

Grundstücksmarktbericht 2021

Landkreis Uckermark



**Bericht über die Entwicklung des
Grundstücksmarktes
für den Landkreis Uckermark
2021**

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	01.01.2021 bis 31.12.2021
Datenerhebung	Für diesen Bericht wurden alle bis zum 31.12.2021 abgeschlossenen Kaufverträge ausgewertet, die bis zum 15. Februar 2022 in der Geschäftsstelle eingegangen sind.
Datum der Veröffentlichung	Mai 2022
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	Collage aus folgenden Bildquellen: Der Mitteltor-Turm – ebenart/Shutterstock.com; Wind farm one the field – Thom Bal/Shutterstock.com; Radweg usedom berlin prenzlau – Stefan Dinse/Shutterstock.com; Eine Herde von Uckermark-Rindern – Rainer Fuhrmann/Shutterstock.com

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 [Jahr], 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.

¹entsprechend der aktuellen Brandenburgischen Gutachterausschuss-Gebührenordnung

Dokumentenhistorie

Version	Datum	Seite	Beschreibung
2021 – 1.0	09.05.2022		Erstveröffentlichung

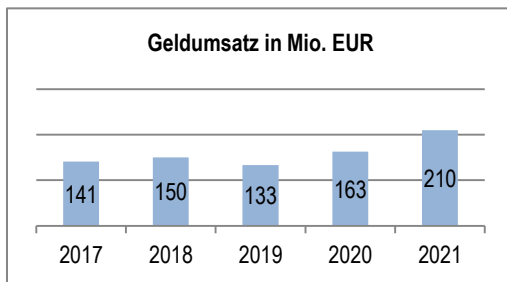
INHALTSVERZEICHNIS

1. GRUNDSTÜCKSMARKT IN KÜRZE	10
2. ZIELSETZUNG DES GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHTES	11
3. RAHMENDATEN ZUM GRUNDSTÜCKSMARKT	13
3.1. BERICHTSGEBIET, REGIONALE RAHMENBEDINGUNGEN	13
4. ÜBERSICHT ÜBER DIE UMSÄTZE	15
4.1. VERTRAGSVORGÄNGE	15
4.2. GELDUMSATZ	16
4.3. FLÄCHENUMSATZ	17
5. BAULAND	18
5.1. ALLGEMEINES	18
5.2. BAULAND FÜR DEN INDIVIDUELLEN WOHNUNGSBAU / EIN- U. ZWEIFAMILIENHAUSGRUNDSTÜCKE	20
5.2.1. PREISNIVEAU, PREISENTWICKLUNG	20
5.2.2. BODENPREISINDEXREIHEN	28
5.3. BAULAND FÜR DEN GESCHOSSWOHNUNGSBAU / MEHRFAMILIENHAUSGRUNDSTÜCKE	29
5.3.1. PREISNIVEAU, PREISENTWICKLUNG	29
5.3.2. BODENPREISINDEXREIHE	30
5.4. BAULAND FÜR GEWERBE	30
5.4.1. PREISNIVEAU, PREISENTWICKLUNG	30
5.4.2. BODENPREISINDEXREIHE	30
5.5. BAUERWARTUNGSLAND UND ROHBAULAND	30
5.6. SONSTIGES BAULAND	31
5.6.1. ERHOLUNGSGRUNDSTÜCKE	31
5.6.2. BETRIEBSGRUNDSTÜCKE LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT	31
5.7. ERBBAURECHTE	31
5.8. SONDERAUSWERTUNGEN	32
5.8.1. ARRONDIERUNGSFLÄCHEN	32
5.8.2. WASSERGRUNDSTÜCKE	32
6. LAND- UND FORSTWIRTSCHAFTLICHE GRUNDSTÜCKE	32
6.1. ALLGEMEINES	32
6.2. LANDWIRTSCHAFTLICHE FLÄCHEN	35
6.2.1. PREISNIVEAU, PREISENTWICKLUNG	35
6.2.2. BODENPREISINDEXREIHEN	43
6.3. FORSTWIRTSCHAFTLICHE FLÄCHEN	44
6.3.1. PREISNIVEAU	45
6.3.2. PREISENTWICKLUNG	46
6.3.3. BODENPREISINDEXREIHE	46

6.4. LANDWIRTSCHAFTLICHE BETRIEBE	47
6.5. BEGÜNSTIGTES AGRARLAND	47
6.6. BRACHLAND-, UNLAND-, ÖDLANDFLÄCHEN	47
<u>7. SONSTIGE UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE.....</u>	<u>48</u>
7.1. PRIVATE GRÜNFLÄCHEN	48
7.1.1. EIGENTUMSGÄRTEN	48
7.1.2. HAUSNAHES GARTENLAND	48
7.2. LANDWIRTSCHAFTLICHE WEGE	48
7.3. RADWEGE	48
7.3.1. RADWEGE, BESTEHENDE	48
7.3.2. RADWEGE, GEPLANTE	48
7.4. VERKEHRSFLÄCHEN (STRASSEN)	49
7.4.1. VERKEHRSFLÄCHEN, BESTEHENDE	49
7.4.2. VERKEHRSFLÄCHEN, GEPLANTE	49
7.5. GRÄBEN UND TÜMPEL	49
7.6. FLÄCHEN FÜR DIE ERZEUGUNG ERNEUERBARER ENERGIEN	49
7.6.1. WINDKRAFTANLAGEN	49
7.6.2. SOLAR- UND PHOTOVOLTAIK	50
<u>8. BEBAUTE GRUNDSTÜCKE</u>	<u>51</u>
8.1. ALLGEMEINES	51
8.2. FREISTEHENDE EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSER	52
8.2.1. PREISNIVEAU, PREISENTWICKLUNG.....	52
8.2.2. SACHWERTFAKTOREN FÜR EINFAMILIENWOHNHÄUSER	54
8.2.3. AUSWERTUNG NACH BAUJAHR UND STANDARDSTUFE.....	59
8.2.4. LIEGENSCHAFTSZINSSÄTZE	61
8.3. REIHENHÄUSER, DOPPELHAUSHÄLFEN	62
8.3.1. PREISNIVEAU, PREISENTWICKLUNG.....	62
8.3.2. SACHWERTFAKTOREN FÜR REIHENHÄUSER UND DOPPELHAUSHÄLFEN	63
8.4. MEHRFAMILIENHÄUSER	67
8.4.1. PREISNIVEAU,PREISENTWICKLUNG	67
8.4.2. LIEGENSCHAFTSZINSSÄTZE	67
8.5. BÜROGEBÄUDE, GESCHÄFTSHÄUSER, WOHN- UND GESCHÄFTSHÄUSER	67
8.5.1. PREISNIVEAU.....	68
8.6. SONSTIGE BEBAUTE GRUNDSTÜCKE	68
8.6.1. ZWANGSVERSTEIGERUNGSOBJEKTE	68
<u>9. WOHNUNGS- UND TEILEIGENTUM</u>	<u>68</u>
9.1. ALLGEMEINES	68
9.2. WOHNUNGSEIGENTUM	69
9.2.1. PREISNIVEAU, PREISENTWICKLUNG.....	69
9.3. TEILEIGENTUM	72
9.3.1. PREISENTWICKLUNG	72
<u>10. BODENRICHTWERTE.....</u>	<u>72</u>
10.1. ALLGEMEINE INFORMATIONEN	72
10.2. ALLGEMEINE BODENRICHTWERTE	73

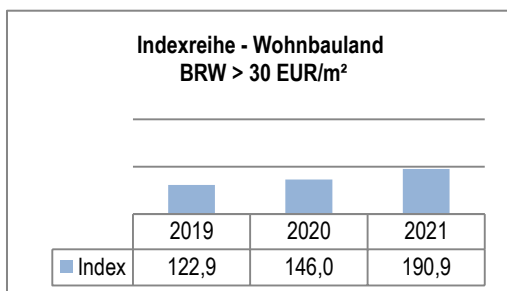
10.2.1. BODENRICHTWERTE FÜR BAULAND	73
10.2.2. BODENRICHTWERTE FÜR LAND- UND FORSTWIRTSCHAFTLICHE FLÄCHEN	73
10.2.3. BODENRICHTWERTE FÜR AUSSENBEREICH	75
10.3. BESONDERE BODENRICHTWERTE	76
<u>11. NUTZUNGSENTGELTE, MIETEN, PACHTEN.....</u>	<u>76</u>
11.1. NUTZUNGSENTGELTE	76
11.2. MIETEN	77
11.2.1. WOHNUNGSMIETE.....	77
11.2.2. GEWERBEMIETEN.....	77
11.3. PACHTEN	77
11.3.1. PACHTEN FÜR LANDWIRTSCHAFTLICHE FLÄCHEN.....	77
<u>12. ÖRTLICHER GUTACHTERAUSSCHUSS UND OBERER GUTACHTERAUSSCHUSS.....</u>	<u>80</u>
12.1. AUFGABEN	80
12.2. MITGLIEDER DES GUTACHTERAUSSCHUSSES	81
12.3. GEBÜHREN FÜR LEISTUNGEN DER GUTACHTERAUSSCHÜSSE	82
<u>ANHANG.....</u>	<u>84</u>
ANSCHRIFTEN DER GUTACHTERAUSSCHÜSSE IM LAND BRANDENBURG	84
VERZEICHNIS DER AMTSFREIEN GEMEINDEN UND ÄMTER IM LANDKREIS UCKERMARK	86
EINWOHNERZAHLEN	86
ANSCHRIFTEN DER STÄDTE UND GEMEINDEN DES LANDKREISES	88

1. GRUNDSTÜCKSMARKT IN KÜRZE



Erneut deutlicher Anstieg des Geldumsatzes

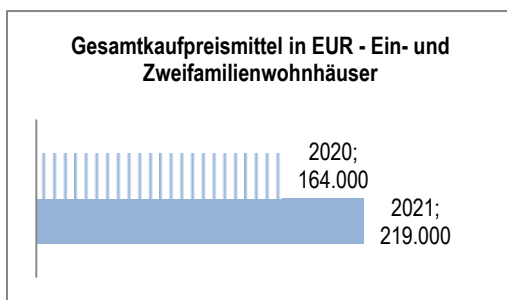
Der Geldumsatz erhöhte sich um rund 47 Mio. EUR. Das entspricht einer Zunahme um rund 29 % gegenüber dem Vorjahr.



Wohnbauland

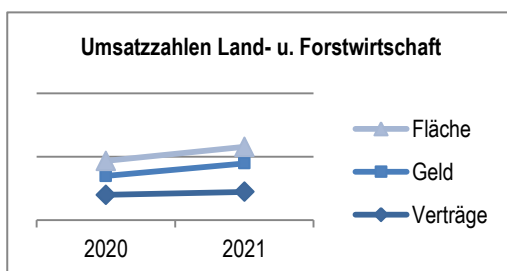
Insbesondere in den Kernstädten sind die Preise für Wohnbauland gestiegen.

Die Preisspanne liegt im Berichtsjahr zwischen 3,00 EUR/m² und 130,00 EUR/m². Die höchsten Kaufpreise wurden für Flächen in einem Eigenheimgebiet der Stadt Templin entrichtet.



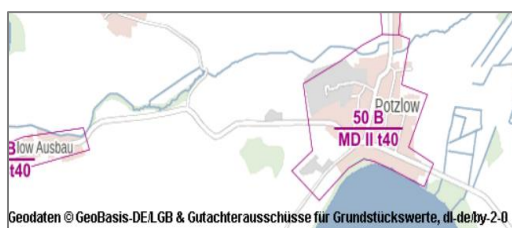
Steigende Preise für Eigenheime

Die Erhöhung des Gesamtkaufpreismittels von 2020 zu 2021 begründet sich u. a. in der gestiegenen Anzahl von Kaufpreisen ab 200.000 EUR. 2020 wiesen 56 Verträge einen Kaufpreis über 200.000 EUR auf, 2021 waren es 91 Verträge.



land- und forstwirtschaftliche Flächen

Im Geschäftsjahr 2021 wurden 446 Kaufverträge über land- u. forstwirtschaftliche Flächen durch die Geschäftsstelle ausgewertet. Diese hatten einen Flächenumsatz von 2.608 ha und einen Geldumsatz von 44,9 Mio. Euro. Im Vergleich zum Vorjahr ist damit der Umsatz in allen drei Teilbereichen gestiegen.



Bodenrichtwerte für Bauland deutlich gestiegen

- 293 Bodenrichtwerte für Bauland sind zum Stichtag 01.01.2022 gestiegen
- 69 Zonen für Bauland wurden neu gebildet

2. ZIELSETZUNG DES GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHTES

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

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

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

Der Grundstücksmarktbericht wendet sich, neben der interessierten Öffentlichkeit, insbesondere an Bewertungs-sachverständige, 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

Zur Anwendung der ImmoWertV 2021:

Am 1. Januar 2022 ist die Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805) in Kraft getreten. Gleichzeitig ist die ImmoWertV 2010 außer Kraft getreten. Alle wesentlichen Grundsätze sämtlicher bisheriger Richtlinien (WertR, BRW-RL, SW-RL, VW-RL, EW-RL) wurden in die ImmoWertV 2021 integriert und sind damit ab dem 1. Januar 2022 verbindlich anzuwenden. Die bisherigen Richtlinien des Bundes wurden durch Bekanntmachung im Bundesanzeiger (BAnz AT 31.12.2021 B11) für gegenstandslos erklärt. Mit der ImmoWertV 2021 werden daher im Gegensatz zur bisherigen ImmoWertV verbindliche Modellansätze für die Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten, insbesondere für die Ermittlung von Sachwertfaktoren und Liegenschaftszinssätzen vorgegeben. Der Bund als Ordnungsgeber hat jedoch anerkannt, dass eine kurzfristige Modellumstellung durch die Gutachterausschüsse nicht erfolgen kann, da erst eine gewisse Anzahl von nach diesen neuen Modellvorgaben erfassten und ausgewerteten Kaufverträgen in den Kaufpreissammlungen enthalten sein muss. Daher wurde in § 53 Abs. 2 ImmoWertV eine Übergangsregelung zur Gesamt- und Restnutzungsdauer getroffen, die bis zum 31. Dezember 2024 gilt. Im Land Brandenburg wird von dieser Übergangsregelung Gebrauch gemacht.

Die Ermittlung von Sachwertfaktoren und Liegenschaftszinssätzen für diesen Grundstücksmarktbericht erfolgt daher unverändert nach der Brandenburgischen Ertragswertrichtlinie (RL EW-BB) vom 4. August 2017 und der Brandenburgischen Sachwertrichtlinie (RL SW-BB) vom 31. März 2014 (geändert durch Erlass vom 21.03.2018). Informationen hierzu finden Sie unter dem folgenden

Link: <https://www.gutachterausschuesse-bb.de/xmain/standardmodelle.htm>

§ 10 Abs. 2 ImmoWertV regelt die Anwendung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten, die (noch) nicht nach den Vorgaben der ImmoWertV 2021 ermittelt wurden: „Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind, ist bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist.“ Von wesentlicher Bedeutung sind hierfür die Modellbeschreibungen zu diesen Daten. Zu den einzelnen sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten werden Ihnen in diesem Grundstücksmarktbericht Modellbeschreibungen zur Verfügung gestellt, die bei der modellkonformen Anwendung dieser Daten zu beachten sind.

Eine Überprüfung und ggf. Anpassung der Modelle und Richtlinien des Landes Brandenburg an die ImmoWertV 2021 beginnt in diesem Jahr.

Zu den Zahlen:

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

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

Gewährleistung:

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

3. RAHMENDATEN ZUM GRUNDSTÜCKSMARKT

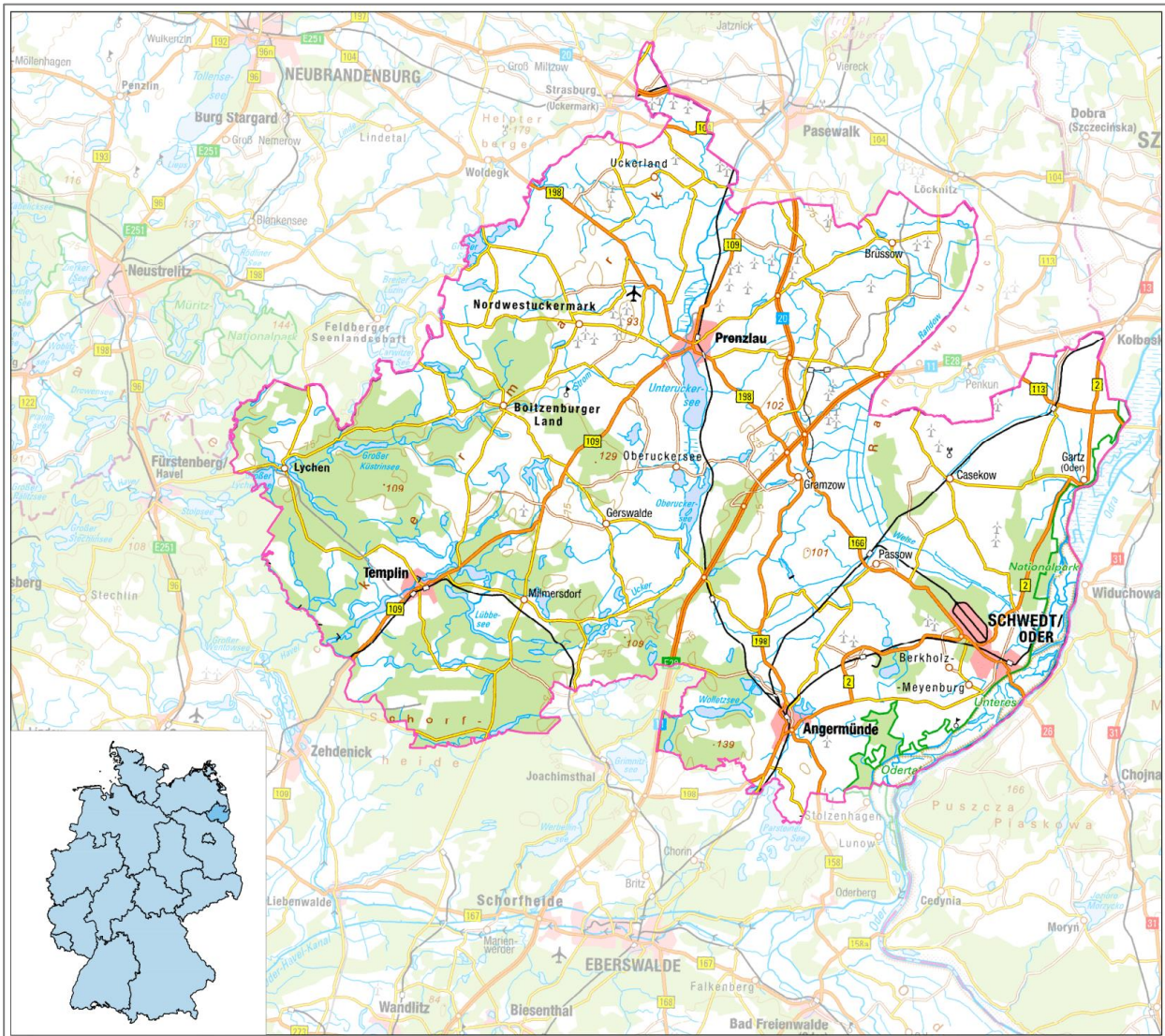
3.1. BERICHTSGEBIET, REGIONALE RAHMENBEDINGUNGEN

Geografische Daten

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

Angrenzende Länder und Landkreise

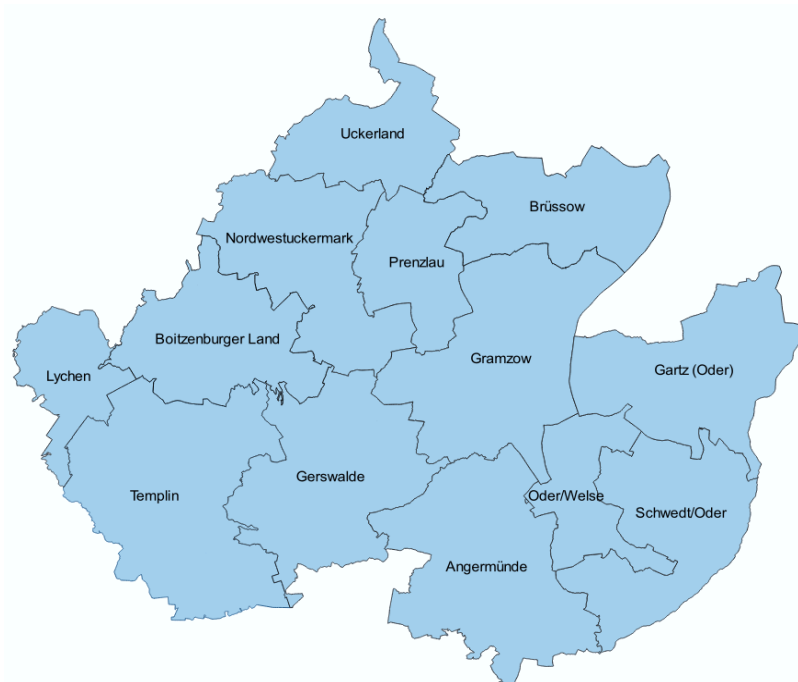
Norden:	Bundesland Mecklenburg-Vorpommern
Osten:	Republik Polen
Westen:	Landkreis Oberhavel
Süden:	Landkreis Barnim



© GeoBasis-DE / BKG (2021)

Struktur und Verwaltung

Einwohner:	117.736 (Stand 31.05.2021)
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, Holz- und Metallverarbeitung, Logistik, Gesundheitswesen, Tourismus

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte: 39.434 (Stand Juni 2021)

Arbeitslosenquote:	Dezember 2020	Dezember 2021
Geschäftsstelle Templin:	9,1 %	7,9 %
Geschäftsstelle Schwedt/Oder:	10,1 %	9,8 %
Geschäftsstelle Prenzlau:	12,1 %	10,9 %

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

4. ÜBERSICHT ÜBER DIE UMSÄTZE

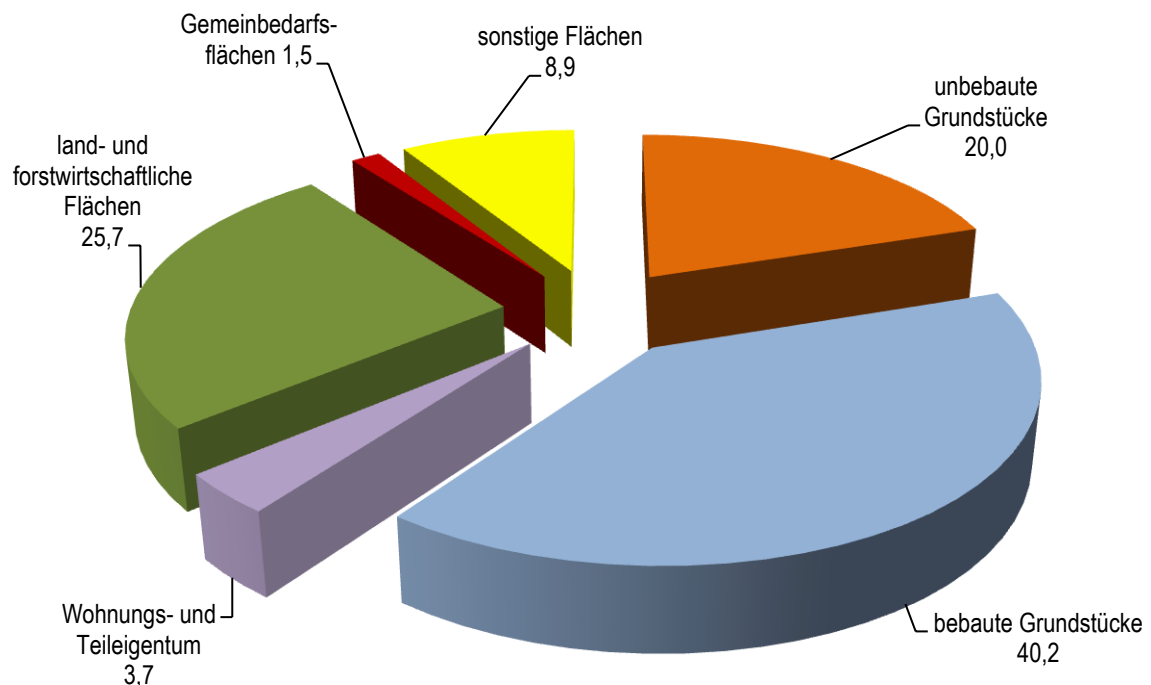
4.1. VERTRAGSVORGÄNGE

Im Berichtsjahr 2021 wurden in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses 1.735 notarielle Kaufverträge ausgewertet. Dies bedeutet im Vergleich zum Vorjahr ein Plus von 142 Verträgen.

Die vorliegenden Verträge gliedern sich in folgende Teilmärkte:

Anzahl der Verträge – Teilmärkte						
unbebaute Grundstücke	bebaute Grundstücke	Wohnungs- u. Teileigentum	land- und forstwirtschaftliche Flächen	Gemeinbedarfsflächen	Sonstige Flächen	Summe
- Anzahl der Verträge – Anteil in %						
Veränderung in % gegenüber dem Vorjahr						
347	697	65	446	26	154	1.735
20,0	40,2	3,7	25,7	1,5	8,9	100,0
10,9	1,2	27,5	12,1	-3,7	33,9	8,9

Anteil der Teilmärkte an der Gesamtanzahl der Verträge in Prozent



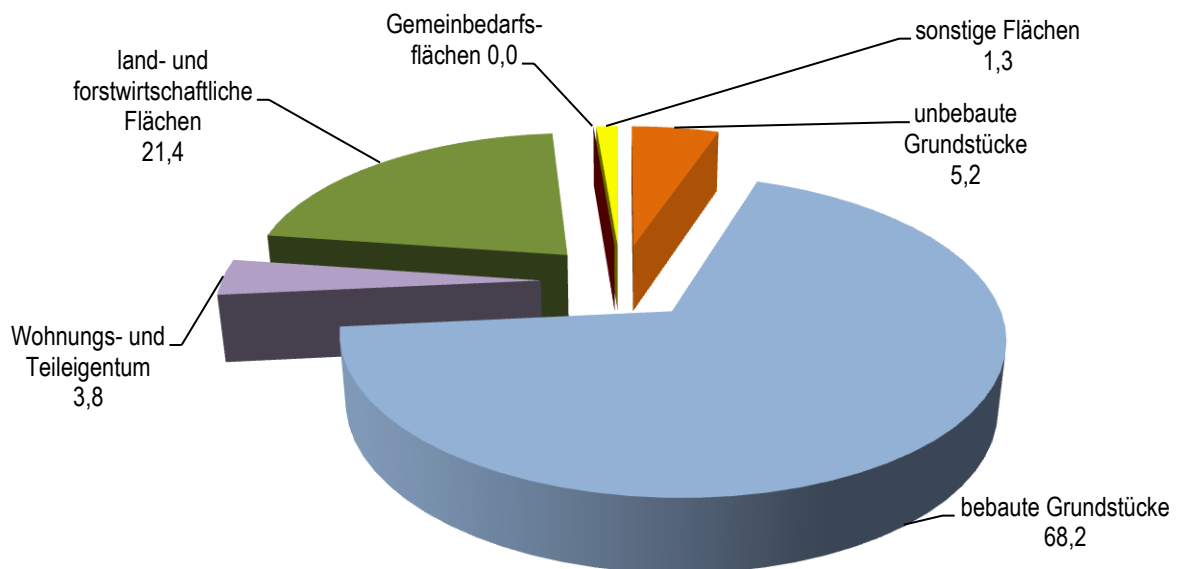
4.2. GELDUMSATZ

Auf dem Grundstücksmarkt des Landkreises Uckermark wurden im Berichtszeitraum 209,7 Mio. EUR umgesetzt. Damit ist im Vergleich zum Vorjahr der Umsatz um 47 Mio. EUR gestiegen. Insbesondere in den Teilmärkten „bebaute Grundstücke“, „Wohnungs- und Teileigentum“ und „land- und forstwirtschaftliche Flächen“ sind Steigerungen zu verzeichnen. Im Teilmarkt „Gemeinbedarfsflächen“ ist dagegen ein sehr starker Umsatzrückgang zu vermerken, der jedoch auf den Gesamtumsatz keine Auswirkung hat.

Den Geldumsatz der einzelnen Teilmärkte zeigen nachfolgende Tabelle und Diagramm:

Geldumsatz – Teilmärkte							Summe
unbebaute Grundstücke	bebaute Grundstücke	Wohnungs- u. Teileigentum	land- und forstwirtschaftliche Flächen	Gemeinbedarfsflächen	Sonstige Flächen		
- Geldumsatz (Mio. EUR) –							
Anteil in %							
Veränderung in % gegenüber dem Vorjahr							
10,9	143,1	8,0	44,9	0,1	2,7	209,7	
5,2	68,2	3,8	21,4	0,0	1,3	100,0	
7,6	24,1	55,5	50,8	-42,8	28,8	28,9	

Anteile der Teilmärkte am Gesamtgeldumsatz in Prozent



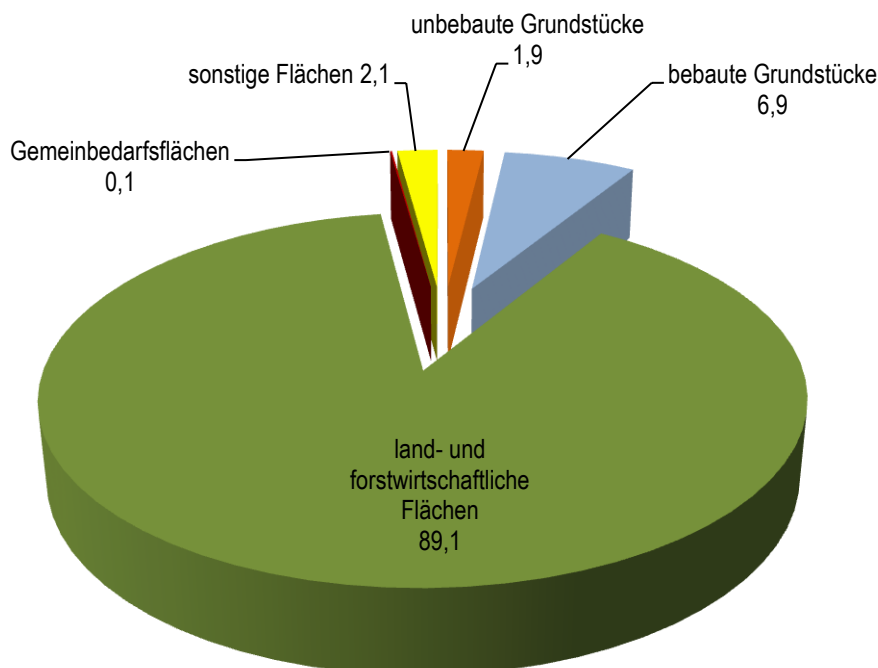
4.3. FLÄCHENUMSATZ

Der Flächenumsatz ist im Berichtsjahr im Vergleich zum Vorjahr um 11,0 % auf 2.926 ha gestiegen. Diese Entwicklung resultiert maßgeblich aus der Steigerung des Flächenumsatzes in den Teilmärkten „bebaute Grundstücke“ und „land- und forstwirtschaftliche Flächen“. Der Flächenumsatz im Teilmarkt „unbebaute Grundstücke“ sinkt im Berichtsjahr um 10,3 %. Die Steigerung in Höhe von 83,1 % im Teilmarkt „sonstige Flächen“ ergibt sich insbesondere aus flächenmäßig großen Verkäufen einer Kiesgrube, eines Lagerplatzes sowie einer Kleingartenanlage.

Den Flächenumsatz der einzelnen Teilmärkte zeigen nachfolgende Tabelle und Diagramm:

Flächenumsatz – Teilmärkte							Summe
unbebaute Grundstücke	bebaute Grundstücke	Wohnungs- u. Teileigentum	land- und forstwirtschaftliche Flächen	Gemeinbedarfsflächen	sonstige Flächen		
- Flächenumsatz (1.000 m ²) -							
Anteil in %							
Veränderung in % gegenüber dem Vorjahr							
542	2.015	-	26.082	20	601		29.260
1,9	6,9	-	89,1	0,1	2,1		100,0
-10,3	14,5	-	10,3	-24,5	83,1		11,0

Anteile der Teilmärkte am Gesamtflächenumsatz in Prozent



5. BAULAND

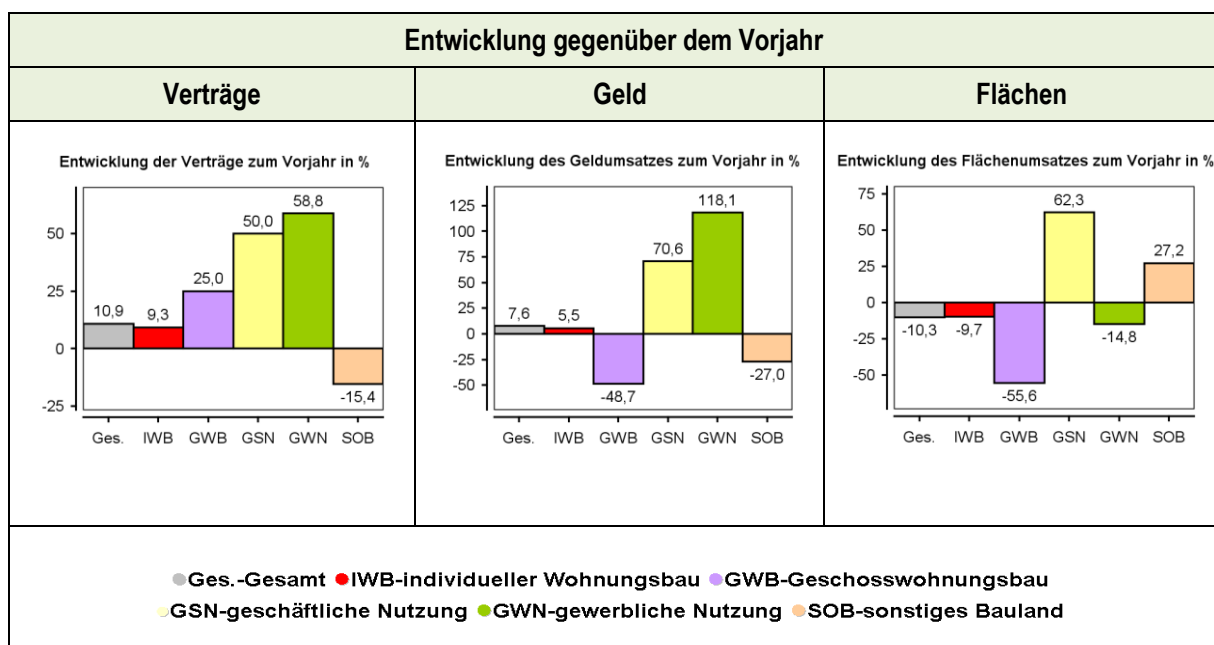
5.1. ALLGEMEINES

Beim Teilmarkt „unbebaute Grundstücke“ werden Kaufverträge zu unbebauten Baulandflächen mit den Entwicklungszuständen Bauerwartungsland, Rohbauland und baureifes Land erfasst und ausgewertet. Die Anzahl der Verträge und der Geldumsatz sind im Vergleich zum Vorjahr gestiegen. Der Flächenumsatz ist hingegen leicht rückläufig.

Die deutliche Steigerung der Verträge für Bauflächen der geschäftlichen und gewerblichen Nutzung bringt eine hohe Steigerung des Geldumsatzes mit sich. Damit halten die gewerblichen Bauflächen insgesamt einen Anteil am Gesamtumsatz von 20,1 %. Das Wohnbauland liegt hier bei 73,1 %. Die Grundstücksart „sonstiges Bauland“ beinhaltet größtenteils Flächen in Wochenendhausgebieten.

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

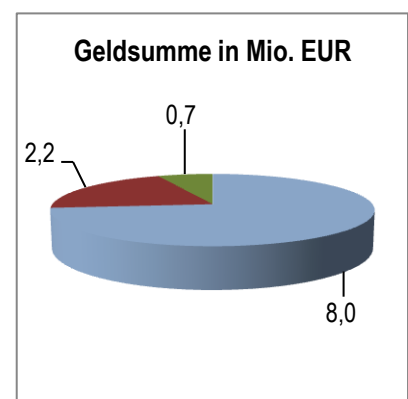
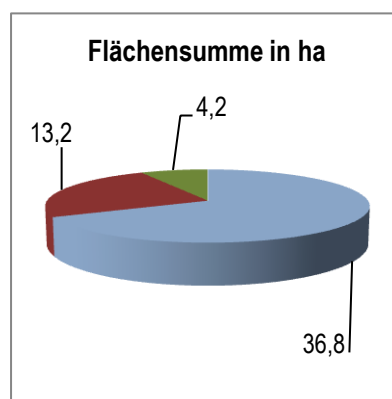
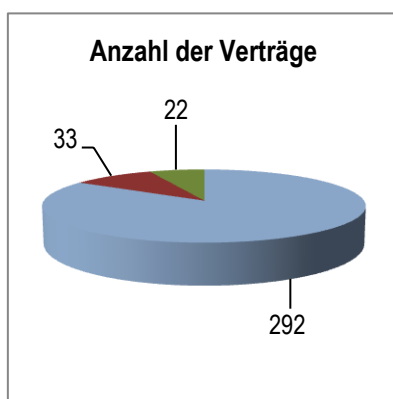
Unbebaute Grundstücke	2020	2021	Veränderung zum Vorjahr
Anzahl der Verträge	313	347	+ 10,9 %
Geldumsatz in Mio. EUR	10,1	10,9	+ 7,6 %
Flächenumsatz in ha	60,5	54,2	- 10,3 %



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

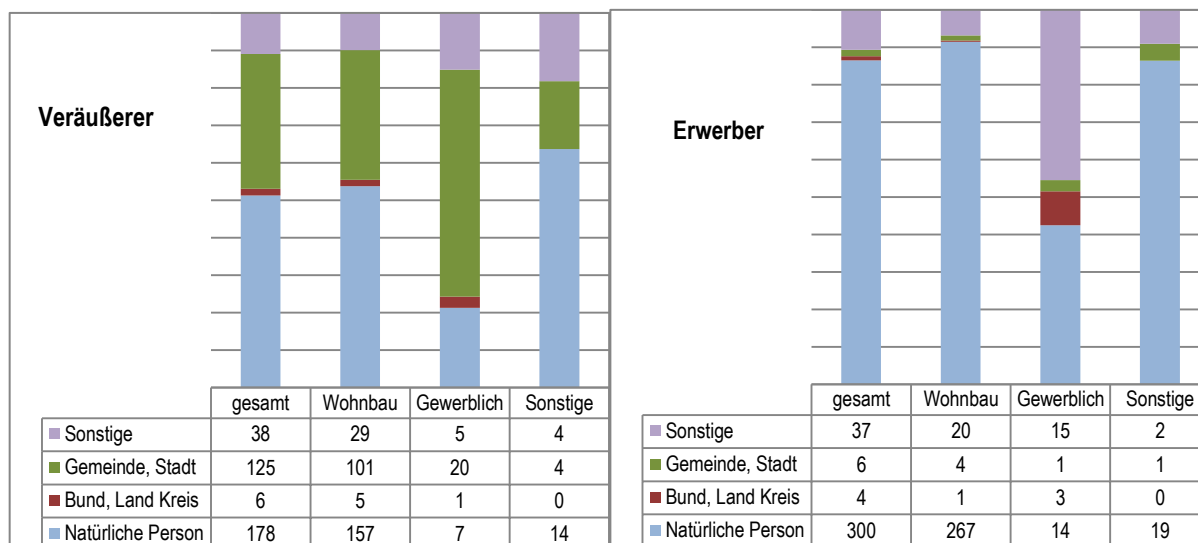
Grundstücksarten	Anzahl der Kaufverträge		Flächensummen		Geldsummen	
	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Fläche (in ha)	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Geld (Mio. EUR)	Anteil am Gesamtumsatz (%)
Individueller Wohnungsbau	282	81,3	34,7	64,1	7,5	68,5
Geschosswohnungsbau	10	2,9	2,0	3,8	0,5	4,5
Summe Wohnbauland	292	84,1	36,8	67,8	8,0	73,1
Geschäftliche Nutzung	6	1,7	2,6	4,8	0,4	4,1
Gewerbliche Nutzung	27	7,8	10,6	19,6	1,7	16,0
Summe gewerbliche Bauflächen	33	9,5	13,2	24,4	2,2	20,1
Betriebsgrundstücke Land- u. Forstwirtschaft	0	0,0	0	0	0	0
Sonstige Nutzung	22	6,3	4,2	7,8	0,7	6,9
Summe sonst. Bauland	22	6,3	4,2	7,8	0,7	6,9
Gesamtsumme	347	100,0	54,2	100,0	10,9	100,0

Anmerkung: Unterschiede in der Gesamtsumme entstehen durch Rundungsdifferenzen.



■ Wohnbauland
 ■ gewerbliche Bauflächen
 ■ sonstiges Bauland

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



5.2. BAULAND FÜR DEN INDIVIDUELLEN WOHNUNGSBAU / EIN- U. ZWEIFAMILIENHAUSGRUNDSTÜCKE

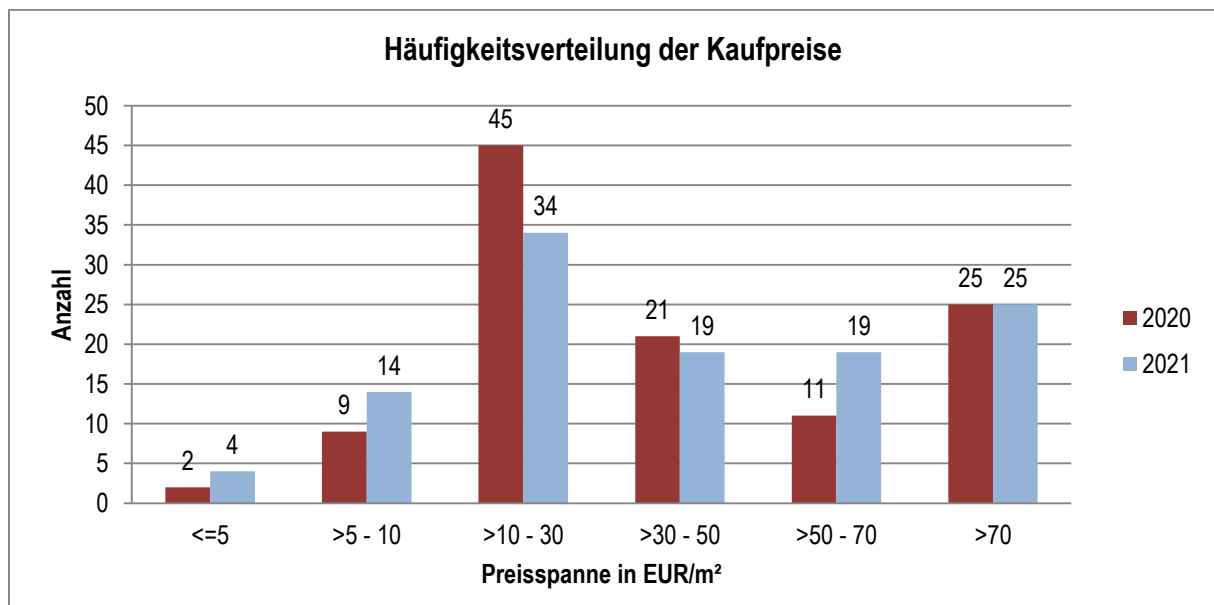
Bei Grundstücken für den individuellen Wohnungsbau handelt es sich um erschlossene, selbständig baureife Grundstücke, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben im Wesentlichen nach den individuellen Vorstellungen des Bauherren bebaut werden können, zumeist mit Ein- und Zweifamilienhäusern in 1-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

5.2.1. PREISNIVEAU, PREISENTWICKLUNG

Im Landkreis Uckermark wurden im Berichtsjahr 2021 für selbständige baureife Grundstücke mit einer zukünftigen Nutzung als Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr 115 Kaufverträge ausgewertet. Die leichte Preissteigerung wird in der folgenden Tabelle veranschaulicht.

Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke	2020	2021	Veränderung zum Vorjahr
Anzahl der Verträge	113	115	+ 1,8 %
Mittelwert Preis je Grundstück	46.000 EUR	47.800 EUR	+ 3,9 %
Mittelwert Kaufpreis/m ²	43 EUR	46 EUR	+ 7,0 %
Mittelwert Grundstücksfläche in m ²	1.160	1.240	+ 6,9 %

Die Preisspanne liegt im Berichtsjahr zwischen 3,00 EUR/m² und 130,00 EUR/m². Der niedrigste Kaufpreis wurde für eine Fläche im ländlichen Bereich im Nordosten der Uckermark gezahlt. Die höchsten Kaufpreise wurden für Flächen in einem Eigenheimgebiet der Stadt Templin entrichtet.



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

Gebietskörperschaft	Individueller Wohnungsbau					
	Flächengrößen		Quadratmeterpreise erschließungsbeitragspflichtig		Quadratmeterpreise erschließungsbeitragsfrei	
	Anzahl	Minimum Maximum Medianwert Mittelwert (m ²)	Anzahl	Minimum Maximum Medianwert Mittelwert (€/m ²)	Anzahl	Minimum Maximum Medianwert Mittelwert (€/m ²)
	Berichts- jahr	Vorjahr	Berichts- jahr	Vorjahr	Berichts- jahr	Vorjahr
Angermünde	7	12	0	0	7	12
	511	511			15	10
	2.032	2.000			46	90
	1.050	1.114			34	20
	1.083	1.184			30	27
Berkholz-Meyenburg	3	5	0	0	3	5
	674	423			29	20
	1.086	1.553			66	55
	828	1.249			47	26
	863	1.185			48	32

Gebietskörperschaft	Individueller Wohnungsbau					
	Flächengrößen		Quadratmeterpreise erschließungsbeitragspflichtig		Quadratmeterpreise erschließungsbeitragsfrei	
	Anzahl Minimum Maximum Medianwert Mittelwert (m ²)		Anzahl Minimum Maximum Medianwert Mittelwert (€/m ²)		Anzahl Minimum Maximum Medianwert Mittelwert (€/m ²)	
	Berichts- jahr	Vorjahr	Berichts- jahr	Vorjahr	Berichts- jahr	Vorjahr
Boitzenburger Land	3	6	0	0	3	6
	1.262	731			15	8
	2.817	2.500			52	87
	1.376	1.156			20	31
	1.818	1.277			29	36
Brüssow	1	1	0	0	1	1
	1.390	1.402			*	*
	1.390	1.402				
	1.390	1.402				
	1.390	1.402				
Carmzow-Wallmow	3	0	0	0	3	0
	1.166				5	
	2.088				9	
	1.618				7	
	1.624				7	
Casekow	2	2	0	0	2	2
	602	1.297			6	6
	2.712	2.644			23	8
	1.657	1.970			15	7
	1.657	1.970			15	7
Gartz (Oder)	3	0	0	0	3	0
	643				26	
	1.500				36	
	714				27	
	952				29	
Gerswalde	2	6	1	2	2	6
	908	1.021	16	16	30	5
	1.000	2.200	16	16	30	36
	954	1.144	16	16	30	30
	954	1.333	16	16	30	27

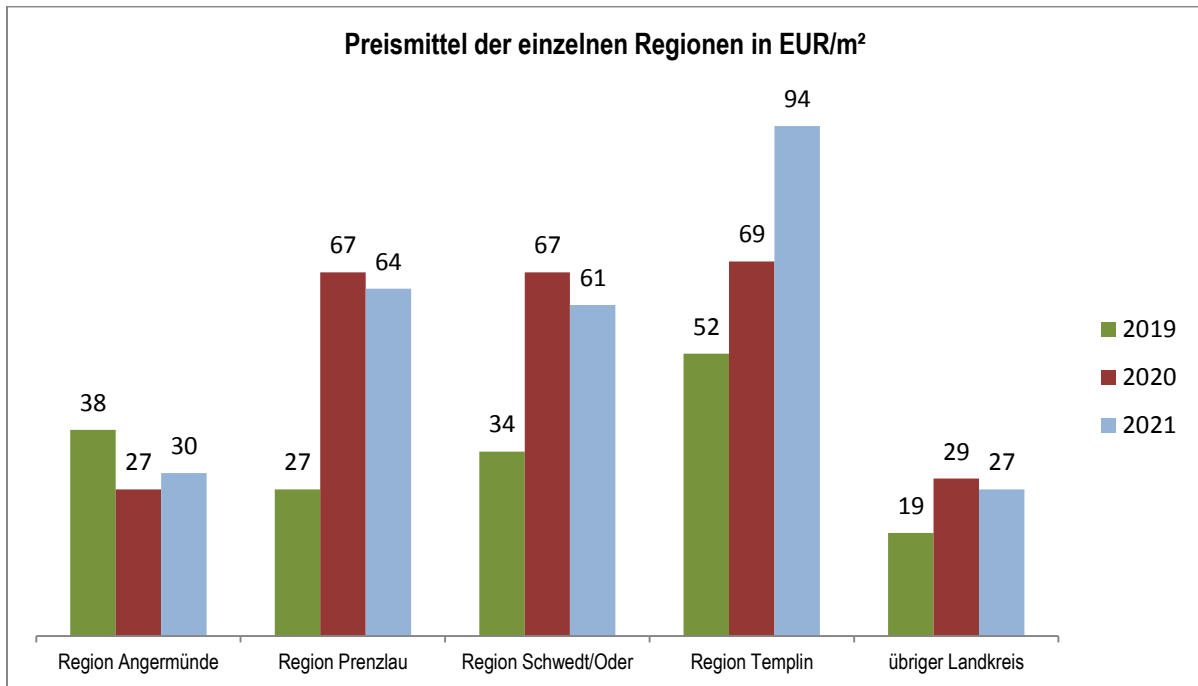
Gebietskörperschaft	Individueller Wohnungsbau					
	Flächengrößen		Quadratmeterpreise erschließungsbeitragspflichtig		Quadratmeterpreise erschließungsbeitragsfrei	
	Anzahl Minimum Maximum Medianwert Mittelwert (m ²)		Anzahl Minimum Maximum Medianwert Mittelwert (€/m ²)		Anzahl Minimum Maximum Medianwert Mittelwert (€/m ²)	
	Berichts- jahr	Vorjahr	Berichts- jahr	Vorjahr	Berichts- jahr	Vorjahr
Gramzow	3 673 802 766 747	3 952 1.872 985 1.270	0	0	3 10 20 10 13	3 20 30 30 27
Grünow	3 1.000 2.707 2.000 1.902	6 630 2.019 1.406 1.331	0	0	3 9 25 25 20	6 8 28 21 21
Lychen	4 810 2.031 1.195 1.308	5 626 802 630 693	0	0	4 30 56 41 42	5 49 95 79 72
Mescherin	3 1.527 2.458 2.300 2.095	0	0	0	3 7 26 16 16	0
Milmersdorf	5 945 2.824 1.040 1.398	1 586 586 586 586	0	0	5 40 53 40 43	1
Mittenwalde	1 2.696 2.696 2.696 2.696	1 1.413 1.413 1.413 1.413	0	0	1 * * * *	1 * * * *

Gebietskörperschaft	Individueller Wohnungsbau					
	Flächengrößen		Quadratmeterpreise erschließungsbeitragspflichtig		Quadratmeterpreise erschließungsbeitragsfrei	
	Anzahl Minimum Maximum Medianwert Mittelwert (m ²)		Anzahl Minimum Maximum Medianwert Mittelwert (€/m ²)		Anzahl Minimum Maximum Medianwert Mittelwert (€/m ²)	
	Berichts- jahr	Vorjahr	Berichts- jahr	Vorjahr	Berichts- jahr	Vorjahr
Nordwestuckermark	9	4	0	0	9	4
	580	752			4	11
	2.000	1.770			53	92
	1.364	1.236			18	13
	1.303	1.249			22	32
Oberuckersee	4	8	0	0	4	8
	835	583			42	6
	1.407	3.550			55	72
	951	1.088			52	21
	1.036	1.490			50	26
Pinnow	4	0	0	0	4	0
	1.551				26	
	1.606				26	
	1.552				26	
	1.565				26	
Prenzlau	15	8	9	6	15	8
	475	577	11	11	10	45
	2.426	2.000	11	11	93	75
	764	739	11	11	69	69
	994	926	11	11	64	67
Randowtal	1	2	0	0	1	2
	1.680	715			*	7
	1.680	1.000				10
	1.680	858				8
	1.680	858				8
Schenkenberg	1	0	0	0	1	0
	2.027				*	
	2.027					
	2.027					
	2.027					

Gebietskörperschaft	Individueller Wohnungsbau					
	Flächengrößen		Quadratmeterpreise erschließungsbeitragspflichtig		Quadratmeterpreise erschließungsbeitragsfrei	
	Anzahl Minimum Maximum Medianwert Mittelwert (m ²)		Anzahl Minimum Maximum Medianwert Mittelwert (€/m ²)		Anzahl Minimum Maximum Medianwert Mittelwert (€/m ²)	
	Berichts- jahr	Vorjahr	Berichts- jahr	Vorjahr	Berichts- jahr	Vorjahr
Schwedt/Oder	11 770 1.495 877 970	15 786 2.257 888 1.023	0 0	0 0	11 7 120 77 61	15 11 95 77 58
Tantow	1 2.427 2.427 2.427 2.427	0	0 0	0 0	1 *	0
Templin	19 601 1.920 785 908	22 504 1.799 1.068 1.069	2 43 49 46 46	0	19 20 130 89 94	22 16 152 51 69
Uckerfelde	1 1.115 1.115 1.115 1.115	0	0 0	0 0	1 *	0
Uckerland	2 787 1.541 1.164 1.164	2 1.032 1.883 1.458 1.458	0 0	0 0	2 15 24 19 19	2 12 20 16 16
Passow	3 1.200 3.150 1.700 2.017	1 559 559 559 559	0 0	0 0	3 5 20 20 15	1 *

Gebietskörperschaft	Individueller Wohnungsbau					
	Flächengrößen		Quadratmeterpreise erschließungsbeitragspflichtig		Quadratmeterpreise erschließungsbeitragsfrei	
	Anzahl Minimum Maximum Medianwert Mittelwert (m ²)		Anzahl Minimum Maximum Medianwert Mittelwert (€/m ²)		Anzahl Minimum Maximum Medianwert Mittelwert (€/m ²)	
	Berichts- jahr	Vorjahr	Berichts- jahr	Vorjahr	Berichts- jahr	Vorjahr
Zichow	2	1	0	0	2	1
	1.500	1.680			10	*
	2.000	1.680			13	
	1.750	1.680			12	
	1.750	1.680			12	
Flieth-Stegelitz	0	1	0	0	0	1
Göritz	0	0	0	0	0	0
Hohenselchow-Groß Pinnow	0	0	0	0	0	0
Mark Landin	0	1	0	0	0	1
Schönfeld	0	0	0	0	0	0
Temmen-Ringenwalde	0	1	0	0	0	1
	116	114	12	8	116	114
	475	423	11	11	3	4
Landkreis	3.150	3.550	49	16	130	152
	1.038	1.020	11	11	37	30
	1.235	1.159	17	12	46	43

Regional zusammengefasst stellt sich eine starke Erhöhung des Mittelwertes in Templin dar. Im Gegensatz zu Prenzlau, Schwedt/Oder und Templin liegen die ausgewerteten Kaufverträge der Region Angermünde ausschließlich in den dörflichen Ortsteilen. Eine regionale Übersicht der Preismittel von 2019 bis 2021 gibt das nachfolgende Diagramm:



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



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

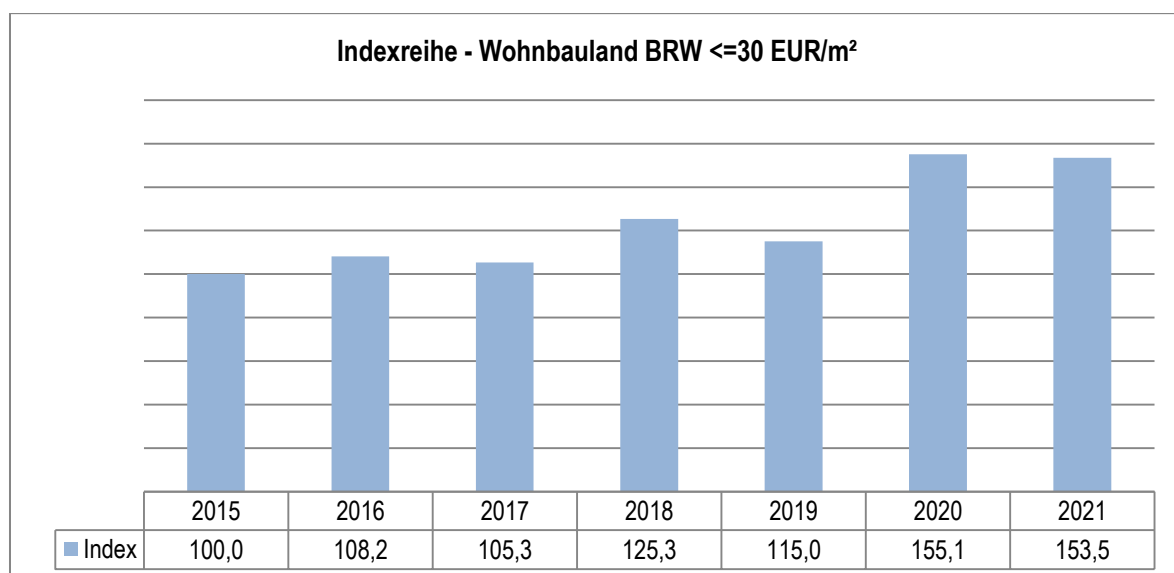
5.2.2. BODENPREISINDEXREIHEN

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

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

Kriterien:

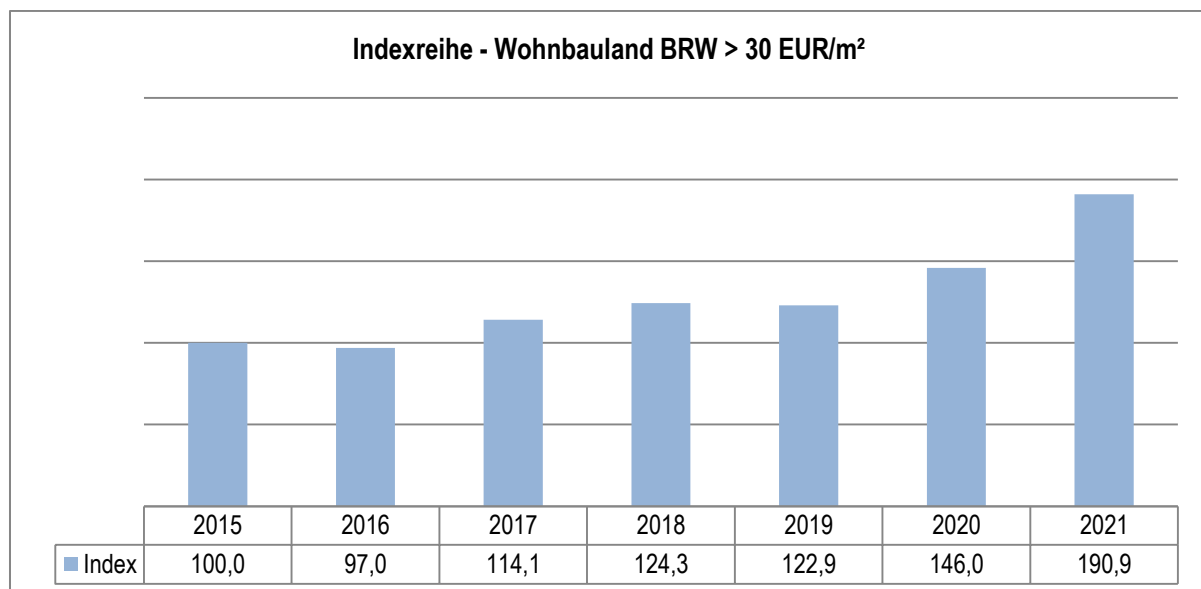
- Wohnbaulandflächen in Dörfern und Städten des Landkreises mit einem Bodenrichtwert bis 30 EUR/m²
- beitragsrechtlicher Zustand: erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz und erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei
- Flächengröße: 250 bis 3.000 m²
- Basisjahr 2015 = 100
- Anzahl der Kauffälle: 456
- Untersuchungszeitraum: 2015 bis 2021
- nur private Erwerber
- ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse: keine, außer Zukauf und kommunales Bauland



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

Kriterien:

- Wohnbaulandflächen in Dörfern und Städten des Landkreises mit einem Bodenrichtwert größer 30 EUR/m²
- beitragsrechtlicher Zustand: erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz und erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei
- Flächengröße: 250 bis 3.000 m²
- Basisjahr 2015 = 100
- Anzahl der Kauffälle: 226
- Untersuchungszeitraum: 2015 bis 2021
- 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 2021 konnten 8 Kauffälle im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ausgewertet werden. Es handelt sich jeweils um Flächen im städtischen Bereich. Das Preisniveau liegt zwischen 20 EUR/m² und 75 EUR/m², der Mittelwert bei 43 EUR/m². Es handelt sich überwiegend um Zukäufe von Flächen, die sich nicht für eine eigenständige Bebauung eignen. Dabei variieren die Flächengrößen zwischen 58 m² und 5.103 m², bei einer mittleren Flächengröße von 1.393 m². Eine Preisentwicklung kann auf Grund der geringen Anzahl der Kauffälle nicht beschrieben werden.

5.3.2. BODENPREISINDEXREIHE

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

5.4. BAULAND FÜR GEWERBE

Für das Berichtsjahr liegen insgesamt 33 Kauffälle für Bauflächen mit geschäftlicher und gewerblicher Nutzung vor. Diese hatten einen Flächenumsatz von insgesamt 13,2 ha und einen Geldumsatz von 2,2 Mio. EUR.

5.4.1. PREISNIVEAU, PREISENTWICKLUNG

Bei den Kauffällen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (Anzahl: 27) handelt es sich sowohl um Kauffälle im städtischen Bereich als auch um Kauffälle im dörflichen bzw. kleinstädtischen Bereich. Die Kauffälle im städtischen Bereich weisen ein Preisniveau auf, welches zwischen 8,72 EUR/m² und 65,00 EUR/m² liegt. Die Flächengrößen variieren zwischen 80 m² (Arrondierung) und 20.000 m². Im dörflichen und kleinstädtischen Bereich wurden Preise zwischen 5,00 EUR/m² und 64,93 EUR/m² gezahlt. Die Flächengrößen liegen zwischen 58 m² (Arrondierung) und 31.393 m².

5.4.2. BODENPREISINDEXREIHE

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

5.5. BAUERWARTUNGSLAND UND ROHBAULAND

Bauerwartungsland sind Flächen, deren Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr dadurch bestimmt wird, dass für sie eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit zu erwarten ist. Eine solche Erwartung sollte auf Grund von Darstellungen im Flächennutzungsplan oder auch ohne eine solche planerische Ausweisung nach den für eine geordnete städtebauliche Entwicklung maßgeblichen Situationsmerkmalen, wie Lage zu bebauten Gebieten und zu Erschließungsanlagen und dem Verhalten des Planungsträgers greifbar sein.*

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

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

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

Für Flächen der Entwicklungsstufe Bauerwartungsland liegen für die Jahre 2019 bis 2021 keine verwertbaren Daten vor.

Für Flächen der Entwicklungsstufe Rohbauland wurde festgestellt, dass sich die Kaufpreise im Durchschnitt bei 50 % des jeweiligen Bodenrichtwertes für erschließungsbeitragsfreie Baulandflächen bewegen. Die Spanne liegt hierbei zwischen 29 % und 75 %. Untersucht wurden 14 verwertbare Kauffälle der Jahre 2017 bis 2021.

5.6. SONSTIGES BAULAND

Unter „sonstiges Bauland“ werden allgemeine Baugrundstücke, Grundstücke für Stellplätze und Garagen, Erholungsgrundstücke, Grundstücke für soziale Einrichtungen sowie die Betriebsgrundstücke Land- u. Forstwirtschaft erfasst. Im Jahr 2021 liegen 22 Kauffälle für die sonstige Nutzung vor. Diese hatten einen Flächenumsatz von insgesamt 4,2 ha und einen Geldumsatz von 0,7 Mio. EUR. Eine detaillierte Auswertung kann lediglich zu den Erholungsgrundstücken erfolgen.

5.6.1. ERHOLUNGSGRUNDSTÜCKE

Mit 15 Veräußerungen von Erholungsflächen im Berichtsjahr ist die Anzahl um einen Kauffall im Vergleich zum Vorjahr gestiegen. Die Kaufpreise insgesamt liegen in einer Spanne von 5,34 EUR/m² bis 92,59 EUR/m² und damit mehrheitlich (9 von 15 Kauffälle) in einer Spanne von 89 % bis 128 % vom jeweiligen Bodenrichtwert. Bei drei Kauffällen wurde für die Erholungsflächen mehr als das 10-fache des Bodenrichtwerts gezahlt. Diese Grundstücke liegen in Seenähe im Westen der Uckermark.

Die Tabelle zeigt Bodenrichtwerte ausgewählter Erholungsstandorte zum Stichtag 01.01.2022:

Gemarkung	Lage	Bodenrichtwert in EUR/m ²
Ahrendorf	„Morgenland“	28
Petersdorf	Lübbesee, Gr. Eichwerder	30
Dargersdorf	Albrechtsthal	30
Herzsprung	„Am Paddenpfuhl“	15
Lychen	„Neue Länder“	40
Mescherin	Westoder	10
Röpersdorf	Am Unteruckersee	25
Stolpe	Ortsrandlage	10
Warthe	Großer Warthesee	65

5.6.2. BETRIEBSGRUNDSTÜCKE LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT

Im Berichtsjahr 2021 können keine Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs ausgewertet werden. Letzte Daten liegen aus dem Jahr 2019 vor, so dass hier auf eine Veröffentlichung verzichtet wurde.

5.7. ERBBAURECHTE

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

Für das Berichtsjahr liegen wie im Vorjahr lediglich 2 Verträge zur Auswertung vor. Auf Grund dieser geringen Anzahl an Kauffällen und unterschiedlichsten Vertragskonstellationen ist eine detaillierte Auswertung für den Landkreis Uckermark nicht möglich.

5.8. SONDERAUSWERTUNGEN

5.8.1. ARRONDIERUNGSFLÄCHEN

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

Anhand von 54 Kauffällen der Jahre 2020 und 2021 wurde untersucht, wie sich das prozentuale Verhältnis zum angrenzenden Bodenrichtwert für Bauland darstellt. Bei der Untersuchung wurden nur Flächen bis 500 m² berücksichtigt. Die durchschnittliche Flächengröße beträgt 176 m². Die Mehrheit der Kauffälle (39 von 54) bewegte sich in einer Spanne von 100 % bis 200 % vom jeweiligen Bodenrichtwert für Bauland (Mittelwert: 116 %). Hier liegt die durchschnittliche Flächengröße bei 190 m².

5.8.2. WASSERGRUNDSTÜCKE

Wassergrundstücke haben eine direkte Wasserlage oder liegen am Wasser. Die Grundstücke mit direkter Wasserlage werden auch als Ufergrundstücke bezeichnet, bei denen ein unmittelbarer Zugang zum Gewässer besteht und der Uferbereich in die Nutzung des Grundstücks integriert ist. Liegt das Grundstück am Wasser, ist es durch den Uferstreifen vom Wasser getrennt, jedoch ist ein unmittelbarer Zugang zum Wasser möglich.

Anhand von Kauffällen aus den Jahren 2019 bis 2021, 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

Kauffälle zu Wassergrundstücken liegen für das Berichtsjahr 2021 nicht vor. Unter Hinzuziehung der Daten aus 2019 und 2020 konnten 5 Verträge ausgewertet werden. Es wurden Kaufpreise zwischen 110 % und 250 % des jeweiligen Bodenrichtwertes für erschließungsbeitragsfreie Baulandflächen gezahlt.

Erholungsflächen

Hier wurden 4 Kauffälle untersucht, die regional im Landkreis Uckermark sehr unterschiedlich verteilt sind. Bei einem Kauffall wurde ein Preis gezahlt, der bei 70 % des jeweiligen Bodenrichtwertes für Bauland liegt (3.562 m²). Eine Fläche (1.300 m²) wurde zum Bodenrichtwert angekauft. Bei einer weiteren Fläche (3.130 m²) lag der Preis bei 128% vom Bodenrichtwert. Für ein Grundstück (600 m²) wurde das 10-fache vom Bodenrichtwert entrichtet.

6. LAND- UND FORSTWIRTSCHAFTLICHE GRUNDSTÜCKE

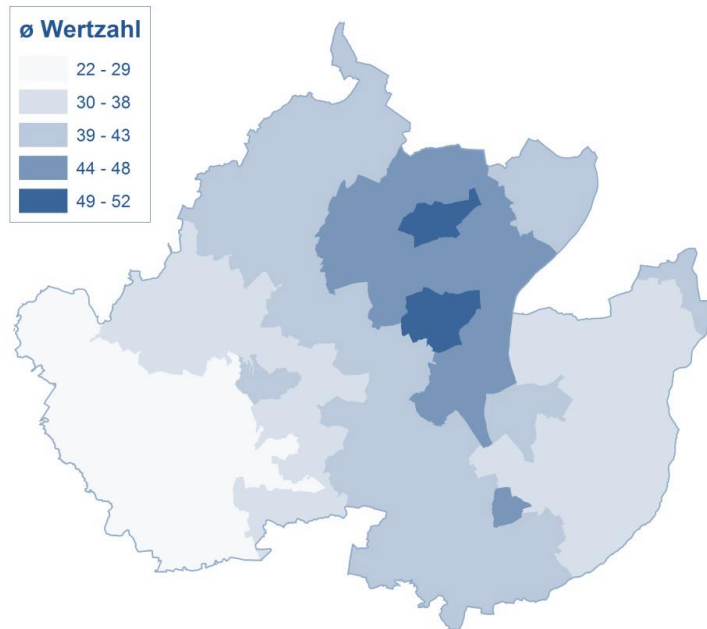
6.1. ALLGEMEINES

Die Uckermark gilt als einer der bevorzugten landwirtschaftlichen Standorte im Land Brandenburg. Insbesondere der Norden weist sehr gute Ackerbaustandorte auf. Wichtige Kulturen sind Getreide, Ölsaaten und Zuckerrüben. Gern wird die Uckermark auch die „Kornkammer Brandenburgs“ genannt. Aber auch der Anbau nachwachsender Rohstoffe spielt eine zunehmende Rolle. Im Raum Schwedt stellt der Tabakanbau eine Besonderheit dar. Die Tierproduktion wird vor allem durch Rinder und Schweine geprägt. Von Bedeutung für die Landwirtschaft ist auch das Engagement im Bereich Tourismus durch die Schaffung von Pensionen und Ferienwohnungen.¹

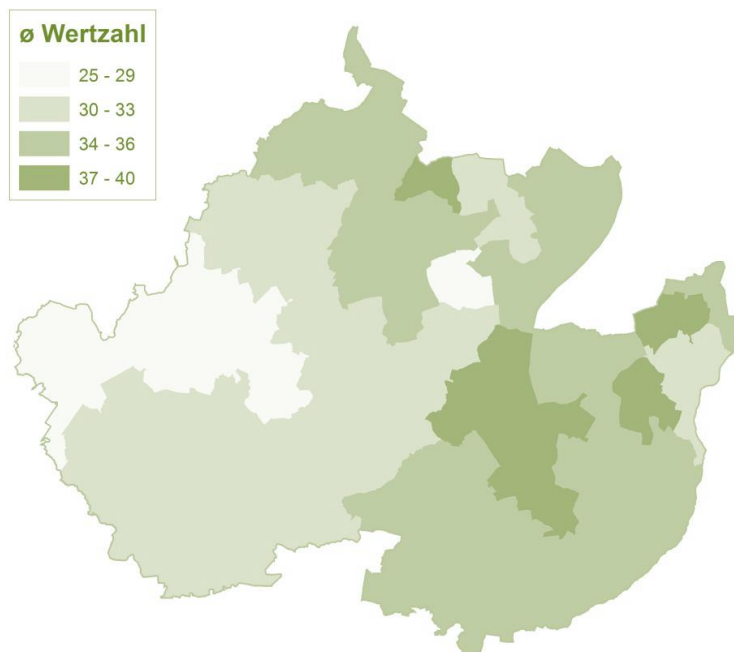
¹Uckermark (lbv-brandenburg.de)

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

Übersicht über die durchschnittlichen Ackerzahlen im Landkreis Uckermark



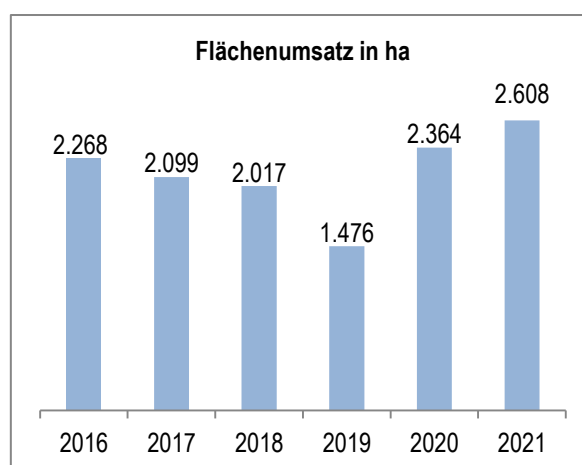
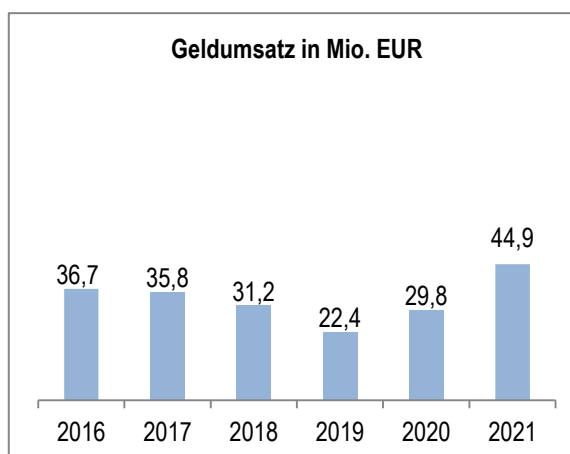
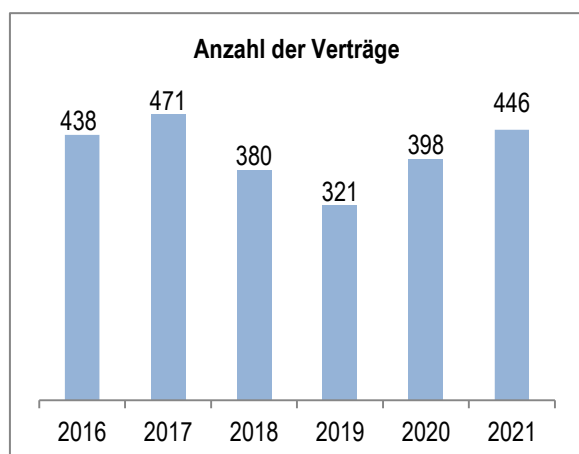
Übersicht über die durchschnittlichen Grünlandzahlen im Landkreis Uckermark



Im Geschäftsjahr 2021 wurden 446 Kaufverträge über land- u. forstwirtschaftliche Flächen durch die Geschäftsstelle ausgewertet. Diese hatten einen Flächenumsatz von 2.608 ha und einen Geldumsatz von 44,9 Mio. Euro. Im Vergleich zum Vorjahr ist damit der Umsatz in allen drei Teilbereichen gestiegen.

land- und forstwirtschaftliche Flächen	2020	2021	Veränderung zum Vorjahr
Anzahl der Verträge	398	446	+ 12,1 %
Geldumsatz in Mio. EUR	29,8	44,9	+ 50,8 %
Flächenumsatz in ha	2.364	2.608	+ 10,3 %

Eine Übersicht über die Umsatzentwicklung der Jahre 2016 bis 2021 geben die nachfolgenden Diagramme.



6.2. LANDWIRTSCHAFTLICHE FLÄCHEN

6.2.1. PREISNIVEAU, PREISENTWICKLUNG

6.2.1.1. PREISNIVEAU

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

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

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

Zone 3			
Angermünde	Berkholz-Meyenburg	Casekow	Gartz (Oder)
Hohenselchow-Groß Pinnow	Mark Landin	Mescherin	Passow
Pinnow	Schöneberg*	Schwedt/Oder	Tantow

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

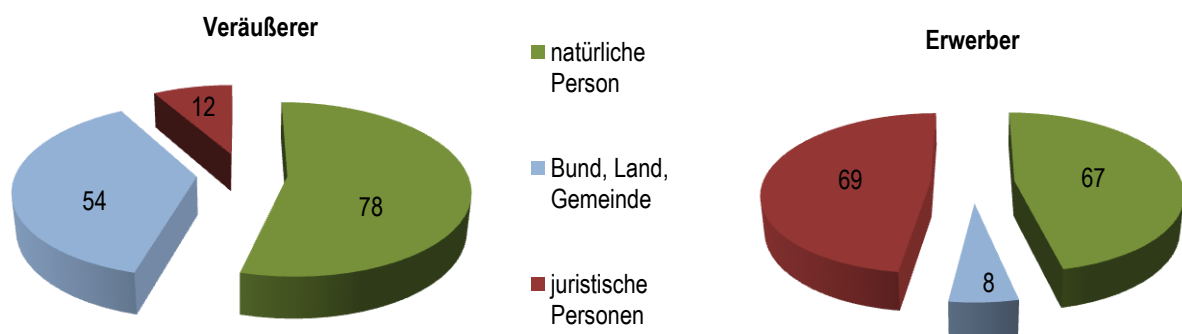
Nachfolgende Tabelle stellt die Arten des Erwerbs bei Acker und Grünland dar. Diese Auswertung umfasst die Kaufverträge, bei denen eine Zuordnung der Kaufpreise zu den einzelnen Nutzungsarten möglich war. Kaufverträge mit einem Gesamtkaufpreis für unterschiedliche Nutzungsarten können nicht berücksichtigt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

Anlass	Ackernutzung		Grünlandnutzung	
	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz (%)
Kauf	134	96,4	43	95,6
Tausch	5	3,6	1	2,2
Enteignung	0	0	0	0
Zwangsversteigerung	0	0	1	2,2
Gesamtsumme	139	100,0	45	100,0

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

Nutzungsart	Anzahl der Verträge	Kaufpreis in EUR/m ²		
		Minimum	Maximum	Mittel
Acker	110	0,30	3,51	2,04
Grünland	34	0,42	1,70	0,91

Eine Übersicht über Veräußerer und Erwerber geben die nachfolgenden Diagramme:

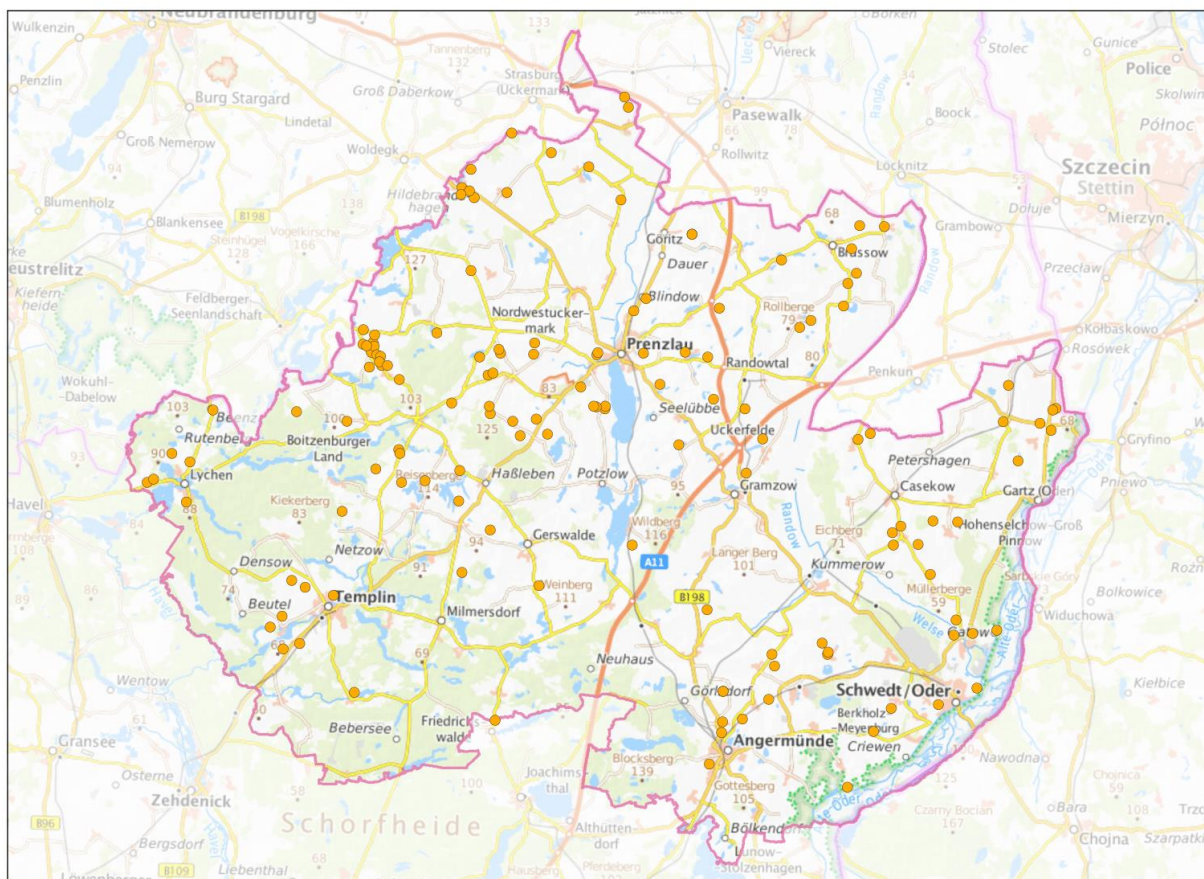


Ackerlandflächen

Die Gesamtanzahl der Kauffälle, der Geldumsatz und der Flächenumsatz für Ackerlandflächen haben sich in 2021 erhöht. Die folgende Übersicht zeigt den Vergleich zwischen dem Vorjahr und dem Berichtsjahr.

Ackerlandflächen	2020	2021	Veränderung zum Vorjahr
Anzahl der Verträge	123	139	+ 13,0 %
Geldumsatz in Mio. EUR	16,03	17,75	+ 10,8 %
Flächenumsatz in ha	728	855	+ 17,4 %

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



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

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

Die Auswertungskriterien für die aufgeführten Kauffälle sind:

- ausgewertete Kauffälle des Zeitraumes 01.01.2021 bis 31.12.2021 (Abschluss Kaufvertrag)
- Grundstücksart: Grundstück für Ackernutzung
- Flächengröße: $\geq 3.000 \text{ m}^2$
- selbständige Objekte
- ungewöhnliche u. persönliche Verhältnisse: keine
- weitere wertbeeinflussenden Umstände: keine
- keine Verfahrensgebiete
- Lage: ortsnahe und ortsferne Flächen
- Erwerber: natürliche Personen, juristische Person des privaten Rechts, juristische Person des öffentlichen Rechts, sonstige juristische Personen
- Veräußerer: keine Einschränkung
- die Mittelwerte sind nicht flächengewichtet

Ackerland – Zone 1			
Spanne der Ackerzahlen	Anzahl der Kauffälle	Ø Kaufpreis in EUR/m ²	Ø Ackerzahl aller Kauffälle
≤ 20	-	-	-
21 - 30	8	1,62	28
31 - 40	22	1,94	37
41 - 50	8	2,52	43
> 50	-	-	-

Ackerland – Zone 2			
Spanne der Ackerzahlen	Anzahl der Kauffälle	Ø Kaufpreis in EUR/m ²	Ø Ackerzahl aller Kauffälle
≤ 20	-	-	-
21 - 30	1	2,56	30
31 - 40	14	2,32	36
41 - 50	16	2,42	45
> 50	4	2,80	53

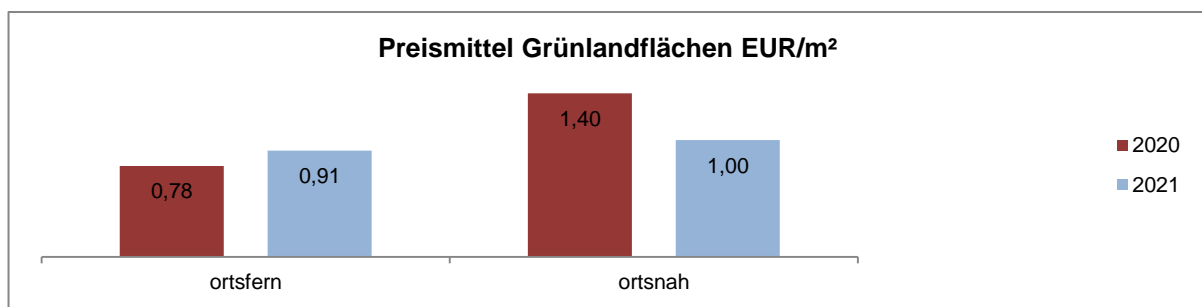
Ackerland – Zone 3			
Spanne der Ackerzahlen	Anzahl der Kauffälle	Ø Kaufpreis in EUR/m ²	Ø Ackerzahl aller Kauffälle
<= 20	1	0,60	20
21 - 30	1	1,38	28
31 - 40	9	1,53	37
41 - 50	7	1,96	44
> 50	-	-	-

Grünlandflächen

Im Berichtsjahr ist ein Rückgang der Gesamtanzahl der Kauffälle für Grünlandflächen zu verzeichnen. Trotzdem hat sich der Geld- und Flächenumsatz erhöht. Die folgende Übersicht zeigt den Vergleich zwischen dem Vorjahr und dem Berichtsjahr.

Grünlandflächen	2020	2021	Veränderung zum Vorjahr
Anzahl der Verträge	50	45	- 10,0 %
Geldumsatz in Mio. EUR	0,6	0,7	+ 19,0 %
Flächenumsatz in ha	64,0	89,0	+ 39,1 %

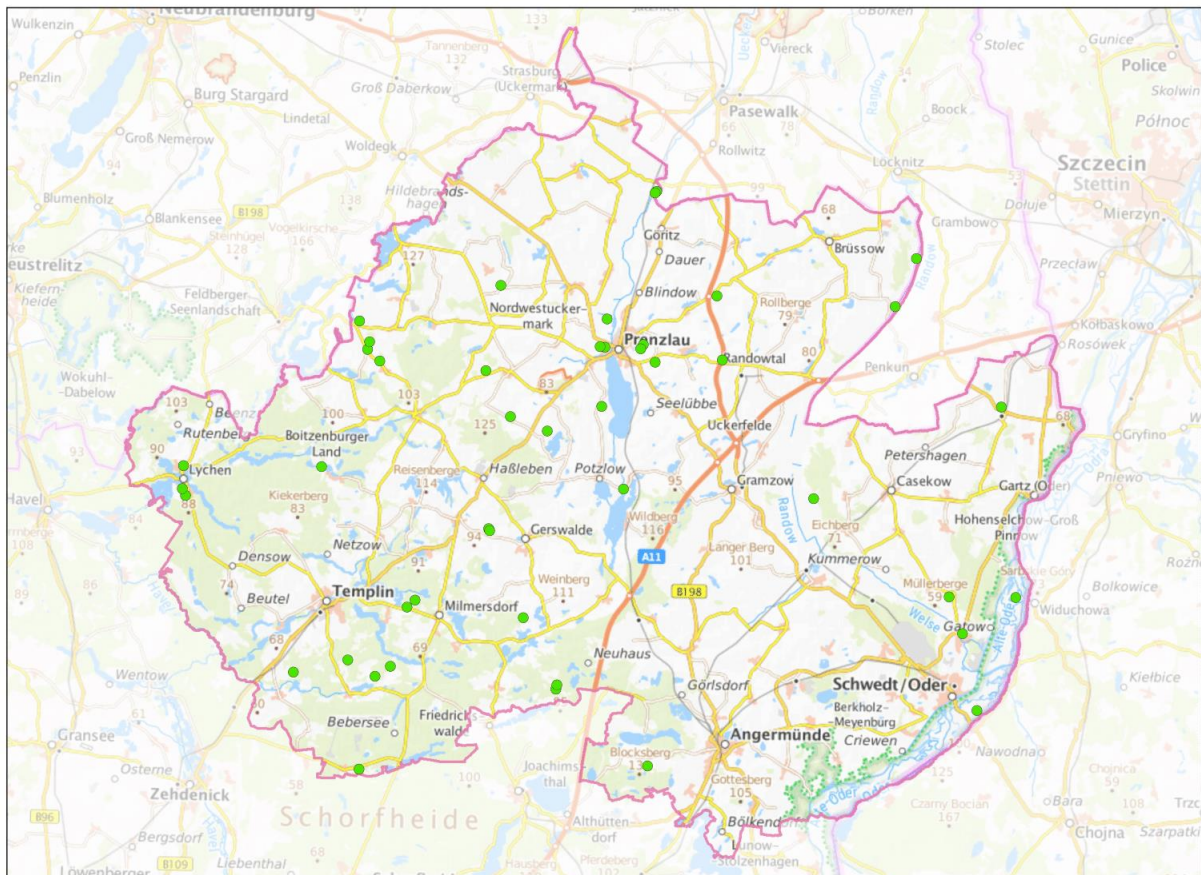
Anders als in 2020 zeigt sich im Berichtsjahr 2021 bei den Verkäufen von Grünlandflächen kaum ein Unterschied beim mittleren Kaufpreis zwischen ortsnahen und ortsfernen Flächen.



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

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

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



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

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

Die Auswertungskriterien für die aufgeführten Kauffälle sind:

- ausgewertete Kauffälle des Zeitraumes 01.01.2021 bis 31.12.2021 (Abschluss Kaufvertrag)
- Grundstücksart: Grundstück für Grünlandnutzung
- Flächengröße: $\geq 2.000 \text{ m}^2$
- selbständige Objekte
- ungewöhnliche u. persönliche Verhältnisse: keine
- weitere wertbeeinflussenden Umstände: keine
- keine Verfahrensgebiete
- Lage: ortsnahe und ortsferne Flächen
- Erwerber: natürliche Personen, juristische Person des privaten Rechts, juristische Person des öffentlichen Rechts, sonstige juristische Personen
- Veräußerer: keine Einschränkung
- die Mittelwerte sind nicht flächengewichtet

Grünland – Zone 1			
Spanne der Grünlandzahlen	Anzahl der Kauffälle	Ø Kaufpreis in EUR/m ²	Ø Grünlandzahl aller Kauffälle
<= 20	1	1,00	15
21 - 30	5	0,81	27
31 - 40	5	1,24	32
41 - 50	1	0,96	46
> 50	-	-	-

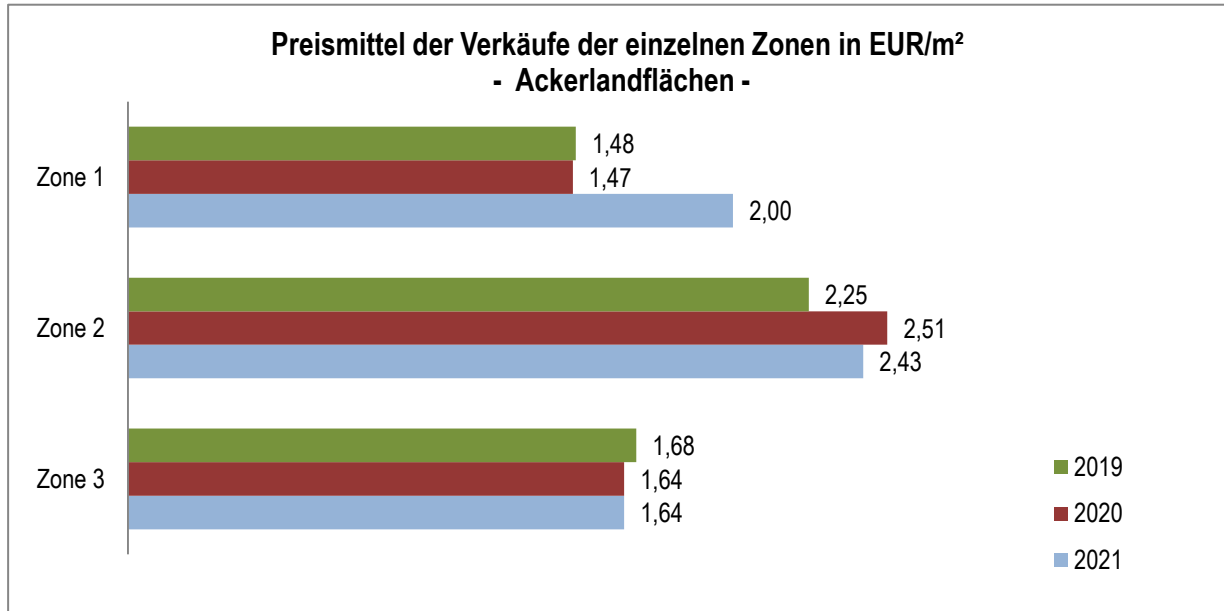
Grünland – Zone 2			
Spanne der Grünlandzahlen	Anzahl der Kauffälle	Ø Kaufpreis in EUR/m ²	Ø Grünlandzahl aller Kauffälle
<= 20	-	-	-
21 - 30	-	-	-
31 - 40	6	0,88	35
41 - 50	1	1,20	41
> 50	-	-	-

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

6.2.1.2. PREISENTWICKLUNG

Ackerlandflächen

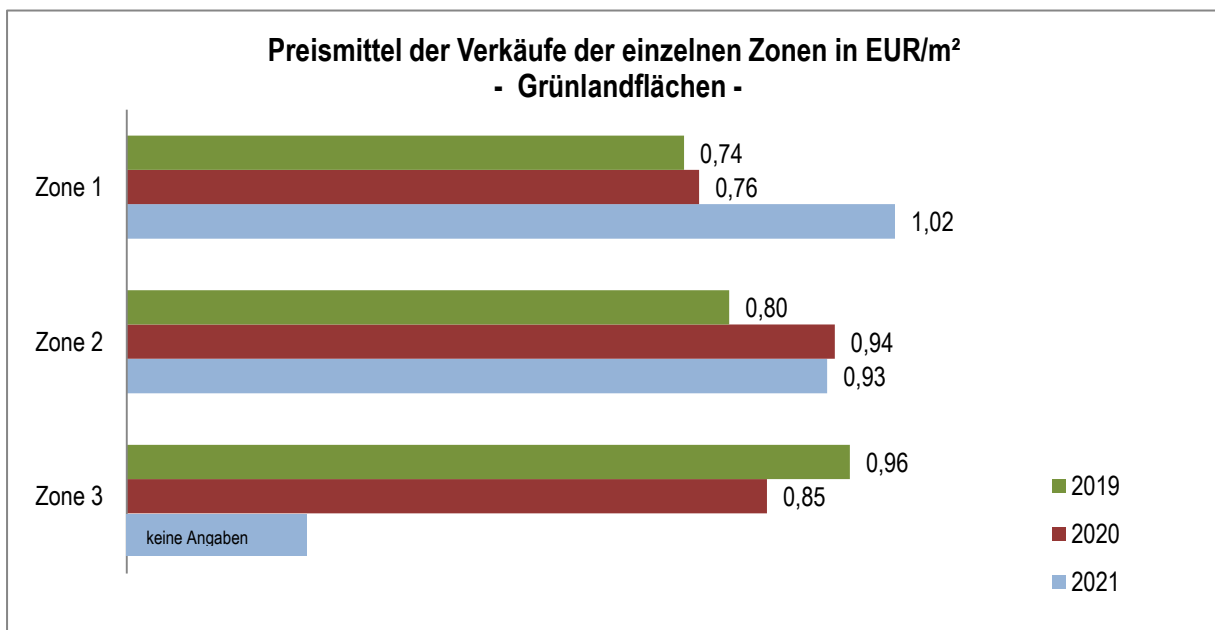
Zonal entwickelten sich die Preismittel in den Jahren 2019 bis 2021 wie folgt:



Die Kauffälle (Anzahl: 91) wurden gemäß der Auswertungskriterien der **Seite 38** ausgewählt.

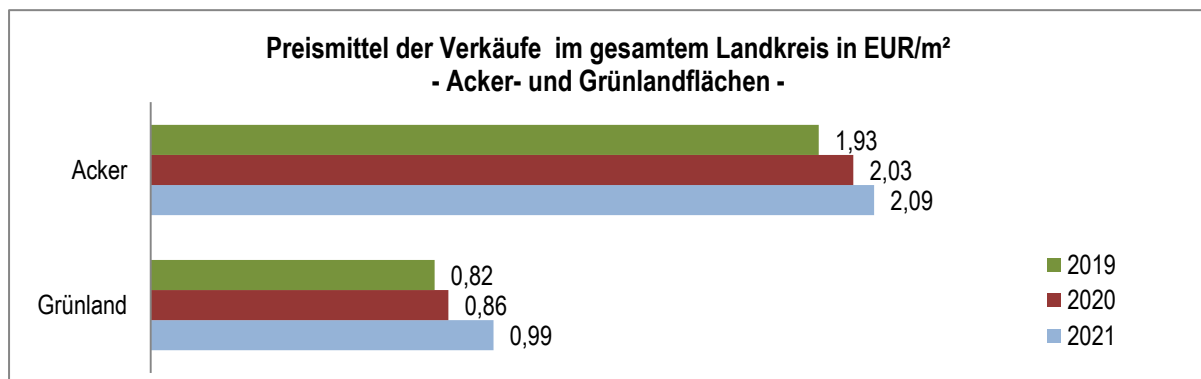
Grünlandflächen

Zonal entwickelten sich die Preismittel in den Jahren 2019 bis 2021 wie folgt:



Die Kauffälle (Anzahl: 19) wurden gemäß der Auswertungskriterien der **Seite 40** ausgewählt.

Preisentwicklung im gesamten Landkreis



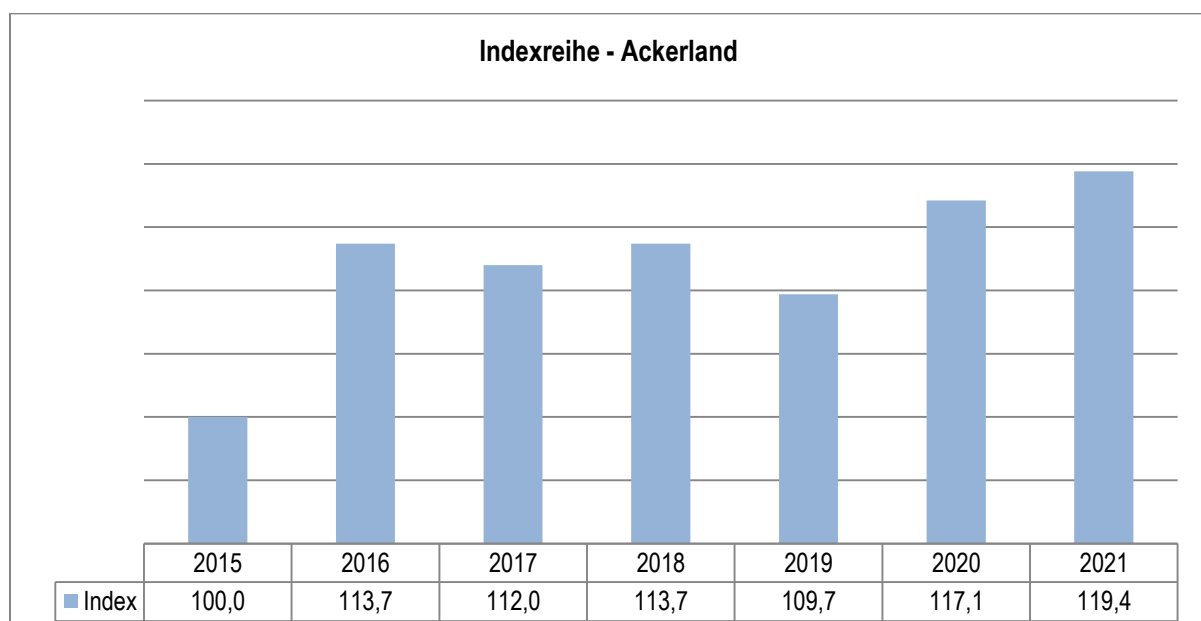
Die Kauffälle wurden gemäß der Kriterien **Seite 38 (Acker)** und **Seite 40 (Grünland)** ausgewertet.

6.2.2. BODENPREISINDEXREIHEN

Indexreihe – Ackerlandflächen

Kriterien:

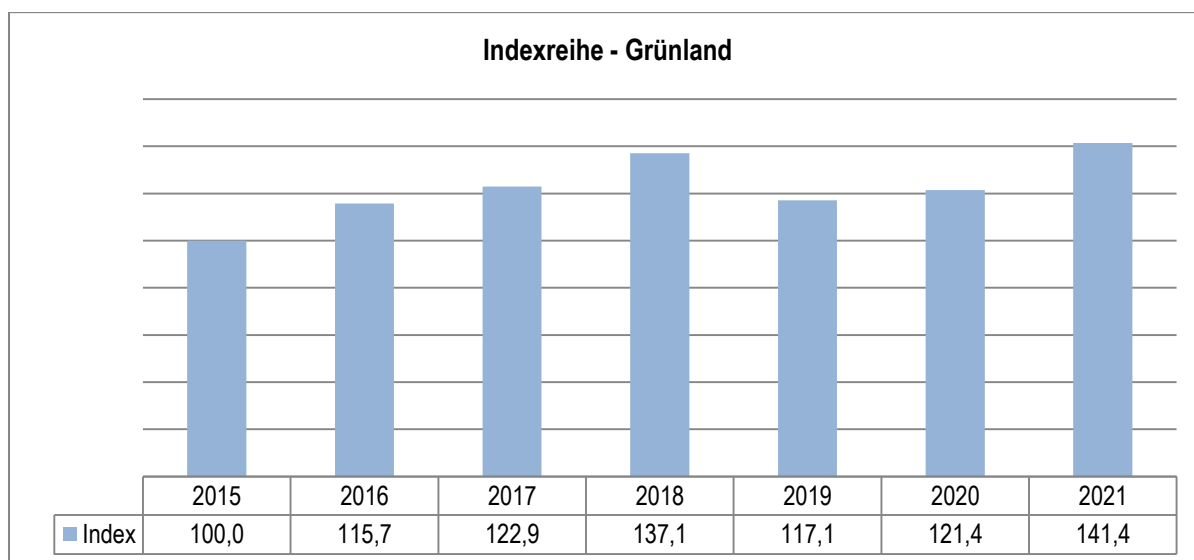
- Basisjahr 2015 = 100
- Anzahl der Kauffälle: 650
- Untersuchungszeitraum: 2015 bis 2021
- Erwerber: natürliche Personen, juristische Person des privaten Rechts, juristische Person des öffentlichen Rechts, sonstige juristische Personen
- Veräußerer: keine Einschränkung
- Ackerlandflächen im gesamten Landkreis, Flächengröße $\geq 3.000 \text{ m}^2$
- keine ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnisse, keine weiteren wertbeeinflussenden Umstände
- keine Verfahrensgebiete; Lagmerkmal: landwirtschaftliche Flächen, ortsnah und ortsfrem



Indexreihe – Grünlandflächen

Kriterien:

- Basisjahr 2015 = 100
- Anzahl der Kauffälle: 137
- Untersuchungszeitraum: 2015 bis 2021
- Erwerber: natürliche Personen, juristische Person des privaten Rechts, juristische Person des öffentlichen Rechts, sonstige juristische Personen
- Veräußerer: keine Einschränkung
- Grünlandflächen im gesamten Landkreis, Flächengröße $\geq 2.000 \text{ m}^2$
- keine ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnisse, keine weiteren wertbeeinflussenden Umstände
- keine Verfahrensgebiete; Lagmerkmal: landwirtschaftliche Flächen, ortsnah und ortsfrem

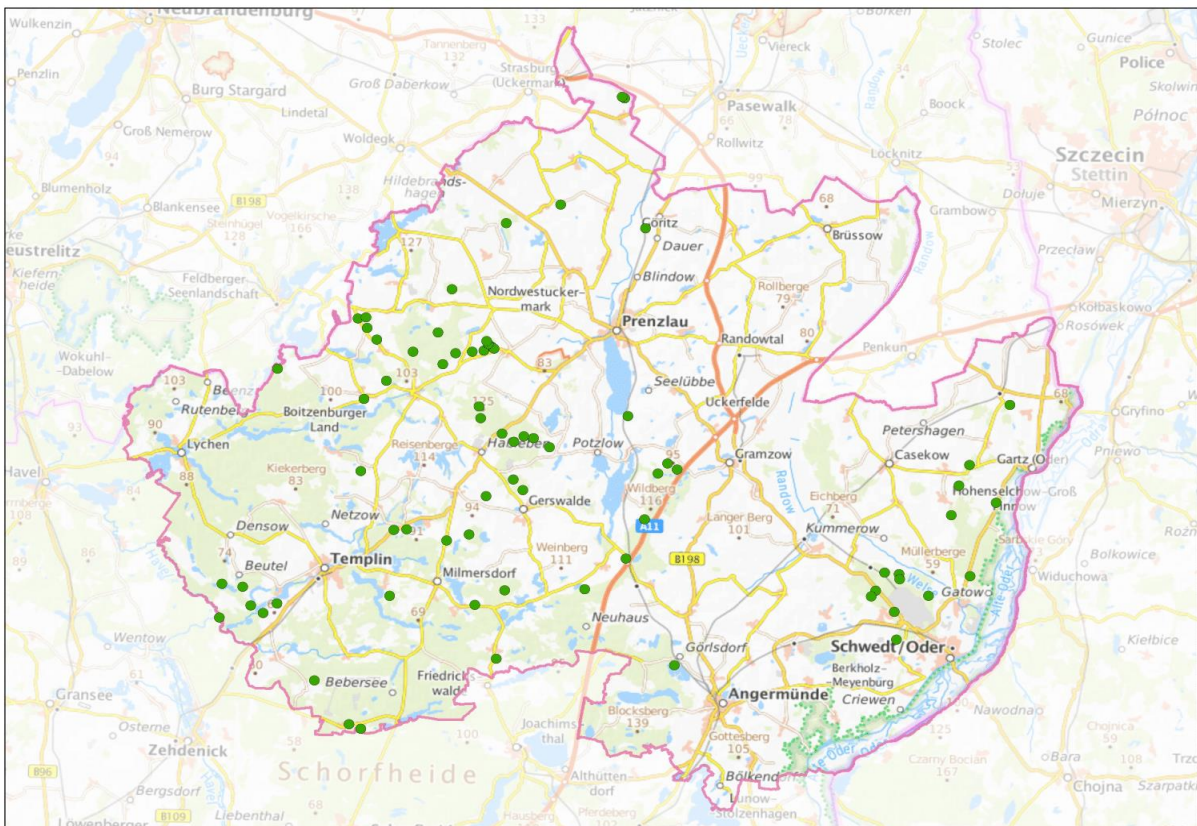


6.3. FORSTWIRTSCHAFTLICHE FLÄCHEN

In 2021 sind die Umsatzzahlen der Kauffälle für forstwirtschaftliche Flächen gestiegen. Die folgende Übersicht zeigt den Vergleich zwischen dem Vorjahr und dem Berichtsjahr.

Forstwirtschaftliche Flächen	2020	2021	Veränderung zum Vorjahr
Anzahl der Verträge	67	73	+ 9,0 %
Geldumsatz in Mio. EUR	1,29	1,47	+ 13,8 %
Flächenumsatz in ha	165	179	+ 8,9 %

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

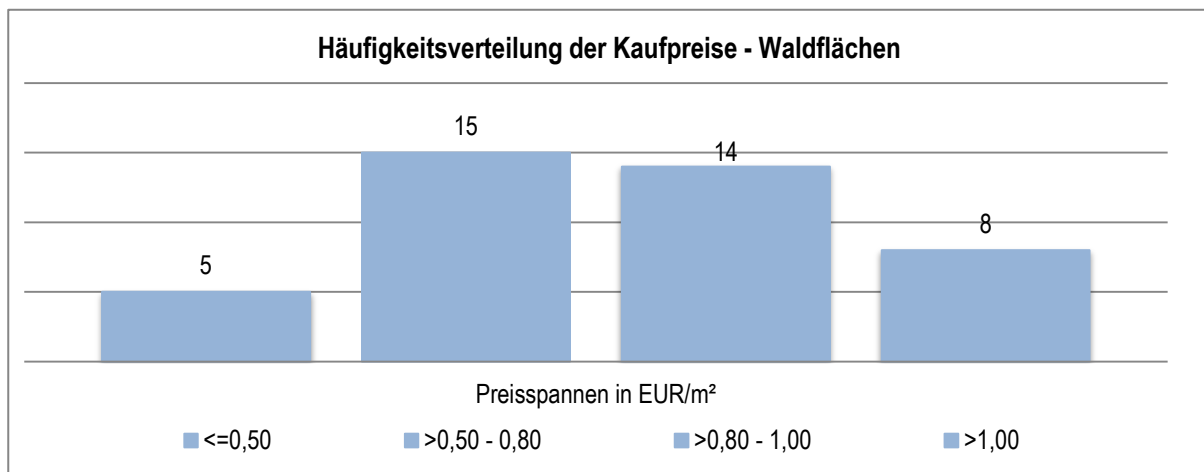


© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (2021), Datenquellen: http://sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen/TopPlusOpen

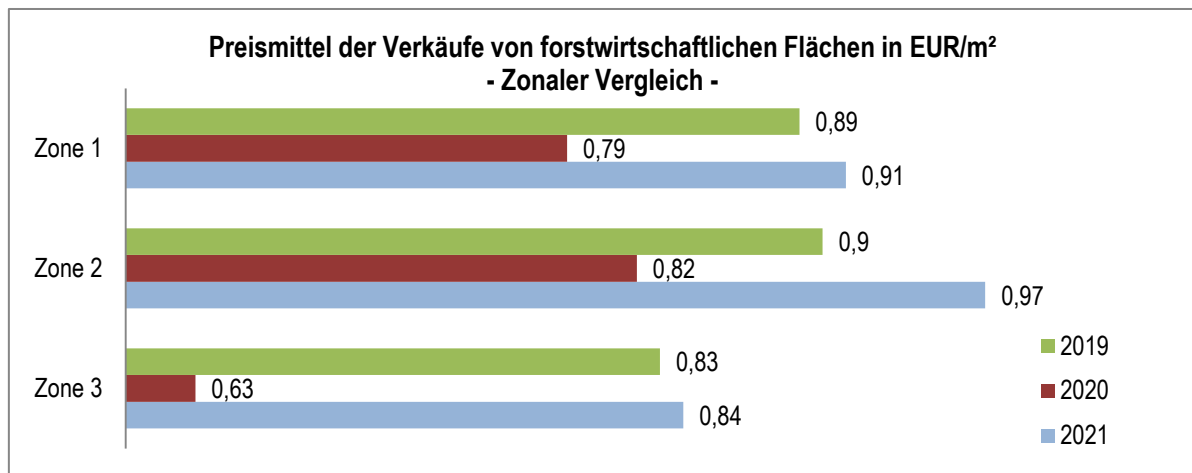
6.3.1. PREISNIVEAU

Das Preisniveau bei den forstwirtschaftlichen Flächen (mit Aufwuchs) liegt in 2021 zwischen 0,34 EUR/m² und 3,00 EUR/m², der Mittelwert aller betrachteten Kauffälle bei 0,91 EUR/m². Dieser Mittelwert und auch das aufgeführte Preismittel der einzelnen Zonen sind jedoch nicht dem Bodenrichtwert gleichzusetzen. Zur Auswertung wurden 42 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:

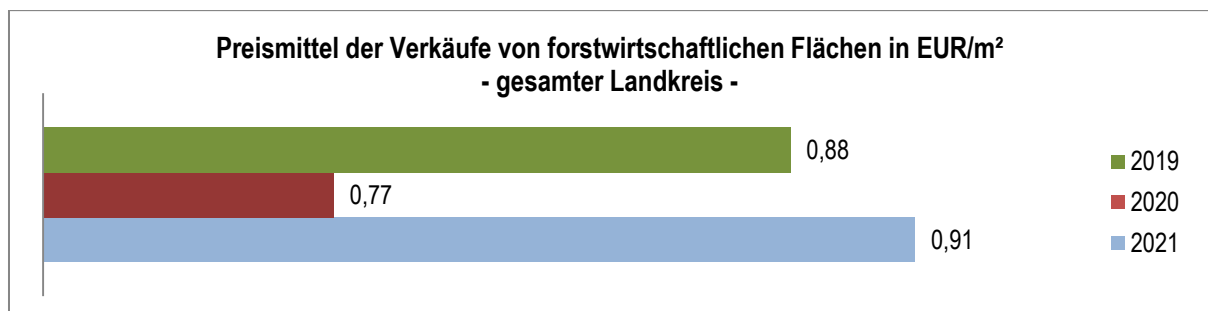


Zonaler Vergleich:



6.3.2. PREISENTWICKLUNG

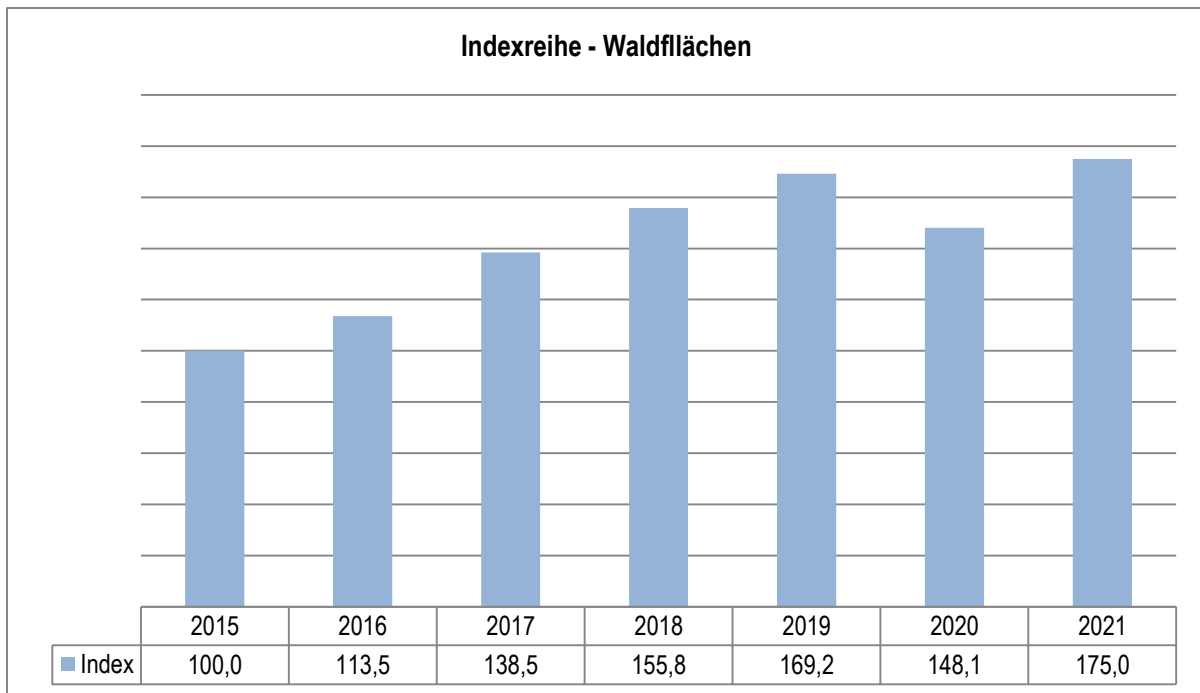
Im Vergleich zum Vorjahr ist das Preismittel insgesamt um 0,14 EUR/m² gestiegen.



6.3.3. BODENPREISINDEXREIHE

Kriterien:

- Basisjahr 2015 = 100
- Anzahl der Kauffälle: 251
- Untersuchungszeitraum: 2015 bis 2021
- Grundstücksart: Grundstück für Forstwirtschaft (Laubholz, Nadelholz, Mischwald)
- Flächengröße: $\geq 3.000 \text{ m}^2$
- selbständige Objekte
- ungewöhnliche u. persönliche Verhältnisse: keine
- weitere wertbeeinflussenden Umstände: keine
- Lage: ortsnahe und ortsferne Flächen
- keine Verfahrensgebiete
- Erwerber und Veräußerer: keine Einschränkung



6.4. LANDWIRTSCHAFTLICHE BETRIEBE

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

6.5. BEGÜNSTIGTES AGRARLAND

Neben reinem Agrarland gibt es häufig land- und forstwirtschaftlich genutzte oder nutzbare Flächen, die z. B. durch ihre landschaftliche oder verkehrliche Lage oder ihrer Nähe zu Siedlungsgebieten geprägt und daher auch für andere Nutzungen geeignet sind. Derartige Flächen werden gegenüber dem reinen Agrarland in der Regel zu höheren Kaufpreisen gehandelt. Aus der Untersuchung von 11 Kauffällen der Jahre 2018 bis 2021 konnte ein durchschnittlicher Quadratmeterpreis in Höhe von 2,41 EUR (nicht flächengewichtet; Flächengröße 641 m² bis 23.304 m², Mittelwert 5.676 m²) abgeleitet werden.

6.6. BRACHLAND-, UNLAND-, ÖDLANDFLÄCHEN

Unter dieser Gruppe werden solche Flächen erfasst und ausgewertet, die ihren Kulturzustand verloren haben und/oder nicht geordnet genutzt werden können. Für das Berichtsjahr 2021 wurden 39 Kauffälle mit einer Kaufpreisspanne zwischen 0,07 EUR/m² und 2,28 EUR/m² untersucht. Der Mittelwert (nicht flächengewichtet) beläuft sich auf 0,57 EUR/m². Die Flächengröße liegt zwischen 1.080 m² und 66.000 m².

7. SONSTIGE UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE

7.1. PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

7.1.1. EIGENTUMSGÄRTEN

Beim Verkauf von Eigentumsgärten wurden in den **Städten Angermünde, Prenzlau, Schwedt/Oder und Tempelin** Preise zwischen 5,00 EUR/m² und 14,15 EUR/m² erzielt, der Mittelwert liegt bei 8,48 EUR/m². Es konnten 3 entsprechende Kauffälle der Jahre 2020 und 2021 ausgewertet werden. Für den **dörflichen und kleinstädtischen Bereich** (Bereich des Landkreises ohne die vorgenannten Städte) liegen für das Berichtsjahr ebenfalls 3 Kauffälle vor. Hier liegt der Kaufpreis in einem Fall bei 50 % vom Bodenrichtwert für Bauland und für die weiteren 2 Fälle bei 100 % vom Bodenrichtwert für Bauland.

7.1.2. HAUSNAHES GARTENLAND

Im Berichtsjahr liegen 37 verwertbare Kauffälle zu hausnahem Gartenland vor. Unter Einbeziehung der Kauffälle der Jahre 2019 und 2020 wurde für die Gesamtheit dieser Kauffälle (städtischer und dörflicher Bereich) festgestellt, dass sich rund 75 % der Kauffälle in einer Preisspanne von 30 % bis 50 % vom Bodenrichtwert für Baulandflächen bewegen. Die Größe der erworbenen Flächen liegt zwischen 109 m² und 570 m².

7.2. LANDWIRTSCHAFTLICHE WEGE

Für das Berichtsjahr liegen 3 Kauffälle vor. Zuzüglich der Kaufverträge aus dem Jahre 2020 ergibt sich ein Kaufpreismittel in Höhe von 1,20 EUR/m². Es handelt sich hierbei um landwirtschaftliche Wege zumeist in oder an land- bzw. forstwirtschaftlichen Flächen. Die Flächengrößen variieren zwischen 220 m² und 11.000 m².

7.3. RADWEGE

7.3.1. RADWEGE, BESTEHENDE

Für das Berichtsjahr liegen 3 Kauffälle für den Ankauf bestehender Radwegeflächen außerhalb einer Ortschaft vor. Hier ergibt sich unter Einbeziehung des Kauffalls aus 2020 ein Mittelwert von 1,60 EUR/m².

Für innerörtliche, bestehende Radwege liegt im Berichtsjahr kein verwertbarer Kauffall vor. Somit kann hier ein Wert nicht ausgewiesen werden.

7.3.2. RADWEGE, GEPLANTE

Innerörtlich liegen für das Berichtsjahr 4 Kauffälle vor. Hier wurden für 1/3 des Bodenrichtwertes Grundstücksteilflächen für den Radwegbau erworben. Für außerhalb von Orten geplante Radwege liegt lediglich ein Kaufvertrag vor, so dass hier keine Daten ausgewiesen werden können.

7.4. VERKEHRSFLÄCHEN (STRASSEN)

7.4.1. VERKEHRSFLÄCHEN, BESTEHENDE

Innerorts

Für das Berichtsjahr 2021 liegen 4 verwertbare Kauffälle vor. Danach befinden sich die Kaufpreise in einer Spanne zwischen 1,00 EUR/m² und 5,00 EUR/m² (Mittelwert: 2,35 EUR/m²). Die Flächengrößen sind mit 110 m² bis 2.451 m² sehr unterschiedlich. Eine Abhängigkeit zum jeweiligen Bodenrichtwert für Bauland lässt sich nicht erkennen.

Außerorts

In Auswertung von 3 Kaufverträgen aus dem Berichtsjahr ergibt sich ein Kaufpreismittel in Höhe von 1,92 EUR/m². Die Flächengrößen variieren zwischen 93 m² und 859 m².

7.4.2. VERKEHRSFLÄCHEN, GEPLANTE

Innerorts

Für das Berichtsjahr 2021 konnten 4 Kauffälle ausgewertet werden. Hier liegt der Kaufpreis in einem Fall bei 50 % vom Bodenrichtwert für Bauland und für die weiteren 3 Fälle bei 100 % vom Bodenrichtwert für Bauland.

Außerorts

Für das Berichtsjahr liegen 2 verwertbare Kauffälle vor. Es wurden hier Landwirtschaftsflächen zu 84 % bzw. 113 % vom jeweiligen Bodenrichtwert angekauft.

7.5. GRÄBEN UND TÜMPEL

Im Berichtsjahr konnten 3 verwertbare Verträge, Grabenflächen und Tümpel betreffend, ausgewertet werden. Unter Einbeziehung von Kauffällen der Jahre 2019 und 2020 ergibt sich ein Mittelwert in Höhe von 0,50 EUR/m², die Größen je Kaufvertrag liegen zwischen 231 m² und 16.389 m².

7.6. FLÄCHEN FÜR DIE ERZEUGUNG ERNEUERBARER ENERGIEN

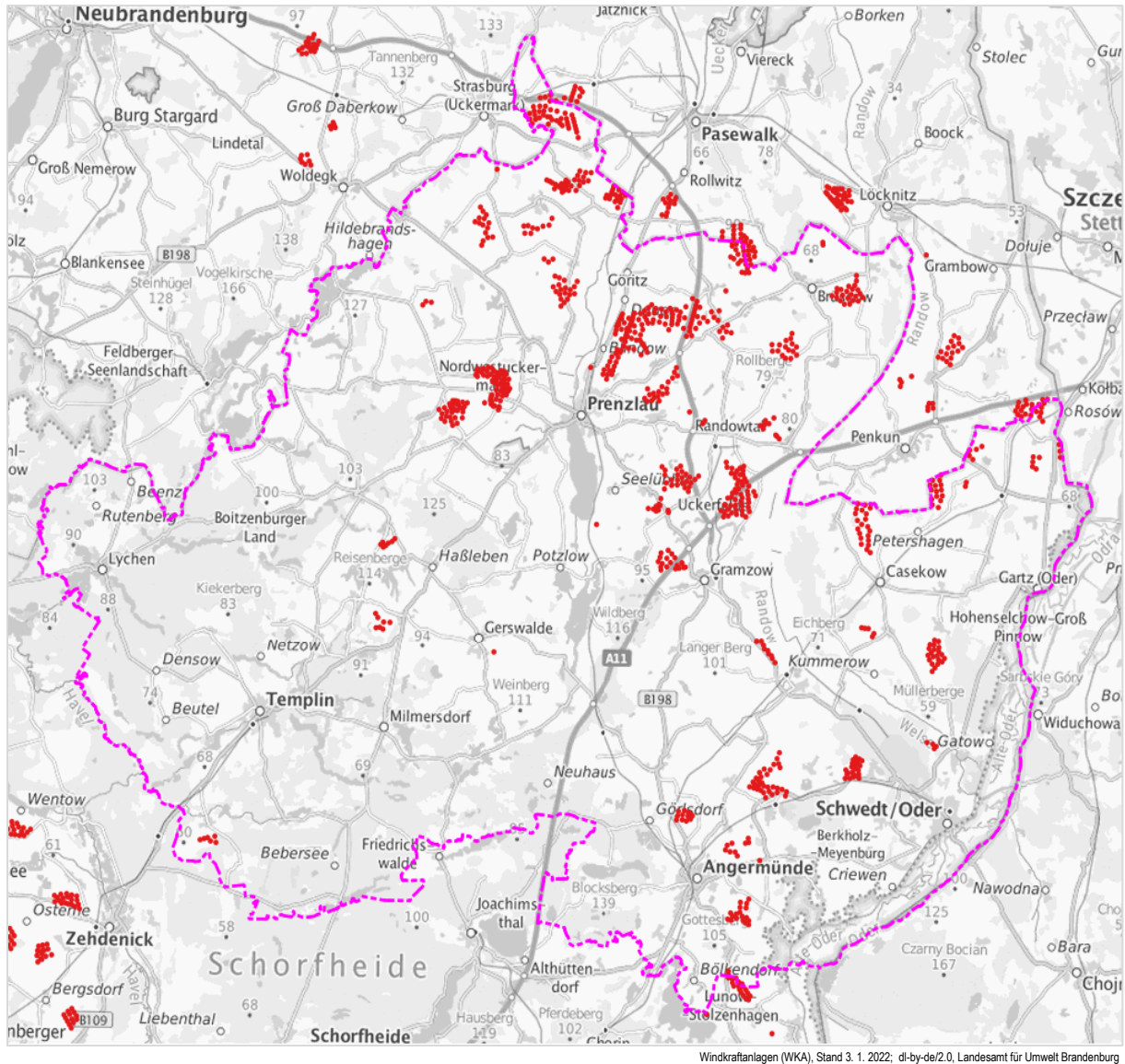
7.6.1. WINDKRAFTANLAGEN

Trotz vieler Neubauten von Windkraftanlagen im Landkreis nehmen die Kaufverträge seit Jahren stetig ab. So lagen für das Jahr 2010 noch 20 verwertbare Kaufverträge vor, im Berichtsjahr 2021 ist es nur ein Kaufvertrag. Ein Hauptgrund hierfür ist sicherlich, dass die Eigentümer die Flächen eher an die Betreiber verpachten, als sie zu veräußern. Für das Jahr 2019 und 2021 wurden 7 verwertbare Kauffälle zu Windkraftanlagen ausgewertet:

Windkraftanlagen	Anzahl der Kauffälle	Flächengrößen in m ²	Preisniveau in €/m ²
Abstandsflächen	2	5.800 und 9.900	2,02 – 4,80
Standortflächen (bereinigt um Ablösebetrag)	4	250 – 15.000 Mittel: 6.950	1,00 – 10,00 Mittel: 3,68
Arrondierungsflächen	1	13.200	49,52

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

Diese Karte zeigt die Vorkommen von Windkraftanlagen im Landkreis Uckermark:



7.6.2. SOLAR- UND PHOTOVOLTAIK

Die Nutzung von landwirtschaftlichen Flächen zur Energiegewinnung erlangt im Landkreis Uckermark eine immer größere Bedeutung. Regional sehr unterschiedlich gibt es Pläne oder konkrete Projekte. Ebenfalls sehr differenziert ist auch die Vertragsausgestaltung. Da die Flächen meistens an den Betreiber entgeltlich über mehrere Jahre verpachtet werden, liegen zur Auswertung lediglich 2 Kaufverträge für das Berichtsjahr 2021 vor. Unter Einbeziehung der Kauffälle seit 2018 liegt das Preisniveau zwischen 1,96 EUR/m² und 8,30 EUR/m². Die veräußerten Grundstücke haben eine Größe zwischen 14.000 m² und 32.000 m².

8. BEBAUTE GRUNDSTÜCKE

8.1. ALLGEMEINES

Beim Teilmarkt „Bebaute Grundstücke“ erhöhten sich die Vertragsanzahl und der Flächenumsatz. Auch der Geldumsatz verzeichnet erneut eine deutliche Steigerung.

Bebaute Grundstücke	2020	2021	Veränderung zum Vorjahr
Anzahl der Verträge	689	697	+ 1,2 %
Geldumsatz in Mio. EUR	115,4	143,1	+ 24,1 %
Flächenumsatz in ha	175,9	201,5	+ 14,5 %

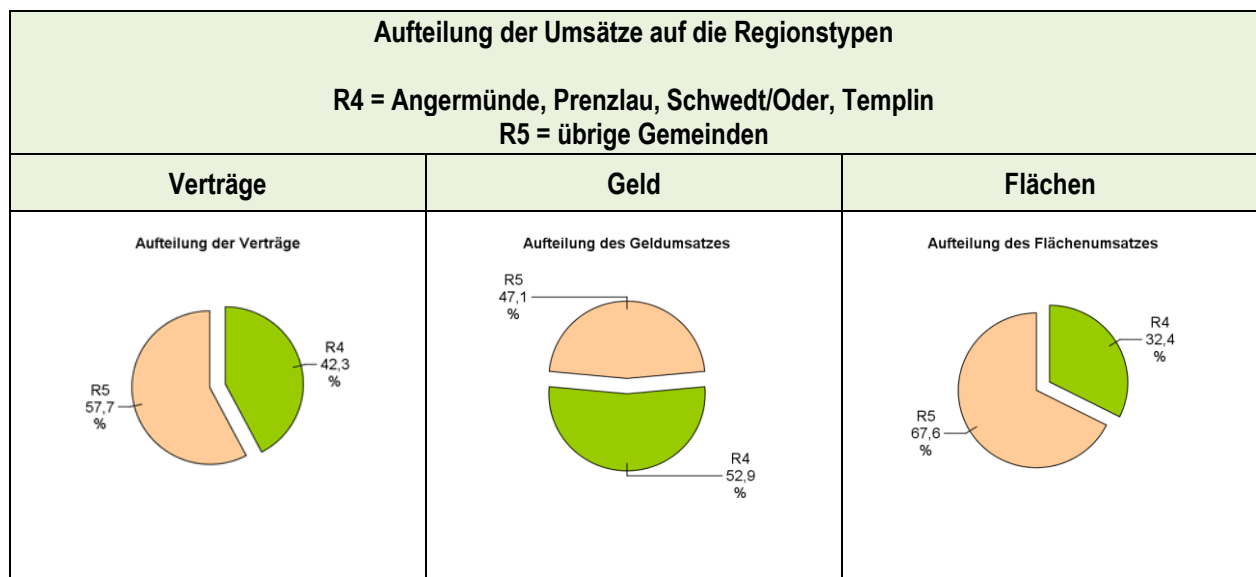
Eine Übersicht über den Umsatz in den einzelnen Gebäudearten gibt die nachfolgende Übersicht:

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	276	39,5 -3,8	563	27,9 5,0	544	37,9 26,9
Reihenhäuser und Doppelhaushälften	112	16,1 -6,7	120	6,0 -21,3	163	11,4 23,6
Mehrfamilienhäuser	60	8,6 87,5	265	13,2 274,5	220	15,4 53,2
Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude	32	4,6 -22,0	90	4,5 -59,6	220	15,3 -9,8
Wochenendhäuser	55	7,9 -3,5	74	3,7 72,8	60	4,2 113,3
Bauernhäuser	13	1,9 62,5	47	2,3 86,7	31	2,2 39,9
Sonstige Gebäude	149	21,4 3,5	855	42,4 20,8	194	13,6 24,2
übrige bebaute Objekte (Wochenend-/Bauernhäuser, sonst. Gebäude)	217	31,1 3,8	976	48,5 25,8	285	19,9 37,9

Anmerkung: Unterschiede in der Gesamtsumme entstehen durch Rundungsdifferenzen.

Die vorseitige Übersicht zeigt, dass der Geldumsatz in allen Gebäudearten, bis auf den Bereich Wohn- und Geschäftshäuser/Bürogebäude, gestiegen ist. Mit dem größten Anteil am Geldgesamtumsatz stützen die freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser den Trend der Umsatzsteigerung maßgeblich. Auch die starke Zunahme der Kaufverträge für Mehrfamilienhäuser und der damit einhergehende Anstieg beim Geldumsatz spiegeln sich im Geldgesamtumsatz wieder. Die sehr hohe Umsatzsteigerung für Wochenendhäuser wirkt sich auf Grund des geringen Anteils am Gesamtumsatz nur wenig aus.

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



8.2. FREISTEHENDE EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSER

8.2.1. PREISNIVEAU, PREISENTWICKLUNG

8.2.1.1. PREISNIVEAU

Für freistehende Ein- und Zweifamilienwohnhäuser des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs liegen 185 Kaufverträge vor. Die Gesamtkaufpreise bewegen sich in einer Preisspanne von 32.000 EUR bis 1.000.000 EUR, wobei das Kaufpreismittel bei 219.000 EUR liegt. Der niedrigste Kaufpreis wurde für ein Einfamilienwohnhaus im dörflichen Bereich gezahlt. Der Höchstpreis wurde für ein Landschlösschen 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.

Durchschnittliche Kaufpreise freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser

	Anzahl der Kauffälle	Freistehende Ein- und Zweifamilienwohnhäuser
Baujahr bis 1948	49	32.000 EUR – 479.000 EUR (Mittel: 181.000 EUR)
Baujahr 1949 - 1970	17	50.000 EUR – 300.000 EUR (Mittel: 152.000 EUR)
Baujahr 1971 - 1990	26	55.000 EUR – 475.000 EUR (Mittel: 217.000 EUR)
Baujahr 1991 - 2000	26	195.000 EUR – 430.000 EUR (Mittel: 296.000 EUR)
Baujahr 2001 - 2011	10	143.000 EUR – 385.000 EUR (Mittel: 288.000 EUR)
Baujahr 2012 - 2019	3	170.000 EUR – 395.000 EUR (Mittel: 286.000 EUR)
Baujahr ab 2020	3	252.000 EUR – 410.000 EUR (Mittel: 349.000 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.

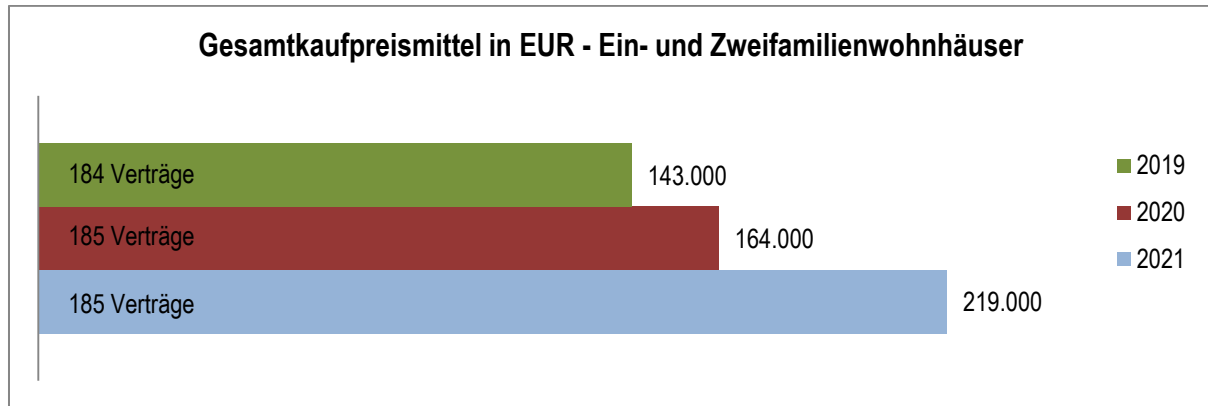
Durchschnittliche Wohnflächenpreise freistehender Ein- und Zweifamilienwohnhäuser

	Anzahl der Kauffälle (Vorjahr)	Baujahr Median (Vorjahr)	Mittlere Wohnfläche in m ² (Vorjahr)	Wohnflächenpreis in €/m ² (Vorjahr)	Kaufpreis in € (Vorjahr)
Baujahr bis 1948	36 (41)	1924 (1935)	126 (130)	1.306 (767)	162.000 (99.000)
Baujahr 1949 bis 1990	34 (26)	1975 (1974)	114 (132)	1.336 (1.078)	180.000 (145.000)
Baujahr 1991 bis 2011	32 (24)	1998 (2000)	138 (124)	2.009 (1.864)	290.000 (238.000)
Baujahr ab 2012	6 (10)	2019 (2020)	145 (145)	2.048 (2.364)	339.000 (353.000)

8.2.1.2. PREISENTWICKLUNG

Gesamtkaufpreise

Vergleich der Veräußerungen von bebauten Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken des Zeitraumes 2019 bis 2021 im gewöhnlichen Geschäftsverkehr:



Die Erhöhung des Gesamtkaufpreismittels von 2020 zu 2021 begründet sich u. a. in der gestiegenen Anzahl von Kaufpreisen ab 150.000 EUR. 2020 wiesen 88 Verträge einen Kaufpreis \geq 150.000 EUR auf, 2021 waren es 131 Stück. Davon wiederum hatten in 2020 56 Kaufverträge einen Preis von \geq 200.000 Euro (2019: 40). Im Berichtsjahr 2021 lagen sogar 91 Kauffälle bei 200.000 EUR und mehr. Untersucht man die Kauffälle bezüglich niedrigeren Kaufpreisen, wird insbesondere beim Preissegment \leq 100.000 EUR der Trend zur Preissteigerung bekräftigt. 2019 lagen 68 Kaufpreise bei maximal 100.000 EUR, 2020 noch 61 Kaufpreise und im Berichtsjahr waren es nur noch 26 Kaufpreise.

8.2.2. SACHWERTFAKTOREN FÜR EINFAMILIENWOHNHÄUSER

Der Sachwertfaktor dient zur Anpassung des Rechenergebnisses „vorläufiger Sachwert“ an den Grundstücksmarkt, d.h. an den Durchschnitt der für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreise. Er ist durch Nachbewertungen nach einem einheitlichen Modell aus realisierten Kaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechneten vorläufigen Sachwerte (= Substanzwerte) abgeleitet worden. Eine Innenbesichtigung der Objekte erfolgte nicht. Bei dem in den einzelnen Diagrammen angegebenen R^2 handelt es sich um eine Kennziffer zur Qualitätsabschätzung einer Regressionsfunktion (Bestimmtheitsmaß). Es drückt aus, wie gut sich die Regressionsfunktion an die beobachteten Daten anpasst. Der Wertebereich für das Bestimmtheitsmaß nimmt Werte zwischen 0 und 1 an. Für vorläufige Sachwerte, die außerhalb der Tabelle liegen, verfügt der Gutachterausschuss über kein ausreichendes Datenmaterial. Die in dem Modell zur Ableitung der Sachwertfaktoren verwendeten Parameter des Sachwertverfahrens sind auch bei der Verkehrswertermittlung anzusetzen.

Die nachfolgend veröffentlichten Sachwertfaktoren wurden nach den Bestimmungen der **Sachwertrichtlinie – SW-RL vom 05.09.2012 in Verbindung mit der Brandenburgischen Sachwertrichtlinie - RL SW-BB vom 31.03.2014** ermittelt (siehe dazu auch § 10 und § 53 (2) Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 14. Juli 2021).

Die Sachwertfaktoren wurden aus Kauffällen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs 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

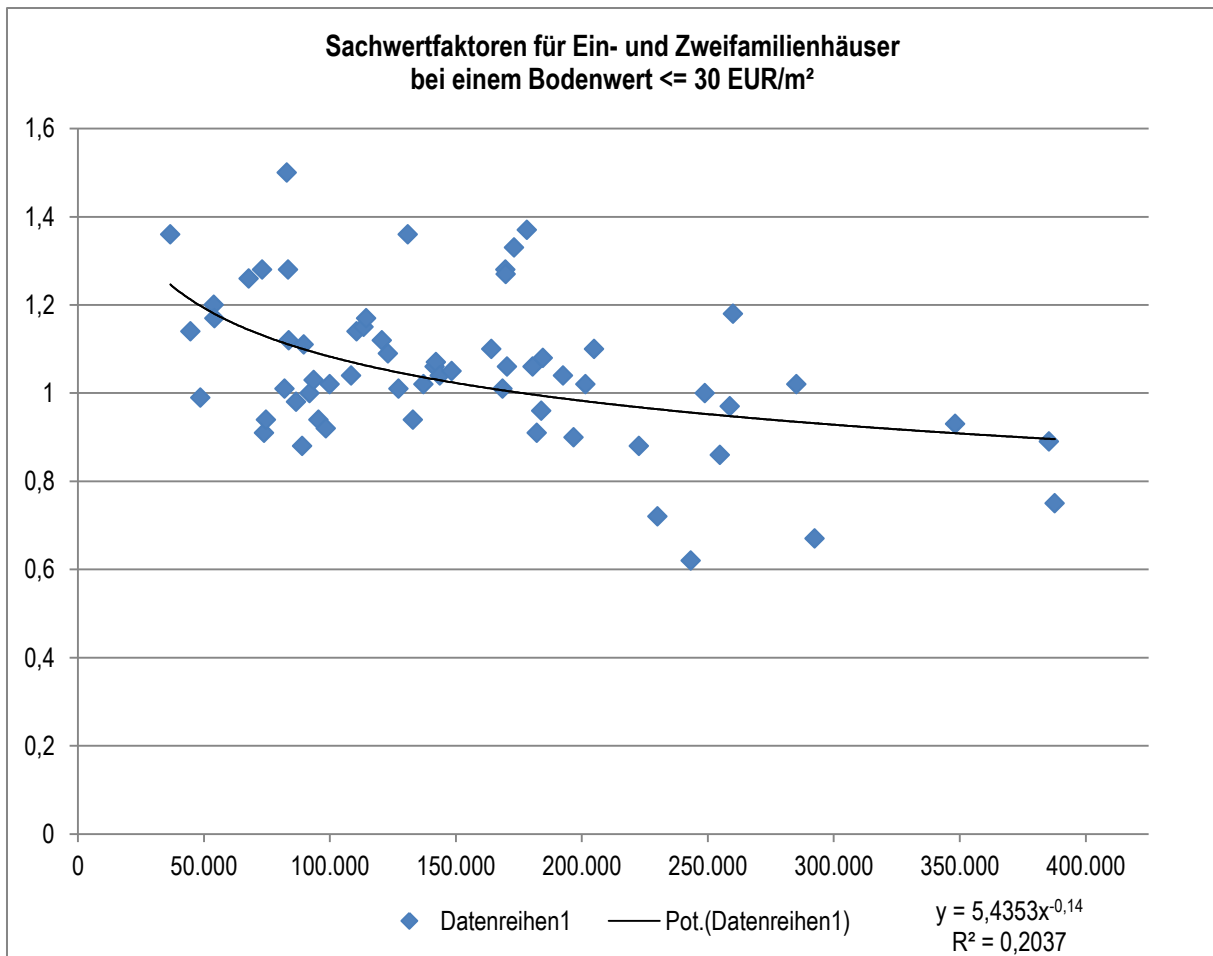
Wertansatz bei der Bruttogrundflächenberechnung nicht erfassten Bauteile:	Für folgende Bauteile erfolgt kein gesonderter Wertansatz: a) Dachgauben, wenn die Summe der Dachgauben nicht mehr als ca. 5 m beträgt b) Balkone / Dachterrassen bis 5 qm Grundfläche c) Vordächer im üblichen Umfang d) übliche Außentreppen, 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 Drepel 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 Zweifamilienwohnhäusern aus den Jahren 2020 und 2021 ein. Ausgeschlossen wurden Verkäufe mit ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen. Um den Einfluss der Lage zu verdeutlichen, erfolgt die Auswertung nach Regionen mit einem Bodenrichtwertniveau bis 30 EUR/m² und über 30 EUR/m².

Sachwertfaktoren für Bereiche mit einem Bodenrichtwert bis 30 EUR/m²

Die Stichprobe umfasst 62 Kauffälle und lässt sich hier wie folgt beschreiben:

Merkmale	Bereich
räumlicher Bereich:	Landkreis Uckermark
Zeitraum der Stichprobe:	Jahre 2020 und 2021
Kaufpreise (ggf. normiert):	48.000 – 345.000 EUR Mittel: 155.500 EUR; Median: 149.000 EUR
Bodenrichtwertbereich:	3 – 30 EUR/m ² Mittel: 13 EUR/m ² ; Median: 10 EUR/m ²
Fläche:	495 – 3.248 m ² Mittel: 1.228 m ² ; Median: 1.165 m ²
Baujahre:	1780 – 2013 Mittel: 1956; Median: 1954
Restnutzungsdauer:	10 – 68 Jahre Mittel: 28 Jahre; Median: 20 Jahre



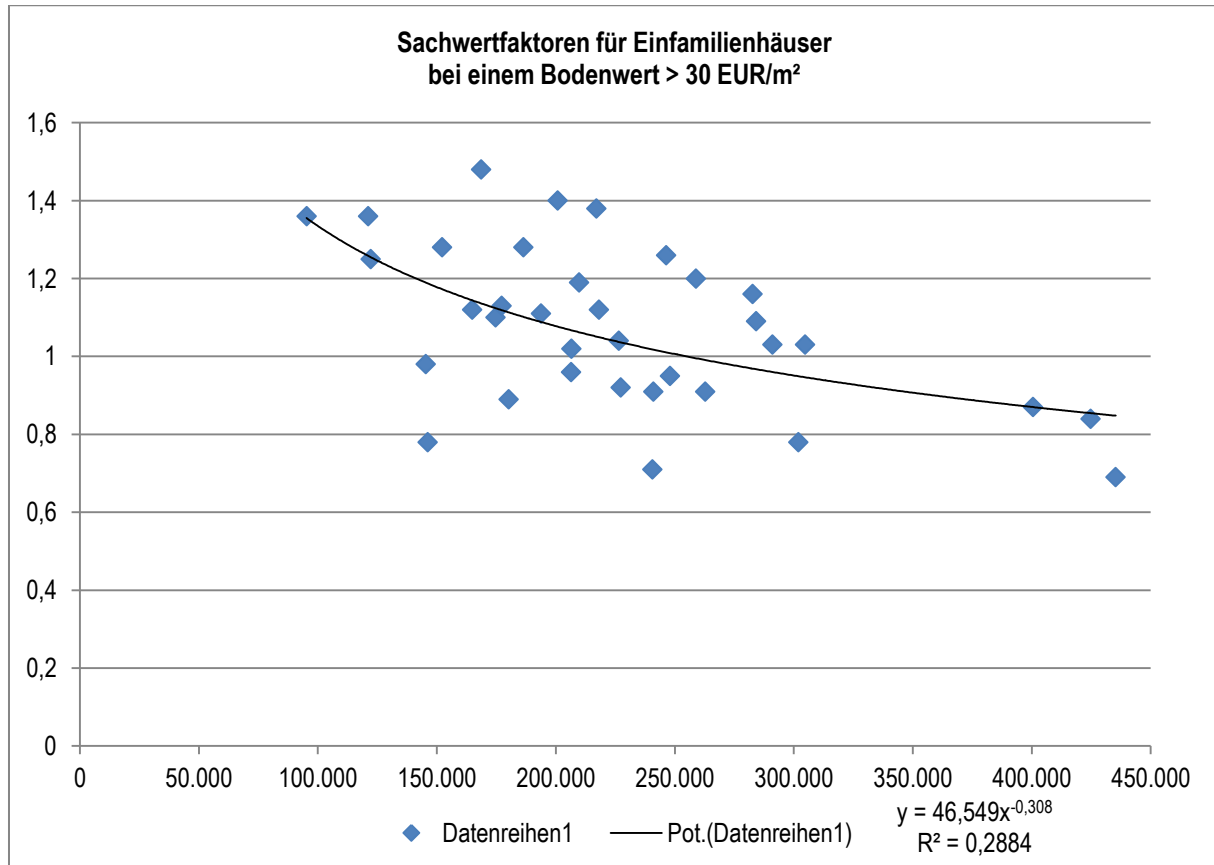
Danach ergibt sich im Einzelnen:

vorläufiger Sachwert in EUR	Sachwertfaktor
50.000	1,19
75.000	1,13
100.000	1,08
125.000	1,05
150.000	1,02
175.000	1,00
200.000	0,98
225.000	0,97
250.000	0,95
275.000	0,94
300.000	0,93
350.000	0,91

Sachwertfaktoren für Bereiche mit einem Bodenrichtwert größer 30 EUR/m²

Die Stichprobe umfasst 35 Kauffälle und lässt sich hier wie folgt beschreiben:

Merkmale	Bereich
räumlicher Bereich:	Landkreis Uckermark
Zeitraum der Stichprobe:	Jahre 2020 und 2021
Kaufpreise (ggf. normiert):	114.000 – 357.000 EUR Mittel: 236.000 EUR; Median: 235.000 EUR
Bodenrichtwertbereich:	31 – 80 EUR/m ² Mittel: 49 EUR/m ² ; Median: 45 EUR/m ²
Fläche:	400 – 1.250 m ² Mittel: 739 m ² ; Median: 685 m ²
Baujahre:	1925 – 2017 Mittel: 1982; Median: 1996
Restnutzungsdauer:	15 – 72 Jahre Mittel: 41 Jahre; Median: 46 Jahre



Danach ergibt sich im Einzelnen:

vorläufiger Sachwert in EUR	Sachwertfaktor
100.000	1,34
125.000	1,25
150.000	1,18
175.000	1,13
200.000	1,08
225.000	1,05
250.000	1,01
275.000	0,98
300.000	0,96
350.000	0,91
400.000	0,88
450.000	0,84

8.2.3. AUSWERTUNG NACH BAUJAHR UND STANDARDSTUFE

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

Die nachstehende Auswertung zeigt Verkäufe von Ein- und Zweifamilienhäusern des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs aus den Jahren 2020 und 2021. Dabei wurde nach Baujahr und Standardstufe unterschieden. Die mittleren Kauf- und Wohnflächenpreise enthalten den Wert des Gebäudes und des Bodens.

Baujahr	Standardstufe	Anzahl der Kauffälle	Ø Grundstücksgröße in m ²	Ø Kaufpreis € (normiert) Median Spanne	Ø Wohnfläche in m ²	Ø Wohnflächenpreis €/m ² Median Spanne
vor 1950	<= 3	32	1.268	141.835 134.516 50.000 - 345.000	135	1.062 875 500 - 2.464
	> 3	5	1.011	217.120 216.572 177.722 - 280.750	157	1.459 1.234 900 - 2.264

Baujahr	Standardstufe	Anzahl der Kauffälle	Ø Grundstücksgröße in m ²	Ø Kaufpreis € (normiert) Median Spanne	Ø Wohnfläche in m ²	Ø Wohnflächenpreis €/m ² Median Spanne
1950 bis 1989	<= 3	30	1.173	134.467 132.000 48.299 - 225.000	125	1.101 1.013 443 - 2.129
	> 3	4	1.678	279.598 289.196 165.000 - 375.000	147	1.915 1.871 1.100 - 2.820
1990 bis 2009	<= 3	7	915	249.571 240.000 195.000 - 315.000	170	1.536 1.558 1.068 - 2.144
	> 3	29	858	268.891 250.000 170.000 - 385.000	138	2.009 1.909 1.196 - 3.032
2010 bis 2020	<= 3	0	---	---	---	---
	> 3	5	1.123	264.114 291.000 165.000 - 350.000	133	1.948 1.940 1.500 - 2.313

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

Orientierungshilfe für Gebäudestandards zur Eingruppierung in die Standardstufen für freistehende EFH, ZFH, für DHH und RHH (Sachwertrichtlinie – SW-RL vom 05.09.2012 in Verbindung mit der Brandenburgischen Sachwertrichtlinie - RL SW-BB vom 31.03.2014, in Anlehnung an Tabelle 1 der Anlage 2 SW-RL)	
Standardstufe 1: (sehr einfach, veraltet)	normale Bauausführung bis vor ca. 1980, keine oder minimale Modernisierung
Standardstufe 2: (einfach)	normale Bauausführung und / oder Modernisierungen bis vor ca. 1995
Standardstufe 3: (durchschnittlich, zeitgemäß)	normale Bauausführung und / oder Modernisierungen ab ca. 1995
Standardstufe 4: (gehoben)	überdurchschnittliche Bauausführungen und / oder Modernisierungen ab ca. 2005
Standardstufe 5: (stark gehoben)	hochwertige Bauausführung

8.2.4. LIEGENSCHAFTSZINSSÄTZE

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

Liegenschaftszinssatz im Land Brandenburg für Einfamilienwohnhäuser

Ausschnitt aus den vorab zur Verfügung gestellten Daten zum Grundstücksmarktbericht 2021 für das Land Brandenburg:

Liegenschaftszinssätze Einfamilienhäuser* (Datenbasis 2019 – 2021)			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz (Spanne)
Berliner Umland (206 Kauffälle)			
Bodenwert	50 €/m ² - 680 €/m ²	245 €/m ²	2,0 % (- 0,9 % - 4,5 %)
Wohnfläche	62 m ² - 264 m ²	126 m ²	
Restnutzungsdauer	20 Jahre - 71 Jahre	48 Jahre	
Rohertragsfaktor	15,7 - 74,4	29,6	
monatliche Nettokaltmiete	3,9 €/m ² - 16,1 €/m ²	8,1 €/m ²	
Grundstücksfläche	98 m ² - 1396 m ²	458 m ²	
Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz 2021			1,5 %

Weiterer Metropolitanraum (81 Kauffälle)			
Bodenwert	8 €/m ² - 160 €/m ²	58 €/m ²	2,8 % (-0,9 % - 7,2 %)
Wohnfläche	67 m ² - 269 m ²	138 m ²	
Restnutzungsdauer	22 Jahre - 74 Jahre	41 Jahre	
Rohertragsfaktor	9,7 - 41,3	20,1	
monatliche Nettokaltmiete	3,5 €/m ² - 14,4 €/m ²	6,0 €/m ²	
Grundstücksfläche	137 m ² - 1.478 m ²	651 m ²	
Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz 2021			2,1 %
* freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser			

Quelle: Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Brandenburg

8.3. REIHENHÄUSER, DOPPELHAUSHÄLFTEN

8.3.1. PREISNIVEAU, PREISENTWICKLUNG

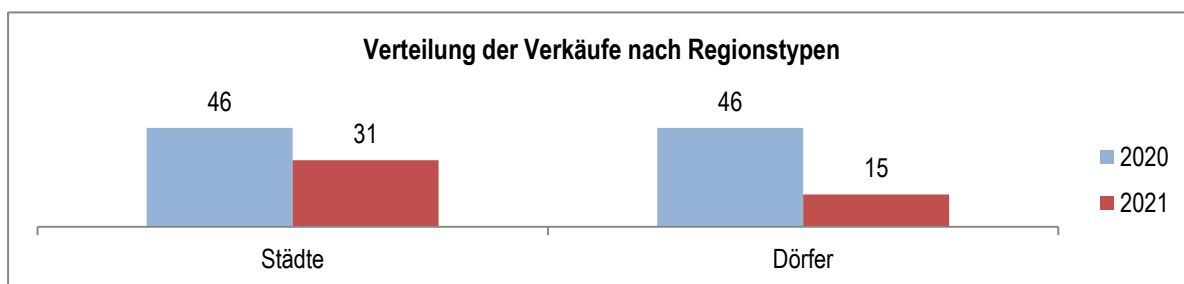
8.3.1.1. PREISNIVEAU

Für Reihenhäuser und Doppelhaushälften liegen 59 Kaufverträge im gewöhnlichen Geschäftsverkehr vor. Die Gesamtkaufpreise bewegen sich in einer Preisspanne von 37.500 EUR bis 350.000 EUR, wobei das Kaufpreismittel bei 146.000 EUR liegt. Der niedrigste Kaufpreis wurde im dörflichen Bereich im Nordwesten der Uckermark gezahlt. Der Höchstpreis wurde für ein Objekt in der Stadt Schwedt/Oder entrichtet.

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

	Anzahl der Kauffälle	Reihenhäuser und Doppelhaushälften
Baujahr bis 1948	22	47.000 EUR – 200.000 EUR (Mittel: 113.000 EUR)
Baujahr 1949 - 1970	5	58.000 EUR – 199.000 EUR (Mittel: 123.000 EUR)
Baujahr 1971 - 1990	11	100.000 EUR – 300.000 EUR (Mittel: 190.000 EUR)
Baujahr 1991 - 2000	6	216.000 EUR – 350.000 EUR (Mittel: 270.000 EUR)
Baujahr 2001 - 2011	2	160.000 EUR – 270.000 EUR (Mittel: 215.000 EUR)
Baujahr ab 2012	-	-

Betrachtet man die Kauffälle nach der regionalen Lage, zeigt sich eine Verschiebung gegenüber dem Vorjahr. In 2020 zeigte sich eine homogene Verteilung zwischen den Regionstypen. Im Berichtsjahr 2021 lagen etwa zwei Drittel der Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs für Reihenhäuser und Doppelhaushälften in den Städten und ein Drittel in den Dörfern. Bei den Städten werden die Städte Angermünde, Prenzlau, Schwedt/Oder und Templin mit den jeweiligen Ortsteilen erfasst. Beim Regionstyp Dörfer die übrigen Ämter und Gemeinden.



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

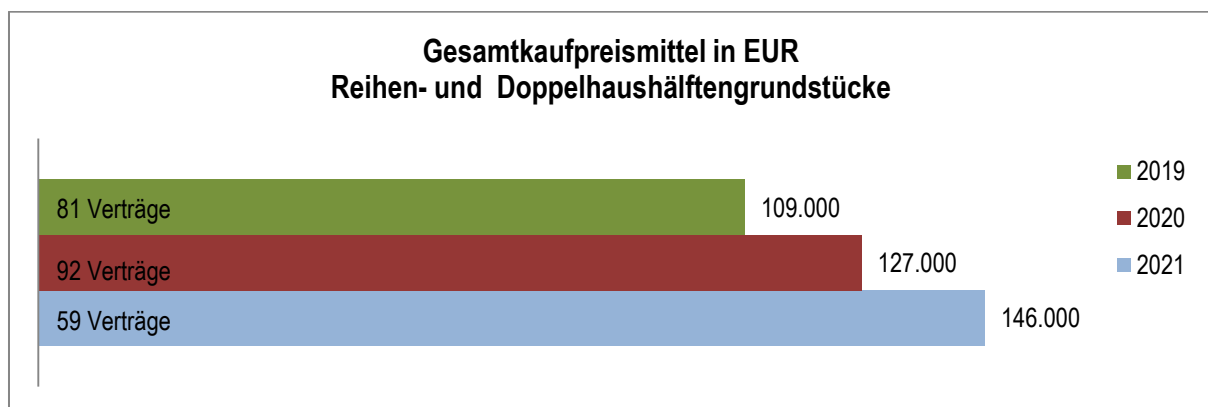
Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise Reihenhäuser und Doppelhaushälften

	Anzahl der Kauffälle (Vorjahr)	Baujahr Median (Vorjahr)	Mittlere Wohnfläche in m ² (Vorjahr)	Wohnflächen- preis in €/m ² (Vorjahr)	Kaufpreis in € (Vorjahr)
Baujahr bis 1948	22 (31)	1912 (1928)	98 (110)	1.049 (901)	113.000 (115.000)
Baujahr 1949 bis 1990	18 (13)	1980 (1975)	112 (115)	1.418 (1.000)	148.000 (110.000)
Baujahr 1991 bis 2011	8 (6)	1996 (2000)	126 (100)	2.021 (1.769)	262.000 (220.000)
Baujahr ab 2012	- (1)	- (2019)	- (65)	- (1.538)	- (100.000)

8.3.1.2. PREISENTWICKLUNG

Gesamtkaufpreise

Vergleich der Veräußerungen von Reihenhau- und Doppelhaushälftengrundstücken des Zeitraumes 2019 bis 2021 im gewöhnlichen Geschäftsverkehr:



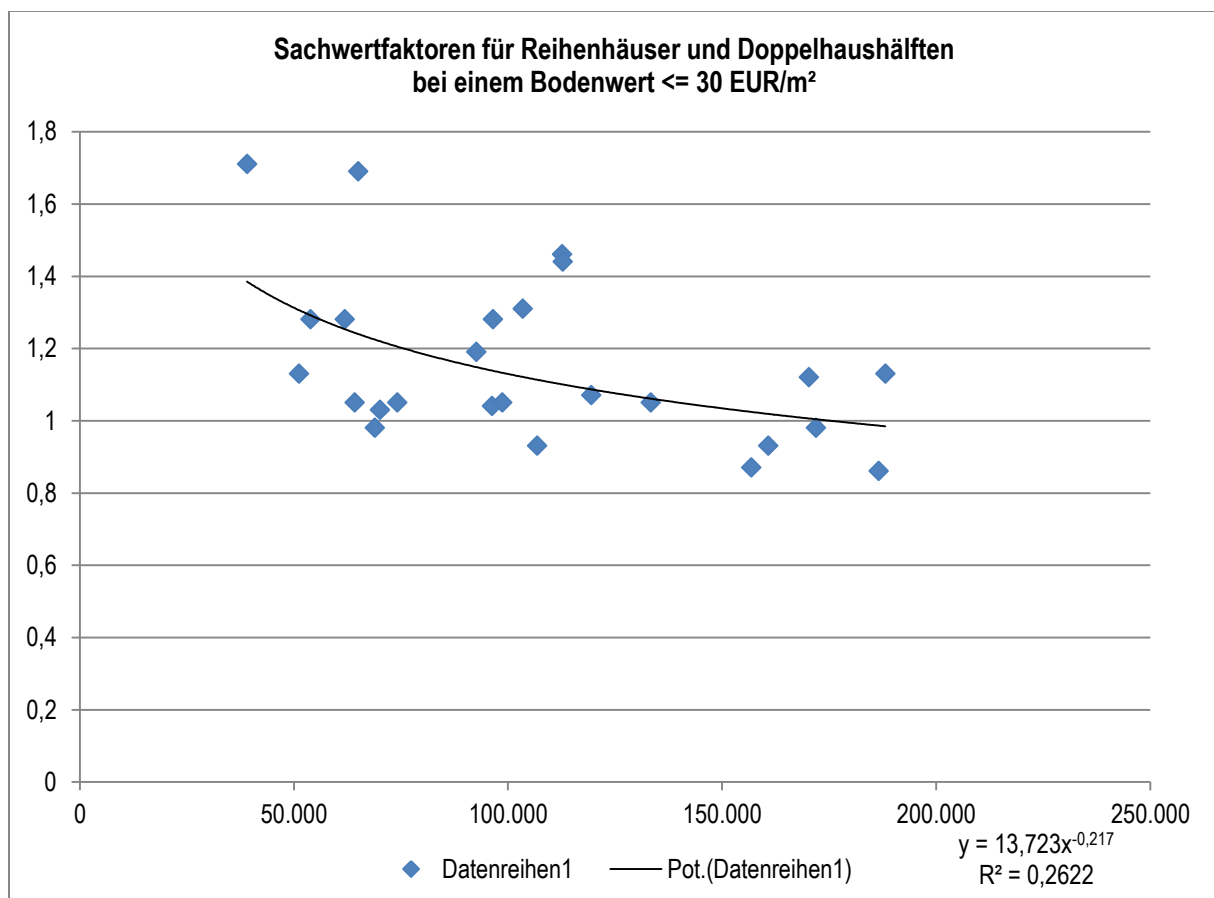
8.3.2. SACHWERTFAKTOREN FÜR REIHENHÄUSER UND DOPPELHAUSHÄLFTEN

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

Sachwertfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften für Bereiche mit einem Bodenrichtwert bis 30 EUR/m²

Die Stichprobe umfasst 25 Kauffälle und lässt sich hier wie folgt beschreiben:

Merkmale	Bereich
räumlicher Bereich:	Landkreis Uckermark
Zeitraum der Stichprobe:	Jahre 2020 und 2021
Kaufpreise (ggf. normiert)	58.000 – 213.000 EUR Mittel: 118.000 EUR; Median: 110.000 EUR
Bodenrichtwertbereich:	3 - 30 EUR/m ² Mittel: 12 EUR/m ² ; Median: 10 EUR/m ²
Fläche:	248 – 1.782 m ² Mittel: 763 m ² ; Median: 575 m ²
Baujahre:	1899 – 2002 Mittel: 1949; Median: 1939
Restnutzungsdauer:	10 – 51 Jahre Mittel: 25 Jahre; Median: 20



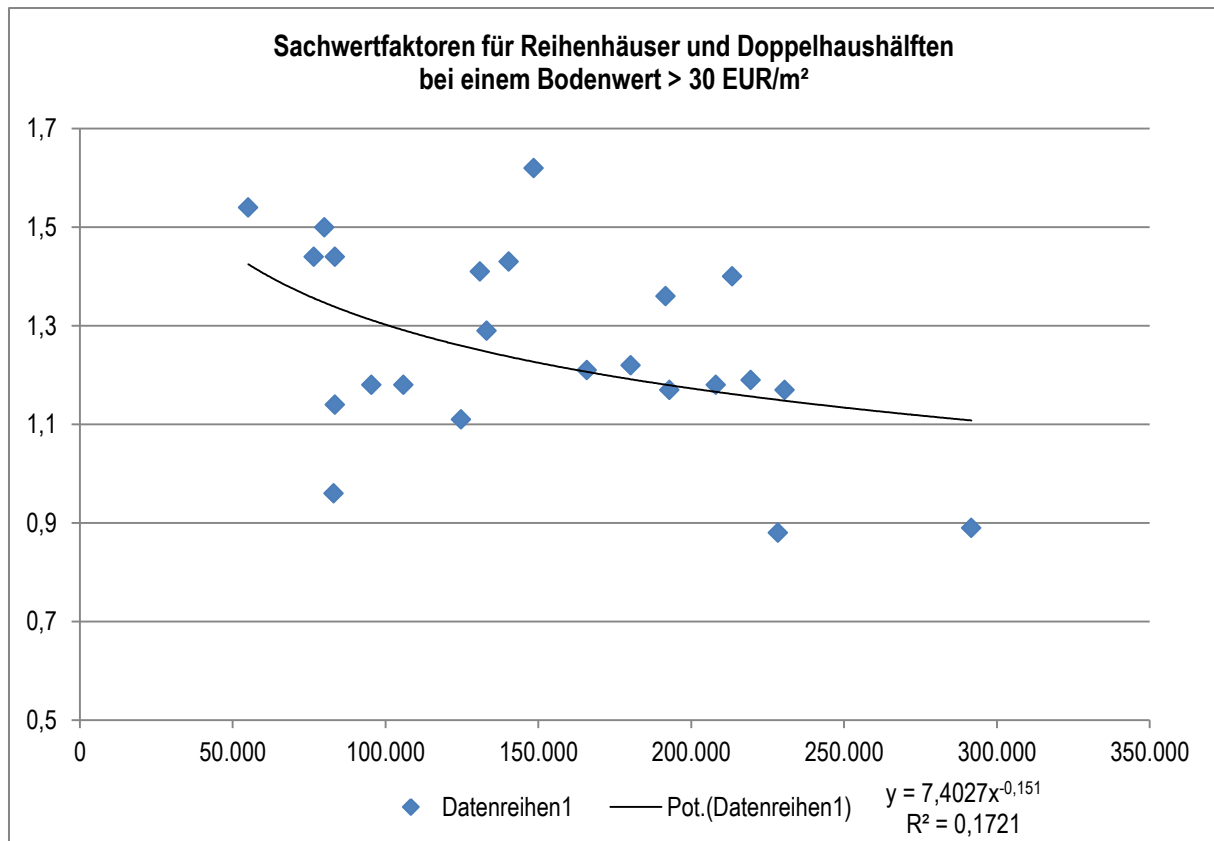
Danach ergibt sich im Einzelnen:

vorläufiger Sachwert in EUR	Sachwertfaktor
50.000	1,31
75.000	1,20
100.000	1,13
125.000	1,08
150.000	1,03
175.000	1,00
200.000	0,97
225.000	0,95
250.000	0,92

Sachwertfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften für Bereiche mit einem Bodenrichtwert größer 30 EUR/m²

Die Stichprobe umfasst 23 Kauffälle und lässt sich hier wie folgt beschreiben:

Merkmale	Bereich
räumlicher Bereich:	Landkreis Uckermark
Zeitraum der Stichprobe:	Jahre 2020 und 2021
Kaufpreise (ggf. normiert)	80.000 – 299.000 EUR Mittel: 184.000 EUR; Median: 200.000 EUR
Bodenrichtwertbereich:	32 - 95 EUR/m ² Mittel: 49 EUR/m ² ; Median: 46 EUR/m ²
Fläche:	162 – 909 m ² Mittel: 420 m ² ; Median: 329 m ²
Baujahre:	1930 – 2002 Mittel: 1976; Median: 1989
Restnutzungsdauer:	10 – 57 Jahre Mittel: 36 Jahre; Median: 35 Jahre



Danach ergibt sich im Einzelnen:

vorläufiger Sachwert in EUR	Sachwertfaktor
50.000	1,44
75.000	1,36
100.000	1,30
125.000	1,26
150.000	1,22
175.000	1,20
200.000	1,17
225.000	1,15
250.000	1,13
275.000	1,12
300.000	1,10

8.4. MEHRFAMILIENHÄUSER

8.4.1. PREISNIVEAU, PREISENTWICKLUNG

8.4.1.1. PREISNIVEAU

Die Gesamtkaufpreise bewegen sich bei den Mehrfamilienwohnhäusern in einer Preisspanne von 50.000 EUR bis 1.100.000 EUR. Das Kaufpreismittel liegt bei 329.000 EUR (Medianwert: 245.000 EUR). Dazu konnten 25 Kaufverträge des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs ausgewertet werden.

8.4.1.2. PREISENTWICKLUNG

Da in diesem Marktsegment jeweils Kauffälle mit hoher objektspezifischer Differenz, einer großen preislichen Streubreite und in sehr geringer Anzahl vorliegen, ist die sachgerechte Darstellung der Preisentwicklung eingeschränkt. Das einfache Kaufpreismittel im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist von 383.000 EUR im Vorjahr auf die schon erwähnten 329.000 EUR im Berichtsjahr gesunken.

8.4.2. LIEGENSCHAFTSZINSSÄTZE

Liegenschaftszinssatz im Land Brandenburg für Mehrfamilienwohnhäuser

Ausschnitt aus den vorab zur Verfügung gestellten Daten zum Grundstücksmarktbericht 2021 für das Land Brandenburg:

Liegenschaftszinssätze Mehrfamilienhäuser (Datenbasis 2019 – 2021)			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz (Spanne)
Berliner Umland ohne Potsdam (142 Kauffälle)			
Bodenwert	25 €/m ² - 550 €/m ²	224 €/m ²	2,7 % (0,8 % - 4,9 %)
Wohn- und Nutzfläche	131 m ² - 3.878 m ²	559 m ²	
Restnutzungsdauer	21 Jahre - 79 Jahre	47 Jahre	
Rohertragsfaktor	11,4 - 39,6	23,0	
monatliche Nettokaltmiete	3,1 €/m ² - 15,9 €/m ²	7,6 €/m ²	
Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz 2021			2,4 %

Weiterer Metropolitanraum ohne die kreisfreien Städte (407 Kauffälle)			
Bodenwert	3 €/m ² - 250 €/m ²	57 €/m ²	4,2 % (0,1 % - 11,3 %)
Wohn- und Nutzfläche	107 m ² - 1.538 m ²	462 m ²	
Restnutzungsdauer	20 Jahre - 62 Jahre	37 Jahre	
Rohertragsfaktor	5,0 - 30,7	14,3	
monatliche Nettokaltmiete	3,0 €/m ² - 9,0 €/m ²	5,3 €/m ²	
Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz 2021			3,6 %

Quelle: Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Brandenburg

8.5. BÜROGEBÄUDE, GESCHÄTSHÄUSER, WOHN- UND GESCHÄFTSHÄUSER

8.5.1. PREISNIVEAU

Die Gesamtaufpreise bewegten sich bei den Bürogebäuden, Geschäftshäusern sowie Wohn- und Geschäftshäusern in einer Preisspanne von 63.000 EUR bis 4.724.000 EUR, der Mittelwert liegt bei 973.000 EUR (Medianwert: 500.000 EUR). Insgesamt wurden 13 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 4 verwertbare Fälle vor. Der in der Zwangsversteigerung erzielte Wert liegt in einer Spanne von 31 % bis 307 % gegenüber dem durch ein Gutachten ermittelten Verkehrswert. Bei 3 Fällen wurden Werte erreicht, die in einer Spanne von 150 % bis 307 % (Mittelwert: 202 %) des Verkehrswertes liegen.

Gewerbe

Hier konnten für das Berichtsjahr nur 3 Vorgänge ausgewertet werden. Allein in einem Fall wurde ein Preis erreicht, der mit 104 % knapp über dem Verkehrswert liegt. Für die anderen Objekte wurde der Zuschlag weit unter dem Verkehrswert (56 % und 65 %) erteilt.

9. WOHNUNGS- UND TEILEIGENTUM

9.1. ALLGEMEINES

Beim Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum handelt es sich um einen Teilmarkt der insbesondere durch die Veräußerung von Wohneigentum bestimmt wird. 62 Verträgen zur Veräußerung von Wohneigentum stehen nur 3 Verträgen zur Veräußerung von Teileigentum gegenüber.

Wohnungs- und Teileigentum	2020	2021	Veränderung zum Vorjahr
Anzahl der Verträge	51	65	+ 27 %
Geldumsatz in Mio. EUR	5,1	8,0	+ 57 %

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 Bruchteileigentum, 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	7,7 0,0	12	14,7 -10,7
Weiterverkauf Wohnungseigentum	57	87,7 35,7	67	83,2 92,3
Umwandlung in Wohnungseigentum	0	0,0	0,00	0,0
Erstverkauf Bruchteileigentum	0	0,0	0,00	0,0
Weiterverkauf Bruchteileigentum	0	0,0	0,00	0,0
Umwandlung in Bruchteileigentum	0	0,0	0,00	0,0
Erstverkauf Teileigentum	0	0,0	0,00	0,0
Weiterverkauf Teileigentum	3	4,6 0,0	2	2,0 -23,7
Umwandlung in Teileigentum	0	0,0	0,00	0,0
Summe Teileigentum	3	4,6 -25,0	2	2,0 -55,0
Summe Wohnungs-/Bruchteileigentum	62	95,4 31,9	78	98,0 63,9
Gesamtsumme	65	100,0 27,5	80	100,0 55,5

Anmerkung: Unterschiede in der Gesamtsumme entstehen durch Rundungsdifferenzen.

9.2. WOHNUNGSEIGENTUM

9.2.1. PREISNIVEAU, PREISENTWICKLUNG

Von den insgesamt 62 Verträgen entfallen 5 Verträge auf den Bereich Erstverkauf von Wohnungseigentum und 57 Verträge auf den Bereich Weiterverkauf von Wohnungseigentum.

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

Gemeinden	Anzahl der Kaufverträge		Geldsummen	
	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Geld (100.000 €)	Anteil am Gesamtumsatz (%)
		Veränderung zum Vorjahr (%)		Veränderung zum Vorjahr (%)
Angermünde	10	16,1 25,0	8	10,7 86,4
Boitzenburger Land	1	1,6 0,0	0,40	0,5 0,0
Brüssow	2	3,2 0,0	0,70	0,9 0,0
Gartz (Oder)	4	6,5 100,0	3	3,5 182,7
Gerswalde	1	1,6 0,0	0,14	0,2 0,0
Grünow	3	4,8 0,0	2	3,1 0,0
Lychen	1	1,6 0,0	2	2,1 49,1
Milmersdorf	2	3,2 100,0	3	3,7 924,6
Prenzlau	12	19,4 50,0	23	29,2 258,6
Schönfeld	1	1,6 0,0	0,03	0,0 0,0
Schwedt/Oder	12	19,4 0,0	20	25,6 -22,0
Templin	11	17,7 10,0	16	20,1 115,3
Uckerfelde	2	3,2 0,0	0,27	0,3 0,0
Gesamtsumme	62	100,0 31,9	78	100,0 63,9

Anmerkung: Unterschiede in der Gesamtsumme entstehen durch Rundungsdifferenzen.

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

Vertragsart	Anzahl	Gesamtkaufpreise	Anzahl	Wohnflächenpreise
		Minimum Maximum Medianwert Mittelwert (1.000 EUR)		Minimum Maximum Medianwert Mittelwert (€/m ²)
Erstverkauf Wohnungseigentum	3	30 164 40 78	1	1.783 1.783 1.783 1.783
Weiterverkauf Wohnungseigentum	42	7 349 115 117	24	312 3.458 1.491 1.529

Erstverkäufe

Im Berichtsjahr konnte nur 1 Vertrag mit Baujahr- und Wohnflächenangaben im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ausgewertet werden.

Gemeindeteil	Baujahr	Wohnfläche	Normierter Kaufpreis / Wohnfläche
		m ²	EUR/m ²
Lychen	1996	92	1.783

Weiterveräußerungen

Es liegen 24 Kauffälle zu Weiterveräußerungen mit Baujahr- und Wohnflächenangaben vor.

Gemeindeteil	Baujahr	Wohnfläche	Normierter Kaufpreis / Wohnfläche
		m ²	EUR/m ²
Angermünde, Stadt	1920	24 und 72	1.400 und 1.391
Angermünde, Stadt	1968	33 bis 68 (Mittel: 56)	735 bis 1.176 (Mittel: 1.011)
Prenzlau, Stadt	1960	60	1.000
Prenzlau, Stadt	2000	72	3.458
Templin, Stadt	1900 und 1912	72 und 83	1.875 und 1.747
Templin, Stadt	1954 und 1964	66 und 60	1.818 und 2.083
Templin, Stadt	1994 und 1996	54 bis 121 (Mittel: 79)	1.714 bis 2.661 (Mittel: 2.234)
Schwedt, Stadt	1924	97	1.599
Schwedt, Stadt	1965	96	1.505
Schwedt, Stadt	1996	65	1.477
Schwedt, Stadt	2016	125	1.992
Boitzenburger Land	1969	58	690
Amt Gartz (Oder)	1880	108	704 und 787
Amt Gerswalde	1969	58	897
Amt Gramzow	1978	64	312

Preisentwicklung

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

10.2. ALLGEMEINE BODENRICHTWERTE

10.2.1. BODENRICHTWERTE FÜR BAULAND

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

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

Zum Stichtag **01.01.2022** hat der Gutachterausschuss 444 Bodenrichtwerte für Baulandflächen ermittelt und beschlossen. Im Vergleich zum Vorjahr sind 293 Bodenrichtwerte für Bauland gestiegen. Für 69 Bereiche wurde ein neuer Bodenrichtwert für Bauland ermittelt und beschlossen. Allgemein liegen die Bodenrichtwerte für Wohnbauland im Landkreis Uckermark zwischen 5 und 125 EUR/m². Wobei sich eine Tendenz von Bodenrichtwert-erhöhungen im Südwesten der Uckermark abzeichnet.

10.2.2. BODENRICHTWERTE FÜR LAND- UND FORSTWIRTSCHAFTLICHE FLÄCHEN

Eine Übersicht über die Bodenrichtwerte in den einzelnen Zonen zum **01.01.2022** gibt die folgende Tabelle:

ZONE 1	
Acker :	1,90 EUR/m ² bei einer Ackerzahl in der Spanne von 21 - 40
Grünland :	1,00 EUR/m ² bei einer Grünlandzahl in der Spanne von 21 - 40
Wald :	0,80 EUR/m ²

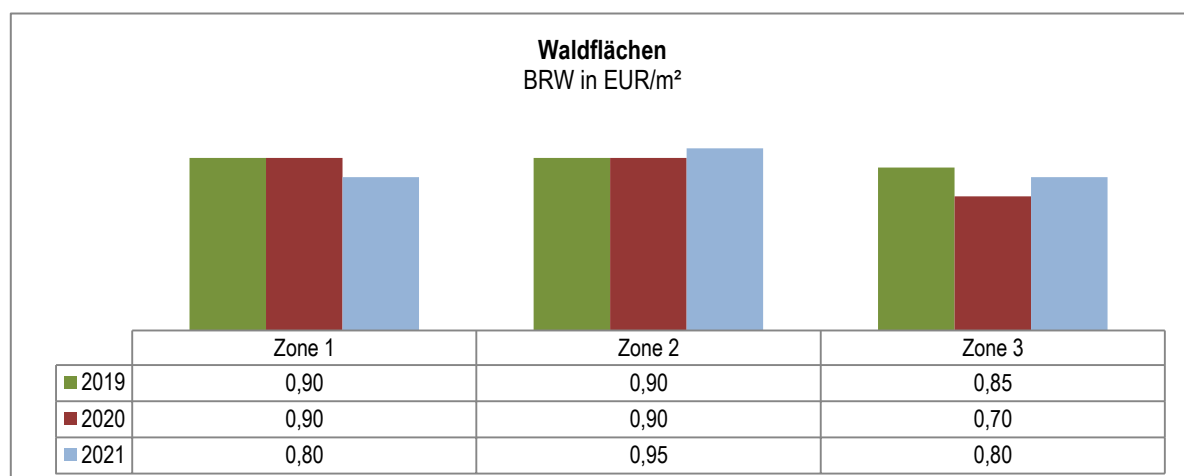
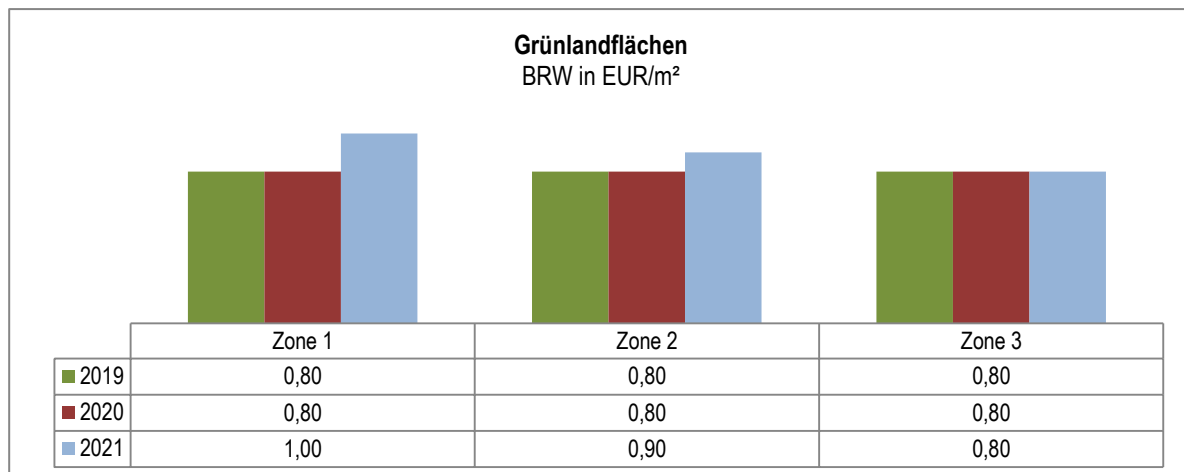
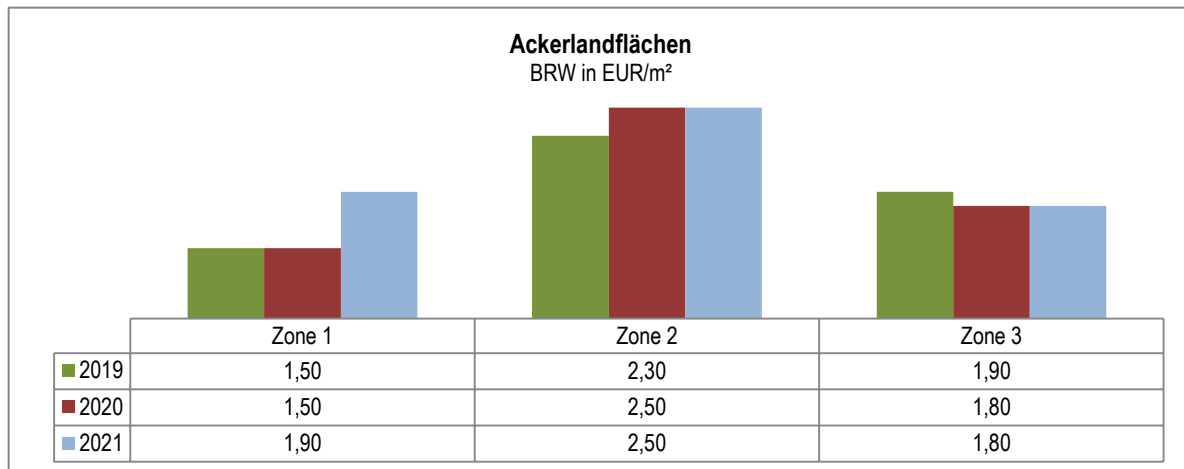
ZONE 2	
Acker :	2,50 EUR/m ² bei einer Ackerzahl in der Spanne von 31 - 50
Grünland :	0,90 EUR/m ² bei einer Grünlandzahl in der Spanne von 21 - 50
Wald :	0,95 EUR/m ²

ZONE 3	
Acker :	1,80 EUR/m ² bei einer Ackerzahl in der Spanne von 31 - 50
Grünland :	0,80 EUR/m ² bei einer Grünlandzahl in der Spanne von 21 - 50
Wald :	0,80 EUR/m ² .

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

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

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



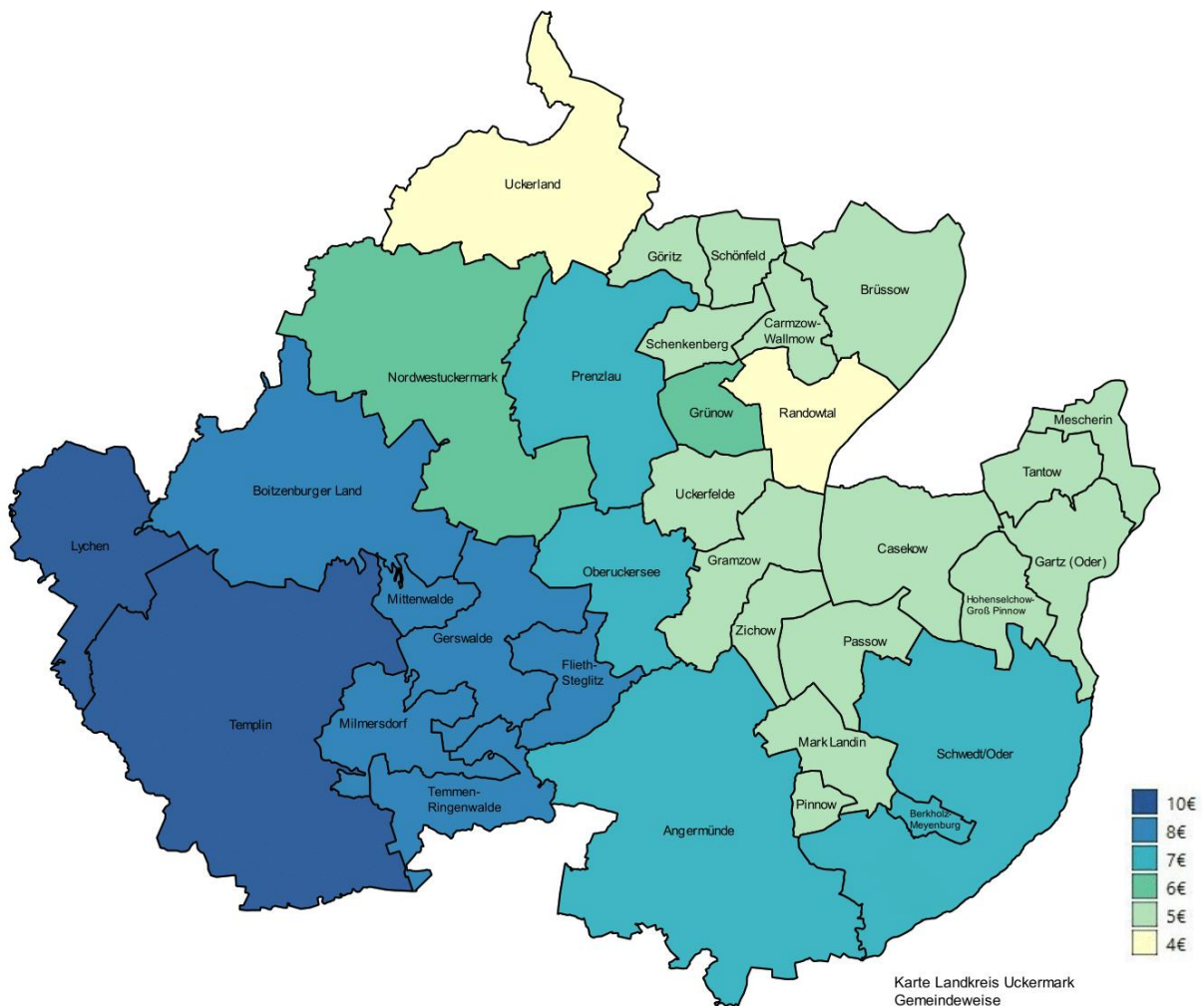
10.2.3. BODENRICHTWERTE FÜR AUSSENBEREICH

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

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

Vom Gutachterausschuss vorgenommene Abgrenzungen entfalten keine planungsrechtliche Wirkung.

Zum Stichtag **01.01.2022** hat der Gutachterausschuss erstmalig Bodenrichtwerte für den Außenbereich ermittelt und beschlossen.



10.3. BESONDERE BODENRICHTWERTE

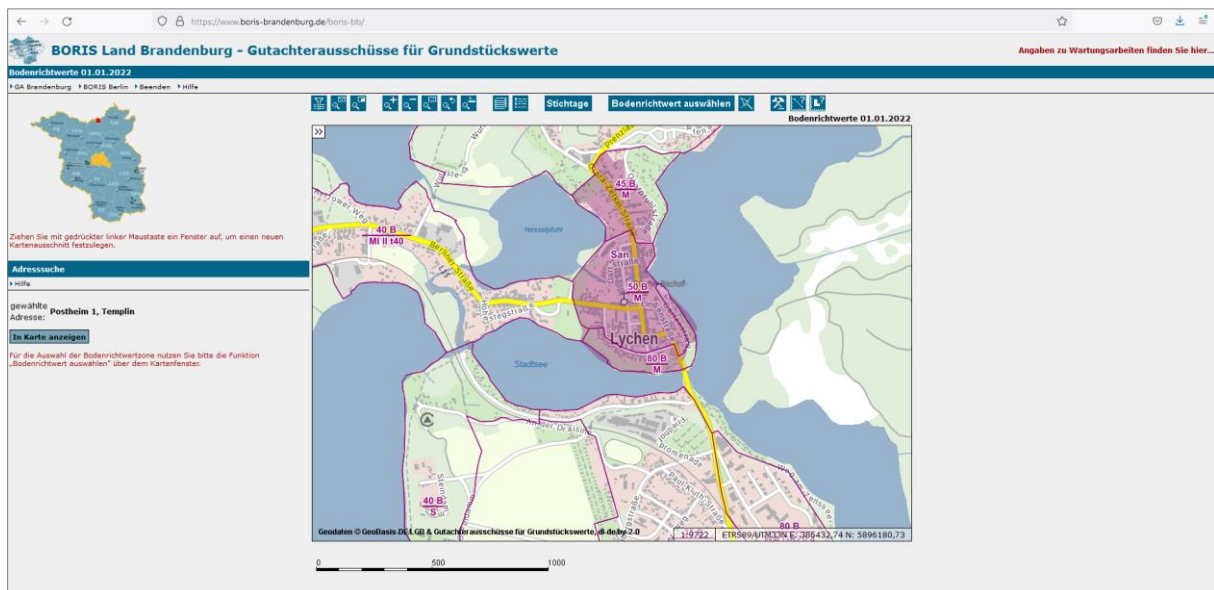
Neben den allgemeinen Bodenrichtwerten für Bauland werden durch den Gutachterausschuss auch Bodenrichtwerte in Sanierungsgebieten ermittelt, sogenannte besondere Bodenrichtwerte. Derzeitig liegen für 4 Sanierungsgebiete im Landkreis Uckermark besondere Bodenrichtwerte vor. Hierbei handelt es sich um die Sanierungsgebiete:

Stadt Schwedt/Oder – „Obere Talsandterrasse“ und Wohngebiet „Neue Zeit“
 Stadt Angermünde – „Altstadt Angermünde“ und „Erweiterungsgebiet Nord“

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). Die durch den Gutachterausschuss ermittelten und beschlossenen sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwerte sind im BORIS Land Brandenburg (www.boris-brandenburg.de) einsehbar.

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 allgemeine Bodenrichtwert beläuft sich zum Stichtag 01.01.2022 auf 125 EUR/m².

Weiterhin besteht das Sanierungsgebiet „Altstadtkern Lychen“ der Stadt Lychen. Erstmals zum Stichtag 01.01.2022 hat der Gutachterausschuss allgemeine Bodenrichtwerte für Teile dieses Gebietes ermittelt und beschlossen. Auch diese Werte sind im Bodenrichtwertportal „BORIS Land Brandenburg“ abrufbar.



11. NUTZUNGSENTGELTE, MIETEN, PACTEN

11.1. NUTZUNGSENTGELTE

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

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

11.2. MIETEN

11.2.1. WOHNUNGSMIETE

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

11.2.2. GEWERBEMIETEN

Die in der Geschäftsstelle vorliegenden Daten zu Gewerbemieten sind für eine statistische Ausweisung unzureichend. Es wird daher auf die Übersicht der Industrie- und Handelskammer Ostbrandenburg verwiesen, welche auch Daten von uckermärkischen Städten enthält. Den Gewerbemietenspiegel 2022, 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 zu den 3 Bodenrichtwertzonen für land- oder forstwirtschaftliche Flächen unterteilt.

11.3.1.1. PACTHPREISE FÜR ACKERLAND

Die Stichprobe lässt sich hier wie folgt beschreiben:

Merkmale	Bereich
Bezugszeitpunkt:	>= 01.01.2020
Beginn des Pachtverhältnisses:	>= 30.09.2019
Ende des Pachtverhältnisses:	offen
Flächengröße:	> 2.000 m ²
angegebene Einheit:	EUR/ha
Anzahl der Verträge mit Ackerzahl (ACZA):	529

Übersicht - Zone 1

Spanne der Ackerzahlen	Anzahl	Ø Pachtpreis in EUR/ha	Spanne min in EUR/ha	Spanne max in EUR/ha	Ø Ackerzahl
<= 20	7	140	117	200	19
21 - 30	15	208	100	416	25
31 - 40	33	316	180	630	37
41 - 50	24	289	186	603	44
> 50	2	293	195	392	54

Übersicht - Zone 2

Spanne der Ackerzahlen	Anzahl	Ø Pachtpreis in EUR/ha	Spanne min in EUR/ha	Spanne max in EUR/ha	Ø Ackerzahl
<= 20	1	139	139	139	18
21 - 30	13	309	215	522	29
31 - 40	74	341	180	770	37
41 - 50	196	405	158	750	45
> 50	41	469	233	739	54

Übersicht - Zone 3

Spanne der Ackerzahlen	Anzahl	Ø Pachtpreis in EUR/ha	Spanne min in EUR/ha	Spanne max in EUR/ha	Ø Ackerzahl
<= 20	1	245	245	245	18
21 - 30	8	333	186	477	28
31 - 40	54	338	200	613	36
41 - 50	48	374	186	886	44
> 50	12	444	324	709	56

11.3.1.2. PACTHPREISE FÜR GRÜNLAND

Die Stichprobe lässt sich hier wie folgt beschreiben:

Merkmale	Bereich
Bezugszeitpunkt:	>= 01.01.2020
Beginn des Pachtverhältnisses:	>= 30.09.2019
Ende des Pachtverhältnisses:	offen
Flächengröße:	> 2.000 m ²
angegebene Einheit:	EUR/ha
Anzahl der Verträge mit Grünlandzahl (GRZA):	156

Übersicht - Zone 1

Spanne der GRZA	Anzahl	Ø Pachtpreis in EUR/ha	Spanne min in EUR/ha	Spanne max in EUR/ha	Ø GRZA
<= 20	1	70	70	70	17
21 - 30	20	157	55	380	27
31 - 40	9	151	75	232	33
41 - 50	---	---	---	---	---
> 50	---	---	---	---	---

Übersicht - Zone 2

Spanne der GRZA	Anzahl	Ø Pachtpreis in EUR/ha	Spanne min in EUR/ha	Spanne max in EUR/ha	Ø GRZA
<= 20	---	---	---	---	---
21 - 30	13	186	88	270	27
31 - 40	62	177	72	400	36
41 - 50	7	144	120	150	43
> 50	---	---	---	---	---

Übersicht - Zone 3

Spanne der GRZA	Anzahl	Ø Pachtpreis in EUR/ha	Spanne min in EUR/ha	Spanne max in EUR/ha	Ø GRZA
<= 20	1	103	103	103	14
21 - 30	5	115	100	162	28
31 - 40	31	208	60	508	36
41 - 50	7	258	95	420	44
> 50	---	---	---	---	---

12. ÖRTLICHER GUTACHTERAUSSCHUSS UND OBERER GUTACHTERAUSSCHUSS

12.1. AUFGABEN

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

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

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

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

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

Servicezeiten der Geschäftsstelle:

Montag und Donnerstag: 8:00 Uhr bis 12:00 Uhr

Dienstag: 8:00 Uhr bis 12:00 Uhr und 13:00 Uhr bis 17:00 Uhr

Freitag: 8:00 Uhr bis 11:30 Uhr

Dem Oberen Gutachterausschuss obliegen folgende Aufgaben:

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

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

12.2. MITGLIEDER DES GUTACHTERAUSSCHUSSES

Der Gutachterausschuss des Landkreises Uckermark setzt sich aus dem Vorsitzenden und 13 ehrenamtlichen Gutachtern zusammen (Stand April 2022):

Vorsitzender

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

Stellvertretende Vorsitzende und ehrenamtliche Gutachter

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

Ehrenamtliche Gutachter

Freitag, Birger	Immobilienmakler Diplom-Sachverständiger (DIA/ an der Uni Freiburg)
Graf v. Reichenbach, Johann	Diplom-Ingenieur Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
Hucke, Christian	Diplom-Ingenieur (FH) Sachverständiger für Immobilienbewertung
Klapczynski, Jürgen	Diplom-Ingenieur (FH)
Klein, Dietrich	Betriebswirt, Sparkassenvorstandsvorsitzender a.D.
Koopmann, Dietmar	Diplom-Ingenieur (FH) Sachverständiger für Immobilienbewertung

Ehrenamtliche Gutachter

Lüdtke, Birger	Diplom-Ingenieur Öffentlich bestellter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
Werner, Frank	Diplom-Ingenieur (FH) Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Zimdars, Bernd	Diplom-Sachverständiger (DIA/Uni Freiburg) Immobilienmakler
Zyska, Julia	Vermessungsassessorin

Ehrenamtlicher Gutachter der zuständigen Finanzbehörde

Czepluch, Holger	Ökonom
------------------	--------

12.3. GEBÜHREN FÜR LEISTUNGEN DER GUTACHTERAUSSCHÜSSE

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

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

Nachfolgend sind einige Gebührenbeispiele zusammengestellt:

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

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

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

Erstattung von Gutachten über unbebaute Grundstücke (inklusive MwSt.)

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

Erstattung von Gutachten über bebaute Grundstücke
(inklusive MwSt.)

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

Erstattung von Gutachten über die ortsübliche Pacht
im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau

893 Euro

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

893 Euro

(inklusive MwSt.)
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 (Oder)	c/o LGB Heinrich-Mann-Allee 103 14473 Potsdam	0335 55 82 520 0335 55 82 503 oberer.gutachterausschuss@geobasis-bb.de
Barnim	Am Markt 1 16225 Eberswalde	Postfach 10 04 46 16204 Eberswalde	03334 21 41 947 03334 21 42 946 gutachterausschuss@kvbarnim.de
Dahme-Spreewald	Reutergasse 12 15907 Lübben (Spreewald)	Postfach 14 41 15904 Lübben (Spreewald)	03546 20 27 58 03546 20 12 64 gaa@dahme-spreewald.de
Elbe-Elster	Nordpromenade 4a 04916 Herzberg (Elster)	Postfach 47 04912 Herzberg (Elster)	03535 46 27 06 03535 46 27 30 gutachterausschuss@lkee.de
Havelland	Waldemardamm 3 14641 Nauen	Postfach 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 und Stadt Frankfurt (O.)	Spreeeinsel 1 Haus L 15848 Beeskow		03366 35 17 10 03366 35 17 18 gaa-los-ff@landkreis-oder-spree.de
Ostprignitz-Ruppin	Neustädter Str. 14 16816 Neuruppin		03391 68 86 210 03391 68 86 209 gutachter@opr.de

Fortsetzung:

GAA	Hausanschrift	Postanschrift	Telefon Telefax E-Mail
Potsdam-Mittelmark	Potsdamer Str. 18 A 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 und Oberspreewald- 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/Oder	Karl-Marx-Str. 1 17291 Prenzlau	03332 580 2313 03332 580 2350 gaa@uckermark.de
Brandenburg an der Havel	Klosterstr. 14 14770 Brandenburg an der Havel	Stadtverwaltung Brandenburg a. d. Havel 14767 Brandenburg an der Havel	03381 58 62 03 03381 58 62 04 gutachterausschuss@stadt- brandenburg.de
Cottbus	Karl-Marx-Str. 67 03044 Cottbus	Fachbereich Geoinformation und Liegenschaftskataster 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

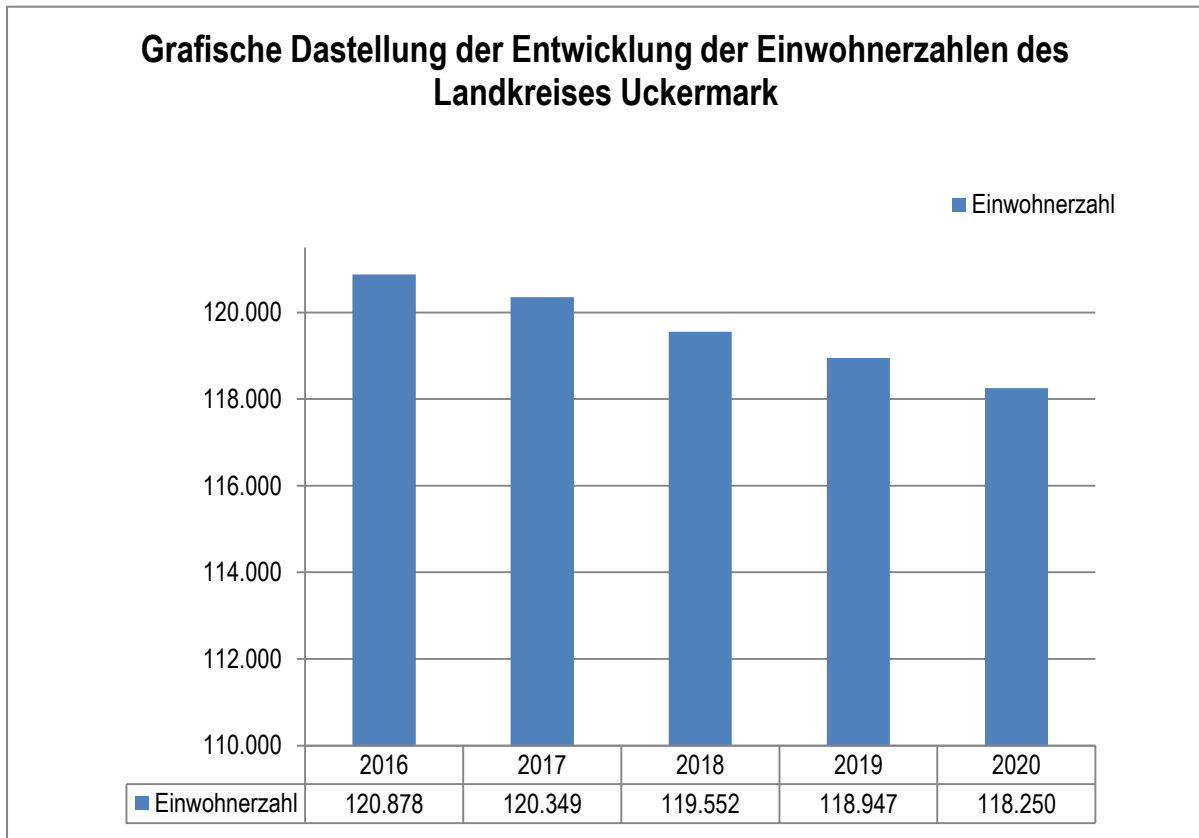
VERZEICHNIS DER AMTSFREIEN GEMEINDEN UND ÄMTER IM LANDKREIS UCKERMARK EINWOHNERZAHLEN

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 2016 bis 2020 nach Kreisfreien Städten, Landkreisen und Gemeinden

Gebietsstand: 31.12.2020; Quelle: www.statistik-berlin-brandenburg.de

		Jahr 2016	Jahr 2017	Jahr 2018	Jahr 2019	Jahr 2020
<i>Gemeinde- schlüssel</i>	<i>Verwaltungsbezirk</i>	<i>Einwohner</i>				
12073000	Landkreis Uckermark	120.878	120.349	119.552	118.947	118.250
12073008	Angermünde	13.797	13.837	13.744	13.757	13.637
12073032	Berkholz-Meyenburg	1.254	1.226	1.230	1.245	1.256
12073069	Boitzenburger Land	3.169	3.151	3.102	3.089	3.112
12073085	Brüssow	1.883	1.859	1.831	1.800	1.804
12073093	Carmzow-Wallmow	636	614	608	616	616
12073097	Casekow	1.894	1.890	1.918	1.885	1.870
12073157	Flieth-Stegelitz	542	536	529	531	516
12073189	Gartz (Oder)	2.515	2.550	2.550	2.508	2.524
12073201	Gerswalde	1.592	1.568	1.581	1.566	1.588
12073216	Göritz	793	805	816	822	801
12073225	Gramzow	1.897	1.856	1.836	1.800	1.788
12073261	Grünow	926	945	947	932	946
12073309	Hohenseelchow- Groß Pinnow	785	780	765	759	738
12073384	Lychen	3.222	3.207	3.178	3.178	3.154
12073386	Mark Landin	997	1.013	993	968	962
12073393	Mescherin	802	825	825	822	820
12073396	Milmersdorf	1.448	1.447	1.426	1.438	1.463
12073404	Mittenwalde	367	358	355	357	365
12073429	Nordwestuckermark	4.272	4.248	4.209	4.194	4.182
12073430	Oberuckersee	1.682	1.673	1.655	1.629	1.635
12073440	Pinnow	876	900	866	898	889
12073452	Prenzlau	19.279	19.110	19.024	18.970	18.849
12073458	Randowtal	920	928	930	914	882
12073490	Schenkenberg	609	625	624	620	619
12073505	Schöneberg	840	811	810	803	756
12073520	Schönfeld	597	593	571	571	576
12073532	Schwedt/Oder	30.182	30.075	29.920	29.680	29.433
12073565	Tantow	780	801	814	825	772
12073569	Temmen-Ringenwalde	539	530	515	509	516
12073572	Templin	16.117	15.974	15.798	15.728	15.636
12073578	Uckerfelde	943	931	952	956	968
12073579	Uckerland	2.693	2.664	2.638	2.579	2.578
12073603	Passow	1.464	1.454	1.431	1.451	1.445
12073645	Zichow	566	565	561	547	554



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, Passow, Pinnow

*Das Amt Oder-Welse wird mit Datum 19. April 2022 aufgelöst. Die Orte/Gemeinden Passow, Mark Landin und Berkholz-Meyenburg werden Teil der Stadt Schwedt/Oder. Die Gemeinde Pinnow wird von der Stadt Schwedt/Oder zunächst mitverwaltet.