

Grundstücksmarktbericht 2022

Landkreis Uckermark



**Bericht über die Entwicklung des
Grundstücksmarktes
für den Landkreis Uckermark
2022**

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	01.01.2022 bis 31.12.2022
Datenerhebung	Für diesen Bericht wurden alle bis zum 31.12.2022 abgeschlossenen Kaufverträge ausgewertet, die bis zum 15. Februar 2023 in der Geschäftsstelle eingegangen sind.
Datum der Veröffentlichung	April 2023
Bezug	Als PDF-Dokument oder Druckexemplar in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses (Kontakt Daten siehe oben). Als PDF-Dokument auch im Internetshop GEOBROKER , http://geobroker.geobasis-bb.de
Gebühr	kostenfrei im automatisierten Abrufverfahren, Druckexemplar 46,- EUR ¹
Titelfoto	Collage „Landschaften der Uckermark zu den Jahreszeiten“ Quelle: D. Schneider, E. Fritzen und Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Nutzungsbedingungen

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

Beispiel für den Quellenvermerk:

© Gutachterausschüsse für Grundstückswerte BB [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
2022 – 1.0	19.04.2023		Erstveröffentlichung
2022 – 1.1	21.04.2023	Seite 57	Korrektur Modellparameter Baupreisindex alt: Baupreisindex 2015 neu: Baupreisindex 2010

INHALTSVERZEICHNIS

1. GRUNDSTÜCKSMARKT IN KÜRZE	13
2. ZIELSETZUNG DES GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHTES	14
3. RAHMENDATEN ZUM GRUNDSTÜCKSMARKT	16
3.1. BERICHTSGEBIET, REGIONALE RAHMENBEDINGUNGEN	16
4. ÜBERSICHT ÜBER DIE UMSÄTZE	18
4.1. VERTRAGSVORGÄNGE	18
4.2. GELDUMSATZ	19
4.3. FLÄCHENUMSATZ	20
5. BAULAND	21
5.1. ALLGEMEINES	21
5.2. BAULAND FÜR DEN INDIVIDUELLEN WOHNUNGSBAU / EIN- U. ZWEIFAMILIENHAUSGRUNDSTÜCKE	23
5.2.1. PREISNIVEAU, PREISENTWICKLUNG	23
5.2.2. BODENPREISINDEXREIHEN	29
5.3. BAULAND FÜR DEN GESCHOSSWOHNUNGSBAU / MEHRFAMILIENHAUSGRUNDSTÜCKE	31
5.3.1. PREISNIVEAU, PREISENTWICKLUNG	31
5.3.2. BODENPREISINDEXREIHE	31
5.4. BAULAND FÜR GEWERBE	31
5.4.1. PREISNIVEAU, PREISENTWICKLUNG	31
5.4.2. BODENPREISINDEXREIHE	31
5.5. BAUERWARTUNGSLAND UND ROHBAULAND	31
5.6. SONSTIGES BAULAND	32
5.6.1. ERHOLUNGSGRUNDSTÜCKE	32
5.6.2. BETRIEBSGRUNDSTÜCKE LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT	33
5.7. ERBBAURECHTE	33
5.8. SONDERAUSWERTUNGEN	33
5.8.1. ARRONDIERUNGSFLÄCHEN	33
5.8.2. WASSERGRUNDSTÜCKE	34
6. LAND- UND FORSTWIRTSCHAFTLICHE GRUNDSTÜCKE	34
6.1. ALLGEMEINES	34
6.2. LANDWIRTSCHAFTLICHE FLÄCHEN	37
6.2.1. PREISNIVEAU, PREISENTWICKLUNG	37
6.2.2. BODENPREISINDEXREIHEN	45
6.3. FORSTWIRTSCHAFTLICHE FLÄCHEN	46
6.3.1. PREISNIVEAU	47
6.3.2. PREISENTWICKLUNG	48
6.3.3. BODENPREISINDEXREIHE	48

6.4. LANDWIRTSCHAFTLICHE BETRIEBE	49
6.5. BEGÜNSTIGTES AGRARLAND	49
6.6. BRACHLAND-, UNLAND-, ÖDLANDFLÄCHEN	49
<u>7. SONSTIGE UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE.....</u>	<u>50</u>
7.1. PRIVATE GRÜNFLÄCHEN	50
7.1.1. EIGENTUMSGÄRTEN	50
7.1.2. HAUSNAHES GARTENLAND	50
7.2. LANDWIRTSCHAFTLICHE WEGE	50
7.3. RADWEGE	50
7.3.1. RADWEGE, BESTEHENDE	50
7.3.2. RADWEGE, GEPLANTE	50
7.4. VERKEHRSFLÄCHEN (STRASSEN)	51
7.4.1. VERKEHRSFLÄCHEN, BESTEHENDE	51
7.4.2. VERKEHRSFLÄCHEN, GEPLANTE	51
7.5. GRÄBEN UND TÜMPEL	51
7.6. FLÄCHEN FÜR DIE ERZEUGUNG ERNEUERBARER ENERGIEN	51
7.6.1. WINDKRAFTANLAGEN	51
7.6.2. SOLAR- UND PHOTOVOLTAIK	52
<u>8. BEBAUTE GRUNDSTÜCKE</u>	<u>53</u>
8.1. ALLGEMEINES	53
8.2. FREISTEHENDE EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSER	54
8.2.1. PREISNIVEAU, PREISENTWICKLUNG.....	54
8.2.2. SACHWERTFAKTOREN FÜR EINFAMILIENWOHNHÄUSER	56
8.2.3. AUSWERTUNG NACH BAUJAHR UND STANDARDSTUFE.....	62
8.2.4. LIEGENSCHAFTSZINSSÄTZE	63
8.3. REIHENHÄUSER, DOPPELHAUSHÄLFEN	65
8.3.1. PREISNIVEAU, PREISENTWICKLUNG.....	65
8.3.2. SACHWERTFAKTOREN FÜR REIHENHÄUSER UND DOPPELHAUSHÄLFEN	66
8.4. MEHRFAMILIENHÄUSER	68
8.4.1. PREISNIVEAU,PREISENTWICKLUNG	68
8.4.2. LIEGENSCHAFTSZINSSÄTZE	68
8.5. BÜROGEBÄUDE, GESCHÄFTSHÄUSER, WOHN- UND GESCHÄFTSHÄUSER	69
8.5.1. PREISNIVEAU.....	69
8.6. SONSTIGE BEBAUTE GRUNDSTÜCKE	69
8.6.1. ZWANGSVERSTEIGERUNGSOBJEKTE	69
<u>9. WOHNUNGS- UND TEILEIGENTUM</u>	<u>69</u>
9.1. ALLGEMEINES	69
9.2. WOHNUNGSEIGENTUM	70
9.2.1. PREISNIVEAU, PREISENTWICKLUNG.....	70
9.3. TEILEIGENTUM	73
9.3.1. PREISENTWICKLUNG	73
<u>10. BODENRICHTWERTE.....</u>	<u>73</u>
10.1. ALLGEMEINE INFORMATIONEN	73
10.2. ALLGEMEINE BODENRICHTWERTE	74

10.2.1. BODENRICHTWERTE FÜR BAULAND	74
10.2.2. BODENRICHTWERTE FÜR LAND- UND FORSTWIRTSCHAFTLICHE FLÄCHEN	74
10.2.3. BODENRICHTWERTE FÜR AUSSENBEREICH	76
10.3. BESONDERE BODENRICHTWERTE	77
<u>11. NUTZUNGSENTGELTE, MIETEN, PACHTEN.....</u>	<u>78</u>
11.1. NUTZUNGSENTGELTE	78
11.2. MIETEN	78
11.2.1. WOHNUNGSMIETE	78
11.2.2. GEWERBEMIETEN.....	78
11.3. PACHTEN	78
11.3.1. PACHTEN FÜR LANDWIRTSCHAFTLICHE FLÄCHEN.....	78
<u>12. ÖRTLICHER GUTACHTERAUSSCHUSS UND OBERER GUTACHTERAUSSCHUSS.....</u>	<u>81</u>
12.1. AUFGABEN	81
12.2. MITGLIEDER DES GUTACHTERAUSSCHUSSES	82
12.3. GEBÜHREN FÜR LEISTUNGEN DER GUTACHTERAUSSCHÜSSE	84
<u>ANHANG.....</u>	<u>86</u>
ANSCHRIFTEN DER GUTACHTERAUSSCHÜSSE IM LAND BRANDENBURG	86
VERZEICHNIS DER AMTSFREIEN GEMEINDEN UND ÄMTER IM LANDKREIS UCKERMARK	88
EINWOHNERZAHLEN	88
ANSCHRIFTEN DER STÄDTE UND GEMEINDEN DES LANDKREISES	90

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Grundstücksmarkt in Kürze: Indexreihe Wohnbauland.....	13
Abbildung 2: Grundstücksmarkt in Kürze: Gesamtkaufpreismittel Ein- und Zweifamilienhäuser.....	13
Abbildung 3: Grundstücksmarkt in Kürze: Umsatzzahlen Land- und Forstwirtschaft	13
Abbildung 4: Grundstücksmarkt in Kürze: Bodenrichtwerte.....	13
Abbildung 5: Topografische Karte Landkreis Uckermark	16
Abbildung 6: Karte mit Verwaltungsgrenzen im Landkreis Uckermark	17
Abbildung 7: Anteil der Teilmärkte an der Gesamtanzahl der Verträge in %.....	18
Abbildung 8: Anteil der Teilmärkte am Gesamtgeldumsatz in %	19
Abbildung 9: Anteil der Teilmärkte am Gesamtflächenumsatz in %	20
Abbildung 10: Entwicklung unbebaute Grundstücke gesamt und einzelne Grundstücksarten	21
Abbildung 11: Anteil am Gesamtumsatz der einzelnen Grundstücksarten.....	22
Abbildung 12: Verteilung der Veräußerer und Erwerber "unbebaute Bauflächen"	23
Abbildung 13: Häufigkeitsverteilung der Kaufpreise	24
Abbildung 14: räumliche Verteilung Kauffälle Wohnbauland.....	29
Abbildung 15: Indexreihe - Wohnbauland BRW \leq 30 EUR/m ²	30
Abbildung 16: Indexreihe - Wohnbauland BRW $>$ 30 EUR/m ²	30
Abbildung 17: durchschnittliche Ackerzahlen im Landkreis Uckermark.....	35
Abbildung 18: durchschnittliche Grünlandzahlen im Landkreis Uckermark	35
Abbildung 19: Umsatzentwicklung land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke.....	36
Abbildung 20: Zoneneinteilung landwirtschaftlicher Flächen im Landkreis Uckermark	37
Abbildung 21: Veräußerer und Erwerber für Acker- und Grünland.....	38
Abbildung 22: räumliche Verteilung Kauffälle Ackerlandflächen.....	39
Abbildung 23: Preismittel bei ortsfernen und ortsnahen Grünlandflächen.....	41
Abbildung 24: räumliche Verteilung Kauffälle Grünlandflächen.....	42
Abbildung 25: Preisentwicklung Ackerland, zonal	44
Abbildung 26: Preisentwicklung Grünland, zonal	44
Abbildung 27: Preisentwicklung Acker- und Grünland gesamter Landkreis	45
Abbildung 28: Indexreihe - Ackerland.....	45
Abbildung 29: Indexreihe - Grünland	46
Abbildung 30: räumliche Verteilung Kauffälle forstwirtschaftliche Flächen.....	47
Abbildung 31: Waldflächen; Preisspannen	47
Abbildung 32: Zonaler Vergleich Preismittel forstwirtschaftliche Flächen.....	48
Abbildung 33: Preisentwicklung forstwirtschaftlicher Flächen gesamter Landkreis Uckermark.....	48
Abbildung 34: Indexreihe - Waldflächen	49
Abbildung 35: Windkraftanlagen im Landkreis Uckermark	52
Abbildung 36: Aufteilung der Umsätze bebauter Grundstücke auf die Regionstypen	54
Abbildung 37: Modellansätze und Modellparameter für die Ermittlung von Sachwertfaktoren	58
Abbildung 38: Beschreibung Stichprobe Sachwertfaktoren Bodenrichtwert bis 30 EUR/m ²	58
Abbildung 39: Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser Bodenwert \leq 30 EUR/m ²	59
Abbildung 40: Beschreibung Stichprobe Sachwertfaktoren Bodenrichtwert größer 30 EUR/m ²	60
Abbildung 41: Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser Bodenrichtwert größer 30 EUR/m ²	61
Abbildung 42: Orientierungshilfe für Gebäudestandards	63
Abbildung 43: Liegenschaftszinssätze Einfamilienhäuser	64
Abbildung 44: Regionstypen der Kauffälle für Reihenhäuser und Doppelhaushälften	65
Abbildung 45: Gesamtkaufpreismittel Reihen- und Doppelhaushälftengrundstücke	66
Abbildung 46: Beschreibung Stichprobe Sachwertfaktoren Reihenhäuser und Doppelhaushälften.....	67

Abbildung 47: Sachwertfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften	67
Abbildung 48: Liegenschaftszinssätze Mehrfamilienhäuser	68
Abbildung 49: www.boris-brandenburg.de	73
Abbildung 50: land- und forstwirtschaftliche Bodenrichtwerte	74
Abbildung 51: Entwicklung der Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Flächen	75
Abbildung 52: Bodenrichtwerte für den Außenbereich, gemeindeweise	76
Abbildung 53: Boris Land Brandenburg; Sanierungsgebiet Lychen	77
Abbildung 54: Beschreibung Stichprobe Pachtpreise Ackerland.....	79
Abbildung 55: Beschreibung Stichprobe Pachtpreise Grünland.....	80

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1: Anzahl der Verträge.....	18
Tabelle 2: Geldumsatz - Teilmärkte.....	19
Tabelle 3: Flächenumsatz - Teilmärkte.....	20
Tabelle 4: allgemeine Entwicklung unbebaute Grundstücke	21
Tabelle 5: Teilmarkt "unbebaute Grundstücke" nach Grundstücksarten	22
Tabelle 6: Preisentwicklung Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke	23
Tabelle 7: Preisniveau und Anzahl der Kauffälle je Gebietskörperschaft	24
Tabelle 8: Bodenrichtwerte ausgewählter Erholungsstandorte	32
Tabelle 9: Erbbauzinsen bei erstmaliger Begründung des Erbbaurechtes.....	33
Tabelle 10: allgemeine Umsatzentwicklung land- und forstwirtschaftliche Flächen	36
Tabelle 11: Arten des Erwerbs bei Acker und Grünland.....	38
Tabelle 12: Durchschnittspreise für Acker- und Grünland im gewöhnlichen Geschäftsverkehr	38
Tabelle 13: allgemeine Umsatzentwicklung Ackerlandflächen	39
Tabelle 14: Ackerland, Zone 1, Kaufpreismittel	40
Tabelle 15: Ackerland, Zone 2, Kaufpreismittel	40
Tabelle 16: Ackerland, Zone 3, Kaufpreismittel	41
Tabelle 17: allgemeine Umsatzentwicklung Grünlandflächen	41
Tabelle 18: Grünland, Zone 1, Kaufpreismittel	43
Tabelle 19: Grünland, Zone 2, Kaufpreismittel	43
Tabelle 20: Grünland, Zone 3, Kaufpreismittel	43
Tabelle 21: Gesamtumsatz forstwirtschaftliche Flächen	46
Tabelle 22: Windkraftanlagen; Kauffälle 2019 bis 2021	51
Tabelle 23: allgemeine Umsatzentwicklung "Bebaute Grundstücke"	53
Tabelle 24: allgemeine Umsatzentwicklung einzelner Gebäudearten	53
Tabelle 25: Durchschnittliche Kaufpreise freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser	55
Tabelle 26: Durchschnittliche Wohnflächenpreise freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser.....	55
Tabelle 27: Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser bei einem Bodenwert ≤ 30 EUR/m ²	59
Tabelle 28: Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser Bodenrichtwert größer 30 EUR/m ²	61
Tabelle 29: Ein- und Zweifamilienhäuser nach Baujahr und Standardstufe	62
Tabelle 30: Kaufpreisspannen und Mittelwerte von Reihenhäusern und Doppelhaushälften.....	65
Tabelle 31: durchschnittliche Kauf- und Wohnflächenpreise Reihenhäuser und Doppelhaushälften.....	66
Tabelle 32: Preisniveau Bürogebäude, Geschäftshäuser, Wohn- und Geschäftshäuser.....	69
Tabelle 33: allgemeine Umsatzentwicklung Wohnungs- und Teileigentum.....	69
Tabelle 34: allg. Umsatzentwicklung nach Vertragsarten bei Wohnungs- und Teileigentum	70
Tabelle 35: allg. Umsatzentwicklung nach Regionen	71
Tabelle 36: Aufteilung in Erst- und Weiterverkauf Wohnungseigentum.....	71
Tabelle 37: Erstverkäufe mit Baujahr- und Wohnflächenangabe.....	72
Tabelle 38: Weiterveräußerungen mit Baujahr- und Wohnflächenangabe	72
Tabelle 39: Pachtpreise Ackerland, zonal	79
Tabelle 40: Pachtpreise Grünland, zonal.....	80

1. GRUNDSTÜCKSMARKT IN KÜRZE

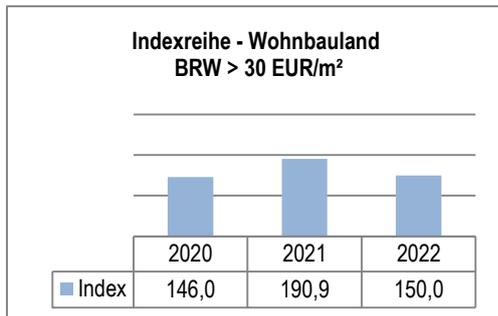


Abbildung 1: Grundstücksmarkt in Kürze: Indexreihe Wohnbauland

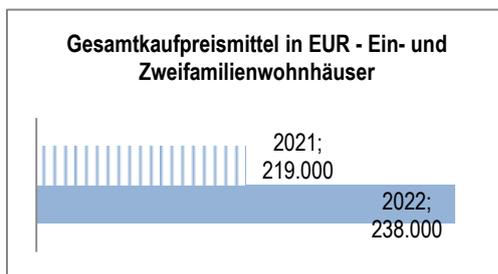


Abbildung 2: Grundstücksmarkt in Kürze: Gesamtkaufpreismittel Ein- und Zweifamilienhäuser

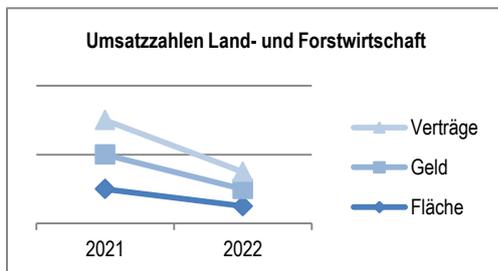


Abbildung 3: Grundstücksmarkt in Kürze: Umsatzzahlen Land- und Forstwirtschaft



Abbildung 4: Grundstücksmarkt in Kürze: Bodenrichtwerte

Wohnbauland

Die Preisspanne liegt im Berichtsjahr zwischen 5,50 EUR/m² und 148,00 EUR/m². Der niedrigste Kaufpreis wurde für eine Fläche im ländlichen Bereich im Nordwesten der Uckermark gezahlt. Die höchsten Kaufpreise wurden für Flächen unterschiedlichster Regionen entrichtet. Meist liegen diese jedoch in Wassernähe, direkter Wasserlage oder zumindest in Orten, die landschaftlich von Seen geprägt sind.

Steigende Preise für Eigenheime

Die Erhöhung des Gesamtkaufpreismittels von 2021 zu 2022 begründet sich im Wesentlichen in der gestiegenen Anzahl von Kaufpreisen > 500.000 EUR. Ebenfalls einen Anstieg gab es im Segment der Kaufpreise > 300.000 EUR bis 500.000 EUR.

land- und forstwirtschaftliche Flächen

Im Geschäftsjahr 2022 wurden 267 Kaufverträge über land- u. forstwirtschaftliche Flächen durch die Geschäftsstelle ausgewertet und damit bedeutend weniger als in den vergangenen Jahren. Insgesamt betrug der Flächenumsatz 1.401 ha und der Geldumsatz 20,6 Mio. Euro. Im Vergleich zum Vorjahr ist damit der Umsatz gesunken.

Bodenrichtwerte für Bauland weiter gestiegen

Im Vergleich zum Vorjahr sind 119 Bodenrichtwerte für Bauland gestiegen. Für 6 Bereiche wurde ein neuer Bodenrichtwert für Bauland ermittelt und beschlossen. Allgemein liegen die Bodenrichtwerte für Wohnbauland im Landkreis Uckermark zwischen 6 und 125 EUR/m².

2. ZIELSETZUNG DES GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHTES

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

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

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

Der Grundstücksmarktbericht wendet sich, neben der interessierten Öffentlichkeit, insbesondere an Bewertungssachverständige, Banken, Versicherungen und öffentliche Verwaltungen. Die Berichte der Gutachterausschüsse werden nach einheitlichen Kriterien erstellt, um den Grundstücksmarkt über den regionalen Bereich hinaus mit Grundstücksmarktberichten anderer Gutachterausschüsse im Land Brandenburg vergleichen zu können. Des Weiteren ermöglicht diese Einheitlichkeit die Herausgabe eines Grundstücksmarktberichtes zu Übersichtszwecken für das gesamte Land Brandenburg durch den Oberen Gutachterausschuss für Grundstückswerte.

Bestandteile des Grundstücksmarktberichtes sind:

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

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.

Zu den Zahlen:

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

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

Gewährleistung:

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

3. RAHMENDATEN ZUM GRUNDSTÜCKSMARKT

3.1. BERICHTSGEBIET, REGIONALE RAHMENBEDINGUNGEN

Geografische Daten

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

Angrenzende Länder und Landkreise

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

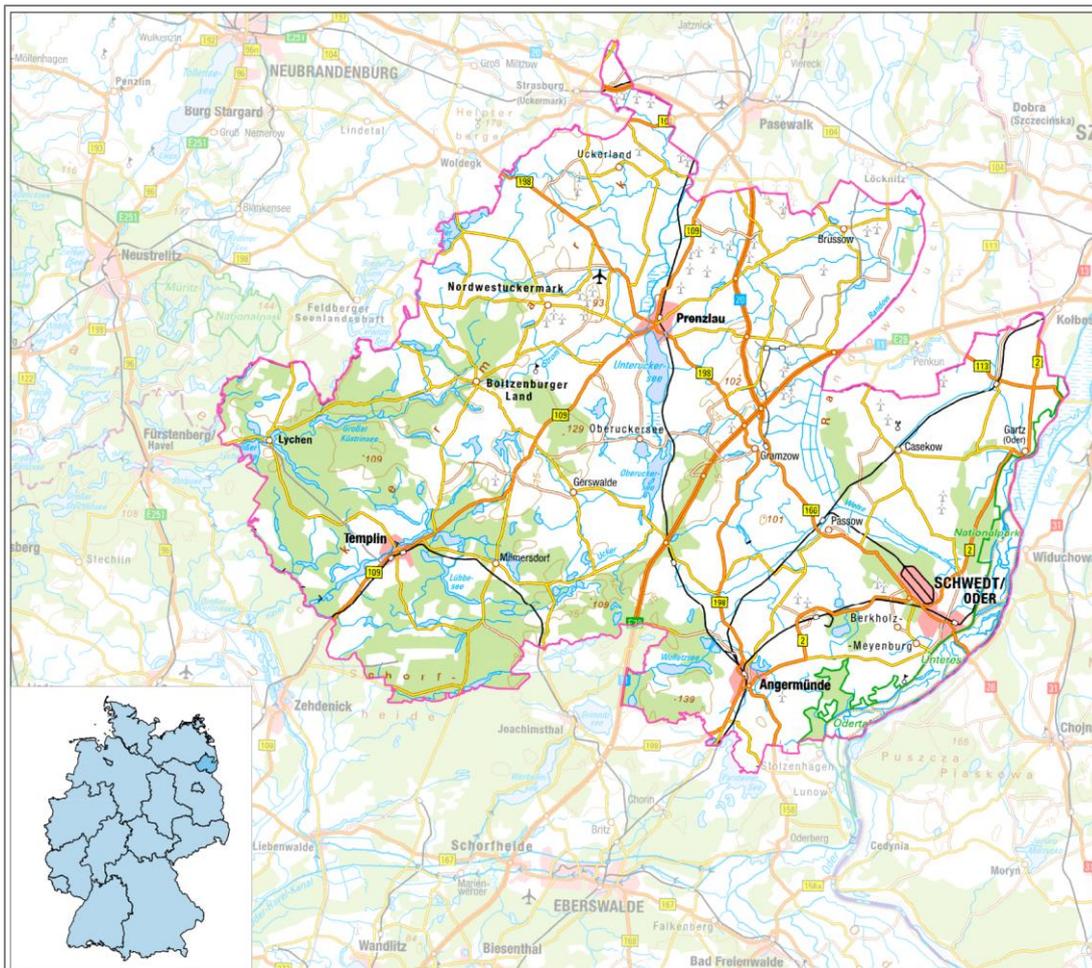


Abbildung 5: Topografische Karte Landkreis Uckermark

©GeoBasis-DE / BKG (2021)

Struktur und Verwaltung

Einwohner:	117.985 (Stand 31.05.2022)
Kreisstadt und Verwaltungssitz:	Prenzlau
Amtsfreie Gemeinden:	Angermünde, Prenzlau, Templin, Schwedt/Oder, Lychen, Boitzenburger Land, Uckerland, Nordwestuckermark
Ämter:	Brüssow, Gartz (Oder), Gerswalde, Gramzow
Gemeinde:	Pinnow (Mitverwaltung durch die Stadt Schwedt/Oder)



Abbildung 6: Karte mit Verwaltungsgrenzen im Landkreis Uckermark

Wirtschaftsdaten

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

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte: 39.730 (Stand Juni 2022)

Arbeitslosenquote:	Dezember 2021	Dezember 2022
Geschäftsstelle Templin:	7,9 %	8,5 %
Geschäftsstelle Schwedt/Oder:	9,8 %	9,9 %
Geschäftsstelle Prenzlau:	10,9 %	11,1 %

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 2022 wurden in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses 1.341 notarielle Kaufverträge ausgewertet. Dies bedeutet im Vergleich zum Vorjahr ein Minus von 394 Verträgen.

Die vorliegenden Verträge gliedern sich in folgende Teilmärkte:

Tabelle 1: Anzahl der Verträge

Anzahl der Verträge – Teilmärkte							
unbebaute Grundstücke	bebaute Grundstücke	Wohnungs- u. Teileigentum	land- und forstwirtschaftliche Flächen	Gemeinbedarfsflächen	sonstige Flächen	Summe	
- Anzahl der Verträge – Anteil in %							
Veränderung in % gegenüber dem Vorjahr							
251	626	57	267	34	106	1.341	
18,7	46,7	4,3	19,9	2,5	7,9	100,0	
- 27,7	- 10,2	- 12,3	- 40,1	30,8	- 31,2	- 22,7	

Anteil der Teilmärkte an der Gesamtanzahl der Verträge in Prozent

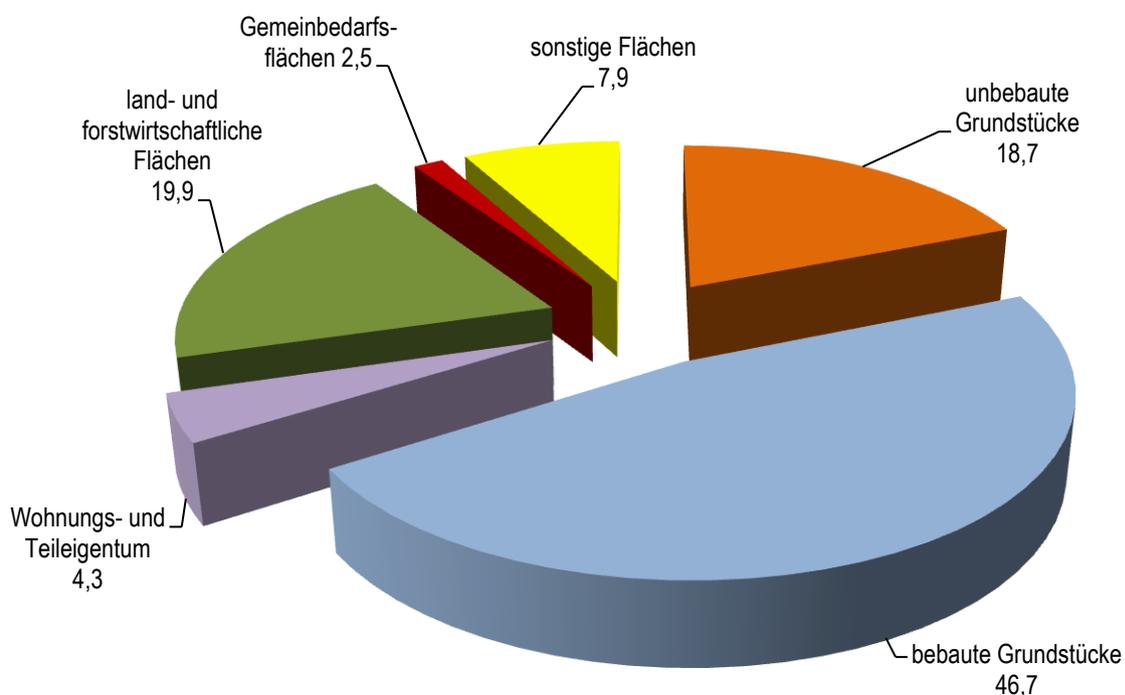


Abbildung 7: Anteil der Teilmärkte an der Gesamtanzahl der Verträge in %

4.2. GELDUMSATZ

Auf dem Grundstücksmarkt des Landkreises Uckermark wurden im Berichtszeitraum 184,7 Mio. EUR umgesetzt. Damit ist im Vergleich zum Vorjahr der Umsatz um 25 Mio. EUR gesunken. Insbesondere in den Teilmärkten „land- und forstwirtschaftliche Flächen“, „Wohnungs- und Teileigentum“ und „unbebaute Grundstücke“ sind Rückgänge zu verzeichnen. Lediglich in den Teilmärkten „Gemeinbedarfsflächen“ und „sonstige Flächen“ ist dagegen eine sehr starke Umsatzsteigerung zu vermerken, die jedoch auf den Gesamtumsatz nur eine sehr geringe Auswirkung hat.

Den Geldumsatz der einzelnen Teilmärkte zeigen nachfolgende Tabelle und Diagramm:

Tabelle 2: Geldumsatz - Teilmärkte

Geldumsatz – Teilmärkte						
unbebaute Grundstücke	bebaute Grundstücke	Wohnungs- u. Teileigentum	land- und forstwirtschaftliche Flächen	Gemeinbedarfsflächen	sonstige Flächen	Summe
- Geldumsatz (Mio. EUR) –						
Anteil in %						
Veränderung in % gegenüber dem Vorjahr						
9,9	143,5	6,6	20,6	0,1	4,0	184,7
5,3	77,7	3,6	11,2	0,0	2,2	100,0
-9,7	0,3	-17,0	-54,1	73,6	46,7	-11,9

Anteile der Teilmärkte am Gesamtgeldumsatz in Prozent

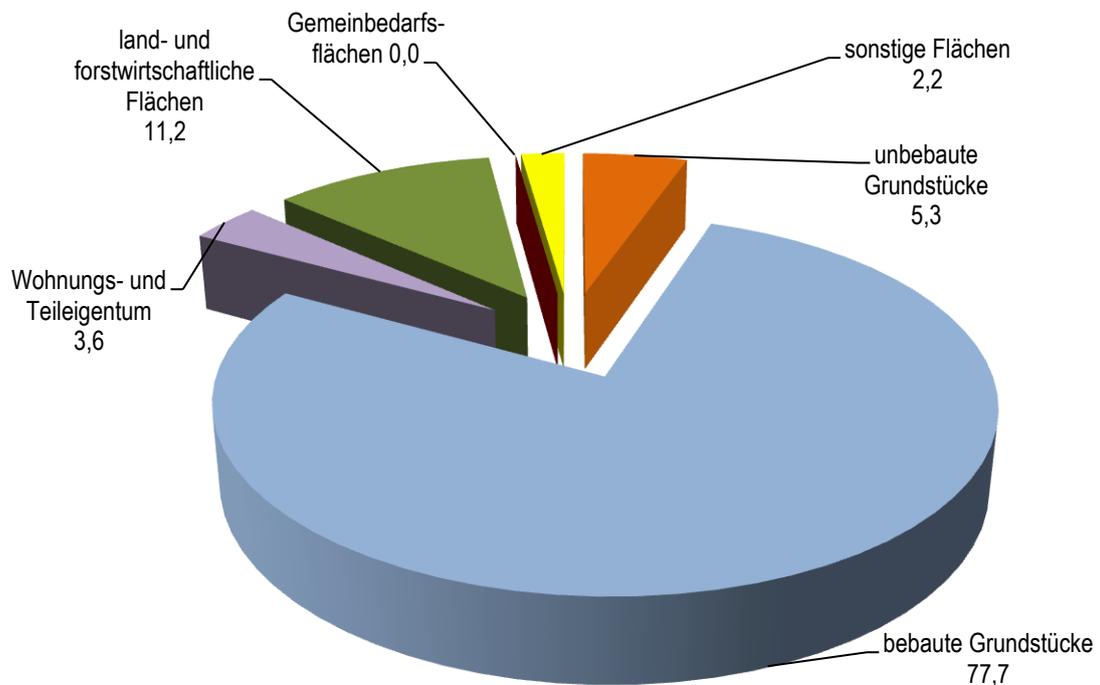


Abbildung 8: Anteil der Teilmärkte am Gesamtgeldumsatz in %

4.3. FLÄCHENUMSATZ

Der Flächenumsatz ist im Berichtsjahr im Vergleich zum Vorjahr um 43,2 % auf 1.663 ha deutlich gefallen. Diese Entwicklung resultiert maßgeblich aus dem Rückgang des Flächenumsatzes im Teilmarkt „land- und forstwirtschaftliche Flächen“. Der Flächenumsatz im Teilmarkt „unbebaute Grundstücke“ sinkt im Berichtsjahr um 15,4 %, im Teilmarkt „bebaute Grundstücke“ um 23,8 %. Die Steigerung in Höhe von 142,7 % im Teilmarkt „Gemeinbedarfsflächen“ ergibt sich insbesondere aus flächenmäßig großen Verkäufen für Verkehrsflächen.

Den Flächenumsatz der einzelnen Teilmärkte zeigen nachfolgende Tabelle und Diagramm:

Tabelle 3: Flächenumsatz - Teilmärkte

Flächenumsatz – Teilmärkte						
unbebaute Grundstücke	bebaute Grundstücke	Wohnungs- u. Teileigentum	land- und forstwirtschaftliche Flächen	Gemeinbedarfsflächen	sonstige Flächen	Summe
- Flächenumsatz (1.000 m ²) –						
Anteil in %						
Veränderung in % gegenüber dem Vorjahr						
459	1.536	-	14.011	48	581	16.634
2,8	9,2	-	84,2	0,3	3,5	100,0
- 15,4	- 23,8	-	- 46,3	142,7	- 3,4	- 43,2

Anteile der Teilmärkte am Gesamtflächenumsatz in Prozent

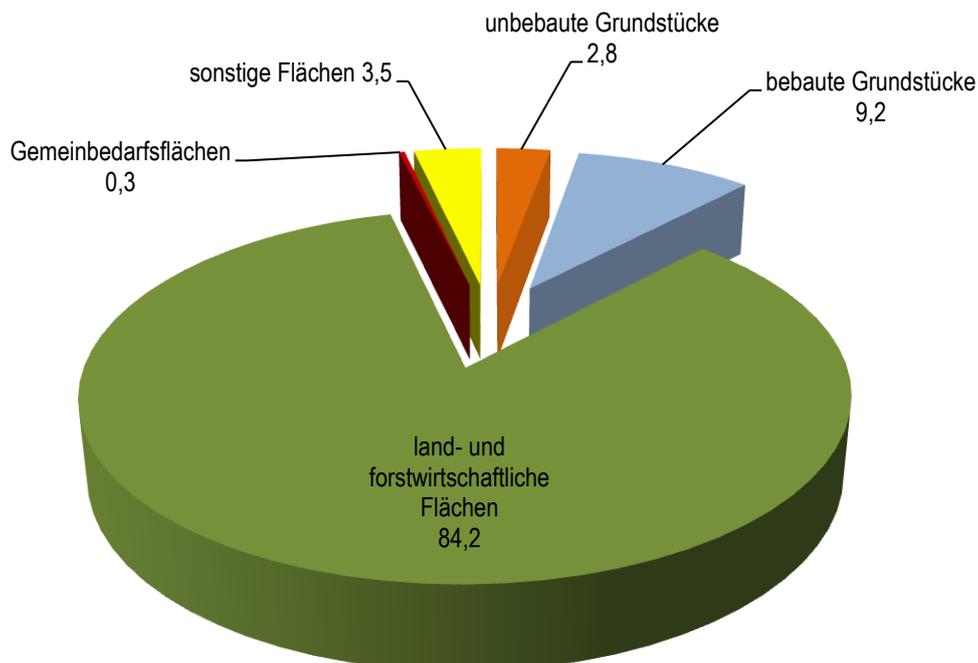


Abbildung 9: Anteil der Teilmärkte am Gesamtflächenumsatz in %

5. BAULAND

5.1. ALLGEMEINES

Beim Teilmarkt „unbebaute Grundstücke“ werden Kaufverträge zu unbebauten Baulandflächen mit den Entwicklungszuständen Bauerwartungsland, Rohbauland und baureifes Land erfasst und ausgewertet. Die Anzahl der Verträge, der Geld- und Flächenumsatz sind im Vergleich zum Vorjahr gefallen.

Der deutliche Rückgang der Verträge für Bauflächen der geschäftlichen und gewerblichen Nutzung bringt einen Rückgang des Geld- und Flächenumsatzes mit sich. Im Berichtsjahr halten die gewerblichen Bauflächen insgesamt einen Anteil am Geldumsatz von 4,5 %. Das Wohnbauland fällt auf 68,1 %. Die Grundstücksart „sonstiges Bauland“ wächst hier auf 27,3 %. Darin enthalten sind größtenteils Flächen in Wochenendhaus- und Ferienhausgebieten.

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

Tabelle 4: allgemeine Entwicklung unbebaute Grundstücke

Unbebaute Grundstücke	2021	2022	Veränderung zum Vorjahr
Anzahl der Verträge	347	251	- 27,7 %
Geldumsatz in Mio. EUR	10,9	9,9	- 9,7 %
Flächenumsatz in ha	54,2	45,9	- 15,4 %

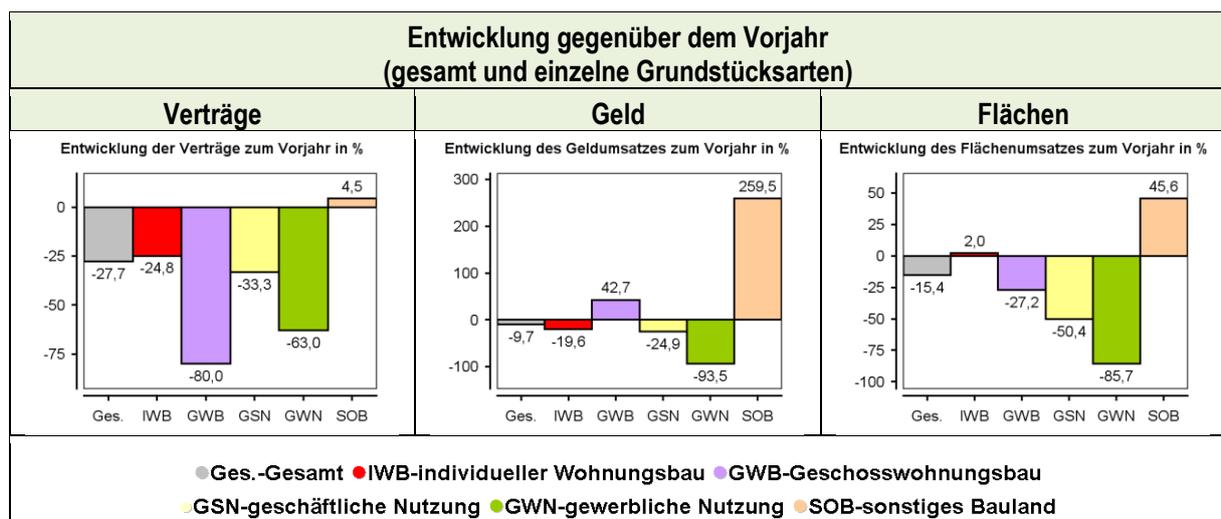


Abbildung 10: Entwicklung unbebaute Grundstücke gesamt und einzelne Grundstücksarten

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

Tabelle 5: Teilmarkt "unbebaute Grundstücke" nach Grundstücksarten

Grundstücksarten	Anzahl der Kaufverträge		Flächensummen		Geldsummen	
	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Fläche (in ha)	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Geld (Mio. EUR)	Anteil am Gesamtumsatz (%)
Individueller Wohnungsbau	212	84,5	35,4	77,3	6,0	61,0
Geschosswohnungsbau	2	0,8	1,5	3,2	0,7	7,2
Summe Wohnbauland	214	85,3	36,9	80,5	6,7	68,1
Geschäftliche Nutzung	4	1,6	1,3	2,8	0,3	3,4
Gewerbliche Nutzung	10	4,0	1,5	3,3	0,1	1,2
Summe gewerbliche Bauflächen	14	5,6	2,8	6,1	0,4	4,5
Betriebsgrundstücke Land- u. Forstwirtschaft	3	1,2	3,2	6,9	0,2	2,4
Sonstige Nutzung	20	8,0	3,0	6,5	2,5	25,0
Summe sonst. Bauland	23	9,2	6,1	13,4	2,7	27,3
Gesamtsumme	251	100,0	45,9	100,0	9,9	100,0

Anmerkung: Unterschiede in der Gesamtsumme entstehen durch Rundungsdifferenzen.

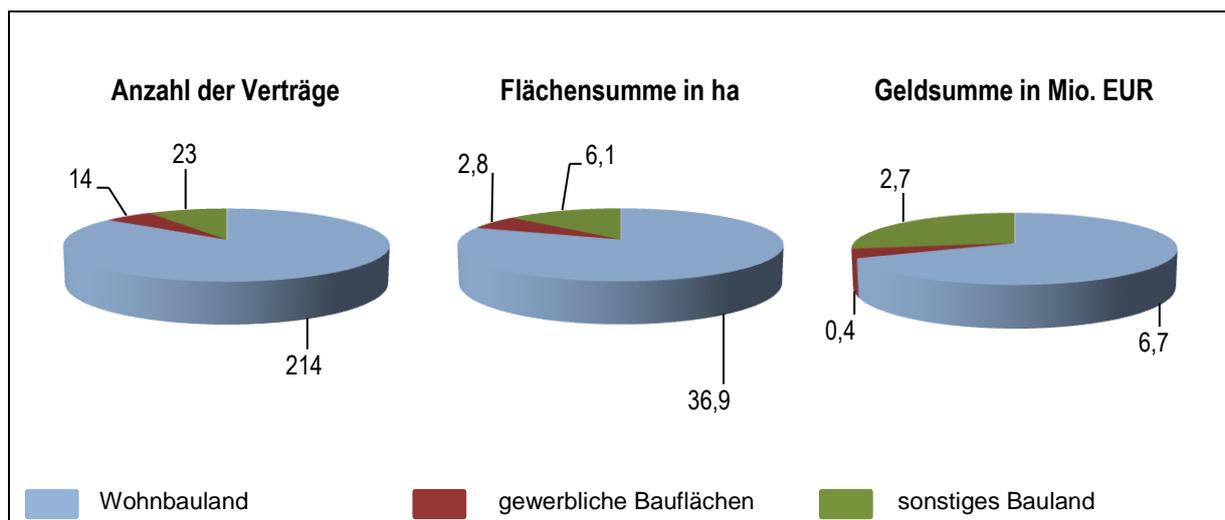


Abbildung 11: Anteil am Gesamtumsatz der einzelnen Grundstücksarten

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

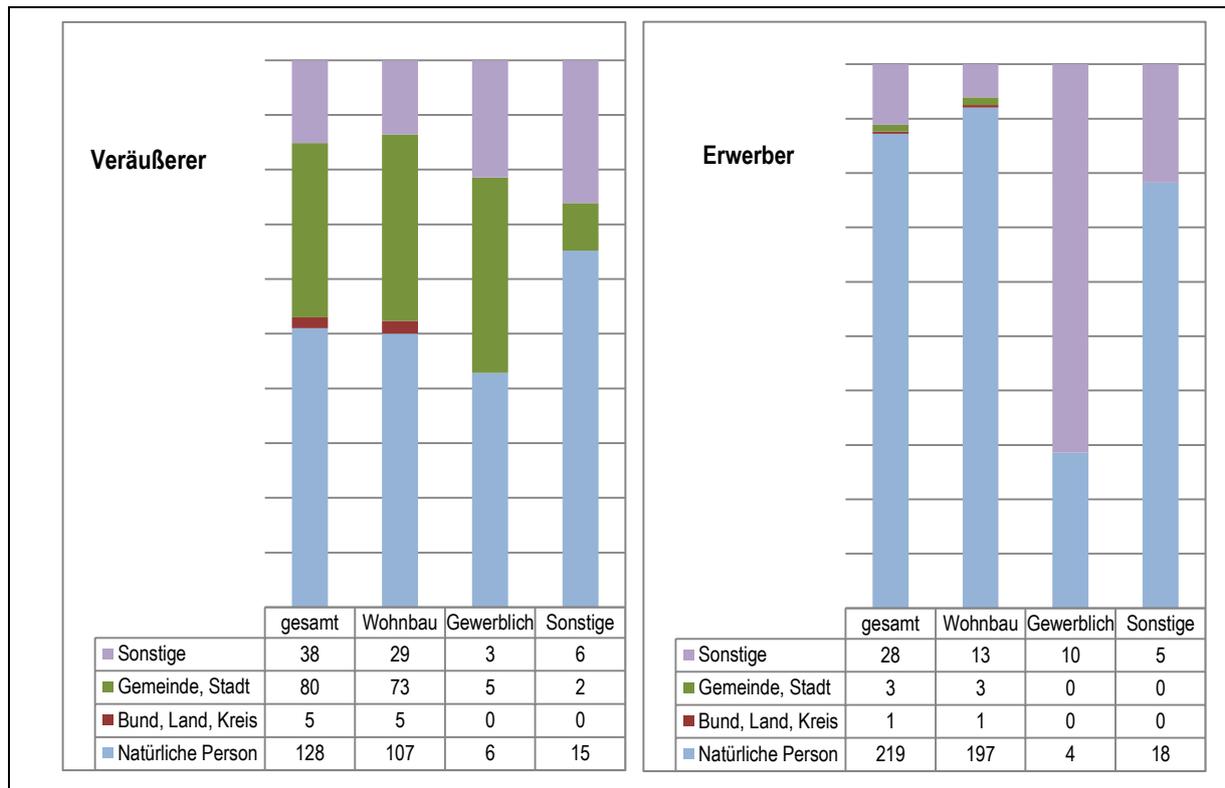


Abbildung 12: Verteilung der Veräußerer und Erwerber "unbebaute Bauflächen"

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

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

5.2.1. PREISNIVEAU, PREISENTWICKLUNG

Im Landkreis Uckermark wurden im Berichtsjahr 2022 für selbständige baureife Grundstücke mit einer zukünftigen Nutzung als Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr 65 Kaufverträge ausgewertet.

Tabelle 6: Preisentwicklung Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke

Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke	2021	2022	Veränderung zum Vorjahr
Anzahl der Verträge	115	65	- 43,5 %
Mittelwert Preis je Grundstück	47.800 EUR	53.400 EUR	11,7 %
Mittelwert Kaufpreis/m ²	46 EUR	42 EUR	- 8,7 %

Die Preisspanne liegt im Berichtsjahr zwischen 5,50 EUR/m² und 148,00 EUR/m². Der niedrigste Kaufpreis wurde für eine Fläche im ländlichen Bereich im Nordwesten der Uckermark gezahlt. Die höchsten Kaufpreise wurden für Flächen unterschiedlichster Regionen entrichtet. Meist liegen diese jedoch in Wassernähe, direkter Wasserlage oder zumindest in Orten, die landschaftlich von Seen geprägt sind.

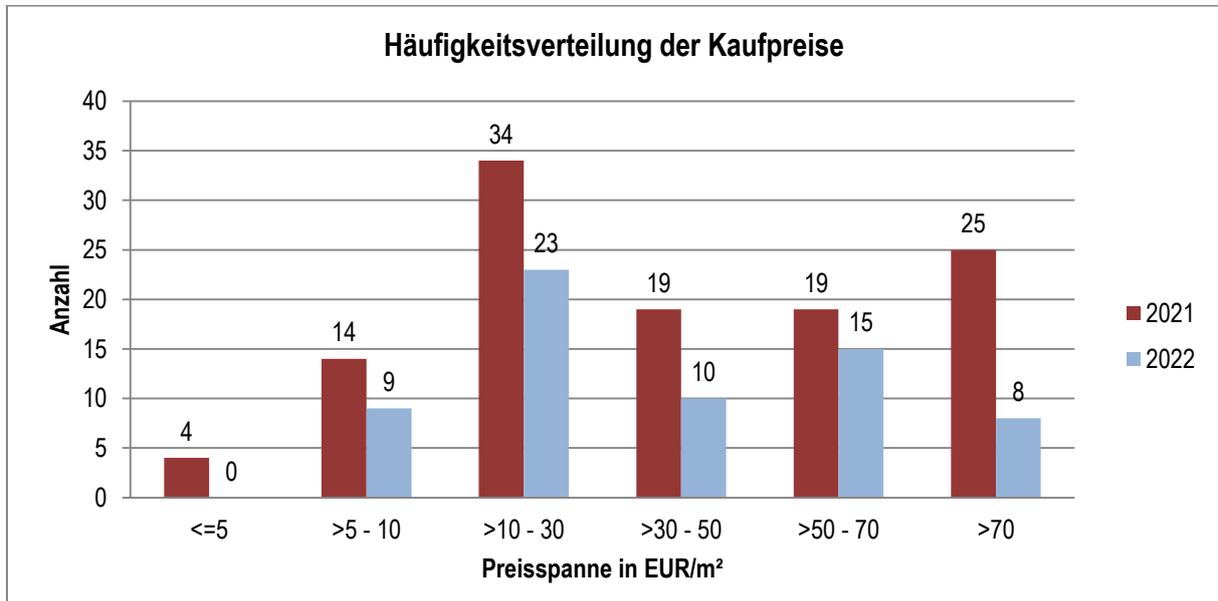


Abbildung 13: Häufigkeitsverteilung der Kaufpreise

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

Tabelle 7: Preismittel und Anzahl der Kauffälle je Gebietskörperschaft

Gebietskörperschaft	Individueller Wohnungsbau					
	Flächengrößen		Quadratmeterpreise erschließungsbeitragspflichtig		Quadratmeterpreise erschließungsbeitragsfrei	
	Anzahl	Mittelwert (m ²)	Anzahl	Mittelwert (€/m ²)	Anzahl	Mittelwert (€/m ²)
	Berichts-jahr	Vorjahr	Berichts-jahr	Vorjahr	Berichts-jahr	Vorjahr
Angermünde	9	7	0	0	9	7
	410	511			10	15
	3.965	2.032			143	46
	1.448	1.050			40	34
	1.562	1.083			51	30
Boitzenburger Land	3	3	0	0	3	3
	663	1.262			17	15
	2.373	2.817			60	52
	1.412	1.376			18	20
	1.483	1.818			32	29

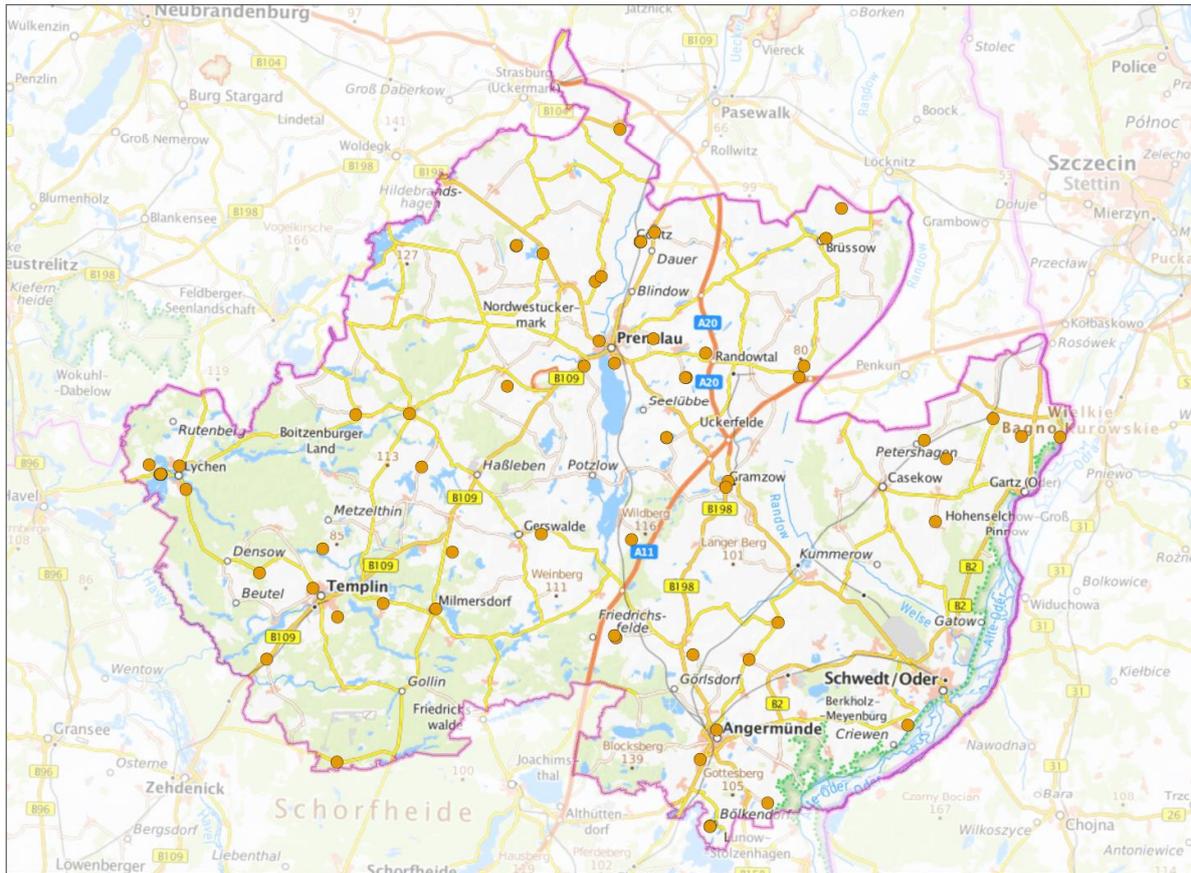
Gebietskörperschaft	Individueller Wohnungsbau					
	Flächengrößen		Quadratmeterpreise erschließungsbeitragspflichtig		Quadratmeterpreise erschließungsbeitragsfrei	
	Anzahl Minimum Maximum Medianwert Mittelwert (m ²)		Anzahl Minimum Maximum Medianwert Mittelwert (€/m ²)		Anzahl Minimum Maximum Medianwert Mittelwert (€/m ²)	
	Berichts- jahr	Vorjahr	Berichts- jahr	Vorjahr	Berichts- jahr	Vorjahr
Brüssow	2	1	0	0	2	1
	1.312	1.390			20	*
	2.470	1.390			43	
	1.891	1.390			32	
	1.891	1.390			32	
Casekow	1	2	0	0	1	2
	2.463	602			*	6
	2.463	2.712				23
	2.463	1.657				15
	2.463	1.657				15
Gartz (Oder)	2	3	0	0	2	3
	322	643			7	26
	1.107	1.500			19	36
	714	714			13	27
	714	952			13	29
Gerswalde	2	2	0	1	2	2
	1.000	908		*	30	30
	4.000	1.000			42	30
	2.500	954			36	30
	2.500	954			36	30
Göritz	4	0	0	0	4	0
	1.447				10	
	2.674				20	
	1.916				19	
	1.988				17	
Gramzow	2	3	0	0	2	3
	1.000	673			42	10
	1.190	802			60	20
	1.095	766			51	10
	1.095	747			51	13

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
Grünow	3	3	0	0	3	3
	1.300	1.000			8	9
	2.753	2.707			27	25
	1.300	2.000			27	25
	1.784	1.902			21	20
Hohensechow-Groß Pinnow	1	0	0	0	1	0
	586				*	
	586					
	586					
	586					
Lychen	8	4	0	0	8	4
	577	810			31	30
	980	2.031			148	56
	875	1.195			65	41
	839	1.308			74	42
Mescherin	1	3	0	0	1	3
	2.526	1.527			*	7
	2.526	2.458				26
	2.526	2.300				16
	2.526	2.095				16
Milmersdorf	1	5	0	0	1	5
	1.034	945			*	40
	1.034	2.824				53
	1.034	1.040				40
	1.034	1.398				43
Nordwestuckermark	4	9	0	0	4	9
	1.221	580			6	4
	4.334	2.000			38	53
	1.500	1.364			6	18
	2.139	1.303			14	22

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
Oberuckersee	1	4	0	0	1	4
	2.211	835			*	42
	2.211	1.407				55
	2.211	951				52
	2.211	1.036				50
Prenzlau	6	15	0	9	6	15
	467	475		11	10	10
	1.450	2.426		11	69	93
	818	764		11	43	69
	882	994		11	40	64
Randowtal	2	1	0	0	2	1
	1.476	1.680			10	*
	2.649	1.680			25	
	2.062	1.680			18	
	2.062	1.680			18	
Schwedt/Oder	2	17	0	0	2	17
	847	674			20	5
	1.232	3.150			59	120
	1.040	885			40	47
	1.040	1.136			40	50
Tantow	1	1	0	0	1	1
	836	2.427			*	*
	836	2.427				
	836	2.427				
	836	2.427				
Templin	7	19	0	2	7	19
	558	601		43	22	20
	2.054	1.920		49	130	130
	1.042	785		46	80	89
	1.221	908		46	76	94

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
Uckerfelde	2	1	0	0	2	1
	675	1.115			25	*
	705	1.115			25	
	690	1.115			25	
	690	1.115			25	
Uckerland	1	2	0	0	1	2
	1.000	787			15	15
	1.000	1.541			15	24
	1.000	1.164			15	19
	1.000	1.164			15	19
Carmzow-Wallmow	0	3	0	0	0	3
Flieth-Stegelitz	0	0	0	0	0	0
Mittenwalde	0	1	0	0	0	1
Pinnow	0	4	0	0	0	4
Schenkenberg	0	1	0	0	0	1
Schönfeld	0	0	0	0	0	0
Temmen-Ringenwalde	0	0	0	0	0	0
Zichow	0	2	0	0	0	2
Landkreis	65	116	0	12	65	116
	322	475		11	6	3
	4.334	3.150		49	148	130
	1.221	1.038		11	31	37
	1.409	1.235		17	42	46

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



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

Abbildung 14: räumliche Verteilung Kauffälle Wohnbauland

5.2.2. BODENPREISINDEXREIHEN

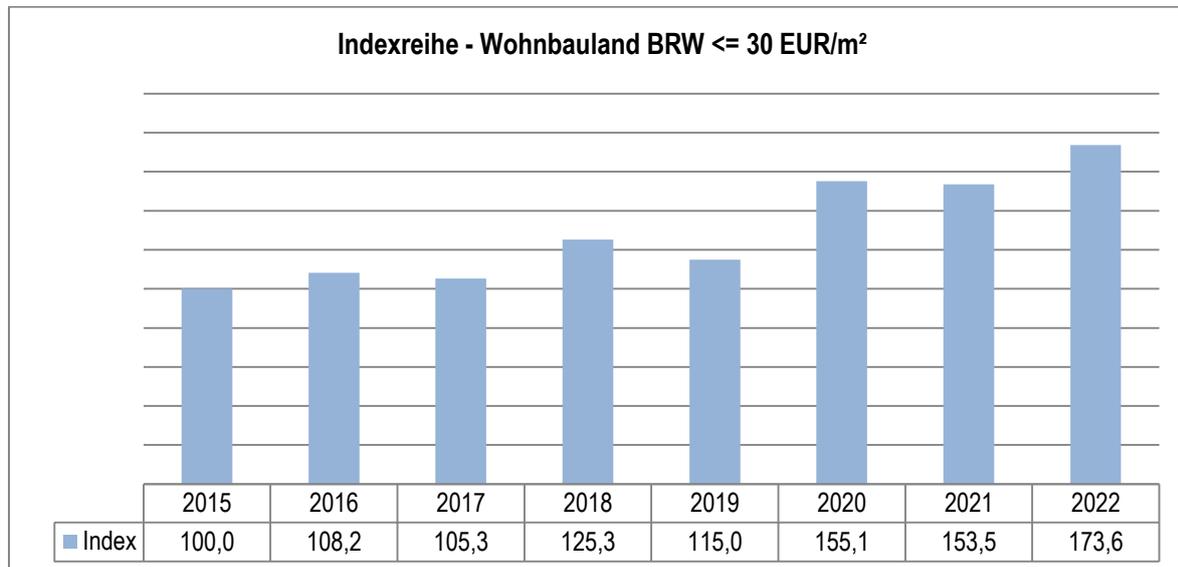
Mit Indexreihen sollen Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst werden. Sie ermöglichen einen allgemeinen Überblick über die langfristige, durchschnittliche Preisentwicklung für einen Untersuchungsbereich. Bodenpreisindexreihen bestehen aus Indexzahlen, die sich aus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

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

Kriterien:

- Wohnbaulandflächen in Dörfern und Städten des Landkreises mit einem Bodenrichtwert bis 30 EUR/m²
- beitragsrechtlicher Zustand: erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz und erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei
- Flächengröße: 250 bis 3.000 m²
- Basisjahr 2015 = 100

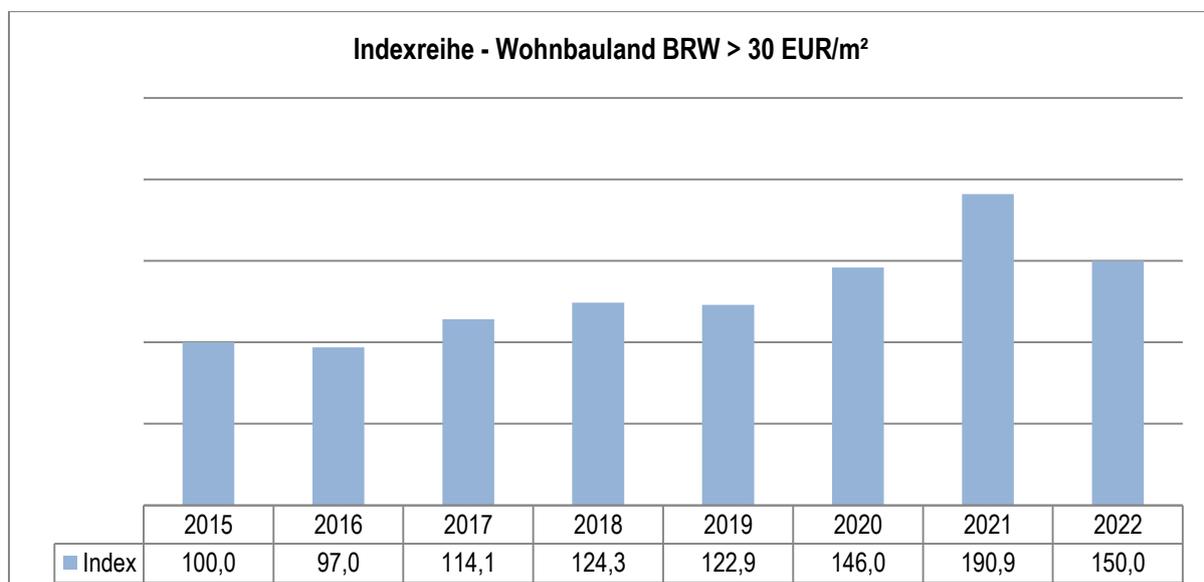
- Anzahl der Kauffälle: 511; Untersuchungszeitraum: 2015 bis 2022
- nur private Erwerber
- ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse: keine, außer Zukauf und kommunales Bauland


 Abbildung 15: Indexreihe - Wohnbauland BRW ≤ 30 EUR/m²

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

Kriterien:

- Wohnbaulandflächen in Dörfern und Städten des Landkreises mit einem Bodenrichtwert größer 30 EUR/m²
- beitragsrechtlicher Zustand: erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz und erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei
- Flächengröße: 250 bis 3.000 m²
- Basisjahr 2015 = 100
- Anzahl der Kauffälle: 248; Untersuchungszeitraum: 2015 bis 2022
- nur private Erwerber
- ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse: keine, außer Zukauf und kommunales Bauland


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

5.3. BAULAND FÜR DEN GESCHOSSWOHNUNGSBAU / MEHRFAMILIENHAUSGRUNDSTÜCKE

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

5.3.1. PREISNIVEAU, PREISENTWICKLUNG

Für das Berichtsjahr 2022 konnten nur 2 Kauffälle im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ausgewertet werden. Es handelt sich jeweils um Flächen im städtischen Bereich. In einem Fall wurde ein Kaufpreis gezahlt, der um 11 % über dem Bodenrichtwert liegt, in dem anderen Fall lag der Kaufpreis 20 % unter dem Bodenrichtwert. 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 14 Kauffälle für Bauflächen mit geschäftlicher und gewerblicher Nutzung vor. Diese hatten einen Flächenumsatz von insgesamt 2,8 ha und einen Geldumsatz von 0,4 Mio. EUR.

5.4.1. PREISNIVEAU, PREISENTWICKLUNG

Bei den Kauffällen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (Anzahl: 10) handelt es sich sowohl um Kauffälle im städtischen Bereich als auch um Kauffälle im dörflichen Bereich. Die Kauffälle im städtischen Bereich weisen ein Preisniveau auf, welches zwischen 4,80 EUR/m² und 55,00 EUR/m² liegt. Die Flächengrößen variieren zwischen 820 m² und 6.650 m². Im dörflichen Bereich wurden Preise in Höhe von 6,60 EUR/m² bis 12,00 EUR/m² gezahlt. Hierbei handelt es sich ausschließlich um Zukäufe.

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.*

Für Flächen der Entwicklungsstufe Bauerwartungsland liegen für die Jahre 2019 bis 2022 keine verwertbaren Daten im Landkreis Uckermark vor.

Rohbauland sind Flächen, deren Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr durch eine erhöhte Erwartung hinsichtlich einer baulichen Nutzung bestimmt wird. Diese erhöhte Erwartung darf nicht nur in der Darstellung als Baufläche im Flächennutzungsplan oder Aussagen informeller Planungen der Gemeinde begründet sein. Sie

muss darüber hinaus in gegebenen planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit von baulichen oder sonstigen höherwertigen Nutzungen, namentlich in Form eines rechtskräftigen, qualifizierten, Vorhaben bezogenen oder planreifen Bebauungsplanes, der Lage innerhalb bebauter Ortsteile oder einer Innenbereichssatzung begründet sein.*

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

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

Für Flächen der Entwicklungsstufe Rohbauland wurde festgestellt, dass sich die Kaufpreise im Durchschnitt bei 60 % des jeweiligen Bodenrichtwertes für erschließungsbeitragsfreie Baulandflächen bewegen. Die Spanne liegt hierbei zwischen 30 % und 75 %. Untersucht wurden 11 verwertbare Kauffälle der Jahre 2019 bis 2022.

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 2022 liegen 23 Kauffälle für die sonstige Nutzung vor. Diese hatten einen Flächenumsatz von insgesamt 6,1 ha und einen Geldumsatz von 2,7 Mio. EUR. Eine detaillierte Auswertung kann lediglich zu den Erholungsgrundstücken erfolgen.

5.6.1. ERHOLUNGSGRUNDSTÜCKE

Mit 11 Veräußerungen von Erholungsflächen im Berichtsjahr ist die Anzahl im gewöhnlichen Geschäftsverkehr um vier Kauffälle im Vergleich zum Vorjahr gesunken. Alle veräußerten Flächen befinden sich im Umkreis der Städte Lychen und Templin und haben grundsätzlich eine Seenähe. Die Kaufpreise insgesamt liegen in einer Spanne von 16,12 EUR/m² bis 145,51 EUR/m² und damit mehrheitlich in dem Bereich zwischen 88 % und 363 % (Mittelwert: 177 %) vom jeweiligen Bodenrichtwert. Bei fünf Kauffällen wurde für die Erholungsflächen etwa das 10-fache des Bodenrichtwerts gezahlt. Die folgende Tabelle zeigt Bodenrichtwerte ausgewählter Erholungsstandorte zum Stichtag 01.01.2023:

Tabelle 8: Bodenrichtwerte ausgewählter Erholungsstandorte

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“	75
Mescherin	Westoder	10
Röpersdorf	Am Unteruckersee	25
Stolpe	Ortsrandlage	10
Warthe	Großer Warthesee	65

5.6.2. BETRIEBSGRUNDSTÜCKE LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT

Im Berichtsjahr 2022 konnten drei Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs ausgewertet werden. Die Kaufpreise liegen bei 3,00 EUR/m² und 8,00 EUR/m² und damit bei 60 % bzw. 100 % des jeweiligen Bodenrichtwertes für den Außenbereich.

5.7. ERBBAURECHTE

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

Für das Berichtsjahr liegen 5 Verträge für die Begründung eines Erbbaurechts für wohnwirtschaftliche Nutzung zur Auswertung vor. In allen Fällen ist die Kirche der Erbbaurechtsgeber. Eine Übersicht zum Erbbauzins zeigt die nachfolgende Tabelle.

Tabelle 9: Erbbauzinsen bei erstmaliger Begründung des Erbbaurechtes

Erbbauzinsen bei erstmaliger Begründung des Erbbaurechtes		
Erbbaurechtsgeber	Anzahl der Erstbegründungen	Erbbauzins in %
		Min Max Median Mittelwert
Kirche	5	1,28 3,45 3,00 2,79

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 70 Kauffällen der Jahre 2021 und 2022 wurde untersucht, wie sich das prozentuale Verhältnis zum angrenzenden Bodenrichtwert für Bauland darstellt. Bei der Untersuchung wurden nur Flächen kleiner 500 m² berücksichtigt. Die durchschnittliche Flächengröße beträgt 170 m². Die Mehrheit der Kauffälle (53 von 70) bewegte sich in einer Spanne von 100 % bis 194 % vom jeweiligen Bodenrichtwert für Bauland (Mittelwert: 112 %). Hier liegt die durchschnittliche Flächengröße bei 173 m².

5.8.2. WASSERGRUNDSTÜCKE

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

Anhand von Kauffällen aus den Jahren 2020 bis 2022, 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

Für das Berichtsjahr 2022 liegen 4 Kauffälle zur Auswertung vor. Unter Hinzuziehung der Daten aus 2020 konnten 6 Verträge ausgewertet werden. Es wurden Kaufpreise zwischen 175 % und 350 % des jeweiligen Bodenrichtwertes für erschließungsbeitragsfreie Baulandflächen gezahlt.

Erholungsflächen

Hier wurden für die Jahre 2020 bis 2022 nur 4 Kauffälle untersucht, die alle im westlichen Teil des Landkreises liegen. Die Spanne des Kaufpreises ist mit 70 % bis 1.000 % des jeweiligen Bodenrichtwertes sehr hoch und kann aufgrund der geringen Datenmenge nicht detaillierter untersucht werden.

6. LAND- UND FORSTWIRTSCHAFTLICHE GRUNDSTÜCKE

6.1. ALLGEMEINES

Der Landkreis Uckermark hat eine landwirtschaftliche Nutzfläche von insgesamt ca. 180.000 ha. Davon sind rund 150.000 ha Ackerland und ca. 30.000 ha Grünland.

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

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

Übersicht über die durchschnittlichen Ackerzahlen im Landkreis Uckermark

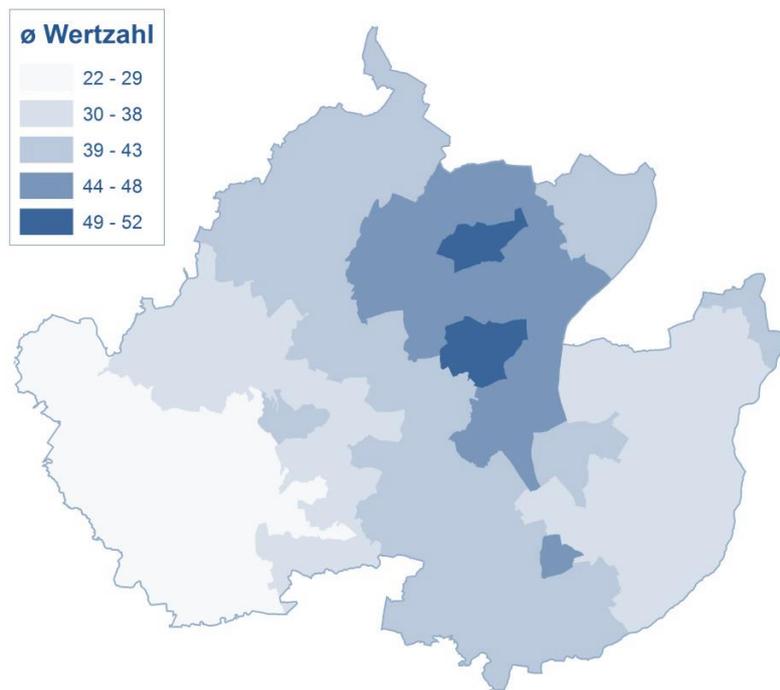


Abbildung 17: durchschnittliche Ackerzahlen im Landkreis Uckermark

Übersicht über die durchschnittlichen Grünlandzahlen im Landkreis Uckermark

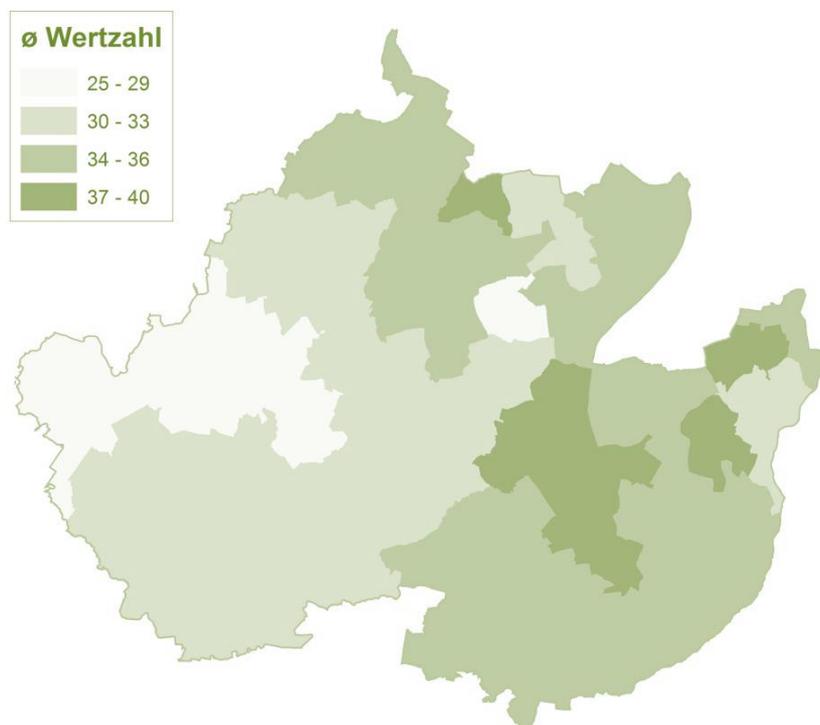


Abbildung 18: durchschnittliche Grünlandzahlen im Landkreis Uckermark

Im Geschäftsjahr 2022 wurden 267 Kaufverträge über land- u. forstwirtschaftliche Flächen durch die Geschäftsstelle ausgewertet und damit bedeutend weniger als in den vergangenen Jahren. Insgesamt betrug der Flächenumsatz 1.401 ha und der Geldumsatz 20,6 Mio. Euro. Im Vergleich zum Vorjahr ist damit der Umsatz in allen drei Teilbereichen gesunken.

Tabelle 10: allgemeine Umsatzentwicklung land- und forstwirtschaftliche Flächen

land- und forstwirtschaftliche Flächen	2021	2022	Veränderung zum Vorjahr
Anzahl der Verträge	446	267	- 40,1 %
Geldumsatz in Mio. EUR	44,9	20,6	- 54,1 %
Flächenumsatz in ha	2.608	1.401	- 46,3 %

Eine Übersicht über die Umsatzentwicklung der Jahre 2017 bis 2022 geben die nachfolgenden Diagramme.

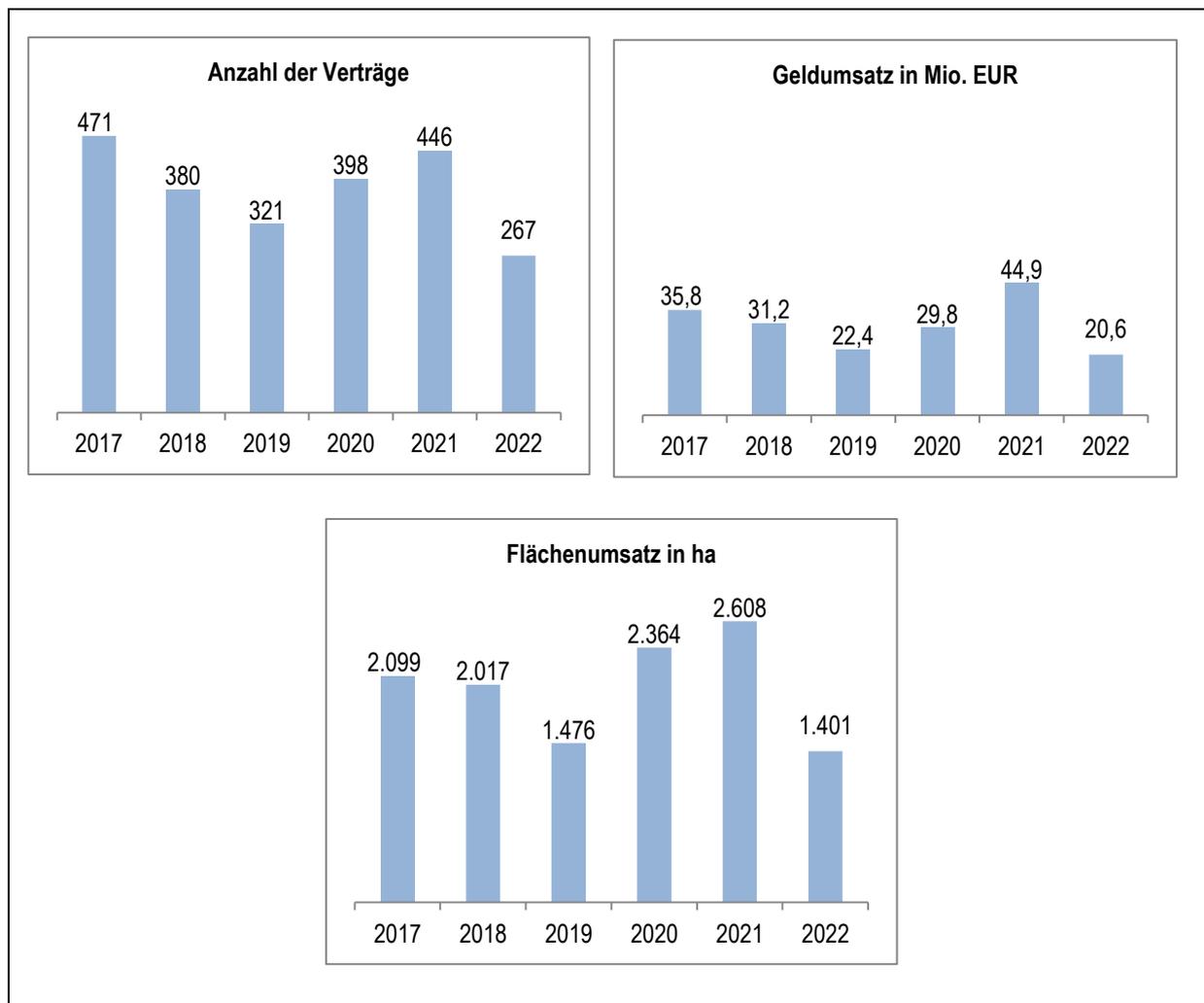


Abbildung 19: Umsatzentwicklung land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke

6.2. LANDWIRTSCHAFTLICHE FLÄCHEN

6.2.1. PREISNIVEAU, PREISENTWICKLUNG

6.2.1.1. PREISNIVEAU

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

Zone 1			
Boitzenburger Land	Flieth-Stegelitz	Gerswalde	Lychen
Milmersdorf	Mittenwalde	Temmen-Ringenwalde	Templin
Zone 2			
Brüssow	Carmzow-Wallmow	Göritz	Gramzow
Grünow	Nordwestuckermark	Oberuckersee	Prenzlau
Randowtal	Schenkenberg	Schönfeld	Uckerfelde
Uckerland	Zichow		
Zone 3			
Angermünde	Berkholz-Meyenburg*	Casekow	Gartz (Oder)
Hohenselchow-Groß Pinnow	Mark Landin*	Mescherin	Passow*
Pinnow	Schöneberg*	Schwedt/Oder	Tantow

* Die Gemeinde Schöneberg wurde mit Wirkung zum 01.01.2021 in die Stadt Schwedt/Oder eingegliedert. Die Gemeinden Berkholz-Meyenburg, Mark Landin und Passow wurden am 19.04.2022 mit der Auflösung des Amtes Oder Welse in die Stadt Schwedt/Oder eingegliedert.

Abbildung 20: Zoneneinteilung landwirtschaftlicher Flächen im Landkreis Uckermark

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

Tabelle 11: Arten des Erwerbs bei Acker und Grünland

Anlass	Ackernutzung		Grünlandnutzung	
	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz (%)
Kauf	77	92,8	33	94,3
Tausch	5	6,0	1	2,9
Enteignung	0	0	0	0
Zwangsversteigerung	1	1,2	1	2,8
Gesamtsumme	83	100,0	35	100,0

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

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

Nutzungsart	Anzahl der Verträge	Kaufpreis in EUR/m ²		
		Minimum	Maximum	Mittel
Acker	54	0,52	3,00	1,97
Grünland	21	0,25	2,10	0,93

Eine Übersicht über Veräußerer und Erwerber geben die nachfolgenden Diagramme:

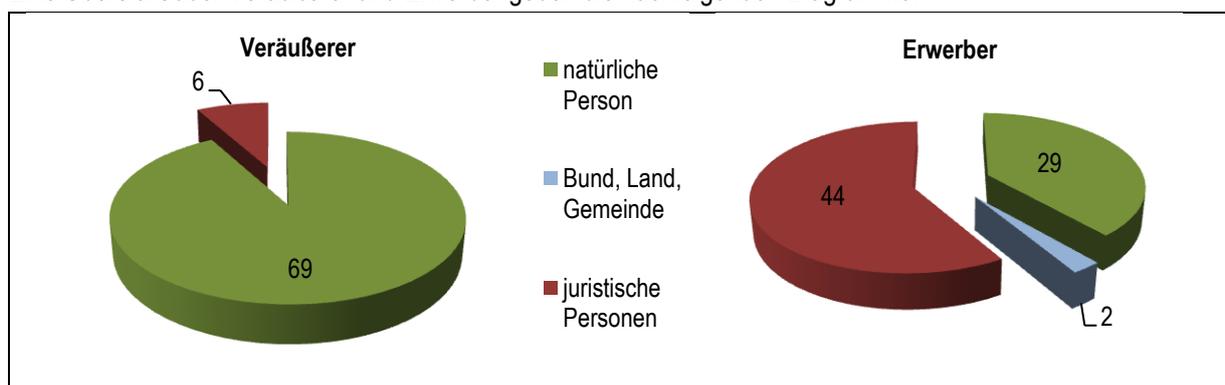


Abbildung 21: Veräußerer und Erwerber für Acker- und Grünland

Ackerlandflächen

Die Gesamtanzahl der Kauffälle, der Geldumsatz und der Flächenumsatz für Ackerlandflächen sind in 2022 deutlich gesunken. Die folgende Übersicht zeigt den Vergleich zwischen dem Vorjahr und dem Berichtsjahr.

Tabelle 13: allgemeine Umsatzentwicklung Ackerlandflächen

Ackerlandflächen	2021	2022	Veränderung zum Vorjahr
Anzahl der Verträge	139	83	- 40,3 %
Geldumsatz in Mio. EUR	17,75	8,5	- 52,0 %
Flächenumsatz in ha	855	398	- 53,4 %

Die räumliche Verteilung der Ackerlandflächen stellt sich wie folgt dar:

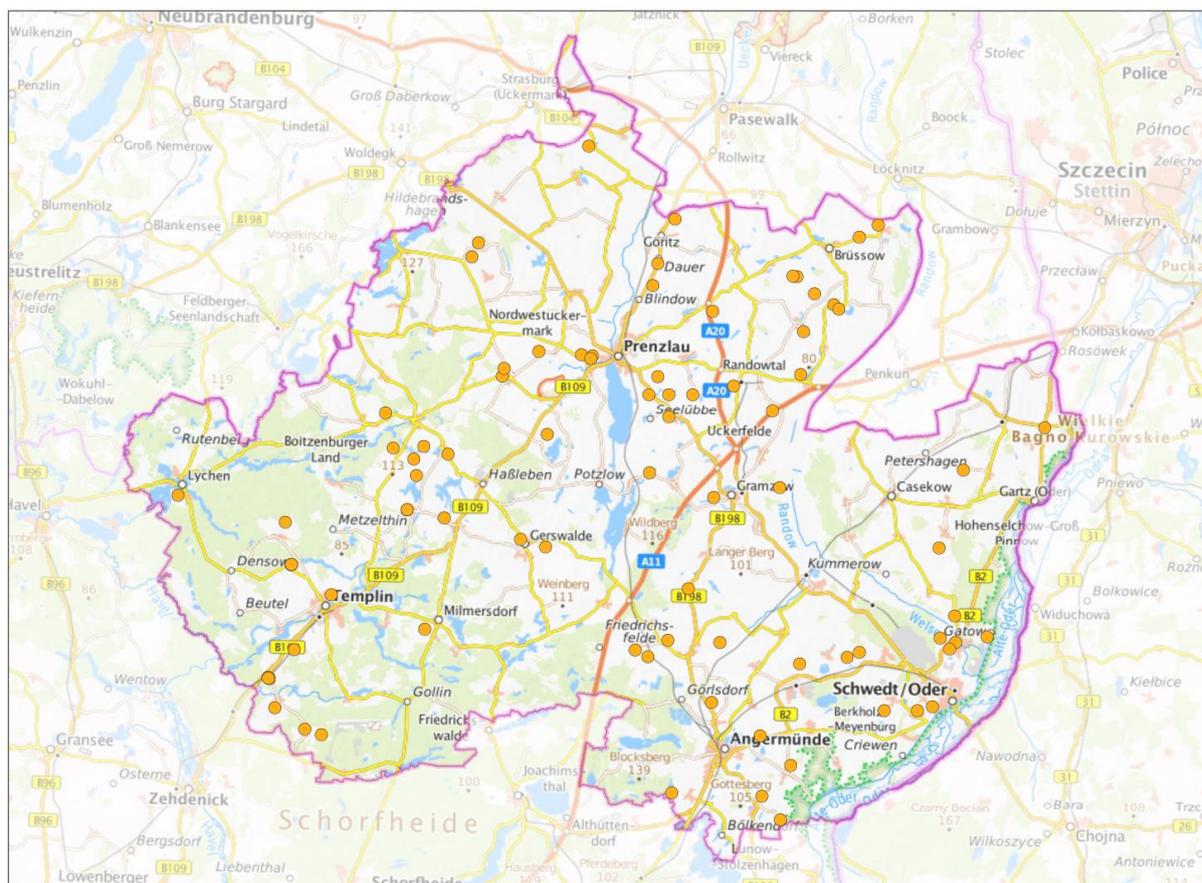


Abbildung 22: räumliche Verteilung Kauffälle Ackerlandflächen

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 01.01.2022 bis 31.12.2022 (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

Tabelle 14: Ackerland, Zone 1, Kaufpreismittel

Ackerland – Zone 1			
Spanne der Ackerzahlen	Anzahl der Kauffälle	Ø Kaufpreis in EUR/m ²	Ø Ackerzahl aller Kauffälle
≤ 20	-	-	-
21 – 30	8	2,39	26
31 - 40	5	2,13	36
41 - 50	3	1,55	47
> 50	-	-	-

Tabelle 15: Ackerland, Zone 2, Kaufpreismittel

Ackerland – Zone 2			
Spanne der Ackerzahlen	Anzahl der Kauffälle	Ø Kaufpreis in EUR/m ²	Ø Ackerzahl aller Kauffälle
≤ 20	-	-	-
21 - 30	-	-	-
31 - 40	3	1,54	34
41 - 50	5	2,59	44
> 50	3	2,59	54

Tabelle 16: Ackerland, Zone 3, Kaufpreismittel

Ackerland – Zone 3			
Spanne der Ackerzahlen	Anzahl der Kauffälle	Ø Kaufpreis in EUR/m ²	Ø Ackerzahl aller Kauffälle
<= 20	-	-	-
21 - 30	3	1,05	25
31 - 40	5	1,74	36
41 - 50	3	1,58	46
> 50	1	2,12	51

Grünlandflächen

Genau wie bei den Ackerlandflächen sind auch die Gesamtanzahl der Kauffälle, der Geldumsatz und der Flächenumsatz für Grünlandflächen in 2022 deutlich gesunken. Die folgende Übersicht zeigt den Vergleich zwischen dem Vorjahr und dem Berichtsjahr.

Tabelle 17: allgemeine Umsatzentwicklung Grünlandflächen

Grünlandflächen	2021	2022	Veränderung zum Vorjahr
Anzahl der Verträge	45	35	- 22,2 %
Geldumsatz in Mio. EUR	0,7	0,3	- 53,7 %
Flächenumsatz in ha	89,0	35,4	- 60,2 %

Im Berichtsjahr 2022 zeigt sich bei ortsnahen zu ortsfernen Flächen ein größerer Preisunterschied.

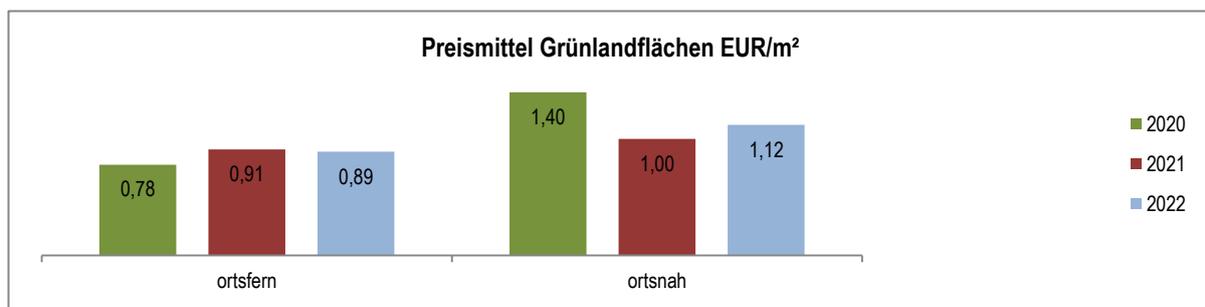


Abbildung 23: Preismittel bei ortsfernen und ortsnahen Grünlandflächen

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.

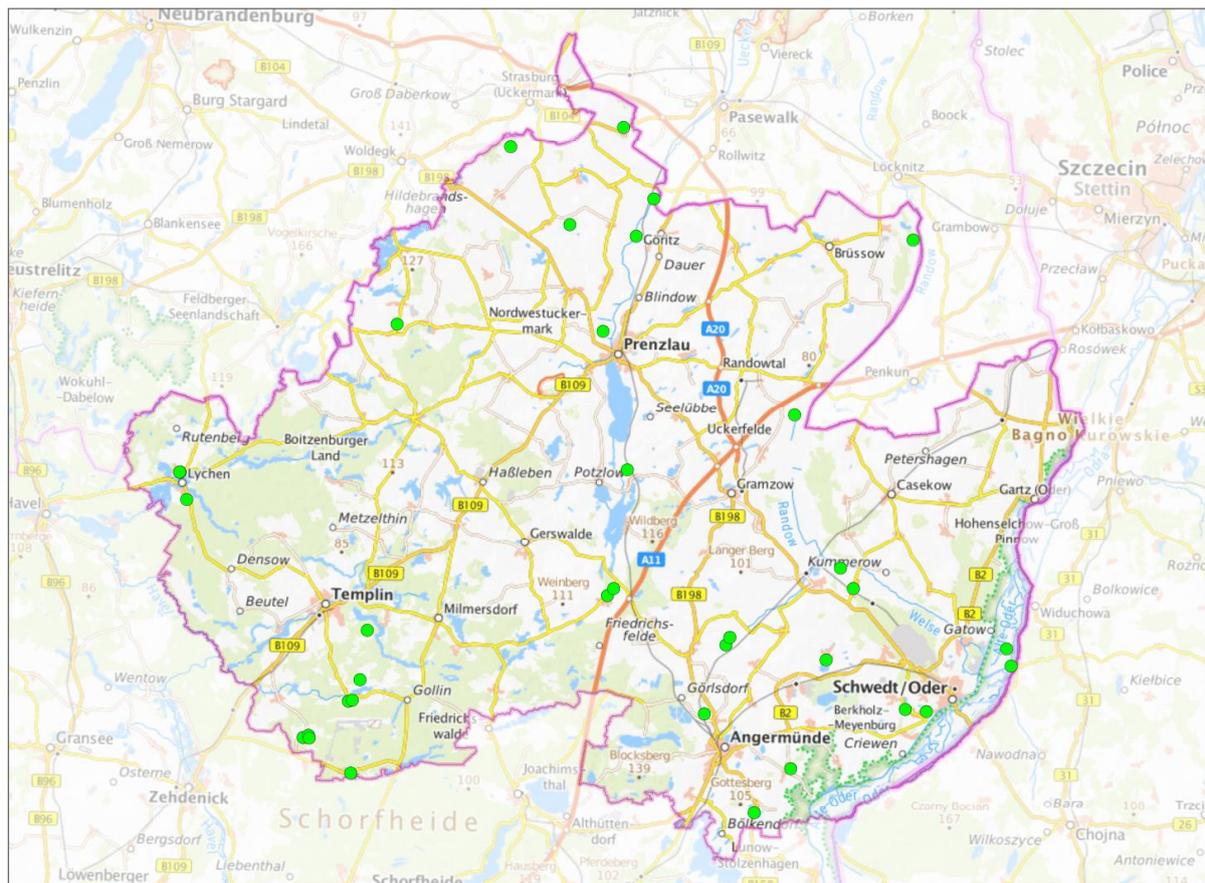


Abbildung 24: räumliche Verteilung Kauffälle Grünlandflächen

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

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

Die Auswertungskriterien für die aufgeführten Kauffälle sind:

- ausgewertete Kauffälle des Zeitraumes 01.01.2022 bis 31.12.2022 (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

Tabelle 18: Grünland, Zone 1, Kaufpreismittel

Grünland – Zone 1			
Spanne der Grünlandzahlen	Anzahl der Kauffälle	Ø Kaufpreis in EUR/m ²	Ø Grünlandzahl aller Kauffälle
<= 20	-	-	-
21 – 30	2	0,96	27
31 - 40	2	1,23	33
41 - 50	-	-	-
> 50	-	-	-

Tabelle 19: Grünland, Zone 2, Kaufpreismittel

Grünland – Zone 2			
Spanne der Grünlandzahlen	Anzahl der Kauffälle	Ø Kaufpreis in EUR/m ²	Ø Grünlandzahl aller Kauffälle
<= 20	-	-	-
21 - 30	1	1,02	28
31 - 40	1	0,84	35
41 - 50	1	0,73	41
> 50	-	-	-

Tabelle 20: Grünland, Zone 3, Kaufpreismittel

Grünland – Zone 3			
Spanne der Grünlandzahlen	Anzahl der Kauffälle	Ø Kaufpreis in EUR/m ²	Ø Grünlandzahl aller Kauffälle
<= 20	-	-	-
21 - 30	-	-	-
31 - 40	3	0,76	36
41 - 50	1	0,79	48
> 50	-	-	-

6.2.1.2. PREISENTWICKLUNG

Ackerlandflächen

Zonal entwickelten sich die Preismittel in den Jahren 2020 bis 2022 wie folgt:

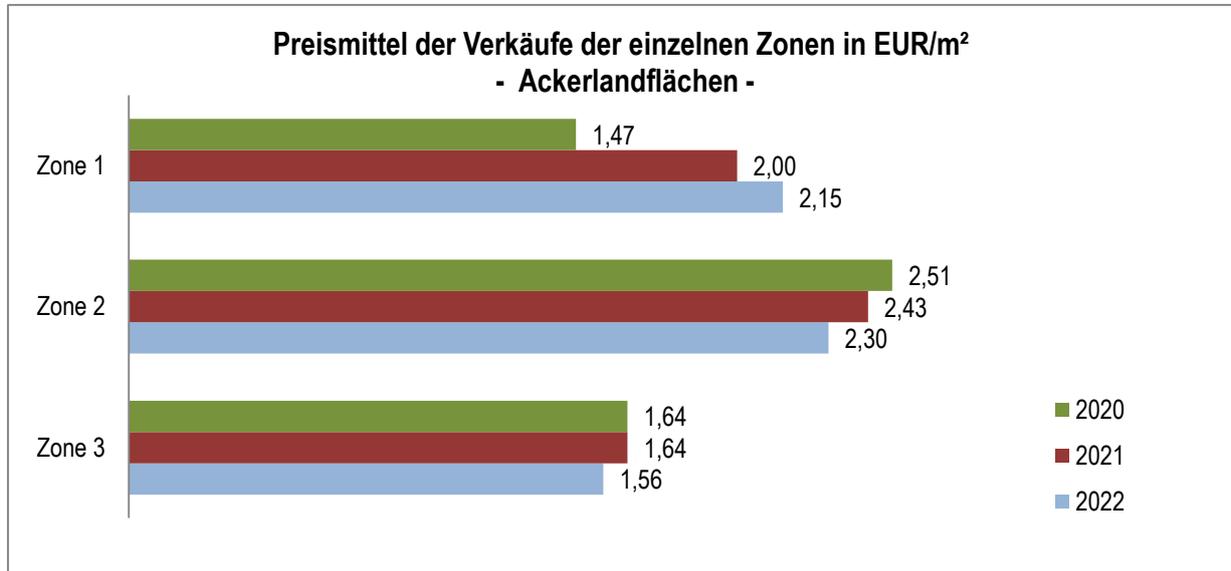


Abbildung 25: Preisentwicklung Ackerland, zonal

Die Kauffälle (Anzahl: 39) wurden gemäß der Auswertungskriterien der **Seite 40** ausgewählt.

Grünlandflächen

Zonal entwickelten sich die Preismittel in den Jahren 2020 bis 2022 wie folgt:

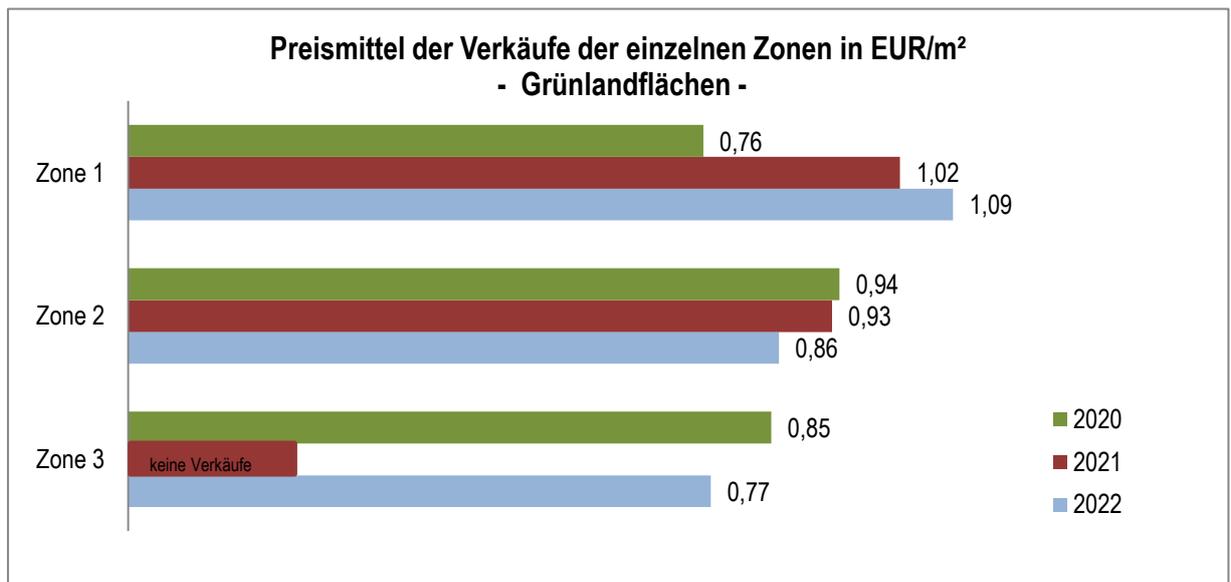


Abbildung 26: Preisentwicklung Grünland, zonal

Die Kauffälle (Anzahl: 11) wurden gemäß der Auswertungskriterien der **Seite 42** ausgewählt.

Preisentwicklung im gesamten Landkreis

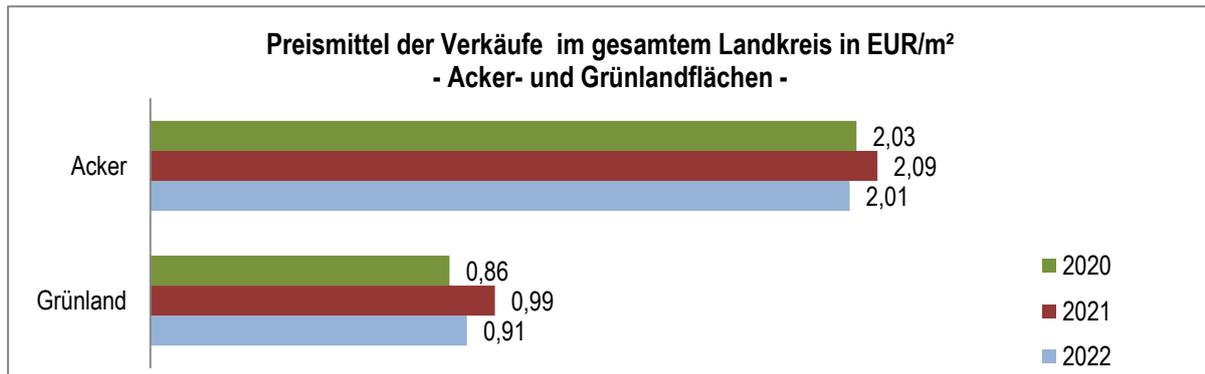


Abbildung 27: Preisentwicklung Acker- und Grünland gesamter Landkreis

Die Kauffälle wurden gemäß der Kriterien **Seite 40 (Acker)** und **Seite 42 (Grünland)** ausgewertet.

6.2.2. BODENPREISINDEXREIHEN

Indexreihe – Ackerlandflächen

Kriterien:

- Basisjahr 2015 = 100
- Anzahl der Kauffälle: 689
- Untersuchungszeitraum: 2015 bis 2022
- 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

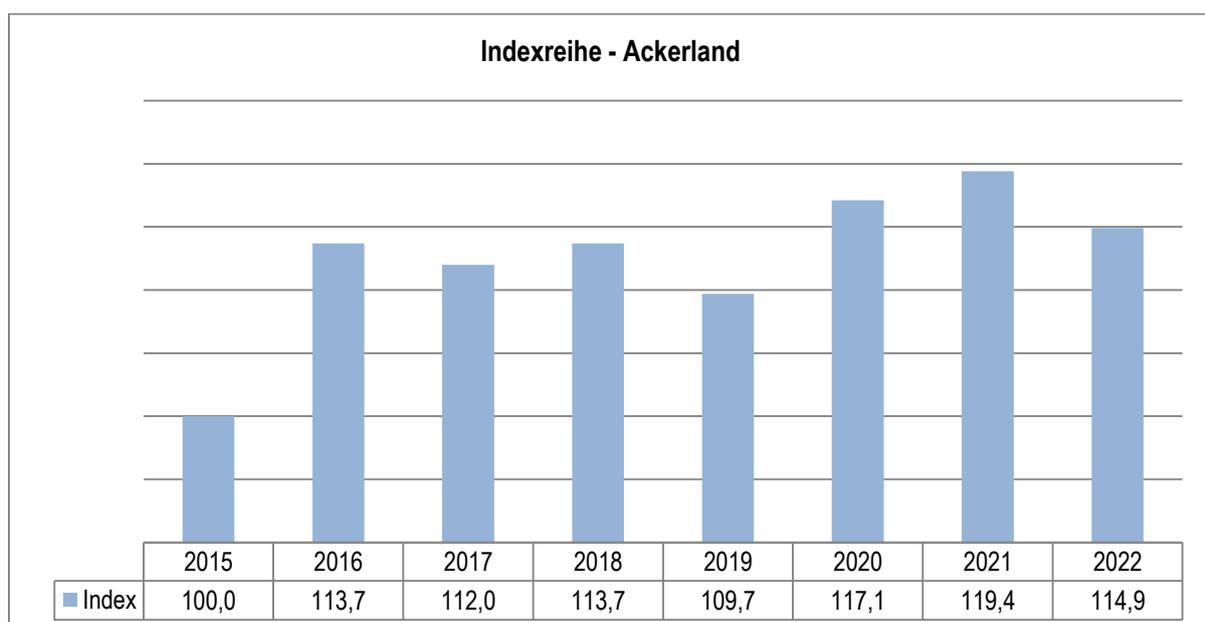


Abbildung 28: Indexreihe - Ackerland

Indexreihe – Grünlandflächen

Kriterien:

- Basisjahr 2015 = 100
- Anzahl der Kauffälle: 148
- Untersuchungszeitraum: 2015 bis 2022
- 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

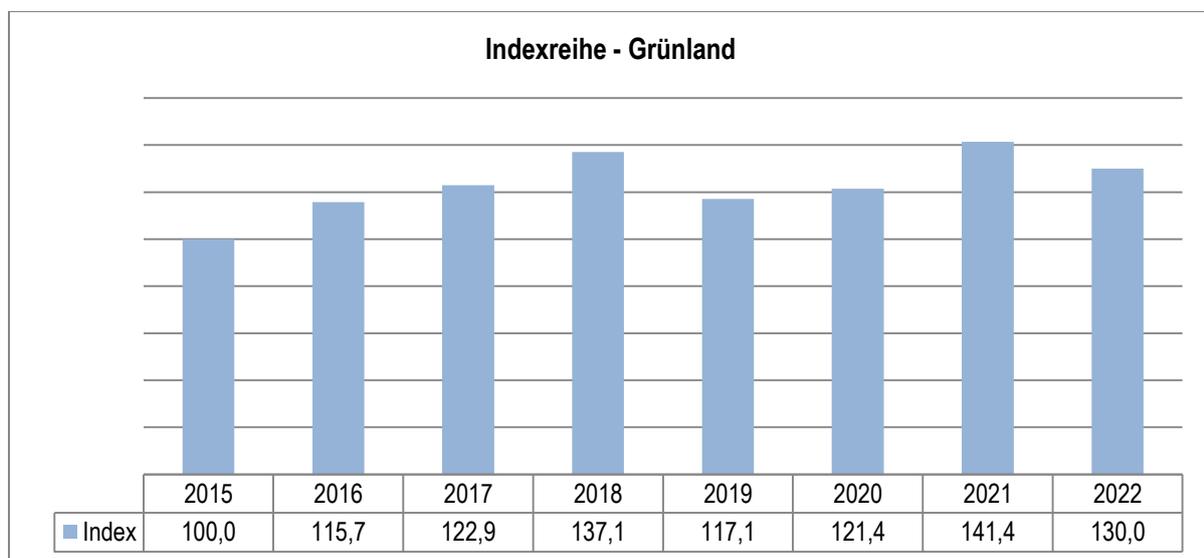


Abbildung 29: Indexreihe - Grünland

6.3. FORSTWIRTSCHAFTLICHE FLÄCHEN

In 2022 sind der Geld- und Flächenumsatz für forstwirtschaftliche Flächen trotz eines deutlichen Rückgangs der Anzahl der Kaufverträge gestiegen. Die folgende Übersicht zeigt den Vergleich zwischen dem Vorjahr und dem Berichtsjahr.

Tabelle 21: Gesamtumsatz forstwirtschaftliche Flächen

Forstwirtschaftliche Flächen	2021	2022	Veränderung zum Vorjahr
Anzahl der Verträge	73	49	- 32,9 %
Geldumsatz in Mio. EUR	1,47	1,5	+ 1,8 %
Flächenumsatz in ha	179	210	+ 16,9 %

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

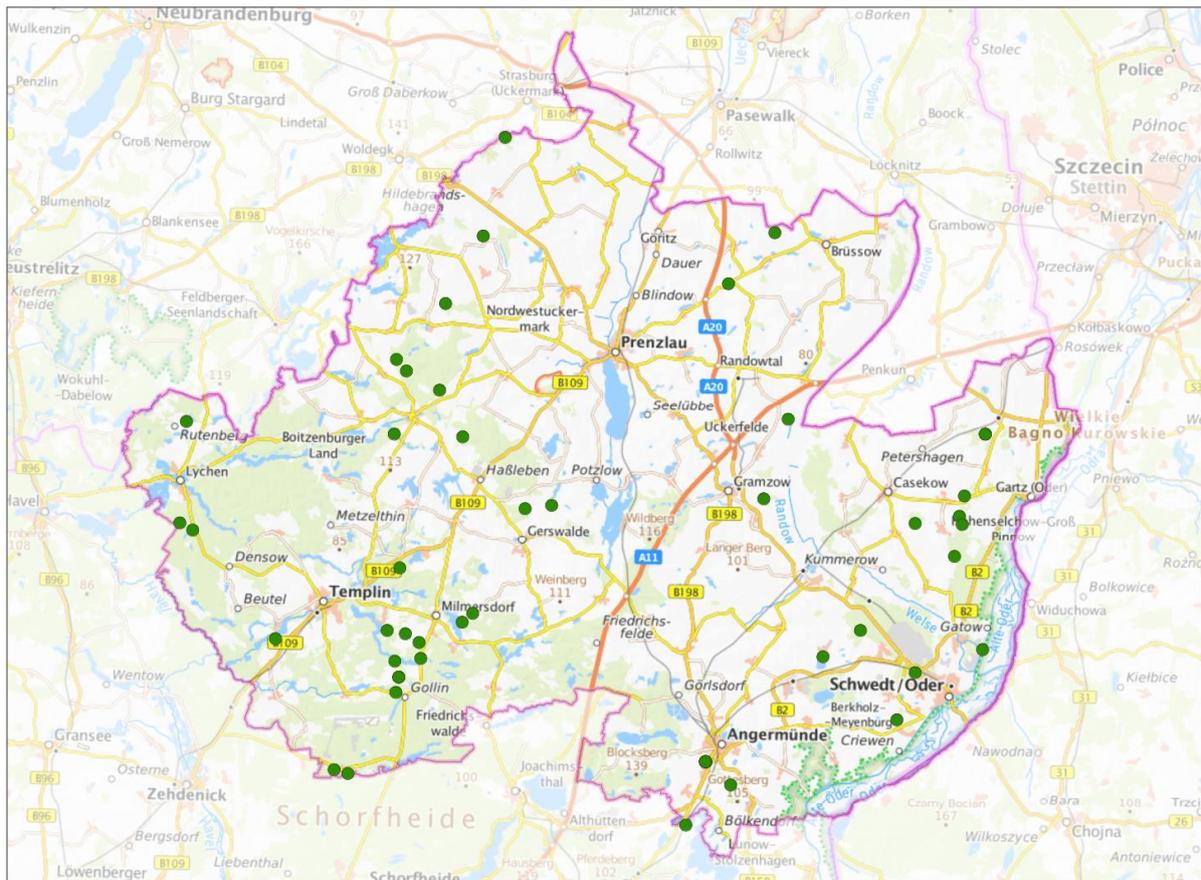


Abbildung 30: räumliche Verteilung Kauffälle forstwirtschaftliche Flächen

© 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 2022 zwischen 0,12 EUR/m² und 1,31 EUR/m², der Mittelwert aller betrachteten Kauffälle bei 0,77 EUR/m². Dieser Mittelwert und auch das aufgeführte Preismittel der einzelnen Zonen sind jedoch nicht dem Bodenrichtwert gleichzusetzen. Zur Auswertung wurden 19 Verkäufe forstwirtschaftlicher Flächen aus dem Landkreis Uckermark herangezogen. Die Auswertungskriterien sind unter Punkt 6.3.3. aufgeführt.

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

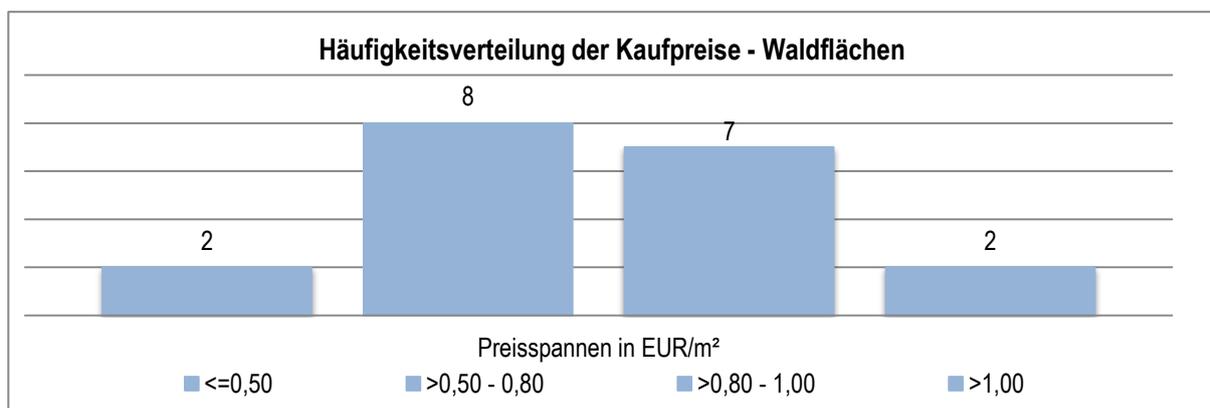


Abbildung 31: Waldflächen; Preisspannen

Zonaler Vergleich:

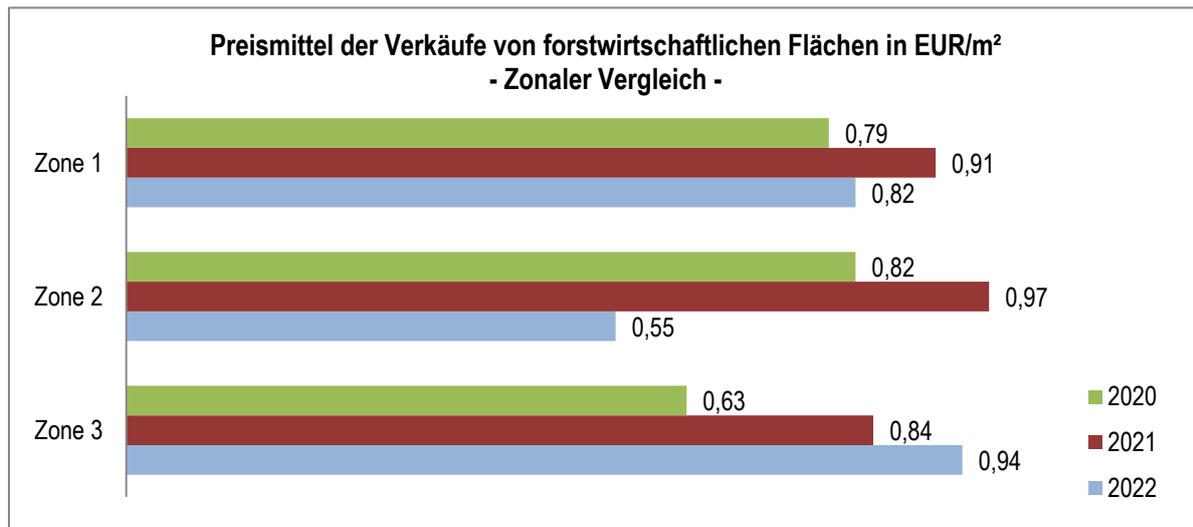


Abbildung 32: Zonaler Vergleich Preismittel forstwirtschaftliche Flächen

6.3.2. PREISENTWICKLUNG

Das Preismittel ist im Berichtsjahr 2022 um 0,14 EUR/m² auf das Niveau von 2020 gefallen.



Abbildung 33: Preisentwicklung forstwirtschaftlicher Flächen gesamter Landkreis Uckermark

6.3.3. BODENPREISINDEXREIHE

Kriterien:

- Basisjahr 2015 = 100
- Anzahl der Kauffälle: 270
- Untersuchungszeitraum: 2015 bis 2022
- Grundstücksart: Grundstück für Forstwirtschaft (Laubholz, Nadelholz, Mischwald)
- Flächengröße: $\geq 3.000 \text{ m}^2$
- selbständige Objekte
- ungewöhnliche u. persönliche Verhältnisse: keine
- weitere wertbeeinflussenden Umstände: keine
- Lage: ortsnahe und ortsferne Flächen
- keine Verfahrensgebiete
- Erwerber und Veräußerer: keine Einschränkung

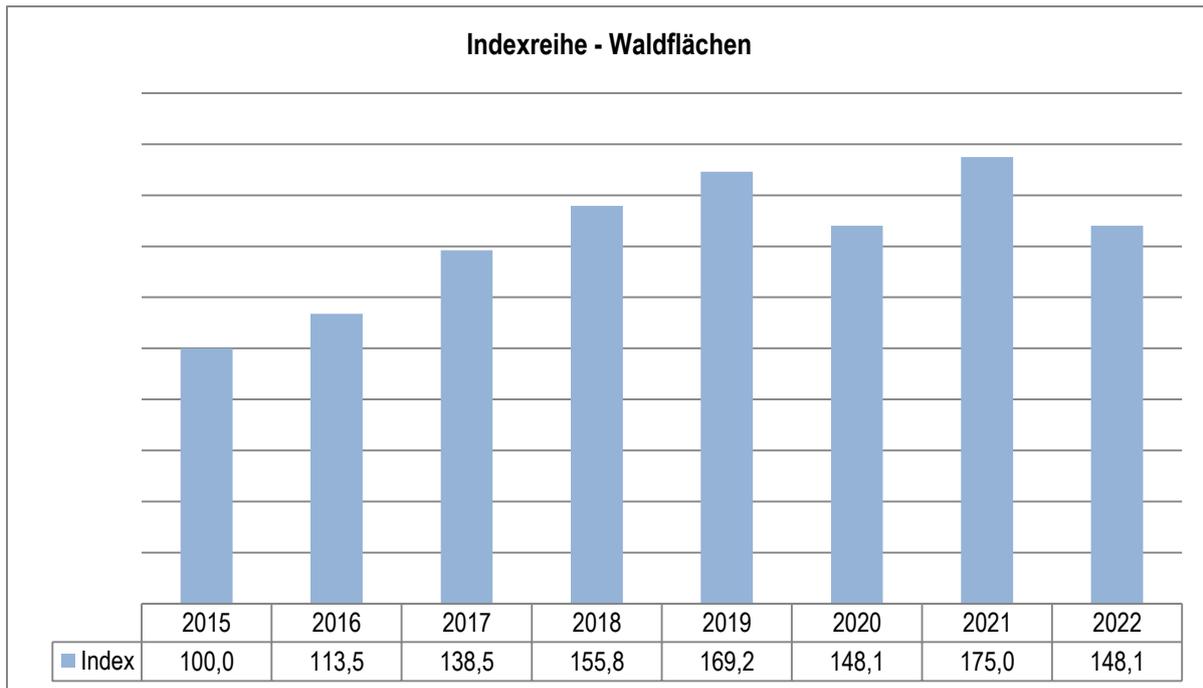


Abbildung 34: Indexreihe - Waldflächen

6.4. LANDWIRTSCHAFTLICHE BETRIEBE

Wie für das Vorjahr liegt auch für das Berichtsjahr 2022 kein Kauffall für landwirtschaftliche Betriebe vor. Auf die Darstellung früherer Daten wird verzichtet und auf die bereits veröffentlichten Grundstücksmarktberichte verwiesen.

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. Für das Berichtsjahr 2022 liegen keine Kaufverträge zu begünstigtem Agrarland vor. Aus der Untersuchung der Jahre 2019 bis 2021 konnte aus 9 Kauffällen ein durchschnittlicher Quadratmeterpreis in Höhe von 2,22 EUR (nicht flächengewichtet; Flächengröße 851 m² bis 23.304 m², Mittelwert 5.921 m²) abgeleitet werden.

6.6. BRACHLAND-, UNLAND-, ÖDLANDFLÄCHEN

Unter Brachland, Unland und Ödland werden die Flächen erfasst und ausgewertet, die ihren Kulturzustand verloren haben und/oder nicht geordnet genutzt werden können. Für das Berichtsjahr 2022 liegen keine Kaufverträge vor. Unter Einbeziehung der Jahre 2020 und 2021 wurde für den gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine Kaufpreisspanne zwischen 0,07 EUR/m² und 2,28 EUR/m² ausgewertet. Der Mittelwert (nicht flächengewichtet) beläuft sich auf 0,62 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 1,00 EUR/m² und 25,00 EUR/m² erzielt, der Mittelwert liegt bei 11,61 EUR/m². Es konnten 4 entsprechende Kauffälle der Jahre 2021 und 2022 ausgewertet werden. Für den **dörflichen und kleinstädtischen Bereich** (Bereich des Landkreises ohne die vorgenannten Städte) liegen für das Berichtsjahr 2022 keine Kauffälle vor. Die Daten aus 2021 ergeben in einem Fall einen Kaufpreis, der bei 50 % vom Bodenrichtwert für Bauland liegt und für 2 weitere Fälle bei 100 % vom Bodenrichtwert für Bauland.

7.1.2. HAUSNAHES GARTENLAND

Im Berichtsjahr liegen 14 verwertbare Kauffälle zu hausnahem Gartenland vor. Unter Einbeziehung der Kauffälle aus dem Jahre 2021 wurde für die Gesamtheit dieser Kauffälle (städtischer und dörflicher Bereich) festgestellt, dass sich rund 80 % der Kauffälle in einer Preisspanne von 25 % 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 2022 liegen keine Kauffälle für landwirtschaftliche Wege vor. Aus den Daten der Jahre 2020 und 2021 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 2022 liegt ein Kauffall für den Ankauf bestehender Radwegeflächen außerhalb einer Ortschaft vor. Hier ergibt sich unter Einbeziehung der Kauffälle aus 2021 ein Mittelwert von 1,72 EUR/m².

Für innerörtliche, bestehende Radwege liegt im Berichtsjahr wie auch im Vorjahr kein verwertbarer Kauffall vor.

7.3.2. RADWEGE, GEPLANTE

Innerörtlich liegt für das Berichtsjahr 2022 nur ein verwertbarer Kauffall bezüglich geplanter Radwege vor. Unter Hinzuziehung der 4 Kauffälle aus 2021 kann eine Spanne von 33 % bis 40 % des Bodenrichtwertes für den Erwerb von Grundstücksteilflächen (durchschnittliche Flächengröße: 216 m²) für den Radwegebau ermittelt werden.

Für außerhalb von Orten geplante Radwege liegt kein Kaufvertrag vor.

7.4. VERKEHRSFLÄCHEN (STRASSEN)

7.4.1. VERKEHRSFLÄCHEN, BESTEHENDE

Innerorts

Für das Berichtsjahr 2022 liegen 11 verwertbare Kauffälle vor. Danach befinden sich die Kaufpreise in einer Spanne zwischen 1,26 EUR/m² und 25,00 EUR/m² (Mittelwert: 10,15 EUR/m²). Die Flächengrößen sind mit 9 m² bis 2.474 m² sehr unterschiedlich. Eine Abhängigkeit zum jeweiligen Bodenrichtwert für Bauland lässt sich nicht erkennen.

Außerorts

In Auswertung von 5 Kaufverträgen aus dem Berichtsjahr 2022 ergibt sich ein Kaufpreismittel von 1,46 EUR/m². Die Flächengrößen variieren zwischen 789 m² und 5.731 m².

7.4.2. VERKEHRSFLÄCHEN, GEPLANTE

Für das Berichtsjahr 2022 liegen keine Kaufverträge zu geplanten Verkehrsflächen vor. Für zurückliegende Daten wird auf die bereits veröffentlichten Grundstücksmarktberichte der vergangenen Jahre verwiesen.

7.5. GRÄBEN UND TÜMPEL

Im Berichtsjahr 2022 konnten keine Verträge, Grabenflächen und Tümpel betreffend, ausgewertet werden. Aus den Kauffällen der Jahre 2020 und 2021 ergibt sich ein Mittelwert in Höhe von 0,53 EUR/m², die Flächengrößen variieren zwischen 231 m² und 4.969 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 Vorjahr 2021 war es nur ein Kaufvertrag, im Berichtsjahr 2022 liegen keine Kaufverträge vor. Hier werden in der Regel individuelle Nutzungsverträge zwischen den Grundstückseigentümern und Windkraftunternehmen abgeschlossen. Für das Jahr 2019 und 2021 wurden 7 verwertbare Kauffälle zu Windkraftanlagen ausgewertet:

Tabelle 22: Windkraftanlagen; Kauffälle 2019 bis 2021

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 Ablösebeträge nicht immer möglich, da sie sowohl in als auch außerhalb der notariellen Kaufverträge vereinbart werden.

Diese Karte zeigt die Vorkommen von Windkraftanlagen im Landkreis Uckermark:

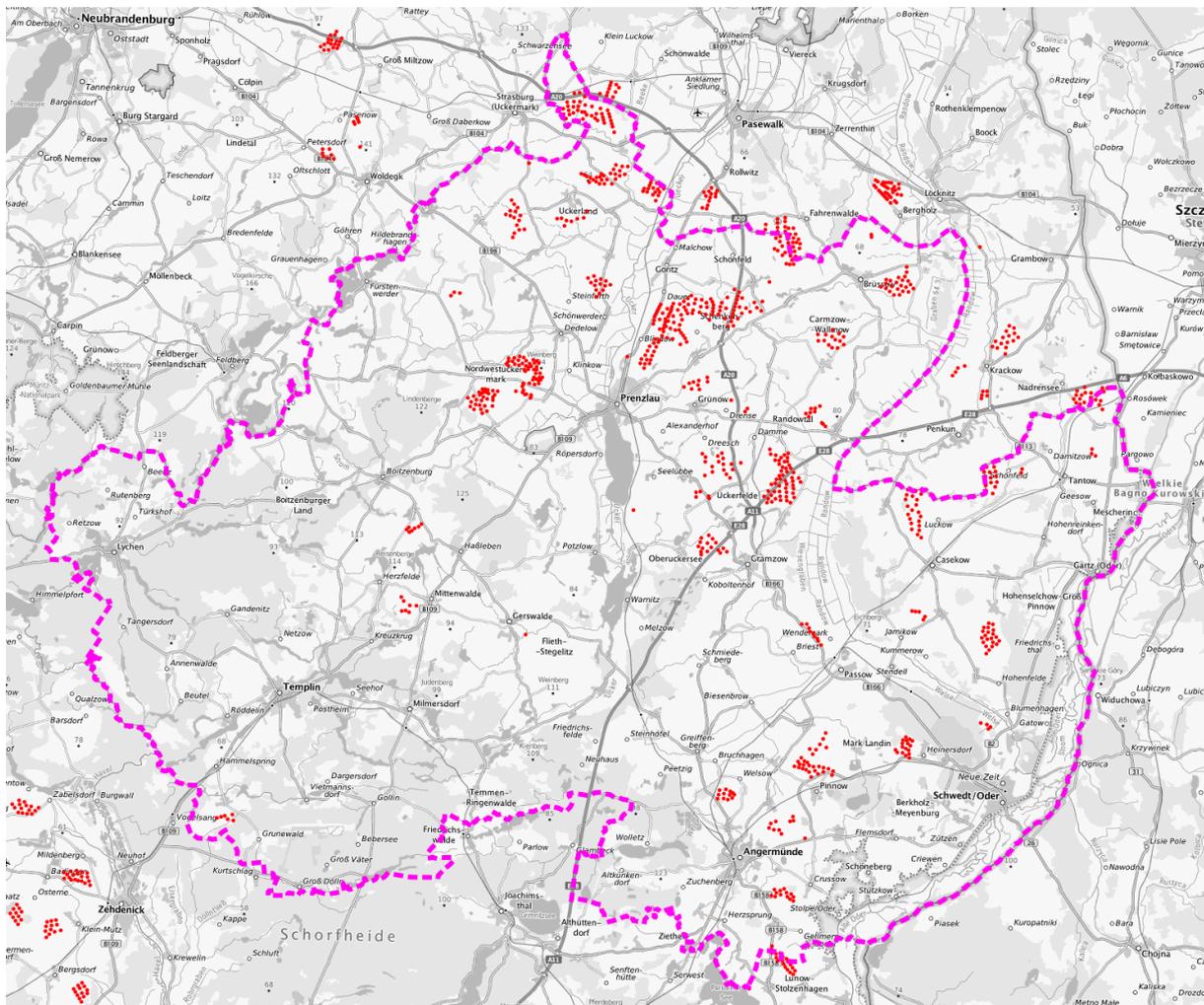


Abbildung 35: Windkraftanlagen im Landkreis Uckermark

Aktualisierung (Stand): 03.01.2023

<https://geobroker.geobasis-bb.de/gbss.php?MODE=GetProductInformation&PRODUCTID=45C506E5-3E9D-4DE2-9073-C3DB636CE7CF>

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 fertig gestellte, großflächige Anlagen, konkrete Projekte oder Pläne. Ebenfalls sehr differenziert ist auch die Vertragsausgestaltung. Da die Flächen meistens an den Betreiber entgeltlich über mehrere Jahre verpachtet werden, liegen genau wie im Vorjahr zur Auswertung lediglich 2 Kaufverträge für das Berichtsjahr 2022 vor. Unter Einbeziehung der Kauffälle seit 2019 liegt das Preisniveau zwischen 1,96 EUR/m² und 9,93 EUR/m², der Mittelwert bei 5,95 EUR/m².

8. BEBAUTE GRUNDSTÜCKE

8.1. ALLGEMEINES

Beim Teilmarkt „Bebaute Grundstücke“ ist, trotz Rückgang von Vertragsabschlüssen und Flächenumsätzen, der Geldumsatz leicht angestiegen.

Tabelle 23: allgemeine Umsatzentwicklung "Bebaute Grundstücke"

Bebaute Grundstücke	2021	2022	Veränderung zum Vorjahr
Anzahl der Verträge	697	626	- 10,2 %
Geldumsatz in Mio. EUR	143,1	143,5	+ 0,3 %
Flächenumsatz in ha	201,5	153,6	- 23,8 %

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

Tabelle 24: allgemeine Umsatzentwicklung einzelner Gebäudearten

Gebäudearten	Anzahl der Kaufverträge		Flächensummen		Geldsummen	
	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz, (%)	Fläche (1.000 m ²)	Anteil am Gesamtumsatz, (%)	Geld (100.000 €)	Anteil am Gesamtumsatz, (%)
		Veränderung zum Vorjahr, (%)		Veränderung zum Vorjahr, (%)		Veränderung zum Vorjahr, (%)
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	274	43,8 -0,7	528	34,4 -6,3	590	41,0 8,4
Reihenhäuser und Doppelhaushälften	113	18,1 0,9	119	7,8 -0,5	176	12,3 8,4
Mehrfamilienhäuser	32	5,1 -46,7	63	4,1 -76,4	143	10,0 -34,9
Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude	29	4,6 -9,4	111	7,2 22,6	264	18,4 20,0
Wochenendhäuser	57	9,1 3,6	62	4,0 -16,2	46	3,2 -22,9
Bauernhäuser	10	1,6 -23,1	51	3,3 9,0	27	1,9 -13,6
Sonstige Gebäude	111	17,7 -25,5	602	39,2 -29,6	190	13,2 -2,4

Anmerkung: Unterschiede in der Gesamtsumme entstehen durch Rundungsdifferenzen.

Die vorseitige Übersicht zeigt, dass sich besonders in den Bereichen Kaufverträge und Flächensummen ein Abwärtstrend etabliert hat. Der Einbruch in diesen Bereichen stellt sich besonders bei den Mehrfamilienhäusern und sonstigen Gebäuden dar. Das Segment freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser verzeichnet trotz einem leichten Rückgang der Kaufverträge insgesamt einen ansteigenden Geldumsatz.

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

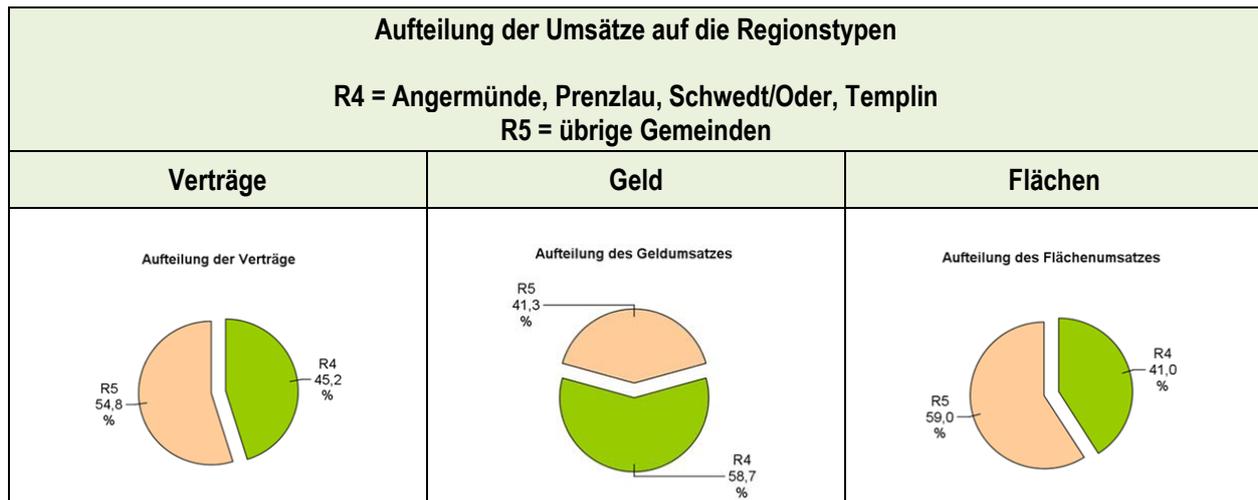


Abbildung 36: Aufteilung der Umsätze bebauter Grundstücke auf die Regionstypen

8.2. FREISTEHENDE EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSER

8.2.1. PREISNIVEAU, PREISENTWICKLUNG

8.2.1.1. PREISNIVEAU

Für freistehende Ein- und Zweifamilienwohnhäuser des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs liegen 185 Kaufverträge vor. Die Gesamtkaufpreise bewegen sich in einer Preisspanne von 40.000 EUR bis 829.000 EUR, wobei das Kaufpreismittel bei 238.000 EUR liegt. Der niedrigste Kaufpreis wurde für ein Einfamilienwohnhaus im Bereich der Gemeinde Hohenselchow-Groß Pinnow gezahlt. Der Höchstpreis wurde in der Flößerstadt Lychen erreicht.

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

Durchschnittliche Kaufpreise freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser

Tabelle 25: Durchschnittliche Kaufpreise freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser

	Anzahl der Kauffälle	Freistehende Ein- und Zweifamilienwohnhäuser
Baujahr bis 1948	63	40.000 EUR – 829.000 EUR (Mittel: 208.000 EUR)
Baujahr 1949 - 1970	18	55.000 EUR – 380.000 EUR (Mittel: 164.000 EUR)
Baujahr 1971 - 1990	36	50.000 EUR – 400.000 EUR (Mittel: 245.000 EUR)
Baujahr 1991 - 2000	21	176.000 EUR – 518.000 EUR (Mittel: 327.000 EUR)
Baujahr 2001 - 2011	12	200.000 EUR – 510.000 EUR (Mittel: 332.000 EUR)
Baujahr 2012 - 2020	9	249.000 EUR – 510.000 EUR (Mittel: 354.000 EUR)
Baujahr ab 2021	1	335.000 EUR

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

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

Durchschnittliche Wohnflächenpreise freistehender Ein- und Zweifamilienwohnhäuser

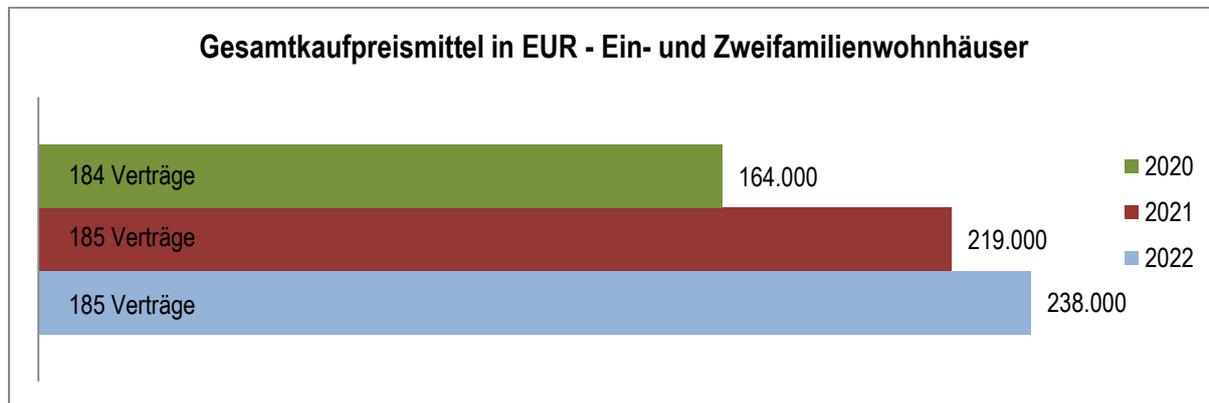
Tabelle 26: Durchschnittliche Wohnflächenpreise freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser

	Anzahl der Kauffälle (Vorjahr)	Baujahr Median (Vorjahr)	Mittlere Wohnfläche in m ² (Vorjahr)	Wohnflächenpreis in €/m ² (Vorjahr)	Kaufpreis in € (Vorjahr)
Baujahr bis 1948	58 (36)	1929 (1924)	140 (126)	1.200 (1.306)	192.000 (162.000)
Baujahr 1949 bis 1990	48 (34)	1975 (1975)	125 (114)	1.620 (1.336)	228.000 (180.000)
Baujahr 1991 bis 2011	27 (32)	1998 (1998)	130 (138)	2.357 (2.009)	330.000 (290.000)
Baujahr ab 2012	9 (6)	2015 (2019)	144 (145)	2.761 (2.048)	335.000 (339.000)

8.2.1.2. PREISENTWICKLUNG

Gesamtkaufpreise

Vergleich der Veräußerungen von bebauten Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken des Zeitraumes 2020 bis 2022 im gewöhnlichen Geschäftsverkehr:



Die Erhöhung des Gesamtkaufpreismittels von 2021 zu 2022 begründet sich im Wesentlichen in der gestiegenen Anzahl von Kaufpreisen > 500.000 EUR. 2021 wiesen 3 Verträge einen Kaufpreis > 500.000 EUR auf, 2022 waren es 6 Verträge. Ebenfalls einen Anstieg gab es im Segment der Kaufpreise > 300.000 EUR bis 500.000 EUR. Für das Berichtsjahr liegen 40 Verträge mit einem Kaufpreis > 300.000 EUR bis 500.000 EUR vor, im Jahr 2021 waren es nur 31 Verträge.

8.2.2. SACHWERTFAKTOREN FÜR EINFAMILIENWOHNHÄUSER

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

Die nachfolgend veröffentlichten Sachwertfaktoren wurden nach den Bestimmungen der **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).

Modellansätze und Modellparameter für die Ermittlung von Sachwertfaktoren

Alterswertminderung	linear
Baunebenkosten	keine (in den NHK 2010 enthalten)
Baupreisindex	Indexreihen für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamts 2010 - Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	Kaufpreise wurden um den Werteeinfluss der boG bereinigt, soweit bekannt.
Bodenwert	Der Bodenwert (beitrags- und abgabenfrei) wurde aus dem zum Kaufzeitpunkt zuletzt veröffentlichten objektspezifisch angepassten Bodenrichtwert ermittelt.
Datengrundlage	Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses im LK Uckermark
Grundstücksarten (sachlicher Anwendungsbereich)	<ul style="list-style-type: none"> - Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser - Doppelhaushälften - Reihenhäuser
Gesamtnutzungsdauer	nach Anlage 3 der SW-RL
Grundstücksgröße	Es ist die tatsächliche Größe anzusetzen, sofern sie für das jeweilige Objekt typisch bzw. angemessen ist. Separat nutzbare Grundstücksteile bleiben unberücksichtigt.
Kauffälle	<ul style="list-style-type: none"> - nur Objekte ohne Einfluss von ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen - Ortsbesichtigung bzw. Inaugenscheinnahme durchgeführt (keine Innenbesichtigung) und/oder Auswertung auf Plausibilität geprüfte Angaben aus Fragebogen
Normalherstellungskosten	NHK 2010 – Anl. 1 der SW-RL
Restnutzungsdauer (RND)	<ul style="list-style-type: none"> - RND = GND - Gebäudealter; - ggf. modifizierte RND bei Modernisierungen (geschätzter Modernisierungsgrad) nach Anlage 4 SW-RL
räumlicher Anwendungsbereich	Landkreis Uckermark
sonstige Selektionsparameter	keine
Wertansatz bei der Bruttogrundflächenberechnung nicht erfassten Bauteile	Für folgende Bauteile erfolgt kein gesonderter Wertansatz: <ul style="list-style-type: none"> a) Dachgauben, wenn die Summe der Dachgauben nicht mehr als ca. 5 m beträgt b) Balkone / Dachterrassen bis 5 qm Grundfläche c) Vordächer im üblichen Umfang d) übliche Außentreppen, die aufgrund der Gebäudekonstruktion die Zugänglichkeit gewährleisten

	Zu- / Abschläge zu den NHK 2010 für die Nutzbarkeit von Dachgeschossen und Spitzböden sowie für fehlende bzw. vorhandene Drempele entsprechend Nummer 3.4 Abs. 3 RL SW-BB.
Wertansatz für Garagen und Carports sowie Nebengebäude	- Garagen: pauschalierter Ansatz von 6.000 EUR (mittlerer Standard) bis 18.000 EUR (hoher Standard) oder Berechnung nach NHK 2010; Carport: 1.000 EUR - weitere Nebengebäude: Zeitwert
Wertansatz für übliche Außenanlagen	Pauschaler Ansatz von 4 % des vorläufigen Hauptgebäudesachwerts

Abbildung 37: Modellansätze und Modellparameter für die Ermittlung von Sachwertfaktoren

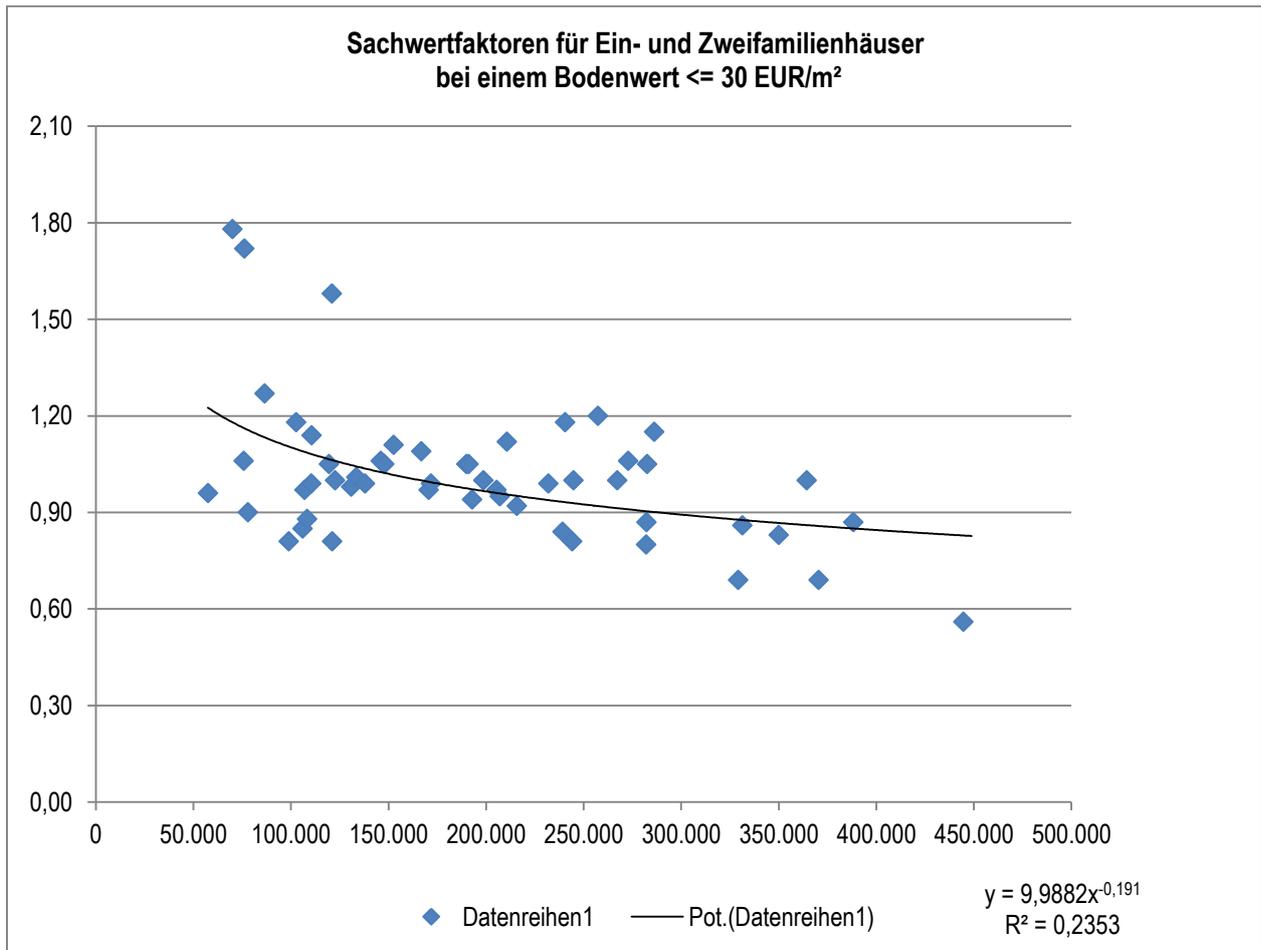
In die nachstehenden Auswertungen gingen ausschließlich Verkäufe von Ein- und Zweifamilienwohnhäusern aus dem Jahr 2022 ein. Ausgeschlossen wurden Verkäufe mit ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen. Um den Einfluss der Lage zu verdeutlichen, erfolgt die Auswertung nach Regionen mit einem Bodenrichtwertniveau bis 30 EUR/m² und über 30 EUR/m².

Sachwertfaktoren für Bereiche mit einem Bodenrichtwert bis 30 EUR/m²

Die Stichprobe umfasst 53 Kauffälle und lässt sich hier wie folgt beschreiben:

Merkmale	Bereich
räumlicher Bereich:	Landkreis Uckermark
Zeitraum der Stichprobe:	Jahr 2022
Kaufpreise (ggf. normiert):	55.000 – 365.000 EUR Mittel: 188.000 EUR; Median: 191.000 EUR
Bodenrichtwertbereich:	5 – 30 EUR/m ² Mittel: 15 EUR/m ² ; Median: 12 EUR/m ²
Fläche:	280 – 3.290 m ² Mittel: 1.620 m ² ; Median: 1.640 m ²
Baujahre:	1800 – 2016 Mittel: 1953; Median: 1952
Restnutzungsdauer:	11 – 67 Jahre Mittel: 29 Jahre; Median: 25 Jahre

 Abbildung 38: Beschreibung Stichprobe Sachwertfaktoren Bodenrichtwert bis 30 EUR/m²


 Abbildung 39: Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser Bodenwert <= 30 EUR/m²

Danach ergibt sich im Einzelnen:

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

vorläufiger Sachwert in EUR	Sachwertfaktor
50.000	1,26
75.000	1,17
100.000	1,11
125.000	1,06
150.000	1,03
175.000	1,00
200.000	0,97
225.000	0,95

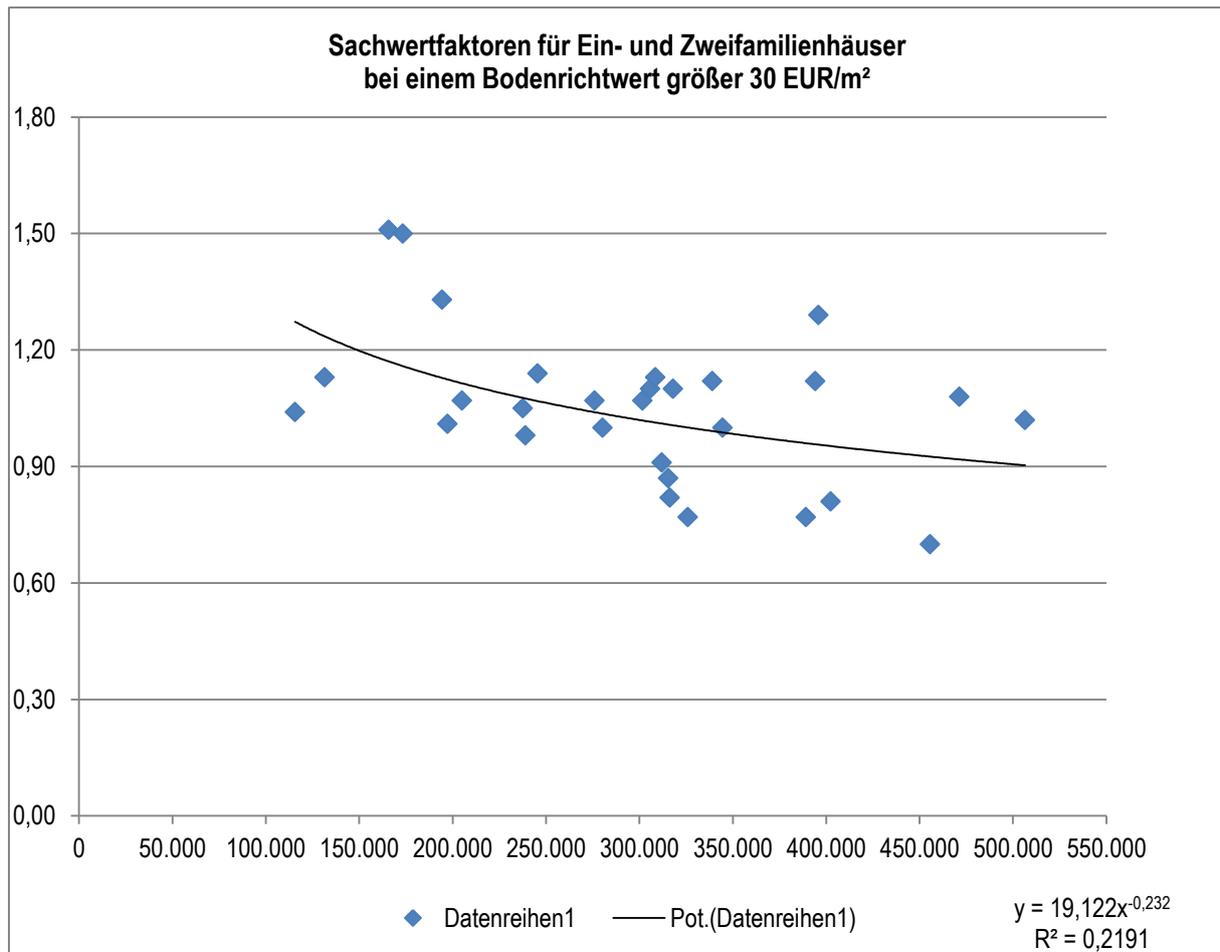
vorläufiger Sachwert in EUR	Sachwertfaktor
250.000	0,93
275.000	0,91
300.000	0,90
350.000	0,87
400.000	0,85
450.000	0,83
500.000	0,81

Sachwertfaktoren für Bereiche mit einem Bodenrichtwert größer 30 EUR/m²

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

Merkmale	Bereich
räumlicher Bereich:	Landkreis Uckermark
Zeitraum der Stichprobe:	Jahr 2022
Kaufpreise (ggf. normiert):	120.000 – 515.000 EUR Mittel: 306.000 EUR; Median: 285.000 EUR
Bodenrichtwertbereich:	35 – 100 EUR/m ² Mittel: 59 EUR/m ² ; Median: 55 EUR/m ²
Fläche:	510 – 1.330 m ² Mittel: 825 m ² ; Median: 800 m ²
Baujahre:	1860 – 2019 Mittel: 1977; Median: 1986
Restnutzungsdauer:	17 – 72 Jahre Mittel: 41 Jahre; Median: 40 Jahre

Abbildung 40: Beschreibung Stichprobe Sachwertfaktoren Bodenrichtwert größer 30 EUR/m²


 Abbildung 41: Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser Bodenrichtwert größer 30 EUR/m²

Danach ergibt sich im Einzelnen:

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

vorläufiger Sachwert in EUR	Sachwertfaktor
100.000	1,32
125.000	1,26
150.000	1,20
175.000	1,16
200.000	1,13
225.000	1,10
250.000	1,07
275.000	1,05
300.000	1,03

vorläufiger Sachwert in EUR	Sachwertfaktor
350.000	0,99
400.000	0,96
450.000	0,93
500.000	0,91

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 2021 und 2022. Dabei wurde nach Baujahr und Standardstufe unterschieden. Die mittleren Kauf- und Wohnflächenpreise enthalten den Wert des Gebäudes und des Bodens.

Tabelle 29: Ein- und Zweifamilienhäuser nach Baujahr und Standardstufe

Baujahr	Standardstufe	Anzahl der Kauffälle	Ø Grundstücksgröße in m ²	Ø Kaufpreis € (normiert) Median Spanne	Ø Wohnfläche in m ²	Ø Wohnflächenpreis €/m ² Median Spanne
vor 1950	<= 3	46	1.166	155.384 147.640 56.000 - 345.000	139	1.169 1.102 387 - 3.074
	> 3	13	1.125	345.105 280.750 199.000 - 820.560	154	2.338 2.176 1.136 - 6.035
1950 bis 1989	<= 3	41	1.228	169.106 170.000 48.299 - 359.784	126	1.356 1.281 443 - 2.705
	> 3	13	1.123	276.262 260.000 200.000 - 375.000	150	1.929 1.766 1.154 - 2.938
1990 bis 2009	<= 3	5	688	272.400 289.000 195.000 - 323.000	180	1.542 1.558 1.083 - 1.958

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
	> 3	32	1.002	309.982 303.314 174.400 – 515.000	139	2.270 2.271 1.392 – 3.155
2010 bis 2020	<= 3	0	---	---	---	---
	> 3	8	1.152	357.028 342.500 170.000 – 510.000	134	2.675 2.363 1.738 – 4.080

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

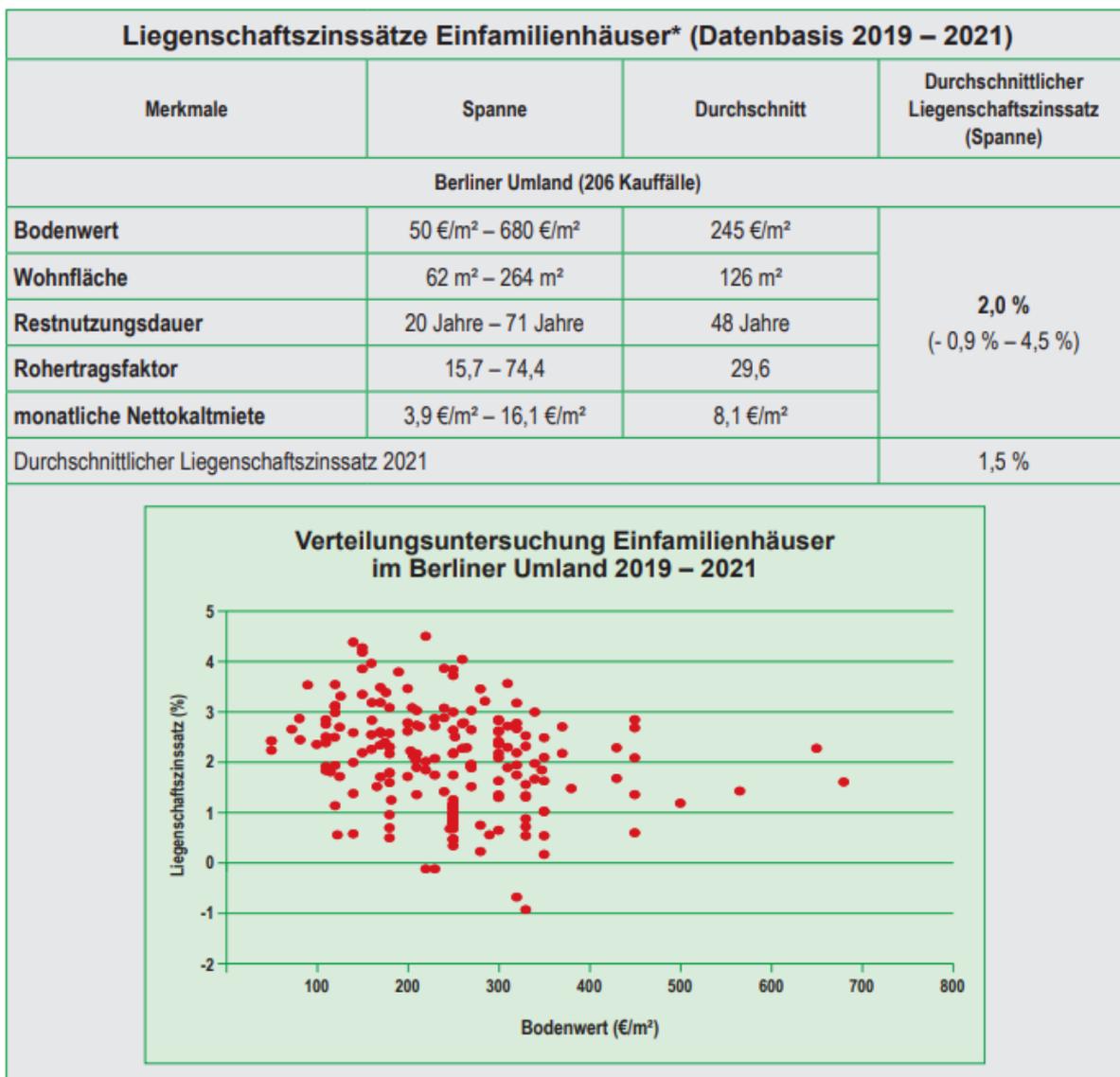
Orientierungshilfe für Gebäudestandards zur Eingruppierung in die Standardstufen für freistehende EFH, ZFH, für DHH und RHH (Sachwertrichtlinie – SW-RL vom 05.09.2012 in Verbindung mit der Brandenburgischen Sachwertrichtlinie - RL SW-BB vom 31.03.2014, in Anlehnung an Tabelle 1 der Anlage 2 SW-RL)	
Standardstufe 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

Abbildung 42: Orientierungshilfe für Gebäudestandards

8.2.4. LIEGENSCHAFTSZINSSÄTZE

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

Die Liegenschaftszinssätze im Land Brandenburg für Einfamilienhäuser zeigt folgender Ausschnitt aus dem Grundstücksmarktbericht 2021 für das Land Brandenburg (Daten für 2022 lagen bis zur Veröffentlichung noch nicht vor).



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	
Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz 2021			2,1 %
* freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser			

Quelle: Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Brandenburg

Abbildung 43: Liegenschaftszinssätze Einfamilienhäuser

8.3. REIHENHÄUSER, DOPPELHAUSHÄLFTEN

8.3.1. PREISNIVEAU, PREISENTWICKLUNG

8.3.1.1. PREISNIVEAU

Für Reihenhäuser und Doppelhaushälften liegen 79 Kaufverträge im gewöhnlichen Geschäftsverkehr vor. Die Gesamtkaufpreise bewegen sich in einer Preisspanne von 54.000 EUR bis 435.000 EUR, wobei das Kaufpreismittel bei 174.000 EUR liegt. Der niedrigste Kaufpreis wurde im dörflichen Bereich in der Stadt Angermünde gezahlt. Der Höchstpreis wurde für ein Objekt am Oberuckersee 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.

Tabelle 30: Kaufpreisspannen und Mittelwerte von Reihenhäusern und Doppelhaushälften

	Anzahl der Kauffälle	Reihenhäuser und Doppelhaushälften
Baujahr bis 1948	38	56.000 EUR – 380.000 EUR (Mittel: 156.000 EUR)
Baujahr 1949 - 1970	8	120.000 EUR – 203.000 EUR (Mittel: 178.000 EUR)
Baujahr 1971 - 1990	16	60.000 EUR – 435.000 EUR (Mittel: 185.000 EUR)
Baujahr 1991 - 2000	7	200.000 EUR – 351.000 EUR (Mittel: 281.000 EUR)
Baujahr 2001 - 2012	1	240.000 EUR
Baujahr ab 2013	-	-

Betrachtet man die Kauffälle nach der regionalen Lage, zeigt sich eine Änderungstendenz gegenüber dem Vorjahr. In 2021 lagen etwa zwei Drittel der Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs für Reihenhäuser und Doppelhaushälften in den Städten und ein Drittel in den Dörfern. Im Berichtsjahr 2022 zeigt sich eine Homogenisierung der Bereiche, wobei die Städte noch leicht überwiegen. Bei den Städten werden die Städte Angermünde, Prenzlau, Schwedt/Oder und Templin mit den jeweiligen überwiegend dörflich geprägten Ortsteilen erfasst. Beim Regionstyp Dörfer die übrigen Ämter und Gemeinden.

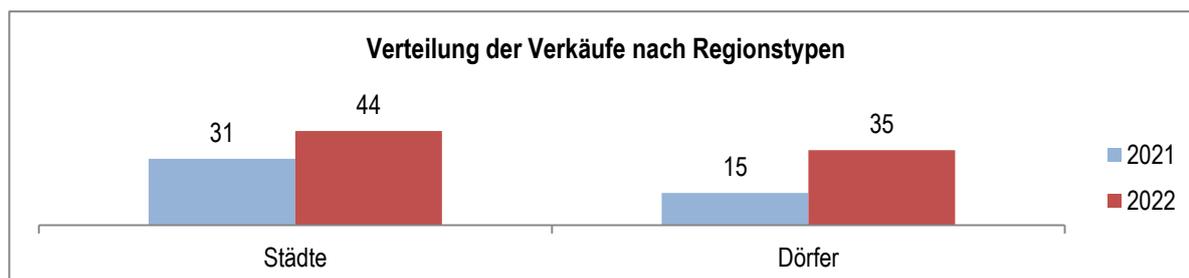


Abbildung 44: Regionstypen der Kauffälle für Reihenhäuser und Doppelhaushälften

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

Tabelle 31: durchschnittliche Kauf- und Wohnflächenpreise Reihenhäuser und Doppelhaushälften

	Anzahl der Kauffälle (Vorjahr)	Baujahr Median (Vorjahr)	Mittlere Wohnfläche in m ² (Vorjahr)	Wohnflächenpreis in €/m ² (Vorjahr)	Kaufpreis in € (Vorjahr)
Baujahr bis 1948	32 (22)	1932 (1912)	109 (98)	1.167 (1.049)	140.000 (113.000)
Baujahr 1949 bis 1990	22 (18)	1975 (1980)	114 (112)	1.511 (1.418)	178.000 (148.000)
Baujahr 1991 bis 2011	8 (8)	1996 (1996)	106 (126)	2.435 (2.021)	280.000 (262.000)
Baujahr ab 2012	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)

8.3.1.2. PREISENTWICKLUNG

Gesamtkaufpreise

Vergleich der Veräußerungen von Reihenhau- und Doppelhaushälftengrundstücken des Zeitraumes 2020 bis 2022 im gewöhnlichen Geschäftsverkehr:

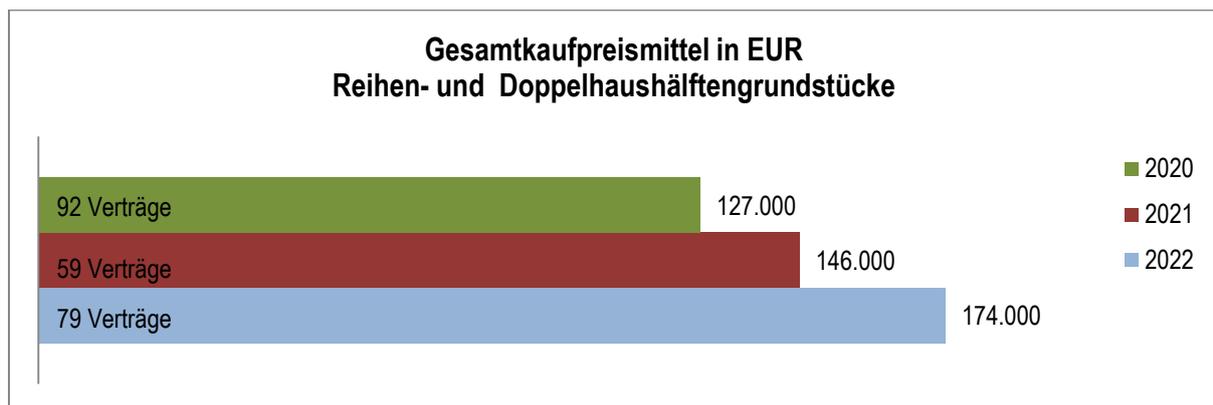


Abbildung 45: Gesamtkaufpreismittel Reihen- und Doppelhaushälftengrundstücke

8.3.2. SACHWERTFAKTOREN FÜR REIHENHÄUSER UND DOPPELHAUSHÄLFEN

Das Modell zur Ermittlung des Sachwertfaktors für Reihenhäuser und Doppelhaushälften ist gleich dem zur Ermittlung des Sachwertfaktors für Einfamilienwohnhäuser. Das Modell wird unter Punkt 8.2.2. beschrieben. Die Stichprobe umfasst 35 Kauffälle und lässt sich hier wie folgt beschreiben:

Merkmale	Bereich
räumlicher Bereich:	Landkreis Uckermark
Zeitraum der Stichprobe:	Jahr 2022
Kaufpreise (ggf. normiert)	78.000 – 314.000 EUR Mittel: 172.000 EUR; Median: 167.000 EUR
Bodenrichtwertbereich:	5 - 125 EUR/m ² Mittel: 37 EUR/m ² ; Median: 40 EUR/m ²
Fläche:	217 – 1.818 m ² Mittel: 756 m ² ; Median: 665 m ²
Baujahre:	1880 – 2001 Mittel: 1953; Median: 1947
Restnutzungsdauer:	14 – 52 Jahre Mittel: 29 Jahre; Median: 26 Jahre

Abbildung 46: Beschreibung Stichprobe Sachwertfaktoren Reihenhäuser und Doppelhaushälften

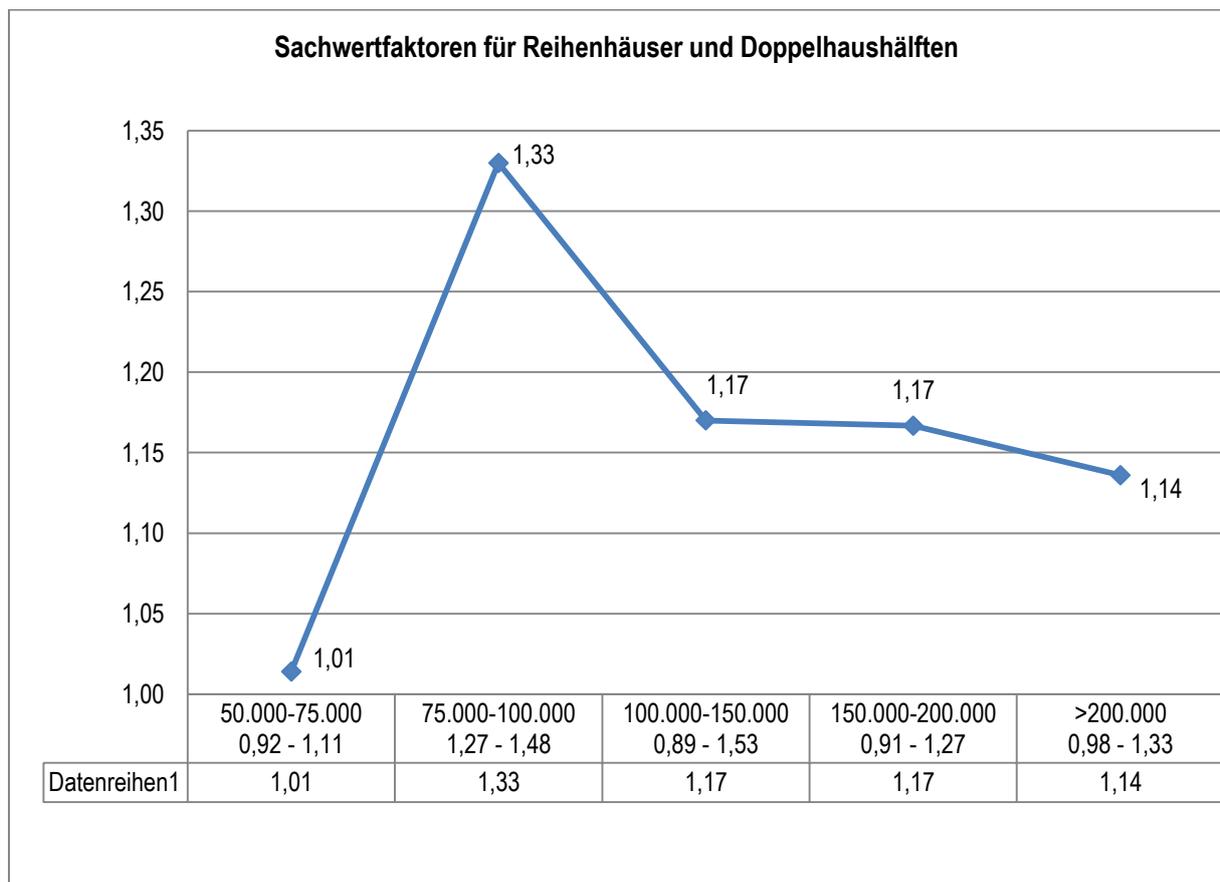


Abbildung 47: Sachwertfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften

8.4. MEHRFAMILIENHÄUSER

8.4.1. PREISNIVEAU, PREISENTWICKLUNG

8.4.1.1. PREISNIVEAU

Die Gesamtkaufpreise bewegen sich bei den Mehrfamilienwohnhäusern in einer Spanne von 90.000 EUR bis 900.000 EUR. Das Kaufpreismittel liegt bei 347.000 EUR (Medianwert: 308.000 EUR). Dazu konnten 16 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 329.000 EUR im Vorjahr auf die schon erwähnten 347.000 EUR im Berichtsjahr gestiegen.

8.4.2. LIEGENSCHAFTSZINSSÄTZE

Die Liegenschaftszinssätze im Land Brandenburg für Mehrfamilienwohnhäuser zeigt folgender Ausschnitt aus dem Grundstücksmarktbericht 2021 für das Land Brandenburg (Daten für 2022 lagen bis zur Veröffentlichung noch nicht vor).

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 Metropolenraum 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

Abbildung 48: Liegenschaftszinssätze Mehrfamilienhäuser

8.5. BÜROGEBÄUDE, GESCHÄFTSHÄUSER, WOHN- UND GESCHÄFTSHÄUSER

8.5.1. PREISNIVEAU

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

Tabelle 32: Preisniveau Bürogebäude, Geschäftshäuser, Wohn- und Geschäftshäuser

Gebäudeart	Anzahl der Kauffälle	Preisspanne in EUR	Mittelwert in EUR
Wohn- und Geschäftshaus	12	140.000 – 2.690.000	552.333
Geschäftshaus	2	290.000 – 9.120.000	4.705.000
Bürogebäude	1	235.000	-
Verkaufshalle	3	130.000 – 607.270	377.007

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 8 Kauffälle vor. Der in der Zwangsversteigerung erzielte Wert liegt hierbei in einer Spanne von 30 % bis 404 % gegenüber dem durch ein Gutachten ermittelten Verkehrswert. Detaillierte Aussagen sind aufgrund der geringen Datenmenge und der fehlenden Angaben zu den Objekten nicht möglich.

Gewerbe

Hier konnte für das Berichtsjahr nur 1 Vorgang ausgewertet werden. In diesem Fall wurde ein Preis erreicht, der mit 160 % deutlich über dem Verkehrswert liegt.

9. WOHNUNGS- UND TEILEIGENTUM

9.1. ALLGEMEINES

Beim Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum handelt es sich um einen Teilmarkt, der insbesondere durch die Veräußerung von Wohneigentum bestimmt wird. 53 Verträge zur Veräußerung von Wohneigentum stehen nur 4 Verträgen zur Veräußerung von Teileigentum gegenüber.

Tabelle 33: allgemeine Umsatzentwicklung Wohnungs- und Teileigentum

Wohnungs- und Teileigentum	2021	2022	Veränderung zum Vorjahr
Anzahl der Verträge	65	57	-12,3 %
Geldumsatz in Mio. EUR	8,0	6,6	-17,0 %

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

Es ist im Wesentlichen zu unterscheiden zwischen:

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

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

Tabelle 34: allg. Umsatzentwicklung nach Vertragsarten bei Wohnungs- und Teileigentum

Vertragsart	Anzahl der Kaufverträge		Geldsummen	
	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Geld (100.000 €)	Anteil am Gesamtumsatz (%)
		Veränderung zum Vorjahr (%)		Veränderung zum Vorjahr (%)
Erstverkauf Wohnungseigentum	3	5,3 -40,0	9	14,1 -20,6
Weiterverkauf Wohnungseigentum	50	87,7 -12,3	51	76,8 -23,4
Umwandlung in Wohnungseigentum	0	0,0	0,00	0,0
Erstverkauf Bruchteilseigentum	0	0,0	0,00	0,0
Weiterverkauf Bruchteilseigentum	0	0,0	0,00	0,0
Umwandlung in Bruchteilseigentum	0	0,0	0,00	0,0
Erstverkauf Teileigentum	0	0,0	0,00	0,0
Weiterverkauf Teileigentum	4	7,0 33,3	6	9,1 270,1
Umwandlung in Teileigentum	0	0,0	0,00	0,0
Summe Teileigentum	4	7,0 33,3	6	9,1 270,1
Summe Wohnungs-/Bruchteilseigentum	53	93,0 -14,5	60	90,9 -23,0
Gesamtsumme	57	100,0 -12,3	66	100,0 -17,0

Anmerkung: Unterschiede in der Gesamtsumme entstehen durch Rundungsdifferenzen.

9.2. WOHNUNGSEIGENTUM

9.2.1. PREISNIVEAU, PREISENTWICKLUNG

Von den insgesamt 53 Verträgen entfallen 3 Verträge auf den Bereich Erstverkauf von Wohnungseigentum und 50 Verträge auf den Bereich Weiterverkauf von Wohnungseigentum.

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

Tabelle 35: allg. Umsatzentwicklung nach Regionen

Gemeinden	Anzahl der Kaufverträge		Geldsummen	
	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Geld (100.000 €)	Anteil am Gesamtumsatz (%)
		Veränderung zum Vorjahr (%)		Veränderung zum Vorjahr (%)
Angermünde	1	1,9 -90,0	1	1,8 -87,0
Boitzenburger Land	1	1,9 0,0	0,79	1,3 97,5
Brüssow	7	13,2 250,0	3	5,5 374,3
Carmzow-Wallmow	1	1,9 0,0	0,45	0,7 0,0
Casekow	3	5,7 0,0	2	3,1 0,0
Gartz (Oder)	2	3,8 -50,0	1	2,1 -54,2
Lychen	2	3,8 100,0	3	4,3 58,2
Mescherin	2	3,8 0,0	2	2,8 0,0
Milmersdorf	4	7,5 100,0	2	3,6 -25,3
Nordwestuckermark	1	1,9 0,0	0,47	0,8 0,0
Prenzlau	8	15,1 -33,3	12	19,3 -49,2
Schwedt/Oder	15	28,3 25,0	26	42,4 27,3
Tantow	1	1,9 0,0	0,06	0,1 0,0
Templin	5	9,4 -54,5	7	12,2 -53,2
Gesamtsumme	53	100,0 -14,5	60	100,0 -23,0

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

Tabelle 36: Aufteilung in Erst- und Weiterverkauf Wohnungseigentum

Vertragsart	Anzahl	Gesamtkaufpreise	Anzahl	Wohnflächenpreise
		Minimum Maximum Medianwert Mittelwert (1.000 EUR)		Minimum Maximum Medianwert Mittelwert (€/m²)
Erstverkauf Wohnungseigentum	2	369 417 393 393	2	2.306 3.422 2.864 2.864
Weiterverkauf Wohnungseigentum	44	30 250 83 101	32	508 3.175 1.336 1.452

Erstverkäufe

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

Tabelle 37: Erstverkäufe mit Baujahr- und Wohnflächenangabe

Gemeindeteil	Baujahr	Wohnfläche m ²	Normierter Kaufpreis / Wohnfläche EUR/m ²
Schwedt/Oder	2015	160	2.306
Prenzlau	2022	116	3.422

Weiterveräußerungen

Es liegen 31 Kauffälle zu Weiterveräußerungen mit Baujahr- und Wohnflächenangaben vor.

Tabelle 38: Weiterveräußerungen mit Baujahr- und Wohnflächenangabe

Gemeindeteil	Baujahr	Wohnfläche m ²	Normierter Kaufpreis / Wohnfläche EUR/m ²
Prenzlau, Stadt	1960	49	918
Prenzlau, Stadt	1995	74	1.689
Prenzlau, Stadt	2000	45	2.556
Templin, Stadt	1965	63	3.175
Templin, Stadt	1967	59	2.136
Templin, Stadt	1972	43	2.007
Templin, Stadt	1993	92	1.685
Schwedt, Stadt	1964	78	1.051 bis 1.693 (Mittel: 1.479)
Schwedt, Stadt	1994	82	1.878
Schwedt, Stadt	1997	106	2.358
Schwedt, Stadt	1998	79	2.405
Schwedt, Stadt	1999	66	1.667
Schwedt, Stadt	2002	78	1.968
Boitzenburger Land	1992	100	790
Amt Brüssow	1955	59 und 60	508 bis 1.017 (Mittel: 709)
Amt Gartz (Oder)	1964	58	862
Amt Gartz (Oder)	1964	117	598
Amt Gerswalde	1960 und 1967	42 bis 58	889 bis 1.362 (Mittel: 1.135)
Lychen, Stadt	1997	75	1.600
Lychen, Stadt	1997	49	2.847
Nordwestuckermark	1995	45	1.033

Preisentwicklung

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

9.3. TEILEIGENTUM

Teileigentum ist eine Form des Sondereigentums. Es umfasst im Wesentlichen die nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes, wie z. B. Läden, Praxis- oder Büroräume. Für das Berichtsjahr liegen 4 Verkäufe vor.

9.3.1. PREISENTWICKLUNG

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

10. BODENRICHTWERTE

10.1. ALLGEMEINE INFORMATIONEN

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

Die Bodenrichtwerte in bebauten Gebieten werden mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn die Grundstücke unbebaut wären. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen, wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit oder Grundstücksgestalt, bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert. Schriftliche und mündliche Auskünfte können in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses eingeholt werden. Zusätzlich werden Bodenrichtwertinformationen durch den Landesbetrieb Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg in Zusammenarbeit mit den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte im Bodenrichtwertportal BORIS Land Brandenburg (www.boris-brandenburg.de) zur kostenlosen Ansicht und zur Erzeugung eines Ausdruckes im Internet angeboten.

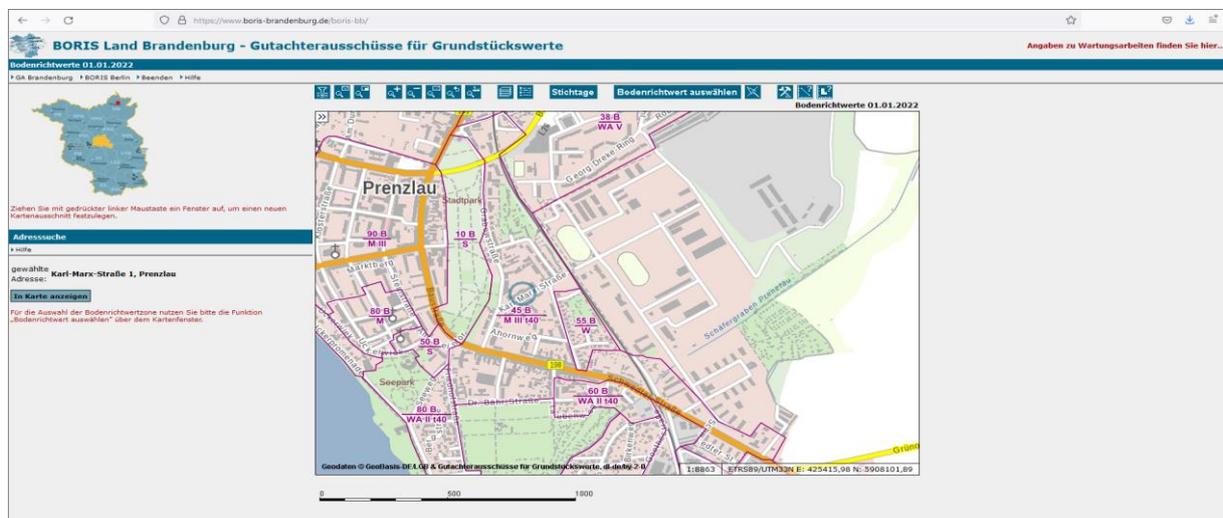


Abbildung 49: www.boris-brandenburg.de

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 **01.01.2023** hat der Gutachterausschuss 452 Bodenrichtwerte für Baulandflächen ermittelt und beschlossen. Im Vergleich zum Vorjahr sind 119 Bodenrichtwerte für Bauland gestiegen. Für 6 Bereiche wurde ein neuer Bodenrichtwert für Bauland ermittelt und beschlossen. Allgemein liegen die Bodenrichtwerte für Wohnbauland im Landkreis Uckermark zwischen 6 und 125 EUR/m². Regional verstärkt sich der Trend von höheren Bodenrichtwerten im Südwesten der Uckermark. Grundsätzlich zeigt sich eine Abnahme der Bodenrichtwerthöhe je weiter die Orte im Nordosten der Uckermark liegen.

10.2.2. BODENRICHTWERTE FÜR LAND- UND FORSTWIRTSCHAFTLICHE FLÄCHEN

Eine Übersicht über die Bodenrichtwerte in den einzelnen Zonen zum **01.01.2023** gibt die folgende Tabelle:

ZONE 1	
Acker :	2,00 EUR/m ² bei einer Ackerzahl in der Spanne von 21 - 40
Grünland :	1,10 EUR/m ² bei einer Grünlandzahl in der Spanne von 21 - 40
Wald :	0,90 EUR/m ²
ZONE 2	
Acker :	2,50 EUR/m ² bei einer Ackerzahl in der Spanne von 41 - 50
Grünland :	0,90 EUR/m ² bei einer Grünlandzahl in der Spanne von 21 - 50
Wald :	0,80 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 .

Abbildung 50: land- und forstwirtschaftliche Bodenrichtwerte

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.

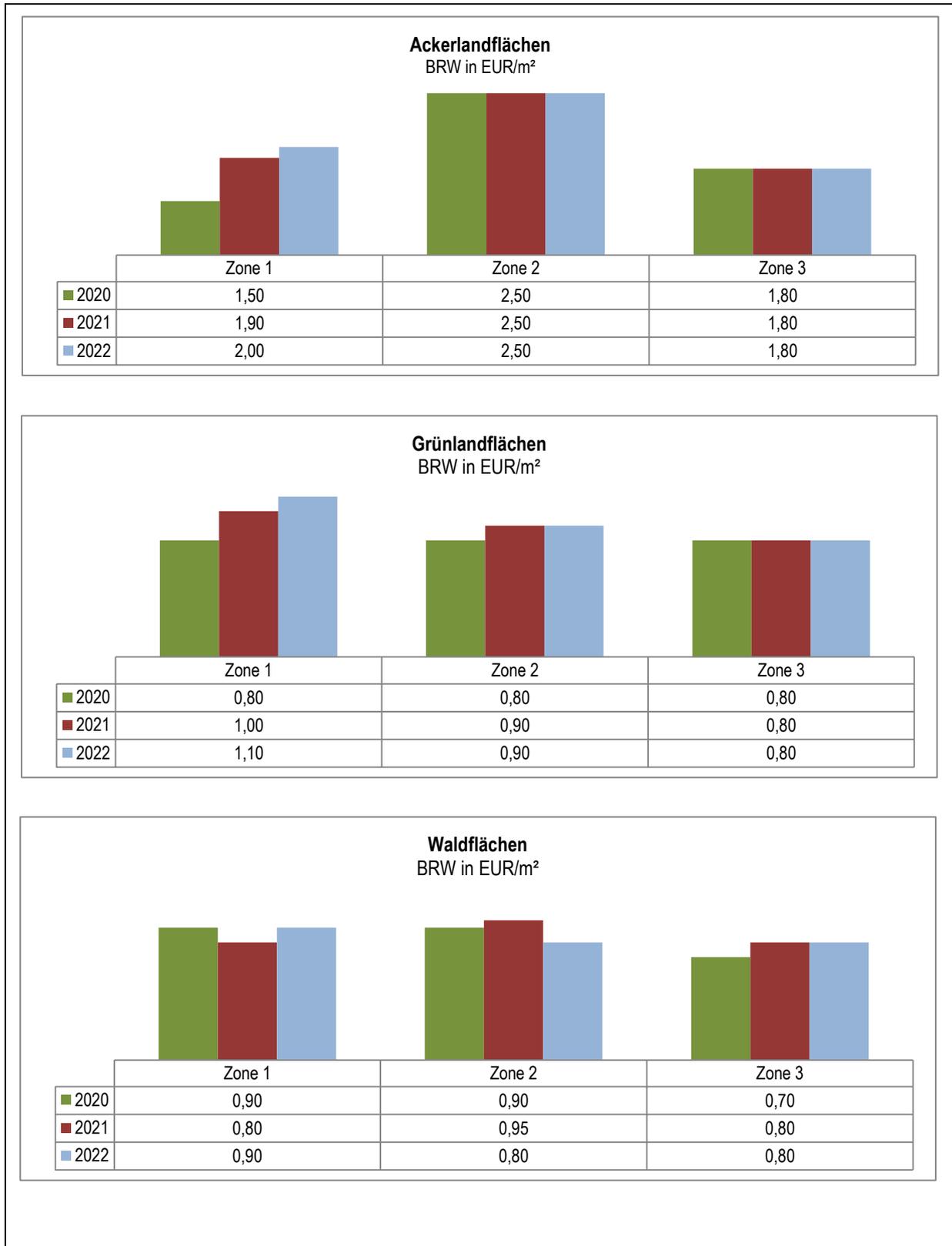


Abbildung 51: Entwicklung der Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Flächen

10.2.3. BODENRICHTWERTE FÜR AUSSENBEREICH

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

Gemäß Pkt. 5 Abs. 8 RL BRW-BB können für bebaute Grundstücke in Einzellagen oder kleinere 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 **01.01.2023** hat der Gutachterausschuss die Bodenrichtwerte für den Außenbereich ermittelt und beschlossen. Die einzelnen Werte stellt folgende Abbildung dar. Detaillierte Informationen, insbesondere die Art der Nutzung sind im Bodenrichtwertportal „BORIS Land Brandenburg“ abrufbar.

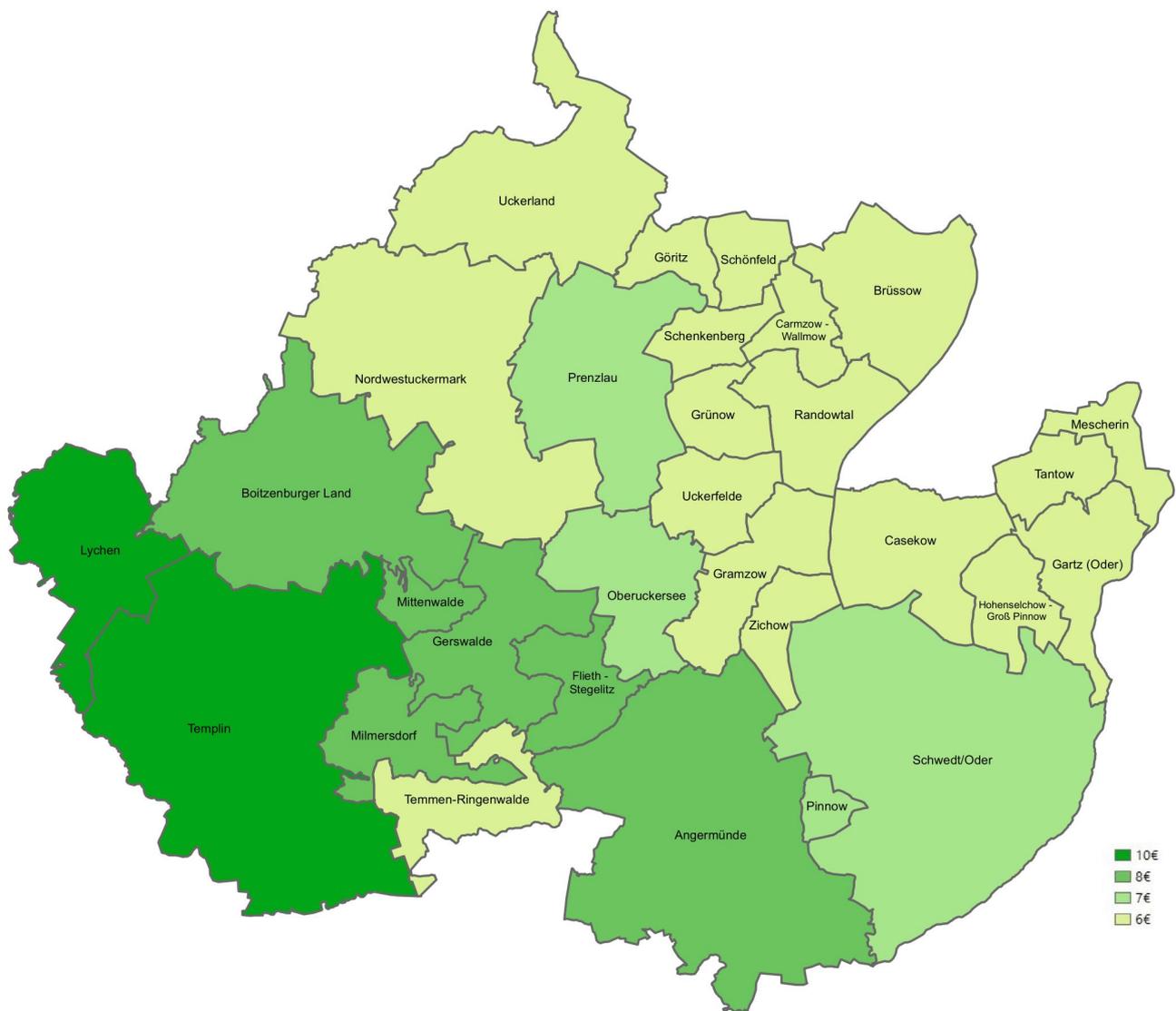


Abbildung 52: Bodenrichtwerte für den Außenbereich, gemeindeweise

Karte Landkreis Uckermark
Bodenrichtwerte für den Außenbereich, gemeindeweise

10.3. BESONDERE BODENRICHTWERTE

Neben den allgemeinen Bodenrichtwerten für Bauland werden durch den Gutachterausschuss auch Bodenrichtwerte in Sanierungsgebieten ermittelt, sogenannte besondere Bodenrichtwerte. Derzeitig liegen für 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 01.01.2023 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. Die aktuellen Werte zum Stichtag 01.01.2023 sind im Bodenrichtwertportal „BORIS Land Brandenburg“ abrufbar.

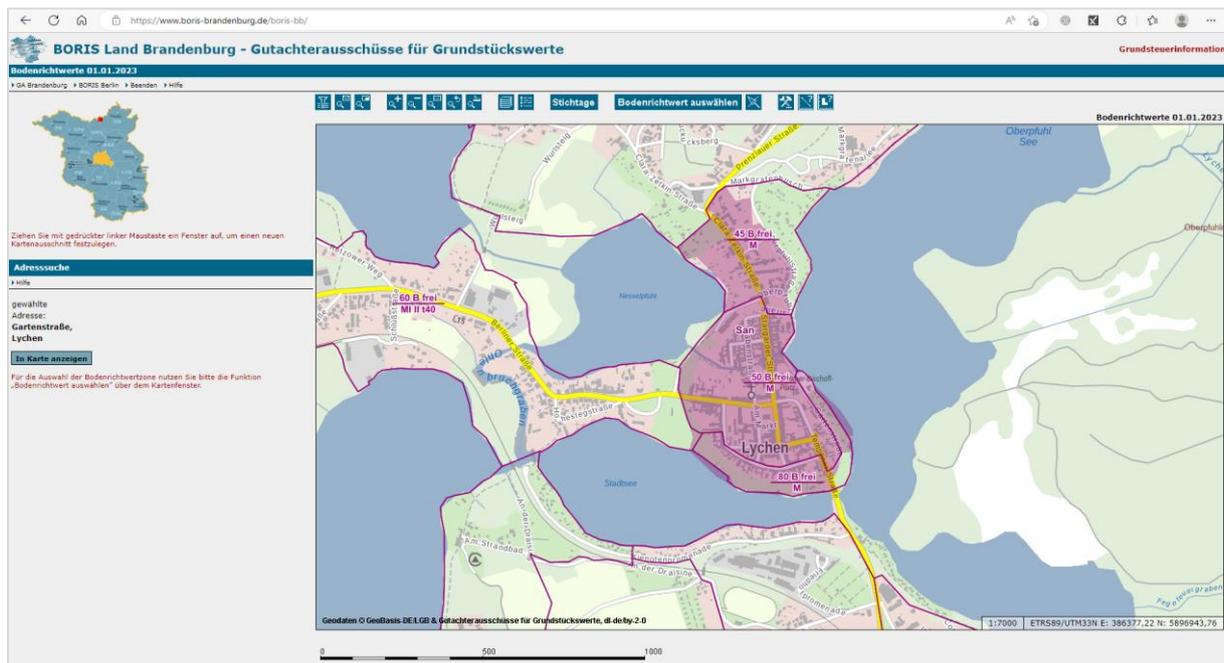


Abbildung 53: Boris Land Brandenburg; Sanierungsgebiet Lychen

11. NUTZUNGSENTGELTE, MIETEN, PACHTEN

11.1. NUTZUNGSENTGELTE

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Uckermark hat in der Vergangenheit entsprechend der Nutzungsentgeltverordnung auf Antrag Gutachten zur Ermittlung der Höhe ortsüblicher Nutzungsentgelte für verschiedene Standorte im Landkreis erstattet. Allerdings liegen die Ermittlungstichtage 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 Mietspiegel der Städte und Gemeinden verwiesen. Soweit Mieten bei der Auswertung der Kaufverträge bekannt werden, werden sie in der Automatisierten Kaufpreissammlung (AKS) erfasst. Für das Berichtsjahr 2022 liegen für 5 Kauffälle von Eigentumswohnungen Angaben zur Vermietung vor. Hiernach ergibt sich eine Spanne im Bereich von 5,61 €/m² bis 7,04 €/m². Die Wohnfläche liegt zwischen 45 m² und 79 m² und das Baujahr der Gebäude bei 1995 bis 1999.

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 Bodenrichtwertenzonen für land- oder forstwirtschaftliche Flächen unterteilt.

11.3.1.1. PACTHPREISE FÜR ACKERLAND

Die Stichprobe lässt sich hier wie folgt beschreiben:

Merkmale	Bereich
Bezugszeitpunkt:	>= 01.01.2021
Beginn des Pachtverhältnisses:	>= 30.09.2020
Ende des Pachtverhältnisses:	offen
Flächengröße:	> 2.000 m ²
Anzahl der Verträge mit Ackerzahl (ACZA):	559

Abbildung 54: Beschreibung Stichprobe Pachtpreise Ackerland

Tabelle 39: Pachtpreise Ackerland, zonal

Zone 1					
Spanne der Ackerzahlen	Anzahl	Ø Pachtpreis in EUR/ha	Spanne min in EUR/ha	Spanne max in EUR/ha	Ø Ackerzahl
<= 20	6	151	100	254	14
21 - 30	14	263	87	557	25
31 - 40	23	325	160	625	36
41 - 50	12	334	172	603	43
> 50	3	282	252	330	54
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	306	306	306	17
21 - 30	7	376	165	520	27
31 - 40	78	380	150	770	37
41 - 50	185	406	151	800	45
> 50	66	472	256	839	54

Zone 3					
Spanne der Ackerzahlen	Anzahl	Ø Pachtpreis in EUR/ha	Spanne min in EUR/ha	Spanne max in EUR/ha	Ø Ackerzahl
<= 20	1	327	327	327	16
21 - 30	19	366	91	657	27
31 - 40	64	338	135	668	36
41 - 50	62	406	186	849	44
> 50	18	599	270	830	63

11.3.1.2. PACTHPREISE FÜR GRÜNLAND

Die Stichprobe lässt sich hier wie folgt beschreiben:

Merkmale	Bereich
Bezugszeitpunkt:	>= 01.01.2021
Beginn des Pachtverhältnisses:	>= 30.09.2020
Ende des Pachtverhältnisses:	offen
Flächengröße:	> 2.000 m ²
Anzahl der Verträge mit Grünlandzahl (GRZA):	167

Abbildung 55: Beschreibung Stichprobe Pachtpreise Grünland

Tabelle 40: Pachtpreise Grünland, zonal

Zone 1					
Spanne der GRZA	Anzahl	Ø Pachtpreis in EUR/ha	Spanne min in EUR/ha	Spanne max in EUR/ha	Ø GRZA
<= 20	2	92	70	114	13
21 - 30	5	130	50	220	27
31 - 40	6	174	75	232	33
41 - 50	1	195	195	195	45
> 50	---	---	---	---	---

Zone 2					
Spanne der GRZA	Anzahl	Ø Pachtpreis in EUR/ha	Spanne min in EUR/ha	Spanne max in EUR/ha	Ø GRZA
<= 20	---	---	---	---	---
21 - 30	11	187	77	400	27
31 - 40	58	189	75	400	36
41 - 50	16	234	120	520	43
> 50	---	---	---	---	---
Zone 3					
Spanne der GRZA	Anzahl	Ø Pachtpreis in EUR/ha	Spanne min in EUR/ha	Spanne max in EUR/ha	Ø GRZA
<= 20	2	134	103	165	14
21 - 30	8	130	100	179	28
31 - 40	49	253	60	755	36
41 - 50	8	190	95	250	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- und Vermessungsamt des Landkreises Uckermark angesiedelt. Sie hat im Wesentlichen folgende Aufgaben zu erfüllen:

- Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung und sie ergänzender Datensammlungen
- Vorbereitung der Bodenrichtwertermittlung
- Veröffentlichung der Bodenrichtwerte im Bodenrichtwertportal BORIS-Land Brandenburg

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

Servicezeiten der Geschäftsstelle:

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

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

Freitag: 8:00 Uhr bis 11:30 Uhr

Dem Oberen Gutachterausschuss obliegen folgende Aufgaben:

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

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

12.2. MITGLIEDER DES GUTACHTERAUSSCHUSSES

Der Gutachterausschuss des Landkreises Uckermark setzt sich aus dem Vorsitzenden und 13 ehrenamtlichen Gutachtern zusammen (Stand April 2023):

Vorsitzender

Schneider, Dirk

Kreisvermessungsdirektor

Leiter des Kataster- u. Vermessungsamtes Landkreis 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
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	Öffentlich bestellte Vermessungsingenieurin

Ehrenamtlicher Gutachter der zuständigen Finanzbehörde

Czepluch, Holger	Ökonom
Zinnow, Claudia	Diplom-Ingenieurin, Bausachverständige

12.3. GEBÜHREN FÜR LEISTUNGEN DER GUTACHTERAUSSCHÜSSE

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

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

Nachfolgend sind einige Gebührenbeispiele zusammengestellt:

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

mündliche Auskünfte für die erste Viertelstunde	kostenfrei
schriftliche und elektronische Auskünfte, je angefangene Viertelstunde – erteilt durch die GS GAA	16 Euro

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

Gebührenbeispiele für Gutachten

Erstattung von Gutachten über unbebaute Grundstücke

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

Erstattung von Gutachten über bebaute Grundstücke

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

Erstattung von Gutachten über

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

*Erstattung von Gutachten über die ortsübliche Pacht
im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau* 1.000 Euro

*Erstattung von Gutachten über das ortsübliche
Nutzungsentgelt für vergleichbar genutzte Grundstücke* 1.000 Euro

zuzüglich

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

Ertellung von Auskünften aus der Kaufpreissammlung

über ein unbebautes Grundstück

mit bis zu 20 mitgeteilten Vergleichsfällen 70 Euro

je weiteren mitgeteilten Vergleichsfall 5 Euro

über ein bebautes Grundstück

mit bis zu 20 mitgeteilten Vergleichsfällen 85 Euro

je weiteren mitgeteilten Vergleichsfall 5 Euro

ANHANG
ANSCHRIFTEN DER GUTACHTERAUSSCHÜSSE IM LAND BRANDENBURG

GAA	Hausanschrift	Postanschrift	Telefon Telefax E-Mail
Oberer GAA	Robert-Havemann-Str. 4 15236 Frankfurt (Oder)	c/o LGB Heinrich-Mann-Allee 103 14473 Potsdam	0335 55 82 520 0335 55 82 503 oberer.gutachterausschuss@geobasis-bb.de
Barnim	Am Markt 1 16225 Eberswalde	Postfach 10 04 46 16204 Eberswalde	03334 21 41 947 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.)	Spreeinsel 1 Haus L 15848 Beeskow		03366 35 17 10 03366 35 17 18 gaa-los-ff@landkreis-oder-spree.de
Ostprignitz-Ruppin	Neustädter Str. 14 16816 Neuruppin		03391 68 86 210 03391 68 86 209 gutachter@opr.de

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

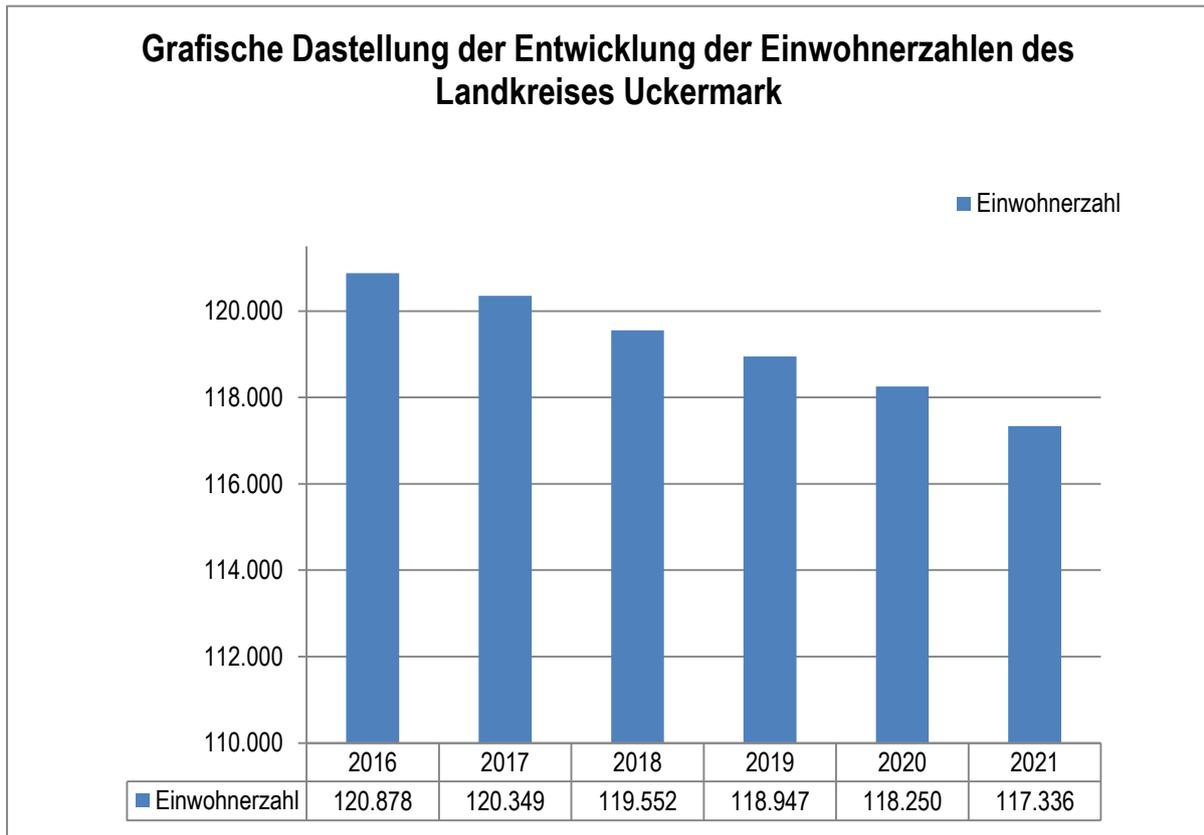
Die Einwohnerzahlen in der nachfolgenden Übersicht basieren auf der amtlichen Statistik, die sich immer auf bestimmte Stichtage bezieht. Es können sich zwischen den Stichtagen Veränderungen ergeben haben, die nicht in jedem Fall schon in der Einwohnerzahl bzw. Fläche der Städte, amtsfreien Gemeinden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

Bevölkerung im Land Brandenburg von 2017 bis 2021 nach Kreisfreien Städten, Landkreisen und Gemeinden

Gebietsstand: 31.12.2021; Quelle: www.statistik-berlin-brandenburg.de

		Jahr 2017	Jahr 2018	Jahr 2019	Jahr 2020	Jahr 2021
Gemeinde- schlüssel	Verwaltungsbezirk	Einwohner				
12073000	Landkreis Uckermark	120.349	119.552	118.947	118.250	117.336
12073008	Angermünde	13.837	13.744	13.757	13.637	13.696
12073032	Berkholz-Meyenburg	1.226	1.230	1.245	1.256	1.234
12073069	Boitzenburger Land	3.151	3.102	3.089	3.112	3.110
12073085	Brüssow	1.859	1.831	1.800	1.804	1.759
12073093	Carmzow-Wallmow	614	608	616	616	606
12073097	Casekow	1.890	1.918	1.885	1.870	1.824
12073157	Flieth-Stegelitz	536	529	531	516	513
12073189	Gartz (Oder)	2.550	2.550	2.508	2.524	2.442
12073201	Gerswalde	1.568	1.581	1.566	1.588	1.554
12073216	Göritz	805	816	822	801	781
12073225	Gramzow	1.856	1.836	1.800	1.788	1.772
12073261	Grünow	945	947	932	946	959
12073309	Hohenselchow- Groß Pinnow	780	765	759	738	717
12073384	Lychen	3.207	3.178	3.178	3.154	3.147
12073386	Mark Landin	1.013	993	968	962	952
12073393	Mescherin	825	825	822	820	796
12073396	Milmersdorf	1.447	1.426	1.438	1.463	1.436
12073404	Mittenwalde	358	355	357	365	374
12073429	Nordwestuckermark	4.248	4.209	4.194	4.182	4.155
12073430	Oberuckersee	1.673	1.655	1.629	1.635	1.630
12073440	Pinnow	900	866	898	889	886
12073452	Prenzlau	19.110	19.024	18.970	18.849	18.706
12073458	Randowtal	928	930	914	882	888
12073490	Schenkenberg	625	624	620	619	619
12073505	Schöneberg	811	810	803	756	*
12073520	Schönfeld	593	571	571	576	574
12073532	Schwedt/Oder	30.075	29.920	29.680	29.433	29.887
12073565	Tantow	801	814	825	772	766
12073569	Temmen-Ringenwalde	530	515	509	516	508
12073572	Templin	15.974	15.798	15.728	15.636	15.540
12073578	Uckerfelde	931	952	956	968	970
12073579	Uckerland	2.664	2.638	2.579	2.578	2.543
12073603	Passow	1.454	1.431	1.451	1.445	1.452
12073645	Zichow	565	561	547	554	540

*Die Gemeinde Schöneberg wurde zum 01.01.2021 in die Stadt Schwedt/Oder eingegliedert.



ANSCHRIFTEN DER STÄDTE UND GEMEINDEN DES LANDKREISES**Stadt Angermünde**

Markt 24
16278 Angermünde

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

Stadt Prenzlau

Am Steintor 4
17291 Prenzlau

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

Stadt Schwedt/Oder

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

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

Stadt Templin

Prenzlauer Allee 7
17268 Templin

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

Stadt Lychen

Am Markt 1
17279 Lychen

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

Gemeinde Boitzenburger Land

Templiner Straße 17
17268 Boitzenburger Land

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

Gemeinde Nordwestuckermark

Amtsstraße 8
17291 Nordwestuckermark

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

Gemeinde Pinnow

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

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

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

Gemeinde Uckerland

Hauptstraße 35
17337 Uckerland

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

Amt Brüssow (Uckermark)

Prenzlauer Straße 8
17326 Brüssow

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

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

Amt Gartz (Oder)

Kleine Klosterstraße 153
16307 Gartz (Oder)

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

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

Amt Gerswalde

Dorfmitte 14a
17268 Gerswalde

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

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

Amt Gramzow

Poststraße 25
17291 Gramzow

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

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

Amt Oder Welse – wurde am 19.04.2022 aufgelöst und die Gemeinden Berkholz-Meyenburg, Mark Landin und Passow in die Stadt Schwedt/Oder eingegliedert. Die Gemeinde Pinnow wird durch die Stadt Schwedt/Oder mitverwaltet.