

# **Grundstücksmarktbericht 2023**

## **Landkreis Uckermark**





**Bericht über die Entwicklung des  
Grundstücksmarktes  
für den Landkreis Uckermark  
2023**



## 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: <a href="mailto:gaa@uckermark.de">gaa@uckermark.de</a> Internet: <a href="http://www.gutachterausschuss.brandenburg.de">www.gutachterausschuss.brandenburg.de</a>
Berichtszeitraum	01.01.2023 bis 31.12.2023
Datenerhebung	Für diesen Bericht wurden alle bis zum 31.12.2023 abgeschlossenen Kaufverträge ausgewertet, die bis zum 15. Februar 2024 in der Geschäftsstelle eingegangen sind.
Datum der Veröffentlichung	Mai 2024
Bezug	Als PDF-Dokument oder Druckexemplar in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses (Kontaktdaten siehe oben). Als PDF-Dokument auch im Internetshop <b>GEOBROKER</b> , Grundstücksmarkt <a href="http://geobroker.geobasis-bb.de">http://geobroker.geobasis-bb.de</a>
Gebühr	kostenfrei im automatisierten Abrufverfahren, Druckexemplar 46,- EUR <sup>1</sup>
Titelfoto	Marienkirche Prenzlau - Mitteltor Gate and Marienkirche Church in Prenzlau, Uckermark, Brandenburg, Germany Quelle: <a href="https://www.gettyimages.com/detail/photo/marienkirche-prenzlau-royalty-free-image">travelpeter/Shutterstock.com</a>

### 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](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0) eingesehen werden. Die Inhalte der Grundstücksmarktberichte können gemäß dieser Nutzungsbestimmungen unter Angabe der Quelle © Gutachterausschüsse für Grundstückswerte BB [Jahr] und der Lizenz mit Verweis auf den Lizenztext genutzt werden. Zusätzlich ist die Internetadresse <https://www.gutachterausschuss.brandenburg.de> anzugeben.

Beispiel für den Quellenvermerk:

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

Die Nichtbeachtung dieser Nutzungsbedingungen wird nach dem Urheberrechtsgesetz verfolgt.

---

<sup>1</sup>entsprechend der aktuellen Brandenburgischen Gutachterausschuss-Gebührenordnung

**Dokumentenhistorie**

<b>Version</b>	<b>Datum</b>	<b>Seite</b>	<b>Beschreibung</b>
2023 – 1.0	08.05.2024		Erstveröffentlichung

**INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1. GRUNDSTÜCKSMARKT IN KÜRZE .....</b>	<b>13</b>
<b>2. ZIELSETZUNG DES GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHTES .....</b>	<b>14</b>
<b>3. RAHMENDATEN ZUM GRUNDSTÜCKSMARKT .....</b>	<b>15</b>
<b>3.1. BERICHTSGEBIET, REGIONALE RAHMENBEDINGUNGEN</b>	<b>15</b>
<b>4. ÜBERSICHT ÜBER DIE UMSÄTZE .....</b>	<b>17</b>
<b>4.1. VERTRAGSVORGÄNGE</b>	<b>17</b>
<b>4.2. GELDUMSATZ</b>	<b>18</b>
<b>4.3. FLÄCHENUMSATZ</b>	<b>19</b>
<b>5. BAULAND .....</b>	<b>20</b>
<b>5.1. ALLGEMEINES</b>	<b>20</b>
<b>5.2. BAULAND FÜR DEN INDIVIDUELLEN WOHNUNGSBAU / EIN- U. ZWEIFAMILIENHAUSGRUNDSTÜCKE</b>	<b>22</b>
5.2.1. PREISNIVEAU, PREISENTWICKLUNG .....	22
5.2.2. BODENPREISINDEXREIHEN .....	27
<b>5.3. BAULAND FÜR DEN GESCHOSSWOHNUNGSBAU / MEHRFAMILIENHAUSGRUNDSTÜCKE</b>	<b>29</b>
5.3.1. PREISNIVEAU, PREISENTWICKLUNG .....	29
5.3.2. BODENPREISINDEXREIHE .....	29
<b>5.4. BAULAND FÜR GEWERBE</b>	<b>29</b>
5.4.1. PREISNIVEAU, PREISENTWICKLUNG .....	29
5.4.2. BODENPREISINDEXREIHE .....	29
<b>5.5. BAUERWARTUNGSLAND UND ROHBAULAND</b>	<b>29</b>
<b>5.6. SONSTIGES BAULAND</b>	<b>30</b>
5.6.1. ERHOLUNGSGRUNDSTÜCKE .....	30
5.6.2. BETRIEBSGRUNDSTÜCKE LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT .....	31
<b>5.7. ERBBAURECHTE</b>	<b>31</b>
<b>5.8. SONDERAUSWERTUNGEN</b>	<b>31</b>
5.8.1. ARRONDIERUNGSFLÄCHEN .....	31
5.8.2. WASSERGRUNDSTÜCKE .....	32
<b>6. LAND- UND FORSTWIRTSCHAFTLICHE GRUNDSTÜCKE .....</b>	<b>32</b>
<b>6.1. ALLGEMEINES</b>	<b>32</b>
<b>6.2. LANDWIRTSCHAFTLICHE FLÄCHEN</b>	<b>35</b>
6.2.1. PREISNIVEAU, PREISENTWICKLUNG .....	35
6.2.2. BODENPREISINDEXREIHEN .....	43
<b>6.3. FORSTWIRTSCHAFTLICHE FLÄCHEN</b>	<b>44</b>
6.3.1. PREISNIVEAU .....	45
6.3.2. PREISENTWICKLUNG .....	46
6.3.3. BODENPREISINDEXREIHE .....	46

<b>6.4. LANDWIRTSCHAFTLICHE BETRIEBE</b>	<b>47</b>
<b>6.5. BEGÜNSTIGTES AGRARLAND</b>	<b>47</b>
<b>6.6. BRACHLAND-, UNLAND-, ÖDLANDFLÄCHEN</b>	<b>47</b>
<b><u>7. SONSTIGE UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE.....</u></b>	<b><u>48</u></b>
<b>7.1. PRIVATE GRÜNFLÄCHEN</b>	<b>48</b>
7.1.1. EIGENTUMSGÄRTEN .....	48
7.1.2. HAUSNAHES GARTENLAND .....	48
<b>7.2. LANDWIRTSCHAFTLICHE WEGE</b>	<b>48</b>
<b>7.3. RADWEGE</b>	<b>48</b>
7.3.1. RADWEGE, BESTEHENDE .....	48
7.3.2. RADWEGE, GEPLANTE .....	48
<b>7.4. VERKEHRSFLÄCHEN (STRABEN)</b>	<b>49</b>
7.4.1. VERKEHRSFLÄCHEN, BESTEHENDE .....	49
7.4.2. VERKEHRSFLÄCHEN, GEPLANTE .....	49
<b>7.5. SEEN</b>	<b>49</b>
<b>7.6. FLÄCHEN FÜR DIE ERZEUGUNG ERNEUERBARER ENERGIEN</b>	<b>49</b>
7.6.1. SOLAR- UND PHOTOVOLTAIK .....	49
7.6.2. WINDKRAFTANLAGEN .....	50
<b><u>8. BEBAUTE GRUNDSTÜCKE .....</u></b>	<b><u>51</u></b>
<b>8.1. ALLGEMEINES</b>	<b>51</b>
<b>8.2. FREISTEHENDE EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSER</b>	<b>52</b>
8.2.1. PREISNIVEAU, PREISENTWICKLUNG.....	52
8.2.2. SACHWERTFAKTOREN FÜR EINFAMILIENWOHNHÄUSER .....	54
8.2.3. AUSWERTUNG NACH BAUJAHR UND STANDARDSTUFE.....	60
8.2.4. LIEGENSCHAFTSZINSSÄTZE .....	61
<b>8.3. REIHENHÄUSER, DOPPELHAUSHÄLFEN</b>	<b>63</b>
8.3.1. PREISNIVEAU, PREISENTWICKLUNG.....	63
8.3.2. SACHWERTFAKTOREN FÜR REIHENHÄUSER UND DOPPELHAUSHÄLFEN .....	64
<b>8.4. MEHRFAMILIENHÄUSER</b>	<b>66</b>
8.4.1. PREISNIVEAU,PREISENTWICKLUNG .....	66
8.4.2. LIEGENSCHAFTSZINSSÄTZE .....	66
<b>8.5. BÜROGEBÄUDE, GESCHÄFTSHÄUSER, WOHN- UND GESCHÄFTSHÄUSER</b>	<b>67</b>
8.5.1. PREISNIVEAU.....	67
<b>8.6. SONSTIGE BEBAUTE GRUNDSTÜCKE</b>	<b>67</b>
8.6.1. ZWANGSVERSTEIGERUNGSOBJEKTE .....	67
<b><u>9. WOHNUNGS- UND TEILEIGENTUM .....</u></b>	<b><u>67</u></b>
<b>9.1. ALLGEMEINES</b>	<b>67</b>
<b>9.2. WOHNUNGSEIGENTUM</b>	<b>68</b>
9.2.1. PREISNIVEAU, PREISENTWICKLUNG.....	68
<b>9.3. TEILEIGENTUM</b>	<b>71</b>
9.3.1. PREISENTWICKLUNG .....	71
<b><u>10. BODENRICHTWERTE.....</u></b>	<b><u>71</u></b>
<b>10.1. ALLGEMEINE INFORMATIONEN</b>	<b>71</b>
<b>10.2. ALLGEMEINE BODENRICHTWERTE</b>	<b>72</b>

10.2.1. BODENRICHTWERTE FÜR BAULAND .....	72
10.2.2. BODENRICHTWERTE FÜR LAND- UND FORSTWIRTSCHAFTLICHE FLÄCHEN .....	72
10.2.3. BODENRICHTWERTE FÜR AUSSENBEREICH .....	74
<b>10.3. BESONDERE BODENRICHTWERTE</b>	<b>75</b>
<b><u>11. NUTZUNGSENTGELTE, MIETEN, PACHTEN.....</u></b>	<b><u>76</u></b>
<b>11.1. NUTZUNGSENTGELTE</b>	<b>76</b>
<b>11.2. MIETEN</b>	<b>76</b>
11.2.1. WOHNUNGSMIETE .....	76
11.2.2. GEWERBEMIETEN.....	76
<b>11.3. PACHTEN</b>	<b>76</b>
11.3.1. PACHTEN FÜR LANDWIRTSCHAFTLICHE FLÄCHEN.....	76
<b><u>12. ÖRTLICHER GUTACHTERAUSSCHUSS UND OBERER GUTACHTERAUSSCHUSS.....</u></b>	<b><u>79</u></b>
<b>12.1. AUFGABEN</b>	<b>79</b>
<b>12.2. MITGLIEDER DES GUTACHTERAUSSCHUSSES</b>	<b>80</b>
<b>12.3. GEBÜHREN FÜR LEISTUNGEN DER GUTACHTERAUSSCHÜSSE</b>	<b>82</b>
<b><u>ANHANG.....</u></b>	<b><u>84</u></b>
<b>ANSCHRIFTEN DER GUTACHTERAUSSCHÜSSE IM LAND BRANDENBURG</b>	<b>84</b>
<b>VERZEICHNIS DER AMTSFREIEN GEMEINDEN UND ÄMTER IM LANDKREIS UCKERMARK</b>	<b>86</b>
<b>EINWOHNERZAHLEN</b>	<b>86</b>
<b>ANSCHRIFTEN DER STÄDTE UND GEMEINDEN DES LANDKREISES</b>	<b>88</b>

## 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 .....	15
Abbildung 6: Karte mit Verwaltungsgrenzen im Landkreis Uckermark .....	16
Abbildung 7: Anteil der Teilmärkte an der Gesamtanzahl der Verträge in %.....	17
Abbildung 8: Anteil der Teilmärkte am Gesamtgeldumsatz in % .....	18
Abbildung 9: Anteil der Teilmärkte am Gesamtflächenumsatz in % .....	19
Abbildung 10: Entwicklung unbebaute Grundstücke gesamt und einzelne Grundstücksarten .....	20
Abbildung 11: Anteil am Gesamtumsatz der einzelnen Grundstücksarten.....	21
Abbildung 12: Verteilung der Veräußerer und Erwerber "unbebaute Bauflächen" .....	22
Abbildung 13: Häufigkeitsverteilung der Kaufpreise .....	23
Abbildung 14: räumliche Verteilung Kauffälle Wohnbauland.....	27
Abbildung 15: Indexreihe - Wohnbauland BRW $\leq$ 30 EUR/m <sup>2</sup> .....	28
Abbildung 16: Indexreihe - Wohnbauland BRW $>$ 30 EUR/m <sup>2</sup> .....	28
Abbildung 17: durchschnittliche Ackerzahlen im Landkreis Uckermark.....	33
Abbildung 18: durchschnittliche Grünlandzahlen im Landkreis Uckermark .....	33
Abbildung 19: Umsatzentwicklung land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke.....	34
Abbildung 20: Zoneneinteilung landwirtschaftlicher Flächen im Landkreis Uckermark .....	35
Abbildung 21: Veräußerer und Erwerber für Acker- und Grünland.....	36
Abbildung 22: räumliche Verteilung Kauffälle Ackerlandflächen.....	37
Abbildung 23: Preismittel bei ortsfernen und ortsnahen Grünlandflächen.....	39
Abbildung 24: räumliche Verteilung Kauffälle Grünlandflächen.....	40
Abbildung 25: Preisentwicklung Ackerland, zonal .....	42
Abbildung 26: Preisentwicklung Grünland, zonal .....	42
Abbildung 27: Preisentwicklung Acker- und Grünland gesamter Landkreis .....	43
Abbildung 28: Indexreihe - Ackerland.....	43
Abbildung 29: Indexreihe - Grünland .....	44
Abbildung 30: räumliche Verteilung Kauffälle forstwirtschaftliche Flächen.....	45
Abbildung 31: Waldflächen; Preisspannen .....	45
Abbildung 32: Zonaler Vergleich Preismittel forstwirtschaftliche Flächen.....	46
Abbildung 33: Preisentwicklung forstwirtschaftlicher Flächen gesamter Landkreis Uckermark.....	46
Abbildung 34: Indexreihe - Waldflächen .....	47
Abbildung 35: Windkraftanlagen im Landkreis Uckermark .....	50
Abbildung 36: Aufteilung der Umsätze bebauter Grundstücke auf die Regionstypen .....	52
Abbildung 37: Gesamtkaufpreismittel in EUR – Ein- und Zweifamilienwohnhäuser.....	54
Abbildung 38: Modellansätze und Modellparameter für die Ermittlung von Sachwertfaktoren .....	56
Abbildung 39: Beschreibung Stichprobe Sachwertfaktoren Bodenrichtwert bis 30 EUR/m <sup>2</sup> .....	56
Abbildung 40: Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser Bodenwert $\leq$ 30 EUR/m <sup>2</sup> .....	57
Abbildung 41: Beschreibung Stichprobe Sachwertfaktoren Bodenrichtwert größer 30 EUR/m <sup>2</sup> .....	58
Abbildung 42: Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser Bodenrichtwert größer 30 EUR/m <sup>2</sup> .....	59
Abbildung 43: Orientierungshilfe für Gebäudestandards.....	61
Abbildung 44: Liegenschaftszinssätze Einfamilienhäuser .....	62
Abbildung 45: Regionstypen der Kauffälle für Reihenhäuser und Doppelhaushälften .....	63
Abbildung 46: Gesamtkaufpreismittel Reihen- und Doppelhaushälftengrundstücke .....	64

---

Abbildung 47: Beschreibung Stichprobe Sachwertfaktoren Reihenhäuser und Doppelhaushälften.....	65
Abbildung 48: Sachwertfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften .....	65
Abbildung 49: Liegenschaftszinssätze Mehrfamilienhäuser .....	66
Abbildung 50: land- und forstwirtschaftliche Bodenrichtwerte .....	72
Abbildung 51: Entwicklung der Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Flächen .....	73
Abbildung 52: Bodenrichtwerte für den Außenbereich, gemeindeweise .....	74
Abbildung 53: Boris Land Brandenburg; Sanierungsgebiet Lychen .....	75
Abbildung 54: Beschreibung Stichprobe Pachtpreise Ackerland.....	77
Abbildung 55: Beschreibung Stichprobe Pachtpreise Grünland.....	78

## TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1: Anzahl der Verträge.....	17
Tabelle 2: Geldumsatz - Teilmärkte.....	18
Tabelle 3: Flächenumsatz - Teilmärkte.....	19
Tabelle 4: allgemeine Entwicklung unbebaute Grundstücke .....	20
Tabelle 5: Teilmarkt "unbebaute Grundstücke" nach Grundstücksarten .....	21
Tabelle 6: Preisentwicklung Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke .....	22
Tabelle 7: Preisniveau und Anzahl der Kauffälle je Gebietskörperschaft .....	23
Tabelle 8: Bodenrichtwerte ausgewählter Erholungsstandorte .....	30
Tabelle 9: Erbbauzinsen bei erstmaliger Begründung des Erbbaurechtes.....	31
Tabelle 10: allgemeine Umsatzentwicklung land- und forstwirtschaftliche Flächen .....	34
Tabelle 11: Arten des Erwerbs bei Acker und Grünland.....	36
Tabelle 12: Durchschnittspreise für Acker- und Grünland im gewöhnlichen Geschäftsverkehr .....	36
Tabelle 13: allgemeine Umsatzentwicklung Ackerlandflächen .....	37
Tabelle 14: Ackerland, Zone 1, Kaufpreismittel .....	38
Tabelle 15: Ackerland, Zone 2, Kaufpreismittel .....	38
Tabelle 16: Ackerland, Zone 3, Kaufpreismittel .....	39
Tabelle 17: allgemeine Umsatzentwicklung Grünlandflächen .....	39
Tabelle 18: Grünland, Zone 1, Kaufpreismittel .....	41
Tabelle 19: Grünland, Zone 2, Kaufpreismittel .....	41
Tabelle 20: Grünland, Zone 3, Kaufpreismittel .....	41
Tabelle 21: Gesamtumsatz forstwirtschaftliche Flächen .....	44
Tabelle 22: Solar- und Photovoltaik, Kauffälle 2023.....	49
Tabelle 23: allgemeine Umsatzentwicklung "Bebaute Grundstücke" .....	51
Tabelle 24: allgemeine Umsatzentwicklung einzelner Gebäudearten .....	51
Tabelle 25: Durchschnittliche Kaufpreise freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser .....	53
Tabelle 26: Durchschnittliche Wohnflächenpreise (Medianwert) freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser .....	53
Tabelle 27: Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser bei einem Bodenwert $\leq 30$ EUR/m <sup>2</sup> .....	57
Tabelle 28: Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser Bodenrichtwert größer 30 EUR/m <sup>2</sup> .....	59
Tabelle 29: Ein- und Zweifamilienhäuser nach Baujahr und Standardstufe .....	60
Tabelle 30: Kaufpreisspannen und Mittelwerte von Reihenhäusern und Doppelhaushälften.....	63
Tabelle 31: Durchschnittliche Wohnflächenpreise (Medianwert) Reihenhäuser und Doppelhaushälften.....	64
Tabelle 32: Preisniveau Bürogebäude, Geschäftshäuser, Wohn- und Geschäftshäuser .....	67
Tabelle 33: allgemeine Umsatzentwicklung Wohnungs- und Teileigentum.....	67
Tabelle 34: allg. Umsatzentwicklung nach Vertragsarten bei Wohnungs- und Teileigentum .....	68
Tabelle 35: allg. Umsatzentwicklung nach Regionen .....	69
Tabelle 36: Aufteilung in Erst- und Weiterverkauf Wohnungseigentum.....	69
Tabelle 37: Erstverkäufe mit Baujahr- und Wohnflächenangabe.....	70
Tabelle 38: Weiterveräußerungen mit Baujahr- und Wohnflächenangabe .....	70
Tabelle 39: Pachtpreise Ackerland, zonal .....	77
Tabelle 40: Pachtpreise Grünland, zonal.....	78



## 1. GRUNDSTÜCKSMARKT IN KÜRZE

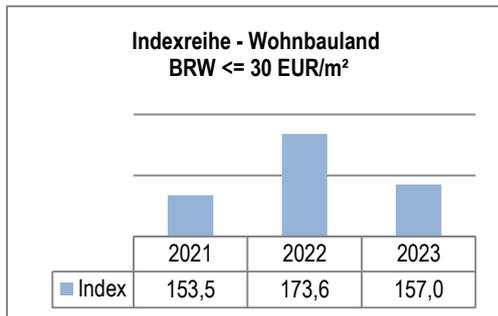


Abbildung 1: Grundstücksmarkt in Kürze: Indexreihe Wohnbauland

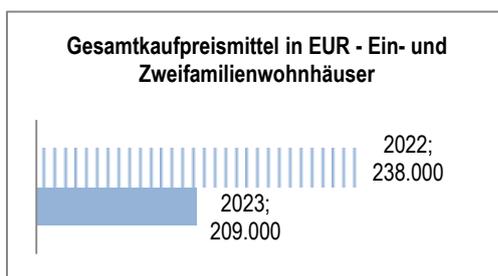


Abbildung 2: Grundstücksmarkt in Kürze: Gesamtkaufpreismittel Ein- und Zweifamilienhäuser

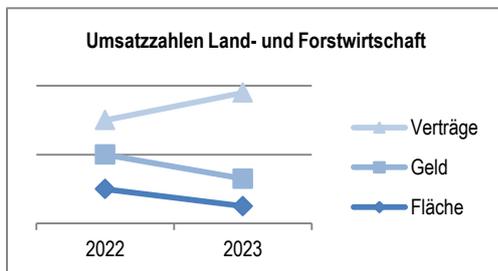


Abbildung 3: Grundstücksmarkt in Kürze: Umsatzzahlen Land- und Forstwirtschaft

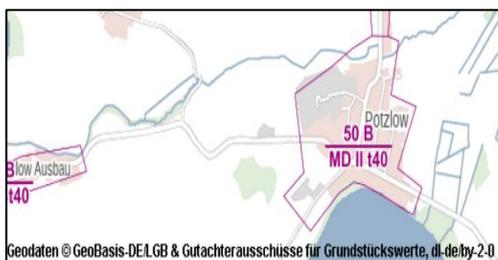


Abbildung 4: Grundstücksmarkt in Kürze: Bodenrichtwerte

### Wohnbauland

Die Preisspanne liegt im Berichtsjahr zwischen 3,00 EUR/m<sup>2</sup> und 158,00 EUR/m<sup>2</sup>. Der niedrigste Kaufpreis wurde für eine Fläche im ländlichen Bereich im Nordosten 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.

### Sinkende Preise für Eigenheime

Die Gesamtkaufpreise bewegen sich in einer Preisspanne von 45.500 EUR bis 600.000 EUR, wobei das Kaufpreismittel bei 209.000 EUR liegt. Im Berichtsjahr 2022 lag das Kaufpreismittel noch bei 238.000 EUR. Der niedrigste Kaufpreis wurde für ein Einfamilienwohnhaus im Amt Brüssow gezahlt. Der Höchstpreis wurde in einem Ortsteil der Stadt Lychen erreicht.

### land- und forstwirtschaftliche Flächen

Im Geschäftsjahr 2023 wurden 305 Kaufverträge über land- u. forstwirtschaftliche Flächen ausgewertet, damit ist ein Anstieg zum Vorjahr festzustellen. Insgesamt betrug der Flächenumsatz 1.207 ha und der Geldumsatz 17,4 Mio. Euro. Trotz steigender Vertragsanzahl ist demnach im Vergleich zum Vorjahr sowohl der Geldumsatz als auch der Flächenumsatz gesunken.

### Höhe der Bodenrichtwerte für Bauland wenig verändert

Insgesamt wurden im Berichtsjahr 493 Bodenrichtwerte beschlossen. Im Vergleich zum Vorjahr sind 22 Werte für Bauland gestiegen, 1 Bodenrichtwert ist gesunken. Für 4 Bereiche wurde ein neuer Bodenrichtwert für Bauland ermittelt und beschlossen. Allgemein liegen die Bodenrichtwerte für Wohnbauland im Landkreis Uckermark zwischen 6 und 150 EUR/m<sup>2</sup>.

## 2. ZIELSETZUNG DES GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHTES

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

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

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

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

Bestandteile des Grundstücksmarktberichtes sind:

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

Zu den Zahlen:

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

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

Gewährleistung:

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

### 3. RAHMENDATEN ZUM GRUNDSTÜCKSMARKT

#### 3.1. BERICHTSGEBIET, REGIONALE RAHMENBEDINGUNGEN

##### Geografische Daten

Fläche gesamt:	3.077 km <sup>2</sup>
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

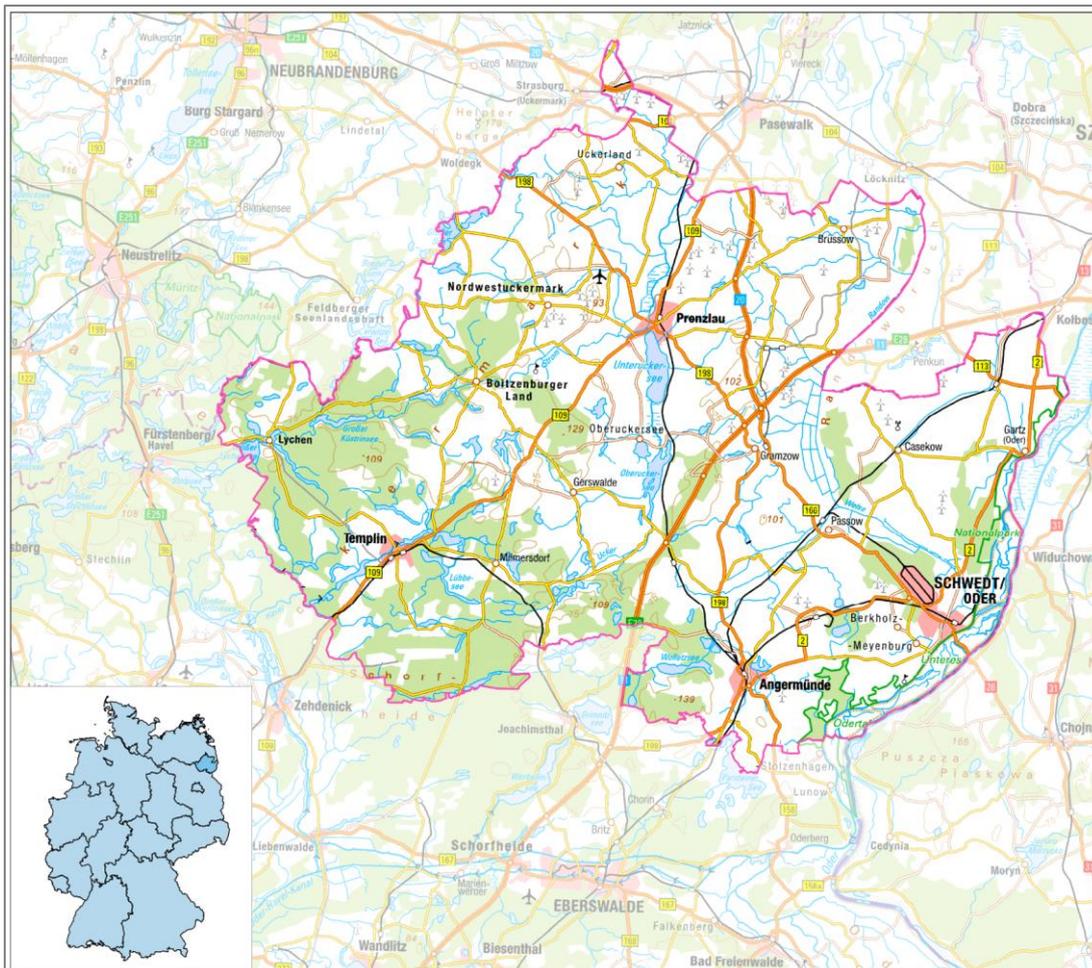


Abbildung 5: Topografische Karte Landkreis Uckermark

©GeoBasis-DE / BKG (2021)

## Struktur und Verwaltung

Einwohner:	117.845 (Stand 31.12.2022)
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: 42.570 (Juni 2023)

Arbeitsmarkt	2022	2023
Arbeitslose	5.797	6.294
Arbeitslosenquote / %	10,0	11,2

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 2023 wurden in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses 1.297 notarielle Kaufverträge ausgewertet. Dies bedeutet im Vergleich zum Vorjahr ein Minus von 44 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							
228	534	75	305	38	117	1.297	
17,6	41,2	5,8	23,5	2,9	9,0	100,0	
-9,2	-14,7	31,6	14,2	11,8	10,4	-3,3	

### Anteil der Teilmärkte an der Gesamtanzahl der Verträge in Prozent

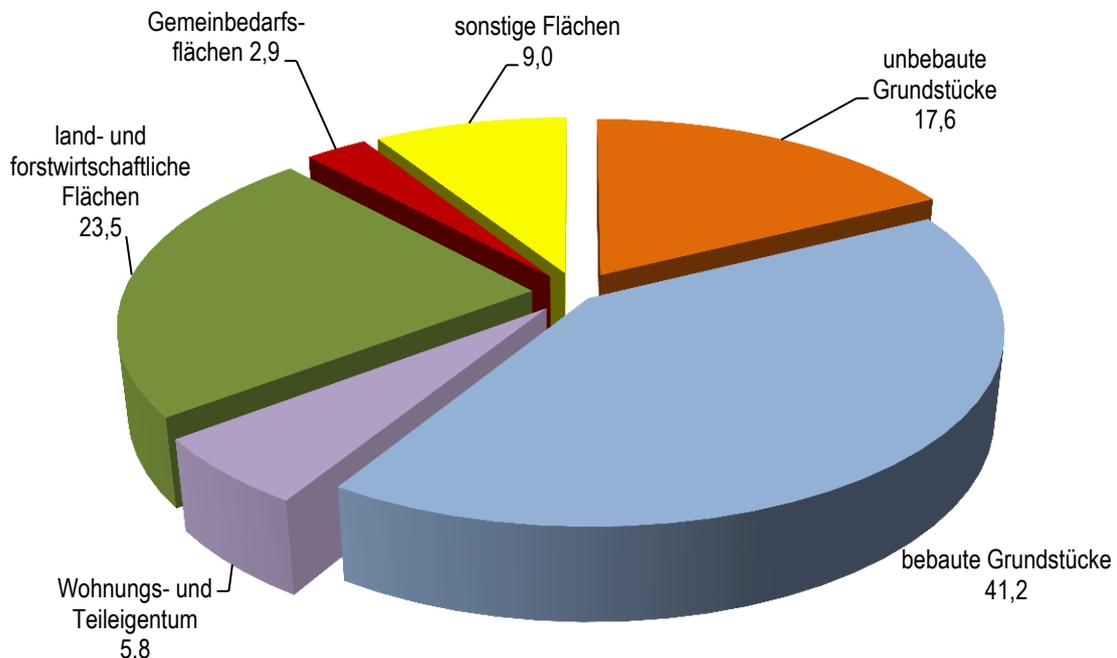


Abbildung 7: Anteil der Teilmärkte an der Gesamtanzahl der Verträge in %

## 4.2. GELDUMSATZ

Auf dem Grundstücksmarkt des Landkreises Uckermark wurden im Berichtszeitraum 157,5 Mio. EUR umgesetzt. Damit ist im Vergleich zum Vorjahr der Umsatz um 27,2 Mio. EUR gesunken. Insbesondere im Teilmarkt „unbebaute Grundstücke“ ist ein starker Rückgang zu verzeichnen. Dagegen ist beim Teilmarkt „Wohnungs- und Teileigentum“ ein starker Zuwachs ersichtlich. Dieser ist auf eine erhöhte Anzahl von Verträgen zurückzuführen. Beim Teilmarkt „sonstige Flächen“ ist ebenfalls eine sehr starke Umsatzsteigerung zu vermerken, diese resultiert aus Verträgen für Windkraftanlagen, für ein Umspannwerk sowie mehrere Verkäufe für Eigentumsärten mit hohen Preisen.

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						
6,0	113,9	11,4	17,3	0,1	8,8	157,5
3,8	72,3	7,2	11,0	0,1	5,6	100,0
- 39,1	- 20,6	71,3	- 15,8	- 7,2	121,0	- 14,7

Anteile der Teilmärkte am Gesamtgeldumsatz in Prozent

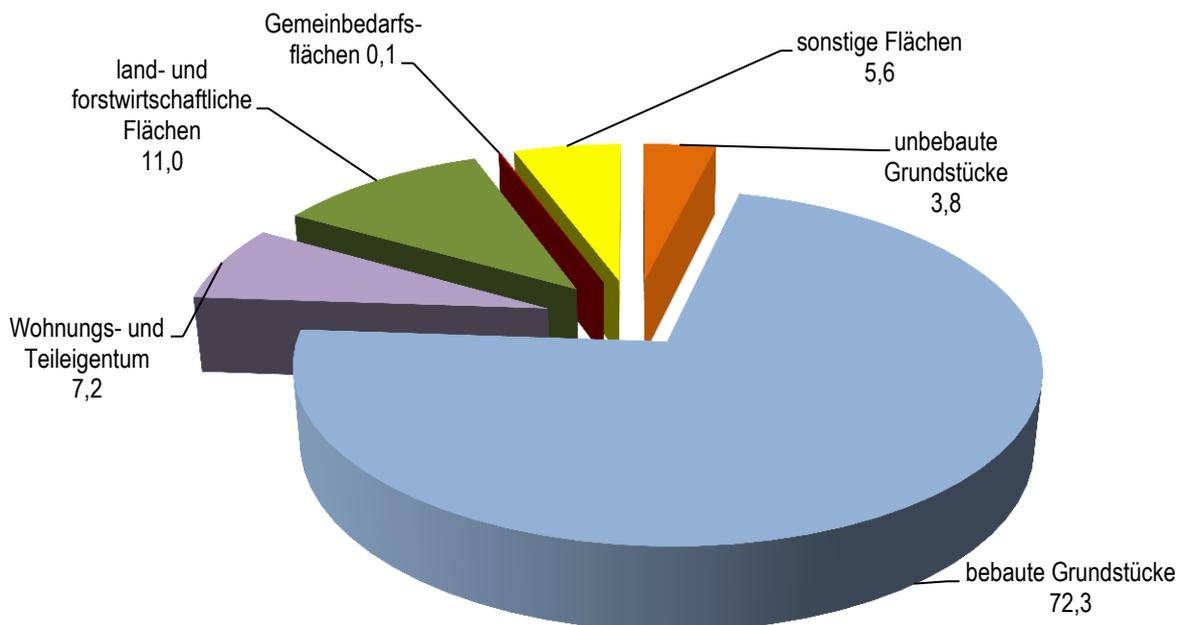


Abbildung 8: Anteil der Teilmärkte am Gesamtgeldumsatz in %

### 4.3. FLÄCHENUMSATZ

Der Flächenumsatz ist im Berichtsjahr im Vergleich zum Vorjahr in allen Teilmärkten, außer im Teilmarkt „Sonstige Flächen“, gefallen. Die Entwicklung beim Teilmarkt „Sonstige Flächen“, resultiert maßgeblich aus dem Verkauf einer großen Sportanlage und auf einen deutlichen Anstieg der Kauffälle von Flächen für Energieanlagen.

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 <sup>2</sup> ) – Anteil in %						
Veränderung in % gegenüber dem Vorjahr						
336	1.199	-	12.069	36	2.058	15.698
2,1	7,6	-	76,9	0,2	13,1	100,0
- 26,7	- 22,0	-	- 13,9	- 23,5	254,4	- 5,6

Anteile der Teilmärkte am Gesamtflächenumsatz in Prozent

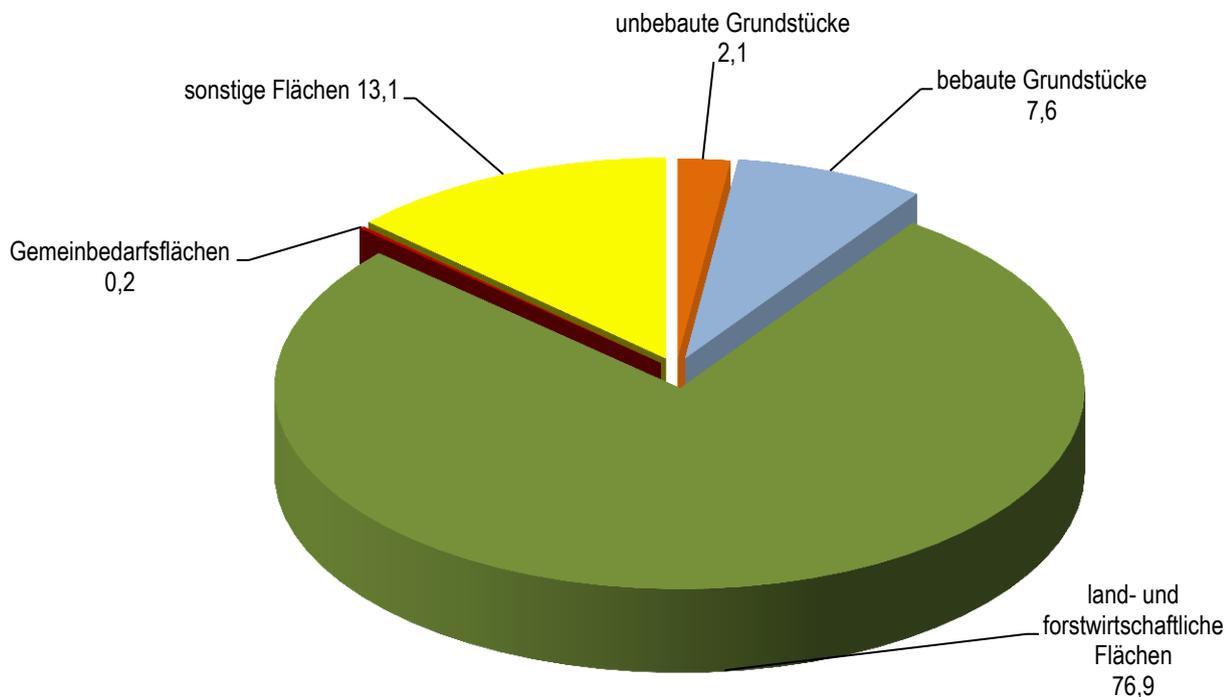


Abbildung 9: Anteil der Teilmärkte am Gesamtflächenumsatz in %

## 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 Anstieg der Verträge für Bauflächen im Geschosswohnungsbau sowie der geschäftlichen Nutzung bringt nur im Bereich der geschäftlichen Nutzung einen Anstieg des Geld- und Flächenumsatzes mit sich. Im Berichtsjahr halten die gewerblichen Bauflächen insgesamt einen Anteil am Geldumsatz von 20,5 %. Das Wohnbauland fällt auf 66,6 %. Die Grundstücksart „sonstiges Bauland“ fällt auf 12,9 %.

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

Tabelle 4: allgemeine Entwicklung unbebaute Grundstücke

Unbebaute Grundstücke	2022	2023	Veränderung zum Vorjahr
Anzahl der Verträge	251	228	- 9,2 %
Geldumsatz in Mio. EUR	9,9	6,0	- 39,1 %
Flächenumsatz in ha	45,9	33,6	- 26,7 %

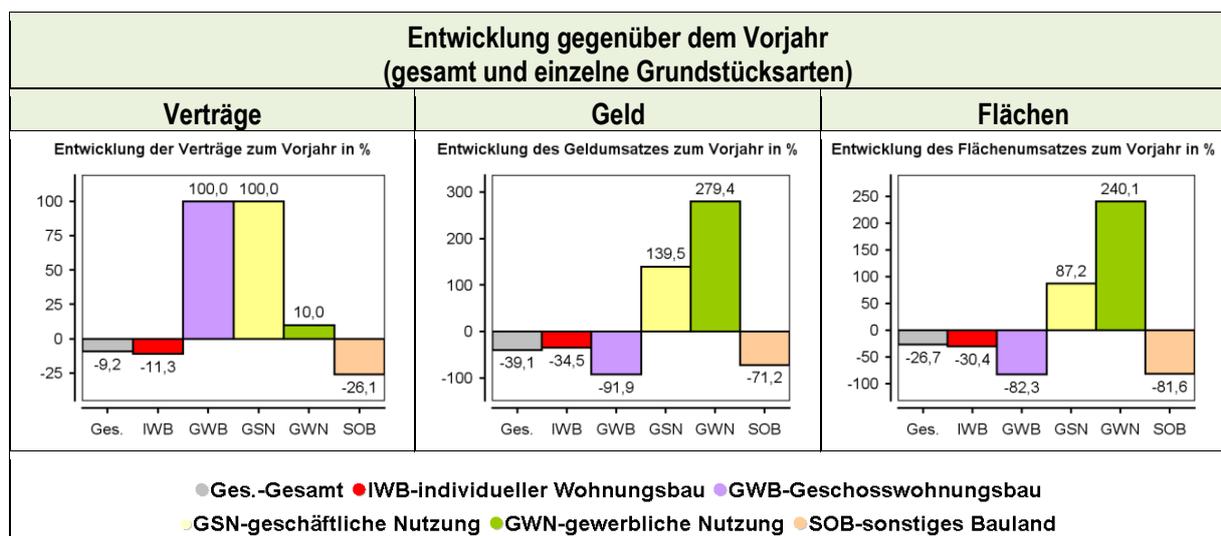


Abbildung 10: Entwicklung unbebaute Grundstücke gesamt und einzelne Grundstücksarten

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	188	82,5	24,7	73,4	3,9	65,6
Geschosswohnungsbau	4	1,8	0,3	0,8	0,057	1,0
Summe Wohnbauland	192	84,2	24,9	74,1	4,0	66,6
Geschäftliche Nutzung	8	3,5	2,4	7,1	0,8	13,3
Gewerbliche Nutzung	11	4,8	5,2	15,4	0,4	7,2
Summe gewerbliche Bauflächen	19	8,3	7,6	22,5	1,2	20,5
Betriebsgrundstücke Land- u. Forstwirtschaft	0	0	0	0	0	0
Sonstige Nutzung	17	7,5	11,0	3,4	0,8	12,9
Summe sonst. Bauland	17	7,5	11,0	3,4	0,8	12,9
Gesamtsumme	228	100,0	33,6	100,0	6,0	100,0

Anmerkung: Unterschiede in der Gesamtsumme entstehen durch Rundungsdifferenzen.

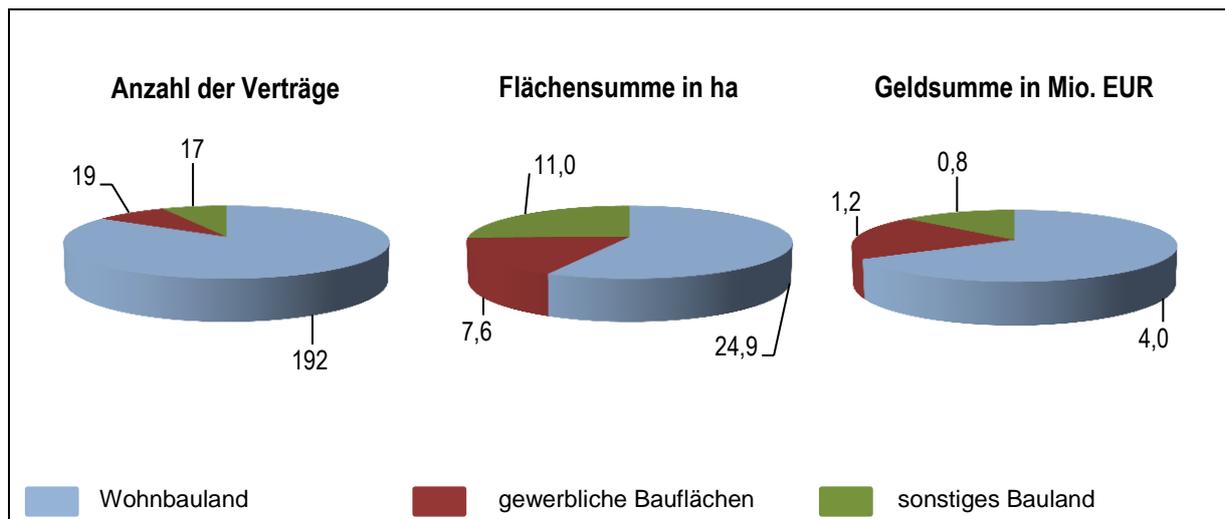


Abbildung 11: Anteil am Gesamtumsatz der einzelnen Grundstücksarten

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

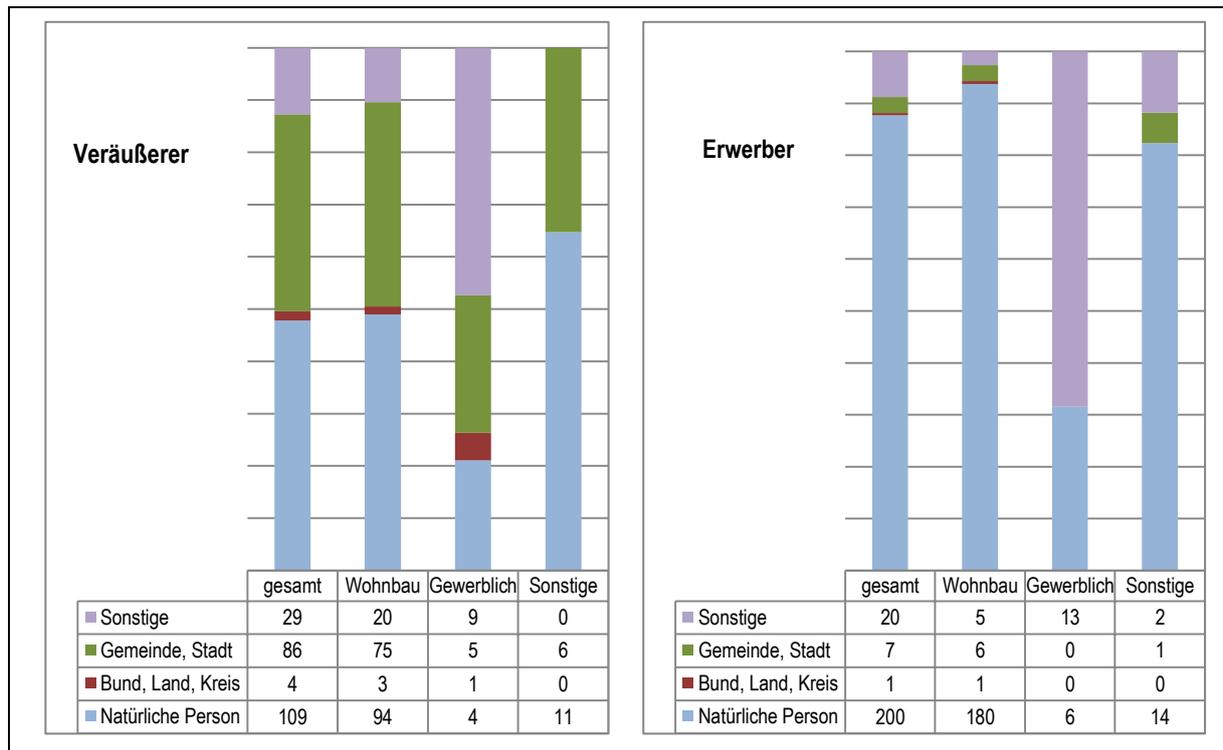


Abbildung 12: Verteilung der Veräußerer und Erwerber "unbebaute Bauflächen"

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

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

### 5.2.1. PREISNIVEAU, PREISENTWICKLUNG

Im Landkreis Uckermark wurden im Berichtsjahr 2023 für selbständige baureife Grundstücke mit einer zukünftigen Nutzung als Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr 51 Kaufverträge ausgewertet.

Tabelle 6: Preisentwicklung Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke

Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke	2022	2023	Veränderung zum Vorjahr
Anzahl der Verträge	65	51	- 21,5 %
Mittelwert Preis je Grundstück	53.400 EUR	45.600 EUR	- 14,6 %
Mittelwert Kaufpreis/m <sup>2</sup>	42 EUR	46 EUR	9,5 %

Die Preisspanne liegt im Berichtsjahr zwischen 3,00 EUR/m<sup>2</sup> und 158,00 EUR/m<sup>2</sup>. Der niedrigste Kaufpreis wurde für eine Fläche im ländlichen Bereich im Nordosten 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.

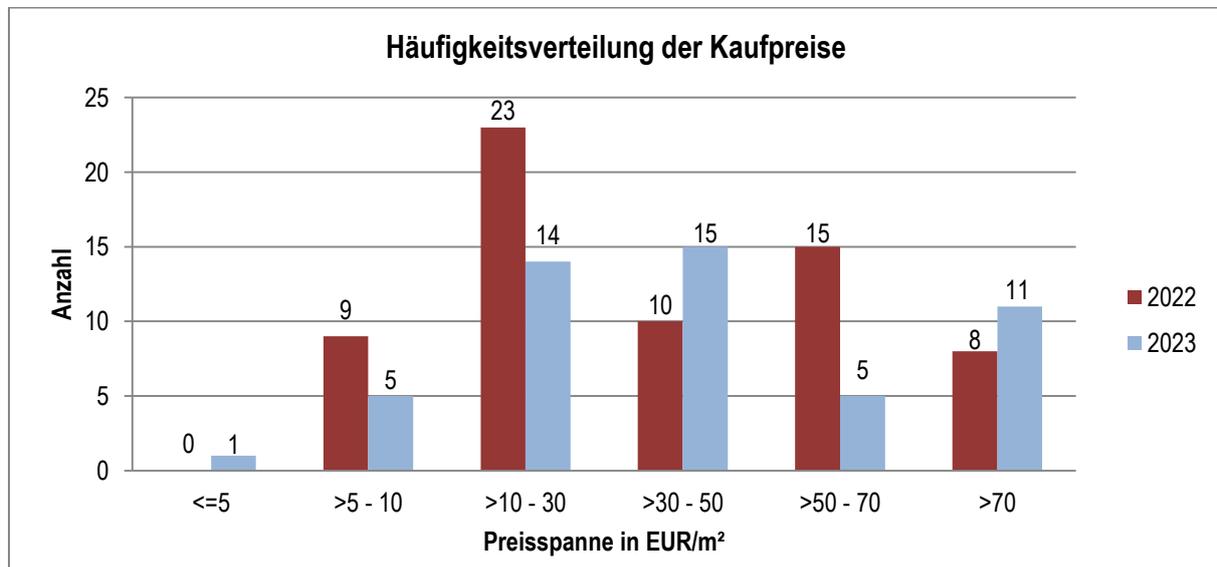


Abbildung 13: Häufigkeitsverteilung der Kaufpreise

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	(m <sup>2</sup> )	Anzahl	(€/m <sup>2</sup> )	Anzahl	(€/m <sup>2</sup> )
	Berichts-jahr	Vorjahr	Berichts-jahr	Vorjahr	Berichts-jahr	Vorjahr
Angermünde	11	9	0	0	11	9
	714	410			6	10
	3.470	3.965			78	143
	1.359	1.448			33	40
	1.625	1.562			32	51
Boitzenburger Land	1	3	0	0	1	3
	774	663			*	17
	774	2373				60
	774	1412				18
	774	1483				32

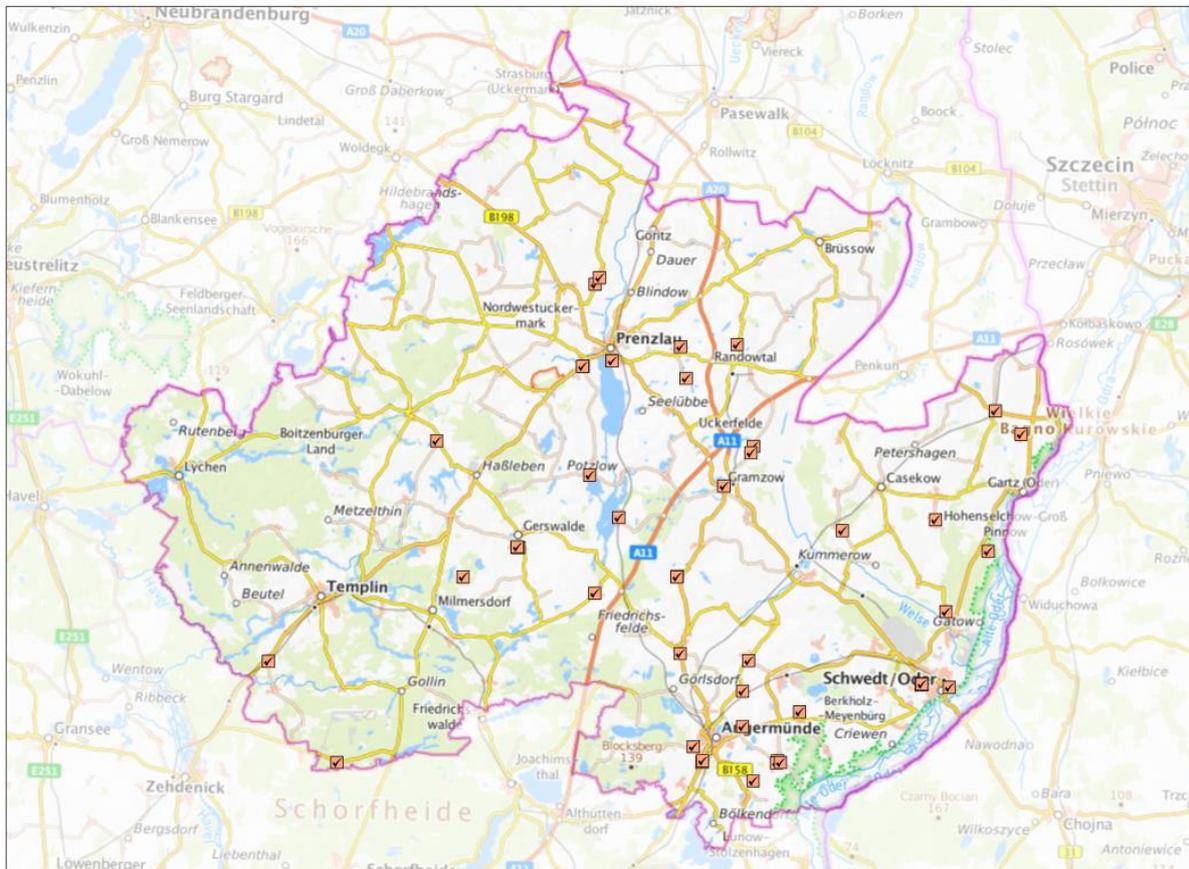
Gebietskörperschaft	Individueller Wohnungsbau					
	Flächengrößen		Quadratmeterpreise erschließungsbeitragspflichtig		Quadratmeterpreise erschließungsbeitragsfrei	
	Anzahl Minimum Maximum Medianwert Mittelwert (m <sup>2</sup> )		Anzahl Minimum Maximum Medianwert Mittelwert (€/m <sup>2</sup> )		Anzahl Minimum Maximum Medianwert Mittelwert (€/m <sup>2</sup> )	
	Berichts- jahr	Vorjahr	Berichts- jahr	Vorjahr	Berichts- jahr	Vorjahr
Brüssow	0	2	0	0	0	2
Carmzow-Wallmow	0	3	0	0	0	3
Casekow	0	1	0	0	0	1 *
Flieth-Stegelitz	1 1.156 1.156 1.156 1.156	0	0	0	1 *	0
Gartz (Oder)	1 2.000 2.000 2.000 2.000	2 322 1.107 714 714	0	0	1 *	2 7 19 13 13
Gerswalde	5 514 1.812 1.145 1.186	2 1.000 4.000 2.500 2.500	0	0	5 13 66 45 43	2 30 42 36 36
Göritz	0	4	0	0	0	4
Gramzow	3 673 1.556 1.550 1.260	2 1.000 1.190 1.095 1.095	0	0	3 16 35 19 24	2 42 60 51 51
Grünow	2 638 1.000 819 819	3 1.300 2.753 1.300 1.784	0	0	2 27 36 32 32	3 8 27 27 21

Gebietskörperschaft	Individueller Wohnungsbau					
	Flächengrößen		Quadratmeterpreise erschließungsbeitragspflichtig		Quadratmeterpreise erschließungsbeitragsfrei	
	Anzahl Minimum Maximum Medianwert Mittelwert (m <sup>2</sup> )		Anzahl Minimum Maximum Medianwert Mittelwert (€/m <sup>2</sup> )		Anzahl Minimum Maximum Medianwert Mittelwert (€/m <sup>2</sup> )	
	Berichts- jahr	Vorjahr	Berichts- jahr	Vorjahr	Berichts- jahr	Vorjahr
Hohenselchow - Groß Pinnow	1 1.285 1.285 1.285 1.285	1 586 586 586 586	0 0 0 0 0	0 0 0 0 0	1 * * * *	1 * * * *
Lychen	0	8	0	0	0	8
Mescherin	0	1	0	0	0	1 *
Milmersdorf	0	1	0	0	0	1 *
Mittenwalde	0	0	0	0	0	0
Nordwestuckermark	0	4	0	0	0	4
Oberuckersee	2 687 925 806 806	1 2.211 2.211 2.211 2.211	0 0 0 0 0	0 0 0 0 0	2 50 70 60 60	1 * * * *
Pinnow	0	0	0	0	0	0
Prenzlau	6 549 1.169 700 769	6 467 1.450 818 882	1 * * * *	0 0 0 0 0	6 15 158 69 81	6 10 69 43 40
Randowtal	1 570 570 570 570	2 1.476 2.649 2.062 2.062	0 0 0 0 0	0 0 0 0 0	1 * * * *	2 10 25 18 18
Schönfeld	0	0	0	0	0	0
Schenkenberg	0	0	0	0	0	0

Gebietskörperschaft	Individueller Wohnungsbau					
	Flächengrößen		Quadratmeterpreise erschließungsbeitragspflichtig		Quadratmeterpreise erschließungsbeitragsfrei	
	Anzahl Minimum Maximum Medianwert Mittelwert (m <sup>2</sup> )		Anzahl Minimum Maximum Medianwert Mittelwert (€/m <sup>2</sup> )		Anzahl Minimum Maximum Medianwert Mittelwert (€/m <sup>2</sup> )	
	Berichts- jahr	Vorjahr	Berichts- jahr	Vorjahr	Berichts- jahr	Vorjahr
Schwedt/Oder	11 741 2.766 884 1.054	2 847 1.232 1.040 1.040	0 0 0 0 0	0 0 0 0 0	11 11 95 88 72	2 20 59 40 40
Tantow	1 1.972 1.972 1.972 1.972	1 836 836 836 836	0 0 0 0 0	0 0 0 0 0	1 * * * *	1 * * * *
Temmen-Ringenwalde	0	0	0	0	0	0
Templin	2 723 882 802 802	7 558 2.054 1.042 1.221	0 0 0 0 0	0 0 0 0 0	2 45 52 49 49	7 22 130 80 76
Uckerfelde	0	2	0	0	0	2
Uckerland	0	1	0	0	0	1 *
Zichow	0	0	0	0	0	0
Landkreis	48 514 3.470 940 1.175	65 322 4.334 1.221 1.409	1 * 1 1 1	0 0 0 0 0	48 3 158 40 48	65 6 148 31 42

\*Werte aus Datenschutzgründen nicht angegeben.

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](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  $\leq 30$  EUR/m<sup>2</sup>“

Kriterien:

- Wohnbaulandflächen in Dörfern und Städten des Landkreises mit einem Bodenrichtwert bis 30 EUR/m<sup>2</sup>
- beitragsrechtlicher Zustand: erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz und erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei
- Flächengröße: 250 bis 3.000 m<sup>2</sup>
- Basisjahr 2015 = 100
- Anzahl der Kauffälle: 559; Untersuchungszeitraum: 2015 bis 2023
- nur private Erwerber
- ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse: keine, außer Zukauf und kommunales Bauland

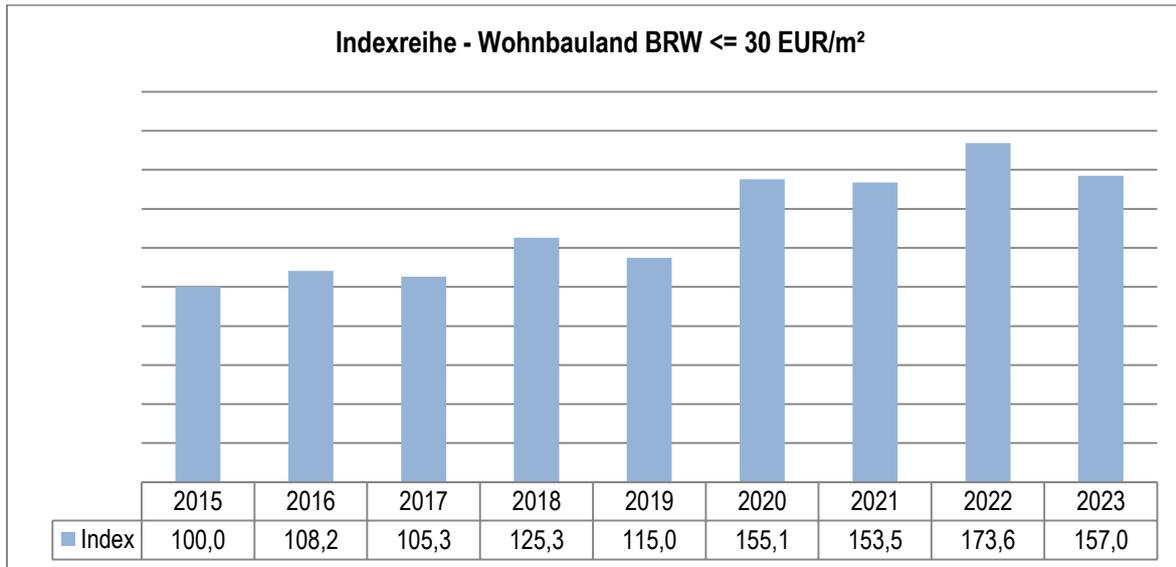


Abbildung 15: Indexreihe - Wohnbauland BRW ≤ 30 EUR/m<sup>2</sup>

Preisindexreihe – „Wohnbaulandflächen Dörfer und Städte mit einem BRW > 30 EUR/m<sup>2</sup>“

Kriterien:

- Wohnbaulandflächen in Dörfern und Städten des Landkreises mit einem Bodenrichtwert größer 30 EUR/m<sup>2</sup>
- beitragsrechtlicher Zustand: erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz und erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei
- Flächengröße: 250 bis 3.000 m<sup>2</sup>
- Basisjahr 2015 = 100
- Anzahl der Kauffälle: 267; Untersuchungszeitraum: 2015 bis 2023
- nur private Erwerber
- ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse: keine, außer Zukauf und kommunales Bauland

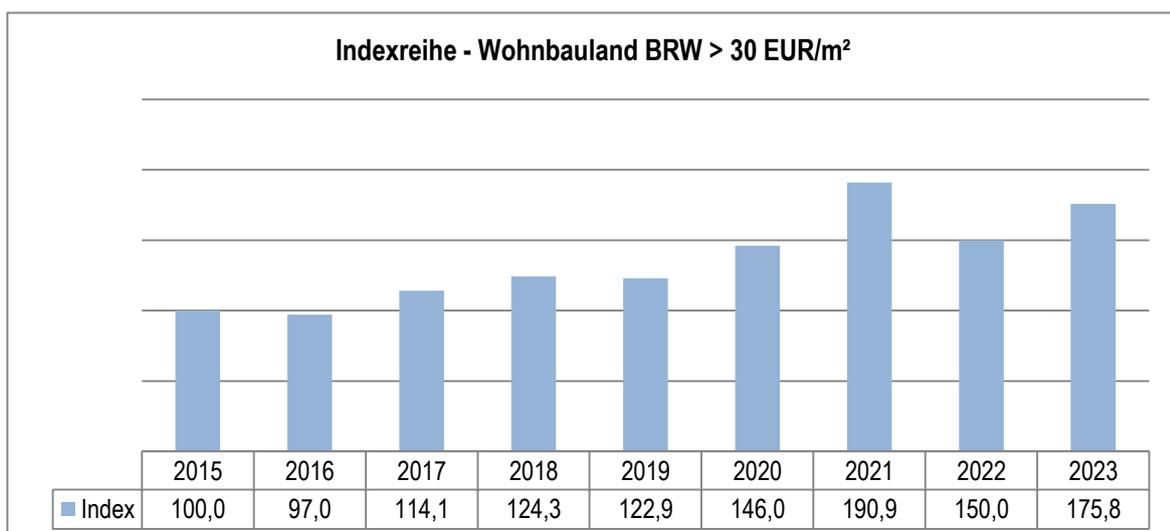


Abbildung 16: Indexreihe - Wohnbauland BRW > 30 EUR/m<sup>2</sup>

### 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 2023 konnten nur 3 Kauffälle im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ausgewertet werden. Es handelt sich um Flächen im städtischen und kleinstädtischen Bereich. Allerdings handelt es sich bei 2 Kauffällen um Zukäufe, bei denen Flächen kleiner 100 m<sup>2</sup> erworben worden. 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 15 Kauffälle für Bauflächen mit geschäftlicher und gewerblicher Nutzung vor. Diese hatten einen Flächenumsatz von insgesamt 4,9 ha und einen Geldumsatz von 1,02 Mio. EUR.

#### 5.4.1. PREISNIVEAU, PREISENTWICKLUNG

Bei den Kauffällen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (Anzahl: 15) 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 3,20 EUR/m<sup>2</sup> und 94,00 EUR/m<sup>2</sup> liegt. Die Flächengrößen variieren zwischen 670 m<sup>2</sup> und 3.600 m<sup>2</sup>. Im dörflichen Bereich wurden Preise in Höhe von 13,80 EUR/m<sup>2</sup> bis 20,00 EUR/m<sup>2</sup> gezahlt.

#### 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 2020 bis 2023 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 Innenbereichs-satzung 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 (Spanne von 7,85 EUR/m<sup>2</sup> bis 28,32 EUR/m<sup>2</sup>) im Durchschnitt bei 76 % (Median 58 %) des jeweiligen Bodenrichtwertes für erschließungsbeitragsfreie Baulandflächen bewegen. Die Spanne liegt hierbei zwischen ~ 40 % und ~ 180 %. Untersucht wurden 7 verwertbare Kauffälle der Jahre 2020 bis 2023.

## 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 2023 liegen 17 Kauffälle für die sonstige Nutzung vor. Diese hatten einen Flächenumsatz von insgesamt 11 ha und einen Geldumsatz von 0,8 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 im Vergleich zum Vorjahr gleich geblieben. Der überwiegende Anteil der veräußerten Flächen befindet sich in Wassernähe. Die Kaufpreise liegen im Innenbereich in einer Spanne von 15,00 EUR/m<sup>2</sup> bis 385,00 EUR/m<sup>2</sup> und damit mehrheitlich in dem Bereich zwischen 81 % und 514 % (Mittelwert: 147 %, Median 100 %) vom jeweiligen Bodenrichtwert.

Die folgende Tabelle zeigt Bodenrichtwerte ausgewählter Erholungsstandorte zum Stichtag 01.01.2024:

Tabelle 8: Bodenrichtwerte ausgewählter Erholungsstandorte

Gemarkung	Lage	Bodenrichtwert in EUR/m <sup>2</sup>
Ahrendorf	„Morgenland“	28
Petersdorf	Lübbesee, Gr. Eichwerder	30
Dargersdorf	Albrechtsthal	30
Herzsprung	„Am Paddenpfehl“	15
Lychen	„Neue Länder“	150
Mescherin	Westoder	10
Röpersdorf	Am Unteruckersee	25
Stolpe	Ortsrandlage	10
Warthe	Großer Warthesee	65

## 5.6.2. BETRIEBSGRUNDSTÜCKE LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT

Im Berichtsjahr 2023 konnten keine Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs ausgewertet werden. Im Jahr 2022 konnten drei Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs ausgewertet werden. Die Kaufpreise liegen bei 3,00 EUR/m<sup>2</sup> und 8,00 EUR/m<sup>2</sup> 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 3 Verträge für die Begründung eines Erbbaurechts für eine wohnwirtschaftliche Nutzung zur Auswertung vor. In 2 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	2	3,68 3,86 3,77 3,77
Gebietskörperschaften (Land, Bund ...)	1	2,00 2,00 2,00 2,00

## 5.8. SONDERAUSWERTUNGEN

### 5.8.1. ARRONDIERUNGSFLÄCHEN

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

Anhand von 63 Kauffällen der Jahre 2022 und 2023 wurde untersucht, wie sich das prozentuale Verhältnis zum angrenzenden Bodenrichtwert für Bauland darstellt. Bei der Untersuchung wurden nur Flächen kleiner 500 m<sup>2</sup> berücksichtigt. Die durchschnittliche Flächengröße aller Kauffälle beträgt 147 m<sup>2</sup>. Die Mehrheit der Kauffälle (45 von 63) bewegte sich in einer Spanne von 100 % bis 376 % vom jeweiligen Bodenrichtwert für Bauland (Mittelwert: 125 %, Median 100 %). Hier liegt die durchschnittliche Flächengröße bei 146 m<sup>2</sup> (Median 101 m<sup>2</sup>).

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

### Erholungsflächen

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

## 6. LAND- UND FORSTWIRTSCHAFTLICHE GRUNDSTÜCKE

### 6.1. ALLGEMEINES

Der Landkreis Uckermark hat eine landwirtschaftliche Nutzfläche von insgesamt ca. 179.000 ha. Davon sind rund 143.500 ha Ackerland und ca. 28.200 ha Dauergrünland.

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Landkreis Uckermark, (Stand 31.12.2021)

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

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

Quelle: lbv-brandenburg.de

Die Bodengüte ist regional sehr unterschiedlich. Die höchsten durchschnittlichen Ackerzahlen finden sich im Norden und im mittleren Bereich des Landkreises Uckermark. Die höchsten durchschnittlichen Grünlandzahlen finden sich im nordöstlichen Bereich des Landkreises. Folgende Abbildungen stellen dies dar:

**Übersicht über die durchschnittlichen Ackerzahlen im Landkreis Uckermark**

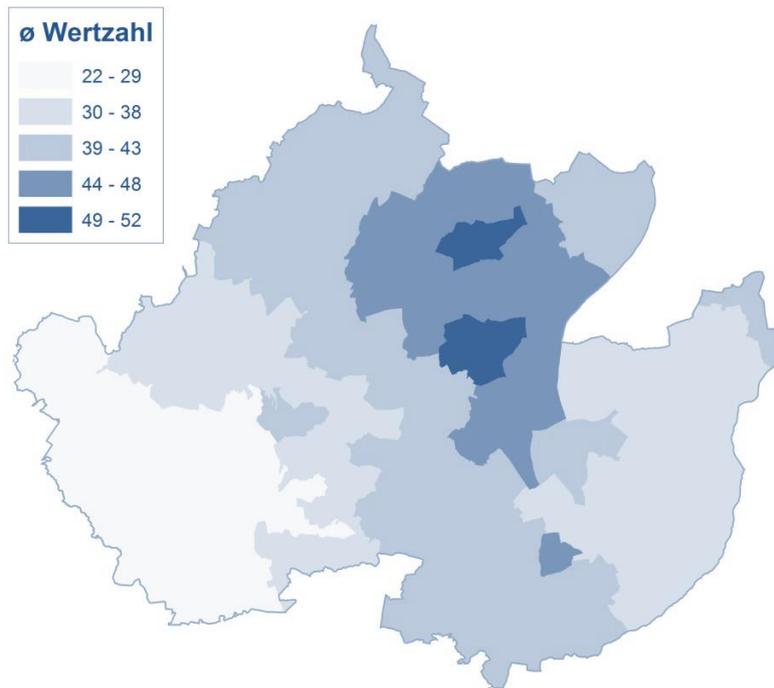


Abbildung 17: durchschnittliche Ackerzahlen im Landkreis Uckermark

**Übersicht über die durchschnittlichen Grünlandzahlen im Landkreis Uckermark**

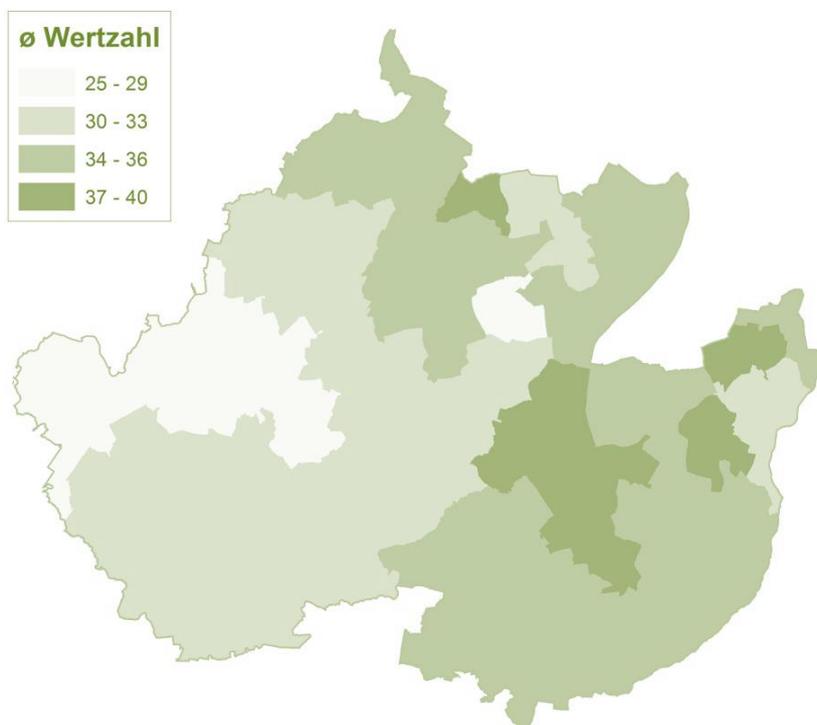


Abbildung 18: durchschnittliche Grünlandzahlen im Landkreis Uckermark

Im Geschäftsjahr 2023 wurden 305 Kaufverträge über land- u. forstwirtschaftliche Flächen durch die Geschäftsstelle ausgewertet. Damit ist ein leichter Anstieg zum Vorjahr festzustellen. Insgesamt betrug der Flächenumsatz 1.207 ha und der Geldumsatz 17,4 Mio. Euro. Trotz steigender Vertragsanzahl ist damit im Vergleich zum Vorjahr sowohl der Geldumsatz als auch der Flächenumsatz gesunken.

Tabelle 10: allgemeine Umsatzentwicklung land- und forstwirtschaftliche Flächen

land- und forstwirtschaftliche Flächen	2022	2023	Veränderung zum Vorjahr
Anzahl der Verträge	267	305	14,2 %
Geldumsatz in Mio. EUR	20,6	17,4	- 15,8 %
Flächenumsatz in ha	1.401	1.207	- 13,9 %

Eine Übersicht über die Umsatzentwicklung der Jahre 2017 bis 2023 geben die nachfolgenden Diagramme.

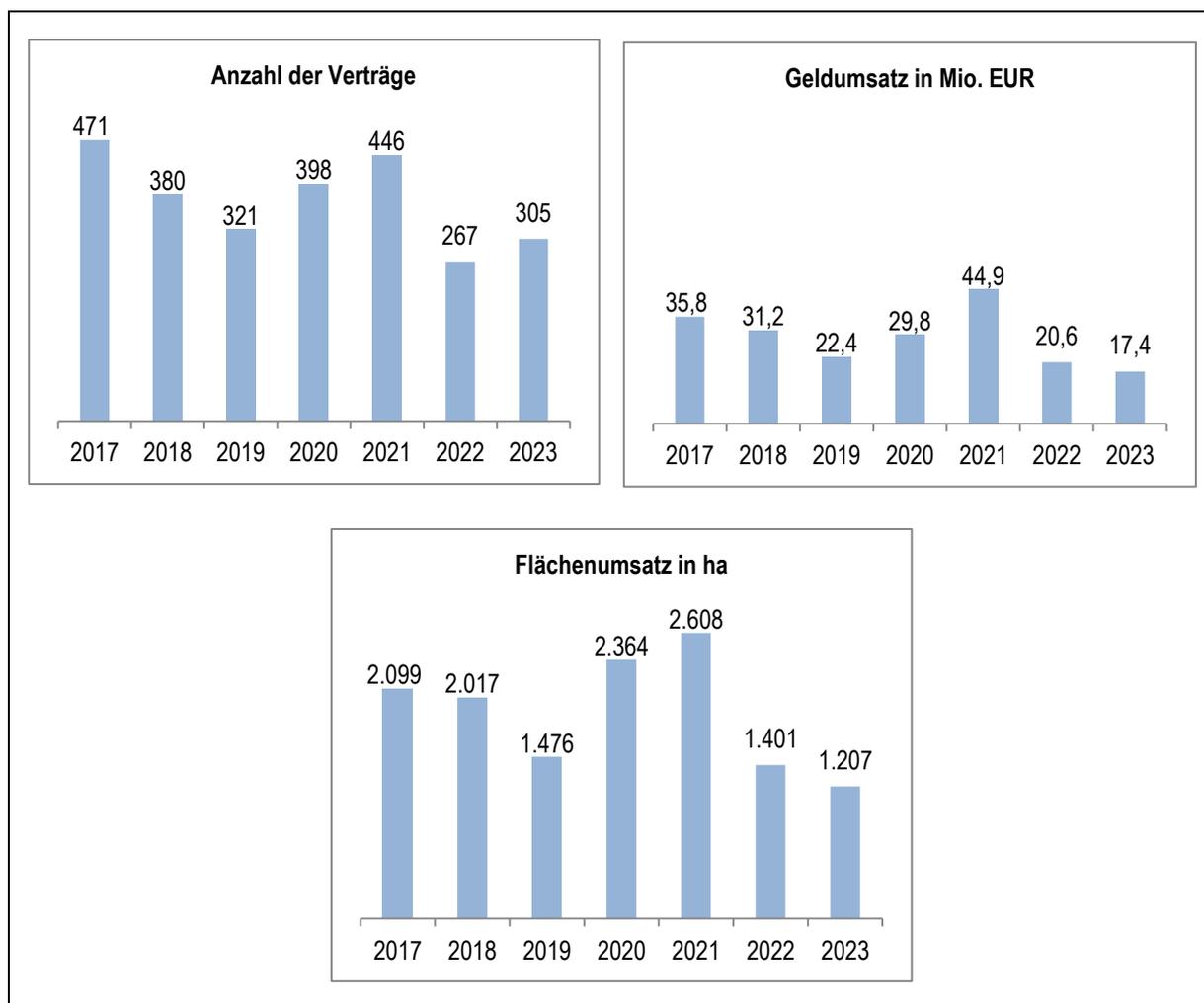


Abbildung 19: Umsatzentwicklung land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke

## 6.2. LANDWIRTSCHAFTLICHE FLÄCHEN

### 6.2.1. PREISNIVEAU, PREISENTWICKLUNG

#### 6.2.1.1. PREISNIVEAU

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

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

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

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

Abbildung 20: Zoneneinteilung landwirtschaftlicher Flächen im Landkreis Uckermark

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

Tabelle 11: Arten des Erwerbs bei Acker und Grünland

Anlass	Ackernutzung		Grünlandnutzung	
	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz (%)
Kauf	94	95,9	42	95,5
Tausch	4	4,1	2	4,5
Enteignung	0	0	0	0
Zwangsversteigerung	0	0	0	0
Gesamtsumme	98	100,0	44	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 <sup>2</sup>		
		Minimum	Maximum	Mittel
Acker	56	0,24	3,10	2,02
Grünland	21	0,15	1,50	0,86

Eine Übersicht über Veräußerer und Erwerber geben die nachfolgenden Diagramme:

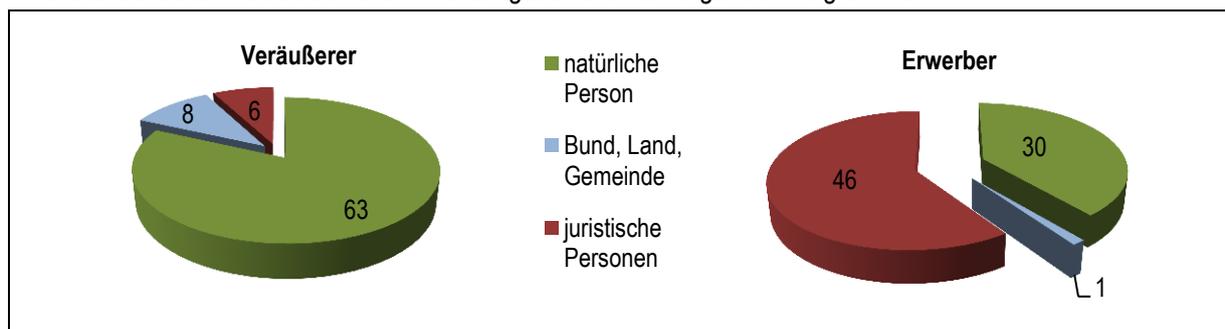


Abbildung 21: Veräußerer und Erwerber für Acker- und Grünland

## Ackerlandflächen

Der Geldumsatz und der Flächenumsatz für Ackerlandflächen sind in 2023 trotz steigender Vertragsanzahl deutlich gesunken. Die folgende Übersicht zeigt den Vergleich zwischen dem Vorjahr und dem Berichtsjahr.

Tabelle 13: allgemeine Umsatzentwicklung Ackerlandflächen

Ackerlandflächen	2022	2023	Veränderung zum Vorjahr
Anzahl der Verträge	83	98	18,1 %
Geldumsatz in Mio. EUR	8,5	5,8	- 31,9 %
Flächenumsatz in ha	398	283	- 29,0 %

Die räumliche Verteilung der Ackerlandflächen stellt sich wie folgt dar:

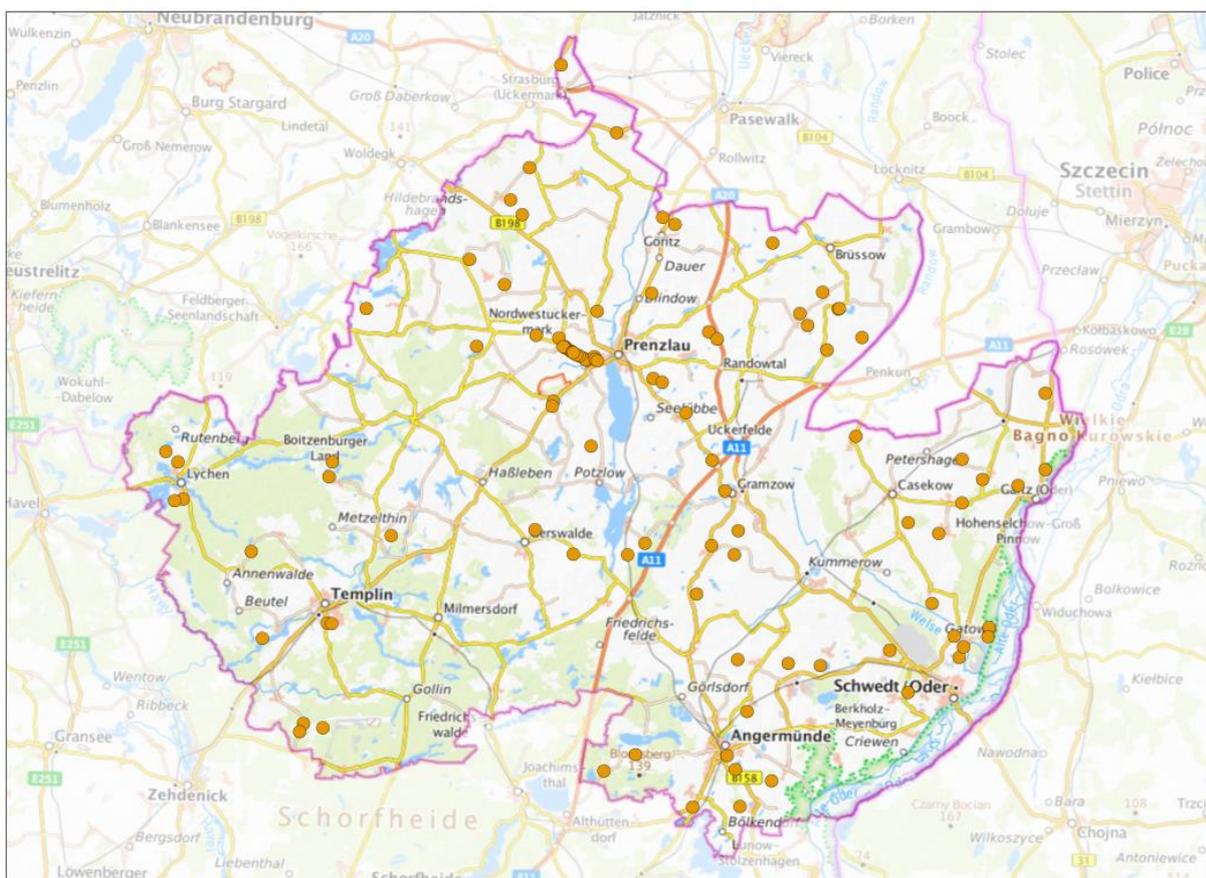


Abbildung 22: räumliche Verteilung Kauffälle Ackerlandflächen

Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (2023), Datenquellen: [http://sg.geodatenzentrum.de/web\\_public/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 01.01.2023 bis 31.12.2023 (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 <sup>2</sup>	Ø Ackerzahl aller Kauffälle
<= 20	3	1,53	17
21 – 30	4	1,84	24
31 - 40	1	1,73	34
41 – 50	-	-	-
> 50	1	2,84	54

Tabelle 15: Ackerland, Zone 2, Kaufpreismittel

Ackerland – Zone 2			
Spanne der Ackerzahlen	Anzahl der Kauffälle	Ø Kaufpreis in EUR/m <sup>2</sup>	Ø Ackerzahl aller Kauffälle
<= 20	-	-	-
21 - 30	-	-	-
31 - 40	4	2,49	39
41 - 50	14	2,43	45
> 50	1	2,85	54

Tabelle 16: Ackerland, Zone 3, Kaufpreismittel

Ackerland – Zone 3			
Spanne der Ackerzahlen	Anzahl der Kauffälle	Ø Kaufpreis in EUR/m <sup>2</sup>	Ø Ackerzahl aller Kauffälle
<= 20	-	-	-
21 - 30	3	1,23	26
31 - 40	6	1,83	36
41 - 50	4	1,86	46
> 50	-	-	-

### Grünlandflächen

Trotz ansteigen der Gesamtanzahl der Kauffälle sind der Geldumsatz und der Flächenumsatz für Grünlandflächen in 2023 leicht gesunken. Die folgende Übersicht zeigt den Vergleich zwischen dem Vorjahr und dem Berichtsjahr.

Tabelle 17: allgemeine Umsatzentwicklung Grünlandflächen

Grünlandflächen	2022	2023	Veränderung zum Vorjahr
Anzahl der Verträge	35	44	25,7 %
Geldumsatz in Mio. EUR	0,3	0,322	- 3,1 %
Flächenumsatz in ha	35,4	34,5	- 3,1 %

Im Jahr 2023 zeigt sich beim Preismittel der ortsnahen zu den ortsfernen Flächen ein größerer Preisunterschied.

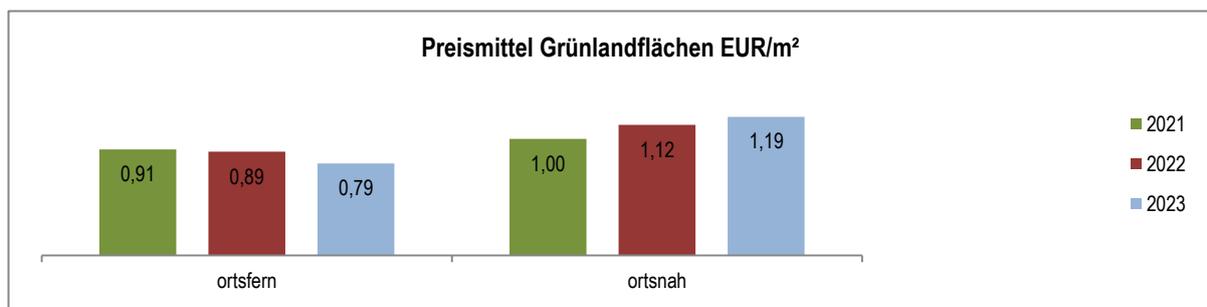


Abbildung 23: Preismittel bei ortsfernen und ortsnahen Grünlandflächen

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.

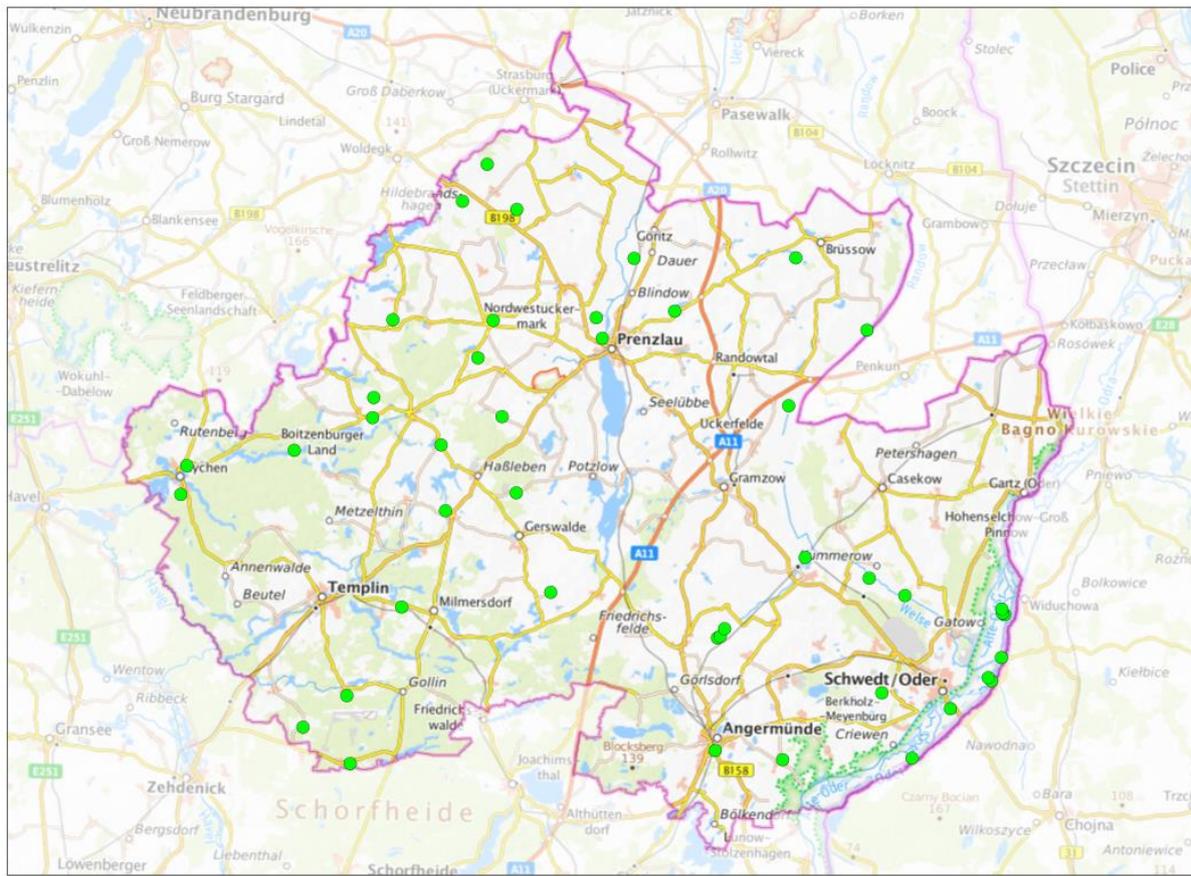


Abbildung 24: räumliche Verteilung Kauffälle Grünlandflächen

© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (2021), Datenquellen: [http://sg.geodatenzentrum.de/web\\_public/Datenquellen/TopPlusOpen](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 01.01.2023 bis 31.12.2023 (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 <sup>2</sup>	Ø Grünlandzahl aller Kauffälle
<= 20	-	-	-
21 – 30	1	1,09	22
31 - 40	2	1,10	32
41 - 50	-	-	-
> 50	-	-	-

Tabelle 19: Grünland, Zone 2, Kaufpreismittel

Grünland – Zone 2			
Spanne der Grünlandzahlen	Anzahl der Kauffälle	Ø Kaufpreis in EUR/m <sup>2</sup>	Ø Grünlandzahl aller Kauffälle
<= 20	-	-	-
21 - 30	1	0,55	29
31 - 40	2	1,21	39
41 - 50	2	0,79	42
> 50	-	-	-

Tabelle 20: Grünland, Zone 3, Kaufpreismittel

Grünland – Zone 3			
Spanne der Grünlandzahlen	Anzahl der Kauffälle	Ø Kaufpreis in EUR/m <sup>2</sup>	Ø Grünlandzahl aller Kauffälle
<= 20	-	-	-
21 - 30	-	-	-
31 - 40	1	0,65	38
41 - 50	-	-	-
> 50	-	-	-

### 6.2.1.2. PREISENTWICKLUNG

#### Ackerlandflächen

Zonal entwickelten sich die Preismittel in den Jahren 2021 bis 2023 wie folgt:

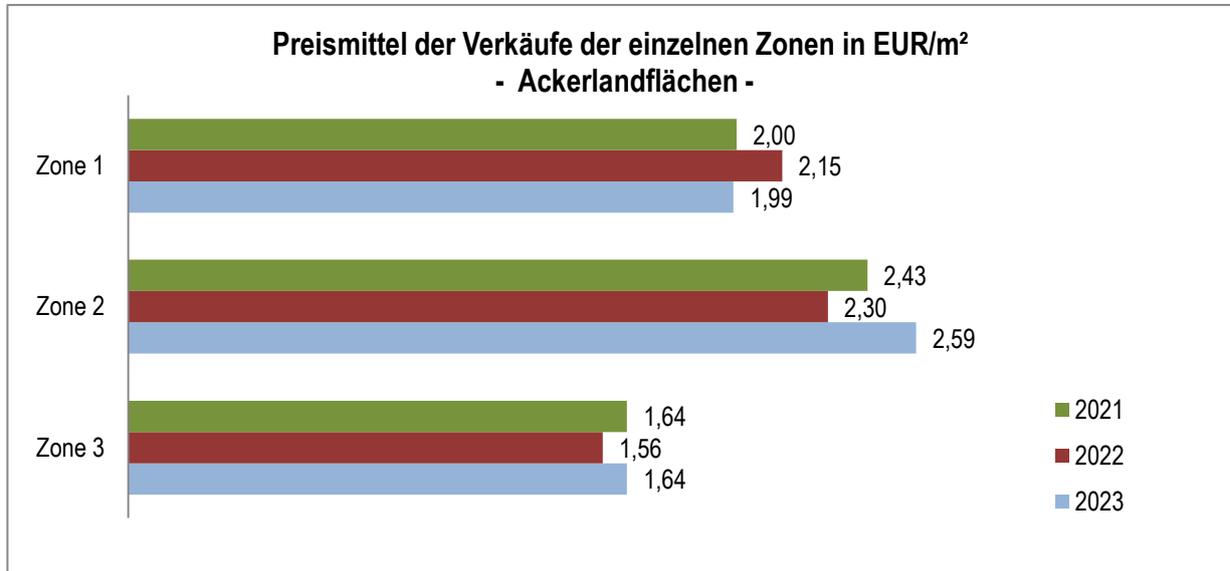


Abbildung 25: Preisentwicklung Ackerland, zonal

Die Kauffälle (Anzahl: 41) wurden gemäß der Auswertungskriterien der **Seite 38** ausgewählt.

#### Grünlandflächen

Zonal entwickelten sich die Preismittel in den Jahren 2021 bis 2023 wie folgt:

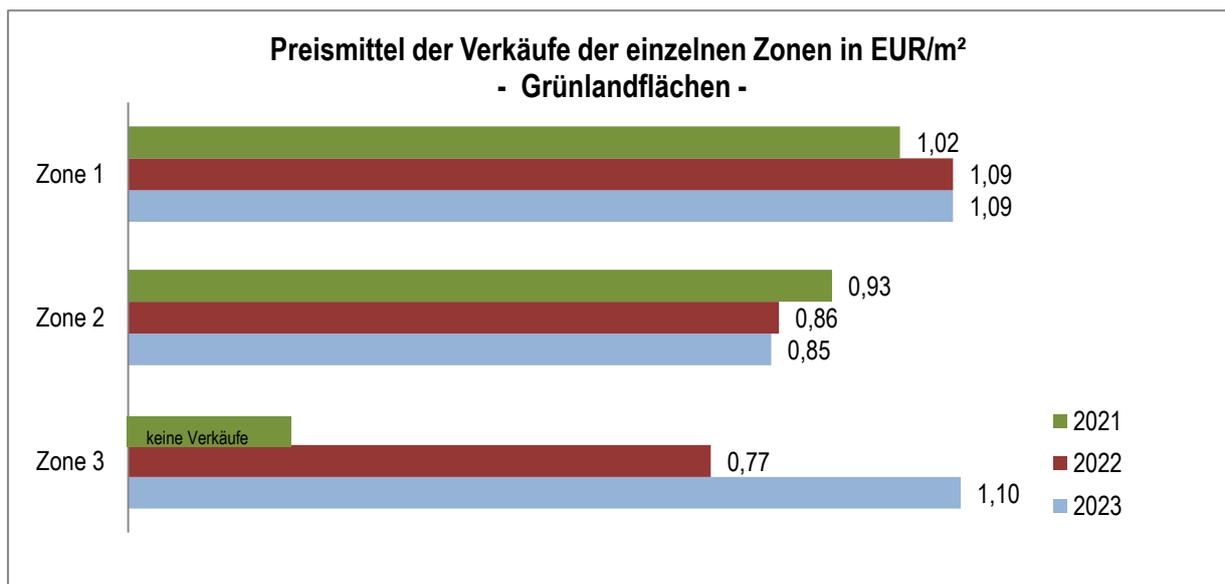


Abbildung 26: Preisentwicklung Grünland, zonal

Die Kauffälle (Anzahl: 9) wurden gemäß der Auswertungskriterien der **Seite 40** ausgewählt.

### Preisentwicklung im gesamten Landkreis

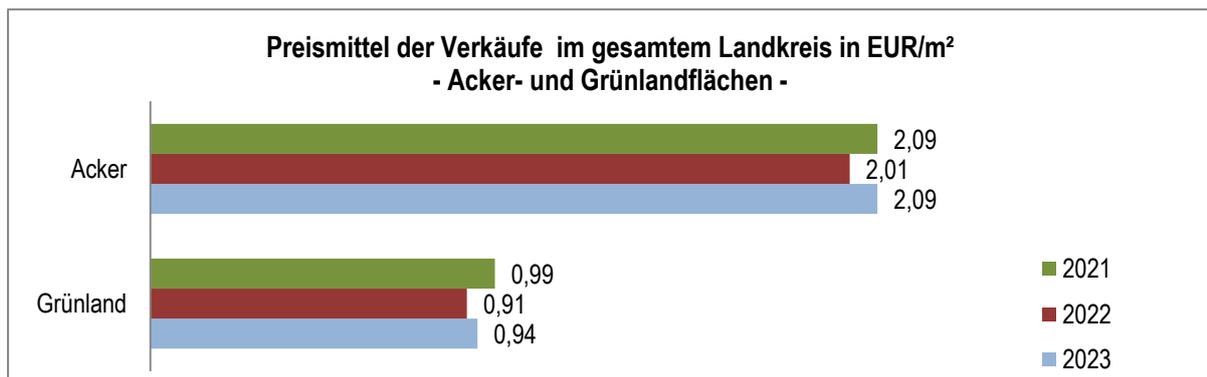


Abbildung 27: Preisentwicklung Acker- und Grünland gesamter Landkreis

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

### 6.2.2. BODENPREISINDEXREIHEN

#### Indexreihe – Ackerlandflächen

Kriterien:

- Basisjahr 2015 = 100
- Anzahl der Kauffälle: 730
- Untersuchungszeitraum: 2015 bis 2023
- 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

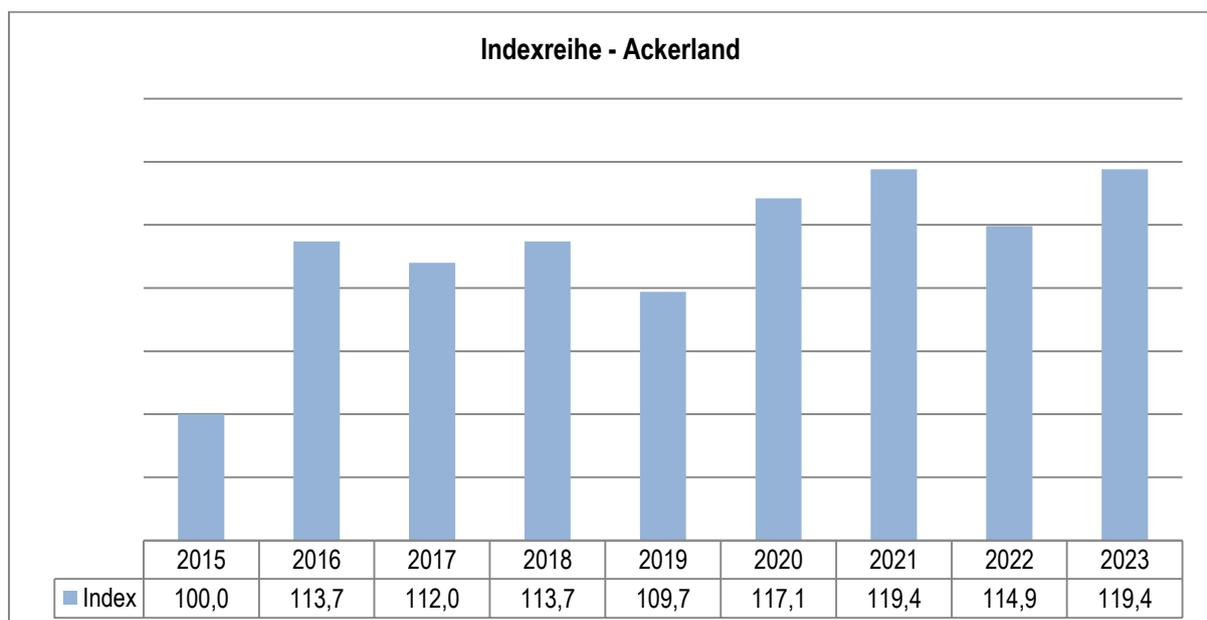


Abbildung 28: Indexreihe - Ackerland

## Indexreihe – Grünlandflächen

## Kriterien:

- Basisjahr 2015 = 100
- Anzahl der Kauffälle: 157
- Untersuchungszeitraum: 2015 bis 2023
- 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; Lagemerkmale: landwirtschaftliche Flächen, ortsnah und ortsfrem

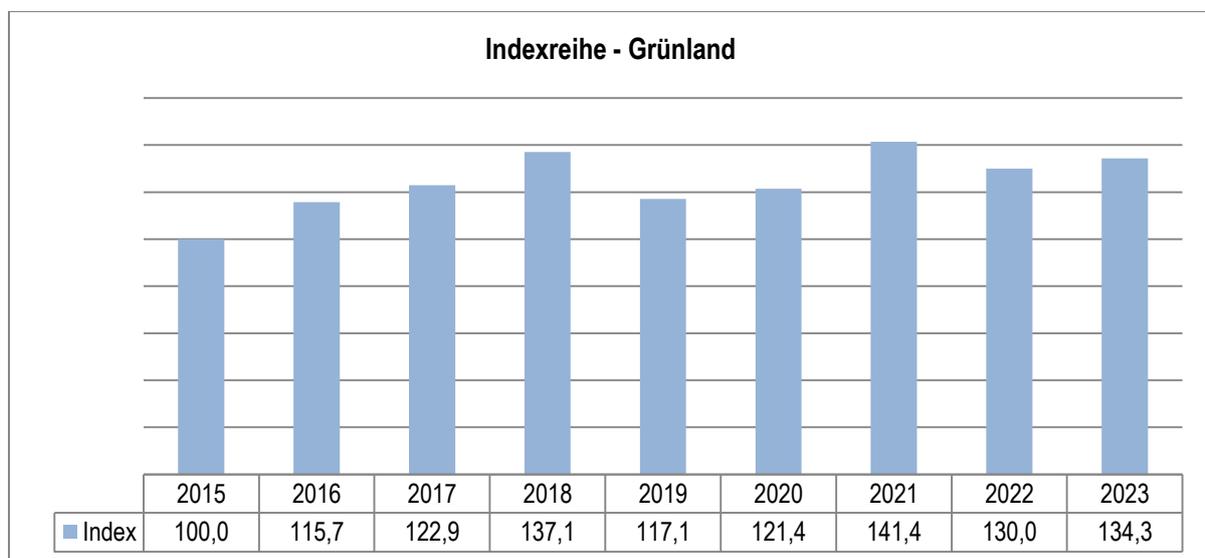


Abbildung 29: Indexreihe - Grünland

### 6.3. FORSTWIRTSCHAFTLICHE FLÄCHEN

In 2023 sind der Geld- und Flächenumsatz für forstwirtschaftliche Flächen trotz eines Rückgangs der Anzahl der Kaufverträge kräftig gestiegen. Die folgende Übersicht zeigt den Vergleich zwischen dem Vorjahr und dem Berichtsjahr.

Tabelle 21: Gesamtumsatz forstwirtschaftliche Flächen

Forstwirtschaftliche Flächen	2022	2023	Veränderung zum Vorjahr
Anzahl der Verträge	49	45	- 8,2 %
Geldumsatz in Mio. EUR	1,5	3,1	109,0 %
Flächenumsatz in ha	210	350	66,6 %

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

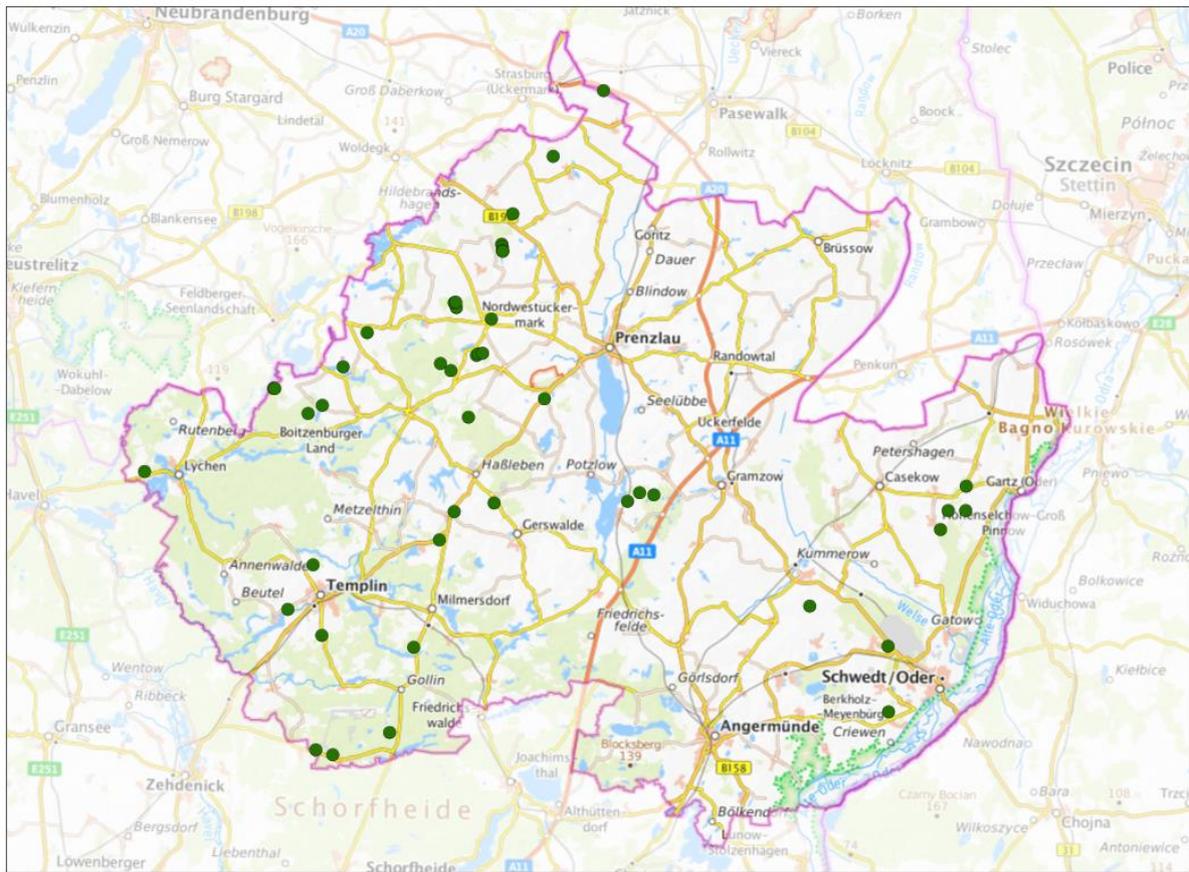


Abbildung 30: räumliche Verteilung Kauffälle forstwirtschaftliche Flächen

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

### 6.3.1. PREISNIVEAU

Das Preisniveau bei den forstwirtschaftlichen Flächen (mit Aufwuchs) liegt in 2023 zwischen 0,18 EUR/m<sup>2</sup> und 1,94 EUR/m<sup>2</sup>, der Mittelwert aller betrachteten Kauffälle bei 0,94 EUR/m<sup>2</sup>. Dieser Mittelwert und auch das aufgeführte Preismittel der einzelnen Zonen sind jedoch nicht dem Bodenrichtwert gleichzusetzen. Zur Auswertung wurden 28 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:

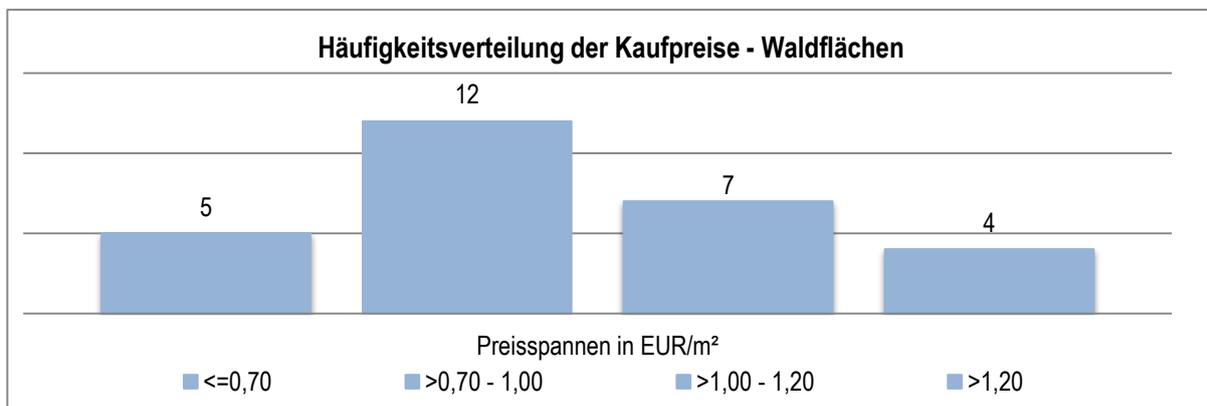


Abbildung 31: Waldflächen; Preisspannen

Zonaler Vergleich:

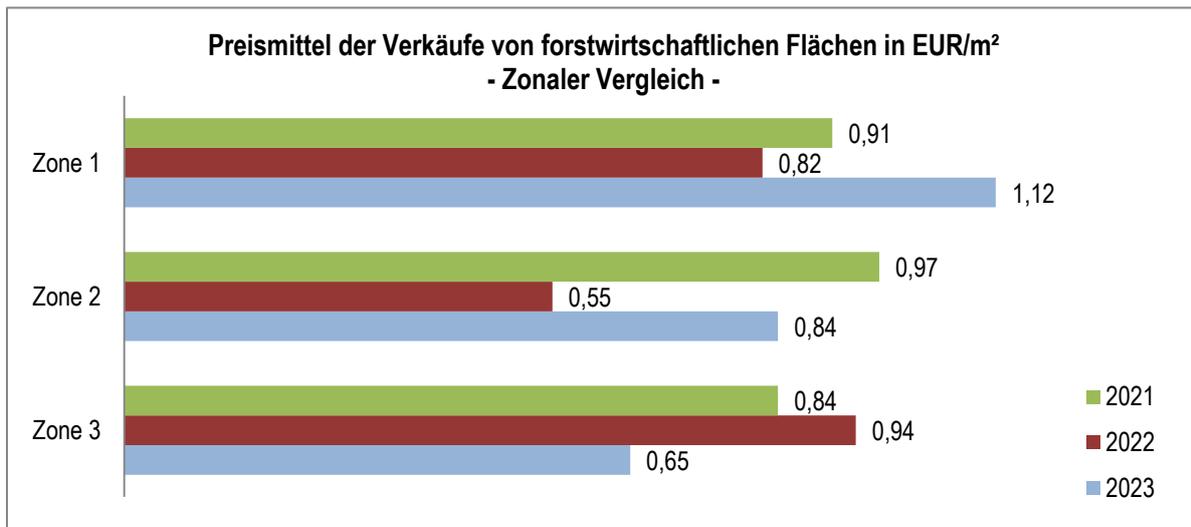


Abbildung 32: Zonaler Vergleich Preismittel forstwirtschaftliche Flächen

### 6.3.2. PREISENTWICKLUNG

Das Preismittel ist im Berichtsjahr 2023 im Vergleich zum Jahr 2022 um 0,17 EUR/m<sup>2</sup> gestiegen.

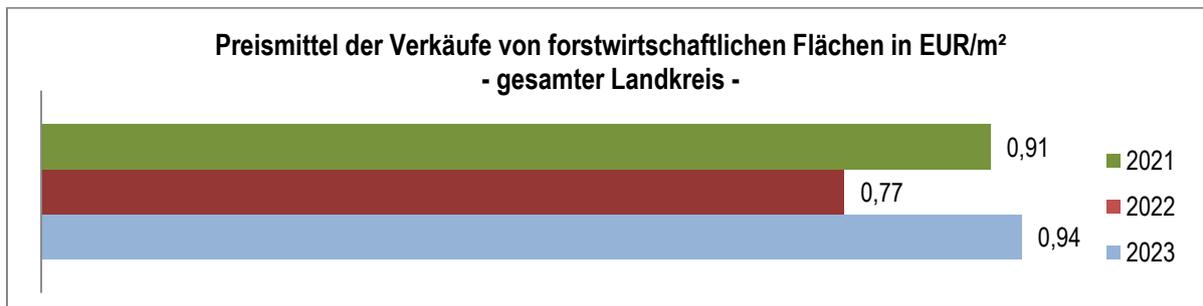


Abbildung 33: Preisentwicklung forstwirtschaftlicher Flächen gesamter Landkreis Uckermark

### 6.3.3. BODENPREISINDEXREIHE

Kriterien:

- Basisjahr 2015 = 100
- Anzahl der Kauffälle: 298
- Untersuchungszeitraum: 2015 bis 2023
- Grundstücksart: Grundstück für Forstwirtschaft (Laubholz, Nadelholz, Mischwald)
- Flächengröße: >= 3.000 m<sup>2</sup>
- selbständige Objekte
- ungewöhnliche u. persönliche Verhältnisse: keine
- weitere wertbeeinflussenden Umstände: keine
- Lage: ortsnahe und ortsferne Flächen
- keine Verfahrensgebiete
- Erwerber und Veräußerer: keine Einschränkung

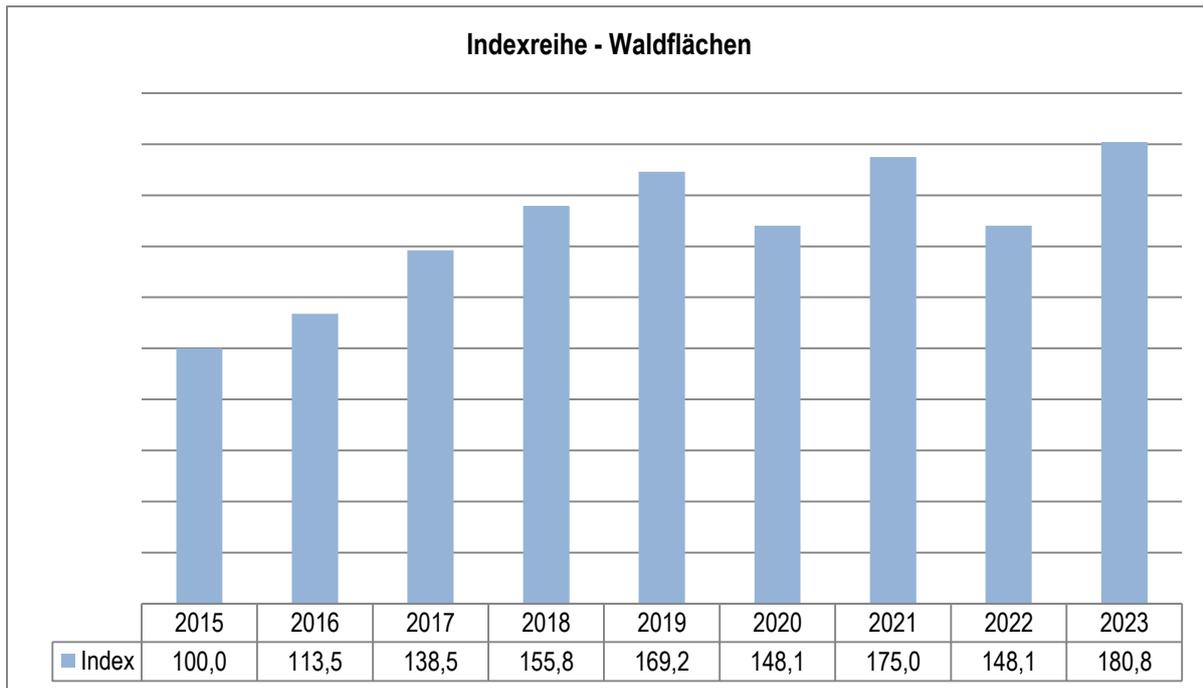


Abbildung 34: Indexreihe - Waldflächen

#### 6.4. LANDWIRTSCHAFTLICHE BETRIEBE

Im Berichtsjahr 2023 liegt 1 Kauffall für landwirtschaftliche Betriebe vor. In einer dörflich geprägten Region des Landkreises Uckermark wurde ein landwirtschaftlicher Betrieb veräußert. Die Fläche lag bei rund 63,8 ha. Der Kaufpreis mit Gebäudebestand belief sich auf 1,39 EUR/m<sup>2</sup>.

#### 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 Jahr 2022 und das Berichtsjahr 2023 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 m<sup>2</sup> bis 23.304 m<sup>2</sup>, Mittelwert 5.921 m<sup>2</sup>) 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 2023 liegen 7 Kauffälle vor. Es wurden Kauffälle in einer Kaufpreisspanne zwischen 0,04 EUR/m<sup>2</sup> und 1,00 EUR/m<sup>2</sup> ausgewertet. Der Mittelwert (nicht flächengewichtet) beläuft sich auf 0,77 EUR/m<sup>2</sup>. Die Flächengröße liegt zwischen 1.290 m<sup>2</sup> und 11.000 m<sup>2</sup>.

## 7. SONSTIGE UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE

### 7.1. PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

#### 7.1.1. EIGENTUMSGÄRTEN

Für das Berichtsjahr 2023 liegen keine Kauffälle für Eigentumsgärten in den Städten vor. Aus den Verkaufszahlen der Jahre 2021 und 2022 konnten 4 Kauffälle in Städten ausgewertet werden. Die Preise lagen zwischen 1,00 EUR/m<sup>2</sup> und 25,00 EUR/m<sup>2</sup>, der Mittelwert lag bei 11,61 EUR/m<sup>2</sup>.

Für den dörflichen Bereich liegen 7 Kauffälle für das Berichtsjahr 2023 vor. Die Preise liegen zwischen 2,60 EUR/m<sup>2</sup> und 5,17 EUR/m<sup>2</sup>, der Mittelwert liegt bei 4,68 EUR/m<sup>2</sup>. Zu berücksichtigen ist allerdings, dass 6 der 7 Kauffälle im selben dörflichen Bereich angefallen sind.

#### 7.1.2. HAUSNAHES GARTENLAND

Im Berichtsjahr 2023 liegen 6 verwertbare Kauffälle zu hausnahem Gartenland vor. Unter Einbeziehung der Kauffälle aus dem Jahr 2022 wurde für die Gesamtheit dieser Kauffälle (städtischer und dörflicher Bereich festgestellt, dass sich rund 65 % der Kauffälle in einer Preisspanne von 20 % bis 50 % vom Bodenrichtwert für Baulandflächen bewegen. Die Größe der erworbenen Flächen liegt zwischen 170 m<sup>2</sup> und 660 m<sup>2</sup>.

### 7.2. LANDWIRTSCHAFTLICHE WEGE

Für das Berichtsjahr 2023 liegen 2 Kauffälle für landwirtschaftliche Wege vor. Aus den Daten der Jahre 2021 und 2023 ergibt sich ein Kaufpreismittel in Höhe von 1,20 EUR/m<sup>2</sup>. Es handelt sich hierbei um landwirtschaftliche Wege zumeist in oder an land- bzw. forstwirtschaftlichen Flächen. Die Flächengrößen variieren zwischen 220 m<sup>2</sup> und 4.200 m<sup>2</sup>.

### 7.3. RADWEGE

#### 7.3.1. RADWEGE, BESTEHENDE

Für das Berichtsjahr 2023 liegen 5 Kauffälle für den Ankauf bestehender Radwegeflächen außerhalb einer Ortschaft vor. Aus diesen 5 Kauffällen ergibt sich ein mittlerer Kaufpreis von 1,60 EUR/m<sup>2</sup>. Die Flächengrößen liegen zwischen 120 m<sup>2</sup> und 3.030 m<sup>2</sup>.

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

#### 7.3.2. RADWEGE, GEPLANTE

Für das Berichtsjahr 2023 liegen 13 Kauffälle vor, in denen land- und forstwirtschaftliche Flächen für den Radwegbau angekauft wurden (Ackerland und Forsten). In allen Fällen wurden die Flächen zum jeweiligen land- bzw. forstwirtschaftlichen Bodenrichtwert erworben.

Die Flächengrößen liegen zwischen 20 m<sup>2</sup> und 3.900 m<sup>2</sup>, der Mittelwert liegt bei 2.000 m<sup>2</sup>.

## 7.4. VERKEHRSFLÄCHEN (Straßen)

### 7.4.1. VERKEHRSFLÄCHEN, BESTEHENDE

#### Innerorts

Für das Berichtsjahr 2023 und das Vorjahr liegen 16 verwertbare Kauffälle vor. Danach befinden sich die Kaufpreise in einer Spanne zwischen 1,00 EUR/m<sup>2</sup> und 25,00 EUR/m<sup>2</sup> (Mittelwert: 9,66 EUR/m<sup>2</sup>, Median 5,61 EUR/m<sup>2</sup>). Die Flächengrößen sind mit 9 m<sup>2</sup> bis 2.474 m<sup>2</sup> sehr unterschiedlich. Eine Abhängigkeit zum jeweiligen Bodenrichtwert für Bauland lässt sich nicht erkennen.

#### Außerorts

In Auswertung von 7 Kaufverträgen aus dem Berichtsjahr 2023 und dem Vorjahr ergibt sich ein Kaufpreismittel von 1,49 EUR/m<sup>2</sup>. Die Flächengrößen variieren zwischen 111 m<sup>2</sup> und 5.731 m<sup>2</sup>.

### 7.4.2. VERKEHRSFLÄCHEN, GEPLANTE

Für das Berichtsjahr 2023 liegen keine Kaufverträge zu geplanten Verkehrsflächen vor. Für zurückliegende Daten wird auf die bereits veröffentlichten Grundstücksmarktberichte der vergangenen Jahre verwiesen.

## 7.5. SEEN

Im Berichtsjahr 2023 liegen 2 Kauffälle für Seen vor. Die Kaufpreise belaufen sich auf 1,51 EUR/m<sup>2</sup> und 0,34 EUR/m<sup>2</sup>, die Flächengrößen belaufen sich auf 11.080 m<sup>2</sup> und 46.500 m<sup>2</sup>.

## 7.6. FLÄCHEN FÜR DIE ERZEUGUNG ERNEUERBARER ENERGIEN

### 7.6.1. SOLAR- UND PHOTOVOLTAIK

Die Nutzung von landwirtschaftlichen Flächen zur Energiegewinnung erlangt im Landkreis Uckermark eine immer größere Bedeutung. Regional sehr unterschiedlich gibt es fertig gestellte, großflächige Anlagen, konkrete Projekte oder Pläne. Ebenfalls sehr differenziert ist auch die Vertragsausgestaltung. Für das Berichtsjahr 2023 liegen insgesamt 14 Kaufverträge für den Bau von Solar- und Photovoltaikanlagen vor.

Tabelle 22: Solar- und Photovoltaik, Kauffälle 2023

	Anzahl der Kauffälle	Flächengrößen in m <sup>2</sup>	Preisniveau in €/m <sup>2</sup>
Solar- und Photovoltaik	14	1.350 – 93.401 Mittel: 21.979 Median: 17.070	1,96 – 15,14 Mittel: 7,25

## 7.6.2. WINDKRAFTANLAGEN

Trotz vieler Neubauten von Windkraftanlagen im Landkreis nehmen die Kaufverträge seit Jahren stetig ab. So lagen für das Jahr 2010 noch 20 verwertbare Kaufverträge vor, im Jahr 2021 war es noch ein Kaufvertrag, im Jahr 2022 und im Berichtsjahr 2023 liegen nun keine verwertbaren Kaufverträge mehr vor.

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

Diese Karte zeigt die Vorkommen von Windkraftanlagen im Landkreis Uckermark:

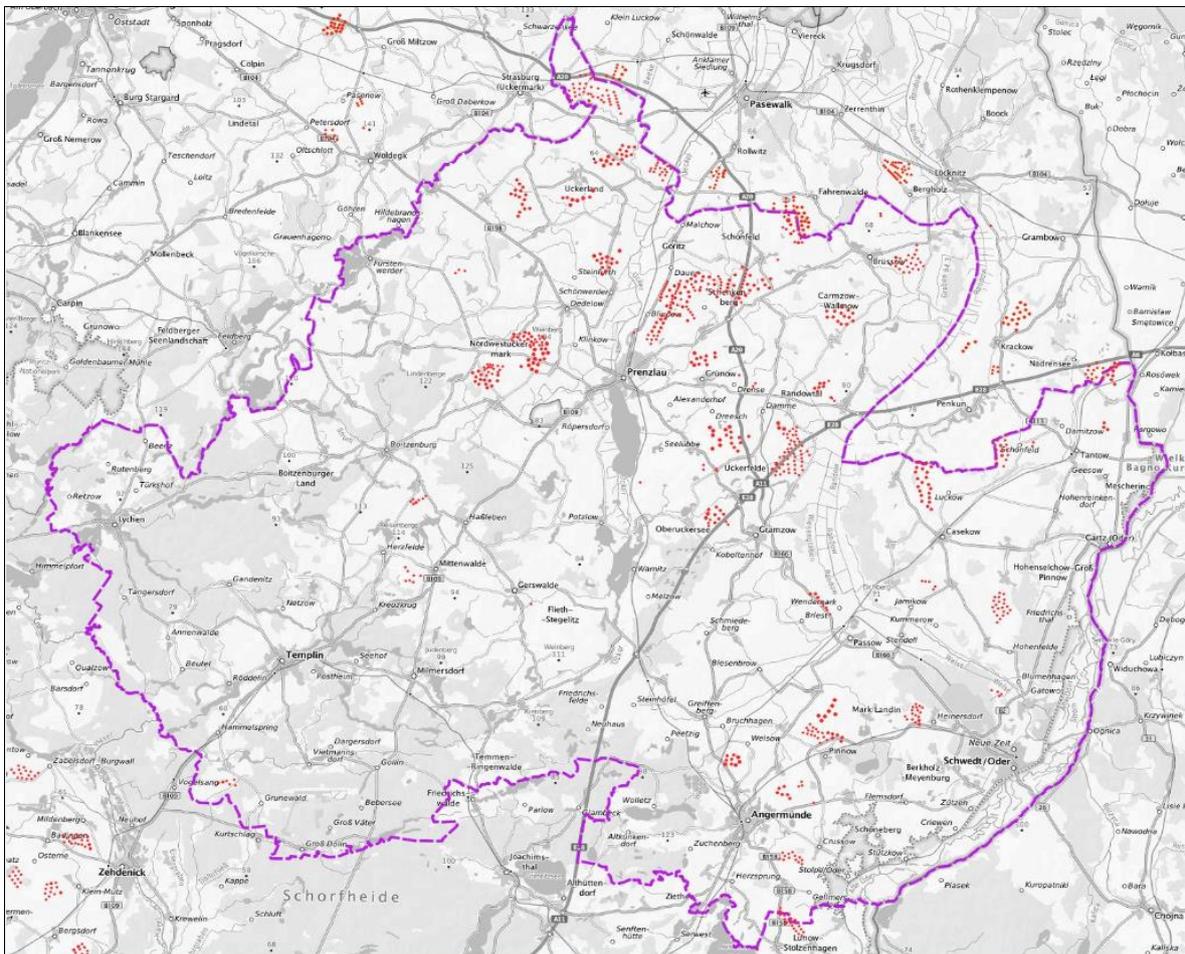


Abbildung 35: Windkraftanlagen im Landkreis Uckermark

Windkraftanlagen in Brandenburg (WFS-LFU-WKA): © LfU Brandenburg 2024  
 Windkraftanlagen in Mecklenburg-Vorpommern: © LUNG M-V 2024  
 Hintergrund TopPlusOpen: © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2024

## 8. BEBAUTE GRUNDSTÜCKE

### 8.1. ALLGEMEINES

Beim Teilmarkt „Bebaute Grundstücke“ ist die Umsatzentwicklung in allen drei Umsatzbereichen rückläufig.

Tabelle 23: allgemeine Umsatzentwicklung "Bebaute Grundstücke"

Bebaute Grundstücke	2022	2023	Veränderung zum Vorjahr
Anzahl der Verträge	626	534	- 14,7 %
Geldumsatz in Mio. EUR	143,5	113,9	- 20,6 %
Flächenumsatz in ha	153,6	119,9	- 22,0 %

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

Tabelle 24: allgemeine Umsatzentwicklung einzelner Gebäudearten

Gebäudearten	Anzahl der Kaufverträge		Flächensummen		Geldsummen	
	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz, (%)	Fläche (1.000 m <sup>2</sup> )	Anteil am Gesamtumsatz, (%)	Geld (100.000 €)	Anteil am Gesamtumsatz, (%)
		Veränderung zum Vorjahr, (%)		Veränderung zum Vorjahr, (%)		Veränderung zum Vorjahr, (%)
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	250	46,9 -8,8	431	35,9 -18,4	496	43,5 -15,9
Reihenhäuser und Doppelhaushälften	83	15,5 -26,5	91	7,6 -23,5	121	10,6 -31,5
Mehrfamilienhäuser	25	4,7 -21,9	51	4,3 -18,3	156	13,7 8,5
Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude	23	4,3 -20,7	169	14,1 52,3	168	14,7 -36,3
Wochenendhäuser	44	8,2 -22,8	46	3,9 -25,1	48	4,2 3,9
Bauernhäuser	12	2,2 20,0	29	2,4 -44,0	25	2,2 -7,7
Sonstige Gebäude	97	18,2 -12,6	382	31,8 -36,6	127	11,1 -33,2

Anmerkung: Unterschiede in der Gesamtsumme entstehen durch Rundungsdifferenzen.

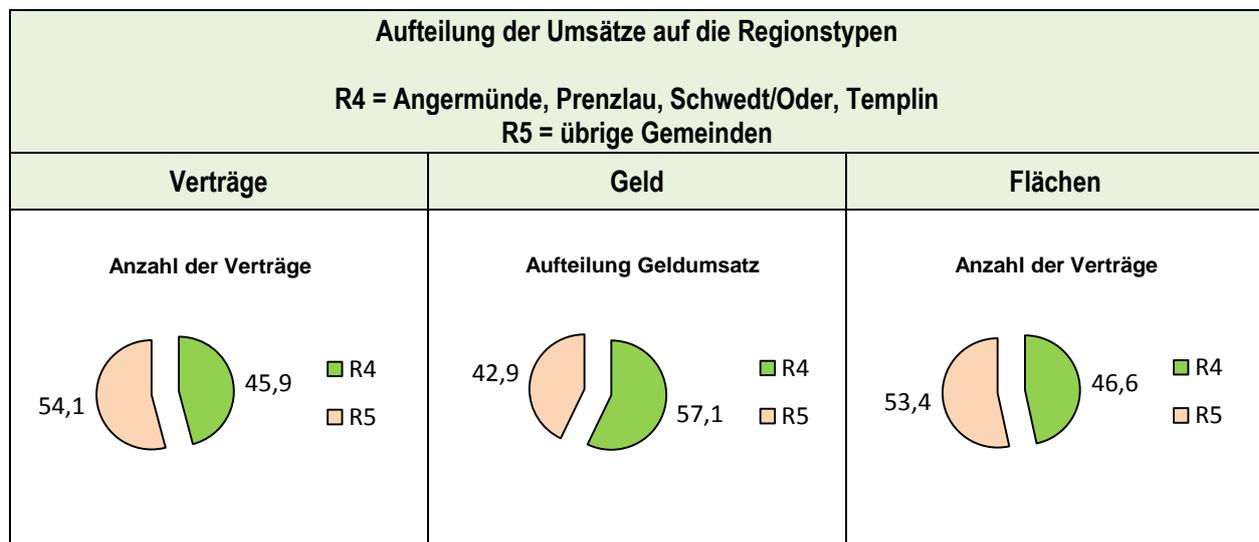
Die vorseitige Übersicht zeigt, dass die Anzahl der Kaufverträge in allen Gebäudearten, mit Ausnahme der Bauernhäuser, gesunken ist.

Im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser sind sowohl die Anzahl der Kaufverträge als auch der Geld- und der Flächenumsatz gesunken.

Ebenso zeigt sich ein Abwärtstrend bei den Reihenhäusern und Doppelhaushälften.

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 45.500 EUR bis 600.000 EUR, wobei das Kaufpreismittel bei 209.000 EUR liegt. Der niedrigste Kaufpreis wurde für ein Einfamilienwohnhaus im Amt Brüssow gezahlt. Der Höchstpreis wurde in einem Ortsteil der Stadt Lychen erreicht.

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

## Durchschnittliche Kaufpreise freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser

Tabelle 25: Durchschnittliche Kaufpreise freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser

	Anzahl der Kauffälle	Freistehende Ein- und Zweifamilienwohnhäuser
Baujahr bis 1948	50	49.500 EUR – 600.000 EUR (Mittel: 203.000 EUR)
Baujahr 1949 - 1970	16	45.500 EUR – 380.000 EUR (Mittel: 180.000 EUR)
Baujahr 1971 - 1990	29	80.000 EUR – 457.000 EUR (Mittel: 190.000 EUR)
Baujahr 1991 - 2000	22	118.000 EUR – 351.000 EUR (Mittel: 252.000 EUR)
Baujahr 2001 - 2011	6	203.000 EUR – 460.000 EUR (Mittel: 325.000 EUR)
Baujahr 2012 - 2021	2	261.000 EUR und 300.000 EUR (Mittel: 281.000 EUR)
Baujahr ab 2022	3	321.000 EUR - 384.000 EUR (Mittel: 348.000 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 (Medianwert) freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser

	Anzahl der Kauffälle (Vorjahr)	Baujahr Median (Vorjahr)	Mittlere Wohnfläche in m <sup>2</sup> (Vorjahr)	Wohnflächenpreis in €/m <sup>2</sup> (Vorjahr)	Kaufpreis in € (Vorjahr)
Baujahr bis 1948	40 (58)	1930 (1929)	126 (140)	1.452 (1.200)	170.000 (192.000)
Baujahr 1949 bis 1990	39 (48)	1975 (1975)	125 (125)	1.549 (1.620)	188.000 (288.000)
Baujahr 1991 bis 2011	22 (27)	1996 (1998)	143 (130)	1.929 (2.357)	275.000 (330.000)
Baujahr ab 2012	5 (9)	2022 (2015)	136 (144)	2.160 (2.761)	321.000 (335.000)

### 8.2.1.2. PREISENTWICKLUNG

#### Gesamtkaufpreise

Vergleich der Veräußerungen von bebauten Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken des Zeitraumes 2021 bis 2023 im gewöhnlichen Geschäftsverkehr:

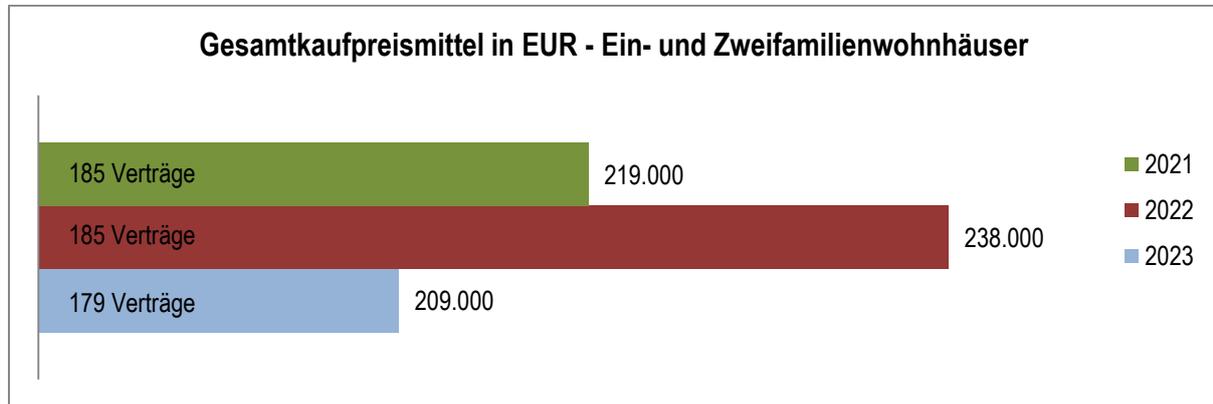


Abbildung 37: Gesamtkaufpreismittel in EUR – Ein- und Zweifamilienwohnhäuser

Im Berichtsjahr 2023 ist das Gesamtkaufpreismittel deutlich rückläufig. Im Jahr 2022 wiesen noch 6 Verträge einen Kaufpreis > 500.000 EUR auf, im Berichtsjahr waren es nur noch 2 Verträge.

Für das Preissegment > 300.000 EUR bis 500.000 EUR liegen im Berichtsjahr 32 Verträge vor, im Jahr 2022 waren es noch 40 Verträge. Für das Preissegment >= 100.000 EUR bis 200.000 EUR liegen dagegen im Berichtsjahr 77 Verträge vor, im Jahr 2022 waren es nur 54 Verträge.

### 8.2.2. SACHWERTFAKTOREN FÜR EINFAMILIENWOHNHÄUSER

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

Die nachfolgend veröffentlichten Sachwertfaktoren wurden nach den Bestimmungen der **Verwaltungsvorschrift zur Ermittlung von Ertragswerten und Liegenschaftszinssätzen sowie von Sachwerten und Sachwertfaktoren im Land Brandenburg (Verwaltungsvorschrift Ertrags- und Sachwert - VV EW-SW)** vom 3. Mai 2023 ermittelt.

In die Auswertungen gingen ausschließlich Verkäufe von Ein- und Zweifamilienwohnhäusern aus dem Jahr 2023 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/m<sup>2</sup> und über 30 EUR/m<sup>2</sup>.

## Modellansätze und Modellparameter für die Ermittlung von Sachwertfaktoren

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

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

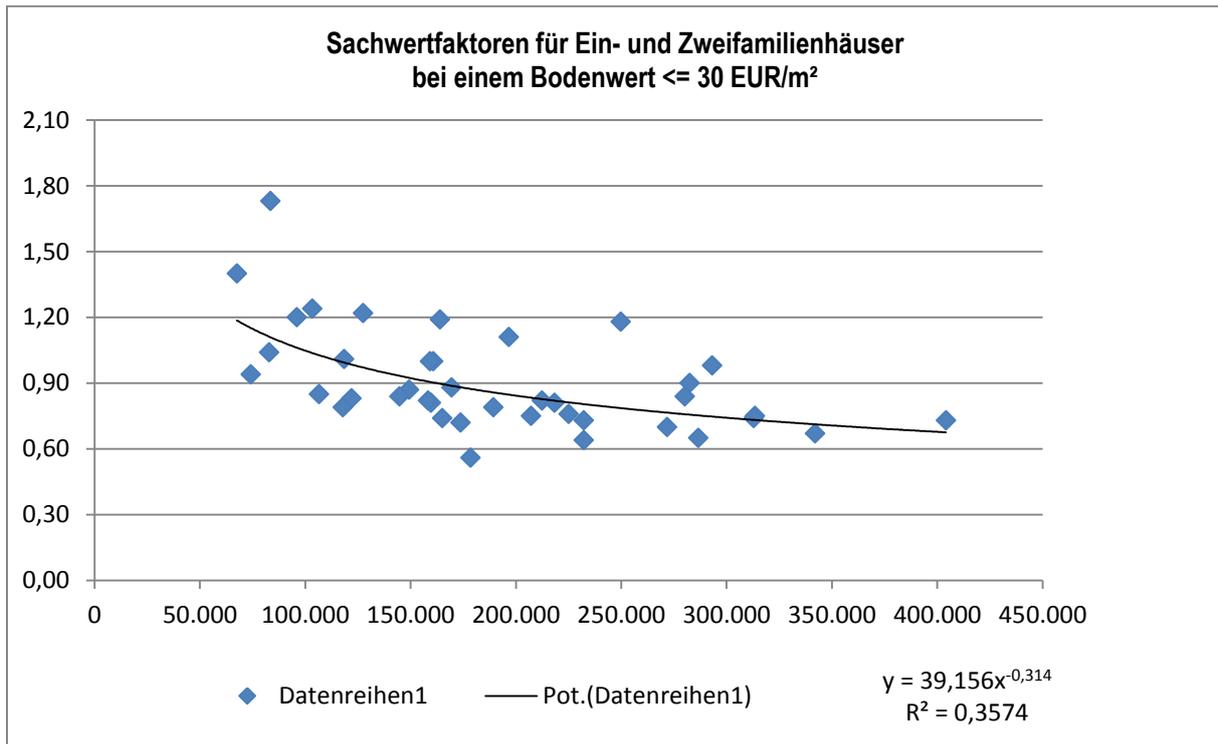
Abbildung 38: Modellansätze und Modellparameter für die Ermittlung von Sachwertfaktoren

### **Sachwertfaktoren für Bereiche mit einem Bodenrichtwert bis 30 EUR/m<sup>2</sup>**

Die Stichprobe umfasst 40 Kauffälle und lässt sich hier wie folgt beschreiben:

Merkmale	Bereich
räumlicher Bereich:	Landkreis Uckermark
Zeitraum der Stichprobe:	Jahr 2023
Stichtag (Auswertungszeitraum)	01.07.2023 (01.01.2023 – 31.12.2023)
Kaufpreise (ggf. normiert):	70.000 – 295.000 EUR/m <sup>2</sup> Mittel: 163.000 EUR/m <sup>2</sup> ; Median: 153.000 EUR/m <sup>2</sup>
Bodenrichtwertbereich:	7 – 30 EUR/m <sup>2</sup> Mittel: 17 EUR/m <sup>2</sup> ; Median: 15 EUR/m <sup>2</sup>
Fläche:	230 – 3.260 m <sup>2</sup> Mittel: 1.340 m <sup>2</sup> ; Median: 1.240 m <sup>2</sup>
Baujahre:	1870 – 2017 Mittel: 1956; Median: 1965
Restnutzungsdauer:	18 – 74 Jahre Mittel: 35 Jahre; Median: 34 Jahre

 Abbildung 39: Beschreibung Stichprobe Sachwertfaktoren Bodenrichtwert bis 30 EUR/m<sup>2</sup>


 Abbildung 40: Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser Bodenwert <= 30 EUR/m<sup>2</sup>

Danach ergibt sich im Einzelnen:

 Tabelle 27: Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser bei einem Bodenwert <= 30 EUR/m<sup>2</sup>

vorläufiger Sachwert in EUR	Sachwertfaktor
50.000	1,31
75.000	1,15
100.000	1,05
125.000	0,98
150.000	0,93
175.000	0,88
200.000	0,85
225.000	0,82
250.000	0,79
275.000	0,77

vorläufiger Sachwert in EUR	Sachwertfaktor
300.000	0,75
350.000	0,71
400.000	0,68
450.000	0,66

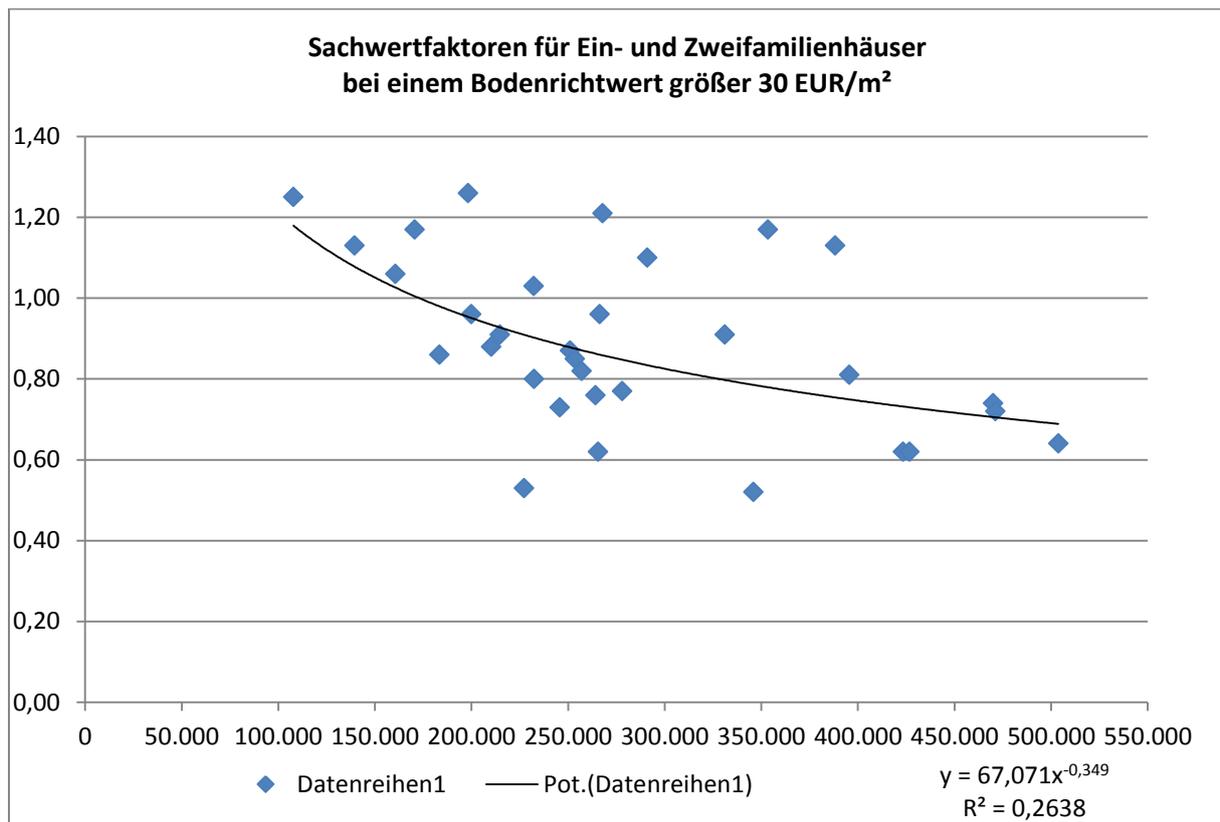
Für die grau hinterlegten vorläufigen Sachwerte in der Tabelle verfügt der Gutachterausschuss über kein ausreichendes Datenmaterial. Hier empfehlen wir im Bewertungsfall einen Abgleich mit tatsächlich gezahlten Kaufpreisen oder andere geeignete Plausibilitätsprüfungen.

### **Sachwertfaktoren für Bereiche mit einem Bodenrichtwert größer 30 EUR/m<sup>2</sup>**

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

Merkmale	Bereich
räumlicher Bereich:	Landkreis Uckermark
Zeitraum der Stichprobe:	Jahr 2023
Stichtag (Auswertungszeitraum)	01.07.2023 (01.01.2023 – 31.12.2023)
Kaufpreise (ggf. normiert):	120.000 – 440.000 EUR Mittel: 240.000 EUR; Median: 215.000 EUR
Bodenrichtwertbereich:	33 – 100 EUR/m <sup>2</sup> Mittel: 58 EUR/m <sup>2</sup> ; Median: 50 EUR/m <sup>2</sup>
Fläche:	90 – 2.510 m <sup>2</sup> Mittel: 900 m <sup>2</sup> ; Median: 800 m <sup>2</sup>
Baujahre:	1840 – 2020 Mittel: 1970; Median: 1978
Restnutzungsdauer:	21 – 77 Jahre Mittel: 43 Jahre; Median: 40 Jahre

Abbildung 41: Beschreibung Stichprobe Sachwertfaktoren Bodenrichtwert größer 30 EUR/m<sup>2</sup>


 Abbildung 42: Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser Bodenrichtwert größer 30 EUR/m<sup>2</sup>

Danach ergibt sich im Einzelnen:

 Tabelle 28: Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser Bodenrichtwert größer 30 EUR/m<sup>2</sup>

vorläufiger Sachwert in EUR	Sachwertfaktor
100.000	1,21
125.000	1,12
150.000	1,05
175.000	0,99
200.000	0,95
225.000	0,91
250.000	0,88
275.000	0,85

vorläufiger Sachwert in EUR	Sachwertfaktor
300.000	0,82
350.000	0,78
400.000	0,74
450.000	0,71

### 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 (Gebädefaktor), bezogen.

Die nachstehende Auswertung zeigt Verkäufe von Ein- und Zweifamilienhäusern des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs aus den Jahren 2022 und 2023.

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 <sup>2</sup>	Ø Kaufpreis € (normiert) Median Spanne	Ø Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Ø Wohnflächenpreis €/m <sup>2</sup> Median Spanne
vor 1950	<= 3	49	1.148	152.400 135.000 56.000 – 394.400	128	1.255 1.170 387 – 3.080
	> 3	16	1.119	336.300 270.300 199.000 – 820.560	159	2.200 1.780 1.136 – 6.035
1950 bis 1989	<= 3	53	1.070	178.500 179.500 50.000 – 359.800	123	1.470 1.460 600 - 2.700
	> 3	12	1.100	274.000 253.400 200.000 - 414.500	154	1.855 1.770 1.150 - 2.900

Baujahr	Standardstufe	Anzahl der Kauffälle	Ø Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	Ø Kaufpreis € (normiert) Median Spanne	Ø Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Ø Wohnflächenpreis €/m <sup>2</sup> Median Spanne
1990 bis 2009	<= 3	5	1.009	278.000 323.000 177.300 – 350.000	147	2.130 1.960 1.050 – 3.400
	> 3	29	965	306.400 300.000 130.000 – 515.000	139	2.250 2.100 1.400 – 3.800
2010 bis 2020	<= 3	0	---	---	---	---
	> 3	8	1.096	369.000 342.500 250.200 – 510.000	139	2.700 2.470 1.700 – 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 (Verwaltungsvorschrift zur Ermittlung von Ertragswerten und Liegenschaftszinssätzen sowie von Sachwerten und Sachwertfaktoren im Land Brandenburg (Verwaltungsvorschrift Ertrags- und Sachwert - VV EW-SW) vom 3. Mai 2023)	
Standardstufe 1: (sehr einfach, veraltet)	normale Bauausführung bis vor ca. 1980, keine oder minimale Modernisierung
Standardstufe 2: (einfach)	normale Bauausführung und / oder Modernisierungen bis vor ca. 1995
Standardstufe 3: (durchschnittlich, zeitgemäß)	normale Bauausführung und / oder Modernisierungen ab ca. 1995
Standardstufe 4: (gehoben)	überdurchschnittliche Bauausführungen und / oder Modernisierungen ab ca. 2005
Standardstufe 5: (stark gehoben)	hochwertige Bauausführung

Abbildung 43: Orientierungshilfe für Gebäudestandards

#### 8.2.4. LIEGENSCHAFTSZINSSÄTZE

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

Die Liegenschaftszinssätze im Land Brandenburg für Einfamilienhäuser zeigt folgender Ausschnitt aus dem Grundstücksmarktbericht 2022 für das Land Brandenburg (*bitte Modell beachten*).  
Daten für 2023 lagen bis zur Veröffentlichung noch nicht vor.

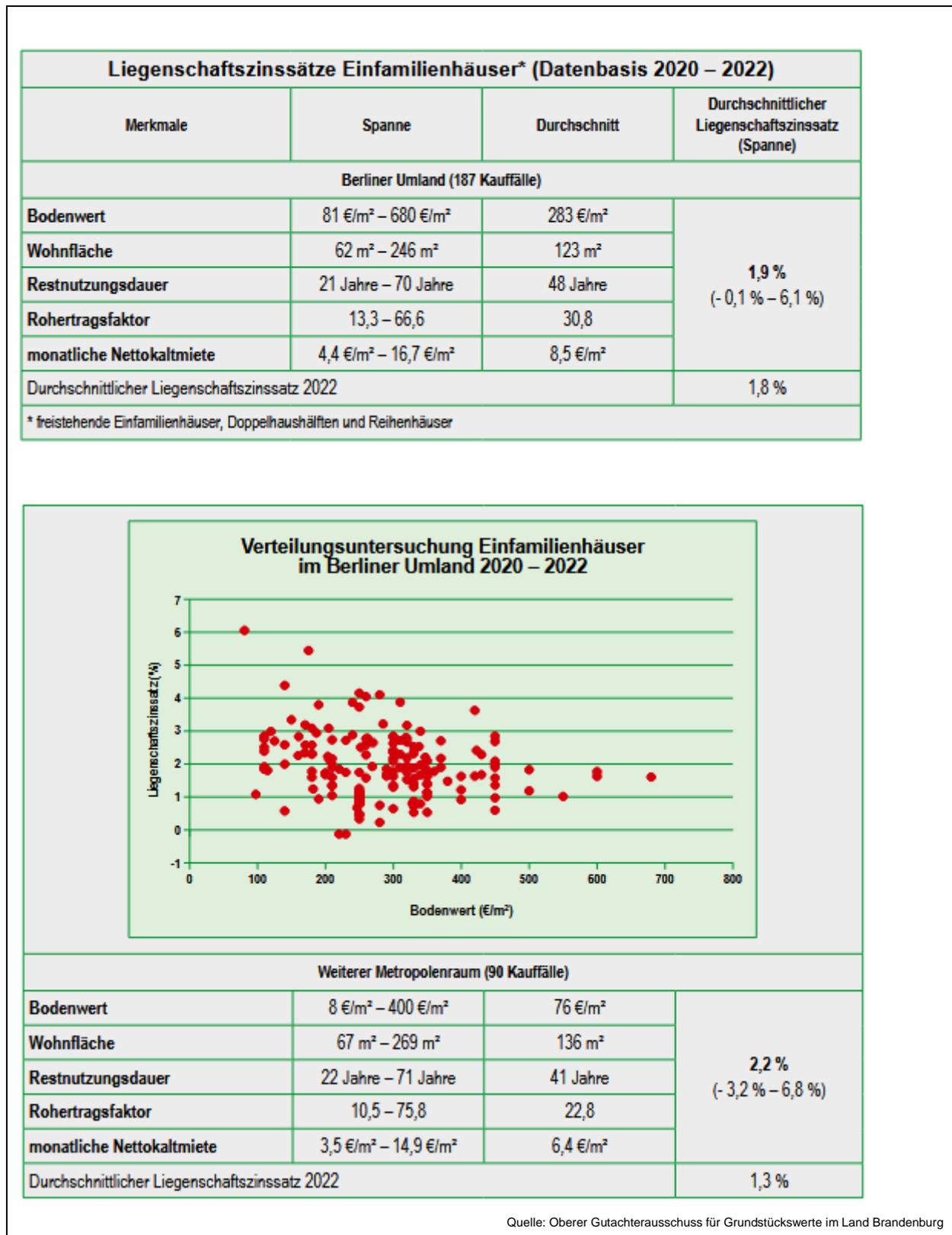


Abbildung 44: Liegenschaftszinssätze Einfamilienhäuser

### 8.3. REIHENHÄUSER, DOPPELHAUSHÄLFTEN

#### 8.3.1. PREISNIVEAU, PREISENTWICKLUNG

##### 8.3.1.1. PREISNIVEAU

Für Reihenhäuser und Doppelhaushälften liegen 60 Kaufverträge im gewöhnlichen Geschäftsverkehr vor. Die Gesamtkaufpreise bewegen sich in einer Preisspanne von 40.000 EUR bis 360.000 EUR, wobei das Kaufpreismittel bei 153.000 EUR liegt. Der niedrigste Kaufpreis wurde im dörflichen Bereich der Stadt Angermünde gezahlt. Der Höchstpreis wurde für ein Objekt in einem dörflichen Bereich der Stadt Templin entrichtet.

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

Tabelle 30: Kaufpreisspannen und Mittelwerte von Reihenhäusern und Doppelhaushälften

	Anzahl der Kauffälle	Reihenhäuser und Doppelhaushälften
Baujahr bis 1948	29	53.000 EUR – 350.500 EUR (Mittel: 161.200 EUR)
Baujahr 1949 - 1970	10	80.000 EUR – 137.500 EUR (Mittel: 105.000 EUR)
Baujahr 1971 - 1990	4	115.000 EUR – 320.000 EUR (Mittel: 179.200 EUR)
Baujahr 1991 - 2000	2	245.000 EUR – 298.000 EUR (Mittel: 271.500 EUR)
Baujahr 2001 - 2012	-	-
Baujahr ab 2013	-	-

Betrachtet man die Kauffälle nach der regionalen Lage, zeigt sich gegenüber dem Vorjahr kaum eine Änderung. In 2022 lagen etwa 56 % der Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs für Reihenhäuser und Doppelhaushälften in den Städten und etwa 44 % in den Dörfern. Im Berichtsjahr 2023 lagen etwa 61 % der in den Städten und etwa 39 % in den Dörfern. 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.

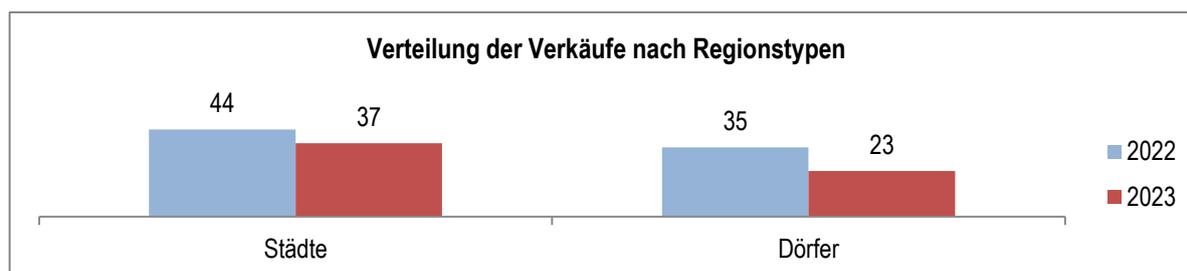


Abbildung 45: Regionstypen der Kauffälle für Reihenhäuser und Doppelhaushälften

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 Wohnflächenpreise (Medianwert) Reihenhäuser und Doppelhaushälften

	Anzahl der Kauffälle (Vorjahr)	Baujahr Median (Vorjahr)	Mittlere Wohnfläche in m <sup>2</sup> (Vorjahr)	Wohnflächenpreis in €/m <sup>2</sup> (Vorjahr)	Kaufpreis in € (Vorjahr)
Baujahr bis 1948	18 (32)	1926 (1932)	107 (109)	1.333 (1.167)	148.000 (140.000)
Baujahr 1949 bis 1990	10 (22)	1960 (1975)	108 (114)	1.030 (1.511)	115.000 (178.000)
Baujahr 1991 bis 2011	2 (8)	2000 (1996)	125 (106)	2.184 (2.435)	272.000 (280.000)
Baujahr ab 2012	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)

### 8.3.1.2. PREISENTWICKLUNG

#### Gesamtkaufpreise

Vergleich der Veräußerungen von Reihenhau- und Doppelhaushälftengrundstücken des Zeitraumes 2021 bis 2023 im gewöhnlichen Geschäftsverkehr:

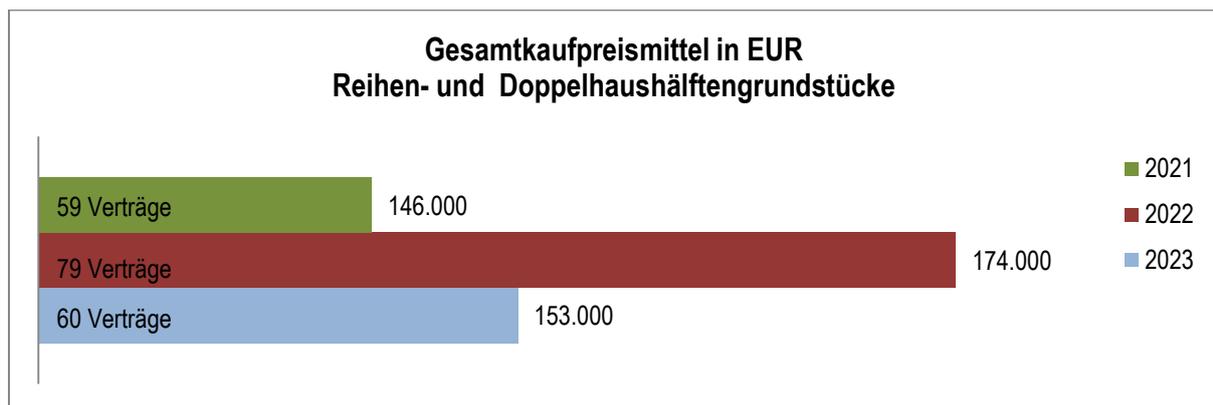


Abbildung 46: Gesamtkaufpreismittel Reihen- und Doppelhaushälftengrundstücke

### 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 24 Kauffälle und lässt sich hier wie folgt beschreiben:

Merkmale	Bereich
räumlicher Bereich:	Landkreis Uckermark
Zeitraum der Stichprobe:	Jahr 2023
Kaufpreise (ggf. normiert)	65.000 – 320.000 EUR Mittel: 154.000 EUR; Median: 136.000 EUR
Bodenrichtwertbereich:	8 - 105 EUR/m <sup>2</sup> Mittel: 39 EUR/m <sup>2</sup> ; Median: 38 EUR/m <sup>2</sup>
Fläche:	150 – 2.100 m <sup>2</sup> Mittel: 910 m <sup>2</sup> ; Median: 780 m <sup>2</sup>
Baujahre:	1870 – 2000 Mittel: 1937; Median: 1937
Restnutzungsdauer:	21 – 59 Jahre Mittel: 31 Jahre; Median: 27 Jahre

Abbildung 47: Beschreibung Stichprobe Sachwertfaktoren Reihenhäuser und Doppelhaushälften

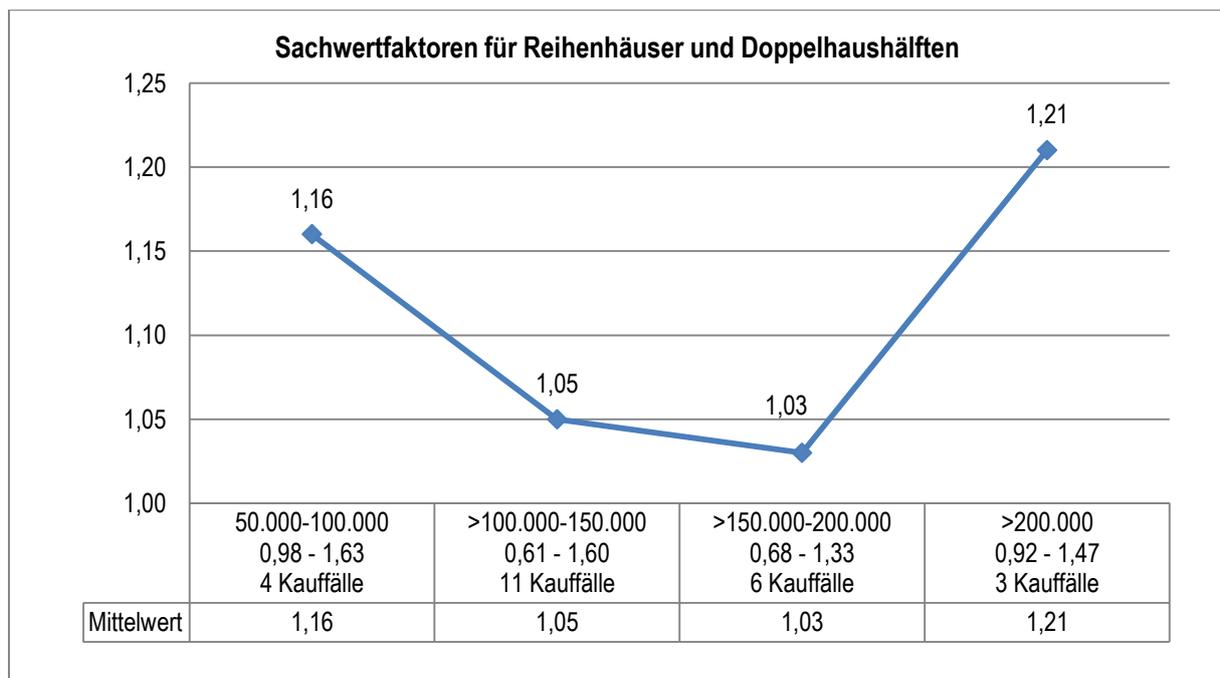


Abbildung 48: Sachwertfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften

## 8.4. MEHRFAMILIENHÄUSER

### 8.4.1. PREISNIVEAU, PREISENTWICKLUNG

#### 8.4.1.1. PREISNIVEAU

Die Gesamtkaufpreise bewegen sich bei den Mehrfamilienwohnhäusern in einer Spanne von 260.000 EUR bis 2.369.000 EUR. Das Kaufpreismittel liegt bei 653.000 EUR (Median: 525.000 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 347.000 EUR im Vorjahr auf die schon erwähnten 653.000 EUR im Berichtsjahr gestiegen.

### 8.4.2. LIEGENSCHAFTSZINSSÄTZE

Die Liegenschaftszinssätze im Land Brandenburg für Mehrfamilienwohnhäuser zeigt folgender Ausschnitt aus dem Grundstücksmarktbericht 2022 für das Land Brandenburg (*bitte Modell beachten*).

Daten für 2023 lagen bis zur Veröffentlichung noch nicht vor.

<b>Liegenschaftszinssätze Mehrfamilienhäuser (Datenbasis 2020 – 2022)</b>			
<b>Merkmale</b>	<b>Spanne</b>	<b>Durchschnitt</b>	<b>Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz (Spanne)</b>
<b>Berliner Umland ohne Potsdam (141 Kauffälle)</b>			
<b>Bodenwert</b>	25 €/m <sup>2</sup> – 600 €/m <sup>2</sup>	262 €/m <sup>2</sup>	<b>2,6 %</b> (0,8 % – 7,1 %)
<b>Wohn- und Nutzfläche</b>	131 m <sup>2</sup> – 2.857 m <sup>2</sup>	563 m <sup>2</sup>	
<b>Restnutzungsdauer</b>	21 Jahre – 79 Jahre	48 Jahre	
<b>Rohertragsfaktor</b>	11,7 – 39,6	24,1	
<b>monatliche Nettokaltmiete</b>	3,1 €/m <sup>2</sup> – 16,1 €/m <sup>2</sup>	7,9 €/m <sup>2</sup>	
<b>Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz 2022</b>			<b>2,4 %</b>
<b>Weiterer Metropolitanraum ohne die kreisfreien Städte (417 Kauffälle)</b>			
<b>Bodenwert</b>	3 €/m <sup>2</sup> – 350 €/m <sup>2</sup>	68 €/m <sup>2</sup>	<b>3,9 %</b> (0,0 % – 11,7 %)
<b>Wohn- und Nutzfläche</b>	106 m <sup>2</sup> – 5.310 m <sup>2</sup>	551 m <sup>2</sup>	
<b>Restnutzungsdauer</b>	20 Jahre – 62 Jahre	37 Jahre	
<b>Rohertragsfaktor</b>	5,0 – 32,1	15,2	
<b>monatliche Nettokaltmiete</b>	3,0 €/m <sup>2</sup> – 11,8 €/m <sup>2</sup>	5,4 €/m <sup>2</sup>	
<b>Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz 2022</b>			<b>3,2 %</b>

Quelle: Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Brandenburg

Abbildung 49: 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	4	70.000 – 650.000	411.000
Bürogebäude	6	90.000 – 800.000	417.000
Verkaufshalle	4	1.030.000 – 3.450.000	2.102.000

## 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 7 Zwangsversteigerungsfälle vor. Der in der Zwangsversteigerung erzielte Wert liegt bei 6 Kauffällen in einer Spanne von 49 % bis 150 % gegenüber dem durch ein Gutachten ermittelten Verkehrswert. In einem Fall belief sich der in der Zwangsversteigerung erzielte Wert auf das fast 10-fache des durch ein Gutachten ermittelten Verkehrswertes. Detaillierte Aussagen sind aufgrund der geringen Datenmenge und der fehlenden Angaben zu den Objekten nicht möglich.

#### Gewerbe

Hier konnte für das Berichtsjahr 2023 kein Vorgang ausgewertet werden.

## 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. 72 Verträge zur Veräußerung von Wohneigentum stehen nur 3 Verträgen zur Veräußerung von Teileigentum gegenüber.

Tabelle 33: allgemeine Umsatzentwicklung Wohnungs- und Teileigentum

Wohnungs- und Teileigentum	2022	2023	Veränderung zum Vorjahr
Anzahl der Verträge	57	75	31,6 %
Geldumsatz in Mio. EUR	6,6	11,4	71,3 %

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

Es ist im Wesentlichen zu unterscheiden zwischen:

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

Die Sonderformen, wie die Umwandlung von Wohnungseigentum und Bruchteilseigentum, spielten in unserem Landkreis in den letzten Jahren 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	21	28,0 600,0	64	56,0 580,8
Weiterverkauf Wohnungseigentum	51	68,0 2,0	47	41,1 -8,4
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	3	4,0 -25,0	3	2,9 -44,8
Umwandlung in Teileigentum	0	0,0	0,00	0,0
Summe Teileigentum	3	4,0 -25,0	3	2,9 -44,8
Summe Wohnungs-/Bruchteilseigentum	72	96,0 35,8	110	97,1 83,0
<b>Gesamtsumme</b>	<b>75</b>	<b>100,0 31,6</b>	<b>114</b>	<b>100,0 71,3</b>

Anmerkung: Unterschiede in der Gesamtsumme entstehen durch Rundungsdifferenzen.

## 9.2. WOHNUNGSEIGENTUM

### 9.2.1. PREISNIVEAU, PREISENTWICKLUNG

Von den insgesamt 72 Verträgen entfallen 21 Verträge auf den Bereich Erstverkauf von Wohnungseigentum und 51 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	14	19,4 1300,0	17	15,5 1467,0
Brüssow	4	5,6 -42,9	1	1,3 -61,4
Gartz (Oder)	2	2,8 0	2	2,2 94,4
Gramzow	2	2,8 0,0	4	3,2 0,0
Lychen	11	15,3 450,0	51	46,0 1858,2
Milmersdorf	6	8,3 50,0	2	1,8 -9,9
Prenzlau	9	12,5 12,5	12	10,7 1,5
Randowtal	2	2,8 0,0	0,98	0,9 0,0
Schwedt/Oder	7	9,7 -53,3	5	4,9 -78,8
Tantow	1	1,4 0,0	0,40	0,4 566,7
Templin	13	18,1 160,0	14	12,9 92,0
Uckerfelde	1	1,4 0,0	0,60	0,5 0,0
<b>Gesamtsumme</b>	<b>72</b>	<b>100,0 35,8</b>	<b>110</b>	<b>100,0 83,0</b>

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	14	34 679 395 390	14	595 4.566 4.273 3.616
Weiterverkauf Wohnungseigentum	44	20 250 82 89	38	312 2.525 1.180 1.324

## Erstverkäufe

Im Berichtsjahr konnten 14 Verträge mit Baujahr- und Wohnflächenangaben im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ausgewertet werden.

Tabelle 37: Erstverkäufe mit Baujahr- und Wohnflächenangabe

Gemeindeteil	Baujahr	Wohnfläche m <sup>2</sup>	Normierter Kaufpreis / Wohnfläche EUR/m <sup>2</sup>
Amt Gerswalde	1960	58	595
Angermünde Stadt	1920	92	1.478
Angermünde Stadt	2013	132	1.515
Lychen Stadt	1905	62 - 148 (Mittel 105)	3.450 - 4.600 (Mittel 4.300)

## Weiterveräußerungen

Es liegen 38 Kauffälle zu Weiterveräußerungen mit Baujahr- und Wohnflächenangaben vor.

Tabelle 38: Weiterveräußerungen mit Baujahr- und Wohnflächenangabe

Gemeindeteil	Baujahr	Wohnfläche m <sup>2</sup>	Normierter Kaufpreis / Wohnfläche EUR/m <sup>2</sup>
Prenzlau, Stadt	1953	71	1.268
Prenzlau, Stadt	1960	49 – 64 (Mittel: 57)	781 – 918 (Mittel: 850)
Prenzlau, Stadt	1995	70	1.000
Prenzlau, Stadt	1996	90	2.389
Prenzlau, Stadt	2001	80	2.500
Prenzlau, Stadt	2004	75	2.000
Templin, Stadt	1908	83	1.446
Templin, Stadt	1959	60	833
Templin, Stadt	1963	60	1.817
Templin, Stadt	1965	60	1.500 – 1.583 (Mittel: 1.541)
Templin, Stadt	1967	63	794
Templin, Stadt	1972	60	1.667
Templin, Stadt	1993	104	1.683
Templin, Stadt	1996	70	2.286
Templin, Stadt	1999	80	2.525
Templin, Stadt	2001	38	2.368
Schwedt, Stadt	1924	85	1.576
Schwedt, Stadt	1964	71	1.126
Schwedt, Stadt	1999	68	2.024
Angermünde, Stadt	1920	77 - 78	1.026 – 1.234 (Mittel: 1.130)
Angermünde, Stadt	1968	68	1.794
Angermünde, Stadt	1980	64	313

Gemeindeteil	Baujahr	Wohnfläche m <sup>2</sup>	Normierter Kaufpreis / Wohnfläche EUR/m <sup>2</sup>
Amt Brüssow	1955	37 – 59 (Mittel: 49)	508 – 973 (Mittel: 682)
Amt Gartz (Oder)	1900	41	976
Amt Gerswalde	1960	42 – 58 (Mittel: 55)	488 – 690 (Mittel: 575)
Amt Gramzow	1975	63	952
Amt Gramzow	1994	55 – 100 (Mittel: 78)	1.818 – 2.500 (Mittel: 2.159)

### 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 3 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](http://www.boris-brandenburg.de)) zur kostenlosen Ansicht und zur Erzeugung eines Ausdruckes im Internet angeboten.

## 10.2. ALLGEMEINE BODENRICHTWERTE

### 10.2.1. BODENRICHTWERTE FÜR BAULAND

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

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

Zum Stichtag **01.01.2024** hat der Gutachterausschuss 493 Bodenrichtwerte für Baulandflächen ermittelt und beschlossen. Im Vergleich zum Vorjahr sind 22 Bodenrichtwerte für Bauland gestiegen 1 Bodenrichtwert ist gesunken. Für 4 Bereiche wurde ein neuer Bodenrichtwert für Bauland ermittelt und beschlossen. Allgemein liegen die Bodenrichtwerte für Wohnbauland im Landkreis Uckermark zwischen 6 und 150 EUR/m<sup>2</sup>. 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 **01.01.2024** gibt die folgende Tabelle:

<b>ZONE 1</b>	
Acker :	1,90 EUR/m <sup>2</sup> bei einer Ackerzahl in der Spanne von 21 - 40
Grünland :	1,10 EUR/m <sup>2</sup> bei einer Grünlandzahl in der Spanne von 21 - 40
Wald :	1,00 EUR/m <sup>2</sup>
<b>ZONE 2</b>	
Acker :	2,40 EUR/m <sup>2</sup> bei einer Ackerzahl in der Spanne von 41 - 50
Grünland :	0,90 EUR/m <sup>2</sup> bei einer Grünlandzahl in der Spanne von 21 - 50
Wald :	0,80 EUR/m <sup>2</sup>
<b>ZONE 3</b>	
Acker :	1,80 EUR/m <sup>2</sup> bei einer Ackerzahl in der Spanne von 31 - 50
Grünland :	0,75 EUR/m <sup>2</sup> bei einer Grünlandzahl in der Spanne von 21 - 50
Wald :	0,80 EUR/m <sup>2</sup> .

Abbildung 50: land- und forstwirtschaftliche Bodenrichtwerte

Der Bodenrichtwert für Unlandflächen und Ödlandflächen wurde zu 0,50 EUR/m<sup>2</sup> für den gesamten Landkreis Uckermark ermittelt und beschlossen.

Für Gräben/Tümpel wurde zum Stichtag 01.01.2024 auf Grund fehlender Kauffälle kein Bodenrichtwert ermittelt.

Eine Übersicht über die Entwicklung der Bodenrichtwerte (BRW) vom Stichtag 01.01.2022 bis zum Stichtag 01.01.2024 für land- oder forstwirtschaftliche Flächen geben die nachfolgenden Diagramme.

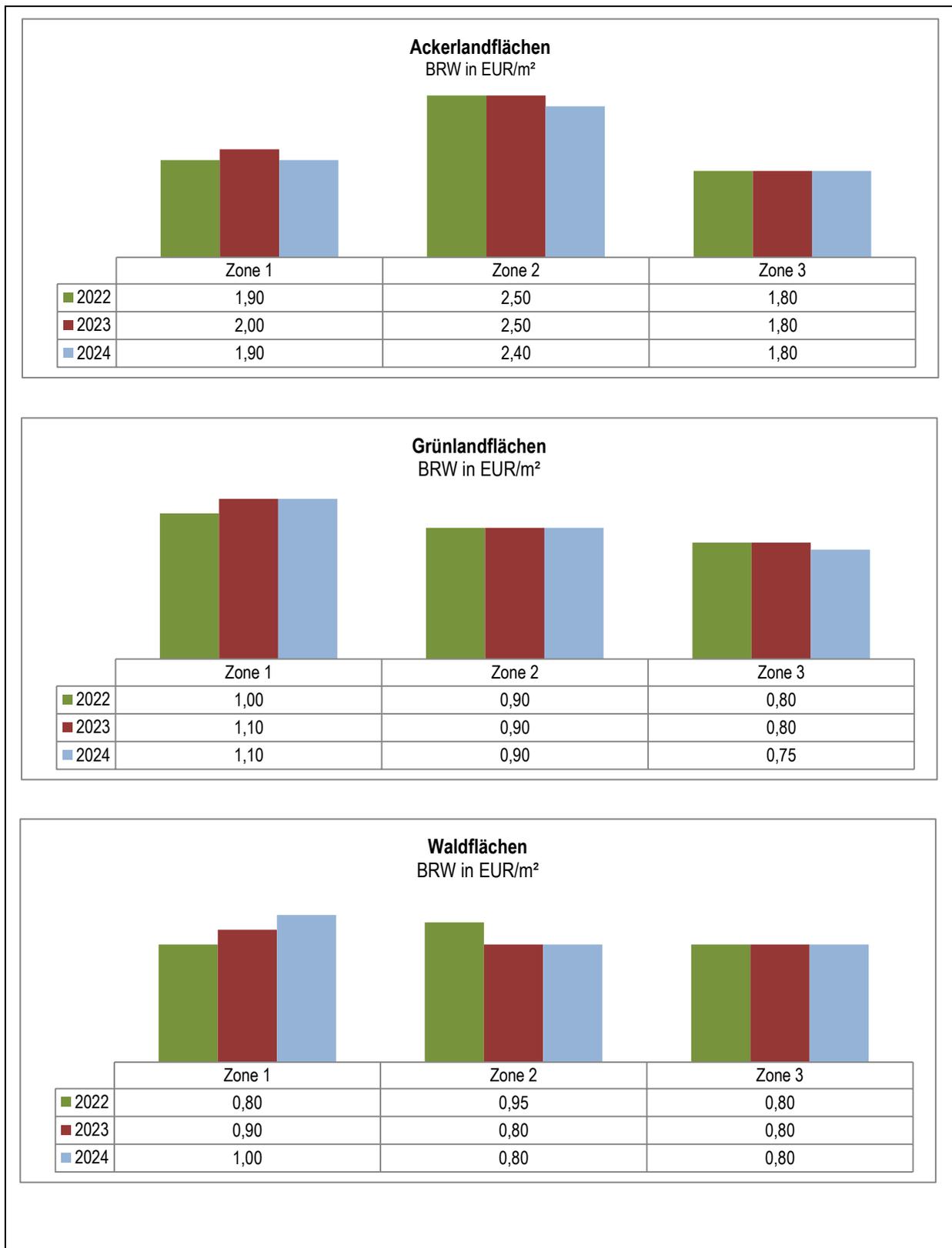


Abbildung 51: Entwicklung der Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Flächen

### 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.

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

Die einzelnen Werte zum **Stichtag 01.01.2024** stellt folgende Abbildung dar. Detaillierte Informationen, insbesondere die Art der Nutzung sind im Bodenrichtwertportal „BORIS Land Brandenburg“ abrufbar.

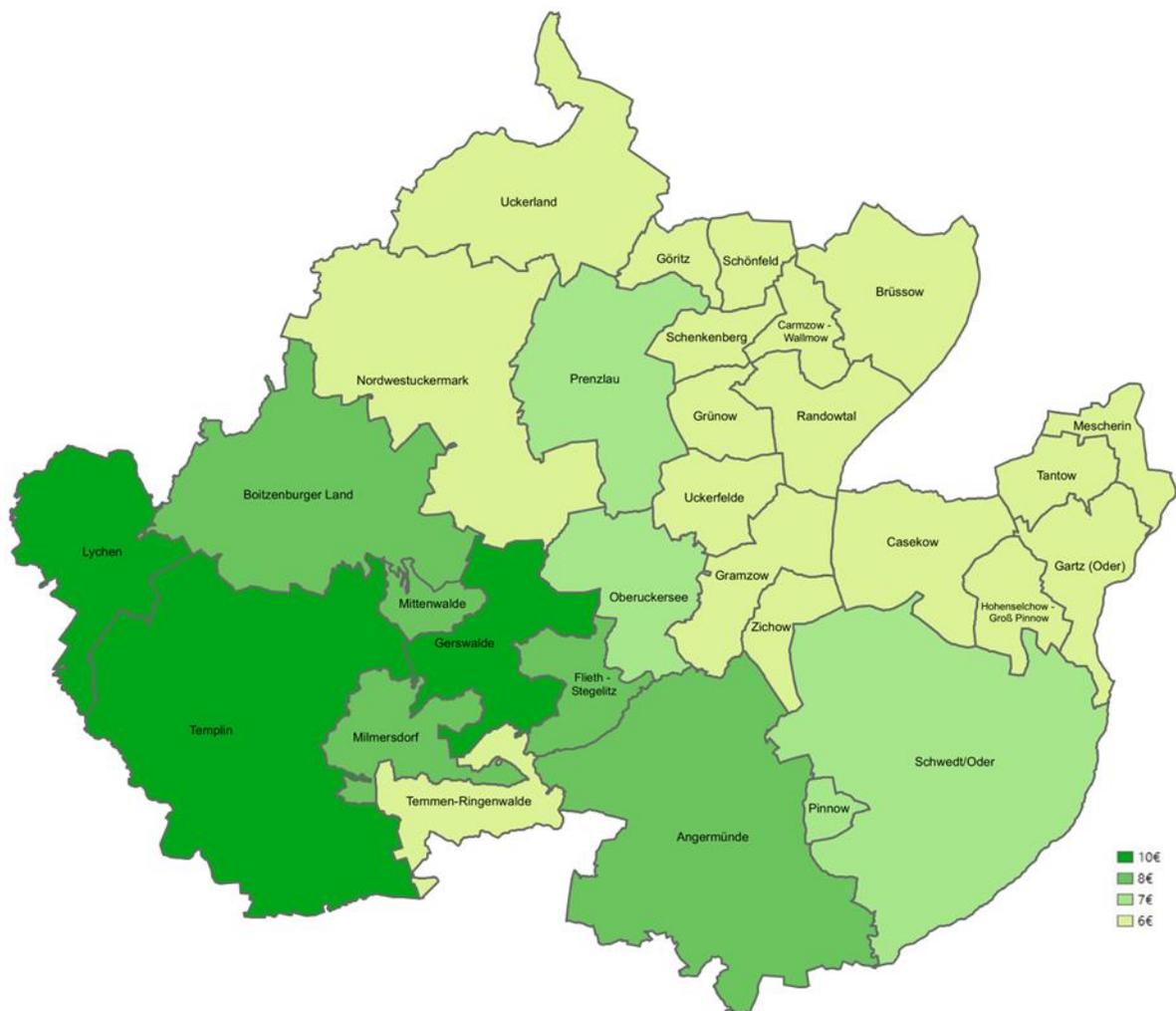


Abbildung 52: Bodenrichtwerte für den Außenbereich, gemeindeweise

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 2 Sanierungsgebiete im Landkreis Uckermark besondere Bodenrichtwerte vor. Hierbei handelt es sich um die Sanierungsgebiete

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

In der Stadt Angermünde wird die Sanierung nach dem so genannten klassischen Verfahren durchgeführt. Es gelten hier besondere sanierungsrechtliche Vorschriften (§§ 152 bis 156 a Baugesetzbuch). Die durch den Gutachterausschuss ermittelten und beschlossenen sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwerte sind im BORIS Land Brandenburg ([www.boris-brandenburg.de](http://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 01.01.2024 auf 125 EUR/m<sup>2</sup>.

Weiterhin bestand bis zum 12.01.2024 das Sanierungsgebiet „Altstadtkern Lychen“ der Stadt Lychen. Daher hat der Gutachterausschuss auch zum Stichtag 01.01.2024 Bodenrichtwerte für Teile dieses Gebietes ermittelt und beschlossen.

Die aktuellen Werte zum **Stichtag 01.01.2024** sind im Bodenrichtwertportal „BORIS Land Brandenburg“ abrufbar.

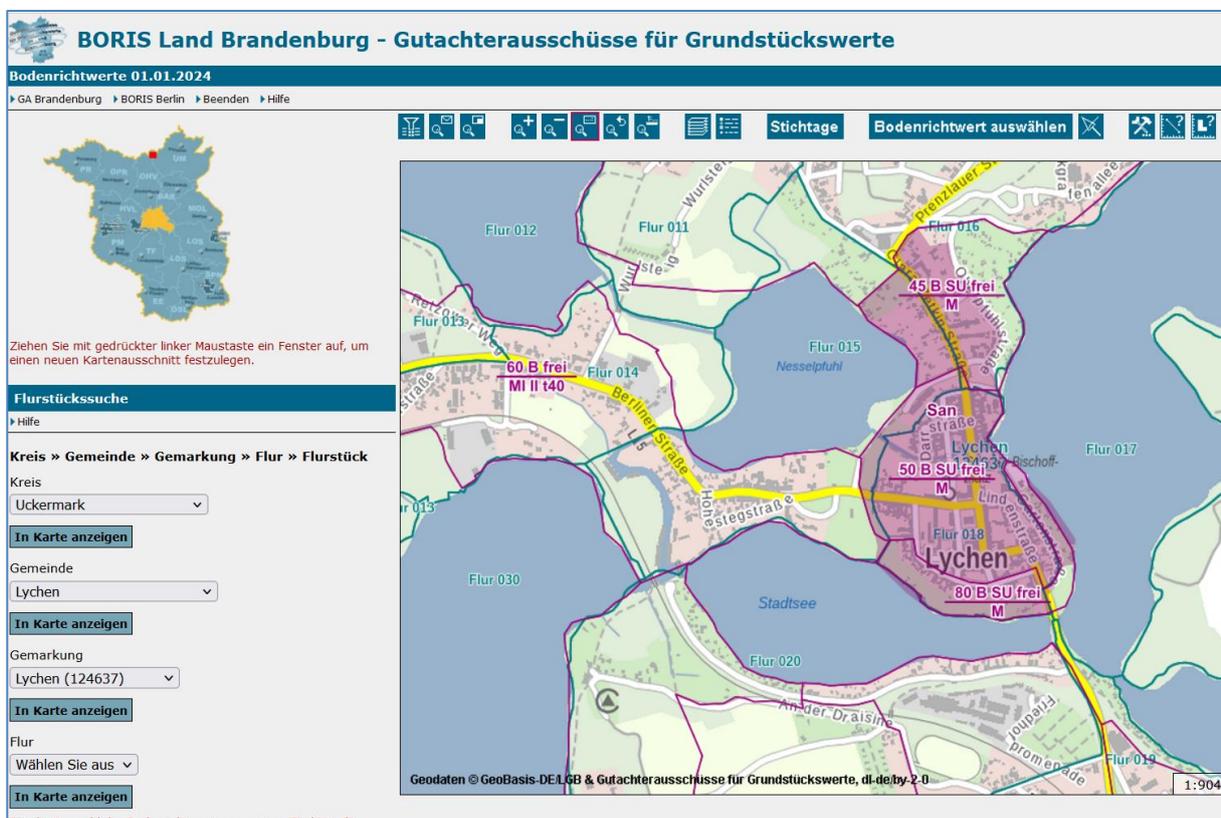


Abbildung 53: Boris Land Brandenburg; Sanierungsgebiet Lychen

## 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 2023 liegen für 9 Kauffälle von Eigentumswohnungen Angaben zur Vermietung vor. Hiernach ergibt sich eine Spanne im Bereich von 4,59 €/m<sup>2</sup> bis 8,08 €/m<sup>2</sup>. Die Wohnfläche liegt zwischen 55 m<sup>2</sup> und 92 m<sup>2</sup> und das Baujahr der Gebäude bei 1920 bis 1996.

#### 11.2.2. GEWERBEMIETEN

Die in der Geschäftsstelle vorliegenden Daten zu Gewerbemieten sind für eine statistische Ausweisung unzureichend. Es wird daher auf die Übersicht der Industrie- und Handelskammer Ostbrandenburg verwiesen, welche auch Daten von uckermärkischen Städten enthält. Den Gewerbemietenspiegel 2022, Details sowie wichtige Informationen dazu finden Sie auf der Internetseite der IHK Ostbrandenburg ([www.ihk-ostbrandenburg.de](http://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:	>= 01.01.2022
Datum der Erfassung:	<= 15.02.2024
Beginn des Pachtverhältnisses:	>= 30.09.2021
Ende des Pachtverhältnisses:	offen
Flächengröße:	> 2.000 m <sup>2</sup>
Anzahl der Verträge mit Ackerzahl (ACZA):	550

Abbildung 54: Beschreibung Stichprobe Pachtpreise Ackerland

Tabelle 39: Pachtpreise Ackerland, zonal

<b>Zone 1</b>					
Spanne der Ackerzahlen	Anzahl	Ø Pachtpreis in EUR/ha	Spanne min in EUR/ha	Spanne max in EUR/ha	Ø Ackerzahl
<= 20	9	136	100	254	14
21 - 30	17	235	87	557	25
31 - 40	21	335	160	625	37
41 - 50	10	332	172	611	43
> 50	4	274	250	330	55

<b>Zone 2</b>					
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	11	301	53	520	26
31 - 40	64	391	150	750	37
41 - 50	199	439	151	854	45
> 50	59	482	224	839	54

<b>Zone 3</b>					
<b>Spanne der Ackerzahlen</b>	<b>Anzahl</b>	<b>Ø Pachtpreis in EUR/ha</b>	<b>Spanne min in EUR/ha</b>	<b>Spanne max in EUR/ha</b>	<b>Ø Ackerzahl</b>
<= 20	2	310	293	327	16
21 - 30	26	360	123	657	27
31 - 40	60	329	135	668	36
41 - 50	53	420	186	849	45
> 50	13	668	270	830	68

### 11.3.1.2. PACTPREISE FÜR GRÜNLAND

Die Stichprobe lässt sich hier wie folgt beschreiben:

<b>Merkmale</b>	<b>Bereich</b>
Bezugszeitpunkt:	>= 01.01.2022
Datum der Erfassung:	<=15.02.2024
Beginn des Pachtverhältnisses:	>= 30.09.2021
Ende des Pachtverhältnisses:	offen
Flächengröße:	> 2.000 m <sup>2</sup>
Anzahl der Verträge mit Grünlandzahl (GRZA):	147

Abbildung 55: Beschreibung Stichprobe Pachtpreise Grünland

Tabelle 40: Pachtpreise Grünland, zonal

<b>Zone 1</b>					
<b>Spanne der GRZA</b>	<b>Anzahl</b>	<b>Ø Pachtpreis in EUR/ha</b>	<b>Spanne min in EUR/ha</b>	<b>Spanne max in EUR/ha</b>	<b>Ø GRZA</b>
<= 20	2	157	114	201	15
21 - 30	7	124	50	220	27
31 - 40	2	156	120	192	33
41 - 50	1	195	195	195	45
> 50	---	---	---	---	---

<b>Zone 2</b>					
<b>Spanne der GRZA</b>	<b>Anzahl</b>	<b>Ø Pachtpreis in EUR/ha</b>	<b>Spanne min in EUR/ha</b>	<b>Spanne max in EUR/ha</b>	<b>Ø GRZA</b>
<= 20	---	---	---	---	---
21 - 30	7	168	77	400	27
31 - 40	41	187	75	390	36
41 - 50	29	206	107	520	44
> 50	---	---	---	---	---

<b>Zone 3</b>					
<b>Spanne der GRZA</b>	<b>Anzahl</b>	<b>Ø Pachtpreis in EUR/ha</b>	<b>Spanne min in EUR/ha</b>	<b>Spanne max in EUR/ha</b>	<b>Ø GRZA</b>
<= 20	1	165	165	165	15
21 - 30	5	139	120	179	28
31 - 40	47	267	70	755	36
41 - 50	7	200	150	250	43
> 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 2024):

### **Vorsitzender**

Schneider, Dirk

Kreisvermessungsdirektor

Leiter des Kataster- u. Vermessungsamtes Landkreis Uckermark

### **Stellvertretender Vorsitzender und ehrenamtlicher Gutachter**

Schmidt, Henry

Diplom-Ingenieur

**Ehrenamtliche Gutachter**

Freitag, Birger	Immobilienmakler Diplom-Sachverständiger (DIA/ an der Uni Freiburg)
Graf v. Reichenbach, Johann	Diplom-Ingenieur Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
Hucke, Christian	Diplom-Ingenieur (FH) Sachverständiger für Immobilienbewertung
Klapczynski, Jürgen	Diplom-Ingenieur (FH)
Klein, Dietrich	Betriebswirt, Sparkassenvorstandsvorsitzender a.D.
Koopmann, Dietmar	Diplom-Ingenieur (FH) Sachverständiger für Immobilienbewertung
Lüdtke, Birger	Diplom-Ingenieur Öffentlich bestellter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
Reinke, Sven	Dipl. Ing. (FH) Immobiliengutachter HypZert F Sachverständiger für Grundstücksbewertung Gebäudeenergieberater (HWK)
Thiersch, Rainer	Diplom-Ingenieur (FH)
Zimdars, Bernd	Diplom-Sachverständiger (DIA/Uni Freiburg) Immobilienmakler
Zyska, Julia	Öffentlich bestellte Vermessungsingenieurin

**Ehrenamtlicher Gutachter der zuständigen Finanzbehörde**

Czepluch, Holger	Ökonom
Schich, Oliver	Diplom-Finanzwirt

### 12.3. GEBÜHREN FÜR LEISTUNGEN DER GUTACHTERAUSSCHÜSSE

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

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

Nachfolgend sind einige Gebührenbeispiele zusammengestellt:

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

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

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

*Gebührenbeispiele für Gutachten*

*Erstattung von Gutachten über unbebaute Grundstücke*

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

*Erstattung von Gutachten über bebaute Grundstücke*

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

*Erstattung von Gutachten über*

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

*Erstattung von Gutachten über die ortsübliche Pacht  
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**

<b>GAA</b>	<b>Hausanschrift</b>	<b>Postanschrift</b>	<b>Telefon Telefax E-Mail</b>
Oberer GAA	Robert-Havemann-Str. 4 15236 Frankfurt (Oder)	c/o LGB Heinrich-Mann-Allee 103 14473 Potsdam	0335 55 82 520 0335 55 82 503 oberer.gutachterausschuss@geobasis-bb.de
Barnim	Am Markt 1 16225 Eberswalde	Postfach 10 04 46 16204 Eberswalde	03334 21 41 946 03334 21 42 946 gutachterausschuss@kvbarnim.de
Dahme-Spreewald	Reutergasse 12 15907 Lübben (Spreewald)		03546 20 27 58 03546 20 12 64 gaa@dahme-spreewald.de
Elbe-Elster	Nordpromenade 4a 04916 Herzberg (Elster)		03535 46 27 06 03535 46 27 30 gutachterausschuss@kee.de
Havelland	Waldemardamm 3 14641 Nauen	Postfach 13 52 14703 Rathenow	03321 40 36 181 03321 40 336 181 gaa@havelland.de
Märkisch-Oderland	Klosterstraße 14 15344 Strausberg		03346 85 07 461 03346 85 07 469 geschaeftsstelle-gaa@landkreismol.de
Oberhavel	Rungestraße 20 16515 Oranienburg		03301 60 15 581 03301 60 18 05 10 gutachterausschuss@oberhavel.de
Oder-Spree und Stadt Frankfurt (O.)	Spreeinsel 1 Haus L 15848 Beeskow		03366 35 17 10 03366 35 17 18 gaa-los-ff@landkreis-oder-spree.de
Ostprignitz-Ruppin	Neustädter Straße 14 16816 Neuruppin		03391 68 86 211 03391 68 86 209 gutachter@opr.de

Fortsetzung:

<b>GAA</b>	<b>Hausanschrift</b>	<b>Postanschrift</b>	<b>Telefon Telefax E-Mail</b>
Potsdam-Mittelmark	Potsdamer Straße 18 A 14513 Teltow	Postfach 11 38 14801 Bad Belzig	03328 31 83 11 03328 31 83 15 gaa@potsdam-mittelmark.de
Prignitz	Bergstraße 1 19348 Perleberg	Berliner Straße 49 19348 Perleberg	03876 71 37 91 03876 71 37 94 gutachterausschuss@lkprignitz.de
Spree-Neiße und Oberspreewald- Lausitz	Vom-Stein-Straße 30 03050 Cottbus		0355 49 91 22 47 0355 49 91 21 11 gaa-spn-osl@lkspn.de
Teltow-Fläming	Am Nuthefließ 2 14943 Luckenwalde		03371 60 84 299 03371 60 89 221 gutachterausschuss@teltow-flaeming.de
Uckermark	Dammweg 11 16303 Schwedt/Oder	Karl-Marx-Str. 1 17291 Prenzlau	03332 580 2313 03332 580 2350 gaa@uckermark.de
Brandenburg an der Havel	Klosterstraße 14 14770 Brandenburg an der Havel	Stadtverwaltung Brandenburg a. d. Havel 14770 Brandenburg an der Havel	03381 58 62 03 03381 58 62 04 gutachterausschuss@stadt- brandenburg.de
Cottbus	Karl-Marx-Straße 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-Straße 79/81 14469 Potsdam	0331 28 93 182 0331 28 98 43 183 gutachterausschuss@rathaus.potsdam.de

## VERZEICHNIS DER AMTSFREIEN GEMEINDEN UND ÄMTER IM LANDKREIS UCKERMARK EINWOHNERZAHLEN

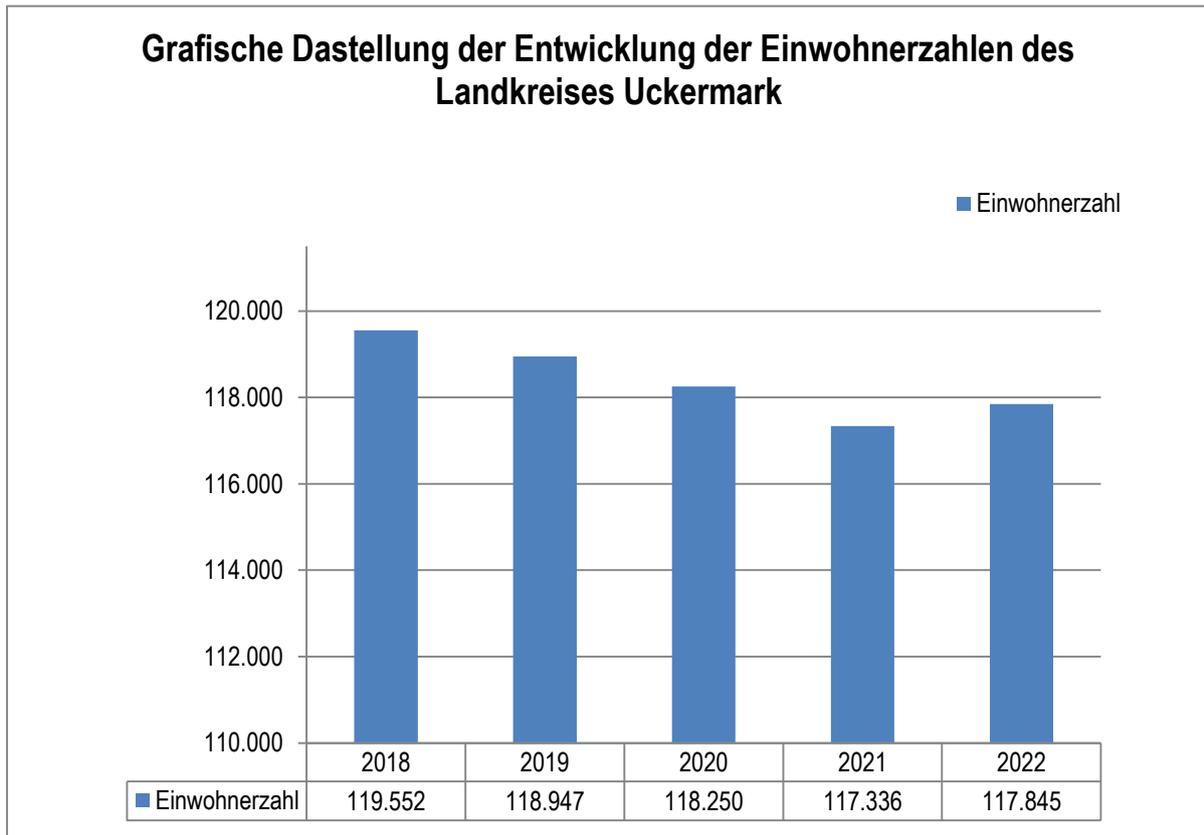
Die Einwohnerzahlen in der nachfolgenden Übersicht basieren auf der amtlichen Statistik, die sich immer auf bestimmte Stichtage bezieht. Es können sich zwischen den Stichtagen Veränderungen ergeben haben, die nicht in jedem Fall schon in der Einwohnerzahl bzw. Fläche der Städte, amtsfreien Gemeinden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

Bevölkerung im Land Brandenburg von 2018 bis 2022 nach Kreisfreien Städten, Landkreisen und Gemeinden

Gebietsstand: 31.12.2022; Quelle: www.statistik-berlin-brandenburg.de

		Jahr 2018	Jahr 2019	Jahr 2020	Jahr 2021	Jahr 2022
Gemeinde- schlüssel	Verwaltungsbezirk	Einwohner				
<b>12073000</b>	<b>Landkreis Uckermark</b>	<b>119.552</b>	<b>118.947</b>	<b>118.250</b>	<b>117.336</b>	<b>117.845</b>
12073008	Angermünde	13.744	13.757	13.637	13.696	13.692
12073032	Berkholz-Meyenburg	1.230	1.245	1.256	1.234	*
12073069	Boitzenburger Land	3.102	3.089	3.112	3.110	3.131
12073085	Brüssow	1.831	1.800	1.804	1.759	1.827
12073093	Carmzow-Wallmow	608	616	616	606	596
12073097	Casekow	1.918	1.885	1.870	1.824	1.869
12073157	Flieth-Stegelitz	529	531	516	513	507
12073189	Gartz (Oder)	2.550	2.508	2.524	2.442	2.452
12073201	Gerswalde	1.581	1.566	1.588	1.554	1.523
12073216	Göritz	816	822	801	781	790
12073225	Gramzow	1.836	1.800	1.788	1.772	1.835
12073261	Grünow	947	932	946	959	994
12073309	Hohenselchow- Groß Pinnow	765	759	738	717	727
12073384	Lychen	3.178	3.178	3.154	3.147	3.140
12073386	Mark Landin	993	968	962	952	*
12073393	Mescherin	825	822	820	796	787
12073396	Milmersdorf	1.426	1.438	1.463	1.436	1.438
12073404	Mittenwalde	355	357	365	374	368
12073429	Nordwestuckermark	4.209	4.194	4.182	4.155	4.173
12073430	Oberuckersee	1.655	1.629	1.635	1.630	1.628
12073440	Pinnow	866	898	889	886	904
12073452	Prenzlau	19.024	18.970	18.849	18.706	18.909
12073458	Randowtal	930	914	882	888	907
12073490	Schenkenberg	624	620	619	619	625
12073505	Schöneberg	810	803	756	*	*
12073520	Schönfeld	571	571	576	574	566
12073532	Schwedt/Oder	29.920	29.680	29.433	29.887	33.495
12073565	Tantow	814	825	772	766	847
12073569	Temmen-Ringenwalde	515	509	516	508	491
12073572	Templin	15.798	15.728	15.636	15.540	15.599
12073578	Uckerfelde	952	956	968	970	954
12073579	Uckerland	2.638	2.579	2.578	2.543	2.546
12073603	Passow	1.431	1.451	1.445	1.452	*
12073645	Zichow	561	547	554	540	525

\*Die mit Sternchen gekennzeichneten Gemeinden, wurden 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](mailto:stadt@angermuende.de)  
Internet: [www.angermuende.de](http://www.angermuende.de)

**Stadt Prenzlau**

Am Steintor 4  
17291 Prenzlau

Telefon: 03984 75 0      FAX: 03984 75 190  
E-Mail: [stadtverwaltung@prenzlau.de](mailto:stadtverwaltung@prenzlau.de)  
Internet: [www.prenzlau.eu](http://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](mailto:stadt@schwedt.de)  
Internet: [www.schwedt.eu](http://www.schwedt.eu)

**Stadt Templin**

Prenzlauer Allee 7  
17268 Templin

Telefon: 03987 20 300      FAX: 03987 20 30 104  
E-Mail: [stadt@templin.de](mailto:stadt@templin.de)  
Internet: [www.templin.de](http://www.templin.de)

**Stadt Lychen**

Am Markt 1  
17279 Lychen

Telefon: 039888 60 50      FAX: 039888 60 529  
E-Mail: [stadtverwaltung@lychen.de](mailto:stadtverwaltung@lychen.de)  
Internet: [www.lychen.de](http://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](mailto:info@gemeinde-boitzenburger-land.de)  
Internet: [www.gemeinde-boitzenburger-land.de](http://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](mailto:kontakt@gemeinde-nordwestuckermark.de)  
Internet: [www.gemeinde-nordwestuckermark.de](http://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](mailto:stadt@schwedt.de)  
Internet: [www.schwedt.eu](http://www.schwedt.eu)

### Gemeinde Uckerland

Hauptstraße 35  
17337 Uckerland

Telefon: 039745 86 10      FAX: 039745 86 155  
E-Mail: [gemeinde@uckerland.de](mailto:gemeinde@uckerland.de)  
Internet: [www.uckerland.de](http://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](mailto:info@amt-bruessow.de)  
Internet: [www.amt-bruessow.de](http://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](mailto:info@gartz.de)  
Internet: [www.gartz.de](http://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](mailto:info@amt-gerswalde.de)  
Internet: [www.amt-gerswalde.de](http://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](mailto:info@amtgramzow.de)  
Internet: [www.amtgramzow.de](http://www.amtgramzow.de)

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