

Grundstücksmarkt- bericht 2004

Landkreis Nordwestmecklenburg



Foto : Zakrewski, Ernst-Günther



MECKLENBURG-VORPOMMERN

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in dem Landkreis Nordwestmecklenburg



Grundstücksmarktbericht 2004

Herausgeber:	Gutachterausschuss für Grundstückswerte in dem Landkreis Nordwestmecklenburg	
Postanschrift:	Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in dem Landkreis Nordwestmecklenburg Börzower Weg 1-3 23936 Grevesmühlen	
Besucheranschrift:	Rostocker Straße 76 23970 Wismar	
Telefon:	(03841) 410-210	
Telefax:	(03841) 410-214	
E-Mail:	gutachterausschuss@katasteramt-nwm.de	
Leiter der Geschäftsstelle:	Herr Johnson	Telefon 410-210
Mitarbeiter der Geschäftsstelle:	Frau Sievert Frau Boguschewski Frau Wilke	Telefon 410-213 Telefon 410-211 Telefon 410-212
Gebühr:	40,00 € Grundstücksmarktbericht	

Vervielfältigung und Verbreitung:

Der Bericht über den Grundstücksmarkt ist urheberrechtlich geschützt (§ 2 Urhebergesetz - UrhG). Er darf Dritten, auch auszugsweise, nicht verwertbar gemacht werden (§ 12 i.V. mit § 87 a UrhG). Vervielfältigung, auch auszugsweise, und Verbreitung nur mit Genehmigung des Herausgebers.



I n h a l t s v e r z e i c h n i s

	Seite
1. Allgemeines	
1.1. Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben	3
1.2. Rechtsgrundlagen	4
1.3. Grundstücksmarktbericht	4
1.4. Der Landkreis Nordwestmecklenburg	4
1.4.1. Regionale Rahmenbedingungen	4
1.4.2. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen	7
2. Überblick über den Grundstücksverkehr	
2.1. Anzahl der Erwerbsvorgänge	8
2.2. Flächenumsatz	10
2.3. Geldumsatz	12
2.4. Beteiligte	14
3. Entwicklung auf den Grundstücksteilmärkten	
3.1. Unbebaute Baugrundstücke	16
3.1.1. Individueller Wohnungsbau	16
3.1.2. Mehrfamilienhausbau	18
3.1.3. Gewerbe	19
3.2. Bebaute Grundstücke	20
3.2.1. Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	21
3.2.2. Reihenhäuser und Doppelhaushälften	22
3.2.3. Wochenend- und Ferienhausgrundstücke	24
3.2.4. Eigentumswohnungen	25
3.2.5. Ableitung des mittleren Liegenschaftszinses	28
3.2.6. Erbbauzins	30
3.3. Land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke	30
3.3.1. Betriebsflächen	30
3.3.2. Acker- und Grünland	30
3.3.2.1. Ackerland	31
3.3.2.2. Grünland	35
3.3.3. Sonstige landwirtschaftliche Flächen	39
3.4. Sonstige Aussagen	42
4. Bodenrichtwerte - Allgemeines	47
5. Zusammenfassung	49
Anlage 1 Vorsitzender, Stellvertreter und ehrenamtliche Mitglieder des Gutachterausschusses in dem Landkreis Nordwestmecklenburg	
Anlage 2 Dienstleistungen des Gutachterausschusses	



1. Allgemeines

1.1. Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sind aufgrund des Bau-gesetzbuches eingerichtet worden. Sie sind unabhängige und an Weisungen nicht gebundene Gremien. Die in den Gutachterausschüssen tätigen ehrenamtlichen Gutachter aus Bereichen der Bauwirtschaft, des Bankwesens, der Land- und Forstwirtschaft, des Vermessungs- und Liegenschaftswesens und anderer Fachbe-reiche verfügen aufgrund ihrer beruflichen Tätigkeit und Erfahrung über be-sondere Sachkunde auf dem Gebiet der Grundstückswertermittlung.

Zu den gesetzlichen Aufgaben der Gutachterausschüsse gehören besonders:

- Erstellen von Gutachten über den Verkehrswert von unbebauten und bebauten Grundstücken sowie Rechten an Grundstücken
- Ermitteln von Bodenrichtwerten und
- Ermitteln von besonderen Bodenrichtwerten in Sanierungsgebieten.

Die Gutachterausschüsse verfügen zur Erfüllung ihrer Aufgaben über eine Kauf-preissammlung, die ihnen einen umfassenden Marktüberblick ermöglicht. Nach den gesetzlichen Bestimmungen (§ 195 Abs. 1 BauGB) ist

"jeder Vertrag, durch den sich jemand verpflichtet, Eigentum an einem Grundstück gegen Entgelt, auch im Wege des Tausches, zu übertragen oder ein Erbbaurecht zu begründen, von der beurkundenden Stelle in Abschrift dem Gut-achterausschuss zu übersenden."

Sowohl der Inhalt der Vertragsabschriften als auch sämtliche personen-bezogenen Daten der Kaufpreissammlung werden vertraulich behandelt und unter-liegen dem Datenschutz.

Nach der Landesverordnung über die Bildung von Gutachterausschüssen ist in Mecklenburg-Vorpommern für den Bereich der kreisfreien Städte und der Land-kreise jeweils ein selbständiger und unabhängiger Gutachterausschuss zu bil-den. Die Gutachterausschüsse bedienen sich zur Unterstützung ihrer Arbeit ei-ner Geschäftsstelle, die im Landkreis Nordwestmecklenburg zum Fachbereich II Bau-Planen-Umwelt gehört und dem Fachdienst Kataster und Vermessung zugeord-net ist.

Die Geschäftsstellen führen nach Weisung des Gutachterausschusses folgende Arbeiten durch:

- Einrichten und Führen der Kaufpreissammlung und sie ergänzender Datensammlungen
- Vorbereiten und Ausfertigen von Verkehrswertgutachten
- Vorbereiten der Bodenrichtwertermittlung und Veröffentlichung der Bodenrichtwerte
- Ableiten und Fortschreiben der für die Wertermittlung wesentlichen Daten und
- Zusammenstellen und Veröffentlichung eines Grundstücksmarkt-berichtes.

Daneben sind die Geschäftsstellen für die Antragsannahme auf Erstellung von Gutachten sowie für die Erteilung von Auskünften über Bodenrichtwerte und von Auskünften aus der Kaufpreissammlung zuständig.

Mit der Wahrnehmung der vorgenannten Aufgaben sollen die Gutachterausschüsse und deren Geschäftsstellen dazu beitragen, den Grundstücksmarkt transparenter zu machen.



1.2. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141 und aller rechtskräftigen Änderungen).

Wertermittlungsverordnung (WertV) vom 06.12.1988 (BGBl. I S. 2209), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuches und zur Neuregelung des Rechtes der Raumordnung (Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 - BauROG) vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081)
Landesverordnung über die Bildung von Gutachterausschüssen für Grundstückswerte - Gutachterausschussverordnung (GutAVO) - vom 06.07.1992 (GVObI. M-V S. 401), geändert durch das Gesetz über die Funktionalreform vom 05.05.1994 (GVObI. M-V S. 566)

Wertermittlungsgebührenverordnung (WertErmGebVO) vom 22.06.1993 (GS M-V Gl. Nr. 2013-1-26)

1.3. Grundstücksmarktbericht

Der vorliegende Jahresbericht über den Grundstücksmarkt im Bereich des Landkreises Nordwestmecklenburg ist vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte auf der Grundlage der in seiner Geschäftsstelle geführten Kaufpreissammlung beschlossen worden.

Aufgabe dieses Marktberichtes ist es nicht, Prognosen über das Marktgeschehen bei Immobilien zu erstellen. Vielmehr besteht seine Zielsetzung darin, einen Überblick über den Grundstücksverkehr des zurückliegenden Jahres zu geben und so für diesen Zeitraum den Bestandumschlag und die Preisentwicklung von Grundstücken zu beschreiben. Damit soll der Grundstücksmarkt Käufern und Verkäufern sowie kommunalen, staatlichen und allen anderen interessierten Stellen transparent gemacht werden.

1.4. Der Landkreis Nordwestmecklenburg

Der Grundstücksmarkt einer Region wird vor allem von der Wirtschaftsstruktur, der Bevölkerungsdichte, der Verkehrserschließung und der Arbeitsmarktsituation beeinflusst. Deshalb werden hierzu einige kennzeichnende Angaben zusammengestellt.

1.4.1. Regionale Rahmenbedingungen

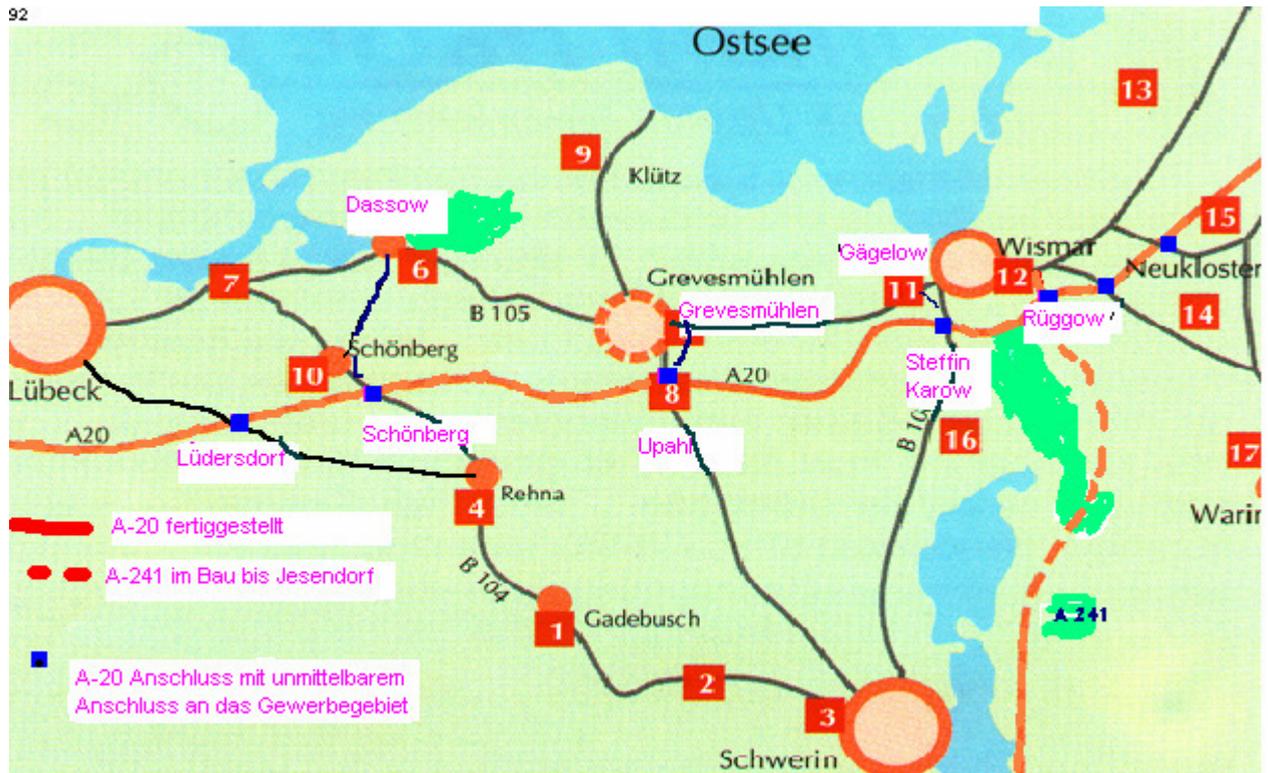
Die Fläche des Landkreises Nordwestmecklenburg beträgt rd. 2075 km². Bei einer Einwohnerzahl von 120.576 ergibt sich eine durchschnittliche Bevölkerungsdichte von 58 Einwohnern/km². Im Berichtszeitraum **verringerte** sich die Einwohnerzahl im Landkreis um **383** Einwohner.

Der Landkreis Nordwestmecklenburg umfasst Teile der Ordnungsräume Schwerin, Wismar und den mecklenburgischen Teil des Ordnungsraumes Lübeck. Die Kreisstadt Grevesmühlen ist als Mittelzentrum mit Teilfunktion eingestuft und gleichzeitig der Sitz des Landkreises. Der überwiegende Teil des Landkreises Nordwestmecklenburg ist dem ländlichen Raum zuzuordnen. Nach der Raumstrukturordnung hat der Landkreis Nordwestmecklenburg

- 1 Mittelzentrum mit Teilfunktion (Grevesmühlen)
- 3 Unterzentren (Schönberg, Gadebusch, Neukloster) und
- 10 ländliche Zentralorte.

Ländliche Zentralorte mit stärkerer regionaler Siedlungsstruktur im ländlichen Bereich sind die Orte Bad Kleinen, Dassow, Dorf Mecklenburg, Insel Poel (Kirchdorf), Klützig, Lübstorf, Lützwitz, Neuburg-Steinhausen, Rehna und Warin. Zur Erhöhung der wirtschaftlichen und infrastrukturellen Bedeutung sind die Orte Brüsewitz, Hornstorf, Gägelow, Lüdersdorf und Selmsdorf für Entwicklungsfunktionen Gewerbe und Wohnen ausgewiesen.

92

**Abb. 1 Gewerbegebiete im Landkreis**

Im Landkreis Nordwestmecklenburg sind folgende Gewerbegebiete ausgewiesen:

- | | | | |
|-----------------|--|----------------------|-----------------------------|
| 1. Gadebusch | - Trittau Straße
- Am Wasserwerk | 10. Schönberg | - Sabower Höhe |
| 2. Lützw | - Am Galgenberg | 11. Gägelow | - Gägelow |
| 3. Brüsewitz | - Brüsewitz | 12. Hornstorf | - Kritzow/Rüggow |
| 4. Rehna | - Rehna Nord | 13. Neuburg | - Steinhausen |
| 5. Grevesmühlen | - Grevesmühlen Ost
- Südlicher Kapellenberg
- Tonweide
- Südost | 14. Krassow | - Schmakentin |
| 6. Dassow | - Holmer Berg | 15. Neukloster | - Hechtskuhl
- Gänsekuhl |
| 7. Selmsdorf | - An der Trave | 16. Dorf Mecklenburg | - Karow
- Steffin |
| 8. Upahl | - An der Silberkuhle | 17. Warin | - Warin |
| 9. Klützw | - Lübecker Straße | 18. Lüdersdorf | - An der A 20 |

Durch den Landkreis verlaufen die Bundesstraßen B 104, B 105, B 208, B 106, B 192 und die Bundesautobahn A 20 Lübeck/Stettin über Rostock mit Anschluss Rügen über den fertig gestellten Rügenzubringer bis zum Seehafen Mukran. Die Autobahn A 241 Schwerin - Wismar befindet sich von Wismar bis Abzweig Jesendorf in der Bauphase.



Abb. 2: Landkreis Nordwestmecklenburg (kommunale Gebietsgliederung)



Tab. 1:

Nutzungsstruktur des Landkreises und Vergleichszahlen für das Land Mecklenburg-Vorpommern

Nutzungsarten	Fläche Landkreis (km ²)	Prozentuale Anteile im Landkreis Nordwestmecklen- burg
Bebaute Fläche	103	5,0
Landwirtschaftliche Fläche	1.528	73,6
Waldfläche	262	12,6
Sportfläche	12	0,6
Verkehrsfläche	56	2,7
Wasserfläche	88	4,2
Sonstige Fläche	26	1,3
Zusammen	2.075	100,0

Besondere Fremdenverkehrsschwerpunkte in dieser Region sind die Ostseeküste, insbesondere die Insel Poel und Boltenhagen.

Nachgefragte Wohngebiete haben sich in den letzten Jahren in den ländlichen Räumen entwickelt:

Herrnburg	(Stadtnähe Lübeck)
Selmsdorf	(Stadtnähe Lübeck)
Bad Kleinen	(Stadtnähe Schwerin)
Herrn Steinfeld	(Stadtnähe Schwerin)
Seehof	(Stadtnähe Schwerin)
Pingelshagen	(Stadtnähe Schwerin)
Insel Poel	(Stadtnähe Wismar)
Gägelow	(Stadtnähe Wismar)
Zierow	(Stadtnähe Wismar)
Dorf Mecklenburg/ Karow	(Stadtnähe Wismar)
Jarmstorf	(Stadt Gadebusch)
Lützwow	(Stadtnähe Gadebusch)
Degtow	(Stadtnähe Grevesmühlen)
Schönberg	

1.4.2. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Im Landkreis Nordwestmecklenburg prägen eine leistungsfähige Landwirtschaft und Lebensmittelverarbeitung den ländlichen Raum in gleicher Weise, wie eine weiter zunehmende gewerblich-industrielle Entwicklung. Diese wird vor allem von handwerklichen und mittelständischen Unternehmen des produzierenden, verarbeitenden und dienstleistenden Gewerbes getragen.

Ein ausgewogenes Verhältnis von Handwerk, Gewerbe, Handel, Tourismus, Landwirtschaft und Industrie wird angestrebt.

Die vielfältige Landschaftsstruktur und deren reichhaltiges Naturangebot bieten sich besonders für die vielfältigsten Freizeit-, Erholungs- und Rehabilitationsmöglichkeiten an und demzufolge für Tourismus und Fremdenverkehr.

Tab. 2:
Der Arbeitsmarkt im Landkreis Nordwestmecklenburg

Jahr	Regionaldirektion Nord					
	1999	2000	2001	2002	2003	2004
Arbeitslosenquote in %	16,8	15,7	15,4	15,2	16,1	14,9
Arbeitslose (absolut)	9.383	9.036	9.026	8.882	9.370	9.327

Quelle: Regionaldirektion Nord Kiel (Stichtag 30.12.2004)

2. Überblick über den Grundstücksverkehr

Die Entwicklung des Grundstücksverkehrs im Berichtsjahr wird im Vergleich zu den Vorjahren anhand von Daten über die Anzahl der registrierten Vertragsvorgänge sowie über Flächen- und Geldumsätze aufgezeigt. Hierbei wird zur besseren Interpretationsmöglichkeit eine Aufgliederung nach Grundstücksteilmärkten vorgenommen.

2.1. Anzahl der Erwerbsvorgänge

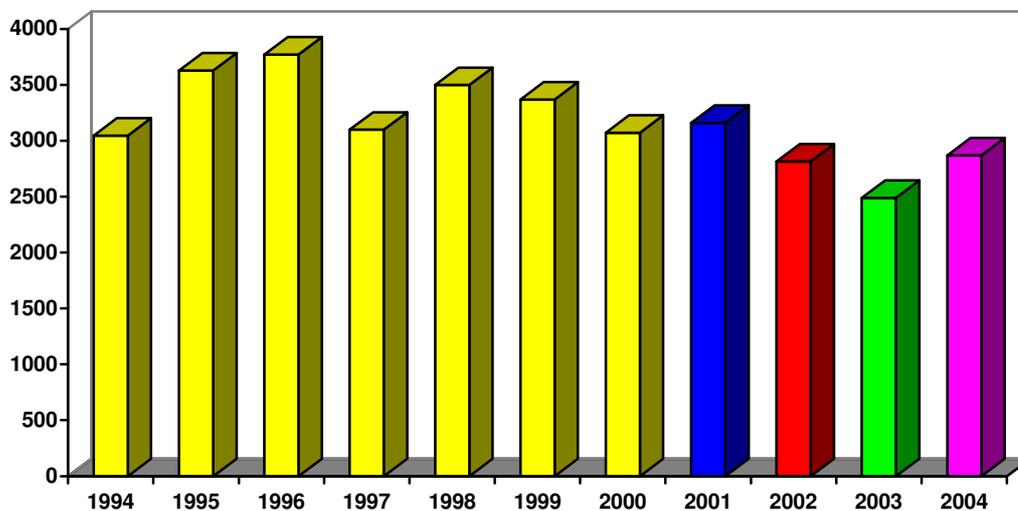


Abb. 3 Darstellung der eingegangenen Erwerbsvorgänge

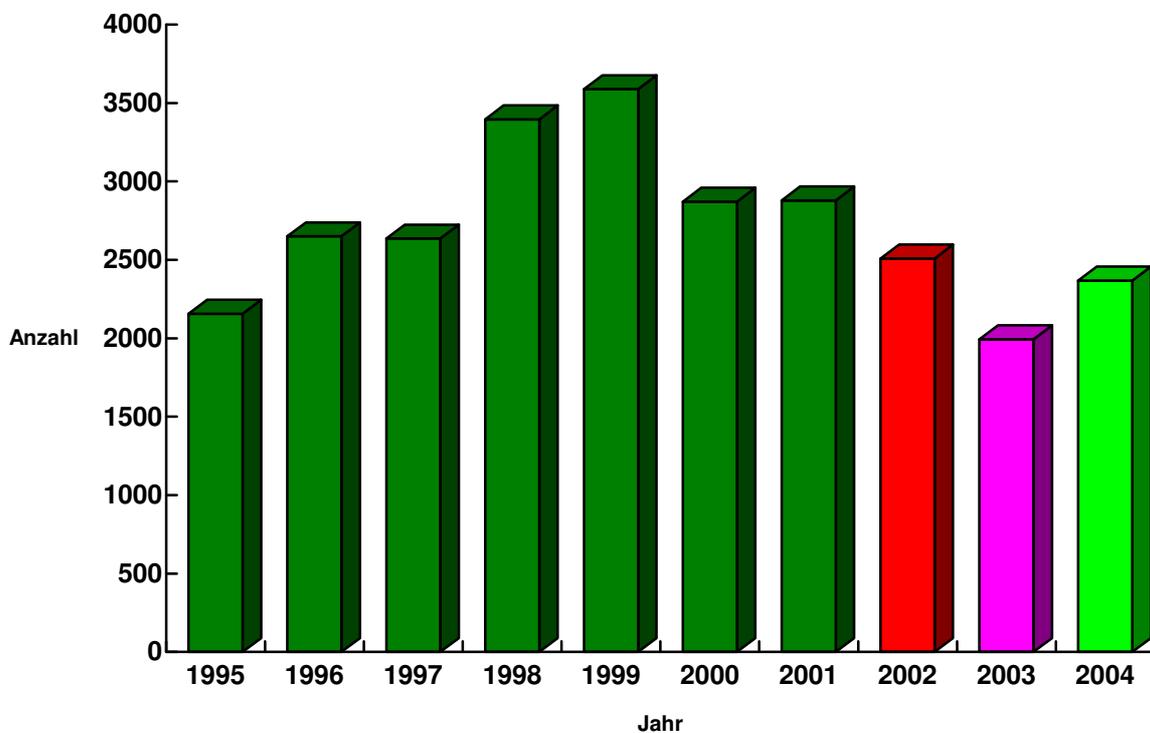
Dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte in dem Landkreis Nordwestmecklenburg sind im Jahre 2004 2.868 Vertragsabschlüsse über Eigentumsübertragungen an bebauten oder unbebauten Grundstücken gegen Entgelt oder über die Begründung von Erbbaurechten zugeleitet worden. Die Zahl der Verträge insgesamt ist somit gegenüber dem Vorjahr um rd. 15,2 % gestiegen. Davon blieben 500 Kaufverträge aufgrund ungewöhnlicher bzw. persönlicher Verhältnisse sowie nicht ausreichend vorhandener Daten unberücksichtigt.

**Tab. 3: Erwerbsvorgänge nach Teilmärkten**

Grundstücksteilmarkt	Anzahl (absolut)	Anteil (%)
Unbebaute Grundstücke	482	20,4
Bebaute Grundstücke (ohne Wohnungs- und Teileigentum)	502	21,2
Wohnungs- und Teileigentum	143	6,0
Land- und Forstwirtschaft	826	34,9
Sonstige/Gemeinbedarf	415	17,5
Summe	2.368	100,0

Tab. 4: Zusammenstellung der ausgewerteten Erwerbsvorgänge nach Teilmärkten und Jahren

Grundstücksteilmarkt	1999	2000	2001	2002	2003	2004
Unbebaute Grundstücke	779	602	640	518	638	482
Bebaute Grundstücke (ohne Wohnungs- u. Teileigentum)	1.029	715	787	725	462	502
Wohnungs- und Teileigentum	116	123	103	124	121	143
Land- und Forstwirtschaft	1.040	875	821	595	667	826
Sonstige/Gemeinbedarf	624	556	528	547	106	415
Summe	3.588	2.871	2.879	2.509	1.994	2.368

**Abb. 4 Darstellung der ausgewerteten Erwerbsvorgänge**



2.2. Flächenumsatz

Im Berichtsjahr sind im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses insgesamt

60.721.000 m² Grundstücksfläche, ohne Wohnungs- und Teileigentum, umgesetzt worden. Der Flächenumsatz zum Vorjahr ist um ca. 24,4 % gestiegen.

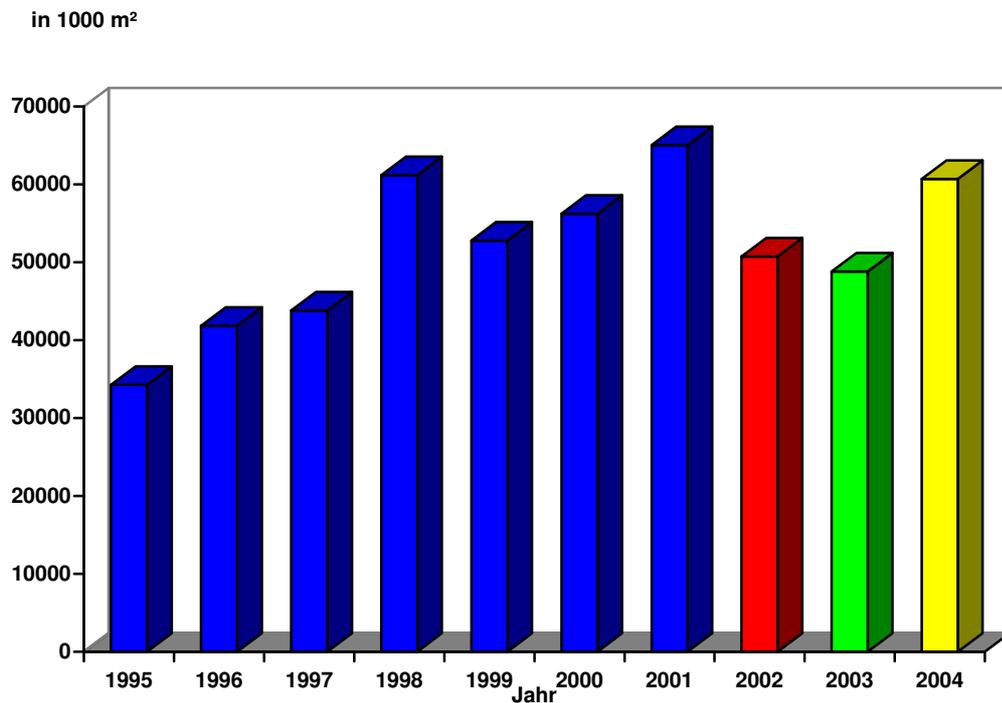


Abb. 5 Darstellung über den Flächenumsatz nach Jahren

Tab. 5: Flächenaufteilung nach Teilmärkten

Grundstücksmarkt	Fläche m ²	Flächenanteil (%)
Unbebaute Grundstücke	863.000	1,4
Bebaute Grundstücke (ohne Wohnungs- u. Teileigentum)	567.000	0,9
Land- und Forstwirtschaft	57.845.000	95,3
Sonstige/Gemeinbedarf	1.446.000	2,4
Summe	60.721.000	100,0

Tab. 6: Flächenaufteilung nach Teilmärkten und Jahren

Grundstücksteilmarkt	Fläche in 1.000 m ²					
	1999	2000	2001	2002	2003	2004
Unbebaute Grundstücke	1.072	703	746	686	634	863
Bebaute Grundstücke (ohne Wohnungs- u. Teileigen- tum)	1.408	1.199	1.048	956	1.244	567
Land- und Forstwirtschaft	44.274	50.110	58.306	44.955	44.654	57.845
Sonstige/Gemeinbedarf	6.029	4.233	4.971	4.162	2.295	1.446
Summe	52.783	56.245	65.071	50.759	48.827	60.721

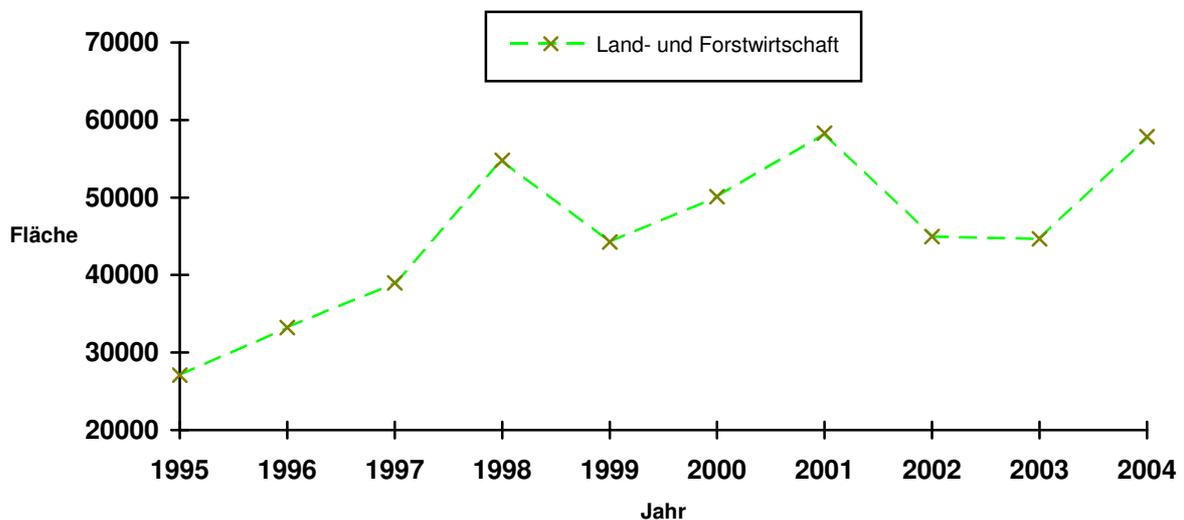


Abb. 6 Grafische Darstellung des Flächenumsatzes Landwirtschaft

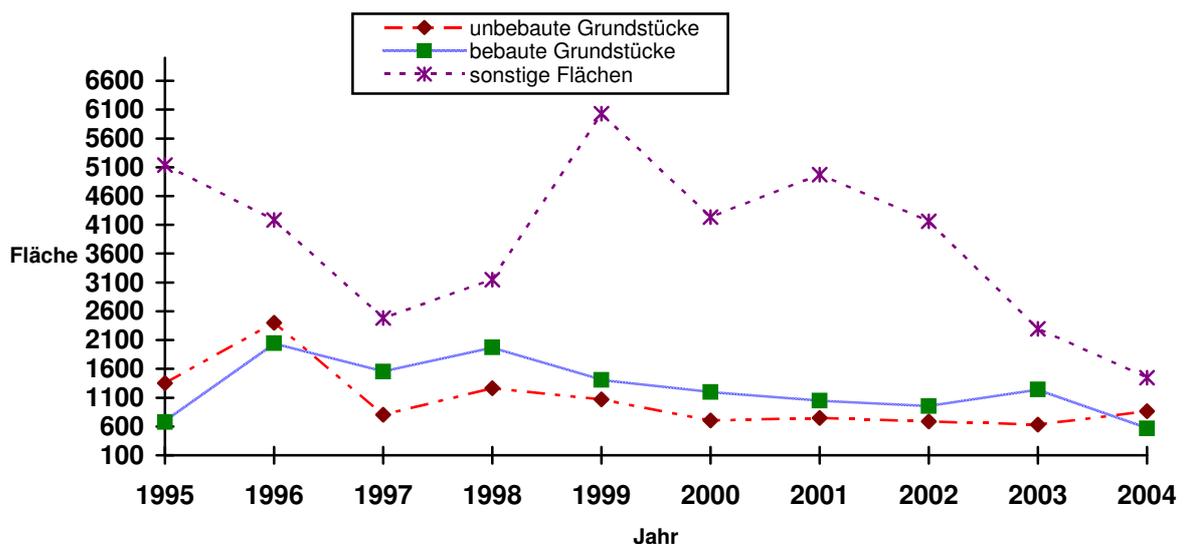


Abb. 7 Grafische Darstellung des Flächenumsatzes



2.3. Geldumsatz

Im Jahr 2004 sind auf dem Grundstücksmarkt im Bereich des Landkreises Nordwestmecklenburg

rd. **119,6 Millionen €**

umgesetzt worden. Hier ist eine leichte Steigerung der Geldumsätze zum Vorjahr zu verzeichnen.

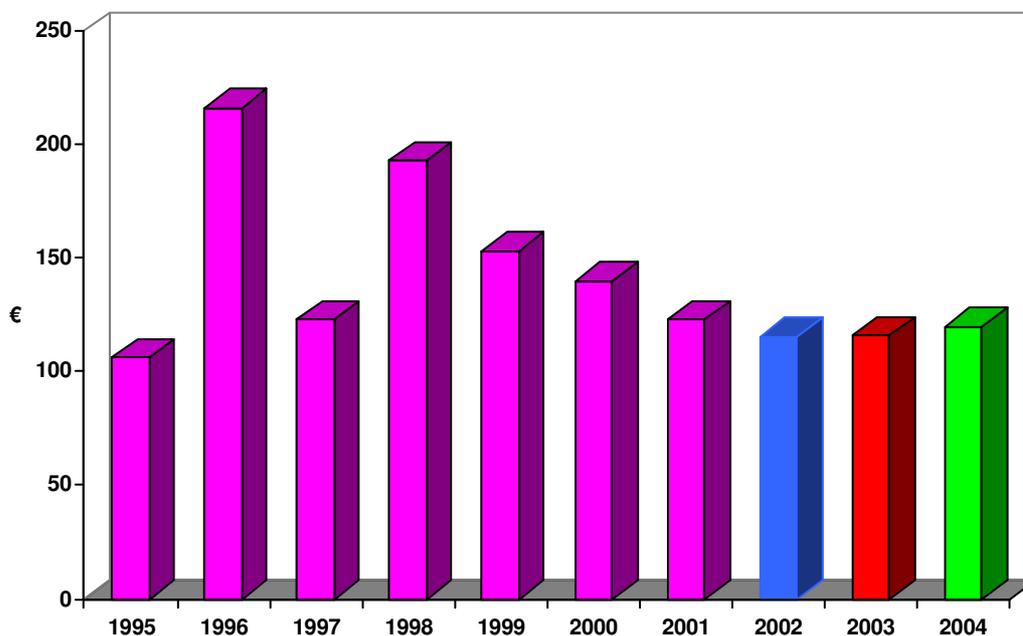


Abb. 8 Darstellung über den Geldumsatz nach Jahren

Tab. 7:
Der Umsatz unterteilt nach Teilmärkten:

Grundstücksteilmarkt	Umsatz (Mio. €)	Anteil (%)
Unbebaute Grundstücke	31,7	26,5
Bebaute Grundstücke (ohne Wohnungs- und Teileigentum)	47,8	40,0
Wohnungs- und Teileigentum	15,1	12,6
Land- und Forstwirtschaft	22,5	18,8
Sonstige/Gemeinbedarf	2,5	2,1
Summe	119,6	100,0

Tab. 8: Der Umsatz unterteilt nach Teilmärkten und Jahren:

Grundstücksteilmarkt	Umsatz in Mio. €					
	1999	2000	2001	2002	2003	2004
Unbebaute Grundstücke	29,4	22,5	21,4	19,5	18,3	31,7
Bebaute Grundstücke (ohne Wohnungs- u. Teileigen- tum)	76,4	70,2	58,4	50,6	56,9	47,8
Wohnungs- und Teileigentum	18,9	13,0	10,7	13,8	13,8	15,1
Land- und Forstwirtschaft	23,6	30,2	28,0	27,1	25,4	22,5
Sonstige/Gemeinbedarf	4,6	3,5	4,3	4,6	1,4	2,5
Summe	152,9	139,4	122,8	115,6	115,8	119,6

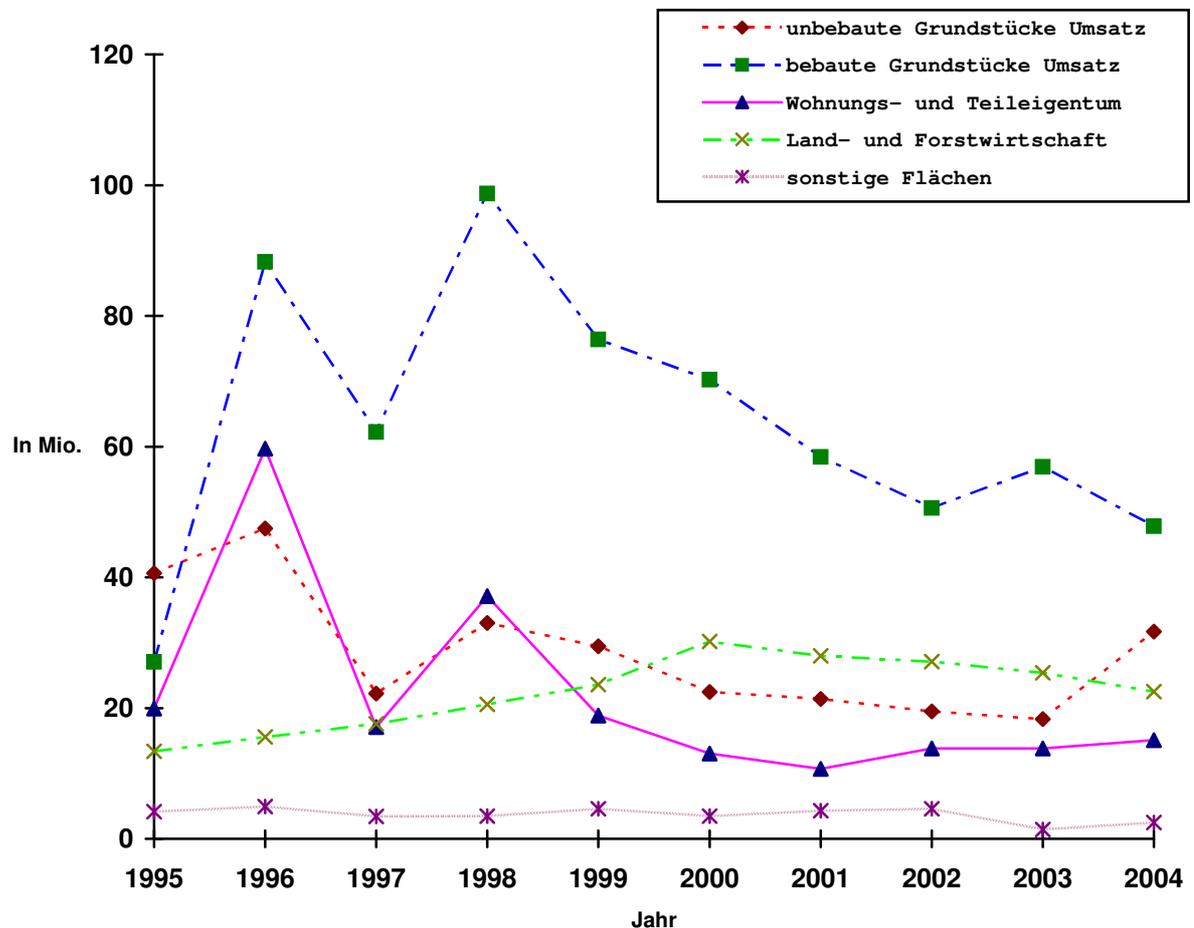


Abb. 9 Grafische Darstellung des Geldumsatzes

2.4. Beteiligte

Die am Grundstücksmarkt Beteiligten werden in Gruppen zusammengefasst und nehmen nach Anzahl der 2.368 Erwerbsvorgänge einschließlich der zusätzlich ausgewerteten landwirtschaftlichen Verträge wie folgt teil.

Tab. 9: Veräußerer Kauffälle

Veräußerer	Anzahl der Kauffälle gesamt	Kauffälle unbebauter Flächen	Kauffälle bebauter Flächen	Kauffälle land- und forstwirtschaftl.Fl.	Kauffälle sonstige und Gemeinbedarfsflächen
natürliche Personen	1.260	146	388	552	174
Bund, Land, Landkreis	248	87	28	51	82
Städte und Gemeinden	293	74	31	94	94
sonstige jurist. Personen	567	175	198	129	65
gesamt	2.368	482	645	826	415

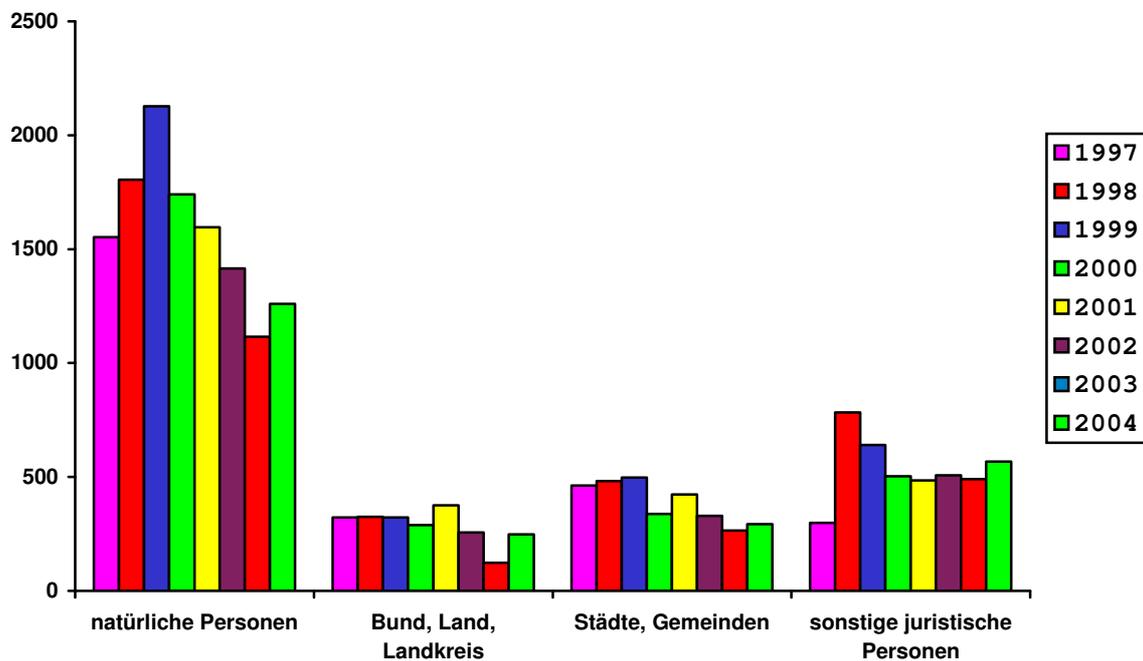


Abb. 10 Anzahl der Kauffälle nach Veräußerer und Jahren

Tab. 10: Erwerber Kauffälle

Erwerber	Anzahl der Kauffälle gesamt	Kauffälle unbebauter Flächen	Kauffälle bebauter Flächen	Kauffälle land- und forstwirtschaftl.Fl.	Kauffälle sonstige und Gemeinbedarfsflächen
natürliche Personen	1.925	439	617	675	194
Bund, Land, Landkreis	143	0	0	17	126
Städte und Gemeinden	72	8	1	8	55
Sonstige jurist. Personen	228	35	27	126	40
gesamt	2.368	482	645	826	415

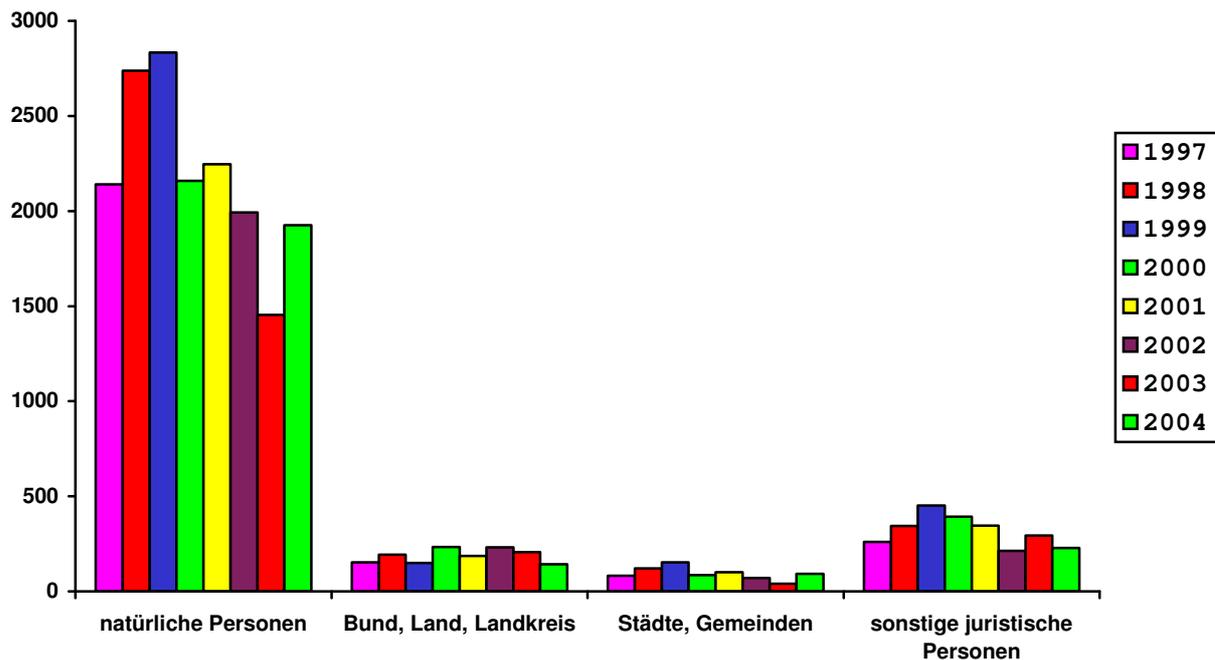


Abb. 11 Anzahl der Kauffälle nach Erwerber und Jahren

3. Entwicklung auf den Grundstücksteilmärkten

Preisniveau und Preisentwicklung werden nachfolgend für die einzelnen Grundstücksteilmärkte aufgezeigt. Bei unbebauten Baugrundstücken und landwirtschaftlich genutzten Grundstücken werden Preisniveau und Preisentwicklung durch Bodenpreisindexreihen und Preisspannen dargestellt. Das Preisniveau auf diesen Grundstücksteilmärkten wird daneben durch Bodenrichtwerte aufgezeigt.

3.1. Unbebaute Baugrundstücke

Etwa 20,4 % aller Vertragsabschlüsse im Berichtsjahr betreffen unbebaute Baugrundstücke.

Dem individuellen Wohnungsbau (3.1.1.) sind 63,1 % aller Vertragsabschlüsse bei unbebauten selbständigen Baugrundstücken und 20,3 % sind dem Bau von Ferienhäusern zuzuordnen.

Bei Bauerwartungsland beträgt der Anteil 7,1 % und bei Rohbauland liegt dieser bei unbebauten Grundstücken bei 5,6 %. Der Anteil der gewerblichen Bauflächen (3.1.3.) an den Vertragsabschlüssen über unbebaute Baugrundstücke beträgt rd. 3,9 %, während bei dem Mehrfamilienhausbau (3.1.2.) gegenüber dem Vorjahr keine Entwicklung zu verzeichnen ist.

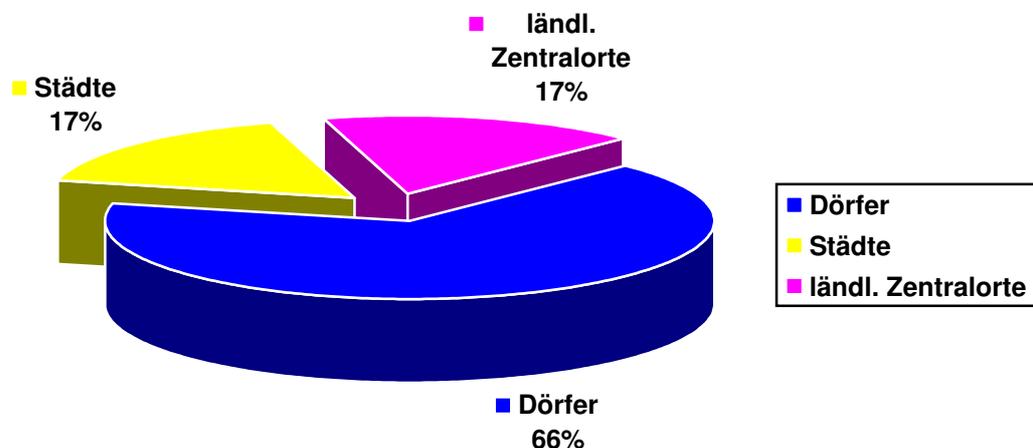


Abb. 12 Verkaufte Bauplätze - Anteile im Landkreis

3.1.1. Individueller Wohnungsbau

Die Entwicklung der Grundstückspreise kann anhand von Bodenpreisindexreihen beurteilt werden. Sie ermöglichen unter anderem die Umrechnung von Kaufpreisen auf bestimmte Stichtage.

Um statistisch gesicherte Indexreihen berechnen zu können, ist eine ausreichende Zahl von verwertbaren Kaufpreisen erforderlich. Für den Bereich des Landkreises Nordwestmecklenburg steht eine ausreichende Anzahl von Kaufpreisen für unbebaute und baureife Grundstücke des individuellen Wohnungsbaues mit Grundstücksgrößen zwischen 260 m² bis 950 m² zur Verfügung.

Dabei handelt es sich um Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke aller erschließungsbeitragsrechtlicher Zustände, die auf den ortsüblich erschlossenen Zustand umgerechnet wurden. Die Indexreihen beziehen sich auf das Basisjahr 1995 = 100 und die einzelnen Indexzahlen auf die Jahresmitte.

Die nachfolgende Abbildung enthält die Indexreihe des individuellen Wohnungsbaus für den örtlichen Grundstücksteilmarkt der unbebauten, baureifen, erschließungsbeitragspflichtigen Baugrundstücke im Landkreis Nordwestmecklenburg für den Zeitraum 1995 - 2004. Dieser Indexreihe sind die Indexreihen der durchschnittlichen Lebenshaltungskostenentwicklung gegenübergestellt.

Tab. 11: Bodenpreisindexreihen

Jahr	Index Landkreis gesamt (1995= 100)	Index ländl. Zentralort (1995= 100)	Index Ostseeregion (1995= 100)
1995	100	100	100
1996	113,3	109,0	106,0
1997	124,6	119,0	110,0
1998	133,7	137,0	124,0
1999	143,8	138,0	141,0
2000	149,9	139,4	150,0
2001	151,7	136,5	150,9
2002	155,6	137,5	154,4
2003	158,5	140,3	160,5
2004	158,2	143,2	159,9

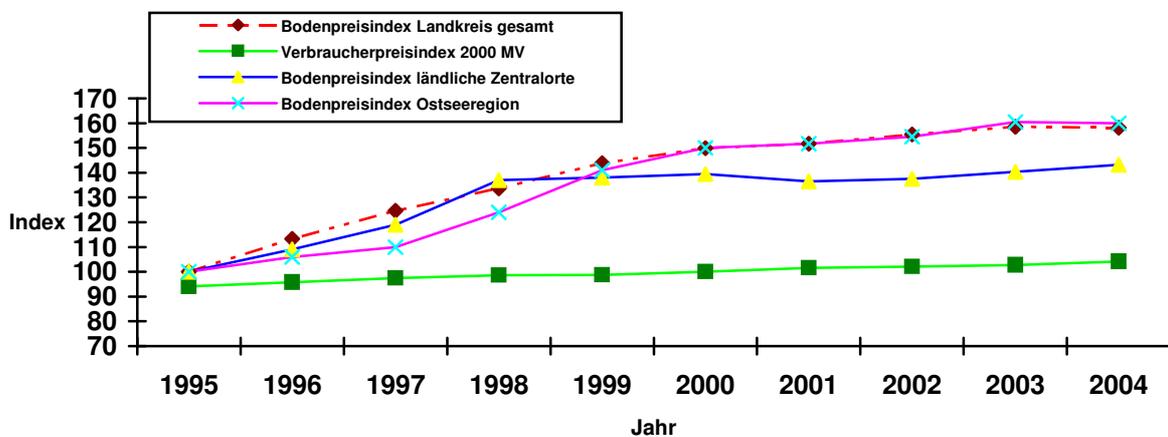


Abb. 13 Grafische Darstellung der Indexreihe Bodenpreise und den Verbraucherpreisindex des Landes M/V (Quelle: Statistisches Landesamt) zum Stichtag den 31.12.2004

Die Indexreihe wurde zum Stichtag **31.12.2004 überarbeitet**. Der Gutachterausschuss legt als Bewertungsgrundlage für die Zuordnung „Ostseeregion“ eine Tiefe (Binnenland) von ca. 3,0 km fest.

Eine Untersuchung der Größe von selbständigen Baugrundstücken im Landkreis Nordwestmecklenburg nach Städten und ländlichen Gemarkungen getrennt gibt einen Überblick darüber, welche Flächengrößen für Bauplätze im Landkreis Nordwestmecklenburg bevorzugt gehandelt wurden.

In den ländlichen Gemarkungen wurden die Grundstücksgrößen zwischen 450 - 950 m² gehandelt. Die mittlere Grundstücksgröße beträgt für ländliche Baugrundstücke 700 m² und für städtische Grundstücke beträgt die mittlere Grundstücksgröße 425 m². Die mittlere Grundstücksgröße bei Plangebieten liegt jedoch bei 500 m² und für Wochenend- und Ferienhausgrundstücke liegt diese bei 350 m².

Es ist auch festzustellen, dass kleinere Grundstücke mit überdurchschnittlichen Preisen gehandelt werden.

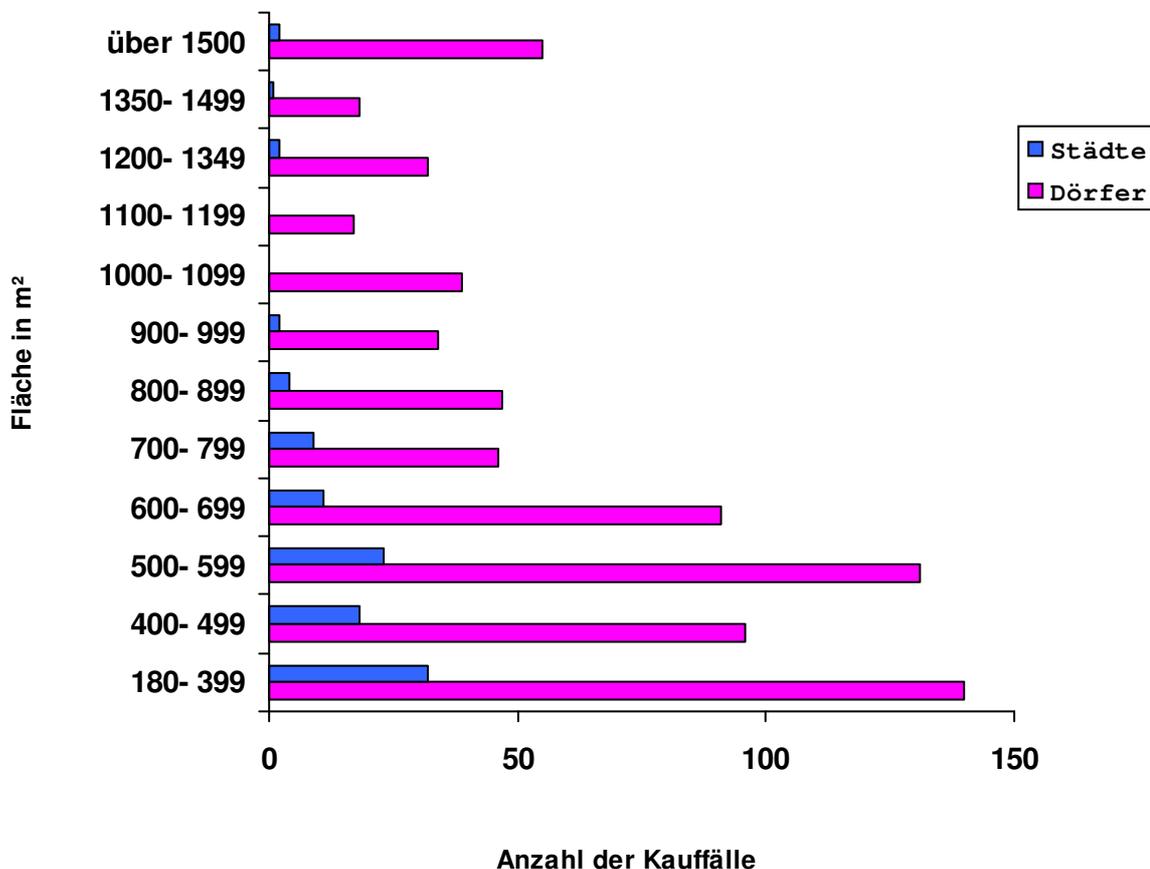


Abb. 14 Bauplatzgrößen in Städten und Dörfern

3.1.2. Mehrfamilienhausbau

Es sind im Berichtsjahr 2004 in der Geschäftsstelle 12 Erwerbvorgänge für Mehrfamilienhäuser registriert worden. Eine Auswertung und Übernahme der Daten in die Kaufpreissammlung konnte nur unvollständig erfolgen, da die Kaufverträge nicht aussagefähig waren und die eingehenden Fragebögen eine vollständige Auswertung nicht zuließen.



3.1.3. Gewerbe

Die Erwerbsvorgänge für baureife Gewerbebauflächen sind gegenüber dem Vorjahr gleichbleibend. Ein vielfältiges Angebot an baureifem Gewerbeland ist vorhanden.

Im Berichtsjahr wurden 44 gewerbliche Baugrundstücke (unbebaut 19 und bebaut 25) verkauft, davon konnten 77 % ausgewertet werden. Von den ausgewerteten Erwerbsvorgängen beziehen sich ca. 55 % auf Verkäufe mit reiner Gewerbefläche.

Landwirtschaftliche Betriebsflächen siehe Punkt 3.3.1.

In der nachfolgenden Grafik sind die Häufigkeit und der prozentuale Anteil am Teilmarkt Gewerbe dargestellt.

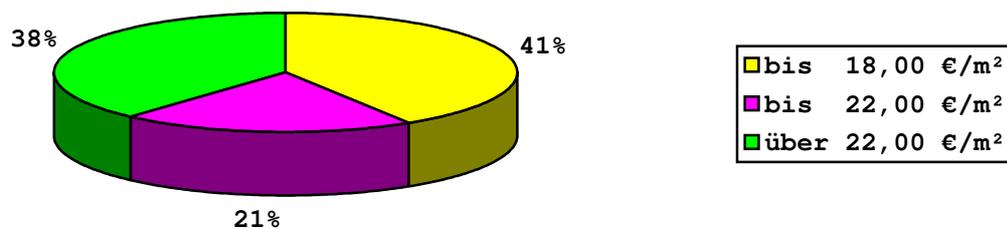


Abb. 15 Prozentualer Anteil der Gewerbeflächenpreise am Marktgeschehen des Landkreises

Der mittlere Bodenwert für Gewerbeflächen in Plangebieten liegt bei 20,00 €/m² und die mittlere Flächengröße liegt bei 15.100 m².

Das Bodenwertniveau für Gewerbeflächen in den Gewerbegebieten stellt sich im Landkreis wie folgt dar:

Tab. 12: Bodenwerte Gewerbe

Gewerbegebiet	mittlerer Bodenwert Gewerbe €/m ²		mittlere Flächengröße m ²	
	31.12.03	31.12.04	31.12.03	31.12.04
Gägelow - Gägelow	-----	-----	-----	-----
Dassow - Holmer Berg	21,00	24,00	3.600	2.500
Grevesmühlen	22,00	22,00	19.740	4.375
Schönberg - Sabower Höhe	18,00	19,00	25.200	7.537
Gadebusch	17,00	16,00	1.080	16.275
Rehna	-----	18,00	-----	13.458
Selmsdorf - An der Trave	17,00	22,00	3.086	3.200
Upahl - An der Silberkuhle	18,00	18,00	11.434	2.400
Steffin	22,00	-----	6.125	-----
Lüdersdorf	-----	24,00	-----	72.000
Neukloster	18,00	-----	11.900	-----

Bei Gewerbeflächen, die für Handelsflächen innerorts genutzt wurden, wurden deutlich höhere Preise gezahlt.

3.2. Bebaute Grundstücke

Tab. 13: Übersicht der einzelnen Teilmärkte

Teilmarkt	Geldumsatz in Mio. €
Reihenhäuser und Doppelhaushälften	7,259
Ein- und Zweifamilienhäuser	21,588
Wochenend- und Ferienhäuser	9,219
Eigentumswohnungen	15,086

Die Darstellung gilt für Objekte mit durchschnittlicher Lage, Ausstattung und Größe.

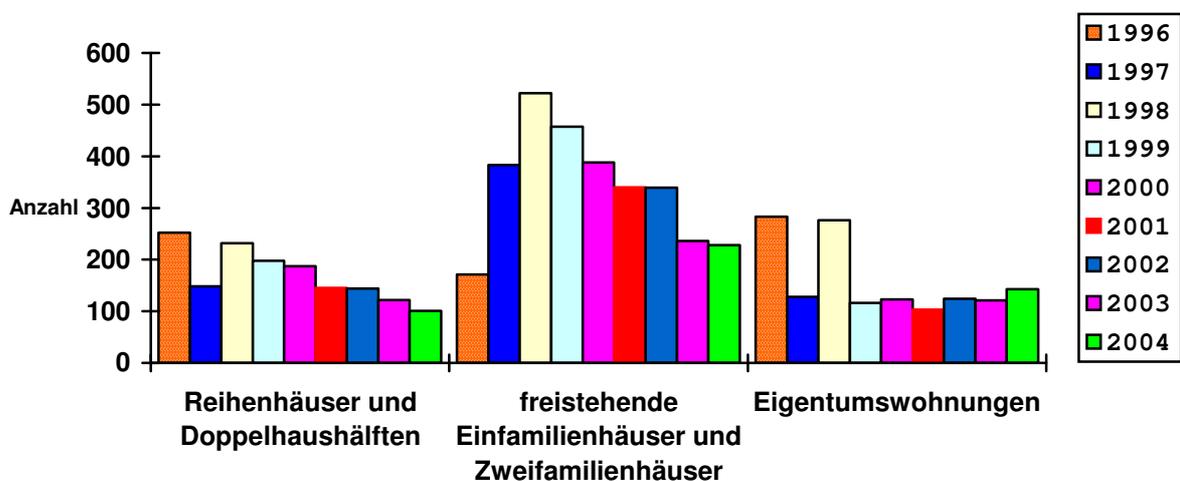


Abb. 16 Verkaufte Wohnhäuser und Eigentumswohnungen

Freistehende Einfamilien- bzw. Zweifamilienhäuser nehmen am Teilmarkt aller bebauten Wohngrundstücke einen Marktanteil von 49 % ein. Bei Reihen- und Doppelhäusern liegt der Marktanteil bei 21 %. Die Eigentumswohnungen nehmen einen Marktanteil von 30 % ein.

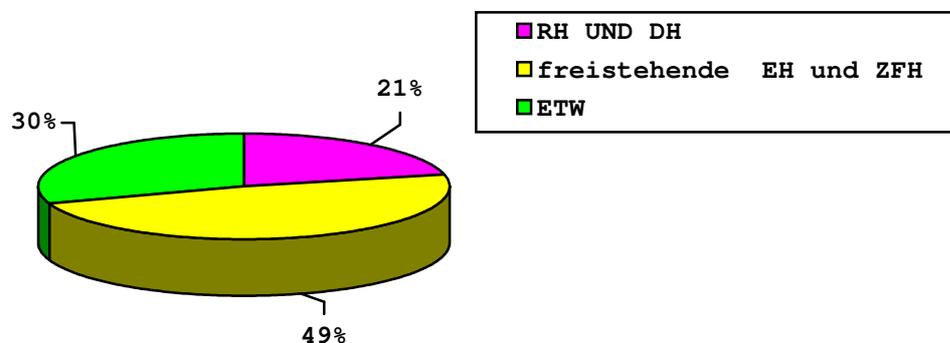


Abb. 17 Anteil der freistehenden Einfamilienhäuser und Zweifamilienhäuser (EH und ZFH), Reihenhäuser und Doppelhaushälften (RH und DH) und Eigentumswohnungen (ETW)

3.2.1. Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wurden im Jahre 2004 insgesamt 228 Kauffälle dieses Teilmarktes zugeleitet. Hier ist ein Rückgang der Erwerbsvorgänge gegenüber dem Vorjahr mit ca. 4 % zu verzeichnen. Von den 228 Kauffällen konnten 107 ausgewertet werden, die in der Tabelle 14 aufgeschlüsselt nach Baujahren dargestellt sind.

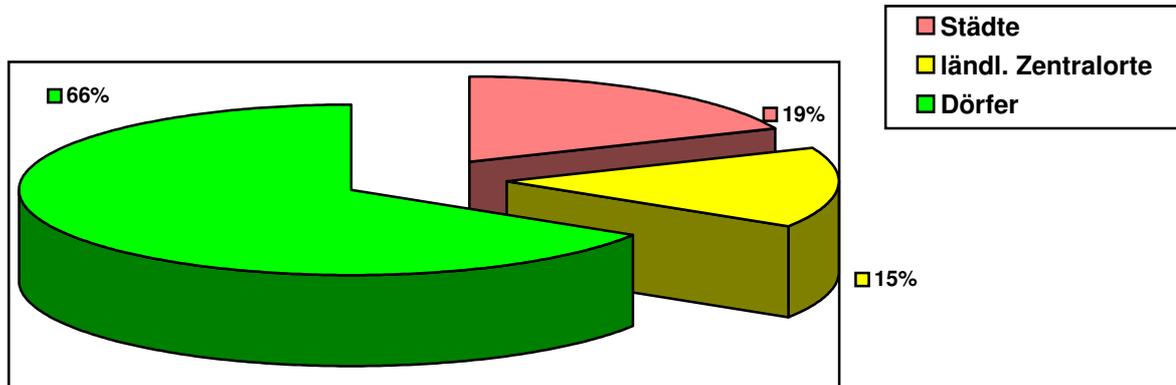


Abb. 18 Verteilung der Kauffälle 2004 von Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken

Nach den gezahlten Kaufpreisen ergibt sich folgende Aufteilung des Teilmarktes:

Die Verteilung der verkauften Ein- und Zweifamilienhäuser unter 51.000 € beträgt rd. 30 %, zwischen 51.000 € und 102.000 € rd. 34 %, zwischen 102.000 € und 153.000 € rd. 22 %, während bei den Kaufpreisen, die über 153.000 € liegen, noch insgesamt rd. 14 % erreicht wurde. Betrachtet man die Baujahre vor 1948, so liegen die Kaufwerte unter 51.000 €, wenn keine Modernisierung erfolgte. Bei Baujahren vor 1990 liegt die Kaufpreisspanne zwischen 51.000 € und 102.000 €, während diese bei veräußerten Gebäuden, die nach 1990 errichtet wurden, zwischen 102.000 € und 240.000 € liegt.

Die beiden folgenden Darstellungen zeigen die Verteilung der Gesamtkaufpreise und die Wohnflächenpreise im Berichtsjahr 2004 sowie für die jeweiligen Errichtungszeiträume auf. In den Darstellungen werden objektspezifische Qualitätsmerkmale, wie Grundstücksgröße, Lage, Wohnfläche, Ausstattung usw. nicht berücksichtigt. Deshalb können Rückschlüsse auf den Wert eines bestimmten Objektes nicht gezogen werden.

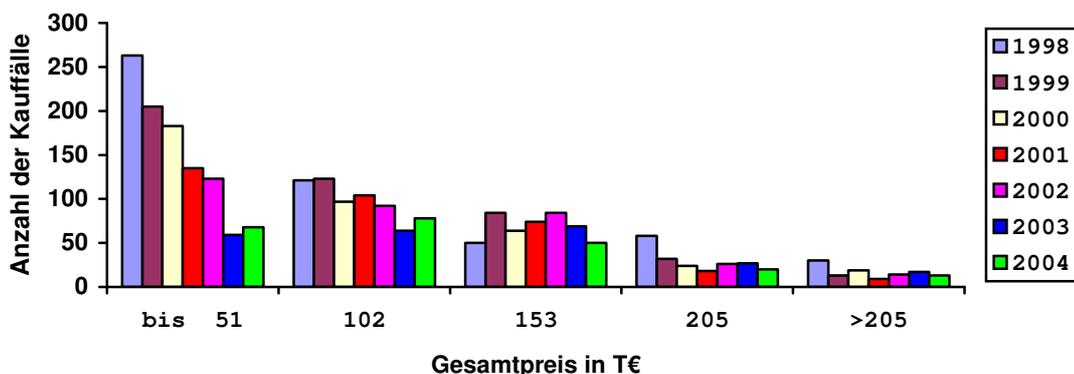


Abb. 19 Gesamtpreis in T€ anteilig

Das Baujahr der Gebäude fand hierbei keine Berücksichtigung.

Tab. 14: Übersicht über Wohnflächenpreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser - Bauwert

Baujahr	bis 1948	bis 1990	nach 1990
Anzahl der Kauffälle	41 ausgew. 17	34 ausgew. 20	32 ausgew. 17
Ø Grundstücksgröße in m ²	1.079	899	656
Ø Wohn- und Nutzfläche in m ²	127	105	128
Wohnflächenpreis in €/m ²	250 bis 800	500 bis 1.180	1.000 bis 1.870
Ø Wohnflächenpreis in €/m ²	520	753	1.240

3.2.2. Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Im Jahr 2004 wurden 101 Reihenhäuser und Doppelhaushälften verkauft, deren Kaufpreise stark in Abhängigkeit vom Baujahr schwanken. Im Berichtszeitraum ist ein Rückgang der Erwerbsvorgänge um 7 % zu verzeichnen. Von den 101 Kauffällen konnten 50 ausgewertet werden, die in der Tabelle 15 aufgeschlüsselt nach Baujahren dargestellt sind.

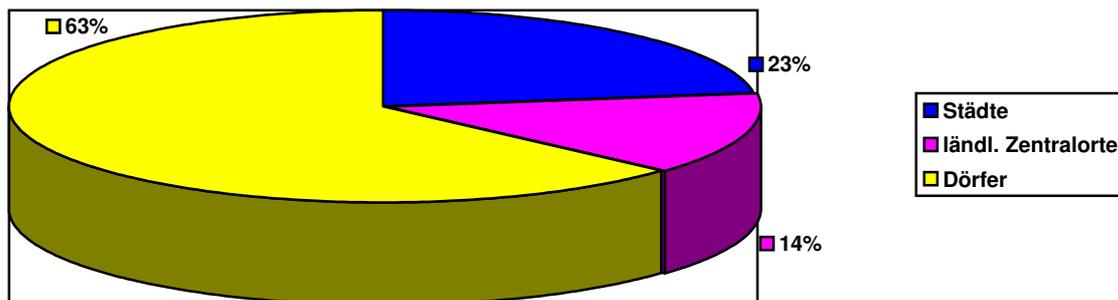


Abb. 20 Verteilung der Kauffälle 2004 von Reihenhäusern- und Doppelhausgrundstücken

Die Verteilung der verkauften Reihenhäuser und Doppelhaushälften beträgt am Teilmarkt bei Erwerbsvorgängen unter 51.000 € rd. 41 %, bis 102.000 € rd. 32 %, bis 153.000 € rd. 20 % und über 153.000 € noch rd. 7 %.

Betrachtet man die Baujahre vor 1948, so liegen die Kaufwerte unter 51.000 €, wenn keine Modernisierung erfolgte. Bei Baujahren vor 1990 liegt die Kaufpreisspanne zwischen 51.000 € und 102.000 €, während diese bei veräußerten Gebäuden, die nach 1990 errichtet wurden, zwischen 102.000 € und 204.000 € liegt.

Das nachfolgende Diagramm stellt eine Übersicht über die Gesamtkaufpreise der 101 ausgewerteten Kauffälle dar.

Das Baujahr der Gebäude fand hierbei keine Berücksichtigung.

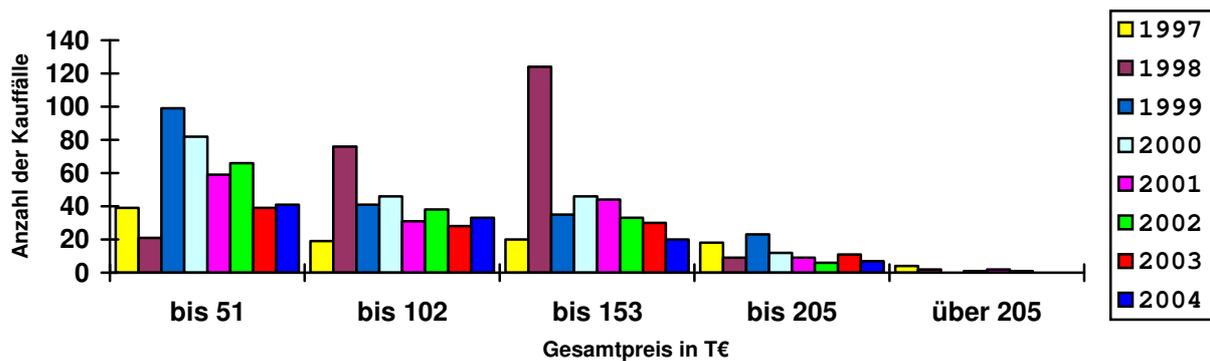


Abb. 21 Gesamtpreis in T€ nach Kauffällen

Tab. 15: Übersicht über Wohnflächenpreise von Reihenhäusern und Doppelhäusern

Baujahr	bis 1948	bis 1990	nach 1990
Anzahl der Kauffälle	19 ausgew. 10	8 ausgew. 3	23 ausgew. 14
Ø Grundstücksgröße in m ²	794	740	292
Ø Wohn- und Nutzfläche in m ²	108	93	103
Wohnflächenpreis in €/m ²	278 bis 888	730 bis 909	866 bis 1.764
Ø Wohnflächenpreis in €/m ²	591	791	1.275



3.2.3. Wochenend- und Ferienhausgrundstücke

Im Berichtsjahr 2004 wurden 20 unbebaute und 88 bebaute Wochenend- und Ferienhausgrundstücke verkauft, von den unbebauten konnten 43 ausgewertet werden.

Die Verteilung der verkauften Wochenend- und Ferienhausgrundstücke beträgt am Teilmarkt bei Erwerbsvorgängen unter 51.000 € rd. 37 %, bis 100.000 € rd. 17 %, bis 150.000 € rd. 20 %, bis 200.000 € rd. 14 % und über 200.000 € noch rd. 11 %.

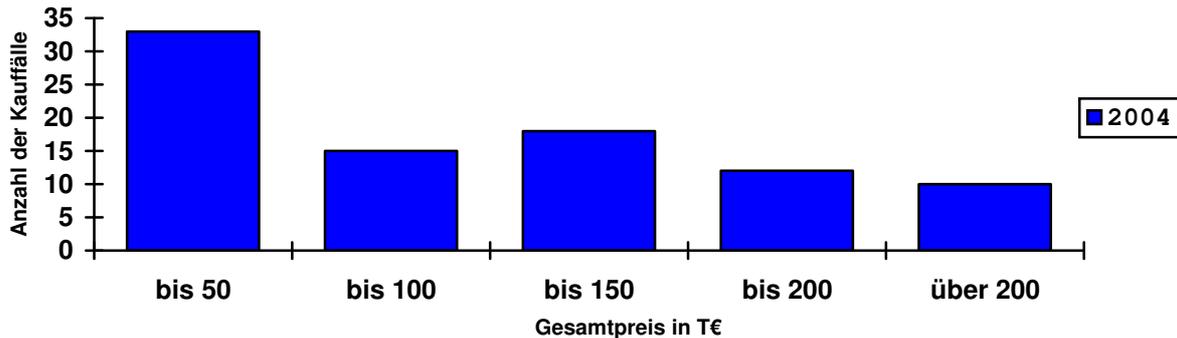


Abb. 22 Gesamtpreis in T€ nach Kauffällen

Tab. 16: Die wesentlichen Standorte für Wochenend- und Ferienhäusern im Jahr 2004 sind:

Übersicht der Standorte von Wochenend- und Ferienhäusern und die Ausweisung der Splittungsbreite der Wohnflächenpreise

Standorte	Wohnflächenpreise von bebauten Wochenend- und Ferienhäusern im Berichtszeitraum 2004
Redewisch bei Boltenhagen	1.983,00 €/ m ² Wohnfläche
Kaltenhof auf Poel	1.920,00 bis 2.327,00 €/ m ² Wohnfläche
Barendorf bei Dassow	1.100,00 bis 2.066,00 €/ m ² Wohnfläche
Oertzenhof auf Poel	2.330,00 bis 2.985,00 €/ m ² Wohnfläche
Timmendorf auf Poel	2.543,00 bis 2.897,00 €/ m ² Wohnfläche
Beckerwitz	1.466,00 €/ m ² Wohnfläche

Tab. 17: Häufigkeitsverteilung der Wohnflächenpreise bei Wochenend- und Ferienhäusern im Jahr 2004

Übersicht über Wohnflächenpreise von Wochenend- und Ferienhäusern

Baujahr	1990 bis 2003	2004			
Anzahl der Kauffälle	5	11	12	11	4
Ø Grundstücksgröße in m ²	400	264	371	427	396
Ø Wohn- und Nutzfläche in m ²	65	62	82	103	135
Ø Wohnflächenpreis in €/m ²	2.116	2.120	2.349	1.732	1.306

Es ist festzustellen, dass die Bodenwerte für Erholungsgrundstücke an Binnenseen sich in einer Splittungsbreite von 24,00 €/m² bis 40,00 €/m² bewegen. In Auswertung der Erwerbsvorgänge konnte hier eine mittlere Grundstücksgröße von 450 m² für Erholungsgrundstücke ermittelt werden.

3.2.4. Eigentumswohnungen

Im Berichtszeitraum gingen in der Geschäftsstelle 143 Erwerbsvorgänge zu Eigentumswohnungen ein, unabhängig von ihrer zulässigen Nutzung. Der Umsatz am Teilmarkt Eigentumswohnungen stellt sich im Berichtszeitraum wie folgt dar:

Der Anteil der ausgewerteten Erwerbsvorgänge für Eigentumswohnungen beträgt 6,0 %. Der Geldumsatz bei Wohnungs- und Teileigentum nimmt einen Marktanteil am Grundstücksmarkt von 12,6 % ein.

Im Berichtszeitraum ist eine leichte Steigerung der Erwerbsvorgänge für Eigentumswohnungen zu verzeichnen.

Der Marktanteil der verkauften Eigentumswohnungen beträgt am Teilmarkt bei Erwerbsvorgängen unter 51.000 € rd. 6 %, bis 102.000 € rd. 42 %, bis 153.000 € rd. 43 % und über 153.000 € noch rd. 9 %.

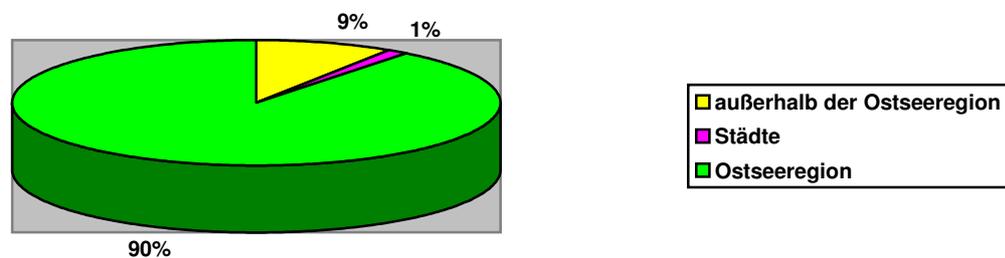


Abb. 23 Verkaufte Eigentumswohnungen - Anteile in den Städten und Dörfern

Der Teilmarkt Eigentumswohnungen ist getrennt nach Erstverkäufen und Weiterveräußerungen zu beurteilen. **Die ausgewiesenen Werte beinhalten den Bodenwert.**

Die **Erstverkäufe** (Neubauten) betragen rd. 80 % des Grundstücksverkehrs von Eigentumswohnungen; hier konnten 89 % ausgewertet werden. Davon nehmen die Erwerbsvorgänge von Eigentumswohnungen in Ferienorten 95 % ein. Die Auswertung der Wohnflächenpreise für Eigentumswohnungen in Ferienorten an der Ostsee ergab, dass die Ortslage, Größe, Lage, Wohnfläche und Ausstattung den Kaufwert beeinflussen.

So bewegen sich die Kaufwerte in:

Tab. 18: Übersicht zu Wohnflächenpreisen für Eigentumswohnungen

ausgewertete Standorte	Baujahr	Ø Wohn- und Nutzfläche in m ²	Ø Wohnflächenpreis in €/m ²
Redewisch	2004	63	2.150
Redewisch	2004	49	2.053
Boltenhagen	2004	62	2.255
Boltenhagen	2004	52	2.152
Tarnewitz	2004	50	1.624
Barendorf / Dassow	2004	59	1.687
Oertzenhof	2004	57	2.467
Timmendorf	2004	62	2.109

Die in den nachfolgenden Abbildungen aufgeführte Entwicklung des Teilmarktes stellt die wertmäßige Verteilung der Gesamtkaufpreise aller Kauffälle von Eigentumswohnungen dar.

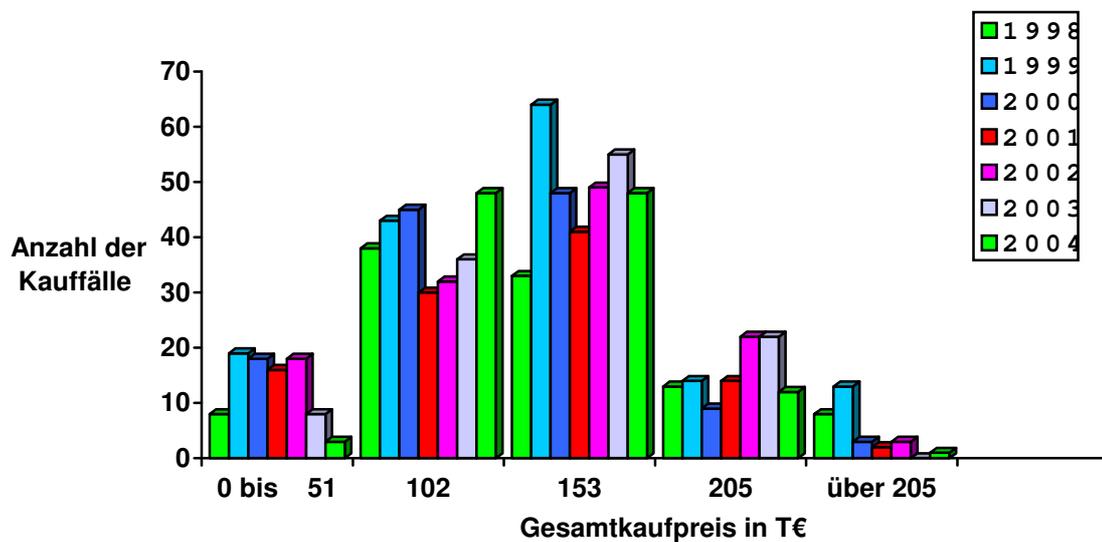


Abb. 24 Gegenüberstellung der Gesamtkaufpreise für Eigentumswohnungen

Die hier ausgewerteten Erwerbsvorgänge (Erstverkäufe) stellen Kaufpreise pro m² Wohnfläche einschließlich Bodenwert für den Miteigentumsanteil dar. Sie berücksichtigen nicht die objektspezifischen Qualitätsmerkmale, wie Größe, Lage, Wohnfläche, Ausstattung usw. des Objektes und lassen somit keine Rückschlüsse auf den Wert eines bestimmten Objektes zu.

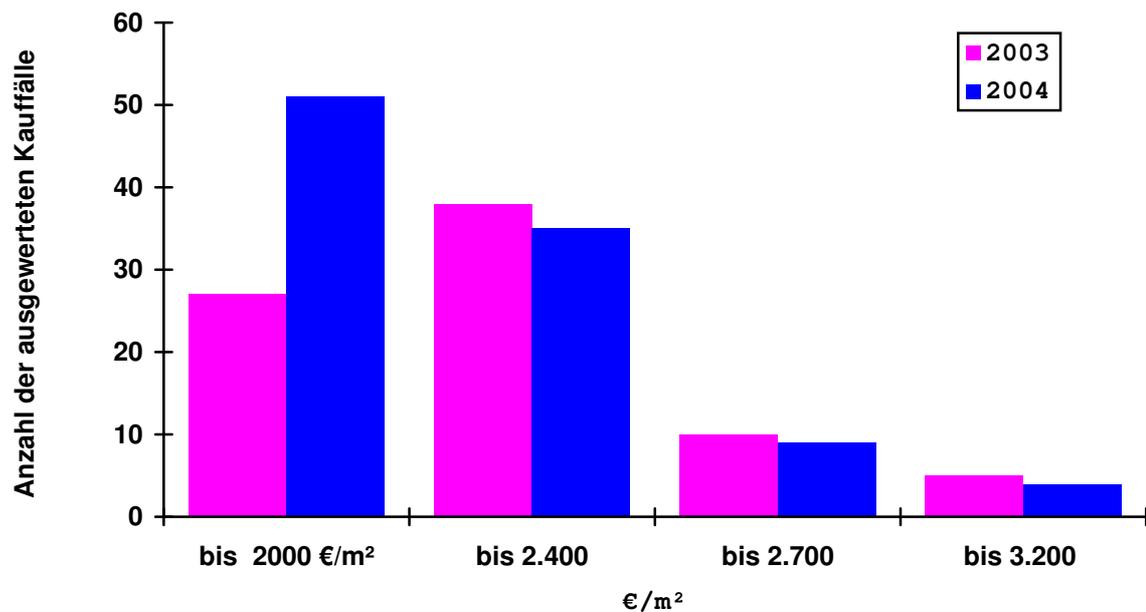


Abb. 25 Häufigkeitsverteilung der Wohnflächenpreise bei Eigentumswohnungen im Jahr 2004

Die **Weiterverkäufe** von Eigentumswohnungen nehmen einen Marktanteil von ca. 20 % ein. Hier ist festzustellen, dass sich die Kaufwerte in einer Splittingbreite von 1.199,00 €/m² Wohnfläche bis 1.498,00 €/m² Wohnfläche auf dem Markt bewegen.

Die hier ausgewerteten Erwerbsvorgänge (Wiederverkäufe) stellen Kaufpreise pro m² Wohnfläche einschließlich Bodenwert für den Miteigentumsanteil dar. Sie berücksichtigen nicht die objektspezifischen Qualitätsmerkmale, wie Größe, Lage, Wohnfläche, Ausstattung usw. des Objektes und lassen somit keine Rückschlüsse auf den Wert eines bestimmten Objektes zu.

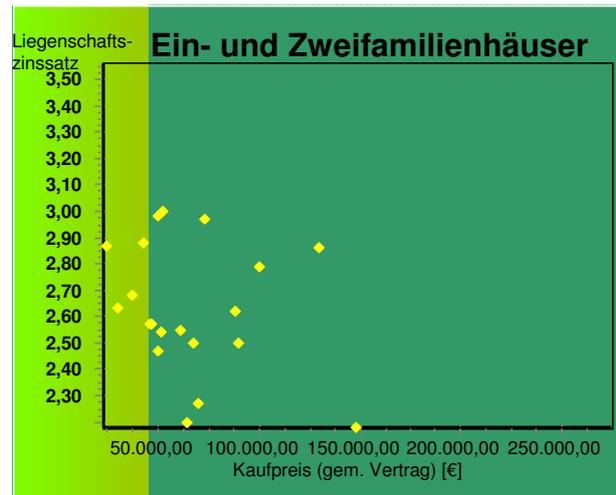


3.2.5. Ableitung des mittleren Liegenschaftszinssatzes

Untersuchungen des Gutachterausschusses des Landkreises Nordwestmecklenburg ergaben nachfolgende Übersicht zum Liegenschaftszins:

a) Ein- und Zweifamilienhäuser

Für Einfamilienhäuser konnte vom Gutachterausschuss ein mittlerer Liegenschaftszinssatz von 2,6 % ermittelt werden. Dieser Aussage liegen 19 Kauffälle zugrunde. Im Berichtsjahr 2003 wurden überwiegend Erwerbsvorgänge getätigt, die einen höheren Kaufpreis am Markt erzielten.



Formel $i = a * \ln(R) + b$

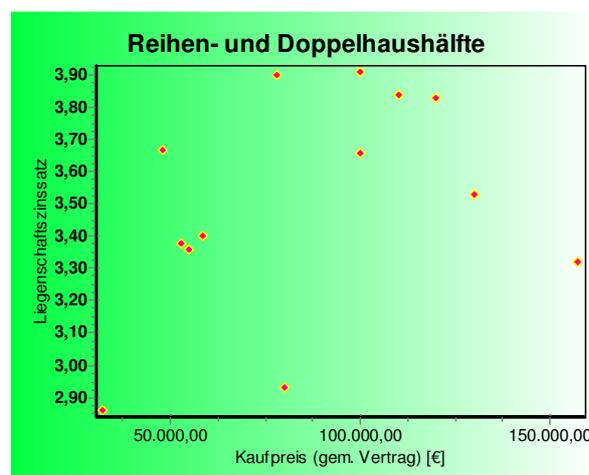
Gruppierung

Bezeichnung	Anzahl Datensätze	Mittelwert	Standardabweichung
Einfamilienhäuser	19	2,63211	0,05859

Abb. 26 Ein- und Zweifamilienhäuser

b) Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Hier konnte vom Gutachterausschuss ein mittlerer Liegenschaftszinssatz von 3,5 % ermittelt werden. Dieser Aussage liegen 13 Kauffälle zugrunde.



Gruppierung

Formel $i = a * \ln(R) + b$

Bezeichnung	Anzahl Datensätze	Mittelwert	Standardabweichung
Reihen- und Doppelhaushälften	13	3,50692	0,09535

Abb. 27 Reihen- und Doppelhaushälfte

d) Mehrfamilienhäuser

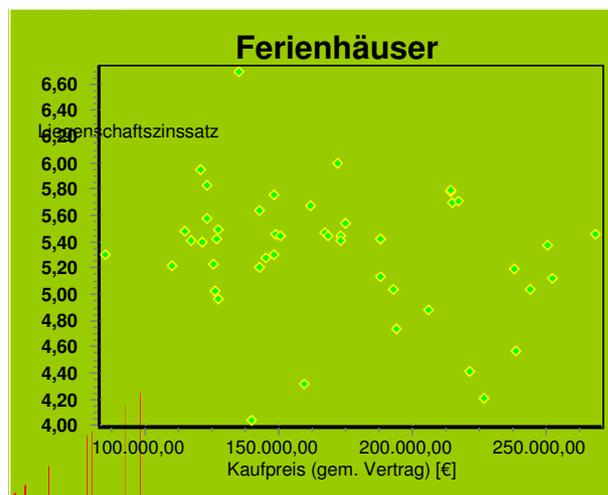
Aufgrund der nicht ausreichenden Anzahl der Erwerbsvorgänge konnte ein gesicherter Liegenschaftszinssatz nicht ermittelt werden.

e) Gewerbegrundstücke

Für Gewerbegrundstücke sind die Liegenschaftszinssätze nicht ausweisbar, da dem Gutachterausschuss nicht genügend auswertbare Kaufverträge vorgelegen haben.

d) Ferien- und Wochenendhäuser

Hier konnte vom Gutachterausschuss ein mittlerer Liegenschaftszinssatz von 5,3 % ermittelt werden. Dieser Aussage liegen 49 Kauffälle zugrunde.



Gruppierung **Formel $i = a * \ln(R) + b$**

Bezeichnung	Anzahl Datensätze	Mittelwert	Standardabweichung
Ferien- und Wochenendhäuser	49	5,31633	0,06779

Abb. 28 Ferien- und Wochenendhäuser

Tab. 19: Zusammenstellung der Liegenschaftszinssätze

	Liegenschaftszinssätze Mittelwert	Spanne
Ein- und Zweifamilienhäuser	2,6 %	2,30 % bis 3,00 %
Reihen- und Doppelhaushälften	3,5 %	2,89 % bis 3,90 %
Ferien- und Wochenendhäuser	5,3 %	4,00 % bis 6,70 %
Mehrfamilienhäuser	keine Aussage	
Gewerbegrundstücke	keine Aussage	



3.2.6 Erbbauzins

Der Erbbauzins ist ein wiederkehrendes Entgelt, das der Erbbauberechtigte an den jeweiligen Grundstückseigentümer jährlich zu entrichten hat. Der Erbbauzins stellt eine Bodenwertverzinsung dar, der wie folgt ermittelt und in 20 Fällen ausgewertet wurde:

Erbbauzins als ein wiederkehrendes Entgelt = Erbbauzinssatz x Bodenwert

So betragen im Landkreis die vereinbarten Erbbauzinssätze:

Tab. 20: Erbbauzins marktkonform

Nutzung der Erbbaugrundstücke	Erbbauzinssatz in %
Ferien- und Wochenendhausgrundstücke	5,5 %
Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke	4,0 %
gewerbliche Nutzung	keine Aussage

Kleiber weist im Kommentar und Handbuch 4. Auflage 2002 Seite 2225 in der Abbildung 9. typische Erbbauzinssätze wie folgt aus:

Tab. 21: Erbbauzins nach Kleiber

Nutzung der Erbbaugrundstücke	Erbbauzinssatz (%)	Spanne (%)
Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke	2,5	2,0 bis 3,0
Mehrfamilienhausgrundstücke	3,5	3,0 bis 4,0
Gemischt genutzte Grundstücke	5,0	4,5 bis 5,5
Gewerblich genutzte Grundstücke	6,0	5,5 bis 6,5*
Büro- und Geschäftsgrundstücke	6,5	6,0 bis 7,0**

- Mitunter sind hier niedrige Erbbauzinssätze, etwa 2 bis 4 % der marktgerechten Bodenwerte, zutreffend. Diese ergeben sich auf Grundlage von Umsatzpachten (meist 3 bis 8 % der Gesamterlöse – Mieten ohne Mehrwertsteuer aus dem Erbbaugrundstück), worauf ein günstiger „Basis-Erbbauzins“ angerechnet wird oder Gewinnbeteiligung (z.B. 20 bis 25 % des Handelsgewinnes nach Steuern) und geringerer Erbbauzinsen. Für eine Gewinnbeteiligung ist regelmäßig ein Mindestbetrag zu zahlen.

** Im Einzelfall auch bis 10 %.

3.3. Land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke

3.3.1. Betriebsflächen

Bei landwirtschaftlichen Betriebsflächen liegt der mittlere Bodenwert bei 7,65 €/m², während die mittlere Flächengröße 3.951 m² beträgt. Dieser Aussage liegen 12 Kauffälle landwirtschaftlich genutzter Baugrundstücke zugrunde.

3.3.2. Ackerland und Grünland

Im Berichtsjahr 2004 sind 5.845 ha landwirtschaftlich genutzte Grundstücke verkauft worden, wobei der überwiegende Marktanteil bei den Ackerflächen liegt. Grünlandflächen besitzen hingegen im Landkreis Nordwestmecklenburg nur eine untergeordnete Bedeutung, werden jedoch auch im Berichtsjahr 2004 mit ausgewiesen. Der Flächenumsatz ist zum Vorjahr um 29,5 % gestiegen.

3.3.2.1. Ackerland

Die nachfolgende Indexreihe für Ackerland gibt die durchschnittliche Preisentwicklung im Landkreis Nordwestmecklenburg wieder. Sie ist aus selbständigen Ackerflächen über 2.500 m² aus dem Zeitraum 1995 - 2004 mit dem Basisjahr 1995 = 100 % ermittelt worden. Die Auswertung der Kaufpreise bezieht sich auf den tatsächlichen Kauffall, ohne Berücksichtigung der geographischen Lage.

Auf Grund der geringen Anzahl der Erwerbsvorgänge in den einzelnen Gemarkungen werden die Bodenrichtwertzonen von 2003 weiterverwendet.

Tab. 22: Indexreihe Ackerland

Jahr	Index (1995 = 100)
1995	100
1996	108
1997	120
1998	120
1999	138
2000	156
2001	163
2002	192
2003	205
2004	221

Die folgende Abbildung gibt einen Überblick über die Marktentwicklung der Ackerlandkaufpreise. Objektspezifische wertbeeinflussende Umstände, wie z.B. Lage und Grundstücksstruktur, werden hierbei nicht berücksichtigt.

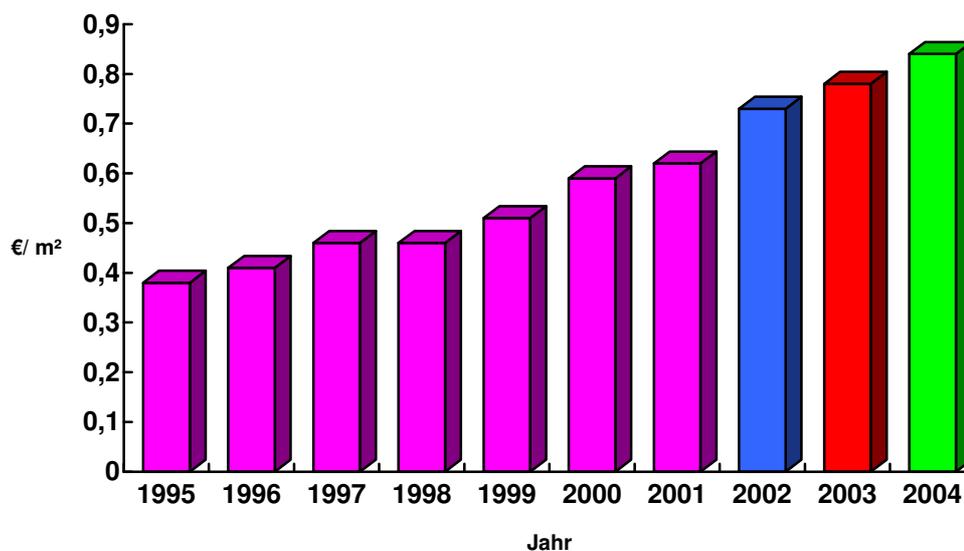


Abb. 29 Kaufpreise für Ackerland

Der Durchschnittspreis bezieht sich auf alle getätigten Erwerbsvorgänge, indem der Gesamtkaufpreis unter Berücksichtigung der Gesamtfläche ermittelt wurde. Dieser liegt im Berichtsjahr 2004 für Ackerland bei **0,84 €/m²**. Die niedrigsten gezahlten Ackerlandpreise liegen in Abhängigkeit von der Bodengüte bei rd. 0,40 €/m², die höchsten gezahlten Ackerlandpreise bei 1,40 €/m². Diese Preisveränderungen weisen jedoch nicht nur auf allgemeine Bodenwertänderungen hin, sondern berücksichtigen auch, dass innerhalb eines Kalenderjahres jeweils verschiedene hochwertige Grundstücke verkauft worden sind. Aus der nachfolgenden Abbildung ist ersichtlich, welche Flächengrößen veräußert wurden. Für diesen Nachweis wurden im Jahre 2004 206 Kauffälle für Ackerland ausgewertet. Davon konnten alle Kaufverträge berücksichtigt werden.

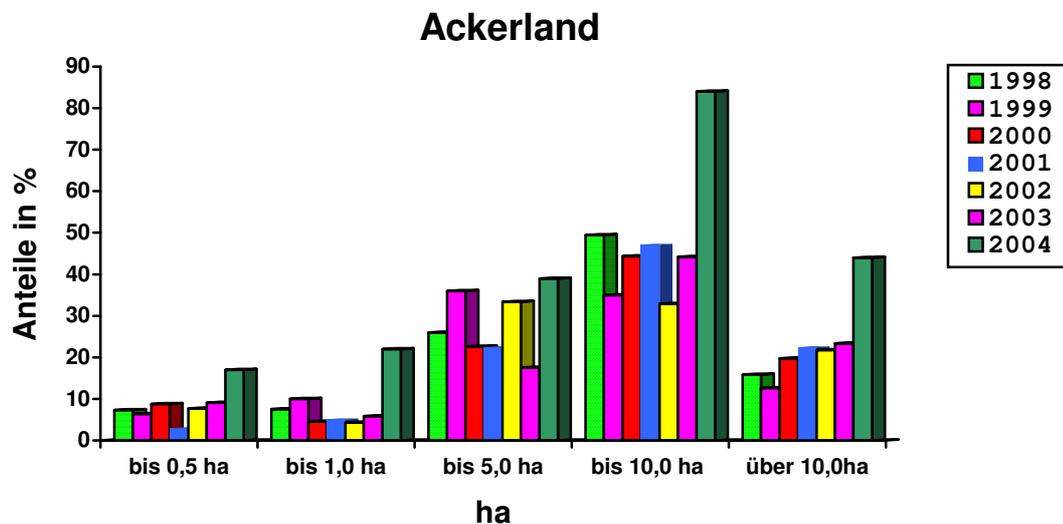


Abb. 30 Flächenmäßige Verteilung des Ackerlandes

Objektspezifische wertbeeinflussende Umstände, wie zum Beispiel Lage und Grundstücksstruktur, werden hierbei nicht berücksichtigt.

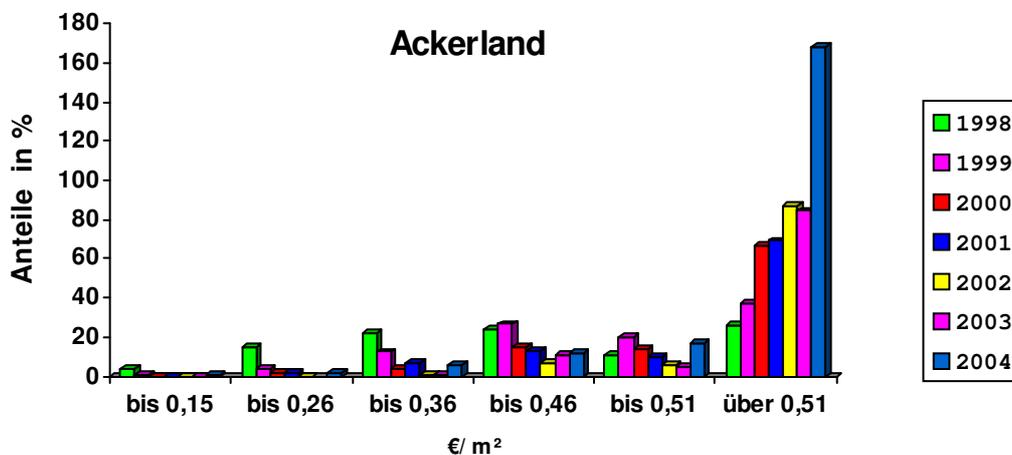


Abb. 31 Entwicklung der Ackerlandpreise im Landkreis

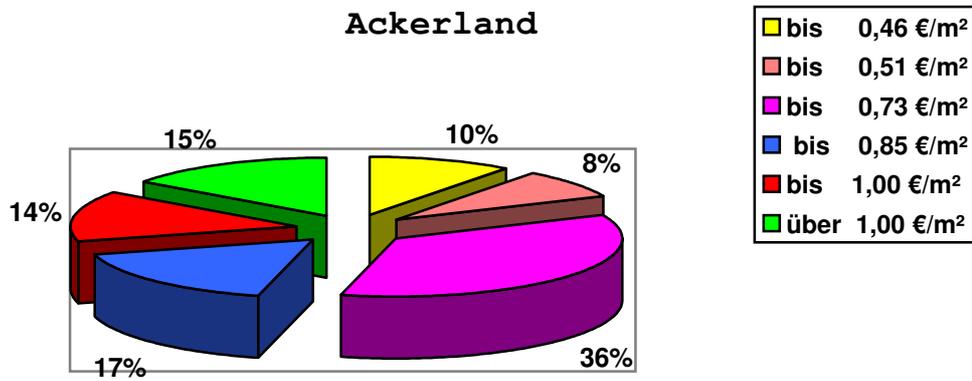
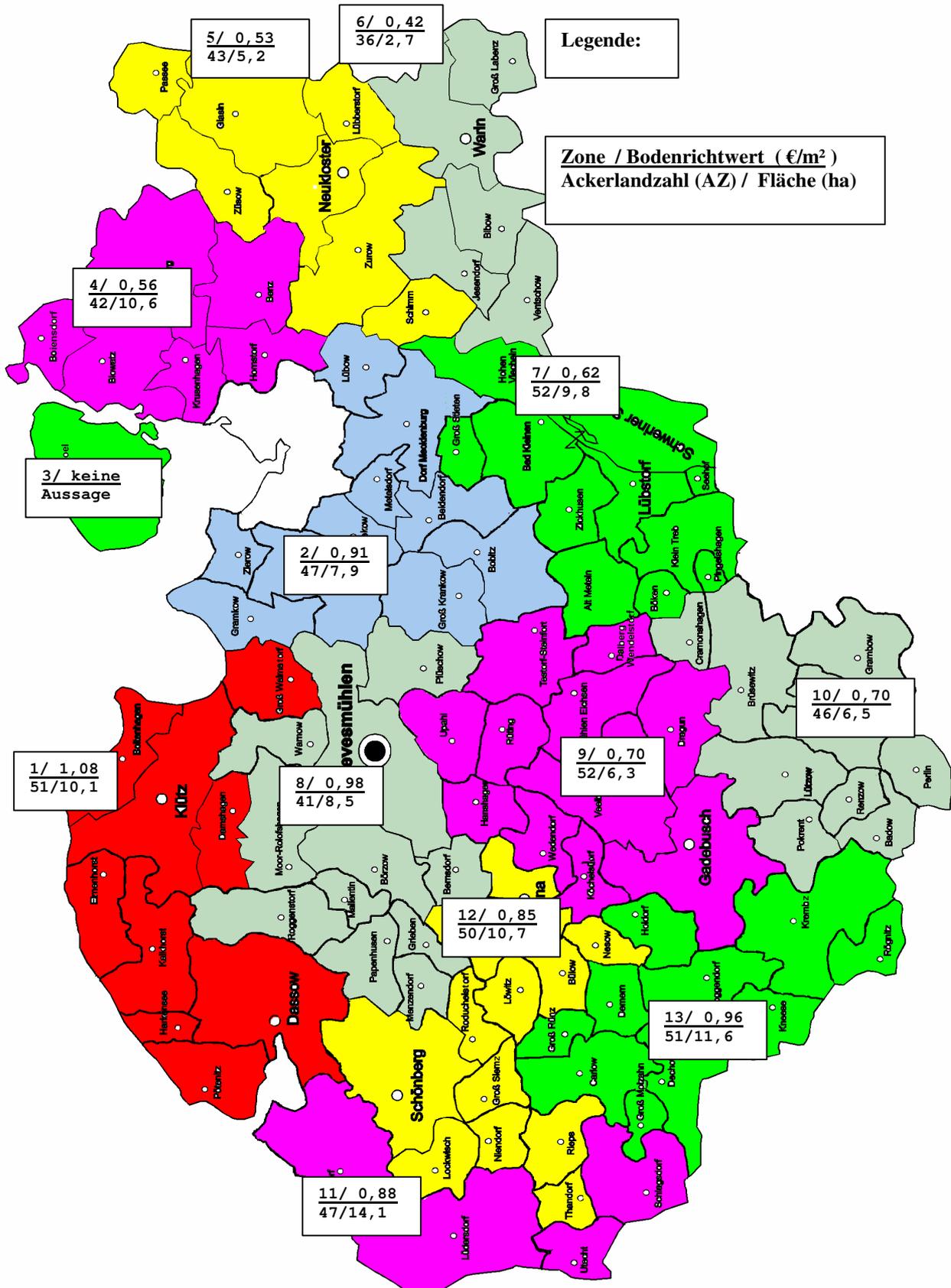


Abb. 32 In der Grafik ist der Ackerlandpreis in prozentualen Anteilen im Landkreis dargestellt.



Abb. 33 Zonen - Ackerland



3.3.2.2. Grünland

Die nachfolgende Indexreihe für Grünland gibt die durchschnittliche Preisentwicklung im Landkreis Nordwestmecklenburg wieder. Sie ist aus selbständigen Grünlandflächen über 2.500 m² aus dem Zeitraum 1995 - 2004 mit dem Basisjahr 1995 = 100 % ermittelt worden. Die Auswertung der Kaufpreise bezieht sich auf den tatsächlichen Kauffall, ohne Berücksichtigung der geographischen Lage.

Auf Grund der geringen Anzahl der Erwerbsvorgänge in den einzelnen Gemarkungen werden die Bodenrichtwertzonen von 2003 weiterverwendet.

Tab. 23: Indexreihe Grünland

Jahr	Index (1995 = 100)
1995	100
1996	127
1997	110
1998	130
1999	166
2000	183
2001	171
2002	197
2003	184
2004	193

Objektspezifische wertbeeinflussende Umstände, wie z.B. Lage und Grundstücksstruktur, wurden hierbei nicht berücksichtigt.

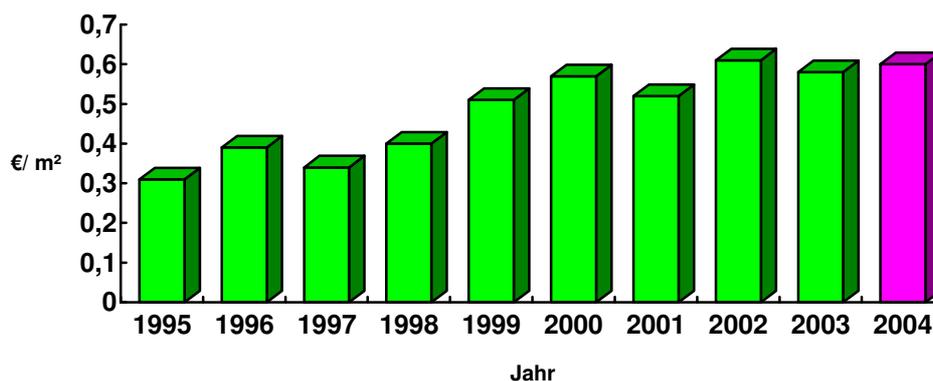


Abb. 34 Kaufpreise für Grünland

Der Durchschnittspreis bezieht sich auf die getätigten Erwerbsvorgänge. Er liegt im Berichtsjahr 2004 für Grünland bei **0,60 €/m²**. Die niedrigsten gezahlten Grünlandpreise liegen in Abhängigkeit von der Bodengüte bei rd. 0,30 €/m², die höchsten gezahlten Grünlandpreise bei 1,28 €/m².

Diese Preisveränderungen weisen jedoch nicht auf allgemeine Bodenwertänderungen hin, sondern berücksichtigen auch, dass innerhalb eines Kalenderjahres jeweils verschiedene hochwertige Grundstücke verkauft worden sind.

Andere objektspezifische wertbeeinflussende Umstände, wie zum Beispiel Lage und Grundstücksstruktur, wurden hierbei nicht berücksichtigt. Aus der nachfolgenden Abbildung ist ersichtlich, welche Flächengrößen veräußert wurden. Für diesen Nachweis wurden 100 Kauffälle für Grünland berücksichtigt.

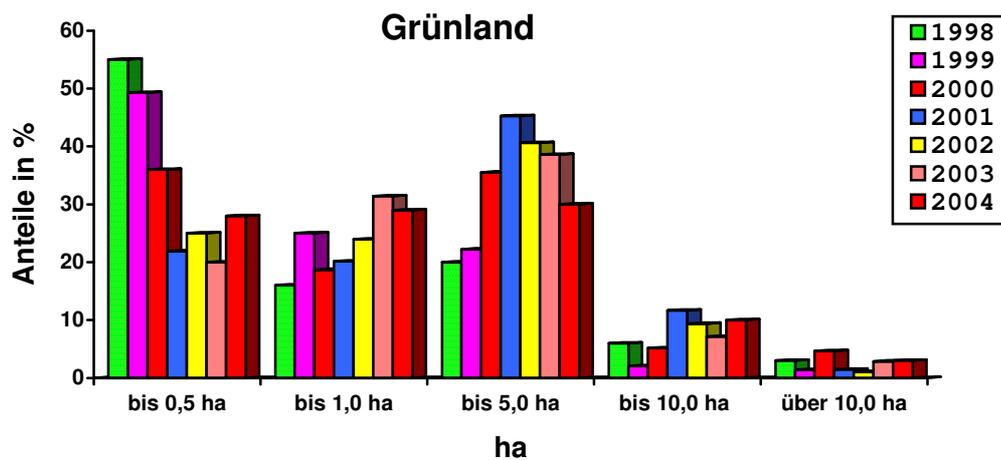


Abb. 35 Flächenmäßige Verteilung des Grünlandes

Objektspezifische wertbeeinflussende Umstände, wie zum Beispiel Lage und Grundstücksstruktur, werden hierbei nicht berücksichtigt.

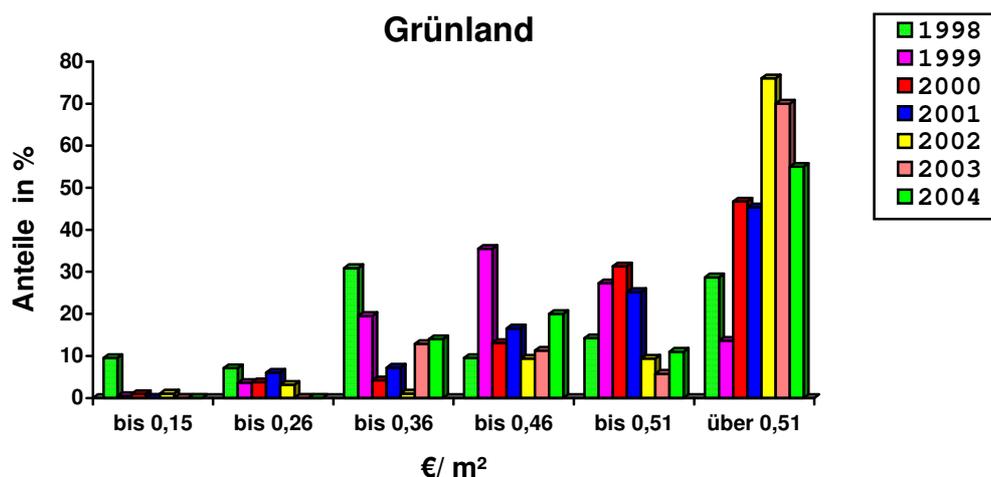


Abb. 36 Entwicklung der Grünlandpreise im Landkreis

Grünland

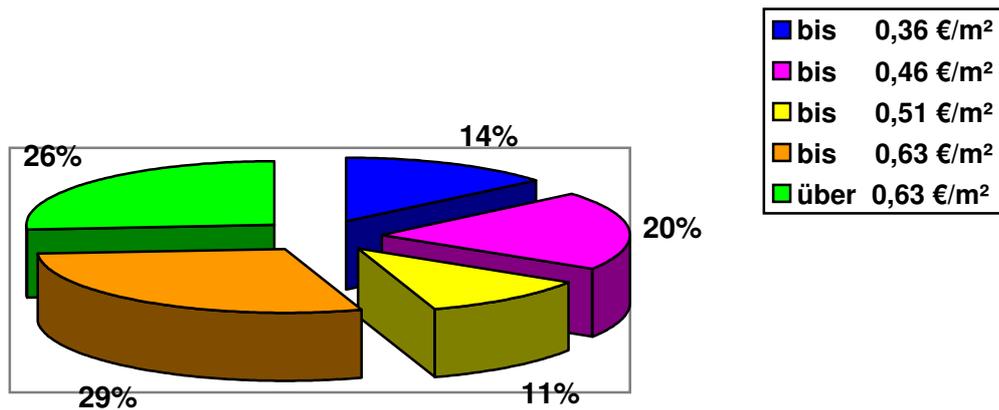
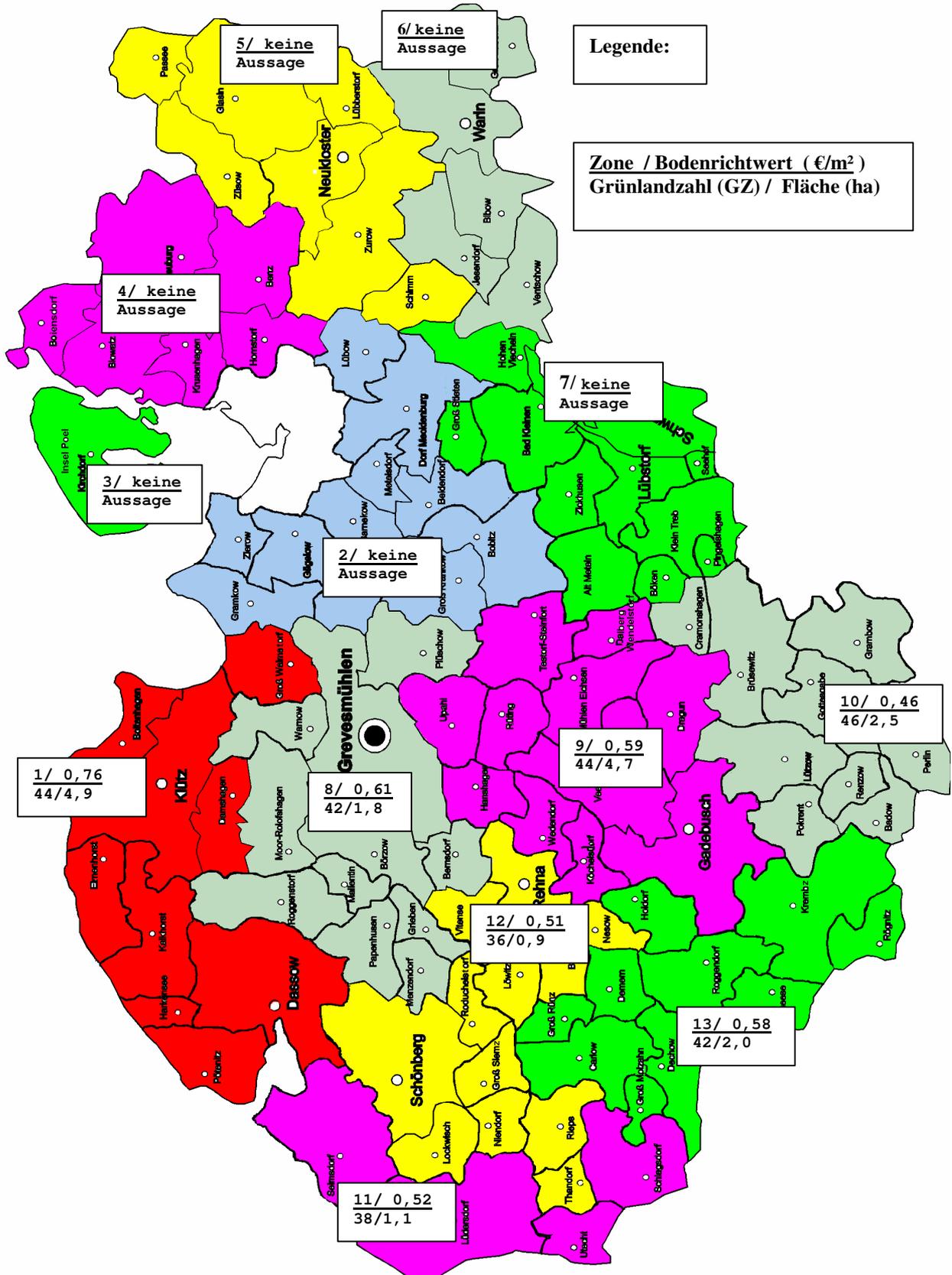


Abb. 37 In der Grafik ist der Grünlandpreis in prozentualen Anteilen im Landkreis dargestellt.



Abb. 38 Zonen - Grünland



3.3.3. Sonstige landwirtschaftliche Flächen

Brachland / Ödland

In Auswertung von 18 Erwerbsvorgängen für Brachland / Ödland konnte ein Bodenwert in einer Splittungsbreite von 0,07 €/m² bis 0,47 €/m² ermittelt werden.

Der gemittelte Bodenrichtwert beträgt 0,20 €/m².

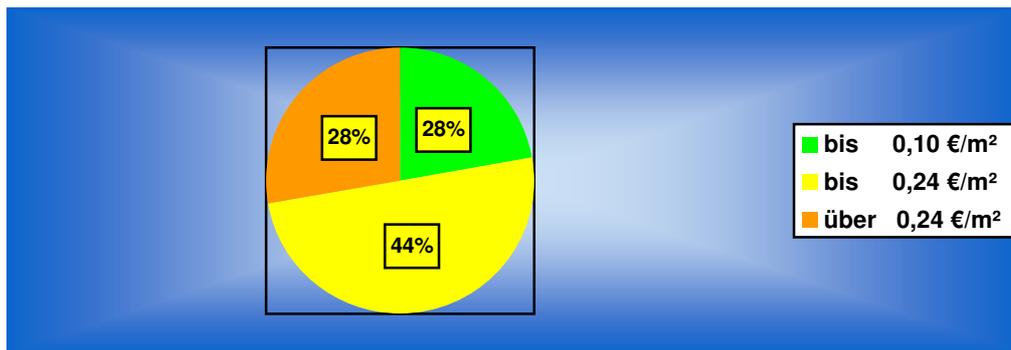
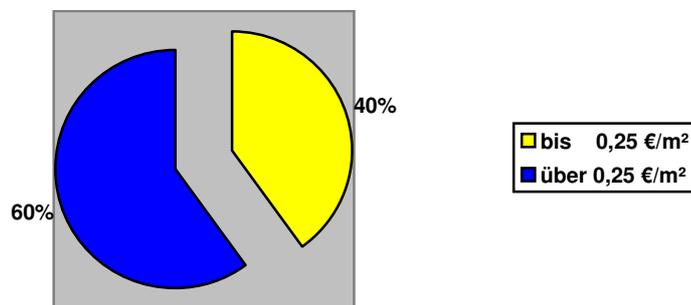


Abb. 39 In der Grafik ist die Häufigkeit in prozentualen Anteilen für Brachland/Ödland abweichend vom gemittelten Bodenrichtwert dargestellt.

Wasserflächen

Hier wurden 5 Kaufverträge ausgewertet. In Auswertung der Erwerbsvorgänge konnte eine Splittungsbreite der Kaufwerte von 0,20 €/m² bis 2,00 €/m² ermittelt werden. Der Gutachterausschuss weist in diesem Zusammenhang darauf hin, dass der Bodenwert für die Wasserflächen von der Nutzbarkeit und der Interessenlage des Erwerbers abhängig ist.

Der mittlere Bodenrichtwert bezogen auf den Gesamtkaufpreis und die Gesamtfläche aller Wasserflächen beträgt 0,64 €/m².



Tab. 24: Kauffälle

Preis €/m ²	Fläche in m ²
2,00	1.000
1,00	1.400
0,50	2.000
0,25	2.500
0,10	1.700

Waldflächen

Im Jahr 2004 wurden der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses 96 auswertbare Kauffälle übergeben, die forstwirtschaftliche Flächen betrafen. Diese Kauffälle stellen sich in einer Splittungsbreite von 0,10 €/m² bis 1,00 €/m² dar. Der Bodenwert für Waldflächen hängt vom Bewuchs und Holzbestand ab. Bei einem sehr guten Bewuchs kann der Bodenwert auch höher liegen.

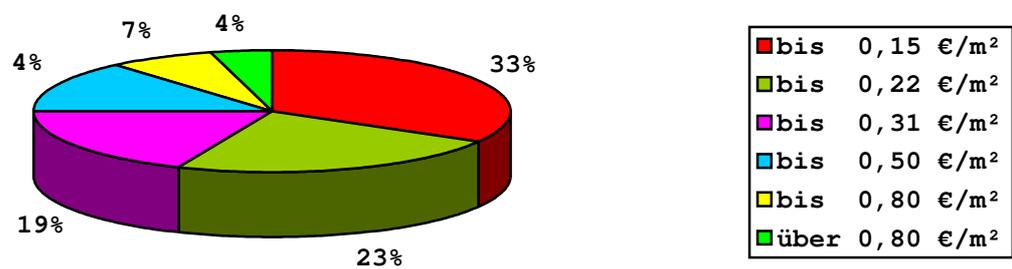


Abb. 40 In der Grafik ist die Häufigkeit in prozentualen Anteilen für Waldflächenpreise im Landkreis dargestellt.

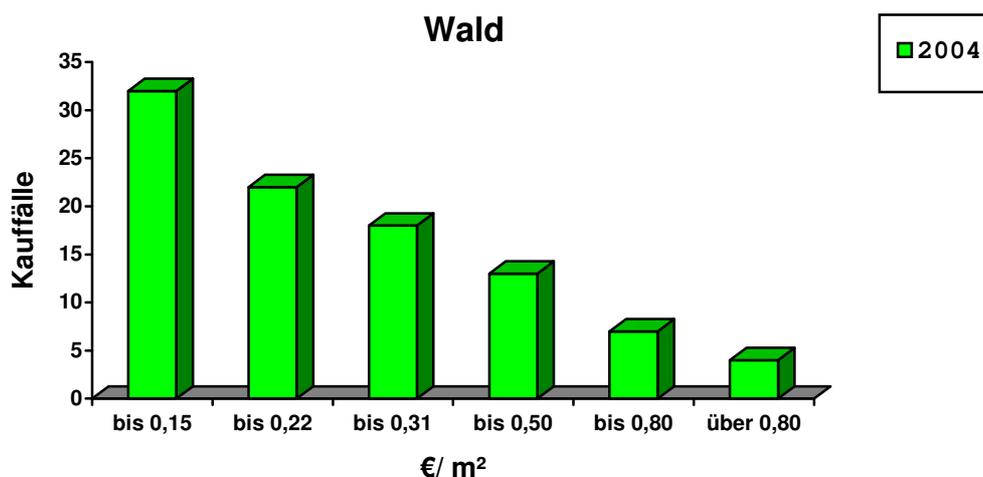


Abb. 41 Kauffälle der Waldflächen im Landkreis dargestellt.

Begünstigtes Agrarland

In Auswertung von 31 Erwerbsvorgängen für begünstigtes Agrarland zeigt sich, dass dieser Bodenwert besonders von der Lage abhängig ist. Es konnte hier ein Bodenwert in einer Splittungsbreite von 1,50 €/m² bis 11,00 €/m² ermittelt werden.

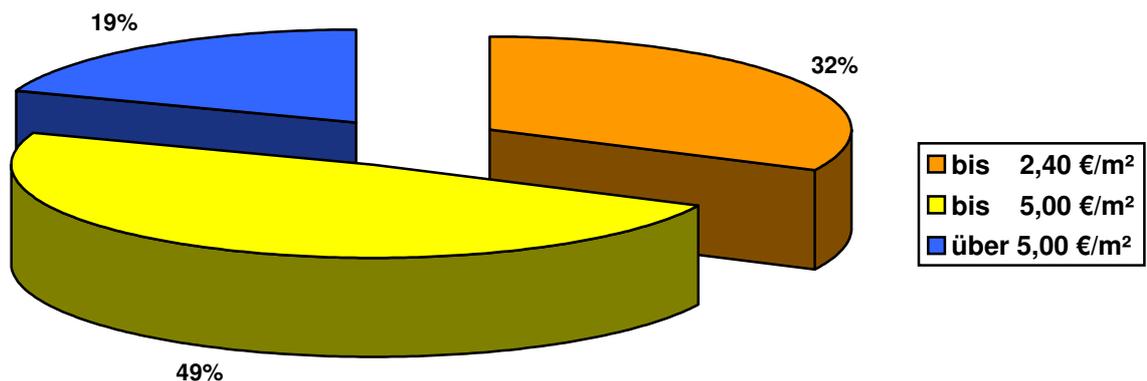


Abb. 42 In der Grafik ist die Häufigkeit in prozentualen Anteilen für begünstigtes Agrarland im Landkreis dargestellt.

Der mittlere Bodenrichtwert bezogen auf die Gesamtfläche aller Grundstücksflächen für begünstigtes Agrarland beträgt 4,00 €/m².

3.4. Sonstige Aussagen

Gartenland

In der Geschäftsstelle wurden 271 Kaufverträge zu Gartenland ausgewertet. Der Bodenrichtwert splittet sich je nach Lage und Höhe des Bodenrichtwertes für Wohnbauland von 1,30 €/m² bis 15,00 €/m². Voraussetzung ist, dass diese Flächen keiner anderweitigen bauleitplanungsrechtlichen Beurteilung unterliegen.

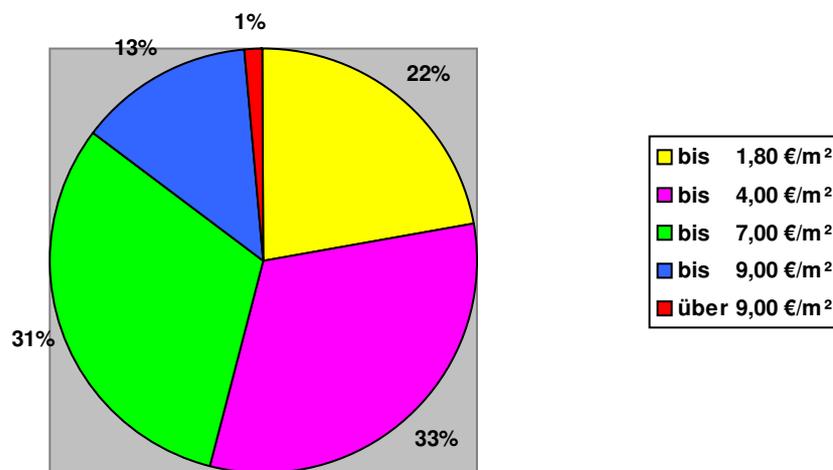


Abb. 43 In der Grafik ist die Häufigkeit in prozentualen Anteilen für Gartenland dargestellt.

Gartenland nach Erwerbsvorgängen

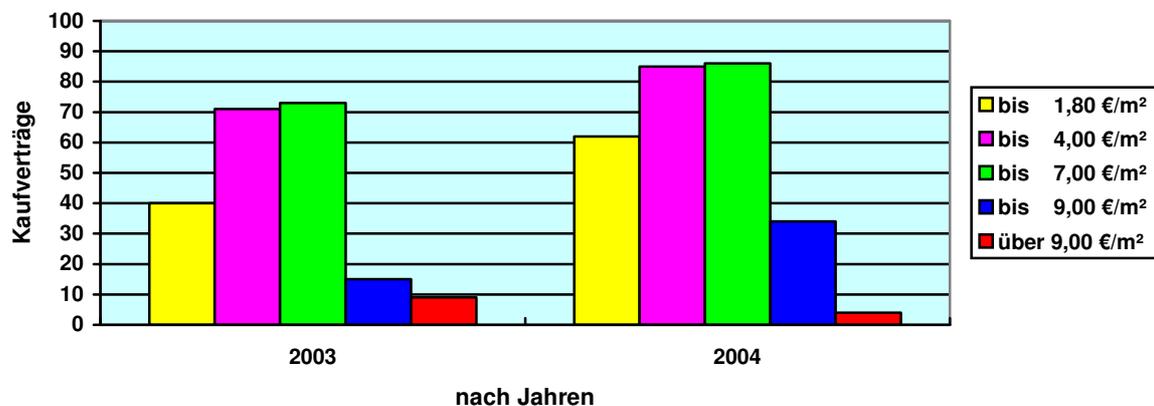


Abb. 44 In der Grafik ist die Häufigkeit der Kauffälle für Gartenland dargestellt.

Arrondierungsflächen

Arrondierungsflächen sind nach § 14 der Wert V nicht bebaubare Teilflächen, die zusammen mit einem angrenzenden Grundstück dessen bauliche Ausnutzung erhöhen oder einen ungünstigen Grenzverlauf verbessern. In der Geschäftsstelle wurden 121 Kaufverträge hierzu ausgewertet.

Tab. 25: Arrondierungsflächen

Art der unselbständigen Teilflächen	Nutzungsart	Anzahl	% des Baulandwertes Mittelwert (2/3 Spanne)	Systemdarstellung
hinter dem Grundstück liegende regel- oder unregelmäßige Flächen	Einfamilienhausgebiet	32	57 (24 - 89)	
seitlich gelegene Flächen	Einfamilienhausgebiet	24	63 (32 - 106)	
Splitterflächen regel- oder unregelmäßig in unterschiedlichen Lagen	Einfamilienhausgebiet	15	64 (20 - 107)	
Zufahrten	Einfamilienhausgebiet	5	81 (61 - 100)	
Arrondierung aus Wegen, Strassen zum Bauland (z.B. Vorgarten)	Einfamilienhausgebiet	13	56 (25 - 103)	
Arrondierung aus Bauland zu Wegen, Strassen, Stellplätzen in Abhängigkeit von der Intensität des Eingriffs	Einfamilienhausgebiet	32	92 (54 - 107)	

Bauerwartungsland

In Auswertung von 34 Kaufverträgen konnte eine Splittungsbreite der Kaufwerte von 2,50 €/m² bis 51,25 €/m² ermittelt werden. Der Gutachterausschuss weist in diesem Zusammenhang darauf hin, dass der Bodenwert für Bauerwartungsland vom Stand der Bauleitplanung und des Wohnlandpreisniveaus abhängig ist.

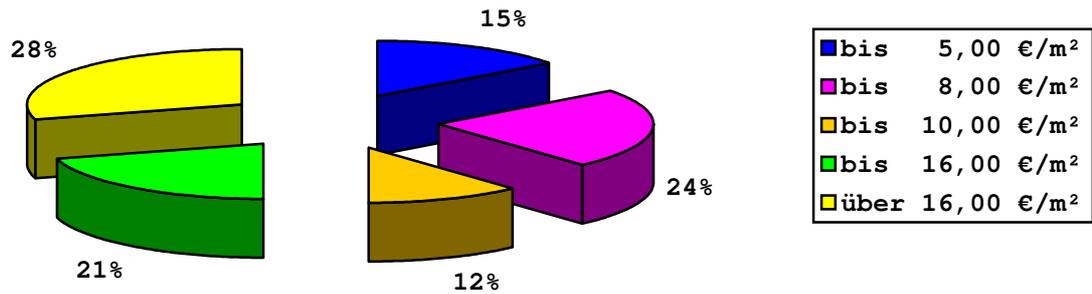


Abb. 45 In der Grafik ist die Häufigkeit in prozentualen Anteilen für Bauerwartungslandpreise im Landkreis dargestellt.

Bauerwartungsland nach Erwerbsvorgängen

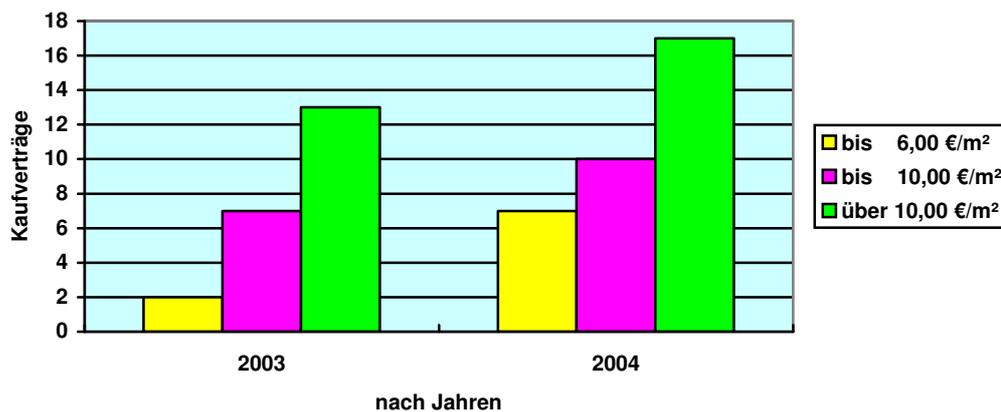


Abb. 46 In der Grafik ist die Häufigkeit der Kauffälle für Bauerwartungsland dargestellt.

Der mittlere Bodenrichtwert bezogen auf die Gesamtfläche aller Grundstücksflächen für Bauerwartungsland beträgt 14,00 €/m².

Rohbauland

Vom Gutachterausschuss wurden für Rohbauland 27 Kaufverträge ausgewertet. In Auswertung der getätigten Erwerbsvorgänge konnte ein Bodenwert für Rohbauland in einer Splittungsbreite von 7,00 €/m² bis 85,60 €/m² ermittelt werden. Der Gutachterausschuss weist in diesem Zusammenhang darauf hin, dass der Bodenwert für Rohbauland nach §§ 30, 33 und 34 BauGB bestimmt wird, die Erschließung noch nicht gesichert ist oder wo das Grundstück nach Lage oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet ist.

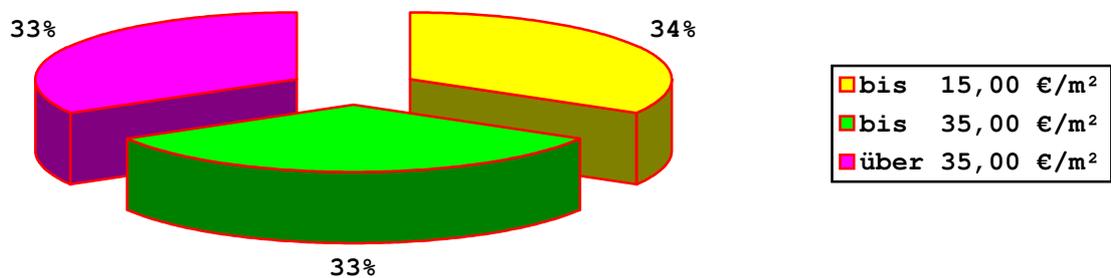


Abb. 47 In der Grafik ist die Häufigkeit in prozentualen Anteilen für Rohbaulandpreise im Landkreis dargestellt.

Rohbauland nach Erwerbsvorgängen

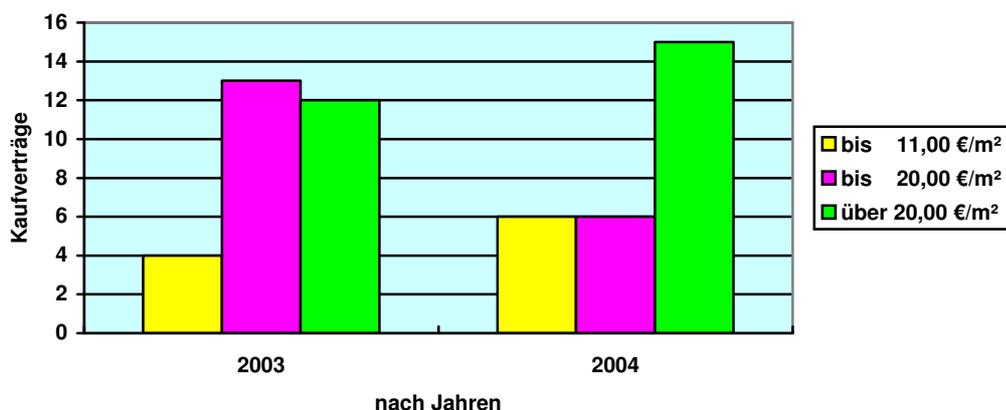


Abb. 48 In der Grafik ist die Häufigkeit der Kauffälle für Rohbauland dargestellt.

Der mittlere Bodenrichtwert bezogen auf die Gesamtfläche aller Grundstücksflächen für Rohbauland beträgt 45,00 €/m².

Straßenbauflächen

In Auswertung von 252 Erwerbsvorgängen für Straßenbauflächen im Landkreis Nordwestmecklenburg ergibt sich folgende Übersicht:

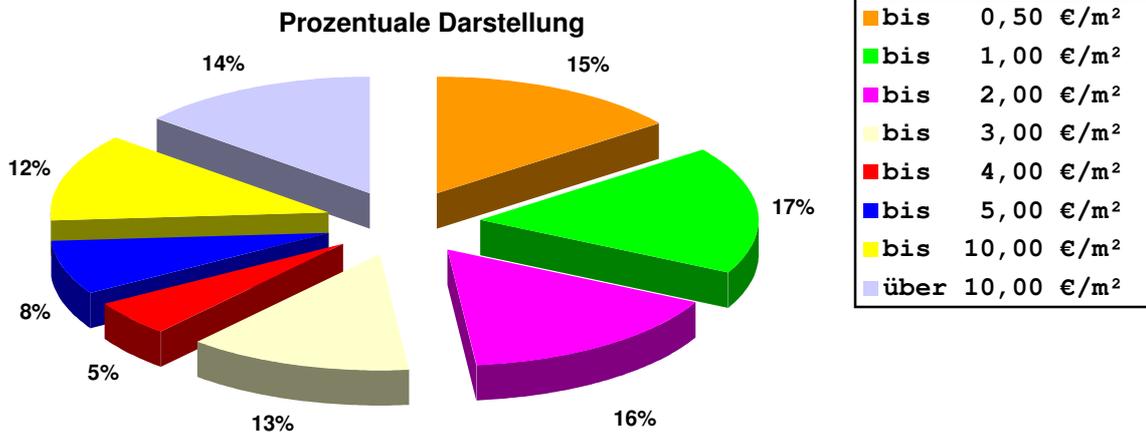


Abb. 49 In der Grafik ist die Häufigkeit der Grunderwerbspreise in prozentualen Anteilen für gewidmete Straßenflächen im Landkreis dargestellt.

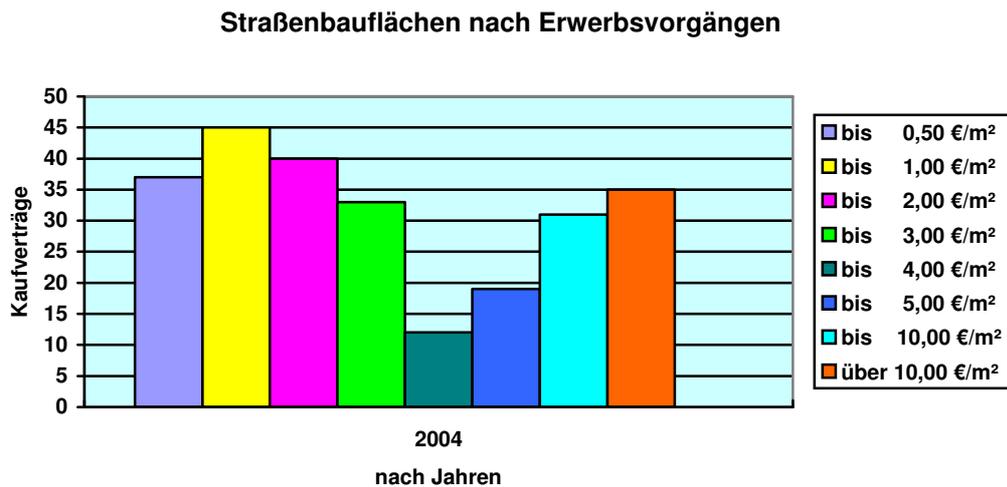


Abb. 50 In der Grafik ist die Häufigkeit der Kauffälle für Straßenflächen dargestellt.



4. Bodenrichtwerte - Allgemeines

Vom Gutachterausschuss werden jährlich Bodenrichtwerte ermittelt und öffentlich bekannt gegeben. Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für Grundstücke eines Gebietes, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche.

Die Bodenrichtwerte werden für unbebaute Baugrundstücke und für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke ermittelt und mit den Angaben in Tabellenform ausgewiesen.

Die Bodenrichtwerte geben somit detaillierte Informationen über das Preisniveau von Bauland bzw. landwirtschaftlichen Nutzflächen in den einzelnen Gemeinden des Landkreises Nordwestmecklenburg.

Die Kaufpreise beziehen sich auf Baugrundstücke in ortsüblichen Lagen, sowie für Planungsgebiete mit ortsüblicher Erschließung. Den überwiegenden Anteil an den Bauplätzen nehmen Baugrundstücke mit ortsüblicher Erschließung ein. In vorhandenen Entwicklungsgebieten auf der Grundlage von rechtskräftigen B-Plänen werden Baugrundstücke mit ortsüblichen Erschließungskosten den Bauinteressenten angeboten.

Die Bodenrichtwerte spiegeln die tatsächlichen Verhältnisse auf dem Grundstücksmarkt wider.

Bei der Ermittlung von Bodenrichtwerten werden nur solche Kaufwerte berücksichtigt, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielt und nicht durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst wurden.

Die Bodenrichtwerte werden in Bodenrichtwerttabellen dargestellt. In der Tagespresse wird dann der Abschluss der Bodenrichtwertermittlung mit dem Hinweis veröffentlicht, so dass jedermann bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses des Landkreises Nordwestmecklenburg, Rostocker Straße 76 in 23970 Wismar, Einsicht in die Bodenrichtwerttabelle nehmen und mündlich oder schriftlich Auskunft über die Bodenrichtwerte gegen Entgelt erhalten kann.

Neben den Bodenrichtwerttabellen werden vom Gutachterausschuss Übersichten über die Bodenrichtwerte von typischen Orten erstellt, die anhand von ausgewählten Orten einen Überblick über das jeweilige Preisniveau innerhalb des Landkreises Nordwestmecklenburg bieten und diese werden im Grundstücksmarktbericht veröffentlicht. Für die Veröffentlichung nutzt der Gutachterausschuss diesen Abschnitt des Grundstücksmarktberichtes.

Der Gutachterausschuss hat zum Stichtag 31.12.2004 Bodenrichtwerte für Baulandflächen und landwirtschaftlich genutzte Flächen, auf der Grundlage der letzten Neufassung des BauGB vom 27.08.1997 (geändert am 05.04.2002 BGl.1256), ermittelt.

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf ein Grundstück, das für das jeweilige Gebiet typisch ist (Richtwertgrundstück).

Die mittleren Grundstücksgrößen betragen für:

ländliche Baugrundstücke	700 m²
städtische Baugrundstücke	425 m²
Baugrundstücke im Plangebiet	500 m²
Ferienhausgrundstücke	350 m²

Abweichungen eines einzelnen Grundstückes von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt - bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen eines Verkehrswertes vom Bodenrichtwert.

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf das definierte typische Grundstück (Richtwertgrundstück), Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung.

Irgendwelche Ansprüche, vor allem gegenüber den Trägern der Bauleitplanung, den Baugenehmigungs- oder den Landwirtschaftsbehörden, können weder aus den Bodenwerten noch aus den Bodenrichtwertangaben hergeleitet werden.

Nach § 196 Abs. 1 BauGB sind Bodenrichtwerte in bebauten Gebieten mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn die Grundstücke unbebaut wären.



Soweit Bodenrichtwertzonen verwendet werden, sind diese zu begrenzen. Die Bodenrichtwerte und ggf. verwendete Bodenrichtwertzonen sind innerhalb des Zuständigkeitsbereichs des Gutachterausschusses mit eindeutigen Ordnungsnummern zu versehen.

Die Begrenzung förmlich festgelegter Gebiete ist zu kennzeichnen; auf den Verfahrensgrund ist durch folgende Schriftzusätze hinzuweisen:

San = Sanierungsgebiet
Entw = Entwicklungsbereich

Der jeweils zugrunde gelegte Verfahrensstand ist bei den Bodenrichtwertangaben durch die folgenden Buchstabenzusätze gekennzeichnet:

A = sanierungs- bzw. entwicklungsunbeeinflusster Zustand (Anfangswert)

E = Zustand unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung (Endwert)

Bodenrichtwerte beziehen sich auf ein baureifes Bodenrichtwertgrundstück ortsüblich erschlossen, für das Erschließungsbeiträge nach Angaben des Kommunalabgabengesetzes sowie Kostenerstattungsbeiträge für Ausgleichsflächen nach § 135a BauGB erhoben werden können.

5. Zusammenfassung

Im vorliegenden Grundstücksmarktbericht wurden die wesentlichen Daten des Grundstücksmarktes 2004 im Landkreis Nordwestmecklenburg seitens des Gutachterausschusses zusammengestellt.

Grundlage dieses Grundstücksmarktberichtes sind die Kauffälle des vergangenen Jahres, die in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ausgewertet wurden. Seitens des Gutachterausschusses wird darauf hingewiesen, dass es sich bei den angegebenen Werten um Durchschnittswerte handelt, während die ausgewiesenen Bodenrichtwerte für Bauland lage- und zeitbereinigt ermittelt wurden.

Auf dem Grundstücksmarkt können auch höhere, aber auch niedrigere Preise erzielt werden. Der Marktbericht zeigt den Trend des Marktes im Landkreis auf und bietet den Vertragspartnern eine gute Grundlage. Das Marktgeschehen wird somit transparent.

Zusammenfassend lässt sich das Jahr 2004 wie folgt darstellen:

Es sind dem Gutachterausschuss im Jahre 2004 2.868 Vertragsabschlüsse über Eigentumsübertragungen zugeleitet worden, davon blieben 500 Kaufverträge aufgrund ungewöhnlicher bzw. persönlicher Verhältnisse unberücksichtigt, somit konnten 2.368 Verträge Eingang in die Kaufpreissammlung finden.

Insgesamt ist eine Steigerung des Flächenumsatzes von ca. 24,4 % zu verzeichnen, das trifft besonders für landwirtschaftliche Grundstücke zu. Diese Steigerung des Flächenumsatzes von ca. 29,5 % bei landwirtschaftlichen Flächen wirkt sich auf das Marktgeschehen werterhöhend aus, indem es zu einer Bodenwertsteigerung insbesondere bei Ackerland kam.

Grünlandflächen wurden im Berichtsjahr weniger gehandelt, so konnten von 13 Zonen nur bei 7 Zonen Bodenwerte ermittelt werden.

Eine Steigerung des Geldumsatzes bei unbebauten Grundstücken und bei Eigentumswohnungen ist im Marktgeschehen erkennbar. Gesamt gesehen ist im Berichtsjahr 2004 festzustellen, dass im Marktgeschehen keine großen Steigerungen, in den einzelnen Teilmärkten zu verzeichnen waren.



Eine Konsolidierung der Bodenwerte war in den Siedlungsschwerpunkten im Umland von Städten und entlang der Ostseeküste zu verzeichnen. Hier haben sich im Berichtsjahr 2004 die Siedlungsschwerpunkte wie Grevesmühlen, Klütz, Barendorf bei Dassow, Boltenhagen und Kaltenhof auf der Insel Poel herausgebildet. Insbesondere ist zu unterscheiden, ob diese Siedlungsschwerpunkte reine Wohngebiete sind oder ob es sich überwiegend um Wochenend- bzw. Ferienhausgrundstücke handelt.

Im Berichtsjahr 2004 war eine starke Nachfrage an Wochenend- und Ferienhausgrundstücken zu verzeichnen.

Standorte waren überwiegend Redewisch bei Boltenhagen, Boltenhagen, Kaltenhof auf Poel, Oertzenhof auf Poel, Timmendorf auf Poel, Barendorf bei Dassow.

Der Markt ließ Kaufwerte nach Lage und Ausstattung der Wochenend- und Ferienwohnungen in einer Bandbreite von 1.466,00 €/ m² Wohnfläche bis 2.985,00 €/ m² Wohnfläche zu. Die höchsten Kaufwerte waren auf der Insel Poel zu verzeichnen.

Der Teilmarkt bei Eigentumswohnungen **Erstverkäufe** (Neubauten) beträgt rd. 80 % des Grundstücksverkehrs von Eigentumswohnungen, hier wurden 89 % ausgewertet. Untersuchungen der Wohnflächenpreise von Eigentumswohnungen ergaben, dass die Käufer sich nach Ortslage, Größe, Lage, Wohnfläche und Ausstattung beim Kauf richten. Daher konnte aufgrund der Lage festgestellt werden, dass 95 % der Kaufverträge in Ferienorten an der Ostsee geschlossen wurden.

Die Eigentumswohnungen weisen Wohnungsgrößen von 50 m² bis 64 m² Wohnfläche auf. Die Kaufwerte splitten sich von 1.624 €/m² Wohnfläche bis 2.467 €/m² Wohnfläche. Bevorzugte Eigentumswohnstandorte waren Redewisch, Boltenhagen, Tarnewitz, Oertzenhof und Timmendorf. Die Größe des Teileigentums spielte beim Erwerb der Eigentumswohnungen nur eine untergeordnete Rolle.

So konnten vom Gutachterausschuss die Liegenschaftszinsen für

Ein- Zweifamilienhäuser	2,6 %	in einer Spanne	2,30 % bis 3,00 %
Reihen- und Doppelhaushälften	3,5 %	in einer Spanne	2,89 % bis 3,90 %
Ferien- und Wochenendhäuser	5,3 %	in einer Spanne	4,00 % bis 6,70 %

ermittelt werden.

Eine Ermittlung der Liegenschaftszinsen für Gewerbe und Mietwohngrundstücke war aufgrund der nicht auswertbaren Verträge nicht möglich.

Im Berichtsjahr hat sich der Immobilienmarkt im Landkreis weiter entsprechend dem Marktgeschehen stabilisiert. Auch blieb das unterschiedliche Preisniveau der Kaufpreise zwischen den einzelnen Regionen erhalten.

Beschluss

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in dem Landkreis Nordwestmecklenburg hat den Grundstücksmarktbericht 2004 in seiner Sitzung am 23.03.2005 mit der Maßgabe der Landesverordnung - Gutachterausschussverordnung (GutAVO) vom 06.07.1992 beschlossen.

gez. König

Vorsitzender des Gutachterausschusses