

Grundstücksmarkt- bericht 2007

Landkreis Nordwestmecklenburg



MECKLENBURG-VORPOMMERN

Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in dem Landkreis Nordwestmecklenburg



Grundstücksmarktbericht 2007

Herausgeber:	Gutachterausschuss für Grundstückswerte in dem Landkreis Nordwestmecklenburg	
Anschrift:	Gemeinsame Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in dem Landkreis Nordwestmeck- lenburg und in der Hansestadt Wismar Rostocker Straße 76 23970 Wismar	
Telefax:	(03841) 410-214	
E-Mail:	gutachterausschuss@katasteramt-nwm.de wpapke@wismar.de	
Leiter der Geschäftsstelle:	Herr Papke	Telefon 03841/410-233
Mitarbeiter der Geschäftsstelle:	Frau Sievert Frau Malow Frau Wilke Herr Daschke	Telefon 03841/410-213 Telefon 03841/410-235 Telefon 03841/410-212 Telefon 03841/410-210
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.

Zum Titelbild: Foto Hans Jürgen Daschke, Schlosspark Bothmer in Klütz



1	ALLGEMEINES	3
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	8
2.	ÜBERBLICK ÜBER DEN GRUNDSTÜCKSVERVERKEHR.....	9
2.1.	ANZAHL DER ERWERBSVORGÄNGE.....	9
2.2	FLÄCHENUMSATZ.....	11
2.3	GELDUMSATZ.....	13
2.4	BETEILIGTE	14
3.	ENTWICKLUNG AUF DEN GRUNDSTÜCKSTEILMÄRKTEN	17
3.1	UNBEBAUTE BAUGRUNDSTÜCKE.....	17
3.1.1	Individueller Wohnungsbau	17
3.1.2	Mehrfamilienhausbau.....	19
3.1.3	Wochenend- und Ferienhausgrundstücke	19
3.1.4	Gewerbe	20
3.2.	BEBAUTE GRUNDSTÜCKE.....	21
3.2.1	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser.....	21
3.2.2	Reihenhäuser und Doppelhaushälften.....	23
3.2.3	Wochenend- und Ferienhausgrundstücke	24
3.2.4	Eigentumswohnungen.....	26
3.2.5	Mehrfamilienhäuser	28
3.2.6	Weitere Untersuchungen.....	30
3.3	LAND- UND FORSTWIRTSCHAFTLICH GENUTZTE GRUNDSTÜCKE.....	33
3.3.1	Betriebsflächen	33
3.3.2	Ackerland und Grünland.....	33
3.3.3	Sonstige landwirtschaftliche Flächen.....	45
3.4	SONSTIGE AUSSAGEN	49
4.	BODENRICHTWERTE ALLGEMEINES	54
4.1	DARSTELLUNG DER BODENRICHTWERTE.....	54
4.2	ÜBERSICHT ÜBER DIE BODENRICHTWERTE TYPISCHER ORTE ZUM STICHTAG 31.12.2007.....	56
5.	ZUSAMMENFASSUNG.....	57
	ANLAGEN	59
1.	VORSITZENDER, STELLVERTRETER UND EHRENAMTLICHE MITGLIEDER DES GUTACHTERAUSSCHUSSES IN DEM LANDKREIS NORDWESTMECKLENBURG	59
2.	Dienstleistungen des Gutachterausschusses.....	61



1 Allgemeines

1.1 Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sind aufgrund des Baugesetzbuches 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 Fachbereiche verfügen aufgrund ihrer beruflichen Tätigkeit und Erfahrung über besondere 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 Kaufpreissammlung, 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 Gutachterausschuss zu übersenden."

Sowohl der Inhalt der Vertragsabschriften als auch sämtliche grundstücksbezogene Daten der Kaufpreissammlung werden vertraulich behandelt und unterliegen dem Datenschutz.

Nach der Landesverordnung über die Bildung von Gutachterausschüssen ist in Mecklenburg-Vorpommern für den Bereich der kreisfreien Städte und der Landkreise jeweils ein selbständiger und unabhängiger Gutachterausschuss zu bilden. Die Gutachterausschüsse bedienen sich zur Unterstützung ihrer Arbeit einer Geschäftsstelle, die im Landkreis Nordwestmecklenburg zum Fachbereich I Aufsicht, Wirtschaft und Kataster gehört und dem Fachdienst Kataster und Vermessung zugeordnet 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 erforderlichen Daten und
- Zusammenstellen und Veröffentlichung eines Grundstücksmarktberichtes.

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 Neubekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I. S. 3316)

Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Wertermittlungsverordnung – Wert V) vom 06.12.1988 (BGBl. I S. 2209), geändert durch Artikel 3 des Bau ROG vom 18. August 1997 (BGBl. I. S. 2081, 2110)

Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien – Wert R 2006) in der Fassung vom 01. März 2006 (BAnz. Nr.108a, ber. BAnz. Nr. 121 S. 4798)

Landesverordnung über die Bildung von Gutachterausschüssen für Grundstückswerte - Gutachterausschussverordnung (GutAVO) - vom 06. Juli 1992 (GVOBl. M-V. S. 401), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 20. Juli 2006 (GVOBl. M-V S. 576)

Kostenverordnung für Amtshandlungen der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und deren Geschäftsstellen (Gutachterausschusskostenverordnung - GAKostVO M-V) GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 2013-1-111 vom 12.07.2007

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. 2.076 km². Bei einer Einwohnerzahl von 119.362 zum 31.12.2006 ergibt sich eine durchschnittliche Bevölkerungsdichte von 57 Einwohnern/km². Im Berichtszeitraum ist die Einwohnerzahl in dem Landkreis Nordwestmecklenburg um 443 Einwohner gesunken.

Der Landkreis Nordwestmecklenburg umfasst Teile der Ordnungsräume Schwerin, Wismar und den mecklenburgischen Teil des Ordnungsraumes Lübeck.

Die Kreisstadt Grevesmühlen ist als Mittelzentrum eingestuft und gleichzeitig der Sitz des Landkreises. Die weitere Einstufung zentraler Orte ist im Rechtssetzungsverfahren. Nach der ansonsten noch bestehenden Raumstruktur hat der Landkreis:

- 1 Mittelzentrum (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), Klütz, Lübstorf, Lützwow, 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.



Abb. 1 Gewerbegebiete im Landkreis (Wirtschaftsdreieck Lubeck-Wismar-Schwerin)

Im Landkreis Nordwestmecklenburg sind u. a. folgende Gewerbegebiete ausgewiesen:

- | | | |
|-----------------|--|--|
| 1. Gadebusch | - Trittau-er Straße
- Am Wasserwerk | 10. Schönberg – Sabower Höhe |
| 2. Lützw | - Am Galgenberg | 11. Gägelow - Gägelow |
| 3. Brüsewitz | - Brüsewitz | 12. Hornstorf – Kritzw/Rüggow |
| 4. Rehna | - Rehna Nord | 13. Neuburg - Steinhausen |
| 5. Grevesmühlen | - Grevesmühlen Ost
- Südlicher Kapellenberg
- Tonweide
- Südost | 14. Krassow - Schmakentin |
| 6. Dassow | - Holmer Berg
- Gänsekuhl | 15. Neukloster - Hechtskuhl |
| 7. Selmsdorf | - An der Trave | 16. Dorf Mecklenburg
- Karow
- Steffin |
| 8. Upahl | - An der Silberkuhle | 17. Warin - Warin |
| 9. Klützw | - Lubecker 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 Lubeck/Stettin über Rostock mit Anschluss Rügen über den fertig gestellten Rügenzubringer bis zum Seehafen Mukran. Die Autobahn A 14 Schwerin - Wismar befindet sich in der Bauphase und ist zwischen Wismar und Jesendorf teilfertig gestellt.

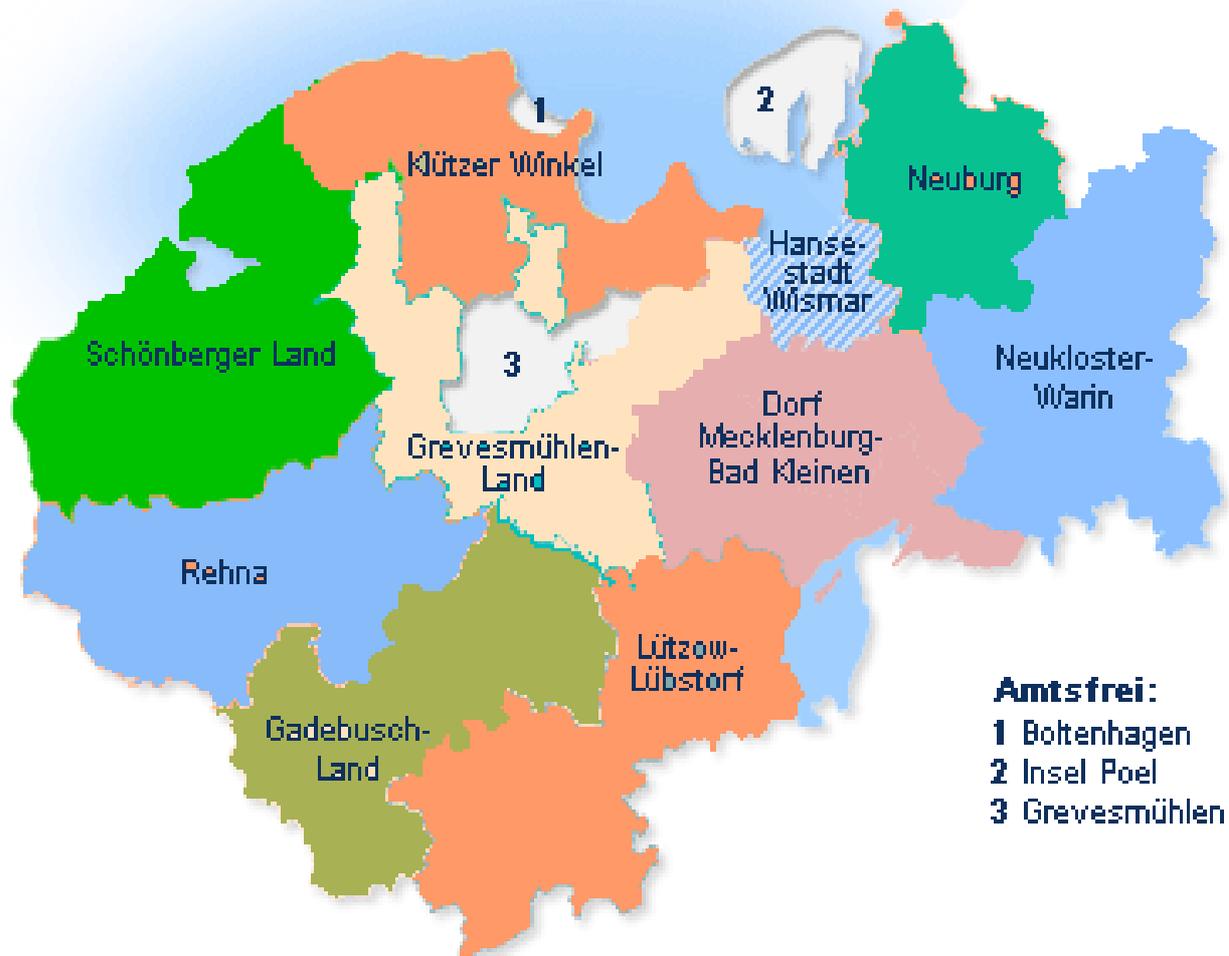
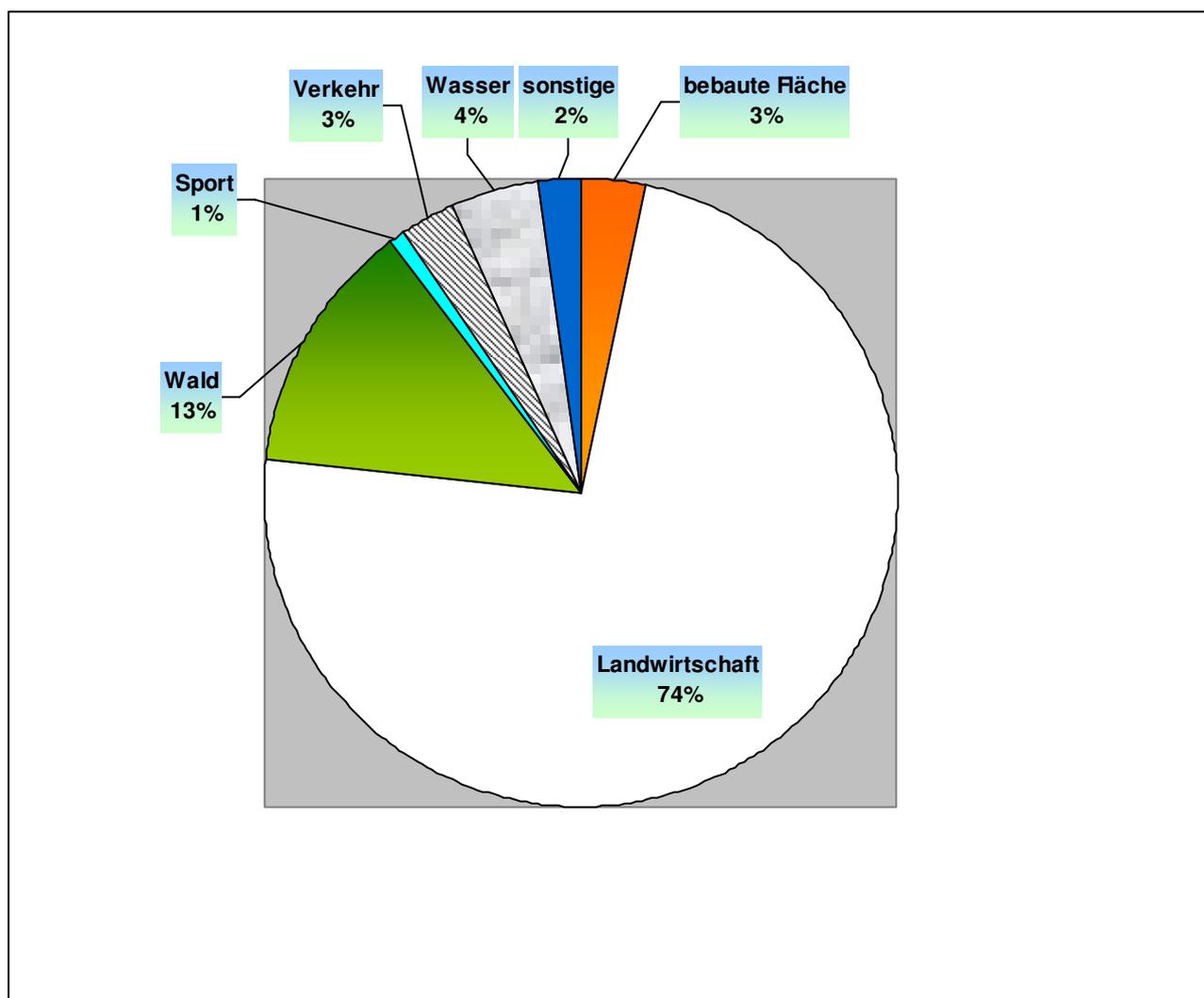


Abb. 2 Landkreis Nordwestmecklenburg (kommunale Gebietsgliederung)

Nutzungsstruktur des Landkreises (Stand: 31.12.2007)

Nutzungsarten	Fläche Landkreis (km ²)	Prozentuale Anteile im Landkreis Nordwestmecklenburg
Bebaute Fläche	69	3,3
Landwirtschaftliche Fläche	1.522	73,3
Waldfläche	274	13,2
Sportfläche	21	1,0
Verkehrsfläche	58	2,8
Wasserfläche	89	4,3
Sonstige Fläche	43	2,1
Zusammen	2.076	100,0

**Abb. 3 Prozentuale Flächenverteilung im Landkreis**



Besondere Fremdenverkehrsschwerpunkte sind im Bereich der Ostseeküste, insbesondere die Insel Poel und Boltenhagen sowie im Südosten des Landkreises Nordwestmecklenburg die „Sternberger Seenlandschaft“.

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

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

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. Insbesondere sind hier das Biosphärenreservat Schaalsee, eine historisch gewachsene Kulturlandschaft, die sich über eine Fläche von 162 km² zwischen dem Ostufer des Ratzeburger Sees im Nordwesten und der Stadt Zarrentin im Süden erstreckt und der Naturpark „Sternberger Seenlandschaft“ zu nennen. Neben dem Tourismus sind die Nähe zu den Universitäten und Fachhochschulen in Lübeck und Rostock sowie der Hochschule in Wismar wichtige wirtschaftliche Standortfaktoren.

Der Arbeitsmarkt im Landkreis Nordwestmecklenburg

	Geschäftsstellen Grevesmühlen, Gadebusch und Wismar							
Jahr	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Arbeitslosenquote in %	15,7	15,4	15,2	16,1	14,9	16,4	14,1	12,6
Arbeitslose (absolut)	9.036	9.026	8.882	9.370	9.327	10.229	11.808	10.375

Quelle: Agentur für Arbeit Schwerin (Stand: 10.01.2008)

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 eine Aufgliederung nach Grundstücksteilmärkten vorgenommen.

2.1. Anzahl der Erwerbsvorgänge

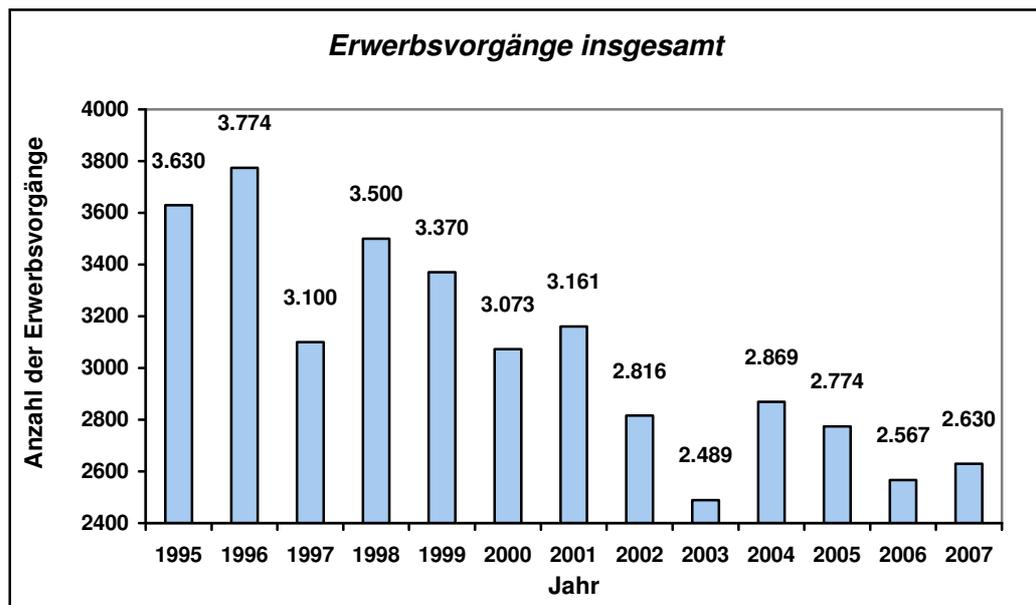


Abb. 4 Darstellung der eingegangenen Erwerbsvorgänge von 1995 bis 2007

Die Anzahl der Kauffälle ist mit **2.630 gegenüber dem Vorjahr um 2,45 % gestiegen**. Davon blieben 200 Kaufverträge aufgrund ungewöhnlicher bzw. persönlicher Verhältnisse unberücksichtigt. In die Auswertung sind **insgesamt 2.430** Kauffälle einbezogen worden.

Überblick ausgewertete Erwerbsvorgänge nach Teilmärkten

Grundstücksteilmarkt	Anzahl	Anteil (%)
Unbebaute Grundstücke	661	27,2
Bebaute Grundstücke (ohne Wohnungs- und Teileigentum)	587	24,2
Wohnungs- und Teileigentum	133	5,5
Land- und Forstwirtschaft	887	36,5
Sonstige/Gemeinbedarf	162	6,6
Summe	2.430	100,0

Zusammenstellung der ausgewerteten Erwerbsvorgänge nach Teilmärkten und Jahren

Grundstücksteilmarkt	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Unbebaute Grundstücke	640	518	638	482	493	518	661
Bebaute Grundstücke (ohne Wohnungs- u. Teileigentum)	787	725	462	502	522	532	587
Wohnungs- und Teileigentum	103	124	121	143	160	172	133
Land- und Forstwirtschaft	821	595	667	826	831	895	887
Sonstige/Gemeinbedarf	528	547	106	415	268	140	162
Summe	2.879	2.509	1.994	2.368	2.274	2.257	2.430

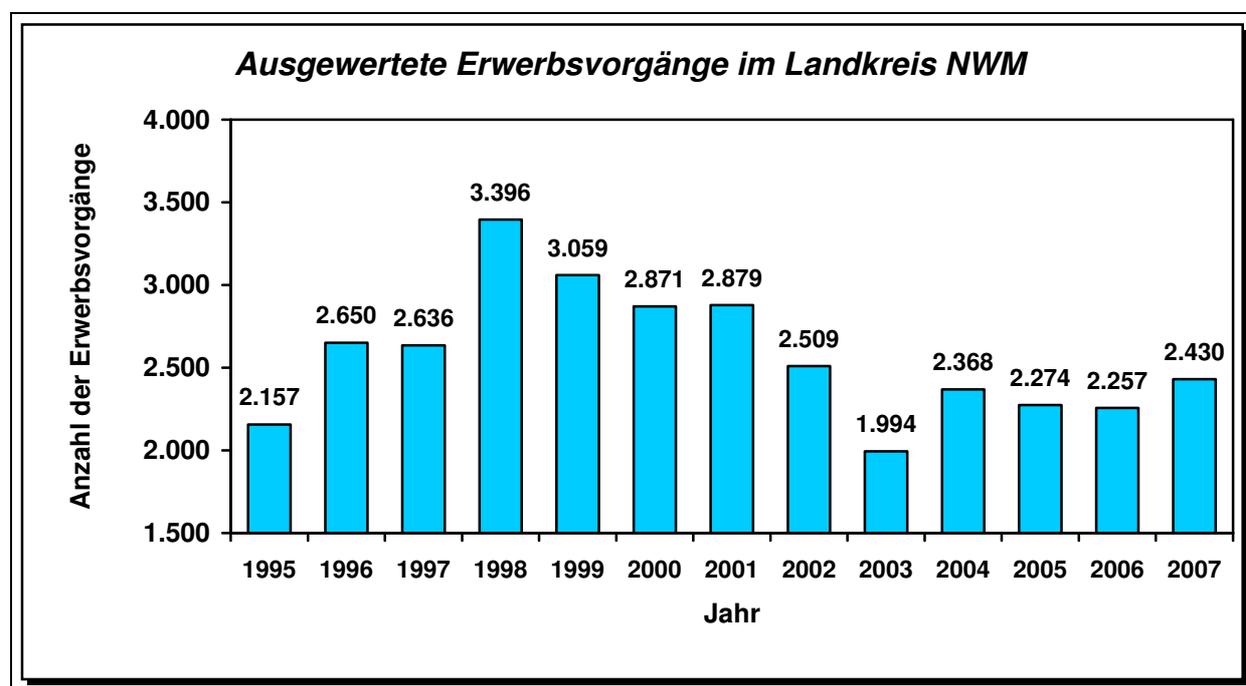


Abb. 5 Entwicklung der ausgewerteten Erwerbsvorgänge gesamt

2.2 Flächenumsatz

Im Berichtsjahr sind im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses insgesamt

41.254.254 m² Grundstücksfläche = 4.125,4 ha

ohne Wohnungs- und Teileigentum, umgesetzt worden. **Der Flächenumsatz ist zum Vorjahr um 6,6 % gefallen.**

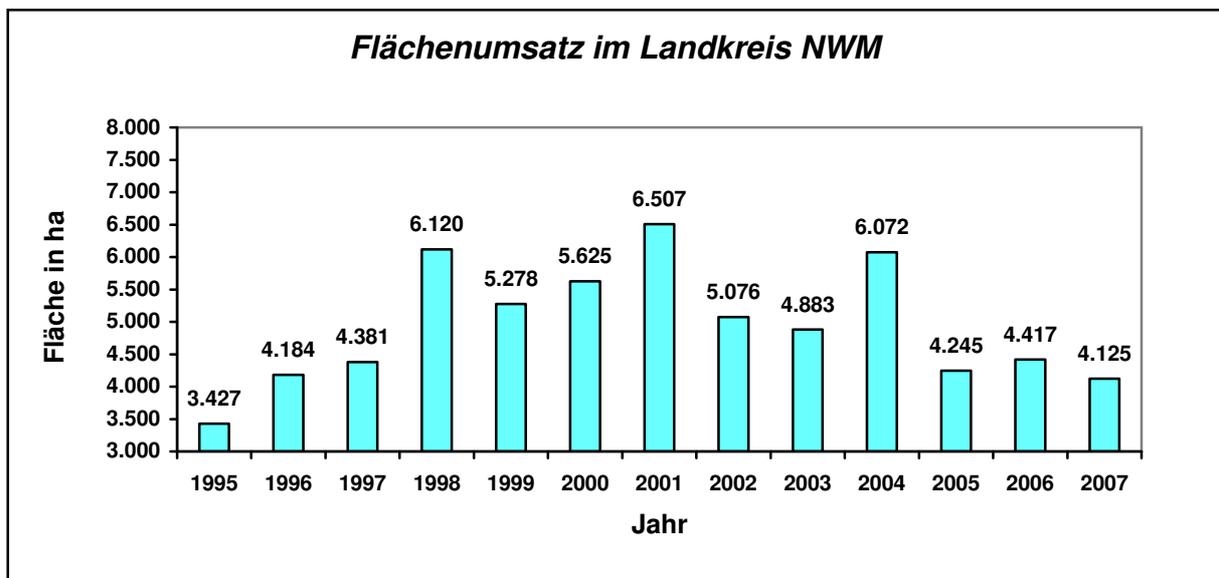


Abb. 6 Entwicklung des Flächenumsatzes gesamt in ha

Flächenaufteilung nach Teilmärkten

Grundstücksmarkt	Fläche ha	Flächenanteil (%)
Unbebaute Grundstücke	62,9	1,5
Bebaute Grundstücke (ohne Wohnungs- u. Teileigentum)	110,2	2,7
Land- und Forstwirtschaft	3.913,0	95,7
Sonstige/Gemeinbedarf	39,3	0,1
Summe	4.125,4	100,0

Flächenaufteilung nach Teilmärkten und Jahren

Grundstücksteilmarkt	Fläche in ha						
	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Unbebaute Grundstücke	74,6	68,6	63,4	86,3	51,9	160,9	62,9
Bebaute Grundstücke (ohne Wohnungs- u. Teileigentum)	104,8	95,6	124,4	56,7	86,6	173,0	110,2
Land- und Forstwirtschaft	5.830,6	4.495,5	4.465,4	5.784,5	3.863,6	4.024,4	3913,0
Sonstige/Gemeinbedarf	497,1	416,2	229,5	144,6	243,0	58,4	39,3
Summe	6.507,1	5.075,9	4.882,7	6.072,1	4.245,1	4.416,7	4.125,4

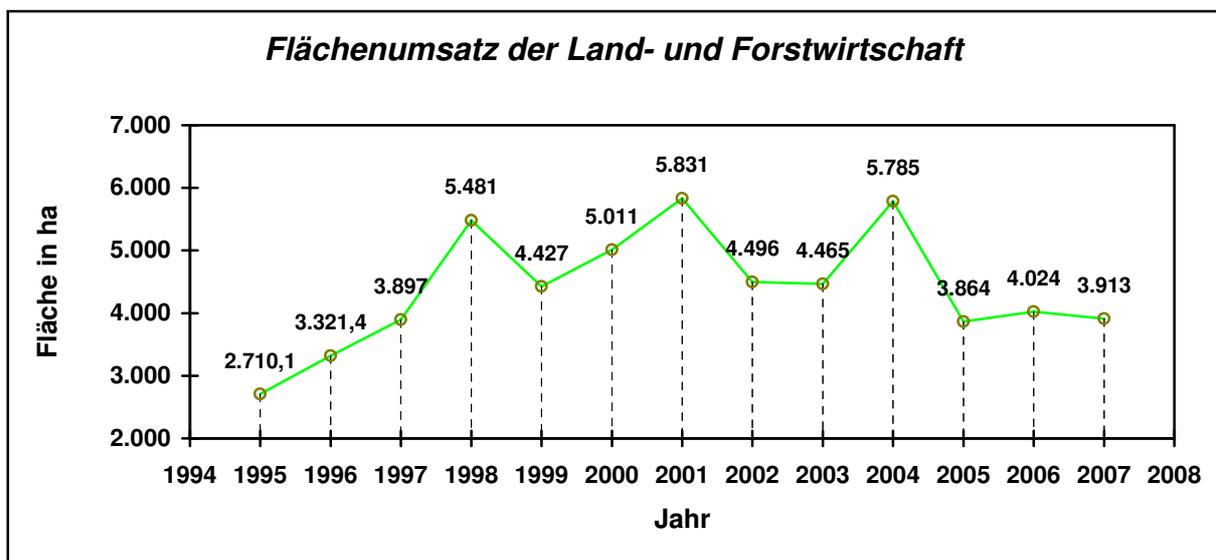


Abb. 7 Entwicklung des Flächenumsatzes Land- und Forstwirtschaft

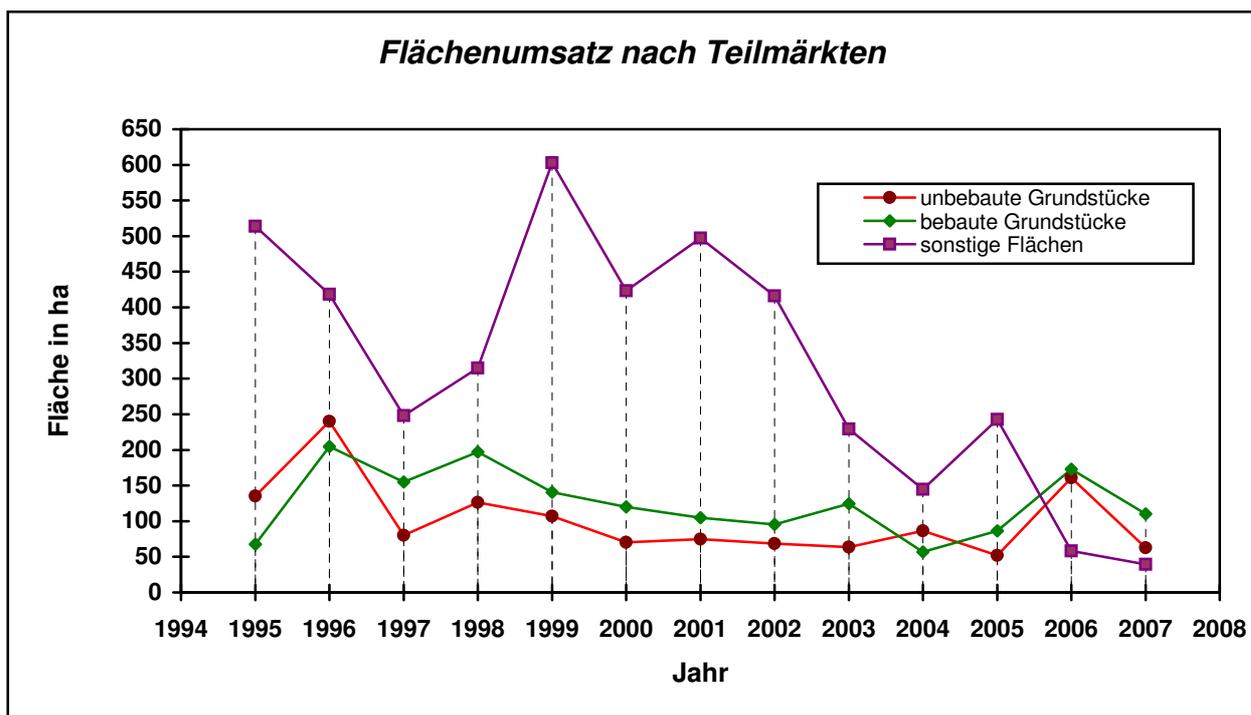


Abb. 8 Entwicklung des übrigen Flächenumsatzes nach Teilmärkten

2.3 Geldumsatz

Im Jahr 2007 sind auf dem Grundstücksmarkt im Bereich des Landkreises Nordwestmecklenburg

158,0 Millionen €

umgesetzt worden. Hier ist eine **Steigerung** des Geldumsatzes von **3,8 %** gegenüber dem Vorjahr zu verzeichnen.

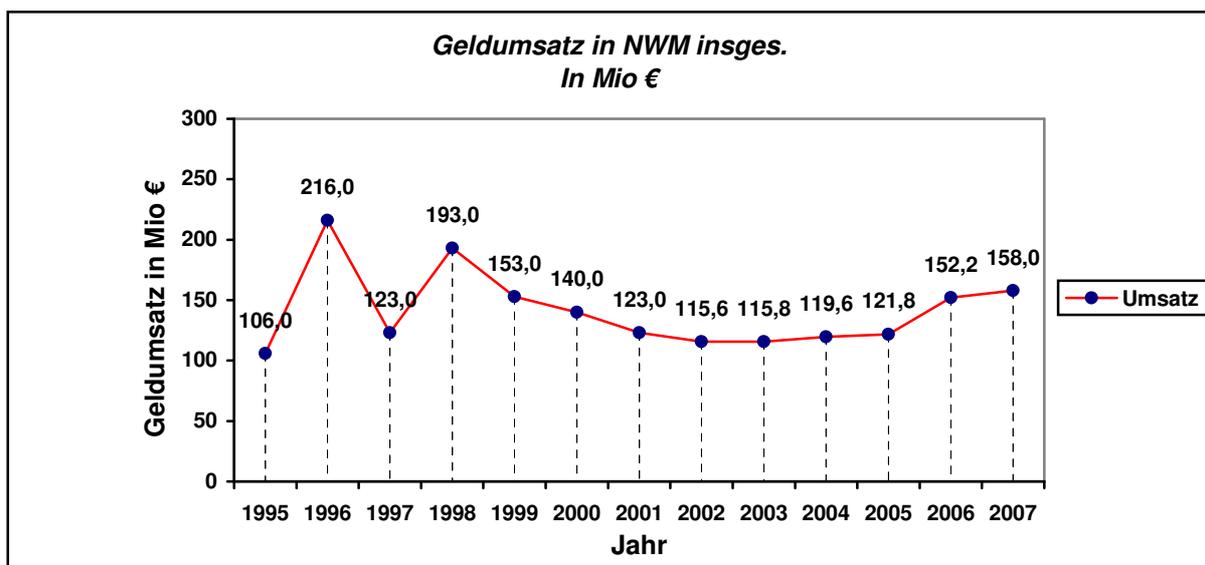


Abb. 9 Entwicklung des Geldumsatzes in Mio. €

Umsatz unterteilt nach Teilmärkten

Grundstücksteilmarkt	Umsatz (Mio. €)	Anteil (%)
Unbebaute Grundstücke	15,9	10,0
Bebaute Grundstücke (ohne Wohnungs- und Teileigentum)	92,7	58,7
Wohnungs- und Teileigentum	15,1	9,7
Land- und Forstwirtschaft	29,3	18,6
Sonstige/Gemeinbedarf	5,0	3,0
Summe	158,0	100,0

Umsatz unterteilt nach Teilmärkten und Jahren

Grundstücksteilmarkt	Umsatz in Mio. €						
	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Unbebaute Grundstücke	21,4	19,5	18,3	31,7	19,8	38,4	15,9
Bebaute Grundstücke (ohne Wohnungs- u. Teileigentum)	58,4	50,6	56,9	47,8	62,6	67,8	92,7
Wohnungs- und Teileigentum	10,7	13,8	13,8	15,1	15,9	18,8	15,1
Land- und Forstwirtschaft	28,0	27,1	25,4	22,5	20,8	26,2	29,3
Sonstige/Gemeinbedarf	4,3	4,6	1,4	2,5	2,7	1,0	5,0
Summe	122,8	115,6	115,8	119,6	121,8	152,2	158,0

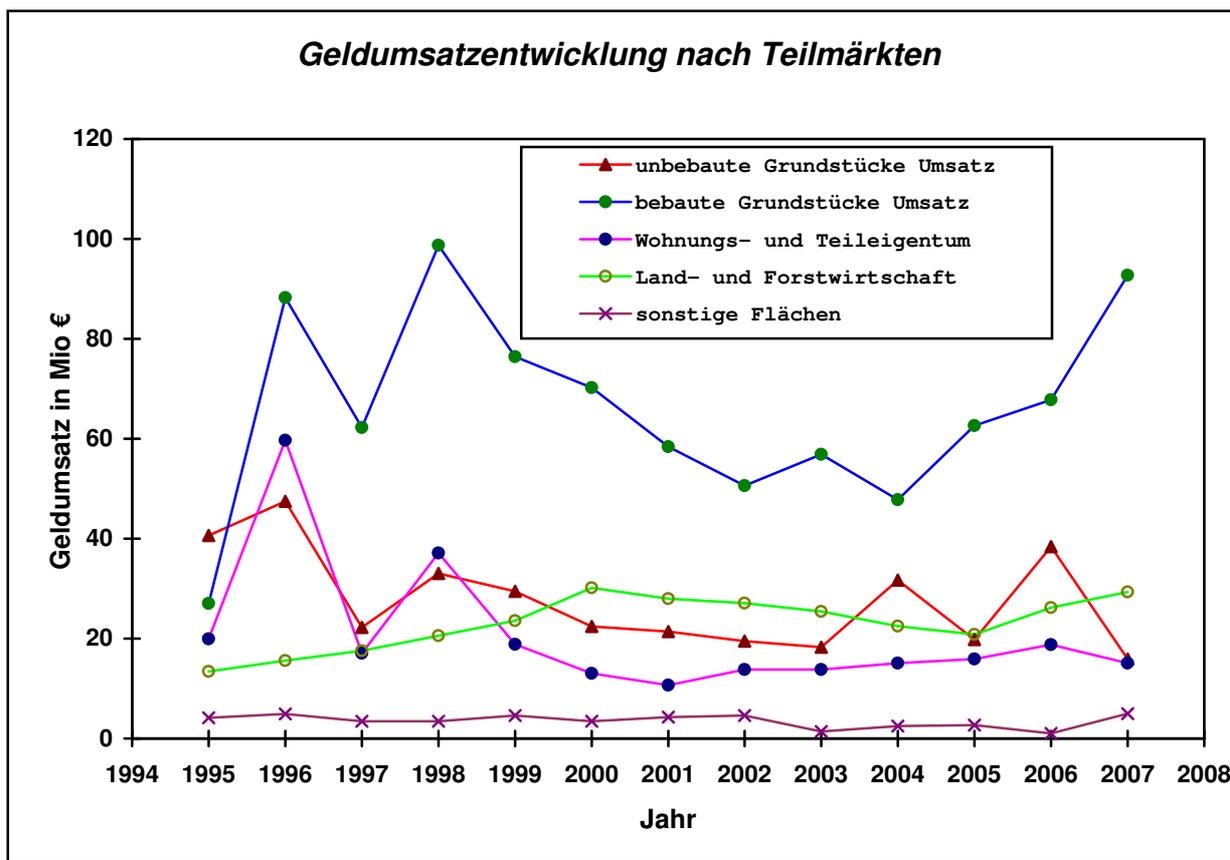


Abb. 10 Entwicklung des Geldumsatzes nach Teilmärkten in Mio. €

2.4 Beteiligte

Die am Grundstücksmarkt Beteiligten werden in Gruppen zusammengefasst und nehmen nach der Anzahl der Erwerbsvorgänge wie folgt teil.

Verkäufer

Verkäufer	Anzahl der Kauffälle
Natürliche Personen	1.424
Bund, Land, Landkreis	122
Städte und Gemeinden	225
sonstige juristische Personen	659
gesamt	2.430

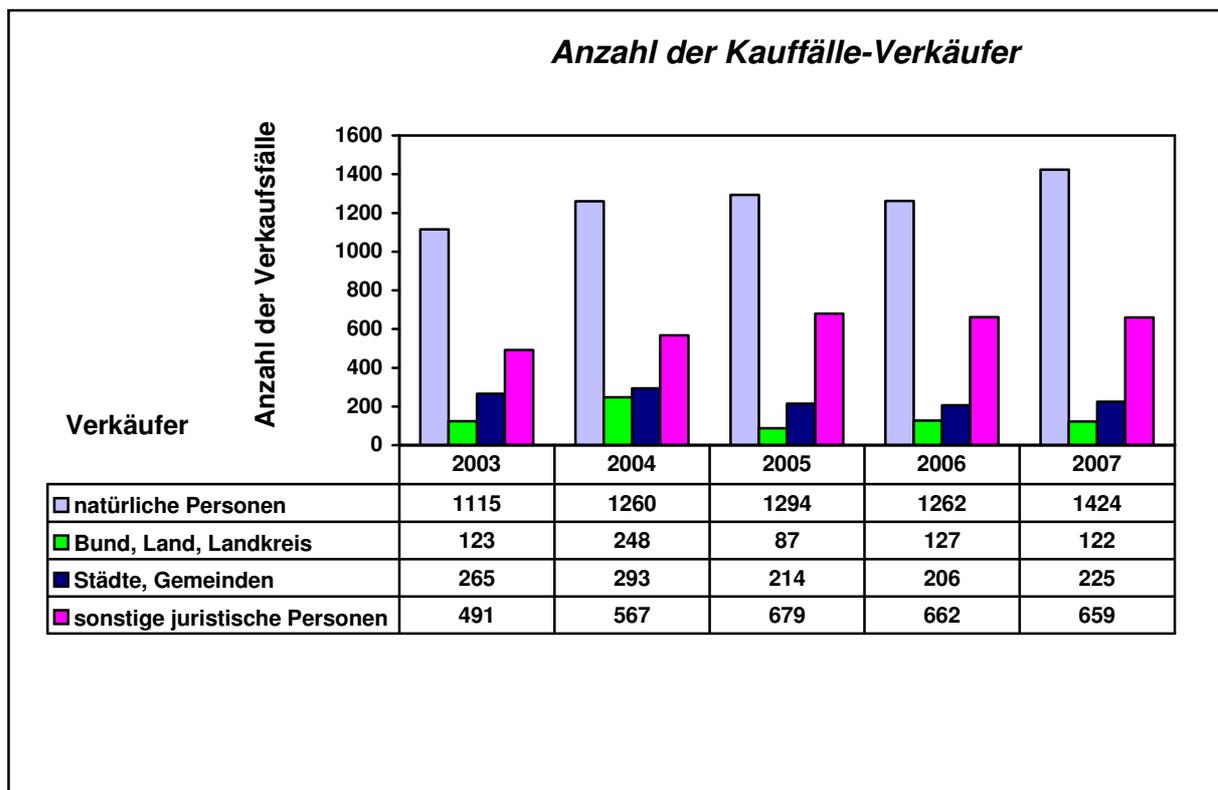


Abb. 11 Anzahl der Kauffälle nach Verkäufer und Jahren

Erwerber

Erwerber	Anzahl der Kauffälle
Natürliche Personen	1.568
Bund, Land, Landkreis	141
Städte und Gemeinden	99
Sonstige juristische Personen	622
gesamt	2.430

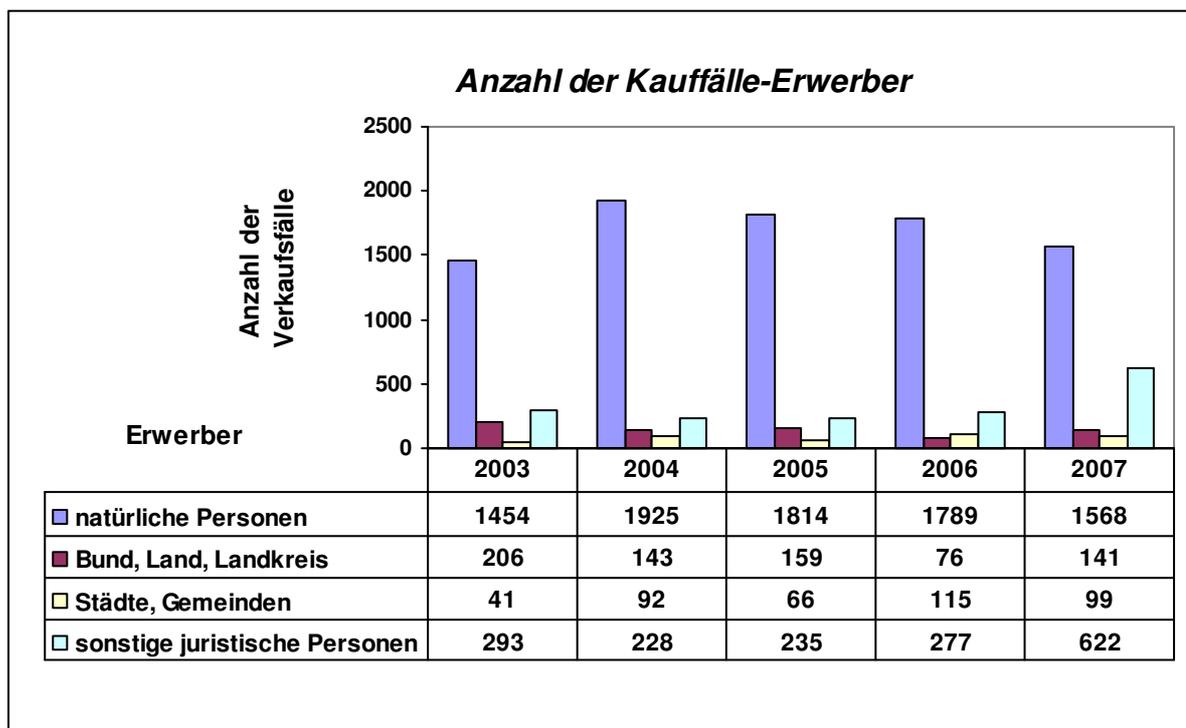


Abb. 12 Anzahl der Kauffälle nach Erwerber und Jahren

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

661 Vertragsabschlüsse des Berichtsjahres 2007 betreffen unbebaute Baugrundstücke.

Davon entfallen:

376 Vertragsabschlüsse auf den individuellen Wohnungsbau

30 Vertragsabschlüsse auf geplante Ferienhausbebauung

23 Vertragsabschlüsse auf unbebaute Gewerbeflächen

34 Vertragsabschlüsse auf Bauerwartungsland

45 Vertragsabschlüsse auf Rohbauland

153 Vertragsabschlüsse auf sonstige Flächen (Arrondierungsflächen)

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 150 m² bis 1.500 m² zur Verfügung. Dabei handelt es sich um Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke sowie um Reihenhäuser und Doppelhäushälften erschließungsbeitragsfrei bzw. ortsüblich erschlossen. 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, erschließungsbeitragsfreien bzw. ortsüblich erschlossenen Baugrundstücke im Landkreis Nordwestmecklenburg für den Zeitraum 1995 - 2007.

Bodenpreisindexreihen für den individuellen Wohnungsbau

Jahr	Index Landkreis gesamt (1995= 100)	Index ländliche Zentralorte (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
2005	160,1	145,2	160,7
2006	156,2	141,1	161,5
2007	160,9	141,0	162,0

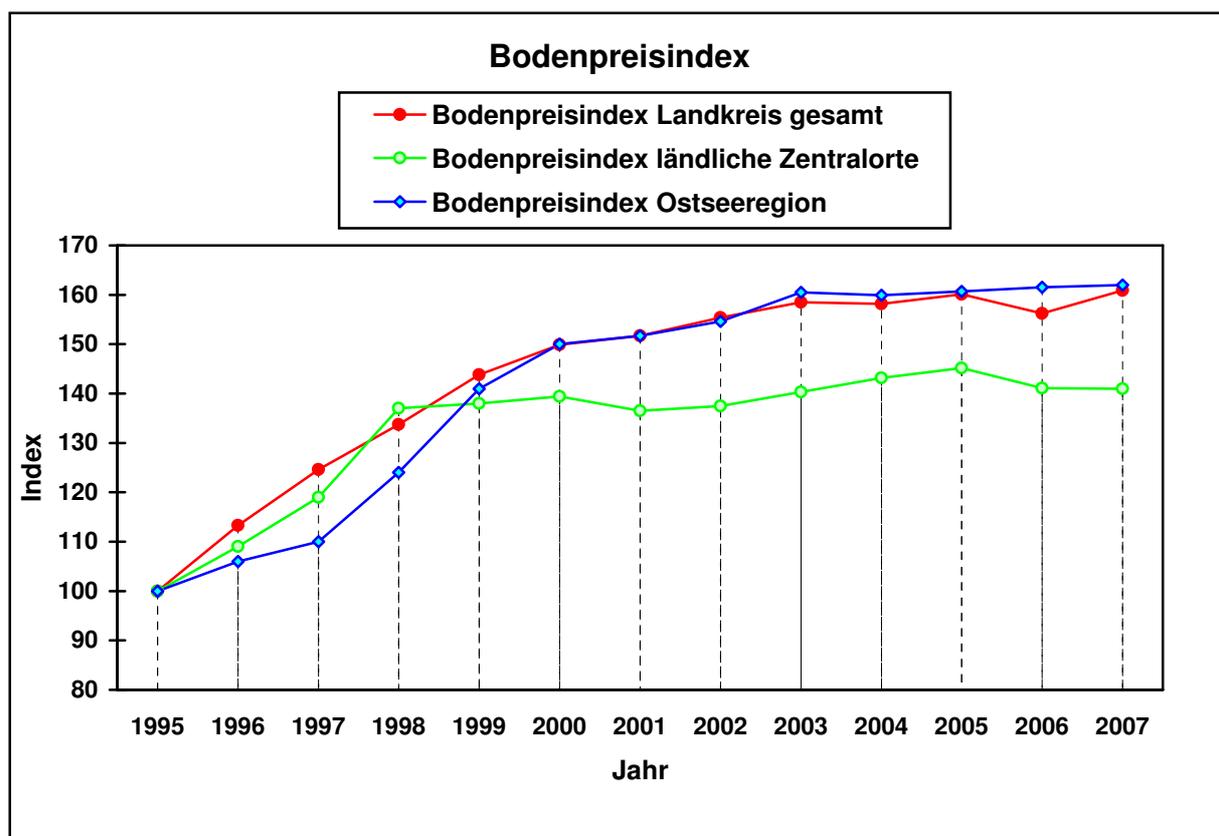


Abb. 13 Bodenpreisindexreihen des LK NWM
(Quelle: Grundstücksmarktberichte)

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 gibt einen Überblick darüber, welche Flächengrößen für Bauplätze bevorzugt gehandelt wurden.

In den **B-Plangebieten** des Landkreises sind im Berichtsjahr 137 Vertragsabschlüsse getätigt worden. Die durchschnittliche Grundstücksgröße beträgt **640 m²**, in einer Spanne von **320 m² bis 1.000 m²**.

Aus den **städtischen Wohngebieten** des Landkreises sind im Berichtsjahr 40 Vertragsabschlüsse ausgewertet worden. Die durchschnittliche Grundstücksgröße beträgt in diesen Gebieten **630 m²**, in einer Spanne von **150 m² bis 900 m²**.

Die durchschnittliche Grundstücksgröße der **ländlichen Baugrundstücke** ist mit **920 m²** ermittelt worden, wobei die Spanne der gehandelten Grundstücksflächen **zwischen 380 m² und 1.500 m²** liegt. Hier liegen 54 Vertragsabschlüsse vor.

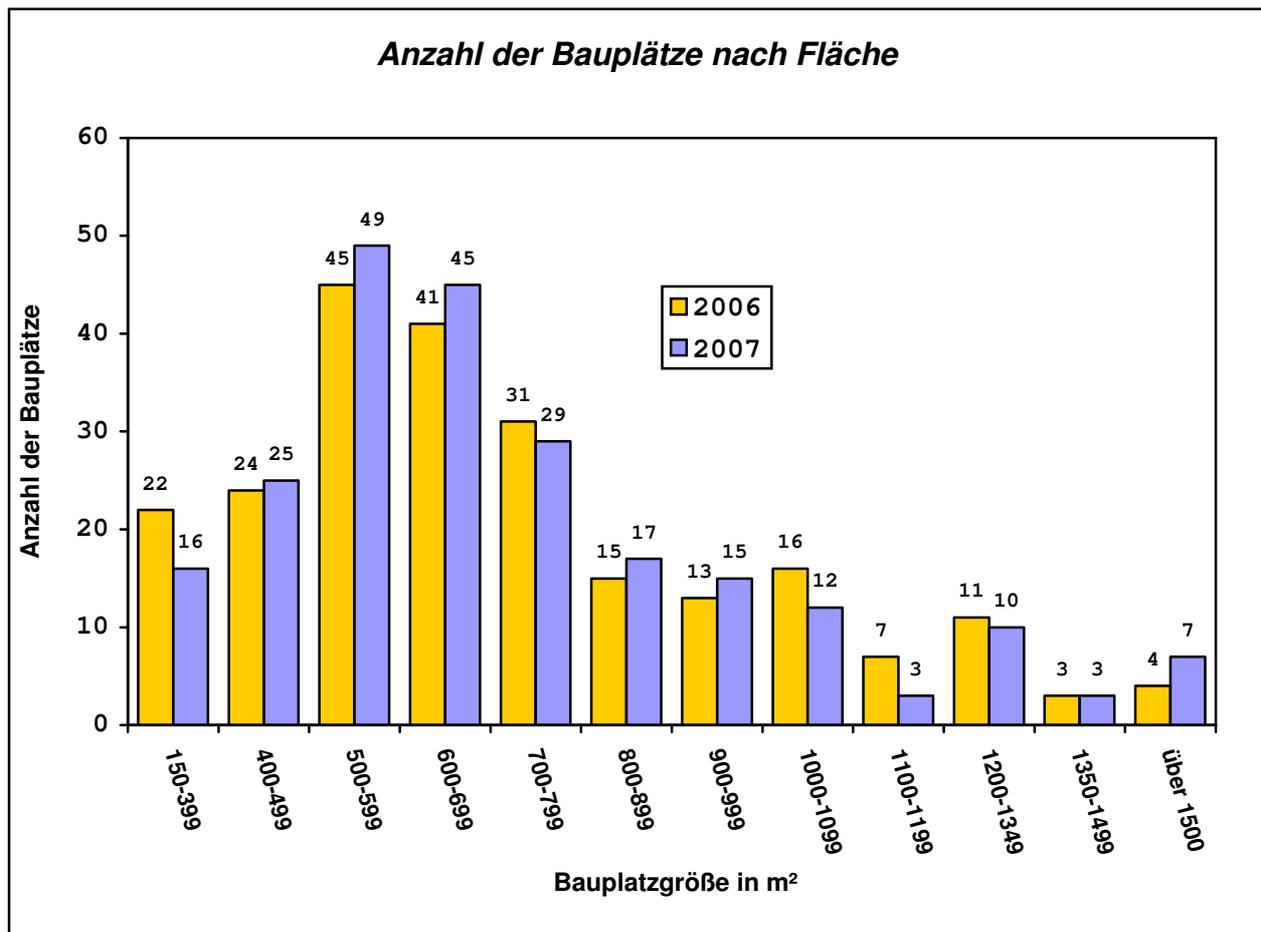


Abb. 14 Bauplatzgrößen von Wohnbebauungen

3.1.2 Mehrfamilienhausbau

Es sind im Berichtsjahr 2007 in der Geschäftsstelle keine Erwerbsvorgänge unbebauter Baugrundstücke für Mehrfamilienhäuser registriert worden.

3.1.3 Wochenend- und Ferienhausgrundstücke

Bei **Wochenend- und Ferienhausgrundstücken** sind im Berichtsjahr **30** Vertragsabschlüsse getätigt worden. Die durchschnittliche Grundstücksgröße beträgt für diese Grundstücke **520 m²**, in einer **Spanne von 280 m² bis 920 m²**.

3.1.4 Gewerbe

Die Anzahl der Erwerbsvorgänge für baureife Gewerbeflächen in Autobahnnähe ist gegenüber dem Vorjahr leicht gestiegen. In den Gewerbegebieten des Landkreises Nordwestmecklenburg ist ein vielfältiges Angebot an baureifem Gewerbeland vorhanden. Im Berichtsjahr wurde der Verkauf von 23 **unbebauten, gewerblichen Baugrundstücken** ausgewertet.

Landwirtschaftliche Betriebsflächen siehe Punkt 3.3.1.

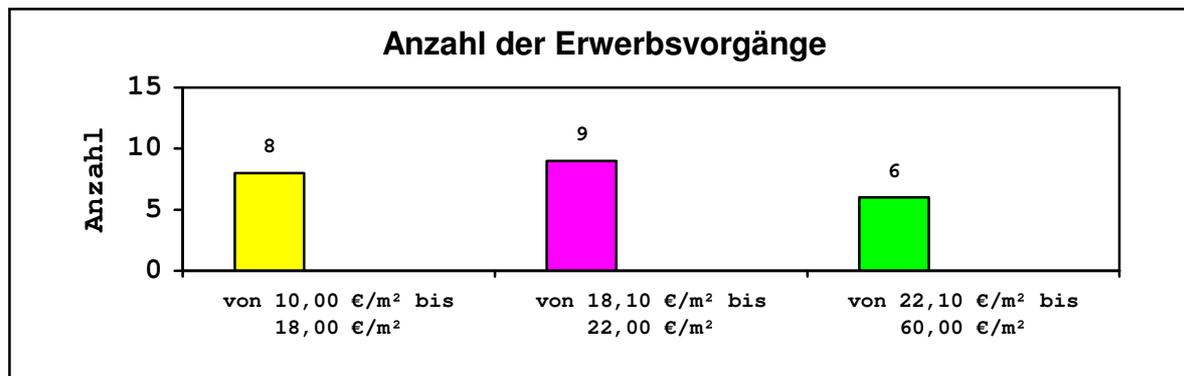


Abb. 15 Kaufpreise für Gewerbeflächen

Der durchschnittliche Bodenwert für **Gewerbeflächen** beträgt **18,00 €/m²** bei einer **mittleren Flächengröße** von **2.636 m²**.

Bodenwerte Gewerbe (Berichtsjahr 2007)

Gewerbegebiet	mittlerer Bodenwert in €/m²	mittlere Flächengröße in m²
Schönberg – Sabower Höhe	19,00	3.100
Selmsdorf – An der Trave u. Lauen	20,00	2.500
Grevesmühlen	24,00	4.800
diverse andere Orte im Kreisgebiet	15,00	2.036

Für **gewerbliche Bauflächen**, die **höherwertig nutzbar** sind, z. B. Verbrauchermärkte, wurden durchschnittlich **40,00 €/m²** gezahlt, bezogen auf eine durchschnittliche Fläche von **3.636 m²**.

3.2. Bebaute Grundstücke

Übersicht der einzelnen Teilmärkte

Anzahl	Teilmarkt	Geldumsatz in Mio. €
104	Reihenhäuser und Doppelhaushälften (RH u. DHH)	8,2
248	Ein- und Zweifamilienhäuser (EFH u. ZFH)	25,5
89	Wochenend- und Ferienhäuser (W u. FH)	9,6
132	Eigentumswohnungen (ETW)	14,7
25	Mehrfamilienhäuser (MFH)	10,6

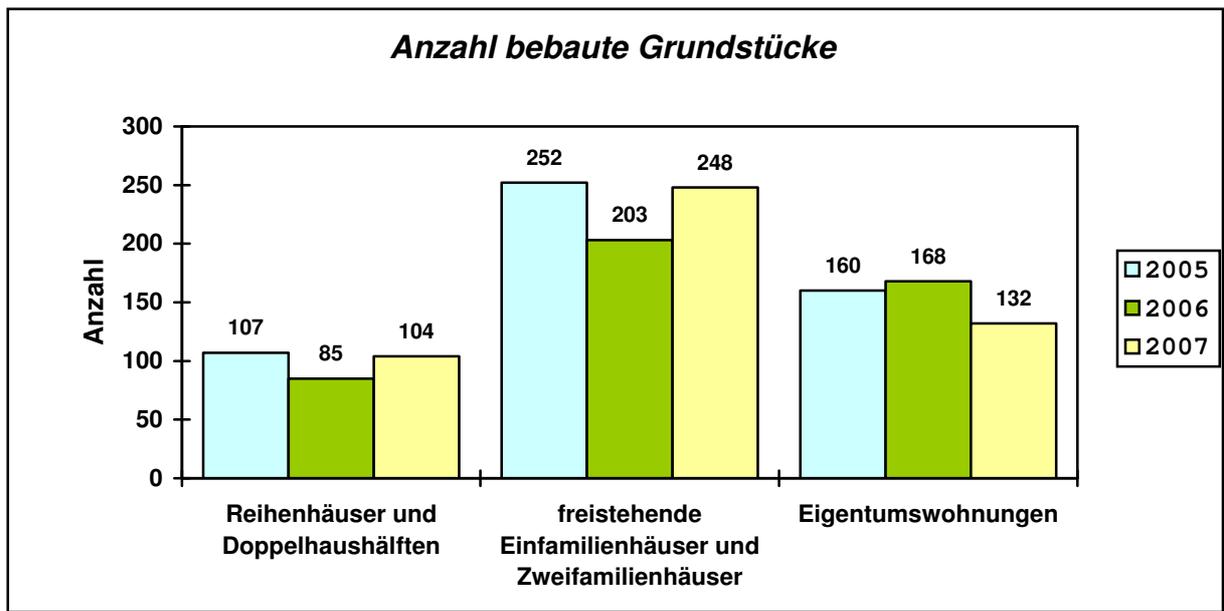


Abb. 16 Verkaufte Wohnhäuser und Eigentumswohnungen

3.2.1 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wurden im Jahre 2007 insgesamt 248 Kauffälle dieses Teilmarktes zugeleitet. Hier ist ein Zugang der Erwerbsvorgänge gegenüber dem Vorjahr um 22,2 % zu verzeichnen. Von den 248 Kauffällen lagen 173 in den Dörfern und ländlichen Zentralorten und 75 Kauffälle in den Städten des Kreises Nordwestmecklenburg.

Es ergibt sich folgende Verteilung der Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser:

bis 50.000 €	60 Kauffälle
bis 100.000 €	76 Kauffälle
bis 150.000 €	67 Kauffälle
bis 200.000 €	28 Kauffälle
bis 250.000 €	9 Kauffälle
über 250.000 €	8 Kauffälle

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.

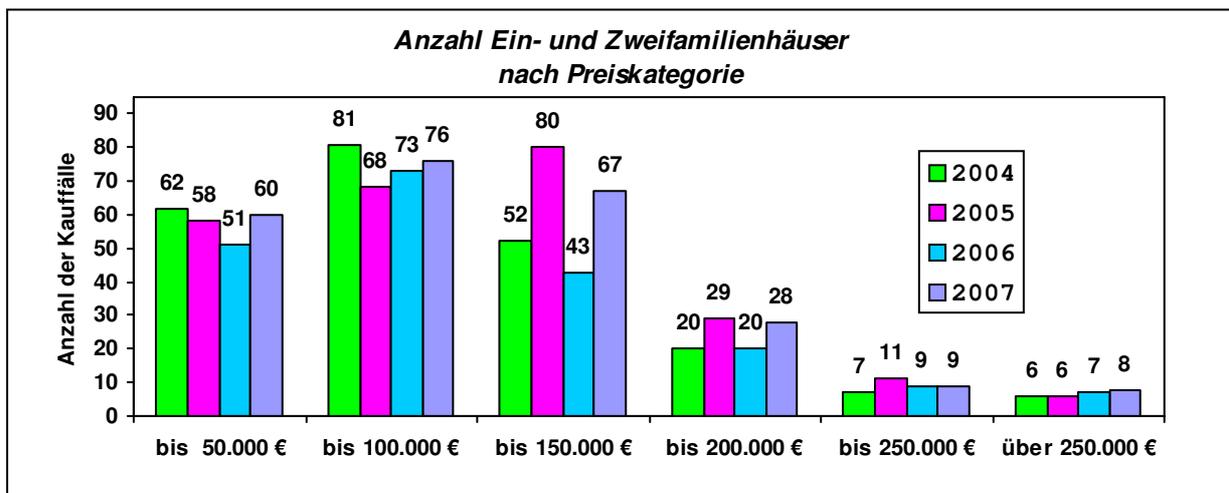


Abb. 17 Gesamtpreis anteilig

Übersicht über Wohnflächenpreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Baujahr	bis 1948	bis 1990	nach 1990
Anzahl der Kauffälle	19 (7 ausgew.)	37 (26 ausgew.)	36 (26 ausgew.)
Ø Grundstücksgröße in m ²	1.002	906	703
Ø Wohn- und Nutzfläche in m ²	117	135	125
Wohnflächenpreis in €/m ²	250 bis 800	400 bis 1.270	965 bis 1.500
Ø Wohnflächenpreis in €/m ²	453	755	1.155

Ein- und Zweifamilienhäuser in B-Plangebieten (Berichtsjahre 1995 bis 2007)

Die durchschnittliche Wohnfläche für diese Objekte ist für das Jahr 2007 mit 131 m² ermittelt worden. Das Bodenwertniveau beträgt 65,00 €/m² und die durchschnittliche Grundstücksgröße 670 m².

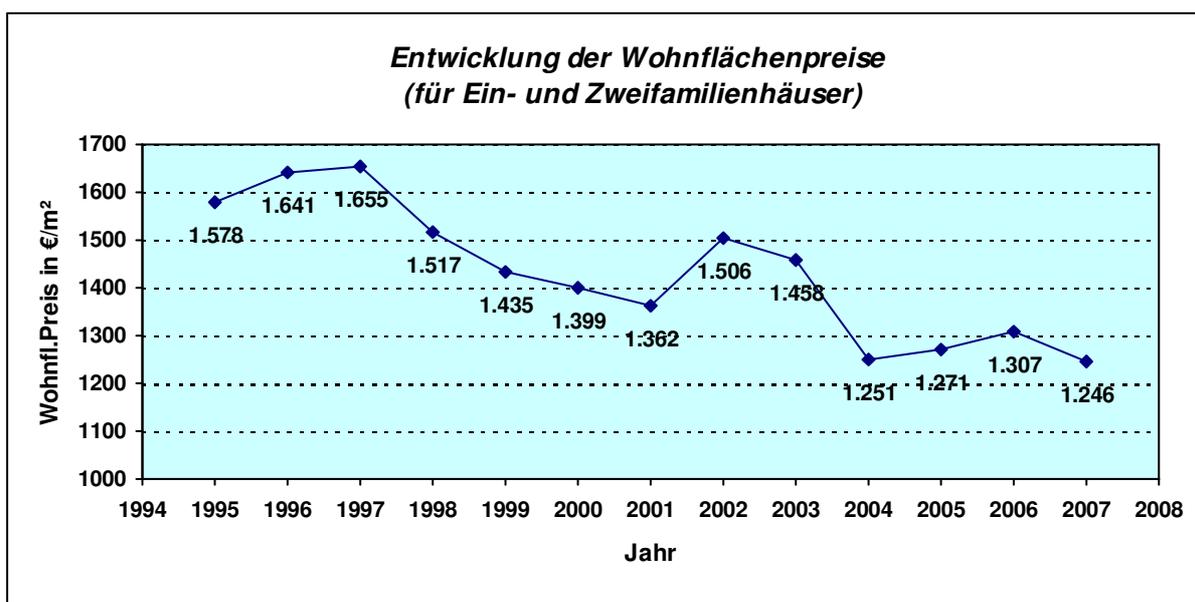


Abb. 18 Entwicklung der Wohnflächenpreise in den B-Plangebieten (Ein- und Zweifamilienhäuser)

3.2.2 Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Im Jahr 2007 wurden 104 Reihenhäuser und Doppelhaushälften verkauft, deren Kaufpreise in Abhängigkeit vom Baujahr erheblich differierten. Im Berichtszeitraum ist ein Zugang der Erwerbsvorgänge um 22,3 % zu verzeichnen. Von den 104 Kauffällen, die in der Tabelle 15 aufgeschlüsselt nach Baujahren dargestellt sind, lagen 65 Kauffälle in den Dörfern und ländlichen Zentralorten und 39 Kauffälle in den Städten des Kreises Nordwestmecklenburg.

Es ergibt sich folgende Verteilung der Kaufpreise für Reihenhäuser und Doppelhaushälften :

bis 50.000 €	36 Kauffälle
bis 100.000 €	37 Kauffälle
bis 150.000 €	26 Kauffälle
bis 200.000 €	4 Kauffälle
bis 250.000 €	1 Kauffälle
über 250.000 €	0 Kauffälle

Das nachfolgende Diagramm stellt eine Übersicht über die Gesamtkaufpreise der 104 Kauffälle dar. Das Baujahr der Gebäude fand hierbei keine Berücksichtigung

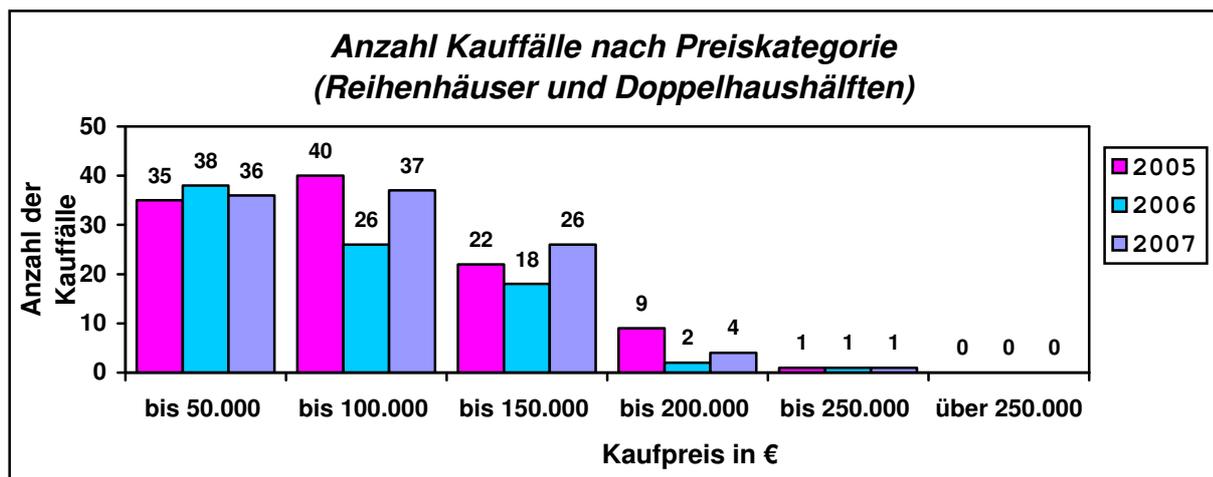


Abb. 19 Kauffälle nach Gesamtpreis

Übersicht über Wohnflächenpreise von Reihenhäusern und Doppelhaushälften

Baujahr	bis 1948	bis 1990	nach 1990
Anzahl der Kauffälle	22 (7 ausgew.)	11 (6 ausgew.)	24 (19 ausgew.)
Ø Grundstücksgröße in m ²	743	792	337
Ø Wohn- und Nutzfläche in m ²	96	95	101
Wohnflächenpreis in €/m ²	220 bis 710	470 bis 760	820 bis 1.700
Ø Wohnflächenpreis in €/m ²	487	606	1.271

Reihenhäuser und Doppelhaushälften in B-Plangebieten (Berichtsjahre 1995 bis 2007)

Die durchschnittliche Wohnfläche für diese Objekte ist für das Jahr 2007 mit 102 m² ermittelt worden. Das Bodenwertniveau beträgt 78,00 €/m² und die durchschnittliche Grundstücksgröße 340 m².

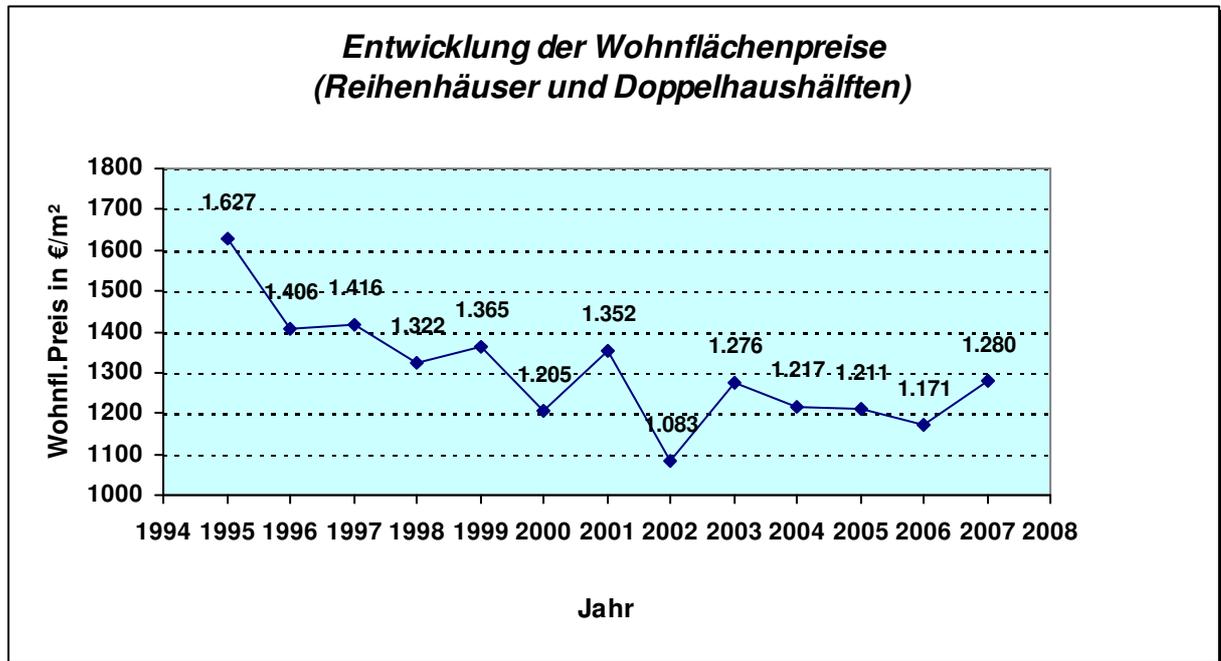


Abb. 20 Entwicklung der Wohnflächenpreise in den B-Plangebieten (Reihenhäuser und Doppelhaushälften)

3.2.3 Wochenend- und Ferienhausgrundstücke

Im Berichtsjahr 2007 wurden **30 unbebaute** und **89 bebaute Wochenend- und Ferienhausgrundstücke** verkauft, von den bebauten konnten 34 ausgewertet werden. Die Verteilung der Kaufpreise für **bebaute Wochenend- und Ferienhausgrundstücke** des Berichtsjahres 2007 geht aus der folgenden Übersicht hervor:

bis 50.000 €	36 Kauffälle
bis 100.000 €	12 Kauffälle
bis 150.000 €	15 Kauffälle
bis 200.000 €	9 Kauffälle
bis 250.000 €	12 Kauffälle
über 250.000 €	5 Kauffälle

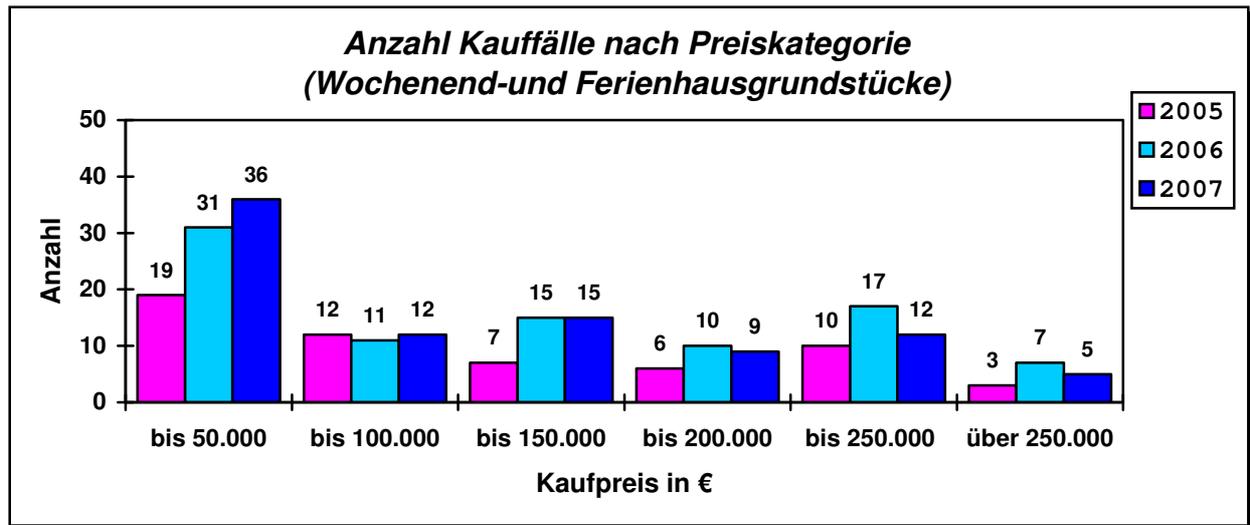


Abb. 21 Kauffälle nach Höhe des Kaufpreises

Wohnflächenpreise für typische Standorte von Wochenend- und Ferienhäusern im Jahr 2007

Standorte	Wohnflächenpreis in €/m ²	Spanne der Wohnflächenpreise in €/m ²	Wohnfläche in m ²	Grundstücksfläche in m ²
Oertzenhof/Insel Poel	2.435,00	2.293,00 bis 2.558,00	92	556
Kaltnhof/Insel Poel	1.699,00	1.373,00 bis 2.010,00	102	421
Wohlenberg	1.871,00	1.517,00 bis 2.234,00	89	403
Boltenhagen ^{*1}	1.882,00	1.692,00 bis 2.094,00	88	458
Beckerwitz	917,00	553,00 bis 1.217,00	97	355
Groß Schwansee	1.844,00	1.542,00 bis 2.436,00	146	617
Barendorf ^{*1}	1.829,00	1.482,00 bis 2.119,00	109	535
Ostseeregion Durchschnitt	1.820,00		106	513

^{*1} Kauffälle der Berichtsjahre 2006 und 2007

Die unbebauten Ferienhausgrundstücke liegen überwiegend im Bereich der Ostseeregion. Der durchschnittliche Kaufpreis beträgt 105,00 €/m² in einer Spanne von 49,00 €/m² bis 146,00 €/m². Die durchschnittliche Grundstücksgröße ist mit 520 m² ermittelt worden.

3.2.4 Eigentumswohnungen

Im Berichtszeitraum gingen in der Geschäftsstelle 132 Erwerbsvorgänge zu Eigentumswohnungen ein, das sind 36 Kauffälle weniger als im Vorjahr. Der Umsatz am Teilmarkt Eigentumswohnungen stellt sich im Berichtszeitraum wie folgt dar: Der Anteil der ausgewerteten Erwerbsvorgänge für Eigentumswohnungen beträgt 81,1 %. Der Geldumsatz bei Wohnungs- und Teileigentum nimmt mit 15,1 Mio. Euro einen Marktanteil von 9,7 % ein.

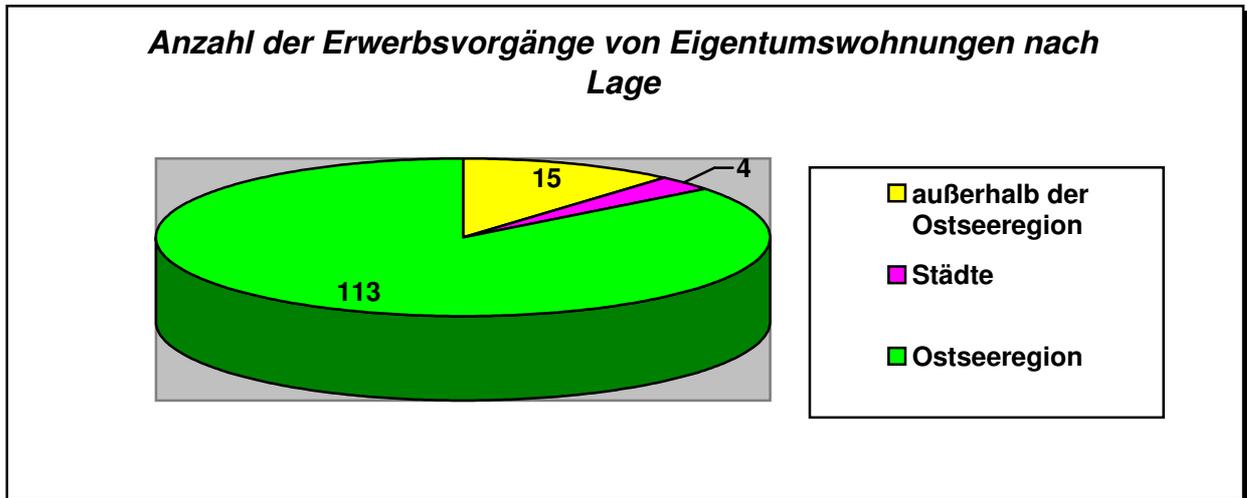


Abb. 22 Verkaufte Eigentumswohnungen in Städten und Dörfern

Der Teilmarkt Eigentumswohnungen ist getrennt nach Erstverkäufen und Weiterveräußerungen zu beurteilen. **Die ausgewiesenen Werte beinhalten den Bodenwert.** Die **Erstverkäufe** machen mit **53 Kauffällen** rd. 40 % des Grundstücksverkehrs von Eigentumswohnungen aus. Auf **Weiterverkäufe** entfielen **66 Kauffälle** und auf **Umwandlungen** **13**. Die Auswertung der Wohnflächenpreise für Eigentumswohnungen in Ferienorten an der Ostsee ergab, dass die Lage, Größe, Wohnfläche und Ausstattung den Kaufwert beeinflussen.

Übersicht zu Wohnflächenpreisen für Eigentumswohnungen (Erstverkäufe)

ausgewertete Standorte	Baujahr	Ø Wohnfläche in m ²	Ø Wohnflächenpreis in €/m ²
Redewisch	2007	63	2.064,00
Boltenhagen, Strandlage	2007	73	3.551,00
Boltenhagen, Rosenweg	2007	62	2.206,00
Boltenhagen, Kastanienallee	2007	63	2.069,00
Oertzenhof /Insel Poel	2007	69	2.162,00
Kirchdorf/Insel Poel	2007	44	1.365,00
Bad Kleinen	2007	64	1.467,00

Die Marktanteile der verkauften Eigentumswohnungen betragen bei Kaufpreisen

bis 50.000 €	20 Kauffälle
bis 100.000 €	42 Kauffälle
bis 150.000 €	47 Kauffälle
bis 200.000 €	9 Kauffälle
bis 250.000 €	7 Kauffälle
über 250.000 €	7 Kauffälle

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

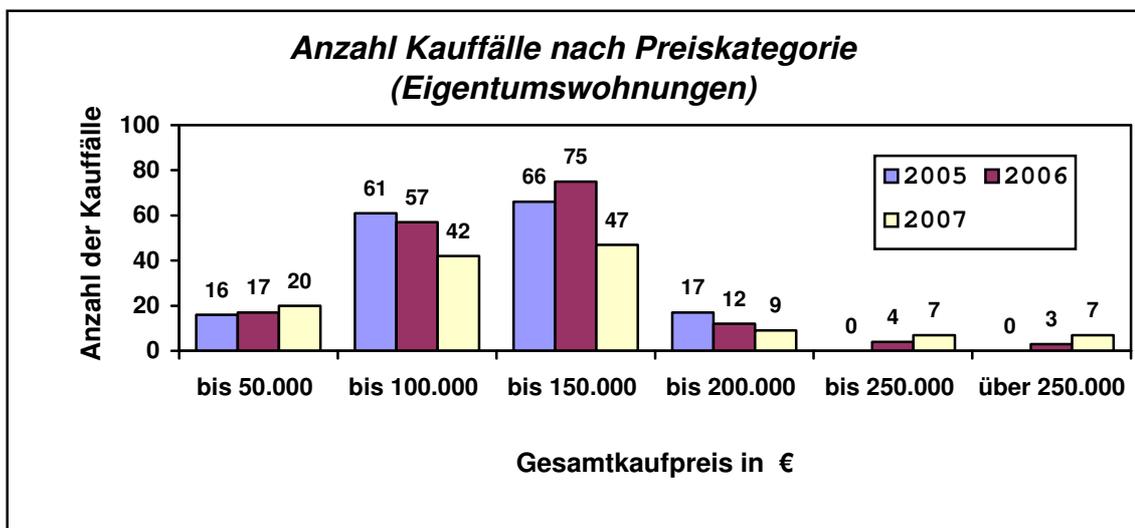


Abb. 23 Kauffälle nach Gesamtaufpreis für Eigentumswohnungen

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

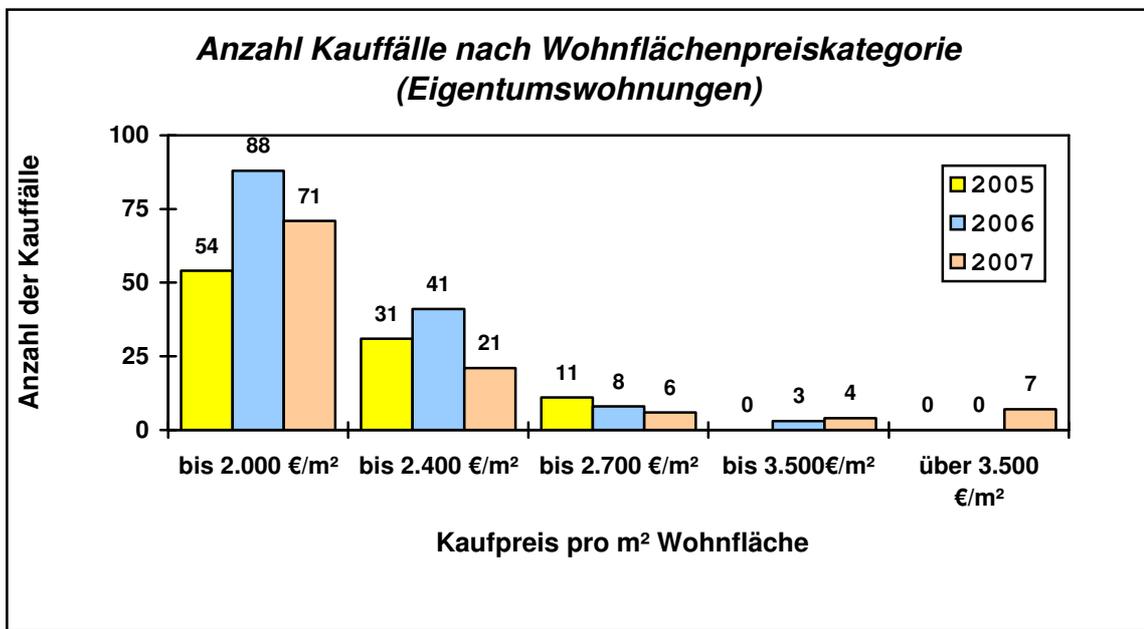


Abb. 24 Kauffälle nach Wohnflächenpreis bei Eigentumswohnungen

Die **Erstverkäufe** ergeben einen Durchschnittspreis in Höhe von **2.332,00 €/m²** Wohnfläche, bei einer durchschnittlichen Objektgröße von **65 m²**.

Die **Weiterverkäufe** von Eigentumswohnungen nehmen einen Marktanteil von 50 % ein. Hier ist festzustellen, dass sich die Kaufwerte in einer **Spanne von 780,00 €/m² Wohnfläche bis 2.100,00 €/m² Wohnfläche** bei einem **Mittelwert von 1.354,00 €/m²** bewegen. Die durchschnittliche **Wohnfläche** beträgt für diese Objekte **62 m²**.

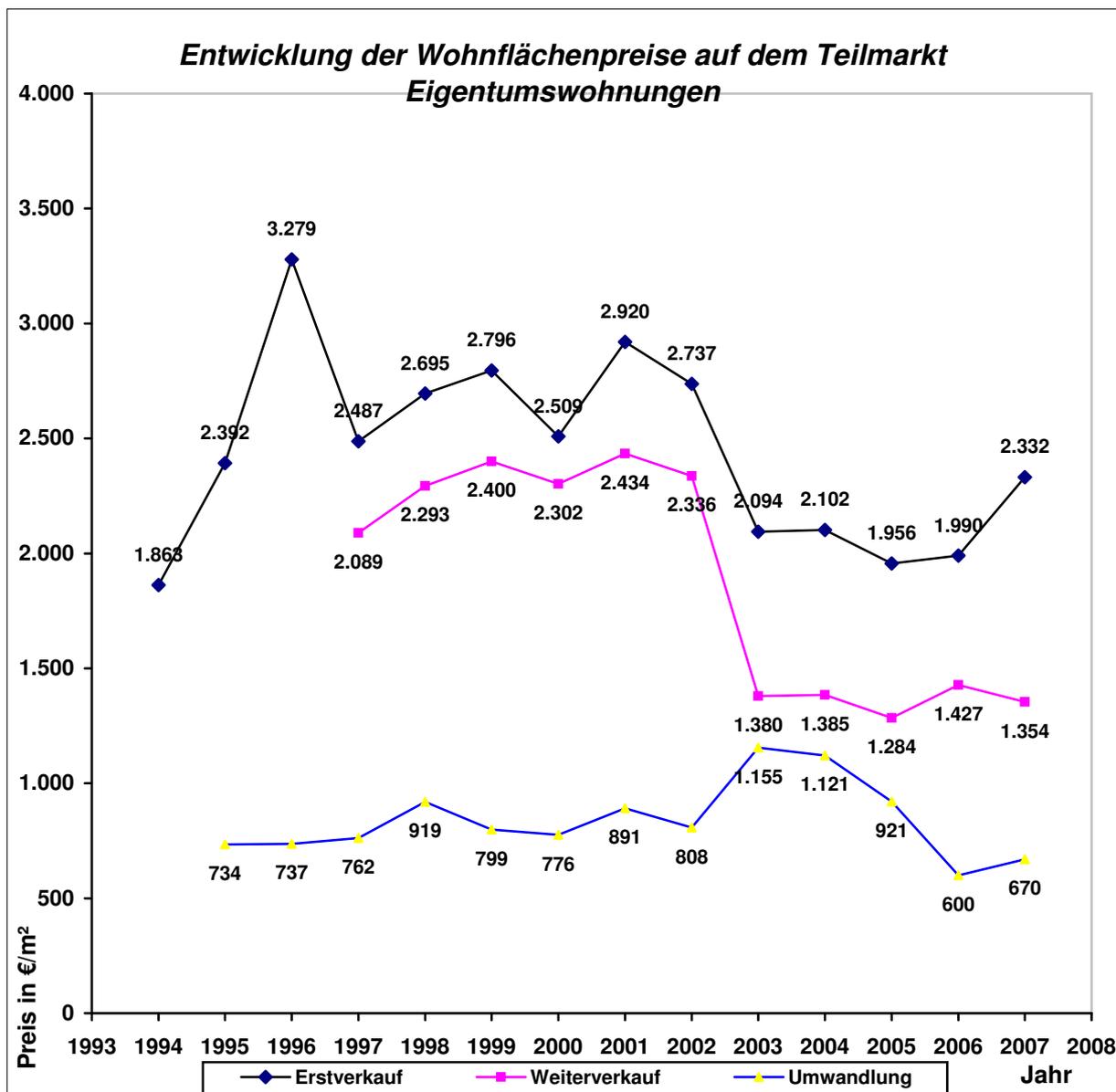


Abb. 25 Kaufpreisentwicklung für Wohneigentum von 1994 bis 2007

3.2.5 Mehrfamilienhäuser

Im Berichtsjahr 2007 wurden **25 bebaute Mehrfamilienhausgrundstücke** verkauft. Die Verteilung der Kaufpreise für **bebaute Mehrfamilienhausgrundstücke** des Berichtsjahres 2007 geht aus der folgenden Übersicht hervor.

bis 50.000 €	9 Kauffälle
bis 100.000 €	10 Kauffälle
bis 150.000 €	3 Kauffälle
bis 200.000 €	1 Kauffälle
bis 250.000 €	1 Kauffälle
über 250.000 €	1 Kauffälle

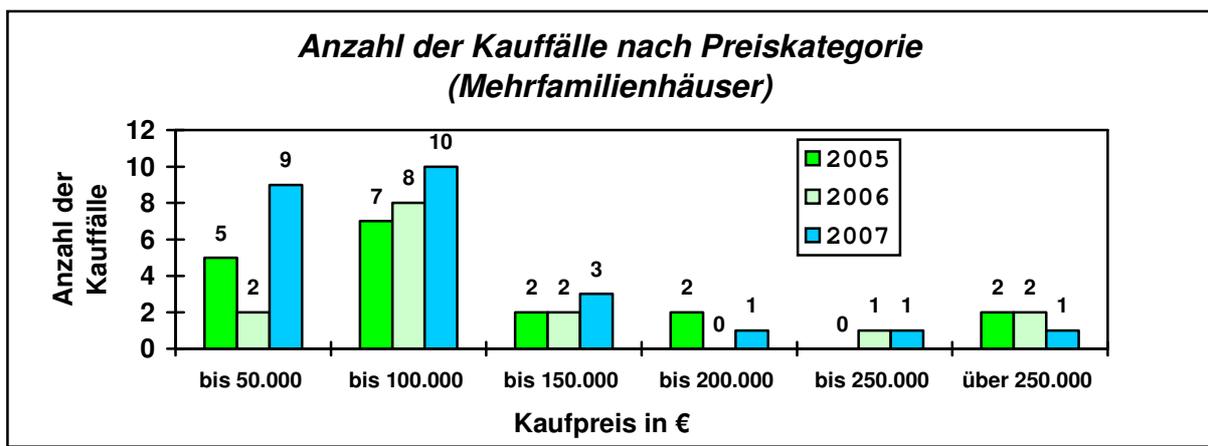


Abb. 26 Kauffälle nach Höhe des Kaufpreises

3.2.6 Weitere Untersuchungen

3.2.6.1 Marktanpassung bei Anwendung des Sachwertverfahrens

Während die Marktanpassung beim Ertragswertverfahren über den Liegenschaftszinssatz erfolgt, sind bei Anwendung des Sachwertverfahrens Marktanpassungsfaktoren am vorläufigen Sachwert anzubringen.

$$k = \frac{KP \pm bwU}{v \cdot SW}$$

k	= Sachwertfaktor
KP	= Kaufpreis des Grundstücks
v. SW	= vorläufiger Sachwert (Wert der baulichen Anlagen, Bodenwert und besondere wertbeeinflussende Umstände)
bwU	= besondere wertbeeinflussende Umstände

Modell: Sachwertfaktoren bezogen auf Normalherstellungskosten 2000 für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke, Doppelhaushälften und Reihenhäuser, aktueller Baupreisindex: (2000 = 100)
Brutto-Grundfläche nach DIN 277 (1987)
Alterswertminderung gemäß Anlage 8 der Wert R 2006
Außenanlagen: 2 %
Baujahr ab 1948
Bodenwertniveau 25,00 €/m² bis 100,00 €/m²,
Kaufpreise aus den Jahren 2005 bis 2007
Regionalfaktoren: MV=1,0 Einwohnerzahl bis 50.000 = 0,92

Es sind 45 Grundstücke berücksichtigt worden, die zwischen natürlichen Personen gehandelt worden sind.

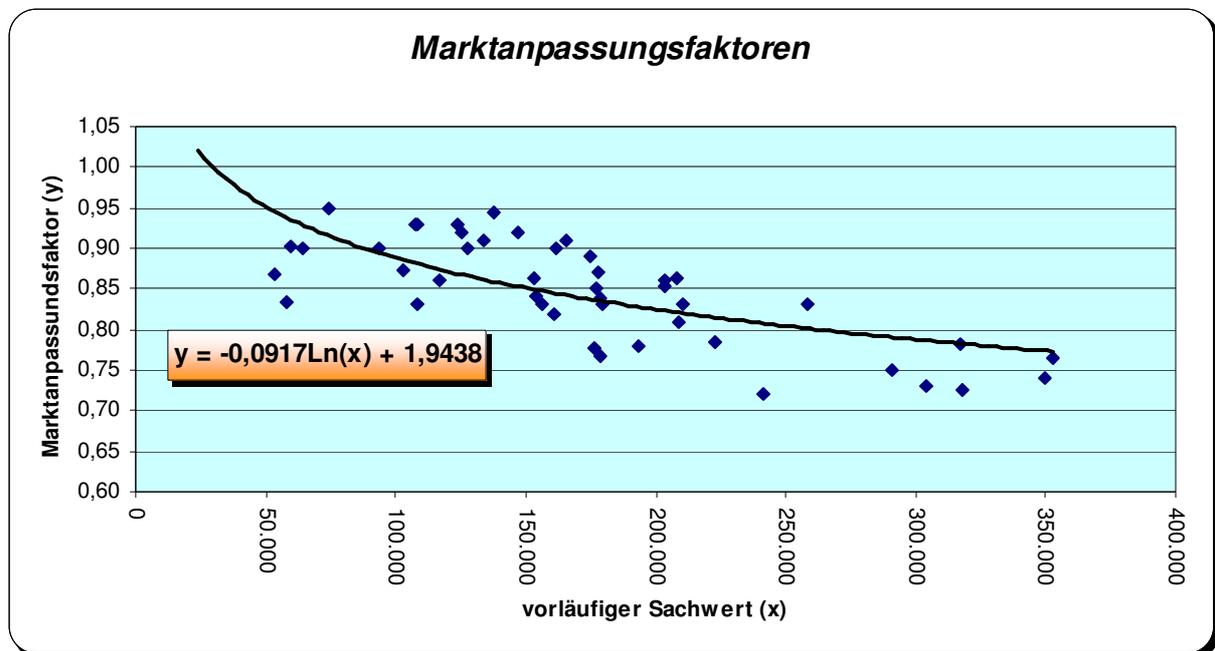


Abb. 27 Marktanpassungsfaktoren

Folgende Abhängigkeiten wurden festgestellt:

- Je besser die Lage ist, desto geringer ist der Marktanpassungsabschlag.
- Je größer der Sachwert seiner Höhe nach ist, desto höher ist der Marktanpassungsabschlag.
- Mit zunehmender Brutto-Grundfläche steigt der Marktanpassungsabschlag.

3.2.6.2 Liegenschaftszinssätze in dem Landkreis Nordwestmecklenburg

In der Wertermittlungsverordnung § 11 Abs. 1 ist der Liegenschaftszinssatz als der Zinssatz definiert, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Der Liegenschaftszinssatz ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke, unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer (RND) der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens (§§ 15 bis 20 Wert V), zu ermitteln.

Der Gutachterausschuss in dem Landkreis Nordwestmecklenburg hat auf der Grundlage von Befragungen der Marktteilnehmer folgende Netto-Kaltmieten als **nachhaltige Erträge** ermittelt. Die aufgeführten mittleren Mieten dienen ausschließlich der Ableitung marktgerechter Liegenschaftszinssätze.

Art der Grundstücke	Netto-Kaltmiete (€/m ² Wohn- / Nutzfläche) mittlerer Bereich
FH Neubau Wohnfläche ca. 90 m ²	5,00 bis 7,00
REFH: Neubau Wohnfläche: ca. 100 m ²	3,80 bis 6,20
EFH: Neubau Bj. ab 1990	3,80 bis 5,80
EFH: mod. Altbau (RND 45 – 55)	3,60 bis 5,60
EFH: teilw. mod. (RND 35 – 45) Wohnfläche: ca. 120 m ²	2,50 bis 4,20
ETW Wohnfläche: ca. 65 m ²	
ETW: Neubau (RND = 80)	5,00 bis 6,50
ETW: mod. Altbau (RND = 60)	4,50 bis 6,00
Stellplatzmiete	5,00 €/Monat bis 15,00 €/Monat
Garage	15,00 €/Monat bis 36,00 €/Monat

Erläuterungen: REFH Reiheneinfamilienhäuser EFH Einfamilienhäuser
ZFH Zweifamilienhäuser ETW Eigentumswohnungen
FH Ferienhäuser

Zusammenstellung der Liegenschaftszinssätze

	Bandbreite * ²	Durchschnitt
Ein- und Zweifamilienhäuser * ¹	2,2 – 4,5	3,4
Reihenhäuser/Doppelhaushälften	2,1 – 4,0	3,3
Eigentumswohnungen Ostseeregion Erstverkauf	1,4 – 3,7	2,3
Eigentumswohnungen Weiterverkauf (Kreisgebiet)	2,8 – 4,9	4,0
Eigentumswohnungen Weiterverkauf (Ostseeregion)	2,1 – 5,1	3,5
Ferienhäuser	2,9 – 4,9	3,7
Mehrfamilienhäuser	4,5 – 6,0* ³	5,4
Gewerbegrundstücke	keine Angaben	keine Angaben

*¹ je individueller und aufwendiger die Bebauung, desto kleiner ist der Liegenschaftszinssatz

*² die ausgewiesenen Liegenschaftszinssätze beziehen sich auf Objekte mit einer Restnutzungsdauer zwischen 30 und 80 Jahren

*³ statistisch nicht gesichert (weniger als 10 Kauffälle)



verwendetes Modell:	
Kaufpreise:	gewöhnlicher Geschäftsverkehr
Rohertrag:	Nettokaltmiete § 17 WertV
Reinertrag:	Rohertrag – Bewirtschaftungskosten
Bewirtschaftungskosten:	gemäß Anlage 3 Wert R 2006 und nach Kleiber/Simon in v. H. des Rohertrages
Bodenwert:	Bodenrichtwert x Anpassung an
GFZ:	gemäß Anlage 11 Wert R 2006
Gesamtnutzungsdauer:	gemäß Anlage 4 Wert R 2006

3.2.6.3 Erbbauzinssätze

Der Erbbauzinssatz ist das wiederkehrende Entgelt, das der Erbbauberechtigte an den jeweiligen Grundstückseigentümer jährlich zu entrichten hat. Der jährliche Betrag ermittelt sich aus:

$$\text{Erbbauzins} = \text{Erbbauzinssatz} \times \text{Bodenwert}$$

Die im Bereich des Landkreises Nordwestmecklenburg vereinbarten Erbbauzinssätze betragen:

Nutzung der Erbbaugrundstücke	Erbbauzinssatz in %
Ferien- und Wochenendhausgrundstücke	5,50
Wohnbebauung	4,00
gewerbliche Nutzung	5,25

Die von Kleiber, Simon, in „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ 5. Auflage von 2007, Seite 2613 veröffentlichten typischen Erbbauzinssätze betragen:

Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke	2,00 % bis 3,00 %
Mehrfamilienhausgrundstücke	3,00 % bis 4,00 %
gemischt genutzte Grundstücke	4,50 % bis 5,50 %
gewerblich genutzte Grundstücke	5,50 % bis 6,50 %
Büro- und Geschäftshausgrundstücke	6,00 % bis 7,00 % tlw. auch höher

3.3 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke

3.3.1 Betriebsflächen

Bei landwirtschaftlichen Betriebsflächen liegt der mittlere Bodenwert bei 5,60 €/m², während die mittlere Flächengröße 5.958 m² beträgt. Dieser Aussage liegen 9 Kauffälle landwirtschaftlich genutzter Betriebsflächen zugrunde. Restflächen von Resthöfen wurden zu einem Durchschnittspreis von 2,70 €/m² veräußert.

3.3.2 Ackerland und Grünland

Im Berichtsjahr 2007 sind **3.913 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 2007 mit ausgewiesen. Der Flächenumsatz ist zum Vorjahr um **11,4 % gesunken**. Die Auswertung der Kauffälle erfolgt, nach landesweiter Auffassung, wie in den Vorjahren, nutzungsartengerecht und unter Berücksichtigung der Flächengewichtung ohne EALG Verkäufe.

3.3.2.1 Ackerland

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

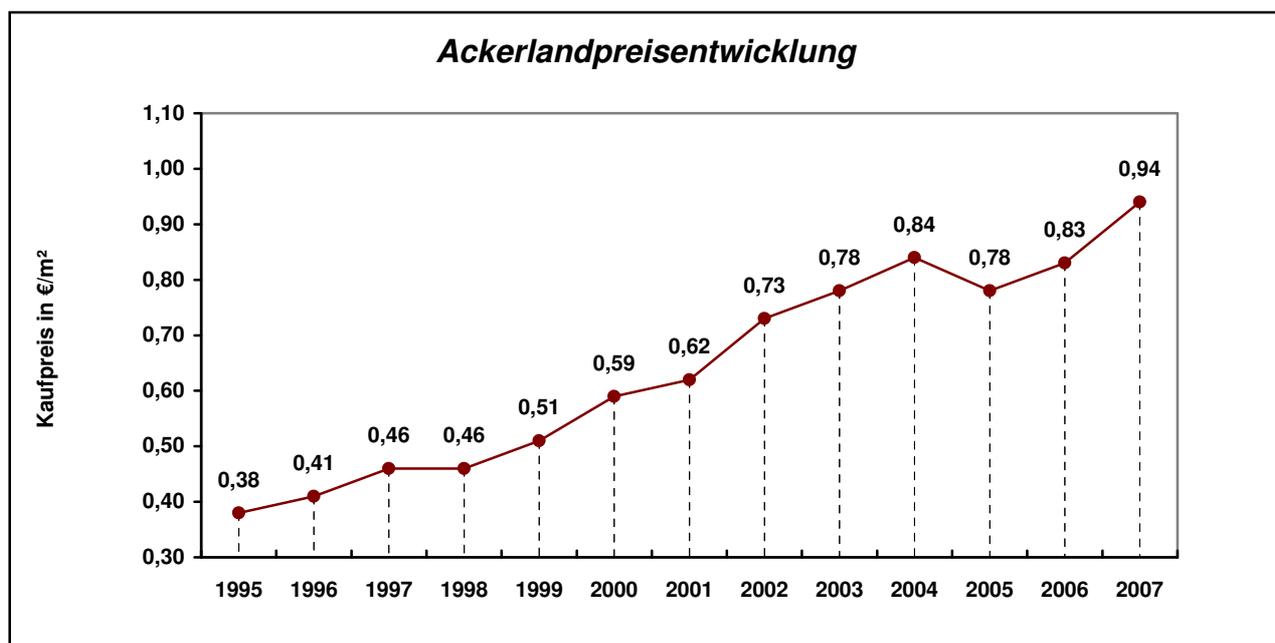


Abb. 28 Entwicklung der Kaufpreise für Ackerland

Der Durchschnittspreis bezieht sich auf alle 187 getätigten Erwerbsvorgänge, wobei der Gesamtkaufpreis unter Berücksichtigung der Gesamtfläche ermittelt wurde. Dieser liegt im **Berichtsjahr 2007** für Ackerland bei **0,94 €/m²**, stellt also eine steigende Tendenz dar. In Abhängigkeit von der Bodengüte liegen die niedrigsten gezahlten Ackerlandpreise bei 0,26 €/m² und die höchsten gezahlten Ackerlandpreise bei 1,40 €/m². Die durchschnittliche **Ackerzahl der ausgewerteten Erwerbsvorgänge ist mit 50** ermittelt worden.

Die nachfolgende Indexreihe für Ackerland spiegelt die durchschnittliche Preisentwicklung im Landkreis Nordwestmecklenburg wider. Sie ist aus selbständigen Ackerflächen aus dem Zeitraum 1995 - 2007 mit dem Basisjahr 1995 = 100 % ermittelt worden.

Die Auswertung der Kaufpreise bezieht sich auf den tatsächlichen Kauffall, ohne Berücksichtigung der geographischen Lage.

Indexreihe für 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
2005	205
2006	218
2007	247

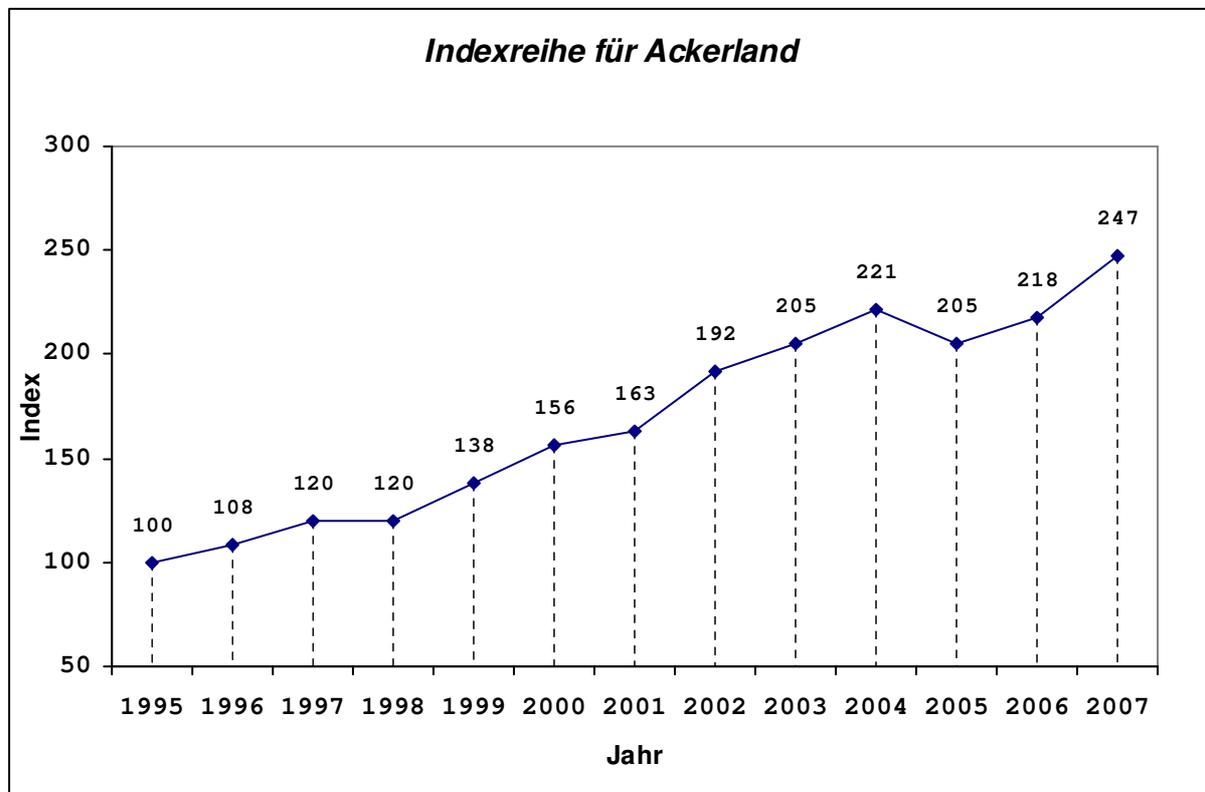


Abb. 29 Indexreihe für Ackerland (1995-2007)

Flächengrößen für Ackerland aus den Jahren 2005 bis 2007

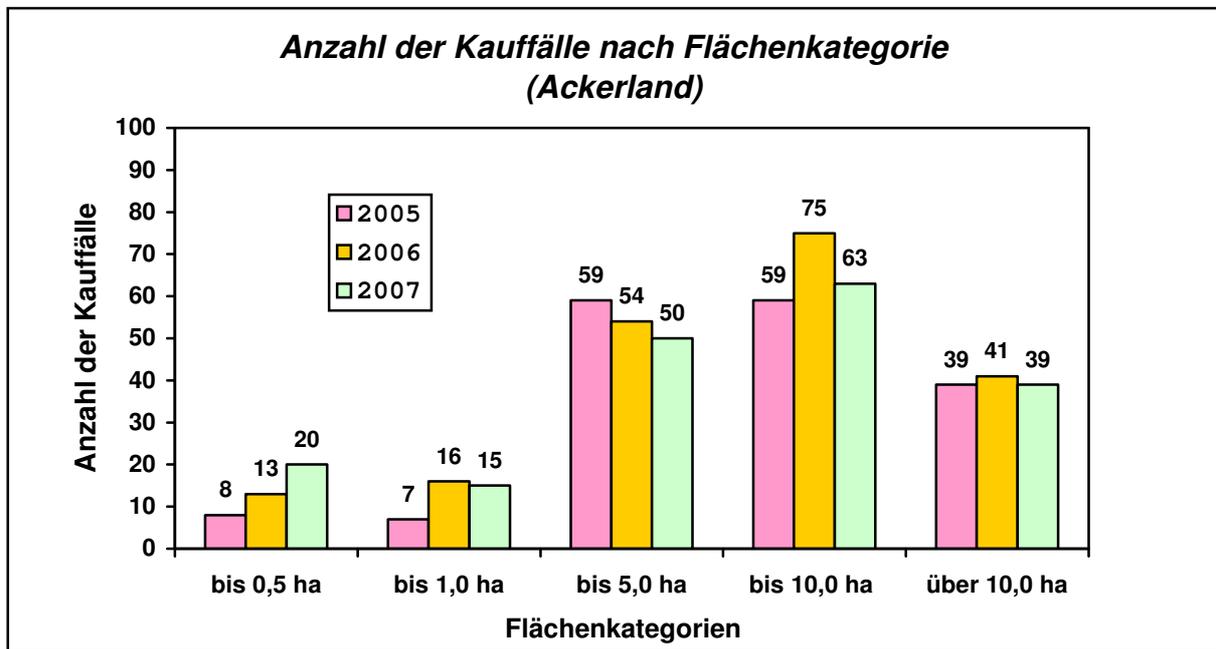


Abb. 30 Kauffälle nach Flächengröße

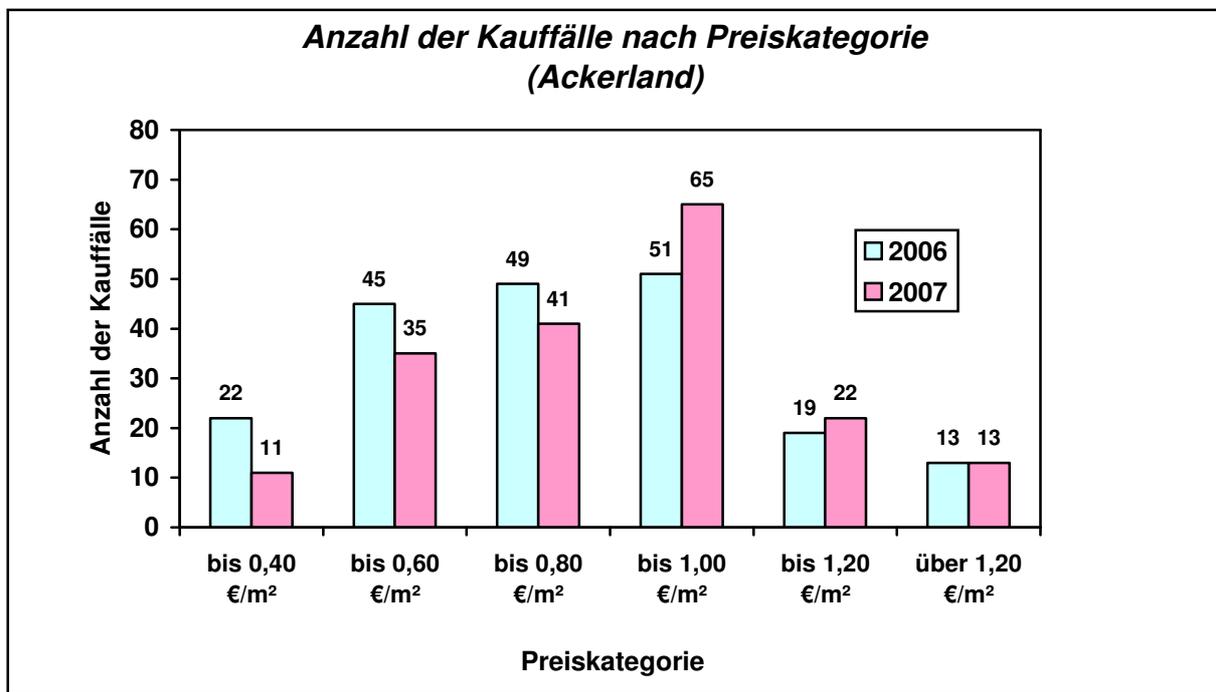


Abb. 31 Kauffälle nach Höhe des Kaufpreises in €/m² in den Jahren 2006 und 2007

Abhängigkeit der Kaufpreise für Acker von der Ackerzahl

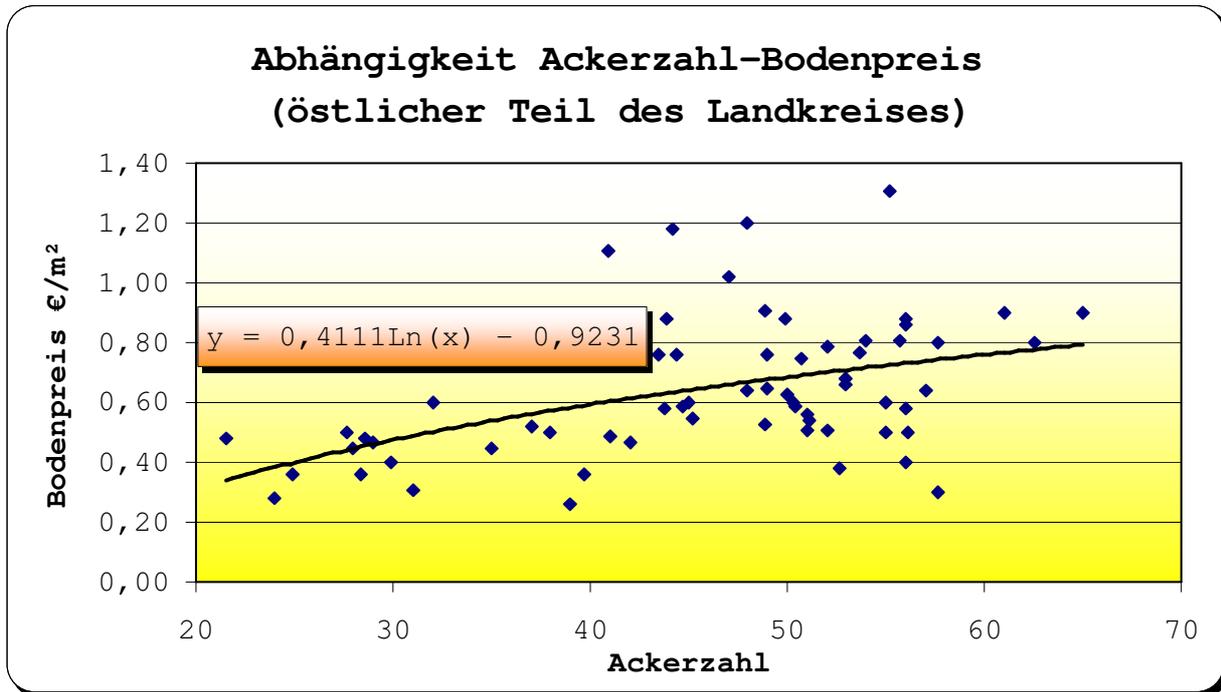


Abb. 32 Abhängigkeit der Kaufpreise für Ackerland von der Ackerzahl
Zonen : 2, 3, 4, 5, 6, 7 (östlicher Teil des Landkreises)

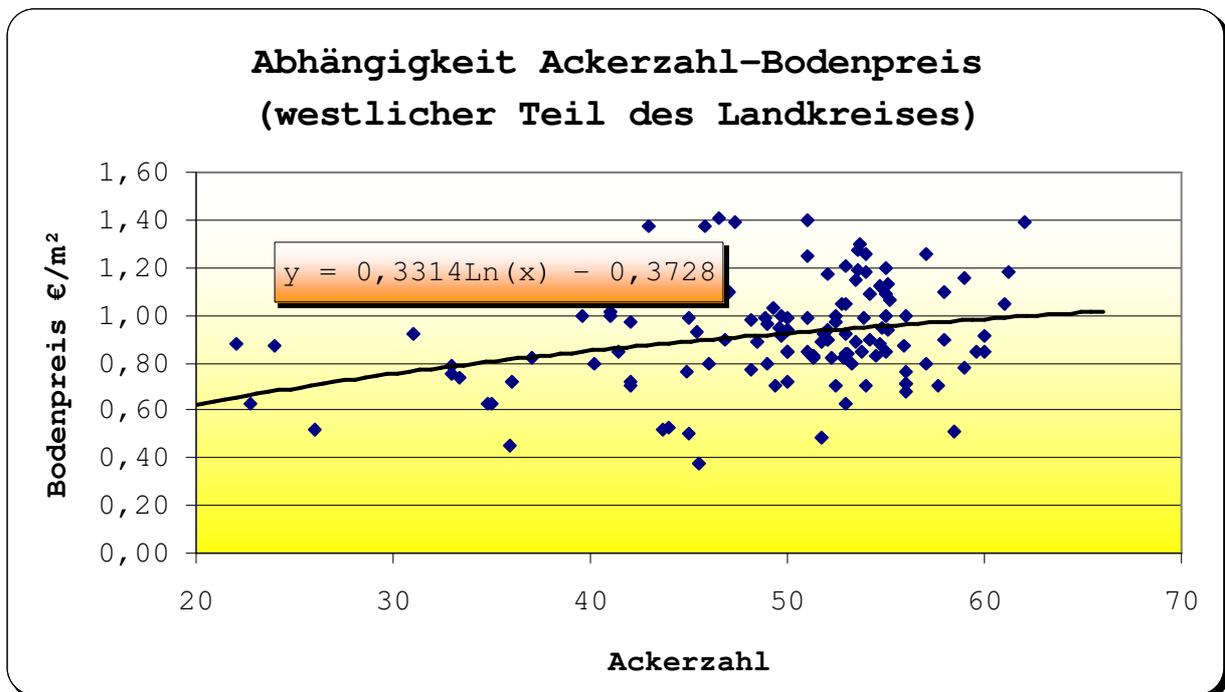


Abb. 33 Abhängigkeit der Kaufpreise für Ackerland von der Ackerzahl
Zonen : 1, 8, 9, 10, 11, 12, 13 (westlicher Teil des Landkreises)

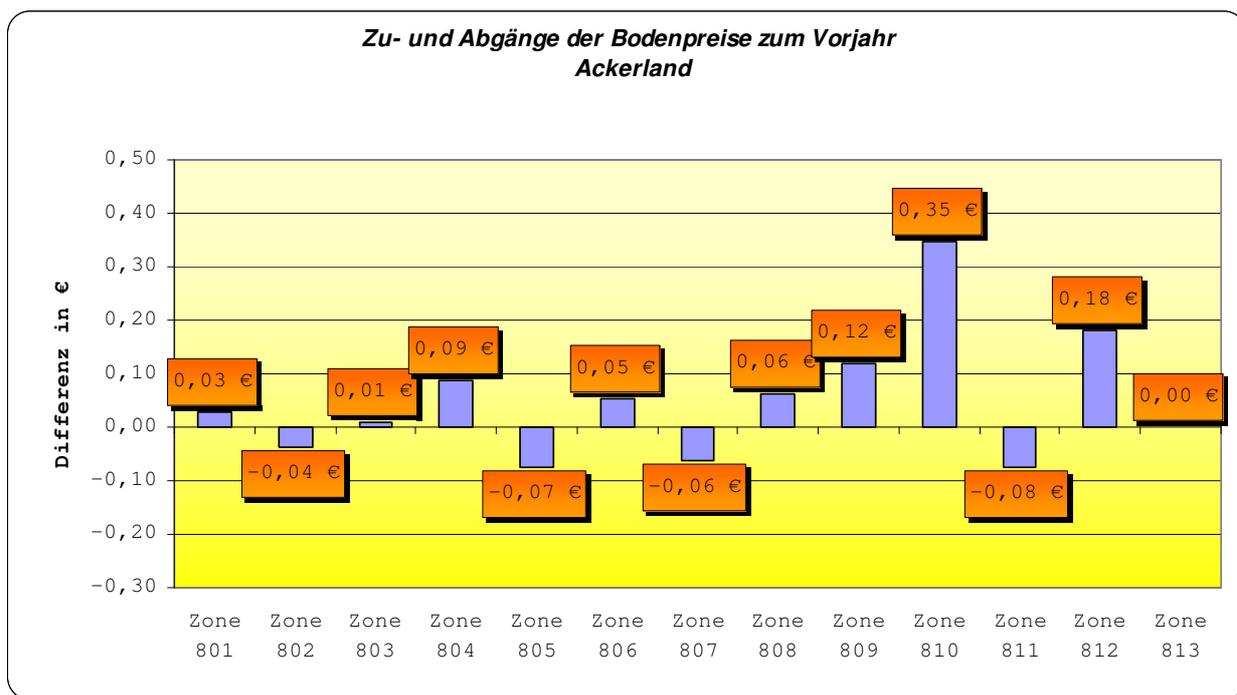


Abb. 34 Zu- und Abgänge der Bodenpreise zum Vorjahr in den Zonen

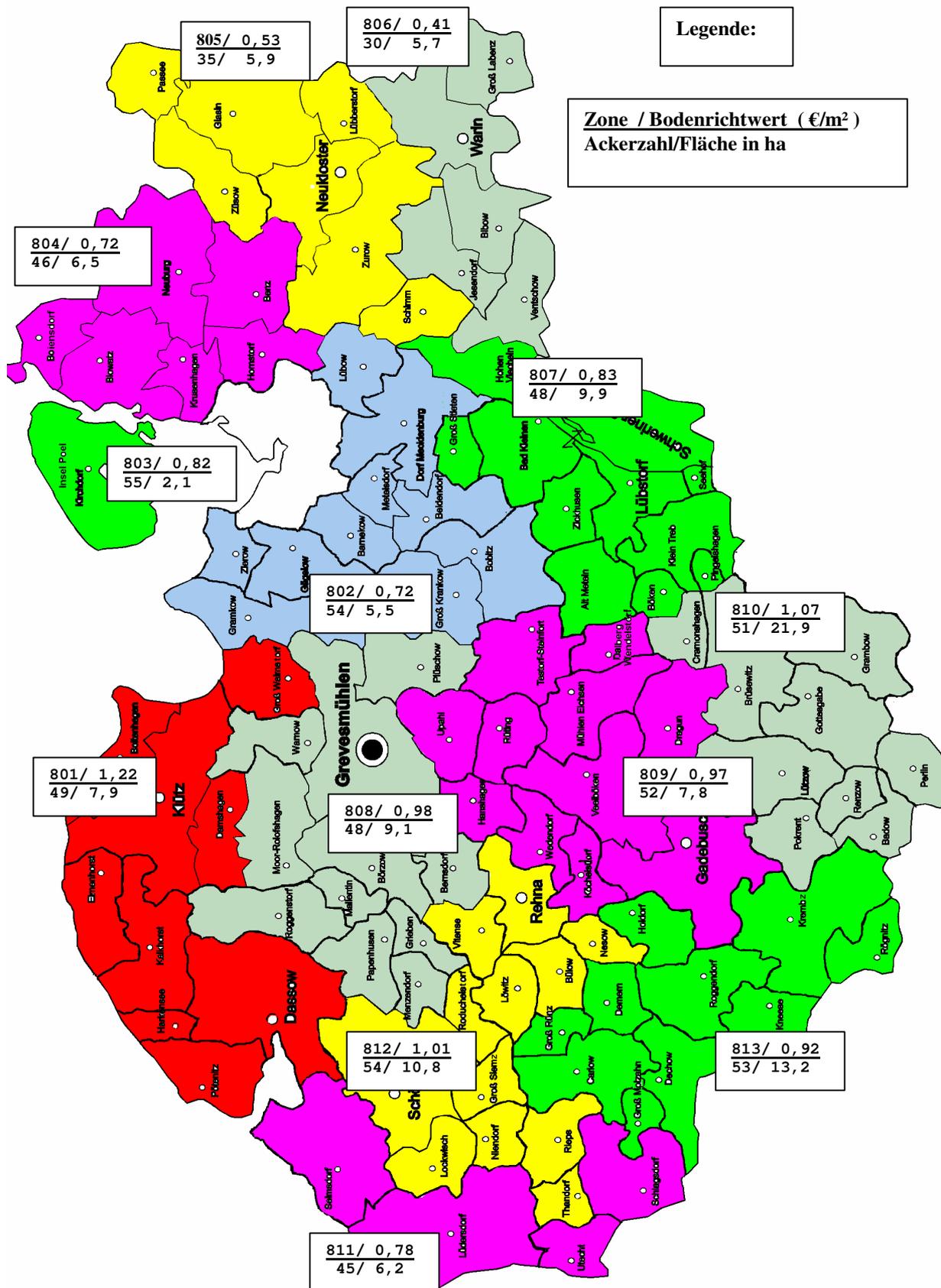


Abb. 35 Zonen - Ackerland

Berechnungsbeispiel : Umrechnung des Bodenwertes bei abweichender Bodengüte vom Bodenrichtwert

Gegeben: Bodenrichtwert für eine in Zone 809 liegende Ackerfläche

0,97 €/m² bei 52 Bodenpunkten

Gesucht: Bodenwert für eine in gleicher Zone liegende Ackerfläche mit zum Beispiel 46 Bodenpunkten

gesuchter Bodenwert y in €/m² bei 46 Bodenpunkten

Berechnung: - die Anpassungsformel lautet für diese Zone (westlicher Teil des Landkreises):

$$y = 0,3314 * \text{LN}(x) - 0,3728 \quad (x = \text{Ackerzahl}, \text{LN} = \log_{10})$$

$$\begin{aligned} y_{(52 \text{ BP})} &= 0,3314 * \text{LN}(52) - 0,3728 \\ &= 0,3314 * 3,9512 - 0,3728 \\ &= 1,3094 - 0,3728 \\ &= \underline{0,937} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} y_{(46 \text{ BP})} &= 0,3314 * \text{LN}(46) - 0,3728 \\ &= \underline{0,896} \end{aligned}$$

Damit ergibt sich eine Wertdifferenz (0,937 – 0,896) von 0,04 €/m² zwischen Richtwertgrundstück und dem zu bewertenden Grundstück. Wegen der niedrigeren Ackerzahl gegenüber der Ackerzahl des Bodenrichtwertes ist diese Differenz vom Bodenwert des Richtwertgrundstückes abzuziehen.

$$\begin{aligned} &= 0,97 \text{ €/m}^2 - 0,04 \text{ €/m}^2 \\ &= \underline{0,93 \text{ €/m}^2} \end{aligned}$$

0,97 €/m² bei 52 Bodenpunkten (Richtwertgrundstück)

0,93 €/m² bei 46 Bodenpunkten (Bewertungsgrundstück)

3.3.2.2 Grünland

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

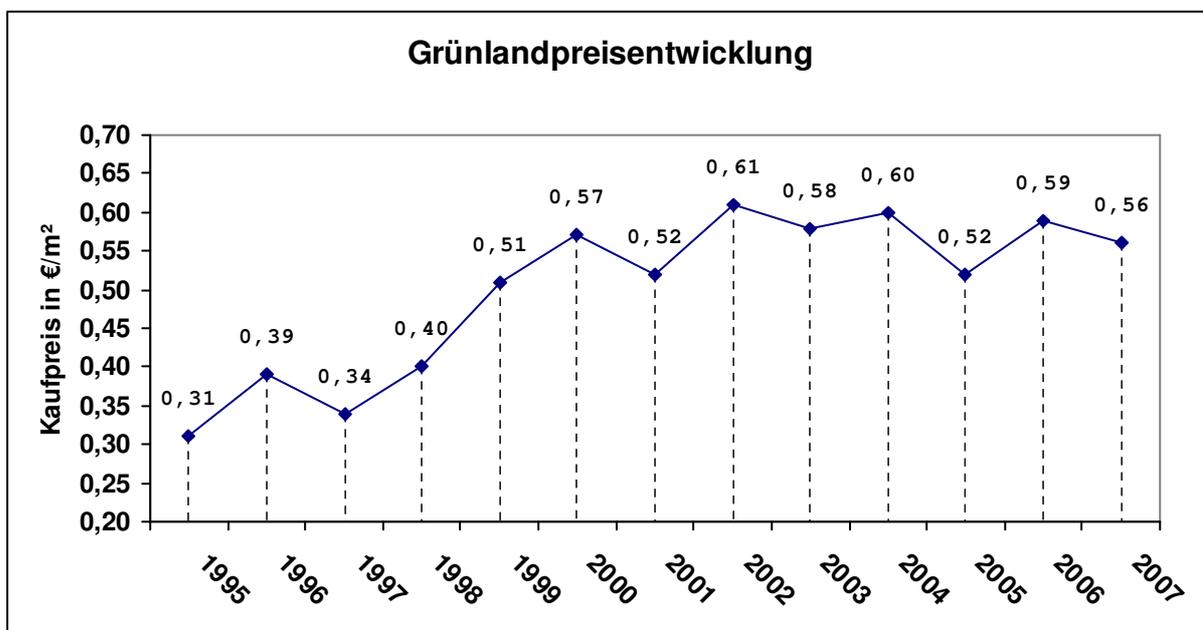


Abb. 36 Entwicklung der Kaufpreise in €/m² für Grünland

Der Durchschnittspreis bezieht sich auf die getätigten **146 Erwerbsvorgänge**. Er liegt im Berichtsjahr **2007** für **Grünland** bei **0,56 €/m²** und somit **3 Cent niedriger als im Vorjahr**. In Abhängigkeit von der Bodengüte liegen die niedrigsten gezahlten Grünlandpreise bei **0,18 €/m²** und die höchsten gezahlten Grünlandpreise bei **1,39 €/m²**. Die durchschnittliche **Grünlandzahl der ausgewerteten Erwerbsvorgänge ist mit 39** ermittelt worden. Diese Preisentwicklung spiegelt die Nachfragesituation wider und sie wird durch die unterschiedlichen Grundstücksqualitäten, die gehandelt worden sind, beeinflusst.

Die nachfolgende Indexreihe für Grünland gibt die durchschnittliche Preisentwicklung im Landkreis Nordwestmecklenburg wieder. Sie ist aus selbständigen Grünlandflächen aus dem Zeitraum 1995 – 2007 mit dem Basisjahr 1995 = 100 % ermittelt worden. Die Auswertung der Kaufpreise bezieht sich auf den tatsächlichen Kauffall, ohne Berücksichtigung der geographischen Lage.

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
2005	167
2006	190
2007	181

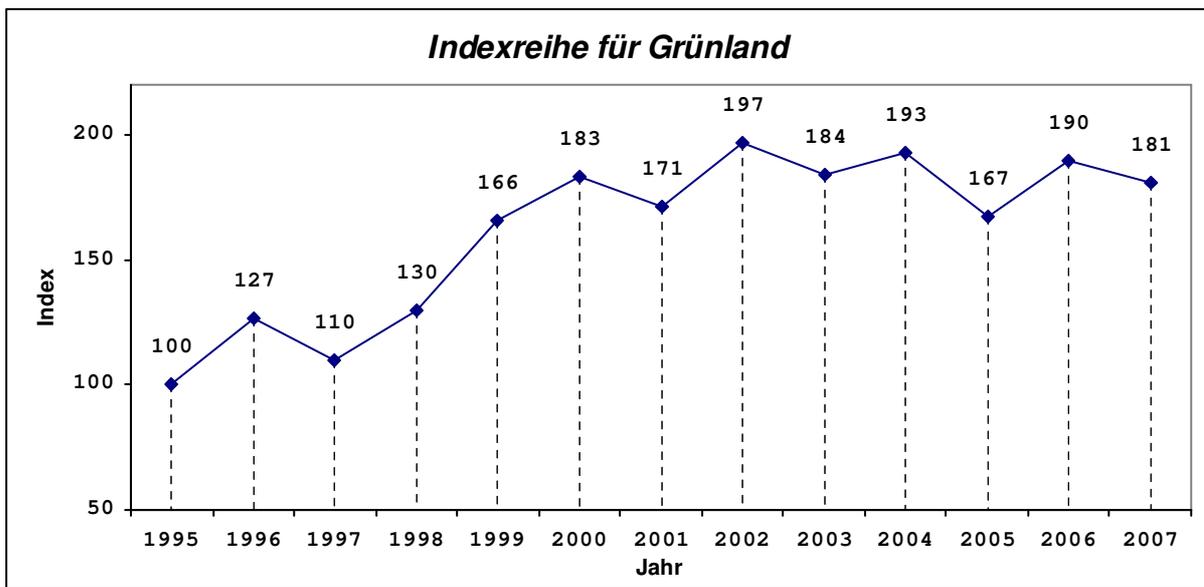


Abb. 37 Indexreihe für Grünland (1995-2007)

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

Flächengrößen für Grünland; 146 Kauffälle aus dem Jahr 2007

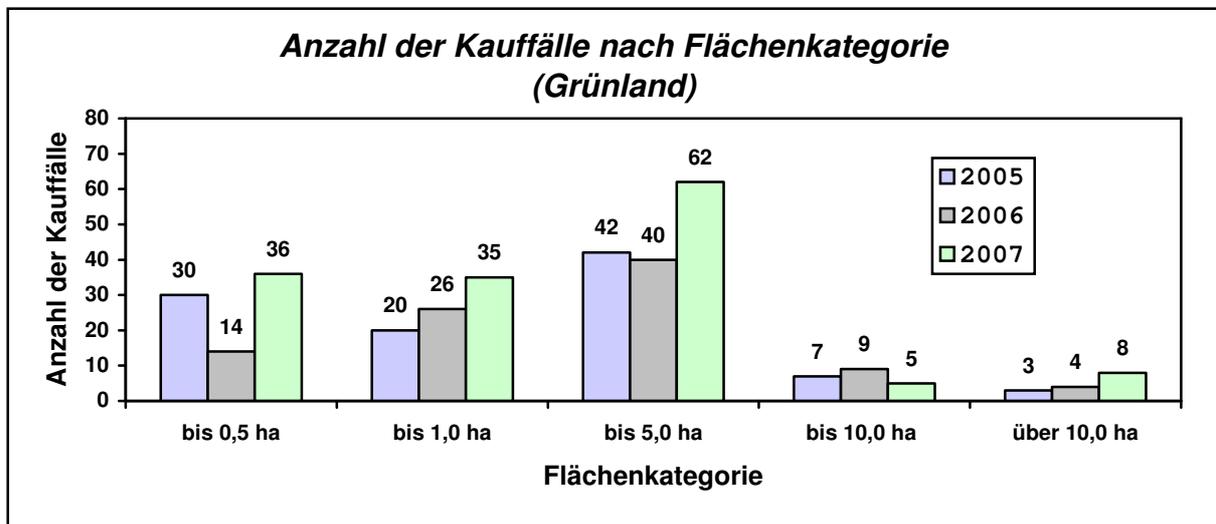


Abb. 38 Kauffälle nach Flächengröße

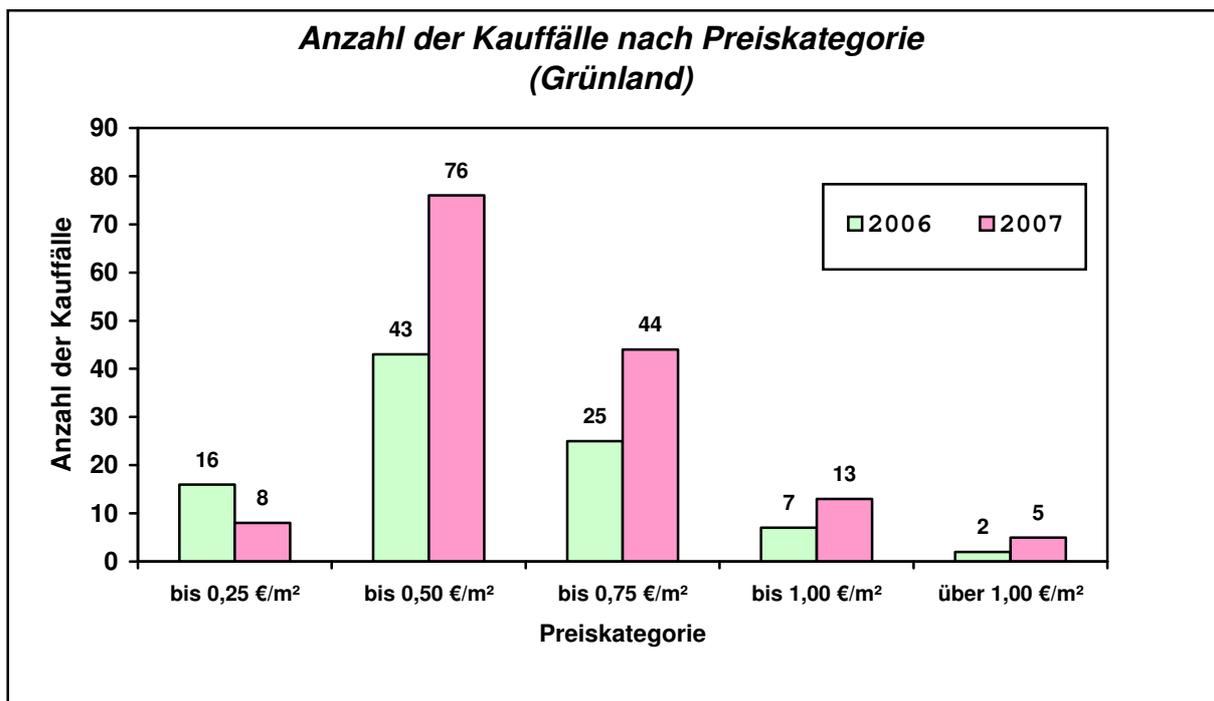
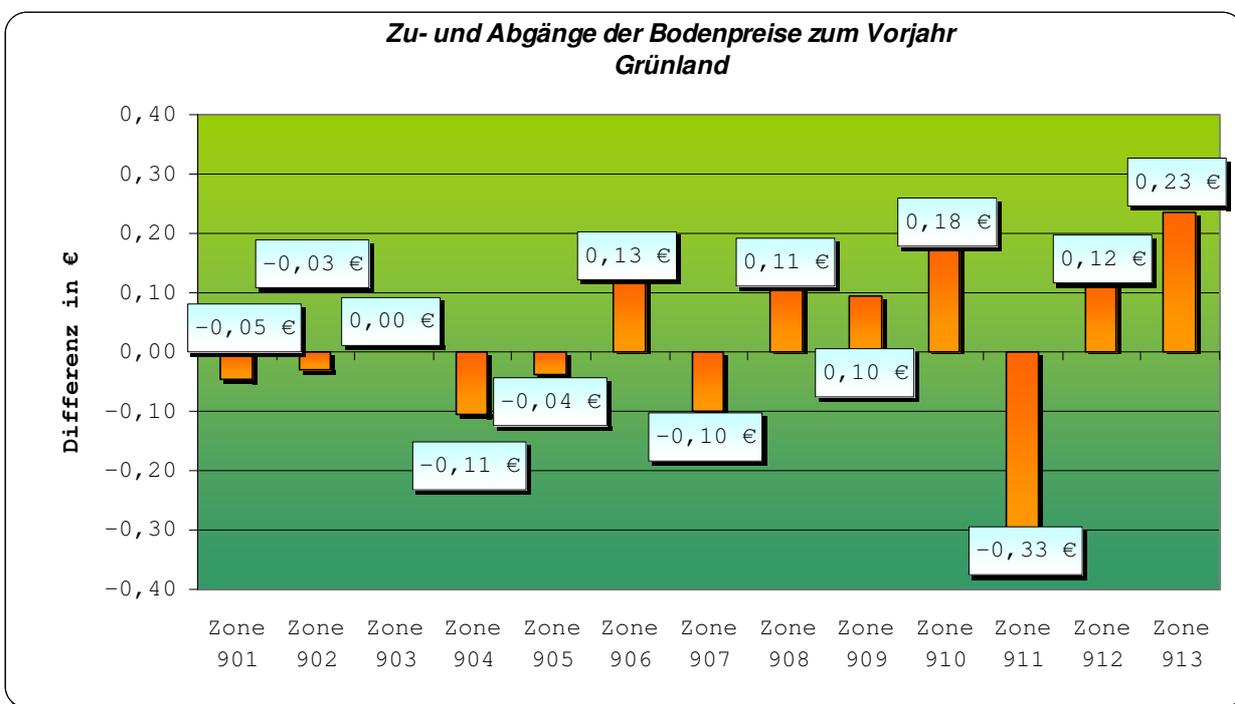
Abb. 39 Kauffälle nach Höhe des Kaufpreises in €/m²

Abb. 40 Zu- und Abgänge der Bodenpreise in den Zonen zum Vorjahr

Abhängigkeit der Kaufpreise für Grünland von der Grünlandzahl

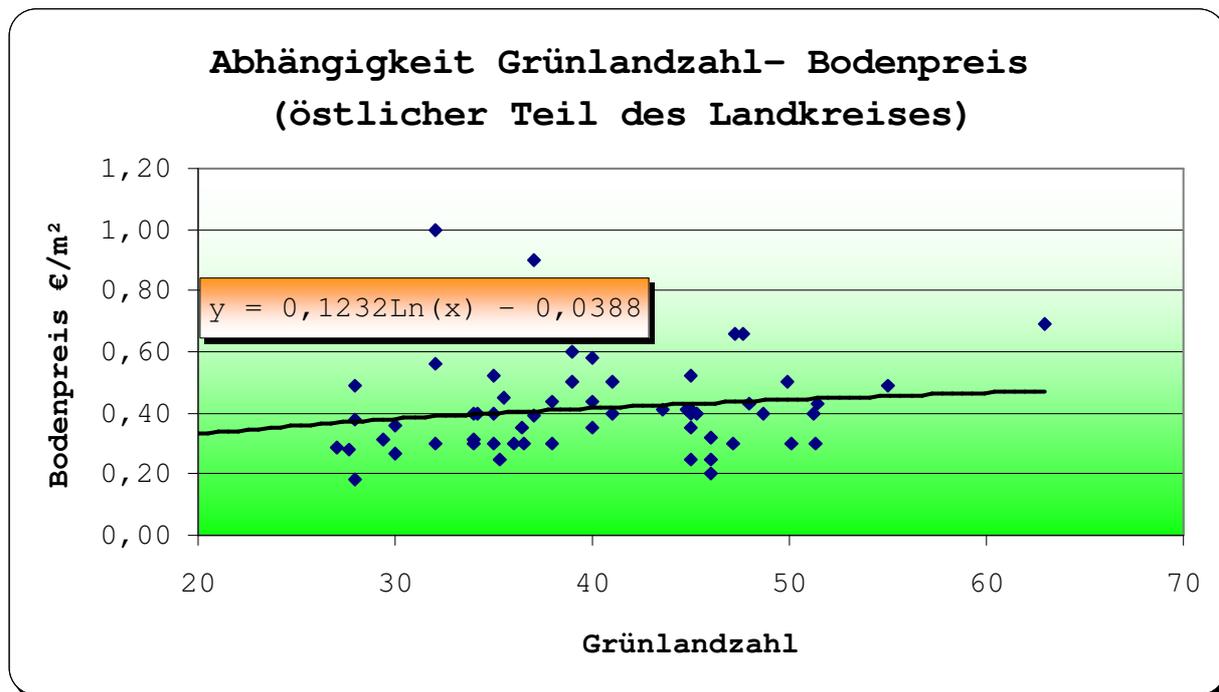


Abb. 41 Zonen: 2, 3, 4, 5, 6 und 7 (östlicher Teil des Landkreises)

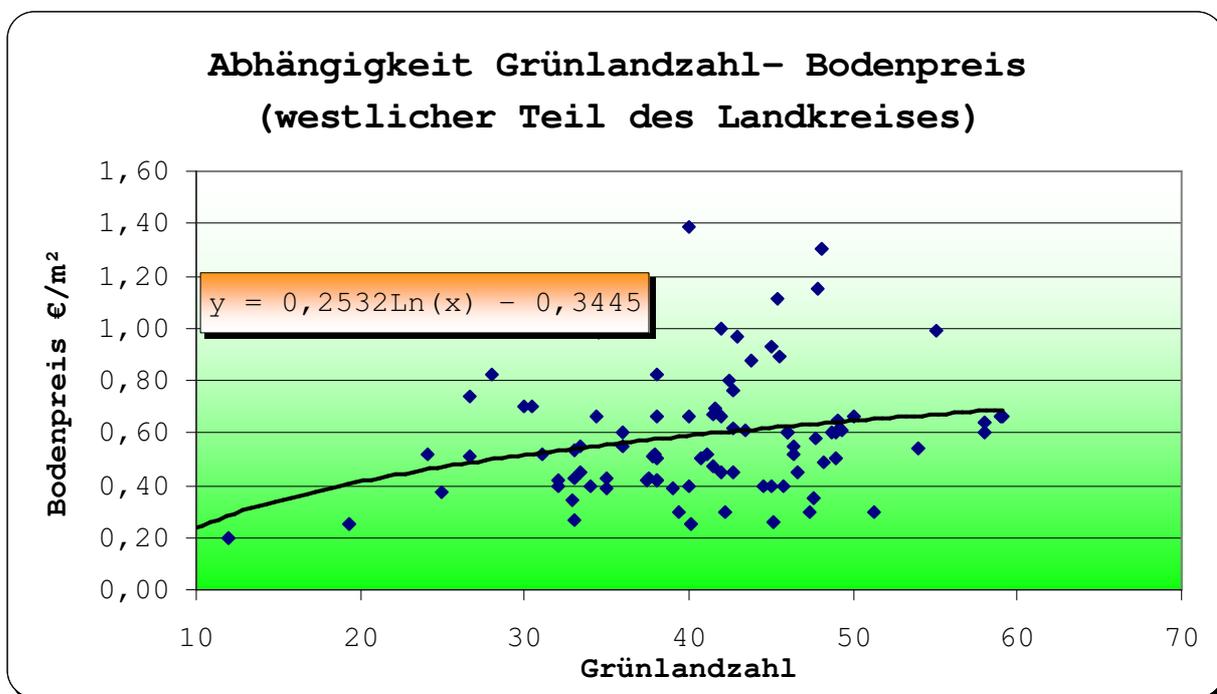


Abb. 42 Zonen: 1, 8, 9, 10, 11, 12 und 13 (westlicher Teil des Landkreises)

Legende:

Zone / Bodenrichtwert (€/m²)
Grünlandzahl/Fläche in ha

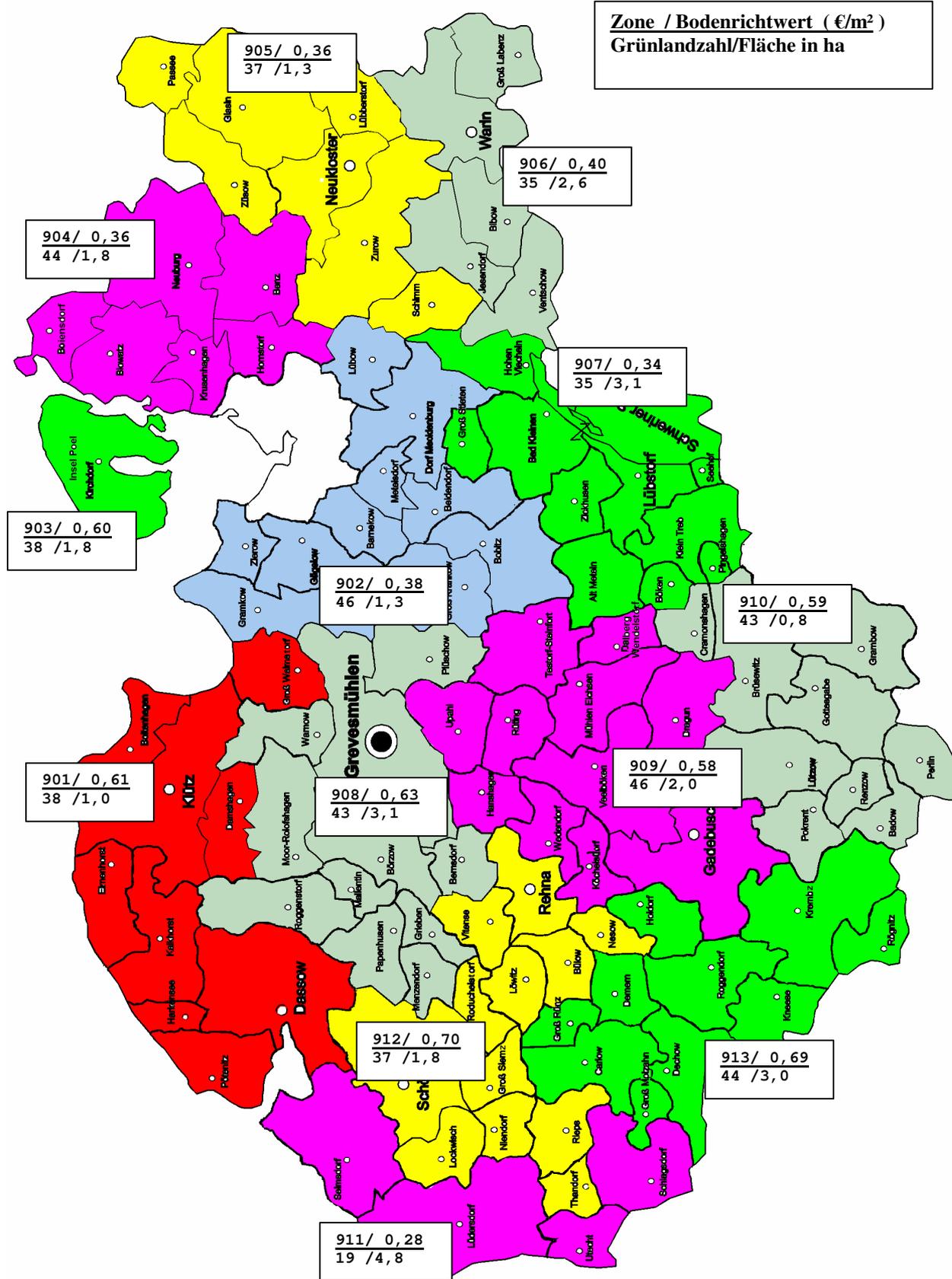


Abb. 43 Zonen Grünland

3.3.3 Sonstige landwirtschaftliche Flächen

Brachland / Ödland

In Auswertung von 42 Erwerbsvorgängen für Brachland / Ödland konnte eine Spanne der Kaufpreise von 0,05 €/m² bis 0,45 €/m² ermittelt werden. Der **durchschnittlich** gezahlte Kaufpreis ist mit **0,15 €/m²** ermittelt worden.

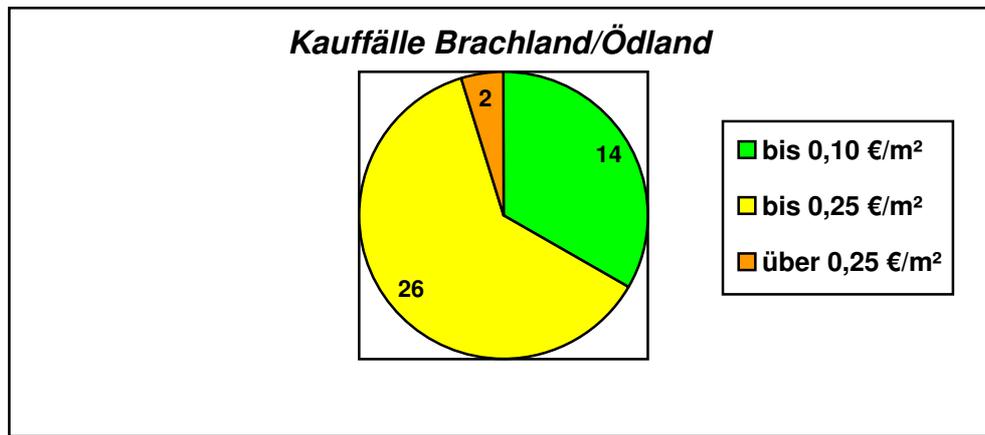


Abb. 44 In der Grafik ist die Häufigkeit für Brachland/Ödland in Abhängigkeit der gezahlten Kaufpreise dargestellt.

Wasserflächen

Hier wurden 24 Kaufverträge ausgewertet. In Auswertung der Erwerbsvorgänge konnte eine **Spanne der Kaufpreise von 0,01 €/m² bis 1,44 €/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 Kaufpreis für Wasserflächen beträgt 0,30 €/m².**

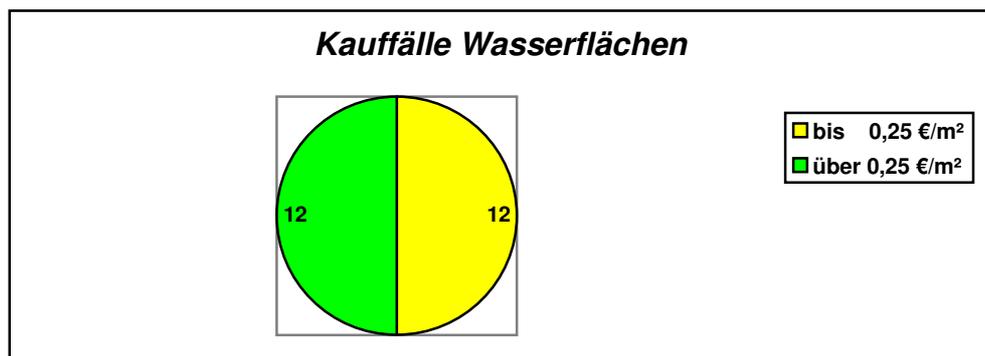


Abb. 45 In der Grafik ist die Häufigkeit für Wasserflächen in Abhängigkeit der gezahlten Kaufpreise dargestellt.

Waldflächen

Im Jahr 2007 wurden der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses 137 auswertbare Kauffälle übergeben, die forstwirtschaftliche Flächen betrafen. **Die Spanne der Kaufpreise reicht von 0,05 €/m² bis 1,40 €/m².** Der Wert für Waldflächen hängt vom Bewuchs und Holzbestand ab. Bei einem sehr guten Bewuchs kann der Bodenwert auch höher liegen. **Durchschnittlich wurden 0,33 €/m² Waldfläche gezahlt.** Insgesamt sind 290,6 ha Waldfläche gehandelt worden, wobei die durchschnittliche Fläche 2,1 ha groß war.

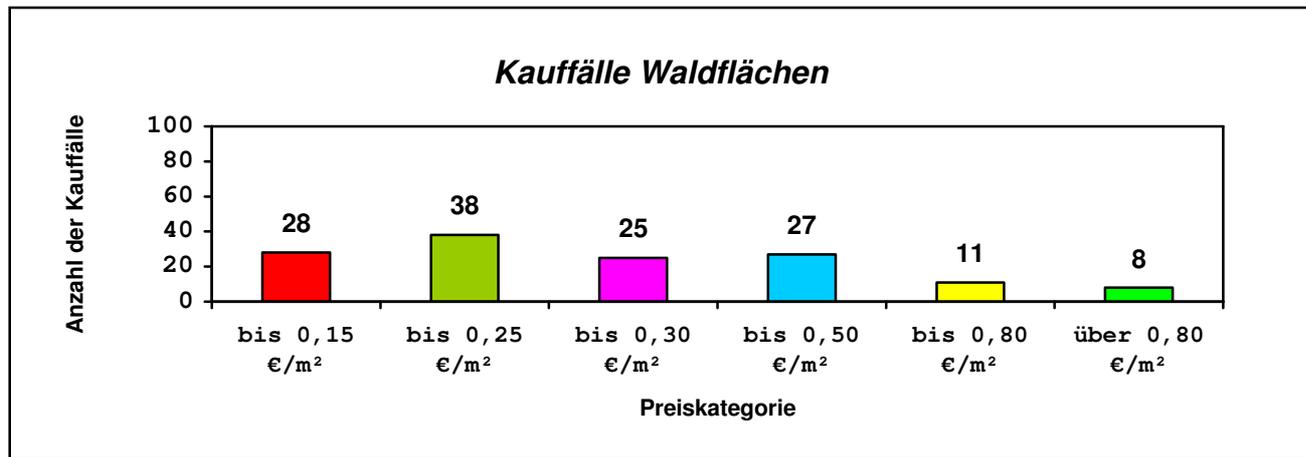


Abb. 46 Kauffälle nach Kaufpreishöhe

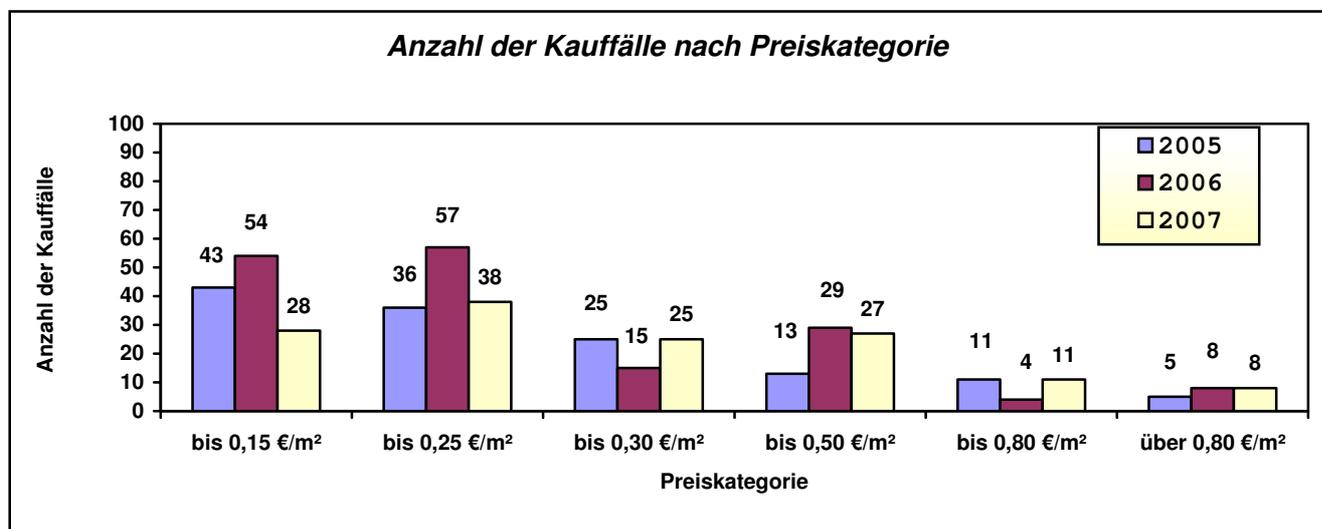


Abb. 47 Kauffälle für Waldflächen nach Jahren

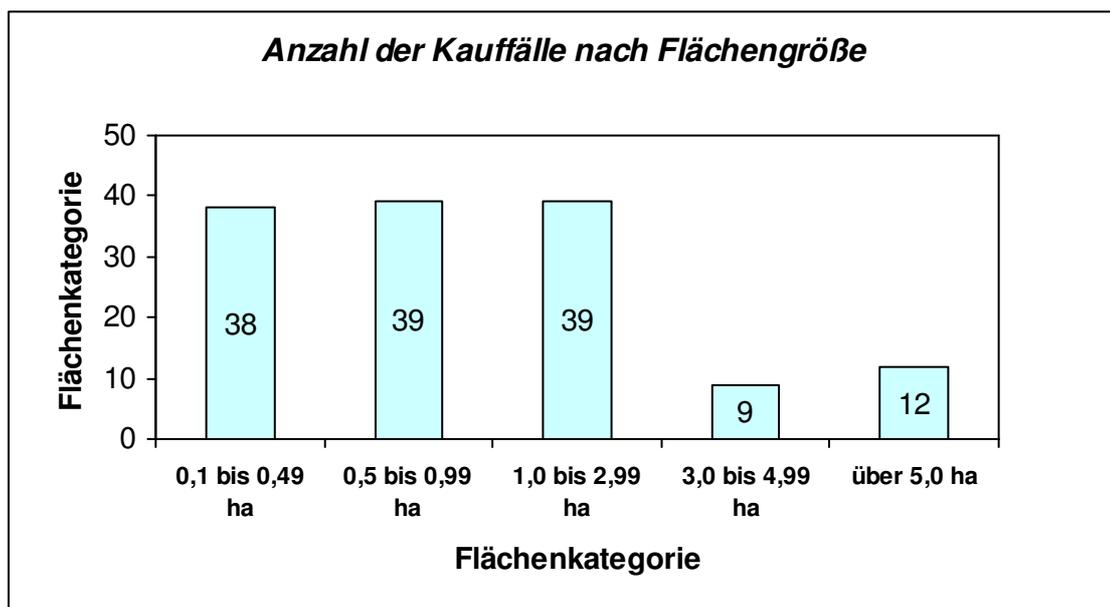


Abb. 48 Anzahl der Kauffälle für Wald nach Flächengröße

Begünstigtes Agrarland

Die Auswertung von 25 Erwerbsvorgängen für begünstigtes Agrarland zeigte, dass dieser Bodenwert besonders von der Lage abhängig ist. Die Kaufpreise reichten von 1,00 €/m² bis 9,00 €/m² Grundstücksfläche. Der **Mittelwert** für begünstigtes Agrarland beträgt 3,60 €/m². Die durchschnittliche **Grundstücksfläche** liegt bei 1,7 ha.

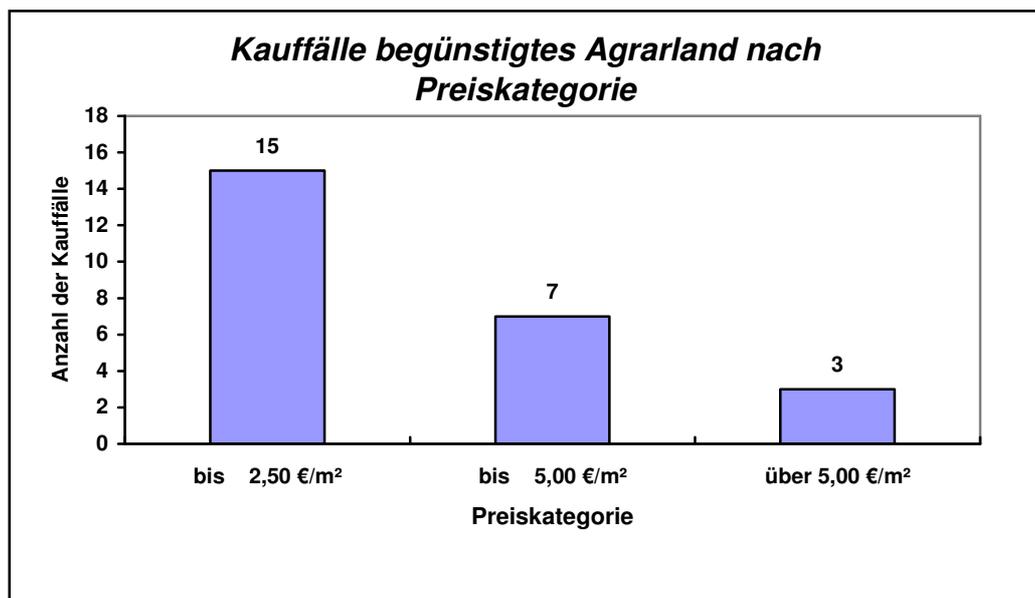


Abb. 49 Anzahl der Erwerbsvorgänge und Kaufpreise für begünstigtes Agrarland

3.4 Sonstige Aussagen

Gartenland

In der Geschäftsstelle wurden **211 Kaufverträge** zu Gartenland ausgewertet. Die gezahlten Kaufpreise liegen je nach Lage und Höhe des Bodenrichtwertes für Wohnbauland **zwischen 1,00 €/m² und 18,50 €/m²**. Voraussetzung ist, dass diese Flächen keiner anderweitigen bauplanungsrechtlichen Beurteilung unterliegen. Der **durchschnittliche Kaufpreis ist mit 3,00 €/m²** ermittelt worden, bei einer **durchschnittlichen Grundstücksfläche von 1.240 m²**.

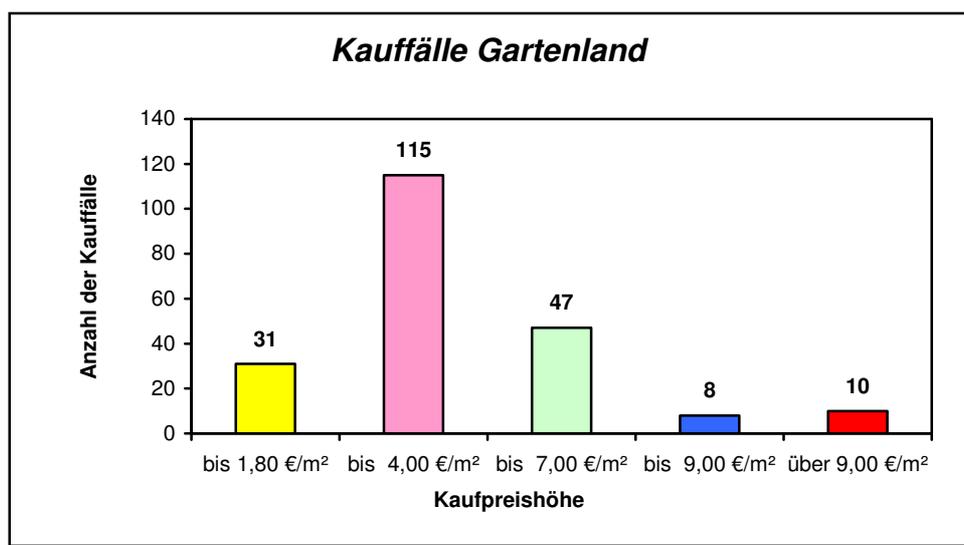


Abb. 50 Anzahl der Kauffälle für Gartenland nach Kaufpreishöhe

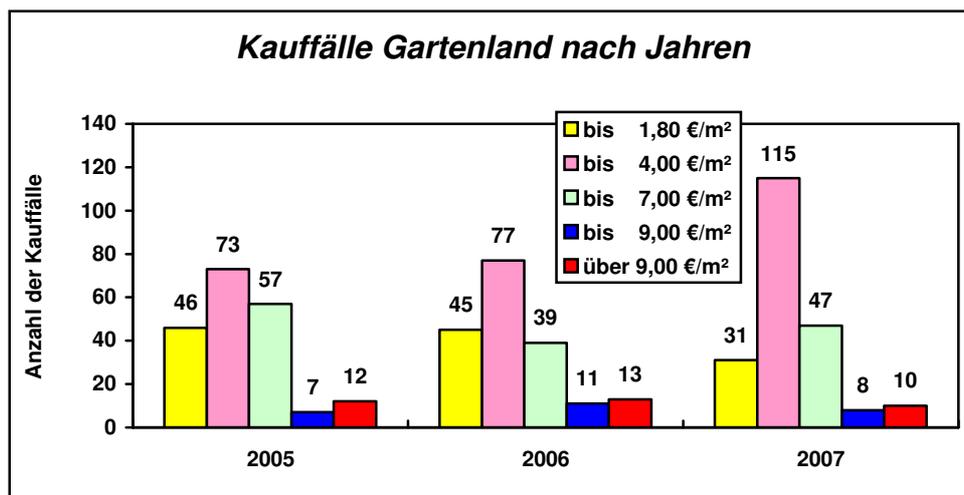


Abb. 51 In der Grafik ist die Häufigkeit der Kauffälle für Gartenland dargestellt.

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 153 Kaufverträge hierzu ausgewertet.

Art der unselbständigen Teilflächen	Nutzungsart	Anzahl	% des Baulandwertes Mittelwert (2/3 Spanne)	Systemdarstellung
hinter dem Grundstück liegende regel- oder unregelmäßige Flächen	Einfamilienhausgebiet	42	44 (19-100)	
seitlich gelegene Flächen	Einfamilienhausgebiet	22	42 (11 – 99)	
Splitterflächen regel- oder unregelmäßig in unterschiedlichen Lagen	Einfamilienhausgebiet	20	40 (11– 100)	
Zufahrten	Einfamilienhausgebiet	9	37 (13– 77)	
Arrondierung aus Wegen, Straßen zum Bauland (z.B. Vorgarten)	Einfamilienhausgebiet	9	50 (10 – 100)	
Arrondierung aus Bauland zu Wegen, Straßen, Stellplätzen in Abhängigkeit von der Intensität des Eingriffs	Einfamilienhausgebiet	28	74 (27 – 114)	

Bauerwartungsland

In Auswertung von 33 Kaufverträgen wurde eine Spanne der **Kaufpreise von 4,00 €/m² bis 48,00 €/m²** ermittelt. Der Gutachterausschuss weist in diesem Zusammenhang darauf hin, dass der Bodenwert für Bauerwartungsland vom Stand der Bauleitplanung und vom Wohnlandpreisniveau abhängig ist. Der **durchschnittliche Kaufpreis** für Bauerwartungsland beträgt **8,70 €/m²** Grundstücksfläche.

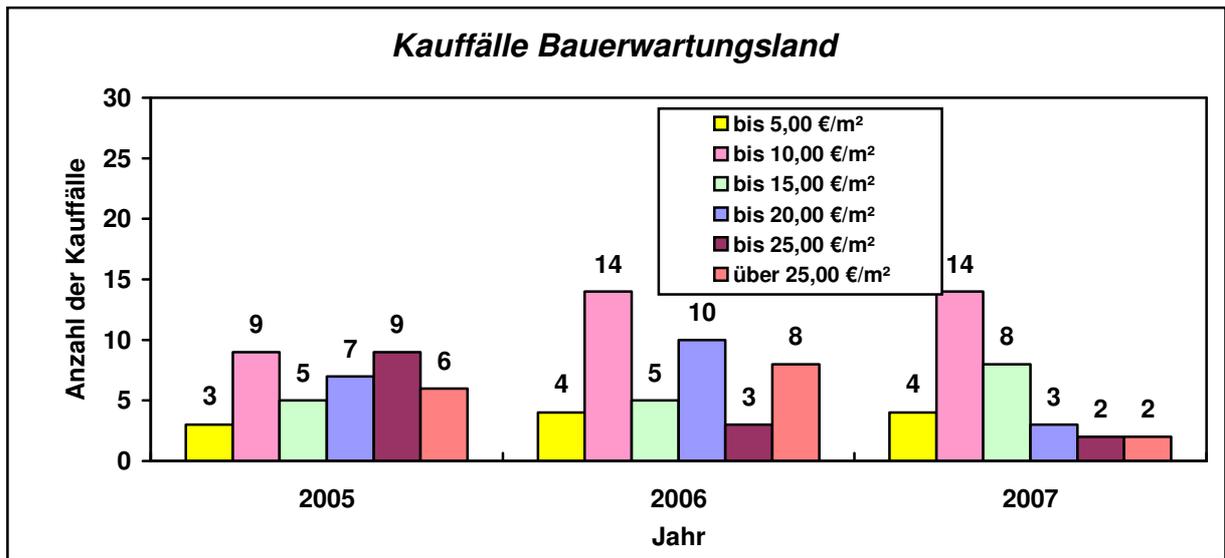


Abb. 52 Häufigkeit der Kauffälle für Bauerwartungsland nach Jahren

Rohbauland

Vom Gutachterausschuss wurden für Rohbauland 45 Kaufverträge ausgewertet. In Auswertung der getätigten Erwerbsvorgänge wurden Kaufpreise für Rohbauland in einer Spanne von **11,00 €/m² bis 107,00 €/m²** ermittelt. Der **durchschnittliche Kaufpreis** für Rohbauland beträgt **40,00 €/m²** Grundstücksfläche.

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 die Flächen nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.

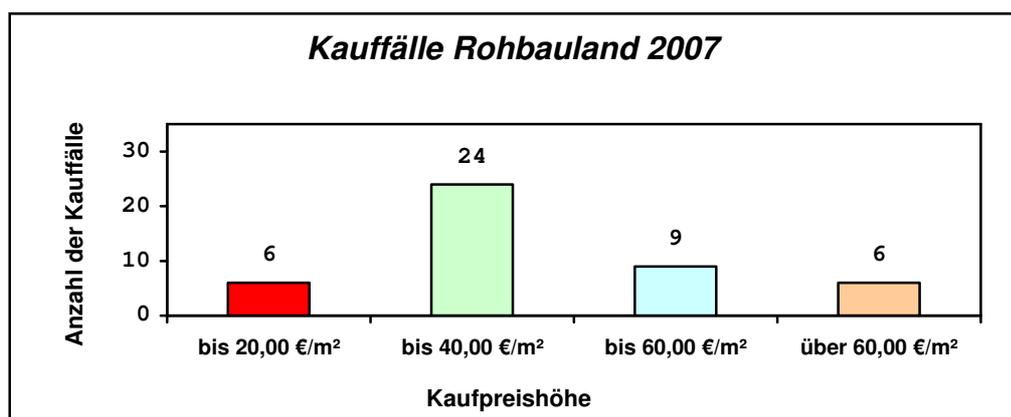


Abb. 52 Häufigkeit der Kaufpreise für Rohbauland

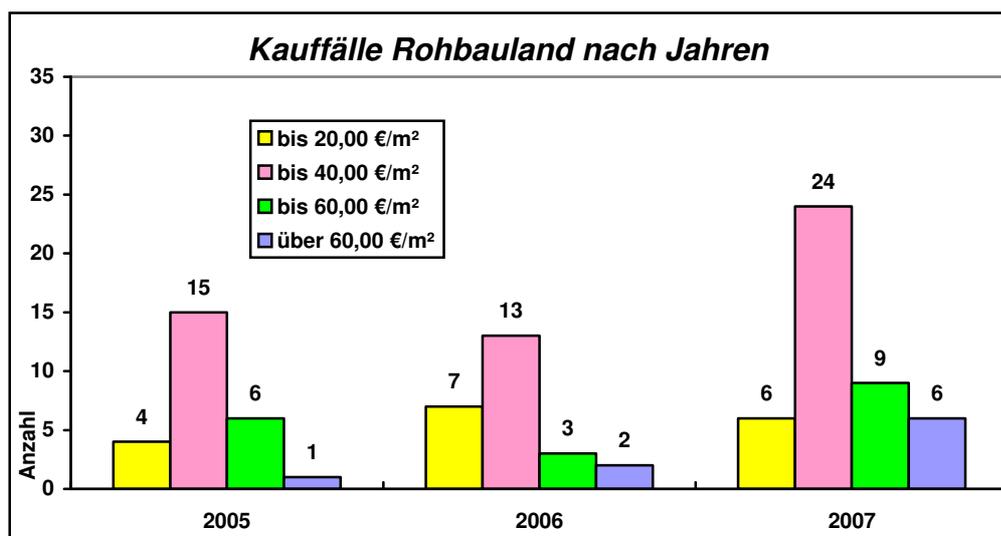


Abb. 54 Häufigkeit der Kauffälle für Rohbauland nach Jahren.

Straßenbauflächen

In Auswertung der 225 getätigten Erwerbsvorgänge wurden Kaufpreise für Straßenbauflächen in einer Spanne von **0,10 €/m² bis 44,00 €/m²** ermittelt. Der **durchschnittliche Kaufpreis** für Flächen, die zum Straßenbau angekauft worden sind, **beträgt unter Berücksichtigung der Flächengewichtung 1,20 €/m²** Grundstücksfläche.

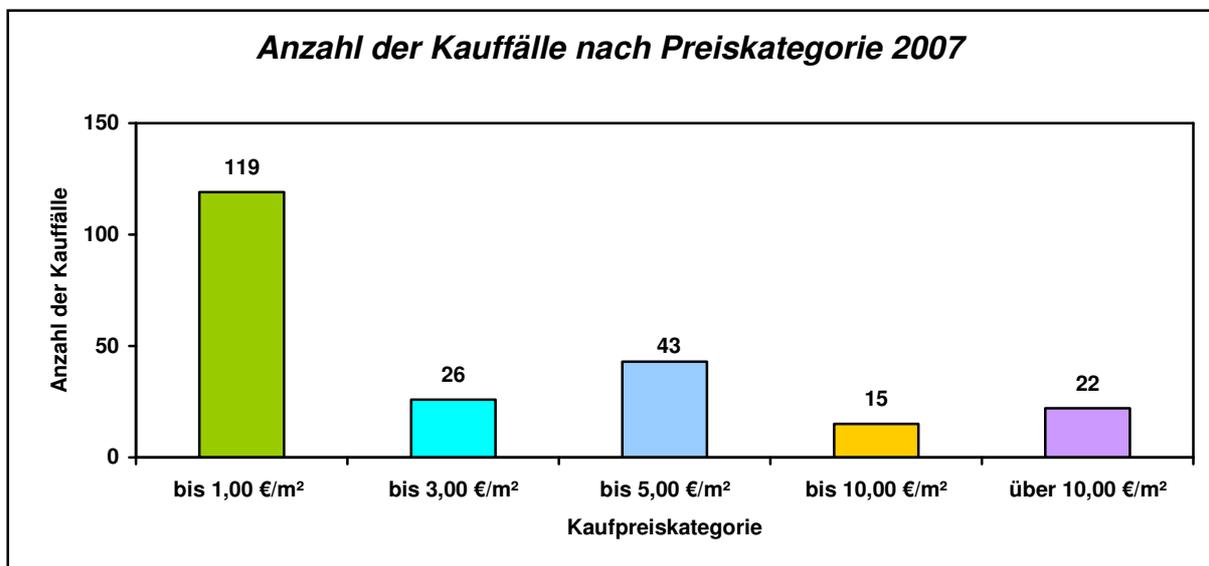


Abb. 55 Häufigkeit der Kaufpreise für Straßenbauflächen.

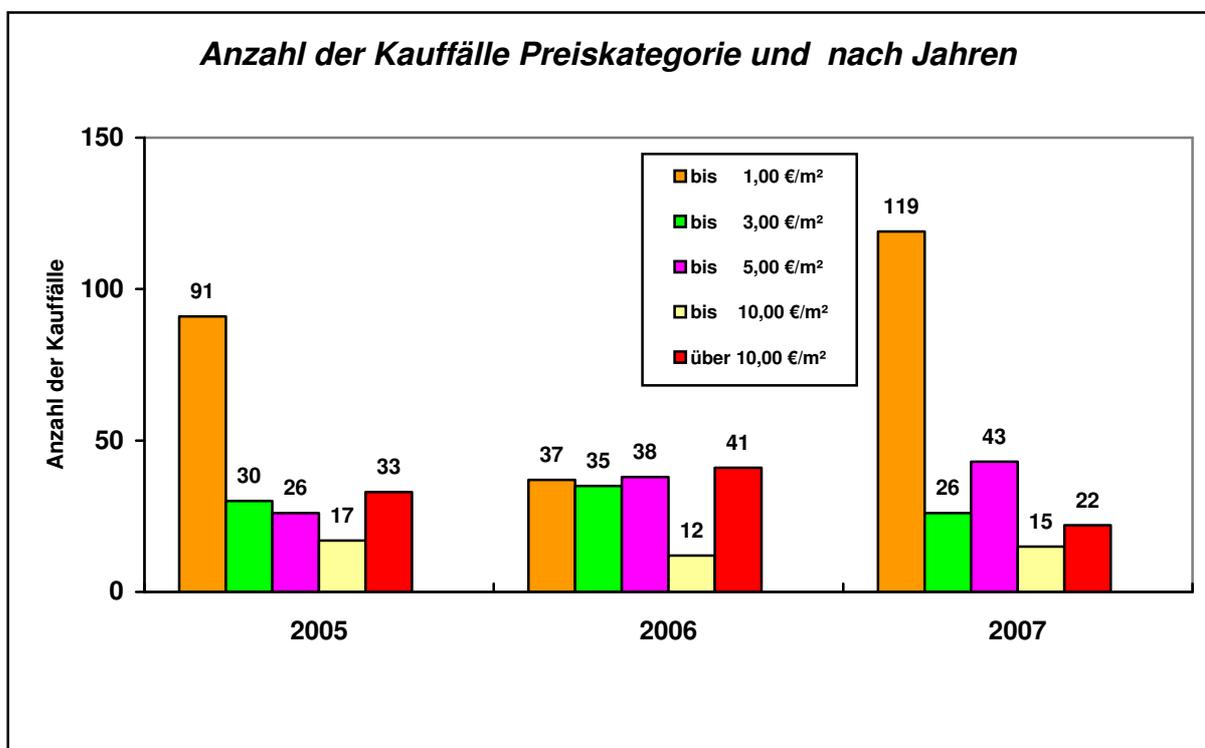


Abb. 56 Häufigkeit der Kauffälle für Straßenbauflächen nach Jahren.



4. Bodenrichtwerte Allgemeines

Vom Gutachterausschuss werden jährlich Bodenrichtwerte ermittelt und veröffentlicht. Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für Grundstücke eines Gebietes, für das 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 Angabe der maßgebenden Merkmale (Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Erschließungszustand, Geschossigkeit, Grundstücksfläche) in Tabellenform oder Bodenrichtwertkarten dargestellt. 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 den Ortslagen mit ortsüblicher Erschließung sowie auf Baugrundstücke in den Planungsgebieten, die gemäß § 127 Abs. 2 Baugesetzbuch voll erschlossen sind. 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. In der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses, Rostocker Straße 76 in 23970 Wismar, kann Einsicht in die Bodenrichtwerte genommen werden, bzw. gegen ein Entgelt eine schriftliche Auskunft gegeben werden. Zusätzlich werden die Bodenrichtwerte für den Bereich des Landkreises Nordwestmecklenburg über das Internet auf der Homepage des Landkreises Nordwestmecklenburg unter [www.nordwestmecklenburg.de/ Geodaten-Dienste](http://www.nordwestmecklenburg.de/Geodaten-Dienste), zur Verfügung gestellt.

Neben den Bodenrichtwerten 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. Der Gutachterausschuss hat zum Stichtag 31.12.2007 Bodenrichtwerte für Baulandflächen und landwirtschaftlich genutzte Flächen ermittelt. Der Bodenrichtwert bezieht sich auf ein Grundstück, das für das jeweilige Gebiet typisch ist (Richtwertgrundstück).

Die mittleren Grundstücksgrößen betragen für:

städtische Baugrundstücke	630 m² in einer Spanne von 150 m² bis 900 m²
ländliche Baugrundstücke	920 m² in einer Spanne von 380 m² bis 1.500 m²
Baugrundstücke in den Plangebieten	640 m² in einer Spanne von 320 m² bis 1.000 m²
Ferienhausgrundstücke	520 m² in einer Spanne von 280 m² bis 920 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 vom Bodenrichtwert. 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.

4.1 Darstellung der Bodenrichtwerte

Der Entwicklungszustand wird mit folgenden wertbeeinflussenden Merkmalen ausgewiesen:

- R = Rohbauland
- E = Bauerwartungsland

Bodenrichtwerte ohne Kennzeichnung gelten für baureifes Land.

Die Art der baulichen Nutzung ist mindestens nach § 1 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zu bezeichnen:



W = Wohnbauflächen

G = Gewerbliche Flächen

M = Gemischte Bauflächen

S = Sonderbauflächen.

Die Gutachterausschüsse sind frei, über die Unterscheidungen nach § 1 Abs. 1 BauNVO hinaus die maßgeblichen Arten der Grundstücksnutzung selbst zu bestimmen (z.B. Ein- und Zweifamilienhäuser/Geschosswohnungsbau, klassisches/höherwertiges Gewerbe), statt die weiteren Differenzierungen nach § 1 Abs. 2 BauNVO zu verwenden. Die gewählten Unterscheidungen sind im Grundstücksmarktbericht erläutert.

Das Maß der baulichen Nutzung nach der BauNVO wurde durch den Gutachterausschuss auf Grundlage der B-Pläne in Entwicklungsgebieten bei der Erarbeitung der Bodenrichtwerte berücksichtigt:

Geschosszahl,
(römische Zahl)
z.B. II, zweigeschossige Bebauung

Geschossflächenzahl (GFZ)
(Dezimalzahl)
z.B. GFZ 0,7, Geschossfläche
= 70 % der Grundstücksfläche

Grundflächenzahl (GRZ)
(Dezimalzahl)
z.B. GRZ 0,4, Grundfläche = 40 %
der Grundstücksfläche

Baumassenzahl (BMZ)
(Dezimalzahl)
z.B. BMZ 8,0 = 8 m³ Baumasse
je m² Baugrundstück

Ausmaß des Bodenrichtwertgrundstücks:

Grundstückstiefe,
(arabische Zahl)
z.B. 40 m
Grundstückstiefe

oder

Grundstücksfläche,
(arabische Zahl)
z.B. 550 m²
Grundstücksfläche.

35 m	städtische Baugrundstücke	630 m² in einer Spanne von 150 m² bis 900 m²
40 m	ländliche Baugrundstücke	920 m² in einer Spanne von 380 m² bis 1.500 m²
35 m	Baugrundstücke im Plangebiet	640 m² in einer Spanne von 320 m² bis 1.000 m²
35 m	Ferienhausgrundstücke	520 m² in einer Spanne von 280 m² bis 920 m²

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 Buchstaben-zusätze gekennzeichnet:

A = sanierungs- bzw. entwicklungsunbeeinflusster Zustand (Anfangswert)

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

Bodenrichtwerte beziehen sich auf baureife Grundstücke, erschlossen nach § 127 Abs. 2 BauGB, für die Erschließungsbeiträge nach Angaben des Kommunalabgabengesetzes sowie Kostenerstattungsbeiträge für Ausgleichsflächen nach § 135a BauGB noch erhoben werden können.

4.2 Übersicht über die Bodenrichtwerte typischer Orte zum Stichtag 31.12.2007

Die hiermit bekannt gegebenen Bodenrichtwerte für typische Orte oder Ortsteile beziehen sich auf baureife Grundstücke, für die keine Beiträge für die vorhandenen Erschließungsanlagen mehr erhoben werden (z. B. Dorf-, Stadt- oder Kerngebiete) oder für die Erschließungsbeiträge bereits gezahlt worden sind (neu erschlossene Grundstücke), oder sie sind durch eckige Klammern [] als ortsüblich erschlossen gekennzeichnet.

Der ausgewählte typische Ort oder Ortsteil wird durch Merkmale charakterisiert. Dabei werden Abkürzungen für die in den Raumordnungsprogrammen angegebenen Zentralen Orte verwendet: OZ = Oberzentrum; MZ = Mittelzentrum, GZ = Grundzentrum (voraussichtlich). Weitere Angaben zur Einstufung der Zentralität eines Ortes, sind dem gültigen Landesraumentwicklungsprogramm des Ministeriums für Arbeit, Bau und Landesentwicklung sowie den regionalen Raumordnungsprogrammen zu entnehmen.

Kreisfreie Stadt	Merkmale			Wohnflächen für den						Gemischte Bauflächen			Gewerbliche Bauflächen	
				individuellen Wohnungsbau			Geschosswohnungsbau			Dorfgebiete	Mischgebiete	Kerngebiete	Gewerbegebiete	Industriegebiete
	Einwohner in 1.000	Zentralität	andere	gute Lage	mittl. Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittl. Lage	mäßige Lage					
				€/m ²										
Grevesmühlen	11,0	MZ	Kreisstadt	[70]	50									
Bad Kleinen	3,7		Dorf		45									
Beckerwitz	0,4		Dorf		65	[45]								
Herren Steinfeld	0,5		Dorf		55	[50]								
Herrnburg	3,0		Dorf		115	[75]								
Schönberg	4,4		Stadt		70	[50]							19	
Selmsdorf Dorf	2,4		Dorf		80	[50]							20	
Tarnowitz	0,4		Dorf	180	115									

5. Zusammenfassung

In dem vorliegenden Grundstücksmarktbericht wurden die wesentlichen Daten des Grundstücksmarktes 2007 für den Bereich des Landkreises Nordwestmecklenburg zusammengestellt.

Grundlage dieses Grundstücksmarktberichtes sind die Kauffälle des vergangenen Jahres, die in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ausgewertet wurden. Der Gutachterausschuss weist darauf hin, dass es sich bei den angegebenen Werten um Durchschnittswerte handelt. Auf dem Grundstücksmarkt können sowohl höhere, als auch niedrigere Kaufpreise erzielt werden. Der Bericht zeigt den Trend der Preisentwicklung auf und macht den Grundstücksmarkt in dem Landkreis Nordwestmecklenburg transparent.

Zusammenfassend lässt sich das Jahr 2007 wie folgt darstellen:

Dem Gutachterausschuss sind im Jahre 2007 insgesamt 2.630 Kauffälle über Eigentumsübertragungen zugeleitet worden, davon blieben 200 Kaufverträge aufgrund ungewöhnlicher bzw. persönlicher Verhältnisse unberücksichtigt, somit fanden **2.430 Kauffälle Eingang in die Kaufpreissammlung**. Das waren 173 Verträge mehr als im Vorjahr.

Insgesamt ist ein Rückgang des Flächenumsatzes von **6,6 %** zu verzeichnen. Das betrifft alle ausgewiesenen Teilmärkte. Mit einem Flächenumsatz in Höhe von 4.125,4 ha sind 291,3 ha weniger verkauft worden als im Vorjahr. Im Berichtsjahr 2007 wurden für einen Quadratmeter **Ackerland durchschnittlich 0,94 €** gezahlt, das waren 11 Cent mehr als im Vorjahr. Bei **Grünland** fiel der Preis pro Quadratmeter Grundstücksfläche im gleichen Zeitraum **von 0,59 € auf 0,56 €**.

Der **Geldumsatz stieg von 152,2 Mio. Euro im Jahr 2006 auf 158,0 Mio. im Jahr 2007**. Der Geldumsatz stieg auf dem Teilmarkt „bebaute Grundstücke“ am stärksten an, gefolgt von den Teilmärkten „Gemeinbedarfsflächen“ und „Land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke“.

Die Kaufpreise für unbebaute Baugrundstücke zeigten sich relativ stabil.

Im Berichtsjahr 2007 sind mit 89 bebauten **Wochenend- und Ferienhausgrundstücken** nur 2 Objekte weniger verkauft worden als im Vorjahr. Standorte waren überwiegend Redewisch bei Boltenhagen, Boltenhagen, Kaltenhof, Oertzenhof, Timmendorf und Kirchdorf jeweils auf der Insel Poel. Der durchschnittliche Kaufpreis für bebaute Wochenend- und Ferienhausgrundstücke in der Ostseeregion beträgt **1.804,00 €/m² Wohnfläche**.

Die **unbebauten Ferienhausgrundstücke** liegen alle im Bereich der Ostseeregion. Der durchschnittliche Kaufpreis beträgt 105,00 €/m² in einer Spanne von **49,00 €/m² bis 146,00 €/m²**, bei einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 520 m².

Für den Teilmarkt der freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser wurden 248 Kauffälle registriert. Auf dem Teilmarkt der Reihenhäuser und Doppelhaushälften waren es 104 Kauffälle. Im Durchschnitt wurden für **freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser** ab Baujahr 1990 pro Objekt **144.000,00 Euro** und für **Reihenhäuser und Doppelhaushälften** durchschnittlich **128.000,00 Euro** gezahlt. Das entspricht einem durchschnittlichen Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche von 1.155,00 €/m² bzw. 1.271,00 €/m².

Eigentumswohnungen (**Erstverkäufe**) mit **65 m² Wohnfläche** wurden zu einem Durchschnittspreis in Höhe von **151.580,00 €** verkauft. Das entspricht einem Kaufpreis von **2.332,00 €/m² Wohnfläche**.

Die **Weiterverkäufe** von Eigentumswohnungen nehmen einen Marktanteil von ca. 50 % ein. Hier ist festzustellen, dass sich die Kaufwerte in einer **Spanne von 780,00 €/m² Wohnfläche bis 2.100,00 €/m² Wohnfläche** bei einem **Mittelwert von 1.354,00 €/m²** bewegen. Die durchschnittliche **Wohnfläche** beträgt für diese Objekte **62 m²**. Bevorzugte Standorte für Eigentumswohnungen waren Redewisch, Boltenhagen, Oertzenhof und Kirchdorf.

Neben **Gebäundefaktoren** werden, entsprechend dem Erfordernis der Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten, **Liegenschaftszinssätze, Marktanpassungsfaktoren und Erbbauzinssätze** veröffentlicht.



Im Berichtsjahr hat sich der Immobilienmarkt im Landkreis Nordwestmecklenburg unterschiedlich entwickelt. Die Kaufpreise für bebaute und unbebaute Baugrundstücke zeigten sich relativ stabil. Für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke und für Eigentumswohnungen (Erstverkäufe) wurden im Berichtsjahr 2007 Preisanstiege festgestellt.

Beschluss

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in dem Landkreis Nordwestmecklenburg hat den Grundstücksmarktbericht 2007 in seiner Sitzung am 11.03.2008 beschlossen.

gez. König

Vorsitzender des Gutachterausschusses



Anlagen

1. Vorsitzender, Stellvertreter und ehrenamtliche Mitglieder des Gutachterausschusses in dem Landkreis Nordwestmecklenburg

Vorsitzender

Herr König, Horst
ltd. Kreisvermessungsdirektor im Landkreis Nordwestmecklenburg

1. Stellvertreter

Herr Niebisch, Roland
Kreisrechtsrat im Landkreis Nordwestmecklenburg

2. Stellvertreter

Herr Prof. Dr. Schäfer, Walter
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Wertermittlung

3. Stellvertreter

Herr Krause, Rudolf

4. Stellvertreter

Herr Prof. Dr. Haker, Wilfried
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Wertermittlung

ehrenamtliche Mitglieder

Herr Boje, Heiko
Stabsstelle Regionalplanung im Landkreis Nordwestmecklenburg

Herr Drebitz, Uwe
Amt für Landwirtschaft Wittenburg

Herr John, Herbert
Forstoberinspektor, Landesforst M-V, Verwaltungsstelle Neukloster

Herr Johnson, Bernd Dieter
ehemaliger Leiter der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Landkreis Nordwestmecklenburg

Herr Klingels, Gerrit
Abteilungsleiter der Sparkasse Mecklenburg Nordwest

Frau Dr. Marth, Gertraud
Kreisbauernverband Nordwestmecklenburg e.V.

Herr Otto, Hans Eberhard
Haus und Grundbesitzerverein Wismar e.V.

Herr
Ralf R. Peschel
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Wertermittlung
Koesling - Anderson LEBG mbH

Frau Reemer, Gabriele
Steueramtfrau im Finanzamt Wismar



Frau Saitenmacher, Margot
freie Sachverständige für Wertermittlung

Herr Steinkamp, Volker
Marktbereichsleiter der Sparkasse Mecklenburg- Nordwest

Herr Dr. Strate, Rudolf
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

Herr Uebe, Volker
Architektenkammer M/V

Herr Wiegand, Karsten
freier Sachverständiger für Wertermittlung

Herr Wigger, Ludwig
freier Sachverständiger für landwirtschaftliche Wertermittlung

Frau Zecher, Petra
Kreisbauoberrätin im Landkreis Nordwestmecklenburg



2. Dienstleistungen des Gutachterausschusses

Zusätzlich zu diesem Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses in dem Landkreis Nordwestmecklenburg können Interessenten und Teilnehmer am Grundstücksmarkt sich über den Wert von unbebauten und bebauten Grundstücken durch Gutachten, Auskünfte aus der Bodenrichtwertkarte sowie schriftliche Auskünfte aus der Kaufpreissammlung gegen Gebühren informieren.

Gutachten:

Gutachten können über

- . den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Rechten an Grundstücken,
- . die Höhe der Entschädigung für andere Vermögensnachteile,
- . die Höhe von Pachtzinsen nach dem Bundeskleingartengesetz und
- . das ortsübliche Nutzungsentgelt nach der Nutzungsentgeltverordnung

beim Gutachterausschuss beantragt werden.

Der Gutachterausschuss beschließt dabei als Kollegialgremium i.d.R. in der Besetzung mit drei Personen (Vorsitzender und zwei ehrenamtliche Gutachter). Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Für die Erstattung von Gutachten werden Gebühren und Auslagen nach den gesetzlichen Bestimmungen erhoben. Die Gebühr hängt von der Höhe des Verkehrswertes ab.

Auskunft über Bodenrichtwerte und Auszüge aus Bodenrichtwerttabellen:

Im Abschnitt 4.1. dieses Marktberichtes sind Hinweise und Informationen über Bodenrichtwerte enthalten. Jedermann kann mündlich oder schriftlich Auskunft über die Bodenrichtwerte und Vervielfältigungen der Bodenrichtwerttabellen durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erhalten. Für schriftliche Auskünfte werden Gebühren nach den gesetzlichen Bestimmungen erhoben.

Besondere Bodenrichtwerte:

Für Grundstücke in Sanierungs- und Entwicklungsgebieten werden vom Gutachterausschuss auf Antrag der Gemeinde besondere Bodenrichtwerte ermittelt. Wenn diese Bodenrichtwerte ermittelt werden, sind sie in einer Karte bei der betreffenden Gemeinde zu führen und können dort eingesehen werden.

Auskunft aus der Kaufpreissammlung:

Die Kaufpreissammlung mit ihren ergänzenden weiteren Datensammlungen ist grundsätzlich geheim zu halten. Das gilt auch für zugehörige Verträge, Beschlüsse und Unterlagen. Die Kaufpreissammlung darf nur von Mitgliedern des Gutachterausschusses und den Bediensteten der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zur Erfüllung ihrer Aufgaben eingesehen werden. Die landesrechtlichen Datenschutzbestimmungen über Auskunfts- und Einsichtsrechte Betroffener und des Landesbeauftragten für den Datenschutz sind zu beachten.

Auskünfte aus der Kaufpreissammlung können auf schriftlichen Antrag von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Einzelfall erteilt werden, wenn ein berechtigtes Interesse dargelegt wird und die sachgerechte Verwendung der Daten gewährleistet erscheint. Das berechtigte Interesse und die sachgerechte Verwendung der Daten sind regelmäßig anzunehmen, wenn die Auskunft von einer Behörde zur Erfüllung ihrer Aufgaben oder von einem öffentlich bestellt und vereidigten Sachverständigen zur Erstattung von Wertgutachten für die in § 193 Abs. 1 des Baugesetzbuches genannten Personen oder Stellen beantragt wird.

Die Auskünfte werden so erteilt, dass sie sich nicht auf bestimmte oder bestimmbare Personen und Grundstücke beziehen. Der Empfänger darf die mitgeteilten Daten nur für den Zweck verwenden, der bei dem Auskunftsantrag angegeben wurde. Hierauf ist bei der Auskunftserteilung hinzuweisen.