

Grundstücksmarkt- bericht 2002

Landkreis Nordwestmecklenburg



Foto : Zakrewski, Ernst-Günther



MECKLENBURG-VORPOMMERN

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Nordwestmecklenburg



Grundstücksmarktbericht 2002

Herausgeber:	Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Nordwestmecklenburg	
Postanschrift:	Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Nord- westmecklenburg Verwaltungsgelände am Bahnhof Bahnhofstraße 79 23936 Grevesmühlen	
Besucheranschrift:	Rostocker Straße 76 23970 Wismar	
Telefon:	(03841) 410-210	
Telefax:	(03841) 410-214	
E-Mail:	gutachterausschuss@nordwestmecklenburg.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:	60,00 € pro Exemplar	

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	11
2.4. Beteiligte	13
3. Entwicklung auf den Grundstücksteilmärkten	
3.1. Unbebaute Baugrundstücke	14
3.1.1. Individueller Wohnungsbau	15
3.1.2. Mehrfamilienhausbau	17
3.1.3. Gewerbe	17
3.2. Bebaute Grundstücke	19
3.2.1. Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	20
3.2.2. Reihenhäuser und Doppelhaushälften	21
3.2.3. Eigentumswohnungen	22
3.2.4. Liegenschaftszins	24
3.3. Land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke	24
3.3.1. Ackerland	25
3.3.2. Grünland	29
3.3.3. Sonstige landwirtschaftliche Flächen	33
3.4. Sonstige Aussagen	35
4. Entwicklung im Berichtszeitraum im Landkreis Nordwestmecklenburg	
4.1. Auswertung der Entwicklung der Geldumsätze im Vergleich der Ämter im Landkreis Nordwestmecklenburg	41
5. Bodenrichtwerte, Übersichten über die Bodenrichtwerte	
5.1. Bodenrichtwerte	42
5.2. Übersicht über die Bodenrichtwerte typischer Orte	45
6. Zusammenfassung	47
Anlage 1 Vorsitzender, Stellvertreter und ehrenamtliche Mitglieder des Gutachterausschusses im Landkreis Nordwestmecklenburg	
Anlage 2 Übersicht der Bodenrichtwerte für den Landkreis Nordwestmecklenburg	
Anlage 3 Dienstleistungen des Gutachterausschusses	
Anlage 4 Übersichten - Sanierungsgebiete	



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 personenbezogenen 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 Arbeiten einer Geschäftsstelle, die im Landkreis Nordwestmecklenburg beim Katasteramt angesiedelt 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 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 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 (GVOBl. M-V S. 401), geändert durch das Gesetz über die Funktionalreform vom 05.05.1994 (GVOBl. 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 bei 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 Arbeitssituation 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 120.899 ergibt sich eine durchschnittliche Bevölkerungsdichte von 58 Einwohnern/km². Im Berichtszeitraum verringerte sich die Einwohnerzahl im Landkreis um 398 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), 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.

Grundstücksmarktbericht Stand 31.12.2002

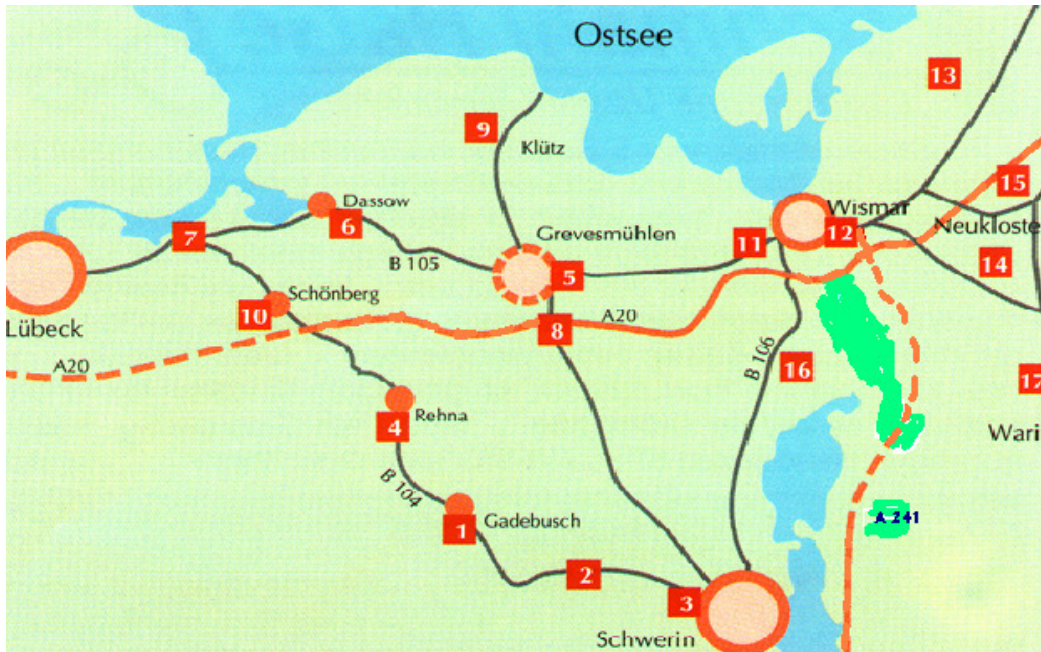


Abb. 1 Gewerbegebiete im Landkreis

Im Landkreis Nordwestmecklenburg sind folgende Gewerbegebiete ausgewiesen:

- | | | | |
|-----------------|--------------------------|----------------|-------------------|
| 1. Gadebusch | - Trittau-er Straße | 9. Klüt-z | - Lübecker Straße |
| 2. Lüt-zow | - Am Wasserwerk | 10. Schönberg | - Sabower Höhe |
| 3. Brüsewitz | - Brüsewitz | 11. Gä-gelow | - Gä-gelow |
| 4. Rehna | - Rehna Nord | 12. Hornstorf | - Krit-zow/Rüggow |
| 5. Grevesmühlen | - Grevesmühlen Ost | 13. Neuburg- | - Steinhausen |
| | - Südlicher Kapellenberg | Steinhausen | |
| | - Tonweide | 14. Krassow | - Schmakentin |
| | - Südost | 15. Neukloster | - Hechtskuhl |
| 6. Dassow | - Holmer Berg | | - Gänsekuhl |
| 7. Selmsdorf | - An der Trave | 16. Dorf Meck- | - Karow |
| | | lenburg | - Steffin |
| 8. Upahl | - An der Silberkuhle | 17. Warin | - Warin |

Durch den Landkreis verlaufen die Bundesstraßen B 104, B 105, B 208, B 106, B 192 und die Bundesautobahn A 20, der Teilabschnitt Schönberg - Rostock. Die Autobahn A 241 Schwerin - Wismar befindet sich in der Bauphase.



Die Linienführung, den Landkreis Nordwestmecklenburg betreffend, ist abgestimmt und in der Abbildung 2 ersichtlich. Der westliche Abschnitt der A 20 Schönberg - Lübeck bis zur Landesgrenze wurde begonnen.

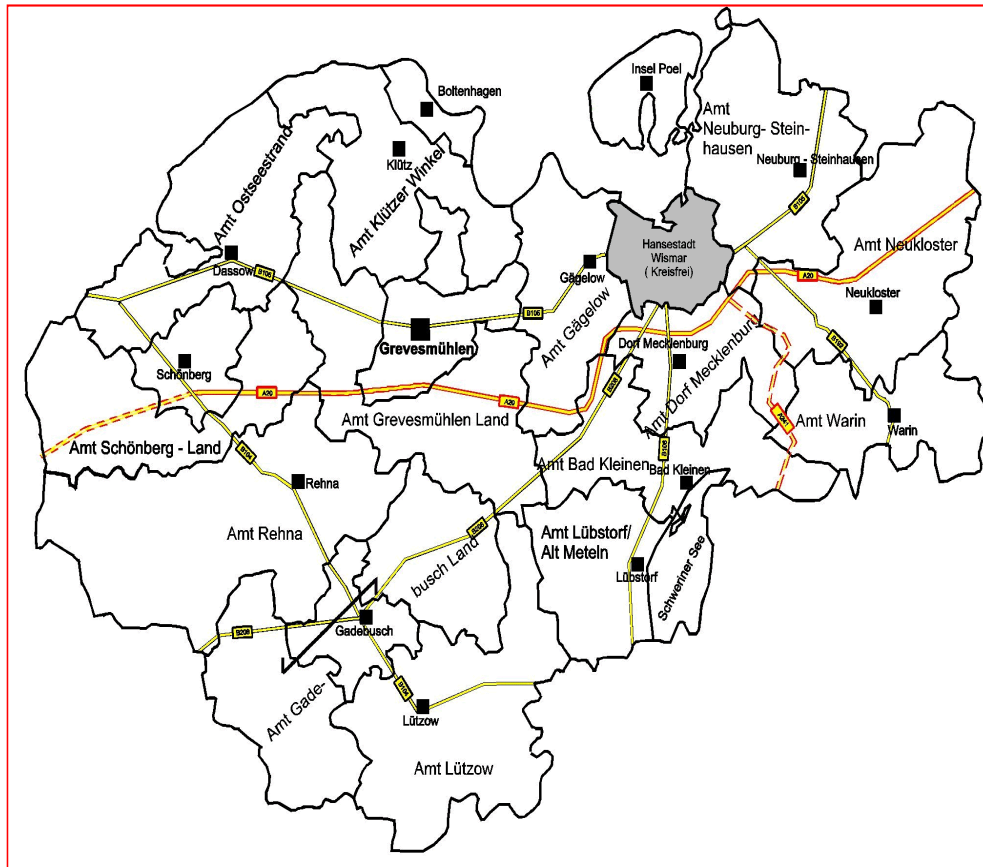


Abb. 2
Landkreis Nordwestmecklenburg (verkehrsmäßige Erschließung,
kommunale Gebietsgliederung)

**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	100	4,8
Landwirtschaftliche Fläche	1.535	74,0
Waldfläche	265	12,8
Sportfläche	9	0,4
Verkehrsfläche	53	2,6
Wasserfläche	85	4,1
Sonstige Fläche	28	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)
Herren 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	(Stadtnähe Gadebusch)
Lützw	(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. Die vielfältige Landschaftsstruktur und deren reichhaltiges Naturangebot bietet sich besonders für die vielfältigsten Freizeit-, Erholungs- und Rehabilitationsmöglichkeiten an und demzufolge für Tourismus und Fremdenverkehr. Ein ausgewogenes Verhältnis von Handwerk, Gewerbe, Handel, Tourismus, Landwirtschaft und Industrie wird angestrebt.



Tab. 2:
Der Arbeitsmarkt im Landkreis Nordwestmecklenburg

	Arbeitsamtsbezirk Nord				
	1998	1999	2000	2001	2002
Arbeitslosenquote in %	18,2	16,8	15,7	15,4	15,2
Arbeitslose (absolut)	9.856	9.383	9.036	9.026	8.882

Quelle: Arbeitsamtsbezirk Nord Kiel (Stichtag 30.12.2002)

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

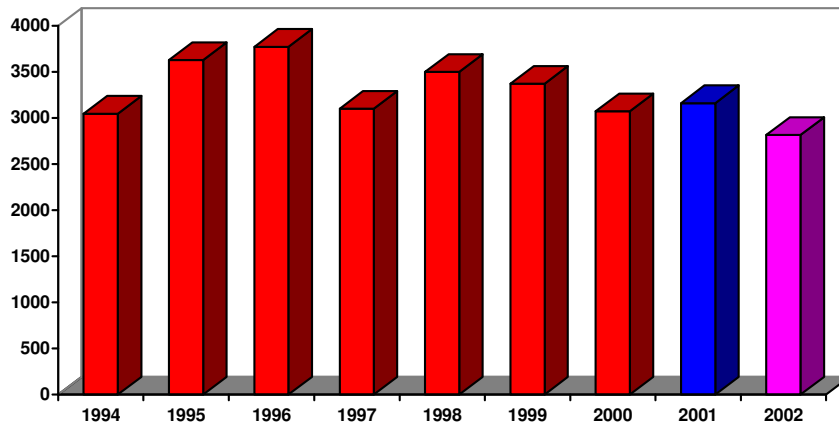


Abb. 3 Darstellung der eingegangenen Erwerbsvorgänge

Dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Nordwestmecklenburg sind im Jahre 2002 2.816 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. 10 % zurückgegangen. Davon blieben 307 Kaufverträge aufgrund ungewöhnlicher bzw. persönlicher Verhältnisse sowie nicht ausreichend vorhandener Daten unberücksichtigt.



Tab. 3: Erwerbsvorgänge nach Teilmärkten

Grundstücksteilmarkt	Anzahl (absolut)	Anteil (%)
Unbebaute Baugrundstücke	518	20,6
Bebaute Grundstücke (ohne Wohnungs- und Teileigentum)	725	28,9
Wohnungs- und Teileigentum	124	5,0
Land- und Forstwirtschaft	595	23,7
Sonstige (incl. Gemeinbedarf)	547	21,8
Summe	2.509	100,0

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

Grundstücksteilmarkt	1997	1998	1999	2000	2001	2002
Unbebaute Baugrundstücke	642	719	779	602	640	518
Bebaute Grundstücke (ohne Wohnungs- u. Teileigentum)	830	1.128	1.029	715	787	725
Wohnungs- und Teileigentum	128	276	116	123	103	124
Land- und Forstwirtschaft	542	721	1.040	875	821	595
Sonstige (incl. Gemeinbedarf)	494	552	624	556	528	547
Summe	2.636	3.396	3.588	2.871	2.879	2.509

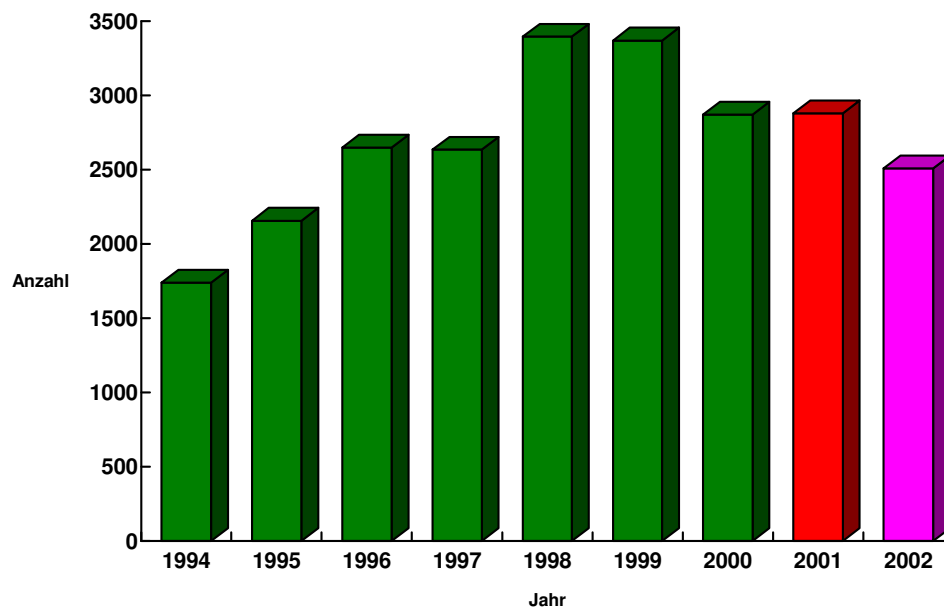


Abb. 4 Darstellung der Erwerbsvorgänge



2.2. Flächenumsatz

Im Berichtsjahr sind im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses insgesamt

50.759.000 m² Grundstücksfläche, ohne Wohnungs- und Teileigentum, umgesetzt worden. Der Flächenumsatz zum Vorjahr ist um ca. 22 % rückläufig.

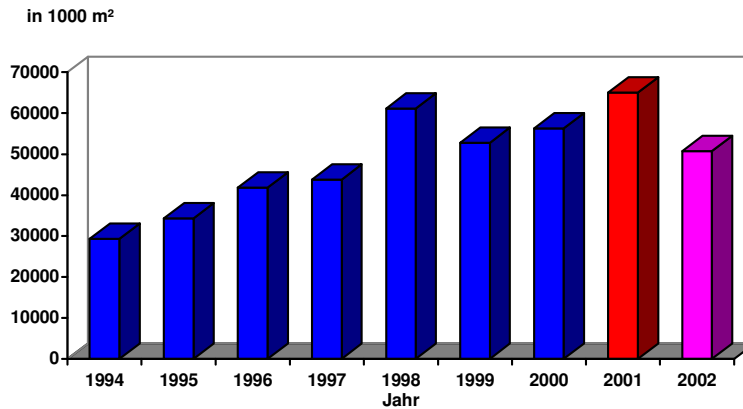


Abb. 5 Darstellung über den Flächenumsatz nach Jahren

Tab. 5: Flächenaufteilung nach Teilmärkten

Grundstücksmarkt	Fläche m ²	Flächenanteil (%)
Unbebaute Baugrundstücke	686.000	1,3
Bebaute Grundstücke (ohne Wohnungs- u. Teileigen- tum)	956.000	1,9
Land- und Forstwirtschaft	44.955.000	88,6
Sonstige (incl. Gemeinbedarf)	4.162.000	8,2
Summe	50.759.000	100,0

Tab. 6: Flächenaufteilung nach Teilmärkten und Jahren

Grundstücksteilmarkt	Fläche in 1.000 m ²					
	1997	1998	1999	2000	2001	2002
Unbebaute Baugrundstücke	803	1.265	1.072	703	746	686
Bebaute Grundstücke (ohne Wohnungs- u. Teileigen- tum)	1.550	1.972	1.408	1.199	1.048	956
Land- und Forstwirtschaft	38.974	54.810	44.274	50.110	58.306	44.955
Sonstige (incl. Gemeinbedarf)	2.483	3.149	6.029	4.233	4.971	4.162
Summe	43.810	61.196	52.783	56.245	65.071	50.759

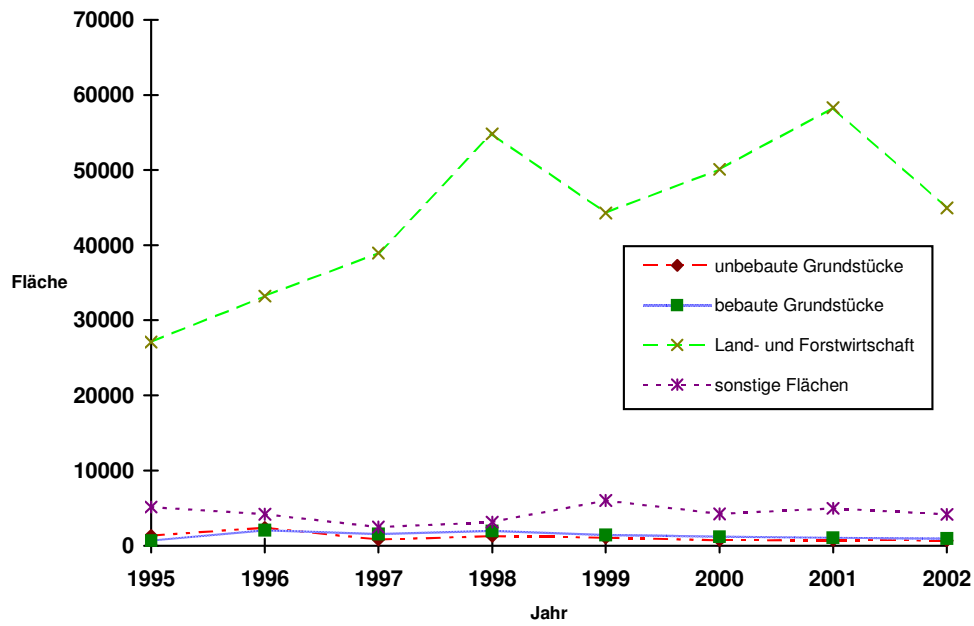


Abb. 6 Grafische Darstellung des Flächenumsatzes

2.3. Geldumsatz (in Mio. €)

Im Jahr 2002 sind auf dem Grundstücksmarkt im Bereich des Landkreises Nordwestmecklenburg

rd. 115,6 Millionen €

umgesetzt worden. Das ist ein Rückgang der Geldumsätze zum Vorjahr um 5,86 %.

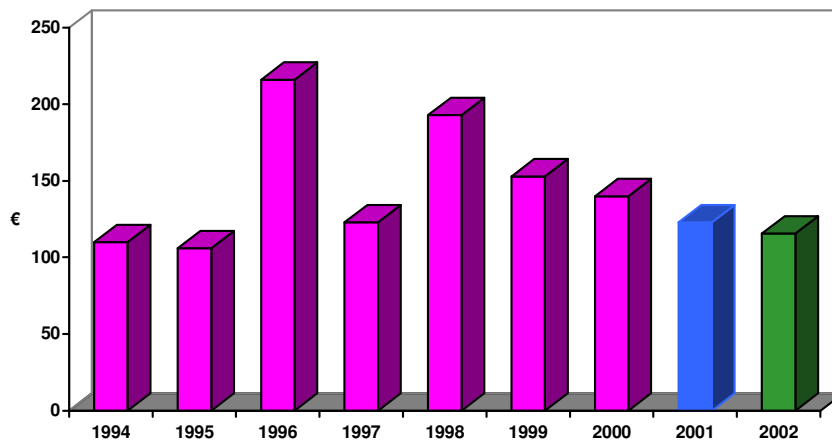


Abb. 7 Darstellung über den Geldumsatz nach Jahren



Tab. 7:
Der Umsatz unterteilt sich nach Umsätzen:

Grundstücksteilmarkt	Umsatz (Mio. €)	Anteil (%)
Unbebaute Baugrundstücke	19,5	16,9
Bebaute Grundstücke (ohne Wohnungs- und Teileigentum)	50,6	43,8
Wohnungs- und Teileigentum	13,8	11,9
Land- und Forstwirtschaft	27,1	23,4
Sonstige (incl. Gemeinbedarf)	4,6	4,0
Summe	115,6	100,0

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

Grundstücksteilmarkt	Umsatz in Mio. €					
	1997	1998	1999	2000	2001	2002
Unbebaute Baugrundstücke	22,2	33,0	29,4	22,5	21,4	19,5
Bebaute Grundstücke (ohne Wohnungs- u. Teileigentum)	62,2	98,7	76,4	70,2	58,4	50,6
Wohnungs- und Teileigentum	17,1	37,1	18,9	13,0	10,7	13,8
Land- und Forstwirtschaft	17,6	20,6	23,6	30,2	28,0	27,1
Sonstige (incl. Gemeinbedarf)	3,4	3,5	4,6	3,5	4,3	4,6
Summe	122,5	192,9	152,9	139,4	122,8	115,6

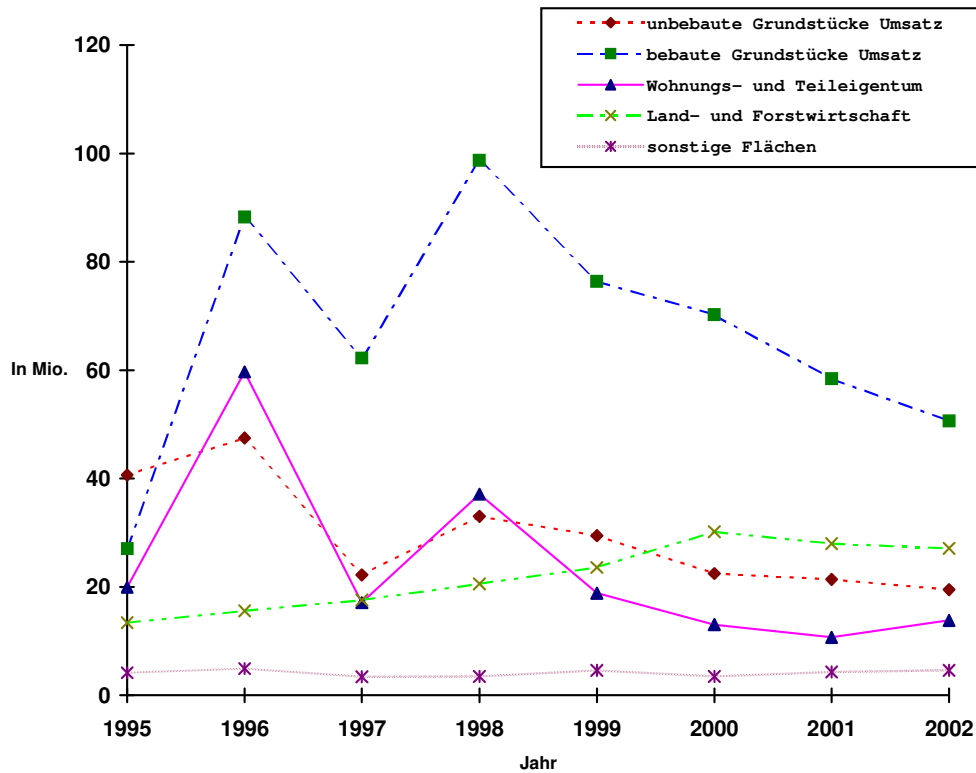


Abb. 8 Grafische Darstellung des Geldumsatzes

Grundstücksmarktbericht Stand 31.12.2002



2.4. Beteiligte

Die am Grundstücksmarkt Beteiligten werden in Gruppen zusammengefasst und nehmen nach Anzahl der 2.509 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 Flächen
natürliche Personen	1.415	160	492	431	332
Bund, Land, Landkreis	257	59	95	39	64
Städte und Gemeinden	330	174	56	16	84
sonstige jurist. Personen	507	125	206	109	67
gesamt	2.509	518	849	595	547

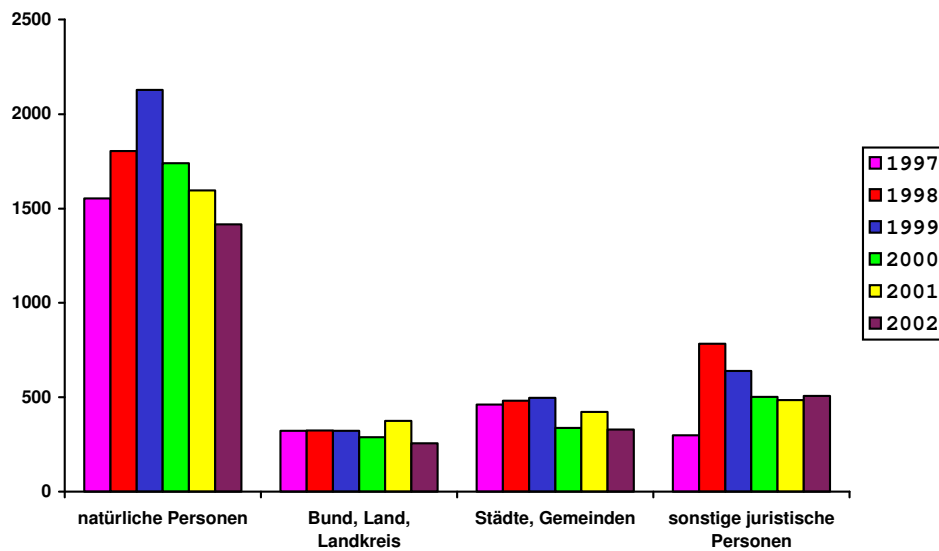


Abb. 9 Anzahl der Kauffälle nach Veräußerer und Jahren



Tab. 10: Erwerber Kauffälle

Erwerber	Anzahl der Kauffälle gesamt	Kauffälle unbebauter Flächen	Kauffälle bebauter Flächen	Kauffälle land- und forstwirtschaftl. Fl.	Kauffälle sonstige Flächen
natürliche Personen	1.993	481	816	455	241
Bund, Land, Landkreis	232	1	0	29	202
Städte und Gemeinden	70	6	8	5	51
Sonstige jurist. Personen	214	30	25	106	53
gesamt	2.509	518	849	595	547

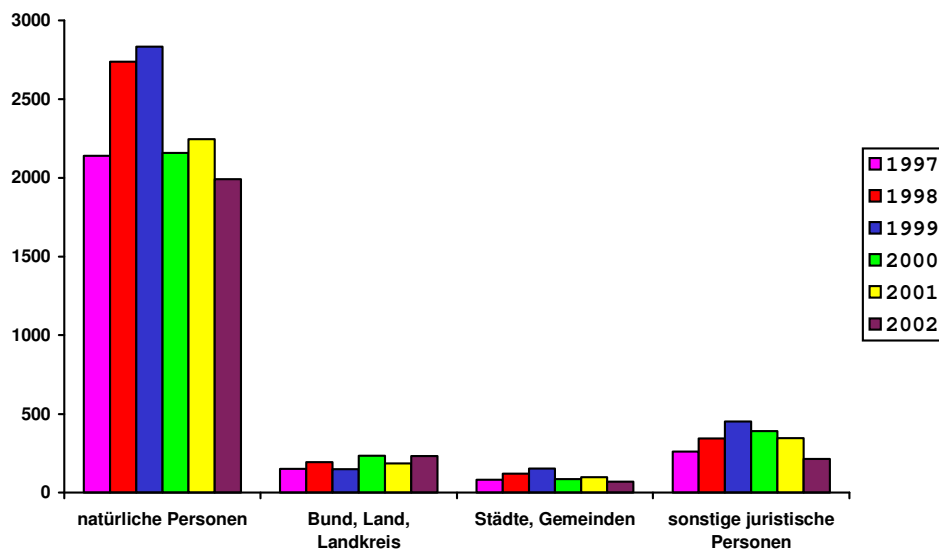


Abb. 10 Anzahl der Kauffälle nach Erwerber und Jahren

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 (siehe Nr. 5.1.) aufgezeigt.

3.1. Unbebaute Baugrundstücke

Etwa 20,6 % aller Vertragsabschlüsse im Berichtsjahr betreffen unbebaute Baugrundstücke.

Dem individuellen Wohnungsbau (3.1.1.) sind 73,9 % aller Vertragsabschlüsse bei unbebauten selbständigen Baugrundstücken zuzuordnen.

Für Bauerwartungsland beträgt der Anteil 16,0 % und bei Rohbauland liegt dieser bei unbebauten Grundstücken bei 9,0 %. Der Anteil der gewerblichen Bauflächen (3.1.3.) an den Vertragsabschlüssen über unbebaute Baugrundstücke beträgt rd. 1,1 %. Während bei dem Mehrfamilienhausbau (3.1.2.) gegenüber dem Vorjahr keine Entwicklung zu verzeichnen ist.

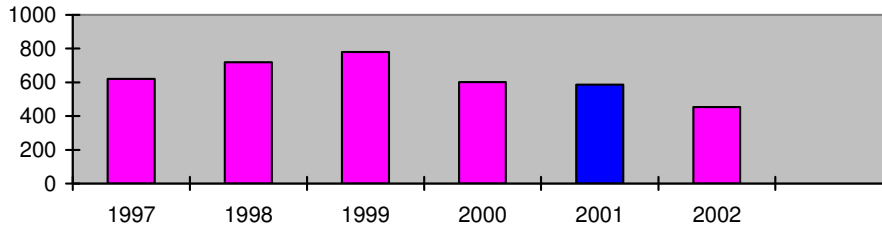


Abb. 11 Anzahl der verkauften Bauplätze

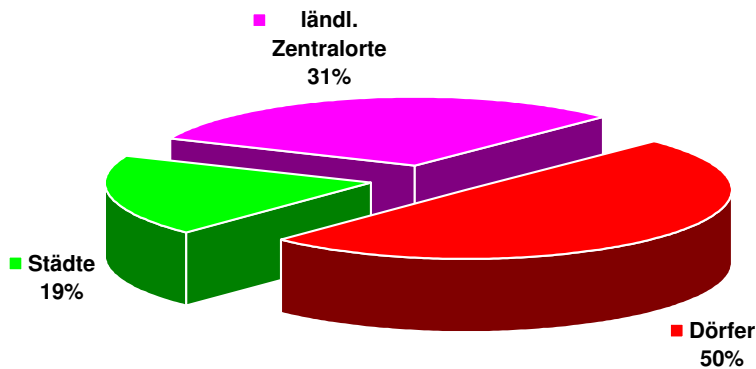


Abb. 12 Verkaufte Bauplätze - Anteile im Landkreis

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 200 m² bis 800 m² zur Verfügung. Dabei handelt es sich um Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke aller erschließungsbeitragsrechtlichen 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 - 2002. Dieser Indexreihe sind die Indexreihen der durchschnittlichen Lebenshaltungskostenentwicklung des gesamten Bundesgebietes gegenübergestellt. Diesen Indexreihen sind weitere Indexreihen gegenübergestellt.

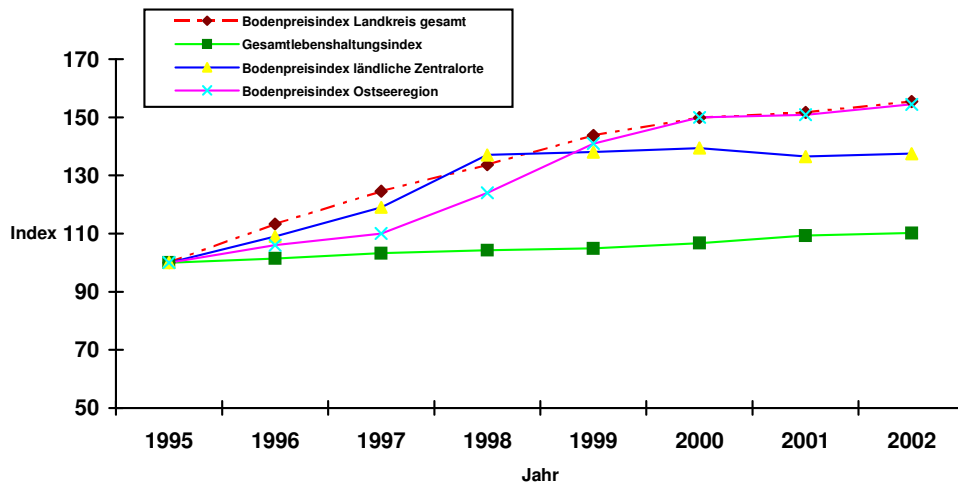


Abb. 13 Grafische Darstellung der Indexreihe Bodenpreise Lebenshaltungsindex (Quelle: Statistisches Landesamt Stichtag - 31.12.2002)

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	155,4	137,5	154,4

Die Indexreihe wurde nach neuesten Erkenntnissen zum Stichtag **31.12.2002** 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 werden.

Grundstücksmarktbericht Stand 31.12.2002



In den ländlichen Gemarkungen werden die Grundstücksgrößen zwischen 400 - 700 m² gehandelt. Die mittlere Grundstücksgröße beträgt für ländliche Baugrundstücke 680 m² und für städtische Grundstücke beträgt die mittlere Grundstücksgröße 500 m². Bezogen auf alle Baugrundstücke im Landkreis beträgt die mittlere Grundstücksgröße 550 m². Es ist auch festzustellen, dass kleinere Grundstücke mit überdurchschnittlichen Preisen gehandelt werden.

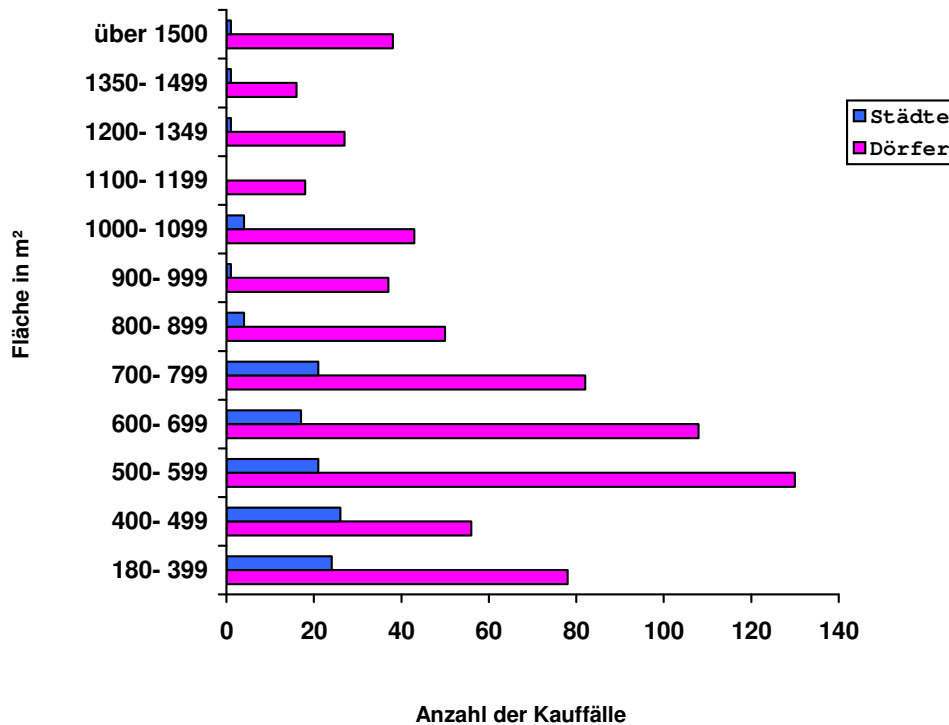


Abb. 14 Bauplatzgrößen in Städten und Dörfern

3.1.2. Mehrfamilienhausbau

Die Auswertung des Mehrfamilienhausbaues konnte im Landkreis Nordwestmecklenburg im Jahr 2002 nicht vorgenommen werden, da keine auswertbaren Verkaufsfälle bei unbebauten Baugrundstücken dem Gutachterausschuss vorliegen. Beim Mehrfamilienhausbau ist gegenüber dem Vorjahr tendenziell keine Veränderung festzustellen.

3.1.3. Gewerbe

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

Im Berichtsjahr wurden 107 gewerbliche Baugrundstücke (unbebaut 15 und bebaut 92) verkauft, davon konnten 35 % ausgewertet werden. Von den ausgewerteten Erwerbsvorgängen beziehen sich ca. 43 % der Verkäufe auf reine Gewerbeflächen.



Gelöscht: 1

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

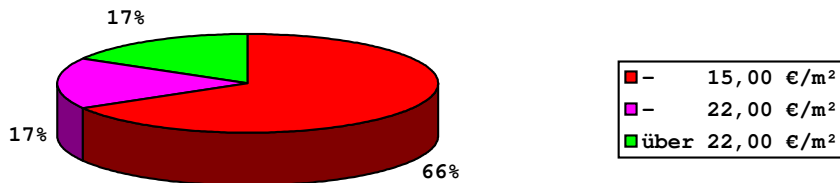


Abb. 15 Prozentualer Anteil der Gewerbeflächenpreise am Marktgeschehen des Landkreises

Der mittlere Bodenwert für Gewerbeflächen liegt bei 22,00 €/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		
	aus Vorjahren	31.12.01	31.12.02	aus Vorjahren	31.12.01	31.12.02
Gägelow - Gägelow	-----	17,00	-----	-----	1.300	-----
Dassow - Holmer Berg	-----	-----	21,00	-----	-----	13.540
Grevesmühlen	-----	-----	22,00	-----	-----	1.149
Schönberg - Sabower Höhe	-----	-----	18,00	-----	-----	16.450
Gadebusch	-----	17,00	-----	-----	3.300	-----
Brüsewitz - Brüsewitz	18,00/2000	-----	-----	4.080/2000	-----	-----
Rehna	13,00/2000	-----	-----	5.730/2000	-----	-----
Selmsdorf - An der Trave	-----	17,00	-----	-----	8.800	-----
Klütz	-----	15,00	15,00	-----	2.080	2.074
Hornstorf/ Kritzow	-----	18,00	-----	-----	800	-----
Dorf Mecklenburg- Karow	24,00/1999	-----	-----	2.052/1999	-----	-----
Upahl - An der Silberkuhle	-----	-----	18,00	-----	-----	9.500
Steffin	33,00/1999	-----	-----	6.125/1999	-----	-----
Neuburg	15,00/1995	-----	-----	6.443/1995	-----	-----
Krassow	11,00/1995	-----	-----	11997/1995	-----	-----
Neukloster	15,00/1994	-----	-----	1.377/1994	-----	-----
Warin	11,00/1996	-----	-----	1.697/1996	-----	-----

Weitere Gewerbeflächen wurden in Herrnburg zu einem Preis von 29,00 €/m² und einer Fläche von 2.850 m² sowie in Dalberg mit 29,00 €/m² und einer Fläche von 1.509 m² veräußert.

3.2. Bebaute Grundstücke

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

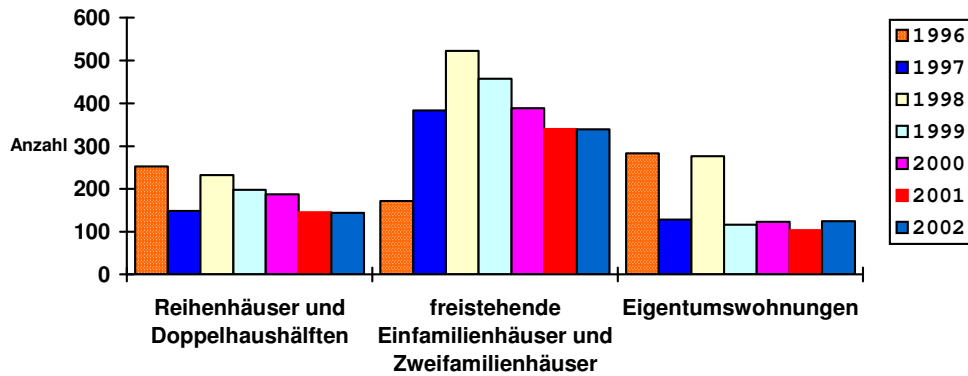


Abb. 16 Verkaufte Wohnhäuser und Eigentumswohnungen

Freistehende Einfamilien- bzw. Zweifamilienhäuser nehmen im Teilmarkt aller bebauten Wohngrundstücke einen Marktanteil von 57 % ein, während bei Reihen- und Doppelhäusern der Marktanteil bei 25 % liegt. Die Eigentumswohnungen nehmen einen Marktanteil von 18 % ein.

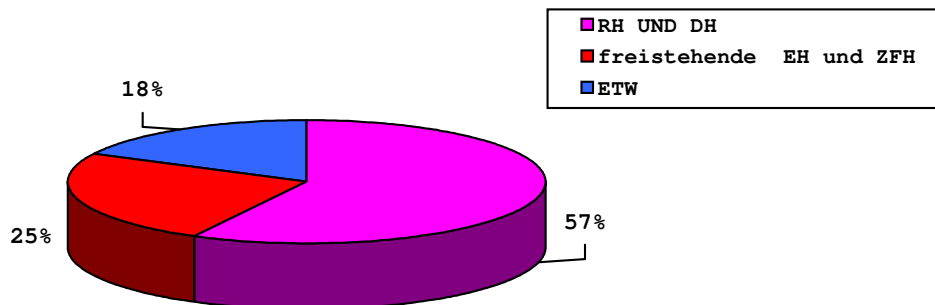


Abb. 17 Anteil der freistehenden Einfamilienhäuser und Zweifamilienhäuser (EH und ZFH), Reihenhäuser und Doppelhaushälften (RH und DH) und Eigentumswohnungen (ETW)

3.2.1. Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wurden im Jahre 2002 insgesamt 339 Kauffälle dieses Teilmarktes zugeleitet. Hier ist der Rückgang der Erwerbsvorgänge gegenüber dem Vorjahr als unbedeutend anzusehen (0,30 %).

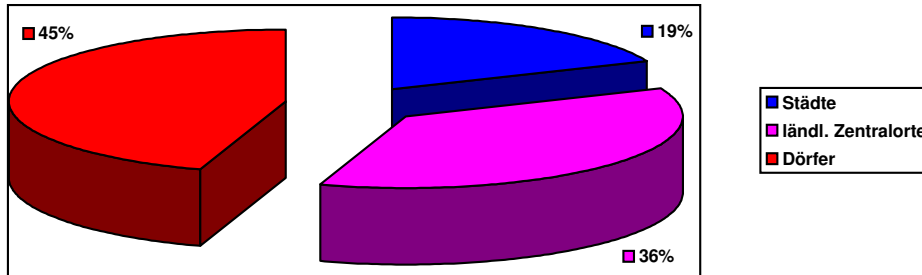


Abb. 18 Verteilung der Kauffälle 2002 von Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken

Nach den gezahlten Kaufpreisen ergibt sich folgende Aufteilung des Teilmarktes:

Der Anteil der verkauften Ein- und Zweifamilienhäuser unter 51.000 € beträgt rd. 36 % und zwischen 51.000 € und 102.000 € rd. 27 % zwischen 102.000 € und 153.000 € rd. 25 %, während bei den Kaufpreisen, die über 153.000 € liegen, noch ein Prozentanteil von insgesamt rd. 12 % erreicht wurde. Betrachtet man die Baujahre vor 1948, so liegen die Kaufwerte unter 51.000 €. 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 225.000 € liegt.

Die beiden folgenden Darstellungen zeigen die Verteilung der Gesamtkaufpreise und die Wohnflächenpreise im Berichtsjahr 2002 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.

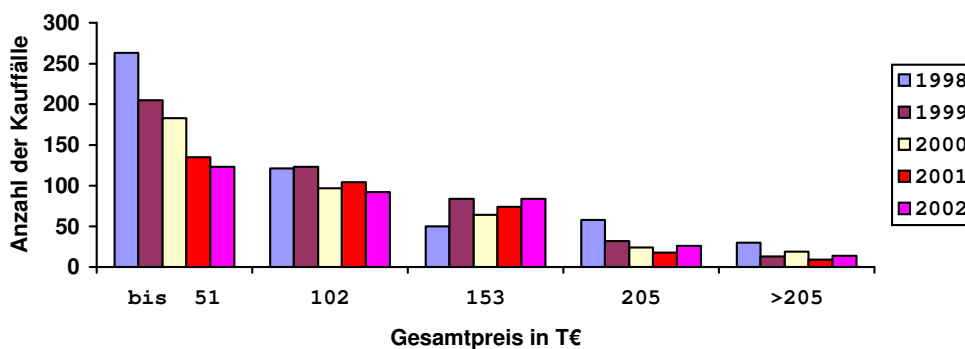


Abb. 19 Gesamtpreis in T€ anteilig

Das Baujahr der Gebäude fand hierbei keine Berücksichtigung.

Grundstücksmarktbericht Stand 31.12.2002

**Tab. 13: Übersicht über Wohnflächenpreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser - Bauwert**

Baujahr	bis 1948	bis 1990	nach 1990
Anzahl der Kauffälle	110 ausgew. 8	85 ausgew. 23	144 ausgew. 29
Ø Grundstücksgröße in m ²	677	760	563
Ø Wohn- und Nutzfläche in m ²	101	100	108
Ø Wohnflächenpreis in €/m ²	343 - 690	670 - 1.180	1.120 - 1.780

Diese Zahlen sind nicht gesichert bei unter 10 ausgewerteten Kauffällen.

3.2.2. Reihenhäuser und Doppelhaushälften

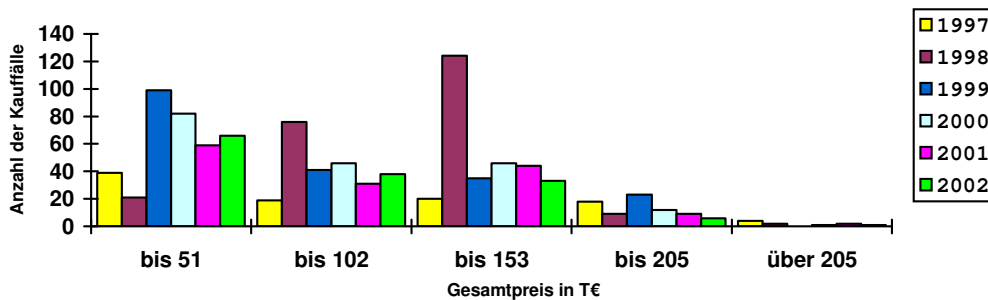
Im Jahr 2002 wurden 144 Reihenhäuser und Doppelhaushälften verkauft, deren Kaufpreise stark in Abhängigkeit vom Baujahr schwanken. Im Berichtszeitraum ist kein Rückgang der Erwerbsvorgänge zu verzeichnen.

Der Anteil der verkauften Reihenhäuser und Doppelhaushälften beträgt am Teilmarkt bei Erwerbsvorgängen unter 51.000 € rd. 46 %, bis 102.000 € rd. 26 %, bis 153.000 € rd. 23 % und über 153.000 € noch rd. 5 %.

Betrachtet man die Baujahre vor 1948, so liegen die Kaufwerte unter 51.000 €. 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 144 ausgewerteten Kauffälle dar.

Das Baujahr der Gebäude fand hierbei keine Berücksichtigung.

**Abb. 20 Gesamtpreis in T€ nach Kauffällen**

Für die Auswertung der Wohnflächenpreise unter Berücksichtigung des Baujahres standen 144 Kauffälle zur Verfügung.

Tab. 14: Übersicht über Wohnflächenpreise von Reihenhäusern und Doppelhäusern

Baujahr	bis 1948	bis 1990	nach 1990
Anzahl der Kauffälle	66 ausgew. 8	28 ausgew. 11	50 ausgew. 27
Ø Grundstücksgröße in m ²	755	610	283
Ø Wohn- und Nutzfläche in m ²	93	88	99
Ø Wohnflächenpreis in €/m ²	425 - 588	590 - 1.080	943 - 1.700

Diese Zahlen sind nicht gesichert bei unter 10 ausgewerteten Kauffällen.

3.2.3. Eigentumswohnungen

Im Berichtszeitraum gingen in der Geschäftsstelle 124 Erwerbsvorgänge zu Eigentumswohnungen ein. Der Umsatz im Teilmarkt Eigentumswohnungen stellt sich im Berichtszeitraum wie folgt dar:

Der Anteil der Erwerbsvorgänge für Eigentumswohnungen beträgt 4,92 %. Der Geldumsatz bei Wohnungs- und Teileigentum nimmt einen Marktanteil von 11,9 % ein.

Im Berichtszeitraum ist eine leichte Steigerung der Erwerbsvorgänge für Eigentumswohnungen zu verzeichnen, der sich wie folgt darstellt:

Der Anteil der verkauften Eigentumswohnungen beträgt am Teilmarkt bei Erwerbsvorgängen unter 51.000 € rd. 14 %, bis 102.000 € rd. 26 %, bis 153.000 € rd. 40 % und über 153.000 € noch rd. 20 %.

Der Anteil der Eigentumswohnungen in den Städten ist gegenüber dem Vorjahr um 8 % rückläufig, während der Anteil in den Dörfern um 8 % gestiegen war.

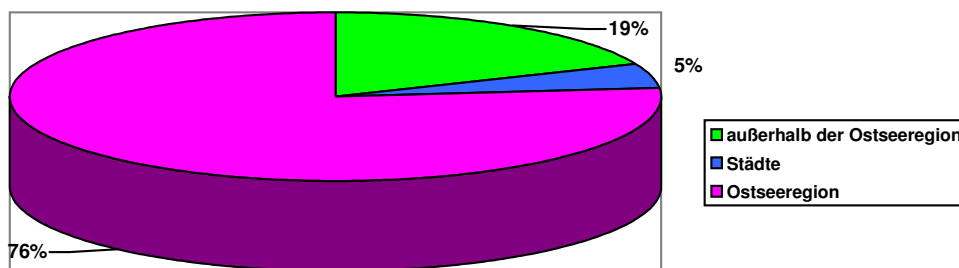


Abb. 21 Verkaufte Eigentumswohnungen - Anteile in den Städten und Dörfern

Der Teilmarkt Eigentumswohnungen wird getrennt nach Erstverkäufen und Weiterveräußerungen erfasst. **Die ausgewiesenen Werte beinhalten den Bodenwert.**

Die Erstverkäufe (Neubauten) betragen rd. 79 % des Grundstücksverkehrs von Eigentumswohnungen. Davon nehmen die Erwerbsvorgänge von Eigentumswohnungen in Ferienorten 76 % ein. Die Weiterverkäufe von Eigentumswohnungen nehmen ein Marktanteil von ca. 16 % 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:

- mittleren Lagen von 1.450,00 €/m² bis 2.000,00 €/m²
- guten Lagen von 2.400,00 €/m² bis 2.700,00 €/m²
- sehr gute Lagen von 2.700,00 €/m² bis 3.370,00 €/m².

Die Kaufwerte von Eigentumswohnungen außerhalb der Ferienorte liegen bei 1.086,00 €/m².

Es ist festzustellen, dass die höchsten Kaufwerte beim Wohnflächenpreis in Orten mit direkter Ostseelage, z.B. in Boltenhagen, Kirchdorf (Insel Poel) und Barendorf bei Dassow gezahlt wurden.

Gelöscht: 1

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

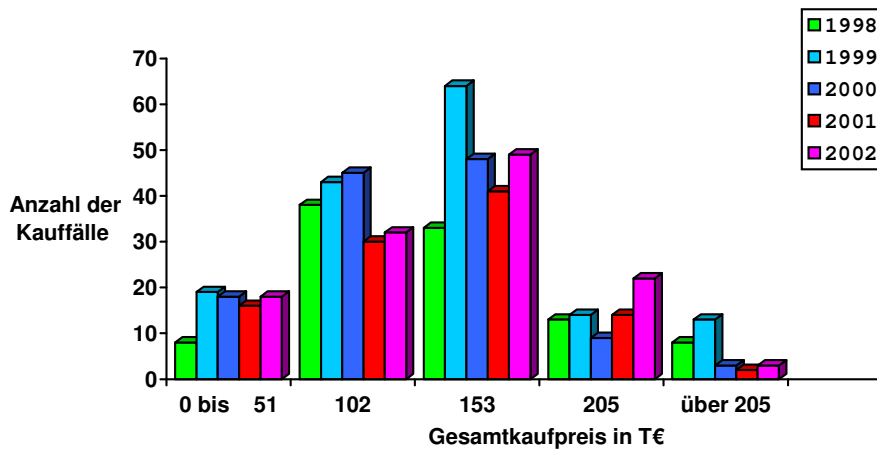


Abb. 22 Gegenüberstellung der Gesamtkaufpreise für Eigentumswohnungen

Die hier ausgewerteten Erwerbsvorgänge stellen die Kaufpreise pro m² Wohnfläche 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.

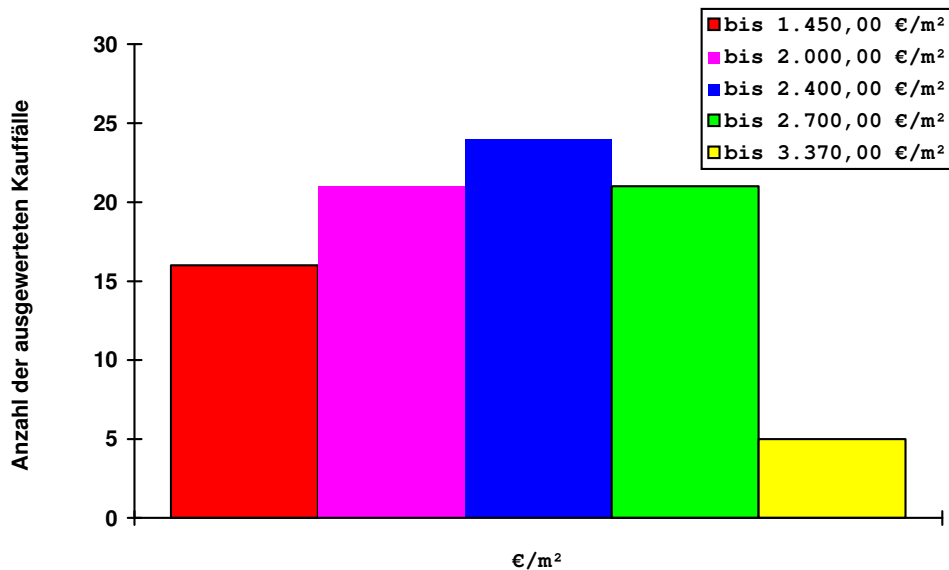


Abb. 23 Häufigkeitsverteilung der Wohnflächenpreise bei Eigentumswohnungen im Jahr 2002

Grundstücksmarktbericht Stand 31.12.2002



3.2.4. Liegenschaftszins

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

a) Einfamilienhäuser

Für Einfamilienhäuser konnte vom Gutachterausschuss der Liegenschaftszins in einer Splittungsbreite von 2,80 % bis 4,10 % ermittelt werden. Dieser Aussage liegen 21 Kauffälle zugrunde.

b) Reihenhäuser, die neu vermietet sind

Hier konnte vom Gutachterausschuss ein marktorientierter Liegenschaftszinssatz von 2,84 % bis 4,17 % ermittelt werden. Dieser Aussage liegen 16 Kauffälle zugrunde.

c) Doppelhaushälften, die neu vermietet sind

Hier konnte vom Gutachterausschuss ein marktorientierter Liegenschaftszinssatz von 2,59 % bis 3,72 % ermittelt werden. Dieser Aussage liegen 6 Kauffälle zugrunde.

d) Mehrfamilienhäuser

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

e) Gewerbegrundstücke

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

Tab. 15: Zusammenstellung der Liegenschaftszinssätze

	Restnutzungsdauer in Jahren	Liegenschaftszinssätze
Ein- und Zweifamilienhäuser	60 Jahre	2,80 % bis 4,10 %
Reihenhäuser	60 Jahre	2,84 % bis 4,17 %
Doppelhaushälften	60 Jahre	2,59 % bis 3,72 %
Mehrfamilienhäuser	---	keine Aussage
Gewerbegrundstücke	---	keine Aussage

3.3. Land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke

Bei landwirtschaftlichen Betriebsflächen liegt der mittlere Bodenwert bei 8,20 €/m², während die mittlere Flächengröße 6.171 m² beträgt. Dieser Aussage liegen 10 Kauffälle landwirtschaftlich genutzter Baugrundstücke zugrunde. Für Grundstücke, die mit Lagerhallen bebaut sind, konnte ein mittlerer Bodenwert von 11,00 €/m² ermittelt werden. Die mittlere Grundstücksgröße beträgt 2.648 m². Dieser Aussage liegen 10 Erwerbsvorgänge zugrunde.

Im Berichtsjahr 2002 sind ca. 4.496 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 2002 mit ausgewiesen. Der Flächenumsatz ist zum Vorjahr um 22,9% zurückgegangen.

Grundstücksmarktbericht Stand 31.12.2002



3.3.1. 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 - 2002 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 ist es erforderlich, die getätigten Erwerbsvorgänge in Zonen zusammenzufassen. Mit der Zusammenfassung in Zonen werden gleichzeitig die Bodenwerte und die Indexreihen neu festgelegt, da in Folge der Zusammenfassung in Zonen mehr berücksichtigungsfähige Kaufverträge vorliegen.

Tab. 16: Indexreihe Ackerland

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

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

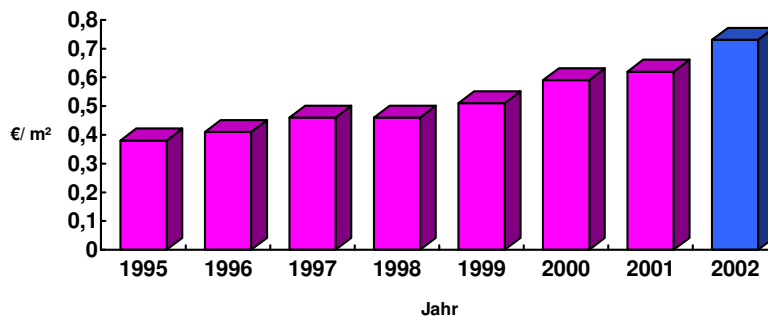


Abb. 24 Kaufpreise für Ackerland

Der Durchschnittspreis bezieht sich auf die getätigten Erwerbsvorgänge. Er liegt im Berichtsjahr 2002 für Ackerland bei **0,73 €/m²**. Die niedrigsten Ackerlandpreise liegen in Abhängigkeit von der Bodengüte bei rd. 0,30 €/m², die höchsten Ackerlandpreise bei 1,53 €/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 2002 234 Kauffälle für Ackerland berücksichtigt.

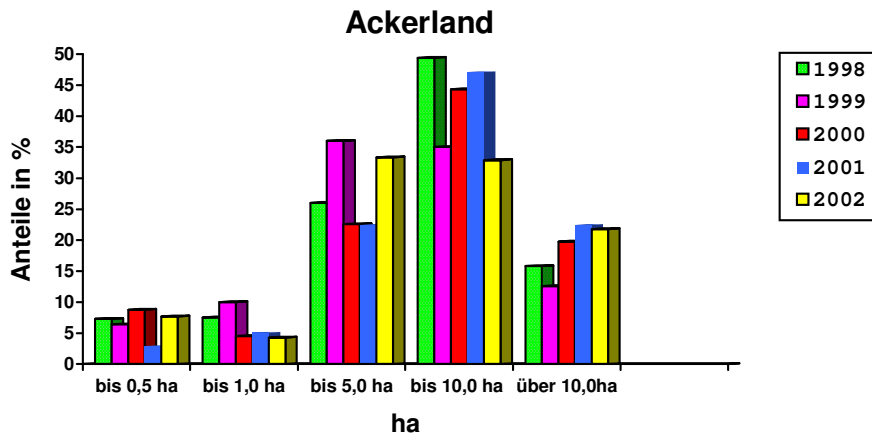


Abb. 25 Flächenmäßige Verteilung des Ackerlandes

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

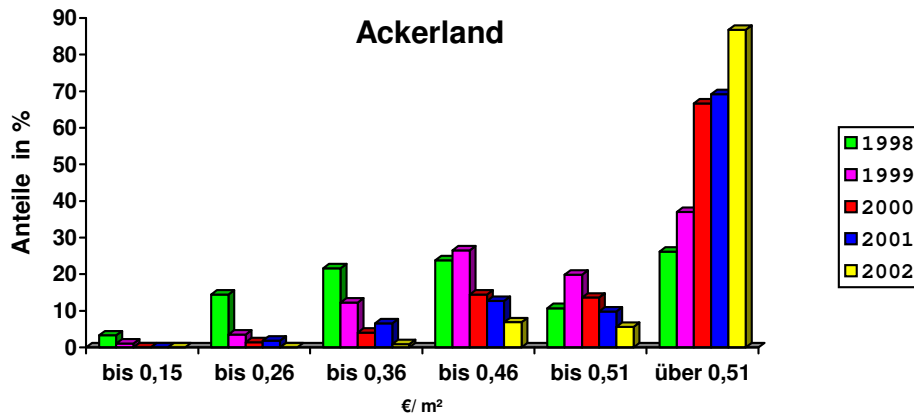


Abb. 26 Entwicklung der Ackerlandpreise im Landkreis

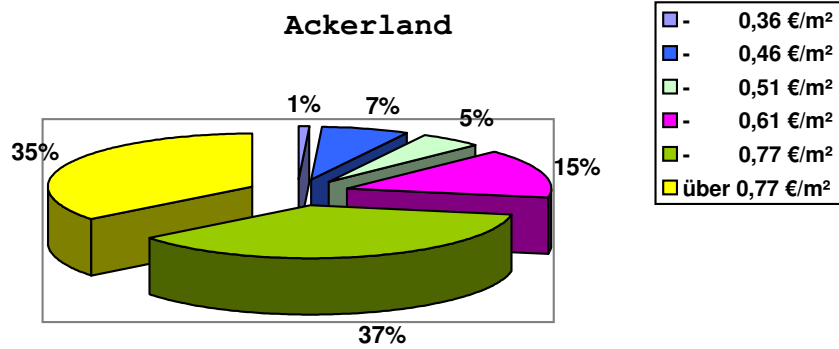


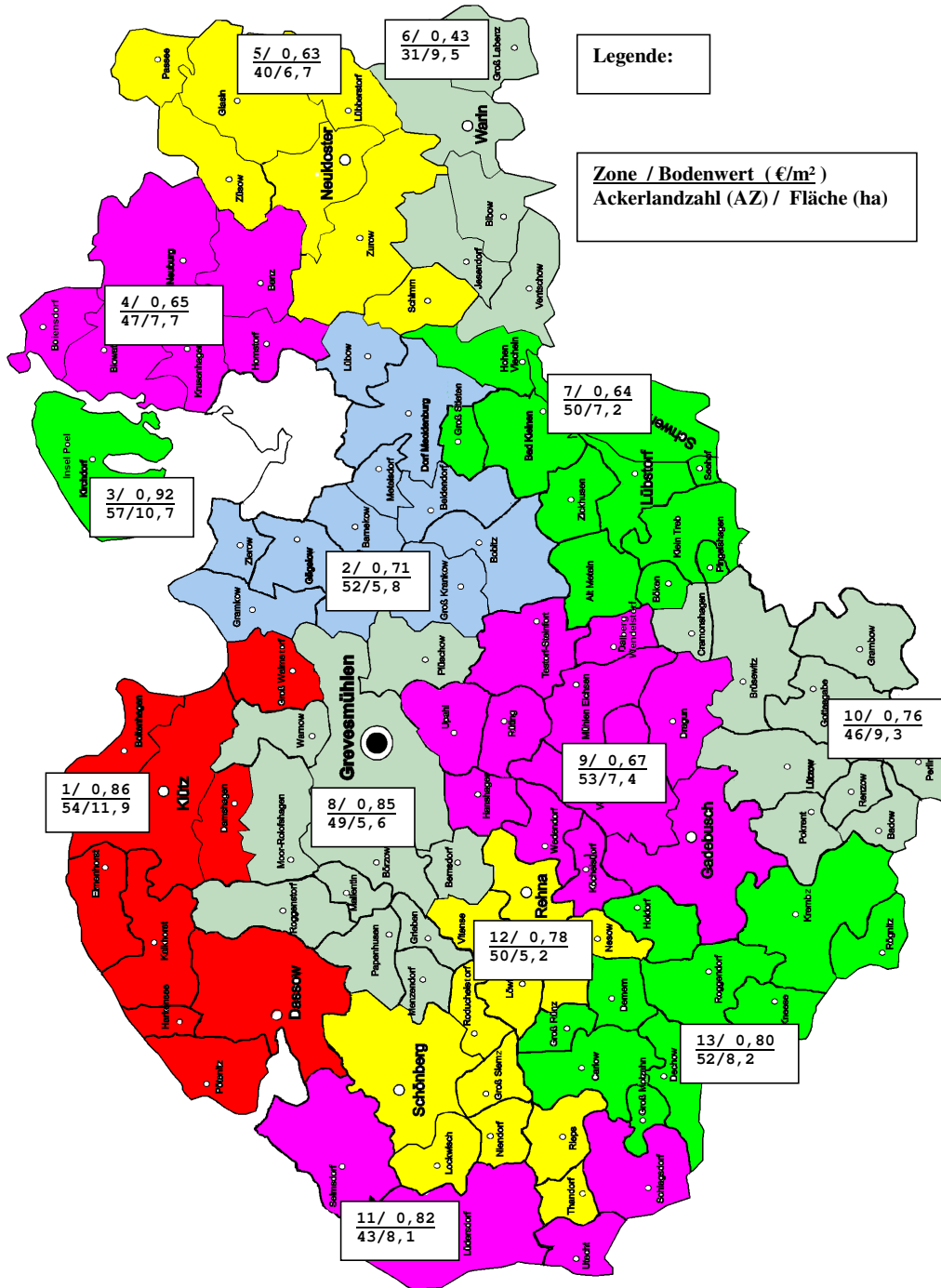
Abb. 27 In der Grafik ist der Ackerlandpreis in prozentualen Anteilen im Landkreis dargestellt.

Tab. 17: Zusammenstellung der zonenbezogenen Aussage zu Ackerland:

Zone	2000	2001	2002
1	0,76	0,86	0,86
2	0,60	0,64	0,71
3	0,53	0,69	0,92
4	0,52	0,49	0,65
5	0,46	0,54	0,63
6	0,38	0,38	0,43
7	0,63	0,61	0,64
8	0,62	0,63	0,85
9	0,62	0,61	0,67
10	0,55	0,58	0,76
11	0,60	0,70	0,82
12	0,71	0,66	0,78
13	0,64	0,72	0,80
Mittelwert	0,59	0,62	0,73



Abb. 28 Zonen - Ackerland



Grundstücksmarktbericht Stand 31.12.2002

3.3.2. Grünland

Die nachfolgende Indexreihe für Grünland gibt die durchschnittliche Preisentwicklung im Landkreis Nordwestmecklenburg wieder. Das Basisjahr ist das Jahr 1995 = 100. 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 ist es erforderlich, die getätigten Erwerbsvorgänge in Zonen zusammenzufassen. Mit der Zusammenfassung in Zonen werden gleichzeitig die Bodenwerte und die Indexreihen neu festgelegt, da in Folge der Zusammenfassung in Zonen mehr berücksichtigungsfähige Kaufverträge vorliegen.

Tab. 18: Indexreihe Grünland

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

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

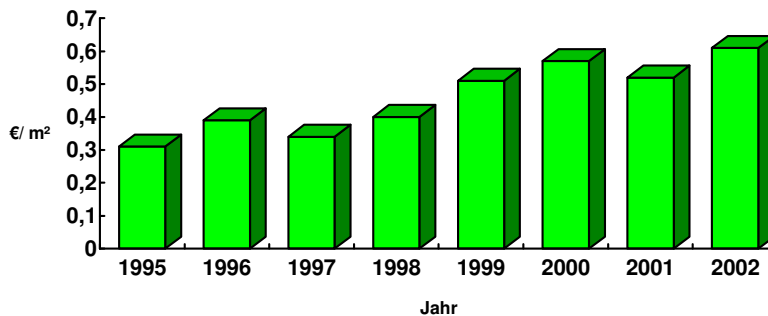


Abb. 29 Kaufpreise für Grünland

Der Durchschnittspreis bezieht sich auf die getätigten Erwerbsvorgänge. Er liegt im Berichtsjahr 2002 für Grünland bei **0,61 €/m²**. Die niedrigsten Grünlandpreise liegen in Abhängigkeit von der Bodengüte bei rd. 0,21 €/m², die höchsten Grünlandpreise bei 1,35 €/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. Andere objektspezifische wertbeeinflussende Umstände, wie zum Beispiel Lage und Grundstücksstruktur, wurden hierbei nicht berücksichtigt.

Grundstücksmarktbericht Stand 31.12.2002



Aus der nachfolgenden Abbildung ist ersichtlich, welche Flächengrößen veräußert wurden. Für diesen Nachweis wurden 96 Kauffälle für Grünland berücksichtigt.

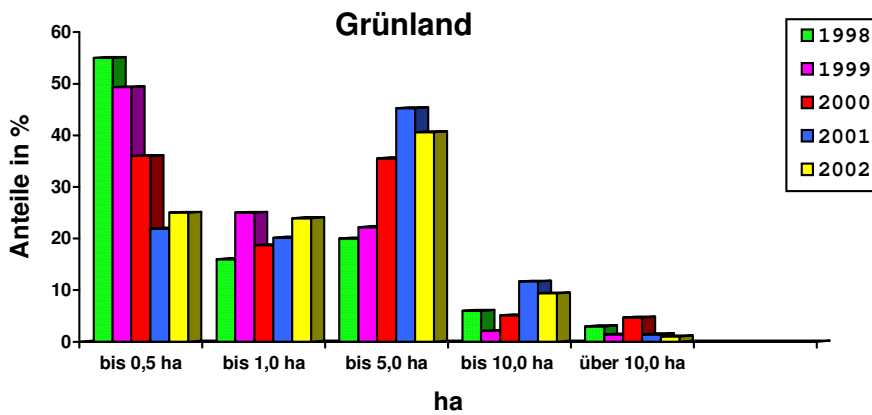
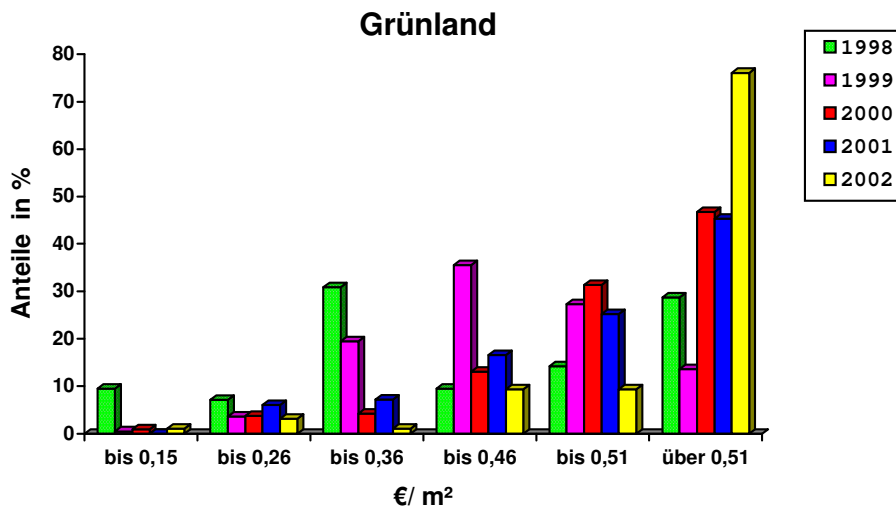


Abb. 30 Flächenmäßige Verteilung des Grünlandes

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





Grünland

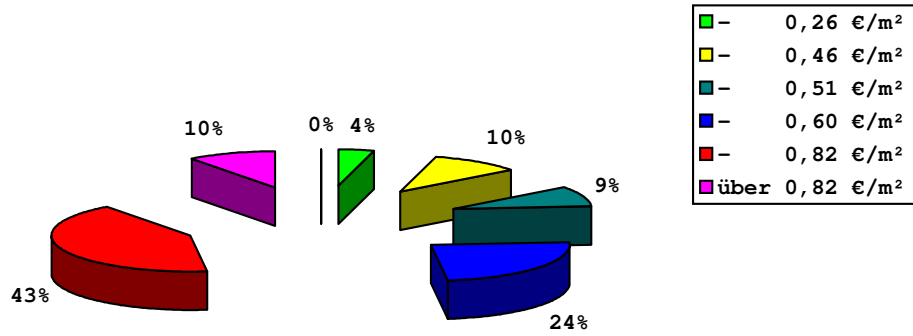


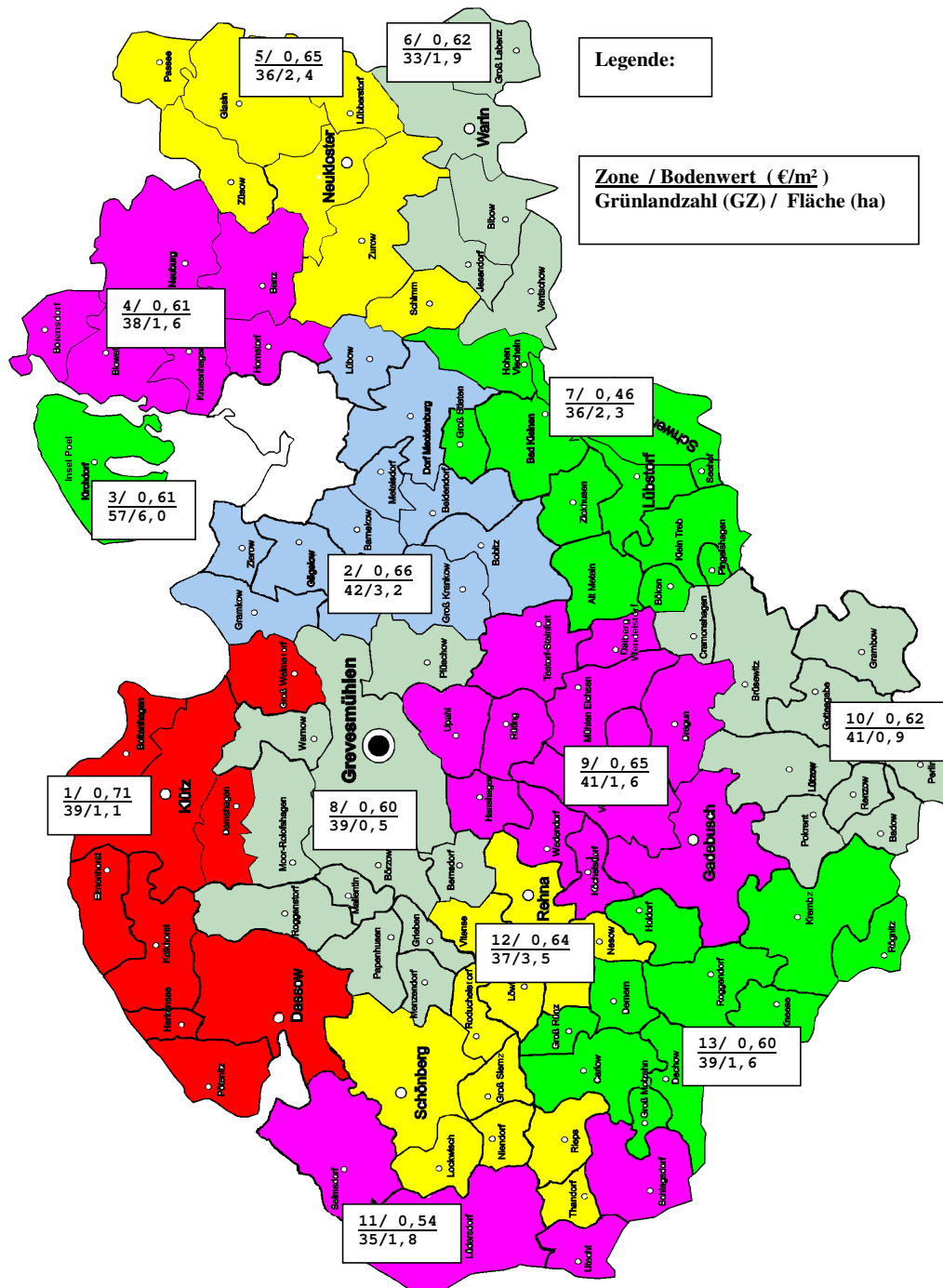
Abb. 31 Entwicklung der Grünlandpreise im Landkreis

Tab. 19 Zusammenstellung der zonenbezogenen Aussage zu Grünland:

Zone	2000	2001	2002
1	0,64	0,69	0,71
2	0,58	0,50	0,66
3	0,56	0,57	0,61
4	0,51	0,45	0,61
5	0,46	0,47	0,65
6	0,48	0,42	0,62
7	0,65	0,50	0,46
8	0,60	0,61	0,60
9	0,54	0,48	0,65
10	0,51	0,58	0,62
11	0,60	0,54	0,54
12	0,60	0,55	0,64
13	0,68	0,55	0,60
Mittelwert	0,57	0,53	0,61



Abb. 32 Zonen - Grünland



Grundstücksmarktbericht Stand 31.12.2002



3.3.3. Sonstige landwirtschaftliche Flächen

Brachland / Ödland

In Auswertung von 39 Erwerbsvorgängen für Brachland / Ödland konnte ein Bodenwert in einer Splittungsbreite von 0,05 €/m² bis 0,51 €/m² ermittelt werden.

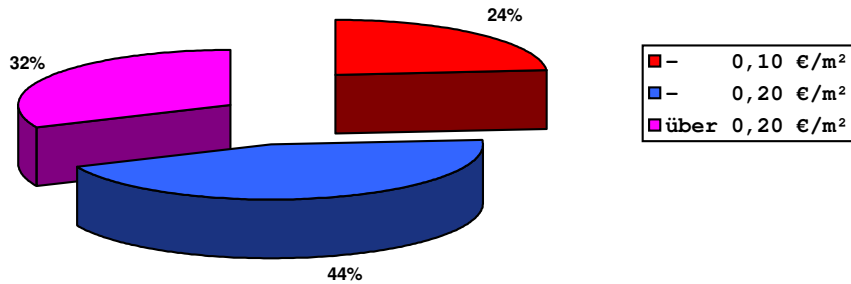


Abb. 33 In der Grafik ist die Häufigkeit in prozentualen Anteilen für Brachland/Ödland im Landkreis dargestellt.

Wasserflächen

Hier wurden 6 Kaufverträge ausgewertet. In Auswertung der Erwerbsvorgänge konnte eine Splittungsbreite der Kaufwerte von 0,51 €/m² bis 1,20 €/m² ermittelt werden. Der Gutachterausschuss weist in diesem Zusammenhang darauf hin, dass der Bodenwert für die Wasserflächen von der Größe der jeweiligen Fläche und Nutzbarkeit abhängig ist. Diese Zahlen sind nicht gesichert bei unter 10 ausgewerteten Kauffällen.

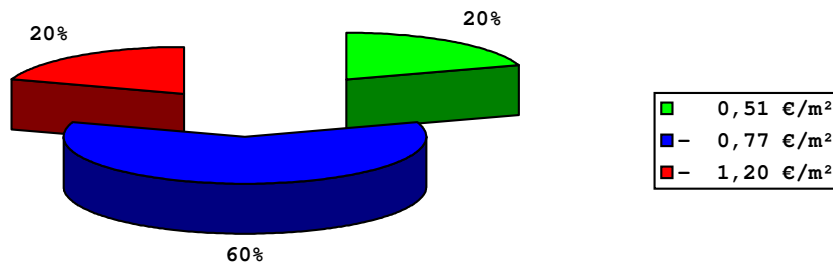


Abb. 34 In der Grafik ist die Häufigkeit in prozentualen Anteilen für Wasserflächen im Landkreis dargestellt.



Waldflächen

Im Jahr 2002 wurden der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses 52 auswertbare Kauffälle übergeben, die forstwirtschaftliche Flächen betrafen. Diese Kauffälle stellen sich in einer Splittungsbreite von 0,15 €/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.

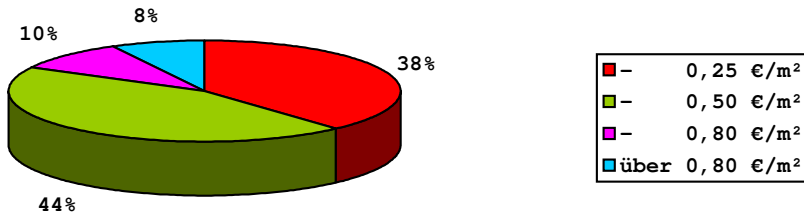


Abb. 35 In der Grafik ist die Häufigkeit in prozentualen Anteilen für Waldflächenpreise im Landkreis dargestellt.

Begünstigtes Agrarland

In Auswertung von 46 Erwerbsvorgängen für begünstigtes Agrarland zeigt sich, dass auch dieser Bodenwert von der Lage abhängig ist. Es konnte hier ein Bodenwert in einer Splittungsbreite von 1,63 €/m² bis 9,30 €/m² ermittelt werden.

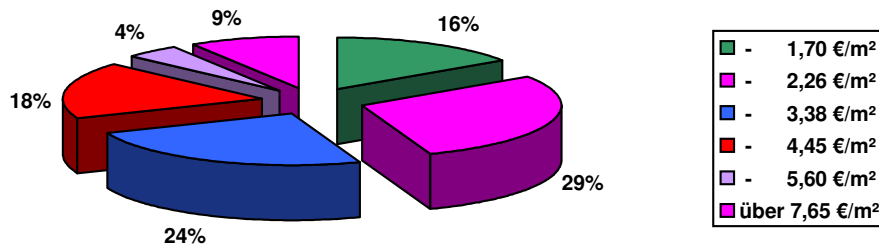


Abb. 36 In der Grafik ist die Häufigkeit in prozentualen Anteilen für begünstigtes Agrarland im Landkreis dargestellt.



3.4. Sonstige Aussagen

Gartenland

In der Geschäftsstelle wurden 181 Kaufverträge zu Gartenland ausgewertet. Der Bodenrichtwert splittet sich je nach Lage und Höhe des Bodenrichtwertes für Wohnbau land von 1,50 €/m² bis 14,90 €/m². Voraussetzung ist, dass diese Flächen keiner anderweitigen Bauleitplanung unterliegen.

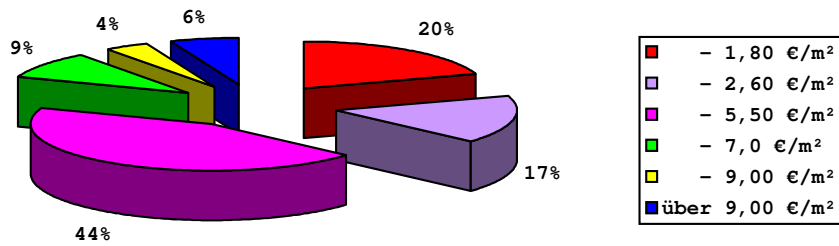


Abb. 37 In der Grafik ist die Häufigkeit in prozentualen Anteilen für Gartenlandpreise im Landkreis dargestellt.

Tab. 20: Arrondierungsflächen

Ankauf von Arrondierung	Preisspanne in % vom Bodenwert	ausgewertete Kaufverträge
- seitlich gelegene Nebenflächen, die selbständig nicht bebaubar und baurechtlich nicht notwendig sind	40 % bis 70 %	16
- baurechtlich notwendige Flächen, die auch zur baulichen Erweiterung dienen	50 % bis 100 %	17
- Hinterland im Innenbereich	30 % bis 100 %	21

In Einzelfällen, insbesondere bei Kleinstflächen, werden auch Überschreitungen sichtbar.

Bauerwartungsland

In Auswertung von 78 Kaufverträgen konnte eine Splittungsbreite der Kaufwerte von 6,00 €/m² bis 30,00 €/m² ermittelt werden. Der Gutachterausschuss weist in diesem Zusammenhang darauf hin, dass der Bodenwert für Bauerwartungsland vom Stand der Bauleitplanung und des Wohnlandpreises abhängig ist.

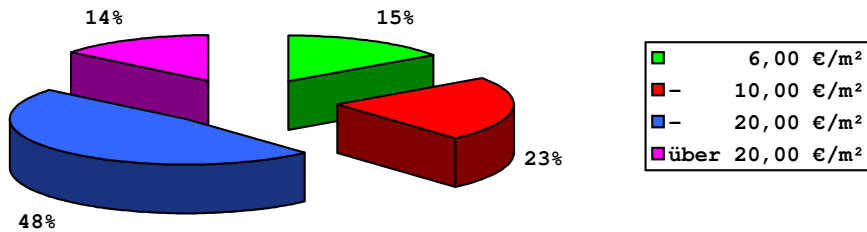


Abb. 38 In der Grafik ist die Häufigkeit in prozentualen Anteilen für Bauerwartungslandpreise im Landkreis dargestellt.

Rohbauland

Vom Gutachterausschuss wurden für Rohbauland 44 Kaufverträge ausgewertet. In Auswertung der getätigten Erwerbsvorgänge konnte ein Bodenwert für Rohbauland in einer Splittungsbreite von 3,00 €/m² bis 90,00 €/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 nach Lage oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet ist.

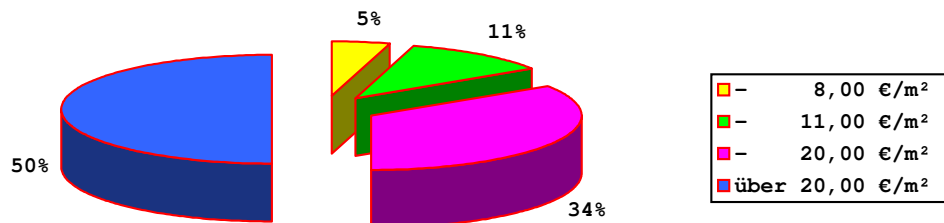


Abb. 39 In der Grafik ist die Häufigkeit in prozentualen Anteilen für Rohbaulandpreise im Landkreis dargestellt.



Straßenbauflächen

In Auswertung von 242 Erwerbsvorgängen für Straßenbauflächen im Landkreis Nordwestmecklenburg ergibt sich folgende Übersicht:

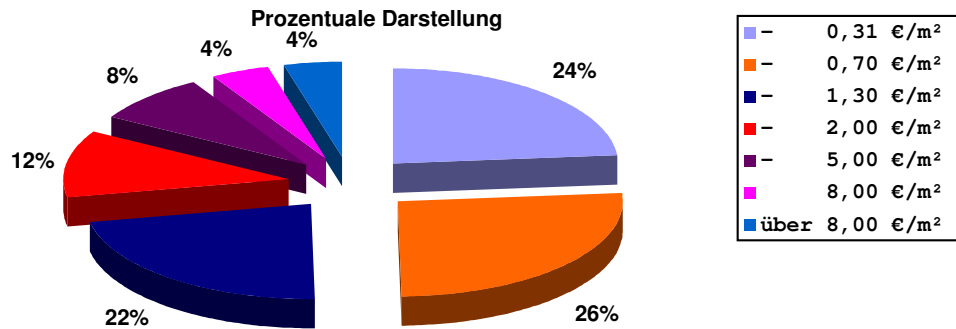


Abb. 40 In der Grafik ist die Häufigkeit der Grunderwerbspreise in prozentualen Anteilen für gewidmete Straßenflächen im Landkreis dargestellt.

Die einzelnen Teilmärkte stellen sich wie folgt dar:

a) Grunderwerb, wie Brachland und Straßengräben, die für den Straßenbau benötigt werden:

Es wurden 57 Erwerbsvorgänge ausgewertet. Hier liegen die getätigten Kaufpreise in einer Splittungsbreite von 0,05 €/m² bis 0,31 €/m². Diese ermittelten Bodenwerte beinhalten alle Nebenentschädigungen.

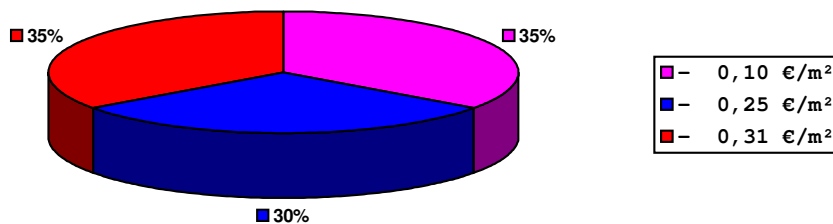


Abb. 41 In der Grafik ist die Häufigkeit der Grunderwerbspreise in prozentualen Anteilen für Straßengräben und Brachland im Landkreis dargestellt.

b) Grunderwerb von Flächen außerhalb von Orten (Anschneidungen)

Diese Erwerbsvorgänge beinhalten die Anschneidungen von Flächen, die für den Straßenbau in Anspruch genommen wurden. Hier konnten 116 Erwerbsvorgänge ausgewertet werden. Die Bodenwerte bewegen sich in einer Splittungsbreite von 0,60 bis 2,27 €/m².

In diesen ermittelten Bodenwerten sind die Nebenentschädigungen für Anschneidungen und Restbetriebsbelastung enthalten. Die Höhe der Nebenentschädigungen ist immer von der jeweiligen Größe der Anschneidung abhängig.

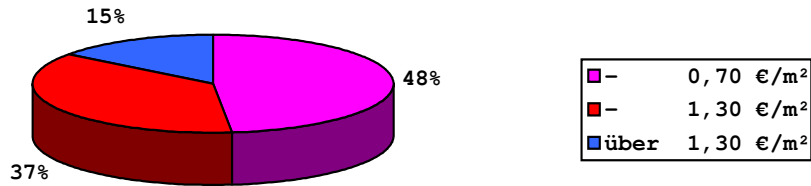


Abb. 42 In der Grafik ist die Häufigkeit der Grunderwerbspreise in prozentualen Anteilen für Anschneidungen von Grundstücken außerhalb von Orten im Landkreis dargestellt.

c) Grunderwerb von Flächen außerhalb von Orten (Durchschneidungen)

Die Auswertung dieser Erwerbsvorgänge beinhalten die Durchschneidungen von landwirtschaftlichen Flächen, die für den Straßenbau in Anspruch genommen wurden. Hier konnten 11 Erwerbsvorgänge in einer Splittungsbreite von 1,00 €/m² bis 2,42 €/m² ausgewertet werden.

In diesen ermittelten Bodenwerten sind die Nebenentschädigungen für Durchschneidungen und Restbetriebsbelastung enthalten. Die Höhe der Nebenentschädigungen ist immer von der jeweiligen Größe des Gesamtflurstückes abhängig.

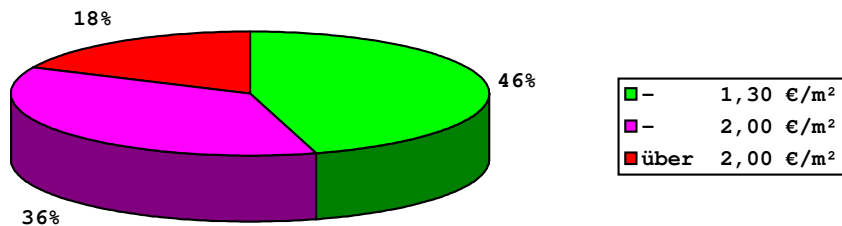


Abb. 43 In der Grafik ist die Häufigkeit der Grunderwerbspreise in prozentualen Anteilen für Durchschneidung von Grundstücken außerhalb von Orten im Landkreis dargestellt.

d) Grunderwerb für Grundstücke in der Ortsrandlage

Beim nachträglichen Grunderwerb von Flächen, die für den Straßenbau gewidmet worden sind (Vorderland in der Ortsrandlage), splitten sich die Bodenwerte von 1,70 €/m² bis 15,00 €/m². Zur Unterlagerung dieser Aussage wurden 41 Erwerbsvorgänge ausgewertet.

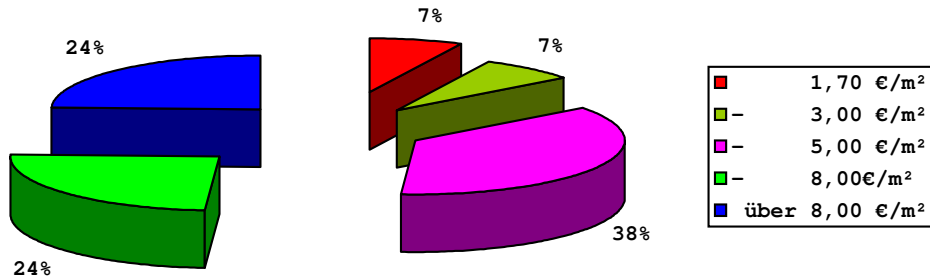


Abb. 44 In der Grafik ist die Häufigkeit der Grunderwerbspreise in prozentualen Anteilen für Grundstücke, die dem Straßenbau gewidmet sind, dargestellt.

e) Grunderwerb für den Radwegebau

Es wurden 21 Erwerbsvorgänge ausgewertet.
Hier liegen die getätigten Kaufpreise in einer Splittungsbreite von 0,50 €/m² bis 3,38 €/m². Diese ermittelten Bodenwerte im Außenbereich beinhalten alle Nebenentschädigungen.

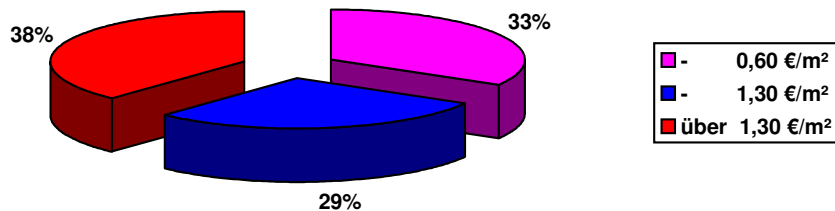


Abb. 45 In der Grafik ist die Häufigkeit der Grunderwerbspreise in prozentualen Anteilen für den Radwegebau im Landkreis dargestellt.

**Bebaute Ferien- und Wochenendhausgrundstücke**

Bei Ferien- und Wochenendhausgrundstücken konnten 51 Erwerbsvorgänge ausgewertet werden. Die Auswertung der Erwerbsvorgänge macht deutlich, dass die Kaufwerte an der Ostsee sowie am Schweriner See am höchsten sind. So konnten nachfolgende Bodenwerte für Wochenendhaus- und Ferienhausgrundstücke ermittelt werden.

Ostsee:

sehr gute Lage	von 189,00 €/m ² bis 259,00 €/m ²
mittlere Lage	keine Aussage
einfache Lage	von 60,00 €/m ² bis 92,00 €/m ²

Schweriner See:

Seehof	41,00 €/m ²
Bad Kleinen	43,00 €/m ²

Binnenseen:

Schönfeld Mühle am Cramoner See	26,00 €/m ²
Perlin am Dümmer See	21,00 €/m ²

Nutzungsentgelt für Ferien- und Wochenendhausgrundstücke

Vom Gutachterausschuss wurde das ortsübliche Nutzungsentgelt für Ferienhaus- und Wochenendhausgrundstücke entsprechend der Nutzungsentgelt-VO ab 31.12.1997 **ohne Marktanpassung** für

Gagzow	mit 0,72 €/m ²
Boiensdorf Dorflage	" 0,77 €/m ²
Lübstorf	" 1,00 €/m ²
Perlin am Dümmer See	" 0,86 €/m ²
Cramonshagen am Cramoner See	" 0,89 €/m ²
Ostseebad Boltenhagen	" 1,12 - 1,52 €/m ²
Timmendorf	" 1,14 €/m ²
Hinterwangern (Insel Poel)	" 1,08 €/m ²
Warin	" 0,82 - 0,92 €/m ²
Neukloster- Müggenburg	" 1,00 €/m ²
Neukloster Neumühle	" 0,72 €/m ²

ermittelt.

**4. Geldumsätze im Berichtszeitraum im Landkreis Nordwestmecklenburg**

Ämter/Städte/ amtsfreie Gemeinden	Unbebaute Bauflächen Geldumsatz (T€)	Bebaute Bauflächen Geldumsatz (T€)	Wohnungs- und Teil- eigentum Geldumsatz (T€)	Land- und forstwirt- schaftliche Flächen Geldumsatz (T€)	Sonstige Flächen Geldumsatz (T€)	Prozen- tualer Anteil des Amtes am Land- kreis
Amt Ostseestrand	4.848	3.672	1.241	3.532	304	11,7
Amtsfrei Boltenhagen	816	2.113	8.389	65	10	9,9
Amt Rehna	860	4.220	281	2.308	984	7,5
Amt Lützow	894	4.262	88	2.332	119	6,7
Amt Schönberg - Land	1.381	2.821	204	1.972	1.069	6,4
Stadt Grevesmühlen	1.570	5.055	166	221	76	6,1
Amt Gägelow	1.594	2.918	518	1.102	316	5,6
Amt Klützer Winkel	1.075	1.007	135	3.642	40	5,1
Amt Lübstorf/Alt Meteln	758	4.156	0	677	127	5,0
Amt Gadebusch - Land	404	1.839	70	2.756	242	4,6
Amt Neukloster	454	2.406	313	1.353	412	4,3
Amt Dorf Mecklenburg	968	3.097	130	661	59	4,3
Amt Neuburg	752	2.286	52	1.548	108	4,1
Amt Grevesmühlen - Land	575	2.095	32	1.789	79	4,0
Amtsfrei Insel Poel	558	1.032	1.933	315	182	3,5
Amt Warin	361	3.060	56	401	41	3,4
Amt Bad Kleinen	498	1.518	92	1.318	53	3,0
Stadt Schönberg	587	1.071	52	837	285	2,5
Stadt Gadebusch	552	1.669	52	275	15	2,2



5. Bodenrichtwerte, Übersichten über die Bodenrichtwerte

5.1. Bodenrichtwerte

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 ortsüblich bekannt gemacht, 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 verlangen 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 31.12.2002 Bodenrichtwerte für Baulandflächen und landwirtschaftlich genutzte Flächen ermittelt, auf der Grundlage der letzten Neufassung des BauGB vom 27.08.1997 (geändert am 05.04.2002 BGl.1256).

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf ein Grundstück, das für das jeweilige Gebiet typisch ist (Richtwertgrundstück). Die mittlere Grundstücksgröße beträgt für ländliche Baugrundstücke 680 m² und für städtische Grundstücke beträgt die mittlere Grundstücksgröße 500 m².

Abweichungen eines einzelnen Grundstückes von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Umständen - 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.



Darstellung der Bodenrichtwerte

Bodenrichtwerte für Bauland, Rohbauland und Bauerwartungsland

Bodenrichtwerte sind in der Bodenrichtwertkarte wie folgt darzustellen und die Darstellung in der Legende wie folgt zu erläutern:

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 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 in der Legende zu erläutern.

Die Bauweise wird folgendermaßen dargestellt:

o = offene Bauweise
g = geschlossene Bauweise.

Das Maß der baulichen Nutzung nach der BauNVO wird beschrieben durch:

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 m ³ Baumasse je m ² Baugrundstück

Die Gutachterausschüsse können in der Berechnung der den Bodenrichtwerten zugrunde liegenden GFZ von einer typischen Bebauung ausgehen. Sie können damit vom zulässigen Maß der baulichen Nutzung abweichen. Die Gutachterausschüsse können insbesondere Flächen in anderen als Vollgeschosse mit einbeziehen. Auf die gewählte Berechnungsmethode ist in der Legende hinzuweisen.



Ausmaß des Bodenrichtwertgrundstücks:

Grundstückstiefe, (arabische Zahl) z.B. 40 m	oder	Grundstücksfläche, (arabische Zahl) z.B. 550 m ²
Grundstückstiefe		Grundstücksfläche.

Soweit Bodenrichtwertzonen verwendet werden, sind diese zu begrenzen. Die Bodenrichtwerte und ggf. verwendete Bodenrichtwertzonen sind mit innerhalb des Zuständigkeitsbereichs des Gutachterausschusses 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 Kostenerstattungsbeträge für Ausgleichsflächen nach § 135a BauGB erhoben werden können.

Hinweis zu Ackerland und Grünland:

Der Gutachterausschuss bewertet die Ackerland- bzw. Grünlandbodenwerte neu, indem die Bodenwerte in Zonen zusammengefasst werden. Durch die Zonenbildung stehen dem Gutachterausschuss je Zone mehr Bodenwerte als für die einzelnen Gemarkungen zur Verfügung.

Diese Bodenwerte sind in den Karten und zwar in den Zonen 1 bis 13 getrennt für Ackerland und Grünland dargestellt.

So wurden vom Gutachterausschuss die Bodenwerte zu den Stichtagen 31.12.2000, 31.12.2001 und zum 31.12.2002 für Ackerland und Grünland neu bewertet und zum 31.12.2002 neu bestätigt.

Diese Bodenwerte für Ackerland und Grünland gelten somit für alle Gemeinden innerhalb einer Zone.

Gleichzeitig mit den Bodenwerten wurden vom Gutachterausschuss die Indices überarbeitet.

Grundstücksmarktbericht Stand 31.12.2002

**5.2. Übersicht über die Bodenrichtwerte typischer Orte**

Die hier aufgeführten Bodenrichtwerte beziehen sich auf ortsüblich erschlossene Grundstücke (z.B. Dorf-, Stadt- oder Kerngebiete) und stellen somit die ortsübliche Erschließung dar.

Der ausgewählte typische Ort oder Ortsteil wird durch Merkmale charakterisiert. Dabei werden Abkürzungen für die in den Raumordnungsprogrammen angegebenen Zentralen Orte verwendet:

- O = Oberzentrum,
- M = Mittelzentrum,
- MT = Mittelzentrum mit Teilfunktion,
- U = Unterzentrum,
- LZ = ländlicher Zentralort,
- S = gelegen im Siedlungsraum eines größeren Zentrums.

Bei den ausgewiesenen Gewerbegebieten handelt es sich um Gewerbegebiete, die zum Teil subventioniert sind.

* hier handelt es sich um erschließungsbetragsfreie Gebiete,
() aus dem Vorjahr

Kreisfreie Stadt Ortsteil	Merkmale			Wohnfläche für den						Gemischte Bauflächen			Gewerbliche Bauflächen		
				Individuellen Wohnungs- bau			Woh- Geschosswohnungs- bau			Dorf- ge- biete	Misch- ge- biete	Kern- ge- biete	Ge- wer- be- ge- biete	Indu- strie- ge- bie- te	
				gute Lage	mittle- re Lage	mässi- ge Lage	gute Lage	mitt- lere Lage	mässi- ge Lage						
Landkreis Stadt Gemeinde Ortsteil	Ein- Woh- ner In 1000	Zen- trali- tät	Andere	€/ m ²											
Mittel- zentrum Teil- funktion															
Grevesmühlen	9,9	MT	Kreis- stadt	-	65 *	49 *									22
Degtow	0,5	MT	Dorf	-	69 *	-									-
Dorf Wotenitz	0,4	MT	Dorf	-	61 *	-									-
Upahl	0,7	MT	Dorf	-	48 *	-									18
Unterzentrum Schönberg															
Schönberg	5,3	U	Stadt	-	73 *	-									
Selmsdorf Dorf	1,7	U	Dorf	-	79 *	-									(17)
Herrnburg	1,3	U	Dorf	125 *	96 *	-									29
Bauhof /Schönberg	5,3	U	Stadt	-	53 *	-									18
Unterzentrum Gadebusch															
Gadebusch	6,4	U	Stadt	-	38	-									(17)
Jarmstorf	-	U	Stadt	-	50 *	-									-
Roggendorf	-	U	Dorf	-	46 *	-									-
Unterzentrum Neukloster															
Neukloster	4,4	U	Stadt	-	54 *	-									-

Grundstücksmarktbericht Stand 31.12.2002



Kreisfreie Stadt Ortsteil	Merkmale			Wohnfläche für den						Gemischte Bauflächen			Gewerbliche Bauflächen	
				Individuellen Wohnungs- bau			Woh- Geschosswohnungs- bau			Dorf- ge- biete	Misch- ge- biete	Kern- ge- biete	Ge- wer- be- ge- biete	Indu- strie- gebie- te
				gute Lage	mitt- lere Lage	mässi- ge Lage	gute Lage	mitt- lere Lage	mässi- ge Lage					
Landkreis	Ein- Woh- ner In 1000	Zen- trali- tät	Andere	€/ m ²										
Ländlicher Zentralort Lützw														
Lützw	1,5	LZ	Dorf	-	53 *	-								
Grambow	0,7	LZ	Dorf	-	51 *	-								
Pingelshagen	0,6	LZ	Dorf	90 *	70 *	-								
Herren Stein- feld	0,5	LZ	Dorf	-	53 *	-								
Brüsewitz	2,4	LZ	Dorf	-	35	-								
Ländlicher Zentralort Dassow														
Dassow	2,4	LZ	Stadt	-	36	-							21	
Pötenitz	0,4	LZ	Dorf	-	93 *	-								
Groß- Schwansee	-	LZ	Dorf	-	100 *	-								
Ländlicher Zentralort Dorf Mecklen- burg														
Dorf Mecklenburg	3,0	LZ	Dorf	-	50 *	-								
Karow	0,3	LZ	Dorf	-	82 *	-								
Lübow	1,4	LZ	Dorf	-	59 *	-								
Gägelow	2,5	LZ	Dorf	80 *	65 *	-							(17)	
Beckerwitz	-	LZ	Dorf	-	38	-								
Zierow	-	LZ	Dorf	-	87 *	-								
Metelsdorf	-	LZ	Dorf	-	65 *	-								
Ländlicher Zentralort Rehna														
Rehna	2,7	LZ	Stadt	-	42	-								
Utecht	0,4	LZ	Dorf	-	42	-								
Schlagsdorf	-	LZ	Dorf	-	72 *	-								
Ländlicher Zentralort Lübstorf														
Lübstorf	1,6	LZ	Dorf	-	64 *	-								
Seehof	1,0	LZ	Dorf	-	108 *	-								



Kreisfreie Stadt Ortsteil	Merkmale			Wohnfläche für den						Gemischte Bauflächen			Gewerbliche Bauflächen		
				Individuellen Wohnungsbau			Geschosswohnungs- bau			Dorf- ge- biete	Misch- ge- biete	Kern- ge- biete	Ge- wer- be- ge- biete	Indu- strie- ge- biete	
				gute Lage	mitt- lere Lage	mässi- ge Lage	gute Lage	mitt- lere Lage	mässi- ge Lage						
Landkreis	Ein- woh- ner In 1000	Zen- trali- tät	Andere	€/ m ²											
Ländlicher Zentralort Klütz															
Klütz	3,2	LZ	Stadt	-	46	-								15	
Boltenhagen	1,6	LZ	Dorf	-	133	-								-	
Tarnewitz	0,4	LZ	Dorf	174 *	131	-								-	
Redewisch	0,3	LZ	Dorf	-	-	-								-	
Wichmannsdorf	-	LZ	Dorf	-	-	-								-	
Ländlicher Zentralort Neuburg-Steinhausen															
Stove	0,3	LZ	Dorf	-	-	-								-	
Ländlicher Zentralort Insel Poel															
Kirchdorf	-	LZ	Dorf	-	80 *	-								-	
Kaltenhof	-	LZ	Dorf	-	60 *	-								-	
Ländlicher Zentralort Bad Kleinen															
Bad Kleinen	3,8	LZ	Dorf	-	51 *	-								-	
Ländlicher Zentralort Warin															
Warin	3,8	LZ	Stadt	75 *	53 *	-								-	

6. Zusammenfassung

Im vorliegenden Grundstücksmarktbericht wurden die wesentlichen Daten des Grundstücksmarktes 2002 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 2002 wie folgt darstellen:

Eine Konsolidierung der Bodenwerte war in den Siedlungsschwerpunkten im Umland von Städten und entlang der Ostseeküste zu verzeichnen.

Grundstücksmarktbericht Stand 31.12.2002



Dieses trifft ebenfalls für die Bodenwerte in den Gebieten zu, in denen die Gemeinden und Städte Plangebiete ausgewiesen haben.

Die durchschnittlichen Quadratmeterpreise, bezogen auf die Wohnfläche für individuell genutzte Wohnhäuser, haben sich sehr unterschiedlich entwickelt. Bei Ein- und Zweifamilienwohnhäusern freistehend bis Baujahr 1948 splitten sich die Wohnflächenpreise von 343,00 bis 690,00 €/m², beim Baujahr bis 1990 zwischen 670,00 bis 1.180,00 €/m² sowie beim Baujahr nach 1990 von 1.120,00 bis 1.780,00 €/m².

Der Anteil der Erwerbsvorgänge bei Verkäufen unter 51.000 € nimmt einen Anteil am Marktgeschehen 2002 von 36 % ein. Gegenüber dem Vorjahr ist hier ein Rückgang um 4 % zu verzeichnen. Verkäufe bis 102.000 € haben im Berichtszeitraum 2002 einen Marktanteil von 27 % eingenommen. Zum Vorjahr war ein Rückgang in der Marktentwicklung um 3 % zu verzeichnen.

Die Erwerbsvorgänge bis 153.000 € haben einen Anteil von 25 % am Marktgeschehen dieses Teilmarktes. Gegenüber dem Vorjahr konnte eine Steigerung von 3 % ausgewiesen werden, während nur 12 % der Kaufverträge über 153.000 € den Grundstücksmarkt im Landkreis beeinflussen.

Der Grundstücksmarkt im Teilmarkt Wohnflächenpreise für Reihen- und Doppelhaushälften stellt sich bis zum Baujahr 1948 in einer Splittungsbreite von 425,00 bis 588,00 €/m² dar, bis Baujahr 1990 liegt der Wohnflächenpreis zwischen 649,00 bis 1.028,00 €/m², sowie nach dem Baujahr 1990 ist von einem Wohnflächenpreis von 943,00 bis 1.700,00 €/m² auszugehen.

Der Anteil der Erwerbsvorgänge bei Verkäufen unter 51.000 € nimmt einen Anteil am Marktgeschehen 2002 von 46 % ein, gegenüber dem Vorjahr ist ein Steigerung um 6 % zu verzeichnen. Verkäufe bis 102.000 € haben im Berichtszeitraum 2002 einen Marktanteil von 26 % eingenommen. Zum Vorjahr war die Marktentwicklung um 6 % gestiegen. Die Erwerbsvorgänge bis 153.000 € haben einen Anteil von 23 % am Marktgeschehen dieses Teilmarktes. Gegenüber dem Vorjahr konnte ein Rückgang von 7 % ausgewiesen werden, während nur 5 % der Kaufverträge über 153.000 € den Grundstücksmarkt im Landkreis beeinflussen. Hier ist jedoch auch festzustellen, dass zum Vorjahr ein Rückgang zu verzeichnen war.

Die durchschnittlichen Quadratmeterpreise mit Bodenwert für neu errichtetes Wohneigentum, bezogen auf die Wohn- und Nutzfläche, schwanken je nach Lage und Ausstattung zwischen 2.700,00 €/m² und 3.370,00 €/m². Die Aussage bezieht sich nur auf wenige Kauffälle und hat informativen Charakter.

Der Anteil der Erwerbsvorgänge bei Verkäufen unter 51.000 € nimmt einen Anteil am Marktgeschehen 2002 von 14 % ein. Verkäufe bis 102.000 € haben im Berichtszeitraum 2001 einen Marktanteil von 26 % eingenommen. Die Erwerbsvorgänge bis 153.000 € haben einen Anteil von 40 % am Marktgeschehen dieses Teilmarktes. Gegenüber dem Vorjahr ist dieser unverändert. Obwohl nur 20 % der Kaufverträge über 153.000 € den Grundstücksmarkt im Landkreis beeinflussen.

Der Gutachterausschuss macht hiermit deutlich, dass auch die Entwicklung der Bodenwerte im Landkreis der Entwicklung des Marktgeschehens unterliegt.

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 im Landkreis Nordwestmecklenburg hat den Grundstücksmarktbericht 2002 in seiner Sitzung am 01.04.2003 mit der Maßgabe der Landesverordnung - Gutachterausschussverordnung (GutAVO) vom 06.07.1992 beschlossen.

gez. König

Vorsitzender des Gutachterausschusses