

Grundstücksmarkt- bericht 2003

Landkreis Nordwestmecklenburg



Foto : Zakrewski, Ernst-Günther



MECKLENBURG-VORPOMMERN

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Nordwestmecklenburg



Grundstücksmarktbericht 2003

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. Wochenend- und Ferienhausgrundstücke	22
3.2.4. Eigentumswohnungen	23
3.2.5. Ableitung des mittleren Liegenschaftszinses	25
3.3. Land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke	26
3.3.1. Betriebsflächen	26
3.3.2. Acker- und Grünland	26
3.3.2.1. Ackerland	26
3.3.2.2. Grünland	31
3.3.3. Sonstige landwirtschaftliche Flächen	35
3.4. Sonstige Aussagen	37
4. Bodenrichtwerte, Übersichten über die Bodenrichtwerte	
4.1. Bodenrichtwerte	41
5. Zusammenfassung	42
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
Anlage 5	Übersicht über Bodenrichtwerte typischer Orte



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 zum Fachbereich II Bau-Planen-Umwelt gehört und beim Fachdienst Kataster und Vermessung 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 Bestandsumschlag 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 120.959 ergibt sich eine durchschnittliche Bevölkerungsdichte von 58 Einwohnern/km². Im Berichtszeitraum **erhöhte** sich die Einwohnerzahl im Landkreis um **60** 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, Lützow, 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.

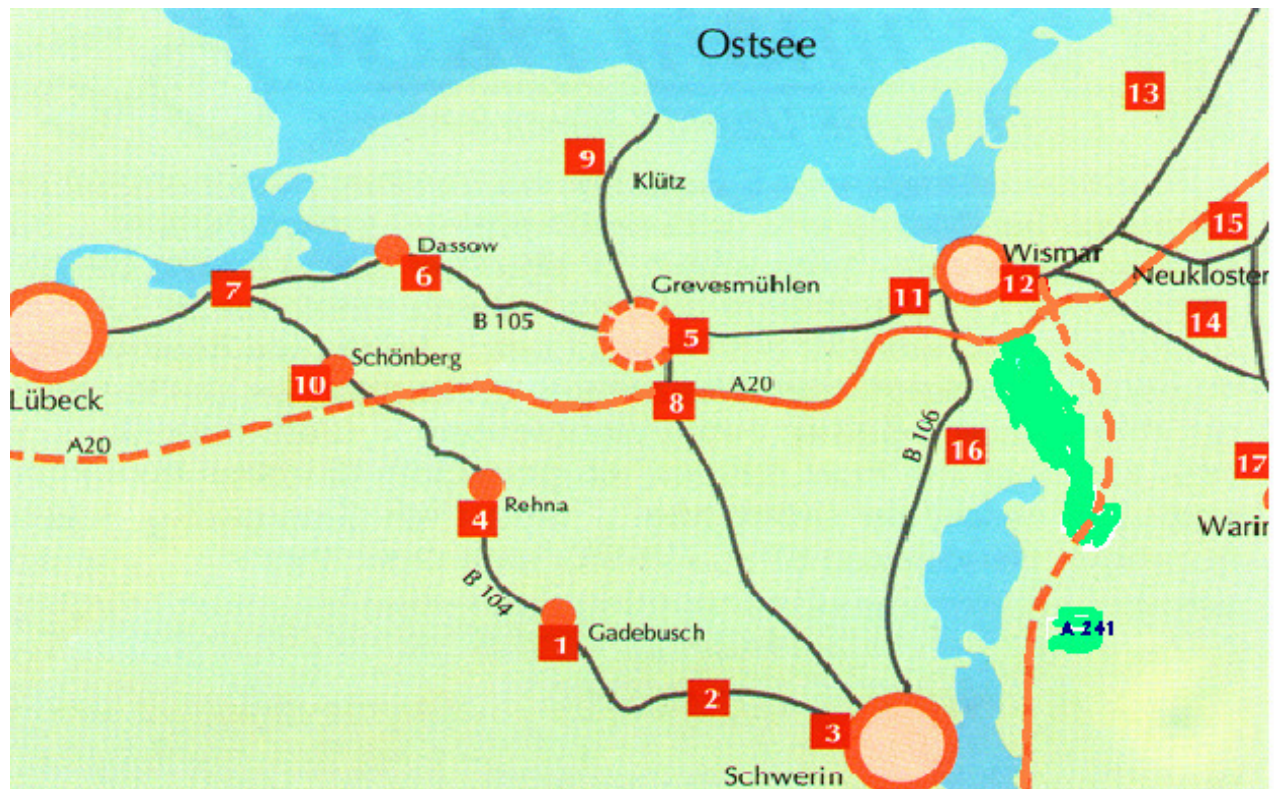


Abb. 1 Gewerbegebiete im Landkreis

Im Landkreis Nordwestmecklenburg sind folgende Gewerbegebiete ausgewiesen:

- | | | | |
|-----------------|--|----------------------|-----------------------------|
| 1. Gadebusch | - Trittauer Straße | 9. Klütz | - Lübecker Straße |
| 2. Lützw | - Am Wasserwerk | 10. Schönberg | - Sabower Höhe |
| 3. Brüsewitz | - Brüsewitz | 11. Gägelow | - Gägelow |
| 4. Rehna | - Rehna Nord | 12. Hornstorf | - Kritzow/Rüggow |
| 5. Grevesmühlen | - Grevesmühlen Ost
- Südlicher Kapellenberg
- Tonweide
- Südost | 13. Neuburg | - Steinhausen |
| 6. Dassow | - Holmer Berg | 14. Krassow | - Schmakentin |
| 7. Selmsdorf | - An der Trave | 15. Neukloster | - Hechtskuhl
- Gänsekuhl |
| 8. Upahl | - An der Silberkuhle | 16. Dorf Mecklenburg | - Karow
- Steffin |
| | | 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 unmittelbar vor 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 befindet sich in der Bauphase, die Fertigstellung ist für 2005 geplant.

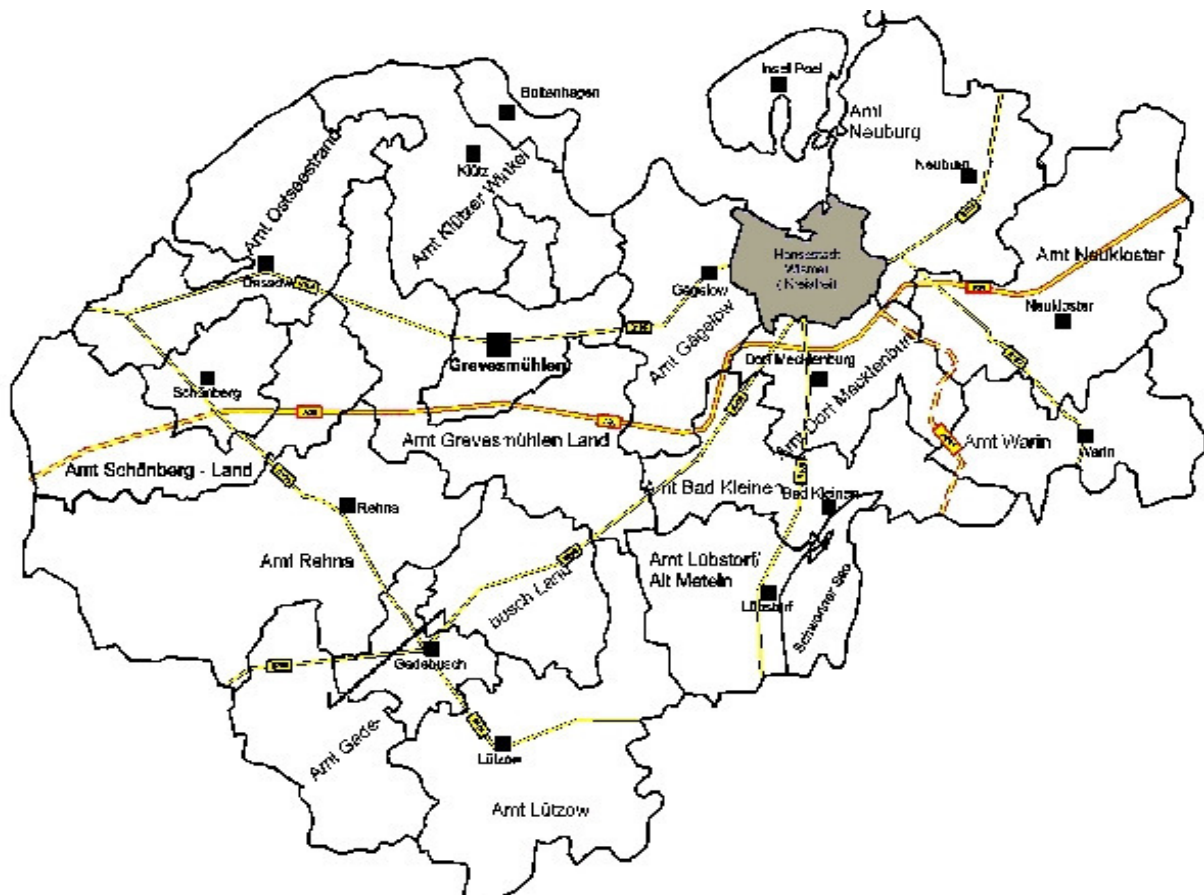


Abb. 2: Landkreis Nordwestmecklenburg (verkehrsmäßige Erschließung, kommunale Gebietsgliederung).



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	102	4,9
Landwirtschaftliche Fläche	1.533	74,9
Waldfläche	262	12,6
Sportfläche	9	0,4
Verkehrsfläche	55	2,7
Wasserfläche	87	4,2
Sonstige Fläche	27	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)
Lützwow	(Stadtnähe Gadebusch)
Degtow	(Stadtnähe Grevesmühlen)
Schönberg	

1.4.2. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

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

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

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



Tab. 2:
Der Arbeitsmarkt im Landkreis Nordwestmecklenburg

	Arbeitsamtsbezirk Nord					
	1998	1999	2000	2001	2002	2003
Arbeitslosenquote in %	18,2	16,8	15,7	15,4	15,2	16,1
Arbeitslose (absolut)	9.856	9.383	9.036	9.026	8.882	9.370

Quelle: Arbeitsamtsbezirk Nord Kiel (Stichtag 30.12.2003)

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

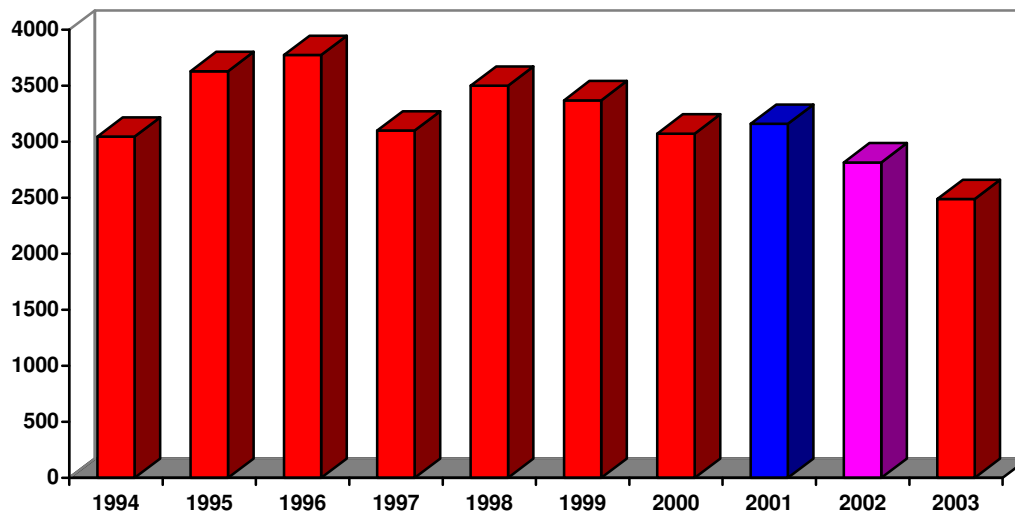


Abb. 3 Darstellung der eingegangenen Erwerbsvorgänge

Dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Nordwestmecklenburg sind im Jahre 2003 2.489 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. 11,6 % zurückgegangen. Davon blieben 495 Kaufverträge aufgrund ungewöhnlicher bzw. persönlicher Verhältnisse sowie nicht ausreichend vorhandener Daten unberücksichtigt.



Tab. 3: Erwerbsvorgänge nach Teilmärkten

Grundstücksteilmarkt	Anzahl (absolut)	Anteil (%)
Unbebaute Baugrundstücke	638	32,0
Bebaute Grundstücke (ohne Wohnungs- und Teileigentum)	462	23,2
Wohnungs- und Teileigentum	121	6,1
Land- und Forstwirtschaft	667	33,4
Sonstige/Gemeinbedarf	106	5,3
Summe	1.994	100,0

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

Grundstücksteilmarkt	1998	1999	2000	2001	2002	2003
Unbebaute Baugrundstücke	719	779	602	640	518	638
Bebaute Grundstücke (ohne Wohnungs- u. Teileigentum)	1.128	1.029	715	787	725	462
Wohnungs- und Teileigentum	276	116	123	103	124	121
Land- und Forstwirtschaft	721	1.040	875	821	595	667
Sonstige/Gemeinbedarf	552	624	556	528	547	106
Summe	3.396	3.588	2.871	2.879	2.509	1.994

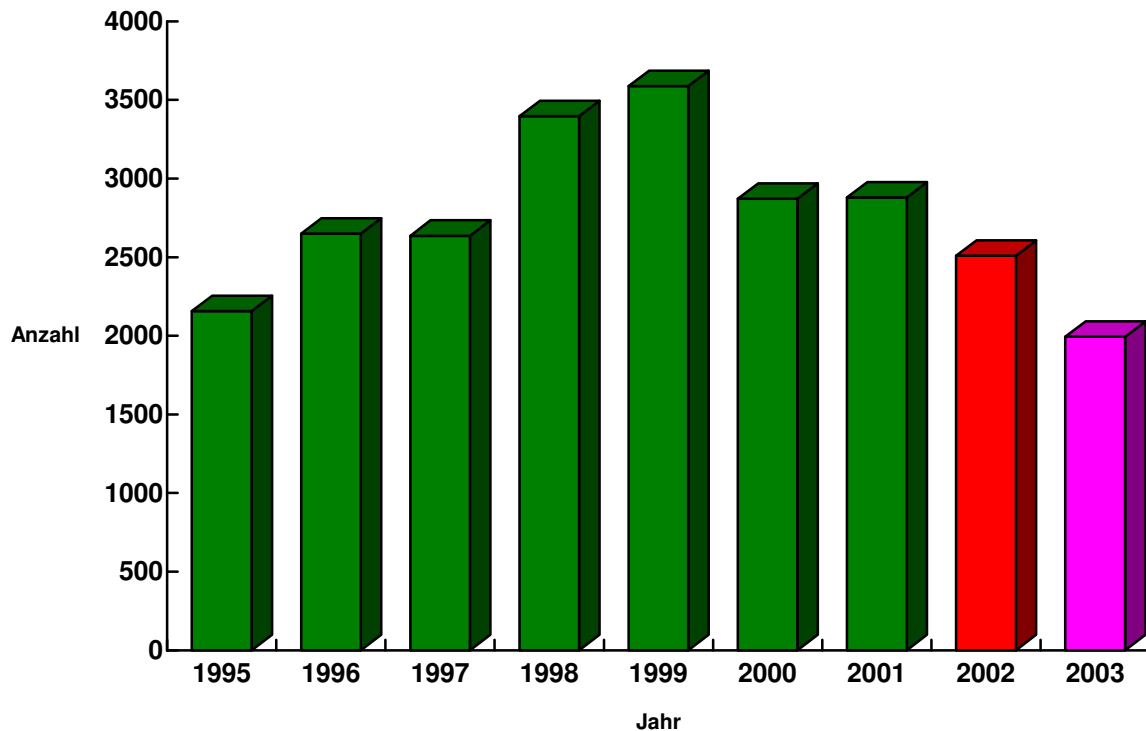


Abb. 4 Darstellung der Erwerbsvorgänge



2.2. Flächenumsatz

Im Berichtsjahr sind im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses insgesamt

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

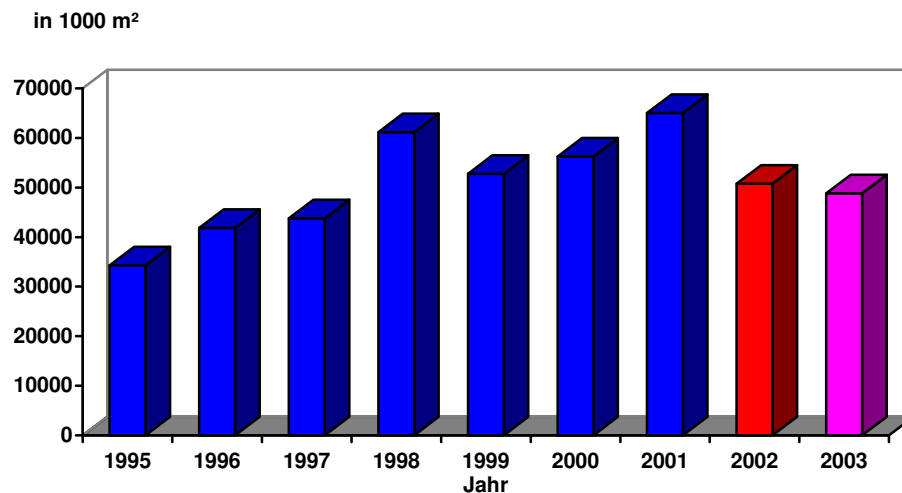


Abb. 5 Darstellung über den Flächenumsatz nach Jahren

Tab. 5: Flächenaufteilung nach Teilmärkten

Grundstücksmarkt	Fläche m ²	Flächenanteil (%)
Unbebaute Baugrundstücke	634.000	1,3
Bebaute Grundstücke (ohne Wohnungs- u. Teileigentum)	1.244.000	2,5
Land- und Forstwirtschaft	44.654.000	91,5
Sonstige/Gemeinbedarf	2.295.000	4,7
Summe	48.827.000	100,0

Tab. 6: Flächenaufteilung nach Teilmärkten und Jahren

Grundstücksteilmarkt	Fläche in 1.000 m ²					
	1998	1999	2000	2001	2002	2003
Unbebaute Baugrundstücke	1.265	1.072	703	746	686	634
Bebaute Grundstücke (ohne Wohnungs- u. Teileigentum)	1.972	1.408	1.199	1.048	956	1.244
Land- und Forstwirtschaft	54.810	44.274	50.110	58.306	44.955	44.654
Sonstige/Gemeinbedarf	3.149	6.029	4.233	4.971	4.162	2.295
Summe	61.196	52.783	56.245	65.071	50.759	48.827

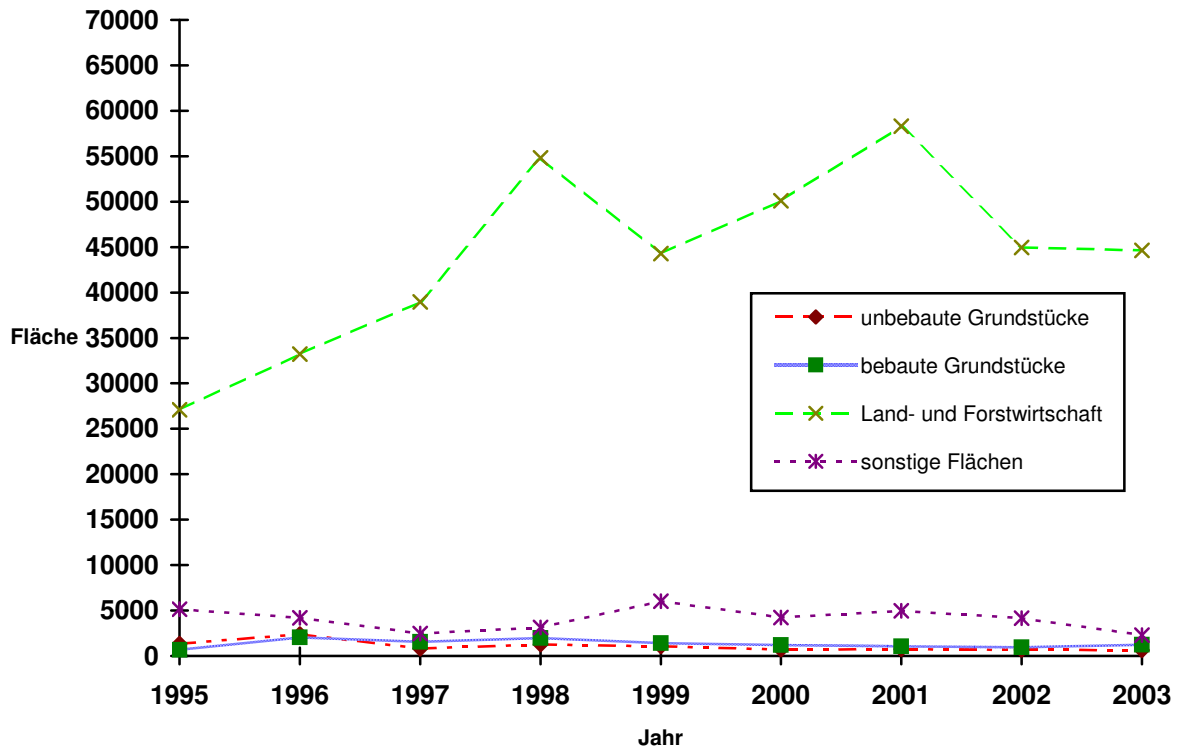


Abb. 6 Grafische Darstellung des Flächenumsatzes

2.3. Geldumsatz (in Mio. €)

Im Jahr 2003 sind auf dem Grundstücksmarkt im Bereich des Landkreises Nordwestmecklenburg

rd. **115,8 Millionen €**

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

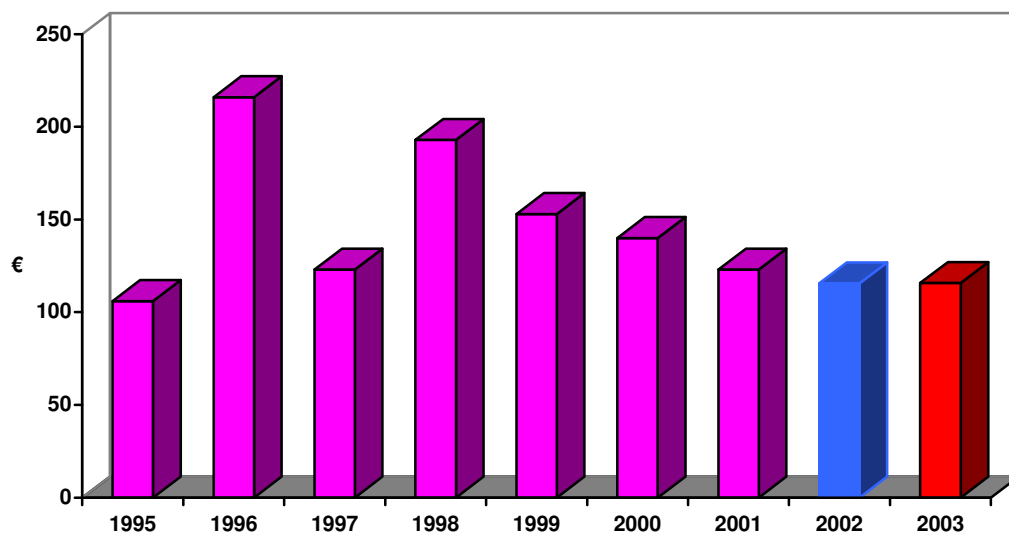


Abb. 7 Darstellung über den Geldumsatz nach Jahren



Tab. 7:
Der Umsatz unterteilt nach Teilmärkten:

Grundstücksteilmarkt	Umsatz (Mio. €)	Anteil (%)
Unbebaute Baugrundstücke	18,3	15,8
Bebaute Grundstücke (ohne Wohnungs- und Teileigentum)	56,9	49,1
Wohnungs- und Teileigentum	13,8	11,9
Land- und Forstwirtschaft	25,4	22,0
Sonstige/Gemeinbedarf	1,4	1,2
Summe	115,8	100,0

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

Grundstücksteilmarkt	Umsatz in Mio. €					
	1998	1999	2000	2001	2002	2003
Unbebaute Baugrundstücke	33,0	29,4	22,5	21,4	19,5	18,3
Bebaute Grundstücke (ohne Wohnungs- u. Teileigen- tum)	98,7	76,4	70,2	58,4	50,6	56,9
Wohnungs- und Teileigentum	37,1	18,9	13,0	10,7	13,8	13,8
Land- und Forstwirtschaft	20,6	23,6	30,2	28,0	27,1	25,4
Sonstige/Gemeinbedarf	3,5	4,6	3,5	4,3	4,6	1,4
Summe	192,9	152,9	139,4	122,8	115,6	115,8

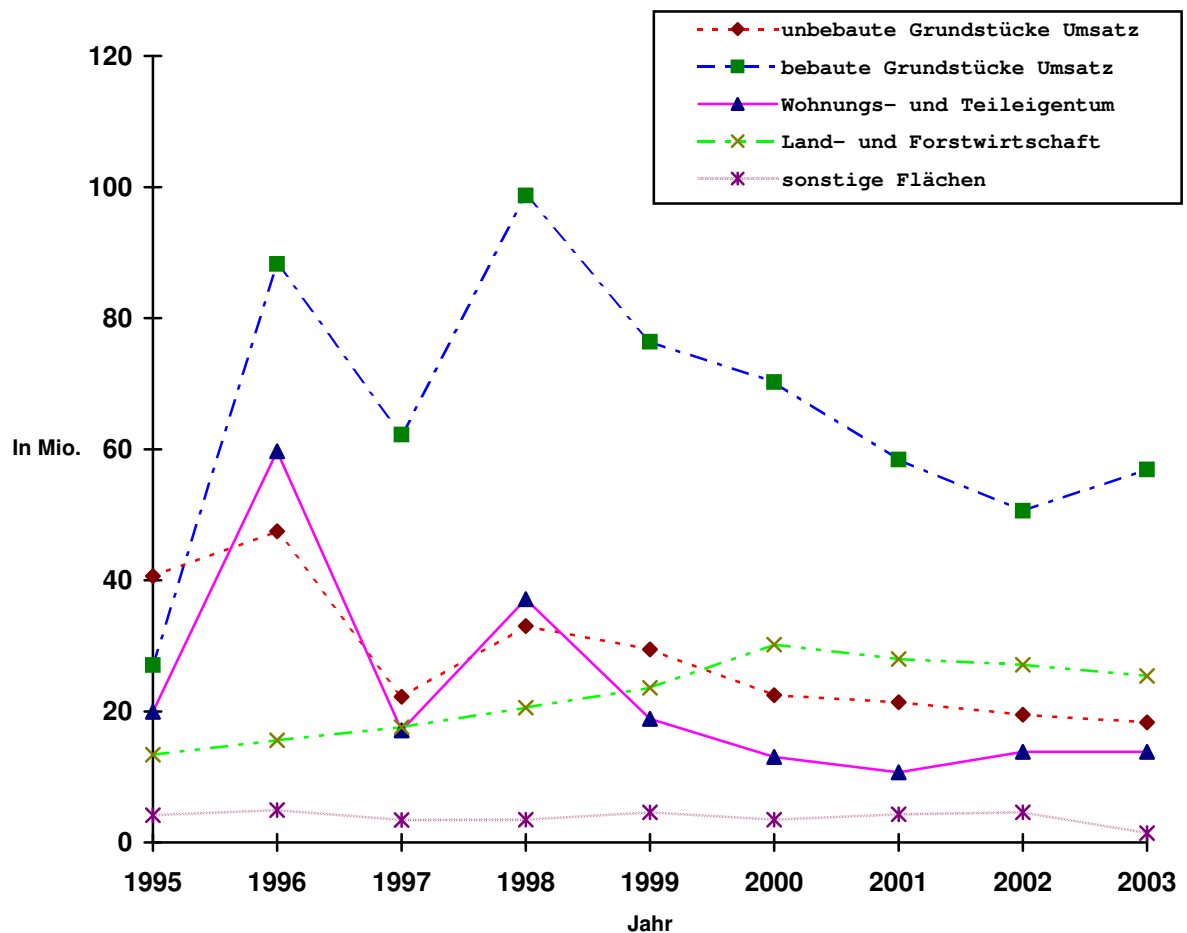


Abb. 8 Grafische Darstellung des Geldumsatzes



2.4. Beteiligte

Die am Grundstücksmarkt Beteiligten werden in Gruppen zusammengefasst und nehmen nach Anzahl der 1.994 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 sonstiger Flächen
natürliche Personen	1.115	226	361	460	68
Bund, Land, Landkreis	123	54	20	42	7
Städte und Gemeinden	265	171	19	62	13
sonstige jurist. Personen	491	187	183	103	18
gesamt	1.994	638	583	667	106

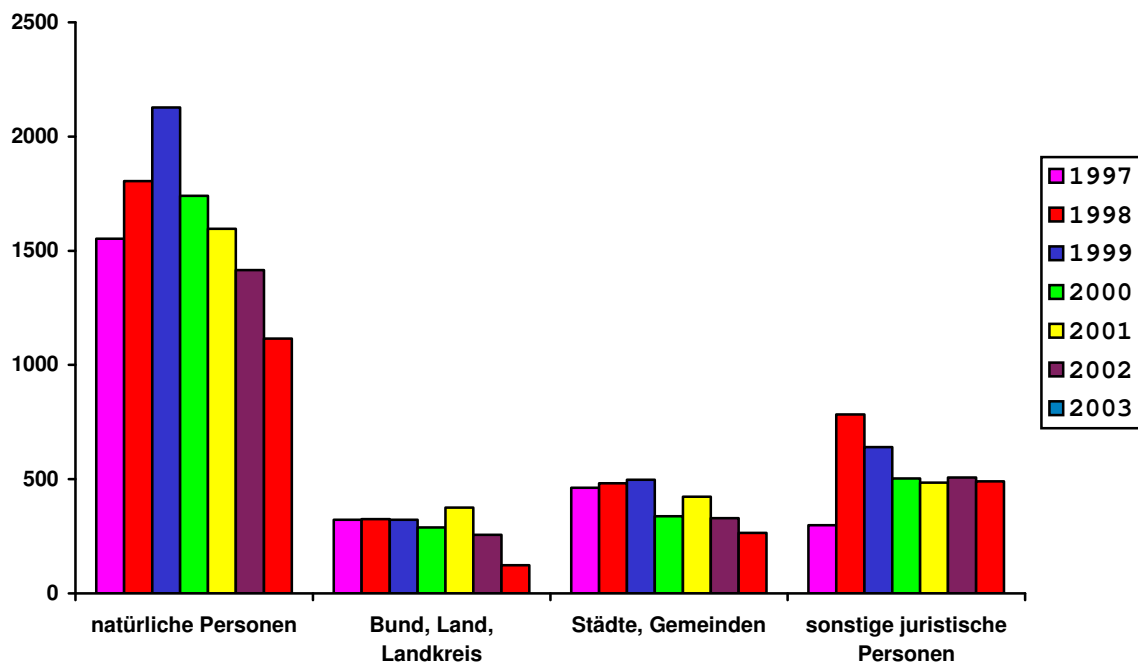


Abb. 9 Anzahl der Kauffälle nach Veräußerer und Jahren



Tab. 10: Erwerber Kauffälle

Erwerber	Anzahl der Kauffälle gesamt	Kauffälle unbebauter Flächen	Kauffälle bebauter Flächen	Kauffälle land- und forstwirtschaftl.Fl.	Kauffälle sonstiger Flächen
natürliche Personen	1.454	500	559	395	0
Bund, Land, Landkreis	206	60	1	40	105
Städte und Gemeinden	41	33	0	8	0
Sonstige jurist. Personen	293	45	23	224	1
gesamt	1.994	638	583	667	106

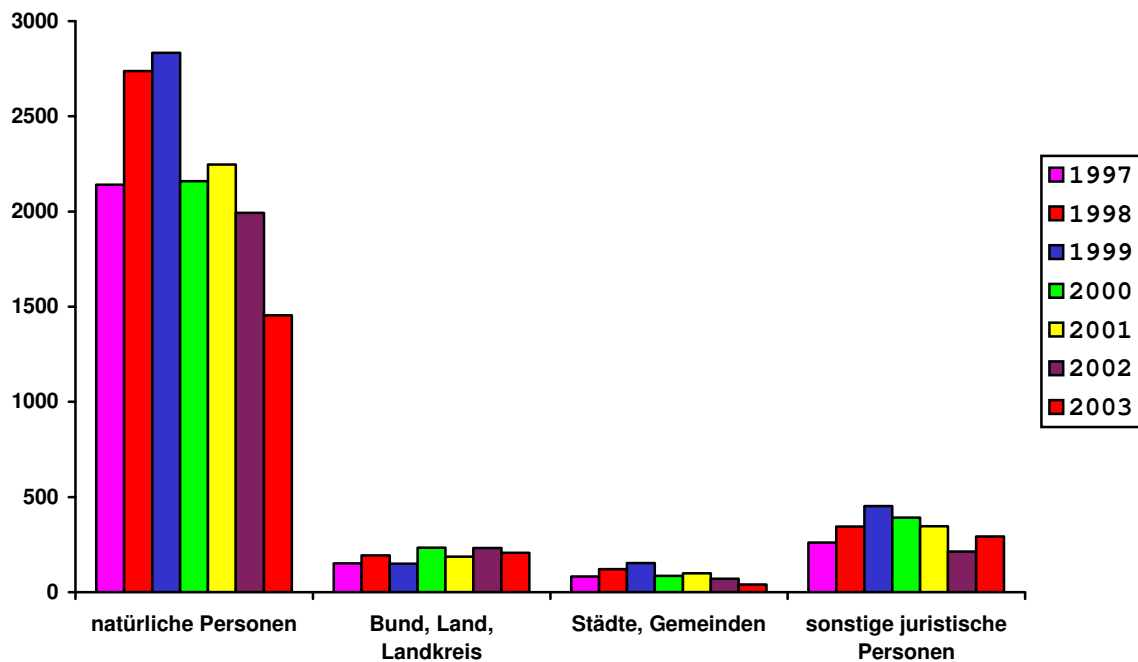


Abb. 10 Anzahl der Kauffälle nach Erwerber und Jahren

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 32 % aller Vertragsabschlüsse im Berichtsjahr betreffen unbebaute Baugrundstücke.

Dem individuellen Wohnungsbau (3.1.1.) sind 86,0 % aller Vertragsabschlüsse bei unbebauten selbständigen Baugrundstücken zuzuordnen.

Für Bauerwartungsland beträgt der Anteil 4,2 % und bei Rohbauland liegt dieser bei unbebauten Grundstücken bei 4,5 %. Der Anteil der gewerblichen Bauflächen (3.1.3.) an den Vertragsabschlüssen über unbebaute Baugrundstücke beträgt rd. 1,9 %, während bei dem Mehrfamilienhausbau (3.1.2.) gegenüber dem Vorjahr keine Entwicklung zu verzeichnen ist.

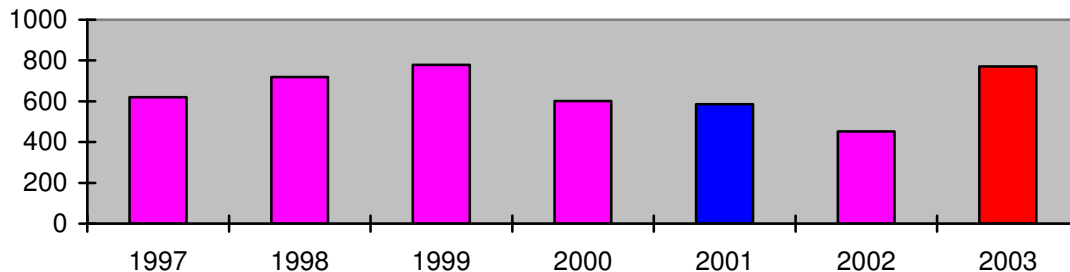


Abb. 11 Anzahl der verkauften Bauplätze

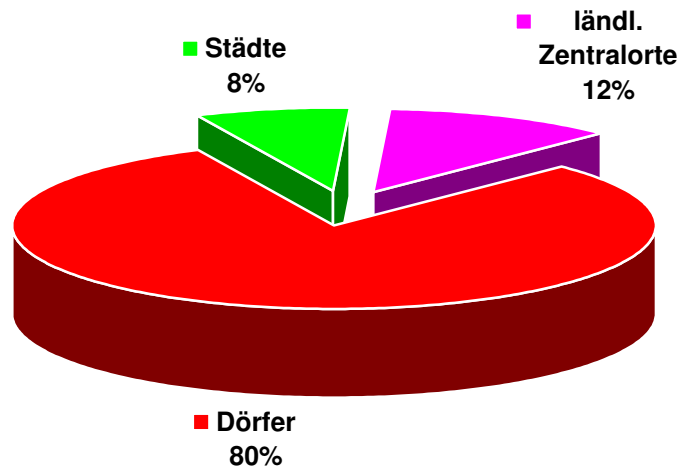


Abb. 12 Verkaufte Bauplätze - Anteile im Landkreis

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 - 2003. Dieser Indexreihe sind die Indexreihen der durchschnittlichen Lebenshaltungskostenentwicklung des gesamten Bundesgebietes gegenübergestellt.



Diesen Indexreihen sind weitere Indexreihen gegenübergestellt.

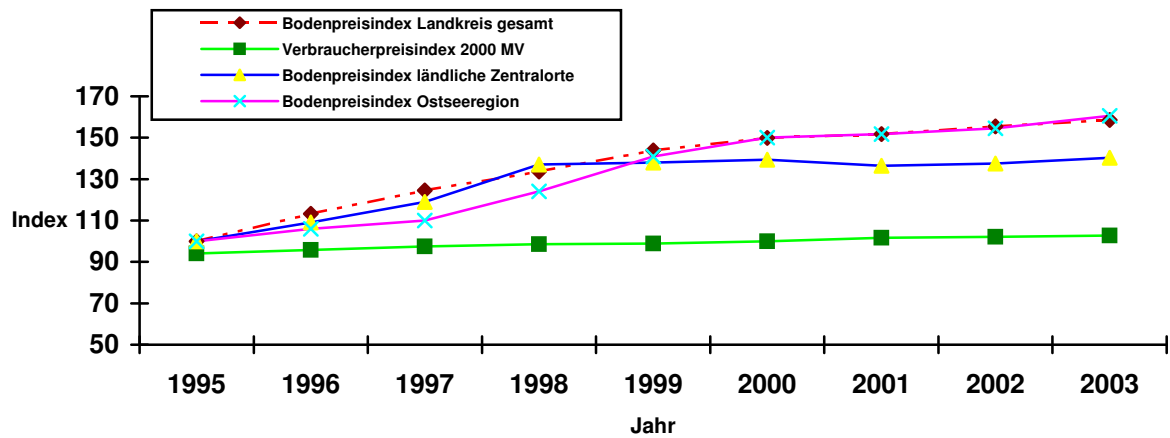
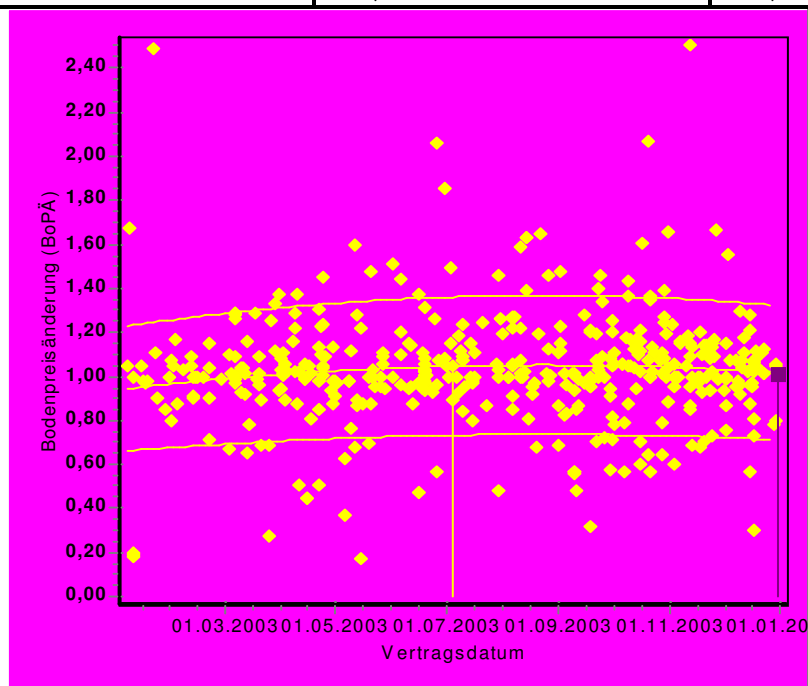


Abb. 13 Grafische Darstellung der Indexreihe Bodenpreise Lebenshaltungsindex (Quelle: Statistisches Landesamt Stichtag - 31.12.2003)

Tab. 11: Bodenpreisindexreihen

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



Gruppe	Ausgangs BPI Datum	Ausgangs BPI	Datum	BP-Änderung	BP-Index
individueller Wohnungsbau unbebaut	31.12.2002	155,60001	31.12.2003	1,018	158,470



Die Indexreihe wurde zum Stichtag **31.12.2003** 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.

In den ländlichen Gemarkungen werden die Grundstücksgrößen zwischen 400 - 900 m² gehandelt. Die mittlere Grundstücksgröße beträgt für ländliche Baugrundstücke **630 m²** und für städtische Grundstücke beträgt die mittlere Grundstücksgröße **580 m²**. Bezogen auf alle Baugrundstücke im Landkreis beträgt die mittlere Grundstücksgröße **620 m²**. Die mittlere Grundstücksgröße bei Plangebieten liegt jedoch bei **500 m²**.

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

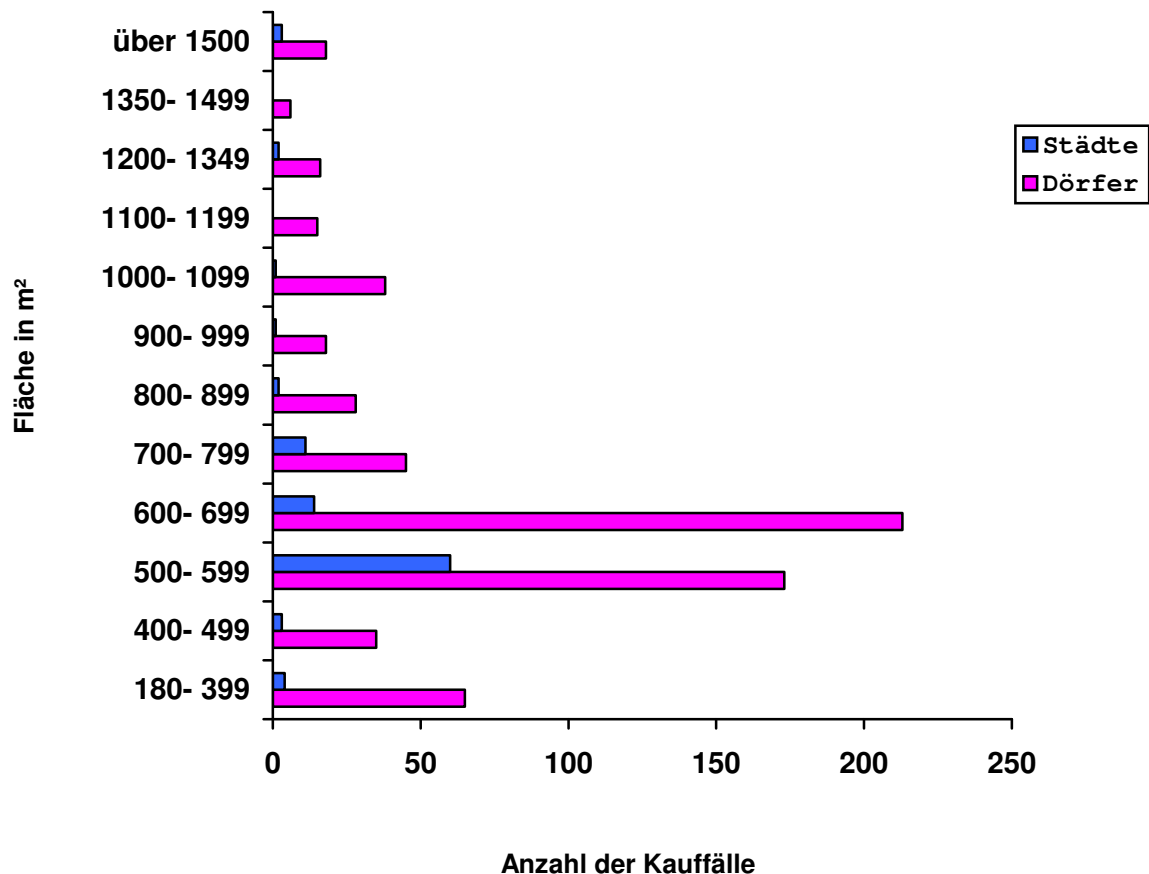


Abb. 14 Bauplatzgrößen in Städten und Dörfern

3.1.2. Mehrfamilienhausbau

Die Auswertung des Mehrfamilienhausbaues konnte im Landkreis Nordwestmecklenburg im Jahr 2003 wiederum nicht vorgenommen werden, da keine auswertbaren Verkaufsfälle für unbebaute Baugrundstücke dem Gutachterausschuss vorlagen.



3.1.3. Gewerbe

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

Im Berichtsjahr wurden 43 gewerbliche Baugrundstücke (unbebaut 22 und bebaut 21) verkauft, davon konnten 56 % ausgewertet werden. Von den ausgewerteten Erwerbsvorgängen beziehen sich ca. 37 % der Verkäufe auf reine Gewerbeflächen.

Landwirtschaftliche Betriebsflächen siehe Punkt 3.3.1.

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

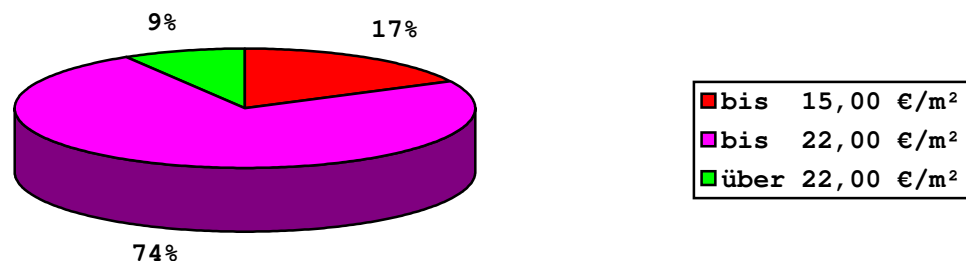


Abb. 15 Prozentualer Anteil der Gewerbeflächenpreise am Marktgeschehen des Landkreises

Der mittlere Bodenwert für Gewerbeflächen liegt bei 19,00 €/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		
	31.12.01	31.12.02	31.12.03	31.12.01	31.12.02	31.12.03
Gägelow - Gägelow	17,00	-----	-----	1.300	-----	-----
Dassow - Holmer Berg	-----	21,00	21,00	-----	13.540	3.600
Grevesmühlen	-----	22,00	22,00	-----	1.149	19.740
Schönberg - Sabower Höhe	-----	18,00	18,00	-----	16.450	25.200
Gadebusch	17,00	-----	17,00	3.300	-----	1.080
Brüsewitz - Brüsewitz	-----	-----	-----	-----	-----	-----
Rehna	-----	-----	-----	-----	-----	-----
Selmsdorf - An der Trave	17,00	-----	17,00	8.800	-----	3.086
Klütz	15,00	15,00	-----	2.080	2.074	-----
Hornstorf/ Kritzow	18,00	-----	-----	800	-----	-----
Dorf Mecklenburg- Karow	-----	-----	-----	-----	-----	-----
Upahl - An der Silberkuhle	-----	18,00	18,00	-----	9.500	11.434
Steffin	-----	-----	22,00	-----	-----	6.125
Neuburg	-----	-----	-----	-----	-----	-----
Krassow	-----	-----	-----	-----	-----	-----
Neukloster	-----	-----	18,00	-----	-----	11.900
Warin	-----	-----	-----	-----	-----	-----



3.2. Bebaute Grundstücke

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

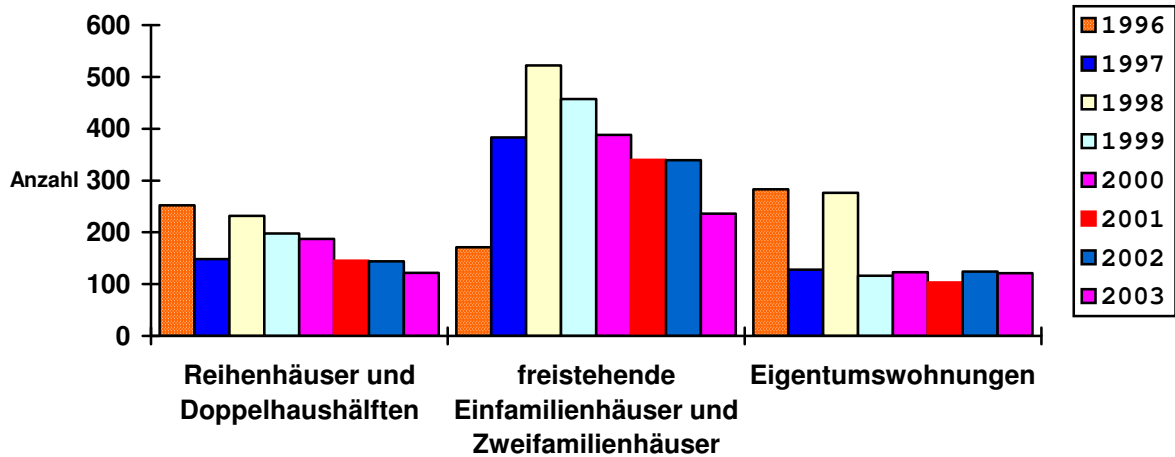


Abb. 16 Verkaufte Wohnhäuser und Eigentumswohnungen

Freistehende Einfamilien- bzw. Zweifamilienhäuser nehmen am Teilmarkt aller bebauten Wohngrundstücke einen Marktanteil von 50 % ein. Bei Reihen- und Doppelhäusern liegt der Marktanteil bei 25 %. Die Eigentumswohnungen nehmen einen Marktanteil von 25 % ein.

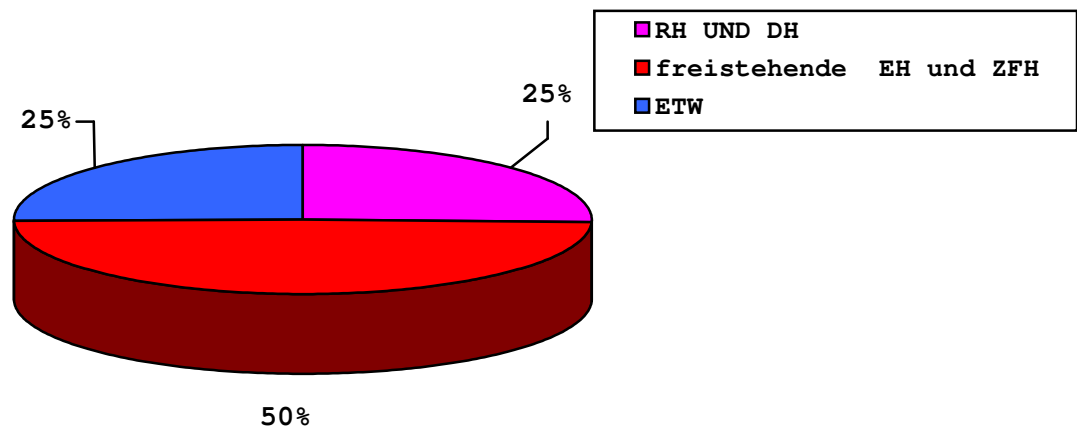


Abb. 17 Anteil der freistehenden Einfamilienhäuser und Zweifamilienhäuser (EH und ZFH), Reihenhäuser und Doppelhaushälften (RH und DH) und Eigentumswohnungen (ETW)

3.2.1. Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wurden im Jahre 2003 insgesamt 236 Kauffälle dieses Teilmarktes zugeleitet. Hier ist der Rückgang der Erwerbsvorgänge gegenüber dem Vorjahr mit ca. 30 % als erheblich anzusehen.

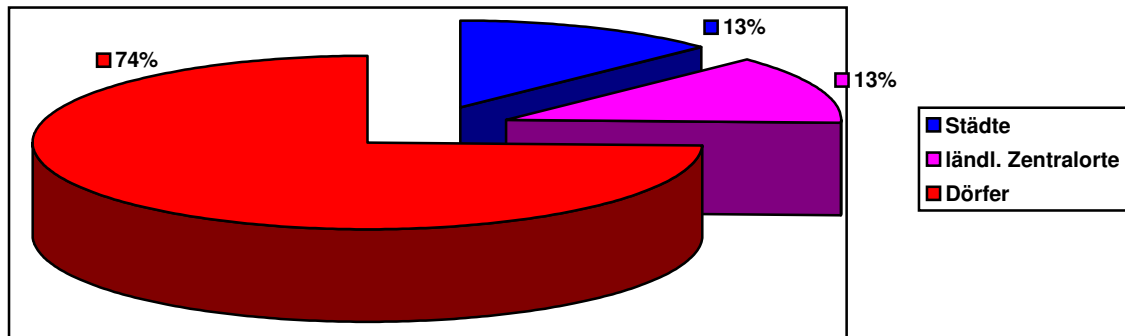


Abb. 18 Verteilung der Kauffälle 2003 von Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken

Nach den gezahlten Kaufpreisen ergibt sich folgende Aufteilung des Teilmarktes:

Der Anteil der verkauften Ein- und Zweifamilienhäuser unter 51.000 € beträgt rd. 25 %, zwischen 51.000 € und 102.000 € rd. 27 %, zwischen 102.000 € und 153.000 € rd. 29 %, während bei den Kaufpreisen, die über 153.000 € liegen, noch ein Anteil von insgesamt rd. 19 % erreicht wurde. Betrachtet man die Baujahre vor 1948, so liegen die Kaufwerte unter 51.000 €, wenn keine Modernisierung erfolgte. Bei Baujahren vor 1990 liegt die Kaufpreisspanne zwischen 51.000 € und 102.000 €, während diese bei veräußerten Gebäuden, die nach 1990 errichtet wurden, zwischen 102.000 € und 240.000 € liegt.

Die beiden folgenden Darstellungen zeigen die Verteilung der Gesamtkaufpreise und die Wohnflächenpreise im Berichtsjahr 2003 sowie für die jeweiligen Errichtungszeiträume auf. In den Darstellungen werden objektspezifische Qualitätsmerkmale, wie Grundstücksgröße, Lage, Wohnfläche, Ausstattung usw. nicht berücksichtigt. Deshalb können Rückschlüsse auf den Wert eines bestimmten Objektes nicht gezogen werden.

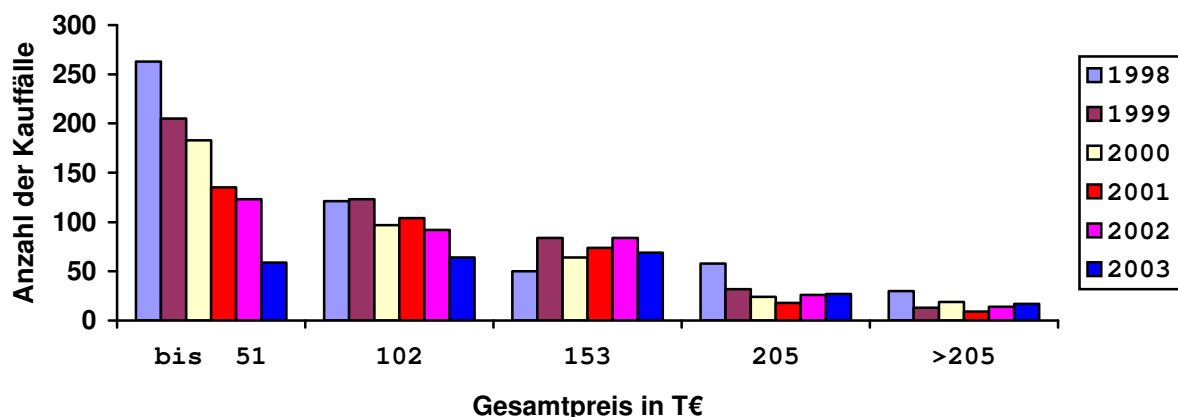


Abb. 19 Gesamtpreis in T€ anteilig

Das Baujahr der Gebäude fand hierbei keine Berücksichtigung.



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

Baujahr	bis 1948	bis 1990	nach 1990
Anzahl der Kauffälle	59 ausgew. 2 *	68 ausgew. 10	109 ausgew. 23
Ø Grundstücksgröße in m ²	1.137	561	627
Ø Wohn- und Nutzfläche in m ²	150	86	120
Ø Wohnflächenpreis in €/m ²	132 – 230	302 – 1.250	1.156 – 2.500

*** Diese Zahlen sind nicht gesichert.**

3.2.2. Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Im Jahr 2003 wurden 108 Reihenhäuser und Doppelhaushälften verkauft, deren Kaufpreise stark in Abhängigkeit vom Baujahr schwanken. Im Berichtszeitraum ist ein Rückgang der Erwerbsvorgänge um 30 % zu verzeichnen.

Der Anteil der verkauften Reihenhäuser und Doppelhaushälften beträgt am Teilmarkt bei Erwerbsvorgängen unter 51.000 € rd. 36 %, bis 102.000 € rd. 26 %, bis 153.000 € rd. 28 % und über 153.000 € noch rd. 10 %.

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

Das nachfolgende Diagramm stellt eine Übersicht über die Gesamtkaufpreise der 108 ausgewerteten Kauffälle dar.

Das Baujahr der Gebäude fand hierbei keine Berücksichtigung.

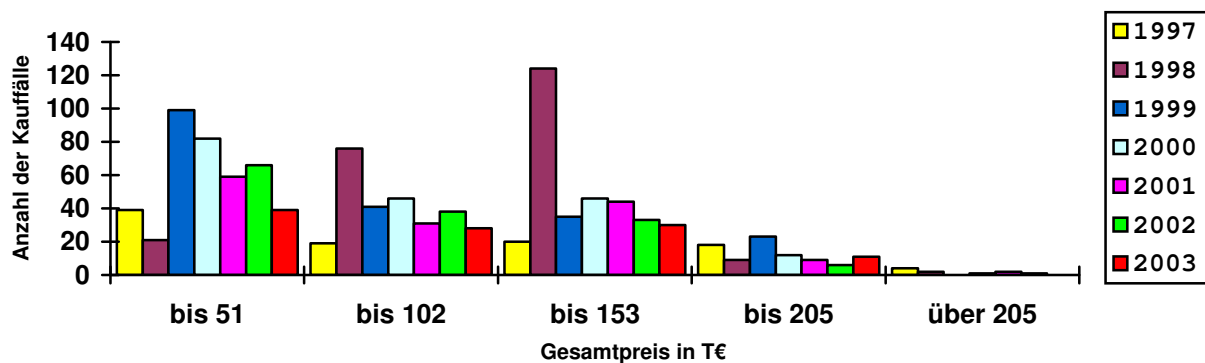


Abb. 20 Gesamtpreis in T€ nach Kauffällen

Tab. 14: Übersicht über Wohnflächenpreise von Reihenhäusern und Doppelhäusern

Baujahr	bis 1948	bis 1990	nach 1990
Anzahl der Kauffälle	39 ausgew. 5 *	27 ausgew. 4 *	42 ausgew. 17
Ø Grundstücksgröße in m ²	633	629	303
Ø Wohn- und Nutzfläche in m ²	105	75	109
Ø Wohnflächenpreis in €/m ²	246 – 893	437 – 1.130	857 – 1.553

*** Diese Zahlen sind nicht gesichert.**



3.2.3. Wochenend- und Ferienhausgrundstücke

Im Berichtsjahr 2003 wurden 47 bebaute Wochenend- und Ferienhausgrundstücke verkauft, deren Kaufpreise stark in Abhängigkeit vom Standort schwanken. Der Anteil der verkauften Wochenend- und Ferienhausgrundstücke beträgt am Teilmarkt bei Erwerbsvorgängen unter 50.000 € rd. 47 %, wobei es sich um Wochenend- und Ferienhausgrundstücke an kleinen Binnenseen mit Baulichkeiten vor 1990 handelt. Wochenend- und Ferienhausgrundstücke in Ostseelagen in einer Splittungsbreite 50.000 € bis 100.000 €, deren Baulichkeiten vor 1990 errichteten wurden nehmen einen Marktanteil von rd. 11 % ein. Der Marktanteil für verkaufte Wochenend- und Ferienhausgrundstücke in direkter Ostseelage mit neu errichteten Baulichkeiten beträgt 42 % und bewegt sich in einer Splittungsbreite von 100.000 € bis 220.000 €.

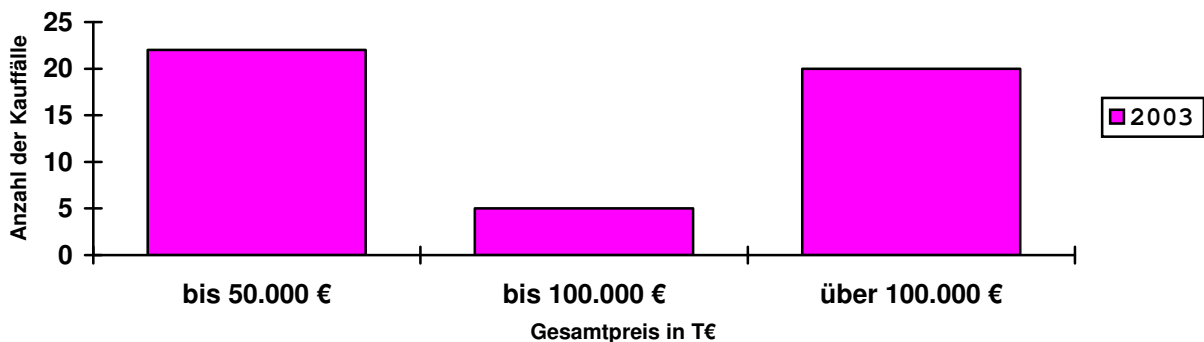


Abb. 21 Gesamtprice in T€ nach Kauffällen

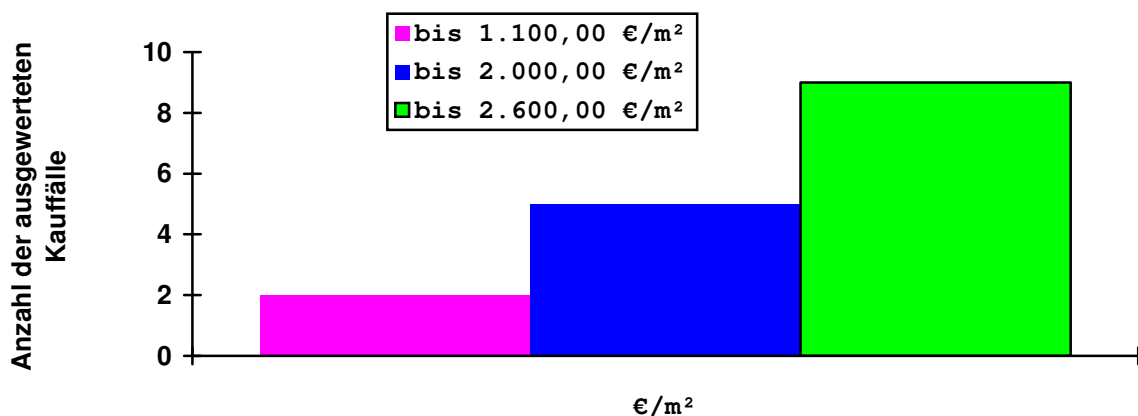


Abb. 22 Häufigkeitsverteilung der Wohnflächenpreise bei Wochenend- und Ferienhäusern im Jahr 2003

Es ist festzustellen, dass die Bodenwerte für Erholungsgrundstücke an Binnenseen sich in einer Splittungsbreite von 30,00 €/m² bis 72,00 €/m² bewegen. In Auswertung der Erwerbsvorgänge konnte eine mittlere Grundstücksgröße vom 460 m² für Erholungsgrundstücke ermittelt werden.

3.2.4. Eigentumswohnungen (unabhängig von ihrer zulässigen Nutzung)

Im Berichtszeitraum gingen in der Geschäftsstelle 121 Erwerbsvorgänge zu Eigentumswohnungen ein. Der Umsatz im Teilmarkt Eigentumswohnungen stellt sich im Berichtszeitraum wie folgt dar:

Der Anteil der Erwerbsvorgänge für Eigentumswohnungen beträgt 6,1 %. 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 Marktanteil der verkauften Eigentumswohnungen beträgt am Teilmarkt bei Erwerbsvorgängen unter 51.000 € rd. 7 %, bis 102.000 € rd. 29 %, bis 153.000 € rd. 46 % und über 153.000 € noch rd. 18 %.

Der Marktanteil der Eigentumswohnungen in den Städten ist gegenüber dem Vorjahr auf 9,9 % gestiegen, während der Anteil in den Dörfern 7,44 % beträgt.

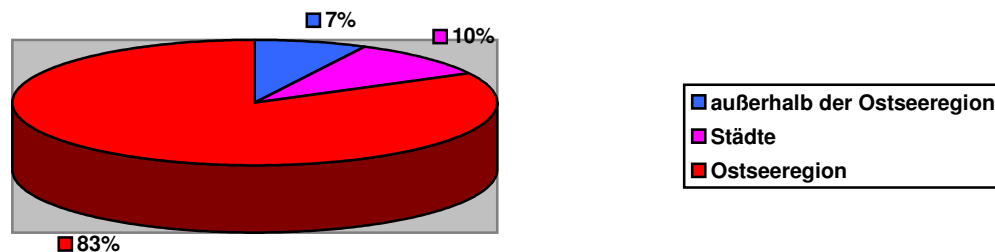


Abb. 23 Verkaufte Eigentumswohnungen - Anteile in den Städten und Dörfern

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

Die **Erstverkäufe** (Neubauten) betragen rd. 76 % des Grundstücksverkehrs von Eigentumswohnungen. Davon nehmen die Erwerbsvorgänge von Eigentumswohnungen in Ferienorten 71 % 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:

1. Boltenhagen

- Mittelpromenade:	2.600,00 €/m ² bis 3.200,00 €/m ²	mittl. Wohnfl. 51 m ²
- Ostseeallee	: 1.900,00 €/m ² bis 2.300,00 €/m ²	mittl. Wohnfl. 63 m ²
- Dünenweg	: 2.200,00 €/m ² bis 2.400,00 €/m ²	mittl. Wohnfl. 65 m ²

2. Barendorf : 1.900,00 €/m² bis 2.400,00 €/m² mittl. Wohnfl. 54 m²

3. Redewisch : 1.700,00 €/m² bis 2.300,00 €/m² mittl. Wohnfl. 54 m²

4. Oertzenhof : 2.500,00 €/m² bis 2.600,00 €/m² mittl. Wohnfl. 65 m²

5. Grevesmühlen : 1.218,00 €/m² bis 2.050,00 €/m² mittl. Wohnfl. 65 m²

Die Weiterverkäufe von Eigentumswohnungen nehmen einen Marktanteil von ca. 24 % ein. Von diesen konnten nur 5 % der Erwerbsvorgänge ausgewertet werden, daher ist keine gesicherte Aussage möglich.

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

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

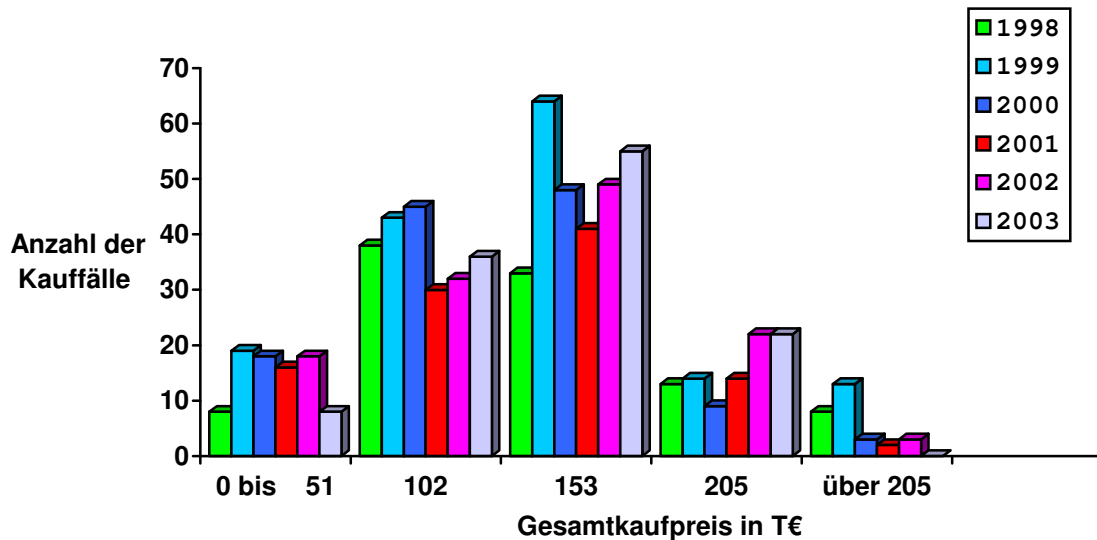


Abb. 24 Gegenüberstellung der Gesamtkaufpreise für Eigentumswohnungen

Die hier ausgewerteten Erwerbsvorgänge 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.

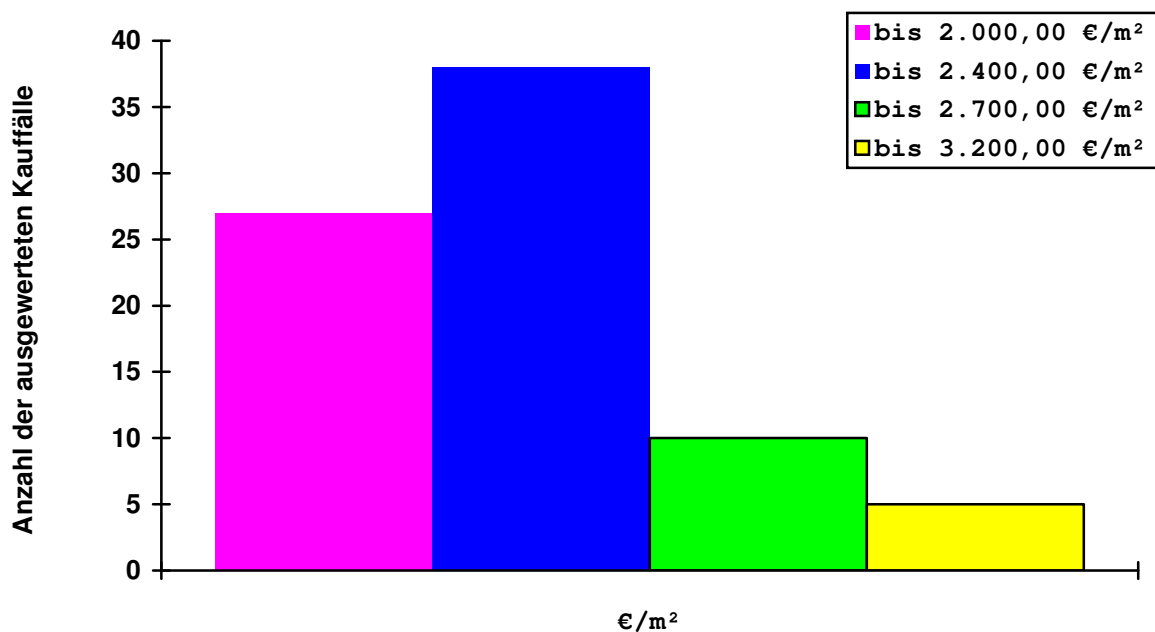


Abb. 25 Häufigkeitsverteilung der Wohnflächenpreise bei Eigentumswohnungen im Jahr 2003

3.2.5. Ableitung des mittleren Liegenschaftszinssatzes

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

a) Einfamilienhäuser

Für Einfamilienhäuser konnte vom Gutachterausschuss ein mittlerer Liegenschaftszinssatz von 3,4 % ermittelt werden. Dieser Aussage liegen 30 Kauffälle zugrunde.

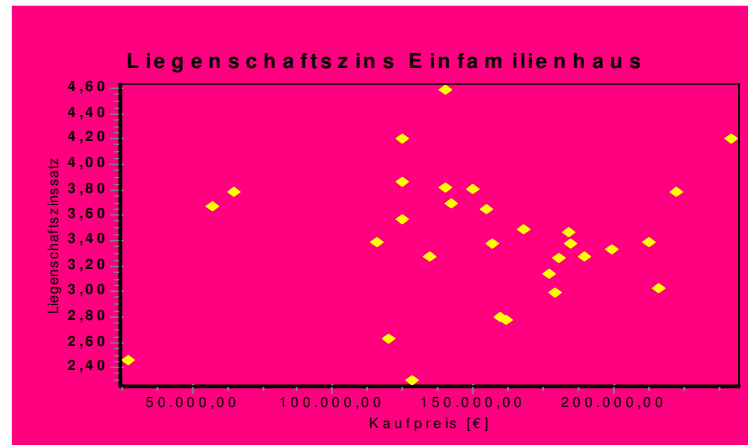


Abb. 26 Einfamilienhaus

Gruppierung

Bezeichnung	Anzahl Datensätze	Mittelwert	Standardabweichung
Einfamilienhaus	30	3,41400	0,09411

b) Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Hier konnte vom Gutachterausschuss ein mittlerer Liegenschaftszinssatz von 3,9 % ermittelt werden. Dieser Aussage liegen 23 Kauffälle zugrunde.

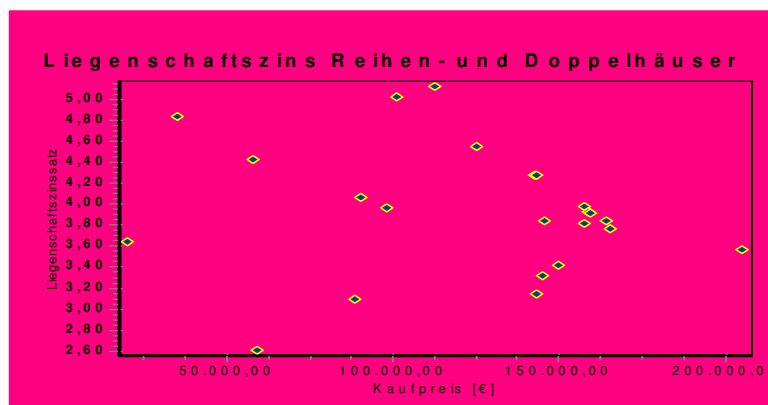


Abb. 27 Reihen- und Doppelhaushälfte

Gruppierung

Bezeichnung	Anzahl Datensätze	Mittelwert	Standardabweichung
Reihen- und Doppelhaushälfte	23	3,93043	0,12786



d) Mehrfamilienhäuser

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

e) Gewerbegrundstücke

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

Tab. 15: Zusammenstellung der Liegenschaftszinssätze

	Restnutzungsdauer in Jahren	Liegenschaftszinssätze
Ein- und Zweifamilienhäuser	80 Jahre	Mittelwert 3,4 %
Reihen- und Doppelhaushälften	80 Jahre	Mittelwert 3,9 %
Mehrfamilienhäuser	---	keine Aussage
Gewerbegrundstücke	---	keine Aussage

3.3. Land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke

3.3.1. Betriebsflächen

Bei landwirtschaftlichen Betriebsflächen liegt der mittlere Bodenwert bei 7,10 €/m², während die mittlere Flächengröße 3.900 m² beträgt. Dieser Aussage liegen 11 Kauffälle landwirtschaftlich genutzter Baugrundstücke zugrunde.

3.3.2. Ackerland und Grünland

Im Berichtsjahr 2003 sind 4.463 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 2003 mit ausgewiesen. Der Flächenumsatz ist zum Vorjahr um 1 % zurückgegangen.

3.3.2.1. Ackerland

Die nachfolgende Indexreihe für Ackerland gibt die durchschnittliche Preisentwicklung im Landkreis Nordwestmecklenburg wieder. Sie ist aus selbständigen Ackerflächen über 2.500 m² aus dem Zeitraum 1995 - 2003 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 wurden Bodenrichtwertzonen festgelegt. Mit der Zusammenfassung in Zonen werden gleichzeitig die Bodenrichtwerte 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
2003	205

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.

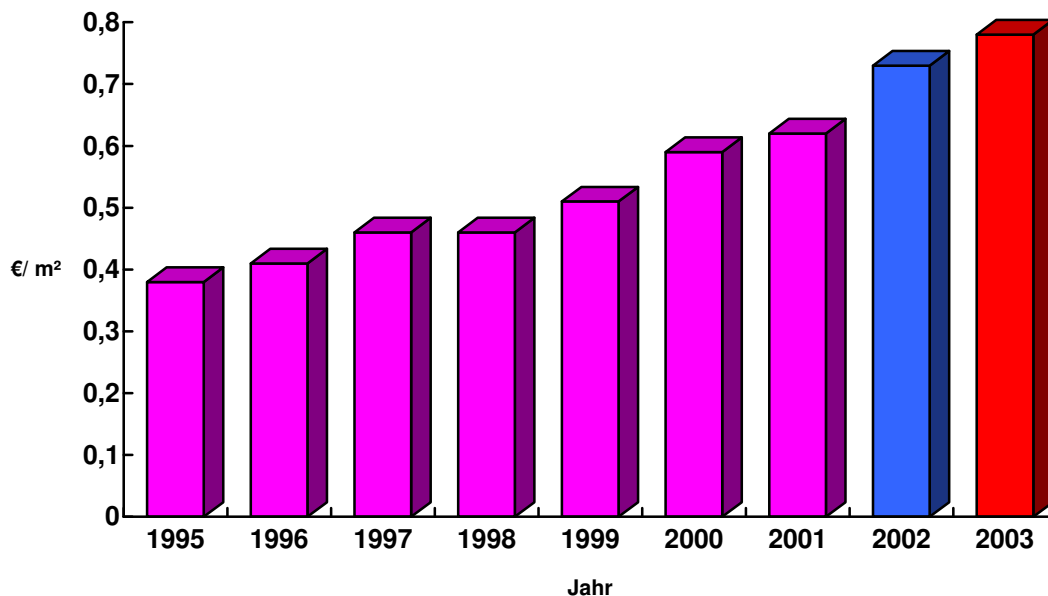


Abb. 28 Kaufpreise für Ackerland

Der Durchschnittspreis bezieht sich auf die getätigten Erwerbsvorgänge. Er liegt im Berichtsjahr 2003 für Ackerland bei **0,78 €/m²**. Die niedrigsten gezahlten Ackerlandpreise liegen in Abhängigkeit von der Bodengüte bei rd. 0,37 €/m², die höchsten gezahlten Ackerlandpreise bei 1,80 €/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 2003 162 Kauffälle für Ackerland ausgewertet. Davon konnten 154 Kaufverträge berücksichtigt werden.

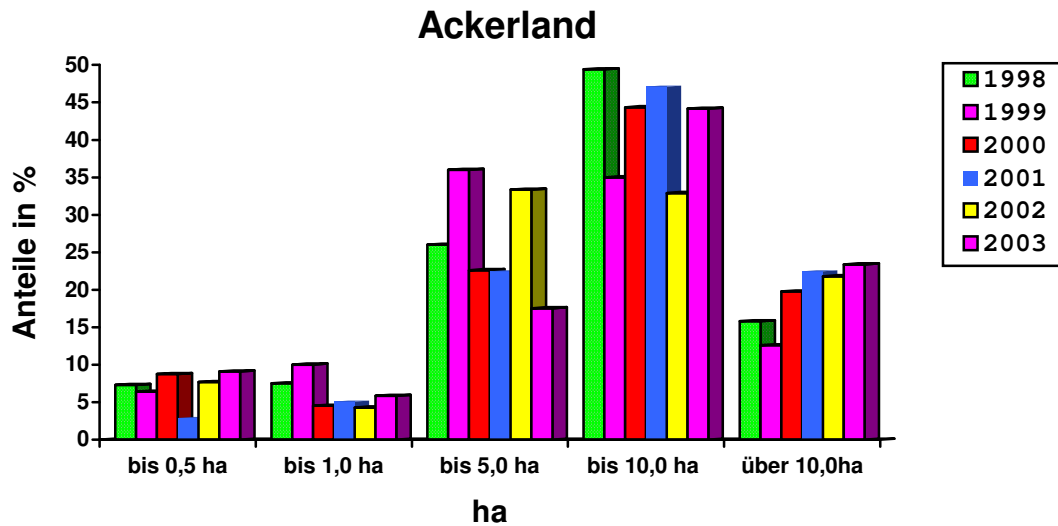


Abb. 29 Flächenmäßige Verteilung des Ackerlandes

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

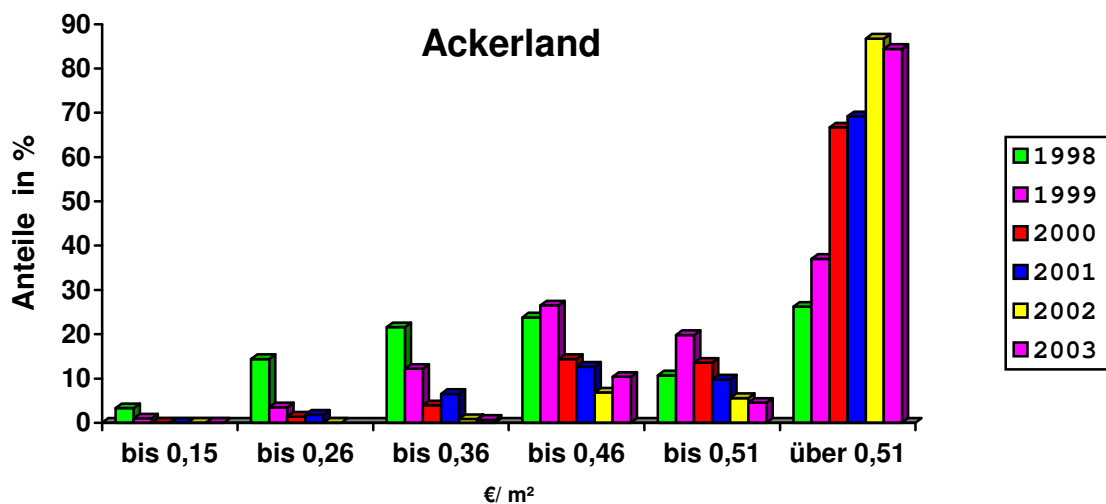


Abb. 30 Entwicklung der Ackerlandpreise im Landkreis

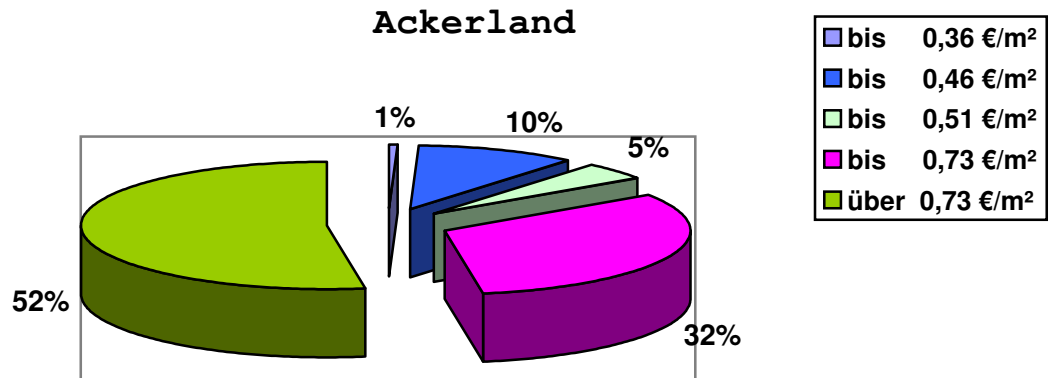


Abb. 31 In der Grafik ist der Ackerlandpreis in prozentualen Anteilen im Landkreis dargestellt.

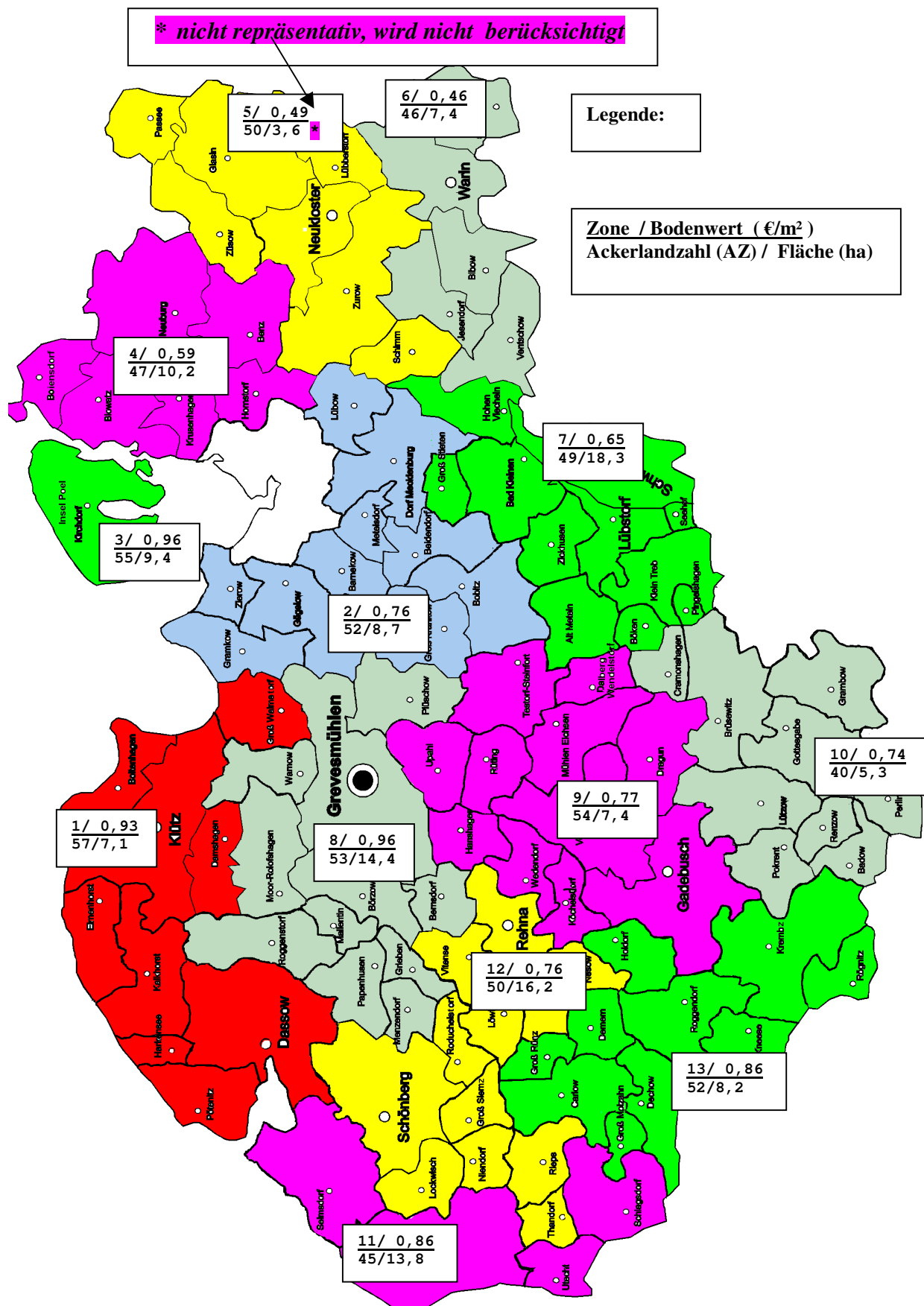
Tab. 17: Zusammenstellung der zonenbezogenen Aussage zu Ackerland:

Zone	2000	2001	2002	2003
1	0,76	0,86	0,86	0,93
2	0,60	0,64	0,71	0,76
3	0,53	0,69	0,92	0,96
4	0,52	0,49	0,65	0,59
5	0,46	0,54	0,63	0,49 *
6	0,38	0,38	0,43	0,46
7	0,63	0,61	0,64	0,65
8	0,62	0,63	0,85	0,96
9	0,62	0,61	0,67	0,77
10	0,55	0,58	0,76	0,74
11	0,60	0,70	0,82	0,86
12	0,71	0,66	0,78	0,76
13	0,64	0,72	0,80	0,86
Mittelwert	0,59	0,62	0,73	0,78

* nicht repräsentativ, wird nicht berücksichtigt



Abb. 32 Zonen - Ackerland





3.3.2.2. Grünland

Die nachfolgende Indexreihe für Grünland gibt die durchschnittliche Preisentwicklung im Landkreis Nordwestmecklenburg wieder. Sie ist aus selbständigen Grünlandflächen über 2.500 m² aus dem Zeitraum 1995 - 2003 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 wurden Bodenrichtwertzonen festgelegt. Mit der Zusammenfassung in Zonen werden gleichzeitig die Bodenrichtwerte 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
2003	184

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

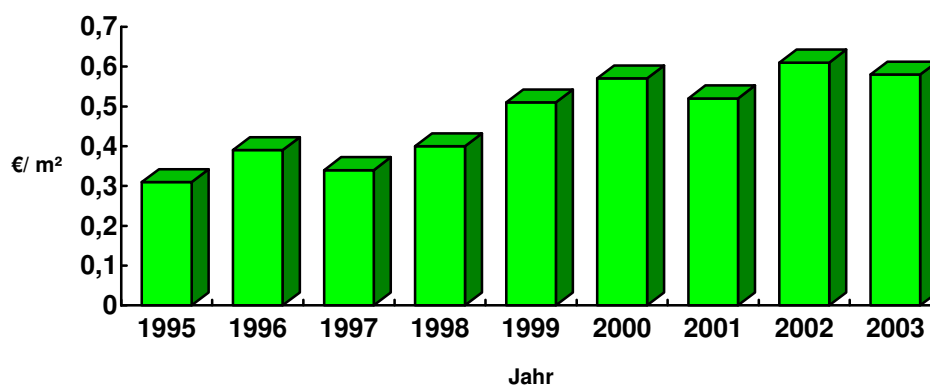


Abb. 33 Kaufpreise für Grünland

Der Durchschnittspreis bezieht sich auf die getätigten Erwerbsvorgänge. Er liegt im Berichtsjahr 2003 für Grünland bei **0,58 €/m²**. Die niedrigsten gezahlten Grünlandpreise liegen in Abhängigkeit von der Bodengüte bei rd. 0,27 €/m², die höchsten gezahlten Grünlandpreise bei 1,02 €/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. Aus der nachfolgenden Abbildung ist ersichtlich, welche Flächengrößen veräußert wurden. Für diesen Nachweis wurden 70 Kauffälle für Grünland berücksichtigt.

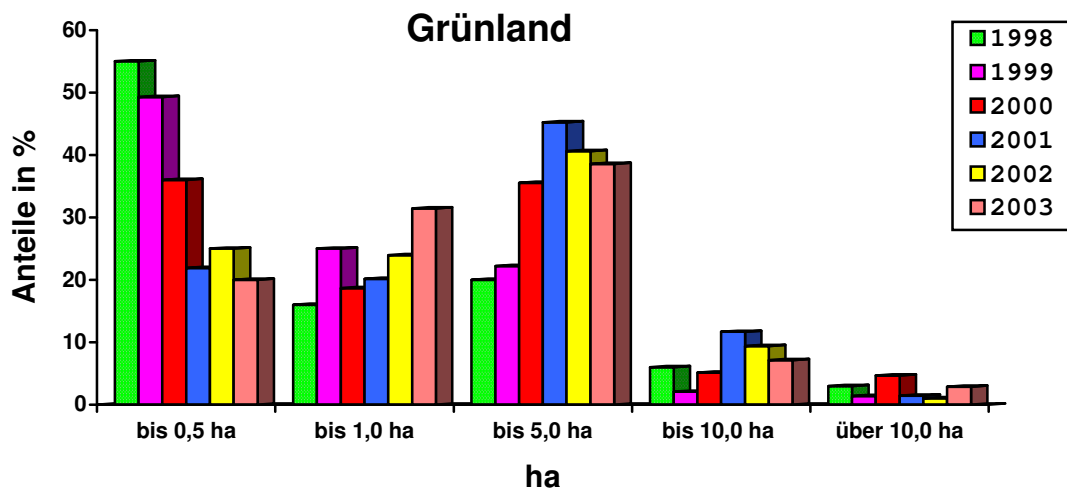


Abb. 34 Flächenmäßige Verteilung des Grünlandes

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

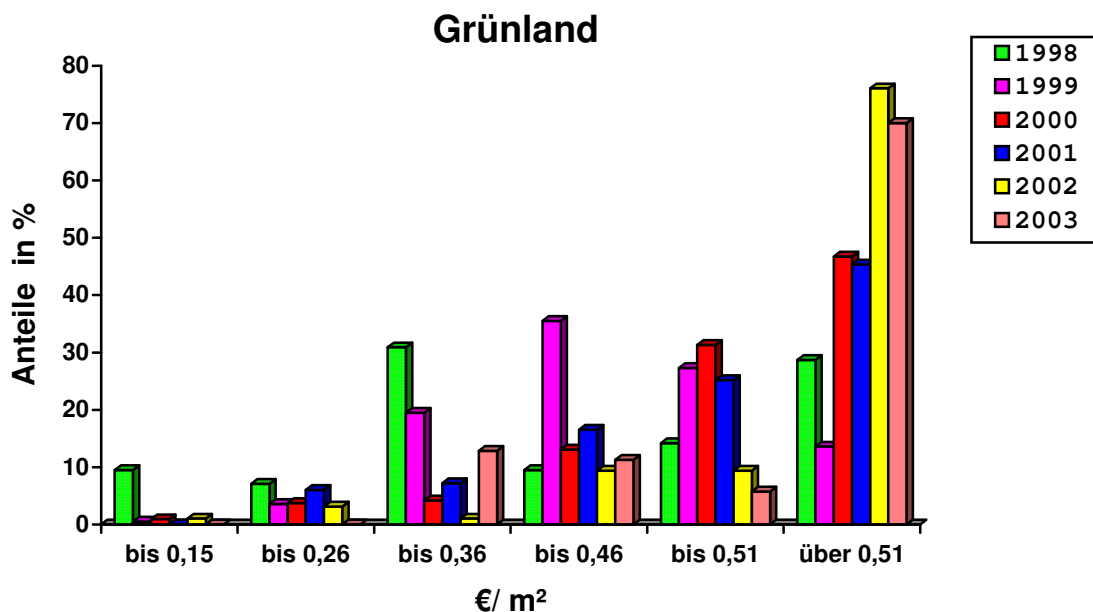


Abb. 35 Entwicklung der Grünlandpreise im Landkreis

Grünland

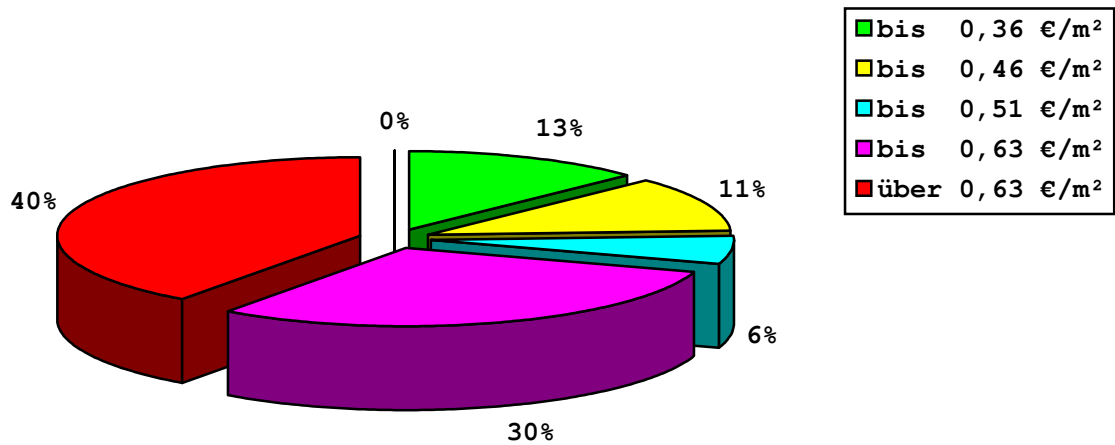


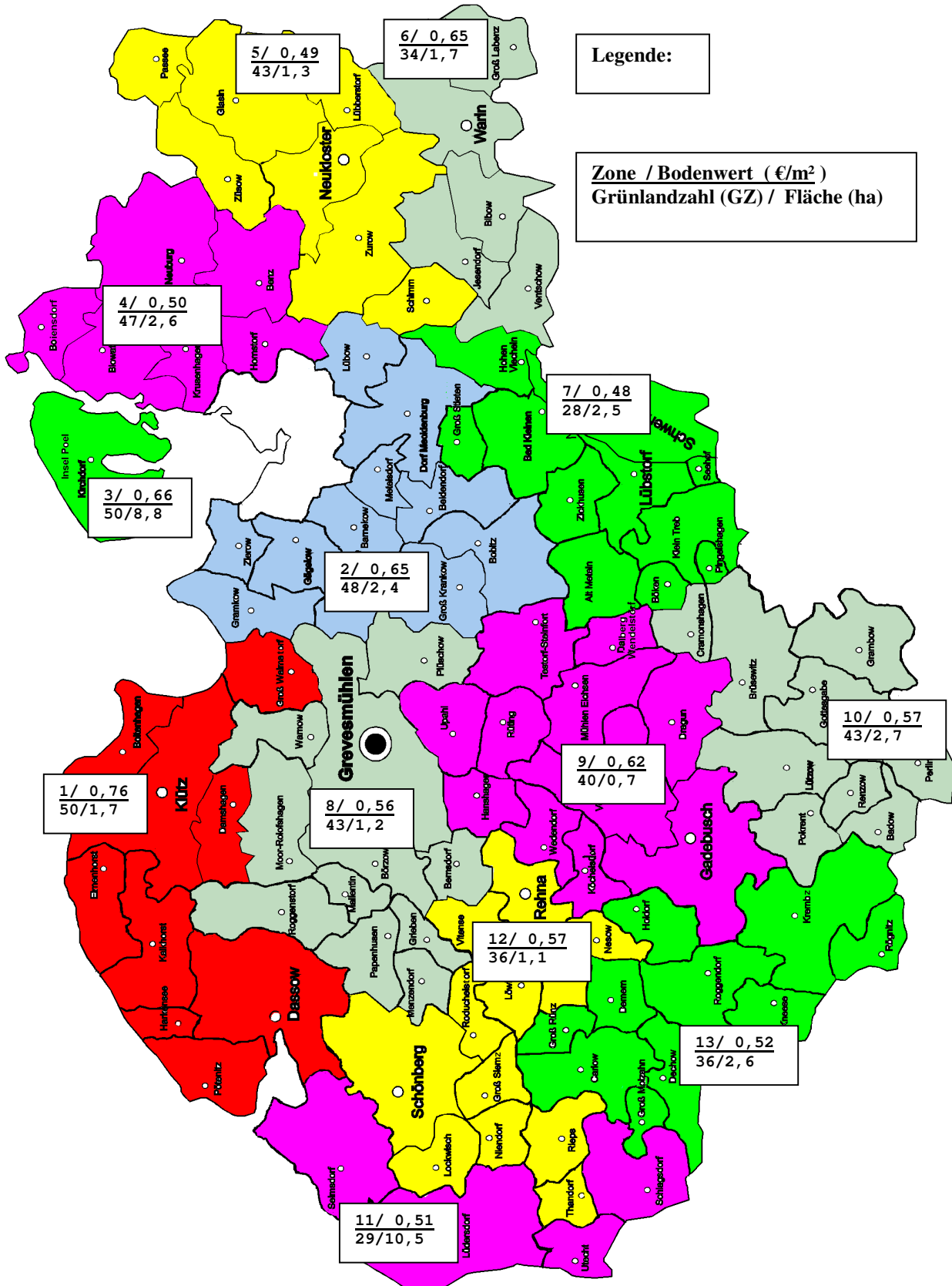
Abb. 36 In der Grafik ist der Grünlandpreis in prozentualen Anteilen im Landkreis dargestellt.

Tab. 19 Zusammenstellung der zonenbezogenen Aussage zu Grünland:

Zone	2000	2001	2002	2003
1	0,64	0,69	0,71	0,76
2	0,58	0,50	0,66	0,65
3	0,56	0,57	0,61	0,66
4	0,51	0,45	0,61	0,50
5	0,46	0,47	0,65	0,49
6	0,48	0,42	0,62	0,65
7	0,65	0,50	0,46	0,48
8	0,60	0,61	0,60	0,56
9	0,54	0,48	0,65	0,62
10	0,51	0,58	0,62	0,57
11	0,60	0,54	0,54	0,51
12	0,60	0,55	0,64	0,57
13	0,68	0,55	0,60	0,52
Mittelwert	0,57	0,53	0,61	0,58



Abb. 37 Zonen - Grünland



3.3.3. Sonstige landwirtschaftliche Flächen

Brachland / Ödland

In Auswertung von 15 Erwerbsvorgängen für Brachland / Ödland konnte ein Bodenwert in einer Splittungsbreite von 0,05 €/m² bis 0,47 €/m² ermittelt werden.

Der gemittelte Bodenrichtwert beträgt 0,13 €/m².

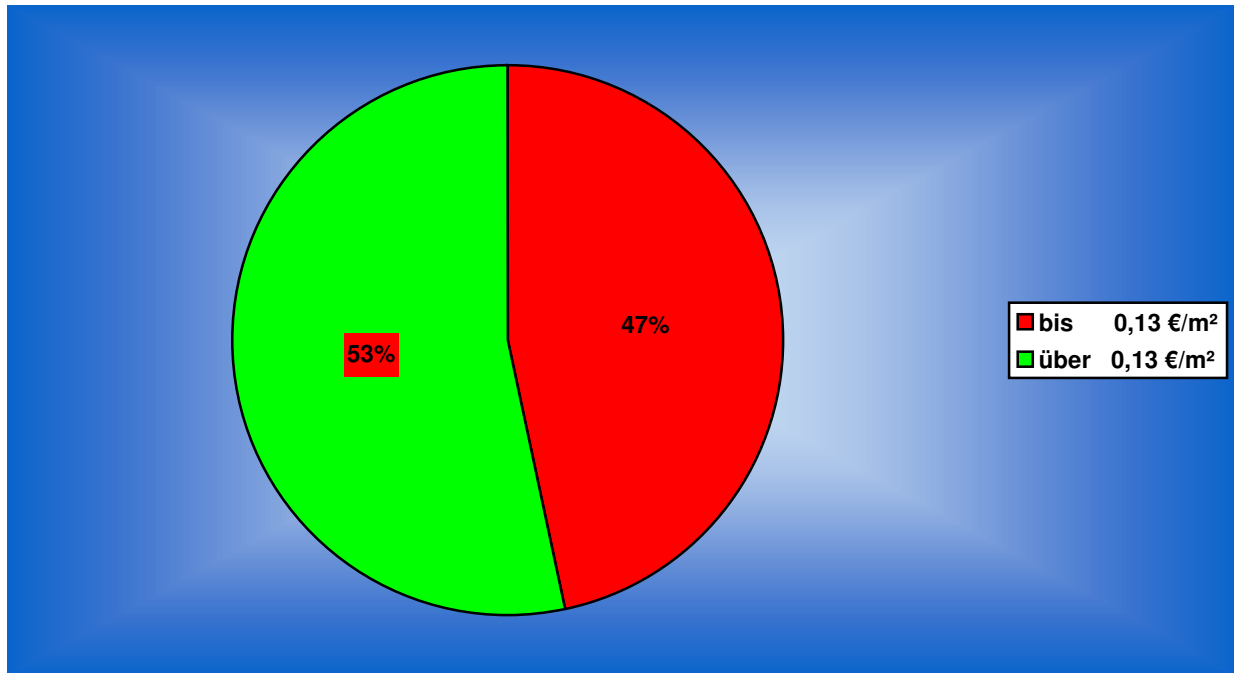


Abb. 38 In der Grafik ist die Häufigkeit in prozentualen Anteilen für Brachland/Ödland abweichend vom gemittelten Bodenrichtwert dargestellt.

Wasserflächen

Hier wurden 5 Kaufverträge ausgewertet. In Auswertung der Erwerbsvorgänge konnte eine Splittungsbreite der Kaufwerte von 0,20 €/m² bis 1,78 €/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.

Kauffälle:

Preis €/m ²	Fläche in m ²
1,78	2.000
0,30	500
0,50	3.000
0,20	5.000
0,20	800

Waldflächen

Im Jahr 2003 wurden der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses 80 auswertbare Kauffälle übergeben, die forstwirtschaftliche Flächen betrafen. Diese Kauffälle stellen sich in einer Splittungsbreite von 0,05 €/m² bis 1,37 €/m² dar. Der Bodenwert für Waldflächen hängt vom Bewuchs und Holzbestand ab. Bei einem sehr guten Bewuchs kann der Bodenwert auch höher liegen.

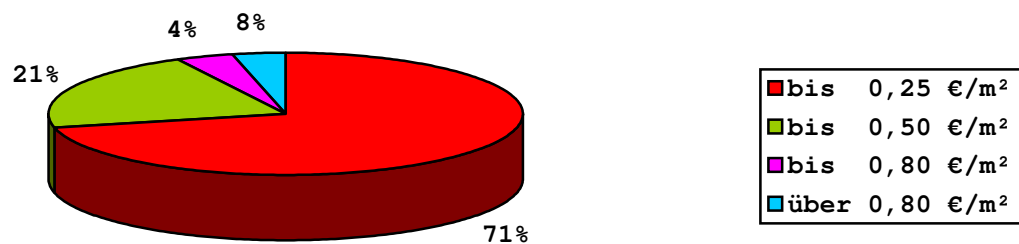


Abb. 39 In der Grafik ist die Häufigkeit in prozentualen Anteilen für Waldflächenpreise im Landkreis dargestellt.

Begünstigtes Agrarland

In Auswertung von 18 Erwerbsvorgängen für begünstigtes Agrarland zeigt sich, dass dieser Bodenwert besonders von der Lage abhängig ist. Es konnte hier ein Bodenwert in einer Splittungsbreite von 1,50 €/m² bis 9,50 €/m² ermittelt werden.

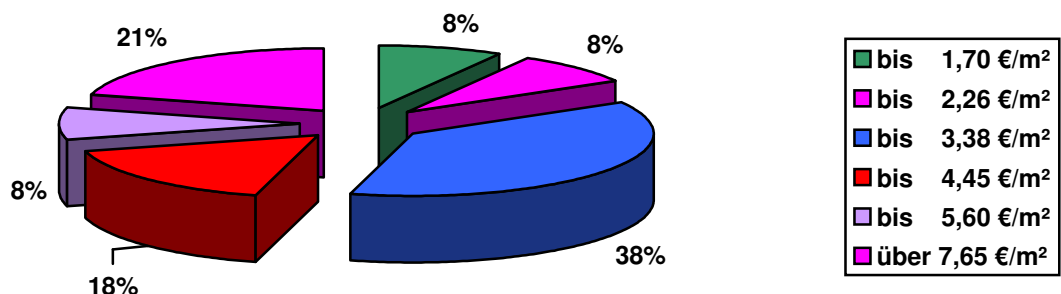


Abb. 40 In der Grafik ist die Häufigkeit in prozentualen Anteilen für begünstigtes Agrarland im Landkreis dargestellt.



3.4. Sonstige Aussagen

Gartenland

In der Geschäftsstelle wurden 207 Kaufverträge zu Gartenland ausgewertet. Der Bodenrichtwert splittet sich je nach Lage und Höhe des Bodenrichtwertes für Wohnbauland von 1,00 €/m² bis 12,60 €/m². Voraussetzung ist, dass diese Flächen keiner anderweitigen bauleitplanungsrechtlichen Beurteilung unterliegen. **Der gemittelte Bodenrichtwert für Gartenland beträgt 4,00 €/m².**

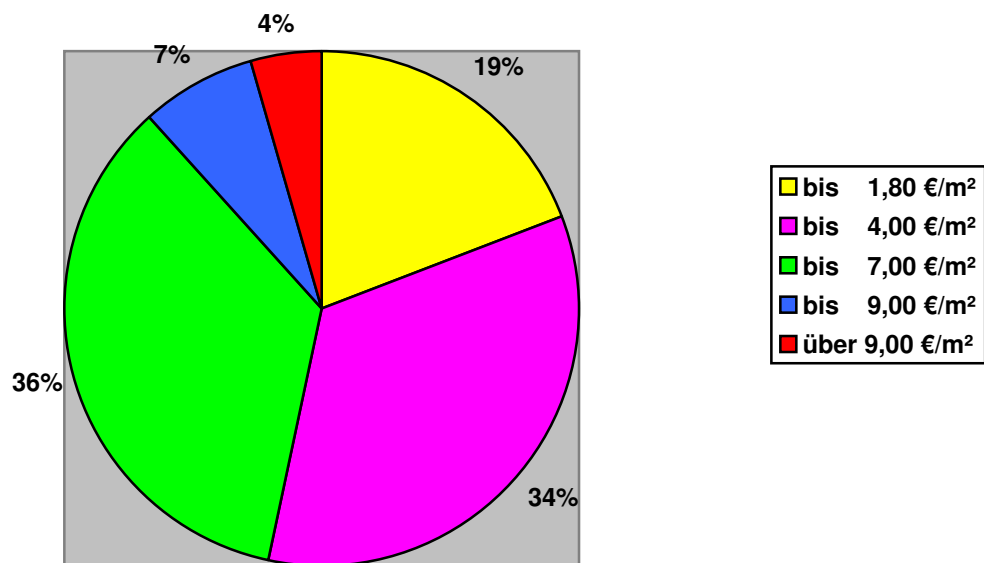


Abb. 41 In der Grafik ist die Häufigkeit in prozentualen Anteilen für Gartenland dargestellt.

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 49 Kaufverträge hierzu ausgewertet

Tab. 20: Arrondierungsflächen

Ankauf von Arrondierungsflächen	Preisspanne in % vom Bodenwert des Wohnbaulandes	ausgewertete Kaufverträge
baurechtlich notwendige Flächen, die auch zur baulichen Erweiterung dienen	71 % bis 128 %	27
Hinterland im Innenbereich	27 % bis 65 %	22

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

Bauerwartungsland

In Auswertung von 27 Kaufverträgen konnte eine Splittungsbreite der Kaufwerte von 3,80 €/m² bis 16,70 €/m² ermittelt werden. Der Gutachterausschuss weist in diesem Zusammenhang darauf hin, dass der Bodenwert für Bauerwartungsland vom Stand der Bauleitplanung und des Wohnlandpreisniveaus abhängig ist.

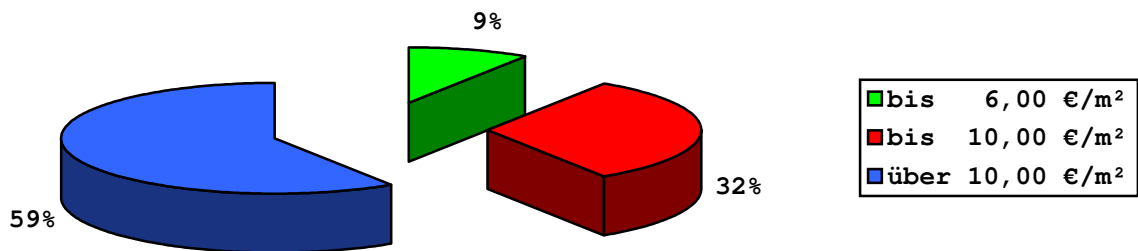


Abb. 42 In der Grafik ist die Häufigkeit in prozentualen Anteilen für Bauerwartungslandpreise im Landkreis dargestellt.

Rohbauland

Vom Gutachterausschuss wurden für Rohbauland 29 Kaufverträge ausgewertet. In Auswertung der getätigten Erwerbsvorgänge konnte ein Bodenwert für Rohbauland in einer Splittungsbreite von 6,00 €/m² bis 49,50 €/m² ermittelt werden. Der Gutachterausschuss weist in diesem Zusammenhang darauf hin, dass der Bodenwert für Rohbauland nach §§ 30, 33 und 34 BauGB bestimmt wird, die Erschließung noch nicht gesichert ist oder wo das Grundstück nach Lage oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet ist.

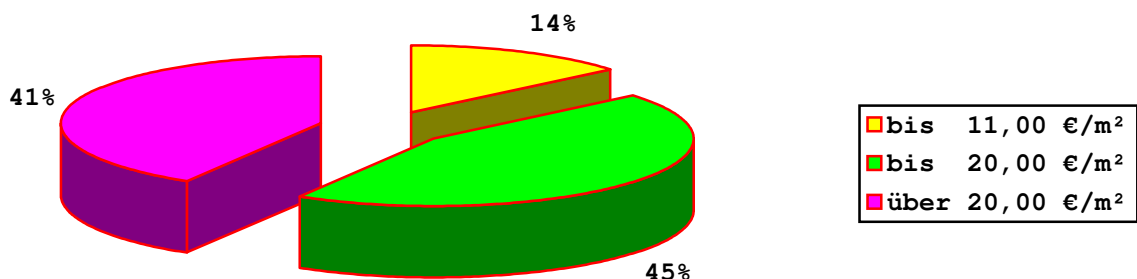


Abb. 43 In der Grafik ist die Häufigkeit in prozentualen Anteilen für Rohbaulandpreise im Landkreis dargestellt.

Straßenbauflächen

In Auswertung von 233 Erwerbsvorgängen für Straßenbauflächen im Landkreis Nordwestmecklenburg ergibt sich folgende Übersicht:

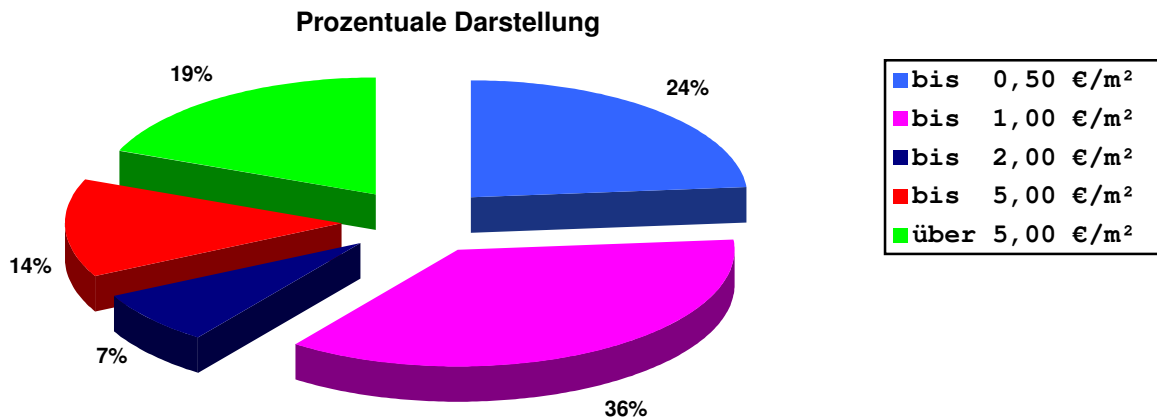


Abb. 44 In der Grafik ist die Häufigkeit der Grunderwerbspreise in prozentualen Anteilen für gewidmete Straßenflächen im Landkreis dargestellt.

Die einzelnen Teilmärkte stellen sich wie folgt dar:

a) Grunderwerb von Flächen außerhalb von Orten (Anschneidungen)

Diese Erwerbsvorgänge beinhalten die Anschneidungen von Flächen, die für den Straßenbau in Anspruch genommen wurden. Hier konnten 16 Erwerbsvorgänge ausgewertet werden. Die Bodenwerte bewegen sich in einer Splittungsbreite von 0,75 €/m² bis 2,70 €/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.

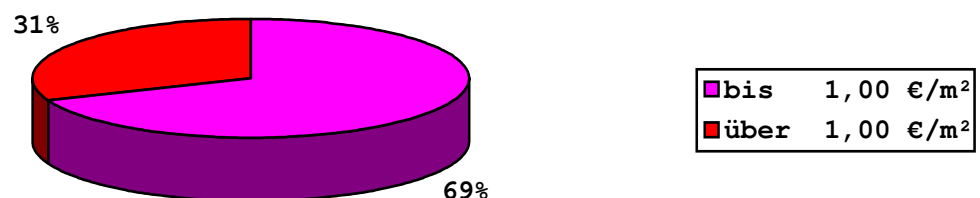


Abb. 45 In der Grafik ist die Häufigkeit der Grunderwerbspreise in prozentualen Anteilen für Anschneidungen von Grundstücken außerhalb von Orten im Landkreis dargestellt.

b) Grunderwerb für Grundstücke in der Ortslage

Beim nachträglichen Grunderwerb von Flächen, die für den Straßenbau gewidmet worden sind (Vorderland in der Ortsrandlage), splitten sich die Bodenwerte von 2,60 €/m² bis 59,40 €/m². Zur Unterlagerung dieser Aussage wurden 71 Erwerbsvorgänge ausgewertet.

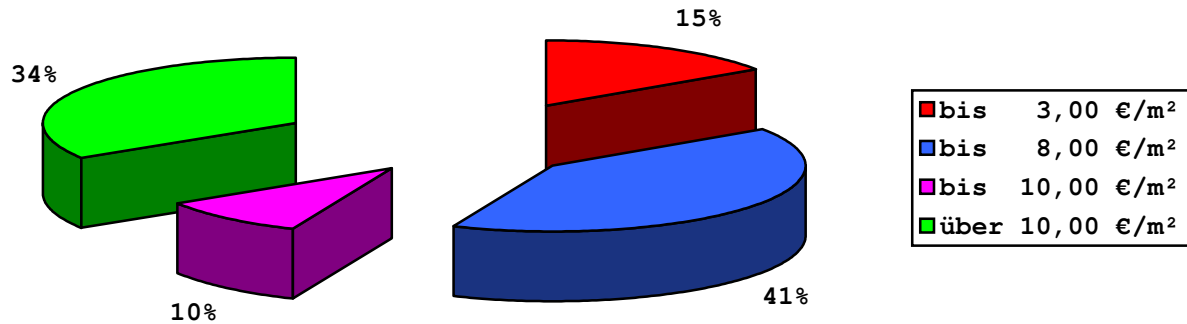


Abb. 46 In der Grafik ist die Häufigkeit der Grunderwerbspreise in prozentualen Anteilen für Grundstücke, die dem Straßenbau gewidmet sind, dargestellt.

c) Grunderwerb für den Radwegebau im Außenbereich

Es wurden 11 Erwerbsvorgänge ausgewertet.
Hier liegen die getätigten Kaufpreise in einer Splittungsbreite von 0,80 €/m² bis 5,00 €/m². Diese ermittelten Bodenwerte beinhalten alle Nebenentschädigungen.

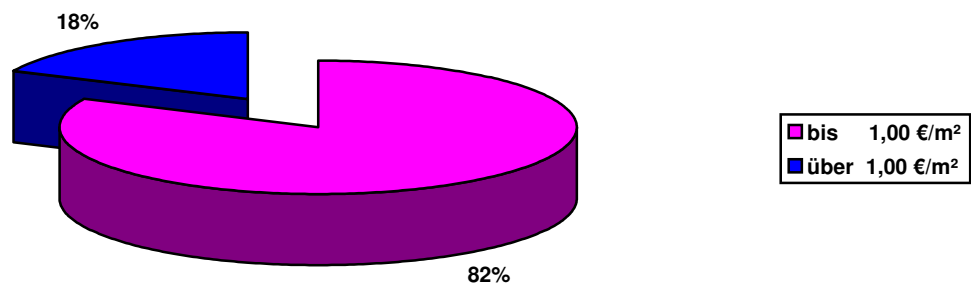


Abb. 47 In der Grafik ist die Häufigkeit der Grunderwerbspreise in prozentualen Anteilen für den Radwegebau im Landkreis dargestellt.



4. Bodenrichtwerte, Übersichten über die Bodenrichtwerte

4.1. 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 veröffentlicht, so dass jedermann bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses des Landkreises Nordwestmecklenburg, Rostocker Straße 76 in 23970 Wismar, Einsicht in die Bodenrichtwerttabelle nehmen und mündlich oder schriftlich Auskunft über die Bodenrichtwerte gegen Entgelt erhalten kann.

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

Der Gutachterausschuss hat zum Stichtag 31.12.2003 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 mittleren Grundstücksgrößen betragen für:

ländliche Baugrundstücke	630 m²
städtische Baugrundstücke	580 m²
Baugrundstücke im Plangebiet	500 m²

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

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

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

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



Ausmaß des Bodenrichtwertgrundstücks:

Grundstückstiefe, (arabische Zahl) z.B. 40 m	oder	Grundstücksfläche, (arabische Zahl) z.B. 550 m ²
Grundstückstiefe		Grundstücksfläche.
40 m	ländliche Baugrundstücke	630 m²
35 m	städtische Baugrundstücke	580 m²
35 m	Baugrundstücke im Plangebiet	500 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 (Anlage 4):

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 Bodenrichtwerte in Zonen zusammengefasst werden. Durch die Zonenbildung stehen dem Gutachterausschuss je Zone mehr Kauffälle als für die einzelnen Gemarkungen zur Verfügung.

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

Die Bodenrichtwerte für Ackerland und Grünland gelten somit für alle Gemeinden innerhalb einer Zone.

Gleichzeitig mit den Bodenrichtwerten wurden vom Gutachterausschuss die Indizes überarbeitet.

5. Zusammenfassung

Im vorliegenden Grundstücksmarktbericht wurden die wesentlichen Daten des Grundstücksmarktes 2003 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 2003 wie folgt darstellen:

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

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 132,00 €/m² bis 230,00 €/m², beim Baujahr bis 1990 zwischen 302,00 €/m² bis 1.150,00 €/m² sowie beim Baujahr nach 1990 von 1.156,00 €/m² bis 2.500,00 €/m².

Der Anteil der Erwerbsvorgänge bei Verkäufen unter 51.000 € nimmt einen Anteil am Marktgeschehen 2003 von 15 % ein. Verkäufe bis 102.000 € haben im Berichtszeitraum 2003 einen Marktanteil von 27 % eingenommen. Die Erwerbsvorgänge bis 153.000 € haben einen Anteil von 29 % am Marktgeschehen dieses Teilmarktes. Kaufverträge über 153.000 € nehmen am Grundstücksmarkt im Landkreis mit 19 % teil.

Der Grundstücksmarkt im Teilmarkt Wohnflächenpreise für Reihen- und Doppelhaushälften stellt sich bis zum Baujahr 1948 in einer Splittungsbreite von 246,00 €/m² bis 893,00 €/m² dar, bis Baujahr 1990 liegt der Wohnflächenpreis zwischen 437,00 €/m² bis 1.130,00 €/m², nach dem Baujahr 1990 ist von einem Wohnflächenpreis von 857,00 €/m² bis 1.553,00 €/m² auszugehen.

Der Anteil der Erwerbsvorgänge bei Verkäufen unter 51.000 € nimmt einen Anteil am Marktgeschehen 2003 von 36 % ein. Verkäufe bis 102.000 € haben im Berichtszeitraum 2003 einen Marktanteil von 26 % eingenommen. Die Erwerbsvorgänge bis 153.000 € haben einen Anteil von 28 % am Marktgeschehen dieses Teilmarktes. Während nur 10 % der Kaufverträge über 153.000 € den Grundstücksmarkt im Landkreis beeinflussen.

Die durchschnittlichen Quadratmeterpreise mit Bodenwert für neu errichtetes Wohneigentum, bezogen auf die Wohn- und Nutzfläche, schwanken je nach Lage und Ausstattung zwischen 1.700,00 €/m² und 3.200,00 €/m².

Der Anteil der Erwerbsvorgänge bei Verkäufen unter 51.000 € nimmt einen Anteil am Marktgeschehen 2003 von 6,72 % ein. Verkäufe bis 102.000 € haben im Berichtszeitraum 2003 einen Marktanteil von 28,57 % eingenommen. Die Erwerbsvorgänge bis 153.000 € haben einen Anteil von 46,22 % am Marktgeschehen dieses Teilmarktes. Gegenüber dem Vorjahr ist dieser unverändert. Obwohl nur 18,49 % 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 2003 in seiner Sitzung am 03.03.2004 mit der Maßgabe der Landesverordnung - Gutachterausschussverordnung (GutAVO) vom 06.07.1992 beschlossen.

gez. König

Vorsitzender des Gutachterausschusses