

Grundstücksmarkt- bericht 2010

Landkreis Nordwestmecklenburg



Mecklenburg-Vorpommern

Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in dem Landkreis Nordwestmecklenburg

Grundstücksmarktbericht 2010

Herausgeber:	Gutachterausschuss für Grundstückswerte in dem Landkreis Nordwestmecklenburg	
Anschrift:	Gemeinsame Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in dem Landkreis Nordwestmeck- lenburg und in der Hansestadt Wismar Rostocker Straße 76 23970 Wismar	
Telefax:	(03841) 410-214	
E-Mail:	gutachterausschuss@katasteramt-nwm.de wpapke@wismar.de info-gaa@katasteramt-nwm.de	
Leiter der Geschäftsstelle:	Herr Papke	Telefon 03841/410-233
Mitarbeiter der Geschäftsstelle:	Frau Sievert Frau Malow Frau Wilke Herr Daschke	Telefon 03841/410-213 Telefon 03841/410-235 Telefon 03841/410-212 Telefon 03841/410-210
Gebühr:	50,00 € Grundstücksmarktbericht	

Vervielfältigung und Verbreitung:

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

Zum Titelbild: Foto Hans Jürgen Daschke, Altes Rathaus Warin

Inhalt

1	ALLGEMEINES	2
1.1	GUTACHTERAUSSCHÜSSE UND IHRE AUFGABEN	2
1.2	RECHTSGRUNDLAGEN	3
1.3	GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT	3
1.4	DER LANDKREIS NORDWESTMECKLENBURG.....	3
1.4.1	<i>Regionale Rahmenbedingungen</i>	3
1.4.2	<i>Wirtschaftliche Rahmenbedingungen</i>	7
2.	ÜBERBLICK ÜBER DEN GRUNDSTÜCKsverkehr	10
2.1.	ANZAHL DER ERWERBSVORGÄNGE	10
2.2	FLÄCHENUMSATZ	12
2.3	GELDUMSATZ	14
2.4	BETEILIGTE	16
3.	ENTWICKLUNG AUF DEN GRUNDSTÜCKSTEILMÄRKTE.....	18
3.1	UNBEBAUTE BAUGRUNDSTÜCKE.....	18
3.1.1	<i>Individueller Wohnungsbau</i>	18
3.1.2	<i>Mehrfamilienhausbau</i>	20
3.1.3	<i>Wochenend- und Ferienhausgrundstücke</i>	20
3.1.4	<i>Gewerbe</i>	21
3.1.5	<i>Arrondierungsflächen</i>	22
3.2.	BEBAUTE GRUNDSTÜCKE	23
3.2.1	<i>Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser</i>	23
3.2.2	<i>Reihenhäuser und Doppelhaushälften</i>	25
3.2.3	<i>Wochenend- und Ferienhausgrundstücke</i>	26
3.2.4	<i>Eigentumswohnungen</i>	28
3.2.5	<i>Mehrfamilienhäuser</i>	31
3.2.6	<i>Weitere Untersuchungen</i>	32
3.2.6.1	Marktanpassung bei Anwendung des Sachwertverfahrens (Sachwertfaktoren).....	32
3.2.6.2	Liegenschaftszinssätze in dem Landkreis Nordwestmecklenburg	34
3.2.6.3	Erbbauszinssätze	35
3.3	LAND- UND FORSTWIRTSCHAFTLICH GENUTZTE GRUNDSTÜCKE	36
3.3.1	<i>Betriebsflächen</i>	36
3.3.2	<i>Ackerland und Grünland</i>	36
3.3.2.1	Ackerland	36
3.3.2.2	Grünland.....	43
3.3.3	<i>Sonstige landwirtschaftliche Flächen</i>	49
	Brachland / Ödland.....	49
	Wasserflächen	49
	Waldflächen	50
	Besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft	51
3.4	SONSTIGE AUSSAGEN	52
	Gartenland	52
	Bauerwartungsland	53
	Rohbauland.....	54
	Straßenbauflächen	55
4.	BODENRICHTWERTE ALLGEMEINES	56
4.1	DARSTELLUNG DER BODENRICHTWERTE	56
4.2	ÜBERSICHT ÜBER DIE BODENRICHTWERTE TYPISCHER ORTE ZUM STICHTAG 31.12.2010.....	58
5.	ZUSAMMENFASSUNG.....	59
	ANLAGEN.....	61
	Dienstleistungen des Gutachterausschusses.....	63

1 Allgemeines

1.1 Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben

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

Zu den gesetzlichen Aufgaben der Gutachterausschüsse gehören besonders:

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

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

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

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

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

Die Geschäftsstellen führen nach Weisung des Gutachterausschusses folgende Arbeiten durch:

- Einrichten und Führen der Kaufpreissammlung und sie ergänzender Datensammlungen
- Vorbereiten und Ausfertigen von Verkehrswertgutachten
- Vorbereiten der Bodenrichtwertermittlung und Veröffentlichung der Bodenrichtwerte
- Ableiten und Fortschreiben der für die Wertermittlung erforderlichen Daten und
- Zusammenstellen und Veröffentlichen 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 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)

Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung –ImmoWertV) vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639)

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

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

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

1.3 Grundstücksmarktbericht

Der vorliegende Jahresbericht über den Grundstücksmarkt in dem Bereich des Landkreises Nordwestmecklenburg ist vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte auf der Grundlage der in seiner Geschäftsstelle geführten Kaufpreissammlung beschlossen worden. Die Aufgabe dieses Marktberichtes besteht darin, Entwicklungen auf dem Grundstücksmarkt in dem Landkreis Nordwestmecklenburg aufzuzeigen. Zu diesem Zweck wird ein Überblick über den Grundstücksverkehr des zurückliegenden Jahres gegeben. Es werden der Bestandsumschlag und die Preisentwicklung von Grundstücken dargestellt. Damit soll der Grundstücksmarkt Käufern und Verkäufern sowie kommunalen, staatlichen und allen anderen interessierten Stellen transparent gemacht werden.

1.4 Der Landkreis Nordwestmecklenburg

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

1.4.1 Regionale Rahmenbedingungen

Die Fläche des Landkreises Nordwestmecklenburg beträgt rd. 2.118 km². Bei einer Einwohnerzahl von 117.033 zum 31.12.2009 ergibt sich eine durchschnittliche Bevölkerungsdichte von 55 Einwohnern/km². Die Einwohnerzahl in dem Landkreis Nordwestmecklenburg ist gegenüber dem Vorjahr um 751 Einwohner gesunken.

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

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

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

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



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

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

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

Durch den Landkreis verlaufen die Bundesstraßen B 104, B 105, B 208, B 106, B 192 und die Bundesautobahn A 20 Lübeck/Stettin über Rostock mit Anschluss Rügen über den fertig gestellten Rügenzubringer bis zum Seehafen Mukran. Die Autobahn A 14 Schwerin - Wismar ist im Jahr 2009 fertig gestellt worden.



Abb. 2 Landkreis Nordwestmecklenburg (kommunale Gebietsgliederung)

Nutzungsstruktur des Landkreises (Stand: 20.12.2010)

Nutzungsarten	Fläche in km ²	Prozentualer Anteil im Landkreis
bebaute Fläche	76	3,6
Landwirtschaftliche Fläche	1.519	71,7
Waldfläche	282	13,3
Sportfläche	36	1,7
Verkehrsfläche	63	3,0
Wasserfläche	92	4,3
sonstige Fläche	50	2,4
Zusammen:	2.118	100

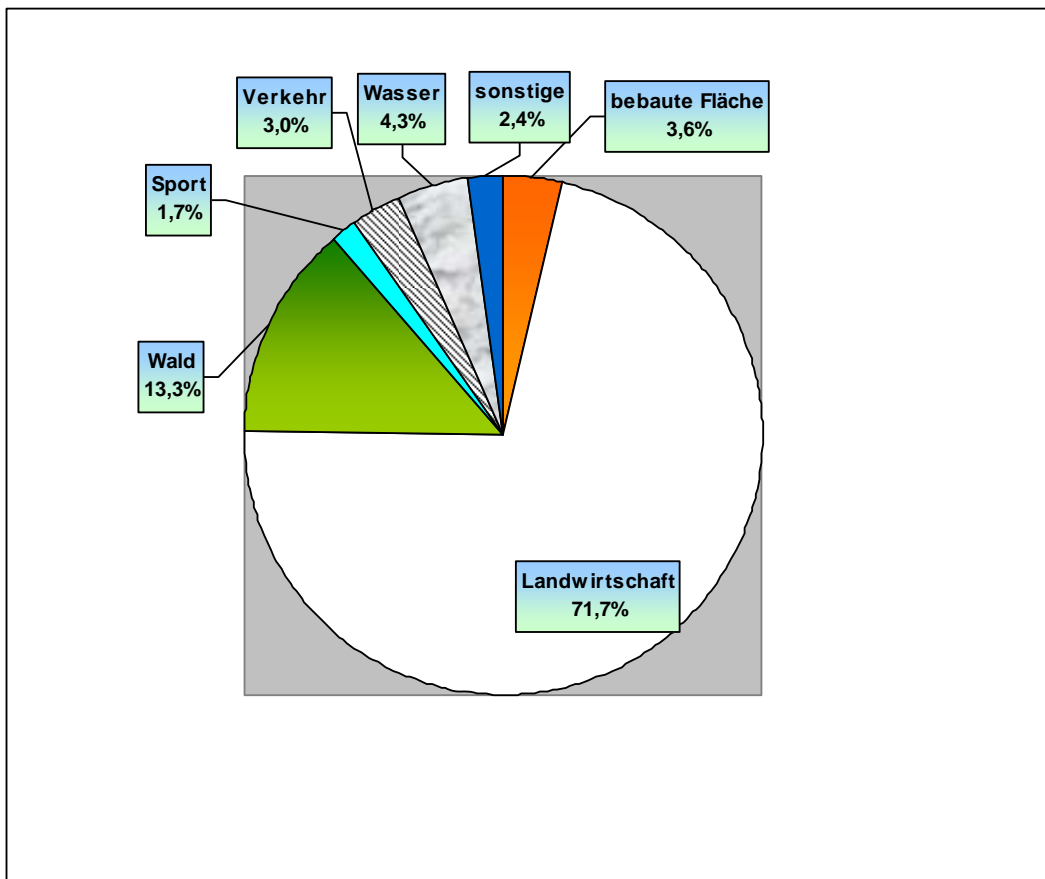


Abb. 3 Prozentuale Flächenverteilung im Landkreis

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

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

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

1.4.2 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Im Landkreis Nordwestmecklenburg prägen eine leistungsfähige Landwirtschaft und Lebensmittelverarbeitung den ländlichen Raum in gleicher Weise, wie eine weiter zunehmende gewerblich-industrielle Entwicklung. Diese wird vor allem von handwerklichen und mittelständischen Unternehmen des produzierenden, verarbeitenden und dienstleistenden Gewerbes getragen. Ein ausgewogenes Verhältnis von Handwerk, Gewerbe, Handel, Tourismus, Landwirtschaft und Industrie wird angestrebt. Die vielfältige Landschaftsstruktur und deren reichhaltiges Naturangebot bieten sich besonders für die vielfältigsten Freizeit-, Erholungs- und Rehabilitationsmöglichkeiten an und demzufolge für Tourismus und Fremdenverkehr. Insbesondere sind hier, neben dem Schweriner See, das Biosphärenreservat Schaalsee, eine historisch gewachsene Kulturlandschaft, die sich über eine Fläche von 162 km² zwischen dem Ostufer des Ratzeburger Sees im Nordwesten und der Stadt Zarrentin im Süden erstreckt und der Naturpark „Sternberger Seenlandschaft“ zu nennen. Neben dem Tourismus sind die Nähe zu den Universitäten und Fachhochschulen in Lübeck und Rostock sowie der Hochschule in Wismar wichtige wirtschaftliche Standortfaktoren.



Detailansicht Schloss Bothmer mit Parkanlage im Vordergrund



Ergebnisse städtebaulicher Sanierung in der Stadt Warin



Ergebnisse städtebaulicher Sanierung in der Stadt Warin



Ergebnisse städtebaulicher Sanierung in der Stadt Warin



Gewerbestandort Upahl

Der Arbeitsmarkt in dem Landkreis Nordwestmecklenburg

Jahr	Landkreis Nordwestmecklenburg								
	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Arbeitslosenquote in %	15,1	16,0	16,1	17,1	17,1	14,3	12,6	10,6	10,5
Arbeitslose (absolut)	8.855	9.322	9.328	9.870	9.956	8.416	7.512	6.949	6.764

Quelle: Bundesagentur für Arbeit

2. Überblick über den Grundstücksverkehr

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

2.1. Anzahl der Erwerbsvorgänge

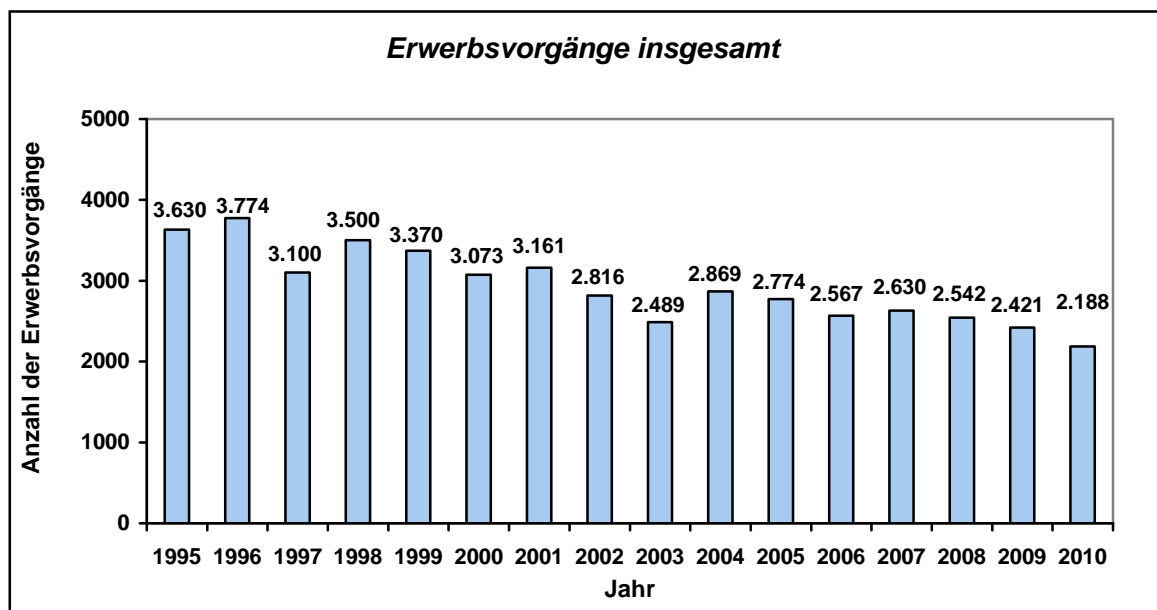


Abb. 4 Darstellung der eingegangenen Erwerbsvorgänge von 1995 bis 2010

Die Anzahl der übermittelten Kauffälle ist von 2.421 im Vorjahr auf **2.188** im Berichtsjahr 2010 **gefallen**. 100 Kaufverträge sind aufgrund ungewöhnlicher bzw. persönlicher Verhältnisse unberücksichtigt geblieben. In die Auswertung sind **insgesamt 2.088** Datensätze einbezogen worden.

Überblick ausgewertete Erwerbsvorgänge nach Teilmärkten

Grundstücksteilmarkt	Anzahl	Anteil (%)
Unbebaute Grundstücke	534	25,6
Bebaute Grundstücke (ohne Wohnungs- und Teileigentum)	699	33,5
Wohnungs- und Teileigentum	215	10,3
Land- und Forstwirtschaft	593	28,4
Sonstige/Gemeinbedarf	47	2,2
Summe:	2088	100,0

Zusammenstellung der ausgewerteten Erwerbsvorgänge nach Teilmärkten und Jahren

Grundstücksteilmarkt	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Unbebaute Grundstücke	482	493	518	661	612	554	534
Bebaute Grundstücke (ohne Wohnungs- u. Teileigentum)	502	522	532	587	583	641	699
Wohnungs- und Teileigentum	143	160	172	133	167	160	215
Land- und Forstwirtschaft	826	831	895	887	930	861	593
Sonstige/Gemeinbedarf	415	268	140	162	90	85	47
Summe	2.368	2.274	2.257	2.430	2.382	2.301	2.088

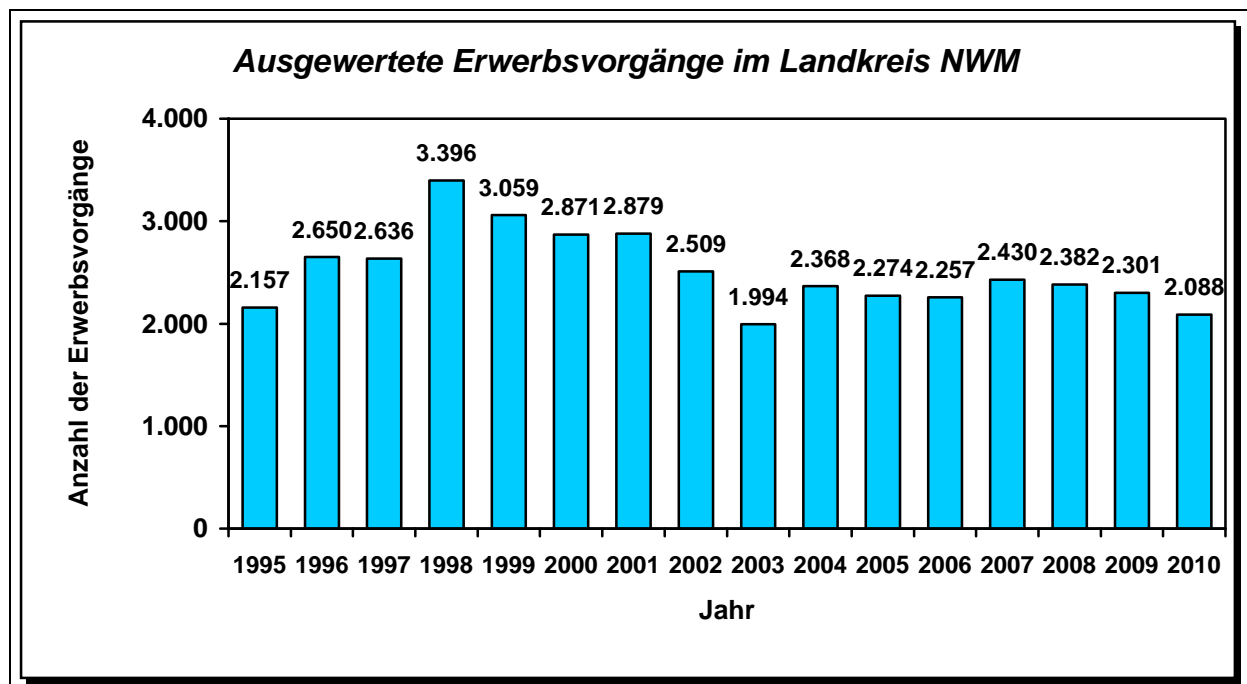


Abb. 5 Entwicklung der ausgewerteten Erwerbsvorgänge gesamt

2.2 Flächenumsatz

Im Berichtsjahr sind im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses insgesamt

2.914,2 ha Grundstücksfläche

ohne Wohnungs- und Teileigentum, umgesetzt worden. **Der Flächenumsatz ist zum Vorjahr um 29,1 % gefallen.**

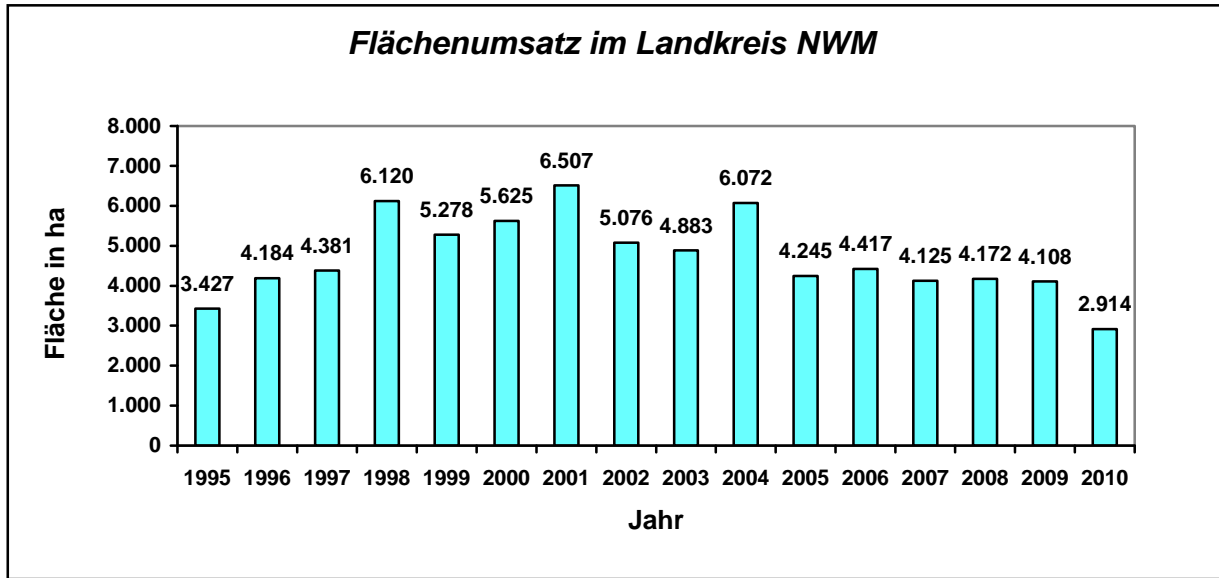


Abb. 6 Entwicklung des Flächenumsatzes gesamt in ha

Flächenaufteilung nach Teilmärkten

Grundstücksmarkt	Fläche ha	Flächenanteil (%)
Unbebaute Grundstücke	168,1	5,8
Bebaute Grundstücke (ohne Wohnungs- u. Teileigentum)	114,4	3,9
Land- und Forstwirtschaft	2.607,8	89,5
Sonstige/Gemeinbedarf	23,9	0,8
Summe:	2.914,2	100,0

Flächenaufteilung nach Teilmärkten und Jahren

Grundstücksteilmarkt	Fläche in ha						
	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Unbebaute Grundstücke	86,3	51,9	160,9	62,9	65,4	112,4	168,1
Bebaute Grundstücke (ohne Wohnungs- u. Teileigentum)	56,7	86,6	173,0	110,2	147,0	101,7	114,4
Land- und Forstwirtschaft	5.784,5	3.863,6	4.024,4	3.913,0	3.850,4	3.856,5	2.607,8
Sonstige/Gemeinbedarf	144,6	243,0	58,4	39,3	108,9	37,1	23,9
Summe	6.072,1	4.245,1	4.416,7	4.125,4	4.171,7	4.107,7	2.914,2

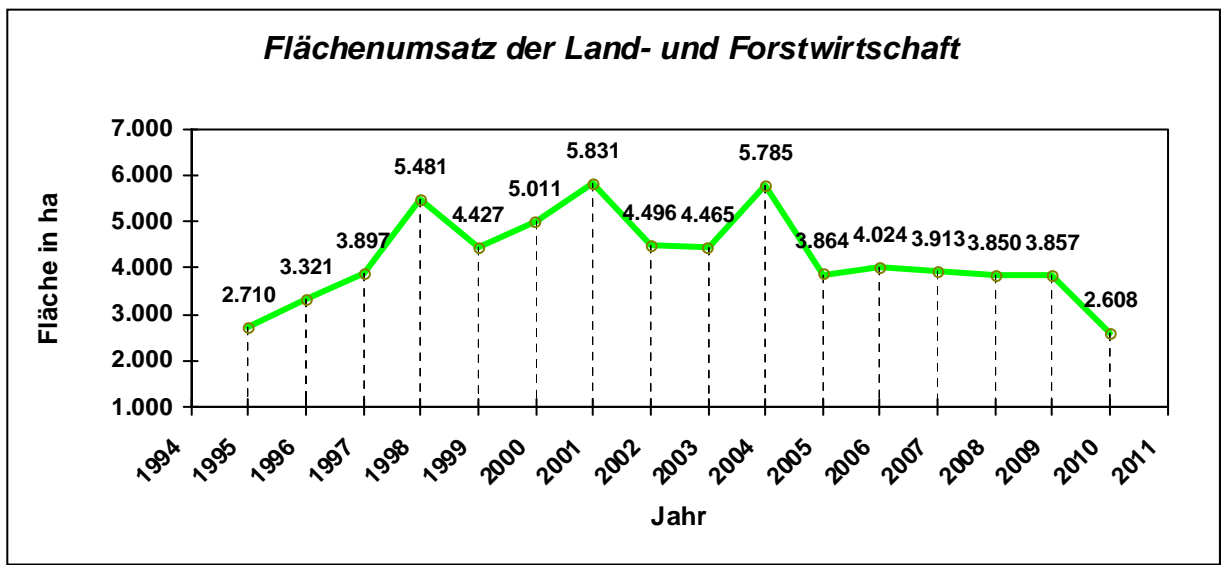


Abb. 7 Entwicklung des Flächenumsatzes Land- und Forstwirtschaft

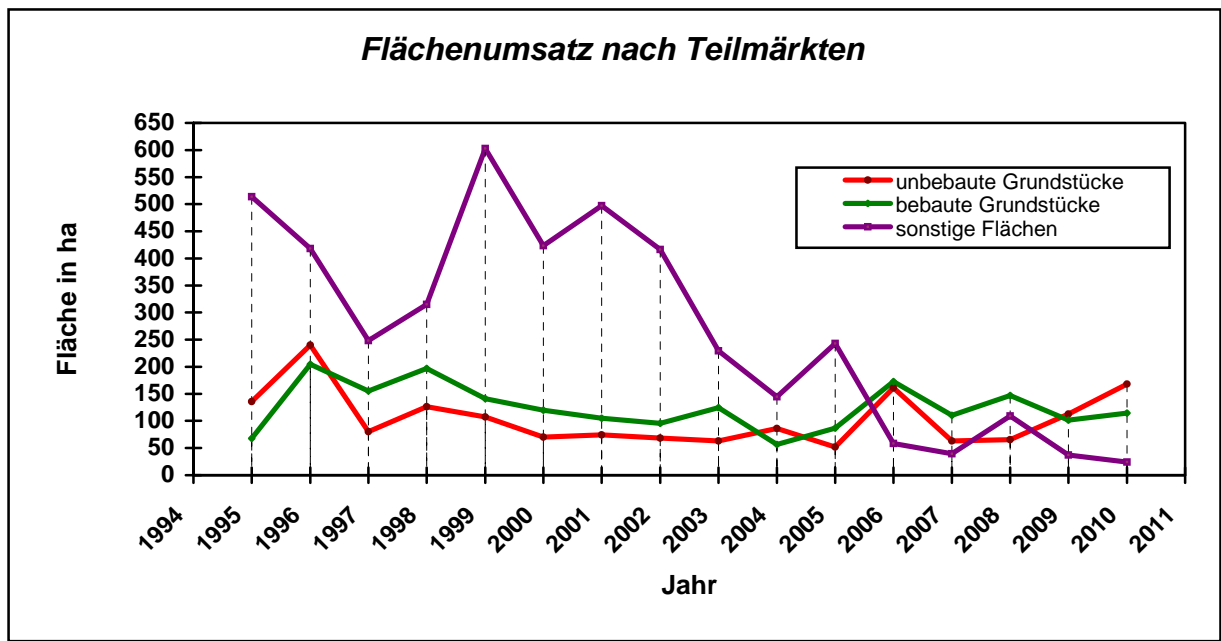


Abb. 8 Entwicklung des übrigen Flächenumsatzes nach Teilmärkten

2.3 Geldumsatz

Im Jahr 2010 sind auf dem Grundstücksmarkt im Bereich des Landkreises Nordwestmecklenburg

165,9 Millionen €

umgesetzt worden. Hier ist eine Steigerung des Geldumsatzes um 5,2 % gegenüber dem Vorjahr zu verzeichnen.

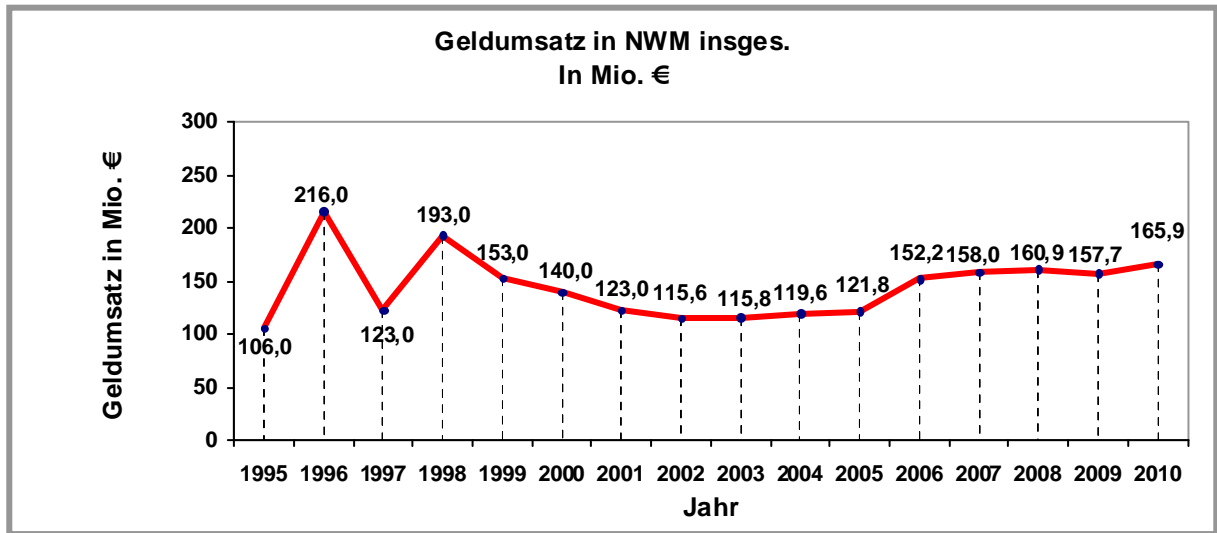


Abb. 9 Entwicklung des Geldumsatzes in Mio. €

Umsatz unterteilt nach Teilmärkten

Grundstücksteilmarkt	Umsatz (Mio. €)	Anteil (%)
Unbebaute Grundstücke	15,4	9,3
Bebaute Grundstücke (ohne Wohnungs- und Teileigentum)	80,8	48,7
Wohnungs- und Teileigentum	29,6	17,9
Land- und Forstwirtschaft	37,4	22,5
Sonstige/Gemeinbedarf	2,7	1,6
Summe	165,9	100,0

Umsatz unterteilt nach Teilmärkten und Jahren

Grundstücksteilmarkt	Umsatz in Mio. €						
	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Unbebaute Grundstücke	31,7	19,8	38,4	15,9	16,9	14,5	15,4
Bebaute Grundstücke (ohne Wohnungs- u. Teileigentum)	47,8	62,6	67,8	92,7	80,7	77,5	80,8
Wohnungs- und Teileigentum	15,1	15,9	18,8	15,1	18,9	18,0	29,6
Land- und Forstwirtschaft	22,5	20,8	26,2	29,3	32,8	42,8	37,4
Sonstige/Gemeinbedarf	2,5	2,7	1,0	5,0	11,6	4,9	2,7
Summe	119,6	121,8	152,2	158,0	160,9	157,7	165,9

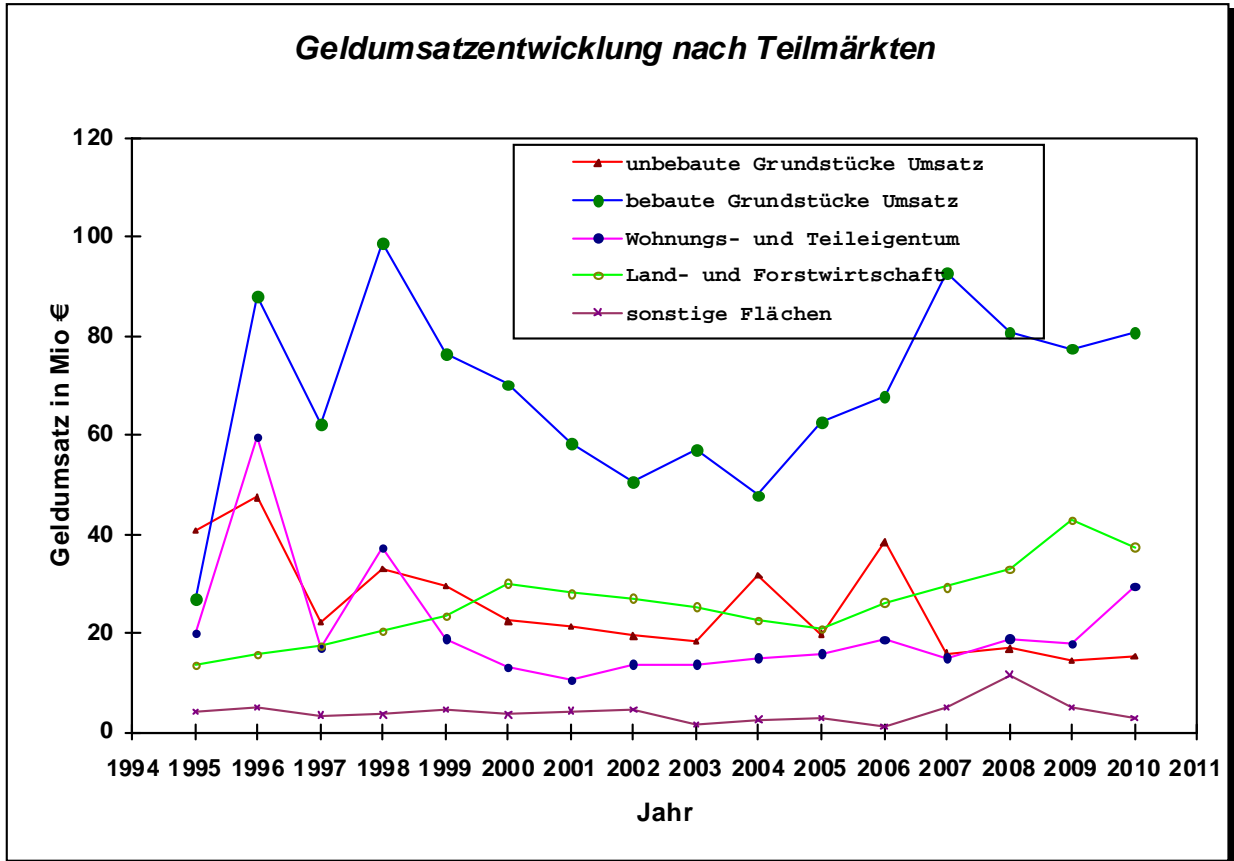


Abb. 10 Entwicklung des Geldumsatzes nach Teilmärkten in Mio. €

2.4 Beteiligte

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

Verkäufer:

Verkäufer	Anzahl der Kauffälle
Natürliche Personen	1.334
Bund, Land, Landkreis	91
Städte und Gemeinden	172
sonstige juristische Personen	491
gesamt	2.088

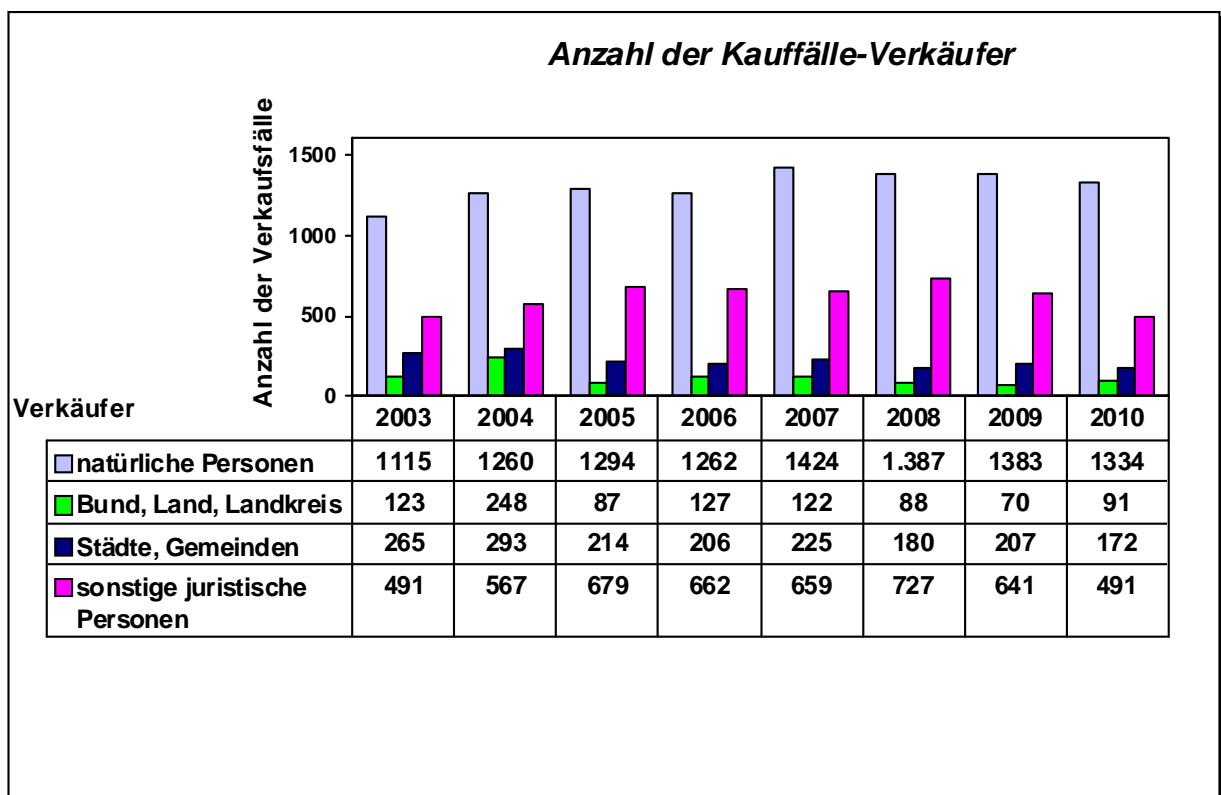


Abb. 11 Anzahl der Kauffälle nach Verkäufer und Jahren

Erwerber:

Erwerber	Anzahl der Kauffälle
Natürliche Personen	1.715
Bund, Land, Landkreis	97
Städte und Gemeinden	56
Sonstige juristische Personen	220
gesamt	2.088

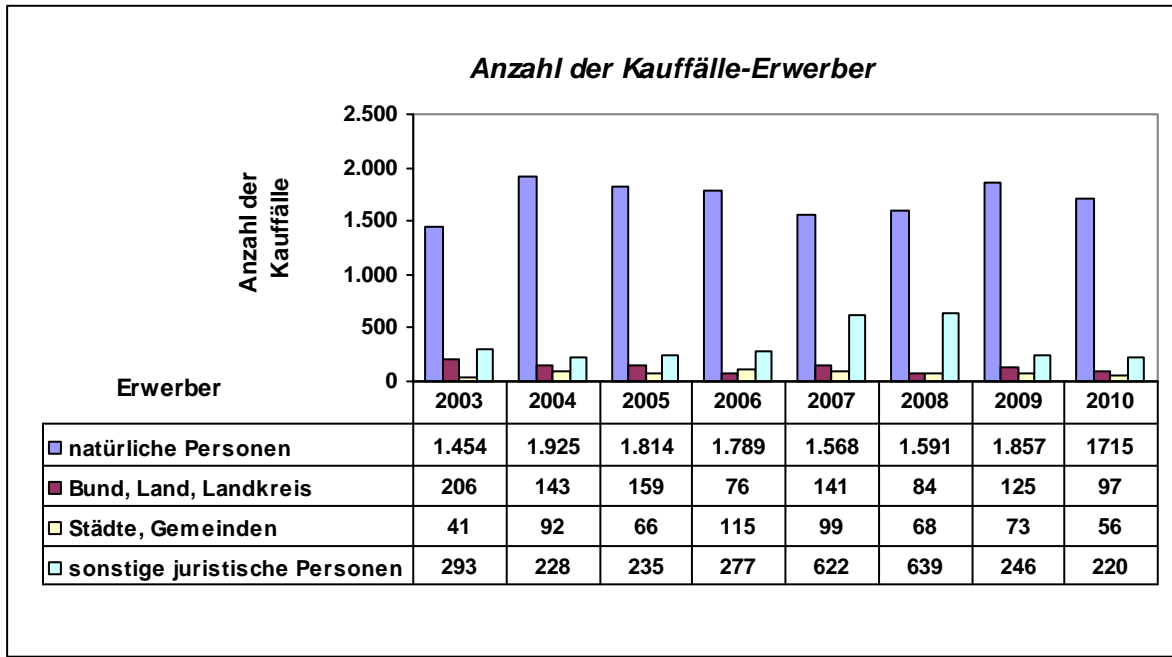


Abb. 12 Anzahl der Kauffälle nach Erwerber und Jahren

3. Entwicklung auf den Grundstücksteilmärkten

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

3.1 Unbebaute Baugrundstücke

- 534 Vertragsabschlüsse des Berichtsjahres 2010 betreffen unbebaute Baugrundstücke.
Davon entfallen:
- 277 Vertragsabschlüsse auf den individuellen Wohnungsbau
 - 58 Vertragsabschlüsse auf geplante Ferienhausbebauung
 - 25 Vertragsabschlüsse auf unbebaute Gewerbeflächen
 - 33 Vertragsabschlüsse auf Bauerwartungsland
 - 6 Vertragsabschlüsse auf Rohbauland
 - 135 Vertragsabschlüsse auf sonstige Flächen (Arrondierungsflächen)

3.1.1 Individueller Wohnungsbau

Die Entwicklung der Grundstückspreise kann anhand von Bodenpreisindexreihen beurteilt werden. Sie ermöglichen unter anderem die Umrechnung von Kaufpreisen auf bestimmte Stichtage. Um statistisch gesicherte Indexreihen berechnen zu können, ist eine ausreichende Zahl von verwertbaren Kaufpreisen erforderlich. Für den Bereich des Landkreises Nordwestmecklenburg steht eine ausreichende Anzahl von Kaufpreisen für unbebaute und baureife Grundstücke des individuellen Wohnungsbaues mit Grundstücksgrößen zwischen 150 m² bis 1.500 m² zur Verfügung. Dabei handelt es sich um Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke sowie um Reihenhäuser und Doppelhaushälften erschließungsbeitragsfrei bzw. ortsüblich erschlossen. Die Indexreihen beziehen sich auf das Basisjahr 1995 = 100 und die einzelnen Indexzahlen auf die Jahresmitte.

Die nachfolgende Abbildung enthält die Indexreihe des individuellen Wohnungsbaus für den örtlichen Grundstücksteilmarkt der unbebauten, baureifen, erschließungsbeitragsfreien bzw. ortsüblich erschlossenen Baugrundstücke im Landkreis Nordwestmecklenburg für den Zeitraum 1995 - 2010

Bodenpreisindexreihen für den individuellen Wohnungsbau

Jahr	Index Landkreis gesamt (1995= 100 = 38,34€/m ²)	Index ländliche Zentralorte (1995= 100 = 39,43 €/m ²)	Index Ostseeregion (1995= 100 = 46,59 €/m ²)
1995	100	100	100
1996	113,3	109,0	106,0
1997	124,6	119,0	110,0
1998	133,7	137,0	124,0
1999	143,8	138,0	141,0
2000	149,9	139,4	150,0
2001	151,7	136,5	150,9
2002	155,6	137,5	154,4
2003	158,5	140,3	160,5
2004	158,2	143,2	159,9
2005	160,1	145,2	160,7
2006	156,2	141,1	161,5
2007	160,9	141,0	162,0
2008	155,3	138,3	164,7
2009	159,8	136,1	167,7
2010	158,2	130,7	169,4

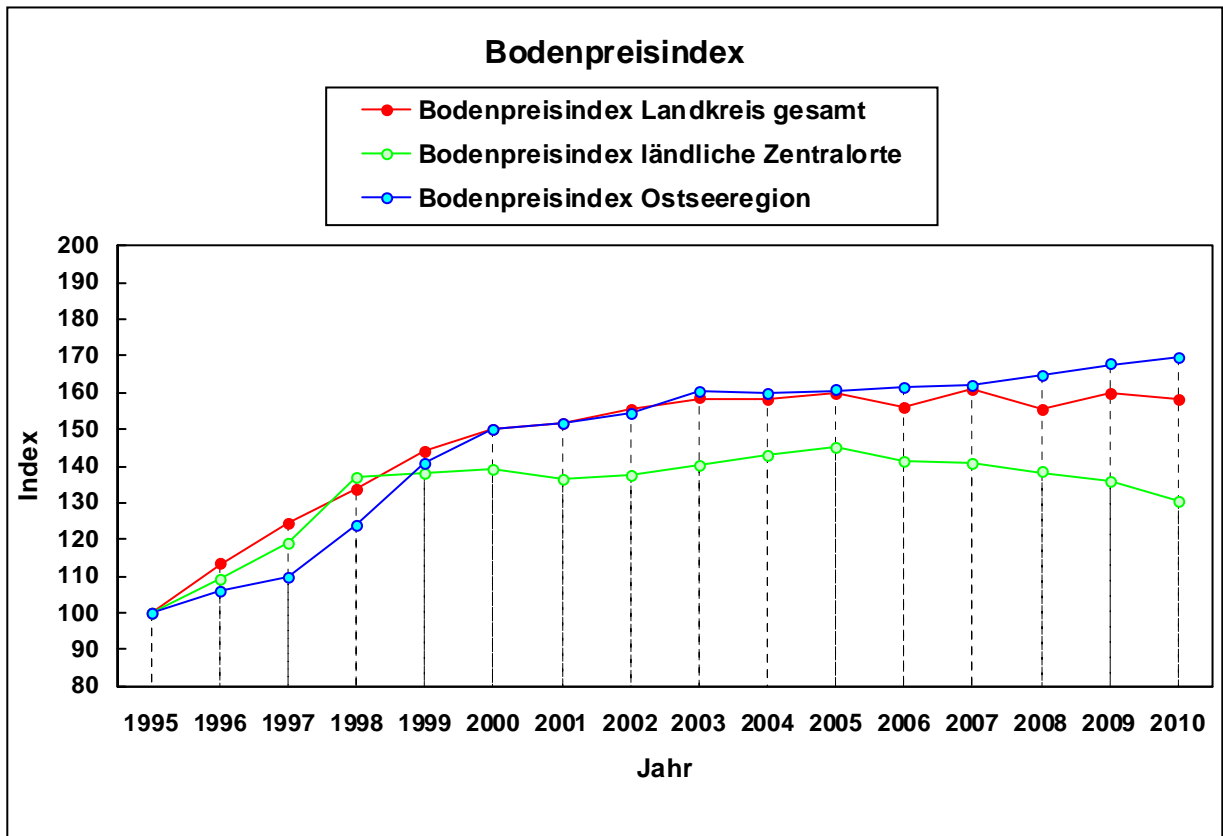


Abb. 13 Bodenpreisindexreihen des LK NWM
(Quelle: Grundstücksmarktberichte)

Der Gutachterausschuss hat als Bewertungsgrundlage für die Zuordnung „Ostseeregion“ eine Tiefe (Binnenland) von ca. 3,0 km festgelegt.

Eine Untersuchung der Größe von selbständigen Baugrundstücken im Landkreis Nordwestmecklenburg gibt einen Überblick darüber, welche Flächengrößen für Bauplätze bevorzugt gehandelt wurden.

Durchschnittliche Flächengrößen:

In den **B-Plangebieten** des Landkreises sind im Berichtsjahr 122 Vertragsabschlüsse ausgewertet worden. Die durchschnittliche Grundstücksgröße beträgt **750 m²**, in einer Spanne von **330 m² bis 1.600 m²**.

Aus den **städtischen Wohngebieten** des Landkreises sind im Berichtsjahr 8 Vertragsabschlüsse ausgewertet worden. Die durchschnittliche Grundstücksgröße beträgt in diesen Gebieten **750 m²**, in einer Spanne von **300 m² bis 1.400 m²**.

Die durchschnittliche Grundstücksgröße der **ländlichen Baugrundstücke** ist mit **980 m²** ermittelt worden, wobei die Spanne der gehandelten Grundstücksflächen **zwischen 410 m² und 2.100 m²** liegt. Hier liegen 56 Vertragsabschlüsse vor.

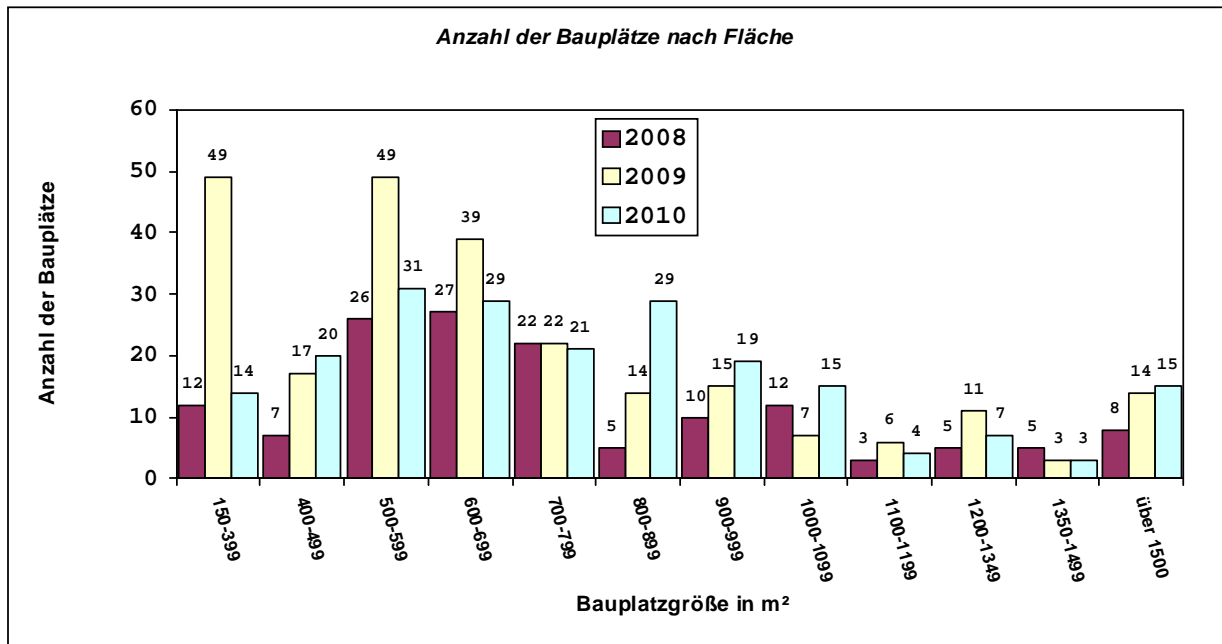


Abb. 14 Bauplatzgrößen von Wohnbebauungen

3.1.2 Mehrfamilienhausbau

Es sind im Berichtsjahr 2010 in der Geschäftsstelle keine Erwerbsvorgänge unbebauter Baugrundstücke für Mehrfamilienhäuser registriert worden.

3.1.3 Wochenend- und Ferienhausgrundstücke

Bei unbebauten **Wochenend- und Ferienhausgrundstücken** sind im Berichtsjahr 57 Vertragsabschlüsse getätigt worden, davon kamen 47 Kaufverträge zur Auswertung. Die durchschnittliche Grundstücksgröße beträgt für Ferienhausgrundstücke **606 m²**, in einer Spanne von **185 m² bis 1.260 m²**.

Die ausgewerteten Kauffälle für **unbebaute Ferienhausgrundstücke** liegen alle im Bereich der Ostseeregion. Der durchschnittliche Kaufpreis beträgt **91,00 €/m²** und stellt sich in einer Spanne von **51,00 €/m² bis 180,00 €/m²** dar.

3.1.4 Gewerbe

Die Anzahl der Erwerbsvorgänge für baureife Gewerbebaulandflächen in Autobahnnähe ist gegenüber dem Vorjahr leicht gefallen. In den Gewerbegebieten des Landkreises Nordwestmecklenburg ist ein vielfältiges Angebot an baureifem Gewerbeland vorhanden. Im Berichtsjahr wurden **24 Kauffälle für unbebaute, gewerbliche Baugrundstücke** erfasst und **17** ausgewertet.

Landwirtschaftliche Betriebsflächen siehe Punkt 3.3.1.

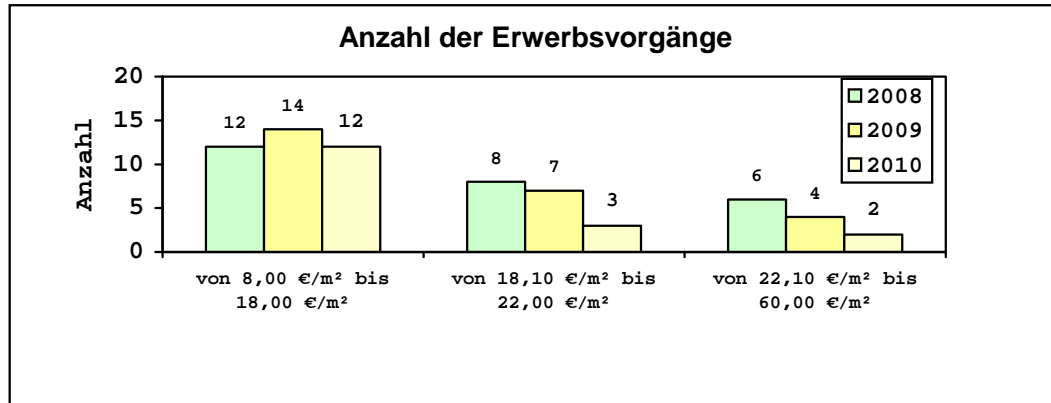


Abb. 15 Kaufpreise für Gewerbeflächen

Der durchschnittliche Bodenwert für **Gewerbeflächen** beträgt, wie im Vorjahr **16,00 €/m²** bei einer **mittleren Flächengröße** von **4.300 m²**.




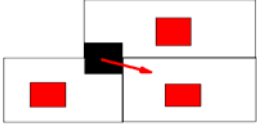


Bodenwerte Gewerbe (Auswertzeitraum 2008 bis 2010)

Gewerbegebiet	mittlerer Bodenwert in €/m²	mittlere Flächengröße in m²
Schönberg	19,00	5.500
Selmsdorf – An der Trave u. Lauen	16,00	7.285
Grevesmühlen	19,00	2.500
diverse andere Orte im Kreisgebiet	13,00	4.100

Für **gewerbliche Bauflächen**, die **höherwertig nutzbar** sind, z. B. Verbrauchermärkte, wurden durchschnittlich **40,00 €/m²** gezahlt, bezogen auf eine durchschnittliche Fläche von **4,100 m²**.

3.1.5 Arrondierungsflächen

Arrondierungsflächen sind selbständig nicht bebaubare Teilflächen, die zusammen mit einem angrenzenden Grundstück dessen bauliche Ausnutzung erhöhen oder einen ungünstigen Grenzverlauf verbessern. In der Geschäftsstelle sind aus dem Jahr 2010 insgesamt 135 Kaufverträge ausgewertet worden.

Art der unselbständigen Teilflächen	Nutzungsart	Anzahl	% des Baulandwertes Mittelwert (2/3 Spanne)	Systemdarstellung Straße
hinter dem Grundstück liegende regel- oder unregelmäßige Flächen	Einfamilienhausgebiet	39	32 (4-112)	
seitlich gelegene Flächen	Einfamilienhausgebiet	32	43 (5-112)	
Splitterflächen regel- oder unregelmäßig in unterschiedlichen Lagen	Einfamilienhausgebiet	18	33 (7-75)	
Zufahrten	Einfamilienhausgebiet	5	30 (5-50)	
Arrondierung aus Wegen, Straßen zum Bauland (z.B. Vorgarten)	Einfamilienhausgebiet	11	48 (14-70)	
Arrondierung aus Bauland zu Wegen, Straßen, Stellplätzen in Abhängigkeit von der Intensität des Eingriffs	Einfamilienhausgebiet	30	76 (11-125)	

3.2. Bebaute Grundstücke

Übersicht der einzelnen Teilmärkte

Anzahl	Teilmarkt	Geldumsatz in Mio. €
173	Reihenhäuser und Doppelhaushälften (RH u. DHH)	14,6
297	Ein- und Zweifamilienhäuser (EFH u. ZFH)	34,0
79	Wochenend- und Ferienhäuser (FH)	7,8
209	Eigentumswohnungen (ETW)	28,9
38	Mehrfamilienhäuser (MFH)	4,8
796		90,1

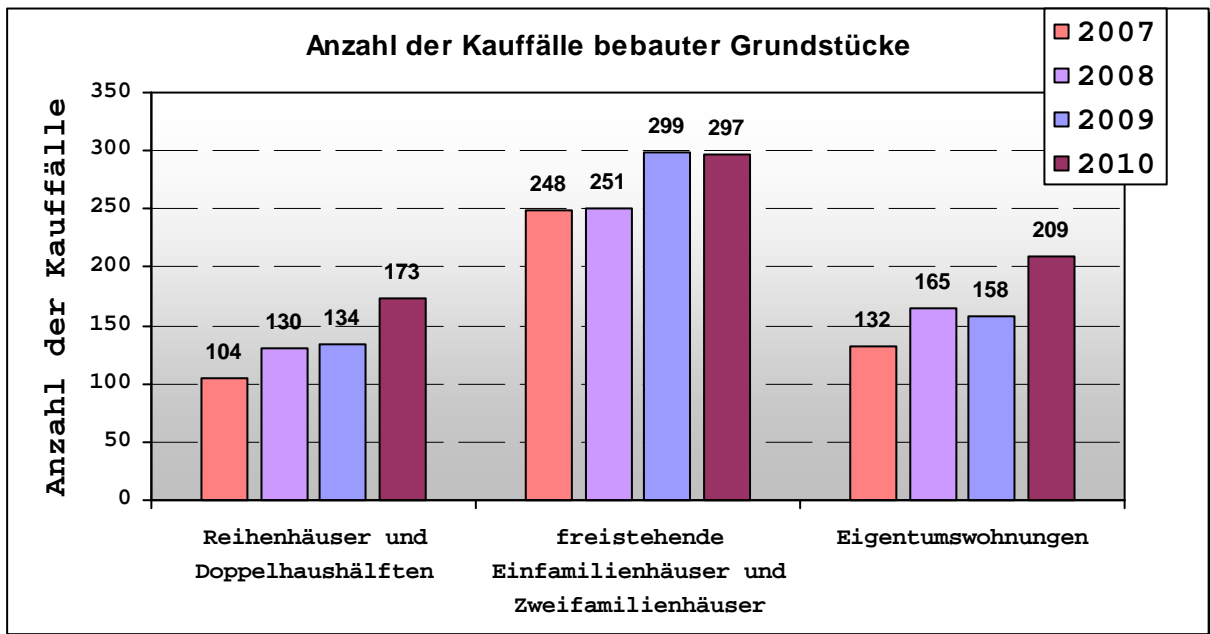


Abb. 16 Verkaufte Wohnhäuser und Eigentumswohnungen

3.2.1 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wurden im Jahre 2010 insgesamt 297 Kauffälle dieses Teilmarktes zugeleitet. Hier ist ein Rückgang der Erwerbsvorgänge gegenüber dem Vorjahr um ca. 0,7 % zu verzeichnen. Von den 297 Kauffällen lagen 245 in den Dörfern und ländlichen Zentralorten und 52 Kauffälle in den Städten des Kreises Nordwestmecklenburg.

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

	Anzahl	Verteilung	
		Dörfer, ländliche Zentralorte	Städte des Landkreises
bis 50.000 €	60	47	13
bis 100.000 €	81	70	11
bis 150.000 €	87	67	20
bis 200.000 €	52	45	7
bis 250.000 €	4	4	0
über 250.000 €	13	12	1
Summe:	297	245	52

In den nachfolgenden Darstellungen werden objektspezifische Qualitätsmerkmale, wie Grundstücksgröße, Lage, Wohnfläche, Ausstattung usw., nicht berücksichtigt. Deshalb können Rückschlüsse auf den Wert eines bestimmten Objektes nicht gezogen werden.

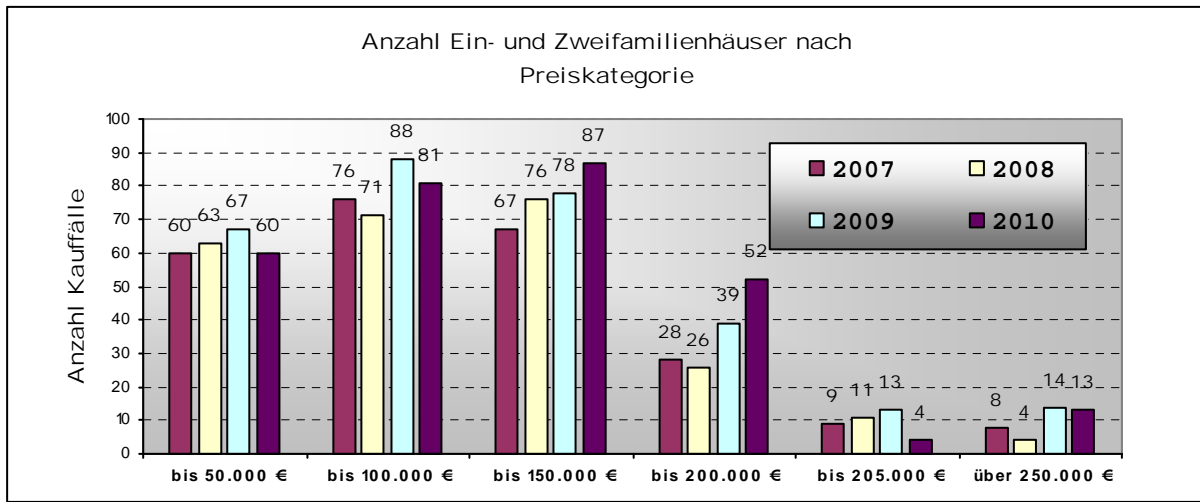


Abb. 17 Gesamtpreis anteilig

Übersicht über Wohnflächenpreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (inklusive Bodenwert)

Baualtersgruppe	Anzahl	Ø KP [€]	Ø Grundstücksfläche [m ²]	Ø WF [m ²]	Ø KP/WF [€/m ²]	KP/WF [€/m ²] Min	KP/WF [€/m ²] Max
bis 1919	12	67.154	1.899	120	626	250	1.050
1919-1949	14	90.550	2.380	129	713	200	1.246
1950-1974	20	96.717	1.264	115	762	375	1.531
1975-1989	19	113.036	654	127	742	400	1.131
1990-2010	63	166.649	1.754	130	1.357	675	2.519
Bebauungsplan- gebiet	19	183.317	802	128	1.420	625	2.519

Die in den Baualtersgruppen bis 1919; 1919-1949; 1950-1974 und 1975-1989 dargestellten Kaufpreise entsprechen nicht dem tatsächlichen Gebäudealter sondern sind infolge Sanierung fiktiv verjüngt.

Ein- und Zweifamilienhäuser in B-Plangebieten (Berichtsjahre 1995 bis 2010)

Die durchschnittliche Wohnfläche für 19 Objekte ist mit 128 m² ermittelt worden. Das Bodenwertniveau beträgt rd. 86,00 €/m² und die durchschnittliche Grundstücksgröße 802 m². Die Objekte befinden sich überwiegend in der Ostseeregion und den ländlichen Zentralorten.

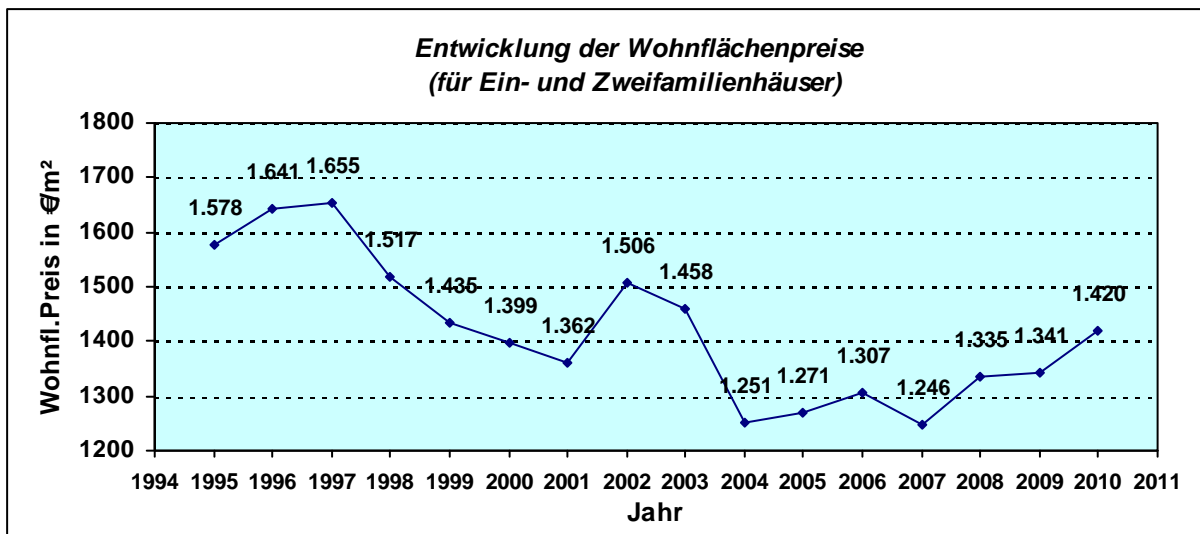


Abb. 18 Entwicklung der Wohnflächenpreise in den B-Plangebieten (Ein- und Zweifamilienhäuser)

3.2.2 Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Im Jahr 2010 wurden 173 Reihenhäuser und Doppelhaushälften verkauft, deren Kaufpreise in Abhängigkeit vom Baujahr erheblich differierten. Im Berichtszeitraum ist eine Steigerung der Erwerbsvorgänge um 29,1 % zu verzeichnen. Von den 173 Kauffällen, die in der u. g. Übersicht aufgeschlüsselt nach Baujahren dargestellt sind, lagen 135 Kauffälle in den Dörfern und ländlichen Zentralorten und 38 Kauffälle in den Städten des Kreises Nordwestmecklenburg.

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

	Anzahl	Verteilung	
		Dörfer, ländliche Zentralorte	Städte des Landkreises
bis 50.000 €	46	26	20
bis 100.000 €	67	55	12
bis 150.000 €	46	40	6
bis 200.000 €	13	13	0
bis 250.000 €	0	0	0
über 250.000 €	1	1	0
Summe:	173	135	38

Das nachfolgende Diagramm stellt eine Übersicht über die Gesamtkaufpreise der 173 Kauffälle dar. Das Baujahr der Gebäude fand hierbei keine Berücksichtigung.

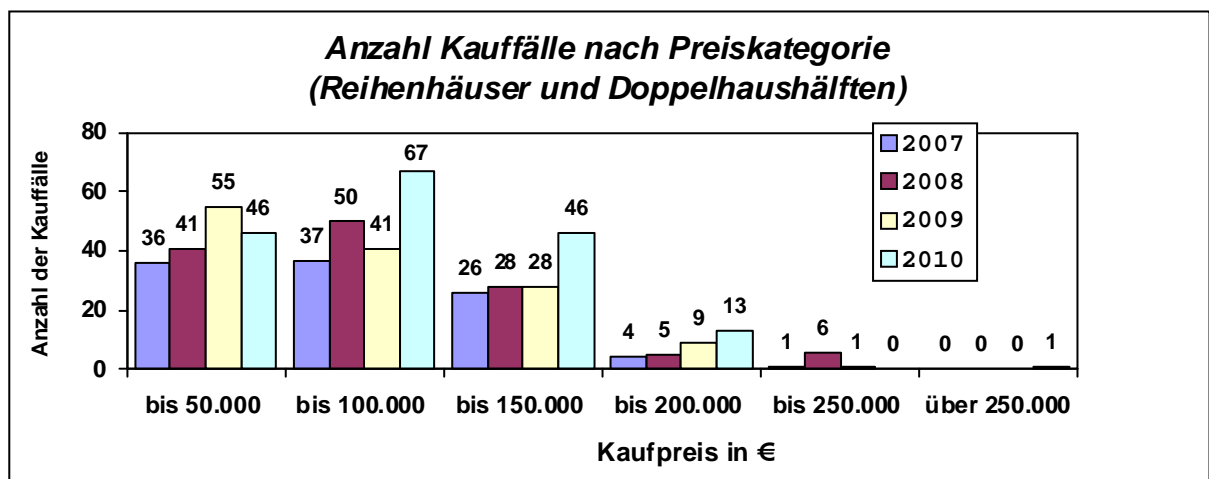


Abb. 19 Kauffälle nach Gesamtpreis

Übersicht über Wohnflächenpreise von Reihenhäusern und Doppelhaushälften (inklusive Bodenwert)

Baualtersgruppe	Anzahl	Ø KP [€]	Ø Grundstücksfläche[m ²]	Ø WF [m ²]	Ø KP/WF [€/m ²]	KP/WF [€/m ²] Min	KP/WF [€/m ²] Max
bis 1919	15	55.507	615	111	691	542	1.001
1919-1949	15	88.008	864	94	1.044	624	1.500
1950-1974	12	78.539	681	113	842	694	1.033
1975-1989	5	79.700	703	121	651	550	810
1990-2010	44	121.665	320	110	1.173	717	2.353
B-Plangebiet	28	130.855	307	109	1.220	762	2.353

Die in den Baualtersgruppen bis 1919 und 1950-1974 dargestellten Kaufpreise entsprechen nicht dem tatsächlichen Gebäudealter sondern sind infolge Sanierung fiktiv verjüngt.

Reihenhäuser und Doppelhaushälften in B-Plangebieten (Berichtsjahre 1995 bis 2010)

Die durchschnittliche Wohnfläche für 28 Objekte aus dem Jahre 2010 konnte mit 109 m² ermittelt werden. Das durchschnittliche Bodenwertniveau beträgt 99,00 €/m² und die durchschnittliche Grundstücksgröße 307 m². Die Objekte befinden sich überwiegend in der Ostseeregion und den ländlichen Zentralorten.

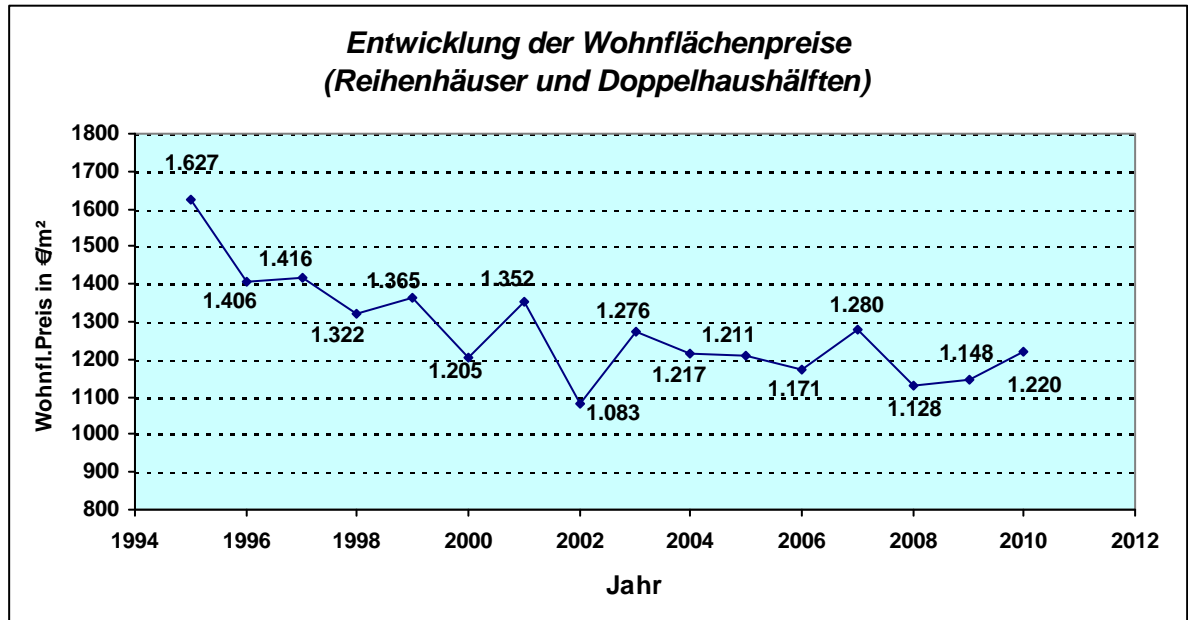


Abb. 20 Entwicklung der Wohnflächenpreise in den B-Plangebieten (Reihenhäuser und Doppelhaushälften)

3.2.3 Wochenend- und Ferienhausgrundstücke

Im Berichtsjahr 2010 wurden **79 bebaute Wochenend- und Ferienhausgrundstücke** verkauft, von denen 31 ausgewertet werden konnten. Die Verteilung der Kaufpreise für **bebaute Wochenend- und Ferienhausgrundstücke** des Berichtsjahres 2010 geht aus der folgenden Übersicht hervor:

	Anzahl
bis 50.000 €	39
bis 100.000 €	15
bis 150.000 €	10
bis 200.000 €	9
bis 250.000 €	0
über 250.000 €	6
Summe	79

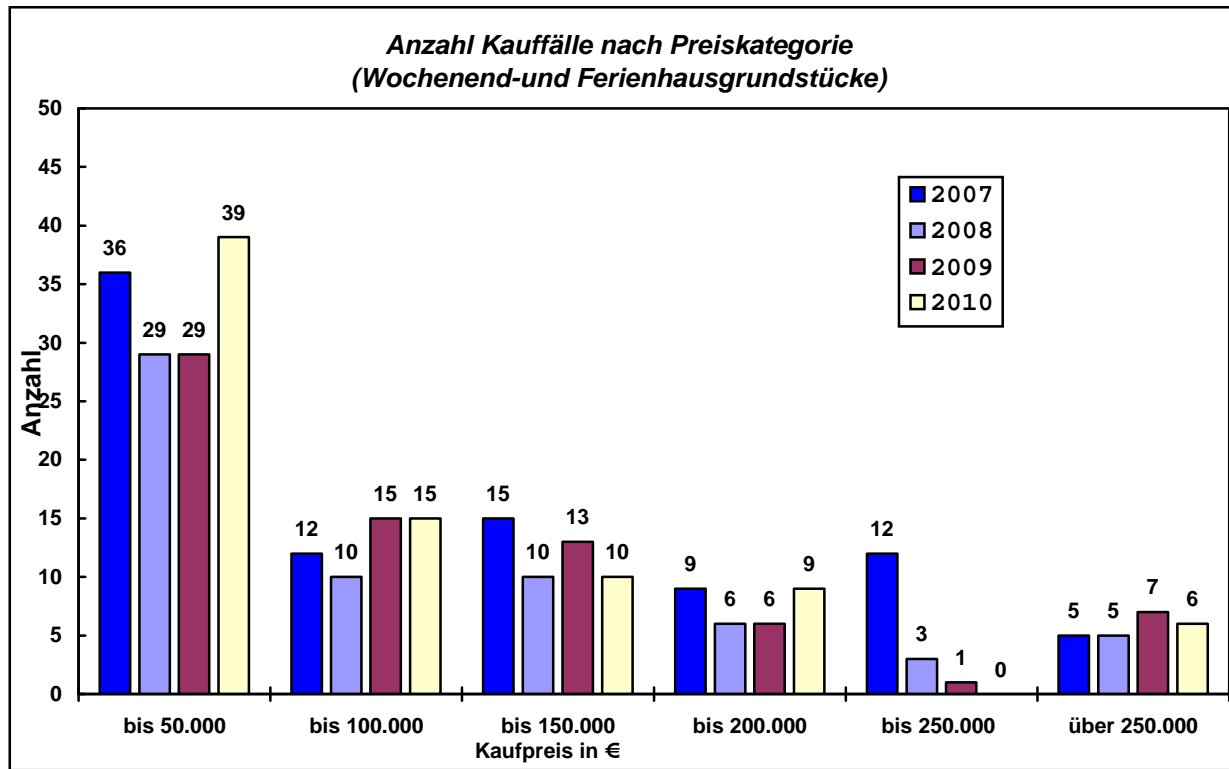


Abb. 21 Kauffälle nach Höhe des Kaufpreises

Wohnflächenpreise für typische Standorte von Wochenend- und Ferienhäusern von 2007-2010

Standort	Anz.	Ø BW-Niveau [€/m ²]	Ø KP/WF [€/m ²]	Min. [€/m ²]	Max. [€/m ²]	Ø WF [m ²]	Ø Grund- stücksfl. [m ²]
Boltenhagen	11	162	1.827	1.000	4.000	72	494
Redewisch	2	153	1.357	1.124	1.591	97	460
Groß Schwansee	7	127	1.887	715	2.478	105	859
Wohlenberg	9	113	1.781	1.269	2.234	99	463
Beckerwitz	10	65	1.067	553	1.733	73	361
Kaltenhof	12	93	1.986	1.373	2.426	80	360
Oertzenhof	7	115	2.484	2.088	3.125	88	481
Tarnewitz	2	108	1.925	1.541	2.308	57	439
Timmendorf	12	139	1.931	1.381	2.436	98	330
Gesamt	72	120	1.772			83	457

3.2.4 Eigentumswohnungen

Im Berichtszeitraum gingen in der Geschäftsstelle **210 Erwerbsvorgänge** zu Eigentumswohnungen ein, das sind **52 Kauffälle** mehr als im Vorjahr. Von den 210 Erwerbsvorgängen wurden **71,43 % ausgewertet**. Der **Geldumsatz** bei Eigentumswohnungen nimmt mit **29,6 Mio. Euro** einen **Marktanteil von 17,9 %** ein.

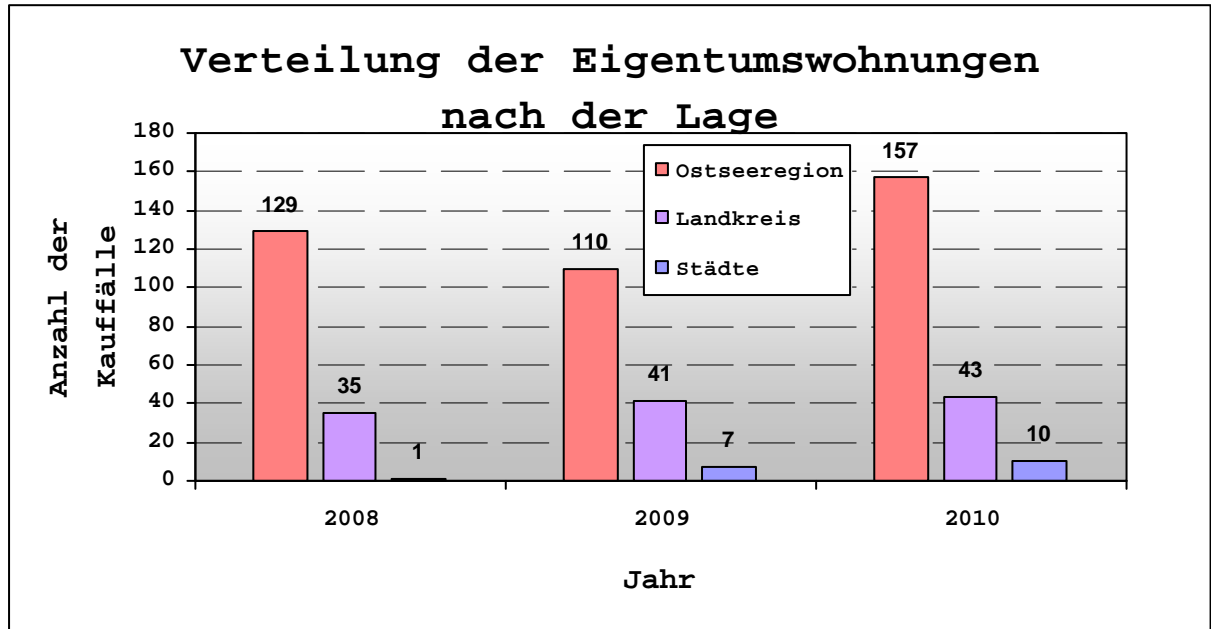


Abb. 22 Verkaufte Eigentumswohnungen in Städten und Dörfern

Der Teilmarkt Eigentumswohnungen ist getrennt nach Erstverkäufen und Weiterveräußerungen zu beurteilen. **Die ausgewiesenen Werte beinhalten den Bodenwert inklusive Carport bzw. Stellplatz.** Die **Erstverkäufe** umfassen **mit 63 Kauffällen** rd. 30 % des Grundstücksverkehrs von Eigentumswohnungen. Auf **Weiterverkäufe** entfielen **128 Kauffälle** mit 61 % und auf **Erstverkäufe nach Umwandlung 18 Kauffälle** mit 9 %. Die Auswertung der Wohnflächenpreise für Eigentumswohnungen in Ferienorten an der Ostsee ergab, dass die Lage, Größe, Wohnfläche und Ausstattung den Kaufwert beeinflussen.

Übersicht zu Wohnflächenpreisen für Eigentumswohnungen (Erstverkäufe)

ausgewertete Standorte	Anzahl	Baujahr	Ø Wohnfläche in m ²	Ø Wohnflächenpreis in €/m ²
Redewisch, Dorflage	4	2008	51	2.213,00
Boltenhagen, Dünenweg	18	2010	97	2.795,00
Boltenhagen, Ostseeallee	22	2009	50	2.831,00
Boltenhagen, Kastanienallee/Neuer Weg	10	2007	64	2.345,00
Tarnewitz, Am Reek	4	2009	60	1.952,00
Timmendorf-Strand	13	2010	88	2.050,00

Die Marktanteile der verkauften Eigentumswohnungen betragen bei Kaufpreisen

bis 50.000 €	35 Kauffälle
bis 100.000 €	45 Kauffälle
bis 150.000 €	65 Kauffälle
bis 200.000 €	44 Kauffälle
bis 250.000 €	4 Kauffälle
über 250.000 €	17 Kauffälle

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

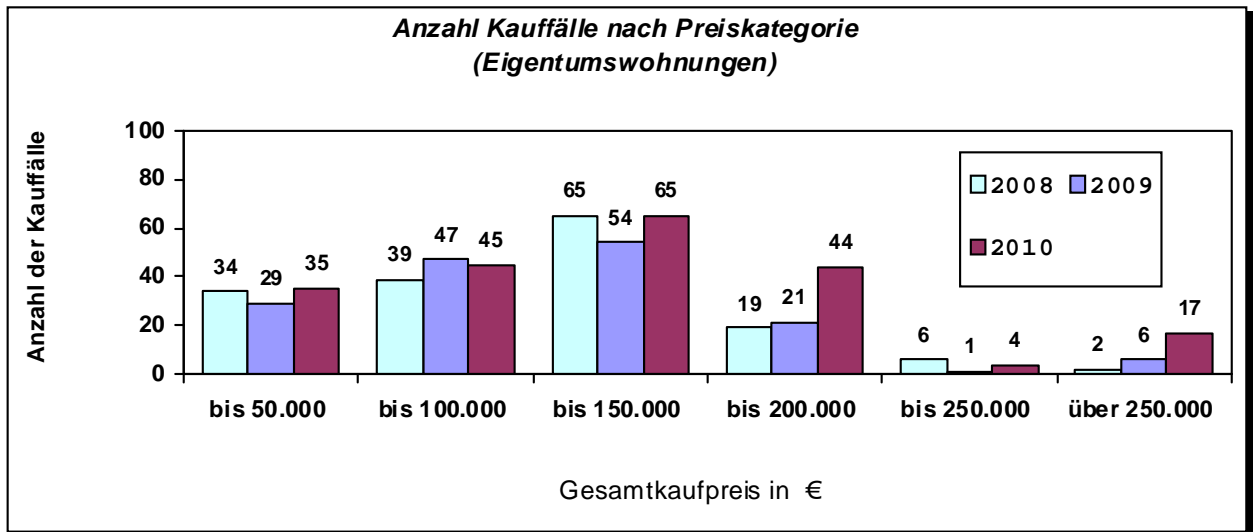


Abb. 23 Kauffälle nach Gesamtkaufpreis für Eigentumswohnungen

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

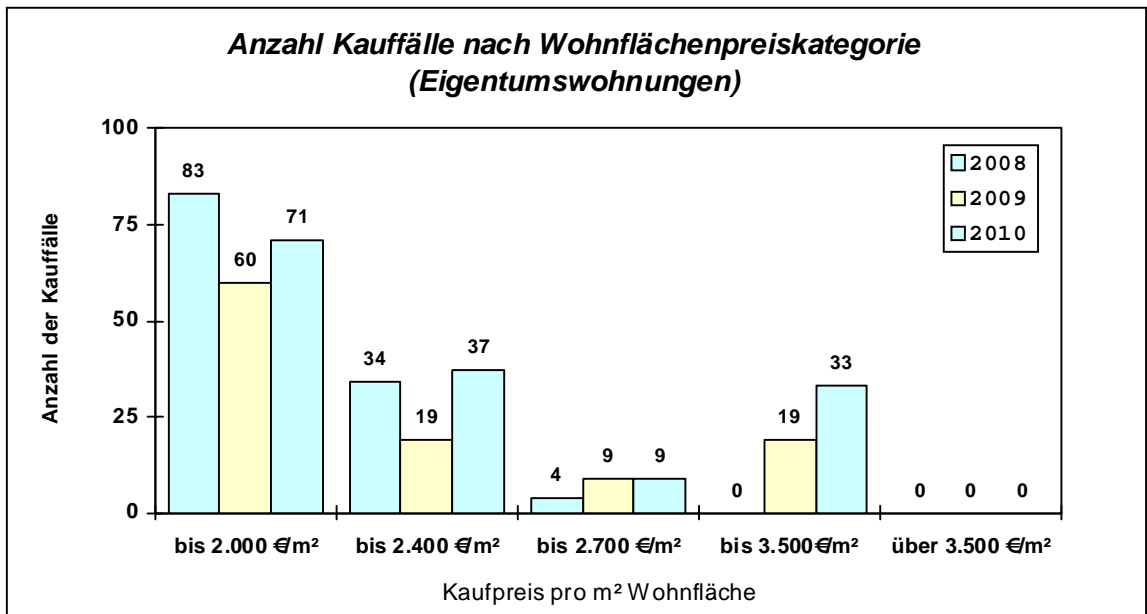


Abb. 24 Kauffälle nach Wohnflächenpreis bei Eigentumswohnungen

Die **Erstverkäufe** im Bereich der Ostseeregion ergaben einen Durchschnittspreis in Höhe von **2.615,00 €/m²** Wohnfläche, bei einer durchschnittlichen Objektgröße von **76 m²**.

Bei **Weiterverkäufen** im Bereich der Ostseeregion konnte festgestellt werden, dass sich die Kaufwerte in einer **Spanne von 679,00 €/m² bis 2.614,00 €/m²** Wohnfläche bei einem **Mittelwert von 1.730,00 €/m²** bewegen. Die durchschnittliche **Wohnfläche** beträgt für diese Objekte **65 m²**. Außerhalb der Ostseeregion sind die Kaufpreise bei Weiterverkäufen tlw. erheblich niedriger. Innerhalb einer Spanne von 317,00 €/m² bis 1.809,00 €/m² ergab sich für das übrige Kreisgebiet ein Durchschnittswert in Höhe von **1.145,00 €/m²** bei einer Wohnfläche von durchschnittlich 71 m². Dieser Aussage liegen 7 Datensätze zu Grunde.

Für **umgewandeltes Wohneigentum** sind 6 Kauffälle ausgewertet worden. Diese ergaben einen durchschnittlichen Wohnflächenpreis von **690,00 €/m²** mit einer durchschnittlichen Wohnfläche von **58 m²**.

Zusammenfassung

Teilmarkt	Anzahl KP	Ø KP/WF [€/m ²]	Kaufpreisspanne [€/m ²]	Ø WF [m ²]
Erstverkäufe Ostseeregion	51	2.615,00	1.506,00 – 3.288,00	76
Weiterverkäufe Ostseeregion	77	1.730,00	679,00 – 2.614,00	65
Weiterverkäufe übriges Kreisgebiet	7	1.145,00	317,00 – 1.809,00	71
Erstverkauf aus Umwandlung	6	690,00	321,00 – 1.585,00	58

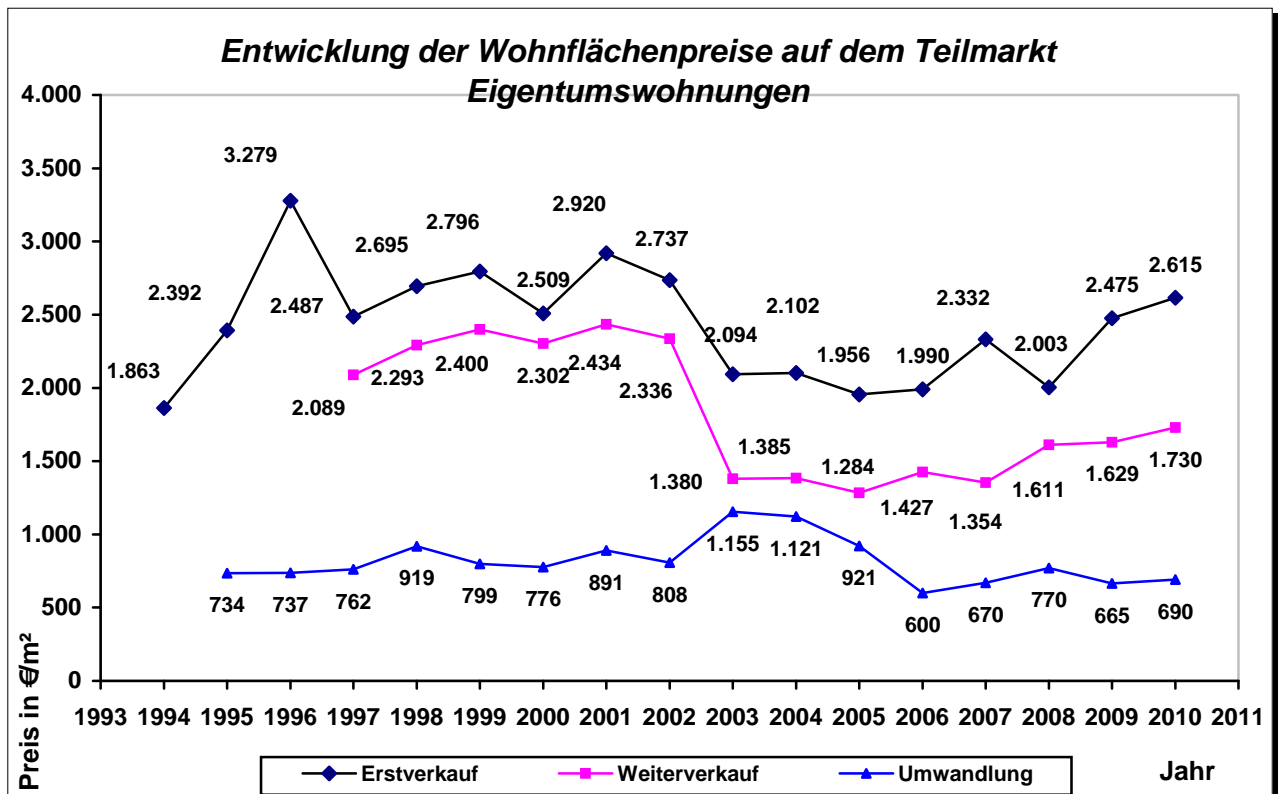


Abb. 25 Kaufpreisentwicklung für Wohneigentum von 1994 bis 2010

3.2.5 Mehrfamilienhäuser

Im Berichtsjahr 2010 wurden **38 bebaute Mehrfamilienhausgrundstücke** verkauft. Die Verteilung der Kaufpreise für **bebaute Mehrfamilienhausgrundstücke** des Berichtsjahres 2010 geht aus der folgenden Übersicht hervor.

bis 50.000 €	11 Kauffälle
bis 100.000 €	9 Kauffälle
bis 150.000 €	8 Kauffälle
bis 200.000 €	2 Kauffälle
bis 250.000 €	1 Kauffälle
über 250.000 €	7 Kauffälle

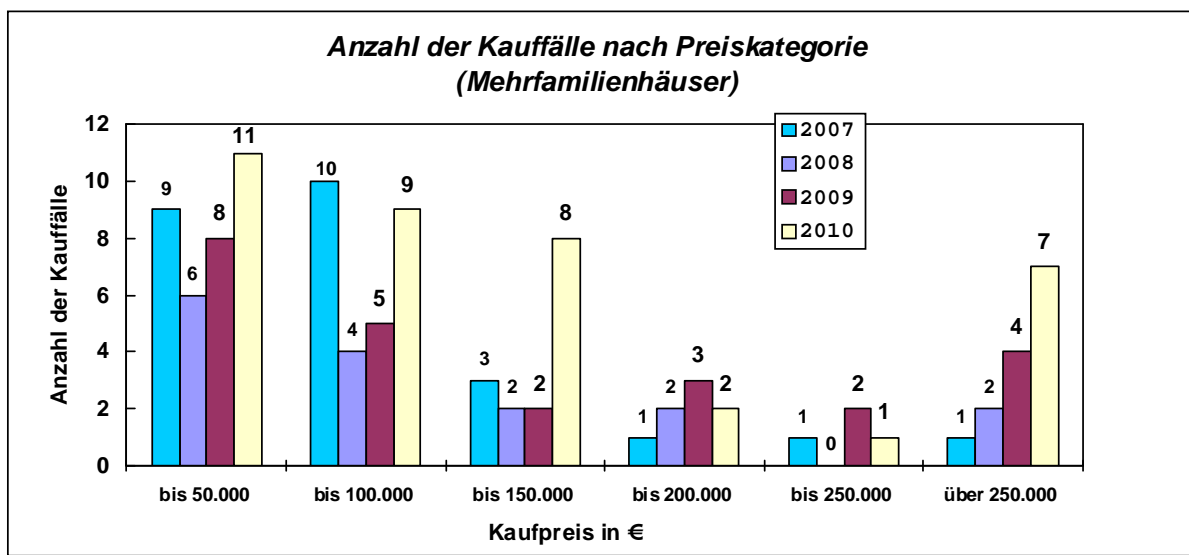


Abb. 26 Kauffälle nach Höhe des Kaufpreises

Durchschnittliche Kaufpreise für Mehrfamilienhäuser aus den Jahren 2003-2010

Teilmarkt	Anzahl	Ø KP/WF [€/m ²]	Kaufpreisspanne [€/m ²]	Ø WF [m ²]
Mehrfamilienhäuser sanierungsbedürftig	4	230,00	170,00 – 290,00	267
Mehrfamilienhäuser teilsaniert	10	594,00	214,00 – 1.066,00	289

3.2.6 Weitere Untersuchungen

3.2.6.1 Marktanpassung bei Anwendung des Sachwertverfahrens (Sachwertfaktoren)

Während die Marktanpassung beim Ertragswertverfahren über den Liegenschaftszinssatz erfolgt, sind bei Anwendung des Sachwertverfahrens Marktanpassungsfaktoren am vorläufigen Sachwert anzubringen. **Die Auswertung erfolgte auf der Grundlage fiktiv schadensfreier Objekte. (ohne Reparaturstau)**

$$k = \frac{KP \pm boG}{v. SW}$$

k	= Sachwertfaktor
KP	= Kaufpreis des Grundstücks
v. SW	= vorläufiger Sachwert (Wert der baulichen Anlagen und Bodenwert)
boG	= besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Modell 1

Modellbeschreibung: in Anlehnung an den Entwurf der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwertes (Sachwertrichtlinie – SW – RL)

1. Sachwertfaktoren bezogen auf Normalherstellungskosten 2000 für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke, Doppelhaushälften und Reihenhäuser
2. Brutto-Grundfläche nach DIN 277 (1987)
3. NHK 2000 ohne Baualtersklassen
4. Alterswertminderung gemäß Anlage 8 der Wert R 2006 (linear)
5. Außenanlagen: 2 % bis 4 %
6. Neubauten bzw. sanierte Altbauten
7. Kaufpreise aus dem Jahr 2010
8. keine Regionalfaktoren
9. **Bodenwertniveau 10,00 €/m² bis 40,00 €/m² (schwarze Kurve)**
10. **Bodenwertniveau größer als 40,00 €/m² bis 180,00 €/m² (rot Kurve)**

Ergebnis Modell 1: Kurve 1 (rot) Sachwertfaktor $k = -0,363 \ln(x) + 5,2104$

Ergebnis Modell 1: Kurve 2 (schwarz) Sachwertfaktor $k = -0,345 \ln(x) + 4,9362$

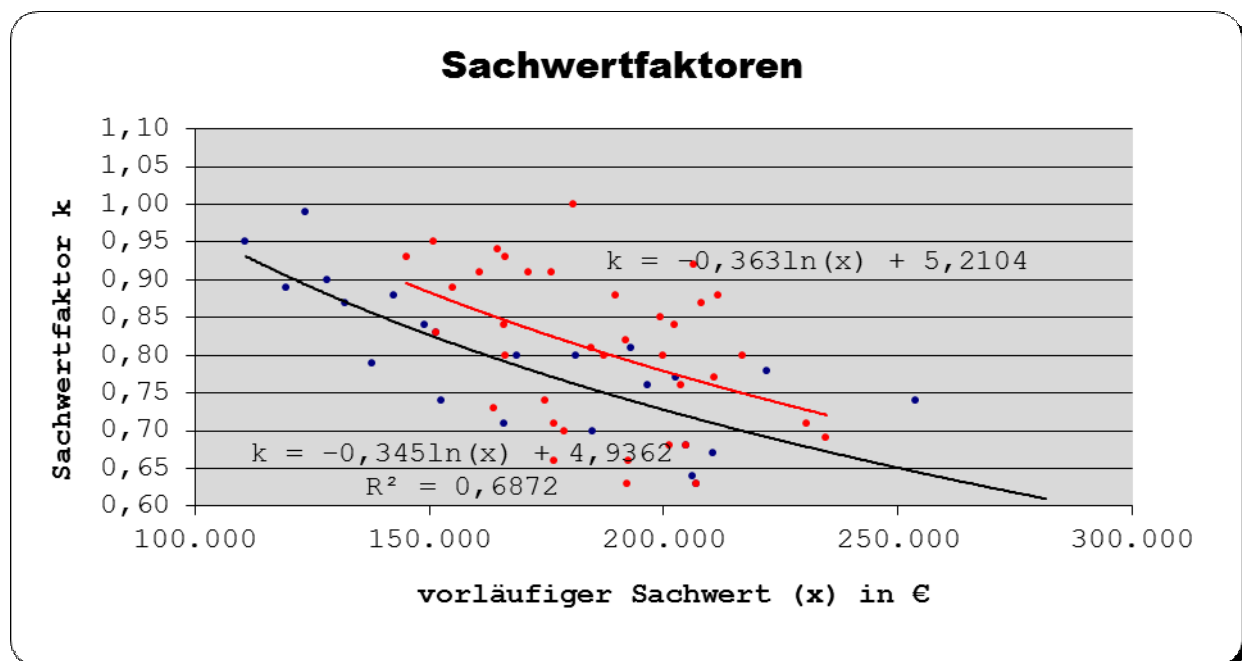


Abb. 26 Sachwertfaktoren neues Modell

Modell 2

Modellbeschreibung: bisheriges Modell

1. Sachwertfaktoren bezogen auf Normalherstellungskosten 2000 für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke, Doppelhaushälften und Reihenhäuser
2. Brutto-Grundfläche nach DIN 277 (1987)
3. NHK 2000 mit Baualtersklassen
4. Alterswertminderung gemäß Anlage 8 der Wert R 2006 (Ross)
5. Außenanlagen: 2 % bis 4 %
6. Neubauten bzw. sanierte Altbauten
7. Kaufpreise aus den Jahren 2008 und 2009
8. Regionalfaktoren: MV = 1,0; Einwohnerzahl bis 50.000 = 0,92
9. **Bodenwertniveau 10,00 €/m² bis 40,00 €/m² (schwarze Kurve)**
10. **Bodenwertniveau größer als 40,00 €/m² bis 180,00 €/m² (rot Kurve)**

Ergebnis Modell 2: Kurve 1 (rot) Sachwertfaktor $k = -0,0992 \ln(x) + 2,002$ Ergebnis Modell 2: Kurve 2 (schwarz) Sachwertfaktor $k = -0,0923 \ln(x) + 1,8717$

Es wurden 128 Grundstücke berücksichtigt, die zwischen natürlichen Personen gehandelt worden sind.

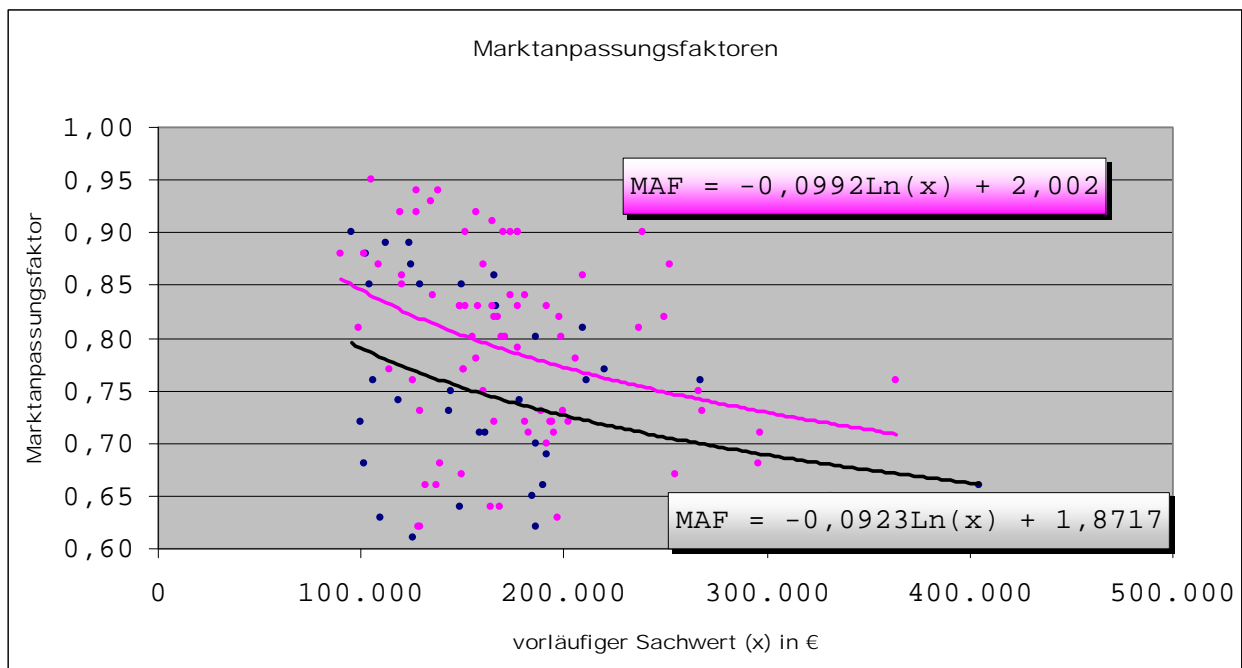


Abb. 26 a Marktanpassungsfaktoren bisheriges Modell

Folgende Abhängigkeiten wurden festgestellt:

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

3.2.6.2 Liegenschaftszinssätze in dem Landkreis Nordwestmecklenburg

In der Immobilienwertermittlungsverordnung § 14 Abs. 3 ist der Liegenschaftszinssatz als der Zinssatz definiert, mit dem der Verkehrswert von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Die Liegenschaftszinssätze sind auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke, unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer (RND) der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens (§§ 17 bis 20 ImmoWert V), zu ermitteln.

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

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

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

Zusammenstellung der Liegenschaftszinssätze

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

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

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

*³ statistisch nicht gesichert (weniger als 10 Kauffälle)

verwendetes Modell:

Kaufpreise:	gewöhnlicher Geschäftsverkehr
Rohertrag:	Nettokaltmiete § 18 ImmoWert V
Reinertrag:	Rohertrag – Bewirtschaftungskosten
Bewirtschaftungskosten:	gemäß Anlage 3 Wert R 2006 oder nach Kleiber/Simon in v. H. des Rohertrages
Bodenwert:	Bodenrichtwert x Anpassung an GFZ gemäß Anlage 11 Wert R 2006
Gesamtnutzungsdauer:	gemäß Anlage 4 Wert R 2006

3.2.6.3 Erbbauzinssätze

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

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

Die im Bereich des Landkreises Nordwestmecklenburg vereinbarten Erbbauzinssätze betragen:

Nutzung der Erbbaugrundstücke	Erbbauzinssatz in %
Ferien- und Wochenendhausgrundstücke	3,8
Wohnbebauung	4,1
gewerbliche Nutzung	6,0

Die von Kleiber, Simon, in „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ 6. Auflage von 2010, Seite 2734 veröffentlichten typischen Erbbauzinssätze betragen:

Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke	2,00 % bis 3,00 %
Mehrfamilienhausgrundstücke	3,00 % bis 4,00 %
Gemischt genutzte Grundstücke	4,50 % bis 5,50 %
Gewerblich genutzte Grundstücke	5,50 % bis 6,50 %
Büro- und Geschäftshausgrundstücke	6,00 % bis 7,00 % im Einzelfall auch bis 10 %

3.3 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke

3.3.1 Betriebsflächen

Bei landwirtschaftlichen Betriebsflächen wird der mittlere Bodenwert mit 3,58 €/m² ausgewiesen, während die mittlere Flächengröße 8.848 m² beträgt. Dieser Aussage liegen 10 Kauffälle des Jahres 2010 landwirtschaftlich genutzter Betriebsflächen zugrunde.

Für Restflächen von Resthöfen liegen aus dem Jahr 2010 keine Datensätze vor. Aus diesem Grund werden die Werte aus den Jahren 2007 und 2009 herangezogen. Diese Flächen wurden zu einem Durchschnittspreis von 2,40 €/m² veräußert.

3.3.2 Ackerland und Grünland

Im Berichtsjahr 2010 sind 2.607,8 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 2010 mit ausgewiesen. Die Auswertung der Kauffälle erfolgt, entsprechend der Auffassung der meisten Gutachterausschüsse, nutzungsartengerecht, durch arithmetische Mittelbildung der Einzelkaufpreise (ohne Verkäufe nach dem EALG, Entschädigungs- und Ausgleichsleistungsgesetz).

3.3.2.1 Ackerland

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

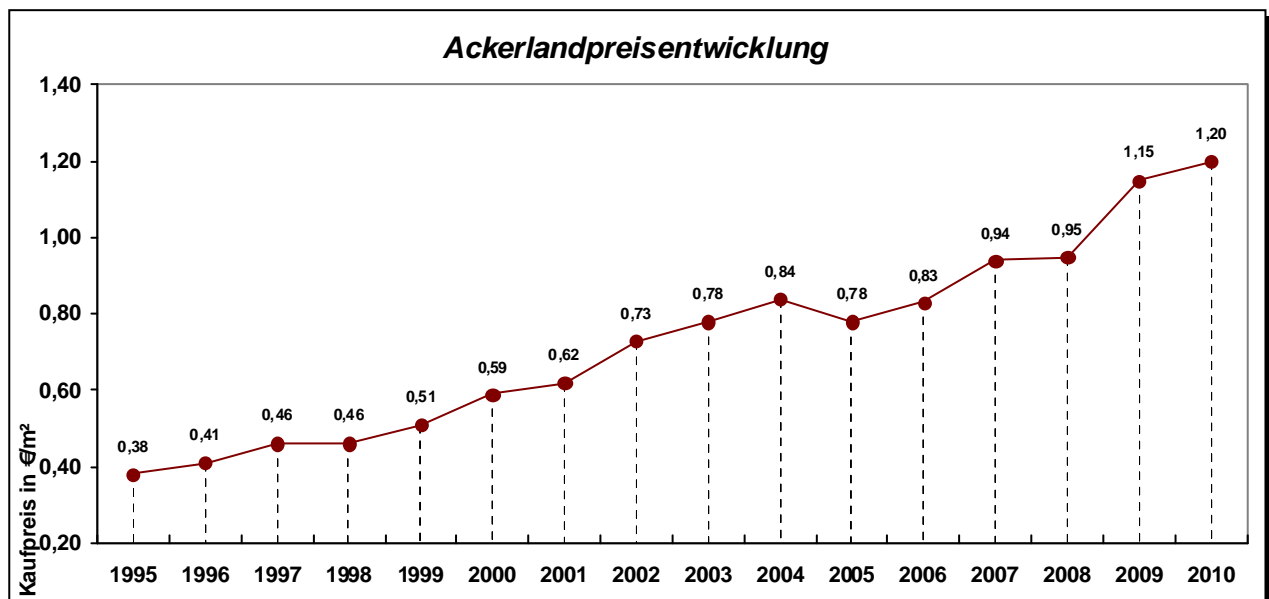


Abb. 28 Entwicklung der Kaufpreise für Ackerland

Der Durchschnittspreis bezieht sich auf 200 getätigte Erwerbsvorgänge. Dieser liegt im **Berichtsjahr 2010** für Ackerland im Kreisdurchschnitt bei **1,20 €/m²** und weist im Vergleich zum Vorjahr eine steigende Tendenz (+ **0,05 €/m²**) auf. In Abhängigkeit von der Bodengüte liegen die niedrigsten gezahlten Ackerlandpreise bei 0,40 €/m² und die höchsten gezahlten Ackerlandpreise bei 2,92 €/m². Die durchschnittliche **Ackerzahl der ausgewerteten Erwerbsvorgänge ist mit 50** ermittelt worden.

Die nachfolgende Indexreihe für Ackerland spiegelt die durchschnittliche Preisentwicklung in dem Landkreis Nordwestmecklenburg wider. Sie ist aus Ackerlandverkäufen aus dem Zeitraum 1995 - 2010 mit dem Basisjahr 1995 = 100 % ermittelt worden.

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

Indexreihe für Ackerland

Jahr	Index (1995 = 100)
1995	100
1996	108
1997	120
1998	120
1999	138
2000	156
2001	163
2002	192
2003	205
2004	221
2005	205
2006	218
2007	247
2008	250
2009	303
2010	316

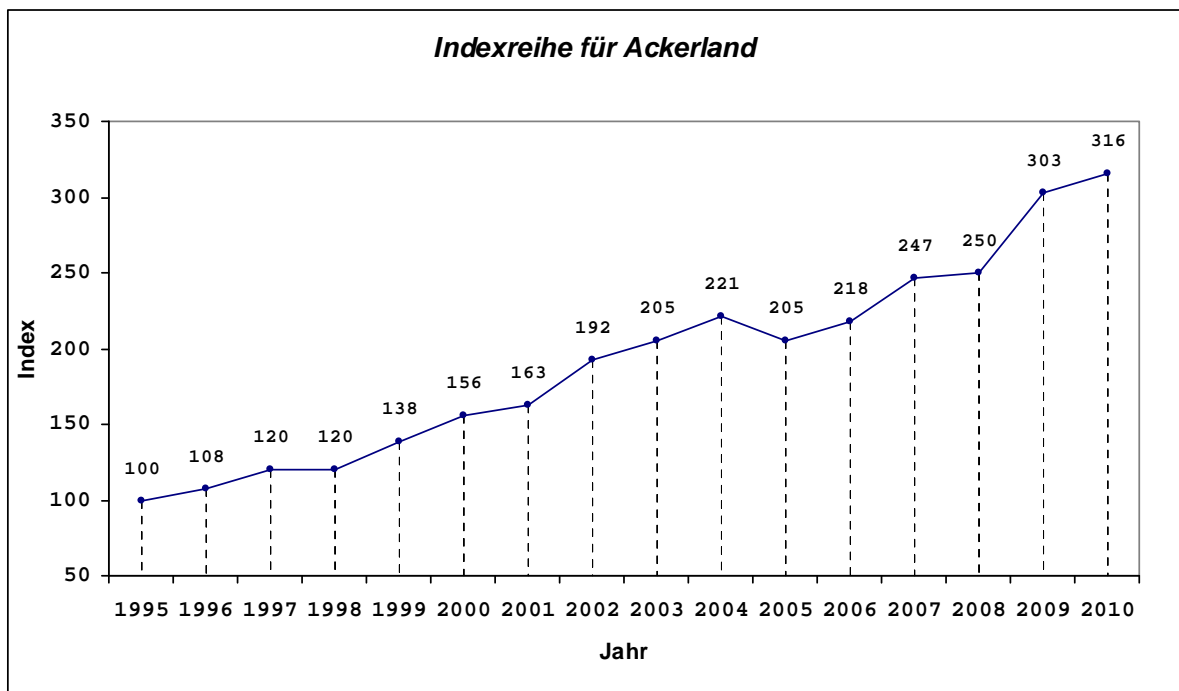


Abb. 29 Indexreihe für Ackerland (1995-2010)

Flächengrößen für Ackerland aus den Jahren 2007 bis 2010

Abb. 30 Kauffälle nach Flächengröße

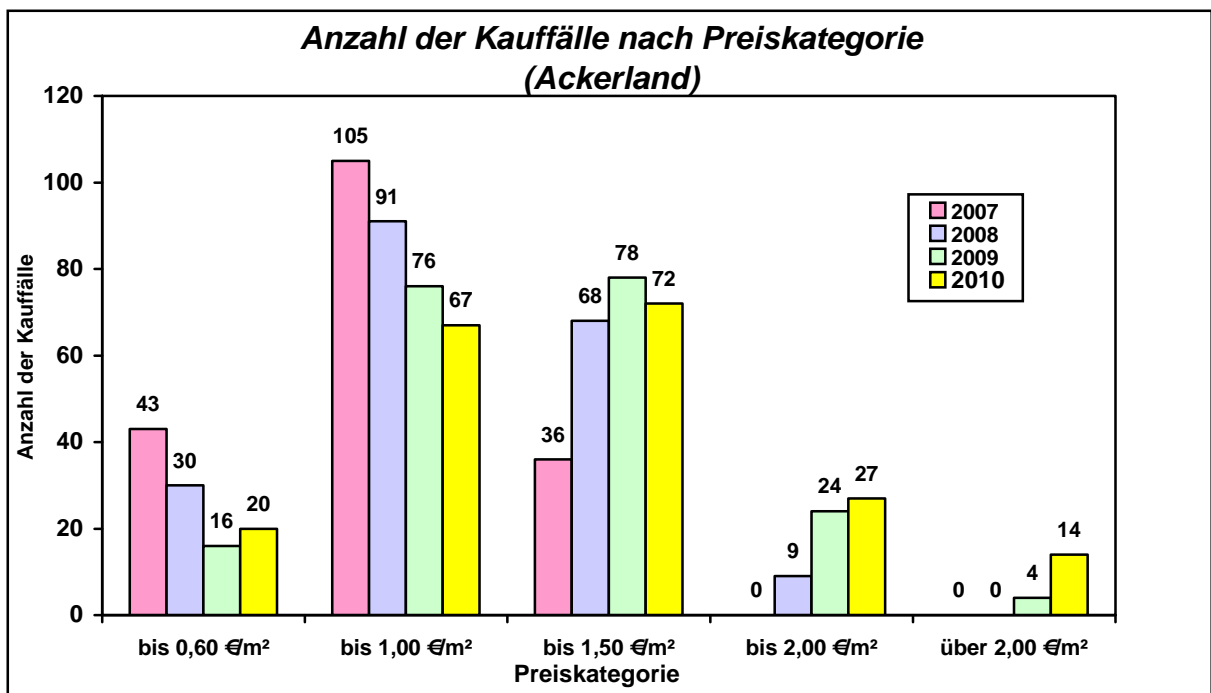
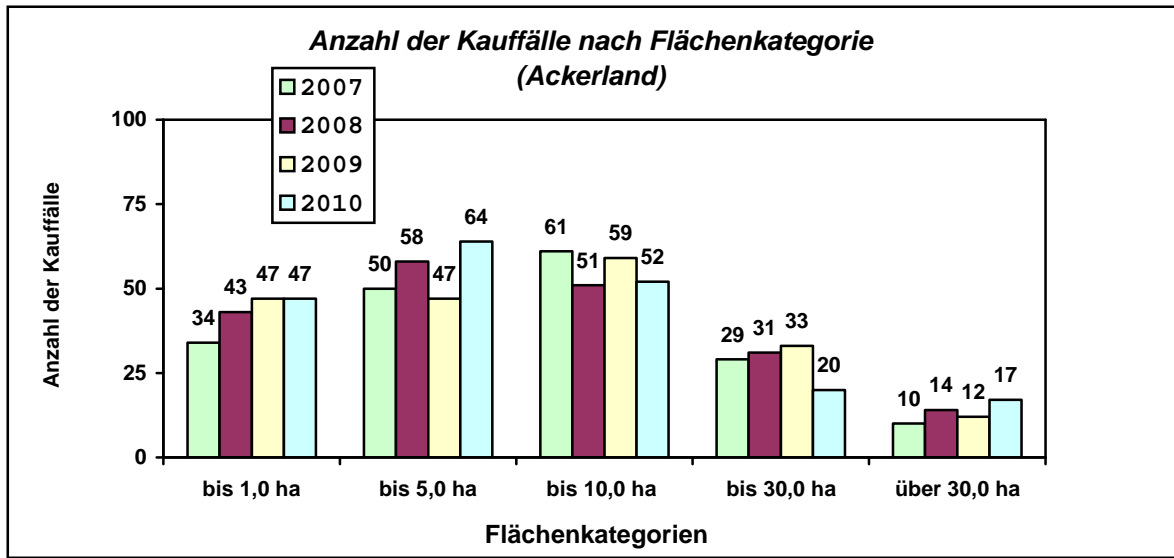
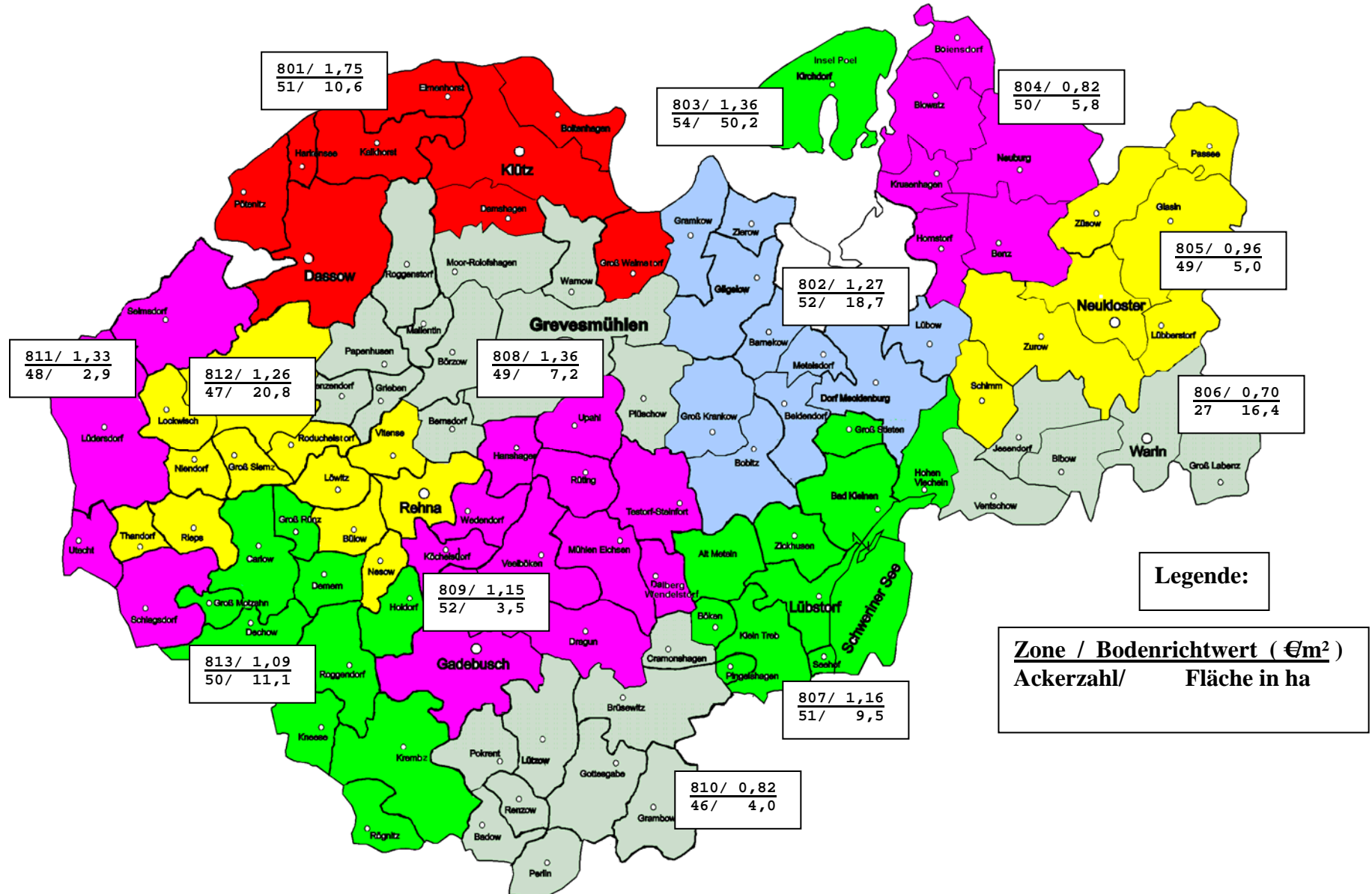


Abb. 31 Kauffälle nach Höhe des Kaufpreises in €/m² für die Jahre 2007 bis 2010

Abb. 35 Zonen Ackerland



Abhängigkeit der Kaufpreise für Acker von der Ackerzahl

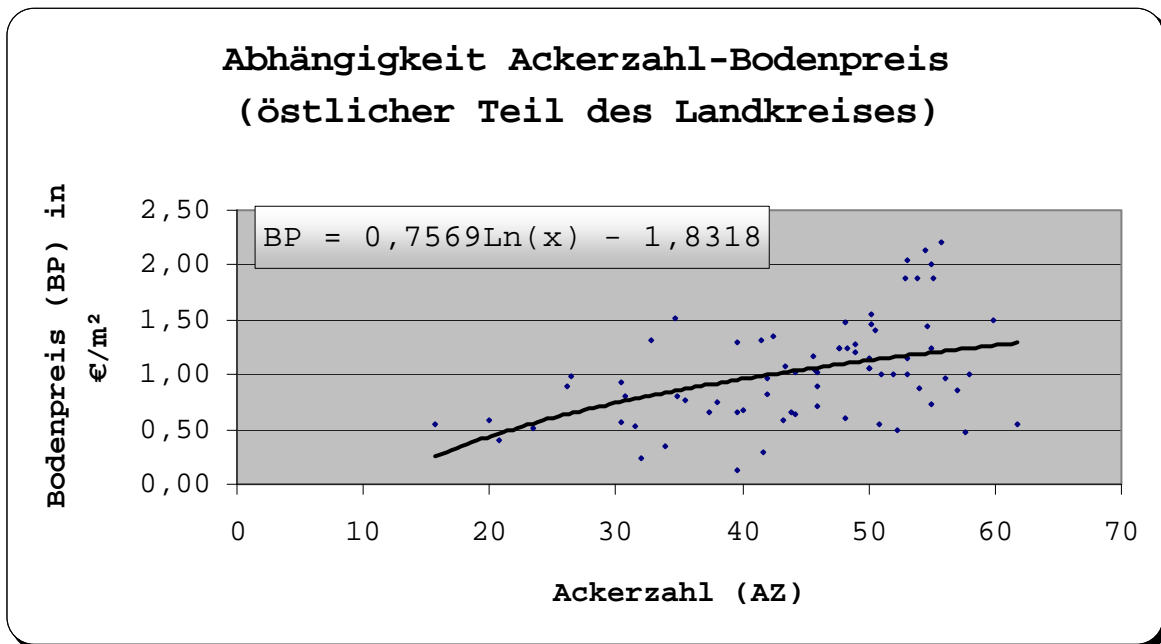


Abb. 32 Abhängigkeit der Kaufpreise für Ackerland von der Ackerzahl
Zonen : 802, 803, 804, 805, 806, 807 (östlicher Teil des Landkreises)

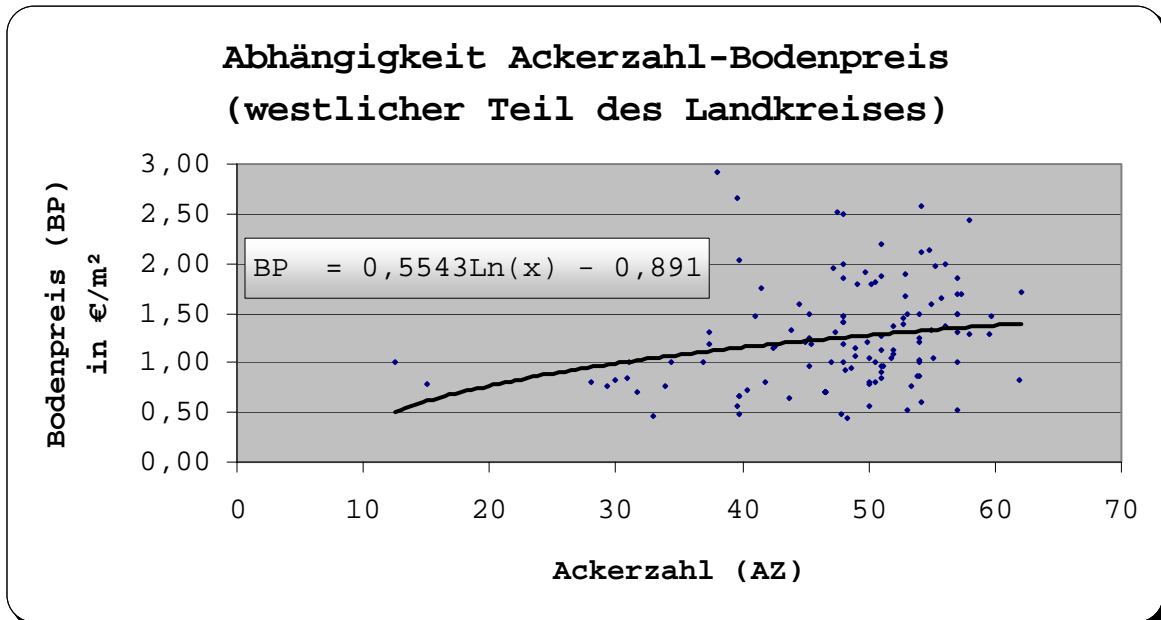


Abb. 33 Abhängigkeit der Kaufpreise für Ackerland von der Ackerzahl
Zonen : 801, 808, 809, 810, 811, 812, 813 (westlicher Teil des Landkreises)

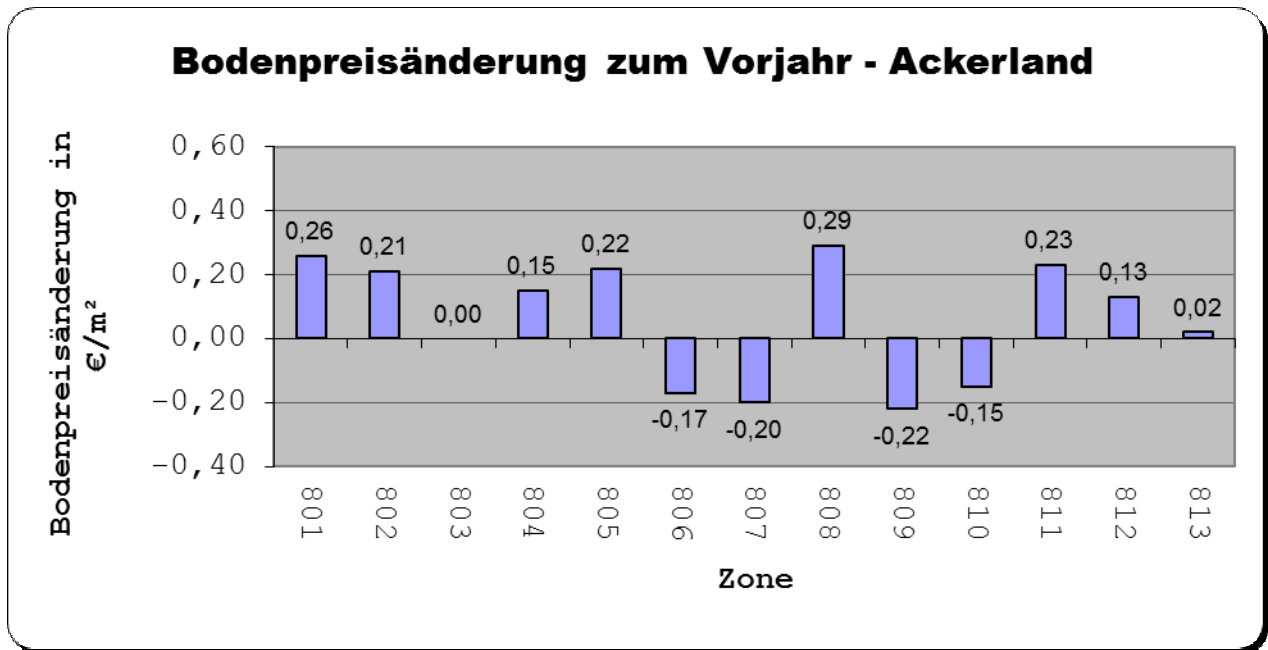


Abb. 34 Zu- und Abgänge der Bodenpreise zum Vorjahr in den Zonen

Berechnungsbeispiel : Umrechnung des Bodenwertes bei abweichender Ackerzahl (AZ) vom Bodenrichtwert

Gegeben: Bodenrichtwert für eine in Zone 807 liegende Ackerfläche

$$\boxed{1,16 \text{ €/m}^2 \text{ bei einer Ackerzahl von } 51}$$

Gesucht: Bodenwert für eine in gleicher Zone liegende Ackerfläche mit, zum Beispiel Ackerzahl 40

$$\boxed{\text{gesuchter Bodenwert in €/m}^2 \text{ bei einer Ackerzahl von } 40}$$

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

$$\boxed{\text{Bodenpreis (BP)} = 0,7569 \times \ln \text{ Ackerzahl (AZ)} - 1,8318} \quad (\ln = \log_{(e)} \text{ von Ackerzahl})$$

$$\begin{aligned} \text{Bodenpreis bei einer Ackerzahl von } 54 &= 0,7569 \times \ln(54) - 1,8318 \\ &= 0,7569 \times 3,989 - 1,8318 \\ &= 3,019 - 1,8318 \\ &= \underline{1,187} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Bodenpreis bei einer Ackerzahl von } 40 &= 0,7569 \times \ln(40) - 1,8318 \\ &= \underline{0,960} \end{aligned}$$

Damit ergibt sich eine Wertdifferenz (0,960 – 1,187) von -0,227 €/m² zwischen Richtwertgrundstück und dem zu bewertenden Grundstück. Wegen der niedrigeren Ackerzahl gegenüber der Ackerzahl des Bodenrichtwertes ist diese Differenz vom Bodenwert des Richtwertgrundstückes abzuziehen.

$$\begin{aligned} &= 1,16 \text{ €/m}^2 - 0,23 \text{ €/m}^2 \\ &= \underline{0,93 \text{ €/m}^2} \end{aligned}$$

$$\boxed{1,16 \text{ €/m}^2 \text{ bei einer Ackerzahl von } 51} \quad (\text{Richtwertgrundstück})$$

$$\boxed{0,93 \text{ €/m}^2 \text{ bei einer Ackerzahl von } 40} \quad (\text{Bewertungsgrundstück})$$

3.3.2.2 Grünland

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

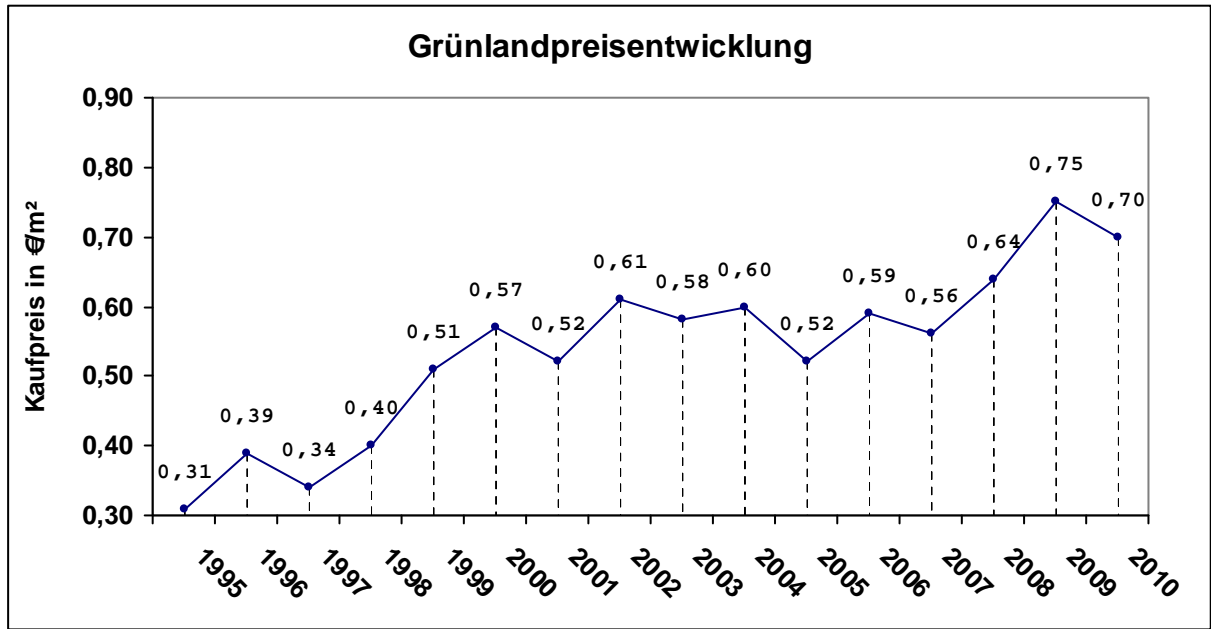


Abb. 36 Entwicklung der Kaufpreise in €/m² für Grünland

Der Durchschnittspreis bezieht sich auf die ausgewerteten 86 **Erwerbsvorgänge**. Er liegt im Berichtsjahr **2010** für **Grünland im Kreisgebiet** bei **0,70 €/m²** und somit **5 Cent niedriger als im Vorjahr**. In Abhängigkeit von der Bodengüte liegen die niedrigsten gezahlten Grünlandpreise bei **0,09 €/m²** und die höchsten gezahlten Grünlandpreise bei **1,73 €/m²**. Die durchschnittliche **Grünlandzahl der ausgewerteten Erwerbsvorgänge** ist mit **40** ermittelt worden.

Die nachfolgende Indexreihe für Grünland gibt die durchschnittliche Preisentwicklung im Landkreis Nordwestmecklenburg wieder. Sie ist aus Grünlandverkäufen aus dem Zeitraum 1995 – 2010 mit dem Basisjahr 1995 = 100 % ermittelt worden. Die Auswertung der Kaufpreise bezieht sich auf den tatsächlichen Kauffall, ohne Berücksichtigung der geographischen Lage.

Indexreihe Grünland

Jahr	Index (1995 = 100)	Jahr	Index (1995 = 100)
1995	100	2003	184
1996	127	2004	193
1997	110	2005	167
1998	130	2006	190
1999	166	2007	181
2000	183	2008	207
2001	171	2009	243
2002	197	2010	227

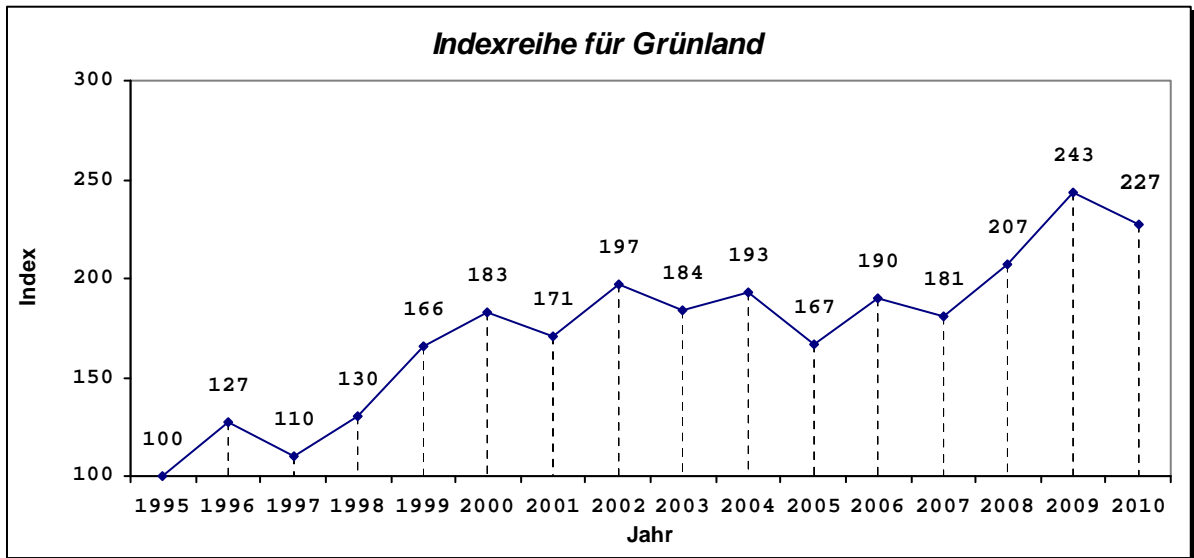


Abb. 37 Indexreihe für Grünland (1995-2010)

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

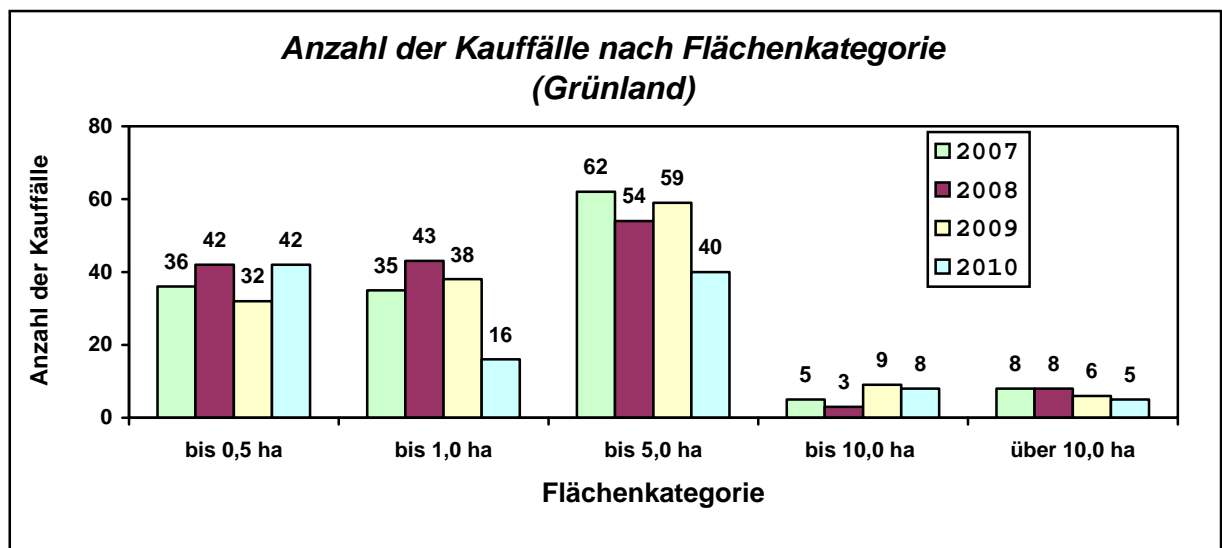


Abb. 38 Kauffälle nach Flächengröße und Jahr

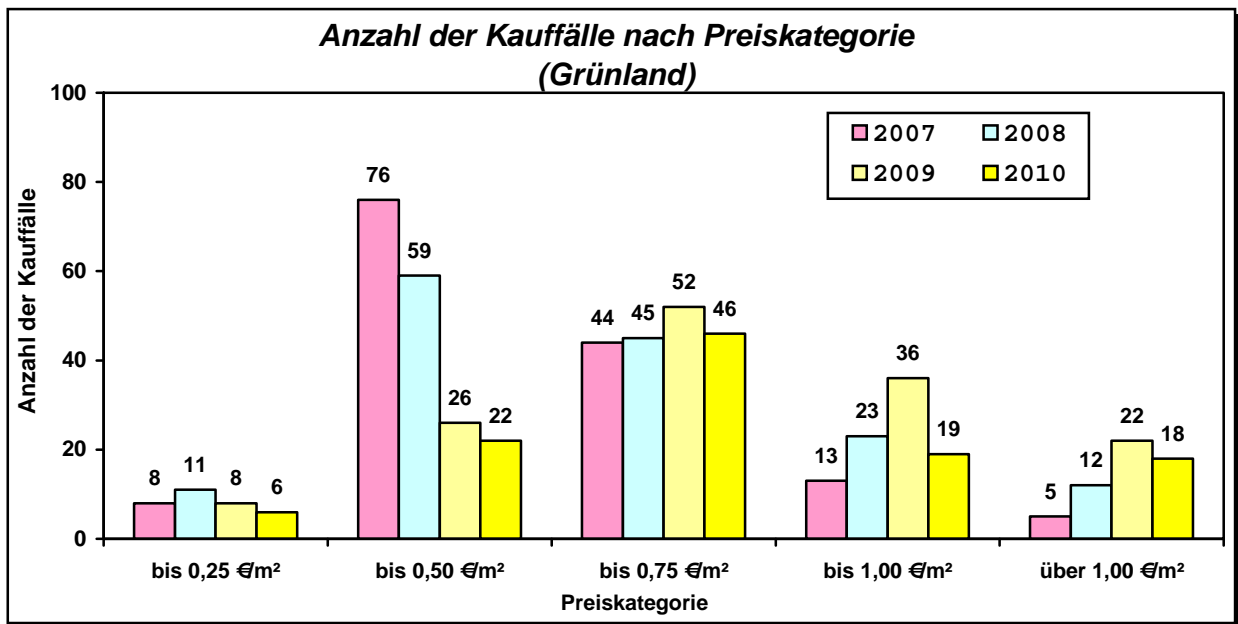


Abb. 39 Kauffälle nach Höhe des Kaufpreises in €/m²

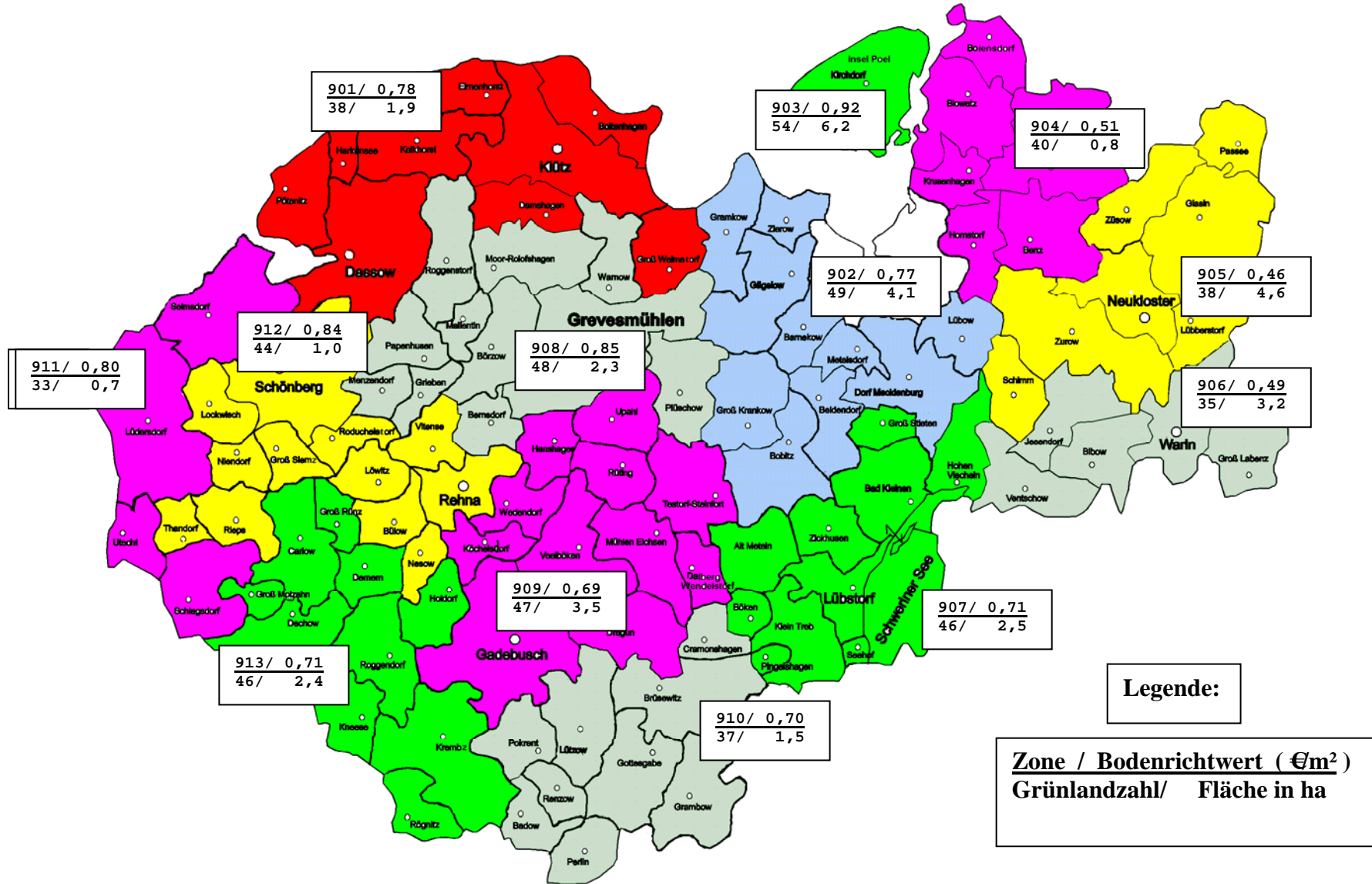


Abb.43 Zonen Grünland

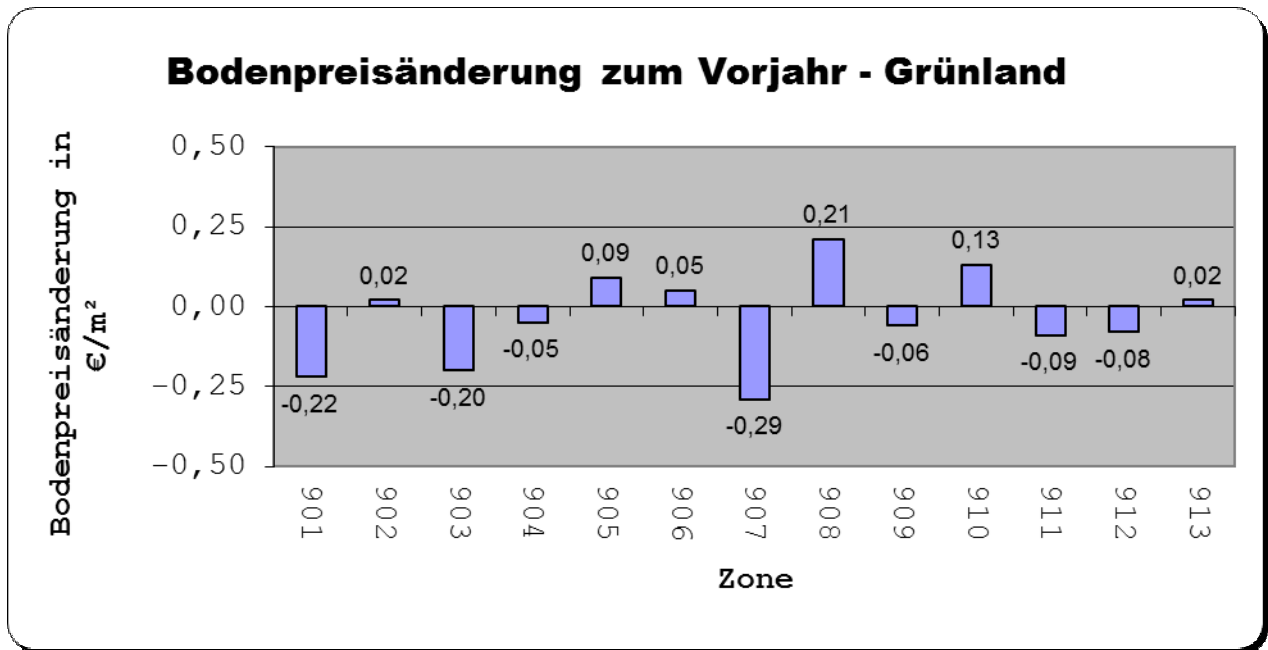


Abb. 40 Zu- und Abgänge der Bodenpreise in den Zonen zum Vorjahr

Abhängigkeit der Kaufpreise von der Grünlandzahl

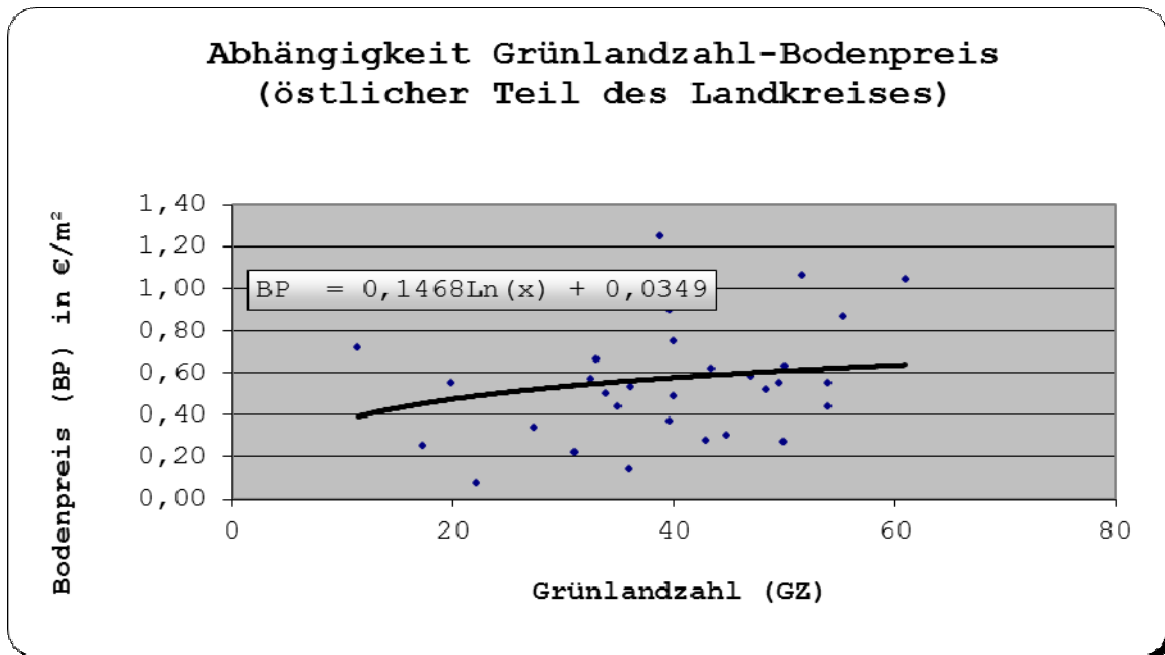


Abb. 41 Zonen: 902, 903, 904, 905, 906 und 907 (östlicher Teil des Landkreises)

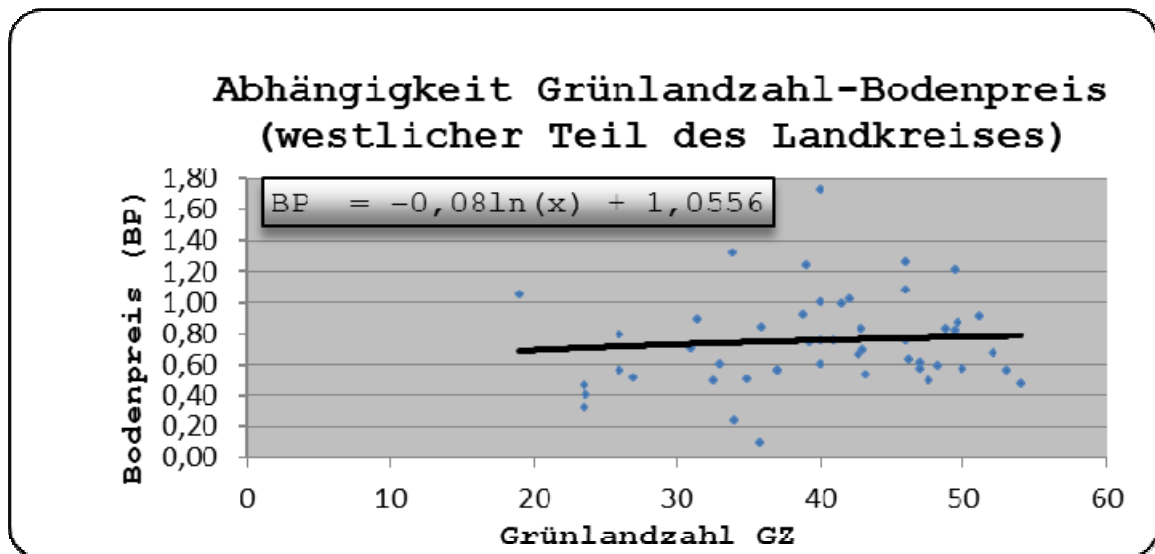


Abb. 42 Zonen: 901, 908, 909, 910, 911, 912 und 913 (westlicher Teil des Landkreises)

3.3.3 Sonstige landwirtschaftliche Flächen

Brachland / Ödland

In Auswertung von 18 Erwerbsvorgängen für Brachland / Ödland ergab sich ein **Flächenumsatz von 47,7 ha** sowie ein **Geldumsatz von 0,1 Mio. €**. Die Kaufpreise bewegten sich in einer **Spanne von 0,01 €/m² bis 0,69 €/m²**. Der **durchschnittlich** gezahlte **Kaufpreis** ist mit **0,23 €/m²** ermittelt worden. Die **durchschnittliche Fläche** pro Kauf-fall betrug **2,6 ha**.

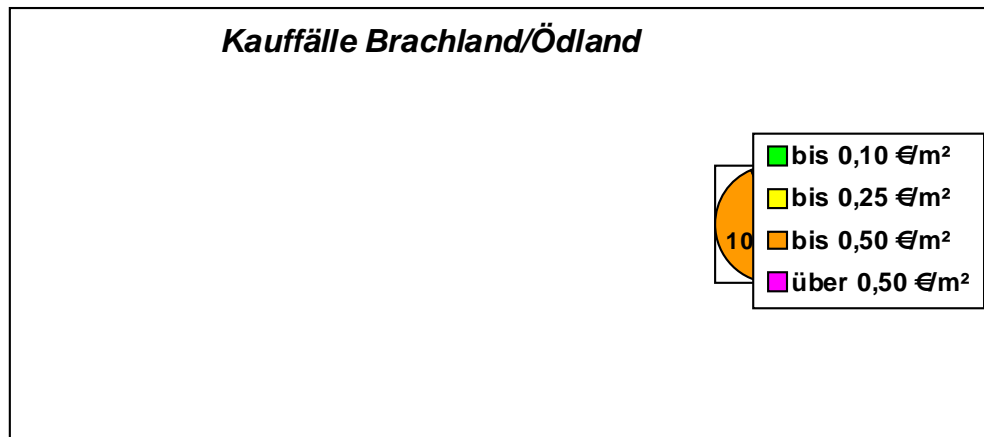


Abb. 44 In der Grafik ist die Häufigkeit für Brachland/Ödland in Abhängigkeit der gezahlten Kaufpreise dargestellt.

Wasserflächen

Hier wurden 7 Kaufverträge ausgewertet, die einen **Flächenumsatz von 22,8 ha** und einen **Geldumsatz von 0,1 Mio. €** ergaben. In Auswertung der Erwerbsvorgänge konnte eine **Spanne der Kaufpreise von 0,10 €/m² bis 0,80 €/m²** ermittelt werden. Der Gutachterausschuss weist in diesem Zusammenhang darauf hin, dass der Wert für die Wasserflächen von der Nutzbarkeit und der Interessenlage des Erwerbers abhängig ist. **Der mittlere Kaufpreis** für Wasserflächen beträgt **0,32 €/m²** bei einer **durchschnittlichen Flächengröße von 0,4 ha**.

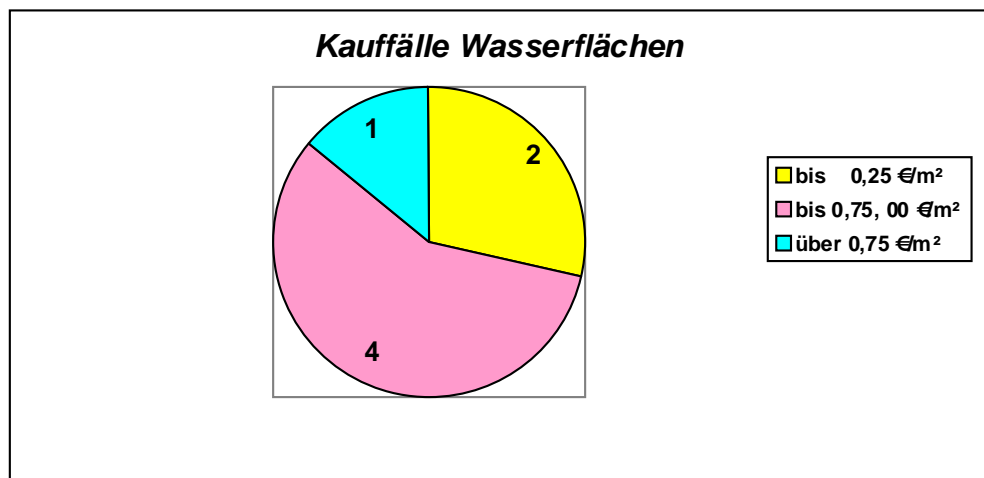


Abb. 45 In der Grafik ist die Häufigkeit für Wasserflächen in Abhängigkeit der gezahlten Kaufpreise dargestellt.

Waldflächen

Im Jahr 2010 wurden der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses 72 **auswertbare Kauffälle** mit einem **Flächenumsatz von 96,8 ha** und einem **Geldumsatz von 0,4 Mio. €** übergeben, die forstwirtschaftliche Flächen betrafen. Die Spanne der **Kaufpreise reicht von 0,08 €/m² bis 2,66 €/m²**. Der Wert für Waldflächen hängt vom Bewuchs und Holzbestand ab. Bei einem sehr guten Bewuchs kann der Gesamtwert auch höher liegen. **Durchschnittlich** wurden **0,49 €/m² für Waldflächen** gezahlt, wobei die **durchschnittliche Fläche 1,3 ha** groß war.

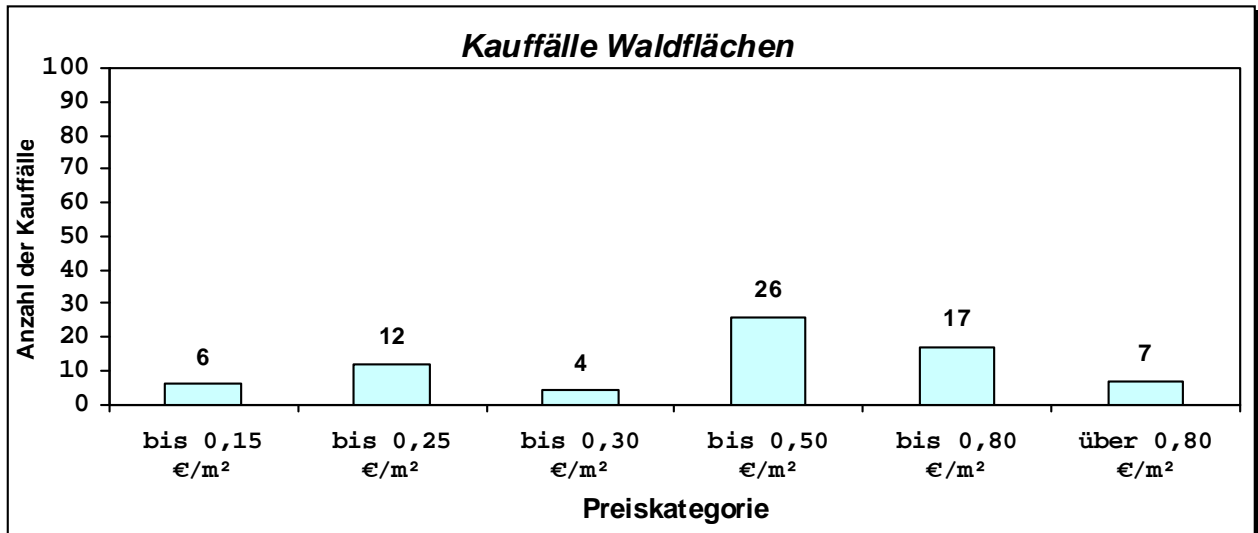


Abb. 46 Kauffälle nach Kaufpreishöhe

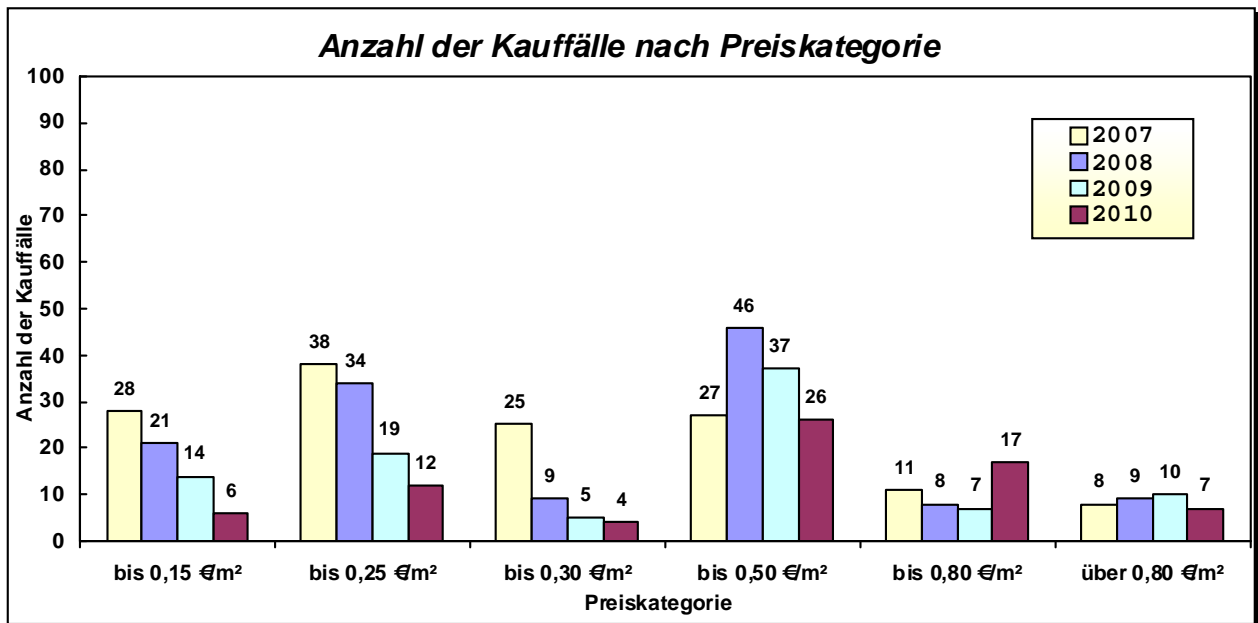


Abb. 47 Kauffälle für Waldflächen nach Jahren

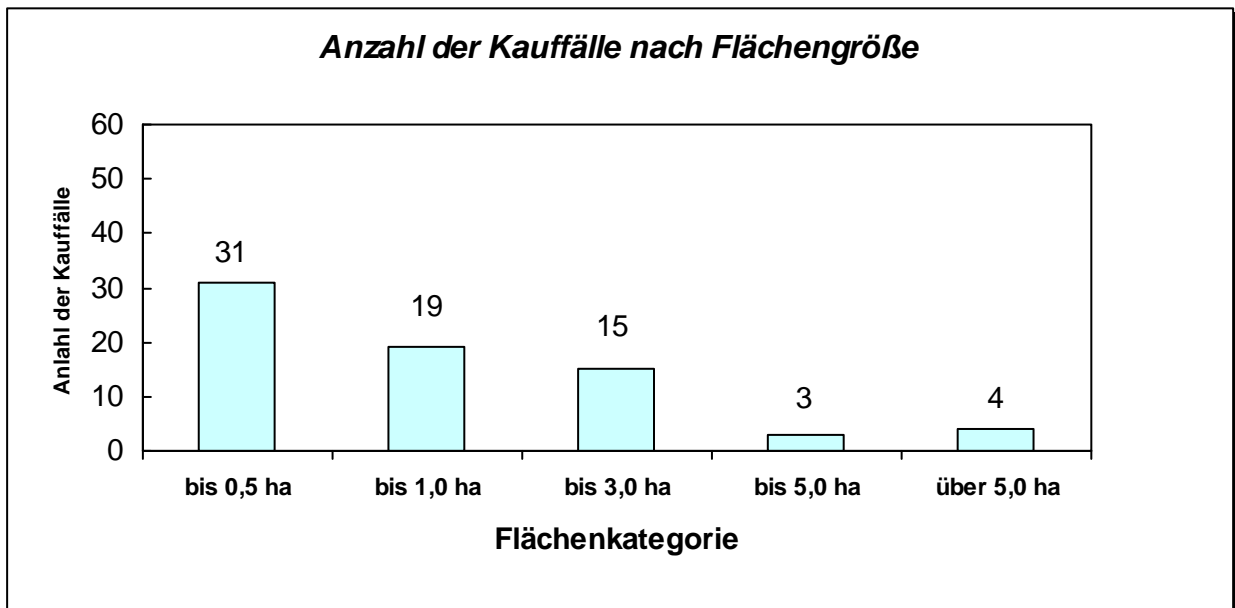


Abb. 48 Anzahl der Kauffälle für Wald nach Flächengröße

Besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft

Die Auswertung für besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft erfolgte auf der Grundlage von 11 Erwerbsvorgängen. Der **Flächenumsatz** ist mit **5,1 ha** und der **Geldumsatz** mit **0,11 Mio. €** ermittelt worden. Die Kaufpreise reichten von **1,00 €/m²** bis **5,00 €/m²** Grundstücksfläche. Der **Mittelwert** für besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft beträgt **2,50 €/m²** bei einer durchschnittlichen **Grundstücksfläche** von **0,5 ha**.

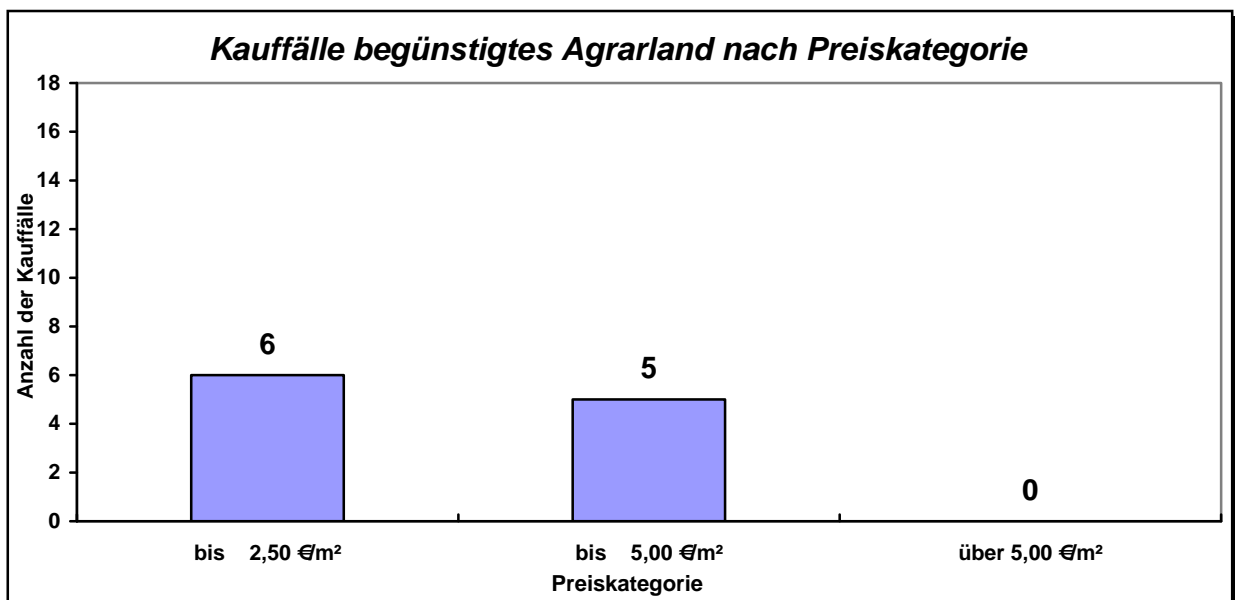


Abb. 49 Anzahl der Erwerbsvorgänge und Kaufpreisverteilung

3.4 Sonstige Aussagen

Gartenland

In der Geschäftsstelle wurden **110 Kaufverträge** zu Gartenland mit einem **Flächenumsatz: 14,5 ha; Geldumsatz: 0,48 Mio. €** ausgewertet. Die gezahlten Kaufpreise liegen je nach Lage und Höhe des Bodenrichtwertes für Wohnbauland **zwischen 1,00 €/m² und 20,00 €/m²**. Voraussetzung ist, dass diese Flächen keiner anderweitigen bauplanungsrechtlichen Beurteilung unterliegen. Der **durchschnittliche Kaufpreis ist mit 4,00 €/m²** ermittelt worden, bei einer **durchschnittlichen Grundstücksfläche von 1.321 m²**.

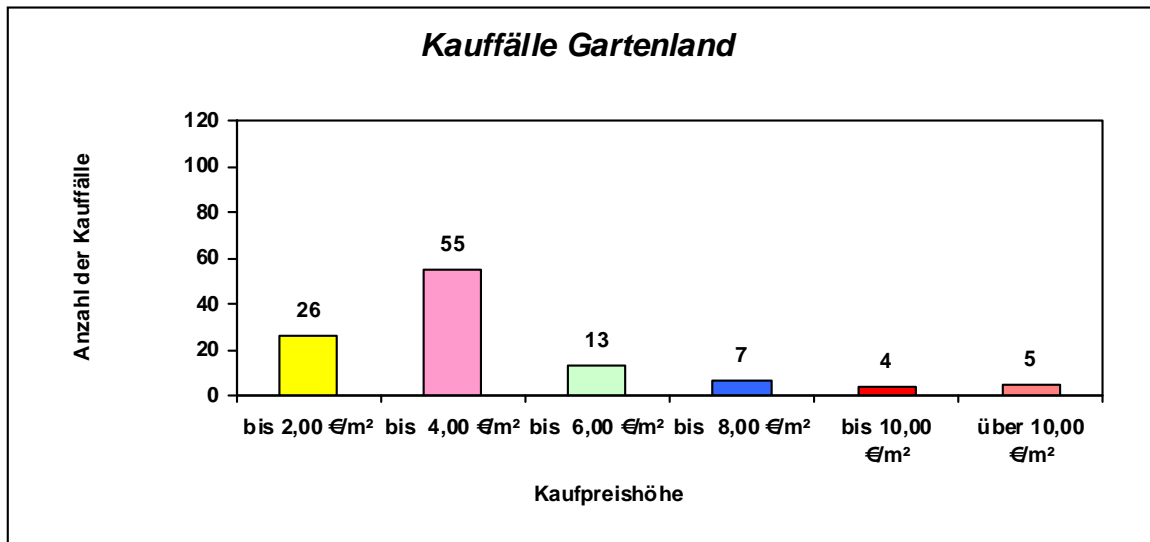


Abb. 50 Anzahl der Kauffälle für Gartenland nach Kaufpreishöhe

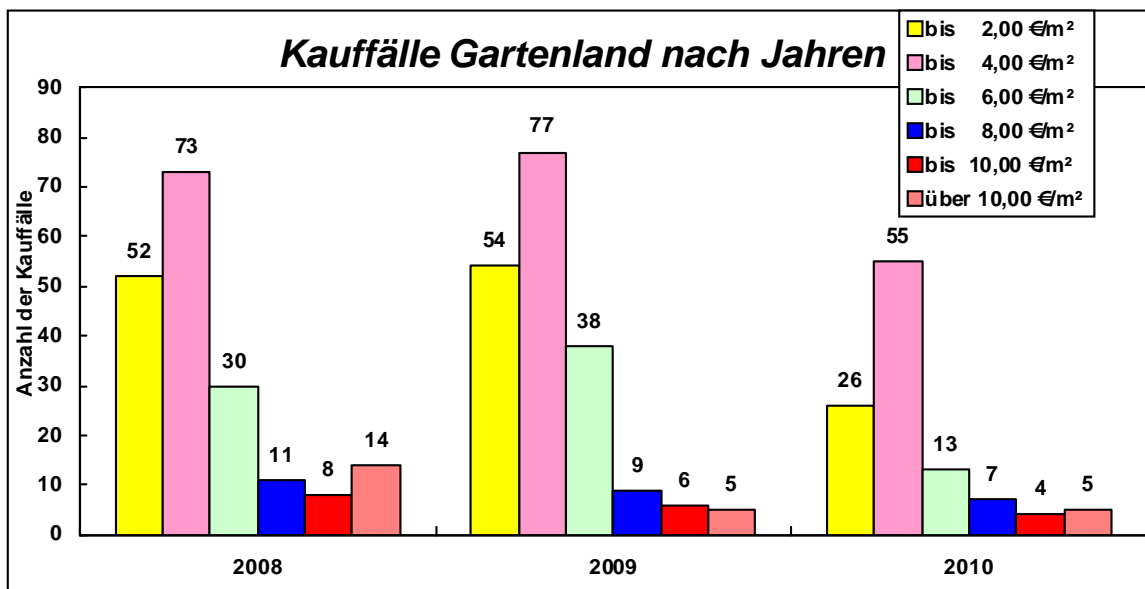


Abb. 51 In der Grafik ist die Häufigkeit der Kauffälle für Gartenland dargestellt.

Bauerwartungsland

In Auswertung von 33 Kaufverträgen ergab sich ein **Flächenumsatz von 11,9 ha** sowie ein **Geldumsatz von 2,0 Mio. €**. Die Spanne der **Kaufpreise reichte von 2,35 €/m² bis 41,46 €/m²**. Der Gutachterausschuss weist in diesem Zusammenhang darauf hin, dass der Bodenwert für Bauerwartungsland vom Stand der Bauleitplanung und vom Wohnlandpreisniveau abhängig ist. Der **durchschnittliche Kaufpreis** für Bauerwartungsland beträgt rund **17,00 €/m²** bei einer **mittleren Flächengröße von 0,4 ha**.

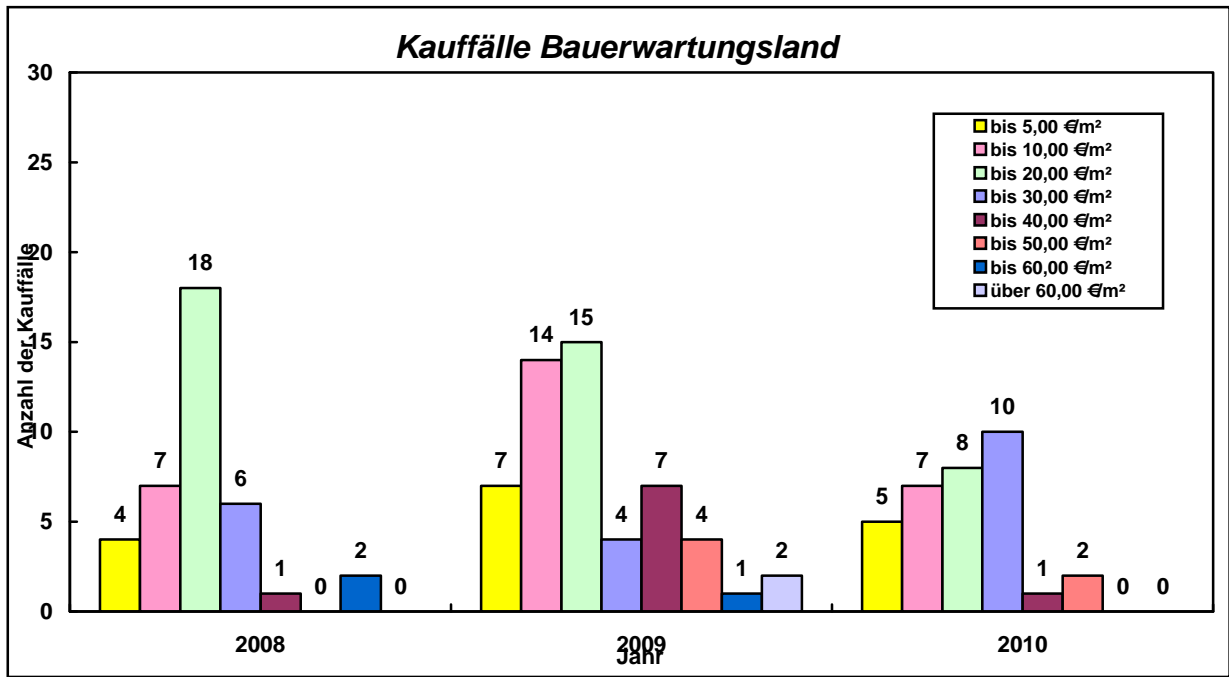


Abb. 52 Häufigkeit der Kauffälle für Bauerwartungsland nach Jahren

Rohbauland

Vom Gutachterausschuss wurden für Rohbauland 6 **Kaufverträge** mit einem **Flächenumsatz: 1,3 ha; Geldumsatz 0,2 Mio. €** ausgewertet. In Auswertung der getätigten Erwerbsvorgänge wurden Kaufpreise für Rohbauland in einer Spanne **von 7,76 €/m² bis 73,32 €/m²** ermittelt. Der **durchschnittliche Kaufpreis** für Rohbauland **beträgt 26,00 €/m²** bei einer **durchschnittlichen Grundstücksfläche von 0,2ha**.

Der Gutachterausschuss weist in diesem Zusammenhang darauf hin, dass der Bodenwert für Rohbauland nach §§ 30, 33 und 34 BauGB bestimmt wird, die Erschließung noch nicht gesichert ist oder die Flächen nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.

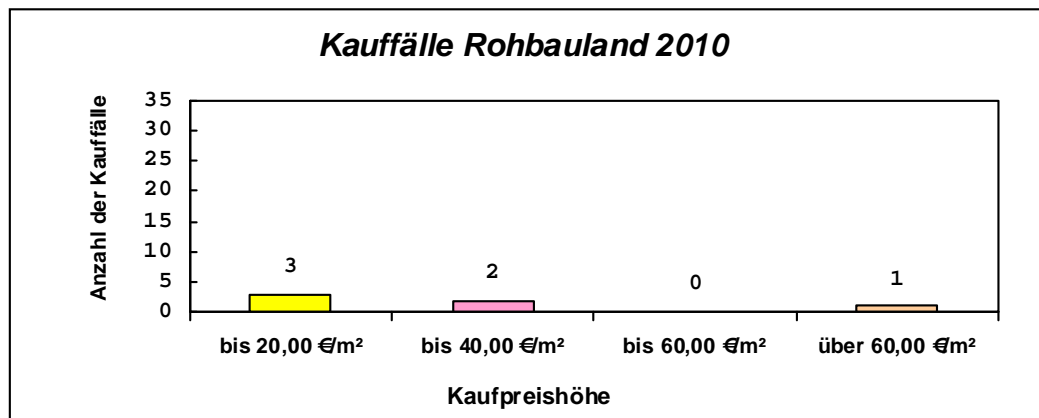


Abb. 53 Häufigkeit der Kaufpreise für Rohbauland

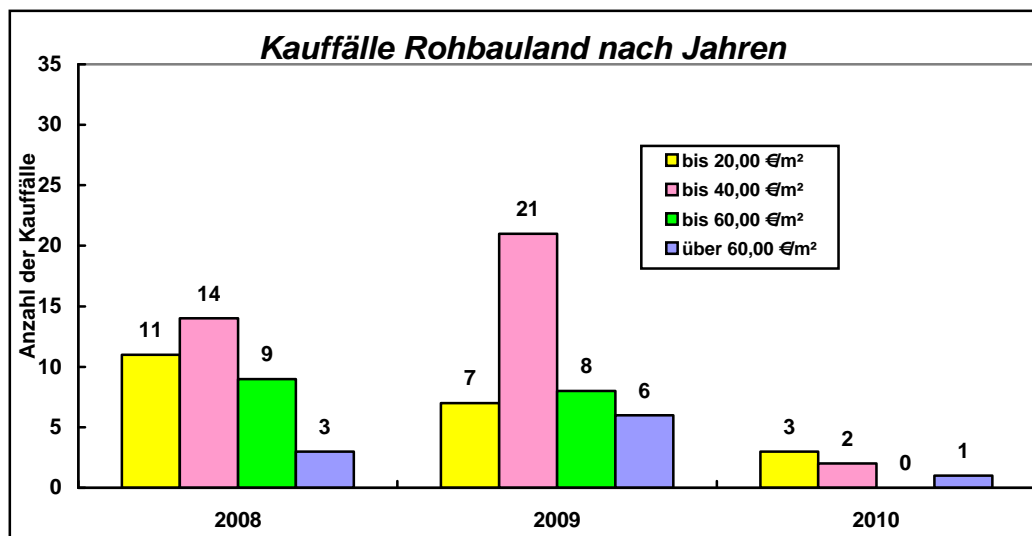


Abb. 54 Häufigkeit der Kauffälle für Rohbauland nach Jahren.

Straßenbauflächen

In Auswertung der **136 getätigten Erwerbsvorgänge** wurde ein **Flächenumsatz von 75,0 ha** sowie ein **Geldumsatz von 0,7 Mio. €** erzielt. Die Kaufpreise für Straßenbauflächen schwanken **zwischen 0,10 €/m² und 40,00 €/m²**. In diesem Zusammenhang weist der Gutachterausschuss darauf hin, dass die Höhe des Kaufpreises im Wesentlichen von der Höhe des Bodenwertniveaus der entzogenen Fläche abhängig ist.

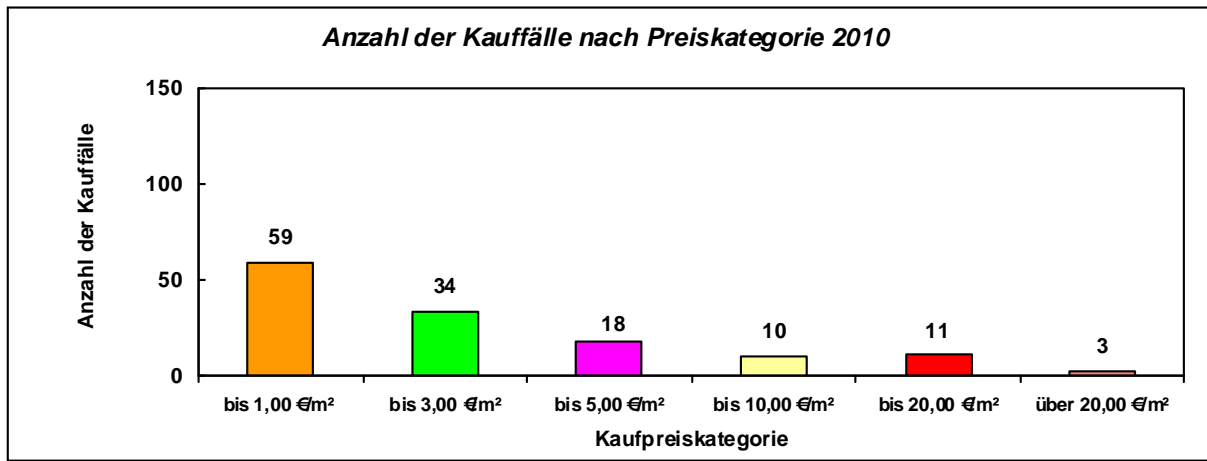


Abb. 55 Häufigkeit der Kaufpreise für Straßenbauflächen.

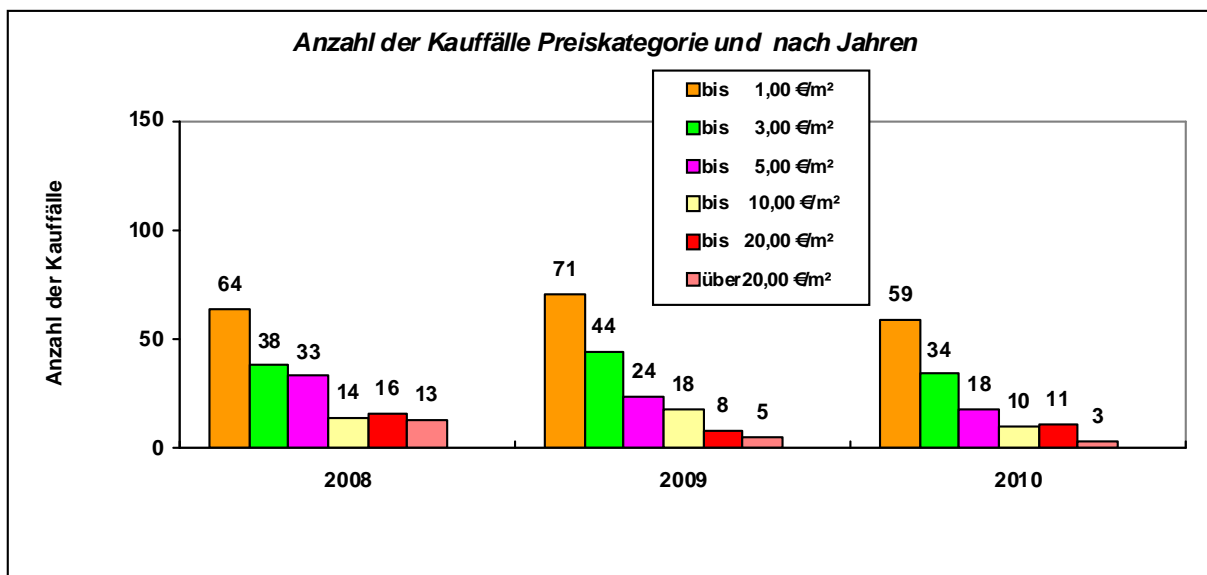


Abb. 56 Häufigkeit der Kauffälle für Straßenbauflächen nach Jahren.

4. Bodenrichtwerte Allgemeines

Vom Gutachterausschuss werden jährlich Bodenrichtwerte ermittelt und veröffentlicht. Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für Grundstücke eines Gebietes, für das im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche. Die Bodenrichtwerte werden für unbebaute Baugrundstücke und für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke ermittelt und mit Angabe der maßgebenden Merkmale (Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Erschließungszustand, Geschossigkeit, Grundstücksfläche) in Tabellenform oder Bodenrichtwertkarten dargestellt. Die Bodenrichtwerte geben somit detaillierte Informationen über das Preisniveau von Bauland bzw. landwirtschaftlichen Nutzflächen in den einzelnen Gemeinden des Landkreises Nordwestmecklenburg. Die Kaufpreise beziehen sich auf Baugrundstücke in den Ortslagen mit ortsüblicher Erschließung sowie auf Baugrundstücke in den Planungsgebieten, die gemäß § 127 Abs. 2 Baugesetzbuch voll erschlossen sind. Die Bodenrichtwerte spiegeln die tatsächlichen Verhältnisse auf dem Grundstücksmarkt wider.

Bei der Ermittlung von Bodenrichtwerten werden nur solche Kaufwerte berücksichtigt, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielt und nicht durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst wurden. In der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses, Rostocker Straße 76 in 23970 Wismar, kann Einsicht in die Bodenrichtwerte genommen werden, bzw. gegen ein Entgelt eine schriftliche Auskunft gegeben werden. Zusätzlich werden die Bodenrichtwerte für den Bereich des Landkreises Nordwestmecklenburg über das Internet auf der Homepage des Landkreises Nordwestmecklenburg unter www.geoport-nwm.de und www.nordwestmecklenburg.de/ Geodaten-Dienste, zur Verfügung gestellt.

Neben den Bodenrichtwerten werden vom Gutachterausschuss Übersichten über die Bodenrichtwerte von typischen Orten erstellt, die anhand von ausgewählten Orten einen Überblick über das jeweilige Preisniveau innerhalb des Landkreises Nordwestmecklenburg bieten. Der Gutachterausschuss hat zum Stichtag 31.12.2010 zonale Bodenrichtwerte für Baulandflächen und landwirtschaftlich genutzte Flächen ermittelt. Der Bodenrichtwert bezieht sich auf ein Grundstück, das für das jeweilige Gebiet typisch ist (Richtwertgrundstück).

Die mittleren Grundstücksgrößen betragen für:

städtische Baugrundstücke	750 m² in einer Spanne von 300 m² bis 1.400 m²
ländliche Baugrundstücke	980 m² in einer Spanne von 410 m² bis 2.100 m²
Baugrundstücke in den Plangebieten	750 m² in einer Spanne von 330 m² bis 1.600 m²
Ferienhausgrundstücke	606 m² in einer Spanne von 185 m² bis 1.260 m²

Abweichungen eines einzelnen Grundstückes von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt - bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen vom Bodenrichtwert. Irgendwelche Ansprüche, vor allem gegenüber den Trägern der Bauleitplanung, den Baugenehmigungs- oder den Landwirtschaftsbehörden, können weder aus den Bodenwerten noch aus den Bodenrichtwertangaben hergeleitet werden. Nach § 196 Abs. 1 BauGB sind Bodenrichtwerte in bebauten Gebieten mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn die Grundstücke unbebaut wären.

4.1 Darstellung der Bodenrichtwerte

Der Entwicklungszustand wird mit folgenden wertbeeinflussenden Merkmalen ausgewiesen:

- R = Rohbauland
- E = Bauerwartungsland

Bodenrichtwerte ohne Kennzeichnung gelten für baureifes Land.

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

W = Wohnbauflächen
 M = Gemischte Bauflächen

G = Gewerbliche Flächen
 S = Sonderbauflächen.

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

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

Geschosszahl, (römische Zahl) z.B. II, zweigeschossige Bebauung	Geschossflächenzahl (GFZ) (Dezimalzahl) z.B. GFZ 0,7, Geschossfläche = 70 % der Grundstücksfläche
Grundflächenzahl (GRZ) (Dezimalzahl) z.B. GRZ 0,4, Grundfläche = 40 % der Grundstücksfläche	Baumassenzahl (BMZ) (Dezimalzahl) z.B. BMZ 8,0 = 8 m ³ Baumasse je m ² Baugrundstück

Ausmaß des Bodenrichtwertgrundstücks:

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

35 m städtische Baugrundstücke
40 m ländliche Baugrundstücke
35 m Baugrundstücke im Plangebiet
35 m Ferienhausgrundstücke

Die Bodenrichtwertzonen sind eindeutig zu begrenzen. Die Bodenrichtwerte und die Bodenrichtwertzonen sind innerhalb des Zuständigkeitsbereichs des Gutachterausschusses mit eindeutigen Ordnungsnummern zu versehen. Die Begrenzung förmlich festgelegter Gebiete ist zu kennzeichnen; auf den Verfahrensgrund ist durch folgende Schriftzusätze hinzuweisen:

SAN = Sanierungsgebiet
 ENT = Entwicklungsbereich

Der jeweils zugrunde gelegte Verfahrensstand ist bei den Bodenrichtwertangaben durch die folgenden Buchstaben-zusätze gekennzeichnet:

A = sanierungs- bzw. entwicklungsunbeeinflusster Zustand (Anfangswert)

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

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

4.2 Übersicht über die Bodenrichtwerte typischer Orte zum Stichtag 31.12.2010

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

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

Orte	Merkmale			Wohnflächen für den						Gemischte Bauflächen			Gewerbliche Bauflächen	
				individuellen Wohnungsbau			Geschosswohnungsbau			Dorfgebiete	Mischgebiete	Kerngebiete	Gewerbegebiete	Industriegebiete
				gute Lage	mittl. Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittl. Lage	mäßige Lage					
	Einwohner in 1.000	Zentralität	andere											
				€/m ²										
Grevesmühlen	11,0	MZ	Kreisstadt	[70]	50									18
Bad Kleinen	3,7		Dorf		45									
Beckerwitz	0,4		Dorf		70	[45]								
Herren Steinfeld	0,5		Dorf		50									
Herrnburg	3,0		Dorf		115	[75]								
Schönberg	4,4		Stadt		70	[50]								19
Selmsdorf Dorf	2,4		Dorf		90	[55]								16
Tarnowitz	0,4		Dorf	190	175									

5. Zusammenfassung

In dem vorliegenden Grundstücksmarktbericht wurden die wesentlichen Daten des Grundstücksmarktes 2010 für den Bereich des Landkreises Nordwestmecklenburg zusammengestellt.

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

Zusammenfassend lässt sich das Jahr 2010 wie folgt beschreiben:

Dem Gutachterausschuss sind im Jahre 2010 insgesamt 2.188 Kauffälle über Eigentumsübertragungen zugeleitet worden, davon blieben 100 Kaufverträge aufgrund ungewöhnlicher bzw. persönlicher Verhältnisse unberücksichtigt, somit fanden **2.088 Kauffälle Eingang in die Kaufpreissammlung**. Das waren 213 Verträge weniger als im Vorjahr.

Der Flächenumsatz ist gegenüber dem Vorjahr um 29 % gefallen. Das betrifft insbesondere den Teilmarkt „Land- und Forstwirtschaft“. Mit einem Flächenumsatz in Höhe von 2.607,8 ha sind 1.248,7 ha weniger verkauft worden als im Vorjahr. Im Berichtsjahr 2010 wurden für einen Quadratmeter **Ackerland durchschnittlich 1,20 €** gezahlt, das waren 5 Cent mehr als im Vorjahr. Bei **Grünland sank** der Preis pro Quadratmeter Grundstücksfläche im gleichen Zeitraum **von 0,75 € auf 0,70 €**.

Der **Geldumsatz stieg von 157,7 Mio. Euro im Jahr 2009 auf 165,9 Mio. im Jahr 2010**. Der Geldumsatz stieg auf dem Teilmarkt „Wohnungs- und Teileigentum“ von 18,0 Mio. € auf 29,6 Mio. €. Auf dem Teilmarkt „Land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke“ sank der Umsatz von 42,8 Mio. € auf 37,4 Mio. €.

Im Berichtsjahr 2010 sind mit 79 bebauten **Wochenend- und Ferienhausgrundstücken** 8 Objekte mehr verkauft worden als im Vorjahr. Standorte waren überwiegend Groß Schwansee, Boltenhagen, Wohlenberg und Timmendorf auf der Insel Poel. Der durchschnittliche Kaufpreis für bebaute Wochenend- und Ferienhausgrundstücke in der Ostseeregion beträgt **1.772,00 €/m² Wohnfläche**.

Die **unbebauten Ferienhausgrundstücke** liegen mit 47 ausgewerteten Kauffällen alle im Bereich der Ostseeregion. Der durchschnittliche Kaufpreis beträgt **91,00 €/m²** in einer Spanne von **51,00 €/m² bis 180,00 €/m²**, bei einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 606 m².

Für den Teilmarkt der freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser wurden 297 Kauffälle registriert. Auf dem Teilmarkt der Reihenhäuser und Doppelhaushälften waren es 173 Kauffälle. Im Durchschnitt wurden für **freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser** ab Baujahr 1990 pro Objekt **ca. 167.000,00 Euro** und für **Reihenhäuser und Doppelhaushälften** durchschnittlich **122.000,00 Euro** gezahlt. Das entspricht einem durchschnittlichen Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche von 1.357,00 €/m² bzw. 1.173,00 €/m².

Eigentumswohnungen (**Erstverkäufe**) im Bereich der Ostseeregion, mit **76 m² Wohnfläche**, wurden zu einem Durchschnittspreis in Höhe von **199.000,00 €** verkauft. Das entspricht einem Kaufpreis von **2.615,00 €/m² Wohnfläche**.

Die **Weiterverkäufe** von Eigentumswohnungen im Bereich der Ostseeregion erfolgten zu Kaufpreisen in einer **Spanne von 679,00 €/m² bis 2.614,00 €/m² Wohnfläche** bei einem **Mittelwert von 1.730,00 €/m²**. Die durchschnittliche **Wohnfläche** beträgt für diese Objekte **65 m²**. Außerhalb der Ostseeregion sind die Kaufpreise bei Weiterverkäufen tlw. erheblich niedriger.

Innerhalb einer Spanne von 317,00 €/m² bis 1.809,00 €/m² ergab sich für das übrige Kreisgebiet ein Durchschnittswert in Höhe von **1.145,00 €/m²** bei einer Wohnfläche von durchschnittlich **71 m²**.

Bevorzugte Standorte für Eigentumswohnungen waren Boltenhagen, Redewisch, Tarnewitz, Timmendorf.

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

Die Kaufpreise für unbebaute Baugrundstücke zeigten eine unterschiedliche Entwicklung. Während die Kaufpreise für unbebaute Baugrundstücke im Bereich der Ostseeregion sowie die Kaufpreise für Acker- und Grünland stiegen, sanken die Kaufpreise für Baugrundstücke in den ländlichen Zentralorten und im Landkreis insgesamt.

Für **naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen** sind durchschnittlich 2,06 €/m² gezahlt worden. Die Kaufpreise aus den Jahren 2007 bis 2010 lagen zwischen 0,39 €/m² und 16,00 €/m² bei einer durchschnittlichen Fläche von 29 ha.

Die Kaufpreise für **Abbauflächen (einschließlich ausgekiester Flächen)** lagen in den Jahren 2008 und 2009 zwischen 0,05 €/m² und 2,79 €/m² bei einem Durchschnittswert von 1,12 €/m². Diese Flächen hatten eine Größe von ca. 3,0 ha. Die Kaufpreise für ausgekieste Flächen sind im unteren Bereich dieser Spanne anzusetzen.

Grünflächen für private Tierhaltung wurden zu einem durchschnittlichen Kaufpreis in Höhe von 1,57 €/m² gehandelt. Die Spanne der Kaufpreise lag zwischen 0,75 €/m² und 2,29 €/m², bei einer durchschnittlichen Fläche von 5,1 ha.

Für **private Erholungsflächen** wurden durchschnittlich 3,75 €/m² gezahlt. Hier lagen die Kaufpreise zwischen 0,54 €/m² und 20,00 €/m² bei einer durchschnittlichen Fläche von 5,6 ha.

Im Berichtsjahr hat sich der Immobilienmarkt im Landkreis Nordwestmecklenburg unterschiedlich entwickelt. Die Kaufpreise für unbebaute Baugrundstücke in der Küstenregion sind leicht gestiegen. In den ländlichen Zentralorten war ein Rückgang der Baulandpreise erkennbar. Für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke, für Eigentumswohnungen (Erstverkäufe) und bebaute Grundstücke wurden im Berichtsjahr 2010 Preisanstiege festgestellt.

Beschluss

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in dem Landkreis Nordwestmecklenburg hat den Grundstücksmarktbericht 2010 in seiner Sitzung am 22.03.2011 beschlossen.

gez. König

Vorsitzender des Gutachterausschusses

Anlagen***Vorsitzender, Stellvertreter und ehrenamtliche Mitglieder des Gutachterausschusses in dem Landkreis Nordwestmecklenburg******Vorsitzender***

Herr König, Horst
ltd. Kreisvermessungsdirektor in dem Landkreis Nordwestmecklenburg

1. Stellvertreter

Herr Niebisch, Roland
Kreisrechtsoberrat in dem Landkreis Nordwestmecklenburg

2. Stellvertreter

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

3. Stellvertreter

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

ehrenamtliche Mitglieder

Herr Boje, Heiko
Stabsstelle Regionalplanung in dem Landkreis Nordwestmecklenburg

Herr Drebitz, Uwe
Amt für Landwirtschaft Wittenburg

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

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

Herr Klingels, Gerrit
Abteilungsleiter der Sparkasse Mecklenburg Nordwest

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

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

Herr
Ralf R. Peschel
Sachverständiger für Wertermittlung
Koesling - Anderson LEBG mbH

Herr Schmidtke, Guido
Bausachverständiger im Finanzamt Wismar

Herr Steinkamp, Volker
Marktbereichsleiter der Sparkasse Mecklenburg- Nordwest

Herr Dr. Strate, Rudolf
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

Herr Uebe, Volker
Architektenkammer M/V

Herr Wiegand, Karsten
freier Sachverständiger für Wertermittlung

Herr Wigger, Ludwig
freier Sachverständiger für landwirtschaftliche Wertermittlung

Frau Zecher, Petra
Kreisbauoberrätin in dem Landkreis Nordwestmecklenburg

Dienstleistungen des Gutachterausschusses

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

Gutachten:

Gutachten können über:

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

beim Gutachterausschuss beantragt werden.

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

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

Auskunft über Bodenrichtwerte und Auszüge aus der Bodenrichtwertkarte:

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

Besondere Bodenrichtwerte:

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

Auskunft aus der Kaufpreissammlung:

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

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

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