

Grundstücksmarkt- bericht 2005

Landkreis Nordwestmecklenburg



MECKLENBURG-VORPOMMERN

Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in dem Landkreis Nordwestmecklenburg



Grundstücksmarktbericht 2005

Herausgeber:	Gutachterausschuss für Grundstückswerte in dem Landkreis Nordwestmecklenburg	
Anschrift:	Gemeinsame Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in dem Landkreis Nordwestmeck- lenburg und in der Hansestadt Wismar Rostocker Straße 76 23970 Wismar	
Telefax:	(03841) 410-214	
E-Mail:	gutachterausschuss@katasteramt-nwm.de wpapke@wismar.de	
Leiter der Geschäftsstelle:	Herr Papke	Telefon 03841/410-233
Mitarbeiter der Geschäftsstelle:	Frau Sievert Frau Malow Frau Wilke Herr Daschke	Telefon 03841/410-213 Telefon 03841/410-235 Telefon 03841/410-212 Telefon 03841/410-210
Gebühr:	40,00 € Grundstücksmarktbericht	

Vervielfältigung und Verbreitung:

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

Zum Titelbild: Foto Hans Jürgen Daschke, Ostseeregion Boltenhagenbucht

**Inhaltsverzeichnis:**

1. ALLGEMEINES	3
1.1 GUTACHTERAUSSCHÜSSE UND IHRE AUFGABEN	3
1.2 RECHTSGRUNDLAGEN	4
1.3 GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT	4
1.4 DER LANDKREIS NORDWESTMECKLENBURG.....	4
1.4.1 Regionale Rahmenbedingungen	4
1.4.2 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen.....	7
2. Überblick über den Grundstücksverkehr	8
2.1 ANZAHL DER ERWERBSVORGÄNGE	8
2.2 FLÄCHENUMSATZ.....	10
2.3 GELDUMSATZ.....	12
2.4 BETEILIGTE	14
3. ENTWICKLUNG AUF DEN GRUNDSTÜCKSTEILMÄRKTEN	16
3.1 UNBEBAUTE BAUGRUNDSTÜCKE	16
3.1.1 Individueller Wohnungsbau.....	16
3.1.2 Mehrfamilienhausbau	18
3.1.3 Gewerbe.....	19
3.2 BEBAUTE GRUNDSTÜCKE.....	20
3.2.1 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	20
3.2.2 Reihenhäuser und Doppelhaushälften	22
3.2.3 Wochenend- und Ferienhausgrundstücke	23
3.2.4 Eigentumswohnungen	24
3.2.5 Mehrfamilienhäuser.....	27
3.2.6. Weitere Untersuchungen	28
3.2.6.1 Marktanpassung bei Anwendung des Sachwertverfahrens.....	28
3.2.6.2 Liegenschaftszinssätze in dem Landkreis Nordwestmecklenburg.....	29
3.3 LAND- UND FORSTWIRTSCHAFTLICH GENUTZTE GRUNDSTÜCKE	31
3.3.1 Betriebsflächen	31
3.3.2 Ackerland und Grünland	31
3.3.3.1 Ackerland	31
3.3.3.2 Grünland.....	36
3.3.3 Sonstige landwirtschaftliche Flächen	40
3.4 SONSTIGE AUSSAGEN.....	43
4. BODENRICHTWERTE ALLGEMEINES	48
4.1 DARSTELLUNG DER BODENRICHTWERTE	48
4.2 ÜBERSICHT ÜBER DIE BODENRICHTWERTE TYPISCHER ORTE ZUM STICHTAG 31.12.2005	50
5. ZUSAMMENFASSUNG	51
ANLAGEN	53
1. VORSITZENDER, STELLVERTRETER UND EHRENAMTLICHE MITGLIEDER DES GUTACHTERAUSSCHUSSES IN DEM LANDKREIS NORDWESTMECKLENBURG.....	53
2. DIENSTLEISTUNGEN DES GUTACHTERAUSSCHUSSES	55



1. Allgemeines

1.1 Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben

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

Zu den gesetzlichen Aufgaben der Gutachterausschüsse gehören besonders:

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

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

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

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

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

Die Geschäftsstellen führen nach Weisung des Gutachterausschusses folgende Arbeiten durch:

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

Daneben sind die Geschäftsstellen für die Antragsannahme auf Erstellung von Gutachten sowie für die Erteilung von Auskünften über Bodenrichtwerte und von Auskünften aus der Kaufpreissammlung zuständig. Mit der Wahrnehmung der vorgenannten Aufgaben sollen die Gutachterausschüsse und deren Geschäftsstellen dazu beitragen, den Grundstücksmarkt transparenter zu machen.



1.2 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Bekanntmachung der Neufassung des Baugesetzbuches vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. T S. 1818)

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 – Bau ROG) vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081)

Landesverordnung über die Bildung von Gutachterausschüssen für Grundstückswerte - Gutachterausschussverordnung (Gut AVO) - 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)

Landesverordnung über das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP-LVO M-V) vom 30. Mai 2005 (GVOBl. M-V 2005, S. 308)

1.3 Grundstücksmarktbericht

Der vorliegende Jahresbericht über den Grundstücksmarkt im Bereich des Landkreises Nordwestmecklenburg ist vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte auf der Grundlage der in seiner Geschäftsstelle geführten Kaufpreissammlung beschlossen worden. Aufgabe dieses Marktberichtes ist es nicht, Prognosen über das Marktgeschehen bei Immobilien zu erstellen. Vielmehr besteht seine Zielsetzung darin, einen Überblick über den Grundstücksverkehr des zurückliegenden Jahres zu geben und so für diesen Zeitraum den Bestandumschlag und die Preisentwicklung von Grundstücken zu beschreiben. Damit soll der Grundstücksmarkt Käufern und Verkäufern sowie kommunalen, staatlichen und allen anderen interessierten Stellen transparent gemacht werden.

1.4 Der Landkreis Nordwestmecklenburg

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

1.4.1 Regionale Rahmenbedingungen

Die Fläche des Landkreises Nordwestmecklenburg beträgt rd. 2076 km². Bei einer Einwohnerzahl von 120.333 zum 30.09.2005 ergibt sich eine durchschnittliche Bevölkerungsdichte von 58 Einwohnern/km². Im Berichtszeitraum ist die Einwohnerzahl im Landkreis nahezu konstant geblieben.

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

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

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

Ländliche Zentralorte mit stärkerer regionaler Siedlungsstruktur im ländlichen Bereich sind die Orte Bad Kleinen, Dassow, Dorf Mecklenburg, Insel Poel (Kirchdorf), Klütz, Lübstorf, 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.

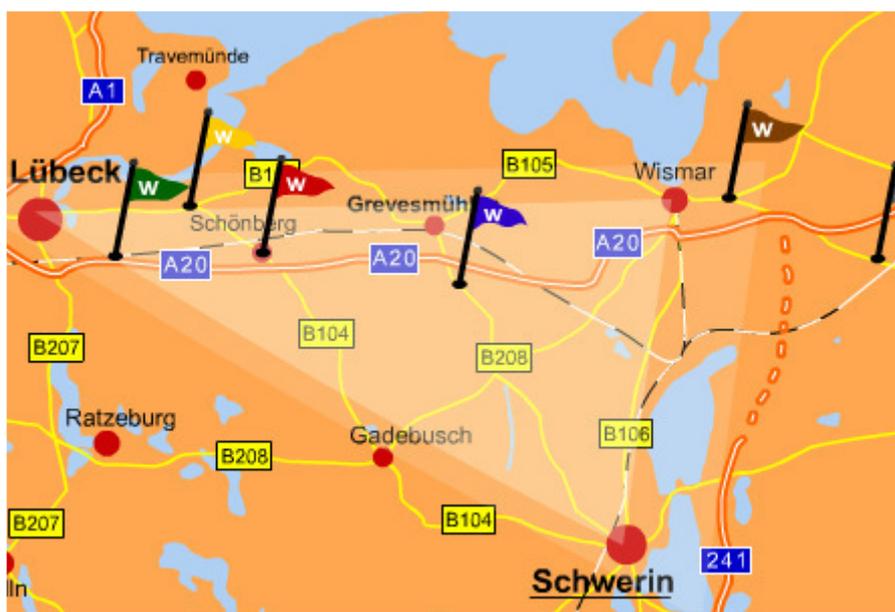


Abb. 1 Gewerbegebiete im Landkreis (Wirtschaftsdreieck Lübeck-Wismar-Schwerin)

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

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

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

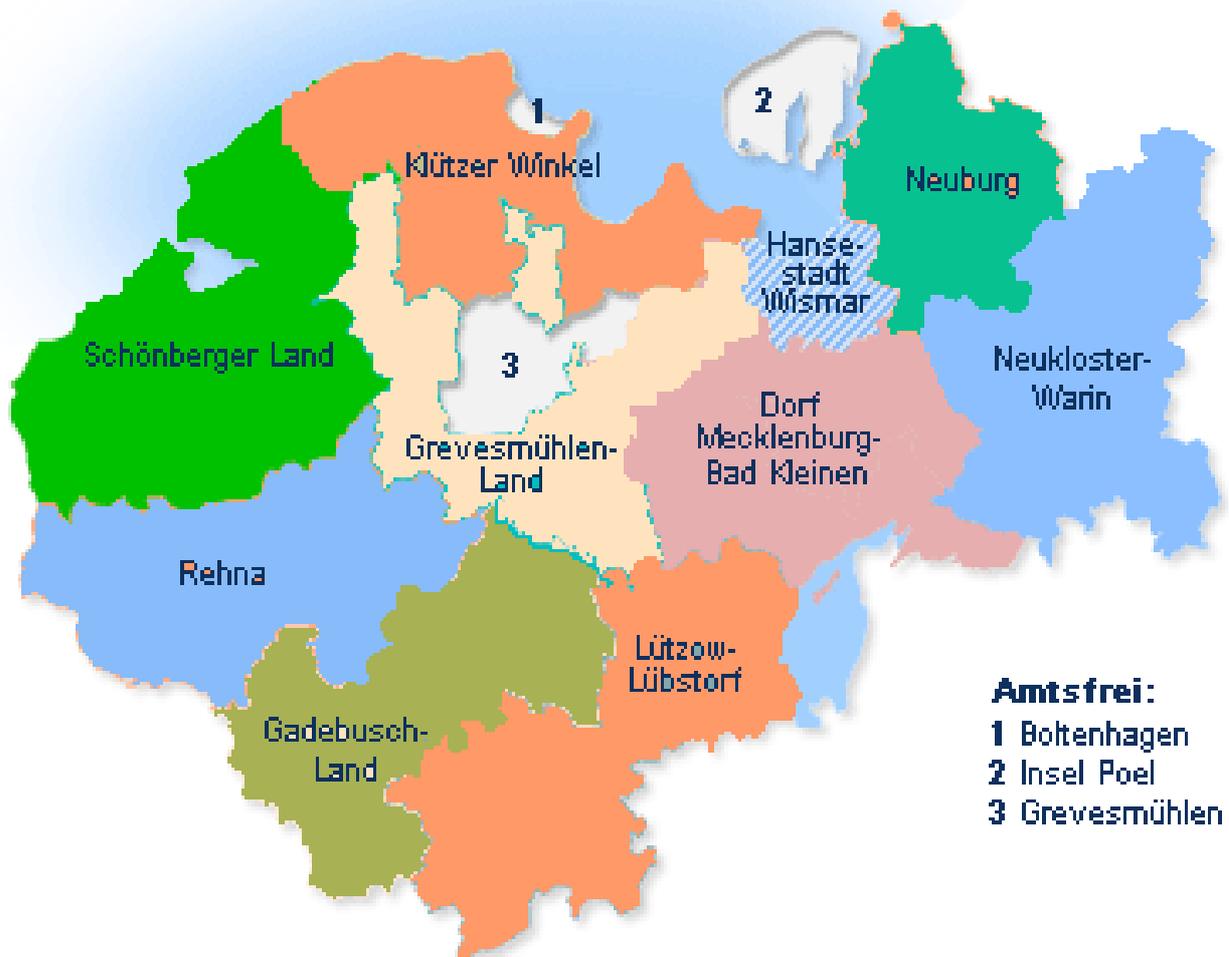


Abb. 2 Landkreis Nordwestmecklenburg (kommunale Gebietsgliederung)



Nutzungsstruktur des Landkreises

Nutzungsarten	Fläche Landkreis (km ²)	Prozentuale Anteile im Landkreis Nordwestmecklenburg
Bebaute Fläche	73	3,5
Landwirtschaftliche Fläche	1.527	73,6
Waldfläche	270	13,0
Sportfläche	14	0,7
Verkehrsfläche	57	2,7
Wasserfläche	89	4,3
Sonstige Fläche	46	2,2
Zusammen	2.076	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)
Schönberg	(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	(Stadt Gadebusch)
Lützwow	(Stadtnähe Gadebusch)
Degtow	(Stadtnähe Grevesmühlen)

1.4.2 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Im Landkreis Nordwestmecklenburg prägen eine leistungsfähige Landwirtschaft und Lebensmittelverarbeitung den ländlichen Raum in gleicher Weise, wie eine weiter zunehmende gewerblich-industrielle Entwicklung. Diese wird vor allem von handwerklichen und mittelständischen Unternehmen des produzierenden, verarbeitenden und dienstleistenden Gewerbes getragen. Ein ausgewogenes Verhältnis von Handwerk, Gewerbe, Handel, Tourismus, Landwirtschaft und Industrie wird angestrebt. Die vielfältige Landschaftsstruktur und deren reichhaltiges Naturangebot bieten sich besonders für die vielfältigsten Freizeit-, Erholungs- und Rehabilitationsmöglichkeiten an und demzufolge für Tourismus und Fremdenverkehr. Insbesondere sind hier das Biosphärenreservat Schaalsee, eine historisch gewachsene Kulturlandschaft, die sich über eine Fläche von 162 m² zwischen dem Ostufer des Ratzeburger Sees im Nordwesten und der Stadt Zarrentin im Süden erstreckt und die Sternberger Seenplatte zu nennen. Neben dem Tourismus sind die Nähe zu den Universitäten und Fachhochschulen in Lübeck und Rostock sowie der Hochschule in Wismar wichtige wirtschaftliche Standortfaktoren.

Der Arbeitsmarkt im Landkreis Nordwestmecklenburg

Jahr	Regionaldirektion Nord					
	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Arbeitslosenquote in %	15,7	15,4	15,2	16,1	14,9	16,4
Arbeitslose (absolut)	9.036	9.026	8.882	9.370	9.327	10.229

Quelle: Hansestadt Wismar SG Statistik (Stichtag 31.12.2005)

2. Überblick über den Grundstücksverkehr

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

2.1. Anzahl der Erwerbsvorgänge

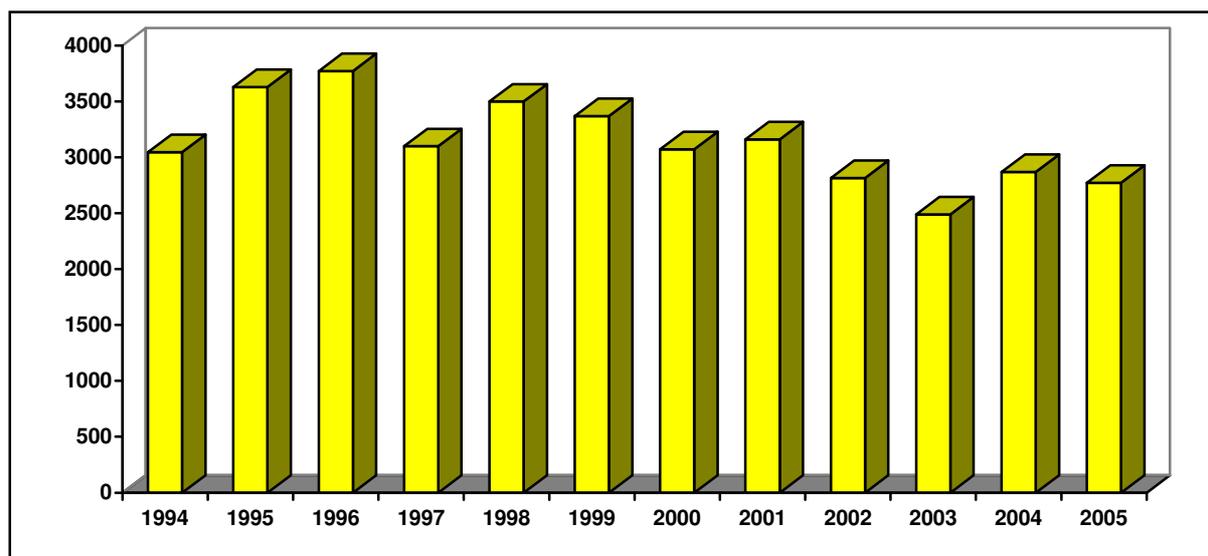


Abb. 3 Darstellung der eingegangenen Erwerbsvorgänge

Dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte in dem Landkreis Nordwestmecklenburg sind im Jahre **2005 insgesamt 2.774** Vertragsabschlüsse über Eigentumsübertragungen an Grundstücken jeglicher Art gegen Entgelt oder über die Begründung von Erbbaurechten zugeleitet worden. Die Zahl der Verträge insgesamt ist somit **gegenüber dem Vorjahr um 3,3 % gefallen**. Davon blieben 500 Kaufverträge aufgrund ungewöhnlicher bzw. persönlicher Verhältnisse sowie nicht ausreichend vorhandener Daten unberücksichtigt.

Erwerbsvorgänge nach Teilmärkten

Grundstücksteilmarkt	Anzahl	Anteil (%)
Unbebaute Grundstücke	493	21,7
Bebaute Grundstücke (ohne Wohnungs- und Teileigentum)	522	23,0
Wohnungs- und Teileigentum	160	7,0
Land- und Forstwirtschaft	831	36,5
Sonstige/Gemeinbedarf	268	11,8
Summe	2.274	100,0

Zusammenstellung der ausgewerteten Erwerbsvorgänge nach Teilmärkten und Jahren

Grundstücksteilmarkt	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Unbebaute Grundstücke	602	640	518	638	482	493
Bebaute Grundstücke (ohne Wohnungs- u. Teileigentum)	715	787	725	462	502	522
Wohnungs- und Teileigentum	123	103	124	121	143	160
Land- und Forstwirtschaft	875	821	595	667	826	831
Sonstige/Gemeinbedarf	556	528	547	106	415	268
Summe	2.871	2.879	2.509	1.994	2.368	2.274

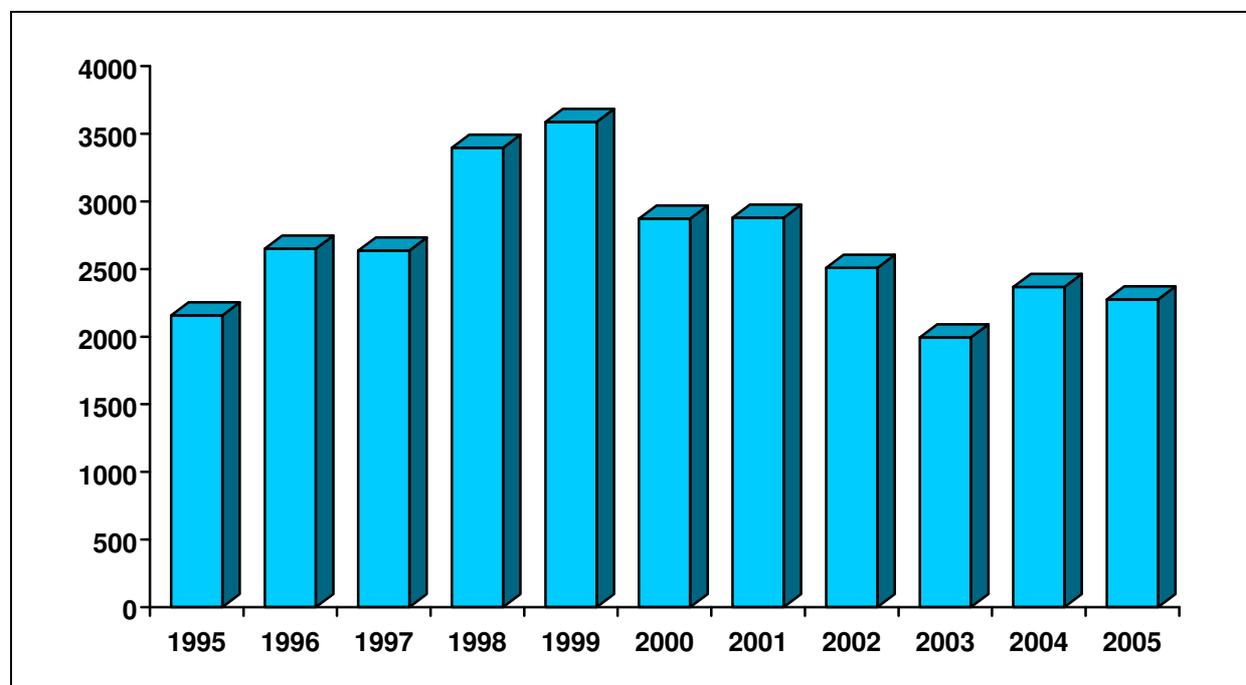


Abb. 4 Entwicklung der ausgewerteten Erwerbsvorgänge gesamt

2.2 Flächenumsatz

Im Berichtsjahr sind im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses insgesamt

42.450.863 m² Grundstücksfläche,

ohne Wohnungs- und Teileigentum, umgesetzt worden. **Der Flächenumsatz ist zum Vorjahr um 30,1 % gesunken.**

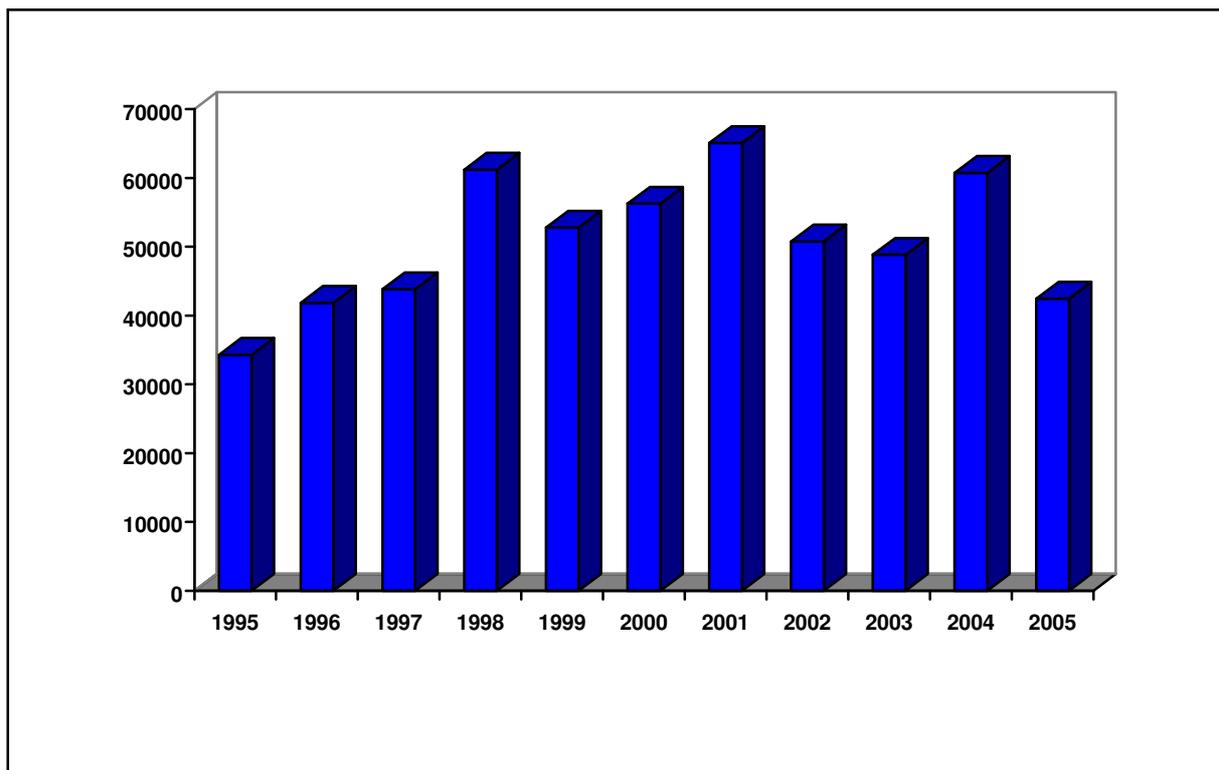


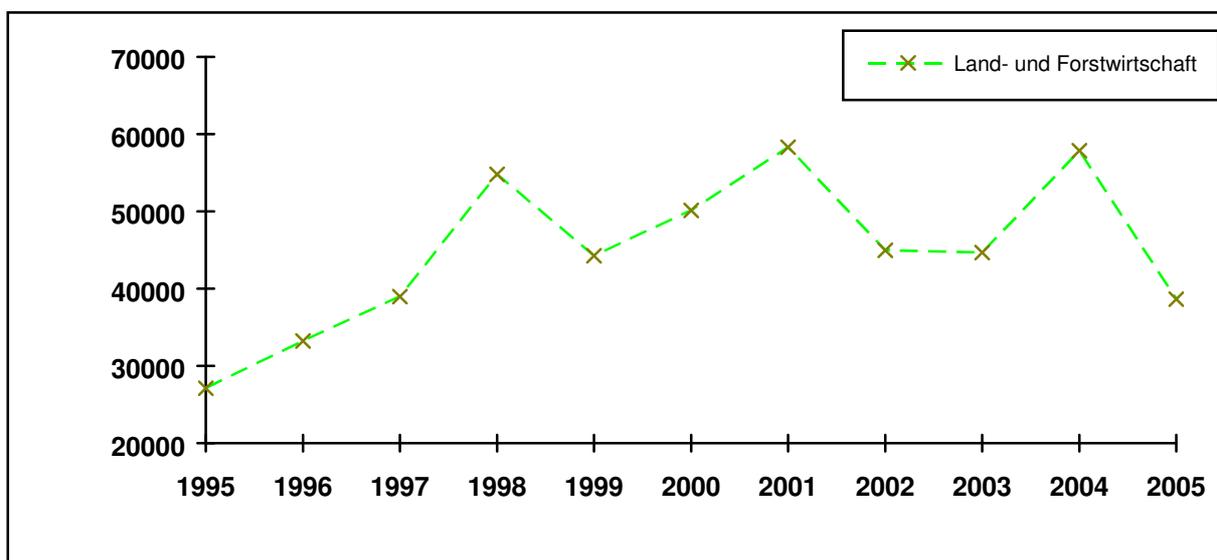
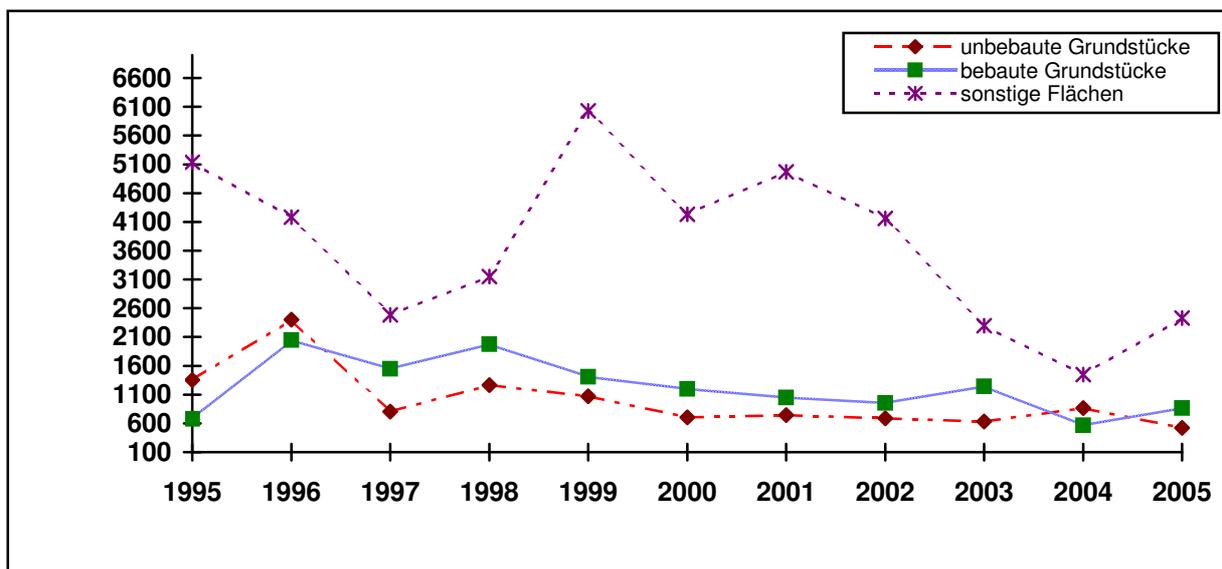
Abb. 5 Entwicklung des Flächenumsatzes gesamt in 1.000 m²

Flächenaufteilung nach Teilmärkten

Grundstücksmarkt	Fläche m ²	Flächenanteil (%)
Unbebaute Grundstücke	519.000	1,2
Bebaute Grundstücke (ohne Wohnungs- u. Teileigentum)	866.000	2,0
Land- und Forstwirtschaft	38.636.000	91,1
Sonstige/Gemeinbedarf	2.430.000	5,7
Summe	42.451.000	100,0

Flächenaufteilung nach Teilmärkten und Jahren

Grundstücksteilmarkt	Fläche in 1.000 m ²					
	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Unbebaute Grundstücke	703	746	686	634	863	519
Bebaute Grundstücke (ohne Wohnungs- u. Teileigentum)	1.199	1.048	956	1.244	567	866
Land- und Forstwirtschaft	50.110	58.306	44.955	44.654	57.845	38.636
Sonstige/Gemeinbedarf	4.233	4.971	4.162	2.295	1.446	2.430
Summe	56.245	65.071	50.759	48.827	60.721	42.451

Abb. 6 Entwicklung des Flächenumsatzes Land- und Forstwirtschaft in 1.000 m²Abb. 7 Entwicklung des übrigen Flächenumsatzes nach Teilmärkten in 1.000 m²

2.3 Geldumsatz

Im Jahr 2005 sind auf dem Grundstücksmarkt im Bereich des Landkreises Nordwestmecklenburg

121,8 Millionen €

umgesetzt worden. Hier ist eine **leichte Steigerung** der Geldumsätze, **ca. 2%** zum Vorjahr, zu verzeichnen.

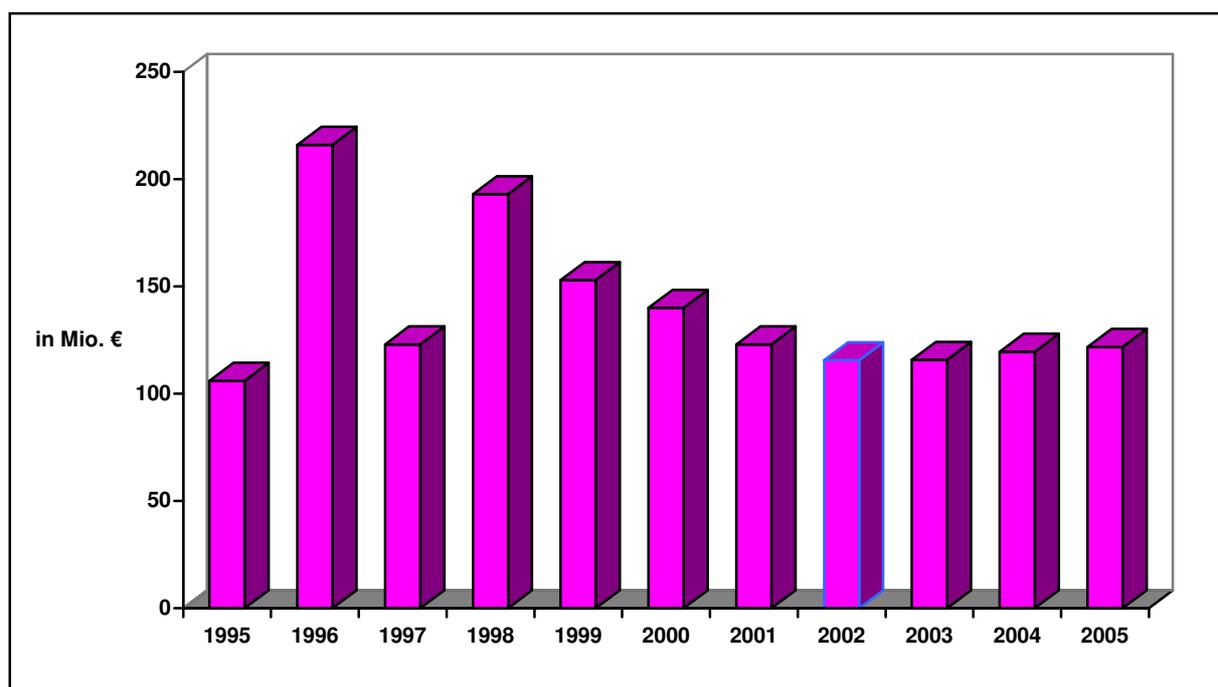


Abb. 8 Entwicklung des Geldumsatzes in Mio. €

Umsatz unterteilt nach Teilmärkten:

Grundstücksteilmarkt	Umsatz (Mio. €)	Anteil (%)
Unbebaute Grundstücke	19,8	16,3
Bebaute Grundstücke (ohne Wohnungs- und Teileigentum)	62,6	51,4
Wohnungs- und Teileigentum	15,9	13,0
Land- und Forstwirtschaft	20,8	17,1
Sonstige/Gemeinbedarf	2,7	2,2
Summe	121,8	100,0

Umsatz unterteilt nach Teilmärkten und Jahren

Grundstücksteilmarkt	Umsatz in Mio. €					
	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Unbebaute Grundstücke	22,5	21,4	19,5	18,3	31,7	19,8
Bebaute Grundstücke (ohne Wohnungs- u. Teileigentum)	70,2	58,4	50,6	56,9	47,8	62,6
Wohnungs- und Teileigentum	13,0	10,7	13,8	13,8	15,1	15,9
Land- und Forstwirtschaft	30,2	28,0	27,1	25,4	22,5	20,8
Sonstige/Gemeinbedarf	3,5	4,3	4,6	1,4	2,5	2,7
Summe	139,4	122,8	115,6	115,8	119,6	121,8

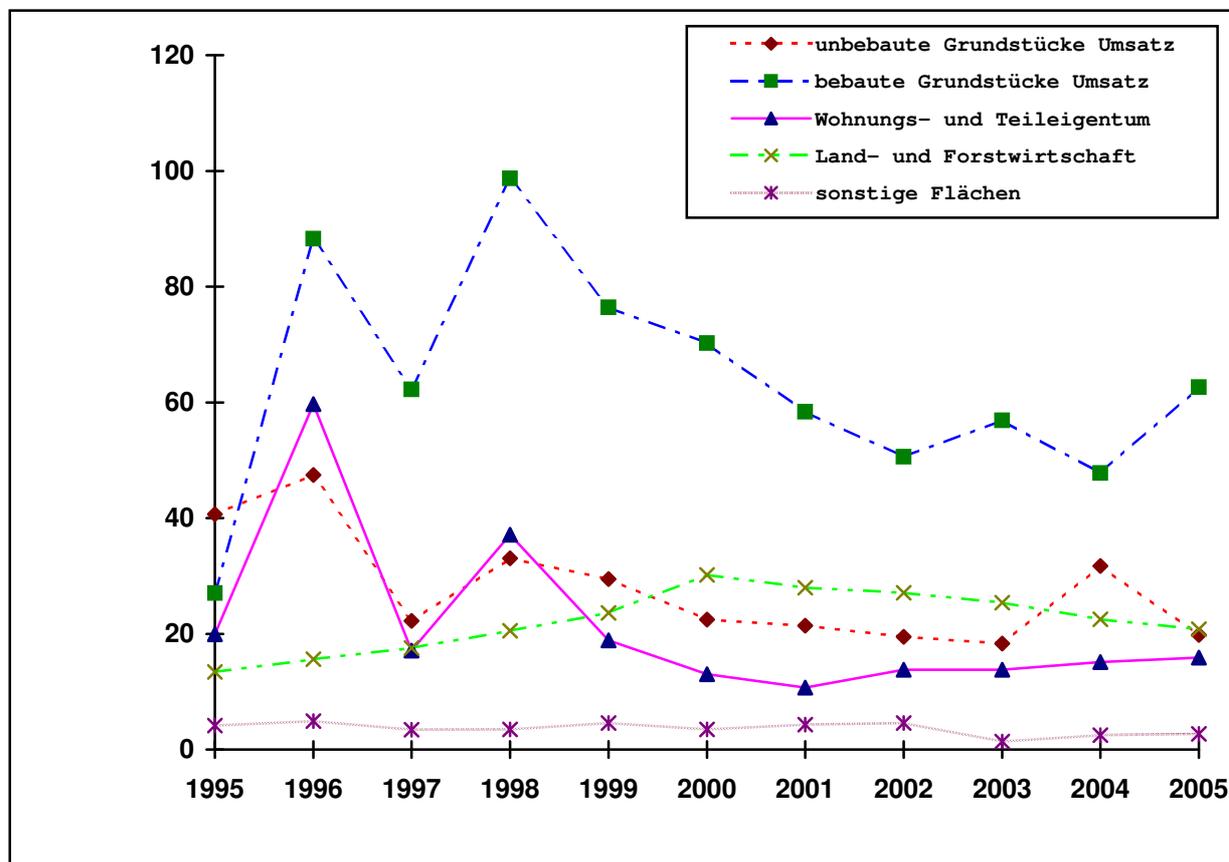


Abb. 9 Entwicklung des Geldumsatzes nach Teilmärkten in Mio. €

2.4 Beteiligte

Die am Grundstücksmarkt Beteiligten werden in Gruppen zusammengefasst und nehmen nach Anzahl der 2.274 Erwerbsvorgänge einschließlich der zusätzlich ausgewerteten landwirtschaftlichen Verträge wie folgt teil.

Verkäufer

Verkäufer	Anzahl der Kauffälle gesamt
Natürliche Personen	1.294
Bund, Land, Landkreis	87
Städte und Gemeinden	214
sonstige juristische Personen	679
gesamt	2.274

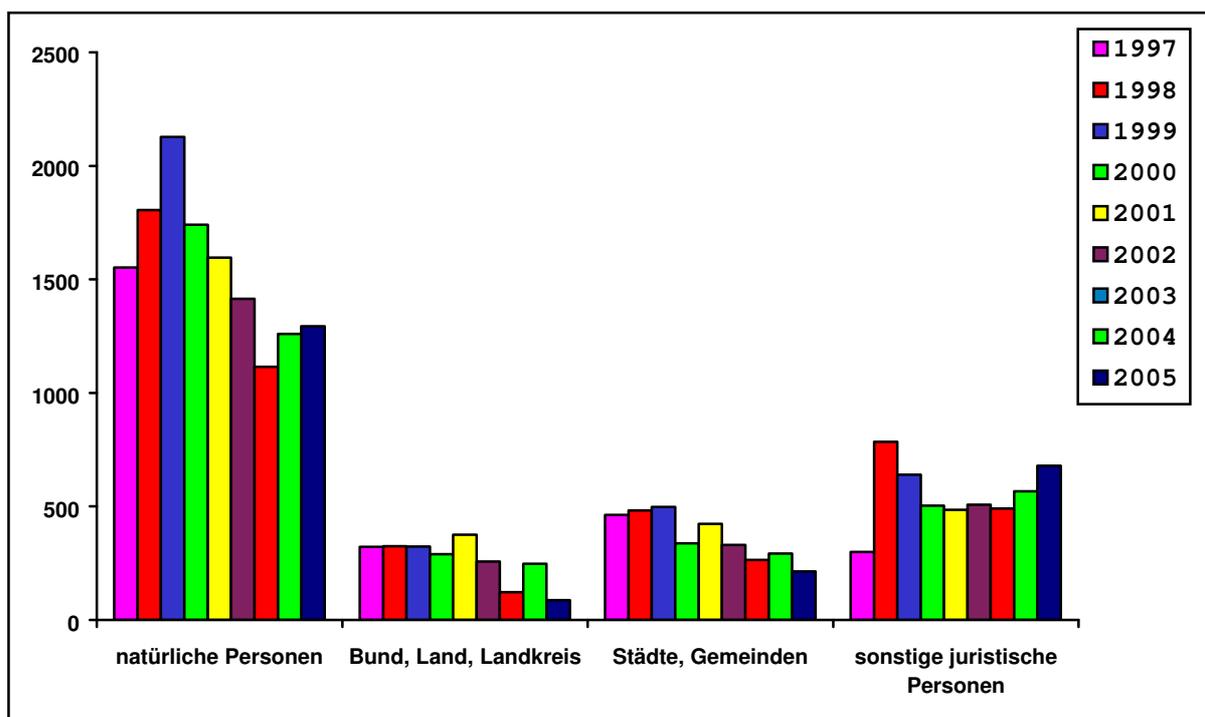


Abb. 10 Anzahl der Kauffälle nach Verkäufer und Jahren

Erwerber

Erwerber	Anzahl der Kauffälle gesamt
Natürliche Personen	1.814
Bund, Land, Landkreis	159
Städte und Gemeinden	66
Sonstige juristische Personen	235
gesamt	2.274

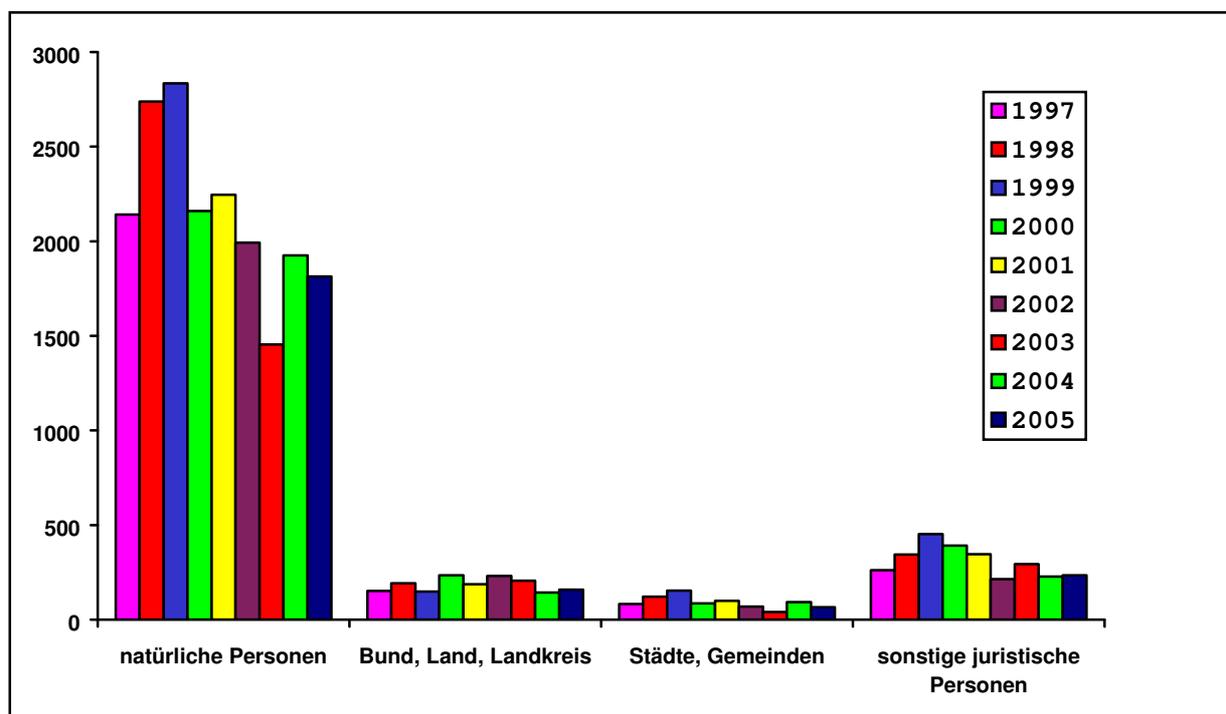


Abb. 11 Anzahl der Kauffälle nach Erwerber und Jahren



3. Entwicklung auf den Grundstücksteilmärkten

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

3.1 Unbebaute Baugrundstücke

493 Vertragsabschlüsse des Berichtsjahres 2005 betreffen unbebaute Baugrundstücke.

Davon entfallen:

288 aller Vertragsabschlüsse auf den individuellen Wohnungsbau (3.1.1.)

33 Vertragsabschlüsse auf geplante Ferienhausbebauung

12 Vertragsabschlüsse auf unbebaute Gewerbeflächen

39 Vertragsabschlüsse auf Bauerwartungsland

26 Vertragsabschlüsse auf Rohbauland

95 Vertragsabschlüsse 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 200 m² bis 1.000 m² zur Verfügung. Dabei handelt es sich um Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke sowie um Reihenhäuser und Doppelhaushälften erschließungsbeitragsfrei bzw. ortsüblich erschlossenen. 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 - 2005. Dieser Indexreihe sind die Indexreihen der durchschnittlichen Lebenshaltungskostenentwicklung gegenübergestellt.

Bodenpreisindexreihen

Jahr	Index Landkreis gesamt (1995= 100)	Index ländliche Zentralorte (1995= 100)	Index Ostseeregion (1995= 100)
1995	100	100	100
1996	113,3	109,0	106,0
1997	124,6	119,0	110,0
1998	133,7	137,0	124,0
1999	143,8	138,0	141,0
2000	149,9	139,4	150,0
2001	151,7	136,5	150,9
2002	155,6	137,5	154,4
2003	158,5	140,3	160,5
2004	158,2	143,2	159,9
2005	160,1	145,2	160,7

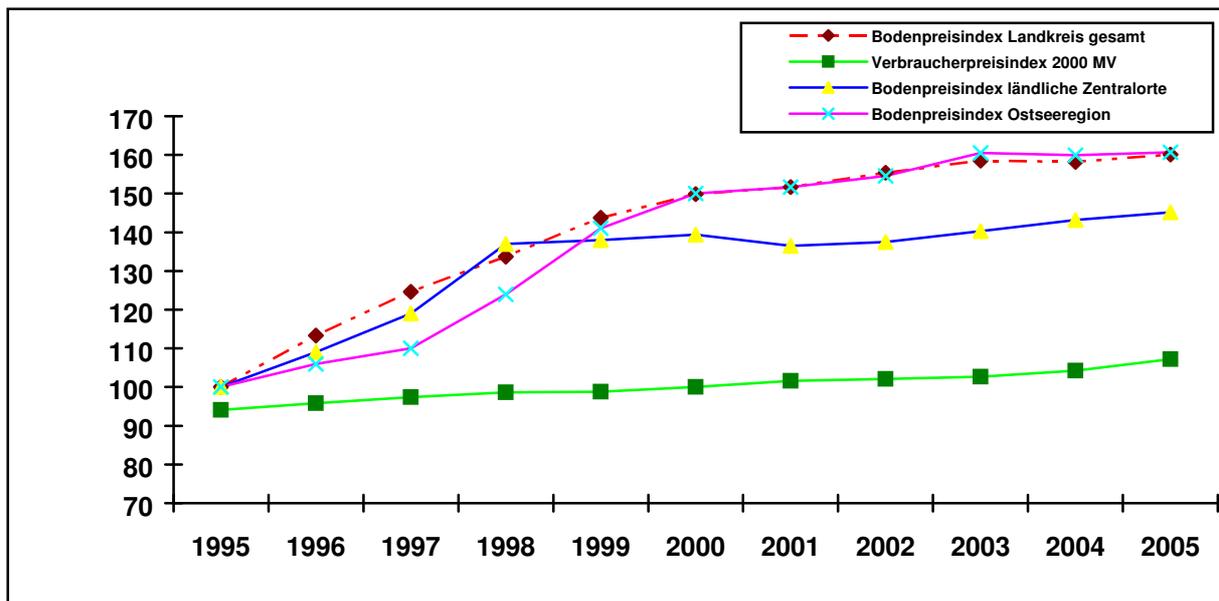


Abb. 12 Bodenpreisindexreihen und Verbraucherpreisindex des Landes M/V
(Quelle: Statistisches Landesamt)

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

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

In den **B-Plangebieten** des Landkreises sind im Berichtsjahr 202 Vertragsabschlüsse getätigt worden. Die durchschnittliche Grundstücksgröße beträgt **660 m²**, in einer Spanne von **350 m² bis 1.100 m²**.

Aus den **städtischen Wohngebieten** des Landkreises sind im Berichtsjahr 54 Vertragsabschlüsse ausgewertet worden. Die durchschnittliche Grundstücksgröße beträgt in diesen Gebieten **645 m²**, in einer Spanne von **250 m² bis 1.250 m²**

Die durchschnittliche Grundstücksgröße der **ländlichen Baugrundstücke** ist mit **775 m²** ermittelt worden, wobei die Spanne der gehandelten Grundstücksflächen **zwischen 340 m² und 1.550 m²** liegt.

Bei **Wochenend- und Ferienhausgrundstücken** sind im Berichtsjahr 33 Vertragsabschlüsse getätigt worden. Die durchschnittliche Grundstücksgröße beträgt für diese Grundstücke **480 m²**, in einer Spanne von **250 m² bis 855 m²**.

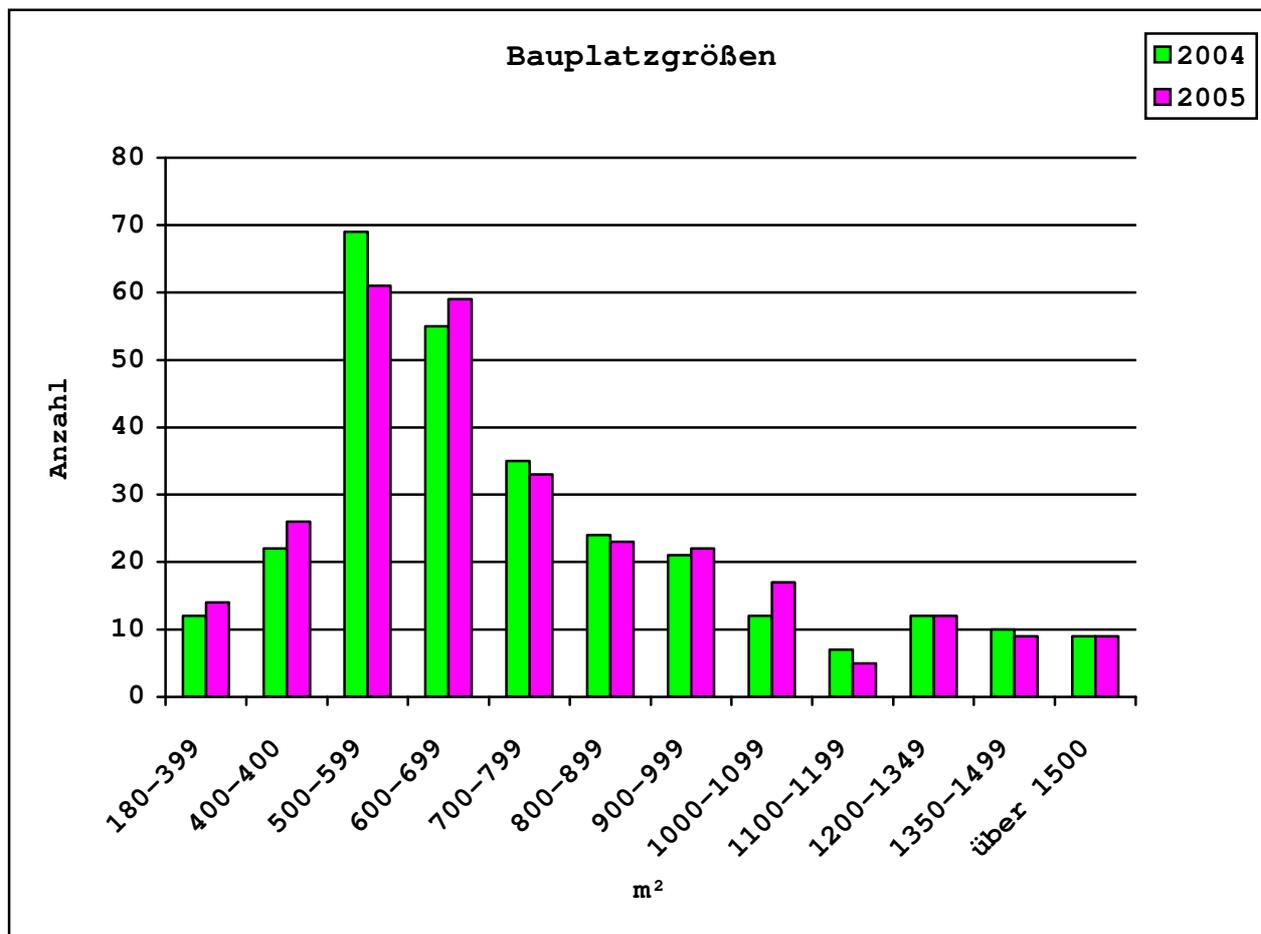


Abb. 13 Bauplatzgrößen in den Wohngebieten

3.1.2 Mehrfamilienhausbau

Es sind im Berichtsjahr 2005 in der Geschäftsstelle keine Erwerbsvorgänge unbebauter Baugrundstücke für Mehrfamilienhäuser registriert worden.

3.1.3 Gewerbe

Die Anzahl der Erwerbsvorgänge für baureife Gewerbebauandflächen ist gegenüber dem Vorjahr leicht gefallen. In den Gewerbegebieten des Landkreises Nordwestmecklenburg ist ein vielfältiges Angebot an baureifem Gewerbe-land vorhanden. Im Berichtsjahr wurde der Verkauf von **9 unbebauten, gewerblichen Baugrundstücken** ausgewertet.

Landwirtschaftliche Betriebsflächen siehe Punkt 3.3.1.

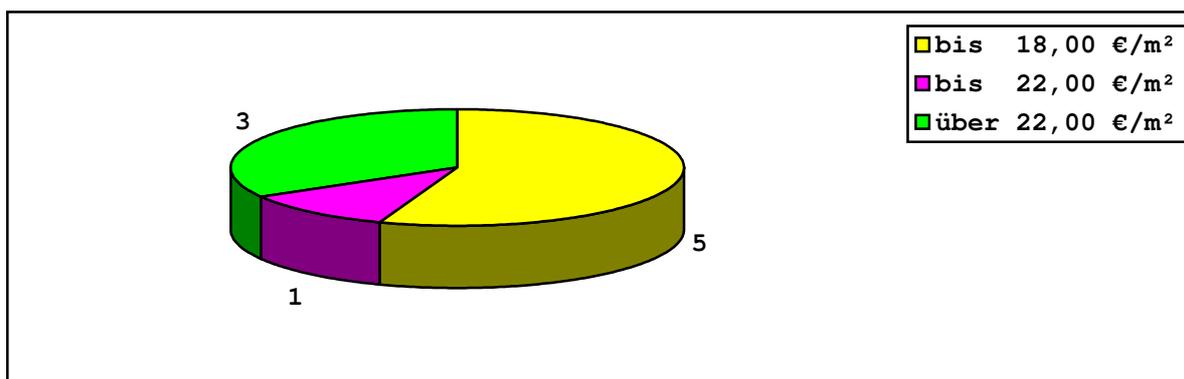


Abb. 14 Kaufpreise für Gewerbeflächen

Der durchschnittliche Bodenwert für **Gewerbeflächen** beträgt **18,00 €/m²** bei einer **mittleren Flächengröße** von **7.800 m²**. Eine Auswertung bezogen auf bestimmte Gewerbegebiete im Landkreis ist aufgrund der geringen Anzahl von Kauffällen im Jahr 2005 nicht möglich gewesen. Der Gutachterausschuss verweist an dieser Stelle informativ auf die Untersuchungen des Berichtsjahres 2004.

Für **gemischt nutzbare Grundstücke (MD)** sind durchschnittlich **53,00 €/m²** gezahlt worden, bezogen auf eine durchschnittliche Fläche von 4.050 m². Bei Gewerbeflächen, die für eine Bebauung mit Verbrauchermärkten angekauft worden sind, wurden tlw. erheblich höhere Preise gezahlt.

Bodenwerte Gewerbe (Berichtsjahr 2004)

Gewerbegebiet	mittlerer Bodenwert in €/m ² 31.12.2004	mittlere Flächengröße in m ² 31.12.2004
Gägelow - Gägelow	-----	-----
Dassow - Holmer Berg	24,00	2.500
Grevesmühlen	22,00	4.375
Schönberg – Sabower Höhe	19,00	7.537
Gadebusch	16,00	16.275
Rehna	18,00	13.458
Selmsdorf – An der Trave	22,00	3.200
Upahl - An der Silberkuhle	18,00	2.400
Steffin	-----	-----
Lüdersdorf	24,00	72.000
Neukloster	-----	-----

3.2 Bebaute Grundstücke

Übersicht der einzelnen Teilmärkte

Anzahl	Teilmarkt	Geldumsatz in Mio. €
107	Reihenhäuser und Doppelhaushälften (RH u. DHH)	8,6
252	Ein- und Zweifamilienhäuser (EFH u. ZFH)	26,4
57	Wochenend- und Ferienhäuser (W u. FH)	6,5
160	Eigentumswohnungen (ETW)	15,9
18	Mehrfamilienhäuser (MFH)	2,1

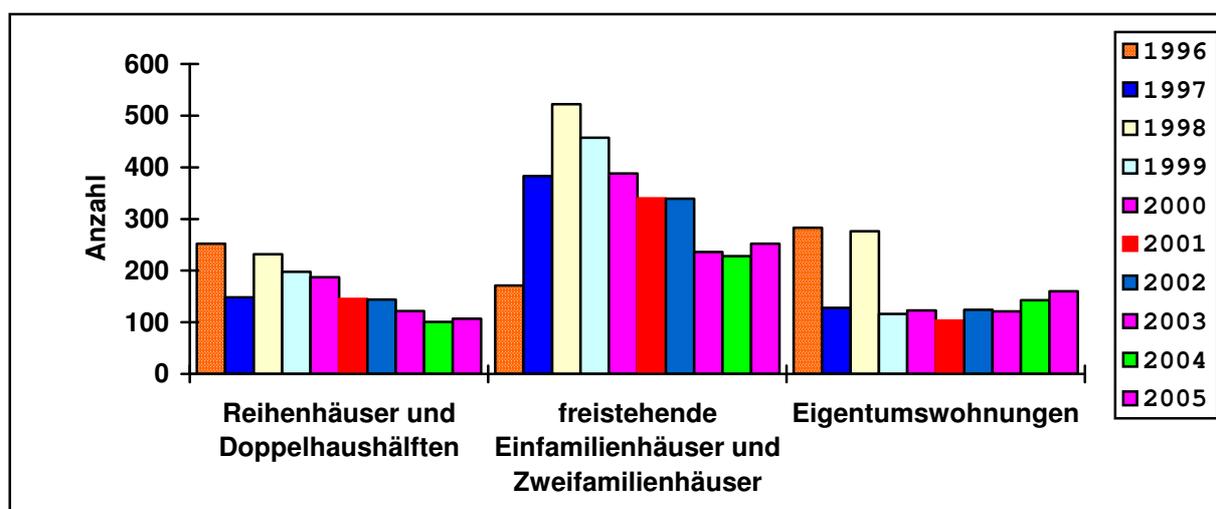


Abb. 15 Verkaufte Wohnhäuser und Eigentumswohnungen

3.2.1 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wurden im Jahre 2005 insgesamt 252 Kauffälle dieses Teilmarktes zugeleitet. Hier ist ein Zugang der Erwerbsvorgänge gegenüber dem Vorjahr um ca. 10 % zu verzeichnen. Von den 252 Kauffällen konnten 110 ausgewertet werden, die in der Tabelle 14 aufgeschlüsselt nach Baujahren dargestellt sind. 196 Kauffälle lagen in den Dörfern und ländlichen Zentralorten und 56 Kauffälle in den Städten des Kreises Nordwestmecklenburg.

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

unter 51.000,00 €	59 Kaufobjekte
zwischen 51.000 € und 102.000 €	68 Kaufobjekte
zwischen 102.000 € und 153.000 €	81 Kaufobjekte
zwischen 153.000 € und 205.000 €	29 Kaufobjekte
über 205.000 €	15 Kaufobjekte

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.

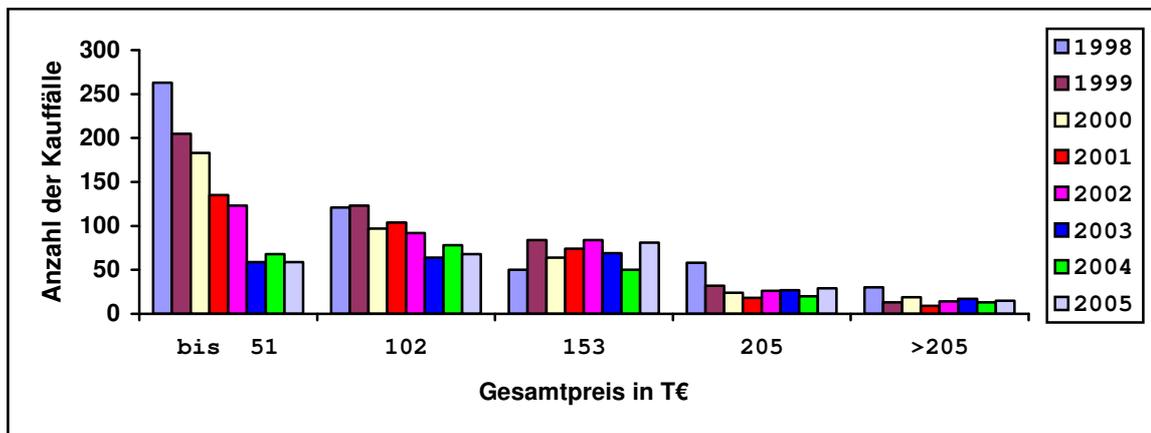


Abb. 16 Gesamtpreis in T€ anteilig

Übersicht über Wohnflächenpreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Baujahr	bis 1948	bis 1990	nach 1990
Anzahl der Kauffälle	29 ausgew. 16	41 ausgew. 26	41 ausgew. 25
Ø Grundstücksgröße in m ²	970	948	738
Ø Wohn- und Nutzfläche in m ²	116	123	126
Wohnflächenpreis in €/m ²	300 bis 900	500 bis 1.300	1.000 bis 1.600
Ø Wohnflächenpreis in €/m ²	498	834	1.304

Ein- und Zweifamilienhäuser in B-Plangebieten der Berichtsjahre 2004 und 2005 gegenübergestellt

EFH und ZFH in Bebauungsplangebieten	durchschnittlicher Objektpreis in Euro	durchschnittliche Grundstücksfläche in m ²	durchschnittliche Wohnfläche in m ²
2004	157.600,00	654	126
2005	146.200,00	640	115

3.2.2 Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Im Jahr 2005 wurden 107 Reihenhäuser und Doppelhaushälften verkauft, deren Kaufpreise stark in Abhängigkeit vom Baujahr schwanken. Im Berichtszeitraum ist ein Zugang der Erwerbsvorgänge um 6 % zu verzeichnen. Von den 107 Kauffällen konnten 53 ausgewertet werden, die in der Tabelle 15 aufgeschlüsselt nach Baujahren dargestellt sind. 80 Kauffälle lagen in den Dörfern und ländlichen Zentralorten und 27 Kauffälle in den Städten des Kreises Nordwestmecklenburg.

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

unter 51.000,00 €	37 Kaufobjekte
zwischen 51.000 € und 102.000 €	41 Kaufobjekte
zwischen 102.000 € und 153.000 €	20 Kaufobjekte
zwischen 153.000 € und 205.000 €	8 Kaufobjekte
über 205.000 €	1 Kaufobjekt

Das nachfolgende Diagramm stellt eine Übersicht über die Gesamtkaufpreise der 107 Kauffälle dar. Das Baujahr der Gebäude fand hierbei keine Berücksichtigung.

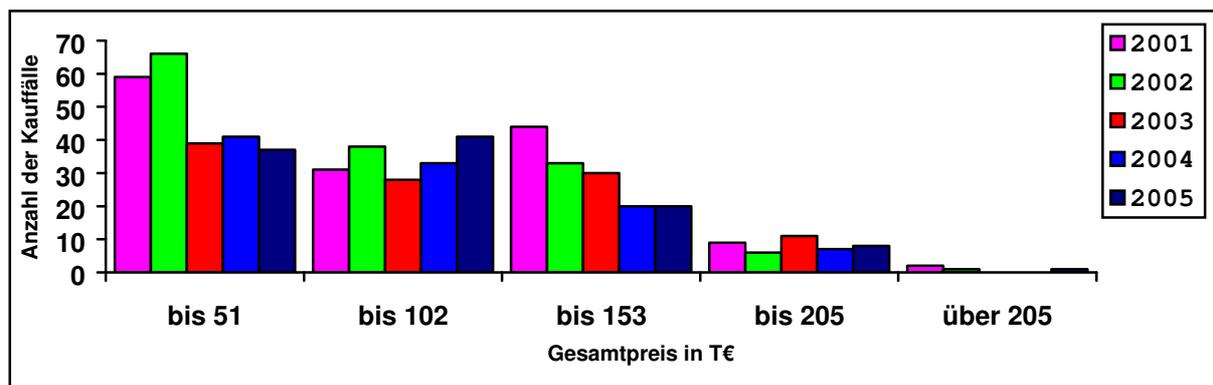


Abb. 17 Kauffälle nach Gesamtpreis in T€

Übersicht über Wohnflächenpreise von Reihenhäusern und Doppelhaushälften

Baujahr	bis 1948	bis 1990	nach 1990
Anzahl der Kauffälle	13 ausgew. 5	13 ausgew. 7	19 ausgew. 16
Ø Grundstücksgröße in m ²	702	644	342
Ø Wohn- und Nutzfläche in m ²	88	113	106
Wohnflächenpreis in €/m ²	300 bis 700	600 bis 1.000	900 bis 1.800
Ø Wohnflächenpreis in €/m ²	397	697	1.325

Reihenhäuser und Doppelhaushälften in B-Plangebieten der Berichtsjahre 2004 und 2005 gegenübergestellt.

RH und DHH in Bebauungsplangebieten	durchschnittlicher Objektprice in Euro	durchschnittliche Grundstücksfläche in m ²	durchschnittliche Wohnfläche in m ²
2004	129.000,00	352	106
2005	129.600,00	381	107

3.2.3 Wochenend- und Ferienhausgrundstücke

Im Berichtsjahr 2005 wurden **33 unbebaute** und **57 bebaute Wochenend- und Ferienhausgrundstücke** verkauft, von den unbebauten konnten 16 ausgewertet werden. Die Verteilung der Kaufpreise für **bebaute Wochenend- und Ferienhausgrundstücke** des Berichtsjahres 2005 geht aus der folgenden Übersicht hervor:

Unter 51.000 €	19 Objekte
bis 100.000 €	12 Objekte
bis 150.000 €	8 Objekte
bis 200.000 €	5 Objekte
über 200.000 €	13 Objekte

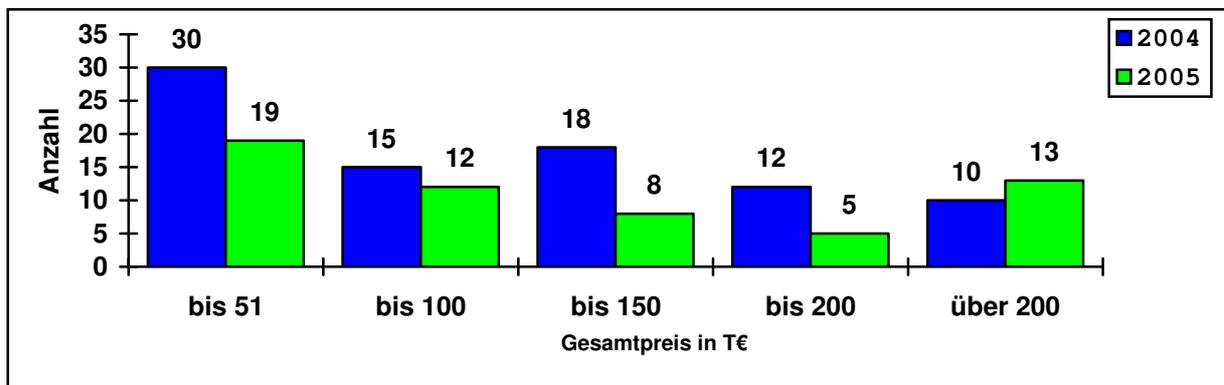


Abb. 18 Kauffälle nach Höhe des Kaufpreises

Wohnflächenpreise für typische Standorte von Wochenend- und Ferienhäusern im Jahr 2005

Standorte	Wohnflächenpreis in €/m ²	Spanne des Wohnflächenpreises in €/m ²	Wohnfläche in m ²	Grundstücksfläche in m ²
Redewisch bei Boltenhagen	1.313,00	-	115	268
Kaltenhof auf Poel	1.710,00	1.159,00 bis 2.541,00	77	162
Timmendorf auf Poel	2.420,00	1.820,00 bis 2.935,00	87	401
Beckerwitz	1.772,00	-	110	533
Ostseeregion Durchschnitt	2.100,00	-	89	380

Die unbebauten Ferienhausgrundstücke liegen alle im Bereich der Ostseeregion. Der durchschnittliche Kaufpreis beträgt 102,00 €/m² in einer Splittungsbreite von 80,00 €/m² bis 140,00 €/m². Die durchschnittlichen Grundstücksgröße ist mit 480 m² ermittelt worden.

3.2.4 Eigentumswohnungen

Im Berichtszeitraum gingen in der Geschäftsstelle 160 Erwerbsvorgänge zu Eigentumswohnungen ein, das sind 17 Kauffälle mehr als im Vorjahr. Der Umsatz am Teilmarkt Eigentumswohnungen stellt sich im Berichtszeitraum wie folgt dar: Der Anteil der ausgewerteten Erwerbsvorgänge für Eigentumswohnungen beträgt 7,0 %. Der Geldumsatz bei Wohnungs- und Teileigentum nimmt mit 15,9 Mio. Euro einen Marktanteil von 13,0 % ein.

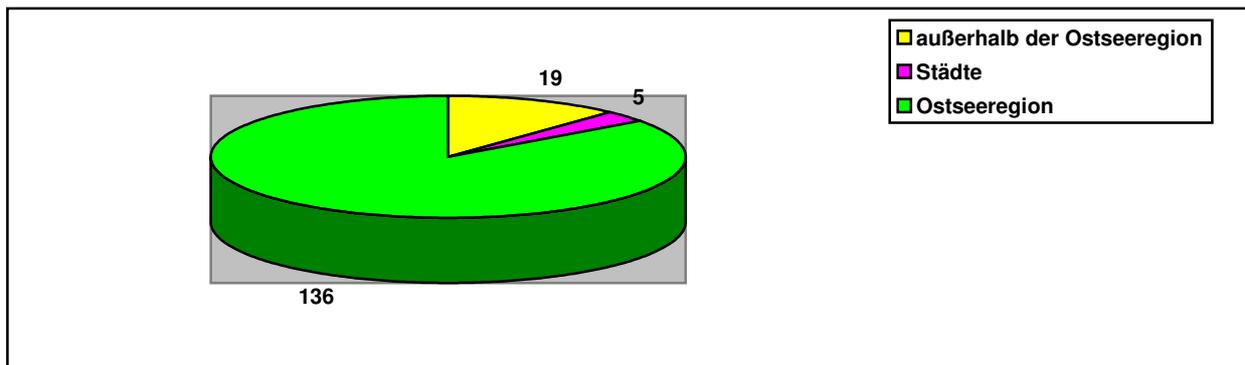


Abb. 19 Verkaufte Eigentumswohnungen in Städten und Dörfern

Der Teilmarkt Eigentumswohnungen ist getrennt nach Erstverkäufen und Weiterveräußerungen zu beurteilen. **Die ausgewiesenen Werte beinhalten den Bodenwert.** Die **Erstverkäufe** machen **mit 99 Kauffällen** rd. 62 % des Grundstücksverkehrs von Eigentumswohnungen aus. Auf **Weiterverkäufe** entfielen **49 Kauffälle** und auf **Umwandlungen** **12**. 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

ausgewertete Standorte	Baujahr	Ø Wohnfläche in m ²	Ø Wohnflächenpreis in €/m ²
Redewisch	2005	50	2.050
Boltenhagen	2005	61	1.925
Boltenhagen	2005	74	1.735
Boltenhagen	2005	49	2.100
Tarnewitz	2005	50	1.817
Barendorf / Dassow	2005	57	1.920
Oertzenhof / Poel	2005	56	2.108

Die Marktanteile der verkauften Eigentumswohnungen betragen bei Kaufpreisen

unter 51.000 €	16 Objekte
von 51.001 € bis 102.000 €	65 Objekte
von 102.001 € bis 153.000 €	68 Objekte
von 153.001 € bis 205.000 €	11 Objekte
über 205.000 €	keine Objekte

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

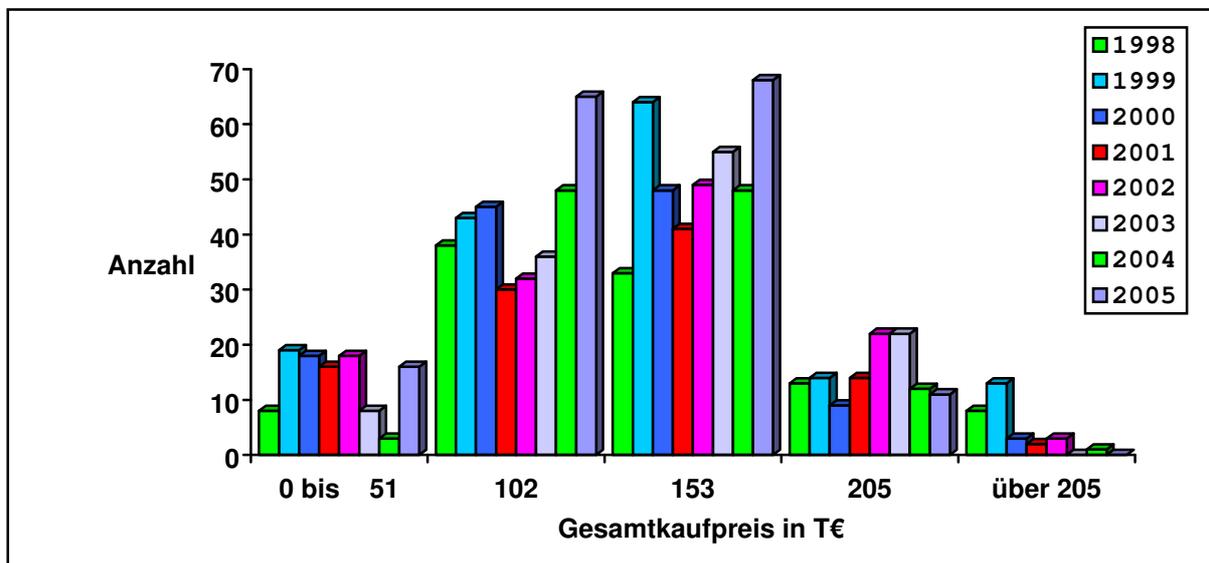


Abb. 20 Kauffälle nach Gesamtkaufpreis für Eigentumswohnungen

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

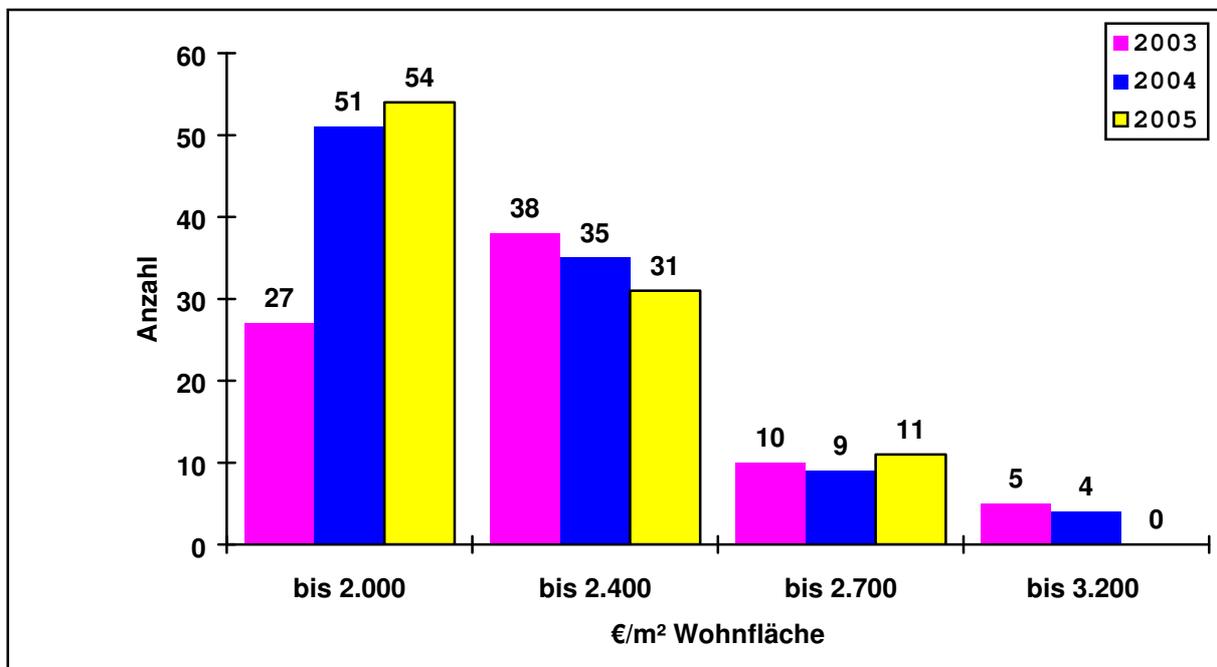


Abb. 21 Kauffälle nach Wohnflächenpreisen bei Eigentumswohnungen

Die **Erstverkäufe** ergeben einen Durchschnittspreis in Höhe von **1.956,00 €/m² Wohnfläche**, bei einer durchschnittlichen Objektgröße von **55 m²**.

Die **Weiterverkäufe** von Eigentumswohnungen nehmen einen Marktanteil von ca. 30 % ein. Hier ist festzustellen, dass sich die Kaufwerte in einer **Spanne von 982,00 €/m² Wohnfläche bis 1.792,00 €/m² Wohnfläche** bei einem **Mittelwert von 1.284,00 €/m²** bewegen. Die durchschnittliche **Wohnfläche** beträgt für diese Objekte **72 m²**.

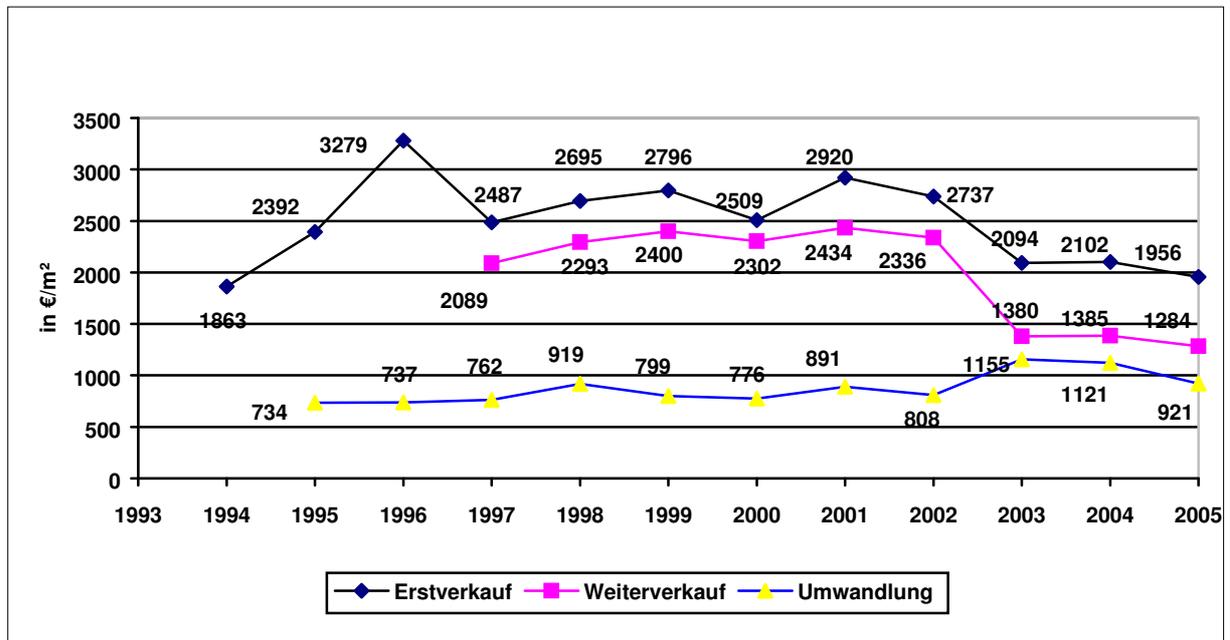


Abb. 22 Kaufpreisentwicklung für Wohneigentum von 1994 bis 2005

3.2.5 Mehrfamilienhäuser

Im Berichtsjahr 2005 wurden **18 bebaute Mehrfamilienhausgrundstücke** verkauft. Die Verteilung der Kaufpreise für **bebaute Mehrfamilienhausgrundstücke** des Berichtsjahres 2005 geht aus der folgenden Übersicht hervor.

Unter 51.000 €	5 Objekte
bis 100.000 €	6 Objekte
bis 150.000 €	3 Objekte
bis 200.000 €	2 Objekte
über 200.000 €	2 Objekte

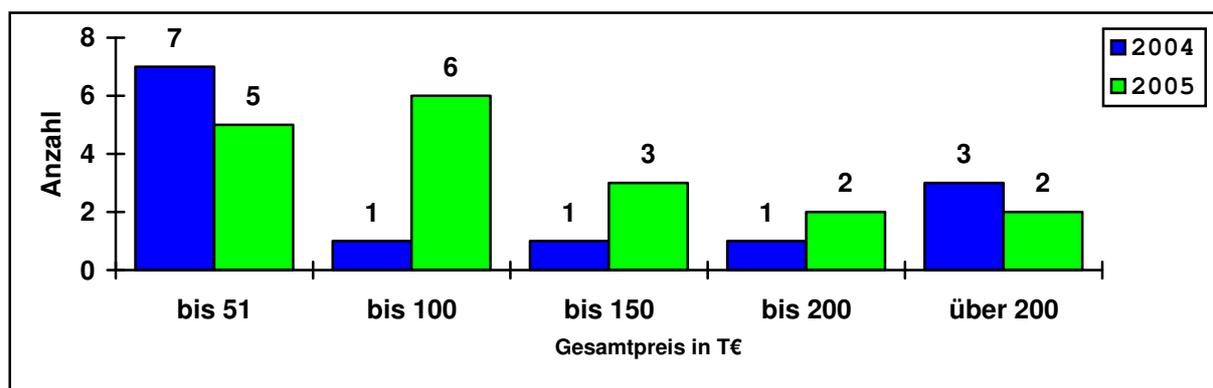


Abb. 23 Kauffälle nach Höhe des Kaufpreises

3.2.6 Weitere Untersuchungen

3.2.6.1 Marktanpassung bei Anwendung des Sachwertverfahrens

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

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

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

Modell: Sachwertfaktoren bezogen auf Normalherstellungskosten 2000 für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke, Doppelhaushälften und Reihenhäuser, Baupreisindex: 102,3 (2000= 100)
Brutto-Grundfläche nach DIN 277 (1987)
Alterswertminderung gemäß Anlage 8a der Wert R 2002
Außenanlagen: 2 %
Baujahr ab 1977
Bodenwertniveau 50,00 €/m² bis 100,00 €/m²,
Kaufpreise aus dem Jahr 2005
Regionalfaktoren: MV=1,0 Einwohnerzahl bis 50.000 = 0,92

Es sind 21 Grundstücke berücksichtigt worden, die zwischen natürlichen Personen gehandelt worden sind.

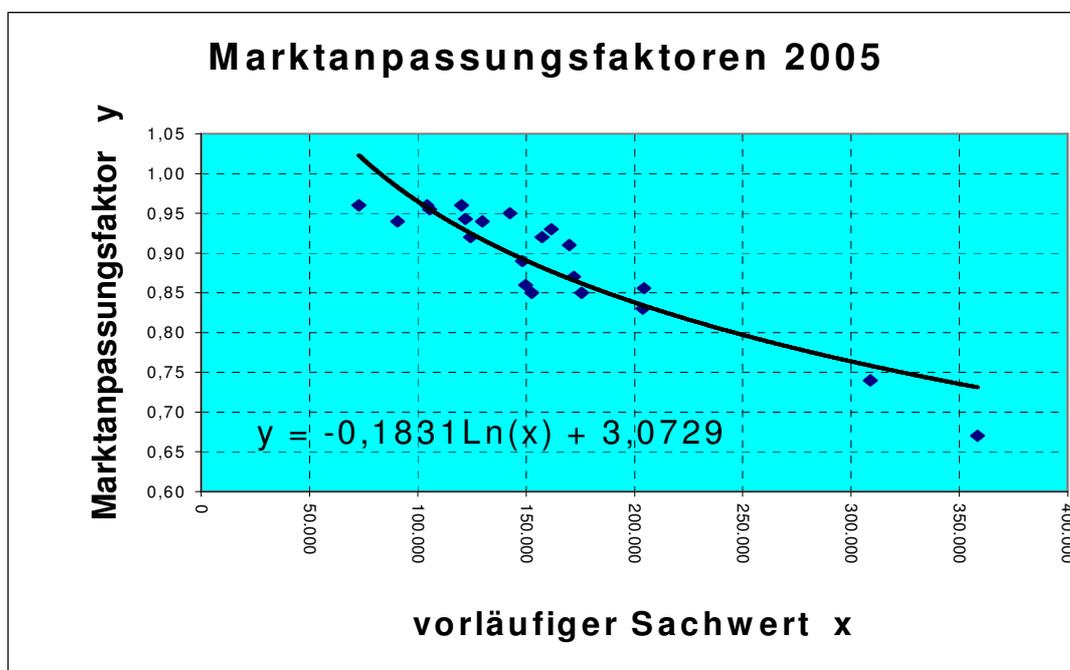


Abb. 24 Marktanpassungsfaktoren

Folgende Abhängigkeiten wurden festgestellt:

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



3.2.6.2 Liegenschaftszinssätze in dem Landkreis Nordwestmecklenburg

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

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

Art der Grundstücke	Netto-Kaltmiete (€/m ² Wohn- / Nutzfläche) mittlerer Bereich
FH Neubau Wohnfläche ca. 90 m ²	5,00 bis 7,00
REFH: Neubau Wohnfläche: ca. 100 m ²	3,80 bis 6,20
EFH: Neubau Bj. ab 1990 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)	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	2,3 – 4,4	3,4
Reihenhäuser/Doppelhaushälften	2,7 – 4,8	3,6
Eigentumswohnungen Ostseeregion Erstverkauf	2,1 – 3,2	2,4
Eigentumswohnungen Weiterverkauf (Kreisgebiet)	2,5 – 4,6	3,5
Ferienhäuser	2,9 – 5,8	4,0
Mehrfamilienhäuser	keine Angaben	keine Angaben
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

verwendetes Modell:

Kaufpreise:	gewöhnlicher Geschäftsverkehr
Rohertrag:	Nettokaltmiete § 17 WertV
Reinertrag:	Rohertrag – Bewirtschaftungskosten
Bewirtschaftungskosten:	gemäß Anlage 3 Wert R 2002 und nach Kleiber/Simon in v.H. des Rohertrages
Bodenwert:	Bodenrichtwert x Anpassung an
GFZ:	gemäß Anlage 11 Wert R 2002
Gesamtnutzungsdauer:	gemäß Anlage 4 Wert R 2002

3.2.6.3 Erbbauzinssätze

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

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

Die im Bereich des Landkreises Nordwestmecklenburg vereinbarten Erbbauzinssätze betragen:

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

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

Erbbauzinssätze nach Kleiber

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

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 4.984 m² beträgt. Dieser Aussage liegen 12 Kauffälle landwirtschaftlich genutzter Baugrundstücke zugrunde. Restflächen von Resthöfen wurden zu einem Durchschnittspreis von 2,40 €/m² veräußert.

3.3.2 Ackerland und Grünland

Im Berichtsjahr 2005 sind **3.864 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 2005 mit ausgewiesen. Der Flächenumsatz ist zum Vorjahr um **33,2 % gefallen**. Die Auswertung der Kauffälle erfolgt, nach landesweiter Auffassung, wie in den Vorjahren, nutzungsartengerecht und unter Berücksichtigung der Flächengewichtung. Ausreißer, die erheblich vom Mittelwert abweichen, werden eliminiert.

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.

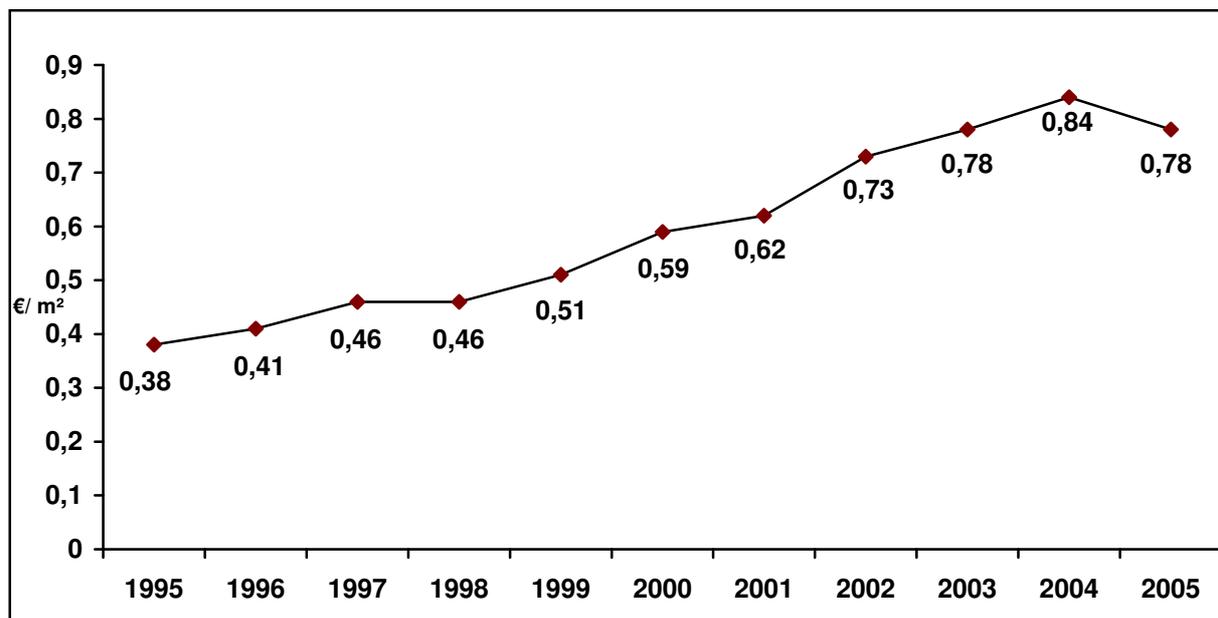


Abb. 25 Entwicklung der Kaufpreise für Ackerland

Der Durchschnittspreis bezieht sich auf alle getätigten Erwerbsvorgänge, wobei der Gesamtkaufpreis unter Berücksichtigung der Gesamtfläche ermittelt wurde. Dieser liegt im **Berichtsjahr 2005** für Ackerland bei **0,78 €/m²**, das sind **6 Cent pro Quadratmeter weniger als im Vorjahr**. Die niedrigsten gezahlten Ackerlandpreise liegen in Abhängigkeit von der Bodengüte bei 0,26 €/m², die höchsten gezahlten Ackerlandpreise bei 1,35 €/m². Die durchschnittliche **Ackerzahl der ausgewerteten Erwerbsvorgänge ist mit 49** ermittelt worden.



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 - 2005 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

Flächengrößen für Ackerland; 172 Kauffälle aus dem Jahr 2005

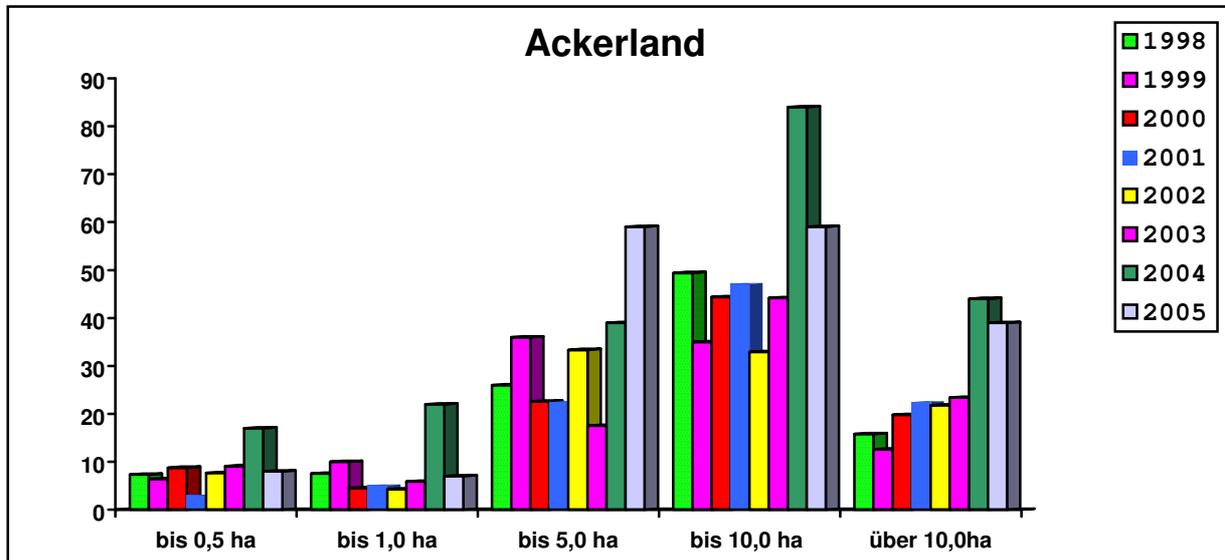


Abb. 26 Kauffälle nach Flächengröße 1998 bis 2005

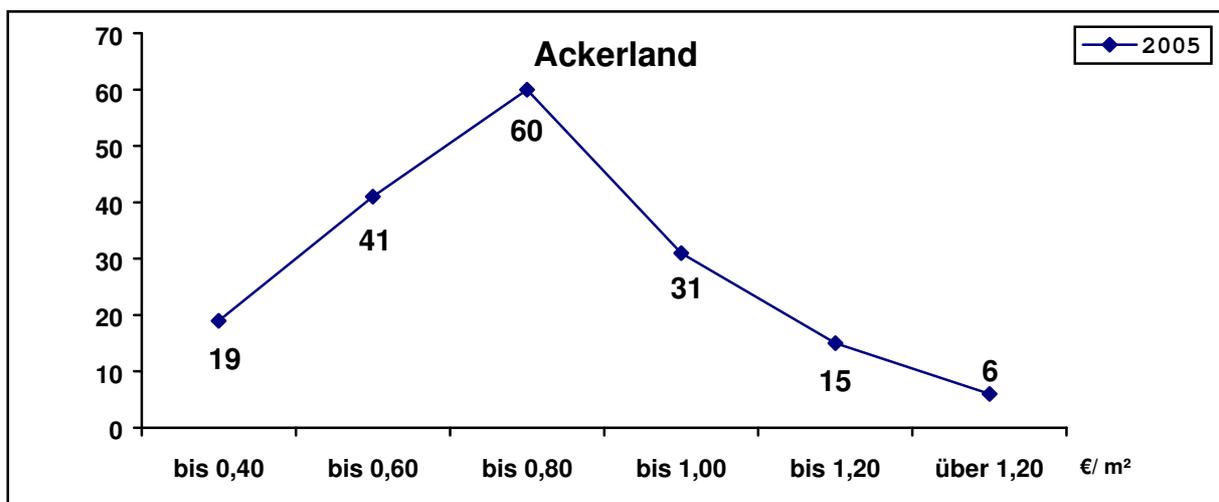


Abb. 27 Kauffälle nach Höhe des Kaufpreises in €/m²

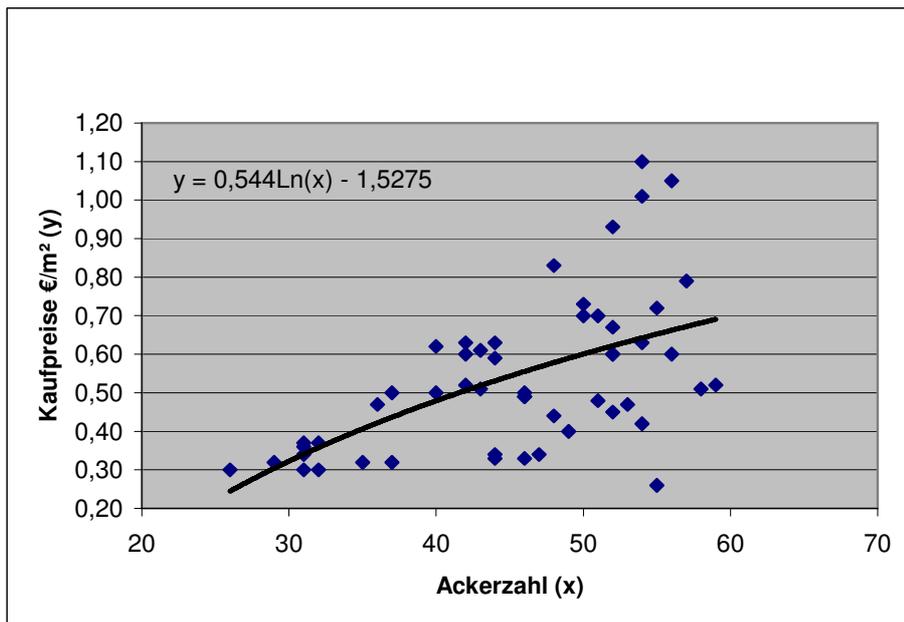


Abb. 28.1 Abhängigkeit der Kaufpreise für Ackerland von der Ackerzahl
Zonen : 2,3,4,5,6,7 (östlicher Teil des Landkreises)

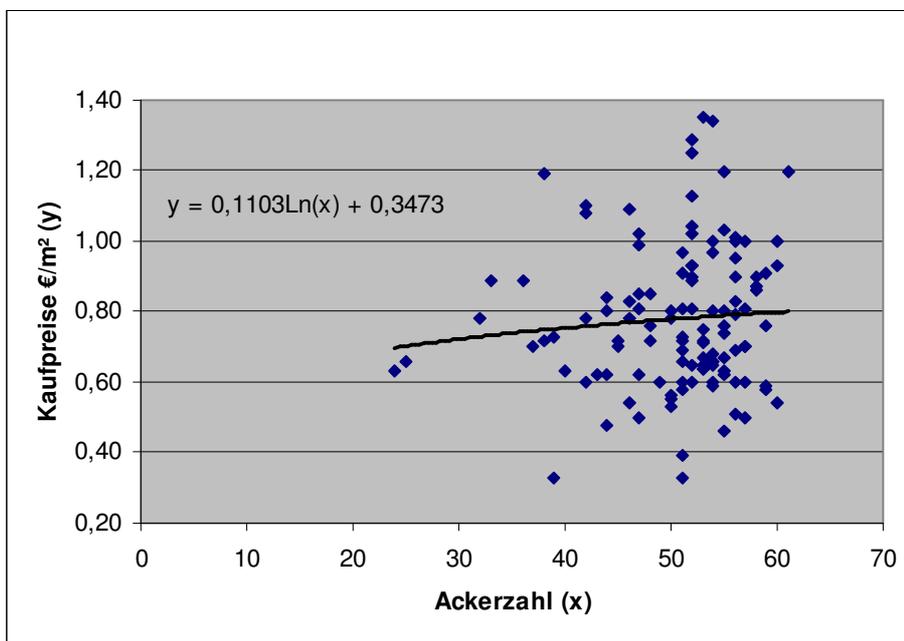


Abb. 28.2 Abhängigkeit der Kaufpreise für Ackerland von der Ackerzahl
Zonen : 1,8,9,10,11,12,13 (westlicher Teil des Landkreises)

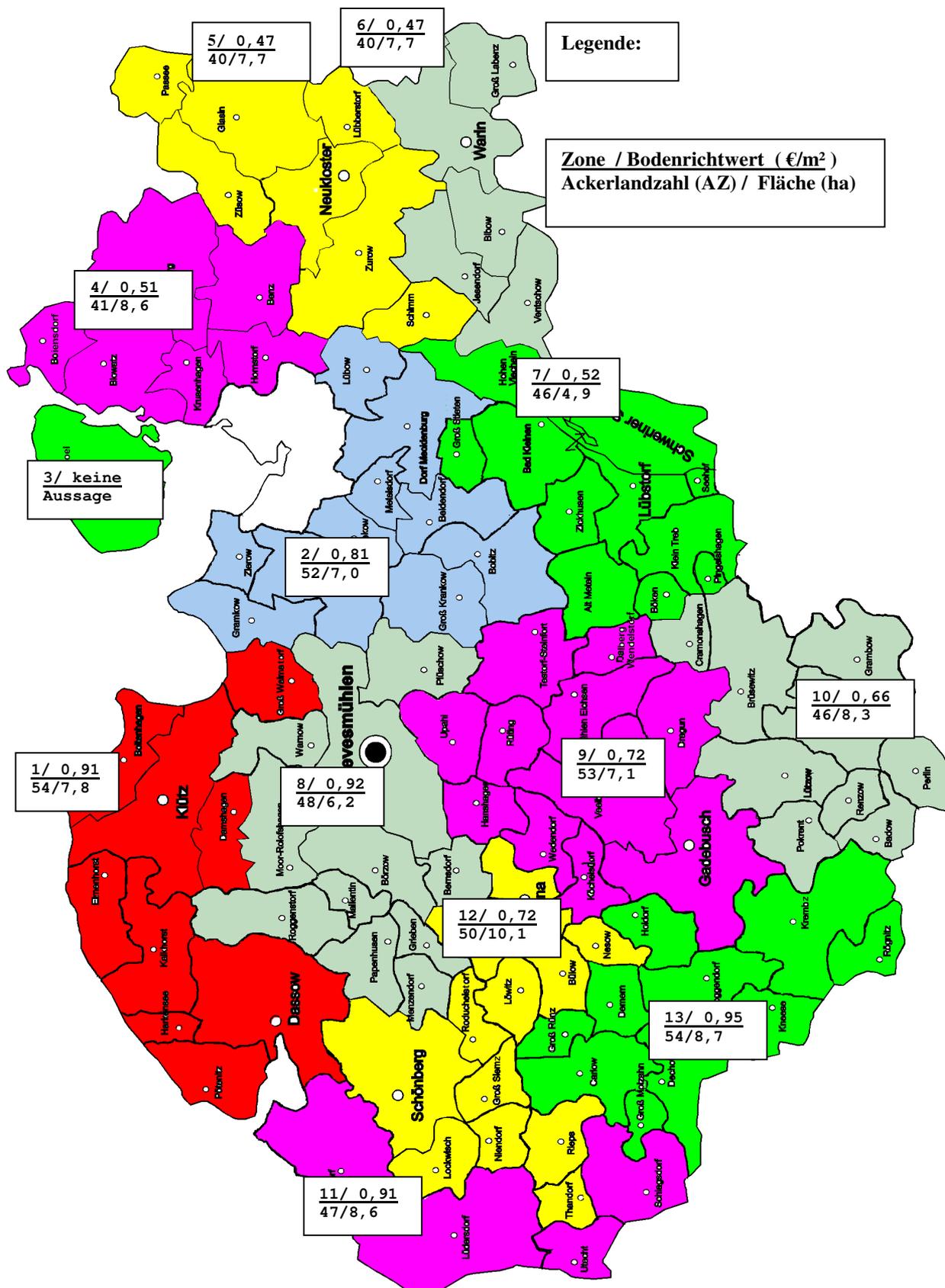


Abb. 29 Zonen - Ackerland

3.3.2.2 Grünland

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

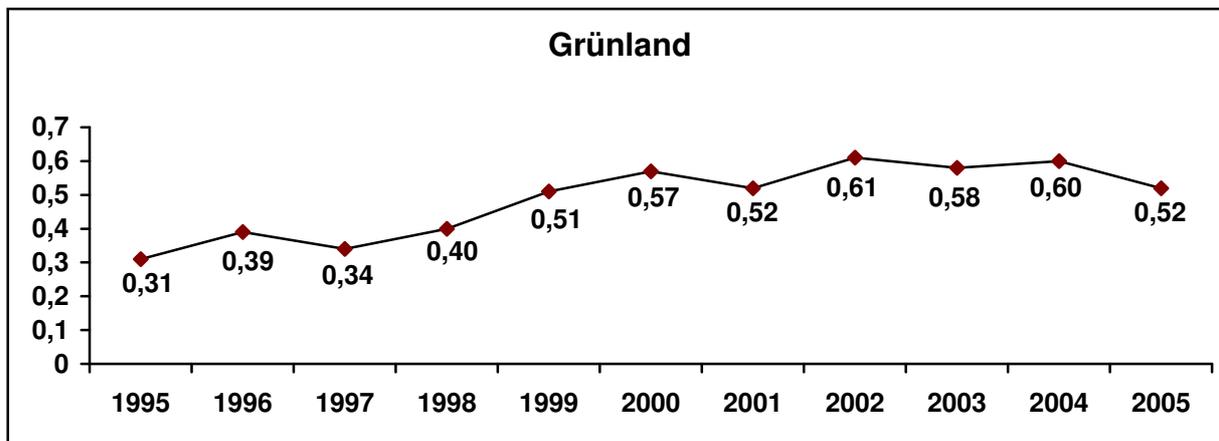


Abb. 30 Entwicklung der Kaufpreise in €/m² für Grünland

Der Durchschnittspreis bezieht sich auf die getätigten Erwerbsvorgänge. Er liegt im Berichtsjahr **2005** für **Grünland** bei **0,52 €/m²** und somit **8 Cent niedriger als im Vorjahr**. Die niedrigsten gezahlten Grünlandpreise liegen in Abhängigkeit von der Bodengüte **bei 0,20 €/m²**, die höchsten gezahlten Grünlandpreise bei **1,30 €/m²**. Die durchschnittliche **Grünlandzahl der ausgewerteten Erwerbsvorgänge ist mit 39** ermittelt worden. Diese Preisveränderungen weisen jedoch nicht nur auf allgemeine Bodenwertänderungen hin, sondern berücksichtigen auch, dass innerhalb eines Kalenderjahres auch unterschiedliche Grundstücksqualitäten verkauft worden sind.

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 - 2005 mit dem Basisjahr 1995 = 100 % ermittelt worden. Die Auswertung der Kaufpreise bezieht sich auf den tatsächlichen Kauffall, ohne Berücksichtigung der geographischen Lage.

Indexreihe Grünland

Jahr	Index (1995 = 100)
1995	100
1996	127
1997	110
1998	130
1999	166
2000	183
2001	171
2002	197
2003	184
2004	193
2005	167

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

Flächengrößen für Grünland; 102 Kauffälle aus dem Jahr 2005

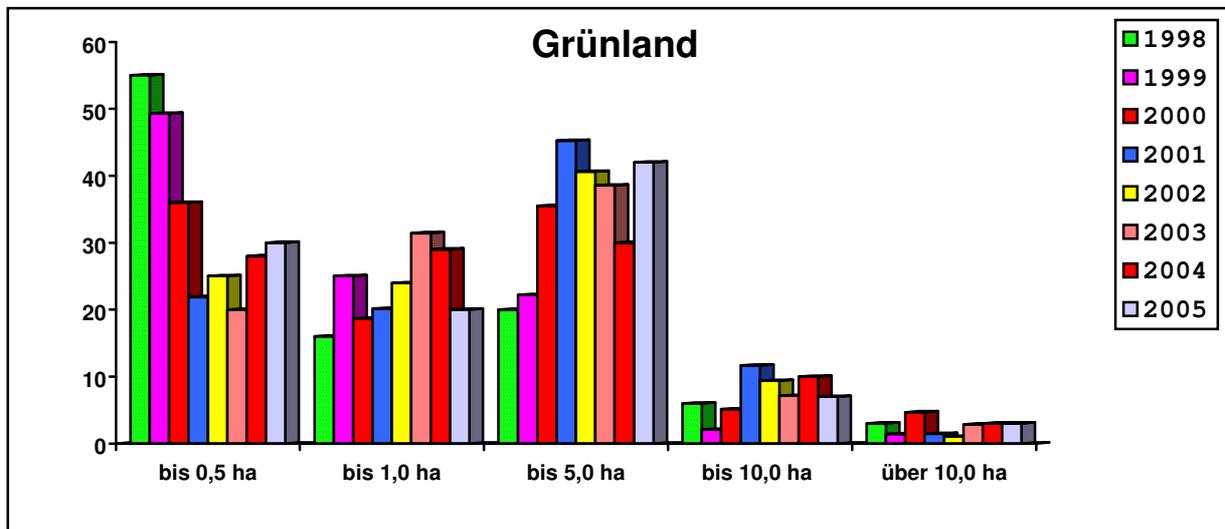


Abb. 31 Kauffälle nach Flächengröße 1998 bis 2005

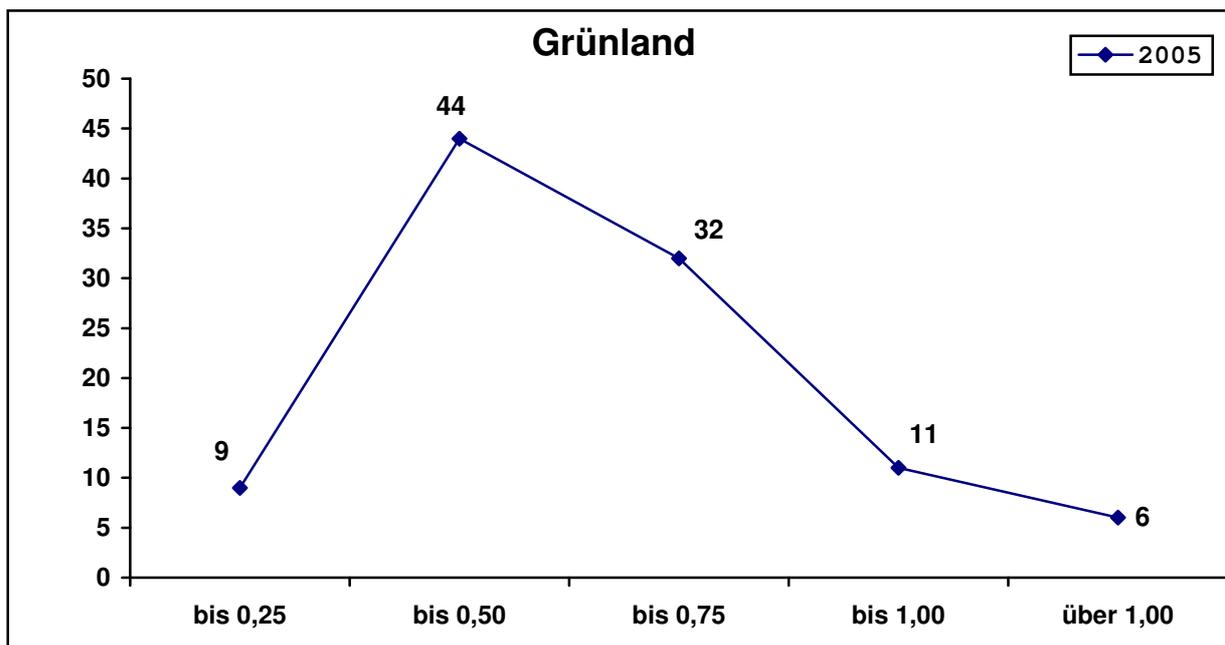


Abb. 32 Kauffälle nach Höhe des Kaufpreises in €/m²

Abhängigkeit der Kaufpreise für Grünland von der Grünlandzahl

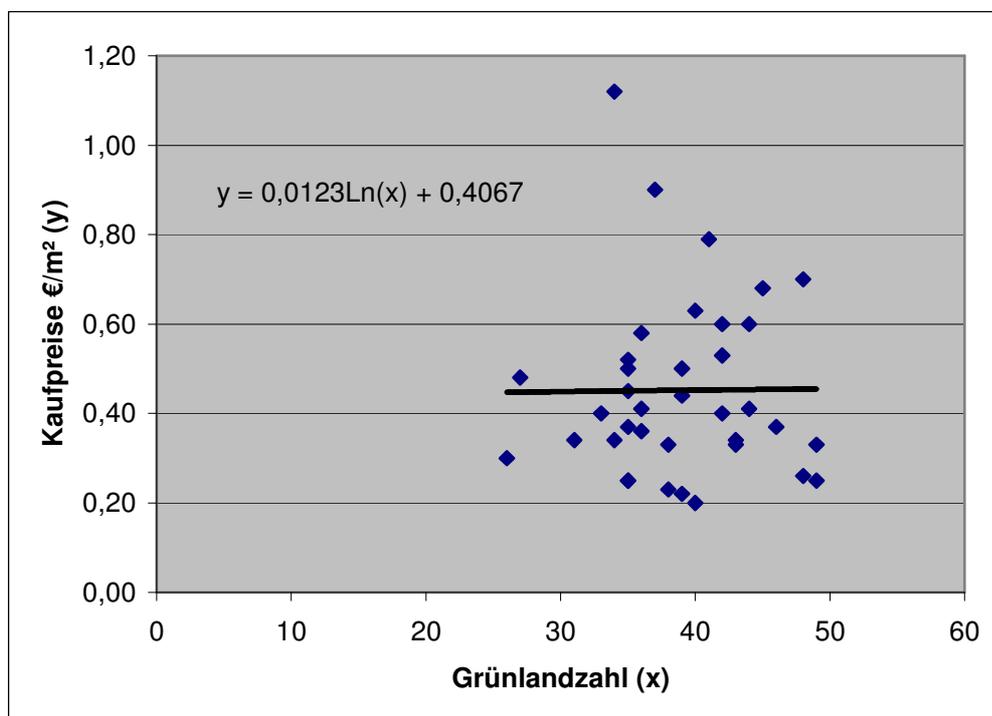


Abb. 33.1 Zonen: 2,3,4,5,6 und 7 (östlicher Teil des Landkreises)

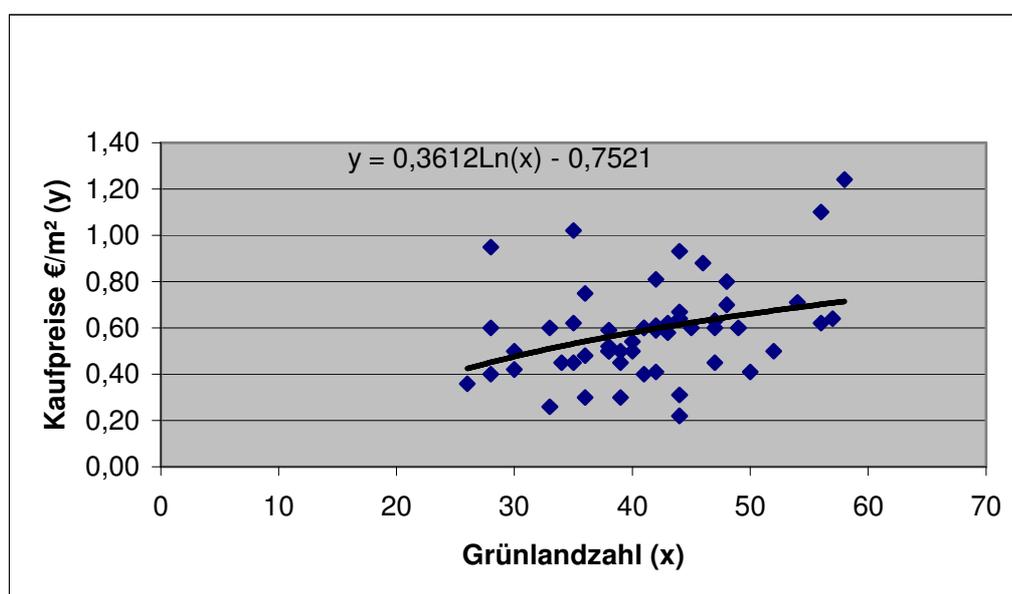


Abb. 33.2 Zonen: 1,8,9,10,11,12 und 13 (westlicher Teil des Landkreises)

3.3.3 Sonstige landwirtschaftliche Flächen

Brachland / Ödland

In Auswertung von 35 Erwerbsvorgängen für Brachland / Ödland konnte eine Spanne der Kaufpreise von 0,01 €/m² bis 0,60 €/m² ermittelt werden. Der **durchschnittlich** gezahlte Kaufpreis ist mit **0,15 €/m²** ermittelt worden.

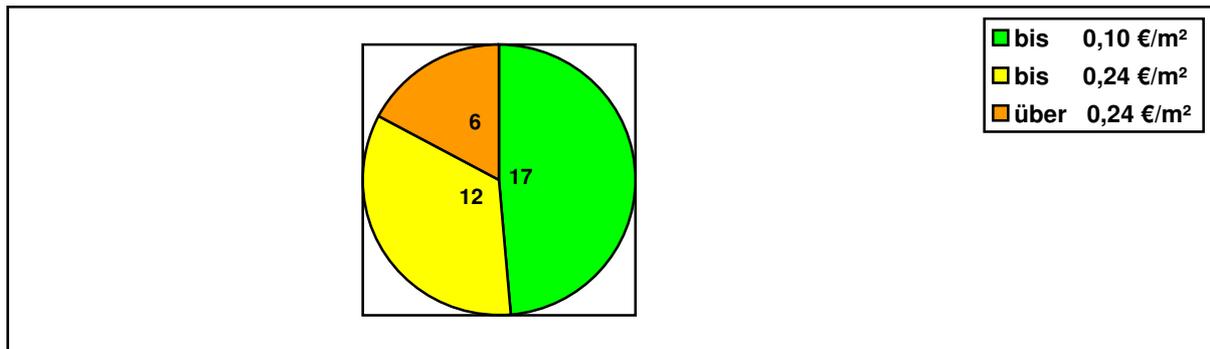


Abb. 35 In der Grafik ist die Häufigkeit in prozentualen Anteilen für Brachland/Ödland in Abhängigkeit der gezahlten Kaufpreise dargestellt.

Wasserflächen

Hier wurden 10 Kaufverträge ausgewertet. In Auswertung der Erwerbsvorgänge konnte eine **Spanne der Kaufpreise von 0,05 €/m² bis 1,50 €/m²** ermittelt werden. Der Gutachterausschuss weist in diesem Zusammenhang darauf hin, dass der Bodenwert für die Wasserflächen von der Nutzbarkeit und der Interessenlage des Erwerbers abhängig ist. **Der mittlere Kaufpreis für Wasserflächen beträgt 0,27 €/m².**

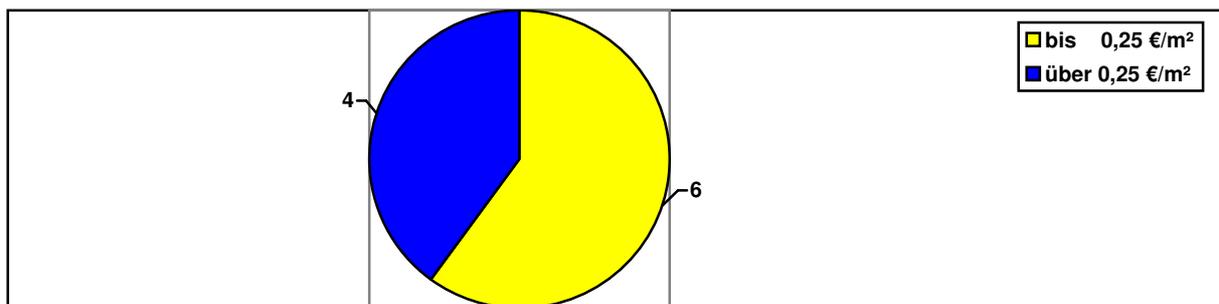


Abb. 36 Kauffälle in % nach Kaufpreishöhe

Waldflächen

Im Jahr 2005 wurden der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses 133 auswertbare Kauffälle übergeben, die forstwirtschaftliche Flächen betrafen. **Die Spanne der Kaufpreise reicht von 0,08 €/m² bis 1,02 €/m².** Der Bodenwert für Waldflächen hängt vom Bewuchs und Holzbestand ab. Bei einem sehr guten Bewuchs kann der Bodenwert auch höher liegen. **Durchschnittlich wurden 0,20 €/m² Waldfläche gezahlt.**

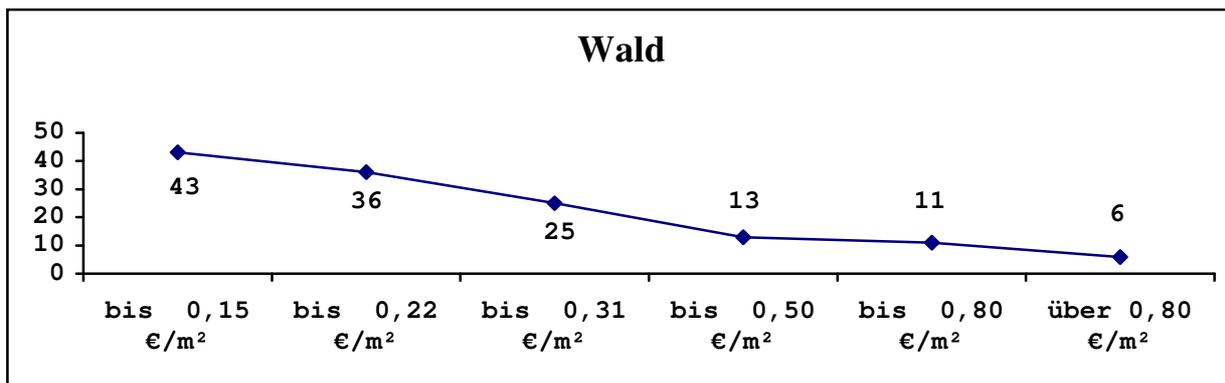


Abb. 37 Kauffälle nach Kaufpreishöhe

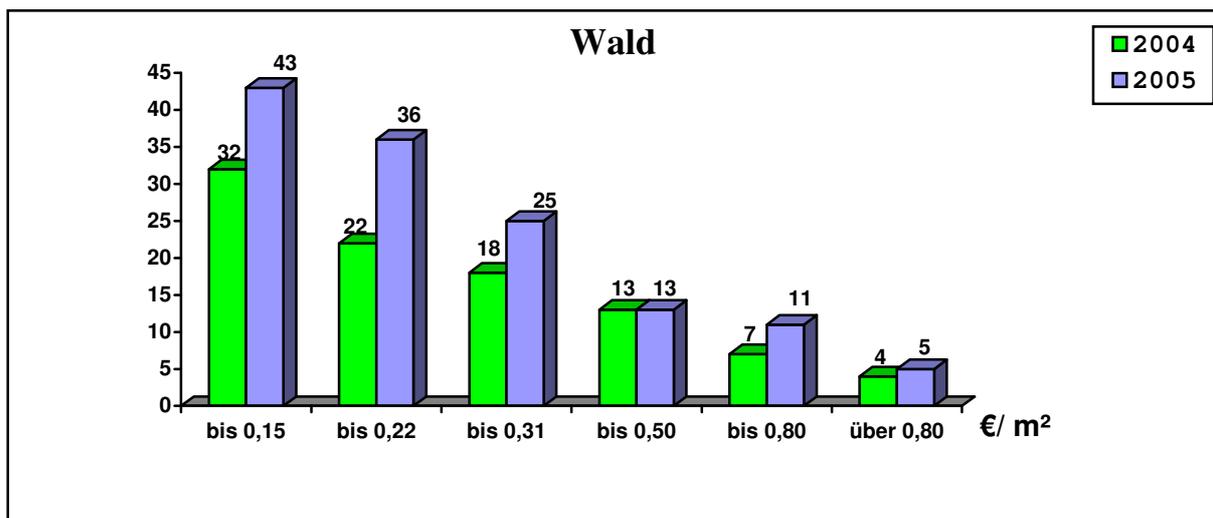


Abb. 38 Kauffälle für Waldflächen 2004 und 2005

Begünstigtes Agrarland

In Auswertung von 17 Erwerbsvorgängen für begünstigtes Agrarland zeigt sich, dass dieser Bodenwert besonders von der Lage abhängig ist. Die Kaufpreise reichten von **1,50 €/m² bis 10,00 €/m²** Grundstücksfläche. Der **Mittelwert** für begünstigtes Agrarland beträgt **3,00 €/m²**. Die durchschnittliche **Grundstücksfläche** liegt bei **1,3 ha**.

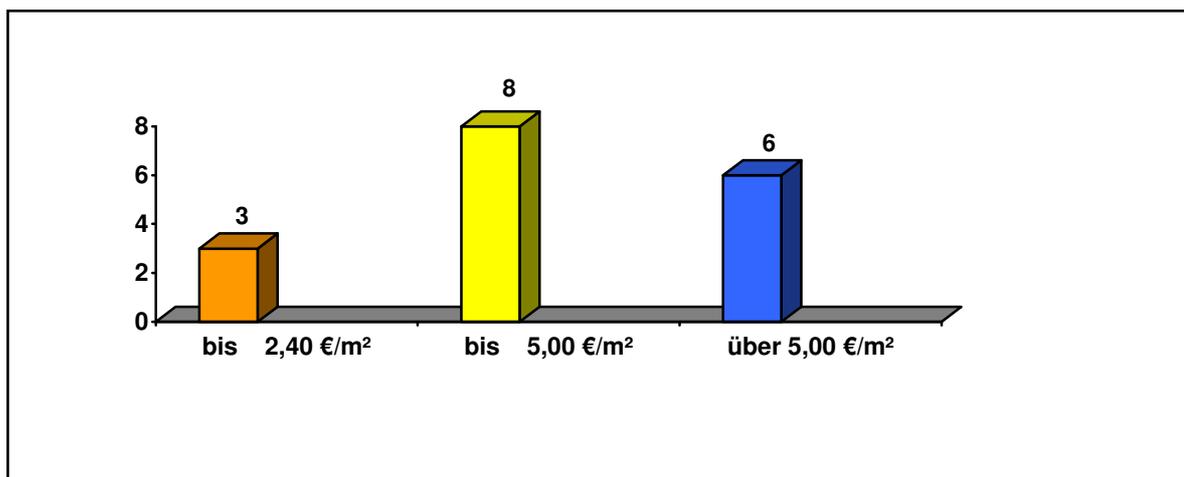


Abb. 39 Kaufpreise für begünstigtes Agrarland.

3.4 Sonstige Aussagen

Gartenland

In der Geschäftsstelle wurden **195 Kaufverträge** zu Gartenland 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 1.177 m²**.

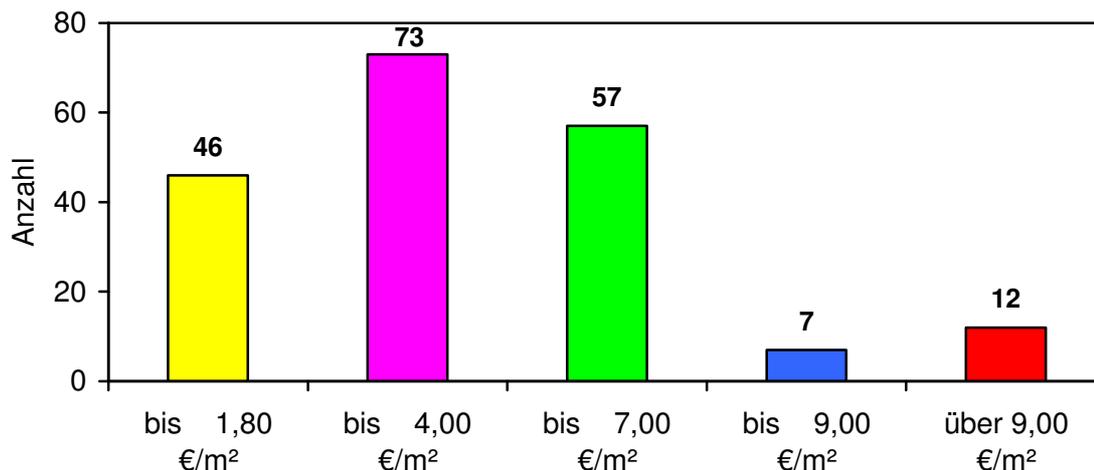


Abb. 40 In der Grafik ist die Häufigkeit in prozentualen Anteilen für Gartenland dargestellt.

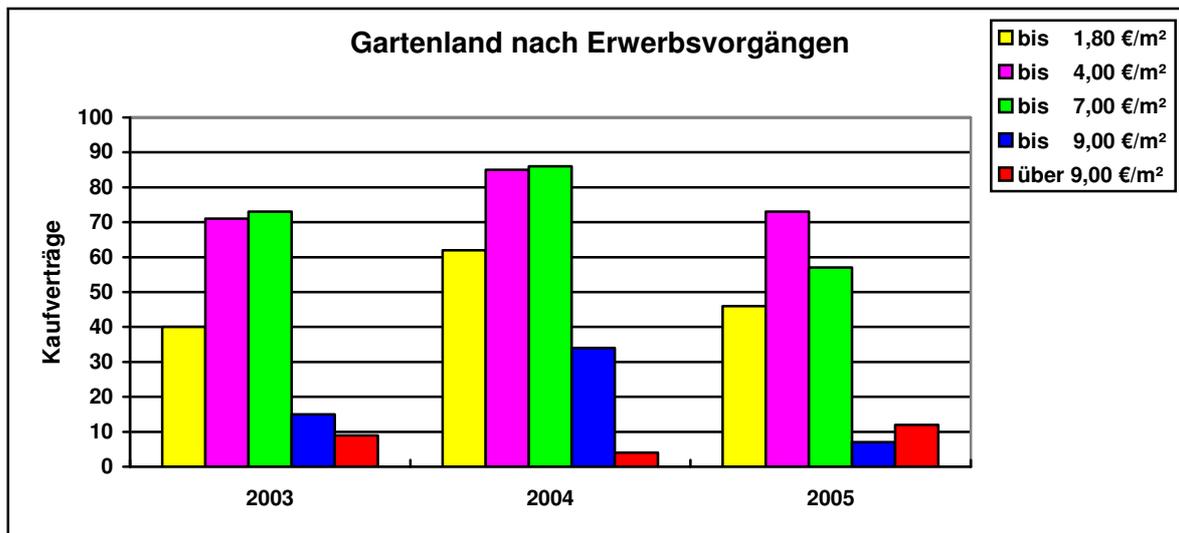


Abb. 41 In der Grafik ist die Häufigkeit der Kauffälle für Gartenland dargestellt.

Arrondierungsflächen

Arrondierungsflächen sind nach § 14 der Wert V nicht bebaubare Teilflächen, die zusammen mit einem angrenzenden Grundstück dessen bauliche Ausnutzung erhöhen oder einen ungünstigen Grenzverlauf verbessern. In der Geschäftsstelle wurden 95 Kaufverträge hierzu ausgewertet.

Art der unselbständigen Teilflächen	Nutzungsart	Anzahl	% des Baulandwertes Mittelwert (2/3 Spanne)	Systemdarstellung
hinter dem Grundstück liegende regel- oder unregelmäßige Flächen	Einfamilienhausgebiet	28	40 (17 – 98)	
seitlich gelegene Flächen	Einfamilienhausgebiet	11	37 (11 – 85)	
Splitterflächen regel- oder unregelmäßig in unterschiedlichen Lagen	Einfamilienhausgebiet	17	31 (12 – 100)	
Zufahrten	Einfamilienhausgebiet	6	53 (27 – 100)	
Arrondierung aus Wegen, Straßen zum Bauland (z.B. Vorgarten)	Einfamilienhausgebiet	8	39 (10 – 76)	
Arrondierung aus Bauland zu Wegen, Straßen, Stellplätzen in Abhängigkeit von der Intensität des Eingriffs	Einfamilienhausgebiet	25	88 (39 – 122)	

Bauerwartungsland

In Auswertung von 39 Kaufverträgen wurde eine Spanne der **Kaufpreise von 5,00 €/m² bis 60,70 €/m²** ermittelt. Der Gutachterausschuss weist in diesem Zusammenhang darauf hin, dass der Bodenwert für Bauerwartungsland vom Stand der Bauleitplanung und vom Wohnlandpreisniveau abhängig ist. Der **durchschnittliche Kaufpreis** für Bauerwartungsland beträgt **17,60 €/m²** Grundstücksfläche.

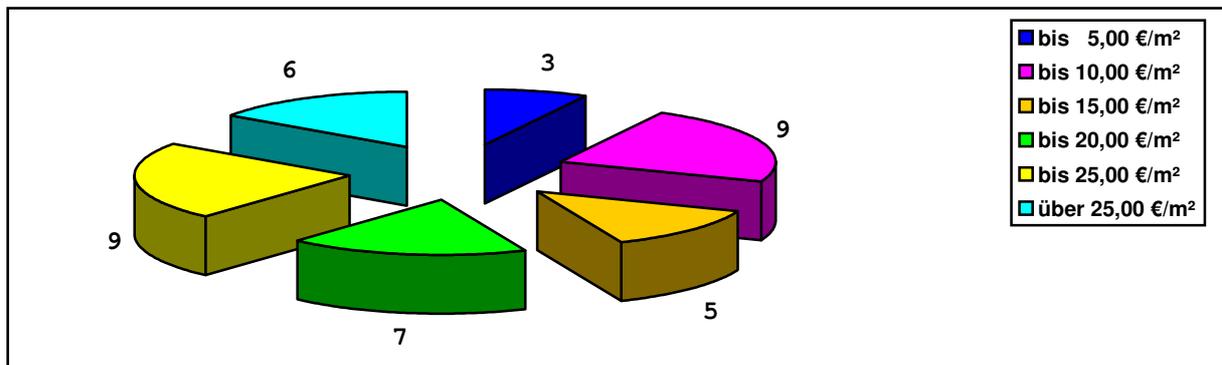


Abb. 42 Häufigkeit der Preise für Bauerwartungsland

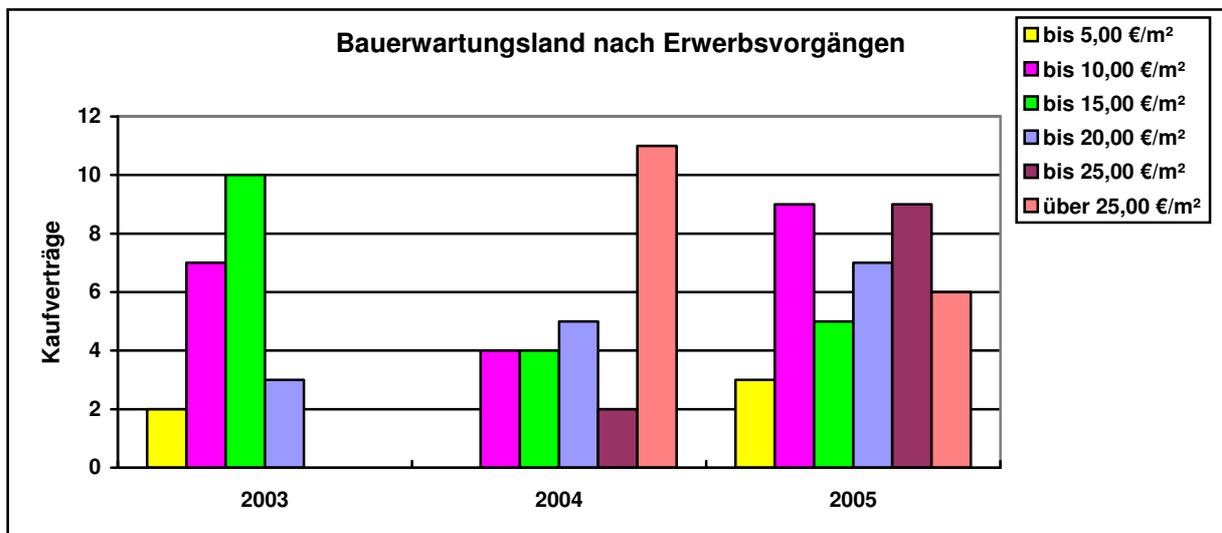


Abb. 43 Häufigkeit der Kauffälle für Bauerwartungsland nach Jahren

Rohbauland

Vom Gutachterausschuss wurden für Rohbauland 26 Kaufverträge ausgewertet. In Auswertung der getätigten Erwerbsvorgänge wurden Kaufpreise für Rohbauland in einer Splittungsbreite von **10,90 €/m² bis 69,50 €/m²** ermittelt. Der **durchschnittliche Kaufpreis** für Rohbauland beträgt **32,00 €/m²** Grundstücksfläche.

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

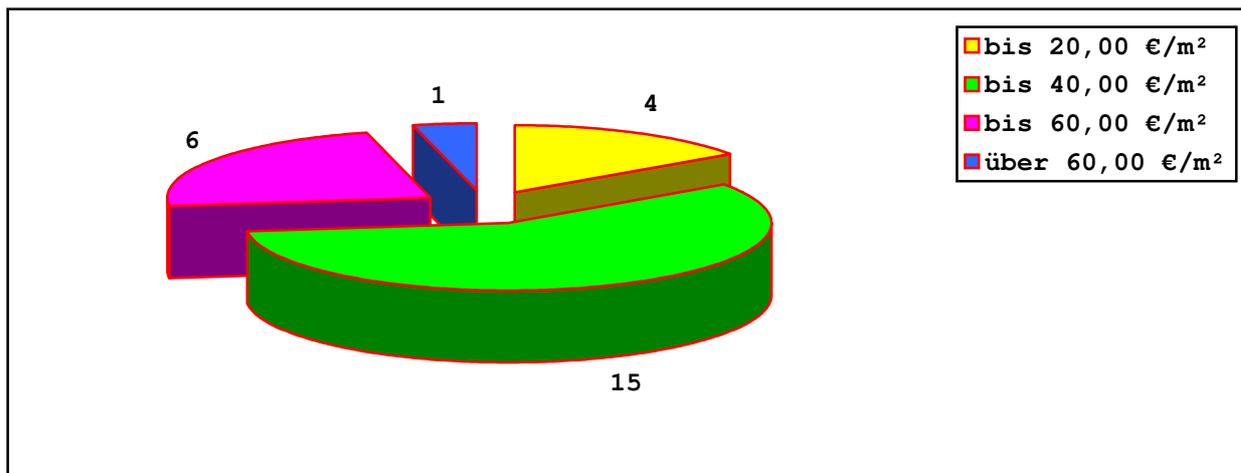


Abb. 44 Häufigkeit der Kaufpreise für Rohbauland

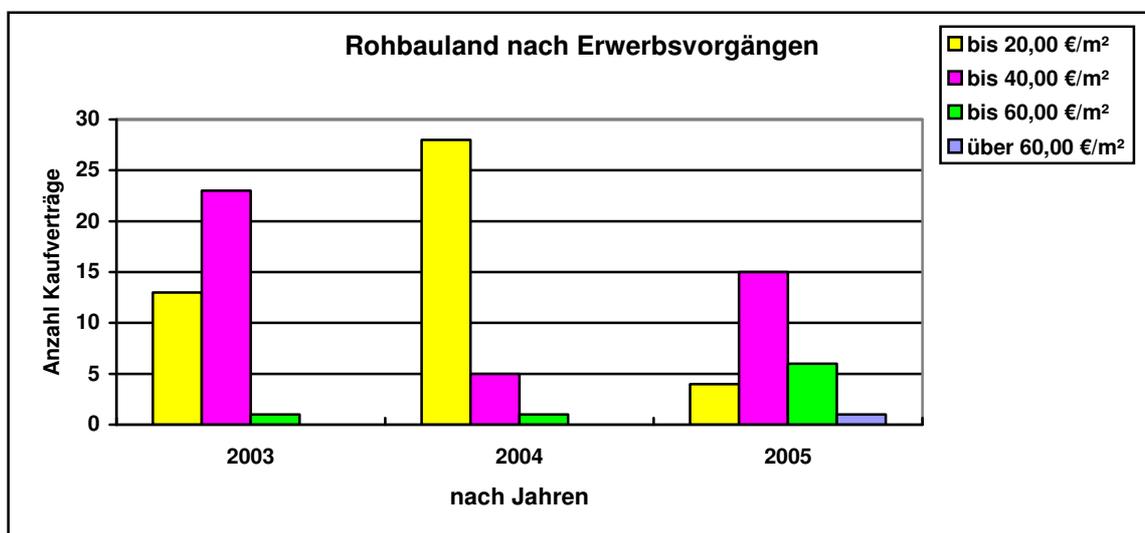


Abb. 45 Häufigkeit der Kauffälle für Rohbauland nach Jahren.

Straßenbauflächen

In Auswertung der 197 getätigten Erwerbsvorgänge wurden Kaufpreise für Straßenbauflächen in einer Splittingbreite von 0,09 €/m² bis 55,60 €/m² ermittelt. Der durchschnittliche Kaufpreis für Flächen, die zum Straßenbau angekauft worden sind, beträgt unter Berücksichtigung der Flächengewichtung 0,78 €/m² Grundstücksfläche.

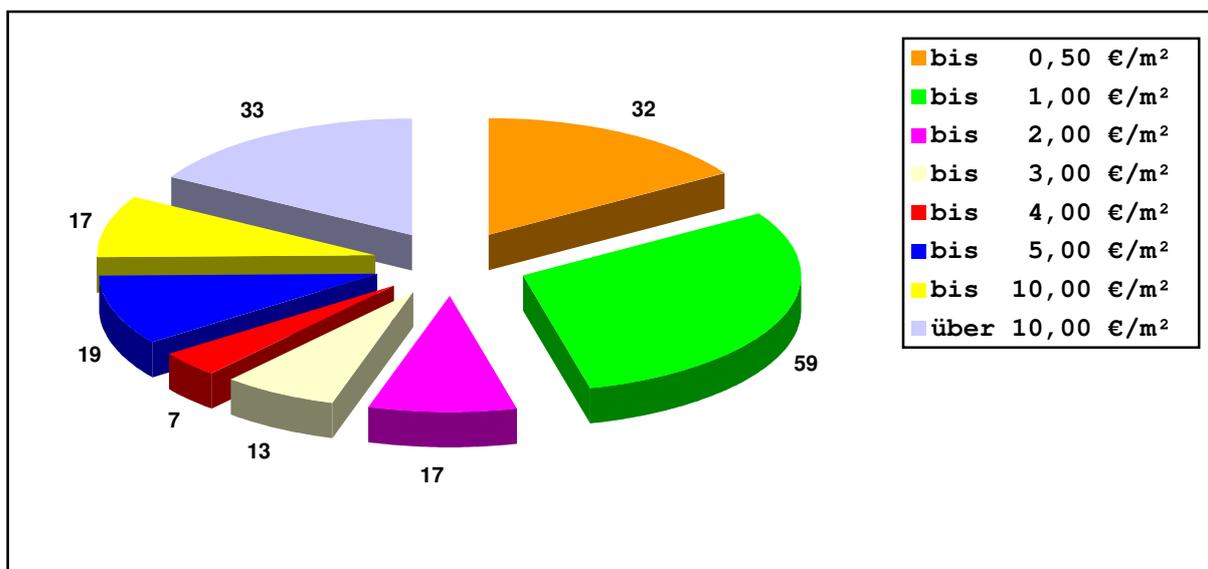


Abb. 46 Häufigkeit der Kaufpreise für Straßenbauflächen.

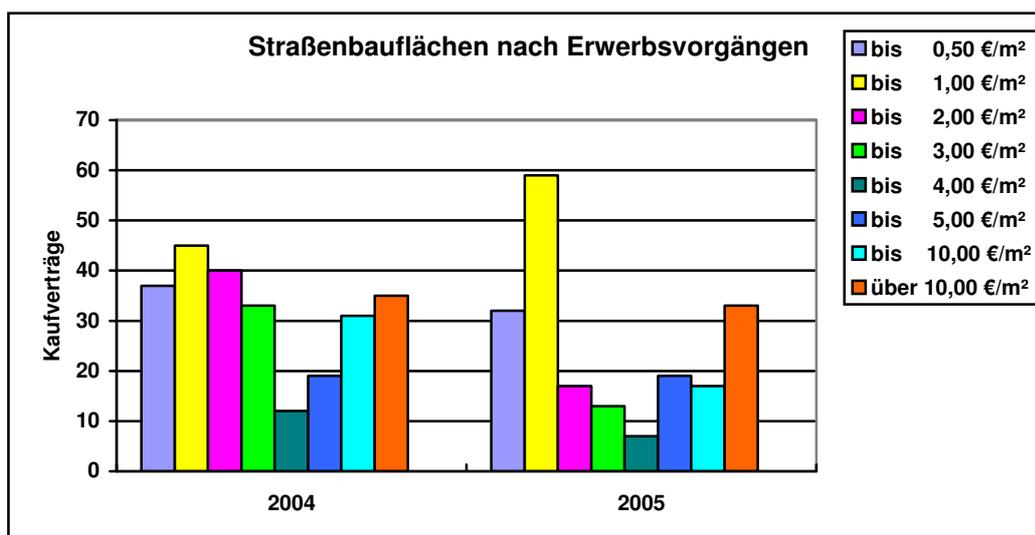


Abb. 47 Häufigkeit der Kauffälle für Straßenbauflächen nach Jahren.



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.

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. Der Gutachterausschuss hat zum Stichtag 31.12.2005 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	645 m² in einer Spanne von 250 m² bis 1.250 m²
ländliche Baugrundstücke	775 m² in einer Spanne von 340 m² bis 1.550 m²
Baugrundstücke in den Plangebieten	660 m² in einer Spanne von 350 m² bis 1.100 m²
Ferienhausgrundstücke	480 m² in einer Spanne von 250 m² bis 855 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	645 m² in einer Spanne von 250 m² bis 1.250 m²
40 m	ländliche Baugrundstücke	775 m² in einer Spanne von 340 m² bis 1.550 m²
35 m	Baugrundstücke im Plangebiet	660 m² in einer Spanne von 350 m² bis 1.100 m²
35 m	Ferienhausgrundstücke	480 m² in einer Spanne von 250 m² bis 855 m²

Soweit Bodenrichtwertzonen verwendet werden, sind diese zu begrenzen. Die Bodenrichtwerte und ggf. verwendete Bodenrichtwertzonen sind innerhalb des Zuständigkeitsbereichs des Gutachterausschusses mit eindeutigen Ordnungsnummern zu versehen. Die Begrenzung förmlich festgelegter Gebiete ist zu kennzeichnen; auf den Verfahrensgrund ist durch folgende Schriftzusätze hinzuweisen:

San = Sanierungsgebiet
Entw = Entwicklungsbereich

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

A = sanierungs- bzw. entwicklungsunbeeinflusster Zustand (Anfangswert)

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

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



4.2 Übersicht über die Bodenrichtwerte typischer Orte zum Stichtag 31.12.2005

Die hier aufgeführten Bodenrichtwerte beziehen sich auf baureife Grundstücke, bei denen keine Beiträge für die vorhandenen Erschließungsanlagen mehr erhoben werden (Stadtgebiete) oder bei denen Erschließungsbeiträge bereits gezahlt worden sind (neuerschlossene Grundstücke) oder sie sind durch || = 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: O = Oberzentrum; M = Mittelzentrum, MT = Mittelzentrum mit Teilfunktion, U = Unterzentrum, LZ = ländliches Zentrum, S = gelegen im Siedlungsraum eines größeren Zentrum.

Landkreis Stadt Gemeinde Ortsteil	Merkmale			Wohnflächen für den						Gemischte Bauflächen			Gewerbliche Bauflächen	
				individuellen Wohnungsbau			Geschoss- wohnungsbau							
	Ein- woh- ner in 1.000	Zen- tral- ität	andere	gute Lage	mittl. Lage	mäßi- ge Lage	gute Lage	mittl. Lage	mäßi- ge Lage	Dorf- gebie- te	Misch- gebie- te	Kern- gebie- te	Gewer- be- gebiete	Indu- strie- gebiete
€/m ²														
Grevesmühlen	11,0	M	Kreisstadt	I70I	(52)	(49)							(22)	
Bad Kleinen	3,7	LZ	Dorf		I49I									
Beckerwitz	0,4	-	Dorf		(66)	I44I								
Herren Steinfeld	0,5	S	Dorf		(58)	I53I								
Herrnburg	3,0	S	Dorf	(133)	(111)									
Schönberg	4,4	U	Stadt		(75)	I52I							(18)	
Selmsdorf	2,4	S	Dorf		(83)	I50I							(20)	
Tarnowitz	0,4	-	Dorf	(180)	I113I									



5. Zusammenfassung

Im vorliegenden Grundstücksmarktbericht wurden die wesentlichen Daten des Grundstücksmarktes 2005 im Landkreis Nordwestmecklenburg seitens des Gutachterausschusses 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 2005 wie folgt darstellen:

Es sind dem Gutachterausschuss im Jahre 2005 2.774 Vertragsabschlüsse über Eigentumsübertragungen zugeleitet worden, davon blieben 500 Kaufverträge aufgrund ungewöhnlicher bzw. persönlicher Verhältnisse unberücksichtigt, somit konnten **2.274 Verträge Eingang in die Kaufpreissammlung finden**. Das waren 94 Verträge weniger als im Vorjahr.

Insgesamt ist ein **Rückgang** des Flächenumsatzes von **ca. 30,0 %** zu verzeichnen, das trifft besonders für landwirtschaftliche Grundstücke zu. Mit einem Flächenumsatz in Höhe von 3.864 ha auf diesem Teilmarkt sind 1.921 ha landwirtschaftliche Flächen weniger verkauft worden als im Vorjahr. Im Berichtsjahr 2005 wurden für einen Quadratmeter **Ackerland 0,78 €** gezahlt, das waren 6 Cent weniger als im Vorjahr. Bei **Grünland** sank der Preis pro Quadratmeter Grundstücksfläche im gleichen Zeitraum von 0,60 € auf **0,52 €**.

Der **Geldumsatz blieb** mit **121,8 Mio.** Euro auf dem Niveau des Vorjahres. Rückläufig war der Geldumsatz auf dem Teilmarkt „unbebaute Grundstücke“. Dieser Verlust wurde durch erhöhte Umsätze auf dem Teilmarkt „bebaute Grundstücke“ ausgeglichen. Auf den übrigen Teilmärkten wurden die Geldumsätze des Vorjahres erreicht.

Eine **Konsolidierung der Bodenwerte** war in den Siedlungsschwerpunkten im Umland von Städten und entlang der Ostseeküste zu verzeichnen. Die Bodenpreisindexreihen für unbebaute Baugrundstücke zeigen nur minimale Erhöhungen gegenüber dem Vorjahr.

Im Berichtsjahr 2005 sind mit **57 Wochenend- und Ferienhaugrundstücken** 31 Objekte weniger verkauft worden als im Vorjahr. Standorte waren überwiegend Redewisch bei Boltenhagen, Boltenhagen, Kaltenhof auf Poel, Oertzenhof auf Poel, Timmendorf auf Poel, Barendorf bei Dassow. Dieser Teilmarkt ließ Kaufwerte im Bereich der Ostseeregion, nach Lage und Ausstattung der Wochenend- und Ferienhausgrundstücke, in einer Bandbreite **von 1.159,00 €/ m² Wohnfläche bis 2.935,00 €/ m² Wohnfläche** zu. Die Kaufpreise in den übrigen Regionen liegen tlw. erheblich niedriger.

Aus dem Teilmarkt freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser wurden 110 Kauffälle ausgewertet und 53 Kauffälle für Reihenhäuser und Doppelhaushälften. In den B-Plangebietten wurden für **freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser** pro Objekt **durchschnittlich 146.200,00 Euro** und für **Reihenhäuser und Doppelhaushälften** durchschnittlich **129.600,00 Euro** gezahlt. Die entsprechenden Gebäudefaktoren, durchschnittlicher Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche, wurden mit 1.330,00 €/m² bzw. 1.210,00 €/m² ermittelt.

Der Teilmarkt bei **Eigentumswohnungen** Erstverkäufe (Neubauten) beträgt rd. 62 % des Grundstückverkehrs von Eigentumswohnungen. Untersuchungen der Wohnflächenpreise von Eigentumswohnungen ergaben, dass die Käufer sich nach Ortslage, Größe, Wohnfläche und Ausstattung beim Kauf richten. 90% der abgeschlossenen Kaufverträge über Eigentumswohnungen befinden sich im Bereich der Ostseeregion. Die Eigentumswohnungen in dieser Region weisen Wohnungsgrößen von 49 m² bis 74 m² Wohnfläche auf. Die Kaufpreise liegen zwischen 1.700 €/m² Wohnfläche bis 2.100 €/m² Wohnfläche. Bevorzugte Eigentumswohnstandorte waren Redewisch, Boltenhagen, Tarnowitz, Oertzenhof und Barendorf.

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



Im Berichtsjahr hat sich der Immobilienmarkt im Landkreis Nordwestmecklenburg unterschiedlich entwickelt. Während sich die Kaufpreise für unbebaute Baugrundstücke weiter stabilisierten und die Kaufpreise für bebaute Grundstücke eine leicht rückläufige Tendenz aufwiesen, gaben die Kaufpreise für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke im Jahr 2005 stärker nach.

Beschluss

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in dem Landkreis Nordwestmecklenburg hat den Grundstücksmarktbericht 2005 in seiner Sitzung am 28.03.2006 beschlossen.

gez. König

Vorsitzender des Gutachterausschusses



Anlagen

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

Vorsitzender

Herr König, Horst
Itd. Kreisvermessungsdirektor im Landkreis Nordwestmecklenburg

1. Stellvertreter

Herr Niebisch, Roland
Kreisrechtsrat im Landkreis Nordwestmecklenburg

2. Stellvertreter

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

3. Stellvertreter

Herr Krause, Rudolf

4. Stellvertreter

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

ehrenamtliche Mitglieder

Herr Boje, Heiko
Sachgebietsleiter Wirtschaftsförderung und Tourismus im Landkreis Nordwestmecklenburg

Herr Drebitz, Uwe
Amt für Landwirtschaft Wittenburg

Herr John, Herbert
Forstoberinspektor im Forstamt Neukloster

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

Herr Klingels, Gerrit
Abteilungsleiter der Sparkasse Mecklenburg Nordwest

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

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

Frau Reemer, Gabriele
Steueramtfrau im Finanzamt Wismar

Frau Saitenmacher, Margot
freie Sachverständige für Wertermittlung

Herr Steinkamp, Volker
Marktbereichsleiter der Sparkasse Mecklenburg- Nordwest



Herr Dr. Strate, Rudolf
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

Herr Uebe, Volker
Architektenkammer M/V

Herr Wiegand, Karsten
freier Sachverständiger für Wertermittlung

Herr Wigger, Ludwig
freier Sachverständiger für landwirtschaftliche Wertermittlung

Frau Zecher, Petra
Kreisbauoberrätin im Landkreis Nordwestmecklenburg



2. Dienstleistungen des Gutachterausschusses

Zusätzlich zu diesem Grundstücksmarkt im Landkreis Nordwestmecklenburg können Interessenten und Teilnehmer am Grundstücksmarkt sich über den Wert von unbebauten und bebauten Grundstücken durch Gutachten des Gutachterausschusses, Auskunft über Bodenrichtwerte und Auszüge aus Bodenrichtwerttabellen sowie schriftliche Auskunft aus der Kaufpreissammlung gegen Gebühr informieren.

Gutachten:

Gutachten können über

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

beim Gutachterausschuss beantragt werden.

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

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

Auskunft über Bodenrichtwerte und Auszüge aus Bodenrichtwerttabellen:

Im Abschnitt 5.1. dieses Marktberichtes sind Hinweise und Informationen über Bodenrichtwerte enthalten. Jedermann kann mündlich oder schriftlich Auskunft über die Bodenrichtwerte und Vervielfältigungen der Bodenrichtwerttabellen durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erhalten. Für schriftliche Auskünfte werden Gebühren nach den gesetzlichen Bestimmungen erhoben.

Besondere Bodenrichtwerte:

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

Auskunft aus der Kaufpreissammlung:

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

Auskünfte aus der Kaufpreissammlung können auf schriftlichen Antrag von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Einzelfall erteilt werden, wenn ein berechtigtes Interesse dargelegt wird und die sachgerechte Verwendung der Daten gewährleistet erscheint. Das berechtigte Interesse und die sachgerechte Verwendung der Daten sind regelmäßig anzunehmen, wenn die Auskunft von einer Behörde zur Erfüllung ihrer Aufgaben oder von einem öffentlich bestellten 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.