

# Grundstücksmarktbericht 2023

## Landkreis Ludwigslust-Parchim



Mecklenburg-Vorpommern

Gutachterausschuss für  
Grundstückswerte im Landkreis  
Ludwigslust-Parchim

## **Beschluss**

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Ludwigslust-Parchim hat den Grundstücksmarktbericht 2023 nach Maßgabe der Gutachterausschusslandesverordnung Mecklenburg-Vorpommern (GutALVO M-V) vom 29.06.2011 am 30.03.2023 bestätigt und beschlossen.

**Herausgeber:** Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
im Landkreis Ludwigslust-Parchim - Gemeinsame Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse in der Landeshauptstadt Schwerin und dem Landkreis Ludwigslust-Parchim

**Hausanschrift:** Garnisonsstraße 1  
19288 Ludwigslust

**Postanschrift:** Landkreis Ludwigslust-Parchim  
Fachdienst 61  
Postfach 16 02 20  
19092 Schwerin

**Vorsitzende des Gutachterausschusses** Frau Großmann (03871) 722-6100

**Leiterin der gemeinsamen Geschäftsstelle** Frau Kobel (03871) 722-6101

**Kaufpreissammlung/Auskünfte** Frau Zengel (03871) 722-6102

**Kaufpreissammlung/Auskünfte** Frau Busch (03871) 722-6105

**Kaufpreissammlung/Auskünfte** Frau Mikoleit (03871) 722-6108

**Telefax:** (03871) 722-77-6102

**E-Mail:** gutachterausschuss@kreis-lup.de

**Internet:** <http://www.kreis-lup.de>  
→ Leben im Landkreis → Bauen und Wohnen → Grundstückswerte

**Schutzgebühr:** 40,- € pro Exemplar (gedruckte Form, per e-mail, auf CD)

kostenfrei Download unter:  
<https://www.geocms.com/geoshop-lk-ludwigslust-parchim/>

Kostenverordnung für Amtshandlungen der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und deren Geschäftsstellen (Gutachterausschusskostenverordnung -GAKostVO M-V) vom 12.03.2020 (GS M-V Gl. S 106), zuletzt geändert durch Berichtigung vom 07.04.2020 (GVOBl. M-V S. 192)

### **Vervielfältigung und Verbreitung:**

Der Bericht über den Grundstücksmarkt ist urheberrechtlich geschützt. Vervielfältigungen sind nur mit Genehmigung des Herausgebers gestattet. Auszugsweise Wiedergabe mit eindeutigen Quellenangaben verbunden mit der Zusendung eines Belegexemplars an den Herausgeber ist ohne Genehmigung gestattet.

**Fotonachweis:** Landkreis Ludwigslust-Parchim Fachdienst 61  
pixabay.de

**Satz und Layout:** Kremke Handelsges. mbH  
Am Kanal 4  
19372 Garwitz  
[www.kremke.de](http://www.kremke.de)

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1.</b>	<b>VORWORT</b>	<b>5</b>
<b>2.</b>	<b>ALLGEMEINES</b>	<b>7</b>
2.1	Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben	7
2.2	Rechtsgrundlagen	8
2.3	Grundstücksmarktbericht	9
2.4	Der Landkreis Ludwigslust-Parchim	9
<b>3.</b>	<b>ÜBERBLICK ÜBER DEN GRUNDSTÜCKsverkehr</b>	<b>11</b>
3.1	Anzahl der Erwerbsvorgänge	11
3.2	Flächenumsatz	13
3.3	Geldumsatz	14
3.4	Marktteilnehmer	16
<b>4.</b>	<b>ENTWICKLUNG AUF DEN GRUNDSTÜCKSTEILMÄRKTEN</b>	<b>17</b>
<b>4.1</b>	<b>Unbebaute Grundstücke</b>	<b>17</b>
4.1.1	Wohnbauland - Individueller Wohnungsbau	18
4.1.1.1	Werdendes Wohnbauland	21
4.1.1.2	Hinterland und Hausgärten	22
4.1.2	Gewerbebauland	23
<b>4.2</b>	<b>Bebaute Grundstücke</b>	<b>25</b>
4.2.1	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	26
4.2.2	Reihenhäuser und Doppelhaushälften	30
4.2.3	Eigentumswohnungen	33
4.2.3.1	Im komplexen Wohnungsbau - Baujahre 1957 bis 1991	36
4.2.3.2	In Mehrfamilienhäusern - Baujahr nach 1990 (Weiterverkauf)	36
4.2.3.3	In Gebäuden des individuellen Wohnungsbaus (Weiterverkauf)	36
4.2.3.4	In exponierten Lagen – Baujahre ab 2016	36
4.2.3.5	In Wohn- und Geschäftshäusern	36
4.2.4	Mehrfamilienhäuser	38
4.2.5	Wohn- und Geschäftshäuser	39
<b>4.3</b>	<b>Flächen der Land- und Forstwirtschaft</b>	<b>40</b>
4.3.1	Acker und Grünland	42
4.3.1.1	Einflussgrößen auf den Kaufpreis landwirtschaftlicher Nutzflächen	43
4.3.2	Forstwirtschaftliche Flächen und Holzungen	47
4.3.3	„Besondere“ Flächen der Land- und Forstwirtschaft	49
4.3.4	Ausgleichsflächen	49
4.3.5	Unland als Landschaftselement	50
<b>4.4</b>	<b>Weitere Untersuchungen</b>	<b>51</b>
4.4.1	Unland	51
4.4.2	Gemeinbedarfsflächen	52
4.4.3	Arrondierungsflächen	53
4.4.4	Sport- und Erholungsflächen	55
4.4.5	Eigentumsgärten in den Städten	55
4.4.6	Wochenend – und Ferienhausgebiete	56
4.4.7	Wohnen im Außenbereich (Alleinlagen)	56
4.4.8	Abbauflächen	57
4.4.9	„Erneuerbare Energien“ - Flächen zur Errichtung von Anlagen	58

<b>5.</b>	<b>WEITERE WERTERMITTLUNGSRELEVANTE DATEN</b>	<b>60</b>
5.1	Sachwertfaktoren	60
5.2	Liegenschaftszinssätze	62
5.3	Ertragsfaktoren	64
5.4	Umrechnungskoeffizienten Grundstücksgröße	64
5.5	Vergleichswert bebauter Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus mit begrenztem Wertanteil der baulichen Anlagen	65
5.5.1	Abrisswürdige Bausubstanz	66
5.5.2	Kernsanierungsbedürftige Bausubstanz	66
5.5.3	Bebauung mit umfassendem Sanierungs- und Modernisierungsbedarf	67
5.6	Pachtzins und Nutzungsentgelte	68
5.6.1	Nutzungsentgelte für Garten- und Wochenendhausgrundstücke sowie Garagenflächen	68
5.6.2	Pachtzins für Kleingartenanlagen	68
<b>6.</b>	<b>BODENRICHTWERTE</b>	<b>69</b>
6.1	Definition Bodenrichtwerte	69
6.2	Bodenrichtwerte für Acker und Grünland 2019 - 2022	70
6.3	Bodenrichtwert für forstwirtschaftliche Flächen	77
<b>ANHANG</b>		
	Anlage Dienstleistungen des Gutachterausschusses - Geschäftsstelle –	78
	Anschriften benachbarter Gutachterausschüsse	81

## 1. VORWORT

### *Rückblick*

Nach dem ereignisreichen Jahr 2022 und gleichzeitig einem Jahr ohne Grundstücksmarktbericht folgt nun endlich wieder eine Auswertung des Immobilienmarktes im Landkreis Ludwigslust-Parchim. Hinter uns liegen die Corona-Pandemie, der andauernde Krieg in der Ukraine und eine erneute Krise im Bankenwesen. Damit gingen steigende Energiepreise, steigende Zinsen, Probleme bei Lieferketten und sich rapide erhöhende Baupreise einher. Die Folgen sind seit Monaten durch sinkende Neubauprojekte am Immobilienmarkt und Bauträgerfinanzierungen auf einem niedrigen Niveau zu spüren. War es das nun mit dem Immobilienboom? Wie haben sich die veränderten Rahmenbedingungen im vergangenen Jahr bemerkbar gemacht. Dies versucht der diesjährige Grundstücksmarktbericht aufzuzeigen.

### *ImmoWertV 2021*

Am 1. Januar 2022 ist die neue Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14. Juli 2021 in Kraft getreten. Mit ihr soll stärker als bisher sichergestellt werden, dass die Ermittlung der Bodenrichtwerte und der sonstigen der für die Wertermittlung erforderlichen Daten bundesweit nach einheitlichen Grundsätzen erfolgt.

Bisher waren die entsprechenden Vorgaben auf sechs Regelwerke verteilt: ImmoWertV 2010, Bodenrichtwertrichtlinie (BRW-RL), Sachwertrichtlinie (SW-RL), Vergleichswertrichtlinie (VW-RL), Ertragswertrichtlinie (EW-RL) und Teile der Wertermittlungsrichtlinien 2006. Diese wurden nun in der neuen Verordnung (ImmoWertV 2021) zusammengefasst.

### *Grundsteuer*

Mit der Verabschiedung des Gesetzespakets zur Reform der Grundsteuer Ende 2019 ist der Bundesgesetzgeber seiner Verantwortung gerecht geworden, die Grundsteuer als bedeutende Einnahmequelle für die Städte und Gemeinden weiterhin zu erhalten, die diese einsetzen um Schulen zu sanieren, Straßen und Spielplätze zu bauen, sowie Feuerwehr und Krankenhäuser vorzuhalten.

Das Ziel ist eine gerechtere Besteuerung auf Basis aktueller Grundstückswerte. Dafür haben die Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse in aufwendiger Vorarbeit mit flächendeckenden Bodenrichtwerten die Grundlage geschaffen und für diese den Stichtag ebenfalls auf den 1. Januar abgestellt. Ab dem 1. Januar 2025 wird die Grundsteuer dann auf Grundlage des neuen Rechts erhoben.

### *Aktuelles*

Im Berichtsjahr 2022 verzeichneten wir im Vergleich zum Vorjahr insgesamt 21% weniger Kaufverträge im Landkreis. Besonders stark ist der Rückgang bei unbebauten Bauflächen zu beobachten. Dieser Teilmarkt erreicht nur rund 75 % der Fallzahlen der Vorjahre.

Der Flächenumsatz ist mit knapp 3.100 ha um 43% zurückgegangen. Der Großteil fällt hier in den Bereich Land- und Forstwirtschaft, hier erreicht der Flächenumsatz nur 50 bis 60 % der Vorjahre, verbunden mit einem gleichzeitigen Rückgang des Geldumsatzes um 40 % zum Vorjahr.

Hingegen ist der Geldumsatz insgesamt im Auswertungsjahr 2022 im Vergleich zum Vorjahr 2021 annähernd gleichgeblieben, verzeichnet aber zum Jahr 2020 ein Plus von 58 % bei stark rückläufigen Kauffallzahlen für bebaute Grundstücke und unbebaute Bauflächen. Das liefert einen ersten Hinweis auf das weiterhin gestiegene Preisniveau in diesem Marktsegment.

Beim Geldumsatz für bebaute Grundstücke und Wohnungs- und Teileigentum ist ein Anstieg von 40 % gegenüber dem letzten Berichtsjahr 2020 zu verzeichnen. Dieser steht einem Zuwachs der Fallzahlen von nur 18% gegenüber. An dieser Stelle soll nicht unerwähnt bleiben, dass im Jahr 2021 die Fallzahlen für dieses Marktsegment mit 460 Verträgen einen Höchstwert erreicht haben und um 88 % höher lagen als im Berichtsjahr.

Die Fallzahlen der Reihen- und Doppelhäuser sind zum Jahr 2021 um ca. 35 % unter das Niveau des Jahres 2020 gesunken. Bei den Ein- und Zweifamilienhäusern konnte ein Rückgang der Kauffälle um 13 % zum Vorjahr 2021 festgestellt werden. In den Jahren 2019 bis 2021 waren die Fallzahlen auf gleichbleibend hohem Niveau.

Der Geldumsatz für bebaute Grundstücke und Wohnungs- und Teileigentum liegt auf dem Vorjahresniveau. Gegenüber dem Jahr 2020 ist ein Anstieg um rund 45 % zu verzeichnen bei teilweise ähnlichen Kauffallanzahlen.

Ebenso erreicht der Geldumsatz im Berichtsjahr bei unbebauten Grundstücken das Niveau des Vorjahres, ist aber im Vergleich zum Jahr 2020 um 58 % gestiegen ist, obwohl der Flächenumsatz einen starken Rückgang verzeichnet.

#### *Ausblick*

Pressestimmen sprechen von einem erreichten Wendepunkt bei der Preisexplosion am Immobilienmarkt. Die Marktentwicklung im letzten Quartal des vergangenen Jahres zeigt für den Landkreis Ludwigslust-Parchim ein Abflachen der Preiskurve und lässt eine Entwicklung in diese Richtung erahnen. Die Veröffentlichungen der statistischen Ämter geben ebenfalls erste Hinweise, die auf eine Beruhigung des Marktes hindeuten. Wir werden sehr gespannt und mit großer Neugier die Entwicklung verfolgen.

Weiterhin werden wir erwarten, ob die Immobilienwertanweisung (ImmoWertA) als ergänzende Arbeitsgrundlage zur neuen ImmoWertV uns zur Verfügung gestellt wird.

Turbulent waren die vergangenen Jahre. Daher nutze ich die Gelegenheit mich an dieser Stelle bei allen für die gute Zusammenarbeit unter teilweise ganz besonderen Umständen zu bedanken, verbunden mit dem Wunsch die Arbeit des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle weiterhin gemeinsam zu gestalten.

Die Vorsitzende des Gutachterausschusses im Landkreis Ludwigslust-Parchim

*Jana Großmann*

## 2. ALLGEMEINES

### 2.1 Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sind aufgrund des Baugesetzbuches eingerichtet. Sie sind unabhängige und nicht an Weisungen 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 insbesondere:

- Erstellen von Gutachten über den Verkehrswert von unbebauten und bebauten Grundstücken sowie Rechten an Grundstücken,
- Ermittlung von Bodenrichtwerten und
- Ermittlung 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 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 personenbezogene Daten der Kaufpreissammlung werden vertraulich behandelt und unterliegen dem Datenschutz.

Nach der Landesverordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte ist in Mecklenburg-Vorpommern für den Bereich der kreisfreien Städte und der Landkreise jeweils ein selbständiger und unabhängiger Gutachterausschuss zu bilden. Die Gutachterausschüsse bedienen sich zur Unterstützung ihrer Arbeiten einer Geschäftsstelle, die beim Landkreis Ludwigslust-Parchim ein eigenständiger Fachdienst ist.

Die Geschäftsstellen führen nach Weisung des Gutachterausschusses folgende Arbeiten durch:

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

Daneben sind die Geschäftsstellen für die Antragsannahme 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.

## 2.2 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr.6) geändert worden ist.
- Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken - Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)
- Landesverordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Gutachterausschusslandesverordnung – GutALVO M-V) vom 29. Juni 2011 (GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. B 213-1-8)
- Kostenverordnung für Amtshandlungen der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und deren Geschäftsstellen (Gutachterausschusskostenverordnung – GAKostVO M-V) vom 12.03.2020 (GS M-V Gl. S. 106), zuletzt geändert durch Berichtigung vom 07.04.2020 (GVOBl. M-V S. 192)

## 2.3 Grundstücksmarktbericht

Der vorliegende Jahresbericht über den Grundstücksmarkt für den Bereich des Landkreises Ludwigslust-Parchim ist vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte auf der Grundlage der bei seiner Geschäftsstelle geführten Kaufpreissammlung beschlossen worden.

Aufgabe dieses Marktberichtes ist es nicht, Prognosen über das Marktgeschehen bei Immobilien zu erstellen. Vielmehr besteht seine Zielsetzung darin, einen Überblick über den Grundstücksverkehr des zurückliegenden Jahres zu geben und so für diesen Zeitraum den Bestandsumschlag und die Preisentwicklung von Grundstücken zu beschreiben. Damit soll der Grundstücksmarkt Käufern und Verkäufern sowie kommunalen, staatlichen und allen anderen interessierten Stellen transparent gemacht werden.

## 2.4 Der Landkreis Ludwigslust-Parchim

Der Grundstücksmarkt einer Region wird vor allem von der Wirtschaftsstruktur, der Bevölkerungsdichte, der Verkehrserschließung und der Arbeitsmarktsituation beeinflusst.

### Lage

Der Landkreis Ludwigslust-Parchim, mit seiner Kreisstadt Parchim, liegt im südwestlichen Teil des Landes Mecklenburg-Vorpommern und grenzt vom Nordwesten bis zum Südosten an die Länder Schleswig-Holstein, Niedersachsen und Brandenburg. Im Norden und Osten hat der Landkreis Ludwigslust-Parchim seine Grenze zu den Landkreisen Nordwestmecklenburg, Rostock und Mecklenburgische Seenplatte und zur Landeshauptstadt Schwerin.

Die Verwaltung des Landkreises ist an den Standorten Parchim und Ludwigslust angesiedelt. Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses hat ihren Sitz am Standort Ludwigslust. Der Landkreis unterhält in einigen Städten und Amtsverwaltungen Bürgerbüros.

Durch den Landkreis verlaufen die Autobahnen A 24 mit 90 km und die A 14. Letztere stellt die Verbindung zwischen der A 24 und der Ostseeautobahn A 20 her. Die Anbindung Richtung Magdeburg ist zurzeit noch nicht gegeben. Das nördliche Teilstück der A 14 endet in Karstädt. Die A 24 verbindet die Städte Hamburg und Berlin. Hierdurch ist der Einfluss des Wirtschaftsraumes von Hamburg insbesondere für den westlichen Teil des Landkreises wirksam.



## Einwohnerzahl und Fläche

Der Bericht des Statistischen Landesamtes Mecklenburg-Vorpommern weist per 31.12.2021 für das Gebiet des Landkreises Ludwigslust-Parchim 211.899 Einwohner aus. Der Landkreis Ludwigslust-Parchim untergliedert sich administrativ in 5 amtsfreie Städte und 15 Ämter. Die nachfolgende Tabelle gibt Auskunft über die Zahl der Einwohner und die Flächen der amtsfreien Städte und Gemeinden der Ämter.

Stadt/Amt	Anzahl der Gemeinden	Einwohner			Fläche		Einwohner je km <sup>2</sup>
		Anzahl		Anteil in %	in km <sup>2</sup>	Anteil in %	
		31.12.2019	31.12.2021				
Stadt Boizenburg	1	10.730	10.689	5,04	47	0,99	227
Stadt Hagenow	1	12.175	12.146	5,73	68	1,43	179
Stadt Ludwigslust	1	11.950	12.070	5,70	79	1,66	153
Stadt Lübbtheen	1	4.655	4.686	2,21	120	2,52	39
Stadt Parchim	1	17.773	17.467	8,24	125	2,62	140
Amt Boizenburg-Land	11	7.284	7.242	3,42	258	5,41	28
Amt Crivitz	17	25.038	25.096	11,84	485	10,17	52
Amt Dömitz-Malliß	7	8.460	8.454	3,99	258	5,41	33
Amt Eldenburg Lübz	10	12.201	12.155	5,74	403	8,45	30
Amt Goldberg-Mildenitz	5	6.524	6.409	3,02	246	5,16	26
Amt Grabow	13	10.790	10.702	5,05	363	7,61	30
Amt Hagenow-Land	20	8.504	8.600	4,06	337	7,07	26
Amt Ludwigslust-Land	12	8.381	8.489	4,01	275	5,77	31
Amt Neustadt-Glewe	3	7.974	7.893	3,72	128	2,69	62
Amt Parchimer Umland	10	8.167	8.215	3,88	355	7,45	23
Amt Plau am See	4	8.021	8.099	3,82	235	4,93	34
Amt Sternberger Seenlandschaft	12	12.140	12.159	5,74	392	8,22	31
Amt Stralendorf	9	11.753	11.793	5,57	132	2,77	89
Amt Wittenburg	2	9.151	9.247	4,36	185	3,88	50
Amt Zarrentin	5	10.108	10.288	4,86	276	5,79	37
<b>Landkreis</b>	<b>145</b>	<b>211.779</b>	<b>211.899</b>	<b>100,00</b>	<b>4.767</b>	<b>100,00</b>	<b>44</b>

Tabelle 1

Die Flächennutzung wird für den Landkreis wie folgt ausgewiesen:

Nutzungsarten	Fläche in km <sup>2</sup>	Prozentuale Anteile
Landwirtschaftsfläche	2.811	59
Wald	1.300	27
Verkehrsfläche	152	3
Gebäude- und Freifläche	227	5
Wasserfläche	179	4
sonstige Fläche	98	2
<b>gesamt</b>	<b>4.767</b>	<b>100</b>

Tabelle 2

### 3. ÜBERBLICK ÜBER DEN GRUNDSTÜCKSVERVEHR

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 Übersicht eine Aufgliederung nach Grundstücksteilmärkten vorgenommen.

#### 3.1 Anzahl der Erwerbsvorgänge

Dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte wurden im Jahr 2022 insgesamt 2.942 Vertragsabschlüsse, davon 23 Zwangsversteigerungen, zugeleitet. Gegenüber dem Jahr 2021 ist das ein Rückgang der Vertragsabschlüsse von 21 %.

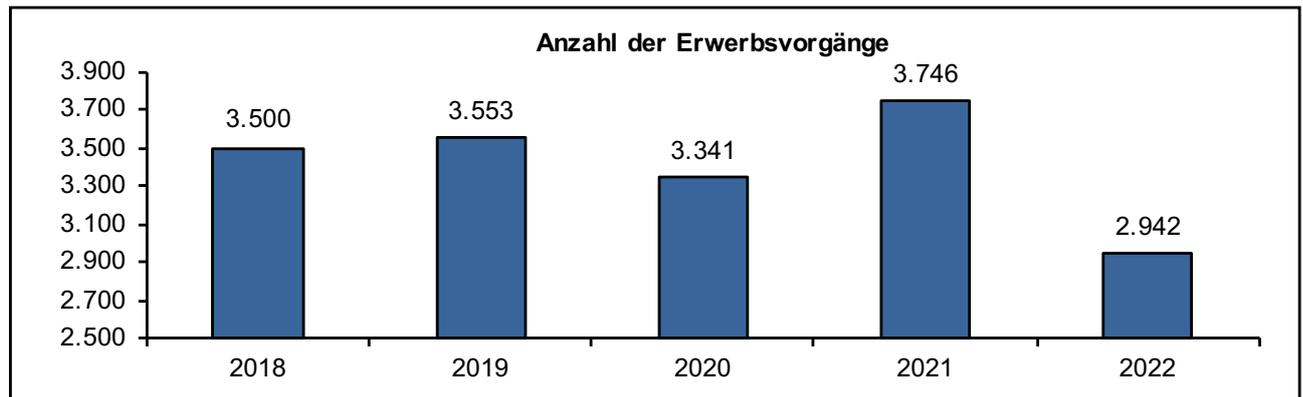


Abbildung 1

Aus der Kaufpreissammlung 2022 wurden aus einzelnen Teilmärkten Kauffälle für die Ermittlung von Daten für die Wertermittlung von bebauten und unbebauten Grundstücken herangezogen (Indexreihen; Umrechnungskoeffizienten; Liegenschaftszinssätze; durchschnittlicher Kaufpreis für Hausgärten, Eigentumsgärten usw.).

Grundstücksart	2018	2019	2020	2021	2022
	Anzahl der Verträge				
unbebaute Bauflächen	619	615	636	668	504
bebaute Grundstücke	1.563	1.665	1.559	1.743	1.440
Wohnungs- und Teileigentum	209	201	212	428	250
Land- und Forstwirtschaft	673	677	659	650	534
Gemeinbedarfsflächen	211	147	103	84	49
sonstige Flächen	218	224	172	173	165
<b>gesamt</b>	<b>3.493</b>	<b>3.529</b>	<b>3.341</b>	<b>3.746</b>	<b>2.942</b>

Tabelle 3

Übersicht über die Verteilung der 2.942 Kauffälle auf die Amtsbereiche			
Stadt/Amt	Anzahl der Kauffälle	Prozentuale Anteile	Kauffälle je 1.000 Einwohner
Stadt Boizenburg	128	4,35	11,97
Stadt Hagenow	103	3,50	8,48
Stadt Ludwigslust	98	3,33	8,12
Stadt Lübtheen	48	1,63	10,24
Stadt Parchim	174	5,91	9,96
Amt Boizenburg-Land	86	2,92	11,88
Amt Crivitz	395	13,43	15,74
Amt Dömitz-Malliß	157	5,34	18,57
Amt Eldenburg Lüz	194	6,59	15,96
Amt Goldberg-Mildenitz	106	3,60	16,54
Amt Grabow	189	6,42	17,66
Amt Hagenow-Land	142	4,83	16,51
Amt Ludwigslust-Land	114	3,87	13,43
Amt Neustadt-Glewe	90	3,06	11,40
Amt Parchimer Umland	137	4,66	16,68
Amt Plau am See	129	4,38	15,93
Amt Sternberger Seenlandschaft	190	6,46	15,63
Amt Stralendorf	188	6,39	15,94
Amt Wittenburg	133	4,52	14,38
Amt Zarrentin	141	4,79	13,71
<b>Landkreis</b>	<b>2.942</b>	<b>100,00</b>	<b>13,94</b>

Tabelle 4

Übersicht über die Anzahl der ausgewerteten Kauffälle der Amtsbereiche untergliedert nach Nutzungsarten												
Stadt/Amt	Gesamt			ub			bb			lf		
	2020	2021	2022	2020	2021	2022	2020	2021	2022	2020	2021	2022
Stadt Boizenburg	119	262	128	48	34	11	45	63	54	11	19	17
Stadt Hagenow	115	96	103	21	28	22	41	42	37	41	8	28
Stadt Ludwigslust	91	125	98	11	29	33	62	68	48	8	11	7
Stadt Lübtheen	47	71	48	6	16	3	26	40	24	11	13	16
Stadt Parchim	177	203	174	33	23	16	73	87	67	32	45	37
Amt Boizenburg-Land	146	139	86	25	47	8	54	47	51	48	28	19
Amt Crivitz	412	477	395	81	86	79	205	248	191	75	66	67
Amt Dömitz-Malliß	168	174	157	33	36	26	103	97	80	23	26	31
Amt Eldenburg Lüz	226	204	194	27	27	26	117	114	101	43	48	50
Amt Goldberg-Mildenitz	98	114	106	12	16	16	63	65	67	16	23	17
Amt Grabow	221	232	189	22	53	20	102	132	93	58	37	53
Amt Hagenow-Land	163	181	142	40	37	35	49	72	69	45	47	28
Amt Ludwigslust-Land	167	165	114	35	45	26	77	77	54	34	26	20
Amt Neustadt-Glewe	117	103	90	20	16	7	44	54	48	17	13	12
Amt Parchimer Umland	170	168	137	16	28	27	102	86	76	34	41	23
Amt Plau am See	180	182	129	54	36	25	83	77	74	27	31	14
Amt Sternberger Seenlandschaft	245	240	190	36	34	24	122	121	125	67	46	23
Amt Stralendorf	162	226	188	39	66	49	61	88	71	21	28	18
Amt Wittenburg	135	162	133	28	27	23	62	70	57	25	27	23
Amt Zarrentin	182	222	141	49	26	30	68	88	53	23	38	29
<b>Landkreis</b>	<b>3.341</b>	<b>3.746</b>	<b>2.942</b>	<b>636</b>	<b>710</b>	<b>506</b>	<b>1.559</b>	<b>1.736</b>	<b>1.440</b>	<b>659</b>	<b>621</b>	<b>532</b>

Tabelle 5

ub: unbebaute Bauflächen, bb: bebaute Bauflächen, lf: Flächen der Land- und Forstwirtschaft (Gemeinbedarfsflächen, sonstige Flächen, Eigentumswohnungen wurden nicht gesondert ausgewiesen).

### 3.2 Flächenumsatz

Im Berichtsjahr wurden im Landkreis Ludwigslust-Parchim insgesamt 3.099 ha Grundstücksfläche umgesetzt. Damit ging der Flächenumsatz um 43 % gegenüber dem Vorjahr zurück.

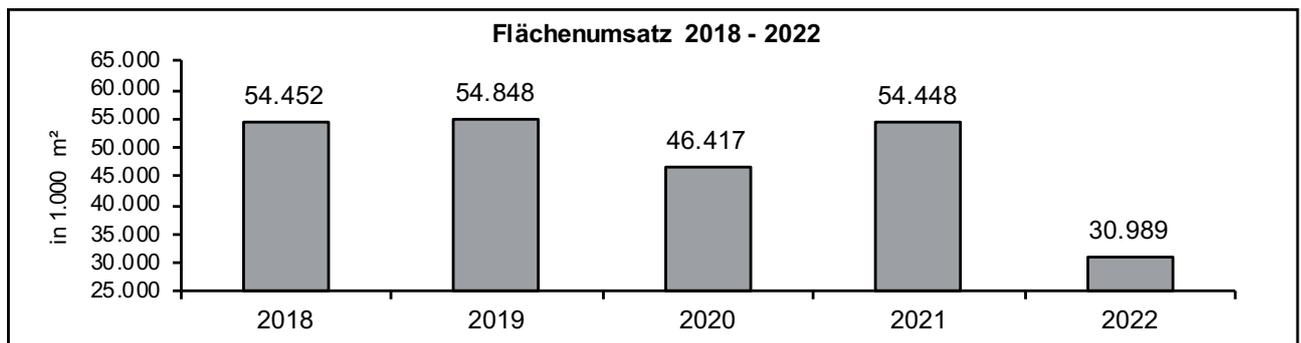


Abbildung 2

Übersicht über den Flächenumsatz nach Grundstücksarten					
Grundstücksart	Fläche in 1.000 m²				
	2018	2019	2020	2021	2022
unbebaute Bauflächen	1.045	1.240	1.128	2.117	1.496
bebaute Grundstücke + Wohn- und Teileigentum	7.639	11.559	7.086	12.191	7.628
Land- und Forstwirtschaft	43.970	36.135	37.938	39.886	21.709
Gemeinbedarfsflächen	737	532	181	116	90
sonstige Flächen	1.061	5.382	84	138	66
<b>gesamt</b>	<b>54.452</b>	<b>54.848</b>	<b>46.417</b>	<b>54.448</b>	<b>30.989</b>

Tabelle 6

Aufteilung des Flächenumsatzes auf die Amtsbereiche				
Stadt/Amt	Flächenumsatz gesamt in m²	unbebaute Flächen in m²	bebaute Flächen in m²	land- und forstwirtschaftliche Flächen in m²
Stadt Boizenburg	742.929	49.049	64.801	408.079
Stadt Hagenow	980.704	35.051	159.080	741.581
Stadt Ludwigslust	554.395	45.273	251.897	248.716
Stadt Lübbtheen	1.004.195	4.228	318.937	669.874
Stadt Parchim	860.765	75.826	90.811	612.381
Amt Boizenburg-Land	2.013.050	8.170	423.775	1.578.461
Amt Crivitz	3.713.420	159.962	419.286	2.975.032
Amt Dömitz-Malliß	1.443.992	126.324	370.238	929.673
Amt Eldenburg Lübz	2.898.734	64.790	1.041.873	1.767.694
Amt Goldberg-Mildenitz	1.061.692	30.367	261.498	764.881
Amt Grabow	2.385.467	28.014	308.286	2.035.861
Amt Hagenow-Land	2.004.412	70.752	486.212	1.436.252
Amt Ludwigslust-Land	1.227.057	83.356	133.453	988.726
Amt Neustadt-Glewe	386.324	28.388	157.187	165.206
Amt Parchimer Umland	1.550.069	50.187	427.087	1.059.317
Amt Plau am See	961.471	87.011	498.586	364.147
Amt Sternberger Seenlandschaft	1.174.990	77.614	396.064	685.039
Amt Stralendorf	698.199	52.820	132.464	371.384
Amt Wittenburg	3.588.427	82.257	720.787	2.726.328
Amt Zarrentin	1.738.776	336.506	168.311	1.152.093
<b>Landkreis</b>	<b>30.989.068</b>	<b>1.495.945</b>	<b>6.830.633</b>	<b>21.680.725</b>

Tabelle 7 – Der Flächenumsatz der Gemeinbedarfsflächen und der sonstigen Flächen wurde nicht gesondert ausgewiesen.

### 3.3 Geldumsatz

Im Auswertungsjahr 2022 wurden auf dem Grundstücksmarkt im Bereich des Landkreises Ludwigslust-Parchim 496 Millionen Euro umgesetzt. Damit sank der Geldumsatz gegenüber dem hohen Wert von 515 Millionen Euro im Jahr 2021 nur geringfügig um rund 4 %. Im Vergleich zum Jahr 2020 ist der Geldumsatz jedoch um über 32 % angestiegen.

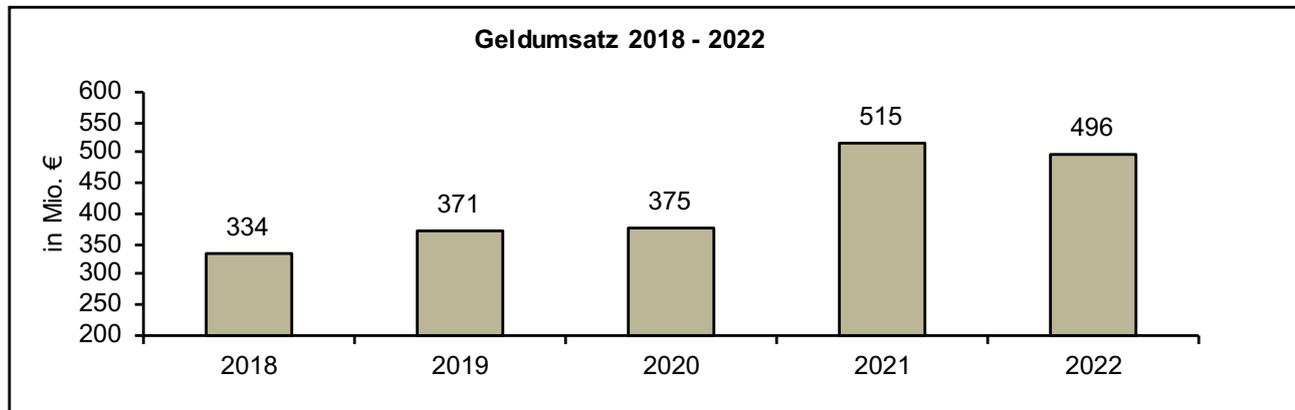


Abbildung 3

Übersicht über den Geldumsatz nach Grundstücksarten					
Grundstücksart	Umsatz in Mio. €				
	2018	2019	2020	2021	2022
unbebaute Bauflächen	24,2	25,8	32,9	51,17	51,89
bebaute Grundstücke + Wohnungs- und Teileigentum	242,8	284,5	280,2	400,48	406,26
Land- und Forstwirtschaft	64,4	49,6	59,7	61,21	36,98
Gemeinbedarfsflächen	0,7	1,1	0,3	0,92	0,23
sonstige Flächen	2,0	9,9	1,5	1,08	1,01
<b>gesamt</b>	<b>334,1</b>	<b>370,9</b>	<b>374,6</b>	<b>514,86</b>	<b>496,37</b>

Tabelle 8

Aus der Tabelle ist zu entnehmen, dass der Geldumsatz im Berichtsjahr bei unbebauten Grundstücken das Niveau des Vorjahres nur leicht übersteigt, aber im Vergleich zum Jahr 2020 um 58 % gestiegen ist, obwohl der Flächenumsatz einen starken Rückgang verzeichnet.

Der Geldumsatz für bebaute Grundstücke und Wohnungs- und Teileigentum liegt auf dem Vorjahresniveau. Gegenüber dem Jahr 2020 ist ein Anstieg um 45 % zu verzeichnen.

Die Fallzahlen der Reihen- und Doppelhäuser sind zum Jahr 2021 um ca. 35 % unter das Niveau des Jahres 2020 gesunken. Bei den Ein- und Zweifamilienhäusern konnte ein Rückgang der Kauffälle um 13 % zum Vorjahr 2021 festgestellt werden. In den Jahren 2019 bis 2021 waren die Fallzahlen auf gleichbleibend hohem Niveau.

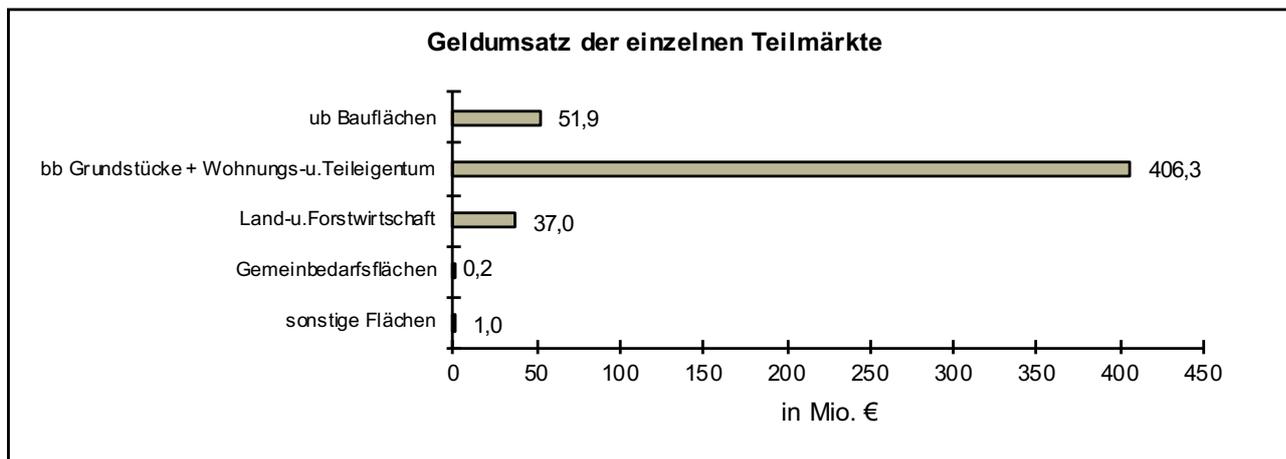


Abbildung 4

Aufteilung des Geldumsatzes auf die Amtsbereiche				
Stadt/Amt	Geldumsatz gesamt in €	unbebaute Flächen in €	bebaute Flächen in €	land- und forstwirt- schaftliche Flächen in €
Stadt Boizenburg	23.015.020	1.687.624	13.991.730	984.661
Stadt Hagenow	19.331.021	1.416.353	15.205.000	1.749.299
Stadt Ludwigslust	26.022.942	2.055.191	23.295.761	293.025
Stadt Lübbtheen	5.902.488	101.360	4.859.179	747.530
Stadt Parchim	21.336.539	1.397.166	15.840.471	1.106.142
Amt Boizenburg-Land	14.106.140	723.875	11.577.300	1.787.146
Amt Crivitz	62.169.519	7.368.453	44.933.307	5.575.265
Amt Dömitz-Malliß	17.272.932	1.737.732	13.970.135	1.089.035
Amt Eldenburg Lübz	18.089.904	1.845.269	12.909.817	3.301.568
Amt Goldberg-Mildenitz	12.341.130	351.269	10.600.640	1.374.975
Amt Grabow	18.218.347	616.052	13.696.483	1.993.200
Amt Hagenow-Land	18.931.769	1.391.175	13.943.895	3.425.823
Amt Ludwigslust-Land	17.596.665	1.879.521	14.096.683	1.363.277
Amt Neustadt-Glewe	9.006.722	186.156	6.992.500	212.615
Amt Parchimer Umland	16.426.107	891.816	13.515.444	1.830.270
Amt Plau am See	35.791.234	2.561.582	31.920.620	626.051
Amt Sternberger Seenlandschaft	21.455.393	805.255	18.471.502	1.394.759
Amt Stralendorf	40.690.241	10.742.917	21.900.864	845.156
Amt Wittenburg	22.652.536	2.502.071	14.953.340	3.649.123
Amt Zarrentin	76.018.441	11.531.995	56.179.184	2.052.325
<b>Landkreis</b>	<b>496.374.090</b>	<b>51.792.832</b>	<b>372.854.855</b>	<b>35.392.245</b>

Tabelle 9 – Der Geldumsatz der Gemeinbedarfsflächen und der sonstigen Flächen wurde nicht gesondert ausgewiesen.

### 3.4 Marktteilnehmer

Die am Grundstücksmarkt Beteiligten wurden zu Gruppen zusammengefasst und nahmen nach Anzahl der 2.942 Kauffälle wie folgt teil:

Veräußerer	Anzahl der Kauffälle gesamt	unbebaute Kauffälle	bebaute Kauffälle	land- und forstwirtschaftliche Kauffälle	restliche Kauffälle
natürliche Personen	2.237	221	1.244	437	174
Bund, Land, Landkreis	39	9	4	20	0
Städte, Gemeinden	273	164	26	27	13
sonstige jur. Personen	393	110	166	50	27
<b>gesamt</b>	<b>2.942</b>	<b>504</b>	<b>1.440</b>	<b>534</b>	<b>214</b>

Tabelle 10

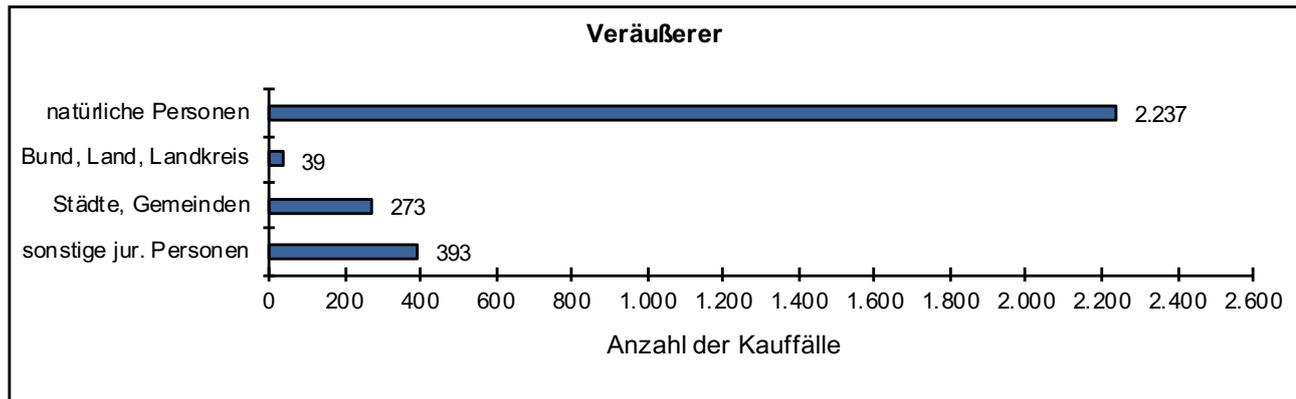


Abbildung 5

Erwerber	Anzahl der Kauffälle gesamt	unbebaute Kauffälle	bebaute Kauffälle	land- und forstwirtschaftliche Kauffälle	restliche Kauffälle
natürliche Personen	2.443	420	1.308	321	187
Bund, Land, Landkreis	51	4	1	41	0
Städte, Gemeinden	38	16	3	15	0
sonstige jur. Personen	410	64	128	157	27
<b>gesamt</b>	<b>2.942</b>	<b>504</b>	<b>1.440</b>	<b>534</b>	<b>214</b>

Tabelle 11

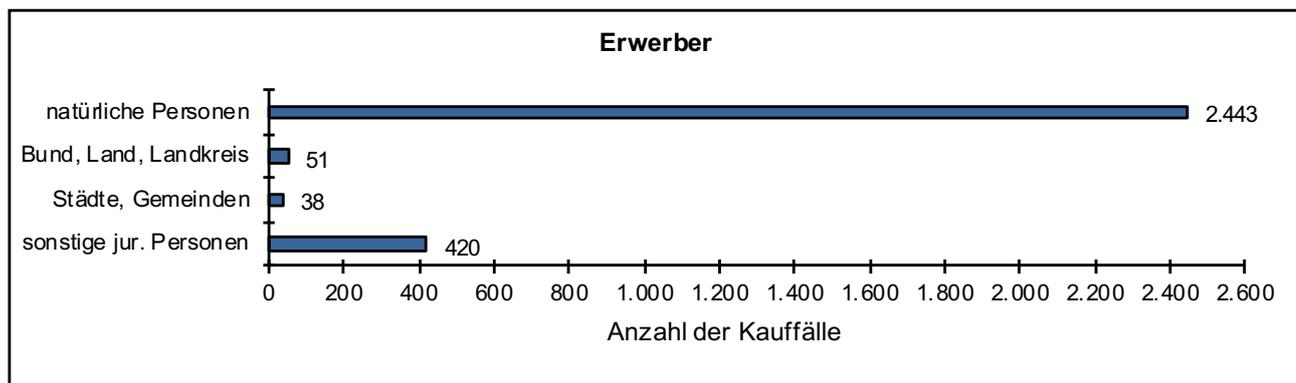


Abbildung 6

## 4. ENTWICKLUNG AUF DEN GRUNDSTÜCKSTEILMÄRKTEN

### 4.1 Unbebaute Grundstücke

Rund 17 % aller Vertragsabschlüsse des Jahres 2022, das sind 504, betreffen unbebaute Bauflächen. Davon betrafen 53 Kauffälle Grundstücke, welche für eine gewerbliche Nutzung vorgesehen sind.

Insgesamt 426 Vertragsabschlüsse sind dem individuellen Wohnungsbau zuzuordnen. Davon liegen 105 Grundstücke im städtischen Bereich und 321 in ländlicher Lage.

Die Entwicklung des Grundstücksmarktes bei unbebauten Grundstücken ergibt seit 2018 folgendes Bild:

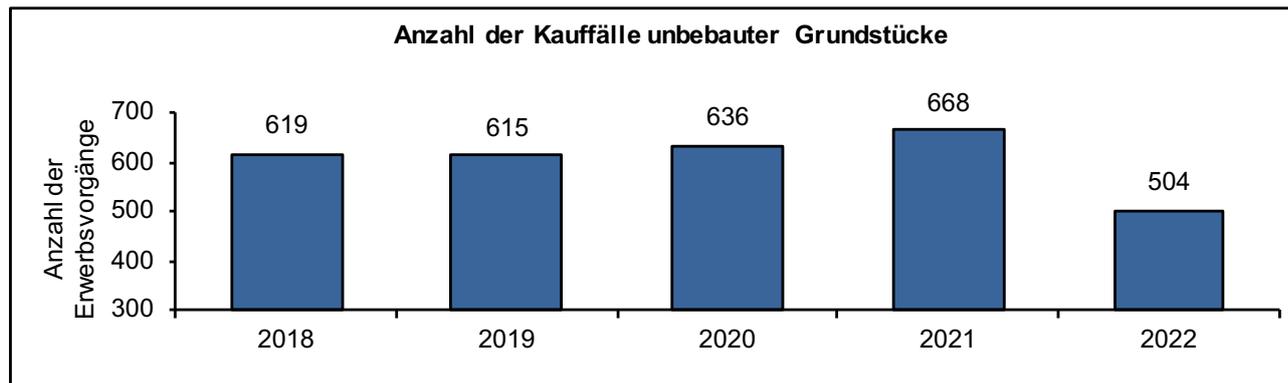


Abbildung 7

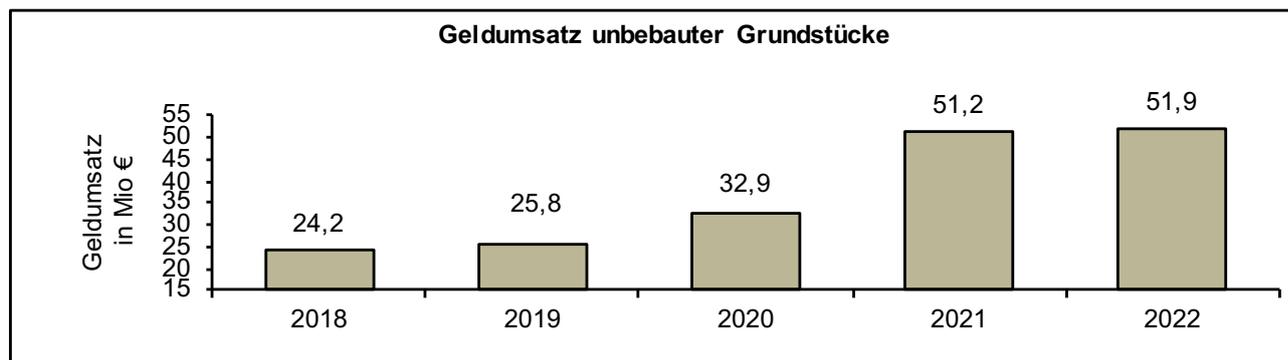


Abbildung 8

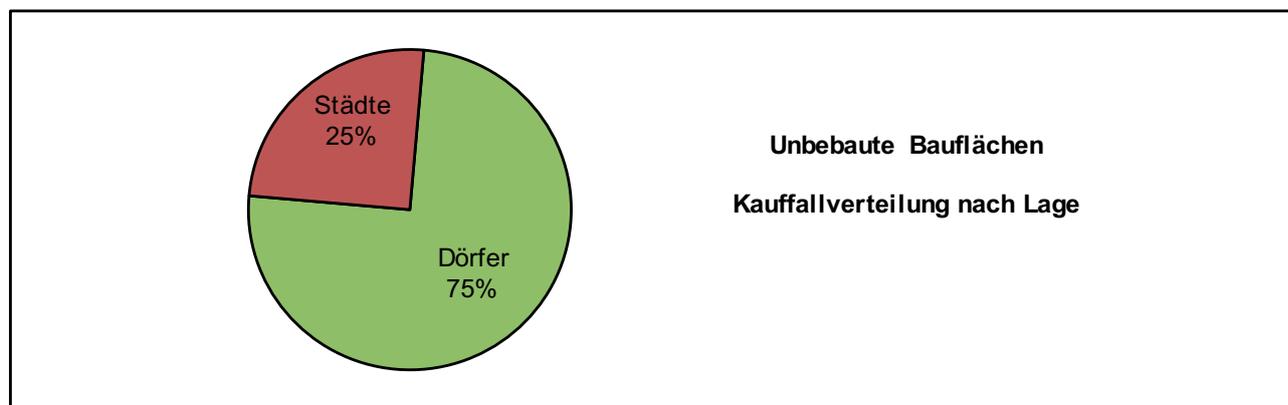


Abbildung 9

## 4.1.1 Wohnbauland - Individueller Wohnungsbau

### Indexreihe

Die Entwicklung der Grundstückspreise kann anhand von Bodenpreisindexreihen beurteilt werden. Diese ermöglichen in der Wertermittlung unter anderem die Umrechnung von Kaufpreisen auf abweichende Stichtage.

Um statistisch gesicherte Indexreihen berechnen zu können, ist eine ausreichende Zahl von verwertbaren Kaufpreisen erforderlich. Für den Bereich des Landkreises Ludwigslust-Parchim wurde eine Indexreihe für unbebaute baureife Grundstücke beginnend mit dem Jahr 2008 berechnet.

Dabei handelt es sich um Wohnbaugrundstücke im Innenbereich, in ortsüblich erschlossenem Zustand. Die Indexreihe bezieht sich auf das Basisjahr 2020 = 100 und die einzelnen Indexpunkte auf den Stichtag 01.01. des Folgejahres des angegebenen Auswertjahres.

Die nachfolgende Abbildung zeigt die Indexreihe des individuellen Wohnungsbaus für den Landkreis Ludwigslust-Parchim.



Abbildung 10

Jahr	Wohnbauland Stichtag 01.01.(Jahr+1) Index(2020 = 100)	Jahr	Wohnbauland Stichtag 01.01.(Jahr+1) Index(2020 = 100)
2008	70,7	2016	73,9
2009	70,0	2017	83,6
2010	76,8	2018	85,6
2011	69,7	2019	97,3
2012	70,1	2020	100,0
2013	70,3	2021	103,5
2014	71,0	2022	126,3
2015	71,6		

Tabelle 12

## Weitere Auswertungen

Im Berichtsjahr 2022 wurden der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses insgesamt 344 geeignete Kauffälle über selbständige, baureife Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau übersandt. Das entspricht rd. 68 % aller Kauffälle von unbebauten Baugrundstücken. Hiervon wiederum entfallen 181 Kauffälle auf Baugrundstücke, die im Geltungsbereich von Bebauungsplänen gelegen sind und 163 Kauffälle auf Baugrundstücke, welche dem unbeplanten Innenbereich von Ortslagen zuzurechnen sind.

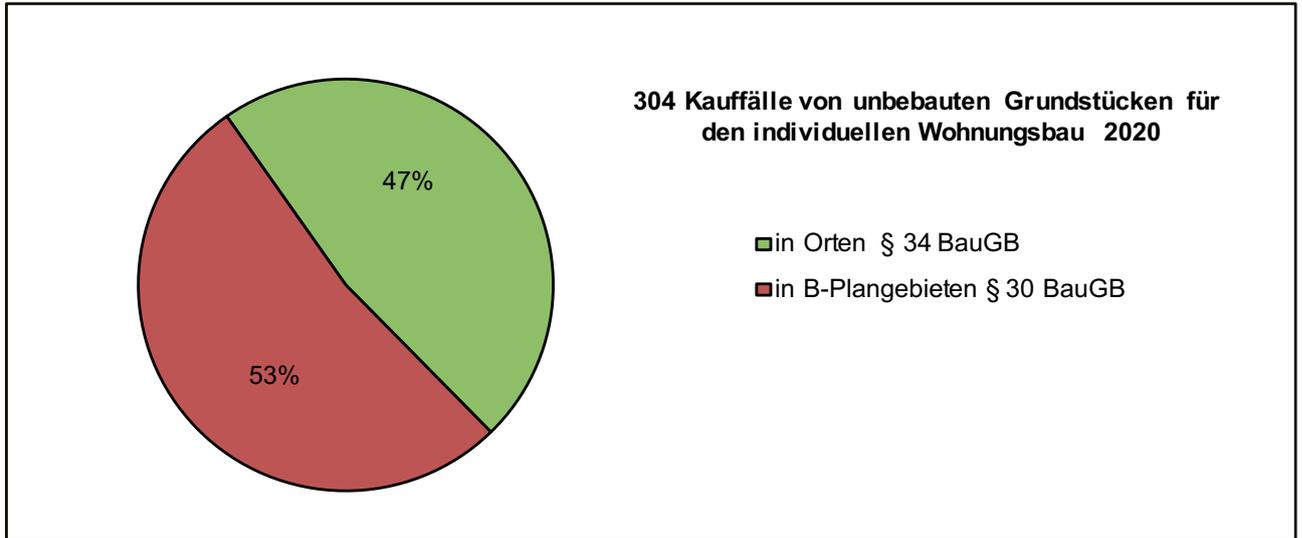


Abbildung 11

Die beiden nachfolgenden Darstellungen zeigen die Verteilung der Kauffälle nach städtischen und dörflichen Lagen.

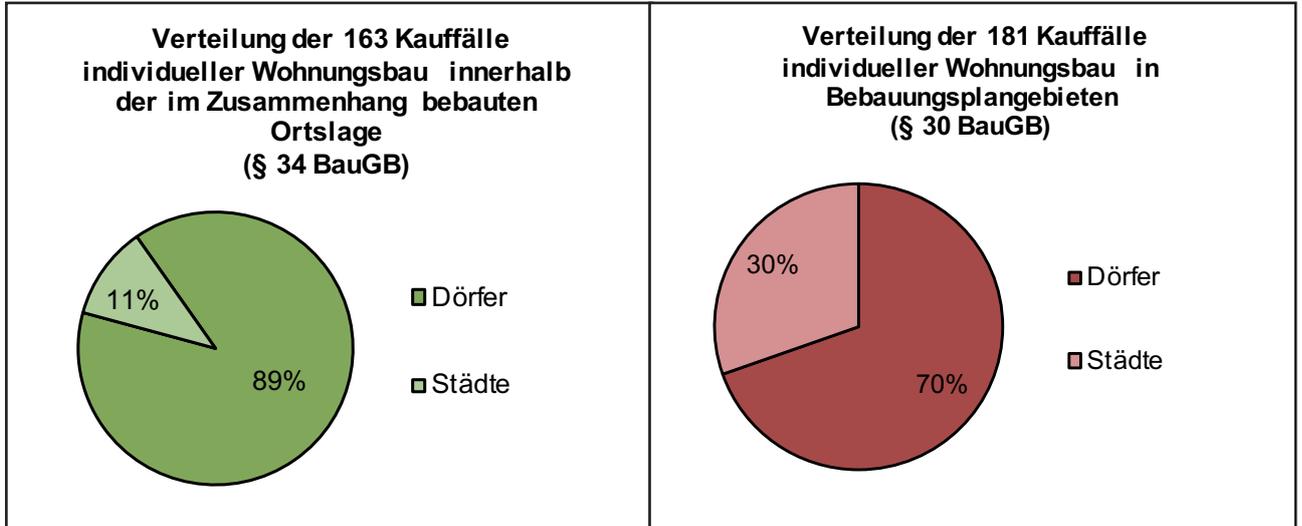


Abbildung 12

Entwicklung der Kauffälle für unbebaute Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus 2016 – 2022							
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
im Innenbereich § 34 BauGB	134	138	156	170	192	189	163
im B-Plangebiet § 30 BauGB	185	201	165	137	185	271	181
<b>Gesamt</b>	<b>319</b>	<b>339</b>	<b>321</b>	<b>307</b>	<b>377</b>	<b>460</b>	<b>344</b>

Tabelle 13

Eine Untersuchung der Größe von selbständigen Baugrundstücken des individuellen Wohnungsbaus im Landkreis Ludwigslust-Parchim, nach Städten und ländlichen Gemarkungen getrennt, gibt einen Überblick darüber, welche Flächengrößen für Bauplätze im Landkreis Ludwigslust-Parchim bevorzugt gehandelt werden.

Die folgende Darstellung zeigt die Verteilung der Kauffälle nach Bauplatzgrößen im Innenbereich, getrennt nach Städten und Dörfern.

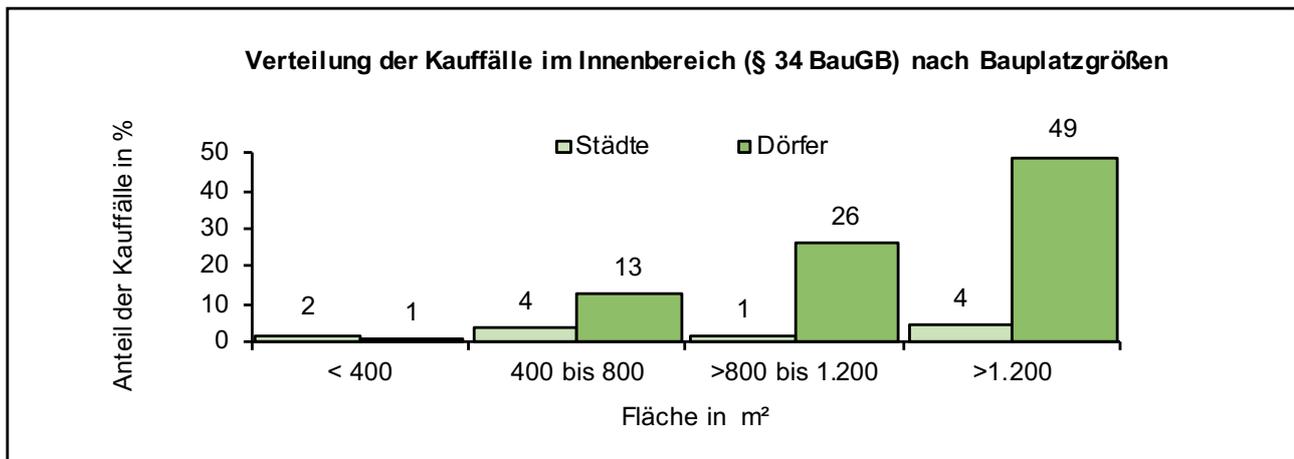


Abbildung 13

Die folgende Darstellung zeigt die Verteilung der Bauplatzgrößen in B-Plangebieten, getrennt nach Städten und Dörfern.

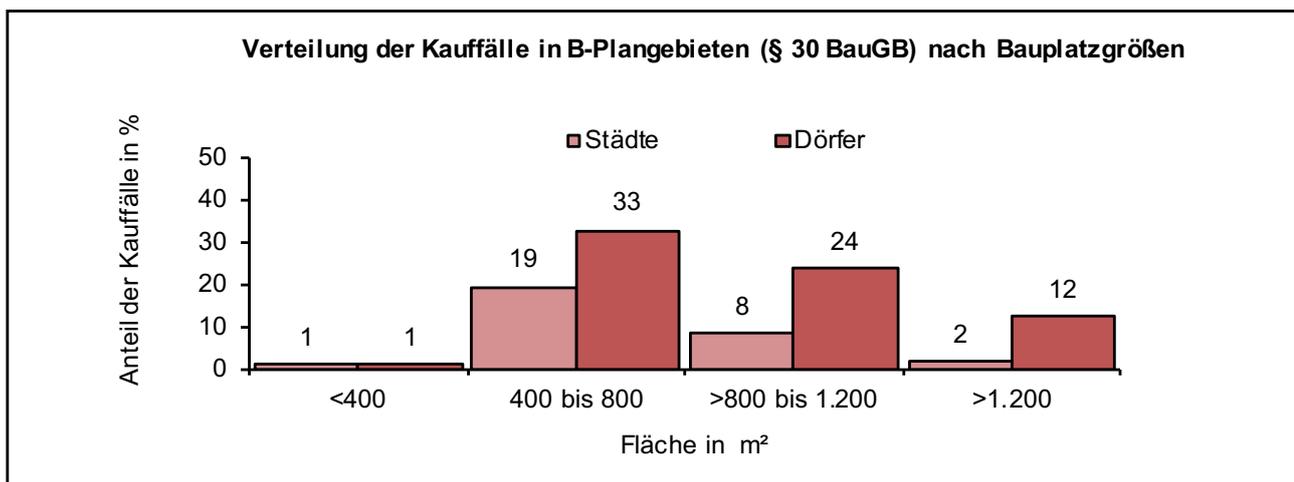


Abbildung 14

#### 4.1.1.1 Werdendes Wohnbauland

Durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wurden die Entwicklungsstufen des Baulandes für Einfamilienhäuser hinsichtlich ihrer bewertungstechnisch relevanten Merkmale als Einflussgrößen auf den Kaufpreis untersucht.

Hierbei wurde festgestellt, dass der Kaufpreis für erschließungs- und abgabefreies baureifes Wohnbauland für Einfamilienhäuser insbesondere von folgenden Merkmalen abhängig ist:

- Verhältnis von Angebot und Nachfrage,
- Lage des Wohngebietes im Ort und der Lage des Grundstückes im Wohngebiet,
- Größe des Baugrundstückes und Nutzungsmöglichkeit,
- Wartezeit bis zum möglichen Baubeginn,
- mit oder ohne Bauträgerbindung.

Für Bauerwartungsland und Rohbauland wurden auf Grund der geringen Kauffallzahlen keine Bodenrichtwerte festgesetzt.

Die Untersuchungen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses haben ergeben, dass der Kaufpreis für Rohbauland und Bauerwartungsland vom erzielbaren Kaufpreis für beitrags- und abgabefreie baureife Grundstücke (individueller Wohnungsbau) abgeleitet werden kann.

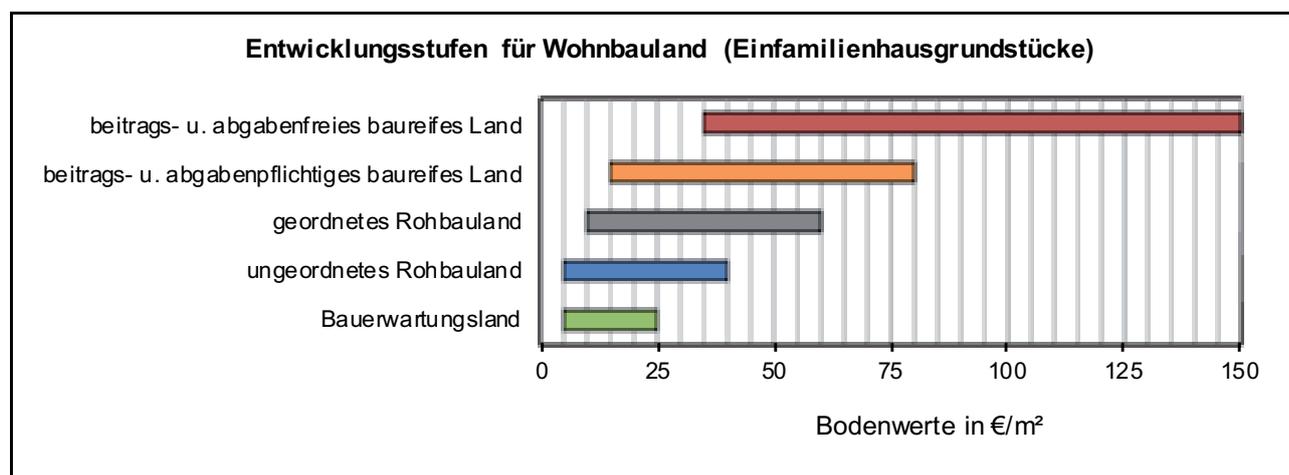


Abbildung 15 – Bodenwerte für die Entwicklungsstufen für Wohnbauland (Eigenheimgrundstücke ca. 700 m<sup>2</sup>) in Orten mit einer Nachfrage im Landkreis Ludwigslust-Parchim

#### **Beitrags- und abgabefreie baureife Einfamilienhausgrundstücke**

35,00 bis 150,00 €/m<sup>2</sup> (80 % der Kauffälle liegen in dieser Spanne)

Die Erschließungskosten und die Abgaben für Ver- und Entsorgungsleitungen in Bebauungsplangebietern für Einfamilienhausgrundstücke wurden mit durchschnittlich 26 €/m<sup>2</sup> (20 bis 31 €/m<sup>2</sup>) ermittelt. Ob die Höhe der Erschließungskosten durch Fördermittel beeinflusst ist, wurde nicht untersucht. Festzustellen ist, dass die Erschließungsaufwendungen sehr unterschiedlich sind.

#### **Beitrags- und abgabepflichtiges baureifes Wohnbauland für Einfamilienhäuser**

15,00 bis 80,00 €/m<sup>2</sup>

Diese angegebene Kaufpreisspanne wurde teilweise unter-, aber in Orten mit sehr hoher Nachfrage und geringen Grundstücksgrößen auch überschritten.

### Rohbauland (geordnetes und ungeordnetes)

sind Flächen, die für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form und Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.

Bereits geordnetes Rohbauland wurde durchschnittlich mit 75 % und ungeordnetes Rohbauland mit ca. 55 % des beitrags- und abgabepflichtigen baureifen Landes veräußert.

### Bauerwartungsland

sind Flächen, die nach ihrer Eigenschaft, ihrer sonstigen Beschaffenheit und ihrer Lage eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit tatsächlich erwarten lassen. Diese Erwartung kann sich insbesondere auf eine entsprechende Darstellung dieser Fläche im Flächennutzungsplan, auf einen entsprechenden Beschluss der Gemeinde zur Aufstellung eines Bebauungsplanes oder auf die allgemeine städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes gründen.

Die Kaufpreise lagen für Bauerwartungsland vorwiegend um 45 % des beitrags- und abgabepflichtigen baureifen Landes.

#### 4.1.1.2 Hinterland und Hausgärten

Für die Bodenrichtwerte für Wohnbauland und die besonderen Bodenrichtwerte in Sanierungsgebieten für Wohnlagen, Wohn- und Geschäftslagen sind Richtwertgrundstücke mit Fläche und Tiefe definiert. Für diese Flächen ist in der Regel eine Bebauung mit der angegebenen Hauptnutzungsart zulässig. Ist die dahinter liegende Fläche mit Nebengebäuden bebaut bzw. bebaubar, ist ein Wert von 40 % bis 60 % und bei Nutzung als Grün- bzw. Gartenfläche ein Wert zwischen 10 und 25 % des Bodenwertes vom Vorderland angemessen.

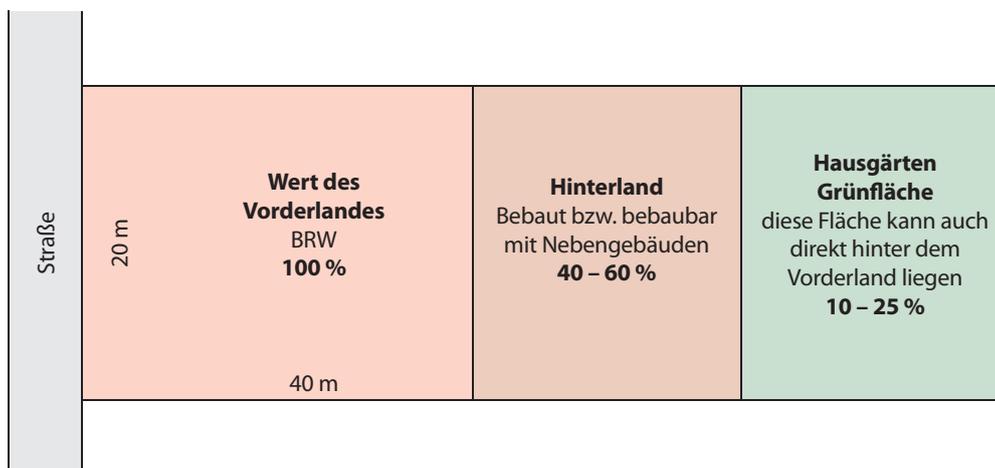


Abbildung 16 – Beispiel für Hinterland und Hausgärten

## 4.1.2 Gewerbebauland

Im Berichtszeitraum der letzten 5 Jahre (2018 bis 2022) wurden der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses 251 Kaufverträge für den Teilmarkt unbebaute Grundstücke für gewerbliche Nutzung übergeben. Davon konnten 190 Kauffälle ausgewertet werden.

Im Berichtsjahr 2022 lagen 39 geeignete Verträge mit einem Geldumsatz von rd. 13,4 Millionen Euro und einem Flächenumsatz von rd. 48,0 Hektar vor. Es handelt sich überwiegend (87%) um Verkäufe im Geltungsbereich eines B-Planes im Gewerbegebiet. Ein geringer Anteil von Verkäufen gewerblicher Flächen befindet sich im Innenbereich von Ortslagen. Für landwirtschaftlich genutzte Gewerbeflächen sind 2022 keine Verkäufe registriert worden.

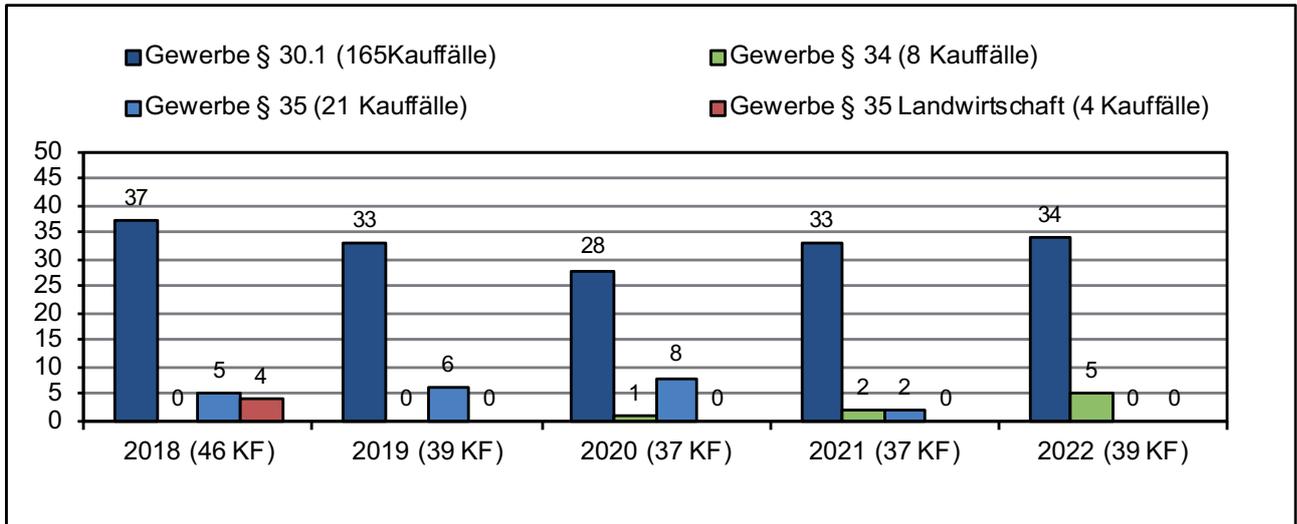


Abbildung 17

Jahr	Kauffälle	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in Mio €	Ø Fläche in m <sup>2</sup>	Ø Kaufpreis in €/m <sup>2</sup>
2018	46	22,6	3,2	5.000	16
2019	39	43,1	4,7	11.000	14
2020	37	34,2	7,1	9.300	17
2021	37	42,6	9,7	11.500	16
2022	39	48,0	13,4	6.500	19

Tabelle 14

Die relativen Kaufpreise (€/m<sup>2</sup>) in diesen Kaufverträgen weisen eine große Spannweite auf. Entscheidend für die Höhe des Kaufpreises (€/m<sup>2</sup>) sind insbesondere das Angebot und die Nachfrage in einer Region, die Art der geplanten baulichen Nutzung (z.B. produzierendes Gewerbe oder Verkaufseinrichtungen), die Schaffung von neuen Arbeitsplätzen, der Standort in der Stadt oder im Ort, die Größe des Grundstücks, die erschließungsbeitragsrechtliche Situation und der Zeitraum bis zur baulichen Nutzung.

In früheren Jahren war der Gewerbebaulandmarkt von Verkäufen durch die Kommunen geprägt. Hier stand bei der Veräußerung nicht die Erzielung hoher Verkaufspreise im Vordergrund, sondern die An- oder Umsiedlung leistungsfähiger Unternehmen.

Zwischenzeitlich hat sich hier ein Wandel vollzogen und das Marktsegment Gewerbe spielt sich mit einer überwiegenden Anzahl von Erwerbsvorgängen am freien Grundstücksmarkt ab. So konnten auch im Bewertungszeitraum 2018 bis 2022 90 % aller gewerblichen Grundstücksverkäufe von Firmen und privaten Personen abgewickelt werden.

Die Mehrzahl der ausgewerteten Kauffälle gewerblicher Flächen (> 1.000m<sup>2</sup>) lag mit einer Anzahl von 105 im Geltungsbereich von Bebauungsplangebieten. Die übrigen Erwerbsvorgänge verteilen sich mit 22 Kauffällen in Lagen innerhalb geschlossener Ortschaften und mit 4 Kauffällen für landwirtschaftlich genutzte Gewerbeflächen.

Im Ergebnis durchgeführter Auswertung der Jahre 2018 – 2022 konnte aus der überwiegenden Anzahl der Kauffälle (KF) ein Zusammenhang der erzielten Kaufpreise (KP) für Gewerbeflächen zu anliegenden Bodenrichtwerten (BRW) für Wohnbauland abgeleitet werden. Das ermittelte Verhältnis (%) ist in der folgenden Tabelle dargestellt.

Gewerbegebiet	Anzahl Kauffälle	überwiegende Verkaufsfläche [m <sup>2</sup> ]	überwiegender Kaufpreis [€/m <sup>2</sup> ]	Verhältnis KP zum BRW angrenzenden Wohnbauland in % Mittel (2/3Spanne)	
				BRW bis 25,-€/m <sup>2</sup>	BRW ab 25,-€/m <sup>2</sup>
<b>B - Plan § 30.1 (gesamt)</b>	105	4.000	15,00	65 (50 - 110)	30 (20 - 50)
<b>B - Plan § 30.1 (Städte)</b>	(64)	3.500	15,00	65 (35 - 90)	30 (25 - 50)
<b>B - Plan § 30.1 (Dörfer)</b>	(41)	5.000	12,00	60 (50 - 110)	35 (15 - 50)
<b>Innenbereich § 34</b>	22	2.500	15,00	40 (35 - 50)	30 (20 - 50)
<b>Landwirtschaft § 35</b>	4	8.000	7,50	60 (50 - 70)	keine KF

Tabelle 15

Grundstücke für Einzelhandelsbetriebe wurden im Zeitraum von 2012 bis 2022 insgesamt 18 Kauffälle über Grundstücke für großflächige Einzelhandelsstandorte (> 500 m<sup>2</sup>) in die Kaufpreissammlung aufgenommen. In der ermittelten 2/3-Kaufpreisspanne lagen die Kaufpreise zwischen 6,00 und 35,00 €/m<sup>2</sup> und im Mittel bei gerundet 17,00 €/m<sup>2</sup>. Die Auswertung registrierter Kauffälle zeigt mit deren Angaben deutlich, dass die Höhe des Kaufpreises sehr stark vom jeweiligen Standort, in Verbindung mit der geplanten Nutzung, geprägt ist.

Die Kaufpreise für Gewerbebauland in B-Plangebieten ausgewählter Orte (aus den Jahren 2018 bis 2022) lagen mehrheitlich in der angegebenen Spanne.

Boizenburg*	zwischen	20,00 €/m <sup>2</sup>	und	27,00 €/m <sup>2</sup>
Hagenow*	zwischen	10,00 €/m <sup>2</sup>	und	16,00 €/m <sup>2</sup>
Ludwigslust*	zwischen	7,50 €/m <sup>2</sup>	und	20,00 €/m <sup>2</sup>
Neustadt-Glewe*	zwischen	6,50 €/m <sup>2</sup>	und	10,00 €/m <sup>2</sup>
Wittenburg*	zwischen	9,00 €/m <sup>2</sup>	und	35,00 €/m <sup>2</sup>
Gallin/Valluhn*	zwischen	24,00 €/m <sup>2</sup>	und	25,00 €/m <sup>2</sup>
Lübesse*	zwischen	7,00 €/m <sup>2</sup>	und	17,00 €/m <sup>2</sup>
Lübz*	zwischen	8,00 €/m <sup>2</sup>	und	20,00 €/m <sup>2</sup>
Pampow*	zwischen	15,00 €/m <sup>2</sup>	und	50,00 €/m <sup>2</sup>
Parchim*	zwischen	12,00 €/m <sup>2</sup>	und	20,00 €/m <sup>2</sup>
Plau am See	zwischen	12,00 €/m <sup>2</sup>	und	24,50 €/m <sup>2</sup>
Sternberg*	zwischen	5,00 €/m <sup>2</sup>	und	20,00 €/m <sup>2</sup>
Fahrbinde*	zwischen	8,00 €/m <sup>2</sup>	und	15,00 €/m <sup>2</sup>
Lübtheen*	zwischen	5,00 €/m <sup>2</sup>	und	9,00 €/m <sup>2</sup>
Goldenstädt*	zwischen	7,00 €/m <sup>2</sup>	und	9,00 €/m <sup>2</sup>
Holthusen*	zwischen	5,00 €/m <sup>2</sup>	und	12,00 €/m <sup>2</sup>

\* In den gekennzeichneten Orten wurden Bodenrichtwerte für Gewerbebauland (GE) ausgewiesen. Die Werte sind der Bodenrichtwertkarte zu entnehmen.

## 4.2 Bebaute Grundstücke

Der Grundstücksmarkt für bebaute Grundstücke, inklusive Wohnungs- und Teileigentum, nimmt bei der Anzahl der Erwerbsvorgänge mit 1.664, rd. 57 %, und beim Geldumsatz mit 404 Mio. €, rd. 81 %, einen beständig hohen Anteil am Gesamtmarktgeschehen ein. Im Berichtszeitraum 2022 (2021) wurden der Geschäftsstelle 1.414 (1.716) Erwerbsvorgänge von bebauten Grundstücken übergeben (ohne Wohnungs- und Teileigentum).

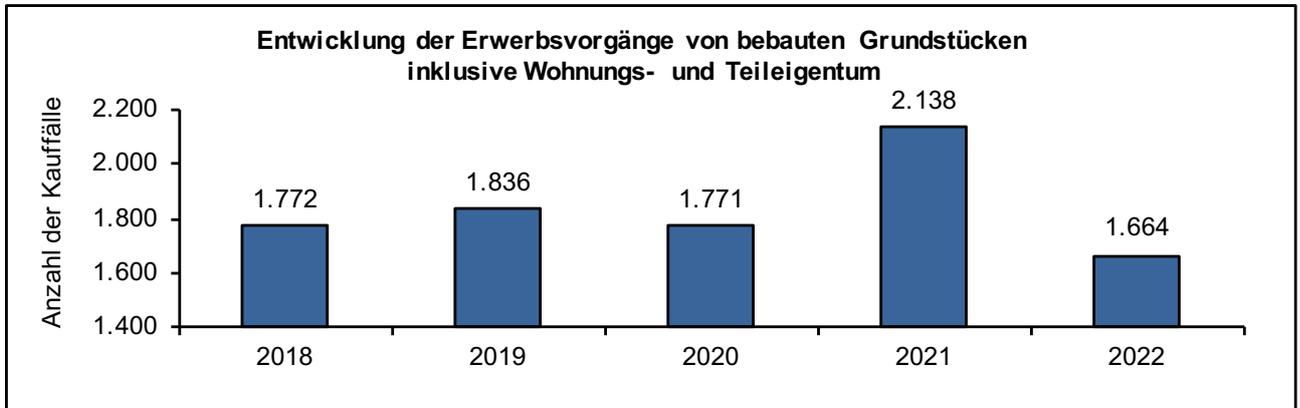


Abbildung 18

Im Berichtszeitraum wurden 1.250 Erwerbsvorgänge über Wohngebäude im individuellen Wohnungsbau sowie Eigentumswohnungen erfasst.

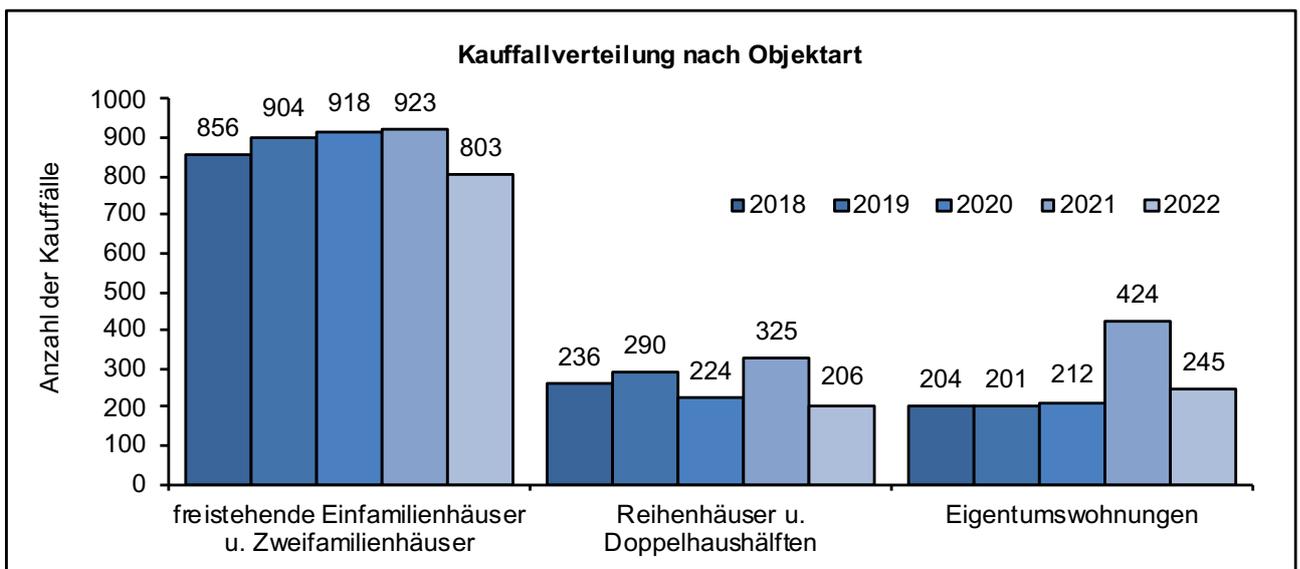


Abbildung 19

## 4.2.1 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser



Der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wurden im Jahr 2022 insgesamt 803 Kauffälle dieses Teilmarktes zugeleitet.

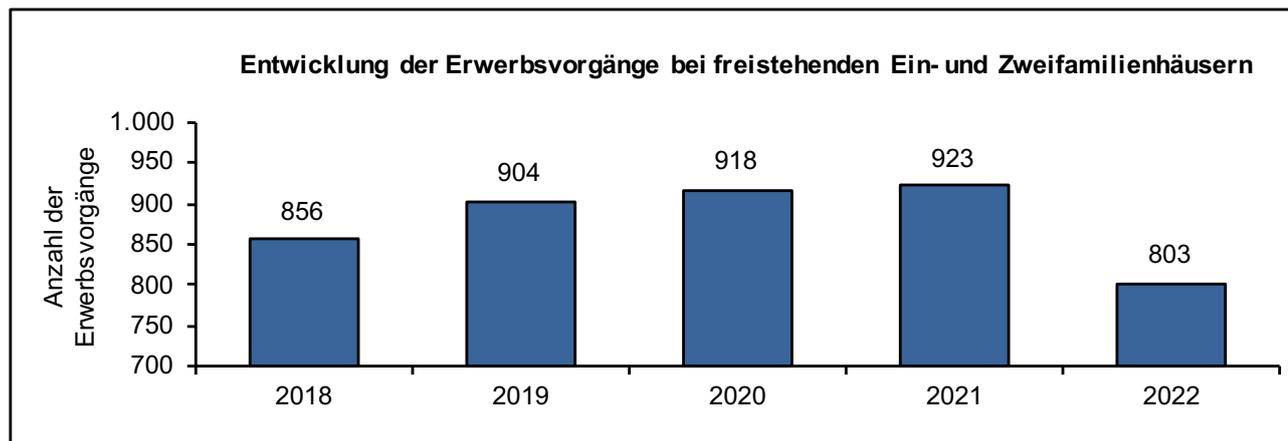


Abbildung 20

Die folgende Graphik gibt einen Überblick über die Verteilung der Verkäufe auf die Städte und Dörfer.

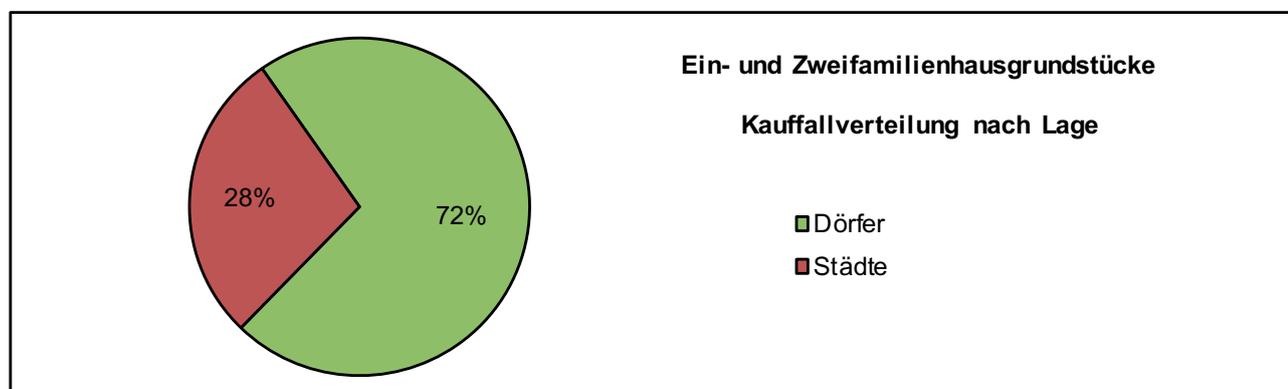


Abbildung 21

Die Kauffälle von Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken verteilen sich wie folgt:

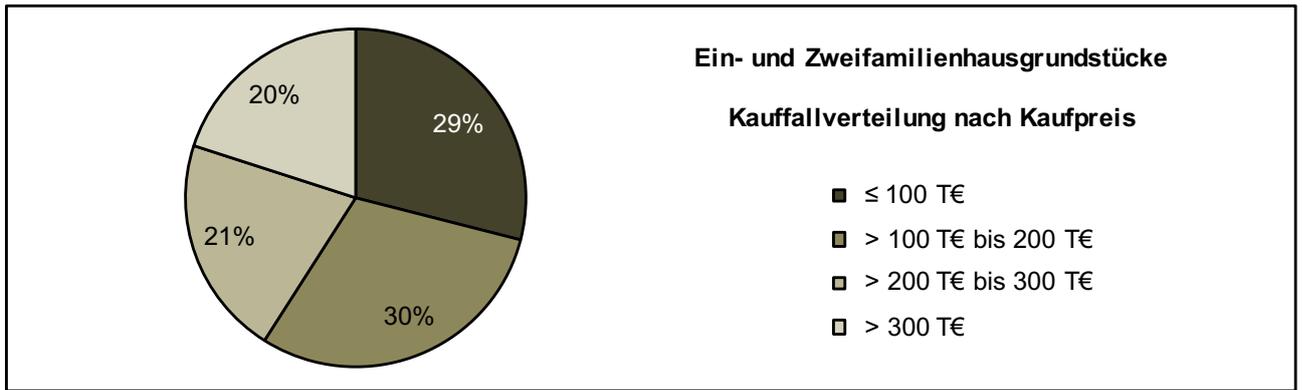


Abbildung 22

Nach Auswertung von 605 Kauffällen ergibt sich die nachfolgende prozentuale Verteilung nach dem Wohnflächenpreis:

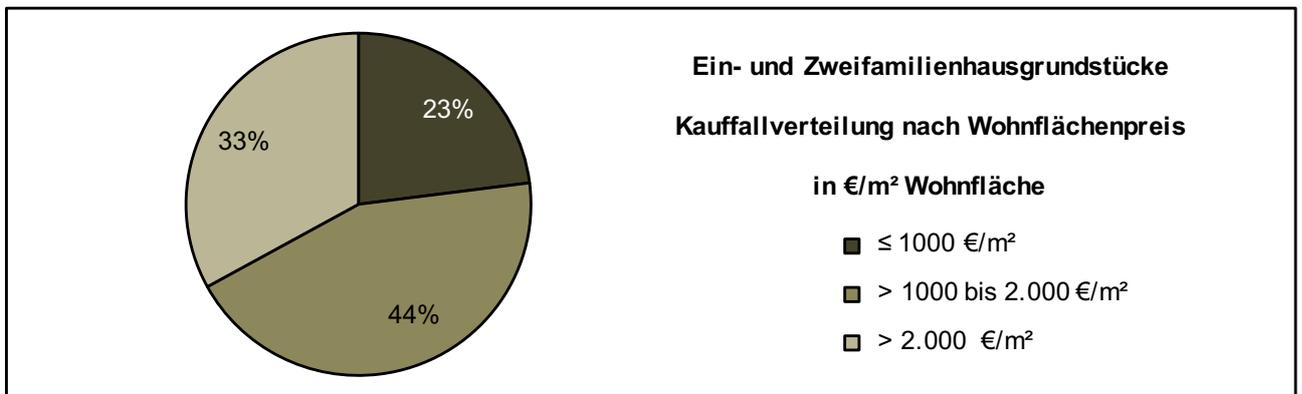


Abbildung 23

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Entwicklung der Kaufpreise ab 2015 über die Quadratmeterpreise der Wohnfläche für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, getrennt nach unterschiedlichen Baujahresklassen. Objektspezifische Qualitätsmerkmale wie Grundstücksgröße, Bodenwert, Wohnfläche, Bauzustand, Ausstattung usw. sind bei den Durchschnittswerten unberücksichtigt geblieben.

	Jahr	Baujahr bis 1949	Baujahr 1950 bis 1990	Baujahr 1991 bis drei Jahre vor dem Auswertestichtag	Baujahr innerhalb der letzten drei Jahre vor dem Auswertestichtag
<b>Anzahl ausgewerteter Kauffälle</b>	2015	103	59	55	*
	2016	113	56	57	*
	2017	130	76	71	5
	2018	154	69	78	3
	2019	275	128	140	7
	2020	277	120	131	*
	2021	298	119	120	6
	2022	255	100	131	4
<b>Mittlerer Gesamtkaufpreis (€)</b>	2015	95.763	106.720	167.609	*
	2016	88.007	94.723	194.939	*
	2017	93.281	115.883	200.006	259.619
	2018	110.197	130.584	206.990	340.028
	2019	115.667	135.956	221.976	322.100
	2020	114.835	150.483	247.291	*
	2021	157.085	181.625	286.884	454.392
	2022	191.993	215.855	354.362	291.250
<b>Mittlere Grundstücksgröße (m<sup>2</sup>)</b>	2015	2.710	1.829	1.066	*
	2016	2.230	1.757	1.233	*
	2017	2.734	1.888	1.095	732
	2018	2.415	1.599	1.155	1.299
	2019	2.757	1.923	992	1.008
	2020	2.821	1.526	986	*
	2021	3.001	1.777	1.162	814
	2022	3.667	3.250	1.442	1.205
<b>Mittlere Wohnfläche (m<sup>2</sup>)</b>	2015	149	127	141	*
	2016	137	111	152	*
	2017	139	117	144	152
	2018	135	119	138	158
	2019	143	124	138	152
	2020	135	128	144	*
	2021	152	130	138	177
	2022	150	129	141	119
<b>Mittlerer Wohnflächenpreis (€/m<sup>2</sup>)</b>	2015	643	840	1.189	*
	2016	642	853	1.282	*
	2017	671	990	1.389	1.708
	2018	816	1.097	1.500	2.152
	2019	823	1.124	1.666	2.184
	2020	882	1.226	1.802	*
	2021	859	1.209	1.941	2.621
	2022	1.090	1.507	2.247	2.434

Tabelle 16 \* Es lag keine ausreichende Anzahl auswertbarer Datengrundlagen vor.

Das folgende Diagramm zeigt die Entwicklung der Wohnflächenpreise unter Berücksichtigung des Baujahres.

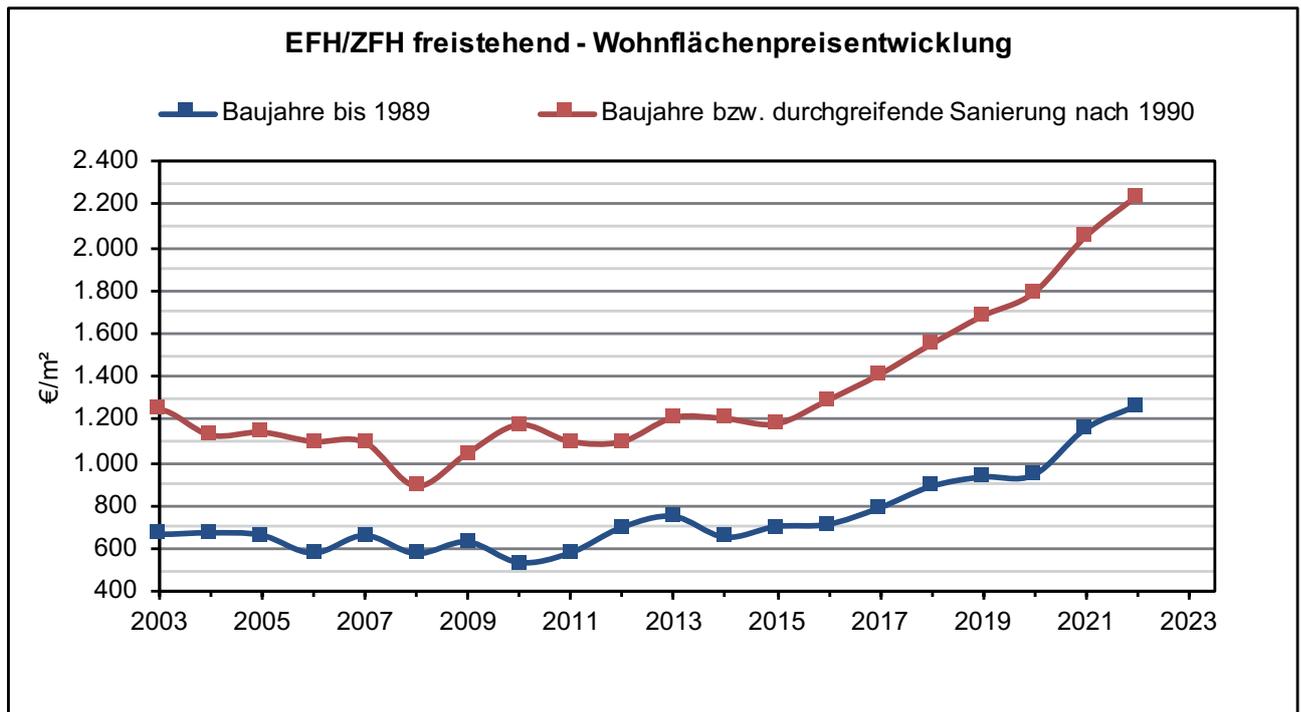


Abbildung 24

### Preisindex für Ein- und Zweifamilienhäuser

Der abgebildete Häuserpreisindex bezieht sich auf die Entwicklung der Kaufpreise bestehender Wohnimmobilien (Ein- und Zweifamilienhäuser), einschließlich Grundstück. Dieser Index zeigt die Entwicklung der Ausgaben für Wohnimmobilien. Bezogen auf das Basisjahr 2020 lag der Häuserpreisindex im Jahr 2022 bei 133 Punkten.

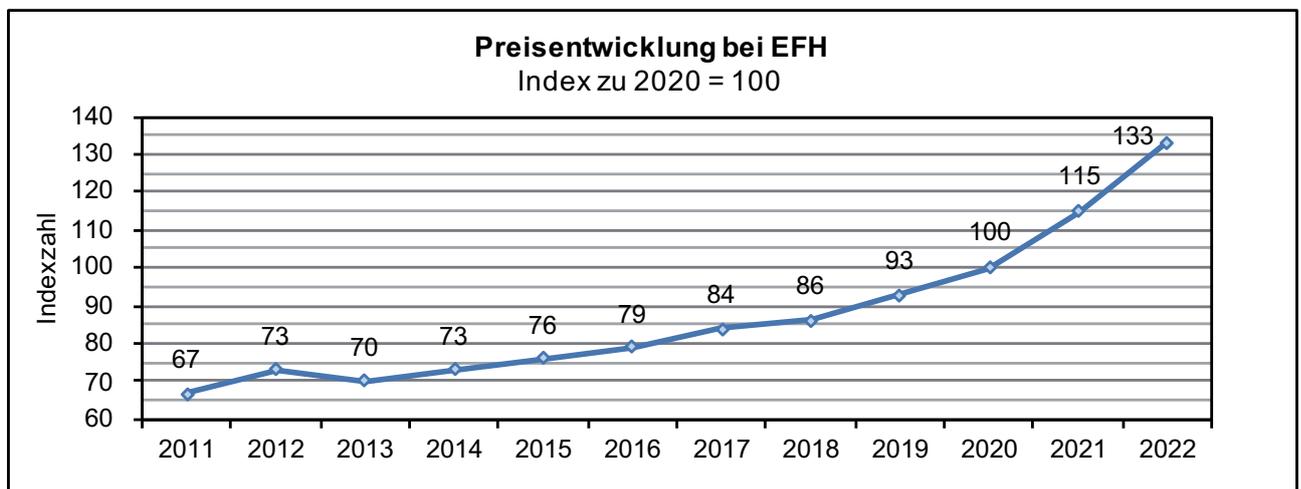


Abbildung 25

## 4.2.2 Reihenhäuser und Doppelhaushälften



Im Berichtszeitraum wurden von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses 206 Kauffälle von Reihenhäusern und Doppelhaushälften ausgewertet.

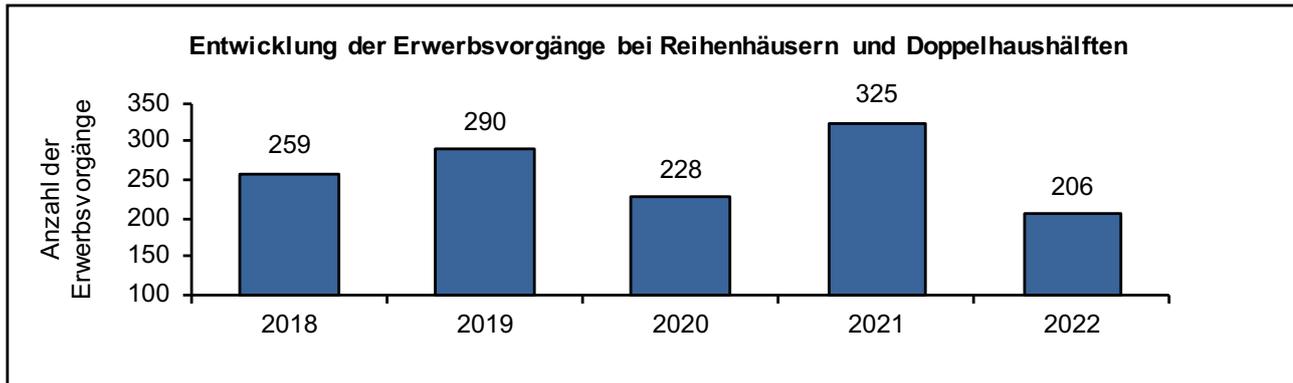


Abbildung 26

Die folgende Graphik gibt einen Überblick über die Verteilung der Verkäufe im Berichtszeitraum auf die Städte und Dörfer.

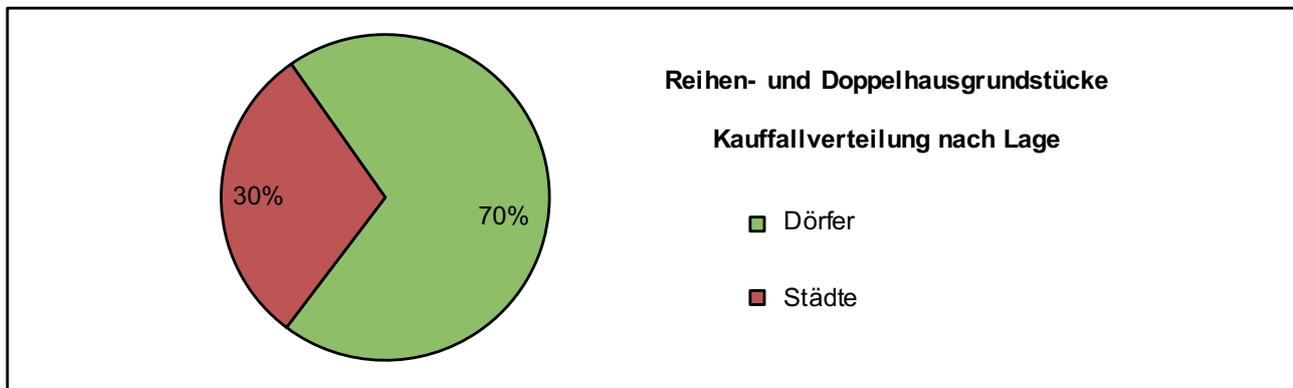


Abbildung 27

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Entwicklung der Kaufpreise ab 2015 über die Quadratmeterpreise der Wohnfläche für Reihenhäuser und Doppelhaushälften, getrennt nach unterschiedlichen Baujahresklassen. Objektspezifische Qualitätsmerkmale sind bei den Durchschnittswerten unberücksichtigt geblieben.

	Jahr	Baujahr bis 1949	Baujahr 1950 bis 1990	Baujahr 1991 bis drei Jahre vor dem Auswertestichtag	Baujahr innerhalb der letzten drei Jahre vor dem Auswertestichtag
<b>Anzahl ausgewerteter Kauffälle</b>	2015	30	27	21	3
	2016	32	24	31	*
	2017	36	27	23	*
	2018	40	25	26	*
	2019	64	38	69	4
	2020	71	40	47	3
	2021	77	63	59	4
	2022	65	31	36	*
<b>Mittlerer Gesamtkaufpreis (€)</b>	2015	56.997	82.019	126.167	160.000
	2016	56.166	72.213	135.009	*
	2017	89.306	85.852	146.717	*
	2018	73.000	96.256	158.641	*
	2019	93.939	106.197	151.971	212.550
	2020	80.125	94.552	161.855	190.500
	2021	107.000	135.000	200.000	245.000
	2022	135.000	160.000	260.000	*
<b>Mittlere Grundstücksgröße (m<sup>2</sup>)</b>	2015	1.113	678	507	410
	2016	1.484	896	479	*
	2017	1.539	774	460	*
	2018	1.689	1.207	555	*
	2019	1.223	890	425	390
	2020	1.227	872	379	269
	2021	1.001	710	381	378
	2022	992	543	377	*
<b>Mittlere Wohnfläche (m<sup>2</sup>)</b>	2015	116	103	125	127
	2016	99	101	118	*
	2017	116	99	114	*
	2018	113	110	121	*
	2019	115	97	113	88
	2020	116	100	117	132
	2021	111	108	107	133
	2022	105	105	113	*
<b>Mittlerer Wohnflächenpreis (€/m<sup>2</sup>)</b>	2015	491	796	1.009	1.260
	2016	567	715	1.144	*
	2017	770	867	1.287	*
	2018	646	875	1.311	*
	2019	695	943	1.265	2.403
	2020	722	968	1.455	1.780
	2021	1.014	1.165	1.691	1.842
	2022	1.250	1.536	2.348	*

Tabelle 17

\* Es lag keine ausreichende Anzahl auswertbarer Datengrundlagen vor.

Das folgende Diagramm zeigt die Entwicklung der Wohnflächenpreise unter Berücksichtigung des Baujahres.

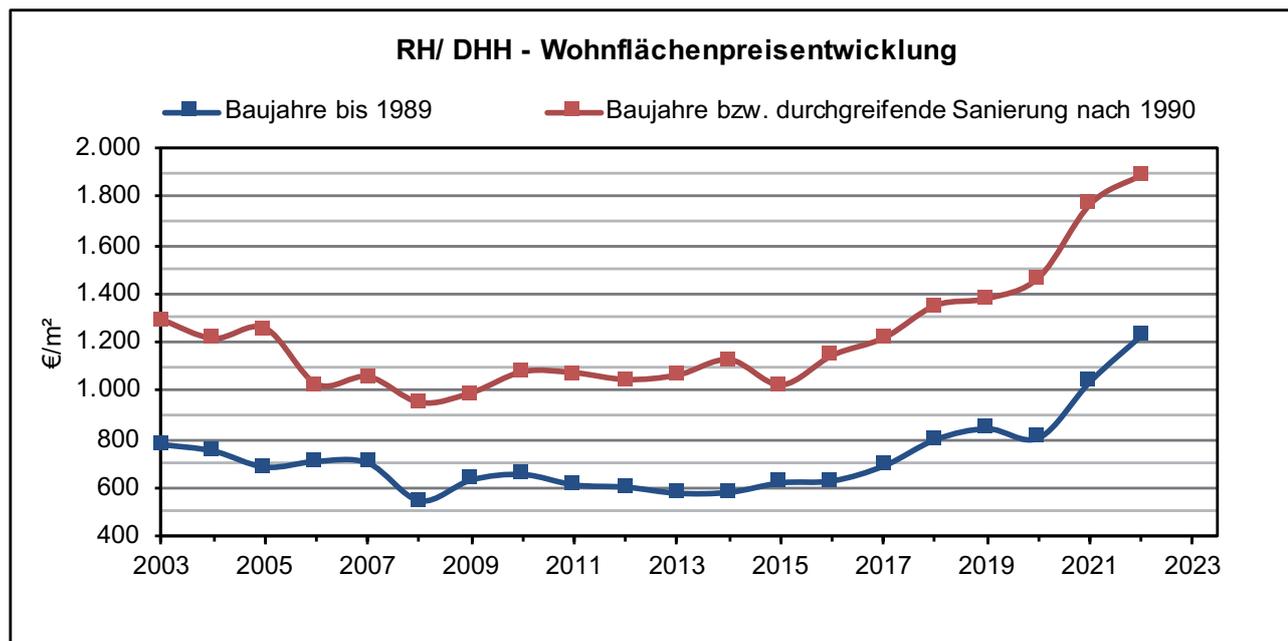


Abbildung 28

### Preisindex für Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Der abgebildete Häuserpreisindex bezieht sich auf die Entwicklung der Kaufpreise bestehender Wohnimmobilien, einschließlich Grundstück. Dieser Index zeigt die Entwicklung der Ausgaben für Wohnimmobilien. Bezogen auf das Basisjahr 2020 lag dieser Häuserpreisindex im Jahr 2022 bei 133 Punkten.

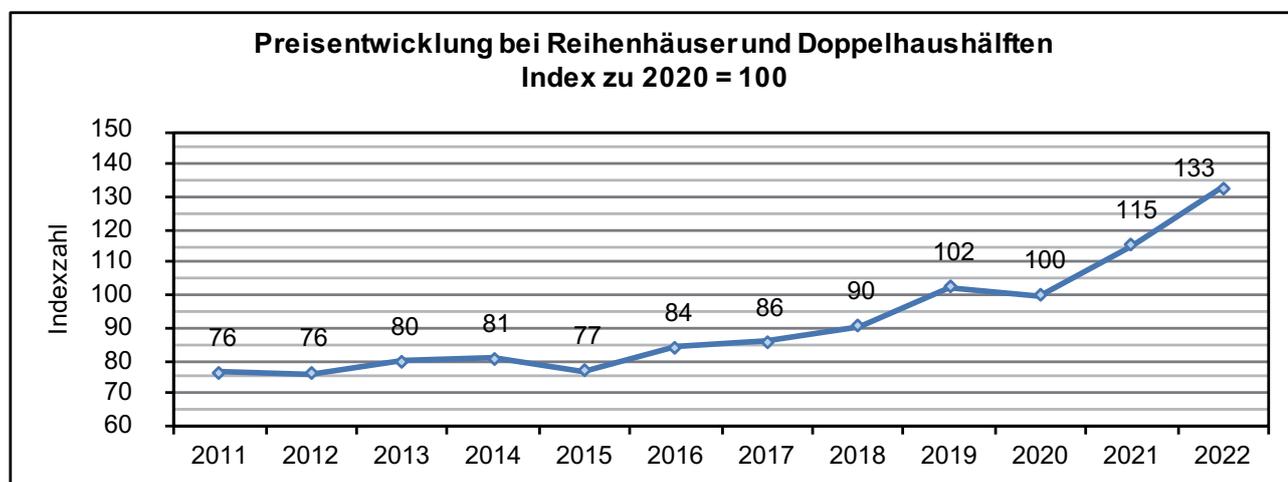


Abbildung 29

### 4.2.3 Eigentumswohnungen



Im Berichtszeitraum wurden der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses 245 Kaufverträge über Eigentumswohnungen zugesandt.

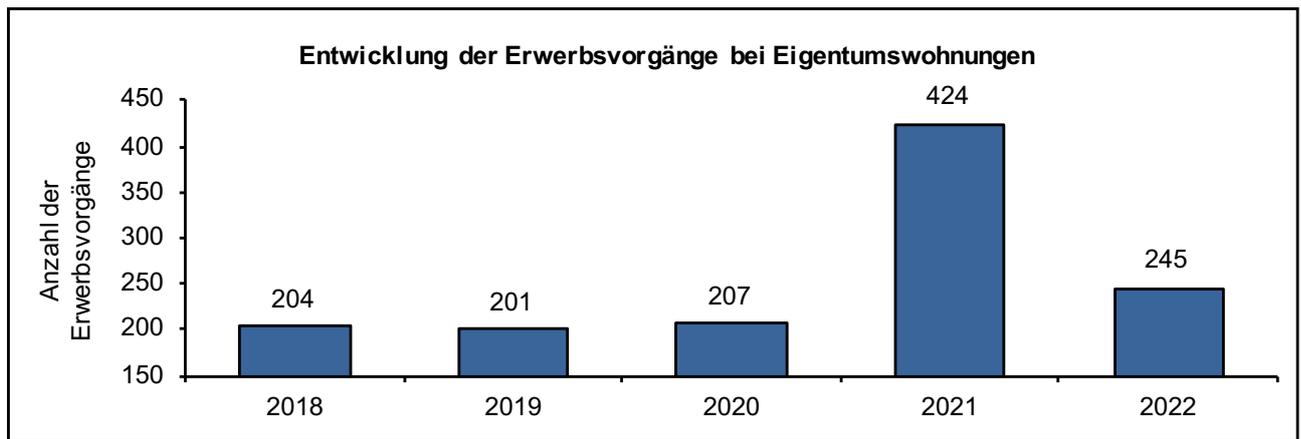


Abbildung 30

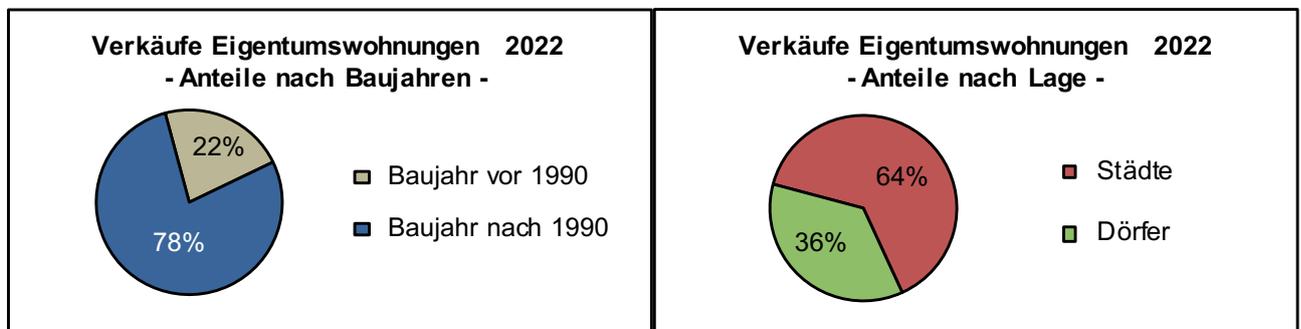


Abbildung 31

	Jahr	Erstveräußerung nach Neubau	Weiterverkauf		
			Baujahr bis 1989 inkl. komplexer Wohnungsbau	Baujahr nach 1990	Gesamt bzw. Mittel der Weiterverkäufe
<b>Anzahl der ausgewerteten Kauffälle</b>	2011	25	14	29	43
	2012	36	*	21	21
	2013	11	3	12	15
	2014	*	12	20	32
	2015	2	12	25	37
	2016	3	14	45	59
	2017	9	14	36	50
	2018	11	18	50	68
	2019	*	15	84	99
	2020	41	22	55	77
	2021	56	57	89	146
	2022	36	39	80	119
<b>mittlerer Gesamtkaufpreis in €</b>	2011	76.298	43.178	64.024	57.237
	2012	103.231	*	69.357	69.357
	2013	95.055	18.333	78.625	66.567
	2014	*	36.567	86.208	58.458
	2015	174.500	24.792	77.640	60.500
	2016	244.000	40.500	79.126	69.961
	2017	244.000	49.143	87.244	76.576
	2018	250.000	28.829	86.860	71.499
	2019	*	59.550	95.812	90.318
	2020	218.769	46.466	86.957	76.708
	2021	253.110	57.368	126.050	99.236
	2022	271.861	60.263	136.180	113.774
<b>mittlere Wohnfläche in m<sup>2</sup></b>	2011	57	82	80	81
	2012	*	*	77	77
	2013	*	40	88	78
	2014	*	73	98	89
	2015	95	58	90	80
	2016	94	65	96	89
	2017	75	72	70	71
	2018	78	58	78	73
	2019	*	74	79	78
	2020	72	64	73	70
	2021	77	67	77	73
	2022	76	67	76	74
<b>mittlerer Wohnflächenpreis in €/m<sup>2</sup></b>	2011	1.421	607	800	737
	2012	*	*	899	899
	2013	*	458	893	853
	2014	*	501	880	657
	2015	1.837	427	863	756
	2016	2.750	623	824	786
	2017	3.221	683	1.246	1.079
	2018	3.491	497	1.114	979
	2019	*	764	1.199	1.134
	2020	3.110	728	1.223	1.139
	2021	3.269	786	1.609	1.289
	2022	3.569	847	1.719	1.441

Tabelle 18

\* Es lag keine ausreichende Anzahl auswertbarer Datengrundlagen vor.

Das folgende Diagramm gibt einen Überblick über die Entwicklung der Wohnflächenpreise bei Eigentumswohnungen in den Jahren 2004 bis 2022 unterteilt nach Erst- und Weiterveräußerung. In den Jahren 2016 bis 2018 ist ein enormer Anstieg der Wohnflächenpreise im Teilmarkt Erstveräußerung zu verzeichnen. Hier weisen die Kaufobjekte eine besonders gute Lageeigenschaft auf.

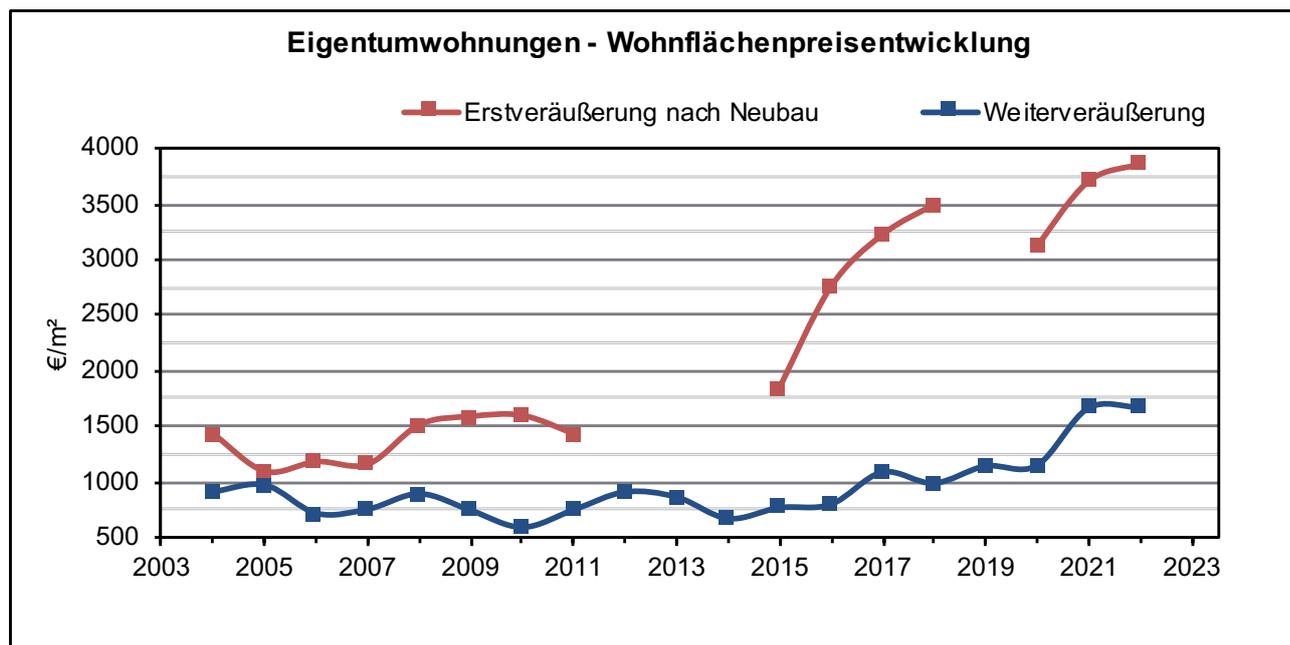


Abbildung 32

### Preisindex für Eigentumswohnungen

Der abgebildete Preisindex bezieht sich auf die Entwicklung der Kaufpreise von Eigentumswohnungen im Weiterverkauf, in Gebäuden der Baujahre nach 1990, einschließlich Grundstück. Dieser Index zeigt die Entwicklung der Ausgaben für Eigentumswohnungen. Bezogen auf das Basisjahr 2020 lag dieser Preisindex im Jahr 2022 bei 130 Punkten.

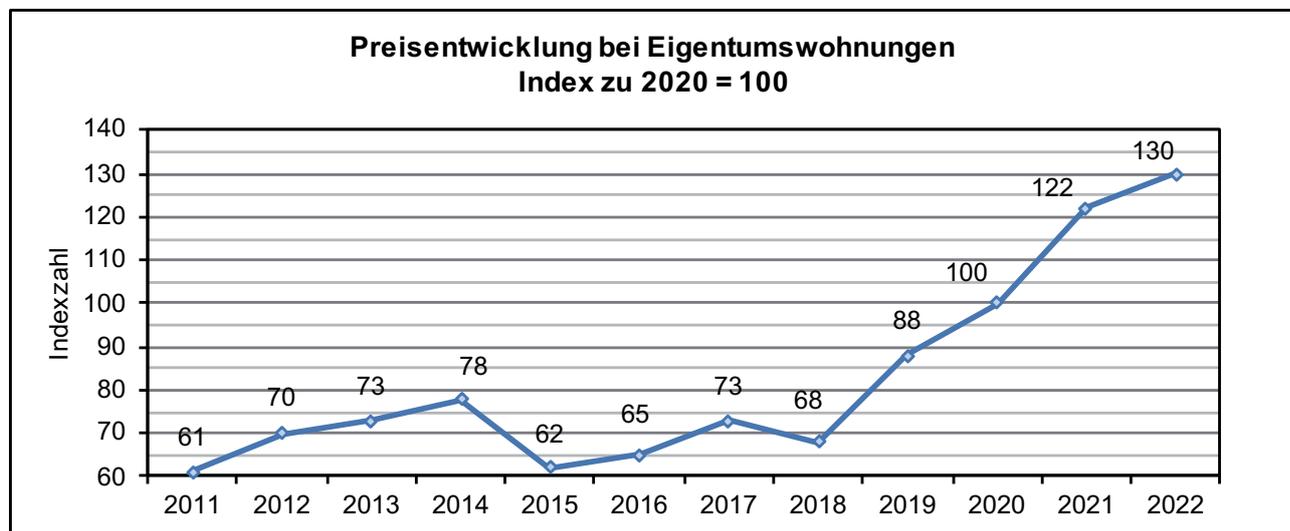


Abbildung 33

#### **4.2.3.1 Im komplexen Wohnungsbau - Baujahre 1957 bis 1991**

Für diese Auswertung stand Datenmaterial aus insgesamt 81 Kauffällen über Eigentumswohnungen in sanierten Mehrfamilienhäusern aus den Jahren 2015 bis 2022 zur Verfügung. Der mittlere Wohnflächenpreis beträgt in diesem Marktsegment 720 €/m<sup>2</sup> bei einer mittleren Wohnfläche von 60 m<sup>2</sup>. Die Wohnflächenpreise bewegen sich hauptsächlich in einer Spanne von 400 bis 1000 €/m<sup>2</sup>. Das zur Verfügung stehende Datenmaterial ermöglichte zusätzlich die Ableitung eines mittleren Liegenschaftszinssatzes von 5,6 %. Hierbei ist anzumerken, dass sich die Spanne der abgeleiteten Liegenschaftszinssätze zwischen 3,5 und 8,4 % beläuft.

#### **4.2.3.2 In Mehrfamilienhäusern - Baujahr nach 1990 (Weiterverkauf)**

In diese Auswertung gingen 165 Kauffälle aus den letzten 2 Jahren ein. Der mittlere Wohnflächenpreis dieser Objekte liegt im Weiterverkauf bei 1.445 €/m<sup>2</sup>, wobei sich 2/3 der Kauffälle in einer Spanne von 850 bis 2.040 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche bewegen. Die mittlere Wohnfläche der untersuchten Eigentumswohnungen liegt bei 71 m<sup>2</sup>. Der mittlere Liegenschaftszinssatz beträgt 3,9 % (Spanne 2,4 bis 5,4 %).

#### **4.2.3.3 In Gebäuden des individuellen Wohnungsbaus (Weiterverkauf)**

Aus den Jahren 2019 bis 2022 standen 42 Kauffälle für weitergehende Untersuchungen zur Verfügung. Im Ergebnis dieser Untersuchungen wurde ein mittlerer Wohnflächenpreis von 1.400 €/m<sup>2</sup> und eine mittlere Wohnfläche von 114 m<sup>2</sup> abgeleitet.

Die ermittelten Liegenschaftszinssätze bewegen sich in diesem Marktsegment um 3,4 %.

#### **4.2.3.4 In exponierten Lagen – Baujahre ab 2016**

In diese Auswertung gingen 28 Kauffälle aus den letzten 3 Jahren ein. Die untersuchten Erwerbsvorgänge betrafen Objekte, die sich sowohl für eine Eigennutzung, als auch als Renditeobjekt eignen.

Der mittlere Wohnflächenpreis dieser Objekte liegt bei 3.630 €/m<sup>2</sup>. Die Wohnflächen der untersuchten Eigentumswohnungen bewegen sich vorwiegend zwischen 58 und 96 m<sup>2</sup> und im Durchschnitt bei 64 m<sup>2</sup>. Der mittlere Liegenschaftszinssatz beträgt in diesem Marktsegment 2,6 %.

#### **4.2.3.5 In Wohn- und Geschäftshäusern**

Es sind 15 Kauffälle aus den letzten 4 Jahren in diese Auswertung eingegangen. Der mittlere Wohnflächenpreis dieser Objekte liegt bei 1.440 €/m<sup>2</sup>. Die Wohnflächen der untersuchten Eigentumswohnungen ergeben eine mittlere Wohnungsgröße von 760 m<sup>2</sup>. Der mittlere Liegenschaftszinssatz beträgt in diesem Marktsegment 4,5 %.

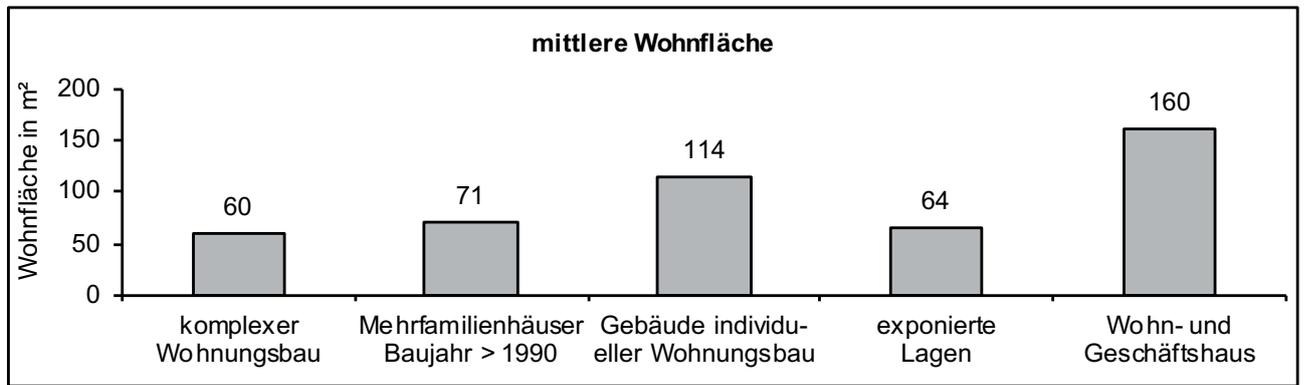


Abbildung 34

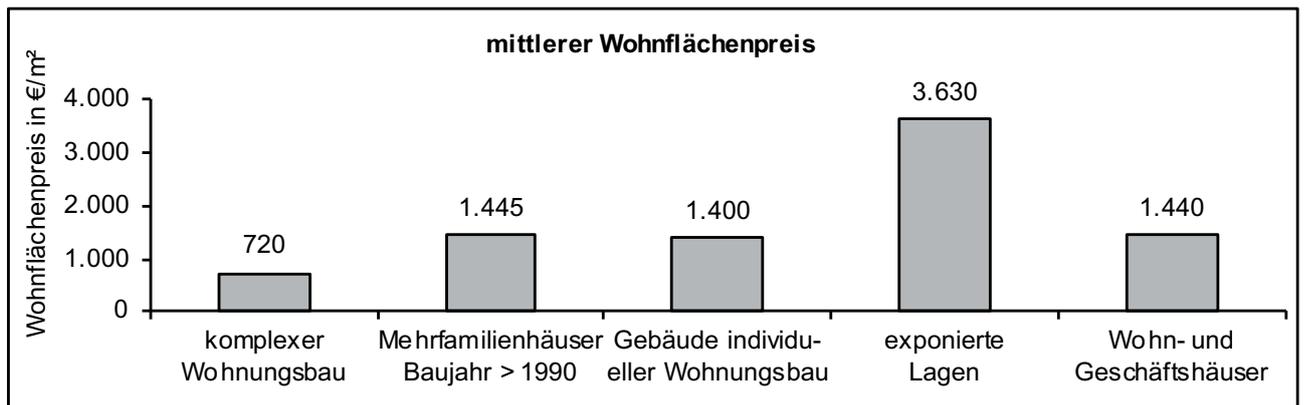


Abbildung 35

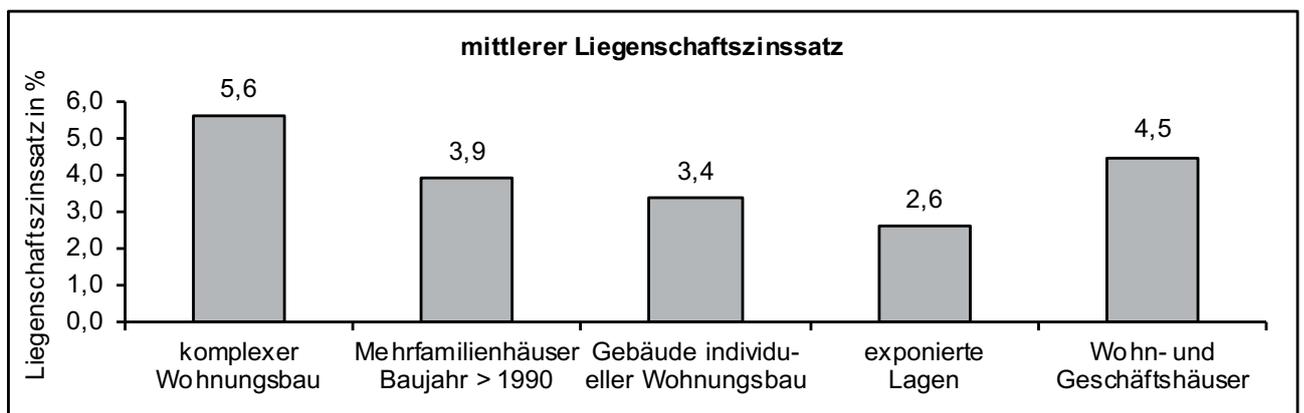


Abbildung 36

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die erzielbaren Kaufpreise zwischen den einzelnen untersuchten Teilmarktsegmenten stark variieren. In diesem Zusammenhang trifft Gleiches für die ermittelten Liegenschaftszinssätze zu. Aber auch innerhalb der Teilmarktsegmente ist jeweils eine starke Abhängigkeit von der Lage des Objektes im Landkreis zu verzeichnen.

Keine Abhängigkeiten konnten hingegen von der Lage des Objektes innerhalb des jeweiligen Wohnhauses (Mehrfamilienhaus), das heißt von dem Geschoss, in welchem sich die Wohnung befindet, festgestellt werden.

#### 4.2.4 Mehrfamilienhäuser



Für diesen Teilbereich konnten 2022 insgesamt 108 Kauffälle in die Kaufpreissammlung aufgenommen werden. Der durchschnittliche Kaufpreis je Mehrfamilienhausgrundstück betrug 337.000,- €.

Das folgende Diagramm zeigt die Anzahl der Erwerbsvorgänge von Mehrfamilienhäusern.

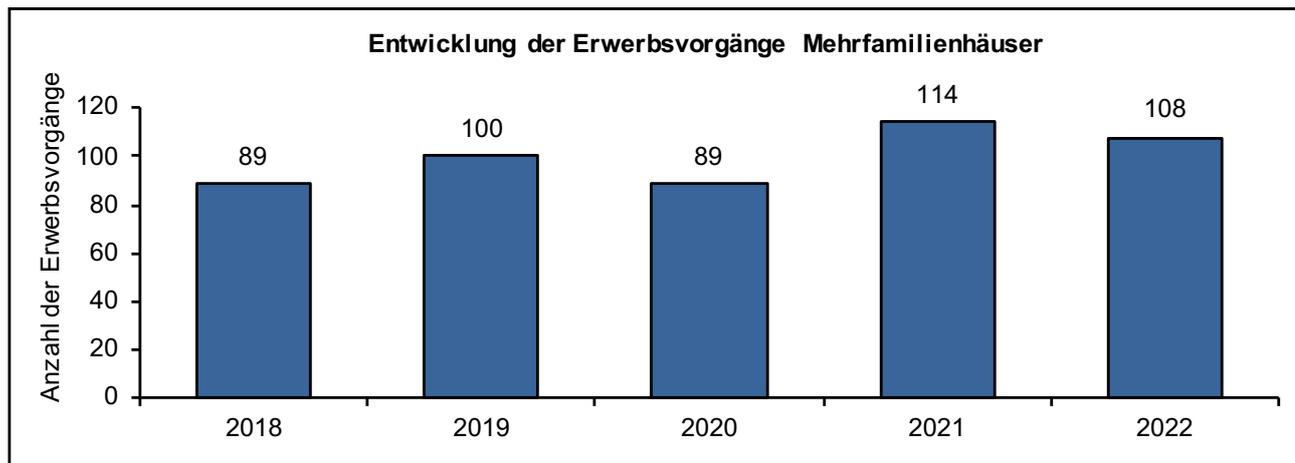


Abbildung 37

Das nachfolgende Diagramm stellt die Entwicklung der Jahresdurchschnittspreise von Objekten nach unterschiedlichen Bau- und Unterhaltungszuständen dar.

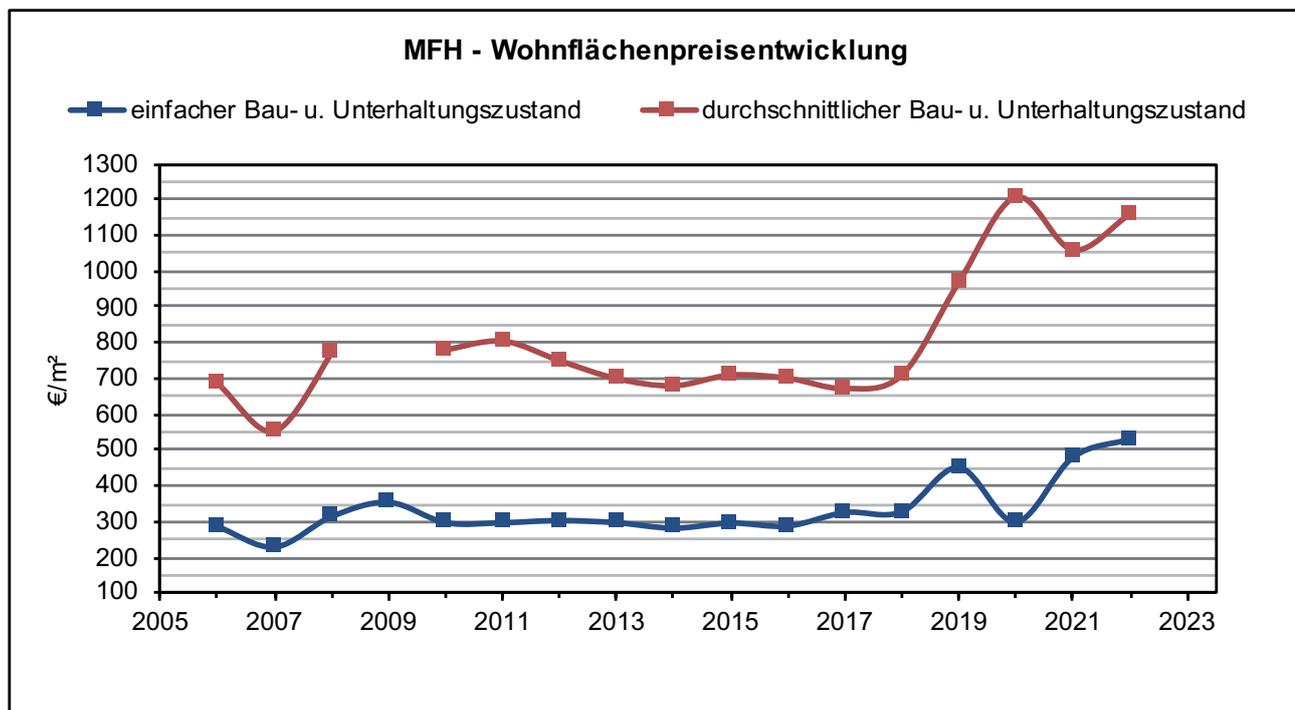


Abbildung 38

Seit dem Geschäftsjahr 2018 wurden im Gebiet des Landkreises Ludwigslust-Parchim insgesamt 502 mit Mehrfamilienhäusern bebaute Grundstücke veräußert. Für 263 dieser Erwerbsvorgänge stand ausreichendes Datenmaterial für weiterführende Untersuchungen zur Verfügung. Die Ergebnisse dieser Auswertungen können den folgenden Tabellen entnommen werden:

Objektart: Gebäude mit Gesamtwohnfläche in m <sup>2</sup>	Anzahl der ausgewerteten Kauffälle	Ø Gesamtkaufpreis in €	Ø Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Ø Wohnflächenpreis in €/m <sup>2</sup>
bis 400 m <sup>2</sup>	188	230.000	260	755
> 400 m <sup>2</sup>	41	420.000	580	710

Tabelle 19

Objektart: Gebäude mit Baujahren	Anzahl der ausgewerteten Kauffälle	Ø Gesamtkaufpreis in €	Ø Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Ø Wohnflächenpreis in €/m <sup>2</sup>
bis 1990	211	255.000	310	680
nach 1990	18	370.000	355	1000

Tabelle 20

Objektart: Unterhaltungszustand des Gebäudes	Anzahl der ausgewerteten Kauffälle	Ø Gesamtkaufpreis in €	Ø Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Ø Wohnflächenpreis in €/m <sup>2</sup>
unsaniert	25	140.000	360	350
saniert	64	315.000	300	875

Tabelle 21

#### 4.2.5 Wohn- und Geschäftshäuser



Für diesen Teilmarkt wurden in den vergangenen 2 Jahren insgesamt 86 Erwerbsvorgänge, die überwiegend in den Städten unseres Landkreises lagen, in die Kaufpreissammlung aufgenommen. Von den 86 Kauffällen waren 36 Kauffälle auswertbar.

Die betrachteten Wohn- und Geschäftsgrundstücke sind kaum vergleichbar. Wertbeeinflussende Unterschiede liegen insbesondere bei den wertrelevanten Merkmalen wie Lage, Größe des Objektes, Baujahr und Bauzustand vor.

Der mittlere Gesamtkaufpreis für Wohn- und Geschäftshäuser betrug 325.000,- €.

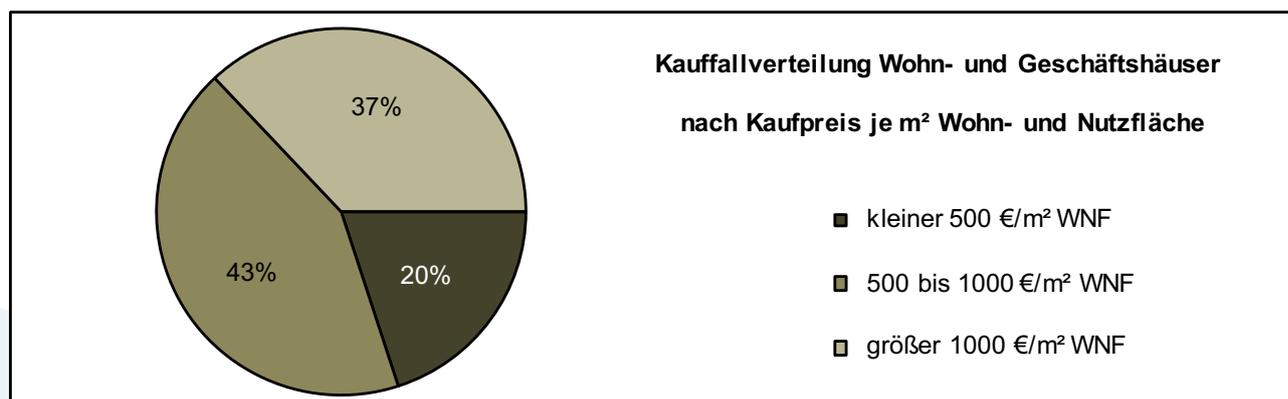


Abbildung 39

### 4.3 Flächen der Land- und Forstwirtschaft



Flächen der Land- oder Forstwirtschaft sind Flächen, die, ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind (§3 Abs. 1 ImmoWertV).

Im Berichtszeitraum konnten 407 Kauffälle für „reine“ Flächen der Land- und Forstwirtschaft in die Kaufpreissammlung aufgenommen werden. „Reine“ Flächen sind Flächen, von denen anzunehmen ist, dass sie nach ihren Verwertungsmöglichkeiten oder den sonstigen Umständen in absehbarer Zeit nur land- und forstwirtschaftlichen Zwecken dienen werden. Zum Wert dieser Flächen sind unter Abschnitt 6.2 genauere Aussagen getroffen.

Im Berichtsjahr 2022 (2021) wurden land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke mit einer Fläche von 2.171 ha (3.987 ha) veräußert.

Bei Zugrundelegung der Anzahl der Kauffälle beträgt der Marktanteil bei überwiegender Nutzung Ackerland 33 % und bei Grünland 11 %. Die restlichen Kauffälle beinhalten Wald- und sonstige land- und forstwirtschaftliche Flächen.

In der Tabelle 22 ist die Entwicklung der Kauffallanzahl und des Geldumsatzes bei land- und forstwirtschaftlichen Flächen seit 2018 abzulesen.

	Anzahl der Kauffälle					Geldumsatz in Mio. €				
	2018	2019	2020	2021	2022	2018	2019	2020	2021	2022
<b>Land- und forstwirtschaftliche Flächen</b>	673	677	640	650	534	64,4	49,6	55,0	61,2	37,0

Tabelle 22

Die nachfolgende Übersicht zeigt die Zusammensetzung der Veräußerer bzw. der Erwerber von landwirtschaftlichen Nutzflächen im Berichtsjahr 2022.

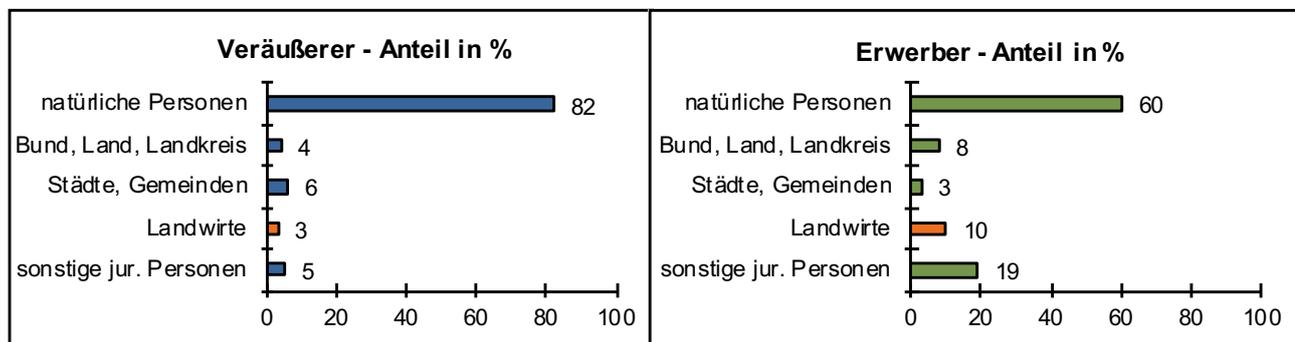


Abbildung 40

Die Entwicklung des Flächenumsatzes seit 2018 ist in der folgenden Abbildung graphisch dargestellt.

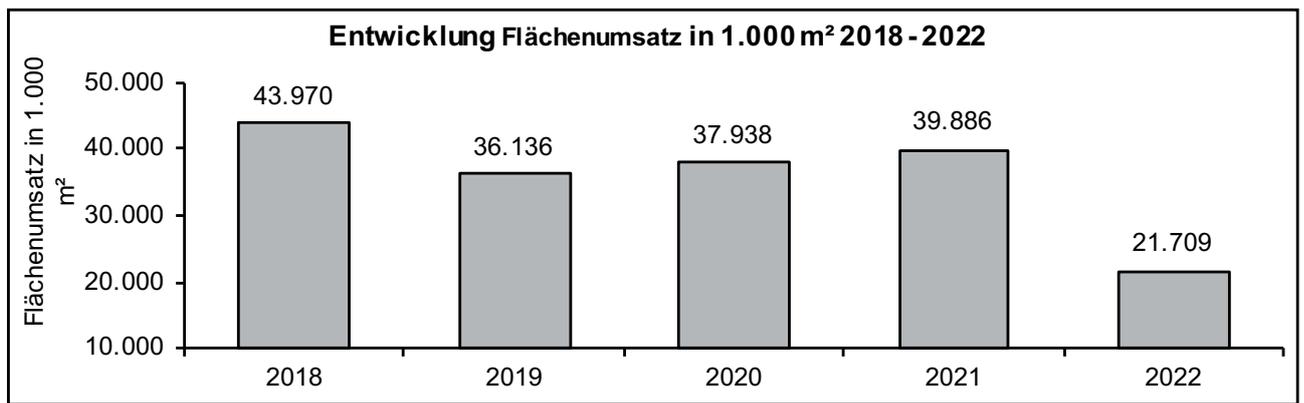


Abbildung 41

### 4.3.1 Acker und Grünland

#### Indexreihe

Die nachfolgenden Indexreihen für Acker und Grünland geben die durchschnittliche Preisentwicklung im Landkreis Ludwigslust-Parchim an. Sie sind aus selbständigen Acker- und Grünlandflächen ab 5.000 m<sup>2</sup> ab 2008 mit dem Basisjahr 2020 = 100 ermittelt worden.

Acker Index (2020 = 100)	Jahr	Grünland Index (2020 = 100)
18,3	2008	25,7
26,1	2009	31,5
32,7	2010	34,9
44,7	2011	43,7
47,8	2012	52,4
53,8	2013	58,2
59,5	2014	64,7
66,7	2015	68,5
75,7	2016	76,0
88,6	2017	77,6
94,3	2018	87,4
100,3	2019	89,8
100,0	2020	100,0
96,9	2021	97,0
97,4	2022	97,3

Tabelle 23

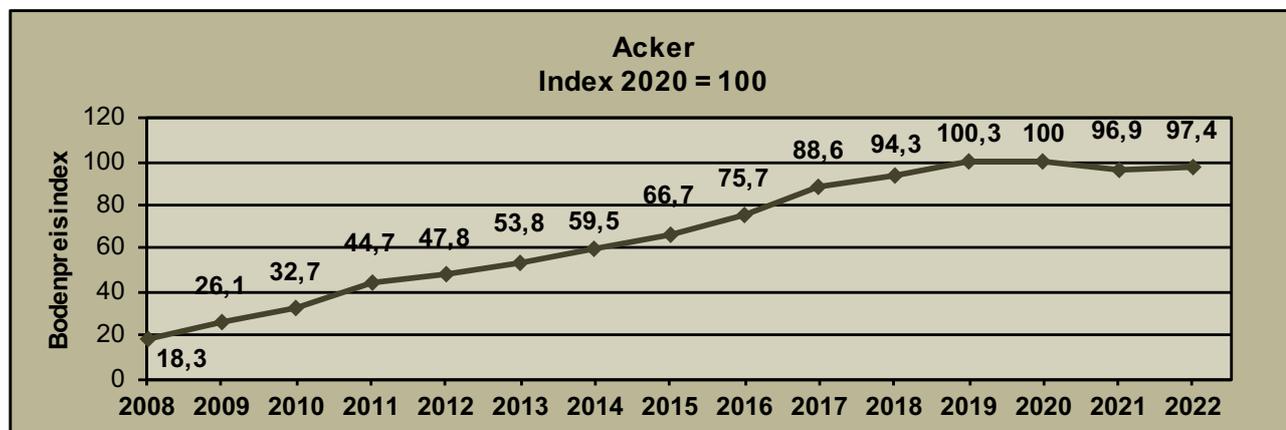


Abbildung 42

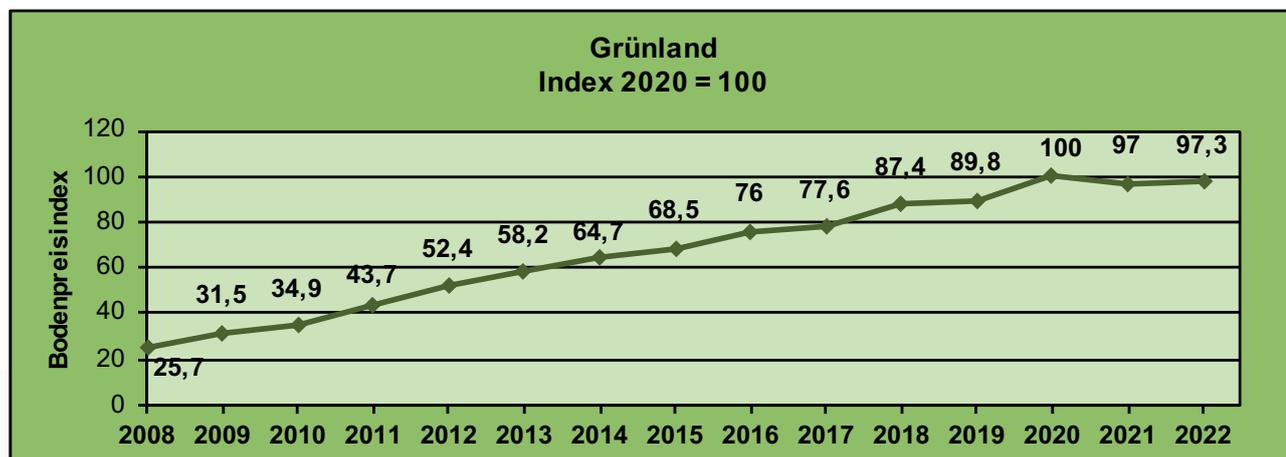


Abbildung 43

### 4.3.1.1 Einflussgrößen auf den Kaufpreis landwirtschaftlicher Nutzflächen

#### Untersuchungen zu den Einflussgrößen

Aus den Jahren 2016 und 2017 wurden zunächst 123 Kauffälle über Ackerflächen zur Untersuchung des Einflusses der Bodenqualität auf den Kaufpreis aufbereitet. Bei 112 Kauffällen waren Informationen zur Bodenqualität in Form Bonität, beschrieben durch die Ackerzahl aus der Bodenschätzungskarte des Liegenschaftskatasters, gegeben.

Zunächst wurden neben der Ackerzahl auch die Flächengröße, die Lage in Ortsnähe, das Vorhandensein einer Zuwegung bzw. die Lage an einem Waldrand sowie der Bodenrichtwert (BRW) der jeweiligen Zone als Einflussfaktor mit untersucht.

Um dem Umstand gerecht zu werden, dass sich die Bodenrichtwertzonen voneinander nicht nur hinsichtlich der Höhe des BRW sondern auch in der Bodenqualität auf die sich dieser bezieht unterscheiden, wurde als Merkmal ebenso die der BRW-Zone zugeordnete Ackerzahl untersucht. Die Ermittlung der Korrelationskoeffizienten (Maß für die Abhängigkeit) zwischen den Einflussgrößen und dem Kaufpreis zeigte die stärkste Korrelation des Kaufpreises zum Bodenrichtwert der Zone und zur Ackerzahl der Flächen. Für die übrigen Faktoren spielt der Einfluss auf den Kaufpreis eine untergeordnete Rolle.

Da sich über das Ergebnis aus der Analyse der 112 Datensätze nur 30 % der Variabilität der Kaufpreise erklären lassen, wurde die Stichprobe weitergehend untersucht. Eine verkleinerte Stichprobe von 85 Kaufpreisen, die in einer Spanne des 0,7- bis 1,75-fachen des Bodenrichtwertes lagen, wurde untersucht. Diese kleinere Datenmenge entspricht 75 % der Gesamtstichprobe. Das Modell erklärte mit dieser Stichprobe über 50 % der Kaufpreisunterschiede. Die nachfolgende Abbildung zeigt die Abweichungen zwischen Kaufpreisen und Schätzfunktion als Abweichung von der Diagonalen.

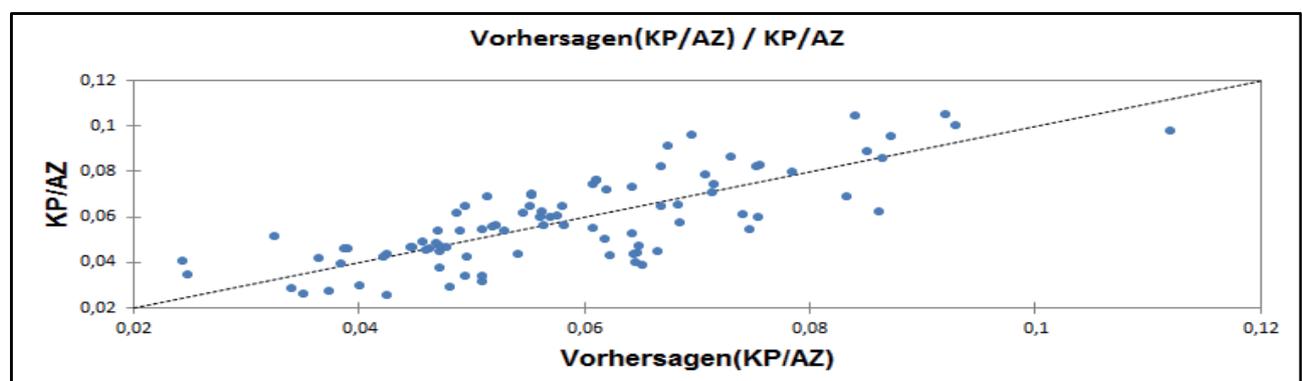


Abbildung 44

Aus den Ergebnissen der Regressionsanalyse wurde eine Funktion für die Umrechnung von Bodenwerten auf die jeweilige Ackerzahl abgeleitet. Diese ist im nachfolgenden Abschnitt dargestellt und erläutert.

Für das Grünland sind im vorliegenden Marktbericht noch die Ergebnisse der Vorjahre veröffentlicht.

#### Einfluss der Bonität nach Bodenschätzung beim Acker

Die Untersuchungen zu den wertbestimmenden Faktoren beim Ackerland haben ergeben, dass die in der Bodenschätzungskarte nachgewiesene Ackerzahl den Haupteinflussfaktor auf den Kaufpreis darstellt.

Da das Bodenrichtwertniveau ebenfalls preisbeeinflussend wirkt, ist die dargestellte Funktion für einen mittleren Bodenrichtwert (1,50 €/m<sup>2</sup>) abgeleitet.

Die Umrechnung des Bodenrichtwertes bzw. der Kaufpreise kann für den Landkreis nach dem in der folgenden Graphik dargestellten Zusammenhang über eine Verhältnisgleichung erfolgen. Ein Rechenbeispiel ist nachfolgend enthalten. Die Prozentsätze für die Berechnung lassen sich aus der Graphik ablesen, durch Interpolation zwischen den Stützwerten ermitteln oder mit Hilfe der angegebenen Näherungsformel (Polynom 2. Grades), die ebenfalls in der Graphik enthalten ist, berechnen.

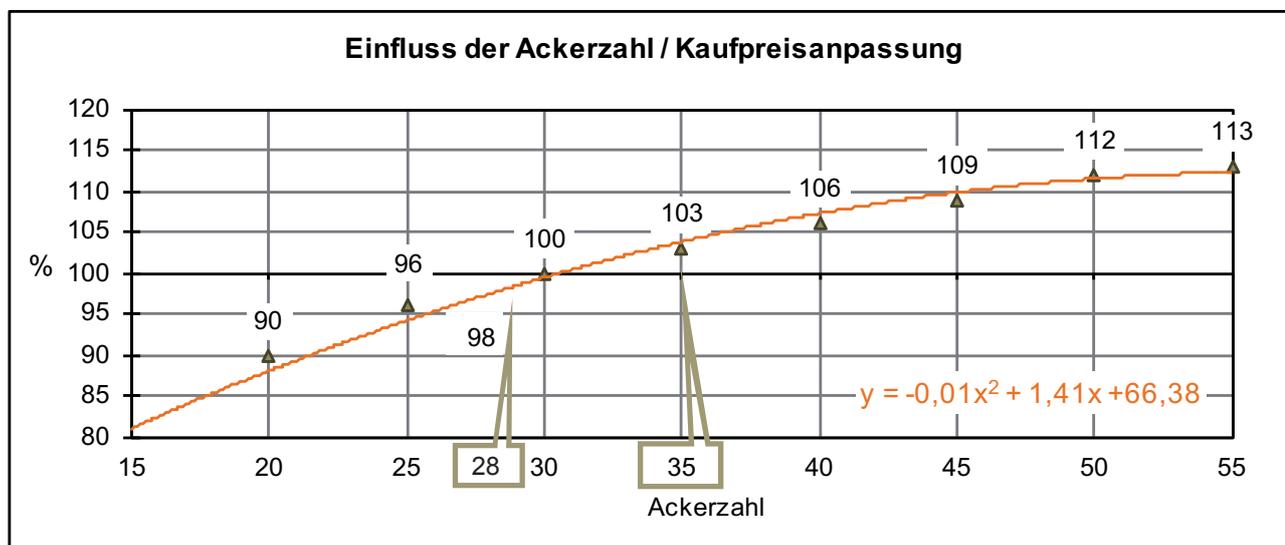


Abbildung 45

*Beispiel:*

Der Kaufpreis €/m<sup>2</sup> in der entsprechenden Zone für Ackerland beträgt bei einer Ackerzahl von 28 = 1,60 €/m<sup>2</sup>. Bei einer Ackerzahl des Bewertungsgrundstückes von 35 würde sich der Kaufpreis wie folgt verändern:

#### **Bildung einer Verhältnisgleichung:**

$$\frac{1,60 \text{ €/m}^2 \times 103 \%}{98 \%} = \underline{1,68 \text{ €/m}^2}$$

Eine Anpassung des Bodenwertes kann über eine Dreisatzberechnung wie im obigen Beispiel unter Nutzung abgelesener Werte erfolgen. Die Funktionswerte im obigen Diagramm leiten sich aus Polynom 4. Grades ab. Zur Vereinfachung einer Berechnung mittels Formel wird hier näherungsweise die Formel für ein Polynom 2. Grades angegeben. Daraus können ebenfalls die in die Verhältnisgleichung einzusetzenden Prozentwerte berechnet werden, wie im nachfolgenden Beispiel gezeigt wird.

#### **Berechnung der Prozentwerte über die Näherungsformel:**

##### **Prozentwert (y) für die Ackerzahl 28**

$$-0,01 \times 28^2 + 1,41 \times 28 + 66,38 = 98 \%$$

##### **Prozentwert für die Ackerzahl 35**

$$-0,01 \times 35^2 + 1,41 \times 35 + 66,38 = 103 \%$$

#### **Einfluss der Bonität nach Bodenschätzung beim Grünland**

Untersuchungen für landwirtschaftliches Grünland haben ergeben, dass die Grünlandzahl einen erheblichen und nachvollziehbaren Einfluss auf den Kaufpreis hat.

Die Umrechnung des Bodenrichtwertes bzw. der Kaufpreise kann für den Landkreis nach dem in der folgenden Graphik dargestellten Zusammenhang über eine Verhältnisgleichung erfolgen.

Ein Rechenbeispiel ist nachfolgend enthalten. Die Prozentsätze für die Berechnung lassen sich aus der Graphik ablesen, durch Interpolation zwischen den Stützwerten ermitteln oder mit Hilfe der angegebenen Näherungsformel (Polynom 2. Grades), die ebenfalls in der Graphik enthalten ist, berechnen.

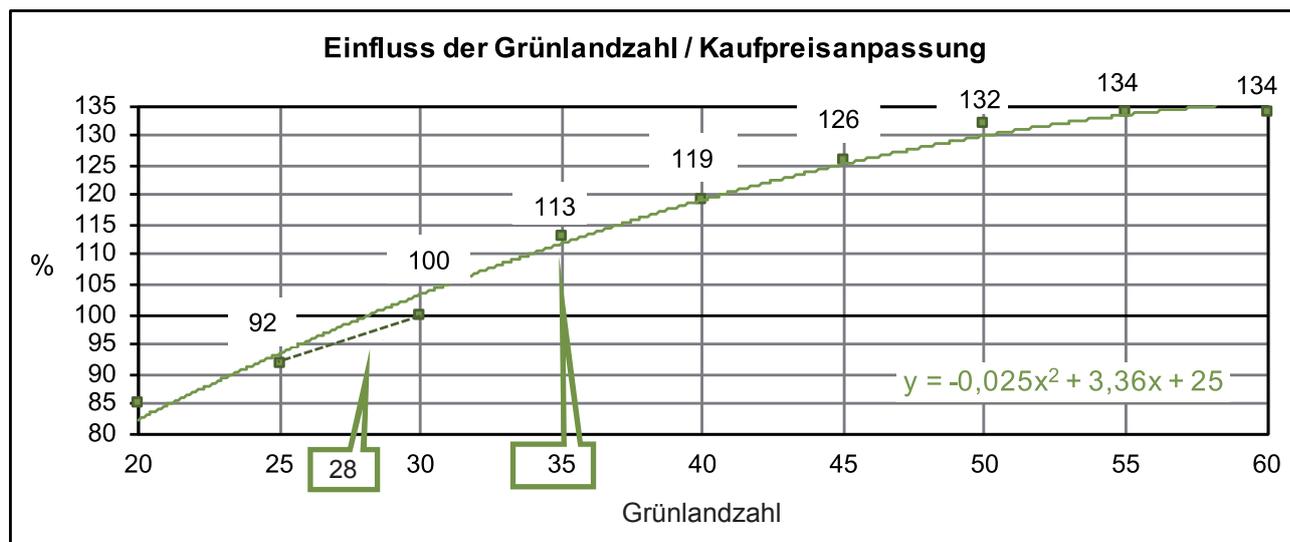


Abbildung 46

*Beispiel:*

Der Kaufpreis in €/m<sup>2</sup> in der entsprechenden Zone für Grünland beträgt bei einer Grünlandzahl von 28 = 0,90 €/m<sup>2</sup>. Bei einer Grünlandzahl des Bewertungsgrundstückes von 35 würde sich der Kaufpreis wie folgt verändern:

**Bildung einer Verhältnisgleichung mit interpolierten bzw. abgelesenen Werten:**

$$\frac{0,90 \text{ €/m}^2 \times 113 \%}{97 \%} = \underline{1,04 \text{ €/m}^2}$$

Analog könnte die Umrechnung für den Landkreis auch auf der Basis der quadratischen Funktionen in der nachfolgenden Abbildung erfolgen. Aufgrund des stetigen Funktionsverlaufs ergeben sich, wie aus dem anschließenden Berechnungsbeispiel ersichtlich ist, leicht abweichende Werte.

Analog könnte die Umrechnung auch auf der Basis der angegebenen quadratischen Funktion erfolgen. Das wird nachfolgend gezeigt.

**Berechnung der Prozentwerte über die Näherungsformel:**

**Prozentwert (y) für die Grünlandzahlzahl 28**

$$-0,025 \times 28^2 + 3,36 \times 28 + 25 = 99 \%$$

**Prozentwert für die Grünlandzahl 35**

$$-0,025 \times 35^2 + 3,36 \times 35 + 25 = 112 \%$$

Aufgrund des stetigen Funktionsverlaufs ergeben sich bei Verwendung der Formel leicht abweichende Werte im Vergleich zur Interpolation. Die Auswirkungen auf den Bodenwert sind verhältnismäßig gering.

**Bildung einer Verhältnisgleichung mit berechneten Werten:**

$$\frac{0,90 \text{ €/m}^2 \times 112 \%}{99 \%} = \underline{1,02 \text{ €/m}^2}$$

## Einfluss der Flächengröße

Wie bereits in den vorangestellten Bemerkungen zu den Einflussgrößen auf die Preisbildung beim Ackerland ergaben die neueren Untersuchungen keinen signifikanten Einfluss der Flächengröße auf den Kaufpreis. Ebenso war der Korrelationskoeffizient der Fläche in den untersuchten Modellen kleiner 0,2 und damit im Vergleich zu Werten zwischen  $[0,3]$  und  $[0,55]$  für andere untersuchte Einflussgrößen verhältnismäßig gering. Der Korrelationskoeffizient beschreibt die Stärke und Richtung des statistischen Zusammenhangs zwischen Kaufpreis und Einflussgröße.

Weiterhin ergab die Auswertung, dass dieser sehr geringe Zusammenhang zudem nicht signifikant ist. Das heißt, es kann daraus keine Schlussfolgerung über das Marktverhalten abgeleitet werden.

Wie so auch aus den unten aufgeführten Grafiken ersichtlich ist, vollzieht sich die Streuung der Kauffälle unabhängig von der jeweils veräußerten Flächengröße.

Zusammenfassend muss festgestellt werden, dass sich aus der Kaufpreissammlung eine Abhängigkeit des Bodenpreises landwirtschaftlicher Nutzflächen von der Größe der veräußerten Flächen weder für die untersuchte Stichprobe des Jahres 2021/2022 noch für einen erweiterten Zeitraum nachweisen lässt.

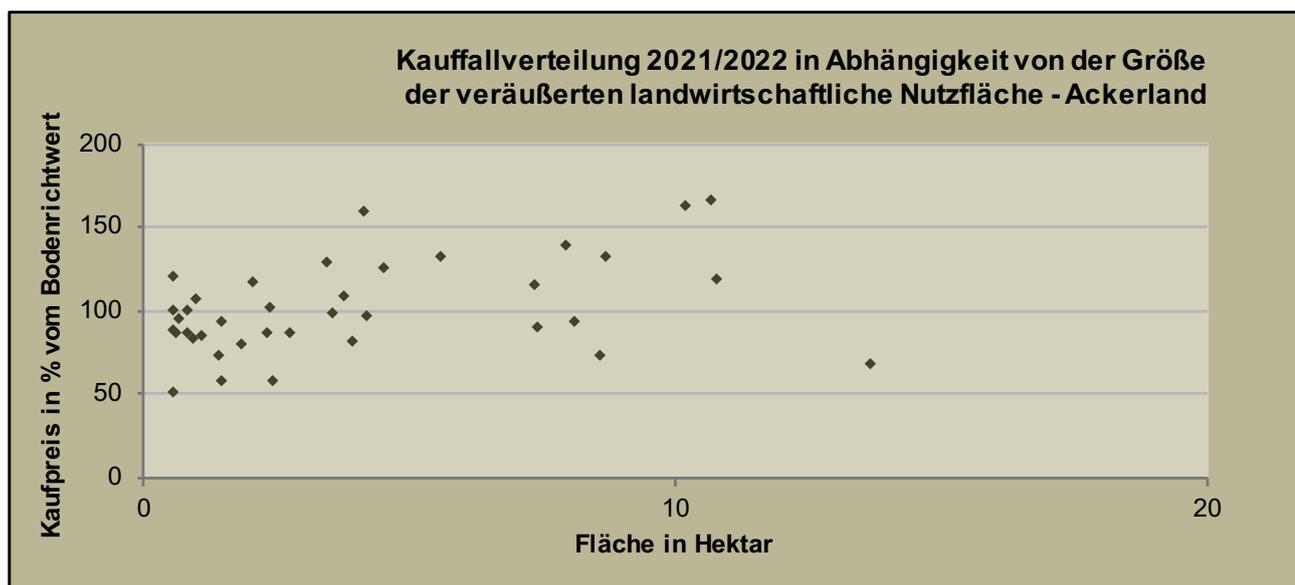


Abbildung 47

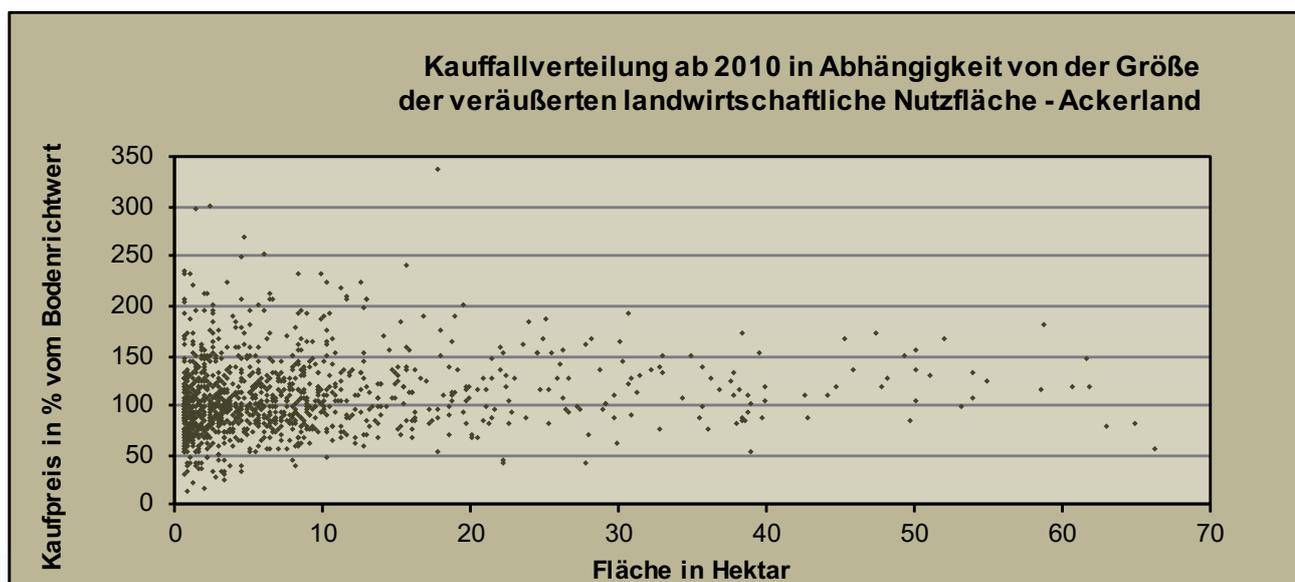


Abbildung 48

### 4.3.2 Forstwirtschaftliche Flächen und Holzungen

Die Anzahl der Erwerbsvorgänge für Forstflächen ist für das Berichtsjahr und das Vorjahr im Vergleich zum Jahr 2020 um 40% gesunken.

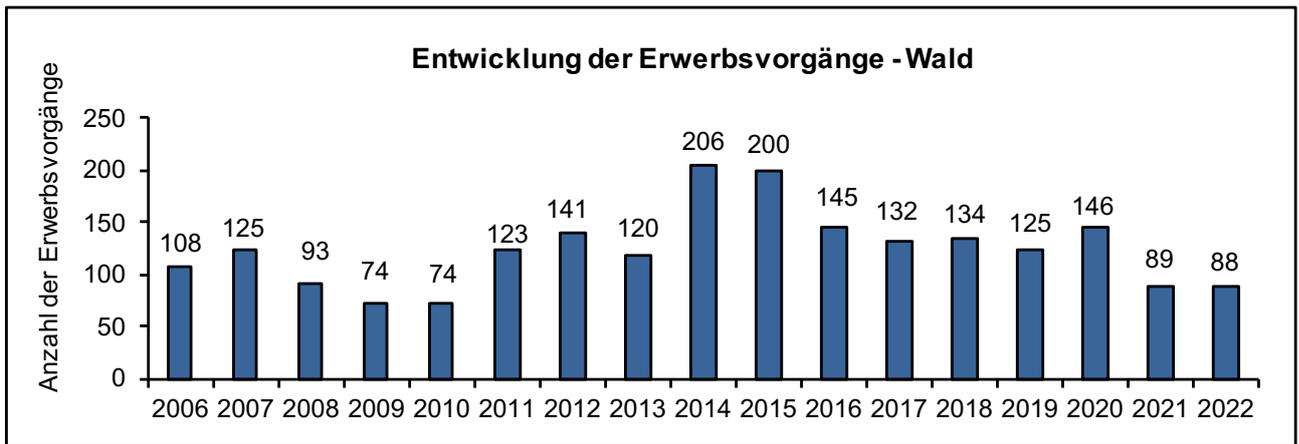


Abbildung 49

Der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wurden im Jahr 2022 insgesamt 88 Kauffälle, die forstwirtschaftliche Flächen/Holzungen (Wald) betreffen, übergeben. Davon konnten 69 Kauffälle ausgewertet werden, deren Aufwuchs ein Bestandsalter zwischen 20 und 60 Jahren aufwies. Bei der überwiegenden Anzahl der Kauffälle (rd. 80 % aller Kauffälle) lag der Kaufpreis zwischen 0,50 und 1,33 €/m<sup>2</sup>. Die Kauffälle ergaben einen durchschnittlichen Kaufpreis von 0,86 €/m<sup>2</sup> einschließlich des Aufwuchses. Eine Aufteilung in Bodenwertanteil und Bestockung ist aus den Kaufverträgen nicht ableitbar.

Die Steigerung der Kaufpreise zur Auswertung des Vorjahres lag im Mittel bei allen Waldarten im Bereich um 5%.

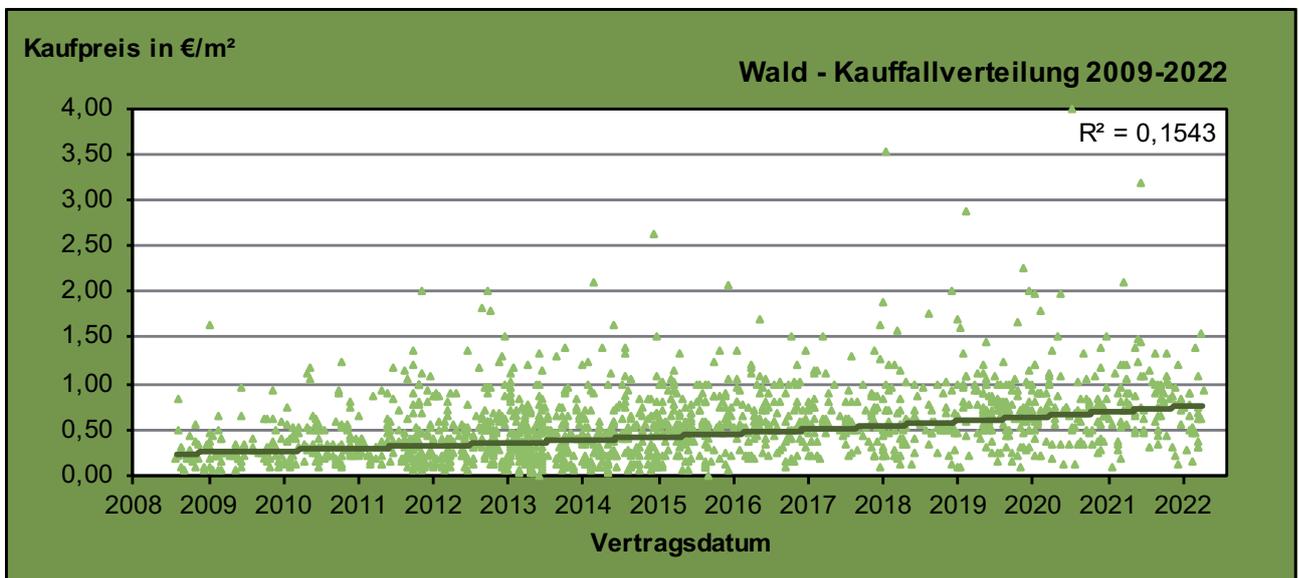


Abbildung 50

## Indexreihe

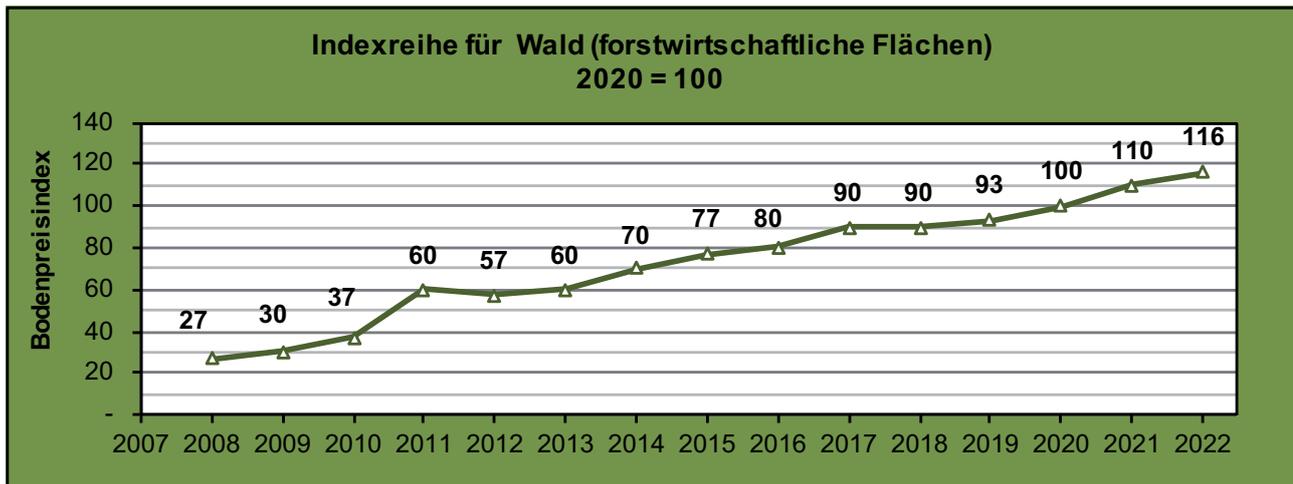


Abbildung 51

Jahr	Wald Stichtag 01.01.(Jahr+1) Index(2020 = 100)	Jahr	Wald Stichtag 01.01.(Jahr+1) Index(2020 = 100)
2008	27	2016	80
2009	30	2017	90
2010	37	2018	90
2011	60	2019	93
2012	57	2020	100
2013	60	2021	110
2014	70	2022	116
2015	77		

Tabelle 24

## Durchschnittliche Kaufpreise nach Nutzung



14 Kauffälle aus dem Jahr 2022 betrafen Laubwald. Für Laubwald wurde ein durchschnittlicher Kaufpreis von 0,95 €/m<sup>2</sup> erzielt.



43 Kauffälle aus dem letzten Jahr betrafen Nadelwald. Für Nadelwald wurde ein durchschnittlicher Kaufpreis von 0,80 €/m<sup>2</sup> erzielt.



11 Kauffälle aus dem Jahr 2022 betrafen Mischwald. Für Mischwald wurde ein durchschnittlicher Kaufpreis von 0,85 €/m<sup>2</sup> erzielt.

Für forstwirtschaftliche Flächen wurde ein Bodenrichtwert abgeleitet. Informationen dazu sind in Abschnitt 6.3 nachzulesen.

### 4.3.3 „Besondere“ Flächen der Land- und Forstwirtschaft

Im Gegensatz zur Wertermittlungsverordnung (WertV) unterteilt die am 01.07.2010 in Kraft getretene Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) die Flächen der Land- und Forstwirtschaft nicht mehr in „reine“ Flächen der Land- und Forstwirtschaft und „besondere“ Flächen der Land- und Forstwirtschaft.

Dennoch stellen die Erwerbsvorgänge derartig nutzbarer Flächen ein eigenständiges Marktsegment innerhalb des Teilmarktes dar. Daher werden weiterhin diesbezüglich Untersuchungen und Auswertungen der Kaufpreissammlung durchgeführt und deren Ergebnisse im Grundstücksmarktbericht veröffentlicht.

Als Grundlage der Beurteilung wird auch künftig die in der WertV (Vorgänger der ImmoWertV) enthaltene Definition für „besondere“ Flächen der Land- und Forstwirtschaft herangezogen.

Dies sind Flächen, die sich insbesondere durch ihre landschaftliche oder verkehrliche Lage, durch ihre Funktion oder durch ihre Nähe zu Siedlungsgebieten geprägt, auch für außerlandwirtschaftliche oder außerforstwirtschaftliche Nutzungen eignen, sofern im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine dahingehende Nachfrage besteht und auf absehbare Zeit keine Entwicklung zu einer Bauerwartung bevorsteht (§ 4 Abs. 1 Nr. 2 WertV).

Im Außenbereich wurden derartige Flächen insbesondere für Abwasseranlagen, Freizeit- und Sportplätze, Lagerflächen und Abbauland gehandelt. Für derartig begünstigtes Agrarland wurde vorwiegend der 1,5- bis 3,5-fache Ackerpreis gezahlt.

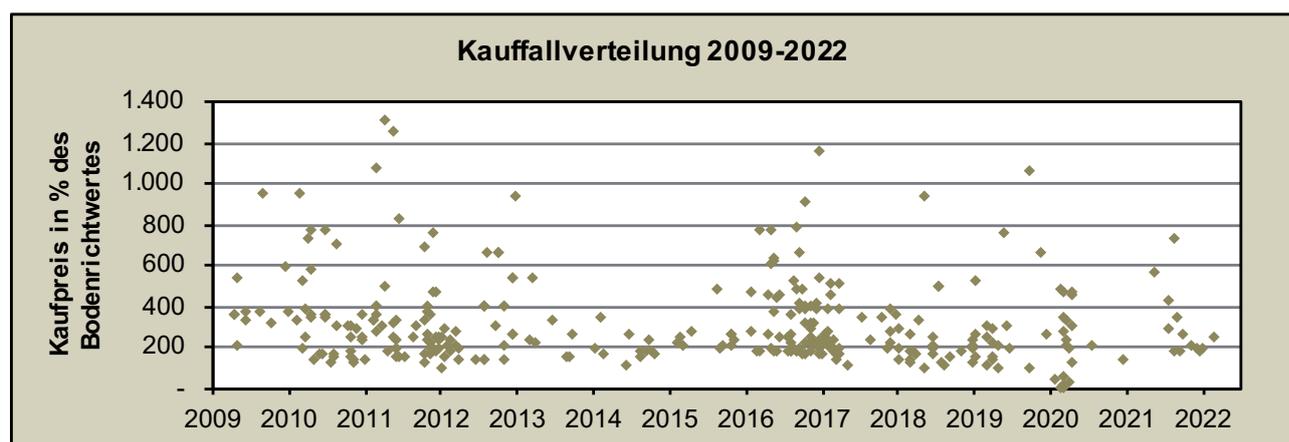


Abbildung 52

### 4.3.4 Ausgleichsflächen

Für Bauvorhaben, die einen Eingriff in die Landschaft darstellen, sehen die Bebauungspläne Flächen für naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen vor. Sie haben den Zweck den vorgenommenen Eingriff in die Natur zu kompensieren und somit dem Naturschutz Rechnung zu tragen.

Auswertungen der Kaufpreissammlung zeigen, dass diese Flächen im Mittel zum 1,8-fachen des Ackerpreises verkauft werden. Die Preise bewegen sich in einer Spanne von 100 % bis 270 % des Bodenrichtwertes für Ackerland. Zur Verfügung standen 20 Kauffälle der Jahre 2014 bis 2021.

### 4.3.5 Unland als Landschaftselement

Die Landschaftselemente (LE) sind für Landwirtschaft und Naturschutz wichtige Bausteine zum Erosionsschutz und zum Biotopverbund. Für den Erhalt der biologischen Vielfalt, insbesondere in den stark agrarisch geprägten Räumen, stellen sie eine wesentliche Grundlage dar, indem sie ökologisch wertvolle Lebensräume bieten. Unter anderem sind folgende LE entsprechend der nachfolgenden Definitionen Cross-Compliance\*-relevant (CC-Landschaftselemente):

- Hecken / Knicks (ab 10 m Länge)
- Baumreihen (ab 5 Bäumen und ab 50 m Länge)
- Feldgehölze (>50 m<sup>2</sup> bis ≤ 2000 m<sup>2</sup> Größe)
- Einzelbäume
- Feuchtgebiete (≤ 2000 m<sup>2</sup> Größe)
- Tümpel / Sölle / Dolinen
- Feldraine (ab 2 m Breite)

Die Bedeutung der LE für die Kulturlandschaft, das Landschaftsbild sowie den Arten- und Umweltschutz macht nicht nur deren konsequente Erhaltung, sondern gegebenenfalls auch naturschutzfachlich korrekte Pflege erforderlich. Darin werden sich die LE häufig von gewöhnlichem Unland unterscheiden. Nach aktuell geltender EU- Beihilferegulierung gehören LE zum prämierten Agrarland, deren Erhaltung CC- relevant ist.

\*Gemäß der Verordnung (EU) Nr. 1306/2013 ist die Gewährung von Agrarzahungen auch an die Einhaltung von Vorschriften in den Bereichen Umweltschutz, Klimawandel, guter landwirtschaftlicher Zustand der Flächen, Gesundheit von Mensch, Tier und Pflanze sowie Tierschutz geknüpft. Diese Verknüpfung wird als „Cross Compliance“ bezeichnet.

Aus dem Zeitraum von 2017 bis 2020 konnten 7 Kauffälle derartiger Flächen zur Auswertung herangezogen werden. Dabei wurden Flächengrößen bis 2000 m<sup>2</sup> untersucht. Die Auswertung ergab einen Mittelwert von 44 % des maßgeblichen Bodenrichtwertes für Acker. Der durchschnittliche Kaufpreis, bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche, beträgt 0,68 €/m<sup>2</sup>.

## 4.4 Weitere Untersuchungen



### 4.4.1 Unland

Für nicht land- und forstwirtschaftlich nutzbare Flächen (Unland) zeigen Auswertungen der Kaufpreissammlung für das Berichtsjahr, dass sich in diesem Marktsegment die Kaufpreise vorwiegend in einer Kaufpreisspanne zwischen 17 und 44 % des maßgebenden Bodenrichtwertes für Acker bewegen. Der Mittelwert beträgt hierbei 30 %. Der durchschnittliche Kaufpreis, bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche, beträgt 0,55 €/m<sup>2</sup>.

Insgesamt verteilen sich die Kaufpreise wie aus der nachfolgenden Grafik ersichtlich. In die Stichprobe sind Werte aus den Jahren 2018 bis 2022 eingeflossen.

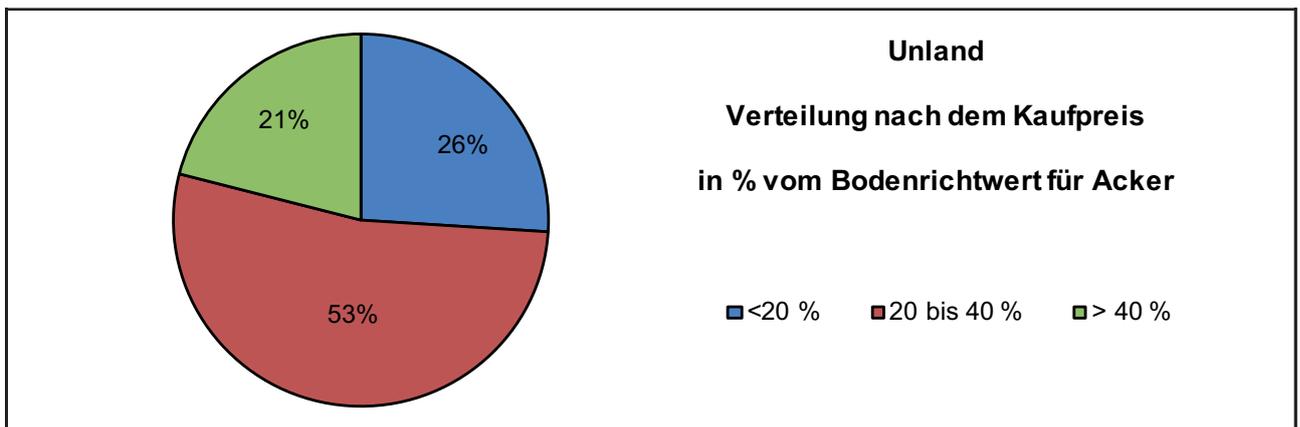


Abbildung 53

Eine erweiterte Auswertung der Kaufpreissammlung für die Jahre 2018 bis 2022 für die Nutzungsarten Unland, Ödland, Sumpf, Moor und Gehölz ergab einen Mittelwert von 49 % des maßgebenden Bodenrichtwertes für Acker, in einer Kaufpreisspanne zwischen 23 und 76%. Der durchschnittliche Kaufpreis, bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche, beträgt 0,82 €/m<sup>2</sup>. Insgesamt verteilen sich die Kaufpreise wie aus der nachfolgenden Grafik ersichtlich.

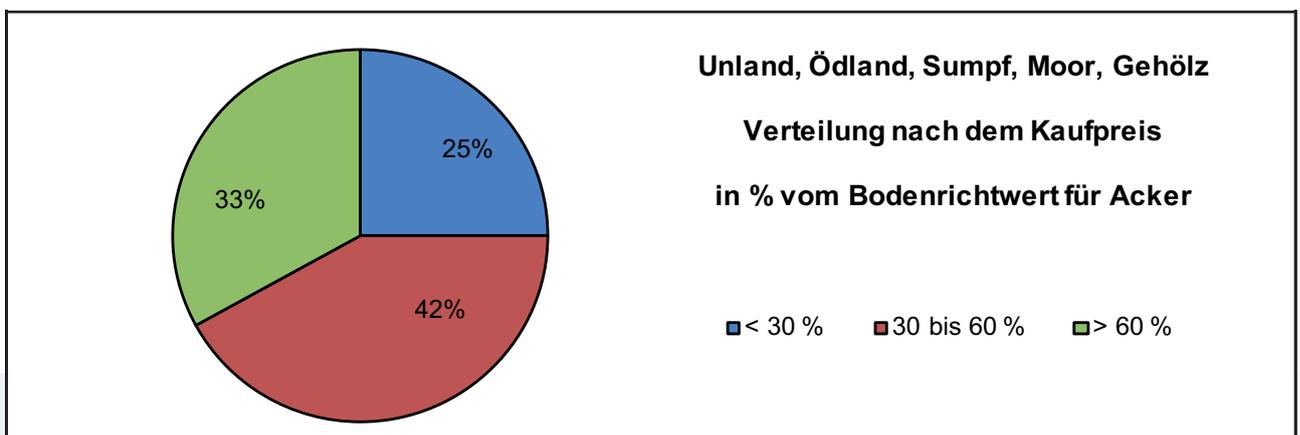


Abbildung 54

## 4.4.2 Gemeinbedarfsflächen

### Erwerbsvorgänge im Innenbereich

Im Zeitraum von 2012 bis 2022 wurden der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses insgesamt 82 auswertbare Kauffälle, die für eine Nutzung als Gemeinbedarfsflächen (Verkehrsfläche) bestimmt waren, zugeleitet. Die mittlere Größe der veräußerten Flächen beträgt rund 30 m<sup>2</sup>. Selten werden Flächen größer als 200 m<sup>2</sup> erworben.

Die Höhe der Kaufpreise richtet sich im Wesentlichen nach dem Werteinfluss, den der Flächenentzug auf das verbleibende Grundstück ausübt.

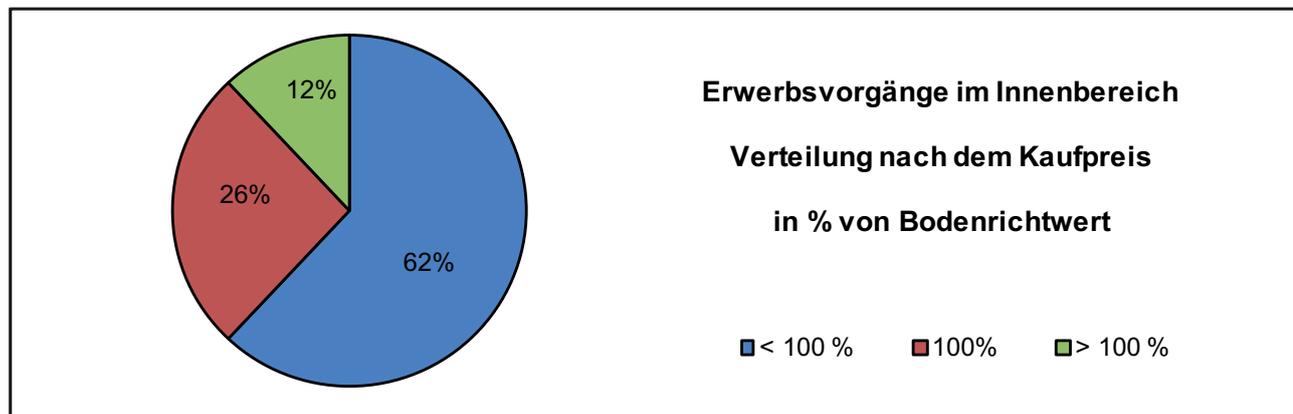


Abbildung 55

### Erwerbsvorgänge im Außenbereich

Im Zeitraum von 2020 bis 2021 wurden der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses insgesamt 90 auswertbare Kauffälle über Erwerbsvorgänge zu Gemeinbedarfszwecken im Außenbereich (außerhalb von Ortschaften) zugeleitet. Die Verteilung dieser Kaufpreise ist abhängig vom Wert des Acker- bzw. Grünlandes. Bei Kaufpreisen, die oberhalb von 100 % des Acker-, bzw. Grünlandpreises lagen, ist zu vermuten, dass hierin Anteile für die Entschädigung für An- und Durchschneidungen (u. ä.) der landwirtschaftlichen Nutzfläche enthalten sind. In die Spanne zwischen 70 und 120 % des Bodenrichtwertes für Acker-, bzw. Grünland fallen 70 % der Kaufpreise, wobei knapp die Hälfte der Kaufpreise im Bereich um den Bodenrichtwert liegen.

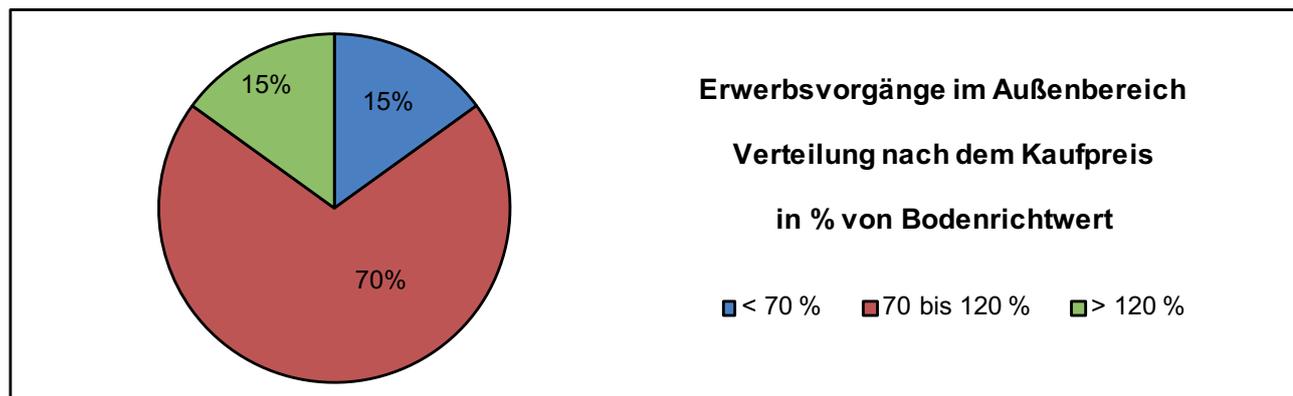


Abbildung 56

### 4.4.3 Arrondierungsflächen

Unter Arrondierungsflächen werden in der Regel Teilflächen verstanden, die aufgrund ihrer Größe, Form und Lage selbständig nicht bebaubar sind, jedoch in Verbindung mit dem angrenzenden Grundstück dessen Nutzungsmöglichkeit erhöhen oder einen ungünstigen Grenzverlauf verbessern.

Aus dem Zeitraum von 2020 bis 2022 konnten insgesamt 266 Kauffälle derartiger Flächen zur Auswertung herangezogen werden. Dabei wurden Flächengrößen bis 500 m<sup>2</sup> untersucht.

Im Ergebnis konnte ein Zusammenhang der erzielten Bodenpreise für Arrondierungsflächen zu den angrenzenden Bodenrichtwerten für Wohnbauland hergestellt werden. Das ermittelte prozentuale Verhältnis ist in der nachstehenden Tabelle dargestellt. Darin werden die Kauffälle nach Art und Lage in vier Kategorien unterteilt.

Art der Arrondierungsfläche	Anzahl Kauffälle	Ø Preis u. 2/3-Spanne in % des Baulandwertes	Ø Preis in €/m <sup>2</sup>	Ø Fläche in m <sup>2</sup>
K1: Baurechtlich notwendige Flächen und Flächen zur baulichen Erweiterung (z.B. Überbau)	91	84 (47 bis 120)	24,00	184
K2: Seitlich gelegene Flächen und unmaßgebliche Teilflächen (z.B. Stellplatz)	82	75 (36 bis 114)	27,00	119
K3: Hinterland in Innenbereichslagen	40	61 (26 bis 96)	23,00	246
K4: Erweiterung aus landwirtschaftlichen Flächen	53	44 (16 bis 72)	13,50	233

Tabelle 25 – Preisrelationen von Arrondierungsflächen 2020 bis 2022

Darüber hinaus konnten keine signifikanten Abhängigkeiten der berechneten Verhältniszahlen zum Bodenrichtwertniveau (Wohnbauland) sowie zur Flächengröße nachgewiesen werden. Es zeigt sich jedoch, dass Verkäufe kleinerer Flächen (je nach Kategorie) eine breitere Kaufpreisstreuung aufweisen. Hier werden eher auch mal höhere Preise gezahlt werden. Grundlegend ist festzustellen, dass die Kaufpreise von Arrondierungsflächen erkennbar durch die individuellen Interessen der Beteiligten bestimmt werden.

In der Auswertung 2023 wurden weitere Betrachtungen in Anlehnung zu den Kategorien der automatisierten Kaufpreissammlung und Kaufpreisauswertung gemacht. Die Kauffälle wurden je Kategorie in Kaufpreisklassen eingeteilt.

Bei den Klassen der Kauffälle die zum vollen Bodenrichtwert (100%) veräußert wurden, fanden auch Verkäufe Berücksichtigung deren relativer Kaufpreis bis zu 10% Abweichung betrug (90-110%).

**Kategorie 1** beinhaltet die Arrondierungsflächen, die baurechtlich notwendige Flächen sowie Flächen zur baulichen Erweiterung oder Bereinigung eines baurechtswidrigen Zustandes zusammenfassen.

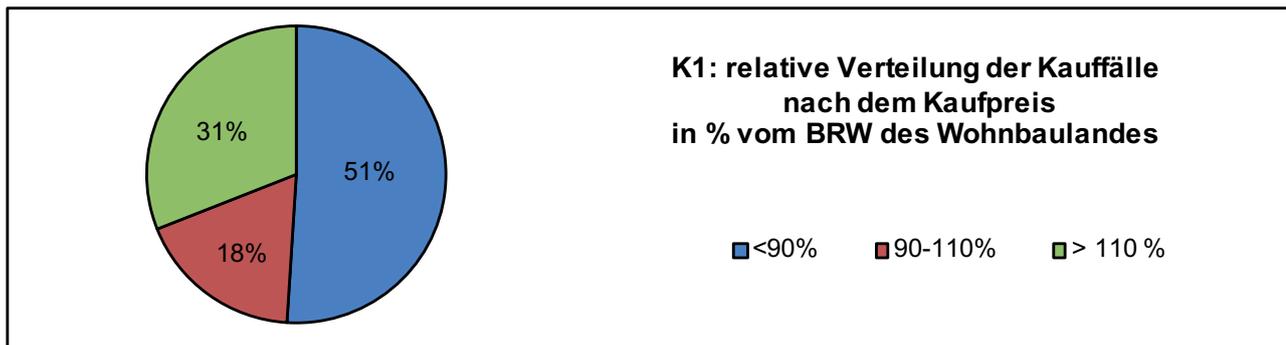


Abbildung 57

Aus der Untersuchung wurde deutlich, dass die Verkäufe bezüglich des relativen Kaufpreises und der Größe der arrondierten Fläche breit streuen und keine Tendenz erkennbar ist. Zwei Drittel der Flächen, die unter dem Bodenrichtwert verkauft wurden, befinden sich in einer Spanne von 40 bis 80 % des Bodenrichtwerts.

**Kategorie 2** beinhaltet die Arrondierungsflächen, die seitlich gelegene Flächen und unmaßgebliche Teilflächen darstellen.

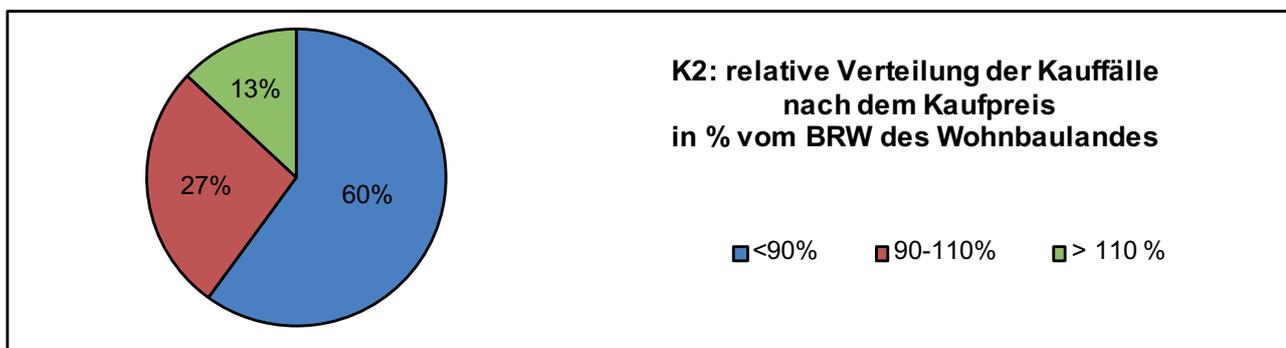


Abbildung 58

Hier lag die Mehrheit der Verkäufe unter dem Bodenrichtwert, wobei die Flächen im Vergleich zu Kategorie 1 deutlich kleiner sind. Es zeichnet sich eine Tendenz ab, dass viele der Flächen, die unter dem Bodenrichtwert verkauft wurden, in einer Spanne von 25 bis 75% des Bodenrichtwerts veräußert werden.

**Kategorie 3** beinhaltet die Arrondierungsflächen, die Hinterland in Innenbereichslagen beschreiben.

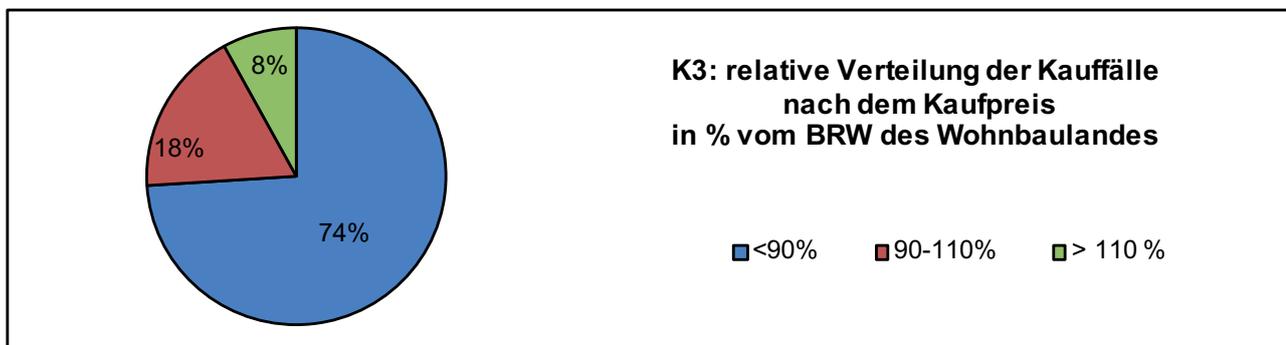


Abbildung 59

In Kategorie 3 liegen die Kaufpreise deutlich unter dem Bodenrichtwert, wobei die Flächen im Vergleich zur Kategorie 2 größer sind. Die 2/3-Spanne ist tiefer angesiedelt als in den Kategorien 1 und 2, wobei sich die meisten Kauffälle in einem Bereich von 10 bis 80% des Bodenrichtwerts befinden.

**Kategorie 4** beinhaltet die Arrondierungsflächen, die die aus landwirtschaftlichen Flächen hinzuerworben werden.

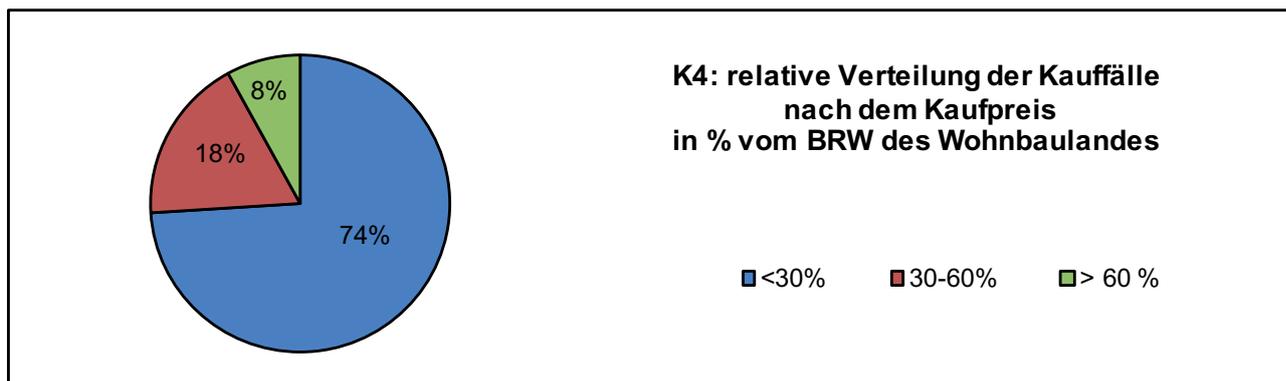


Abbildung 60

Zwei Drittel der Objekte der Kategorie 4 liegen vorrangig im Bereich zwischen 16 und 72 % des maßgeblichen Bodenrichtwertes für das Wohnbauland und damit deutlich unter den Werten der vorgenannten Kategorien. Zudem weisen die Verkäufe deutlich größere Flächen auf.

#### 4.4.4 Sport- und Erholungsflächen

In den vergangenen Jahren wurden in der Geschäftsstelle mehrere Kauffälle für Flächen, die Sport-, Erholungs- und Freizeitwecken dienen, registriert. Dabei handelt es sich um Flächen für Nutzungen wie zum Beispiel Camping-, Sport- sowie Erholungsflächen, Grün- und Parkanlagen.

Aus den Geschäftsjahren 2019 bis 2022 wurden 30 Kauffälle ausgewertet. Die erzielten Kaufpreise liegen vorwiegend im Bereich von 1,00 bis 7,00 €/m<sup>2</sup>. Für Flächen, die kleiner als 5000 m<sup>2</sup> sind, lag der Kaufpreis im Mittel bei 5,- €/m<sup>2</sup>. Größere Flächen wurden zu eher geringen Preisen im Bereich um 2,- €/m<sup>2</sup> veräußert.

#### 4.4.5 Eigentumsärten in den Städten

Für Eigentumsärten am Rande der Städte, in Kleingartenanlagen, betrug der durchschnittliche Kaufpreis 6,36 €/m<sup>2</sup> und konnte aus 43 Kauffällen des Jahres 2022 (5,67 €/m<sup>2</sup> aus 48 Kauffällen des Jahres 2021) ermittelt werden. Die mittlere Fläche der Gärten liegt bei 670 m<sup>2</sup> (2021 bei 800 m<sup>2</sup>). Es wurden nur Kauffälle ausgewertet, bei denen den baulichen Anlagen und dem Aufwuchs nur ein geringer Wert beigemessen wurde. Die überwiegende Anzahl der Kauffälle lag in einer Kaufpreisspanne zwischen 2,00 und 12,00 €/m<sup>2</sup>.

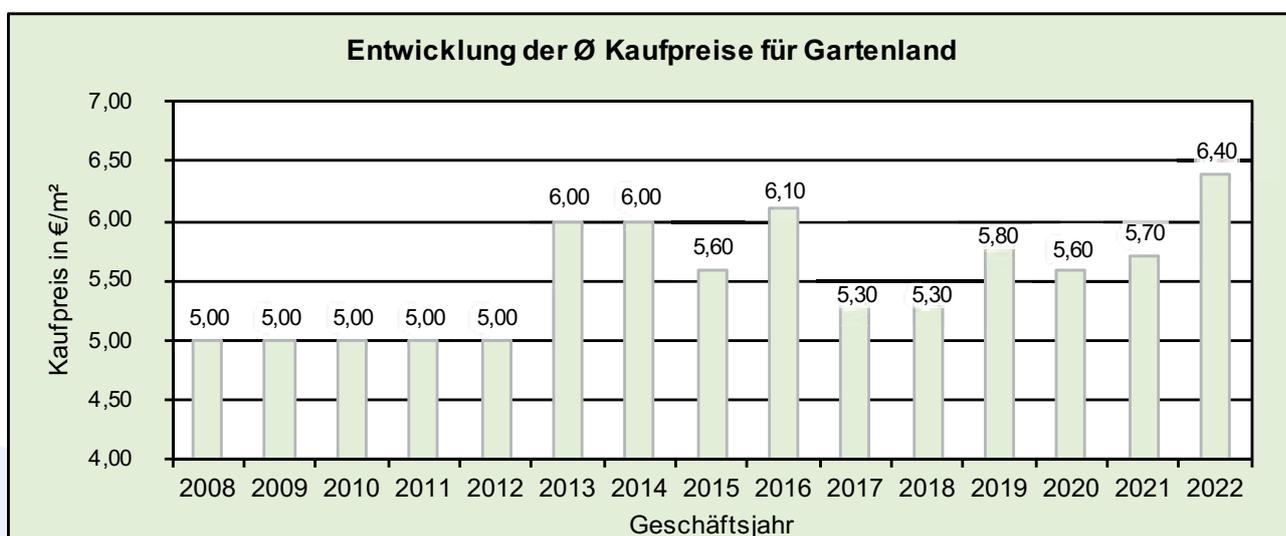


Abbildung 61

#### 4.4.6 Wochenend – und Ferienhausgebiete

Wochenend- und Ferienhausgebiete sind vorwiegend im Norden und Osten des Landkreises, im Bereich der Ämter Sternberger Seenlandschaft, Crivitz, Goldberg-Mildenitz und Plau am See zu finden. Für viele der Erholung dienenden Sondergebiete wurden Bodenrichtwerte beschlossen (siehe Bodenrichtwertkarte Teil I, II). Untersuchungen bezüglich der Abhängigkeit der Bodenrichtwerte für Sondergebiete von den Bodenrichtwerten des jeweiligen angrenzenden Wohnbaulandes lassen sich folgende Zusammenhänge ableiten:

- In Regionen mit einem geringen Bodenrichtwertniveau (Wohnbauland bis 20 €/m<sup>2</sup>) bewegen sich die Bodenrichtwerte für die Sondergebiete „Erholung“ vorwiegend zwischen dem 0,7- bis 1,8-fachen (Mittel 1,3) des maßgeblichen Wohnbaulandwertes.
- In Regionen mit einem höheren Bodenrichtwertniveau (Wohnbauland ab 20 €/m<sup>2</sup>) liegen die Bodenrichtwerte für Sondergebiete „Erholung“ in den meisten Fällen unter den Richtwerten für Wohnbauland in einer Spanne vom 0,3- bis 1,1-fachen (Mittel 0,7). Die Auswertung der Kaufpreissammlung ergab, dass für Verkäufe in Sondergebieten „Erholung“ des Berichtsjahres 2022 das Verhältnis vom Kaufpreis zum Bodenrichtwert für Wohnbauland im Mittel einen Wert von 0,9 ergibt.

Untersuchungen für den Teilmarkt bebaute Grundstücke mit Bootsschuppen aus den Geschäftsjahren 2015 bis 2022 ergaben einen mittleren Kaufpreis von 37 €/m<sup>2</sup>, wobei zwei Drittel der Kauffälle in einer Spanne von 30 bis 45 €/m<sup>2</sup> lagen. Im Mittel wurden die Grundstücke zum 1,4-fachen Verhältnis des umliegenden Bodenrichtwertniveaus veräußert.

#### 4.4.7 Wohnen im Außenbereich (Alleinlagen)

Im Auswertungsjahr 2020 standen 81 Kauffälle bebauter Grundstücke mit Nutzung Wohnen im Außenbereich (§35 BauGB) aus der amtlich geführten Kaufpreissammlung zur Verfügung.

Die der Betrachtung zugrundeliegenden Vergleichskauffälle betreffen bebaute Grundstücke mit dem Siedlungscharakter „Einzellage im Außenbereich“. Hierzu zählen Grundstücke in Lagen mit Siedlungscharakter (Splittersiedlung – Siedlung mit weniger als acht bis zehn Gebäuden), bebaute Grundstücke im Zusammenhang landwirtschaftlicher oder gewerblicher Nutzung, Sondergebiete für Freizeit und Erholung sowie Grundstücke, die eine einzelne Lage aufweisen. Im Jahr 2020 konnten 28 Kauffälle derartiger Flächen herangezogen werden.

Betreffend die Grundstücksverkäufe „Alleinlage“ konnte nur eine geringe Anzahl von 10 Kauffällen mit Angaben spezifischer Merkmale wie Größe und Zuschnitt des Grundstücks, die Art und Weise der Bebauung (Baujahr, Objektzustand, bebaute Bruttogrundfläche) sowie die Lage und Entfernung zur anliegenden Gemarkung selektiert werden.

Bei einer Gegenüberstellung selektierter bebauter Außenbereichsgrundstücke mit ähnlich bebauten Grundstücken innerhalb der Ortslage konnte keine wesentliche Abhängigkeit zum Bodenwert nachgewiesen werden.

Diese Untersuchung ergab, dass Grundstücke im Außenbereich in der Größe der Fläche erheblich abweichen und die Bebauung zum Teil in sehr spezieller Bauweise errichtet wurden, sodass meist keine oder nur sehr wenige Vergleichskauffälle zur Verfügung standen.

Das Wohnen in einer „Alleinlage“ im Außenbereich weist im Gegensatz zum Wohnen im Innenbereich keinen Siedlungscharakter und keine Infrastruktur auf. Die Möglichkeit der Bebauung (An-, Um- und Neubau, Sanierung) ist in ihrer Art und Weise der Ausführung sehr eingeschränkt oder ganz untersagt. Trotz der nur wenigen Verkäufe, ist im letzten Jahr erkennbar, dass alleinliegende Grundstücke im Außenbereich meist nicht unter den Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke in nächstgelegenen Ortschaften mit ähnlichem Bodenwertniveau veräußert wurden. Hier werden Kaufpreis überwiegend in einer Spanne zwischen 105 bis 205 %

sowie im Mittel 145 % vergleichbarer Grundstücke im Innenbereich gehandelt. Diese Art von Verkäufen spricht eine bestimmte Interessengruppe an, bei denen die Lage (Umgebung) des Grundstücks und der Zustand des Kaufobjektes wesentliche Kriterien für einen Grundstückskauf im Außenbereich darstellen. Eine Abhängigkeit des Kaufpreises bezüglich der Entfernung zur Ortslage sowie der fehlenden Infrastruktur konnte nicht festgestellt werden. Insgesamt lässt sich aufgrund der geringen Fallzahl kein eindeutiges auf die Gesamtheit der Kauffälle übertragbares Ergebnis ableiten.

#### 4.4.8 Abbauflächen

Im Berichtszeitraum wurden der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses nur wenige Kauffälle über Abbauand zugeleitet. Der Abbau von Kiesen und Sanden stellt für den Landkreis Ludwigslust-Parchim einen wichtigen Wirtschaftszweig dar. Neben der regionalen Versorgung wirkt sich vermutlich auch die angrenzende Metropolregion auf das Marktgeschehen aus.

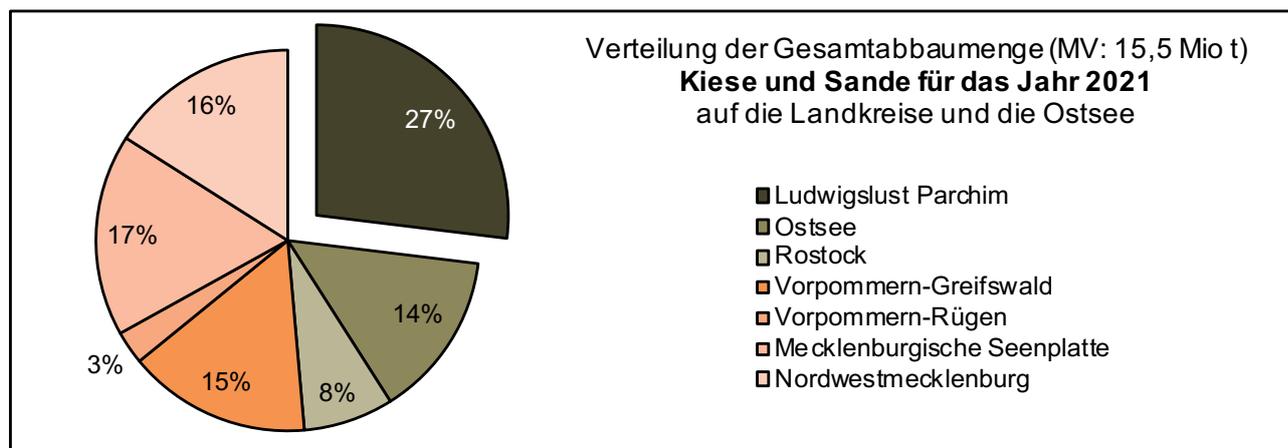


Abbildung 62 – Quelle: Statistische Daten des Bergamtes Stralsund

Im Vergleich der jährlichen Abbaumengen ist in unserem Landkreis die Fördermenge im Vergleich zum Jahr 2017 wieder leicht gestiegen.

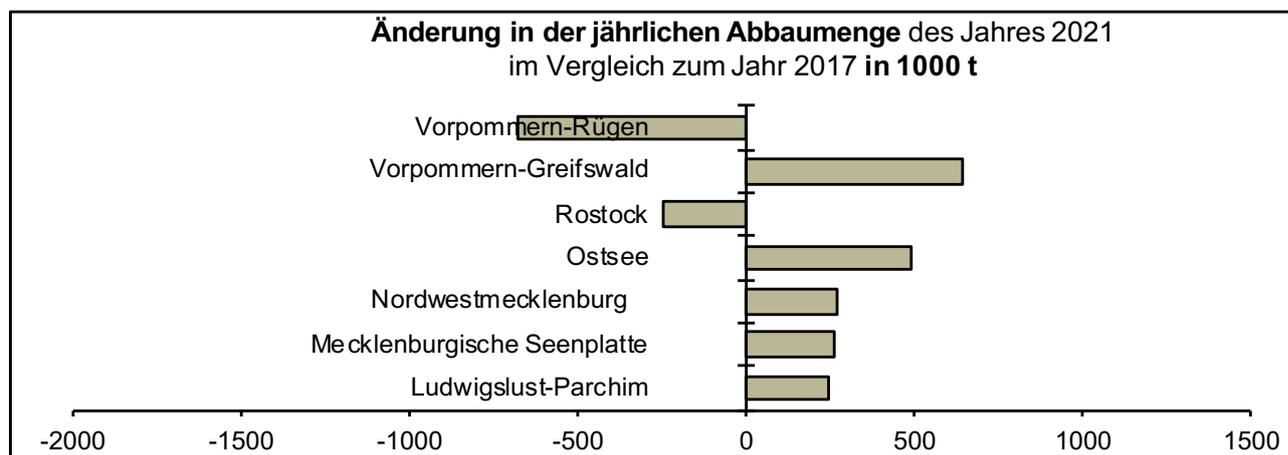


Abbildung 63 – Quelle: Statistische Daten des Bergamtes Stralsund

Für den Zeitraum 2011 bis 2022 sind in der Kaufpreissammlung 81 Kauffälle für Abbauand aufgenommen worden. Diese Kauffälle stammen von mehr als 10 Standorten, darunter vorwiegend Standorte für Kiesgewinnung. Es wurden landwirtschaftlich genutzte Grundstücke als Abbauflächen veräußert. Aus der überwiegenden Anzahl der Kaufverträge ging nicht hervor, ob es sich bei den veräußerten Grundstücken um Flächen handelt, deren Bodenschätze bergfrei oder grundeigentümergeigen sind.

Eine Standortabhängigkeit der erzielten Kaufpreise ist erkennbar. Des Weiteren ist zu vermuten, dass die Höhe der Kaufpreise auch davon abhängt, ob die Verfügung über die Vorkommen dem Grundeigentümer obliegt oder ob Abbaurechte mit veräußert wurden.

Für Abbauand (ohne bekannte ausgebeutete Flächen) wurden in den Jahren 2019 bis 2022 vorwiegend Kaufpreise zwischen 1,60 und 5,00 €/m<sup>2</sup> erzielt. Teilweise lagen die Kaufpreise dabei unter dem Bodenrichtwert von Acker. In der Mehrzahl der Fälle wurden Preise in Relation zum Bodenrichtwert von Acker (BRW A) im Mittel in Höhe des 1,5-fachen dieses Richtwertes gezahlt. Kaufpreise die über dem Bodenrichtwert erzielt wurden, lagen durchschnittlich mit einem Betrag von 1,00 €/m<sup>2</sup> über dem maßgeblichen Bodenrichtwert für Acker.

Für Abbaufächen von denen bekannt war, dass es sich um ausgebeutete Flächen handelt, wurden Kaufpreise deutlich unter den Bodenrichtwerten der landwirtschaftlichen Nutzflächen gezahlt. Das Verhältnis vom Kaufpreis zum Bodenrichtwert von Ackerland ergab sich im Mittel um einen Wert von 30 % des Ackerlandes. Die Kaufpreise dieser Flächen lagen überwiegend in einer Spanne zwischen 0,30 €/m<sup>2</sup> und 1,20 €/m<sup>2</sup>.

#### 4.4.9 „Erneuerbare Energien“ - Flächen zur Errichtung von Anlagen

##### Windkraft

Die verkauften Flächen sind zu unterscheiden nach

- landwirtschaftlichen Nutzflächen, die in Windeignungsgebieten liegen und für die eine künftige Nutzung für Windenergieanlagen wahrscheinlich ist und nach
- Teilflächen aus landwirtschaftlichen Nutzflächen, auf denen Windkraftanlagen errichtet werden bzw. bereits wurden (Standortflächen: Baufläche und eventuelle Zuwegung).

Zu landwirtschaftlichen Nutzflächen in Windeignungsgebieten lagen in den Jahren nach 2005 nur wenige Kauffälle vor. Die Verhältniszahl zwischen Kaufpreis und Bodenrichtwert für Acker ist mit steigendem Ackerbodenwert gesunken. Für die Jahre 2015 bis 2018 konnten 7 Kauffälle zur Auswertung herangezogen werden. Die Kaufpreise lagen vorwiegend im Bereich um 1,50 €/m<sup>2</sup>. In der Mehrzahl der Fälle wurde ein Kaufpreis über dem Bodenrichtwert gezahlt. Die Abweichungen zum Bodenrichtwert sind im Vergleich zur Kaufpreisspanne des Ackers als gering einzuordnen. Ein Zusammenhang zwischen der besonderen Lage und dem gezahlten Kaufpreis lässt sich daraus nicht ableiten.

Aktuell sind nur wenige Kauffälle über landwirtschaftliche Nutzflächen in Windeignungsgebieten vorhanden. Die Kaufpreise liegen im Bereich des Bodenrichtwertes von Acker.

Zeitraum	Anzahl auswertbarer Kauffälle	Ø Kaufpreis in €/m <sup>2</sup>	Ø Verhältniszahl Kaufpreis zu Bodenrichtwert Acker	Ø Differenz zum Bodenrichtwert für Acker in €/m <sup>2</sup>
2009 bis 2014 (6 Jahre)	4	0,96	1,5	0,30
2015 bis 2018 (4 Jahre)	7	1,50	1,2 (0,85 bis 1,5)	0,20 (-0,25 bis +0,60)

Tabelle 26 – Kaufpreise von Landwirtschaftsflächen in Windeignungsgebieten

## **Biogas**

In den Jahren 2011 bis 2019 lagen 7 Kauffälle über landwirtschaftliche Flächen, die für die Errichtung von Biogasanlagen vorgesehen sind, vor. Im Mittel wurde eine Fläche von ca. 1,1 Hektar zu einem Kaufpreis von durchschnittlich rund 3,15 €/m<sup>2</sup> verkauft.

## **Flächen für Photovoltaik**

Für Standortflächen von Photovoltaikanlagen außerhalb von Siedlungsbereichen wurden 14 Kauffälle der Jahre 2010 bis 2022 zur Auswertung herangezogen. Insgesamt liegen die Kaufpreise vorwiegend im Bereich des 2- bis 4-fachen des maßgeblichen Bodenrichtwertes für Acker. Dabei ist zu beobachten, dass auch die Kaufpreise für die Flächen mit dem Niveau der Kaufpreise für landwirtschaftliche Nutzflächen ansteigen. In der Auswertung wurden Verkäufe von Flächen, auf denen bereits Anlagen errichtet sind als auch von Flächen für die eine Errichtung von Anlagen vorgesehen ist, berücksichtigt. Projektrechte, Anlagenbestandteile oder Anlagen waren soweit ersichtlich nicht Bestandteil der ausgewerteten Kaufpreise.

<b>Zeitraum</b>	<b>Anzahl auswertbarer Kauffälle</b>	<b>Ø Kaufpreis in €/m<sup>2</sup> (gerundet)</b>	<b>Ø Verhältniszahl Kaufpreis zum Bodenrichtwert Acker</b>	<b>Kaufpreisspanne gesamt</b>
2010 bis 2014 (5 Jahre)	3	2,20	3,1	<b>1,5 - 4-faches</b> des maßgeblichen Bodenrichtwertes für Acker (unbeachtlich der Nutzung für Photovoltaik)
2015 bis 2017 (4 Jahre)	3	2,30	2,1	
2018 bis 2022 (5 Jahre)	8	3,89	2,35	

Tabelle 27

## 5. WEITERE WERTERMITTLUNGSRELEVANTE DATEN

Aufgabe des Gutachterausschusses ist es, aus Auswertungen der Kaufpreissammlung sonstige für die Wertermittlung relevante Daten zu ermitteln. Dazu gehören (nach § 193 Abs. 5 BauGB):

- Kapitalisierungszinssätze, mit denen die Verkehrswerte von Grundstücken im Durchschnitt marktüblich verzinst werden (Liegenschaftszinssätze), für die verschiedenen Grundstücksarten, insbesondere Mietwohngrundstücke, Geschäftsgrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke,
- Faktoren zur Anpassung der Sachwerte an die jeweilige Lage auf dem Grundstücksmarkt (Sachwertfaktoren), insbesondere für die Grundstücksarten Ein- und Zweifamilienhäuser,
- Umrechnungskoeffizienten für das Wertverhältnis von sonst gleichartigen Grundstücken, z. B. bei unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung und
- Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke, insbesondere bezogen auf eine Raum- oder Flächeneinheit der baulichen Anlage (Gebäundefaktor) oder auf den nachhaltig erzielbaren jährlichen Ertrag (Ertragsfaktor).

Mit Sachwertfaktoren und Liegenschaftszinssätzen sollen die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst werden, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind (§ 21 ImmoWertV).

### 5.1 Sachwertfaktoren

Gemäß § 21 Absatz 3 Nummer 1 ImmoWertV sind Marktanpassungsfaktoren insbesondere Faktoren zur Anpassung des Sachwerts, die aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden Sachwerten abgeleitet werden (Sachwertfaktoren, nach § 193 Absatz 5 Satz 2 Nummer 2 des Baugesetzbuchs). Insbesondere für die Grundstücksarten Ein- und Zweifamilienhäuser sind entsprechend § 193 Abs. 5 Satz 2 Nr. 2 BauGB Sachwertfaktoren zur Anpassung an die jeweilige Lage auf dem Grundstücksmarkt aus Auswertungen der Kaufpreissammlung zu ermitteln.

Die Sachwertfaktoren wurden nach folgenden Modellparametern ermittelt.

Modellparameter zur Ermittlung der Sachwertfaktoren	
<b>Normalherstellungskosten</b>	Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)
<b>Bruttogrundfläche</b>	BGF nach DIN 277 Ausgabe 2005 und Sachwertrichtlinie Punkt 4.1.1.4
<b>Baupreisindex</b>	Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes,
<b>Baujahresklasse</b>	ohne Berücksichtigung der Baujahresklasse
<b>Alterswertminderung</b>	Alterswertminderung linear
<b>GND</b>	Gesamtnutzungsdauer nach Anlage 1 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1 ImmoWertV)
<b>RND</b>	Restnutzungsdauer nach Anlage 2 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1 ImmoWertV)
<b>Bodenwert</b>	stichtagsbezogen
<b>Wert der Außenanlagen</b>	pauschal 2 - 4 %

Tabelle 28

Untersuchungen ergaben, dass die Höhe des Zu- bzw. Abschlages vom errechneten Sachwert von folgenden Faktoren entscheidend abhängig ist:

- von der Objektart,
- von der Höhe des vorläufigen Sachwertes.

In die Auswertungen wurden nur schadensfreie Objekte mit lagetypischen Grundstücksgrößen einbezogen.

Der nachfolgenden Tabelle sind die Sachwertfaktoren für Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus zu entnehmen. In die Auswertung wurden ausschließlich Grundstücke einbezogen, die mit Gebäuden aus den Baujahren 1888 bis 2020 bebaut sind und welche einen üblichen Bau- und Unterhaltungszustand aufweisen.

Marktanpassungsfaktoren			
Objektart	vorläufiger Sachwert in Tausend €	Ø Faktor	Spanne Ø (+/-STAW)
RH/DHH	bis 150	1,36	0,95 – 1,65
	> 150	1,24	0,90 – 1,45
EFH/ZFH	bis 200	1,28	1,00 – 1,50
	200 - 300	1,22	0,95 – 1,40
	> 300	1,08	0,95 – 1,20

Tabelle 29

Wie der nachfolgenden Graphik zu entnehmen ist, ist die Streubreite der Kaufpreise immer noch sehr groß.

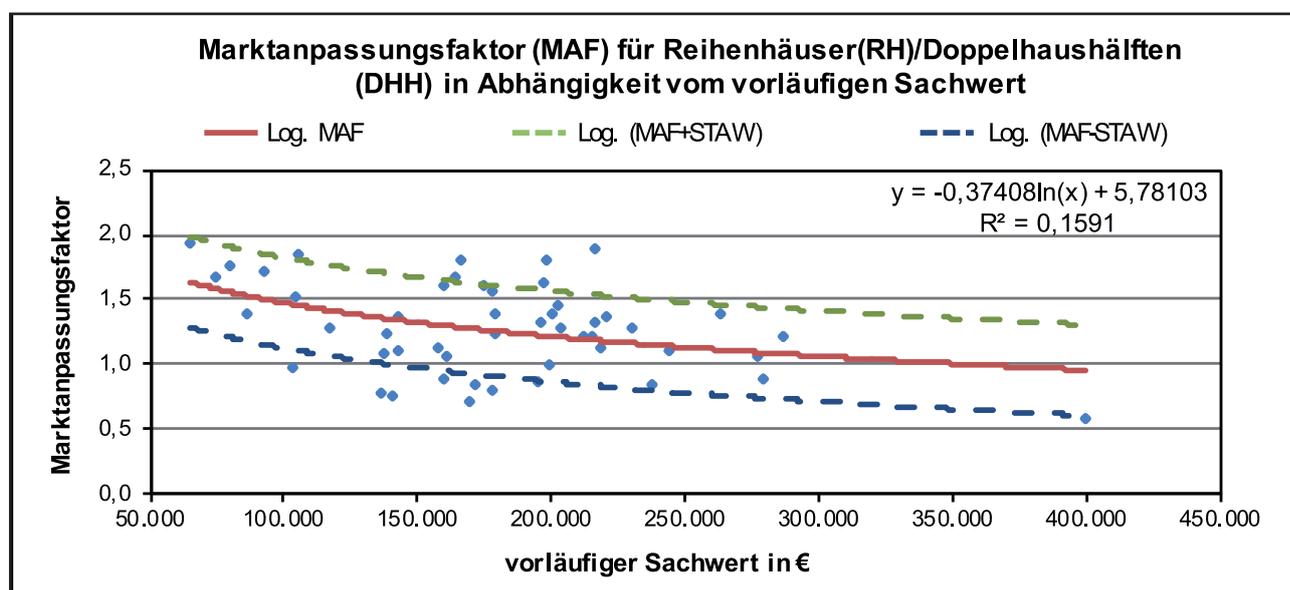


Abbildung 64

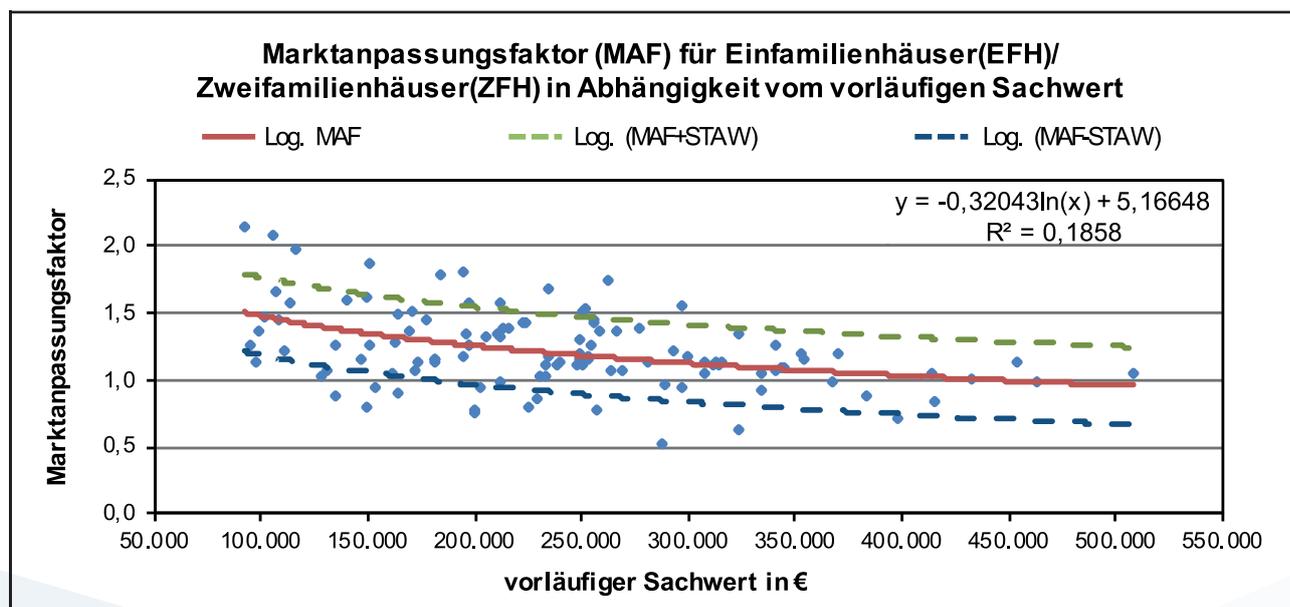


Abbildung 65

Weiterhin zeigen unsere Auswertungen, dass sich das Marktgeschehen sehr diffundiert darstellt. Getrennt nach der Objektart zeigt sich ein Zusammenhang zwischen Marktanpassungsfaktor und vorläufigem Sachwert. Ein Einfluss des Bodenwertes auf die Marktanpassung konnte nicht nachgewiesen werden.

## 5.2 Liegenschaftszinssätze

Gemäß § 21 Absatz 2 ImmoWertV sind die Liegenschaftszinssätze (Kapitalisierungszinssätze, § 193 Absatz 5 Satz 2 Nummer 1 des Baugesetzbuchs) die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden.

Sie sind auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartige bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens (§§27 bis 34 ImmoWertV) abzuleiten.

Die Liegenschaftszinssätze wurden auf der Grundlage der folgenden Modellparameter abgeleitet.

Modellparameter zur Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen		
<b>Kauffälle (Ertragsobjekte)</b>	nur nachhaltig vermietete Kaufobjekte ohne Einfluss von ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen	
<b>Bodenwert</b>	objekttypischer Bodenwert	
<b>Rohertrag</b>	Tatsächliche Erträge, bzw. marktübliche Erträge – Nettokaltmieten	
<b>Reinertrag</b>	= Rohertrag - Bewirtschaftungskosten	
<b>Restnutzungsdauer (RND)</b>	entsprechend Anlage 2 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1) ImmoWertV (nur Objekte mit einer RND ≥ 20 Jahre; RND = GND – Gebäudealter)	
<b>Gesamtnutzungsdauer (GND)</b>	entsprechend Anlage 1 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1) ImmoWertV	
<b>Bewirtschaftungskosten</b>	entsprechend Anlage 3 (zu § 12 Absatz 5 Satz 2) ImmoWertV	
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	ausschließlich Kauffälle ohne besondere objektspezifische Besonderheiten (nur schadensfreie Objekte)	
Zusätzliche Angaben zur Modellbeschreibung		
Verwendete Vergleichsmieten		
Objektart	Ø Vergleichsmiete in €/m <sup>2</sup>	Ø Wohnfläche in m <sup>2</sup>
<b>Individueller Wohnungsbau</b>	8,50	125
<b>Mehrfamilienhäuser</b>	7,57	65
<b>Mehrfamilienhäuser im Komplexer Wohnungsbau</b>	5,85	58
Umrechnung abweichender Wohnflächen nach „Streich“ (Umrechnungskoeffizient nach Streich DWW 1980, 188 und DWW 1984, 90) $UK = 2,9526 * x^{0,2351}$ (x = Wohnfläche)		

Tabelle 30

Die nachfolgende Tabelle enthält die Werte, die auf Grundlage der vorliegenden Kauffälle und der ihnen entsprechenden Reinerträge, nach dem vorgegebenen Bewertungsmodell ermittelt wurden.

Marktübliche Liegenschaftszinssätze			
Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz in %		Ø Wohnfläche in m <sup>2</sup>
	Mittelwert	Spanne	
Ein- und Zweifamilienhäuser	3,2	2,1 – 4,4	135
Reihenhäuser/Doppelhaushälften	3,5	2,4 – 4,6	110
Reihenmittelhäuser	3,4	2,3 – 4,5	107
Eigentumswohnungen	4,1	2,5 – 5,8	75
Wohn- und Geschäftshäuser	6,5	5,4 – 9,0	366 (Ø 60 % der Gesamtnutzfläche)
Mehrfamilienhäuser bis 6 WE	5,4	4,3 – 6,7	241
Mehrfamilienhäuser > 6 WE	6,2	5,0 – 7,5	528

Tabelle 31

In den nach folgenden Diagrammen ist der Zusammenhang zwischen Liegenschaftszinssatz und Wohnfläche bzw. Bodenwertniveau graphisch dargestellt.

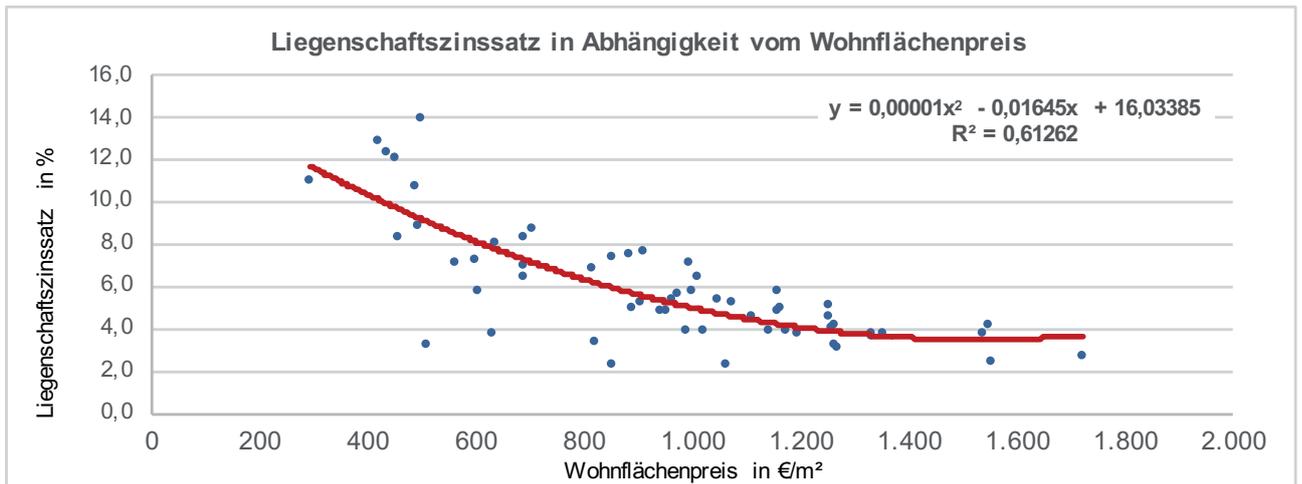


Abbildung 66

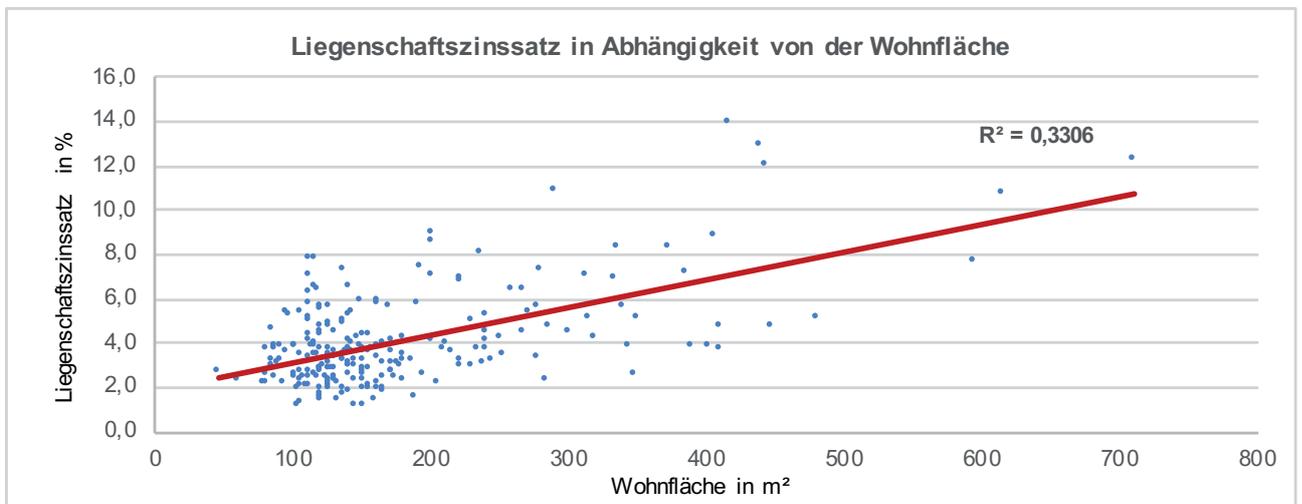


Abbildung 67

### 5.3 Ertragsfaktoren

Nach 193 Abs. 5 Satz 2 Nr. 4 BauGB gehören zu den sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke.

Gemäß § 20 ImmoWertV sollen Vergleichsfaktoren der Ermittlung von Vergleichswerten für bebaute Grundstücke dienen. Sie sind auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Ertrag (Ertragsfaktor) oder auf eine sonst geeignete Bezugseinheit, insbesondere auf eine Flächen- oder Raumeinheit der baulichen Anlage (Gebädefaktor), zu beziehen. Ihre Ableitung erfolgt auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens (§§ 27 bis 34 ImmoWertV).

Die nachfolgende Tabelle enthält die Werte, die auf Grundlage der vorliegenden Kauffälle und der ihnen entsprechenden Reinerträge, die nach dem vorgegebenen Bewertungsmodell ermittelt wurden.

Marktübliche Ertragsfaktoren					
Gebäudeart	Rohertragsvervielfältiger		Reinertragsvervielfältiger		Ø Wohnfläche in m <sup>2</sup>
	Mittelwert	Spanne	Mittelwert	Spanne	
Ein- und Zweifamilienhäuser	19,5	14,2 – 24,8	24,6	18,0 – 31,2	140
Reihenhäuser/Doppelhaushälften	19,0	14,7 – 23,3	24,0	18,6 – 29,4	116
Reihenmittelhäuser	19,2	15,0 – 23,5	24,3	18,9 – 29,7-	110
Wohn- und Geschäftshäuser	13,5	10,6 – 16,5	17,1	13,4 – 20,7	190 (Ø 60 % d. Gesamtnutzfläche)
Dreifamilienhäuser	13,7	11,3 – 16,1	17,3	14,3 – 20,3	219
Mehrfamilienhäuser	12,3	8,9 – 15,6	15,5	11,3 – 19,8	367
Eigentumswohnungen	18,5	13,5 – 23,5	23,4	17,0 – 29,8	71

Tabelle 32

### 5.4 Umrechnungskoeffizienten Grundstücksgröße

Die Abhängigkeit der normierten Kaufpreise von der Grundstücksgröße wurde anhand von zur Verfügung stehenden Kauffällen aus den Jahren 2016 bis 2018, deren Grundstücke ein- und zweigeschossig (individueller Wohnungsbau) bebaut werden können, untersucht.

Die Untersuchung stellt fest, dass ein Einfluss der Grundstücksgröße auf den Preis pro Quadratmeter vorhanden ist. Diese Abhängigkeit unterscheidet sich für städtische (Eigenheimgrundstücke in Bebauungsplangebieten nach § 30 BauGB) und ländliche Gebiete. Für die städtischen Gebiete standen 135 Kauffälle und für die ländlichen Gebiete 429 Kauffälle für die Auswertung zur Verfügung. Die einzelnen Kaufpreise wurden zuvor auf eine durchschnittliche Lage und einen einheitlichen Stichtag umgerechnet.

Mit den ermittelten Umrechnungskoeffizienten (UK) kann der Einfluss der Grundstücksgröße auf den Bodenwert (BW) überschlägig berücksichtigt werden. Im Einzelfall ist die individuelle Lage, der Zuschnitt und die Ausnutzbarkeit eines Grundstückes zu beachten.

#### Umrechnungskoeffizienten für Baugrundstücke - städtische Gebiete (B-Plan)

Grundstücksfläche (m <sup>2</sup> )	400	500	600	700	800	1.000	1.200
Umrechnungskoeffizient	0,98	0,98	0,99	1,00	1,01	1,02	1,04

Tabelle 33

#### Umrechnungskoeffizienten für Baugrundstücke - ländliche Gebiete

Grundstücksfläche (m <sup>2</sup> )	400	600	800	1.000	1.200	1.500	2.000
Umrechnungskoeffizient	1,10	1,07	1,03	1,00	0,97	0,92	0,84

Tabelle 34

## Beispiel für die Anwendung des Umrechnungskoeffizienten für ländliches Gebiet

	Angaben zum Bodenrichtwertgrundstück	Angaben zum Grundstück
BRW	21 €/m <sup>2</sup>	Bodenwert gesucht (x)
Grundstücksgröße	600 m <sup>2</sup>	1.200 m <sup>2</sup>

Tabelle 35

### Formel:

$$\frac{\text{BRW}}{\text{UK}_{\text{Richtwertgrundstück}}} = \frac{\text{BW}_{\text{gesucht}}}{\text{UK}_{\text{Grundstück}}}$$

$$\text{BW}_{\text{gesucht}} = \text{BRW} \times \frac{\text{UK}_{\text{Grundstück}}}{\text{UK}_{\text{Richtwertgrundstück}}}$$

### Berechnungsbeispiel:

$$\text{BW}_{\text{gesucht}} = 21 \text{ €/m}^2 \times \frac{0,97}{1,07} = \underline{\underline{19,00 \text{ €/m}^2}}$$

## 5.5 Vergleichswert bebauter Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus mit begrenztem Wertanteil der baulichen Anlagen



Diese Untersuchung befasst sich mit der Fragestellung, ob sich aus der Kaufpreissammlung Vergleichswerte für Objekte ableiten lassen, deren bauliche Anlagen durch unterlassene Instandhaltung bzw. extrem hohen Sanierungs- und Modernisierungsrückstau gekennzeichnet sind. Für diese Auswertung konnten insgesamt 289 Kauffälle der Jahre 2013 und 2016 herangezogen werden, von denen schließlich 186 in die folgenden Ableitungen eingeflossen sind. Die Obergrenze des Marktwertes/Kaufpreises der einzubeziehenden Kauffälle ergab sich hierbei mit 35.000 €. Das Untersuchungsgebiet erstreckt sich über den gesamten Landkreis Ludwigslust-Parchim, wobei eine Abhängigkeit von der Lage, auf der Grundlage des Bodenrichtwertniveaus, signifikant nicht nachgewiesen werden konnte.

Als praktikable Bezugsgröße ist auf die Grundfläche des Hauptgebäudes (ohne nachträglich errichtete Anbauten) abgestellt worden. Es ist davon auszugehen, dass Art und Umfang eventuell vorhandener Nebengebäude maximal eine untergeordnete Rolle bei den Kaufpreisverhandlungen spielen. Der Bodenwertanteil der jeweiligen Kaufpreise wurde detailliert ermittelt und ist nicht Bestandteil der abgeleiteten Vergleichsgrößen.

Zusammenfassung des Modells:

- Marktwert maximal = 35.000 € (inkl. Bodenwert)
- Ø Grundstücksgröße = 1.400 m<sup>2</sup>
- Bezugsgröße = Grundfläche des Hauptgebäudes (ohne Anbauten)

Im Zuge der Auswertungen wurde erkennbar, dass sich der betrachtete Teilmarkt in folgende drei Untergruppen aufspaltet:

- Grundstücke mit abrisswürdiger Bausubstanz
- Grundstücke mit kernsanierungsbedürftiger Bausubstanz
- Grundstücke mit Bebauung mit umfassendem Sanierungs- und Modernisierungsbedarf

### 5.5.1 Abrisswürdige Bausubstanz

27 % der ausgewerteten Stichprobe fällt in die Gruppe der Grundstücke mit abrisswürdiger Bausubstanz. Der mittlere Kaufpreis (Ka) für diese Objekte ergab sich mit rd. 80 % (genau 77,3 %) des objektspezifischen Bodenwertes.

Wie der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen ist, liegt die überwiegende Kaufpreisspanne in diesem Segment zwischen 60 und 90 % des objektbezogenen Bodenwertes. Eine Abhängigkeit des Kaufpreises von der Lage des Objektes, auf der Basis des Bodenrichtwertniveaus, oder von der Größe des Objektes, konnte signifikant nicht nachgewiesen werden.

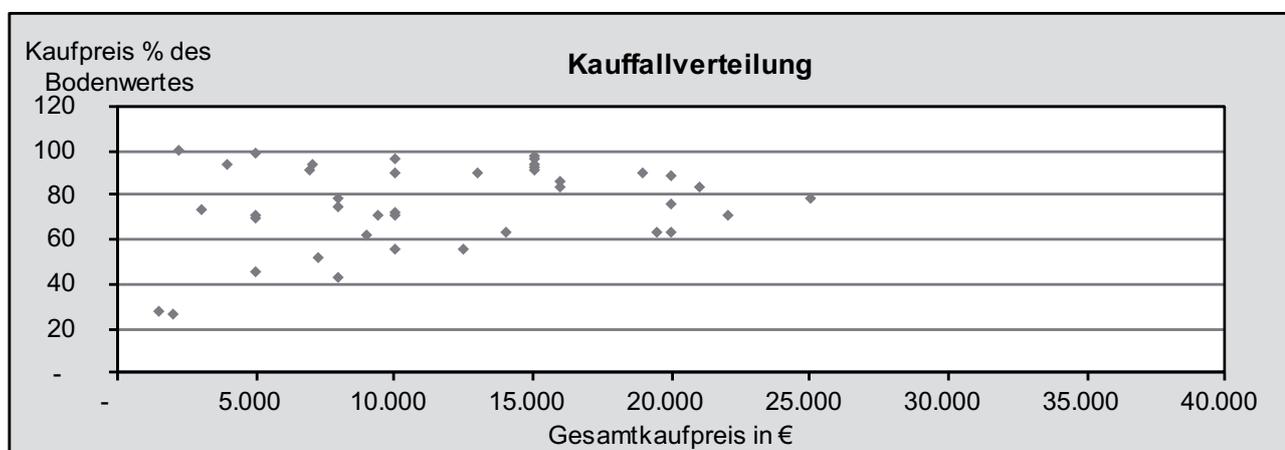


Abbildung 68

### 5.5.2 Kernsanierungsbedürftige Bausubstanz

Zu dieser Gruppe zählen Objekte, deren Bebauung im Zeitpunkt der Veräußerung nicht nutzungs-fähig war und eine Kernsanierung des Objektes für eine nachhaltige Nutzung unumgänglich ist. Diesem Segment konnten 34 % der Kauffälle der untersuchten Stichprobe zugeordnet werden.

Der mittlere Kaufpreis (Kk) derartiger Objekte, exklusive Bodenwertanteil, beläuft sich auf 40 €/m<sup>2</sup> Gebäudegrundfläche des Hauptgebäudes. Die überwiegende Kaufpreisspanne liegt dabei zwischen 22 und 60 €/m<sup>2</sup> Gebäudegrundfläche des Hauptgebäudes.

Die Abhängigkeit des Kaufpreises von der Lage des Objektes, auf der Basis des Bodenrichtwert-niveaus, konnte auch für diesen Segmentbereich signifikant nicht nachgewiesen werden. Ein Zusammenhang zwischen der Größe des Hauptgebäudes und dem zu erzielenden Kaufpreis ist allerdings zu vermuten.

Hierbei zeichnen sich deutlich zwei Klassen, unterteilt nach den Gebäudegrößen, ab. Die Klasse 1 bezieht sich auf Gebäudegrundflächen von 70 bis 140 m<sup>2</sup>, die Klasse 2 auf Gebäudegrundflächen von 140 bis 230 m<sup>2</sup>. Eine Vermutung für die sich abgezeichnete Klasseneinteilung könnte auf ver-schiedenartige Interessentenkreise zurückzuführen sein.

Innerhalb beider Klassen ist jeweils zu erkennen, dass mit zunehmender Gebäudegröße der erzielte Kaufpreis (exklusive Bodenwert) sinkt. Dieser Umstand könnte auf dem damit verbunde-nen steigenden Kostenaufwand zur Sanierung und Modernisierung basieren. Allerdings muss an

dieser Stelle darauf hingewiesen werden, dass die Sicherheit der abgeleiteten Funktionen, zumindest für die Klasse 1, nicht ausreichend bestimmt ist.

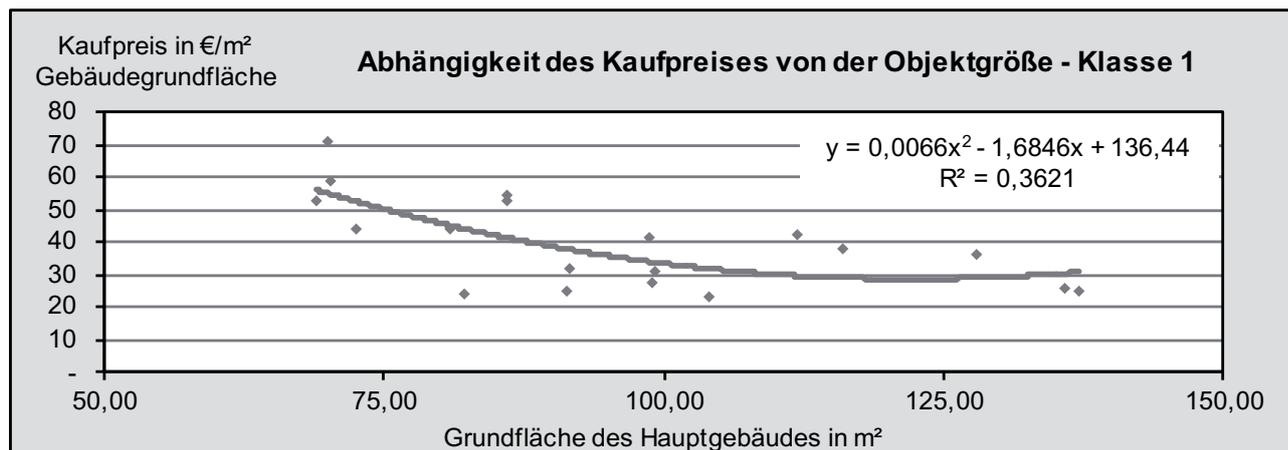


Abbildung 69

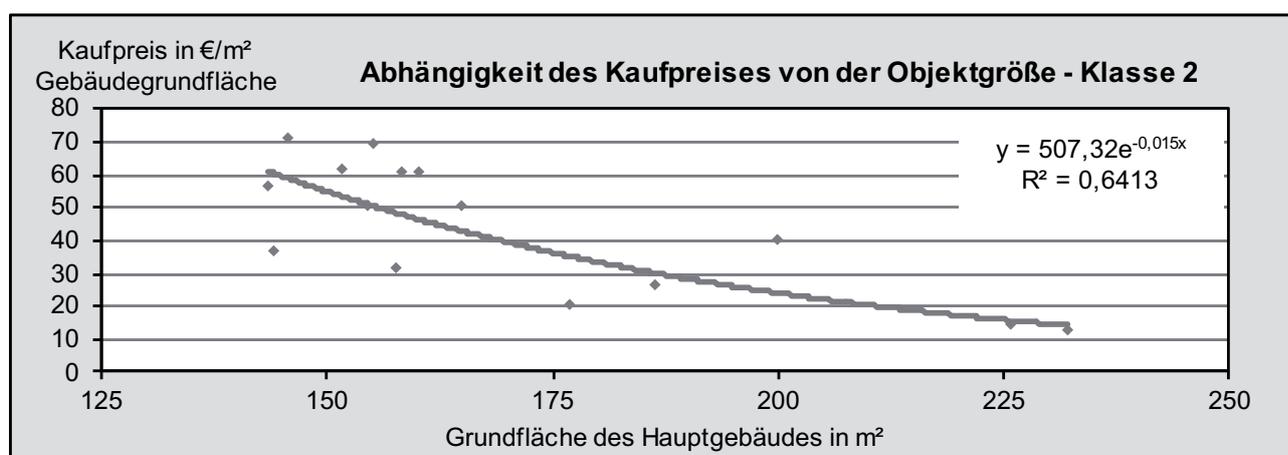


Abbildung 70

### 5.5.3 Bebauung mit umfassendem Sanierungs- und Modernisierungsbedarf

Zu dieser Gruppe zählen Objekte, deren Bebauung im Zeitpunkt der Veräußerung nachhaltig nicht nutzungsfähig war und ohne umfassende Sanierung und Modernisierung den Anforderungen an moderne und gesunde Wohnverhältnisse nicht entsprach. Diesem Segment konnten 39 % der Kauffälle der untersuchten Stichprobe zugeordnet werden.

Der mittlere Kaufpreis ( $K_u$ ) derartiger Objekte, exklusive Bodenwertanteil, beläuft sich auf 155 €/m<sup>2</sup> Gebäudegrundfläche des Hauptgebäudes. Die überwiegende Kaufpreisspanne liegt dabei zwischen 90 und 200 €/m<sup>2</sup> Gebäudegrundfläche des Hauptgebäudes.

Die Abhängigkeit des Kaufpreises von der Lage des Objektes, auf der Basis des Bodenrichtwertniveaus, konnte für diesen Segmentbereich ebenfalls nicht signifikant nachgewiesen werden. Ein Zusammenhang zwischen der Größe des Hauptgebäudes und dem zu erzielenden Kaufpreis ist allerdings festzustellen.

Wie der nachfolgenden Grafik zu entnehmen ist, zeichnet sich ab, dass mit zunehmender Objektgröße (Grundfläche des Hauptgebäudes) der relative Marktwert, d.h. bezogen auf den Quadratmeter Gebäudegrundfläche Hauptgebäude, sinkt.

Das Bestimmtheitsmaß der abgeleiteten Funktion beträgt  $R^2 = 0,46$ .

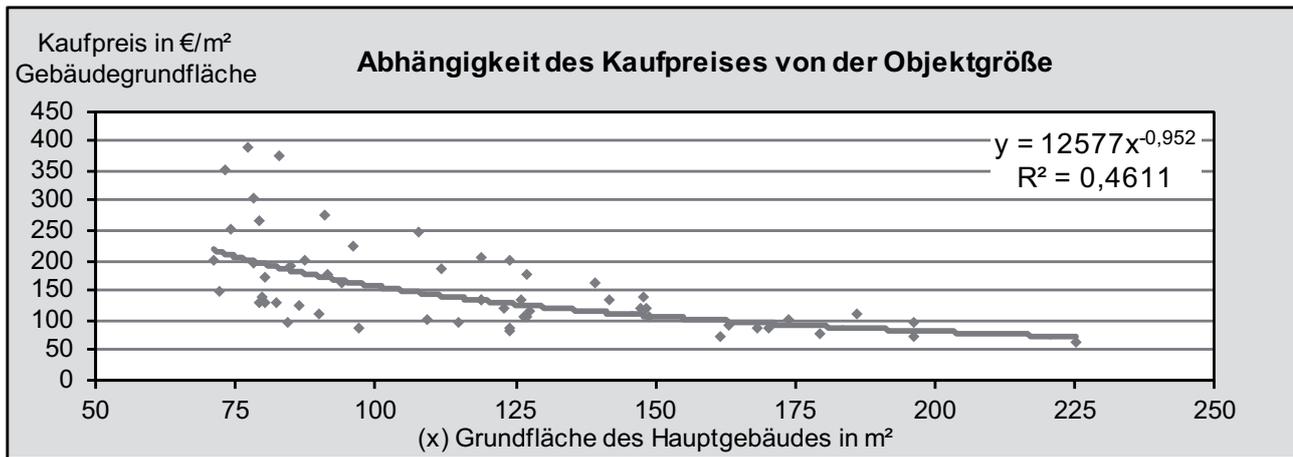


Abbildung 71

## 5.6 Pachtzins und Nutzungsentgelte



### 5.6.1 Nutzungsentgelte für Garten- und Wochenendhausgrundstücke sowie Garagenflächen

Für Garten- und Wochenendhausgrundstücke sowie Garagenflächen wurden von den amtsfreien Städten und Ämtern, entsprechend der Verordnung zur Änderung der Nutzungsentgeltverordnung vom 24. Juli 1997, die vereinbarten Nutzungsentgelte in anonymisierter Form eingeholt.

Die vereinbarten jährlichen Nutzungsentgelte liegen für unbebaute Gartengrundstücke zwischen 0,10 und 0,50 €/m<sup>2</sup> und für bebaute Gartengrundstücke zwischen 0,15 und 0,50 €/m<sup>2</sup>. Abweichungen im Wert, bezogen auf die Lage des Grundstückes (ländlich bzw. städtisch), sind unbedeutend.

Für Garagen- und Stellplätze ergeben sich Werte zwischen 30,- und 75,- € im ländlichen Bereich und zwischen 50,- und 120,- € im städtischen Bereich pro Jahr.

Weitere Nutzungsentgelte werden jährlich für Wochenendhausgrundstücke zwischen 0,60 und 2,50 €/m<sup>2</sup> und für Bootshäuser zwischen 1,- und 2,70 €/m<sup>2</sup> erhoben.

Das ortsübliche Nutzungsentgelt kann aus einer Verzinsung des Bodenwertes abgeleitet werden, wenn es an Erkenntnissen über eine ausreichende Anzahl von vergleichbaren Grundstücken mit nach dem 02. Oktober 1990 vereinbarten Entgelten fehlt.

### 5.6.2 Pachtzins für Kleingartenanlagen

Die Höhe des Pachtzinses für Kleingartenanlagen richtet sich nach dem Bundeskleingartengesetz. Grundlage bildet die Höhe des ortsüblichen Pachtzinses im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau. Der Pachtzins ist für die Gesamtfläche der Kleingartenanlage zu entrichten.

Eine Pachtzinshöhe zwischen 0,03 und 0,09 €/m<sup>2</sup> ist im Landkreis angemessen.

## 6. BODENRICHTWERTE

### 6.1 Definition Bodenrichtwerte

Vom Gutachterausschuss werden jährlich Bodenrichtwerte u.a. für Wohnbauland, ermittelt. Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für Grundstücke eines Gebietes, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche.

Die Bodenrichtwerte werden für unbebaute Baugrundstücke, für landwirtschaftlich und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke ermittelt und mit den Angaben über die maßgebenden Merkmale in einer Bodenrichtwertkarte ausgewiesen.

In der Bodenrichtwertkarte wurden Gebiete mit gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen jeweils zu Zonen zusammengefasst.

Die Bodenrichtwertkarte gibt somit detaillierte Informationen über das Preisniveau von Wohnbauland, landwirtschaftlichen Nutzflächen etc. in den einzelnen Orten des Landkreises. Für jede Zone wurde das Richtwertgrundstück bestimmt.

Der nicht eingeklammerte Bodenrichtwert bezieht sich auf ein ortsüblich erschlossenes baureifes Grundstück in mittlerer Lage und der angegebenen Größe. Der Bodenrichtwert zwischen geraden Strichen bezieht sich auf Baugrundstücke, für die Beiträge und Abgaben nach § 127 Abs. 2 und 4 BauGB nicht mehr zu entrichten sind (z.B. B-Plangebiete).

Für die Sanierungsgebiete in den Städten unseres Landkreises wurden für die einzelnen Zonen, besondere Bodenrichtwerte ohne bzw. unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung (Anfangs- und Endwerte) zum Stichtag 01.01.2023 beschlossen.

Weitere Angaben zum Richtwertgrundstück sind der Bodenrichtwertkarte zu entnehmen.

Die Bodenrichtwertkarte kann käuflich bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erworben bzw. im Internet (siehe Anlage 1) eingesehen werden.

## 6.2 Bodenrichtwerte für Acker und Grünland 2019 - 2022

Zur Ableitung der Bodenrichtwerte für Acker und Grünland wurden die Flächen des Landkreises in 11 Zonen eingeteilt. Bei der Einteilung der Zonen wurde davon ausgegangen, dass annähernd gleiche wertbestimmende Merkmale in den einzelnen Zonen gegeben sind. Hierbei waren insbesondere die Bodenart und Bodenqualität (Ackerzahl bzw. Grünlandzahl) maßgebend.

Das Richtwertgrundstück ist definiert. Die Bodenrichtwerte für Acker- und Grünland sind der Bodenrichtwertkarte zu entnehmen. In den nachfolgenden Abbildungen sind die Bodenrichtwerte ab 2019 dargestellt.

### **Zone I** Raum Wittenburg, Hagenow, Vellahn, Stralendorf

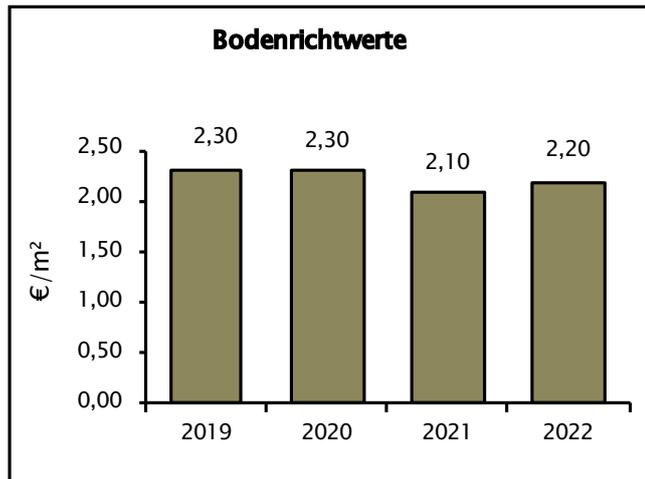


Abbildung 72

**Bodenrichtwert  
per 01.01.2023 für Acker**  
**2,20 €/m<sup>2</sup>**  
**A-39-1,0**

Für die Zone I konnten 19 Kauffälle für Ackerland ausgewertet werden, die einen durchschnittlichen Kaufpreis von 2,21 €/m<sup>2</sup> ergaben. Der Bodenrichtwert wird auf 2,20 €/m<sup>2</sup> angehoben.

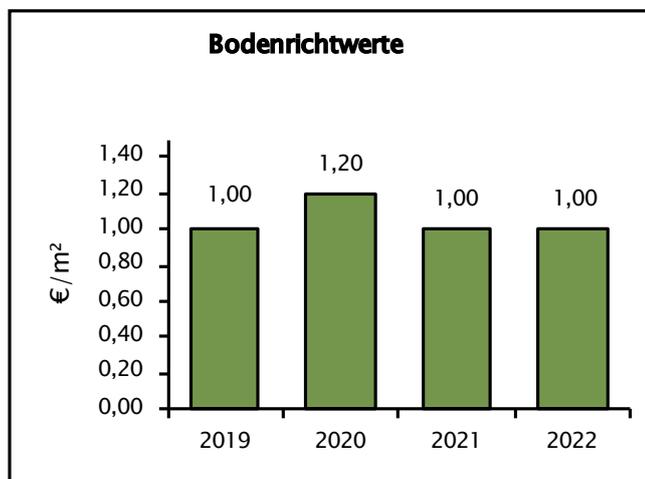


Abbildung 73

**Bodenrichtwert  
per 01.01.2023 für Grünland**  
**1,00 €/m<sup>2</sup>**  
**Gr-34-1,0**

Aus den Jahren 2021/2022 konnten 8 Kauffälle aus der Kaufpreissammlung ausgewertet werden. Der durchschnittliche Kaufpreis lag bei 0,99 €/m<sup>2</sup>. Der Bodenrichtwert bleibt bestehen.

## **Zone II Raum Lübben –Picher, Alt Zachun-Moraas, Zweedorf-Bickhusen**

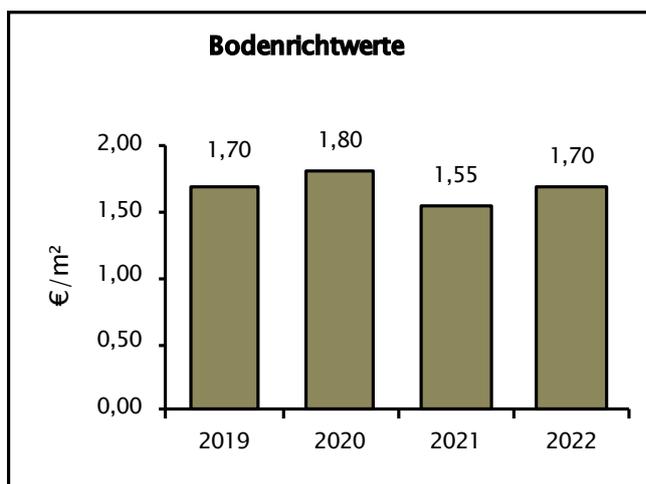


Abbildung 74

**Bodenrichtwert  
per 01.01.2023 für Acker**  
**1,70 €/m<sup>2</sup>**  
**A-24-1,0**

13 Kauffälle aus den Jahren 2021-2022, die einen durchschnittlichen Kaufpreis von 1,69 €/m<sup>2</sup> ergaben, konnten in die Kaufpreissammlung aufgenommen werden. Der Bodenrichtwert wird auf 1,70 €/m<sup>2</sup> angehoben.

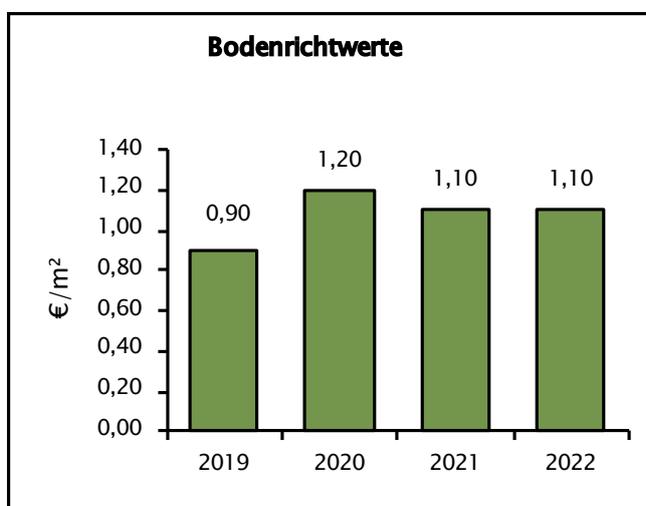


Abbildung 75

**Bodenrichtwert  
per 01.01.2023 für Grünland**  
**1,10 €/m<sup>2</sup>**  
**Gr-33-1,0**

8 Kauffälle aus den Jahren 2020/2021, die einen durchschnittlichen Kaufpreis von 1,11 €/m<sup>2</sup> ergaben, konnten in die Kaufpreissammlung aufgenommen werden. Der Bodenrichtwert bleibt bestehen.

## **Zone III Raum Boizenburg-Greven, Blücher-Bengerstorf, Gothmann-Teldau**

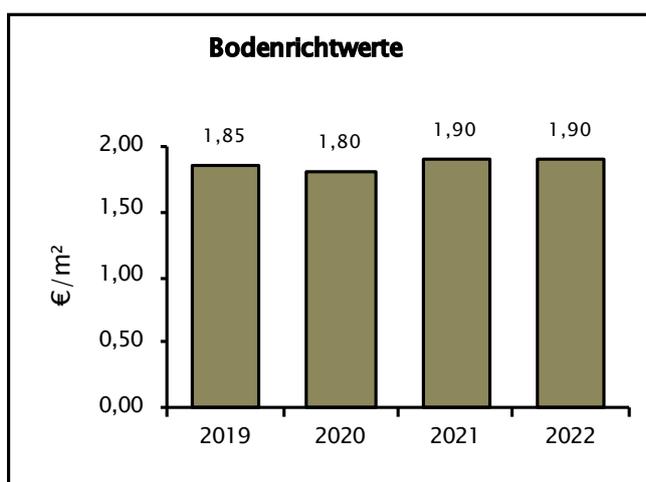


Abbildung 76

**Bodenrichtwert  
per 01.01.2023 für Acker**  
**1,90 €/m<sup>2</sup>**  
**A-30-1,0**

Für die Zone III konnten 11 Kauffälle aus den Jahren 2021-2022 für Ackerland ausgewertet werden, die einen durchschnittlichen Kaufpreis von 1,88 €/m<sup>2</sup> ergaben. Der Bodenrichtwert bleibt bestehen.

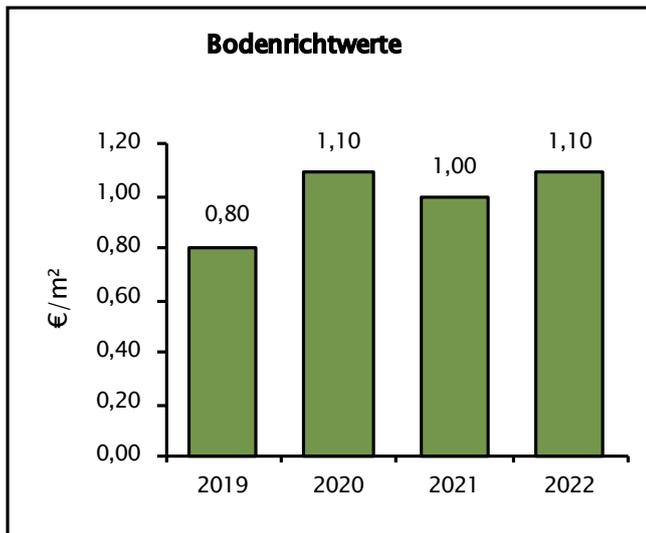


Abbildung 77

**Bodenrichtwert  
per 01.01.2023 für Grünland  
1,00 €/m²  
Gr-42-1,0**

Für die Zone III konnten insgesamt 8 Kauffälle für Grünland aus den Jahren 2020 - 2022 ausgewertet werden. Der durchschnittliche Kaufpreis lag bei 1,10 €/m². Der Bodenrichtwert wird auf 1,10 €/m² angehoben.

#### **Zone IV Raum Dömitz, Polz**

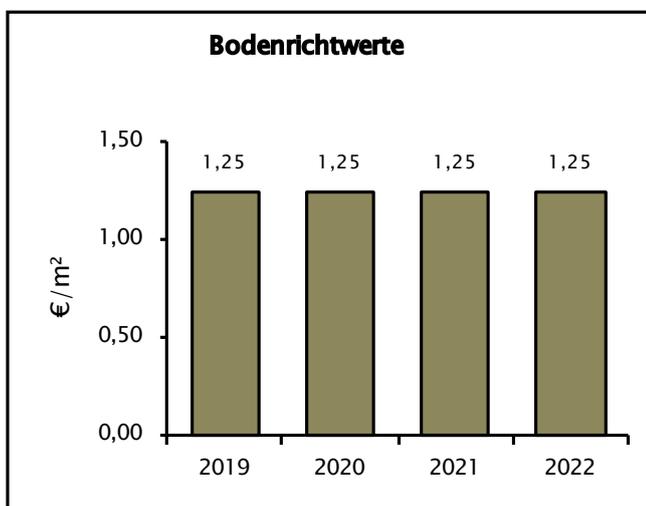


Abbildung 78

**Bodenrichtwert  
per 01.01.2023 für Acker  
1,25 €/m²  
A-27-1,0**

Aus den Jahren 2018-2022 konnten 7 Kauffälle in die Kaufpreissammlung aufgenommen werden, die einen durchschnittlichen Kaufpreis von 1,24 €/m² ergaben. Der Bodenrichtwert bleibt bestehen.

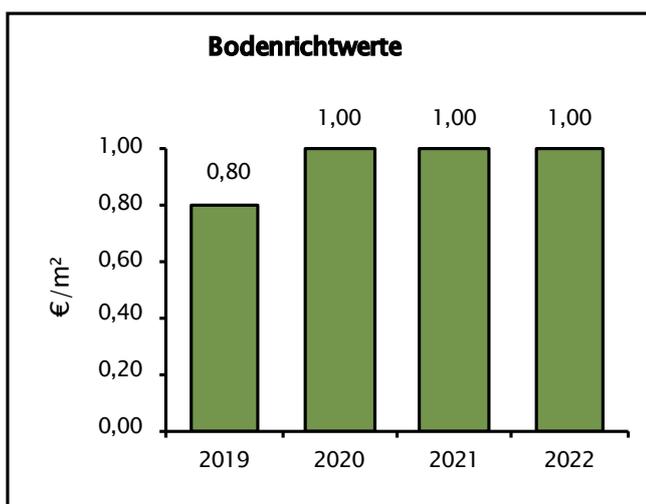


Abbildung 79

**Bodenrichtwert  
per 01.01.2023 für Grünland  
1,00 €/m²  
Gr-37-1,0**

Aus den Jahren 2016 bis 2022 konnten insgesamt 5 Kauffälle ausgewertet werden. Der durchschnittliche Kaufpreis beträgt 1,00 €/m². Der Bodenrichtwert bleibt bestehen.

## Zone V Raum Blievenstorf, Brunow, Parchim

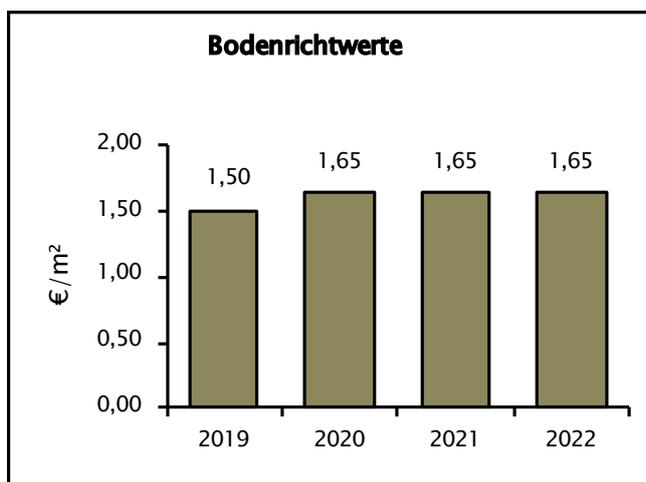


Abbildung 80

**Bodenrichtwert  
per 01.01.2023 für Acker**  
**1,65 €/m<sup>2</sup>**  
**A-37-1,0**

8 Kauffälle aus dem letzten Jahr konnten in die Kaufpreissammlung aufgenommen werden. Der durchschnittliche Kaufpreis lag bei 1,65 €/m<sup>2</sup>. Der Bodenrichtwert bleibt bei 1,65 €/m<sup>2</sup>.

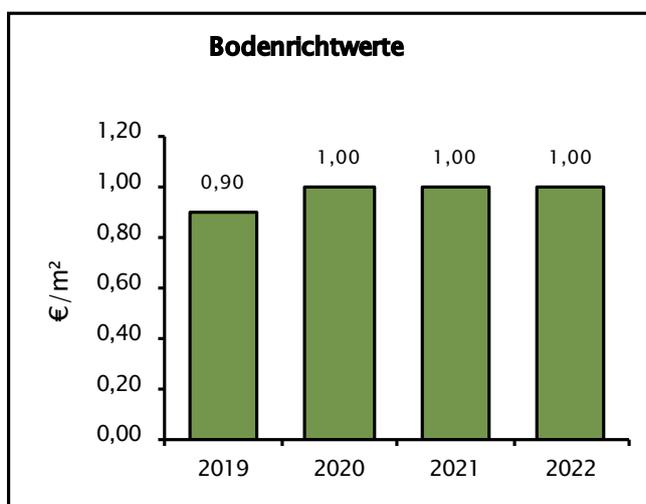


Abbildung 81

**Bodenrichtwert  
per 01.01.2023 für Grünland**  
**1,00 €/m<sup>2</sup>**  
**Gr-34-1,0**

Im Bewertungszeitraum 2019 bis 2021 konnten 10 Kauffälle, die einen durchschnittlichen Kaufpreis von 0,99 €/m<sup>2</sup> ergaben, in die Kaufpreissammlung aufgenommen werden. Der Bodenrichtwert bleibt mit 1,00 €/m<sup>2</sup> bestehen.

## Zone VI Raum Fahrbinde-Ludwigslust-Eldena, Friedrichsmoor, Grebs-Malliß, Rastow, Sternberg-Crivitz

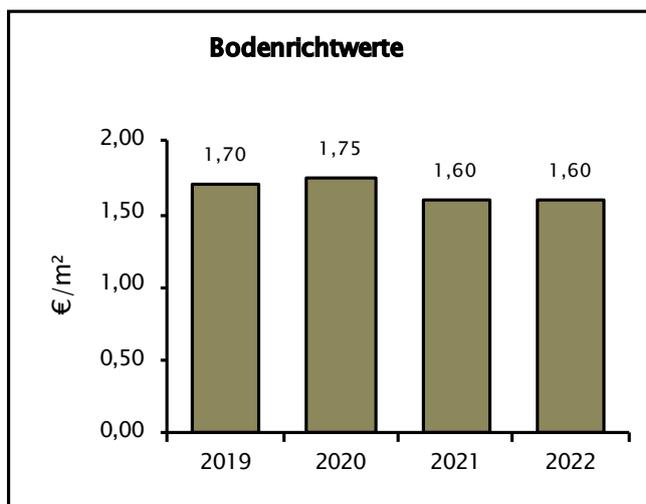


Abbildung 82

**Bodenrichtwert  
per 01.01.2023 für Acker**  
**1,60 €/m<sup>2</sup>**  
**A-21-1,0**

2022 konnten 12 Kauffälle in die Kaufpreissammlung aufgenommen werden, die einen durchschnittlichen Kaufpreis von 1,61 €/m<sup>2</sup> ergaben. Der Bodenrichtwert bleibt bestehen.

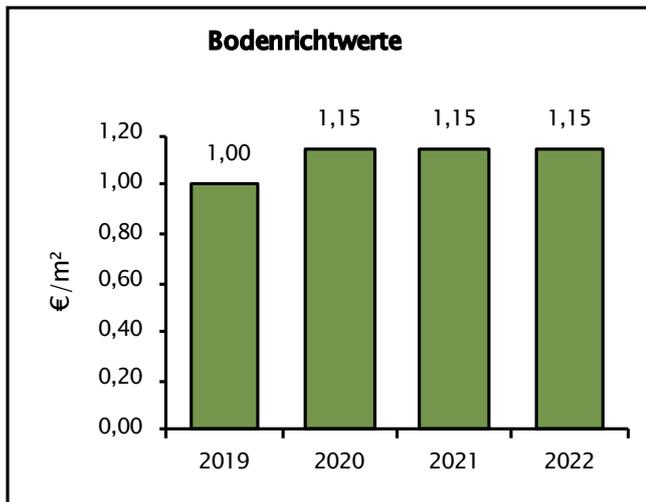


Abbildung 83

**Bodenrichtwert**  
**per 01.01.2023 für Grünland**  
**1,15 €/m²**  
**Gr-35-1,0**

7 Kauffälle aus dem Jahr 2022 konnten in die Kaufpreissammlung aufgenommen werden. Der durchschnittliche Kaufpreis lag bei 1,14 €/m². Der Bodenrichtwert bleibt bestehen.

**Zone VII Raum Zarrentin**

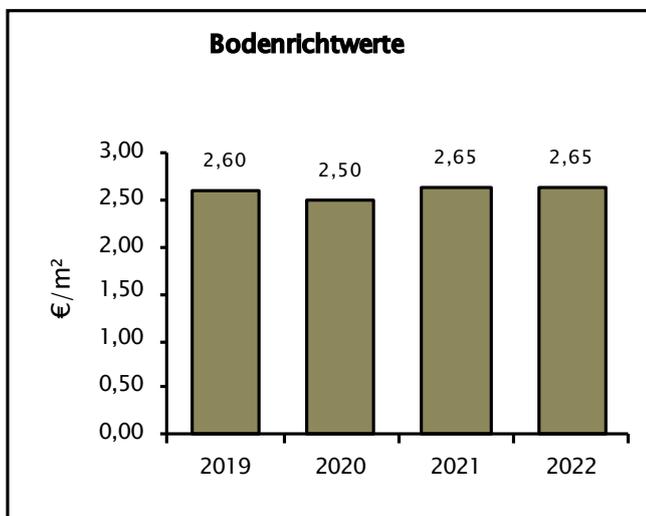


Abbildung 84

**Bodenrichtwert**  
**per 01.01.2023 für Acker**  
**2,65 €/m²**  
**A-40-1,0**

Für Acker konnten aus den Jahren 2019 bis 2022 12 Kauffälle in die Kaufpreissammlung aufgenommen werden. Daraus ergab sich ein durchschnittlicher Kaufpreis von 2,65 €/m². Der Bodenrichtwert bleibt mit 2,65 €/m² auf dem Niveau des Vorjahres.

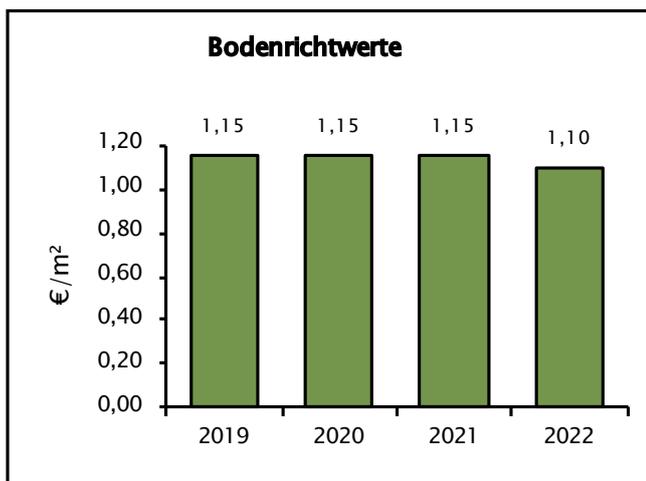


Abbildung 85

**Bodenrichtwert**  
**per 01.01.2023 für Grünland**  
**1,10 €/m²**  
**Gr-45-1,0**

Der Bodenrichtwert wurde von 7 Kauffällen aus den Jahren 2019 - 2022 abgeleitet. Der durchschnittliche Kaufpreis lag bei 1,11 €/m². Der Bodenrichtwert wird auf 1,10 €/m² abgesenkt.

## Zone VIII Raum Leezen-Brüel

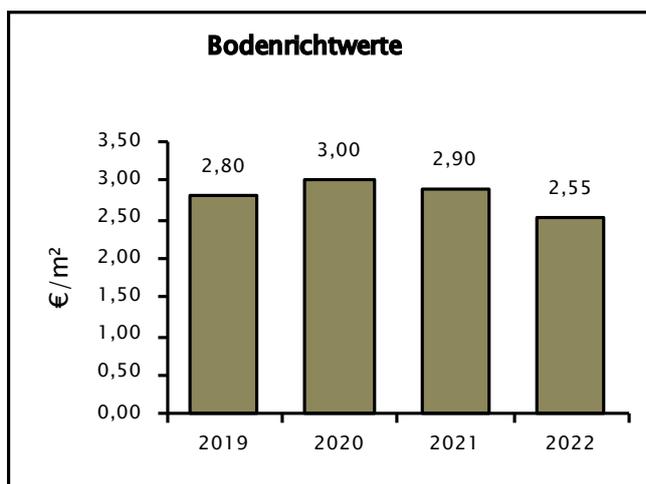


Abbildung 86

**Bodenrichtwert  
per 01.01.2023 für Acker**  
**2,55 €/m<sup>2</sup>**  
**A-43-1,0**

Für Acker konnten 5 Kauffälle der Jahre 2021 bis 2022 in die Kaufpreissammlung aufgenommen werden. Der durchschnittliche Kaufpreis ergab sich zu 2,55 €/m<sup>2</sup>. Der Bodenrichtwert wird auf 2,55 €/m<sup>2</sup> abgesenkt.

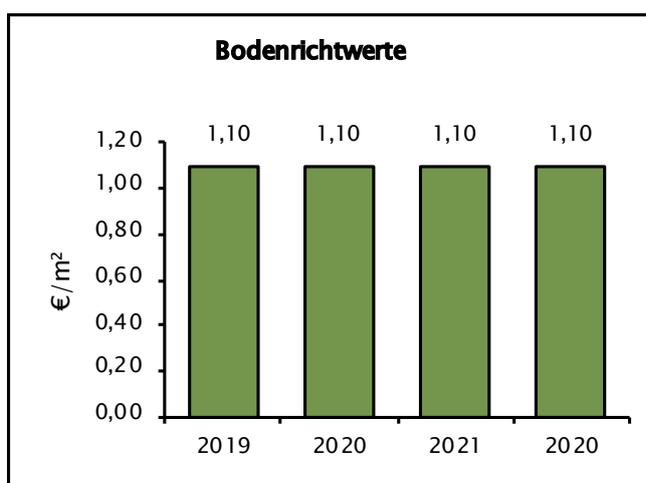


Abbildung 87

**Bodenrichtwert  
per 01.01.2023 für Grünland**  
**1,10 €/m<sup>2</sup>**  
**Gr-38-1,0**

Für die Zone VIII konnten insgesamt 10 Kauffälle aus den Jahren 2019/2020 für Grünland ausgewertet werden, die einen durchschnittlichen Kaufpreis von 1,10 €/m<sup>2</sup> ergaben. Der Bodenrichtwert bleibt mit 1,10 €/m<sup>2</sup> bestehen.

## Zone IX Raum Spornitz-Friedrichsruhe

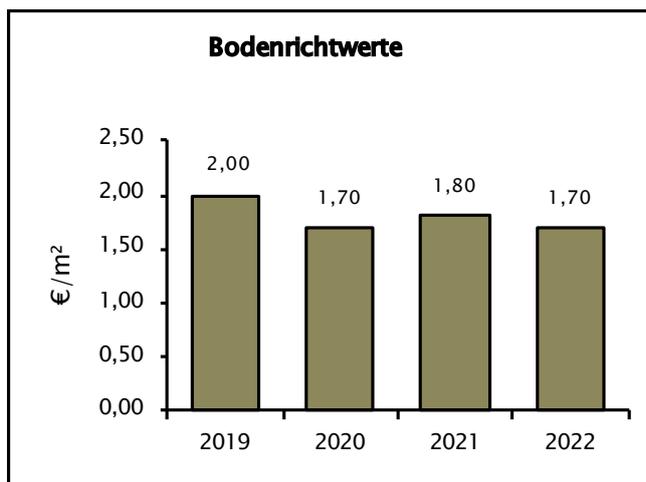


Abbildung 88

**Bodenrichtwert  
per 01.01.2023 für Acker**  
**1,70 €/m<sup>2</sup>**  
**A-32-1,0**

Für Acker konnten aus dem letzten Jahren 14 Kauffälle in die Kaufpreissammlung aufgenommen werden. Aus ihnen ergab sich ein durchschnittlicher Kaufpreis von 1,70 €/m<sup>2</sup>. Der Bodenrichtwert wird auf 1,70 €/m<sup>2</sup> abgesenkt.

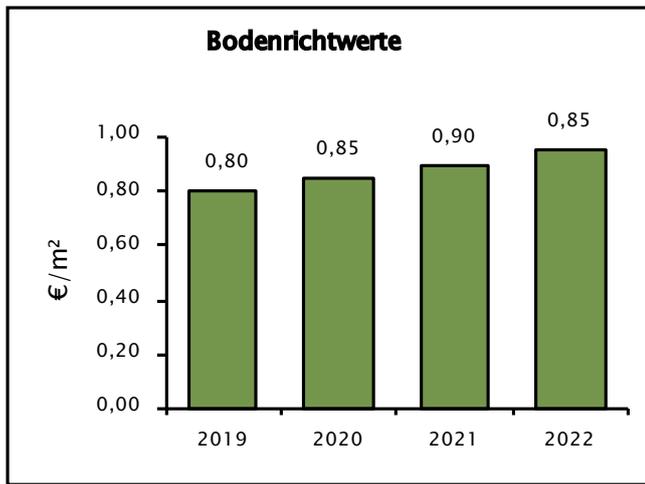


Abbildung 89

**Bodenrichtwert  
per 01.01.2023 für Grünland  
0,95 €/m²  
Gr-38-1,0**

Für die Zone IX konnten insgesamt 11 Kauffälle aus den Jahren 2020 und 2021 für Grünland ausgewertet werden, die einen durchschnittlichen Kaufpreis von 0,95 €/m² ergaben. Der Bodenrichtwert wird auf 0,95 €/m² angehoben.

**Zone X Raum Dabel-Goldberg-Lübz**

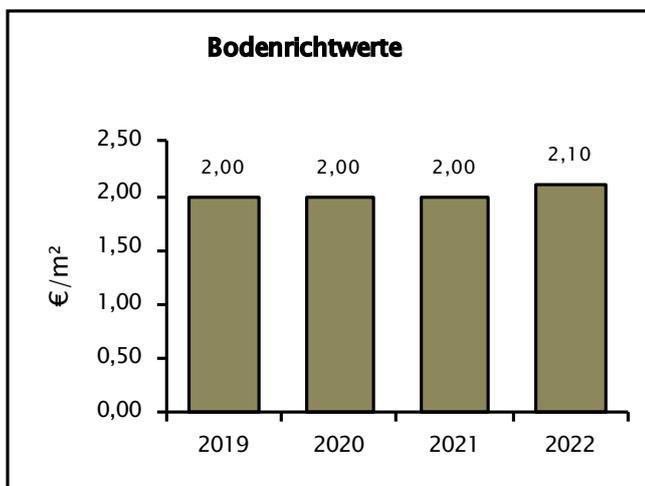


Abbildung 90

**Bodenrichtwert  
per 01.01.2023 für Acker  
2,10 €/m²  
A-44-1,0**

Für Acker konnten aus dem letzten Jahr 16 Kauffälle, die einen durchschnittlichen Kaufpreis von 2,12 €/m² ergaben, in die Kaufpreissammlung aufgenommen werden. Der Bodenrichtwert wird auf 2,10 €/m² angehoben.

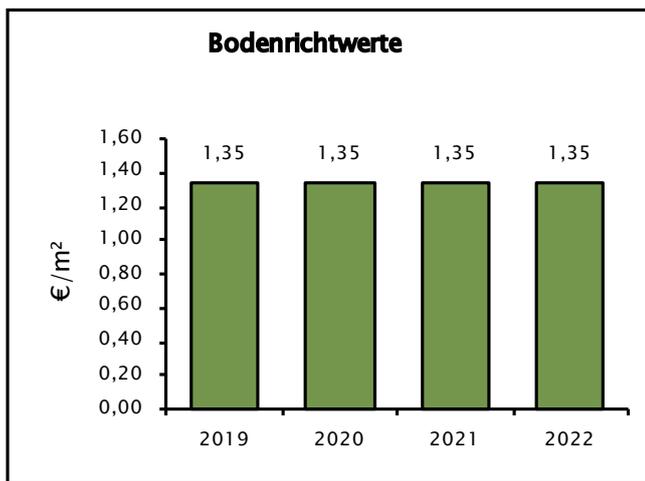


Abbildung 91

**Bodenrichtwert  
per 01.01.2023 für Grünland  
1,35 €/m²  
Gr-29-1,0**

Für die Zone X konnten insgesamt 6 Kauffälle aus den Jahren 2020 bis 2022 für Grünland ausgewertet werden, die einen durchschnittlichen Kaufpreis von 1,37 €/m² ergaben. Der Bodenrichtwert bleibt bestehen.

## Zone XI Raum Dobbertin-Plau-Kreien

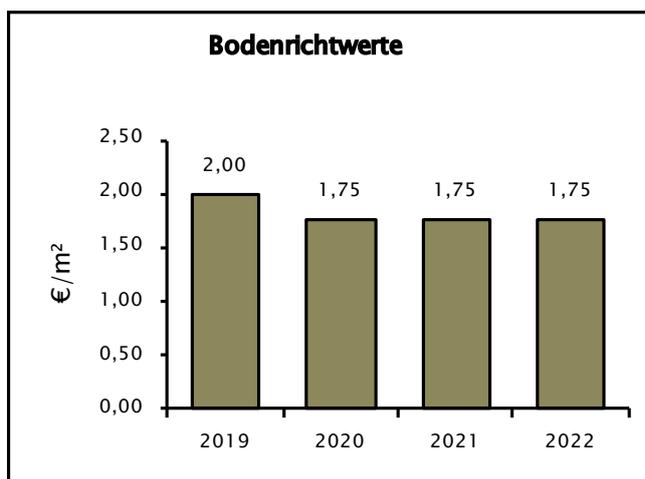


Abbildung 92

**Bodenrichtwert  
per 01.01.2023 für Acker**  
1,75 €/m<sup>2</sup>  
**A-22-1,0**

Für Acker konnten aus den Jahren 2020/2021 insgesamt 8 Kauffälle ausgewertet werden. Der durchschnittliche Kaufpreis daraus ergab sich zu 1,75 €/m<sup>2</sup>. Der Bodenrichtwert bleibt bei 1,75 €/m<sup>2</sup>.

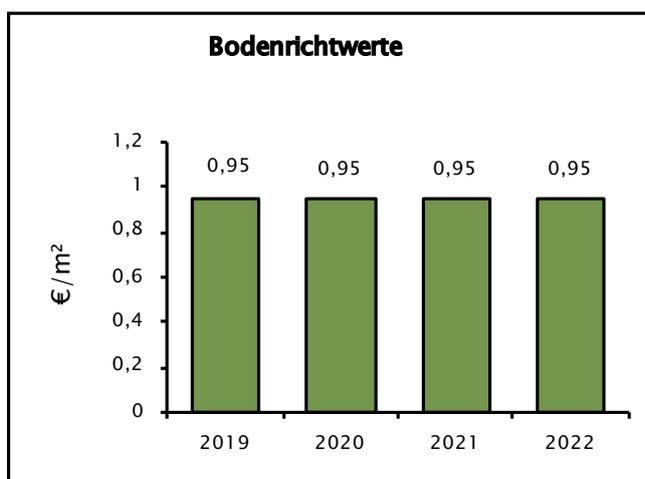


Abbildung 93

**Bodenrichtwert  
per 01.01.2023 für Grünland**  
0,95 €/m<sup>2</sup>  
**Gr-41-1,0**

Für Grünland konnten aus den Jahren 2017-2021 9 Kauffälle, die einen durchschnittlichen Kaufpreis von 0,96 €/m<sup>2</sup> ergaben, in die Kaufpreissammlung aufgenommen werden. Der Bodenrichtwert bleibt unverändert.

### 6.3 Bodenrichtwert für forstwirtschaftliche Flächen

Für forstwirtschaftliche Flächen, Wald ohne Bestockung, wurde zum Stichtag 01.01.2023 ein Bodenrichtwert abgeleitet.

**Bodenrichtwert per 01.01.2023 für forstwirtschaftliche Flächen**

0,32 €/m<sup>2</sup>  
**F**

## DIENSTLEISTUNGEN DES GUTACHTERAUSSCHUSSES - GESCHÄFTSSTELLE -

Zusätzlich zu diesem Grundstücksmarktbericht im Landkreis Ludwigslust können Interessenten und Teilnehmer am Grundstücksmarkt sich über den Wert von unbebauten und bebauten Grundstücken durch

- schriftliche Auskünfte über Bodenrichtwerte und aus dem Grundstücksmarktbericht
- schriftliche Auskünfte aus der Kaufpreissammlung
- Kauf der Bodenrichtwertkarte
- Gutachten des Gutachterausschusses

gegen Gebühr informieren.

Mündliche Auskünfte über Bodenrichtwerte sind kostenfrei.

Der Grundstücksmarktbericht und die Bodenrichtwerte können im Internet unter folgender Adresse eingesehen werden:

<http://www.kreis-lup.de>

→ Leben im Landkreis → Bauen und Wohnen → Grundstückswerte.

Für folgende Leistungen werden entsprechend nach der Kostenverordnung für Amtshandlungen der Gutachterausschüsse und deren Geschäftsstellen (Gutachterausschusskostenverordnung – GAKostVO M-V) vom 12.03.2020 (GS M-V Gl. S 106), zuletzt geändert durch Berichtigung vom 07.04.2020 (GVOBl. M-V S. 192) folgende Gebühren erhoben:

- schriftliche Auskünfte über Bodenrichtwerte
  - Grundgebühr je Bodenrichtwertauskunft 30,- €
  - zuzüglich für jeden Bodenrichtwert 4,- €
  - Auszug aus dem Grundstücksmarktbericht 20,- €
- schriftliche Auskünfte aus der Kaufpreissammlung
  - Grundgebühr je Wertermittlungsobjekt 50,- €
  - zuzüglich für jeden mitgeteilten Kaufpreis für unbebaute Kauffälle 4,- €
  - zuzüglich für jeden mitgeteilten Kaufpreis für bebaute Kauffälle 7,- €
- Auskünfte aus der Kaufpreissammlung werden erst ab 3 Kauffälle erteilt.  
Diese Auskünfte werden so erteilt, dass sie sich nicht auf bestimmte oder bestimmbar Personen und Grundstücke beziehen. Die landesrechtlichen Datenschutzbestimmungen über Auskunfts- und Einsichtsrechte Betroffener und des Landesbeauftragten für den Datenschutz bleiben unberührt.
- Kauf der Bodenrichtwertkarte  
Die Bodenrichtwertkarte Teil I mit den Bodenrichtwerten für Wohnbauland der Dörfer, Gewerbebauland sowie für Acker-, Grünland und Waldflächen wird gegen eine Gebühr in Höhe von 50,- € veräußert.  
Die Bodenrichtwertkarte Teil II mit den Bodenrichtwerten Wohnbauland Städte und Gewerbebauland kann gegen eine Gebühr in Höhe von 100,- € erworben werden.  
Die gesamte Bodenrichtwertkarte Teil I und Teil II kostet 140,- €.
- Veröffentlichung des Grundstücksmarktberichtes auf CD  
Der Grundstücksmarktbericht kann gegen eine Gebühr von 40,- € auch auf CD erworben werden.
- Verkehrswertgutachten  
Gebührentarif für Amtshandlungen in Angelegenheiten der Wertermittlung von Grundstücken

Gegenstand	Gebühr €
Gutachten über den Wert eines bebauten Grundstücks bei einem Wert	
a) bis 300.000 €	0,4 % des Wertes zuzüglich 450 €
b) über 300.000 € bis 600.000 €	0,2 % des Wertes zuzüglich 1.050 €
c) über 600.000 € bis 2.500.000 €	0,12 % des Wertes zuzüglich 1.530 €
d) über 2.500.000 €	0,08 % des Wertes zuzüglich 2.530 €
Gutachten über den Wert eines unbebauten Grundstücks	75 % der Gebühr nach Tarifstelle 1.1

Zusätzlich zu den oben aufgeführten Gebühren werden die anfallenden Auslagen berechnet.

Alle gebührenpflichtigen Leistungen erfordern einen schriftlichen Antrag bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses.

Landkreis Ludwigslust-Parchim      Telefon: (03871) 722-6100 bis 6109  
 Fachdienst 61                              Fax: (03871) 722-77-6102  
 Postfach 16 02 20                        E-Mail: gutachterausschuss@kreis-lup.de  
 19092 Schwerin

## BEISPIEL FÜR EINEN ANTRAG AUF EIN VERKEHRSWERTGUTACHTEN

\_\_\_\_\_  
Absender

\_\_\_\_\_  
Straße

\_\_\_\_\_  
Nr.

\_\_\_\_\_  
PLZ

\_\_\_\_\_  
Ort

\_\_\_\_\_  
Telefon/Fax

Landkreis Ludwigslust-Parchim  
Fachdienst 61  
Postfach 16 02 20  
19092 Schwerin

Telefon: (03871) 722-6100 bis 6109  
Fax: (03871) 722-77-6102  
E-mail: gutachterausschuss@kreis-lup.de

Antrag auf ein Verkehrswertgutachten

Hiermit beantrage ich für die nachfolgend aufgeführte Liegenschaft ein Gutachten über den Verkehrswert:

\_\_\_\_\_  
Gemarkung

\_\_\_\_\_  
Flur, Flurstück

\_\_\_\_\_  
Lagebezeichnung

\_\_\_\_\_  
Antragszweck/Antragsberechtigung

Antragsberechtigt sind in der Regel der Eigentümer bzw. der Bevollmächtigte.

Das Gutachten wird jeweils ausgefertigt für den Antragsteller und Eigentümer.

\_\_\_\_\_  
Ort, Datum

\_\_\_\_\_  
Unterschrift



## ANSCHRIFTEN BENACHBARTER GUTACHTERAUSSCHÜSSE

Gutachterausschuss für den Bereich des Landkreises/der Stadt	Anschrift der Geschäftsstelle	Telefon / Telefax / E-Mail
Lüchow-Dannenberg und Uelzen	Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) Regionaldirektion Lüneburg Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Lüneburg Schillerstraße 30 a 29525 Uelzen	Telefon: 0581 8852-304 Telefax: 0581 8852-160 E-Mail: gag-ig@lgl.niedersachsen.de
Lüneburg	Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) Regionaldirektion Lüneburg Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Lüneburg Adolph-Kolping-Straße 12 21337 Lüneburg	Telefon: 04131 8545165 Telefax: 04131 8545197 E-Mail: gag-ig@lgl.niedersachsen.de
Herzogtum Lauenburg	Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Herzogtum Lauenburg Brolingstraße 53 b-d 23554 Lübeck	Telefon: 04541 30090 403 Telefax: 04541 30090 449 E-Mail: poststelle-luebeck@lvermgeo.landsh.de
Mecklenburgische Seenplatte	Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte - Geschäftsstelle - Platanenstraße 43 17033 Neubrandenburg	Telefon: 0395 57087 3200 Telefax: 0395 57087 65961 E-Mail: agnes.ehrhardt@lk-seenplatte.de
Nordwestmecklenburg	Landkreis Nordwestmecklenburg Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Nordwestmecklenburg Postfach 1565 23936 Wismar	Telefon: 03841 3040 6270 Telefax: 03841 3040 86270 E-Mail: H.Daschke@nordwestmecklenburg.de
Prignitz	Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Prignitz Berliner Straße 49 19348 Perleberg	Telefon: 03876 713 791 Telefax: 03876 713 794 E-Mail: gutachterausschuss@lkprignitz.de
Landkreis Rostock	Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Rostock August-Bebel-Straße 3 18209 Bad Doberan	Telefon: 03843 755 62998 Telefax: 03843 755 62801 E-Mail: gaa@lkros.de
Rostock	Hansestadt Rostock Geschäftsstelle Gutachterausschuss Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt Holbeinplatz 14 18069 Rostock	Telefon: 0381 3816269 Telefax: 0381 3816902 E-Mail: gutachterausschuss@rostock.de
Schwerin	Geschäftsstelle des Gutachterausschusses PF 16 02 20 19092 Schwerin Vorsitzender des Gutachterausschusses der Landeshauptstadt Schwerin Herr Frisch 03871 / 722 6200	Telefon: 03871 722 6100-6107 Telefax: 03871 722 77 6102 E-Mail: gutachterausschuss@kreis-lup.de





Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Ludwigslust-Parchim -  
Gemeinsame Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse in der Landeshauptstadt  
Schwerin und dem Landkreis Ludwigslust-Parchim

**Hausanschrift:**

Garnisonsstraße 1  
19288 Ludwigslust

**Postanschrift:**

Landkreis Ludwigslust-Parchim  
Fachdienst 61  
Postfach 16 02 20  
19092 Schwerin

Telefon: 03871 722-6100

Telefax: 03871 722-77-6100

E-Mail: [gutachterausschuss@kreis-lup.de](mailto:gutachterausschuss@kreis-lup.de)