
Grundstücksmarktbericht 2011

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte



Mecklenburg-Vorpommern

Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

***Bericht über den Grundstücksmarkt
des Jahres 2011
im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte***

Herausgeber: Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

Anschrift: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
für Grundstückswerte im Landkreis
Mecklenburgische Seenplatte

Regionalstandorte:

**Reitweg 1
17109 Demmin**

Telefon: (03998) 434 4493, -4471

E-Mail: gutachterausschuss@lk-demmin.de

**Woldegker Chaussee 35
17235 Neustrelitz**

Telefon: (03981) 481 200, -202, - 214

E-Mail: aehrhardt@kreismst.de
hbull@kreismst.de
iherzberg@kreismst.de

**Zum Amtsbrink 2
17192 Waren (Müritz)**

Telefon: (03991) 782 496, -471

E-Mail: eva.mueller@landkreis-mueritz.de
wulkau@landkreis-mueritz.de

**Friedrich-Engels-Ring 53
17033 Neubrandenburg**

Telefon: (0395) 555 2463, - 2863

E-Mail: gutachterausschuss@neubrandenburg.de
gst.gutachterausschuss@neubrandenburg.de

Internet: www.lk-mecklenburgische-seenplatte.de

Titelbild: Landkreis Mecklenburgische Seenplatte – Regionalportal
Redaktionsschluss: 01. 02. 2012

Gebühr: 60, 00 € pro Exemplar

Vervielfältigung und Verbreitung:

Der Bericht über den Grundstücksmarkt ist urheberrechtlich geschützt. Vervielfältigung, auch auszugsweise, und Verbreitung nur mit Genehmigung des Herausgebers.

Inhaltsverzeichnis

1.	Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben.....	7
2.	Rechtsgrundlagen	8
3.	Zielsetzung.....	8
4.	Der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte	8
4.1	Allgemein.....	8
4.2	Strukturdaten.....	10
4.2.1	Bevölkerung.....	10
4.2.2	Administration und zentralörtliche Gliederung.....	11
4.2.3	Verkehr	11
4.2.4	Arbeitsmarkt.....	12
4.3	Wirtschaftsindikatoren.....	12
4.3.1	Dienstleistungen	12
4.3.2	Tourismus	13
4.4	Bauen und Wohnen	13
4.4.1	Baugenehmigungen.....	13
4.4.2	Baupreisindex	13
5.	Überblick über den Grundstücksverkehr.....	14
5.1	Anzahl der Erwerbsvorgänge.....	14
5.2	Flächenumsatz.....	15
5.3	Geldumsatz	16
	Abschnitt A	18
	1. Entwicklung auf den Grundstücksteilmärkten in der Stadt Neubrandenburg	18
1.1	Anzahl der Erwerbsvorgänge.....	18
1.2	Flächenumsatz.....	19
1.3	Geldumsatz	21
1.4	Anzahl der Erwerbsvorgänge nach Verkäufer und Erwerber	22
1.5	Zwangsversteigerungen.....	22
2.	Unbebaute Grundstücke	23
2.1	Grundstücksumsatz im gewöhnlichen Geschäftsverkehr	23
2.2	Erschließungsbeiträge	23
3.	Bebaute Grundstücke	24
3.1	Grundstücksumsatz	24
3.2	Ein- und Zweifamilienwohnhausgrundstücke.....	25
3.2.1	Freistehende Ein- und Zweifamilienwohnhäuser.....	25
3.2.2	Doppelhaushälften	25
3.2.3	Reihenhäuser.....	25
3.3	Mehrfamilienwohnhausgrundstücke und Geschosswohnungsbauten.....	26
3.3.1	Mehrfamilienwohnhäuser.....	26
3.3.2	Geschosswohnungsbauten	26

3.4	Gemischt genutzte Grundstücke.....	26
3.5	Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude	27
3.6	Gewerblich genutzte Objekte	27
4.	Wohnungs- und Teileigentum	27
5.	Arrondierungsflächen der Jahre 2007 - 2011	34
6.	Erforderliche Daten der Wertermittlung	35
6.1	Bodenpreisindex für Wohnbauland	36
6.1.1	Bodenpreisindex für Wohnbauland – Stadtgebiet	36
6.1.2	Bodenpreisindex (BPI) für Wohnbauland nach B-Plangebieten getrennt dargestellt.....	36
6.2	Sachwert-Marktanpassungsfaktoren	37
6.2.1	Ein- und Zweifamilienwohnhäuser 2011	38
6.2.2	Mehrfamilienwohnhäuser / Geschosswohnungsbauten 2007 – 2011	39
6.2.3	Gemischt genutzte Grundstücke 2007 – 2011	41
6.2.4	Geschäftshäuser, Büro- und Verwaltungsgebäude 2006 – 2010.....	41
6.2.5	Gewerblich genutzte Objekte 2006 – 2010	42
6.3	Liegenschaftszinssätze	43
6.3.1	Ein- und Zweifamilienwohnhäuser 2011	44
6.3.2	Mehrfamilienwohnhäuser und Geschosswohnungsbauten 2007 – 2011	45
6.3.3.	Wohnungseigentum.....	46
6.3.4	Gemischt genutzte Gebäude 2007- 2011.....	47
6.3.5	Geschäftshäuser, Büro- und Verwaltungsgebäude 2006 - 2010	47
6.3.6	Gewerblich genutzte Objekte 2006 - 2010	48
6.4	Vergleichsfaktoren	48
7.	Pachten	50
7.1	Pachten nach Nutzungsentgeltverordnung (NutzEV)	50
7.1.1	Rechtsgrundlagen.....	50
7.1.2	Gärten (§ 3 Nutz EV)	50
7.1.3	Erholungsgrundstücke (§ 3 NutzEV)	50
7.1.4	Garagen (§ 5 NutzEV)	50
7.1.5	Bootsschuppen	51
8.	Mietpreissammlung	51
	Abschnitt B	54
	1. Entwicklung auf den Grundstücksteilmärkten in der Region Demmin	54
1.1	Unbebaute Baugrundstücke.....	54
1.1.1	Werdendes Bauland	54
1.1.2	Baunutzungsreifes Land	54
1.1.2.1	Wohnbebauung.....	54
1.1.2.2	Gewerbliche Baugrundstücke	57
1.1.2.3	Gemischte Bauflächen.....	57
1.1.2.4	Sonstige Bauflächen	57
1.1.3	Erbbaurechte	57

1.1.4	Hausgärten (Hinterland)	57
1.1.5	Arrondierungsflächen.....	58
1.2	Bebaute Grundstücke	59
1.2.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	60
1.2.2	Mehrfamilienhäuser	63
1.2.3	Gewerbe / Industrie	64
1.2.4	Handel (Verbrauchermärkte)	64
1.2.5	Wochenend- und Ferienhäuser	64
1.2.6	Gemischte Nutzungen (Wohn- und Geschäftshäuser).....	64
1.2.8	Wohnungs- und Teileigentum.....	64
1.3	Flächen der Land- und Forstwirtschaft	66
1.4	Sonstige Flächen	71
2.	Erforderliche Daten der Wertermittlung	73
2.1.	Marktanpassungsfaktoren (Stand 2008).....	73
2.2	Liegenschaftszinssätze (Stand 2008)	76
Abschnitt C		78
1. Entwicklung auf den Grundstücksteilmärkten in der Region Neustrelitz		78
1.1	Unbebaute Grundstücke	78
1.1.1	Individueller Wohnungsbau/Wochenend- und Ferienhausgrundstücke.....	78
1.1.2	Gewerbe/Produktion/Handel/Industrie.....	84
1.2	Bebaute Grundstücke	85
1.2.1	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	85
1.2.2	Reihenhäuser und Doppelhaushälften	87
1.2.3	Mehrfamilienhäuser	88
1.2.4	Gewerbe- und Industriegebäude	89
1.2.5	Handel (Verbrauchermärkte)	89
1.2.6	Wochenend- und Ferienhäuser	90
1.2.7	Gemischte Nutzungen (Wohn- und Geschäftshäuser).....	90
1.2.8	Wohnungs- und Teileigentum.....	91
1.3	Flächen der Land- und Forstwirtschaft	93
1.3.1	Acker/Grünland/Wald.....	93
1.3.2	Agrarland mit besonderer Zweckbestimmung	100
1.4	Sondernutzungen/Sonstige Daten	101
1.4.1	Nutzungsentgelte	101
1.4.2	Erbbauzinssätze	102
1.4.3	landwirtschaftliche Betriebsflächen (Hof- und Gebäudeflächen).....	102
1.4.4	Gewerbeflächen im ländlichen Bereich	102
1.4.5	Gewerbeflächen im städtischen Bereich	103
1.4.6	Baugrundstücke individueller Wohnungsbau in Seelage	103
1.4.7	Bodenwert für Wohngrundstücke im Außenbereich	103
1.4.8	Landwirtschaftliche Wege – Feldwege	103

1.4.9	Wege in Bungalowsiedlungen	103
1.4.10	Erschließungskosten in B-Plänen.....	104
1.4.11	Flächen für Naturschutzzwecke.....	104
1.4.12	Öffentliche Grünflächen, Parks, Wallanlagen.....	104
1.4.13	Zwangsversteigerungen Ein- und Zweifamilienhäuser.....	104
2.	Erforderliche Daten der Wertermittlung	105
2.1	Sachwertfaktoren	105
2.1.1	Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser	106
2.1.2	Sachwertfaktoren für Mehrfamilienhäuser	108
2.2	Liegenschaftszinssätze	108
2.2.1	Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser.....	109
2.2.2	Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser.....	109
 Abschnitt D		 110
1. Entwicklung auf den Grundstücksteilmärkten in der Region Waren (Müritz)		110
1.1	Unbebaute Grundstücke	110
1.1.1	Individueller Wohnungsbau	110
1.1.2	Gewerbe	113
1.1.3	Erholungsgrundstücke	113
1.2	Bebaute Grundstücke	114
1.2.1	Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften	114
1.2.2	Wohnungs- und Teileigentum.....	115
1.2.3	Erholungsgrundstücke	117
1.3	Flächen der Land- und Forstwirtschaft	117
1.4	Gartenland.....	121
2.	Erforderliche Daten der Wertermittlung	122
2.1	Sachwert-Marktanpassungsfaktoren für Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenhäuser....	122
3.2	Liegenschaftszinssätze	123
3.3	Erbbauzinssätze.....	124
 Abschnitt E		 124
1. BODENRICHTWERTE, ÜBERSICHT ÜBER DIE BODENRICHTWERTE		124
1.2	Übersicht über die Bodenrichtwerte typischer Orte	125
1.3	Übersicht über die Bodenrichtwerte Acker/Grünland/Wald	126
1.4	Erneuerbare Energien.....	128
 Dienstleistungen des Gutachterausschusses		 129

1. Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben

Nach der Landesverordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Gutachterausschusslandesverordnung – GutALVO M-V) vom 29. Juni 2011

GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. B 213 – 1 – 8 wird in Mecklenburg-Vorpommern für den Bereich der kreisfreien Städte und der Landkreise jeweils ein selbständiger und unabhängiger Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten gebildet.

Der Gutachterausschuss besteht aus dem vorsitzenden Mitglied und ehrenamtlichen weiteren Gutachtern und Gutachterinnen, die über Sachkunde und Erfahrung in der Bewertung von Grundstücken sowie über Kenntnisse des örtlichen Grundstücksmarktes einschließlich der Mieten verfügen müssen.

Zu den gesetzlichen Aufgaben der Gutachterausschüsse gehören besonders:

- Der Gutachterausschuss erstattet Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Rechten an Grundstücken.
- Der Gutachterausschuss kann außer über die Höhe der Entschädigung für den Rechtsverlust auch Gutachten über die Höhe der Entschädigung für andere Vermögensnachteile erstatten.
- Der Gutachterausschuss führt eine Kaufpreissammlung, wertet sie aus und ermittelt Bodenrichtwerte und sonstige zur Wertermittlung erforderliche Daten. Zu den sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten gehören insbesondere
 - o Kapitalisierungszinssätze, mit denen die Verkehrswerte von Grundstücken im Durchschnitt marktüblich verzinst werden (Liegenschaftszinssätze), für die verschiedenen Grundstücksarten, insbesondere Mietwohngrundstücke, Geschäftsgrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke,
 - o Faktoren zur Anpassung der Sachwerte an die jeweilige Lage auf dem Grundstücksmarkt (Sachwertfaktoren), insbesondere für die Grundstücksarten Ein- und Zweifamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser,
 - o Umrechnungskoeffizienten für das Wertverhältnis von sonst gleichartigen Grundstücken, z. B. bei unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung und
 - o Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke, insbesondere bezogen auf eine Raum- oder Flächeneinheit der baulichen Anlage (Gebädefaktor) oder auf den nachhaltig erzielbaren jährlichen Ertrag (Ertragsfaktor).
- Der Gutachterausschuss erstellt für typische Orte oder Ortsteile eine Übersicht über die Bodenrichtwerte.
- Der Gutachterausschuss hat Festlegungen über den Grundstücksmarkt in einer Übersicht über den Grundstücksmarkt zusammenzufassen (Grundstücksmarktbericht).

Durch § 195 BauGB wird jede den Eigentumsübergang an einem Grundstück beurkundende Stelle verpflichtet, eine Abschrift der Urkunde an die Geschäftsstelle des jeweils zuständigen Gutachterausschusses zu übersenden. Die hieraus abgeleitete Kaufpreissammlung stellt die Grundlage aller Auswertungen des Gutachterausschusses dar. Datenschutzrechtliche Anforderungen werden durch eine entsprechende Anonymisierung der Kauffalldaten erfüllt.

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wird bei der Verwaltung der Gebietskörperschaft eingerichtet, für deren Bereich er gebildet worden ist. Organisatorisch ist die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte im Kataster- und Vermessungsamt eingegliedert.

Der Geschäftsstelle obliegt nach Weisung des Gutachterausschusses oder des vorsitzenden Mitglieds neben der Erledigung der laufenden Verwaltungsaufgaben insbesondere die

- Einrichtung und Führung der Kaufpreissammlung,
- Ableitung und Fortschreibung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten,
- Vorbereitung und Ausfertigung von Wertermittlungen,
- Erstellung von Wertberechnungen und Abgabe fachlicher Stellungnahmen,
- Aufbereitung der Bodenrichtwerte für ihre Veröffentlichung und Erteilung von Auskünften aus der Kaufpreissammlung, über die Bodenrichtwerte und andere Daten der Wertermittlung,
- Erstellung und Veröffentlichung des Grundstücksmarktberichtes.

2. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

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

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. Juli 2007 (GVOBl. M-V S. 254)

3. Zielsetzung

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

Aufgabe dieses Marktberichtes ist es, grundlegende Marktinformationen zu bieten.

Markttransparenz ist ein grundlegendes Bedürfnis der Bevölkerung, der Politik, Verwaltung und der auf dem Immobilienmarkt agierenden Unternehmen.

In erster Linie steht die Bereitstellung von Orientierungshilfen für die Marktteilnehmer, Grundstückseigentümer, Käufer, Bauwilligen, Kreditgebern oder kommunalen und staatlichen Stellen. Informationen zu den Bodenrichtwerten, Immobilienrichtwerten oder Durchschnittspreisen sollen in einer anschaulichen, übersichtlichen und nachvollziehbaren Art gegeben werden.

4. Der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

4.1 Allgemein

Der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte wurde im Zuge der Kreisgebietsreform im Land Mecklenburg-Vorpommern am 4. September 2011 aus den ehemaligen Landkreisen Demmin, Mecklenburg-Strelitz und Müritz sowie der kreisfreien Stadt Neubrandenburg gebildet. Die ehemals dem Landkreis Demmin zugehörigen Ämter Jarmen-Tutow und Peenetal /Loitz traten im Zuge der Kreisgebietsreform in den Landkreis Vorpommern-Greifswald über.

Der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte liegt im Südosten Mecklenburg-Vorpommerns.

Der Landkreis grenzt im Osten an den Landkreis Vorpommern-Greifswald, im Norden an den Landkreis Vorpommern-Rügen und im Westen an die Landkreise Rostock und Ludwigslust-Parchim.

Im Südosten und Süden teilt der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte eine gemeinsame Grenze mit den Landkreisen Uckermark, Oberhavel sowie Ostprignitz-Ruppin (alle Land Brandenburg).



Abbildung 1 Land Mecklenburg-Vorpommern



Abbildung 2 Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

4.2 Strukturdaten

4.2.1 Bevölkerung

Im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte leben 272.922 Einwohner (Stand 31. 12. 2010). Mit einer Gesamtfläche von 5.469 km² ist es der größte Landkreis der Bundesrepublik Deutschland. Die Bevölkerungsdichte beträgt 50 Einwohner/km². Die Vergleichszahl für das Land Mecklenburg-Vorpommern liegt bei 71 Einwohner/km² (Stand 31. 12. 2010).

Die einwohnerstärkste Gemeinde ist die Stadt Neubrandenburg mit knapp 65.000 Einwohnern, die Gemeinde mit der geringsten Einwohnerzahl ist die Gemeinde Voigtsdorf (Amt Woldegk) mit 110 Einwohnern.

Im Jahr 1990 lebten noch 353.163 Einwohner in der Region Mecklenburgische Seenplatte. In den letzten 20 Jahren betrug der Bevölkerungsverlust, der sowohl auf Abwanderungen als auch auf Geburtenausfälle zurückzuführen ist, ca. 23 %.

Der Trend wird sich in der Region Mecklenburgische Seenplatte weiter fortsetzen. Im Hinblick auf die zukünftige Entwicklung hat das Amt für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburgische Seenplatte im November 2009 eine regionalisierte Bevölkerungsprognose bis zum Jahr 2030 für die Planungsregion Mecklenburgische Seenplatte erarbeitet.

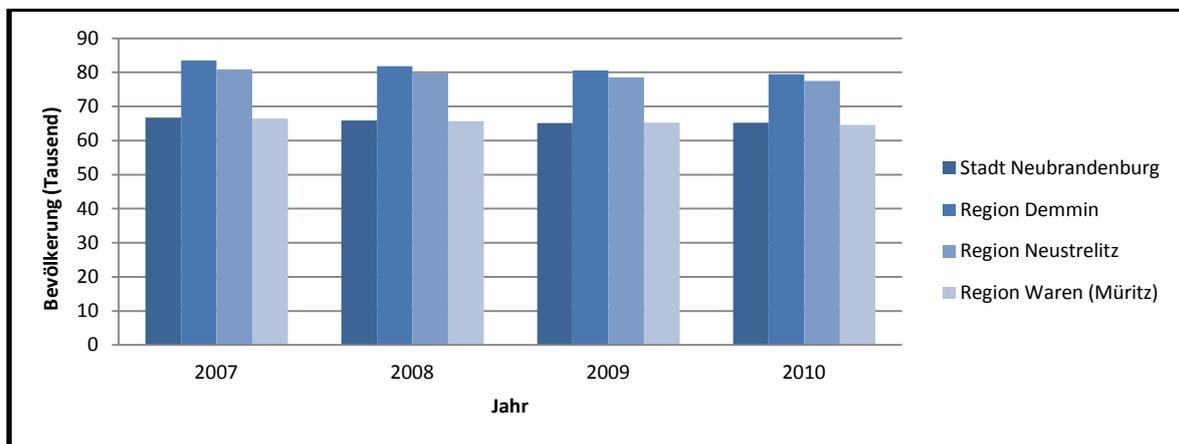


Abbildung 3 Bevölkerungsentwicklung seit 2007

Am Altersaufbau der Bevölkerung lässt sich ablesen, wie sich das Verhältnis der jüngeren zur älteren Generation entwickelt.

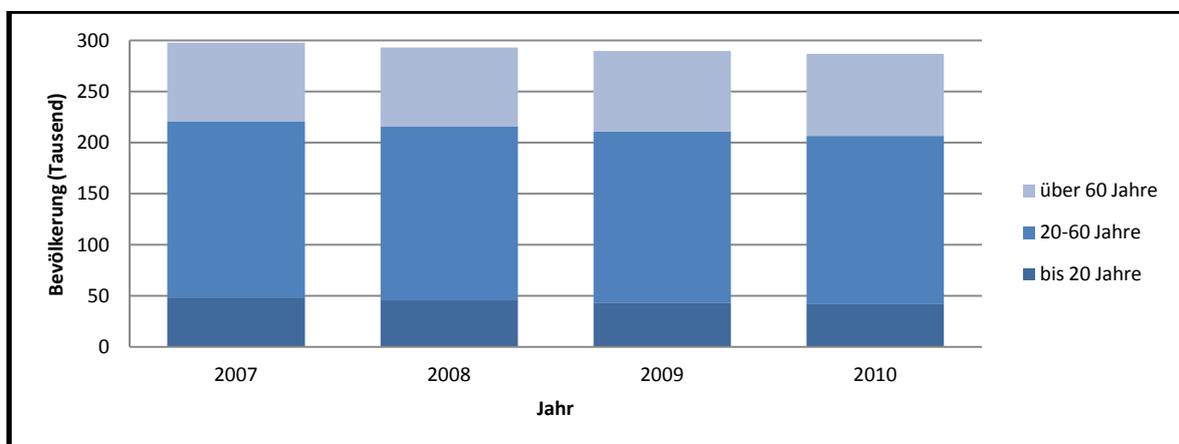


Abbildung 4 Entwicklung der Altersstruktur

Der Wohnungsneubau hat als Indikator für die Nachfrage nach Wohnraum deutlich an Bedeutung verloren. An seine Stelle sind Sanierung und Modernisierung im Wohnungsbestand getreten.

4.2.2 Administration und zentralörtliche Gliederung

Der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte hat 14 Verwaltungsämter und insgesamt 171 Gemeinden. 17 Gemeinden besitzen das Stadtrecht.

Oberzentrum und Verwaltungssitz ist die Stadt Neubrandenburg. Als Mittelzentren sind die Hansestadt Demmin, die Stadt Neustrelitz und die Stadt Waren (Müritz) ausgewiesen.

Zu den Grundzentren zählen die Städte Altentreptow, Burg Stargard, Dargun, die Gemeinde Feldberger Seenlandschaft, die Städte Friedland, Malchin, Malchow, Mirow, Penzlin, die Gemeinde Rechlin und die Städte Reuterstadt Stavenhagen, Röbel/Müritz, Wesenberg und Woldegk.

4.2.3 Verkehr

Ein wichtiger Standortfaktor ist eine leistungsfähige Verkehrsinfrastruktur. So verfügt der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte über eine Streckenlänge der Eisenbahnen des öffentlichen Verkehrs von ca. 300 km. Davon sind ca. 165 km elektrifiziert. So sorgen unter anderem die Bahnstrecken Berlin-Stralsund, Bützow-Stettin, Parchim-Neubrandenburg, Neustrelitz-Warnemünde für eine gute Verkehrsanbindung.

Das Straßennetz des überörtlichen Verkehrs hat eine Länge von ca. 1.540 km. Die Bundesautobahnen A 19 und A 20 durchqueren den Landkreis mit ca. 105 km. Des Weiteren verlaufen die Bundesstraßen 96, 104, 108, 110, 122, 192, 193, 194, 197, 198 und 199 mit ca. 482 km durch das Kreisgebiet.

Die Mecklenburgische Seenplatte ist aber auch über die Bundeswasserstraßen Peene, Müritz-Havel und Obere Havel, Müritz-Elde und über den Regionalflughafen Neubrandenburg-Trollenhagen zu erreichen.



Abbildung 5 Verkehrsnetz Mecklenburg-Vorpommern

4.2.4 Arbeitsmarkt

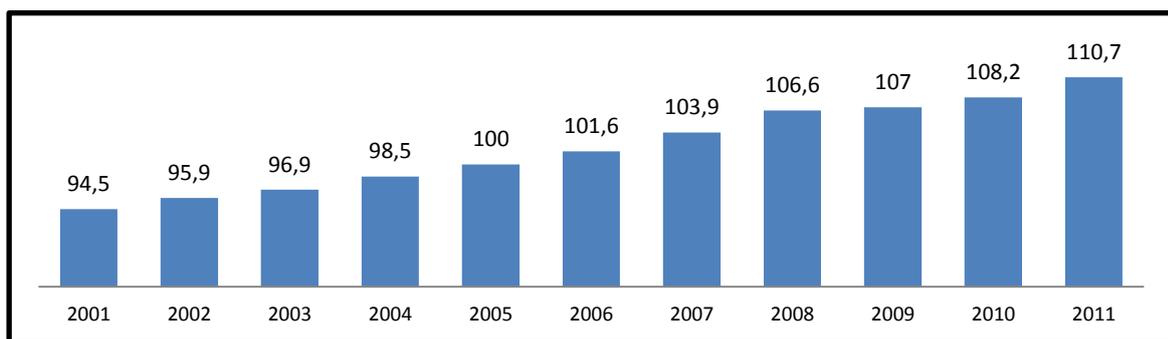
Eine zentrale Rolle in unserer Gesellschaft spielen die Zahl der Erwerbstätigen und der Umstand, ob jemand Arbeit hat oder aus dem Arbeitsprozess ausgeschieden ist. Als wichtiger Indikator für den Grad der Beschäftigung wird die amtliche Zahl der registrierten Arbeitslosen von der Bundesagentur für Arbeit erhoben und veröffentlicht.

Monat/Jahr	September 2011	Oktober 2011	November 2011	Dezember 2011
Arbeitslose insgesamt	18.301	18.045	18.847	19.967
Arbeitslosenquote insgesamt	12,7	12,5	13,1	13,9

Abbildung 6 Arbeitsmarktsituation

4.3 Wirtschaftsindikatoren

Der Verbraucherpreisindex für Deutschland misst die durchschnittliche Preisentwicklung aller Waren und Dienstleistungen, die von privaten Haushalten für Konsumzwecke gekauft werden. Er liefert ein Gesamtbild der Teuerung in Deutschland und ist somit ein zentraler Indikator zur Beurteilung der Geldwertentwicklung in Deutschland.



Quelle: Statistisches Bundesamt Deutschland

Abbildung 7 Verbraucherpreisindex

4.3.1 Dienstleistungen

Die Branchenvielfalt in der Mecklenburgischen Seenplatte reicht von der Lebensmittelindustrie bis zum Maschinenbau.

Die Fahrzeugzulieferindustrie ist geprägt von einer hohen Dynamik hinsichtlich ihrer Technologien und Absatzmärkte.

Grundlage für die Lebensmittelindustrie ist die leistungsfähige und regionale Landwirtschaft, wobei der ökologische Landbau eine zunehmend große Rolle spielt. Zahlreiche weiterverarbeitende Unternehmen nutzen mit stetigem Zuwachs die besondere Qualität der regionalen pflanzlichen und tierischen Produkte. Die Landwirte der Region sind längst nicht mehr nur Lebensmittellieferanten, sie entwickeln sich mehr und mehr zu Energiewirten, denn Bioenergie ist auch in unserer Region ein wichtiger Zukunftsmarkt und tragende Säule im Energiemix der Zukunft.

Die guten Verkehrsanbindungen sind ideale Voraussetzungen und machen die Mecklenburgische Seenplatte zu einem konkurrenzfähigen Wirtschaftsstandort der Logistikbranche.

Gute Ansiedlungsmöglichkeiten für Unternehmen unterschiedlicher Branchen bieten eine Vielzahl erschlossener Gewerbe- und Industriegebiete in unserem Landkreis.

4.3.2 Tourismus

Von großer Bedeutung ist der regionale Tourismus als Wirtschaftsfaktor. Dazu bietet der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte sehr gute natürliche und wachsende infrastrukturelle Voraussetzungen. Er ist geprägt durch die lebendige und naturbelassene Landschaft des Müritz-Nationalparks und der Naturparke Mecklenburgische Schweiz und Kummerower See, Feldberger Seenlandschaft und Nossentiner/Schwinzer Heide.

Mit ihren über tausend Seen, Flüssen und Kanälen ist die Mecklenburgische Seenplatte das größte geschlossene Seengebiet Europas. Mit der Müritz liegt der größte Binnensee (112 km²) inmitten dieses Wasserparadieses. Für die Dynamik der Tourismusentwicklung steht das Resort Land Fleesensee als Nordeuropas größte Freizeitanlage.

4.4 Bauen und Wohnen

4.4.1 Baugenehmigungen

Die Anzahl der Baugenehmigungen im Hochbau ist ein deutlicher Indikator für den Konjunkturverlauf im Baugewerbe.

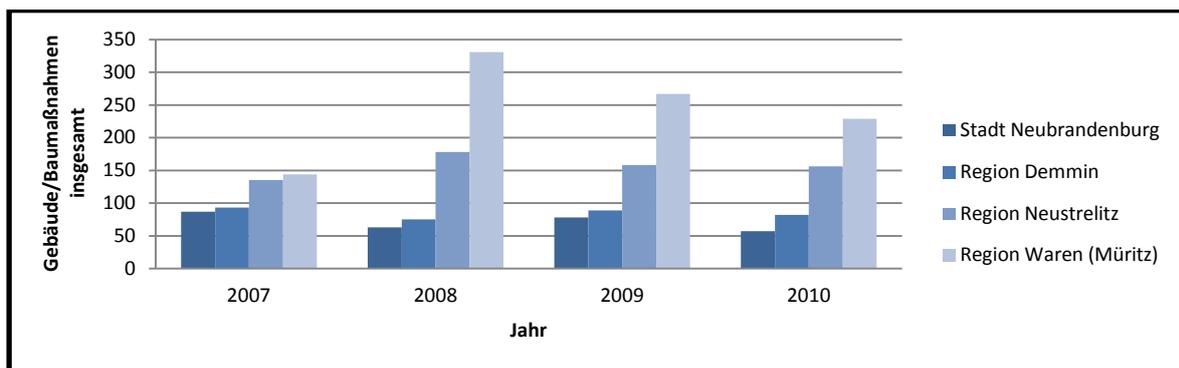
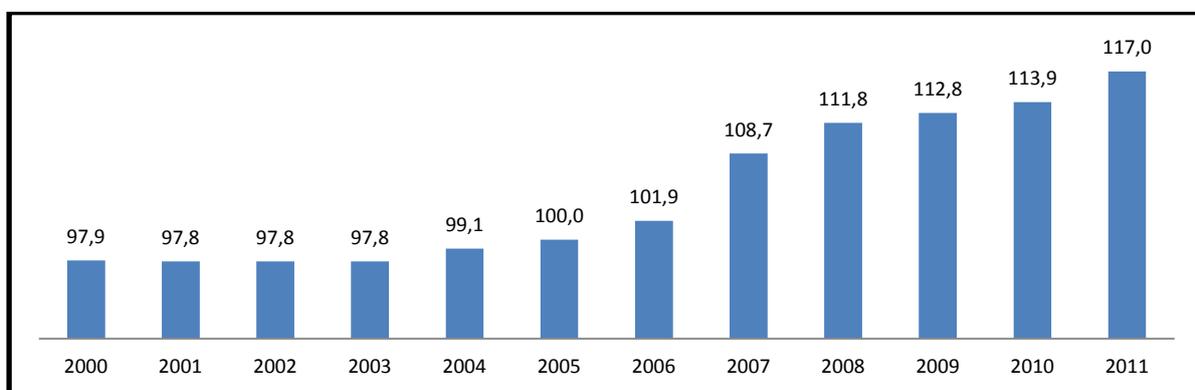


Abbildung 8 Baugenehmigungen im Hochbau (Neu- und Umbau)

4.4.2 Baupreisindex

Die Baupreisindizes geben die Entwicklung der Preise für den Neubau und die Instandhaltung von Bauwerken wieder.



Quelle: Statistisches Bundesamt Deutschland

Abbildung 9 Entwicklung des Baupreisindex von Wohngebäuden

5. Überblick über den Grundstücksverkehr

Ziel ist die Herausgabe und Veröffentlichung einheitlich konzipierter und inhaltlich aufeinander abgestimmter Grundstücksmarktinformationen.

Auf Grund der regional verschiedenen Einflussfaktoren auf dem Immobilienmarkt und der erst kürzlich vollzogenen Kreisgebietsreform wird für den Berichtszeitraum 2011 eine überwiegend regionale Darstellung der Marktdaten als sinnvoll angesehen.

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

5.1 Anzahl der Erwerbsvorgänge

Dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte sind im Jahr 2011

4.058 Vertragsabschlüsse

über Eigentumsübertragungen an bebauten oder unbebauten Grundstücken gegen Entgelt oder über die Begründung von Erbbaurechten zugeleitet worden. Die Zahl der Verträge insgesamt ist somit gegenüber dem Vorjahr um rund 2 % gesunken.

Übersicht Anzahl der Erwerbsvorgänge nach Teilmärkten

Grundstücksteilmarkt	Anzahl (absolut)	Anzahl (%)
Unbebaute Grundstücke	940	23,2
Bebaute Grundstücke (ohne WE/TE)	1.689	41,6
Wohnungs- und Teileigentum	276	6,8
Land- und Forstwirtschaft	883	21,8
Sonstige (inkl. Gemeinbedarf)	270	6,6
Summe	4.058	

Bei dem Grundstücksteilmarkt unbebauter Grundstücke ist im Jahr 2011 ein Zuwachs an Erwerbsvorgängen zu verzeichnen. In allen anderen Teilmärkten ist die Anzahl der Erwerbsvorgänge rückläufig.

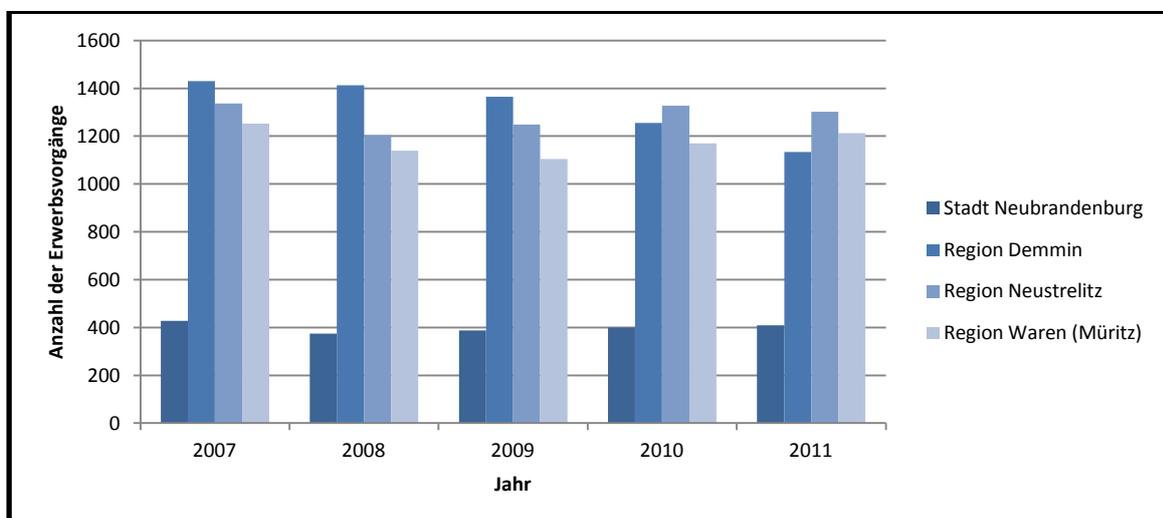


Abbildung 10 Entwicklung der Anzahl der Erwerbsvorgänge in den Regionen

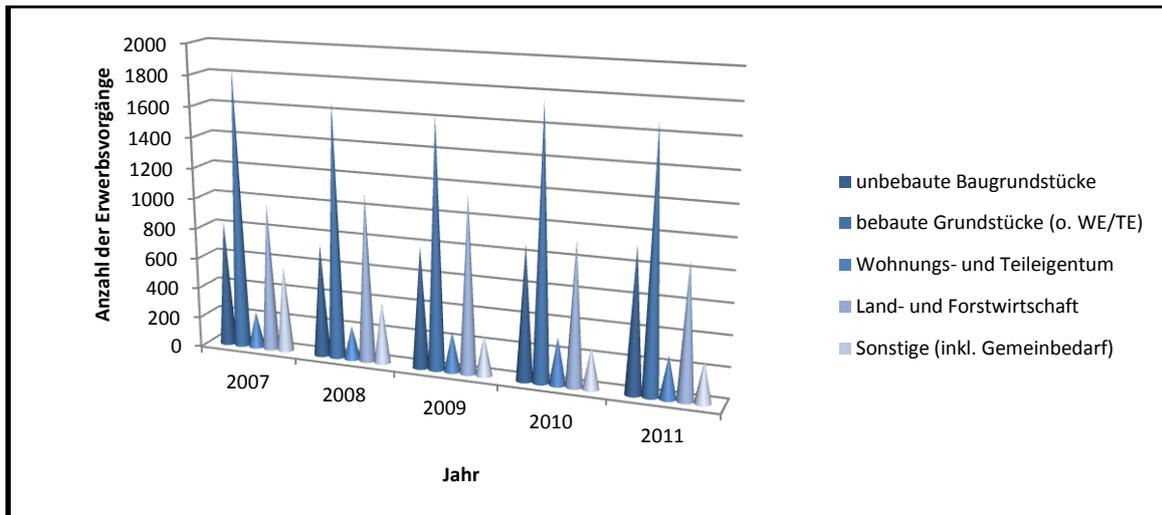


Abbildung 11 Entwicklung der Anzahl der Erwerbsvorgänge auf den Teilmärkten

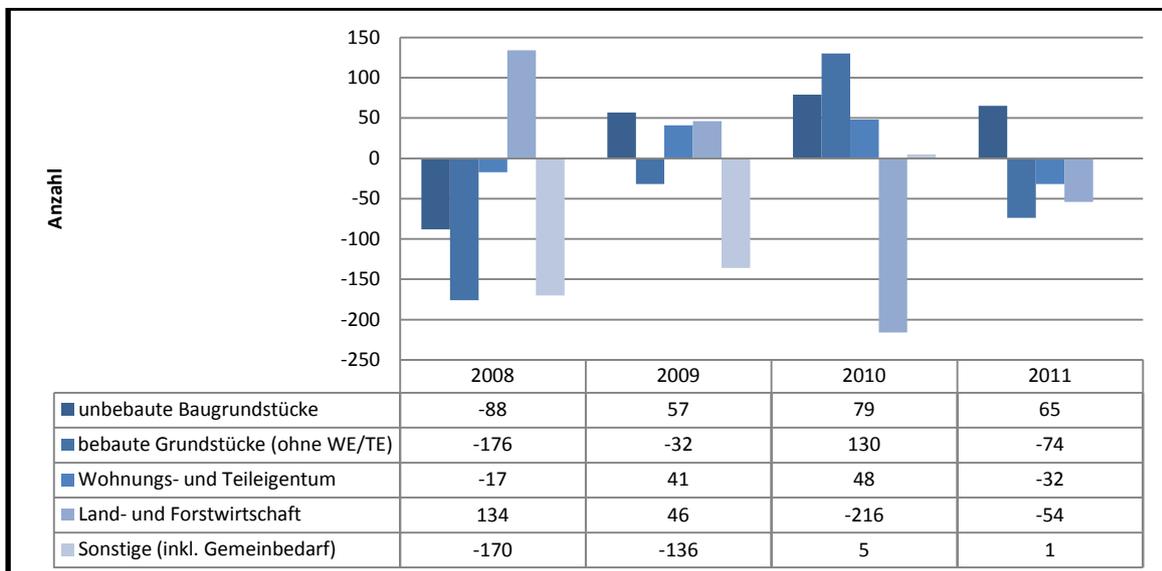


Abbildung 12 Zuwachs/Abgang der Erwerbsvorgänge (absolut) im Vergleich zum Vorjahr

5.2 Flächenumsatz

Im Berichtsjahr sind im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses insgesamt

127.200.449 m² Grundstücksfläche

umgesetzt worden. Das entspricht einem Zuwachs von 22 %. Die Verteilung der Flächen auf die einzelnen Grundstücksteilmärkte geht aus nachfolgender Übersicht hervor.

Grundstücksteilmarkt	Fläche (ha)	Flächenanteil (%)
Unbebaute Grundstücke	210,3	1,6
Bebaute Grundstücke (ohne WE/TE)	821,2	6,5
Wohnungs- und Teileigentum	10,0	0,1
Land- und Forstwirtschaft	11.568,6	90,9
Sonstige (inkl. Gemeinbedarf)	109,9	0,9
Summe	12.720,0	

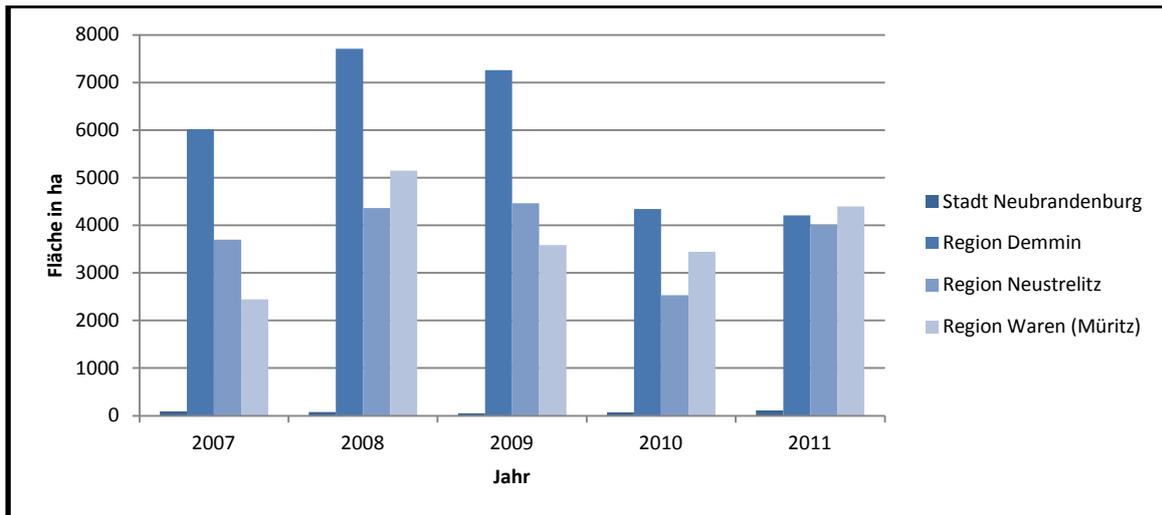


Abbildung 13 Entwicklung der umgesetzten Fläche in den Regionen

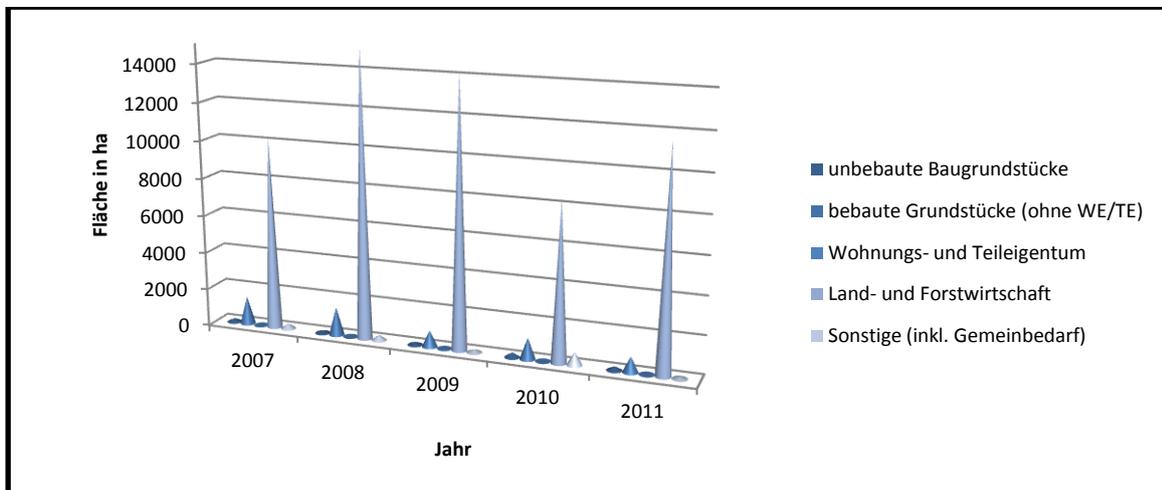


Abbildung 14 Entwicklung der umgesetzten Flächen auf den Teilmärkten

5.3 Geldumsatz

Im Jahr 2011 sind auf dem Grundstücksmarkt im Bereich des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte

rd. **456 Millionen €**

umgesetzt worden. Das sind 165 Mio. € oder 57 % mehr als im Vorjahr. Umsatzstärkste Region ist der Bereich Waren (Müritz). Der Umsatz unterteilt sich folgendermaßen:

Grundstücksteilmarkt	Umsatz (Mio. €)	Anteil (%)
Unbebaute Grundstücke	23,2	5,1
Bebaute Grundstücke (ohne WE/TE)	279,0	61,2
Wohnungs- und Teileigentum	22,9	5,0
Land- und Forstwirtschaft	127,1	27,9
Sonstige (inkl. Gemeinbedarf)	3,9	0,8
Summe	456,1	

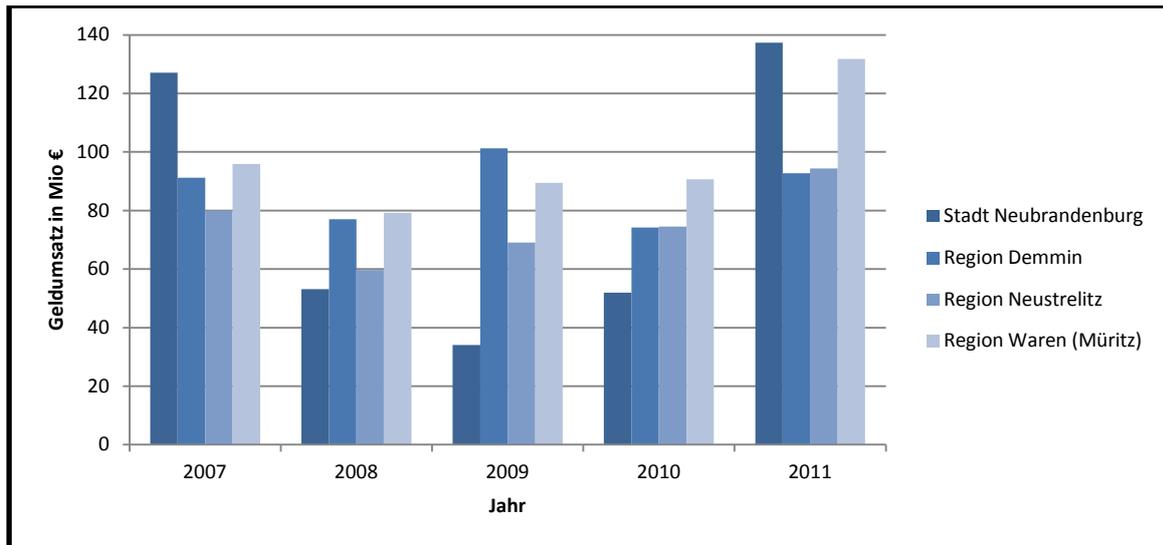


Abbildung 15 Entwicklung des Geldumsatzes in den Regionen

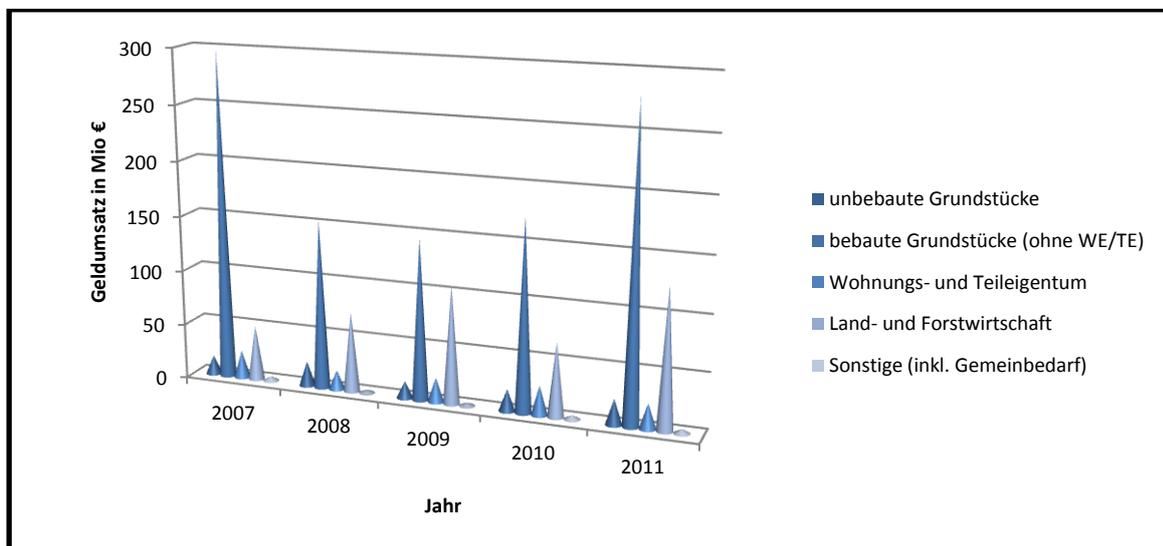


Abbildung 16 Entwicklung des Geldumsatzes auf den Teilmärkten

Aussagen über Preisniveau und Preisentwicklung sind differenziert und detailliert zu betrachten und werden zu den einzelnen Grundstücksteilmärkten in den folgenden Abschnitten dargestellt.

	Region	territoriale Abgrenzung des Immobilienmarktes
Abschnitt A	Neubrandenburg	bisherige kreisfreie Stadt Neubrandenburg
Abschnitt B	Demmin	bisheriger Landkreis Demmin, ohne die Ämter Jarmen-Tutow / Peenetal/Loitz
Abschnitt C	Neustrelitz	bisheriger Landkreis Mecklenburg-Strelitz
Abschnitt D	Waren (Müritz)	bisheriger Landkreis Müritz

Die regionalen Immobilienmarktdaten weisen teilweise erhebliche Preisunterschiede aus. Erste gemeinsame Auswertungen für den Grundstücksmarkt im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte sind im **Abschnitt E** dargestellt.

Abschnitt A

1. Entwicklung auf den Grundstücksteilmärkten in der Stadt Neubrandenburg

1.1 Anzahl der Erwerbsvorgänge

Für das Jahr **2011** lagen **409** Kaufverträge der Erstellung des Marktberichtes zugrunde. In der Stadt Neubrandenburg wurden insgesamt

110,36 ha Grundstücksfläche und
137,27 Mio. € Kaufpreissumme

umgesetzt.

Von den 409 Kaufverträgen des Jahres 2011 konnten 190 Kaufverträge aus dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr in die Auswertung einbezogen werden.

219 Kaufverträge aus dem Jahr 2011 blieben aufgrund von ungewöhnlichen bzw. persönlichen Verhältnissen (Schenkung, Zwangsversteigerungen usw.) unberücksichtigt oder waren wegen fehlender Daten nicht nachvollziehbar bzw. wurden nach Auswertung ausgeschlossen.

Eine Beeinflussung durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse kann angenommen werden, wenn Kaufpreise und andere Daten erheblich von den Kaufpreisen und anderen Daten in vergleichbaren Fällen abweichen. (vgl. § 7 ImmoWertV).

Grundstücksart	Anzahl Verträge	Anteil in %
• unbebaute Grundstücke	134	33
unbebautes baureifes Land	109	
besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft	14	
sonstige Flächen	11	
• Wohnungs- und Teileigentum	130	32
Wohnungseigentum	129	
Teileigentum	1	
• bebaute Grundstücke	137	33
individueller Wohnungsbau ¹	83	
Mehrfamilienhäuser	11	
Geschäfts-, Büro- u. Verwaltungsgebäude	9	
Gewerbeobjekte	17	
Sonstige ²	17	
• Erbbaurechte (bebaut)	8	2
Summe	409	100

¹ individueller Wohnungsbau: freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser; Reihenhäuser; Doppelhaushälften

² Sonstige: Garagen; Wochenend-/Ferienhausgrundstücke; Gartenhäuser; gemischt genutzte Objekte (überwiegend Wohnen); Gebäude, welche nicht den anderen Objektarten zugeordnet werden können (z. B. Kindertagesstätten)

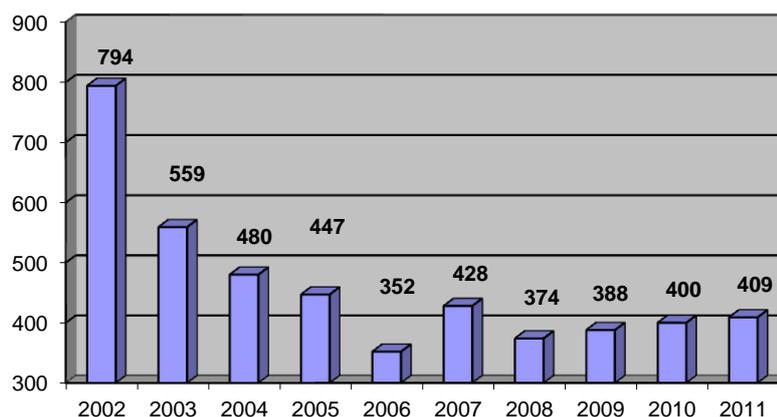


Abbildung 18 Anzahl der Erwerbsvorgänge 2002 bis 2011

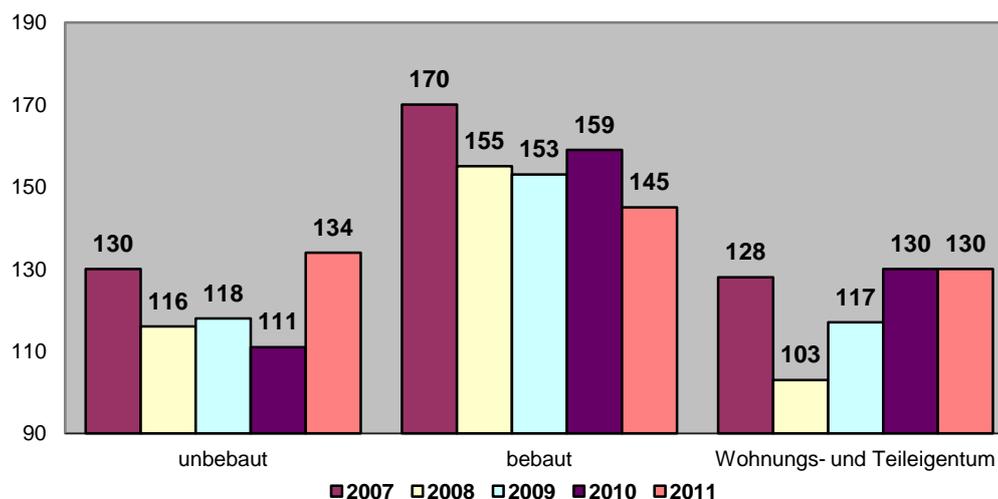


Abbildung 17 Anzahl der Erwerbsvorgänge 2007 bis 2011 nach Teilmärkten

1.2 Flächenumsatz

In der folgenden Tabelle sind die Flächenumsätze des Jahres 2011 verteilt auf die Grundstücksarten dargestellt:

Grundstücksart	Fläche in ha	Anteil in %
• unbebaute Grundstücke	56,095	50,8
unbebautes baureifes Land	14,168	
besondere. Flächen der Land- und Forstwirtschaft	34,582	
sonstige Flächen	7,345	
• Wohnungs- und Teileigentum (nach Miteigentumsanteilen)	1,498	1,4
Wohnungseigentum	1,498	
Teileigentum	-	
• bebaute Grundstücke	51,866	47,0
Individueller Wohnungsbau	4,62	
Mehrfamilienhäuser	1,774	
Geschäfts-, Büro- u. Verwaltungsgebäude	27,594	
Gewerbeobjekte	11,285	
Sonstige	6,593	
• Erbbaurechte (bebaut)	0,901	0,8
Summe	110,36	100

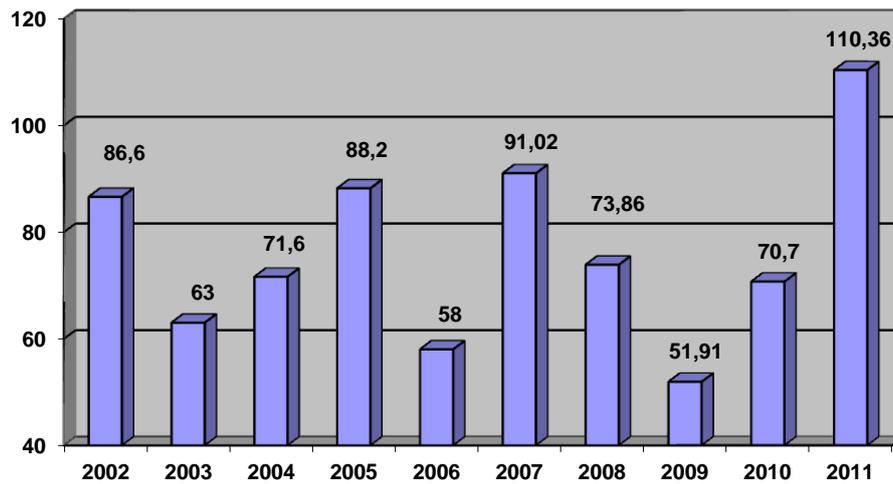


Abbildung 19 Flächenumsatz der Jahre 2002 bis 2011 -gesamt- in ha

Flächenumsatz der letzten fünf Jahre (2007 bis 2011) nach Teilmärkten (Angaben in ha)

Grundstücksart	2007	2008	2009	2010	2011
• unbebautes baureifes Land	11,8	14,42	14,96	8,43	14,17
• Flächen der Land- und Forstwirtschaft	35,2	6,86	10,4	16,94	34,58
• Wohnungs- und Teileigentum (nach Miteigentumsanteilen)	2,45	1,48	1,4	1,55	1,5
• bebaute Grundstücke	39,1	50,08	24,19	42,75	51,86
• Sonstige ¹	4,5	1,89	1,66	1,03	8,25
Summe	93,05	74,73	52,61	70,7	110,36

¹Sonstige: werdendes Bauland; Gemeinbedarfsflächen; Erbbaurechtsgrundstücke

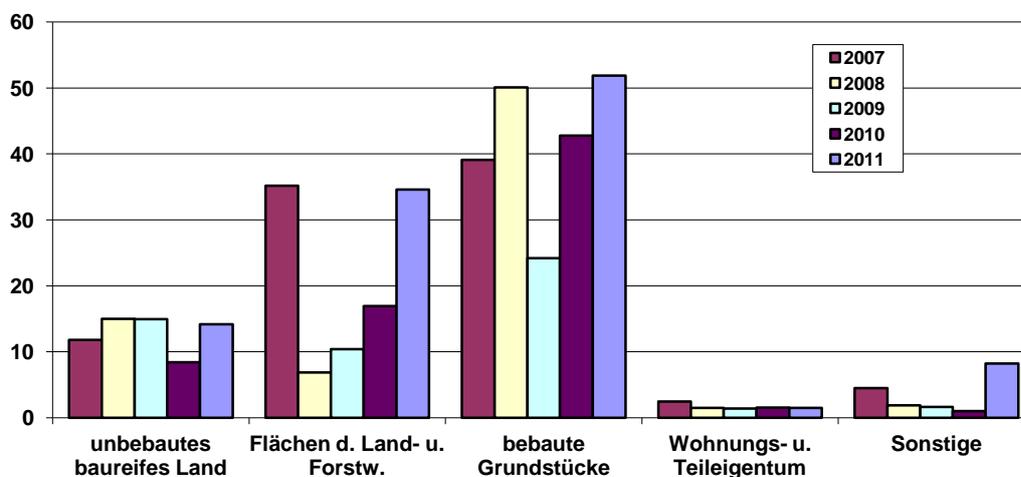


Abbildung 20 Entwicklung der umgesetzten Flächen 2007 bis 2011 in ha

1.3 Geldumsatz

In der folgenden Tabelle sind die Geldumsätze des Jahres 2011 verteilt auf die Grundstücksarten dargestellt:

Grundstücksart	Geldumsatz in Mio €	Anteil in %
• unbebaute Grundstücke	6,137	4,5
unbebautes baureifes Land	5,847	
besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft	0,163	
sonstige Flächen	0,127	
• Wohnungs- und Teileigentum	10,67	7,8
Wohnungseigentum	10,64	
Teileigentum	0,03	
• bebaute Grundstücke	120,15	87,5
Individueller Wohnungsbau	10,507	
Mehrfamilienhäuser	5,492	
Geschäfts-, Büro- u. Verwaltungsgebäude	100,125	
Gewerbeobjekte	2,097	
Sonstige	1,929	
• Erbbaurechte (bebaut)	0,316	0,2
Summe	137,273	100

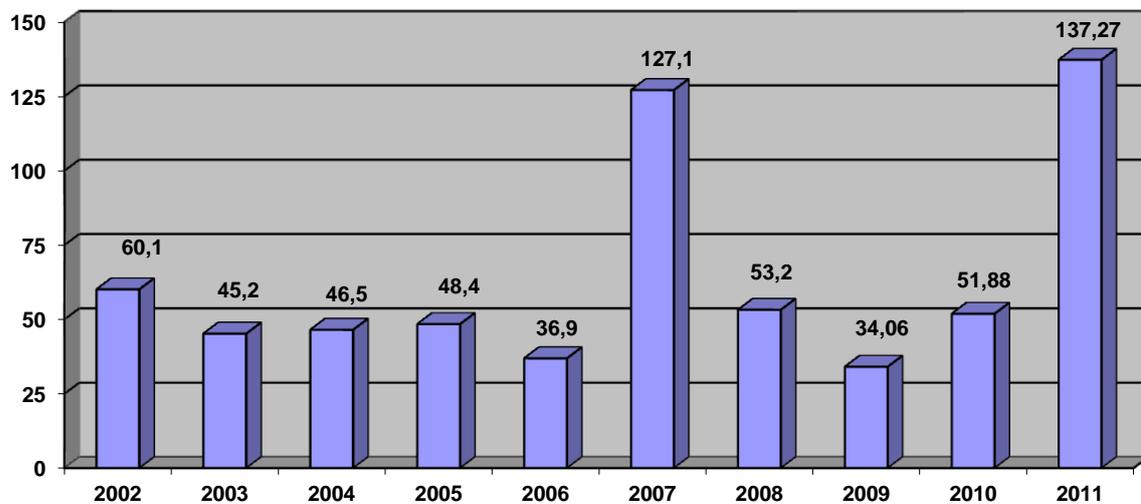


Abbildung 21 Geldumsatz der Jahre 2002 bis 2011 - gesamt- in Mio. €

Geldumsatz der letzten fünf Jahre (2007 bis 2011) nach Teilmärkten (Angaben in Mio. €)

Grundstücksart	2007	2008	2009	2010	2011
• unbebautes baureifes Land	3,5	3,43	3,56	3,68	5,85
• Flächen der Land- und Forstwirtschaft	0,1	0,04	0,04	0,09	0,16
• Wohnungs- und Teileigentum	10,9	7,92	8,11	9,96	10,67
• bebaute Grundstücke	111,90	41,50	21,74	37,59	120,15
• Sonstige ¹	0,70	0,31	0,61	0,56	0,44
Summe	127,10	53,20	34,06	51,88	137,27

¹Sonstige: werdendes Bauland; Gemeinbedarfsflächen; Erbbaurechtsgrundstücke

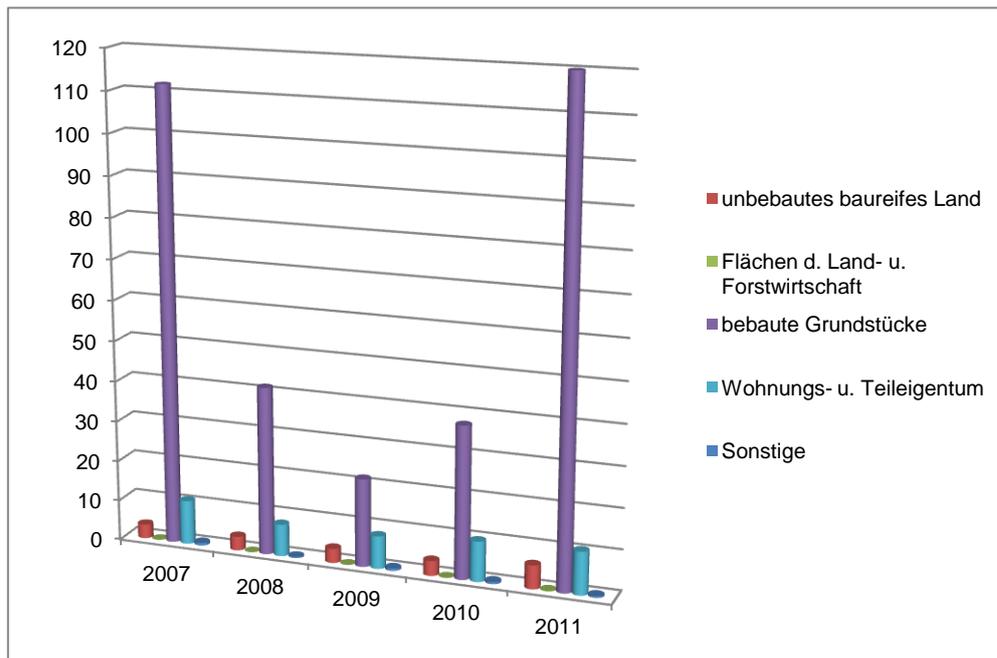


Abbildung 22 Entwicklung des Geldumsatzes 2007 bis 2011 in Mio. €

1.4 Anzahl der Erwerbsvorgänge nach Verkäufer und Erwerber

Verkäufer	Anzahl	Erwerber	Anzahl
natürliche Personen	229	natürliche Personen	350
sonstige juristische Personen	103	sonstige juristische Personen	39
Bund/Land	8	Bund/Land	1
Stadt	46	Stadt	16
Wohnungsgesellschaft	16	Wohnungsgesellschaft	2
Wohnungsgenossenschaft	7	Wohnungsgenossenschaft	1

1.5 Zwangsversteigerungen

In der nachfolgenden Tabelle sind die Zwangsversteigerungen der Jahre 2002 bis 2011, unterteilt nach der Grundstücksart, dargestellt. Die Anzahl der Zwangsversteigerungen ist im Vergleich zum Vorjahr annähernd gleich geblieben.

Grundstücksart	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
unbebaute Grundstücke	2	3	5	1	4	2	2	2	2	1
bebaute Grundstücke	5	13	14	7	17	7	7	7	9	6
Wohnungs- und Teileigentum	4	11	6	5	6	8	12	18	1	4
Summe	11	27	25	13	27	17	21	27	12	11

2. Unbebaute Grundstücke

2.1 Grundstücksumsatz im gewöhnlichen Geschäftsverkehr

Grundstücksart	Anzahl der ausgewerteten Kauffälle	Flächenumsatz in m ²	Geldumsatz in €	Ø Kaufpreis €/m ²
- Ackerland	1	12.866	4.000	0,31
- Grünland	1	2.242	2.242	1,00
- Wald	2	11.517	3.455	0,30
- Unland	2	26.628	6.197	0,39
- Kiesabbau	1	7.170	53.775	7,50
- erschl. beitragsfreies baureifes Land (Wohnen)				
• nur Innenstadt	3	1.444	247.380	174,63
• sonstiges Stadtgebiet	45	36.264	1.916.294	54,42
- erschl. beitragsfreies baureifes Land (Gewerbe)	3	68.023	1.906.133	20,32

Die Anzahl der ausgewerteten Kaufverträge für unbebaute Grundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr im Jahr 2011 ist im Vergleich zum Vorjahr um ca. 23 % gestiegen.

2.2 Erschließungsbeiträge

Aufgrund des § 132 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818) sowie des § 5 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Juni 2004 (GVOBl. M-V S. 205) zuletzt geändert durch Artikel 2 § 1 des Gesetzes vom 14. März 2005 (GVOBl. M-V S. 91) und des § 2 Kommunalabgabengesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KAG M-V) in der Fassung vom 12. April 2005 (GVOBl. M-V S. 146) wurde nach Beschluss durch die Stadtvertretung der Stadt Neubrandenburg am 20.04.2006 die Satzung der Stadt Neubrandenburg über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen (Erschließungsbeitragssatzung) vom 18. Mai 2006 erlassen.

Aufgrund des § 5 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern und der §§ 1, 2 und 8 Kommunalabgabengesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern wurde nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Neubrandenburg am 22. November 2001 die Satzung der Stadt Neubrandenburg über die Erhebung von Beiträgen für den Ausbau von Straßen, Wegen und Plätzen in der Stadt Neubrandenburg (Straßenbaubeitragssatzung) vom 17. Januar 2002 erlassen.

Bei Fragen zum Thema Straßenbeitragsrecht können Sie sich an die Abteilung Geodatenservice, Telefonnummer (0395) 555 2218 wenden.

Bei Fragen zum Thema Kanalbeitragsrecht können Sie sich an die Abteilung Bauverwaltung, Telefonnummer (0395) 555 2240 wenden.

Gewerbeflächen

Erschließungsbeiträge gemäß § 127 Abs. 2 BauGB werden in Abhängigkeit der zulässigen Bebauung und Nutzung der Grundstücke in folgender Höhe erhoben:

17,50 €/m² - 28,00 €/m² Ø 22,00 €/m²

Die genannten Werte beziehen sich auf Gewerbeunternehmen, die als *nicht förderfähig* eingestuft werden (z. B. Autohäuser, Tankstellen, Handelsunternehmen).

Für förderfähige Unternehmen verringern sich die genannten Werte entsprechend der Höhe der Förderung.

Wohnbauflächen

Entsprechend den ausgewerteten Kaufverträgen aus den Vorjahren stellen sich die Erschließungskosten wie folgt dar:

nach §§ 127 (2), 128 und 133 (3) BauGB	20 €/m² - 34 €/m²	Ø 28 €/m²
sonstige Erschließungskosten	13 €/m² - 26 €/m²	Ø 20 €/m²
	Σ 33 €/m² - 60 €/m²	Σ Ø 48 €/m²

3. Bebaute Grundstücke

3.1 Grundstücksumsatz

In der Auswertung befanden sich im Jahr 2011 -137- Erwerbsvorgänge über bebaute Grundstücke (ohne Wohnungs- und Teileigentum). Das waren ca. 10 % weniger als im Jahr 2010.

Ca. 54 % dieser Kaufverträge blieben wegen persönlicher oder ungewöhnlicher Verhältnisse bzw. wegen fehlender Daten unberücksichtigt. 63 Kaufverträge konnten zur Auswertung herangezogen werden.

Art der Bebauung	Anzahl	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in Mio. €
individueller Wohnungsbau	83	4,62	10,51
Mehrfamilienhäuser und Geschosswohnungsbau	11	1,77	5,49
Geschäfts-, Büro-, Verwaltungsgebäude	9	27,59	100,12
Gewerbe- und Industriegebäude	17	11,28	2,10
Sonstige	17	6,59	1,93
Summe	137	51,86	120,15

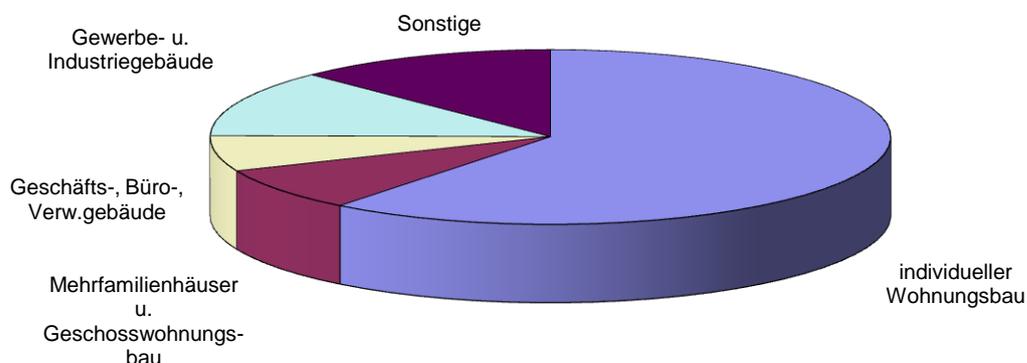


Abbildung 23 Anzahl der Verkäufe nach Art der Bebauung

3.2 Ein- und Zweifamilienwohnhausgrundstücke

Im Jahr 2011 konnten nach der Auswertung der Kaufverträge von 54 Ein- und Zweifamilienhäusern die für die Wertermittlung erforderlichen Daten abgeleitet werden. Der durchschnittliche Kaufpreis aller Ein- und Zweifamilienwohnhausgrundstücke aus Verkäufen des Jahres 2011 beträgt **1.120 €/m²** Wohnfläche.

3.2.1 Freistehende Ein- und Zweifamilienwohnhäuser

Baujahr	Anzahl	Ø Kaufpreis in €	Ø Grundstücks- fläche in m ²	Ø Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche	Ø Wohnfläche in m ²
Neubauten (Baujahr 2008 - 2011)	1	172.000	612	1.430	120
Baujahr 1991 bis 2007	13	192.600 131.000 – 300.000	790 470 – 1.350	1.350 905 – 1685	150 100 – 330
Baujahr 1971 bis 1990	3	115.000 97.000 – 132.000	620 500 – 865	960 810 – 1.060	120 110 – 130
Baujahr 1950 bis 1970	2	129.500 120.000 – 139.000	1.012 680 – 1.345	1.270 1.145 – 1.390	100 100 - 105
Baujahr bis 1949	7	155.000 98.000 – 245.000	760 215 – 1.215	1.150 850 – 1.740	140 95 - 220

3.2.2 Doppelhaushälften

Baujahr	Anzahl	Ø Kaufpreis in €	Ø Grundstücks- fläche in m ²	Ø Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche	Ø Wohnfläche in m ²
Neubauten (Baujahr 2008-2011)	0	-	-	-	-
Baujahr 1991 bis 2007	4	118.000 98.000 – 129.000	450 280 – 600	1.020 700 – 1.285	120 100 - 140
Baujahr 1971 bis 1990	2	106.000 85.000 – 127.000	475 470 – 475	985 905 – 1.060	110 80 - 140
Baujahr 1950 bis 1970	0	-	-	-	-
Baujahr bis 1949	6	88.000 68.400 – 120.000	470 335 - 610	820 670 – 925	105 85 - 130

3.2.3 Reihenhäuser

Baujahr	Anzahl	Ø Kaufpreis in €	Ø Grundstücks- fläche in m ²	Ø Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche	Ø Wohnfläche in m ²
Neubauten (Baujahr 2008 - 2011)	0	-	-	-	-
Baujahr 1991 bis 2007	10	135.000 118.000 – 150.000	250 140 - 390	1.150 1.000 – 1.345	120 100 - 130
Baujahr 1971 bis 1990	3	126.000 115.000 – 138.000	490 385 - 545	1.010 920 – 1.060	125 120 - 130
Baujahr 1950 bis 1970	1	102.000	250	970	105
Baujahr bis 1949	2	82.000 65.000 – 99.000	210	880 765 - 990	95 85 - 100

3.3 Mehrfamilienwohnhausgrundstücke und Geschosswohnungsbauten

Im Jahr 2011 konnten nach Auswertung der Kaufverträge noch von 6 Mehrfamilienhäusern und Geschosswohnungsbauten die für die Wertermittlung erforderlichen Daten abgeleitet werden. Es erfolgte daher eine Verdichtung der Daten aus den letzten fünf Jahren (2007-2011).

3.3.1 Mehrfamilienwohnhäuser

Baujahr	Anzahl	Ø Kaufpreis in €	Ø Grundstücks- fläche in m ²	Ø Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche	Ø Wohnfläche in m ²
Neubauten (Baujahr 2008– 2011)	0	-	-	-	-
Baujahr 1991 bis 2007	2	945.000 930.000 – 960.000	1.365 910 – 1.815	1.460 1.345 – 1.575	650 590 - 715
Baujahr 1971 bis 1990	0	-	-	-	-
Baujahr 1950 bis 1970	3	101.000 57.000 – 180.000	950 460 – 1.465	630 445 - 770	265 240 - 300
Baujahr bis 1949	11	202.000 81.000 – 490.000	670 295 – 1.350	840 485 – 1.455	265 160 - 350

3.3.2 Geschosswohnungsbauten

Baujahr	Anzahl	Ø Kaufpreis in Mio. €	Ø Grundstücks- fläche in m ²	Ø Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche	Ø Wohnfläche in m ²
Neubauten (Baujahr 2008 – 2011)	0	-	-	-	-
Baujahr 1991 bis 2007	0	-	-	-	-
Baujahr 1971 bis 1990	16	1,3 0,40 – 1,80	2.130 710 – 3.710	590 290 - 940	2.660 1.170 – 5.050
Baujahr 1950 bis 1970	3	2,4 0,6 – 4,4	5.600 3.935 – 6.945	580 360 - 920	4.500 1.780 – 7.170
Baujahr bis 1949	0	-	-	-	-

3.4 Gemischt genutzte Grundstücke

Die Anzahl der ausgewerteten Kaufverträge gemischt genutzter Grundstücke des Jahres 2011 ist sehr gering. So konnten nur von 2 Wohn- und Geschäftshäusern mit überwiegend gewerblicher Nutzung die für die Wertermittlung erforderlichen Daten abgeleitet werden. Es erfolgte eine Verdichtung der Daten aus den letzten fünf Jahren (2007-2011). Diese Daten sind statistisch nicht abgesichert und dienen nur der Orientierung.

Baujahr	Anzahl	Ø Kaufpreis in €	Ø Grundstücks- fläche in m ²	Ø Kaufpreis in €/m ² Wohn- /Nutzfläche	Ø Wohn- /Nutzfläche in m ²
Neubauten (Baujahr 2008 – 2011)	1	180.000	1.280	770	230
Baujahr 1991 bis 2007	0	-	-	-	-
Baujahr 1971 bis 1990	0	-	-	-	-
Baujahr 1950 bis 1970	0	-	-	-	-
Baujahr bis 1949	5	325.000 240.000 – 500.000	675 475 – 870	900 600 – 1.065	395 245 - 560

3.5 Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Im Jahr 2011 gab es keine verwertbaren Erwerbsvorgänge, von denen die für die Wertermittlung erforderlichen Daten abgeleitet werden konnten. Daher wird auf die Daten der Jahre 2006 – 2010 zurück gegriffen. Diese Daten sind statistisch nicht abgesichert und dienen nur der Orientierung.

Baujahr	Anzahl	Ø Kaufpreis in Mio. €	Ø Grundstücks- fläche in m ²	Ø Kaufpreis in €/m ² Nutzfläche	Ø Nutzfläche in m ²
Neubauten (Baujahr 2008 – 2011)	0	-	-	-	-
Baujahr 1991 bis 2007	4	1,69 0,310 – 4,50	2.945 545 – 6.150	865 625 – 1.130	2.450 275 – 7.190
Baujahr 1971 bis 1990	0	-	-	-	-
Baujahr 1950 bis 1970	2	0,92 0,725 – 1,115	3.020 1.920 – 4.115	905 660 – 1.150	1.035 970 – 1.100
Baujahr bis 1949	2	0,37 0,300 – 0,435	735 630 - 840	775 660 – 880	435 340 – 525

3.6 Gewerblich genutzte Objekte

Im Jahr 2011 gab es keine verwertbaren Erwerbsvorgänge, von denen die für die Wertermittlung erforderlichen Daten abgeleitet werden konnten. Daher wird auf die Daten der Jahre 2006 – 2010 zurück gegriffen. Diese Daten sind statistisch nicht abgesichert und dienen nur der Orientierung.

Baujahr	Anzahl	Ø Kaufpreis in €	Ø Grundstücksfläche in m ²	Ø Kaufpreis in €/m ² Nutzfläche	Ø Nutzfläche in m ²
Neubauten (Baujahr 2008 – 2011)	0	-	-	-	-
Baujahr 1991 bis 2007	6	230.000 160.000 – 275.000	2.900 1.250 - 3.755	255 155 - 370	980 430 – 1.500
Baujahr 1971 bis 1990	2	540.000 85.000 – 1.000.000	4.750 2.270 – 7.230	170 75 - 265	3.250 900 – 3.800
Baujahr 1950 bis 1970	0	-	-	-	-
Baujahr bis 1949	0	-	-	-	-

4. Wohnungs- und Teileigentum

Im Jahr 2011 wurden insgesamt 130 Kaufverträge für Wohnungs- und Teileigentum erfasst, von denen 63 Kaufverträge wegen fehlender Angaben bzw. wegen ungewöhnlichem Geschäftsverkehr nicht auswertbar waren.

Geldumsatz	10.670.023	Euro
Flächenumsatz	14.978	m ² Grund und Boden (Miteigentumsanteile)
	7.890	m ² Wohn- bzw. Nutzfläche (sofern feststellbar)

Das entspricht einem Rückgang des Grundstücksumsatzes im Jahr 2011 gegenüber dem Jahr 2010 von 3,2 %. Am gesamten Grundstücksmarkt 2011 haben die Kaufverträge für Wohnungs- und Teileigentum einen Anteil von 31,8 %.

Im Jahr 2011 wurden 129 Kaufverträge über Wohnungseigentum und 1 Vertrag über Teileigentum abgeschlossen. In 2011 wurde 1 Wohnungserbbaurecht weiter veräußert.

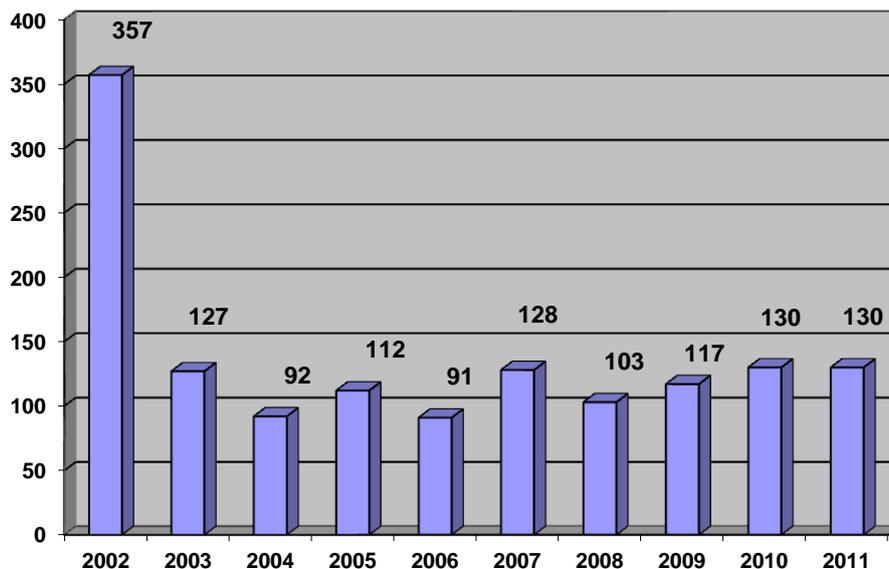
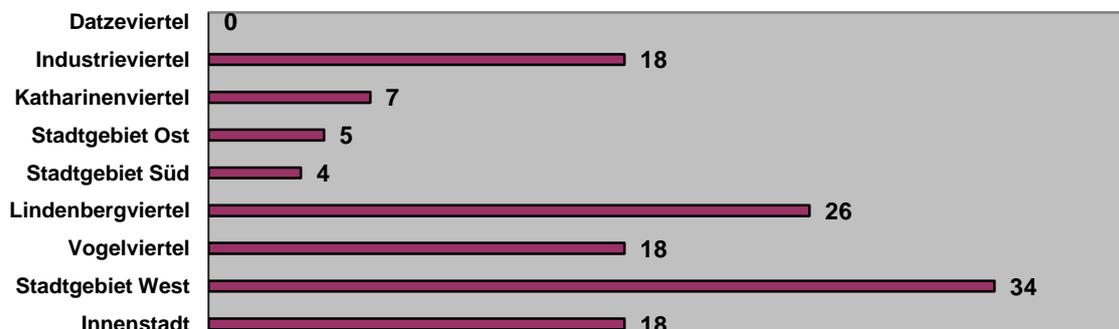


Abbildung 24 Anzahl der Kaufverträge der Jahre 2002 bis 2011

Die gezahlten Preise pro m² - Wohnfläche für Wohnungseigentum liegen in der Stadt Neubrandenburg je nach Lage, Sanierungszustand und Veräußerer bei

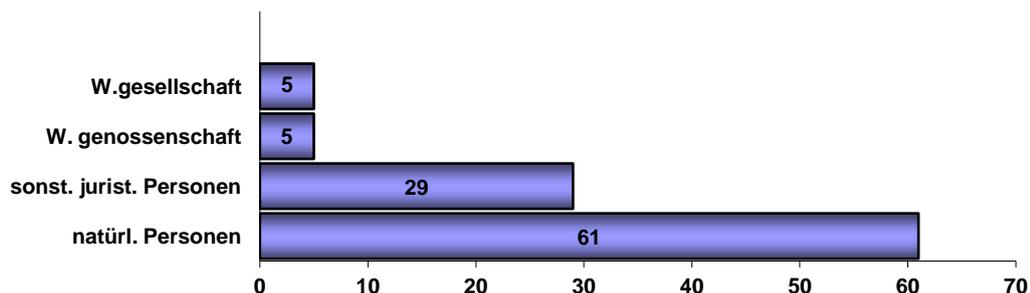
- sanierten Objekten **380 €/m² - 1.290 €/m²**
- Objekte mit Baujahr nach 1990 (ohne Erstverkäufe) **820 €/m² - 1.535 €/m².**

Die Anzahl der Erwerbsvorgänge teilen sich wie folgt auf die einzelnen Stadtgebiete auf:



Darstellung der Marktteilnehmer

Veräußerer	Anzahl Verkäufe	Anteil in %
natürliche Personen	79	61
sonst. juristische Personen	38	29
Wohnungsgenossenschaft	7	5
Wohnungsgesellschaft	6	5



Die **Klassifizierung der Wohnungsgrößen und Bauklassen** in den nachfolgenden Tabellen der Verkäufe für Wohnungseigentum 2011 erfolgte in Anlehnung an den Mietspiegel der Stadt Neubrandenburg, um die Vergleichbarkeit für diesen Grundstücksmarkt zu ermöglichen.

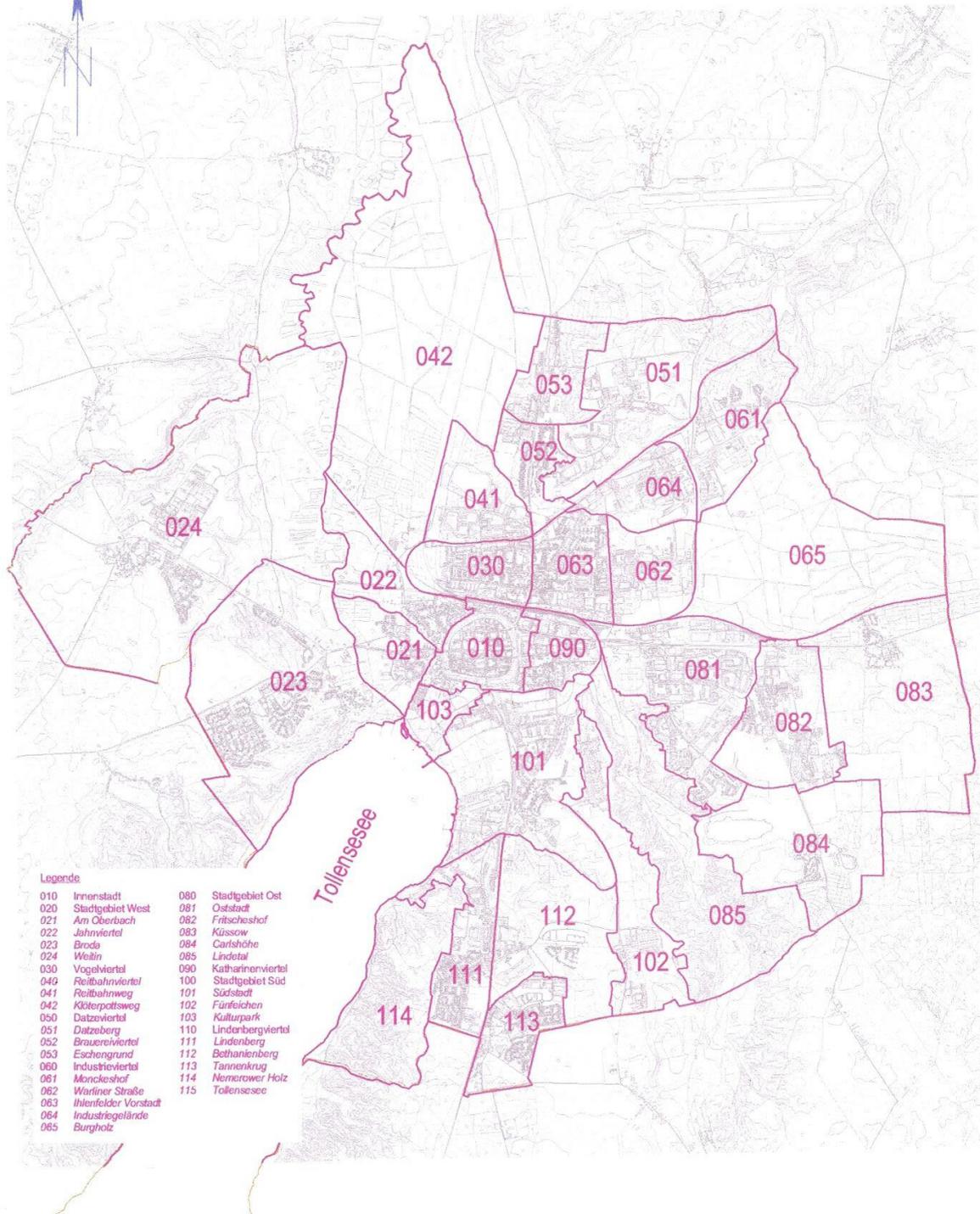
Zur besseren Übersicht wurden die Schlüssel-Nummern der Stadtgebietsteile und die Bodenrichtwerte angegeben.

Schlüssel-Nr. ¹⁾	Stadtgebiet ¹⁾	Stadtgebietsteil ¹⁾	Bemerkungen
010	Innenstadt		⇒ Sanierungsgebiet
020	Stadtgebiet West		
021		Am Oberbach	⇒ See- und Citynähe
022		Jahnviertel	⇒ Citynähe
023		Broda	⇒ B-Plangebiete
024		Weitin	⇒ Stadtrandlage
030	Vogelviertel		⇒ Citynähe
040	Reitbahnviertel		
041		Reitbahnweg	
042		Klöterpottsweg	
050	Datzeviertel		
051		Datzeberg	
052		Brauereiviertel	
053		Eschengrund	
060	Industrieviertel		
061		Monckeshof	⇒ Stadtrandlage
062		Warliner Straße	
063		Ihlenfelder Vorstadt	
064		Industriegelände	
065		Burgholz	
080	Stadtgebiet Ost		
081		Oststadt	
082		Fritscheshof	
083		Küssow	⇒ Stadtrandlage; B-Plangebiete
084		Carlshöhe	⇒ Stadtrandlage; B-Plangebiet
085		Lindetal	
090	Katharinenviertel		⇒ Citynähe
100	Stadtgebiet Süd		
101		Südstadt	
102		Fünfeichen	
103		Kulturpark	
110	Lindenbergviertel		
111		Lindenberg	⇒ Lindenberg-Süd, sehr gute Infrastruktur
112		Bethanienberg	⇒ B-Plangebiete
113		Tannenkrug	⇒ Stadtrandlage; B-Plangebiete
114		Nemerower Holz	
115		Tollensesee	

¹⁾ Quelle: Stadtverwaltung Neubrandenburg: Neubrandenburg in Zahlen, Sonderinformation 2/2010



Kommunale Gebietsgliederung Neubrandenburg



Kartenrundlagen: Stadtkarten - Städtisches Immobilienmanagement Liegenschaften/Geodatenservice; Luftbilder - 1998, 2004 GTA Neubrandenburg, 2006 GeoContent Maodebura. Bei Grenzdarstellung: Der Grenzverlauf stellt nicht den amtlichen Nachweis des Liegenschaftskatasters dar, der durch die zuständige Katasterbehörde geführt wird. Stand Kataster: 07.01.2010

Einstufung der Standardklassen:

Gehoben (3): Balkon / Loggia / Terrasse; Keller; Bodenraum; Abstellraum in der Wohnung; Tiefgarage / Garage / Stellplatz; Bad und Küche außen liegend; Bad mit Dusche und Wanne; großzügige Grundrisse; Wohnung über 2 Etagen; Fahrstuhl

Mittel (2): Balkon / Loggia; Keller; Stellplatz; Küche außen liegend; Bad innen liegend; Durchgangszimmer

Einfach (1): alle Wohnungen, die die Kriterien von Standard mittel (2) nicht erfüllen; kein Balkon / Terrasse / Loggia; kein Stellplatz; Küche und Bad innen liegend; Durchgangszimmer; kleine Räume; ungünstig geschnittene Grundrisse

Verkäufe für Wohnungseigentum 2011 in €/m² Wohnfläche

Bauklasse bis 1949		Bodenrichtwert €/m ²				Kaufverträge Anzahl gesamt
Wohnungsgröße	Standard	48	55	60	70	
< 40 m ²	-	-	-	-	-	11
40 m ² - 70 m ²	2	-	(063) (090) 560,- ; 660,- (1) (1)	(030) 780,- (3)	-	
> 70 m ² - 100 m ²	2	(022) 990,- (1)	(063) 500,- (1)	(030) 880,- (3)	(022) 1.290,- (1)	

Bauklassen und Wohnungsgrößen nach dem Mietspiegel der Stadt Neubrandenburg

(030) = Stadtgebietsteilschlüssel

(2) = Anzahl der Kauffälle

Verkäufe für Wohnungseigentum 2011 in €/m² Wohnfläche

Bauklasse 1950 - 1970		Bodenrichtwert €/m ²					Kauf- verträge Anzahl gesamt
Wohnungsgröße	Standard	46	55	Sanierungsgebiet (010)			
				125	160	170	
< 40 m ²	-	-	-	-	-	-	16
40 m ² - 70 m ²	2	(063) (030) 580,- ; 550,- (1) (3)	(111) 580,- (2)	1.040,- (2)	780,- (1)	1.200,- (3)	
>70 m ² -100 m ²	2	-	(063) 540,- (1)	-	-	910,- (2)	
> 100 m ²	2	(030) 580,- (1)	-	-	-	-	

Bauklassen und Wohnungsgrößen nach dem Mietspiegel der Stadt Neubrandenburg

(030) = Stadtgebietsteilschlüssel

(2) = Anzahl der Kauffälle

Verkäufe für Wohnungseigentum 2011 in €/m² Wohnfläche

Bauklasse 1971 bis 1990		Bodenrichtwert €/m ²				Kauf- verträge Anzahl gesamt
Wohnungsgröße	Standard	44	55	70	Sanierungsgebiet (010)	
					165	
< 40 m ²	-	-	-	-	-	6
40 m ² - 70 m ²	1	(081) 410,- (2)	-	-	-	
	2	-	(021) 520,- (1)	(022) 640,- (1)	910,- (1)	
>70 m ² -100 m ²	2	-	(021) 780,- (1)	-	-	

Bauklassen und Wohnungsgrößen nach dem Mietspiegel der Stadt Neubrandenburg

(021) = Stadtgebietsteilschlüssel

(2) = Anzahl der Kauffälle

Verkäufe für Wohnungseigentum 2011 in €/m² Wohnfläche

Bauklasse 3. Oktober 1990 - 2007		Bodenrichtwert €/m ²									Kauf- verträge Anzahl gesamt
Wohnungs- größe	Stan- dard	44	48	55	60	65	70	90	95	Sanie- rungs- gebiet (010) 160	
< 40 m ²	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	33
40 m ² - 70 m ²	2	(023) 820,- (1)	(113) 920,- (3)	-	(030) 620,- (1) (023) 865,- (1)	-	(022) 940,- (1)	(111) 720,- (5)	(101) 950,- (1)	1.360,- (1)	
		> 70 m ² - 100 m ²	2	(024) 1.140,- (2)	(113) 1.040,- (2)	(023) 1.080,- (3) (113) 1.050,- (2)	(023) 890,- (2)	-	-	(111) 1.030,- (1)	
3	(024) 1.380,- (1)			-	(113) 1.150,- (1)	-	-	(090) 1.400,- (1)	-	-	
> 100 m ²	2	-	-	(113) 915,- (1)	-	-	-	(111) 910,- (1)	-	-	
		3	-	-	-	-	(112) 990,- (1)	(022) 900,- (1)	-	-	

Bauklassen und Wohnungsgrößen nach dem Mietspiegel der Stadt Neubrandenburg

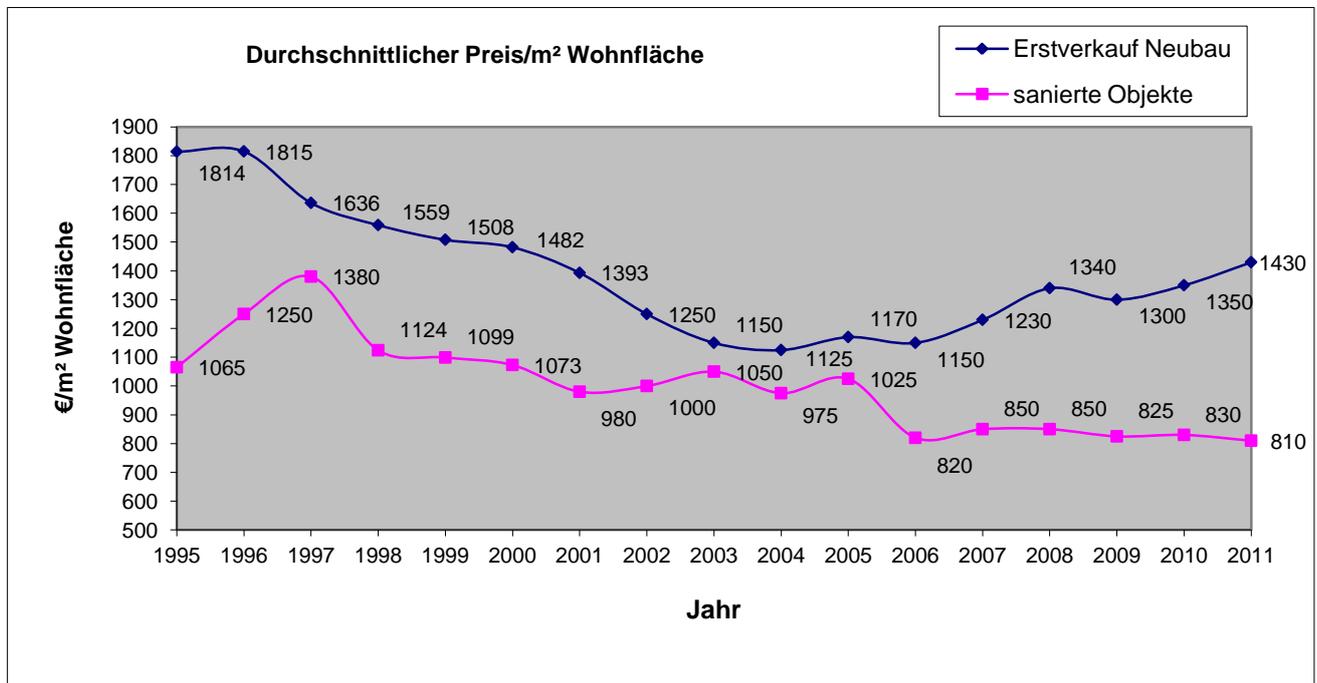
(083) = Stadtgebietsteilschlüssel

(2) = Anzahl der Kauffälle

Verkäufe für Wohnungseigentum 2011 in €/m² Wohnfläche

Bauklasse ab 2008 Neubau / Erstverkäufe		Bodenrichtwert €/m ²					Sanierungsgebiet (010) A230/E180	Kauf- verträge Anzahl gesamt
Wohnungsgröße	Standard	44	48	55	100			
< 40 m ²	-	-	-	-	-	-	19	
40 m ² - 70 m ²	-	-	-	-	-	-		
>70 m ² - 100 m ²	2	(023) 1.430,- (1)	-	-	(010) 1.390,- (1)	-		
	3	-	(022) 1.620,- (4)	(063) (111) 1.470,- ; 1.860,- (8) (1)	(010) 1.730,- (1)	-		
> 100 m ²	2	-	-	-	-	1.535,- (1)		
	3	-	(022) 1.410,- (1)	(063) 1.520,- (1)	-	-		

Bauklassen und Wohnungsgrößen nach dem Mietspiegel der Stadt Neubrandenburg
 (030) = Stadtgebietsteilschlüssel
 (2) = Anzahl der Kauffälle

Abbildung 25 Preisentwicklung bei Eigentumswohnungen in €/m²

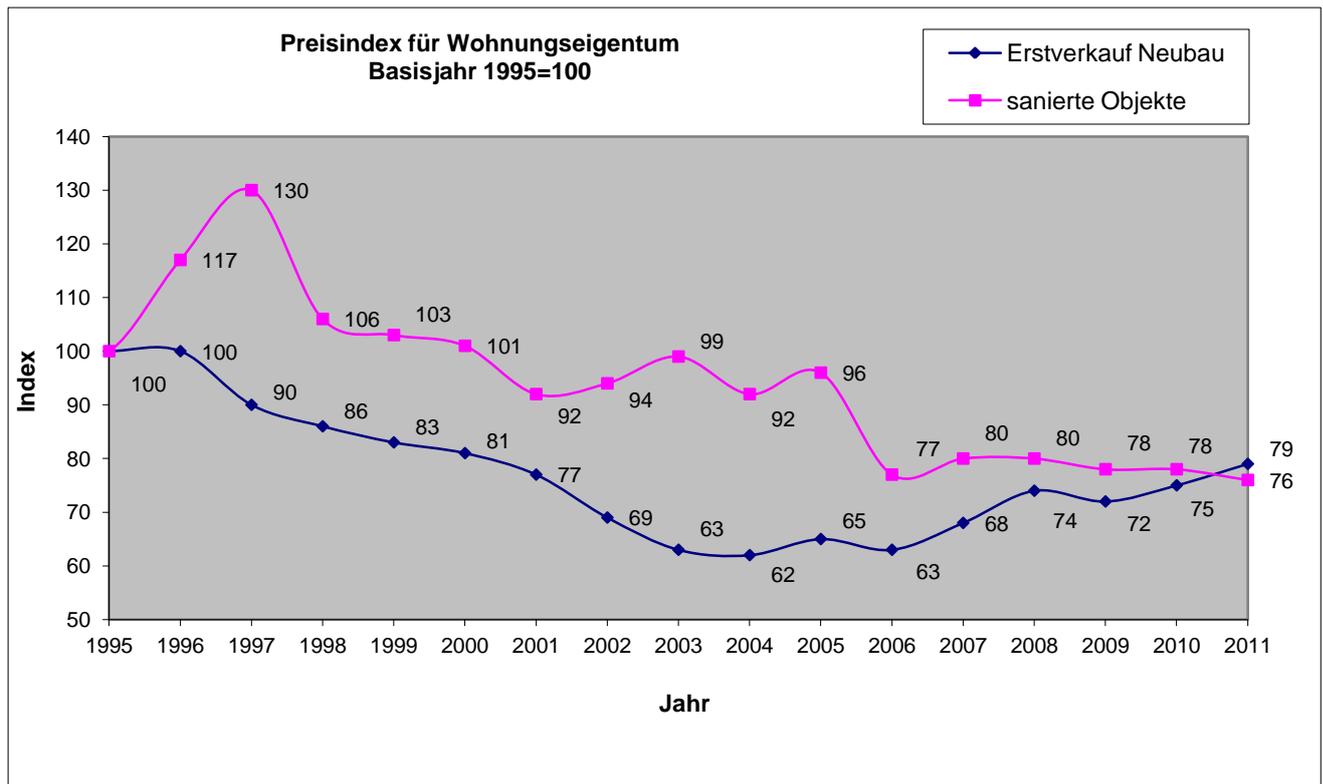
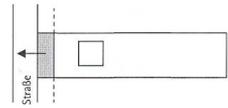
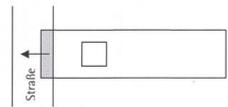
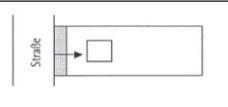
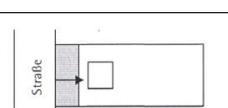
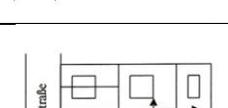


Abbildung 26 Preisindex für Eigentumswohnungen in der Stadt Neubrandenburg

Der Preis für Neubauten (Erstverkäufe) im Jahr 2011 ist gegenüber 2010 deutlich angestiegen. Bei den sanierten Objekten ist der Durchschnittspreis im Vergleich zu 2010 fast gleich geblieben.

5. Arrondierungsflächen der Jahre 2007 - 2011

Art der unselbständigen Teilfläche	Anzahl	Durchschnittspreis bzw. Preisspanne in % des Baulandwertes	Beispiel
1. Arrondierung zu bebauten Grundstücken baurechtlich notwendige Flächen bzw. Flächen zur baulichen Erweiterung	33	50 % 5 % - 125 %	
Seitlich gelegene Flächen bzw. andere als Stellplatz geeignete Flächen	32	30 % 1 % - 110 %	
Garten- und Hinterland in Innenbereichslagen (z. B. Hausgarten)	39	30 % 10 % - 105 %	
Garten- und Hinterland aus land- und forstwirtschaftlichen Flächen	15	10 % 8 % - 26 %	
2. Arrondierung zu unbebauten Grundstücken unmaßgebliche Teilfläche bzw. andere nicht als Stellplatz geeignete Flächen bei ausreichender Vorfläche	4	95 % 75 % - 100 %	

Art der unselbständigen Teilfläche	Anzahl	Durchschnittspreis bzw. Preisspanne in % des Baulandwertes	Beispiel
3. Freihändiger Erwerb von Verkehrsflächen Ankauf von Flächen, die zur Verbreiterung einer bestehenden Straße benötigt werden	15	100 % 12 % - 180 %	
Nachträglicher Erwerb einer bereits als Straße genutzten Fläche	18	50 % 1 % - 215 %	
4. Rückübertragung von Verkehrsflächen unmaßgebliche Teilflächen bei bereits ausreichendem Vorgarten	22	25 % 2 % - 125 %	
größere Teilflächen als Vorgarten bei bisher minimalem Vorgarten	3	70 % 28 % - 155 %	
5. Private Erschließungsflächen Flächen, durch die eine Erschließung (bzw. bessere Erschließung) geschaffen wird	6	50 % 15 % - 110 %	

6. Erforderliche Daten der Wertermittlung

Nach § 193 Abs. 5 und § 196 Baugesetzbuch hat der Gutachterausschuss die erforderlichen Daten für die Wertermittlung zu ermitteln.

Die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) konkretisiert diese Aufgabe im Abschnitt 2 in den §§ 9 bis 14 wie folgt:

„§ 9 - Grundlagen der Ermittlung – (1) Bodenrichtwerte (§ 10) und sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten sind insbesondere aus der Kaufpreissammlung (§ 193 (5) Satz 1 des Baugesetzbuchs) auf der Grundlage einer ausreichenden Zahl geeigneter Kaufpreise unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse zu ermitteln. Zu den sonstigen erforderlichen Daten gehören insbesondere Indexreihen (§ 11), Umrechnungskoeffizienten (§ 12), Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke (§ 13), sowie Marktanpassungsfaktoren und Liegenschaftszinssätze (§ 14).“

Während die „Übersicht über den Grundstücksmarkt“ eine allgemein gehaltene Darstellung der Preislandschaft verkörpert, sollen die „erforderlichen Daten“ der Wertermittlung selbst dienen. Dabei ist besonders hervorzuheben, dass nur eine sachkundige Anwendung der Daten marktkonforme Wertermittlungsergebnisse gewährleistet.

Im Folgenden wurde versucht, aus den auswertbaren Kauffällen Liegenschaftszinssätze, Sachwert-Marktanpassungsfaktoren und Vergleichsfaktoren abzuleiten.

Mit den Sachwert-Marktanpassungsfaktoren und Liegenschaftszinssätzen sollen die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst werden.

Die Ableitung der Sachwert-Marktanpassungsfaktoren erfolgte entsprechend der Empfehlung des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung für die Übergangsphase wie bisher auf Basis der NHK 2000 mit der Abschreibung nach Ross.

Für die Objekte, in denen im Jahr 2011 nur eine geringe Anzahl von Kaufverträgen ausgewertet werden konnten, erfolgte eine Verdichtung der Daten aus den letzten fünf Jahren (2007 – 2011).

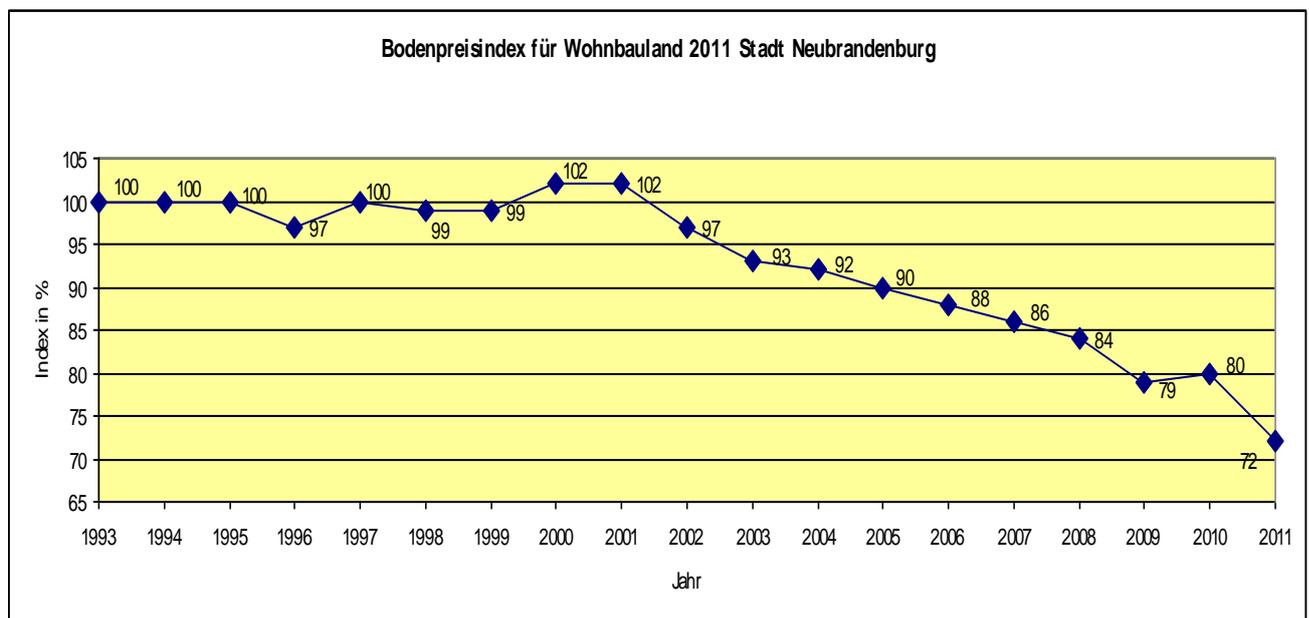
6.1 Bodenpreisindex für Wohnbauland

6.1.1 Bodenpreisindex für Wohnbauland – Stadtgebiet

Nach der Rückbewertung der Kauffälle aus dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr wurde die folgende Indexreihe für Wohnbauland ermittelt.

Die Indexreihe bezieht sich auf das Basisjahr 1995 = 100 und die einzelnen Indexzahlen auf den 31.12. des jeweils angegebenen Jahres.

Jahr	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Index in %	100	100	100	97	100	99	99	102	102	97	93	92	90	88	86	84	79	80	72

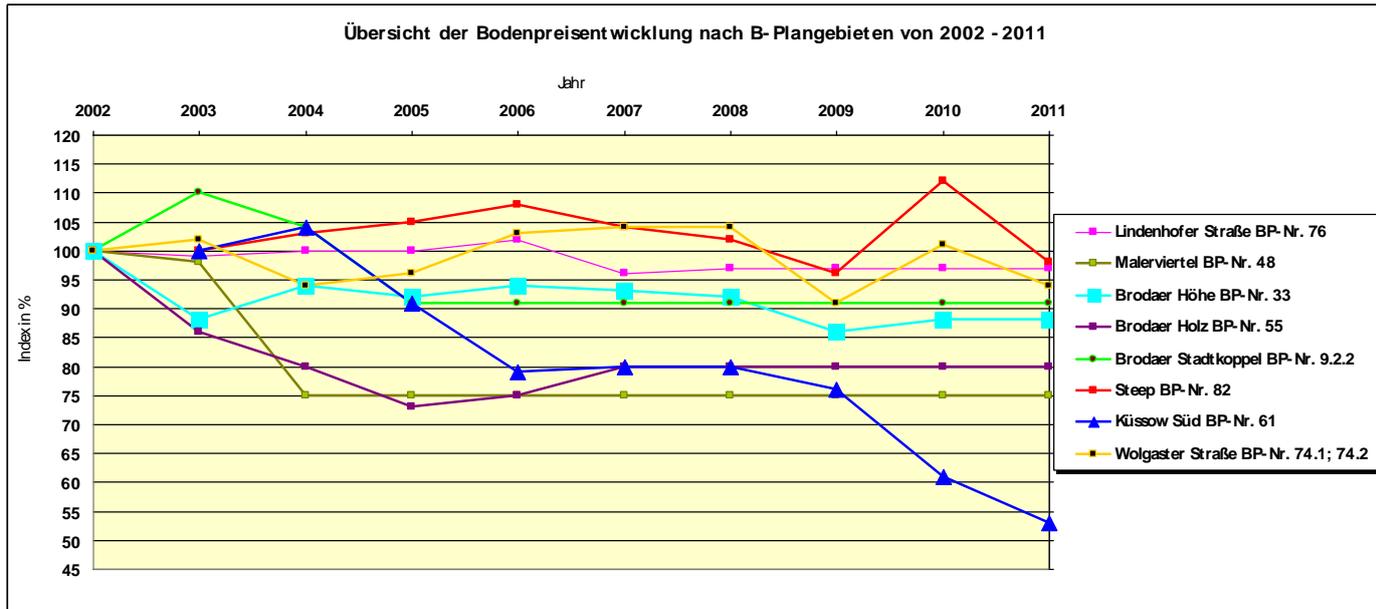


Die absteigende Tendenz von – 9 % zum Vorjahr ist überwiegend aus Verkäufen in Stadtrandlagen (B-Plangebiete) abgeleitet. siehe auch Tabelle 6.1.2

6.1.2 Bodenpreisindex (BPI) für Wohnbauland nach B-Plangebieten getrennt dargestellt

Gebiet	B-Plan Nr.	Index									
		<u>Basisjahr</u> 2002 = 100	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Lindenhofer Straße	76	<u>100</u>	99	100	100	102	96	97	97	97	97
Malerviertel	48	<u>100</u>	98	75	75	75	75	75	75	75	75
Brodaer Höhe	33	<u>100</u>	88	94	92	94	93	92	86	88	88
Brodaer Holz	55	<u>100</u>	86	80	73	75	80	80	80	80	80
Brodaer Stadtkoppel	9.2.2	<u>100</u>	110	104	91	91	91	91	91	91	91
Steep	82	-	<u>100</u>	103	105	108	104	102	96	112	98
Küssow – Süd	61	-	<u>100</u>	104	91	79	80	80	76	61	53
Wolgaster Straße „N“ *	74.2; 74.1	<u>100</u>	102	94	96	103	104	104	91	101	94

* „N“- stadtentwicklungsbeeinflusster Endwert (Neuordnungswert), Kauffälle zur tatsächlichen Neuordnung gem. § 153 (4) und § 169 (8)



6.2 Sachwert-Marktanpassungsfaktoren

Rechtsgrundlagen: § 193 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB)
 § 14 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
 § 10 Abs. 4 Satz 2 Gutachterausschusslandesverordnung (GutALVO)

Die Sachwertfaktoren wurden nach folgender Formel ermittelt:

$$k = \emptyset \frac{KP - boG}{\text{vorl. SW}} \quad 1)$$

KP = Kaufpreis des Grundstückes
 boG = besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
 vorl. SW = vorläufiger Sachwert = GS+BW-boG
 GS = Wert der baulichen Anlagen
 BW = Bodenwert

Angewendetes Bewertungsmodell für die Ermittlung der vorläufigen Sachwerte:

Objekte mit mittlerer Wohnlage Normalherstellungskosten 2000	„Sprengnetter“ ²⁾ Band II, Abschnitt (3.01.1.) mit Baualtersklassen
Baunebenkosten Alterswertminderung	„Sprengnetter“ ²⁾ Band II, Abschnitt (3.01.2.) nach Ross (vgl. „Sprengnetter“ ²⁾ Band II, Abschnitt (3.02.1.))
Ermittlung des Bruttorauminhaltes	DIN 277 (Ausgabe Juni 1987)
Regionalfaktor	1,0 (siehe „Sprengnetter“ ²⁾ Band V, Teil 7, Kapitel 2).

¹⁾ Quelle: Wertermittlungsforum Aktuell, Ausgabe 3/96

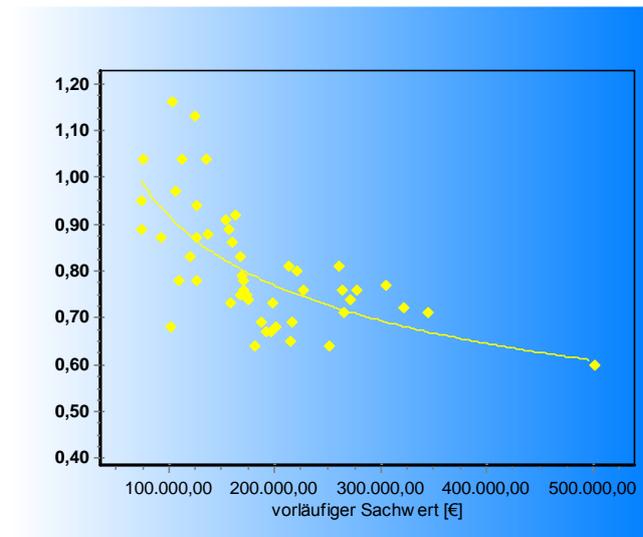
²⁾ Sprengnetter, H.-O.: Grundstücksbewertung, Loseblattsammlung, Stand 2011

6.2.1 Ein- und Zweifamilienwohnhäuser 2011

• Ein- und Zweifamilienwohnhäuser 2011 gesamt

Bei der Ableitung verwendete Funktion: $k = a \times vSW^b$ mit: k = Sachwert-Marktanpassungsfaktor
 vSW = vorläufiger Sachwert in Mio. €
 a, b = Konstanten

Bezeichnung	Anzahl Datensätze	a	b	Korrel.
EFH/ZFH 2011 gesamt	50	0,51195	-0,25296	0,65270

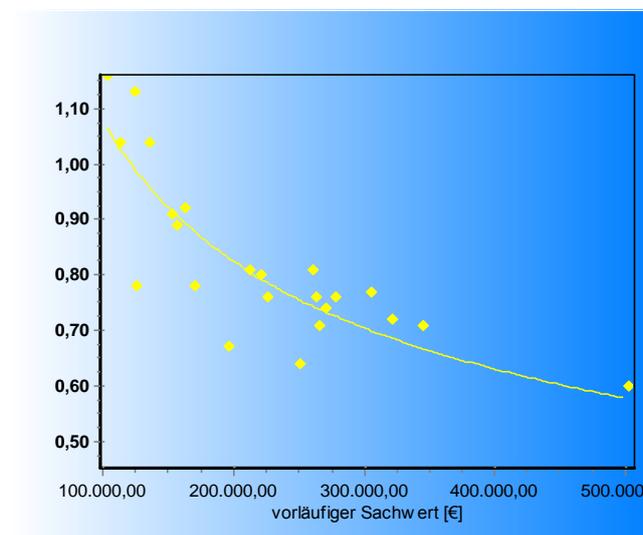


vorl. SW [€]	Sachwertfaktor BRW Ø 55,00 €
80.000,00	0,9698
130.000,00	0,8578
180.000,00	0,7900
230.000,00	0,7425
280.000,00	0,7064
330.000,00	0,6777
380.000,00	0,6539
430.000,00	0,6338
480.000,00	0,6164
530.000,00	0,6011

• Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser 2011

Bei der Ableitung verwendete Funktion: $k = a \times vSW^b$ mit: k = Sachwert-Marktanpassungsfaktor
 vSW = vorläufiger Sachwert in Mio. €
 a, b = Konstanten

Bezeichnung	Anzahl Datensätze	a	b	Korrel.
EFH/ZFH 2011	23	0,44245	-0,38647	0,84216

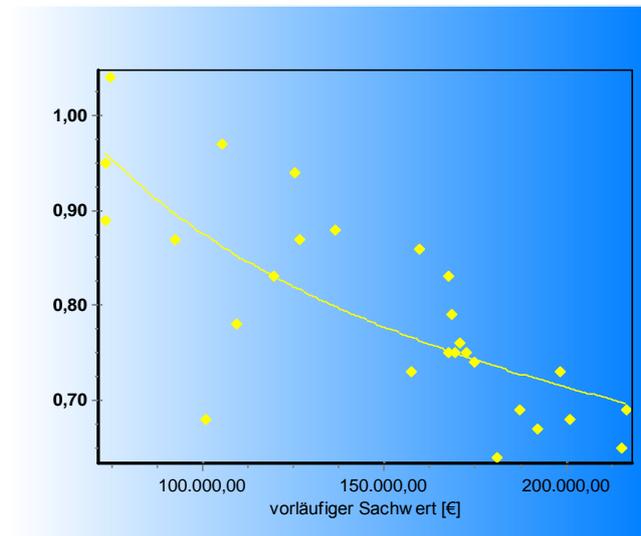


vorl. SW [€]	Sachwertfaktor BRW Ø 55,00 €
110.000,00	1,0383
150.000,00	0,9210
190.000,00	0,8406
230.000,00	0,7808
270.000,00	0,7339
310.000,00	0,6957
350.000,00	0,6639
390.000,00	0,6367
430.000,00	0,6131
470.000,00	0,5924

• Doppelhaushälften und Reihenhäuser 2011

Bei der Ableitung verwendete Funktion: $k = a \times vSW^b$ mit: k = Sachwert-Marktanpassungsfaktor
 vSW = vorläufiger Sachwert in Mio. €
 a, b = Konstanten

Bezeichnung	Anzahl Datensätze	a	b	Korrel.
DHH/RH 2011	27	0,44393	-0,29535	0,75789



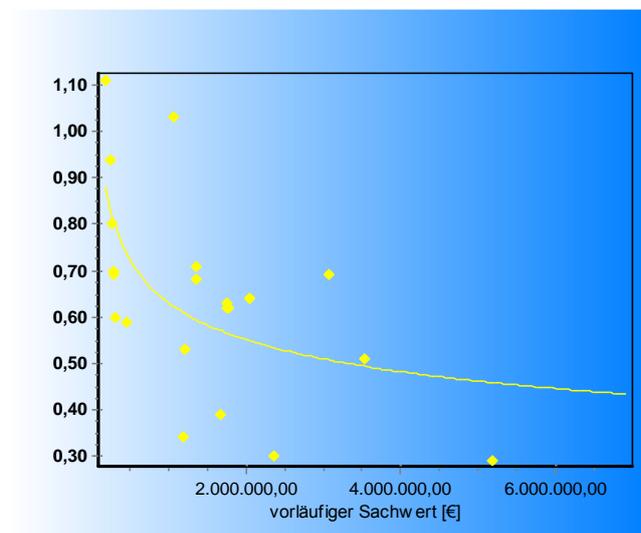
vorl. SW [€]	Sachwertfaktor BRW Ø 55,00 €
80.000,00	0,9360
100.000,00	0,8763
120.000,00	0,8304
140.000,00	0,7934
160.000,00	0,7627
180.000,00	0,7367
200.000,00	0,7141
220.000,00	0,6943
240.000,00	0,6767
260.000,00	0,6608

6.2.2 Mehrfamilienwohnhäuser / Geschosswohnungsbauten 2007 – 2011

• Mehrfamilienwohnhäuser / Geschosswohnungsbauten gesamt 2007 – 2011

Bei der Ableitung verwendete Funktion: $k = a \times vSW^b$ mit: k = Sachwert-Marktanpassungsfaktor
 vSW = vorläufiger Sachwert in Mio. €
 a, b = Konstanten

Bezeichnung	Anzahl Datensätze	a	b	Korrel.
MFH/GWB 2007-2011	22	0,62964	-0,19253	0,60437

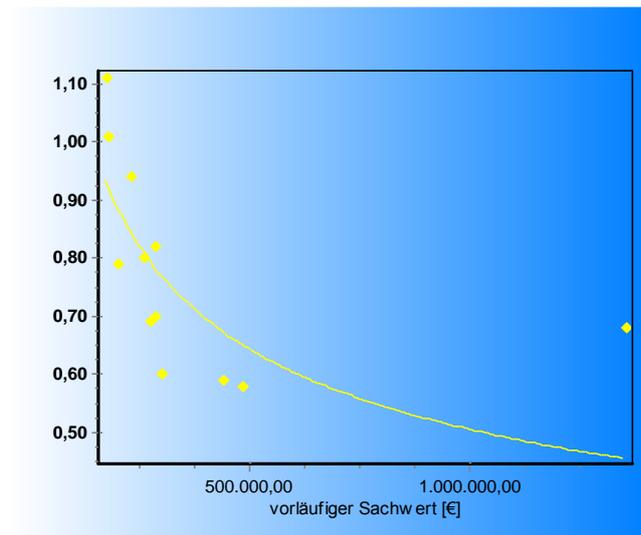


vorl. SW [€]	Sachwertfaktor BRW Ø 65,00 €
180.000,00	0,8759
870.000,00	0,6468
1.560.000,00	0,5780
2.250.000,00	0,5386
2.940.000,00	0,5116
3.630.000,00	0,4912
4.320.000,00	0,4750
5.010.000,00	0,4617
5.700.000,00	0,4504
6.390.000,00	0,4406

• Mehrfamilienhäuser 2007 – 2011

Bei der Ableitung verwendete Funktion: $k = a \times vSW^b$ mit: k = Sachwert-Marktanpassungsfaktor
vSW = vorläufiger Sachwert in Mio. €
a, b = Konstanten

Bezeichnung	Anzahl Datensätze	a	b	Korrel.
MFH 2007-2011	12	0,50587	-0,34871	0,69166

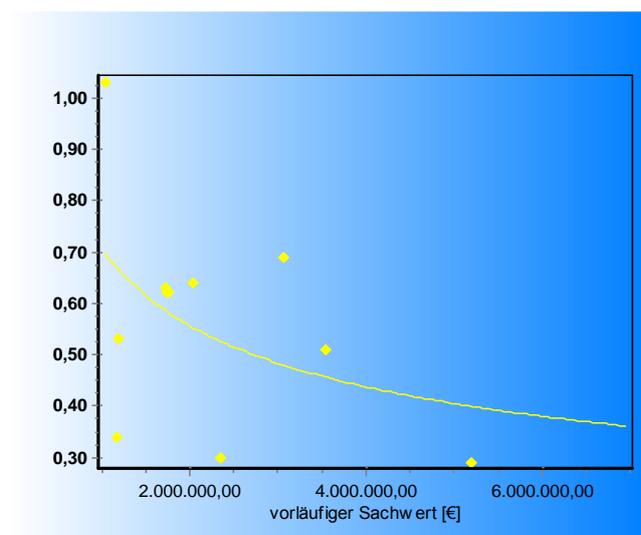


vorl. SW [€]	Sachwertfaktor BRW Ø 65,00 €
180.000,00	0,9199
300.000,00	0,7698
420.000,00	0,6846
540.000,00	0,6271
780.000,00	0,5517
900.000,00	0,5248
1.020.000,00	0,5024
1.140.000,00	0,4833
1.260.000,00	0,4667

• Geschosswohnungsbauten 2007 – 2011

Bei der Ableitung verwendete Funktion: $k = a \times vSW^b$ mit: k = Sachwert-Marktanpassungsfaktor
vSW = vorläufiger Sachwert in Mio. €
a, b = Konstanten

Bezeichnung	Anzahl Datensätze	a	b	Korrel.
GWB 2007-2011	11	0,71026	-0,34847	0,44288



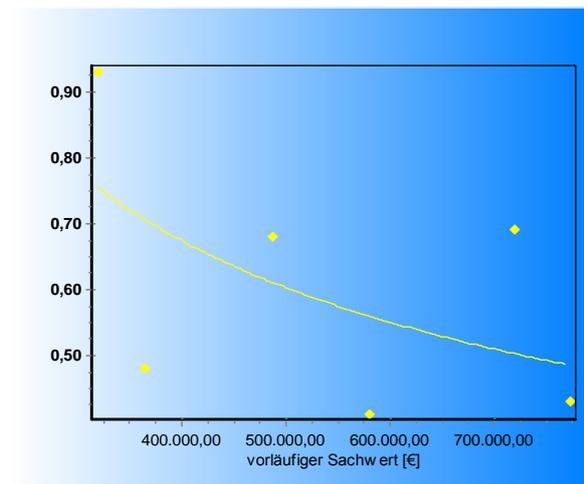
vorl. SW [€]	Sachwertfaktor Ø 65,00 €
1.060.000,00	0,6960
1.660.000,00	0,5953
2.260.000,00	0,5346
2.860.000,00	0,4925
3.460.000,00	0,4609
4.060.000,00	0,4359
4.660.000,00	0,4154
5.260.000,00	0,3983
5.860.000,00	0,3836
6.460.000,00	0,3707

6.2.3 Gemischt genutzte Grundstücke 2007 – 2011

(überwiegend Gewerbe; 70 % - 80 % vom Rohertrag)

Bei der Ableitung verwendete Funktion: $k = a \times vSW^b$ mit: k = Sachwert-Marktanpassungsfaktor
 vSW = vorläufiger Sachwert in Mio. €
 a, b = Konstanten

Bezeichnung	Anzahl Datensätze	a	b	Korrel.
MI, überw. GE 2007-2011	6	0,42616	-0,50050	0,52303



vorl. SW [€]	Sachwertfaktor BRW Ø 75,00 €
320.000,00 – 775.000,00	0,93 – 0,43

Die angegebenen Sachwertfaktoren sind statistisch nicht gesichert und dienen deshalb nur der Orientierung.

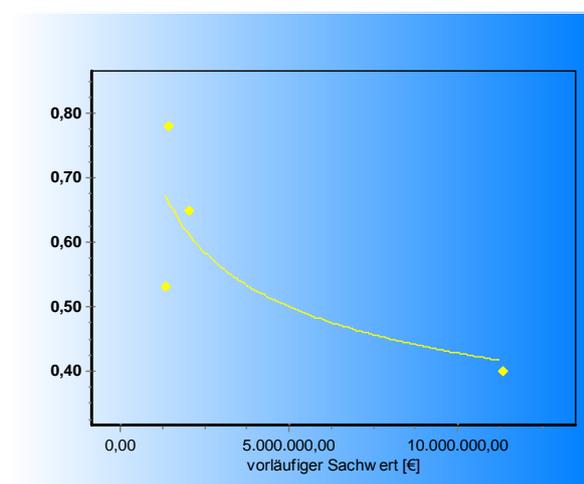
6.2.4 Geschäftshäuser, Büro- und Verwaltungsgebäude 2006 – 2010

Im Jahr 2011 gab es keine verwertbaren Erwerbsvorgänge, von denen die für die Wertermittlung erforderlichen Daten abgeleitet werden konnten. Daher wird auf die Daten der Jahre 2006 – 2010 zurück gegriffen. Diese Daten sind statistisch nicht abgesichert und dienen nur der Orientierung.

• Geschäftshäuser

Bei der Ableitung verwendete Funktion: $k = a \times vSW^b$ mit: k = Sachwert-Marktanpassungsfaktor
 vSW = vorläufiger Sachwert in Mio. €
 a, b = Konstanten

Bezeichnung	Anzahl Datensätze	a	b	Korrel.
Handel 2006-2010	4	0,71908	-0,22512	0,74458

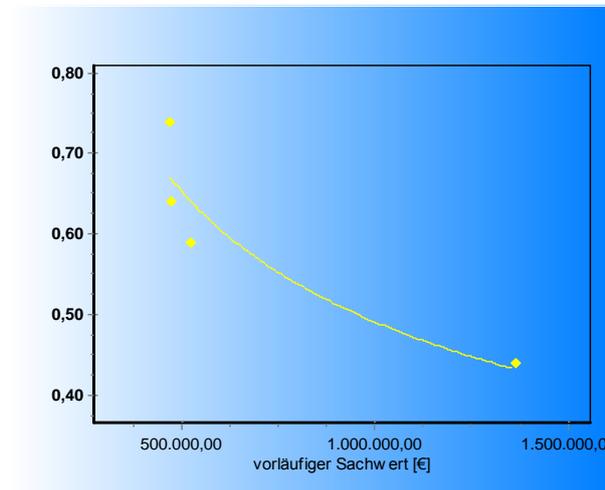


vorl. SW [€]	Sachwertfaktor BRW Ø 60,00 €
1.360.000,00 – 11.360.000,00	0,78 – 0,40

• Büro- und Verwaltungsgebäude

Bei der Ableitung verwendete Funktion: $k = a \times vSW^b$ mit: k = Sachwert-Marktanpassungsfaktor
 vSW = vorläufiger Sachwert in Mio. €
 a, b = Konstanten

Bezeichnung	Anzahl Datensätze	a	b	Korrel.
Büro / Verwaltung 2006-2010	4	0,49102	-0,41226	0,90802



vorl. SW [€]	Sachwertfaktor BRW Ø 85,00 €
470.000,00 – 1.365.000,00	0,74 – 0,44

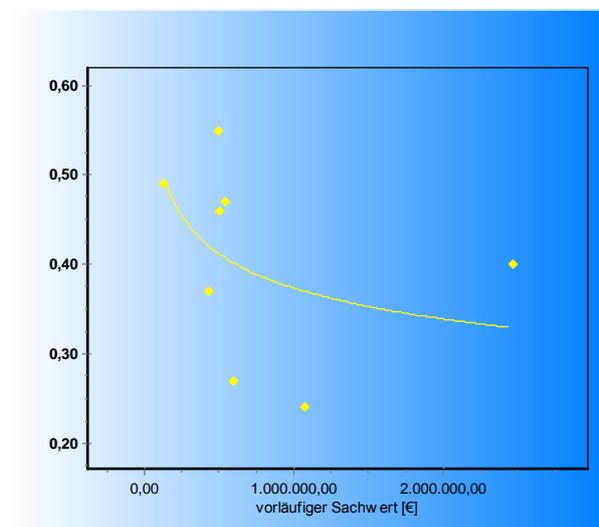
6.2.5 Gewerblich genutzte Objekte 2006 – 2010

(Baujahr nach 1990)

Im Jahr 2011 gab es keine verwertbaren Erwerbsvorgänge, von denen die für die Wertermittlung erforderlichen Daten abgeleitet werden konnten. Daher wird auf die Daten der Jahre 2006 – 2010 zurück gegriffen. Diese Daten sind statistisch nicht abgesichert und dienen nur der Orientierung.

Bei der Ableitung verwendete Funktion: $k = a \times vSW^b$ mit: k = Sachwert-Marktanpassungsfaktor
 vSW = vorläufiger Sachwert in Mio. €
 a, b = Konstanten

Bezeichnung	Anzahl Datensätze	a	b	Korrel.
Gewerbe/ Industrie 2006-2010	8	0,37401	-0,14092	0,42903



vorl. SW [€]	Sachwertfaktor BRW Ø 22,00 €
135.000,00 – 2.470.000,00	0,55 – 0,24

6.3 Liegenschaftszinssätze

Rechtsgrundlagen: § 193 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB)
§ 14 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
§ 10 Abs. 4 Satz 2 Gutachterausschusslandesverordnung (GutALVO)

Die Liegenschaftszinssätze wurden nach folgender Formel ermittelt:

$$p = \frac{RE}{KP-boG} - \frac{q-1}{q^n-1} \times \frac{G-boG}{KP-boG}$$

RE = Reinertrag des Grundstückes
KP = Kaufpreis für das Grundstück
BW = Bodenwert des freigelegten Grundstückes
G = Anteil der baulichen Anlagen am Kaufpreis; G=KP-BW
q = 1+p
n = Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen
boG = besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Angewendetes Bewertungsmodell für die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze:

Mieten: nachhaltig erzielbare Nettokaltmieten
(siehe Tabelle Mieten)
Bewirtschaftungskosten: "Sprengnetter"¹⁾ Band II, Abschnitt 3.04/4, Tabelle 2
Restnutzungsdauern: übliche Gesamtnutzungsdauern
Bodenwert: b/a-freier "freigelegter" Bodenwert
Kaufpreise: gewöhnlicher Geschäftsverkehr

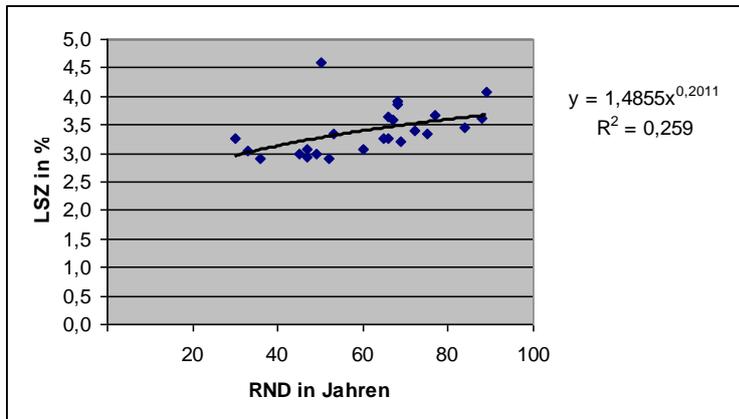
In der folgenden Tabelle sind die ortsüblichen Nettokaltmieten zusammengestellt worden, die zur Ableitung marktgerechter Liegenschaftszinssätze angewendet wurden. Die in dieser Tabelle ausgewiesenen Mieten ersetzen nicht den Mietspiegel der Stadt Neubrandenburg, sie dienen ausschließlich der Ableitung von marktgerechten Liegenschaftszinssätzen.

Art der Bebauung	Netto – Kaltmiete in €/m ² Wohn-/Nutzfläche
<ul style="list-style-type: none"> • Ein- und Zweifamilienhäuser ∅ Wohnfläche 140 m² <ul style="list-style-type: none"> Neubau 4,50 – 5,50 voll modernisiert 4,00 – 5,00 teilweise modernisiert 3,50 – 4,50 • Doppelhaushälften und Reihenhäuser ∅ Wohnfläche 115 m² <ul style="list-style-type: none"> Neubau 4,00 – 5,25 voll modernisiert 4,00 – 4,50 teilweise modernisiert 3,50 – 4,50 	
<ul style="list-style-type: none"> • Mehrfamilienhäuser <ul style="list-style-type: none"> Neubau in sehr guter Lage o. voll modernisierte Villen 6,00 – 6,50 voll modernisiert 4,00 – 6,00 teilweise modernisiert 3,50 – 4,00 unsaniert 2,00 – 3,00 	
<ul style="list-style-type: none"> • Wohnungseigentum ∅ Wohnfläche 75 m² <ul style="list-style-type: none"> Neubau 4,50 – 6,50 voll modernisiert 4,00 – 6,00 teilweise modernisiert 2,50 – 4,50 	
<ul style="list-style-type: none"> • Büros <ul style="list-style-type: none"> gute Lage 6,50 – 9,00 mittlere Lage 4,00 – 6,50 	
<ul style="list-style-type: none"> • Werkstätten (Bj. nach 1990) • Ausstellung + Büro in Werkstattgebäuden (Bj. nach 1990) 	1,50 – 2,50 3,00 – 5,00
<ul style="list-style-type: none"> • Einzelhandel (850 m² - 2.000 m² Nfl.) 	6,00 – 10,00
<ul style="list-style-type: none"> • Stellplätze / Carports / Garagen 	20 - 30 €/ Monat

¹⁾ Sprengnetter, H.-O.: Grundstücksbewertung, Loseblattsammlung, Stand 2011

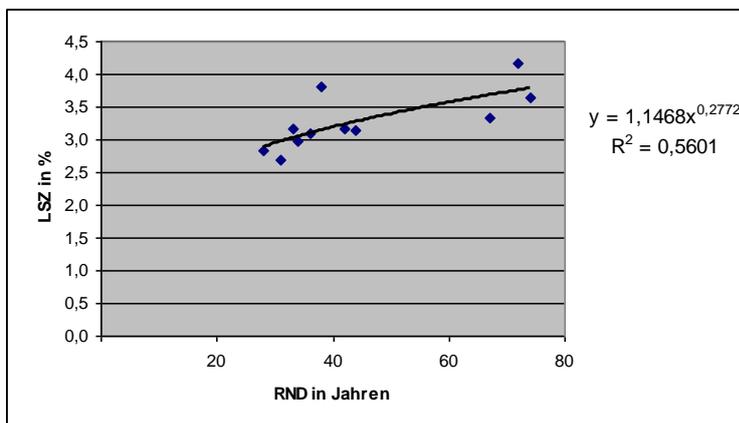
6.3.1 Ein- und Zweifamilienwohnhäuser 2011

• Freistehende Einfamilienhäuser (GND Ø 80 Jahre)



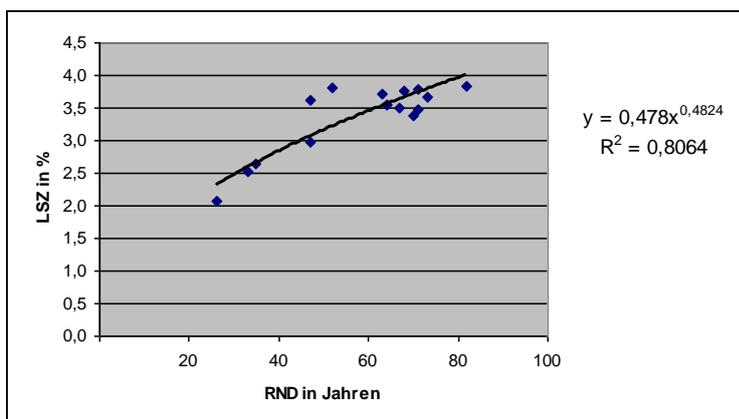
RND	Liegenschaftszinssatz in %
30	2,94
40	3,12
50	3,26
60	3,38
70	3,49
80	3,59

• Doppelhaushälften (GND Ø 80 Jahre)



RND	Liegenschaftszinssatz in %
30	2,94
40	3,19
50	3,39
60	3,57
70	3,72
80	3,86

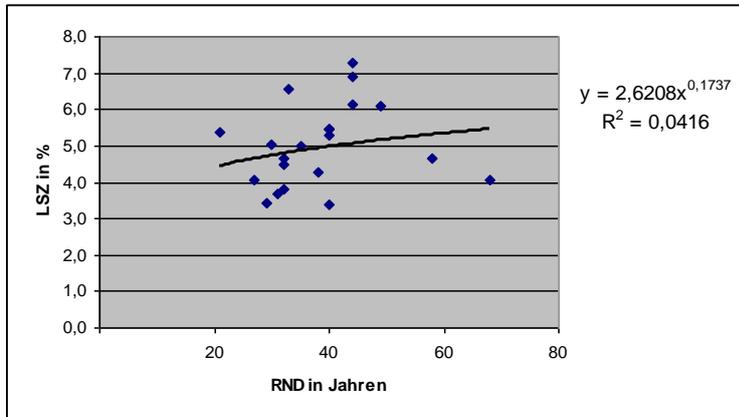
• Reihenhäuser (GND Ø 80 Jahre)



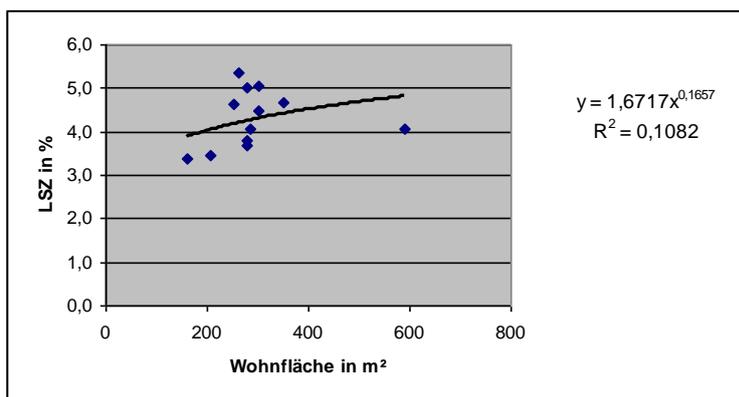
RND	Liegenschaftszinssatz in %
30	2,47
40	2,83
50	3,15
60	3,45
70	3,71
80	3,96

6.3.2 Mehrfamilienwohnhäuser und Geschosswohnungsbauten 2007 – 2011

• Mehrfamilienwohnhäuser und Geschosswohnungsbauten 2007 – 2011 gesamt

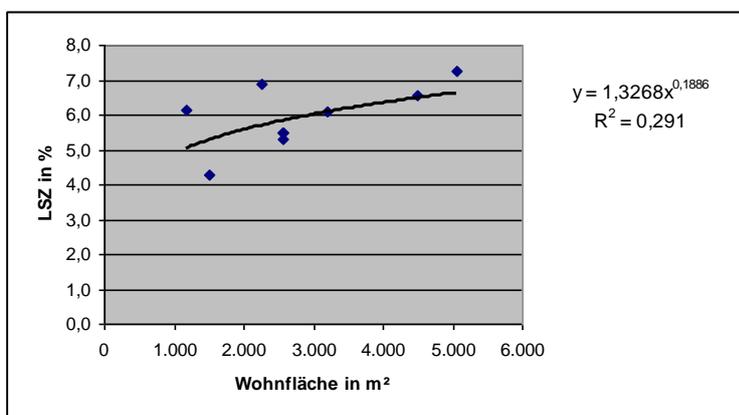


• Mehrfamilienwohnhäuser bis 12 WE



Restnutzungsdauer in Jahren	20 - 70	Wohnfläche in m ²
Liegenschaftszins in %;	3,40	160 - 590
GND Ø 70 Jahre	5,40	

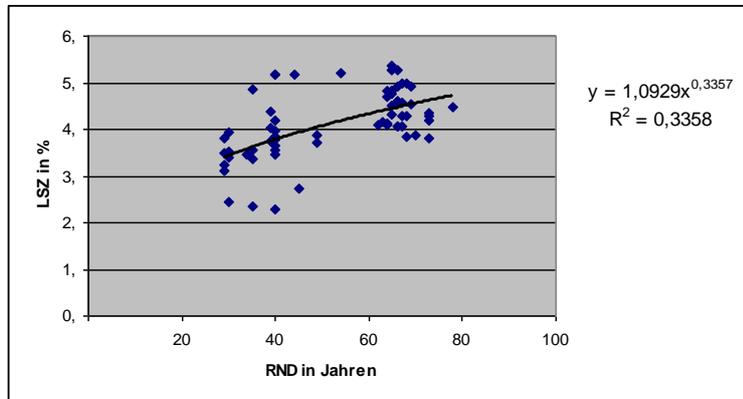
• Geschosswohnungsbau



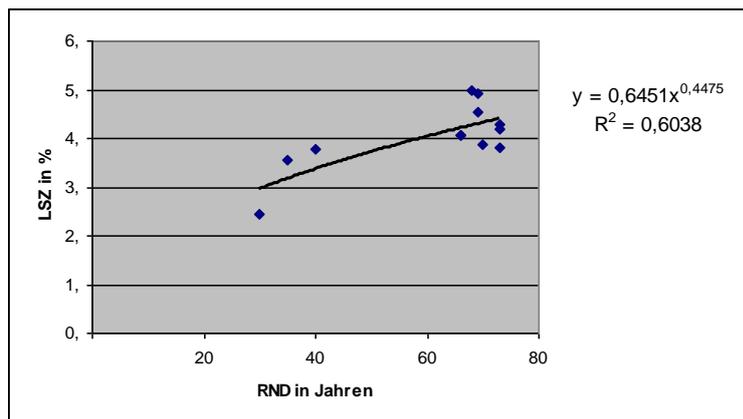
Restnutzungsdauer in Jahren	30 - 45	Wohnfläche in m ²
Liegenschaftszins in %;	4,3	1.150 – 5.000
GND Ø 65 Jahre	7,25	

6.3.3. Wohnungseigentum

• Eigentumswohnungen 2011 gesamt

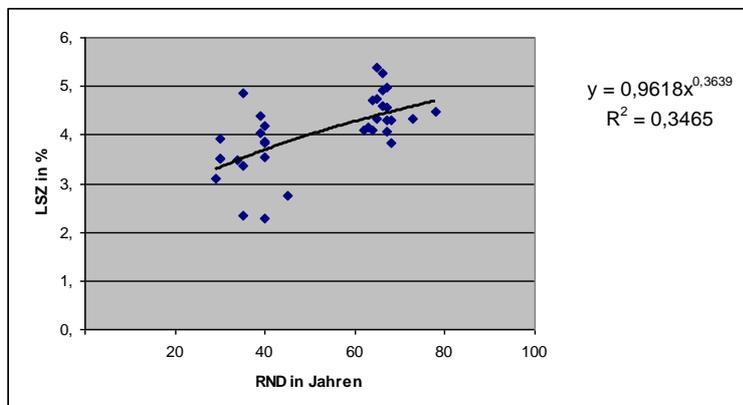


• Eigentumswohnungen bis 5 WE im Gebäude



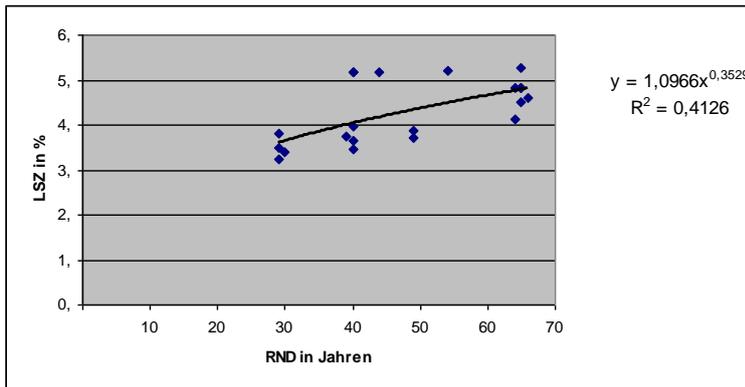
RND	Liegenschaftszinssatz in %
30	2,96
40	3,36
50	3,71
60	4,03
70	4,32
80	4,58

• Eigentumswohnungen über 5 WE bis 15 WE im Gebäude



RND	Liegenschaftszinssatz in %
30	3,31
40	3,68
50	3,99
60	4,27
70	4,51
80	4,74

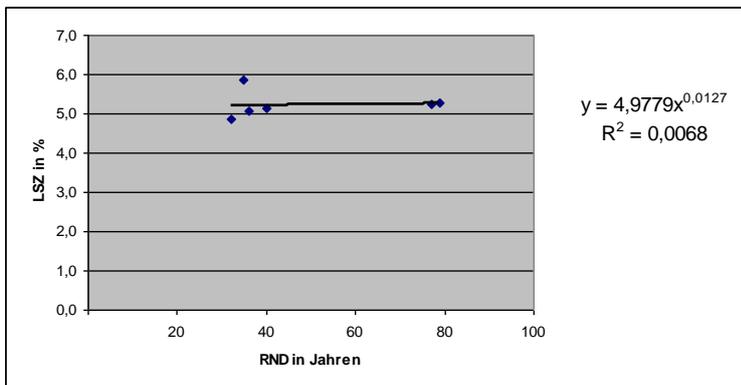
• Eigentumswohnungen über 15 WE im Gebäude



RND	Liegenschaftszinssatz in %
30	3,64
40	4,03
50	4,36
60	4,65
70	4,91
80	5,15

6.3.4 Gemischt genutzte Gebäude 2007- 2011

(überwiegend Gewerbe; 70 % – 80 % vom Rohertrag)



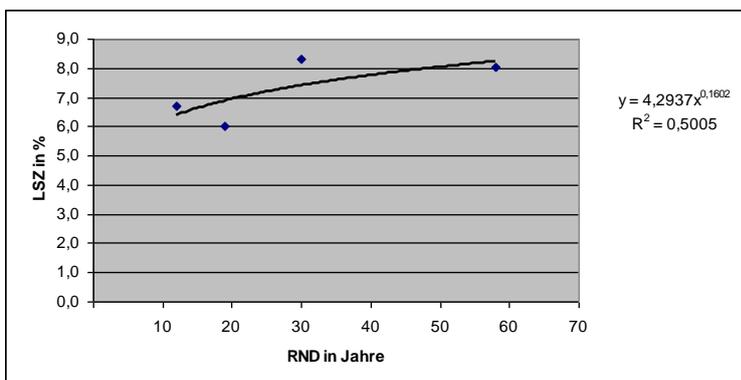
Restnutzungsdauer in Jahren	30 - 80	Wohn-/Nutzfläche in m ²
Liegenschaftszins in %;	4,85	230 - 560
GND Ø 80 Jahre	5,90	

Die angegebenen Liegenschaftszinssätze sind statistisch nicht gesichert und dienen deshalb nur der Orientierung.

6.3.5 Geschäftshäuser, Büro- und Verwaltungsgebäude 2006 - 2010

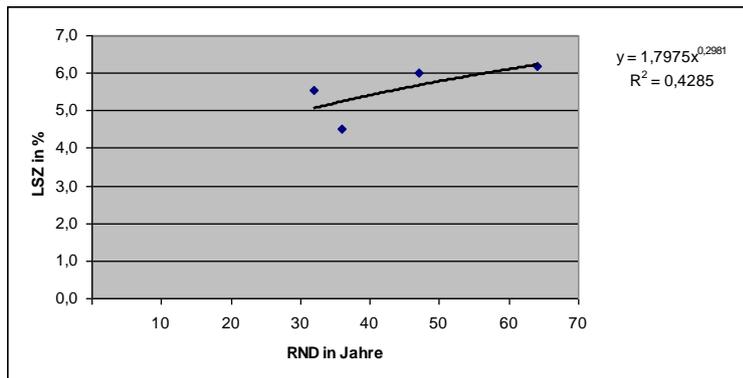
Im Jahr 2011 gab es keine verwertbaren Erwerbsvorgänge, von denen die für die Wertermittlung erforderlichen Daten ableitet werden konnten. Daher wird auf die Daten der Jahre 2006 – 2010 zurück gegriffen. Diese Daten sind statistisch nicht abgesichert und dienen nur der Orientierung.

• Geschäftshäuser



Restnutzungsdauer in Jahren	10 - 60	Nutzfläche in m ²
Liegenschaftszins in %;	6,00	950 – 7.000
GND Ø 50 Jahre	8,30	

• Büro- und Verwaltungsgebäude

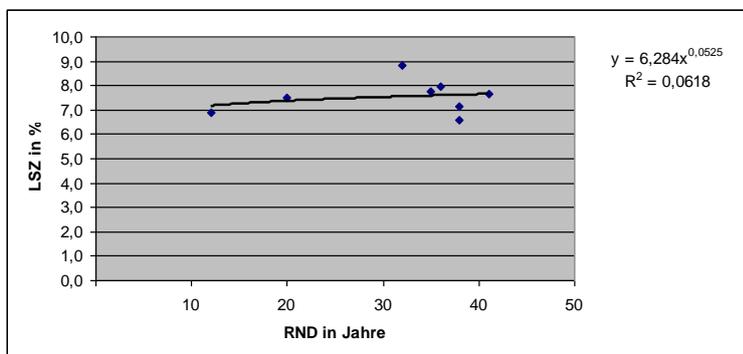


Restnutzungsdauer in Jahren	30 - 65	Nutzfläche in m ²
Liegenschaftszins in %; GND Ø 75 Jahre	4,50 – 6,20	270 – 525

6.3.6 Gewerblich genutzte Objekte 2006 - 2010

(Baujahr nach 1990)

Im Jahr 2011 gab es keine verwertbaren Erwerbsvorgänge, von denen die für die Wertermittlung erforderlichen Daten ableitet werden konnten. Daher wird auf die Daten der Jahre 2006 – 2010 zurück gegriffen. Diese Daten sind statistisch nicht abgesichert und dienen nur der Orientierung.



Restnutzungsdauer in Jahren	10 - 45	Nutzfläche in m ²
Liegenschaftszins in %; GND Ø 50 Jahre	6,60 – 8,80	170 – 3.800

6.4 Vergleichsfaktoren

Rechtsgrundlagen:	§ 193 Abs. 5	Baugesetzbuch (BauGB)
	§ 13	Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
	§ 10 Abs. 4 Satz 2	Gutachterausschusslandesverordnung (GutALVO)

In der nachfolgenden Tabelle sind die ermittelten Gebäude- und Ertragsfaktoren dargestellt. Die Gebäudefaktoren ermitteln sich aus dem Verhältnis Kaufpreis (KP) zur Wohnfläche (WF) bzw. zum Bruttorauminhalt (BRI). Die Ertragsfaktoren ermitteln sich aus dem Verhältnis Kaufpreis (KP) zum Rohertrag (RO) bzw. zum Reinertrag (RE).

Art der Bebauung	Gebäudedefaktor KP/WF in €/m ²	Gebäudedefaktor KP/BRI in €/m ³	Ertragsfaktor KP/RO	Ertragsfaktor KP/RE
Freistehende Ein- u. Zweifamilienhäuser teilw. modernisiert	1.050 980 – 1.140	220 170 – 265	20	25
voll modernisiert	1.050 850 – 1.470	220 130 – 340	20	26
Neubau	1.350 905 – 1.685	290 215 – 440	22	26
Doppelhaushälften teilw. modernisiert	860 670 – 1.060	160 130 - 200	18	23
voll modernisiert	-	-	-	-
Neubau	1.260 1.140 – 1.330	330 240 - 340	22	26
Reihenhäuser teilw. modernisiert	925 765 – 1.040	170 150 – 190	18	24
voll modernisiert	1.025 990 – 1.060	160 130– 190	19	24
Neubau	1.150 1.000 – 1.350	250 220 - 290	21	25
Mehrfamilienhäuser nicht modernisiert	-	-	-	-
teilw. modernisiert	715 670 – 790	130 85 – 170	13	17
voll modernisiert	960 740 – 1.575	165 120 - 275	15	20
Geschosswohnungsbauten nicht modernisiert	315 295 – 340	70 67 – 75	11	14
teilw. modernisiert	505 425 - 730	115 95 - 190	12	16
Eigentumswohnungen (ohne Stellplatz) teilw. modernisiert	580 380 - 910	-	15	20
voll modernisiert	900 630 – 1.290	-	15	21
Neubau (Baujahr nach 1990, ohne Erstverkäufe)	1.045 820 – 1.535	-	17	22

7. Pachten

7.1 Pachten nach Nutzungsentgeltverordnung (NutzEV)

7.1.1 Rechtsgrundlagen

- Verordnung über eine angemessene Gestaltung von Nutzungsentgelten (Nutzungsentgeltverordnung – NutzEV) vom 22. Juli 1993, zuletzt geändert am 24. Juni 2002 (auszugsweise)

Auf Grund des Artikels 232 § 4 Abs. 2 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch, der durch Anlage I Kapitel III Sachgebiet B Abschnitt II Nr. 1 des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23. September 1990 (BGBl. 1990 II S. 885, 944) eingefügt worden ist, verordnet die Bundesregierung:

§ 1 – Anwendungsbereich

(1) Die Entgelte für die Nutzung von Bodenflächen auf Grund von Verträgen nach § 312¹ des Zivilgesetzbuches der Deutschen Demokratischen Republik vom 19. Juni 1975 (Gbl. I Nr. 27 S. 465) dürfen nach Maßgabe dieser Verordnung angemessen gestaltet werden.

(2) Diese Verordnung gilt nicht

1. für Entgelte, die sich nach dem Bundeskleingartengesetz richten,
2. für vor dem 3. Oktober 1990 abgeschlossene unentgeltliche Nutzungsverhältnisse nach § 312¹ des Zivilgesetzbuches der Deutschen Demokratischen Republik und
3. für Überlassungsverträge.

¹ § 312 – Abschluss des Vertrages

(1) Land- und forstwirtschaftlich nicht genutzte Bodenflächen können Bürgern zum Zwecke der kleingärtnerischen Nutzung, Erholung und Freizeitgestaltung überlassen werden. Der Vertrag über die Nutzung ist schriftlich abzuschließen und bedarf der staatlichen Genehmigung, soweit das in Rechtsvorschriften vorgesehen ist.

(2) Der Vertrag kann unbefristet oder befristet abgeschlossen werden. Ein Vertrag darf nur befristet abgeschlossen werden, wenn dafür gesellschaftlich gerechtfertigte Gründe vorliegen. Sie sind im Vertrag anzugeben.

§ 3 – Schrittweise Entgelterhöhung bis zur Höhe der ortsüblichen Entgelte

(2) Ortsüblich sind die Entgelte, die nach dem 2. Oktober 1990 in der Gemeinde oder in vergleichbaren Gemeinden für Grundstücke vergleichbarer Art, Größe, Beschaffenheit und Lage vereinbart worden sind. Für die Vergleichbarkeit ist die tatsächliche Nutzung unter Berücksichtigung der Art und des Umfangs der Bebauung der Grundstücke maßgebend.

7.1.2 Gärten (§ 3 Nutz EV)

Für Gärten wurde folgende Pacht ¹⁾ festgestellt: (§ 7 NutzEV)

0,30 €/m²/Jahr.

7.1.3 Erholungsgrundstücke (§ 3 NutzEV)

Für Flächen, die vorrangig der Erholung dienen (Bungalow; Ferienhäuser) wurde folgende Pacht ¹⁾ festgestellt: (§ 7 NutzEV)

0,64 €/m²/Jahr.

7.1.4 Garagen (§ 5 NutzEV)

Für **Einzelgaragenstandorte** wurden folgende Pachten ¹⁾ festgestellt: (Innenstadt und innenstadtnahe Lage), (§ 7 NutzEV)

30,00 €/Garage/Jahr bis 60,00 €/Garage/Jahr.

¹⁾Anmerkung: Die aufgeführten Pachten stellen nicht die Ortsüblichkeit dar. Datengrundlagen sind überwiegend Auskünfte der Stadt, der Wohnungsgesellschaft und der Wohnungsgenossenschaft.

Die Pachten¹⁾ aus dem Jahr 2011 für Garagenkomplexe (§ 7 NutzEV) je nach Standort stellen sich wie folgt dar:

PLZ 17033	47 - 93 €/Jahr	Südstadt
	86 - 95 €/Jahr	Lindenberg
PLZ 17034	66 - 76 €/Jahr	Monckeshof
	47 - 76 €/Jahr	Ihlenfelder Vorstadt
	83 - 93 €/Jahr	Vogelviertel
	47 - 93 €/Jahr	Datzeberg
PLZ 17036	65 - 68 €/Jahr	Klöterpottsweg
	66 - 90 €/Jahr	Oststadt
	47 - 76 €/Jahr	Fritscheshof
	54 - 64 €/Jahr	Küssow

7.1.5 Bootsschuppen

In 2011 wurden folgende Pachten¹⁾ festgestellt: (§ 7 NutzEV)

- bis 15 m ² Aufstandsfläche	54,00 €/Jahr
- bis 20 m ² Aufstandsfläche	72,00 €/Jahr
- bis 25 m ² Aufstandsfläche	90,00 €/Jahr
- bis 30 m ² Aufstandsfläche und je angefangene 5 m ²	108,00 €/Jahr 18,00 €/Jahr ²

8. Mietpreissammlung

Übersicht der Mietpreissammlung für Stellplätze und Garagen im Stadtgebiet Neubrandenburg des Jahres 2011

Stadtgebietsteil	Euro/Stellplatz/Monat
Innenstadt	26,00
Am Oberbach	20,00 - 26,00
Vogelviertel	15,00 – 20,00
Monckeshof	12,00
Ihlenfelder Vorstadt	20,00
Oststadt	10,00 - 20,00
Katharinenviertel	26,00
Südstadt	10,00 - 26,00
Lindenberg	15,00 - 26,00

Stadtgebietsteil	Euro/Garage/Monat
Vogelviertel	28,00
Oststadt	28,00
Südstadt	28,00

Stadtgebietsteil	Euro/Tiefgaragenplatz/Monat
Lindenberg Süd	26,00

¹⁾ Anmerkung: Die aufgeführten Pachten stellen nicht die Ortsüblichkeit dar. Datengrundlagen sind Auskünfte der Wohnungsgesellschaft (einschl. SIM).

Übersicht der Mietpreissammlung für Gewerbe 2011 im Stadtgebiet Neubrandenburg

(Mietvertragsabschlüsse ab 2004)

Stadtgebiet Lage	Laden-geschäft (Erdgeschoss) NK-Miete €/m ²	Bodenricht- wert €/m ²	Büro überwiegende NK-Miete €/m ² (Spanne von - bis)	Arztpraxen überwiegende NK-Miete €/m ² (Spanne von - bis)	Bodenricht- wert €/m ²
	2011	2011	2011	2011	2011
Stadtgebiet West	k. A.	-	6,00 - 7,50 (4,30 - 12,00)	8,00 - 9,00	55; 60; 80
Vogelviertel	k. A.	-	6,50 - 7,00 (3,00 - 11,70)	7,00 - 8,00 (3,00 - 8,00)	60
Reitbahnviertel	4,00 - 6,50	40	4,00 - 4,50 (3,00 - 8,00)	3,00 - 5,50	40
Datzeberg	3,50 - 4,50	40	2,00 - 6,00	5,00 - 7,00 (5,00 - 10,00)	40
Industrieviertel	k. A.	-	4,50 - 7,00	5,00 - 5,50	12; 22; 50; 55
Stadtgebiet Ost	5,00 - 10,00	44; 120	4,00 - 6,50	5,50 - 8,00	44; 120
Katharinenviertel	4,00 - 9,00	145	5,00 - 7,50	7,00*	110; 145
Stadtgebiet Süd	k. A.	-	4,00 - 6,50 (3,50 - 7,50)	3,50 - 9,00	30; 55; 95
Lindenbergviertel	4,00 - 7,00	55; 90	5,00*	5,50 - 7,50	55

k. A. keine Angaben

* sehr geringe Datendichte

Sanierungsgebiet Innenstadt Lage Ia

Branche	Bodenrichtwert €/m ²	Größe	NK-Miete €/m ²	
			Ø	Spanne
Ladengeschäft	300	bis 20 m ²	50,00	-
		20 - 50 m ²	12,70	7,00 - 17,00
		50 - 100 m ²	12,00	7,00 - 17,00
		100 - 200 m ²	12,00	4,00 - 22,00
		200 - 400 m ²	11,00	7,00 - 16,00
Ärztehaus	125	-	12,00	-
Büro	300	Ø 120 m ²	7,00	} 7,00 - 9,00
		Ø 300 m ²	8,00	
Gastronomie	300	Ø 140 m ²	11,00	-

Mieten in Einkaufszentren im Stadtgebiet

EKZ Marktplatz EKZ Datzeberg Lindetalcenter Bethaniencenter Rathauspassage	} 10,00 - 60,00 €/m ² NKM
--	--------------------------------------

Mieten für Lager- und Werkstattflächen im Stadtgebiet:

- Lagerhallen
bis 800 m² Nutzfläche 0,75 €/m² - 1,67 €/m² Nutzfläche
- Werkstatthallen mit kleinem Büro- und Sozialtrakt
300 bis 6.000 m² Nutzfläche 2,00 €/m² - 3,00 €/m² Nutzfläche

Für die Umfrage Gewerberaummierten 2011 wurden insgesamt 751 Fragebögen im gesamten Stadtgebiet verteilt. 395 Fragebögen sind zurück gesandt worden, die ausgewertet werden konnten.

Abschnitt B

1. Entwicklung auf den Grundstücksteilmärkten in der Region Demmin

1.1 Unbebaute Baugrundstücke

In der Region Demmin wurden ca. 18 % aller Kauffälle (206) im Teilmarkt unbebaute Baugrundstücke umgesetzt.

Dabei handelt es sich um reine unbebaute Kauffälle für den Wohnungsbau, um Gewerbeflächen und gemischt genutzte Grundstücke, aber auch um werdendes Bauland. Allein 26 waren Kauffälle von hausnahem Gartenland (Hinterland) und 64 Kauffälle waren Zukäufe, die der Arrondierung vorhandener Baugrundstücke dienen.

1.1.1 Werdendes Bauland

Eine Auswertung dieser Flächen konnte nicht erfolgen, da nur eine geringe Anzahl an Kauffällen (5) vorlag. Außerdem sind diese Kauffälle nicht miteinander vergleichbar. Teilweise handelt es sich um Wohnbauland, teilweise um Gewerbeland, oder es waren Kauffälle im Stadt- bzw. Dorfgebiet und sogar im Außenbereich.

1.1.2 Baunutzungsreifes Land

Die Auswertung von baunutzungsreifem Land erfolgte im Jahr 2011 getrennt nach Wohnbauflächen, gewerblichen Flächen, Flächen für gemischte Nutzung und nach sonstigen Bauflächen.

1.1.2.1 Wohnbebauung

Für die reine individuelle Wohnbebauung wurden nur Kauffälle mit einer Grundstücksgröße bis 4.000 m² herangezogen. Unberücksichtigt blieben Grundstückszukäufe und Hinterland.

Im Berichtsjahr standen 38 solcher Kauffälle zur Verfügung.

Die Anteile der verkauften Bauplätze für den individuellen Wohnungsbau verteilen sich in der Region Demmin wie folgt:

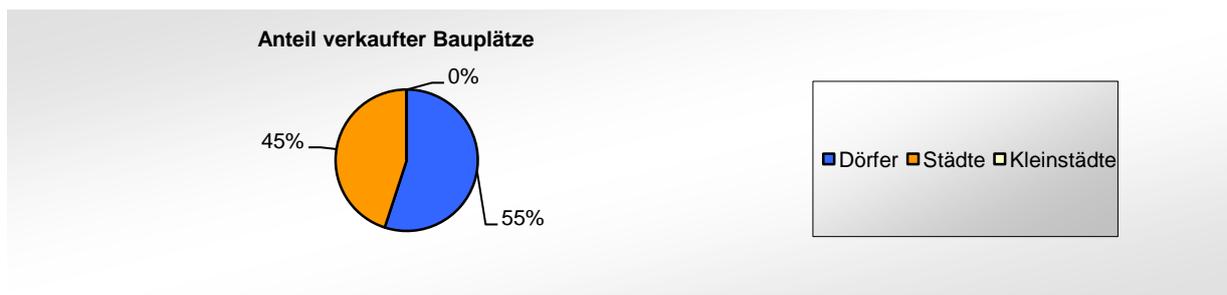


Abbildung 27 Anteil der verkauften Bauplätze

Städte: Demmin, Malchin, Stavenhagen, Altentreptow
 Kleinstädte: Dargun, Neukalen

Welche Flächengrößen bei Baugrundstücken bevorzugt gehandelt werden, wurde in den Städten und ländlichen Gemarkungen getrennt untersucht und brachte folgendes Ergebnis:

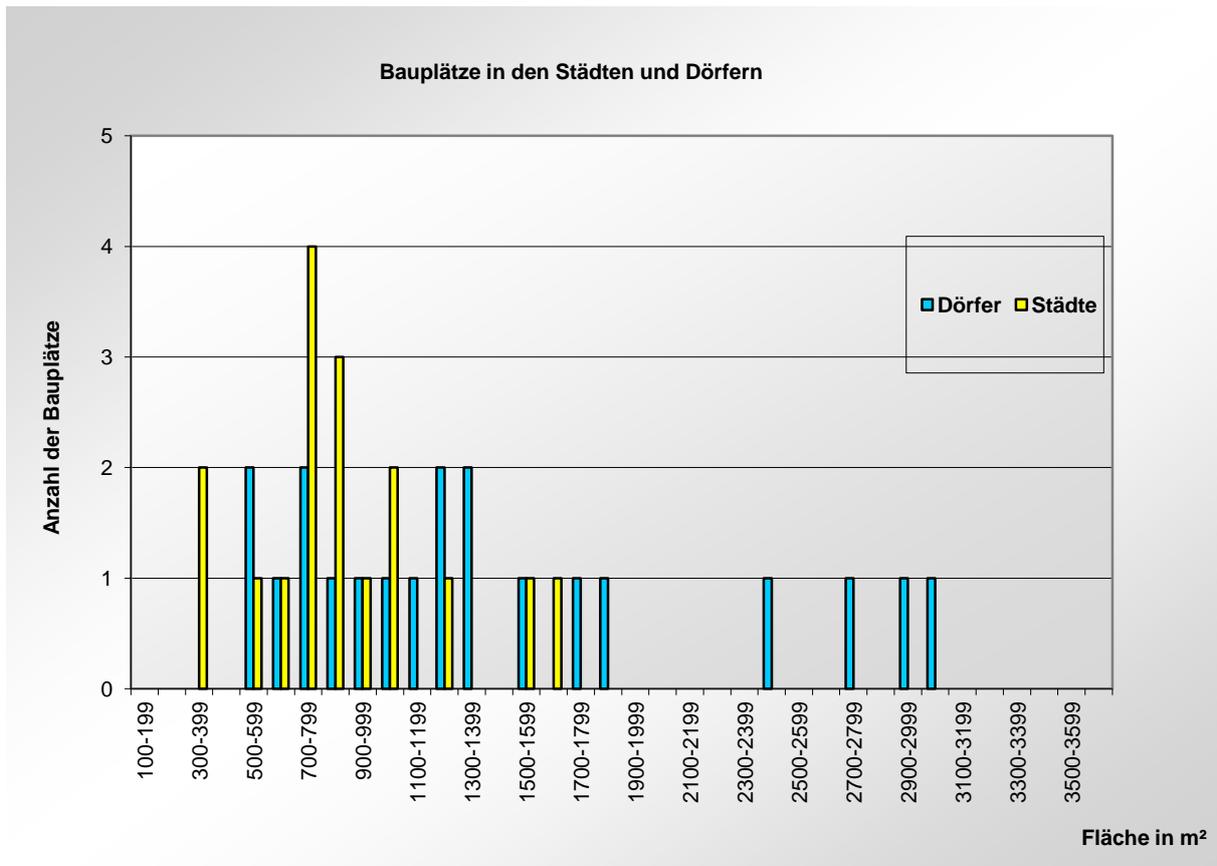


Abbildung 28 Bauplätze in den Städten und Dörfern

Diese Darstellung zeigt, dass Baugrundstücke in den unterschiedlichsten Flächengrößen veräußert wurden.

In den Städten sind die meisten Grundstückskäufe mit einer Fläche zwischen 600 und 1.100 m² und in den Dörfern zwischen 600 und 1.400 m² Grundstücksgröße getätigt worden.

Erschließungsbeitragsfrei (teilerschlossen)

Wohnbauland für das Erschließungsbeiträge i. S. des § 127 BauGB nicht mehr zu entrichten sind, Beiträge und Abgaben nach dem Kommunalabgabengesetz und landesrechtlichen Vorschriften können noch erhoben werden, nachdem Maßnahmen zur Verbesserung / Erneuerung geplant oder erfolgt sind.

Für diese Auswertung standen uns 26 Kauffälle zur Verfügung. Die Untersuchung dieser Kauffälle zeigte, dass die Verkaufspreise je nach Lage und Gegebenheiten sehr unterschiedlich gehandelt wurden.

In den Städten lagen die Verkaufspreise zwischen 22,00 und 65,00 €/m², im Durchschnitt bei 36,00 €/m² und einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 900 m². Dazu konnten 9 Kauffälle ausgewertet werden.

In den Dörfern standen 17 Kauffälle zur Verfügung. Die Auswertung ergab, dass die Verkaufspreise zwischen 4,00 und 43,00 €/m², im Durchschnitt bei 7,50 €/m² mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 1.500 m², liegen.

Nachstehendes Diagramm zeigt die Streuung der erschließungsbeitragsfreien (teilerschlossenen) Kaufpreise in den Dörfern und Städten zur Flächengröße:

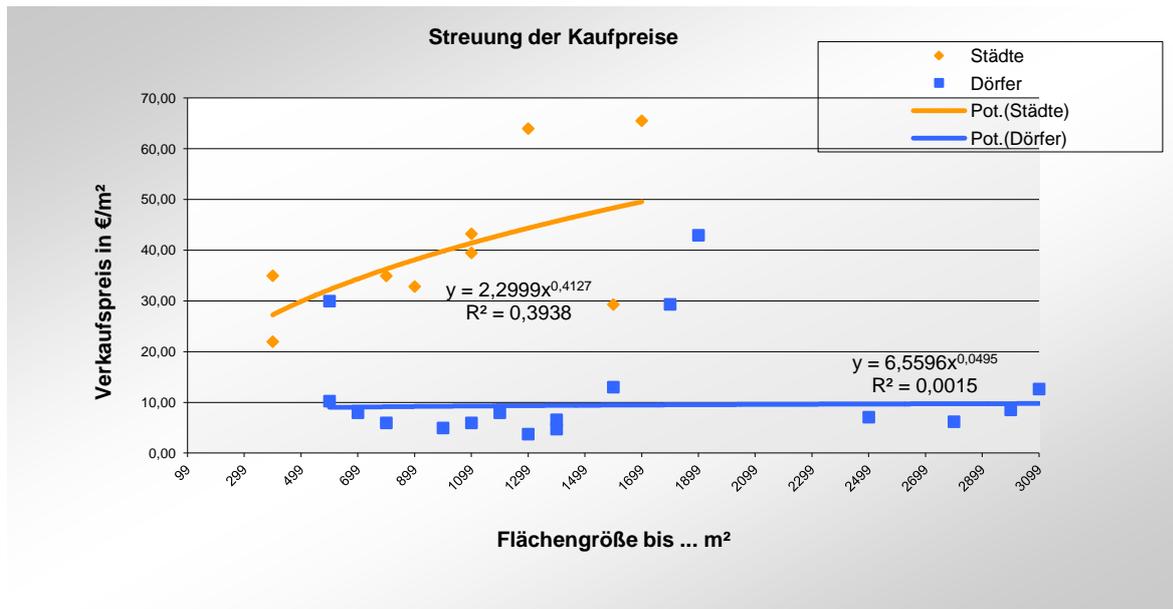


Abbildung 29 Streuung Kaufpreise zur Flächengröße

Erschließungsbeitragsfrei – neu erschlossene Wohngebiete (voll erschlossen)

Wohnbauland für das Beiträge für die vorhandenen Erschließungsanlagen nicht mehr zu entrichten sind.

Zur Auswertung konnten nur 12 Kauffälle herangezogen werden. Aus diesem Grunde beruht die nachfolgende Auswertung auf einer nicht genügenden Anzahl von statistisch hinterlegten Kauffällen. Der durchschnittliche Quadratmeterpreis erschließungsbeitragsfreier Baugrundstücke liegt in den Städten bei rund 35,00 €/m² und einer durchschnittlichen Fläche von rd. 800 m². Die einzelnen Verkaufspreise lagen zwischen 20,00 und 45,00 €/m².

Für die Dörfer wurde ein durchschnittlicher Quadratmeterpreis von 22,00 €/m² bei einer durchschnittlichen Fläche von rd. 1.000 m² ermittelt. Bei den Verkäufen waren Preise von 18,00 bis 26,00 €/m² zu verzeichnen.

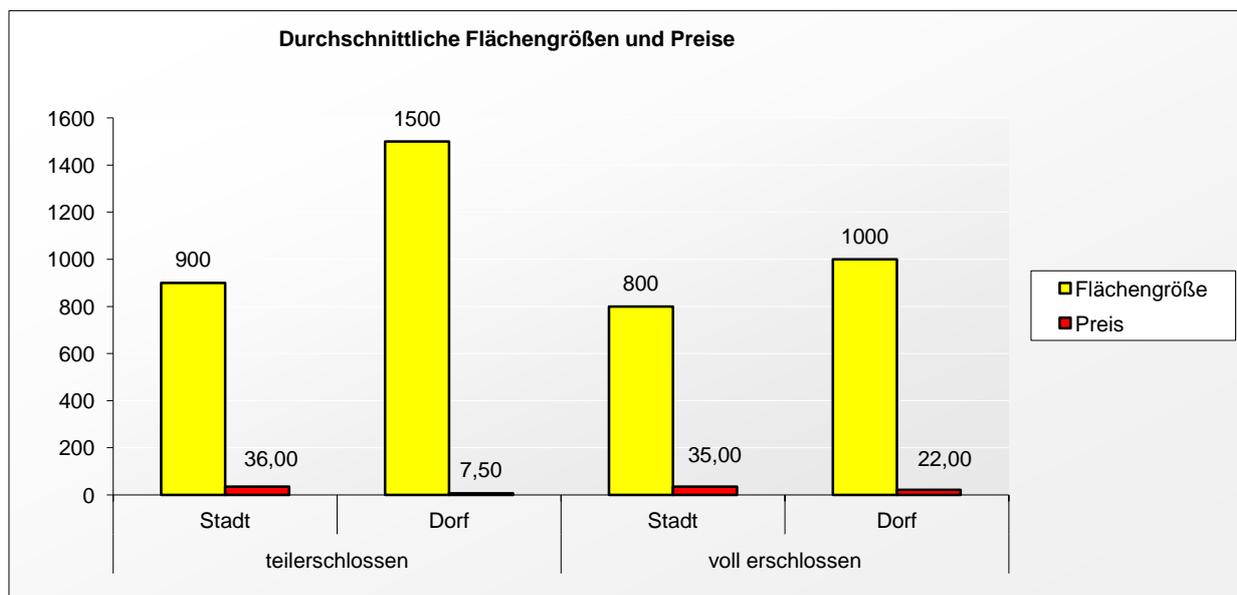


Abbildung 30 durchschnittliche Flächengrößen und Preise

1.1.2.2 Gewerbliche Baugrundstücke

Im Berichtsjahr 2011 wurden 20 Kauffälle für Gewerbegrundstücke registriert. Bei den Gewerbe- und Industrieflächen handelt es sich um Flächen innerhalb von Gewerbe- bzw. Industriegebieten sowie um Gewerbe- und Industrieflächen innerhalb von Mischgebieten oder Dorfrandlagen.

Zur Auswertung konnten nur 12 Kauffälle herangezogen werden. Die anderen Kauffälle unterlagen ungewöhnlichen Verhältnissen.

Für Gewerbeland wurde in der Region Demmin durchschnittlich 4,70 €/m² gezahlt, das entspricht ca. 38 % des angrenzenden Wohnbaulandpreises.

Gemeinden: Ø 3,40 €/m² (34 % des angrenzenden Wohnbaulandpreises)
 Städte: Ø 4,90 €/m² (40 % des angrenzenden Wohnbaulandpreises)

1.1.2.3 Gemischte Bauflächen

Unter dieser Kategorie werden vorwiegend geschäftliche Grundstücke sowie Wohn- und Geschäftshäuser ausgewertet.

Im Berichtsjahr 2011 konnten nur drei geeignete Kauffälle in der Kaufpreissammlung registriert werden. Es handelt sich um drei Kauffälle in Städten des Untersuchungsgebietes. Die Kaufpreise orientieren sich überwiegend am Bodenrichtwert.

1.1.2.4 Sonstige Bauflächen

Unter den sonstigen Bauflächen werden Verkäufe für Erholungsflächen (Wochenend-, Ferien- und Bootshäuser) und Verkäufe für reine Sonderbauflächen (z. B. für Garagen) ausgewertet.

Im Berichtsjahr 2011 kann keine Auswertung erfolgen, da die Kauffälle für unterschiedliche Nutzungen getätigt wurden und zu den einzelnen Nutzungsarten keine ausreichende Anzahl an Kauffällen zur Auswertung vorlag.

Es wird eingeschätzt, dass für solche Flächen ein Preis bis zum Bodenrichtwert gezahlt wird.

1.1.3 Erbbaurechte

Im Berichtszeitraum konnten keine Erbbaurechtsverträge ausgewertet werden. Nachstehend eine Aufstellung über abgeschlossene Erbbauszinsätze in den vorangegangenen Jahren:

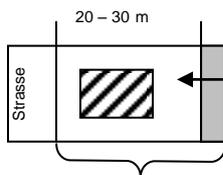
	1999 %	2000 %	2001 %	2002 %	2003 %	2004 %	2005 %	2006 %	2007 %	2008 bis 2011 %
Wohnbauflächen	4,0-5,0	4,0-6,0	2,5-6,0	5,0-6,0	4,0-5,0	5,0-6,0	-	4,0-5,0	-	-
Gewerbeflächen	4,0-4,3	-	3,9-8,0	-	5,0	-	-	5,0	1,0-4,0	-

1.1.4 Hausgärten (Hinterland)

Bei den Verkäufen von Hausgärten (Hinterland) wurde das Preisverhalten zum angrenzenden Wohnbauland untersucht. Insgesamt konnten 26 Kauffälle herangezogen werden, von denen 8 Kauffälle Zukäufe aus land- und forstwirtschaftlichen Flächen sind.

Durchschnittlich wurde in den Dörfern und Städten ca. **30 bis 35 %** vom angrenzenden Bodenrichtwert für Hausgärten (Hinterland) gezahlt.

Beim Erwerb von Gartenland aus land- und forstwirtschaftlichen Flächen wurden nur ca. 5 bis 10 % vom Bodenrichtwert des Ortes bzw. der angrenzenden Zone gezahlt.

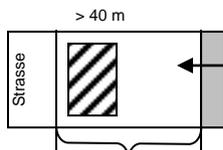
Garten- und Hinterland zu bebauten und unbebauten Grundstücken**Anzahl****Durchschnittspreis in % des Baulandwertes bzw. Spanne**

e) Garten- und Hinterland in Innenbereichslagen bei keinem oder nur unwesentlich vorhandenem Garten- oder Hinterland

7

38 (2010: 27)
15 - 60

Ortsübliche Tiefe

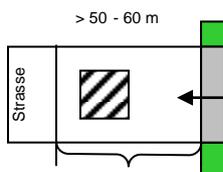


f) Garten- und Hinterland in Innenbereichslagen bei ausreichend vorhandenem Garten- oder Hinterland

11

37 (2010: 21)
17 - 75

Ortsübliche Tiefe



g) Garten- und Hinterland aus land- und forstwirtschaftlichen Flächen

8

5 (2010: 10)
3 - 40

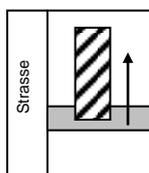
Auswertung von Gartenland in Kleingartenanlagen siehe Punkt 1.3 landwirtschaftliche Flächen.

1.1.5 Arrondierungsflächen

Arrondierungsflächen im Teilmarkt individueller Wohnungsbau

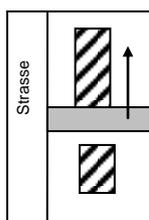
Von den 49 Arrondierungsflächen im Teilmarkt individueller Wohnungsbau wurden 46 Kauffälle ausgewertet. Um die Aussagekraft zu erhöhen, wurden auch die Arrondierungsflächen aus dem Vorjahr 2010 (44 auswertbare Kauffälle) bei der folgenden Übersicht mit berücksichtigt.

Im Durchschnitt wurden 62 % des jeweiligen Bodenrichtwertes in den Städten und auch in den Dörfern gezahlt.

Arrondierungsflächen zu bebauten Grundstücken**Anzahl****Durchschnittspreis in % des Baulandwertes bzw. Spanne**

a) baurechtlich notwendige Fläche bzw. Fläche zur baulichen Erweiterung und Flächen zur Bereinigung eines baurechtswidrigen Zustandes (z.B. Überbau); Arrondierungsfläche aus einer eigenständig nutzbaren Baulandfläche

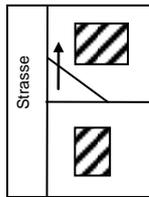
19

79 (2010: 74)
35 - 155

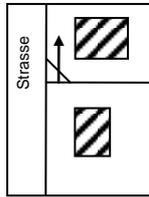
b) baurechtlich notwendige Fläche bzw. Fläche zur baulichen Erweiterung und Flächen zur Bereinigung eines baurechtswidrigen Zustandes (z.B. Überbau); Arrondierungsfläche ist eine nicht eigenständig nutzbare Teilfläche

23

68 (2010: 68)
20 - 155



- c) seitlich gelegene Flächen bzw. andere als Stellplatz geeignete Flächen; Arrondierungsfläche aus einer eigenständig nutzbaren Baulandfläche
- 20 **67** (51)
6 – 215



- d) unmaßstäbliche Teilflächen bzw. andere nicht als Stellplatz geeignete Flächen; Arrondierungsfläche ist eine nicht eigenständig nutzbare Teilfläche
- 28 **45** (56)
10 - 111

Arrondierungsflächen im Teilmarkt Gewerbe, Büro/Verwaltung, Handel und gemischte Nutzung (überwiegend Gewerbe)

Untersucht wurden 19 Kauffälle von Arrondierungsflächen im Teilmarkt Gewerbe, Büro/Verwaltung, Handel und gemischte Nutzung (überwiegend Gewerbe - 9 Kauffälle). Für Arrondierungsflächen in dem Teilmarkt Gewerbe wurden rd. 26 % des Bodenrichtwertes gezahlt.

1.2 Bebaute Grundstücke

Der Verkauf bebauter Grundstücke nimmt bei der Anzahl der Erwerbsvorgänge einen beständig hohen Anteil am Marktgeschehen in der Region Demmin ein. Von den 482 in die Kaufpreissammlung übernommenen bebauten Grundstücksverträgen konnten 322 Verträge, das entspricht rund 67 %, für den Grundstücksmarktbericht ausgewertet werden. Gegenüber dem zurück liegenden Jahr ist die Anzahl der ausgewerteten Erwerbsvorgänge jedoch um rd. 15 % gesunken. Es wurden 25,6 Mio. € umgesetzt, das ist eine Steigerung um rd. 35 %.

Neben diesen ausgewerteten Verträgen sind im Berichtsjahr 2011 28 Zwangsversteigerungen, 18 Auktionen und 8 Insolvenzverkäufe bebauter Grundstücke eingegangen. Bei den Zwangsversteigerungen betraf es in 19 Fällen (rund 58 %) Ein- und Zweifamilienhäuser, von den Auktionen wurde 1 und von den Insolvenzverkäufen 2 Ein- und Zweifamilienhäuser veräußert.

Die Grundstücksverträge wurden getrennt nach den unterschiedlichen Gebäudearten/ -Nutzungen untersucht.

Gebäudeart	Anzahl		%	Flächenumsatz in ha		Geldumsatz in Mio. €	
	2010	2011		2010	2011	2010	2011
Ein- und Zweifamilienhäuser	260	222	68,9	100,1	99,0	13,6	11,4
Mehrfamilienhäuser	14	14	4,4	5,8	1,6	0,5	0,6
Büro- u. Verwaltungshäuser	3	5	1,6	0,7	1,2	0,4	0,2
Wohn- u. Geschäftshäuser (gemischte Nutzung)	10	4	1,2	1,7	2,5	1,3	0,3
Gewerbe, Industrie	27	19	5,9	21,6	51,9	1,4	1,5
Handel	5	10	3,1	1,3	7,8	0,5	8,9
Hotel / Gaststätten / Pensionen	3	3	0,9	0,5	0,6	0,1	0,3
Wochenend- und Ferienhäuser / Bootshäuser / -schuppen	35	19	5,9	1,6	1,3	0,6	0,3
Sonstige Gebäude	15	26	8,1	3,5	30,4	0,6	2,1
Gesamt	372	322	100	136,8	196,3	19,0	25,6

Die nachstehende Aufstellung gibt einen Überblick zur Anzahl der Kauffälle differenziert nach Kaufpreisen in den einzelnen Gebäudearten:

Wertangabe in T €	-50	-100	-150	-200	-250	-300	-400	-500	>500	Summe
Ein- u. Zweifamilienhäuser	138	57	23	2	1	1	0	0	0	222
Mehrfamilienhäuser	10	2	1	1	0	0	0	0	0	14
Büro- und Verwaltungshäuser	4	1	0	0	1	0	0	0	0	5
Wohn- und Geschäftshäuser (gemischte Nutzung)	1	2	1	0	0	0	0	0	0	4
Gewerbe- u. Industriegebäude	13	0	3	1	0	0	2	0	0	19
Handel	4	1	1	0	0	1	0	0	3	10
Hotel/Gaststätten/Pensionen	2	0	0	0	1	0	0	0	0	3
Wochenend-/Ferienhäuser/ Bootshäuser/ -schuppen	18	1	0	0	0	0	0	0	0	19
Sonstige Gebäude	18	4	1	1	0	0	0	1	1	26
Summe	208	68	30	5	2	2	2	1	4	322

1.2.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

Im Teilmarkt der bebauten Grundstücke beträgt der Anteil der verkauften Ein- und Zweifamilienhäuser, wie auch 2010, rd. 70 %. Es wurden rd. 1 Mio. m² Grundstücksfläche, bei einem Geldumsatz von 11,4 Mio. €, umgesetzt.

Die folgende Grafik gibt einen Überblick über die Verteilung der Verkäufe auf die verschiedenen Orte in der Region Demmin:

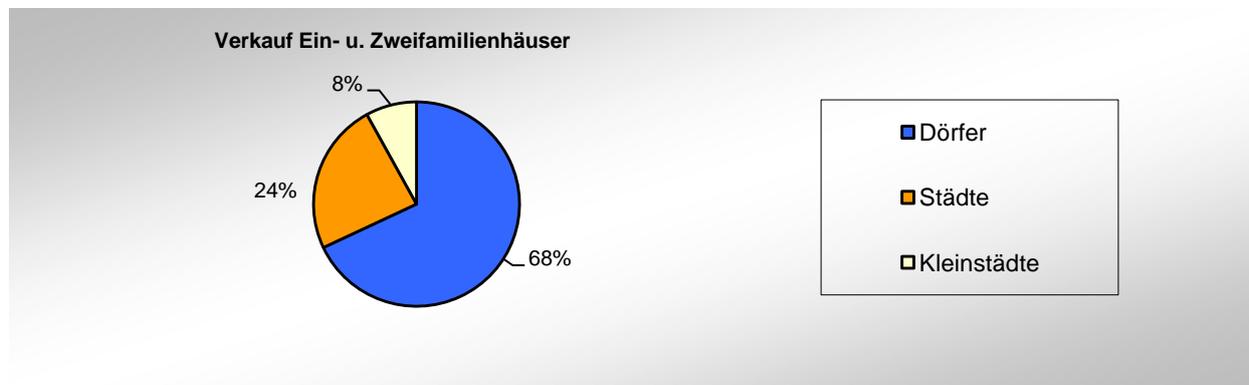


Abbildung 31 Verteilung der Verkäufe auf die verschiedenen Orte

Bei den nachfolgenden Untersuchungen wurden nur Kauffälle mit einer Flächengröße bis zu 4.000m² herangezogen.

Anzahl der Verkäufe von Ein- und Zweifamilienhäusern bei unterschiedlicher Flächengröße:

Tausend €	-50	-100	-150	-200	-250	>250	Gesamt
bis 800 m ²	40	24	10	0	0	0	74
801-1200 m ²	18	7	4	0	0	0	29
1201-2000 m ²	37	13	5	0	0	0	55
2001-4000 m ²	19	6	3	1	0	0	29
Gesamt	114	50	22	1	0	0	187

Wie auch 2010, wurden ca. 90 % der Ein- und Zweifamilienhäuser im Bereich bis 100.000 € vermarktet, davon ca. 60 % bis 50.000 €.

	Gesamt	Gemeinden	%	Städte	%
bis 800 m ²	74	26	35	48	65
801-1.200 m ²	29	20	69	9	31
1.200-2.000 m ²	55	45	82	10	18
2.001-4.000 m ²	29	27	93	2	7
Gesamt	187	118	63	69	37

Das zeigt, dass in den Städten, schon auf Grund des Bodenwertniveaus, kleinere Grundstücke gehandelt werden.

Im Berichtsjahr 2011 wurden in der Region Demmin die auswertbaren Verkäufe von Ein- und Zweifamilienhäusern mit einer Grundstücksfläche bis **4.000 m²** wieder den verschiedenen Bauweisen zugeordnet.

Bauweise	Anzahl	%	Gemeinden	Städte
Freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser	123	65,7	86	37
Doppelhaushälften	39	20,9	22	17
Reihenhäuser	12	6,4	9	3
Geschlossene Bebauung	13	7	0	13
Gesamt	187	100%	117	70

Nachstehend ein Vergleich der gezahlten Kaufpreise für die unterschiedlichen Gebäudetypen:

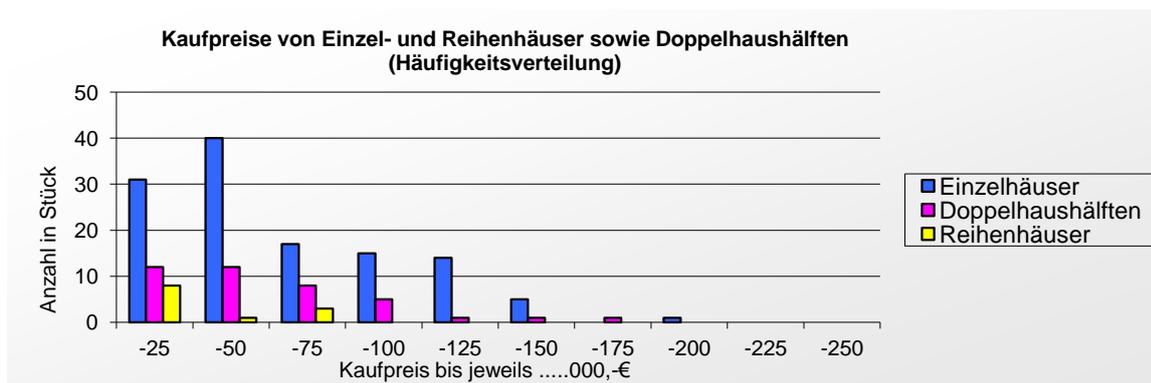


Abbildung 32 Kaufpreise Ein- und Zweifamilienhäuser

Umgerechnet auf den Preis pro m² Wohnfläche ergibt sich folgende Verteilung:

Hier ein Vergleich Einzelhäuser zu Reihenhäusern und Doppelhaushälften

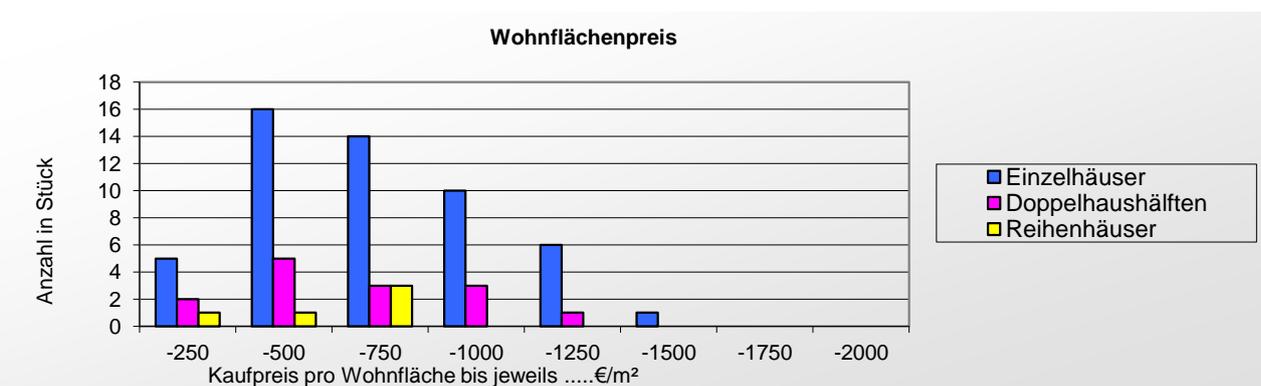


Abbildung 33 Wohnflächenpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser

Bei den einzelnen Bauweisen der Einfamilienhäuser zeigte sich folgendes Ergebnis:

Freistehende Einfamilienhäuser:	rd. 620,00 €/m ² Wohnfläche
Doppelhaushälften:	rd. 565,00 €/m ² Wohnfläche
Reihenhäuser:	rd. 500,00 €/m ² Wohnfläche
<u>Geschlossene Bebauung:</u>	<u>rd. 675,00 €/m²Wohnfläche</u>
Durchschnitt insgesamt:	rd. 600,00 €/m ² Wohnfläche

Die beiden folgenden Darstellungen zeigen die Verteilungen der Gesamtkaufpreise für die verschiedenen Baujahresgruppen auf. In den Darstellungen werden objektbezogene Qualitätsmerkmale, wie Grundstücksgröße, Lage, Wohnfläche, Ausstattung usw., nicht berücksichtigt. Deshalb können Rückschlüsse aus dem Wert eines bestimmten Objektes nicht gezogen werden.

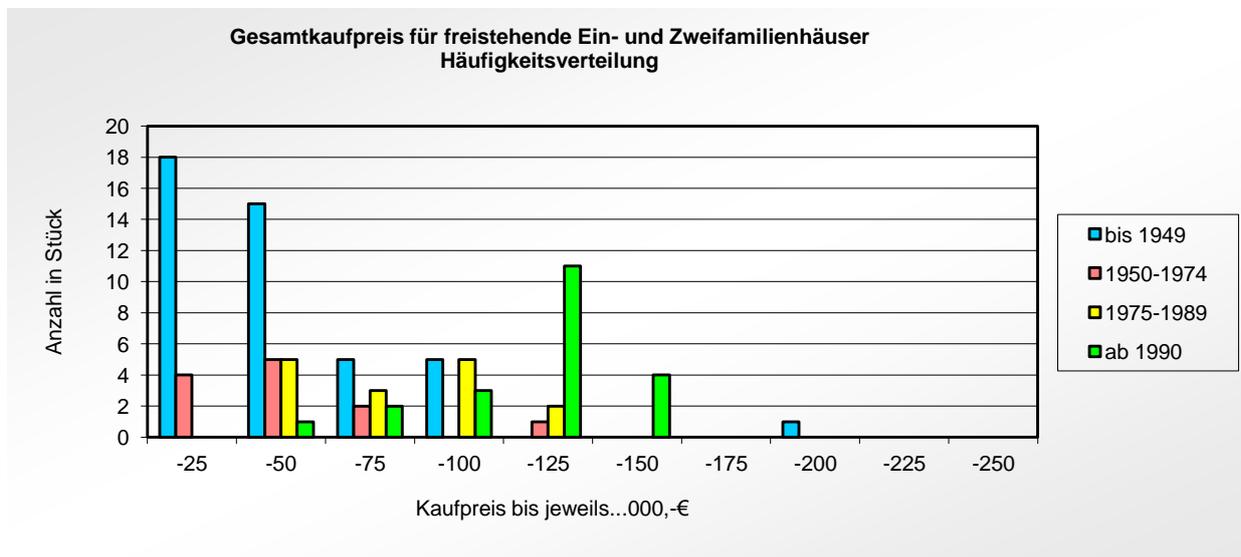


Abbildung 34 Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser nach Baujahren

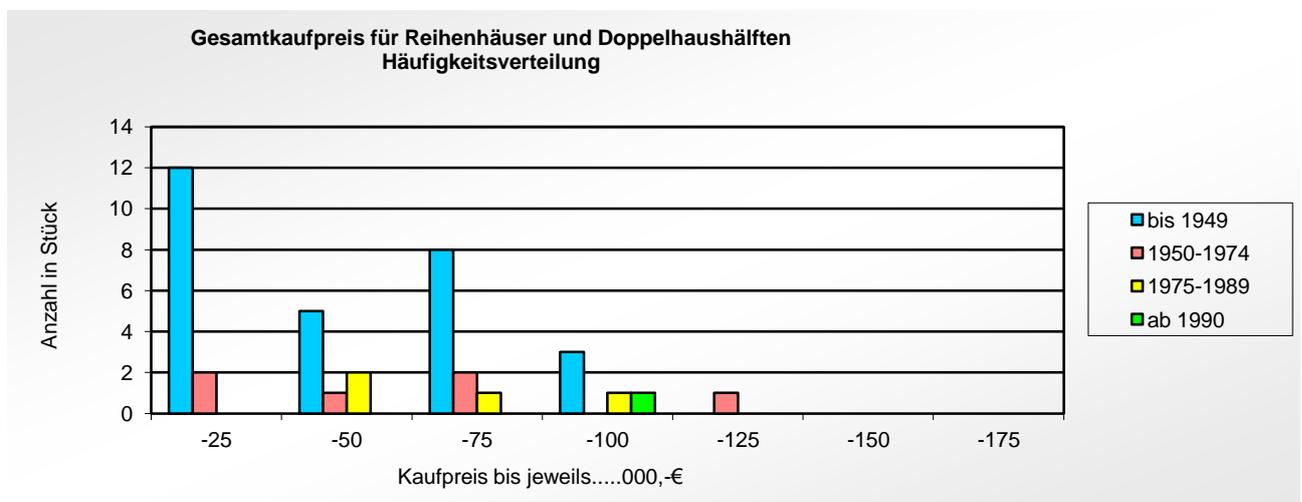


Abbildung 35 Anzahl Reihenhäuser und Doppelhaushälften nach Baujahren

Es wurden auch wieder im Jahr 2011 in der Region Demmin einzelne Untersuchungen nach Baujahren vorgenommen. Dabei wurde festgestellt, dass der Kaufpreis erheblich vom Modernisierungsstandard, der Größe und dem Ausstattungsstandard des Wohngebäudes abhängig ist. Das Ergebnis ist in nachstehender Tabelle aufgeführt:

Durchschnittlicher Kaufpreis in 1.000,- €					
Bauweise	Baujahr vor 1949 (stark sanierungs- bedürftig)	Baujahr bis 1949	Baujahr 1950-1974	Baujahr 1975-1989	Baujahr ab 1990
Freistehende	6,64 1,00 bis 12,90 (Anzahl: 18)	43,70 10,00 bis 85,00 (Anzahl: 33)	46,90 15,00 bis 110,00 (Anzahl: 10)	68,40 30,00 bis 120,00 (Anzahl: 15)	108,60 45,00 bis 150,00 (Anzahl: 21)
Dorf	6,77 1,00 bis 12,90 (Anzahl: 13)	42,90 10,00 bis 80,00 (Anzahl: 25)	42,30 15,00 bis 65,00 (Anzahl: 7)	65,7 30,00 bis 120,00 (Anzahl: 12)	107,70 45,00 bis 150,00 (Anzahl: 10)
Stadt	6,30 3,00 bis 10,00 (Anzahl: 5)	46,60 21,00 bis 85,00 (Anzahl: 7)	57,50 15,00 bis 110,00 (Anzahl: 3)	79,20 62,00 bis 90,00 (Anzahl: 3)	109,40 62,00 bis 139,00 (Anzahl: 11)
Doppelhaushälften	4,80 0,50 bis 13,00 (Anzahl: 3)	54,60 15,00 bis 75,00 (Anzahl: 17)	66,20 23,00 bis 115,00 (Anzahl: 5)	53,35 40,00 bis 80,00 (Anzahl: 3)	-
Dorf	6,70 0,50 bis 13,00 (Anzahl: 2)	42,80 25,00 bis 69,00 (Anzahl: 6)	64,00 23,00 bis 115,00 (Anzahl: 4)	60,02 40,00 bis 80,00 (Anzahl: 2)	-
Stadt	1,00 - (Anzahl: 1)	60,90 15,00 bis 99,00 (Anzahl: 11)	75,00 - (Anzahl: 1)	40,00 - (Anzahl: 1)	-
Reihenhäuser	2,50 0,60 bis 5,00 (Anzahl: 4)	38,00 13,00 bis 69,00 (Anzahl: 5)	25,00 - (Anzahl: 1)	70,00 - (Anzahl: 1)	83,00 - (Anzahl: 1)
Dorf	2,70 0,60 bis 5,00 (Anzahl: 3)	33,70 13,00 bis 69,00 (Anzahl: 4)	-	70,00 - (Anzahl: 1)	-
Stadt	2,00 - (Anzahl: 1)	55,00 - (Anzahl: 1)	25,00 - (Anzahl: 1)	-	-
Ein- und ZFH in geschlossener Bauweise	6,80 1,20 bis 15,00 (Anzahl: 4)	26,00 12,00 bis 50,00 (Anzahl: 5)	-	-	-
Dorf	-	-	-	-	-
Stadt	6,80 1,50 bis 19,00 (Anzahl: 4)	26,00 12,00 bis 50,00 (Anzahl: 5)	-	-	-

(Anzahl: ...): auf der Grundlage dieser Anzahl von Kauffällen wurde der Durchschnittspreis ermittelt. Im Kaufpreis ist der Preis für den Grund und Boden mit enthalten.

1.2.2 Mehrfamilienhäuser

Im Jahr 2011 konnten von den 14 registrierten Kauffällen für Mehrfamilienhäuser, 12 Kauffälle ausgewertet werden. Die Kaufpreise lagen hier zwischen 2.000 € und 157.000 €, bei einem durchschnittlichen Kaufpreis von 41.000 €.

Darunter waren 7 Kauffälle sanierungsbedürftiger Mehrfamilienhäuser mit Kaufpreisen zwischen 2.000 und 15.000 €, im Durchschnitt bei rd. 10.000 €. Die Kaufpreise liegen hier nur gering über dem Bodenwert.

Für sanierte Mehrfamilienhäuser (5 Kauffälle) wurden Kaufpreise zwischen 48.000 und 157.000 €, im Durchschnitt bei rd. 94.000 €, gezahlt.

Eine weitere detailliertere Untersuchung der zur Auswertung geeigneten Kauffälle konnte nur eingeschränkt vorgenommen werden, da überwiegend die entsprechenden Baujahre bzw. Wohnflächenangaben fehlen.

1.2.3 Gewerbe / Industrie

Der geldmäßige Umsatz in diesem Teilmarkt betrug 1,5 Mio. € bei einem Flächenumsatz von rd. 0,5 Mio. m² Grundstücksfläche. Von den 19 Kauffällen konnten 6 Kauffälle ausgewertet werden. Bei diesen 6 Kauffällen handelt es sich um landwirtschaftliche Gebäudekomplexe mit Kaufpreisen von 14.000 bis 380.000 €, im Durchschnitt rd. 148.000 €.

1.2.4 Handel (Verbrauchermärkte)

Im Jahre 2011 wurden 5 Verbrauchermärkte in der Region Demmin veräußert. Die Preise lagen zwischen 125.000 € und 6.500.000 €, im Durchschnitt bei rd. 1.760.000 € und einer durchschnittlich verkauften Grundstücksfläche von rd. 13.500 m².

1.2.5 Wochenend- und Ferienhäuser

2011 konnten 14 Kauffälle im Bereich Wochenend- und Ferienhäuser ausgewertet werden. Im Durchschnitt wurde rd. 15.000 € für ein Wochenend-Ferienhausgrundstück gezahlt, die Preise lagen zwischen 3.500 € und 36.800 €. Die durchschnittlich verkaufte Grundstücksfläche betrug 460 m².

1.2.6 Gemischte Nutzungen (Wohn- und Geschäftshäuser)

Im Teilmarkt gemischte Nutzungen werden u. a. Wohn- und Geschäftshäuser, gemischte Nutzungen (teilweise überwiegend Wohnen bzw. überwiegend Gewerbe) registriert und ausgewertet. Der geldmäßige Umsatz betrug 0,29 Mio. € bei einem Flächenumsatz von 24.900 m². Im Jahr 2011 betrafen 6 Kauffälle diesen Teilmarkt. Von den 6 Kauffällen waren 2 Kauffälle zur Auswertung geeignet. Die Kaufpreise lagen bei 45.000 € und 130.000 €.

1.2.8 Wohnungs- und Teileigentum

Am Gesamtmarktgeschehen der Region Demmin haben Verkäufe von Wohnungs- und Teileigentum nur einen Anteil von rd. 2,3 %. Die Anzahl der Beurkundungen (26) ist gegenüber 2010 um rund 16 % gesunken und der Geldumsatz sank um rd. 12 %. Der Hauptanteil der Kauffälle wurde mit rd. 85 % in den Städten der Region getätigt.

Wohnungseigentum

Der Kauf von Eigentumswohnungen wird getrennt nach unterschiedlichen Gesichtspunkten ausgewertet.

Erstverkäufe:

- Bildung von Wohnungseigentum in nach 1990 neu errichteten Wohngebäuden

Weiterveräußerung:

- Weiterverkauf von Wohnungseigentum in nach 1990 neu errichteten Wohngebäuden

Umwandlung teil-/ voll-sanierter Wohnungen:

- in Wohnungseigentum umgewandelte teil- / vollsanierte Mietwohnungen in zu DDR- Zeiten errichteten Wohnblöcken

Weiterverkauf einer Umgewandelten teil-/vollsanierten Wohnung:

- Weiterverkauf einer in Wohnungseigentum umgewandelten teil- / vollsanierten Wohnung in zu DDR- Zeiten errichteten Wohnblöcken

Wohnungseigentum in nach 1990 kompl. sanierten Wohngebäuden:

- Bildung von Wohnungseigentum in Wohngebäuden, die nach 1990 komplett saniert wurden

Im Teilmarkt Wohnungseigentum wurden 26 Kauffälle registriert. Ein Kauffall betraf den Markt Teileigentum.

Von den 25 Kauffällen im Teilmarkt Eigentumswohnungen konnten nur 16 Kauffälle ausgewertet werden. Der Zwangsversteigerung unterlagen 4 Kauffälle (16 %) und der Rest war auf Grund fehlender Daten bzw. ungewöhnlicher Verhältnisse nicht auswertbar.

Von den ausgewerteten 16 Kauffällen wurden 87 % in den Städten der Region Demmin getätigt.

Die Auswertung der Verkäufe von Wohnungseigentum brachte im Vergleich zu den Vorjahren folgende Ergebnisse:

	Erstverkäufe				Weiter-Veräußerung				Umwandlung teil-/vollsanierter Wohnungen				Weiterverkauf einer umgew. teil-/vollsan. Wohnung				Wohnungseig. in vollsan. Wohngebäuden nach 1990			
	'08	'09	'10	'11	'08	'09	'10	'11	'08	'09	'10	'11	'08	'09	'10	'11	'08	'09	'10	'11
Anzahl der Kauffälle																				
in Stück	-	1	2	1	3	1	1	4	-	-	-	-	5	8	13	8	5	-	-	2
in %	-	10	12,5	6,3	23,0	10	6,3	25	-	-	-	-	38,5	80,0	81,2	50,0	38,5	-	-	12,5
Wohnflächenumsatz in m²	-	83	435	205	260	85	55	233	-	-	-	-	220	375	668	398	378	-	-	181
Durchschnittliche Wohnfläche in m²	-	83	218	205	87	85	55	58	-	-	-	-	44	47	51	50	76	-	-	90
Geldumsatz in Tausend €	-	115	263	118	151	30	35	123	-	-	-	-	49	75	186	119	286	-	-	135
Durchschnittlicher Kaufpreis €/m² Wohnfläche	-	1386	610	576	532	355	636	528	-	-	-	-	224	198	272	299	786	-	-	746

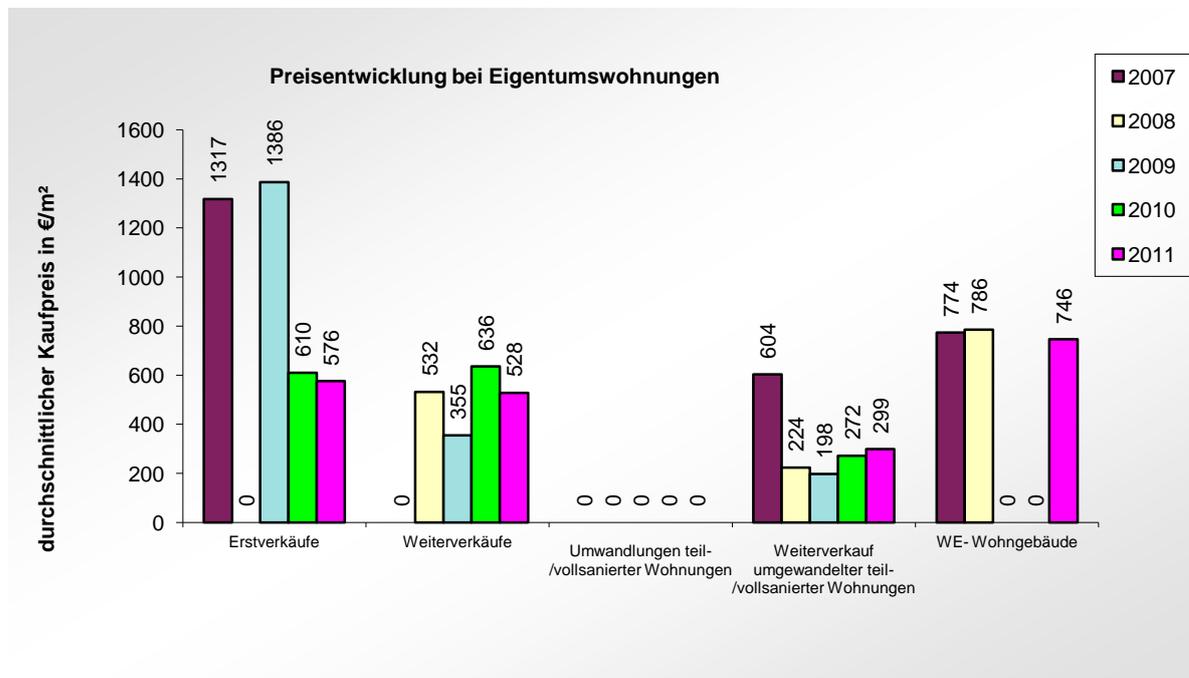


Abbildung 36 Preisverhalten bei Eigentumswohnungen seit 2007

1.3 Flächen der Land- und Forstwirtschaft

Im Berichtsjahr sind 3.875 ha landwirtschaftliche Fläche umgesetzt worden. Gegenüber dem Vorjahr ist der Flächenumsatz um ca. 5 % gestiegen.

Die Anzahl der Erwerbsvorgänge von land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken ist gegenüber 2010 in der Region Demmin um rund 14,0 % gefallen, der Umsatz stieg um rund 58 %.

Die Auswertung der land- und forstwirtschaftlichen Grundstücksverkäufe des Jahres 2011 brachte folgende Resultate in den einzelnen Nutzungsarten:

	Anzahl 2011*	Durchschnitt aus den Verkaufspreisen 2011 in €/m ²	Durchschnittliche Bodenwertzahl der Region Demmin
Ackerland	52	1,24	42
Grünland	23	0,42	35
Forstwirtschaftliche Flächen	21	0,34	
Gemischte Flächen	87	0,75	
Brachland	4	0,22	
Ortsnahes Acker-/Grünland	11	1,10	
Wasserflächen	7	0,26	
Gartenland in Kleingartenanlagen	3	1,20	

* Anzahl der ausgewerteten Kauffälle des Jahres 2011

Für diese Auswertungen von Ackerland, Grünland, forstwirtschaftlichen Flächen und für gemischte Flächen wurden hier nur Kauffälle mit einer Grundstücksgröße > 1 ha herangezogen. Mit enthalten sind die BVVG –Ergebnisse. Kauffälle, die nach dem Entschädigungs- und Ausgleichsleistungsgesetz (EALG) getätigt wurden, sind bei den Auswertungen nicht berücksichtigt.

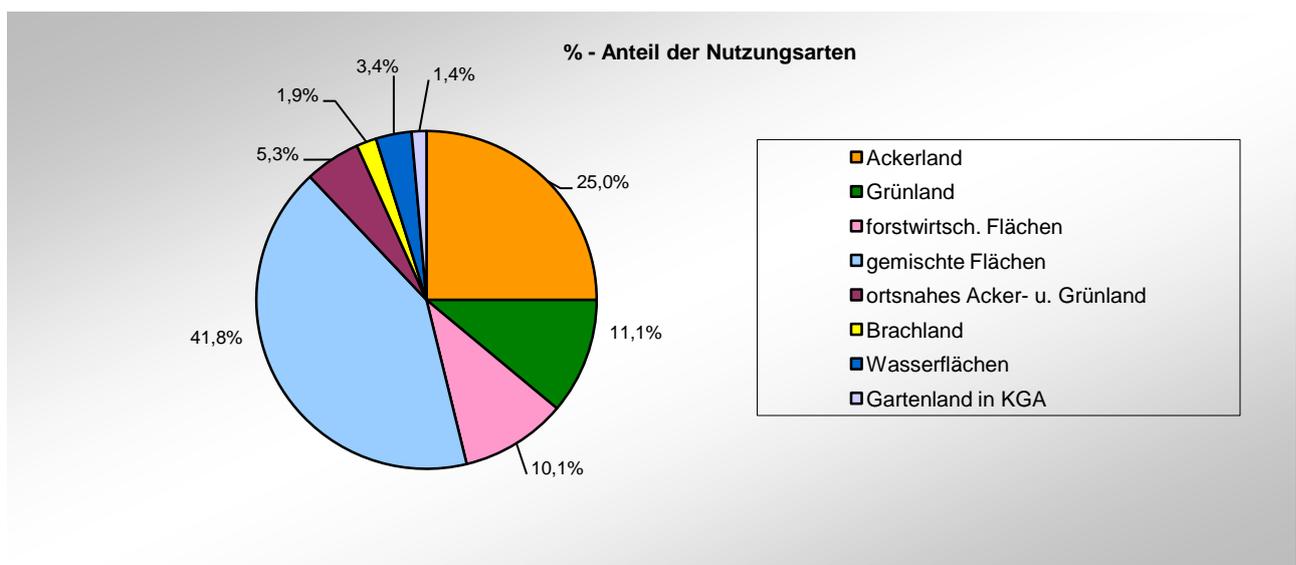


Abbildung 37 Anteil der Nutzungsarten

Indexreihen für Acker, Grünland, Wald

Jahr	Ackerland	Index (1995=100)	Grünland	Index (1995=100)	Wald	Index (1995=100)
1995	0,31	100,0	0,18	100,0	0,10	100,0
1996	0,28	90,3	0,18	100,0	0,15	150,0
1997	0,31	100,0	0,18	100,0	0,18	180,0
1998	0,31	100,0	0,18	100,0	0,10	100,0
1999	0,31	100,0	0,13	72,2	0,10	100,0
2000	0,35	112,9	0,13	72,2	0,10	100,0
2001	0,35	112,9	0,15	83,3	0,10	100,0
2002	0,38	122,6	0,12	66,7	0,11	110,0
2003	0,39	125,8	0,15	83,3	0,18	180,0
2004	0,42	135,5	0,16	88,9	0,13	130,0
2005	0,45	145,2	0,14	77,8	0,15	150,0
2006	0,45	145,2	0,17	94,4	0,14	140,0
2007	0,52	167,7	0,20	111,1	0,18	180,0
2008	0,67	216,1	0,26	144,4	0,20	200,0
2009	0,94	303,2	0,38	211,1	0,19	190,0
2010	1,00	322,6	0,44	244,4	0,24	240,0
2011	1,24*	400,0	0,42*	227,8	0,34	380,0

* Werte ermittelt durch Regression aus den Kaufpreisen in €/m² 2011

Bodenrichtwerte Acker, Grünland, Wald zum Stichtag 31. 12. 2011

Ab dem Jahr 2011 wird für den **Landkreis Mecklenburgische Seenplatte** folgendes Modell für Acker und Grünland angewandt:

Parameter	→ Ämter bzw. Gebiete als zonale Bodenrichtwerte
Grundstücksmerkmal des Bodenrichtwertgrundstückes	→ durchschnittlich vorhandene Bodengüte (Acker- bzw. Grünlandzahl)
Selektion der Vergleichsfälle	→ Einbeziehung der Kauffälle aus den beiden dem Stichtag vorangegangenen Jahren mit einer Fläche von > 1 ha → Berücksichtigung der BVVG-Ergebnisse
Objektselbständigkeit	→ Einbeziehung von Teilflächen, sofern gesonderte Preise im Kaufvertrag ausgewiesen sind
Auswertung	→ Berechnung auf der Grundlage der zonal abgeleiteten Regression

Die Kaufpreise für **Acker** verhalten sich nicht proportional zur Höhe der tatsächlichen Ackerzahl.

Der Zusammenhang zwischen der Höhe der tatsächlichen Ackerzahl und dem Kaufpreis für Acker stellt sich anhand der Daten (Kauffälle 2010 und 2011) aus der Kaufpreissammlung durch eine Regressionsformel wie folgt dar.

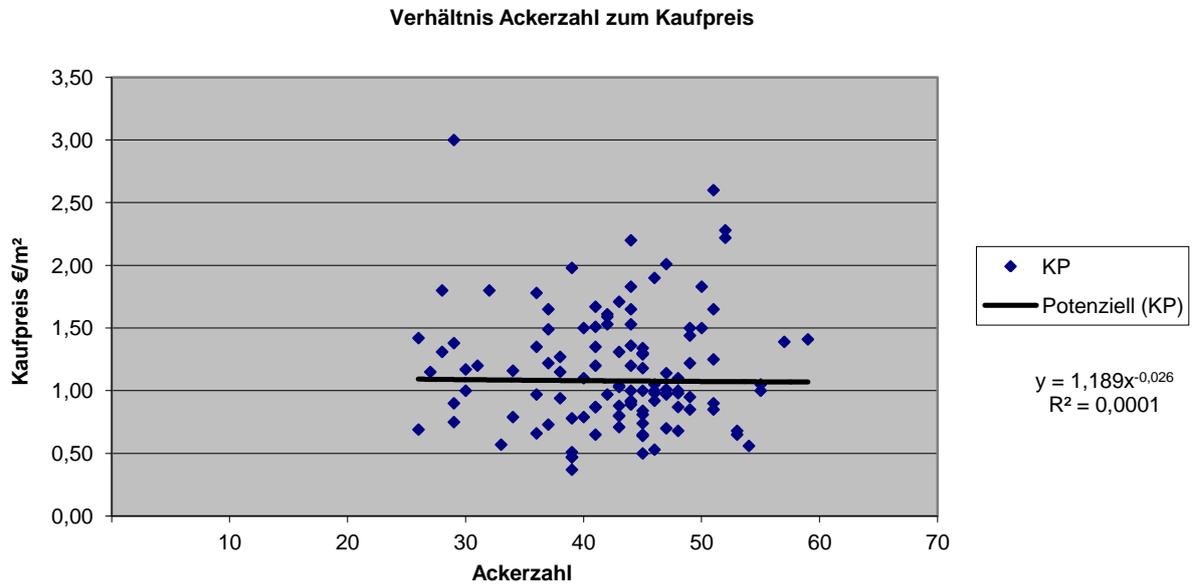


Abbildung 38 Verhältnis Ackerzahl zum Kaufpreis (Kauffälle 2010 und 2011)

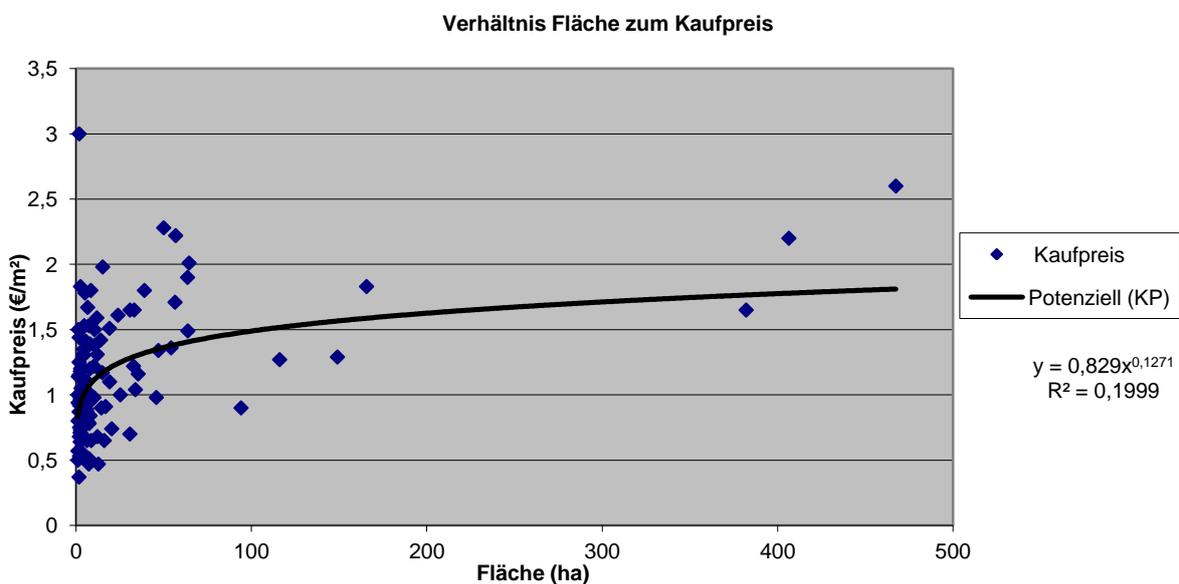


Abbildung 39 Verhältnis Fläche zum Kaufpreis für Acker

Die Kaufpreise für **Grünland** verhalten sich ebenfalls nicht proportional zur Höhe der tatsächlichen Grünlandzahl.

Der Zusammenhang zwischen der Höhe der tatsächlichen Grünlandzahl und dem Kaufpreis für Grünland stellt sich anhand der Daten (Kauffälle 2010 und 2011) aus der Kaufpreissammlung durch eine Regressionsformel wie folgt dar.

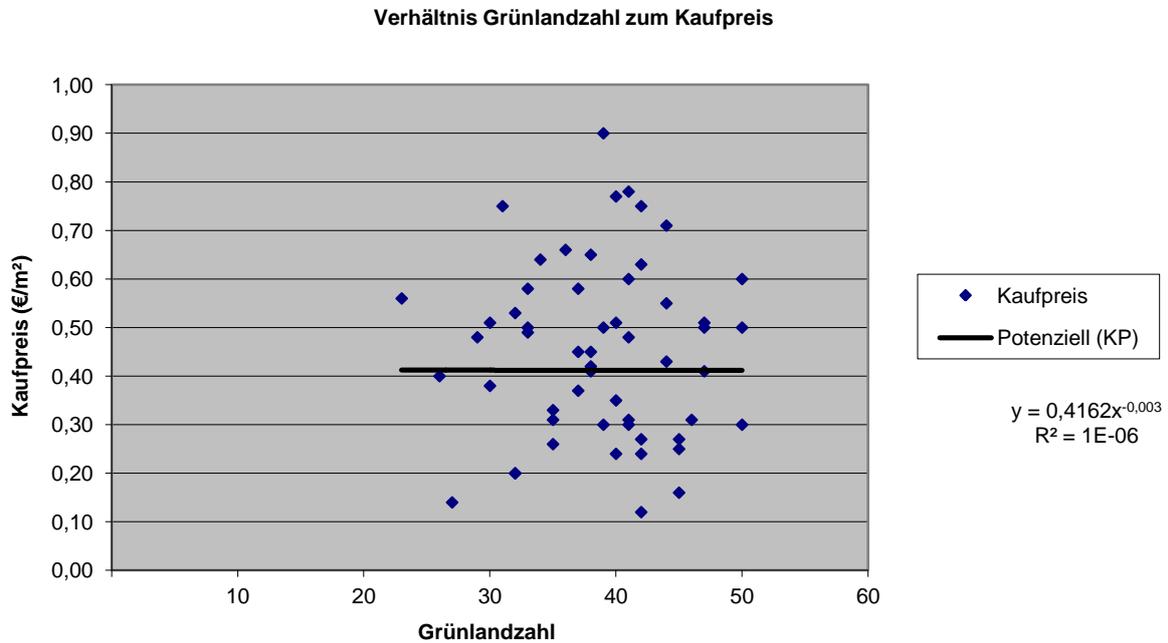


Abbildung 40 Verhältnis Grünlandzahl zum Kaufpreis (Kauffälle 2010 und 2011)

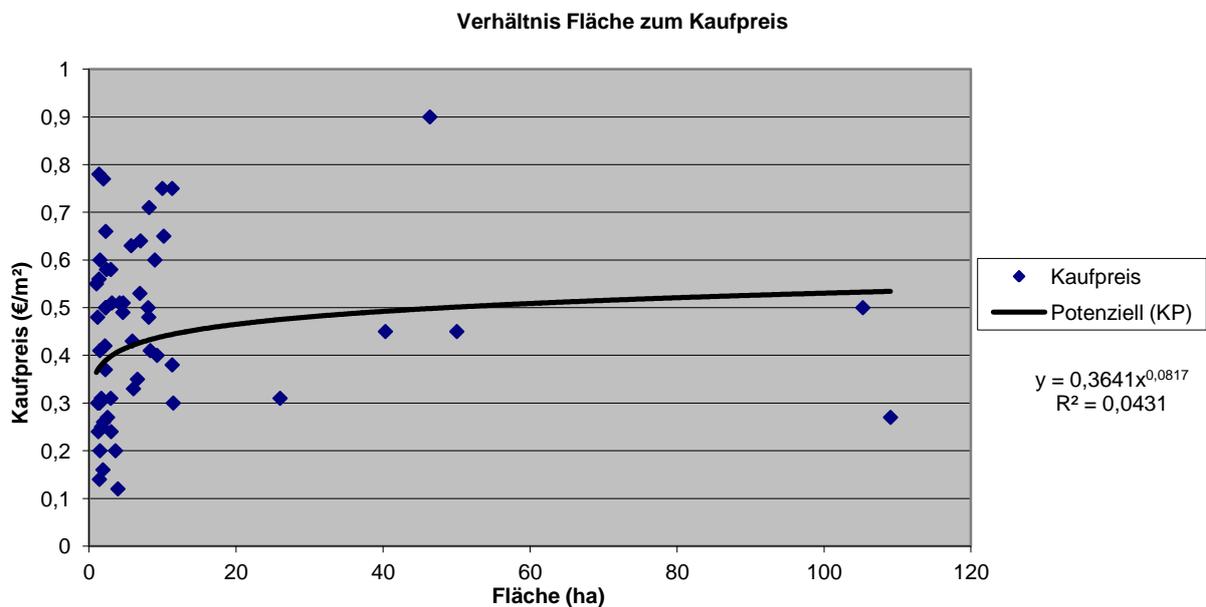


Abbildung 41 Verhältnis Fläche zum Kaufpreis für Grünland

Wald

Die Anzahl der Verkäufe von Wald stieg in der Region Demmin im Vergleich zu 2010 um ca. 15%. Es wurden rd. 94 ha Wald umgesetzt. Von den 43 Kauffällen für Wald im Jahr 2011 konnten 21 Kauffälle ausgewertet werden.

Ab dem Jahr 2011 wird für den **Landkreis Mecklenburgische Seenplatte** folgendes Modell für Wald angewandt:

- Selektion der Vergleichsfälle → Einbeziehung der Kauffälle aus den **beiden** dem Stichtag vorangegangenen Jahren mit einer Fläche von **> 1 ha**
→ Berücksichtigung der BVVG-Ergebnisse
- Objektselbständigkeit → Einbeziehung von Teilflächen, sofern gesonderte Preise im Kaufvertrag ausgewiesen sind
- Auswertung → Mittelwert aus Kaufpreis in €/m²
→ mit Aufwuchs, ohne Berücksichtigung von Holzart und Alter der Bestände

Die zonale Darstellung der ermittelten Bodenrichtwerte zum Stichtag 31. 12. 2011 für Acker, Grünland und Wald erfolgt im Abschnitt E.

Gemischte Flächen (mehrere Nutzungen)

Bei den Verkäufen von gemischten Flächen im Jahr 2011, die rund 42 % aller auswertbaren landwirtschaftlichen Verkaufsfälle ausmachen, stieg der durchschnittliche Verkaufspreis auf 0,75 €/m². Es wurden 87 Kauffälle des Jahres 2011 (**Fläche > 1 ha**) ausgewertet.

Untersucht wurde das Kaufverhalten bei landwirtschaftlichen Flächen mit Ackeranteilen. Hier ergaben sich folgende mittlere Verkaufspreise:

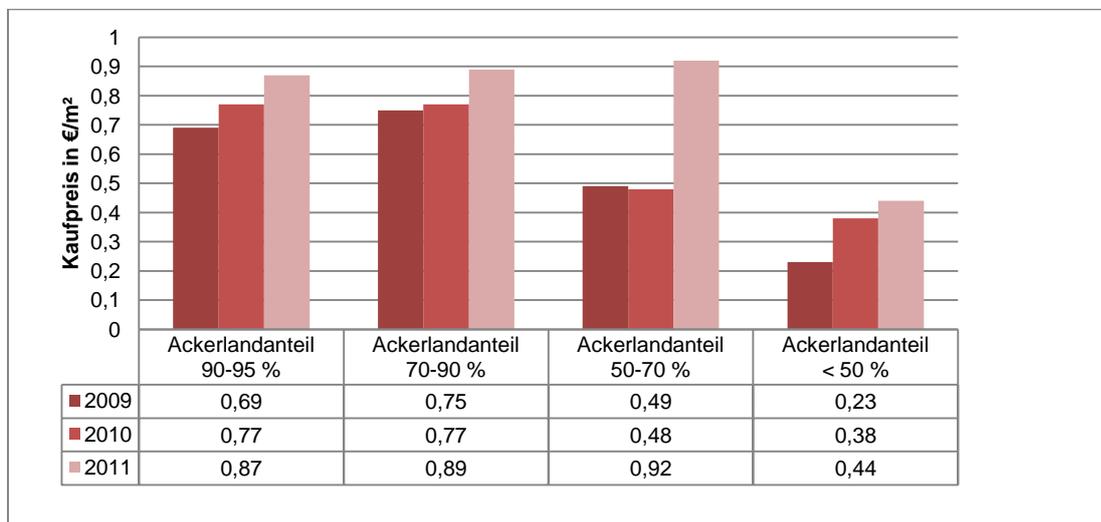


Abbildung 42 Mittlerer Kaufpreis gemischter landwirtschaftlicher Flächen (Fläche > 1 ha)

Brachland

Für die Auswertung von Brachland standen im Jahr 2011 nur 4 Kauffälle zur Verfügung. Als mittlerer Kaufpreis solcher Flächen wurden **0,22 €/m²** ermittelt.

Hier wurden Preise zwischen 0,14 €/m² und 0,37 €/m² registriert.

Ortsnahes Acker- /Grünland

Aus den Verkaufsfällen von land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken wurden 11 Kauffälle von Acker- und Grünland ausgewertet, die in der Ortslage bzw. in direkter Ortsnähe veräußert wurden und deren Grundstücksgröße unter 1 ha liegt. Diese werden als „ortsnahes“ Ackerland bzw. „ortsnahes“ Grünland bezeichnet. Es handelt sich hier um Flächen, die nicht von landwirtschaftlichen Betrieben sondern vorwiegend von privaten natürlichen Personen genutzt und erworben wurden. Aufgrund der ständigen Nachfrage zu Preisen solcher Flächen wurden diese in der Region Demmin gesondert ausgewertet.

Die Verkaufspreise lagen 2011 zwischen 0,50 €/m² und 1,55 €/m². Als mittlerer Kaufpreis wurde für ortsnahes Acker- / Grünland **1,10 €/m²** ermittelt.

Wasserflächen

Im Jahr 2011 konnten 7 Kauffälle über Wasserflächen (wie Teich/Weiher, Graben o.ä.) ausgewertet werden. Als mittlerer Kaufpreis wurden **0,26 €/m²** ermittelt.

Es waren Verkaufspreise zwischen 0,13 €/m² und 0,40 €/m² zu verzeichnen.

Gartenland in Kleingartenanlagen

Für die Auswertung von Gartenland in Kleingartenanlagen standen 2011 nur drei Kauffälle zur Verfügung. Deshalb wurden die Kauffälle aus den Jahren 2009 und 2010 mit zur Auswertung herangezogen (insgesamt 6 Kauffälle). Es handelt sich hier um Kleingärten, die nicht unmittelbar am Wohngrundstück liegen und nicht in den Geltungsbereich des Bundeskleingartengesetzes fallen. Durchschnittlich wurde rund **1,20 €/m²** für Gartenland in Kleingartenanlagen gezahlt.

Die Verkaufspreise lagen zwischen 0,71 €/m² und 2,31 €/m².

1.4 Sonstige Flächen

Unter den sonstigen Flächen werden vorwiegend **Gemeinbedarfsflächen** ausgewertet. Gemeinbedarfsflächen sind Flächen, die der Allgemeinheit dienen oder für die Allgemeinheit vorgesehen sind, die der öffentlichen Zweckbestimmung vorbehalten sind. Dazu zählen alle örtlichen und überörtlichen Verkehrsflächen, Baugrundstücke für Verwaltung, für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, sowie für Anlagen der Sicherheit und Verteidigung, öffentliche Grünflächen, wie Parkanlagen, Friedhöfe, Sport-, Spiel- und Campingplätze, und Flächen für die Ver- und Entsorgung, wie Wasser-, Stromversorgung, Fernheizung, Beseitigung von Wasser und Abfallstoffen und Ähnliches.

Im Berichtsjahr sind 60 Kauffälle sonstiger Flächen für die Auswertung zum Grundstücksmarkt berücksichtigt worden.

Art	Anzahl	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in Tausend €
Verkehrsflächen	50	3,87	48,73
Flächen der Ver- und Entsorgung	9	3,7	177,43
Übrige Flächen	1	0,1	0,50

Verkehrsflächen

Bei der Auswertung von Verkehrsflächen wird unterschieden nach dem Erwerb von Flächen für den Neubau von Verkehrsflächen und dem Erwerb von Arrondierungsflächen zu Verkehrsflächen. Von den insgesamt 66 Kauffällen konnten 7 Kauffälle für den Neubau von Verkehrsanlagen und 43 Kauffälle von Arrondierungsflächen zu Verkehrsanlagen ausgewertet werden. Die restlichen Kauffälle, die nach dem Verkehrsflächenbereinigungsgesetz getätigt wurden, wurden nicht gesondert ausgewertet.

Neubau von Verkehrsanlagen

Der Erwerb von Flächen für den Neubau von Verkehrsanlagen erfolgte zu 100 % außerhalb von Ortslagen, so dass hierfür der Erwerb ausschließlich aus land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen erfolgte. Für diese Flächen wurden im Durchschnitt 76 % (von 17 bis 106 %) des Bodenrichtwertes der jeweiligen land- und forstwirtschaftlichen Fläche gezahlt. Die durchschnittlich verkaufte Fläche lag bei 2.600 m².

Arrondierungsflächen zu Verkehrsflächen

Außerhalb von Ortslagen wurden 11 Kauffälle registriert. Hier wurden land- und forstwirtschaftliche Flächen zur Verbreiterung einer Straße erworben oder es erfolgte der nachträgliche Erwerb einer als Straße genutzten Fläche, die vorher land- und forstwirtschaftliche Fläche war. Insgesamt wurden für solche Flächen durchschnittlich 94 % des Wertes von land- und forstwirtschaftlich genutzter Fläche gezahlt. Die verkaufte Flächengröße lag im Durchschnitt bei 1.500 m².

Arrondierungsflächen zu Verkehrsflächen <i>Außerhalb von Ortslagen</i>	Anzahl	Durchschnittspreis in % des Wertes von land-u. forstwirtschaftlich genutzter Flächen, bzw.: Spanne
a) Flächen die zur Verbreiterung einer bestehenden Straße benötigt werden (geringer Eingriff)	6	98 (2010: 101) 77 - 131
b) nachträglicher Erwerb einer als Straße genutzten Fläche	5	90 (2010: 88) 39 - 142

Innerhalb von Ortslagen wurden 32 Kauffälle registriert. Hier wurden Baulandflächen zur Verbreiterung einer Straße erworben oder es erfolgte der nachträgliche Erwerb einer als Straße genutzten Fläche, die vorher Bauland (Wohnbauland oder Gewerbebauland) war. Insgesamt wurden für solche Flächen im Durchschnitt 62 % des Bodenrichtwertes von Bauland gezahlt. Die verkaufte Flächengröße lag im Durchschnitt bei 115 m².

Arrondierungsflächen zu Verkehrsflächen <i>in Ortslagen</i>	Anzahl	Durchschnittspreis in % des Baulandwertes bzw.: Spanne
a) Flächen die zur Verbreiterung einer bestehenden Straße benötigt werden (geringer Eingriff)	20	68 (2010: 32) 15 - 100
b) nachträglicher Erwerb einer als Straße genutzten Fläche	12	52 (2010: 76) 25 - 100

Flächen der Ver- und Entsorgung

Für die Auswertung von Ver- und Entsorgungsflächen standen nur 9 Kauffälle zur Verfügung. Der durchschnittlich ermittelte Kaufpreis dieser Kauffälle bestätigt den 2009 und 2010 ermittelten durchschnittlichen Kaufpreis von rd. 5,00 €/m² für solche Flächen. Die Auswertung zeigt außerdem, dass ca. 80% des Bodenrichtwertes des jeweiligen Ortes für Flächen gezahlt wurden, die in der Ortslage liegen. Wurden land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen außerhalb der Ortslage erworben, wurde das 4,5-fache vom Bodenrichtwert land- und forstwirtschaftlicher Flächen gezahlt.

Übrige Flächen

Unter den übrigen Flächen sind die Verkaufsfälle mit vielseitigen Nutzungsarten erfasst. Aufgrund der geringen Anzahl konnte keine Auswertung erfolgen kann. Die Zuordnung zu einer Grundstücksart ist für eine Auswertung maßgebend.

2. Erforderliche Daten der Wertermittlung

Auf Grund des § 193 Abs. 5 des Baugesetzbuches werden nachstehend für die Wertermittlung erforderliche Daten gemäß § 8 der Wertermittlungsverordnung (WertV) veröffentlicht. Die Datengrundlage für die Marktanpassungsfaktoren und Liegenschaftszinssätze in der Region Demmin bilden die Kauffälle für Ein- und Zweifamilienhäuser der Jahre 2003 – 2008.

2.1. Marktanpassungsfaktoren (Stand 2008)

Der Marktanpassungsfaktor (k) dient zur Anpassung des Rechenergebnisses „vorläufiger Sachwert“ an den Grundstücksmarkt, d. h. an den Durchschnitt der für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreise.

Für die Ableitung der Marktanpassungsfaktoren bilden die § 193 Abs.3 Baugesetzbuch und § 15 der Gutachterausschussverordnung (GutAVO M-V vom 06.07.1992) die Rechtsgrundlage.

Die Formel für die Ableitung der Marktanpassungsfunktion lautet:

$$k = \frac{KP \pm bwU}{\text{vorl. SW}}$$

KP	= Kaufpreis des Grundstücks
bwU	= besondere wertbeeinflussende Umstände
vorl. SW	= vorläufiger Sachwert = GS + BW ± bwU
GS	= Wert der baulichen Anlagen
BW	= Bodenwert

Das Modell

Marktanpassungsfaktoren sind in hohem Maße vom gewählten Sachwertmodell abhängig. Die Anpassungsfaktoren werden deshalb einheitlich in folgendem Sachwertmodell abgeleitet:

Normalherstellungskosten 2000:	Sprengnetter (modifizierte WertR-NHK 2000) Stand 2008, ohne regionale Anpassung (Sprengnetter, Band II, Abschn. 3.1.1.) <i>(Sämtliche Marktanpassungsfaktoren wurden in nicht regionalisiertem Modell abgeleitet; d. h. der Regionalfaktor für die NHK wurde mit 1,0 angesetzt.)</i>
Baunebenkosten:	(Sprengnetter, Band II, Abschn. 3.01.7.)
Bruttorauminhalt:	gemäß DIN 277 (1987)
Baupreisindex:	Neubau von Wohngebäuden (Sprengnetter, Band II, Abschn. 4.04.1)
Alterswertminderung: Bodenwert:	Ross (Sprengnetter, Band II, Abschn. 3.02.1) ortsüblich erschlossen
Zeit:	2003-2008
Kaufpreisanzahl:	102 – nur die Einfamilienhäuser ab tatsächlichem Baujahr 1950 , mit dem zum Kaufzeitpunkt entsprechendem Ausstattungszustand
Bemerkung:	

Die angegebenen Marktanpassungsfaktoren dienen lediglich zur Orientierung und können als Hilfen für Bewertungen in der Region Demmin herangezogen werden. Die durchgeführte Kaufpreisanalyse umfasste 102 Kauffälle.

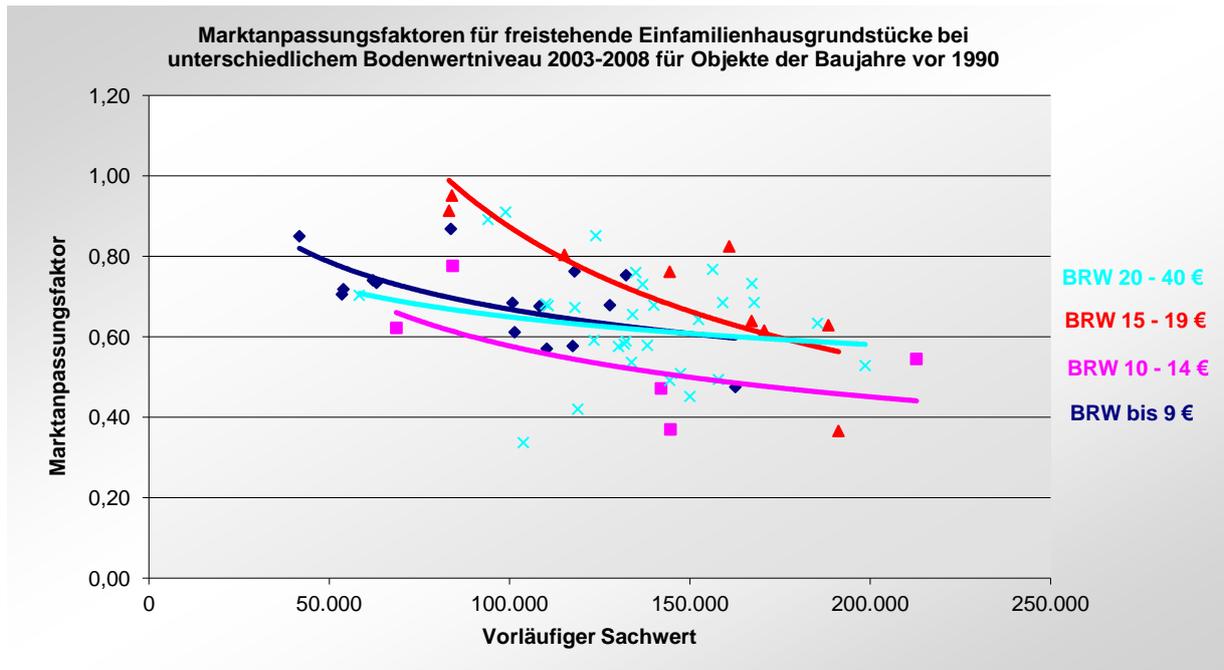


Abbildung 43 Marktanpassungsfaktoren für freistehende Einfamilienhausgrundstücke

Neben der Objektart und der Höhe des vorläufigen Sachwerts beeinflusst das Bodenwertniveau den Marktanpassungsfaktor ebenfalls sehr stark. Demzufolge liegt es nahe, den Marktanpassungsfaktor nach Bodenwertniveaus zu staffeln.

Objekte der Baujahre vor 1990				
Bei der Ableitung verwendete Funktion:				
$k = a \times vSW^b$	mit k: = Sachwert-Marktanpassungsfaktor			
	vSW = vorläufiger Sachwert in Euro			
	a, b = Konstanten			
vorl. SW	0 - 9,00	10,00 - 14,00	15,00 - 19,00	20,00 - 50,00
[€]	[€/m ²]	[€/m ²]	[€/m ²]	[€/m ²]
50.000	0,79	0,74	1,40	0,73
100.000	0,67	0,58	0,87	0,65
150.000	0,61	0,50	0,66	0,61
200.000	0,57	0,45	0,55	0,58
Anzahl Datensätze	15,00	5,00	9,00	30,00
a	9,8680	35,0500	2.113,4000	4,1579
b	-0,2339	-0,3567	-0,6768	-0,1613
Korrel.	0,3568	0,3368	0,5741	0,0288

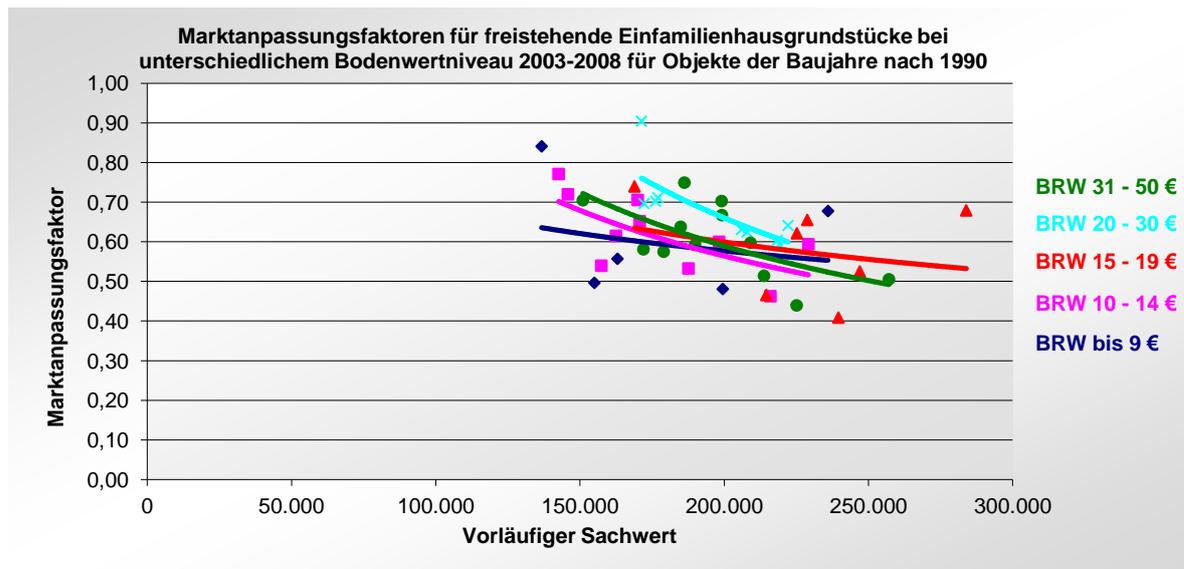


Abbildung 44 Marktanpassungsfaktoren für freistehende Einfamilienhausgrundstücke nach Bodenwertniveau

Objekte der Baujahre nach 1990					
Bei der Ableitung verwendete Funktion:					
$k = a \times vSW^b$	mit k = Sachwert-Marktanpassungsfaktor				
	vSW = vorläufiger Sachwert in Euro				
	a, b = Konstanten				
vorl. SW	0 - 9,00	10,00 - 14,00	15,00 - 19,00	20,00 - 30,00	31,00 - 50,00
[€]	[€/m ²]	[€/m ²]	[€/m ²]	[€/m ²]	[€/m ²]
100.000	0,69	0,88	0,76	1,25	0,97
150.000	0,62	0,68	0,66	0,86	0,72
200.000	0,58	0,56	0,60	0,66	0,59
Anzahl Datensätze	5,00	10,00	7,00	9,00	12,00
a	12,9480	1.479,0000	37,2970	48.241,0000	3.841,7000
b	-0,2549	-0,6449	-0,3384	-0,9175	-0,7195
Korrel.	0,0556	0,4391	0,0610	0,6472	0,3959

Das nachstehende Diagramm zeigt den durchschnittlichen Kaufpreis / Wohnfläche bezogen auf die Restnutzungsdauer:

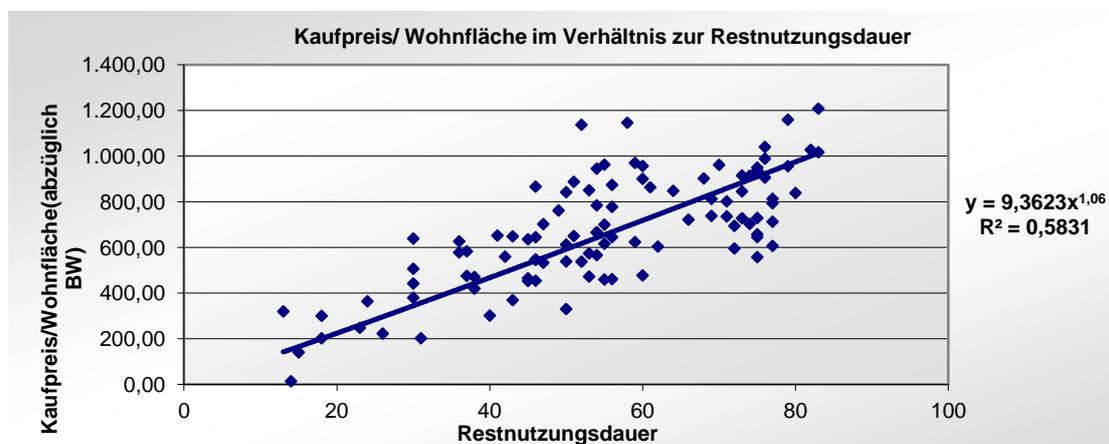


Abbildung 45 Kaufpreis/Wohnfläche im Verhältnis zur Restnutzungsdauer

2.2 Liegenschaftszinssätze (Stand 2008)

Der Liegenschaftszinssatz (p) ist für das Ertragswertverfahren eines der wichtigsten erforderlichen Daten. Für eine marktkonforme Wertermittlung werden diese Zinssätze, wie auch die Marktanpassungsfaktoren, durch Rückbewertung der einzelnen Kauffälle abgeleitet. Die Rechtsgrundlage bilden § 193 Abs. 5 Baugesetzbuch, §§ 8, 11 WertV 1988 sowie § 10 Abs. 3 Satz 2 GutAVO M-V.

Die Formel für die Ableitung der Liegenschaftszinssatzfunktion lautet:

$$p = \emptyset \quad \frac{RE}{KP \pm bwU} - \frac{q-1}{q^n-1} \times \frac{G \pm bwU}{KP \pm bwU}$$

RE = Reinertrag des Grundstücks
 KP = Kaufpreis des Grundstücks
 BW = Bodenwert des Grundstücks
 G = Anteil der baulichen Anlagen am Kaufpreis; $G = KP - BW$
 $q = 1 + p$
 n = Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen
 bwU = besondere wertbeeinflussende Umstände

Das Modell

Die Liegenschaftszinssätze werden einheitlich in folgendem Ertragswertmodell abgeleitet:

Mieten:	ortsübliche Nettokaltmieten (nicht Abschlussmieten)
Bewirtschaftungskosten	(Sprengnetter, Band II, Abschn. 3.05/4 Tab. 2)
Restnutzungsdauer:	ausstattungsabhängige Gesamtnutzungsdauer Restnutzungsdauerverlängerung nach Modernisierung und Standardverbesserung (Sprengnetter, Band II, Abschn. 3.02.4.)
Bodenwert:	ortsüblich erschlossen
Zeit:	2003-2008
Kaufpreisanzahl:	102 – Einfamilienhäuser nur ab tatsächlichem Baujahr 1950 , mit dem zum Kaufzeitpunkt entsprechendem Ausstattungszustand
Bemerkung:	

Die angegebenen Liegenschaftszinssätze dienen zur Orientierung und können als Hilfen im Wertermittlungsverfahren verwendet werden. Die durchgeführte Kaufpreisanalyse umfasste 102 Kauffälle.

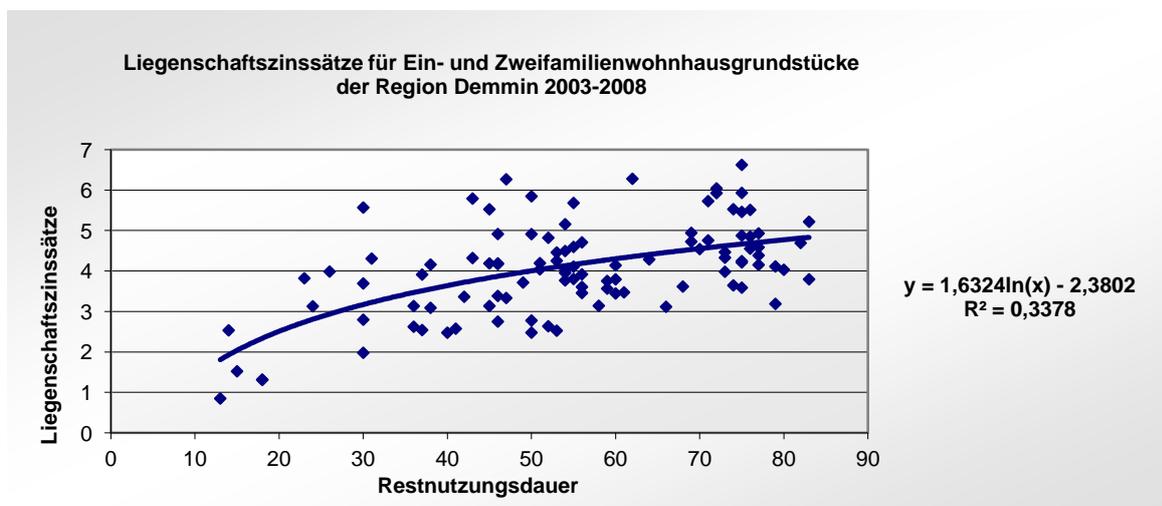


Abbildung 46 Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke

Die Liegenschaftszinssätze (p) werden für Objekte mit einer Gesamtnutzungsdauer von 50-90 Jahren entsprechend der Restnutzungsdauer aufgezeigt.

RND (Jahre)	30	40	50	60	70	80
p (%)	3,17	3,64	4,01	4,3	4,56	4,77

In der folgenden Tabelle sind die nachhaltig erzielbaren Nettokaltmieten für Ein-/Zweifamilienhäuser zusammengestellt worden, die zur Ableitung marktgerechter Liegenschaftszinssätze angewendet wurden.

Sie ersetzen nicht die Mietspiegel der Städte und Gemeinden.

Miete pro Haus	RND in Jahre	Wohnfläche in m ²				
		80	100	120	140	160
200,00	20	2,50	2,00	1,65	1,40	1,25
250,00	30	3,10	2,50	2,00	1,75	1,55
300,00	40	3,75	3,00	2,50	2,15	1,90
400,00	50	5,00	4,00	3,30	2,85	2,50
500,00	60	6,25	5,00	4,20	3,60	3,10
bis	bis	bis	bis	bis	bis	bis
650,00	90	8,00	6,50	5,40	4,60	4,00

Anmerkungen:

1.500,00 - 650,00 € bei Gebäuden mit Baujahr nach 1990 in Städten und ggf. in Gemeinden im Umland von größeren Städten

2.BRW 0 - 19 € Mietwert Tendenz geringer

BRW 20 - 40 € Mietwert Tendenz höher

Abschnitt C

1. Entwicklung auf den Grundstücksteilmärkten in der Region Neustrelitz

1.1 Unbebaute Grundstücke

In der Region Neustrelitz wurden ca. 25 % aller Kauffälle (369) im Teilmarkt unbebaute Baugrundstücke (einschließlich der Bestellung von Erbbaurechten) umgesetzt.

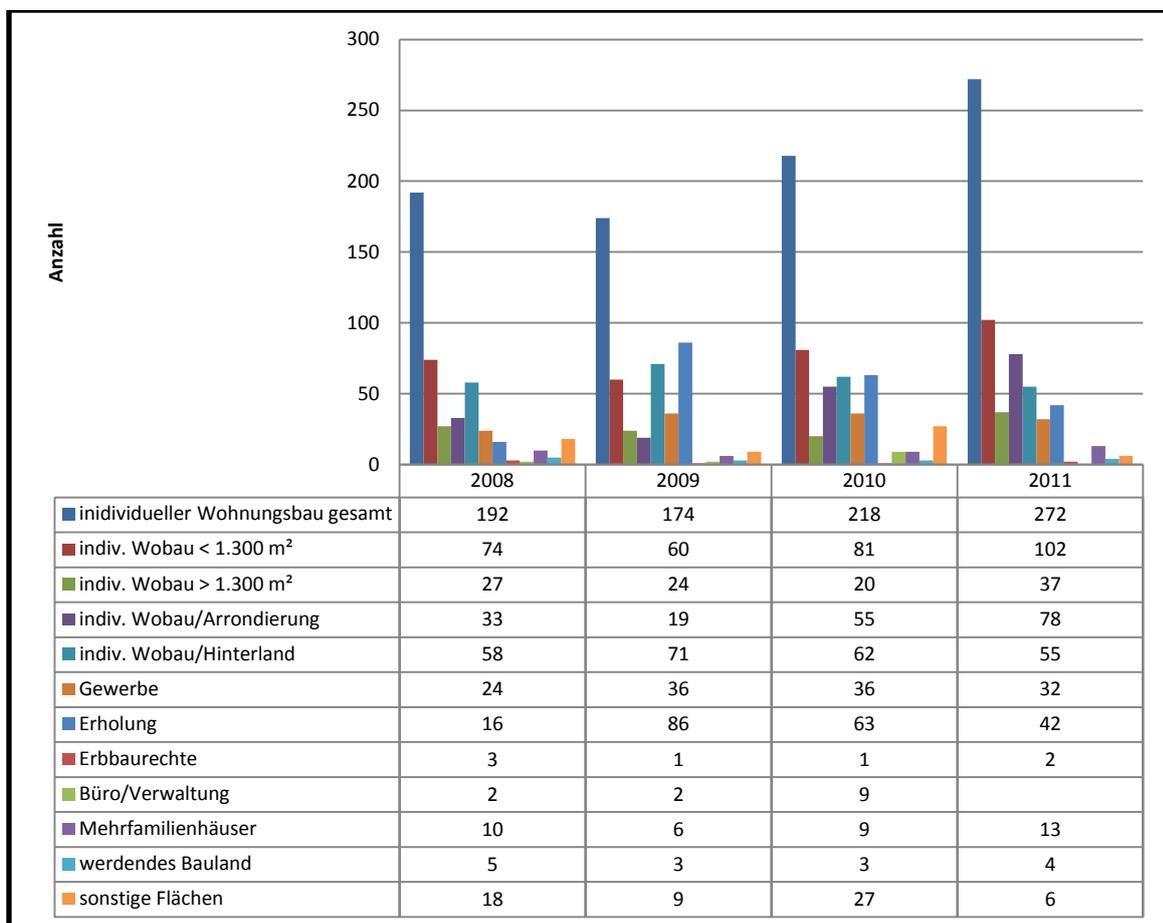


Abbildung 47 Unbebaute Grundstücke nach Grundstücksarten

1.1.1 Individueller Wohnungsbau/Wochenend- und Ferienhausgrundstücke

Für den individuellen Wohnungsbau wurden im Jahr 2011 insgesamt 102 Kauffälle (ohne Arrondierungsflächen/Hinterland und Grundstücke über 1.300 m² Grundstücksfläche) registriert. Davon sind 84 Kauffälle zur weiteren Auswertung geeignet.

Im Durchschnitt wurden 32,61 €/m² (bei einer Ø Grundstücksfläche von 833 m²) je Kauffall gezahlt.

Die Anteile der verkauften Bauplätze für den individuellen Wohnungsbau verteilen sich in der Region Neustrelitz wie folgt:

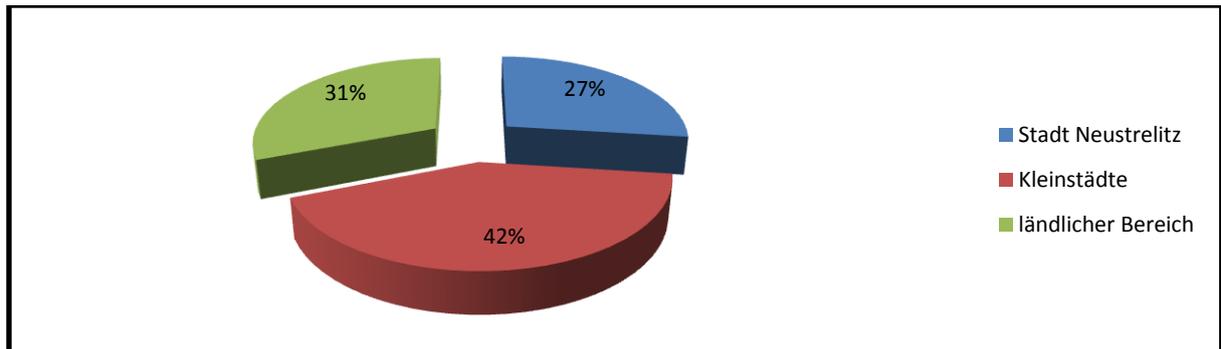


Abbildung 48 Anteile der verkauften Bauplätze nach Ortsgruppen

Die durchschnittlichen Flächengrößen und Preise für Wohnbauland (ohne Unterscheidung nach beitragsrechtlichen Zuständen) weisen für die Stadt Neustrelitz, für die Kleinstädte Burg Stargard, Friedland, Mirow, Wesenberg, Woldegk und Feldberg sowie für den ländlichen Bereich (insgesamt) im Berichtsjahr folgende Werte auf:

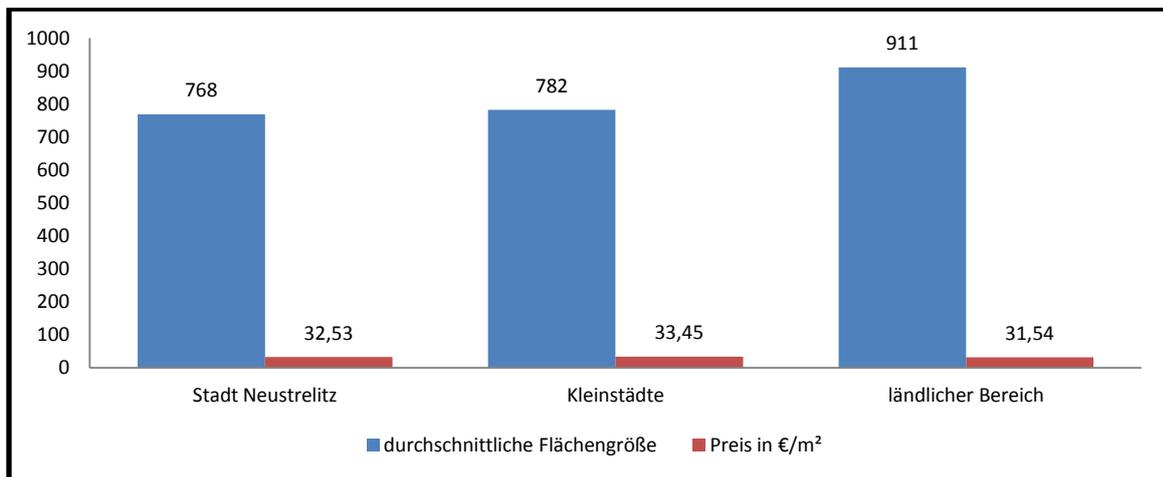


Abbildung 49 durchschnittliche Flächengrößen und Preise für Wohnbauland

Die Entwicklung der Grundstückspreise, der umgesetzten Flächen und der Anzahl der Verkaufsfälle seit 1995 zeigt folgende Abbildung:

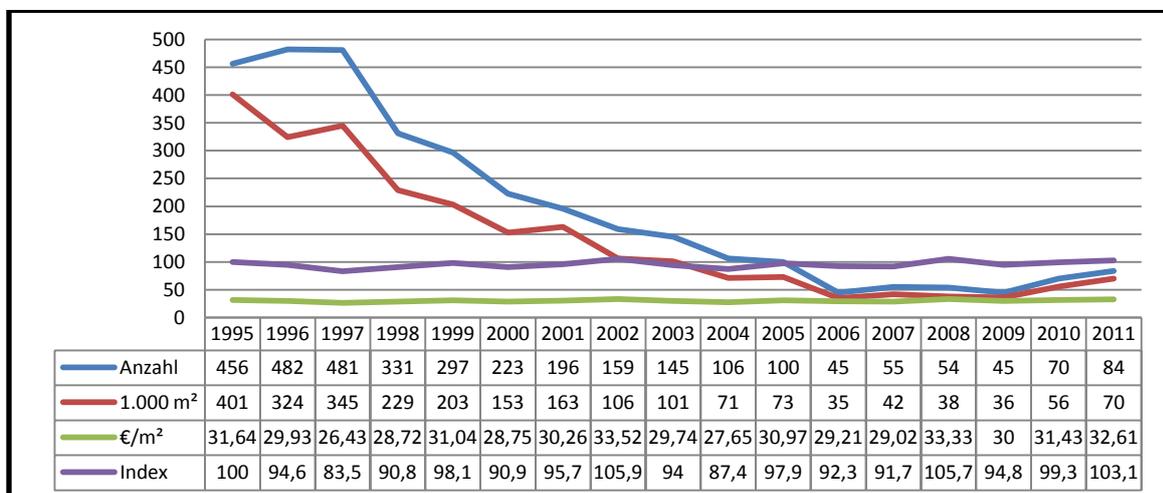


Abbildung 50 Entwicklung der Verkäufe im individuellen Wohnungsbau

Eine Analyse der Verkäufe in den Jahren 2005 bis 2011 für ortsüblich erschlossene und erschließungsbeitragsfreie Baugrundstücke in der Region Neustrelitz zeigt einen Preisunterschied.

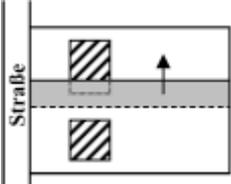
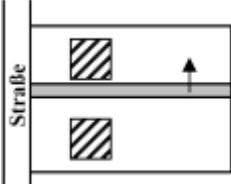
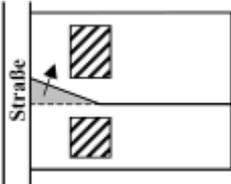
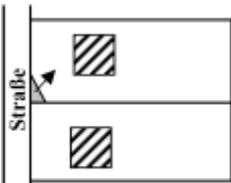
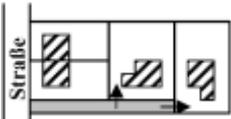
	Jahr	Baugrundstücke erschließungsbeitragsfrei	Baugrundstücke ortsüblich erschlossen
Stadt Neustrelitz	2005	44,74 €/m ²	41,84 €/m ²
	2006	45,80 €/m ²	34,63 €/m ²
	2007	47,58 €/m ²	keine Auswertung möglich
	2008	61,87 €/m ²	43,75 €/m ²
	2009	63,98 €/m ²	40,33 €/m ²
	2010	65,80 €/m ²	34,25 €/m ²
	2011	48,15 €/m²	36,11 €/m²
Kleinstädte	2005	45,73 €/m ²	30,24 €/m ²
	2006	42,23 €/m ²	21,91 €/m ²
	2007	41,44 €/m ²	24,10 €/m ²
	2008	37,66 €/m ²	21,54 €/m ²
	2009	36,25 €/m ²	30,93 €/m ²
	2010	37,68 €/m ²	25,20 €/m ²
	2011	35,31 €/m²	38,81 €/m²
Ländlicher Bereich	2005	33,90 €/m ²	15,78 €/m ²
	2006	37,44 €/m ²	15,99 €/m ²
	2007	34,30 €/m ²	22,13 €/m ²
	2008	37,26 €/m ²	22,72 €/m ²
	2009	37,03 €/m ²	10,58 €/m ²
	2010	40,98 €/m ²	14,57 €/m ²
	2011	42,33 €/m²	28,31 €/m²

Die 4 Kauffälle im Teilmarkt **werdendes Bauland** konnten nicht ausgewertet werden, da der Eigentumswechsel durch ungewöhnliche Verhältnisse bestimmt war.

	2005	2006	2007 bis 2011
durchschnittlicher Preis in €/m ² :	17,00	13,00	keine Auswertung möglich
durchschnittliche Fläche in m ² :	5.300	4.952	
Entwicklungsstufe: Rohbauland			

Arrondierungsflächen im Teilmarkt individueller Wohnungsbau 2010 und 2011

Von den 67 Arrondierungsflächen im Teilmarkt individueller Wohnungsbau wurden 66 Kauffälle ausgewertet. Um die Aussagekraft zu erhöhen, wurden auch die Arrondierungsflächen aus dem Jahr 2010 (56 auswertbare Kauffälle) bei der folgenden Übersicht mit berücksichtigt.

Arrondierungsflächen zu bebauten Grundstücken	Anzahl	Durchschnittspreis in % des Baulandwertes bzw. Spanne
 <p>a) baurechtliche notwendige Fläche bzw. Fläche zur baulichen Erweiterung und Flächen zur Bereinigung eines baurechtswidrigen Zustandes z. B. Überbau Arrondierungsfläche aus einer eigenständig nutzbaren Baulandfläche</p>	18	55 (2010:59) 11-120
 <p>b) baurechtliche notwendige Fläche bzw. Fläche zur baulichen Erweiterung und Flächen zur Bereinigung eines baurechtswidrigen Zustandes, Arrondierungsfläche ist eine nicht eigenständig nutzbare Teilfläche</p>	69	58 (2010:60) 4-250
 <p>c) seitlich gelegene Flächen bzw. andere als Stellplatz geeignete Flächen, Arrondierungsfläche aus einer eigenständig nutzbaren Baulandfläche</p>	8	39 (2010:53) 23-100
 <p>d) unmaßgebliche Teilfläche bzw. andere nicht als Stellplatz geeignete Flächen; Arrondierungsfläche ist eine nicht eigenständig nutzbare Teilfläche</p>	29	39 (2010:44) 2-106
 <p>e) Flächen, durch die eine Erschließung (bzw. bessere Erschließung wie z.B. durch die Aufhebung eines Notwegerechts) geschaffen wird</p>	7	96 (2010:42) 14-199

Hinterland im Teilmarkt individueller Wohnungsbau

Die Verkäufe von so genannten **Hausgärten (Hinterland)** wurden seit 1994 in ihrem Preisverhalten zum angrenzenden Wohnbauland untersucht. Dabei stellte sich eine durchschnittliche prozentuale Abhängigkeit vom umgebenden Wohnbauland heraus.

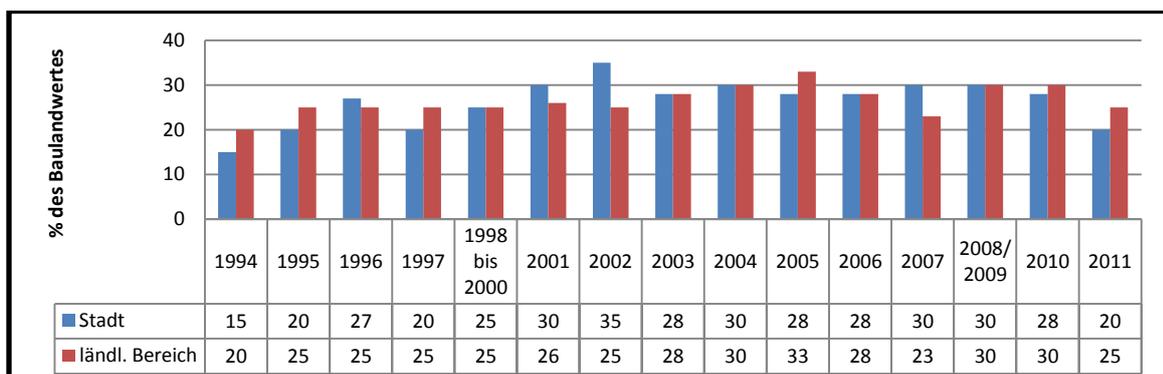


Abbildung 51 Entwicklung Hinterland im individuellen Wohnungsbau

Im städtischen Bereich wurden durchschnittlich 526 m²/Kauffall (27 Kauffälle) und im ländlichen Bereich durchschnittlich 956 m²/Kauffall (26 Kauffälle) umgesetzt.

In den folgenden Abbildungen wird die prozentuale Wertabstufung von Hinterland im Verhältnis zur Tiefe des Hinterlandes dargestellt. Die prozentualen Werte beziehen sich auf den Bodenrichtwert für baureifes Land.

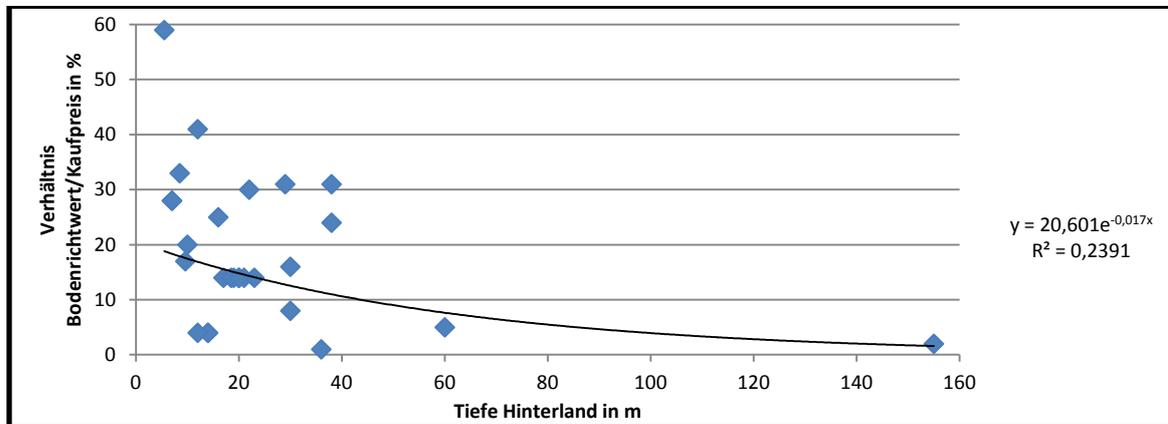


Abbildung 52 prozentuale Abhängigkeit der Kaufpreise für Hinterland im Verhältnis zur Tiefe des Hinterlandes im städtischen Bereich

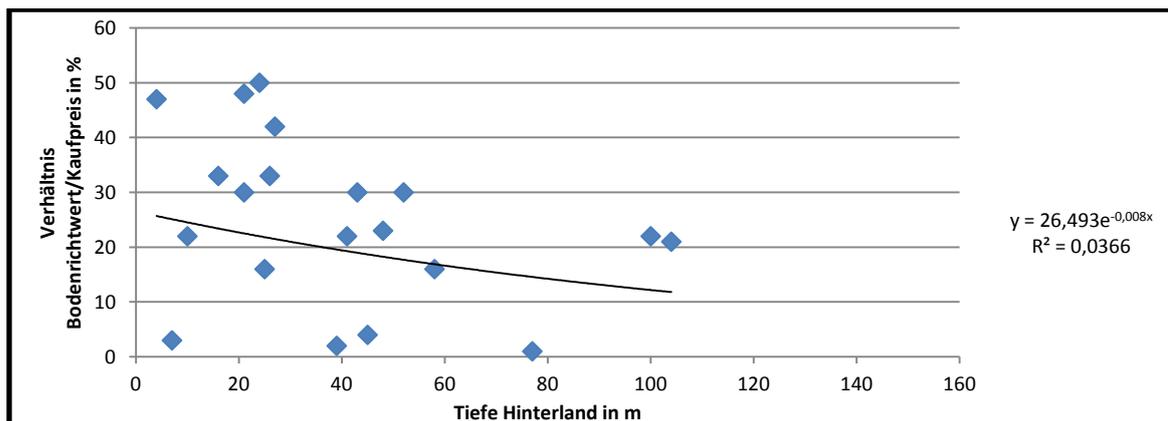
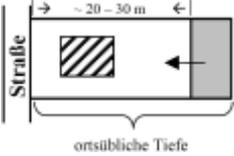
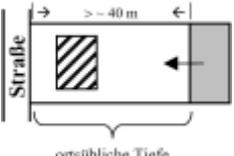
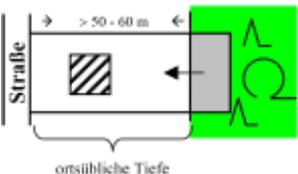


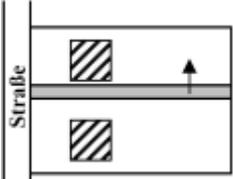
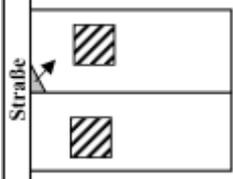
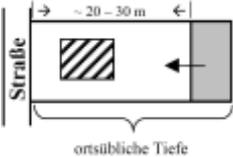
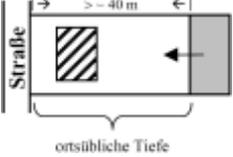
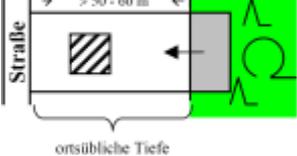
Abbildung 53 prozentuale Abhängigkeit der Kaufpreise für Hinterland im Verhältnis zur Tiefe des Hinterlandes im ländlichen Bereich

Garten- und Hinterland zu bebauen und unbebauten Grundstücken	Anzahl	Durchschnittspreis in % des Baulandwertes bzw. Spanne
 <p>e) Garten- und Hinterland in Innenbereichslagen bei keinem oder nur unwesentlichen vorhandenen Garten- oder Hinterland</p>	11	34 (2010: 23) 12-59
 <p>f) Garten- und Hinterland in Innenbereichslagen bei ausreichend vorhandenen Garten- und Hinterland</p>	21	29 (2010: 36) 3 - 77
 <p>g) Garten- und Hinterland aus land- und forstwirtschaftlichen Flächen</p>	21	11 (2010: 21) 1 - 30

Von den 42 Kauffällen für **Wochenend- und Ferienhausgrundstücke** waren 20 Kauffälle zur Auswertung geeignet.

Jahr	Anzahl Kauffälle	Durchschnittlicher Preis in €/qm	Durchschnittliche Grundstücksfläche in m ²
2005	152	13,36	773
2006	44	15,67	456
2007	12	23,76	895
2008	8	15,39	971
2009	40	13,86	524
2010	40	10,00	644
2011	20	34,00	455

Im Teilmarkt Wochenend- und Ferienhausgrundstücke wurden 14 Arrondierungsflächen veräußert. Um die Aussagekraft zu erhöhen, wurden auch die Arrondierungsflächen aus den Jahren 2009 und 2010 (67 Kauffälle) bei der folgenden Übersicht mit berücksichtigt. Eine Auswertung konnte zu nachfolgenden Arrondierungsarten erfolgen:

Arrondierungsflächen zu bebauten Erholungsgrundstücken	Anzahl	Durchschnittspreis in % des Baulandwertes bzw. Spanne
 <p>baurechtliche notwendige Fläche bzw. Fläche zur baulichen Erweiterung und Flächen zur Bereinigung eines baurechtswidrigen Zustandes, Arrondierungsfläche ist eine nicht eigenständig nutzbare Teilfläche</p>	15	106 (2010: 131) 29 - 222
 <p>unmaßgebliche Teilfläche bzw. andere nicht als Stellplatz geeignete Flächen; Arrondierungsfläche ist eine nicht eigenständig nutzbare Teilfläche</p>	5	83 (2010: 83) 31-107
Hinterland zu bebauten Erholungsgrundstücken	Anzahl	Durchschnittspreis in % des Baulandwertes bzw. Spanne
 <p>Garten- und Hinterland bei keinem oder nur unwesentlichen vorhandenen Garten- oder Hinterland</p>	3	56 (2010: 56) 23-103
 <p>Garten- und Hinterland bei ausreichend vorhandenem Garten- und Hinterland</p>	7	57 (2010: 53) 25-105
 <p>Garten- und Hinterland aus land- und forstwirtschaftlichen Flächen</p>	18	22 (2010: 22) 2-46

1.1.2 Gewerbe/Produktion/Handel/Industrie

Bei gewerblichen Bauflächen hält sich die Anzahl der Verkäufe auf niedrigem Niveau. Von den 32 Kauffällen sind 11 als gewerbliche Bauflächen auswertbar (15 Arrondierungsflächen, 1 Kauffall im Bereich land- und forstwirtschaftliche Betriebsflächen, 5 Kauffälle nicht auswertbar).

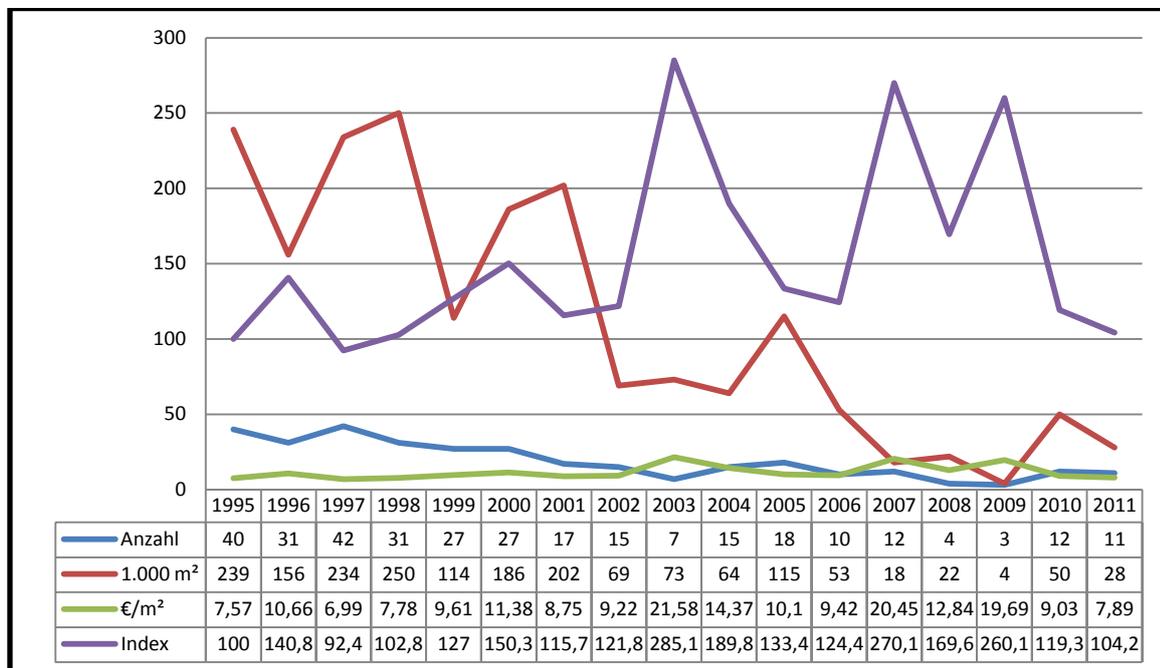


Abbildung 54 Entwicklung Anzahl der Verkäufe, umgesetzte Flächen, Grundstückspreise, Index seit 1995 (ohne Unterscheidung nach beitragsrechtlichen Zuständen)

Anmerkung: Die hohen Durchschnittspreise 2003/2007 erklären sich vor allem aus zwei bzw. acht Flächenkäufen für Verbrauchermärkte in zentraler Innenstadtlage, für die ein hoher m²-Preis gezahlt wurde. Auch 2009 spielt die Innenstadtlage bei der Kaufpreisbildung eine große Rolle.

Eine entsprechende Detailanalyse ergibt folgende Bodenpreise:

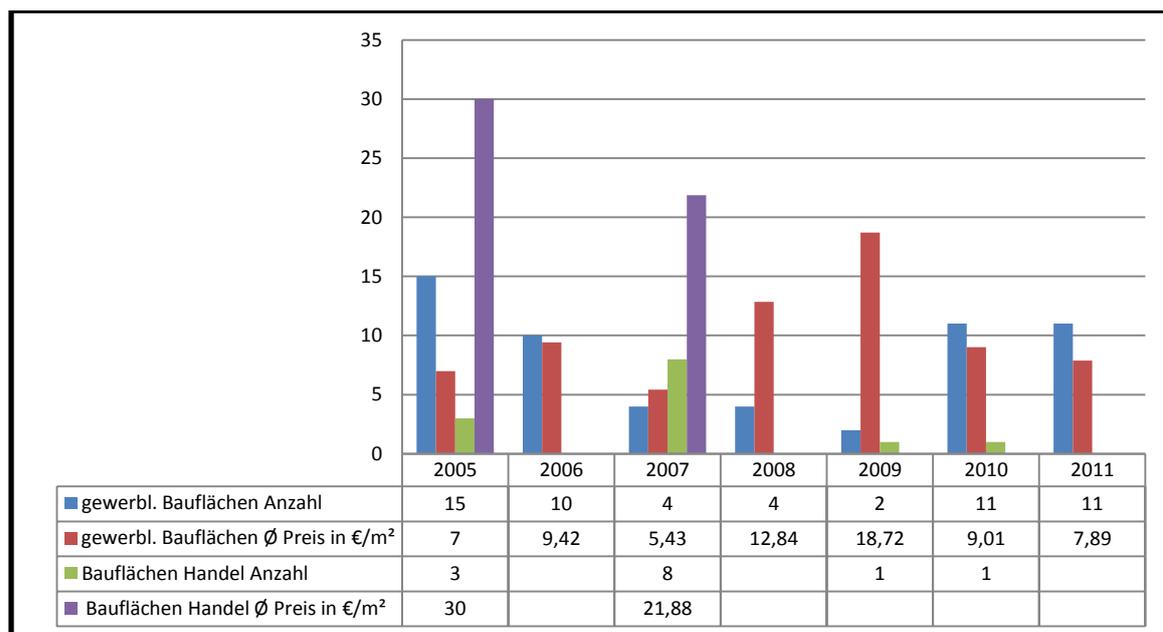


Abbildung 55 Kaufpreise gewerbliche Bauflächen und Bauflächen im Bereich Handel

1.2 Bebaute Grundstücke

Der Grundstücksmarkt für bebaute Grundstücke inklusive Wohnungs- und Teileigentum nimmt bei der Anzahl der Erwerbsvorgänge mit 39 % und beim Geldumsatz mit rd. 61 % einen beständig hohen Anteil am Gesamtmarktgeschehen ein. Gegenüber dem zurückliegenden Jahr ist die Anzahl der Erwerbsvorgänge um rd. 1 % gesunken und der Geldumsatz ist um rd. 10 % gestiegen. Bei 580 Kauffällen wurden rund 57,5 Mio. € umgesetzt.

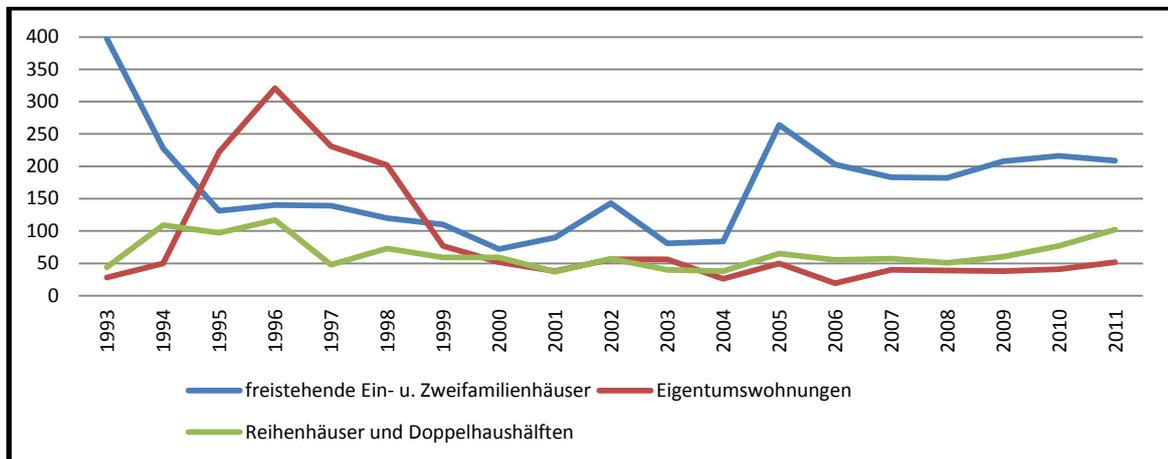


Abbildung 56 Übersicht verkaufte Ein- und Zweifamilienhäuser/Eigentumswohnungen

1.2.1 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Im Bereich freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser wurden 1,2 Mio. m² Fläche (+ 50%) bei einem Geldumsatz von 18,6 Mio. € (- 9%) umgesetzt. Von den 209 Kauffällen sind 108 Kauffälle zur weiteren Auswertung geeignet.

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Neubauten

	Anzahl Kauffälle	Ø Gesamtkaufpreis (€)		Ø Grundstücksfläche (m ²)		Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war				
						Anzahl Kauffälle	Ø €/m ² Wohnfläche		Ø Wohnfläche (m ²)	
2005	4	137.233		1.140		3	1.168		101	
	min max	77.950	143.000	613	1.967	min max	866	1.349	90	106
2006	2					2				
	min max	90.000	95.000	601	662	min max	629	819	110	116

In den Jahren 2007 bis 2009 und im Jahr 2011 wurde jeweils ein Kauffall registriert. Im Jahr 2010 fanden in dieser Baujahresgruppe keine Verkäufe statt.

Baujahre ab 1975, ohne Neubauten

	Anzahl Kauffälle	Ø Gesamtkaufpreis (€)		Ø Grundstücksfläche (m ²)		Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war				
						Anzahl Kauffälle	Ø €/m ² Wohnfläche		Ø Wohnfläche (m ²)	
2005	32	127.578		1.170		23	943		120	
	min max	20.000	235.000	446	3.949	min max	167	1.958	85	230
2006	25	137.875		934		23	989		135	
	min max	31.000	300.000	244	3.823	min max	523	1.441	30	245

2007	20	113.321		1.238		20	995		124	
	min max	60.000	275.000	406	3.414	min max	463	1.871	60	220
2008	19	127.020		797		19	1.002		123	
	min max	77.000	158.000	500	2.193	min max	700,00	1.374	100	160
2009	29	121.640		982		29	935		124	
	min max	68.000	269.500	406	4.150	min max	579	1.418	100	220
2010	47	133.231		1.111		44	1.045		130	
	min max	60.000	420.000	450	5.058	min max	445	1.611	90	320
2011	23	144.735		879		22	1.059		136	
	min max	97.000	210.000	385	2.335	min max	619	1.750	80	240

Baujahre 1950 bis 1974

						Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war				
	Anzahl Kauffälle	Ø Gesamtkaufpreis (€)		Ø Grundstücksfläche (m²)		Anzahl Kauffälle	Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche (m²)	
2005	21	55.250		2.425		11	416		115	
	min max	17.000	127.500	304	9.999	min max	230	1.118	54	174
2006	11	90.167		13.705		11	715		126	
	min max	35.000	200.000	828	143.823	min max	207	1.429	95	290
2007	13	76.125		2.761		12	732		112	
	min max	49.500	148.900	405	7.431	min max	412	1.444	56	112
2008	9	68.400		1.028		9	590		128	
	min max	47.500	180.000	852	5.635	min max	350	1.565	80	240
2009	12	75.625		5.540		10	527		135	
	min max	43.000	220.000	500	22.390	min max	387	922	88	265
2010	9	79.200		1.886		9	570		121	
	min max	40.000	129.000	698	4.370	min max	333	966	100	174
2011	15	78.364		2.851		14	608		123	
	min max	35.000	170.000	500	14.124	min max	224	1.143	95	170

Baujahre bis 1949

						Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war				
	Anzahl Kauffälle	Ø Gesamtkaufpreis (€)		Ø Grundstücksfläche (m²)		Anzahl Kauffälle	Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche (m²)	
2005	27	67.603		2.209		17	465		129	
	min max	11.000	300.000	224	10.077	min max	50	1.667	40	340
2006	9	61.667		4.354		7	490		92	
	min max	15.000	189.500	741	21.667	min max	383	886	70	140
2007	13	106.500		42.341		12	920		120	
	min max	32.000	295.000	261	501.374	min max	333	2.107	65	260
2008	12	117.857		1.455		12	749		162	
	min max	50.000	315.000	872	18.916	min max	267	1.400	80	300
2009	13	98.000		3.675		12	695		151	
	min max	50.000	220.000	657	22.390	min max	278	830	93	297
2010	15	92.214		3.982		15	682		139	
	min max	60.000	260.000	686	25.382	min max	361	1.781	100	205
2011	16	125.292		2.674		16	705		165	
	min max	60.000	250.000	751	4.601	min max	473	1.136	115	280

1.2.2 Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Die Kaufpreise bei Reihenhäusern und Doppelhaushälften liegen bei den im Jahre 2011 verkauften Objekten zwischen 500 und 228.000 € mit einem Durchschnittspreis von 54.712 €.

Von 102 Kauffällen im Bereich Reihenhäuser und Doppelhaushälften sind 47 Kauffälle zur weiteren Auswertung geeignet.

Im Berichtszeitraum wurden 24 **Reihenhäuser** mit einem Durchschnittspreis von 41.587 € verkauft. Eine detaillierte Auswertung nach Baujahren ist auf Grund der relativ geringen Anzahl nicht möglich. Auf der Grundlage der 10 auswertbaren Kauffälle ergeben sich folgende Vergleichswerte.

Jahr	Anzahl Kauffälle	Ø Gesamtkaufpreis (€)	Ø Grundstücksfläche (m ²)	Ø €/m ² Wohnfläche	Ø Wohnfläche (m ²)
2006	7	75.142	392	831	98
2007	5	96.979	561	1.080	105
2008	7	88.929	488	760	88
2009	7	98.457	802	826	121
2010	10	95.350	522	869	101
2011	10	73.240	583	690	110

Doppelhaushälften Baujahre ab 1975, ohne Neubauten

Jahr	Anzahl Kauffälle	Gesamtkaufpreis (€)		Ø Grundstücksfläche (m ²)		Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war				
						Anzahl Kauffälle	Ø €/m ² Wohnfläche		Ø Wohnfläche (m ²)	
2005	5	132.400		350		5	1.181		112	
	min max	120.000	137.000	288	413	min max	1.123	1.227	105	122
2006	5	107.500		455		5	912		109	
	min max	74.500	152.000	354	673	min max	810	1.345	92	116
2007	5	105.623		481		5	1.009		114	
	min max	75.000	132.000	305	1.040	min max	625	1.100	106	120
2008	2					2				
	min max	108.000	160.000	393	407	min max	771	1.481	108	140
2009	3	87.000		524		3	914		97	
	min max	78.000	108.000	224	545	min max	688	1.029	76	109
2010	5	103.180		544		5	868		119	
	min max	80.000	119.900	223	1.250	min max	667	972	108	127
2011	5	129.400		442		5	1.030		120	
	min max	100.000	173.000	371	611	min max	926	1.285	105	150

Baujahre 1950 bis 1974

Jahr	Anzahl Kauffälle	Gesamtkaufpreis (€)		Ø Grundstücksfläche (m ²)		Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war				
						Anzahl Kauffälle	Ø €/m ² Wohnfläche		Ø Wohnfläche (m ²)	
2005	3	77.000		557		2				
	min max	38.000	105.300	456	1.354	min max	238	1.043	101	160
2006	2					2				
	min max	60.000	163.000	789	1.308	min max	750	815	80	200
2007	2					2				
	min max	75.000	131.000	837	985	min max	714	873	105	150
2008	1									
2009	2					2				
	min max	50.000	108.000	1.815	3.239	min max	385	844	128	130
2011	2					2				
	min max	65.000	100.000	250	375	min max	613	909	106	110

Baujahre bis 1949

					Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
	Anzahl Kauffälle	Gesamtkaufpreis (€)		Ø Grundstücksfläche (m ²)		Anzahl Kauffälle	Ø €/m ² Wohnfläche		Ø Wohnfläche (m ²)	
2005	16	56.857		1.950		10	533		119	
	min max	10.000	105.000	348	6.465	min max	121	947	64	136
2006	2					2				
	min max	30.000	60.000	489	980	min max	380	750	79	80
2007	6	72.250		4.125		6	590		135	
	min max	40.000	131.000	389	3.000	min max	186	873	80	125
2008	1									
2009	7	52.928		2.108		7	611		86	
	min max	40.000	92.000	449	6.630	min max	385	942	64	150
2010	4	76.250		2.060		4	630		125	
	min max	60.000	90.000	678	3.615	min max	469	800	100	160
2011	15	61.591		1.772		14	498		136	
	min max	28.000	130.000	469	5.599	min max	200	924	77	204

1.2.3 Mehrfamilienhäuser

Im Teilmarkt Mehrfamilienhäuser wurden ca. 1,9 Mio. € bei einer Fläche von 54.856 m² umgesetzt. Das entspricht einem Umsatzrückgang in diesem Teilmarkt von 60 %.

Im Jahr 2011 wurden 23 Kauffälle für Mehrfamilienhäuser registriert. 4 Kauffälle sind zur weiteren Auswertung geeignet. Die Kaufpreise lagen hier zwischen 95.000 € und 490.000 € bei einem durchschnittlichen Kaufpreis von 195.500 €.

Die Grundstücksfläche je Kauffall lag bei 1.460 m² (Spanne von 522 bis 2.229 m²).

Bei den nicht zur Auswertung geeigneten Kauffällen handelt es sich überwiegend um unsanierte Objekte, bei denen der Kaufpreis nur gering über dem Bodenwert bzw. weit unter dem Bodenwert lag. Eine weitere detailliertere Untersuchung bei den zur Auswertung geeigneten Kauffällen konnte nur eingeschränkt vorgenommen werden, da überwiegend die entsprechenden Baujahre bzw. Wohnflächenangaben fehlen.

**Mehrfamilienhäuser
Baujahre ab 1975, ohne Neubauten**

					Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war		
	Anzahl Kauffälle	Gesamtkaufpreis (€)		Ø Grundstücksfläche (m ²)	Anzahl Kauffälle	Ø €/m ² Wohnfläche	Ø Wohnfläche (m ²)
2008	1						

Baujahre 1950 bis 1974

					Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
	Anzahl Kauffälle	Gesamtkaufpreis (€)		Ø Grundstücksfläche (m ²)		Anzahl Kauffälle	Ø €/m ² Wohnfläche		Ø Wohnfläche (m ²)	
2006	3	82.000				3	235,63		211	
	min max	23.000	100.000	1.822	30.373	min max	103,60	500,00	200	348

Baujahre bis 1949

					Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
	Anzahl Kauffälle	Gesamtkaufpreis (€)		Ø Grundstücksfläche (m ²)		Anzahl Kauffälle	Ø €/m ² Wohnfläche		Ø Wohnfläche (m ²)	
2005	3	105.034		2.500		2				
	min max	85.102	120.000	1.163	3.411	min max	248	791	139	484
2006	7	60.000		835		7	120		411	
	min max	11.000	245.000	296	1.685	min max	30	349	148	1.005
2007	3	51.200		839		3	196		261	
	min max	19.600	100.000	476	1.134	min max	78	333	231	300
2008	5	138.333		1.576		4	325		312	
	min max	55.000	243.000	704	4.931	min max	253	528	217	460
2010	4	272.500		6.886		2				
	min max	140.000	500.000	490	25.332	min max	549	1.199	255	417
2011	1									

Kaufpreisfaktor Mehrfamilienhäuser (Mietwohnungen)

Der Kaufpreisfaktor ist eine ökonomische Kennziffer, die Auskunft über die Höhe des Preises einer Immobilie gibt. Er rechnet sich aus dem Kaufpreis der Immobilie dividiert durch die zum Erwerbszeitpunkt mit dem Objekt erzielte Jahresnettomiete.

Der Kaufpreisfaktor für Mehrfamilienhäuser (Mietwohnungen) wurde mit **9** ermittelt. Grundlage waren die Kaufpreise ab dem Jahr 2005. Untersucht wurden 16 Kauffälle.

1.2.4 Gewerbe- und Industriegebäude

Der geldmäßige Umsatz in diesem Teilmarkt betrug 16,5 Mio. € (+ 56 %) bei einem Flächenumsatz von 1,4 Mio. m². Von den 59 registrierten Kauffällen im Bereich Gewerbe- und Industriegebäude sind 14 Kauffälle ausgewertet.

				Kauffälle, bei denen die Nutzfläche bekannt war		
	Anzahl Kauffälle	Gesamtkaufpreis (€)	Ø Grundstücksfläche (m ²)	Anzahl Kauffälle	Ø €/m ² Nutzfläche	Ø Nutzfläche (m ²)
2005	52	119.540	7.340			
2006	42	254.508	80.318	6	145	646
2007	23	251.718	132.291	2	259	487
2008	26	99.113	9.285	6	143	611
2009	6	348.333	88.482	1	115	260
2010	14	540.027	15.054	3	306	1.113
2011	14	361.866	28.226	4	329	364

1.2.5 Handel (Verbrauchermärkte)

Im Jahr 2011 wurden keine Eigentumswechsel für Verbrauchermärkte angezeigt. Im Jahr 2009 wurde ein Verbrauchermarkt und im Jahr 2010 zwei Verbrauchermärkte veräußert. Hier konnten aus datenschutzrechtlichen Gründen die Kaufpreise nicht aufgezeigt werden.

				Kauffälle, bei denen die Nutzfläche bekannt war		
	Anzahl Kauffälle	Gesamtkaufpreis (€)	Ø Grundstücksfläche (m ²)	Anzahl Kauffälle	Ø €/m ² Nutzfläche	Ø Nutzfläche (m ²)
2006	6	1.940.315	9.510	3	1.079	2.037
2007	3	3.573.635	18.763			

1.2.6 Wochenend- und Ferienhäuser

Der geldmäßige Umsatz betrug 4,1 Mio. € (+ 24 %) bei einem Flächenumsatz von 116.959 m² (+ 83 %). Von den 98 registrierten Kauffällen im Bereich Wochenend- und Ferienhäuser sind 71 Kauffälle ausgewertet.

				Kauffälle, bei denen die Nutzfläche bekannt war						
	Anzahl Kauffälle	Gesamtkaufpreis (€)		Ø Grundstücksfläche (m ²)		Anzahl Kauffälle	Ø €/m ² Nutzfläche		Ø Nutzfläche (m ²)	
2005	57	50.655		671						
	min max	1.000	360.000	207	4.552	min max				
2006	55	36.008		835						
	min max	1.800	245.474	233	18.605	min max				
2007	68	38.717		861		21	891		52	
	min max	500	280.000	208	9.178	min max	71,43	2.155,23	30	118
2008	70	28.203		629		53	667		39	
	min max	600	150.000	209	3.121	min max	128,00	1.720,00	19	162
2009	59	39.125		559		55	726		43	
	min max	2.000	150.000	167	6.337	min max	211,00	1.571,00	24	104
2010	74	39.000		506		71	800		53	
	min max	1.000	266.654	181	1.600	min max	25	2.963	20	90
2011	71	33.806		516		64	659		43	
	min max	1.000	335.000	41	4.239	min max	56	3.209	18	114

1.2.7 Gemischte Nutzungen (Wohn- und Geschäftshäuser)

Im Teilmarkt gemischte Nutzungen werden u. a. Wohn- und Geschäftshäuser, gemischte Nutzungen (teilweise überwiegend Wohnen bzw. überwiegend Gewerbe) registriert und ausgewertet. Der geldmäßige Umsatz betrug 6,5 Mio. € (+ 124 %) bei einem Flächenumsatz von 200.924 m² (- 24 %). Im Jahr 2011 betrafen 17 Kauffälle diesen Teilmarkt. Von den 17 Kauffällen waren 4 Kauffälle zur Auswertung geeignet.

				Kauffälle, bei denen die Wohn- und Nutzfläche bekannt war						
	Anzahl Kauffälle	Gesamtkaufpreis (€)		Ø Grundstücksfläche (m ²)		Anzahl Kauffälle	Ø €/m ² Wohn- und Nutzfläche		Ø Wohn- und Nutzfläche (m ²)	
2006	20	834.000		3.680		7	617		2.291	
	min max	5.000	7.300.000	198	23.272	min max	72	1.282	280	5.693
2007	10	599.658		1.364		4	760		1.661	
	min max	50.812	3.630.000	571	3.122	min max	242	1.164	648	4.026
2008	8	236.875		2.809		2				
	min max	60.000	525.000	226	8.082	min max	167	700,18	530	896
2009	3	323.333		1.327		0				
	min max	170.000	500.000	926	1.916	min max				
2010	5	374.200		5.196		2				
	min max	127.000	760.000	678	16.386	min max	408	800,00	950	1.030
2011	5	1.025.000		4.227		1				
	min max	56.000	4.545.000	153	9.059	min max				

1.2.8 Wohnungs- und Teileigentum

Die Zahl der Verkaufsfälle (55) und der Geldumsatz (3,0 Mio. €) ist im Vergleich zum Jahr 2010 gestiegen, die Zahl der Verkaufsfälle um +15 % und der Geldumsatz um + 3 %.

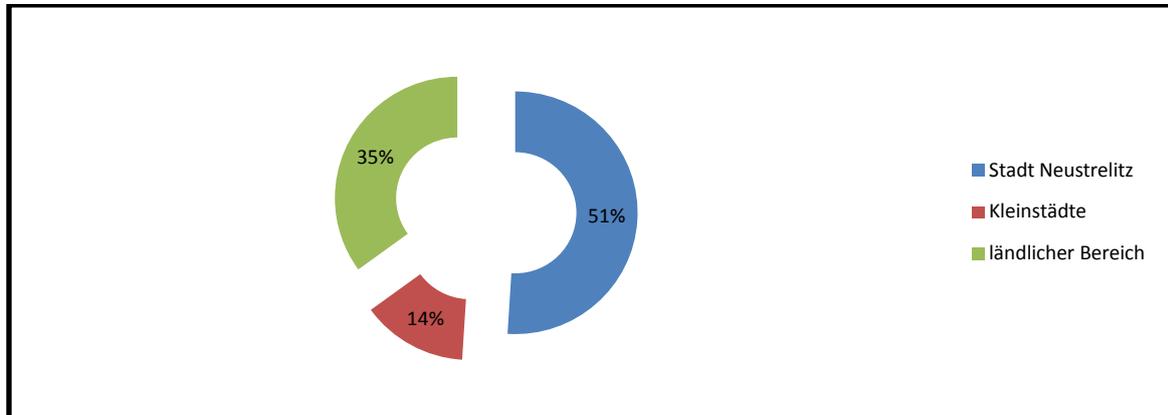


Abbildung 57 Wohnungs- und Teileigentum - Anteile der Ortsgruppen

Der Teilmarkt **Eigentumswohnungen** wird getrennt nach Erstverkäufen, Umwandlungen und Weiterveräußerungen betrachtet. Von den 52 registrierten Kauffällen in dem Teilmarkt Eigentumswohnungen sind 30 Kauffälle ausgewertet (13 % des Teilmarktes wurden allein bei Zwangsversteigerungen umgesetzt – 2010: 32 %, 2009: 13 %, 2008: 41 %, 2007: 16 %; 2006: 33 %). In der nun folgenden Auswertung wurden 30 Kauffälle im Bereich Eigentumswohnungen untersucht.

Eigentumswohnungen

Erstverkauf aus Neubau

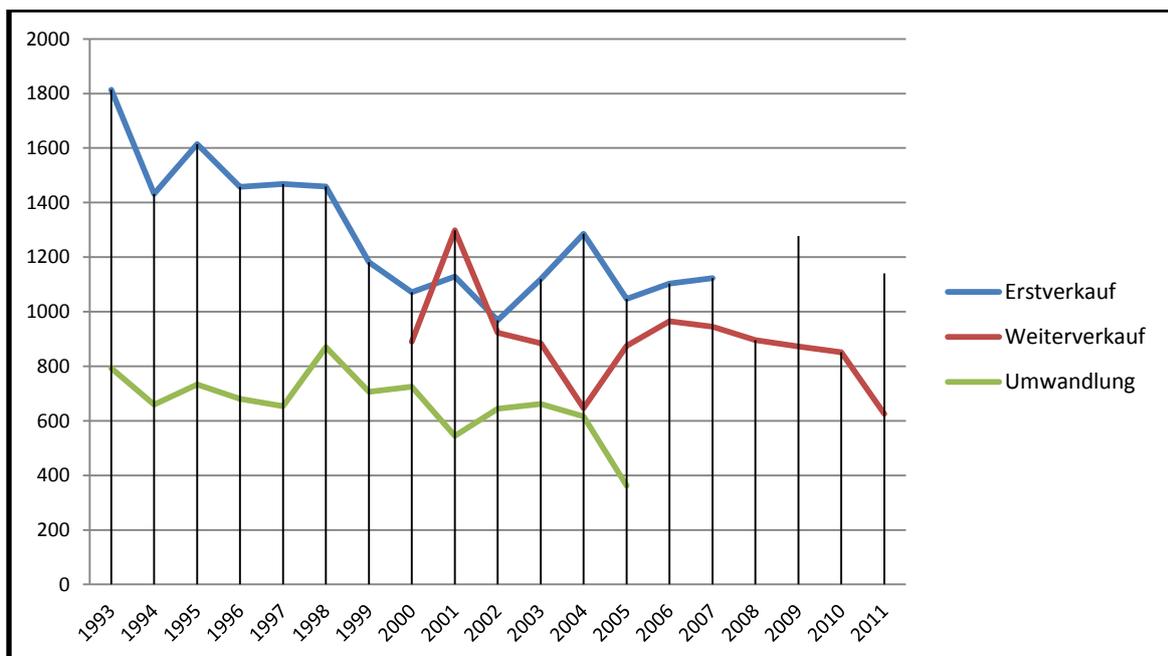
			Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war				
	Anzahl Kauffälle	Ø Gesamtkaufpreis (€)	Anzahl Kauffälle	Ø €/m ² Wohnfläche		Ø Wohnfläche (m ²)	
2005	11	128.190	9	1.047		117	
	min max	80.000 170.000	min max	543	1.355	75	147,5
2006	5	167.700	2				
	min max	110.000 280.000	min max	1.007	1.200	125	148
2007	7	126.841	7	1.123		113	
	min max	90.000 260.000	min max	965	1.380	80	252
2008	0						
2009	13	108.000	13	1.277		93	
	min max	95.000 150.900	min max	840	1.415	80	119
2010	1						
2011	8	122.918	8	1.140		115	
	min max	80.088 185.000	min max	835	1370	80	222

Erstverkauf aus Umwandlung

			Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war				
	Anzahl Kauffälle	Ø Gesamtkaufpreis (€)	Anzahl Kauffälle	Ø €/m ² Wohnfläche		Ø Wohnfläche (m ²)	
2005	4	27.400	4	362		90	
	min max	17.600 39.500	min max	165,00	607,00	60	146

Weiterverkauf (aus Umwandlung und Neubau)

			Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war				
	Anzahl Kauffälle	Ø Gesamtkaufpreis (€)	Anzahl Kauffälle	Ø €/m ² Wohnfläche		Ø Wohnfläche (m ²)	
2005	15	55.257	11	875		71	
	min max	11.000 100.000	min max	190	1285	35	167
2006	5	64.800	4	965		70	
	min max	35.000 80.000	min max	777	1.085	37	103
2007	13	96.842	11	946		107	
	min max	35.000 299.000	min max	565	1.151	62	267
2008	15	50.296	13	896		64	
	min max	15.000 149.000	min max	280	1.116	35	109
2009	10	74.250	10	872		90	
	min max	39.545 170.000	min max	411	1.360	62	125
2010	20	72.611	18	851		81	
	min max	13.600 171.500	min max	278	1.372	47	205
2011	22	44.006	22	626		65	
	min max	10.000 137.500	min max	342	1.383	28	128

**Abbildung 58 Preisentwicklung bei Eigentumswohnungen in €/m²**

Die geringe Anzahl an Kauffällen für Wohnungs- und Teileigentum im Jahr 2011 und die Berücksichtigung der ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnisse lässt eine weitere detaillierte Betrachtung dieses Teilmarktes nicht zu.

1.3 Flächen der Land- und Forstwirtschaft

1.3.1 Acker/Grünland/Wald

Im Berichtsjahr sind insgesamt rd. 3.521 ha landwirtschaftlich genutzte Grundstücke, das sind rd. 1.486 ha oder rd. 73 % mehr als 2010, verkauft worden. Der Geldumsatz ist im Vergleich zum Vorjahr um 81 % gestiegen. Er betrug 2011 rd. 29,2 Mio. €.

Übersicht land- und forstwirtschaftliche Kauffälle nach Grundstücksarten 2009

Grundstücksart	Anzahl Kauffälle	Anteil in %	Umsatz Mio.€	Fläche in ha	Ø Fläche in ha/Kauffall	Ø aus Kaufpreis in €/m ²
Acker	148	29,6	10,6	1.281,8	8,7	0,82
Grünland	63	12,6	0,9	237,5	3,8	0,43
Wald	69	13,8	1,5	305,8	4,4	0,31
Ödland/Unland	21	4,2	0,1	57,2	2,7	0,16
mehrere Nutzungen nach EALG*	19	3,8	5,7	1.041,7	54,8	0,49
mehrere Nutzungen	161	32,2	5,8	1.132,4	7,0	0,42
Wasserflächen	13	2,6	0,02	12,4	1,0	0,22
Gehölz	6	1,2	0,002	1,6	0,3	0,16
Summe:	500	100	24,6	4.070		

*begünstigter Flächenerwerb nach dem Ausgleichsleistungsgesetz

Übersicht land- und forstwirtschaftliche Kauffälle nach Grundstücksarten 2010

Grundstücksart	Anzahl Kauffälle	Anteil in %	Umsatz Mio.€	Fläche in ha	Ø Fläche in ha/Kauffall	Ø aus Kaufpreis in €/m ²
Acker	128	33,2	11,5	991,6	7,7	0,83
Grünland	59	15,3	0,7	120,6	2,0	0,50
Wald	57	14,8	1,0	190,0	3,3	0,28
Ödland/Unland	10	2,6	0,02	7,9	0,8	0,29
mehrere Nutzungen nach EALG*	2	0,5	0,09	64,6	32,3	0,47
mehrere Nutzungen	115	29,9	2,7	645,4	5,6	0,44
Wasserflächen	11	2,9	0,1	14,5	1,3	0,42
Gehölz	3	0,8	0,004	0,9	0,3	1,14
Summe:	385	100	16,1	2.035		

*begünstigter Flächenerwerb nach dem Ausgleichsleistungsgesetz

Übersicht land- und forstwirtschaftliche Kauffälle nach Grundstücksarten 2011

Grundstücksart	Anzahl Kauffälle	Anteil in %	Umsatz Mio.€	Fläche in ha	Ø Fläche in ha/Kauffall	Ø aus Kaufpreis in €/m ²
Acker	126	29,6	21,2	1.482,3	11,8	1,02
Grünland	60	14,1	2,3	454,2	7,6	0,49
Wald	54	12,7	1,3	248,9	4,6	0,40
Ödland/Unland	34	8	0,1	51,0	1,5	0,24
mehrere Nutzungen nach EALG*	2	0,5	0,8	659,4	329,7	0,10
mehrere Nutzungen	105	24,7	3,4	584,4	5,6	0,53
Wasserflächen	32	7,5	0,05	27,0	0,8	0,19
Gehölz	8	1,9	0,02	6,8	0,9	0,21
sonstige Flächen	4	1,0	0,02	7,0	1,8	0,35
Summe:	425	100	29,2	3.521		

*begünstigter Flächenerwerb nach dem Ausgleichsleistungsgesetz

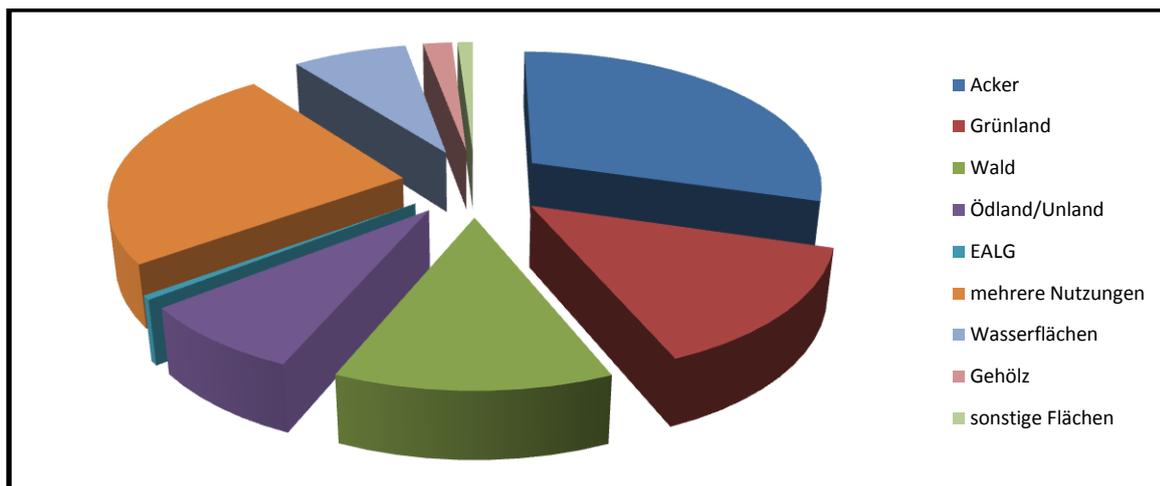


Abbildung 59 prozentuale Aufschlüsselung der land- und forstwirtschaftlichen Kauffälle nach Grundstücksarten 2011

Bei der weiteren Auswertung ist zu beachten, dass nur die „zur Auswertung geeigneten“ Kauffälle berücksichtigt werden. Eine grundsätzliche Nichtverwertbarkeit ist z. B. bei folgenden Gegebenheiten anzunehmen:

- Besonderheiten i. S. d. § 7 ImmoWertV;
- relativ hohe Werteinflüsse durch vom Hauptgrundstück abweichende Teilbereiche;
- relativ hohe Werteinflüsse sonstiger besonderer wertbeeinflussender Umstände.

Bei der detaillierten Untersuchung des Grundstücksteilmarktes **Acker** wurde die Indexreihe bis zum Jahr 2009 auf der Grundlage der vorhandenen Kaufpreise nach Flächen- und Vergütungsanteilen ermittelt.

Im Jahr 2010 wurde die Auswertung durch eine Regressionsformel vorgenommen. Somit sollte vermieden werden, dass einzelne Käufe, überwiegend großer Flächen mit relativ hohen Kaufpreisen, den durchschnittlichen Lagewert des Bodens überproportional beeinflussen.

Objektspezifische, wertbeeinflussende Umstände, wie Lage, Bodenqualität, Hängigkeit, Steinigkeit und Grundstücksstruktur, wurden hierbei nicht berücksichtigt.

Eine standardisierte Aussagekraft der Bodenrichtwerte für Acker ist durch die verschiedenen zugrunde gelegten Vergleichsdaten sowie die stark differenzierten Ableitungsmethoden in den bisherigen Landkreisen nicht gegeben.

Ab dem Jahr 2011 wird für den **Landkreis Mecklenburgische Seenplatte** folgendes Modell angewandt:

Parameter	→ Ämter bzw. Gebiete als zonale Bodenrichtwerte
Grundstücksmerkmal des Bodenrichtwertgrundstückes	→ durchschnittlich vorhandene Bodengüte (Ackerzahl)
Selektion der Vergleichsfälle	→ Einbeziehung der Kauffälle aus den beiden dem Stichtag vorangegangenen Jahren mit einer Fläche von > 1 ha → Berücksichtigung der BVVG-Ergebnisse
Objektselbständigkeit	→ Einbeziehung von Teilflächen, sofern gesonderte Preise im Kaufvertrag ausgewiesen sind
Auswertung	→ Berechnung auf der Grundlage der zonal abgeleiteten Regression

Einen Überblick über die Durchschnittspreise für Ackerland und den Vergleich zu den Vorjahren gibt die nachfolgende Übersicht.

Kaufpreise für Acker in €/qm bei Ackerzahl 40

Jahr	Kaufpreis in €/m ² bei Ackerzahl 40	Index (1995=100)
1995	0,29	100
1996	0,31	107,1
1997	0,32	110,7
1998	0,35	123,2
1999	0,34	117,9
2000	0,36	125,0
2001	0,48	166,1
2002	0,42	144,8
2003	0,42	144,8
2004	0,48	165,5
2005	0,44	151,7
2006	0,44	151,7
2007	0,48	165,5
2008	0,75	258,6
2009	0,91	313,8
2010	0,86	296,6
2011	0,97	334,5

Diese Preisveränderungen weisen jedoch nicht auf allgemeine Bodenwertänderungen hin, sondern können auch enthalten, dass innerhalb eines Kalenderjahres jeweils vorwiegend verschieden hochwertige Grundstücke verkauft worden sind.

Die Kaufpreise für Acker verhalten sich nicht proportional zur Höhe der tatsächlichen Ackerzahl. Der Zusammenhang zwischen der Höhe der tatsächlichen Ackerzahl und dem Kaufpreis für Acker stellt sich anhand der Daten aus der Kaufpreissammlung durch eine Regressionsformel wie folgt dar.

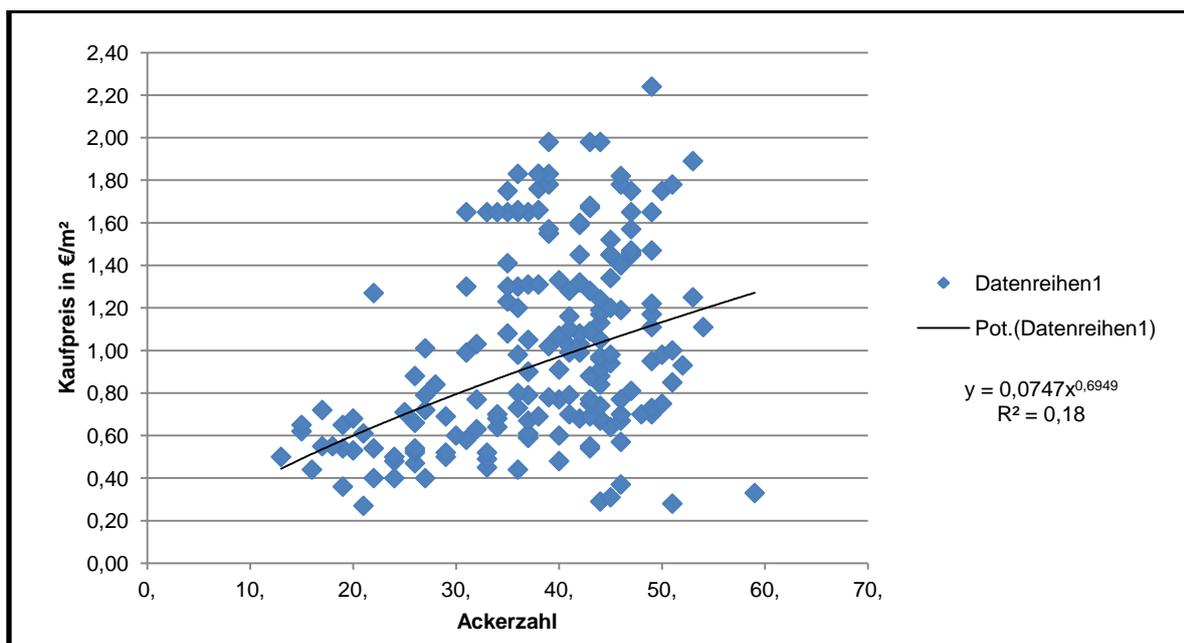


Abbildung 60 Verhältnis Ackerzahl zum Kaufpreis (Kauffälle 2010 und 2011)

Grünlandflächen sind bei einer geringeren Anzahl von Verkäufen mit einem durchschnittlichen Preis von 0,45 €/m² gehandelt worden. Hierbei liegt eine Grünlandzahl von 35 zugrunde. Bei der detaillierten Untersuchung des Grundstücksteilmarktes Grünland wurde die Indexreihe bis zum Jahr 2009 auf der Grundlage der vorhandenen Kaufpreise nach Flächen- und Vergütungsanteilen ermittelt.

Im Jahr 2010 wurde die Auswertung durch eine Regressionsformel vorgenommen. Somit sollte vermieden werden, dass einzelne Käufe, überwiegend großer Flächen mit relativ hohen Kaufpreisen, den durchschnittlichen Lagewert des Bodens überproportional beeinflussen.

Eine standardisierte Aussagekraft der Bodenrichtwerte für Grünland ist auch hier durch die verschiedenen zugrunde gelegten Vergleichsdaten sowie die stark differenzierten Ableitungsmethoden in den bisherigen Landkreisen nicht gegeben.

Ab dem Jahr 2011 wird für den **Landkreis Mecklenburgische Seenplatte** folgendes Modell angewandt:

Parameter	→ Ämter bzw. Gebiete als zonale Bodenrichtwerte
Grundstücksmerkmal des Bodenrichtwertgrundstückes	→ durchschnittlich vorhandene Bodengüte (Grünlandzahl)
Selektion der Vergleichsfälle	→ Einbeziehung der Kauffälle aus den beiden dem Stichtag vorangegangenen Jahren mit einer Fläche von > 1 ha → Berücksichtigung der BVVG-Ergebnisse
Objektselbständigkeit	→ Einbeziehung von Teilflächen, sofern gesonderte Preise im Kaufvertrag ausgewiesen sind
Auswertung	→ Berechnung auf der Grundlage der zonal abgeleiteten Regression

Kaufpreise für Grünland in €/qm bei Grünlandzahl 35

Jahr	Kaufpreis in €/m ² bei Grünlandzahl 35	Index (1995=100)
1995	0,21	100
1996	0,20	95,2
1997	*	*
1998	0,18	85,7
1999	0,19	90,5
2000	0,18	85,7
2001	0,21	100
2002	0,16	76,2
2003	0,21	100
2004	0,26	123,8
2005	0,21	100
2006	0,21	100
2007	0,21	100
2008	0,36	171,4
2009	0,38	181
2010	0,49	233,3
2011	0,45	214,3

*Anmerkung zu 1997: Eine zu geringe Anzahl von Verkäufen und zu kleine Flächen lassen eine statistisch relevante Auswertung nicht zu.

Die Kaufpreise für Grünland verhalten sich ebenfalls nicht proportional zur Höhe der Grünlandzahl. Der Zusammenhang zwischen der Höhe der tatsächlichen Grünlandzahl und dem Kaufpreis für Grünland stellt sich anhand der Daten aus der Kaufpreissammlung durch eine Regressionsformel wie folgt dar.

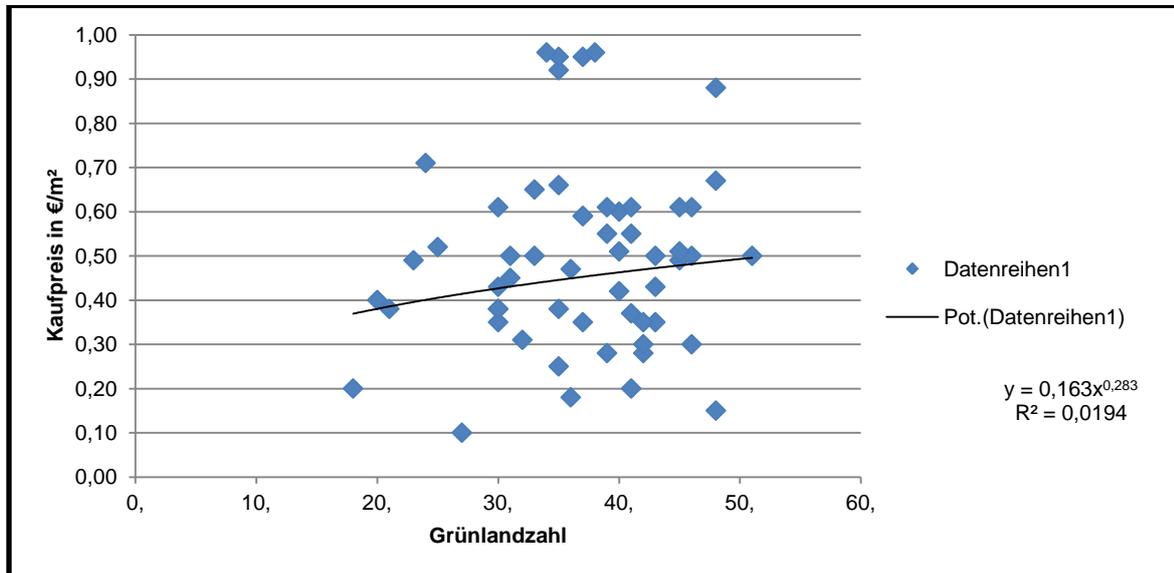


Abbildung 61 Verhältnis Grünlandzahl zum Kaufpreis (Kauffälle 2010 und 2011)

Mehrere Nutzungen

Der Anteil der gemischten landwirtschaftlichen Kauffälle ist mit 12 % am Gesamtumsatz relativ hoch. Erfasst und ausgewertet werden die Nutzungsarten dieser Kauffälle auf der Grundlage des Automatisierten Liegenschaftsbuches. Untersucht wurde das Kaufverhalten bei landwirtschaftlichen Flächen mit Ackeranteilen. Hier ergaben sich folgende mittlere Verkaufspreise:

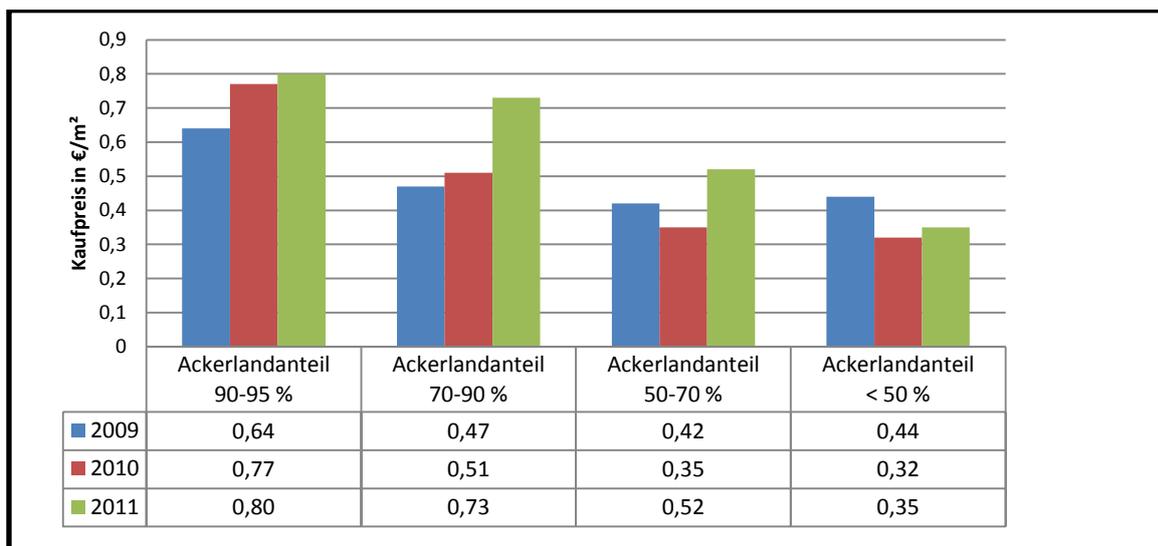


Abbildung 62 Mittlerer Kaufpreis gemischter landwirtschaftlicher Flächen

Die Anzahl der **Waldverkäufe** hat in der Region Neustrelitz im Vergleich zu 2010 geringfügig abgenommen. Es wurde rd. 249 ha Wald umgesetzt. Das entspricht einem flächenmäßigen Zugang von 31 %. Im Jahr 2011 wurden zwei Eigenjagdbezirke veräußert.

Eine standardisierte Aussagekraft der Bodenrichtwerte für Wald ist auch hier durch die verschiedenen zugrunde gelegten Vergleichsdaten sowie die stark differenzierten Ableitungsmethoden in den bisherigen Landkreisen nicht gegeben.

Ab dem Jahr 2011 wird für den **Landkreis Mecklenburgische Seenplatte** folgendes Modell angewandt:

- Selektion der Vergleichsfälle → Einbeziehung der Kauffälle aus den beiden dem Stichtag vorangegangenen Jahren mit einer Fläche von > 1 ha
→ Berücksichtigung der BVVG-Ergebnisse
- Objektselfständigkeit → Einbeziehung von Teilflächen, sofern gesonderte Preise im Kaufvertrag ausgewiesen sind
- Auswertung → Mittelwert aus Kaufpreis in €/m²
→ mit Aufwuchs, ohne Berücksichtigung von Holzart und Alter der Bestände

Kaufpreise für Wald in €/qm

Jahr	Kaufpreis in €/m ²	Index (1995=100)
1995	0,33	100
1996	0,28	83,1
1997	0,24	72,3
1998	0,17	50,8
1999	0,20	60,6
2000	0,20	60,6
2001	0,16	49,2
2002	0,23	69,7
2003	0,20	60,6
2004	0,25	75,8
2005	0,23	69,7
2006	0,30	90,9
2007	0,20	60,6
2008	0,21	63,6
2009	0,50	151,5
2010	0,54	163,6
2011	0,36	109,1

Eine weitere Untersuchung in diesem Teilmarkt bezieht sich auf Kauffälle, in denen die Kaufpreise für den Waldboden und für den aufstockenden Bestand getrennt ausgewiesen wurden.

Jahr	Anzahl Kauffälle	Flächenumsatz in m ²	Geldumsatz in €	Mittelwert Kaufpreis in €/m ²	Mittelwert Kaufpreis Waldboden in €/m ²	Mittelwert Kaufpreis Bestand in €/m ²
2007	14	616.628	157.453	0,26	0,09	0,17
2008	12	206.543	45.829	0,23	0,11	0,12
2009	14	1.917.528	1.167.675	0,59	0,27	0,32
2010	17	1.513.242	910.398	0,58	0,27	0,31
2011	13	622.360	223.461	0,36	0,15	0,21

Von den 34 Kauffällen im Bereich **Ödland/Unland** sind 29 Kauffälle zur Auswertung geeignet.

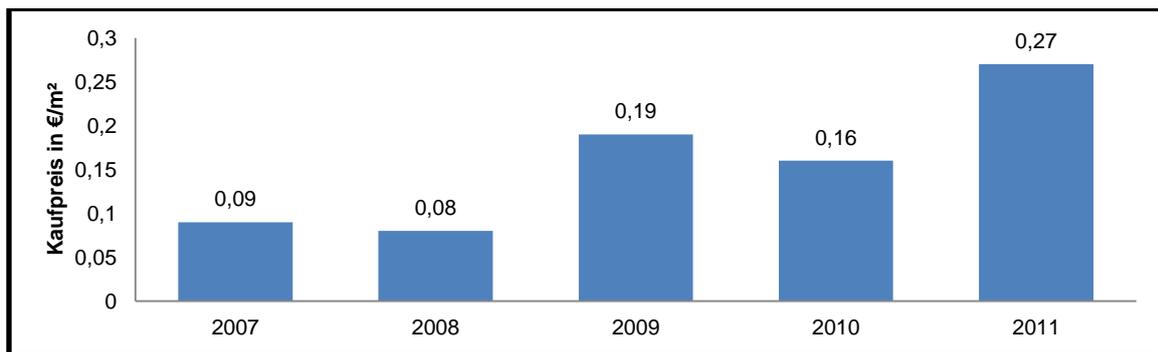


Abbildung 63 Mittelwert Kaufpreis Ödland/Unland

Mit der neuen gesetzlichen Klassifizierung landwirtschaftlicher Böden entfällt die Auswertung zur Grundstücksart **Brachland** ab 2009 (2007: 0,22 €/m²; 2008: 0,28 €/m²)

Wasserflächen (kommerziell nicht genutzt)

30 auswertbare Kauffälle von Wasserflächen ergaben einen durchschnittlichen Kaufpreis (gewichtetes Mittel) von 0,21 €/m².

Jahr	Anzahl Kauffälle	Ø Kaufpreis in €/m²	Ø Fläche in m²/Kauffall
2005	10	0,06	3.673
2006	7	0,06	8.670
2007	9	0,09	3.709
2008	24	0,10	2.113
2009	13	0,16	9.503
2010	8	0,44*	4.850
2011	30	0,21*	8.690

* Alle Verkäufe sind durch die BVVG, im Zusammenhang mit anderen Flächen, erfolgt.

Im Jahr 2010 wurden zwei **Seen** und ein Bach veräußert. Eine Analyse ergab, dass seit 1999 6 Kauffälle mit diesen Nutzungen registriert wurden.

Im Mittel wurden diese Flächen mit **0,32 €/m²** bei einer durchschnittlichen Fläche von 75.296 m² gehandelt. Die Spanne lag zwischen 0,14 €/m² und 1,39 €/m². Im Jahr 2011 wurde kein Kauffall mit diesen Nutzungen ausgewertet.

Gehölz/Holzung

Von den 8 Kauffällen für Gehölz/Holzung (Gruppe von Sträuchern und niedrigen Bäumen bzw. kleiner Wald oder eine größere Gruppe von Waldbäumen, welche für eine eigentlich forstwirtschaftliche Benutzung zu wenig ausgedehnt sind) wurden 7 Kauffälle ausgewertet.

Sie ergaben einen durchschnittlichen Kaufpreis (gewichtetes Mittel) von 0,26 €/m².

Jahr	Anzahl Kauffälle	Ø Kaufpreis in €/m²	Ø Fläche in m²/Kauffall
2009	5	0,14	3.074
2010	2	0,21	4.228
2011	7	0,26	8.291

1.3.2 Agrarland mit besonderer Zweckbestimmung

Von 23 Kauffällen sind 18 für eine weitere Auswertung geeignet. Unter Agrarland mit besonderer Zweckbestimmung zählen u. a. Dauerkleingärten, Campingplätze, Abbauflächen, Flächen für Windenergieanlagen und Naturschutzausgleichsflächen.

Wohnungsfernes Gartenland

Für **Dauerkleingärten** (Kleingärten, die nicht unmittelbar am Wohngrundstück liegen und nicht in den Geltungsbereich des Bundeskleingartengesetzes fallen) wurde als Preisempfehlung der Durchschnitt für Städte mit **2,00 €/m²** und für den ländlichen Bereich mit **2,70 €/m²** ermittelt.

Die Entwicklung seit dem Jahr 2000 zeigt sich wie folgt:

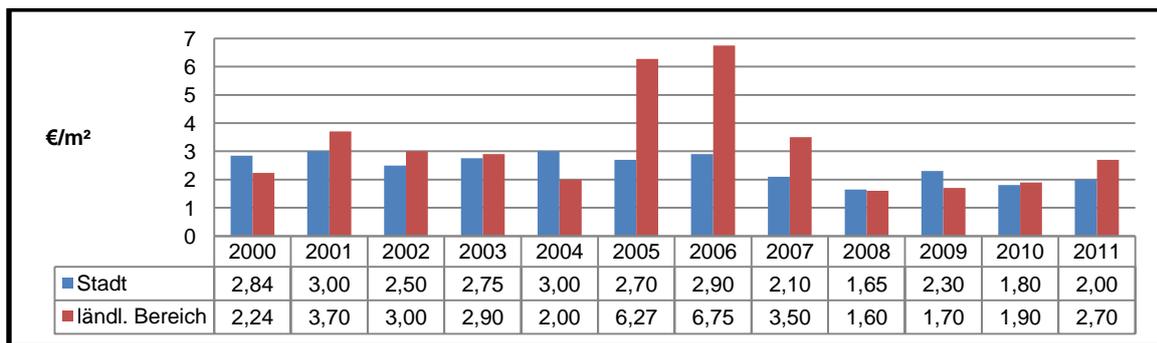


Abbildung 64 Entwicklung durchschnittliche Gartenlandpreise 2000 bis 2011

Übersicht Anzahl Kauffälle und Grundstücksflächen 2006 - 2011 für wohnungsfernes Gartenland

Lage	Jahr	Anzahl Kauffälle	Fläche in m ² min	Fläche in m ² max	Ø Fläche in m ² je Kauffall
Stadt	2006	7	30	4.337	1.009
	2007	9	134	801	453
	2008	13	151	836	499
	2009	10	144	2.986	791
	2010	5	154	1.671	778
	2011	6	112	1.907	1.601
Ländlicher Bereich	2006	66	60	1.052	369
	2007	5	183	613	324
	2008	2	324	348	336
	2009	2	657	763	710
	2010	3	1.000	4.808	2.302
	2011	2	258	569	414

Untersucht wurde auch die Abhängigkeit der Kaufpreise für wohnungsfernes Gartenland zum Bodenrichtwert der angrenzenden land- und forstwirtschaftlichen Nutzung.

Im städtischen und ländlichen Bereich wurde hier der Faktor 3 ermittelt.

Kleingartenanlagen

Seit dem Jahr 2005 wurden 4 Kleingartenanlagen veräußert. In den Jahren 2010 und 2011 konnten hier keine Kauffälle registriert werden.

Mittelwert Kaufpreise (gewichtet)	0,50 €/m ²	(Spanne 0,20 €/m ² bis 0,89 €/m ²)
Durchschnittliche Fläche/Kauffall	9.858 m ²	(Spanne 5.185 m ² bis 16.189 m ²)

Zelt- und Campingplätze

45 Verkäufe seit 1992 ergeben einen Wert (errechnet nach Kaufpreis je Flächenanteil) von **1,82 €/m²**. Im Jahr 2005 und 2006 konnte kein Kauffall registriert werden. Die durchschnittliche Fläche beträgt 19.408 m²/Kauffall.

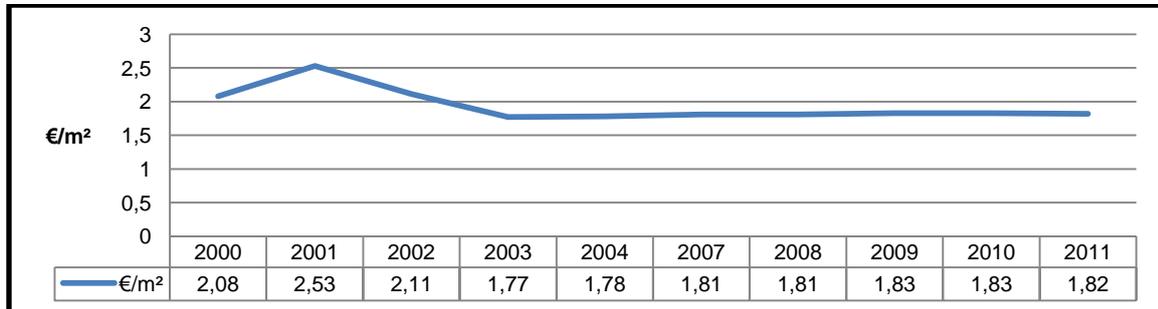


Abbildung 65 Entwicklung Zelt- und Campingplätze

1.4 Sondernutzungen/Sonstige Daten

1.4.1 Nutzungsentgelte

Erholungsgrundstücke

Angepasste Pachtverträge durch einzelne Ämter in der Region Neustrelitz und auch durch private Verpächter weisen eine Spanne von 0,31 €/m²/Jahr bis 1,20 €/m²/Jahr Nutzungsentgelt aus. Der Mittelwert angepasster und weiter geltender Pachtverträge liegt bei **0,98 €/m²/Jahr**.* Für die Ermittlung des Wertes wurden 67 Pachtangaben aus den letzten fünf Jahren zu Grunde gelegt.

Pacht nach Bundeskleingartengesetz

Die vorliegenden Pachten nach Bundeskleingartengesetz liegen zwischen 0,04 €/m²/Jahr und 0,05 €/m²/Jahr.*

Einzelgärten

Die Pacht für Einzelgärten liegt in der Region Neustrelitz zwischen 0,04 €/m²/Jahr und 0,51 €/m²/Jahr.*

Garagengrundstücke

Die Nutzungsentgelte für Garagengrundstücke belaufen sich in der Region Neustrelitz zwischen 15,34 €/Platz/Jahr und 120,00 €/Platz/Jahr.*

Ortsüblich sind Entgelte, die nach dem 02. Oktober 1990 in der Gemeinde oder in vergleichbaren Gemeinden für Grundstücke vergleichbarer Art, Größe, Beschaffenheit und Lage vereinbart worden sind. Zur Begründung kann der Überlassende insbesondere Bezug nehmen auf

1. ein Gutachten über die ortsüblichen Nutzungsentgelte für vergleichbar genutzte Grundstücke,
2. eine Auskunft des Gutachterausschusses über die in seinem Geschäftsbereich vereinbarten Entgelte nach § 7 NutzEV BGBl. I Nr.47 vom 15. Juli 2002 oder
3. entsprechende Entgelte für die Nutzung einzelner vergleichbarer Grundstücke; hierbei genügt die Benennung von drei Grundstücken.

*)Anmerkung: **Die aufgeführten Pachten stellen nicht die Ortsüblichkeit dar.** Datengrundlagen sind überwiegend Auskünfte der Ämter, Städte und Wohnungsgesellschaften.

1.4.2 Erbbauzinssätze

Zwei auswertbare Erbbaurechtsverträge im Berichtsjahr betraf das Erbbaurecht an einem Grundstück für eine **wohnbauliche Nutzung**. Der Erbbauzinssatz liegt bei 4 %, die Laufzeit beträgt 75 Jahre. Die Zinsanpassung erfolgt nach 3 Jahren und ist an die Entwicklung der Lebenshaltungskosten gebunden. Ein Erbbaurechtsvertrag wurde für eine Gemeinbedarfsnutzung ausgewertet. Der Erbbauzinssatz liegt bei 4 % (Laufzeit: 35 Jahre, Zinsanpassung: 3 Jahre, gebunden an die Lebenshaltungskosten).

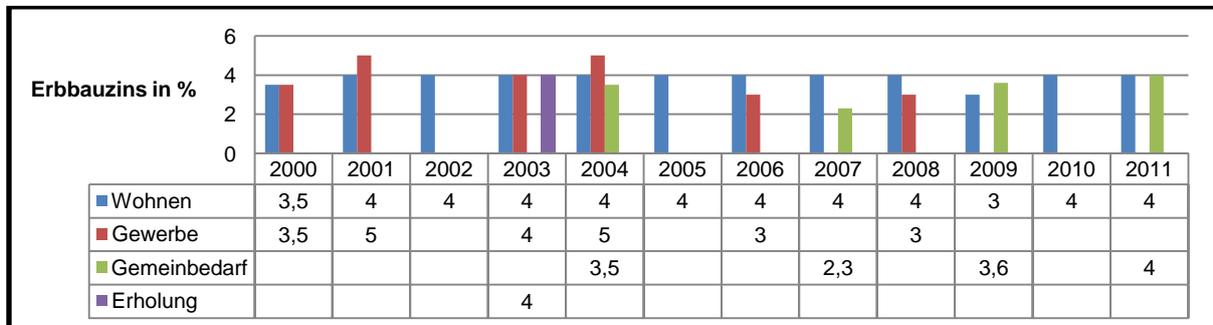


Abbildung 66 Übersicht zu den vereinbarten Erbbauzinssätzen ab 2000

1.4.3 landwirtschaftliche Betriebsflächen (Hof- und Gebäudeflächen)

Hier wurden Flächen untersucht, die mit landwirtschaftlichen Gebäuden (Stallanlagen, Scheunen, Silos u. a.) bebaut sind.

Das Mittel (flächengewichtet) aller Verkäufe in den Jahren 2010 und 2011 liegt bei **1,77 €/m²**.

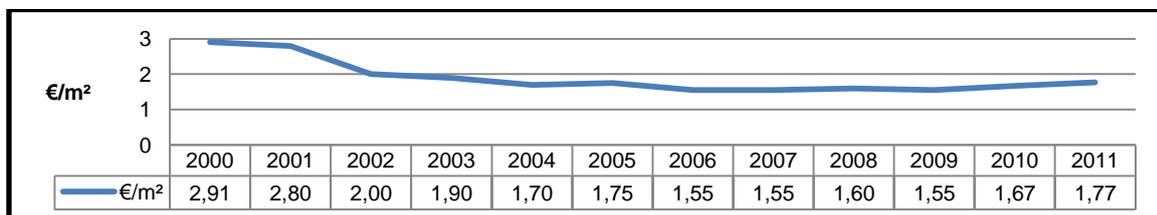


Abbildung 67 Empfehlungen für landwirtschaftliche Betriebsflächen (Hof- und Gebäudeflächen)

1.4.4 Gewerbeflächen im ländlichen Bereich

Seit Jahren wird im ländlichen Bereich die prozentuale Abhängigkeit zwischen den Bodenrichtwerten für Wohnbauland und den Bodenrichtwerten für Gewerbeflächen untersucht.

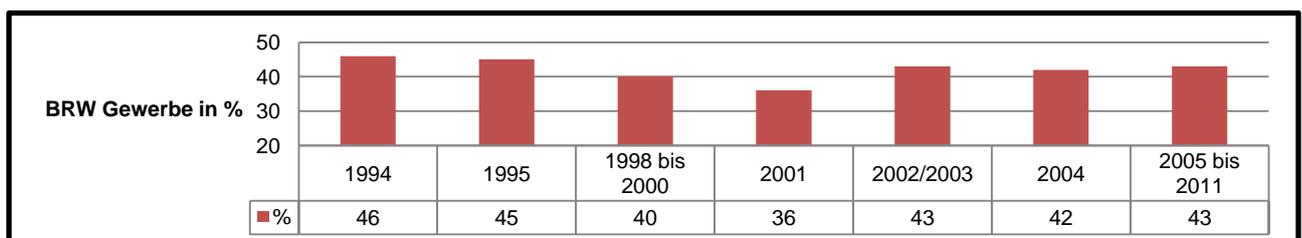


Abbildung 68 prozentuale Abhängigkeit Bodenrichtwert Wohnen/Bodenrichtwert Gewerbe im ländlichen Bereich

Die Kaufpreise für gewerbliche Flächen in den Ortslagen mit überwiegend wohnbaulicher Nutzung liegen bei 100 % des Bodenrichtwertes für die entsprechende Ortslage.

1.4.5 Gewerbeflächen im städtischen Bereich

Ab dem Jahr 2005 wird in den Städten der Region Neustrelitz auch die prozentuale Abhängigkeit zwischen den Bodenrichtwerten für Zonen mit überwiegend wohnbaulicher Nutzung und den Kaufpreisen für Gewerbe in diesen Gebieten untersucht.

Im Durchschnitt wurde ein Verhältnis von **1: 0,60** aus den Kaufpreisen der Jahre 2005 bis 2011 abgeleitet.

1.4.6 Baugrundstücke individueller Wohnungsbau in Seelage

Untersucht wurde ab dem Jahr 2005 das Kaufverhalten für Grundstücke des individuellen Wohnungsbaues in direkter Seelage im Verhältnis zum Bodenrichtwert der entsprechenden Ortslage bzw. in den Städten der angrenzende Bodenrichtwert für die Landseite. 22 Kauffälle konnten in die Auswertung einbezogen werden. Im Durchschnitt wurde ein Verhältnis von **3:1** ermittelt.

Das Verhältnis der Bodenrichtwerte Wohnbauland für Seeseiten zum Bodenrichtwert Wohnbauland für Landseiten beträgt in der Region Neustrelitz **1,45:1**.

1.4.7 Bodenwert für Wohngrundstücke im Außenbereich

Der Bodenwert für Wohngrundstücke im Außenbereich wurde mit **60 %** vom Bodenwert eines Baugebietes der näheren Umgebung, dessen Einflussfaktoren für die Preisbildung des zu bewertenden Grundstücks im Außenbereich nahe kommen abgeleitet.

Diese Ableitung gilt für bebaute Grundstücke im Außenbereich, die nicht mit privilegierten Gebäuden bebaut sind.

1.4.8 Landwirtschaftliche Wege – Feldwege

Feldwege dienen der Erschließung und teilweise der Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Nutzflächen. Sie machen die Grundstücke zugänglich und schaffen Voraussetzungen für den wirtschaftlichen Einsatz der Landtechnik. Sie dienen auch anderen Zwecken, wie z. B. der Gehölzabfuhr und der Erholung.

Auf der Basis der Kaufpreise aus dem Jahr 2008 wurde erstmals das Preisverhalten für landwirtschaftliche Wege zu den umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen untersucht.

Im Jahr 2011 konnten 13 Kauffälle mit dieser Nutzung ausgewertet werden. Das Ergebnis stellt sich wie folgt dar.

Basisjahr	Anzahl	durchschnittlicher Kaufpreis in €/m ²	Verhältnis zwischen dem Bodenrichtwert landwirtschaftlicher Nutzflächen und den Kaufpreisen für landwirtschaftliche Wege
2008	16	0,28	1 : 0,60
2009	12	0,21	1 : 0,32
2009/2010	14	0,21	1 : 0,34
2011	13	0,45	1 : 0,60

1.4.9 Wege in Bungalowsiedlungen

In Bungalowsiedlungen wurde ab dem Jahr 2005 die prozentuale Abhängigkeit zwischen den Bodenrichtwerten für Erholungsgrundstücke und den Kaufpreisen für Wege in diesen Gebieten untersucht.

Im Durchschnitt wurde ein Verhältnis von **1: 0,13** aus den Kaufpreisen der Jahre 2005 bis 2011 abgeleitet. Im Mittel wurden 1,67 €/m² gezahlt.

1.4.10 Erschließungskosten in B-Plänen

In den Bebauungsplänen betragen die Erschließungskosten im individuellen Wohnungsbau ca. 60 % (Spanne 23 bis 90 %), bei gewerblichen Bauflächen ca. 63 % (Spanne 53 bis 67 %) vom Gesamtkaufpreis. Untersucht wurde das Kaufpreisverhalten in neun Bebauungsplänen.

1.4.11 Flächen für Naturschutzzwecke

Um die biologische Vielfalt nachhaltig zu sichern, sind ausreichend große Flächen erforderlich, auf denen sich die Natur ohne belastende Eingriffe des Menschen entfalten kann.

In der Region Neustrelitz wurden seit 2005 ca. 78 ha dieser Flächen veräußert. Bei 38 registrierten Kauffällen wurden im Mittel **0,08 €/m²** bezahlt.

1.4.12 Öffentliche Grünflächen, Parks, Wallanlagen

Die Kaufpreise für öffentliche Grünflächen, Parks und Wallanlagen wurden seit dem Jahr 2005 ausgewertet. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass diese Flächen im Mittel mit rund **2,50 €/m²** gehandelt werden (Min. 0,31 €/m², Max. 13,29 €/m²). Es wurden 16 Kauffälle registriert und ausgewertet.

1.4.13 Zwangsversteigerungen Ein- und Zweifamilienhäuser

Untersucht wurde die durchschnittliche Verkehrswertquote (Verhältnis Gebot/Verkehrswert) ab dem Jahr 2005 für Ein- und Zweifamilienhäuser in der Region Neustrelitz.

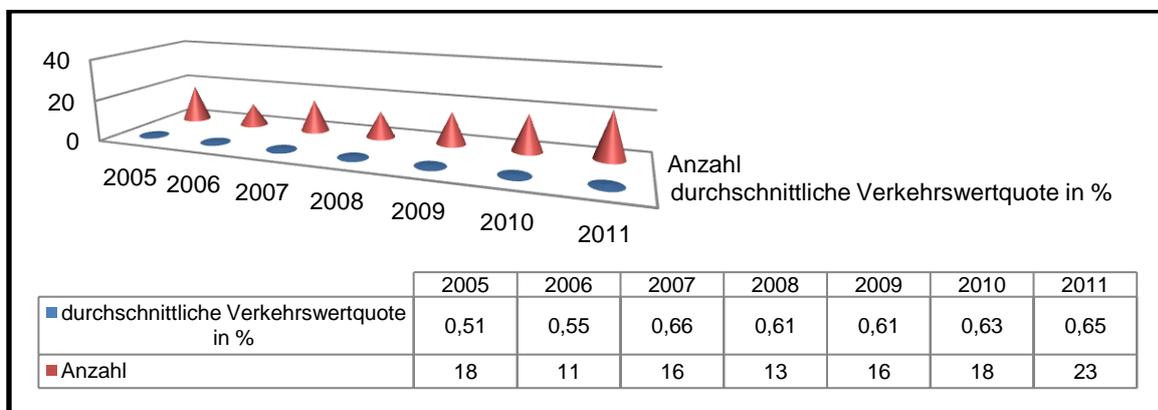


Abbildung 69 Anzahl und durchschnittliche Verkehrswertquote der Zwangsversteigerungen von Ein- und Zweifamilienhäusern

2. Erforderliche Daten der Wertermittlung

Gemäß § 193, Abs. 5, Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB), § 9 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) und der Gutachterausschusslandesverordnung - GutALVO M-V veröffentlicht der Gutachterausschuss des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte für die Wertermittlung erforderliche Daten. Auf der Grundlage der Kaufpreissammlung hat der Gutachterausschuss für das Jahr 2011 Sachwertfaktoren für Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäuser sowie Liegenschaftszinssätze für Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäuser in der Region Neustrelitz abgeleitet.

2.1 Sachwertfaktoren

Bei der Verkehrswertermittlung nach dem Sachwertverfahren sind gemäß § 8 Abs. 2 der ImmoWertV die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung) zu berücksichtigen. Die Verkaufspreise im gewöhnlichen Geschäftsverkehr weichen in der Regel von den ermittelten Sachwerten ab. Der Sachwert setzt sich im Wesentlichen aus dem Herstellungswert der baulichen Anlagen (Gebäude, in den Herstellungskosten nicht erfasste einzelne Bauteile, Einrichtungen oder sonstige Vorrichtungen) zum Wertermittlungsstichtag, dem Wert der Außenanlagen und dem Bodenwert des Grundstückes zusammen. Dabei bleiben die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zunächst noch unberücksichtigt. Nur bei Anwendung eines marktorientierten Zu- bzw. Abschlages führt der Sachwert zu einem an den Grundstücksmarkt angepassten Verkehrswert. Für eine sachgerechte Ermittlung des Verkehrswertes nach dem Sachwertverfahren ist somit ein Sachwertfaktor von Bedeutung.

Das Modell

Sachwertfaktoren sind in hohem Maße vom gewählten Sachwertmodell abhängig. Die Anpassungsfaktoren werden deshalb einheitlich in folgendem Sachwertmodell abgeleitet:

Normalherstellungskosten 2000 :	Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen Hrsg. Sprengnetter (NHK 2000) Stand 2011 (Band 3, Abschnitt 3.01.1) <u>ohne</u> regionale Anpassung (Faktor 1,00)
Baujahreskorrektur:	ohne Baujahreskorrektur
Baunebenkosten:	Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen Hrsg. Sprengnetter (Band 3, Abschnitt 3.01.7)
Wohnfläche:	DIN 277
Baupreisindex:	Neubau von Wohngebäuden (Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen Hrsg. Sprengnetter, Band 4, Abschnitt 4.04.)
Alterswertminderung:	lineare Wertminderung gemäß § 23 ImmoWertV
Bodenwert:	ortsüblich erschlossen
Wert sonstiger baulicher Anlagen/ Außenanlagen:	pauschaler Wertansatz

Der nach diesem Modell ermittelte vorläufige Sachwert setzt sich aus dem Wert der baulichen Anlagen, dem Wert der Außenanlagen und dem Bodenwert zusammen. Er bezieht sich auf ein mängelfreies Objekt und enthält noch keine Wertminderung für eventuell am Objekt vorhandene besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (wirtschaftliche Überalterung, überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel und/oder Bauschäden). Die Kaufpreise leiten sich jedoch von Objekten ab, die gegebenenfalls mit derartigen Merkmalen behaftet sind. Um den Sachwertfaktor als Verhältnis zwischen Kaufpreis und (vorläufigem) Sachwert ermitteln zu können, werden die Kaufpreise bei diesen speziellen Fällen um den marktüblichen Betrag korrigiert.

Der Sachwertfaktor stellt somit das Verhältnis vom modifizierten Kaufpreis zum (vorläufigen) Sachwert dar.

$$K = \frac{KP \pm boG}{vSW}$$

K = Sachwertfaktor

KP = Kaufpreis für das Grundstück

boG = besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (wirtschaftliche Überalterung, überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel und/ oder Bauschäden, Abweichungen von marktüblich erzielbaren Erträgen etc.)
Hinweis: Der Werteinfluss der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale ist vorzeichengerecht zu ermitteln, d.h. Wert mindernde boG sind mit negativem und Wert erhöhende boG sind mit positivem Vorzeichen in Ansatz zu bringen.

vSW = vorläufiger Sachwert (Wert der baulichen Anlagen + Bodenwert + Außenanlagen)

Der Verkehrswert wird wie folgt abgeleitet:

$$\text{Verkehrswert} = (\text{Wert der baulichen Anlagen} + \text{Bodenwert} + \text{Außenanlagen}) \times \text{Sachwertfaktor} - \text{Baumängel} / \text{Bauschäden}$$

Bei der Ableitung verwendete Funktion:

$$k = a \times vSW^b$$

mit:

k	= Sachwertfaktor
vSW	= vorläufiger Sachwert in Mio. €
a, b	= Konstanten
Sigma a/ Sigma b	= Standardabweichung zu a bzw. b
Korrelationskoeffizient	= Maß für den Grad des linearen Zusammenhangs

2.1.1 Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

Die nachfolgenden Sachwertfaktoren wurden für Kauffälle aus dem Zeitraum 2010 bis 2011 (zur Auswertung geeignete Datensätze/Kauffälle: 165 Ein- und Zweifamilienhäuser) ermittelt.

Ein- und Zweifamilienhäuser	Anzahl Datensätze	a	Sigma a	b	Sigma b	Korrel.
SWF gesamt	148	0,50561	0,02452	- 0,17725	0,02333	0,53661
SWF bis 10 € BRW	36	0,56282	0,07881	-0,14063	0,05924	0,37890
SWF 11 bis 20 € BRW	30	0,38833	0,05044	-0,29366	0,05859	0,69501
SWF 21 bis 30 € BRW	20	0,42154	0,05594	-0,29960	0,06483	0,73793
SWF 31 bis 40 € BRW	22	0,49634	0,07833	-0,22736	0,08641	0,50181
SWF ab 41 € BRW	40	0,46751	0,05077	-0,21763	0,06357	0,46384

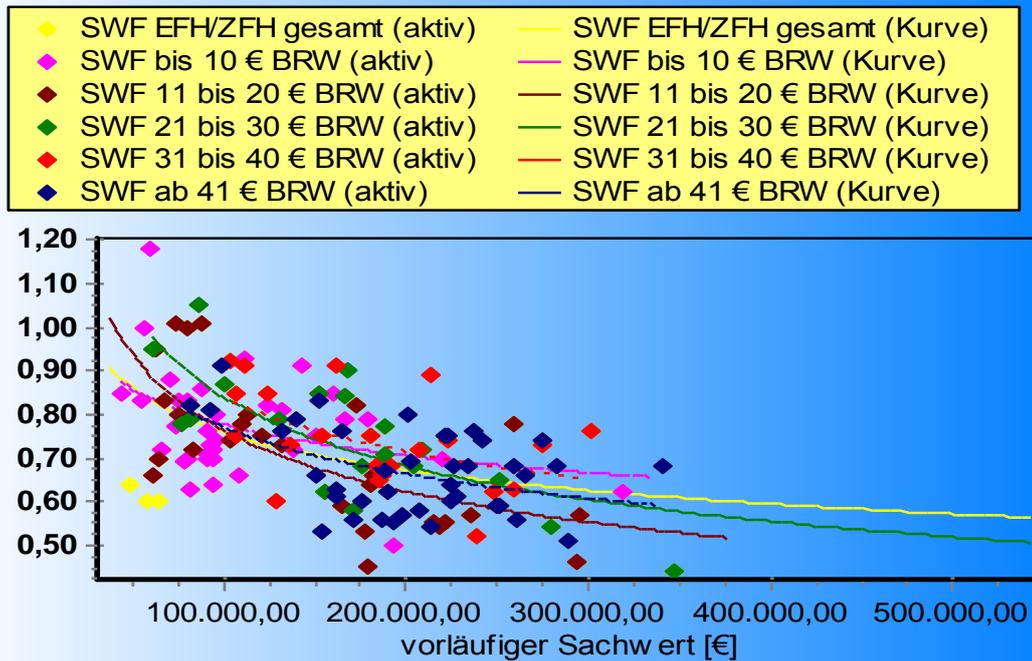


Abbildung 70 Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser 2010 bis 2011

Sachwertfaktoren nach Bodenwertniveau 2010 bis 2011

vorl. SW [€]	alle BRW	bis 10 € BRW	11 bis 20 € BRW	21 bis 30 € BRW	31 bis 40 € BRW	ab 41 € BRW
40.000	0,90	0,88	1,00	1,10	1,03	0,94
60.000	0,83	0,84	0,89	0,98	0,94	0,86
80.000	0,79	0,80	0,82	0,90	0,88	0,81
100.000	0,76	0,78	0,76	0,84	0,84	0,77
120.000	0,74	0,76	0,72	0,80	0,80	0,74
140.000	0,72	0,74	0,69	0,76	0,78	0,72
160.000	0,70	0,73	0,67	0,73	0,75	0,70
180.000	0,68	0,72	0,64	0,70	0,73	0,68
200.000	0,67	0,71	0,62	0,68	0,72	0,66
220.000	0,66	0,70	0,61	0,66	0,70	0,65
240.000	0,65	0,69	0,59	0,65	0,69	0,64
260.000	0,64	0,68	0,58	0,63	0,67	0,63
280.000	0,63	0,67	0,56	0,62	0,66	0,62
300.000	0,63	0,67	0,55	0,60	0,65	0,61
320.000	0,62	0,66	0,54	0,59	0,64	0,60
340.000	0,61	0,66	0,53	0,58	0,63	0,59
360.000	0,61	0,65	0,52	0,57	0,63	0,58
380.000	0,60	0,64	0,52	0,56	0,62	0,58
400.000	0,59	0,64	0,51	0,56	0,61	0,57
420.000	0,59	0,64	0,50	0,55	0,60	0,56
440.000	0,58	0,63	0,49	0,54	0,60	0,56
460.000	0,58	0,63	0,49	0,53	0,59	0,55
480.000	0,58	0,62	0,48	0,52	0,59	0,55
500.000	0,57	0,62	0,48	0,52	0,58	0,54

2.1.2 Sachwertfaktoren für Mehrfamilienhäuser

Anmerkung: Aufgrund des geringen Datenmaterials ergeben die Auswertungen derzeit noch keine ausreichende statistische Sicherheit. Sie dienen somit nur als grober Anhaltspunkt.

Die nachfolgenden Sachwertfaktoren wurden für Kauffälle aus dem Zeitraum 2010 bis 2011 (zur Auswertung geeignete Datensätze/Kauffälle: 6 Mehrfamilienhäuser/ohne Geschosswohnungsbau) ermittelt.

Mehrfamilienhäuser	Anzahl Datensätze	a	Sigma a	b	Sigma b	Korrel.
SWF gesamt	6	0,45302	0,11109	-0,24288	0,12466	0,75426

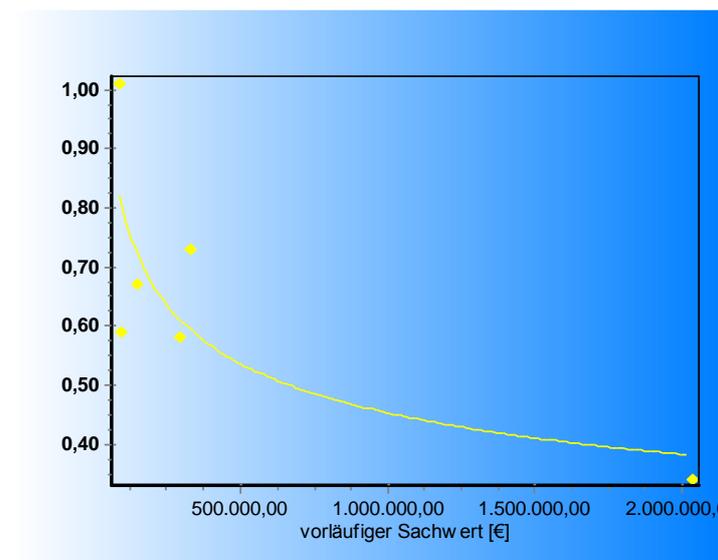


Abbildung 71 Sachwertfaktoren für Mehrfamilienhäuser 2010 bis 2011

vorl. SW (€)	90.000	140.000	190.000	240.000	290.000	340.000	390.000	440.000	490.000	540.000
alle BRW	0,81	0,73	0,68	0,64	0,61	0,59	0,57	0,55	0,54	0,53
vorl. SW (€)	590.000	640.000	690.000	740.000	790.000	840.000	890.000	940.000	990.000	1.040.000
alle BRW	0,52	0,50	0,50	0,49	0,48	0,47	0,47	0,46	0,45	0,45
vorl. SW (€)	1.090.000	1.140.000	1.190.000	1.240.000	1.290.000	1.340.000	1.390.000	1.440.000		
alle BRW	0,44	0,44	0,43	0,43	0,43	0,42	0,42	0,42		

2.2 Liegenschaftszinssätze

Die Liegenschaftszinssätze (Kapitalisierungszinssätze, § 193 Absatz 5 Satz 2 Nummer 1 des Baugesetzbuchs) sind gemäß § 14, Abs. 3 der ImmoWertV definiert als 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 gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens (§§ 17 bis 20 ImmoWertV) abzuleiten.

Der Gutachterausschuss hat nach Vorliegen der notariell beurkundeten Kaufverträge Fragebögen an die Erwerber vermieteter Immobilien verschickt und aufgrund der Rückantworten die tatsächlichen Mieten für die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze zugrunde gelegt.

Die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes erfolgt mit der umgestellten Formel für das Ertragswertverfahren der ImmoWertV.

Die Berechnung erfolgt nach dem Modell: $EW = (RE - BW \times p/100) \times V + BW = RE \times V + BW/q^n$

$$p = \frac{RE}{KP - boG} - \frac{q - 1}{q^n - 1} \times \frac{G - boG}{KP - boG}$$

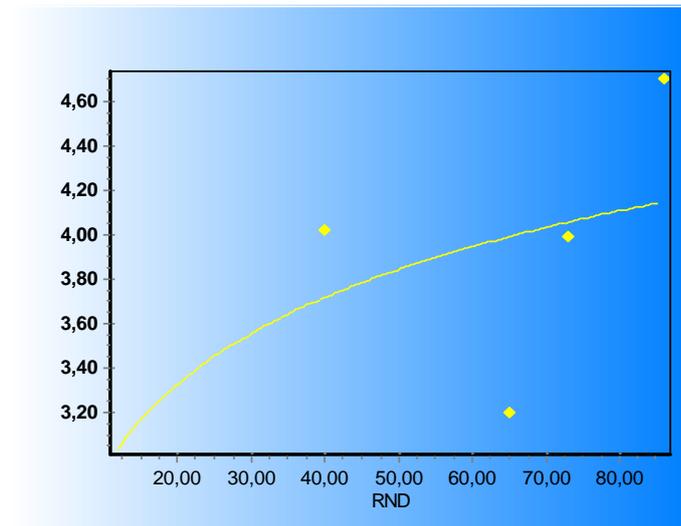
mit:

- p = Liegenschaftszinssatz
- RE = Reinertrag
- KP = Kaufpreis
- G = Anteil der baulichen Anlagen am Kaufpreis (= Kaufpreis – Bodenwert)
- boG = besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
- q = 1 + p
- n = Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen

Anmerkung: Aufgrund des geringen Datenmaterials ergeben die Auswertungen derzeit noch keine ausreichende statistische Sicherheit. Sie dienen somit nur als grober Anhaltspunkt.

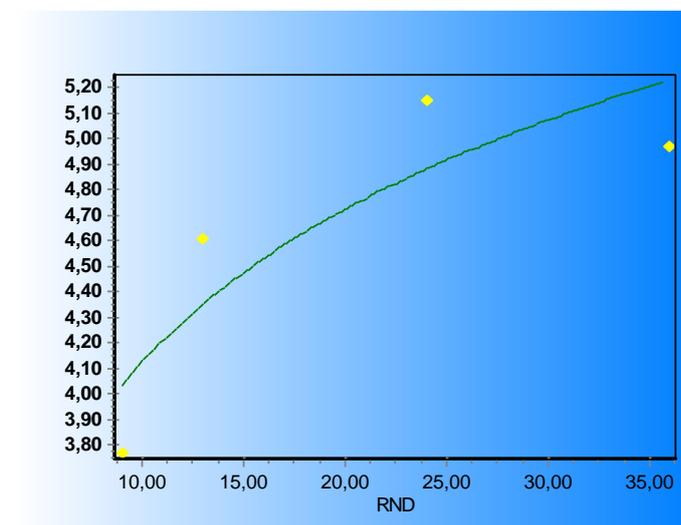
Die nachfolgenden Liegenschaftszinssätze wurden für Kauffälle aus dem Zeitraum 2006 bis 2011 ermittelt.

2.2.1 Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser



Restnutzungs- dauer in Jahren	Ø 60	Ø LZ	Wohn- fläche in m ²	BRW in €/m ²
Liegenschafts- zins in %; GND Ø 80 Jahre	3,20 – 4,59	3,74	Ø 140	Ø 39

2.2.2 Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser



Restnutzungs- dauer in Jahren	Ø 20	Ø LZ	Wohn- fläche in m ²	BRW in €/m ²
Liegenschafts- zins in %; GND Ø 70 Jahre	3,77 – 5,15	4,63	Ø 260	Ø 34

Abschnitt D

1. Entwicklung auf den Grundstücksteilmärkten in der Region Waren (Müritz)

1.1 Unbebaute Grundstücke

Im Berichtsjahr 2011 sind dem Teilmarkt „Unbebaute Grundstücke“ 271 Verträge zuzuordnen. Rund 34 %, das sind 91 Verträge, betreffen selbständige Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau. Die Anzahl der Erwerbsvorgänge ist im Vergleich zum Vorjahr um 5,8 % gestiegen. Der Flächenumsatz und der Geldumsatz sind gefallen.

Die folgende Tabelle zeigt die Erwerbsvorgänge für unbebaute Grundstücke, entsprechend der künftigen Nutzung:

Erwerbsvorgänge	Anzahl	Flächenumsatz in m ²	Geldumsatz in €
Individueller Wohnungsbau	91	99.948	4.027.383
- davon Grundstücke in B-Plangebieten	52	44.842	2.630.831
gewerbliche Bauflächen	7	194.939	1.073.055
Touristische Nutzung gesamt	21	24.109	1.352.264
- davon Ferienhausbebauung	20	11.478	932.264
Arrondierungsflächen	33	6.441	118.275

1.1.1 Individueller Wohnungsbau

Der Teilmarkt „Unbebaute Grundstücke“ beinhaltet 34 % der Verkäufe für den individuellen Wohnungsbau. Grundstückskaufverträge über Bauplätze, die einschließlich des zu errichtenden Gebäudes verkauft wurden, sind hier nicht erfasst. Sie wurden den Verträgen über bebaute Grundstücke zugeordnet. Die Anzahl der Verträge, der Flächenumsatz und der Geldumsatz sind gegenüber dem Vorjahr gestiegen.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Entwicklung der Bodenpreise im Durchschnitt aller Verkäufe für den individuellen Wohnungsbau in der Region Waren (Müritz).

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Ø Kaufpreis (€/m ²)	30,50	39,50	43,00	38,60	35,20	32,80	35,07	38,91	40,90	46,70	40,30
Ø Größe (m ² /Verkauf)	986	861	867	788	927	834	1029	877	772	920	1.098

Bei der Auswertung der Verkäufe getrennt nach Städten und Gemeinden ergeben sich verschiedene Preiskategorien. Der durchschnittliche Baulandwert für ortsüblich erschlossenes Wohnbauland in den Gemeinden, bei einer durchschnittlichen Größe von 1.372 m², wurde mit 31,90 €/m² ermittelt. In den Städten ergibt sich ein Bodenwert von durchschnittlich 66,20 €/m², bei einer durchschnittlichen Größe von 681 m². Spitzenwerte für den individuellen Wohnungsbau wurden in guten Lagen von Waren (Müritz) erzielt. Bei den Verkäufen in den Städten handelt es sich in der Regel um Bauplätze in neu erschlossenen B-Plangebieten.

Die Entwicklung der Grundstückspreise für den individuellen Wohnungsbau getrennt nach Städten und Gemeinden seit dem Jahr 2000 zeigt nachfolgende Tabelle:

	Städte		Gemeinden	
	Ø Kaufpreis €/m ²	Ø Größe m ² /Verkauf	Ø Kaufpreis €/m ²	Ø Größe m ² /Verkauf
2000	62,30	716	31,70	1032
2001	58,50	680	16,60	1260
2002	58,10	615	30,20	1075
2003	59,80	700	38,00	944
2004	64,00	581	30,10	894
2005	60,60	613	25,10	1164
2006	58,00	597	22,80	990
2007	56,10	679	23,40	1441
2008	61,70	720	25,00	1012
2009	57,90	676	23,60	901
2010	74,50	701	33,90	1080
2011	66,20	681	31,90	1372

Die Bodenpreise im Teilmarkt „individueller Wohnungsbau“ sind in den Städten und Gemeinden gefallen. Die Preisschwankungen in den Gemeinden sind teilweise durch neu erschlossene Wohngebiete beeinflusst.

In den nachfolgenden Grafiken werden die Bauplätze für den individuellen Wohnungsbau nach Anteilen in Gemeinden und Städten aufgeschlüsselt und nach Anteilen in den einzelnen Amtsverwaltungen dargestellt.

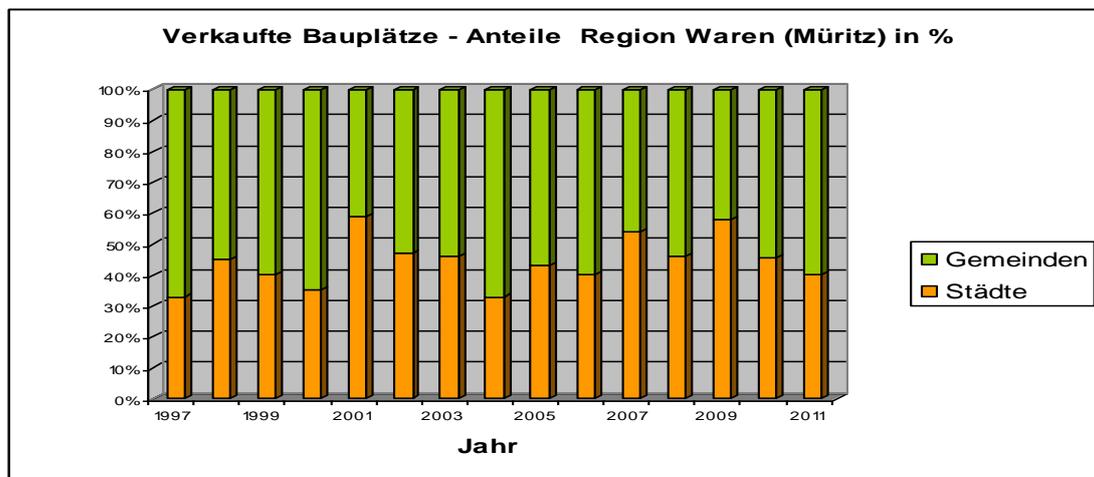


Abbildung 72 Anteil der Bauplätze in Gemeinden und Städten

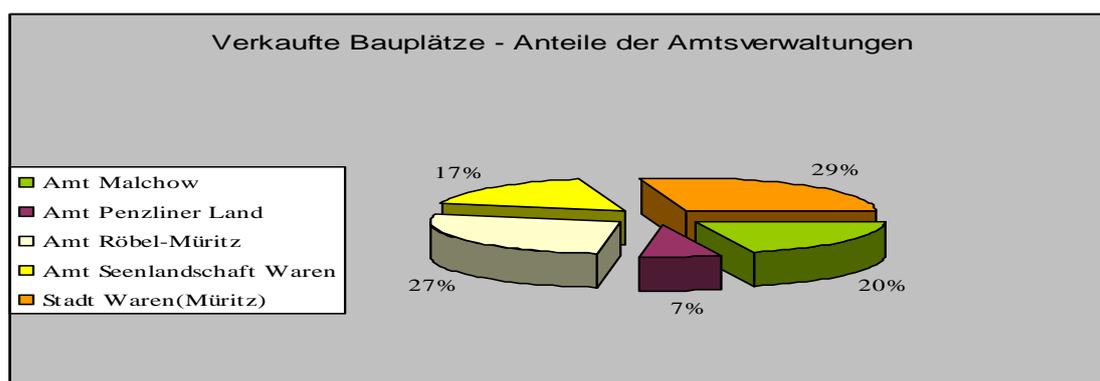


Abbildung 73 Anteil der Bauplätze nach Ämtern

Die Bodenpreise im individuellen Wohnungsbau sind getrennt nach Ortslagen und B-Plangebietern zu betrachten. Aufgrund des unterschiedlichen Erschließungszustandes werden für Gemeinden mit B-Plangebietern verschiedene Bodenrichtwerte abgeleitet. In den Städten entstehen dadurch neue Bodenrichtwertzonen.

Grundlagen für die Änderung von Bodenrichtwerten sind ausgewertete Verkäufe von unbebauten Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und Veränderungen der ortsüblichen Erschließung in den Ortslagen.

Die Bodenrichtwerte in den Gemeinden und in den Städten haben sich im Vergleich zum Vorjahr nicht verändert.

Um Tendenzen auf dem Grundstücksmarkt zu erkennen, wurden in einzelnen Gemeinden auch Verkäufe aus dem Jahr 2010 herangezogen.

Im ländlichen Raum werden in der Ortslage ortsüblich erschlossene Baugrundstücke zwischen 6,00 €/m² und 40,00 €/m² und in B-Plangebietern Baugrundstücke zwischen 28,00 €/m² und 75,00 €/m² verkauft. Die Preisunterschiede sind teilweise auf den unterschiedlichen Stand der Erschließung, der vorhandenen Infrastruktur und besonders auf die Lage der Grundstücke zurückzuführen.

Eine Untersuchung der Größe von selbständigen Baugrundstücken in der Region Waren (Müritz), nach Städten und ländlichen Gemarkungen getrennt, gibt einen Überblick darüber, welche Flächengrößen für den individuellen Wohnungsbau im ehemaligen Landkreis Müritz bevorzugt gehandelt werden.

Die durchschnittlichen Bauplatzgrößen im ländlichen Raum liegen zwischen 500 m² und 1.100 m². In den Städten wurden die meisten Bauplätze zwischen 500 m² und 900 m² verkauft.

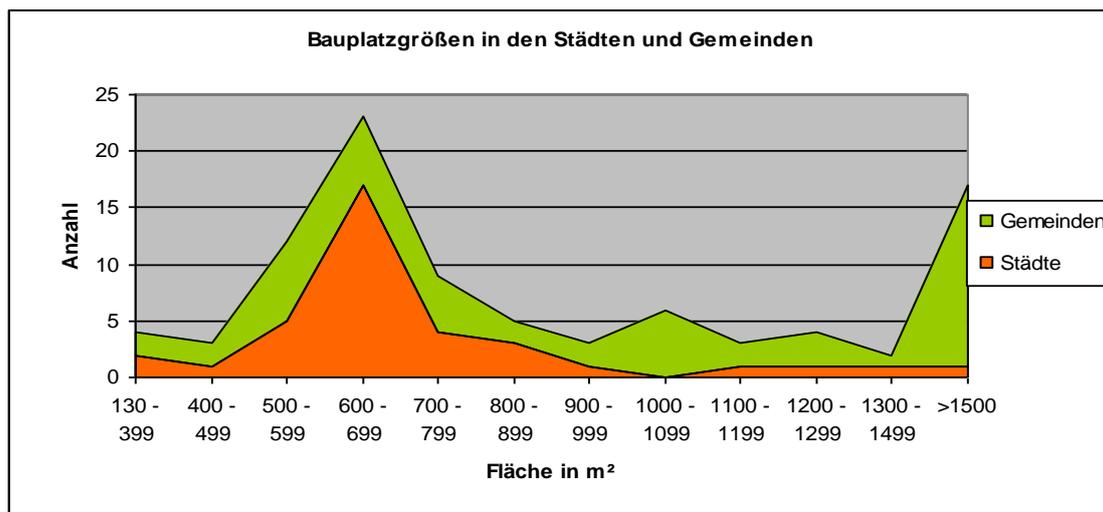


Abbildung 74 Bauplatzgrößen in den Städten und Gemeinden

Das Angebot an Baugrundstücken in den zentralen Geschäftslagen der Städte ist gering. Der Bodenpreis in den Spitzenlagen liegt hier zwischen 110,00 €/m² und 170,00 €/m², in den kleineren Städten mit Geschäftslagen bei rd. 60,00 €/m².

Seit Jahren finden in den zentralen Orten in der Region Waren (Müritz) Maßnahmen zur Verbesserung der Infrastruktur statt. Diese werden vorwiegend als „Sanierungsmaßnahmen nach dem Baugesetzbuch“ durchgeführt. Hierzu gehören u.a. als Aufgabe der Gemeinden Ordnungsmaßnahmen wie Bodenordnung, Umsiedlung von Betrieben, Freilegung von Grundstücken sowie Herstellung und Änderung der Erschließungsanlagen. Von privater Seite werden unter Kostenbeteiligung der öffentlichen Hand Baumaßnahmen durchgeführt.

In Teilbereichen sind die Auswirkungen der Sanierungsmaßnahmen schon festzustellen. Es ergeben sich Vorteile, die zu einer Steigerung des Bodenpreinsniveaus führen können. Die veröffentlichten Bodenrichtwertkarten für die Sanierungsgebiete in Malchow, Penzlin, Röbel/Müritz und Waren (Müritz) enthalten keine der oben angeführten sanierungsbedingten Vorteile. In den durch Entlassung aus dem Sanierungsgebiet entstandenen Bodenrichtwertzonen in Waren (Müritz) werden erschließungsbeitragsfreie Bodenrichtwerte abgeleitet und in der Bodenrichtwertkarte für die Stadt ergänzt.

1.1.2 Gewerbe

Der Verkauf von Gewerbeflächen ist in den Städten und Gemeinden in der Region Waren (Müritz) gefallen. In der nachfolgenden Auswertung wurden nur ortsüblich erschlossene Gewerbeflächen berücksichtigt.

	Gemeinden	Städte
Anzahl der Verkäufe	1	7
Fläche in 1000 m ²	179,6	15,2
Kaufpreis €/m ²	5,50	11,45

Die nachfolgende Grafik zeigt die Auswertung der Verkäufe für Gewerbeflächen, zusammengefasst für Gemeinden und Städte.

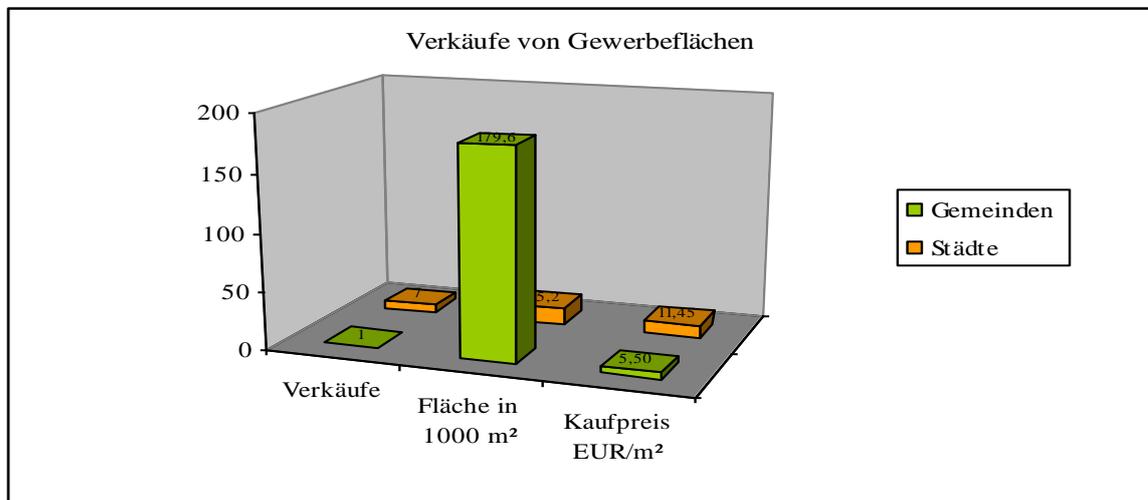


Abbildung 75 Verkäufe für Gewerbeflächen

Der Bodenwert für Gewerbeland in neu entstandenen Gewerbegebieten wird durch die Bereitstellung von Fördermitteln beeinflusst. Festzustellen ist, dass bei Einsatz von Fördermitteln Bodenwerte zwischen 13,00 €/m² und 15,00 €/m² erzielt werden.

Für Gewerbeflächen im B-Plangebieten werden ohne Förderung 30,00 €/m² veranschlagt.

1.1.3 Erholungsgrundstücke

Bei der Auswertung der Verkäufe für unbebaute Ferienhausgrundstücke wurde 2011 im Durchschnitt ein Kaufpreis von 81,20 €/m², bei einer Größe von 574 m², ermittelt.

Einen Überblick über die Durchschnittspreise für Erholungsgrundstücke im Berichtsjahr und den Vergleich zu den Vorjahren gibt die nachfolgende Tabelle.

	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Ø Kaufpreis €/m ²	65,00	70,00	72,60	57,80	57,30	44,90	79,30	79,25	81,20
Ø Grundstücksgröße m ²	510	411	432	399	460	465	388	509	574

1.2 Bebaute Grundstücke

Der Grundstücksmarkt für bebaute Grundstücke inklusive Wohnungs- und Teileigentum nimmt bei der Anzahl der Erwerbsvorgänge mit rund 51 % und beim Geldumsatz mit rund 59 % einen beständig hohen Anteil am Gesamtmarktgeschehen ein. Gegenüber dem zurückliegenden Jahr ist die Anzahl der Erwerbsvorgänge im Teilmarkt „bebaute Grundstücke“ um rd. 11 % und im Teilmarkt „Wohnungs- und Teileigentum“ um 30% gefallen.

1.2.1 Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Die folgende Tabelle gibt eine Übersicht über die Entwicklung der Verkäufe, getrennt nach Häufigkeit in den Städten und Gemeinden, in den vergangenen drei Jahren:

	Einfamilienhäuser			Reihenhäuser			Doppelhaushälften		
	2009	2010	2011	2009	2010	2011	2009	2010	2011
Städte	47	54	50	8	6	17	18	12	7
Gemeinden	72	56	57	6	6	7	38	28	36
Gesamt	119	110	107	14	12	24	56	40	43

Nach den gezahlten Kaufpreisen ergibt sich für das Berichtsjahr folgende Aufteilung:

	< 50.000 €	50.000 – 100.000 €	>100.000 €
Einfamilienhäuser*	14 %	34 %	52 %
Reihenhäuser*	50 %	33 %	17 %
Doppelhaushälften*	28 %	44 %	28 %

*Die Anteile in % beziehen sich auf die Anzahl der Kauffälle.

In den Kaufpreisen sind das Gebäude, der Grund und Boden, Außen- und Nebenanlagen und die Erschließungskosten für den vorhandenen Erschließungszustand enthalten. Die Anzahl der Verkäufe von Einfamilienhäusern ist im Vergleich zum Vorjahr gestiegen.

Mit 52 % liegt der höchste Anteil bei den Verkäufen von Reihenhäusern in der Kaufpreissumme > 100.000 €.

Verkäufe Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften:

Städte

	Einfamilienhäuser			Reihenhäuser			Doppelhaushälften		
	Anzahl Kauf-fälle	Gesamt-kaufpreis ø in €	Grund-stücks-größe m ²	Anzahl Kauf-fälle	Gesamt-kaufpreis ø in €	Grund-stücks-größe m ²	Anzahl Kauf-fälle	Gesamt-kaufpreis ø in €	Grund-stücks-größe m ²
2009	47	97.620	622	8	102.324	433	18	86.943	673
	min.	5000	107		69.800	134		17.437	97
	max.	410.000	2.526		143.800	882		155.000	2.202
2010	54	109.872	724	6	108.917	390	12	119.667	736
	min.	21.500	204		32.500	307		65.000	244
	max.	246.000	1983		121.000	744		255.000	1113
2011	50	137.030	803	17	62.618	358	7	65.331	699
	min.	27.000	84		7.000	65		16.317	322
	max.	410.000	2.400		197.000	744		145.000	1315

Gemeinden

	Einfamilienhäuser			Reihenhäuser			Doppelhaushälften		
	Anzahl Kauf-fälle	Gesamt-kaufpreis ø in €	Grund-stücks-größe m²	Anzahl Kauf-fälle	Gesamt-kaufpreis ø in €	Grund-stücks-größe m²	Anzahl Kauf-fälle	Gesamt-kaufpreis ø in €	Grund-stücks-größe m²
2009	72	92.836	1.973	6	31.124	483	38	50.254	1990
	min.	8.000	320		15.000	176		8.000	426
	max.	300.000	5.500		60.500	878		116.000	5.746
2010	56	102.937	1.685	6	69.762	291	28	66.000	1.683
	min.	24.000	488		28.000	150		6.000	442
	max.	280.000	3.212		84.700	407		170.000	2.887
2011	57	81.117	1.914	7	44.597	1406	36	69.137	1.621
	min.	10.000	455		5.500	243		5.000	227
	max.	220.000	5.224		103.000	3.133		161.000	5.487

1.2.2 Wohnungs- und Teileigentum

Der Teilmarkt „Wohnungs- und Teileigentum“ ist 2011 im Vergleich zum Vorjahr in der Anzahl um 10 % und im Geldumsatz um 22 % gefallen. Von den 72 Verkäufen konnten 55 Verträge ausgewertet werden.

Der Teilmarkt „Wohnungs- und Teileigentum“ wird getrennt nach Erstverkäufen und Weiterverkäufen betrachtet.

In der nachfolgenden Tabelle wurden die Verkäufe von 2011 herangezogen.

	Kauffälle Anzahl	Umsatz m² Wohn- u. Nutzfläche	Geldumsatz T€
Erstverkäufe Neubauten			
- Wohnungseigentum	8	798	1.717,0
- Teileigentum	-	-	-
- Ferienwohnungen, Ferienappartements	11	704	2.182,0
Weiterverkäufe			
- Wohnungseigentum	20	1.435	2.063,0
- Teileigentum - neu	6	581	688,0
- Ferienwohnungen, Ferienappartements	10	570	785,5
Umwandlungen			
- Wohnungseigentum - saniert	1	76	46,7
- Teileigentum	-	-	-

Im Jahr 2011 beträgt der Anteil der Verkäufe von Ferienwohnungen/Ferienappartements ca. 29 % an den Gesamtverkäufen im Teilmarkt „Wohnungs- und Teileigentum“.

Durchschnittliche Kaufpreise für Wohnungs- und Teileigentum:

	2010		2011	
	Ø Kaufpreis €/m ²	Ø Kaufpreis €/m ²	Kaufpreisspanne €/m ²	Ø Größe m ²
Erstverkäufe Neubauten				
- Wohnungseigentum	1.783,00 ¹	1.717,00 ¹	1.271,00 – 2.450,00	100
- Teileigentum	-	-	-	-
- Ferienwohnungen, Ferienappartements	2.712,00 ¹	3.099,00 ¹	2.075,00 – 3.410,00	64
Weiterverkäufe				
- Wohnungseigentum	1.311,00 ¹	1.438,00 ¹	701,00 – 2.402,00	72
- Teileigentum	2.085,00	1.185,00	867,00 – 1.429,00	97
- Ferienwohnungen, Ferienappartements	-	1.378,00 ¹	1.114,00 – 1.773,00	57

¹ teilweise Preis für Stellplatz bzw. Tiefgarage enthalten

Bei den ausgewerteten Verkäufen sind Preise zwischen 1.271,00 €/m² und 2.450,00 €/m² Wohn- und Nutzfläche erzielt worden.

Das ergibt einen Durchschnitt von 1.717,00 €/m² Wohn- und Nutzfläche für die Erstverkäufe Wohnungseigentum in dem Jahr 2011.

Die hohen Kaufpreise sind für Eigentumswohnungen in besonderen Lagen in den Städten Waren (Müritz) und Malchow erzielt worden. Bei den ausgewerteten Kauffällen sind teilweise Werte für Garagen und Stellplätze zwischen 2.000,00 € und 11.000,00 € enthalten.

Die Größe der Wohnungen liegt zwischen 63 m² und 124 m² Wohnfläche, im Durchschnitt bei 100 m² Wohnfläche.

Die nächstfolgende Tabelle zeigt die Entwicklung der Kaufpreise für Wohnungseigentum (Erstverkäufe) seit 1995.

Eigentumswohnungen - Erstverkäufe											Index 1995 = 100	
1995	1997	1999	2001	2002	2003	2004	2005	2006/ 2007 ¹	2007 / 2008 ¹	2008/ 2009 ¹	2010 ¹	2011 ¹
100	95	99	101	105	96	99	97	98	113	114	114	111
1.541 €/m ²	1.464 €/m ²	1.530 €/m ²	1.556 €/m ²	1.624 €/m ²	1.480 €/m ²	1.530 €/m ²	1.488 €/m ²	1.353 €/m ²	1.748 €/m ²	1.783 €/m ²	1.783 €/m ²	1.717 €/m ²

¹ teilweise Preis für Stellplatz bzw. Tiefgarage enthalten

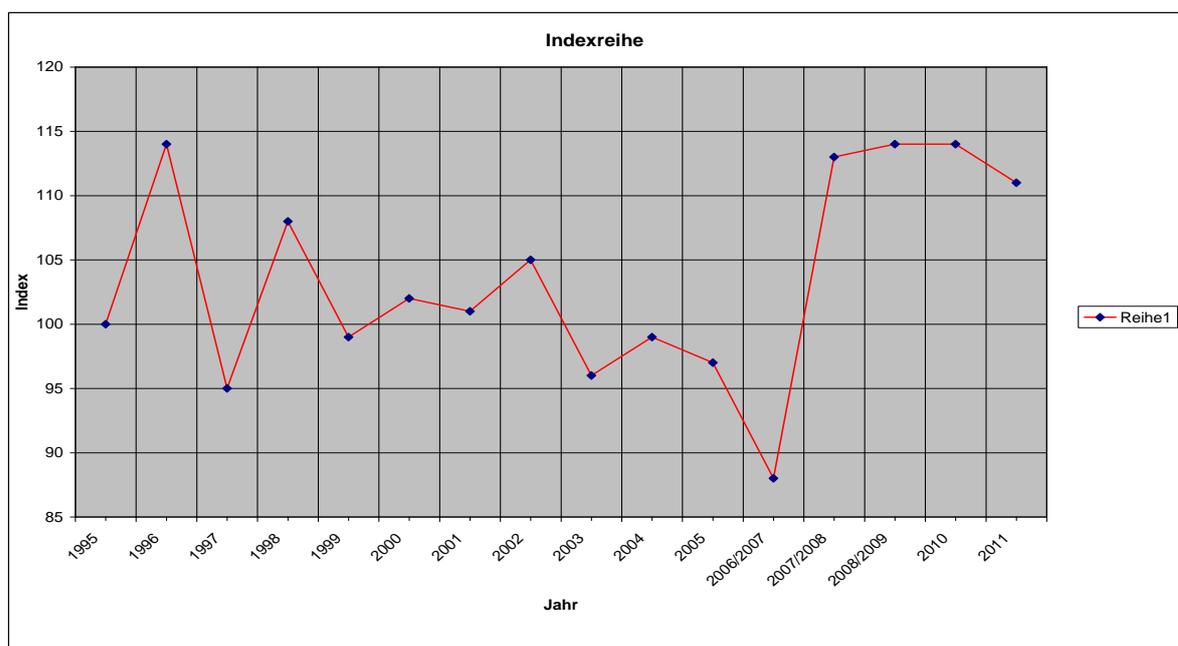


Abbildung 76 Indexreihe Eigentumswohnungen (Erstverkäufe)

1.2.3 Erholungsgrundstücke

Der Teilmarkt „bebaute Erholungsgrundstücke“ ist am Gesamtmarkt der Verkäufe bebauter Grundstücke im Berichtsjahr bei der Anzahl der Verträge mit 9 % und beim Geldumsatz mit ca. 5 % beteiligt.
2011 gingen 48 Verträge mit einem Gesamtumsatz von ca. 3,4 Mill. € in die Kaufpreissammlung ein.

	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis €/Verkauf		Ø Grundstücksgröße m ²	
	min	max				
2009	64		63.038		483	
			3.405	261.543	192	1.821
2010	85		60.688		538	
			4.065	250.000	237	2.182
2011	48		73.363		424	
			15.000	225.000	220	1.257

Die Ferienhausstandorte in Göhren – Lebbin sind mit 32 % am Gesamtumsatz beteiligt.

1.3 Flächen der Land- und Forstwirtschaft

Im Berichtsjahr sind die Verkäufe von land- und forstwirtschaftlichen Flächen am Gesamtumsatz in der Region Waren (Müritz) 2011 in der Anzahl mit 21,0 %, beim Flächenumsatz mit 74,2 % und beim Geldumsatz mit 32,9 % beteiligt.

Der Geldumsatz ist im Vergleich zum Vorjahr um das 2,6-fache gestiegen.

Im Teilmarkt „Flächen der Land- und Forstwirtschaft“ ist die BVVG am Gesamtumsatz wie folgt beteiligt:

Anzahl der Verträge	22,8 %
Flächenumsatz	39,4 %
Geldumsatz	44,0 %

Bei den nachfolgenden Auswertungen wurden die Verkäufe der BVVG auf der Grundlage des Ausgleichsleistungsgesetzes in Verbindung mit der Flächenerwerbsverordnung nicht berücksichtigt. Sie sind nicht dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zuzuordnen.

Flächen der Land- und Forstwirtschaft nach Nutzungsarten

Nutzungsart	Flächenumsatz ha	Geldumsatz €
Mischverkäufe	1.240,67	7.880.971
Ackerland	2.141,22	31.387.845
Grünland	517,58	3.028.706
Forstwirtschaftsflächen	104,16	421.404
Unland	19,92	25.365
Wasserfläche *	28,04	58.699

*Alle Verkäufe sind durch die BVVG, im Zusammenhang mit anderen Nutzungsarten, erfolgt.

Die Auswertung der Verkäufe erfolgt entsprechend der Nutzungsart auf der Grundlage der Acker- und Grünlandzahlen.

Mischverkäufe

Ca. 31 % des Flächenumsatzes der Verkäufe von land- und forstwirtschaftlichen Flächen beinhalten Mischflächen. Bei den Verkäufen werden alle zu einem Grundstück gehörenden Flächen zu einem Preis veräußert, der es nicht zulässt, die einzelnen Nutzungsarten zu trennen. In diesem Fall werden die Kauffälle als Einheit erfasst und so nicht zur Auswertung für die Ermittlung der Bodenrichtwerte herangezogen. Diese Art von Kauffällen wird bei der Auswertung für den Grundstücksmarktbericht unter der Rubrik „Mischverkäufe“ berücksichtigt.

Im Durchschnitt aller „Mischverkäufe“ wurde im Jahr 2011 bei einer durchschnittlichen Größe von 12,1 ha je Kauffall ein Bodenpreis von **0,64 €/m²** erzielt. Der Bodenpreis ist im Vergleich zum Vorjahr gestiegen.

Mischverkäufe – langfristige Entwicklung

Jahr	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Ø Kaufpreis €/m ²	0,27	0,39	0,33	0,35	0,36	0,36	0,43	0,41	0,49	0,52	0,64

Ackerland

Der Anteil des Flächenumsatzes für Ackerland am Teilmarkt „Flächen der Land- und Forstwirtschaft“ beträgt 53,5 %, das sind 2.141,2 ha. Nach Zuordnung der Bodenpunkte zu den einzelnen Kauffällen ergeben sich nachfolgende Preisentwicklungen im bisherigen Landkreis Müritz.

Ackerland – langfristige Entwicklung

Bodenpunkte	Kaufpreis €/m ²										
	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
< 30	0,32	0,28	0,36	0,27	0,27	0,28	0,35	0,39	0,49	0,58	0,76
31 – 40	0,37	0,41	0,42	0,42	0,35	0,38	0,39	0,50	0,56	0,76	1,09
> 40	0,39	0,47	0,49	0,47	0,41	0,42	0,47	0,63	0,86	0,81	1,18

Für die Auswertung der Kaufpreise für Ackerland wurden die Verkäufe von 2011 herangezogen. Alle Verkäufe < 1 ha. Die Verträge der BVVG im begünstigten Flächenverkauf blieben dabei unberücksichtigt.

Zur Analysierung der Kaufpreise wurde die Abhängigkeit des Kaufpreises für Acker in €/m² von der Ackerzahl untersucht und dargestellt. Ortspezifische wertbeeinflussende Umstände wie z.B. Lage und Grundstücksstruktur wurden nicht berücksichtigt.

Der Zusammenhang zwischen der Höhe der tatsächlichen Ackerzahl und dem Kaufpreis für Acker stellt sich anhand der Daten aus der Kaufpreissammlung durch eine Regressionsformel wie folgt dar.

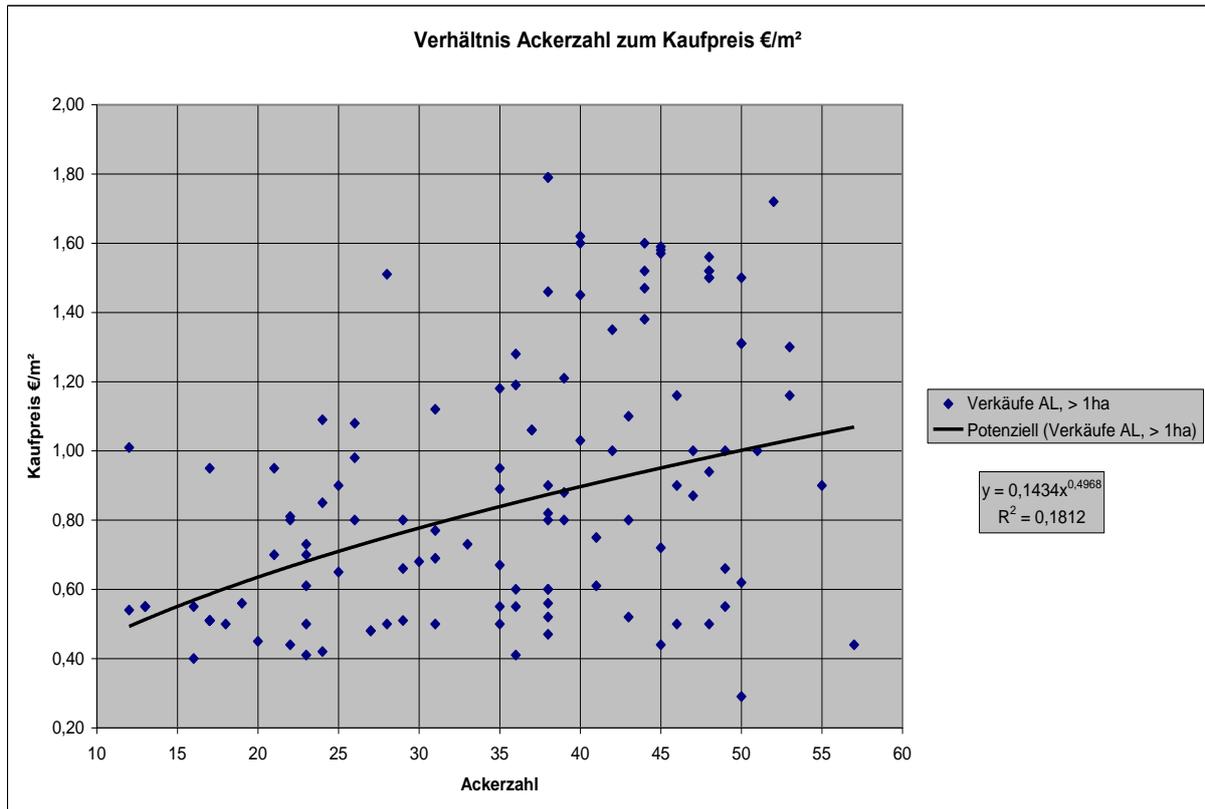


Abbildung 77 Verhältnis Ackerzahl zum Kaufpreis (Kauffälle 2010 und 2011)

Die Auswertung der Kaufpreise von 2010 und 2011 macht deutlich, dass mit steigender Ackerzahl, der Bodenwert steigt.

Aus der im Diagramm angegebenen Formel ergibt sich, dass reine Ackerflächen bei Berücksichtigung der Ackerzahl zu folgenden durchschnittlichen Preisen veräußert wurden:

Ackerzahl	20	25	30	35	40	45
Bodenwert €/m ²	0,63	0,71	0,78	0,84	0,90	0,95

Grünland

Die Verkäufe von Grünlandflächen sind im Vergleich zum Vorjahr in der Anzahl gefallen. Insgesamt konnten 42 Kauffälle ausgewertet werden. Der durchschnittliche Kaufpreis beträgt **0,59 €/m²**. Einen Überblick über die Durchschnittspreise für Grünland im Berichtsjahr und den Vergleich zu den Vorjahren gibt die nachfolgende Tabelle.

Grünland – langfristige Entwicklung

Jahr	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Ø GRZ		33	35	37	36	36	36	35	33	32	36
Ø Kaufpreis €/m ²	0,25	0,21	0,25	0,28	0,29	0,32	0,35	0,38	0,47	0,53	0,59

Nach Zuordnung der Grünlandzahl zu den Kaufpreisen und der Eliminierung der Verkäufe < 1 ha verblieben 40 Kauffälle, die in nachfolgender Grafik dargestellt werden. Objektspezifische, wertbeeinflussende Umstände wie z. B. Lage und Grundstücksstruktur wurden hierbei nicht berücksichtigt.

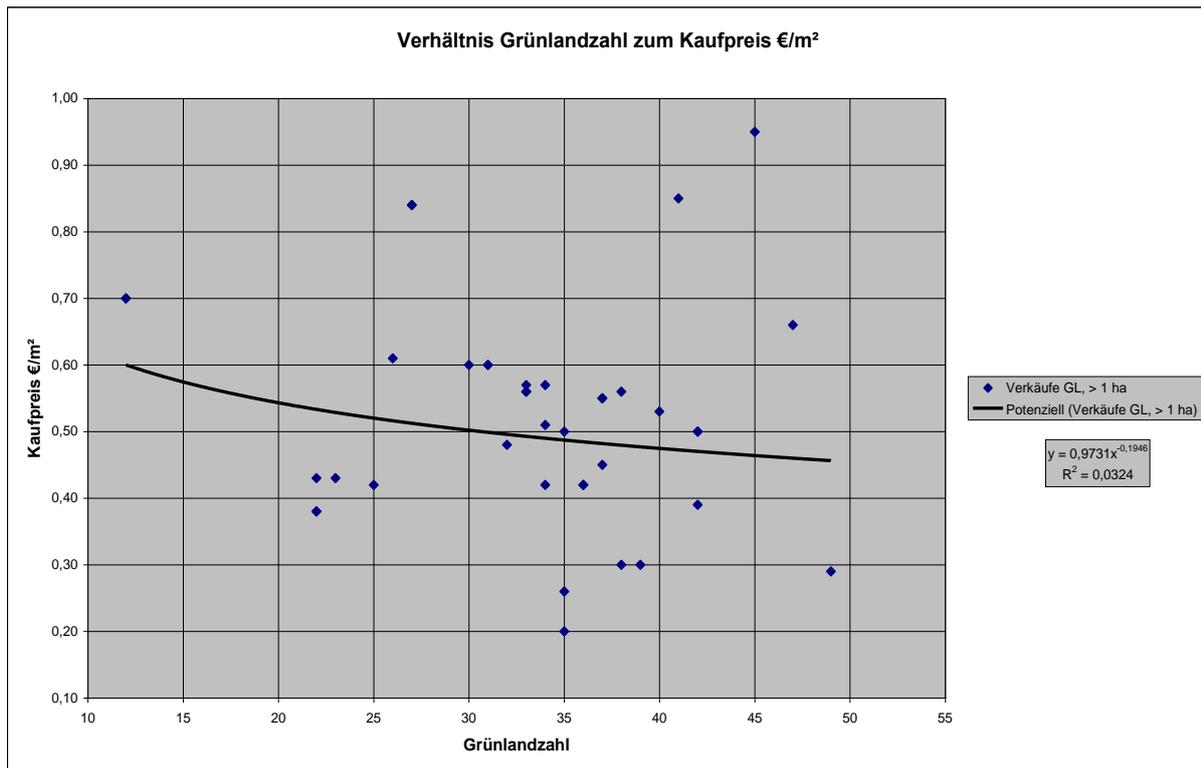


Abbildung 78 Verhältnis Grünlandzahl zum Kaufpreis (Kauffälle 2010 und 2011)

Die Auswertung der geringen Anzahl der Verkäufe von Grünland zeigt, dass der Bodenwert mit steigender Grünlandzahl geringfügig fällt.

Aus der im Diagramm angegebenen Formel ergibt sich, dass reine Grünlandflächen bei Berücksichtigung der Grünlandzahl zu folgenden durchschnittlichen Preisen veräußert wurden:

Grünlandzahl	20	25	30	35	40	45
Bodenwert €/m²	0,54	0,52	0,50	0,49	0,47	0,46

Bodenrichtwerte für Acker- und Grünland

Für die Ableitung der Bodenrichtwerte Acker- und Grünland wird folgendes Modell angewandt:

Parameter	→ Ämter bzw. Gebiete als zonale Bodenrichtwerte
Grundstücksmerkmal des Bodenrichtwertgrundstückes	→ durchschnittlich vorhandene Bodengüte (Acker- oder Grünlandzahl)
Selektion der Vergleichsfälle	→ Einbeziehung der Kauffälle aus den beiden dem Stichtag vorangegangenen Jahren mit einer Fläche von > 1 ha → Berücksichtigung der BVVG-Ergebnisse
Objektselfständigkeit	→ Einbeziehung von Teilflächen, sofern gesonderte Preise im Kaufvertrag ausgewiesen sind
Auswertung	→ Berechnung auf der Grundlage der zonal abgeleiteten Regression

Die zonale Darstellung der ermittelten Bodenrichtwerte für Acker und Grünland erfolgt im Abschnitt E.

Forstwirtschaftsflächen

Im bisherigen Landkreis Müritz wurden im Jahr 2011 ca. 104 ha Forstwirtschaftsflächen verkauft. Der Durchschnitt aller auswertbaren Verkäufe ergab einen Kaufpreis von **0,40 €/m²** (Spanne von 0,10 €/m² bis 0,87 €/m²).

Eine detailliertere Auswertung der Kaufpreise getrennt für Waldboden und aufstockenden Bestand konnte aufgrund fehlender Angaben in den Kaufverträgen nicht erfolgen.

Forstwirtschaftsflächen – langfristige Entwicklung

Jahr	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Ø Kaufpreis €/m ²	0,19	0,17	0,14	0,18	0,21	0,25	0,22	0,29	0,26	0,38	0,40

1.4 Gartenland

Für die Auswertung von Gartenland wurden Verkäufe für bebaute und unbebaute Grundstücke herangezogen. Bei der Untersuchung wird nach Hausgärten und Einzelgärten unterschieden.

Hausgärten (Hinterland)

Aus 15 Kaufverträgen wurde das Preisverhalten zwischen Hausgärten zum angrenzenden Wohnbauland untersucht und abgeleitet.

Im Durchschnitt aller Verkäufe ergab sich für Hausgärten eine prozentuale Abhängigkeit in Höhe von 25 % zum umgebenden Wohnbaulandwert (Spanne von 13 % bis 50 %).

Für die Bewertung von hausnahem Gartenland wird zum **Stichtag 31. 12. 2011** folgender Ansatz empfohlen:

20 bis 30 % des angrenzenden Wohnbaulandwertes.

In Waren (Müritz) werden Hausgärten bzw. Arrondierungsflächen bei Wohngrundstücken mit 50% des Wohnbaulandwertes verkauft.

Wohnungsfernes Gartenland

Für die Auswertung der Verkäufe von Einzelgärten standen 12 Kauffälle zur Verfügung.

		Anzahl	Kaufpreisspanne €/m ²	Grundstücksgröße m ²
			Ø Kaufpreis €/m ²	min. max. Ø Größe m ²
2010	Städte	5	1,33 – 8,00 Ø 6,03	111 – 1.499 Ø 1.248
	Gemeinden	10	1,00 – 9,87 Ø 3,24	310 – 3.000 Ø 934
2011	Städte	3	2,75 – 10,00 Ø 6,92	134 – 546 Ø 357
	Gemeinden	9	0,58 – 4,67 Ø 2,28	264 – 1.379 Ø 1.037

Die höheren Kaufpreise in den Städten sind teilweise lagebedingt. Die Nutzung tendiert zum Erholungsgrundstück.

2. Erforderliche Daten der Wertermittlung

Gemäß § 193 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB), §§ 9 - 14 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) und der Gutachterausschusslandesverordnung (GutALVO) werden durch den Gutachterausschuss des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte erforderliche Daten für die Wertermittlung abgeleitet.

2.1 Sachwert-Marktanpassungsfaktoren für Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenhäuser

Die Anwendung des Sachwertverfahrens zur Ermittlung des Verkehrswertes erfordert eine sorgfältige Anpassung an die Marktlage. Beim Sachwertverfahren wird der Wert des Gebäudes allein nach Kostengesichtspunkten abgeschätzt. Die Lage zum Grundstücksmarkt bleibt unberücksichtigt. Für eine sachgerechte Ermittlung des Verkehrswertes aus dem Sachwertverfahren ist somit ein Sachwert-Marktanpassungsfaktor von Bedeutung.

Der Sachwert-Marktanpassungsfaktor stellt das Verhältnis aus Kaufpreis und den ermittelten vorläufigem Sachwert dar. Die Formel für die Ableitung der Sachwert-Marktanpassungsfunktion lautet:

$$k = \emptyset \quad \frac{KP \pm bwU}{\text{vorl. SW}}$$

K	=	Sachwert-Marktanpassungsfaktor
KP	=	Kaufpreis des Grundstücks
bwU	=	besondere wertbeeinflussende Umstände
vorl.SW	=	vorläufiger Sachwert (Wert der baulichen Anlage + Bodenwert +/- bwU)

Der vorläufige Sachwert wird nach folgendem Bewertungsmodell ermittelt:

- | | |
|----------------------------------|------------------|
| ○ Normalherstellungskosten 2000 | WertR - NHK 2000 |
| ○ Baunebenkosten: | WertR- NHK 2000 |
| ○ Bruttogrundfläche: | DIN 277/1987 |
| ○ Regionalisierung: | 1,0 |
| ○ Alterswertminderung: | nach Ross |
| ○ aktueller Bodenrichtwert | |
| ○ Wert der Außenanlagen pauschal | |

Untersuchungen haben ergeben, dass die Höhe der Zu- und Abschläge vom ermittelten vorläufigen Sachwert von folgenden Faktoren abhängig ist:

- von der Lage des Grundstückes und damit vom Bodenrichtwert
- vom Baujahr
- von der Höhe des vorläufigen Sachwertes

Für die nachfolgende Auswertung in der Region Waren (Müritz) wurden Kauffälle aus den Jahren 2010 und 2011 herangezogen.

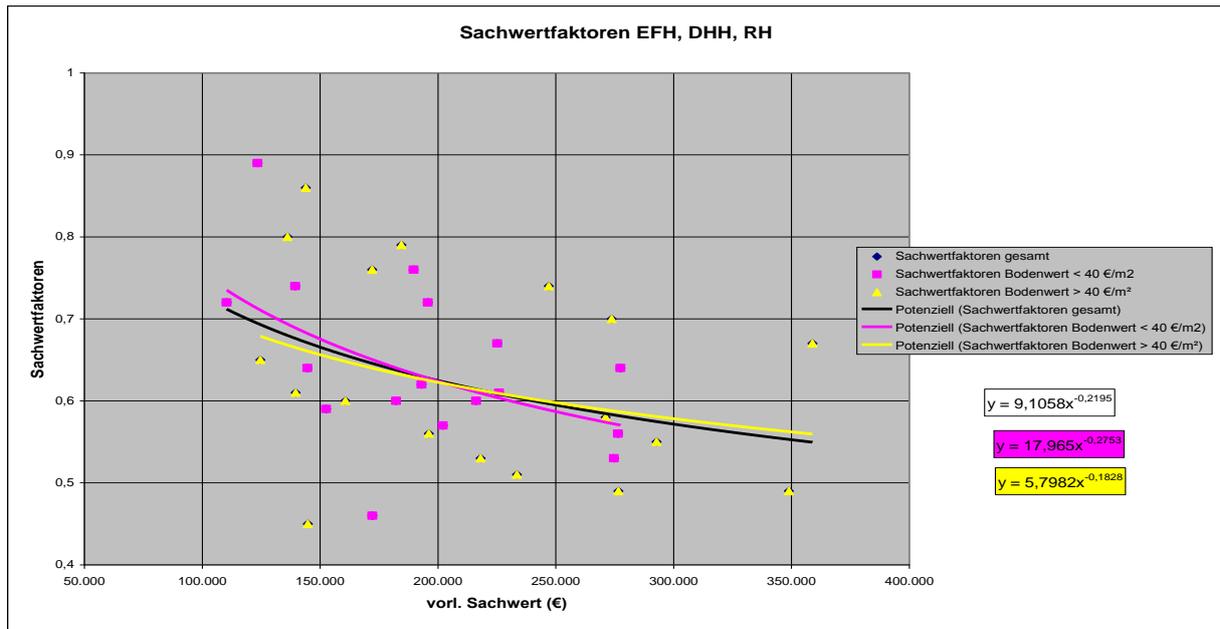


Abbildung 79 Sachwert-Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

Sachwert-Marktanpassungsfaktoren für Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser nach Bodenwertniveau

Vorläufiger SW (€)	alle BRW	bis 40 €/m ² BRW	> 40 €/m ² BRW
80.000	0,77	0,80	0,74
100.000	0,73	0,75	0,71
120.000	0,71	0,72	0,68
140.000	0,68	0,69	0,66
160.000	0,66	0,66	0,65
180.000	0,65	0,64	0,63
200.000	0,63	0,63	0,62
220.000	0,62	0,61	0,61
240.000	0,61	0,59	0,60
260.000	0,60	0,58	0,59
280.000	0,59	0,57	0,58
300.000	0,58	0,56	0,58
320.000	0,57	0,55	0,57

3.2 Liegenschaftszinssätze

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Dabei lässt sich der Liegenschaftszinssatz auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude durch Umkehrung des Ertragswertverfahren (§§ 17 – 20 ImmoWertV) ermitteln.

Im Berichtsjahr 2011 konnten keine Kauffälle untersucht werden.

Die ermittelten Liegenschaftszinssätze wurden aus den Vorjahren übernommen.

Objektart	Liegenschaftszinssatz
MFH, 3 – 4 WE	2,6 – 5,2
MFH > 4 WE	3,9 – 5,9
Wohn- und Geschäftshäuser	4,1 – 7,1

Das vorliegende Datenmaterial ist nicht ausreichend und ergibt noch keine ausreichende statistische Sicherheit. Die bisherigen Untersuchungen sind daher nur erste Anhaltspunkte.

3.3 Erbbauzinssätze

Im Berichtsjahr 2011 sind sechs Erbbaurechtsbestellungen in die Kaufpreissammlung eingegangen. Bei der Bestellung von Erbbauerechten wird in den Verträgen ein Erbbauzins vereinbart.

Die Zinsanpassung erfolgt nach 3 – 5 Jahren und ist an die Entwicklung des Lebenshaltungskostenindex gebunden.

Erbbauverträge für gemeinnützige Zwecke wurden u. a. für Kindertagesstätten und Begegnungsstätten abgeschlossen. Der Erbbauzins liegt bei 2 %.

Nachstehend eine Aufstellung über abgeschlossene Erbbauzinssätze in den vorangegangenen Jahren.

	Erbbauzins in %	Laufzeit in Jahren
Wohnbaugrundstücke	4	99
gewerbliche Nutzung	6 – 7	20 – 60
Flächen für den Gemeinbedarf	1 – 2	40 – 75

Abschnitt E

1. **BODENRICHTWERTE, ÜBERSICHT ÜBER DIE BODENRICHTWERTE**

Vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte werden jährlich Bodenrichtwerte ermittelt und öffentlich bekannt gegeben.

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen, insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück).

Der Bodenrichtwert enthält keine Wertanteile für Aufwuchs, Gebäude, bauliche und sonstige Anlagen. bebauten Grundstücken ist der Wert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre.

Eventuelle Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Bodenrichtwertgrundstück hinsichtlich seiner Grundstücksmerkmale (zum Beispiel hinsichtlich des Erschließungszustands, des beitrags- und abgabenrechtlichen Zustands, der Art und des Maßes der baulichen Nutzung) sind bei der Ermittlung des Verkehrswertes des betreffenden Grundstücks zu berücksichtigen.

Die Abgrenzung der Bodenrichtwertzone sowie die Festsetzung der Höhe des Bodenrichtwerts begründen keine Ansprüche zum Beispiel gegenüber den Trägern der Bauleitplanung, Baugenehmigungsbehörden oder Landwirtschaftsbehörden.

1.2 Übersicht über die Bodenrichtwerte typischer Orte

Die hier aufgeführten Bodenrichtwerte beziehen sich auf baureife Grundstücke, für die voraussichtlich keine Beiträge mehr für die vorhandenen Erschließungsanlagen erhoben werden (z.B. Dorf-, Stadt- oder Kerngebiete) oder für die Erschließungsbeiträge bereits gezahlt worden sind (neu erschlossene Grundstücke).

Der ausgewählte typische Ort oder Ortsteil wird durch Merkmale charakterisiert. Dabei werden Abkürzungen für die in den Raumordnungsprogrammen angegebenen Zentralen Orte verwendet: MZ = Mittelzentrum, GZ = Grundzentrum, SUR = Stadt-Umland-Raum.

Region Stadt Gemeinde Ortsteil	Merkmale			Wohnbauflächen für den						Gemischte Bauflächen			Gewerbliche Bauflächen	
	Ein- wohner in 1.000	Zen- tralität	andere	individuellen Wohnungsbau			Geschoss- wohnungsbau			Dorfge- biete	Misch- gebiete	Kern- gebiete	Gewer- be- gebiete	Indus- trie- gebiete
				gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage					
€/m ²														
Neubrandenburg														
Neubrandenburg	65	O		90	50	44	90	70	36		110		18	12
Sanierungs- gebiet				180	110	80	170	160	125		300	340		
Innenstadt Sanierungs- gebiet				80	55	50					50		18	
Nord Sanierungs- gebiet				95										
West														
Demmin														
Demmin	11,9	MZ		37	34	20		50		13	25	90	13	
Malchin	8,0	GZ		46	30			35		13	20	70	8	
Dargun	4,6	GZ		30	24			20		7	20	28	9	
Borrentin	0,92									8				
Verchen	0,42	Erholungsort								25				
Neustrelitz														
Neustrelitz	21,2	MZ		66	41	36		49	31	26	46		15	10
Friedland	6,5	GZ		36	30		61	36			20		13	
Mirow	3,4	GZ		55	26	22		23		28	26		10	
Wesenberg	3,1	GZ		35	25	35	25	15			18		10	
Trollenhagen	0,9		SUR NB	43		30				30			12	
Waren (Müritz)														
Waren (Müritz)	21,2	MZ		75	65		55	50				170	30	
Malchow	6,9	GZ			40			34				60	15	
Röbel/Müritz	5,3	GZ			50			38				60	13	
Wredenhagen	0,5									13				
Möllenhagen	1,8									13			10	
Bollewick	0,4									32				
Klink	1,1									50/70*				
Alt Rhese	0,3									30/50*				
Groß Gievitze	0,5									20/30*				
Rechlin Nord										45				

Abbildung 80 Übersicht über die Bodenrichtwerte typischer Orte zum Stichtag 31. 12. 2011

*) B-Plangebiete

1.3 Übersicht über die Bodenrichtwerte Acker/Grünland/Wald

Ab dem Jahr 2011 wird für den **Landkreis Mecklenburgische Seenplatte** folgendes Modell angewandt:

Parameter	→ Ämter bzw. Gebiete als zonale Bodenrichtwerte
Grundstücksmerkmal des Bodenrichtwertgrundstückes	→ durchschnittlich vorhandene Bodengüte (Acker- oder Grünlandzahl)
Selektion der Vergleichsfälle	→ Einbeziehung der Kauffälle aus den beiden dem Stichtag vorangegangenen Jahren mit einer Fläche von > 1 ha → Berücksichtigung der BVVG-Ergebnisse
Objektselfständigkeit	→ Einbeziehung von Teilflächen, sofern gesonderte Preise im Kaufvertrag ausgewiesen sind
Auswertung Acker/Grünland	→ Berechnung auf der Grundlage der zonal abgeleiteten Regression
Auswertung Wald	→ Mittelwert aus Kaufpreis in €/m ² (mit Aufwuchs, ohne Berücksichtigung von Holzart und Alter der Bestände)

Zonale Bodenrichtwerte für Acker, Grünland und Wald in der Region Neustrelitz und Stadt Neubrandenburg zum Stichtag 31.12. 2011

Zone	Beschreibung	Bodenrichtwert				
		Acker €/m ²	Ø AZ	Grünland €/m ²	Ø GLZ	Wald €/m ²
1	Gemeinde Feldberger Seenlandschaft	0,73	36	0,43*	32	0,36
2	Amt Friedland	0,82	33	0,40	32	
3	Amt Mecklenburgische Kleinseenplatte	0,93	34	0,50	32	
4	Amt Neustrelitz-Land/Stadt Neustrelitz	0,88	33	0,60	31	
5	Amt Neverin	1,40	33	0,47	31	
6	Amt Stargarder Land	1,25	34	0,32	32	
7	Amt Woldegk	0,70	34	0,40	31	
8	Stadt Neubrandenburg	0,87**	34	0,43**	32	

*Im Bereich der Gemeinde Feldberger Seenlandschaft sind keine Kauffälle für Grünland aus den beiden dem Stichtag vorangegangenen Jahren mit einer Fläche von > 1 ha zur Auswertung geeignet. Es wird hier das Ergebnis der Untersuchungen für die Region Neustrelitz ausgewiesen.

**Im Stadtgebiet Neubrandenburg spielt die Veräußerung landwirtschaftlicher Grundstücke eine untergeordnete Rolle. Ausgewiesen wird hier der auf der Grundlage des beschriebenen Modells ermittelte Bodenrichtwert für die Region Neustrelitz.

Zonale Bodenrichtwerte für Acker, Grünland und Wald in der Region Demmin zum Stichtag 31.12. 2011

Zone	Beschreibung	Bodenrichtwert				
		Acker €/m ²	Ø AZ	Grünland €/m ²	Ø GLZ	Wald €/m ²
1	Amt Dargun	1,08*	40	0,41*	31	0,30*
2	Amt Malchin am Kummerower See	0,92	44	0,32	36	0,25
3	Amt Stavenhagen	1,32	46	0,51	37	0,42
4	Amt Treptower Tollensewinkel	1,19	41	0,52	36	0,29
5	Amt Demmin-Land und Demmin	0,99	38	0,43	36	0,31

*Im Bereich des Amtes Dargun sind keine Kauffälle für Acker, Grünland und Wald aus den beiden dem Stichtag vorangegangenen Jahren mit einer Fläche von > 1 ha zur Auswertung geeignet. Es wird hier das Ergebnis der Untersuchungen für die Region Demmin, bezogen auf die durchschnittliche Bonität des Amtsgebietes, ausgewiesen.

Zonale Bodenrichtwerte für Acker, Grünland und Wald in der Region Waren (Müritz) zum Stichtag 31.12. 2011

Zone	Beschreibung	Bodenrichtwert				
		Acker €/m ²	Ø AZ	Grünland €/m ²	Ø GLZ	Wald €/m ²
1	Amt Malchow Stadt Malchow	0,69	30	0,46	30	0,38
2	Amt Penzliner Land	0,95	44	0,56	37	
3	Amt Röbel-Müritz, südlicher Teil (Rechlin)	0,72	25	0,46	29	
4	Amt Röbel-Müritz südwestlicher Teil Stadt Röbel/Müritz	0,71	31	0,55	33	
5	Amt Seenlandschaft nordöstlicher Teil Stadt Waren (Müritz)	1,00	38	0,58	34	
6	Amt Seenlandschaft nordwestlicher Teil (Klocksinn)	0,87	34	0,47	34	

1.4 Erneuerbare Energien

Flächen für Windenergieanlagen

Als nachhaltig zur Verfügung stehende Energieressource spielt der Kauf von Flächen für Windenergieanlagen eine zunehmende Rolle. Unterschieden wird bei der Auswertung zwischen dem Standort und der Freihaltefläche für Windenergieanlagen. Die Ablöse für den Standort wurde nicht eingerechnet. Im Jahr 2011 konnten drei Kauffälle registriert und ausgewertet werden.

Standort für Windenergieanlagen (2005 bis 2011)		
Anzahl	12	
Mittelwert aus Kaufpreis in €/m ²	9,30 €/m ²	(Min. 0,97 €/m ² , Max. 33,79 €/m ²)
Mittelwert nach Flächenanteilen	1,80 €/m ²	
Mittelwert Fläche/Kauffall	57.842 m ²	
Faktor zum angrenzenden landwirtschaftlichen Bodenwert:	15	

Freihalteflächen für Windenergieanlagen (2005 bis 2011)		
Anzahl	8	
Mittelwert aus Kaufpreis in €/m ²	2,10 €/m ²	(Min. 0,50 €/m ² , Max 4,00 €/m ²)
Mittelwert nach Flächenanteilen	2,30 €/m ²	
Mittelwert Fläche/Kauffall	24.022 m ²	
Faktor zum angrenzenden landwirtschaftlichen Bodenwert:	4	

Flächen für Biogasanlagen

Eine weitere Quelle erneuerbarer Energien ist das energetische Potenzial der aus nachwachsenden Rohstoffen gewonnenen Biomasse.

Im Jahr 2011 wurden 7 Flächen und im Jahr 2010 wurden 4 Flächen für Biogasanlagen veräußert.

Flächen für Biogasanlagen (2010 bis 2011)		
Anzahl	10	
Mittelwert nach Flächenanteilen	2,90 €/m ²	(Min. 1,00 €/m ² , Max 4,45 €/m ²)
Mittelwert Fläche/Kauffall	22.028 m ²	
Faktor zum angrenzenden landwirtschaftlichen Bodenwert:	3	

Flächen für Solaranlagen

Es wird zwischen zwei Formen von Solaranlagen unterschieden: Photovoltaik- und Solarthermie-Anlagen.

Photovoltaik-Solaranlagen werden aus Solarzellen produziert, welche es erlauben die Sonnenstrahlung in elektrische Energie umzuwandeln.

Im Jahr 2011 wurden allein 6 Verkäufe in diesem Teilmarkt vollzogen.

Flächen für Photovoltaik-Solaranlagen (2004 bis 2011)		
Anzahl	8	
Mittelwert nach Flächenanteilen	3,50 €/m ²	(Min. 1,86 €/m ² , Max 8,59 €/m ²)
Mittelwert Fläche/Kauffall	88.762 m ²	
Faktor zum angrenzenden landwirtschaftlichen Bodenwert:	8	

Dienstleistungen des Gutachterausschusses

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

- Gutachten des Gutachterausschusses,
- Auskunft über Bodenrichtwerte und Auszüge aus Bodenrichtwertübersichten sowie
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung

gegen Gebühr informieren.

Gutachten können über

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

beim Gutachterausschuss beantragt werden.

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

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

Auskunft über Bodenrichtwerte:

In diesem Grundstücksmarktbericht sind Hinweise und Informationen über Bodenrichtwerte enthalten. Jedermann kann mündlich oder schriftlich Auskunft über Bodenrichtwerte durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erhalten. Für schriftliche Auskünfte werden Gebühren nach den gesetzlichen Bestimmungen erhoben.

Auskunft aus der Kaufpreissammlung:

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

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

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