

Grundstücksmarktbericht 2019 Mecklenburgische Seenplatte

Berichtsjahre 2017 / 2018



**Mecklenburg
Vorpommern** 

**Gutachterausschuss für
Grundstückswerte im Landkreis
Mecklenburgische Seenplatte**

Bericht über den Grundstücksmarkt der Jahre 2017/2018 im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

Berichtszeitraum: 01.01.2017 - 31.12.2018
Herausgeber: Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

Anschrift: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
für Grundstückswerte im Landkreis
Mecklenburgische Seenplatte
Platanenstraße 43
17033 Neubrandenburg

Vorsitzendes Mitglied des Gutachterausschusses:

Herr Gerald Tödter Telefon: (0395) 570 87 2487
E-Mail: gerald.toedter@lk-seenplatte.de

Mitarbeiter der Geschäftsstelle:

Geschäftsstellenleitung:

Frau Agnes Ehrhardt Telefon: (0395) 570 87 3200
Fax: (0395) 570 87 65961
E-Mail: agnes.ehrhardt@lk-seenplatte.de

Sachbearbeiter:

	<u>Telefon:</u>	<u>E-Mail:</u>
Frau Heike Bull	(0395) 570 87 3214	heike.bull@lk-seenplatte.de
Herr Aurel Enders	(0395) 570 87 3384	aurel.enders@lk-seenplatte.de
Frau Ilona Herzberg	(0395) 570 87 3202	ilona.herzberg@lk-seenplatte.de
Herr Marko Holz auf der Haide	(0395) 570 87 3810	marko.holz@lk-seenplatte.de
Frau Annette Schmidt	(0395) 570 87 5663	annette.schmidt@lk-seenplatte.de
Herr Alexander Thomas	(0395) 570 87 5630	alexander.thomas@lk-seenplatte.de

Internet: www.lk-mecklenburgische-seenplatte.de

Titelbild: Fotos: Mitarbeiter der Geschäftsstelle des
Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis
Mecklenburgische Seenplatte

links oben	Friedländer Tor in Neubrandenburg
rechts oben	Klosteranlage Dargun
links unten	Wustrow (Mecklenburgische Kleinseenplatte)
rechts unten	Penzlin an der Kälberkoppel

Redaktionsschluss: 31.12.2018

Gebühr: 60,00 € pro Exemplar

Vervielfältigung und Verbreitung:

Der Bericht über den Grundstücksmarkt ist urheberrechtlich geschützt. Nachdruck und Vervielfältigung sind nur mit Genehmigung des Herausgebers und unter Angabe der Quellen gestattet.

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	3
Abschnitt A Allgemeines zum Grundstücksmarktbericht und dem Landkreis Mecklenburgische Seenplatte	6
1. Der Gutachterausschuss und seine Aufgaben	6
2. Rechtsgrundlagen.....	8
3. Zweck des Grundstücksmarktberichtes.....	9
4. Der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte	10
4.1. Allgemein	10
4.2. Grund- und Strukturdaten.....	12
4.2.1. Administration und zentralörtliche Gliederung	12
4.2.2. Bevölkerung	13
4.2.3. Verkehr.....	18
4.2.4. Arbeitsmarkt.....	19
4.3. Wirtschaftsindikatoren	20
4.3.1. Dienstleistungen.....	21
4.3.2. Tourismus	21
4.4. Bauen und Wohnen	22
4.4.1. Baugenehmigungen	22
4.4.2. Baupreisindex	23
5. Überblick über den Grundstücksverkehr	24
5.1. Teilmärkte	24
5.2. Erwerbsvorgänge	26
5.2.1. Anzahl	26
5.2.2. Flächenumsatz.....	28
5.2.3. Geldumsatz	30
5.2.4. Grafische Darstellung der Entwicklung.....	32
5.3. Anzahl der Erwerbsvorgänge nach Verkäufer und Erwerber.....	33
5.3.1. Landkreis Mecklenburgische Seenplatte - ohne Neubrandenburg.....	33
5.3.2. Stadt Neubrandenburg.....	34
5.4. Zwangsversteigerungen	35
6. Bodenrichtwerte	36
6.1. Übersicht über die Bodenrichtwerte typischer Orte und Ortsteile	36
Abschnitt B Entwicklung auf den Grundstücksteilmärkten in der Stadt Neubrandenburg	38
1. Unbebaute Grundstücke	38
1.1. Grundstücksumsatz im gewöhnlichen Geschäftsverkehr	38
1.2. Erschließungsbeiträge.....	39
2. Bebaute Grundstücke	40
2.1. Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke.....	41
2.1.1. Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	41
2.1.2. Doppelhaushälften	41
2.1.3. Reihenhäuser.....	42
2.2. Mehrfamilienhausgrundstücke und Geschosswohnungsbau.....	42
2.3. Gemischt genutzte Grundstücke	43
2.4. Büro / Verwaltung	43
2.5. Gewerblich genutzte Objekte	44
3. Wohnungs- und Teileigentum.....	45
4. Arrondierungsflächen der Jahre 2010 - 2018.....	57

5.	Erforderliche Daten der Wertermittlung	58
5.1.	Bodenpreisindex für Wohnbauland	59
5.1.1.	Stadtgebiet	59
5.2.	Sachwertfaktoren	60
5.2.1.	Ein- und Zweifamilienhäuser	62
5.2.2.	Mehrfamilienhäuser und Geschosswohnungsbau	65
5.2.3.	Wohnungseigentum	66
5.2.4.	Gemischt genutzte Objekte 2015 - 2018 (gewerbl. Anteil 25 % - 50 %)	67
5.2.5.	Gewerblich genutzte Objekte 2015 - 2018	68
5.3.	Liegenschaftszinssätze	69
5.3.1.	Ein- und Zweifamilienhäuser	71
5.3.2.	Mehrfamilienhäuser und Geschosswohnungsbau	72
5.3.3.	Wohnungseigentum	72
5.3.4.	Gemischt genutzte Objekte (gewerbl. Anteil 25 % - 50 %)	74
5.3.5.	Gewerblich genutzte Objekte	75
5.4.	Vergleichsfaktoren	76
6.	Pachten	80
6.1.	Pachten nach Nutzungsentgeltverordnung (NutzEV)	80
6.2.	Pachten nach BGB	80
6.2.1.	Gärten	80
6.2.2.	Garagen	80
6.2.3.	Bootsschuppen und Bootsliegflächen	81
7.	Mieten für Stellplätze und Garagen	81
Abschnitt C Entwicklung auf den Grundstücksteilmärkten im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte (ohne Stadt Neubrandenburg)		
82		
1.	Unbebaute Grundstücke	82
1.1.	Individueller Wohnungsbau	82
1.2.	Wochenend- und Ferienhausgrundstücke	83
1.3.	Gewerbe/Produktion/Handel/Industrie	83
1.3.1.	Gewerbe- und Wohnflächen im Außenbereich (§ 35 BauGB)	84
1.3.2.	Gewerbeflächen im Innenbereich (§ 34 BauGB)	84
1.4.	Erschließungsbeiträge	84
1.5.	Sonstige Flächen	85
1.5.1.	Freizeitgartenflächen	85
1.5.2.	Campingplätze / Stellplätze für Wohnwagen	85
1.5.3.	Flächen für erneuerbare Energien (Zeitraum 2010 - 2018)	85
2.	Bebaute Grundstücke	86
2.1.	Vergleichskaufpreise bebauter Grundstücke nach Region	86
2.1.1.	Region Demmin	86
2.1.2.	Region Mecklenburg-Strelitz	89
2.1.3.	Region Waren (Müritz)	93
3.	Wohnungs- und Teileigentum	97
3.1.	Darstellung des Marktes nach Regionen	97
3.1.1.	Region Demmin	97
3.1.2.	Region Mecklenburg-Strelitz	99
3.1.3.	Region Waren (Müritz)	101
4.	Arrondierungsflächen (2017 - 2018)	105
5.	Erforderliche Daten der Wertermittlung	107
5.1.	Bodenpreisindizes	108
5.1.1.	Bodenpreisindex für Wohnbauland	108
5.1.2.	Bodenpreisindex für Gewerbeflächen	109
5.1.3.	Bodenpreisindex für Wochenend- und Ferienhausgrundstücke	109
5.2.	Sachwertfaktoren	110

5.2.1.	Region Demmin	112
5.2.2.	Region Mecklenburg-Strelitz	119
5.2.3.	Region Waren (Müritz)	129
5.3.	Liegenschaftszinssätze	137
5.3.1.	Region Demmin	138
5.3.2.	Region Mecklenburg-Strelitz	142
5.3.3.	Region Waren (Müritz)	146
5.4.	Vergleichsfaktoren	149
5.4.1.	Region Demmin	150
5.4.2.	Region Mecklenburg-Strelitz	153
5.4.3.	Region Waren (Müritz)	156
6.	Pachten	159
6.1.	Pachten nach Nutzungsentgeltverordnung (NutzEV)	159
6.1.1.	Garagen	160
6.1.2.	Gärten	160
6.1.3.	Erholungsgrundstücke	160
6.1.4.	Bootsliegeflächen	160
6.2.	Pachten nach BGB	161
6.2.1.	Garagen	161
6.2.2.	Gärten	161
6.2.3.	Kleingartenvereine	161
6.2.4.	Arrondierungsgärten (direkt am Wohnhaus des Pächters angrenzende Flächen)	161
6.2.5.	Bootsliegeflächen	162
6.2.6.	Erholungsgrundstücke	162
7.	Mieten für Garagen	162
8.	Dienstleistungen des Gutachterausschusses	163
9.	Bericht über den land- und forstwirtschaftlichen Bodenmarkt im Landkreis	164

Abschnitt A

Allgemeines zum Grundstücksmarktbericht und dem Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

1. Der Gutachterausschuss und seine Aufgaben

Nach der Landesverordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Gutachterausschusslandesverordnung - GutALVO M-V) vom 29. Juni 2011 (GVOBl. M-V 2011 S. 441), in Kraft am 16. Juli 2011, wird in Mecklenburg-Vorpommern für den Bereich der kreisfreien Städte und der Landkreise jeweils ein selbstständiger 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 insbesondere:

- Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Rechten an Grundstücken
- Erstattung von Gutachten über die Höhe der Entschädigung bei Rechtsverlust (Enteignung) und andere Vermögensnachteile
- Führung einer Kaufpreissammlung, Auswertung und Ermittlung der Bodenrichtwerte und sonstiger zur Wertermittlung erforderlicher Daten. Zu den sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten gehören insbesondere
 - Kapitalisierungszinssätze, mit denen die Verkehrswerte von Grundstücken im Durchschnitt marktüblich verzinst werden (Liegenschaftszinssätze), für die verschiedenen Grundstücksarten, insbesondere Mietwohngrundstücke, Geschäftsgrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke
 - Faktoren zur Anpassung der Sachwerte an die jeweilige Lage auf dem Grundstücksmarkt (Sachwertfaktoren), insbesondere für die Grundstücksarten Ein- und Zweifamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser
 - Umrechnungskoeffizienten für das Wertverhältnis von sonst gleichartigen Grundstücken, z.B. bei unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung und
 - Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke, insbesondere bezogen auf eine Raum- oder Flächeneinheit der baulichen Anlage (Gebäundefaktor) oder auf den nachhaltig erzielbaren jährlichen Ertrag (Ertragsfaktor).
- Erstellung einer Übersicht über die Bodenrichtwerte für typische Orte oder Ortsteile
- 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 geführte 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 Grundstückmarktberichtes.

2. Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- 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 (GVOBl. M-V 2011 S. 441), in Kraft am 16. Juli 2011
- Kostenverordnung für Amtshandlungen der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und deren Geschäftsstellen (**Gutachterausschusskostenverordnung - GAKostVO M-V**) vom 12. Juli 2007 (GVOBl. M-V S. 254), die zuletzt durch Verordnung vom 15. Juli 2014 (GVOBl. M-V S. 389) geändert worden ist
- Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken - (**Wertermittlungsrichtlinien 2006 - WertR 2006**) vom 1. März 2006 (BANz. Nr. 108a vom 10. Juni 2006, BANz S. 4798)

Anmerkung:

Hinsichtlich der Regelungen zum Sachwert-, Vergleichswert- und Ertragswertverfahren wird auf die Sachwertrichtlinie (SW-RL) vom 5. September 2012 (BANz. AT 18.10.2012 B1), die Vergleichswertrichtlinie (VW-RL) vom 20. März 2014 (BANz. AT 11.04.2014 B3) sowie die Ertragswertrichtlinie (EW-RL) vom 12. November 2015 (BANz. AT 04.12.2015 B4) verwiesen.

Bis zur Zusammenführung der o.g. drei Richtlinien und der damit verbundenen Überarbeitung der Wertermittlungsrichtlinien ist die o.g. Fassung der Wertermittlungsrichtlinien in ihren verbliebenen Restteilen noch sinngemäß anwendbar, soweit dies mit der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639) vereinbar ist.

- Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten (**Bodenrichtwertrichtlinie - BRW-RL**) vom 11. Januar 2011 (BANz. Nr. 24 vom 11. Februar 2011)
- Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (**Sachwertrichtlinie - SW-RL**) vom 5. September 2012 (BANz. AT 18.10. 2012 B1)

Anmerkung:

Die Richtlinie ersetzt die Nrn. 1.5.5 Abs. 4, 3.1.3, 3.6-3.6.2 sowie die Anlagen 4, 6, 7 und 8 der Wertermittlungsrichtlinien 2006 (WertR 2006) vom 1. März 2006 (BANz. Nr. 108a vom 10. Juni 2006, ber. BANz. Nr. 121, S. 4798 vom 1. Juli 2006)

- Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (**Vergleichswertrichtlinie - VW-RL**) vom 20. März 2014 (BANz. AT 11.04.2014 B3)

Anmerkung:

Die Richtlinie ersetzt das Kapitel 2.3 und Nummer 1.5.5 Absatz 2, die Nummern 3.1.1, 3.1.4.2, 3.4 sowie die Anlage 11 der Wertermittlungsrichtlinien 2006 (WertR 2006) vom 1. März 2006 (BANz. Nr. 108a vom 10. Juni 2006, BANz. S. 4798).

- Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (**Ertragswertrichtlinie - EW-RL**) vom 12. November 2015 (BANz. AT 04.12.2015 B4)

Anmerkung:

Die Richtlinie ersetzt die Nummern 1.5.5 Absatz 3, 3.1.2, 3.5 bis 3.5.8 sowie die Anlagen 3, 5, 9a und 9b der Wertermittlungsrichtlinien 2006 (WertR 2006) vom 1. März 2006 (BANz. Nr. 108a vom 10. Juni 2006, BANz. S. 4798).

3. Zweck des Grundstücksmarktberichtes

Der Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses gibt eine Übersicht über das Geschehen auf dem Immobilienmarkt des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte für die Jahre 2017 und 2018. Er dient dazu, die stattgefundenen Umsatz- und Preisentwicklungen darzustellen, über durchschnittliche Kaufpreise für Grundstücke, Häuser und Eigentumswohnungen zu informieren und den Sachverständigen und allen anderen Marktteilnehmern (Käufer, Verkäufer, Banken, Verwaltungsbehörden u. a.) die wichtigsten Daten des Grundstücksmarktes für den Landkreis Mecklenburgische Seenplatte an die Hand zu geben. Sein Inhalt ist gleichzeitig Hilfe für marktkonforme Wertermittlungen durch den Gutachterausschuss und durch andere freie oder angestellte Bewertungssachverständige. Der Grundstücksmarktbericht trägt somit zur Erhöhung der Markttransparenz bei.

Aufgrund des sich in dem Marktbericht widerspiegelnden komplexen Themas und des sich ständig ändernden bzw. erweiternden Informationsbedarfes der Nutzer, nimmt der Gutachterausschuss gerne Hinweise zur Anpassung aus dem Kreis der Nutzer auf, um den Bericht im Rahmen seiner Möglichkeiten den jeweiligen Anforderungen anzupassen.

4. Der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

4.1. Allgemein

Der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte liegt im Südosten Mecklenburg-Vorpommerns.

Er 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).



Quelle: Geoportal M-V

Mit der Entscheidung der Kreisgebietsreform am 4. September 2011 ist aus den ehemaligen Landkreisen Demmin, Mecklenburg-Strelitz und Müritz sowie der kreisfreien Stadt Neubrandenburg ein Gebiet von insgesamt 5.470 km² zum flächenmäßig größten Landkreis Deutschlands zusammengeschlossen worden.

Die ehemals dem Landkreis Demmin zugehörigen Ämter Jarmen-Tutow und Peenetal/Loitz traten im Zuge der Kreisgebietsreform in den Landkreis Vorpommern-Greifswald über.

Die Flächen des Landkreises setzen sich zum 31.12.2018 aus folgenden Nutzungsarten (tatsächliche Nutzung des Liegenschaftskataster) zusammen:

LK MSE

Nutzung	Fläche in ha
---------	--------------

Siedlung	24.128
Wohnbaufläche	6.504
Industrie- und Gewerbefläche	4.385
Halde	5
Tagebau, Grube, Steinbruch	1.071
Fläche gemischter Nutzung	4.108
Fläche besonderer funktionaler Prägung	1.121
Sport-, Freizeit- und Erholungsfläche	6.632
Friedhof	302

Verkehr	14.140
Straßenverkehr	7.524
Weg	4.616
Platz	199
Bahnverkehr	1.218
Flugverkehr	576
Schiffsverkehr	8

Vegetation	461.313
Landwirtschaft	316.597
Wald	132.649
Gehölz	3.039
Heide	27
Moor	54
Sumpf	3.548
Unland, Vegetationslose Fläche	5.399

Gewässer	49.979
Fließgewässer	3.169
Hafenbecken	13
Stehendes Gewässer	46.796

Quelle: Landesamt für Innere Verwaltung (<https://www.laiv-mv.de/Statistik/Veroeffentlichungen/Statistische-Berichte/>) C193

4.2. Grund- und Strukturdaten

4.2.1. Administration und zentralörtliche Gliederung

Nach einer Reihe von Gemeindefusionen besteht der Landkreis am 31.12.2018 aus 150 Gemeinden (2011: 171 Gemeinden), die sich in 14 Ämter zusammengeschlossen haben, sowie die fünf amtsfreien Städte Neubrandenburg, Neustrelitz, Waren (Müritz), Demmin, Dargun und die amtsfreie Gemeinde Feldberger Seenlandschaft.

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.

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte



Quelle: Geoportal Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

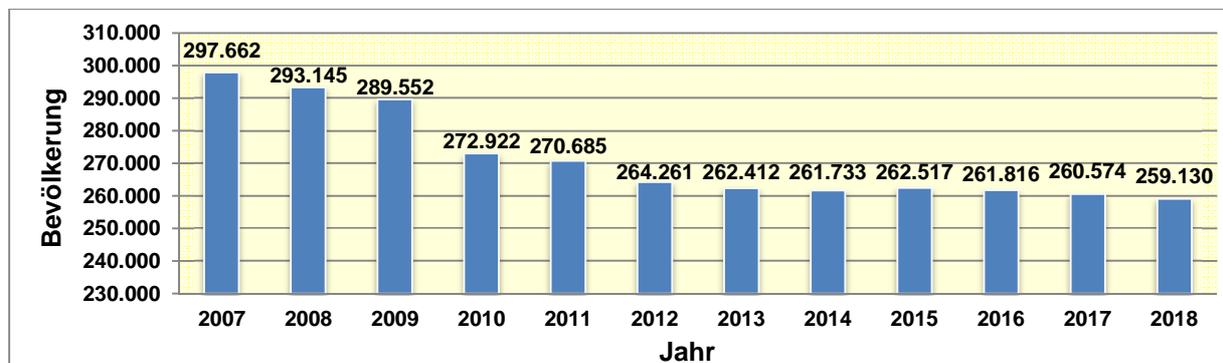
4.2.2. Bevölkerung

Im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte leben 259.130 Einwohner (Stand 31.12.2018). Die Bevölkerungsdichte beträgt 47 Einwohner/km². Die Vergleichszahl für das Land Mecklenburg-Vorpommern liegt bei 69 Einwohner/km² (Stand 31.12. 2017).

Die Kreisstadt Neubrandenburg ist die einwohnerstärkste Stadt mit 64.086 (Stand 31.12.2018) Einwohnern, die Gemeinde mit der geringsten Einwohnerzahl ist die Gemeinde Groß Kelle (Amt Röbel-Müritz) mit 103 Einwohnern.

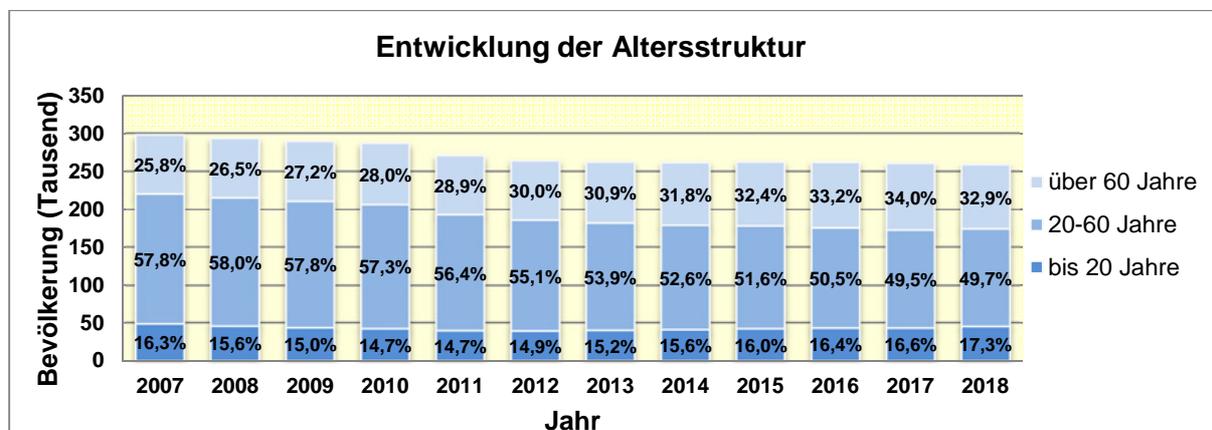
In den vergangenen 25 Jahren verzeichnet die Region einen erheblichen Bevölkerungsrückgang. Ausgehend vom Jahr 1990 reduzierte sich die Bevölkerungszahl um über 20 % bis zum Jahr 2012. Innerhalb der Region kann eine differenzierte Entwicklung beobachtet werden. Während die Altkreise Müritz und Mecklenburg-Strelitz mit einem Bevölkerungsschwund von 11 % bzw. 12 % weniger Verluste verzeichneten, verloren die Altkreise Demmin 23 % und die Stadt Neubrandenburg 27 % ihrer Einwohner.

Tendenziell ist immer noch ein Bevölkerungsrückgang zu verzeichnen.



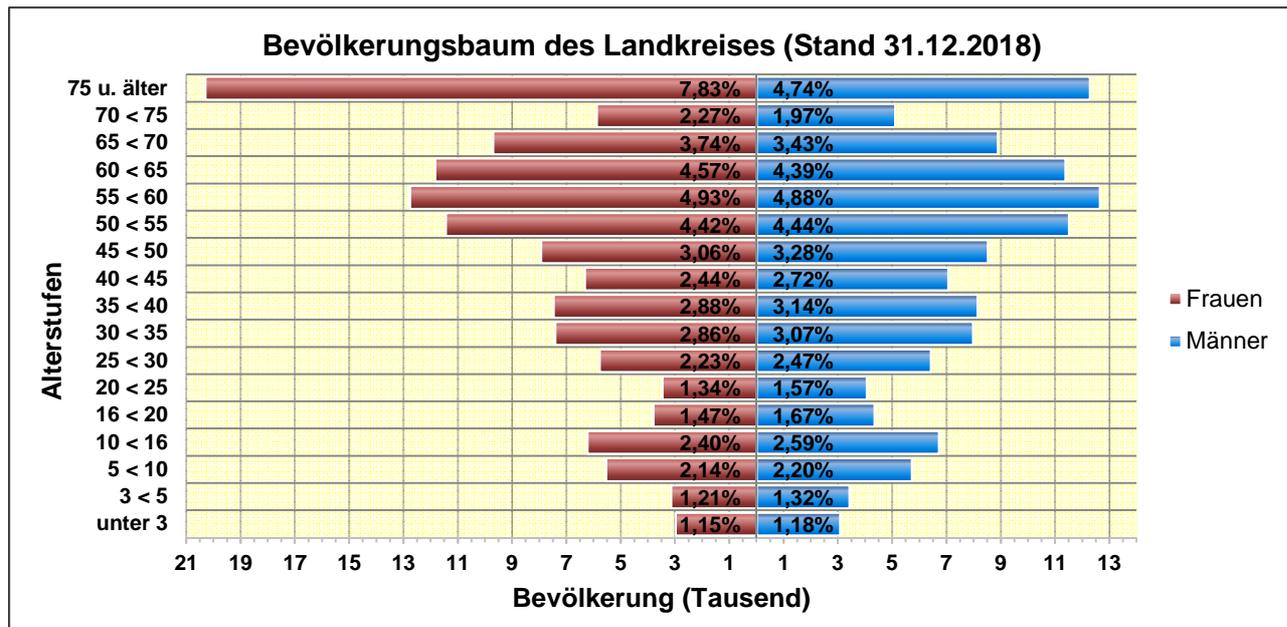
(Anmerkung zu den Jahren 2007 bis 2009: Bevölkerung in den ehemaligen Landkreisen Demmin, Mecklenburg-Strelitz, Müritz und der kreisfreien Stadt Neubrandenburg)

Die Entwicklung der Altersstruktur im Landkreis zeigt, dass bei der stetig sinkenden Bevölkerungszahl in den letzten Jahren, der Anteil der über 60-Jährigen von 25,8 % im Jahr 2007 auf 32,9 % im Jahr 2018 gestiegen ist, der Anteil der 20- bis 60-Jährigen von 57,8 % auf 49,7 % gesunken ist und der Anteil der unter 20 jährigen sich 2018 mit 17,3 % leicht über dem Niveau von 2007 mit 16,3 % befindet.



(Anmerkung zu den Jahren 2007 bis 2010: Altersaufbau der Bevölkerung in den ehemaligen Landkreisen Demmin, Mecklenburg-Strelitz, Müritz und der kreisfreien Stadt Neubrandenburg)

LK MSE



Bevölkerungsentwicklung in den Gemeinden des LK MSE

Gemeindename	Gemeinde-schlüssel	Bevölkerung Stand 31.12.2016	Veränderung 2016<>2017	Bevölkerung Stand 31.12.2017	Veränderung 2017<>2018	Bevölkerung Stand 31.12.2018
Alt Schwerin	13071001	550	-3	547	10	557
Altenhagen	13071002	298	14	312	-1	311
Altenhof	13071003	358	2	360	-15	345
Altentreptow, Stadt	13071004	5.310	-2	5.308	-1	5.307
Ankershagen	13071005	543	-21	522	2	524
Bartow	13071006	476	-4	472	-23	449
Basedow	13071007	698	-10	688	-1	687
Beggerow	13071008	504	-13	491	-2	489
Beseritz	13071009	118	-2	116	-1	115
Blankenhof	13071010	730	-24	706	10	716
Blankensee	13071011	1.647	-38	1.609	26	1.635
Blumenholz	13071012	755	0	755	29	784
Bollewick	13071013	645	-12	633	8	641
Borrentin	13071014	833	-29	804	-18	786
Bredenfelde	13071015	196	5	201	-6	195
Breesen	13071016	519	16	535	4	539
Breest	13071017	147	-11	136	-4	132
Briggow	13071018	315	10	325	-8	317
Brunn	13071019	1.039	-9	1.030	5	1.035
Buchholz	13071020	138	2	140	-1	139
Burg Stargard, Stadt	13071021	5.387	11	5.398	4	5.402
Burow	13071022	1.003	-14	989	-18	971
Bütow	13071023	466	7	473	-21	452
Carpin	13071025	882	-13	869	5	874
Cölpin	13071026	793	-3	790	-47	743
Dargun, Stadt	13071027	4.432	-22	4.410	-45	4.365
Datzetal	13071028	881	-17	864	2	866
Demmin, Hansestadt	13071029	11.052	-187	10.865	-208	10.657
Duckow	13071030	226	1	227	-3	224
Faulenrost	13071032	635	-5	630	-2	628
Feldberger Seenlandschaft	13071033	4.459	-16	4.443	-10	4.433

Gemeindename	Gemeinde-schlüssel	Bevölkerung Stand 31.12.2016	Veränderung 2016<>2017	Bevölkerung Stand 31.12.2017	Veränderung 2017<>2018	Bevölkerung Stand 31.12.2018
Fincken	13071034	498	5	503	2	505
Friedland, Stadt	13071035	6.679	-165	6.514	-160	6.354
Fünfseen	13071036	1.065	-12	1.053	15	1.068
Galenbeck	13071037	1.118	-18	1.100	-32	1.068
Genzkow	13071038	130	-14	116	2	118
Gielow	13071039	1.094	-6	1.088	-3	1.085
Gnevkow	13071041	362	-17	345	-14	331
Godendorf	13071042	221	18	239	-7	232
Göhren-Lebbin	13071043	596	3	599	17	616
Golchen	13071044	292	-2	290	-9	281
Gotthun	13071045	335	5	340	-23	317
Grabow-Below	13071046	106	-3	103	4	107
Grabowhöfe	13071047	1.370	-19	1.351	-18	1.333
Grammentin	13071048	227	5	232	3	235
Grapzow	13071049	384	-17	367	14	381
Grischow	13071050	234	-7	227	3	230
Groß Kelle	13071053	107	-6	101	2	103
Groß Miltzow	13071054	1.012	-1	1.011	-23	988
Groß Nemerow	13071055	1.144	6	1.150	10	1.160
Groß Plasten	13071056	713	32	745	21	766
Groß Teetzleben	13071057	655	13	668	-16	652
Grünow	13071058	301	-6	295	4	299
Gültz	13071059	528	-13	515	-6	509
Gülzow	13071060	442	-3	439	-16	423
Hohen Wangelin	13071063	552	-13	539	20	559
Hohenbollentin	13071064	117	-6	111	7	118
Hohenmocker	13071065	440	-9	431	-10	421
Hohenzieritz	13071066	490	-12	478	-34	444
Holldorf	13071067	786	-11	775	-2	773
Ivenack	13071068	852	-2	850	-17	833
Jabel	13071069	650	-8	642	16	658
Jürgenstorf	13071070	865	23	888	-31	857
Kargow	13071071	699	-8	691	-12	679
Kentzlin	13071072	195	5	200	2	202
Kieve	13071073	132	-5	127	10	137
Kittendorf	13071074	299	-10	289	4	293
Klein Vielen	13071075	644	1	645	-24	621
Kletzin	13071076	719	-25	694	-28	666
Klink	13071077	1.109	18	1.127	9	1.136
Klocksın	13071078	306	-5	301	9	310
Knorrendorf	13071079	601	-22	579	-1	578
Kratzeburg	13071080	529	-11	518	7	525
Kriesow	13071081	295	5	300	3	303
Kublank	13071083	169	4	173	-5	168
Kummerow	13071084	578	-3	575	-2	573
Lärz	13071087	503	-2	501	-6	495
Leizen	13071088	479	12	491	-11	480
Lindenberg	13071089	213	3	216	0	216
Lindetal	13071090	1.143	-4	1.139	-6	1.133
Ludorf	13071091	479	2	481	0	481
Malchin, Stadt	13071092	7.456	-110	7.346	-167	7.179
Malchow, Stadt	13071093	6.556	63	6.619	8	6.627
Massow	13071095	192	-2	190	-1	189
Meesiger	13071096	227	-6	221	0	221
Melz	13071097	337	-2	335	4	339

LK MSE

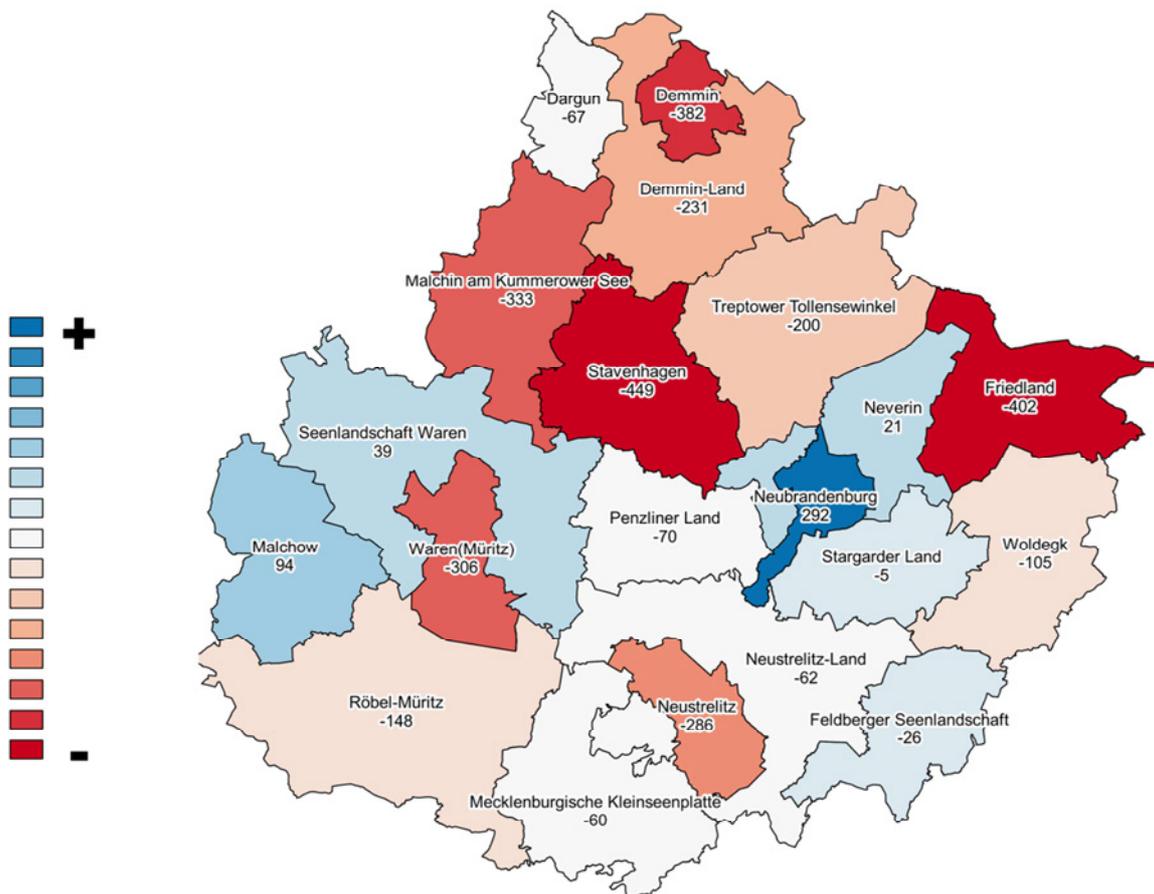
Gemeindename	Gemeinde-schlüssel	Bevölkerung Stand 31.12.2016	Veränderung 2016<>2017	Bevölkerung Stand 31.12.2017	Veränderung 2017<>2018	Bevölkerung Stand 31.12.2018
Mirow, Stadt	13071099	3.978	-23	3.955	-22	3.933
Möllenbeck	13071100	703	-3	700	-3	697
Möllenhagen	13071101	1.523	2	1.525	0	1.525
Mölln	13071102	513	-2	511	9	520
Moltzow	13071103	892	24	916	-1	915
Neddemin	13071104	332	3	335	17	352
Neetzka	13071105	221	8	229	-4	225
Neubrandenburg, Stadt	13071107	63.794	465	64.259	-173	64.086
Neuenkirchen	13071108	1.103	4	1.107	6	1.113
Neukalen, Stadt	13071109	1.758	-9	1.749	-13	1.736
Neustrelitz, Stadt	13071110	20.426	-291	20.135	5	20.140
Neverin	13071111	1.004	-1	1.003	5	1.008
Nossendorf	13071112	717	-11	706	-30	676
Nossentiner Hütte	13071113	672	-12	660	-3	657
Penkow	13071114	281	3	284	-14	270
Penzlin, Stadt	13071115	4.212	-35	4.177	-18	4.159
Petersdorf	13071116	155	-7	148	2	150
Pragsdorf	13071117	475	18	493	19	512
Priborn	13071118	358	4	362	-2	360
Priepert	13071119	314	5	319	-1	318
Pripsleben	13071120	244	3	247	0	247
Rechlin	13071122	2.024	-15	2.009	7	2.016
Ritzerow	13071123	398	-4	394	-8	386
Röbel/Müritz, Stadt	13071124	5.106	3	5.109	-65	5.044
Röckwitz	13071125	280	8	288	1	289
Rosenow	13071127	946	-1	945	25	970
Sarow	13071128	702	9	711	-12	699
Schönbeck	13071130	435	15	450	-3	447
Schönfeld	13071131	361	5	366	-9	357
Schönhausen	13071132	225	5	230	1	231
Schwarz	13071133	372	-5	367	-14	353
Siedenbollentin	13071135	590	-7	583	-13	570
Siedenbrünzow	13071136	528	-9	519	-9	510
Sietow	13071137	611	-8	603	10	613
Silz	13071138	341	-3	338	18	356
Sommersdorf	13071139	227	-7	220	-2	218
Sponholz	13071140	736	-4	732	20	752
Staven	13071141	408	-11	397	-14	383
Stavenhagen, Reuterstadt, Stadt	13071142	6.127	-361	5.766	-25	5.741
Stuer	13071143	246	-4	242	0	242
Torgelow am See	13071144	467	-18	449	3	452
Trollenhagen	13071145	901	-6	895	-7	888
Tützpatz	13071146	580	-5	575	-8	567
Userin	13071147	637	10	647	2	649
Utzedel	13071148	493	-8	485	-17	468
Varchentin	13071149	296	-5	291	4	295
Verchen	13071150	384	8	392	2	394
Vipperow	13071152	409	2	411	-8	403
Voigtsdorf	13071153	104	3	107	-3	104
Vollrathruhe	13071154	396	-4	392	-6	386
Walow	13071155	464	16	480	-5	475
Waren (Müritz), Stadt	13071156	21.367	-157	21.210	-149	21.061
Warrenzin	13071157	386	-3	383	-9	374

LK MSE

LK MSE

Gemeindename	Gemeinde-schlüssel	Bevölkerung Stand 31.12.2016	Veränderung 2016<>2017	Bevölkerung Stand 31.12.2017	Veränderung 2017<>2018	Bevölkerung Stand 31.12.2018
Werder	13071158	559	2	561	2	563
Wesenberg, Stadt	13071159	3.040	-16	3.024	-4	3.020
Wildberg	13071160	540	-24	516	-10	506
Woggersin	13071161	520	-11	509	7	516
Wokuhl-Dabelow	13071162	588	-13	575	0	575
Wolde	13071163	593	-27	566	-15	551
Woldegk, Stadt	13071164	4.360	-50	4.310	-68	4.242
Wredenhagen	13071165	451	-3	448	1	449
Wulkenzin	13071166	1.527	24	1.551	10	1.561
Wustrow	13071167	702	5	707	-4	703
Zepkow	13071168	186	1	187	-7	180
Zettemin	13071169	286	-4	282	-12	270
Zirzow	13071170	310	7	317	1	318
Zislow	13071171	212	-2	210	-6	204
Peenehagen	13071172	1.081	10	1.091	-17	1.074
Kuckssee	13071173	521	19	540	2	542
Dratow-Schloen	13071174	858	5	863	8	871
Entwicklung (Differenz)			-1.242		-1.444	
Gesamtbevölkerung Landkreis Mecklenburgische Seenplatte	13071	261.816		260.574		259.130

Bevölkerungsentwicklung in den Ämtern vom 31.12.2016 zum 31.12.2018 (in Summe)



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. Es sorgen unter anderem die Bahnstrecken Berlin-Stralsund, Bützow-Stettin, Parchim-Neubrandenburg, Neustrelitz-Warnemünde für eine gute Verkehrsanbindung.

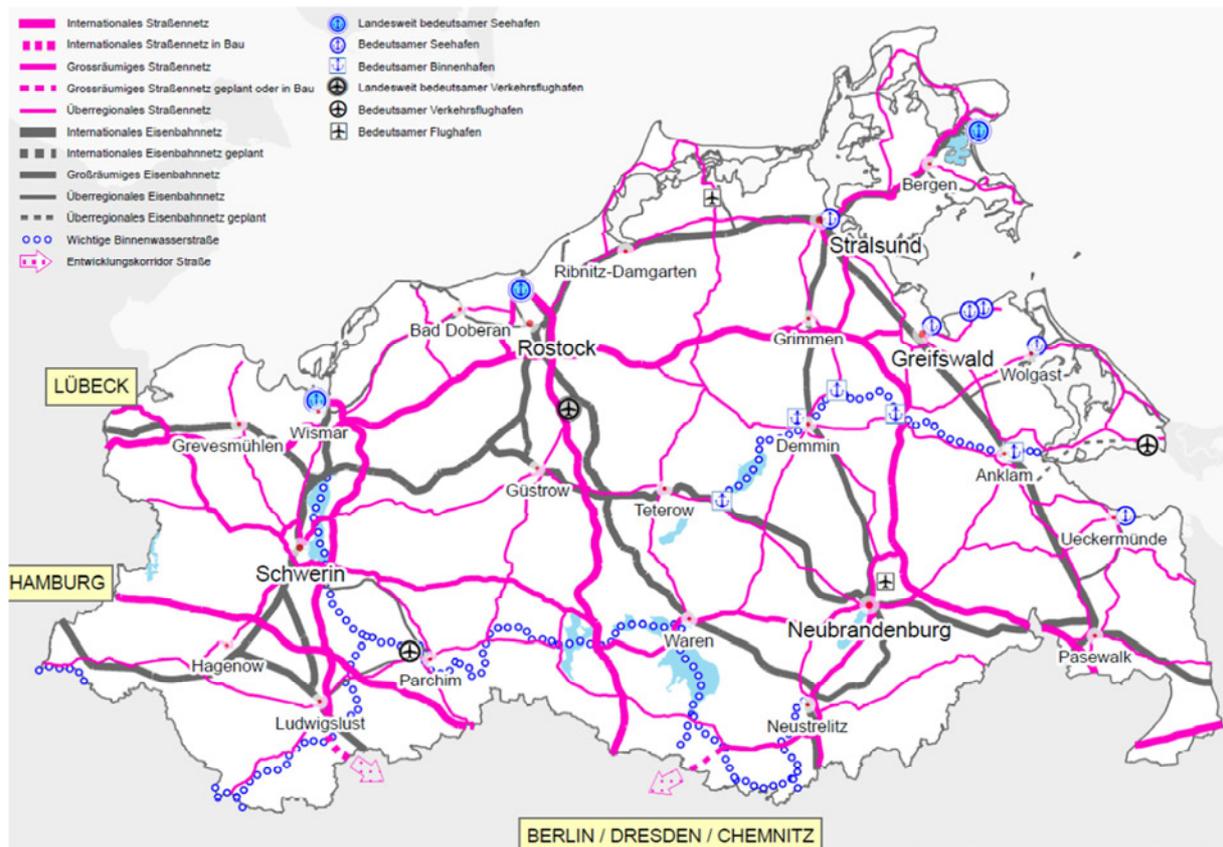
Die kreiseigene MVVG bedient durch den öffentlichen Personennahverkehr eine Vielzahl von Buslinien, wobei sich die Fahrpläne oft an den Bedürfnissen des Schülerverkehrs orientieren. In den Städten Neubrandenburg, Neustrelitz, Waren und Demmin gibt es spezielle Stadtbus-Linien mit täglichem Verkehrsangebot.

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.

Die Radfernwege Berlin-Kopenhagen, Elbe-Müritz, Hamburg-Rügen, die Eiszeitroute Mecklenburgische Seenplatte, der Havelradweg und der Mecklenburgische Seen-Radweg dienen insbesondere der touristischen Erschließung.

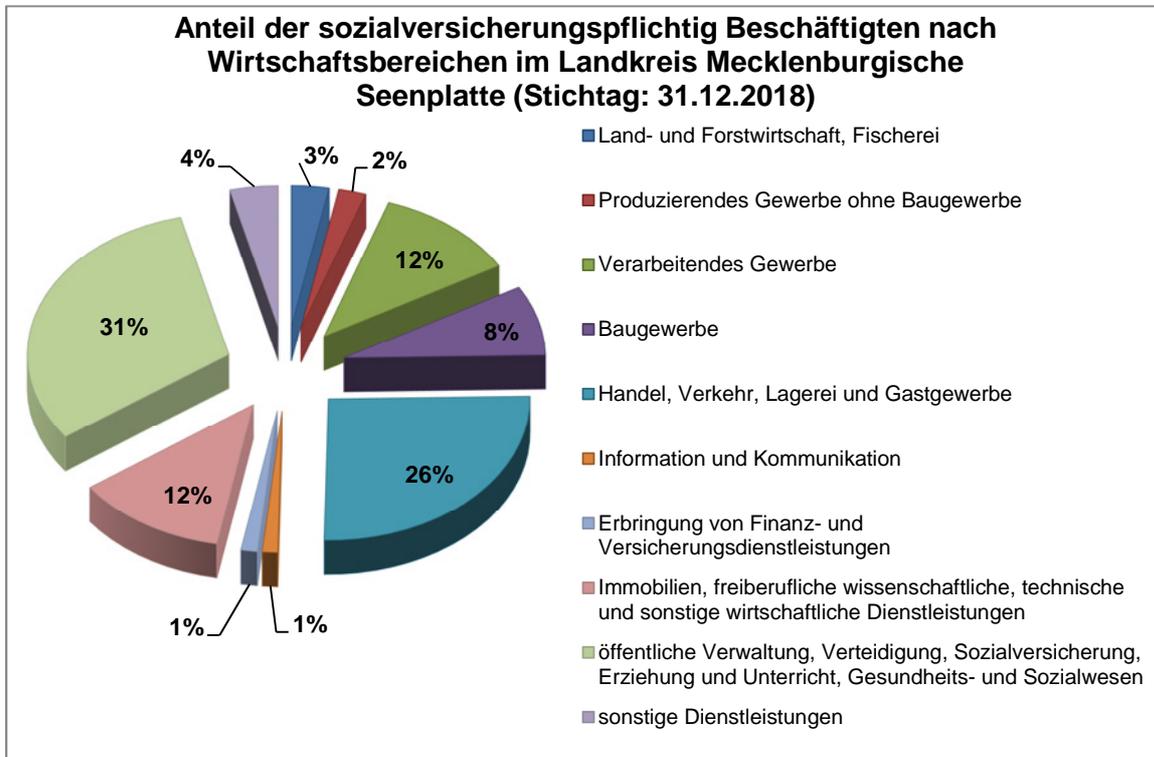
Verkehrsnetz Mecklenburg-Vorpommern



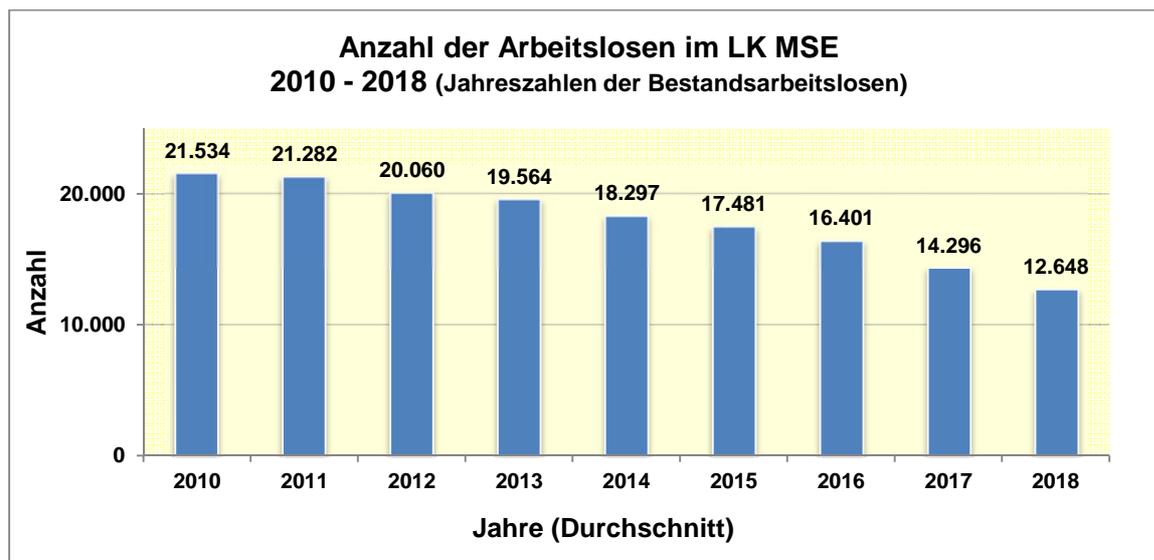
Quelle: Entwurf des Landesraumentwicklungsprogramms Mecklenburg-Vorpommern (Stand: Juni 2015)

4.2.4. Arbeitsmarkt

Zur weiteren Charakterisierung der Region soll der Arbeitsmarkt im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte anhand einiger Kennzahlen beschrieben werden.

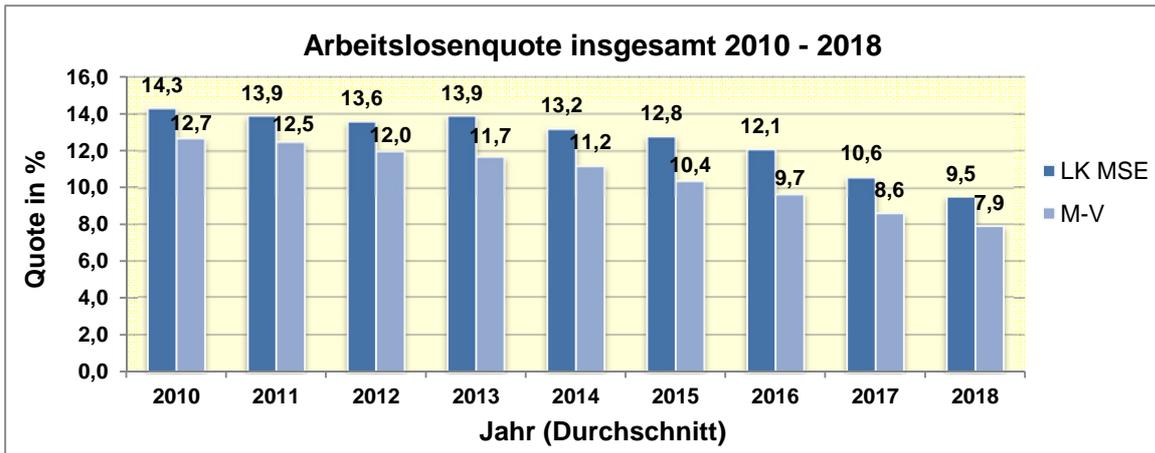


Der Anteil an der Gesamtzahl der Arbeitslosen des Landes Mecklenburg-Vorpommern variiert in den Jahren von 2010 - 2018 im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte zwischen 19,46 und 20,40 %.



Quelle: Bundesagentur für Arbeit

(Anmerkung zu den Jahren 2010/2011: Zeitreihe des Landkreises auf der Datenbasis der ehemaligen Landkreise Demmin, Mecklenburg-Strelitz, Müritz und der kreisfreien Stadt Neubrandenburg)

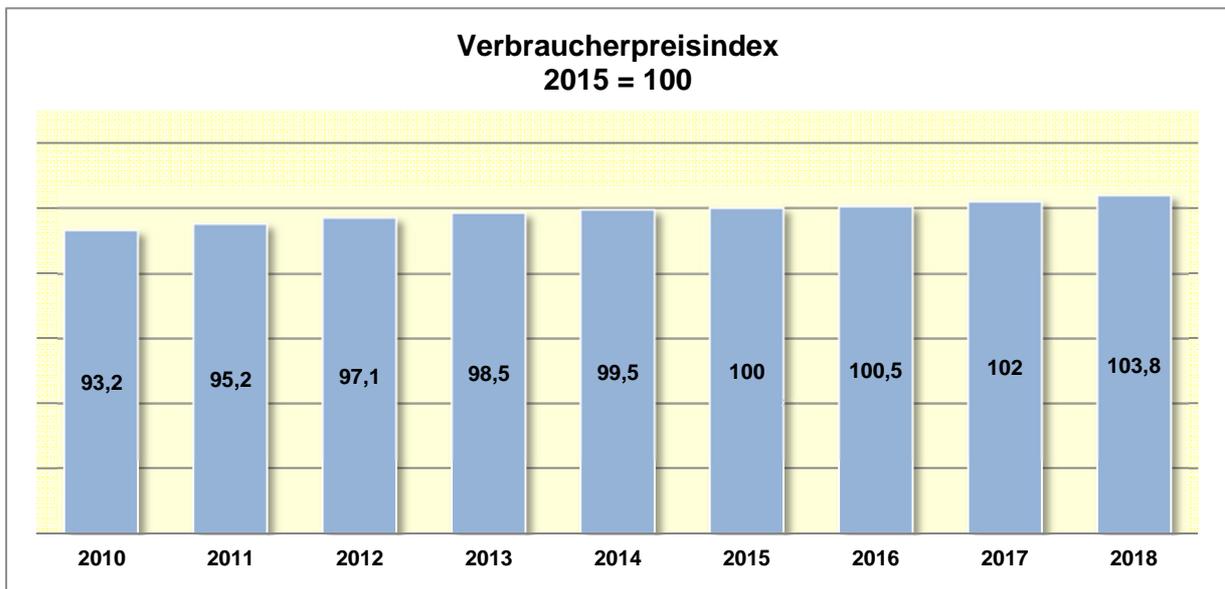


Quelle: Bundesagentur für Arbeit

(Anmerkung zu den Jahren 2010/2011: Zeitreihe des Landkreises auf der Datenbasis der ehemaligen Landkreise Demmin, Mecklenburg-Strelitz, Müritz und der kreisfreien Stadt Neubrandenburg)

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

4.3.1. Dienstleistungen

Neben den strukturprägenden kleinen und mittelständischen Unternehmen gibt es im Landkreis auch zahlreiche, die international in folgenden exportierenden Schwerpunktbranchen tätig sind:

Nahrungs- und Futtermittel, Maschinenbau, Metallerzeugnisse, Kraftfahrzeuge und Kraftfahrzeugteile sowie Großhandel. Darüber hinaus sind weitere global agierende Unternehmen mit Spitzentechnologien bspw. aus der Holzverarbeitung oder Spezialglasfertigung in der Region ansässig.

Grundlage für die Lebensmittelindustrie ist die leistungsfähige und regionale Landwirtschaft, wobei der ökologische Landbau eine zunehmend große Rolle spielt. Knapp 10 % der gesamten landwirtschaftlichen Nutzfläche werden von den 178 ansässigen Betrieben des ökologischen Landbaus betrieben.¹ Damit macht der ökologische Landbau etwa 17 % der gesamten Landwirtschaftsbetriebe aus. Zahlreiche weiterverarbeitende Unternehmen nutzen mit stetigem Zuwachs die besondere Qualität der regionalen pflanzlichen und tierischen Produkte.

Die Landwirte 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

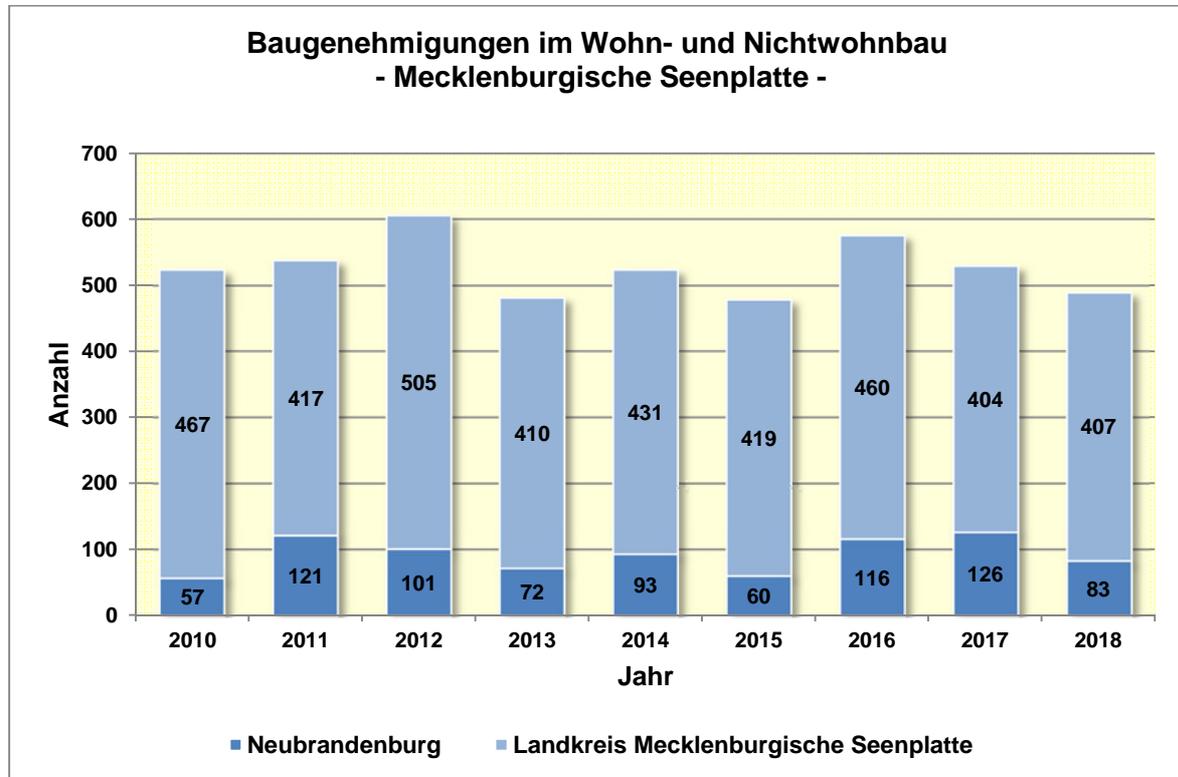
Neben Rügen, Usedom und der Ostseeküste bildet die Mecklenburgische Seenplatte eine der tragenden Säulen im Tourismussektor des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Von großer Bedeutung ist der regionale Tourismus als Wirtschaftsfaktor. Dazu bietet der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte sehr gute natürliche und wachsende infrastrukturelle Voraussetzungen. Er ist geprägt durch die lebendige und naturbelassene Landschaft des Müritz-Nationalparks und der Naturparks 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 innerhalb Deutschlands (117 km²) inmitten dieses Wasserparadieses. Für die Dynamik der Tourismusentwicklung steht das Ressort Land Fleesensee als Nordeuropas größte Freizeitanlage.

Des Weiteren verfügt die Mecklenburgische Seenplatte mit einer Vielzahl an Schlössern und Gutshäusern, einigen Klosteranlagen sowie vom englischen Gartenstil geprägte Parkanlagen über wertvolle historische Kulturlandschaften, die für die touristische und kulturelle Entwicklung in der Region von Bedeutung sind. Viele Städte ergänzen mit ihren historischen Stadtkernen und baukulturellen Sehenswürdigkeiten den touristischen Raum.

¹ Quelle: Statistisches Amt M-V

4.4. Bauen und Wohnen

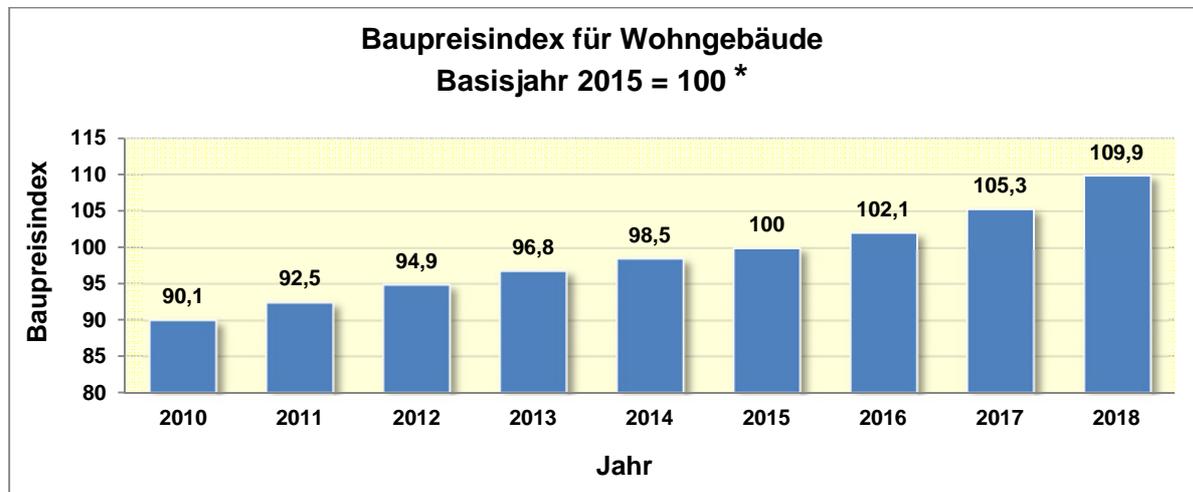
4.4.1. Baugenehmigungen



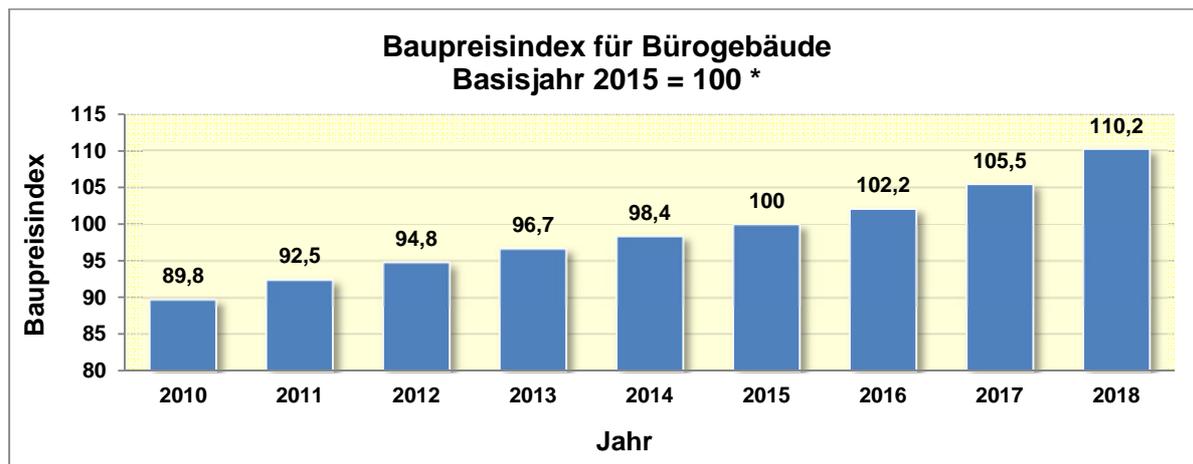
(Anmerkung zum Jahr 2010: Anzahl der Baugenehmigungen in den ehemaligen Landkreisen Demmin, Mecklenburg-Strelitz, Müritz und der kreisfreien Stadt Neubrandenburg)

4.4.2. Baupreisindex

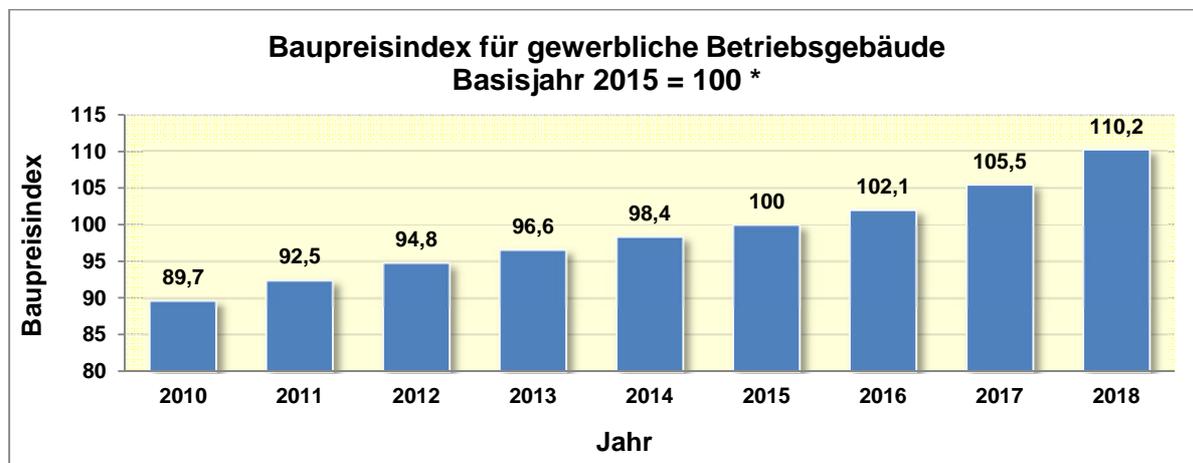
Der **Baupreisindex** gibt die relative Preisveränderung der Herstellungs- und Instandhaltungskosten von Bauwerken bezogen auf ein Basisjahr wieder. Die Baupreisindizes werden vom Statistischen Bundesamt für unterschiedliche Gebäudearten ermittelt und vierteljährlich veröffentlicht.



Quelle: Statistisches Bundesamt



Quelle: Statistisches Bundesamt



Quelle: Statistisches Bundesamt

*Mit dem Berichtsmonat August 2018 wurden die Indizes der Bauleistungspreise turnusmäßig auf das neue Basisjahr 2015 umgestellt.

5. Überblick über den Grundstücksverkehr

Im Grundstücksmarktbericht für die Berichtsjahre 2017 und 2018 ist es das Ziel, die Grundstücksmarktinformationen für den Landkreis Mecklenburgische Seenplatte einheitlich konzipiert und inhaltlich aufeinander abgestimmt zu veröffentlichen.

Aussagen über Preisniveau und Preisentwicklung werden differenziert und detailliert betrachtet. Erkennbare Abweichungen auf Grund der örtlich verschiedenen Einflussfaktoren auf den Immobilienmarkt werden nach Regionen untersucht und dargestellt. Zur besseren Übersicht werden für die unterschiedlichen Regionen auf den jeweiligen Seiten die am Seitenrand dargestellten Reiter verwendet.

Region	Abkürzung	
Neubrandenburg	NB	bisherige kreisfreie Stadt Neubrandenburg
Demmin	DM	bisheriger Landkreis Demmin (ohne die Ämter Jarmen-Tutow / Peenetal/Loitz)
Mecklenburg-Strelitz	MST	bisheriger Landkreis Mecklenburg-Strelitz
Waren (Müritz)	MÜR	bisheriger Landkreis Müritz

5.1. Teilmärkte

unbebaute Baugrundstücke

Die unbebauten Baugrundstücke werden unterschieden zwischen unbebautem baureifem Land und werdendem Bauland.

Zu dem **unbebauten baureifen Land** gehören alle Grundstücke oder Grundstücksteile, die von der Gemeinde für die Bebauung vorgesehen sind, bei denen die baurechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung vorliegen und deren Erschließungsgrad die sofortige Bebauung gestattet.

Zum **werdenden Bauland** gehören alle Flächen, die sich in die Entwicklungsstufen nach § 5 Abs. 2 und 3 ImmoWertV (Bauerwartungsland und Rohbauland) einordnen lassen.

bebaute Grundstücke

Zu den bebauten Grundstücken gehören nach § 180 Abs. 1 Bewertungsgesetz (BewG) alle Grundstücke, auf denen sich benutzbare Gebäude befinden. Gebäude sind nach § 2 Abs. 2 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) selbständig benutzbare, überdeckte bauliche Anlagen, die von Menschen betreten werden können und geeignet oder bestimmt sind, dem Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen zu dienen.

Wohnungs- und Teileigentum

Das **Wohnungseigentum** ist das Sondereigentum an den jeweiligen Räumen der Wohnung, sowie dem Miteigentumsanteil am Gemeinschaftseigentum (z.B. Grundstücke und Verwaltungsvermögen) zu dem es gehört.

Das **Teileigentum** ist das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem Gemeinschaftseigentum, zu dem es gehört.

LK MSE

Stadt NB

Region DM

Region MST

Region MÜR

Flächen der Land- und Forstwirtschaft

Zu den **Flächen der Landwirtschaft** gehören alle Acker-, Grünland- und Erwerbsgartenanbauflächen (Obst-, Gemüseanbau, Blumen und Zierpflanzen, Baumschule) sowie Anbauflächen für Sonderkulturen (Spargel-, Weihnachtsbaumanbau), Tierhaltung (Bienenzucht, Fischzucht) und ertragsarme Flächen (Unland, Moore, Sumpf, Geringstland, Ödland).

Zu den **Flächen der Forstwirtschaft** gehören alle Flächen, die auf den Anbau und den Einschlag von Holz in Wäldern (Küsten-, Laub-, Nadel-, Mischwald, Gehölz) ausgerichtet sind.

Weiterhin gehören Mischflächen und unbebaute Betriebsflächen zu den land- und forstwirtschaftlichen Flächen.

Gemeinbedarfsflächen

Gemeinbedarfsflächen sind Flächen, die einer dauerhaften öffentlichen Zweckbindung, insbesondere auf Grund eines Bebauungsplans unterworfen (vor allem entsprechend den Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB für der Allgemeinheit dienende bauliche Anlagen und Einrichtungen) und jeglichem privaten Gewinnstreben entzogen sind.

sonstige Flächen

Zu den sonstigen Flächen gehören Wasserflächen (Seen, Teiche, Flüsse, ..., inkl. Feuerlöschteiche), Küsten und Uferbereiche (Verlandungs- und Anlandungsflächen), Sportflächen (Golf-, Reit- und Sportplatz), Freizeitflächen (Camping-, Rast-, Spielplatz und Vereinsgelände), Abbauland (Sand, Kies, ...), Flächen für erneuerbare Energien (Biogas-, Photovoltaik-, Solarthermie-, Geothermie- und Windenergieanlagen), Flächen für Ver- und Entsorgung, Lagerflächen, Flächen für den Naturschutz, private Grünflächen (Grünflächen, Parkanlagen, Haus-, Freizeit- und Kleingarten), private Verkehrsflächen (Wege (L+F oder nicht L+F), Parkplatz, Zufahrt, Hafen-, Bahngelände, Bootsanleger, ...) sowie Sondernutzungsflächen (ehemalige Militärgelände).

5.2. Erwerbsvorgänge

5.2.1. Anzahl

Dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte sind
 im Jahr 2017 **4.053 Vertragsabschlüsse mit 4.448 Kauffällen** und
 im Jahr 2018 **3.869 Vertragsabschlüsse mit 4.196 Kauffällen**

über Eigentumsübertragungen an bebauten oder unbebauten Grundstücken gegen Entgelt oder über die Begründung von Erbbaurechten zugeleitet worden.

Die Verteilung der Kauffälle auf die einzelnen Teilmärkte¹ geht aus nachfolgender Übersicht hervor:

Anzahl der Kauffälle nach Teilmärkten ¹	2017				
	DM	MST	MÜR	NB	MSE gesamt
unbebaute Baugrundstücke	215	379	288	132	1.014
bebaute Grundstücke²	483	585	432	145	1.645
individueller Wohnungsbau	340	363	277	85	1.065
Mehrfamilienhäuser	44	56	21	10	131
Ferienhäuser	29	97	57	-	183
Gewerbe	53	49	43	30	175
sonstige Gebäude	17	20	34	20	91
Wohn-/Teileigentum	52	59	189	219	519
Wohnungseigentum	48	52	133	205	438
Teileigentum	4	7	56	14	81
Land-/Forstwirtschaftliche Grundstücke	223	246	241	-	710
Gemeinbedarfsflächen	44	91	69	22	226
sonstige Flächen	82	155	81	16	334
Summe	1.099	1.515	1.300	534	4.448

Anzahl der Kauffälle nach Teilmärkten ¹	2018				
	DM	MST	MÜR	NB	MSE gesamt
unbebaute Baugrundstücke	252	344	270	83	949
bebaute Grundstücke²	495	612	501	169	1.777
individueller Wohnungsbau	341	378	293	100	1.112
Mehrfamilienhäuser	47	40	33	21	141
Ferienhäuser	31	109	73	-	213
Gewerbe	51	59	58	19	187
sonstige Gebäude	25	26	44	29	124
Wohnungs- und Teileigentum	43	75	169	217	504
Wohnungseigentum	42	64	140	211	457
Teileigentum	1	11	29	6	47
Flächen der Land- und Forstwirtschaft	202	220	170	-	592
Gemeinbedarfsflächen	41	46	31	4	122
sonstige Flächen	63	94	72	23	252
Summe	1.096	1.391	1.213	496	4.196

¹ Aufteilung der Teilmärkte gemäß Beschluss des OGAA 2017/3 (Zuordnungsmatrix der Teilmärkte in Mecklenburg-Vorpommern)

² individueller Wohnungsbau: freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser, Doppelhaushälften, Villen
 Mehrfamilienhäuser: Mehrfamilienhäuser, Geschosswohnungsbauten, Dreifamilienhäuser
 Ferienhäuser: Wochenend- und Ferienhäuser
 Gewerbe: Büro/Verwaltung, Gewerbe, Handel, Hotel-, Gast- und Vergnügungsstätte, Industrie, Produktion
 sonstige Gebäude: gemischte Nutzung (überw. Wohnen/Gewerbe), Garagen, Hofstellen, sonstige Gebäude

LK MSE

Grundstücksteilmarkt	Jahr	Anzahl der Erwerbsvorgänge (Kauffälle)			
		DM	MST	MÜR	NB
unbebaute Baugrundstücke	2014	154	254	248	67
	2015	180	347	301	92
	2016	247	310	299	116
	2017	215	379	288	132
	2018	252	344	270	83
bebaute Grundstücke	2014	505	598	410	133
	2015	475	597	471	144
	2016	460	581	433	114
	2017	483	585	432	145
	2018	495	612	501	169
Wohnungs- und Teileigentum	2014	45	46	65	951
	2015	62	69	182	132
	2016	44	55	280	201
	2017	52	59	189	219
	2018	43	75	169	217
Flächen der Land- und Forstwirtschaft	2014	408	429	335	0
	2015	287	368	243	1
	2016	218	301	195	0
	2017	223	246	241	0
	2018	202	220	170	0
Gemeinbedarfsflächen	2014	67	115	59	3
	2015	58	99	64	11
	2016	51	66	91	15
	2017	44	91	69	22
	2018	41	46	31	4
sonstige Flächen	2014	28	37	33	9
	2015	101	97	54	10
	2016	81	101	50	17
	2017	82	155	81	16
	2018	63	94	72	23
Gesamt	2014	1.207	1.479	1.150	1.163
	2015	1.163	1.577	1.315	390
	2016	1.101	1.414	1.348	463
	2017	1.099	1.515	1.300	534
	2018	1.096	1.391	1.213	496

5.2.2. Flächenumsatz

Im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses sind insgesamt

im Jahr **2017** **61.361.666 m² Grundstücksfläche** und

im Jahr **2018** insgesamt **64.004.776 m² Grundstücksfläche**

umgesetzt worden.

Die Verteilung der Flächen auf die einzelnen Grundstücksteilmärkte¹ geht aus nachfolgender Übersicht hervor:

Flächenumsatz in ha nach Teilmärkten ¹	2017				
	DM	MST	MÜR	NB	MSE gesamt
unbebaute Baugrundstücke	62,0	69,4	57,9	30,1	219,4
bebaute Grundstücke²	143,3	256,7	133,3	51,2	584,5
individueller Wohnungsbau	75,6	115,3	56,3	5,3	252,4
Mehrfamilienhäuser	19,1	16,1	3,0	0,7	38,9
Ferienhäuser	1,0	13,5	8,4	0,0	22,9
Gewerbe	45,6	104,2	55,8	41,0	246,5
sonstige Gebäude	2,0	7,7	9,9	4,2	23,8
Land-/Forstwirtschaftliche Grundstücke	1.627,8	1.401,2	2.002,2	0,0	5.031,2
Gemeinbedarfsflächen	7,1	53,4	15,1	8,2	83,8
sonstige Flächen	32,0	114,9	42,4	27,9	217,2
Summe	1.872,1	1.895,7	2.251,0	117,5	6.136,2

Flächenumsatz in ha nach Teilmärkten ¹	2018				
	DM	MST	MÜR	NB	MSE gesamt
unbebaute Baugrundstücke	41,9	54,6	63,1	14,3	174,0
bebaute Grundstücke²	220,7	174,0	194,6	42,3	631,6
individueller Wohnungsbau	85,5	91,9	55,6	6,2	239,2
Mehrfamilienhäuser	13,2	14,0	5,7	5,1	38,0
Ferienhäuser	1,4	6,5	4,4	0,0	12,3
Gewerbe	51,8	51,5	108,2	28,8	240,4
sonstige Gebäude	68,7	9,9	20,7	2,3	101,6
Flächen der Land- und Forstwirtschaft	2.154,3	1.596,9	1.320,4	0,0	5.071,6
Gemeinbedarfsflächen	11,4	8,5	115,9	0,6	136,4
sonstige Flächen	27,5	207,4	70,3	81,8	386,9
Summe	2.455,8	2.041,3	1.764,4	139,0	6.400,5

¹ Aufteilung der Teilmärkte gemäß Beschluss des OGAA 2017/3 (Zuordnungsmatrix der Teilmärkte in Mecklenburg-Vorpommern)

² individueller Wohnungsbau: freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser, Doppelhaushälften, Villen
 Mehrfamilienhäuser: Mehrfamilienhäuser, Geschosswohnungsbauten, Dreifamilienhäuser
 Ferienhäuser: Wochenend- und Ferienhäuser
 Gewerbe: Büro/Verwaltung, Gewerbe, Handel, Hotel-, Gast- und Vergnügungsstätte, Industrie, Produktion
 sonstige Gebäude: gemischte Nutzung (überw. Wohnen/Gewerbe), Garagen, Hofstellen, sonstige Gebäude

LK MSE

Grundstücksteilmarkt	Jahr	Flächenumsatz in ha			
		DM	MST	MÜR	NB
unbebaute Baugrundstücke	2014	44,2	44,8	37,1	13,1
	2015	42,7	66,9	145,2	19,5
	2016	24,9	49,7	40,1	14,6
	2017	62,0	69,4	57,9	30,1
	2018	41,9	54,6	63,1	14,3
bebaute Grundstücke	2014	612,1	217,1	306,7	54,3
	2015	169,3	207,8	168,4	43,0
	2016	161,1	215,3	206,9	37,4
	2017	143,3	256,7	133,3	51,2
	2018	220,7	174,0	194,6	42,3
Flächen der Land- und Forstwirtschaft	2014	2854,5	2803,6	3271,5	0,0
	2015	2299,3	2265,3	2359,9	1,1
	2016	985,3	2056,4	2021,1	0,0
	2017	1627,8	1401,2	2002,2	0,0
	2018	2154,3	1596,9	1320,4	0,0
Gemeinbedarfsflächen	2014	23,1	19,8	43,9	0,5
	2015	13,7	28,5	13,1	1,5
	2016	41,5	11,6	27,5	3,2
	2017	7,1	53,4	15,1	8,2
	2018	11,4	8,5	115,9	0,6
sonstige Flächen	2014	58,9	85,0	400,0	69,9
	2015	64,9	131,3	41,6	6,8
	2016	73,4	186,1	35,1	76,0
	2017	32,0	114,9	42,4	27,9
	2018	27,5	207,4	70,3	81,8
Gesamt	2014	3592,8	3170,3	4059,2	137,7
	2015	2589,9	2699,8	2728,0	71,9
	2016	1286,1	2519,1	2330,7	131,2
	2017	1872,1	1895,7	2251,0	117,5
	2018	2455,8	2041,3	1764,4	139,0

5.2.3. Geldumsatz

Auf dem Grundstücksmarkt im Bereich des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte sind
im Jahr **2017** **rd. 422,60 Mio. €** und
im Jahr **2018** **rd. 493,30 Mio. €**
umgesetzt worden.

Der Umsatz unterteilt sich folgendermaßen auf die Teilmärkte¹:

Geldumsatz in Mio. € nach Teilmärkten ¹	2017				
	DM	MST	MÜR	NB	MSE gesamt
unbebaute Baugrundstücke	2,76	6,98	10,31	8,45	28,49
bebaute Grundstücke²	40,42	80,77	67,64	45,55	234,39
individueller Wohnungsbau	21,46	40,71	33,14	16,93	112,24
Mehrfamilienhäuser	6,52	16,16	4,88	5,94	33,49
Ferienhäuser	0,95	6,53	7,41	0,00	14,90
Gewerbe	7,02	10,77	18,75	21,61	58,15
sonstige Gebäude	4,48	6,60	3,45	1,07	15,61
Wohn-/Teileigentum	2,49	8,23	29,79	28,47	68,98
Wohnungseigentum	2,21	7,43	24,20	26,33	60,16
Teileigentum	0,28	0,80	5,60	2,14	8,82
Land-/Forstwirtschaftliche Grundstücke	29,29	15,54	34,68	0,00	79,51
Gemeinbedarfsflächen	0,10	0,44	1,36	4,45	6,35
sonstige Flächen	0,61	3,06	1,10	0,11	4,88
Summe	75,67	115,01	144,89	87,02	422,60

Geldumsatz in Mio. € nach Teilmärkten ¹	2018				
	DM	MST	MÜR	NB	MSE gesamt
unbebaute Baugrundstücke	3,05	6,73	11,71	5,98	27,46
bebaute Grundstücke²	55,86	84,67	104,98	78,43	323,94
individueller Wohnungsbau	26,80	46,76	42,06	18,42	134,04
Mehrfamilienhäuser	10,44	12,23	6,08	30,00	58,75
Ferienhäuser	1,02	6,71	8,81	0,00	16,54
Gewerbe	12,59	8,08	32,30	21,33	74,31
sonstige Gebäude	5,00	10,88	15,73	8,68	40,29
Wohnungs- und Teileigentum	1,43	6,67	23,57	24,41	56,08
Wohnungseigentum	1,41	5,80	21,75	23,39	52,35
Teileigentum	0,02	0,87	1,82	1,02	3,73
Flächen der Land- und Forstwirtschaft	32,50	21,42	23,72	0,00	77,64
Gemeinbedarfsflächen	0,17	0,15	2,00	0,01	2,33
sonstige Flächen	0,95	2,83	1,48	0,59	5,85
Summe	93,95	122,47	167,46	109,42	493,30

¹ Aufteilung der Teilmärkte gemäß Beschluss des OGAA 2017/3 (Zuordnungsmatrix der Teilmärkte in Mecklenburg-Vorpommern)

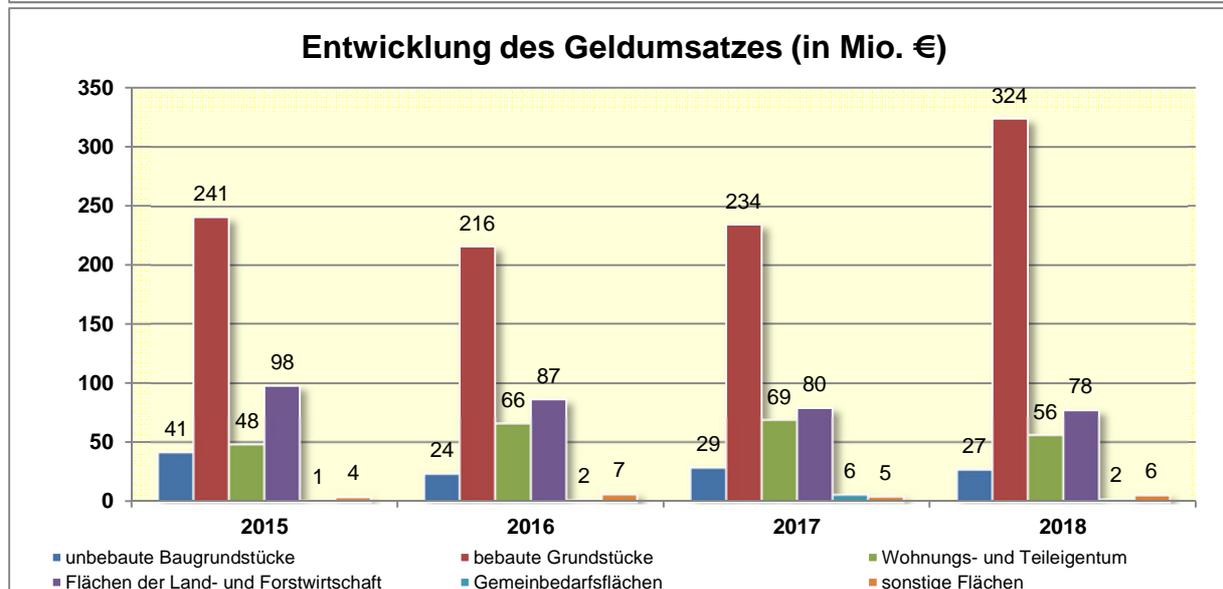
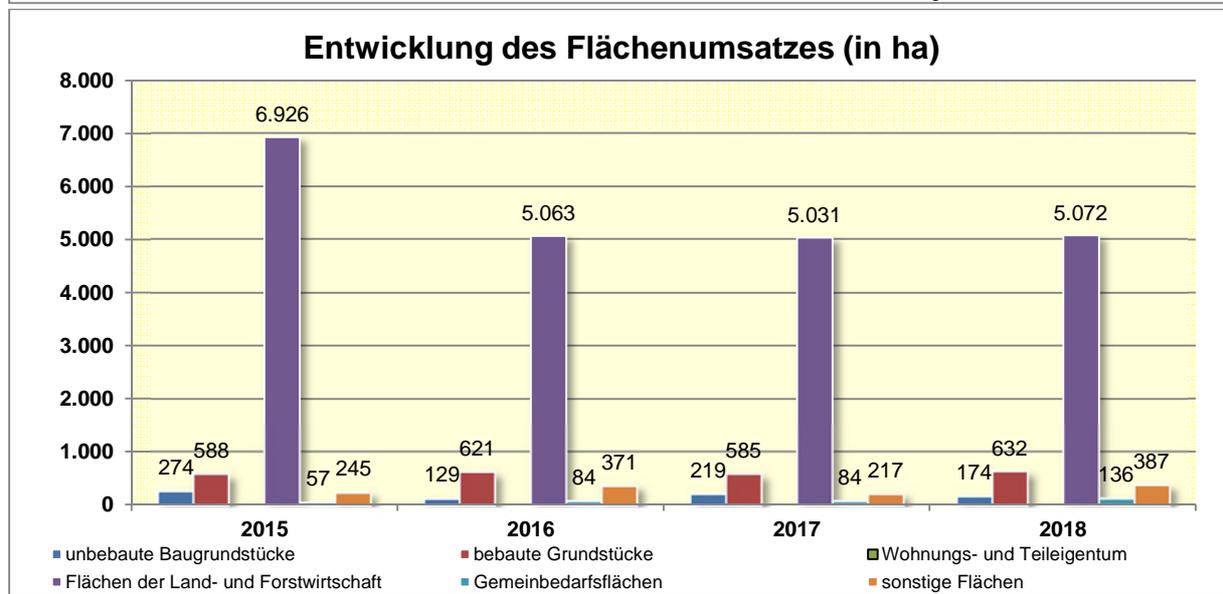
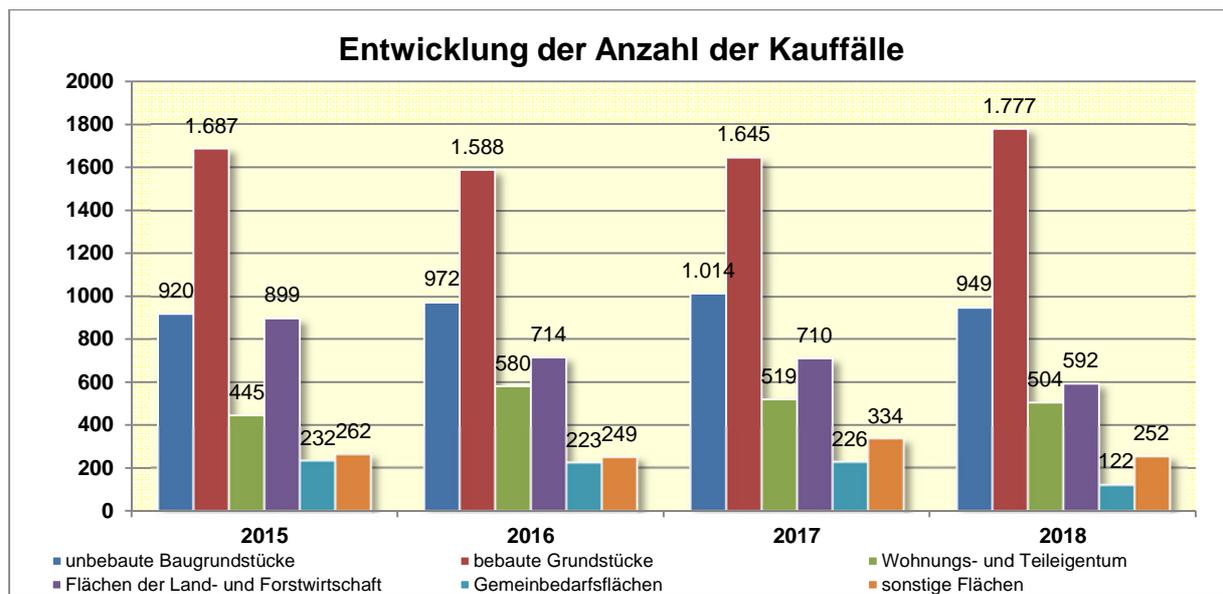
² individueller Wohnungsbau: freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser, Doppelhaushälften, Villen
Mehrfamilienhäuser: Mehrfamilienhäuser, Geschosswohnungsbauten, Dreifamilienhäuser
Ferienhäuser: Wochenend- und Ferienhäuser
Gewerbe: Büro/Verwaltung, Gewerbe, Handel, Hotel-, Gast- und Vergnügungsstätte, Industrie, Produktion
sonstige Gebäude: gemischte Nutzung (überw. Wohnen/Gewerbe), Garagen, Hofstellen, sonstige Gebäude

LK MSE

Grundstücksteilmarkt	Jahr	Geldumsatz in Mio. €			
		DM	MST	MÜR	NB
unbebaute Baugrundstücke	2014	2,14	4,77	8,10	2,68
	2015	3,87	6,99	24,99	5,62
	2016	2,50	6,09	9,77	5,76
	2017	2,76	6,98	10,31	8,45
	2018	3,05	6,73	11,71	5,98
bebaute Grundstücke	2014	36,04	49,51	89,00	57,83
	2015	42,42	60,26	68,63	69,19
	2016	38,68	65,72	68,23	43,35
	2017	40,42	80,77	67,64	45,55
	2018	55,86	84,67	104,98	78,43
Wohnungs- und Teileigentum	2014	1,42	3,18	8,11	33,65
	2015	1,96	6,14	27,57	12,56
	2016	1,36	5,78	35,87	23,02
	2017	2,49	8,23	29,79	28,47
	2018	1,43	6,67	23,57	24,41
Flächen der Land- und Forstwirtschaft	2014	40,22	31,89	46,41	0,00
	2015	40,88	33,37	23,87	0,01
	2016	15,04	23,90	47,74	0,00
	2017	29,29	15,54	34,68	0,00
	2018	32,50	21,42	23,72	0,00
Gemeinbedarfsflächen	2014	0,21	0,12	0,24	0,02
	2015	0,40	0,38	0,17	0,36
	2016	0,31	0,28	1,07	0,21
	2017	0,10	0,44	1,36	4,45
	2018	0,17	0,15	2,00	0,01
sonstige Flächen	2014	0,66	0,23	9,10	0,70
	2015	0,55	2,14	1,33	0,11
	2016	1,45	3,76	0,62	0,97
	2017	0,61	3,06	1,10	0,11
	2018	0,95	2,83	1,48	0,59
Gesamt	2014	80,69	89,71	160,96	94,88
	2015	90,09	109,26	146,55	87,86
	2016	59,33	105,53	163,30	73,30
	2017	75,67	115,01	144,89	87,02
	2018	93,95	122,47	167,46	109,42

LK MSE

5.2.4. Grafische Darstellung der Entwicklung

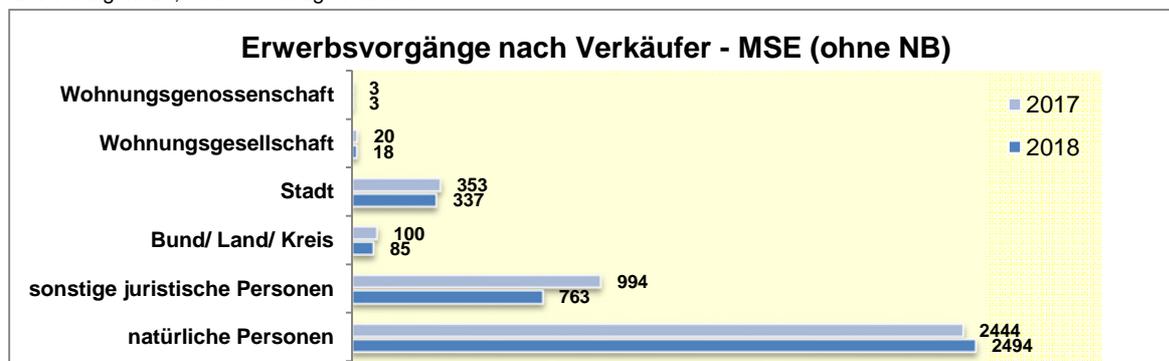


5.3. Anzahl der Erwerbsvorgänge nach Verkäufer und Erwerber

5.3.1. Landkreis Mecklenburgische Seenplatte - ohne Neubrandenburg

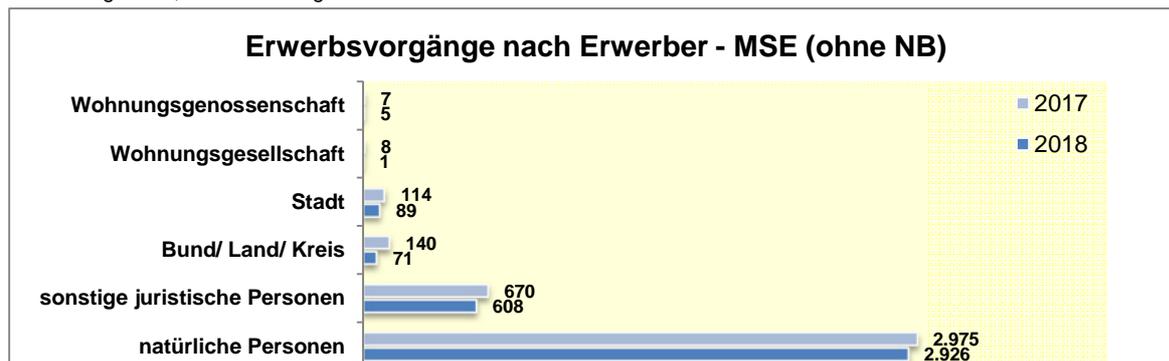
Marktteilnehmer	Verkäufer											
	2017						2018					
	ub	bb	I+f	WTE	sonst	gesamt	ub	bb	I+f	WTE	sonst	gesamt
natürliche Personen	380	1.325	475	149	115	2.444	333	1.453	420	173	115	2.494
sonstige juristische Personen	248	126	304	138	178	994	257	106	200	107	93	763
Bund/ Land/ Kreis	48	12	33	0	7	100	38	14	25	0	8	85
Stadt/Gemeinden	266	46	20	2	19	353	269	37	10	1	20	337
Wohnungsgesellschaft	7	3	0	8	2	20	8	4	0	3	3	18
Wohnungsgenossenschaft	1	0	0	2	0	3	1	0	0	2	0	3

* ub - unbebaute Baugrundstücke, bb - bebaute Grundstücke, I+f - land- und forstwirtschaftliche Flächen, WTE - Wohnungs- und Teileigentum, sonst - sonstige Flächen



Marktteilnehmer	Erwerber											
	2017						2018					
	ub	bb	I+f	WTE	sonst	gesamt	ub	bb	I+f	WTE	sonst	gesamt
natürliche Personen	752	1.376	327	287	233	2.975	783	1.489	228	256	170	2.926
sonstige juristische Personen	102	124	358	9	77	670	61	115	353	26	53	608
Bund/ Land/ Kreis	9	0	124	0	7	140	12	0	54	0	5	71
Stadt/Gemeinden	79	8	23	0	4	114	48	9	20	1	11	89
Wohnungsgesellschaft	4	3	0	1	0	8	0	1	0	0	0	1
Wohnungsgenossenschaft	4	1	0	2	0	7	2	0	0	3	0	5

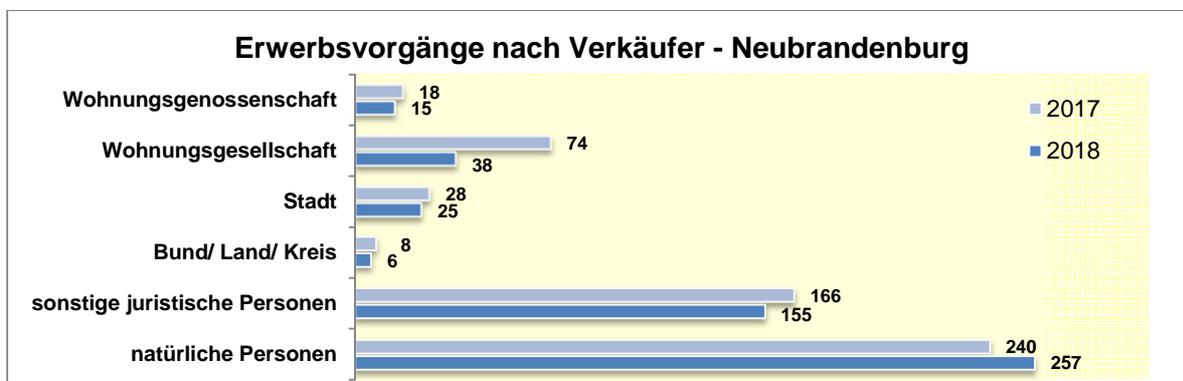
* ub - unbebaute Baugrundstücke, bb - bebaute Grundstücke, I+f - land- und forstwirtschaftliche Flächen, WTE - Wohnungs- und Teileigentum, sonst - sonstige Flächen



5.3.2. Stadt Neubrandenburg

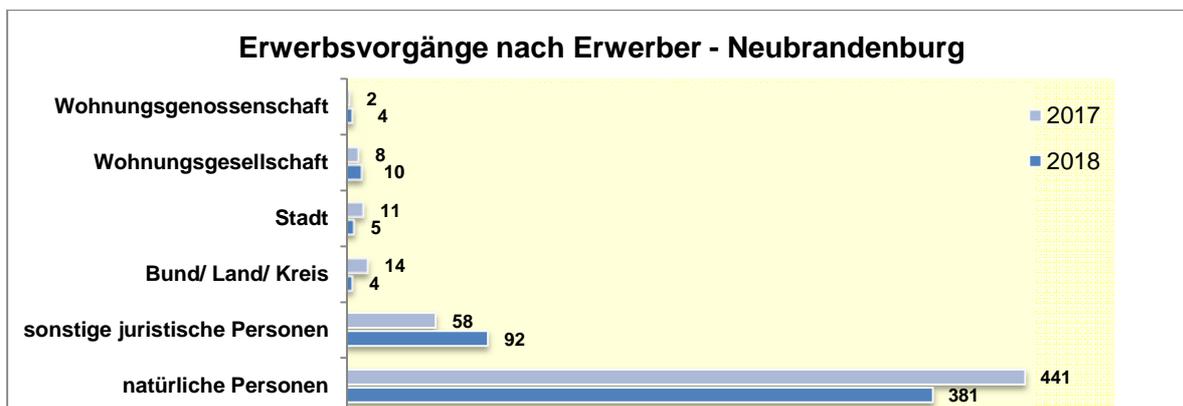
Marktteilnehmer	Verkäufer											
	2017						2018					
	ub	bb	I+f	WTE	sonst	gesamt	ub	bb	I+f	WTE	sonst	gesamt
natürliche Personen	24	95	0	111	10	240	31	114	0	98	14	257
sonstige juristische Personen	40	42	0	80	4	166	18	40	0	89	8	155
Bund/ Land/ Kreis	5	1	0	0	2	8	3	2	0	0	1	6
Stadt	23	5	0	0	0	28	20	3	0	0	2	25
Wohnungsgesellschaft	59	4	0	11	0	74	13	10	0	15	0	38
Wohnungsgenossenschaft	2	0	0	16	0	18	0	0	0	15	0	15

* ub - unbebaute Baugrundstücke, bb - bebaute Grundstücke, I+f - land- und forstwirtschaftliche Flächen, WTE - Wohnungs- und Teileigentum, sonst - sonstige Flächen



Marktteilnehmer	Erwerber											
	2017						2018					
	ub	bb	I+f	WTE	sonst	gesamt	ub	bb	I+f	WTE	sonst	gesamt
natürliche Personen	103	122	0	206	10	441	52	137	0	180	12	381
sonstige juristische Personen	19	22	0	11	6	58	14	30	0	37	11	92
Bund/ Land/ Kreis	14	0	0	0	0	14	2	0	0	0	2	4
Stadt	9	2	0	0	0	11	5	0	0	0	0	5
Wohnungsgesellschaft	7	0	0	1	0	8	8	2	0	0	0	10
Wohnungsgenossenschaft	1	1	0	0	0	2	4	0	0	0	0	4

* ub - unbebaute Baugrundstücke, bb - bebaute Grundstücke, I+f - land- und forstwirtschaftliche Flächen, WTE - Wohnungs- und Teileigentum, sonst - sonstige Flächen



Stadt NB

5.4. Zwangsversteigerungen

In der nachfolgenden Tabelle sind die Zwangsversteigerungen der Jahre 2012 bis 2018, unterteilt nach den Grundstücksteilmärkten, dargestellt.

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte (ohne Neubrandenburg)

Grundstücksteilmarkt	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
unbebaute Baugrundstücke	4	7	1	1	1	44*	7
bebaute Grundstücke	59	48	43	35	9	43	30
Wohnungs- und Teileigentum	16	12	11	4	6	5	3
Flächen der Land- und Forstwirtschaft	6	3	2	2	-	7	2
sonstige Flächen	-	1	2	1	-	-	-
Summe	85	71	59	43	16	99	42

* 41 davon im Gebiet des Bebauungsplans „Eigenheimstandort Neuendorf“

Stadt Neubrandenburg

Grundstücksteilmarkt	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
unbebaute Baugrundstücke	-	-	-	1	-	-	-
bebaute Grundstücke	3	3	4	2	-	4	3
Wohnungs- und Teileigentum	1	1	63*	2	1	-	-
Flächen der Land- und Forstwirtschaft	-	-	-	-	-	-	-
sonstige Flächen	-	-	-	-	-	-	-
Summe	4	4	67	5	1	4	3

* Im Jahr 2014 wurden 59 Wohnungseigentume in einem Paket an einen Eigentümer zwangsversteigert

6. Bodenrichtwerte

Eine wesentliche Aufgabe des Gutachterausschusses ist nach § 193 BauGB die Ermittlung der Bodenrichtwerte. Gemäß § 196 Abs. 1 Satz 5, sind diese jeweils zum Ende jedes zweiten Kalenderjahres zu ermitteln, wenn nicht eine häufigere Ermittlung bestimmt ist. Die Gutachterausschusslandesverordnung sieht laut § 14 Abs. 3 vor, dass die Bodenrichtwertübersicht jedes Jahr an den Oberen Gutachterausschuss zu übermitteln ist.

Auf Grund der Kaufpreissammlung sind flächendeckend durchschnittliche Lagewerte für den Boden unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungszustands zu ermitteln (Bodenrichtwerte).

In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre. Es sind Richtwertzonen zu bilden, die jeweils Gebiete umfassen, die nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen. Die wertbeeinflussenden Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks sind darzustellen.

Soweit einzelne Grundstücke von den Eigenschaften des definierten Richtwertgrundstücks abweichen (z. B. Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung etc.) ergeben sich daraus in der Regel Abweichungen ihrer Verkehrswerte vom Bodenrichtwert.

Vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte werden jährlich Bodenrichtwerte ermittelt und veröffentlicht. Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung; sie werden nicht begründet.

Irgendwelche Ansprüche, vor allem gegenüber den Trägern der Bauleitplanung oder den Baugenehmigungsbehörden, können weder aus den Bodenrichtwertangaben noch aus den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen hergeleitet werden.

Die Bodenrichtwerte werden über das Geoportal www.geoport-lk-mse.de bzw. das [Kartenportal](#) (auch für mobile Endgeräte) veröffentlicht.

6.1. Übersicht über die Bodenrichtwerte typischer Orte und Ortsteile

Nach § 14 Absatz 1 GutALVO M-V:

„Der Gutachterausschuss erstellt für typische Orte oder Ortsteile auf der Grundlage der gemäß § 196 des Baugesetzbuches ermittelten Bodenrichtwerte eine Übersicht über die Bodenrichtwerte.“

Die hier aufgeführten generalisierten Bodenrichtwerte für typische Orte oder Ortsteile beziehen sich auf baureife Grundstücke im erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbetragsfreien Zustand, die nach Wohnbauflächen für den individuellen Wohnungsbau, Wohnbauflächen für den Geschosswohnungsbau und nach gewerblichen Bauflächen untergliedert sind.

Sie stellen einen repräsentativen Querschnitt des Bodenrichtwertniveaus in einer Gemeinde oder einem Ortsteil dar und ermöglichen dadurch eine bessere Übersicht der Entwicklungen auf dem Grundstücksmarkt.

Der ausgewählte typische Ort oder Ortsteil wird durch Merkmale charakterisiert. Dabei werden Abkürzungen für die in den Raumentwicklungsprogrammen festgelegten Zentralen Orte verwendet:

OZ = Oberzentrum, MZ = Mittelzentrum, GZ = Grundzentrum, SUR = Stadt-Umland-Raum

Übersicht über die Bodenrichtwerte typischer Orte und Ortsteile zum Stichtag 31.12.2018

Region Stadt Gemeinde Ortsteil	Merkmale		Wohnbauflächen für den						Gemischte Bauflächen				Gewerbliche Bauflächen	
	Einwohner in 1000	Zentralität	individuellen Wohnungsbau			Geschoss- wohnungsbau			Dorf- gebiete	Misch- gebiete	Kern- gebiete	Gewerbe- gebiete	Industrie- gebiete	
			gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage						€/m ²
Neubrandenburg														
Neubrandenburg	64,1	OZ	125	70	60	115	75	55	110	18	14			
Sanierungsgebiet Innenstadt			SB 235	SB 144	SB 105	SB 222	SB 209	SB 164	SB 393	SB 446				
Sanierungsgebiet Nord			SU 105	SU 72	SU 50				SU 50	SU 18				
Sanierungsgebiet West			SU 121											
Demmin														
Demmin	10,6	MZ	38	32	20		50		12	24	90	11		
Malchin	7,2	GZ	46	32	24		35		6	18	8	8		
Altenhagen	0,3								8					
Verchen	0,4								26					
Neustrelitz														
Neustrelitz	20,1	MZ	70	44	30	46	32	15	14	42	SU 66	15		
Mirow	3,9	GZ	65	32	24		28		18	30		13		
Wesenberg	3,0	GZ	50	32	20		20		18	20		9		
Trollenhagen	0,9	SUR NB	42						30			12		
Waren (Müritz)														
Waren (Müritz)	21,1	MZ	350	140	95		75			70		28		
Röbel/Müritz	5,0	GZ	75	50	38		38			20		16		
Wredenhagen	0,4								13					
Klink	1,1	SUR	70						50					

SU: sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert // SB: sanierungsbeeinflusster Bodenrichtwert

Abschnitt B

Entwicklung auf den Grundstücksteilmärkten in der Stadt Neubrandenburg

1. Unbebaute Grundstücke

1.1. Grundstücksumsatz im gewöhnlichen Geschäftsverkehr

Grundstücksart	Anzahl der ausgewerteten Kauffälle		Flächenumsatz in m ²		Geldumsatz in €		Ø Kaufpreis €/m ²	
	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018
Ackerland	1	1	52.400	44.600	60.000	80.000	1,15	1,79
Grünland	1	1	5.300	5.300	4.000	4.000	0,75	0,75
Wald	-	-	-	-	-	-	-	-
Ödland/ Unland	-	-	-	-	-	-	-	-
Gartenland	2	8	2.980	8.870	7.000	31.300	3,33	2,77
Abbaufläche	-	1	-	56.845	-	56.845	-	1,00
Wasserfläche	-	-	-	-	-	-	-	-
werdendes Bauland	2	3	37.000	23.500	532.630	1.027.790	16,00	46,00
- Rohbauland	1	-	16.780	-	200.000	-	12,00	-
- Bauerwartungsland								
Erschließungsbeitragsfreies baureifes Land (Wohnen)	65	27	48.485	26.390	5.224.630	3.328.240	103,00	118,00
Erschließungsbeitragsfreies baureifes Land (Gewerbe)	4	11	27.160	41.785	401.280	1.055.050	14,50	25,00

Die Anzahl der ausgewerteten Kaufverträge für unbebaute Grundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr im Jahr 2017 ist im Vergleich zum Vorjahr um ca. 117 % gestiegen und im Jahr 2018 zu 2017 um ca. 32 % gesunken.

1.2. Erschließungsbeiträge

Aufgrund des § 132 BauGB, § 5 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V)² sowie des § 2 Kommunalabgabengesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KAG M V)³ 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 KV M-V und der §§ 1, 2 und 8 KAG M-V wurde, nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Neubrandenburg am 14. September 2017, die Satzung der Stadt Neubrandenburg über die Erhebung von Beiträgen für den Ausbau von Straßen, Wegen und Plätzen in der Stadt Neubrandenburg (Straßenbaubeitragssatzung) vom 06. Februar 2015 in der Fassung der zweiten Änderungssatzung erlassen.

Bei Fragen zum Thema Straßenbeitragsrecht können Sie sich an die Stadt Neubrandenburg Eigenbetrieb Immobilienmanagement - Geodatenservice, Telefon-Nummer (0395) 555 2218 wenden.

Bei Fragen zum Thema Kanalbeitragsrecht können Sie sich an den Fachbereich Stadtplanung, Wirtschaft, Bauaufsicht und Kultur der Stadt Neubrandenburg, Telefon Nummer (0395) 555 2240 wenden.

² Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777)

³ Kommunalabgabengesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KAG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. April 2005 (GVOBl. M-V 2005, S. 146) Stand: letzte berücksichtigte Änderung: §§ 7 und 12 geändert, § 8a eingefügt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Juni 2019 (GVOBl. M-V S. 190)

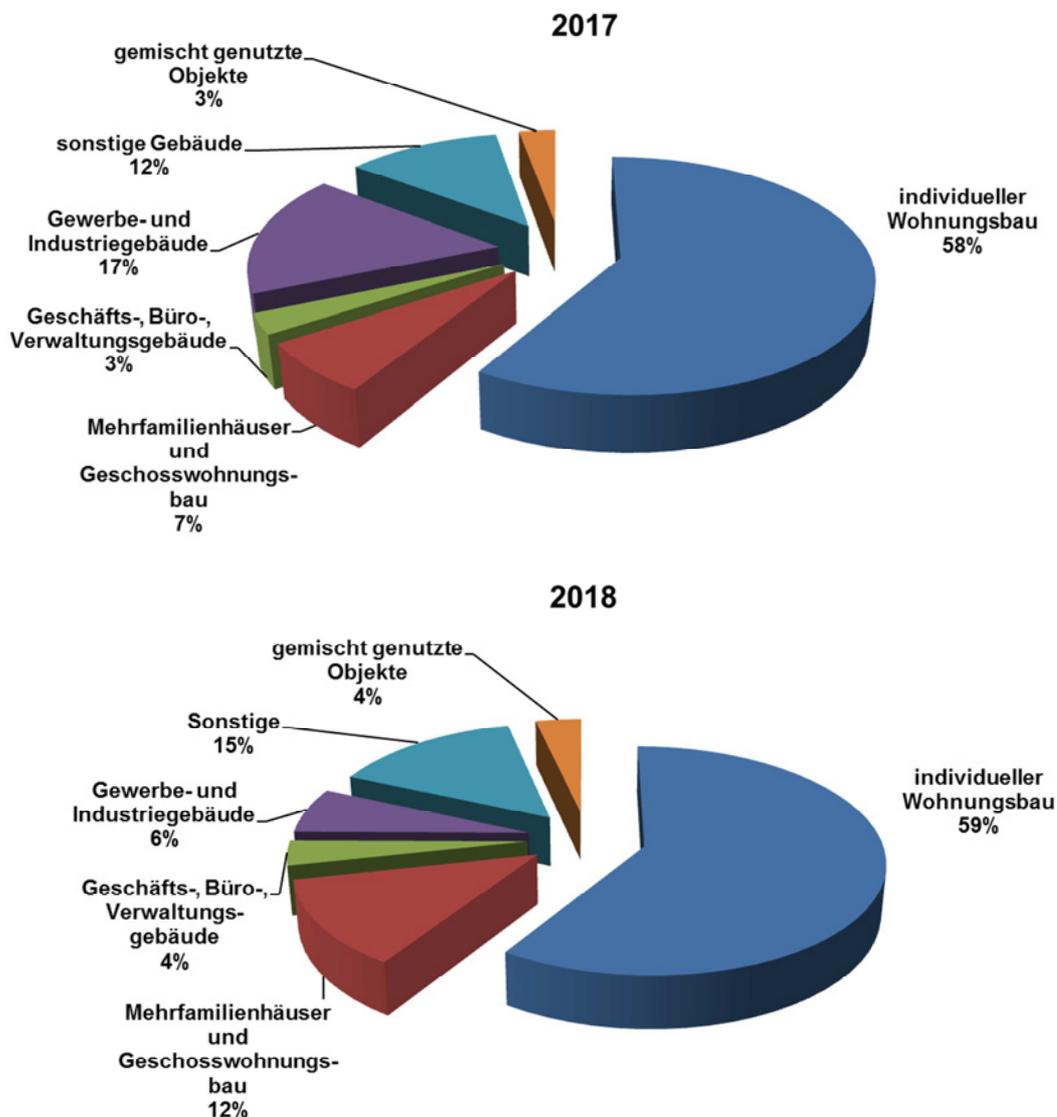
2. Bebaute Grundstücke

In der Auswertung befanden sich im Jahr 2017 **143** Erwerbsvorgänge und im Jahr 2018 **169** Erwerbsvorgänge über bebaute Grundstücke (ohne Wohnungs- und Teileigentum). Das waren 2017 ca. 30 % mehr als im Jahr 2016 und 2018 ca. 18 % weniger als im Jahr 2017.

Im Jahr 2017 blieben ca. 45 % der Kaufverträge wegen persönlicher oder ungewöhnlicher Verhältnisse bzw. wegen fehlender Daten unberücksichtigt. Im Jahr 2018 waren es ca. 47 % der Kaufverträge, die wegen persönlicher oder ungewöhnlicher Verhältnisse bzw. wegen fehlender Daten nicht berücksichtigt werden konnten.

Im Jahr 2017 konnten **78** Kaufverträge und im Jahr 2018 **89** Kaufverträge zur Auswertung herangezogen werden.

Anteil der Verkäufe nach Art der Bebauung



2.1. Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke

Im Jahr **2017** konnten nach der Auswertung der Kaufverträge von 61 Ein- und Zweifamilienhäusern die für die Wertermittlung erforderlichen Daten abgeleitet werden. Der durchschnittliche Kaufpreis aller Ein- und Zweifamilienwohnhausgrundstücke aus Verkäufen des Jahres 2017 beträgt **1.500 €/m²** Wohnfläche.

Im Jahr **2018** konnten nach der Auswertung der Kaufverträge von 71 Ein- und Zweifamilienhäusern die für die Wertermittlung erforderlichen Daten abgeleitet werden. Der durchschnittliche Kaufpreis aller Ein- und Zweifamilienwohnhausgrundstücke aus Verkäufen des Jahres 2018 beträgt **1.525 €/m²** Wohnfläche.

2.1.1. Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Baujahr	Anzahl	Ø Kaufpreis in €	Ø Grundstücksfläche in m ²	Ø Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche	Ø Wohnfläche in m ²
Neubauten (Baujahr 2015 - 2018)	0	-	-	-	-
Baujahr 1991 bis 2014	37	261.400 176.650 - 394.000	660 425 - 1.020	1.830 1.260 - 2.480	145 105 - 215
Baujahr 1971 bis 1990	7	188.570 120.000 - 260.000	620 320 - 1.000	1.260 1.000 - 1.640	140 120 - 175
Baujahr 1950 bis 1970	2	182.500 165.000 - 200.000	1.030 1.000 - 1.060	1.100 990 - 1.200	150 125 - 180
Baujahr bis 1949	10	200.950 102.500 - 400.000	610 215 - 1.030	1.355 965 - 2.140	145 90 - 240

2.1.2. Doppelhaushälften

Baujahr	Anzahl	Ø Kaufpreis in €	Ø Grundstücksfläche in m ²	Ø Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche	Ø Wohnfläche in m ²
Neubauten (Baujahr 2015-2018)	0	-	-	-	-
Baujahr 1991 bis 2014	22	198.170 147.000 - 295.000	380 200 - 630	1.665 1.350 - 2.160	115 80 - 180
Baujahr 1971 bis 1990	6	158.050 108.275 - 250.000	700 550 - 915	950 605 - 1.240	160 125 - 200
Baujahr 1950 bis 1970	0	-	-	-	-
Baujahr bis 1949	15	157.660 99.900 - 300.000	550 270 - 990	1.220 900 - 1.860	125 100 - 230

2.1.3. Reihenhäuser

Baujahr	Anzahl	Ø Kaufpreis in €	Ø Grundstücksfläche in m ²	Ø Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche	Ø Wohnfläche in m ²
Neubauten (Baujahr 2015 - 2018)	0	-	-	-	-
Baujahr 1991 bis 2014	19	194.900 150.000 - 235.000	260 160 - 400	1.530 1.165 - 1.980	125 100 - 155
Baujahr 1971 bis 1990	4	222.500 185.000 - 300.000	510 310 - 755	1.320 1.170 - 1.420	165 130 - 220
Baujahr 1950 bis 1970	7	126.430 75.000 - 164.500	300 230 - 415	1.290 1.190 - 1.370	105 95 - 120
Baujahr bis 1949	3	120.000 80.000 - 180.000	360 300 - 465	1.190 995 - 1.370	100

Stadt NB

2.2. Mehrfamilienhausgrundstücke und Geschosswohnungsbau

Im Jahr 2017 konnten nach Auswertung der Kaufverträge noch von 5 Mehrfamilienhäusern/ Geschosswohnungsbauten die für die Wertermittlung erforderlichen Daten abgeleitet werden.

Im Jahr 2018 konnten nach Auswertung der Kaufverträge noch von 11 Mehrfamilienhäusern/ Geschosswohnungsbauten die für die Wertermittlung erforderlichen Daten abgeleitet werden.

Baujahr	Anzahl	Ø Kaufpreis in €	Ø Grundstücksfläche in m ²	Ø Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche	Ø Wohnfläche in m ²
Neubauten (Baujahr 2015- 2018)	0	-	-	-	-
Baujahr 1991 bis 2014	5	1.263.800 550.000 - 1.685.000	1.740 790 - 2.450	1.145 940 - 1.490	1.130 430 - 1.740
Baujahr 1971 bis 1990	1	1.250.000	1.800	520	2.390
Baujahr 1950 bis 1970	1	654.320	2.800	460	1.430
Baujahr bis 1949	9	305.220 140.000 - 740.000	480 250 - 810	1.020 640 - 1.470	285 180 - 650

2.3. Gemischt genutzte Grundstücke

Die Anzahl der ausgewerteten Kaufverträge gemischt genutzter Grundstücke der Jahre 2017 und 2018 ist weiterhin sehr gering. So konnten für das Jahr 2017 keine und für das Jahr 2018 nur von 2 Wohn- und Geschäftshäusern die für die Wertermittlung erforderlichen Daten abgeleitet werden.

Baujahr	Anzahl	Ø Kaufpreis in €	Ø Grundstücksfläche in m ²	Ø Kaufpreis in €/m ² Wohn-/ Nutzfläche	Ø Wohn-/ Nutzfläche in m ²
Neubauten (Baujahr 2015 - 2018)	0	-	-	-	-
Baujahr 1991 bis 2014	1	550.000	1.580	625	640
Baujahr 1971 bis 1990	0	-	-	-	-
Baujahr 1950 bis 1970	0	-	-	-	-
Baujahr bis 1949	1	202.000	750	1.240	150

Stadt NB

2.4. Büro / Verwaltung

Die Anzahl der ausgewerteten Kaufverträge von Büro- und Verwaltungsgebäuden der Jahre 2017 und 2018 ist sehr gering. So konnten für das Jahr 2017 nur von 1 Objekt und für das Jahr 2018 nur von 3 Objekten die für die Wertermittlung erforderlichen Daten abgeleitet werden.

Baujahr	Anzahl	Ø Kaufpreis in €	Ø Grundstücksfläche in m ²	Ø Kaufpreis in €/m ² Nutzfläche	Ø Nutzfläche in m ²
Neubauten (Baujahr 2015 - 2018)	0	-	-	-	-
Baujahr 1991 bis 2014	0	-	-	-	-
Baujahr 1971 bis 1990	2	2.000.000 600.000 - 3.400.000	5.530 1.045 - 10.010	510 505 - 520	1.535 1.160 - 1.910
Baujahr 1950 bis 1970	0	-	-	-	-
Baujahr bis 1949	2	300.500 210.000 - 391.000	1.010 725 - 1.290	515 480 - 550	600 380 - 820

2.5. Gewerblich genutzte Objekte

Die Anzahl der ausgewerteten Kaufverträge für gewerblich genutzte Grundstücke der Jahre 2017 und 2018 ist sehr gering. So konnten für das Jahr 2017 nur von 10 Objekten und für das Jahr 2018 nur von 1 Objekt die für die Wertermittlung erforderlichen Daten abgeleitet werden.

Baujahr	Anzahl	Ø Kaufpreis in €	Ø Grundstücks- fläche in m ²	Ø Kaufpreis in €/m ² Nutzfläche	Ø Nutzfläche in m ²
Neubauten (Baujahr 2015 - 2018)	0	-	-	-	-
Baujahr 1991 bis 2014	5	1.245.800 70.000 - 3.529.000	6.790 410 - 12.440	420 170 - 820	3.290 245 - 8.290
Baujahr 1971 bis 1990	6	267.770 65.000 - 575.000	2.900 360 - 6.700	380 250 - 540	720 140 - 1.850
Baujahr 1950 bis 1970	0	-	-	-	-
Baujahr bis 1949	0	-	-	-	-

Stadt NB

3. Wohnungs- und Teileigentum

Im Jahr **2017** wurden insgesamt **218** Kauffälle für Wohnungs- und Teileigentum erfasst, von denen 83 Kaufverträge wegen fehlender Angaben bzw. wegen ungewöhnlichem Geschäftsverkehr nicht auswertbar waren.

Geldumsatz	28.405.782	Euro	
Flächenumsatz	28.615	m ²	Grund und Boden (Miteigentumsanteile)
	12.772	m ²	Wohn- bzw. Nutzfläche (sofern feststellbar)

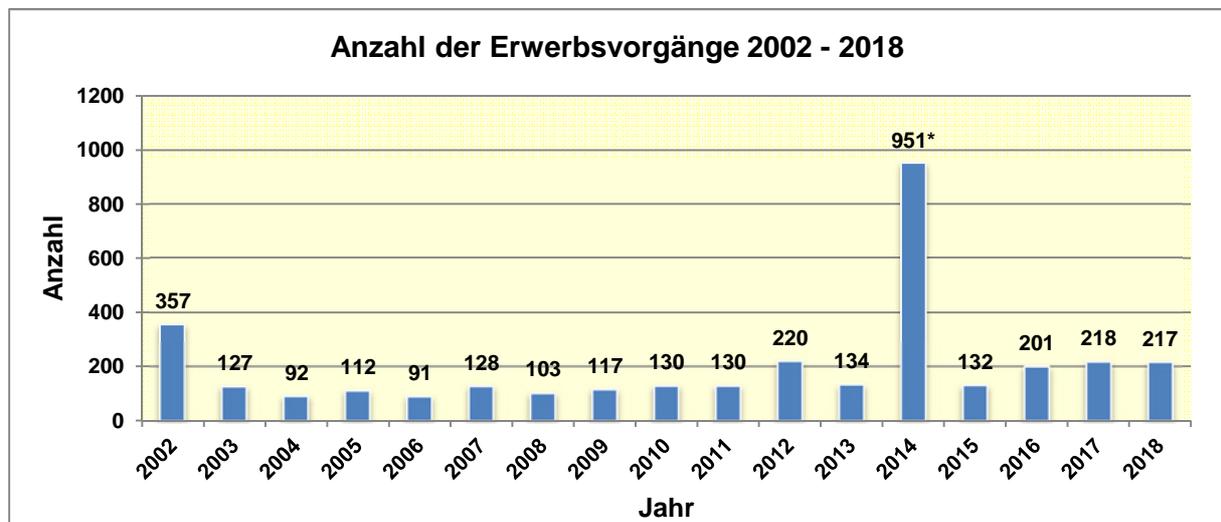
Im Jahr **2018** wurden insgesamt **217** Kauffälle für Wohnungs- und Teileigentum erfasst, von denen 97 Kauffälle wegen fehlender Angaben bzw. wegen ungewöhnlichem Geschäftsverkehr nicht auswertbar waren.

Geldumsatz	24.408.622	Euro	
Flächenumsatz	29.574	m ²	Grund und Boden (Miteigentumsanteile)
	12.716	m ²	Wohn- bzw. Nutzfläche (sofern feststellbar)

Das entspricht einer Steigerung des Grundstücksumsatzes im Jahr 2017 gegenüber dem Jahr 2016 von ca. 8 %. Im Jahr 2018 ist dann gegenüber 2017 ein Rückgang des Grundstücksumsatzes von 0,5 % zu verzeichnen.

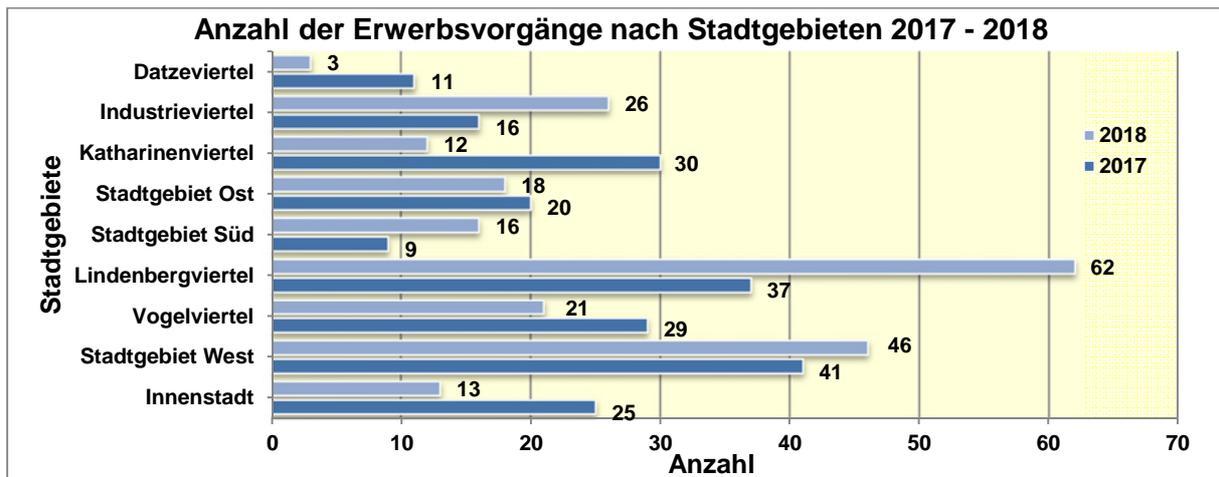
Am gesamten Grundstücksmarkt 2017 bzw. 2018 haben die Kaufverträge für Wohnungs- und Teileigentum einen Anteil von 41 % bzw. 44 %. Im Jahr 2017 wurden 14 Kauffälle über Teileigentum und im Jahr 2018 wurden 6 Kauffälle über Teileigentum erfasst.

Stadt NB



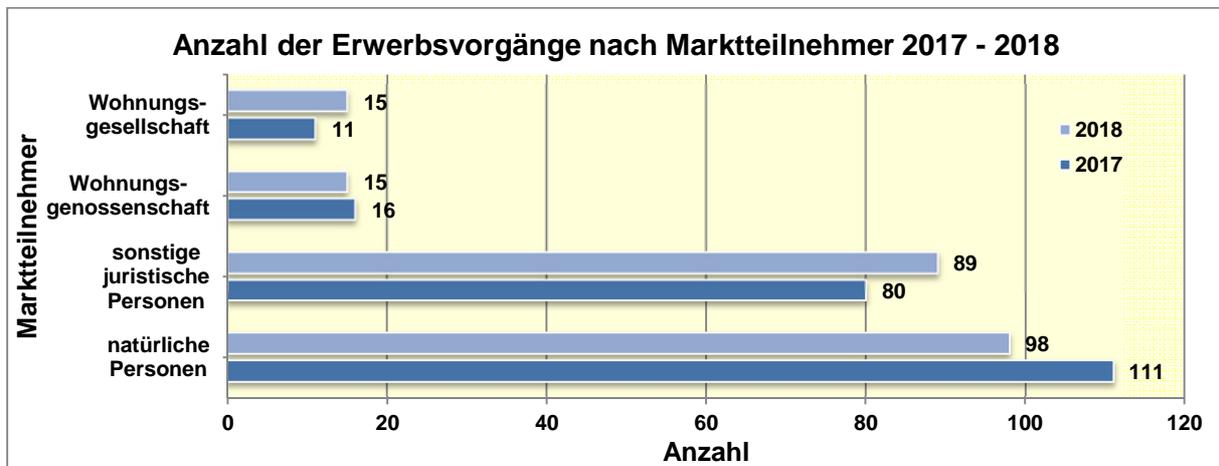
* hohe Anzahl aufgrund von Paketverkäufen

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



Darstellung der Marktteilnehmer

Veräußerer	Anzahl Verkäufe/ Kauffälle 2017	Anteil in %	Anzahl Verkäufe/ Kauffälle 2018	Anteil in %
natürliche Personen	111	51	98	45
sonst. juristische Personen	80	37	89	41
Wohnungsgenossenschaft	16	7	15	7
Wohnungsgesellschaft	11	5	15	7



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

	2017	2018
• Objekte mit Baujahr bis 1990	425 €/m ² - 1.400 €/m ²	235 €/m ² - 1.600 €/m ²
• Objekte mit Baujahr nach 1990 (ohne Erstverkäufe)	550 €/m ² - 2.150 €/m ²	715 €/m ² - 2.080 €/m ²

Die **gezahlten Preise pro m² Nutzfläche** für Teileigentum liegen in der Stadt Neubrandenburg je nach Lage, Sanierungszustand und Veräußerer bei

	2017	2018
• Objekte mit Baujahr bis 1990	500 €/m ² - 950 €/m ²	-
• Objekte mit Baujahr nach 1990 (ohne Erstverkäufe)	-	-

Die **Klassifizierung der Wohnungsgrößen und Bauklassen** in den nachfolgenden Tabellen der Verkäufe für Wohnungseigentum 2017/2018 erfolgte in Anlehnung an den Mietspiegel der Stadt Neubrandenburg, um die Vergleichbarkeit für diesen Grundstücksmarkt zu ermöglichen.

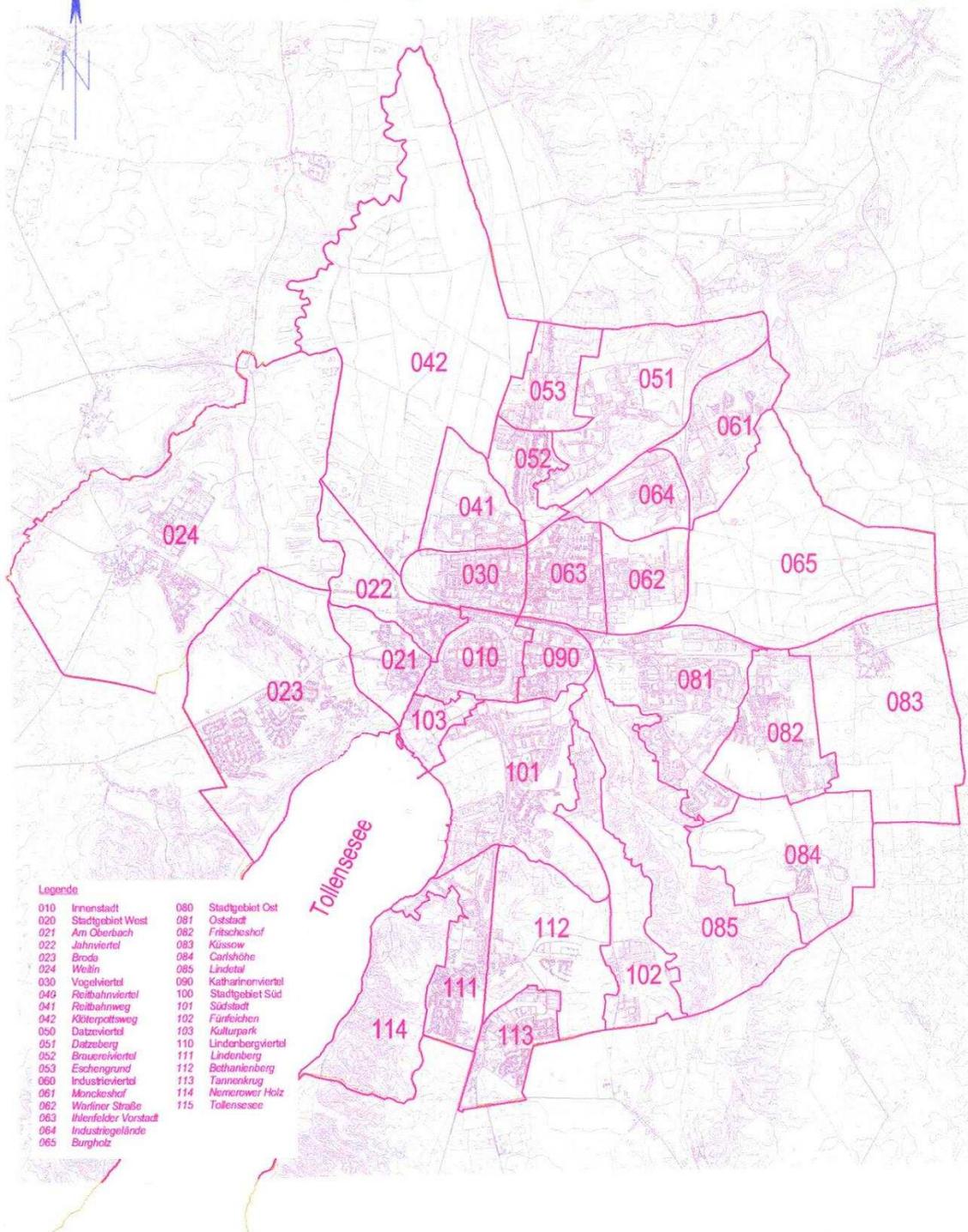
Zur besseren Übersicht wurden die Schlüssel-Nummern der Stadtgebietsteile und die Bodenrichtwerte angegeben.

Schlüssel-Nr. ¹⁾	Stadtgebiet ¹⁾	Stadtgebietsteil ¹⁾	Bemerkungen
010	Innenstadt		⇒ Sanierungsgebiet
020	Stadtgebiet West		
021		Am Oberbach	⇒ See- und Innenstadtnähe
022		Jahnviertel	⇒ Innenstadtnähe
023		Broda	⇒ B-Plangebiete
024		Weitin	⇒ Stadtrandlage
030	Vogelviertel		⇒ Innenstadtnähe
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		⇒ Innenstadtnähe
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	

Stadt NB

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

Kommunale Gebietsgliederung Neubrandenburg



Kartenrundlagen: Stadtkarten - Städtisches Immobilienmanagement Liegenschaften/Geodatenservice; Luftbilder - 1998, 2004 - GfA Neubrandenburg, 2006 - GeoContent Magdeburg. 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;
 (ASF Wohnung = 1,05) 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;
 (ASF Wohnung = 1,0) Durchgangszimmer

Einfach (1): alle Wohnungen, die die Kriterien von Standard mittel (2) nicht erfüllen;
 (ASF Wohnung = 0,95) kein Balkon / Terrasse / Loggia; kein Stellplatz; Küche und Bad innen liegend;
 Durchgangszimmer; kleine Räume; ungünstig geschnittene Grundrisse

ASF Wohnung - Ausstattungsfaktor der Wohnung

Stadt NB

Verkäufe für Wohnungseigentum 2017 - 2018 in €/m² Wohnfläche

Bauklasse bis 1949		Bodenrichtwert in €/m ²			Anzahl Kaufverträge gesamt
Wohnungsgröße	Standard	70	75	90	
< 40 m ²	1	-	-	-	20
	2	-	-	-	
40 m ² - 70 m ²	1	(063) 700 (5)	-	-	
	2	(063; 090) 770 (6)	(030) 1.045 (5)	(090) 1.390 (1)	
> 70 m ² - 100 m ²	1	-	-	-	
	2	(090) 800 (1)	-	(090) 1.450 (1)	
> 100 m ²	1	-	-	-	
	2	-	-	-	
	3	-	-	(022) 1.290 (1)	

Bauklassen und Wohnungsgrößen in Anlehnung an den Mietspiegel der Stadt Neubrandenburg
 (030) = Stadtgebietsteilschlüssel; Kaufpreis €/m² Wohnfläche ohne PKW-Stellplätze und Instandhaltungsrücklage;
 (2) = Anzahl der Kauffälle

Verkäufe für Wohnungs- und Teileigentum 2017 - 2018 in €/m² Wohnfläche / Nutzfläche

Bauklasse 1950 - 1970		Bodenrichtwert in €/m ²										Anzahl Kaufverträge gesamt	
Wohnungsgröße	Standard	55	60	70	75	Sanierungsgebiet (010)				SB 393			
		SB 164	SB 209	SB 222	SB 393								
< 40 m ²	1	(081) 655 (1)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	2	-	-	-	-	1.060 (1)	1.120 (1)	-	-	-	-	-	-
40 m ² - 70 m ²	1	-	-	(063) 450 (2)	(030) 875 (2)	-	970 (3)	1.190 (1)	-	-	-	-	-
	2	(081) 760 (1)	(030) 890 (9)	(111) 790 (9) (063) 640 (3)	(101) 960 (10) (030) 880 (9)	1.130 (3)	1.080 (5)	-	-	-	-	-	71
>70 m ² -100 m ²	2	-	(030) 995 (2)	-	(101) 1.050 (2) (030) 1.200 (3)	-	-	1.400 (1)	-	-	-	-	-
> 100 m ²	2	-	(030) 850 (2)	-	-	-	-	1.600 (1)	-	-	-	-	-
Teileigentum													
40 m ² - 70 m	2	-	-	-	-	-	-	910 (1)	-	-	-	-	-
>70 m ² -100 m ²	2	-	-	-	-	-	-	940 (1)	-	-	-	-	5
> 100 m ²	2	-	-	-	-	-	-	930 (2)	915 (1)	-	-	-	-

Bauklassen und Wohnungsgrößen in Anlehnung an den Mietspiegel der Stadt Neubrandenburg
 (030) = Stadtgebietsteilschlüssel; Kaufpreis €/m² Wohnfläche ohne PKW-Stellplätze und Instandhaltungsrücklage;
 (2) = Anzahl der Kauffälle
 SB = sanierungsbeeinflusster Bodenrichtwert

Verkäufe für Wohnungs- und Teileigentum 2017 - 2018 in €/m² Wohnfläche/ Nutzfläche

Bauklasse 1971 bis 1990	Bodenrichtwert in €/m ²						Anzahl Kaufverträge gesamt	
	Wohnungsgröße	Standard	55	70	90	145		Sanierungs- gebiet (010) SB 216
< 40 m ²	1		-	-	-	-	-	
		(051) 425 (2)	(021) 1.060 (1)	-	-	-	-	
40 m ² - 70 m ²	1	-	(021) 600 (1)	-	(090) 720 (2)	-	-	
		(051) 515 (2)	(021) 1.025 (4)	(022) 960 (1)	(090) 720 (7)	1.015 (5)		29
> 70 m ² - 100 m ²	1	-	-	-	-	-	-	
		(081) 670 (2)	(021) 1.005 (1)	-	-	-	-	
> 100 m ²	3	(081) 1.260 (1)	-	-	-	-	-	
		Teileigentum						
> 100 m ²	1	(051) 500 (1)	-	-	-	-	-	1

Bauklassen und Wohnungsgrößen in Anlehnung an den Mietspiegel der Stadt Neubrandenburg
 (030) = Stadtgebietsteilschlüssel; Kaufpreis €/m² Wohnfläche ohne PKW-Stellplätze und Instandhaltungsrücklage;
 (2) = Anzahl der Kauffälle
 SB = sanierungsbeeinflusster Bodenrichtwert

Verkäufe für Wohnungseigentum 2017 - 2018 in €/m² Wohnfläche

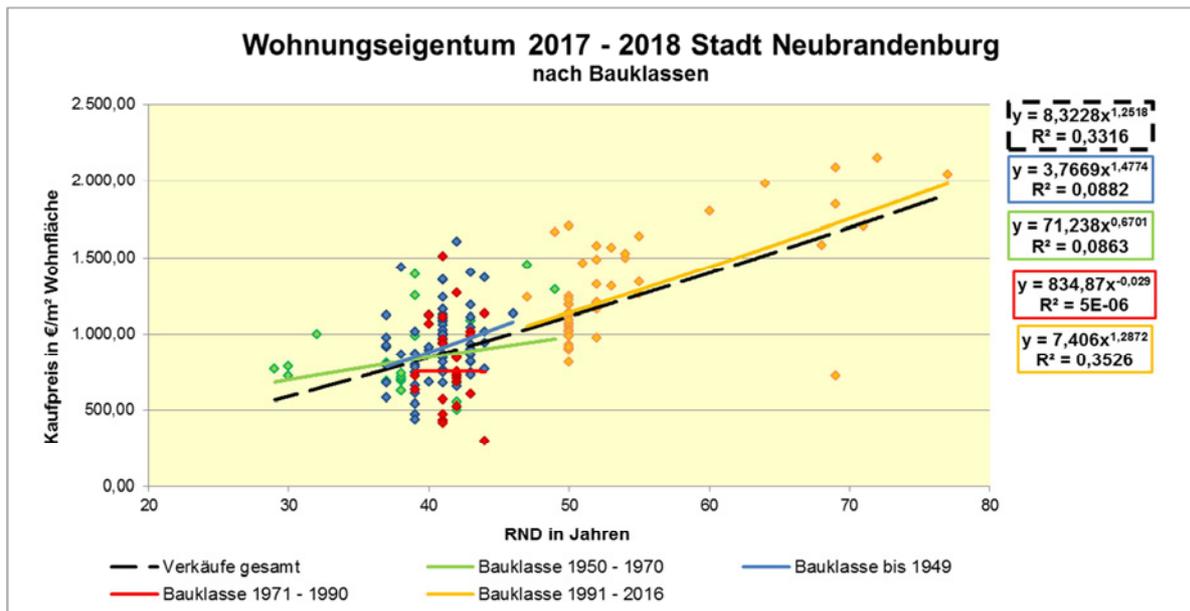
Bauklasse		Bodenrichtwert in €/m ²										Anzahl Kaufverträge gesamt
Wohnungsgröße	Standard	20	55	60	70	75	90	105	115	120	Sanierungsgebiet (010)	
		SB 209										
< 40 m ²	3	-	-	-	-	-	-	-	(111) 1.040 (1)	-	-	-
	2	(083) 960 (2)	-	(113) 970 (1)	(113) 1.310 (1)	(023) 1.070 (9)	-	-	-	-	(101) 1.560 (1)	-
		3	-	-	-	-	-	-	(111) 990 (7)	-	-	-
> 70 m ² - 100 m ²	2	-	(024) 1.800 (1)	(113) 1.180 (4)	(113) 1.350 (4)	(023) 1.200 (4)	(090) 2.010 (2)	-	(111) 1.380 (2)	-	1.570 (1)	
		3	-	-	(023) 2.080 (1)	-	-	-	-	-	-	
	3	-	-	-	(023) 1.610 (2)	-	-	(022) 2.150 (1)	-	-	1.700 (1)	
> 100 m ²	3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	49

Bauklassen und Wohnungsgrößen in Anlehnung an den Mietspiegel der Stadt Neubrandenburg
 (030) = Stadtgebietsteilschlüssel; Kaufpreis €/m² Wohnfläche ohne PKW-Stellplätze und Instandhaltungsrücklage;
 (2) = Anzahl der Kauffälle
 SU = sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert; SB = sanierungsbeeinflusster Bodenrichtwert

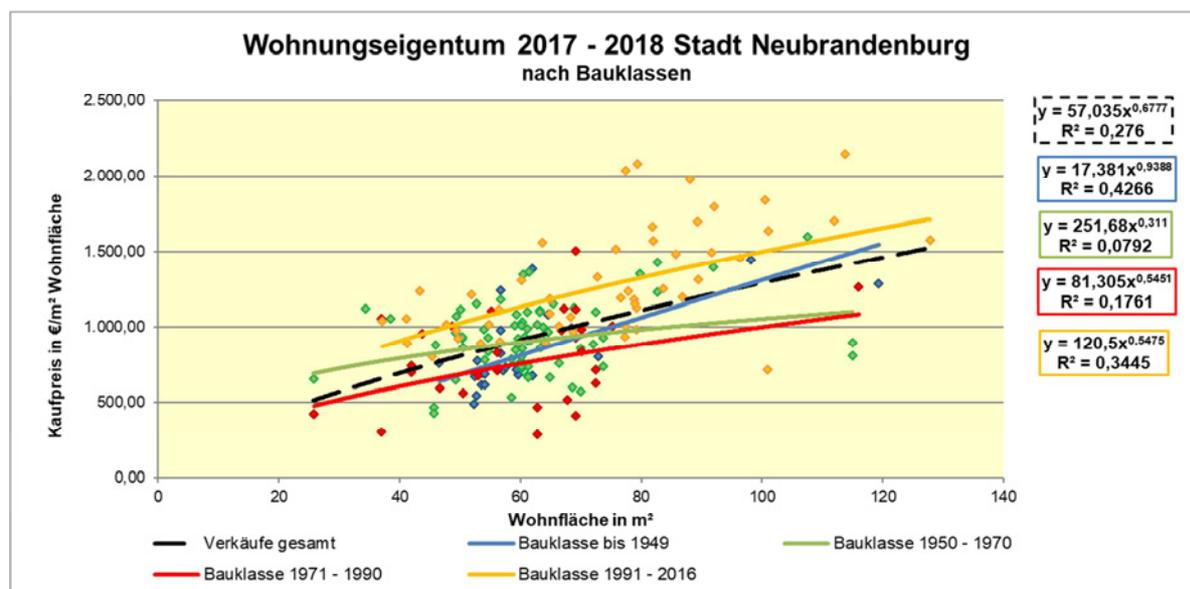
Verkäufe für Wohnungs- und Teileigentum 2017 - 2018 in €/m² Wohnfläche/ Nutzfläche

Bauklasse ab 2015/2016 Neubau / <u>Erstverkäufe</u>		Bodenrichtwert in €/m ²						Anzahl Kaufverträge gesamt
Wohnungsgröße	Standard	70	80	105	115	140	Sanierungs- gebiet (010) SB 209	
40 m ² - 70 m ²	3	(090) 2.340 (1)	-	-	-	-	-	
>70 m ² - 100 m ²	3	(090) 2.220 (14) (063) 1.830 (10)	-	(021) 2.180 (8)	-	(111) 2.220 (11)	2.410 (1)	
> 100 m ²	3	(090) 2.210 (2) (111) 1.580 (5)	(081) 1.360 (5)	(021) 2.290 (1)	(111) 2.660 (14)	(111) 2.280 (2)	-	80
> 140 m ²	3	(090) 2.110 (1)	-	-	(111) 2.810 (3)	(111) 2.160 (2)	-	
<u>Teileigentum</u>								
> 100 m ²	3	-	-	-	-	-	2.240 (1)	1

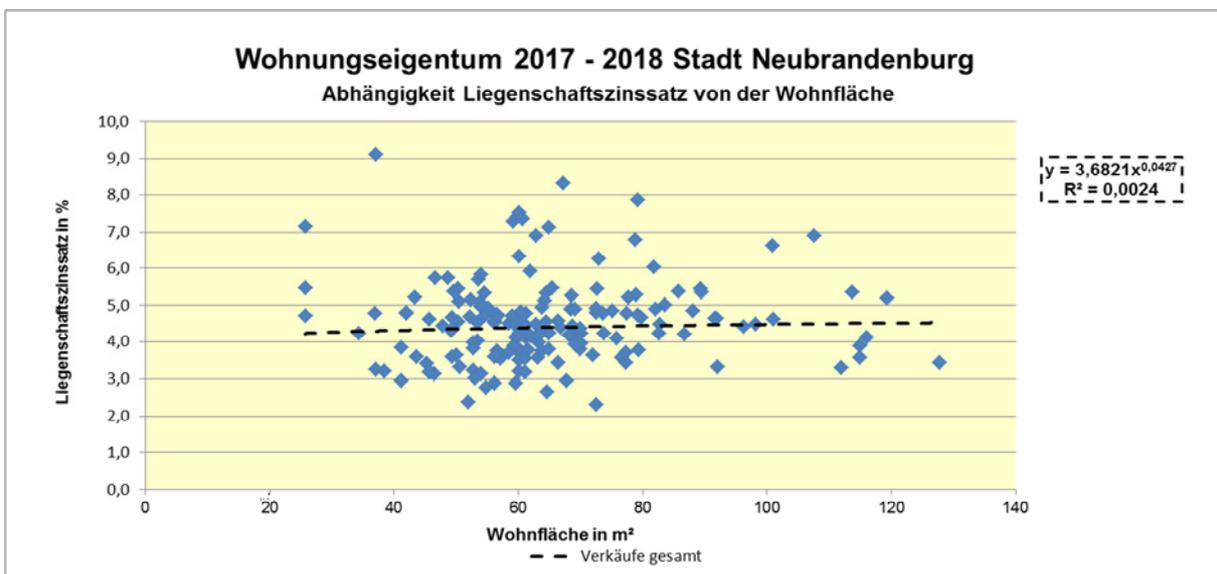
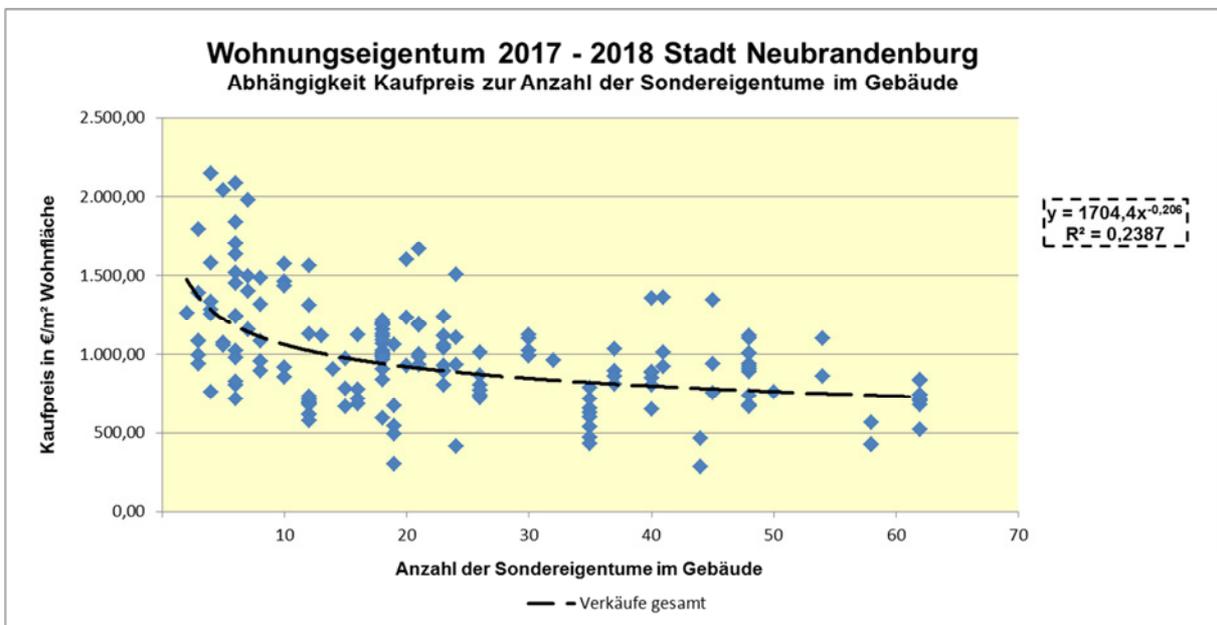
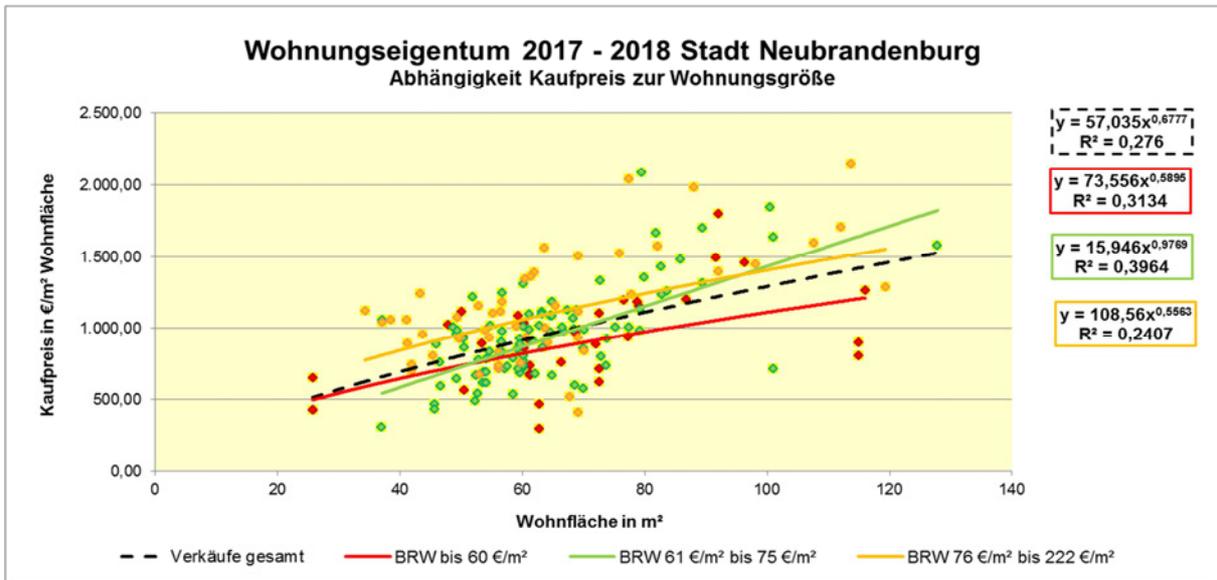
Bauklassen und Wohnungsgrößen in Anlehnung an den Mietspiegel der Stadt Neubrandenburg
 (030) = Stadtgebietsteilschlüssel; Kaufpreis €/m² Wohnfläche ohne PKW-Stellplätze und Instandhaltungsrücklage;
 (2) = Anzahl der Kauffälle
 SB = sanierungsbeeinflusster Bodenrichtwert

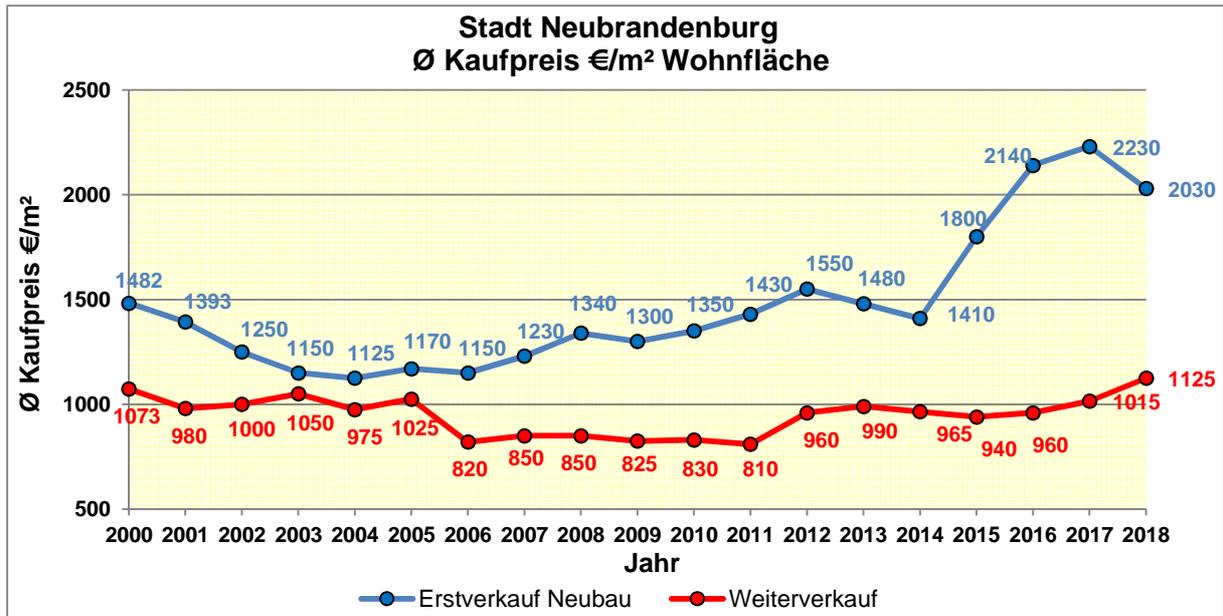


Stadt NB



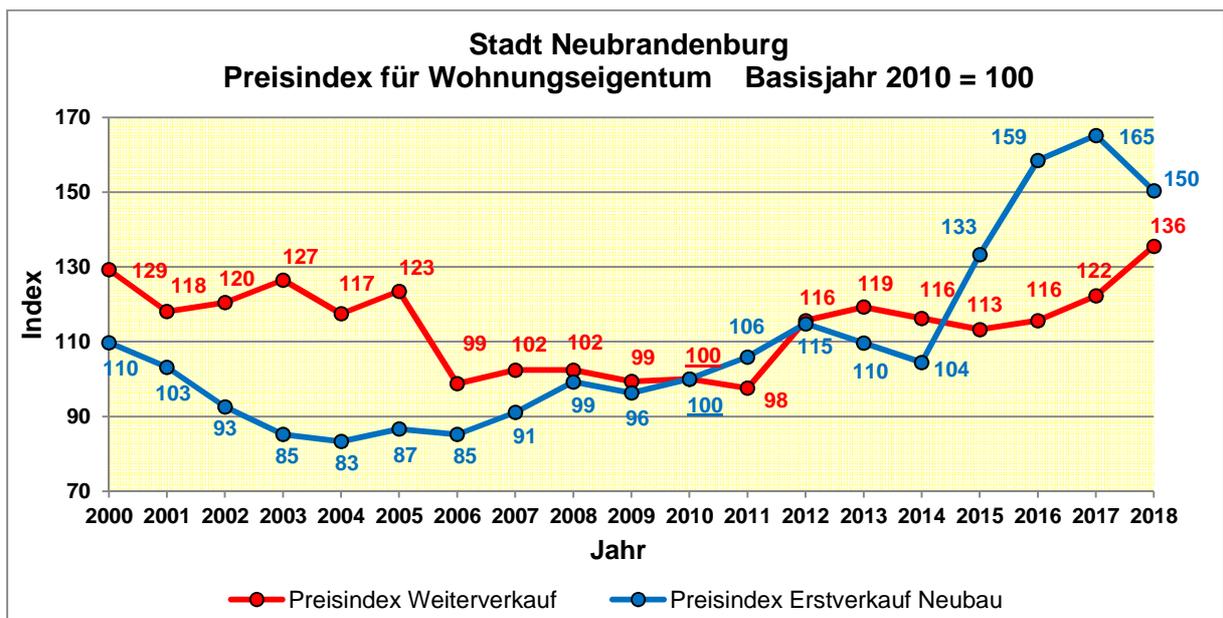
Stadt NB





Hinweis: Verkäufe Erstverkauf Neubau 2018 tlw. beeinflusst durch Objekte in einfachen Lagen

Stadt NB



Der Preis für Neubauten (Erstverkäufe) im Jahr 2017 ist im Vergleich zum Jahr 2016 um ca. 4 % gestiegen und im Jahr 2018 zum Vorjahr um ca. 9 % gesunken.

Bei den Weiterverkäufen ist der Preis im Jahr 2017 gegenüber 2016 um ca. 6 % gestiegen und im Jahr 2018 gegenüber 2017 nochmals um ca. 11 % gestiegen.

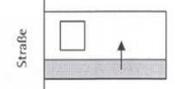
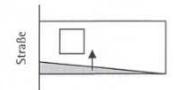
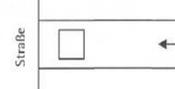
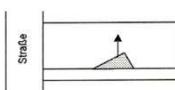
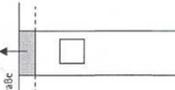
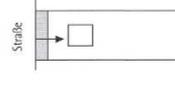
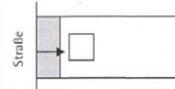
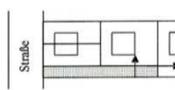
Im Jahr 2017 wurden der Geschäftsstelle 68 Bauträgerverträge und im Jahr 2018 wurden 51 Bauträgerverträge zugesandt.

4. Arrondierungsflächen der Jahre 2010 - 2018

Definition:

Bei Arrondierungsflächen handelt es sich um Grundstücke oder Grundstücksteile, die i. d. R. (nur) für die Eigentümer benachbarter Grundstücke einen besonderen wirtschaftlichen Wert besitzen, z.B. weil sie bauliche oder sonstige Nutzbarkeit deren Grundstücke erhöhen⁴.

Arrondierungsflächen werden umso höher im Preis gehandelt, je gewichtiger der Erwerb für den Eigentümer des benachbarten Grundstücks ist. Dies hängt hauptsächlich von der Lage der Arrondierungsfläche zum zukaufenden Grundstück ab. Dazu liegen mehrere empirische Auswertungen von Gutachterausschüssen aus den alten und neuen Bundesländern vor, in denen die Preisrelation verschiedener Arrondierungsflächen zum Bodenrichtwert des Baulands untersucht wurde.⁵

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	70	60 % 10 % - 125 %	
Seitlich gelegene Flächen bzw. andere als Stellplatz geeignete Flächen	56	40 % 10 % - 120 %	
Arrondierung zu bebauten und unbebauten Grundstücken Garten- und Hinterland in Innenbereichslagen (z. B. Hausgarten)	78	30 % 10 % - 65 %	
Arrondierung zu bebauten und unbebauten Grundstücken Garten- und Hinterland aus land- und forstwirtschaftlichen Flächen	13	15 % 10 % - 20 %	
2. Arrondierung zu unbebauten Grundstücken unmaßgebliche Teilfläche bzw. andere nicht als Stellplatz geeignete Flächen bei ausreichender Vorfläche	10	70 % 30 % - 100 %	
3. Freihändiger Erwerb von Verkehrsflächen Ankauf von Flächen, die zur Verbreiterung einer bestehenden Straße benötigt werden	7	110 % 85 % - 135 %	
Nachträglicher Erwerb einer bereits als Straße genutzten Fläche	19	60 % 20 % - 140 %	
4. Rückübertragung von Verkehrsflächen unmaßgebliche Teilflächen bei bereits ausreichendem Vorgarten	21	30 % 5 % - 125 %	
größere Teilflächen als Vorgarten bei bisher minimalem Vorgarten	5	60 % 40 % - 100 %	
5. Private Erschließungsflächen Flächen, durch die eine Erschließung (bzw. bessere Erschließung) geschaffen wird	25	50 % 13 % - 120 %	

Stadt NB

⁴ Sprengnetter, LB Immobilienbewertung, Bd. 7, Teil 3, Kap. 16

⁵ Kleiber, LB Verkehrswertermittlung von Grundstücken 8. Auflage 2017, S. 1518 - 1522

5. Erforderliche Daten der Wertermittlung

Nach § 193 Abs. 5 und § 196 BauGB 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.

Laut Beschluss des OGAA MV wird als Basisjahr für die Ermittlung der Indexreihen das Jahr 2010 festgelegt.

Im Folgenden wurden aus den auswertbaren Kauffällen Liegenschaftszinssätze, Sachwertfaktoren und Vergleichsfaktoren abgeleitet.

Mit den Sachwertfaktoren und Liegenschaftszinssätzen sollen die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst werden.

Das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung hat am 18. Oktober 2012 im Bundesanzeiger (BAnz AT 18.10.2012 B1) die Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie - SW-RL) vom 5. September 2012 bekannt gegeben.

Mit Schreiben des Ministeriums für Inneres und Sport Mecklenburg-Vorpommern vom 17.12.2012 wird auf die Anwendung dieser Richtlinie für die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte hingewiesen.

Die Ableitung der Sachwertfaktoren ab dem Jahr 2013 erfolgte auf Basis der **NHK 2010**.

Entsprechend der Sachwertrichtlinie Anlage 3 werden neue Gesamtnutzungsdauern angesetzt, so dass sich die Liegenschaftszinssätze ebenfalls verändern.

Auf Grund der teilweise geringen Zahl an auswertbaren Kauffällen sind die Sachwertfaktoren und Liegenschaftszinssätze für einige Gebäudeklassen **statistisch nicht gesichert und dienen nur der Orientierung**.

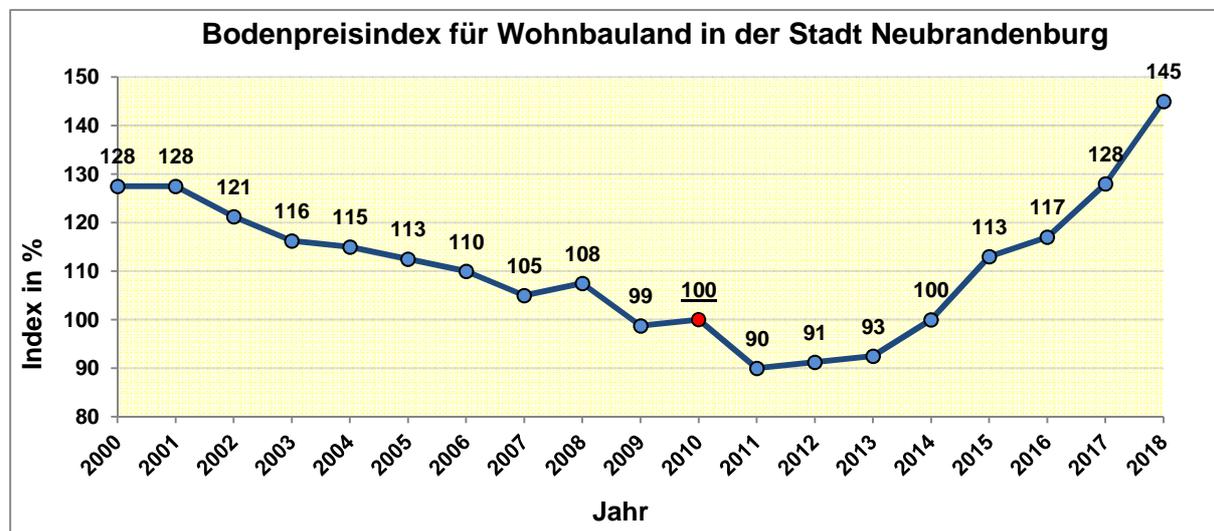
5.1. Bodenpreisindex für Wohnbauland

5.1.1. Stadtgebiet

Nach der Rückbewertung der Kauffälle aus dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr wurde die folgende Indexreihe für Wohnbauland ermittelt. Die Indexreihe bezieht sich auf das Basisjahr 2010 = 100 (lt. Beschluss des OGAA MV) und die einzelnen Indexzahlen auf den 31.12. des jeweils angegebenen Jahres.

Jahr	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Index in %	128	128	121	116	115	113	110	105	108	99

Jahr	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Index in %	100	90	91	93	100	113	117	128	145



Stadt NB

5.2. Sachwertfaktoren

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

Die Sachwertfaktoren werden aus dem Verhältnis geeigneter, um die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) bereinigten Kaufpreise zu den entsprechenden vorläufigen Sachwerten abgeleitet. Die Auswertung erfolgt auf der Grundlage fiktiv schadensfreier Objekte. Der Sachwertfaktor stellt somit das Verhältnis vom modifizierten Kaufpreis zum (vorläufigen) Sachwert dar.

Die Sachwertfaktoren wurden nach folgender Formel ermittelt:

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

k = Sachwertfaktor
KP = Kaufpreis des Kauffalls
boG = besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
vSW = vorläufiger Sachwert

Angewendetes Bewertungsmodell für die Ermittlung der Sachwertfaktoren:

Normalherstellungskosten:	NHK 2010, Immobilienbewertung - Marktdaten und Praxishilfen Hrsg. Sprengnetter (NHK 2010), Stand 2018 (Band III, Abschnitt 3.01.1); Anlage 1 Sachwertrichtlinie (SW-RL)
Gebäudebaujahresklassen:	Keine
Gebäudestandard:	Immobilienbewertung - Marktdaten und Praxishilfen Hrsg, Sprengnetter (NHK 2010) Stand 2018 Band III, Abschnitt 3.01.1; (nach Standardmerkmalen und Standardstufen Anlage 2 Sachwertrichtlinie (SW-RL))
Baunebenkosten:	in NHK 2010 enthalten
Regionalfaktor:	ohne regionale Anpassung
Bezugsmaßstab:	Brutto-Grundfläche gemäß Nr. 4.1.1.4 SW-RL bzw. Wohnfläche (bei Wohnungs- und Teileigentum) gemäß WoFIV/WMR
Baupreisindex:	Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes; Wohngebäude
Baujahr:	ursprüngliches Baujahr
Gesamtnutzungsdauer:	nach Anlage 3 SW-RL
Restnutzungsdauer:	Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter; ggf. modifizierte Restnutzungsdauer; bei Modernisierungsmaßnahmen Verlängerung der Restnutzungsdauer nach Anlage 4 SW-RL
Alterswertminderung:	linear
Wertansatz für bauliche Außenanlagen, sonstige Anlagen:	pauschaler Ansatz 2% bis 4% vom Gebäudesachwert
Wertansatz für bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile:	kein gesonderter Ansatz - Bauteile sind im üblichen Umfang im Sachwert enthalten
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	entsprechende Kaufpreisbereinigung
Bodenwert:	Bodenrichtwert, angepasst an die Merkmale des Einzelobjektes
Grundstücksfläche:	marktübliche, objektbezogene Grundstücksgröße

Stadt NB

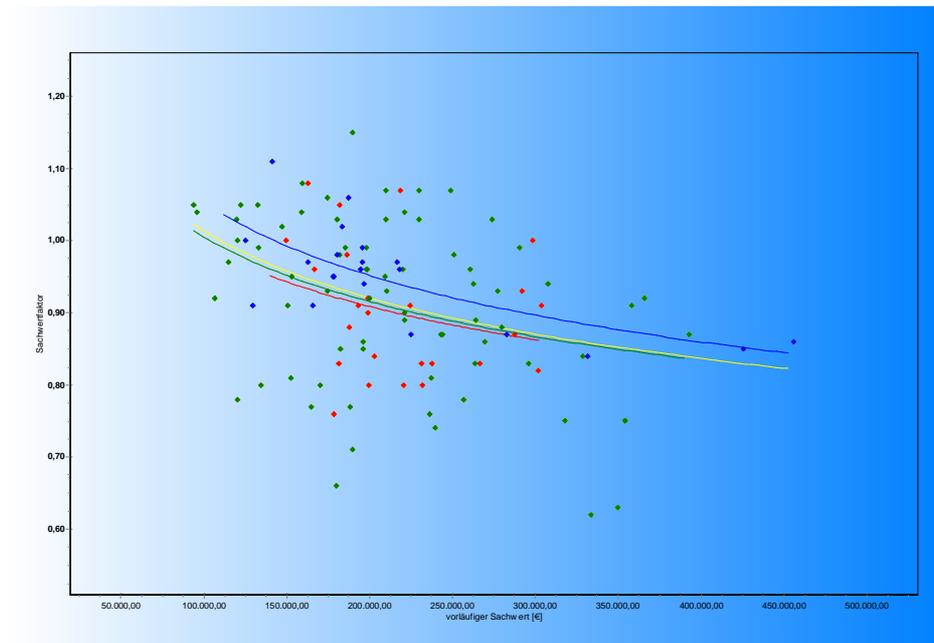
5.2.1. Ein- und Zweifamilienhäuser

Ein- und Zweifamilienhäuser gesamt 2017 - 2018

Bei der Ableitung verwendete Funktion:

$k = a \times vSW^b$ mit: k = Sachwertfaktor
 vSW = vorläufiger Sachwert / 1.000.000
 a, b = Konstanten

Bezeichnung	Ø BRW in €/m ²	Anzahl Datensätze	a	b	Korrel.
EFH/ZFH GESAMT 2017 - 2018	66	119	0,73714	-0,13821	0,38045
BRW bis 55 €/m ²	53	25	0,73924	-0,12833	0,25856
BRW >55 €/m ² - 70 €/m ²	65	73	0,73750	-0,13446	0,36086
BRW über 70 €/m ²	89	21	0,75133	-0,14694	0,67204



Stadt NB

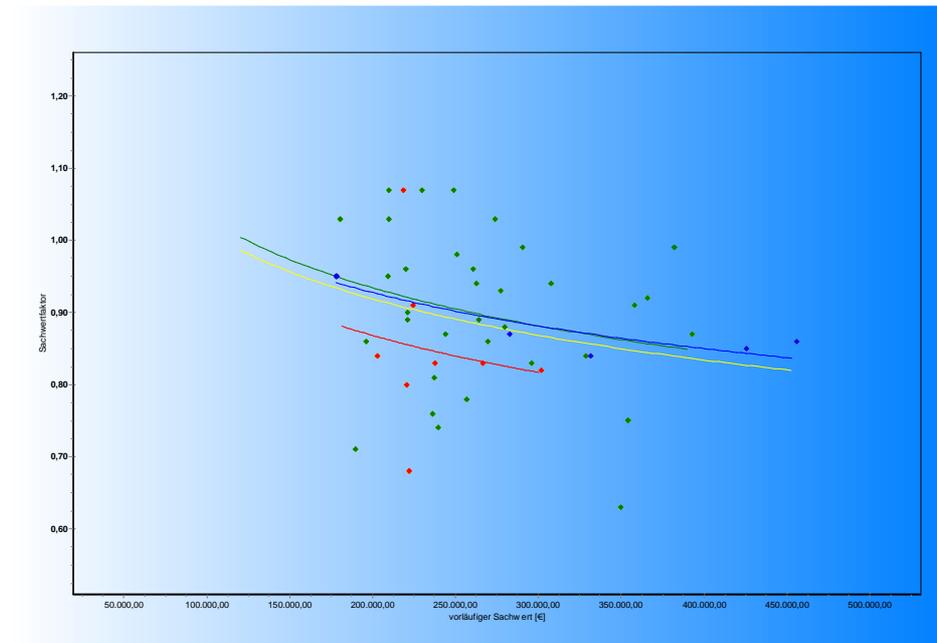
vorl. SW [€]	Sachwertfaktor Ø BRW 66,00 €/m ²	Sachwertfaktor Ø BRW 53,00 €/m ²	Sachwertfaktor Ø BRW 65,00 €/m ²	Sachwertfaktor Ø BRW 89,00 €/m ²
100.000	1,0134	0,9934	1,0051	1,0538
120.000	0,9881	0,9704	0,9808	1,0260
140.000	0,9673	0,9514	0,9607	1,0030
160.000	0,9496	0,9352	0,9436	0,9835
180.000	0,9343	0,9212	0,9287	0,9666
200.000	0,9208	0,9088	0,9157	0,9518
220.000	0,9087	0,8978	0,9040	0,9385
240.000	0,8979	0,8878	0,8935	0,9266
260.000	0,8880	0,8787	0,8839	0,9158
280.000	0,8789	0,8704	0,8752	0,9059
300.000	0,8706	0,8628	0,8671	0,8967
320.000	0,8629	0,8556	0,8596	0,8883
340.000	0,8557	0,8490	0,8526	0,8804
360.000	0,8489	0,8428	0,8461	0,8730
380.000	0,8426	0,8370	0,8400	0,8661
400.000	0,8367	0,8315	0,8342	0,8596
420.000	0,8310	0,8263	0,8287	0,8535
440.000	0,8257	0,8214	0,8236	0,8477
460.000	0,8207	0,8167	0,8187	0,8421
480.000	0,8158	0,8123	0,8140	0,8369
500.000	0,8113	0,8080	0,8095	0,8319

Sachwertfaktoren EFH/ZFH freistehend 2017 - 2018

Bei der Ableitung verwendete Funktion:

$k = a \times vSW^b$ mit: k = Sachwertfaktor
 vSW = vorläufiger Sachwert / 1.000.000
 a, b = Konstanten

Bezeichnung	Ø BRW in €/m ²	Anzahl Datensätze	a	b	Korrel.
EFH/ZFH FREISTEHEND 2017 - 2018	65	48	0,73404	-0,13959	0,27032
BRW bis 55 €/m ²	52	8	0,68196	-0,15003	0,14601
BRW > 55 €/m ² bis 70 €/m ²	65	35	0,74220	-0,14294	0,24727
BRW über 70 €/m ²	92	6	0,75725	-0,12604	0,91615



Stadt NB

vorl. SW [€]	Sachwertfaktor Ø BRW 65,00 €/m ²	Sachwertfaktor Ø BRW 52,00 €/m ²	Sachwertfaktor Ø BRW 65,00 €/m ²	Sachwertfaktor Ø BRW 92,00 €/m ²
130.000	0,9759	0,9262	0,9935	0,9793
150.000	0,9566	0,9065	0,9734	0,9618
170.000	0,9400	0,8896	0,9561	0,9467
190.000	0,9255	0,8749	0,9411	0,9336
210.000	0,9127	0,8619	0,9277	0,9219
230.000	0,9012	0,8502	0,9157	0,9114
250.000	0,8908	0,8396	0,9049	0,9018
270.000	0,8812	0,8300	0,8950	0,8931
290.000	0,8725	0,8211	0,8859	0,8851
310.000	0,8644	0,8130	0,8775	0,8777
330.000	0,8569	0,8054	0,8697	0,8708
350.000	0,8499	0,7983	0,8624	0,8644
370.000	0,8433	0,7917	0,8555	0,8583
390.000	0,8371	0,7854	0,8491	0,8527
410.000	0,8313	0,7796	0,8431	0,8473
430.000	0,8258	0,7740	0,8374	0,8422
450.000	0,8206	0,7687	0,8319	0,8374
470.000	0,8156	0,7637	0,8268	0,8329
490.000	0,8109	0,7590	0,8219	0,8285
510.000	0,8064	0,7544	0,8172	0,8243
530.000	0,8021	0,7501	0,8127	0,8203

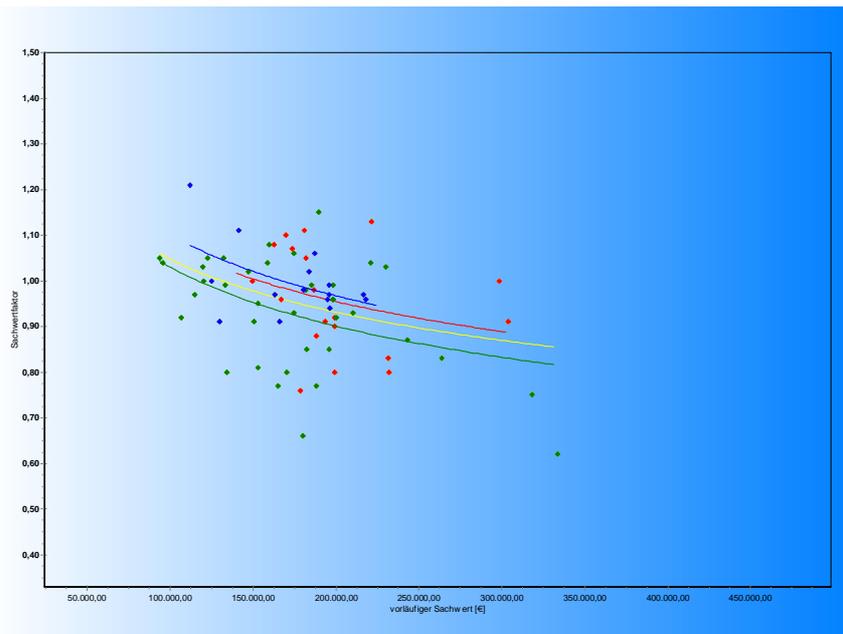
Sachwertfaktoren DHH/RH 2017 - 2018

Bei der Ableitung verwendete Funktion:

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

mit: k = Sachwertfaktor
 vSW = vorläufiger Sachwert / 1.000.000
 a, b = Konstanten

Bezeichnung	Ø BRW in €/m²	Anzahl Datensätze	a	b	Korrel.
DHH/RH 2017 - 2018	67	72	0,70913	-0,16940	0,37318
BRW bis 55 €/m²	54	19	0,71981	-0,17540	0,26640
BRW > 55 €/m² bis 70 €/m²	65	38	0,65928	-0,19388	0,44349
BRW über 70 €/m²	88	15	0,71519	-0,18755	0,49366



Stadt NB

vorl. SW [€]	Sachwertfaktor Ø BRW 67,00 €/m²	Sachwertfaktor Ø BRW 54,00 €/m²	Sachwertfaktor Ø BRW 65,00 €/m²	Sachwertfaktor Ø BRW 88,00 €/m²
100.000	1,0474	1,0780	1,0303	1,1015
120.000	1,0156	1,0441	0,9945	1,0644
140.000	0,9894	1,0162	0,9652	1,0341
160.000	0,9673	0,9927	0,9405	1,0085
180.000	0,9482	0,9724	0,9193	0,9865
200.000	0,9314	0,9546	0,9007	0,9672
220.000	0,9165	0,9388	0,8842	0,9501
240.000	0,9031	0,9246	0,8694	0,9347
260.000	0,8909	0,9117	0,8560	0,9208
280.000	0,8798	0,8999	0,8438	0,9080
300.000	0,8696	0,8891	0,8326	0,8964
320.000	0,8601	0,8791	0,8223	0,8856
340.000	0,8513	0,8698	0,8127	0,8756
360.000	0,8431	0,8611	0,8037	0,8662
380.000	0,8354	0,8530	0,7953	0,8575
400.000	0,8282	0,8453	0,7875	0,8493
420.000	0,8214	0,8381	0,7800	0,8416
440.000	0,8149	0,8313	0,7730	0,8342
460.000	0,8088	0,8248	0,7664	0,8273
480.000	0,8030	0,8187	0,7601	0,8207
500.000	0,7975	0,8129	0,7541	0,8145

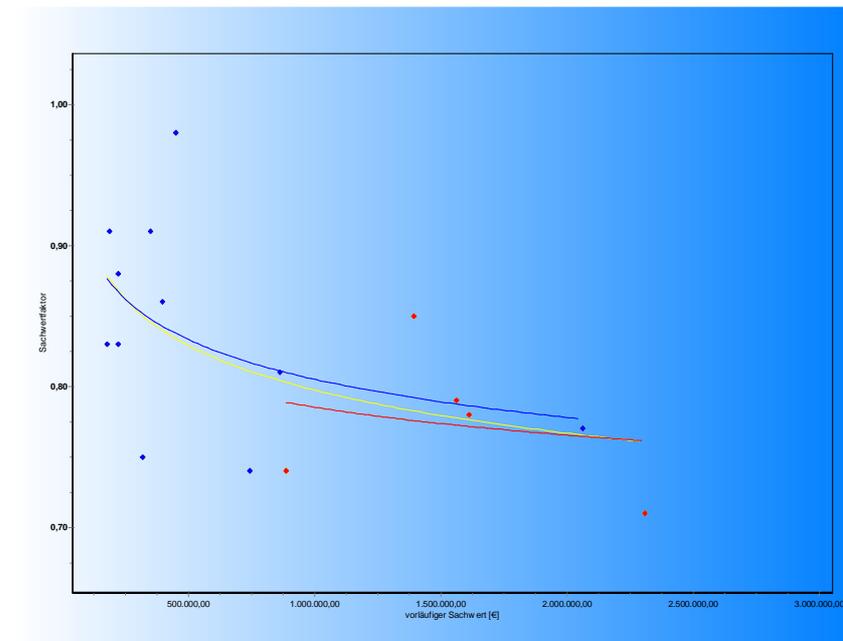
5.2.2. Mehrfamilienhäuser und Geschosswohnungsbau

Bei der Ableitung verwendete Funktion:

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

mit: k = Sachwertfaktor
 vSW = vorläufiger Sachwert / 1.000.000
 a, b = Konstanten

Bezeichnung		Ø BRW in €/m ²	Anzahl Datensätze	a	b	Korrel.
MFH/GWB 2017 - 2018		83	16	0,79739	-0,05625	0,55710
GWB		93	5	0,78529	-0,03678	0,19005
MFH		78	11	0,80512	-0,04941	0,41740



Stadt NB

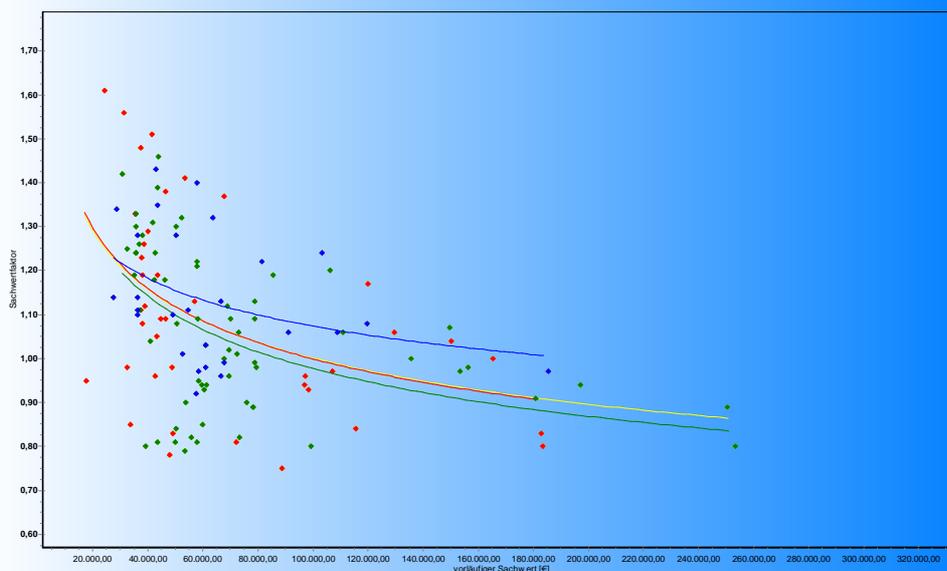
vorl. SW [€]	Sachwertfaktoren Ø BRW 83,00 €/m ²	Sachwertfaktoren Ø BRW 93,00 €/m ²	Sachwertfaktoren Ø BRW 78,00 €/m ²
180.000	0,8781	0,8364	0,8763
290.000	0,8549	0,8219	0,8559
400.000	0,8396	0,8122	0,8424
510.000	0,8282	0,8050	0,8324
620.000	0,8191	0,7992	0,8244
730.000	0,8116	0,7944	0,8177
840.000	0,8053	0,7903	0,8121
950.000	0,7997	0,7868	0,8072
1.060.000	0,7948	0,7836	0,8028
1.170.000	0,7904	0,7808	0,7989
1.280.000	0,7864	0,7782	0,7954
1.390.000	0,7828	0,7758	0,7921
1.500.000	0,7794	0,7737	0,7892
1.610.000	0,7763	0,7717	0,7864
1.720.000	0,7734	0,7698	0,7838
1.830.000	0,7707	0,7680	0,7814
1.940.000	0,7682	0,7664	0,7792
2.050.000	0,7658	0,7648	0,7771
2.160.000	0,7636	0,7634	0,7751
2.270.000	0,7615	0,7620	0,7732
2.380.000	0,7594	0,7606	0,7714

5.2.3. Wohnungseigentum

Bei der Ableitung verwendete Funktion:

$k = a \times vSW^b$ mit: k = Sachwertfaktor
 vSW = vorläufiger Sachwert / 1.000.000
 a, b = Konstanten

Bezeichnung	Ø BRW in €/m²	Anzahl Datensätze	a	b	Korrel.
WTE 2017 - 2018 gesamt	90	131	0,69358	-0,15912	0,44916
BRW bis 65 €/m²	58	40	0,68734	-0,16245	0,44721
BRW über 65 €/m² - 100 €/m²	73	64	0,66029	-0,17024	0,46763
BRW über 100 €/m²	160	27	0,84241	-0,10536	0,35853



Stadt NB

vorl. SW [€]	Sachwertfaktoren Ø 90,00 €/m²	Sachwertfaktoren Ø 58,00 €/m²	Sachwertfaktoren Ø 73,00 €/m²	Sachwertfaktoren Ø 160,00 €/m²
20.000	1,2925	1,2977	1,2852	1,2721
40.000	1,1575	1,1595	1,1421	1,1825
60.000	1,0852	1,0856	1,0660	1,1331
80.000	1,0367	1,0360	1,0150	1,0992
100.000	1,0005	0,9991	0,9772	1,0737
120.000	0,9719	0,9700	0,9473	1,0533
140.000	0,9483	0,9460	0,9228	1,0363
160.000	0,9284	0,9257	0,9020	1,0218
180.000	0,9112	0,9081	0,8841	1,0092
200.000	0,8960	0,8927	0,8684	0,9981
220.000	0,8825	0,8790	0,8544	0,9881
240.000	0,8704	0,8667	0,8419	0,9791
260.000	0,8594	0,8555	0,8305	0,9709
280.000	0,8493	0,8452	0,8201	0,9633
300.000	0,8400	0,8358	0,8105	0,9563
320.000	0,8314	0,8271	0,8016	0,9499
340.000	0,8235	0,8190	0,7934	0,9438
360.000	0,8160	0,8114	0,7857	0,9382
380.000	0,8090	0,8043	0,7785	0,9328
400.000	0,8024	0,7977	0,7718	0,9278
420.000	0,7962	0,7914	0,7654	0,9230

5.2.4. Gemischt genutzte Objekte 2015 - 2018 (gewerbl. Anteil 25 % - 50 %)

Bei der Ableitung verwendete Funktion:

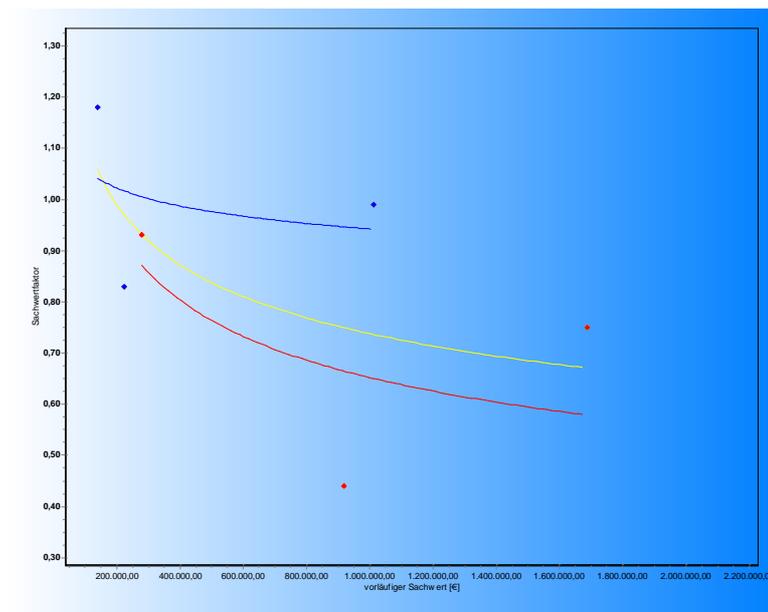
$k = a \times vSW^b$ mit:

 k = Sachwertfaktor

 vSW = vorläufiger Sachwert / 1.000.000

 a, b = Konstanten

Bezeichnung	Ø BRW in €/m ²	Anzahl Datensätze	a	b	Korrel.
gem. gen. Objekte 2015 - 2018	83	6	0,73787	-0,18254	0,59968
BRW bis 60 €/m ²	57	3	0,65212	-0,22748	0,57033
BRW über 60 €/m ²	110	3	0,94219	-0,05079	0,28718



Stadt NB

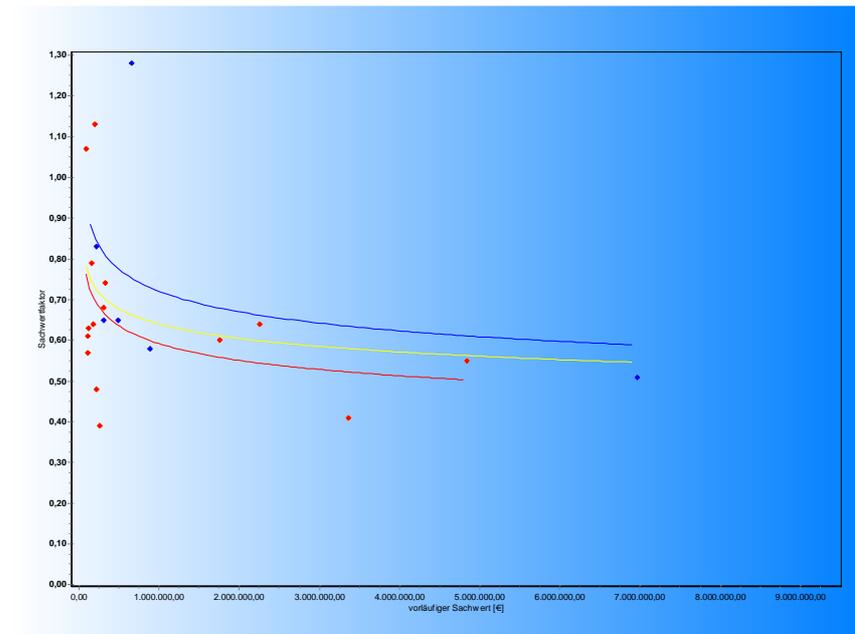
vorl. SW [€]	Sachwertfaktoren Ø 83,00 €/m ²	Sachwertfaktoren Ø 57,00 €/m ²	Sachwertfaktoren Ø 110,00 €/m ²
140.000	1,0564	1,0199	1,0411
220.000	0,9728	0,9203	1,0175
300.000	0,9192	0,8576	1,0016
380.000	0,8804	0,8127	0,9896
460.000	0,8502	0,7781	0,9801
540.000	0,8257	0,7502	0,9721
620.000	0,8051	0,7270	0,9653
700.000	0,7875	0,7072	0,9594
780.000	0,7721	0,6900	0,9542
860.000	0,7585	0,6749	0,9494
940.000	0,7462	0,6614	0,9452
1.020.000	0,7352	0,6492	0,9412
1.100.000	0,7251	0,6381	0,9376
1.180.000	0,7159	0,6280	0,9343
1.260.000	0,7074	0,6187	0,9312
1.340.000	0,6995	0,6101	0,9283
1.420.000	0,6921	0,6021	0,9256
1.500.000	0,6852	0,5947	0,9230
1.580.000	0,6788	0,5877	0,9206
1.660.000	0,6727	0,5811	0,9182
1.740.000	0,6669	0,5749	0,9161

5.2.5. Gewerblich genutzte Objekte 2015 - 2018

Bei der Ableitung verwendete Funktion:

$k = a \times vSW^b$ mit: k = Sachwertfaktor
 vSW = vorläufiger Sachwert / 1.000.000
 a, b = Konstanten

Bezeichnung	Ø BRW in €/m ²	Anzahl Datensätze	a	b	Korrel.
GE 2015 - 2018	36	21	0,63997	-0,08160	0,31634
BRW bis 20 €/m ²	18	15	0,59190	-0,10317	0,40789
BRW > 20 €/m ²	68	6	0,72040	-0,10429	0,33514



Stadt NB

vorl. SW [€]	Sachwertfaktor Ø BRW 36,00 €/m ²	Sachwertfaktor Ø BRW 18,00 €/m ²	Sachwertfaktor Ø BRW 68,00 €/m ²
90.000	0,7789	0,7588	0,9261
440.000	0,6843	0,6442	0,7848
790.000	0,6524	0,6065	0,7383
1.140.000	0,6332	0,5840	0,7106
1.490.000	0,6195	0,5680	0,6911
1.840.000	0,6089	0,5558	0,6760
2.190.000	0,6003	0,5459	0,6638
2.540.000	0,5931	0,5376	0,6537
2.890.000	0,5869	0,5305	0,6449
3.240.000	0,5814	0,5243	0,6373
3.590.000	0,5766	0,5188	0,6305
3.940.000	0,5722	0,5138	0,6244
4.290.000	0,5683	0,5093	0,6189
4.640.000	0,5646	0,5052	0,6138
4.990.000	0,5613	0,5015	0,6092
5.340.000	0,5582	0,4980	0,6049
5.690.000	0,5553	0,4947	0,6009
6.040.000	0,5526	0,4917	0,5972
6.390.000	0,5501	0,4888	0,5937
6.740.000	0,5477	0,4861	0,5904
7.090.000	0,5454	0,4836	0,5873

5.3. Liegenschaftszinssätze

Rechtsgrundlagen: § 193 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB)
§§ 14 ff, Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
§ 10 Abs. 4 Satz 2 Gutachterausschusslandesverordnung (GutALVO)
Ertragswertrichtlinie (EW-RL)

Liegenschaftszinssätze werden auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise von für die jeweilige Nutzungsart typischen gleichartig bebauten und genutzten Grundstücken und den ihnen entsprechenden Reinerträgen (vgl. Nummer 5 Absatz 1 EW-RL) unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer ermittelt.

Die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes erfolgt nach folgender Formel:

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

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

Angewendetes Bewertungsmodell für die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze:

Mieten:	marktüblich ermittelbare Mieten (§ 17 ImmoWertV) (siehe Tabelle Mieten)
Bewirtschaftungskosten:	“Sprengnetter” ⁶ , Band III, Abschnitt 3.05/4/3
Gesamtnutzungsdauer (GND):	nach Anlage 3 SW-RL
Restnutzungsdauer (RND):	GND abzüglich Alter; ggf, modifizierte RND; bei Modernisierungsmaßnahmen Verlängerung der RND nach Anlage 4 SW-RL
Bodenwert:	b/a-freier “freigelegter” Bodenwert
Kaufpreise:	gewöhnlicher Geschäftsverkehr

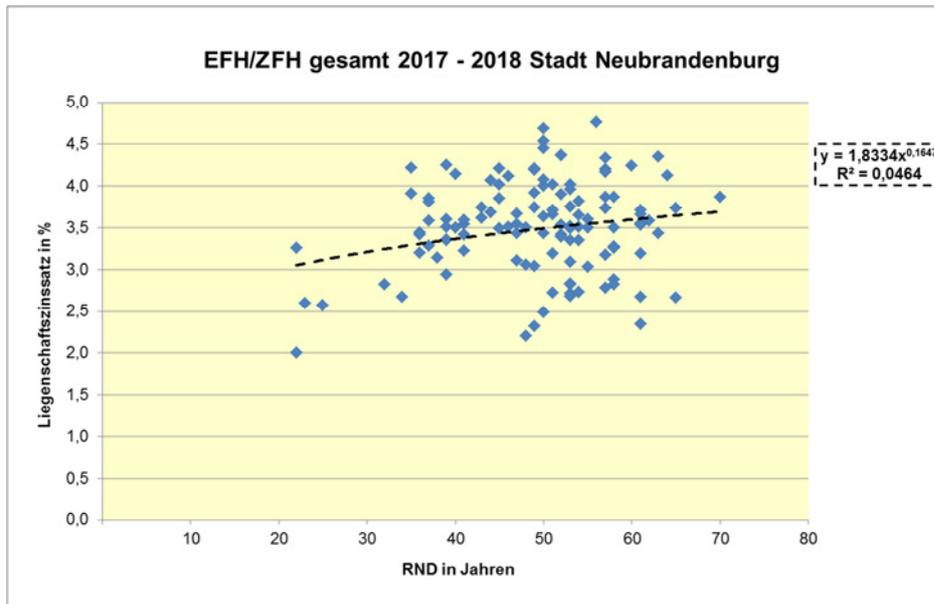
⁶ Sprengnetter, H.-O.: Grundstücksbewertung, Loseblattsammlung, Stand: 2018

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.

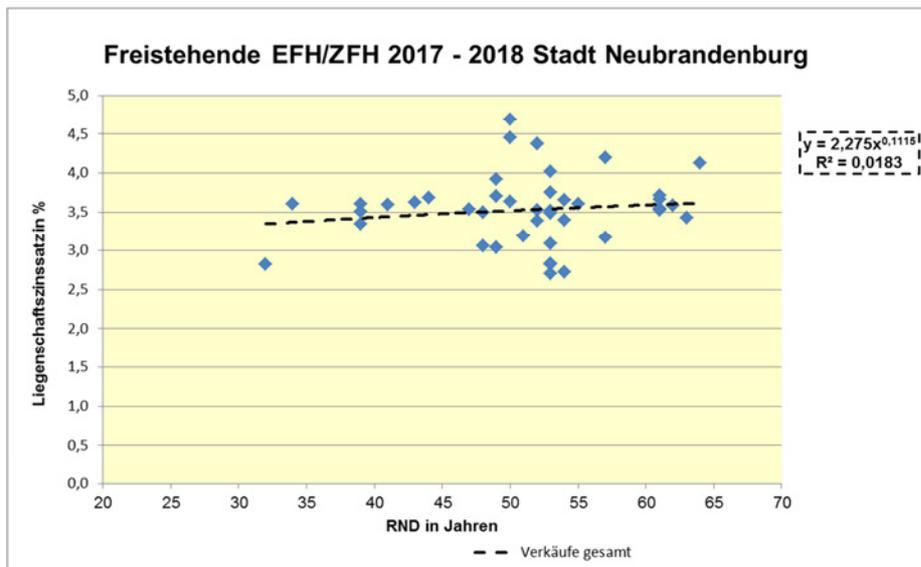
Art der Bebauung	Netto - Kaltmiete in €/m ² Wohn-/Nutzfläche
<ul style="list-style-type: none"> • freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser <ul style="list-style-type: none"> Ø Wohnfläche 145 m² Neubau/ voll modernisiert teilweise modernisiert • Doppelhaushälften und Reihenhäuser <ul style="list-style-type: none"> Ø Wohnfläche 125 m² Neubau/ voll modernisiert teilweise modernisiert 	<ul style="list-style-type: none"> 6,00 - 8,00 5,00 - 5,50 6,00 - 7,50 4,00 - 6,50
<ul style="list-style-type: none"> • Mehrfamilienhäuser <ul style="list-style-type: none"> Neubau in sehr guter Lage/ voll modernisierte Villen/ voll modernisiert teilweise modernisiert 	<ul style="list-style-type: none"> 6,50 - 8,50 4,00 - 6,50
<ul style="list-style-type: none"> • Wohnungseigentum <ul style="list-style-type: none"> Ø Wohnfläche 65 m² Neubau/ voll modernisiert teilweise modernisiert 	<ul style="list-style-type: none"> 6,00 - 8,00 4,50 - 7,00
<ul style="list-style-type: none"> • Büros <ul style="list-style-type: none"> gute Lage mittlere Lage 	<ul style="list-style-type: none"> 6,50 - 9,00 4,00 - 6,50
<ul style="list-style-type: none"> • Werkstätten (Bj. nach 1990) • Ausstellung + Büro in Werkstattgebäuden (Bj. nach 1990) • Kaltlagerhallen 	<ul style="list-style-type: none"> 2,50 - 3,00 3,00 - 5,00 0,75 - 1,70
<ul style="list-style-type: none"> • Einzelhandel (850 m² - 2.000 m² Nfl.) 	<ul style="list-style-type: none"> 6,00 - 10,00
<ul style="list-style-type: none"> • Stellplätze / Carports / Garagen 	<ul style="list-style-type: none"> 20 - 50 €/Monat

Stadt NB

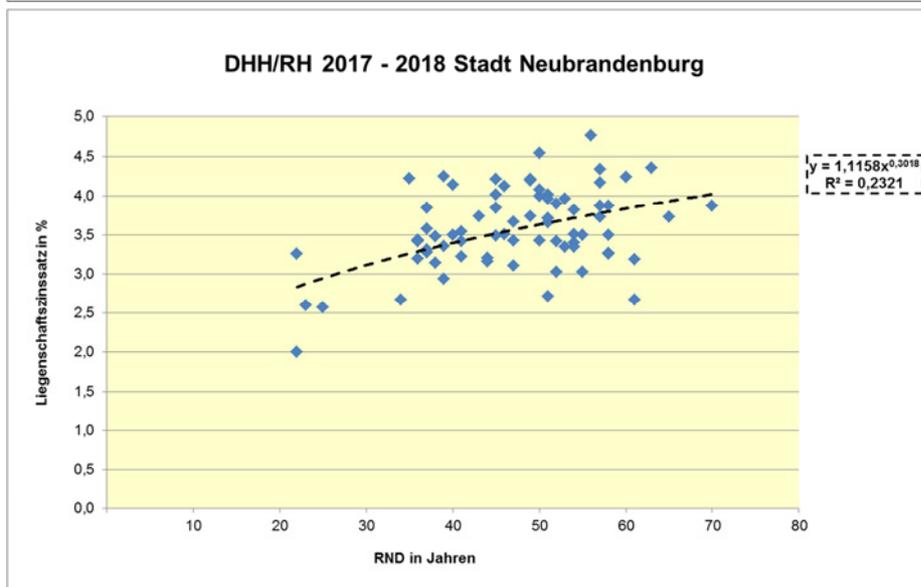
5.3.1. Ein- und Zweifamilienhäuser



Rest-nutzungsdauer in Jahren	Liegen-schafts-zinssatz in %
20	3,00
30	3,21
40	3,37
50	3,49
60	3,60
70	3,69
80	3,77



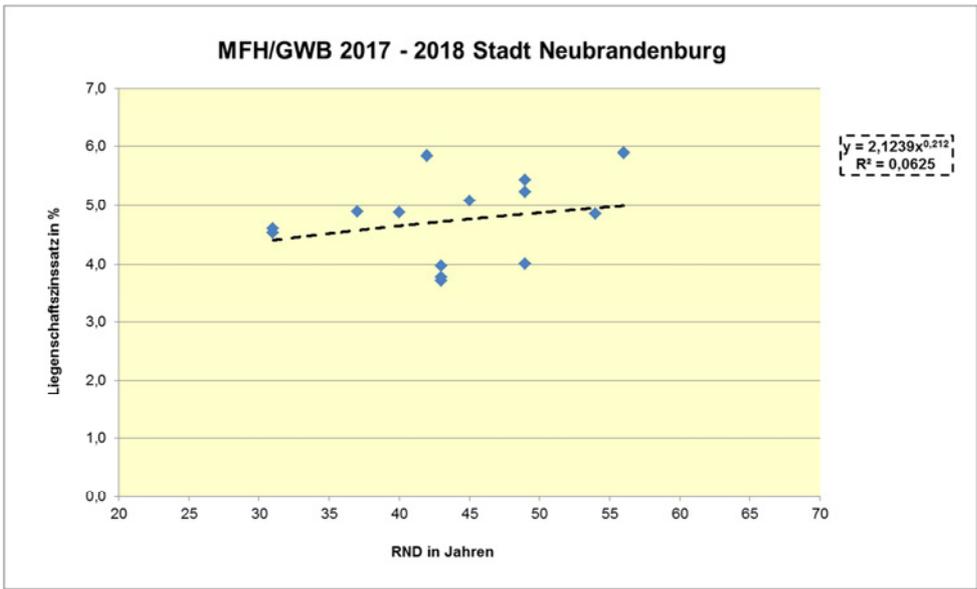
Rest-nutzungsdauer in Jahren	Liegen-schafts-zinssatz in %
20	3,18
30	3,32
40	3,43
50	3,52
60	3,59
70	3,65
80	3,71



Rest-nutzungsdauer in Jahren	Liegen-schafts-zinssatz in %
20	2,76
30	3,11
40	3,40
50	3,63
60	3,84
70	4,02
80	4,19

Stadt NB

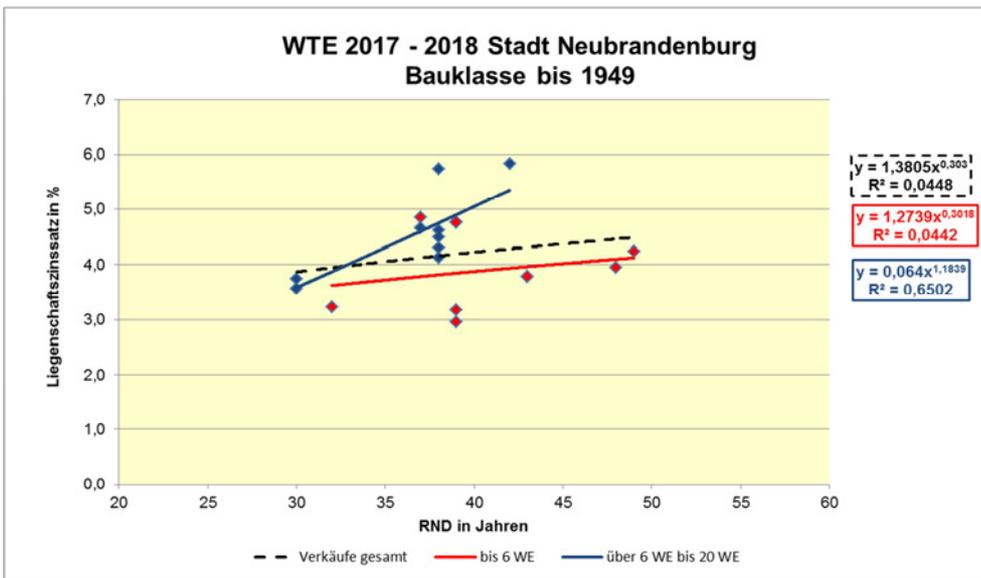
5.3.2. Mehrfamilienhäuser und Geschosswohnungsbau



Restnutzungsdauer in Jahren	Liegenschaftszinssatz in %
20	4,01
30	4,37
40	4,64
50	4,87
60	5,06

Stadt NB

5.3.3. Wohnungseigentum

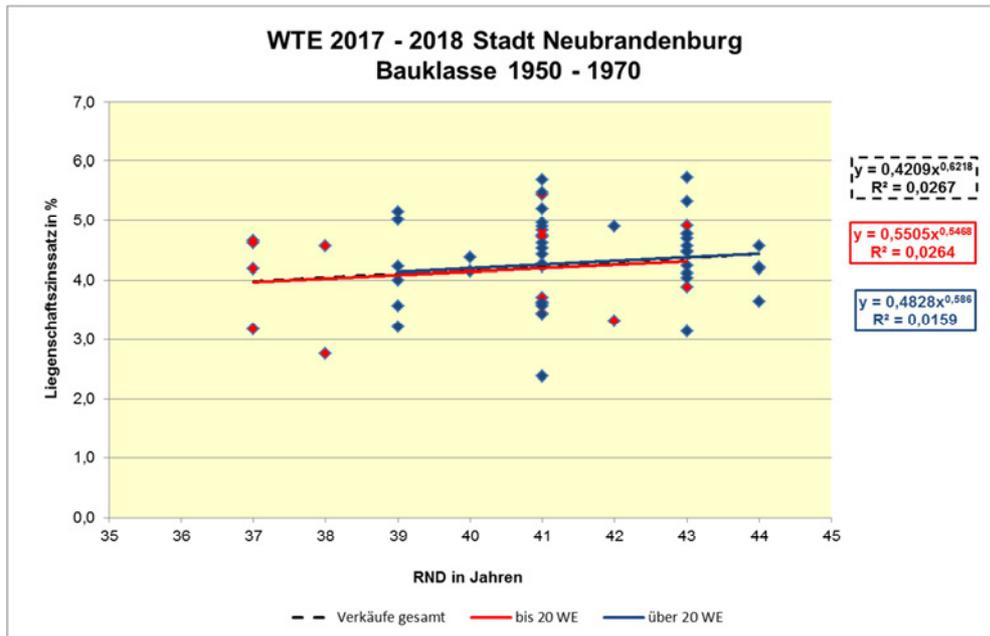


Restnutzungsdauer in Jahren
20
30
40
50

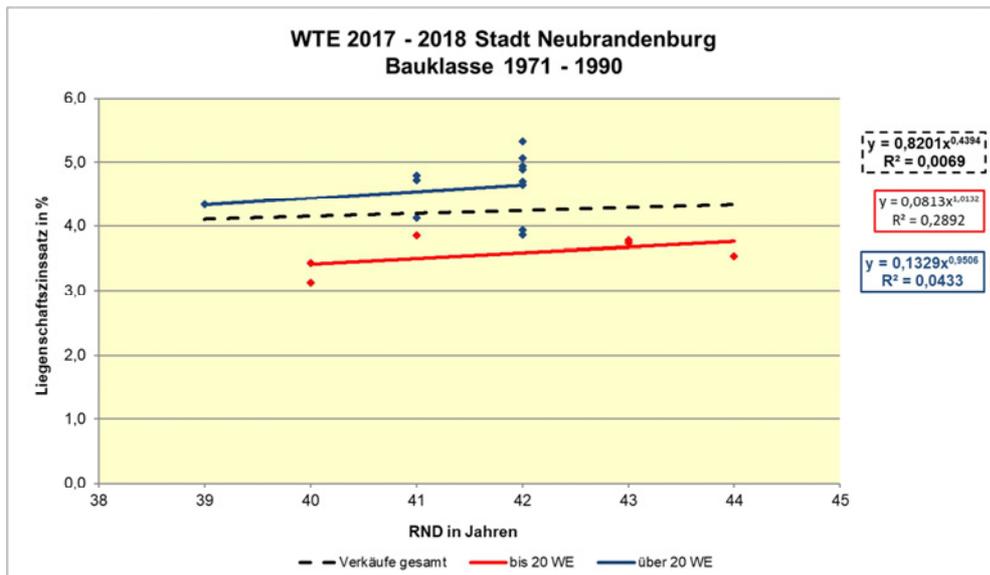
Liegenschaftszinssatz in %
3,42
3,87
4,22
4,52

Liegenschaftszinssatz in %
3,15
3,56
3,88
4,15

Liegenschaftszinssatz in %
2,22
3,59
5,04
6,57

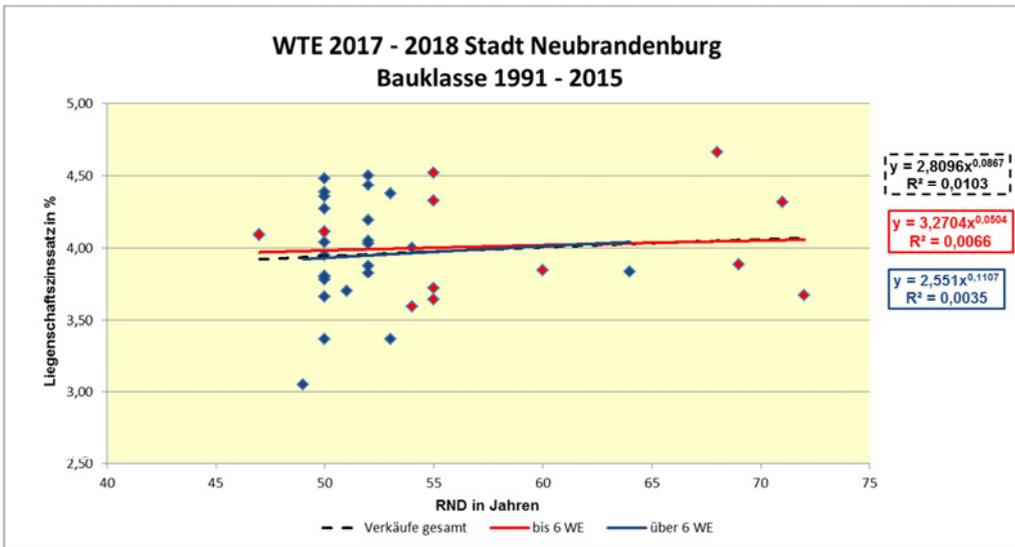


Restnutzungsdauer in Jahren	Liegenschaftszinssatz in %	Liegenschaftszinssatz in %	Liegenschaftszinssatz in %
20	2,71	2,83	2,79
30	3,49	3,54	3,54
40	4,17	4,14	4,19
50	4,79	4,67	4,78



Restnutzungsdauer in Jahren	Liegenschaftszinssatz in %	Liegenschaftszinssatz in %	Liegenschaftszinssatz in %
20	3,06	1,69	2,29
30	3,66	2,55	3,37
40	4,15	3,41	4,43
50	4,58	4,28	5,48

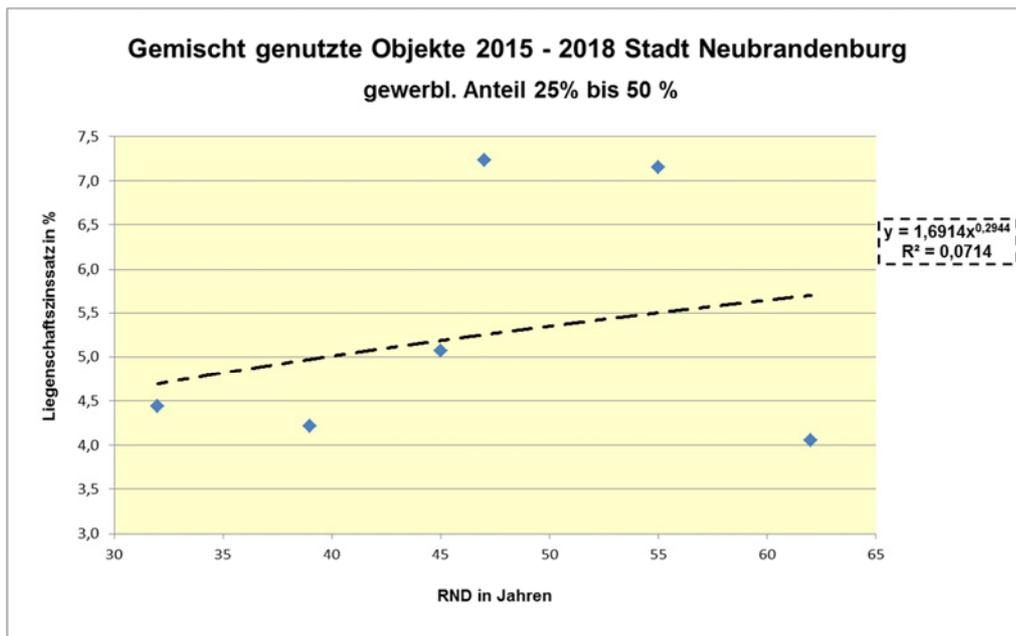
Stadt NB



Restnutzungsdauer in Jahren	Liegenschaftszinssatz in %	Liegenschaftszinssatz in %	Liegenschaftszinssatz in %
40	3,87	3,94	3,84
50	3,94	3,98	3,93
60	4,01	4,02	4,01
70	4,06	4,05	4,08

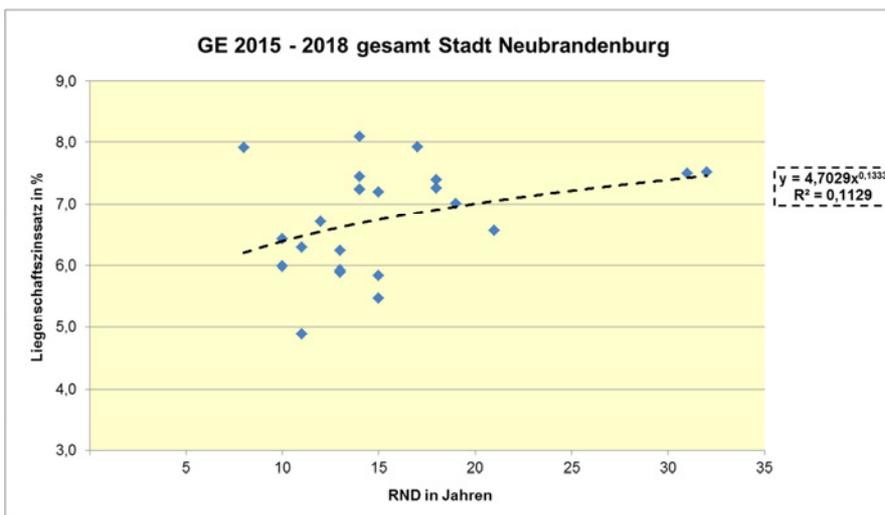
Stadt NB

5.3.4. Gemischt genutzte Objekte (gewerbl. Anteil 25 % - 50 %)



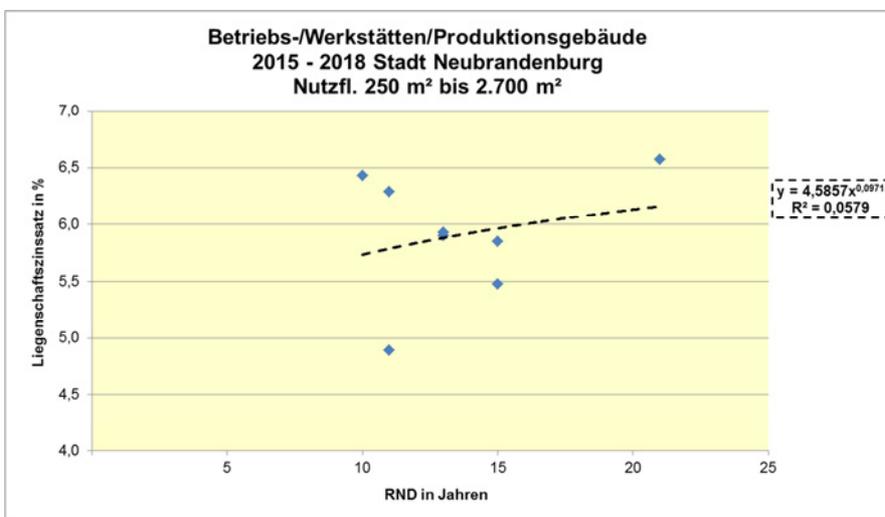
Restnutzungsdauer in Jahren	Liegenschaftszinssatz in %
30	4,60
40	5,01
50	5,35
60	5,65
70	5,91

5.3.5. Gewerblich genutzte Objekte

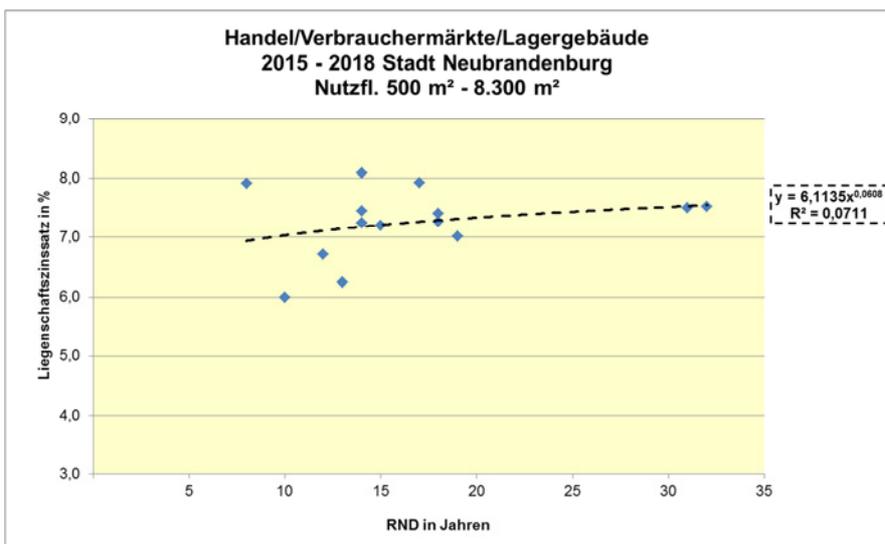


Rest-nutzungs-dauer in Jahren	Liegen-schafts-zinssatz in %
10	6,39
15	6,75
20	7,01
25	7,22
30	7,40
35	7,55
40	7,69

Stadt NB



Rest-nutzungs-dauer in Jahren	Liegen-schafts-zinssatz in %
10	5,73
15	5,96
20	6,13
25	6,27
30	6,38
35	6,48
40	6,56



Rest-nutzungs-dauer in Jahren	Liegen-schafts-zinssatz in %
10	7,03
15	7,21
20	7,33
25	7,44
30	7,52
35	7,59
40	7,65

5.4. 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 Gebädefaktoren ermitteln sich aus dem Verhältnis Kaufpreis (KP) zur Wohnfläche (WF) bzw. zur Bruttogrundfläche (BGF). Die Ertragsfaktoren ermitteln sich aus dem Verhältnis Kaufpreis (KP) zum Rohertrag (RO) bzw. zum Reinertrag (RE). Zusätzlich ist noch der Ausstattungsstandard (ASS) gemäß den Normalherstellungskosten (NHK) 2010 der ausgewerteten Objekte angegeben.

Art der Bebauung	Bodenrichtwert €/m ² ¹⁾ Ø WF in m ²	Baujahr	Anzahl	Gebäudefaktor KP/BGF in €/m ²	Gebäudefaktor KP/WF in €/m ²	Ertragsfaktor KP/RO	Ertragsfaktor KP/RE	Gebäude Standard NHK ASS
freistehende Einfamilienhäuser und Zweifamilienhäuser	-	Neubauten (Baujahr 2015/2016 - 2018)	-	-	-	-	-	-
	55 - 105	Baujahr 1991 bis 2014/2015						
		RND 30 bis 50 Jahre	6	930 715 - 1.250	1.630 1.260 - 2.060	18	24	3,3
	145	RND 51 bis 70 Jahre	31	1.050 640 - 1.500	1.870 1.350 - 2.480	20	26	3,9
	Ø 60	Baujahr 1971 bis 1990						
		RND 30 bis 50 Jahre	7	600 420 - 690	1.260 1.000 - 1.640	17	23	2,8
	140	RND 51 bis 70 Jahre	-	-	-	-	-	-
	Ø 65	Baujahr 1950 bis 1970						
		RND 30 bis 50 Jahre	2	470 460 - 480	1.100 990 - 1.200	16	21	2,9
	150	RND 51 bis 70 Jahre	-	-	-	-	-	-
	65 - 105	Baujahr bis 1949						
		RND bis 30 Jahre	-	-	-	-	-	-
	145	RND 31 bis 50 Jahre	8	750 560 - 1.030	1.410 960 - 2.140	18	24	3,0
		RND 51 bis 70 Jahre	2	730	1.130	16	21	3,0

¹⁾ Bodenrichtwert Ermittlungsstichtag: 31.12.2017

Art der Bebauung	Bodenrichtwert €/m ² ¹⁾	Baujahr	Anzahl	Gebäudefaktor KP/BGF in €/m ²	Gebäudefaktor KP/WF in €/m ²	Ertragsfaktor KP/RO	Ertragsfaktor KP/RE	Gebäude Standard NHK ASS
	Ø WF in m ²							
Doppelhaus- hälften und Reihenhäuser	-	Neubauten (Baujahr 2015/2016 - 2018)	-	-	-	-	-	-
	55 - 105	Baujahr 1991 bis 2014/2015	-	-	-	-	-	-
		RND 30 bis 50 Jahre	11	870 710 - 1.170	1.520 1.165 - 1.980	18	23	3,2
	120	RND 51 bis 70 Jahre	30	1.090 645 - 1.540	1.630 1.350 - 2.160	19	24	3,7
		Baujahr 1971 bis 1990	-	-	-	-	-	-
	Ø 60	RND bis 30 Jahre	1	530	670	14	20	2,0
		RND 31 bis 50 Jahre	8	660 365 - 800	1.135 605 - 1.420	17	22	2,8
	160	RND 51 bis 70 Jahre	1	770	1.200	15	20	4,0
		Baujahr 1950 bis 1970	-	-	-	-	-	-
	Ø 75	RND 30 bis 50 Jahre	7	640 530 - 720	1.290 1.190 - 1.340	17	22	2,6
		RND 51 bis 70 Jahre	-	-	-	-	-	-
	105	Baujahr bis 1949	-	-	-	-	-	-
		RND bis 30 Jahre	3	510 495 - 530	950 900 - 995	15	21	2,3
Ø 65	RND 31 bis 50 Jahre	14	640 470 - 820	1.225 905 - 1.620	17	22	2,8	
	RND 51 bis 70 Jahre	1	840	1.860	21	27	3,5	

Stadt NB

Art der Bebauung	Bodenrichtwert €/m ² ¹⁾	Baujahr	Anzahl	Gebäudefaktor KP/BGF in €/m ²	Gebäudefaktor KP/WF in €/m ²	Ertragsfaktor KP/RO	Ertragsfaktor KP/RE	Gebäude Standard NHK ASS
	Ø WF in m ²							
Mehr- familien- häuser und Geschoss- wohnungs- bau	-	Neubauten (Baujahr 2015/2016 - 2018)	-	-	-	-	-	-
	65 - 115	Baujahr 1991 bis 2014/2015	-	-	-	-	-	-
		RND 30 bis 50 Jahre	3	690 600 - 815	1.170 990 - 1.490	14	19	3,5
	1.130	RND 51 bis 70 Jahre	2	615 590 - 640	1.110 940 - 1.280	13	18	4,0
		Baujahr 1971 bis 1990	-	-	-	-	-	-
	Ø 55	RND 30 bis 50 Jahre	1	345	520	11	16	3,0
		RND 51 bis 70 Jahre	-	-	-	-	-	-
	2.400	Baujahr 1950 bis 1970	-	-	-	-	-	-
		RND bis 30 Jahre	1	205	460	10	14	2,0
	Ø 75	RND 31 bis 50 Jahre	-	-	-	-	-	-
		RND 51 bis 70 Jahre	-	-	-	-	-	-
	1.430	Baujahr bis 1949	-	-	-	-	-	-
		RND bis 30 Jahre	-	-	-	-	-	-
50 - 105	RND 31 bis 50 Jahre	9	520 300 - 790	1.020 640 - 1.470	13	19	2,6	
	RND 51 bis 70 Jahre	-	-	-	-	-	-	

¹⁾ Bodenrichtwert Ermittlungsstichtag: 31.12.2017

Art der Bebauung	Bodenrichtwert €/m ² ¹⁾ WF/NF in m ²	Baujahr	Anzahl	Gebäudefaktor KP/BGF in €/m ²	Gebäudefaktor KP/WF in €/m ²	Ertragsfaktor KP/RO	Ertragsfaktor KP/RE	Gebäude Standard NHK ASS
gemischt genutzte Grundstücke	-	Neubauten (Baujahr 2015/2016 - 2018)	-	-	-	-	-	-
	60	Baujahr 1991 bis 2014/2015						
	640	RND 30 bis 50 Jahre	1	370	625	10	13	2,5
		RND 51 bis 70 Jahre	-	-	-	-	-	-
	-	Baujahr 1971 bis 1990						
	-	RND 30 bis 50 Jahre	-	-	-	-	-	-
		RND 51 bis 70 Jahre	-	-	-	-	-	-
	-	Baujahr 1950 bis 1970						
	-	RND 31 bis 50 Jahre	-	-	-	-	-	-
		RND 51 bis 70 Jahre	-	-	-	-	-	-
	125	Baujahr bis 1949						
150	RND bis 30 Jahre	-	-	-	-	-	-	
	RND 31 bis 50 Jahre	1	690	1.240	15	19	2,5	
	RND 51 bis 70 Jahre	-	-	-	-	-	-	

Stadt NB

Art der Bebauung	Ø Bodenrichtwert €/m ² ¹⁾ NF in m ²	Baujahr	Anzahl	Gebäudefaktor KP/BGF in €/m ²	Gebäudefaktor KP/NF in €/m ²	Ertragsfaktor KP/RO	Ertragsfaktor KP/RE	Gebäude Standard NHK ASS
GE Betriebsstätten Handel Lager Werkstätten- Produktions- gebäude		Neubauten (Baujahr 2015/2016 - 2018)	-	-	-	-	-	-
	16 - 80	Baujahr 1991 bis 2014/2015						
	245 - 8.300	RND bis 10 Jahre	-	-	-	-	-	-
		RND 11 bis 20 Jahre	3	240 150 - 300	295 170 - 430	8	11	3,3
	-	RND 21 bis 40 Jahre	2	450 335 - 570	600 390 - 820	9	12	3,0
		Baujahr 1971 bis 1990						
	12 - 75	RND bis 10 Jahre	-	-	-	-	-	-
		RND 11 bis 20 Jahre	6	350 230 - 510	385 250 - 540	8	11	3,2
	140 - 1.850	RND 21 bis 40 Jahre	-	-	-	-	-	-
		Baujahr 1950 bis 1970						
	-	RND bis 10 Jahre	-	-	-	-	-	-
		RND 11 bis 20 Jahre	-	-	-	-	-	-
	-	RND 21 bis 40 Jahre	-	-	-	-	-	-
		Baujahr bis 1949						
	-	RND bis 10 Jahre	-	-	-	-	-	-
RND 11 bis 20 Jahre		-	-	-	-	-	-	
-	RND 21 bis 40 Jahre	-	-	-	-	-	-	

¹⁾ Bodenrichtwert Ermittlungsstichtag: 31.12.2017

Art der Bebauung	Bodenrichtwert €/m ² ¹⁾ Ø NF in m ²	Baujahr	Anzahl	Gebäudefaktor KP/BGF in €/m ²	Gebäudefaktor KP/WF in €/m ²	Ertragsfaktor KP/RO	Ertragsfaktor KP/RE	Gebäude Standard NHK ASS
Büro / Verwaltung		Neubauten (Baujahr 2015/2016 - 2018)	-	-	-	-	-	-
		Baujahr 1991 bis 2014/2015	-	-	-	-	-	-
	22 - 120	Baujahr 1971 bis 1990						
	1.535	RND bis 30 Jahre	2	370 290 - 460	510 505 - 520	8	11	3,0
		Baujahr 1950 bis 1970	-	-	-	-	-	-
	Ø 125	Baujahr bis 1949						
600	RND 31 bis 50 Jahre	2	260 250 - 265	515 480 - 550	9	12	2,0	

Stadt NB

Art der Bebauung	Bodenrichtwert €/m ² ¹⁾	Baujahr	Anzahl	Gebäudefaktor KP/WF in €/m ²	Ertragsfaktor KP/RO	Ertragsfaktor KP/RE	Gebäudestandard NHK ASS	Ausstattungs-faktor Wohnung
Wohnungseigentum	-	Neubauten (ohne Erstverkauf) (Baujahr 2015/2016 - 2018)	-	-	-	-	-	-
	20 - 209	Baujahr 1991 bis 2014/2015						
		RND 31 bis 50 Jahre	24	1.060 800 - 1.540	14	21	3,0	1,0
		RND 51 bis 80 Jahre	25	1.510 970 - 2.080	17	23	3,6	1,0
	55 - 216	Baujahr 1971 bis 1990						
		RND 31 bis 50 Jahre	26	820 430 - 1.260	13	19	2,8	1,0
	55 - 222	Baujahr 1950 bis 1970						
		RND 31 bis 50 Jahre	69	930 430 - 1.600	13	19	2,7	1,0
70 - 90	Baujahr bis 1949							
	RND bis 30 Jahre	3	750 720 - 775	13	19	2,3	1,0	
	RND 31 bis 50 Jahre	17	940 670 - 1.390	14	20	2,5	1,0	

Teileigentum	-	Neubauten (ohne Erstverkauf) (Baujahr 2015/2016 - 2018)	-	-	-	-	-	-
	-	Baujahr 1991 bis 2014/2015						
	55	Baujahr 1971 bis 1990						
		RND 31 bis 50 Jahre	1	500	8	13	3,0	1,0
	222 - 393	Baujahr 1950 bis 1970						
RND 31 bis 50 Jahre		5	930 910 - 950	10	13	2,9	1,0	
-	Baujahr bis 1949							

Ausstattungs-faktor Wohnung: einfach=0,95; mittel=1,0; gehoben=1,05

¹⁾ Bodenrichtwert Ermittlungsstichtag: 31.12.2017

6. Pachten

6.1. Pachten nach Nutzungsentgeltverordnung (NutzEV)

Nach den dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte Mecklenburgische Seenplatte vorliegenden Informationen⁷ gibt es für das Stadtgebiet Neubrandenburg keine Verträge mehr nach § 312 des Zivilgesetzbuches der Deutschen Demokratischen Republik vom 19. Juni 1975 (GBl. I Nr.27 S. 465), die nach NutzEV angemessen gestaltet werden können.

6.2. Pachten⁸ nach BGB⁹

Pachten für Gärten, Garagen und Bootsschuppen/Bootsliegeflächen wurden letztmalig 2015/2016 festgestellt. Neuere Datensätze liegen nicht vor.

6.2.1. Gärten

Für Gärten wurden im Jahr 2015/2016 folgende Pachten festgestellt: **0,30 €/m²/Jahr**

6.2.2. Garagen

Die Pachten aus den Jahren 2015/2016 für Garagen stellen sich wie folgt dar:

PLZ	Lage	Pacht in €/Jahr	Ø Pacht in €/Jahr
17033	Jahnviertel	55 - 220	77
	Lindenberg	101	
	Südstadt	64 - 163	87
17034	Datzeberg	76 - 93	88
	Ihlenfelder Vorstadt	66 - 93	78
	Monckeshof	60 - 76	75
	Vogelviertel	109 - 360	235
17036	Fritscheshof	76 - 101	76
	Küssow	66	
	Oststadt	64 - 109	95

⁷ Auskunft gemäß § 7 Abs. 2 NutzEV

⁸ Die aufgeführten Pachten stellen nicht die Ortsüblichkeit dar. Datengrundlage sind überwiegend Auskünfte der Stadt, Wohnungsgesellschaft und Wohnungsgenossenschaft aus den letzten Jahren.

⁹ Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. Juli.2018 (BGBl. I S. 1151) geändert worden ist

6.2.3. Bootsschuppen und Bootsliegflächen

In 2015/2016 wurden folgende Pachten für Bootsschuppen festgestellt:

bis 15 m ² Aufstandsfläche	54 Euro/Jahr
bis 20 m ² Aufstandsfläche	72 Euro/Jahr
bis 25 m ² Aufstandsfläche	90 Euro/Jahr
bis 30 m ² Aufstandsfläche	108 Euro/Jahr
und je weitere angefangene 5 m ² Aufstandsfläche 18 Euro/Jahr.	

7. Mieten für Stellplätze und Garagen

Mieten für Stellplätze und Garagen wurden letztmalig 2015/2016 festgestellt. Neuere Datensätze liegen nicht vor.

Übersicht der Mietpreissammlung für Stellplätze und Garagen im Stadtgebiet Neubrandenburg der Jahre 2015/2016.

Stadtgebietsteil	Mietspanne in €/Monat	Ø Miete in €/Monat
Mietgarage		
Ihlenfelder Vorstadt	33	
Oststadt	25 - 60	33
Südstadt	33	
Vogelviertel	28 - 33	33
Stellplatz		
Am Oberbach	20 - 26	21
Ihlenfelder Vorstadt	10 - 20	16
Innenstadt	13 - 50	28
Katharinenviertel	26	
Lindenberg	10 - 20	18
Lindenberg Süd	15 - 20	16
Monckeshof	12	
Oststadt	10 - 21	19
Südstadt	5 - 26	20
Vogelviertel	15 - 25	17

Abschnitt C

Entwicklung auf den Grundstücksteilmärkten im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte (ohne Stadt Neubrandenburg)

1. Unbebaute Grundstücke

Grundstücksart	Anzahl Kauffälle 2017				Anzahl Kauffälle 2018			
	LK MSE	Region Demmin	Region MST	Region Müritz	LK MSE	Region Demmin	Region MST	Region Müritz
individueller Wohnungsbau	358	95	149	114	314	82	114	118
Mehrfamilienhäuser	14	2	6	6	14	2	2	10
Wochenend-, Ferienhausgrundstücke	26	1	9	16	113	73**	20	20
Gewerbe	25	9	6	10	22	9	6	7
Produktion	-	-	-	-	-	-	-	-
Handel	4	-	-	4	3	-	2	1
sonstige Flächen*	5	1	-	4	8	1	4	3
Erbbaurechte	8	1	6	1	3	-	-	3
werdendes Bauland	59	7	45	7	32	12	13	7
Arrondierungsflächen	382	99	158	125	357	73	183	101
Gesamt	881	215	379	287	866	252	344	270

*gemischte Nutzungen, Garagen, Hotel-, Gast- und Vergnügungsstätte, sonstige Gebäude

**davon 69 Käufe am Peenekanal in Neukalen (Zukauf des jeweiligen Grundstücks des Bootsschuppen)

1.1. Individueller Wohnungsbau

Region		Anzahl der ausgewerteten Kauffälle		Geldumsatz in Mio. €		Flächenumsatz in m ²		Ø Kaufpreis in €/m ²	
		2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018
LK MSE (ohne Stadt Neubrandenburg)	Gesamt	274	254	9,32	10,11	385.214	336.668	24	30
	Stadtgebiet	69	93	2,85	5,30	66.036	86.333	43	61
	ländliche Gemeinde	205	161	6,47	4,80	319.178	250.335	20	19
Demmin	Gesamt	69	58	1,47	1,25	127.724	89.979	12	14
	Stadtgebiet	10	15	0,28	0,46	12.382	16.103	23	28
	ländliche Gemeinde	59	43	1,19	0,79	115.342	73.876	10	11
Mecklenburg-Strelitz	Gesamt	117	92	3,87	3,09	157.873	130.333	24	24
	Stadtgebiet	33	28	1,17	1,11	28.898	29.512	21	20
	ländliche Gemeinde	84	64	2,67	1,99	128.975	100.821	40	37
Müritz	Gesamt	88	104	3,98	5,76	99.617	116.356	40	50
	Stadtgebiet	26	50	1,40	3,74	24.757	40.718	56	92
	ländliche Gemeinde	62	54	2,58	2,02	74.861	75.638	35	27

LK MSE

1.2. Wochenend- und Ferienhausgrundstücke

Region	Anzahl der ausgewerteten Kauffälle		Geldumsatz in €		Flächenumsatz in m ²		Ø Kaufpreis in €/m ²	
	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018
LK MSE (ohne Stadt Neubrandenburg)	20	36	1.259.928	1.775.611	39.871	27.025	32	66
Demmin	-	4	-	62.205	-	2.027	-	31
Mecklenburg-Strelitz	8	16	402.348	474.046	14.766	10.129	27	47
Müritz	12	16	857.580	1.239.360	25.105	14.870	34	83

1.3. Gewerbe/Produktion/Handel/Industrie

Region		Anzahl der ausgewerteten Kauffälle		Geldumsatz in €		Flächenumsatz in m ²		Ø Kaufpreis in €/m ²	
		2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018
LK MSE (ohne Stadt Neubrandenburg)	Gesamt	13	13	584.073	1.311.808	51.127	58.225	11	23
	Stadtgebiet	11	10	394.073	1.254.367	28.116	50.716	14	25
	ländliche Gemeinde	2	3	190.000	57.441	23.011	7.509	8	8
Demmin	Gesamt	4	6	244.000	428.489	19.535	33.304	12	13
	Stadtgebiet	3	4	204.000	377.048	13.661	27.305	15	14
	ländliche Gemeinde	1	2	40.000	51.441	5.874	5.999	7	9
Mecklenburg-Strelitz	Gesamt	2	3	163.853	436.000	18.073	10.555	9	41
	Stadtgebiet	1	2	13.853	430.000	936	9.045	15	48
	ländliche Gemeinde	1	1	150.000	6.000	17.137	1.510	9	4
Müritz	Gesamt	7	4	176.220	447.319	13.519	14.366	13	31
	Stadtgebiet	7	4	176.220	447.319	13.519	14.366	13	31
	ländliche Gemeinde	-	-	-	-	-	-	-	-

1.3.1. Gewerbe- und Wohnflächen im Außenbereich (§ 35 BauGB)

Nach der Auswertung der Kauffälle der Jahre 2010 bis 2018 für Gewerbe- und Wohnbauflächen nach **§ 35 BauGB im ländlichen Bereich** wurde festgestellt, dass derartige Flächen im Durchschnitt mit **40 % des angrenzenden Baulandwertes** bei einem **Bodenrichtwert bis 10 €/m²** gehandelt werden.

1.3.2. Gewerbeflächen im Innenbereich (§ 34 BauGB)

Nach der Auswertung der Kauffälle der Jahre 2010 bis 2018 für **Gewerbeflächen nach § 34 BauGB im ländlichen Bereich** wurde festgestellt, dass derartige Flächen im Durchschnitt mit **100 % des angrenzenden Baulandwertes** bei einem **Bodenrichtwert bis 14 €/m²** und **60 % des angrenzenden Baulandwertes** bei einem **Bodenrichtwert von 15 €/m² bis 20 €/m²** gehandelt werden.

1.4. Erschließungsbeiträge

Rechtsgrundlagen:

§ 132 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

§ 5 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777) verkündet als Artikel 1 des Gesetzes über die Kommunalverfassung und zur Änderung weiterer kommunalrechtlicher Vorschriften vom 13. Juli 2011

§§ 1, 2, 8 Kommunalabgabengesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KAG M-V) in der Fassung vom 12. April 2005 (GVOBl. M-V S. 146) Stand: letzte berücksichtigte Änderung: §§ 7 und 12 geändert, § 8a eingefügt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Juni 2019 (GVOBl. M-V S. 190):

§ 8a Abs. 1 Für Straßenbaumaßnahmen, deren Durchführung ab dem 01. Januar 2018 beginnt, werden keine Beiträge erhoben.

Aussagen zu den Erschließungsbeiträgen nach BauGB §§ 127 - 133 können wegen fehlender Datengrundlagen nicht getroffen werden.

1.5. Sonstige Flächen

1.5.1. Freizeitgartenflächen

Nach der Auswertung der Verkäufe 2017/2018 für private Kleingärten, Dauerkleingärten, die nicht dem Bundeskleingartengesetz unterliegen, wurde folgende Abhängigkeit festgestellt:

25 % des angrenzenden Baulandwertes bei einem Bodenrichtwert bis **10 €/m²**

15 % des angrenzenden Baulandwertes bei einem Bodenrichtwert von **11 €/m²** bis **30 €/m²**

10 % des angrenzenden Baulandwertes bei einem Bodenrichtwert ab **31 €/m²**

> 100 % des angrenzenden Baulandwertes (exklusive Lagen mit Wochenendhauscharakter; Seelage bzw. Seezugang)

1.5.2. Campingplätze / Stellplätze für Wohnwagen

Es wurden die Verkäufe ab dem Jahr 2004 untersucht. Bei den Verkäufen handelt es sich fast ausschließlich um Arrondierungsflächen zu Campingplätzen. Seit 2016 gab es keine Veräußerungen in diesem Teilmarkt.

Art der Nutzung	Anzahl Kauffälle	Ø Kaufpreis in €/m ²	Ø Fläche in m ²
Arrondierung zu Campingplätzen	21	2,35 1,00 - 3,80	5.570 200 - 19.514
Stellplätze für Wohnwagen	24	18,55 10,00 - 20,00	180 80 - 440

1.5.3. Flächen für erneuerbare Energien (Zeitraum 2010 - 2018)

Art der erneuerbaren Energie	Anzahl Kauffälle	Ø Kaufpreis in €/m ²	Faktor zum angrenzenden Ackerlandwert	% vom BRW
• Standortflächen für Windenergieanlagen	5	3,58 1,25 - 8,89	3	-
• Freihalteflächen für Windenergieanlagen	9	2,29 1,31 - 5,08	2	-
• Biogasanlagen	13	2,67 1,00 - 5,19	3	-
• Photovoltaikanlagen				
- landwirtschaftliche Flächen	16	2,86 0,84 - 5,00	2	-
- in GE-Gebieten	16	7,37 2,00 - 19,98	6	51

2. Bebaute Grundstücke

2.1. Vergleichskaufpreise bebauter Grundstücke nach Region

2.1.1. Region Demmin

Bei der Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Vergleichskaufpreise wurden die definierten Baujahresklassen ab einer Anzahl von mehr als 10 Kaufverträgen auf Ausreißer untersucht. Kaufpreise, die mehr als das 2,5 -fache der Standardabweichung vom Mittelwert abwichen, wurden bei der Auswertung nicht berücksichtigt.

Freistehende Ein- und Zweifamilienwohnhäuser

In den Jahren 2017/2018 konnten aus 235 Kaufverträgen die für die Wertermittlung erforderlichen Vergleichskaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser nach den Baujahresklassen ermittelt werden.

Baujahr	Anzahl	Ø Kaufpreis in €	Ø Grundstücksfläche in m ²	Ø Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche	Ø Wohnfläche in m ²
Neubauten (Baujahr 2015-2018)	0	-	-	-	-
Baujahr 1991 bis 2014	42	148.000 94.000 - 203.000	840 400 - 1.380	1.160 700 - 1.700	130 95 - 190
Baujahr 1971 bis 1990	41	116.500 59.000 - 175.000	800 400 - 1.400	940 490 - 1.470	126 65 - 220
Baujahr 1950 bis 1970	23	90.000 50.000 - 160.000	930 500 - 1.350	700 450 - 1.300	130 100 - 230
Baujahr bis 1949	58	98.800 49.000 - 174.000	1.040 72 - 3.080	640 390 - 1.000	155 70 - 300

Region DM

Doppelhaushälften und Reihenendhäuser

Baujahr	Anzahl	Ø Kaufpreis in €	Ø Grundstücksfläche in m ²	Ø Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche	Ø Wohnfläche in m ²
Neubauten (Baujahr 2015-2018)	0	-	-	-	-
Baujahr 1991 bis 2014	4	103.000 88.000 - 118.000	353 68 - 570	970 850 - 1.100	108 80 - 130
Baujahr 1971 bis 1990	5	94.000 86.000 - 109.000	730 230 - 1.300	870 690 - 940	109 95 - 125
Baujahr 1950 bis 1970	20	66.500 47.000 - 107.000	890 355 - 2.000	650 500 - 970	100 80 - 140
Baujahr bis 1949	33	71.000 41.000 - 104.000	670 145 - 1.300	620 360 - 990	120 80 - 200

Reihenmittelhäuser

Baujahr	Anzahl	Ø Kaufpreis in €	Ø Grundstücksfläche in m ²	Ø Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche	Ø Wohnfläche in m ²
Neubauten (Baujahr 2015 - 2018)	0	-	-	-	-
Baujahr 1991 bis 2014	0	-	-	-	-
Baujahr 1971 bis 1990	1	100.000	210	910	110
Baujahr 1950 bis 1970	1	57.000	105	570	100
Baujahr bis 1949	7	76.000 44.000 - 135.000	231 160 - 355	660 340 - 960	117 80 - 180

Mehrfamilienwohnhausgrundstücke und Geschosswohnungsbauten

In den Jahren 2017/2018 konnten aus 29 Kaufverträgen die für die Wertermittlung erforderlichen Vergleichskaufpreise für Mehrfamilienwohnhausgrundstücke und Geschosswohnungsbauten nach den Baujahresklassen ermittelt werden.

Baujahr	Anzahl	Ø Kaufpreis in €	Ø Grundstücksfläche in m ²	Ø Kaufpreis in €/m ² Wohn-/Nutzfläche	Ø Wohn-/Nutzfläche in m ²
Neubauten (Baujahr 2015 - 2018)	0	-	-	-	-
Baujahr 1991 bis 2014	1	218.000	670	910	240
Baujahr 1971 bis 1990	1	482.000	2.800	400	1.200
Baujahr 1950 bis 1970	4	207.000 145.000 - 268.000	1.700 1.000 - 2.000	610 520 - 640	350 220 - 500
Baujahr bis 1949	23	194.000 54.000 - 370.000	920 160 - 2.000	525 300 - 830	370 180 - 850

Region DM

Gemischt genutzte Wohngrundstücke (überw. Wohnen)

In den Jahren 2017/2018 konnten aus 10 Kaufverträgen die für die Wertermittlung erforderlichen Daten für gemischt genutzte Wohngrundstücke (überwiegend Wohnen) nach den Baujahresklassen ermittelt werden.

Baujahr	Anzahl	Ø Kaufpreis in €	Ø Grundstücksfläche in m ²	Ø Kaufpreis in €/m ² Wohn-/Nutzfläche	Ø Wohn-/Nutzfläche in m ²
Neubauten (Baujahr 2015 - 2018)	0	-	-	-	-
Baujahr 1991 bis 2014	0	-	-	-	-
Baujahr 1971 bis 1990	0	-	-	-	-
Baujahr 1950 bis 1970	0	-	-	-	-
Baujahr bis 1949	10	222.000 92.500 - 340.000	560 240 - 1.000	600 490 - 860	380 190 - 670

Gewerblich genutzte Objekte und gemischt genutzte Wohngrundstücke (überw. gewerblich)

In den Jahren 2017/2018 konnten aus 17 Kaufverträgen die für die Wertermittlung erforderlichen Daten für gewerblich genutzte Objekte nach den Baujahresklassen ermittelt werden.

Baujahr	Anzahl	Ø Kaufpreis in €	Ø Grundstücksfläche in m ²	Ø Kaufpreis in €/m ² Nutzfläche	Ø Nutzfläche in m ²
Neubauten (Baujahr 2015 - 2018)	0	-	-	-	-
Baujahr 1991 bis 2014	9	388.000 140.000 - 750.000	5.400 2.750 - 12.700	430 100 - 750	1.000 510 - 2.400
Baujahr 1971 bis 1990	3	99.000 50.000 - 150.000	745 440 - 1.100	360 170 - 750	430 130 - 850
Baujahr 1950 bis 1970	2	46.000	800	240	200
Baujahr bis 1949	3	192.000 96.000 - 335.000	2.700 480 - 5.700	550 340 - 800	400 120 - 650

Wochenend- und Ferienhäuser - EFH/ZFH

(SOE - Bebauungsplangebiete nach 1990 und Innenbereich nach § 34 BauGB)

In den Jahren 2017/2018 konnten aus 27 Kaufverträgen die für die Wertermittlung erforderlichen Daten für Wochenend- und Ferienhausgrundstücke nach den Baujahresklassen ermittelt werden.

Baujahr	Anzahl	Ø BRW in €/m ²	Ø Kaufpreis in €	Ø Grundstücksfläche in m ²	Ø Kaufpreis in €/m ² Wohn-/Nutzfläche	Ø Wohn-/Nutzfläche in m ²
Neubauten (Baujahr 2015 - 2018)	0	-	-	-	-	-
Baujahr 1991 bis 2014	2	25	46.000	470	1.000	50
Baujahr 1971 bis 1990	24	16	30.000 15.000 - 54.000	350 180 - 1.100	800 375 - 1.670	40 25 - 70
Baujahr 1950 bis 1970	1	18	125.000	3.000	2.780	45
Baujahr bis 1949	0	-	-	-	-	-

2.1.2. Region Mecklenburg-Strelitz

Im Jahr 2017 konnten nach Auswertung der Kaufverträge von **172** Ein- und Zweifamilienhäusern die für die Wertermittlung erforderlichen Daten abgeleitet werden.

Im Jahr 2018 konnten von **177** Kaufverträgen der Ein- und Zweifamilienhäuser die für die Wertermittlung erforderlichen Daten abgeleitet werden.

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Baujahr	Anzahl	Ø Kaufpreis in €	Ø Grundstücksfläche in m ²	Ø Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche	Ø Wohnfläche in m ²
Erstverkauf aus Neubau (2017-2018) [Bauträgerverträge]	9	303.000 210.000 - 422.000	750 500 - 900	2.050 1.600 - 2.400	150
Neubauten Baujahr 2015 - 2018	-	-	-	-	-
Baujahr 1991 bis 2014	130	194.400 112.000 - 341.000	830 400 - 1.700	1.410 860 - 2.200	140 80 - 270
Baujahr 1971 bis 1990	35	139.600 78.100 - 215.000	1.000 500 - 1.800	1.120 800 - 1.440	125 95 - 160
Baujahr 1950 bis 1970	33	108.500 67.500 - 223.100	1.100 450 - 2.300	820 540 - 1.540	135 80 - 200
Baujahr bis 1949	70	150.600 67.800 - 372.300	1.200 200 - 3.000	900 470 - 1.400	170 75 - 280

Doppelhaushälften / Reihenhäuser

Baujahr	Anzahl	Ø Kaufpreis in €	Ø Grundstücksfläche in m ²	Ø Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche	Ø Wohnfläche in m ²
Erstverkauf aus Neubau (2017-2018) [Bauträgerverträge]	-	-	-	-	-
Neubauten Baujahr 2015-2018	-	-	-	-	-
Baujahr 1991 bis 2014	18	156.300 110.000 - 204.500	460 200- 800	1.330 930 - 2.100	120 90 - 180
Baujahr 1971 bis 1990	10	136.100 97.000 - 222.000	740 410 - 1.520	1.100 810 - 1.460	125 100 - 150
Baujahr 1950 bis 1970	3	96.200 85.000 - 114.000	640 250 - 860	1.020 840 - 1.270	95 90 - 110
Baujahr bis 1949	43	107.700 55.000 - 196.600	880 230 - 1.800	970 490 - 1.770	110 70 - 185

Reihenhäuser

Baujahr	Anzahl	Ø Kaufpreis in €	Ø Grundstücksfläche in m ²	Ø Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche	Ø Wohnfläche in m ²
Neubauten (Baujahr 2015 - 2018)	-	-	-	-	-
Baujahr 1991 bis 2014	3	159.700 142.200 - 172.000	300 160 - 410	1.340 1.310 - 1.370	120 105 - 130
Baujahr 1971 bis 1990	2	142.800	880	1.200	120
Baujahr 1950 bis 1970	-	-	-	-	-
Baujahr bis 1949	2	91.000	320	940	100

Mehrfamilienhausgrundstücke und Geschosswohnungsbauten

Im Jahr 2016 konnten nach Auswertung der Kaufverträge von **8** Mehrfamilienhäusern / Geschosswohnungsbauten die für die Wertermittlung erforderlichen Daten abgeleitet werden.

Im Jahr 2017 konnten von **12** Kaufverträgen der Mehrfamilienhäuser/ Geschosswohnungsbauten die für die Wertermittlung erforderlichen Daten abgeleitet werden, 2018 von **11** Kaufverträgen.

Baujahr	Anzahl	Ø Kaufpreis in €	Ø Grundstücksfläche in m ²	Ø Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche	Ø Wohnfläche in m ²
Neubauten (Baujahr 2015- 2018)	-	-	-	-	-
Baujahr 1991 bis 2014	4	235.500 169.000 - 355.000	1.820 1.100 - 2.600	730 570 - 870	350 210 - 620
Baujahr 1971 bis 1990	-	-	-	-	-
Baujahr 1950 bis 1970	5	362.200 200.000 - 520.000	2.550 270 - 3.870	460 210 - 700	990 390 - 1.780
Baujahr bis 1949	22	279.600 113.800 - 830.000	1.230 340 - 4.520	720 470 - 1.120	380 165 - 900

Gemischt genutzte Grundstücke (gewerblicher Anteil bis 50%)

Die Anzahl der ausgewerteten Kaufverträge gemischt genutzter Grundstücke ist gering. So konnten für das Jahr 2017 von 4 Wohn- und Geschäftshäusern und für das Jahr 2018 von 7 Wohn- und Geschäftshäusern die für die Wertermittlung erforderlichen Daten abgeleitet werden.

Baujahr	Anzahl	Ø Kaufpreis in €	Ø Grundstücksfläche in m ²	Ø Kaufpreis in €/m ² Wohn-/Nutzfläche	Ø Wohn-/Nutzfläche in m ²
Neubauten (Baujahr 2015 - 2018)	-	-	-	-	-
Baujahr 1991 bis 2014	-	-	-	-	-
Baujahr 1971 bis 1990	-	-	-	-	-
Baujahr 1950 bis 1970	-	-	-	-	-
Baujahr bis 1949	11	414.100 159.000 - 1.100.000	820 300 - 3.170	790 520 - 1.510	540 200 - 1.300

Gewerblich genutzte Objekte

Die Anzahl der ausgewerteten Kaufverträge für gewerblich genutzte Grundstücke ist sehr gering. So konnten im Jahr 2015 von 3 Objekten die für die Wertermittlung erforderlichen Daten abgeleitet werden. Im Jahr 2016 konnten von 1 Objekt, im Jahr 2017 von 3 Objekten und im Jahr 2018 von 4 Objekten die für die Wertermittlung erforderlichen Daten abgeleitet werden.

Baujahr	Anzahl	Ø Kaufpreis in €	Ø Grundstücksfläche in m ²	Ø Kaufpreis in €/m ² Nutzfläche	Ø Nutzfläche in m ²
Neubauten (Baujahr 2015 - 2018)	-	-	-	-	-
Baujahr 1991 bis 2014	7	210.000 95.000 - 595.000	5.000 900 - 9.900	260 120 - 380	800 300 - 1.700
Baujahr 1971 bis 1990	4	227.400 80.000 - 600.000	5.800 1.200 - 12.400	150 65 - 310	1.000 400 - 1.600
Baujahr 1950 bis 1970	-	-	-	-	-
Baujahr bis 1949	-	-	-	-	-

Handel

Die Anzahl der ausgewerteten Kaufverträge für Handel ist sehr gering. So konnten im Jahr 2015 von 2 Objekten die für die Wertermittlung erforderlichen Daten abgeleitet werden. Im Jahr 2016 konnten von 5 Objekten, im Jahr 2017 von 2 Objekten und im Jahr 2018 von 1 Objekt die für die Wertermittlung erforderlichen Daten abgeleitet werden.

Baujahr	Anzahl	Ø Kaufpreis in €	Ø Grundstücksfläche in m ²	Ø Kaufpreis in €/m ² Nutzfläche	Ø Nutzfläche in m ²
Neubauten (Baujahr 2015 - 2018)	-	-	-	-	-
Baujahr 1991 bis 2014	10	727.000 250.000 - 1.600.000	5.000 900 - 9.900	540 150 - 1.400	800 300 - 1.700
Baujahr 1971 bis 1990	-	-	-	-	-
Baujahr 1950 bis 1970	-	-	-	-	-
Baujahr bis 1949	-	-	-	-	-

Region MST

Wochenend- und Ferienhäuser - Bungalow (§ 34, B-Plan-Gebiete und § 35)

Im Jahr 2017 konnten nach Auswertung der Kaufverträge von **56** Objekten und im Jahr 2018 von **52** Objekten die Daten für die Übersicht herangezogen werden.

Baujahr	Anzahl	Ø BRW in €/m ²	Ø Kaufpreis in €	Ø Grundstücksfläche in m ²	Ø Kaufpreis in €/m ² Wohn-/Nutzfläche	Ø Wohn-/Nutzfläche in m ²
Neubauten (Baujahr 2015 - 2018)	2	45	136.800	570	1.780	75
Baujahr 1991 bis 2014	38	48	132.100 51.000 - 240.500	360 200 - 1.250	1.610 1.120 - 2.190	80 50 - 90
Baujahr 1971 bis 1990	68	28	47.300 25.000 - 105.000	470 150 - 960	950 710 - 1.310	50 30 - 95
Baujahr 1950 bis 1970	-	-	-	-	-	-
Baujahr bis 1949	-	-	-	-	-	-

Bootsschuppen/ Bootshäuser

Im Jahr 2015 konnten von **1** Objekt und im Jahr 2016 von **2** Objekten die Daten für die Übersicht herangezogen werden. In den Jahren 2017/2018 konnten keine Kauffälle zu Bootsschuppen ausgewertet werden.

Baujahr	Anzahl	Ø BRW in €/m ²	Ø Kaufpreis in €	Ø Grundstücksfläche in m ²	Ø Kaufpreis in €/m ² Wohn-/Nutzfläche	Ø Wohn-/Nutzfläche in m ²
Neubauten (Baujahr 2013 - 2016)	-	-	-	-	-	-
Baujahr 1991 bis 2012	-	-	-	-	-	-
Baujahr 1971 bis 1990	3	25	55.000 47.000 - 66.000	370 100 - 900	1.550 1.310 - 1.820	36 30 - 45
Baujahr 1950 bis 1970	-	-	-	-	-	-
Baujahr bis 1949	-	-	-	-	-	-

2.1.3. Region Waren (Müritz)

Im Jahr 2017 konnten nach Auswertung der Kaufverträge von **122** Ein- und Zweifamilienhäusern die für die Wertermittlung erforderlichen Daten abgeleitet werden.

Im Jahr 2018 konnten von **162** Kaufverträgen der Ein- und Zweifamilienhäuser die für die Wertermittlung erforderlichen Daten abgeleitet werden.

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Baujahr	Anzahl	Ø Kaufpreis in €	Ø Grundstücksfläche in m ²	Ø Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche	Ø Wohnfläche in m ²
Neubauten (Baujahr 2015 - 2018)	1	269.000	3.437	2.169	124
Baujahr 1991 bis 2014	71	223.617 93.500 - 800.200	778 199 - 2.446	1.586 597 - 4.420	143 74 - 250
Baujahr 1971 bis 1990	41	153.612 65.000 - 324.000	906 256 - 2.059	1.119 509 - 2.778	145 65 - 287
Baujahr 1950 bis 1970	50	129.673 45.000 - 330.000	1.108 251 - 2.635	1.024 500 - 2.613	127 80 - 260
Baujahr bis 1949	32	143.961 45.000 - 356.706	1.161 125 - 2.969	972 359 - 1.515	152 83 - 295

Doppelhaushälften und Reihenendhäuser

Baujahr	Anzahl	Ø Kaufpreis in €	Ø Grundstücksfläche in m ²	Ø Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche	Ø Wohnfläche in m ²
Neubauten (Baujahr 2015 - 2018)	-	-	-	-	-
Baujahr 1991 bis 2014	7	163.031 109.000 - 224.570	271 183 - 363	1.406 1.207 - 1.767	116 87 - 165
Baujahr 1971 bis 1990	9	146.186 75.000 - 377.670	664 111 - 1.092	1.207 587 - 2.158	119 85 - 175
Baujahr 1950 bis 1970	16	99.273 38.000 - 200.000	1.046 401 - 2.439	832 336 - 1.469	118 80 - 175
Baujahr bis 1949	37	124.707 50.000 - 327.000	793 90 - 1.308	975 490 - 1.946	127 75 - 245

Reihenmittelhäuser

Baujahr	Anzahl	Ø Kaufpreis in €	Ø Grundstücksfläche in m ²	Ø Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche	Ø Wohnfläche in m ²
Neubauten (Baujahr 2015 - 2018)	-	-	-	-	-
Baujahr 1991 bis 2014	8	152.878 116.500 - 198.305	199 144 - 314	1.328 1.017 - 1.750	117 85 - 140
Baujahr 1971 bis 1990	-	-	-	-	-
Baujahr 1950 bis 1970	2	92.500 85.000 - 100.000	294 171 - 416	889 825 - 952	104 103 - 105
Baujahr bis 1949	10	126.770 62.500 - 218.900	419 77 - 1.006	1.078 570 - 2.008	128 71 - 228

Mehrfamilienhausgrundstücke und Geschosswohnungsbauten

Im Jahr 2017 konnten nach Auswertung der Kaufverträge von **11** Mehrfamilienhäusern die für die Wertermittlung erforderlichen Daten abgeleitet werden.

Im Jahr 2018 konnten von **16** Kaufverträgen für Mehrfamilienhäuser die für die Wertermittlung erforderlichen Daten abgeleitet werden.

Baujahr	Anzahl	Ø Kaufpreis in €	Ø Grundstücksfläche in m ²	Ø Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche	Ø Wohnfläche in m ²
Neubauten (Baujahr 2015 - 2018)	-	-	-	-	-
Baujahr 1991 bis 2014	1	250.000	258	980	255
Baujahr 1971 bis 1990	1	496.040	2.200	689	720
Baujahr 1950 bis 1970	7	254.707 110.000 - 411.000	1.592 399 - 4.035	658 437 - 1.493	430 210 - 657
Baujahr bis 1949	18	244.757 77.500 - 515.000	891 175 - 2.304	958 484 - 2.451	253 160 - 443

Gemischt genutzte Grundstücke

Die Anzahl der ausgewerteten Kaufverträge gemischt genutzter Grundstücke ist weiterhin gering. So konnten für das Jahr 2017 von **4** und für das Jahr 2018 von **8** gemischt genutzter Objekte die für die Wertermittlung erforderlichen Daten abgeleitet werden.

Baujahr	Anzahl	Ø Kaufpreis in €	Ø Grundstücksfläche in m ²	Ø Kaufpreis in €/m ² Wohn/Nutzfläche	Ø Wohn/Nutzfläche in m ²
Neubauten (Baujahr 2015 - 2018)	-	-	-	-	-
Baujahr 1991 bis 2014	4	424.000 194.000 - 605.000	536 174 - 937	1.446 542 - 2.185	311 216 - 359
Baujahr 1971 bis 1990	-	-	-	-	-
Baujahr 1950 bis 1970	-	-	-	-	-
Baujahr bis 1949	8	308.452 200.000 - 395.000	650 140 - 2.656	1.107 502 - 1.642	331 182 - 725

Gewerblich genutzte Objekte

Die Anzahl der ausgewerteten Kaufverträge gewerblich genutzter Grundstücke ist weiterhin sehr gering. So konnten für das Jahr 2017 lediglich von **3** und für das Jahr 2018 von **7** gewerblich genutzter Objekte die für die Wertermittlung erforderlichen Daten abgeleitet werden.

Baujahr	Anzahl	Ø Kaufpreis in €	Ø Grundstücksfläche in m ²	Ø Kaufpreis in €/m ² Nutzfläche	Ø Nutzfläche in m ²
Neubauten (Baujahr 2015 - 2018)	-	-	-	-	-
Baujahr 1991 bis 2014	4	1.975.000 250.000 - 3.550.000	6.287 2.354 - 10.596	978 294 - 1.434	1.682 850 - 2.507
Baujahr 1971 bis 1990	2	284.250 218.500 - 350.000	3.510 2.911 - 4.109	391 275 - 507	743 690 - 796
Baujahr 1950 bis 1970	2	690.500 41.000 - 1.340.000	1.661 150 - 3.171	561 357 - 766	933 115 - 1.750
Baujahr bis 1949	2	829.309 650.000 - 1.008.618	1.268 1.017 - 1.519	917 650 - 1.185	926 851 - 1.000

Wochenend- und Ferienimmobilien

Im Jahr 2017 konnten **50** Kaufverträge über Ferienimmobilien ausgewertet werden, wovon **19** über Ferienwohnungen geschlossen wurden.

Im Jahr 2018 konnten **56** Kaufverträge über Ferienimmobilien ausgewertet werden, wovon **13** über Ferienwohnungen geschlossen wurden.

Ferienhäuser

Baujahr	Anzahl	Ø Kaufpreis in €	Ø Grundstücks- fläche in m ²	Ø Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche	Ø Wohnfläche in m ²
Neubauten (Baujahr 2015 - 2018)	1	295.000	1.088	2.588	114
Baujahr 1991 bis 2014	30	174.640 73.300 - 650.000	472 201 - 1.749	1.804 1.050 - 3.368	98 35 - 238
Baujahr 1971 bis 1990	35	78.134 22.000 - 239.000	442 149 - 1.014	1.523 611 - 4.780	54 20 - 225
Baujahr 1950 bis 1970	6	104.437 44.171 - 188.000	435 265 - 658	1.767 1.091 - 2.315	61 29 - 110
Baujahr bis 1949	2	141.900 85.300 - 198.500	1.016 64 - 1.968	1.153 1.153 - 1.154	123 74 - 172

Ferienwohnungen

Baujahr	Anzahl	Ø Kaufpreis in €	Ø Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche	Ø Wohnfläche in m ²
Neubauten (Baujahr 2015 - 2018)	1	231.487	2.248	103
Baujahr 1991 bis 2014	27	127.062 61.500 - 256.573	2.020 1.144 - 2.701	62 41 - 105
Baujahr 1971 bis 1990	-	-	-	-
Baujahr 1950 bis 1970	-	-	-	-
Baujahr bis 1949	4	135.295 105.763 - 163.901	2.257 1.748 - 2.713	60 49 - 68

3. Wohnungs- und Teileigentum

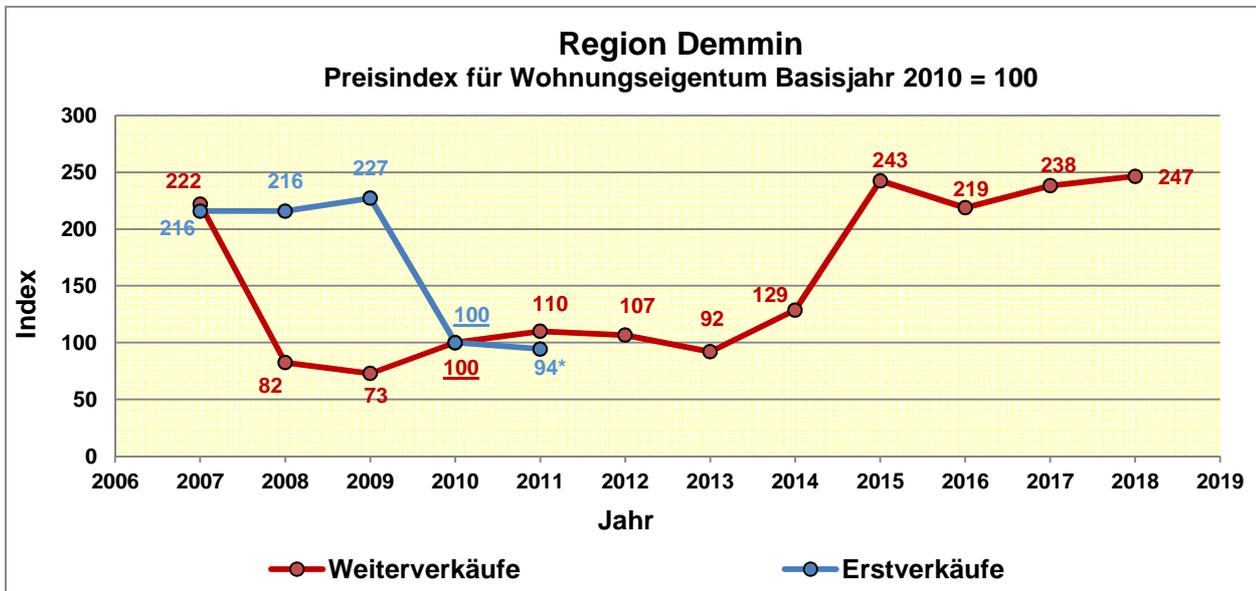
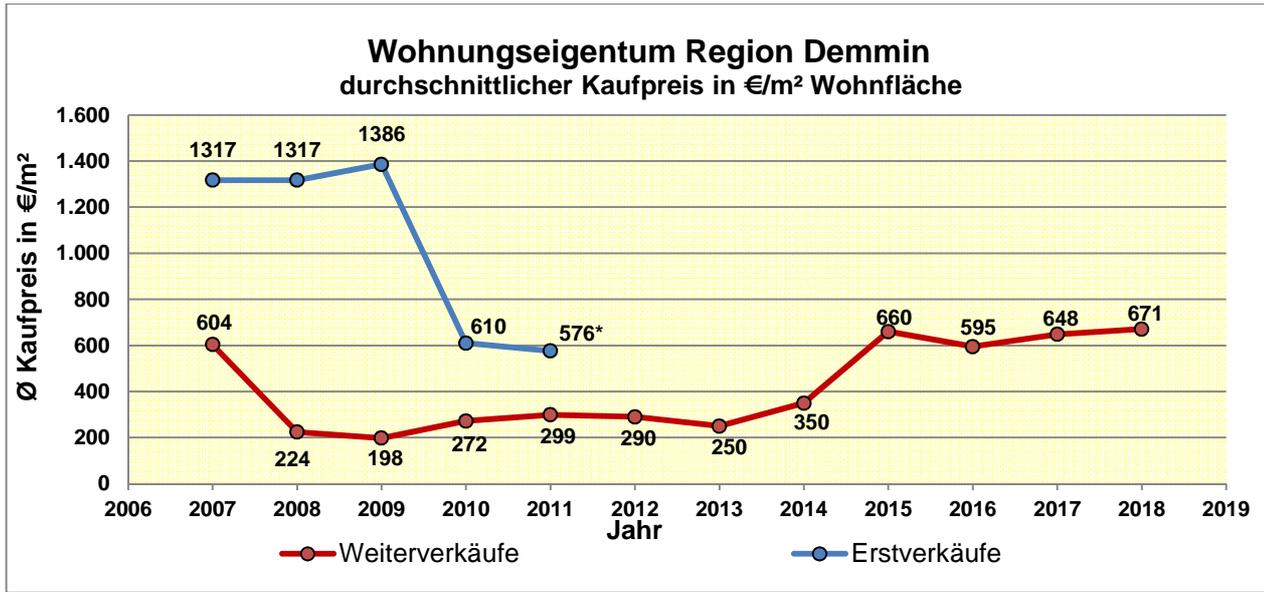
3.1. Darstellung des Marktes nach Regionen

3.1.1. Region Demmin

Wohnungseigentum

In den Jahren 2017/2018 konnten aus 32 Kaufverträgen die für die Wertermittlung erforderlichen Vergleichskaufpreise für Eigentumswohnungen nach den definierten Baujahresklassen ermittelt werden. Bei der Ableitung wurden die Baujahresklassen ab einer Anzahl von mehr als 10 Kaufverträgen auf Ausreißer untersucht. Kaufpreise, die mehr als das 2,5-fache der Standardabweichung vom Mittelwert abwichen, wurden bei der Auswertung nicht berücksichtigt.

Baujahr	Anzahl	Ø Kaufpreis in €	Ø Ausstattungs- standard	Ø Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche	Ø Wohnfläche in m ²
Erstverkauf aus Neubau	-	-	-	-	-
Neubauten Baujahr 2015 - 2018	-	-	-	-	-
Baujahr 1991 bis 2014 (Ø BRW 31 €/m ²)	10	58.700 45.000 - 72.500	3,0 3,0 - 3,3	855 700 - 1.060	70 55 - 88
Baujahr 1971 bis 1990 (Ø BRW 13 €/m ²)	1	21.000	2,4	368	57
Baujahr 1950 bis 1970 (Ø BRW 34 €/m ²)	15	26.700 14.800 - 38.200	2,4 1,8 - 2,6	518 375 - 760	52 32 - 74
Baujahr bis 1949 (Ø BRW 71 €/m ²)	6	50.000 31.500 - 84.000	2,6 2,3 - 3,2	627 500 - 870	78 60 - 96



Region DM

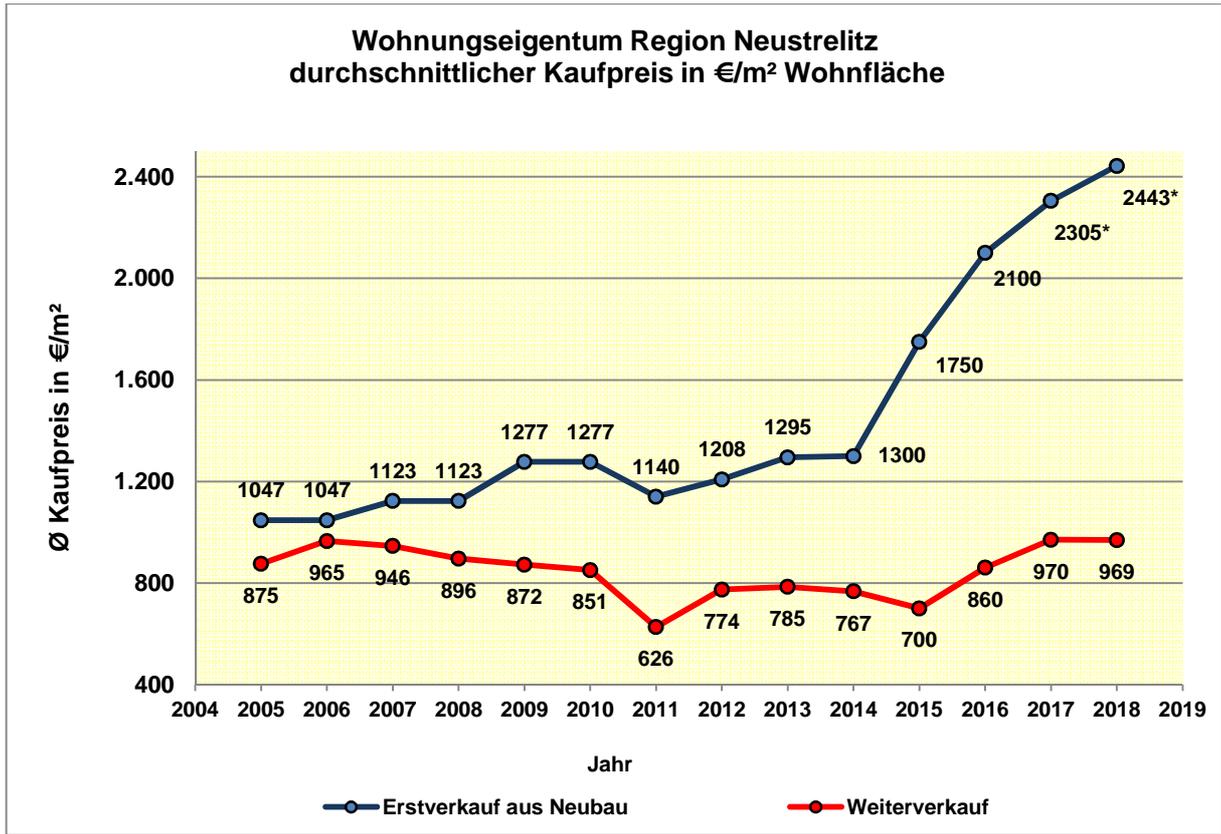
*Da in den letzten Jahren (ab 2012) keine Kaufverträge für Erstverkäufe aus Neubauten registriert wurden, konnten auch keine für die Wertermittlung erforderlichen Daten abgeleitet werden.

3.1.2. Region Mecklenburg-Strelitz

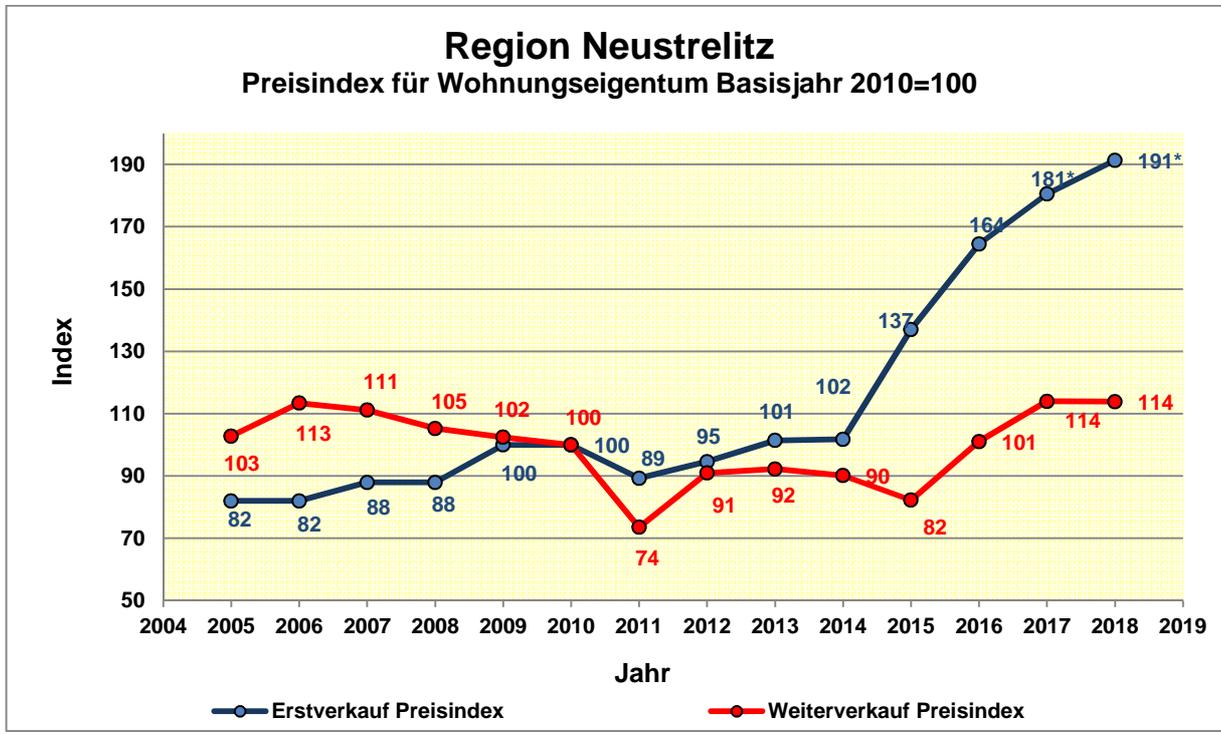
Wohnungseigentum 2017 - 2018

Im Jahr 2017 konnten nach Auswertung der Kaufverträge von **35** Eigentumswohnungen und 2018 von **28** Eigentumswohnungen die für die Wertermittlung erforderlichen Daten abgeleitet werden.

Baujahr	Anzahl	Ø Kaufpreis in €	Ø Ausstattungsstandard	Ø Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche	Ø Wohnfläche in m ²
Erstverkauf aus Neubau - BTV (Ø BRW 45 €/m ²)	17	297.000 212.500 - 422.000	3,7 3,5 - 3,7	2.410 2.140 - 2.610	125 85 - 185
Neubauten Baujahr 2015 - 2018	-	-	-	-	-
Baujahr 1991 bis 2014 (Ø BRW 40 €/m ²)	26	93.400 37.000 - 222.100	3,1 2,9 - 3,6	1.120 700 - 1.890	80 38 - 145
Baujahr 1971 bis 1990 (Ø BRW 35 €/m ²)	2	43.300	2,8	710	60
Baujahr 1950 bis 1970 (Ø BRW 45 €/m ²)	7	41.700 27.500 - 65.000	2,7 2,4 - 2,8	650 470 - 720	65 45 - 105
Baujahr bis 1949 (Ø BRW 30 €/m ²)	11	94.600 39.500 - 266.800	2,7 2,5 - 3,0	950 610 - 1.670	95 40 - 160



* Erstverkauf aus Neubau 2017 bis 2018 - überwiegend Seelage



Region MST

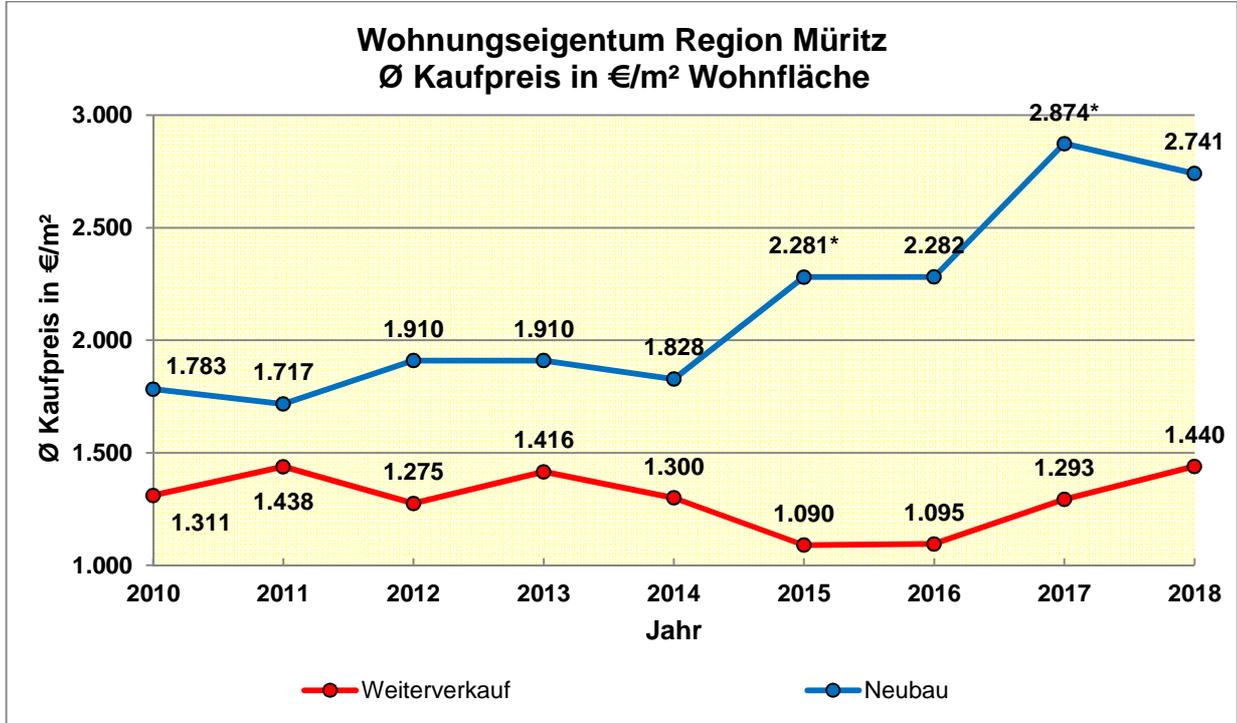
3.1.3. Region Waren (Müritz)

Wohnungseigentum

Im Jahr 2017 konnten nach Auswertung der Kaufverträge von **53** Eigentumswohnungen die für die Wertermittlung erforderlichen Daten abgeleitet werden.

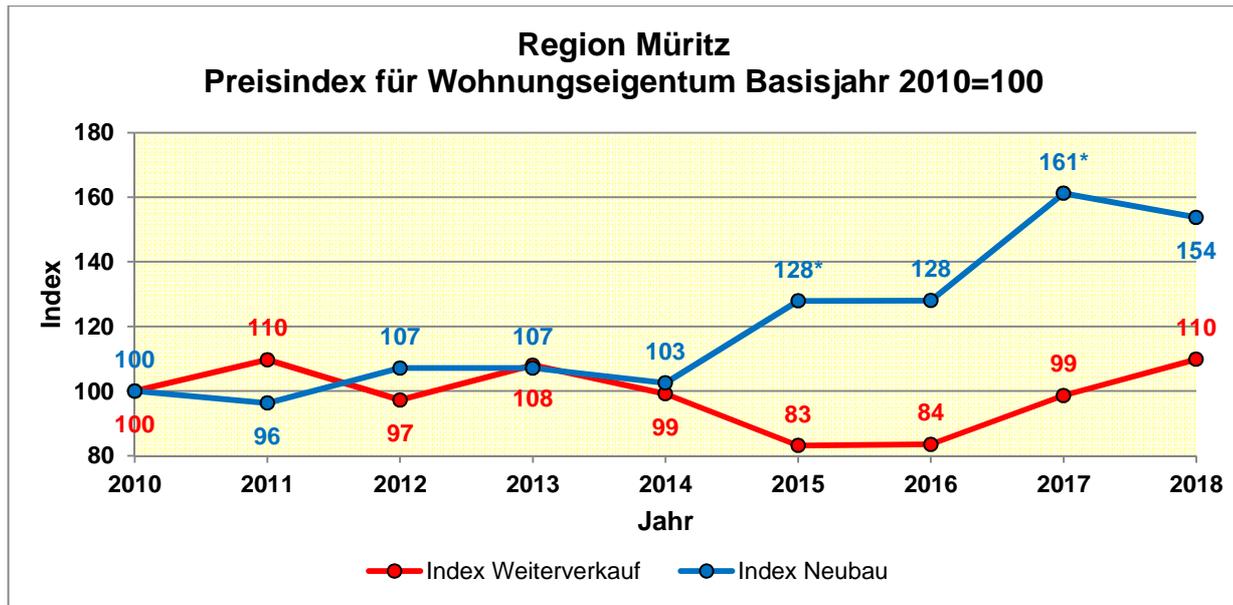
Im Jahr 2018 konnten von **51** Kaufverträgen über Eigentumswohnungen die für die Wertermittlung erforderlichen Daten abgeleitet werden.

Baujahr	Anzahl	Ø Kaufpreis in €	Ø Ausstattungsstandard	Ø Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche	Ø Wohnfläche in m ²
Erstverkauf aus Neubau	10	308.530 213.000 - 717.800	4,0 4,0 - 4,0	2.939 2.539 - 3.334	107 65 - 267
Neubauten (Baujahr 2015 - 2018)	2	183.516 157.031 - 210.000	4,0 4,0 - 4,0	2.151 2.092 - 2.211	85 75 - 95
Baujahr 1991 bis 2014	58	123.248 40.000 - 381.000	3,2 3,0 - 4,0	1.602 782 - 2.603	73 36 - 165
Baujahr 1971 bis 1990	3	65.037 42.890 - 102.284	3,0 3,0 - 3,0	993 740 - 1.436	64 58 - 71
Baujahr 1950 bis 1970	13	54.509 27.783 - 118.930	3,0 3,0 - 3,0	836 428 - 1.418	64 45 - 84
Baujahr bis 1949	18	224.018 109.884 - 480.000	3,9 3,0 - 4,0	2.874 1.662 - 3.471	77 46 - 138



*starker Anstieg resultiert hauptsächlich aus Verkäufen mit exponierter Lage in Waren (2015) und Malchow (2016 und 2017)

Region MÜR



*starker Anstieg resultiert hauptsächlich aus Verkäufen mit exponierter Lage in Waren (2015) und Malchow (2016 und 2017)

Verkäufe für Wohnungseigentum 2017 - 2018 in €/m² Wohnfläche Grundzentren (Penzlin, Röbel/Müritz, Malchow)

Kaufpreis in €/m² Wohnfläche ohne PKW-Stellplätze und Instandhaltungsrücklage

(5) = Anzahl der Kauffälle

Bauklasse 1950 - 1970	Bodenrichtwert in €/m ²				Anzahl Kaufverträge gesamt
	34	36	50	Sanierungsgebiet SU 55	
Wohnungsgröße ↓					
< 50 m ²	632 (1)	-	-	-	5
50 - 70 m ²	687 (3)	608 (1)	-	-	
71 - 100 m ²	-	-	-	-	
101 - 140 m ²	-	-	-	-	
>140 m ²	-	-	-	-	

Bauklasse 1991 - 2014	Bodenrichtwert in €/m ²				Anzahl Kaufverträge gesamt
	34	36	50	Sanierungsgebiet SU 55	
Wohnungsgröße ↓					
< 50 m ²	-	-	-	-	3
50 - 70 m ²	1.197 (1)	-	1.621 (1)	-	
71 - 100 m ²	-	-	-	-	
101 - 140 m ²	-	-	-	-	
>140 m ²	-	1.483 (1)	-	-	

Region MÜR

Erstverkäufe aus Neubauten Wohnungsgröße ↓	Bodenrichtwert in €/m ²				Anzahl Kaufverträge gesamt
	34	36	50	Sanierungsgebiet SU 55	
< 50 m ²	-	-	-	3.270 (3)	21
50 - 70 m ²	-	-	-	2.824 (3)	
71 - 100 m ²	-	-	-	2.899 (6)	
101 - 140 m ²	-	-	-	3.138 (4)	
>140 m ²	-	-	-	2.924 (5)	

Verkäufe für Wohnungseigentum 2017 - 2018 in €/m² Wohnfläche Mittelzentrum (Waren (Müritz))

Kaufpreis in €/m² Wohnfläche ohne PKW-Stellplätze und Instandhaltungsrücklage

(4) = Anzahl der Kauffälle

Bauklasse bis 1949 Wohnungsgröße ↓	Bodenrichtwert in €/m ²					Anzahl Kaufverträge gesamt
	<50	51-60	61-70	>70	Sanierungsgebiet SB 85	
< 50 m ²	-	-	-	1.662 (1)	1.841 (1)	2
50 - 70 m ²	-	-	-	-	-	
71 - 100 m ²	-	-	-	-	-	

Bauklasse bis 1950 - 1970 Wohnungsgröße ↓	Bodenrichtwert in €/m ²					Anzahl Kaufverträge gesamt
	<50	51-60	61-70	>70	Sanierungsgebiet SB 85	
< 50 m ²	-	1.184 (1)	-	-	-	7
50 - 70 m ²	-	896 (4)	-	-	-	
71 - 100 m ²	-	1.185 (2)	-	-	-	

Bauklasse bis 1971 - 1990 Wohnungsgröße ↓	Bodenrichtwert in €/m ²					Anzahl Kaufverträge gesamt
	<50	51-60	61-70	>70	Sanierungsgebiet SB 85	
< 50 m ²	804 (1)	-	-	-	-	2
50 - 70 m ²	-	-	-	-	-	
71 - 100 m ²	1.436 (1)	-	-	-	-	

Region MÜR

Bauklasse bis 1991 - 2014 Wohnungsgröße ↓	Bodenrichtwert in €/m ²							Anzahl Kauf- verträge gesamt
	<50	51-60	61-70	>70	Sanierungsgebiet			
					SB 85	SB 100	SU 60	
< 50 m ²	1.276 (6)	1.138 (3)	-	-	1.398 (1)	-	-	45
50 - 70 m ²	1.056 (6)	1.923 (7)	1.473 (2)	-	2.173 (3)	1.427 (2)	1.190 (1)	
71 - 100 m ²	1.141 (3)	1.541 (1)	1.186 (1)	1.517 (2)	1.788 (3)	-	-	
101 - 140 m ²	-	2.059 (1)	1.269 (2)	-	2.044 (1)	-	-	
>140 m ²	-	-	-	-	-	-	-	

Bauklasse Neubauten Wohnungsgröße ↓	Bodenrichtwert in €/m ²							Anzahl Kauf- verträge gesamt
	<50	51-60	61-70	>70	Sanierungsgebiet			
					SB 100	SB 120	SU 50	
< 50 m ²	-	-	-	-	-	-	-	2
50 - 70 m ²	-	-	-	-	-	-	-	
71 - 100 m ²	-	-	-	-	-	-	2.211 (1)	
101 - 140 m ²	-	-	-	-	-	2.901 (1)	-	
>140 m ²	-	-	-	-	-	-	-	

Erstverkäufe aus Umwandlung Wohnungsgröße ↓	Bodenrichtwert in €/m ²							Anzahl Kauf- verträge gesamt
	<50	51-60	61-70	>70	Sanierungsgebiet			
					SB 100	SB 120	SU 50	
< 50 m ²	-	-	-	-	-	-	-	7
50 - 70 m ²	-	-	-	-	-	-	-	
71 - 100 m ²	-	2.472 (2)	-	-	-	-	-	
101 - 140 m ²	-	2.459 (4)	-	-	-	-	-	
>140 m ²	-	2.311 (1)	-	-	-	-	-	

Erstverkäufe aus Neubauten Wohnungsgröße ↓	Bodenrichtwert in €/m ²							Anzahl Kauf- verträge gesamt
	<50	51-60	61-70	>70	Sanierungsgebiet			
					SB 100	SB 120	SU 60	
< 50 m ²	-	-	-	-	-	-	-	5
50 - 70 m ²	-	-	-	-	-	-	3.273 (1)	
71 - 100 m ²	-	-	-	2.092 (1)	-	-	2.957 (2)	
101 - 140 m ²	-	-	-	-	-	-	-	
>140 m ²	-	-	-	-	-	2.686 (1)	-	

Region MÜR

4. Arrondierungsflächen (2017 - 2018)

Definition:

Bei Arrondierungsflächen handelt es sich um Grundstücke oder Grundstücksteile, die i. d. R. (nur) für die Eigentümer benachbarter Grundstücke einen besonderen wirtschaftlichen Wert besitzen, z.B. weil sie die bauliche oder sonstige Nutzbarkeit ihrer Grundstücke erhöhen¹⁰.

Arrondierungsflächen werden umso höher im Preis gehandelt, je wichtiger der Erwerb für den Eigentümer des benachbarten Grundstücks ist. Dies hängt hauptsächlich von der Lage der Arrondierungsfläche zum zukaufenden Grundstück ab. Dazu liegen mehrere empirische Auswertungen von Gutachterausschüssen aus den alten und neuen Bundesländern vor, in denen die Preisrelation verschiedener Arrondierungsflächen zum Bodenrichtwert des Baulands untersucht wurde.¹¹

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	431	75 % 10 % - 148 %	
seitlich gelegene Flächen bzw. andere als Stellplatz geeignete Flächen	84	60 % 12 % - 127 %	
Arrondierung zu unbebauten Grundstücken Flächen, die die Bebaubarkeit eines Grundstücks ermöglichen bzw. wesentlich verbessern	33	95 % 10 % - 295 %	
Arrondierung zu bebauten und unbebauten Grundstücken Garten- und Hinterland in Innenbereichslagen bei keinem oder nur unwesentlich vorhandenem Garten- oder Hinterland (z. B. Hausgarten)	95	40 % 10 % - 94 %	
Arrondierung zu bebauten Grundstücken Garten- und Hinterland in Innenbereichslagen bei ausreichend vorhandenem Garten- und Hinterland (z. B. Hausgarten)	126	40 % 12 % - 97 %	
Arrondierung zu bebauten und unbebauten Grundstücken Garten- und Hinterland aus land- und forstwirtschaftlichen Flächen	172	15 % 3 % - 38 %	

LK MSE

¹⁰ Sprengnetter, LB Immobilienbewertung, Bd. 7, Teil 3, Kap. 16

¹¹ Kleiber, LB Verkehrswertermittlung von Grundstücken 8. Auflage 2017, S. 1518 - 1522

<p>2. Arrondierung zu bebauten und unbebauten Grundstücken unmaßgebliche Teilfläche bzw. andere nicht als Stellplatz geeignete Flächen bei ausreichender Vorfläche</p>	144	<p>55 % 15 % - 100 %</p>	
<p>3. Freihändiger Erwerb von Verkehrsflächen Ankauf von Flächen, die zur Verbreiterung einer bestehenden Straße benötigt werden</p>	73	<p>45 % 10 % - 130 %</p>	
<p>Nachträglicher Erwerb einer bereits als Straße genutzten Fläche</p>	201	<p>40 % 10 % - 125 %</p>	
<p>4. Rückübertragung von Verkehrsflächen unmaßgebliche Teilflächen bei bereits ausreichendem Vorgarten</p>	13	<p>40 % 19 % - 70 %</p>	
<p>größere Teilflächen als Vorgarten bei bisher minimalem Vorgarten</p>	5	<p>60 % 30 % - 100 %</p>	
<p>5. Private Erschließungsflächen Flächen, durch die eine Erschließung (bzw. bessere Erschließung) geschaffen wird</p>	80	<p>65 % 12 % - 154 %</p>	

Garten- und Hinterland im Teilmarkt individueller Wohnungsbau

Die Verkäufe von Garten- und Hinterland wurden in ihrem Preisverhalten zum angrenzenden Baulandwert untersucht.

Durchschnittliche prozentuale Abhängigkeit vom umgebenen Wohnbaulandwert:

	2010	2011	2012	2013	2014	2015/2016	2017	2018
Region Demmin	25 - 30	30 - 35	30					
Region Mecklenburg-Strelitz	28 - 30	20 - 25	20 - 30					
Region Müritz	20 - 30	20 - 30	20 - 30					
Landkreis MSE				30	30	30	30	30

5. 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.

Laut Beschluss des OGAA M-V wird als Basisjahr für die Ermittlung der Indexreihen das Jahr 2010 festgelegt.

Im Folgenden wurden aus den auswertbaren Kauffällen Liegenschaftszinssätze, Sachwertfaktoren und Vergleichsfaktoren abgeleitet.

Mit den Sachwertfaktoren und Liegenschaftszinssätzen sollen die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst werden.

Das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung hat am 18. Oktober 2012 im Bundesanzeiger (BAnz AT 18.10.2012 B1) die Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie - SW-RL) vom 5. September 2012 bekannt gegeben,

Mit Schreiben des Ministeriums für Inneres und Sport Mecklenburg-Vorpommern vom 17.12.2012 wird auf die Anwendung dieser Richtlinie für die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte hingewiesen.

Die Ableitung der Sachwertfaktoren ab dem Jahr 2013 erfolgte auf Basis der **NHK 2010**.

Entsprechend der Sachwertrichtlinie Anlage 3 werden neue Gesamtnutzungsdauern angesetzt, so dass sich die Liegenschaftszinssätze ebenfalls verändern.

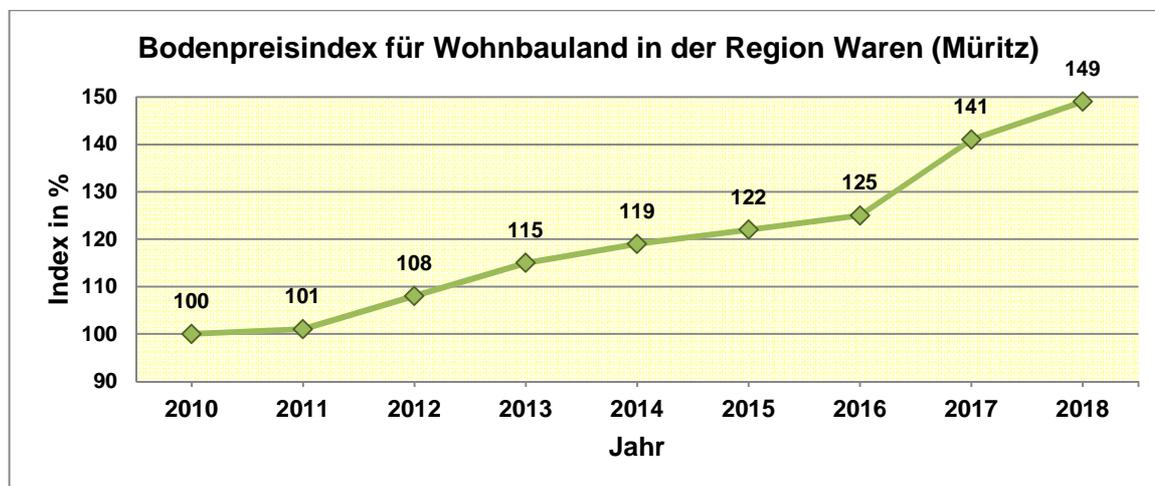
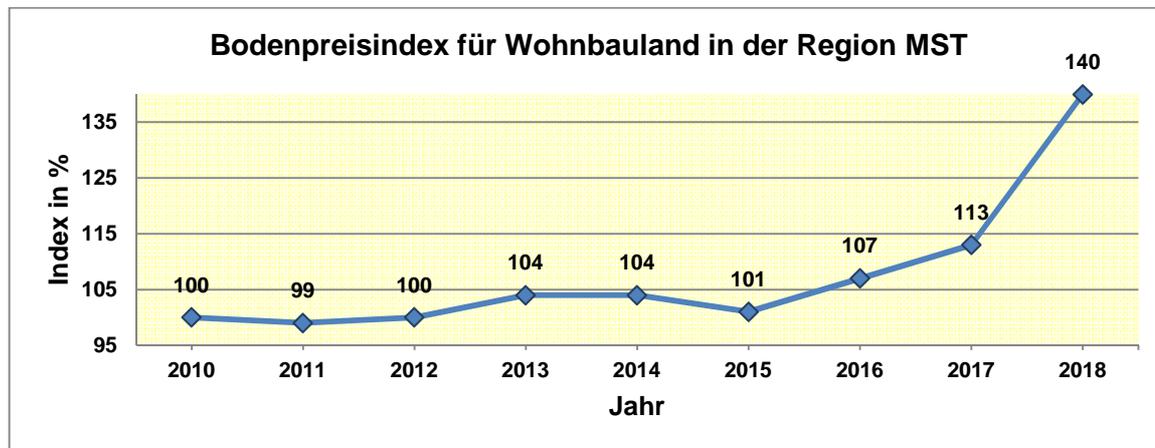
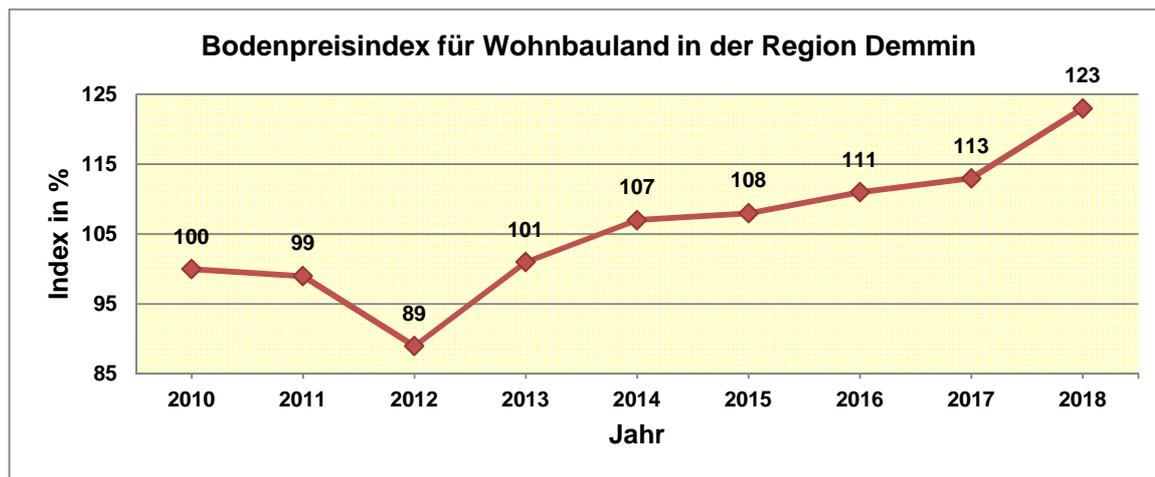
Auf Grund der teilweise geringen Zahl an auswertbaren Kauffällen sind die Sachwertfaktoren, Liegenschaftszinsen und Vergleichsfaktoren für einige Gebäudeklassen **statistisch nicht gesichert und dienen nur der Orientierung**.

5.1. Bodenpreisindizes

Die Indexreihen wurden für die Regionen Demmin, Mecklenburg-Strelitz und Waren (Müritz) abgeleitet. Die eingeflossene Datengrundlage beinhaltet alle Kauffälle bis zum **31.12.** des jeweiligen Erfassungsjahres.

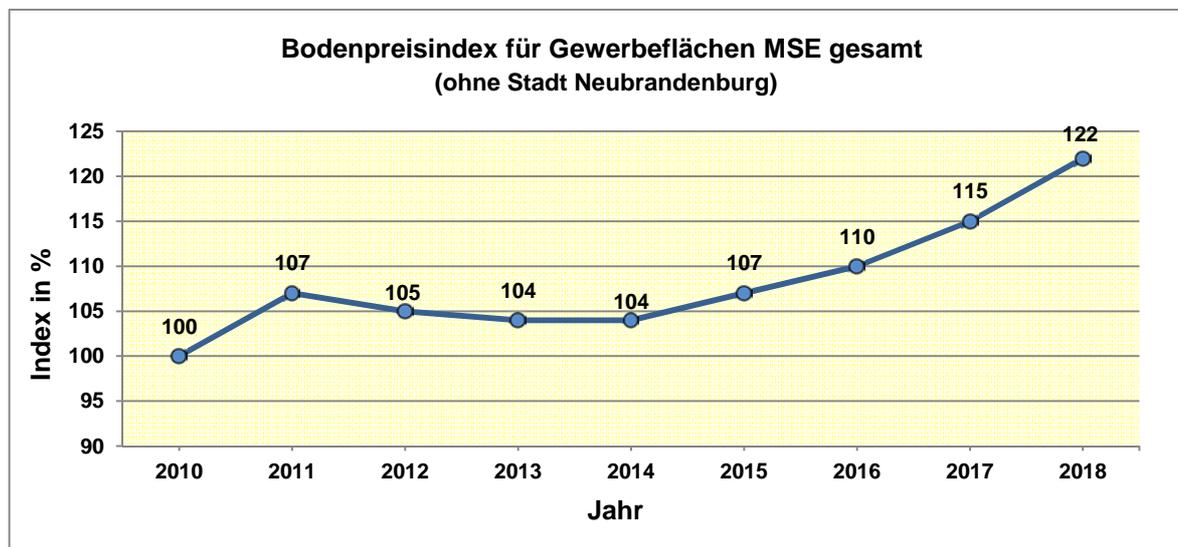
Basisjahr 2010 = 100

5.1.1. Bodenpreisindex für Wohnbauland



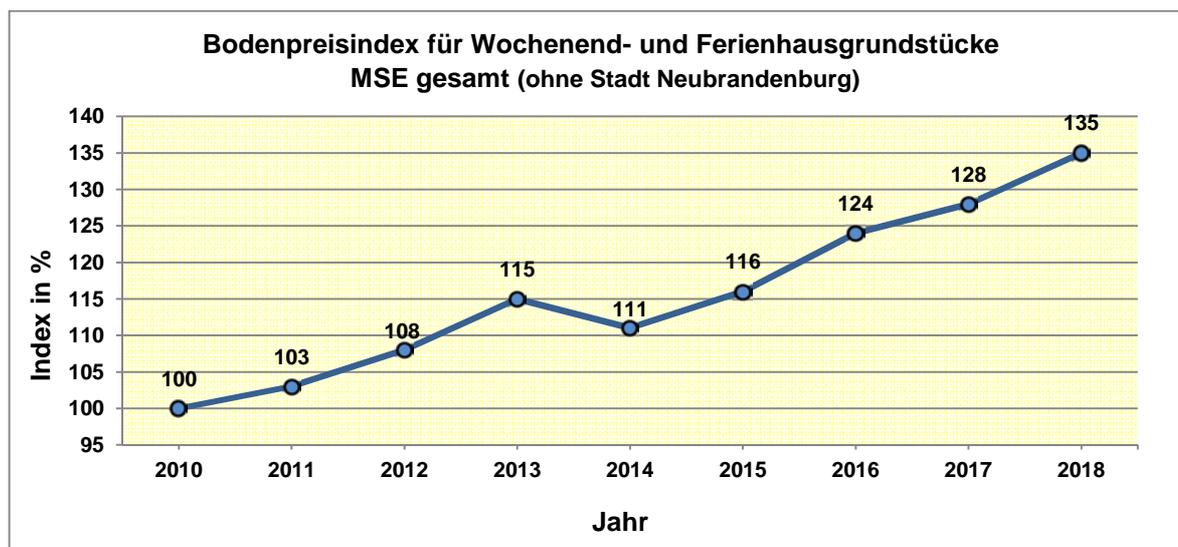
5.1.2. Bodenpreisindex für Gewerbeflächen

Jahr	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Index in %	100	107	105	104	104	107	110	115	122



5.1.3. Bodenpreisindex für Wochenend- und Ferienhausgrundstücke

Jahr	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Index in %	100	103	108	115	111	116	124	128	135



5.2. Sachwertfaktoren

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

Die Sachwertfaktoren werden aus dem Verhältnis geeigneter, um die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) bereinigten Kaufpreise zu den entsprechenden vorläufigen Sachwerten abgeleitet. Die Auswertung erfolgt auf der Grundlage fiktiv schadensfreier Objekte. Der Sachwertfaktor stellt somit das Verhältnis vom modifizierten Kaufpreis zum (vorläufigen) Sachwert dar.

Die Sachwertfaktoren wurden nach folgender Formel ermittelt:

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

k = Sachwertfaktor

KP = Kaufpreis für das Grundstück

boG = besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Bei der Ableitung verwendete Funktion:

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

mit:

k = Sachwertfaktor

vSW = vorläufiger Sachwert in Mio. € (**für Region Müritz:** vorläufiger Sachwert in €)

a, b = Konstanten

Angewendetes Bewertungsmodell für die Ermittlung der Sachwertfaktoren:

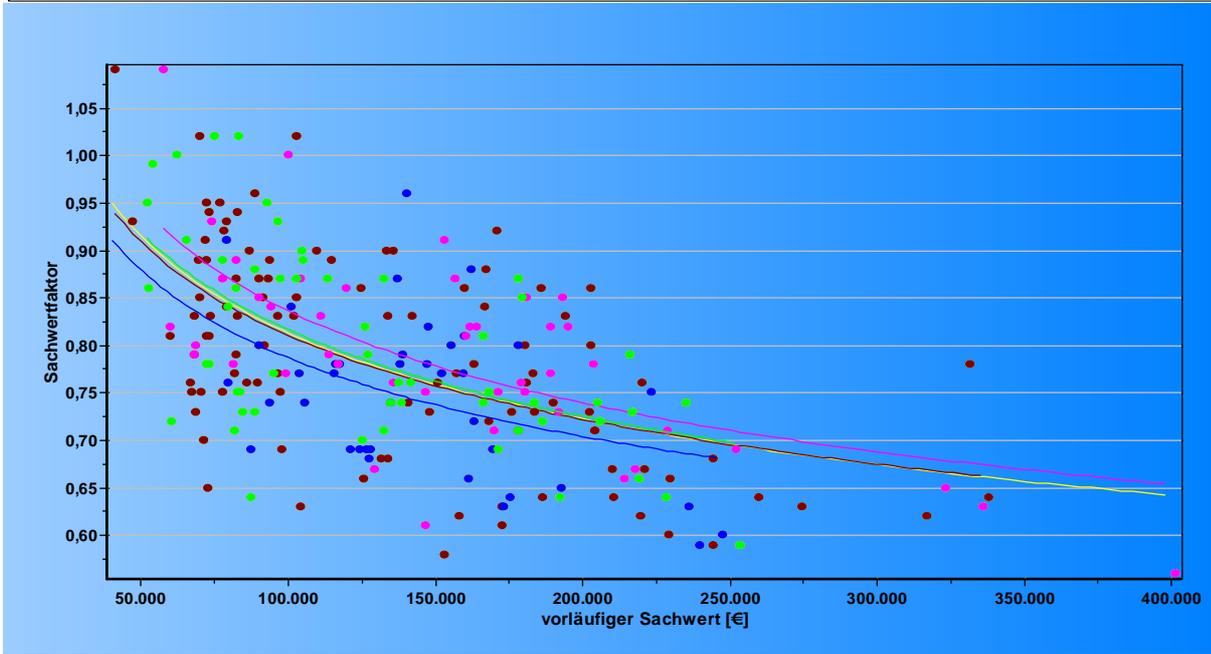
Normalherstellungskosten:	NHK 2010, Immobilienbewertung - Marktdaten und Praxishilfen Hrsg. Sprengnetter (NHK 2010), Stand 2018 (Band 3, Abschnitt 3.01.1); Anlage 1 Sachwertrichtlinie (SW-RL)
Gebäudebaujahresklassen:	Keine
Gebäudestandard:	nach Standardmerkmalen und Standardstufen Immobilienbewertung - Marktdaten und Praxishilfen Hrsg. Sprengnetter (NHK 2010) Stand 2018 (Band III, Abschnitt 3.01.1); Anlage 2 Sachwertrichtlinie (SW-RL)
Baunebenkosten:	in NHK 2010 enthalten
Regionalfaktor:	ohne regionale Anpassung
Bezugsmaßstab:	Brutto-Grundfläche gemäß Nr. 4.1.1.4 SW-RL in Anlehnung an die DIN 277-1:2005-02 Wohnfläche (bei Wohnungs- und Teileigentum) gemäß WoFIV/WMR
Baupreisindex:	Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes; Wohngebäude
Baujahr:	ursprüngliches Baujahr
Gesamtnutzungsdauer:	nach Anlage 3 SW-RL
Restnutzungsdauer:	Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter; ggf. modifizierte Restnutzungsdauer; bei Modernisierungsmaßnahmen Verlängerung der Restnutzungsdauer nach Anlage 4 SW-RL
Alterswertminderung:	lineare Wertminderung gemäß § 23 ImmoWertV
Wertansatz für bauliche Außenanlagen, sonstige Anlagen:	pauschaler Ansatz (1 bis 4%) vom Gebäudesachwert
Wertansatz für bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile:	kein gesonderter Ansatz - Bauteile sind im üblichen Umfang im Sachwert enthalten
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	entsprechende Kaufpreisbereinigung
Bodenwert*:	zutreffender Bodenrichtwert, angepasst an die Merkmale des Einzelobjektes
Grundstücksfläche:	marktübliche, objektbezogene Grundstücksfläche

*Die nachfolgenden Daten wurden mit den Bodenrichtwerten zum jeweils gültigen Stichtag ermittelt. (Stichtag 31.12.2016 für Erfassungszeitraum 2017 / 31.12.2017 für Erfassungszeitraum 2018)

5.2.1. Region Demmin

Ein- und Zweifamilienhäuser gesamt

Bezeichnung	Ø BRW in €/m ²	Anzahl Datensätze	a	b	Korrel.
EFH-ZFH gesamt Region Demmin 2017-2018	19	238	0,55001	-0,16978	0,57674
EFH-ZFH bis 10 € BRW	7	100	0,55303	-0,16600	0,57039
EFH-ZFH 11 - 20 € BRW	15	39	0,54453	-0,15997	0,42108
EFH-ZFH 21-30 € BRW	27	44	0,55582	-0,17755	0,65656
EFH-ZFH über 30 € BRW	36	55	0,55147	-0,17055	0,58298

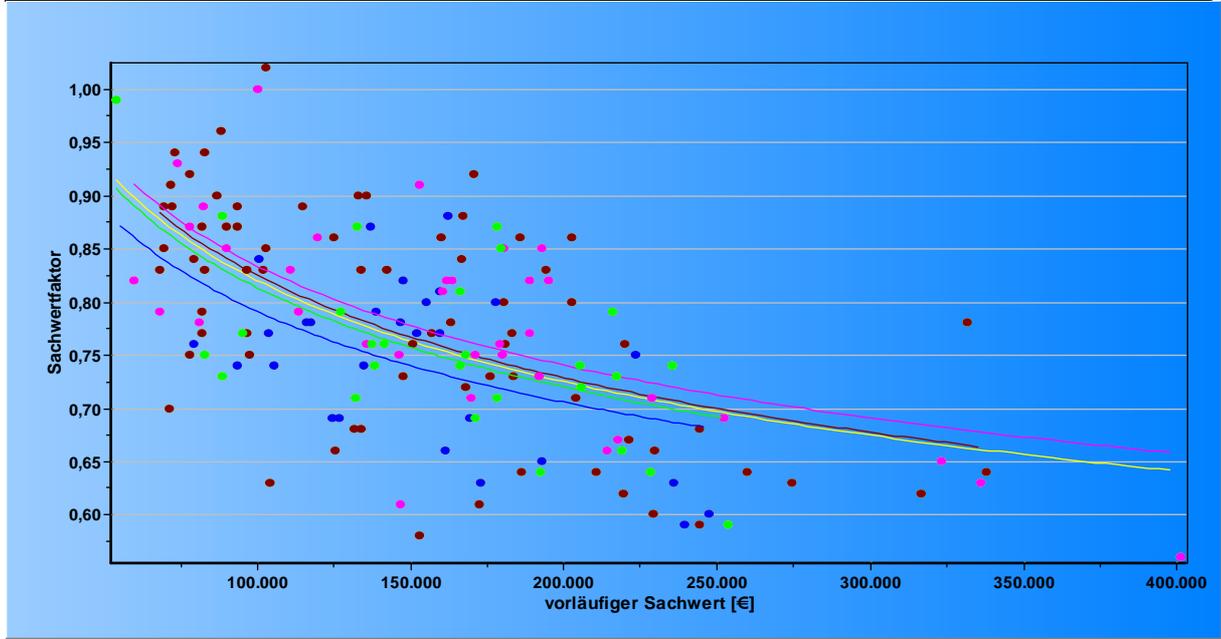


Region DM

vorl. SW [€]	Sachwertfaktoren				
	gesamt Ø BRW 19,00 €/m ²	bis 10 € BRW Ø BRW 7,00 €/m ²	11 € bis 20 € BRW Ø BRW 15,00 €/m ²	21 € bis 30 € BRW Ø BRW 27,00 €/m ²	über 30 € BRW Ø BRW 36,00 €/m ²
50.000	0,91	0,91	0,88	0,95	0,92
70.000	0,86	0,86	0,83	0,89	0,87
90.000	0,83	0,82	0,80	0,85	0,83
110.000	0,80	0,80	0,78	0,82	0,80
130.000	0,78	0,78	0,75	0,80	0,78
150.000	0,76	0,76	0,74	0,78	0,76
170.000	0,74	0,74	0,72	0,76	0,75
190.000	0,73	0,73	0,71	0,75	0,73
210.000	0,72	0,72	0,70	0,73	0,72
230.000	0,71	0,71	0,69	0,72	0,71
250.000	0,70	0,70	0,68	0,71	0,70
270.000	0,69	0,69	0,67	0,70	0,69
290.000	0,68	0,68	0,66	0,69	0,68
310.000	0,67	0,67	0,66	0,68	0,67
330.000	0,66	0,66	0,65	0,68	0,67
350.000	0,66	0,66	0,64	0,67	0,66
370.000	0,65	0,65	0,64	0,66	0,65
390.000	0,65	0,65	0,63	0,66	0,65
410.000	0,64	0,64	0,63	0,65	0,64
430.000	0,63	0,64	0,62	0,65	0,64
450.000	0,63	0,63	0,62	0,64	0,63

freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Bezeichnung	Ø BRW in €/m²	Anzahl Datensätze	a	b	Korrel.
EFH-ZFH freistehend Region Demmin 2017 - 2018	18	161	0,54518	-0,17748	0,59297
EFH-ZFH bis 10 € BRW	7	71	0,54625	-0,17923	0,58457
EFH-ZFH 11-20 € BRW	16	28	0,54170	-0,16464	0,46468
EFH-ZFH 21-30 € BRW	27	35	0,56268	-0,17091	0,66111
EFH-ZFH über 30 € BRW	36	27	0,54221	-0,17628	0,61125

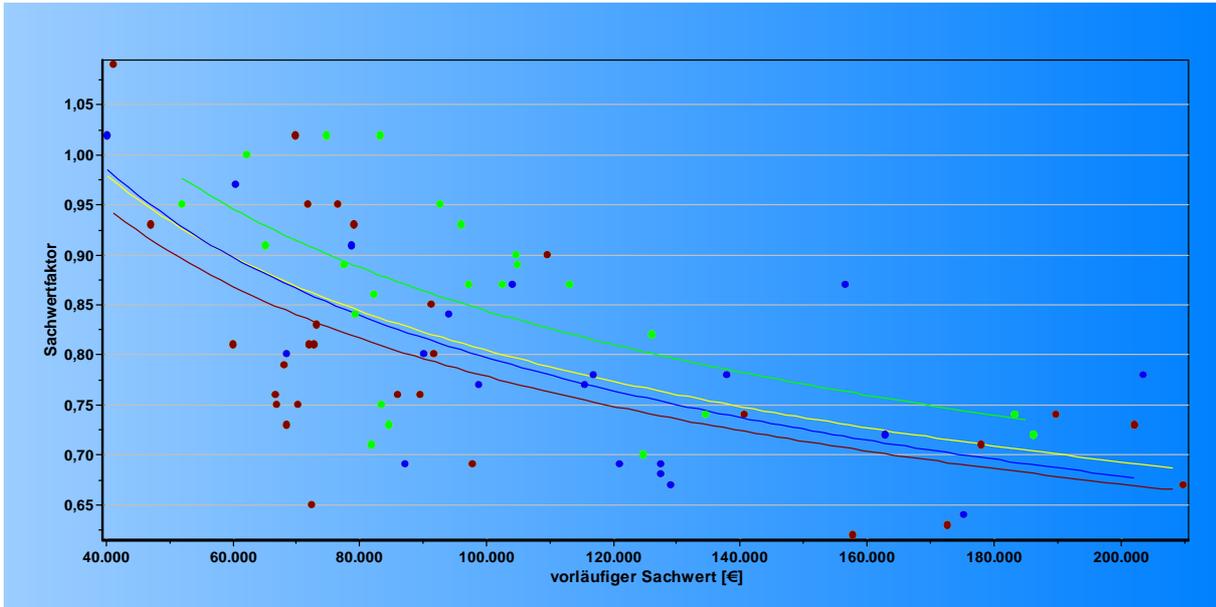


vorl. SW [€]	Sachwertfaktoren				
	gesamt Ø BRW 18,00 €/m²	bis 10 € BRW Ø BRW 7,00 €/m²	11 € bis 20 € BRW Ø BRW 16,00 €/m²	21 € bis 30 € BRW Ø BRW 27,00 €/m²	über 30 € BRW Ø BRW 36,00 €/m²
60.000	0,90	0,90	0,86	0,91	0,89
80.000	0,85	0,86	0,82	0,87	0,85
100.000	0,82	0,83	0,79	0,83	0,81
120.000	0,79	0,80	0,77	0,81	0,79
140.000	0,77	0,78	0,75	0,79	0,77
160.000	0,75	0,76	0,73	0,77	0,75
180.000	0,74	0,74	0,72	0,75	0,73
200.000	0,73	0,73	0,71	0,74	0,72
220.000	0,71	0,72	0,70	0,73	0,71
240.000	0,70	0,71	0,69	0,72	0,70
260.000	0,69	0,70	0,68	0,71	0,69
280.000	0,68	0,69	0,67	0,70	0,68
300.000	0,68	0,68	0,66	0,69	0,67
320.000	0,67	0,67	0,65	0,68	0,66
340.000	0,66	0,66	0,65	0,68	0,66
360.000	0,65	0,66	0,64	0,67	0,65
380.000	0,65	0,65	0,64	0,66	0,64
400.000	0,64	0,64	0,63	0,66	0,64
420.000	0,64	0,64	0,62	0,65	0,63
440.000	0,63	0,63	0,62	0,65	0,63
460.000	0,63	0,63	0,58	0,64	0,64

Region DM

Doppelhaushälften und Reihenhäuser

Bezeichnung	Ø BRW in €/m ²	Anzahl Datensätze	a	b	Korrel.
DHH/RH gesamt Region Demmin 2017-2018	21	72	0,49038	-0,21500	0,60737
DHH/RH bis 10 € BRW	8	29	0,47523	-0,21431	0,61999
DHH/RH 11-30 € BRW	19	20	0,46735	-0,23192	0,69660
DHH/RH über 30 € BRW	36	23	0,50400	-0,22390	0,58257

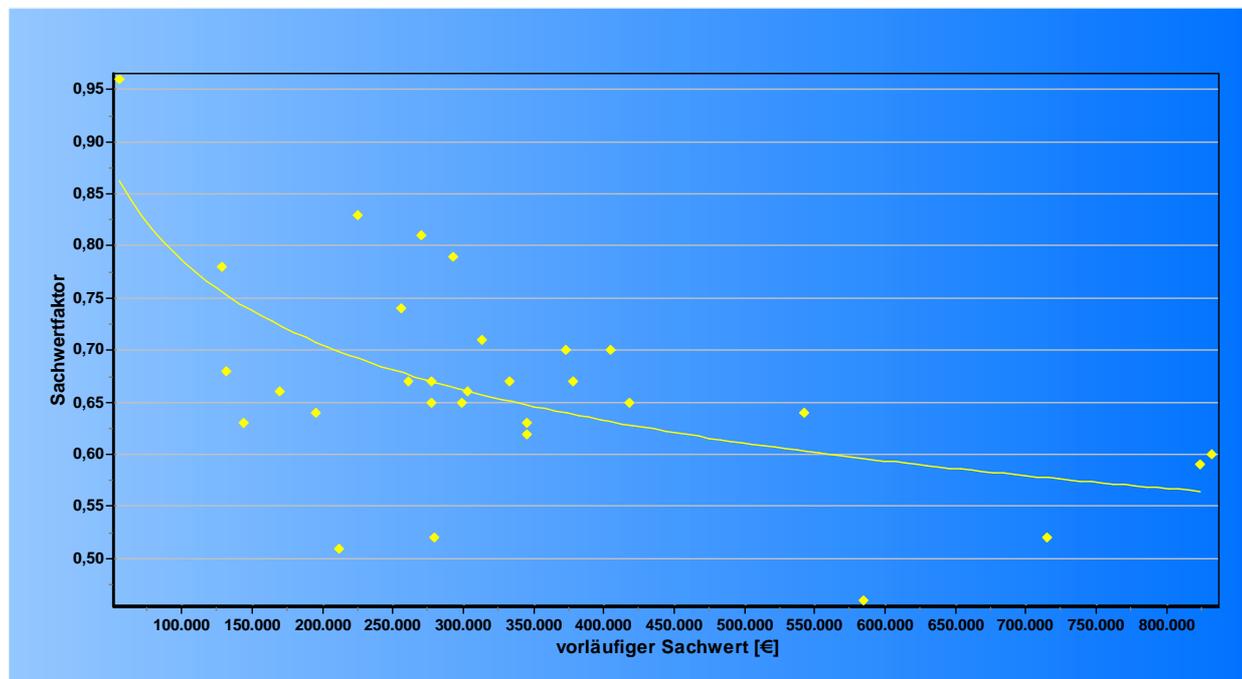


vorl. SW [€]	Sachwertfaktoren			
	gesamt Ø BRW 21,00 €/m ²	bis 10 € BRW Ø BRW 8,00 €/m ²	11 € bis 30 € BRW Ø BRW 19,00 €/m ²	über 30 € BRW Ø BRW 36,00 €/m ²
50.000	0,93	0,90	0,94	0,99
60.000	0,90	0,87	0,90	0,95
70.000	0,87	0,84	0,87	0,91
80.000	0,84	0,82	0,84	0,89
90.000	0,82	0,80	0,82	0,86
100.000	0,80	0,78	0,80	0,84
110.000	0,79	0,76	0,78	0,83
120.000	0,77	0,75	0,76	0,81
130.000	0,76	0,74	0,75	0,80
140.000	0,75	0,72	0,74	0,78
150.000	0,74	0,71	0,73	0,77
160.000	0,73	0,70	0,71	0,76
170.000	0,72	0,69	0,70	0,75
180.000	0,71	0,69	0,70	0,74
190.000	0,70	0,68	0,69	0,73
200.000	0,69	0,67	0,68	0,72
210.000	0,69	0,66	0,67	0,71
220.000	0,68	0,66	0,66	0,71
230.000	0,67	0,65	0,66	0,70
240.000	0,67	0,65	0,65	0,69
250.000	0,66	0,64	0,64	0,69

Region DM

Mehrfamilienhäuser und Geschosswohnungsbauten

Bezeichnung	Ø BRW in €/m ²	Anzahl Datensätze	a	b	Korrel.
MFH/Geschoss Region Demmin 2017-2018	28	30	0,54806	-0,15676	0,59767

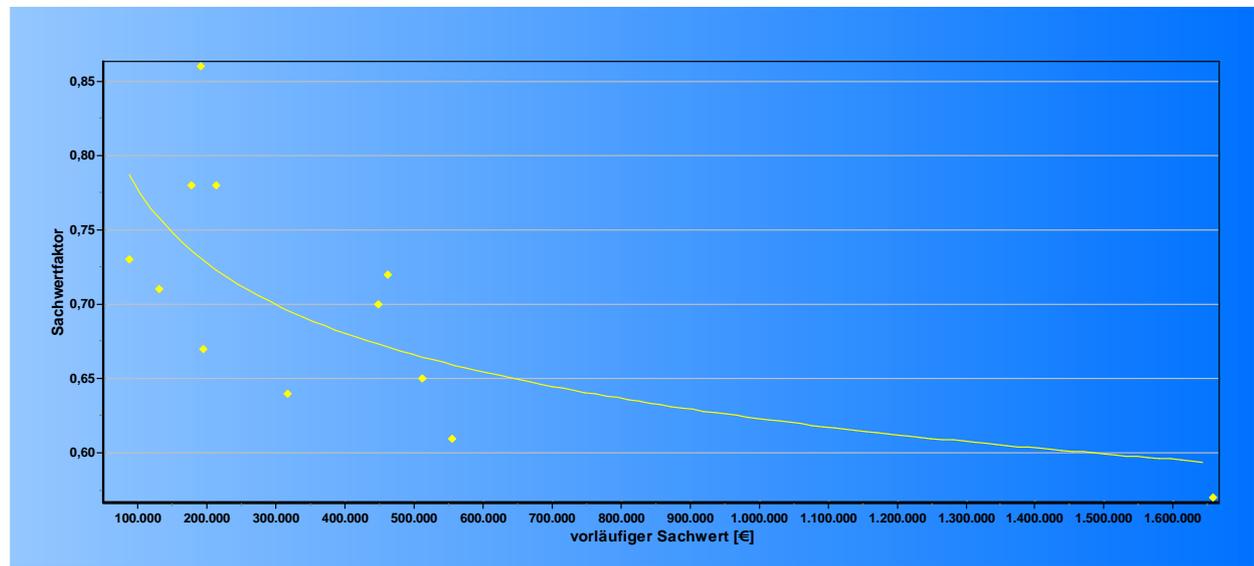


vorl. SW [€]	gesamt Ø BRW 28,00 €/m ²
60.000	0,85
100.000	0,79
140.000	0,75
180.000	0,72
220.000	0,69
260.000	0,68
300.000	0,66
340.000	0,65
380.000	0,64
420.000	0,63
460.000	0,62
500.000	0,61
540.000	0,60
580.000	0,60
620.000	0,59
660.000	0,58
700.000	0,58
740.000	0,57
780.000	0,57
820.000	0,57
860.000	0,56

Region DM

Gemischt genutzte Objekte (überwiegend Wohnen)

Bezeichnung	Ø BRW in €/m ²	Anzahl Datensätze	a	b	Korrel.
Mischnutzung überwiegend Wohnen Region Demmin	54	12	0,62317	-0,09619	0,66068

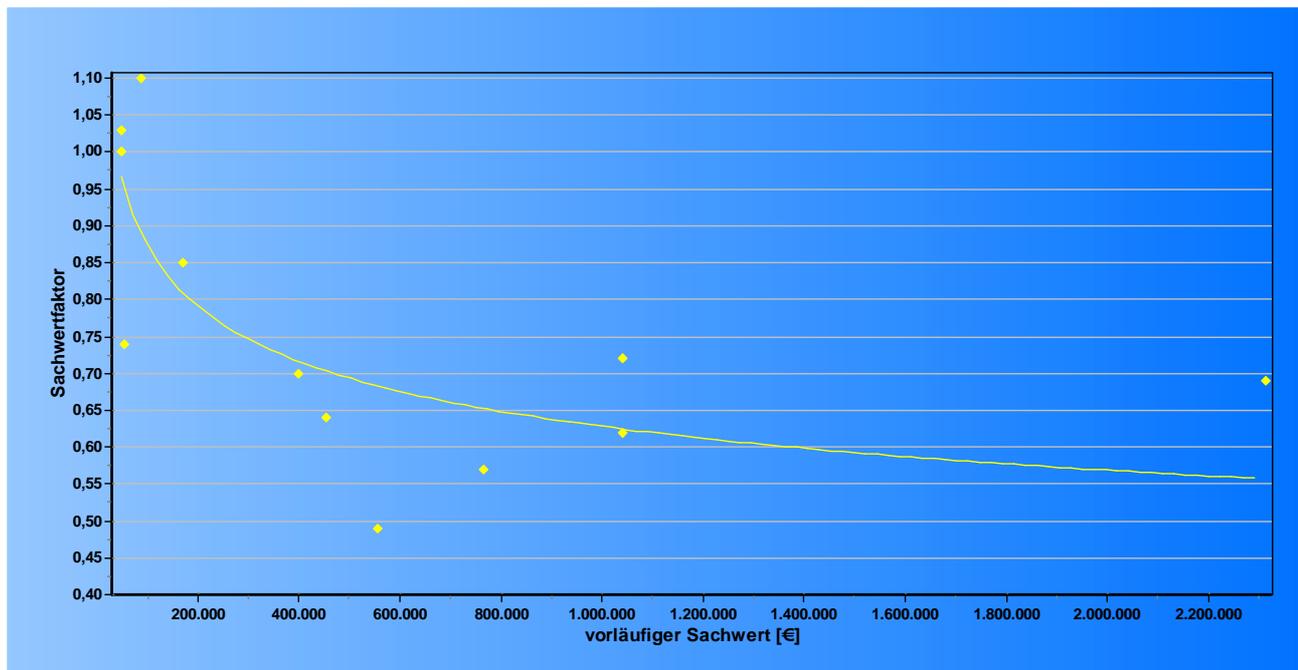


vorl. SW [€]	gesamt Ø BRW 54,00 €/m ²
90.000	0,79
170.000	0,74
250.000	0,71
330.000	0,69
410.000	0,68
490.000	0,67
570.000	0,66
650.000	0,65
730.000	0,64
810.000	0,64
890.000	0,63
970.000	0,63
1.050.000	0,62
1.130.000	0,62
1.210.000	0,61
1.290.000	0,61
1.370.000	0,60
1.450.000	0,60
1.530.000	0,60
1.610.000	0,60
1.690.000	0,59

Region DM

Gewerblich genutzte Objekte

Bezeichnung	Ø BRW in €/m ²	Anzahl Datensätze	a	b	Korrel.
GE Region Demmin 2017-2018	26	12	0,62811	-0,14341	0,75854

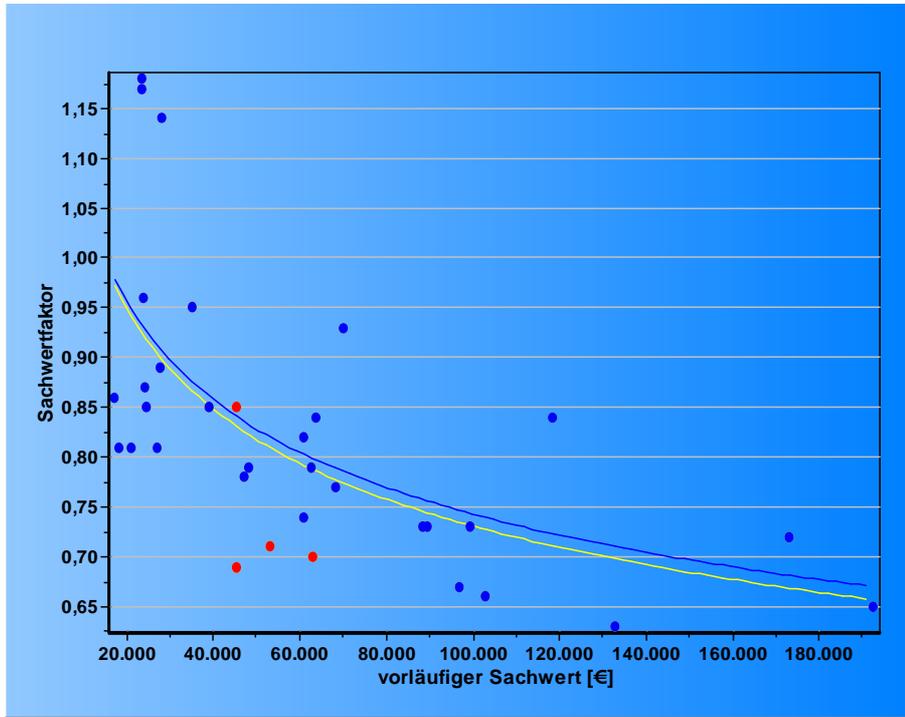


vorl. SW [€]	gesamt Ø BRW 26,00 €/m ²
50.000	0,97
170.000	0,81
290.000	0,75
410.000	0,71
530.000	0,69
650.000	0,67
770.000	0,65
890.000	0,64
1.010.000	0,63
1.130.000	0,62
1.250.000	0,61
1.370.000	0,60
1.490.000	0,59
1.610.000	0,59
1.730.000	0,58
1.850.000	0,58
1.970.000	0,57
2.090.000	0,57
2.210.000	0,56
2.330.000	0,56
2.450.000	0,55

Region DM

Wohnungs- und Teileigentum

Bezeichnung	Ø BRW in €/m²	Anzahl Datensätze	a	b	Korrel.
Wohnungs- und Teileigentum 2017/2018 Region Demmin	38	34	0,50298	-0,16217	0,63859
WTE bis 50 € BRW	32	30	0,51731	-0,15707	0,65465



Region DM

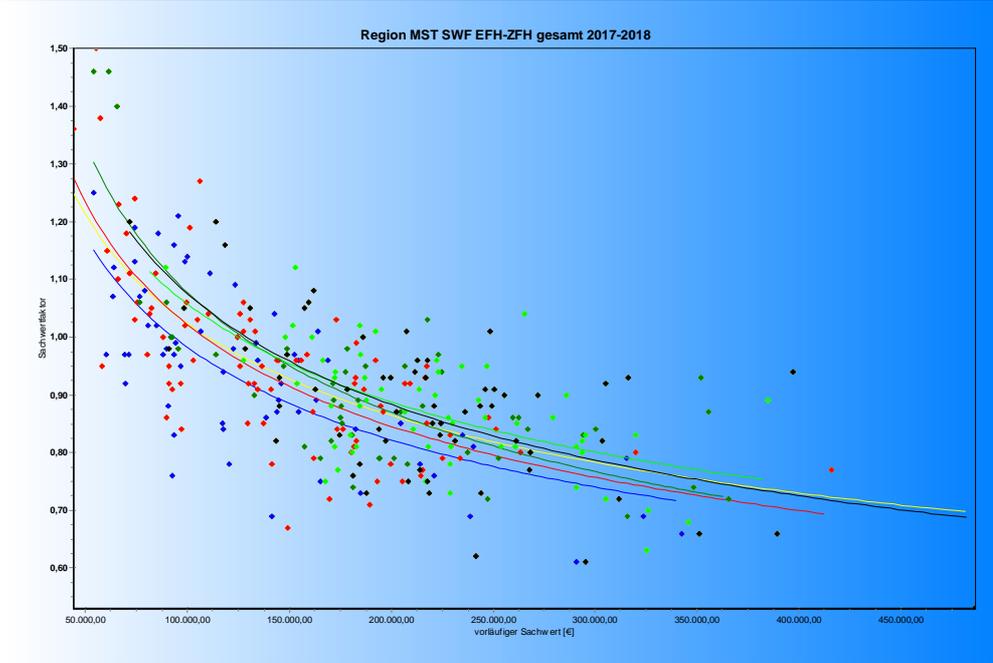
Die roten Verkäufe werden zur Information separat dargestellt, da sie sich im selben Gebäude und weit außerhalb des durchschnittlichen BRW-Niveaus befinden.

vorl. SW [€]	gesamt Ø BRW 38,00 €/m²	bis 50 € BRW Ø BRW 32,00 €/m²
20.000	0,95	0,96
30.000	0,89	0,90
40.000	0,85	0,86
50.000	0,82	0,83
60.000	0,79	0,80
70.000	0,77	0,79
80.000	0,76	0,77
90.000	0,74	0,76
100.000	0,73	0,74
110.000	0,72	0,73
120.000	0,71	0,72
130.000	0,70	0,71
140.000	0,69	0,70
150.000	0,68	0,70
160.000	0,68	0,69
170.000	0,67	0,68
180.000	0,66	0,68
190.000	0,66	0,67
200.000	0,65	0,67
210.000	0,65	0,66
220.000	0,64	0,66

5.2.2. Region Mecklenburg-Strelitz

Ein- und Zweifamilienhäuser gesamt

Bezeichnung	Ø BRW €/m ²	Anzahl Datensätze	a	Sigma a	b	Sigma b	Korrel.
EFH-ZFH gesamt 2017-2018	26	317	0,58356	0,01481	-0,24415	0,01284	0,72143
EFH-ZFH bis 10 € BRW	8	61	0,54289	0,04076	-0,25755	0,03360	0,71921
EFH-ZFH 11 bis 20 € BRW	17	87	0,54496	0,02931	-0,27298	0,02483	0,75806
EFH-ZFH 21 bis 30 € BRW	27	49	0,52848	0,03042	-0,30936	0,02975	0,81286
EFH-ZFH 31 bis 40 € BRW	36	58	0,59055	0,04235	-0,25300	0,04493	0,59410
EFH-ZFH ab 41 € BRW	46	62	0,55875	0,03789	-0,28428	0,04009	0,66537

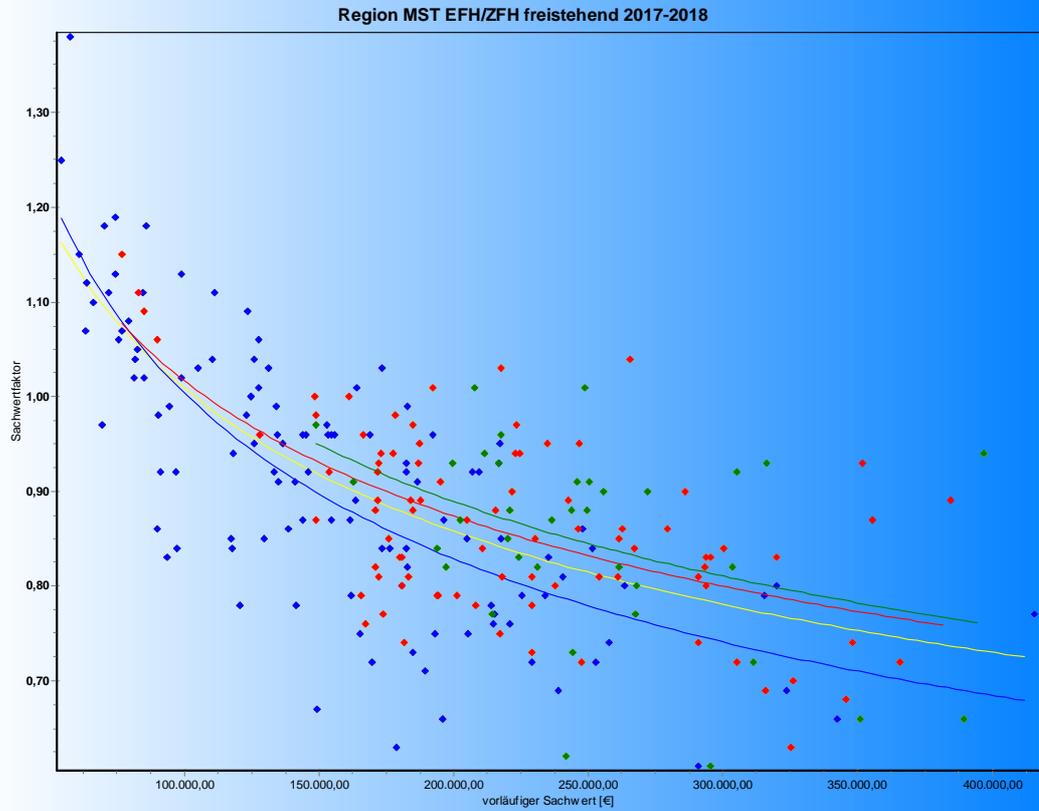


vorl. SW [€]	Gesamt Ø BRW 26,00 €/m ²	bis 10 € BRW Ø BRW 8 €/m ²	11 bis 20 € BRW Ø BRW 17 €/m ²	21 bis 30 € BRW Ø BRW 27 €/m ²	31 bis 40 € BRW Ø BRW 36 €/m ²	über 41 € BRW Ø BRW 46 €/m ²
50.000	1,21	1,17	1,23	1,34	1,26	1,31
70.000	1,12	1,08	1,13	1,20	1,16	1,19
90.000	1,05	1,01	1,05	1,11	1,09	1,11
110.000	1,00	0,96	1,00	1,05	1,03	1,05
130.000	0,96	0,92	0,95	0,99	0,99	1,00
150.000	0,93	0,88	0,91	0,95	0,95	0,96
170.000	0,90	0,86	0,88	0,91	0,92	0,92
190.000	0,88	0,83	0,86	0,88	0,90	0,90
210.000	0,85	0,81	0,83	0,86	0,88	0,87
230.000	0,84	0,79	0,81	0,83	0,86	0,85
250.000	0,82	0,78	0,80	0,81	0,84	0,83
270.000	0,80	0,76	0,78	0,79	0,82	0,81
290.000	0,79	0,75	0,76	0,78	0,81	0,79
310.000	0,78	0,73	0,75	0,76	0,79	0,78
330.000	0,77	0,72	0,74	0,74	0,78	0,77
350.000	0,75	0,71	0,73	0,73	0,77	0,75
370.000	0,74	0,70	0,71	0,72	0,76	0,74
390.000	0,73	0,69	0,70	0,71	0,75	0,73
410.000	0,73	0,68	0,70	0,70	0,74	0,72
430.000	0,72	0,67	0,69	0,69	0,73	0,71
450.000	0,71	0,67	0,68	0,68	0,72	0,70

Region MST

freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Bezeichnung	Ø BRW €/m²	Anzahl Datensätze	a	Sigma a	b	Sigma b	Korrel.
EFH/ZFH freistehend 2017-2018	25	239	0,58987	0,01590	-0,23282	0,01442	0,71421
bis 20 € BRW	13	116	0,53175	0,02291	-0,27569	0,02055	0,77905
21 bis 40 € BRW	32	87	0,61480	0,02921	-0,21841	0,02903	0,61633
ab 40 € BRW	46	36	0,61545	0,07992	-0,22856	0,09010	0,39951

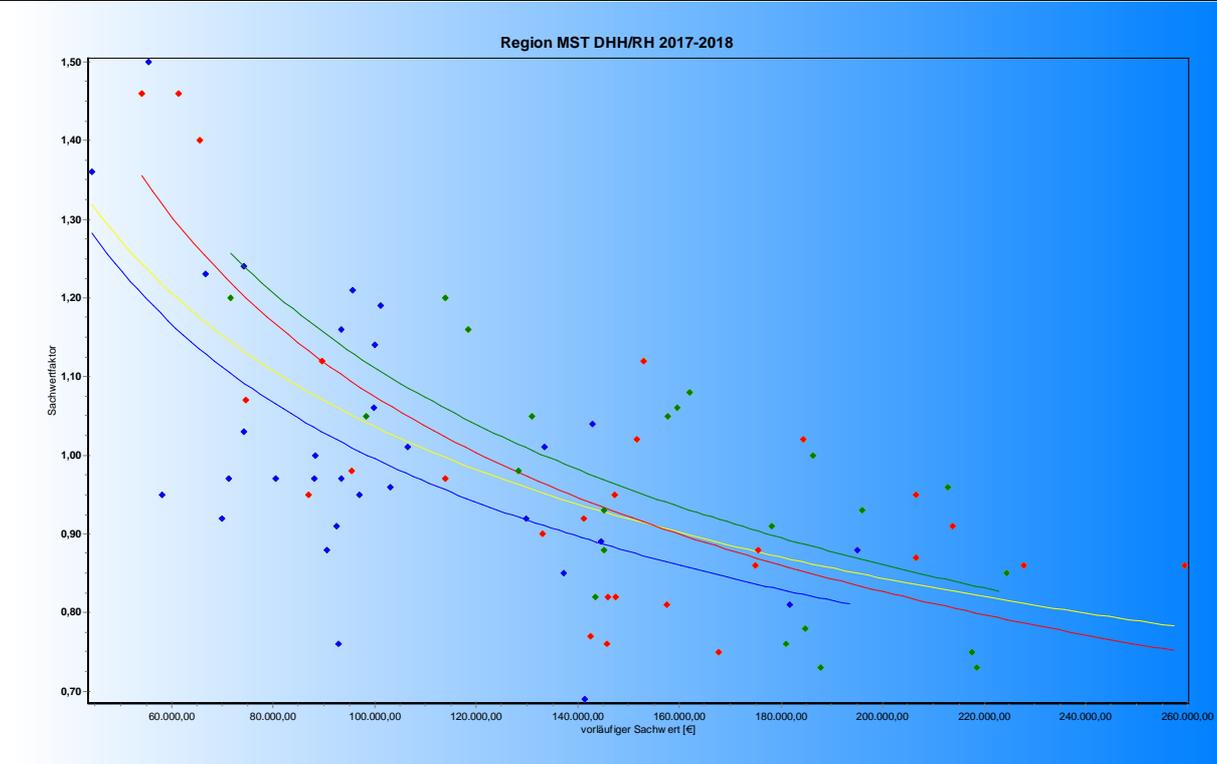


vorl. SW [€]	Gesamt Ø BRW 25,00 €	bis 20 € BRW Ø 13,00 €	21 bis 40 € BRW Ø 32,00 €	ab 41 € BRW Ø 46,00 €
60.000	1,14	1,15	1,14	1,17
80.000	1,06	1,07	1,07	1,10
100.000	1,01	1,00	1,02	1,04
120.000	0,97	0,95	0,98	1,00
140.000	0,93	0,91	0,94	0,96
160.000	0,90	0,88	0,92	0,94
180.000	0,88	0,85	0,89	0,91
200.000	0,86	0,83	0,87	0,89
220.000	0,84	0,81	0,86	0,87
240.000	0,82	0,79	0,84	0,85
260.000	0,81	0,77	0,83	0,84
280.000	0,79	0,76	0,81	0,82
300.000	0,78	0,74	0,80	0,81
320.000	0,77	0,73	0,79	0,80
340.000	0,76	0,72	0,78	0,79
360.000	0,75	0,70	0,77	0,78
380.000	0,74	0,69	0,76	0,77
400.000	0,73	0,68	0,75	0,76
420.000	0,72	0,68	0,74	0,75
440.000	0,71	0,67	0,74	0,74
460.000	0,71	0,66	0,73	0,74
480.000	0,70	0,65	0,72	0,73
500.000	0,69	0,64	0,72	0,72

Region MST

Doppelhaushälften und Reihenhäuser

Bezeichnung	Ø BRW €/m ²	Anzahl Datensätze	a	Sigma a	b	Sigma b	Korrel.
DHH/RH gesamt 2017-2018	28	80	0,52366	0,04115	-0,29649	0,03517	0,67876
bis 20 € BRW	13	31	0,48682	0,08879	-0,31070	0,07493	0,60395
21 bis 40 € BRW	31	27	0,44992	0,05287	-0,37814	0,05374	0,79391
über 40 € BRW	48	22	0,47601	0,07199	-0,36828	0,07777	0,71465

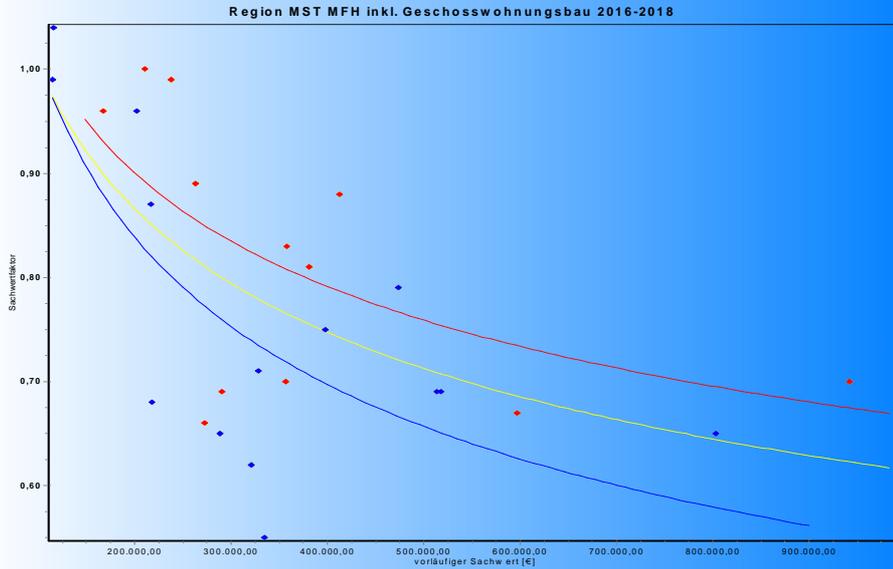


vorl. SW [€]	Gesamt Ø BRW 28 €/m ²	bis 20 € BRW Ø BRW 13 €/m ²	21 bis 40 € BRW Ø BRW 31 €/m ²	über 40 € BRW Ø BRW 48 €/m ²
50.000	1,27	1,23	1,40	1,43
60.000	1,21	1,17	1,30	1,34
70.000	1,15	1,11	1,23	1,27
80.000	1,11	1,07	1,17	1,21
90.000	1,07	1,03	1,12	1,16
100.000	1,04	1,00	1,07	1,11
110.000	1,01	0,97	1,04	1,07
120.000	0,98	0,94	1,00	1,04
130.000	0,96	0,92	0,97	1,01
140.000	0,94	0,90	0,95	0,98
150.000	0,92	0,88	0,92	0,96
160.000	0,90	0,86	0,90	0,93
170.000	0,89	0,84	0,88	0,91
180.000	0,87	0,83	0,86	0,90
190.000	0,86	0,82	0,84	0,88
200.000	0,84	0,80	0,83	0,86
210.000	0,83	0,79	0,81	0,85
220.000	0,82	0,78	0,80	0,83
230.000	0,81	0,77	0,78	0,82
240.000	0,80	0,76	0,77	0,81
250.000	0,79	0,75	0,76	0,79
260.000	0,78	0,74	0,75	0,78
270.000	0,77	0,73	0,74	0,77
280.000	0,76	0,72	0,73	0,76
290.000	0,76	0,72	0,72	0,75
300.000	0,75	0,71	0,71	0,74

Region MST

Mehrfamilienhäuser inklusive Geschosswohnungsbau

Bezeichnung	Ø BRW €/m²	Anzahl Datensätze	a	Sigma a	b	Sigma b	Korrel.
MFH gesamt 2016-2018	29	27	0,61487	0,04130	-0,21275	0,05023	0,63651
bis 30 € BRW	20	14	0,54578	0,05227	-0,26705	0,06538	0,74799
über 30 € BRW	38	13	0,66712	0,05874	-0,18632	0,07307	0,61384

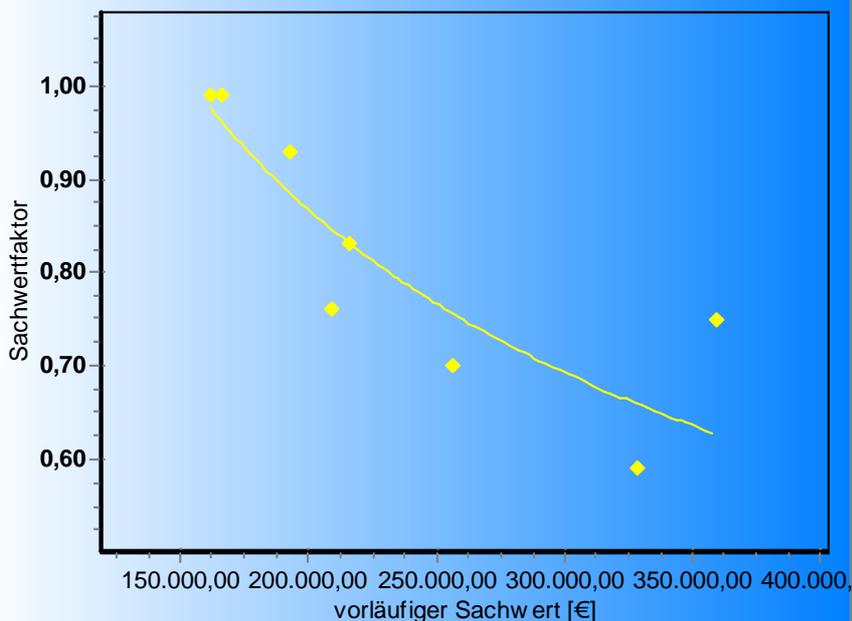


vorl. SW [€]	Gesamt Ø BRW 29 €/m²	bis 30 € BRW Ø BRW 20 €/m²	über 30 € BRW Ø BRW 38 €/m²
120.000	0,97	0,96	0,99
150.000	0,92	0,91	0,95
180.000	0,89	0,86	0,92
210.000	0,86	0,83	0,89
240.000	0,83	0,80	0,87
270.000	0,81	0,77	0,85
300.000	0,79	0,75	0,83
330.000	0,78	0,73	0,82
360.000	0,76	0,72	0,81
390.000	0,75	0,70	0,80
420.000	0,74	0,69	0,78
450.000	0,73	0,68	0,77
480.000	0,72	0,66	0,76
510.000	0,71	0,65	0,76
540.000	0,70	0,64	0,75
570.000	0,69	0,63	0,74
600.000	0,69	0,63	0,73
630.000	0,68	0,62	0,73
660.000	0,67	0,61	0,72
690.000	0,67	0,60	0,71
720.000	0,66	0,60	0,71
750.000	0,65	0,59	0,70
780.000	0,65	0,58	0,70
810.000	0,64	0,58	0,69
840.000	0,64	0,57	0,69
870.000	0,63	0,57	0,68
900.000	0,63	0,56	0,68
930.000	0,62	0,56	0,68
960.000	0,62	0,55	0,67
990.000	0,62	0,55	0,67
1.020.000	0,61	0,54	0,66

Region MST

Gemischt genutzte Gebäude - gewerblicher Anteil 15 - 50 %

Bezeichnung	Anzahl Datensätze	a	Sigma a	b	Sigma b	Korrel.
gemischt genutzte Gebäude gewerblicher Anteil 15-50% 2017-2018	8	0,35531	0,07115	-0,55438	0,12675	0,87822



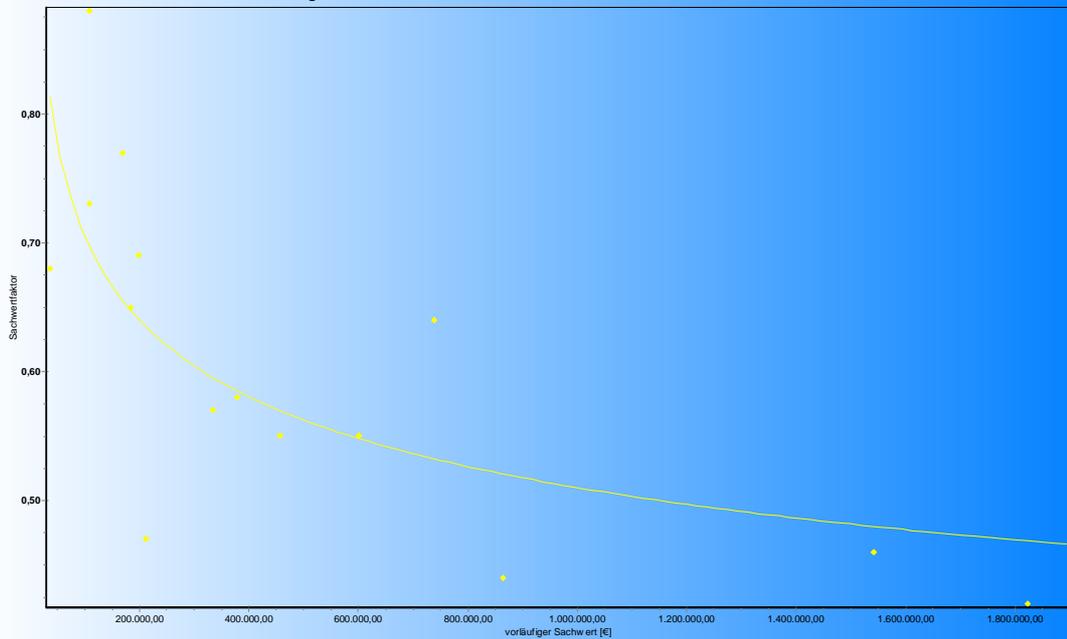
vorl. SW [€]	Ø BRW 31 €/m²
170.000	0,95
180.000	0,92
190.000	0,89
200.000	0,87
210.000	0,84
220.000	0,82
230.000	0,80
240.000	0,78
250.000	0,77
260.000	0,75
270.000	0,73
280.000	0,72
290.000	0,71
300.000	0,69
310.000	0,68
320.000	0,67
330.000	0,66
340.000	0,65
350.000	0,64

Region MST

Gewerblich genutzte Objekte - GE/Handel/Produktion/Betriebs-/Werkstätten

Bezeichnung	Ø BRW €/m ²	Anzahl Datensätze	a	Sigma a	b	Sigma b	Korrel.
GE 2016-2018	18	15	0,51006	0,03498	-0,14103	0,03853	0,72112

Region MST SWF GE/Handel/Produktion/Betriebs-/Werkstätten 2017-2018

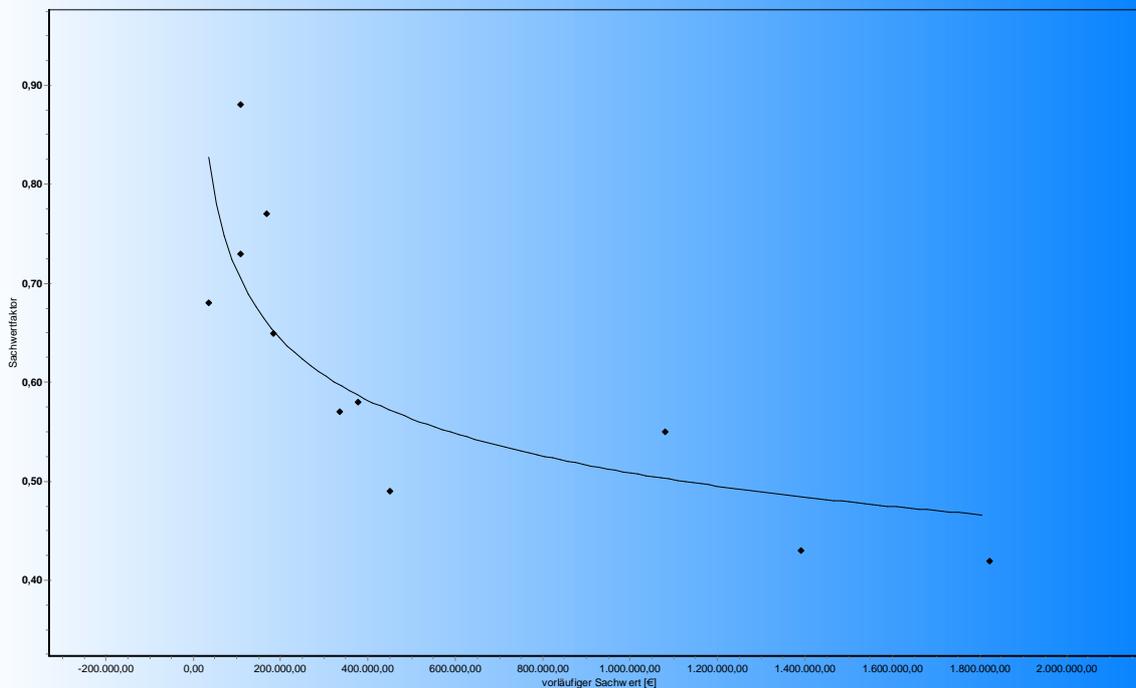


vorl. SW [€]	Ø BRW 18 €/m ²
40.000	0,80
110.000	0,70
180.000	0,65
250.000	0,62
300.000	0,60
400.000	0,58
500.000	0,57
600.000	0,55
800.000	0,52
900.000	0,52
1.000.000	0,50
2.000.000	0,46

Region MST

Gewerbe ohne Handel 2016-2018

Bezeichnung	Anzahl Datensätze	a	Sigma a	b	Sigma b	Korrel.
Gewerbe (ohne Handel)	11	0,50872	0,03968	-0,14675	0,04025	0,78626

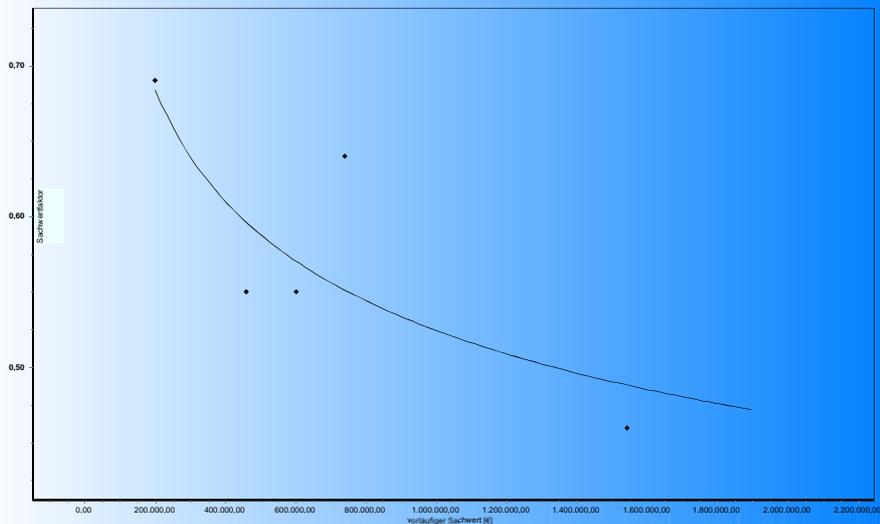


vorl. SW [€]	SWF Ø BRW 16 €/m ²
50.000	0,79
100.000	0,71
200.000	0,64
400.000	0,58
600.000	0,55
800.000	0,53
1.000.000	0,51
1.200.000	0,50
1.400.000	0,48
1.600.000	0,47
1.800.000	0,47
2.000.000	0,46

Region MST

Handel 2016-2018

Bezeichnung	Anzahl Datensätze	a	Sigma a	b	Sigma b	Korrel.
Handel 2016 -2018	5	0,52439	0,03583	-0,16456	0,07037	0,80392

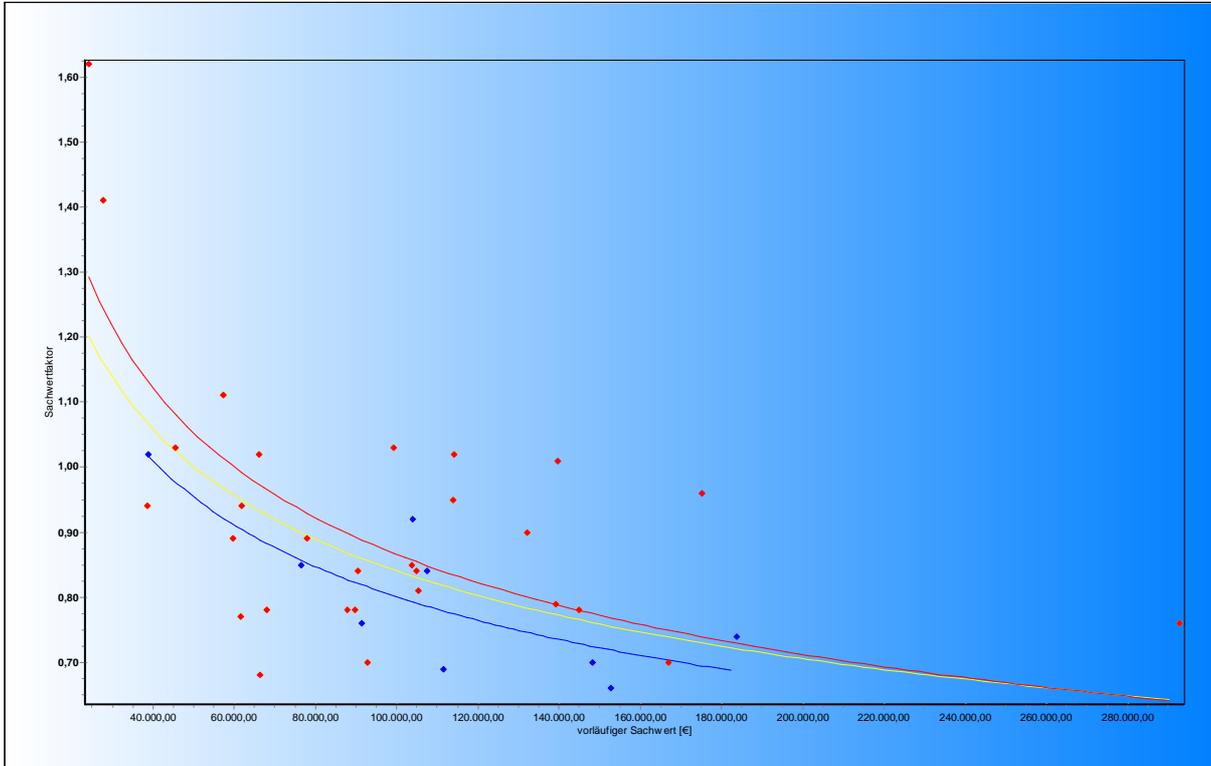


vorl. SW [€]	SWF Ø BRW 17 €/m ²
200.000	0,68
400.000	0,61
600.000	0,57
800.000	0,54
1.000.000	0,52
1.200.000	0,51
1.400.000	0,50
1.600.000	0,48
1.800.000	0,48
2.000.000	0,47

Region MST

Wohnungs- und Teileigentum

Bezeichnung	Ø BRW €/m²	Anzahl Datensätze	a	Sigma a	b	Sigma b	Korrel.
SWF WET gesamt	37	38	0,47026	0,05247	-0,25221	0,04352	0,69873
SWF WET bis 30 € BRW	22	9	0,44677	0,06892	-0,25336	0,06385	0,81853
SWF WET über 30 € BRW	41	29	0,45201	0,06664	-0,28242	0,05490	0,67022

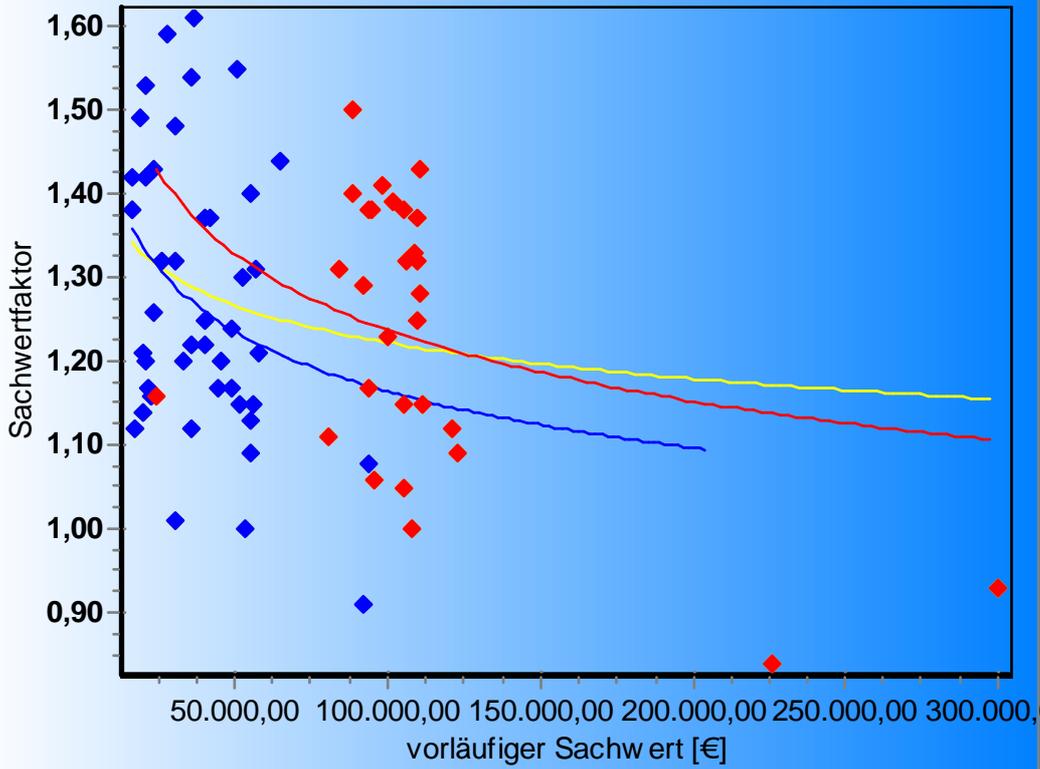


vorl. SW [€]	Gesamt Ø BRW 37€/m²	bis 30 € BRW Ø BRW 22 €/m²	über 30 € BRW Ø BRW 41€/m²
30.000	1,14	1,09	1,22
50.000	1,00	0,95	1,05
70.000	0,92	0,88	0,96
90.000	0,86	0,82	0,89
110.000	0,82	0,78	0,84
130.000	0,79	0,75	0,80
150.000	0,76	0,72	0,77
170.000	0,74	0,70	0,75
190.000	0,71	0,68	0,72
210.000	0,70	0,66	0,70
230.000	0,68	0,65	0,68
250.000	0,67	0,63	0,67
270.000	0,65	0,62	0,65
290.000	0,64	0,61	0,64
310.000	0,63	0,60	0,63
330.000	0,62	0,59	0,62
350.000	0,61	0,58	0,61

Region MST

Wochenend-und Ferienhäuser

Bezeichnung	Ø BRW €/m²	Anzahl Datensätze	a	Sigma a	b	Sigma b	Korrel.
SWF Wochenend-/Ferienhäuser gesamt 2017-2018	28	73	1,08554	0,07174	-0,05172	0,02175	0,27733
bis 30 € BRW	16	44	0,95518	0,13735	-0,08619	0,04233	0,30440
über 30 € BRW	50	29	0,97716	0,13807	-0,10274	0,06059	0,32918



vorl. SW [€]	Gesamt Ø BRW 28 €/m²	bis 30 € BRW Ø BRW 16 €/m²	über 30 € BRW Ø BRW 50 €/m²
20.000	1,33	1,34	1,46
40.000	1,28	1,26	1,36
60.000	1,26	1,22	1,30
80.000	1,24	1,19	1,27
100.000	1,22	1,16	1,24
120.000	1,21	1,15	1,22
140.000	1,20	1,13	1,20
160.000	1,19	1,12	1,18
180.000	1,19	1,11	1,17
200.000	1,18	1,10	1,15
220.000	1,17	1,09	1,14
240.000	1,17	1,08	1,13
260.000	1,16	1,07	1,12
280.000	1,16	1,07	1,11
300.000	1,16	1,06	1,11

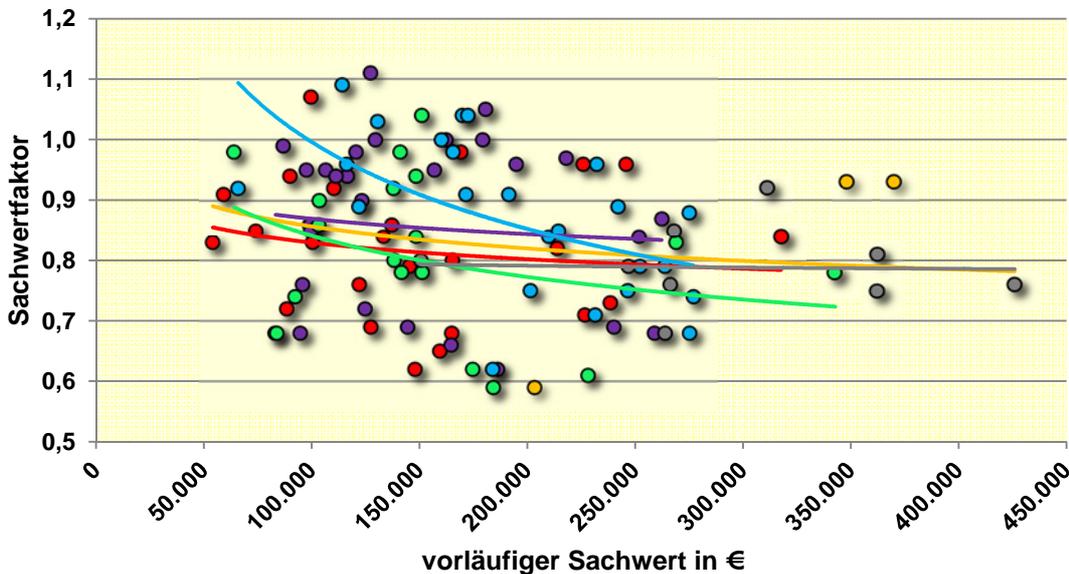
Region MST

5.2.3. Region Waren (Müritz)

freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Bezeichnung	Anzahl Datensätze	Ø BRW	Farbe im Diagramm
EFH/ZFH freistehend Datenbasis 2017-2018 -Land-	106	23 €/m²	
BRW bis 10 €/m²	25	8 €/m²	
BRW 10 €/m² bis 15 €/m²	28	13 €/m²	
BRW 15 €/m² bis 20 €/m²	18	18 €/m²	
BRW 20 €/m² bis 40 €/m²	24	34 €/m²	
BRW über 40 €/m²	9	62 €/m²	

Sachwertfaktoren freistehende EFH -Land-



● freistehend Gesamt
 ● BRW <10 €/m²
 ● BRW 10-15 €/m²
 ● BRW 15-20 €/m²
 ● BRW 20-40 €/m²
 ● BRW >40 €/m²

$k=1,7625x \text{ vSW}^{-0,063}$
 $R^2 = 0,0332$

$k=1,4517x \text{ vSW}^{-0,049}$
 $R^2 = 0,0251$

$k=1,4183x \text{ vSW}^{-0,043}$
 $R^2 = 0,0079$

$k=3,4301x \text{ vSW}^{-0,122}$
 $R^2 = 0,0869$

$k=13,333x \text{ vSW}^{-0,225}$
 $R^2 = 0,2836$

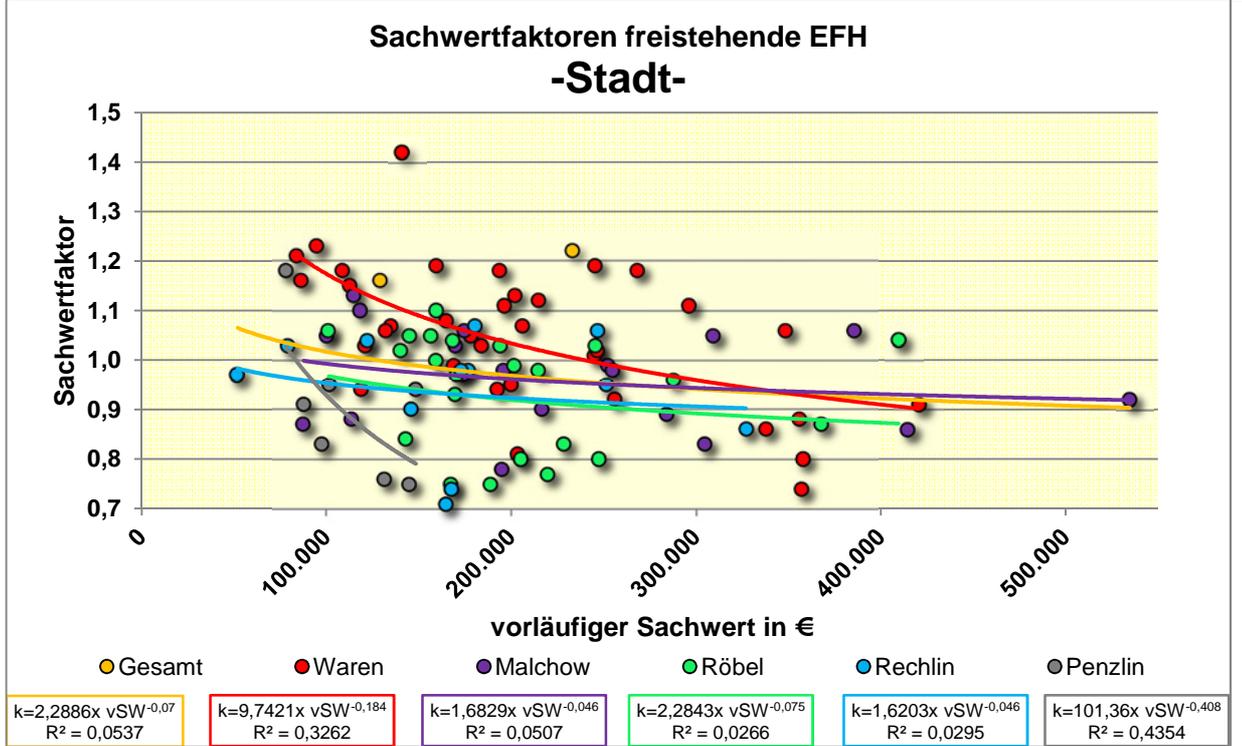
$k=0,8881x \text{ vSW}^{-0,009}$
 $R^2 = 0,0011$

vorläufiger SW (in €)	Sachwertfaktoren freistehende EFH/ZFH - Land - Region MÜR (Datenbasis 2017-2018)					
	Gesamt	BRW <10 €/m²	BRW 10-15 €/m²	BRW 15-20 €/m²	BRW 20-40 €/m²	BRW >40 €/m²
60.000	0,88	0,85	-*	-*	-*	-*
80.000	0,87	0,83	-*	0,87	1,05	-*
100.000	0,85	0,83	0,86	0,84	1,00	-*
120.000	0,84	0,82	0,86	0,82	0,96	-*
140.000	0,84	0,81	0,85	0,81	0,93	-*
160.000	0,83	0,81	0,85	0,80	0,90	0,80
180.000	0,82	0,80	0,84	0,78	0,88	0,80
200.000	0,82	0,80	0,84	0,77	0,86	0,80
220.000	0,81	0,79	0,84	0,76	0,84	0,80
240.000	0,81	0,79	0,83	0,76	0,82	0,79
260.000	0,80	0,79	0,83	0,75	0,81	0,79
280.000	0,80	0,79	-*	0,74	-*	0,79
300.000	0,80	0,78	-*	0,74	-*	0,79
320.000	0,79	-*	-*	0,73	-*	0,79
340.000	0,79	-*	-*	0,73	-*	0,79
360.000	0,79	-*	-*	-*	-*	0,79
380.000	0,78	-*	-*	-*	-*	0,79
400.000	0,78	-*	-*	-*	-*	0,79
420.000	0,78	-*	-*	-*	-*	0,79

-* außerhalb der Datenbasis

Region MÜR

Bezeichnung	Ø BRW €/m² (Spanne)	Anzahl Datensätze	Farbe im Diagramm
EFH/ZFH freistehend Datenbasis 2016-2018 -Stadt-	50 (15-100)	97	Orange
Waren	66 (40-95)	35	Rot
Malchow	49 (22-100)	19	Violett
Röbel	45 (34-50)	24	Grün
Rechlin	33 (15-55)	12	Blau
Penzlin	26 (22-28)	7	Grün



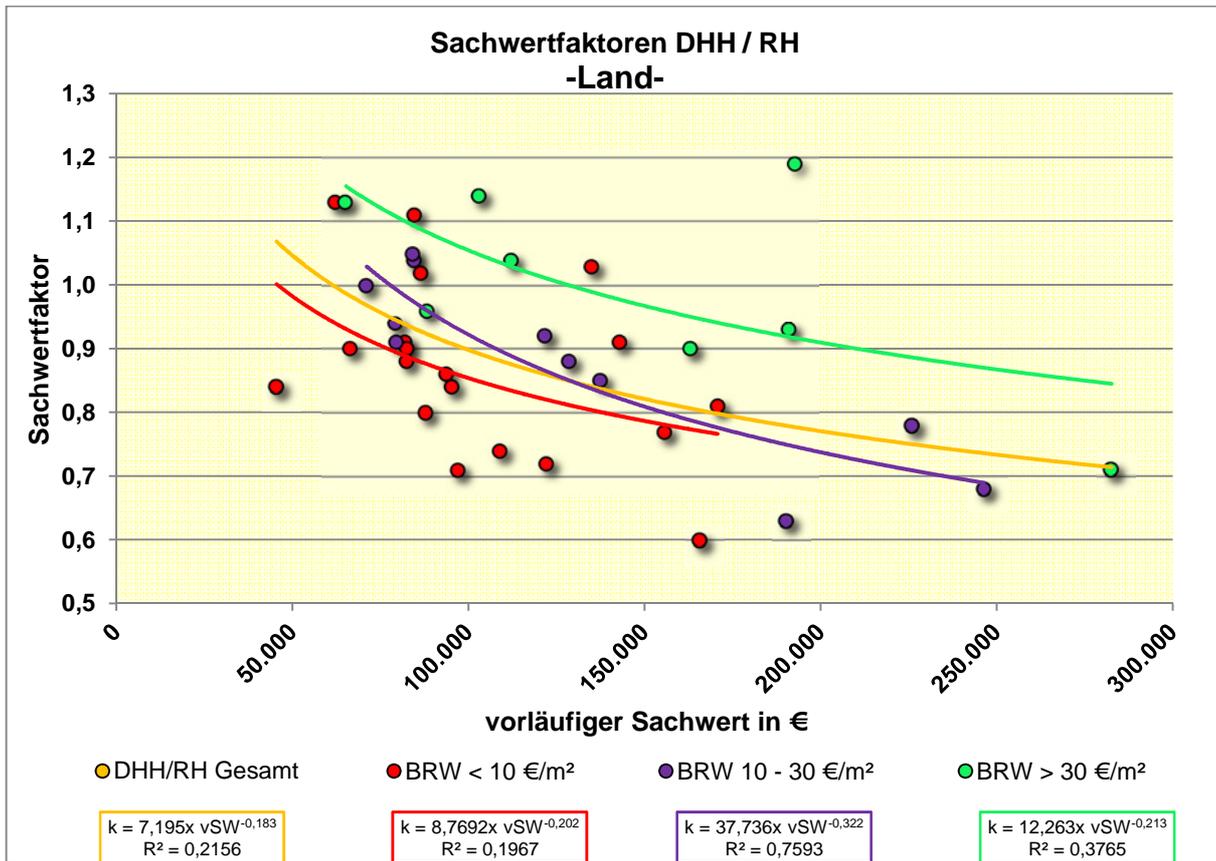
vorläufiger SW	Sachwertfaktoren freistehende EFH/ZFH - Stadt - Region MÜR Datenbasis 2016-2018					
	Gesamt	Waren	Malchow	Röbel	Rechlin	Penzlin
60.000	1,06	-*	-*	-*	0,98	-*
80.000	1,04	-*	-*	-*	0,96	1,01
100.000	1,02	1,17	0,99	-*	0,95	0,92
120.000	1,01	1,13	0,98	0,95	0,95	0,86
140.000	1,00	1,10	0,98	0,94	0,94	0,81
160.000	0,99	1,07	0,97	0,93	0,93	-*
180.000	0,98	1,05	0,96	0,92	0,93	-*
200.000	0,97	1,03	0,96	0,91	0,92	-*
220.000	0,97	1,01	0,96	0,91	0,92	-*
240.000	0,96	1,00	0,95	0,90	0,92	-*
260.000	0,96	0,98	0,95	0,90	0,91	-*
280.000	0,95	0,97	0,95	0,89	0,91	-*
300.000	0,95	0,96	0,94	0,89	0,91	-*
320.000	0,94	0,95	0,94	0,88	0,90	-*
340.000	0,94	0,94	0,94	0,88	-*	-*
360.000	0,93	0,93	0,93	0,88	-*	-*
380.000	0,93	0,92	0,93	0,87	-*	-*
400.000	0,93	0,91	0,93	0,87	-*	-*
420.000	0,92	0,90	0,93	-*	-*	-*
440.000	0,92	-*	0,93	-*	-*	-*
460.000	0,92	-*	0,92	-*	-*	-*
480.000	0,92	-*	0,92	-*	-*	-*
500.000	0,91	-*	0,92	-*	-*	-*
520.000	0,91	-*	0,92	-*	-*	-*
540.000	-*	-*	-*	-*	-*	-*

-* außerhalb der Datenbasis

Region MÜR

Doppelhaushälften und Reihenhäuser

Bezeichnung	Anzahl Datensätze	Ø BRW	Farbe im Diagramm
DHH / RH Datenbasis 2017-2018 -Land-	37	16 €/m²	Orange
BRW bis 10 €/m²	19	7 €/m²	Rot
BRW 10 €/m² - 30 €/m²	11	18 €/m²	Violett
BRW über 30 €/m²	8	36 €/m²	Grün

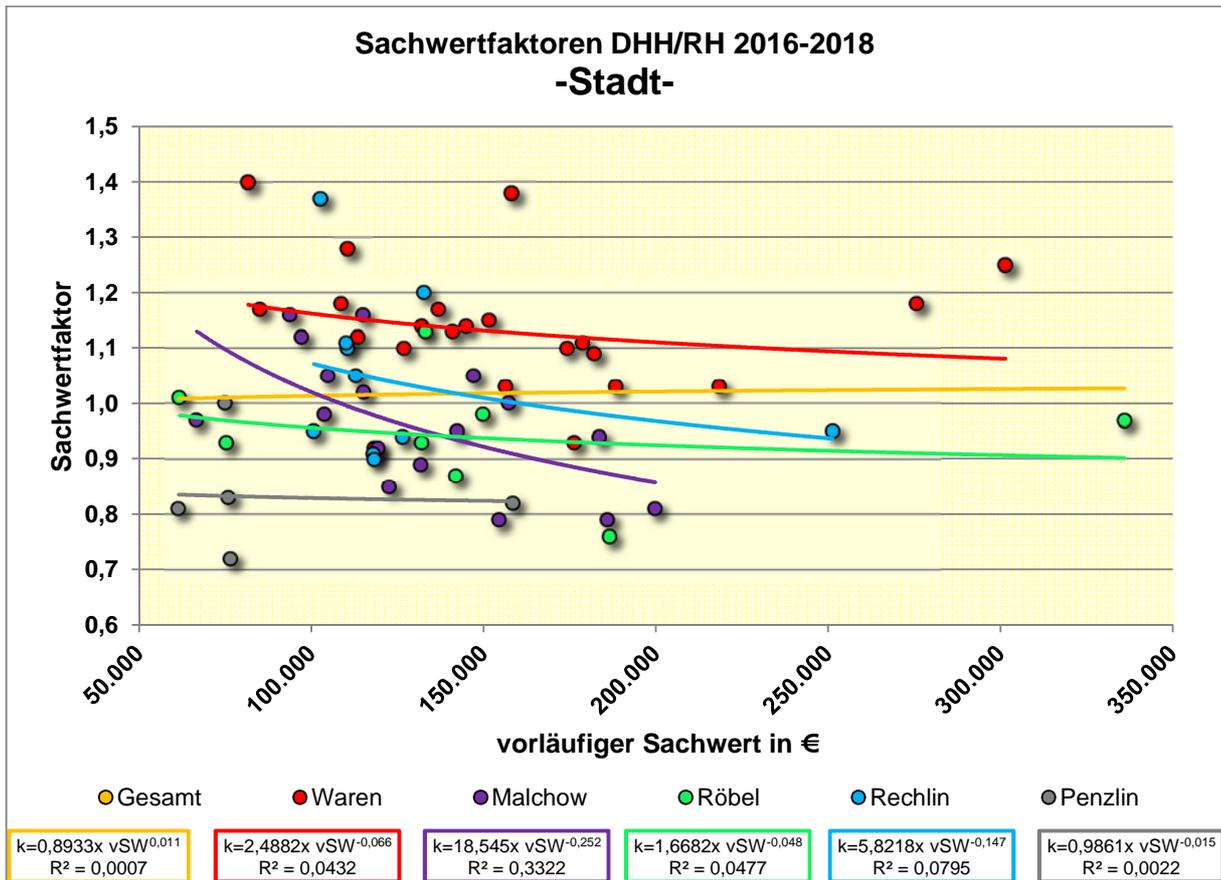


vorläufiger SW	Sachwertfaktoren DHH/RH - Land - Region MÜR Datenbasis 2017-2018			
	Gesamt	BRW <10 €/m²	BRW 10-30 €/m²	BRW >30 €/m²
60.000	0,96	0,95	.*	.*
80.000	0,91	0,90	1,00	1,11
100.000	0,88	0,86	0,93	1,06
120.000	0,85	0,83	0,87	1,02
140.000	0,82	0,80	0,83	0,98
160.000	0,80	0,78	0,80	0,96
180.000	0,79	.*	0,77	0,93
200.000	0,77	.*	0,74	0,91
220.000	0,76	.*	0,72	0,89
240.000	0,75	.*	0,70	0,88
260.000	0,73	.*	.*	0,86
280.000	0,72	.*	.*	0,85
300.000	.*	.*	.*	.*

.* außerhalb der Datenbasis

Region MÜR

Bezeichnung	Ø BRW €/m² (Spanne)	Anzahl Datensätze	Farbe im Diagramm
DHH / RH Datenbasis 2016-2018 -Stadt-	53 (24-135)	62	Orange
Waren	77 (50-135)	22	Rot
Malchow	45 (30-65)	17	Violett
Röbel	36 (24-50)	8	Grün
Rechlin	38 (26-75)	10	Blaue
Penzlin	33 (26-40)	5	Grünlich



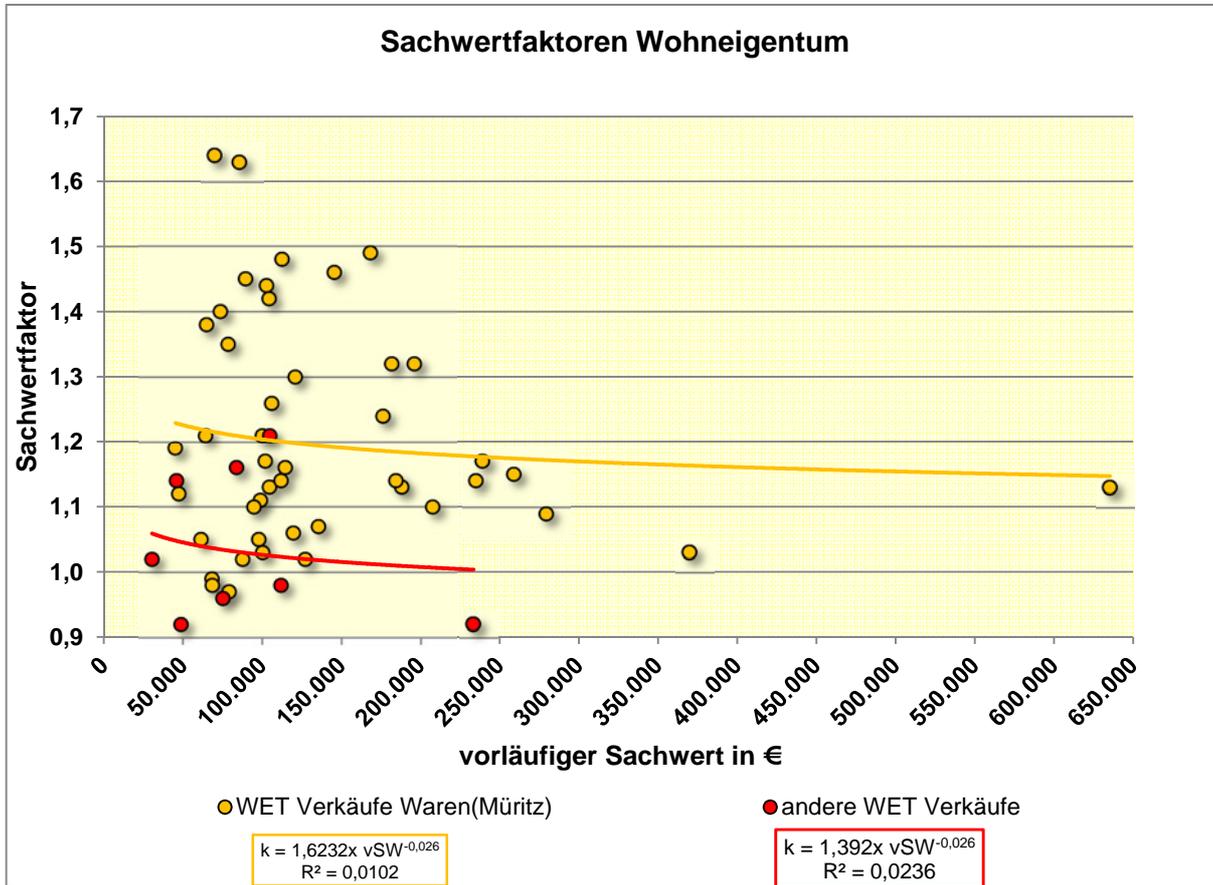
vorläufiger SW	Sachwertfaktoren DHH/RH - Stadt - Region MÜR Datenbasis 2016-2018				
	Waren	Malchow	Röbel	Rechlin	Penzlin
60.000	-*	-*	-*	-*	-*
80.000	-*	1,08	0,97	-*	0,83
100.000	1,16	1,02	0,96	-*	0,83
120.000	1,15	0,97	0,95	1,04	0,83
140.000	1,14	0,94	0,94	1,02	0,83
160.000	1,13	0,91	0,94	1,00	-*
180.000	1,12	0,88	0,93	0,98	-*
200.000	1,11	-*	0,93	0,97	-*
220.000	1,10	-*	0,92	0,95	-*
240.000	1,10	-*	0,92	0,94	-*
260.000	1,09	-*	0,92	-*	-*
280.000	1,09	-*	0,91	-*	-*
300.000	1,08	-*	0,91	-*	-*
320.000	-*	-*	0,91	-*	-*
340.000	-*	-*	-*	-*	-*

-* außerhalb der Datenbasis

Region MÜR

Wohnungseigentum

Bezeichnung	Ø BRW €/m² (Spanne)	Anzahl Datensätze	Farbe im Diagramm
Wohneigentum 2017-2018	63 (10-120)	53	
Stadt Waren	67 (48-120)	45	
andere WET-Verkäufe	40 (10-85)	8	



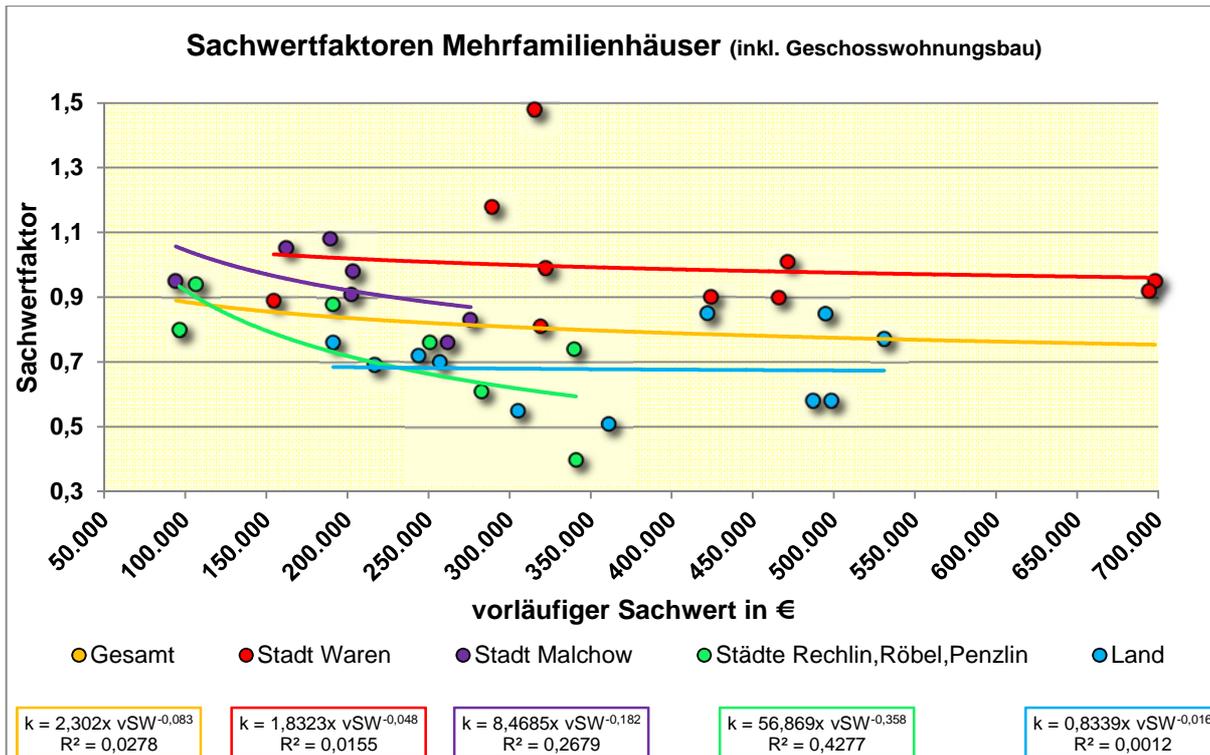
vorläufiger SW	Sachwertfaktoren Wohneigentum Region MÜR Datenbasis 2017-2018	
	Stadt Waren	andere WET-Verkäufe
60.000	1,22	1,05
80.000	1,21	1,04
100.000	1,20	1,03
120.000	1,20	1,03
140.000	1,19	1,02
160.000	1,19	1,02
180.000	1,19	1,02
200.000	1,18	1,01
220.000	1,18	1,01
240.000	1,18	-*
260.000	1,17	-*
280.000	1,17	-*
300.000	1,17	-*
350.000	1,16	-*
400.000	1,16	-*
450.000	1,16	-*
500.000	1,15	-*
550.000	1,15	-*
600.000	1,15	-*
650.000	-*	-*

-* außerhalb der Datenbasis

Region MÜR

Mehrfamilienhäuser

Bezeichnung	Ø BRW €/m² (Spanne)	Anzahl Datensätze	Farbe im Diagramm
Mehrfamilienhäuser Datenbasis 2015-2018 (inkl. Geschosswohnungsbau) gesamt	38 (5-95)	35	
Stadt Waren	66 (19-95)	10	
Stadt Malchow	39 (28-50)	7	
Städte Rechlin, Röbel, Penzlin	29 (18-38)	7	
Land (Dorflagen)	20 (5-36)	11	



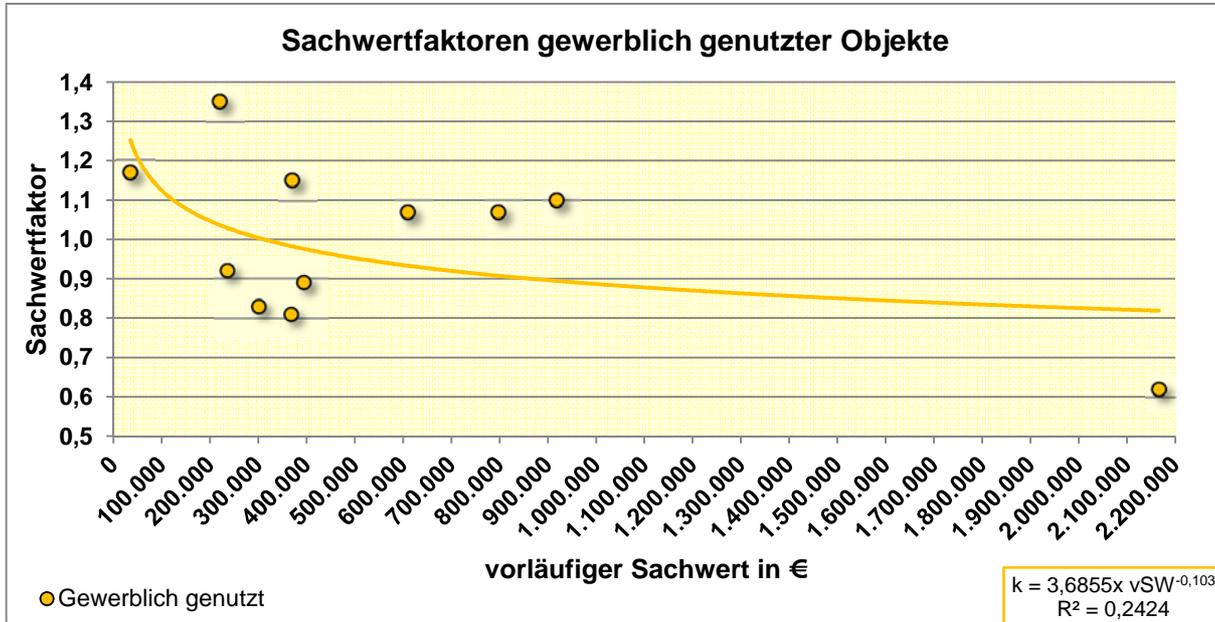
vorläufiger SW	Sachwertfaktoren Mehrfamilienhäuser Region MÜR Datenbasis 2015 - 2018				
	Gesamt	Stadt Waren	Stadt Malchow	Städte Rechlin, Röbel, Penzlin	Land (Dorflagen)
50.000	-*	-*	-*	-*	-*
100.000	0,89	-*	1,04	0,84	-*
150.000	0,86	-*	0,97	0,78	-*
200.000	0,84	1,02	0,92	0,74	0,69
250.000	0,82	1,01	0,88	0,71	0,68
300.000	0,81	1,00	-*	0,69	0,68
350.000	0,80	0,99	-*	-*	0,68
400.000	0,79	0,99	-*	-*	0,68
450.000	0,78	0,98	-*	-*	0,68
500.000	0,77	0,98	-*	-*	0,68
550.000	0,77	0,97	-*	-*	-*
600.000	0,76	0,97	-*	-*	-*
650.000	0,76	0,96	-*	-*	-*
700.000	-*	-*	-*	-*	-*

-* außerhalb der Datenbasis

Region MÜR

Gewerblich genutzte Objekte - GE / Handel / Produktion / Betriebs- / Werkstätten

Bezeichnung	Ø BRW €/m² (Spanne)	Anzahl Datensätze	Farbe im Diagramm
Gewerblich genutzte Objekte [Handel, Produktion, Gewerbe, Industrie, Büro/Verwaltung, gemischte Nutzung (überw. Gewerbe), Hotel-, Gast- und Vergnügungsstätte]	55 (15-135)	11	



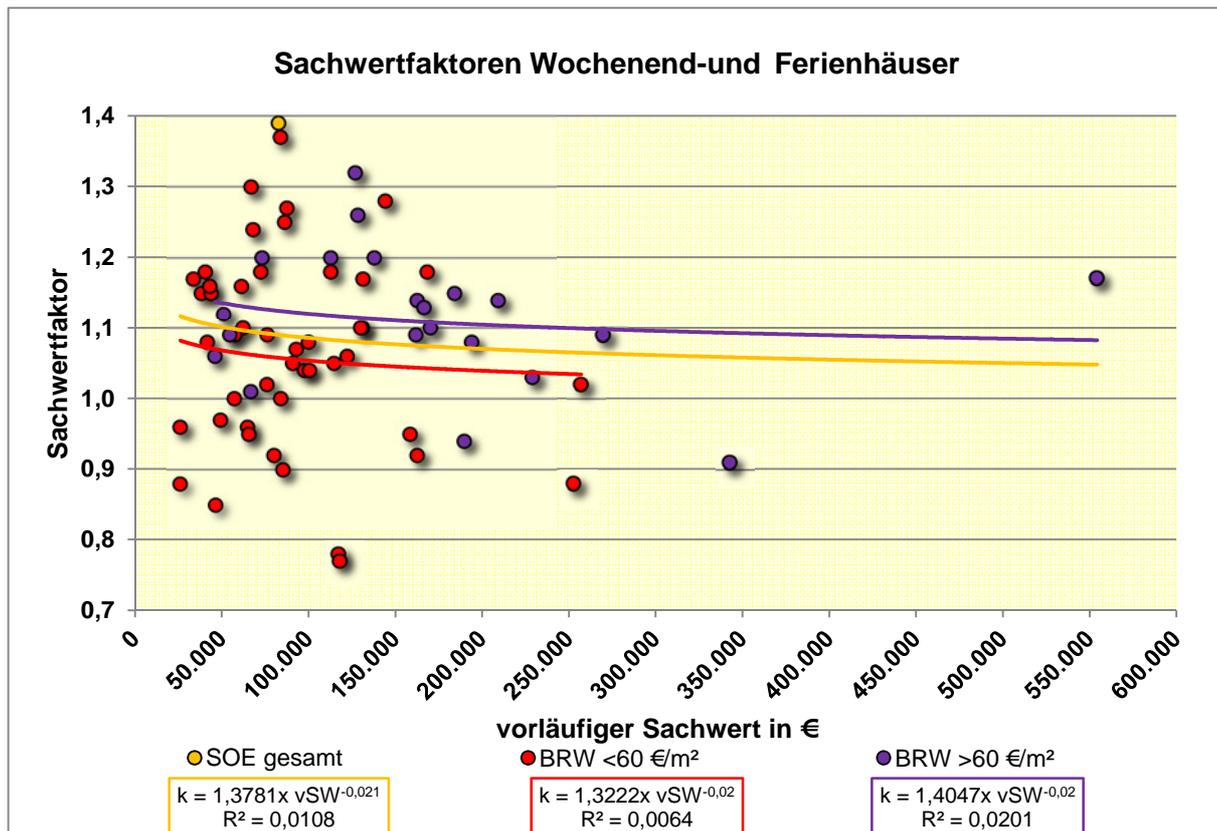
vorläufiger SW	Sachwertfaktoren gewerblich genutzte Objekte Region MÜR Datenbasis 2017 - 2018						
	Gesamt						
50.000	1,21		800.000	0,91		1.550.000	0,85
100.000	1,13		850.000	0,90		1.600.000	0,85
150.000	1,08		900.000	0,90		1.650.000	0,84
200.000	1,05		950.000	0,89		1.700.000	0,84
250.000	1,02		1.000.000	0,89		1.750.000	0,84
300.000	1,01		1.050.000	0,88		1.800.000	0,84
350.000	0,99		1.100.000	0,88		1.850.000	0,83
400.000	0,98		1.150.000	0,88		1.900.000	0,83
450.000	0,96		1.200.000	0,87		1.950.000	0,83
500.000	0,95		1.250.000	0,87		2.000.000	0,83
550.000	0,94		1.300.000	0,86		2.050.000	0,82
600.000	0,94		1.350.000	0,86		2.100.000	0,82
650.000	0,93		1.400.000	0,86		2.150.000	0,82
700.000	0,92		1.450.000	0,85		2.200.000	-*
750.000	0,91		1.500.000	0,85		2.250.000	-*

-* außerhalb der Datenbasis

Region MÜR

Wochenend- und Ferienhäuser

Bezeichnung	Anzahl Datensätze	Farbe im Diagramm
SOE Wochenend- und Ferienhäuser 2017-2018 gesamt	66	Orange
BRW < 60 €/m ²	46	Rot
BRW > 60 €/m ²	21	Violett



vorläufiger SW	Sachwertfaktoren Wochenend- und Ferienhäuser Region MÜR Datenbasis 2017 - 2018		
	Gesamt	BRW < 60 €/m ²	BRW > 60 €/m ²
40.000	1,10	1,07	.*
60.000	1,09	1,06	1,13
80.000	1,09	1,05	1,12
100.000	1,08	1,05	1,12
120.000	1,08	1,05	1,11
140.000	1,07	1,04	1,11
160.000	1,07	1,04	1,11
180.000	1,07	1,04	1,10
200.000	1,07	1,04	1,10
250.000	1,06	1,03	1,10
300.000	1,06	.*	1,09
350.000	1,05	.*	1,09
400.000	1,05	.*	1,09
450.000	1,05	.*	1,08
500.000	1,05	.*	1,08
550.000	1,04	.*	1,08
600.000	.*	.*	.*

.* außerhalb der Datenbasis

Region MÜR

5.3. Liegenschaftszinssätze

- Rechtsgrundlagen: § 193 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB)
 §§ 14 ff, Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
 § 10 Abs. 4 Satz 2 Gutachterausschusslandesverordnung (GutALVO)
 Ertragswertrichtlinie (EW-RL)

Liegenschaftszinssätze werden auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise von für die jeweilige Nutzungsart typischen gleichartig bebauten und genutzten Grundstücken und den ihnen entsprechenden Reinerträgen (vgl, Nummer 5 Absatz 1 EW-RL) unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer ermittelt.

Die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes erfolgt nach folgender Formel:

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

- 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

Angewendetes Bewertungsmodell für die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze:

- Mieten: marktüblich ermittelbare Mieten (§ 17 ImmoWertV)
(siehe Tabelle Mieten der jeweiligen Region)
- Bewirtschaftungskosten: "Sprengnetter"¹², Band III, Abschnitt 3.05/4/3
- Gesamtnutzungsdauer (GND): nach Anlage 3 SW-RL
- Restnutzungsdauer (RND): GND abzüglich Alter; ggf. modifizierte RND; bei Modernisierungsmaßnahmen Verlängerung der RND nach Anlage 4 SW-RL
- Bodenwert: b/a-freier "freigelegter" Bodenwert
- Kaufpreise: gewöhnlicher Geschäftsverkehr

Anmerkung: Aufgrund des teilweise geringen Datenmaterials ergeben die Auswertungen keine ausreichende statistische Sicherheit. Sie dienen nur der Orientierung.

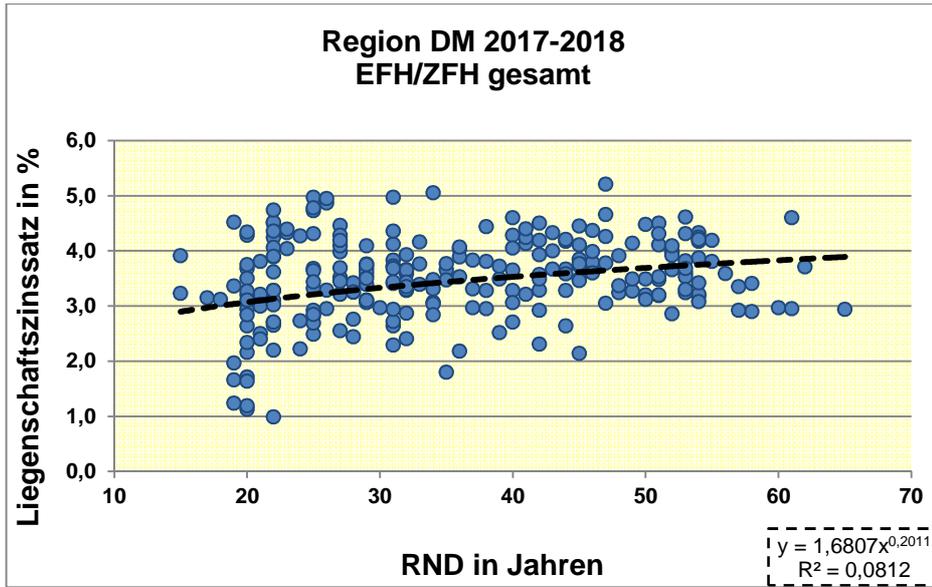
¹² Sprengnetter, H.-O.: Grundstücksbewertung, Loseblattsammlung, Stand: 2018

5.3.1. Region Demmin

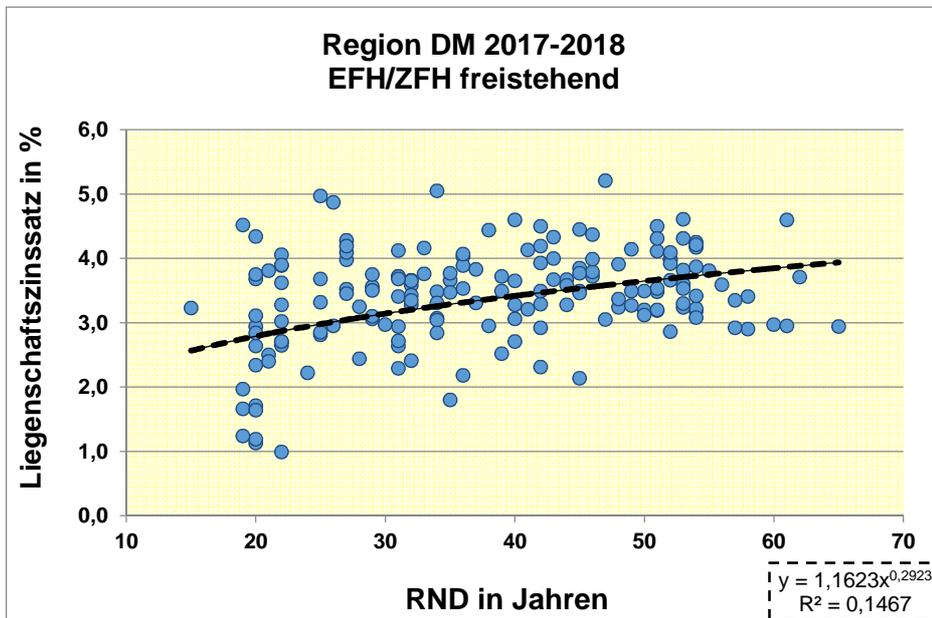
In der folgenden Tabelle sind die ortsüblichen Nettokaltmieten zusammengestellt worden, die zur Ableitung marktgerechter Liegenschaftszinssätze angewendet wurden. Die in dieser Tabelle ausgewiesenen Mieten ersetzen nicht die Mietspiegel der Städte und Gemeinden, sie dienen ausschließlich der Ableitung von marktgerechten Liegenschaftszinsen.

Art der Bebauung	Netto - Kaltmiete in €/m ² Wohn-/Nutzfläche
<ul style="list-style-type: none"> • Ein- und Zweifamilienhäuser <ul style="list-style-type: none"> ∅ Wohnfläche 140 m² Neubau - voll modernisiert 4,00 - 7,00 teilweise modernisiert 3,50 - 6,00 • Doppelhaushälften und Reihenhäuser <ul style="list-style-type: none"> ∅ Wohnfläche 115 m² Neubau - voll modernisiert 4,00 - 6,50 teilweise modernisiert 3,00 - 5,50 	
<ul style="list-style-type: none"> • Mehrfamilienhäuser und Geschosswohnungsbau <ul style="list-style-type: none"> ∅ Wohnungsfläche 67 m² Neubau - voll modernisiert 4,00 - 5,50 teilweise modernisiert 3,50 - 5,00 	
<ul style="list-style-type: none"> • Wohnungseigentum <ul style="list-style-type: none"> ∅ Wohnungsfläche 70 m² Neubau - voll modernisiert 5,00 - 6,50 teilweise modernisiert 4,00 - 5,50 	
<ul style="list-style-type: none"> • gemischt genutzte Objekte (überwiegend Wohnen) <ul style="list-style-type: none"> ∅ Wohnungsfläche 63 m² 	4,50 - 5,00
<ul style="list-style-type: none"> • gewerblich genutzte Objekte <ul style="list-style-type: none"> Handel 5,00 - 10,00 Gastronomie 4,50 - 6,00 Büros 3,00 - 5,50 Lagerhallen 1,00 - 2,75 Werkstätten 1,00 - 3,50 	

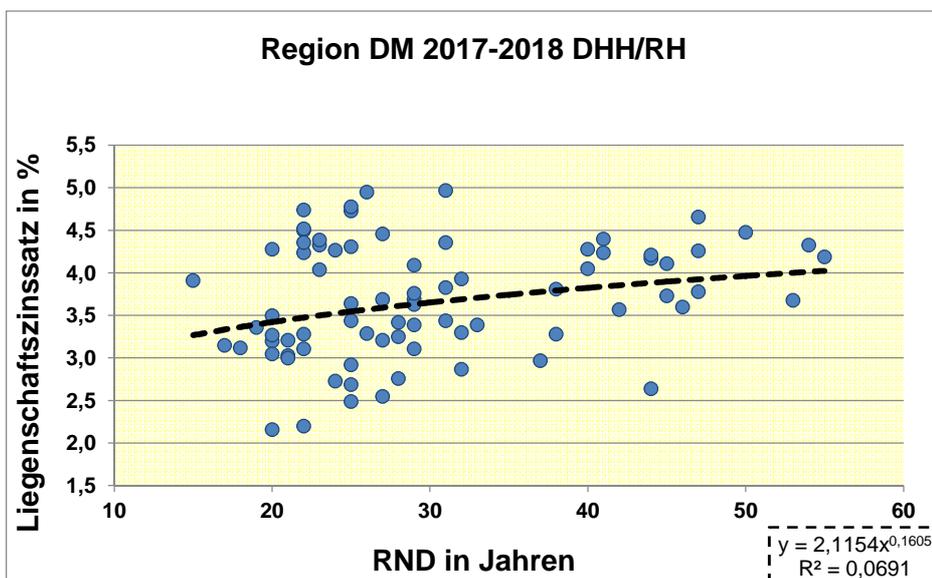
Region DM



Rest-nutzungsdauer in Jahren	Liegen-schafts-zinssatz in %
15	2,90
20	3,07
30	3,33
40	3,53
50	3,69
60	3,83
70	3,95

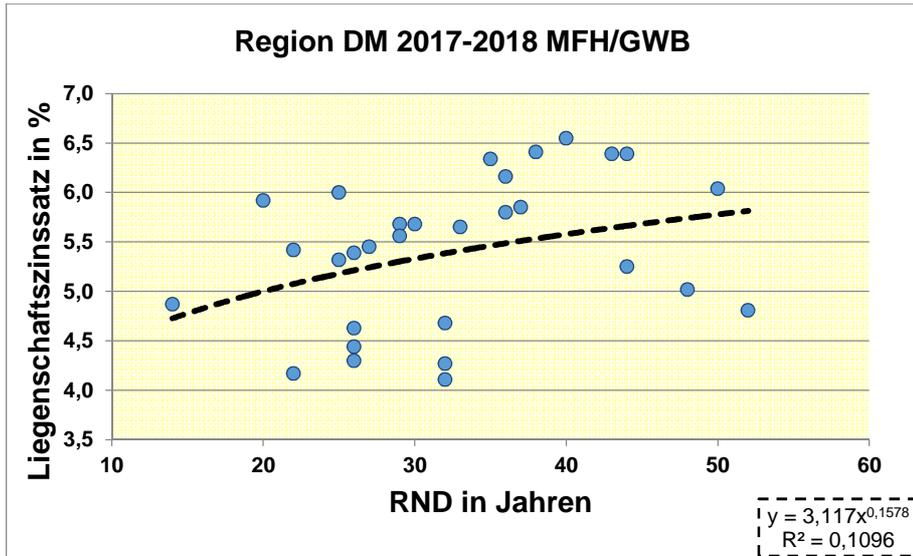


Rest-nutzungsdauer in Jahren	Liegen-schafts-zinssatz in %
15	2,57
20	2,79
30	3,14
40	3,42
50	3,65
60	3,85
70	4,02

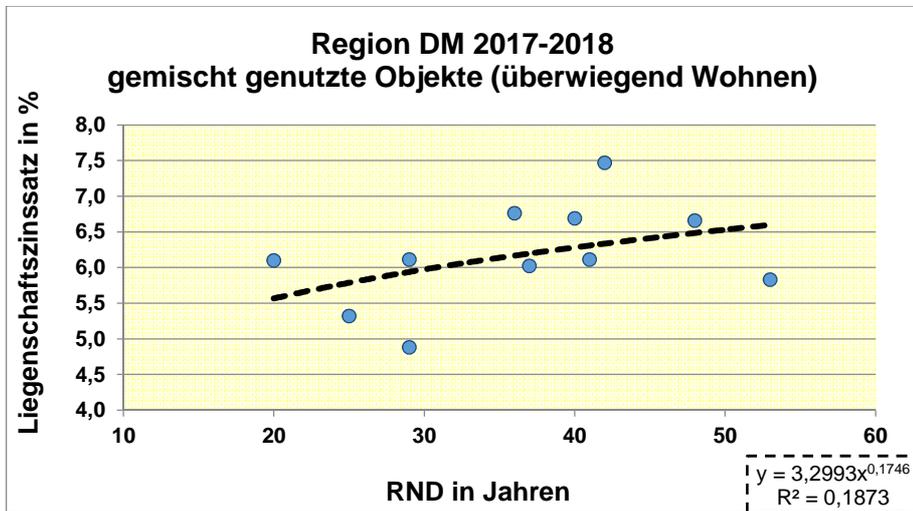


Rest-nutzungsdauer in Jahren	Liegen-schafts-zinssatz in %
15	3,27
20	3,42
30	3,65
40	3,82
50	3,96
60	4,08

Region DM

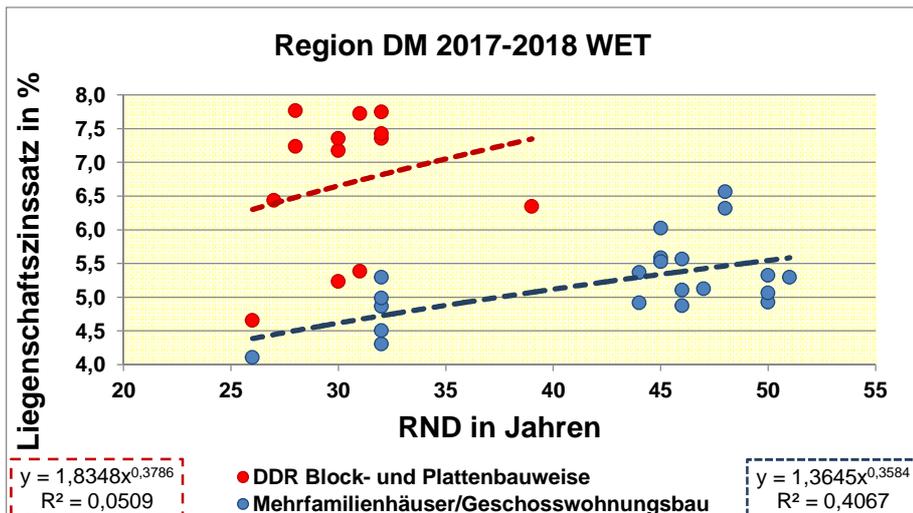


Rest-nutzungs-dauer in Jahren	Liegen-schafts-zinssatz in %
15	4,77
20	5,00
30	5,33
40	5,57
50	5,77
60	5,94

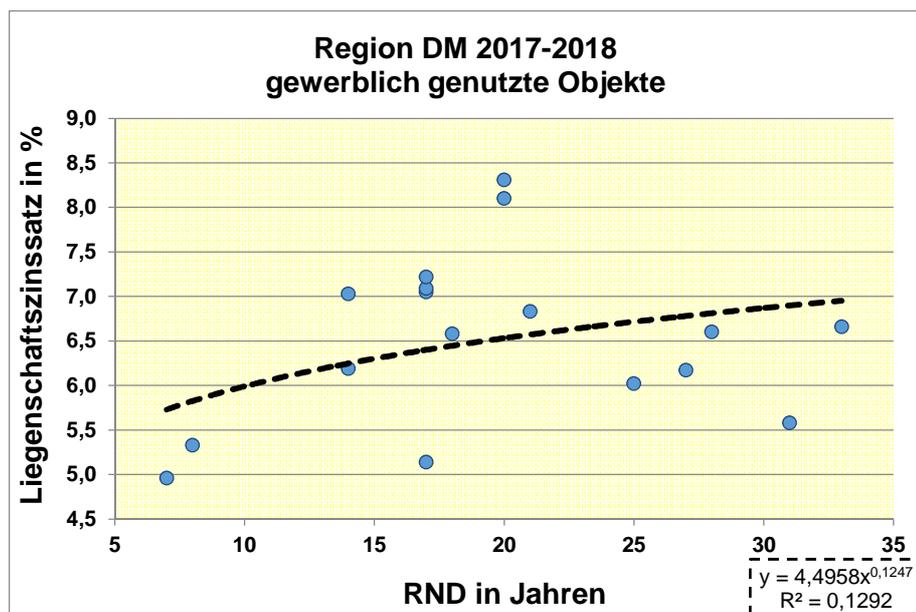


Rest-nutzungs-dauer in Jahren	Liegen-schafts-zinssatz in %
20	5,57
30	5,97
40	6,28
50	6,53
60	6,74

Region DM



RND in Jahren	Liegenschaftszinssatz in %	
	DDR Block- und Plattenbauweise	MFH/ GWB
20	5,70	3,99
30	6,65	4,62
40	7,42	5,12
50	-	5,54
60	-	5,92



Rest-nutzungsdauer in Jahren	Liegen-schafts-zinssatz in %
10	5,99
20	6,53
30	6,87
40	7,12

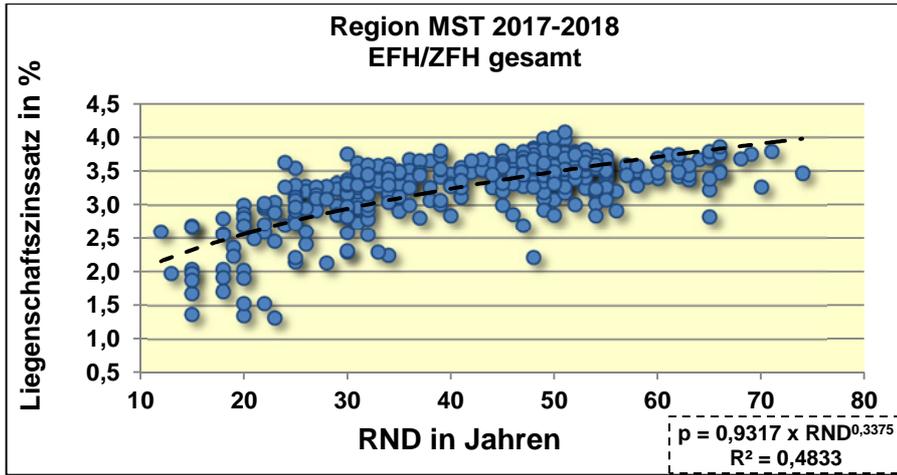
Region DM

5.3.2. Region Mecklenburg-Strelitz

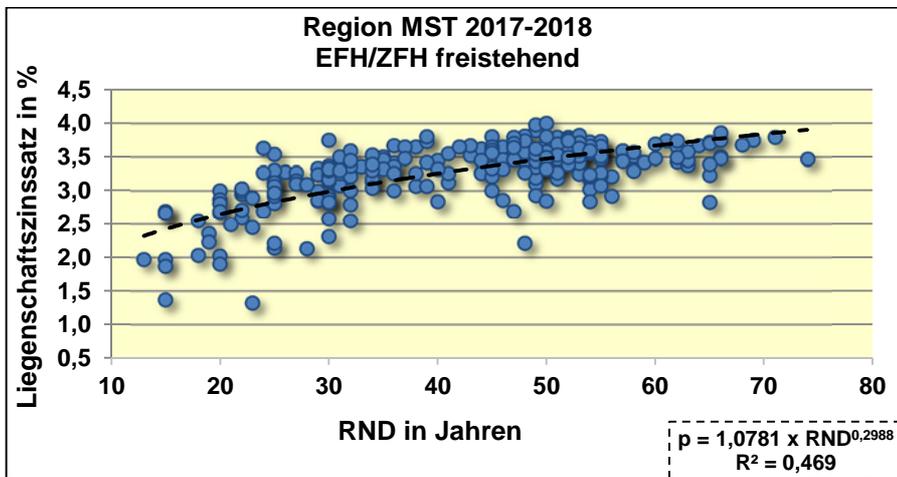
In der folgenden Tabelle sind die ortsüblichen Nettokaltmieten zusammengestellt worden, die zur Ableitung marktgerechter Liegenschaftszinssätze angewendet wurden. Die in dieser Tabelle ausgewiesenen Mieten ersetzen nicht die Mietspiegel der Städte und Gemeinden, sie dienen ausschließlich der Ableitung von marktgerechten Liegenschaftszinsen.

Art der Bebauung	Netto - Kaltmiete in €/m ² Wohn- /Nutzfläche
<ul style="list-style-type: none"> • Ein- und Zweifamilienhäuser <ul style="list-style-type: none"> Ø Wohnfläche 140 m² Neubau 6,50 - 7,50 voll modernisiert 5,50 - 6,50 teilweise modernisiert 4,50 - 5,50 • Doppelhaushälften und Reihenhäuser <ul style="list-style-type: none"> Ø Wohnfläche 110 m² Neubau 6,50 - 7,50 voll modernisiert 5,50 - 6,50 teilweise modernisiert 4,50 - 5,50 	
<ul style="list-style-type: none"> • Mehrfamilienhäuser <ul style="list-style-type: none"> Neubau - voll modernisiert 5,50 - 7,00 teilweise modernisiert 4,50 - 5,50 	
<ul style="list-style-type: none"> • Wohnungseigentum <ul style="list-style-type: none"> Ø Wohnfläche 80 m² Neubau 7,00 - 8,00 voll modernisiert 5,50 - 7,00 teilweise modernisiert 5,00 - 5,50 	
<ul style="list-style-type: none"> • Betriebs-, Werkstätten- und Produktionsgebäude (Bj. nach 1990) 2,50 - 4,00 • Lagergebäude 1,00 - 2,00 	
<ul style="list-style-type: none"> • Verbrauchermärkte <ul style="list-style-type: none"> Baujahr nach 2000; 1.000 - 1.600 m² NFI 9,50 - 12,00 	
<ul style="list-style-type: none"> • Stellplätze 10 - 30 €/Monat • Garagen 20 - 30 €/Monat 	

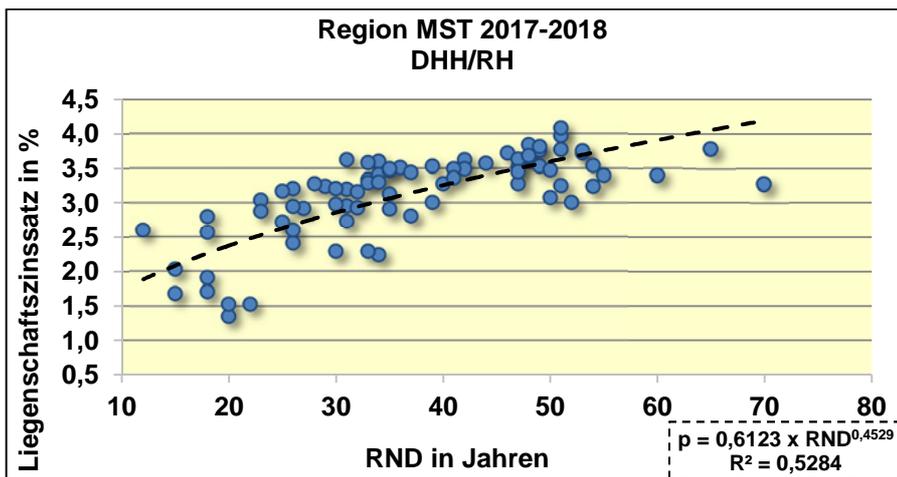
Region MST



Rest-nutzungs-dauer in Jahren	Liegen-schafts-zinssatz in %
10	2,03
20	2,56
30	2,94
40	3,24
50	3,49
60	3,71
70	3,91

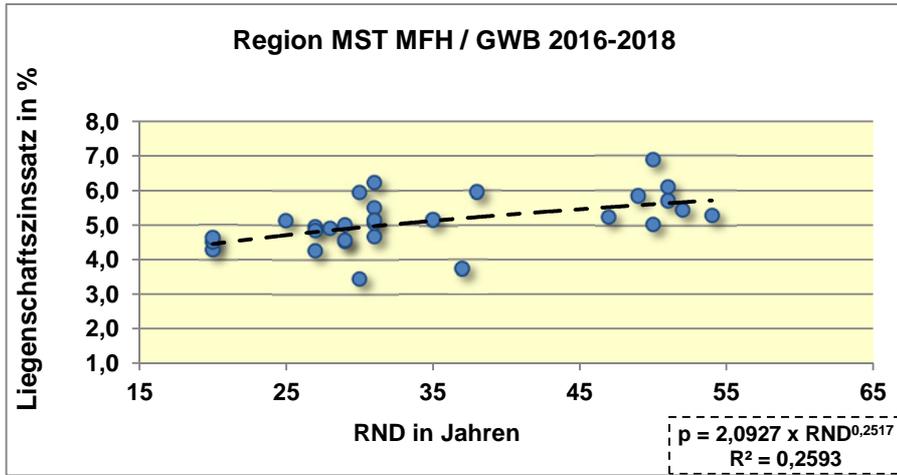


Rest-nutzungs-dauer in Jahren	Liegen-schafts-zinssatz in %
10	2,15
20	2,64
30	2,98
40	3,25
50	3,47
60	3,66
70	3,84

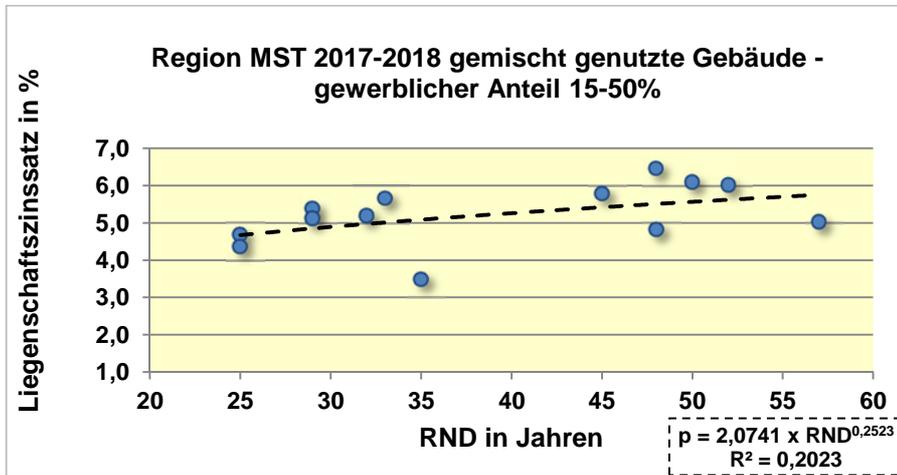


Rest-nutzungs-dauer in Jahren	Liegen-schafts-zinssatz in %
10	1,74
20	2,38
30	2,86
40	3,25
50	3,60
60	3,91
70	4,19

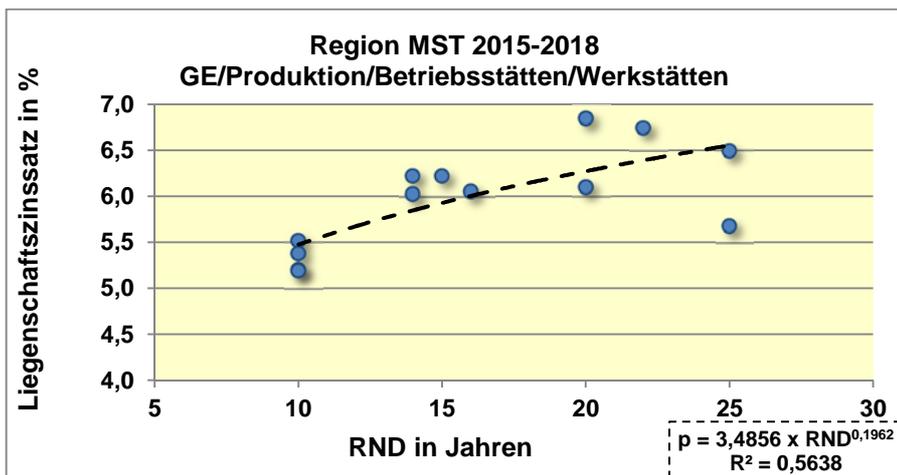
Region MST



Rest-nutzungsdauer in Jahren	Liegen-schafts-zinssatz in %
20	4,45
30	4,93
40	5,30
50	5,60
60	5,86
70	6,10

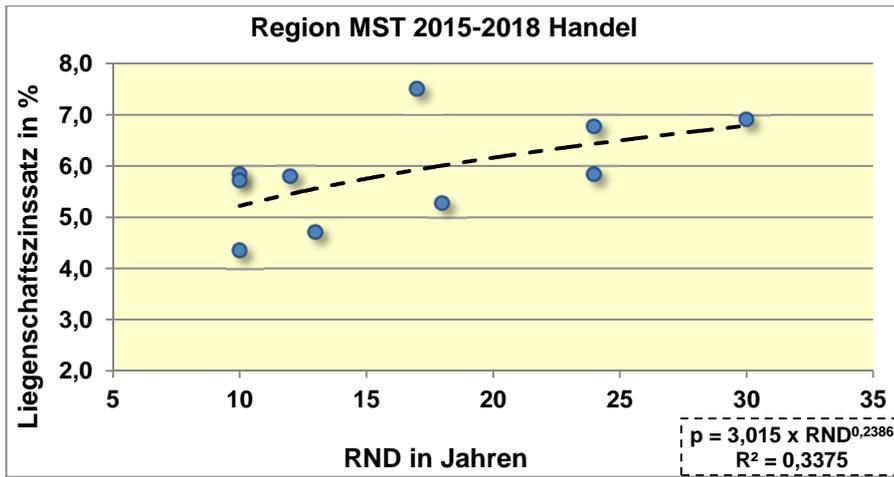


Rest-nutzungsdauer in Jahren	Liegen-schafts-zinssatz in %
20	4,42
30	4,89
40	5,26
50	5,57
60	5,83

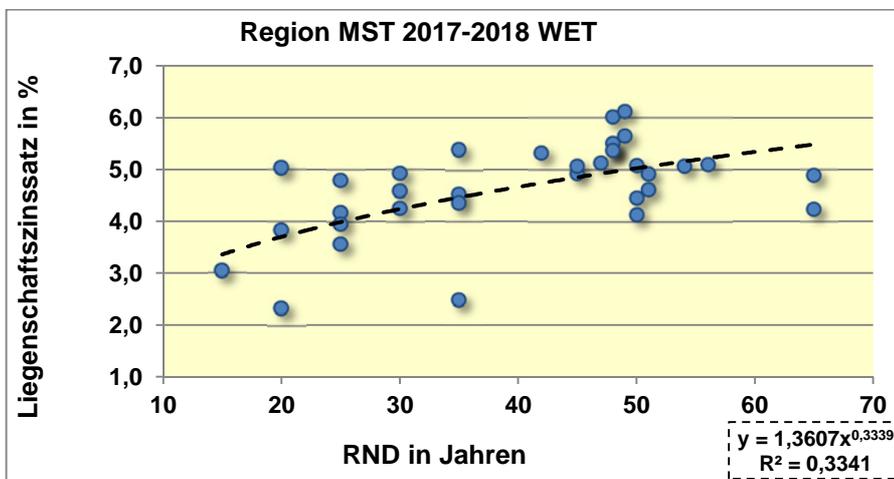


Rest-nutzungsdauer in Jahren	Liegen-schafts-zinssatz in %
10	5,48
20	6,27
30	6,79

Region MST



Rest-nutzungsdauer in Jahren	Liegen-schafts-zinssatz in %
10	5,22
20	6,16
30	6,79
40	7,27



Rest-nutzungsdauer in Jahren	Liegen-schafts-zinssatz in %
10	2,94
20	3,70
30	4,24
40	4,66
50	5,02
60	5,34
70	5,62

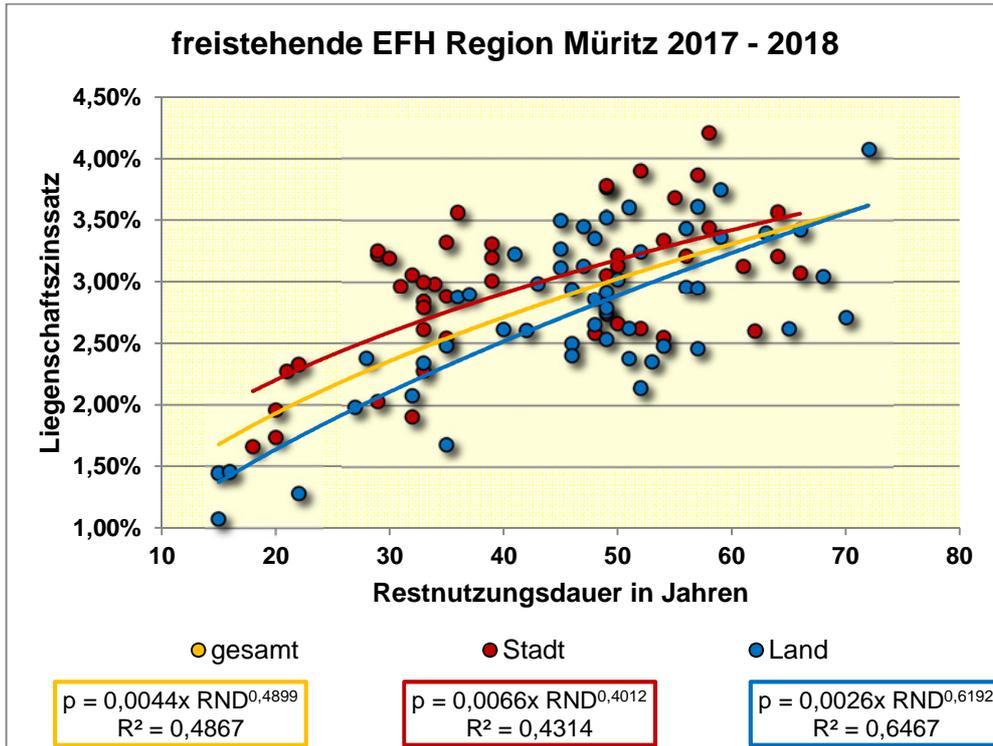
Region MST

5.3.3. Region Waren (Müritz)

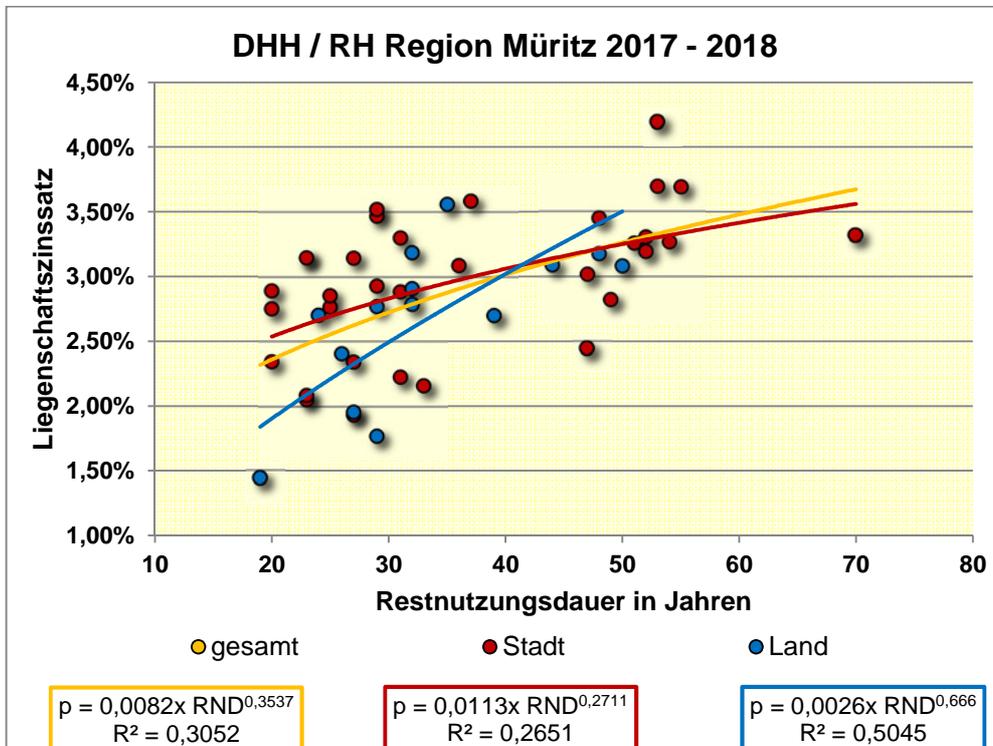
In der folgenden Tabelle sind die ortsüblichen Nettokaltmieten zusammengestellt worden, die zur Ableitung marktgerechter Liegenschaftszinssätze angewendet wurden. Die in dieser Tabelle ausgewiesenen Mieten ersetzen nicht die Mietspiegel der Städte und Gemeinden, sie dienen ausschließlich der Ableitung von marktgerechten Liegenschaftszinsen.

Art der Bebauung [RND / GND in %]	Netto - Kaltmiete in €/m ² Wohn-/Nutzfläche	
	Stadt (Malchow, Penzlin, Rechlin, Röbel, Waren (Müritz))	Land (ländlicher Bereich)
<ul style="list-style-type: none"> • Ein- und Zweifamilienhäuser Ø Wohnfläche 142 m² (Ø 153 m² Wfl.) Neubau / voll modernisiert [>75%] (Ø 146 m² Wfl.) teilweise modernisiert [50-75%] (Ø 126 m² Wfl.) kaum modernisiert [25-50%] (Ø 109 m² Wfl.) unmodernisiert [< 25%] • Doppelhaushälften und Reihenhäuser Ø Wohnfläche 125 m² (Ø 131 m² Wfl.) Neubau / voll modernisiert [>75%] (Ø 129 m² Wfl.) teilweise modernisiert [50-75%] (Ø 122 m² Wfl.) kaum modernisiert [25-50%] 	5,20 - 12,00 (Ø 7,48) 5,00 - 8,00 (Ø 6,20) 3,50 - 7,00 (Ø 5,65) -	4,50 - 7,50 (Ø 6,04) 4,00 - 7,00 (Ø 5,08) 4,00 - 5,50 (Ø 4,90) 3,50 - 4,50 (Ø 3,83)
<ul style="list-style-type: none"> • Mehrfamilienhäuser Ø Wohnfläche 296 m² (Ø 281 m² Wfl.) teilweise modernisiert [50-75%] (Ø 314 m² Wfl.) kaum modernisiert [25-50%] 	4,68 - 8,04 (Ø 6,52) 4,79 - 10,00 (Ø 6,13)	3,50 - 5,30 (Ø 4,08) 4,75 - 4,83 (Ø 4,78)
<ul style="list-style-type: none"> • Wohnungseigentum Ø Wohnfläche 72 m² (Ø 88 m² Wfl.) Neubau / voll modernisiert [>75%] (Ø 64 m² Wfl.) teilweise modernisiert [50-75%] 	5,00 - 11,48 (Ø 8,11) 4,25 - 10,00 (Ø 5,88)	-
<ul style="list-style-type: none"> • gewerblich genutzte Objekte (Banken und Geschäftshäuser, Hotels, Betriebs-/ Werkstätten, Veranstaltungsgebäude, Lagergebäude, Verbrauchermärkte, Wohnhäuser mit Mischnutzung, Wohnheime, Alten-/ Pflegeheime) Ø Nutzfläche 738 m² (Ø 785 m² Nfl.) teilweise modernisiert [50-75%] (Ø 596 m² Nfl.) kaum modernisiert [25-50%] 	3,00 - 10,46 (Ø 7,16) 5,00 - 10,00 (Ø 7,33)	



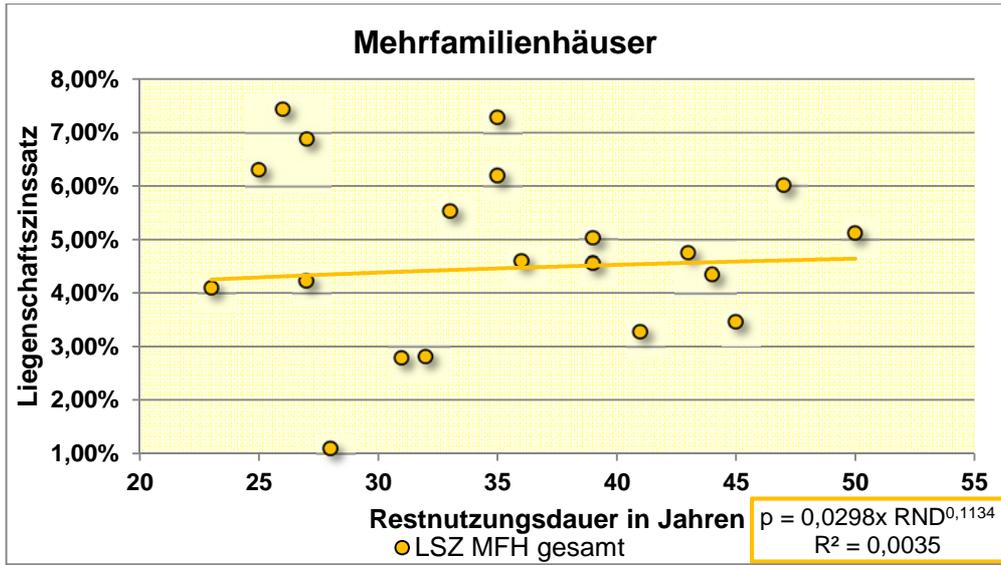


LSZ freistehende EFH			
RND	Gesamt	Stadt	Land
10	1,36%	1,66%	1,08%
20	1,91%	2,20%	1,66%
30	2,33%	2,58%	2,14%
40	2,68%	2,90%	2,55%
50	2,99%	3,17%	2,93%
60	3,27%	3,41%	3,28%
70	3,53%	3,63%	3,61%

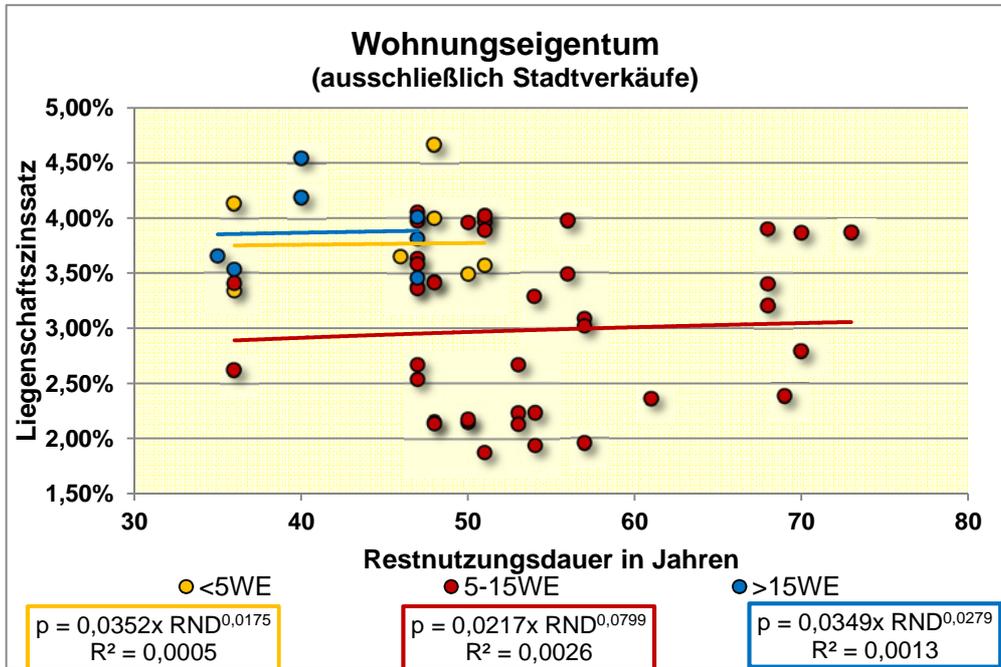


LSZ DHH / RH			
RND	Gesamt	Stadt	Land
20	2,37%	2,55%	1,91%
30	2,73%	2,84%	2,50%
40	3,02%	3,07%	3,03%
50	3,27%	3,26%	3,52%
60	3,49%	3,43%	3,97%
70	3,68%	3,58%	4,40%

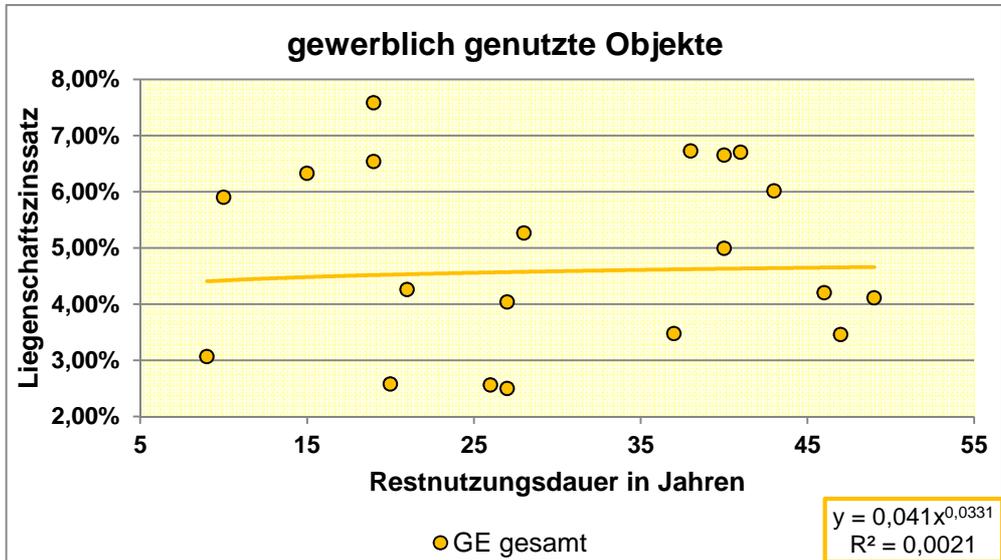
Region MÜR



LSZ MFH	
RND	Gesamt
20	4,19%
25	4,29%
30	4,38%
35	4,46%
40	4,53%
45	4,59%
50	4,64%



LSZ Wohneigentum Anzahl der Wohneinheiten der WEG-Anlage			
RND	< 5 WE	5 - 15 WE	> 15 WE
35	3,75%	2,88%	3,85%
40	3,75%	2,91%	3,87%
45	3,76%	2,94%	3,88%
50	3,77%	2,97%	3,89%
55	3,78%	2,99%	3,90%
60	3,78%	3,01%	3,91%
65	3,79%	3,03%	3,92%
70	3,79%	3,05%	3,93%
75	3,80%	3,06%	3,94%



LSZ Gewerblich genutzter Objekte	
RND	Gesamt
10	4,42%
15	4,48%
20	4,53%
25	4,56%
30	4,59%
35	4,61%
40	4,63%
45	4,65%
50	4,67%

Region MÜR

5.4. Vergleichsfaktoren

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

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Einheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Geeignete Bezugseinheiten können z. B. der marktüblich erzielbare jährliche Ertrag (Ertragsfaktor) oder eine Flächen- oder Raumeinheit der baulichen Anlagen (Gebäundefaktor) sein.

In den nachfolgenden Tabellen sind die ermittelten Gebäude- und Ertragsfaktoren dargestellt. Die Gebäundefaktoren ermitteln sich einerseits aus dem Verhältnis Kaufpreis (KP) zur Bruttogrundfläche (BGF) und andererseits aus dem Verhältnis zwischen Kaufpreis (KP) zur Wohnfläche (WF). Die Ertragsfaktoren ermitteln sich aus dem Verhältnis Kaufpreis (KP) zum Rohertrag (RO) bzw. zum Reinertrag (RE).

Zusätzlich ist noch der Ausstattungsstandard (ASS) gemäß den Normalherstellungskosten (NHK) 2010 der ausgewerteten Objekte angegeben.

5.4.1. Region Demmin

Art der Bebauung	Bodenrichtwert €/m ²	Baujahr	Anzahl	Ø Gebäudefaktor KP/BGF in €/m ²	Ø Gebäudefaktor KP/WF in €/m ²	Ø Ertragsfaktor KP/RO	Ø Ertragsfaktor KP/RE	Ø Gebäude Standard NHK ASS
	Ø Wfl. in m ²							
freistehende Einfamilien- und Zweifamilienhäuser	-	Neubauten (Baujahr 2015 - 2018)	-	-	-	-	-	-
	4 - 50	Baujahr 1991 bis 2014						
		RND 40 bis 50 Jahre	13	690 410 - 1.000	1.040 700 - 1.300	17	22	3,0
	135	RND 51 bis 70 Jahre	33	890 560 - 1.360	1.250 810 - 1.960	18	24	3,3
	5 - 38	Baujahr 1971 bis 1990						
		RND bis 30 Jahre	3	380 200 - 540	780 490 - 1.110	15	20	2,0
	130	RND 31 bis 50 Jahre	36	440 280 - 840	940 660 - 1.470	16	22	2,3
		RND 51 bis 70 Jahre	4	710 530 - 830	1.280 1.110 - 1.470	19	25	3,2
	5 - 50	Baujahr 1950 bis 1970						
		RND bis 30 Jahre	16	330 180 - 530	590 450 - 910	13	18	2,0
	130	RND 31 bis 50 Jahre	7	510 380 - 750	940 630 - 1.300	16	22	2,5
	4 - 45	Baujahr bis 1949						
	RND bis 30 Jahre	33	320 165 - 60	560 390 - 860	12	17	2,0	
160	RND 31 bis 50 Jahre	25	440 290 - 630	750 560 - 1.020	15	21	2,4	
	RND 51 bis 70 Jahre	2	510	835	15	21	2,9	

Art der Bebauung	Bodenrichtwert €/m ²	Baujahr	Anzahl	Ø Gebäudefaktor KP/BGF in €/m ²	Ø Gebäudefaktor KP/WF in €/m ²	Ø Ertragsfaktor KP/RO	Ø Ertragsfaktor KP/RE	Ø Gebäude Standard NHK ASS
	Ø Wfl. in m ²							
Doppelhaus- hälften und Reihenhäuser	-	Neubauten (Baujahr 2015 - 2018)	-	-	-	-	-	-
	12 - 40	Baujahr 1991 bis 2014						
	108	RND 31 bis 50 Jahre	4	620 520 - 800	970 850 - 1.100	15	21	2,9
	10 - 32	Baujahr 1971 bis 1990						
		RND bis 30 Jahre	1	320	940	16	22	2,2
	109	RND 31 bis 50 Jahre	5	400 280 - 550	860 690 - 910	15	21	2,3
	5 - 32	Baujahr 1950 bis 1970						
		RND bis 30 Jahre	16	320 230 - 550	620 500 - 910	12	17	2,0
	110	RND 31 bis 50 Jahre	8	430 250 - 560	800 550 - 1.090	15	20	2,5
	5 - 45	Baujahr bis 1949						
		RND bis 30 Jahre	32	360 190 - 580	570 340 - 860	12	17	2,1
	115	RND 31 bis 50 Jahre	9	570 420 - 700	920 660 - 1.570	15	21	2,5
RND 51 bis 70 Jahre		3	610 500 - 670	1.060 960 - 1.140	17	22	2,7	

Region DM

Art der Bebauung	Bodenrichtwert €/m ² Ø Wfl. in m ²	Baujahr	Anzahl	Ø Gebäudefaktor KP/BGF in €/m ²	Ø Gebäudefaktor KP/WF in €/m ²	Ø Ertragsfaktor KP/RO	Ø Ertragsfaktor KP/RE	Ø Gebäude Standard NHK ASS
Mehrfamilienhäuser u. Geschosswohnungsbau		Neubauten (Baujahr 2011 - 2014)	-	-	-	-	-	-
	30	Baujahr 1991 bis 2010						
	240	RND 50 bis 75 Jahre	1	640	910	14	19	3,0
	8	Baujahr 1971 bis 1990						
	1210	RND bis 40 Jahre	1	230	400	9	14	1,9
		RND 41 bis 75 Jahre	-	-	-	-	-	-
	8 - 30	Baujahr 1950 bis 1970						
	350	RND bis 35 Jahre	4	240 190 - 280	612 520 - 640	12	17	2,2
		RND 36 bis 50 Jahre	-	-	-	-	-	-
	5 - 50	Baujahr bis 1949						
	RND bis 30 Jahre	11	270 160 - 470	430 300 - 550	9	14	2,0	
400	RND 31 bis 50 Jahre	13	420 280 - 670	600 440 - 830	11	16	2,6	

Art der Bebauung	Bodenrichtwert €/m ² Ø Wfl. / Nfl. in m ²	Baujahr	Anzahl	Ø Gebäudefaktor KP/BGF in €/m ²	Ø Gebäudefaktor KP/WF in €/m ²	Ø Ertragsfaktor KP/RO	Ø Ertragsfaktor KP/RE	Ø Gebäude Standard NHK ASS
gemischte Nutzung (überw. Wohnen)	-	Neubauten (Baujahr 2015 - 2018)	-	-	-	-	-	-
	-	Baujahr 1991 bis 2014	-	-	-	-	-	-
	-	Baujahr 1971 bis 1990	-	-	-	-	-	-
	-	Baujahr 1950 bis 1970	-	-	-	-	-	-
	32 - 100	Baujahr bis 1949						
		RND bis 30 Jahre	4	330 270 - 460	550 490 - 660	9	14	2,2
	484	RND 31 bis 60 Jahre	7	470 330 - 760	640 510 - 860	10	14	2,6

Region DM

Art der Bebauung	Bodenrichtwert €/m ²	Baujahr	Anzahl	Ø Gebäudefaktor KP/BGF in €/m ²	Ø Gebäudefaktor KP/NF in €/m ²	Ø Ertragsfaktor KP/RO	Ø Ertragsfaktor KP/RE	Ø Gebäude Standard NHK ASS
	Ø Nfl. in m ²							
GE Betriebsstätten Handel Lager Werkstätten Produktionsgebäude sowie gemischte Nutzung (überw. gewerblich genutzt)	-	Neubauten (Baujahr 2011 - 2014)	-	-	-	-	-	-
	6 - 50	Baujahr 1991 bis 2010	-	-	-	-	-	-
		RND bis 10 Jahre	1	240	290	5	7	3,4
	1.030	RND 10 bis 30 Jahre	6	390 90 - 620	470 100 - 750	8	11	3,6
		RND 30 bis 40 Jahre	3	570 250 - 1.070	680 270 - 1.230	10	14	3,7
	20 - 38	Baujahr 1971 bis 1990	-	-	-	-	-	-
		RND bis 10 Jahre	1	140	170	5	7	3,0
	427	RND 10 bis 20 Jahre	2	380	460	8	10	3,0
		RND 20 bis 40 Jahre	-	-	-	-	-	-
	8 - 20	Baujahr 1950 bis 1970	-	-	-	-	-	-
		RND bis 10 Jahre	-	-	-	-	-	-
		RND 11 bis 20 Jahre	2	210	240	8	10	3,5
	200	RND 20 bis 40 Jahre	-	-	-	-	-	-
		Baujahr bis 1949	-	-	-	-	-	-
		RND bis 10 Jahre	-	-	-	-	-	-
5 - 20	RND 10 bis 20 Jahre	-	-	-	-	-	-	
	RND 10 bis 20 Jahre	-	-	-	-	-	-	
	RND 21 bis 40 Jahre	3	380 270 - 490	550 340 - 800	9	13	3,4	

Art der Bebauung	Ø Bodenrichtwert €/m ²	Baujahr	Anzahl	Gebäudefaktor KP/WF in €/m ²	Ertragsfaktor KP/RO	Ertragsfaktor KP/RE	Gebäudestandard NHK ASS
Wohnungseigentum		Neubauten (Baujahr 2015 - 2018)	-	-	-	-	-
	32	Baujahr 1991 bis 2014	-	-	-	-	-
		RND 40 bis 60 Jahre	11	850 700 - 1.070	12	17	3,0
	13	Baujahr 1971 bis 1990	-	-	-	-	-
		RND 30 bis 50 Jahre	1	368	8	11	2,4
	32	Baujahr 1950 bis 1970	-	-	-	-	-
		RND bis 30 Jahre	4	470 370 - 600	9	14	2,3
		RND 31 bis 50 Jahre	13	570 380 - 770	10	15	2,6
	71	Baujahr bis 1949	-	-	-	-	-
RND bis 35 Jahre		4	550 500 - 640	11	17	2,3	
RND 36 bis 50 Jahre	2	780	12	17	3,1		

Region DM

5.4.2. Region Mecklenburg-Strelitz

Art der Bebauung	Ø Bodenrichtwert €/m ²	Baujahr	Anzahl	Gebäudefaktor KP/BGF in €/m ²	Gebäudefaktor KP/WF in €/m ²	Ertragsfaktor KP/RO	Ertragsfaktor KP/RE	Gebäude Standard NHK ASS
	Ø Wfl./Nfl. in m ²							
freistehende Einfamilienhäuser und Zweifamilienhäuser	-	Neubauten (Baujahr 2015 - 2018)	-	-	-	-	-	-
	32	Baujahr 1991 bis 2014						
		RND 30 bis 50 Jahre	40	780 500 - 1.200	1.250 900 - 1.700	18	24	3,0
	140	RND 50 bis 70 Jahre	90	1.000 420 - 1.750	1.480 1.000 - 2.200	20	25	3,3
		Baujahr 1971 bis 1990						
	23	RND bis 30 Jahre	6	440 320 - 560	920 800 - 1.000	15	20	2,5
		RND 30 bis 50 Jahre	28	620 320 - 1.000	1.160 810 - 1.440	17	22	2,7
	125	RND 50 bis 70 Jahre	1	760	1.350	20	26	3,1
		Baujahr 1950 bis 1970						
	15	RND bis 30 Jahre	23	420 250 - 600	730 500 - 1.050	13	18	2,4
		RND 30 bis 50 Jahre	10	580 380 - 770	1.000 660 - 1.500	16	22	2,7
	130	Baujahr bis 1949						
		RND bis 30 Jahre	25	380 (230 - 520)	720 (470 - 1.140)	13	18	2,4
170	RND 30 bis 50 Jahre	35	530 (320 - 800)	950 (600 - 1.400)	16	22	2,6	
	RND 50 bis 70 Jahre	10	670 (430 - 950)	1.150 (800 - 1.400)	18	24	2,9	

Art der Bebauung	Ø Bodenrichtwert €/m ²	Baujahr	Anzahl	Gebäudefaktor KP/BGF in €/m ²	Gebäudefaktor KP/WF in €/m ²	Ertragsfaktor KP/RO	Ertragsfaktor KP/RE	Gebäude Standard NHK ASS
	Ø Wfl./Nfl. in m ²							
Doppelhaushälften und Reihenhäuser	-	Neubauten (Baujahr 2015 - 2018)	-	-	-	-	-	-
	42	Baujahr 1991 bis 2014						
		RND 30 bis 50 Jahre	10	790 640 - 940	1.170 930 - 1.350	18	23	3,0
	120	RND 50 bis 75 Jahre	11	1.010 640 - 1.470	1.480 1.030 - 2.090	19	24	3,2
		Baujahr 1971 bis 1990						
	32	RND 30 bis 50 Jahre	11	580 360 - 970	1.080 810 - 1.320	17	22	2,7
		RND 50 bis 70 Jahre	1	840	1.460	20	26	3,4
	14	Baujahr 1950 bis 1970						
		RND bis 30 Jahre	2	540	890	15	19	2,5
	95	RND 30 bis 50 Jahre	1	630	1.270	19	24	2,7
		Baujahr bis 1949						
	21	RND bis 30 Jahre	21	470 250 - 830	810 490 - 1.100	14	19	2,4
		RND 30 bis 50 Jahre	21	680 380 - 950	1.080 650 - 1.350	17	22	2,7
110	RND 50 bis 70 Jahre	3	810 660 - 930	1.470 1.230 - 1.770	20	25	2,8	

Region MST

Art der Bebauung	Ø Bodenrichtwert €/m²	Baujahr	Anzahl	Gebäudefaktor KP/BGF in €/m²	Gebäudefaktor KP/WF in €/m²	Ertragsfaktor KP/RO	Ertragsfaktor KP/RE	Gebäude Standard NHK ASS
	Ø Wfl./Nfl. in m²							
Mehrfamilienhäuser und Geschosswohnungsbau	-	Neubauten (Baujahr 2015 - 2018)	-	-	-	-	-	-
	18	Baujahr 1991 bis 2014						
	350	RND 30 bis 50 Jahre	4	445 370 - 560	730 570 - 870	12	16	3,0
	-	Baujahr 1971 bis 1990	-	-	-	-	-	-
	26	Baujahr 1950 bis 1970						
	820	RND bis 30 Jahre	5	310 140 - 450	560 210 - 980	10	15	2,5
	30	Baujahr bis 1949						
		RND bis 30 Jahre	11	300 210 - 460	590 470 - 710	10	15	2,4
	400	RND 30 bis 50 Jahre	7	400 290 - 590	780 600 - 1.100	12	17	2,6
	RND 50 bis 70 Jahre	4	480 439 - 520	900 700 - 1.070	13	18	2,8	

Art der Bebauung	Ø Bodenrichtwert €/m²	Baujahr	Anzahl	Gebäudefaktor KP/BGF in €/m²	Gebäudefaktor KP/WF in €/m²	Ertragsfaktor KP/RO	Ertragsfaktor KP/RE	Gebäudestandard NHK ASS
	Ø Wfl./Nfl. in m²							
Wohnungseigentum	-	Neubauten (Baujahr 2015 - 2018)	-	-	-	-	-	-
	40	Baujahr 1991 bis 2014						
		RND 45 bis 50 Jahre	15	-	1.000 680 - 1.380	13	17	3
		RND 50 bis 65 Jahre	11	-	1.290 950 - 1.890	15	21	3,1
	30	Baujahr 1971 bis 1990						
		RND 25 bis 35 Jahre	2	-	730	12	17	2,7
	45	Baujahr 1950 bis 1970						
		RND 15 bis 35 Jahre	7	-	620 470 - 720	11	15	2,5
	30	Baujahr bis 1949						
		RND 50 bis 60 Jahre	3	-	1.040 850 - 1.140	15	19	2,9
	RND 25 bis 35 Jahre	8	-	790 610 - 1.000	13	18	2,7	

Region MST

Art der Bebauung	Ø Bodennrichtwert €/m² Ø Wfl./Nfl. in m²	Baujahr	Anzahl	Gebäudefaktor KP/BGF in €/m²	Gebäudefaktor KP/WF in €/m²	Ertragsfaktor KP/RO	Ertragsfaktor KP/RE	Gebäude Standard NHK ASS
gemischt genutzte Grundstücke gewerbl. Anteil bis 50%	-	Neubauten (Baujahr 2015 - 2018)	-	-	-	-	-	-
	-	Baujahr 1991 bis 2014	-	-	-	-	-	-
	-	Baujahr 1971 bis 1990	-	-	-	-	-	-
	-	Baujahr 1950 bis 1970	-	-	-	-	-	-
	42	Baujahr bis 1949						
		RND bis 30 Jahre	3	280 210 - 340	550 510 - 610	11	15	2,3
	540	RND 30 bis 50 Jahre	6	480 360 - 720	830 520 - 1.400	12	17	2,8
	RND 50 bis 70 Jahre	2	710	1.250	13	18	2,9	

Art der Bebauung	Ø Bodennrichtwert €/m² Ø Nfl. in m²	Baujahr	Anzahl	Gebäudefaktor KP/BGF in €/m²	Gebäudefaktor KP/NF in €/m²	Ertragsfaktor KP/RO	Ertragsfaktor KP/RE	Gebäude Standard NHK ASS
Handel	-	Neubauten (Baujahr 2015 - 2018)	-	-	-	-	-	-
	17	Baujahr 1991 bis 2014						
	1.500	RND 10 bis 20 Jahre	7	300 130 - 460	320 140 - 500	8	10	3,1
		RND 20 bis 40 Jahre	3	840 670 - 980	1.060 750 - 1.440	10	13	3,7
	-	Baujahr 1971 bis 1990						
	-	Baujahr 1950 bis 1970						
	-	Baujahr bis 1949						

Art der Bebauung	Ø Bodennrichtwert €/m² Ø Nfl. in m²	Baujahr	Anzahl	Gebäudefaktor KP/BGF in €/m²	Gebäudefaktor KP/NF in €/m²	Ertragsfaktor KP/RO	Ertragsfaktor KP/RE	Gebäude Standard NHK ASS
GE Betriebsstätten Lager Werkstätten Produktionsgebäude	-	Neubauten (Baujahr 2015 - 2018)	-	-	-	-	-	-
	14	Baujahr 1991 bis 2014						
	800	RND 10 bis 20 Jahre	7	240 140 - 340	260 120 - 380	8	11	3,1
	14	Baujahr 1971 bis 1990						
	1.050	RND 10 bis 20 Jahre	2	65	60	7	10	3
		RND 20 bis 40 Jahre	2	240	260	8	12	3
	-	Baujahr 1950 bis 1970	-	-	-	-	-	-
-	Baujahr bis 1949	-	-	-	-	-	-	

Region MST

5.4.3. Region Waren (Müritz)

Art der Bebauung	Ø Bodenrichtwert €/m ² Ø Wfl. in m ²	Baujahr	Anzahl	Gebäudefaktor KP/BGF in €/m ²	Gebäudefaktor KP/WF in €/m ²	Ertragsfaktor KP/RO	Ertragsfaktor KP/RE	Gebäude Standard NHK ASS
freistehende Einfamilienhäuser und Zweifamilienhäuser	20 €/m ² 124 m ²	Neubauten (Baujahr 2015 - 2018)	1	735	2.169	30	38	3,7
		Baujahr 1991 - 2014						
	38 €/m ² 138 m ²	RND 30 - 50 Jahre	28	779 315 - 1.200	1.284 597 - 2.014	19	25	2,9
	45 €/m ² 147 m ²	RND 50 - 70 Jahre	40	985 540 - 2.178	1.765 776 - 4.420	23	29	3,2
		Baujahr 1971 - 1990						
	24 €/m ² 117 m ²	RND < 30 Jahre	5	343 226 - 400	859 706 - 1.092	16	22	2,2
	35 €/m ² 153 m ²	RND 30 - 50 Jahre	33	500 276 - 815	1.053 509 - 2.059	17	22	2,7
	65 €/m ² 120 m ²	RND 50 - 70 Jahre	1	833	2.160	23	27	2,0
		Baujahr 1950 - 1970						
	23 €/m ² 118 m ²	RND < 30 Jahre	30	392 201 - 929	836 500 - 1.667	14	19	2,4
	30 €/m ² 135 m ²	RND 30 - 50 Jahre	18	648 400 - 1.016	1.296 835 - 2.613	18	24	2,9
	50 €/m ² 125 m ²	RND 50 - 70 Jahre	1	896	1.520	21	27	4,0
		Baujahr bis 1949						
25 €/m ² 145 m ²	RND < 30 Jahre	25	403 168 - 906	886 359 - 1.413	16	21	2,4	
41 €/m ² 176 m ²	RND 30 - 50 Jahre	5	829 637 - 1.020	1.281 1.113 - 1.515	18	24	2,7	
24 €/m ² 177 m ²	RND 50 - 70 Jahre	2	786	1.262	19	25	3,3	

Art der Bebauung	Ø Bodenrichtwert €/m ² Ø Wfl. in m ²	Baujahr	Anzahl	Gebäudefaktor KP/BGF in €/m ²	Gebäudefaktor KP/WF in €/m ²	Ertragsfaktor KP/RO	Ertragsfaktor KP/RE	Gebäude Standard NHK ASS
Mehrfamilienhäuser inkl. Geschosswohnbau		Neubauten (Baujahr 2015 - 2018)	-	-	-	-	-	-
		Baujahr 1991 - 2014						
	36 €/m ² 255 m ²	RND 30 - 50 Jahre	1	651	980	13	18	3,0
		RND 50 - 70 Jahre	-	-	-	-	-	-
		Baujahr 1971 - 1990						
		Baujahr 1950 - 1970						
	26 €/m ² 442 m ²	RND < 30 Jahre	4	204 163 - 241	488 437 - 532	8	12	2,7
	17 €/m ² 499 m ²	RND 30 - 50 Jahre	2	365	581	12	17	2,8
	Baujahr bis 1949							
52 €/m ² 187 m ²	RND < 30 Jahre	6	473 218 - 1.164	1.026 484 - 2.451	13	18	2,5	
38 €/m ² 286 m ²	RND 30 - 50 Jahre	12	529 218 - 1.053	923 547 - 1.672	14	19	2,7	

Region MÜR

Art der Bebauung	Ø Boden-richtwert €/m² Ø Wfl. in m²	Baujahr	Anzahl	Gebäudefaktor KP/BGF in €/m²	Gebäudefaktor KP/WF in €/m²	Ertragsfaktor KP/RO	Ertragsfaktor KP/RE	Gebäude Standard NHK ASS
Doppelhaus-hälften und Reihenhäuser		Neubauten (Baujahr 2015 - 2018)	-	-	-	-	-	-
		Baujahr 1991 - 2014						
	69 €/m² 117 m²	RND 30 - 50 Jahre	9	879 646 - 1.084	1.267 1.017 - 1.750	18	24	3,0
	68 €/m² 116 m²	RND 50 - 70 Jahre	6	1.126 635 - 1.413	1.510 1.258 - 1.767	18	23	3,0
		Baujahr 1971 - 1990						
	32 €/m² 109 m²	RND < 30 Jahre	4	445 396 - 510	989 670 - 1.130	16	22	2,5
	46 €/m² 115 m²	RND 30 - 50 Jahre	4	487 389 - 714	1.187 587 - 1.647	19	25	2,7
	90 €/m² 175 m²	RND 50 - 70 Jahre	1	1.311	2.158	26	33	3,0
		Baujahr 1950 - 1970						
	24 €/m² 108 m²	RND < 30 Jahre	13	383 181 - 632	769 336 - 1.469	13	18	2,5
	21 €/m² 140 m²	RND 30 - 50 Jahre	5	506 382 - 635	1.019 796 - 1.179	18	24	3,0
		Baujahr bis 1949						
31 €/m² 122 m²	RND < 30 Jahre	29	453 169 - 1.083	895 490 - 1.451	15	20	2,4	
38 €/m² 140 m²	RND 30 - 50 Jahre	14	588 270 - 1.273	1.064 625 - 2.008	17	22	2,7	
31 €/m² 124 m²	RND 50 - 70 Jahre	3	1.003 575 - 1.557	1.518 1.279 - 1.946	19	26	3,0	

Art der Bebauung	Ø Boden-richtwert €/m² Ø Wfl./Nfl. in m²	Baujahr	Anzahl	Gebäudefaktor KP/BGF in €/m²	Gebäudefaktor KP/WF in €/m²	Ertragsfaktor KP/RO	Ertragsfaktor KP/RE	Gebäude Standard NHK ASS
gemischt genutzte Gebäude		Baujahr 1991 - 2014						
	84 €/m² 622 m²	RND 30 - 50 Jahre	4	1.103 439 - 1.639	1.446 542 - 2.185	15	20	2,9
		Baujahr bis 1949						
	100 €/m² 200 m²	RND < 30 Jahre	2	780	1.498	15	21	2,6
	62 €/m² 375 m²	RND 30 - 50 Jahre	6	512 370 - 718	977 502 - 1.435	12	16	3,0

Art der Bebauung	Ø Bodenrichtwert €/m ² Ø Wfl. in m ²	Baujahr	Anzahl	Gebäudefaktor KP/BGF in €/m ²	Gebäudefaktor KP/WF in €/m ²	Ertragsfaktor KP/RO	Ertragsfaktor KP/RE	Gebäude Standard NHK ASS
Wohnungseigentum	68 €/m ² 103 m ²	Neubauten (Baujahr 2015 - 2018)	12		2.808 2.092 - 3.334	25	31	4,0
		Baujahr 1991 - 2014						
	61 €/m ² 63 m ²	RND 30 - 50 Jahre	30		1.267 782 - 2.563	17	23	3,0
	61 €/m ² 86 m ²	RND 50 - 70 Jahre	22		1.895 1.061 - 2.603	21	27	3,0
		Baujahr 1971 - 1990						
		RND < 30 Jahre	-		-	-	-	-
	34 €/m ² 60 m ²	RND 30 - 50 Jahre	2		772	13	18	3,0
	48 €/m ² 71 m ²	RND 50 - 70 Jahre	1		1.436	18	24	3,0
		Baujahr 1950 - 1970						
	30 €/m ² 65 m ²	RND < 30 Jahre	1		403	10	14	3,0
	49 €/m ² 64 m ²	RND 30 - 50 Jahre	10		937 632 - 1.418	15	20	3,0
		Baujahr bis 1949						
		RND < 30 Jahre	-		-	-	-	-
	RND 30 - 50 Jahre	-		-	-	-	-	
95 €/m ² 68 m ²	RND 50 - 70 Jahre	2		1.751	21	28	3,0	

Art der Bebauung	Ø Bodenrichtwert €/m ² Ø Wfl./Nfl. in m ²	Baujahr	Anzahl	Gebäudefaktor KP/BGF in €/m ²	Gebäudefaktor KP/WF in €/m ²	Ertragsfaktor KP/RO	Ertragsfaktor KP/RE	Gebäude Standard NHK ASS
GE (Banken und Geschäftshäuser, Hotels, Betriebs-/ Werkstätten, Veranstaltungsbauwerke, Lagergebäude, Verbrauchermärkte, Wohnhäuser mit Mischnutzung, Wohnheime, Alten-/ Pflegeheime)		Baujahr 1991 - 2014						
	30 €/m ² 1.105 m ²	RND < 15 Jahre	1	327	769	6	8	3,0
	36 €/m ² 1.874 m ²	RND 15 - 30 Jahre	3	909 250 - 1.430-	1.048 294 - 1.434	11	14	3,1
		Baujahr 1971 - 1990						
	26 €/m ² 796 m ²	RND < 15 Jahre	1	233	275	4	5	3,0
	15 €/m ² 690 m ²	RND 15 - 30 Jahre	1	429	507	8	11	3,0
		Baujahr 1950 - 1970						
	60 €/m ² 115 m ²	RND < 15 Jahre	1	287	357	6	8	3,0
	26 €/m ² 1.750 m ²	RND 15 - 30 Jahre	1	532	766	12	15	3,0
		Baujahr bis 1949						
	65 €/m ² 1.000 m ²	RND < 15 Jahre	1	520	650	8	10	3,0
110 €/m ² 851 m ²	RND 15 - 30 Jahre	1	617	1.185	8	10	3,0	

Region MÜR

6. Pachten¹³

6.1. Pachten nach Nutzungsentgeltverordnung (NutzEV)

Rechtsgrundlage

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 § 312¹⁴ 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 § 312¹⁹ des Zivilgesetzbuches der Deutschen Demokratischen Republik und
3. für Überlassungsverträge.

§ 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.

¹³ Alle hier aufgeführten Pachten stellen nicht die Ortsüblichkeit dar. Datengrundlage sind nur tatsächlich vorhandene Verträge, die überwiegend aus Auskünften der Städte, Gemeinden und Wohnungsunternehmen stammen (beschlossene Preisgestaltungen seitens der Städte/Gemeinden über die Höhe bei zukünftigen Verpachtungen/Vermietungen wurden nicht berücksichtigt).

¹⁴ § 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.

6.1.1. Garagen

Region	Gemeinden Pacht in €/Garage/Jahr [Anzahl der Datensätze]	Städte Pacht in €/Garage/Jahr [Anzahl der Datensätze]
DM	-	-
MST	-	90,00 [228]
MÜR	-	30,68 - 80,00 (Ø 76,05) [25]

6.1.2. Gärten

Region	Gemeinden Pacht in €/m²/Jahr [Anzahl der Datensätze]	Städte Pacht in €/m²/Jahr [Anzahl der Datensätze]
DM	-	0,06 - 0,08 [5]
MST	-	-
MÜR	-	0,30 [18]

6.1.3. Erholungsgrundstücke

Region	Gemeinden Pacht in €/m²/Jahr [Anzahl der Datensätze]	Städte Pacht in €/m²/Jahr [Anzahl der Datensätze]
DM	-	-
MST	0,92 - 1,00 (Ø 0,96) [11]	-
MÜR	-	-

6.1.4. Bootsliegeflächen

Region	Bootshaus Pacht in €/m²/Jahr [Anzahl der Datensätze]	Bootssteg Pacht in €/m²/Jahr [Anzahl der Datensätze]
DM	-	-
MST	2,60 [9]	1,30 [8]
MÜR	-	-

6.2. Pachten nach BGB

6.2.1. Garagen

Region	Gemeinden Pacht in €/Garage/Jahr [Anzahl der Datensätze]	Städte Pacht in €/Garage/Jahr [Anzahl der Datensätze]
DM	30,68 - 46,00 (Ø 33,71) [37]	30,68 - 120,00 (Ø 36,49) [379]
MST	30,68 [28]	45,00 - 120,00 (Ø 73,62) [105]
MÜR	30,68 - 40,00 (Ø 36,97) [578]	30,72 - 80,00 (Ø 78,91) [328]

6.2.2. Gärten

Region	Gemeinden Pacht in €/m²/Jahr [Anzahl der Datensätze]	Städte Pacht in €/m²/Jahr [Anzahl der Datensätze]
DM	-	0,01 - 0,74 (Ø 0,10) [58]
MST	0,08 - 0,15 (Ø 0,10) [8]	0,05 - 0,50 (Ø 0,19) [30]
MÜR	-	0,30 [120]

6.2.3. Kleingartenvereine

Region	Gemeinden Pacht in €/m²/Jahr [Anzahl der Datensätze]	Städte Pacht in €/m²/Jahr [Anzahl der Datensätze]
DM	-	0,03 - 0,04 (Ø 0,03) [13]
MST	-	0,03 [16]
MÜR	-	-

6.2.4. Arrondierungsgärten (direkt am Wohnhaus des Pächters angrenzende Flächen)

Region	Gemeinden Pacht in €/m²/Jahr [Anzahl der Datensätze]	Städte Pacht in €/m²/Jahr [Anzahl der Datensätze]
DM	-	-
MST	0,30 - 1,02 (Ø 0,69) [16]	1,50 [9]
MÜR	-	0,33 - 0,36 (Ø 0,34) [2]

6.2.5. Bootsliegeflächen

Region	Bootshaus Pacht in €/m ² /Jahr [Anzahl der Datensätze]	Bootssteg Pacht in €/m ² /Jahr [Anzahl der Datensätze]	Bootshausvorgelagerte Flächen Pacht in €/m ² /Jahr [Anzahl der Datensätze]
DM	-	-	-
MST	2,56 - 2,60 (Ø 2,59) [56]	1,30 [38]	1,50 [25]
MÜR	2,82 [1]	1,54 [1]	-

LK MSE

6.2.6. Erholungsgrundstücke

Region	Gemeinden Pacht in €/m ² /Jahr [Anzahl der Datensätze]	Städte Pacht in €/m ² /Jahr [Anzahl der Datensätze]
DM	-	-
MST	1,02 - 2,00 (Ø 1,77) [13]	0,80 - 1,02 (Ø 0,91) [4]
MÜR	-	-

7. Mieten für Garagen

Region	Gemeinden Miete in €/Monat [Anzahl der Datensätze]	Städte Miete in €/Monat [Anzahl der Datensätze]
DM	-	12,78 - 17,90 (Ø 15,34) [2]
MST	-	20,00 - 30,00 (Ø 20,16) [61]
MÜR	-	-

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 (vorsitzendes Mitglied oder dessen Vertretung und zwei ehrenamtlichen, weiteren Gutachtern oder Gutachterinnen). 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.

Bericht über den land- und forstwirtschaftlichen Bodenmarkt im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte 2019

Berichtsjahre 2017 / 2018



**Mecklenburg
Vorpommern** 

**Gutachterausschuss für
Grundstückswerte im Landkreis
Mecklenburgische Seenplatte**

Bericht über den land- und forstwirtschaftlichen Bodenmarkt
im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte 2019

Berichtszeitraum: **01.01.2017 - 31.12.2018**

Herausgeber: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im
Landkreis Mecklenburgische Seenplatte
Platanenstraße 43
17033 Neubrandenburg

Vorsitzendes Mitglied des Gutachterausschusses:

Herr Gerald Tödter Telefon: (0395) 570 87 2487
E-Mail: gerald.toedter@lk-seenplatte.de

Mitarbeiter der Geschäftsstelle:

Geschäftsstellenleitung:

Frau Agnes Ehrhardt Telefon: (0395) 570 87 3200
Fax: (0395) 570 87 65961
E-Mail: agnes.ehrhardt@lk-seenplatte.de

Sachbearbeiter:

<u>Sachbearbeiter:</u>	<u>Telefon:</u>	<u>E-Mail:</u>
Frau Heike Bull	(0395) 570 87 3214	heike.bull@lk-seenplatte.de
Herr Aurel Enders	(0395) 570 87 3384	aurel.enders@lk-seenplatte.de
Frau Ilona Herzberg	(0395) 570 87 3202	ilona.herzberg@lk-seenplatte.de
Herr Marko Holz auf der Haide	(0395) 570 87 3810	marko.holz@lk-seenplatte.de
Frau Annette Schmidt	(0395) 570 87 5663	annette.schmidt@lk-seenplatte.de
Herr Alexander Thomas	(0395) 570 87 5630	alexander.thomas@lk-seenplatte.de

Homepage: www.lk-mecklenburgische-seenplatte.de

Sprechzeiten: **Montag:** 08:00 Uhr bis 12:00 Uhr
Dienstag: 08:00 Uhr bis 12:00 Uhr 13:00 Uhr bis 17:30 Uhr
Mittwoch: geschlossen
Donnerstag: 08:00 Uhr bis 12:00 Uhr 13:00 Uhr bis 16:00 Uhr
Freitag: 08:00 Uhr bis 12:00 Uhr

Foto Deckblatt: Lennèpark, Krumbeck (Mitarbeiter der Geschäftsstelle)

Redaktionsschluss: 31.12.2018

Dieser Bericht ist urheberrechtlich geschützt (§ 53 Urheberrechtsgesetz in der jeweils geltenden Fassung). Nachdruck, Vervielfältigungen und auch der auszugsweise Nachdruck, sowie Auskünfte sind streng untersagt und obliegen nur dem Herausgeber.

Inhaltsverzeichnis

1. Beschluss des Gutachterausschusses.....	167
2. Rechtsgrundlagen & Erläuterungen	168
2.1. Gesetzliche Bestimmungen.....	168
2.2. Begriffsdefinition	168
2.3. Darstellung.....	168
3. Überblick über den Grundstücksverkehr im Teilmarkt der land- und forstwirtschaftlichen Flächen.....	170
3.1. Übersicht aller land- und forstwirtschaftlichen Kauffälle nach Grundstücksarten im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte (ohne Stadt Neubrandenburg).....	170
4. Bodenrichtwerte für Flächen der Land- und Forstwirtschaft	172
4.1. Ackerland.....	172
4.2. Grünland	176
4.3. Forstwirtschaftliche Flächen	177
5. sonstige Flächen der Land- und Forstwirtschaft	179
5.1. Wasserflächen (kommerziell nicht genutzt).....	179
5.2. ertragsarme Flächen	179
6. Bodenpreisindexreihen.....	180
6.1. Bodenpreisindex für Ackerland (inkl. BVVG-Verträge)	180
6.2. Bodenpreisindex für Grünland (inkl. BVVG-Verträge).....	180
6.3. Bodenpreisindex für forstwirtschaftliche Flächen (inkl. BVVG-Verträge).....	180
7. Pachtzins für Acker- und Grünlandflächen (inkl. BVVG-Verträge).....	181
8. Stadt Neubrandenburg	182
8.1. Bodenrichtwerte für Flächen der Land- und Forstwirtschaft und sonstige Flächen im Stadtgebiet Neubrandenburg	182
8.2. Diagramme Stadt Neubrandenburg	183

Anlage: Bodenrichtwertkarte

1. Beschluss des Gutachterausschusses

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte hat in seiner Sitzung am 26.03.2019 die Bodenrichtwerte gemäß § 196 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) und der Landesverordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Gutachterausschusslandesverordnung - GutALVO M-V) vom 29. Juni 2011 (GVOBl. M-V S. 441), in Kraft am 16. Juli 2011 - zum Stichtag 31.12.2018 beschlossen.

Gemäß § 16 Absatz 2 GutALVO M-V werden die in automatisierter Form auf der Grundlage des Liegenschaftskatasters geführten Bodenrichtwerte zum Stichtag 31.12.2018 im Geoportal (www.geoport-lk-mse.de) bzw. über das [Kartenportal](#) (für mobile Endgeräte) des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte veröffentlicht.

Jeder kann bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Einsicht in die Bodenrichtwertkarte nehmen und mündlich oder schriftlich Auskunft über die Bodenrichtwerte verlangen.

gez. Gerald Tödter

- Vorsitzendes Mitglied -

2. Rechtsgrundlagen & Erläuterungen

2.1. Gesetzliche Bestimmungen

Bodenrichtwerte werden gemäß § 193 Absatz 5 des Baugesetzbuches (BauGB) vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte nach den Bestimmungen des BauGB und der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) ermittelt. Die aktuellen Bodenrichtwerte wurden zum Stichtag 31.12.2018 ermittelt.

2.2. Begriffsdefinition

Der Bodenrichtwert (§ 196 Absatz 1 BauGB) 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. Bei bebauten Grundstücken ist der Bodenrichtwert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Absatz 1 Satz 2 BauGB).

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 Verkehrswerts des betreffenden Grundstücks zu berücksichtigen.

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

2.3. Darstellung

Die Darstellung der Bodenrichtwerte richtet sich nach den Vorgaben der Anlage 2 der Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten (**Bodenrichtwertrichtlinie - BRW-RL**) vom 11. Januar 2011 (BAnz. Nr. 24 vom 11. Februar 2011). Der Bodenrichtwert wird mit seiner Begrenzungslinie (Bodenrichtwertzone) sowie mit seinen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen entsprechend der nachfolgenden Übersicht dargestellt. Der Bodenrichtwertzone können Zonennummern zugeordnet werden.

Auszug aus der Anlage 2 der Bodenrichtwertrichtlinie

Bodenrichtwerte für Land- und Forstwirtschaft

2,25 LF (41000)		Bodenrichtwert	Entwicklungszustand	Zonennummer			
A 46 f10.000		2,25	LF	(41000)			
A		46		f10.000			
Art der Nutzung	Ergänzung zur Art der Nutzung	Ackerzahl	Grünlandzahl	Grundstückstiefe	Grundstücksbreite	Grundstücksfläche	weitere Merkmale
		Bewertung der Bodenschätzung					

Bodenrichtwert	
...	Bodenrichtwert in €/m ²
Entwicklungszustand	
LF	Flächen der Land- und Forstwirtschaft
Art der Nutzung	
LW	landwirtschaftliche Fläche
A	Acker
GR	Grünland
EGA	Erwerbsgartenanbaufläche
SK	Anbaufläche für Sonderkulturen
WG	Weingarten
KUP	Kurzumtriebsplantagen / Agroforst
UN	Unland, Geringstland, Bergweide, Moor
F	Forstwirtschaftliche Fläche

Ergänzung zur Art der Nutzung	
OG	Obstanbaufläche
GEM	Gemüseanbaufläche
BLU	Blumen- und Zierpflanzenanbaufläche
BMS	Baumschulfläche
SPA	Spargelanbaufläche
HPF	Hopfenanbaufläche
TAB	Tabakanbaufläche
FL	Weingarten in Flachlage
HL	Weingarten in Hanglage
STL	Weingarten in Steillage
Bewertung der Bodenschätzung	
...	Ackerzahl
...	Grünlandzahl
Angaben zum Grundstück	
t...	Grundstückstiefe in Metern
b...	Grundstücksbreite in Metern
f...	Grundstücksfläche in Quadratmetern

3. Überblick über den Grundstücksverkehr im Teilmarkt der land- und forstwirtschaftlichen Flächen

Zu den **Flächen der Landwirtschaft** gehören alle Acker-, Grünland- und Erwerbsgartenanbauflächen (Obst- und Gemüseanbau, Blumen und Zierpflanzen, Baumschule) sowie Anbauflächen für Sonderkulturen (Spargel-, Weihnachtsbaumanbau), Tierhaltung (Bienenzucht, Fischzucht) und ertragsarme Flächen (Unland, Moore, Sumpf, Geringstland, Ödland).

Zu den **Flächen der Forstwirtschaft** gehören alle Flächen, die auf den Anbau und den Einschlag von Holz in Wäldern (Küsten-, Laub-, Nadel-, Mischwald, Gehölz) ausgerichtet sind.

Weiterhin gehören Mischflächen und unbebaute Betriebsflächen zu den land- und forstwirtschaftlichen Flächen.

3.1. Übersicht aller land- und forstwirtschaftlichen Kauffälle nach Grundstücksarten im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte (ohne Stadt Neubrandenburg)

2017

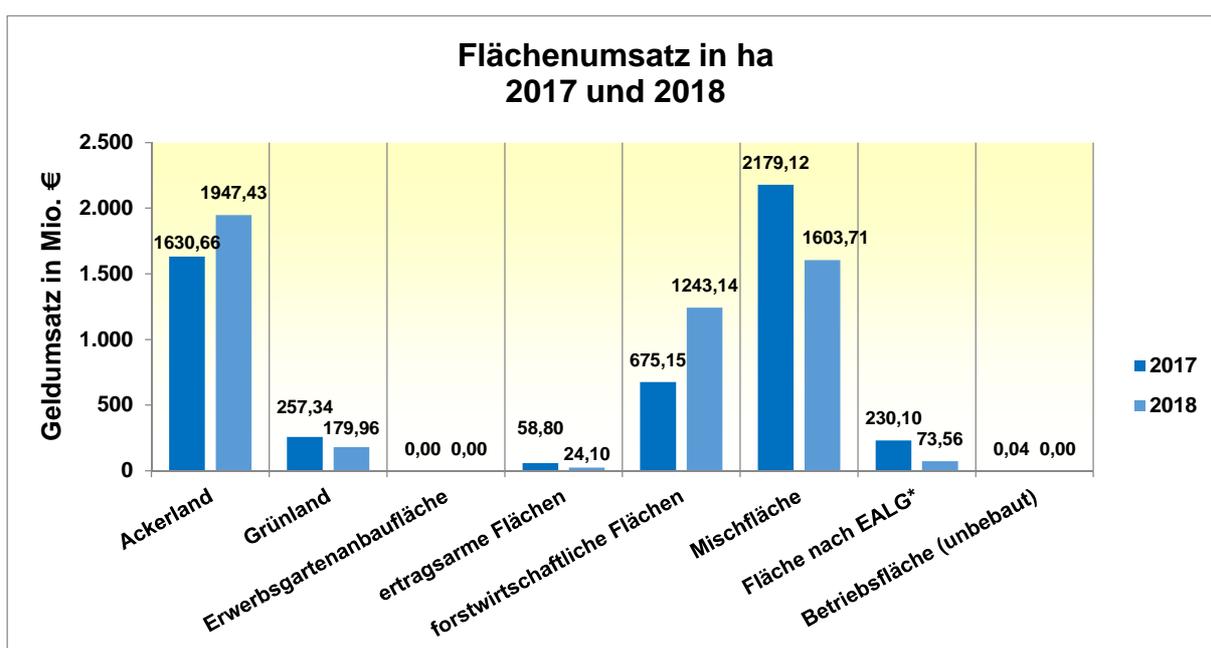
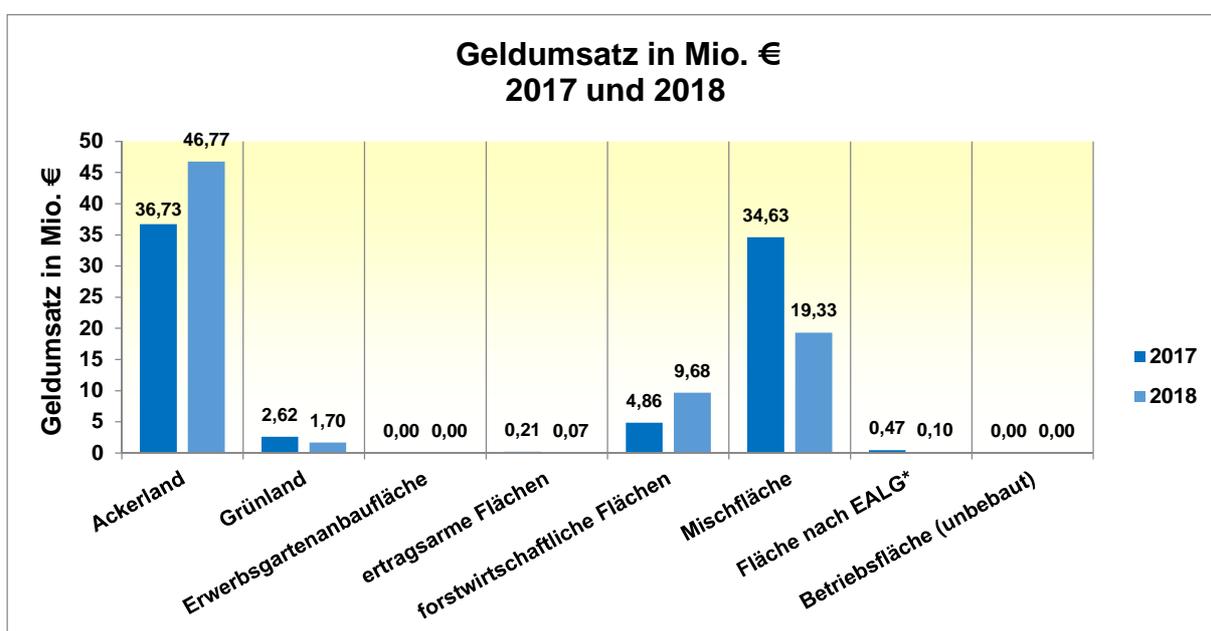
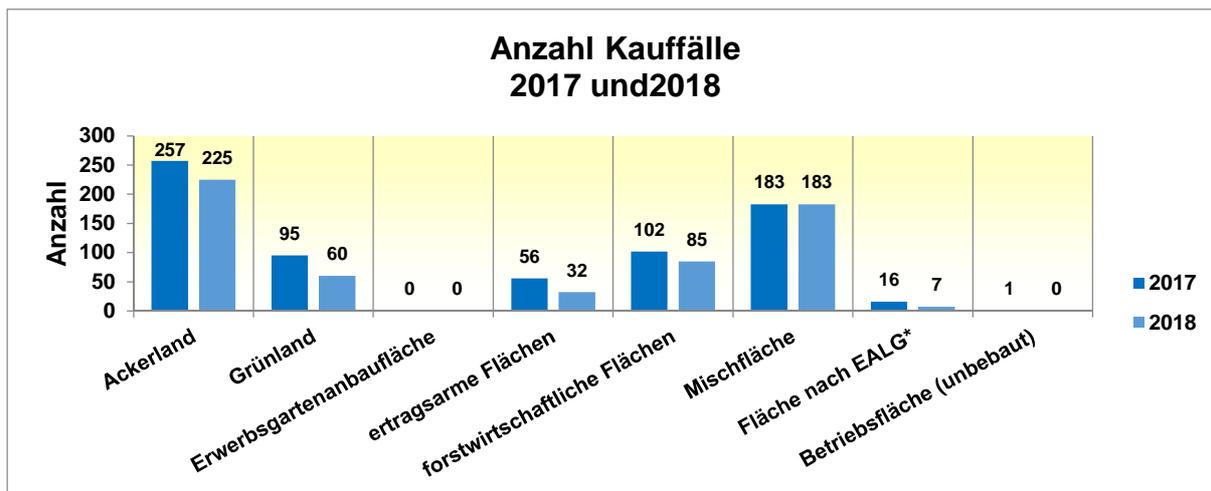
Grundstücksart**	Anzahl Kauffälle	Anteil in %	Geldumsatz Mio. €	Flächenumsatz in ha	Ø Fläche in ha/Kauffall	Ø Kaufpreis in €/m ²
Ackerland	257	36,2	36,73	1.630,66	6,3	2,25
Grünland	95	13,4	2,62	257,34	2,7	1,02
Erwerbsgartenanbaufläche	-	-	-	-	-	-
ertragsarme Flächen	56	7,9	0,21	58,80	1,0	0,35
forstwirtschaftliche Flächen	102	14,4	4,86	675,15	6,6	0,72
Mischfläche	183	25,8	34,63	2.179,12	11,9	1,59
Mischfläche nach EALG*	16	2,3	0,47	230,10	14,4	0,20
Betriebsfläche (unbebaut)	1	0,1	0,00	0,04	0,0	2,25
Summe	710	100	79,51	5.031,22		

2018

Grundstücksart**	Anzahl Kauffälle	Anteil in %	Geldumsatz Mio. €	Flächenumsatz in ha	Ø Fläche in ha/Kauffall	Ø Kaufpreis in €/m ²
Ackerland	225	38,0	46,77	1.947,43	8,7	2,40
Grünland	60	10,1	1,70	179,96	3,0	0,95
Erwerbsgartenanbaufläche	-	-	-	-	-	-
ertragsarme Flächen	32	5,4	0,07	24,10	0,8	0,27
forstwirtschaftliche Flächen	85	14,4	9,68	1.243,14	14,6	0,78
Mischfläche	183	30,9	19,33	1.603,71	8,8	1,21
Mischfläche nach EALG*	7	1,2	0,10	73,56	10,5	0,13
Betriebsfläche (unbebaut)	-	-	-	-	-	-
Summe	592	100	77,64	5.071,89		

*begünstigter Flächenerwerb nach dem Ausgleichleistungsgesetz

**Beschluss OGAA



*begünstigter Flächenerwerb nach dem Ausgleichsleistungsgesetz

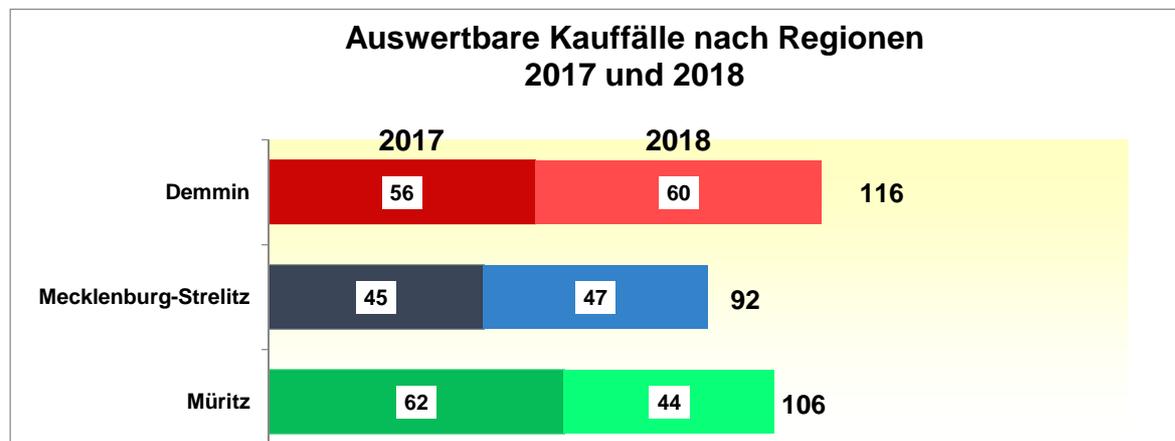
4. Bodenrichtwerte für Flächen der Land- und Forstwirtschaft

Zur Ermittlung der Bodenrichtwerte wurden ausschließlich Kauffälle berücksichtigt, die dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zuzuordnen und die nicht auf der Grundlage des Ausgleichleistungsgesetz (AusglLeistG in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2004 (BGBl. I S. 1665), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. März 2011 (BGBl. I S. 450) geändert worden ist) abgeschlossen worden sind. Darüber hinaus wurden nur die Kauffälle berücksichtigt, die nachfolgende Bedingungen (Modell der Auswertung) erfüllt haben:

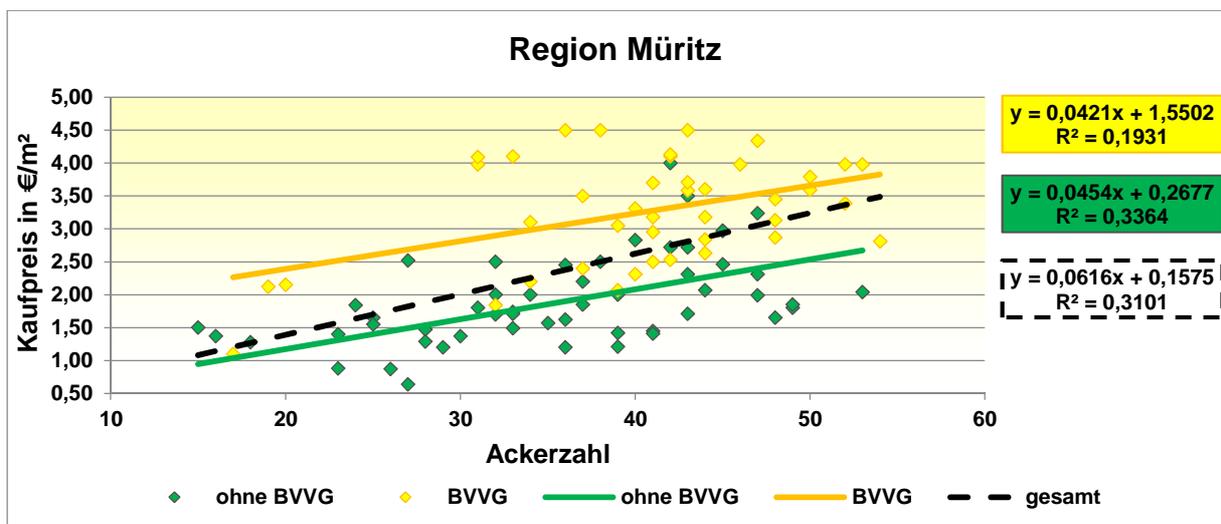
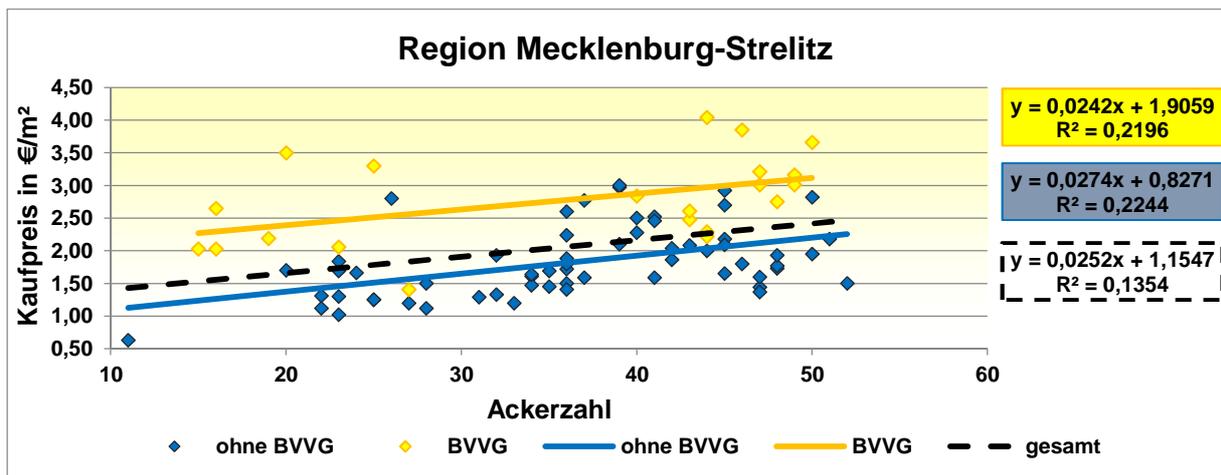
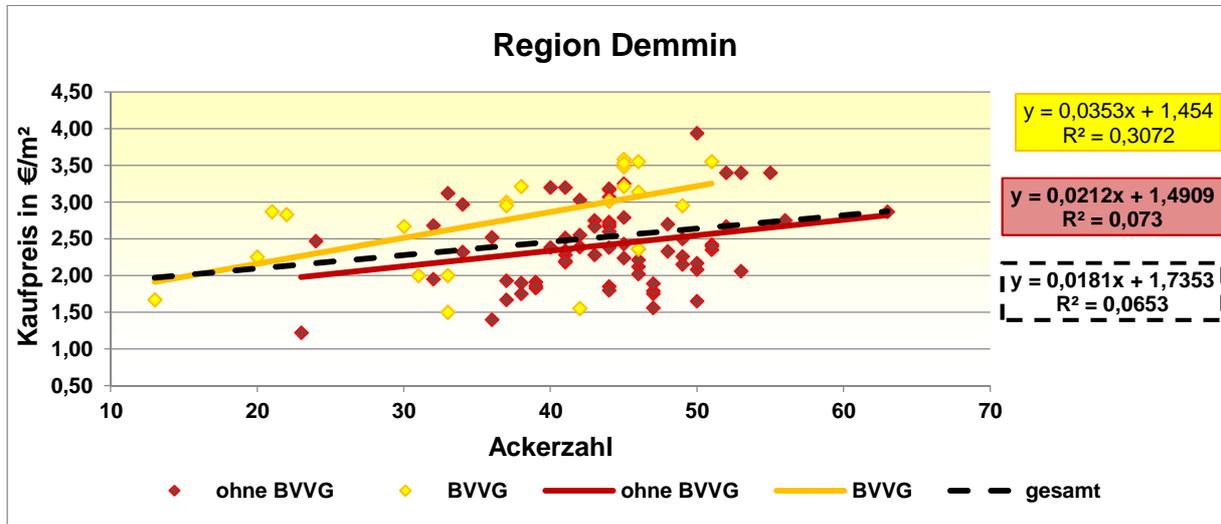
Parameter	Bedingungen	
Gebietseingrenzung	<u>Gebiete als zonale Bodenrichtwerte:</u>	
	Region Demmin	bisheriger Landkreis Demmin, ohne die Ämter Jarmen-Tutow / Peenetal-Loitz
	Region Mecklenburg-Strelitz	bisheriger Landkreis Mecklenburg-Strelitz
	Region Müritz	bisheriger Landkreis Müritz
	Stadt Neubrandenburg	Die Veräußerung von Grundstücken im Stadtgebiet zur landwirtschaftlichen Nutzung stellt die Ausnahme dar, so dass hierfür eine gesonderte Darstellung erfolgt und alle nachfolgenden Auswertungen ohne diese Kauffälle erfolgten.
Grundstücksmerkmal des Bodenrichtwertgrundstückes	durchschnittlich vorhandene Bodengüte [für die Nutzungsarten Acker und Grünland (Ackerzahl / Grünlandzahl)]	
Selektion der Vergleichsfälle	-Einbeziehung der Kauffälle aus den beiden dem Stichtag vorangegangenen Jahren mit einer Fläche von > 1 ha -Berücksichtigung der BVVG-Verträge -Fremdnutzungsanteil innerhalb der jeweiligen Nutzungsart < 10%	
Objektselfständigkeit	Einbeziehung von Teilflächen, sofern gesonderte Preise im Kaufvertrag ausgewiesen sind	
Auswertung	<u>für Acker- und Grünlandflächen</u> Berechnung auf der Grundlage der zonal abgeleiteten Regression <u>für Forstwirtschaftliche Flächen</u> Mittelwert aus Kaufpreis in €/m ² mit Aufwuchs, ohne Berücksichtigung von Holzart und Alter der Bestände	

4.1. Ackerland

Im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte wurden in den Jahren **2017** und **2018** insgesamt 484 Kauffälle für die Nutzungsart Acker registriert. Zur Auswertung geeignet waren **314 Datensätze** (65 %).



Die Abhängigkeit zwischen dem Kaufpreis für Ackerland und der Bonität stellt sich nach Auswertung der Daten der Kaufpreissammlung für die Jahre **2017** und **2018** in den einzelnen Regionen wie folgt dar.



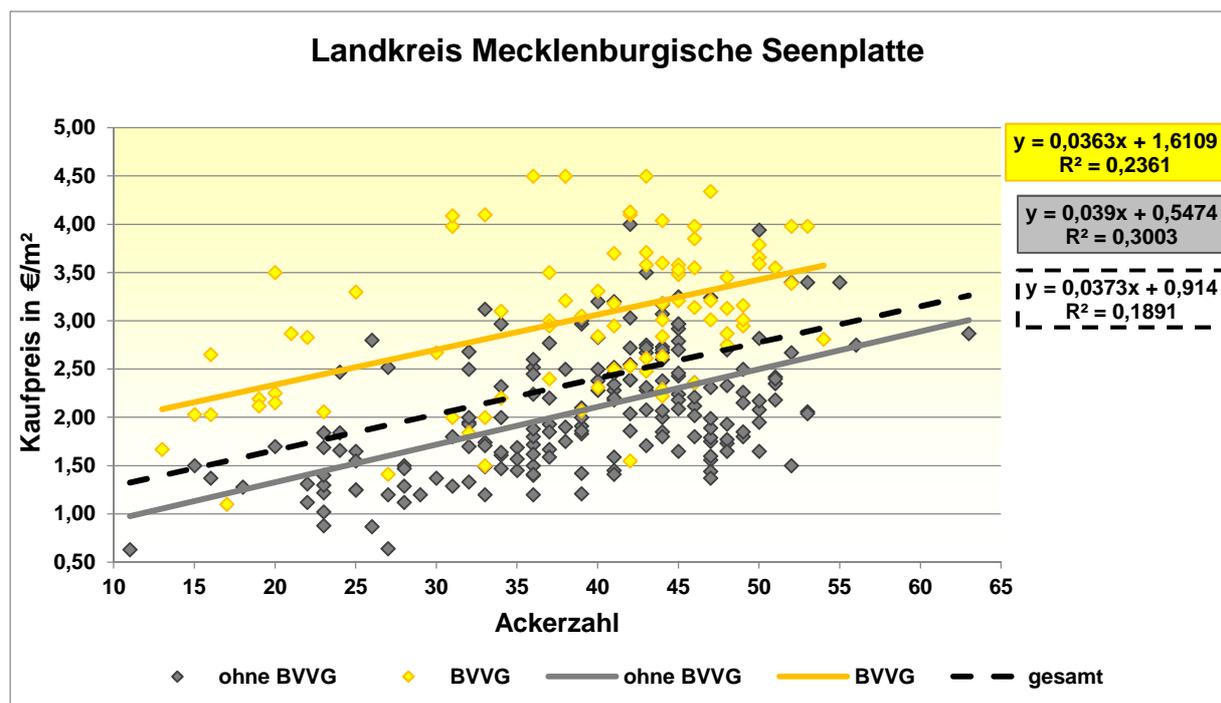
Auf der Grundlage der abgeleiteten Regressionsformeln für die jeweiligen Regionen ergeben sich nachfolgende Werte für Ackerland zum **Stichtag 31.12.2018**. Die Werte „ohne BVVG“ sind informativ mit aufgeführt.

Ackerzahl	Region					
	Demmin		Mecklenburg-Strelitz		Müritz	
	gesamt	ohne BVVG	gesamt	ohne BVVG	gesamt	ohne BVVG
20	2,10 €/m ²	1,91 €/m ²	1,66 €/m ²	1,38 €/m ²	1,39 €/m ²	1,18 €/m ²
25	2,19 €/m ²	2,02 €/m ²	1,78 €/m ²	1,51 €/m ²	1,70 €/m ²	1,40 €/m ²
30	2,28 €/m ²	2,13 €/m ²	1,91 €/m ²	1,65 €/m ²	2,01 €/m ²	1,63 €/m ²
35	2,37 €/m ²	2,23 €/m ²	2,04 €/m ²	1,79 €/m ²	2,31 €/m ²	1,86 €/m ²
40	2,46 €/m ²	2,34 €/m ²	2,16 €/m ²	1,92 €/m ²	2,62 €/m ²	2,08 €/m ²
45	2,55 €/m ²	2,44 €/m ²	2,29 €/m ²	2,06 €/m ²	2,93 €/m ²	2,31 €/m ²
50	2,64 €/m ²	2,55 €/m ²	2,41 €/m ²	2,20 €/m ²	3,24 €/m ²	2,54 €/m ²

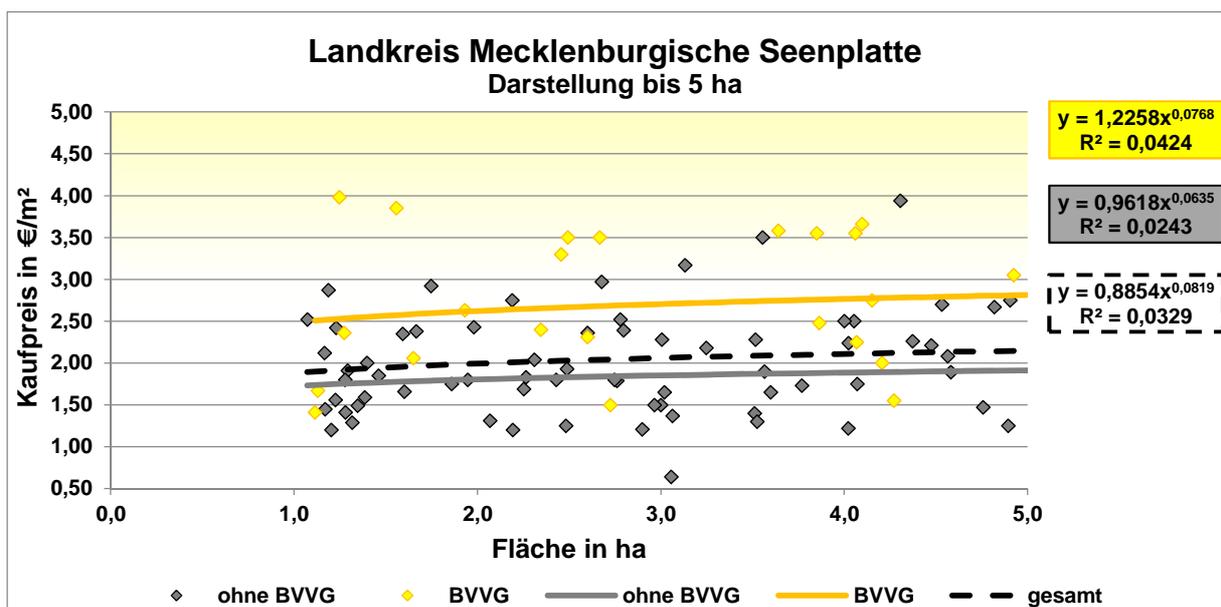
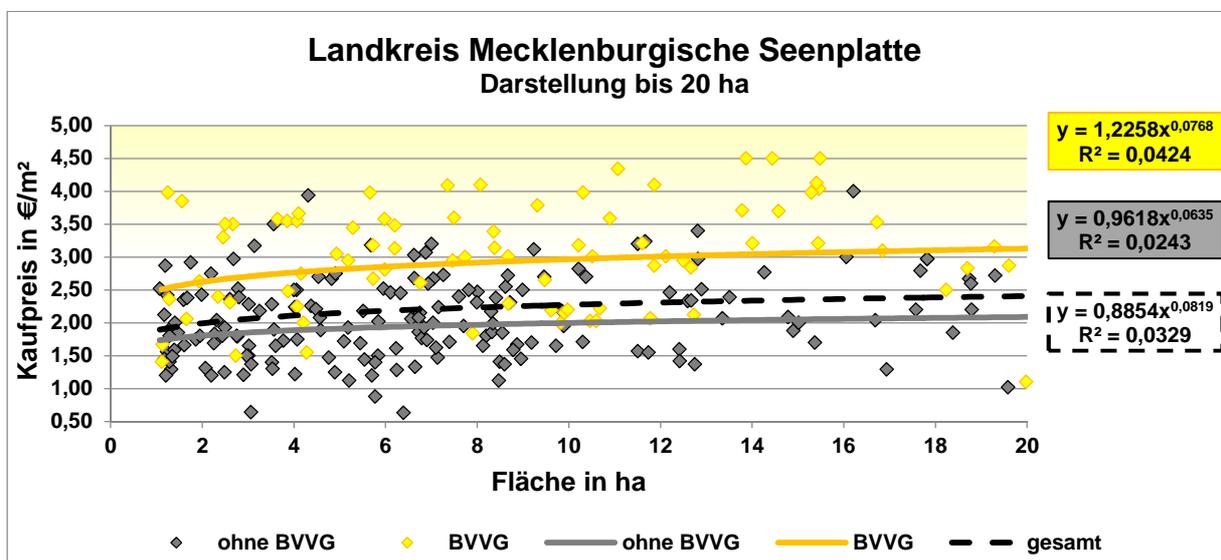
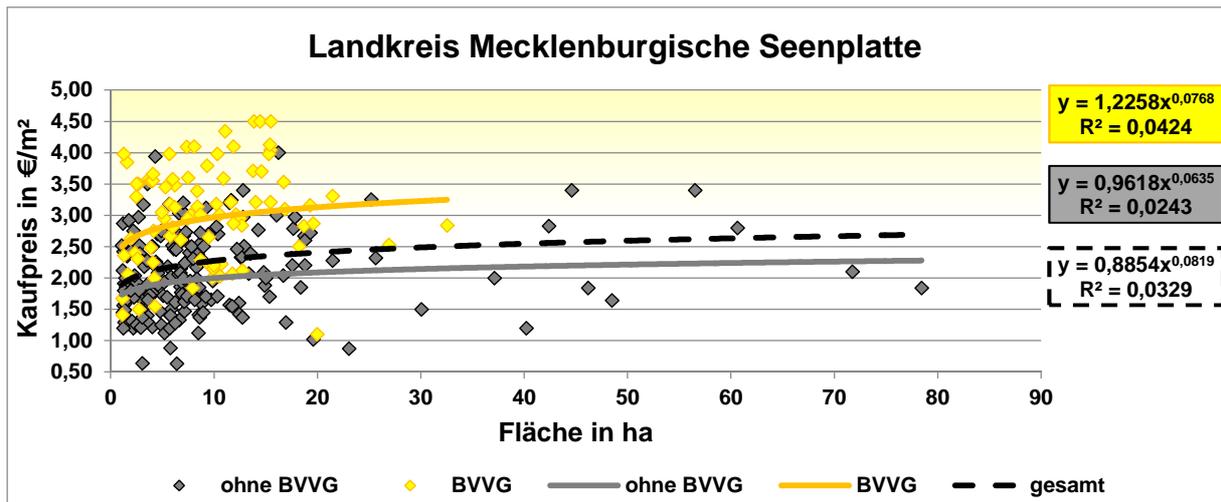
Zonale Bodenrichtwerte für Ackerland in den Regionen

Bodenrichtwerte in €/m ² ¹ Stichtage jeweils zum 31.12.							
Region	Ø Ackerzahl	2013	2014	2016	2017	2018	Veränderung 2017↔2018 in %
Demmin	42	1,55	1,80	2,25	2,35	2,50	+ 6 %
Mecklenburg-Strelitz	34	1,20	1,35	1,90	1,90	2,00	+ 5 %
Müritz	34	1,10	1,35	1,70	2,10	2,25	+ 7 %

Nachfolgende Diagramme zeigen die ausgewerteten Daten der Jahre 2017 und 2018 auf Landkreisebene:

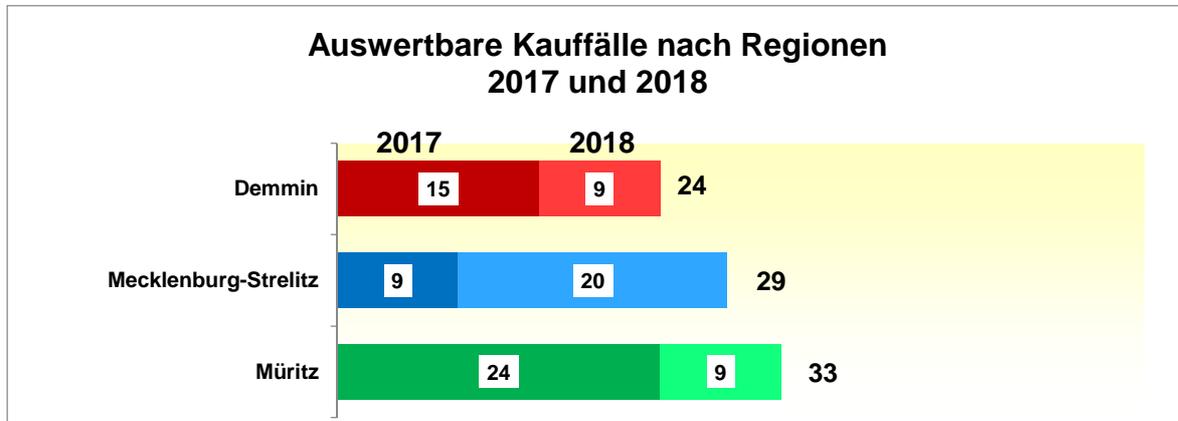


¹ Rundungsregeln gemäß Beschluss OGAA



4.2. Grünland

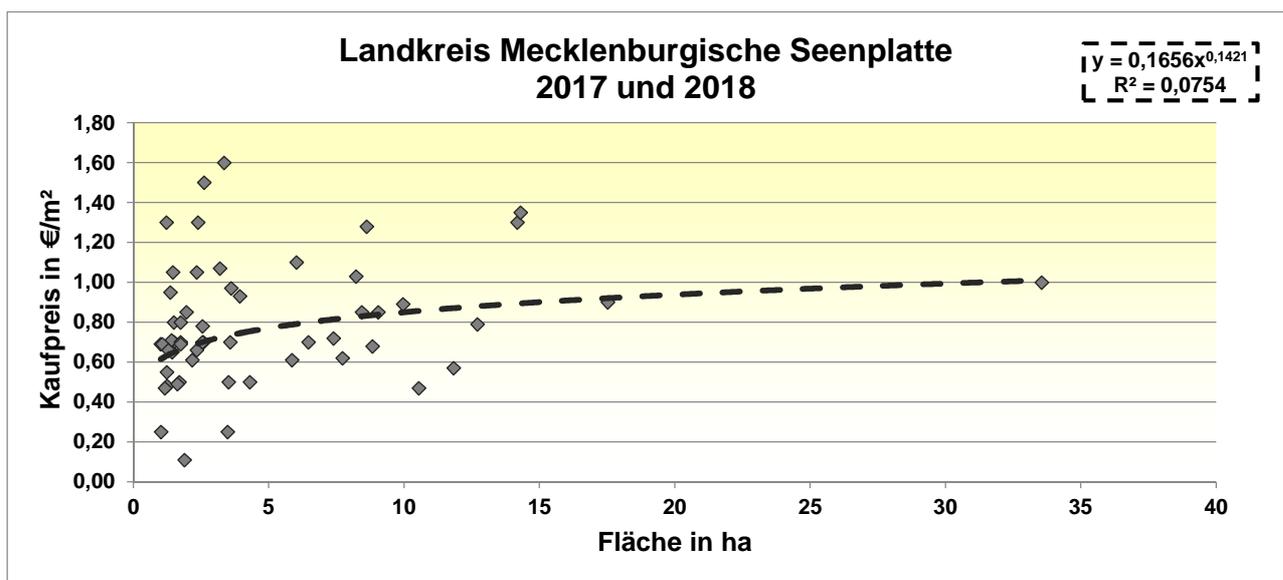
Im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte wurden in den Jahren **2017** und **2018** insgesamt 155 Kauffälle für die Nutzungsart Grünland registriert. Zur Auswertung geeignet waren **86 Datensätze** (55 %).



Zonale Bodenrichtwerte für Grünland in den Regionen

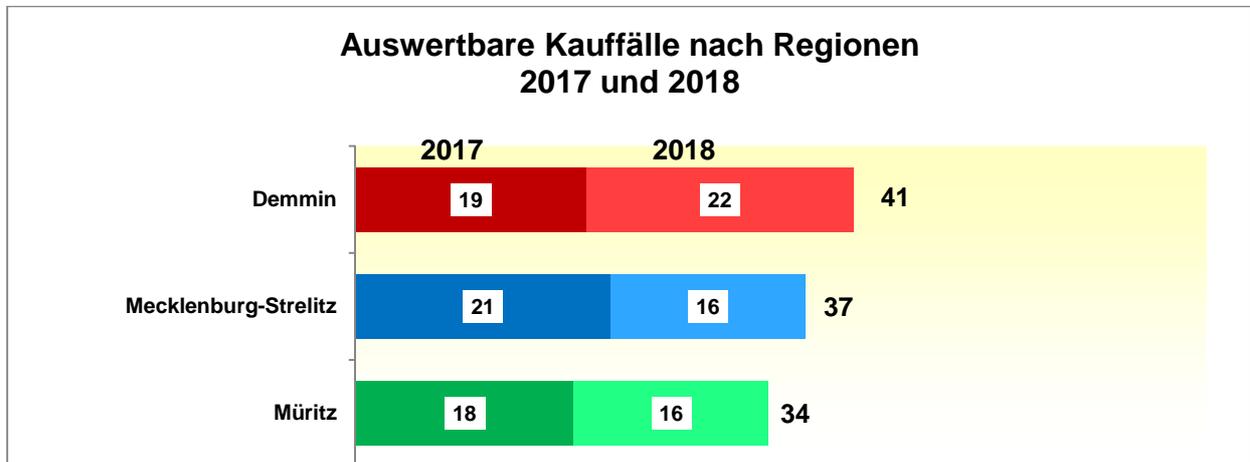
Bodenrichtwerte in €/m ² Stichtage jeweils zum 31.12.							
Region	Ø Grünlandzahl	2013	2014	2016	2017	2018	Veränderung 2017↔2018 in %
Demmin	35	0,42	0,46	0,70*	0,80*	0,80*	0 %
Mecklenburg-Strelitz	32	0,51	0,56				
Müritz	33	0,60	0,66				

* Bei der Analyse wertbestimmender Einflüsse auf den Kaufpreis von Grünland wurde festgestellt, dass die Grünlandzahl als Einflussgröße nicht wertrelevant ist.



4.3. Forstwirtschaftliche Flächen

Im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte wurden in den Jahren **2017** und **2018** insgesamt 206 Kauffälle für die Nutzungsart forstwirtschaftliche Flächen registriert. Zur Auswertung geeignet waren **112 Datensätze** (54 %).

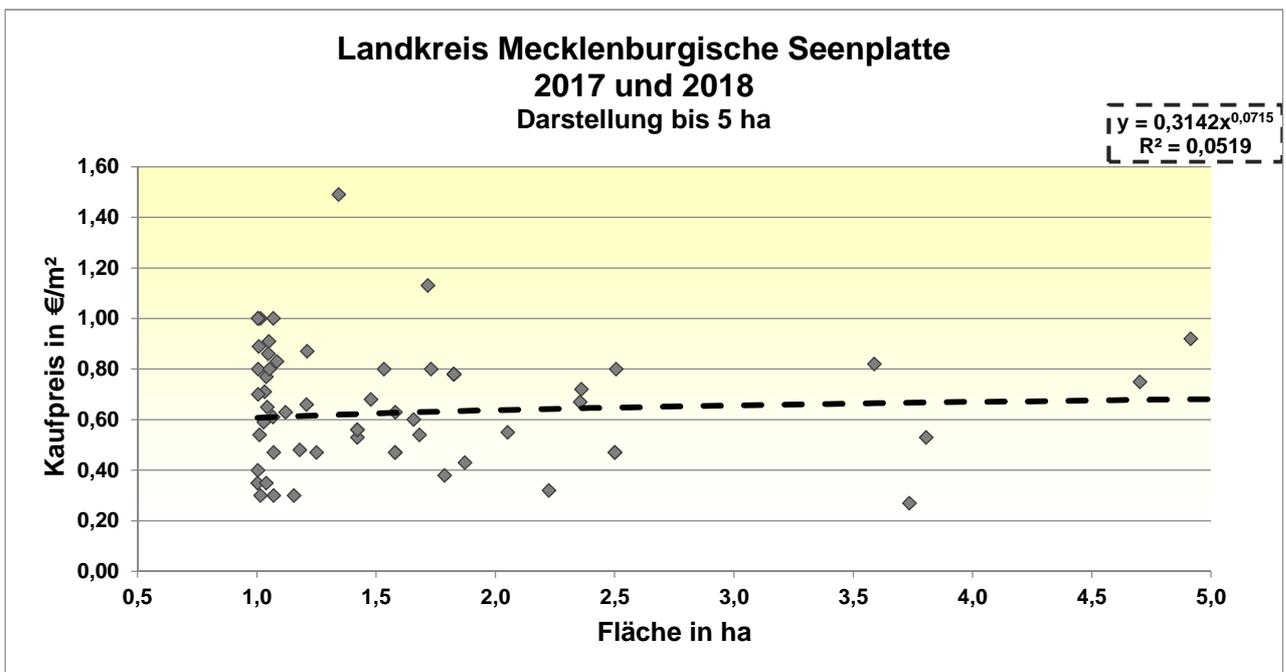
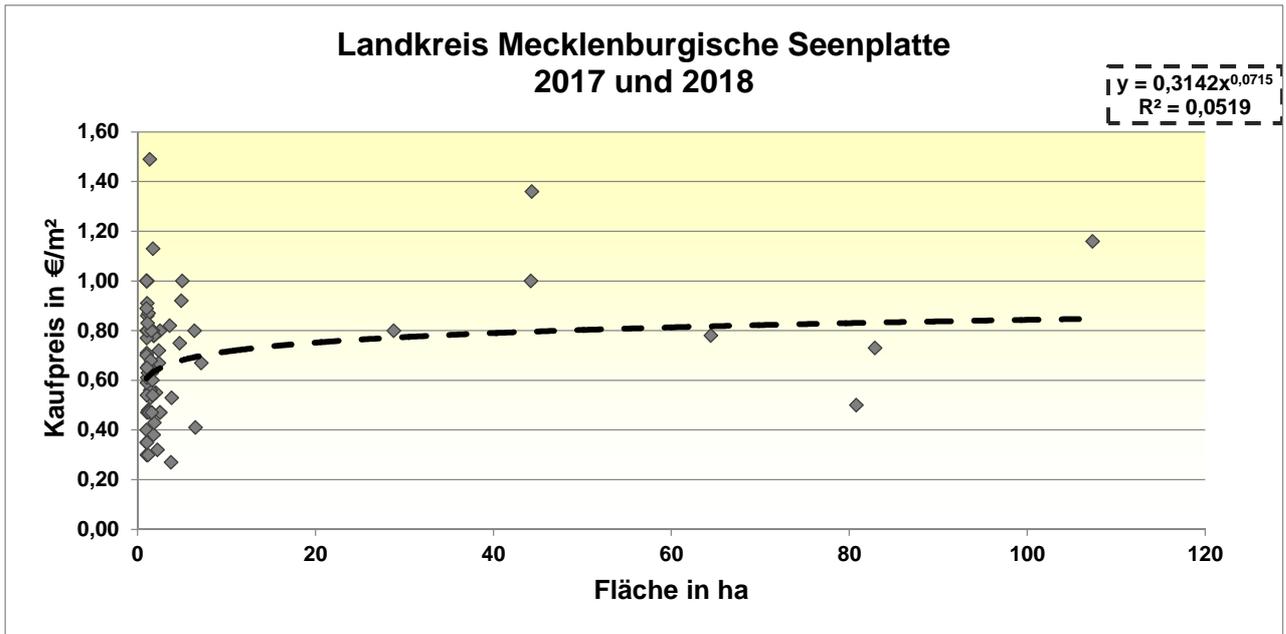


Zonale Bodenrichtwerte für Wald in den Regionen (Waldflächen mit Baumbestand)

Bodenrichtwerte in €/m ² Stichtage jeweils zum 31.12.						
Region	2013	2014	2016	2017	2018	Veränderung 2017↔2018 in %
Demmin	0,42	0,46	0,53	0,66	0,76	+ 15 %
Mecklenburg-Strelitz	0,44	0,49	0,59	0,63	0,64	+ 2 %
Müritz	0,47	0,50	0,58	0,57	0,67	+ 18 %

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	Flächen- umsatz	Geldumsatz	Ø Kaufpreis	Ø Kaufpreis Waldboden	Ø Kaufpreis Bestand
2012	15	424.077 m ²	204.150 €	0,45 €/m ²	0,19 €/m ²	0,26 €/m ²
2013	31	1.475.824 m ²	712.741 €	0,52 €/m ²	0,18 €/m ²	0,34 €/m ²
2014	44	3.862.853 m ²	2.004.900 €	0,58 €/m ²	0,20 €/m ²	0,38 €/m ²
2015	17	464.978 m ²	228.464 €	0,47 €/m ²	0,19 €/m ²	0,28 €/m ²
2016	12	281.645 m ²	133.257 €	0,49 €/m ²	0,20 €/m ²	0,28 €/m ²
2017	4	88.767 m ²	60.671 €	0,56 €/m ²	0,20 €/m ²	0,35 €/m ²
2018	3	49.604 m ²	29.185 €	0,58 €/m ²	0,28 €/m ²	0,30 €/m ²



Fläche/Kauffall	Anteil in %
< 2 ha	79 %
2 ha - 5 ha	11%
5 ha - 10 ha	4%
> 10 ha	6%

4.3.1. Gehölz/Holzung

Gehölz und Holzungen sind Gruppen von Sträuchern und niedrigen Bäumen bzw. kleine Wälder oder eine größere Gruppe von Waldbäumen, welche für eine forstwirtschaftliche Nutzung zu wenig ausgedehnt sind.

Jahr	Anzahl Kauffälle	Ø Kaufpreis	Ø Fläche
2013	10	0,48* €/m ²	8.971 m ²
2014	6	0,37* €/m ²	11.788 m ²
2015	3	0,40* €/m ²	2.734 m ²
2016	0	-	-
2017	0	-	-
2018	1	-	-

* überwiegend BVVG-Verkäufe im Zusammenhang mit anderen Flächen

5. Sonstige Flächen der Land- und Forstwirtschaft

5.1. Wasserflächen (kommerziell nicht genutzt)

(hierzu zählen: Seen, Teiche (inkl. Feuerlöschteiche), Weiher, Flüsse, Kanäle, Bäche, Gräben)

Jahr	Anzahl Kauffälle	Ø Kaufpreis	Ø Fläche
2012	23	0,19* €/m ²	4.504 m ²
2013	27	0,30* €/m ²	3.430 m ²
2014	92	0,35* €/m ²	5.658 m ²
2015	21	0,38* €/m ²	3.672 m ²
2016	26	0,26* €/m ²	2.085 m ²
2017	25	0,31* €/m ²	2.015 m ²
2018	23	0,38* €/m ²	3.272 m ²

* überwiegend BVVG-Verkäufe im Zusammenhang mit anderen Flächen

5.2. Ertragsarme Flächen

(hierzu zählen: Unland, Geringstland, Ödland, Moore, Sümpfe)

Jahr	Anzahl Kauffälle	Ø Kaufpreis	Ø Fläche
2012	5	0,19* €/m ²	19.269 m ²
2013	16	0,25* €/m ²	6.823 m ²
2014	46	0,35* €/m ²	6.076 m ²
2015	22	0,35* €/m ²	11.876 m ²
2016	21	0,27* €/m ²	8.129 m ²
2017	21	0,31* €/m ²	19.828 m ²
2018	16	0,34* €/m ²	6.039 m ²

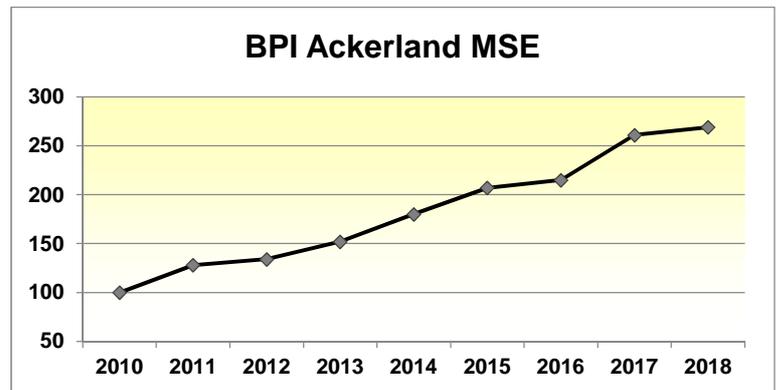
* überwiegend BVVG-Verkäufe im Zusammenhang mit anderen Flächen

6. Bodenpreisindexreihen

Nachfolgend sind die Indexreihen für die land- und forstwirtschaftlichen Flächen im gesamten Landkreis Mecklenburgische Seenplatte (ohne Stadt Neubrandenburg) sowohl in tabellarischer als auch grafischer Form abgebildet.

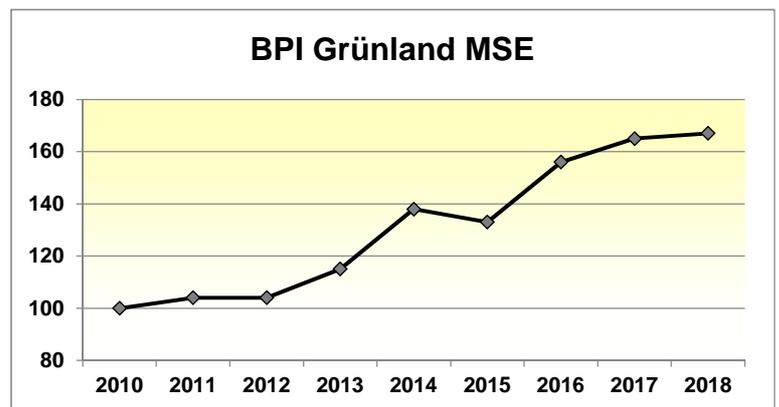
6.1. Bodenpreisindex für Ackerland (inkl. BVVG-Verträge)

Jahr	Ø Bodenwert in €/m ² (Ackerzahl 40)	Index 2010 = 100
2010	0,89	100
2011	1,14	128
2012	1,19	134
2013	1,35	152
2014	1,60	180
2015	1,84	207
2016	1,91	215
2017	2,32	261
2018	2,39	269



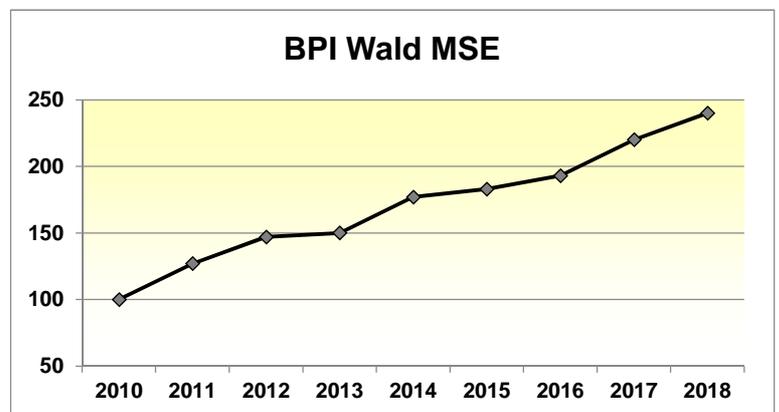
6.2. Bodenpreisindex für Grünland (inkl. BVVG-Verträge)

Jahr	Ø Bodenwert in €/m ² (Grünlandzahl 38)	Index 2010 = 100
2010	0,48	100
2011	0,50	104
2012	0,50	104
2013	0,55	115
2014	0,66	138
2015	0,64	133
2016	0,75	156
2017	0,79	165
2018	0,80	167



6.3. Bodenpreisindex für forstwirtschaftliche Flächen (inkl. BVVG-Verträge)

Jahr	Ø Bodenwert in €/m ²	Index 2010 = 100
2010	0,30	100
2011	0,38	127
2012	0,44	147
2013	0,45	150
2014	0,53	177
2015	0,55	183
2016	0,58	193
2017	0,66	220
2018	0,72	240



7. Pachtzins für Acker- und Grünlandflächen (inkl. BVVG-Verträge)²

Für im Jahr 2018 abgeschlossene Pachtverträge (**Neupachten**) liegen die durchschnittlichen Pachtzinsen für Acker und Grünland bei:

Nutzung	Ø Pachtzins in €/ha	Ø Pachtzins in €/BP/ha
Acker	367,55	10,30
Grünland	173,65	5,81

Für alle **Bestandspachten** liegen die durchschnittlichen Pachtzinsen bei:

Nutzung	Ø Pachtzins in €/ha	Ø Pachtzins in €/BP/ha
Acker	293,45	7,69
Grünland	132,74	3,87

Der Pachtzins für den **erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau (Stand 2018)**³ im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte liegt bei **299,92 €/ha**

² Die Pachtzinsen sind nachrichtlich übernommen. Für weitere Informationen bzw. Auskünfte wenden Sie sich bitte an das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburgische Seenplatte.

³ In einem dreijährigen Zyklus werden die Pachtzinsen im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau vom Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz Mecklenburg-Vorpommern ausgewertet.

8. Stadt Neubrandenburg

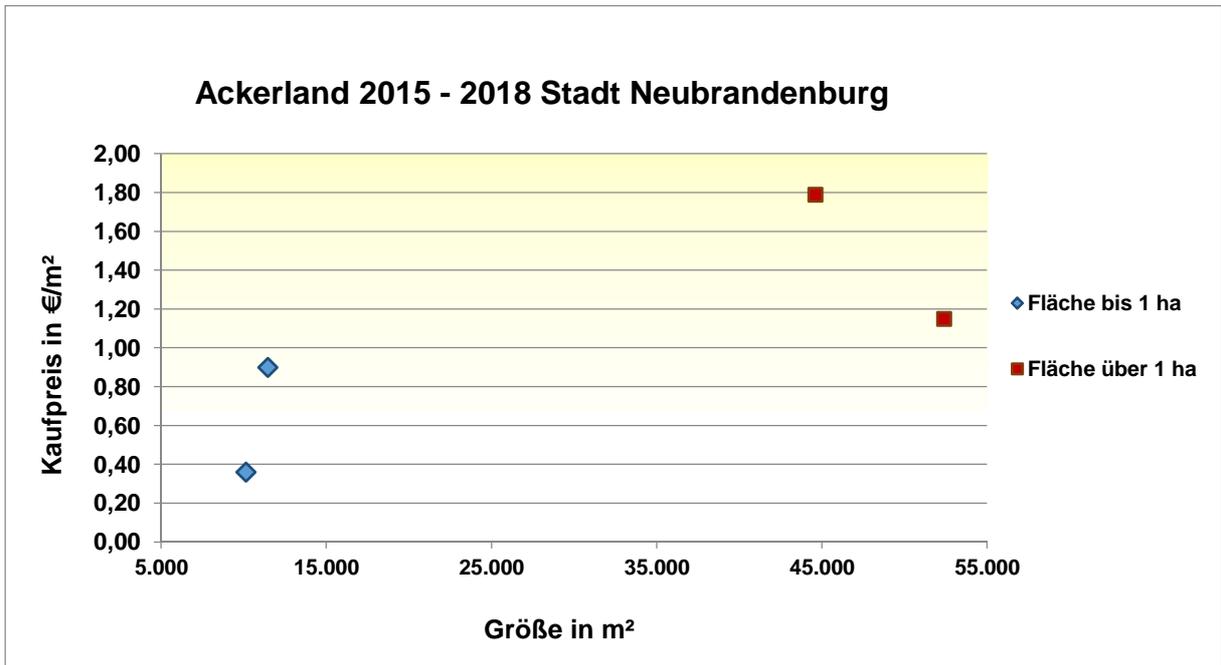
8.1. Bodenrichtwerte für Flächen der Land- und Forstwirtschaft und sonstige Flächen im Stadtgebiet Neubrandenburg

Die Veräußerung landwirtschaftlicher Grundstücke im Stadtgebiet zum Zweck der landwirtschaftlichen Weiternutzung stellt die Ausnahme dar. Für Kleinstflächen wird am Markt häufig ein weit darüber hinaus reichender Preis erzielt als der Preis für landwirtschaftliche Grundstücke im Umland außerhalb des Stadtgebietes Neubrandenburg.

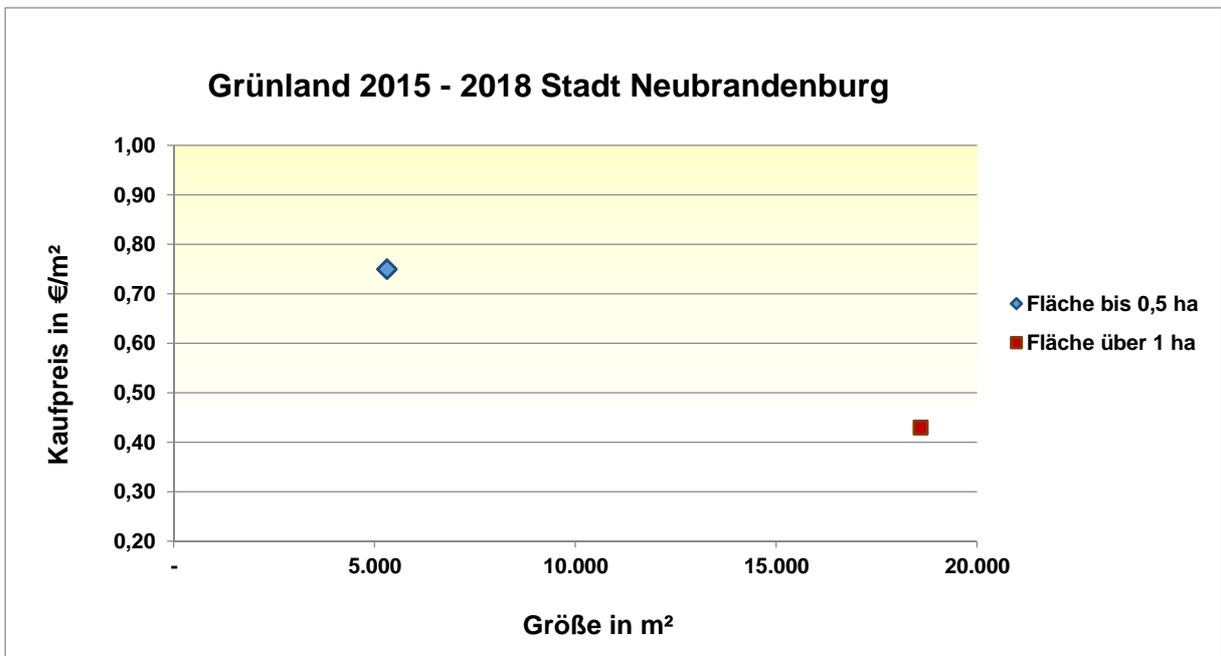
Stadtgebiets- teil	BRW 31.12.2018 in €/m ²	Entwicklungs- stufe	Art der Nut- zung	Erläuterung / Definition nach BRW- RL
Stadtgebiet	0,90	LF	A	<u>Acker</u> Kleinstflächen: Größe bis 1ha im Stadtgebiet
Stadtgebiet	2,10	LF	GR	<u>Grünland</u> Kleinstflächen Größe bis 5.000m ² <u>nicht</u> in Ausbeutung stehende Flächen im Stadtgebiet (außeragrarische Nutzung)
Stadtgebiet	0,24	LF	UN	Umland, Geringstland, Moor
Stadtgebiet	0,64	LF	F	<u>Wald</u> keine signifikante Anzahl von Kaufpreisen; an- grenzenden Bodenrichtwert der Region Mecklenburg-Strelitz übernommen
Stadtgebiet	0,10	SF	WF	Wasserfläche
Stadtgebiet	0,80	SF	AB	Abbauland Sand und Kies
Stadtgebiet	2,40	SF FGA	Freizeitgarten- fläche	einfache Lage Freizeit/Erholung/Kleingartenanlagen
Stadtgebiet	3,60	SF FGA	Freizeitgarten- fläche	sehr gute Lage Freizeit/Erholung/Kleingartenanlagen

8.2. Diagramme Stadt Neubrandenburg

8.2.1. Ackerland



8.2.2. Grünland





**Mecklenburg
Vorpommern**

Gutachterausschuss für
Grundstückswerte im Landkreis
Mecklenburgische Seenplatte



Bodenrichtwertkarte

für Flächen der Land- und Forstwirtschaft

Stichtag: 31.12.2018

Die Bodenrichtwerte werden in folgender Form ausgegeben:

Bodenrichtwert in €/m²
Zustandsmerkmal

Zum Beispiel:

$\frac{2,50 \text{ €/m}^2}{A 42}$ $\frac{0,80 \text{ €/m}^2}{GR 35}$ $\frac{0,76^* \text{ €/m}^2}{F}$

* Waldflächen mit Baumbestand

Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke > 1 ha. Datengrundlage bilden die Kauffälle aus den beiden dem Stichtag vorangegangenen Jahren.

Zustandsmerkmale:

A = Ackerland **GR = Grünland** **F = forstwirtschaftliche Flächen**

Die Zahlen geben die durchschnittlich vorhandene Bodengüte (Ackerzahl/Grünlandzahl) der Bodenrichtwertzone an, auf die sich der Bodenwert bezieht.

Regressionsformeln:

Ackerland

Demmin	$BRW \text{ €/m}^2 = 0,0181 \times \text{Ackerzahl} + 1,7353$ $R^2 = 0,0653$
Mecklenburg-Strelitz	$BRW \text{ €/m}^2 = 0,0252 \times \text{Ackerzahl} + 1,1547$ $R^2 = 0,1354$
Müritz	$BRW \text{ €/m}^2 = 0,0616 \times \text{Ackerzahl} + 0,1575$ $R^2 = 0,3101$

Grünland

Bei der Analyse wertbestimmender Einflüsse auf den Kaufpreis von Grünland wurde festgestellt, dass die Grünlandzahl als Einflussgröße nicht wertrelevant ist. Aus diesem Grund wird keine Regressionsformel zur Anpassung der Grünlandwerte abgebildet.

Wald* 2018:	0,58 €/m²
Boden* 2018:	0,28 €/m²
Bestand* 2018:	0,30 €/m²
Gehölz / Holzung 2015:	0,40 €/m²
Wasserflächen (komm. nicht genutzt) 2018:	0,38 €/m²
ertragsame Flächen 2018:	0,34 €/m²

* Kauffälle mit getrennt ausgewiesenen Waldboden und Bestand (Aufwuchs)

Legende

Zonengrenze

