Grundstücksmarktbericht 2012

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte





Bericht über den Grundstücksmarkt des Jahres 2012 im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

Herausgeber: Gutachterausschuss für Grundstückswerte

im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

Anschrift: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

für Grundstückswerte im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

Regionalstandorte:

Reitweg 1 17109 Demmin

Telefon: (03998) 434 4493

E-Mail: martina.stambusch@lk-seenplatte.de

Woldegker Chaussee 35 17235 Neustrelitz

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

E-Mail: <u>aehrhardt@kreismst.de</u>

<u>hbull@kreismst.de</u> <u>iherzberg@kreismst.de</u>

Zum Amtsbrink 2 17192 Waren (Müritz)

Telefon: (03991) 782 471

E-Mail: wulkau@landkreis-mueritz.de

Gartenstraße 17 17033 Neubrandenburg

Telefon: (0395) 581 8630, - 8666

E-Mail: <u>rita.zeidler@lk-seenplatte.de</u>

annette.schmidt@lk-seenplatte.de

Internet: <u>www.lk-mecklenburgische-seenplatte.de</u>

Titelbild: Impressionen aus dem Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

Redaktionsschluss: 15. 01. 2013

Gebühr: 60, 00 € pro Exemplar

Vervielfältigung und Verbreitung:

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

Inhaltsverzeichnis

1.	Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben	7
2.	Rechtsgrundlagen	8
3.	Zielsetzung	8
4.	Der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte	8
4.1	Allgemein	8
4.2	Strukturdaten	10
4.2.1	Bevölkerung	10
4.2.2	Administration und zentralörtliche Gliederung	11
4.2.3	Verkehr	11
4.2.4	Arbeitsmarkt	12
4.3	Wirtschaftsindikatoren	12
4.3.1	Dienstleistungen	12
4.3.2	Tourismus	13
4.4	Bauen und Wohnen	13
4.4.1	Baugenehmigungen	13
4.4.2	Baupreisindex	13
5.	Überblick über den Grundstücksverkehr	14
5.1	Anzahl der Erwerbsvorgänge	14
5.2	Flächenumsatz	15
5.3	Geldumsatz	16
-	\bschnitt A	17
1	. Entwicklung auf den Grundstücksteilmärkten in der Stadt Neubrandenburg	
1.1	. Entwicklung auf den Grundstücksteilmärkten in der Stadt Neubrandenburg Anzahl der Erwerbsvorgänge	18
1.1 1.2	. Entwicklung auf den Grundstücksteilmärkten in der Stadt Neubrandenburg Anzahl der Erwerbsvorgänge	18 19
1.1 1.2 1.3	. Entwicklung auf den Grundstücksteilmärkten in der Stadt Neubrandenburg Anzahl der Erwerbsvorgänge Flächenumsatz Geldumsatz	18 19
1.1 1.2 1.3 1.4	. Entwicklung auf den Grundstücksteilmärkten in der Stadt Neubrandenburg Anzahl der Erwerbsvorgänge Flächenumsatz Geldumsatz Anzahl der Erwerbsvorgänge nach Verkäufer und Erwerber	18 19 21
1.1 1.2 1.3 1.4 1.5	. Entwicklung auf den Grundstücksteilmärkten in der Stadt Neubrandenburg Anzahl der Erwerbsvorgänge Flächenumsatz Geldumsatz Anzahl der Erwerbsvorgänge nach Verkäufer und Erwerber Zwangsversteigerungen	182122
1.1 1.2 1.3 1.4 1.5 2.	Anzahl der Erwerbsvorgänge Flächenumsatz Geldumsatz Anzahl der Erwerbsvorgänge nach Verkäufer und Erwerber Zwangsversteigerungen Unbebaute Grundstücke	18212223
1.1 1.2 1.3 1.4 1.5 2.	Anzahl der Erwerbsvorgänge Flächenumsatz Geldumsatz Anzahl der Erwerbsvorgänge nach Verkäufer und Erwerber Zwangsversteigerungen Unbebaute Grundstücke Grundstücksumsatz im gewöhnlichen Geschäftsverkehr	18212223
1.1 1.2 1.3 1.4 1.5 2. 2.1 2.2	Anzahl der Erwerbsvorgänge Flächenumsatz Geldumsatz Anzahl der Erwerbsvorgänge nach Verkäufer und Erwerber Zwangsversteigerungen Unbebaute Grundstücke Grundstücksumsatz im gewöhnlichen Geschäftsverkehr Erschließungsbeiträge	
1.1 1.2 1.3 1.4 1.5 2. 2.1 2.2 2.3	Anzahl der Erwerbsvorgänge Flächenumsatz Geldumsatz Anzahl der Erwerbsvorgänge nach Verkäufer und Erwerber Zwangsversteigerungen Unbebaute Grundstücke Grundstücksumsatz im gewöhnlichen Geschäftsverkehr Erschließungsbeiträge Besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft im Stadtgebiet	1821222323
1.1 1.2 1.3 1.4 1.5 2. 2.1 2.2 2.3 3.	Anzahl der Erwerbsvorgänge	182123232323
1.1 1.2 1.3 1.4 1.5 2. 2.1 2.2 2.3 3. 3.1	Anzahl der Erwerbsvorgänge	182123232323
1.1 1.2 1.3 1.4 1.5 2. 2.1 2.2 2.3 3. 3.1 3.2	Anzahl der Erwerbsvorgänge. Flächenumsatz. Geldumsatz. Anzahl der Erwerbsvorgänge nach Verkäufer und Erwerber. Zwangsversteigerungen. Unbebaute Grundstücke. Grundstücksumsatz im gewöhnlichen Geschäftsverkehr. Erschließungsbeiträge. Besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft im Stadtgebiet. Bebaute Grundstücke. Grundstücksumsatz. Ein- und Zweifamilienwohnhausgrundstücke.	18212323232425
1.1 1.2 1.3 1.4 1.5 2. 2.1 2.2 2.3 3. 3.1 3.2 3.2.1	Anzahl der Erwerbsvorgänge Flächenumsatz Geldumsatz Anzahl der Erwerbsvorgänge nach Verkäufer und Erwerber Zwangsversteigerungen Unbebaute Grundstücke Grundstücksumsatz im gewöhnlichen Geschäftsverkehr Erschließungsbeiträge Besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft im Stadtgebiet Bebaute Grundstücke Grundstücksumsatz Ein- und Zweifamilienwohnhausgrundstücke Freistehende Ein- und Zweifamilienwohnhäuser	1821232323242525
1.1 1.2 1.3 1.4 1.5 2. 2.1 2.2 2.3 3. 3.1 3.2 3.2.1 3.2.2	Anzahl der Erwerbsvorgänge	
1.1 1.2 1.3 1.4 1.5 2. 2.1 2.2 2.3 3. 3.1 3.2 3.2.1 3.2.2 3.2.3	Anzahl der Erwerbsvorgänge Flächenumsatz Geldumsatz Anzahl der Erwerbsvorgänge nach Verkäufer und Erwerber Zwangsversteigerungen Unbebaute Grundstücke Grundstücksumsatz im gewöhnlichen Geschäftsverkehr Erschließungsbeiträge Besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft im Stadtgebiet Bebaute Grundstücke Grundstücksumsatz Ein- und Zweifamilienwohnhausgrundstücke. Freistehende Ein- und Zweifamilienwohnhäuser Doppelhaushälften Reihenhäuser	
1.1 1.2 1.3 1.4 1.5 2. 2.1 2.2 2.3 3. 3.1 3.2,2 3.2.1 3.2.2 3.2.3 3.3	Anzahl der Erwerbsvorgänge	
1.1 1.2 1.3 1.4 1.5 2. 2.1 2.2 2.3 3. 3.1 3.2 3.2.1 3.2.2 3.2.3 3.3 3.3.3	Anzahl der Erwerbsvorgänge Flächenumsatz Geldumsatz Anzahl der Erwerbsvorgänge nach Verkäufer und Erwerber Zwangsversteigerungen Unbebaute Grundstücke Grundstücksumsatz im gewöhnlichen Geschäftsverkehr Erschließungsbeiträge Besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft im Stadtgebiet Bebaute Grundstücke Grundstücksumsatz Ein- und Zweifamilienwohnhausgrundstücke Freistehende Ein- und Zweifamilienwohnhäuser Doppelhaushälften Reihenhäuser Mehrfamilienwohnhausgrundstücke und Geschosswohnungsbauten Mehrfamilienwohnhäuser	
1.1 1.2 1.3 1.4 1.5 2. 2.1 2.2 2.3 3. 3.1 3.2,2 3.2.1 3.2.2 3.2.3 3.3	Anzahl der Erwerbsvorgänge	

3.5	Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude	27
3.5.1.	Geschäftshäuser/ Handel/ Praxen	27
3.5.2.	Büro- und Verwaltungsgebäude	28
3.6	Gewerblich genutzte Objekte	28
4.	Wohnungs- und Teileigentum	28
5.	Arrondierungsflächen der Jahre 2008 - 2012	37
6.	Erforderliche Daten der Wertermittlung	38
6.1	Bodenpreisindex für Wohnbauland	39
6.1.1	Bodenpreisindex für Wohnbauland – Stadtgebiet	39
6.1.2	Bodenpreisindex (BPI) für Wohnbauland nach B-Plangebieten getrennt dargestellt	
6.2	Sachwert-Marktanpassungsfaktoren	40
6.2.1	Ein- und Zweifamilienwohnhäuser 2012	41
6.2.2	Mehrfamilienwohnhäuser/ Geschosswohnungsbauten 2008 – 2012	43
6.2.3	Wohnungseigentum 2012	45
6.2.4	Gemischt genutzte Grundstücke 2008 – 2012	46
6.2.5	Geschäftshäuser, Büro- und Verwaltungsgebäude	
6.2.5.	1 Geschäftshäuser 2008 - 2012	47
6.2.5.	2. Büro- und Verwaltungsgebäude 2006 - 2010	47
6.2.6	Gewerblich genutzte Objekte 2008 – 2012	48
6.3	Liegenschaftszinssätze	49
6.3.1	Ein- und Zweifamilienwohnhäuser 2012	50
6.3.2	Mehrfamilienwohnhäuser und Geschosswohnungsbauten	51
6.3.3.	Wohnungseigentum 2012	52
6.3.4	Gemischt genutzte Gebäude 2008 - 2012	
6.3.5	Geschäftshäuser, Büro- und Verwaltungsgebäude	
6.3.5.	1. Geschäftshäuser 2008 – 2012	54
6.3.5.	2. Büro- und Verwaltungsgebäude 2006 - 2010	54
6.3.6	Gewerblich genutzte Objekte 2008 - 2012	
6.4	Vergleichsfaktoren	55
7.	Pachten	56
7.1	Pachten nach Nutzungsentgeltverordnung (NutzEV)	56
7.1.1	Rechtsgrundlagen	56
7.1.2	Gärten (§ 3 Nutz EV)	
7.1.3	Erholungsgrundstücke (§ 3 NutzEV)	
7.1.4	Garagen (§ 5 NutzEV)	
7.1.5	Bootsschuppen	57
8.	Mietpreissammlung	
	Abschnitt B	60
1	. Entwicklung auf den Grundstücksteilmärkten in der Region Demmin	
1.1	Unbebaute Baugrundstücke	60
1.1.1	Werdendes Bauland	60
1.1.2	Baunutzungsreifes Land	60
1.1.2.	1 Wohnbebauung	60
1.1.2.	2 Gewerbliche Baugrundstücke	63
1.1.2.	3 Gemischte Bauflächen	63

1.1.2.	4 Sonstige Bauflächen	63
1.1.3	Erbbaurechte	63
1.1.4	Hausgärten (Hinterland)	63
1.1.5	Arrondierungsflächen	64
1.2	Bebaute Grundstücke	65
1.2.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	66
1.2.2	Mehrfamilienhäuser	69
1.2.3	Gewerbe / Industrie	70
1.2.4	Handel (Verbrauchermärkte)	70
1.2.5	Wochenend- und Ferienhäuser	70
1.2.6	Gemischte Nutzungen (Wohn- und Geschäftshäuser)	70
1.2.7	Wohnungs- und Teileigentum	70
1.3	Flächen der Land- und Forstwirtschaft	72
1.4	Sonstige Flächen	77
2.	Erforderliche Daten der Wertermittlung	79
2.1.	Sachwertfaktoren für Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenhäuser	79
2.2	Liegenschaftszinssätze (Stand 2008)	81
	Abschnitt C	82
'	. Entwicklung auf den Grundstucksteilmarkten in der Region Neustrentz	
1.1	Unbebaute Grundstücke	82
1.1.1	Individueller Wohnungsbau/Wochenend- und Ferienhausgrundstücke	82
1.1.2	Gewerbe/Produktion/Handel/Industrie	88
1.2	Bebaute Grundstücke	89
1.2.1	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	
1.2.2	Reihenhäuser und Doppelhaushälften	91
1.2.3	Mehrfamilienhäuser	92
1.2.4	Gewerbe- und Industriegebäude	93
1.2.5	Handel (Verbrauchermärkte)	93
1.2.6	Wochenend- und Ferienhäuser	94
1.2.7	Gemischte Nutzungen (Wohn- und Geschäftshäuser)	94
1.2.8	Wohnungs- und Teileigentum	95
1.3	Flächen der Land- und Forstwirtschaft	97
1.3.1	Acker/Grünland/Wald	97
1.3.2	Agrarland mit besonderer Zweckbestimmung	104
1.4	Sondernutzungen/Sonstige Daten	105
1.4.1	Nutzungsentgelte	105
1.4.2	Erbbauzinssätze	106
1.4.3	landwirtschaftliche Betriebsflächen (Hof- und Gebäudeflächen)	106
1.4.4	Gewerbeflächen im ländlichen Bereich	106
1.4.5	Gewerbeflächen im städtischen Bereich	107
1.4.6	Baugrundstücke individueller Wohnungsbau in Seelage	107
1.4.7	Bodenwert für Wohngrundstücke im Außenbereich	107
1.4.8	Landwirtschaftliche Wege – Feldwege	107
1.4.9	Wege in Bungalowsiedlungen	107
1.4.10) Erschließungskosten in B-Plänen	108

1.4.1	1 Flächen für Naturschutzzwecke	108
1.4.1	2 Öffentliche Grünflächen, Parks, Wallanlagen	108
1.4.1	3 Zwangsversteigerungen Ein- und Zweifamilienhäuser	108
2.	Erforderliche Daten der Wertermittlung	109
2.1	Sachwertfaktoren	109
2.1.1	Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser	110
2.1.2	Sachwertfaktoren für Mehrfamilienhäuser	112
2.2	Liegenschaftszinssätze	112
2.2.1	Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser	113
2.2.2	Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser	113
	Abschnitt D	114
	Entwicklung auf den Grundstücksteilmärkten in der Region_Waren (Müritz)	
1.1	Unbebaute Grundstücke	114
1.1.1	Individueller Wohnungsbau	114
1.1.2	Gewerbe	116
1.1.3	Erholungsgrundstücke	116
1.2	Bebaute Grundstücke	117
1.2.1	Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften	
1.2.2	Wohnungs- und Teileigentum	118
1.2.3	Wochenend- und Ferienhäuser	120
1.3	Flächen der Land- und Forstwirtschaft	120
1.3.1	Acker/Grünland/Wald	120
1.3.2	Agrarland mit besonderer Zweckbestimmung	125
2.	Erforderliche Daten der Wertermittlung	126
2.1 Stand 20	Sachwert-Marktanpassungsfaktoren für Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihen	häuser
2.2	Liegenschaftszinssätze (Stand 2010)	
2.3	Erbbauzinssätze	128
	Abschnitt E	128
	Abschnitt E 1. BODENRICHTWERTE, ÜBERSICHT ÜBER DIE BODENRICHTWERTE	
1.1	Übersicht über die Bodenrichtwerte typischer Orte	129
1.2	Übersicht über die Bodenrichtwerte Acker/Grünland/Wald	130
1.3	Erneuerbare Energien	132
	Dienstleistungen des Gutachterausschusses	133

1. Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben

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

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

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

Zu den gesetzlichen Aufgaben der Gutachterausschüsse gehören besonders:

- Der Gutachterausschuss erstattet Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Rechten an Grundstücken.
- Der Gutachterausschuss kann außer über die Höhe der Entschädigung für den Rechtsverlust auch Gutachten über die Höhe der Entschädigung für andere Vermögensnachteile erstatten.
- Der Gutachterausschuss führt eine Kaufpreissammlung, wertet sie aus und ermittelt Bodenrichtwerte und sonstige zur Wertermittlung erforderliche Daten. Zu den sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten gehören insbesondere
 - 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 (Gebäudefaktor) oder auf den nachhaltig erzielbaren jährlichen Ertrag (Ertragsfaktor).
- Der Gutachterausschuss erstellt für typische Orte oder Ortsteile eine Übersicht über die Bodenrichtwerte.
- Der Gutachterausschuss hat Festlegungen über den Grundstücksmarkt in einer Übersicht über den Grundstücksmarkt zusammenzufassen (Grundstücksmarktbericht).

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

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wird bei der Verwaltung der Gebietskörperschaft eingerichtet, für deren Bereich er gebildet worden ist.

Organisatorisch ist die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte im Kataster- und Vermessungsamt eingegliedert.

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

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

2. Rechtsgrundlagen

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

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

Landesverordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Gutachterausschusslandesverordnung – GutALVO M-V) vom 29. Juni 2011 GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. B 213 - 1 - 8

Kostenverordnung für Amtshandlungen der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und deren Geschäftsstellen (Gutachterausschusskostenverordnung – GAKostVO M-V) vom 12. Juli 2007 (GVOBI. M-V S. 254)

3. Zielsetzung

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

Aufgabe dieses Marktberichtes ist es, grundlegende Marktinformationen zu bieten. Markttransparenz ist ein grundlegendes Bedürfnis der Bevölkerung, der Politik, Verwaltung und der auf dem Immobilienmarkt agierenden Unternehmen.

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

4. Der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

4.1 Allgemein

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

Der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte liegt im Südosten Mecklenburg-Vorpommerns.

Der Landkreis grenzt im Osten an den Landkreis Vorpommern-Greifswald, im Norden an den Landkreis Vorpommern-Rügen und im Westen an die Landkreise Rostock und Ludwigslust-Parchim. Im Südosten und Süden teilt der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte eine gemeinsame Grenze mit den Landkreisen Uckermark, Oberhavel sowie Ostprignitz-Ruppin (alle Land Brandenburg).

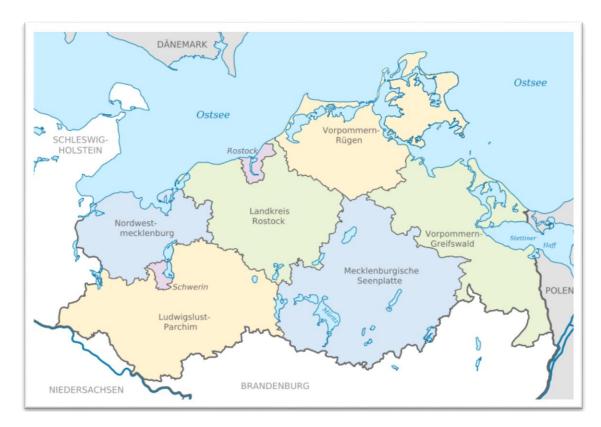


Abbildung 1 Land Mecklenburg-Vorpommern

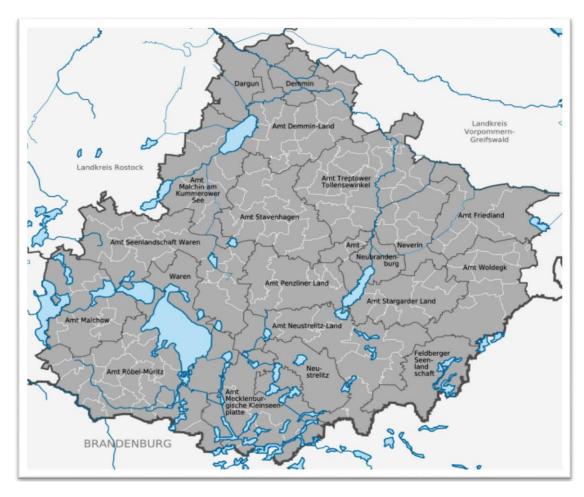


Abbildung 2 Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

4.2 Strukturdaten

4.2.1 Bevölkerung

Im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte leben 270.685 Einwohner (Stand 31. 12. 2011). Mit einer Gesamtfläche von 5.470 km² ist es der größte Landkreis der Bundesrepublik Deutschland. Die Bevölkerungsdichte beträgt 49 Einwohner/km². Die Vergleichszahl für das Land Mecklenburg-Vorpommern liegt bei 70 Einwohner/km² (Stand 31. 12. 2011).

Die einwohnerstärkste Gemeinde ist die Stadt Neubrandenburg mit knapp 65.000 Einwohnern, die Gemeinde mit der geringsten Einwohnerzahl ist die Gemeinde Voigtsdorf (Amt Woldegk) mit 102 Einwohnern.

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

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

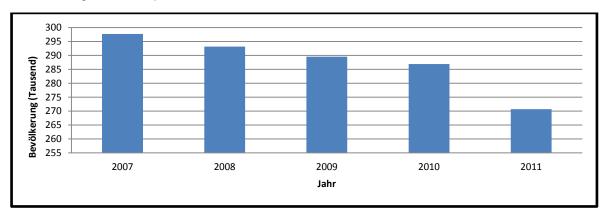


Abbildung 3 Bevölkerungsentwicklung seit 2007

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

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

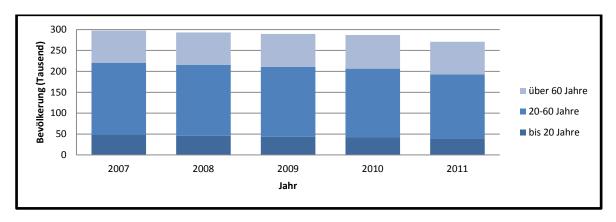


Abbildung 4 Entwicklung der Altersstruktur

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

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

4.2.2 Administration und zentralörtliche Gliederung

Der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte hat 14 Verwaltungsämter, 6 amtsfreie und 159 amtsangehörige Gemeinden, 17 Gemeinden besitzen das Stadtrecht.

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

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

4.2.3 Verkehr

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

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

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



Abbildung 5 Verkehrsnetz Mecklenburg-Vorpommern

4.2.4 Arbeitsmarkt

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

Monat/Jahr	01/12	02/12	03/12	04/12	05/12	06/12	07/12	08/12	09/12	10/12	11/12	12/12
Arbeitslose insgesamt	23.102	23.345	22.887	21.308	20.197	19.278	19.038	18.450	17.852	17.914	18.088	19.261
Arbeitslosenquote insgesamt	16,0	16,2	15,9	14,8	14,3	13,6	13,5	13,0	12,6	12,7	12,8	13,6

Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit

Abbildung 6 Arbeitsmarktsituation

4.3 Wirtschaftsindikatoren

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

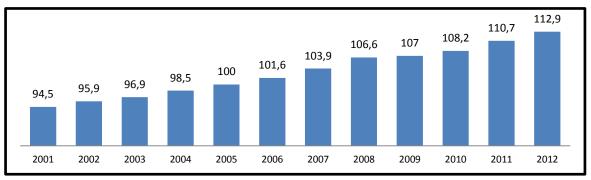


Abbildung 7 Verbraucherpreisindex

Quelle: Statistisches Bundesamt Deutschland Indexwert (Basisjahr 2005=100)

4.3.1 Dienstleistungen

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

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

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

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

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

4.3.2 Tourismus

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

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

4.4 Bauen und Wohnen

4.4.1 Baugenehmigungen

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

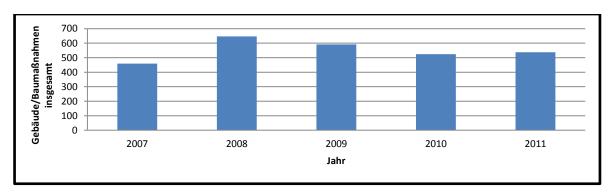
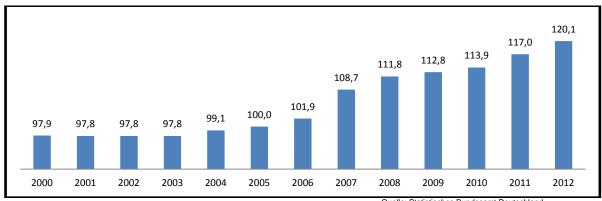


Abbildung 8 Baugenehmigungen im Hochbau: Neu- und Umbau

Anmerkung zu den Jahren 2007 bis 2010: Anzahl der Baugenehmigungen in den ehemaligen Landkreisen Demmin, Mecklenburg-Strelitz, Müritz und der kreisfreien Stadt Neubrandenburg

4.4.2 Baupreisindex

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



Quelle: Statistisches Bundesamt Deutschland

5. Überblick über den Grundstücksverkehr

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

Auf Grund der regional verschiedenen Einflussfaktoren auf dem Immobilienmarkt und der erst kürzlich vollzogenen Kreisgebietsreform wird für den Berichtszeitraum 2012 eine überwiegend regionale Darstellung der Marktdaten als sinnvoll angesehen.

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

5.1 Anzahl der Erwerbsvorgänge

Dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte sind im Jahr 2012

3.980 Vertragsabschlüsse

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

Übersicht Anzahl der Erwerbsvorgänge nach Teilmärkten

Grundstücksteilmarkt	Anzahl (absolut)	Anzahl (%)
Unbebaute Grundstücke	754	18,9
Bebaute Grundstücke (ohne WE/TE)	1.764	44,3
Wohnungs- und Teileigentum	396	9,9
Land- und Forstwirtschaft (inkl. Sonstige)	886	22,3
Gemeinbedarf	180	4,5
Summe	3.980	

Bei den Grundstücksteilmärkten bebaute Grundstücke und Wohnungs- und Teileigentum ist im Jahr 2012 ein Zuwachs an Erwerbsvorgängen zu verzeichnen. In allen anderen Teilmärkten ist die Anzahl der Erwerbsvorgänge rückläufig.

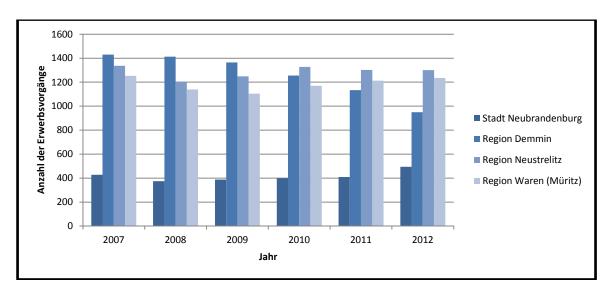


Abbildung 10 Entwicklung der Anzahl der Erwerbsvorgänge in den Regionen

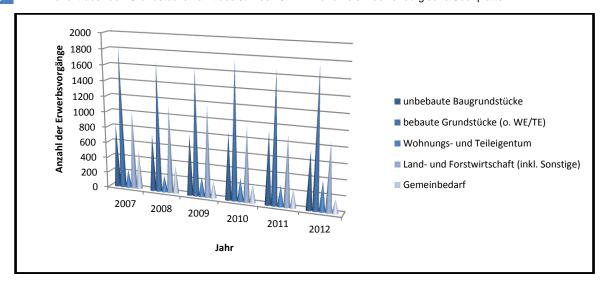


Abbildung 11 Entwicklung der Anzahl der Erwerbsvorgänge auf den Teilmärkten

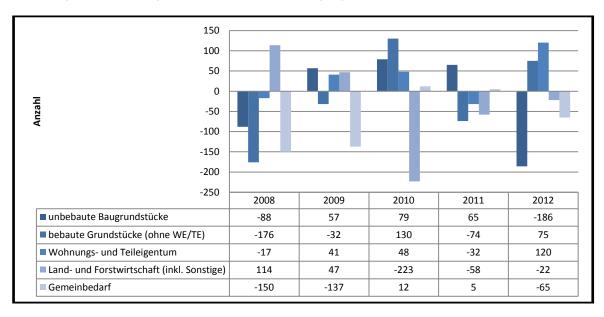


Abbildung 12 Zuwachs/Abgang der Erwerbsvorgänge (absolut) im Vergleich zum Vorjahr

5.2 Flächenumsatz

Im Berichtsjahr sind im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses insgesamt

99.714.538 m² Grundstücksfläche

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

Grundstücksteilmarkt	Fläche (ha)	Flächenanteil (%)
Unbebaute Grundstücke	128,2	1,3
Bebaute Grundstücke (ohne WE/TE)	673,6	6,8
Land- und Forstwirtschaft (inkl. Sonstige)	9.097,5	91,2
Gemeinbedarf	72,2	0,7
Summe	9.971,5	

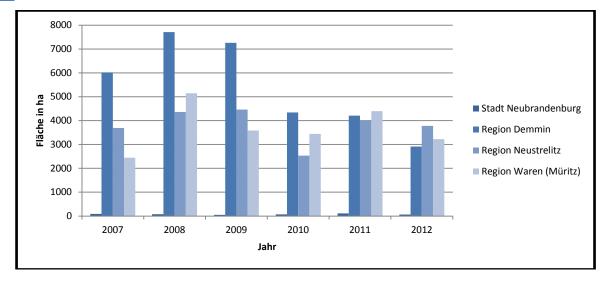


Abbildung 13 Entwicklung der umgesetzten Fläche in den Regionen

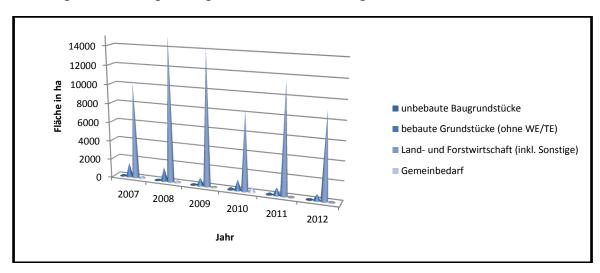


Abbildung 14 Entwicklung der umgesetzten Flächen auf den Teilmärkten

5.3 Geldumsatz

Im Jahr 2012 sind auf dem Grundstücksmarkt im Bereich des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte

rd. 307 Millionen €

umgesetzt worden. Das sind 149 Mio. € oder 33 % weniger als im Vorjahr. Umsatzstärkste Region ist der Bereich Waren (Müritz). Der Umsatz unterteilt sich folgendermaßen:

Grundstücksteilmarkt	Umsatz (Mio. €)	Anteil (%)
	. ,	, ,
Unbebaute Grundstücke	17,1	5,6
Bebaute Grundstücke (ohne WE/TE)	169,5	55,1
Wohnungs- und Teileigentum	35,6	11,6
Land- und Forstwirtschaft	84,0	27,3
Sonstige (inkl. Gemeinbedarf)	1,3	0,4
Summe	307,5	•

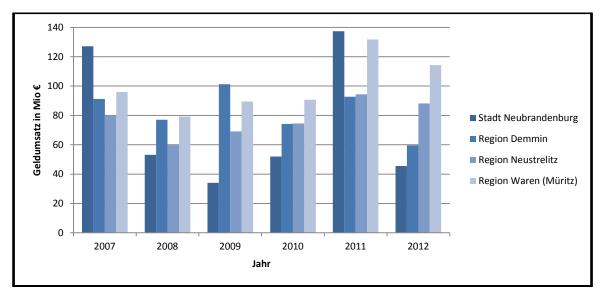


Abbildung 15 Entwicklung des Geldumsatzes in den Regionen

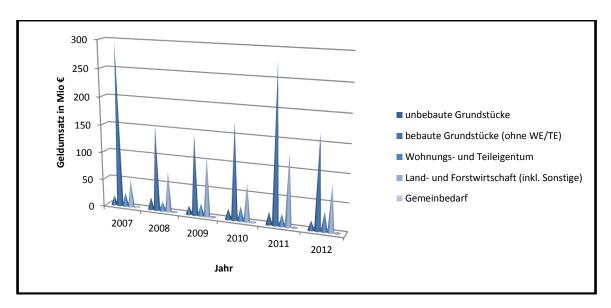


Abbildung 16 Entwicklung des Geldumsatzes auf den Teilmärkten

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

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

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

Abschnitt A

1. Entwicklung auf den Grundstücksteilmärkten in der Stadt Neubrandenburg

1.1 Anzahl der Erwerbsvorgänge

Für das Jahr **2012** lagen **496** Kaufverträge der Erstellung des Marktberichtes zugrunde. In der Stadt Neubrandenburg wurden insgesamt

60,81 ha Grundstücksfläche und 45,74 Mio. € Kaufpreissumme

umgesetzt.

Von den 496 Kaufverträgen des Jahres 2012 konnten 211 Kaufverträge aus dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr in die Auswertung einbezogen werden.

285 Kaufverträge aus dem Jahr 2012 blieben aufgrund von ungewöhnlichen bzw. persönlichen Verhältnissen (Schenkung, Zwangsversteigerungen usw.) unberücksichtigt oder waren wegen fehlender Daten nicht nachvollziehbar bzw. wurden nach Auswertung ausgeschlossen.

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

Grundstücksart	Anzahl Verträge	Anteil in %
unbebaute Grundstücke	132	26,6
unbebautes baureifes Land	106	
besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft	21	
sonstige Flächen ¹	5	
Wohnungs- und Teileigentum	220	44,4
Wohnungseigentum	218	
Teileigentum	2	
bebaute Grundstücke	136	27,4
individueller Wohnungsbau ²	75	
Mehrfamilienhäuser	14	
Geschäfts-, Büro- u. Verwaltungsgebäude	18	
Gewerbeobjekte	16	
Sonstige ³	13	
Erbbaurechte (bebaut)	8	1,6
Summe	496	100

¹ sonstige Flächen:

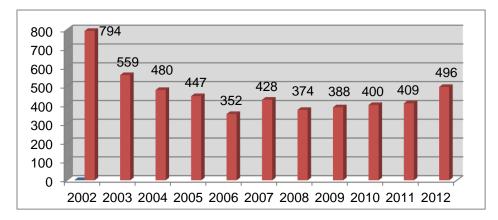
³ Sonstige:

werdendes Bauland; Erbbaurechte unbebaut; Gemeinbedarfsflächen freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser; Reihenhäuser; Doppelhaushälften

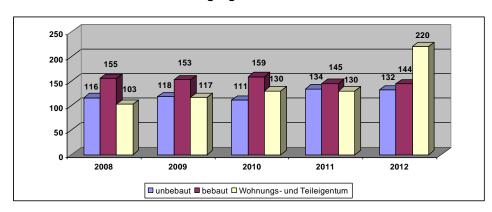
Garagen; Wochenend-/Ferienhausgrundstücke; Gartenhäuser; gemischt genutzte Objekte (überwiegend Wohnen); Gemeinbedarfsgrundstücke; Gebäude, welche nicht den anderen Objektarten zugeordnet werden können

² individueller Wohnungsbau:

Anzahl der Erwerbsvorgänge 2002 bis 2012



Anzahl der Erwerbsvorgänge 2008 bis 2012 nach Teilmärkten



1.2 Flächenumsatz

In der folgenden Tabelle sind die Flächenumsätze des Jahres 2012 verteilt auf die Grundstücksarten dargestellt:

Grundstücksart	Fläche in ha	Anteil in %
unbebaute Grundstücke	36,199	59,5
unbebautes baureifes Land	7,668	
besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft	27,661	
sonstige Flächen ¹	0,87	
 Wohnungs- und Teileigentum (nach Miteigentumsanteilen) 	2,119	3,5
Wohnungseigentum	2,105	
Teileigentum	0,014	
bebaute Grundstücke	20,937	34,4
Individueller Wohnungsbau ²	4,278	
Mehrfamilienhäuser	1,237	
Geschäfts-, Büro- u. Verwaltungsgebäude	3,626	
Gewerbeobjekte	7,742	
Sonstige ³	4,054	
Erbbaurechte (bebaut)	1,551	2,6
Summe	60,81	100

¹ sonstige Flächen:

werdendes Bauland; Erbbaurechte unbebaut; Gemeinbedarfsflächen freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser; Reihenhäuser; Doppelhaushälften

Garagen; Wochenend-/Ferienhausgrundstücke; Gartenhäuser; gemischt genutzte Objekte (überwiegend Wohnen); Gemeinbedarfsgrundstücke; Gebäude, welche nicht den anderen Objektarten zugeordnet werden können

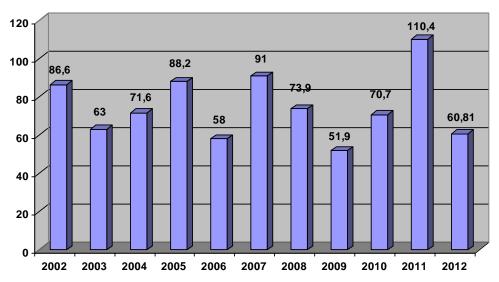
² individueller Wohnungsbau:

³ Sonstige:

Stadt

Neubrandenburg

Flächenumsatz der Jahre 2002 bis 2012 -gesamt- in ha



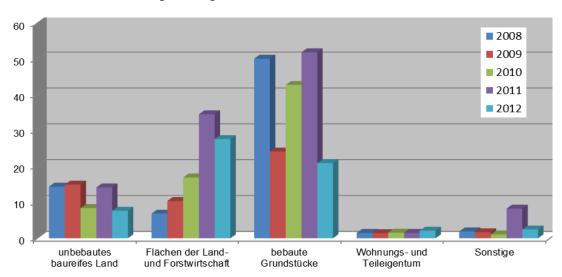
Flächenumsatz der letzten fünf Jahre (2008 bis 2012) nach Teilmärkten (Angaben in ha)

Grundstücksart	2008	2009	2010	2011	2012
• unbebautes baureifes Land	14,42	14,96	8,43	14,17	7,67
 Flächen der Land- und Forstwirtschaft 	6,86	10,4	16,94	34,58	27,66
Wohnungs- und Teileigentum (nach Miteigentumsanteilen)	1,48	1,4	1,55	1,5	2,12
• bebaute Grundstücke	50,08	24,19	42,75	51,86	20,94
• Sonstige ¹	1,89	1,66	1,03	8,25	2,42
Summe	74,73	52,61	70,7	110,36	60,81

¹Sonstige:

werdendes Bauland; Gemeinbedarfsflächen; Erbbaurecht bebaut/unbebaut

Entwicklung der umgesetzten Flächen 2008 bis 2012 in ha



1.3 **Geldumsatz**

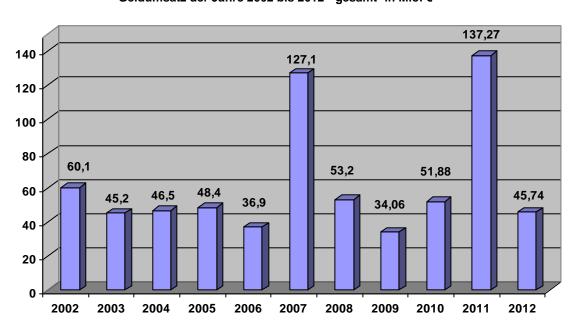
In der folgenden Tabelle sind die Geldumsätze des Jahres 2012 verteilt auf die Grundstücksarten dargestellt:

Grundstücksart	Geldumsatz in Mio €	Anteil in %	
unbebaute Grundstücke	2,972	6,5	
unbebautes baureifes Land	2,656		
besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft	0,219		
sonstige Flächen ¹	0,097		
Wohnungs- und Teileigentum	21,592	47,2	
Wohnungseigentum	21,469		
Teileigentum	0,123		
bebaute Grundstücke	20,656	45,2	
Individueller Wohnungsbau ²	10,723		
Mehrfamilienhäuser	2,678		
Geschäfts-, Büro- u. Verwaltungsgebäude	4,883		
Gewerbeobjekte	1,233		
Sonstige ³	1,139		
Erbbaurechte (bebaut)	0,518	1,1	
Summe	45,738	100	

werdendes Bauland; Erbbaurechte unbebaut; Gemeinbedarfsflächen freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser; Reihenhäuser; Doppelhaushälften

Garagen; Wochenend-/Ferienhausgrundstücke; Gartenhäuser; gemischt genutzte Objekte (überwiegend Wohnen); Gemeinbedarfsgrundstücke; Gebäude, welche nicht den anderen Objektarten zugeordnet werden können

Geldumsatz der Jahre 2002 bis 2012 - gesamt- in Mio. €



¹ sonstige Flächen: ² individueller Wohnungsbau:

³ Sonstige:

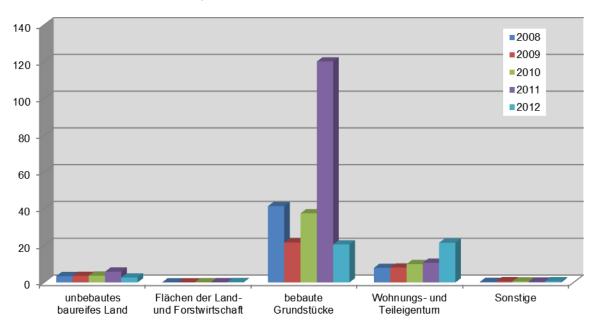
Geldumsatz der letzten fünf Jahre (2008 bis 2012) nach Teilmärkten (Angaben in Mio. €)

Grundstücksart	2008	2009	2010	2011	2012
 unbebautes baureifes Land 	3,43	3,56	3,68	5,85	2,66
 Flächen der Land- und Forstwirtschaft 	0,04	0,04	0,09	0,16	0,22
 Wohnungs- und Teileigentum 	7,92	8,11	9,96	10,67	21,59
bebaute Grundstücke	41,50	21,74	37,59	120,15	20,66
• Sonstige ¹	0,31	0,61	0,56	0,44	0,61
Summe	53,20	34,06	51,88	137,27	45,74

¹Sonstige:

werdendes Bauland; Gemeinbedarfsflächen; Erbbaurecht bebaut/unbebaut

Entwicklung des Geldumsatzes 2008 bis 2012 in Mio. €



1.4 Anzahl der Erwerbsvorgänge nach Verkäufer und Erwerber

Verkäufer	Anzahl	Erwerber	Anzahl
natürliche Personen	207	natürliche Personen	411
sonstige juristische Personen	205	sonstige juristische Personen	74
Bund/Land	8	Bund/Land	2
Stadt	46	Stadt	6
Wohnungsgesellschaft	18	Wohnungsgesellschaft	1
Wohnungsgenossenschaft	12	Wohnungsgenossenschaft	2

1.5 Zwangsversteigerungen

In der nachfolgenden Tabelle sind die Zwangsversteigerungen der Jahre 2003 bis 2012, unterteilt nach der Grundstücksart, dargestellt. Die Anzahl der Zwangsversteigerungen ist im Vergleich zum Vorjahr stark zurückgegangen.

Grundstücksart	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
unbebaute Grundstücke	3	5	1	4	2	2	2	2	1	0
bebaute Grundstücke	13	14	7	17	7	7	7	9	6	3
Wohnungs- und Teileigentum	11	6	5	6	8	12	18	1	4	1
Summe	27	25	13	27	17	21	27	12	11	4

2. Unbebaute Grundstücke

2.1 Grundstücksumsatz im gewöhnlichen Geschäftsverkehr

Grundstücksart	Anzahl der ausgewerteten Kauffälle	Flächenumsatz in m²	Geldumsatz in €	Ø Kaufpreis €/m²
- Ackerland	3	38.688	28.302	0,79
- Grünland	8	46.507	53.998	3,37
- Gartenland	1	3.942	15.000	3,81
- Unland	2	12.730	3.298	0,28
- Wasserfläche	2	7.246	725	0,10
- erschl. beitragsfreies baureifes Land (Wohnen)	37	28.438	1.791.736	62,78
- erschl. beitragsfreies baureifes Land (Gewerbe)	2	6.027	249.365	33,26

Die Anzahl der ausgewerteten Kaufverträge für unbebaute Grundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr im Jahr 2012 ist im Vergleich zum Vorjahr um ca. 5 % gesunken.

2.2 Erschließungsbeiträge

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

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

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

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

Gewerbeflächen

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

17,50 €/m² - 28,00 €/m² Ø 22,00 €/m²

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

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

Wohnbauflächen

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

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

2.3 Besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft im Stadtgebiet

Im Stadtgebiet Neubrandenburg liegt nur eine sehr geringe Anzahl über die Veräußerung von landwirtschaftlich genutzten Flächen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr im Jahr 2012 vor (siehe Tabelle unbebaute Grundstücke Seite 23).

Gemäß der ImmoWertV wurden für die Ermittlung der Bodenrichtwerte auch Vergleichspreise des letzten Jahres aus dem Umland (speziell aus der benachbarten Region Neustrelitz, ehemals Landkreis Mecklenburg-Strelitz) herangezogen.

Der Bodenrichtwert für Gartenland beträgt je nach Lage, Größe und Bodenbeschaffenheit

- einfache Lage	-	2,00 €/m²
- sehr gute Lage (in Seenähe u.ä.)		4,00 €/m².

Der Bodenrichtwert für Grünland (Gemarkung Neubrandenburg) beträgt für Kleinstflächen mit nicht gewerblicher Nutzung 3,40 €/m².

Der Bodenrichtwert für Grünland	
(Gemarkungen Broda, Küssow, Weitin) beträgt	0,42 €/m².
Der Bodenrichtwert für Unland beträgt	0,28 €/m².
Der Bodenrichtwert für Ackerland beträgt	1,00 €/m².
Der Bodenrichtwert für Wald beträgt	0,42 €/m².
Der Bodenrichtwert für Wasserflächen beträgt	0,10 €/m².

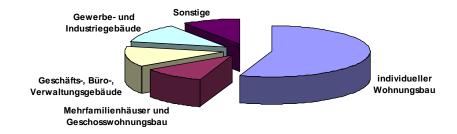
3. Bebaute Grundstücke

3.1 Grundstücksumsatz

In der Auswertung befanden sich im Jahr 2012 -136- Erwerbsvorgänge über bebaute Grundstücke (ohne Wohnungs- und Teileigentum). Das war ca. 1 % weniger als im Jahr 2011. Ca. 53 % dieser Kaufverträge blieben wegen persönlicher oder ungewöhnlicher Verhältnisse bzw. wegen fehlender Daten unberücksichtigt. 64 Kaufverträge konnten zur Auswertung herangezogen werden.

Art der Bebauung	Anzahl	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in Mio. €
individueller Wohnungsbau	75	4,28	10,72
Mehrfamilienhäuser und Geschosswohnungsbau	14	1,24	2,68
Geschäfts-, Büro-, Verwaltungsgebäude	18	3,63	4,88
Gewerbe- und Industriegebäude	16	7,74	1,23
Sonstige	13	4,05	1,14
Summe	136	20,94	20,65

Anzahl der Verkäufe nach Art der Bebauung



3.2 Ein- und Zweifamilienwohnhausgrundstücke

Im Jahr 2012 konnten nach der Auswertung der Kaufverträge von 47 Ein- und Zweifamilienhäusern die für die Wertermittlung erforderlichen Daten abgeleitet werden. Der durchschnittliche Kaufpreis aller Ein- und Zweifamilienwohnhausgrundstücke aus Verkäufen des Jahres 2012 beträgt 1.240 €/m² Wohnfläche.

3.2.1 Freistehende Ein- und Zweifamilienwohnhäuser

Baujahr	Anzahl	Ø Kaufpreis in €	Ø Grundstücks- fläche in m²	Ø Kaufpreis in €/m² Wohnfläche	Ø Wohnfläche in m²
Neubauten (Baujahr 2009 - 2012)	-	-	-	-	-
Baujahr 1991 bis 2008	12	198.000 145.000 – 255.000	700 500 – 1.000	1.540 1.200 – 1.815	130 100 – 175
Baujahr 1971 bis 1990	6	145.000 107.000 – 200.000	730 480 – 1.130	1.020 670 – 1.380	140 120 – 175
Baujahr 1950 bis 1970	1	120.000	500	960	125
Baujahr bis 1949	6	210.500 108.000 – 380.000	690 250 – 1020	1.180 1.030 – 1.390	180 105 - 280

3.2.2 Doppelhaushälften

Baujahr	Anzahl	Ø Kaufpreis in €	Ø Grundstücks- fläche in m²	Ø Kaufpreis in €/m² Wohnfläche	Ø Wohnfläche in m²
Neubauten (Baujahr 2009-2012)	1	164.000	220	1.490	110
Baujahr 1991 bis 2008	2	147.500 130.000 – 165.000	275 250 – 295	1.310 1.250 – 1.375	110 100 - 120
Baujahr 1971 bis 1990	1	235.000	520	1.395	160
Baujahr 1950 bis 1970	2	102.500 90.000 – 115.000	510 280 - 740	950 855 – 1.045	108 105 - 110
Baujahr bis 1949	3	137.500 62.500 – 210.000	740 430 – 1.100	985 735 – 1.220	120 85 - 180

3.2.3 Reihenhäuser

Baujahr	Anzahl	Ø Kaufpreis in €	Ø Grundstücks- fläche in m²	Ø Kaufpreis in €/m² Wohnfläche	Ø Wohnfläche in m²
Neubauten (Baujahr 2009 - 2012)	2	164.000 138.000 – 190.000	325 275 - 375	1.415 1.100 – 1.725	120 110 - 125
Baujahr 1991 bis 2008	8	139.000 105.000 – 172.000	310 155 - 500	1.175 1.050 – 1.300	120 100 - 140
Baujahr 1971 bis 1990	0	-	-	-	-
Baujahr 1950 bis 1970	2	132.500 120.000 – 145.000	270 265 - 280	1.045 975 – 1.110	123 120 - 125
Baujahr bis 1949	1	35.000	235	350	100

3.3 Mehrfamilienwohnhausgrundstücke und Geschosswohnungsbauten

Im Jahr 2012 konnten nach Auswertung der Kaufverträge noch von 5 Mehrfamilienhäusern die für die Wertermittlung erforderlichen Daten abgeleitet werden. Es erfolgte daher eine Verdichtung der Daten aus den letzten fünf Jahren (2008-2012). Für Geschosswohnungsbauten konnten keine Daten abgeleitet werden, so dass hier die Daten der Jahre 2007-2011 abgebildet sind.

3.3.1 Mehrfamilienwohnhäuser

Baujahr	Anzahl	Ø Kaufpreis in €	Ø Grundstücks- fläche in m²	Ø Kaufpreis in €/m² Wohnfläche	Ø Wohnfläche in m²
Neubauten (Baujahr 2009– 2012)	0	-	-	-	-
Baujahr 1991 bis 2008	1	960.000	910	1.345	715
Baujahr 1971 bis 1990	0	-	-	-	-
Baujahr 1950 bis 1970	2	61.000 57.000 – 65.000	1.200 940 – 1.485	250 240 - 260	245 240 - 250
Baujahr bis 1949	13	183.000 81.000 – 350.000	600 345 –925	775 485 – 1.040	260 175 - 350

3.3.2 Geschosswohnungsbauten (2007-2011)

Baujahr	Anzahl	Ø Kaufpreis in Mio. €	Ø Grundstücks- fläche in m²	Ø Kaufpreis in €/m² Wohnfläche	Ø Wohnfläche in m²
Neubauten (Baujahr 2008 – 2011)	0	-	-	-	-
Baujahr 1991 bis 2007	0	-	-	-	-
Baujahr 1971 bis 1990	16	1,3 0,40 – 1,80	2.130 710 – 3.710	590 290 - 940	2.660 1.170 – 5.050
Baujahr 1950 bis 1970	3	2,4 0,6 – 4,4	5.600 3.935 – 6.945	580 360 - 920	4.500 1.780 – 7.170
Baujahr bis 1949	0	-	-	-	-

3.4 Gemischt genutzte Grundstücke

Die Anzahl der ausgewerteten Kaufverträge gemischt genutzter Grundstücke des Jahres 2012 ist gering. So konnten nur von 6 Wohn- und Geschäftshäusern mit überwiegend gewerblicher Nutzung die für die Wertermittlung erforderlichen Daten abgeleitet werden. Es erfolgte eine Verdichtung der Daten aus den letzten fünf Jahren (2008-2012). Diese Daten sind statistisch nicht abgesichert und dienen nur der Orientierung.

Baujahr	Anzahl	Ø Kaufpreis in €	Ø Grundstücks- fläche in m²	Ø Kaufpreis in €/m² Wohn- /Nutzfläche	Ø Wohn- /Nutzfläche in m²
Neubauten (Baujahr 2009 – 2012)	2	215.000 180.000 – 249.000	1.220 1.170 – 1.280	1.080 1.010 – 1.150	200 150 - 245
Baujahr 1991 bis 2008	1	182.500	525	930	180
Baujahr 1971 bis 1990	1	230.000	1470	640	360
Baujahr 1950 bis 1970	0	-	-	-	-
Baujahr bis 1949	5	332.000 240.000 – 600.000	675 475 – 870	875 600 – 1.035	400 245 - 570

3.5 Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

3.5.1. Geschäftshäuser/ Handel/ Praxen

Die Anzahl der ausgewerteten Kaufverträge für Geschäftshäuser des Jahres 2012 ist sehr gering. So konnten nur von 3 Objekten die für die Wertermittlung erforderlichen Daten abgeleitet werden. Es erfolgte eine Verdichtung der Daten aus den letzten fünf Jahren (2008-2012). Diese Daten sind statistisch nicht abgesichert und dienen nur der Orientierung.

Baujahr	Anzahl	Ø Kaufpreis in Mio. €	Ø Grundstücks- fläche in m²	Ø Kaufpreis in €/m² Nutzfläche	Ø Nutzfläche in m²
Neubauten (Baujahr 2009 – 2012)	0	-	-	-	-
Baujahr 1991 bis 2008	2	2,55 0,600 – 4,50	3.630 1.100 – 6.150	775 625 – 925	3.920 650 – 7.190
Baujahr 1971 bis 1990	1	0,120	10.860	48	2.480
Baujahr 1950 bis 1970	2	0,92 0,725– 1,115	3.020 1.920 – 4.115	905 660 – 1.150	1.035 970 – 1.100
Baujahr bis 1949	3	0,40 0,340 – 0,500	795 780 - 825	725 625 – 925	600 540 – 740

3.5.2. Büro- und Verwaltungsgebäude

Im Jahr 2012 gab es keine verwertbaren Erwerbsvorgänge, von denen die für die Wertermittlung erforderlichen Daten abgeleitet werden konnten. Daher wird auf die Daten der Jahre 2006 – 2010 zurückgegriffen. Diese Daten sind statistisch nicht abgesichert und dienen nur der Orientierung.

Baujahr	Anzahl	Ø Kaufpreis in Mio. €	Ø Grundstücks- fläche in m²	Ø Kaufpreis in €/m² Nutzfläche	Ø Nutzfläche in m²
Neubauten (Baujahr 2008 – 2011)	0	-	-	-	
Baujahr 1991 bis 2007	2	0,455 0,310 – 0,600	825 545 – 1.100	1.025 920 - 1.130	460 275 – 650
Baujahr 1971 bis 1990	0	-	-	-	•
Baujahr 1950 bis 1970	0	-	-	-	-
Baujahr bis 1949	2	0,37 0,300 – 0,435	735 630 - 840	775 660 – 880	435 340 – 525

3.6 Gewerblich genutzte Objekte

Die Anzahl der ausgewerteten Kaufverträge für gewerblich genutzte Grundstücke des Jahres 2012 ist sehr gering. So konnten nur von 3 Objekten die für die Wertermittlung erforderlichen Daten abgeleitet werden. Es erfolgte eine Verdichtung der Daten aus den letzten fünf Jahren (2008-2012). Diese Daten sind statistisch nicht abgesichert und dienen nur der Orientierung.

Baujahr	Anzahl	Ø Kaufpreis in €	Ø Grundstücksfläche in m²	Ø Kaufpreis in €/m² Nutzfläche	Ø Nutzfläche in m²
Neubauten (Baujahr 2009 – 2012)	0	-	-	-	-
Baujahr 1991 bis 2008	4	207.000 150.000 – 264.000	3.050 2.680 - 3.750	270 155 - 370	850 430 – 1.500
Baujahr 1971 bis 1990	4	223.400 75.000 – 1.000.000	5.780 2.270 – 7.570	195 75 - 310	1.450 240 – 3.800
Baujahr 1950 bis 1970	1	100.000	2.140	115	1000
Baujahr bis 1949	0	-	-	-	-

4. Wohnungs- und Teileigentum

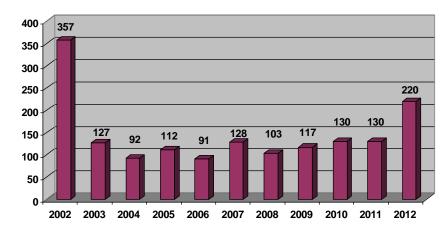
Im Jahr 2012 wurden insgesamt 220 Kaufverträge für Wohnungs- und Teileigentum erfasst, von denen 136 Kaufverträge wegen fehlender Angaben bzw. wegen ungewöhnlichem Geschäftsverkehr nicht auswertbar waren.

Geldumsatz 20.891.313 Euro Flächenumsatz 21.593 m² Grund und Boden (Miteigentumsanteile) 13.467 m² Wohn- bzw. Nutzfläche (sofern feststellbar)

Das entspricht einer Steigerung des Grundstücksumsatzes im Jahr 2012 gegenüber dem Jahr 2011 von 44,16 %. Am gesamten Grundstücksmarkt 2012 haben die Kaufverträge für Wohnungs- und Teileigentum einen Anteil von 44,4 %.

Im Jahr 2012 wurden 218 Kaufverträge über Wohnungseigentum und 2 Verträge über Teileigentum abgeschlossen.

Anzahl der Verträge 2002 bis 2012

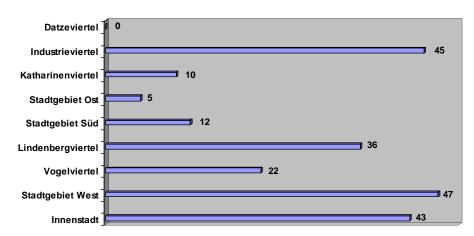


Die gezahlten Preise pro m² - Wohnfläche für Wohnungseigentum liegen in der Stadt Neubrandenburg je nach Lage, Sanierungszustand und Veräußerer bei

sanierten Objekten

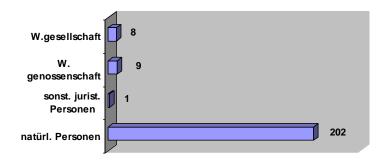
- 330 €/m² 1.560 €/m²
- Objekte mit Baujahr nach 1990 (ohne Erstverkäufe)
- 530 €/m² 1.515 €/m².

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



Darstellung der Marktteilnehmer

Veräußerer	Anzahl Verkäufe	Anteil in %
natürliche Personen	202	91
sonst. juristische Personen	1	0,5
Wohnungsgenossenschaft	9	4,5
Wohnungsgesellschaft	8	4



Die Klassifizierung der Wohnungsgrößen und Bauklassen in den nachfolgenden Tabellen der Verkäufe für Wohnungseigentum 2012 erfolgte in Anlehnung an den Mietspiegel der Stadt Neubrandenburg, um die Vergleichbarkeit für diesen Grundstücksmarkt zu ermöglichen.

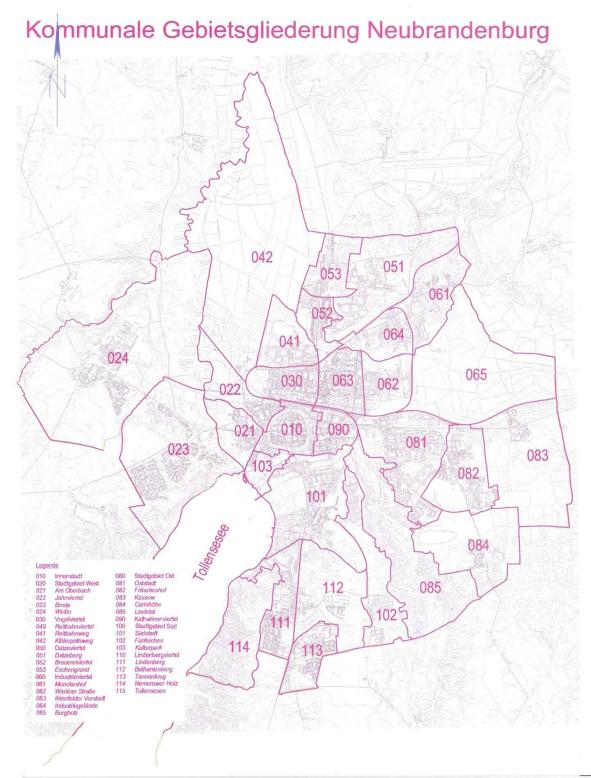
Zur besseren Übersicht wurden die Schlüssel-Nummern der Stadtgebietsteile und die Bodenrichtwerte angegeben.

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

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







Kartengrundlagen: Stadtkarten – Städtisches Immobilienmanagement Liegenschaften/Geodatenservice: Luftbilder – 1998, 2004 GTA Neubrandenburg, 2006 GeoContent Magdeburg. Bei Grenzdarstellung: Der Grenzverlauf stellt nicht den amtlichen Nachweis des Liegenschaftskatasters dar, der durch die zuständige Katasterbehörde geführt wird.

Einstufung der Standardklassen:

Gehoben (3): Balkon / Loggia / Terrasse; Keller; Bodenraum; Abstellraum in der Wohnung;

Tiefgarage / Garage / Stellplatz; Bad und Küche außen liegend;

Bad mit Dusche und Wanne; großzügige Grundrisse;

Wohnung über 2 Etagen; Fahrstuhl

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

Durchgangszimmer

Einfach (1): alle Wohnungen, die die Kriterien von Standard mittel (2) <u>nicht</u> erfüllen;

kein Balkon / Terrasse / Loggia; kein Stellplatz; Küche und Bad innen liegend;

Durchgangszimmer; kleine Räume; ungünstig geschnittene Grundrisse

Verkäufe für Wohnungseigentum 2012 in €/m² Wohnfläche

Bauklasse bi	s 1949		Anzahl Kaufverträge			
Wohnungsgröße	Standard	100	55	60	70	gesamt
< 40 m²	2	-	(090) 577,- (1)	-	•	
	1	-	(063) 674,- (1)	-		
40 m² - 70 m²	2	-	-	(030) 916,- (1)	997,- (1)	1
	3	-	(063) 760,- (2)	-	•	10
	2	-	-	(030) 1.244,- (1)-		-
> 70 m² - 100 m²	3	(010) 1.519,- (1)	(063) 847,- (1)	-	(022) 1.556,- (1)	

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

Verkäufe für Wohnungseigentum 2012 in €/m² Wohnfläche

Bauklasse 19	50 - 1970		Bodenrichtwert €/m²							
Wohnungs- Standard	46	46	55	60		Sanierungsg	gebiet (010)	Kaufverträge gesamt		
größe	große		- 00		E 165	E 125	E 160	E 170		
< 40 m²	-	•	-	-	-		-	-		
40 m² - 70 m²		(101) 440,- (2) (063) 435,- (3)	(030) 840,- (1)	770,- (1)	7.	800,- (2)	-	1		
	2	(030) 617,- (5)	-	(101) 740,- (1)	-	1.040,-(3)	910,-(7)	1.085,-(5)	34	
>70 m² -100 m²	1		(063) 990,- (1)	(030) 440,- (1)	-	-	-	1.290,-(1)] "	
_	2	(030) 510,- (1)	-	-	-	=		-]	
> 100 m ²	2		-	-	-	-	-	1-]	

Verkäufe für Wohnungseigentum 2012 in €/m² Wohnfläche

Bauklasse 1971 bis 1990			Anzahl Kaufverträge			
Wohnungsgröße	Standard	44	55	Sanierungsg	gesamt	
womungsgrose	Standard			E 180	E 165	
< 40 m²	-	-	-	-		
	1	-	-	-	6-1	
40 m² - 70 m²	2	(081) 390,- (2)	(021) 710,- (6)	(010) 1.094,- (1)	(010) 785,- (4)	13
> 70 m² - 100 m²	-	-	-	-	-	

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

Verkäufe für Wohnungseigentum 2012 in €/m² Wohnfläche

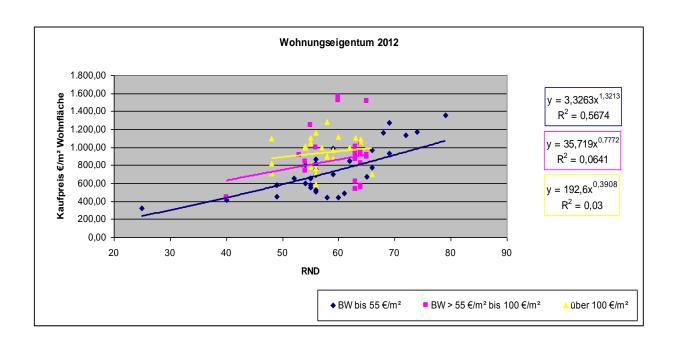
Bauklas 3. Oktober 199					Bodenri	chtwert €/m²				Anzahl Kaufverträge				
Wohnungsgröße	Standard	44	50	55	60	75	70	90 95 Gesamt						
< 40 m²	1		-	-	-	-	-	(111) 530,- (1)	-					
	2	•	-	-	-	-	-	(111) 620,- (1)	-					
40 m² - 70 m²	1	-	-	-	-	-	(022) 1.040,- (1)	-	-					
	2	-	(082) 970,- (1)	-	023) 940,- (2)	-	-	(111) 900,- (1)	-	2				
	3	-	-	-	-	(111) 1.516,- (1)	-	(111) 552,- (3)	-	25				
٧.	2	023) 1.130,- (1)	-	(113) 850,- (2)	(023) 825,- (1)	-	(022) 920,- (1)	(111) 920,- (3)	(101) 935,- (3)					
> 70 m² -100 m² -	3		-	(023) 1.165,- (1)			-,	-	-					
	2	(023) 1.174,- (1)	-	-		-	-	-	-					
	3		•	(113) 1.270,- (1)			-	-	-					

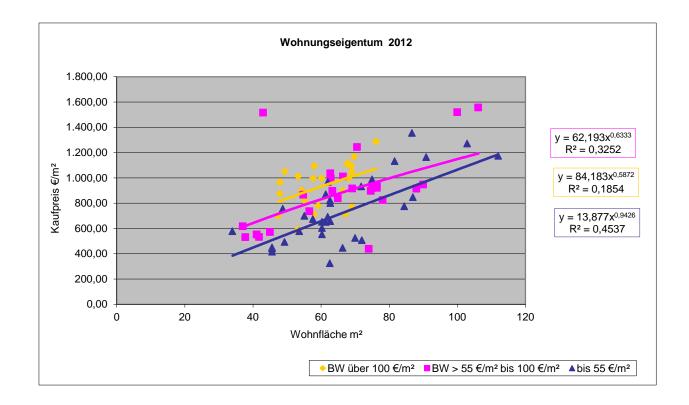
Bauklassen und Wohnungsgrößen nach dem Mietspiegel der Stadt Neubrandenburg (030) = Stadtgebietsteilschlüssel; Kaufpreis €/m² Wohnfläche ohne PKW-Stellplätze und Instandhaltungsrücklage; (2) = Anzahl der Kauffälle

Verkäufe für Wohnungseigentum 2012 in €/m² Wohnfläche

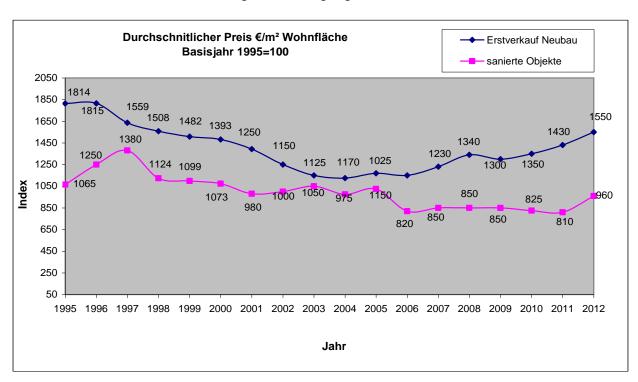
Bauklasse ab 2009 Neubau / Erstverkäufe		Bodenrichtwert €/m²				Anzahl Kaufverträge
Wohnungsgröße	Standard	44	55	60	Sanierungsgebiet (010) A 95	gesamt
< 40 m²	-	~	1-		-	69
40 m² - 70 m²	2	·-	(023) 1.300,- (3)	-		
	3	-	(023) 1.970,- (3)		1.824,- (2)	
>70 m² - 100 m²	2	(023) 1.504,- (1)	(023) 1.113,- (10)	(030) 1.533,- (1)		
	3	-	(111) 1.856,- (2) (063) 1.507,- (13)	(030) 1.833,- (1)	1.986,- (4)-	
> 100 m²	2	-	-	-	± '	
	3	-	(111) 1.632,- (8) (063) 1.447,- (13)	-	1.913,- (8)	

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

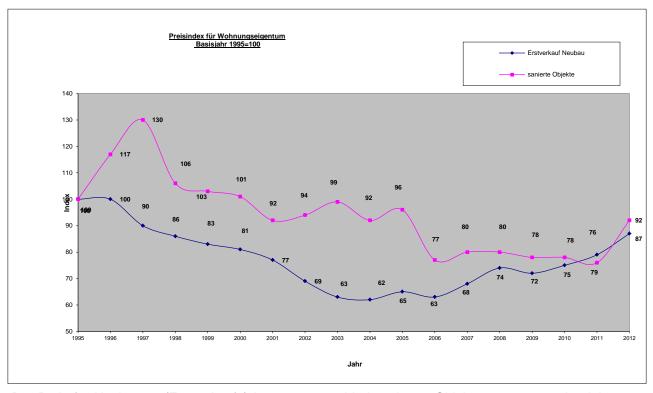




Preisentwicklung bei Wohnungseigentum in €/m²



Preisindex für Eigentumswohnungen in der Stadt Neubrandenburg



Der Preis für Neubauten (Erstverkäufe) ist um 8 % und bei sanierten Objekten um 18,5 % im Jahr 2012 gegenüber 2011 deutlich angestiegen.

Die Abschlüsse der Bauträgerverträge sind von 34 Verträgen im Jahr 2011 auf 82 Verträge im Jahr 2012 angestiegen.

5. Arrondierungsflächen der Jahre 2008 - 2012

Art der unselbständigen Teilfläche	Anzahl	Durchschnittspreis bzw. Preisspanne in % des Baulandwertes	Beispiel
Arrondierung zu bebauten Grundstücken baurechtlich notwendige Flächen bzw. Flächen zur baulichen Erweiterung	29	50 % 5 % - 125 %	Straße
Seitlich gelegene Flächen bzw. andere als Stellplatz geeignete Flächen	46	35 % 7 % - 145 %	Straße
Garten- und Hinterland in Innenbereichslagen (z.B. Hausgarten)	33	30 % 5 % - 105 %	Straße -
Garten- und Hinterland aus land- und forstwirtschaftlichen Flächen	17	10 % 8 % - 26 %	Straße
2. Arrondierung zu unbebauten Grundstücken unmaßgebliche Teilfläche bzw. andere nicht als Stellplatz geeignete Flächen bei ausreichender Vorfläche	6	80 % 30 % - 100 %	Straße
3. Freihändiger Erwerb von Verkehrsflächen Ankauf von Flächen, die zur Verbreiterung einer bestehenden Straße benötigt werden	12	100 % 36 % - 180 %	Straße *
Nachträglicher Erwerb einer bereits als Straße genutzten Fläche	22	50 % 2 % - 215 %	Strafe
4. Rückübertragung von Verkehrsflächen unmaßgebliche Teilflächen bei bereits ausreichendem Vorgarten	19	25 % 2 % - 125 %	Straße.
größere Teilflächen als Vorgarten bei bisher minimalem Vorgarten	4	65 % 28 % - 155 %	Straße
5. Private Erschließungsflächen Flächen, durch die eine Erschließung (bzw. bessere Erschließung) geschaffen wird	13	65 % 13 % - 115 %	Straße

6. Erforderliche Daten der Wertermittlung

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

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

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

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

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

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

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

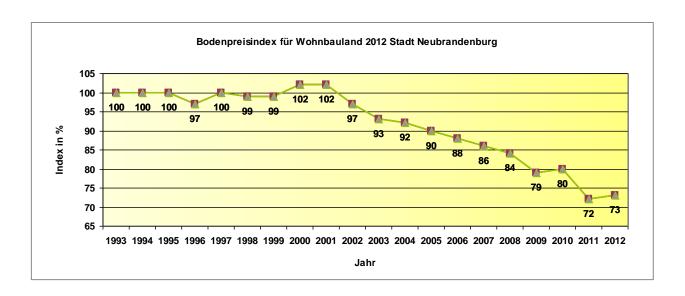
Für die Objekte, in denen im Jahr 2012 nur eine geringe Anzahl von Kaufverträgen ausgewertet werden konnten, erfolgte eine Verdichtung der Daten aus den letzten fünf Jahren (2008 – 2012).

6.1 Bodenpreisindex für Wohnbauland

6.1.1 Bodenpreisindex für Wohnbauland – Stadtgebiet

Nach der Rückbewertung der Kauffälle aus dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr wurde die folgende Indexreihe für Wohnbauland ermittelt. Die Indexreihe bezieht sich auf das Basisjahr 1995 = 100 und die einzelnen Indexzahlen auf den 31.12. des jeweils angegebenen Jahres.

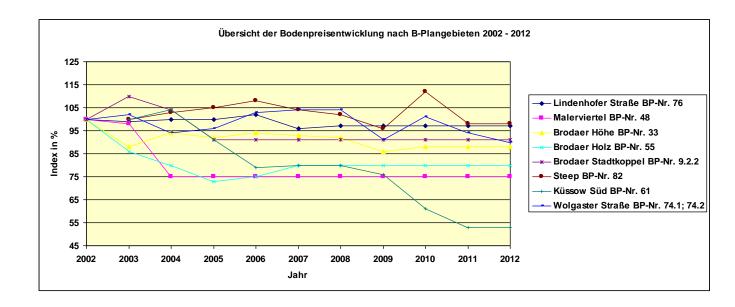
Jahr	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2008	2009	2010	2011	2012
Index in %	100	97	100	99	99	102	102	97	93	92	90	88	86	79	80	72	73



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

Gebiet	B-Plan Nr.	<u>Basisjahr</u>	•				Inc	lex				
		<u>2002 = 100</u>	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Lindenhofer Straße	76	<u>100</u>	99	100	100	102	96	97	97	97	97	97
Malerviertel	48	<u>100</u>	98	75	75	75	75	75	75	75	75	75
Brodaer Höhe	33	<u>100</u>	88	94	92	94	93	92	86	88	88	88
Brodaer Holz	55	<u>100</u>	86	80	73	75	80	80	80	80	80	80
Brodaer Stadtkoppel	9.2.2	<u>100</u>	110	104	91	91	91	91	91	91	91	91
Steep	82	-	<u>100</u>	103	105	108	104	102	96	112	98	98
Küssow – Süd	61	-	<u>100</u>	104	91	79	80	80	76	61	53	53
Wolgaster Straße "N" *	74.2; 74.1	<u>100</u>	102	94	96	103	104	104	91	101	94	90

^{* &}quot;N"- stadtentwicklungsbeeinflusster Endwert (Neuordnungswert), Kauffälle zur tatsächlichen Neuordnung gem. § 153 (4) und § 169 (8)



6.2 Sachwert-Marktanpassungsfaktoren

Rechtsgrundlagen: § 193 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB)

§ 14 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)

§ 10 Abs. 4 Satz 2 Gutachterausschusslandesverordnung(GutALVO)

Die Sachwertfaktoren wurden nach folgender Formel ermittelt:

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

KP = Kaufpreis des Grundstückes

boG = besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

vorl. SW = vorläufiger Sachwert = GS+BW-boG

GS = Wert der baulichen Anlagen

BW = Bodenwert

Angewendetes Bewertungsmodell für die Ermittlung der vorläufigen Sachwerte:

Objekte mit mittlerer Wohnlage

"Sprengnetter" Band II, Abschnitt (3.01.1.) Normalherstellungskosten 2000

mit Baualtersklassen "Sprengnetter" Band II, Abschnitt (3.01.2.) Baunebenkosten

nach Ross Alterswertminderung

(vgl. "Sprengnetter"2) Band II, Abschnitt (3.02.1.))

DIN 277 (Ausgabe Juni 1987) Ermittlung des Bruttorauminhaltes

Regionalfaktor

(siehe "Sprengnetter"2) Band V, Teil 7, Kapitel 2).

¹⁾ Quelle: Wertermittlungsforum Aktuell, Ausgabe 3/96

²⁾ Sprengnetter, H.-O.: Grundstücksbewertung, Loseblattsammlung, Stand 2012

6.2.1 Ein- und Zweifamilienwohnhäuser 2012

• Ein- und Zweifamilienwohnhäuser 2012 gesamt

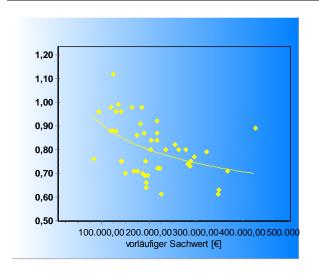
Bei der Ableitung verwendete Funktion:

 $k = a \times vSW^b$ mit: k = Sachwert-Marktanpassungsfaktor

vSW = vorläufiger Sachwert in Mio. €

a, b = Konstanten

Bezeichnung	Anzahl Datensätze	a	b	Korrel.
EFH/ZFH 2012 gesamt	47	0,59876	-0,18035	0,45076



vorl. SW	Sachwertfaktor
[€]	BW Ø 57,00 €/m²
90.000,00	0,9244
130.000,00	0,8651
170.000,00	0,8242
210.000,00	0,7943
250.000,00	0,7688
290.000,00	0,7485
330.000,00	0,7313
370.000,00	0,7164
410.000,00	0,7032
450.000,00	0,6915
490.000,00	0,6810

• Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser 2012

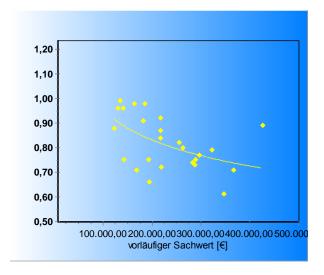
Bei der Ableitung verwendete Funktion:

 $k = a \times vSW^b$ mit: k = Sachwert-Marktanpassungsfaktor

vSW = vorläufiger Sachwert in Mio. €

a, b = Konstanten

Bezeichnung	Anzahl Datensätze	a	b	Korrel.
Freistehende EFH/ZFH 2012	25	0,60575	-0,19681	0,50814



vorl. SW [€]	Sachwertfaktor BW Ø 53,00 €/m²
90.000,00	0,9730
130.000,00	0,9051
170.000,00	0,8585
210.000,00	0,8236
250.000,00	0,7958
290.000,00	0,7729
330.000,00	0,7535
370.000,00	0,7367
410.000,00	0,7219
450.000,00	0,7088
490.000,00	0,6971

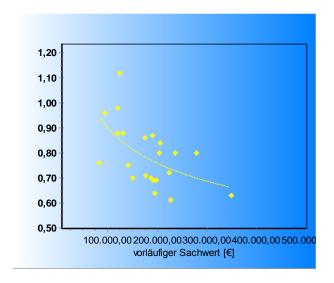
• Doppelhaushälften und Reihenhäuser 2012

Bei der Ableitung verwendete Funktion:

k = a x vSW^b mit: k = Sachwert-Marktanpassungsfaktor vSW = vorläufiger Sachwert in Mio. €

a, b = Konstanten

Bezeichnung	Anzahl Datensätze	а	b	Korrel.
DHH/RH 2012	22	0,51140	-0,24513	0,54205

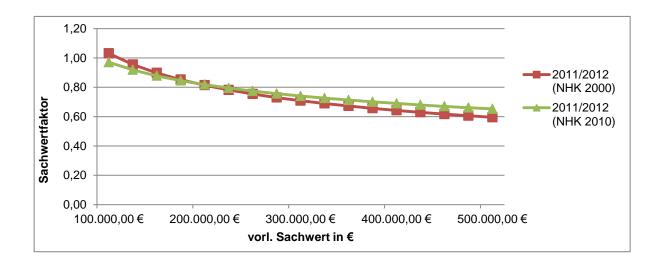


vorl. SW [€]	Sachwertfaktor BW Ø 61,00 €/m²
90.000,00	0,9228
130.000,00	0,8433
170.000,00	0,7896
210.000,00	0,7497
250.000,00	0,7184
290.000,00	0,6927
330.000,00	0,6711
370.000,00	0,6525
410.000,00	0,6363
450.000,00	0,6220
490.000,00	0,6091

• Freistehende Ein-und Zweifamilienwohnhäuser 2011/2012 - NHK 2010

Der Gutachterausschuss hat erstmalig eine Stichprobe über das Verhältnis der Sachwertfaktoren der NHK 2000 zu den neuen NHK 2010 (Modell Sprengnetter nach m² - Wohnfläche) vorgenommen.

Die Kaufpreise 2011/2012 sind unter Zuhilfenahme der Bezugsgröße m^2 - Wohnfläche von den NHK 2000 auf die NHK 2010 umgerechnet worden.



6.2.2 Mehrfamilienwohnhäuser/ Geschosswohnungsbauten 2008 – 2012

• Mehrfamilienwohnhäuser / Geschosswohnungsbauten gesamt 2008 – 2012

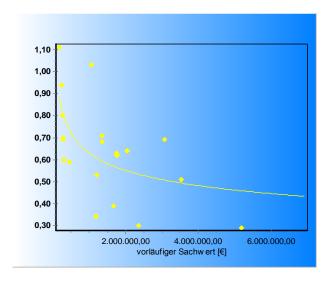
Bei der Ableitung verwendete Funktion:

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

k = Sachwert-Marktanpassungsfaktor vSW = vorläufiger Sachwert in Mio. €

a, b = Konstanten

Bezeichnung	Anzahl Datensätze	а	b	Korrel.
MFH/GWB 2008-2012	25	0,54402	-0,16124	0,49003



vorl. SW [€]	Sachwertfaktor BW Ø 62,00 €/m²
180.000,00	0,7173
690.000,00	0,5776
1.200.000,00	0,5283
1.710.000,00	0,4989
2.220.000,00	0,4784
2.730.000,00	0,4627
3.240.000,00	0,4501
3.750.000,00	0,4396
4.260.000,00	0,4306
4.770.000,00	0,4229
5.280.000,00	0,4160

• Mehrfamilienhäuser 2008 – 2012

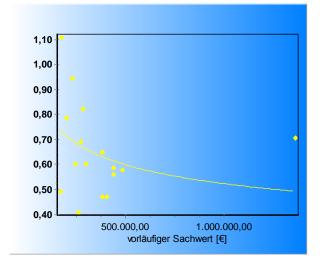
Bei der Ableitung verwendete Funktion:

 $k = a \times vSW^b$ mit: k = Sachwert-Marktanpassungsfaktor

vSW = vorläufiger Sachwert in Mio. €

a, b = Konstanten

Bezeichnung	Anzahl Datensätze	а	b	Korrel.
MFH 2008-2012	16	0,52323	-0,19563	0,29572



vorl. SW [€]	Sachwertfaktor BW Ø 60,00 €/m²
180.000,00	0,7318
300.000,00	0,6622
420.000,00	0,6200
540.000,00	0,5903
660.000,00	0,5675
780.000,00	0,5493
900.000,00	0,5341
1.020.000,00	0,5212
1.140.000,00	0,5100
1.260.000,00	0,5001
1.380.000,00	0,4913

• Geschosswohnungsbauten 2007 - 2011

Im Jahr 2012 gab es keine verwertbaren Erwerbsvorgänge, von denen die für die Wertermittlung erforderlichen Daten abgeleitet werden konnten. Daher wird auf die Daten der Jahre 2007 – 2011 zurückgegriffen.

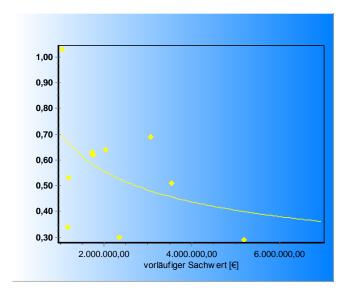
Bei der Ableitung verwendete Funktion:

 $k = a \times vSW^b$ mit: k = Sachwert-Marktanpassungsfaktor

vSW = vorläufiger Sachwert in Mio. €

a, b = Konstanten

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



vorl. SW	Sachwertfaktor
[€]	BW Ø 65,00 €/m²
1.060.000,00	0,6960
1.660.000,00	0,5953
2.260.000,00	0,5346
2.860.000,00	0,4925
3.460.000,00	0,4609
4.060.000,00	0,4359
4.660.000,00	0,4154
5.260.000,00	0,3983
5.860.000,00	0,3836
6.460.000,00	0,3707

6.2.3 Wohnungseigentum 2012

Bei der Ableitung verwendete Funktion:

 $k = a \times vSW^b$ mit: k = Sachwert-Marktanpassungsfaktor

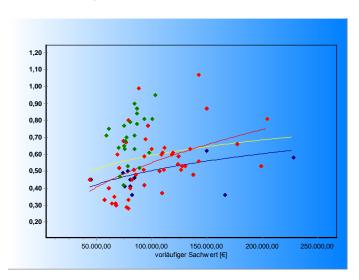
vSW = vorläufiger Sachwert in Mio. €

a, b = Konstanten

Grundlage: Kaufpreise ohne PKW – Stellplatz und Instandhaltungsrücklage

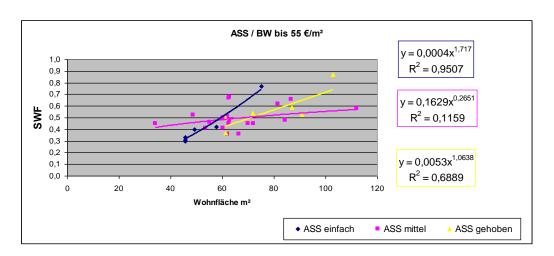
Bezeichnung	Anzahl Datensätze	a	b	Korrel.
WET ges. Stadtgebiet	82	0,95414	0,20599	0,22723
BW < 55 €/m²	32	0,91789	0,26016	0,41126
BW > 55 €/m² bis 100 €/m²	26	2,03306	0,55671	0,48217
BW > 100 €/m²	24	2,95431	0,56805	0,38423

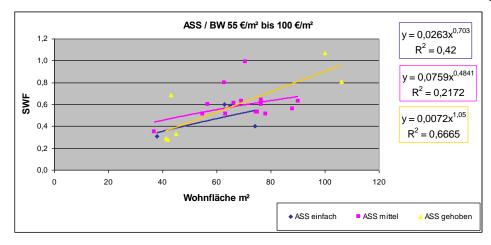
Streuung der Kauffälle nach Bodenwertniveau

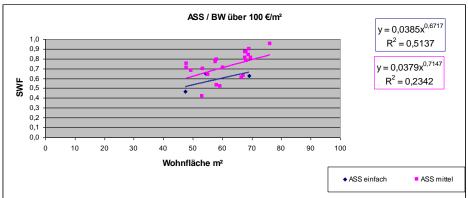


	Sachwertfaktor				
vorl. SW[€]	BW Ø 50,00 €/m²	BW Ø 80,00 €/m²	BW Ø 160,00 €/m²		
50.000,00	0,4210	0,3836	0,5388		
70.000,00	0,4595	0,4626	0,6522		
90.000,00	0,4906	0,5321	0,7523		
110.000,00	0,5169	0,5950	0,8432		
130.000,00	0,5398	0,6529	0,9271		
150.000,00	0,5603	0,7071	1,0056		
170.000,00	0,5789	0,7581	1,0797		
190.000,00	0,5959	0,8065	1,1501		
210.000,00	0,6116	0,8528	1,2174		
230.000,00	0,6262	0,8971	1,2820		
250.000,00	0,6400	0,9397	1,3442		

Streuung der Kauffälle nach Ausstattungsstandard (ASS) und Bodenwertniveau (BW)







6.2.4 Gemischt genutzte Grundstücke 2008 – 2012

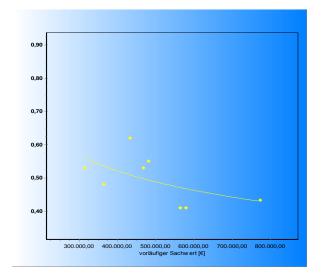
(überwiegend Gewerbe; 65 % - 95 % vom Rohertrag)

Bei der Ableitung verwendete Funktion:

berder Abieitang verwendete i anktion.

a, b = Konstanten

Bezeichnung	Anzahl Datensätze	а	b	Korrel.
MI, überw. GE 2008-2012	8	0,39807	-0,29480	0,55395



vorl. SW	Sachwertfaktor
[€]	BW Ø 71,00 €/m²
320.000,00	0,5570
370.000,00	0,5336
420000,00	0,5141
470000,00	0,4973
520000,000	0,4827
570000,00	0,4698
620000,00	0,4583
670000,00	0,4480
720000,00	0,4385
770000,00	0,4300
820000,00	0,4221

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

6.2.5 Geschäftshäuser, Büro- und Verwaltungsgebäude

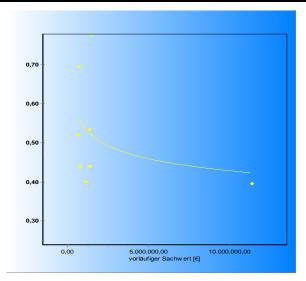
6.2.5.1 Geschäftshäuser 2008 - 2012

Bei der Ableitung verwendete Funktion: k = a x vSW^b mit: k = Sachwert-Marktanpassungsfaktor

vSW = vorläufiger Sachwert in Mio. €

a, b = Konstanten

Bezeichnung	Anzahl Datensätze	а	b	Korrel.
Handel 2008-2012	8	0,54056	-0,10056	0,32306



vorl. SW	Sachwertfaktor
[€]	BW Ø 63,00 €/m²
660.000,00	0,5636
1.740.000,00	0,5113
2.820.000,00	0,4870
3.900.000,00	0,4714
4.980.000,00	0,4600
6.060.000,00	0,4510
7.140.000,00	0,4436
8.220.000,00	0,4374
9.300.000,00	0,4320
10.380.000,00	0,4272
11.460.000,00	0,4230

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

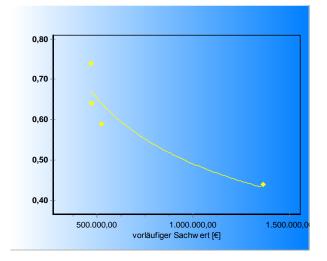
6.2.5.2. Büro- und Verwaltungsgebäude 2006 - 2010

Im Jahr 2012 gab es keine verwertbaren Erwerbsvorgänge, von denen die für die Wertermittlung erforderlichen Daten abgeleitet werden konnten. Daher wird auf die Daten der Jahre 2006 – 2010 zurückgegriffen. Diese Daten sind statistisch nicht abgesichert und dienen nur der Orientierung.

Bei der Ableitung verwendete Funktion: k = a x vSW^b mit: k = Sachwert-Marktanpassungsfaktor vSW = vorläufiger Sachwert in Mio. €

a, b = Konstanten

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



vorl. SW	Sachwertfaktor
[€]	BW Ø 85,00 €/m²
470.000,00 – 1.365.000,00	0,74 – 0,44

6.2.6 Gewerblich genutzte Objekte 2008 – 2012

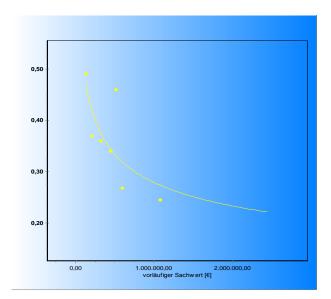
Bei der Ableitung verwendete Funktion:

 $k = a \times vSW^b$ mit: k = Sachwert-Marktanpassungsfaktor

vSW = vorläufiger Sachwert in Mio. €

a, b = Konstanten

Bezeichnung	Anzahl Datensätze	а	b	Korrel.
Gewerbe/ Industrie 2008-2012	7	0,27918	-0,25830	0,73073



vorl. SW [€]	Sachwertfaktor BW Ø 23,00 €/m²
140.000,00	0,4639
380.000,00	0,3584
620.000,00	0,3159
860.000,00	0,2903
1.100.000,00	0,2724
1.340.000,00	0,2588
1.580.000,00	0,2481
1.820.000,00	0,2392
2.060.000,00	0,2316
2.300.000,00	0,2251
2.540.000,00	0,2194

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

6.3 Liegenschaftszinssätze

Rechtsgrundlagen: § 193 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB)

§§ 14 ff. Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)

§ 10 Abs. 4 Satz 2 Gutachterausschusslandesverordnung (GutALVO)

Die Liegenschaftszinssätze wurden nach folgender Formel ermittelt:

RE p =KP-boG KP-boG

> RE = Reinertrag des Grundstückes ΚP = Kaufpreis für das Grundstück

BW = Bodenwert des freigelegten Grundstückes

G = Anteil der baulichen Anlagen am Kaufpreis; G=KP-BW

q

= Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen n

= besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale boG

Angewendetes Bewertungsmodell für die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze:

Mieten: nachhaltig erzielbare Nettokaltmieten (marktüblich

ermittelbare Mieten § 17 ImmoWertV)

(siehe Tabelle Mieten)
"Sprengnetter"

Band II, Abschnitt 3.04/4, Tabelle 2

übliche Gesamtnutzungsdauern Bewirtschaftungskosten:

Restnutzungsdauern: b/a-freier "freigelegter" Bodenwert Bodenwert: Kaufpreise: gewöhnlicher Geschäftsverkehr

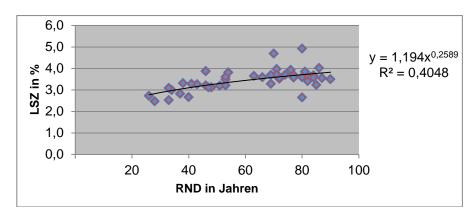
In der folgenden Tabelle sind die ortsüblichen Nettokaltmieten zusammengestellt worden, die zur Ableitung marktgerechter Liegenschaftszinssätze angewendet wurden. Die in dieser Tabelle ausgewiesenen Mieten ersetzen nicht den Mietspiegel der Stadt Neubrandenburg, sie dienen ausschließlich der Ableitung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

	Art der Bebauung	Netto – Kaltmiete in €/m² Wohn-/Nutzfläche
◆ Ein- und Zweifan Ø Wohnfläche 1		
2 Worlingtone	Neubau voll modernisiert teilweise modernisiert	5,00 - 6,00 4,50 - 5,50 4,00 - 5,00
 Doppelhaushälfte Wohnfläche 1 	en und Reihenhäuser I 15 m²	
	Neubau voll modernisiert teilweise modernisiert	4,50 – 5,50 4,50 – 5,00 4,00 – 4,50
Mehrfamilienhäu		
	Neubau in sehr guter Lage o. voll modernisierte Villen voll modernisiert teilweise modernisiert unsaniert	6,00 - 6,50 5,00 - 6,00 3,50 - 5,00 2,00 - 3,00
 Wohnungseigent 	tum ∅ Wohnfläche 75 m² Neubau voll modernisiert teilweise modernisiert	4,50 - 7,00 4,00 - 6,00 2,50 - 4,50
• Büros	gute Lage mittlere Lage	6,50 - 9,00 4,00 - 6,50
Werkstätten (Bj.Ausstellung + Bü	nach 1990) iro in Werkstattgebäuden (Bj. nach 1990)	1,50 – 2,50 3,00 – 5,00
• Einzelhandel (8	50 m² - 2.000 m² Nfl.)	6,00 – 10,00
Stellplätze / Carp	ports / Garagen	20 - 30 €/ Monat

¹⁾ Sprengnetter, H.-O.: Grundstücksbewertung, Loseblattsammlung, Stand 2012

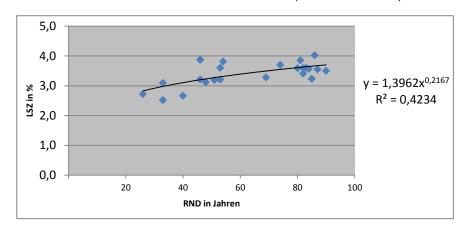
6.3.1 Ein- und Zweifamilienwohnhäuser 2012

• Ein- und Zweifamilienwohnhäuser 2012 gesamt (GND Ø 80 Jahre)



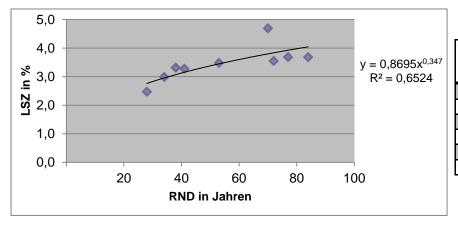
Restnutzungs- dauer in Jahren	Liegenschafts- zinssatz in %	
30	2,88	
40	3,10	
50	3,29	
60	3,45	
70	3,59	
80	3,71	

• Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (GND Ø 80 Jahre)



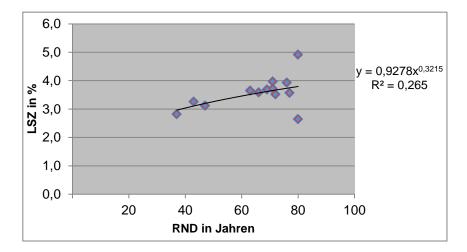
Restnutzungs-	Liegenschafts-	
dauer	zinssatz	
in Jahren	in %	
30	2,92	
40	3,11	
50	3,26	
60	3,39	
70	3,51	
80	3.61	

• Doppelhaushälften (GND Ø 80 Jahre)



Restnutzungs- dauer in Jahren	Liegenschafts- zinssatz in %
30	2,83
40	3,13
50	3,38
60	3,60
70	3,80
80	3.98

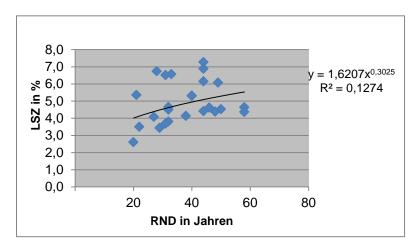
• Reihenhäuser (GND Ø 80 Jahre)



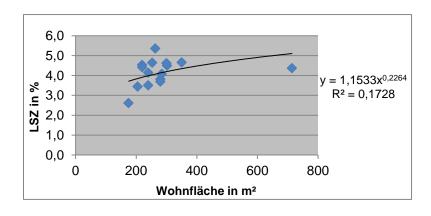
Restnutzungs-	Liegenschafts-
dauer	zinssatz
in Jahren	in %
30	2,77
40	3,04
50	3,26
60	3,46
70	3,64
80	3,80

6.3.2 Mehrfamilienwohnhäuser und Geschosswohnungsbauten

• Mehrfamilienwohnhäuser und Geschosswohnungsbauten 2008 – 2012 gesamt



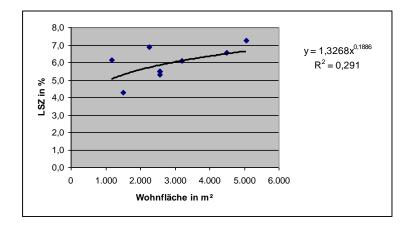
• Mehrfamilienwohnhäuser bis 12 WE



Restnutzungsdauer in Jahren	20 - 70	Wohnfläche in m²
Liegenschaftszins in %; GND Ø 70 Jahre	2,60 - 5,40	175 - 715

• Geschosswohnungsbau 2007 - 2011

Im Jahr 2012 gab es keine verwertbaren Erwerbsvorgänge, von denen die für die Wertermittlung erforderlichen Daten abgeleitet werden konnten. Daher wird auf die Daten der Jahre 2007 – 2011 zurückgegriffen.

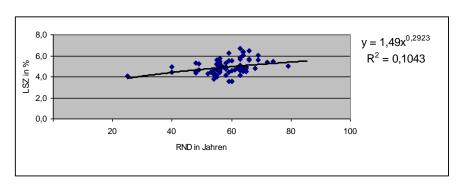


Restnutzungsdauer in Jahren	30 - 45	Wohnfläche in m²
Liegenschaftszins in %;	4,3	1.150 – 5.000
GND Ø 65 Jahre	7,25	1.150 – 5.000

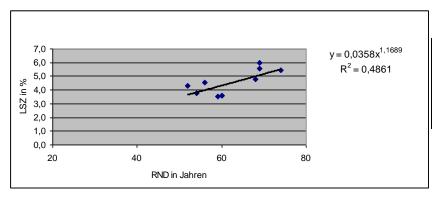
6.3.3. Wohnungseigentum 2012

Grundlage: Kaufpreise ohne PKW - Stellplatz und Instandhaltungsrücklage

• Eigentumswohnungen 2012 gesamt

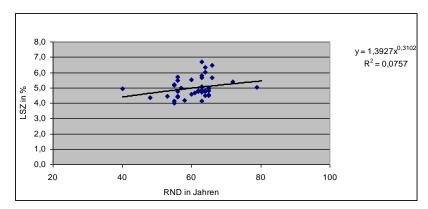


• Eigentumswohnungen bis 5 WE im Gebäude



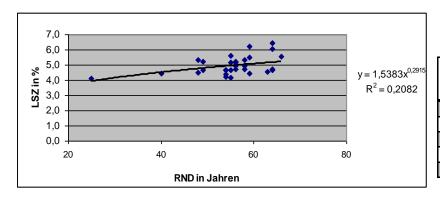
Restnutzungs-	Liegenschafts-
dauer	zinssatz
in Jahren	in %
50	3,46
60	4,29
70	5,13

• Eigentumswohnungen über 5 WE bis 15 WE im Gebäude



Restnutzungs- dauer in Jahren	Liegenschafts- zinssatz in %
40	4,37
50	4,69
60	4,96
70	5,20
80	5,42

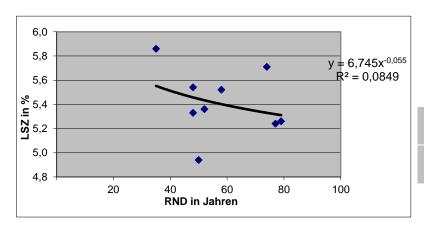
• Eigentumswohnungen über 15 WE im Gebäude



Restnutzungs-	Liegenschafts-
dauer	zinssatz
in Jahren	in %
30	4,15
40	4,51
50	4,81
60	5,07
70	5,31

6.3.4 Gemischt genutzte Gebäude 2008 - 2012

(überwiegend Gewerbe; 65 % – 95 % vom Rohertrag)

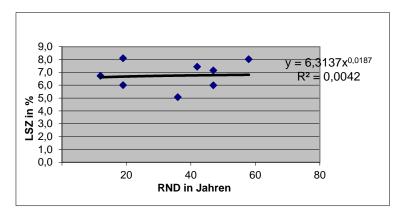


Restnutzungsdauer in Jahren	30 - 80	Wohn- /Nutzfläche in m²
Liegenschaftszins in %; GND Ø 80 Jahre	4,95 - 5,90	150 - 570

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

6.3.5 Geschäftshäuser, Büro- und Verwaltungsgebäude

6.3.5.1. Geschäftshäuser 2008 – 2012

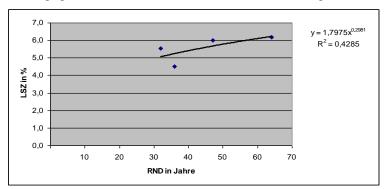


Restnutzungsdauer in Jahren	15 - 60	Nutzfläche in m²		
Liegenschaftszins in %; GND Ø 60 Jahre	5,00 - 8,00	400 – 7.000		

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

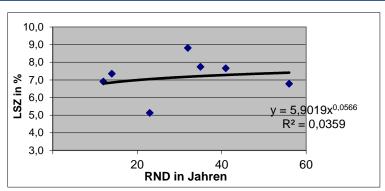
6.3.5.2. Büro- und Verwaltungsgebäude 2006 - 2010

Im Jahr 2012 gab es keine verwertbaren Erwerbsvorgänge, von denen die für die Wertermittlung erforderlichen Daten abgeleitet werden konnten. Daher wird auf die Daten der Jahre 2006 – 2010 zurückgegriffen. Diese Daten sind statistisch nicht abgesichert und dienen nur der Orientierung.



Restnutzungsdauer in Jahren	30 - 65	Nutzfläche in m²		
Liegenschaftszins in %; GND Ø 75 Jahre	4,50 - 6,20	270 – 525		

6.3.6 Gewerblich genutzte Objekte 2008 - 2012



Restnutzungsdauer in Jahren	10 - 55	Nutzfläche in m²	
Liegenschaftszins in %; GND Ø 50 Jahre	5,10 - 8,80	120 – 750	

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

6.4 Vergleichsfaktoren

Rechtsgrundlagen: § 193 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB)

§ 13 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) § 10 Abs. 4 Satz 2 Gutachterausschusslandesverordnung (GutALVO)

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

Art der Bebauung	Gebäudefaktor KP/WF in €/m²	Gebäudefaktor KP/BRI in €/m³	Ertragsfaktor KP/RO	Ertragsfaktor KP/RE
Freistehende Ein- u. Zweifamilienhäuser teilw. modernisiert	985 670 – 1.125	200 145 – 245	18	24
voll modernisiert	1.215	250	20	26
Neubau	945 – 1.390 1.540 1.200 – 1.815	130 – 340 340 270 – 420	23	27
Doppelhaushälften teilw. modernisiert	910	170	18	23
voll modernisiert	735 – 1.045 1.300	135 - 200 235	19	23
Neubau	1.220 – 1.395 1.370 1.250 – 1.490	230 - 240 315 260 - 395	22	26
Reihenhäuser teilw. modernisiert	975	215	18	24
voll modernisiert	1. 080	220	19	25
Neubau	1.050 – 1.110 1.225 1.050 – 1.725	130– 190 285 235 - 360	21	25
Mehrfamilienhäuser nicht modernisiert	-	-	-	-
teilw. modernisiert	725	140	13	20
voll modernisiert	625 –830 910 815 – 1.040	130 – 145 160 140 - 190	15	20
Eigentumswohnungen (ohne Stellplatz) teilw. modernisiert	730 420 – 1.100	-	14	19
voll modernisiert	960 330 – 1.560	-	15	20
Neubau (Baujahr 1997-2011, ohne Erstverkäufe)	980 530 – 1.515	-	14	18
gemischt genutzte Gebäude (überwiegend Gewerbe) teilw. modernisiert	760	115	13	18
voll modernisiert	905	170	13	17
Neubau	640 – 1.030 1.000	85 – 260 260	13	17
Geschäftshäuser				
teilw. modernisiert	-	-	-	-
voll modernisiert	460 140 – 630	110 85 – 120	10	12
Neubau	-	-	-	-
gewerblich genutzte Objekte teilw. modernisiert	340 115 – 760	65 20 – 120	9	15
voll modernisiert	665 140 – 1.030	140	12	16
Neubau	140 – 1.030	90 – 260	-	-

7. Pachten

7.1 Pachten nach Nutzungsentgeltverordnung (NutzEV)

7.1.1 Rechtsgrundlagen

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

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

§ 1 - Anwendungsbereich

- (1) Die Entgelte für die Nutzung von Bodenflächen auf Grund von Verträgen nach § 312¹ des Zivilgesetzbuches der Deutschen Demokratischen Republik vom 19. Juni 1975 (Gbl. I Nr. 27 S. 465) dürfen nach Maßgabe dieser Verordnung angemessen gestaltet werden.
- (2) Diese Verordnung gilt nicht
 - 1. für Entgelte, die sich nach dem Bundeskleingartengesetz richten,
 - für vor dem 3. Oktober 1990 abgeschlossene unentgeltliche Nutzungsverhältnisse nach § 312¹ des Zivilgesetzbuches der Deutschen Demokratischen Republik und
 - 3. für Überlassungsverträge.

(1) Land- und forstwirtschaftlich nicht genutzte Bodenflächen können Bürgern zum Zwecke der kleingärtnerischen Nutzung, Erholung und Freizeitgestaltung überlassen werden. Der Vertrag über die Nutzung ist schriftlich abzuschließen und bedarf der staatlichen Genehmigung, soweit das in Rechtsvorschriften vorgesehen ist.
(2) Der Vertrag kann unbefristet oder befristet abgeschlossen werden. Ein Vertrag darf nur befristet abgeschlossen werden, wenn dafür gesellschaftlich gerechtfertigte Gründe vorliegen. Sie sind im Vertrag anzugeben.

§ 3 – Schrittweise Entgelterhöhung bis zur Höhe der ortsüblichen Entgelte

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

7.1.2 **Gärten (§ 3 Nutz EV)**

Für Gärten wurde folgende Pacht¹⁾ festgestellt: (§ 7 NutzEV)

0,30 €/m²/Jahr.

7.1.3 Erholungsgrundstücke (§ 3 NutzEV)

Für Flächen, die vorrangig der Erholung dienen (Bungalow; Ferienhäuser) wurde folgende Pacht¹⁾ festgestellt: (§ 7 NutzEV) **0,64 €/m²/Jahr**.

7.1.4 Garagen (§ 5 NutzEV)

Für **Einzelgaragenstandorte** wurden folgende Pachten¹⁾ festgestellt: (Innenstadt und innenstadtnahe Lage), (§ 7 NutzEV) **30,00 €/Garage/Jahr** bis 60,00 €/Garage/Jahr.

¹ § 312 – Abschluss des Vertrages

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

Die Pachten¹⁾ aus dem Jahr 2012 für Garagenkomplexe (§ 7 NutzEV) je nach Standort stellen sich wie folgt dar:

PLZ 17033	47 - 93 €/Jahr	Südstadt
	86 - 97 €/Jahr	Lindenberg
PLZ 17034	66 - 76 €/Jahr	Monckeshof
	47 - 76 €/Jahr	Ihlenfelder Vorstadt
	83 - 93 €/Jahr	Vogelviertel
	47 – 93 €/Jahr	Datzeberg
	65 – 68 €/Jahr	Klöterpottsweg
PLZ 17036	66 - 90 €/Jahr	Oststadt
	47 - 76 €/Jahr	Fritscheshof
	54 - 64 €/Jahr	Küssow

7.1.5 Bootsschuppen

Im Jahr 2012 wurden folgende Pachten¹⁾ festgestellt: (§ 7 NutzEV)

bis 15 m² Aufstandsfläche
 bis 20 m² Aufstandsfläche
 bis 25 m² Aufstandsfläche
 bis 30 m² Aufstandsfläche
 bis 30 m² Aufstandsfläche
 bis 30 m² Aufstandsfläche
 bis 30 m² Aufstandsfläche
 108,00 €/Jahr und je angefangene 5 m²
 18,00 €/Jahr

Für **Bootsliegflächen** am Tollensesee wurde folgende Pacht¹⁾ festgestellt (§ 7 NutzEV):

- je m² Wasserfläche 1,00 €/Jahr

8. Mietpreissammlung

Übersicht der Mietpreissammlung für Stellplätze und Garagen im Stadtgebiet Neubrandenburg des Jahres 2012

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

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

Stadtgebietsteil	Euro/Tiefgaragenplatz/Monat
Lindenberg Süd	26,00

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

Übersicht der Mietpreissammlung für Gewerbe 2011 im Stadtgebiet Neubrandenburg

(Mietvertragsabschlüsse ab 2004)

Stadtgebiet Lage	Ladengeschäft (Erdgeschoss) NK-Miete €/m²	Bodenrichtwert €/m²	Büro überwiegende NK-Miete €/m² (Spanne von - bis)	Arztpraxen überwiegende NK-Miete €/m² (Spanne von - bis)	Bodenrichtwert €/m²	
	2011	2011	2011	2011	2011	
Stadtgebiet West	k. A.	-	6,00 - 7,50 (4,30 - 12,00)	•		
Vogelviertel	k. A.	-	6,50 - 7,00 (3,00 - 11,70)	7,00 - 8,00 (3,00 - 8,00)	60	
Reitbahnviertel	4,00 - 6,50	40	4,00 - 4,50 (3,00 - 8,00)	3,00 - 5,50	40	
Datzeberg	3,50 - 4,50	40	2,00 - 6,00	5,00 - 7,00 (5,00 - 10,00)	40	
Industrieviertel	k. A.	-	4,50 - 7,00 5,00 - 5,50		12; 22; 50; 55	
Stadtgebiet Ost	5,00 - 10,00	44; 120	4,00 - 6,50	5,50 - 8,00	44; 120	
Katharinenviertel	4,00 - 9,00	145	5,00 - 7,50	7,00*	110; 145	
Stadtgebiet Süd	k. A.	-	4,00 - 6,50 (3,50 - 7,50)	3,50 - 9,00	30; 55; 95	
Lindenbergviertel	4,00 - 7,00	55; 90	5,00*	5,50 - 7,50	55	

k. A. keine Angaben

^{*} sehr geringe Datendichte

Sanierungsgebiet Innenstadt Lage Ia							
Dranaka	Bodenrichtwert	C-=0		NK-Miete €/m²			
Branche	€/m²	Größe	Ø	Spanne			
Ladengeschäft	300	bis 20 m ² 20 - 50 m ² 50 - 100 m ² 100 - 200 m ² 200 - 400 m ²	50,00 12,70 12,00 12,00 11,00	- 7,00 - 17,00 7,00 - 17,00 4,00 - 22,00 7,00 - 16,00			
Ärztehaus	125	-	12,00	-			
Büro	300	Ø 120 m² Ø 300 m²	7,00 8,00	} 7,00 - 9,00			
Gastronomie	300	Ø 140 m²	11,00	-			

Mieten in Einkaufszentren im Stadtgebiet						
EKZ Marktplatz						
EKZ Datzeberg) 40 00 00 00 C/m² NIKA					
Lindetalcenter	} 10,00 - 60,00 €/m² NKM					
Bethaniencenter						
Rathauspassage						

Mieten für Lager- und Werkstattflächen im Stadtgebiet:

• Lagerhallen bis 800 m² Nutzfläche

0,75 €/m² - 1,67 €/m² Nutzfläche

• Werkstatthallen mit kleinem Büro- und Sozialtrakt 300 bis 6.000 m² Nutzfläche

2,00 €/m² - 3,00 €/m² Nutzfläche

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

Abschnitt B

1. Entwicklung auf den Grundstücksteilmärkten in der Region Demmin

1.1 Unbebaute Baugrundstücke

In der Region Demmin wurden ca. 15 % aller Kauffälle (139) im Teilmarkt unbebaute Baugrundstücke umgesetzt.

Dabei handelt es sich um reine unbebaute Kauffälle für den Wohnungsbau, um Gewerbeflächen und gemischt genutzte Grundstücke, aber auch um werdendes Bauland. Allein 23 waren Kauffälle von hausnahem Gartenland (Hinterland) und 51 Kauffälle waren Zukäufe, die der Arrondierung vorhandener Baugrundstücke dienen.

1.1.1 Werdendes Bauland

Eine Auswertung dieser Flächen konnte nicht erfolgen, da nur eine geringe Anzahl an Kauffällen (1) vorlag.

Zusammen mit den Kauffällen aus 2011 waren es auch nur 6 Kauffälle. Diese sind nicht miteinander vergleichbar. Teilweise handelt es sich um Wohnbauland, teilweise um Gewerbeland, oder es waren Kauffälle im Stadt- bzw. Dorfgebiet und sogar im Außenbereich.

1.1.2 Baunutzungsreifes Land

Die Auswertung von baunutzungsreifem Land erfolgte im Jahr 2012 getrennt nach Wohnbauflächen, gewerblichen Flächen, Flächen für gemischte Nutzung und nach sonstigen Bauflächen.

1.1.2.1 Wohnbebauung

Für die reine individuelle Wohnbebauung wurden nur Kauffälle mit einer Grundstücksgröße bis 4.000 m² herangezogen. Unberücksichtigt blieben Grundstückszukäufe und Hinterland. Im Berichtsjahr standen 26 solcher Kauffälle zur Verfügung.

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

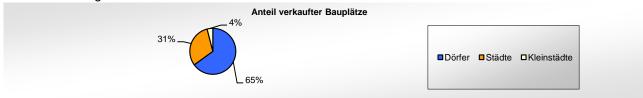


Abbildung 17 Anteil der verkauften Bauplätze

Städte: Demmin, Malchin, Stavenhagen, Altentreptow

Kleinstädte: Dargun, Neukalen

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

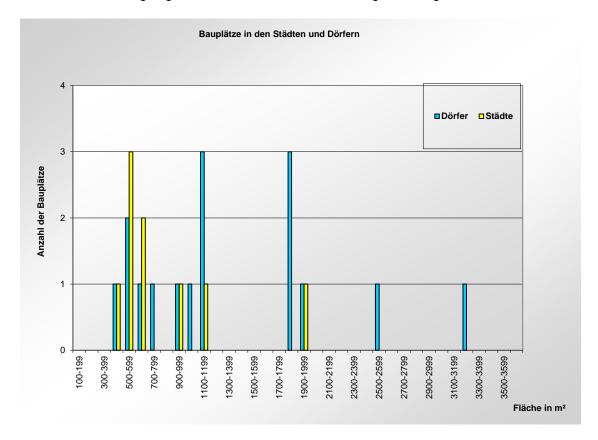


Abbildung 18 Bauplätze in den Städten und Dörfern

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

In den Städten sind die meisten Grundstückskäufe mit einer Fläche zwischen 500 und 700 m² und in den Dörfern zwischen 500 und 1.200 m² Grundstücksgröße getätigt worden.

Erschließungsbeitragsfrei

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

Für diese Auswertung standen uns 19 Kauffälle zur Verfügung. Die Untersuchung dieser Kauffälle zeigte, dass die Verkaufspreise je nach Lage und Gegebenheiten sehr unterschiedlich gehandelt wurden.

In den Städten lagen die Verkaufspreise zwischen 18,00 und 22,00 €/m², im Durchschnitt bei 22,00 €/m² und einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 1000 m². Dazu konnten 4 Kauffälle ausgewertet werden.

In den Dörfern standen 15 Kauffälle zur Verfügung. Die Auswertung ergab, dass die Verkaufspreise zwischen 2,50 und 22,00 €/m², im Durchschnitt bei 7,50 €/m² mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 1.500 m², liegen.

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

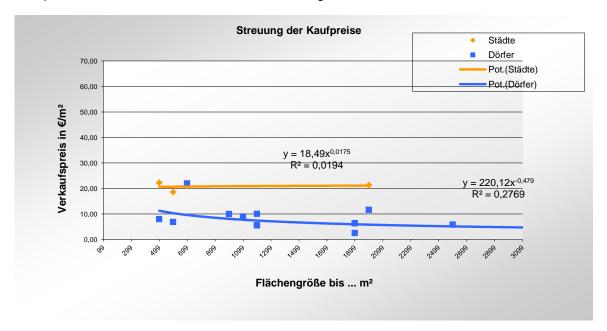


Abbildung 19 Streuung Kaufpreise zur Flächengröße

Erschließungsbeitragsfrei- neu erschlossene Wohngebiete (voll erschlossen)

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

Zur Auswertung konnten nur 7 Kauffälle herangezogen werden. Aus diesem Grunde beruht die nachfolgende Auswertung auf einer nicht genügenden Anzahl von statistisch hinterlegten Kauffällen. Der durchschnittliche Quadratmeterpreis erschließungsbeitragsfreier Baugrundstücke liegt in den Städten bei rund 33,00 €/m² und einer durchschnittlichen Fläche von rd. 600 m². Die einzelnen Verkaufspreise lagen zwischen 20,00 und 44,00 €/m². Für die Dörfer wurde ein durchschnittlicher Quadratmeterpreis von 42,00 €/m² bei einer durchschnittlichen Fläche von rd.700 m² ermittelt. Bei den Verkäufen waren Preise

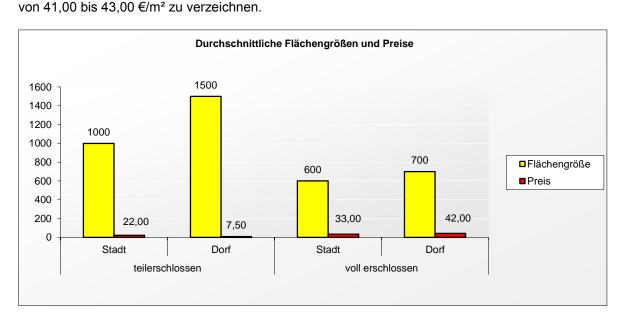


Abbildung 20 durchschnittliche Flächengrößen und Preise



1.1.2.2 Gewerbliche Baugrundstücke

Im Berichtsjahr 2012 wurden 9 Kauffälle für Gewerbegrundstücke registriert. Bei den Gewerbe- und Industrieflächen handelt es sich um Flächen innerhalb von Gewerbe- bzw. Industriegebieten sowie um Gewerbe- und Industrieflächen innerhalb von Mischgebieten oder Dorfrandlagen.

Zur Auswertung sind nur 5 Kauffälle geeignet. Die anderen Kauffälle unterliegen ungewöhnlichen Verhältnissen. Somit werden die 12 auswertbaren Kauffälle aus dem Jahre 2011 mit heran gezogen. Für Gewerbeland wurde in der Region Demmin in den Jahren 2011 und 2012 durchschnittlich 8,00 €/m² gezahlt, das entspricht ca. 51 % des angrenzenden Wohnbaulandpreises.

Gemeinden: Ø 4,95 €/m² (50 % des angrenzenden Wohnbaulandpreises) Städte: Ø 9,20 €/m² (52 % des angrenzenden Wohnbaulandpreises)

1.1.2.3 Gemischte Bauflächen

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

Auch im Berichtsjahr 2012 konnten nur drei geeignete Kauffälle in der Kaufpreissammlung registriert werden. Es handelt sich um drei Kauffälle in Städten des Untersuchungsgebietes. Die Kaufpreise orientieren sich überwiegend am Bodenrichtwert.

1.1.2.4 Sonstige Bauflächen

Unter den sonstigen Bauflächen werden Verkäufe für Erholungsflächen (Wochenend-, Ferien- und Bootshäuser) und Verkäufe für reine Sonderbauflächen (z. B. für Garagen) ausgewertet. Im Berichtsjahr 2012 kann keine Auswertung erfolgen, da nur ein Kauffall zur Auswertung vorlag.

1.1.3 Erbbaurechte

Die drei, im Berichtszeitraum eingegangenen Erbbaurechtsverträge, konnten nicht ausgewertet werden. Nachstehend eine Aufstellung über abgeschlossene Erbbauzinssätze in den vorangegangenen Jahren:

	1999 %	2000 %	2001 %	2002 %	2003 %	2004 %	2005 %	2006 %	2007 %	2008 bis 2012 %
Wohnbauflächen	4,0-5,0	4,0-6,0	2,5-6,0	5,0-6,0	4,0-5,0	5,0-6,0	-	4,0-5,0	-	-
Gewerbeflächen	4,0-4,3	-	3,9-8,0	-	5,0	-	=	5,0	1,0-4,0	-

1.1.4 Hausgärten (Hinterland)

Bei den Verkäufen von Hausgärten (Hinterland) wurde das Preisverhalten zum angrenzenden Wohnbauland untersucht. Insgesamt konnten 21 Kauffälle herangezogen werden, von denen 10 Kauffälle Zukäufe aus land- und forstwirtschaftlichen Flächen sind.

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

Beim Erwerb von Gartenland aus land- und forstwirtschaftlichen Flächen wurden nur ca. 12 % vom Bodenrichtwert des Ortes bzw. der angrenzenden Zone gezahlt.



Garten- und Hinterland zu bebauten ur Grundstücken	Anzahl	Durchschnittspreis in % des Baulandwertes bzw. Spanne	
20 – 30m	e)Garten- und Hinterland in Innenbereichslagen bei keinem oder nur unwesentlich vorhandenem Garten- oder Hinterland	5	42 (2011: 38) 20 - 55
Ortsübliche Tiefe			
Ortsübliche Tiefe	f)Garten- und Hinterland in Innenbereichslagen bei ausreichend vorhandenem Garten- oder Hinterland	6	21 (2011: 37) 11 - 31
> 50- 60 m	g)Garten- und Hinterland aus land- und forstwirtschaftlichen Flächen	10	12 (2011: 5) 2 - 34

Auswertung von Gartenland in Kleingartenanlagen siehe Punkt 1.3 landwirtschaftliche Flächen.

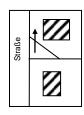
1.1.5 Arrondierungsflächen

Arrondierungsflächen im Teilmarkt individueller Wohnungsbau

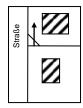
Es wurden 27 Arrondierungsflächen im Teilmarkt individueller Wohnungsbau ausgewertet. Um die Aussagekraft zu erhöhen, wurden auch die Arrondierungsflächen aus dem Vorjahr 2011 (46 auswertbare Kauffälle) bei der folgenden Übersicht mit berücksichtigt.

Im Durchschnitt wurden 68 % des jeweiligen Bodenrichtwertes in den Städten und auch in den Dörfern gezahlt.

Arrondierungsflächen zu b	ebauten Grundstücken	Anzahl	Durchschnitts- preis in % des Baulandwertes bzw. Spanne
Straße	a) baurechtlich notwendige Fläche bzw. Fläche zur baulichen Erweiterung und Flächen zur Bereinigung eines baurechtswidrigen Zustandes (z.B. Überbau); Arrondierungsfläche aus einer eigenständig nutzbaren Baulandfläche	12	79 (2011: 79) 36 - 156
Straße	b) baurechtlich notwendige Fläche bzw. Fläche zur baulichen Erweiterung und Flächen zur Bereinigung eines baurechtswidrigen Zustandes (z.B. Überbau): Arrondierungsfläche ist eine nicht eigenständig nutzbare Teilfläche	15	72 (2011: 68) 15 - 156



 c) seitlich gelegene Flächen bzw. andere als Stellplatz geeignete Flächen;
 Arrondierungsfläche aus einer eigenständig nutzbaren Baulandfläche 18 **74** (2011: 67) 12 – 215



 d) unmaßstäbliche Teilflächen bzw. andere nicht als Stellplatz geeignete Flächen;
 Arrondierungsfläche ist eine nicht eigenständig nutzbare Teilfläche 28 **57** (2011: 45) 12 - 158

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

Untersucht wurden 16 Kauffälle von Arrondierungsflächen im Teilmarkt Gewerbe, Büro/Verwaltung, Handel und gemischte Nutzung (überwiegend Gewerbe - 12 Kauffälle).

Für Arrondierungsflächen in dem Teilmarkt Gewerbe wurden rd. 42 % des Bodenrichtwertes gezahlt.

1.2 Bebaute Grundstücke

Der Verkauf bebauter Grundstücke nimmt bei der Anzahl der Erwerbsvorgänge einen beständig hohen Anteil am Marktgeschehen in der Region Demmin ein. Von den 481 in die Kaufpreissammlung übernommenen bebauten Grundstücksverträgen konnten 321 Verträge, das entspricht rund 67 %, für den Grundstücksmarktbericht ausgewertet werden. Gegenüber dem zurück liegenden Jahr ist die Anzahl der ausgewerteten Erwerbsvorgänge gleich geblieben. Es wurden 21,5 Mio. € umgesetzt, das sind ca. 15 % weniger als im Vorjahr.

Neben diesen ausgewerteten Verträgen sind im Berichtsjahr 2012 23 Zwangsversteigerungen, 20 Auktionen und 3 Insolvenzverkäufe bebauter Grundstücke eingegangen. Bei den Zwangsversteigerungen betraf es in 16 Fällen (rund 67 %) Ein- und Zweifamilienhäuser, von den Auktionen wurden 9 und von den Insolvenzverkäufen 2 Ein- und Zweifamilienhäuser veräußert.

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

Gebäudeart	Anzahl		%		numsatz ha	Geldumsatz in Mio. €		
	2011	2012		2011	2012	2011	2012	
Ein- und Zweifamilienhäuser	222	217	67,6	99,0	55,5	11,4	11,5	
Mehrfamilienhäuser	14	14	4,4	1,6	2,7	0,6	1,7	
Büro- u. Verwaltungshäuser	5	2	0,6	1,2	0,9	0,2	0,07	
Wohn- u. Geschäftshäuser (gemischte Nutzung)	4	4	1,2	2,5	0,2	0,3	0,8	
Gewerbe, Industrie	19	27	8,5	51,9	40,9	1,5	3,5	
Handel	10	4	1,2	7,8	2,2	8,9	2,6	
Hotel / Gaststätten / Pensionen	3	2	0,6	0,6	1,6	0,3	0,05	
Wochenend- und Ferienhäuser / Bootshäuser / - schuppen	19	31	9,7	1,3	1,0	0,3	0,5	
Sonstige Gebäude	26	20	6,2	30,4	38,7	2,1	0,8	
Gesamt	322	321	100,0	196,3	143,7	25,6	21,52	



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

Wertangabe in T €	-50	-100	-150	-200	-250	-300	-400	-500	>500	Summe
Ein- u. Zweifamilienhäuser	130	53	30	4	-	-	-	-	-	217
Mehrfamilienhäuser	6	5	1	1	-	-	-	-	1	14
Büro- und Verwaltungshäuser	1	1	-	-	-	-	-	-	-	2
Wohn- und Geschäftshäuser (gemischte Nutzung)	1	1	-	-	-	-	2	-	-	4
Gewerbe- u. Industriegebäude	12	6	3	1	2	-	-	-	3	27
Handel	1	-	-	-	-	-	1	-	2	4
Hotel/Gaststätten/Pensionen	2	-	-	-	-	-	-	-	-	2
Wochenend-/Ferienhäuser/ Bootshäuser/ -schuppen	31	-	-	-	-	-	-	-	-	31
Sonstige Gebäude	16	2	-	-	2	-	-	-	-	20
Summe	200	68	34	6	4	-	3	-	6	321

1.2.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

Im Teilmarkt der bebauten Grundstücke beträgt der Anteil der verkauften Ein- und Zweifamilienhäuser rd. 68 % (2011 rd. 70 %). Es wurden rd. 0,55 Mio. m² Grundstücksfläche, bei einem Geldumsatz von 11,5 Mio. €, umgesetzt.

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

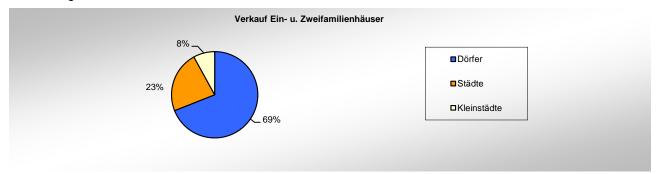


Abbildung 21 Verteilung der Verkäufe auf die verschiedenen Orte

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

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

Tausend €	-50	-100	-150	-200	>200	Gesamt
bis 800 m²	43	15	13	-	-	71
801-1200 m ²	11	9	10	1	-	31
1201-2000m²	22	9	3	-	-	34
2001-4000m ²	33	11	3	-	-	47
Gesamt	109	44	29	1	-	183

Es wurden 2012 ca. 84 % der Ein- und Zweifamilienhäuser im Bereich bis 100.000 € vermarktet, davon ca. 60 % bis 50.000 €.

	Gesamt	Gemeinden	%	Städte	%
bis 800 m²	71	24	34	47	66
801-1.200m ²	31	19	61	12	39
1.200-2.000m ²	34	28	82	6	18
2.001-4.000m ²	47	45	96	2	4
Gesamt	183	116	63	67	37

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

Im Berichtsjahr 2012 wurden in der Region Demmin die auswertbaren Verkäufe von Ein- und Zweifamilienhäusern mit einer Grundstücksfläche bis **4.000 m²** wieder den verschiedenen Bauweisen zugeordnet.

Bauweise	Anzahl	%	Gemeinden	Städte
Freistehende Ein-/ Zweifamilienhäuser	102	55,7	74	28
Doppelhaushälften	46	25,1	34	12
Reihenhäuser	8	4,4	6	2
Geschlossene Bebauung	27	14,8	-	27
Gesamt	183	100%	114	69

Nachstehend ein Vergleich der gezahlten Kaufpreise für die unterschiedlichen Gebäudetypen:

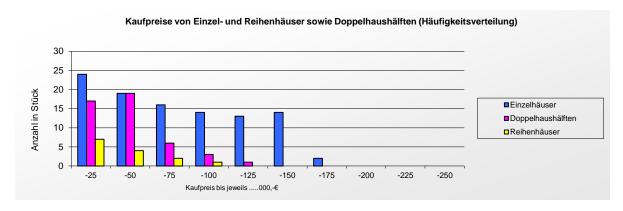


Abbildung 22 Kaufpreise Ein- und Zweifamilienhäuser

Umgerechnet auf den Preis pro m² Wohnfläche ergibt sich folgende Verteilung: Hier ein Vergleich Einzelhäuser zu Reihenhäusern und Doppelhaushälften

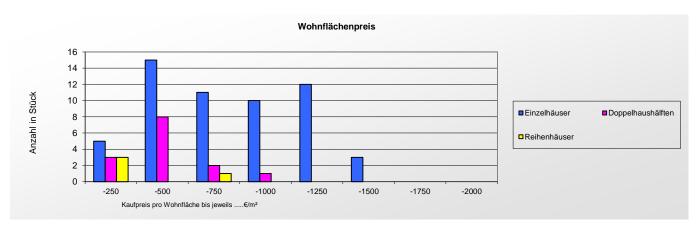


Abbildung 23 Wohnflächenpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser

Bei den einzelnen Bauweisen der Einfamilienhäuser zeigte sich folgendes Ergebnis:

Freistehende Einfamilienhäuser: rd. 674,00 €/m²Wohnfläche

Doppelhaushälften: rd. 411,00 €/m²Wohnfläche

Reihenhäuser: rd. 217,00 €/m²Wohnfläche

Geschlossene Bebauung: rd. 311,00 €/m²Wohnfläche

Durchschnitt insgesamt: rd. 571,00 €/m²Wohnfläche

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

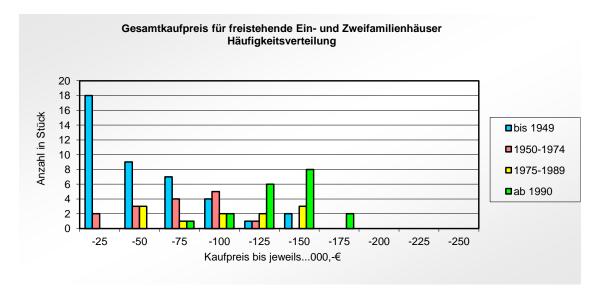


Abbildung 24 Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser nach Baujahren

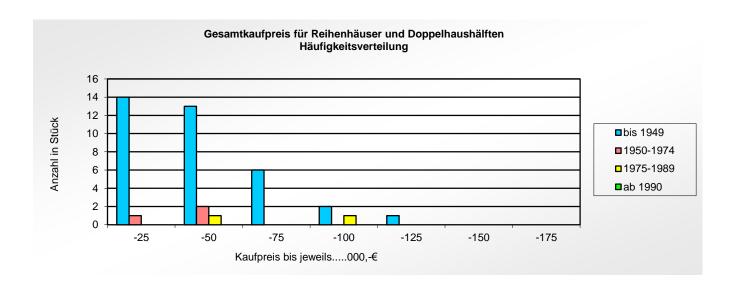


Abbildung 25 Anzahl Reihenhäuser und Doppelhaushälften nach Baujahren



Es wurden auch wieder im Jahr 2012 in der Region Demmin einzelne Untersuchungen nach Baujahren vorgenommen. Dabei wurde festgestellt, dass der Kaufpreis erheblich vom Modernisierungsstandard, der Größe und dem Ausstattungsstandard des Wohngebäudes abhängig ist. Das Ergebnis ist in nachstehender Tabelle aufgeführt:

			Durchschnittlicher	Kaufpreis in 1.000,- €	€
Bauweise	Baujahr vor 1949 (stark sanierungs- bedürftig)	Baujahr bis 1949	Baujahr 1950-1974	Baujahr 1975-1989	Baujahr ab 1990
Freistehende Dorf Stadt	7,00 2,20 bis 16,00 (Anzahl: 13) 7,70 2,20 bis 16,00 (Anzahl: 9) 6,80 3,70 bis 10,00 (Anzahl: 4)	55,19 7,00 bis 140,00 (Anzahl: 28) 53,17 7,00 bis 120,00 (Anzahl: 21) 61,27 35,00 bis 140,00 (Anzahl: 7)	66,80 20,00 bis 124,00 (Anzahl: 15) 69,59 20,00 bis 124,00 (Anzahl: 11) 59,00 42,00 bis 80,00 (Anzahl: 4)	85,60 30,00 bis 120,00 (Anzahl: 15) 65,7 30,00 bis 120,00 (Anzahl: 12) 79,20 62,00 bis 90,00 (Anzahl: 3)	108,60 45,00 bis 150,00 (Anzahl: 21) 107,70 45,00 bis 150,00 (Anzahl: 10) 109,40 62,00 bis 139,00 (Anzahl: 11)
Doppelhaushälften Dorf Stadt	8,90 5,00 bis 8,90 (Anzahl: 4) 10,00 5,00 bis 15,00 (Anzahl: 3) 5,50 - (Anzahl: 1)	43,49 12,70 bis 99,00 (Anzahl: 25) 36,60 12,70 bis 72,00 (Anzahl: 17) 58,12 18,00 bis 99,00 (Anzahl: 8)	26,75 26,00 bis 27,50 (Anzahl: 2) 27,50 - (Anzahl: 1) 26,50 - (Anzahl: 1)	53,35 40,00 bis 80,00 (Anzahl: 3) 60,02 40,00 bis 80,00 (Anzahl: 2) 40,00 - (Anzahl: 1)	-
Reihenhäuser Dorf Stadt	4,00 - (Anzahl: 1) 4,00 - (Anzahl: 1)	31,03 7,50 bis 61,00 (Anzahl: 5) 23,50 7,50 bis 40,00 (Anzahl:4) 61,00 - (Anzahl: 1)	15,00 - (Anzahl: 1) - 15,00 - (Anzahl: 1)	70,00 - (Anzahl: 1) 70,00 - (Anzahl: 1)	-
Ein- und ZFH in geschlossener Bauweise Dorf Stadt	5,50 1,00 bis 17,00 (Anzahl: 6) - 5,50 1,00 bis 17,00 (Anzahl: 4)	28,23 1,00 bis 55,00 (Anzahl: 15) - 28,23 1,00 bis 55,00 (Anzahl: 15)	29,00 - (Anzahl: 1) - 29,00 - (Anzahl: 1)	22,50 - (Anzahl: 1) - 22,50 - (Anzahl: 1)	-

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

1.2.2 Mehrfamilienhäuser

Im Jahr 2012 konnten von den 14 registrierten Kauffällen für Mehrfamilienhäuser, 13 Kauffälle ausgewertet werden. Die Kaufpreise lagen hier zwischen 1.500 € und 160.000 €, bei einem durchschnittlichen Kaufpreis von 42.600 €.

Darunter waren 8 Kauffälle sanierungsbedürftiger Mehrfamilienhäuser mit Kaufpreisen zwischen 1.500 und 25.000 €, im Durchschnitt bei rd. 16.000 €. Die Kaufpreise liegen hier nur gering über dem Bodenwert.

Für sanierte Mehrfamilienhäuser (7 Kauffälle) wurden Kaufpreise zwischen 75.000 und 160.000 €, im Durchschnitt bei rd. 102.600 €, gezahlt. Eine weitere detailliertere Untersuchung der zur Auswertung geeigneten Kauffälle konnte nur eingeschränkt vorgenommen werden, da überwiegend die entsprechenden Baujahre bzw. Wohnflächenangaben fehlen.



1.2.3 Gewerbe / Industrie

Der geldmäßige Umsatz in diesem Teilmarkt betrug 3,49 Mio. € bei einem Flächenumsatz von rd. 0,4 Mio. m² Grundstücksfläche. Von den 27 Kauffällen sind 6 Kauffälle von landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden mit Kaufpreisen von 5.000 bis 143.000 € enthalten.

1.2.4 Handel (Verbrauchermärkte)

Im Jahre 2012 wurden 2 Verbrauchermärkte in der Region Demmin veräußert. Die Preise lagen zwischen 614.000 € und 1.600.000 €, im Durchschnitt bei rd. 1.119.000 € und einer durchschnittlich verkauften Grundstücksfläche von rd. 4.450 m².

1.2.5 Wochenend- und Ferienhäuser

2012 konnten 16 Kauffälle im Bereich Wochenend- und Ferienhäuser ausgewertet werden. Im Durchschnitt wurde rd. 19.000 € für ein Wochenend-Ferienhausgrundstück gezahlt, die Preise lagen zwischen 3.000 € und 39.000 €. Die durchschnittlich verkaufte Grundstücksfläche betrug 300 m². Außerdem konnten 2012 8 Kauffälle von Bootshäuser/Bootsschuppen ausgewertet werden. Die einzelnen Kaufpreise lagen zwischen 4.600 € und 35.000 €, im Durchschnitt bei 18.000 € und einer durchschnittlich verkauften Grundstücksfläche von 650 m².

1.2.6 Gemischte Nutzungen (Wohn- und Geschäftshäuser)

Im Teilmarkt gemischte Nutzungen werden u. a. Wohn- und Geschäftshäuser, gemischte Nutzungen (teilweise überwiegend Wohnen bzw. überwiegend Gewerbe) registriert und ausgewertet. Der geldmäßige Umsatz betrug 0,72 Mio. € bei einem Flächenumsatz von 1.147 m². Im Jahr 2012 betrafen 4 Kauffälle diesen Teilmarkt. Die Kaufpreise lagen bei 50.000 € und 350.000 €.

1.2.7 Wohnungs- und Teileigentum

Am Gesamtmarktgeschehen der Region Demmin haben Verkäufe von Wohnungs-und Teileigentum nur einen Anteil von rd. 2,8 %. Die Anzahl der Beurkundungen (27) ist gegenüber 2011 um einen Kauffall gestiegen, der Geldumsatz sank um rd. 27 %. Der Hauptanteil der Kauffälle wurde mit rd. 78 % in den Städten der Region getätigt.

Wohnungseigentum

Der Kauf von Eigentumswohnungen wird getrennt nach unterschiedlichen Gesichtspunkten ausgewertet.

Erstverkauf aus Neubau:

- Bildung von Wohnungseigentum in nach 1990 neu errichteten Wohngebäuden *Weiterverkauf aus Neubau:*
- Weiterverkauf von Wohnungseigentum in nach 1990 neu errichteten Wohngebäuden Weiterverkauf aus Umwandlung in Blöcken > 6WE:
- Weiterverkauf einer in Wohnungseigentum umgewandelten teil- / vollsanierten Wohnung in Wohnblöcken

Weiterverkauf aus Umwandlung in Gebäuden bis 6WE:

- Wohnungseigentum in Wohngebäuden, die nach 1990 komplett saniert wurden

Im Teilmarkt Wohnungseigentum wurden 27 Kauffälle registriert. Im Markt Teileigentum wurde kein Kauffall registriert.

Von den 27 Kauffällen im Teilmarkt Eigentumswohnungen konnten nur 14 Kauffälle ausgewertet werden. Der Zwangsversteigerung unterlag 1 Kauffall. Die anderen Kauffälle waren auf Grund fehlender Daten bzw. ungewöhnlicher Verhältnisse nicht auswertbar.

Von den ausgewerteten 14 Kauffällen wurden 88 % in den Städten der Region Demmin getätigt.

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

	Erstverkauf aus Neubau		Weiterverkauf aus Neubau			Weiterverkauf aus Umwandlung in Blöcken > 6WE			Weiterverkauf aus Umwandlung in Gebäuden bis 6WE							
	´ 09	′10	111	´12	′ 09	′10	′11	′12	′ 09	´09	′11	′12	′ 09	′10	11	´12
Anzahl der Kauffälle																
in Stück	1	2	1	-	1	1	4	1	8	13	8	12	-	-	2	1
in %	10	12,5	6,3	-	10	6,3	25	7	80	81,2	50	86	-	-	12,5	7
Wohnflächen- umsatz in m²	83	435	205	-	85	55	233	200	375	668	398	690	-	-	181	75
Durchschnittliche Wohnflächein m²	83	218	205	-	85	55	58	200	47	51	50	58	-	-	90	75
Geldumsatz in Tausend €	115	263	118	-	30	35	123	50	75	186	119	200	-	-	135	40
Durchschnittlicher Kaufpreis €/m²Wohnfläche	1386	610	576	-	355	636	528	250	198	272	299	290	-	-	746	534

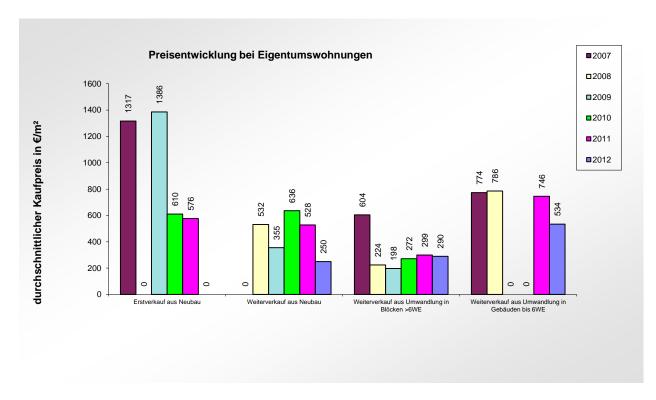


Abbildung 26 Preisverhalten bei Eigentumswohnungen seit 2007

1.3 Flächen der Land- und Forstwirtschaft

Im Berichtsjahr sind 2.633 ha landwirtschaftliche Fläche umgesetzt worden. Gegenüber dem Vorjahr ist der Flächenumsatz um ca. 32 % gefallen.

Die Anzahl der Erwerbsvorgänge von land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken ist gegenüber 2011 in der Region Demmin um rund 22,0 % gefallen, der Umsatz verringert sich um rund 56 %.

Die Auswertung der land- und forstwirtschaftlichen Grundstücksverkäufe des Jahres 2012 brachte folgende Resultate in den einzelnen Nutzungsarten:

	Anzahl 2012*	Durchschnitt aus den Verkaufspreisen 2012 in €/m²	Durchschnittliche Bodenwertzahl der Region Demmin
Ackerland	49	1,40	42
Grünland	8	0,35	35
Forstwirtschaftliche Flächen	14	0,39	
Gemischte Flächen	59	0,79	
Brachland	3	0,12	
Wasserflächen	4	0,13	
Gartenland in Kleingartenanlagen	4	1,50	

^{*} Anzahl der ausgewerteten Kauffälle des Jahres 2012

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

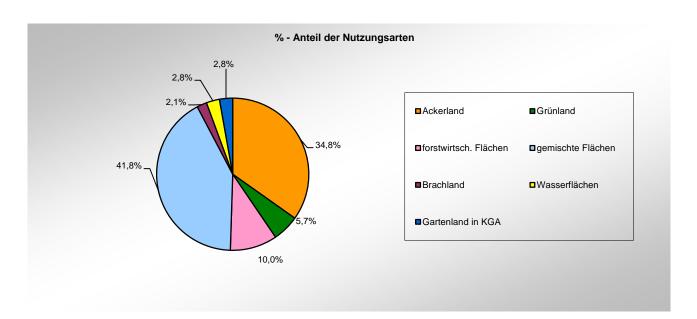


Abbildung 27 Anteil der Nutzungsarten



Indexreihen für Acker, Grünland, Wald

Jahr	Ackerland	Index (1995=100)	Grünland	Index (1995=100)	Wald	Index (1995=100)
1995	0,31	100,0	0,18	100,0	0,10	100,0
1996	0,28	90,3	0,18	100,0	0,15	150,0
1997	0,31	100,0	0,18	100,0	0,18	180,0
1998	0,31	100,0	0,18	100,0	0,10	100,0
1999	0,31	100,0	0,13	72,2	0,10	100,0
2000	0,35	112,9	0,13	72,2	0,10	100,0
2001	0,35	112,9	0,15	83,3	0,10	100,0
2002	0,38	122,6	0,12	66,7	0,11	110,0
2003	0,39	125,8	0,15	83,3	0,18	180,0
2004	0,42	135,5	0,16	88,9	0,13	130,0
2005	0,45	145,2	0,14	77,8	0,15	150,0
2006	0,45	145,2	0,17	94,4	0,14	140,0
2007	0,52	167,7	0,20	111,1	0,18	180,0
2008	0,67	216,1	0,26	144,4	0,20	200,0
2009	0,94	303,2	0,38	211,1	0,19	190,0
2010	1,00	322,6	0,44	244,4	0,24	240,0
2011	1,24*	400,0	0,42*	233,3	0,34	340,0
2012	1,40**	451,6	0,35**	194,4	0,39	390,0

^{*} Werte ermittelt durch Regression aus den Kaufpreisen in €/m² 2011 ** Werte ermittelt durch Regression aus den Kaufpreisen in €/m² 2012

Bodenrichtwerte Acker, Grünland, Wald zum Stichtag 31. 12. 2012

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

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



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

Der Zusammenhang zwischen der Höhe der tatsächlichen Ackerzahl und dem Kaufpreis für Acker stellt sich anhand der Daten (Kauffälle 2011 und 2012) aus der Kaufpreissammlung durch eine Regressionsformel wie folgt dar.

Verhältnis Ackerzahl zum Kaufpreis

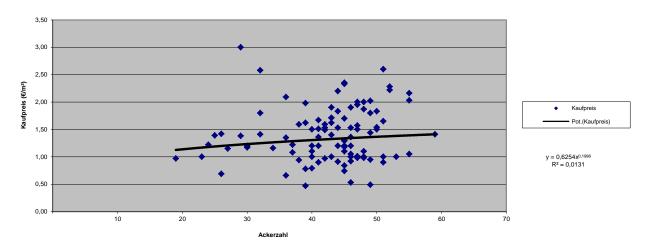


Abbildung 28 Verhältnis Ackerzahl zum Kaufpreis (Kauffälle 2011 und 2012)

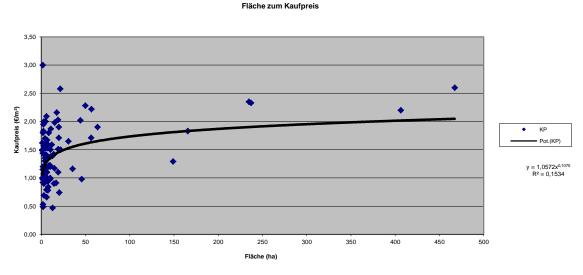


Abbildung 29 Verhältnis Fläche zum Kaufpreis für Acker (Kauffälle 2011 und 2012)

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

Der Zusammenhang zwischen der Höhe der tatsächlichen Grünlandzahl und dem Kaufpreis für Grünland stellt sich anhand der Daten (Kauffälle 2011 und 2012) aus der Kaufpreissammlung durch eine Regressionsformel wie folgt dar.

Verhältnis Grünlandzahl zum Kaufpreis

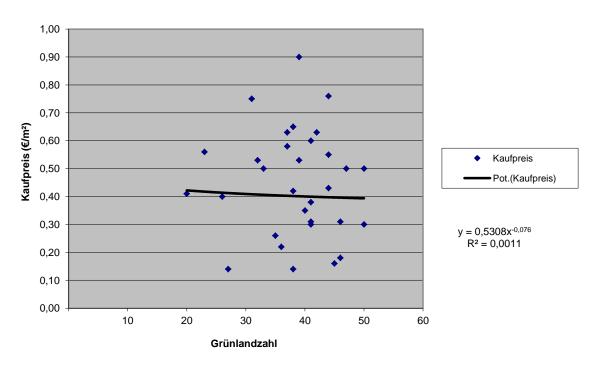


Abbildung 30 Verhältnis Grünlandzahl zum Kaufpreis (Kauffälle 2011 und 2012)

Verhältnis Fläche zum Kaufpreis

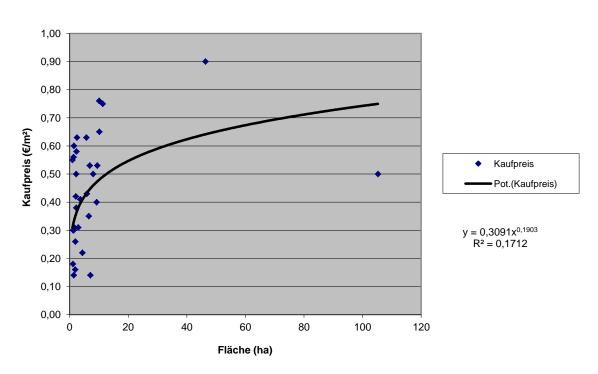


Abbildung 31 Verhältnis Fläche zum Kaufpreis für Grünland (Kauffälle 2011 und 2012)



Wald

Die Anzahl der Verkäufe von Wald verringerte sich in der Region Demmin im Vergleich zu 2011 um ca. 25%. Es wurden rd. 39 ha Wald umgesetzt. Von den 32 Kauffällen für Wald im Jahr 2011 konnten 14 Kauffälle ausgewertet werden.

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

Selektion der Vergleichsfälle

Einbeziehung der Kauffälle aus den beiden dem Stichtag

vorangegangenen Jahren mit einer Fläche von > 1 ha

→ Berücksichtigung der BVVG-Ergebnisse

Objektselbständigkeit → Einbeziehung von Teilflächen, sofern gesonderte Preise im

Kaufvertrag ausgewiesen sind

Auswertung → Mittelwert aus Kaufpreis in €/m²

→ mit Aufwuchs, ohne Berücksichtigung von Holzart und Alter der

Bestände

Die zonale Darstellung der ermittelten Bodenrichtwerte zum Stichtag 31. 12. 2012 für Acker, Grünland und Wald erfolgt im Abschnitt E.

Gemischte Flächen (mehrere Nutzungen)

Bei den Verkäufen von gemischten Flächen im Jahr 2012, die rund 42 % aller auswertbaren landwirtschaftlichen Verkaufsfälle ausmachen, stieg der durchschnittliche Verkaufspreis auf 0,79 €/m². Es wurden 59 Kauffälle des Jahres 2012 (**Fläche > 1 ha**) ausgewertet. Untersucht wurde das Kaufverhalten bei landwirtschaftlichen Flächen mit Ackeranteilen. Hier ergaben sich folgende mittlere Verkaufspreise:

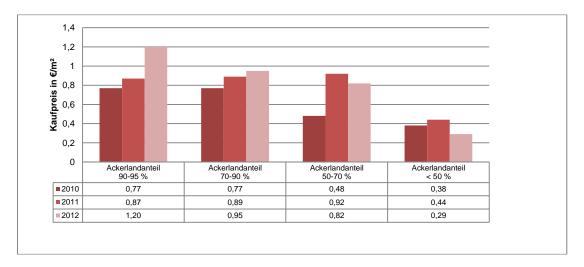


Abbildung 32 Mittlerer Kaufpreis gemischter landwirtschaftlicher Flächen (Fläche > 1 ha)

Brachland

Für die Auswertung von Brachland standen im Jahr 2012 nur 3 Kauffälle zur Verfügung. Als mittlerer Kaufpreis solcher Flächen wurden 0,12 €/m² ermittelt. Zur Auswertung wurden deshalb die Kauffälle des Jahres 2011 mit herangezogen (4 Kauffälle). Durchschnittlich wurde **0,18 €/m²** für solche Flächen in den letzten 2 Jahren gezahlt. Die Verkaufspreise lagen zwischen 0,06 €/m² und 0,37 €/m².



Wasserflächen

Im Jahr 2012 konnten 4 Kauffälle über Wasserflächen (wie Teich/Weiher, Graben o.ä.) ausgewertet werden. Als mittlerer Kaufpreis wurde 0,13 €/m² ermittelt. Es waren Verkaufspreise zwischen 0,08 €/m² und 0,20 €/m² zu verzeichnen.

Zusammen mit den 7 Kauffällen des Jahres 2011 ergab sich insgesamt ein durchschnittlicher Kaufpreis von **0,21 €/m²**.

Gartenland in Kleingartenanlagen

Für die Auswertung von Gartenland in Kleingartenanlagen standen 2012 nur vier Kauffälle zur Verfügung. Deshalb wurden die Kauffälle aus den Jahren 2010 und 2011 mit zur Auswertung herangezogen (insgesamt 8 Kauffälle). Es handelt sich hier um Kleingärten, die nicht unmittelbar am Wohngrundstück liegen und nicht in den Geltungsbereich des Bundeskleingartengesetzes fallen. Durchschnittlich wurden in den letzten drei Jahren rund 1,40 €/m² für Gartenland in Kleingartenanlagen gezahlt.

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

Der ermittelte durchschnittliche Kaufpreis des Jahres 2012 konnte mit rund 1,50 €/m² ermittelt werden.

1.4 Sonstige Flächen

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

Im Berichtsjahr sind 35 Kauffälle sonstiger Flächen für die Auswertung zum Grundstücksmarkt berücksichtigt worden.

Art	Anzahl	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in Tausend €
Verkehrsflächen	31	2,82	39,51
Flächen der Ver- und Entsorgung	4	10,4	521,06

Verkehrsflächen

Bei der Auswertung von Verkehrsflächen wird unterschieden nach dem Erwerb von Flächen für den Neubau von Verkehrsflächen und dem Erwerb von Arrondierungsflächen zu Verkehrsflächen. Von den insgesamt 36 registrierten Kauffällen konnten 3 Kauffälle für den Neubau von Verkehrsanlagen und 28 Kauffälle von Arrondierungsflächen zu Verkehrsanlagen ausgewertet werden.

Kauffälle, nach dem Verkehrsflächenbereinigungsgesetz sind 2012 nicht registriert worden.

Neubau von Verkehrsanlagen

Der Erwerb von Flächen für den Neubau von Verkehrsanlagen erfolgte zu 100 % außerhalb von Ortslagen, so dass hierfür der Erwerb ausschließlich aus land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen erfolgte. Für diese Flächen wurden 2012 im Durchschnitt 87 % (von 67 bis 100 %) des Bodenrichtwertes der jeweiligen land- und forstwirtschaftlichen Fläche gezahlt. Die durchschnittlich verkaufte Fläche lag bei 648 m².



Arrondierungsflächen zu Verkehrsflächen

Außerhalb von Ortslagen wurden 13 Kauffälle registriert. Hier wurden land- und forstwirtschaftliche Flächen zur Verbreiterung einer Straße erworben oder es erfolgte der nachträgliche Erwerb einer als Straße genutzten Fläche, die vorher land- und forstwirtschaftliche Fläche war. Insgesamt wurden für solche Flächen durchschnittlich 99 % des Wertes von land- und forstwirtschaftlich genutzter Fläche gezahlt. Die verkaufte Flächengröße lag im Durchschnitt bei 1.800 m².

Arrondierungsflächen zu Verkehrsflächen Außerhalb von Ortslagen	Anzahi	Durchschnittspreis in % des Wertes von land-u. forst- Wirtschaftlich genutzter Flächen bzw.: Spanne
a) Flächen die zur Verbreiterung einer bestehenden Straße benötigt werden (geringer Eingriff)	3	83 (2011: 98) 62 - 94
b) nachträglicher Erwerb einer als Straße genutzten Fläche	5	103 (2011: 90) 19 – 136

Innerhalb von Ortslagen wurden 15 Kauffälle registriert. Hier wurden Baulandflächen zur Verbreiterung einer Straße erworben oder es erfolgte der nachträgliche Erwerb einer als Straße genutzten Fläche, die vorher Bauland (Wohnbauland oder Gewerbebauland) war. Insgesamt wurden für solche Flächen im Durchschnitt 62 % des Bodenrichtwertes von Bauland gezahlt. Die verkaufte Flächengröße lag im Durchschnitt bei 185 m².

Arrondierungsflächen zu Verkehrsflächen in Ortslagen	Anzahl Durchschnittspr Baulandwertes bzw.: Spanne		
a) Flächen die zur Verbreiterung einer bestehenden Straße benötigt werden (geringer Eingriff)	7	53 (2011: 68) 17 - 100	
b) nachträglicher Erwerb einer als Straße genutzten Fläche	2	60 (2011: 52) 30 – 90	

Flächen der Ver- und Entsorgung

Für die Auswertung von Ver- und Entsorgungsflächen standen nur 11 Kauffälle zur Verfügung. Der durchschnittlich ermittelte Kaufpreis dieser Kauffälle bestätigt den 2009, 2010 und 2011 ermittelten durchschnittlichen Kaufpreis von rd. 5,00 €/m² für solche Flächen. Die Auswertung zeigt außerdem, dass ca. 80% des Bodenrichtwertes des jeweiligen Ortes bzw. des nächst gelegenen Ortes für solche Flächen gezahlt wurden.



2. Erforderliche Daten der Wertermittlung

Auf Grund des § 193 Abs. 5 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB), § 9 - 14 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) und der Gutachterausschusslandesverordnung (GutALVO M-V O) werden nachstehend für die Wertermittlung erforderliche Daten veröffentlicht.

2.1. Sachwertfaktoren für Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenhäuser

Für die sachgerechte Ermittlung des Verkehrswertes aus dem Sachwertverfahren ist ein "Sachwertanpassungsfaktor" von Bedeutung.

Der Sachwertfaktor (k) dient zur Anpassung des Rechenergebnisses "vorläufiger Sachwert" an den Grundstücksmarkt, d. h. an den Durchschnitt der für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreise. Der Sachwertfaktor stellt somit das Verhältnis aus Kaufpreis zum vorläufigen Sachwert dar.

Die Formel für die Ableitung der Sachwertanpassungsfunktion lautet:

$$\mathsf{K} \qquad = \varnothing \frac{\mathsf{KP} \pm \mathsf{boG}}{\mathsf{VSW}}$$

K = Sachwertfaktor

KP = Kaufpreis für das Grundstück

BoG = besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

VSW = vorläufiger Sachwert = GS + BW ± boG

GS = Wert der baulichen Anlagen

BW = Bodenwert

Das Modell

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

Normalherstellungskosten 2000: Immobilienbewertung-Marktdaten und Praxishilfen

Sprengnetter (NHK 2000) Stand 2011 (Band 3, Abschnitt

3.01.1) ohne regionale Anpassung (Faktor 1,00)

Baujahreskorrektur: ohne Baujahreskorrektur

Baunebenkosten: Immobilienbewertung-Marktdaten und Praxishilfen

Sprengnetter (Band 3, Abschn. 3.01.7.)

Bruttogrundläche: gemäß DIN 277

Baupreisindex: Neubau von Wohngebäuden (Immobilienbewertung-

Marktdaten und Praxishilfen Sprengnetter, Band 4, Abschn.

4.04.1)

Alterswertminderung: liniare Wertminderung gemäß § 23 ImmoWertV

Bodenwert: ortsüblich erschlossen

Zeit: 2011-2012

Wert sonstiger baulicher

Anlagen/Außenanlagen: pauschaler Wertansatz



Bemerkung:

Die angegebenen Marktanpassungsfaktoren dienen lediglich zur Orientierung und können als Hilfen für Bewertungen in der Region Demmin herangezogen werden. Die durchgeführte Kaufpreisanalyse umfasste 56 Kauffälle.

Bei der Ableitung verwendete Funktion:

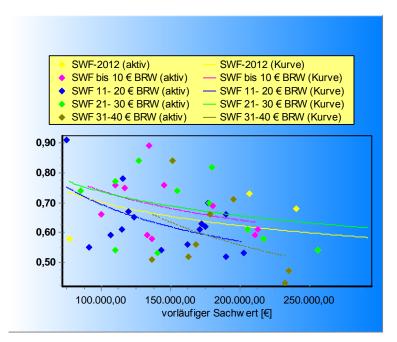
 $k = a \times vSW^b$ mit: k = Sachwertfaktor

vSW = vorläufiger Sachwert / 1.000.000

a, b = Konstanten

Gruppierung

Ein-und Zweifamilienhäuser	Anzahl Datensätze	а	Sigma a	b	Sigma b	Korrel.
SWF-2012	46	0,47179	0,06983	-0,17218	0,07621	0,31987
SWF bis 10 € BRW	10	0,46046	0,17348	-0,20614	0,19015	0,36699
SWF 11- 20 € BRW	16	0,36100	0,08706	-0,28422	0,11859	0,52334
SWF 21- 30 € BRW	12	0,50055	0,15980	-0,16804	0,16478	0,31450
SWF 31-40 € BRW	8	0,27140	0,22288	-0,44793	0,46787	0,38383



Sachwertfaktoren nach Bodenwertniveau 2011 und 2012

vorl. SW [€]	alle BRW	bis 10 € BRW	11 bis 20 € BRW	21 bis 30 € BRW	31 bis 40 € BRW
80.000,00	0,7288	0,7750	0,7401	0,7652	0,8413
100.000,00	0,7013	0,7402	0,6946	0,7370	0,7613
120.000,00	0,6797	0,7129	0,6595	0,7148	0,7016
140.000,00	0,6619	0,6906	0,6312	0,6965	0,6548
160.000,00	0,6468	0,6718	0,6077	0,6811	0,6167
180.000,00	0,6338	0,6557	0,5877	0,6677	0,5850
200.000,00	0,6224	0,6416	0,5704	0,6560	0,5581
220.000,00	0,6123	0,6291	0,5551	0,6456	0,5348
240.000,00	0,6032	0,6180	0,5416	0,6362	0,5143
260.000,00	0,5949	0,6078	0,5294	0,6277	0,4962
280.000,00	0,5874	0,5986	0,5184	0,6199	0,4800
300.000,00	0,5805	0,5902	0,5083	0,6128	0,4654
320.000,00	0,5741	0,5824	0,4991	0,6062	0,4521



2.2 Liegenschaftszinssätze (Stand 2008)

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

Die Formel für die Ableitung der Liegenschaftszinssatzfunktion lautet:

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

$$RE \quad = Reinertrag \ des \ Grundstücks$$

$$KP \quad = Kaufpreis \ des \ Grundstücks$$

$$BW \quad = Bodenwert \ des \ Grundstücks$$

$$G \quad = Anteil \ der \ baulichen \ Anlagen \ am \ Kaufpreis; \ G = KP-BW$$

$$q \quad = 1 + p$$

$$n \quad = Restnutzungsdauer \ der \ baulichen \ Anlagen$$

$$bwU \quad = besondere \ wertbeeinflussende \ Umstände$$

Das Modell

Die Liegenschaftszinssätze werden einheitlich in folgendem Ertragswertmodell abgeleitet:

Mieten: ortsübliche Nettokaltmieten (nicht Abschlussmieten)
Bewirtschaftungskosten (Sprengnetter, Band II, Abschn. 3.05/4 Tab. 2)
Restnutzungsdauer: ausstattungsabhängige Gesamtnutzungsdauer

Restnutzungsdauerverlängerung nach Modernisierung und Standardverbesserung (Sprengnetter, Band II, Abschn. 3.02.4.)

Bodenwert: ortsüblich erschlossen

Zeit: 2003-2008

Kaufpreisanzahl: 102 – Einfamilienhäuser nur ab tatsächlichem Baujahr **1950**, mit dem

zum Kaufzeitpunkt entsprechendem Ausstattungszustand

Bemerkung:

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

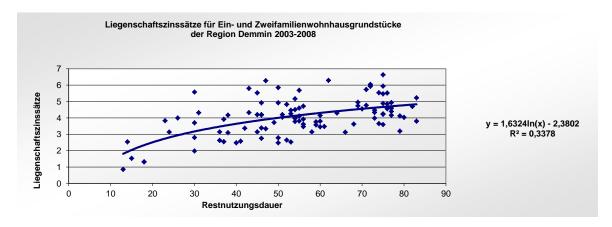


Abbildung 33 Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke

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

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

Abschnitt C

1. Entwicklung auf den Grundstücksteilmärkten in der Region Neustrelitz

1.1 Unbebaute Grundstücke

In der Region Neustrelitz wurden ca. 20 % aller Kauffälle (275) im Teilmarkt unbebaute Baugrundstücke (einschließlich der Bestellung von Erbbaurechten) umgesetzt.

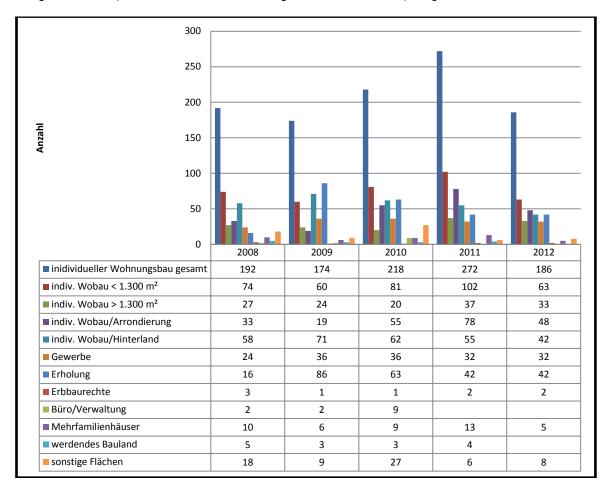


Abbildung 34 Unbebaute Grundstücke nach Grundstücksarten

1.1.1 Individueller Wohnungsbau/Wochenend- und Ferienhausgrundstücke

Für den individuellen Wohnungsbau wurden im Jahr 2012 insgesamt 63 Kauffälle (ohne Arrondierungsflächen/Hinterland und Grundstücke über 1.300 m² Grundstücksfläche) registriert. Davon sind 56 Kauffälle zur weiteren Auswertung geeignet.

Im Durchschnitt wurden 32,66 €/m² (bei einer Ø Grundstücksfläche von 820 m²) je Kauffall gezahlt.

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

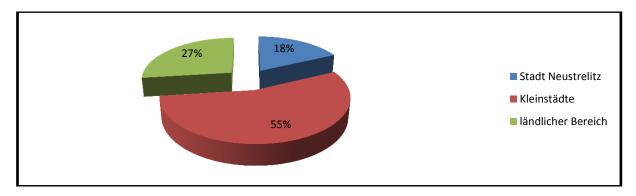


Abbildung 35 Anteile der verkauften Bauplätze nach Ortsgruppen

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

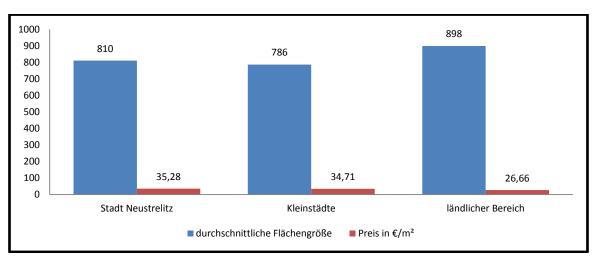


Abbildung 36 durchschnittliche Flächengrößen und Preise für Wohnbauland

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

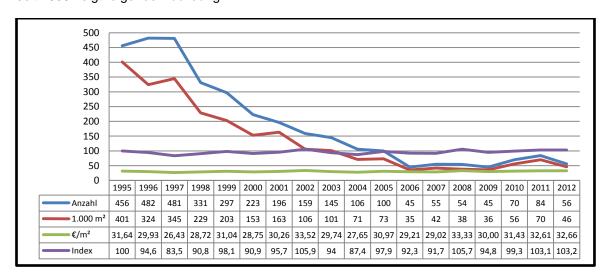


Abbildung 37 Entwicklung der Verkäufe im individuellen Wohnungsbau

Eine Analyse der Verkäufe in den Jahren 2005 bis 2012 für ortsüblich erschlossene und erschließungsbeitragsfreie Baugrundstücke in der Region Neustrelitz zeigt einen Preisunterschied.

	Jahr	Baugrundstücke erschließungsbeitragsfrei	Baugrundstücke ortsüblich erschlossen
Stadt Neustrelitz	2005	44,74 €/m²	41,84 €/m²
	2006	45,80 €/m²	34,63 €/m²
	2007	47,58 €/m²	keine Auswertung möglich
	2008	61,87 €/m²	43,75 €/m²
	2009	63,98 €/m²	40,33 €/m²
	2010	65,80 €/m²	34,25 €/m²
	2011	48,15 €/m²	36,11 €/m²
	2012	56,31 €/m²	29,65 €/m²
Kleinstädte	2005	45,73 €/m²	30,24 €/m²
	2006	42,23 €/m²	21,91 €/m²
	2007	41,44 €/m²	24,10 €/m²
	2008	37,66 €/m²	21,54 €/m²
	2009	36,25 €/m²	30,93 €/m²
	2010	37,68 €/m²	25,20 €/m²
	2011	35,31 €/m²	38,81 €/m²
	2012	35,95 €/m²	28,26 €/m²
Ländlicher Bereich	2005	33,90 €/m²	15,78 €/m²
	2006	37,44 €/m²	15,99 € /m²
	2007	34,30 €/m²	22,13 €/m²
	2008	37,26 €/m²	22,72 €/m²
	2009	37,03 €/m²	10,58 €/m²
	2010	40,98 €/m²	14,57 €/m²
	2011	42,33 €/m²	28,31 €/m²
	2012	52,88 €/m²	17,12 €/m²

Im Teilmarkt werdendes Bauland konnte kein Kauffall registriert werden.

	2005	2006	2007 bis 2012
durchschnittlicher Preis in €/m²: durchschnittliche Fläche in m²: Entwicklungsstufe: <i>Rohbauland</i>	17,00 5.300	13,00 4.952	keine Auswertung möglich

Arrondierungsflächen im Teilmarkt individueller Wohnungsbau 2010 bis 2012

Von den 48 Arrondierungsflächen im Teilmarkt individueller Wohnungsbau wurden 42 Kauffälle ausgewertet. Um die Aussagekraft zu erhöhen, wurden auch die Arrondierungsflächen aus den Jahren 2010 und 2011 (132 auswertbare Kauffälle) bei der folgenden Übersicht mit berücksichtigt.

Ar	rondierungsflächen zu be	bauten Grundstücken	Anzahl	Durchschnitts- preis in % des Baulandwertes bzw. Spanne
Straße		a) baurechtliche notwendige Fläche bzw. Fläche zur baulichen Erweiterung und Flächen zur Bereinigung eines baurechtswidrigen Zustandes z. B. Überbau Arrondierungsfläche aus einer eigenständig nutzbaren Baulandfläche	25	53 (2011:55) 11-120
Straße		b) baurechtliche notwendige Fläche bzw. Fläche zur baulichen Erweiterung und Flächen zur Bereinigung eines baurechtswidrigen Zustandes, Arrondierungsfläche ist eine nicht eigenständig nutzbare Teilfläche	97	61 (2011:58) 4-250
Straße		c) seitlich gelegene Flächen bzw. andere als Stellplatz geeignete Flächen, Arrondierungsfläche aus einer eigenständig nutzbaren Baulandfläche	8	39 (2011:39) 23-100
Straße		d) unmaßgebliche Teilfläche bzw. andere nicht als Stellplatz geeignete Flächen; Arrondierungsfläche ist eine nicht eigenständig nutzbare Teilfläche	32	41 (2011:39) 2-106
Straße	2 2	e) Flächen, durch die eine Erschließung (bzw. bessere Erschließung wie z.B. durch die Aufhebung eines Notwegerechts) geschaffen wird	10	76 (2011:96) 23-199

Hinterland im Teilmarkt individueller Wohnungsbau

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

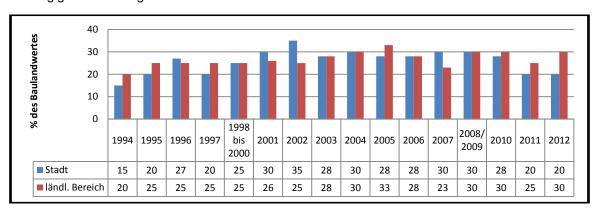


Abbildung 38 Entwicklung Hinterland im individuellen Wohnungsbau

Im städtischen Bereich wurden durchschnittlich 1.140 m²/Kauffall (18 Kauffälle) und im ländlichen Bereich durchschnittlich 997 m²/Kauffall (18 Kauffälle) umgesetzt.

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

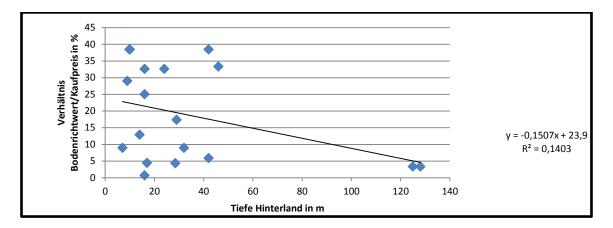


Abbildung 39 prozentuale Abhängigkeit der Kaufpreise für Hinterland im Verhältnis zur Tiefe des Hinterlandes im städtischen Bereich

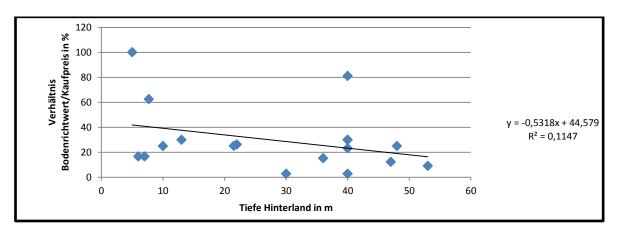


Abbildung 40 prozentuale Abhängigkeit der Kaufpreise für Hinterland im Verhältnis zur Tiefe des Hinterlandes im ländlichen Bereich

Garten- und Hinterland Grundstücken	zu bebauten und unbebauten	Anzahl	Durchschnitts- preis in % des Baulandwertes bzw. Spanne
ortsiibliche Tiefe e)	Garten- und Hinterland in Innenbereichslagen bei keinem oder nur unwesentlichen vorhandenen Garten- oder Hinterland	6	22 (2011: 34) 4-38
ortsübliche Tiefe f)	Garten- und Hinterland in Innenbereichslagen bei ausreichend vorhandenen Garten- und Hinterland	14	32 (2011: 29) 6-100
ontsibliche Tiefe	g) Garten- und Hinterland aus land- und forstwirtschaftlichen Flächen	16	18 (2011: 11) 1-81

ortsübliche Tiefe

Von den 42 Kauffällen für **Wochenend- und Ferienhausgrundstücke** waren 28 Kauffälle zur Auswertung geeignet.

Jahr	Anzahl Kauffälle	Durchschnittlicher Preis in €/m²	Durchschnittliche Grundstücksfläche in m²
2005	152	13,36	773
2006	44	15,67	456
2007	12	23,76	895
2008	8	15,39	971
2009	40	13,86	524
2010	40	10,00	644
2011	20	34,00	455
2012	28	41,20	755

Im Teilmarkt Wochenend- und Ferienhausgrundstücke wurden 12 Arrondierungsflächen veräußert. Um die Aussagekraft zu erhöhen, wurden auch die Arrondierungsflächen aus den Jahren 2009 bis 2011 (67 Kauffälle) bei der folgenden Übersicht mit berücksichtigt. Eine Auswertung konnte zu nachfolgenden Arrondierungsarten erfolgen:

9	5		
Arrondierungsflächen z	zu bebauten Erholungsgrundstücken	Anzahl	Durchschnitts- preis in % des Baulandwertes bzw. Spanne
Straße	baurechtliche notwendige Fläche bzw. Fläche zur baulichen Erweiterung und Flächen zur Bereinigung eines baurechtswidrigen Zustandes z. B. Überbau Arrondierungsfläche aus einer eigenständig nutzbaren Baulandfläche	3	63 42-100
Straße	baurechtliche notwendige Fläche bzw. Fläche zur baulichen Erweiterung und Flächen zur Bereinigung eines baurechtswidrigen Zustandes, Arrondierungsfläche ist eine nicht eigenständig nutzbare Teilfläche	16	105 (2011: 106) 23 - 105
Straße	unmaßgebliche Teilfläche bzw. andere nicht als Stellplatz geeignete Flächen; Arrondierungsfläche ist eine nicht eigenständig nutzbare Teilfläche	5	88 (2011: 83) 31-107
Straße	Flächen, durch die eine Erschließung (bzw. bessere Erschließung wie z.B. durch die Aufhebung eines Notwegerechts) geschaffen wird	19	44 2-340
Hinterland zu bebauten	Erholungsgrundstücken	Anzahl	Durchschnitts- preis in % des Baulandwertes bzw. Spanne
ortsübliche Tiefe	Garten- und Hinterland bei keinem oder nur unwesentlichen vorhandenen Garten- oder Hinterland	3	56 (2011: 56) 23-103
ortsübliche Tiefe	Garten- und Hinterland bei ausreichend vorhandenen Garten- und Hinterland	8	53 (2011: 57) 25-105
Straße So-so-so m	Garten- und Hinterland aus land- und forstwirtschaftlichen Flächen	19	23 (2011: 22) 4-46



1.1.2 Gewerbe/Produktion/Handel/Industrie

Bei gewerblichen Bauflächen hält sich die Anzahl der Verkäufe auf niedrigem Niveau. Von den 32 Kauffällen sind 5 als gewerbliche Bauflächen auswertbar (17 Arrondierungsflächen, 1 Kauffall im Bereich land- und forstwirtschaftliche Betriebsflächen, 2 Mischnutzungen und 7 Kauffälle nicht auswertbar).

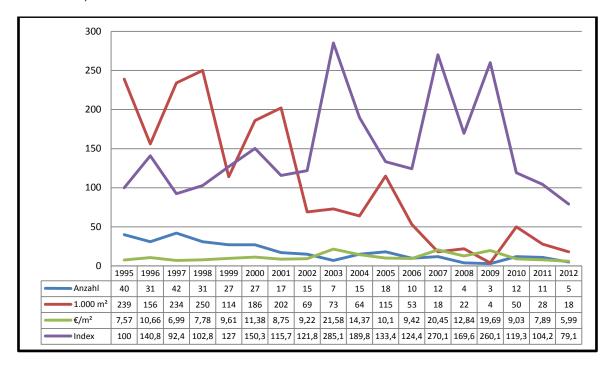


Abbildung 41 Entwicklung Anzahl der Verkäufe, umgesetzte Flächen, Grundstückspreise, Index seit 1995 (ohne Unterscheidung nach beitragsrechtlichen Zuständen)

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

Eine entsprechende Detailanalyse ergibt folgende Bodenpreise:

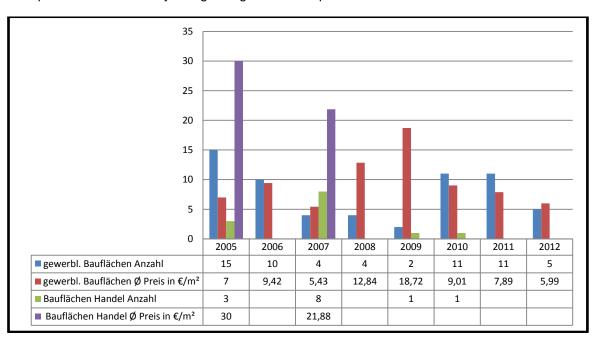


Abbildung 42 Kaufpreise gewerbliche Bauflächen und Bauflächen im Bereich Handel



1.2 Bebaute Grundstücke

Der Grundstücksmarkt für bebaute Grundstücke inklusive Wohnungs- und Teileigentum nimmt bei der Anzahl der Erwerbsvorgänge mit 52 % und beim Geldumsatz mit rd. 62 % einen beständig hohen Anteil am Gesamtmarktgeschehen ein. Gegenüber dem zurückliegenden Jahr ist die Anzahl der Erwerbsvorgänge um rd. 18 % gestiegen und der Geldumsatz ist um rd. 5 % gesunken. Bei 680 Kauffällen wurden rund 54,5 Mio. € umgesetzt.

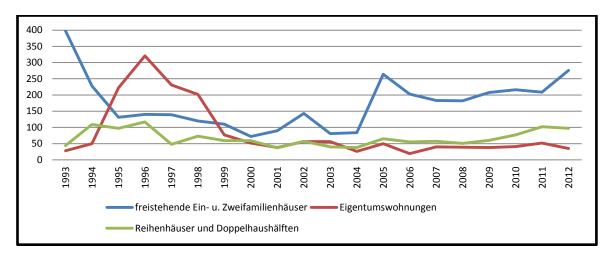


Abbildung 43 Übersicht verkaufte Ein- und Zweifamilienhäuser/Eigentumswohnungen

1.2.1 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Im Bereich freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser wurden 1,0 Mio. m² Fläche (- 17 %) bei einem Geldumsatz von 24,4 Mio. € (+ 31 %) umgesetzt. Von den 276 Kauffällen sind 142 Kauffälle zur weiteren Auswertung geeignet.

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Neubauten

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

						Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
	Anzahl Kauffälle	Ø Gesamtka	ufpreis (€)	Grundstück	Ø sfläche (m²)	Anzahl Kauffälle	Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche (m		
2005	4	137.23	3	1.140		3	1.168		101		
	min max	77.950	143.000	613	1.967	min max	866	1.349	90	106	
2006	2					2					
	min max	90.000	95.000	601	662	min max	629	819	110	116	
2012	2					1					
	min max	135.000	212.543	589	850	min max					

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Baujahre ab 1975, ohne Neubauten

						Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war				
	Anzahl Kauffälle	Ø Gesamtka	ecamtkalithreis (#)		Anzahl Kauffälle	Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche (m		
2005	32	127.578		1.170		23	943		120	
	min max	20.000	235.000	446	3.949	min max	167	1.958	85	230
2006	25	137.875		934		23	989		135	
	min max	31.000	300.000	244	3.823	min max	523	1.441	30	245

2007	20	113.321		1.238		20	995		124	
	min max	60.000	275.000	406	3.414	min max	463	1.871	60	220
2008	19	127.020		797		19	1.002		123	
	min max	77.000	158.000	500	2.193	min max	700,00	1.374	100	160
2009	29	121.640		982		29	935		124	
	min max	68.000	269.500	406	4.150	min max	579	1.418	100	220
2010	47	133.231		1.111		44	1.045		130	
	min max	60.000	420.000	450	5.058	min max	445	1.611	90	320
2011	23	144.735		879		22	1.059		136	
	min max	97.000	210.000	385	2.335	min max	619	1.750	80	240
2012	48	150.982		1.126		44	1.058		134	
	min max	80.684	305.055	487	7.578	min max	713	3.829	70	257

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Baujahre 1950 bis 1974

						K	Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war				
	Anzahl Kauffälle	Ø Gesamtka	aufpreis (€)			Anzahl Kauffälle Ø €/m² Wohnfläche		ohnfläche	Ø Wohnfläche (m²)		
2005	21	55.250		2.425		11	416		115		
	min max	17.000	127.500	304	9.999	min max	230	1.118	54	174	
2006	11	90.167		13.705		11	715		126		
	min max	35.000	200.000	828	143.823	min max	207	1.429	95	290	
2007	13	76.125		2.761		12	732		112		
	min max	49.500	148.900	405	7.431	min max	412	1.444	56	112	
2008	9	68.400		1.028		9	590		128		
	min max	47.500	180.000	852	5.635	min max	350	1.565	80	240	
2009	12	75.625		5.540		10	527		135		
	min max	43.000	220.000	500	22.390	min max	387	922	88	265	
2010	9	79.200		1.886		9	570		121		
	min max	40.000	129.000	698	4.370	min max	333	966	100	174	
2011	15	78.364		2.851		14	608		123		
	min max	35.000	170.000	500	14.124	min max	224	1.143	95	170	
2012	20	96.031		1.798		20	787		109		
	min max	32.592	193.000	306	5.983	min max	296	1.141	80	200	

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Baujahre bis 1949

						K		denen die Wo nnt war	hnfläche	
	Anzahl Kauffälle	Ø Gesamtka	aufpreis (€)			Anzahl Kauffälle	Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche (m²	
2005	27	67.603		2.209		17	465		129	
	min max	11.000	300.000	224	10.077	min max	50	1.667	40	340
2006	9	61.667		4.354		7	490		92	
	min max	15.000	189.500	741	21.667	min max	383	886	70	140
2007	13	106.500		42.341		12	920		120	
	min max	32.000	295.000	261	501.374	min max	333	2.107	65	260
2008	12	117.857		1.455		12	749		162	
	min max	50.000	315.000	872	18.916	min max	267	1.400	80	300
2009	13	98.000		3.675		12	695		151	
	min max	50.000	220.000	657	22.390	min max	278	830	93	297
2010	15	92.214		3.982	•	15	682		139	
	min max	60.000	260.000	686	25.382	min max	361	1.781	100	205
2011	16	125.292		2.674		16	705		165	
	min max	60.000	250.000	751	4.601	min max	473	1.136	115	280
2012	27	107.075		3.739		27	594		166	
	min max	57.253	213.000	131	15.662	min max	272	1.056	90	171

1.2.2 Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Die Kaufpreise bei Reihenhäusern und Doppelhaushälften liegen bei den im Jahre 2012 verkauften Objekten zwischen 2.000 und 152.000 € mit einem Durchschnittspreis von 57.144 €.

Von 97 Kauffällen im Bereich Reihenhäuser und Doppelhaushälften sind 45 Kauffälle zur weiteren Auswertung geeignet.

Im Berichtszeitraum wurden 19 **Reihenhäuser** mit einem Durchschnittspreis von 64.479 € verkauft. Eine detaillierte Auswertung nach Baujahren ist auf Grund der relativ geringen Anzahl nicht möglich. Auf der Grundlage der 9 auswertbaren Kauffälle ergeben sich folgende Vergleichswerte.

Jahr	Anzahl Kauffälle	Ø Gesamtkaufpreis (€)	Ø Grundstücksfläche (m²)	Ø €/m² Wohnfläche	Ø Wohnfläche (m²)
2007	5	96.979	561	1.080	105
2008	7	88.929	488	760	88
2009	7	98.457	802	826	121
2010	10	95.350	522	869	101
2011	10	73.240	583	690	110
2012	9	86.056	548	691	103

Doppelhaushälften, Baujahre ab 1975, ohne Neubauten

						Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war				
	Anzahl Kauffälle	Ø Gesamtk	aufpreis (€)	(m²)		Anzahl Kauffälle Ø €/m² Wohnfläche			Ø Wohnfläche (m²)	
2005	5	132.400		350		5	1.181		112	
	min max	120.000	137.000	288	413	min max	1.123	1.227	105	122
2006	5	107.500		455		5	912		109	
	min max	74.500	152.000	354	673	min max	810	1.345	92	116
2007	5	105.623		481		5	1.009		114	
	min max	75.000	132.000	305	1.040	min max	625	1.100	106	120
2008	2					2				
	min max	108.000	160.000	393	407	min max	771	1.481	108	140
2009	3	87.000		524		3	914		97	
	min max	78.000	108.000	224	545	min max	688	1.029	76	109
2010	5	103.180		544		5	868		119	
	min max	80.000	119.900	223	1.250	min max	667	972	108	127
2011	5	129.400		442		5	1.030		120	
	min max	100.000	173.000	371	611	min max	926	1.285	105	150
2012	10	112.389		397		9	936		110	
	min max	75.000	130.000	271	984	min max	694	1.295	100	120

Doppelhaushälften, Baujahre 1950 bis 1974 (Im Jahr 2008 wurde ein Kauffall registriert.)

						Kauffälle	ne bekannt			
	Anzahl Kauffälle	Ø Gesamtk	aufpreis (€)	Ø Grundstücksfläche (m²)		Anzahl Kauffälle	Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche (m²	
2005	3	77.000		557		2				
	min max	38.000	105.300	456	1.354	min max	238	1.043	101	160
2006	2					2				
	min max	60.000	163.000	789	1.308	min max	750	815	80	200
2007	2					2				
	min max	75.000	131.000	837	985	min max	714	873	105	150
2009	2					2				
	min max	50.000	108.000	1.815	3.239	min max	385	844	128	130
2011	2					2				
	min max	65.000	100.000	250	375	min max	613	909	106	110
2012	4	66.018		1.065		4	831		78	
	min max	38.944	115.000	527	1.325	min max	445	915	70	140

Doppelhaushälften, Baujahre bis 1949 (Im Jahr 2008 wurde ein Kauffall registriert.)

						Kauffälle	Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war			
	Anzahl Kauffälle	Ø Gesamtk	aufpreis (€)			Anzahl Kauffälle Ø €/m² Wohnfläche		ohnfläche	Ø Wohnfläche (m²)	
2005	16	56.857		1.950		10	533		119	
	min max	10.000	105.000	348	6.465	min max	121	947	64	136
2006	2					2				
	min max	30.000	60.000	489	980	min max	380	750	79	80
2007	6	72.250		4.125		6	590		135	
	min max	40.000	131.000	389	3.000	min max	186	873	80	125
2009	7	52.928		2.108		7	611		86	
	min max	40.000	92.000	449	6.630	min max	385	942	64	150
2010	4	76.250		2.060		4	630		125	
	min max	60.000	90.000	678	3.615	min max	469	800	100	160
2011	15	61.591		1.772		14	498		136	
	min max	28.000	130.000	469	5.599	min max	200	924	77	204
2012	9	85.552		974		8	658		106	
	min max	43.175	152.000	400	3.665	min max	382	990	80	160

1.2.3 Mehrfamilienhäuser

Im Teilmarkt Mehrfamilienhäuser wurden ca. 3,1 Mio. € (+ 63 %) bei einer Fläche von 160.447 m² (+ 192 %) umgesetzt.

Im Jahr 2012 wurden 34 Kauffälle für Mehrfamilienhäuser registriert. 9 Kauffälle sind zur weiteren Auswertung geeignet. Die Kaufpreise lagen hier zwischen 31.300 € und 275.000 € bei einem durchschnittlichen Kaufpreis von 129.919 €.

Die Grundstücksfläche je Kauffall lag bei 1.037 m² (Spanne von 600 bis 2.930 m²).

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

Mehrfamilienhäuser, Neubauten

(Im Jahr 2012 wurde ein Kauffall registriert.)

Mehrfamilienhäuser, Baujahre ab 1975, ohne Neubauten

(In den Jahren 2008 und 2012 wurde jeweils ein Kauffall registriert.)

Mehrfamilienhäuser, Baujahre 1950 bis 1974

						Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt				
						war				
	Anzahl Kauffälle	Ø Gesamtkaufpreis (€)		Ø Grundstücksfläche (m²)		Anzahl Kauffälle	Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche (m²	
2006	3	82.000				3	235,63		211	
	min max	23.000	100.000	1.822	30.373	min max	103,60	500,00	200	348
2012	2					2				
	min max	59.000	95.000	1.608	1.784	min max	461	802	160	248

Mehrfamilienhäuser, Baujahre bis 1949

(In den Jahren 2011 und 2012 wurde jeweils ein Kauffall registriert.)

						Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
	Anzahl Kauffälle	Ø Gesamtk	aufpreis (€)		ücksfläche n²)	Anzahl Kauffälle	Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche (m²		
2006	7	60.000		835		7	120		411		
	min max	11.000	245.000	296	1.685	min max	30	349	148	1.005	
2007	3	51.200		839		3	196		261		
	min max	19.600	100.000	476	1.134	min max	78	333	231	300	
2008	5	138.333		1.576		4	325		312		
	min max	55.000	243.000	704	4.931	min max	253	528	217	460	
2010	4	272.500		6.886		2					
	min max	140.000	500.000	490	25.332	min max	549	1.199	255	417	

Kaufpreisfaktor Mehrfamilienhäuser (Mietwohnungen)

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

Der Kaufpreisfaktor für Mehrfamilienhäuser (Mietwohnungen) wurde mit **9** ermittelt. Grundlage waren die Kaufpreise ab dem Jahr 2005. Untersucht wurden 20 Kauffälle.

1.2.4 Gewerbe- und Industriegebäude

Der geldmäßige Umsatz in diesem Teilmarkt betrug 4,0 Mio. € (- 76 %) bei einem Flächenumsatz von 0,4 Mio. m² (- 29 %). Von den 49 registrierten Kauffällen im Bereich Gewerbe- und Industriegebäude sind 12 Kauffälle ausgewertet.

				Kauffälle, bei denen die Nutzfläche bekannt war			
	Anzahl Kauffälle	Ø Gesamtkaufpreis (€)	Ø Grundstücksfläche (m²)	Anzahl Kauffälle	Ø €/m² Nutzfläche	Ø Nutzfläche (m²)	
2005	52	119.540	7.340				
2006	42	254.508	80.318	6	145	646	
2007	23	251.718	132.291	2	259	487	
2008	26	99.113	9.285	6	143	611	
2009	6	348.333	88.482	1	115	260	
2010	14	540.027	15.054	3	306	1.113	
2011	14	361.866	28.226	4	329	364	
2012	12	177.572	10.780	1	115	350	

1.2.5 Handel (Verbrauchermärkte)

Im Jahr 2012 wurde ein Eigentumswechsel für einen Verbrauchermarkt angezeigt (2009 ein Kaufvertrag, 2010 zwei Kaufverträge).

Aus datenschutzrechtlichen Gründen können die Kaufpreise nicht aufgezeigt werden.

				Kauffälle, b	bei denen die Nutzfläche b	pekannt war
	Anzahl Kauffälle	Ø Gesamtkaufpreis (€)	Ø Grundstücksfläche (m²)	Anzahl Kauffälle	Ø €/m² Nutzfläche	Ø Nutzfläche (m²)
2006	6	1.940.315	9.510	3	1.079	2.037
2007	3	3.573.635	18.763			

1.2.6 Wochenend- und Ferienhäuser

Der geldmäßige Umsatz betrug 4,5 Mio. € (+ 10 %) bei einem Flächenumsatz von 76.636 m² (- 34 %). Von den 117 registrierten Kauffällen im Bereich Wochenend- und Ferienhäuser sind 88 Kauffälle ausgewertet.

						Kauffälle, b	oei denen die	e Nutzfläche b	ekannt war	
	Anzahl Kauffälle	Ø Gesamtk	aufpreis (€)		ücksfläche n²)	Anzahl Kauffälle	Ø €/m² Nutzfläche		Ø Nutzfläche (m²)	
2005	57	50.	655	67	671					
	min max	1.000	360.000	207	4.552	min max				
2006	55	36.	800	83	35					
	min max	1.800	245.474	233	18.605	min max				
2007	68	38.	717	80	861		8	91	5	2
	min max	500	280.000	208	9.178	min max	71,43	2.155,23	30	118
2008	70	28.	203	62	29	53	6	67	3	9
	min max	600	150.000	209	3.121	min max	128,00	1.720,00	19	162
2009	59	39.	125	5	59	55	7	26	4	3
	min max	2.000	150.000	167	6.337	min max	211,00	1.571,00	24	104
2010	74	39.	000	50	06	71	8	00	5	3
	min max	1.000	266.654	181	1.600	min max	25	2.963	20	90
2011	71	33.	806	5′	16	64	6	59	4	3
	min max	1.000	335.000	41	4.239	min max	56	3.209	18	114
2012	88	46.	281	6	52	84	816		49	
	min max	2.800	247.596	74	3.904	min max	108	2.751	20	156

1.2.7 Gemischte Nutzungen (Wohn- und Geschäftshäuser)

Im Teilmarkt gemischte Nutzungen werden u. a. Wohn- und Geschäftshäuser, gemischte Nutzungen (teilweise überwiegend Wohnen bzw. überwiegend Gewerbe) registriert und ausgewertet. Der geldmäßige Umsatz betrug 7,4 Mio. € (+ 14 %) bei einem Flächenumsatz von 34.361 m² (- 83 %). Im Jahr 2012 betrafen 21 Kauffälle diesen Teilmarkt. Von den 21 Kauffällen waren 4 Kauffälle zur Auswertung geeignet.

						Kauffälle, bei denen die Wohn- und Nutzfläche bekannt war					
	Anzahl Kauffälle	Ø Gesamtk	(€) (aufpreis		Ø Grundstücksfläche Anz (m²) Kauf		Ø €/m² Wohn- und Nutzfläche		Ø Wohn- und Nutzfläcl (m²)		
2006	20	834.000			3.680	7		617		2.291	
	min max	5.000	7.300.000	198	23.272	min max	72	1.282	280	5.693	
2007	10	10 599.658 1.364		4		760		1.661			
	min max	50.812	3.630.000	571	3.122	min max	242	1.164	648	4.026	
2008	8	2	36.875		2.809	2					
	min max	60.000	525.000	226	8.082	min max	167	700,18	530	896	
2009	3	3	23.333		1.327	0					
	min max	170.000	500.000	926	1.916	min max					
2010	5	3	74.200		5.196	2					
	min max	127.000	760.000	678	16.386	min max	408	800,00	950	1.030	
2011	4	1.0	25.000		4.227	1					
	min max	56.000	4.545.000	153	9.059	min max					
2012	4	1.3	74.325		2.063	2		•			
	min max	220.000	4.210.000	787	5.343	min max	667	1.011	1.050	4.165	



1.2.8 Wohnungs- und Teileigentum

Die Zahl der Verkaufsfälle (40) und der Geldumsatz (2,5 Mio. €) ist im Vergleich zum Jahr 2011 gefallen, die Zahl der Verkaufsfälle um - 27 % und der Geldumsatz um - 17 %.

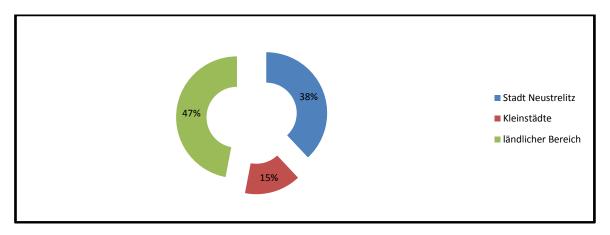


Abbildung 44 Wohnungs- und Teileigentum - Anteile der Ortsgruppen

Der Teilmarkt **Eigentumswohnungen** wird getrennt nach Erstverkäufen, Umwandlungen und Weiterveräußerungen betrachtet. Von den 35 registrierten Kauffällen in dem Teilmarkt Eigentumswohnungen sind 24 Kauffälle ausgewertet (17 % des Teilmarktes wurden allein bei Zwangsversteigerungen umgesetzt – 2011: 13 %, 2010: 32 %, 2009: 13 %, 2008: 41 %, 2007: 16 %; 2006: 33 %).

In der nun folgenden Auswertung wurden 24 Kauffälle im Bereich Eigentumswohnungen untersucht.

Eigentumswohnungen

Erstverkauf aus Neubau

				Kauffälle	Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war						
	Anzahl Kauffälle	Ø Gesamtk	Ø Gesamtkaufpreis (€)		Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche (m²)				
2005	11	128	.190	9	1.0)47	1	17			
	min max	80.000	170.000	min max	543	1.355	75	147,5			
2006	5	167	.700	2							
	min max	110.000	280.000	min max	1.007	1.200	125	148			
2007	7	126	126.841		1.123		113				
	min max	90.000	260.000	min max	965	1.380	80	252			
2008	0										
2009	13	108	.000	13	1.2	277	9)3			
	min max	95.000	150.900	min max	840	1.415	80	119			
2010	1										
2011	8	122.918		8	1.1	40	1	15			
	min max	80.088	185.000	min max	835	1370	80	222			
2012	4	105	.000	4	1.2	208	89				
	min max	70.000	130.000	min max	1.030	1.381	80	95			

Erstverkauf aus Umwandlung

				Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt					
			war						
	Anzahl Kauffälle	Ø Gesamtk	aufpreis (€)	Anzahl Kauffälle	" I Ø €/m² Wohntläche I Ø W			äche (m²)	
2005	4	27.400		4	362		90		
	min max	17.600	39.500	min max	165,00	607,00	60	146	

Weiterverkauf (aus Umwandlung und Neubau)

				Kauffälle	•	die Wohnfläch var	e bekannt	
	Anzahl Kauffälle	Ø Gesamtk	aufpreis (€)	Anzahl Kauffälle	Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche (m²)	
2005	15	55.	257	11	87	75	7	1
	min max	11.000	100.000	min max	190	1285	35	167
2006	5	64.	800	4	90	65	7	0
	min max	35.000	80.000	min max	777	1.085	37	103
2007	13	96.	96.842		946		107	
	min max	35.000	299.000	min max	565	1.151	62	267
2008	15	50.	50.296		896		6	4
	min max	15.000	149.000	min max	280	1.116	35	109
2009	10	74.	250	10	872		90	
	min max	39.545	170.000	min max	411	1.360	62	125
2010	20	72.	611	18	8	51	8	1
	min max	13.600	171.500	min max	278	1.372	47	205
2011	22	44.006		22	62	26	6	5
	min max	10.000	137.500	min max	342	1.383	28	128
2012	20	64.000		19	774		75	
	min max	12.000	155.300	min max	286	1.439	26	135

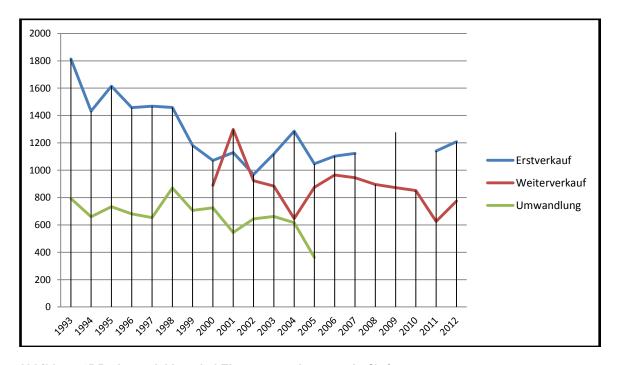


Abbildung 45 Preisentwicklung bei Eigentumswohnungen in €/m²

Die geringe Anzahl an Kauffällen für Wohnungs- und Teileigentum im Jahr 2012 und die Berücksichtigung der ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnisse lässt eine weitere detaillierte Betrachtung dieses Teilmarktes nicht zu.

1.3 Flächen der Land- und Forstwirtschaft

1.3.1 Acker/Grünland/Wald

Im Berichtsjahr sind insgesamt rd. 3.396 ha land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke, das entspricht rd. 125 ha oder rd. 4 % weniger als 2011, verkauft worden. Der Geldumsatz ist im Vergleich zum Vorjahr um 6 % gefallen. Er betrug 2012 rd. 27,4 Mio. €.

Übersicht land- und forstwirtschaftliche Kauffälle nach Grundstücksarten 2010

Grundstücksart	Anzahl Kauffälle	Anteil in %	Umsatz Mio.€	Fläche in ha	Ø Fläche in ha/Kauffall	Ø aus Kaufpreis in €/m²
Acker	128	33,2	11,5	991,6	7,7	0,83
Grünland	59	15,3	0,7	120,6	2,0	0,50
Wald	57	14,8	1,0	190,0	3,3	0,28
Ödland/Unland	10	2,6	0,02	7,9	0,8	0,29
mehrere Nutzungen nach EALG*	2	0,5	0,09	64,6	32,3	0,47
mehrere Nutzungen	115	29,9	2,7	645,4	5,6	0,44
Wasserflächen	11	2,9	0,1	14,5	1,3	0,42
Gehölz	3	0,8	0,004	0,9	0,3	1,14
Summe:	385	100	16,1	2.035		

^{*}begünstigter Flächenerwerb nach dem Ausgleichsleistungsgesetz

Übersicht land- und forstwirtschaftliche Kauffälle nach Grundstücksarten 2011

Grundstücksart	Anzahl Kauffälle	Anteil in %	Umsatz Mio.€	Fläche in ha	Ø Fläche in ha/Kauffall	Ø aus Kaufpreis in €/m²
Acker	126	29,6	21,2	1.482,3	11,8	1,02
Grünland	60	14,1	2,3	454,2	7,6	0,49
Wald	54	12,7	1,3	248,9	4,6	0,40
Ödland/Unland	34	8	0,1	51,0	1,5	0,24
mehrere Nutzungen nach EALG*	2	0,5	0,8	659,4	329,7	0,10
mehrere Nutzungen	105	24,7	3,4	584,4	5,6	0,53
Wasserflächen	32	7,5	0,05	27,0	0,8	0,19
Gehölz	8	1,9	0,02	6,8	0,9	0,21
sonstige Flächen	4	1,0	0,02	7,0	1,8	0,35
Summe:	425	100	29,2	3.521		

^{*}begünstigter Flächenerwerb nach dem Ausgleichsleistungsgesetz

Übersicht land- und forstwirtschaftliche Kauffälle nach Grundstücksarten 2012

Grundstücksart	Anzahl Kauffälle	Anteil in %	Umsatz Mio.€	Fläche in ha	Ø Fläche in ha/Kauffall	Ø aus Kaufpreis in €/m²
Acker	103	28,5	16,9	1.114,8	10,8	1,12
Grünland	43	11,9	1,0	188,6	4,4	0,40
Wald	54	15,0	0,4	88,5	1,6	0,45
Ödland/Unland	8	2,2	0,03	18,6	2,3	0,17
mehrere Nutzungen nach EALG*	22	6,1	1,7	1.050,4	47,7	0,19
mehrere Nutzungen	115	31,8	7,3	929,7	8,1	0,65
Wasserflächen	15	4,2	0,01	5,5	0,4	0,19
sonstige Flächen	1	0,3	0,0006	0,05	0,05	1,13
Summe:	361	100	27,3	3.396		

^{*}begünstigter Flächenerwerb nach dem Ausgleichsleistungsgesetz

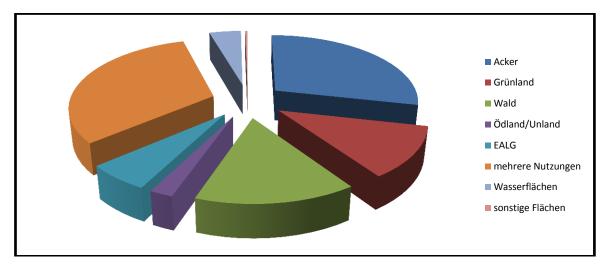


Abbildung 46 prozentuale Aufschlüsselung der land- und forstwirtschaftlichen Kauffälle nach Grundstücksarten 2012

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Kaufpreise für Acker in €/m² bei Ackerzahl 40

Jahr	Kaufpreis in €/m² bei Ackerzahl 40	Index (1995=100)
1995	0,29	100
1996	0,31	107,1
1997	0,32	110,7
1998	0,35	123,2
1999	0,34	117,9
2000	0,36	125,0
2001	0,48	166,1
2002	0,42	144,8
2003	0,42	144,8
2004	0,48	165,5
2005	0,44	151,7
2006	0,44	151,7
2007	0,48	165,5
2008	0,75	258,6
2009	0,91	313,8
2010	0,86	296,6
2011	0,97	334,5
2012	1,12	386,2

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

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

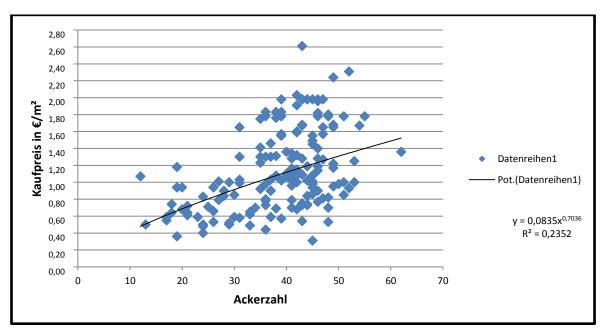


Abbildung 47 Verhältnis Ackerzahl zum Kaufpreis (Kauffälle 2011 und 2012)

Grünlandflächen sind bei einer geringeren Anzahl von Verkäufen mit einem durchschnittlichen Preis von 0,43 €/m² gehandelt worden. Hierbei liegt eine Grünlandzahl von 35 zugrunde. Bei der detaillierten Untersuchung des Grundstücksteilmarktes Grünland wurde die Indexreihe bis zum Jahr 2009 auf der Grundlage der vorhandenen Kaufpreise nach Flächen- und Vergütungsanteilen ermittelt.

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

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

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

Parameter → Ämter bzw. Gebiete als zonale Bodenrichtwerte

Grundstücksmerkmal des

Selektion der Vergleichsfälle → Einbeziehung der Kauffälle aus den beiden dem Stichtag

vorangegangenen Jahren mit einer Fläche von > 1 ha

→ Berücksichtigung der BVVG-Ergebnisse

Objektselbständigkeit → Einbeziehung von Teilflächen, sofern gesonderte Preise im

Kaufvertrag ausgewiesen sind

Auswertung → Berechnung auf der Grundlage der zonal abgeleiteten Regression

Kaufpreise für Grünland in €/m² bei Grünlandzahl 35

Jahr	Kaufpreis in €/m² bei Grünlandzahl 35	Index (1995=100)
1995	0,21	100
1996	0,20	95,2
1997	*	*
1998	0,18	85,7
1999	0,19	90,5
2000	0,18	85,7
2001	0,21	100
2002	0,16	76,2
2003	0,21	100
2004	0,26	123,8
2005	0,21	100
2006	0,21	100
2007	0,21	100
2008	0,36	171,4
2009	0,38	181
2010	0,49	233,3
2011	0,45	214,3
2012	0,43	204,8

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

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

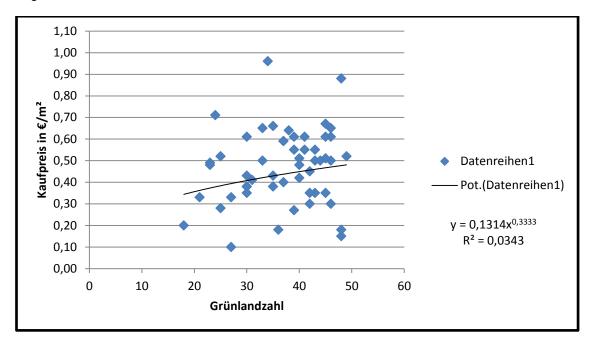


Abbildung 48 Verhältnis Grünlandzahl zum Kaufpreis (Kauffälle 2011 und 2012)

Mehrere Nutzungen

Der Anteil der gemischten landwirtschaftlichen Kauffälle ist mit 27 % am Gesamtumsatz relativ hoch. Erfasst und ausgewertet werden die Nutzungsarten dieser Kauffälle auf der Grundlage des Automatisierten Liegenschaftsbuches.

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

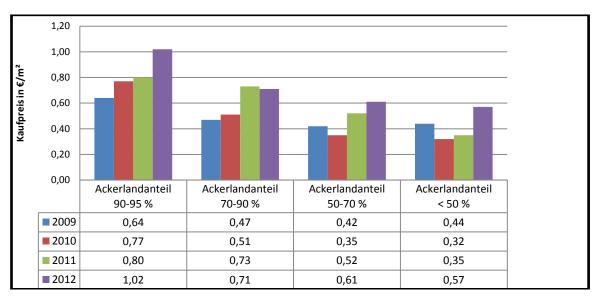


Abbildung 49 Mittlerer Kaufpreis gemischter landwirtschaftlicher Flächen

Die Anzahl der **Waldverkäufe** in der Region Neustrelitz hat sich im Vergleich zu 2011 nicht geändert. Es wurde rd. 88,5 ha Wald umgesetzt. Das entspricht einem flächenmäßigen Abgang von 64 %. (Im Jahr 2011 wurden zwei Eigenjagdbezirke veräußert.)

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

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

Selektion der Vergleichsfälle \rightarrow Einbeziehung der Kauffälle aus den beiden dem Stichtag

vorangegangenen Jahren mit einer Fläche von > 1 ha

→ Berücksichtigung der BVVG-Ergebnisse

Objektselbständigkeit → Einbeziehung von Teilflächen, sofern gesonderte Preise im

Kaufvertrag ausgewiesen sind

Auswertung → Mittelwert aus Kaufpreis in €/m²

→ mit Aufwuchs, ohne Berücksichtigung von Holzart und Alter der

Bestände

Kaufpreise für Wald in €/m²

Jahr	Kaufpreis in €/m²	Index (1995=100)
1995	0,33	100
1996	0,28	83,1
1997	0,24	72,3
1998	0,17	50,8
1999	0,20	60,6
2000	0,20	60,6
2001	0,16	49,2
2002	0,23	69,7
2003	0,20	60,6
2004	0,25	75,8
2005	0,23	69,7
2006	0,30	90,9
2007	0,20	60,6
2008	0,21	63,6
2009	0,50	151,5
2010	0,54	163,6
2011	0,36	109,1
2012	0,42	127,3

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

Jahr	Anzahl Kauffälle	Flächenumsatz in m²	Geldumsatz in €	Mittelwert Kaufpreis in €/m²	Mittelwert Kaufpreis Waldboden in €/m²	Mittelwert Kaufpreis Bestand in €/m²
2007	14	616.628	157.453	0,26	0,09	0,17
2008	12	206.543	45.829	0,23	0,11	0,12
2009	14	1.917.528	1.167.675	0,59	0,27	0,32
2010	17	1.513.242	910.398	0,58	0,27	0,31
2011	13	622.360	223.461	0,36	0,15	0,21
2012	12	327.800	160.937	0,49	0,22	0,27

Von den 8 Kauffällen im Bereich Ödland/Unland sind 5 Kauffälle zur Auswertung geeignet.

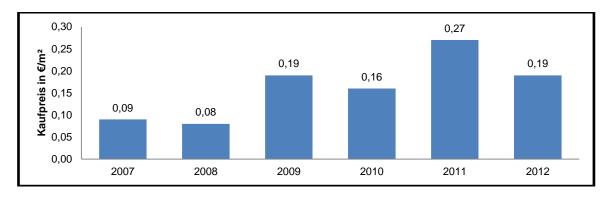


Abbildung 50 Mittelwert Kaufpreis Ödland/Unland

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

Wasserflächen (kommerziell nicht genutzt)

14 auswertbare Kauffälle von Wasserflächen ergaben einen durchschnittlichen Kaufpreis (gewichtetes Mittel) von 0,20 €/m².

Jahr	Anzahl Kauffälle	Ø Kaufpreis in €/m²	Ø Fläche in m²/Kauffall
2005	10	0,06	3.673
2006	7	0,06	8.670
2007	9	0,09	3.709
2008	24	0,10	2.113
2009	13	0,16	9.503
2010	8	0,44*	4.850
2011	30	0,21*	8.690
2012	14	0,20*	3.402

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

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

Im Mittel wurden diese Flächen mit **0,32 €/m²** bei einer durchschnittlichen Fläche von 75.296 m² gehandelt. Die Spanne lag zwischen 0,14 €/m² und 1,39 €/m². In den Jahren 2011 und 2012 wurden keine Kauffälle mit diesen Nutzungen ausgewertet.

Gehölz/Holzung

Im Jahr 2012 wurde kein Kauffall für Gehölz/Holzung (Gruppe von Sträuchern und niedrigen Bäumen bzw. kleiner Wald oder eine größere Gruppe von Waldbäumen, welche für eine eigentlich forstwirtschaftliche Benutzung zu wenig ausgedehnt sind) registriert.

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



1.3.2 Agrarland mit besonderer Zweckbestimmung

Von 32 Kauffällen sind 24 für eine weitere Auswertung geeignet. Unter Agrarland mit besonderer Zweckbestimmung zählen u. a. Dauerkleingärten, Campingplätze, Abbauflächen, Flächen für Windenergieanlagen und Naturschutzausgleichsflächen.

Wohnungsfernes Gartenland

Für **Dauerkleingärten** (Kleingärten, die nicht unmittelbar am Wohngrundstück liegen und nicht in den Geltungsbereich des Bundeskleingartengesetzes fallen) wurde als Preisempfehlung der Durchschnitt für Städte mit **2,40 €/m²** ermittelt. Im ländlichen Bereich wurde im Jahr 2012 kein Kauffall registriert.

Die Entwicklung seit dem Jahr 2000 zeigt sich wie folgt:

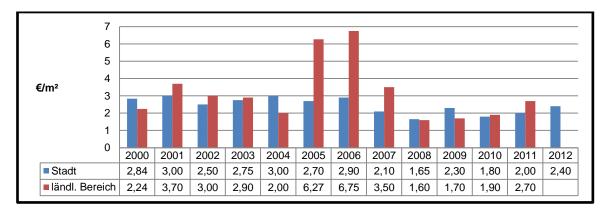


Abbildung 51 Entwicklung durchschnittliche Gartenlandpreise 2000 bis 2012

Übersicht Anzahl Kauffälle und Grundstücksflächen 2006 - 2012 für wohnungsfernes Gartenland

Lage	Jahr	Anzahl Kauffälle	Fläche in m² min	Fläche in m² max	Ø Fläche in m² je Kauffall
Stadt	2006	7	30	4.337	1.009
	2007	9	134	801	453
	2008	13	151	836	499
	2009	10	144	2.986	791
	2010	5	154	1.671	778
	2011	6	112	1.907	1.601
	2012	8	243	2.139	644
Ländlicher Bereich	2006	66	60	1.052	369
	2007	5	183	613	324
	2008	2	324	348	336
	2009	2	657	763	710
	2010	3	1.000	4.808	2.302
	2011	2	258	569	414

Kleingartenanlagen

Seit dem Jahr 2005 wurden 6 Kleingartenanlagen veräußert. In den Jahren 2010 bis 2012 konnten hier keine Kauffälle registriert werden.

Mittelwert Kaufpreise (gewichtet)	0,48 €/m²	(Spanne 0,20 €/m² bis 0,89 €/m	2)
Durchschnittliche Fläche/Kauffall	8.527 m ²	(Spanne 5.000 m ² bis 16.189 m	2)

Zelt- und Campingplätze

45 Verkäufe seit 1992 ergeben einen Wert (errechnet nach Kaufpreis je Flächenanteil) von 1,82 €/m². In den Jahren 2005, 2006 und 2012 konnten keine Kauffälle registriert werden. Die durchschnittliche Fläche beträgt 19.408 m²/Kauffall.

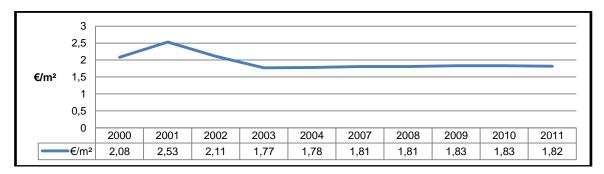


Abbildung 52 Entwicklung Zelt- und Campingplätze

1.4 Sondernutzungen/Sonstige Daten

1.4.1 Nutzungsentgelte

Erholungsgrundstücke

Angepasste Pachtverträge durch einzelne Ämter in der Region Neustrelitz und auch durch private Verpächter weisen eine Spanne von 0,50 €/m²/Jahr bis 1,20 €/m²/Jahr Nutzungsentgelt aus. Der Mittelwert angepasster und weiter geltender Pachtverträge liegt bei **0,93 €/m²/Jahr**.* Für die Ermittlung des Wertes wurden 30 Pachtangaben aus dem Jahr 2012 zu Grunde gelegt.

Pacht nach Bundeskleingartengesetz

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

Einzelgärten

Die Pacht für Einzelgärten liegt in der Region Neustrelitz zwischen 0,05 €/m²/Jahr und 0,46 €/m²/Jahr.*

Garagengrundstücke

Die Nutzungsentgelte für Garagengrundstücke belaufen sich in der Region Neustrelitz zwischen 15,34 €/Platz/Jahr und 150,00 €/Platz/Jahr.*

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

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

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

1.4.2 Erbbauzinssätze

Ein auswertbarer Erbbaurechtsvertrag im Berichtsjahr betraf das Erbbaurecht an einem Grundstück für eine **wohnbauliche Nutzung**. Der Erbbauzinssatz liegt bei 4 %, die Laufzeit beträgt 75 Jahre. Die Zinsanpassung erfolgt nach 3 Jahren und ist an die Entwicklung der Lebenshaltungskosten gebunden.

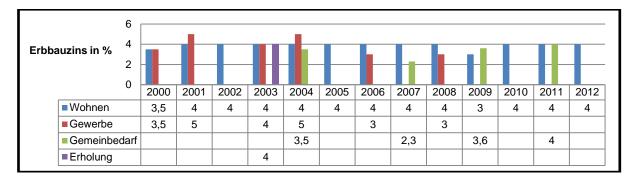


Abbildung 53 Übersicht zu den vereinbarten Erbbauzinssätzen ab 2000

1.4.3 landwirtschaftliche Betriebsflächen (Hof- und Gebäudeflächen)

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

Das Mittel (flächengewichtet) aller Verkäufe in den Jahren 2011 und 2012 liegt bei 2,02 €/m².

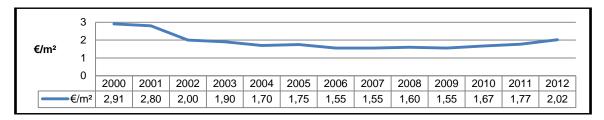


Abbildung 54 Empfehlungen für landwirtschaftliche Betriebsflächen (Hof- und Gebäudeflächen)

1.4.4 Gewerbeflächen im ländlichen Bereich

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

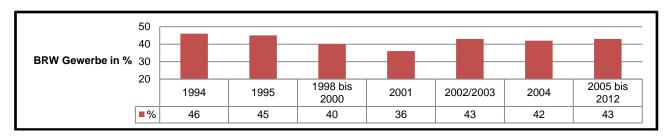


Abbildung 55 prozentuale Abhängigkeit Bodenrichtwert Wohnen/Bodenrichtwert Gewerbe im ländlichen Bereich

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



1.4.5 Gewerbeflächen im städtischen Bereich

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

Im Durchschnitt wurde ein Verhältnis von 1: 0,60 aus den Kaufpreisen der Jahre 2005 bis 2012 abgeleitet.

1.4.6 Baugrundstücke individueller Wohnungsbau in Seelage

Untersucht wurde ab dem Jahr 2005 das Kaufverhalten für Grundstücke des individuellen Wohnungsbaues in direkter Seelage im Verhältnis zum Bodenrichtwert der entsprechenden Ortslage bzw. in den Städten der angrenzende Bodenrichtwert für die Landseite. 23 Kauffälle konnten in die Auswertung einbezogen werden. Im Durchschnitt wurde ein Verhältnis von 3:1 ermittelt. Das Verhältnis der Bodenrichtwerte Wohnbauland für Seeseiten zum Bodenrichtwert Wohnbauland für Landseiten beträgt in der Region Neustrelitz 1,45:1.

1.4.7 Bodenwert für Wohngrundstücke im Außenbereich

Der Bodenwert für Wohngrundstücke im Außenbereich wurde mit **60** % vom Bodenwert eines Baugebietes der näheren Umgebung, dessen Einflussfaktoren für die Preisbildung des zu bewertenden Grundstücks im Außenbereich nahe kommen abgeleitet. Diese Ableitung gilt für bebaute Grundstücke im Außenbereich, die nicht mit privilegierten Gebäuden

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

1.4.8 Landwirtschaftliche Wege – Feldwege

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

Auf der Basis der Kaufpreise aus dem Jahr 2008 wurde erstmals das Preisverhalten für landwirtschaftliche Wege zu den umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen untersucht. Im Jahr 2012 konnten 7 Kauffälle mit dieser Nutzung ausgewertet werden. Das Ergebnis stellt sich wie folgt dar.

Basisjahr	Anzahl	durchschnittlicher Kaufpreis in €/m²	Verhältnis zwischen dem Bodenrichtwert landwirtschaftlicher Nutzflächen und den Kaufpreisen für landwirtschaftliche Wege
2008	16	0,28	1:0,60
2009	12	0,21	1:0,32
2009/2010	14	0,21	1:0,34
2011	13	0,45	1:0,60
2012	7	0,21	1:0,44

1.4.9 Wege in Bungalowsiedlungen

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

Im Durchschnitt wurde ein Verhältnis von 1: 0,15 aus den Kaufpreisen der Jahre 2005 bis 2012 abgeleitet. Im Mittel wurden 1,56 €/m² gezahlt.

1.4.10 Erschließungskosten in B-Plänen

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

1.4.11 Flächen für Naturschutzzwecke

Um die biologische Vielfalt nachhaltig zu sichern, sind ausreichend große Flächen erforderlich, auf denen sich die Natur ohne belastende Eingriffe des Menschen entfalten kann. In der Region Neustrelitz wurden seit 2005 ca. 78 ha dieser Flächen veräußert. Bei 38 registrierten Kauffällen wurden im Mittel **0,08 €/m²** bezahlt.

1.4.12 Öffentliche Grünflächen, Parks, Wallanlagen

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

1.4.13 Zwangsversteigerungen Ein- und Zweifamilienhäuser

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

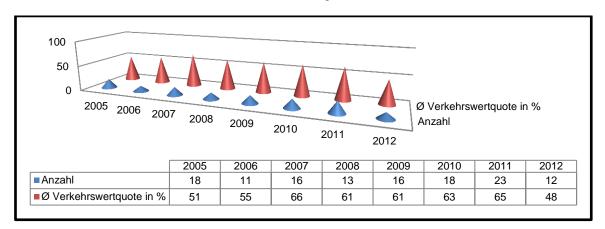


Abbildung 56 Anzahl und durchschnittliche Verkehrswertquote der Zwangsversteigerungen von Ein- und Zweifamilienhäusern



2. Erforderliche Daten der Wertermittlung

Gemäß § 193, Abs. 5, Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB), § 9 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) und der Gutachterausschusslandesverordnung - GutALVO M-V veröffentlicht der Gutachterausschuss des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte für die Wertermittlung erforderliche Daten. Auf der Grundlage der Kaufpreissammlung hat der Gutachterausschuss für das Jahr 2012 Sachwertfaktoren für Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäuser sowie Liegenschaftszinssätze für Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäuser in der Region Neustrelitz abgeleitet.

2.1 Sachwertfaktoren

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

Das Modell

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

Normalherstellungskosten 2000 : Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen Hrsg.

Sprengnetter (NHK 2000) Stand 2012 (Band 3, Abschnitt

3.01.1) ohne regionale Anpassung (Faktor 1,00)

Baujahreskorrektur: ohne Baujahreskorrektur

Baunebenkosten: Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen Hrsg.

Sprengnetter (Band 3, Abschnitt 3.01.7)

BGF: DIN 277

Baupreisindex: Neubau von Wohngebäuden (Immobilienbewertung –

Marktdaten und Praxishilfen Hrsg. Sprengnetter, Band 4,

Abschnitt 4.04.)

Alterswertminderung: lineare Wertminderung gemäß § 23 ImmoWertV

Bodenwert: ortsüblich erschlossen

Wert sonstiger baulicher

Anlagen/ Außenanlagen: pauschaler Wertansatz

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

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

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

K = Sachwertfaktor

KP = Kaufpreis für das Grundstück

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

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

Der Verkehrswert wird wie folgt abgeleitet:

Verkehrswert = (Wert der baulichen Anlagen + Bodenwert + Außenanlagen) x Sachwertfaktor - Baumängel / Bauschäden

Bei der Ableitung verwendete Funktion:

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

vSW = vorläufiger Sachwert in Mio. €

a, b = Konstanten

Sigma a/ Sigma b = Standartabweichung zu a bzw. b Korrelationskoeffizient = Maß für den Grad des linearen

Zusammenhangs

2.1.1 Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

Die nachfolgenden Sachwertfaktoren wurden für Kauffälle aus dem Zeitraum 2011 bis 2012 (zur Auswertung geeignete Datensätze/Kauffälle: 176 Ein- und Zweifamilienhäuser) ermittelt.

Ein- und Zweifamilienhäuser	Anzahl Datensätze	а	Sigma a	b	Sigma b	Korrel.
SWF gesamt	176	0,52193	0,02332	-0,18804	0,02099	0,56896
SWF bis 10 € BRW	49	0,60752	0,07386	-0,10840	0,05051	0,30155
SWF 11 bis 20 € BRW	47	0,50591	0,04359	-0,18950	0,03986	0,58463
SWF 21 bis 30 € BRW	34	0,52978	0,05882	-0,21366	0,05421	0,58470
SWF 31 bis 40 € BRW	19	0,45045	0,07135	-0,29610	0,08928	0,63512
SWF 41 bis 60 € BRW	31	0,39175	0,05002	-0,36763	0,07248	0,68593

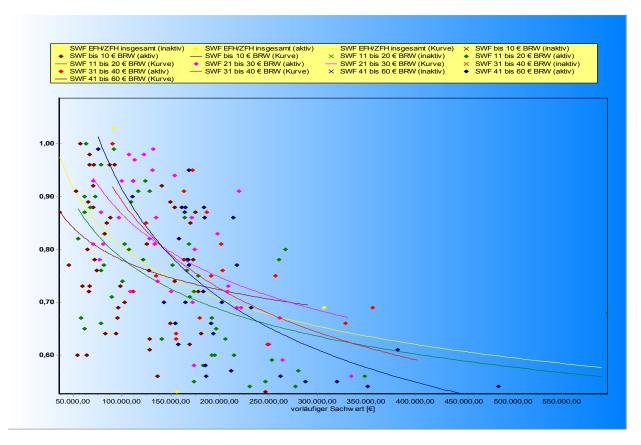


Abbildung 57 Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser 2011 bis 2012

Sachwertfaktoren nach Bodenwertniveau 2011 bis 2012

vorl. SW [€]	alle BRW	bis 10 € BRW	11 bis 20 € BRW	21 bis 30 € BRW	31 bis 40 € BRW	41 bis 60 € BRW
40.000	0,96	0,86	0,93	1,05	1,17	1,28
60.000	0,89	0,82	0,86	0,97	1,04	1,10
80.000	0,84	0,80	0,82	0,91	0,95	0,99
100.000	0,80	0,78	0,78	0,87	0,89	0,91
120.000	0,78	0,76	0,76	0,83	0,84	0,85
140.000	0,76	0,75	0,73	0,81	0,81	0,81
160.000	0,74	0,74	0,72	0,78	0,76	0,77
180.000	0,72	0,73	0,70	0,76	0,75	0,74
200.000	0,71	0,72	0,69	0,75	0,73	0,71
220.000	0,69	0,72	0,67	0,73	0,71	0,68
240.000	0,68	0,71	0,66	0,72	0,69	0,66
260.000	0,67	0,70	0,65	0,71	0,67	0,64
280.000	0,66	0,70	0,64	0,70	0,66	0,63
300.000	0,65	0,69	0,64	0,69	0,64	0,61
320.000	0,65	0,69	0,63	0,68	0,63	0,60
340.000	0,64	0,68	0,62	0,67	0,62	0,58
360.000	0,63	0,68	0,61	0,66	0,61	0,57
380.000	0,63	0,67	0,61	0,65	0,60	0,56
400.000	0,62	0,67	0,60	0,64	0,59	0,55
420.000	0,61	0,67	0,60	0,64	0,58	0,54
440.000	0,61	0,66	0,59	0,63	0,57	0,53
460.000	0,60	0,66	0,59	0,63	0,57	0,52
480.000	0,60	0,66	0,58	0,62	0,56	0,51
500.000	0,59	0,65	0,58	0,61	0,55	0,51

2.1.2 Sachwertfaktoren für Mehrfamilienhäuser

Anmerkung: Aufgrund des geringen Datenmaterials ergeben die Auswertungen derzeit noch keine ausreichende statistische Sicherheit. Sie dienen somit nur als grober Anhaltspunkt. Die nachfolgenden Sachwertfaktoren wurden für Kauffälle aus dem Zeitraum 2010 bis 2012 (zur Auswertung geeignete Datensätze/Kauffälle: 11 Mehrfamilienhäuser/ohne Geschosswohnungsbau) ermittelt.

Mehrfamilienhäuser	Anzahl Datensätze	а	Sigma a	b	Sigma b	Korrel.
SWF gesamt	11	0,53112	0,07265	-0,27163	0,07613	0,80282

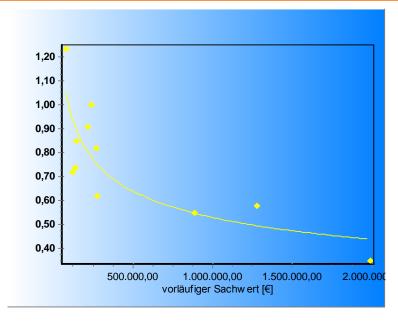


Abbildung 58 Sachwertfaktoren für Mehrfamilienhäuser 2010 bis 2012

vorl. SW (€)	90.000	140.000	190.000	240.000	290.000	340.000	390.000	440.000	490.000	540.000
alle BRW	1,02	0,91	0,84	0,78	0,74	0,71	0,69	0,66	0,64	0,63
1 014										
vorl. SW (€)	590.000	640.000	690.000	740.000	790.000	840.000	890.000	940.000	990.000	1.040.000
alle BRW	0,61	0,60	0,59	0,58	0,57	0,56	0,55	0,54	0,53	0,53
vorl. SW (€)	1.090.00	00 1.140.	000 1.19	0.000 1	.240.000	1.290.000	1.340.000	1.390.00	00 1.440.	000
alle BRW	0,52	0,5	1 0	,51	0,50	0,50	0,49	0,49	0,4	3

2.2 Liegenschaftszinssätze

Die Liegenschaftszinssätze (Kapitalisierungszinssätze, § 193 Absatz 5 Satz 2 Nummer 1 des Baugesetzbuchs) sind gemäß § 14, Abs. 3 der ImmoWertV definiert als die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Sie sind auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens (§§ 17 bis 20 ImmoWertV) abzuleiten.

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

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

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

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

mit: p = Liegenschaftszinssatz

RE = Reinertrag KP = Kaufpreis

G = Anteil der baulichen Anlagen am Kaufpreis (= Kaufpreis – Bodenwert)

boG = besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

q = 1 + p

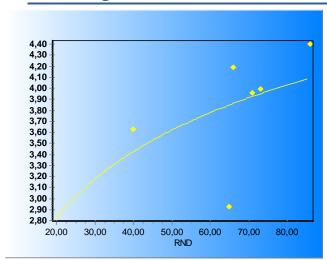
n = Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen

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

Die nachfolgenden Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser wurden für Kauffälle aus dem Zeitraum 2010 bis 2012 ermittelt.

Die nachfolgenden Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser wurden für Kauffälle aus dem Zeitraum 2006 bis 2012 ermittelt.

2.2.1 Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser



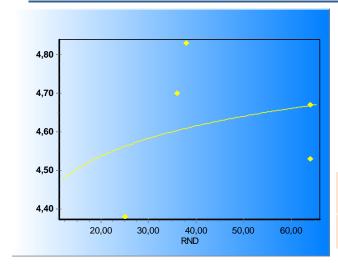
Restnutzungs- dauer in Jahren	Ø 67	Ø LZ	Wohn- fläche in m²	BRW in €/m²
Liegenschafts- zins in %; GND Ø 85 Jahre	2,93 - 4,40	3,85	Ø 142	Ø 39

Formel i = a * In(RND) + b

Gruppierung

Bezeichnung	Anzahl Daten- sätze	a	b
Liegenschaftszins- sätze EFH/ZFH	6	0,29600	2,41267

2.2.2 Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser



Restnutzungs- dauer in Jahren	Ø 45	Ø LZ	Wohn- fläche in m²	BRW in €/m²
Liegenschafts- zins in %; GND Ø 77 Jahre	4,38 - 4,83	4,62	Ø 395	Ø 34

Formel i = a * In(RND) + b

Gruppierung

Bezeichnung	Anzahl Daten- sätze	а	b	
Liegenschaftszins- sätze MFH	5	0,11293	4,19833	

Abschnitt D

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

1.1 Unbebaute Grundstücke

Im Berichtsjahr 2012 wurden im Teilmarkt "Unbebaute Grundstücke" 243 Kauffälle ausgewertet. Die Anzahl der Erwerbsvorgänge (-10%), der Flächenumsatz (-44%) und der Geldumsatz (-1,5%) sind im Vergleich zum Vorjahr gesunken.

85 Kauffälle (35%) betreffen selbständige Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau.

Die folgende Tabelle zeigt alle Erwerbsvorgänge für unbebaute Grundstücke (ausgewählte Typen), entsprechend der zukünftigen Nutzung:

Erwerbsvorgänge	Anzahl	Flächenumsatz in m²	Geldumsatz in €
Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke - davon Grundstücke in B–Plangebieten	85 40	83.176 28.618	4.602.287 1.843.289
Gewerbe/Produktion/Handel/Industrie	6	42.478	324.020
Wochenend- und Ferienhausgrundstücke	31	19.582	1.367.682
Arrondierungsflächen	48	20.360	169.030

1.1.1 Individueller Wohnungsbau

Im Teilmarkt "Unbebaute Grundstücke" wurden 35 % der Verkäufe für den individuellen Wohnungsbau registriert. Die Anzahl der Verträge (-7%) und der Flächenumsatz (-17%) sind gesunken, der Geldumsatz (+14%) ist gegenüber dem Vorjahr gestiegen.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Entwicklung der durchschnittlichen Flächengrößen und Preise für Wohnbauland in der Region Waren (Müritz).

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Ø Kaufpreis (€/m²)	30,50	39,50	43,00	38,60	35,20	32,80	35,07	38,91	40,90	46,70	40,30	53,82
Ø Fläche (m²)	986	861	867	788	927	834	1029	877	772	920	1.098	1.016

Im Jahr 2012 wurden 77 auswertbare Kaufverträge, ohne Unterscheidung nach beitragsrechtlichen Zuständen, untersucht.

Analysiert wurde das Kaufverhalten im individuellen Wohnungsbau getrennt nach ländlichen Gemeinden und Stadtgebieten.

In den Gemeinden wurden im Mittel 44,70 €/m² bei einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 1.196 m² gezahlt.

Im städtischen Bereich ergab sich ein mittlerer Kaufpreis von 70,18 €/m² bei einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 800 m².

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

	Stä	dte	Gemeinden		
	Ø Kaufpreis €/m²	Ø Fläche m²	Ø Kaufpreis €/m²	Ø Fläche m²	
2000	62,30	716	31,70	1032	
2001	58,50	680	16,60	1260	
2002	58,10	615	30,20	1075	
2003	59,80	700	38,00	944	
2004	64,00	581	30,10	894	
2005	60,60	613	25,10	1164	
2006	58,00	597	22,80	990	
2007	56,10	679	23,40	1441	
2008	61,70	720	25,00	1012	
2009	57,90	676	23,60	901	
2010	74,50	701	33,90	1080	
2011	66,20	681	31,90	1372	
2012	70,18	800	44,70	1196	

Die Kaufpreise im Teilmarkt "individueller Wohnungsbau" sind in den Städten und Gemeinden gestiegen. Die Preisschwankungen in den Gemeinden sind teilweise durch neu erschlossene Wohngebiete beeinflusst.

In der nachfolgenden Abbildung werden die Bauplätze für den individuellen Wohnungsbau nach Anteilen im ländlichen Bereich und im Stadtgebiet dargestellt.

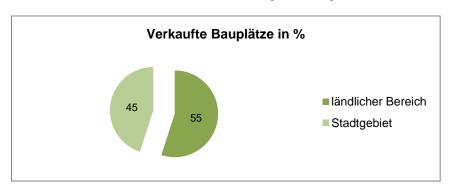


Abbildung 59 Anteil der Bauplätze in den Städten und Gemeinden

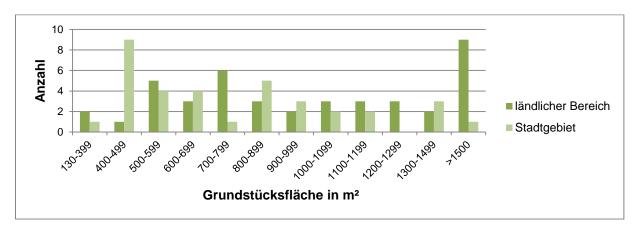


Abbildung 60 Bauplatzgrößen in den Städten und Gemeinden



Hinterland im Teilmarkt individueller Wohnungsbau

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

Für sogenannte Hausgärten (Hinterland) wird zum Stichtag 31. 12. 2012 folgender Ansatz empfohlen:

20 bis 30 % des angrenzenden Wohnbaulandwertes.

1.1.2 Gewerbe

Der Verkauf von Gewerbeflächen in der Region Waren (Müritz) hält sich auf niedrigem Niveau. Von den 6 Kauffällen waren 5 Kauffälle zur Auswertung geeignet.

	Gemeinden	Städte
Anzahl der Verkäufe	2	3
Fläche in 1000 m²	38,6	2,6
Kaufpreis €/m²	7,19	15,88

Die nachfolgende Grafik zeigt die Auswertung der Verkäufe für Gewerbeflächen im Vergleich zum Vorjahr.

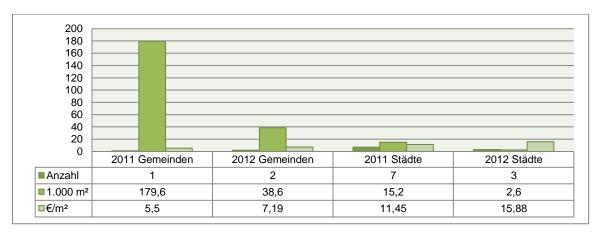


Abbildung 61 Verkäufe für Gewerbeflächen

1.1.3 Erholungsgrundstücke

Bei der Auswertung der Verkäufe für unbebaute Wochenend- und Ferienhausgrundstücke wurde im Jahr 2012 im Mittel ein Kaufpreis von 69,84 €/m², bei einer durchschnittlichen Grundstücksfläche von 632 m², gezahlt. Einen Überblick über die mittleren Kaufpreise für Erholungsgrundstücke im Vergleich zu den Vorjahren gibt die nachfolgende Tabelle.

	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Ø Kaufpreis €/m²	65,00	70,00	72,60	57,80	57,30	44,90	79,30	79,25	81,20	69,84
Ø Grundstücksgröße m²	510	411	432	399	460	465	388	509	574	632

1.2 Bebaute Grundstücke

Der Grundstücksmarkt für bebaute Grundstücke inklusive Wohnungs- und Teileigentum nimmt bei der Anzahl der Erwerbsvorgänge mit rund 50 % und beim Geldumsatz mit rund 65 % einen beständig hohen Anteil am Gesamtmarktgeschehen ein. Gegenüber dem zurückliegenden Jahr ist die Anzahl der Erwerbsvorgänge im Teilmarkt "bebaute Grundstücke" um rd. 8 % gefallen und im Teilmarkt "Wohnungs- und Teileigentum" um 54 % gestiegen.

1.2.1 Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Die folgende Tabelle gibt eine Übersicht über die Entwicklung der Verkäufe, getrennt nach Häufigkeit in den Städten und Gemeinden innerhalb der letzten vier Jahre:

	Einfan	Einfamilienhäuser				Reihenhäuser			Doppelhaushälften			
	2009	2010	2011	2012	2009	2010	2011	2012	2009	2010	2011	2012
Städte	47	54	50	74	8	6	17	14	18	12	7	14
Gemeinden	72	56	57	120	6	6	7	7	38	28	36	44
Gesamt	119	110	107	194	14	12	24	21	56	40	43	58

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

	< 50.000 €	50.000 – 100.000 €	>100.000€
Einfamilienhäuser*	26 %	27 %	46 %
Reihenhäuser*	33 %	33 %	33 %
Doppelhaushälften*	40 %	36 %	24 %

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

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

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

Verkäufe Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften: Städte

	Ei	nfamilienhä	user		Reihenhäus	er	Do	ppelhaushä	lften
	Anzahl Kauf- fälle	Gesamt- kaufpreis ø in €	Grund- stücks- größe m²	Anzahl Kauf- fälle	Gesamt- kaufpreis ø in €	Grund- stücks- größe m²	Anzahl Kauf- fälle	Gesamt- kaufpreis ø in €	Grund- stücks- größe m²
2009	47	97.620	622	8	102.324	433	18	86.943	673
	min. max.	5000 410.000	107 2.526		69.800 143.800	134 882		17.437 155.000	97 2.202
2010	54	109.872	724	6	108.917	390	12	119.667	736
	min. max.	21.500 246.000	204 1983		32.500 121.000	307 744		65.000 255.000	244 1113
2011	50	137.030	803	17	62.618	358	7	65.331	699
	min. max.	27.000 410.000	84 2.400		7.000 197.000	65 744		16.317 145.000	322 1315
2012	51	127.268	718	9	87.753	328	8	78.125	714
	min. max.	14.000 375.000	157 1.984		17.077 145.000	142 660		18.000 150.000	274 2.202



Gemeinden

	Ei	nfamilienhä	user		Reihenhäus	er	Do	ppelhaushä	ilften
	Anzahl Kauf- fälle	Gesamt- kaufpreis ø in €	Grund- stücks- größe m²	Anzahl Kauf- fälle	Gesamt- kaufpreis ø in €	Grund- stücks- größe m²	Anzahl Kauf- fälle	Gesamt- kaufpreis ø in €	Grund- stücks- größe m²
2009	72	92.836	1.973	6	31.124	483	38	50.254	1990
	min. max.	8.000 300.000	320 5.500		15.000 60.500	176 878		8.000 116.000	426 5.746
2010	56	102.937	1.685	6	69.762	291	28	66.000	1.683
	min. max.	24.000 280.000	488 3.212		28.000 84.700	150 407		6.000 170.000	442 2.887
2011	57	81.117	1.914	7	44.597	1406	36	69.137	1.621
	min. max.	10.000 220.000	455 5.224		5.500 103.000	243 3.133		5.000 161.000	227 5.487
2012	78	130.772	2.486	7	54.214	833	30	79.207	2.051
	min. max.	10.000 500.000	468 1.536		20.000 105.000	283 1.786		17.000 165.000	409 4.045

1.2.2 Wohnungs- und Teileigentum

Der Teilmarkt "Wohnungs- und Teileigentum" ist 2012 im Vergleich zum Vorjahr in der Anzahl der Verkäufe um 54 % und im Geldumsatz um 32 % gestiegen. Von den 111 Verkäufen konnten 72 Verträge ausgewertet werden.

Eigentumswohnungen

Erstverkauf aus Neubau

	Anzahl Kauffälle	Ø €/m² Wohi	nfläche	Ø Wohnfläche (m²)		
2010	8	1.783		86		
	min max	1.256 3.502				
2011	8	1.717		100		
	min max	1.271	2.450	77	140	
2012	2	1.910		66		
	min max					

Erstverkauf aus Umwandlung

	Anzahl Kauffälle	Ø €/m² Wohnfläche	Ø Wohnfläche (m²)
2010	1		
	min max		
2011	1		
	min max		
2012	2	760	44
	min max		

Weiterverkauf (aus Umwandlung und Neubau)

	Anzahl Kauffälle	Ø €/m² Wohi	nfläche	Ø Wohnfläch	ne (m²)	
2010	34	1.311		68		
	min max	519 1.833				
2011	20	1.438		72		
	min max	701	2.402			
2012	38	1.275		72		
	min max	381 2.697		49	119	

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

	Eigentumswohnungen - Erstverkäufe							Index 1995 = 100						
Jahr	1995	1997	1999	2001	2002	2003	2004	2005	2006/ 2007¹	2007 / 2008¹	2008/ 2009¹	2010¹	20111	20121
Index	100	95	99	101	105	96	99	97	88	113	116	116	111	124
Kauf- preis in €/m²	1.541	1.464	1.530	1.556	1.624	1.480	1.530	1.488	1.353	1.748	1.783	1.783	1.717	1.910

¹ teilweise Preis für Stellplatz bzw. Tiefgarage enthalten

Kaufpreise für Stellplätze zu Ferienappartements:

3.000 bis 4.600 €/Stellplatz

Kaufpreise für Tiefgaragenstellplätze im städtischen Bereich: 10.000 bis 12.000 €/Tiefgaragenstellplatz

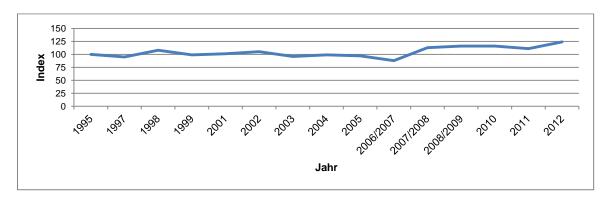


Abbildung 62 Indexreihe Eigentumswohnungen (Erstverkäufe)

Ferienappartements

Erstverkauf aus Neubau

	Anzahl Kauffälle	Ø €/m² Woh	nfläche	Ø Wohnfläche (m²)
2010	23	2.712		69
	min max	1.170 2.736		
2011	11	3.099		64
	min max	2.075	3.410	
2012	0			
	min max			

Weiterverkäufe

	Anzahl Kauffälle	Ø €/m² Wohi	nfläche	Ø Wohnfläche (m²)		
2011	10	1.378		57		
	min max	1.114 1.773				
2012	26	1.627		89		
	min max	1.154 2.865		26 227		

Teileigentum

Weiterverkäufe

	Anzahl Kauffälle	Ø €/m² Nutz	zfläche	Ø Nutzfläch	e (m²)
2010	2	2.085			
	min max				
2011	6	1.185		97	
	min max	867	1.429		
2012	4	797		132	
	min max	626	1.047	80	226



1.2.3 Wochenend- und Ferienhäuser

Im Teilmarkt bebauter Grundstücke haben die Verkäufe von Wochenend- und Ferienhäusern vertragsmäßig einen Anteil von 13 %. Am Geldumsatz sind sie mit 9 % beteiligt. 2012 gingen 66 (+38%) Verträge mit einem Gesamtumsatz von ca. 5,5 Mill. € (+62%) in die Kaufpreissammlung ein.

	Anzahl Kauffälle	Ø Gesamtkaufpreis (€)	∅ Grundstücksgröße (m²)
2009	64	63.038	483
	min max	3.405 261.543	192 1.821
2010	85	60.688	538
	min max	4.065 250.000	237 2.182
2011	48	73.363	424
	min max	15.000 225.000	220 1.257
2012	43	96.506	438
	min max	5.000 250.000	179 758

1.3 Flächen der Land- und Forstwirtschaft

1.3.1 Acker/Grünland/Wald

Im Berichtsjahr sind die Verkäufe von land- und forstwirtschaftlichen Flächen am Gesamtumsatz in der Region Waren (Müritz) 2012 in der Anzahl mit 24,0 %, beim Flächenumsatz mit 92 % und beim Geldumsatz mit 27 % beteiligt.

Der Geldumsatz ist im Vergleich zum Vorjahr um 30 % und der Flächenumsatz um 28 % gefallen.

Übersicht land- und forstwirtschaftliche Kauffälle nach Grundstücksarten 2012

Grundstücksart	Anzahl Kauffälle	Anteil in %	Umsatz Mio.€	Fläche in ha	Ø Fläche in ha/Kauffall	Ø in €/m²
Acker	94	31,4	14,3	1.332,3	14,2	1,07
Grünland	39	13,0	1,3	190,5	4,9	0,67
Wald	47	15,7	0,8	196,6	4,2	0,40
mehrere Nutzungen	101	33,8	13,4	1.191,2	11,8	1,12
Wasserflächen	7	2,3	0,01	5,1	0,7	0,22
sonstige Flächen	11	3,7	0,08	20,1	1,8	0,41
Summe:	299	100	30,0	2.935,8		

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

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



Mehrere Nutzungen

Der Anteil der gemischten landwirtschaftlichen Flächen ist mit 34 % am Gesamtumsatz relativ hoch. Erfasst und ausgewertet werden die Nutzungsarten dieser Kauffälle auf der Grundlage des Automatisierten Liegenschaftsbuches.

Mehrere Nutzungen – langfristige Entwicklung

Jahr										2010		
Ø Kaufpreis €/m²	0,27	0,39	0,33	0,35	0,36	0,36	0,43	0,41	0,49	0,52	0,64	1,12

Ackerland

Der Anteil des Flächenumsatzes für Ackerland am Teilmarkt "Flächen der Land- und Forstwirtschaft" beträgt 31,4 %, das entspricht 1.332,3 ha.

Ackerland - langfristige Entwicklung

Bodenpunkte	Ø Kaufpreis € /m²											
	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
< 30	0,32	0,28	0,36	0,27	0,27	0,28	0,35	0,39	0,49	0,58	0,76	1,01
31 – 40	0,37	0,41	0,42	0,42	0,35	0,38	0,39	0,50	0,56	0,76	1,09	1,08
> 40	0,39	0,47	0,49	0,47	0,41	0,42	0,47	0,63	0,86	0,81	1,18	1,14

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

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

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

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

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

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

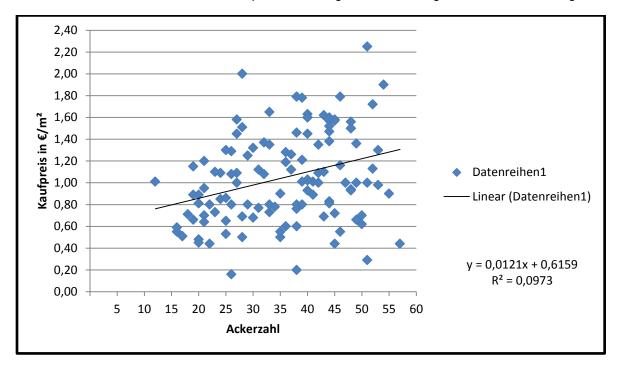


Abbildung 63 Verhältnis Ackerzahl zum Kaufpreis (Kauffälle 2011 und 2012)

Auf der Grundlage der abgeleiteten Regression ergeben sich nachfolgende Werte:

	Ackerzahl	20	25	30	35	40	45
2011	Bodenwert €/m²	0,63	0,71	0,78	0,84	0,90	0,95
2012	Bodenwert €/m²	0,86	0,92	0,98	1,04	1,10	1,16

Grünland

Grünland wurde im Vergleich zum Vorjahr weniger verkauft (-7 %). Von den 39 registrierten Kauffällen konnten 17 Verträge ausgewertet werden (zur Auswertung geeignet und > 1 ha).

Grünland – langfristige Entwicklung

Jahr	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Ø GRZ		33	35	37	36	36	36	35	33	32	36	37
Ø Kaufpreis €/m²	0,25	0,21	0,25	0,28	0,29	0,32	0,35	0,38	0,47	0,53	0,59	0,68

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



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

Parameter → Ämter bzw. Gebiete als zonale Bodenrichtwerte

Grundstücksmerkmal des

Bodenrichtwertgrundstückes — durchschnittlich vorhandene Bodengüte (Grünlandzahl)

Selektion der Vergleichsfälle

Einbeziehung der Kauffälle aus den beiden dem Stichtag

vorangegangenen Jahren mit einer Fläche von > 1 ha

→ Berücksichtigung der BVVG-Ergebnisse

Objektselbständigkeit → Einbeziehung von Teilflächen, sofern gesonderte Preise im

Kaufvertrag ausgewiesen sind

Auswertung → Berechnung auf der Grundlage der zonal abgeleiteten Regression

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

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

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

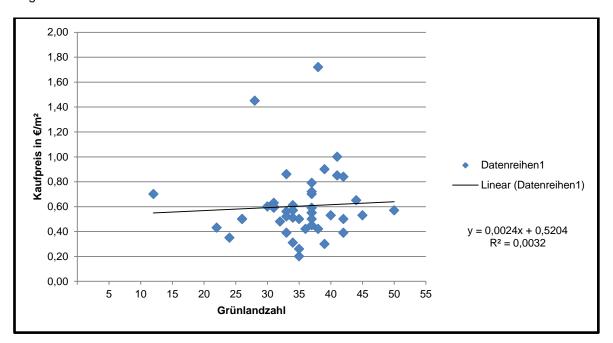


Abbildung 64 Verhältnis Grünlandzahl zum Kaufpreis (Kauffälle 2011 und 2012)

Auf der Grundlage der abgeleiteten Regression ergeben sich nachfolgende Werte:

		Grünlandzahl	20	25	30	35	40	45
20	11	Bodenwert €/m²	0,54	0,52	0,50	0,49	0,47	0,46
20	12	Bodenwert €/m²	0,57	0,58	0,59	0,60	0,62	0,63



Wald

Die Anzahl der **Waldverkäufe** in der Region Waren (Müritz) ist im Vergleich zu 2011 um ca. 15 % gestiegen.

Es wurde rd. 196,6 ha Wald umgesetzt. Das entspricht einem flächenmäßigen Zugang von 89 %.

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

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

Selektion der Vergleichsfälle

Einbeziehung der Kauffälle aus den beiden dem Stichtag

vorangegangenen Jahren mit einer Fläche von > 1 ha

→ Berücksichtigung der BVVG-Ergebnisse

Objektselbständigkeit → Einbeziehung von Teilflächen, sofern gesonderte Preise im

Kaufvertrag ausgewiesen sind

Auswertung → Mittelwert aus Kaufpreis in €/m²

→ mit Aufwuchs, ohne Berücksichtigung von Holzart und Alter der

Bestände

Kaufpreise für Wald in €/m²

Jahr	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Ø Kaufpreis €/m²	0,19	0,17	0,14	0,18	0,21	0,25	0,22	0,29	0,26	0,38	0,38	0,41

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

Wasserflächen (kommerziell nicht genutzt)

7 auswertbare Kauffälle von Wasserflächen ergaben einen durchschnittlichen Kaufpreis (gewichtetes Mittel) von 0,22 €/m².

Jahr	Anzahl Kauffälle	Ø Kaufpreis in €/m²	Ø Fläche in m²/Kauffall
2011	12	0,21*	22.902
2012	7	0,22*	7.249

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



1.3.2 Agrarland mit besonderer Zweckbestimmung

Unter Agrarland mit besonderer Zweckbestimmung zählen u. a. Dauerkleingärten, Campingplätze, Abbauflächen, Flächen für Windenergieanlagen und Naturschutzausgleichsflächen.

Wohnungsfernes Gartenland

Für Dauerkleingärten (Kleingärten, die nicht unmittelbar am Wohngrundstück liegen und nicht in den Geltungsbereich des Bundeskleingartengesetzes fallen) wurde als Preisempfehlung der Durchschnitt für Städte mit 3,75 €/m² und im ländlichen Bereich mit 3,71 €/m² ermittelt.

Für die Auswertung der Verkäufe von Einzelgärten standen 6 Kauffälle zur Verfügung.

		Anzahl	Kaufpreisspanne €/m² Ø Kaufpreis €/m²	Grundstücksgröße m² min. max. Ø Größe m²
2010	Städte	5	1,33 – 8,00 Ø 6,03	111 – 1.499 Ø 1.248
2010	Gemeinden	10	1,00 – 9,87 Ø 3,24	310 – 3.000 Ø 934
2011	Städte	3	2,75 – 10,00 Ø 6,92	134 – 546 Ø 357
2011	Gemeinden	9	0,58 – 4,67 Ø 2,28	264 – 1.379 Ø 1.037
2012	Städte	3	2,26 – 4,55 Ø 3,75	275 – 709 Ø 501
2012	Gemeinden	3	3,08 – 4,05 Ø 3,71	988 – 2.717 Ø 2.063

Zelt- und Campingplätze

9 Verkäufe seit 2004 ergeben einen Wert (errechnet nach Kaufpreis je Flächenanteil) von **2,73 €/m²**.

Die durchschnittliche Fläche beträgt 2.590 m²/Kauffall.

Zelt- und Campingplätze Stellplätze für Wohnwagen

27 Verkäufe seit 2004 ergeben einen Wert (errechnet nach Kaufpreis je Flächenanteil) von 23,50 €/m².

Die durchschnittliche Fläche beträgt 179 m²/Kauffall.



2. Erforderliche Daten der Wertermittlung

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

2.1 Sachwert-Marktanpassungsfaktoren für Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenhäuser (Stand 2011)

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

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

 $k = \emptyset$ $\frac{KP \pm bwU}{KP}$ K = Sachwert-Marktanpassungsfaktor

vorl. SW KP = Kaufpreis des Grundstücks

bwU = besondere wertbeeinflussende Umstände vorl.SW = vorläufiger Sachwert (Wert der baulichen

Anlage + Bodenwert +/- bwU)

Der vorläufige Sachwert wird nach folgendem Bewertungsmodell ermittelt:

Normalherstellungskosten 2000
 Baunebenkosten:
 Bruttogrundfläche:
 WertR - NHK 2000
 WertR- NHK 2000
 DIN 277/1987

Regionalisierung:Alterswertminderung:

Alterswertminderung: nach Ross

o aktueller Bodenrichtwert

Wert der Außenanlagen pauschal

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

1.0

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

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

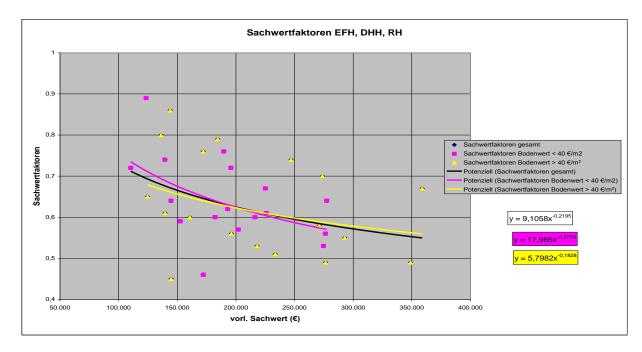


Abbildung 65 Sachwert-Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

Sachwert-Marktanpassungsfaktoren für Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser nach Bodenwertniveau

Vorläufiger SW (€)	alle BRW	bis 40 €/m² BRW	> 40 €/m² BRW
80.000	0,77	0,80	0,74
100.000	0,73	0,75	0,71
120.000	0,71	0,72	0,68
140.000	0,68	0,69	0,66
160.000	0,66	0,66	0,65
180.000	0,65	0,64	0,63
200.000	0,63	0,63	0,62
220.000	0,62	0,61	0,61
240.000	0,61	0,59	0,60
260.000	0,60	0,58	0,59
280.000	0,59	0,57	0,58
300.000	0,58	0,56	0,58
320.000	0,57	0,55	0,57

2.2 Liegenschaftszinssätze (Stand 2010)

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

In den Berichtsjahren 2011 und 2012 konnten keine Kauffälle untersucht werden. Die ermittelten Liegenschaftszinssätze wurden aus den Vorjahren übernommen.

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

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



2.3 Erbbauzinssätze

Im Berichtsjahr 2012 sind keine auswertbaren Erbbaurechtsbestellungen in der Kaufpreissammlung eingegangen.

Nachstehend eine Aufstellung über abgeschlossene Erbbauzinssätze in den vorangegangenen Jahren

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

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

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

Abschnitt E

1. BODENRICHTWERTE, ÜBERSICHT ÜBER DIE BODENRICHTWERTE

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

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

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

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

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



1.1 Übersicht über die Bodenrichtwerte typischer Orte

Die hier aufgeführten generalisierten Bodenrichtwerte für typische Orte oder Ortsteile beziehen sich auf baureife Grundstücke mit folgenden beitrags- und abgabenrechtlichen Zuständen:

- erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsfrei (ohne Zusatz),
- erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsfrei und abgabenpflichtig nach Kommunalabgabengesetz (ebf).

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.

Für Verkehrswertermittlungen und steuerliche Zwecke sind die generalisierten Bodenrichtwerte grundsätzlich nicht geeignet.

Der ausgewählte typische Ort oder Ortsteil wird durch Merkmale charakterisiert. Dabei werden Abkürzungen für die in den Raumentwicklungsprogrammen festgelegten Zentralen Orte verwendet: OZ 0 Oberzentrum, MZ = Mittelzentrum, GZ = Grundzentrum, SUR = Stadt-Umland-Raum.

Region	n Merkmale			Wohnbauflächen für den individuellen Geschoss-				Gemischte Bauflächen			Gewerbliche Bauflächen			
Stadt		i	I		ohnungs			ohnungs				Gewe Indus-		
Gemeinde	Ein- wohn	Zen-			mittler	mäßig		mittler	mäßig	Dorfo	l Minah	i	r-	Indus-
Ortsteil	er	trali-	andere	gute Lag	е	е	gute Lag	е	e	Dorfg e-	Misch - gebiet	Kern- gebiet	be- gebiet	trie- gebiet
	in 1.000	tät		e	Lage	Lage	e	Lage	Lage €/m²	biete	е	e	е	e
Neubrande	nburg													
Neubranden- burg Sanierungs-	65	OZ		90	50	44	90	70	36		110		18	12
gebiet Innenstadt Sanierungs-				180	110	80	170	160	125		300	340		
gebiet Nord Sanierungs-				80	55	50					50		18	
gebiet West				95										
<u>Demmi</u>	<u>n</u>													
Demmin	11,8	MZ		36	34	20		50		13	24	90	13	
Malchin	7,8	GZ		46	30			34			20	65	8	
Altenhagen	0,3	Dorf in der Fläche								8				
Verchen	0,4		Fremden- verkehrsort							26				
Neustrel	<u>itz</u>													
Neustrelitz	21,1	MZ		65	42	36	42	32	15	26	42	66	15	10
Mirow	3,4	GZ		55	26	22	72	24	.5	28	26	30	13	10
Wesenberg	3,1	GZ		40	34	22		20		13	40		12	
Trollenhagen	0,9	SUR	Dorf zum Oberzentrum	42						30			12	
Waren (Müritz)														
(0.47)												470		
Waren (Müritz)	21,2	MZ		75	65		55	50				170	30	
Röbel/Müritz	5,2	GZ Dorf in			50			38				60	13	
Wredenhagen	0,5	der Fläche								13				
Klink	1,1	SUR	Dorf zum Mittelzentrum Erholungsort	70						50				

Abbildung 66 Übersicht über die Bodenrichtwerte typischer Orte zum Stichtag 31. 12. 2012



1.2 Übersicht über die Bodenrichtwerte Acker/Grünland/Wald

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

Parameter → Ämter bzw. Gebiete als zonale Bodenrichtwerte

Grundstücksmerkmal des

Bodenrichtwertgrundstückes → durchschnittlich vorhandene Bodengüte (Acker- oder Grünlandzahl)

Selektion der Vergleichsfälle

Einbeziehung der Kauffälle aus den beiden dem Stichtag

vorangegangenen Jahren mit einer Fläche von > 1 ha

→ Berücksichtigung der BVVG-Ergebnisse

Objektselbständigkeit → Einbeziehung von Teilflächen, sofern gesonderte Preise im

Kaufvertrag ausgewiesen sind

Auswertung Acker/Grünland → Berechnung auf der Grundlage der zonal abgeleiteten Regression

Auswertung Wald → Mittelwert aus Kaufpreis in €/m² (mit Aufwuchs, ohne Berücksichtigung von Holzart und Alter der Bestände)

Zonale Bodenrichtwerte für Acker, Grünland und Wald in der Region Neustrelitz und im Stadtgebiet Neubrandenburg zum Stichtag 31.12. 2012

Zone	Beschreibung	Bodenrichtwert					
		Acker €/m²	Ø AZ	Grünland €/m²	Ø GLZ	Wald €/m²	
1	Gemeinde Feldberger Seenlandschaft	0,89	36	0,42*	32		
2	Amt Friedland	1,05	33	0,42	32		
3	Amt Mecklenburgische Kleinseenplatte	0,66	34	0,50	32		
4	Amt Neustrelitz-Land/Stadt Neustrelitz	0,84	33	0,42	31	0,42	
5	Amt Neverin	1,15	33	0,32	31	0,42	
6	Amt Stargarder Land	1,10	34	0,35	32		
7	Amt Woldegk	0,80	34	0,41	31		
8	Stadtgebiet Neubrandenburg	1,00**	34	0,42**	32		

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

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



Zonale Bodenrichtwerte für Acker, Grünland und Wald in der Region Demmin zum Stichtag 31.12. 2012

Zone	Beschreibung	Bodenrichtwert					
		Acker €/m²	Ø AZ	Grünland €/m²	Ø GLZ	Wald €/m²	
1	Amt Dargun	1,30*	40	0,41*	31	0,36*	
2	Amt Malchin am Kummerower See	1,25	44	0,26	36	0,27	
3	Amt Stavenhagen	1,75	46	0,61	37	0,55	
4	Amt Treptower Tollensewinkel	1,40	41	0,45	36	0,37	
5	Amt Demmin-Land und Demmin	1,20	38	0,47	36	0,44	

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

Zonale Bodenrichtwerte für Acker, Grünland und Wald in der Region Waren (Müritz) zum Stichtag 31.12. 2012

Zone	Beschreibung Bodenrichtwert							
		Acker €/m²	Ø AZ	Grünland €/m²	Ø GLZ	Wald €/m²		
1	Amt Seenlandschaft, nordwestlicher Teil (Klocksin)	1,00	34	0,53	34			
2	Amt Seenlandschaft, nordöstlicher Teil Stadt Waren (Müritz)	1,20	38	0,63	34			
3	Amt Penzliner Land	1,05	44	0,57	37			
4	Amt Malchow Stadt Malchow	0,91	30	0,48	30	0,41		
5	Amt Röbel-Müritz, südwestlicher Teil Stadt Röbel/Müritz	0,94	31	0,66	33			
6	Amt Röbel-Müritz, südlicher Teil (Rechlin)	0,85	25	0,59*	29			

^{*}Im Bereich der Zone Amt Röbel-Müritz, südlicher Teil (Rechlin) sind keine Kauffälle für Grünland aus den beiden dem Stichtag vorangegangenen Jahren mit einer Fläche von > 1 ha zur Auswertung geeignet. Es wird hier das Ergebnis der Untersuchungen für die Region Waren (Müritz), bezogen auf die durchschnittliche Bonität des Amtsbereiches, ausgewiesen.



1.3 Erneuerbare Energien

Flächen für Windenergieanlagen

Als nachhaltig zur Verfügung stehende Energieressource spielt der Kauf von Flächen für Windenergieanlagen eine zunehmende Rolle. Unterschieden wird bei der Auswertung zwischen dem Standort und der Freihaltefläche für Windenergieanlagen. Die Ablöse für den Standort wurde nicht eingerechnet. Im Jahr 2012 konnten drei Kauffälle registriert und ausgewertet werden.

Standort für Windenergieanlagen (2005 bis 2012)

Anzahl 14

Mittelwert aus Kaufpreis in €/m² 8,39 €/m² (Min. 0,33 €/m², Max. 33,79 €/m²)

Mittelwert nach Flächenanteilen 1,89 €/m² Mittelwert Fläche/Kauffall 51.362 m²

Faktor zum angrenzenden

landwirtschaftlichen Bodenwert: 18

Freihalteflächen für Windenergieanlagen (2005 bis 2012)

Anzahl 9

Mittelwert aus Kaufpreis in €/m² 2,18 €/m² (Min. 0,50 €/m², Max 4,00 €/m²)

Mittelwert nach Flächenanteilen 2,42 €/m² Mittelwert Fläche/Kauffall 29.694 m²

Faktor zum angrenzenden

landwirtschaftlichen Bodenwert: 4

Flächen für Biogasanlagen

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

Im Jahr 2012 wurden 4 Flächen für Biogasanlagen veräußert.

Flächen für Biogasanlagen (2005 bis 2012)

Anzahl 22

Mittelwert nach Flächenanteilen 2,57 €/m² (Min. 0,56 €/m², Max 4,45 €/m²)

Mittelwert Fläche/Kauffall 23.219 m²

Faktor zum angrenzenden

landwirtschaftlichen Bodenwert: 4

Flächen für Solaranlagen

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

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

Im Jahr 2012 wurden allein 8 Verkäufe in diesem Teilmarkt vollzogen.

Flächen für Photovoltaik-Solaranlagen (2004 bis 2012)

Anzahl 16

Mittelwert nach Flächenanteilen 3,56 €/m² (Min. 1,86 €/m², Max 8,59 €/m²)

Mittelwert Fläche/Kauffall 57.121 m²

Faktor zum angrenzenden

landwirtschaftlichen Bodenwert: 8

Dienstleistungen des Gutachterausschusses

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

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

gegen Gebühr informieren.

Gutachten können über

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

beim Gutachterausschuss beantragt werden.

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

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

Auskunft über Bodenrichtwerte:

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

Auskunft aus der Kaufpreissammlung:

Die Kaufpreissammlung mit ihren ergänzenden weiteren Datensammlungen ist grundsätzlich geheim zu halten. Das gilt auch für zugehörige Verträge, Beschlüsse und Unterlagen. Die Kaufpreissammlung darf nur von Mitgliedern des Gutachterausschusses und den Bediensteten der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zur Erfüllung ihrer Aufgaben eingesehen werden.

Die landesrechtlichen Datenschutzbestimmungen über Auskunfts- und Einsichtsrechte Betroffener und des Landesbeauftragten für den Datenschutz sind zu beachten.

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

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