

Grundstücksmarktbericht 2019

Landkreis Rostock



**Mecklenburg
Vorpommern** 

Gutachterausschuss für
Grundstückswerte im Landkreis
Rostock

Titelfoto: „Schwaan“
(Quelle: Landkreis Rostock)

Grundstücksmarktbericht 2019

Landkreis Rostock

Berichtszeitraum: 01. Januar 2018 - 31. Dezember 2018

Redaktionsschluss: 31. Dezember 2018

Herausgeber: Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Landkreis Rostock

Anschrift: Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Landkreis Rostock
August-Bebel-Straße 3
18209 Bad Doberan

Tel.-Nr. 03843 755-62998
Fax-Nr. 03843 755-62801
E-Mail: gaa@lkros.de

vorsitzendes Mitglied des Gutachterausschusses:
Frau Dagmar Philipp

Mitarbeiter der Geschäftsstelle: Herr Oliver Achsel
Frau Kerstin Nawotke
Frau Nadine Nessau
Frau Corina Schulz
Herr Benjamin Wolf

Abgabepreis:

Der Grundstücksmarktbericht kann gegen eine Gebühr von 60,00 EUR über die Geschäftsstelle oder im Geoshop (www.landkreis-rostock.de) des Landkreises Rostock bezogen werden.

Vervielfältigung und Verbreitung:

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

Gewährleistungs- und Haftungsausschluss:

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat alle bereitgestellten Informationen nach bestem Wissen und Gewissen erarbeitet und geprüft. Es wird jedoch für Aktualität, Richtigkeit, Vollständigkeit oder Qualität der bereitgestellten Daten keine Haftung übernommen.

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeines	6
1.1	Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben	6
1.2	Rechtsgrundlagen	7
1.2.1	Rechtsnormen des Bundes.....	7
1.2.2	Rechtsnormen des Landes	8
1.3	Grundstücksmarktbericht.....	9
2	Landkreis Rostock	10
2.1	Regionale Rahmenbedingungen	10
2.2	Bevölkerungsentwicklung	11
2.3	Statistische Daten.....	12
2.4	Verwaltungsgliederung, Bevölkerungsentwicklung	13
3	Überblick über den Grundstücksverkehr	15
3.1	Anzahl der Erwerbsvorgänge im Landkreis Rostock	15
3.1.1	Entwicklung der Umsatzzahlen im Landkreis Rostock	17
3.2	Unbebaute Baugrundstücke	19
3.2.1	Baureifes Land	21
3.2.2	Bodenpreisindexreihen für Wohnbauflächen	22
3.2.3	Bauerwartungs- und Rohbauland	25
3.2.4	Erbbaurecht.....	26
3.3	Sonstige Flächen	27
3.4	Gemeinbedarfsflächen	28
3.4.1	Unbebaute Grundstücke des Gemeinbedarfs/-gebrauchs	28
3.5	Flächen der Land- und Forstwirtschaft.....	29
3.5.1	Allgemeines.....	29
3.5.2	Untersuchungen bestimmter Teilmärkte	31
3.5.2.1	Kaufpreisverhalten von Kleinstflächen landwirtschaftlicher Nutzung	31
3.5.3	Preisentwicklung von land- und forstwirtschaftlichen Flächen	32
3.5.3.1	Ackerland.....	32
3.5.3.2	Grünland.....	33
3.5.3.3	Forstwirtschaftliche Flächen	34
3.5.3.4	Mischflächen.....	35
3.5.3.5	Betriebsflächen.....	35
3.5.3.6	Ertragsarme Flächen	36
3.5.3.7	Indexreihen.....	36
3.6	Bebaute Grundstücke.....	37
3.6.1	Ein- und Zweifamilienhäuser.....	38
3.6.1.1	Wohnflächenpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser	39
3.6.1.2	Sachwertfaktoren.....	41
3.6.1.3	Sachwertfaktoren nach vorläufigem Sachwert und Bodenrichtwertniveau	43
3.6.2	Mehrfamilienhäuser	45
3.6.2.1	Gebädefaktoren für Mehrfamilienhäuser.....	46
3.6.3	Gewerbliche Objekte.....	48

3.6.4	Sonstige Objekte.....	49
3.6.5	Liegenschaftszinssatz.....	50
3.7	Wohnungs- und Teileigentum.....	52
3.7.1	Erstverkäufe Wohnungseigentum.....	53
3.7.1.1	Indexreihe Erstverkäufe Wohnungseigentum	55
3.7.2	Weiterverkäufe Wohnungseigentum.....	55
3.7.2.1	Indexreihe Weiterverkäufe Wohnungseigentum	57
3.7.3	Umwandlung in Wohnungseigentum	58
3.7.4	Teileigentum.....	59
3.7.5	Stellplatzpreise beim Verkauf von Wohnungseigentum	59
3.8	Weitere Untersuchungen.....	60
3.8.1	Arrondierungsflächen (Bauland)	60
3.8.2	Gartenland	61
3.8.3	Zwangsversteigerungen.....	61
3.8.4	Nutzungsentgelte	62
3.8.5	Anpassung von Flächengrößen an das Richtwertgrundstück	63
3.8.6	Orientierungswerte für landwirtschaftliche Pachten.....	64
3.8.7	Werterhöhung auf Grund direkter Wasserlage	65
4	Bodenrichtwertermittlung	67
4.1	Allgemeines	67
4.2	Bodenrichtwerte für baureifes Land	67
4.2.1	Regionaler Ansatz.....	67
4.2.2	Bodenrichtwertregionen für baureifes Land.....	68
4.2.3	Kauffälle für unbebaute Baugrundstücke.....	70
4.2.4	Bodenrichtwerte vergleichbarer Gebiete	71
4.2.5	Ableitung der Bodenrichtwertgrundstücksgrößen.....	71
4.2.6	Bodenrichtwerte für Gewerbebauland	72
4.3	Ackerland.....	72
4.3.1	Modell für die Bodenrichtwertermittlung ab 2016 im Landkreis Rostock.....	72
4.3.1.1	Modellbildung zur Normierung auf die Richtwertgröße	73
4.3.1.2	Modellbildung zur Normierung auf die Richtwertbonität.....	73
4.4	Grünland	74
4.4.1	Modell für die Bodenrichtwertermittlung ab 2016 im Landkreis Rostock.....	74
4.5	Forstwirtschaftliche Flächen	75
4.6	Übersicht über die Bodenrichtwerte für typische Orte zum Stichtag 31. Dezember 2018	76
5	Dienstleistungen des Gutachterausschusses und der Geschäftsstelle	77
5.1	Auskünfte aus der Bodenrichtwertkarte	77
5.2	Auskünfte aus der Kaufpreissammlung.....	77
5.3	Erstattung von Gutachten.....	78
6	Abbildungsverzeichnis	79
7	Tabellenverzeichnis	80
8	Abkürzungen und Begriffserklärungen	81

1 Allgemeines

Der Landkreis Rostock ist mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Neuordnung der Landkreise und kreisfreien Städte des Landes Mecklenburg - Vorpommern (Landkreisneuordnungsgesetz - LNOG M-V) zum 05. September 2011 aus den Landkreisen Güstrow und Bad Doberan entstanden. Auf Grund der Gutachterausschusslandesverordnung - GutALVO M-V waren für die neuen Landkreise bis zum 31. Dezember 2011 neue Gutachterausschüsse für Grundstückswerte zu bilden. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Rostock wurde am 13. Dezember 2011 gebildet.

Nach der Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten (Bodenrichtwertrichtlinie - BRW-RL) vom 11. Januar 2011 (BAnz. Nr. 24 S. 597) sind die Bodenrichtwerte, soweit die Länder keine häufigere Ermittlung vorgeschrieben haben, mindestens zum 31. Dezember eines jeden zweiten Kalenderjahres flächendeckend zu ermitteln (§ 196 Absatz 1 BauGB). Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Rostock hat in seiner Bodenrichtwertsitzung am 20. März 2013 beschlossen, wegen der Darstellung der tatsächlichen Entwicklungen auf dem Grundstücksmarkt, weiterhin alljährlich Bodenrichtwerte für unbebaute Baugrundstücke und für Flächen der Land- und Forstwirtschaft sowie einen Grundstücksmarktbericht herauszugeben.

Dieser Grundstücksmarktbericht bildet den Grundstücksmarkt im gesamten Landkreis Rostock, auf Grundlage der erfassten Verträge im Berichtszeitraum, flächendeckend ab.

1.1 Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben

Gesetzliche Grundlage für die Tätigkeit des Gutachterausschusses für Grundstückswerte sind die §§ 192 bis 199 des Baugesetzbuches (BauGB). Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte ist ein selbständiges, unabhängiges und an Weisungen nicht gebundenes Kollegialgremium.

Die dort tätigen ehrenamtlichen Mitglieder verfügen auf Grund ihrer beruflichen Tätigkeit über Kenntnisse und Fähigkeiten, die zu einer besonderen Sachkunde in der Bewertung von Grundstücken, sowie über Kenntnisse des örtlichen Grundstücksmarktes führen.

Die Aufgaben des Gutachterausschusses für Grundstückswerte ergeben sich aus dem § 193 BauGB. Die Schwerpunkte seiner Tätigkeiten liegen in der

- Ermittlung von Bodenrichtwerten,
- Ermittlung sonstiger zur Wertermittlung erforderlicher Daten,
- Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken, Wohnungseigentum, Erbbaurechten bzw. mit Erbbaurecht belasteten Grundstücken.

Zur Vorbereitung der Arbeiten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte bedient er sich seiner Geschäftsstelle, die die Kaufpreissammlung führt und die für die Wertermittlung erforderlichen Daten vorhält.

Auf Grund § 195 Abs. 1 BauGB übersenden die beurkundenden Stellen dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte jeden Vertrag, durch den sich jemand verpflichtet, Eigentum an einem Grundstück gegen Entgelt, auch im Wege des Tausches, zu übertragen oder ein Erbbaurecht zu begründen.

Die Geschäftsstelle erfasst alle Verträge nach Ordnungskriterien in einer rechnergestützten Datenbank (Kaufpreissammlung) und wertet sie inhaltlich aus. Sowohl der Inhalt der Vertragsabschriften als auch sämtliche Daten der Kaufpreissammlung werden vertraulich behandelt und unterliegen dem Datenschutz.

Aus der Kaufpreissammlung werden Bodenrichtwerte, Indexreihen, Liegenschaftszinssätze und andere für die Wertermittlung von unbebauten und bebauten Grundstücken erforderlichen Marktdaten abgeleitet.

Die Basis für diesen Grundstücksmarktbericht bildet die Kaufpreissammlung. Die nachfolgenden Mengen-, Flächen- und Wertangaben sind daher keine Schätzungen, sondern durch Auswertung der Kaufpreissammlung ermittelte Daten.

1.2 Rechtsgrundlagen

1.2.1 Rechtsnormen des Bundes

- Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. S. 3634)
- Bürgerliches Gesetzbuch (**BGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 02. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2787) geändert worden ist
- Justizvergütungs- und entschädigungsgesetz (**JVEG**) vom 05. Mai 2004 (BGBl. I S. 718, 776), das zuletzt durch Artikel 5 Absatz 2 des Gesetzes vom 11. Oktober 2016 (BGBl. I S. 2222) geändert worden ist
- Bundeskleingartengesetz (**BKleingG**) vom 28. Februar 1983 (BGBl. I S. 210), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 19. September 2006 (BGBl. I S. 2146) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (**ImmoWertV**) vom 19. Mai 2010 (BGBl. I, S.639)
- Nutzungsentgeltverordnung (**NutzEV**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juni 2002 (BGBl. I S. 2562)
- Zweite Berechnungsverordnung (**II. BV**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), die zuletzt durch Artikel 78 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBl. I S. 2614) geändert worden ist
- Wohnflächenverordnung (**WoFIV**) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)
- Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten (Bodenrichtwertrichtlinie - **BRW-RL**) vom 11. Januar 2011 (BAnz. Nr. 24, vom 11. Februar 2011)
- Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie - **SW-RL**) vom 05. September 2012 (BAnz AT 18.10.2012 B1)
- Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie - **VW-RL**) vom 20. März 2014 (BAnz AT 11.04.2014 B3)
- Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie - **EW-RL**) vom 12. November 2015 (BAnz AT 04.12.2015 B4)
- Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken - (Wertermittlungsrichtlinien 2006 - **WertR 2006**) vom 01. März 2006 (BAnz. Nr. 108a vom 10. Juni 2006, BAnz. S. 4798)
- Richtlinien für die Ermittlung des Verkehrswertes landwirtschaftlicher Grundstücke und Betriebe, anderer Substanzverluste und Vermögensnachteile (Entschädigungsrichtlinien Landwirtschaft - **LandR 19**) vom 03. Mai 2019, sie treten an die Stelle der Entschädigungsrichtlinien Landwirtschaft vom 28. Juli 1978 (Beilage Nr. 21 zum BAnz. Nr. 181 vom 26. September 1978)
- Richtlinien für die Ermittlung und Prüfung des Verkehrswerts von Waldflächen und für Nebenentschädigungen (Waldwertermittlungsrichtlinien 2000 - **WaldR 2000**) vom 12. Juli 2000 (BAnz. Nr. 168a vom 06. September 2000), geändert durch die Bekanntmachung vom 20. März 2019 (BAnz. AT 28.03.2019 B2)

1.2.2 Rechtsnormen des Landes

- Kommunalabgabengesetz Mecklenburg Vorpommern (**KAG M-V**) in der Bekanntmachung vom 12. April 2005 (GVOBl. M-V 2005, S. 146), letzte berücksichtigte Änderung: §§ 9, 12, 22 geändert, § 21 neu gefasst durch Gesetz vom 14. Juli 2016 (GVOBl. M-V S. 584)
- Verwaltungskostengesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesverwaltungskostengesetz - **VwKostG M-V**) vom 04. Oktober 1991 (GVOBl. M-V 1991, S. 366), letzte berücksichtigte Änderung: §§ 2, 23 geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Mai 2019 (GVOBl. M-V S. 158)
- Landesverordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Gutachterausschusslandesverordnung - **GutALVO M-V**) vom 29. Juni 2011 (GVOBl. M-V 2011 S. 441), in Kraft am 16. Juli 2011
- Kostenverordnung für Amtshandlungen der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und deren Geschäftsstellen (Gutachterausschusskostenverordnung - **GAKostVO M-V**) vom 12. Juli 2007 (GVOBl. M-V S. 254), die zuletzt durch Verordnung vom 15. Juli 2014 (GVOBl. M-V S. 389) geändert worden ist
- Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie - **SW-RL**) vom 05. September 2012, Erlass des Ministeriums für Inneres und Sport vom 17. Dezember 2012, Gz.: II 260-512-61000-2012/002-001
- Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie - **VW-RL**) vom 20. März 2014, Erlass des Ministeriums für Inneres und Sport vom 27. Juni 2014, Gz.: II 260-512-61000-2012/002-002
- Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten (Bodenrichtwertrichtlinie - **BRW-RL**) vom 11. Januar 2011, Erlass des Landesamtes für innere Verwaltung vom 21. März 2011, Az.: LAiV 332-512.64
- Vorläufige Hinweise zur Führung der Kaufpreissammlung, Erlass des Innenministeriums vom 05. Juni 1997, Az.: II 730 - 512.612.01
- Grundstücksmarktberichte der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Mecklenburg-Vorpommern - Muster für Gliederung und inhaltliche Gestaltung, Erlass des Innenministeriums vom 11. Dezember 1996, Az.: II 730 - 512.612
- Corporate Design der Landesregierung Mecklenburg-Vorpommern, Gestaltung des Deckblattes für den Grundstücksmarktbericht der Gutachterausschüsse, Erlass des Innenministeriums vom 11. Dezember 1997, Az.: II 730 - 512.612.03
- Hinweise zur Vorbereitung und Ausfertigung von Gutachten über den Verkehrswert von Grundstücken, Erlass des Innenministeriums vom 25. Juni 1996, Az.: II 730 - 512.612
- Aufbau und Formulierung von Gutachten über den Verkehrswert von Grundstücken, Erlass des Innenministeriums vom 15. November 1996, Az.: II 730 - 512.614
- Hinweise zur Grundstückswertermittlung im Zusammenhang mit städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen, Erlass des Innenministeriums vom 25. Juni 1996, Az.: II 730 - 512.625
- Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von Grundstücken auf Antrag von Sozialämtern oder Arbeitsämtern, Erlass des Innenministeriums vom 22. Oktober 1996, Az.: II 730 - 512.62
- Allgemeine Arbeitshinweise für die Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Mecklenburg-Vorpommern, Erlass des Innenministeriums vom 04. November 1997, Az.: II 730 - 512.631
- Verwaltungsgebühren in Angelegenheiten der Wertermittlung von Grundstücken, Erlass des Innenministeriums vom 02. April 1996, Az.: II 730 - 512.633

- Vergütung von Sachverständigen für Gutachten vor Gericht, Erlass des Ministeriums für Inneres und Sport Mecklenburg-Vorpommern vom 03. Dezember 2015, Gz.: II 260-512-60134-2015/021-001
- Umsatzsteuerliche Behandlung der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte, Erlass des Ministeriums für Inneres und Sport Mecklenburg-Vorpommern vom 19. Januar 2016, Gz.: II 260-512-63310-2015/016-002

1.3 Grundstücksmarktbericht

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Rostock wendet sich mit dem vorliegenden Grundstücksmarktbericht an die Öffentlichkeit, um der Nachfrage nach Informationen über Immobilien im Berichtszeitraum auf der einen Seite und der gesetzlichen Verpflichtung entsprechend § 14 der GutALVO M-V auf der anderen Seite gerecht zu werden.

Das Ziel des Gutachterausschusses für Grundstückswerte ist es den Grundstücksmarkt, für alle am Kauf oder Verkauf von Grundstücken interessierten Bürger und Marktteilnehmer, transparent zu gestalten und Orientierungshilfen für ihre Entscheidung zu geben.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Rostock hat die Bodenrichtwerte 2019 zum Stichtag 31. Dezember 2018 am 26. März 2019 und diesen Grundstücksmarktbericht für das Jahr 2019 am 13. August 2019 beschlossen.

Hinweis:

Als verbindlichen Standard gemäß § 21 Absatz 2 Buchstabe d GutALVO M-V in Verbindung mit § 23 Absatz 2 Nummer 10 beschließt der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Mecklenburg-Vorpommern:

Als einheitliche Angabe der Jahreszahl im Titel der Grundstücksmarktberichte der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sowie des Landesgrundstücksmarktberichts wird das jeweilige Erscheinungsjahr des Berichts festgelegt.

Im Bericht ist der Stichtag des Geschäftsjahres (31. Dezember des Jahres) darzustellen, auf den sich der Bericht bezieht.

Der Beschluss gilt für Grundstücksmarktberichte ab Stichtag 31. Dezember 2013.

Mit Beschluss OGAA 2014/04 gilt gleiches für die Darstellung der Bodenrichtwertkarte.

2 Landkreis Rostock

Der Landkreis Rostock ist auf Grund des Inkrafttretens des Landkreisneuordnungsgesetzes aus den bisherigen Landkreisen Güstrow und Bad Doberan entstanden.

Der Grundstücksmarkt wird regional von verschiedenen Einflussfaktoren bestimmt. Die geographischen Gegebenheiten, die Verkehrserschließung, die Nutzung des Grund und Bodens, die Bevölkerungsentwicklung und die Wirtschaftsstruktur sind wesentliche Rahmenbedingungen.

2.1 Regionale Rahmenbedingungen

Der Landkreis Rostock liegt im Bundesland Mecklenburg-Vorpommern. Der Verwaltungssitz des Landkreises befindet sich in der Kreis- und Barlachstadt Güstrow mit einer Außenstelle in der Stadt Bad Doberan. Der Landkreis Rostock wird im Norden durch die Ostsee, im Nordosten durch den Landkreis Vorpommern - Rügen, von Osten bis Süden durch den Landkreis Mecklenburgische Seenplatte, im Südwesten durch den Landkreis Ludwigslust - Parchim und im Westen durch den Landkreis Nordwestmecklenburg begrenzt. Er umschließt im Norden die kreisfreie Hansestadt Rostock.



Abb. 1 Verwaltungsübersicht Mecklenburg-Vorpommern

Die Fläche des Landkreises Rostock beträgt 3.431 km². Im Nordwesten ragt die Halbinsel Wustrow in die Ostsee und umschließt mit dem Festland das Salzhaff. Im Süden des Kreises befindet sich als größte Wasserfläche der Krakower See. Dieser ist über die Flüsse Nebel und Warnow mit der Ostsee verbunden. Größere zusammenhängende Waldgebiete befinden sich mit der Rostocker Heide im Nordosten und im Süden mit dem Gebiet um die Stadt Krakow am See. Dieses Gebiet stellt schon einen Ausläufer der Mecklenburgischen Schweiz dar.

Die höchste Erhebung ist nordwestlich der Stadt Bützow der Berg „Hohe Burg“ mit 147 m, gefolgt vom Diedrichshäger Berg mit 130 m nordwestlich der Stadt Bad Doberan und dem Tannenbergl mit 108 m, gelegen in der Mecklenburgischen Schweiz. Der größte Fluss ist die Warnow, die den Kreis in Süd-Nord-Richtung durchquert, ihn in zwei Teile teilt und bei Warnemünde in die Ostsee mündet. Weitere Flüsse sind die Recknitz und die Nebel.

Siedlungsstruktur

Die Siedlungsstrukturen im Landkreis Rostock sind sehr unterschiedlich. Aus den ursprünglich landwirtschaftlich geprägten Siedlungsformen haben sich mit der fortschreitenden Industrialisierung neue Siedlungsräume gebildet. Besonders deutlich traten diese neuen Siedlungsräume nach 1990 zu Tage. So bildete sich rund um den Ballungsraum Rostock ein sogenannter „Speckgürtel“. Hier dominiert das stadtnahe Wohnen in neu beplanten Wohngebieten mit überwiegender Einfamilienhausbebauung. Eine weitere Entwicklungsregion ist der Küstenstreifen. Hier sind die Ostseebäder (Kühlungsborn, Rerik und Graal-Müritz) die Hauptansiedlungspunkte.

Wirtschaft

Der Landkreis Rostock verfügt über keine ausgeprägte industrielle Wirtschaft, eher über kleine und mittelständische Unternehmen. Die Haupterwerbszweige sind der Tourismus in der Küstenregion und das Dienstleistungsgewerbe im Großraum Rostock.

Der Trend zu erneuerbaren Energien nimmt zu. So sind an verschiedenen Standorten im Kreisgebiet Biogas-, Windkraft-, Solar- und Photovoltaikanlagen entstanden. Ansonsten ist der Landkreis überwiegend landwirtschaftlich geprägt.

Verkehrsanbindung

Der Landkreis Rostock ist überregional durch die Bundesautobahnen BAB A19 und A20 und den Flughafen Rostock-Laage mit den Ballungsräumen Berlin und Hamburg verbunden. Der Flughafen Rostock-Laage, der auch militärisch genutzt wird, bietet auch internationale Flugverbindungen an, die hauptsächlich im touristischen Bereich von Bedeutung sind. Weiter erschließen Bundes-, Landes- und Kreisstraßen das Kreisgebiet. Von Rostock aus verlaufen die Bahnstrecken in die Richtungen Berlin, Wismar, Schwerin und Stralsund durch das Kreisgebiet. Schiffbare Wasserstraßen sind im Landkreis nicht vorhanden.

2.2 Bevölkerungsentwicklung

Ein wesentlicher Faktor auf dem Immobilienmarkt ist neben der Wirtschaftsentwicklung die Bevölkerungsentwicklung. In der nachstehenden Grafik wird die Entwicklung der Bevölkerung im Landkreis Rostock aufgezeigt.

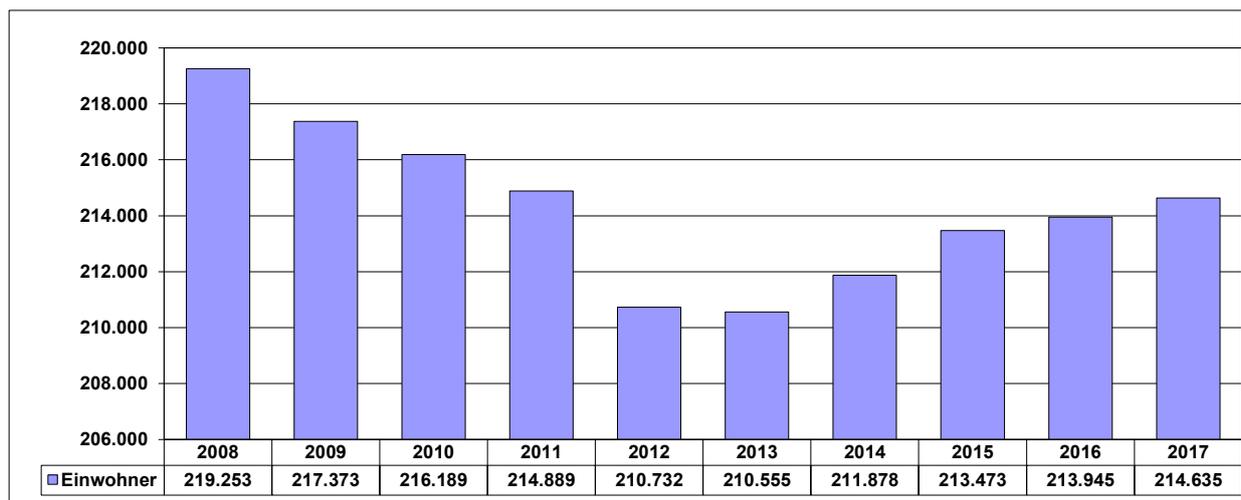


Abb. 2 Bevölkerungsentwicklung*

Aus der Grafik (Abb. 2) ist ersichtlich, dass im Bereich des Landkreises Rostock seit dem Jahr 2008 eine rückläufige Entwicklung der Bevölkerung zu verzeichnen ist. Diese Entwicklung ist identisch mit dem Landestrend, der seit 2000 einen stetigen Bevölkerungsrückgang verzeichnet. Ab dem Jahr 2014 ist wieder eine positive Bevölkerungsentwicklung im Landkreis zu verzeichnen. Die Bevölkerungszahl im Jahr 2017 stieg um 690 Einwohner, was einer prozentualen Veränderung von 0,3 % entspricht.

Die Überalterung der Bevölkerung im Landkreis Rostock nimmt entsprechend dem bundesweiten Trend zu.

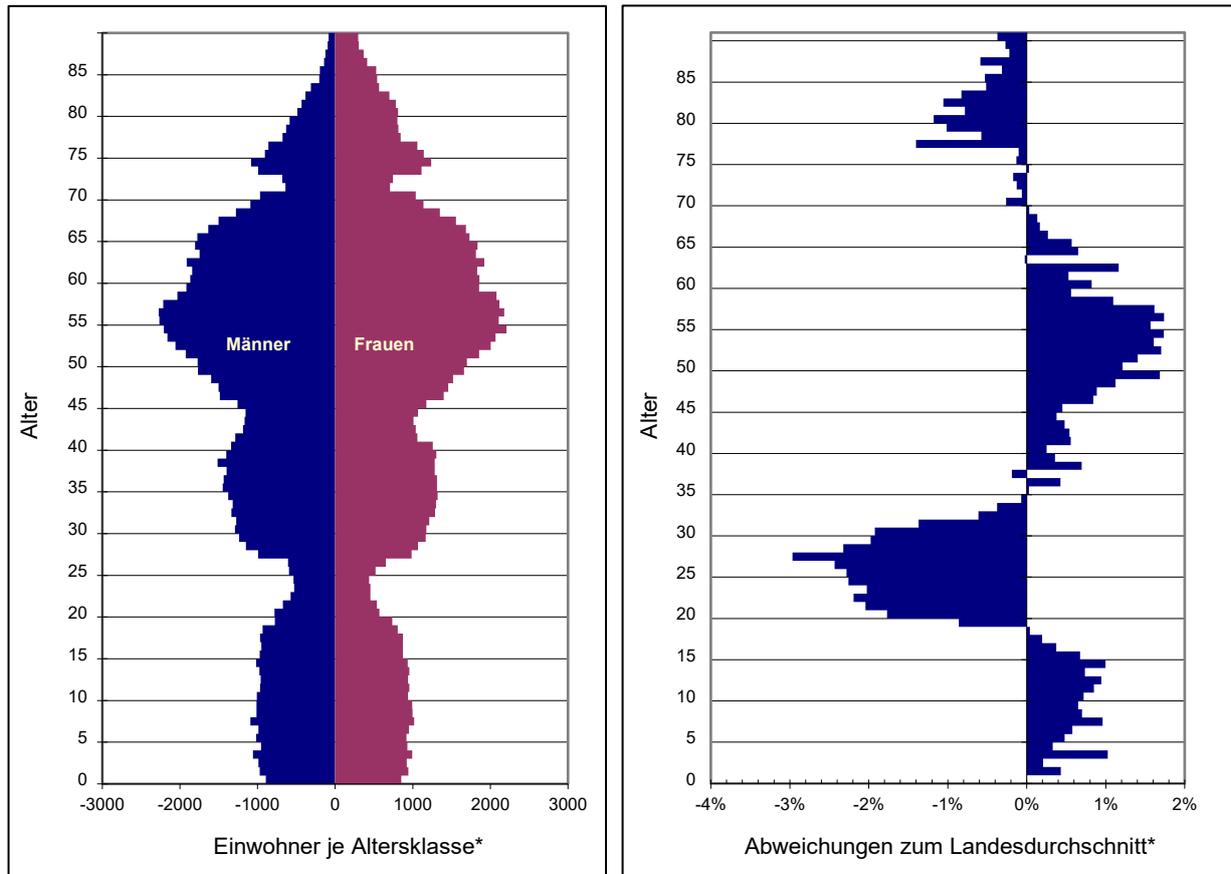


Abb. 3 Altersaufbau 2017 Landkreis Rostock

Die Altersgruppe der 18- bis 35-Jährigen liegt um ca. 2,7 % unter dem Landesdurchschnitt. Besonders stark ist die Altersgruppe 45 bis 65 Jahre vertreten. Sie liegt mit 40 % der Bevölkerung und knapp 2,5 % über dem Landesdurchschnitt.

Auf dem Immobilienmarkt wirkt sich diese Altersverteilung in der Form aus, dass immer mehr Immobilien entsprechend den Bedürfnissen älterer Menschen erworben werden, wie

- Grundstücke in zentraler Lage
- unabhängig von Arbeitsmöglichkeiten,
- kleine Grundstücke,
- barrierefreie Einrichtungen.

So ist ein verstärkter Zuzug älterer Menschen in die Ostseebäder zu verzeichnen, die hier ihren Altersruhesitz suchen und finden. Dieser Zuzug erfolgt zum überwiegenden Teil durch Bürger aus anderen Bundesländern.

2.3 Statistische Daten

Stand 31. Dezember 2017

Bevölkerung	214.635 Personen*
Fläche in km ²	3.431**
Einwohner je km ²	63**

* Quelle: www.statistik-mv.de

** Quelle: Kataster- und Vermessungsamt - Landkreis Rostock

2.4 Verwaltungsgliederung, Bevölkerungsentwicklung

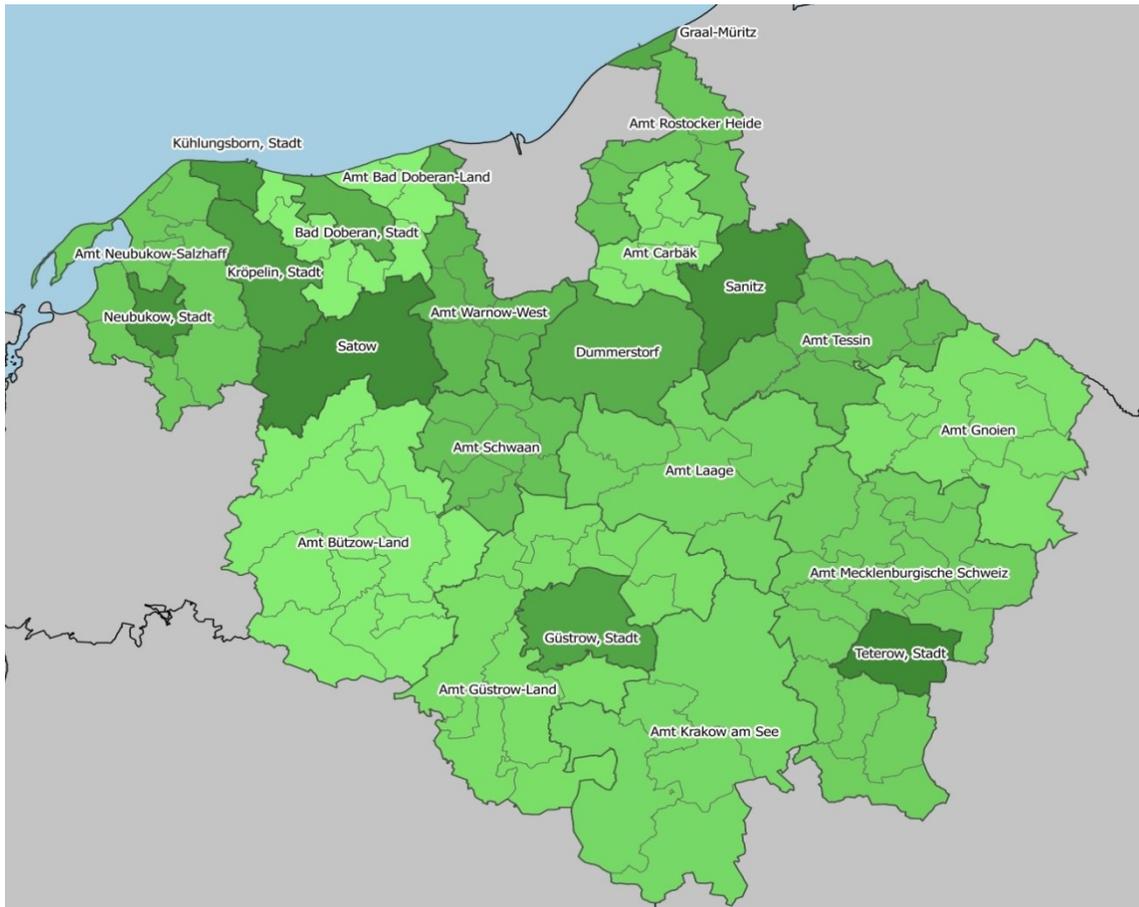


Abb. 4 Verwaltungsgliederung Landkreis Rostock

Wohnbevölkerung (Personen)			
	Stand: 31.12.2016	Stand: 31.12.2017	Differenz
Kreisstadt			
Güstrow - Stadt	29.215 Einwohner*	29.429 Einwohner*	+ 214 Einwohner + 0,7 %
5 weitere amtsfreie Städte			
Bad Doberan	12.124 Einwohner*	12.290 Einwohner*	+ 166 Einwohner + 1,4 %
Kröpelin	4.773 Einwohner*	4.780 Einwohner*	+ 7 Einwohner + 0,1 %
Neubukow	3.878 Einwohner*	3.903 Einwohner*	+ 25 Einwohner + 0,6 %
Ostseebad Kühlungsborn	7.909 Einwohner*	7.961 Einwohner*	+ 52 Einwohner + 0,7 %
Teterow - Stadt	8.524 Einwohner*	8.508 Einwohner*	- 16 Einwohner - 0,2 %
4 amtsfreie Gemeinden			
Dummerstorf	7.331 Einwohner*	7.359 Einwohner*	+ 28 Einwohner + 0,4 %
Sanitz	5.814 Einwohner*	5.948 Einwohner*	+ 134 Einwohner + 2,3 %
Satow	5.546 Einwohner*	5.613 Einwohner*	+ 67 Einwohner + 1,2 %
Ostseeheilbad Graal-Müritz	4.161 Einwohner*	4.093 Einwohner*	- 68 Einwohner - 1,6 %

	Stand: 31.12.2016		Stand: 31.12.2017		Differenz	
13 Ämter (mit den Städten Bützow, Gnoien, Krakow am See, Laage, Ostseebad Rerik, Schwaan und Tessin)						
Bad Doberan-Land	11.943	Einwohner*	11.927	Einwohner*	- 16	Einwohner - 0,1 %
Bützow-Land	16.243	Einwohner*	16.197	Einwohner*	- 46	Einwohner - 0,3 %
Carbäk	8.594	Einwohner*	8.567	Einwohner*	- 27	Einwohner - 0,3 %
Gnoien	5.835	Einwohner*	5.817	Einwohner*	- 18	Einwohner - 0,3 %
Güstrow-Land	9.561	Einwohner*	9.593	Einwohner*	+ 32	Einwohner + 0,3 %
Krakow am See	8.932	Einwohner*	8.745	Einwohner*	- 187	Einwohner - 2,1 %
Laage	8.907	Einwohner*	8.837	Einwohner*	- 70	Einwohner - 0,8 %
Mecklenburgische Schweiz	8.164	Einwohner*	8.104	Einwohner*	- 60	Einwohner - 0,7 %
Neubukow-Salzhaff	6.515	Einwohner*	6.596	Einwohner*	+ 81	Einwohner + 1,2 %
Rostocker Heide	8.935	Einwohner*	9.011	Einwohner*	+ 76	Einwohner + 0,9 %
Schwaan	7.670	Einwohner*	7.786	Einwohner*	+ 116	Einwohner + 1,5 %
Tessin	6.513	Einwohner*	6.533	Einwohner*	+ 20	Einwohner + 0,3 %
Warnow-West	16.858	Einwohner*	17.038	Einwohner*	+ 180	Einwohner + 1,1 %

Tabelle 1 Wohnbevölkerung im Landkreis

* Quelle: www.statistik-mv.de

In der nachfolgenden Darstellung wurde die Bevölkerungsentwicklung in den einzelnen administrativen Einheiten grafisch dargestellt. Zur Abstufung wurde eine Staffelung in 0,5 % Schritten gewählt:

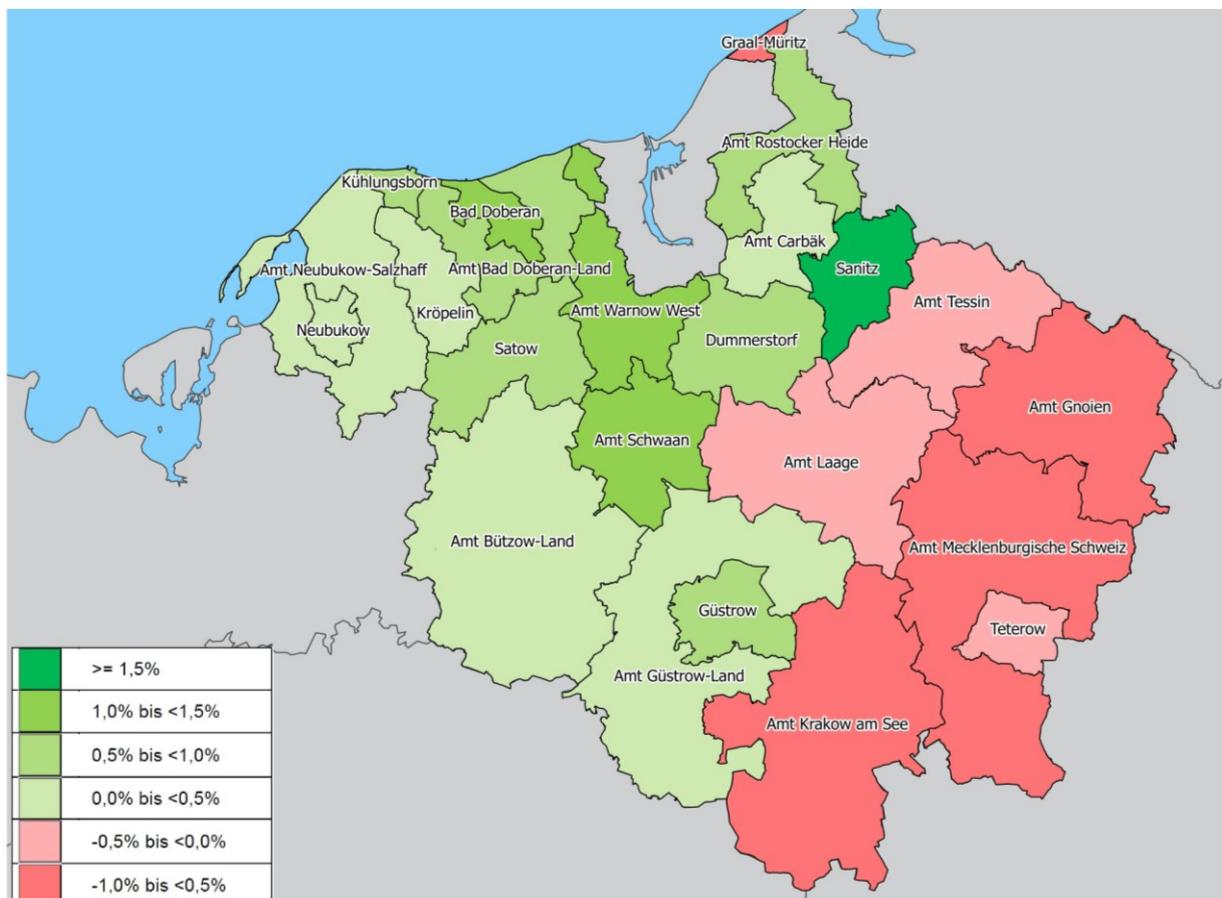


Abb. 5 Bevölkerungsentwicklung im Landkreis 2015-2017 (dreijahres-gewichtete Mittelwerte)

3 Überblick über den Grundstücksverkehr

3.1 Anzahl der Erwerbsvorgänge im Landkreis Rostock

Dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Rostock lagen im Berichtszeitraum insgesamt

3.324 Vorgänge

über den entgeltlichen Eigentumsübergang an bebauten oder unbebauten Grundstücken, auch im Zuge des Tausches, oder die Begründung von Erbbaurechten, Einigungen vor Enteignungsbehörden, Beschlüsse über Enteignungen, Beschlüsse im Bodenordnungs- bzw. Flurneuordnungsverfahren bzw. Zuschläge im Zwangsversteigerungsverfahren vor.

Die Überprüfung, ob diese Vorgänge nachfolgend tatsächlich zu Eigentumsübergängen geführt haben, ist auf Grund eines Beschlusses des Oberen Gutachterausschusses Mecklenburg-Vorpommern infolge der datenschutzrechtlichen Bestimmungen nicht möglich.

Die Angaben zu den Vorgangszahlen der Jahrgänge 2009 und 2010 sind den Grundstücksmarktberichten der ehemaligen Landkreise Güstrow und Bad Doberan entnommen.

Die aktuellen Vorgänge beziehen sich auf die Verträge, Zuschläge in Zwangsversteigerungen, Bodenordnungsverfahren und Tauschverträge mit dem Ziel des Eigentumsübergangs, die bis zum 31. Dezember 2018 in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses eingegangen sind.

Gegenüber dem Vorjahr ist die Anzahl der Vorgänge um 7 % gesunken. Es wurde im Berichtszeitraum eine Grundstücksfläche von **4.408 ha** (ohne Wohnungs- und Teileigentum) für **546,3 Millionen Euro** umgesetzt.

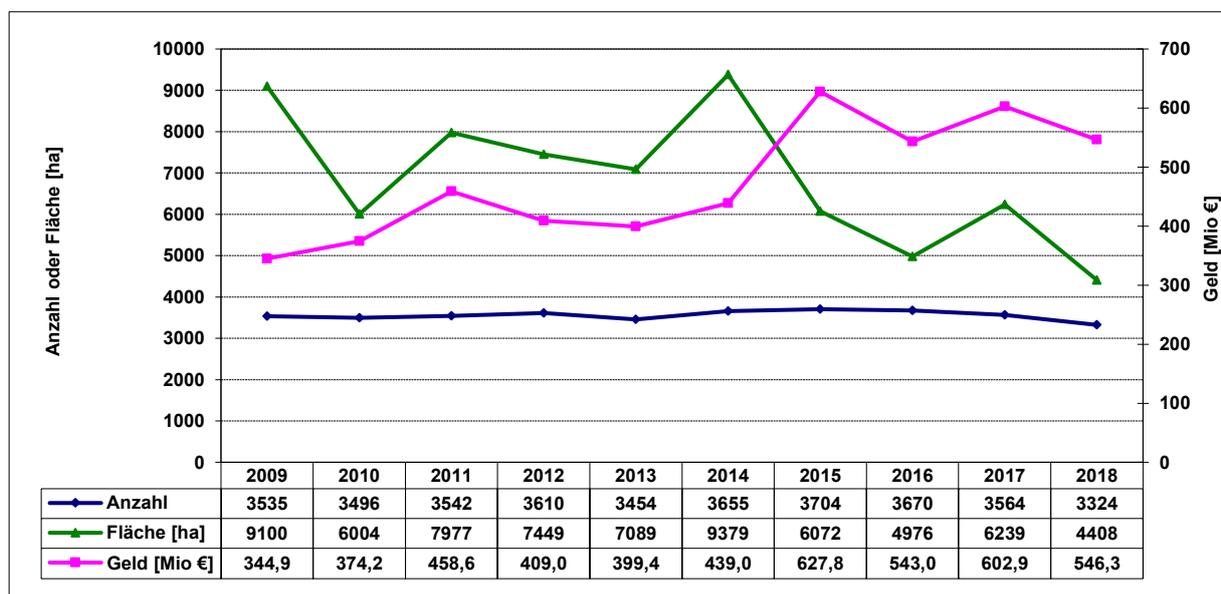


Abb. 6 Entwicklung des Grundstücksmarktes der letzten 10 Jahre

Grundsätzlich werden Grundstückskaufverträge mit mehreren Kaufobjekten, deren Kaufpreise im Vertrag explizit ausgewiesen und unterschiedlichen Teilmärkten zuzuordnen sind, separat erfasst und geführt. Gegenüber der Anzahl von eingegangenen Kaufverträgen führt dies zu einer höheren Anzahl von Kauffällen.

Aus den **3.324** Vorgängen wurden durch die Zerlegung in unterschiedliche Nutzungs- und Grundstücksarten im Rahmen der Erfassung insgesamt **3.487** Kauffälle gebildet.

Der Obere Gutachterausschuss hat durch den Beschluss OGAA 2014/01 eine Neuregelung der Teilmärkte für die Grundstücksmarktberichte des Landes beschlossen. Der Grundstücksmarkt wird demnach entsprechend seiner Bedeutung in die nachfolgenden Teilmärkte gegliedert:

- **Unbebaute Baugrundstücke:** Flächen ohne bauliche Anlagen, die für eine künftige bauliche Nutzung vorgesehen sind. Grundstücke mit abgängigen, unwirtschaftlichen Bauwerken werden ebenfalls diesem Teilmarkt zugeordnet (Abriss- und Beräumungskosten werden dabei in Ansatz gebracht), wenn diese Flächen eindeutig einer neuen zukünftigen Bebauung zugeführt werden.
- **Bebaute Grundstücke:** Grundstücke mit einer oder mehreren baulichen Anlagen. Dieser Teilmarkt umfasst den Bereich von Ein- und Zweifamilienhäusern, Mehrfamilienhäusern, Gewerbeobjekten oder sonstigen bebauten Grundstücken.
- **Wohnungs- und Teileigentum:** Gebäude, die nach dem Wohnungseigentumsgesetz in Wohnungs- oder Teileigentum aufgeteilt sind.
- **Flächen der Land- und Forstwirtschaft:** Grundstücke, die nachhaltig land- bzw. forstwirtschaftlich genutzt werden. Eine Bauerwartung ist auf absehbare Zeit nicht erkennbar.
- **Gemeinbedarfsflächen:** Grundstücke, die bleibend oder zukünftig einer öffentlichen Nutzung unterliegen und somit dem freien Markt auf Dauer entzogen sind. Es handelt sich hierbei überwiegend um Straßenlandabtretungsflächen oder Flächen, die planungsrechtlich als Gemeinbedarf definiert sind.
- **Sonstige Flächen:** Grundstücke, die keiner baulichen und keiner nachhaltig land- bzw. forstwirtschaftlichen Nutzung unterliegen.

Nach Beschluss des oberen Gutachterausschusses OGAA 2013/02 und im Sinne der Vereinheitlichung der Grundstücksmarktberichte im Land werden nicht auswertbare Kauffälle nicht mehr separat ausgewiesen. Auch die Kauffälle, die den ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen zugeordnet werden müssen, werden in der Mengenstatistik den o. g. Teilmärkten zugeordnet. Bei qualitativen Auswertungen werden diese Kauffälle vorher von der Betrachtung ausgeschlossen.

Im Auswertungszeitraum wurden 413 Kauffälle dem ungewöhnlichen Geschäftsverkehr zugeordnet. Dies entspricht einem Anteil von 11,8 % an den gesamten Kauffällen.

Den Teilmärkten sind neben selbständig nutzbaren Grundstücken auch unselbständig nutzbare Grundstücke zugeordnet worden, z.B. Zukäufe, Arrondierungsflächen oder „zusammengesetzte“ Flächen (das sind mehrere Flächen unterschiedlicher Nutzung), die einzeln nicht auswertbar sind.

3.1.1 Entwicklung der Umsatzzahlen im Landkreis Rostock

In den nachfolgenden Tabellen und Grafiken werden die Entwicklungen der Umsatzzahlen der letzten 5 Jahre, die prozentuale Aufteilung des Grundstücksmarktes im Berichtszeitraum sowie die prozentualen Veränderungen gegenüber dem Vorjahr dargestellt.



Abb. 7 Umsatzentwicklung der Teilmärkte

In den Auswertungen im Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum bleiben die Grundstücksflächen der Kauffälle unberücksichtigt.

Die Entwicklung der Umsatzzahlen wird nachfolgend für die verschiedenen Marktbeteiligten dargestellt.

Die Marktbeteiligten werden in vier Bereiche gegliedert:

- Privat: Privatpersonen, die keinen geschäftlichen Hintergrund haben
- Firma: Gewerbliche Käufer und Verkäufer, Personen- und Kapitalgesellschaften
- öffentliche Hand: Kommune, Land und Bund
- Sonstige: alle nicht den anderen Bereichen zuzuordnenden Käufer und Verkäufer

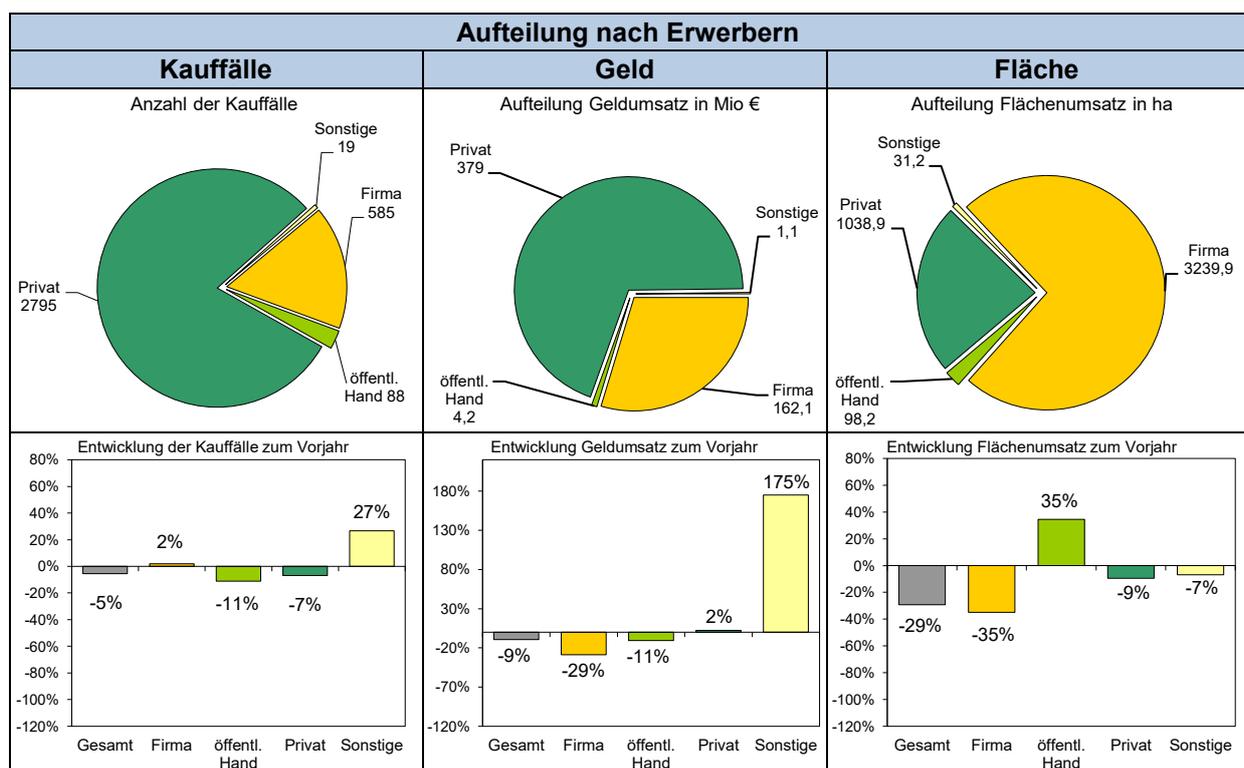
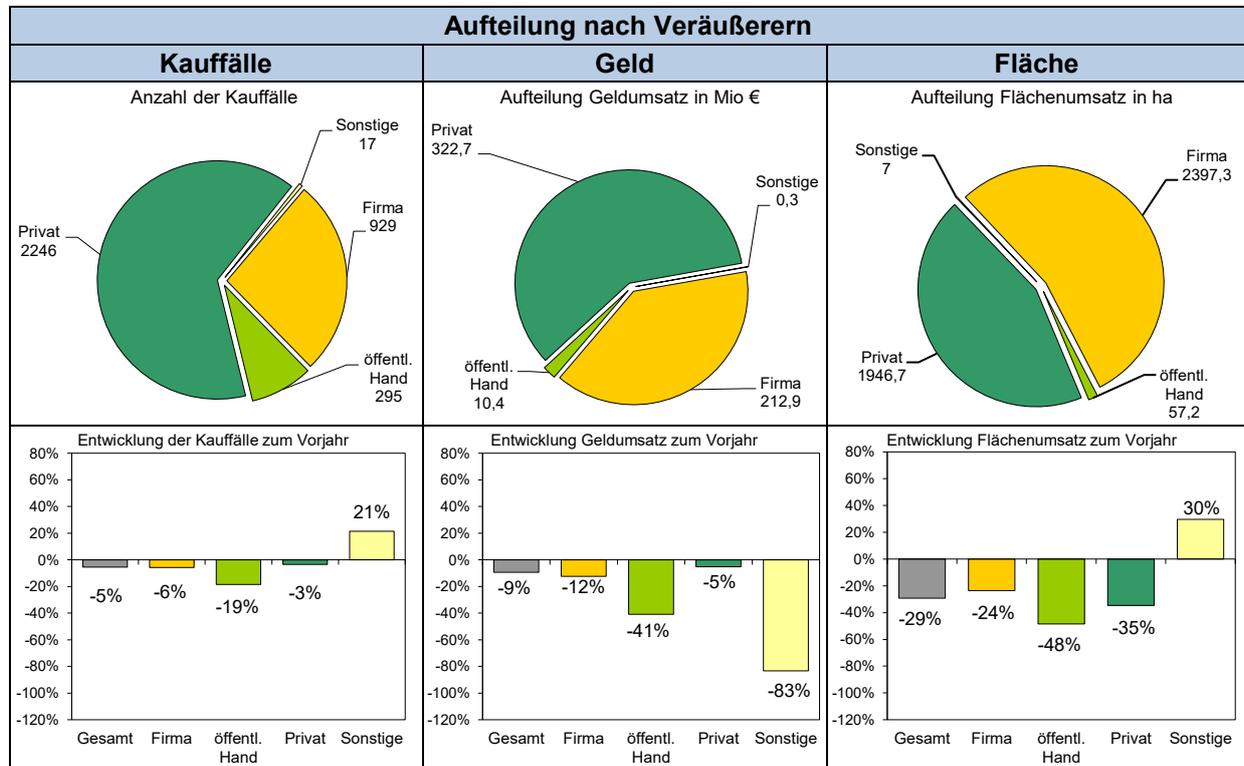


Abb. 8 Umsatzentwicklung bezogen auf die Marktbeteiligten

Bezogen auf die Anzahl der Kauffälle ist der Anteil der privaten Marktbeteiligten mit 72 % am meisten vertreten. Als Erwerber treten sie jedoch mit 80 % noch häufiger auf.

Bei der öffentlichen Hand und bei den Firmen verhält es sich genau umgekehrt. Sie werden überwiegend als Veräußerer auf dem Grundstücksmarkt tätig.

3.2 Unbebaute Baugrundstücke

Unbebaute Baugrundstücke sind Flächen ohne bauliche Anlagen, die für eine künftige bauliche Nutzung vorgesehen sind. Ihr Wert bestimmt sich zum einen nach ihrem Entwicklungszustand, der sich von Flächen der Land- und Forstwirtschaft über Bauerwartungsland und Rohbauland weiter bis hin zu baureifem Land entwickelt.

Ein weiteres Grundstücksmerkmal ist die Art und das Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung. Dieses ergibt sich in der Regel aus der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben nach den §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuches.

Bei der Untersuchung der unbebauten Baugrundstücke bleiben die Flächen der Land- und Forstwirtschaft unberücksichtigt. Diese werden im Teilmarkt „Flächen der Land- und Forstwirtschaft“ gesondert behandelt. Weiter wird der Charakter eines Grundstückes zum Zeitpunkt der Eigentumsübertragung nach der zukünftigen zulässigen Nutzung beurteilt.

Auswertung:

Der Gutachterausschuss hat im Berichtszeitraum 685 Kauffälle über den entgeltlichen Eigentumsübergang von unbebauten Grundstücken oder die Begründung von Erbbaurechten erfasst. Die Anzahl der Verträge hat sich gegenüber dem Vorjahr um 16 % verringert.

Insgesamt wurden Grundstücksflächen mit 115,7 ha für 61,1 Millionen Euro umgesetzt.

In den folgenden Untersuchungen wird zwischen den unten genannten Teilbereichen unterschieden:

- **Baureifes Land:** Flächen, die nach öffentlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.
- **Bauerwartungsland:** Flächen, die nach ihren Grundstücksmerkmalen, dem Stand der Bauleitplanung und der sonstigen städtebaulichen Entwicklung eine bauliche Nutzung auf Grund konkreter Tatsachen mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen.
- **Rohbauland:** Flächen, die nach §§ 30, 33 und 34 BauGB für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.
- **Erbbaurecht:** ist das veräußerliche und vererbliche Recht an einem Grundstück, das dem Erbbauberechtigten die Erlaubnis erteilt, auf dem Grundstück eine bauliche Anlage zu errichten.



Abb. 9 Umsatzentwicklung unbebauter Flächen

3.2.1 Baureifes Land

Die Anzahl der Kauffälle für baureifes Land ist um 15,1 % gegenüber dem letzten Berichtsjahr gesunken. Insgesamt wurde eine Grundstücksfläche von 83,5 ha für 54,2 Millionen Euro umgesetzt.

Das baureife Land wird in der weiteren Auswertung nach der Art der baulichen Nutzung (§ 1 BauNVO) unterteilt:

- Bauland für Wohnbauflächen (W)
- Bauland für gemischte Bauflächen (M)
- Bauland für Sonderbauflächen (S)
- Bauland für gewerbliche Bauflächen (G)

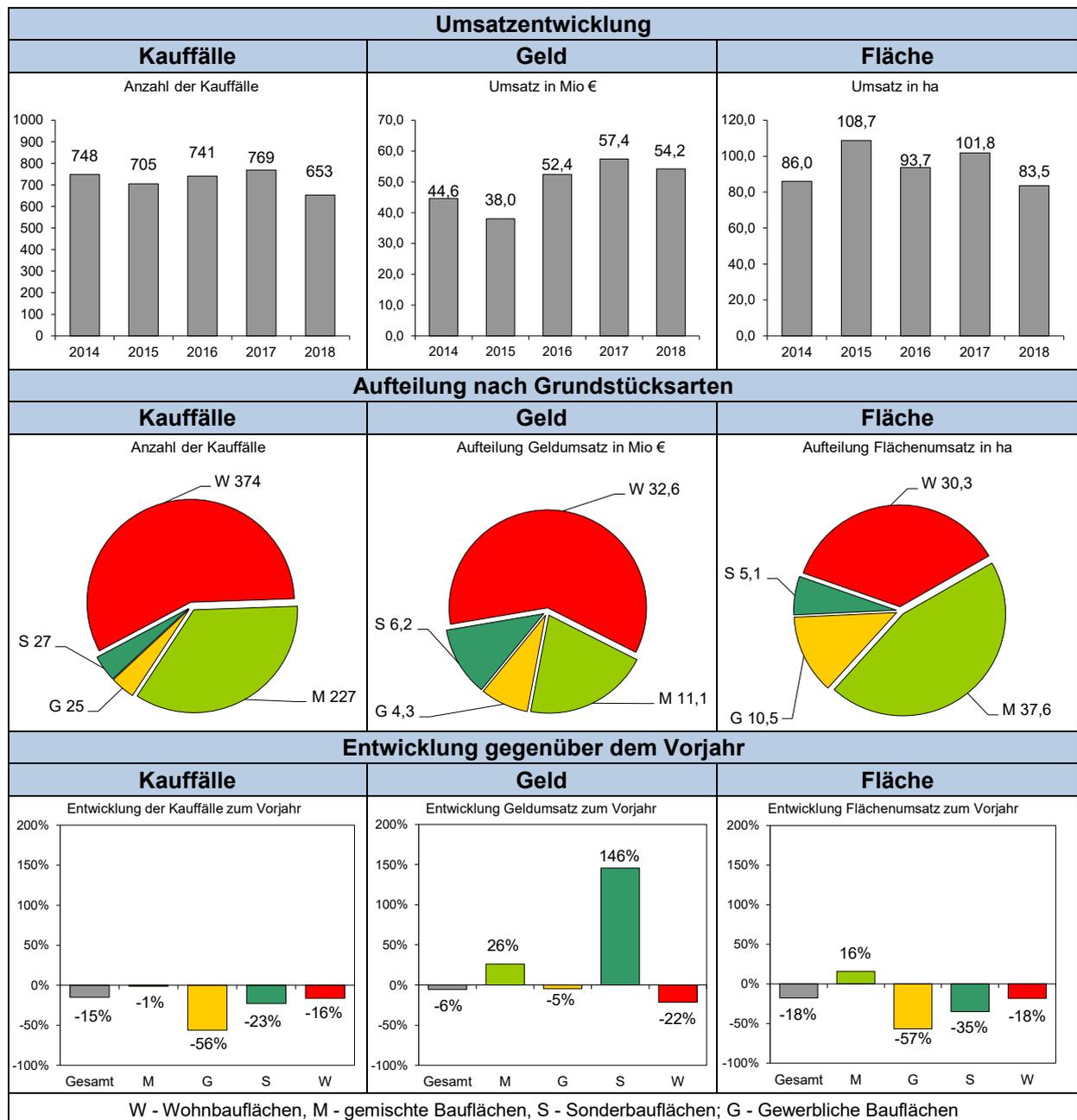


Abb. 10 Umsatzentwicklung baureifes Land

Die nachfolgende Übersicht stellt die Entwicklung der letzten 10 Jahre des durchschnittlichen Bodenpreises des baureifen Landes dar. Es wurden nur Kauffälle ausgewertet, bei denen keine ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnisse feststellbar waren. Bei Bauland für Wohnbauflächen ist weiterhin ein starker Preisanstieg zu verzeichnen.

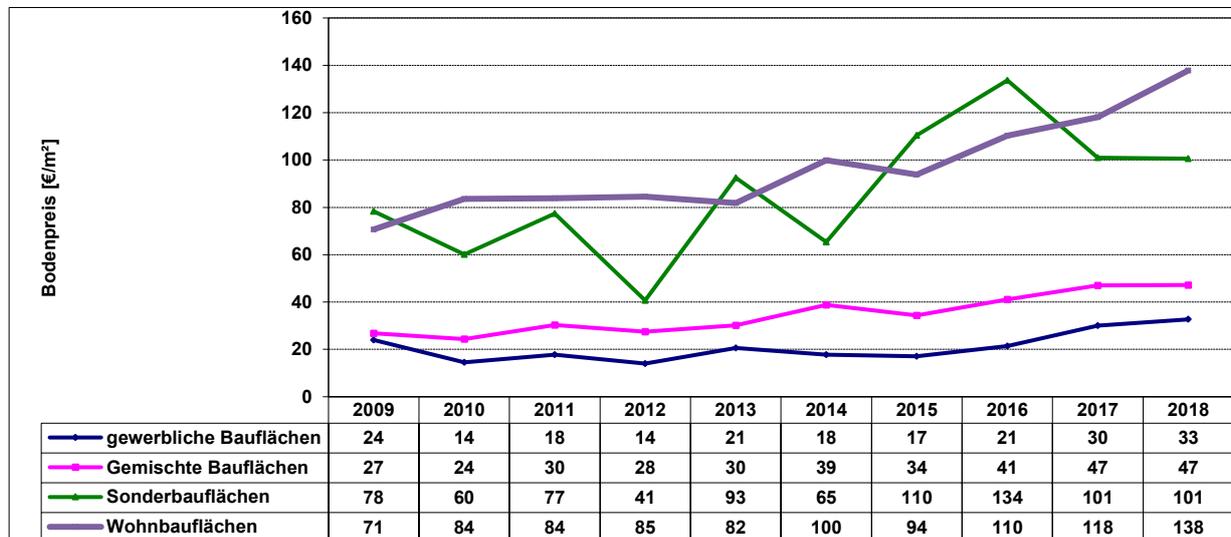


Abb. 11 Preisentwicklung des baureifen Landes in Euro/m²

3.2.2 Bodenpreisindexreihen für Wohnbauflächen

Bodenpreisindexreihen erfassen Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse und die zeitliche Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt. Sie bestehen aus Indexzahlen, die sich aus dem durchschnittlichen Verhältnis des Bodenpreises eines Erhebungszeitpunktes zu den Bodenpreisen eines bestimmten Basiszeitpunktes mit der Indexzahl 100 ergeben.

Bei der Untersuchung zur Ableitung der Bodenpreisindexreihen konnten unterschiedliche Entwicklungen der Bodenpreise im Landkreis Rostock festgestellt werden. Daraus folgend wurde das, unter Punkt 4.2.1 des Grundstücksmarktberichtes, beschriebene Regionenmodell angewendet und die Indexreihen für 13 Bodenrichtwertregionen abgeleitet.

Ausgangspunkt für diesen Ansatz ist der Gedanke, die Orte unabhängig von den bestehenden Bodenrichtwerten oder den Zugehörigkeiten zu bestimmten Bodenrichtwertzonen nach ihrem Charakter, ihrer Bedeutung, ihren Beziehungen und Zugehörigkeiten in bestimmte Regionen einzuteilen.

Es wurden Orte bzw. Regionen gleichen Charakters (Bodenrichtwertregionen siehe 4.2.2) definiert, die annähernd gleichen Rahmenbedingungen in ihrer Entwicklung unterliegen. Eine Grundlage hierfür war das regionale Rahmenentwicklungsprogramm des Planungsverbandes Mittleres Mecklenburg-Rostock mit den Informationen zu den Entwicklungsachsen und Siedlungsräumen, zu den infrastrukturellen Verteilungen und Tourismusschwerpunkträumen.

Als Bezugszeitpunkt für die Indexreihen ist mit Beschluss des Oberen Gutachterausschusses OGAA 2013/05 das Jahr 2010 festgelegt worden.

Die Indexreihen sind zum 30. Juni des jeweiligen Jahres ermittelt worden und beziehen sich auf Kauffälle von Baugrundstücken für den individuellen Wohnungsbau in einem erschließungsbeitragsfreien Zustand.

Die Bodenpreise (dreijahres-gleitende Mittelwerte) aus den selektierten Kauffällen mit einer Grundstücksgröße von 150 m² bis 1.500 m² weisen folgende Basiswerte auf:

Bodenrichtwertregion (siehe Punkt 4.2.2)	Bodenwert Euro/m ² im Jahr 2010	Fläche Mittelwert in m ²	Anzahl Kauffälle
Ostseebäder	136,07	722,1	301
Umfeld Ostseebäder	118,10	759,9	290
direktes Rostocker Umland	88,12	710,2	608
entferntes Rostocker Umland	43,24	820,0	334
Mittelzentrum Bad Doberan	73,00	661,1	496
Mittelzentrum Güstrow	71,31	738,7	187
Mittelzentrum Teterow	55,28	745,8	53
städtische Grundzentren auf Siedlungsachse Rostock	44,13	693,7	557
städtische Grundzentren nicht auf Siedlungsachse Rostock	35,31	703,4	157
ländliche Zentren Nord	46,19	759,6	329
ländliche Zentren Süd	26,32	745,8	55
ländlicher Raum Nord	28,40	1003,8	499
ländlicher Raum Süd	18,48	1133,7	635
Gesamter Landkreis	72,46	812,6	4501

Tabelle 2 Basiswerte Bodenpreisindexreihen

Nachfolgend werden die Bodenpreisindexreihen für Wohnbauflächen, getrennt nach den Bodenrichtwertregionen und bezogen auf das Basisjahr 2010, dargestellt:

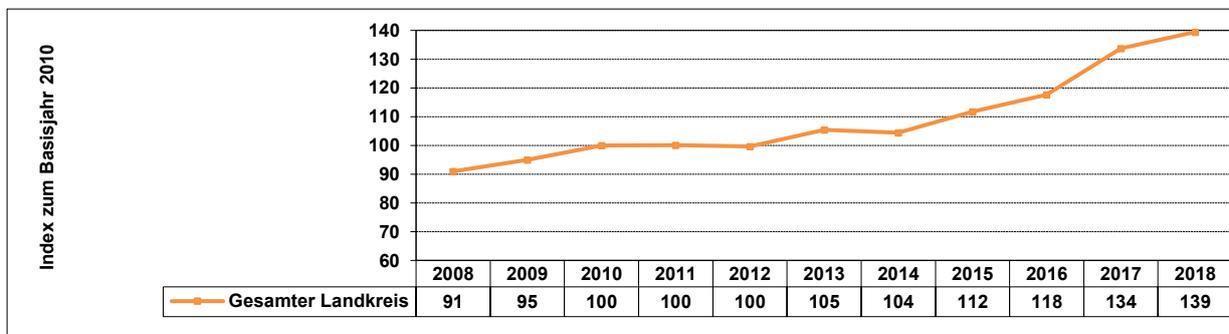


Abb. 12 Indexreihe für Wohnbauflächen im gesamten Landkreis Rostock

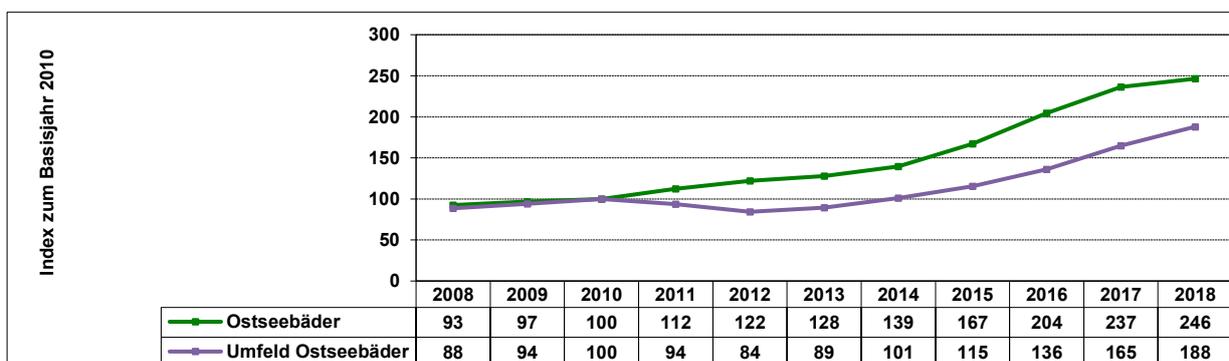


Abb. 13 Indexreihe für Wohnbauflächen „Küstenbereich“

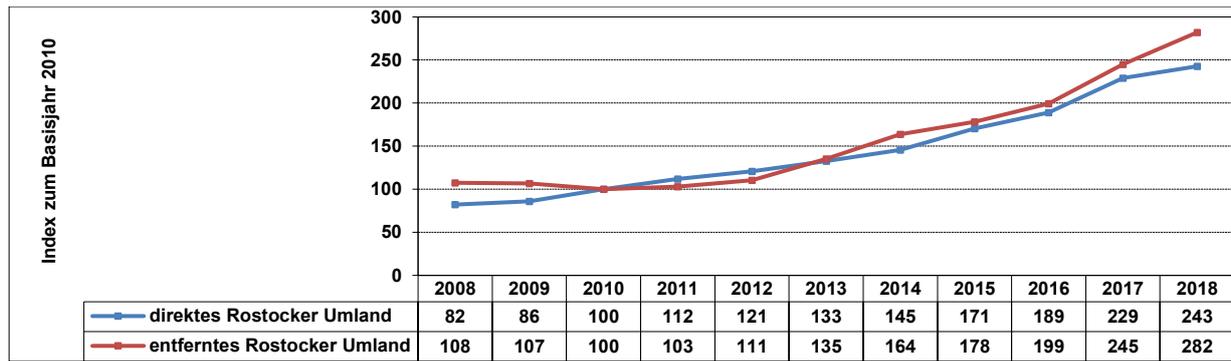


Abb. 14 Indexreihe für Wohnbauflächen „Rostocker Umland“

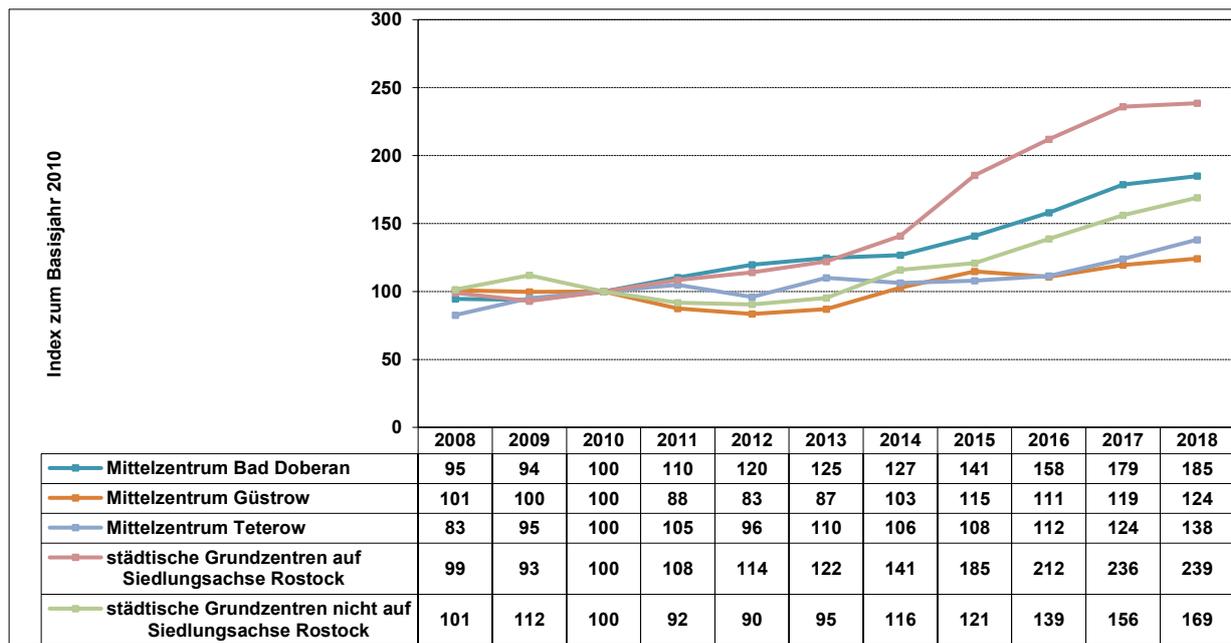


Abb. 15 Indexreihe für Wohnbauflächen „Städtischer Bereich“

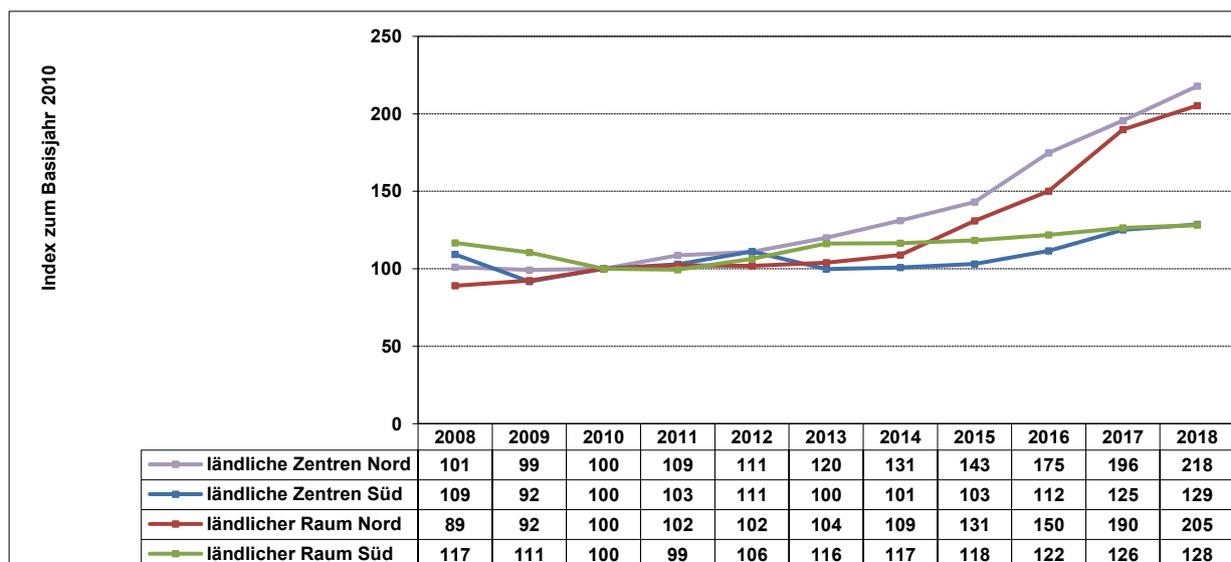


Abb. 16 Indexreihe für Wohnbauflächen „ländlicher Bereich“

Es ist zu beachten, dass sich die aus den Indexreihen ermittelten Bodenpreisänderungen von den Veränderungen der verschiedenen Richtwertzonen unterscheiden können, da sich die Untersuchungsbereiche für die Indexreihen an den Teilmärkten orientieren, die jeweiligen Bodenrichtwertzonen dagegen kleinräumig gegliedert sind.

3.2.3 Bauerwartungs- und Rohbauland

Bauerwartungs- und Rohbaulandflächen werden im Landkreis nur in einer geringen Anzahl verkauft. Die Anzahl lag im Berichtszeitraum bei 24 Kauffällen, wobei 4 Kauffälle mit der Qualität von Bauerwartungsland und 20 Kauffälle mit der Qualität von Rohbauland zu verzeichnen waren. Kauffälle mit ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen wurden von dieser Untersuchung ausgeschlossen.

In der Regel werden diese Kaufverträge, lange vor Eintritt der Rechtskraft einer verbindlichen Bauleitplanung, abgeschlossen und weisen zur Reduzierung des unternehmerischen Risikos Auflösungsklauseln auf.

In der nachfolgenden Darstellung wurden die erzielten Kaufpreise ins Verhältnis zum gültigen Bodenrichtwert der benachbarten Bodenrichtwertzone gesetzt und für das jeweilige Jahr gemittelt.

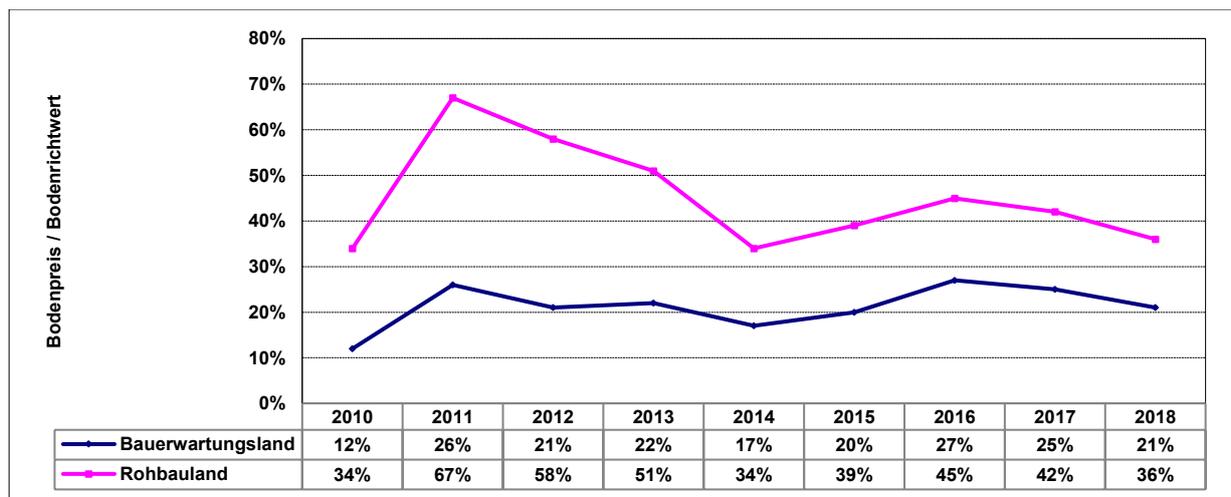


Abb. 17 Preisentwicklung von Bauerwartungsland und Rohbauland zum Bodenrichtwert

Eine Analyse der Kaufpreissammlung über den Verkauf von Bauerwartungsland und Rohbauland bei realisierten Erschließungsvorhaben im Zeitraum 2014 bis 2018 ergab folgende Wertverhältnisse zu den erzielten Kaufpreisen. Es wurden die Kaufpreise des werdenden Baulandes ins Verhältnis zu den später realisierten Kaufpreisen für erschließungsbeitragsfreies baureifes Land gesetzt. Weiter wurden die durchschnittlichen Wartezeiten vom Vertragsabschluss bis zum Verkaufsbeginn des baureifen Landes ermittelt.

Entwicklungs- zustand	Anzahl Kauffälle	Ø Bodenpreis / Bodenrichtwert	Ø Bodenpreis / Verkaufspreis Bauland	Wartezeit bis zum Verkaufsbeginn
Bauerwartungsland	19	22 %	15 %	2,4 Jahre
Rohbauland	59	39 %	22 %	1,9 Jahre

Tabelle 3 Werdendes Bauland 2014 bis 2018

3.2.4 Erbbaurecht

Im Berichtszeitraum wurden 8 Erbbaurechtsverträge erfasst und ausgewertet. Die Fläche der Erbbaugrundstücke betrug 1,4 ha. Bei der Auswertung wird der erzielte Erbbauzins entsprechend der Nutzungsart ausgewiesen.

Folgende Nutzungsarten werden planungsrechtlich unterschieden:

- Erbbauzins für Wohnbauflächen (überwiegend Einfamilienhäuser),
- Erbbauzins für gemischte Bauflächen (überwiegend Wohnbebauung in Dorfmischgebieten),
- Erbbauzins für gewerbliche Bauflächen,
- Erbbauzins für Sonderbauflächen (überwiegend Ferienhäuser).

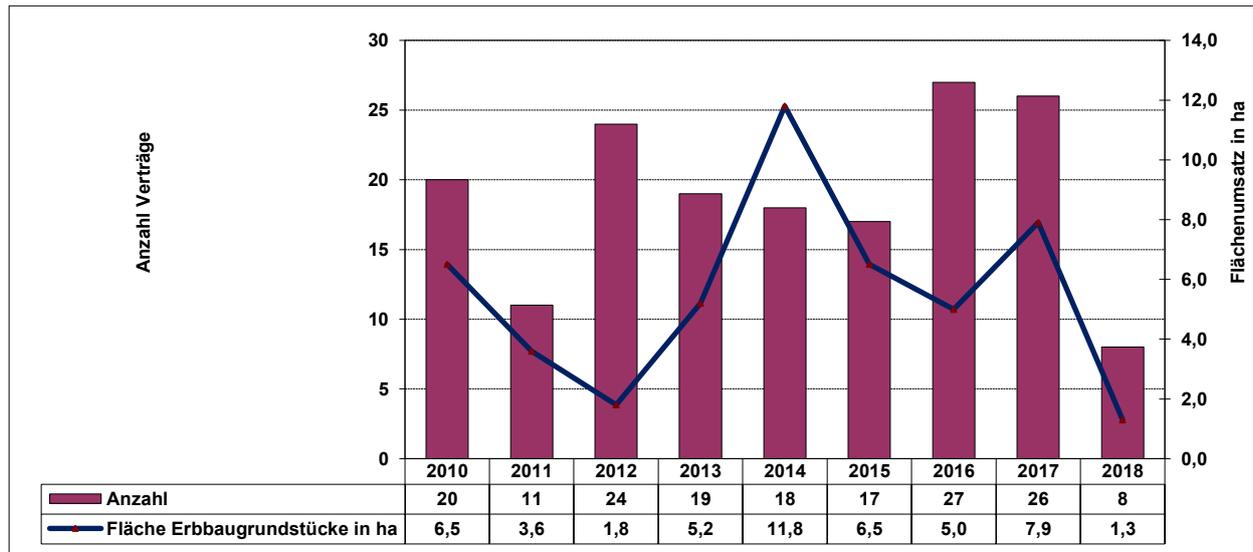


Abb. 18 Anzahl und Flächenumsatz von Erbbaugrundstücken

In der nachfolgenden Tabelle sind Erbbaurechtsverträge über einen Zeitraum der letzten 3 Jahre untersucht worden. Es wurden nur Kauffälle zur Untersuchung herangezogen, die keinen ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen unterlagen.

Nutzungsart	Erbbauzins		
	Mittelwert	Anzahl	Stabw
Wohnbaufläche	3,07 %	18	1,34
gemischte Baufläche	3,00 %	7	1,82
gewerbliche Baufläche	7,61 %	7	4,51
Sonderbaufläche	5,20 %	24	1,03

Tabelle 4 Mittelwerte und Standardabweichungen von Erbbaurechten 2016-2018

3.3 Sonstige Flächen

Sonstige Flächen sind unbebaute Grundstücke, die keine Gemeinbedarfs- oder Baulandflächen sind und keiner nachhaltigen land- bzw. forstwirtschaftlichen Nutzung unterliegen.

Im Berichtszeitraum wurden 229 Kauffälle von sonstigen Flächen registriert. Der Geldumsatz betrug 3,0 Millionen Euro und der Flächenumsatz 138,6 ha.

Folgende Kategorien fallen unter den Begriff „Sonstige Flächen“:

- Abbauland Flächen, die der Rohstoffgewinnung dienen
- Fläche für erneuerbare Energien Betriebsflächen für erneuerbare Energien nach § 35 BauGB
- Fläche für Naturschutz Flächen für den Naturschutz, Ausgleichsflächen
- Fläche für Ver- und Entsorgung private Flächen, die der Ver- und Entsorgung dienen
- Freizeitfläche Flächen, die der Erholung dienen
- Küsten- und Uferbereich Flächen der Küsten und Gewässerschutzes
- Lagerfläche Gewerbliche Lagerflächen
- private Grünfläche privat genutzte Flächen, die keiner baulichen Nutzung unterliegen
- private Verkehrsfläche private Straßen und Wege, Stellplatzflächen für Fahrzeuge
- Sondernutzungsfläche Militärgelände
- Sportfläche Flächen, die sportlichen Betätigungen dienen
- Wasserfläche Wasserflächen, die nicht der Landwirtschaft dienen

Die einzelnen Kategorien wurden durch den Beschluss des Oberen Gutachterausschusses OGAA 2015/02 verbindlich für die Gutachterausschüsse vorgegeben.

In der nachfolgenden Tabelle sind Kauffälle von sonstigen Flächen über einen Zeitraum der letzten 3 Jahre untersucht worden. Es wurden nur Kauffälle zur Untersuchung herangezogen, die keinen ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen unterlagen.

Art der Nutzung	Mittel der letzten 3 Jahre 2016-2018							
	Anzahl	MW Fläche [m²]	Bodenwert [Euro/m²]			Kaufpreis/Bodenrichtwert für baureifes Land [%]		
			Min.	Mittelwert	Max.	Min.	Mittelwert	Max.
Abbauland	3	6.144	1,00	4,54	10,00	-	-	-
Fläche für Naturschutz	11	14.353	0,10	6,15	25,00	-	-	-
Fläche für Ver- und Entsorgung	8	1.059	1,63	6,74	26,00	5%	41%	100%
Fläche für erneuerbare Energien	11	16.681	0,78	15,15	90,23	10%	82%	141%
Lagerfläche	13	2.159	0,76	11,77	44,35	1%	42%	246%
Private Grünfläche	538	1.830	0,03	10,30	115,00	0%	23%	167%
Private Verkehrsfläche	109	1.404	0,10	58,37	360,36	2%	55%	160%
Sportfläche	2	5.648	-	4,68	-	-	24%	-
Wasserfläche	13	5.174	0,05	0,65	3,67	-	-	-

Tabelle 5 Übersicht über die Art der Nutzung bei sonstigen Flächen

3.4 Gemeinbedarfsflächen

3.4.1 Unbebaute Grundstücke des Gemeinbedarfs/-gebrauchs

Der Begriff „Gemeinbedarfsflächen“ bezeichnet öffentliche Flächen, die der Allgemeinheit dienen. Das Baugesetzbuch regelt in § 5 und § 9 die Ausweisung dieser Flächen in Flächennutzungs- und Bebauungsplänen. Auf den Flächen des Gemeinbedarfs dürfen nur Einrichtungen und Anlagen zur öffentlichen Nutzung errichtet werden, beispielsweise Schulen, Kindergärten, Krankenhäuser, Kirchen, kulturelle Einrichtungen und Straßen.

Nach Auffassung des Gutachterausschusses handelt es sich hierbei nicht um eine Legaldefinition, da eine eindeutige Definition im BauGB nicht erkennbar ist. Bedeutsam ist hierbei, dass diese Anlagen und Einrichtungen der Allgemeinheit zugänglich sind und ausschließlich einem öffentlichen Zweck dienen. Es ist hingegen nicht erkennbar, dass das Eigentum in öffentlicher Hand liegen muss. Sowohl die öffentliche Hand als auch ein privater Träger öffentlichen Rechts kann als Träger einer Anlage oder Einrichtung auftreten. Der Begriff des Gemeinbedarfs ist also nur an den Zweck gebunden. Das BVerwG hat in seinem Beschluss vom 18. Mai 1994 - NVwZ 1994, Heft 10, S. 1004 ff - dargestellt, dass eine Anlage oder Einrichtung dem „bloßen privatwirtschaftlichen Gewinnstreben“ entzogen sein muss. Darüber hinaus sind Flächen der öffentlichen Nutzung als Gemeingebrauchsflächen generell nach besonderen Fachgesetzen gewidmet, beispielsweise Straßen, Wege und Gewässer.

Im Berichtszeitraum wurden 49 auswertbare Kauffälle von Flächen für den Gemeinbedarf/-gebrauch, wie Verkehrsflächen aller Art und Grünausgleichsflächen, erfasst und ausgewertet. Die Spanne der Kaufpreise reicht von 0 bis 85 Euro/m². Der durchschnittliche Kaufpreis lag dabei bei 10,67 Euro/m².

Auf Grund der erheblichen Streuung und der geringen Kauffallanzahl wurden die Kauffälle von Gemeinbedarfsflächen der letzten 4 Jahre untersucht, denen ein Bodenrichtwert zugeordnet werden konnte. Die Kaufpreise wurden zum Bodenrichtwert ins Verhältnis gesetzt und der Mittelwert gebildet.

Es wurden hierbei zwei unterschiedliche maßgebliche Grundstücksqualitäten zur Bodenpreisbildung festgestellt:

- **zukünftige Gemeinbedarfsfläche**, bislang privatwirtschaftlich genutzten Flächen, die für Gemeinbedarfszwecke erworben werden sollen
- **bleibende Gemeinbedarfsfläche**, die bereits als Gemeinbedarfsflächen genutzt werden und im Gemeingebrauch verbleiben

Weiterhin konnte ein Wertunterschied in der Lage und der zukünftigen oder bleibenden Nutzung der Flächen festgestellt werden. Nachfolgend werden die Wertverhältnisse des Bodenpreises zum Bodenrichtwert der unbebauten Grundstücke für den Gemeinbedarf/-gebrauch für die zukünftige oder bleibende Nutzung dargestellt:

	Innenbereich				Außenbereich			
	Mittelwert Fläche	Wert vom Bodenrichtwert für baureifes Land			Mittelwert Fläche	Wert vom Bodenrichtwert für Flächen der Landwirtschaft		
		Min.	MW	Max.		Min.	MW	Max.
zukünftige Gemeinbedarfsflächen								
Verkehrsflächen	1.877 m ²	1%	58%	250%	2.671 m ²	61%	109%	208%
sonstige Grundstücke	3.320 m ²	7%	45%	140%	4.543 m ²	28%	83%	168%
bleibende Gemeinbedarfsflächen								
Verkehrsflächen	271 m ²	3%	38%	208%	1.661 m ²	20%	93%	138%
sonstige Grundstücke	1.114 m ²	1%	42%	100%	2.233 m ²	100%	110%	125%

Tabelle 6 Wertverhältnisse von Gemeinbedarfsflächen der letzten 4 Jahre

Derzeit wird angenommen, dass die Kaufpreisbildung in den separaten Bereichen sehr unterschiedlich verläuft. Interessant ist auch die Fragestellung der Zuordnung der Straßen- und Wegeflächen, die nach einer Festsetzung in einem Bebauungsplan als Gemeinbedarfsflächen regelmäßig auch noch gewidmet werden und hiernach auch dem Gemeingebrauch zuzuordnen wären.

3.5 Flächen der Land- und Forstwirtschaft

3.5.1 Allgemeines

Eine Untersuchung des Gutachterausschusses in den vergangenen Jahren hat ergeben, dass bei der Ableitung der kaufpreisrelevanten Nutzungsart nicht zwingend die von der Katasterverwaltung des Landes geführte tatsächliche Nutzung oder die ausgewiesene Nutzungsart nach den Ergebnissen der Bodenschätzung der Finanzverwaltung des Landes Mecklenburg-Vorpommern genutzt werden kann.

Der Gutachterausschuss hat deshalb festgelegt, dass die in einem Kaufvertrag dargestellten Nutzungsarten die für die weitere Auswertung maßgeblichen Nutzungsarten sind.

Auf Grund der Tatsache, dass in einer Vielzahl der ausgewerteten Kaufverträge keine spezifische Nutzungsart angegeben ist, werden diese Kauffälle, ab dem Berichtszeitraum 2014, entsprechend der Bodennutzungsangabe im Feldblockkataster der Agrarstrukturverwaltung des jeweiligen Jahres zugeordnet.

Eine Untersuchung der Daten aus dem Feldblockkataster des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg vom Dezember 2014 ergab, dass 53 % aller Flächen im Landkreis Rostock als Ackerlandflächen und 14 % als Grünlandflächen genutzt werden.

Mit rund 13,2 % aller Kauffälle verfügt der Teilmarkt der Flächen der Land- und Forstwirtschaft über einen recht beachtlichen Anteil am gesamten Grundstücksmarkt im Landkreis Rostock. Bei einem relativen Flächenumsatz von 81,2 % wurde in diesem Teilmarkt ein relativer Geldumsatz von 14,1 % des monetären Volumens des Grundstücksmarktes im Landkreis Rostock realisiert.

Im Berichtszeitraum wurden 3.578,4 ha land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen umgesetzt. Dabei konnte mit 462 Kauffällen ein Umsatzvolumen von 76,9 Millionen Euro erreicht werden. Hierbei ist festzustellen, dass die Kaufverträge detaillierter ausgestaltet sind, so dass eine wesentlich bessere Zuordnung zu den einzelnen Nutzungsarten ermöglicht wird.

Der Teilmarkt der Flächen der Land- und Forstwirtschaft lässt sich nach Nutzungsarten unterteilen, die am Markt offensichtlich unterschiedlich gehandelt werden. Die Zuordnung zu einem Bereich ist vorrangig von der Kaufpreisbildung und dessen schriftlicher Darstellung im Kaufvertrag abhängig. Ein Kaufvertrag wird in der Regel als ein Kauffall erfasst. Kaufverträge mit unterschiedlichen landwirtschaftlichen Nutzungsarten und / oder Gebäude- und Freiflächen mit separat ausgewiesenen Werten (Flächen, Kaufpreise) werden nach sachverständigem Ermessen als zwei oder mehrere Kauffälle erfasst. Die Differenz zwischen Vertrags- und Kauffallzahl liegt im Jahr 2018 bei 19 %.

Es folgt die Einteilung in die unterschiedlichen Bereiche nach den Nutzungsarten:

Ackerland (A):	Flächen, die im Kaufvertrag bzw. im Feldblockkataster als solche dargestellt werden,
Grünland (GR):	Flächen, die im Kaufvertrag bzw. im Feldblockkataster als solche dargestellt werden,
forstwirtschaftliche Flächen (F):	Flächen, die einer forstwirtschaftlichen Nutzung unterliegen,
Mischflächen (M):	Flächen, bei denen im Kaufvertrag bzw. Feldblockkataster verschiedene Nutzungsarten dargestellt sind und die preislich nicht voneinander abgegrenzt werden können.
Betriebsflächen (B)	Unbebaute landwirtschaftliche Betriebsflächen, bei denen nach § 35 Abs. 1 Punkt 1 (BauGB) Baurecht besteht und eine Bebauung mit landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden zulässig ist.
ertragsarme Flächen (UN):	Flächen, die zum Teilmarkt Flächen der Land- und Forstwirtschaft gehören, bei denen aber eine landwirtschaftliche Nutzung nicht möglich ist; z.B. Unland, Ödland, Moor, Sumpf und Wasserflächen, die der Landwirtschaft dienen (Grabenflächen).



Abb. 19 Umsatzentwicklung land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen

Eine Untersuchung der Kauffälle im Berichtszeitraum bezüglich der Verkaufsgrößen ergab, dass die meisten Kauffälle im Bereich von 1 bis 5 ha lagen (siehe Abb. 20).

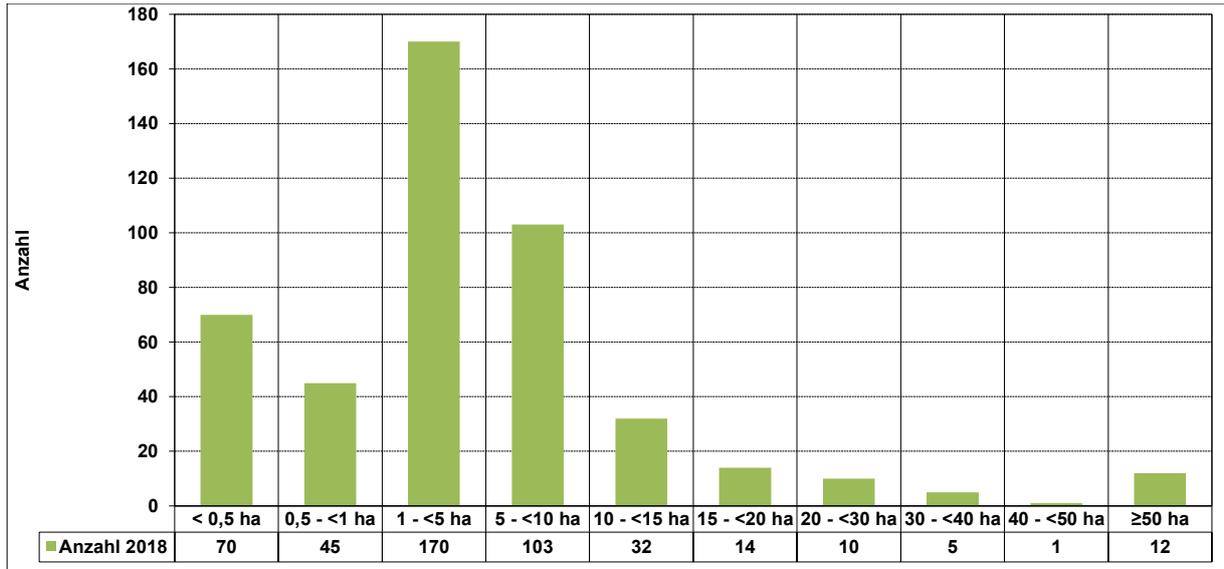


Abb. 20 Übersicht über Verkaufsgrößen land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen

3.5.2 Untersuchungen bestimmter Teilmärkte

3.5.2.1 Kaufpreisverhalten von Kleinstflächen landwirtschaftlicher Nutzung

Das Marktverhalten im Bereich „Flächen der Land- und Forstwirtschaft“ unterliegt, bezüglich der Kauffallflächen, einer großen Spannweite. Der Gutachterausschuss hat sich deshalb dazu entschieden, diesen Bereich näher zu untersuchen. Es konnte festgestellt werden, dass sich das Marktverhalten bei Verkäufen von Kleinstflächen kleiner 0,5 ha Flächengröße gegenüber Flächen größer oder gleich 0,5 ha abweichend ist. Hintergrund hierfür sind die unterschiedlichen Kaufinteressen beim Erwerb dieser Flächen.

Kleinstflächen werden hauptsächlich für den privaten Gebrauch erworben und haben kaum landwirtschaftliche Bedeutung. Hier haben die Lage und Erreichbarkeit höhere Prioritäten. Bei Flächenverkäufen ab einem halben Hektar überwiegen die rein landwirtschaftlichen Interessen. Nur diese Flächen werden zur Ermittlung der Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Nutzflächen herangezogen. Bei den nachfolgenden Auswertungen wurden die Kauffälle mit ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen von der weiteren Betrachtung ausgeschlossen.

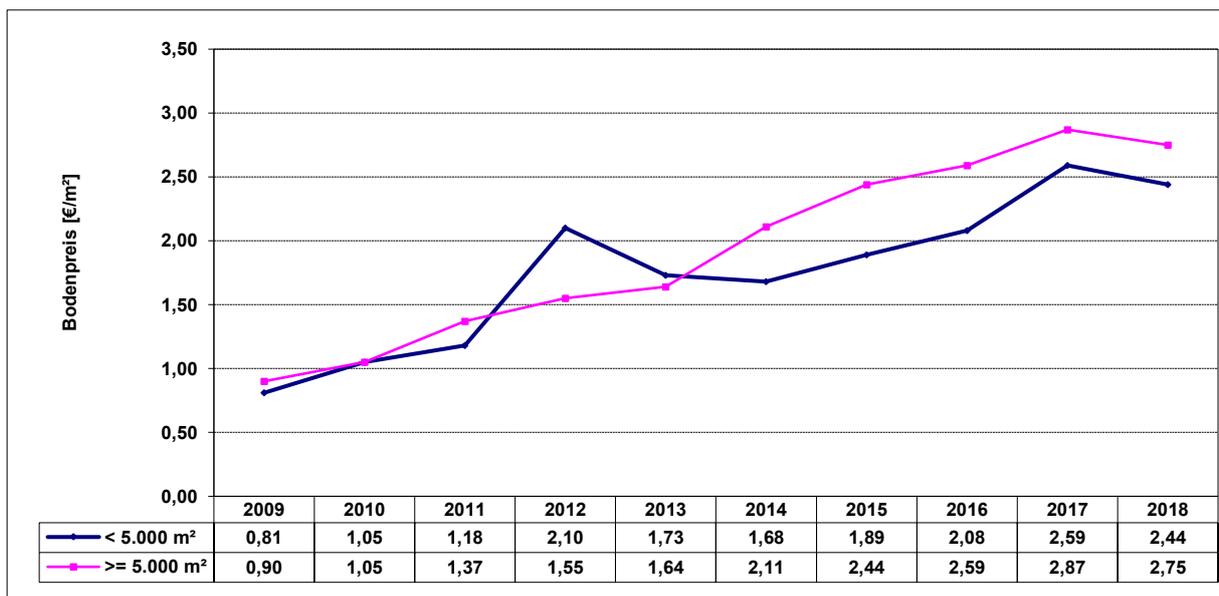


Abb. 21 Preisentwicklung von Ackerland und Kleinstflächen

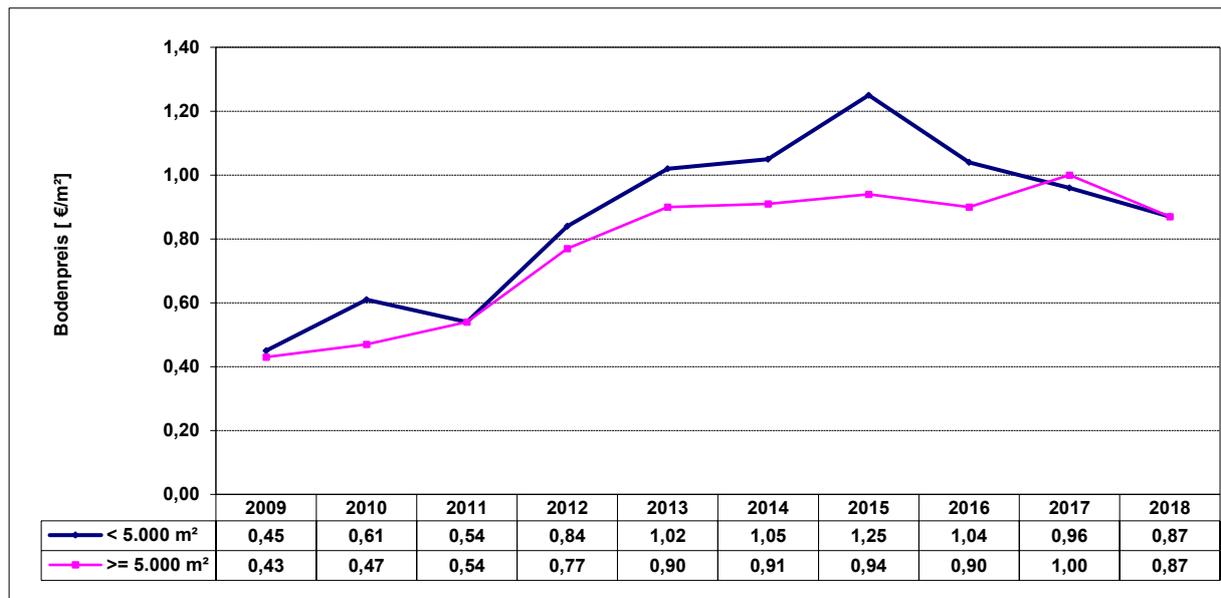


Abb. 22 Preisentwicklung von Grünland und Kleinstflächen

3.5.3 Preisentwicklung von land- und forstwirtschaftlichen Flächen

Die Entwicklung der Grundstückspreise über einen langen Zeitraum lässt sich durch Indexreihen anschaulich darstellen. Sie ermöglichen es, zu verschiedenen Zeitpunkten gezahlte Kaufpreise auf einen Stichtag umzurechnen.

Im Folgenden wird für die einzelnen Teilmärkte im Landkreis Rostock die Bodenpreisentwicklung dargestellt. Abschließend wird die Entwicklung des Preisindex für die Teilmärkte, bezogen auf das Jahr 2010, in Form von Bodenpreisindexreihen abgebildet (Abb. 27).

Kauffälle mit ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen sowie Verkäufe nach dem Ausgleichsleistungsgesetz wurden bei den weiteren Untersuchungen ausgeschlossen.

3.5.3.1 Ackerland

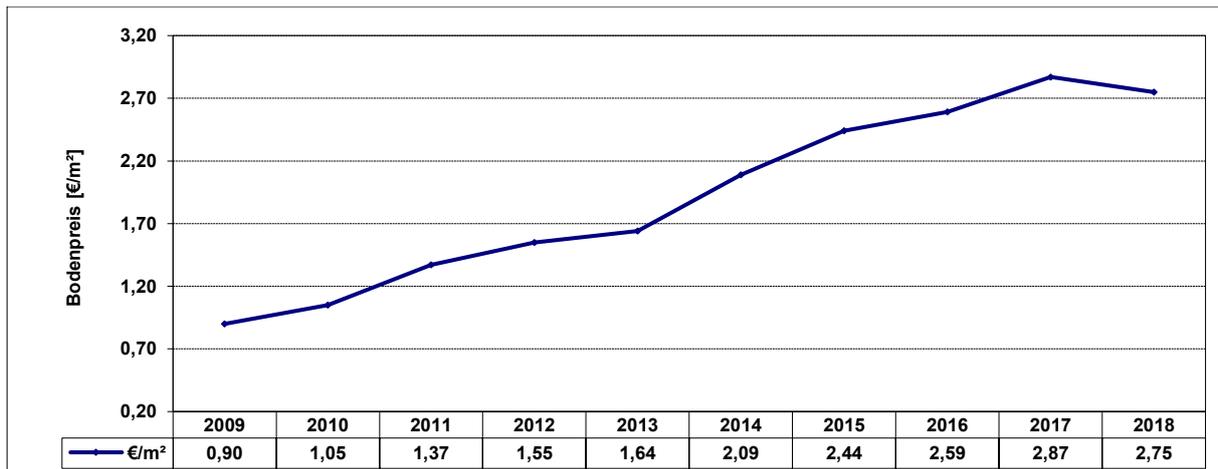
Der Umsatz von Ackerlandflächen macht den Großteil des Gesamtflächenumsatzes landwirtschaftlicher Nutzflächen aus. Insgesamt 63 % der verkauften Flächen weisen als Nutzungsart Ackerland aus.

Durch die in Nr. 4.3.1 Abs. 1 dargestellte Nutzungsartentoleranz von 10 % Fremdnutzungsanteil und der Zuordnung nach dem Feldblockkataster können eine Vielzahl, der in den letzten Jahren als Mischflächen ausgewiesenen Kauffälle, nun der Nutzungsart „Acker- bzw. Grünland“ zugeordnet werden.

Mischflächen umfassen nur noch Flächen, bei denen unterschiedliche Nutzungsarten vorliegen, die nicht preislich voneinander getrennt sind und bei denen der Anteil an Acker- bzw. Grünlandnutzung pro Kauffall geringer als 90 % ist.

Die Preisentwicklung des Ackerlandes war in den vergangenen Jahren von einem stetigen Preisanstieg geprägt und die anhaltende Nachfrage nach Ackerlandflächen wirkte sich hierbei preissteigernd aus. Dies war im Auswertungsjahr nicht mehr gegeben. Gegenüber dem Vorjahr verringerte sich der Durchschnittspreis bei 174 Kauffällen um ca. 4 %.

In der nachfolgenden Abbildung wird die Preisentwicklung für die Kauffälle mit einer Flächengröße ab 0,5 ha der letzten 10 Jahre, mit einer zusätzlichen Einzelauswertung der letzten 3 Jahre, dargestellt:



Jahr	Kaufpreis in Euro/m²		Anzahl	Fläche in ha	
	Mittelwert	Spanne		Mittelwert	Spanne
2016	2,59	1,46 - 4,37	150	17,28	0,55 - 625,27
2017	2,87	1,50 - 5,89	150	12,18	0,51 - 260,22
2018	2,75	1,41 - 4,91	174	11,97	0,62 - 161,71

Abb. 23 Preisentwicklung von Ackerflächen

In den unter Punkt 4.3.1 dargestellten Untersuchungen konnte ein Einfluss der Flächengröße und der Bodenqualität auf den Kaufpreis von Ackerlandflächen nachgewiesen werden.

In der nachfolgenden Tabelle werden die daraus ermittelten Anpassungsfaktoren dargestellt.

Flächengröße		Bonität	
Größe [ha]	Anpassungsfaktoren	Ackerzahl	Anpassungsfaktoren
1 ha	0,91	20	0,76
2 ha	0,94	25	0,77
5 ha	1,00	30	0,85
10 ha	1,04	35	0,93
15 ha	1,07	37	0,98
20 ha	1,09	40	0,99
25 ha	1,10	42	1,00
30 ha	1,12	45	1,01
35 ha	1,13	50	1,03
40 ha	1,14	55	1,04
45 ha	1,15	60	1,06
50 ha	1,15	65	1,07

Tabelle 7 Anpassungsfaktor für Flächengröße und Bonität von Ackerlandflächen

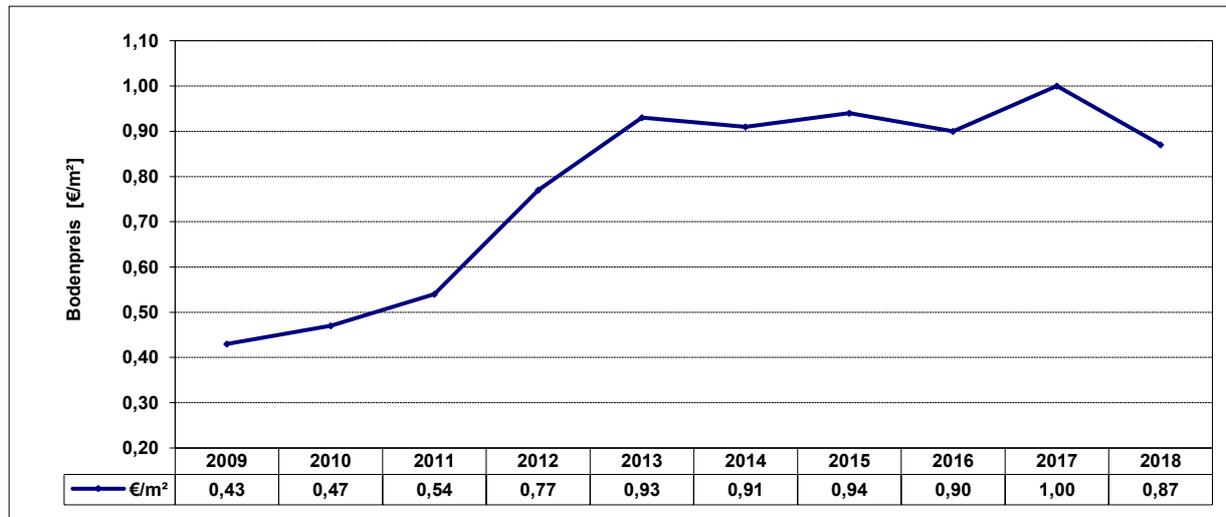
Die wertrelevanten Einflüsse haben gegenüber den Vorjahren abgenommen und ab einer Flächengröße von 50 ha ist kein signifikanter Einfluss der Flächengröße auf den Kaufpreis nachweisbar.

3.5.3.2 Grünland

Grünlandflächen haben auf dem Grundstücksmarkt für landwirtschaftliche Nutzflächen eine geringere Bedeutung. Etwa 8 % der umgesetzten Fläche haben die Nutzungsart Grünland.

Bei einer Anzahl von 83 Kauffällen im Berichtszeitraum ist der Kaufpreis leicht fallend gegenüber dem Trend der letzten Jahre.

In der nachfolgenden Abbildung wird die Preisentwicklung für die Kauffälle mit einer Flächengröße ab 0,5 ha der letzten 10 Jahre, mit einer zusätzlichen Einzelauswertung der letzten 3 Jahre, dargestellt:



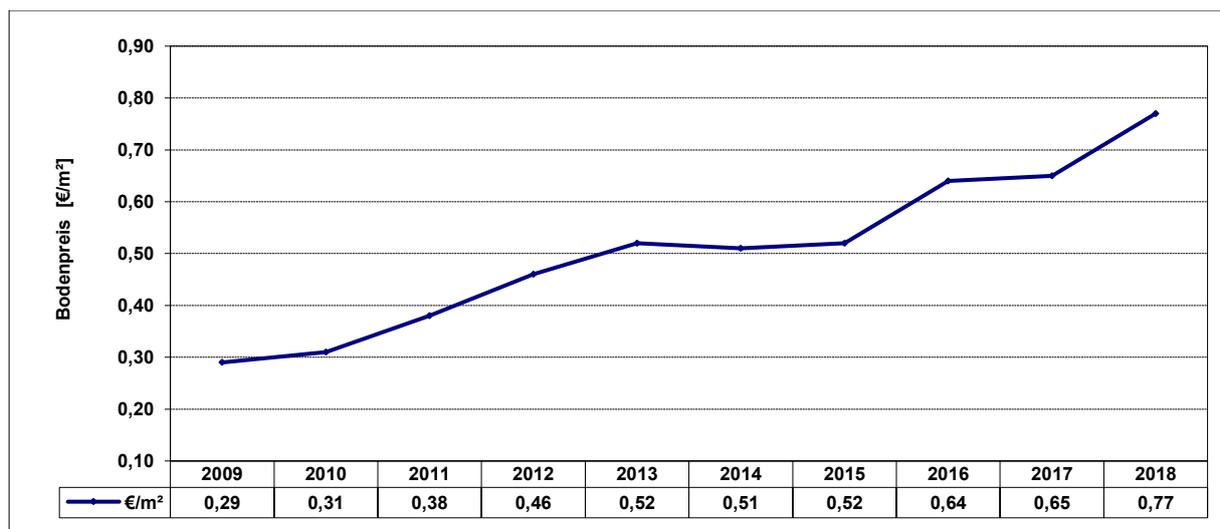
Jahr	Kaufpreis in Euro/m²		Anzahl	Fläche in ha	
	Mittelwert	Spanne		Mittelwert	Spanne
2016	0,90	0,38 - 1,65	52	3,62	0,52 - 20,21
2017	1,00	0,35 - 3,63	51	6,82	0,55 - 48,34
2018	0,87	0,42 - 1,93	83	3,83	0,53 - 15,70

Abb. 24 Preisentwicklung von Grünlandflächen

3.5.3.3 Forstwirtschaftliche Flächen

Waldflächen und Holzungsflächen unterliegen der forstwirtschaftlichen Nutzung. Für die Auswertung werden alle Kauffälle, unabhängig von ihrer Flächengröße, herangezogen und ausgewertet. Dabei wird der aufstehende Bestand zusammen mit dem Boden ausgewertet.

In der nachfolgenden Abbildung wird die Preisentwicklung von Wald- und Holzungsflächen (Boden und Baumbestand) der letzten 10 Jahre, mit einer zusätzlichen Einzelauswertung der letzten 3 Jahre, dargestellt:



Jahr	Kaufpreis in Euro/m²		Anzahl	Fläche in ha	
	Mittelwert	Spanne		Mittelwert	Spanne
2016	0,64	0,10 - 1,50	64	3,22	0,07 - 75,09
2017	0,65	0,19 - 1,35	75	2,51	0,04 - 98,96
2018	0,77	0,11 - 1,64	54	4,54	0,22 - 161,55

Abb. 25 Preisentwicklung von Wald-/Holzungsflächen

3.5.3.4 Mischflächen

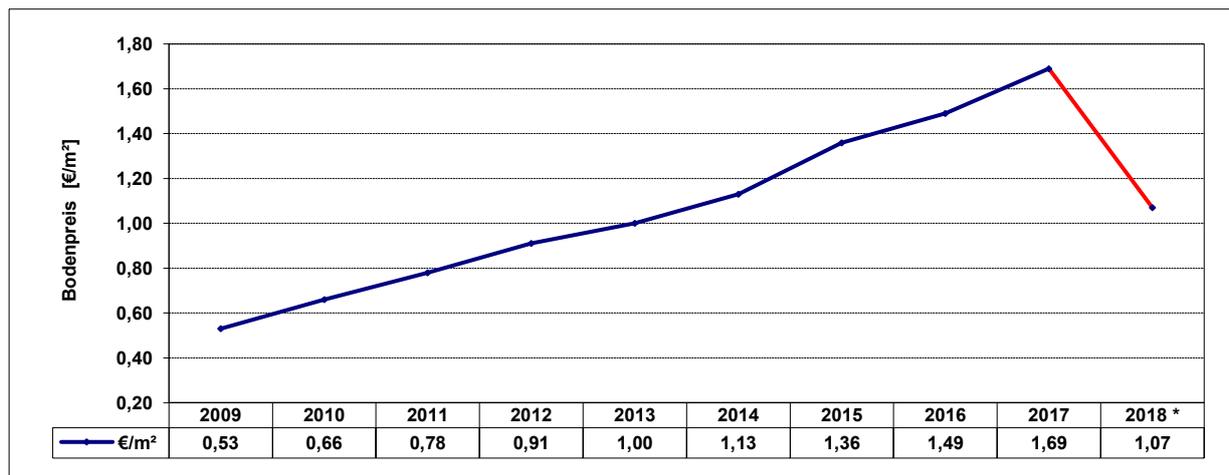
Die Mischflächen weisen als Nutzungsarten überwiegend Acker- und Grünland, zum Teil aber auch Wald- und Holzungsflächen oder ertragsarme Flächen auf.

Mischflächen umfassen Flächen, bei denen verschiedene Nutzungsarten vorliegen, die nicht preislich voneinander getrennt werden können und bei denen der Anteil an Acker- bzw. Grünlandnutzung unter 90 % liegt. Durch den Versand von Fragebögen und die daraus folgende Auswertung der Kaufverträge konnte die Anzahl der Kauffälle mit Mischflächen (überwiegende Nutzungsart unter 90 %) in den letzten Jahren reduziert werden.

Mit dem Ziel der Erhaltung und Steigerung einer ausreichenden Anzahl auswertbarer Vergleichsfälle für die Kaufpreissammlung wurden die Kauffälle mit Mischflächen ab dem Auswertungszeitraum 2018 in die Hauptnutzungsarten (Acker- und Grünland) zerlegt. Bei der angewandten Kaufpreiserlegung wurden die Flächen der einzelnen Nutzungsarten nach den Richtwerten bewertet und das Ergebnis in Relation zu dem gezahlten Kaufpreis gesetzt. Mit dem sich daraus ergebenden Faktor wird der Richtwert pro m² der einzelnen Nutzungsart angepasst. Für die abschließende Zerlegung werden die Flächen der einzelnen Nutzungsarten mit den angepassten Richtwerten multipliziert. Die wertrelevanten Nutzungsarten (Acker- und Grünland) werden mit dem jeweiligen Ergebnis in die Kaufpreissammlung übernommen und die untergeordneten Nutzungsarten (z.B. Holzung, Unland, Wasserflächen) werden zusammen als Mischflächen erfasst.

Gegenüber dem Vorjahr verringerte sich somit der mittlere Kaufpreis für Mischflächen um ca. 36 % von 1,69 Euro/m² auf 1,07 Euro/m² bei 46 Kauffällen.

In der nachfolgenden Abbildung wird die Preisentwicklung für die Kauffälle mit einer Flächengröße ab 0,5 ha der letzten 10 Jahre, mit einer zusätzlichen Einzelauswertung der letzten 3 Jahre, dargestellt:



Jahr	Kaufpreis in Euro/m ²		Anzahl	Fläche in ha	
	Mittelwert	Spanne		Mittelwert	Spanne
2016	1,49	0,17 - 2,94	74	9,33	0,52 - 122,82
2017	1,69	0,25 - 3,80	68	14,87	0,56 - 355,49
2018	1,07	0,19 - 1,07	46	12,77	0,51 - 318,17

* auf Grund der oben genannten Modelländerung und Zerlegung der Kaufverträge ab 2018 sind die Werte nicht mit dem Vorjahr vergleichbar

Abb. 26 Preisentwicklung von Mischflächen

3.5.3.5 Betriebsflächen

In dem Grundstücksmarktbericht 2016 wurden erstmalig Verkäufe landwirtschaftlicher Betriebsflächen ausgewertet. Betriebsflächen sind unbebaute Grundstücke, bei denen nach § 35 Abs. 1 Punkt 1 (BauGB) Baurecht mit landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden besteht. Bei 3 Verkäufen im Berichtszeitraum hat sich der mittlere Verkaufspreis von 3,40 Euro/m² im Vorjahr auf 7,74 Euro/m² im Berichtszeitraum erhöht.

Jahre	Kaufpreis in Euro/m ²		Anzahl	Fläche in ha	
	Mittelwert	Spanne		Mittelwert	Spanne
2015-2018	3,85	0,15 - 9,95	16	0,62	0,07 - 2,00

3.5.3.6 Ertragsarme Flächen

Die ertragsarmen Flächen (siehe 3.5.1) haben keinen bzw. geringen eigenen land- oder forstwirtschaftlichen Nutzen. Sie werden meist im Zusammenhang mit dem Erwerb hochwertiger Flächen als Zukauf erworben. Der Preis hat somit nur einen eher symbolischen Wert. Im Vergleich zum Vorjahr hat sich der Preis für die ertragsarmen Flächen von 0,27 Euro/m² auf 0,28 Euro/m² geändert.

Jahre	Kaufpreis in Euro/m ²		Anzahl	Fläche in ha	
	Mittelwert	Spanne		Mittelwert	Spanne
2015-2018	0,27	0,05 - 0,70	146	1,76	0,04 - 18,05

3.5.3.7 Indexreihen

Die nachfolgend ausgewiesenen Indexreihen beziehen sich auf die zuvor beschriebenen Modelle der jeweiligen Jahre für Ackerland-, Grünland- und forstwirtschaftliche Flächen.

Als Bezugszeitpunkt für die Indexreihen der Flächen der Land- und Forstwirtschaft ist mit Beschluss des Oberen Gutachterausschusses OGAA 2013/05 das Jahr 2010 festgelegt worden. Die Bodenpreise (arithmetische Mittelwerte je Nutzungsart) weisen zu diesem Zeitpunkt folgende Basiswerte auf:

- Ackerland: 1,05 Euro/m² (Abb. 23)
- Grünland: 0,47 Euro/m² (Abb. 24)
- Forstwirtschaftliche Flächen: 0,31 Euro/m² (Abb. 25)

Nachfolgend werden die Bodenpreisindexreihen des Teilmarktes der land- und forstwirtschaftlichen Nutzflächen getrennt nach den unterschiedlichen Nutzungsarten und bezogen auf das Basisjahr 2010 dargestellt:

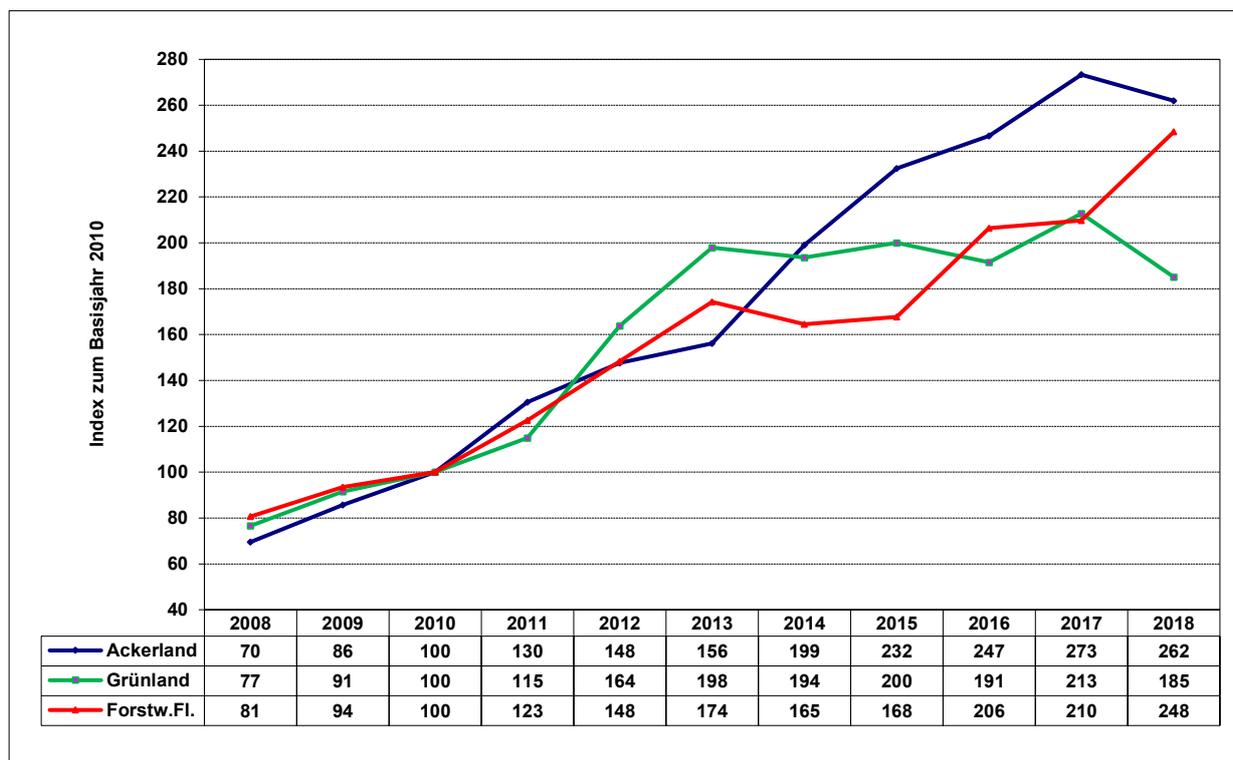


Abb. 27 Indexreihen des Teilmarktes der Flächen der Land- und Forstwirtschaft

Stichtag der Indices ist der 30. Juni des jeweiligen Jahres.

Hinweis:

Unter Punkt 3.8.6. des Grundstücksmarktberichtes sind Informationen zu landwirtschaftlichen Pachten zu finden.

3.6 Bebaute Grundstücke

In der Kaufpreissammlung wurden für den Berichtszeitraum insgesamt 1.479 Kauffälle von bebauten Grundstücken mit einem Flächenumsatz von 564,7 ha und einem Geldumsatz von rund 294,8 Millionen Euro registriert.

Dieser Teilmarkt wird in vier Bereiche gegliedert:

- Ein- und Zweifamilienhäuser: Gebäude, die hauptsächlich der Eigennutzung dienen
- Mehrfamilienhäuser: Gebäude, die überwiegend dem Mietwohnen dienen
- Gewerbliche Objekte: Bebaute Grundstücke, die einer geschäftlichen, gewerblichen oder industriellen Nutzung dienen
- Sonstige Objekte: Alle anderen bebauten Grundstücke (Garagen, Ferienhäuser, Ruinen usw.)



Abb. 28 Umsatzentwicklung bebauter Grundstücke

3.6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

Die hier ausgewerteten Ein- und Zweifamilienhäuser sind Gebäude mit maximal 2 Wohneinheiten, die überwiegend selbstgenutzt und nicht vermietet sind. Sie lassen sich grundsätzlich in drei Bautypen gliedern:

- Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser - EFH
- Doppelhaushälften und Reihenendhäuser - DHH
- Reihemittelhäuser - RH.

Ein wichtiges wertbestimmendes Merkmal ist die Restnutzungsdauer des Gebäudes. Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung ist die lineare Alterswertminderung über die Gesamtnutzungsdauer der Gebäude anzusetzen.

Auf dem Grundstücksmarkt ist jedoch ein anderes Verhalten erkennbar. Ein großer preislicher Bruch ist bei Gebäuden, die vor dem Jahr 1990 gebaut wurden, offensichtlich. Hier u.a. werden die Qualitäten der verwendeten Baustoffe, der technischen Gebäudeausstattung und die ungünstigere Grundrissgestaltung berücksichtigt. Trotz inzwischen erfolgter Modernisierungen erzielen diese Gebäude nicht den Preis von Gebäuden mit den Baujahren ab 1990.

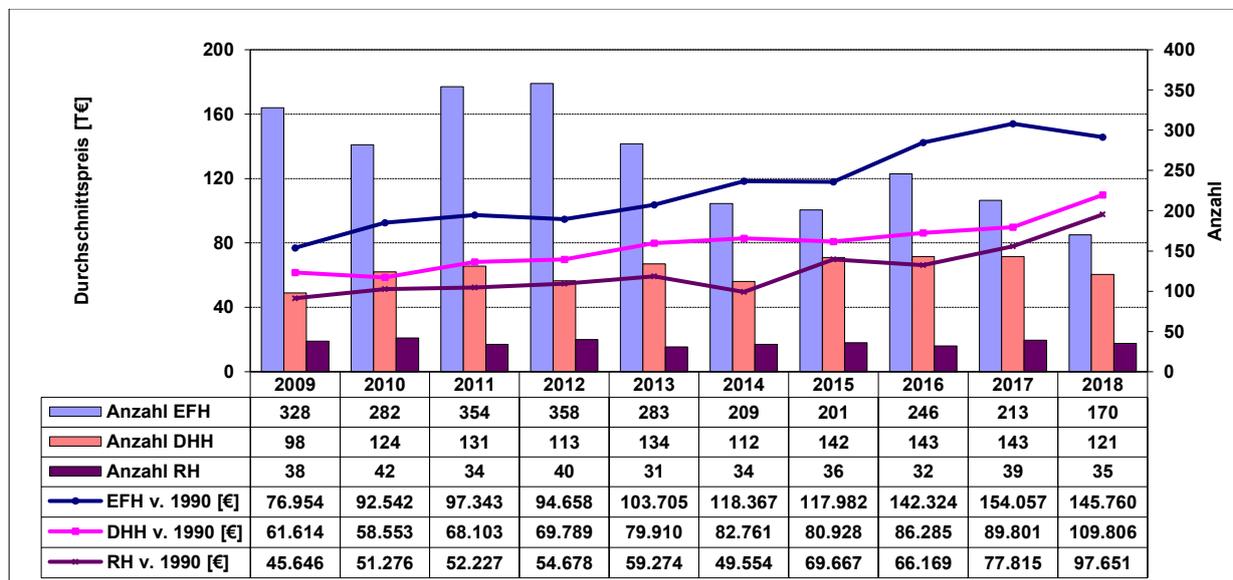


Abb. 29 Preisentwicklung Ein- und Zweifamilienhäuser vor 1990 gebaut

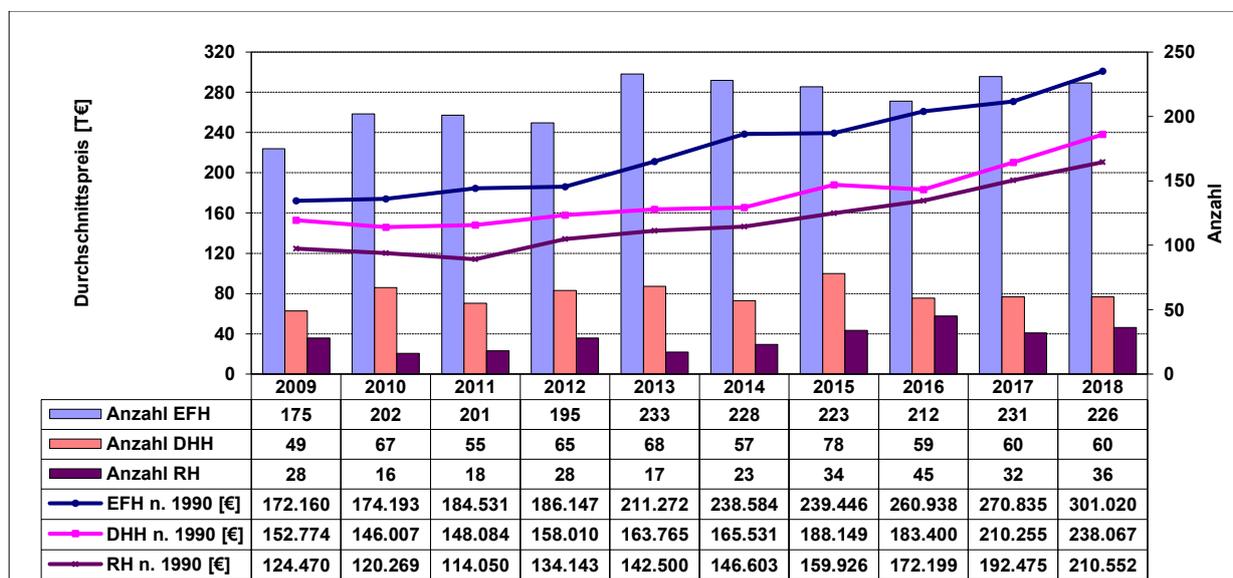


Abb. 30 Preisentwicklung Ein- und Zweifamilienhäuser ab 1990 gebaut

3.6.1.1 Wohnflächenpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser

Eine weitere Untersuchung zu durchschnittlichen Wohnflächenpreisen ist in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

Die Kauffälle ohne ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse werden nach Altersklassen ausgewertet und Verkaufspreise pro Quadratmeter Wohnfläche abgeleitet. Der Grundstücksanteil ist in diesem Kaufpreis enthalten. Neubauobjekte sind Gebäude, die zum Kaufzeitpunkt nicht älter als 3 Jahre waren.

Klammerwerte stellen die Anzahl der Verkäufe dar.

Gebäudeart	Altersklasse	2013	2014	2015	2016	2017	2018
		[Euro/m ²]					
Ein- und Zweifamilienhäuser (EFH)	Vor 1950	629 (120)	764 (81)	630 (103)	775 (97)	1.034 (89)	1.003 (55)
	1950 - 1990	933 (120)	996 (96)	1.007 (72)	1.135 (112)	1.174 (106)	1.162 (91)
	Ab 1991	1.473 (169)	1.607 (162)	1.611 (181)	1.744 (178)	1.883 (190)	2.080 (181)
	Neubau	1.693 (25)	2.009 (38)	2.294 (23)	2.265 (19)	2.364 (23)	2.482 (28)
Doppelhaushälfte und Reihenendhäuser (DHH)	vor 1950	686 (91)	657 (66)	639 (84)	607 (85)	731 (80)	870 (79)
	1950 - 1990	786 (34)	832 (29)	857 (38)	910 (35)	853 (46)	1.166 (29)
	Ab 1991	1.403 (52)	1.350 (42)	1.516 (52)	1.611 (46)	1.801 (46)	2.049 (46)
	Neubau	2.043 (6)	1.817 (8)	1.792 (19)	2.019 (9)	2.411 (9)	2.251 (7)
Reihenmittelhäuser (RH)	vor 1950	544 (25)	427 (29)	530 (20)	507 (23)	606 (25)	834 (24)
	1950 - 1990	804 (5)	707 (3)	777 (12)	971 (7)	981 (11)	855 (9)
	Ab 1991	1.310 (14)	1.340 (23)	1.352 (23)	1.590 (37)	1.749 (28)	1.905 (32)
	Neubau	---	---	1.712 (8)	1.941 (7)	1.903 (3)	1.783 (2)

Tabelle 8 Übersicht über Wohnflächenpreise im gesamten Landkreis

Zur räumlichen Abgrenzung der in Tabelle 8 gezeigten Wohnflächenpreise sind diese den Bodenrichtwertregionen entsprechend Punkt 4.2.2 zugeordnet worden. Der Untersuchungszeitraum beträgt 2 Jahre.

Bodenrichtwertregion	Gebäudeart	Anzahl	MW. Flurst.-größe	MW Wfl.	MW Wfl. Preis	Min. Wfl. Preis	Max. Wfl. Preis
			[m ²]	[m ²]	[Euro/m ²]	[Euro/m ²]	[Euro/m ²]
direktes Rostocker Umland	EFH vor 1950	1	k.A.*	k.A.*	k.A.*	k.A.*	k.A.*
	EFH 1950-1990	10	803	141	1.603	938	2.000
	EFH ab 1991	75	716	142	2.336	637	3.440
	EFH Neubau	9	1.089	148	2.789	2.210	3.671
	DHH vor 1950	1	k.A.*	k.A.*	k.A.*	k.A.*	k.A.*
	DHH 1950-1990	2	k.A.*	k.A.*	k.A.*	k.A.*	k.A.*
	DHH ab 1991	33	369	103	2.221	1.682	3.010
	DHH Neubau	4	414	123	2.462	2.201	2.642
	RH vor 1950	2	k.A.*	k.A.*	k.A.*	k.A.*	k.A.*
	RH ab 1991	39	212	108	1.967	1.183	3.011
RH Neubau	1	k.A.*	k.A.*	k.A.*	k.A.*	k.A.*	
entferntes Rostocker Umland	EFH vor 1950	5	3.560	118	1.598	255	2.624
	EFH 1950-1990	4	1.546	127	1.722	946	2.398
	EFH ab 1991	49	925	136	2.223	1.574	3.026
	EFH Neubau	6	834	139	2.375	2.229	2.685
	DHH vor 1950	1	k.A.*	k.A.*	k.A.*	k.A.*	k.A.*
	DHH 1950-1990	2	k.A.*	k.A.*	k.A.*	k.A.*	k.A.*
	DHH ab 1991	13	458	111	1.738	899	2.246

* k.A. - Auf Grund der geringen Kauffallanzahl ist keine Aussage möglich.

Bodenrichtwertregion	Gebäudeart	Anzahl	MW.	MW	MW Wfl.	Min. Wfl.	Max. Wfl.
			Flurst.- größe	Wfl.	Preis	Preis	Preis
			[m ²]	[m ²]	[Euro/m ²]	[Euro/m ²]	[Euro/m ²]
ländliche Zentren Nord	EFH vor 1950	3	1.672	142	779	351	1.050
	EFH 1950-1990	4	1.504	135	1.342	980	1.943
	EFH ab 1991	24	791	132	1.979	1.398	2.625
	EFH Neubau	1	k.A.*	k.A.*	k.A.*	k.A.*	k.A.*
	DHH vor 1950	2	k.A.*	k.A.*	k.A.*	k.A.*	k.A.*
	DHH 1950-1990	1	k.A.*	k.A.*	k.A.*	k.A.*	k.A.*
	DHH ab 1991	4	453	112	1.901	1.205	2.622
	DHH Neubau	1	k.A.*	k.A.*	k.A.*	k.A.*	k.A.*
ländliche Zentren Süd	EFH vor 1950	3	1.357	136	575	304	882
	EFH 1950-1990	6	1.037	147	753	262	1.150
	EFH ab 1991	5	953	168	1.116	477	1.749
ländlicher Raum Nord	EFH vor 1950	10	3.724	172	1.304	215	2.917
	EFH 1950-1990	9	1.795	117	1.341	488	2.560
	EFH ab 1991	26	1.203	146	1.698	1.091	2.421
	EFH Neubau	7	873	121	2.122	1.914	2.609
	DHH vor 1950	11	2.415	124	706	80	1.612
	DHH 1950-1990	5	1.262	84	1.029	281	1.328
	DHH ab 1991	1	k.A.*	k.A.*	k.A.*	k.A.*	k.A.*
	DHH Neubau	1	k.A.*	k.A.*	k.A.*	k.A.*	k.A.*
ländlicher Raum Süd	EFH vor 1950	32	5.989	158	681	146	1.947
	EFH 1950-1990	36	2.065	129	869	186	1.730
	EFH ab 1991	30	1.399	147	1.343	564	2.094
	DHH vor 1950	31	5.454	119	542	102	1.509
	DHH 1950-1990	26	1.194	103	628	328	1.144
	DHH ab 1991	3	747	148	930	647	1.309
	RH vor 1950	2	k.A.*	k.A.*	k.A.*	k.A.*	k.A.*
Mittelzentrum Bad Doberan	EFH vor 1950	3	642	186	1.609	1.324	2.023
	EFH 1950-1990	2	k.A.*	k.A.*	k.A.*	k.A.*	k.A.*
	EFH ab 1991	8	577	122	2.445	1.906	3.518
	EFH Neubau	4	657	127	2.340	2.045	2.788
	DHH vor 1950	4	706	113	1.361	1.022	1.880
	DHH ab 1991	4	353	125	2.095	1.830	2.312
Mittelzentrum Güstrow	EFH vor 1950	7	493	126	1.002	119	2.087
	EFH 1950-1990	5	583	112	1.266	1.069	1.518
	EFH ab 1991	6	563	126	1.584	1.222	1.827
	EFH Neubau	2	k.A.*	k.A.*	k.A.*	k.A.*	k.A.*
	DHH vor 1950	15	698	122	805	163	1.325
	DHH 1950-1990	5	465	131	1.400	1.010	2.048
	DHH ab 1991	8	344	106	1.700	1.103	2.210
	DHH Neubau	2	k.A.*	k.A.*	k.A.*	k.A.*	k.A.*
	RH vor 1950	2	k.A.*	k.A.*	k.A.*	k.A.*	k.A.*
	RH 1950-1990	2	k.A.*	k.A.*	k.A.*	k.A.*	k.A.*
	RH ab 1991	4	190	102	1.560	1.429	1.686
	RH Neubau	2	k.A.*	k.A.*	k.A.*	k.A.*	k.A.*
Mittelzentrum Teterow	EFH vor 1950	1	k.A.*	k.A.*	k.A.*	k.A.*	k.A.*
	EFH 1950-1990	3	547	131	757	667	872
	EFH ab 1991	3	771	127	1.463	1.296	1.618
	DHH vor 1950	2	k.A.*	k.A.*	k.A.*	k.A.*	k.A.*
	DHH 1950-1990	3	429	137	1.181	1.007	1.272
	RH vor 1950	6	300	112	422	56	820
	RH 1950-1990	4	451	115	843	279	1.243
	RH ab 1991	1	k.A.*	k.A.*	k.A.*	k.A.*	k.A.*

* k.A. - Auf Grund der geringen Kauffallanzahl ist keine Aussage möglich.

Bodenrichtwertregion	Gebäudeart	Anzahl	MW.	MW	MW Wfl.	Min. Wfl.	Max.
			Flurst.-größe	Wfl.	Preis	Preis	Wfl. Preis
			[m ²]	[m ²]	[Euro/m ²]	[Euro/m ²]	[Euro/m ²]
Ostseebäder	EFH vor 1950	7	1.021	153	2.932	1.992	4.365
	EFH 1950-1990	18	657	142	2.009	1.209	3.077
	EFH ab 1991	24	660	149	2.674	1.771	3.686
	EFH Neubau	4	574	138	3.754	3.239	4.367
	DHH vor 1950	11	747	127	1.785	1.167	2.830
	DHH 1950-1990	1	k.A.*	k.A.*	k.A.*	k.A.*	k.A.*
	DHH ab 1991	4	529	136	2.461	1.818	3.311
	DHH Neubau	2	k.A.*	k.A.*	k.A.*	k.A.*	k.A.*
	RH vor 1950	2	k.A.*	k.A.*	k.A.*	k.A.*	k.A.*
Umfeld Ostseebäder	EFH vor 1950	2	k.A.*	k.A.*	k.A.*	k.A.*	k.A.*
	EFH 1950-1990	6	1.250	139	2.189	1.300	2.900
	EFH ab 1991	17	836	155	2.429	1.035	4.188
	EFH Neubau	2	k.A.*	k.A.*	k.A.*	k.A.*	k.A.*
	DHH 1950-1990	1	k.A.*	k.A.*	k.A.*	k.A.*	k.A.*
	DHH ab 1991	5	444	108	2.579	1.869	3.317
	RH ab 1991	4	200	105	1.738	1.305	2.143
städtische Grundzentren auf Siedlungsachse Rostock	EFH vor 1950	8	591	161	875	349	1.520
	EFH 1950-1990	14	736	127	1.229	784	1.762
	EFH ab 1991	25	600	132	1.816	812	3.245
	EFH Neubau	6	848	143	2.394	2.141	2.895
	DHH vor 1950	11	643	121	804	385	1.274
	DHH 1950-1990	4	723	104	1.075	800	1.256
	DHH ab 1991	7	340	117	1.630	1.122	2.182
	DHH Neubau	1	k.A.*	k.A.*	k.A.*	k.A.*	k.A.*
	RH vor 1950	19	352	119	846	293	1.494
	RH 1950-1990	9	263	109	854	686	1.188
	RH ab 1991	6	297	136	1.419	1.049	1.966
	RH Neubau	1	k.A.*	k.A.*	k.A.*	k.A.*	k.A.*
städtische Grundzentren nicht auf Siedlungsachse Rostock	EFH vor 1950	22	720	138	805	239	1.802
	EFH 1950-1990	21	788	145	1.085	385	2.172
	EFH ab 1991	11	792	168	1.507	985	2.045
	DHH vor 1950	15	412	116	703	202	1.556
	DHH 1950-1990	1	k.A.*	k.A.*	k.A.*	k.A.*	k.A.*
	RH vor 1950	8	293	115	503	140	1.050

* k.A. - Auf Grund der geringen Kauffallanzahl ist keine Aussage möglich.

Tabelle 9 Übersicht über Wohnflächenpreise, bezogen auf die Bodenrichtwertregionen

3.6.1.2 Sachwertfaktoren

Bei der Verkehrswertermittlung nach dem Sachwertverfahren auf der Grundlage der Sachwertrichtlinie i.V.m. dem Erlass des Ministeriums für Inneres und Sport Mecklenburg-Vorpommern vom 17. Dezember 2012 ist die derzeitige Lage auf dem Grundstücksmarkt durch Sachwertfaktoren zu berücksichtigen. Die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ermittelten Verkaufspreise der Immobilien sind grundsätzlich nicht mit den ermittelten Sachwerten identisch. Der Sachwert ermittelt sich im Wesentlichen aus dem Herstellungswert der Gebäude zum Wertermittlungsstichtag, dem Bodenpreis des Grundstücks und dem Wert der Außenanlagen. Dabei sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt noch nicht berücksichtigt.

Verschiedene Grundstücksteilmärkte sind einer umfassenden statistischen Untersuchung unterzogen worden, um die Sachwertfaktoren für das Sachwertverfahren zu ermitteln. Dabei wurden die ermittelten Sachwerte der bebauten Grundstücke den erzielten Kaufpreisen gegenübergestellt.

Die vom Gutachterausschuss ermittelten Sachwerte beziehen sich auf die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010), veröffentlicht in der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwertes (Sachwertrichtlinie - SW-RL vom 05. September 2012, BAnz AT 18. Oktober 2012 B1).

Eine sachgerechte Anwendung der nachfolgend aufgeführten Sachwertfaktoren bei der Verkehrswertermittlung setzt voraus, dass der Sachwert mit dem entsprechenden Wertermittlungsmodell ermittelt wurde. So wäre es beispielsweise nicht sachgerecht, bei der Sachwertermittlung degressive Altersabschreibungen zu verwenden. Hält ein Sachverständiger derartige Alterswertminderungen für gerechtfertigt, muss er Markt Anpassungsfaktoren verwenden, die mit einem derartigen Modell ermittelt wurden. Die nachfolgenden Faktoren wären bei einem derartigen Modell dann nicht mehr geeignet. Das Modell zur Ermittlung des vorläufigen Sachwertes (siehe Nr. 3, Sachwertrichtlinie), das die Grundlage für die Sachwertfaktoren bildet, ist im Folgenden zusammenfassend beschrieben:

Modell zur Berechnung des vorläufigen Sachwertes für Ein- und Zweifamilienhäuser		
Modellparameter		Erläuterung
Normalherstellungskosten	NHK 2010 (Anlage 1 SW-RL)	Korrekturfaktoren: • Ausgebaute Spitzböden: 1,05 • Zweifamilienhaus: 1,05 • Keller zum Wohnen ausgebaut: 1,10
Gebäudebaujahresklassen	keine	
Gebäudestandard	nach Standardmerkmalen und -stufen (Anlage 2 SW-RL9)	Informationen aus den Kaufverträgen, Fragebögen, Exposés und Fotos des Wertermittlungsobjektes
Baunebenkosten	in den NHK 2010 enthalten	
Regionalfaktoren	keine	
Bezugsmaßstab	Brutto-Grundfläche	BGF auf der Grundlage der DIN 277/2005 i.V.m. SW-RL. Die Brutto-Grundfläche wird unter Berücksichtigung der Grundfläche des Gebäudes nach erfolgter Gebäudeeinmessung ermittelt. Ausgebaute flach geneigte Dächer: Anteiliger Wertansatz entsprechend der im Dachgeschoss vorhandenen Wohnfläche.
Baupreisindex	Preisindex für die Bauwirtschaft des statistischen Bundesamtes	Letzter Vierteljahreswert vor Kaufdatum
Baujahr	ursprüngliches Baujahr	
Gesamtnutzungsdauer	nach Anlage 3 SW-RL	Interpolation zwischen den ermittelten Standardstufen.
Restnutzungsdauer	Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter; ggf. modifizierte Restnutzungsdauer; bei Modernisierungsmaßnahmen Verlängerung der RND nach Anlage 4 SW-RL	Bei Berücksichtigung der Modernisierungsmaßnahmen, nach Auswertung der Fragebögen, Exposés und Fotos des Wertermittlungsobjektes, erfolgt die Anpassung entsprechend der Punktrastermethode Anlage 4 SW-RL. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer bei einer erfolgten Kernsanierung ermittelt sich aus der Gesamtnutzungsdauer abzüglich der Zeit seit der Kernsanierung.
Alterswertminderung	linear	
Wertansatz für bauliche Außenanlagen, sonstige Anlagen	Pauschaler Ansatz in Höhe von 4 %	Carports, Garagen und Nebengebäude und besondere Einrichtungen werden nach dem Zeitwert berücksichtigt.
Wertansatz für bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile	Pauschaler Ansatz	Besondere Bauteile wie Gauben, Balkone, Wintergärten usw. werden nach dem Herstellungswert berücksichtigt.
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	entsprechende Kaufpreisbereinigung	Selbstständig verwertbare Teilbereiche werden vom Kaufpreis abgespalten. Grundlage sind die gültigen Bodenrichtwerte und der Grundstücksmarktbericht.
Bodenwert	zutreffender Bodenrichtwert	Bodenrichtwert zum Kaufdatum mit Anpassung an die Grundstücksgröße entsprechend dem aktuellen Grundstücksmarktbericht
Grundstücksfläche	objektbezogene Grundstücksgröße	

Tabelle 10 Modell der Sachwertberechnung im Landkreis Rostock

Der nach diesem Modell ermittelte vorläufige Sachwert enthält noch keine Wertminderung für eventuell am Objekt vorhandene Baumängel und Bauschäden. Er bezieht sich auf ein mängel- und schadensfreies Objekt. Die Kaufpreise leiten sich jedoch von Objekten ab, die je nach Zustand gegebenenfalls mit Baumängeln und/oder Bauschäden behaftet sind. Um den Sachwertfaktor als Verhältnis zwischen Kaufpreis und Sachwert fachgerecht ermitteln zu können, wurden die Kaufpreise in Bezug auf Mängel und Schäden bei der Auswertung durch den Gutachterausschuss modifiziert und sachverständig angepasst. Das sich aus dem modifizierten Kaufpreis und dem Sachwert ergebende Verhältnis stellt den Sachwertfaktor dar.

Datengrundlagen für die Ermittlung der Sachwerte sind u.a.:

- Informationen aus den Kaufverträgen
- Informationen der Käufer oder Verkäufer aus Fragebögen
- Exposés aus einschlägigen Immobilienportalen, die der Gutachterausschuss auswertet
- Fotos des Wertermittlungsobjektes
- Geobasisinformationen der Vermessungs- und Geoinformationsbehörde des Landkreises.

3.6.1.3 Sachwertfaktoren nach vorläufigem Sachwert und Bodenrichtwertniveau

Die nachfolgend aufgeführten Sachwertfaktoren wurden aus Kauffällen des Berichtszeitraumes und aus denen des Vorjahres ermittelt.

Es wurden die folgenden Haustypen zur Untersuchung herangezogen:

- freistehendes Ein- oder Zweifamilienhaus (EFH)
- Doppelhaushälfte oder Reihenedhaus (DHH)
- Reihemittelhaus (RH)

Die ermittelten Sachwertfaktoren weisen eine große Streuung auf. Diese kann auf die nicht immer ausreichenden Grundlagen für die Ermittlung der Sachwerte zurückgeführt werden. Weiter können Einflussfaktoren auf das Zustandekommen der Kaufpreise gewirkt haben, die dem Gutachterausschuss nicht bekannt sind. Um die Ergebnisse durch solche Einflüsse nicht zu stark zu verzerren, wird eine enge Ausreißergrenze angesetzt. Diese liegt bei der zweieinhalbfachen Standardabweichung (97,6 %-ige Sicherheitswahrscheinlichkeit). Diese Ausreißertests werden iterativ angewendet, bis keine Ausreißer mehr erkannt werden.

Untersucht wurden Kauffälle aus den Berichtszeiträumen 2017 und 2018. Insgesamt standen 705 Kauffälle zur Verfügung, von denen Sachwertfaktoren abgeleitet werden konnten. Nach Abschluss der Ausreißertests standen noch 578 Kauffälle für die weitere Untersuchung zur Verfügung. Aus diesen Kauffällen wurden folgende statistische Daten abgeleitet:

Sachwertfaktor über alle Kauffälle:

- arithmetischer Mittelwert: **1,04**
- Median: **1,04**

Der Mittelwert und der Median weisen einen gleichen Wert auf. Das zeigt, dass bei der Stichprobe Normalverteilung vorliegt.

Aus den Untersuchungen zur Marktentwicklung im unbebauten Bereich (siehe Punkt 4.2.1) hat sich gezeigt, dass sich die Grundstückspreise in bestimmten Gebieten des Landkreises unterschiedlich entwickeln. Für den Teilmarkt der bebauten Grundstücke lässt sich die unterschiedliche Entwicklung des Grundstücksmarktes ebenfalls nachweisen. Ein Indikator für diese Entwicklung ist neben dem Kaufpreis auch die Höhe des Sachwertfaktors.

In der Fachliteratur wird von einer allgemeinen Abhängigkeit der Kaufpreise von Ein- und Zweifamilienhäusern von der Höhe des vorläufigen Sachwertes ausgegangen. Diese Abhängigkeit wurde auch für den Landkreis Rostock untersucht.

Grundlage für diese Untersuchung waren die Kauffälle von mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebauten Grundstücke in den Jahren 2017 bis 2018. Untersucht wurden Weiterverkäufe sanierter oder teilsanierter Ein- und Zweifamilienhäuser. Bauträgerverkäufe oder Verkäufe von Grundstücken mit Häusern mit einem

Alter kleiner 3 Jahre (letzten 3 Jahre vor dem Auswertungsstichtag) wurden bei der Auswertung nicht berücksichtigt. Insgesamt standen 550 somit Kauffälle für die Untersuchung zur Verfügung.

Als Ergebnis der Untersuchung konnte festgestellt werden, dass Abhängigkeiten zwischen Kaufpreis und Gebäudesachwert bestehen. Allerdings weisen die ermittelten Sachwertfaktoren eine sehr große Streuung auf.

Weiter wurde festgestellt, dass die Sachwertfaktoren stark von der Lage des Kauffalls abhängig sind. Die Anwendung der Bodenrichtwertregionen auf die Untersuchung führte zu keinem brauchbaren Ergebnis, da teilweise der Stichprobenumfang zu gering war. Als Ergebnis der Lageanpassung wurden 6 Untersuchungsgruppen gebildet, die sich an der Höhe des in der Lage gültigen Bodenrichtwertes orientieren:

- Bodenrichtwert unter 28 Euro/m²
- Bodenrichtwert 28 Euro/m² bis 47 Euro/m²
- Bodenrichtwert 48 Euro/m² bis 79 Euro/m²
- Bodenrichtwert 80 Euro/m² bis 119 Euro/m²
- Bodenrichtwert 120 Euro/m² bis 209 Euro/m²
- Bodenrichtwert größer 210 Euro/m²

Nach Abschluss der Ausreißertests in den jeweiligen Untersuchungsgruppen standen noch 459 Kauffälle für die weitere Untersuchung zur Verfügung.

Als Ergebnis wurden für die einzelnen Bodenrichtwertspannen folgende Sachwertfaktoren abgeleitet:

vorläufiger Sachwert [Euro]	Bodenrichtwertniveau in Euro/m ²					
	<28	28 bis <48	48 bis <80	80 bis <120	120 bis <210	≥ 210
100.000	0,91	0,93	1,13	1,27	1,39	1,43
150.000	0,88	0,91	1,06	1,20	1,29	1,32
200.000	0,86	0,90	1,02	1,14	1,21	1,25
250.000	0,85	0,89	0,98	1,10	1,15	1,19
300.000	0,84	0,88	0,95	1,07	1,11	1,15
350.000	0,83	0,87	0,93	1,04	1,06	1,11
400.000	0,82	0,86	0,91	1,01	1,03	1,07
450.000	0,81	0,86	0,89	0,99	1,00	1,04
500.000	0,80	0,85	0,87	0,97	0,97	1,01
Anzahl	52	83	74	78	99	73
Ø Wfl.	140 m ²	127 m ²	132 m ²	129 m ²	123 m ²	139 m ²
Ø vSW	159.217 Euro	177.601 Euro	210.861 Euro	212.950 Euro	246.086 Euro	302.158 Euro
Ø Baujahr	1985	1983	1986	1988	1998	1994
Ø RND	36	41	47	48	53	51
Ø Grundstücksgröße	1.325 m ²	1.008 m ²	764 m ²	635 m ²	630 m ²	593 m ²

Tabelle 11 Sachwertfaktoren bezogen auf Bodenrichtwertniveau

Grundlage für die Auswertung waren folgende Ansätze:

Einflussgröße	Ansatz
Gebäudetypen	EFH, DHH, RH
vorläufiger Sachwert	80.000 Euro - 700.000 Euro
Grundstücksgröße	200 m ² - 2.500 m ²
Baujahresgruppe	vor 2016
Kauffälle	2017 - 2018

3.6.2 Mehrfamilienhäuser

Der Verkauf von Mehrfamilienhäusern stellt einen sehr kleinen Teilbereich auf dem Grundstücksmarkt im Landkreis Rostock dar. Insgesamt wurden im Berichtszeitraum 144 Kauffälle durch den Gutachterausschuss registriert. Hierbei handelt es sich um reine Mehrfamilienhäuser, Gebäude des Geschosswohnungsbaus und Wohn- und Geschäftshäuser, bei denen die Wohnnutzung überwiegt.

Die Anzahl der Kauffälle von Mehrfamilienhäusern ist in den letzten fünf Jahren annähernd gleich geblieben, der Geldumsatz lag im Berichtszeitraum bei 36,8 Millionen Euro.

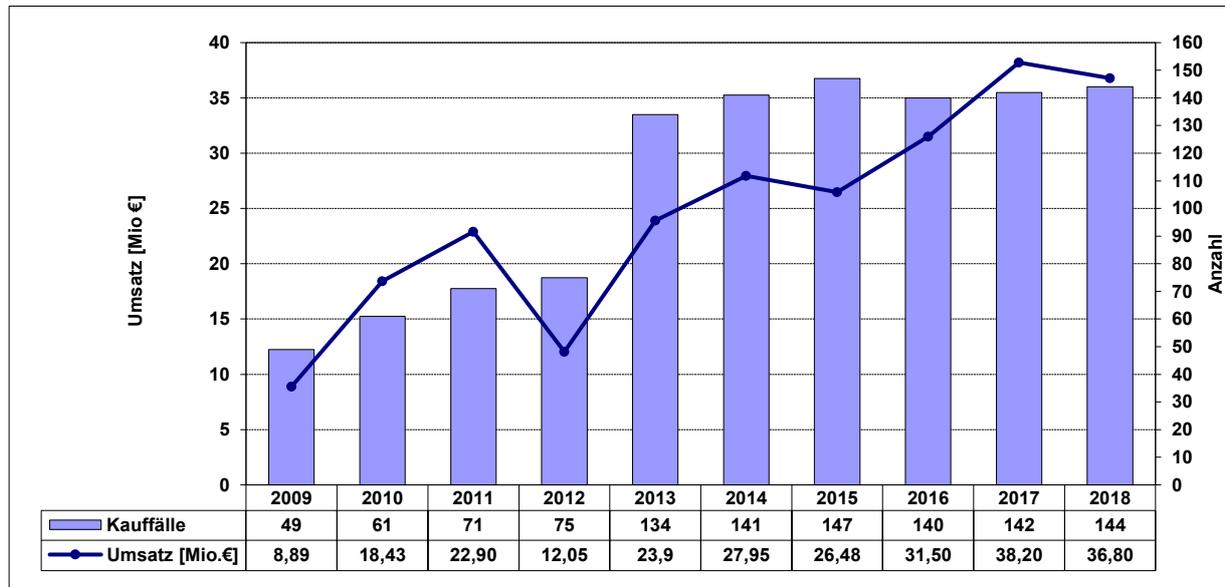


Abb. 31 Verkauf von Mehrfamilienhäusern

Die durchschnittliche Kaufpreishöhe zeigt ein ähnliches Verhalten wie die konjunkturelle Entwicklung. Eine Auswertung der Kauffälle über das Alter der Gebäude erweist sich als schwierig, da dem Gutachterausschuss in vielen Fällen keine Altersangaben zu den Gebäuden vorliegen. Aus den vorliegenden Daten zu den Baujahren wurde deshalb nur ein Mittelwert gebildet und über die Betrachtungsjahre abgetragen.

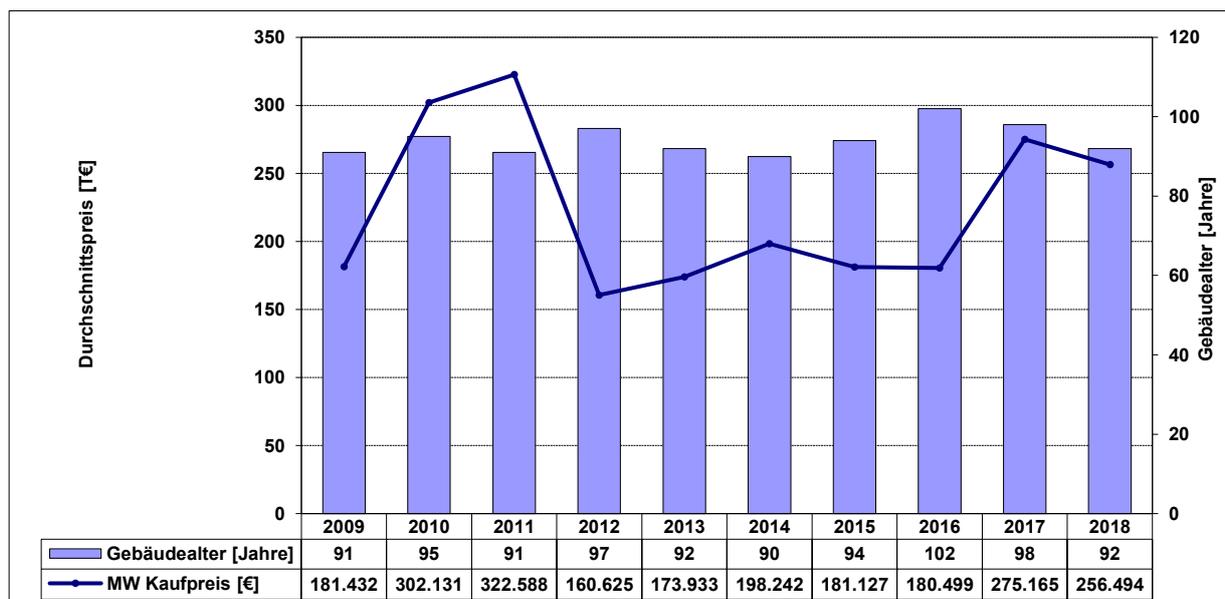


Abb. 32 Durchschnittlicher Kaufpreis und Gebäudealter bei Mehrfamilienhäusern

3.6.2.1 Gebädefaktoren für Mehrfamilienhäuser

Aus den Kauffällen, ohne die Berücksichtigung ungewöhnlicher und persönlicher Verhältnisse, werden in der nachfolgenden Auswertung Gebädefaktoren abgeleitet. Hierzu wird der Kaufpreis ins Verhältnis zur Wohn- bzw. Nutzfläche gestellt. Für diese Untersuchung können nur die Kauffälle herangezogen werden, die Angaben zur Wohn- bzw. Nutzflächen enthalten. Weiter wurden die Kauffälle um die im Kaufpreis enthaltenen Werte für bewegliche Sachen bzw. Inventar und selbstständig verwertbare Teilbereiche bereinigt.

Jahr	Anzahl Kauffälle	Kennzahlen [Mittelwerte]		Gebädefaktoren [Euro/m ² Wfl]			
		Wfl u. NF [m ²]	Kaufpreis [Euro]	Min.	Mittelwert	Max.	Stabw
2017	73	359	250.041	109	643	1.648	339
2018	86	376	282.449	105	749	2.390	411

Tabelle 12 Gebädefaktoren für Mehrfamilienhäuser (inklusive Wohn- und Geschäftshäuser)

Für die Bodenrichtwertregionen, entsprechend Punkt 4.2.2, sind Gebädefaktoren in der nachfolgenden Tabelle dargestellt. Voraussetzung waren Verkäufe aus dem Berichtsjahr und dem Vorjahr von Mehrfamilienhäusern, von denen Gebädefaktoren abgeleitet werden konnten.

Bodenrichtwertregionen	Anzahl Kauffälle	Gebädefaktoren 2017-2018 [Euro/m ² Wfl]				Kennzahlen [Mittelwerte]	
		Min.	MW	Max.	Stabw.	RND [Jahre]	Wfl u. NF [m ²]
Mittelzentrum Bad Doberan	6	896	1.397	1.903	348	34	332
Ostseebäder	4	1.036	1.392	1.648	294	36	315
direktes Rostocker Umland	6	573	1.235	1.963	442	45	329
entferntes Rostocker Umland	4	290	852	1.159	387	23	378
Mittelzentrum Güstrow	48	139	731	1.205	248	31	385
Grundzentren auf Siedlungsachse Rostock	17	248	671	981	222	28	278
Mittelzentrum Teterow	5	236	620	1.094	307	30	186
Grundzentren nicht auf Siedlungsachse Rostock	25	149	599	1.051	271	35	407
ländlicher Raum Nord + ländliche Zentren	12	333	596	1.029	213	31	312
ländlicher Raum Süd + ländliche Zentren	33	105	398	920	185	34	379

Tabelle 13 Gebädefaktoren für Mehrfamilienhäuser (inklusive Wohn- und Geschäftshäuser)

Für die Bodenrichtwertregionen, entsprechend Punkt 4.2.2, sind Rohertragsfaktoren in der nachfolgenden Tabelle dargestellt. Voraussetzung waren Verkäufe aus dem Berichtsjahr und der letzten zwei Jahre von Mehrfamilienhäusern, von denen Rohertragsfaktoren (Kaufpreis/Rohertrag) abgeleitet werden konnten.

Bodenrichtwertregionen	Anzahl Kauffälle	Rohertragsfaktoren 2016-2018				Kennzahlen [Mittelwerte]	
		Min.	MW	Max.	Stabw.	RND [Jahre]	Wfl u. NF [m ²]
Mittelzentrum Bad Doberan	4	11,4	14,4	16,7	2,5	29	328
entferntes Rostocker Umland	5	6,8	13,6	18,4	5,1	28	410
Ostseebäder	2	9,3	13,4	17,6	5,8	43	332
direktes Rostocker Umland	6	7,4	12,6	16,4	3,2	41	288
Mittelzentrum Güstrow	54	5,3	12,0	17,7	2,9	29	407
ländlicher Raum Nord + ländliche Zentren	5	6,4	11,8	15,8	4,0	35	255
Grundzentren auf Siedlungsachse Rostock	19	3,6	10,8	15,1	3,2	29	317
Grundzentren nicht auf Siedlungsachse Rostock	20	5,4	10,8	14,5	2,6	34	450
Mittelzentrum Teterow	5	5,8	9,4	11,8	2,3	41	276
ländlicher Raum Süd + ländliche Zentren	18	3,1	8,3	18,0	3,6	29	444

Tabelle 14 Rohertragsfaktoren für MFH (inkl. Wohn- und Geschäftshäuser) 2016-2018

3.6.3 Gewerbliche Objekte

Der Markt der gewerblichen Objekte weist im Vergleich zum Vorjahr eine 10 % geringere Kauffallanzahl auf. Insgesamt wurden durch den Gutachterausschuss 160 Kauffälle und ein Umsatzvolumen von 66,9 Millionen Euro registriert.

Die Kauffälle gewerblicher Objekte werden in 5 Bereiche unterteilt:

- Büro,- Verwaltungs- und Geschäftshäuser (Büro)
- Hotels und Gasthöfe (Hotel)
- Industrie- und Gewerbeobjekte (Gewerbe)
- Einzelhandelseinrichtungen (Handel)
- Bebaute Objekte der Landwirtschaft (Landw.)

Die nachfolgenden Diagramme zeigen die Entwicklungen im Zeitraum der letzten 10 Jahre.

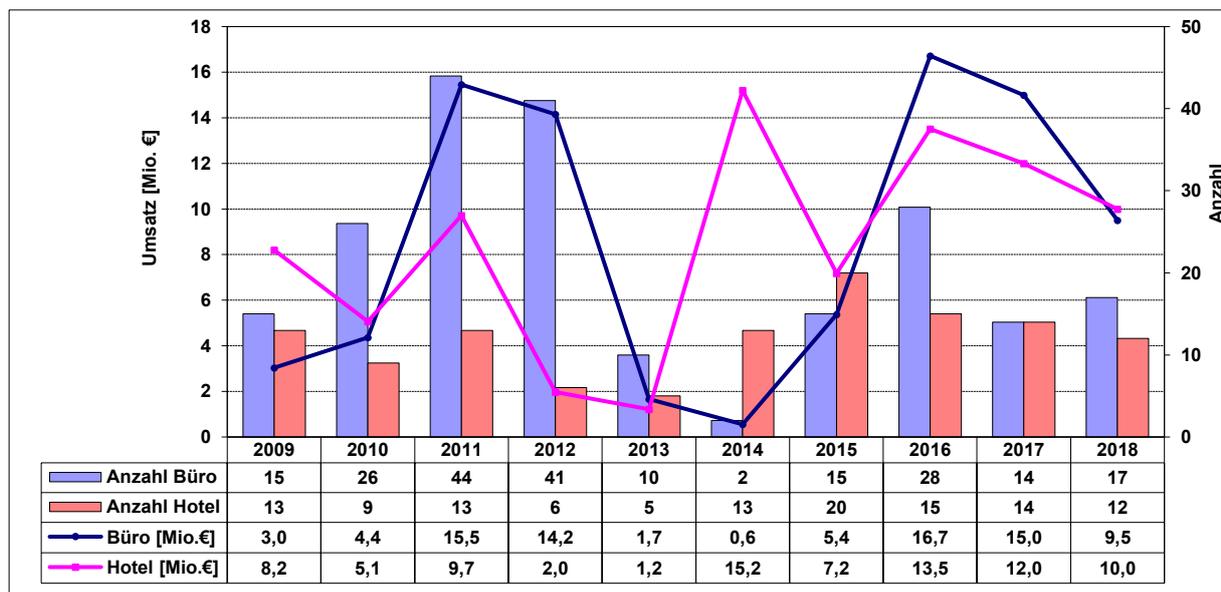


Abb. 33 Umsatz und Kauffallanzahl für bebaute Büro- und Hotelobjekte

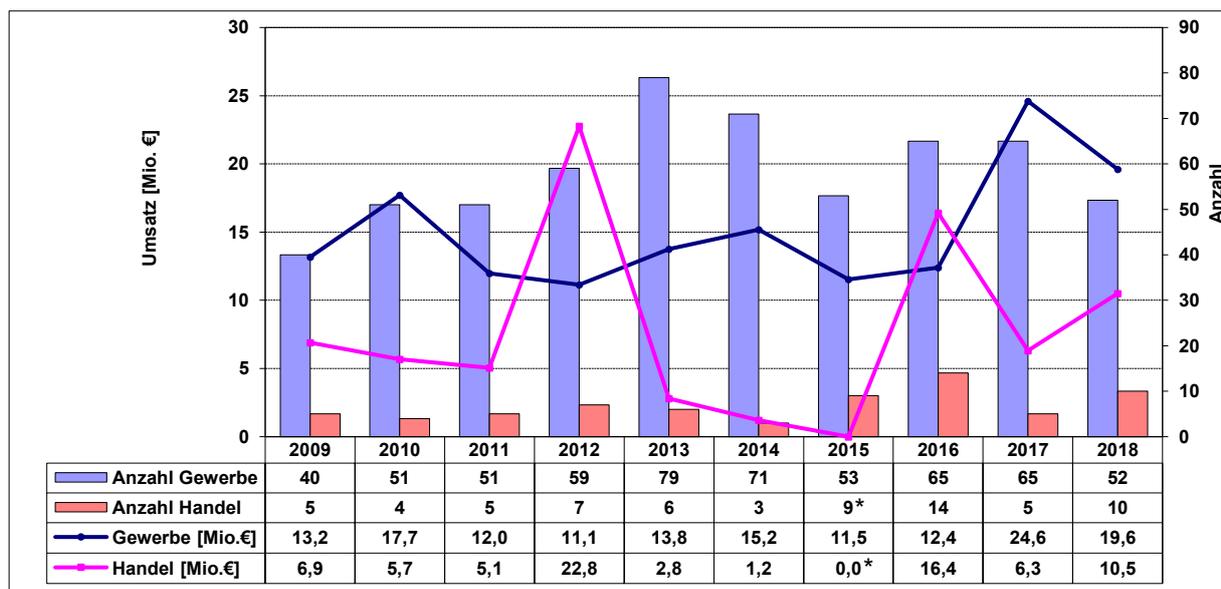


Abb. 34 Umsatz und Kauffallanzahl für bebaute Handels- und Gewerbeobjekte

* Handel 2015 - Ein Kauffall über 100 Mio. Euro Umsatz wurde grafisch nicht dargestellt.

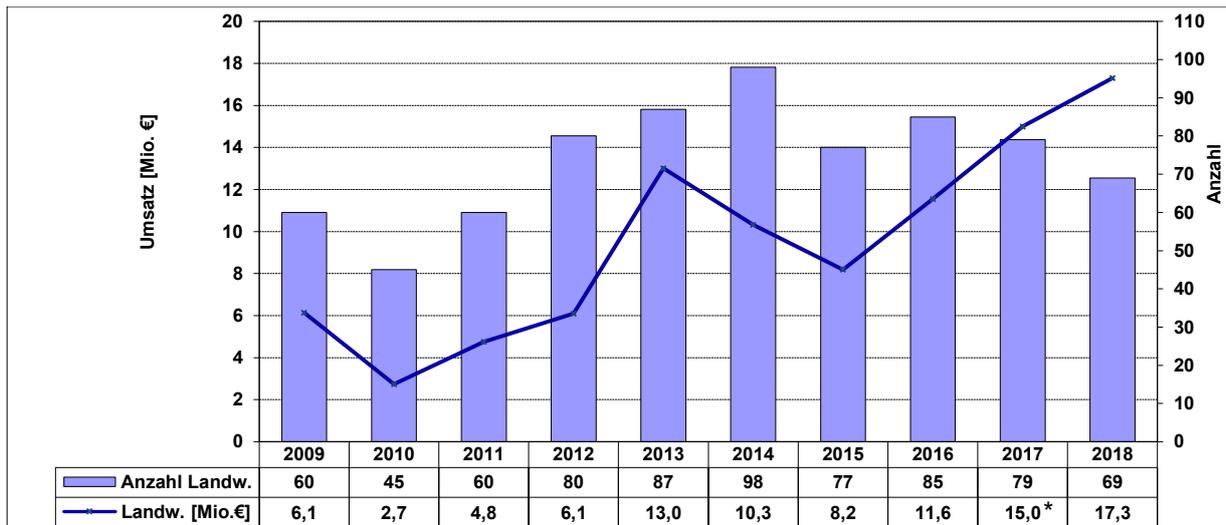


Abb. 35 Umsatz und Kauffallanzahl für bebaute landwirtschaftliche Objekte

* landwirtschaftliche Objekte 2017 - Ein Kauffall über 40 Mio. Euro Umsatz wurde grafisch nicht dargestellt.

Im Teilmarkt „bebaute landwirtschaftliche Objekte“ sind z.B. folgende Gebäudetypen enthalten:

- Ställe
- Lagerhallen
- Scheunen
- Siloanlagen
- Wirtschaftsgebäude
- Hofstellen
- Bauernhäuser

3.6.4 Sonstige Objekte

Im Bereich der sonstigen bebauten Objekte sind alle Kauffälle bebauter Grundstücke zusammengefasst, die nicht in den vorherigen Auswertungen erfasst werden konnten. Weiter fallen in diesen Bereich Kauffälle, die mit mehreren baulichen Anlagen unterschiedlichster Art bebaut sind, die sich preislich nicht eindeutig einem Bereich zuordnen lassen.

Insgesamt wurden im Berichtsjahr 193 Kauffälle bei einem Umsatzvolumen von 25,4 Millionen Euro registriert.

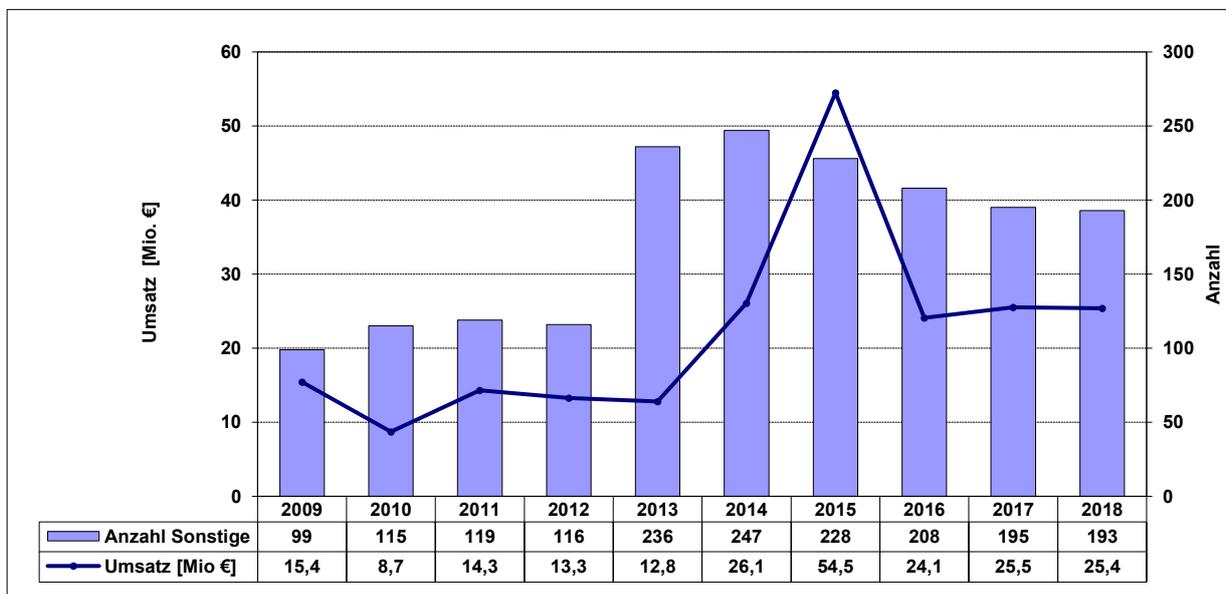


Abb. 36 Umsatz und Kauffallanzahl sonstiger bebauter Objekte

3.6.5 Liegenschaftszinssatz

Mehrfamilienhäuser, Geschäftshäuser, vermietete Ein- und Zweifamilienhäuser und vermietete Eigentumswohnungen dienen dem Eigentümer nicht vorrangig zur eigenen Nutzung. Vielmehr stehen beim Erwerb und der Veräußerung derartiger Objekte Renditeüberlegungen im Vordergrund. Deshalb ist hier der Wert von den zu erzielenden Mieteinnahmen abhängig.

Um diesen Teilmarkt sachgerecht beurteilen zu können, benötigt der Gutachterausschuss von den Vertragsparteien neben den Angaben über den Verkaufspreis Angaben zu den erzielten Mieteinnahmen. Diese Informationen erhält der Gutachterausschuss aus dem Rücklauf von versandten Fragebögen.

Für die nachfolgende Analyse wurden die Kauffälle aus dem Berichtsjahr und der letzten zwei Jahre herangezogen. Insgesamt standen dem Gutachterausschuss 207 Kauffälle zur Verfügung.

Nach weiterer intensiver Untersuchung wurden Kauffälle ausgeschlossen, bei denen

- der Gebäudewert geringer als 20.000 Euro (sehr stark sanierungsbedürftig, Restnutzungsdauer < 5 Jahre) ist und
- der Liegenschaftszinssatz höher als 15 % bzw. kleiner als 1 % ist, da der Kaufpreis im Vergleich zum erzielten Ertrag als ungewöhnlich zu betrachten ist.

Hiernach sind 201 Kauffälle für die endgültige Analyse geeignet. Als Grenze für den Ausschluss wurde die zweieinhalbfache Standardabweichung (97,6 %-ige Sicherheitswahrscheinlichkeit) angesetzt.

Der Bodenwert wird auf der Grundlage des zum Kaufzeitpunkt gültigen Bodenrichtwertes ermittelt. Bezüglich des Bodenwertanteils wird der Kauffall auf die Fläche des Richtwertgrundstückes normiert. Selbstständig verwertbare Teilbereiche werden in Abzug gebracht.

Als Grundlage für die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes, nach dem Modell für die Ertragswertberechnung, wird der normierte Kaufpreis angesetzt. Die Jahresnettokaltmiete wird entsprechend den Ansätzen der Anlage 1 der Ertragswertrichtlinie reduziert und daraus der Reinertrag ermittelt:

Bewirtschaftungskosten		
Wohnnutzung	Verwaltungskosten	280 Euro jährlich je Wohnung bzw. je Wohngebäude bei Ein- und Zweifamilienhäusern 335 Euro jährlich je Eigentumswohnung 37 Euro jährlich je Garagen- oder Einstellplatz
	Instandhaltungskosten	11 Euro jährlich je Quadratmeter Wohnfläche, wenn die Schönheitsreparaturen von den Mietern getragen werden 83 Euro jährlich je Garagen- oder Einstellplatz einschließlich der Kosten für Schönheitsreparaturen
	Mietausfallwagnis	2 vom Hundert des marktüblich erzielbaren Rohertrags bei Wohnnutzung
Gewerbliche Nutzung	Verwaltungskosten	3 vom Hundert des marktüblich erzielbaren Rohertrags bei reiner und gemischter gewerblicher Nutzung
	Instandhaltungskosten	Den Instandhaltungskosten für gewerbliche Nutzung wird jeweils der Vomhundertsatz der Instandhaltungskosten für Wohnnutzung zugrunde gelegt. 100 vom Hundert für gewerbliche Nutzung wie z. B. Büros, Praxen, Geschäfte und vergleichbare Nutzungen bzw. gewerblich genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten, wenn der Vermieter die Instandhaltung für „Dach und Fach“ trägt 50 vom Hundert für gewerbliche Nutzung wie z. B. SB-Verbrauchermärkte und vergleichbare Nutzungen bzw. gewerblich genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten, wenn der Vermieter die Instandhaltung für „Dach und Fach“ trägt 30 vom Hundert für gewerbliche Nutzung wie z. B. Lager-, Logistik- und Produktionshallen und vergleichbare Nutzungen bzw. gewerblich genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten, wenn der Vermieter die Instandhaltung für „Dach und Fach“ trägt
	Mietausfallwagnis	4 vom Hundert des marktüblich erzielbaren Rohertrags bei reiner bzw. gemischter gewerblicher Nutzung

Tabelle 15 Bewirtschaftungskostenübersicht

Der Datenbasis, die zur Analyse in Ansatz gebracht wurde, liegen 4 Gebäudetypen zu Grunde:

- Vermietete Einfamilienhäuser: Einfamilien- und Zweifamilienhäuser, Reihenmittel- und Reihenendhäuser und Doppelhaushälften
- Mehrfamilienhäuser: Dreifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser, Wohn- und Geschäftshäuser mit überwiegender Wohnnutzung
- Gewerbliche Objekte: Büro,- Verwaltungs- und Geschäftshäuser, Industrie- und Gewerbeobjekte, Einzelhandelseinrichtungen, Wohn- und Geschäftshäuser mit überwiegender gewerblicher Nutzung
- vermietete Eigentumswohnungen: Eigentumswohnungen mit Dauerwohnnutzung

Für die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze wurden die Gesamtnutzungsdauern nach NHK 2010 zugrunde gelegt. Die Restnutzungsdauer (RND) wurde grundsätzlich aus der Gesamtnutzungsdauer (GND) abzüglich des Gebäudealters ermittelt. Erfolgten Modernisierungsmaßnahmen, so wurden diese nach der Anlage 5 der Sachwertrichtlinie berücksichtigt.

Die Analyse der Daten zeigt, dass die 4 Gebäudetypen unterschiedliche Liegenschaftszinssätze aufweisen und somit separat auszuwerten sind. Folgende Liegenschaftszinssätze wurden ermittelt:

Gebäudetyp	Anzahl Kauffälle	Liegenschaftszinssatz in %				Kennzahlen [Mittelwert]		
		Min.	MW	Max.	Stabw.	RND in Jahre	mtl. Miete pro m ² Wfi/NF	
Einfamilienhäuser	67	1,1	3,7	7,6	1,4	45	6,30	
Mehrfamilienhäuser	120	1,8	5,0	10,1	1,8	32	5,53	
Regionen (siehe Punkt 4.2.2)	direktes Rostocker Umland	5	2,1	3,5	7,1	1,6	41	6,03
	Mittelzentrum Bad Doberan	4	2,4	3,6	5,9	1,3	29	6,70
	Mittelzentrum Güstrow	50	2,4	4,4	8,2	1,4	30	5,44
	Grundzentren auf Siedlungsachse Rostock	17	2,6	4,6	7,1	1,3	30	5,01
	ländlicher Raum Nord + ländliche Zentren	5	1,8	5,0	7,8	2,4	35	9,37
	entferntes Rostocker Umland	3	3,8	5,0	6,4	1,1	24	4,88
	Ostseebäder	3	2,0	5,1	8,9	2,9	36	6,80
	Grundzentren nicht auf Siedlungsachse Rostock	17	2,7	6,2	10,1	1,8	35	5,24
	ländlicher Raum Süd + ländliche Zentren	11	4,2	7,2	9,7	1,8	33	4,60
	Mittelzentrum Teterow	5	6,2	7,5	8,4	0,7	41	5,68
Wohneigentum	106	1,1	3,9	13,6	2,0	50	6,83	
Regionen (siehe Punkt 4.2.2)	Ostseebäder	14	1,1	2,0	3,5	0,7	53	7,96
	Mittelzentrum Bad Doberan	18	1,2	3,3	5,3	1,0	51	6,66
	Umfeld Ostseebäder	19	1,8	3,3	8,2	1,6	51	7,42
	direktes Rostocker Umland	11	2,8	4,1	7,5	1,3	55	8,02
	ländlicher Raum Nord + ländliche Zentren	6	3,7	4,7	6,1	0,9	43	6,75
	Grundzentren auf Siedlungsachse Rostock	10	4,0	4,9	6,1	0,7	47	6,09
	Mittelzentrum Güstrow	18	2,0	5,4	13,6	2,5	49	5,83
	Grundzentren nicht auf Siedlungsachse Rostock	5	5,3	6,0	6,3	0,4	50	6,26
	ländlicher Raum Süd + ländliche Zentren	4	3,1	6,6	12,0	3,5	37	5,31
	Mittelzentrum Teterow	-	-	-	-	-	-	-
Gewerbliche Objekte	14	-	k.A.*	-	-	-	-	

* k.A. - Auf Grund der geringen Anzahl vergleichbarer Objekte ist keine Aussage möglich.

Tabelle 16 Liegenschaftszinssätze im Landkreis Rostock: Mittel der Jahre 2016 - 2018

Die Veränderung des Liegenschaftszinssatzes über die letzten 7 Jahre ist in der nachfolgenden Abbildung dargestellt:

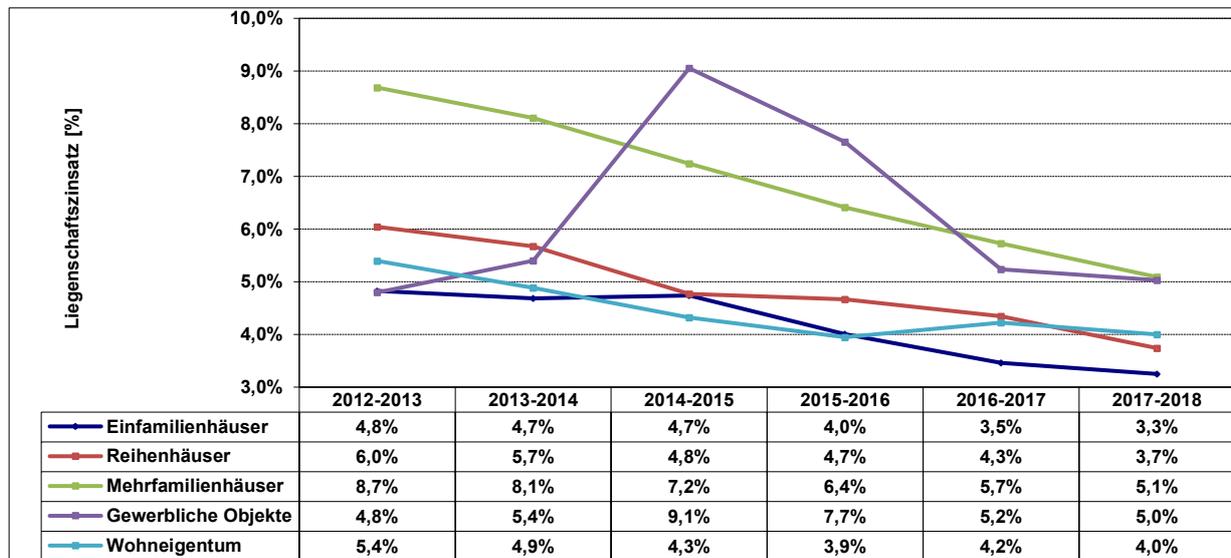


Abb. 37 Liegenschaftszinssätze der letzten 7 Jahre

3.7 Wohnungs- und Teileigentum

Dieser Teilmarkt hat im Küstenbereich eine große Bedeutung. Im übrigen Bereich des Landkreises ist er von eher untergeordneter Stellenwert. Im Berichtszeitraum wurden 580 Kauffälle über den Verkauf von Wohnungs- und Teileigentum registriert. Der Gesamtumsatz lag bei 109,9 Millionen Euro und somit ca. 11,8 % über dem Wert des Vorjahres.



Abb. 38 Umsatz und Kauffallzahl Wohnungs- und Teileigentum

Der Teilmarkt Wohnungseigentum lässt sich in weitere Teilmärkte unterteilen. So werden die folgenden Merkmale unterschieden:

- Erstverkauf (EV): Verkauf von neu gebauten Wohnungen,
- Weiterverkauf (WV): Weiterverkauf von Bestandswohnungen,
- Umwandlung (UW): Erstverkauf nach Bildung von Wohnungseigentum aus bestehendem Wohnraum,
- Teileigentum (TE): Erst- bzw. Weiterverkauf von nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen z. B. gewerbliche Nutzung.

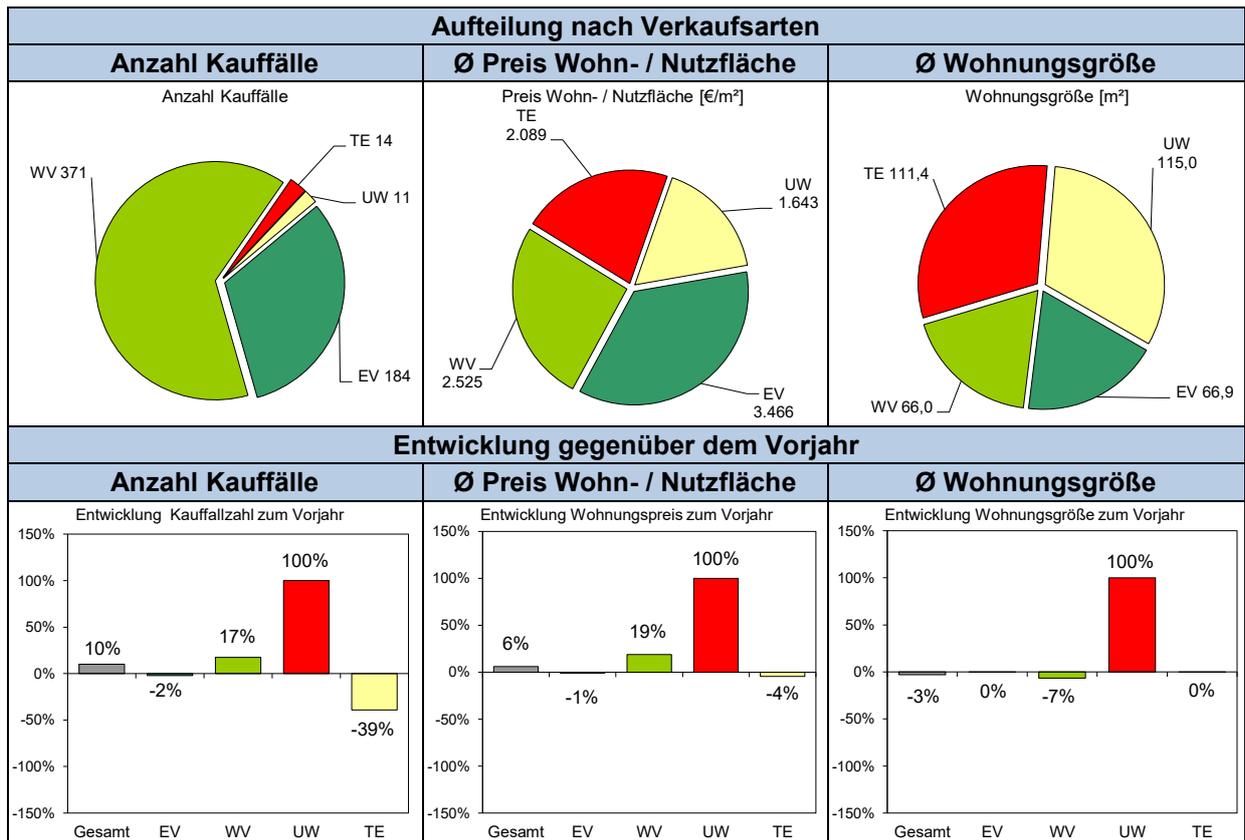


Abb. 39 Umsatzentwicklung Wohnungseigentum

Bei der Ausweisung des Wohnungspreises wird der Kaufpreis um die im Vertrag angegebenen Preise für Kfz-Stellplätze jeglicher Art und für das Inventar reduziert. Der verbleibende Wohnflächenpreis wurde ins Verhältnis zur Wohnfläche gesetzt.

3.7.1 Erstverkäufe Wohnungseigentum

Mit Blick auf die Jahre 2009 bis 2013 hat sich der Markt der Erstwohnungskauffälle durchschnittlich um 11 % im Jahr reduziert. Ab 2014 war wieder ein Anstieg sowohl bei der Verkaufszahl als auch beim erzielten Wohnflächenpreis zu verzeichnen.

In den nachfolgenden Auswertungen werden nur Kauffälle ohne ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse betrachtet.

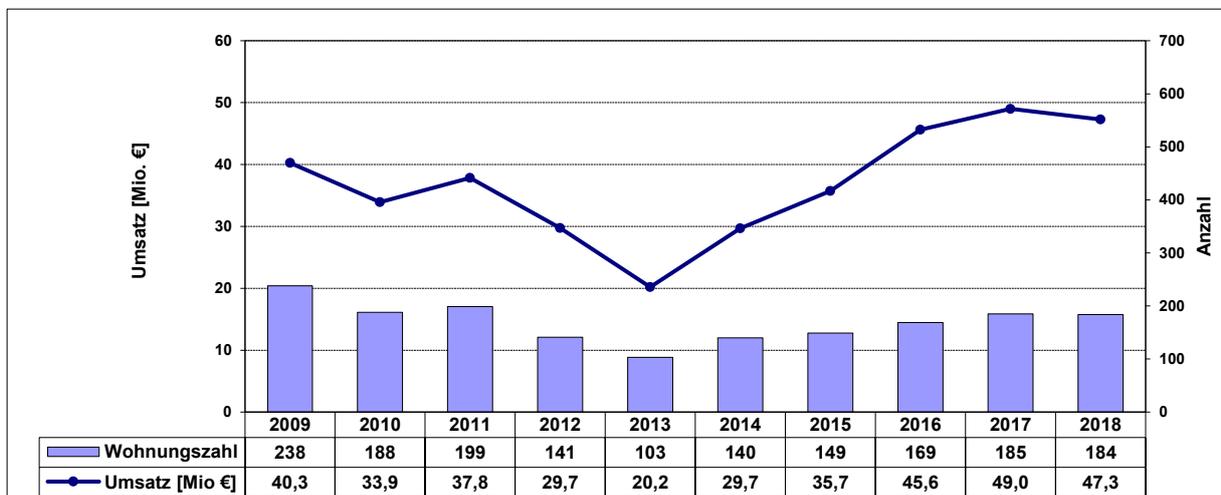


Abb. 40 Umsatz und Wohnungszahl - Erstverkäufe Wohnungseigentum

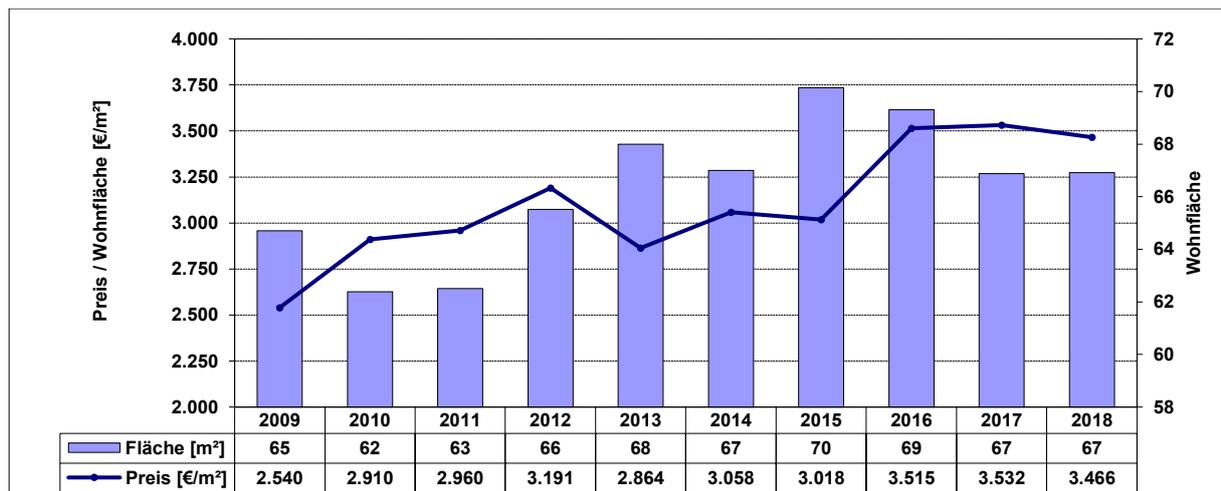


Abb. 41 Entwicklung von Preis und Wohnfläche - Erstverkäufe Wohnungseigentum

Die weiterhin bestehende Nachfrage bestätigt sich in der Preisentwicklung von Wohnungseigentum der letzten Jahre. Im Vergleich zum Vorjahr ist der Preis für den Quadratmeter Wohnfläche bei etwas geringeren Wohnungsgrößen annähernd gleichgeblieben. Bei der Betrachtung des Zeitraumes der letzten 10 Jahre ergibt sich eine durchschnittliche Steigerung der Preise für den Quadratmeter Wohnfläche von über 3,9 % jährlich.

Die Erstverkäufe von Wohnungseigentum erfolgten im Berichtszeitraum hauptsächlich im Bereich der Ostseebäder oder in deren Umfeld. Ein wichtiges preisbestimmendes Merkmal ist dabei die Art der Wohnnutzung.

Die nachfolgenden Tabellen geben einen Überblick über die Erstverkäufe in den jeweiligen Gemeinden, unterschieden nach Ferienwohn- und Dauerwohnnutzung. Die Unterscheidung erfolgt nach der jeweils zulässigen Nutzung entsprechend den Festsetzungen der verbindlichen Bauleitplanung.

Die Klammerwerte stellen die Werte des Vorjahres zum Vergleich dar.

Städte / Gemeinden	Anzahl Wohnungen	Wohnungspreis [Euro/m² Wfl]			Ø Wfl [m²]
		Min.	Mittelwert	Max.	
Heiligendamm (Bad Doberan)	5 (7)	6.267 (4.365)	13.504 (11.064)	17.500 (14.617)	94,04 (93,11)
Börgerende-Rethwisch	41 (50)	2.796 (2.222)	4.425 (4.298)	6.892 (7.677)	67,56 (62,74)
Kühlungsborn	25 (9)	3.174 (2.504)	3.549 (3.259)	4.695 (4.655)	68,47 (76,44)
Graal-Müritz mit Waldsiedlung	47 (32)	2.154 (1.788)	2.589 (2.776)	4.618 (4.207)	43,91 (51,80)

Tabelle 17 Preise von Wohnungseigentum - Erstverkauf - Ferienwohnnutzung

Die Klammerwerte stellen die Werte des Vorjahres zum Vergleich dar.

Städte / Gemeinden	Anzahl Wohnungen	Wohnungspreis [Euro/m² Wfl]			Ø Wfl [m²]
		Min.	Mittelwert	Max.	
Nienhagen	7 (k.A.*)	2.895 (k.A.*)	3.517 (k.A.*)	4.510 (k.A.*)	73,05 (k.A.*)
Kritzmow	18 (k.A.*)	2.415 (k.A.*)	2.685 (k.A.*)	3.492 (k.A.*)	73,73 (k.A.*)
Kühlungsborn	5 (9)	2.532 (2.618)	2.587 (3.327)	2.692 (3.777)	83,22 (93,68)
Bad Doberan	19 (22)	1.934 (2.267)	2.541 (2.598)	3.019 (3.277)	89,13 (83,58)
Börgerende-Rethwisch	4 (k.A.*)	1.906 (k.A.*)	2.087 (k.A.*)	2.318 (k.A.*)	67,08 (k.A.*)
Güstrow	6 (6)	1.683 (1.834)	1.928 (1.948)	2.216 (2.063)	109,34 (90,78)

* k.A. - Auf Grund der geringen Kauffallanzahl ist keine Aussage möglich.

Tabelle 18 Preise von Wohnungseigentum - Erstverkauf - Dauerwohnnutzung

3.7.1.1 Indexreihe Erstverkäufe Wohnungseigentum

Die nachfolgende Indexreihe stellt die zeitliche Entwicklung der Wohnflächenpreise (dreijahresgewichtete Mittelwerte) zum Basisjahr 2010 für Eigentumswohnungen im Erstverkauf dar. Stichtag der Indexreihe ist der 30. Juni des jeweiligen Jahres.

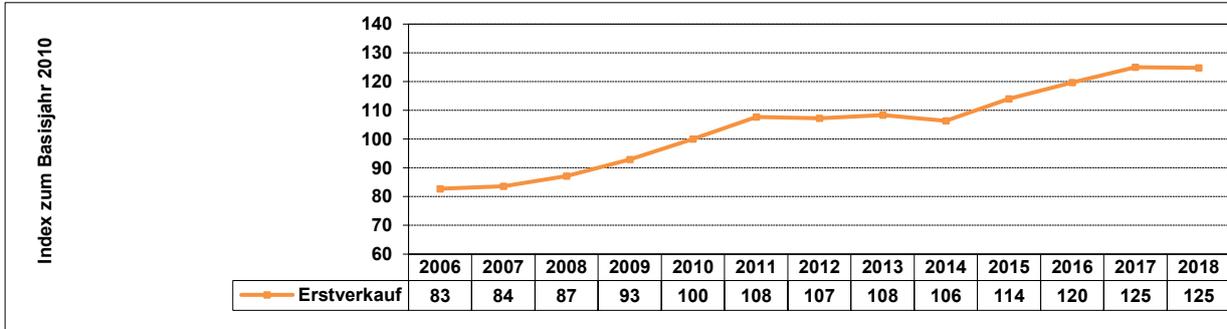


Abb. 42 Indexreihe für Erstverkäufe Wohnungseigentum

3.7.2 Weiterverkäufe Wohnungseigentum

Bei den Weiterverkäufen ist wieder ein ansteigender Trend zu verzeichnen. Die Zahl der verkauften Wohnungen und der Gesamtumsatz weisen einen Anstieg gegenüber dem Vorjahr auf. Insgesamt wurden 53,9 Millionen Euro beim Weiterverkauf von 324 Eigentumswohnungen umgesetzt. Über den Zeitraum der letzten 10 Jahre betrachtet, hat die Bedeutung des Weiterverkaufs von Wohnungseigentum stetig zugenommen. 2009 war die Anzahl der Weiterverkäufe erstmals höher als die Anzahl der Erstverkäufe.

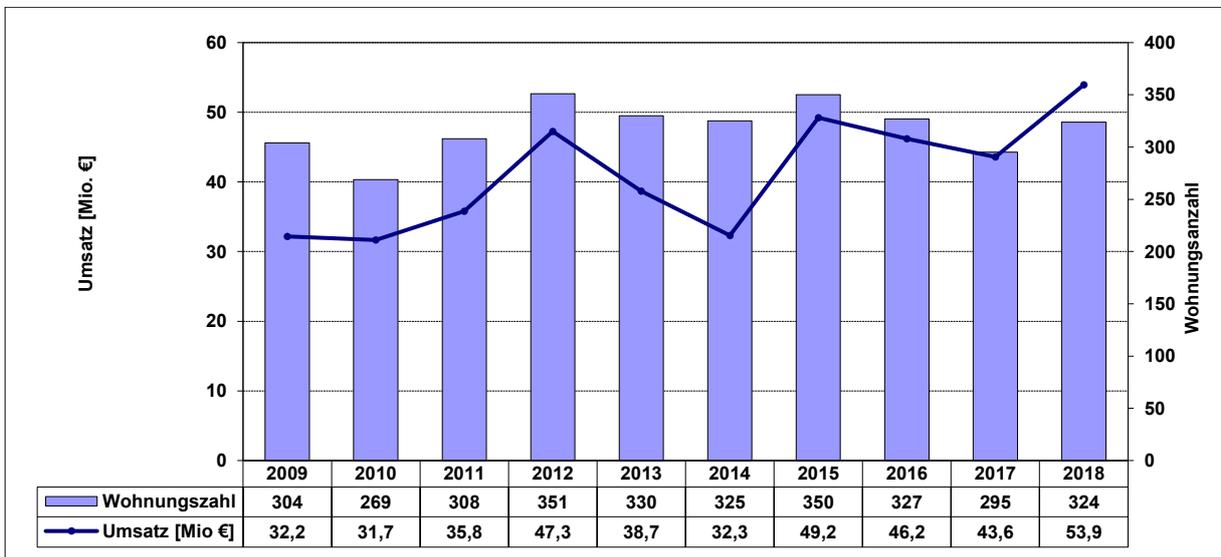


Abb. 43 Umsatz und Wohnungszahl - Weiterverkäufe Wohnungseigentum

Beim Weiterverkauf von Wohnungseigentum ist gegenüber dem Vorjahr eine steigende Preisentwicklung zu verzeichnen. Der Wohnflächenpreis in Euro/m² stieg um 21,4 %.

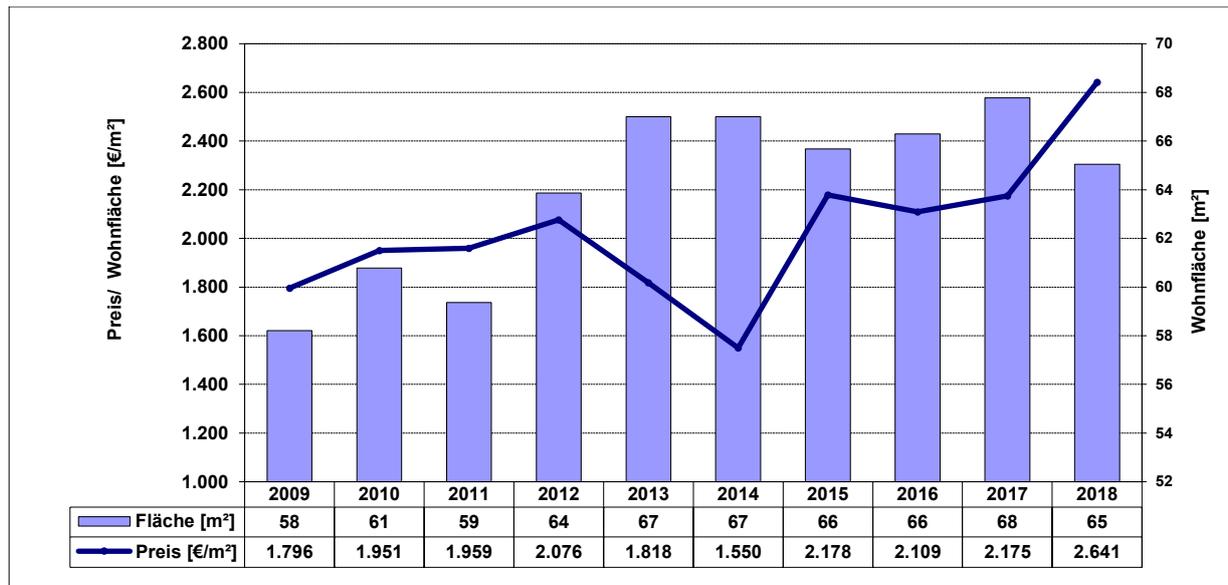


Abb. 44 Entwicklung Preis und Fläche - Weiterverkäufe Wohnungseigentum

Die folgende Tabelle, sortiert nach den mittleren Wohnungspreisen in Euro/m² Wohnfläche, gibt einen Überblick über die Weiterverkäufe von Wohnungseigentum in den jeweiligen Gemeinden. Analog den Erstverkäufen erfolgt hier eine Unterscheidung nach Ferienwohnnutzung und Dauerwohnnutzung.

Die Klammerwerte stellen die Werte des Vorjahres zum Vergleich dar.

Städte / Gemeinden	Anzahl Wohnungen	Wohnungspreis [Euro/m ² Wfl]			Ø Wfl [m ²]
		Min.	Mittelwert	Max.	
Kühlungsborn	84 (52)	1.344 (2.048)	4.352 (3.959)	10.195 (6.380)	50,71 (53,06)
Börgerende-Rethwisch	13 (11)	2.499 (1.530)	4.149 (2.288)	5.588 (3.944)	61,79 (63,12)
Rerik	14 (15)	2.385 (1.868)	3.325 (3.224)	4.204 (4.159)	59,29 (51,45)
Graal-Müritz	32 (25)	1.209 (1.382)	2.801 (2.422)	4.486 (3.219)	58,55 (57,63)
Nienhagen	8 (23)	2.162 (1.489)	2.703 (2.360)	3.540 (3.739)	66,75 (64,29)

Tabelle 19 Preise von Wohnungseigentum - Weiterverkauf - Ferienwohnnutzung

Die Klammerwerte stellen die Werte des Vorjahres zum Vergleich dar.

Städte / Gemeinden	Anzahl Wohnungen	Wohnungspreis [Euro/m ² Wfl]			Ø Wfl [m ²]
		Min.	Mittelwert	Max.	
Kühlungsborn	14 (8)	1.906 (1962)	2.887 (2539)	3.970 (3572)	68,38 (54,91)
Nienhagen	4 (k.A.)	1.868 (k.A.)	2.711 (k.A.)	4.091 (k.A.)	57,23 (k.A.)
Graal-Müritz	5 (7)	1.149 (1286)	2.312 (2218)	2.781 (2805)	48,72 (58,18)
Elmenhorst-Lichtenhagen	8 (10)	1.333 (1290)	1.955 (1874)	2.990 (2925)	74,46 (71,91)
Bad Doberan	28 (21)	909 (627)	1.890 (1655)	3.093 (2851)	77,74 (72,77)
Kritzow	4 (k.A.)	642 (k.A.)	1.690 (k.A.)	2.173 (k.A.)	97,58 (k.A.)
Tessin	3 (8)	1.019 (714)	1.403 (953)	2.125 (1383)	72,02 (56,33)

Städte / Gemeinden	Anzahl Wohnungen	Wohnungspreis [Euro/m ² Wfl]			Ø Wfl [m ²]
		Min.	Mittelwert	Max.	
Broderstorf	4 (k.A.*)	1.123 (k.A.*)	1.295 (k.A.*)	1.402 (k.A.*)	91,06 (k.A.*)
Sanitz	8 (6)	917 (752)	1.277 (954)	1.463 (1323)	69,89 (77,46)
Dummerstorf	8 (k.A.*)	827 (k.A.*)	1.178 (k.A.*)	2.305 (k.A.*)	67,16 (k.A.*)
Güstrow	20 (24)	460 (175)	1.067 (906)	1.694 (1644)	75,74 (79,54)
Schwaan	5 (k.A.*)	379 (k.A.*)	986 (k.A.*)	1.272 (k.A.*)	64,63 (k.A.*)
Bützow	9 (5)	562 (506)	703 (680)	836 (930)	82,27 (90,94)

* k.A. - Auf Grund der geringen Kauffallanzahl ist keine Aussage möglich.

Tabelle 20 Preise von Wohnungseigentum - Weiterverkauf - Dauerwohnnutzung

3.7.2.1 Indexreihe Weiterverkäufe Wohnungseigentum

Die nachfolgende Indexreihe stellt die zeitliche Entwicklung der Wohnflächenpreise (dreijahresgewichtete Mittelwerte) zum Basisjahr 2010 für Eigentumswohnungen im Weiterverkauf dar. Stichtag der Indexreihe ist der 30. Juni des jeweiligen Jahres.

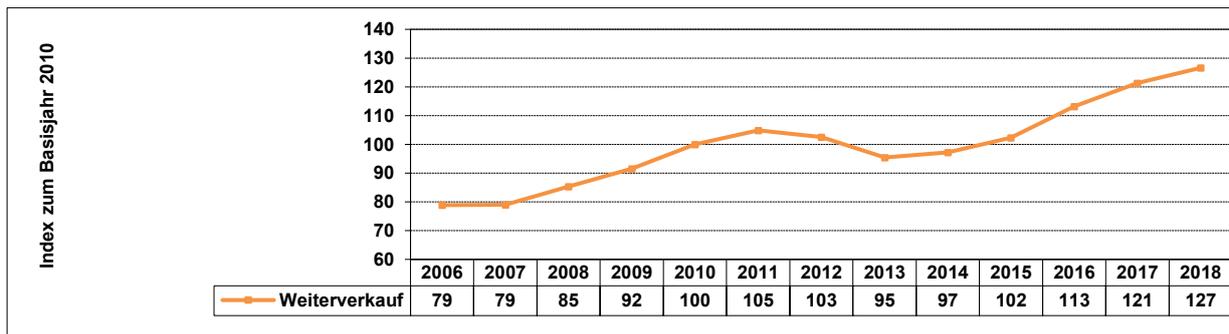


Abb. 45 Indexreihe für Weiterverkäufe Wohnungseigentum

3.7.3 Umwandlung in Wohnungseigentum

Bei Umwandlung werden aus reinen Mietwohnungen Eigentumswohnungen. Die Nutzungsart wird in der Regel nicht verändert. Zum überwiegenden Teil handelt es sich um ehemalige Plattenbauten oder andere Altbauten, die nach einer erfolgten Modernisierung in Wohnungseigentum aufgeteilt werden.

Der Anteil der Umwandlungen am Gesamtmarkt des Verkaufs von Wohnungseigentum ist gering. Nur 1,7 % der verkauften Wohnungen fällt in diesen Teilbereich. Vom Geldumsatz an Wohnungseigentum machen die Umwandlungen nur 1,2 % aus. Insgesamt wurden im Berichtszeitraum 9 umgewandelten Wohnungen verkauft.

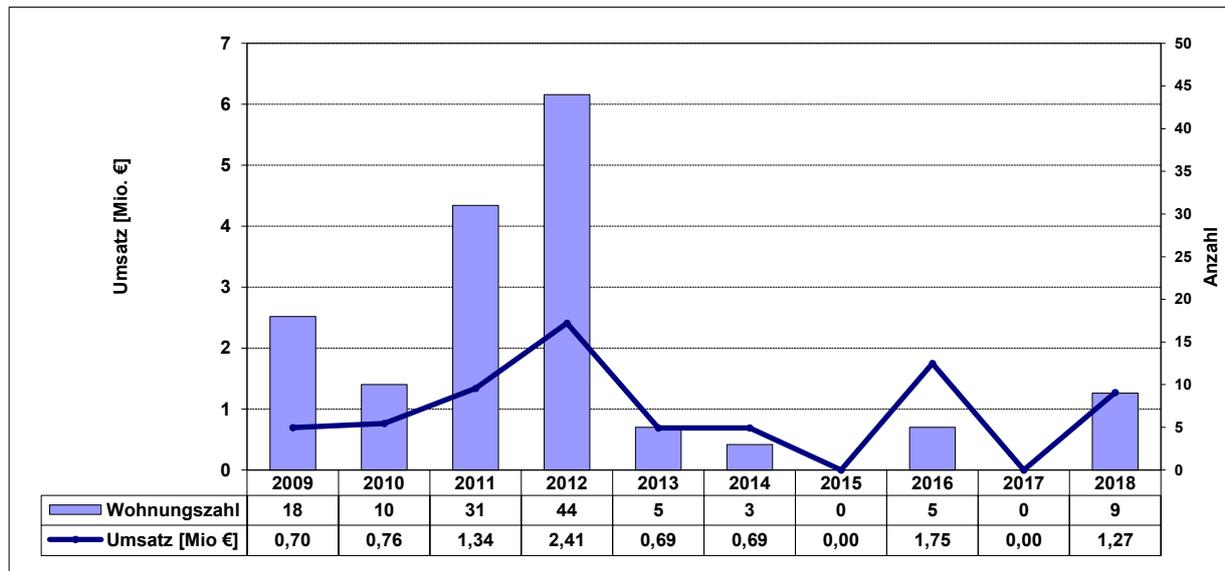


Abb. 46 Umsatz und Wohnungszahl - Umwandlungen Wohnungseigentum

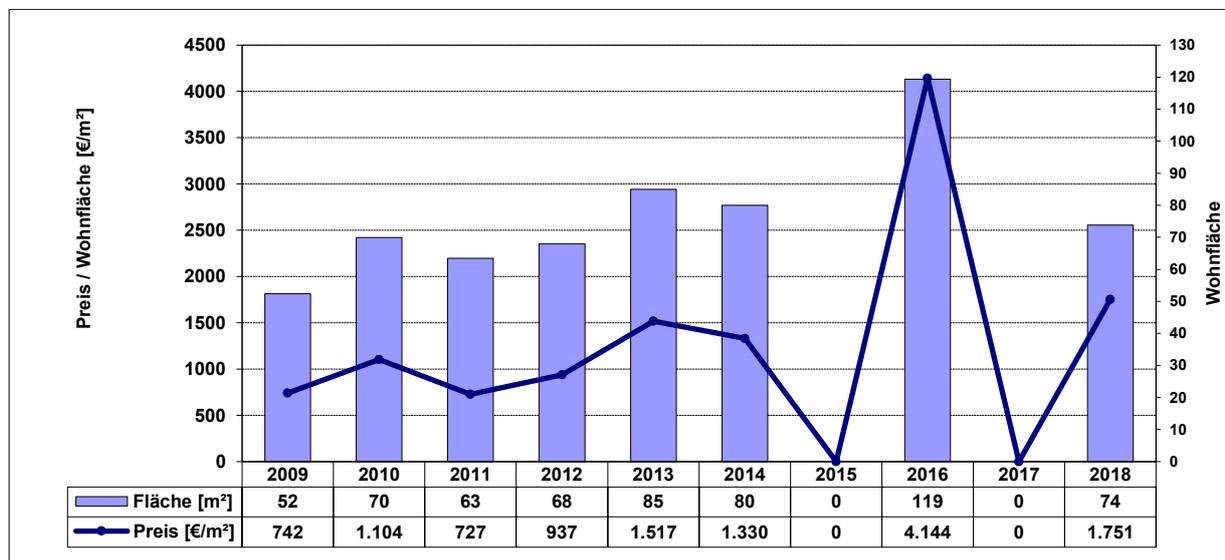


Abb. 47 Entwicklung Preis und Fläche - Umwandlung Wohnungseigentum

3.7.4 Teileigentum

Unter Teileigentum ist das Sondereigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz abgebildet, das nicht der Wohnnutzung unterliegt. Es fallen aber auch Garagen und gewerblich genutzte Abstellräume in diesen Bereich.

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die Preise in Euro pro Quadratmeter Nutzfläche (NF) an Teileigentum im Berichtszeitraum.

Die Klammerwerte stellen die Werte des Vorjahres zum Vergleich dar.

Verkaufsart	Anzahl Einheiten	Teileigentumspreis [Euro/m ² NF]			Ø Wfl [m ²]
		Min.	Mittelwert	Max.	
Erstverkauf	- (3)	- (234)	- (2.554)	- (4.344)	- (152,93)
Weiterverkauf	8 (15)	189 (176)	3.239 (1.556)	11.726 (4.837)	143,58 (84,64)

Tabelle 21 Preise von Teileigentum - gewerblich genutzte Objekte

3.7.5 Stellplatzpreise beim Verkauf von Wohnungseigentum

Verkäufe von Wohnungseigentum beinhalten häufig die Kaufpreisangabe für das Wohnungseigentum sowie für das Sondernutzungsrecht oder Sondereigentum an einem PKW-Stellplatz.

Die erfassten Kaufpreise für PKW-Stellplätze wurden erstmals durch den Gutachterausschuss untersucht. Insgesamt standen 440 Kauffälle zur Verfügung, bei denen ein Kaufpreisanteil für ein PKW-Stellplatz ausgewiesen wurde. Bei der Auswertung wurden nur Verkäufe von Außenstellplätzen und Tiefgaragenstellplätzen der letzten vier Jahre herangezogen. Hierbei konnte eine Abhängigkeit des Wertes für den einzelnen Stellplatz in Bezug auf den Wohnungspreis pro Quadratmeter Wohnfläche festgestellt werden.

In der nachfolgenden Tabelle sind die Ergebnisse der Untersuchung, bezogen auf die Jahre 2015-2018, dargestellt:

Wohnflächenpreis [Euro/m ² Wfl]	Außenstellplatz [Euro]	Tiefgaragenstellplatz [Euro]
1.500	3.600	9.500
2.000	4.400	11.300
2.500	5.200	13.000
3.000	6.000	14.500
3.500	6.800	16.000
4.000	7.500	17.300
4.500	8.200	18.600
5.000	8.800	19.800
5.500	9.500	21.000
6.000	10.100	22.200

Tabelle 22 Stellplatzpreise in Abhängigkeit vom Wohnflächenpreis

3.8 Weitere Untersuchungen

3.8.1 Arrondierungsflächen (Bauland)

Arrondierungsflächen sind auf Grund von Größe und Gestalt nicht selbstständig bebaubare Teilflächen, die zusammen mit einem angrenzenden Grundstück dessen bauliche Nutzung erhöhen oder einen ungünstigen Grundstückszuschnitt verbessern. Entsprechend dieser Eigenschaften hat der Gutachterausschuss das Verhältnis des Bodenpreises der Arrondierungsfläche zum Bodenrichtwert für Bauland untersucht und die Ergebnisse in der nachfolgenden Tabelle dargestellt. Die Untersuchung bezieht sich dabei auf einen Zeitraum von 5 Jahren.

Arrondierungsflächen 2014 - 2018				
Art der unselbständigen Teilfläche	Skizze	Anzahl	Mittelwert	
			Kaufpreis Bodenrichtwert	Fläche [m ²]
baurechtlich notwendige Flächen bzw. Flächen zur baulichen Erweiterung und Flächen zur Bereinigung eines baurechtswidrigen Zustandes (z.B. Überbau)		229	85 %	389
seitlich gelegene Flächen bzw. andere als Stellplatz geeignete Flächen		84	64 %	910
unmaßgebliche Teilflächen bzw. andere nicht als Stellplatz geeignete Flächen;		152	58 %	232
Rückübertragung von Verkehrsflächen, Teilflächen als Vorgarten oder Stellplatzfläche (Verkauf durch den Straßenbaulastträger)		20	37 %	98
Flächen, durch die eine Erschließung (bzw. bessere Erschließung wie z.B. durch die Aufhebung eines Notwegerechts) geschaffen wird		10	31 %	393
Garten- und Hinterland in Innenbereichslagen bei keinem oder nur unwesentlich vorhandenem Garten- oder Hinterland		200	34 %	441
Garten- und Hinterland in Innenbereichslagen bei ausreichend vorhandenem Garten- und Hinterland		185	26 %	757
Garten- und Hinterland aus land- und forstwirtschaftlichen Flächen		65	20 %	3.790

Tabelle 23 Untersuchung von Verkäufen von Arrondierungsflächen innerhalb der letzten 5 Jahre

3.8.2 Gartenland

Das hausnahe Gartenland hat einen für das Wohnbauland ergänzenden Charakter. Auf Grund von baurechtlichen Einstufungen kann es sich bis zu Wohnbauland entwickeln. Deshalb orientiert sich die Wertfindung am Wohnbaulandwert und würdigt den Entwicklungsstand des Gartenlandes mit Abschlägen auf den Bodenrichtwert.

Die Entwicklung des Gartenlandpreises wurde über die letzten Jahre untersucht. Dabei wurde der gleitende Mittelwert über 5 Jahre ermittelt. Es wurden nur Verkäufe von reinem Gartenland in die Auswertung einbezogen, bei denen kein Baurecht besteht. Die Auswertung umfasste 304 Kauffälle mit einer Flächengröße kleiner 5.000 m²:

Jahr	Anzahl Kauffälle	Wert vom BRW	Stabw. des Wertes vom BRW
2014 - 2018	304	25%	17%

Tabelle 24 Gleitender Mittelwert der Wertentwicklung von Gartenlandflächen

3.8.3 Zwangsversteigerungen

Im Berichtszeitraum wurden 39 Zwangsversteigerungen beim Gutachterausschuss registriert. Dabei war der überwiegende Teil Zwangsversteigerungen von Ein- und Zweifamilienhäusern.

Das nachfolgende Diagramm zeigt die Entwicklung im Zeitraum der letzten 10 Jahre.

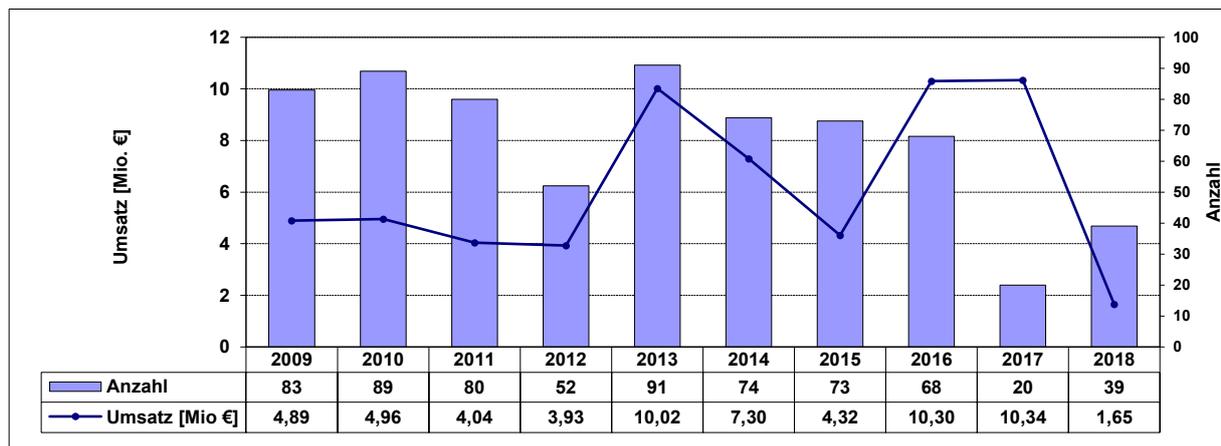


Abb. 48 Umsatz und Anzahl von Zwangsversteigerungen

Die registrierten Fälle wurden den einzelnen Teilmärkten zugeordnet und ein Mittelwert über die erzielten Zuschlagswerte im Verhältnis zu dem im Zwangsversteigerungsverfahren gerichtlich festgesetzten Verkehrswerten gebildet. Zwangsversteigerungen mit einem Verkehrswert von 1 Euro wurden dabei nicht berücksichtigt, da es zu einer starken Verzerrung der Mittelwerte kommen würde.

Teilmarkt	Anzahl Verträge	Gesamt- preis [Mio. Euro]	Anteil Zuschlagswert zum Verkehrswert [%]		
			Min.	Mittelwert	Max.
Unbebaute Grundstücke	8	0,311	8	873	5227
Land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen	6	0,261	83	111	171
Ein- und Zweifamilienhäuser	67	6,901	3	83	235
Gewerbliche Objekte	9	11,819	21	73	125
Mehrfamilienhäuser	11	0,845	9	76	237
Wohn- und Teileigentum	16	1,380	22	71	151
Sonstige Objekte	5	0,085	8	169	433

Tabelle 25 Zuschläge von Zwangsversteigerungen der letzten 3 Jahre

3.8.4 Nutzungsentgelte

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat im Jahr 2018 für die Erstattung von Gutachten nach der Nutzungsentgeltverordnung (NutzEV) eine Untersuchung über die vereinbarten Nutzungsentgelte bei den Städten, Gemeinden und Ämtern durchgeführt.

Es wurde zwischen nachfolgenden Nutzungsarten unterschieden:

- Kleingartenflächen nach Bundeskleingartengesetz (BKleingG)
- sonstige Kleingartenflächen
- Wochenendhausflächen
- Garagenflächen.

Die nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht über die durchschnittlichen jährlichen Nutzungsentgelte pro Quadratmeter bzw. pro Stellplatz im Berichtszeitraum:

Amt / Gemeinde	Kleingarten- flächen n. BKleingG	sonstige Kleingarten- flächen	Wochen- endhaus- flächen	Ferien- haus- flächen	Garagen- flächen
	Euro/m ² Jahr	Euro/m ² Jahr	Euro/m ² Jahr	Euro/m ² Jahr	Stellplatz: Euro / Jahr
Amt Bad Doberan-Land	0,07	0,33	2,50	0,71	45,34
Amt Bützow-Land	0,06	0,30	1,20	-	65,00
Amt Carbäk	0,08	-	-	-	35,00
Amt Gnoien	0,06	0,16	-	-	30,68
Amt Güstrow-Land	-	0,15	0,54	-	32,84
Amt Krakow am See	0,05	0,08	1,00	-	60,00
Amt Laage	0,02	0,19	0,46		40,00
Amt Mecklenburger Schweiz	-	0,12	-	-	45,00
Amt Neubukow-Salzhaff	0,05	0,31	1,12	0,64	30,68
Amt Rostocker Heide	0,06	0,46	0,76	-	44,00
Amt Schwaan	-	0,54	1,05	-	60,00
Amt Tessin	0,05	0,11	-	-	55,00
Amt Warnow-West	0,12	0,33	0,90	-	45,50
Gemeinde Dummerstorf	0,12	0,21	-	-	135,34
Gemeinde Sanitz	0,04	0,33	-	-	177,00
Gemeinde Satow	0,07	0,33	-	-	55,56
Ostseebad Kühlungsborn	0,08	0,45	-	-	130,00
Ostseeheilbad Graal-Müritz	0,08	0,75	2,50	2,50	45,30
Stadt Bad Doberan	0,08	0,56	-	-	50,00
Stadt Güstrow	0,08	0,75	0,75	-	60,00
Stadt Kröpelin	0,06	0,09	-	-	60,00
Stadt Neubukow	0,05	-	-	-	38,00
Stadt Teterow	0,02	0,15	1,00	-	40,00

Tabelle 26 Nutzungsentgelte von Kleingärten, Wochenend-, Ferienhaus- und Garagenflächen

3.8.5 Anpassung von Flächengrößen an das Richtwertgrundstück

Ziel der Auswertungen der Kaufpreise der unbebauten EFH-Grundstücke war es, die allgemein empirisch bekannte Korrelation: dass Bodenpreise je Quadratmeter Grundstücksfläche von der Grundstücksgröße abhängig sind, nachzuweisen. Das heißt, dass für kleinere Grundstücke höhere Preise und für größere geringere Preise am Markt vereinbart werden.

Bei dieser Untersuchung wurden 2.601 Kauffälle des Zeitraums von 2013 bis 2018 herangezogen, die zur Richtwertermittlung geeignet waren. Die Bodenpreise je Quadratmeter Grundstücksfläche dieser Kauffälle, für die baulich nutzbaren Flächen, wurden zur zeitlichen Indizierung entsprechend den Indexreihen unter Punkt 3.2.2 angepasst und ins Verhältnis zum jeweiligen Bodenrichtwert gesetzt. Weiterhin wurde die Richtwertgrundstücksgröße ins Verhältnis zur verkauften Grundstücksfläche gesetzt.

Aus den beiden Einflussvariablen $\frac{KP \text{ pro } m^2}{Bodenrichtwert}$ und $\frac{Grundstücksfläche}{Richtwertgrundstücksgröße}$ wurde eine Regressionsfunktion ermittelt, um anschließend alle Kauffälle mit einer Abweichung größer 2σ (zweifache Standardabweichung) zu eliminieren.

Das Ergebnis dieser Stichprobe mit 2.177 Kauffällen lässt eine empirische Abhängigkeit zwischen dem Bodenpreis je Quadratmeter Grundstücksfläche und der Grundstücksgröße ebenfalls im Landkreis Rostock vermuten. Jedoch weist die Punktwolke eine starke Streuung auf.

Erst durch die weitergehende Einteilung in 12 Variablenklassen und der Zuordnung der Kauffälle in die jeweiligen Cluster konnten die Zusammenhänge weiter spezifiziert werden.

Auf der Basis der Mittelwerte innerhalb der Cluster wurde die Regressionsfunktion $y = 1,000x^{-0,242}$ gebildet, welche folgenden Verlauf aufweist:

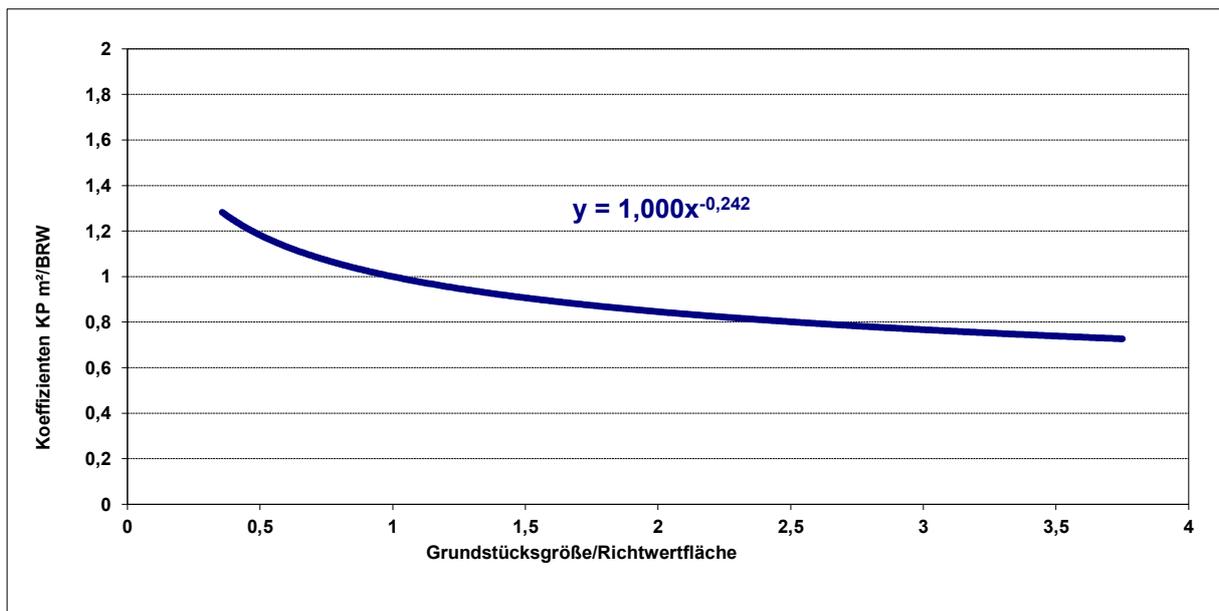


Abb. 49 Abhängigkeit des Bodenpreises von der Grundstücksgröße

Anwendungsbeispiel:

Größe des Baugrundstückes:	510 m ²
Bodenrichtwert:	120 Euro/m ²
Größe des Richtwertgrundstückes:	800 m ²
Umrechnungskoeffizient:	$y = 1,000 \times \left(\frac{510\text{m}^2}{800\text{m}^2}\right)^{-0,242} = 1,115$
Umrechnung:	$120 \text{ Euro/m}^2 \times 1,115 = 133,80 \text{ Euro/m}^2$
Bodenwert:	$\sim 134 \text{ Euro/m}^2$

In der nachfolgenden Tabelle wurden die Umrechnungskoeffizienten als Matrix aus Bezugsgröße Richtwertgrundstücksgröße und Fläche des zu bewertenden Grundstücks dargestellt:

		Fläche des zu bewertenden Grundstücks [m ²]												
		300	400	500	600	700	800	1000	1200	1400	1500	1600	1800	2000
Richtwertgrundstücksgröße [m ²]	300	1,00	0,93	0,88	0,85	0,81	0,79	k.A.*						
	400	1,07	1,00	0,95	0,91	0,87	0,85	0,80	k.A.*	k.A.*	k.A.*	k.A.*	k.A.*	k.A.*
	500	1,13	1,06	1,00	0,96	0,92	0,89	0,85	0,81	0,78	k.A.*	k.A.*	k.A.*	k.A.*
	600	1,18	1,10	1,05	1,00	0,96	0,93	0,88	0,85	0,81	0,80	0,79	k.A.*	k.A.*
	700	1,23	1,14	1,08	1,04	1,00	0,97	0,92	0,88	0,85	0,83	0,82	0,80	k.A.*
	800	k.A.*	1,18	1,12	1,07	1,03	1,00	0,95	0,91	0,87	0,86	0,85	0,82	0,80
	1000	k.A.*	1,25	1,18	1,13	1,09	1,06	1,00	0,96	0,92	0,91	0,89	0,87	0,85
	1200	k.A.*	k.A.*	k.A.*	1,18	1,14	1,10	1,05	1,00	0,96	0,95	0,93	0,91	0,88
	1400	k.A.*	k.A.*	k.A.*	1,23	1,18	1,14	1,08	1,04	1,00	0,98	0,97	0,94	0,92
	1500	k.A.*	k.A.*	k.A.*	k.A.*	1,20	1,16	1,10	1,06	1,02	1,00	0,98	0,96	0,93
	1600	k.A.*	k.A.*	k.A.*	k.A.*	k.A.*	1,18	1,12	1,07	1,03	1,02	1,00	0,97	0,95

k.A.* Auf Grund der geringen Kauffallanzahl ist keine statistisch gesicherte Angabe möglich.

Tabelle 27 Anpassungsfaktoren zur Richtwertgrundstücksgröße von baureifem Land

Hinweise zur praktischen Anwendung

Die Umrechnungskoeffizienten (UK) sind ein Hilfsmittel und stellen tendenziell das Marktverhalten dar. Die Bandbreite der Tabelle zwischen 300 und 2.000 m² wurde informell zugrunde gelegt. Die UK müssen mit Umsicht und Sachverstand und nicht formal mathematisch angewandt werden. Wichtig ist dabei, die regionalen Verhältnisse sowie die grundstücksspezifischen Merkmale innerhalb der Wertermittlung zu erfassen und zu berücksichtigen.

Anwendungsbeispiel:

Größe des Baugrundstückes:	800 m ²
Bodenrichtwert:	36 Euro/m ²
Größe des Richtwertgrundstückes:	700 m ²
Umrechnungskoeffizient:	0,97
Umrechnung:	36 Euro/m ² x 0,97 = 34,92 Euro/m ²
Bodenwert:	~ 35 Euro/m ²

3.8.6 Orientierungswerte für landwirtschaftliche Pachten

Das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg (StALU MM) hat Orientierungswerte für landwirtschaftliche Pachten ermittelt. Dabei handelt es sich nicht um Richtwerte im Sinne der Bodenrichtwerte, sondern lediglich um Orientierungswerte.

Grundlage für deren Ermittlung waren im Jahr 2018 angezeigte Pachtverträge, die für die Nutzungsarten Acker- und Grünland auswertbare Daten enthielten (d.h. auch Angaben zu Ackerland- und Grünlandzahlen).

Die ausgewiesenen Orientierungswerte wurden für den Zuständigkeitsbereich des StALU MM insgesamt ermittelt, zu dem der Landkreis Rostock und die Hansestadt Rostock gehören. Sie gelten aber auch bei eigenständiger Betrachtung des Landkreises Rostock. Die Anzahl der auswertbaren Pachtverträge im Bereich der Hansestadt Rostock ist so gering, dass ihre Berücksichtigung nicht zu einer Änderung der Durchschnittswerte führt.

Gegenwärtig gelten folgende Orientierungswerte für das Pachtpreisniveau (Neuverpachtungen) im Amtsbereich des StALU MM:

- Ackerland 10,30 € / Bodenpunkt, ha und Jahr (mit BVVG)
- Grünland 5,20 € / Bodenpunkt, ha und Jahr. (mit BVVG)

In die Ermittlung dieser Werte sind auch die Pachtverträge einbezogen worden, bei denen die BVVG Verpächter der Flächen ist. Der vorliegenden Pachtpreisermittlung liegen Flächen mit einer durchschnittlichen Ackerzahl von 42 und Grünlandzahl von 36 (Bodenpunkte) zugrunde.

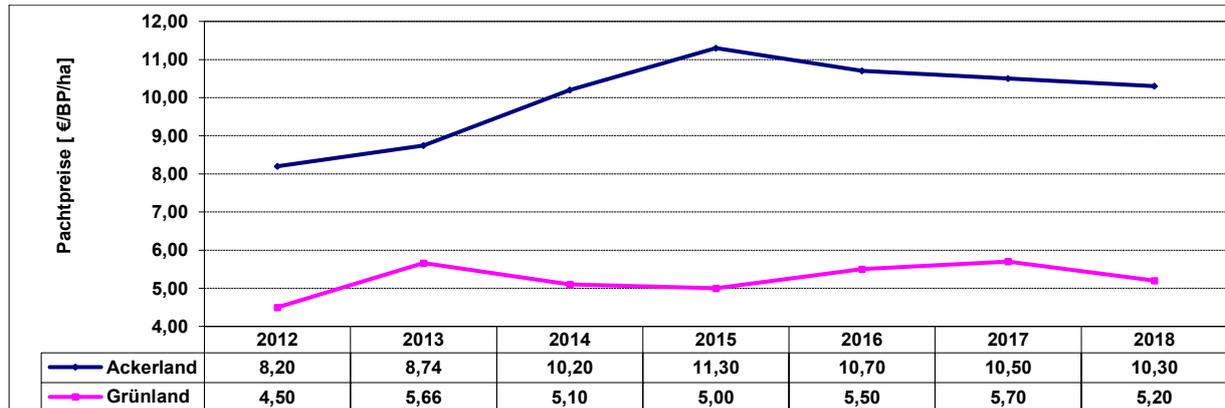


Abb. 50 Entwicklung Pachtpreise von Acker- und Grünland

Berücksichtigt man bei der Auswertung nur die Pachtverträge aller übrigen Verpächter, außer der BVVG, errechnen sich folgende Durchschnittswerte:

- Ackerland 9,25 € / Bodenpunkt, ha und Jahr (ohne BVVG)
- Grünland 4,60 € / Bodenpunkt, ha und Jahr. (ohne BVVG)

Für Flächen im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau wurden bei der aktuellen Auswertung folgende Orientierungswerte durch das StALU MM ermittelt:

- Bestandspacht 378 € / ha
- Neuverpachtung 414 € / ha

Die Ausweisung durchschnittlicher Pachtpreise für einzelne Gemeinden/Gemarkungen erfolgt nicht, weil dafür auf Grund einer zu geringen Anzahl auswertbarer Neuverpachtungen keine zuverlässigen Ergebnisse vorliegen.

3.8.7 Werterhöhung auf Grund direkter Wasserlage

Der Wert eines Grundstücks bestimmt sich hauptsächlich nach seinem Zustand. Die Immobilienwertverordnung (ImmoWertV) schreibt im § 4 Abs. 2:

„Der Zustand eines Grundstücks bestimmt sich nach der Gesamtheit der verkehrswertbeeinflussenden rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks (Grundstücksmerkmale). Zu den Grundstücksmerkmalen gehören insbesondere der Entwicklungszustand, die Art und das Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, die wertbeeinflussenden Rechte und Belastungen, der abgabenrechtliche Zustand, die Lagemerkmale und die weiteren Merkmale.“

Wichtige Kriterien für den Wert eines Grundstücks sind dabei seine Lagemerkmale:

„Lagemerkmale von Grundstücken sind insbesondere die Verkehrsanbindung, die Nachbarschaft, die Wohn- und Geschäftslage sowie die Umwelteinflüsse“ (ImmoWertV § 6 Abs. 4).

In der folgenden Untersuchung wird der Einfluss der Lage unmittelbar an Wasserflächen auf den Wert des Grundstücks ermittelt. Dazu wurden Kauffälle von unbebauten Grundstücken in Ortslagen untersucht, die unmittelbaren Wasserzugang aufweisen. Im Vergleich dazu wurden Kauffälle in der gleichen Orts- bzw. Bodenrichtwertzone herangezogen, die keinen Wasserzugang aufwiesen.

Insgesamt wurden 5 Ortslagen mit 39 Kauffällen untersucht. Die Flurstücke in einem Untersuchungsgebiet hatten direkten Ostseezugang. Die Flurstücke in den übrigen 4 Untersuchungsgebieten hatten direkten Zugang zu Binnenseen. Der Untersuchungszeitraum umfasste die Jahre 2002 bis 2014.

In der nachfolgenden Tabelle sind die Ergebnisse dargestellt.

Gemeinde	direkte Wasserlage					keine Wasserlage					Wert- erhöhung Wasserlage
	Anz	MW	Min.	Max.	StabW	Anz	MW	Min.	Max.	StabW	
	[Euro/m ²]										
Rühn	3	45	25	60	15	4	28	22	34	6	62%
Lalendorf	4	26	23	30	3	3	14	9	25	7	81%
Mühl Rosin	8	64	52	78	11	6	38	25	58	14	68%
Kühlungsborn	4	482	466	518	21	2	272	238	305	34	77%
Krakow am See	3	51	46	56	4	2	36	27	45	9	42%
Summe/Mittelwert	22					17					66%

Tabelle 28 Bodenwerterhöhung durch Wasserlage

Die Untersuchung zeigt, dass durch eine direkte Wasserlage der Wert eines Grundstücks zwischen 42 % und 81 % steigen kann. Der Mittelwert der Werterhöhung durch eine direkte Wasserlage liegt bei durchschnittlich 66 %.

4 Bodenrichtwertermittlung

4.1 Allgemeines

Zur Ermittlung der Bodenrichtwerte für baureifes Land verwendet der Gutachterausschuss sämtliche Kauffälle der Qualität „baureifes Land“ mit den Einflussgrößen „Lage“, „Kaufpreis (Euro/m²)“ und „Art der Nutzung“.

4.2 Bodenrichtwerte für baureifes Land

Der Gutachterausschuss im Landkreis Rostock hat in seiner Sitzung am 20. März 2013 festgelegt, dass weiterhin alljährlich Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Flächen sowie für baureifes Land herausgegeben werden.

Die Bodenrichtwerte werden in einer Bodenrichtwertkarte herausgegeben. Diese Bodenrichtwertkarte kann bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für 175 Euro als Digital- oder Printausgabe erworben werden. Auszüge kosten 50 Euro pro Blatt.

Die Kartengrundlage wird alljährlich generisch auf der Grundlage der aktuellen Geobasisdaten der Katasterverwaltung abgeleitet.

Die Bodenrichtwerte halten die Ermittlungs- und Abbildungsvorschriften der Bodenrichtwertrichtlinie ein und werden entsprechend der Empfehlung des Oberen Gutachterausschusses dargestellt.

Aufbauend auf der Bodenrichtwertkarte des Vorjahres wurden die Bodenrichtwertzonen hinsichtlich ihrer Ausdehnung weiterhin überprüft und angepasst. Zur Verifizierung der Ausdehnung der Bodenrichtwertzonen fanden neben Luftbildern und örtlichen Überprüfungen die Abgrenzungen der Geltungsbereiche der einzelnen verbindlichen Bauleitplanungen Verwendung.

Für jeden Bodenrichtwert wurden wertbeeinflussende Merkmale in Form von Bodenrichtwertgrundstücks-Definitionen festgelegt.

4.2.1 Regionaler Ansatz

Auf der Grundlage der Ergebnisse einer Analyse der Kaufpreissammlung und zur Vorbereitung der Bodenrichtwertermittlung verwendet der Gutachterausschuss im Landkreis Rostock ein Regionenmodell als geeignetes Verfahren zur Lageanpassung entsprechend Nr. 7(1) der Bodenrichtwertrichtlinie.

Ausgangspunkt für diesen Ansatz ist der Gedanke, die Orte unabhängig von den bestehenden Bodenrichtwerten oder den Zugehörigkeiten zu bestimmten Bodenrichtwertzonen nach ihrem Charakter, ihrer Bedeutung, ihren Beziehungen und Zugehörigkeiten in bestimmte Regionen einzuteilen.

Es wurden Orte bzw. Regionen gleichen Charakters (Bodenrichtwertregionen siehe 4.2.2) definiert, die annähernd gleichen Rahmenbedingungen in ihrer Entwicklung unterliegen. Eine Grundlage hierfür war das regionale Rahmenentwicklungsprogramm des Planungsverbandes Mittleres Mecklenburg/Rostock mit den Informationen zu den Entwicklungsachsen und Siedlungsräumen, zu den infrastrukturellen Verteilungen und Tourismusschwerpunkträumen. Aus diesen Informationen und aus der territorialen Entwicklung der Baulandpreise wurden Regionen gleicher Wertigkeit abgeleitet mit Orten, die ein gleiches oder ähnliches Entwicklungsverhalten aufweisen.

Um die unterschiedlichen Entwicklungen in diesen Regionen beurteilen zu können, werden die Vergleichsfälle jahrgangsweise in Euro/m² je Vergleichsfall ins Verhältnis zum jeweils gültigen Bodenrichtwert gesetzt und daraus Trendwerte abgeleitet.

Diese Trendwerte ergeben in Verbindung mit den gültigen Bodenrichtwerten Richtwertvorschläge zur Verifizierung der vorhandenen Vergleichsfälle und dienen als Orientierungswerte für die Ermittlung von Bodenrichtwerten in Bodenrichtwertzonen kaufpreisarmer Lagen. Dieser Ansatz soll die Basis zur Ableitung zukünftiger regionaler Bodenpreisindexreihen bilden.

4.2.2 Bodenrichtwertregionen für baureifes Land

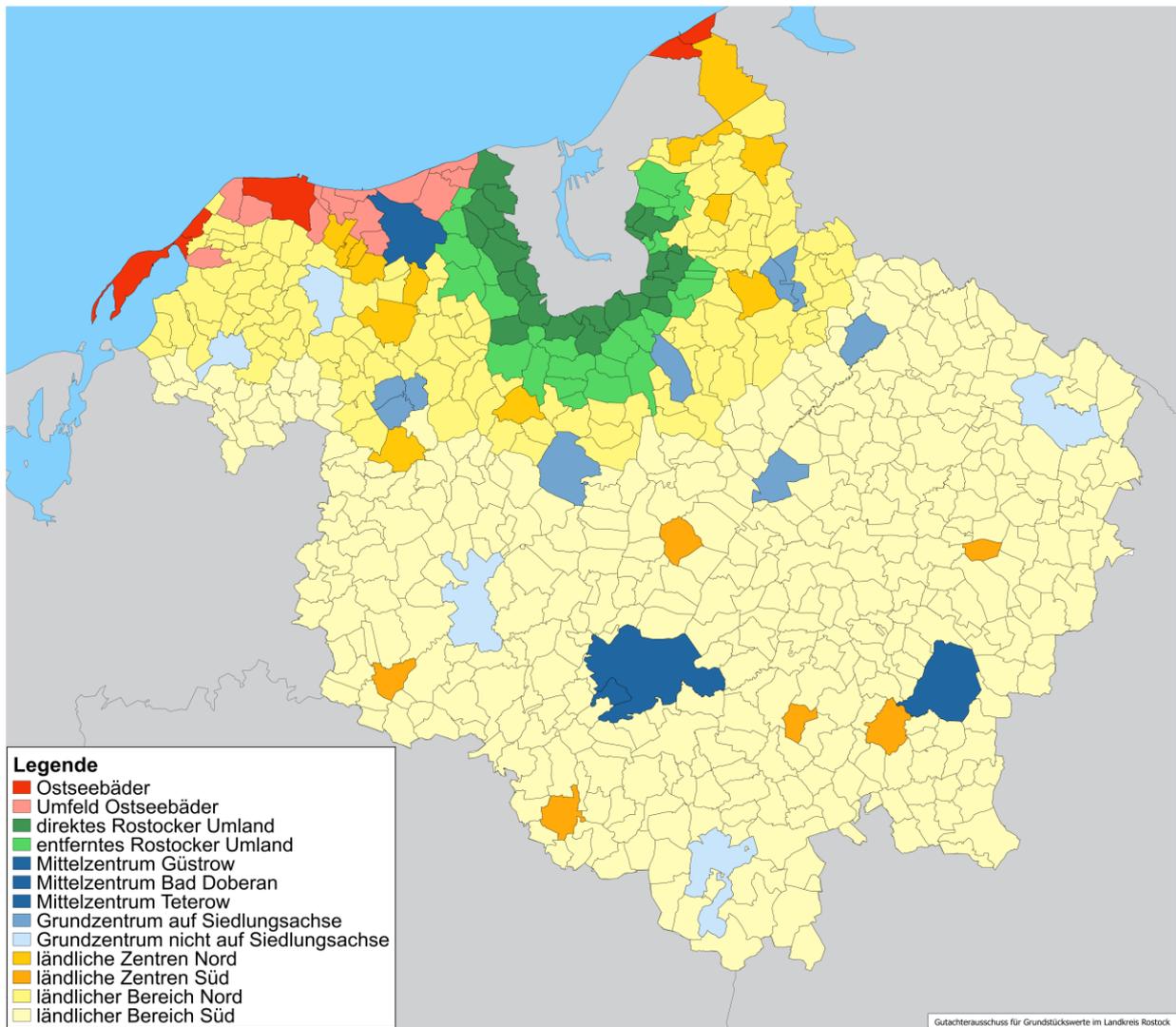


Abb. 51 Bodenrichtwertregionen

Eine nähere Untersuchung der Struktur des Landkreises Rostock führte zur Gliederung des Kreisgebietes in drei große Entwicklungsräume: Küstenbereich, Rostocker Umland und der ländliche Raum. Der ländliche Raum wurde weiter untersucht. Hierbei wurde festgestellt, dass die Städte, die Kleinstädte und Großgemeinden, die sich im ländlichen Raum befinden und Funktionen der Grundversorgung als Grund- bzw. Mittelzentrum bekleiden, als separate Regionen behandelt werden müssen.

Es ergeben sich hiernach insgesamt vier Grundregionen:

- Küstenbereich
- Rostocker Umland
- Städtischer Bereich
- ländlicher Bereich.

Diese Grundregionen waren bezüglich ihrer inneren Entwicklungsstruktur und weiterer Unterscheidungen näher zu betrachten. Als Ergebnis wurden im Jahr 2009 die folgenden Regionen gleicher Entwicklung gebildet und mit der Kreisgebietsreform im Jahr 2011 auch für das Gebiet des Landkreises Güstrow angewandt.

Für die Ermittlung der Bodenrichtwerte zum Stichtag 31. Dezember 2018 wurden die Zuordnungen der Bodenrichtwertzonen zu den jeweiligen Regionen nochmals überarbeitet und ergänzt.

Grundregion: Küstenbereich:

Region: **Ostseebäder**
 Orte: Graal-Müritz, Kühlungsborn sowie Rerik

Die Ostseebäder werden als separate Region gesehen, da sie aus wirtschaftlicher und kultureller Sicht schwerpunktbildend für die regionale Entwicklung sind.

Region: **Umfeld Ostseebäder**
 Orte: Bastorf, Blengow, Börgerende, Brodhagen, Heiligendamm, Hinter Bollhagen, Kägdsdorf, Klein Bollhagen, Nienhagen, Rethwisch, Vorder Bollhagen und Wittenbeck

Hier wirkt der Einfluss der Ostsee auf die Entwicklung. Die Orte haben touristisches Potential. Die Bevölkerungszahlen steigen u.a. auf Grund der küstennahen Lage.

Grundregion: Rostocker Umland

Region: **direktes Rostocker Umland**
 Orte: Admannshagen, Bargeshagen, Bentwisch, Elmenhorst, Goorstorf, Gragetopshof, Groß Schwaß, Groß Stove, Kessin, Klein Schwaß, Kösterbeck, Kritzmow, Lambrechtshagen, Lichtenhagen-Dorf, Neu Bartelstorf, Neuendorf, Papendorf, Pastow, Roggentin, Sievershagen, Sildemow und Stäbelow

Hier ist eine enge Beziehung zur Hanse- und Universitätsstadt Rostock vorhanden. Die wirtschaftliche und kulturelle Ausrichtung der Bewohner erfolgt in Richtung Hanse- und Universitätsstadt Rostock als Oberzentrum. Schnelle Verkehrsanbindungen sind vorhanden. Die Bewohner in diesen Bereichen sind nach dem Jahr 1990 zu einem großen Teil aus der Hanse- und Universitätsstadt Rostock in den sog. „Speckgürtel von Rostock“ gezogen.

Region: **entferntes Rostocker Umland**
 Orte: Allershagen, Barteshagen, Beselin, Broderstorf, Buchholz, Damm, Fahrenholz, Fresendorf, Harmstorf, Häschendorf, Hohen Schwarfs, Huckstorf, Ikendorf, Kavelstorf, Klein Bartelstorf, Klein Bentwisch, Klein Kussewitz, Klein Schwarfs, Klein Stove, Mönchhagen, Neu Broderstorf, Niendorf, Niex, Parkentin, Pölchow, Rabenhorst, Reez, Steinbeck, Wahrstorff und Wilsen

Diese Orte profitieren noch von der Ausstrahlung des Oberzentrums Hanse- und Universitätsstadt Rostock. Sie sind allerdings nicht unmittelbar an die Infrastruktur von Rostock angeschlossen oder liegen etwas entfernter.

Grundregion: städtischer Bereich

Region: **Mittelzentren mit Bad Doberan, Güstrow und Teterow**

Die Städte weisen auf Grund der Größe, der Versorgungseinrichtungen, der Wirtschaft und der Verwaltungssitze den Charakter eines Mittelzentrums auf. Laut Regionalplanung werden sie im Allgemeinen als Mittelzentrum bezeichnet. Sie dienen als zentraler Versorgungs- und Kulturpunkt der Bevölkerung der Stadt und des angrenzenden Raumes.

Region: **Städtische Grundzentren, auf den Siedlungsachsen Rostocks**
 Orte: Dummerstorf, Laage, Sanitz, Satow, Schwaan und Tessin

In dieser Region sind alle Orte auf den Siedlungsachsen Rostocks zusammengefasst, die bezogen auf ihr Umfeld eine übergeordnete Bedeutung haben. Laut Regionalplanung werden sie im Allgemeinen als Grundzentrum bezeichnet. Im Grundzentrum sind Schulen und Ärzte sowie die Einrichtungen zur Deckung mit Gütern des täglichen Bedarfs vorhanden. Sie bilden gewisse kulturelle Schwerpunkte für das Umfeld und sind Verwaltungsstandorte (Ämter und Großgemeinden).

Region: **Städtische Grundzentren, nicht auf den Siedlungsachsen Rostocks**
 Orte: Bützow, Gnoien, Krakow am See, Kröpelin und Neubukow

In dieser Region sind alle Orte zusammengefasst worden, die nicht auf den Siedlungsachsen Rostocks liegen. Sie haben, bezogen auf ihr Umfeld, eine übergeordnete Bedeutung.

Laut Regionalplanung werden sie im Allgemeinen als Grundzentrum bezeichnet (siehe oben).

Grundregion: ländlicher Bereich

Region: **ländliche Zentren Nord**
 Orte: Blankenhagen, Gelbensande, Groß Lüsewitz, Hanstorf, Hohenfelde, Jürgenshagen, Steffenshagen, Poppendorf, Reddelich, Retschow, Rövershagen und Ziesendorf

Region: **ländliche Zentren Süd**
 Orte: Groß Wokern, Jördenstorf, Kritzkow, Lalendorf, Lohmen und Warnow

Diese Orte haben Dorfcharakter, heben sich aber vom Umfeld auf Grund der Größe und/oder der teilweise vorhandenen Einrichtungen zur Deckung mit Gütern des täglichen Bedarfs ab. Sie weisen im gewissen Maße Wachstumspotential auf.

Region: **ländlicher Raum Nord und ländlicher Raum Süd** mit den bisher nicht genannten Orten

Der ländliche Raum umfasst Orte, die selbst kaum über wirtschaftliches und/oder kulturelles Potential verfügen. Versorgungseinrichtungen sind kaum vorhanden. Das Entwicklungspotential dieser Orte ist sehr gering, stagnierend oder rückläufig.

4.2.3 Kauffälle für unbebaute Baugrundstücke

Für die Ermittlung der Bodenrichtwerte für baureifes Land werden (siehe auch Punkt 3.2) nur die Baulandflächen herangezogen. Im Bereich einer qualifizierten Bauleitplanung (z.B. Bebauungsplan) ermittelt sich die Fläche nach den Festsetzungen im Bebauungsplan. In den Bereichen weniger qualifizierten Bauleitplanung (nach § 34 BauGB) richtet sich die Baulandfläche nach der Richtwertdefinition.

Bei Kauffällen unterschiedlicher Entwicklungsqualitäten werden die Kauffälle flächen- und preismäßig bereinigt. Hierzu wird das Gartenland nach Punkt 3.8.2 des Grundstücksmarktberichtes bewertet. Dazu erfolgt eine wertmäßige Wichtung der Flächen: Flächenanteile des Nichtbaulandes werden mit dem pauschalen Gartenlandwert multipliziert und daraus ein Baulandwert ermittelt.

Beispiel:

Grundstückgröße:	1.500 m ²
Richtwertfläche:	600 m ²
Baulandanteil:	600 m ²
Gartenlandanteil:	900 m ²
Kaufpreis:	60.000 Euro
Pauschaler Wertansatz für Gartenland:	25 % des Baulandwertes
Gewichteter Flächenanteil Gartenland:	$900 \times 0,25 = 225 \text{ m}^2$
Gewichtete Baulandfläche:	$600 \text{ m}^2 + 225 \text{ m}^2 = 825 \text{ m}^2$
Bodenpreis Bauland:	$60.000 \text{ Euro} / 825 \text{ m}^2 = 72,73 \text{ Euro/m}^2$
Bodenpreis Gartenland:	$72,73 \text{ Euro/m}^2 \times 0,25 = 18,18 \text{ Euro/m}^2$

4.2.4 Bodenrichtwerte vergleichbarer Gebiete

Das Baugesetzbuch schreibt in § 196 Abs.1 zur Bodenrichtwertermittlung:

„Auf Grund der Kaufpreissammlung sind flächendeckend durchschnittliche Lagewerte für den Boden unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungszustands zu ermitteln (Bodenrichtwerte). In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre. Es sind Richtwertzonen zu bilden, die jeweils Gebiete umfassen, die nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen.“

Die Immobilienwertermittlungsverordnung ergänzt in § 10 Abs.1:

„Bodenrichtwerte sind vorrangig im Vergleichsverfahren (§ 15) zu ermitteln. Findet sich keine ausreichende Zahl von Vergleichspreisen, kann der Bodenrichtwert auch mit Hilfe deduktiver Verfahren oder in anderer geeigneter und nachvollziehbarer Weise ermittelt werden.“

Im Bereich des Landkreises Rostock sind im Berichtszeitraum 882 Bodenrichtwertzonen gebildet worden. Diese sind in 13 Bodenrichtwertregionen zusammengefasst. Dem stehen im Berichtszeitraum nur 508 zur Richtwertermittlung geeignete Kauffälle entgegen, die sich hauptsächlich in den Grundregionen „Küstenbereich“ und „Rostocker Umland“ konzentrieren. Insgesamt weisen nur 131 Bodenrichtwertzonen Kauffälle auf. Aus diesem Missverhältnis leitet sich zwingend die Notwendigkeit ab, einen Modellansatz zu finden, der einen Entwicklungstrend für die Bodenrichtwertzonen darstellt, die keine Kauffälle aufweisen.

Um die Situation in diesen kaufpreisarmen Lagen besser beurteilen zu können, hat sich der Gutachterausschuss dazu entschlossen, nach Nr. 7 (2) BRW-RL Bodenrichtwertzonen zu vergleichbaren Gebieten zusammenzufassen (insgesamt 431 Gebiete vergleichbarer Lagen).

Hierdurch wird erreicht, die geringe Anzahl von Vergleichsfällen den Bodenrichtwertzonen so zuzuordnen, dass die überwiegende Anzahl der Bodenrichtwertzonen durch Vergleichspreise gestützt werden können.

Mit den vorhandenen Vergleichsfällen des Berichtszeitraumes, auch aus vorangegangenen Jahren der jeweiligen Bodenrichtwertzonen und in vergleichbaren Gebieten werden die einzelnen Vorschläge aus der oben dargestellten Modellbildung geprüft und nach sachverständiger Einschätzung abschließend ein Bodenrichtwert je Bodenrichtwertzone ermittelt.

Auf Grund der Schwankung der Kaufpreise und des Beschlusses des Gutachterausschusses, alljährlich Bodenrichtwerte zu ermitteln, sieht der Gutachterausschuss eine stichtagsbezogene Anpassung der Kauffälle im Berichtszeitraum nach Nr. 7(2) BRW-RL derzeit nicht als marktgerecht an und bringt diese auch nicht in Ansatz.

Eine Umrechnung der Kauffälle auf die Merkmale des jeweiligen Richtwertgrundstücks ist bislang ebenfalls nicht erfolgt. Eine Ableitung i.S. von Nr. 6 der BRW-RL erscheint dem Gutachterausschuss erst nach abschließender Verifizierung aller Merkmale der Bodenrichtwertgrundstücksdefinitionen sinnvoll.

4.2.5 Ableitung der Bodenrichtwertgrundstücksgrößen

In einer Untersuchung der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wurden die Festlegungen der Größen der Richtwertgrundstücke überprüft. Grundlage für diese Untersuchung waren zum einen die Kauffälle, zum anderen die vorhandenen Grundstücksgrößen des Liegenschaftskatasters.

Die Kauffälle wurden entsprechend der Bodenrichtwertzone klassifiziert. Aus den Geobasisdaten des Kataster- und Vermessungsamtes wurden alle Flurstücke mit der Nutzungsart Gebäude- und Freifläche entnommen und innerhalb der bestehenden Bodenrichtwertzonen extrahiert. Aus diesen Daten wurden für jede Bodenrichtwertzone die durchschnittliche Größe der vorhandenen Grundstücke und die durchschnittliche Größe der Kauffälle gebildet.

Als bestimmendes Merkmal wurde die durchschnittliche Fläche aus den Grundstücken in der Bodenrichtwertzone, die auch die Kauffälle enthalten, herangezogen. Die mittlere Flächengröße der Kauffälle dient ausschließlich der Festlegung der Rundungsrichtung. Lag diese unterhalb der durchschnittlichen Fläche der Grundstücke, wurde abgerundet. War sie größer, erfolgte eine Aufrundung zum nächst höheren Wert.

Folgende Rundungsregeln wurden angewendet:

- bis 1.000 m² in Schritten zu 50 m²
- ab 1.000 m² in Schritten zu 100 m²

4.2.6 Bodenrichtwerte für Gewerbebauland

Der Gutachterausschuss hat eine Analyse der Verkäufe von Gewerbebauland im Landkreis Rostock über den Zeitraum 2006 bis 2018 durchgeführt. Dabei wurden nur reine Gewerbebaulandflächen herangezogen, die in verbindlich überplanten Gewerbegebieten lagen. Es wurde festgestellt, dass eine Anzahl von Verkäufen von Gewerbebauland nicht rein gewerblich genutzt wird. Verkäufe von Grundstücken für andersartige als gewerbliche Nutzungen, wie gemischt genutzte Grundstücke (Wohnen und Arbeiten) oder Verkäufe für Handelseinrichtungen, Tankstellen und Objekte der Systemgastronomie, wurden hiernach aus der Stichprobe eliminiert.

Auf Grund der Ergebnisse dieser Untersuchung und mit den vorhandenen Vergleichsfällen des Berichtszeitraumes wurde, nach sachverständiger Einschätzung, abschließend ein Bodenrichtwert für Gewerbebauland je Bodenrichtwertzone ermittelt.

4.3 Ackerland

4.3.1 Modell für die Bodenrichtwertermittlung ab 2016 im Landkreis Rostock

Als Ackerlandflächen werden generell nur Flächen bezeichnet, die als reine Ackerlandflächen im Kaufvertrag ausgewiesen sind. Flächen ohne explizite Ausweisung von Nutzungsarten im Kaufvertrag werden nach dem Feldblockkataster des Ministeriums für Landwirtschaft und Umwelt M-V einer Nutzungsart (hier: Ackerland) zugewiesen.

Der Gutachterausschuss lässt zur Erhöhung der Grundgesamtheit dieser Stichprobe und zur Steigerung der statistischen Sicherheit einen Fremdnutzungsanteil von max. 10 % der Gesamtfläche pro Kauffall zu; ein Fremdnutzungsanteil bis zu 10 % wird vom Gutachterausschuss als nicht kaufpreisrelevant angesehen.

Die Untersuchung einer Stichprobe von Ackerlandflächen im Berichtszeitraum hat ergeben, dass Kauffälle mit einer Fläche unter 5.000 m² gegenüber anderen Kauffällen ab 5.000 m² ein abweichendes Marktverhalten erkennen lassen. Der Gutachterausschuss schätzt sachverständig ein, dass diese Kleinstflächen als nicht selbständig nutzbare Ackerlandflächen einzustufen sind. Die Kleinstflächen unter 0,5 ha finden bei der weiteren Ermittlung der Bodenrichtwerte keine Berücksichtigung.

Der Gutachterausschuss hat insgesamt neun Bodenrichtwertzonen gebildet. Die Abgrenzung ist nach administrativen Verwaltungseinheiten erfolgt.

Das Bodenrichtwertgrundstück für Ackerland wird nach Auswertung der Kaufpreissammlung und sachverständiger Einschätzung mit einer konstanten Größe von 50.000 m² bei regional variierender Ackerzahl festgelegt.

Ein statistisches Analyseverfahren ergibt für die Modellbildung im Landkreis Rostock die Funktion zur Normierung der vorhandenen Kauffälle auf die Richtwert-Grundstücksgröße von 50.000 m² und ab dem Berichtszeitraum 2016 die Normierung der vorhandenen Kauffälle auf die Ackerzahl der jeweiligen Richtwertzone. Die Modellbildung wird nachfolgend näher beschrieben.

4.3.1.1 Modellbildung zur Normierung auf die Richtwertgröße

Die Stichprobe der Ackerlandflächen mit Flächengrößen über 5.000 m² wurde einer speziellen Normierung auf die Fläche des Richtwertgrundstücks unterworfen.

Hierzu wurde zuerst eine Regressionsfunktion ermittelt, um anschließend alle Kauffälle mit einer Abweichung größer 2,5 σ (zweieinhalbfache Standardabweichung) zu eliminieren. Bei einer Sicherheitswahrscheinlichkeit von 97,6 % (2,5 σ) wurde ein Ausreißer eliminiert.

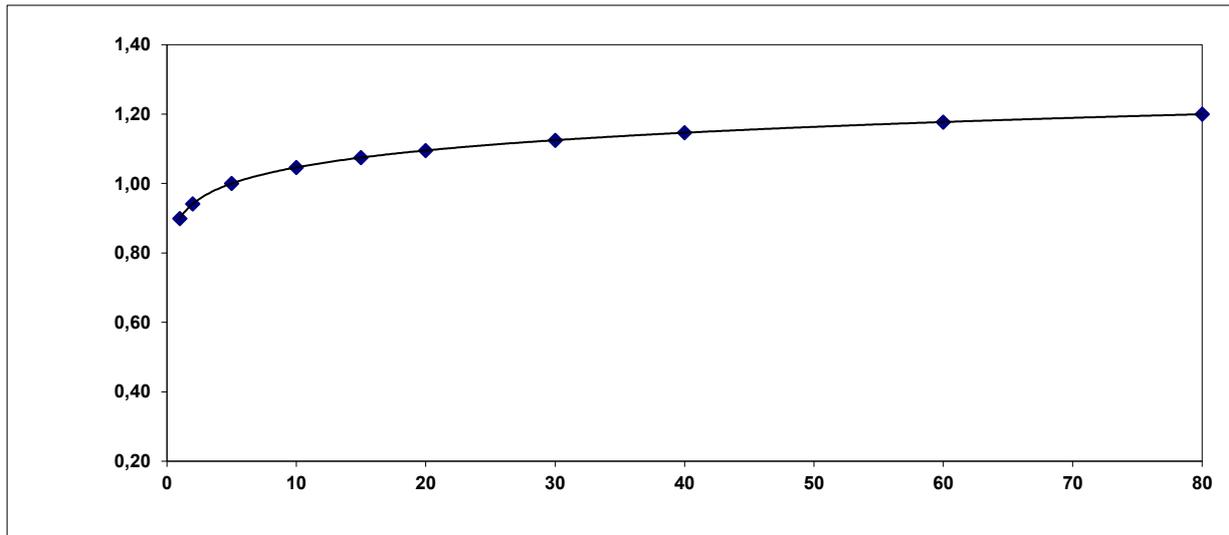


Abb. 52 Clusterbildung zur Normierung auf die Bodenrichtwertgrundstückgröße

Auf der Basis der verbleibenden Kauffälle mit den Einflussgrößen „Kaufpreis in Euro/m²“ und „Flächengröße in m²“ wurde die Stichprobe auf der Intervallskala der Kaufpreise in 10 Abschnitte mit gleicher Äquidistanz (Cluster) aufgeteilt und die Cluster über die ermittelte Regressionsfunktion auf die Achse der Flächengrößen übertragen. Dieser Ansatz wurde dem Ansatz, Flächencluster gleicher Äquidistanz zu bilden, vorgezogen, da eine ungleich verteilte Punktwolke vorlag und die Zielstellung der Normierung der Flächengrößen verfolgt wurde.

Infolge der nicht linearen Regressionsfunktion konnten hierdurch günstiger verteilte Flächencluster erreicht werden. Die Anzahl der Kauffälle in den Clustern zwischen 6 und 53 Kauffällen bestätigte den gewählten Ansatz mit 10 Clustern.

Diese Flächencluster bilden mit den Mittelwerten der Kaufpreise (A) innerhalb der Cluster die Grundlage für die Normierung der Kaufpreise. Auf der Basis des Ergebnisses der Regressionsfunktion bei 50.000 m² (B) sind die Kaufpreise innerhalb der einzelnen Cluster mit der Verhältniszahl aus B/A multipliziert worden. Das Normierungsergebnis verifiziert sich durch die Übereinstimmung des Mittelwertes aller normierten Kauffälle mit dem Ergebnis der Regressionsfunktion bei 50.000 m² (B).

4.3.1.2 Modellbildung zur Normierung auf die Richtwertbonität

In einem weiteren Analyseverfahren wurden alle Kauffälle der Jahre 2015 bis 2018 zum Einfluss der Bonität auf die Kaufpreise von Ackerland untersucht. Hierbei wurden die auf 50.000 m² normierten Kaufpreise in Euro/m² auf die prozentuale Abweichung vom jeweiligen Jahresmittelwert umgerechnet.

Das Ergebnis dieser Stichprobe mit 675 Kauffällen lässt eine Abhängigkeit des Verkaufspreises von der Bodengüte vermuten. Jedoch weist die Punktwolke eine starke Streuung auf.

Erst durch die weitergehende Einteilung in 8 Bonitätsklassen und der Zuordnung der Kauffälle in die jeweiligen Cluster konnten die Zusammenhänge weiter spezifiziert werden. Hierbei wurde festgestellt,

dass in drei zusammenhängenden Bonitätsbereichen unterschiedlich starke Einflüsse auf den Kaufpreis vorhanden sind.

In dem Bereich „0 bis 24 Bodenpunkte“ ist ein Einfluss der unterschiedlichen Ackerzahlen auf den Kaufpreis kaum spürbar. Im Bereich von 25 bis 35 Bodenpunkten ist ein starker Einfluss der Bonität auf den Kaufpreis nachweisbar, ab 35 Bodenpunkten ist dieser Einfluss nur noch schwächer vorhanden. Diese Einflüsse sind auch in den einzelnen Jahren zu erkennen.

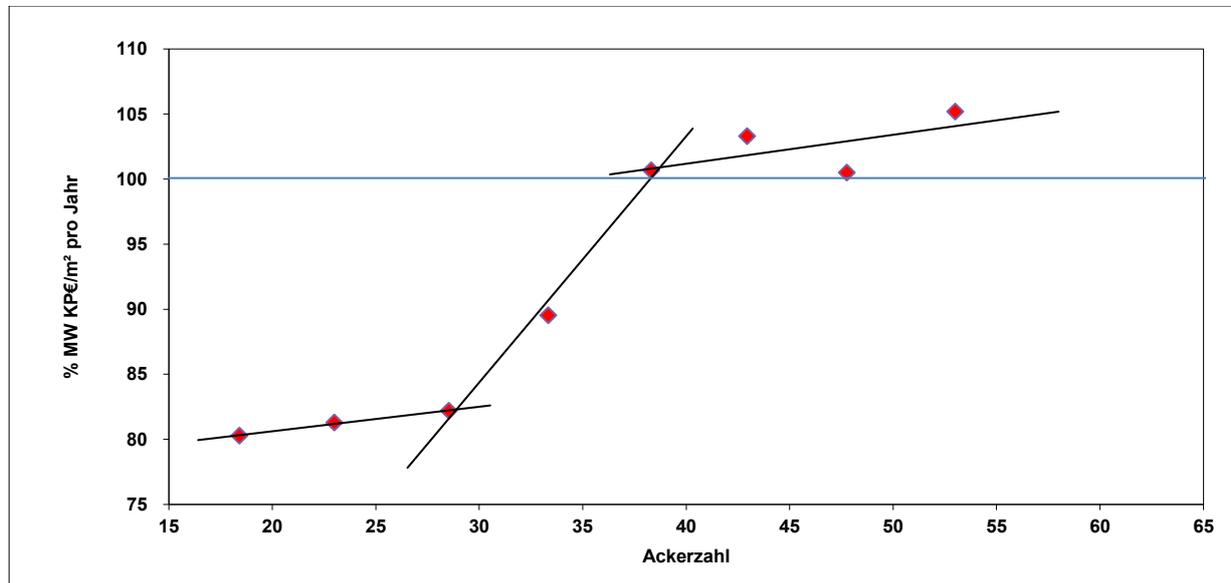


Abb. 53 Klassenbildung zur Normierung auf die Bonität des Bodenrichtwertgrundstücks

Nach der Ermittlung einer linearen Regressionsfunktion in den drei Hauptklassen wurden Anpassungsfaktoren ermittelt und die Kaufpreise in Euro/m² zur Ableitung der Bodenrichtwerte auf die Bodengüte des Richtwertgrundstückes in den 9 landwirtschaftlichen Bodenrichtzonen normiert.

Auf der Grundlage der Mittelwerte der auf Richtwertgröße und Richtwertbonität normierten Kauffälle in den einzelnen Richtwertzonen leitet der Gutachterausschuss die Richtwerte für Ackerlandflächen zum jeweiligen Stichtag ab.

Hinweis:

Unter Punkt 3.5.3.1 des Grundstücksmarktberichtes werden die Anpassungsfaktoren für die Flächengröße und die Bonität von Ackerlandflächen dargestellt.

4.4 Grünland

4.4.1 Modell für die Bodenrichtwertermittlung ab 2016 im Landkreis Rostock

Die Modellbildung für Grünland ist analog der Ermittlung für Ackerland erfolgt (siehe Nr. 4.3.1). Das Bodenrichtwertgrundstück für Grünland wird nach Auswertung der Kaufpreissammlung und sachverständiger Einschätzung mit einer konstanten Größe von 20.000 m² bei regional variierender Grünlandzahl festgelegt.

Ein Einfluss der Flächengröße und der Bodengüte im Grünlandbereich ist auch wie beim Ackerland zu erkennen. Allerdings ist der Einfluss minimal und kann nach der Einschätzung des Gutachterausschusses auch durch andere Faktoren beeinflusst sein. Dementsprechend hat sich der Gutachterausschuss dazu entschieden, für diesen Berichtszeitraum, keine Anpassungsfaktoren für die Flächengröße und die Bonität von Grünlandflächen zu veröffentlichen.

4.5 Forstwirtschaftliche Flächen

Als forstwirtschaftliche Flächen werden generell nur Flächen bezeichnet, die als reine Wald- oder Holzungsflächen im Kaufvertrag ausgewiesen sind. Flächen ohne explizite Ausweisung von Nutzungsarten in Kaufverträgen werden nach dem aktuellen Luftbild, in Verbindung mit der Forstgrundkarte, durch die Geschäftsstelle einer Nutzungsart (hier: Wald) zugewiesen. Die Daten der Forstgrundkarte werden von der Landesforst Mecklenburg-Vorpommern über einen Webdienst zu Verfügung gestellt.

Entsprechend der Bodenrichtwertrichtlinie ist bei forstwirtschaftlichen Grundstücken der Bodenrichtwert ohne den Wertanteil für den Aufwuchs zu ermitteln.

Unter den Kauffällen für forstwirtschaftliche Flächen sind nur sehr wenige, bei denen die Kaufpreisanteile für den Waldboden und den Bewuchs separat ausgewiesen worden sind. Deshalb müsste ein Ansatz gefunden werden, um den Waldboden vom Gesamtkaufpreis zu trennen. Die Würdigung des Bewuchses hat bei der Modellbildung eine besondere Bedeutung, da der Wert des Bewuchses den Wert des Waldbodens in vielen Fällen übersteigt. Fehlerhaft eingeschätzte Werte für den Bewuchs wirken sich direkt auf den Wert des Waldbodens aus.

Aus diesem Grund ist der Gutachterausschuss dem bisherigen Modellansatz zur Ableitung der Bodenrichtwerte nicht weiter gefolgt und hat sich dazu entschlossen, keine Bodenrichtwerte für forstwirtschaftliche Flächen zum Stichtag 31. Dezember 2018 zu ermitteln. Bodenrichtwerte für forstwirtschaftliche Flächen wurden letztmalig zum 31. Dezember 2015 ermittelt.

4.6 Übersicht über die Bodenrichtwerte für typische Orte zum Stichtag 31. Dezember 2018

Die hier aufgeführten Bodenrichtwerte (siehe nachstehende Tabelle) beziehen sich auf baureife Grundstücke, bei denen keine Beiträge für die vorhandenen Erschließungsanlagen mehr erhoben werden oder die Erschließungsbeiträge bereits gezahlt worden sind.

Soweit ein anderer Entwicklungszustand in Betracht kommt, sind die entsprechenden Bodenrichtwerte wie folgt gekennzeichnet:

R = Rohbauland,
E = Bauerwartungsland.

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

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

Landkreis Stadt Gemeinde Ortsteil	Merkmale			Bodenrichtwerte in [€/m ²]										
	Einwohner in 1000	Zentralität	andere	Wohnbauflächen für den						Gemischte Bauflächen			Gewerbliche Bauflächen	
				individuellen Wohnungsbau			Geschoss- wohnungsbau			Dorf- gebiete	Misch- gebiete	Kern- gebiete	Gewer- begebiete	Indus- triegebiete
				gute Lage	mitt- lere Lage	mä- ßige Lage	gute Lage	mitt- lere Lage	mä- ßige Lage					
Güstrow	29,4	MZ	Kreisstadt	90	65	50		80				145	14	
Bad Doberan	12,3	MZ	Stadt	160	130	90		70			130	280	30	
Bützow	7,9	GZ	Stadt		46	36		46					10	
Krakow am See	3,5	GZ	Stadt	100	60	42		50			60			
Kröpelin	4,8	GZ	Stadt		42						60		12	
Kühlungsborn	8,0	GZ	Ostseebad	550	400	270					860		70	
Laage	5,5	GZ	Stadt	60	36			46					10	
Neubukow	3,9	GZ	Stadt		42						65		12	
Rerik	2,2	GZ	Ostseebad	230	210	170					420			
Schwaan	5,0	GZ	Stadt	80	46	34					65		12	
Tessin	3,9	GZ	Stadt	80	44	40					65		13	
Teterow	8,5	MZ	Stadt	55	50	28		42					12	
Graal-Müritz	4,1	GZ	Seeheilbad	400	250	210					460			
Mistorf	0,6	SUR	Dorf							16				
Kägstorf	0,6	SUR	Dorf Küste							130				
Wasdow	0,4	SUR	Dorf grenznah							10				

Tabelle 29 Übersicht über Bodenrichtwerte typischer Orte

5 Dienstleistungen des Gutachterausschusses und der Geschäftsstelle

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

- schriftliche Auskünfte über Bodenrichtwerte
- schriftliche Auskünfte aus der Kaufpreissammlung
- Erwerb der Bodenrichtwertkarten
- Erwerb von Grundstücksmarktberichten
- Gutachten über den Verkehrswert von Grundstücken
- spezielle Gutachten im Rahmen der Rechtsnormen

gegen Gebühr informieren. Die Geschäftsstelle ist für

- alle Arten von Antragsannahmen
- die Erteilung von Bodenrichtwertauskünften und
- Auskünfte aus der Kaufpreissammlung

zuständig.

Für diese Leistungen werden entsprechend der Kostenverordnung für Amtshandlungen der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und deren Geschäftsstellen (Gutachterausschusskostenverordnung - GAKostVO M-V) vom 12. Juli 2007 Gebühren erhoben.

(Link: <http://www.landkreis-rostock.de/landkreis/kreisverwaltung/katasteramt/gutachterausschuss.html>)

5.1 Auskünfte aus der Bodenrichtwertkarte

Jedermann kann mündlich oder schriftlich Auskunft über die Bodenrichtwerte und Auszüge aus der Bodenrichtwertkarte von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erhalten. Diese Auskünfte werden so erteilt, dass sie sich nicht auf bestimmte oder bestimmbare Personen und Grundstücke beziehen.

Die datenschutzrechtlichen Bestimmungen über Auskunfts- und Einsichtsrechte Betroffener und des Landesbeauftragten für den Datenschutz werden eingehalten.

5.2 Auskünfte aus der Kaufpreissammlung

Die Kaufpreissammlung steht mit ihren ergänzenden weiteren Datensammlungen grundsätzlich nur dem Gutachterausschuss zur Erfüllung seiner Aufgaben zur Verfügung. Das gilt auch für dazugehörige 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.

Auskünfte aus der Kaufpreissammlung werden im Einzelfall auf schriftlichen Antrag von der Geschäftsstelle erteilt, 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 einem öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen zur Erstattung von Wertgutachten für die im § 193 Abs. 1 des Baugesetzbuches genannten Personen oder Stellen beantragt wird.

Diese Auskünfte werden so erteilt, dass sie sich nicht auf bestimmte oder bestimmbare Personen und Grundstücke beziehen lassen. Der Empfänger der Auskunft darf die mitgeteilten Daten nur für den Zweck verwenden, der bei dem Auskunftsantrag angegeben wurde. Hierauf ist bei der Auftragserteilung hinzuweisen.

5.3 Erstattung von Gutachten

Zu den wesentlichen Aufgaben des Gutachterausschusses gehört die Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken, Wohnungseigentum, Teileigentum sowie Rechten an Grundstücken.

Die Erstattung von Gutachten ist dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte mit § 193 Abs. 1 Satz 1 als Pflichtaufgabe aufgegeben. Die Pflicht zur Gutachtenerstattung beschränkt sich allerdings auf die Fälle, in denen nach § 193 BauGB oder anderen Rechtsvorschriften ein Antragsrecht besteht.

Die Erstattung von Gutachten über die Höhe der Entschädigung für andere Vermögenswerte im Zusammenhang mit der Ermittlung der Entschädigung für den Rechtsverlust ist als „Kann - Bestimmung“ ausgestaltet. (§ 193 Abs. 2 BauGB)

Darüber hinaus werden die Landesregierungen mit § 199 Abs. 2 Nr. 6 ermächtigt, weitere Aufgaben auf den Gutachterausschuss zu übertragen. Die Landesregierung Mecklenburg-Vorpommern hat im § 7 der Landesverordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Gutachterausschusslandesverordnung - GutALVO M-V) vom 29. Juni 2011 weitere Aufgaben des Gutachterausschusses formuliert.

Rang und Autorität der Gutachten des Gutachterausschusses sind allgemein anerkannt. Der Gutachterausschuss beschließt mit dem vorsitzenden Mitglied oder dessen Vertretung und zwei weiteren ehrenamtlichen Gutachtern über Gutachten und Zustandsfeststellungen.

Darüber hinaus hat der Gutachterausschuss ein Gutachten zu erstatten, wenn die Enteignungsbehörde im Rahmen eines Enteignungsverfahrens ihn entsprechend beauftragt.

Von einem Gutachten zu unterscheiden sind sogenannte Kurzgutachten, gutachterliche Äußerungen und Stellungnahmen sowie Wertauskünfte.

6 Abbildungsverzeichnis

Abb. 1	Verwaltungsübersicht Mecklenburg-Vorpommern	10
Abb. 2	Bevölkerungsentwicklung*	11
Abb. 3	Altersaufbau 2017 Landkreis Rostock	12
Abb. 4	Verwaltungsgliederung Landkreis Rostock	13
Abb. 5	Bevölkerungsentwicklung im Landkreis 2015-2017 (dreijahres-gewichtete Mittelwerte)	14
Abb. 6	Entwicklung des Grundstückmarktes der letzten 10 Jahre	15
Abb. 7	Umsatzentwicklung der Teilmärkte	17
Abb. 8	Umsatzentwicklung bezogen auf die Marktbeteiligten	18
Abb. 9	Umsatzentwicklung unbebauter Flächen	20
Abb. 10	Umsatzentwicklung baureifes Land	21
Abb. 11	Preisentwicklung des baureifen Landes in Euro/m ²	22
Abb. 12	Indexreihe für Wohnbauflächen im gesamten Landkreis Rostock	23
Abb. 13	Indexreihe für Wohnbauflächen „Küstenbereich“	23
Abb. 14	Indexreihe für Wohnbauflächen „Rostocker Umland“	24
Abb. 15	Indexreihe für Wohnbauflächen „Städtischer Bereich“	24
Abb. 16	Indexreihe für Wohnbauflächen „ländlicher Bereich“	24
Abb. 17	Preisentwicklung von Bauerwartungsland und Rohbauland zum Bodenrichtwert	25
Abb. 18	Anzahl und Flächenumsatz von Erbbaugrundstücken	26
Abb. 19	Umsatzentwicklung land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen	30
Abb. 20	Übersicht über Verkaufsgrößen land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen	31
Abb. 21	Preisentwicklung von Ackerland und Kleinstflächen	31
Abb. 22	Preisentwicklung von Grünland und Kleinstflächen	32
Abb. 23	Preisentwicklung von Ackerflächen	33
Abb. 24	Preisentwicklung von Grünlandflächen	34
Abb. 25	Preisentwicklung von Wald-/Holzungsf Flächen	34
Abb. 26	Preisentwicklung von Mischflächen	35
Abb. 27	Indexreihen des Teilmarktes der Flächen der Land- und Forstwirtschaft	36
Abb. 28	Umsatzentwicklung bebauter Grundstücke	37
Abb. 29	Preisentwicklung Ein- und Zweifamilienhäuser vor 1990 gebaut	38
Abb. 30	Preisentwicklung Ein- und Zweifamilienhäuser ab 1990 gebaut	38
Abb. 31	Verkauf von Mehrfamilienhäusern	45
Abb. 32	Durchschnittlicher Kaufpreis und Gebäudealter bei Mehrfamilienhäusern	45
Abb. 33	Umsatz und Kauffallanzahl für bebaute Büro- und Hotelobjekte	48
Abb. 34	Umsatz und Kauffallanzahl für bebaute Handels- und Gewerbeobjekte	48
Abb. 35	Umsatz und Kauffallanzahl für bebaute landwirtschaftliche Objekte	49
Abb. 36	Umsatz und Kauffallanzahl sonstiger bebauter Objekte	49
Abb. 37	Liegenschaftszinssätze der letzten 7 Jahre	52
Abb. 38	Umsatz und Kauffallzahl Wohnungs- und Teileigentum	52
Abb. 39	Umsatzentwicklung Wohnungseigentum	53
Abb. 40	Umsatz und Wohnungsanzahl - Erstverkäufe Wohnungseigentum	53
Abb. 41	Entwicklung von Preis und Wohnfläche - Erstverkäufe Wohnungseigentum	54
Abb. 42	Indexreihe für Erstverkäufe Wohnungseigentum	55
Abb. 43	Umsatz und Wohnungszahl - Weiterverkäufe Wohnungseigentum	55
Abb. 44	Entwicklung Preis und Fläche - Weiterverkäufe Wohnungseigentum	56
Abb. 45	Indexreihe für Weiterverkäufe Wohnungseigentum	57
Abb. 46	Umsatz und Wohnungszahl - Umwandlungen Wohnungseigentum	58
Abb. 47	Entwicklung Preis und Fläche - Umwandlung Wohnungseigentum	58
Abb. 48	Umsatz und Anzahl von Zwangsversteigerungen	61
Abb. 49	Abhängigkeit des Bodenpreises von der Grundstückgröße	63
Abb. 50	Entwicklung Pachtpreise von Acker- und Grünland	65
Abb. 51	Bodenrichtwertregionen	68
Abb. 52	Clusterbildung zur Normierung auf die Bodenrichtwertgrundstückgröße	73
Abb. 53	Klassenbildung zur Normierung auf die Bonität des Bodenrichtwertgrundstücks	74

7 Tabellenverzeichnis

Tabelle 1	Wohnbevölkerung im Landkreis	14
Tabelle 2	Basiswerte Bodenpreisindexreihen	23
Tabelle 3	Werdendes Bauland 2014 bis 2018	25
Tabelle 4	Mittelwerte und Standardabweichungen von Erbbaurechten 2016-2018	26
Tabelle 5	Übersicht über die Art der Nutzung bei sonstigen Flächen	27
Tabelle 6	Wertverhältnisse von Gemeinbedarfsflächen der letzten 4 Jahre	28
Tabelle 7	Anpassungsfaktor für Flächengröße und Bonität von Ackerlandflächen	33
Tabelle 8	Übersicht über Wohnflächenpreise im gesamten Landkreis	39
Tabelle 9	Übersicht über Wohnflächenpreise, bezogen auf die Bodenrichtwertregionen	41
Tabelle 10	Modell der Sachwertberechnung im Landkreis Rostock	42
Tabelle 11	Sachwertfaktoren bezogen auf Bodenrichtwertniveau	44
Tabelle 12	Gebäudedefaktoren für Mehrfamilienhäuser (inklusive Wohn- und Geschäftshäuser)	46
Tabelle 13	Gebäudedefaktoren für Mehrfamilienhäuser (inklusive Wohn- und Geschäftshäuser)	46
Tabelle 14	Rohertragsfaktoren für MFH (inkl. Wohn- und Geschäftshäuser) 2016-2018	47
Tabelle 15	Bewirtschaftungskostenübersicht	50
Tabelle 16	Liegenschaftszinssätze im Landkreis Rostock: Mittel der Jahre 2016 - 2018	51
Tabelle 17	Preise von Wohnungseigentum - Erstverkauf - Ferienwohnnutzung	54
Tabelle 18	Preise von Wohnungseigentum - Erstverkauf - Dauerwohnnutzung	54
Tabelle 19	Preise von Wohnungseigentum - Weiterverkauf - Ferienwohnnutzung	56
Tabelle 20	Preise von Wohnungseigentum - Weiterverkauf - Dauerwohnnutzung	57
Tabelle 21	Preise von Teileigentum - gewerblich genutzte Objekte	59
Tabelle 22	Stellplatzpreise in Abhängigkeit vom Wohnflächenpreis	59
Tabelle 23	Untersuchung von Verkäufen von Arrondierungsflächen innerhalb der letzten 5 Jahre	60
Tabelle 24	Gleitender Mittelwert der Wertentwicklung von Gartenlandflächen	61
Tabelle 25	Zuschläge von Zwangsversteigerungen	61
Tabelle 26	Nutzungsentgelte von Kleingärten, Wochenend-, Ferienhaus- und Garagenflächen	62
Tabelle 27	Anpassungsfaktoren zur Richtwertgrundstücksgröße von baureifem Land	64
Tabelle 28	Bodenwerterhöhung durch Wasserlage	66
Tabelle 29	Übersicht über Bodenrichtwerte typischer Orte	76

8 Abkürzungen und Begriffserklärungen

- BauGB Baugesetzbuch
- Bodenpreis Preis des Bodens bezogen auf eine Bezugseinheit, in der Regel Euro/m²
- Bodenwert Wert des unbebauten Grundstücks in Euro
- Bodenrichtwertregion Gebiete gleicher Entwicklung des Bodenwertes. Sie weisen ähnliche strukturelle Parameter auf.
- BRW Bodenrichtwert
- DHH Doppelhaushälfte
- EFH Einfamilienhaus
- GND Gesamtnutzungsdauer: Ist die theoretische Nutzungsdauer eines Gebäudes bei ordnungsgemäßer Instandhaltung
- Kaufvertrag Vertragsabschluss zweier Parteien über den entgeltlichen Eigentumsübergang, der notariell beurkundet wird.
- Kauffall Durch Auswertung eines Kaufvertrages erfasster Datensatz in der Kaufpreissammlung über den Verkauf eines Grundstücks. In der Regel wird aus einem Kaufvertrag ein Kauffall gebildet, werden mehrere Grundstücke mit separat ausgewiesenen Kaufpreisen verkauft, oder weisen die Kaufverträge unterschiedliche Nutzungsarten mit separaten Kaufpreisen aus, werden aus einem Vertragsabschluss mehrere Kauffälle gebildet
- Max. Maximalwert
- Min. Minimalwert
- MW Mittelwert
- NHK Normalherstellungskosten
- NF Nutzfläche
- Nutzungsart Ist die Art, wie ein unbebautes Grundstück genutzt wird: z.B. Nutzung als Ackerland oder Grünland
- RH Reihenmittelhaus
- RND Restnutzungsdauer: Ist die Gesamtnutzungsdauer eines Gebäudes abzüglich des Alters des Gebäudes. Diese Restnutzungsdauer kann durch Modernisierungsmaßnahmen verlängert werden.
- Stabw Standardabweichung, Maß der Streuung einer Zufallsvariable um den Mittelwert einer Stichprobe
- vSW vorläufige Sachwert
- Wfl Wohnfläche