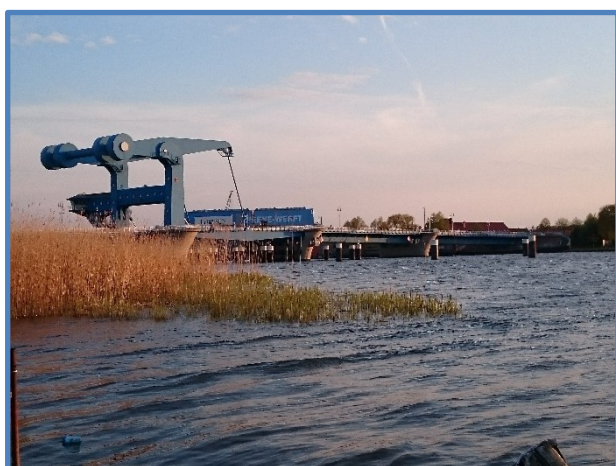


Grundstücksmarktbericht 2024

Landkreis Vorpommern-Greifswald



Grundstücksmarktbericht 2024

Landkreis Vorpommern-Greifswald

Berichtszeitraum: 01.01.2022 – 31.12.2023

Redaktionsschluss: 31.07.2024

Herausgeber: Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Landkreis Vorpommern-Greifswald
- Geschäftsstelle -

Anschrift: Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Landkreis Vorpommern-Greifswald
Feldstraße 85a
17489 Greifswald

Telefon: 03834/ 8760-3403
Telefax: 03834/ 8760-9097

E-Mail: gutachterausschuss@kreis-vg.de
Internet: www.kreis-vg.de

Sprechzeiten: Dienstag 09:00 – 12:00 Uhr und 14:00 – 18:00 Uhr
Donnerstag 09:00 – 12:00 Uhr und 14:00 – 16:00 Uhr

Vervielfältigung und Verbreitung:

Der Grundstücksmarktbericht ist urheberrechtlich geschützt (§2 Urheberrechtsgesetz – UrhG). Nachdruck, Vervielfältigung, auch auszugsweise und Verbreitung, ist nur mit Genehmigung des Herausgebers gestattet.

INHALTSVERZEICHNIS

1	Allgemeines	4
1.1	Der Grundstücksmarktbericht	4
1.2	Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben	5
1.3	Rechtsgrundlagen	6
2	Der Landkreis Vorpommern-Greifswald	7
2.1	Regionale Rahmenbedingungen	9
2.1.1	Verkehrsanbindung	11
2.2	Wirtschaftliche Rahmenbedingungen	12
2.2.1	Die Universitäts- und Hansestadt Greifswald	12
2.2.2	Bevölkerungsentwicklung	13
2.2.3	Arbeitsmarktsituation	15
2.2.4	Bruttoinlandsprodukt und Bruttolöhne und –Gehälter	16
2.2.5	Tourismus	17
3	Überblick über den Grundstücksverkehr	19
3.1	Hinweise zur Datenbasis und Methodik	21
3.2	Anzahl der Erwerbsvorgänge	22
3.3	Umsatzentwicklung	23
4	Entwicklung auf den Grundstücksteilmärkten	24
4.1	Unbebaute Baugrundstücke	24
4.1.1	Bauland für den individuellen Wohnungsbau	26
4.1.2	Bauerwartungs- und Rohbauland	28
4.1.3	Erbbaurechte	28
4.1.4	Bodenpreisindexreihen für baureifes Land	30
4.2	Bebaute Grundstücke	32
4.2.1	Vergleich Wohnflächenpreise Deutschland / Landkreis Vorpommern-Greifswald	33
4.2.2	Ein- und Zweifamilienhäuser, freistehend	34
4.2.3	Doppelhaushälften und Reihenhäuser	35
4.2.4	Mehrfamilienhäuser	36
4.2.5	Wohn- und Geschäftshäuser	38
4.2.6	Wirtschaftsimmobilien	39
4.3	Wohnungs- und Teileigentum	42
4.3.1	Wohnungseigentum	42
4.3.2	Preisentwicklung Wohnungseigentum	43
4.3.3	Vergleich Wohnflächenpreise Deutschland / Landkreis Vorpommern-Greifswald	46
4.3.4	Vergleichsfaktoren Wohneigentum	47
4.3.5	sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten	57
4.3.6	KFZ – Stellplätze	61
4.3.7	Teileigentum	63
4.4	Flächen der Land- und Forstwirtschaft	64
4.4.1	BPI-Reihen, Preisentwicklung für Flächen der Land- und Forstwirtschaft	66
4.4.2	Bodenrichtwerte für Flächen der Land- und Forstwirtschaft	68
4.4.3	Einflussgrößen und Anpassungsfaktoren	71
4.4.4	Pachtpreise für landwirtschaftliche Nutzflächen	73

4.5	Gemeinbedarfsflächen	74
4.6	Arrondierungsflächen und Gartenland	77
4.6.1	Arrondierungsflächen	77
4.6.2	Gartenland (am Wohngrundstück).....	79
4.7	Zwangsversteigerungen	80
5	Bodenrichtwerte typischer Orte und Ortsteile	82
6	Sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten	83
6.1	Marktanpassung – Sachwertfaktoren	83
6.1.1	Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	85
6.2	Liegenschaftszinssätze	86
	Abbildungsverzeichnis & Formeln.....	90
	Tabellenverzeichnis	91
	Abkürzungsverzeichnis	93

1 ALLGEMEINES

1.1 DER GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT

Aufgabe dieses Grundstücksmarktberichtes ist es, die Umsatz- und Preisentwicklung in den einzelnen Teilmärkten des Grundstücksmarktes der **Berichtsjahre 2022 und 2023** darzustellen und über das Preisniveau im Landkreis Vorpommern-Greifswald zu informieren. Der Grundstücksmarktbericht dient daher der Schaffung **allgemeiner Markttransparenz**.

Mit den allgemeinen Marktangaben wird das Ziel verfolgt, allen interessierten Bürgern sowie kommunalen und staatlichen Institutionen eine Orientierungshilfe für Transaktionen auf dem regionalen Grundstücksmarkt zu geben.

Neben den allgemeinen Angaben beinhaltet der Marktbericht **die für die Wertermittlung erforderlichen Daten** (z. B. Liegenschaftszinssätze, Preise für Wohnungseigentum, Markt-anpassungsfaktoren, durchschnittliche Vergleichspreise für bebaute Grundstücke), mit denen sich der Gutachterausschuss vor allem an die Personen wendet, die Immobilien bewerten, erwerben, veräußern oder beleihen wollen. Der Grundstücksmarktbericht kann dem Leser eine Orientierung geben und ihn vor groben Fehleinschätzungen des Preisniveaus von Immobilien bewahren. Bei einer konkreten Wertermittlung sind jedoch darüber hinaus die speziellen Verhältnisse des Einzelfalles mit seinen tatsächlichen, rechtlichen und sonstigen Umständen zu berücksichtigen.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Vorpommern-Greifswald hat den Grundstücksmarktbericht 2024 in seiner Sitzung am 07.11.2024 gemäß § 9 der Gutachterausschusslandesverordnung (GutALVO M-V) auf der Grundlage der bei seiner Geschäftsstelle geführten Kaufpreissammlung beschlossen.

gez. Holger Hell

- Vorsitzendes Mitglied -

Hinweis:

Der Obere Gutachterausschuss des Landes Mecklenburg-Vorpommern (OGAA) hat mit Beschluss 2013/08 vom 20.11.2013 als verbindlichen Standard festgelegt, dass als Jahreszahl im Titel der Grundstücksmarktberichte das jeweilige Erscheinungsjahr des Berichtes darzustellen ist. Gleiches gilt für die Angabe der Jahreszahl im Titel der Bodenrichtwertkarte gemäß Beschluss 2014/04 des OGAA.

1.2 GUTACHTERAUSSCHÜSSE UND IHRE AUFGABEN

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sind auf der Grundlage des § 192 des Baugesetzbuches (BauGB) eingerichtet. Sie sind unabhängige und an Weisungen nicht gebundene Kollegialgremien. Der Gutachterausschuss besteht aus einem vorsitzenden Mitglied, einem oder mehreren Stellvertretern und weiteren ehrenamtlichen Mitgliedern, die auf Grund ihrer beruflichen Tätigkeit und Erfahrung über besondere Sachkunde auf dem Gebiet der Grundstücksbewertung verfügen. Hierbei handelt es sich u. a. um Betriebswirte, Bankkaufleute, Fachleute der Vermieterverbände und Grundbesitzervereinigungen, Immobilienmakler, Bau- und Vermessungsingenieure, Angehörige der Fachverwaltungen sowie vereidigte Immobilien- und Grundstückssachverständige.

Zu den gesetzlichen Aufgaben der Gutachterausschüsse (vgl. § 193 BauGB) gehören insbesondere:

- die Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Rechten an Grundstücken,
- die Ableitung der sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten (Liegenschaftszinssätze, Marktanpassungs- und Vergleichsfaktoren oder Umrechnungskoeffizienten),
- die Ermittlung von Bodenrichtwerten.

Die Gutachterausschüsse verfügen zur Erfüllung ihrer Aufgaben über eine Kaufpreissammlung, die ihnen einen umfassenden Marktüberblick ermöglicht. Nach den gesetzlichen Bestimmungen (§ 195 BauGB) ist jeder Vertrag, durch den sich jemand verpflichtet, Eigentum an einem Grundstück gegen Entgelt, auch im Wege des Tausches, zu übertragen oder ein Erbbaurecht zu begründen, von der beurkundenden Stelle in Abschrift dem Gutachterausschuss zu übersenden.

Sämtliche personenbezogenen Daten der Kaufpreissammlung, sowie der Inhalt der Vertragsabschriften werden vertraulich behandelt und unterliegen dem Datenschutz.

Nach der Landesverordnung über die Bildung von Gutachterausschüssen ist in Mecklenburg-Vorpommern für den Bereich der kreisfreien Städte und der Landkreise jeweils ein selbstständiger und unabhängiger Gutachterausschuss zu bilden. Die Gutachterausschüsse bedienen sich einer Geschäftsstelle, welche im Landkreis Vorpommern-Greifswald beim Kataster- und Vermessungsamt angesiedelt ist und ihren Sitz in der Universitäts- und Hansestadt Greifswald hat.

Die Geschäftsstelle führt nach Weisungen des Gutachterausschusses folgende Arbeiten durch:

- Einrichten und Führen der Kaufpreissammlung und ergänzender Datensammlungen,
- Ableitung und Fortschreibung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten,
- Vorbereitung und Ausfertigung von Verkehrswertgutachten,
- Vorbereitung der Bodenrichtwertermittlung und Veröffentlichung der Bodenrichtwerte,
- Erstellung und Veröffentlichung des Grundstücksmarktberichtes.

Daneben sind die Geschäftsstellen für die Antragsannahme, sowie für die Erteilung von Auskünften über Bodenrichtwerte und Auskünften aus der Kaufpreissammlung zuständig.

Mit der Wahrnehmung der vorgenannten Aufgaben sollen die Gutachterausschüsse und deren Geschäftsstellen dazu beitragen, den Grundstücksmarkt transparenter zu machen.

1.3 RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist
- Immobilienwertermittlungsverordnung (**ImmoWertV**) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)
- Muster- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (**ImmoWertA**) Vorgelegt vom Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen; von der Fachkommission Städtebau am 20. September 2023 zur Kenntnis genommen
- 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
- Gutachterausschusslandesverordnung (**GutALVO M-V**) vom 29. Juni 2011 (GVOBl. M-V 2011 S. 441), in Kraft am 16. Juli 2011
- Gutachterausschusskostenverordnung (**GAKostVO M-V**) vom 12. März 2020 (GVOBl. M-V 2020, S. 106)

2 DER LANDKREIS VORPOMMERN-GREIFSWALD

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald (LK VG) wurde im Zuge der Kreisgebietsreform am 04.09.2011 aus der Universitäts- und Hansestadt Greifswald, den Landkreisen Ostvorpommern, Uecker-Randow sowie Teilen des Landkreises Demmin gebildet. Der Landkreis gliedert sich in 13 Ämter und 138 Gemeinden (davon 6 amtsfrei). Amtsfreie Gemeinden sind die Städte Anklam, Greifswald, Heringsdorf, Pasewalk, Strasburg (Uckermark) und Ueckermünde.



Abbildung 1: Verwaltungsgliederung Landkreis Vorpommern-Greifswald

Quelle: Kataster- und Vermessungsamt Vorpommern-Greifswald

Der Grundstücksmarkt einer Region wird u. a. von der Wirtschaftsstruktur, der Bevölkerungsdichte, der Verkehrsanbindung und der Arbeitsmarktsituation beeinflusst.

Die Wirtschaft des Landkreises Vorpommern-Greifswald wird hauptsächlich durch den Fremdenverkehr (hier vor allem die Insel Usedom) bestimmt. Aus diesem Grund wurden hierzu nachfolgend einige kennzeichnende Angaben zusammengestellt.

Hinweis:

In den nachfolgenden Kapiteln werden u. a. Zahlen des statistischen Landesamtes M-V, der Gemeindeverwaltungen und städtischer Melderegister abgebildet (gekennzeichnet durch die jeweilige Quellenangabe), die trotz gleicher Bemessungsgrundlage und gleichem Stichtag voneinander abweichen können, da die Datenerhebung nach unterschiedlichen Verfahrensregelungen erfolgt. So werden beispielsweise die Einwohnerzahlen durch die statistischen Landesämter einmal jährlich zum 31. Dezember aktualisiert und i. d. R. im Spätsommer veröffentlicht. Zahlen der städtischen Melderegister und Gemeindeverwaltungen liegen immer wesentlich zeitnäher vor, weichen dafür aber regelmäßig von den amtlichen Zahlen des statistischen Landesamtes ab.

Aus den vorgenannten Gründen liegen in den nachfolgenden Tabellen zum Teil keine aktuelleren Zahlen als für das Jahr 2022 vor, während in anderen Tabellen sehr zeitnahe Daten abgebildet werden konnten.

2.1 REGIONALE RAHMENBEDINGUNGEN

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald liegt im Bundesland Mecklenburg-Vorpommern und ist flächenmäßig mit 3.946 km² Deutschlands drittgrößter Landkreis. Kreisstadt ist die einwohnerreichste Stadt (59.691 Einwohner, 31. Dez. 2022) des Landkreises, die Universitäts- und Hansestadt Greifswald.

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald grenzt im Nordwesten an den Landkreis Vorpommern-Rügen, im Westen an den Landkreis Mecklenburgische Seenplatte und im Osten an das Nachbarland Polen. Im Süden grenzt der Landkreis Vorpommern-Greifswald an das Bundesland Brandenburg. Die größten Orte sind neben der Kreisstadt Greifswald die Kleinstädte Anklam, Wolgast, Pasewalk, Ueckermünde und Torgelow.



Abbildung 2: Verwaltungsübersicht Mecklenburg-Vorpommern

Quelle: GeoBasis-DE/M-V; CC-BY-SA 3.0

Durch das Stettiner Haff und den Peenestrom vom Festland getrennt, befindet sich im südlichen Teil der Ostsee die Insel Usedom. Usedom, die nach Rügen zweitgrößte deutsche Insel, hat einen Flächenanteil von ca. 10% des Landkreises Vorpommern-Greifswald. Auf der Insel Usedom leben ca. 13% der Kreiseinwohner.

Die Landschaft des Landkreises Mecklenburg-Vorpommerns ist durch großflächige Naturräume geprägt, welche durch verschiedene Wasserläufe durchschnitten werden.

Bedeutendste Flüsse des Landkreises sind die Peene, die Uecker, die Randow und der Ryck. Von den genannten Flüssen ist nur die Peene vollständig schiffbar.

Mit den Naturparks „Am Stettiner Haff“, „Flusslandschaft Peenetal“ und „Insel Usedom“ befinden sich drei der sieben Naturparks des Bundeslandes Mecklenburg-Vorpommern im Bereich des Kreisgebiets.

Der Süden des Landkreises ist, bedingt durch die weniger ertragreichen Böden, vor allem durch einen hohen Waldbestand geprägt.

Die tatsächlich ausgeübte Flächennutzung kennzeichnet die Bodennutzung, die zu einem angegebenen Erfassungszeitpunkt, aufgrund etwa der Bodendeckung, der Besiedlung, des Verkehrs und von Gewässern, vorliegt. Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die tatsächlichen Nutzungen sowohl als Flächenanteil als auch als prozentualen Anteil an der Gesamtbodenfläche des Landkreises Vorpommern-Greifswald.

Tabelle 1: Arten der tatsächlichen Nutzung¹

Arten der tatsächlichen Nutzung	2020		2021		2022	
	[ha]	[%]	[ha]	[%]	[ha]	[%]
Insgesamt	394.566	100	394.566	100	394.566	100
davon						
Siedlung	20.409	5,2	20.405	5,2	20.340	5,2
darunter (nicht abschließend):						
Wohnbaufläche	6.949		6.976		7.234	
Industrie- und Gewerbefläche	3.651		3.661		3.669	
Sport-, Freizeit- und Erholungsfläche	4.988		4.976		4.982	
Friedhof	256		256		256	
Verkehr	11.948	3,0	11.945	3,0	12.042	3,1
darunter (nicht abschließend):						
Straßenverkehr	5.370		5.379		5.380	
Weg	4.444		4.434		4.430	
Bahnverkehr	888		888		887	
Vegetation	337.402	85,5	337.396	85,5	337.355	85,5
darunter (nicht abschließend):						
Landwirtschaft	239.391		239.294		239.168	
Wald	87.654		87.693		87.732	
Unland, vegetationslose Fläche	3.252		3.249		3.234	
Gewässer	24.808	6,3	24.820	6,3	24.829	6,3

¹ Landesamt für innere Verwaltung, Statistisches Amt, Statistik, Zahlen und Fakten, Wirtschaftsbereiche, Land- & Forstwirtschaft, Fischerei: Statistische Berichte „Bodenfläche nach Art der tatsächlichen Nutzung in Mecklenburg-Vorpommern 2021“ (Herausgabe: 21.09.2023)

2.1.1 VERKEHRSANBINDUNG

Straße:

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald ist aus Richtung Hamburg und Berlin durch die Bundesautobahnen A20 und A11 erschlossen. Darüber hinaus führen Bundesstraßen von überregionaler Bedeutung durch das Kreisgebiet. Von Nord nach Süd durchziehen die Bundesstraßen B105 und B109 den Landkreis. Aus Richtung Westen kommend durchqueren die B110 und B111 das Kreisgebiet und führen östlich bis auf die Insel Usedom. Darüber hinaus enden in Anklam die B197 und die B199, die aus Richtung Südwesten den Kreis erschließen. Von Strasburg (Uckermark) über Pasewalk und Löcknitz führt im Süden des Landkreises die B104 nach Szczecin (Polen).

Schiene:

Durch den Landkreis verlaufen folgende überregionale Eisenbahnstrecken:

- Berlin – Greifswald - Stralsund (Hauptstrecke Berlin–Stralsund, RE/IC/ICE)
- Lübeck – Pasewalk – Stettin (RE)
- Pasewalk - Ueckermünde Stadthafen (Bahnstrecke Jatznick–Ueckermünde)
- Die UBB – Usedomer Bäderbahn verbindet die Insel Usedom mit dem Festland. Vom polnischen Swinemünde aus verkehrt die Usedomer Bäderbahn (UBB) über Wolgast nach Züssow; mit Anschluss nach Greifswald bzw. Stralsund.

Luftweg:

Der Verkehrsflughafen Heringsdorf und die Verkehrslandeplätze Anklam und Peenemünde stellen die Luftverkehrsansbindung des Landkreises dar. Im Jahr 2022 wurden saisonal Flüge von Heringsdorf nach Kassel, Frankfurt am Main, Luxemburg (Luxemburg) und Bern (Schweiz) angeboten. Im Jahr 2023 wurden Fluglinien nach Kassel, Mannheim, Frankfurt am Main und Luxemburg (Luxemburg) angeboten.

See- und Binnenhäfen:

Träger der Schifffahrt im Landkreis Vorpommern-Greifswald sind die Seehäfen Greifswald-Ladebow, Vierow, Lubmin und Wolgast. Wichtigster Binnenhafen ist der an der Peene gelegene Hafen in Anklam. Für Segel- und Motorboote befinden sich im Landkreis Vorpommern-Greifswald zahlreiche Sportboothäfen. Zu den wichtigsten zählen die Sportboothäfen in:

- Greifswald-Wieck, am Greifswalder Bodden
- Lubmin, am Greifswalder Bodden
- Kröslin, am Peenestrom
- Mönkebude, Altwarp und Ueckermünde am Stettiner Haff

2.2 WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Die Wirtschaft des Landkreises Vorpommern-Greifswald wird hauptsächlich durch den Fremdenverkehr (bspw. Insel Usedom), den Dienstleistungssektor und mittelständische Betriebe des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes bestimmt. Zu benennen sind in diesem Zusammenhang:

- die Land- und Forstwirtschaft sowie die Fischerei,
- den Schiffbau,
- das Baugewerbe,
- den Hafenumschlag und
- die Verarbeitungsindustrie (z. B. Zuckerfabrik in Anklam)

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald hat sich nicht nur als überregional und international bedeutsame Tourismusregion entwickelt, sondern etabliert sich auch zunehmend als [Wirtschaftsstandort](#)² im Ostseeraumes mit Zugang zu den Märkten des ost- und nordeuropäischen Raumes sowie zu den Metropolregionen Berlin und Hamburg.

Neben der Universitäts- und Hansestadt Greifswald gehören die Hansestädte Städte Anklam und Wolgast, die Stadt Pasewalk und der Standort Lubmin zu den wichtigsten Wirtschaftsstandorten des Landkreises.

2.2.1 DIE UNIVERSITÄTS- UND HANSESTADT GREIFSWALD

Greifswald ist sowohl Kreisstadt als auch Universitäts- und Technologiestandort und bildet mit der Hansestadt Stralsund ein gemeinsames Oberzentrum. In Greifswald haben das Finanzgericht, das Verwaltungsgericht, das Obergericht, das Amtsgericht mit Grundbuchamt und das Landesverfassungsgericht ihren Sitz. Weiterhin sind Forschungsstätten und Institute wie das Universitätsklinikum der Greifswalder Universität, das Friedrich-Loeffler-Institut (Bundesforschungsinstitut für Tiergesundheit auf der Insel Riems) und das Max-Planck-Institut für Plasmaphysik in Greifswald angesiedelt.

Heute ist der größte Arbeitgeber die Universität, daneben noch andere Einrichtungen der Wissenschaft und des öffentlichen Dienstes. Nicht zu vernachlässigen ist die Kaufkraft von ca. 10.298 Studenten, die an der Universität zum Wintersemester 2023/24 immatrikuliert sind. Im Jahre 1991 betrug deren Zahl lediglich 3.000. Darüber hinaus versucht die Universitäts- und Hansestadt Greifswald verstärkt von der positiven Entwicklung des Tourismus zu profitieren. Der Tourismus ist in den letzten Jahren im gesamten Bereich der Ostseeküste Mecklenburg-Vorpommerns zum wichtigsten Wirtschaftsfaktor des Bundeslandes geworden.

Ausführlichere Informationen zum Wirtschaftsstandort Greifswald können auf den nachfolgend verlinkten Internetseiten der Wirtschaftsförderung der Universitäts- und Hansestadt Greifswald recherchiert werden.

[„Der Wirtschaftsstandort Greifswald im Fokus“³](#)

[„Daten und Fakten“⁴](#)

² Internetpräsentation Landkreis Vorpommern-Greifswald; Wirtschaft

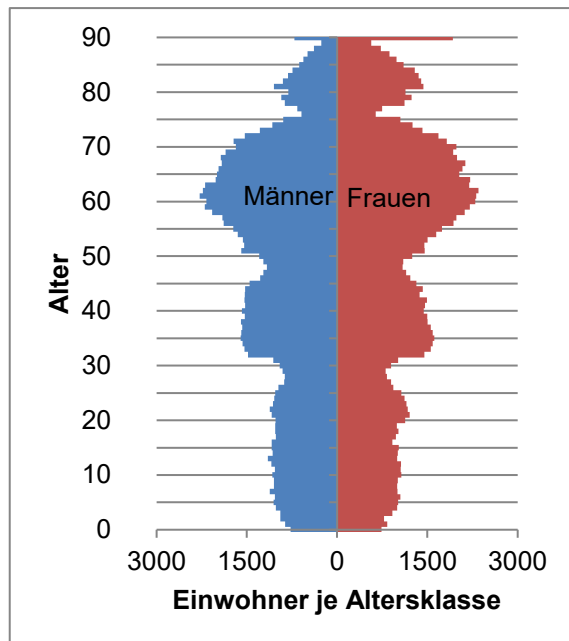
³ Internetpräsentation Universitäts- und Hansestadt Greifswald; Wirtschaft; Wirtschaftsförderung

⁴ Internetpräsentation Universitäts- und Hansestadt Greifswald; Daten und Fakten

2.2.2 BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG

Mit einer Bevölkerungszahl von 237.355 Einwohnern (EW)⁵ am 31.12.2022 hat der Landkreis eine Bevölkerungsdichte von 60 EW/km² (Deutschland 2020: 233 EW/km²). Damit zählt der Landkreis Vorpommern-Greifswald zu den dünn besiedelten Landkreisen Deutschlands.

Die Bevölkerungsentwicklung nach 1990 wurde vor allem durch das Absinken der Geburtenrate auf ein sehr niedriges Niveau und große Wanderungsverluste bei der jüngeren Bevölkerung geprägt, was zur Überalterung des Landkreises führte (vgl. Abbildung 3).



Der Anteil der Bevölkerungsgruppe der über 65-jährigen entspricht mit ca. 25% dem Landesdurchschnitt in Mecklenburg-Vorpommern. Die größte Bevölkerungsgruppe bilden die 35 bis 65-jährigen mit etwa 43%, gefolgt von der Gruppe der bis 35-jährigen mit einem Anteil von ungefähr 32% an der Gesamtbevölkerung des Landkreises.

Die Entwicklung der Altersgruppen zeigt zwei deutliche Trends: In den nächsten 5 bis 10 Jahren wird ein wesentlicher Anteil der Bevölkerung im Rentenalter sein. Dieser Anteil wird durch die nachfolgenden Generationen derzeit nicht aufgefangen. Die Bevölkerung der Jahrgänge von 1 bis ca. 30 Jahre ist auf vergleichsweise niedrigem Niveau konstant.

Abbildung 3: Bevölkerungspyramide 31.12.2022 LK VG

Quelle: Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern

In den nachfolgenden Diagrammen (vgl. Abbildung 4 und Abbildung 5) wird deutlich, dass der in der Vergangenheit zu beobachtende rückläufige Trend der Bevölkerungsentwicklung im Landkreis Vorpommern-Greifswald in den vergangenen Jahren deutlich abgebremst ist. Die zur Verfügung stehenden Daten der Jahre 2022 und 2023 deuten wieder auf ein leichtes Wachstum hin.

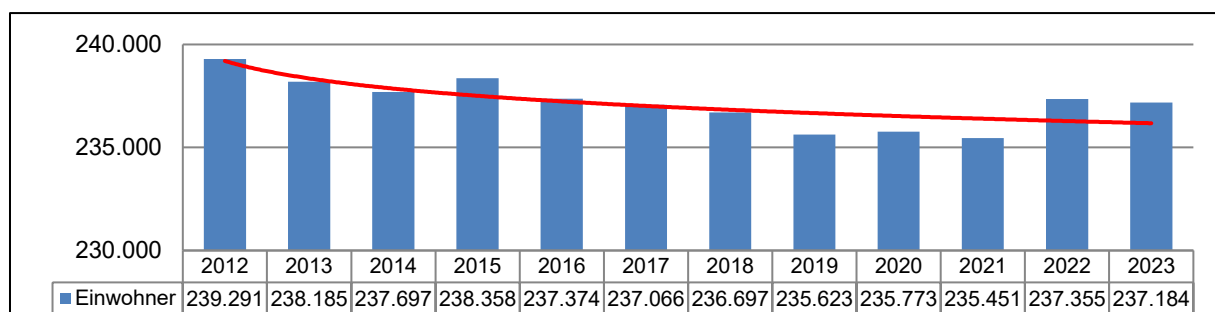


Abbildung 4: Bevölkerungsentwicklung LK VG

Quelle: Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern; Stand 31.12.2023

⁵ Landesamt für innere Verwaltung, Statistisches Amt, Statistik, Publikationen, Statistische Berichte nach Erscheinungsdatum, A- Bevölkerung, Gesundheitswesen, Gebiet, Erwerbstätigkeit

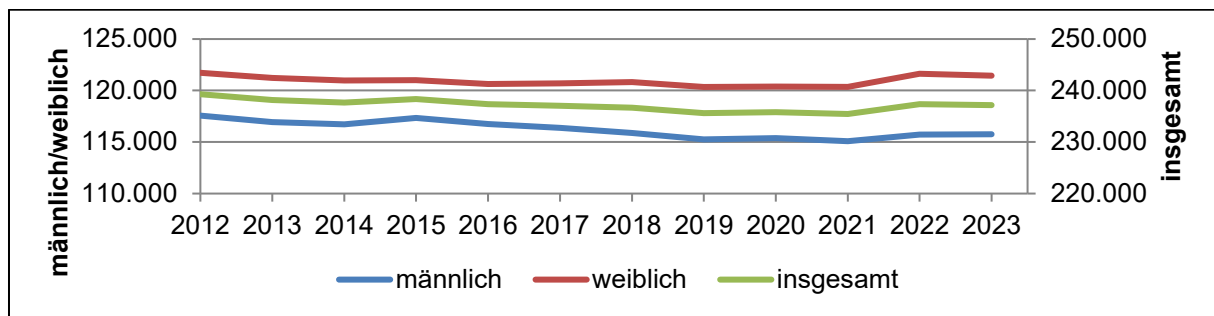


Abbildung 5: Bevölkerungsentwicklung LK VG nach Geschlecht

Quelle: Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern; Stand 31.12.2023

Entgegen dem allgemeinen Trend im Landkreis Vorpommern-Greifswald, war in der Universitäts- und Hansestadt Greifswald bis zum Jahr 2017 ein kontinuierliches Bevölkerungswachstum zu beobachten. Seit dem Jahr 2017 hat sich der Bevölkerungsstand bei leicht über 59.000 Einwohnern eingependelt und im Jahr 2023 die 60.000-Marke überschritten (vgl. Abbildung 6).

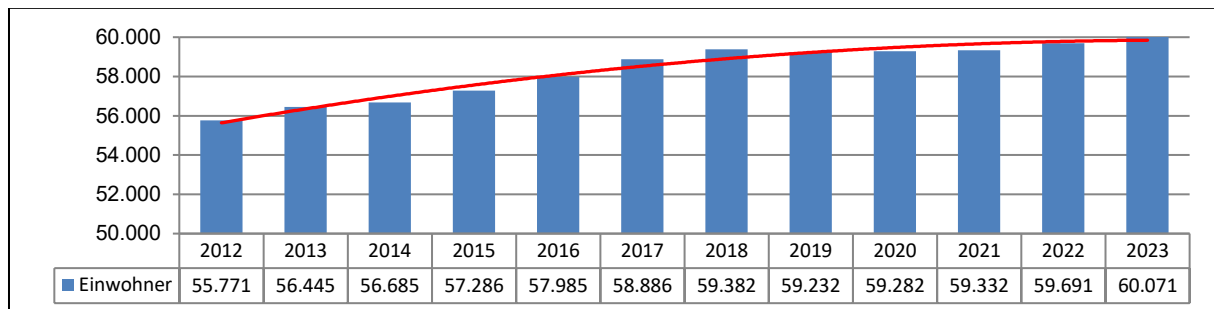


Abbildung 6: Bevölkerungsentwicklung Universitäts- und Hansestadt Greifswald

Quelle: Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern; Stand 31.12.2023

Mit einem Anteil von ca. 10.300 Studenten und weiteren ca. 7.070 Universitätsangehörigen⁶ hat Greifswald unter den Städten in Mecklenburg-Vorpommern mit mehr als 20.000 Einwohnern die jüngste Bevölkerung. Der Altersdurchschnitt betrug in der Universitäts- und Hansestadt Greifswald zum Stichtag 31.12.2020 genau 43 Jahre. Damit lag der Altersdurchschnitt Greifswalds zu diesem Zeitpunkt ca. 4,4 Jahre unter dem Landesdurchschnitt.

⁶ Internetpräsentation Universität Greifswald, Zahlen, Daten, Fakten: Personalstatistik Universität Greifswald

2.2.3 ARBEITSMARKTSITUATION

Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im Landkreis Vorpommern-Greifswald ist in den zurückliegenden Jahren stabil, während sich die Anzahl der Arbeitslosen in der letzten Dekade stetig verringerte.

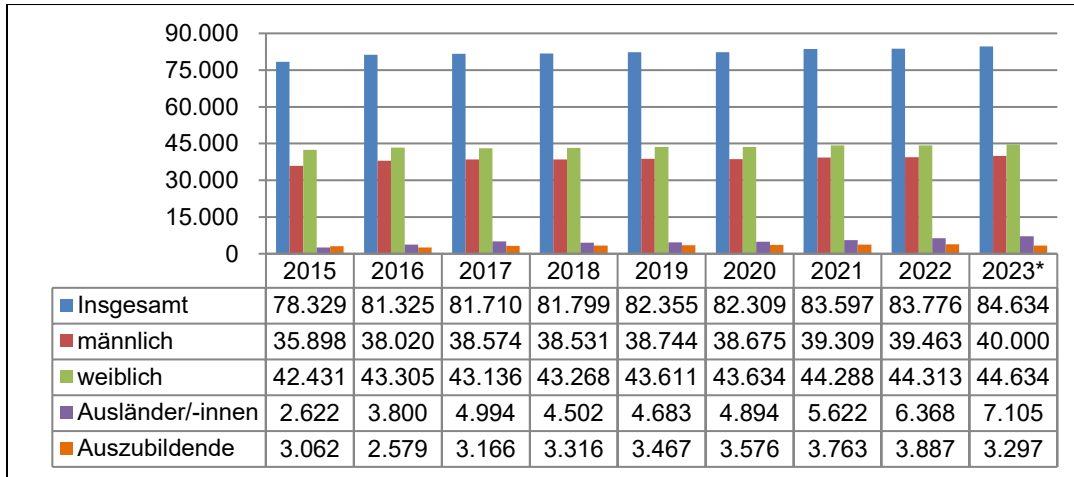


Abbildung 7: Beschäftigte im LK VG (Arbeitsort)

Quelle: Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern, *Stichtag: 30.06.2023

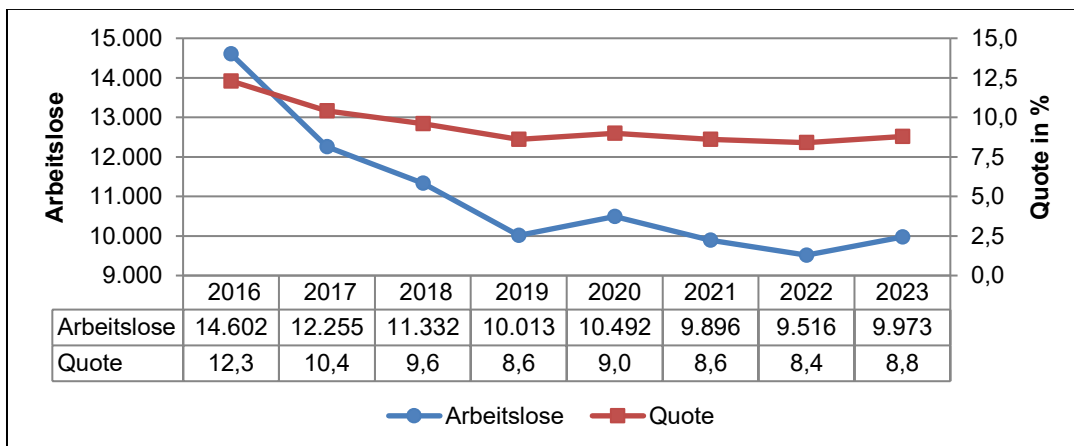


Abbildung 8: Arbeitslose, Arbeitslosenquote im LK VG

Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Statistik

2.2.4 BRUTTOINLANDSPRODUKT UND BRUTTOLOHNE UND -GEHÄLTER

Zur weiteren Information wird im Folgenden neben einem Überblick über die Wertschöpfung die Einkommenssituation im Landkreis Vorpommern-Greifswald dargestellt. Zur besseren Einordnung der Wertverhältnisse, werden diesen Daten des Landkreises die entsprechenden Angaben des Landes Mecklenburg-Vorpommerns sowie der Bundesrepublik Deutschlands gegenübergestellt.

Definitionen (Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern)

„Das Bruttoinlandsprodukt zu Marktpreisen umfasst die innerhalb eines abgegrenzten Wirtschaftsgebietes (Inland) erbrachte wirtschaftliche Gesamtleistung. Hierbei wird zu der zu Herstellungspreisen bewerteten Bruttowertschöpfung aller Wirtschaftsbereiche und Sektoren des Gebietes die Differenz aus Gütersteuern und Gütersubventionen addiert.“

„Bruttolöhne und -gehälter in Form von Geldleistungen schließen alle vom Arbeitnehmer gezahlten Sozialbeiträge, Einkommensteuern usw. ein, auch wenn diese vom Arbeitgeber einbehalten und für den Arbeitnehmer direkt an Sozialsysteme und Steuerbehörden abgeführt werden.“

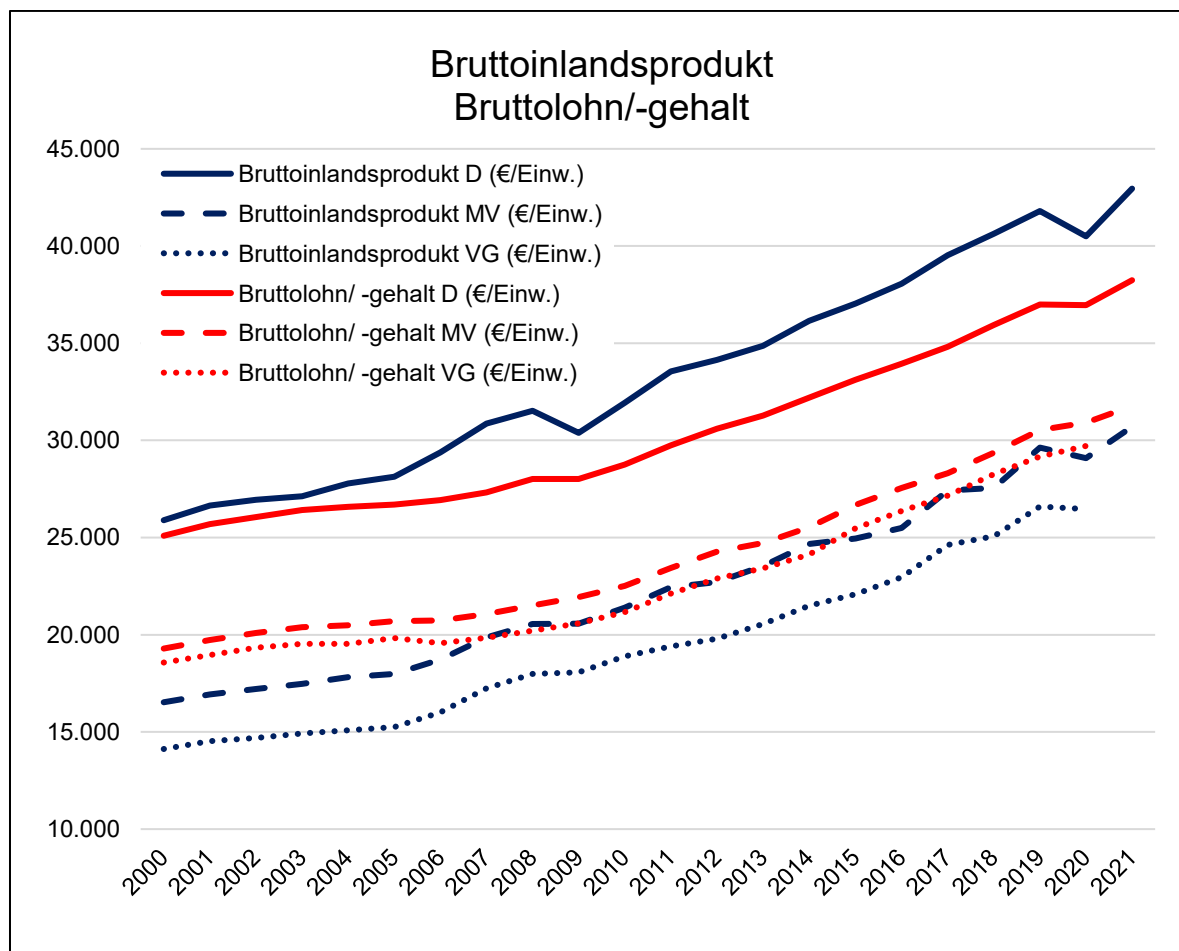


Abbildung 9: Bruttoinlandsprodukt, Bruttolohn /-gehalt im LK VG

Quelle: Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern, Statistische Berichte (Stand 06.07.2023)

2.2.5 TOURISMUS

Die Insel Usedom ist Teil des Landkreises Vorpommern-Greifswald und besitzt mit den Ostseebädern Karlshagen, Trassenheide, Zinnowitz, Zempin, Koserow, Kölpinsee, Ückeritz sowie den drei Kaiserbädern (Heringsdorf, Bansin und Ahlbeck) nicht nur eine große Bedeutung für den Fremdenverkehr, sondern auch für die Immobilienwirtschaft.

Gemessen an den Übernachtungszahlen in Mecklenburg-Vorpommern, belegt die Insel Usedom Platz 2 hinter der Insel Rügen. In Abbildung 10 sind die Übernachtungszahlen der Gäste in Beherbergungsbetrieben (einschl. Camping) der letzten Jahre dargestellt. Der Ausbruch der Atemwegserkrankung COVID-19 wurde im März 2020 zur Pandemie erklärt. Durch Reisebeschränkungen und Beherbergungsverbote fiel in den Jahren 2020 und 2021 die Anzahl der Übernachtungen deutlich. Im Jahr 2022 war eine Erholung insofern zu beobachten, dass zwar der bisherige Höchststand des Jahres 2019 noch nicht wieder erreicht, jedoch das Niveau der Jahre bis 2018 klar übertroffen worden ist. Dieser Trend wurde im Jahr 2023 bestätigt.

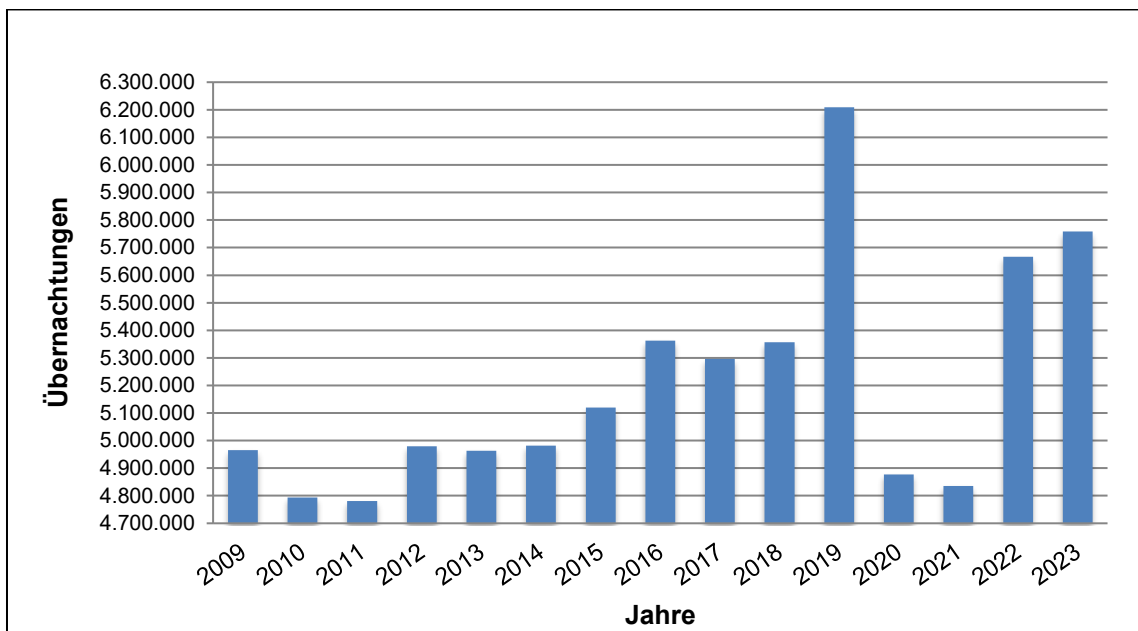


Abbildung 10: Übernachtungen Insel Usedom

Quelle: Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern

Die Kreisstadt Greifswald und seine Umlandregion repräsentieren im norddeutschen Raum eine Verbindung aus einer über Jahrhunderte gewachsenen Universitätsstadt, der reizvollen vorpommerschen Landschaft und der Ostseeküste zwischen der Insel Rügen und der Insel Usedom. Pandemiebedingt wirken hier dieselben Effekte der Jahre 2020 und 2021, die bereits bei der Insel Usedom zu verzeichnen sind. Auch hier ist für die Jahre 2022 und 2023 eine deutliche Erholung der Gesamtsituation zu beobachten. Die Übernachtungen der Jahre 2022 und 2023 liegen auf einem ähnlichen Niveau wie noch vor dem Jahr 2020 (vgl. Abbildung 11).

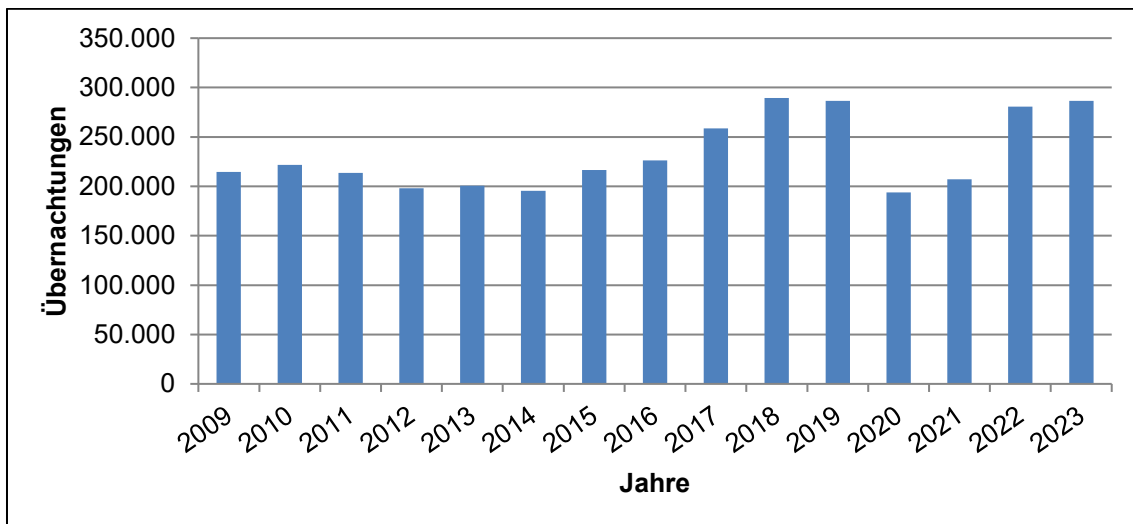


Abbildung 11: Übernachtungen Greifswald

Quelle: Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern

Weitere Informationen zum Thema Tourismus im Landkreis Vorpommern-Greifswald können auf den nachfolgend verlinkten Internetseiten recherchiert werden:

<http://www.kreis-vg.de/Tourismus>

<http://www.greifswald.info/>

3 ÜBERBLICK ÜBER DEN GRUNDSTÜCKsverKEHR

Der Obere Gutachterausschuss des Landes Mecklenburg-Vorpommern (OGAA) hat mit Beschluss 2014/01 vom 04.11.2014 als verbindlichen Standard festgelegt, dass der Grundstücksmarkt in die nachfolgenden sechs **sachlichen Teilmärkte** (ergeben sich aufgrund des breiten Spektrums an Immobilientypen) zu gliedern ist:

- (1) Unbebaute Baugrundstücke (inkl. werdendes Bauland und Erbbaugrundstücke) umfassen (freiliegende) Flächen ohne benutzbare Gebäude oder bauliche Anlagen, die nach der Gesamtheit der öffentlich-rechtlichen Vorschriften für eine sofortige oder künftige bauliche Nutzung bestimmt sind. Grundstücke mit abbruchreifer Bausubstanz werden, unter Berücksichtigung der gewöhnlichen Freilegungskosten im Wege der Kaufpreisbereinigung, ebenfalls diesem Teilmarkt zugeordnet.
- (2) Bebaute Grundstücke umfassen alle Grundstücke auf denen sich benutzbare Gebäude oder andere baulich Anlagen befinden.
- (3) Wohnungs- bzw. Teileigentum ist das Sondereigentum an zu Wohnzwecken bzw. an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes in Verbindung mit dem jeweiligen Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.
- (4) Flächen der Land- und Forstwirtschaft sind Flächen, die ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind.
- (5) Gemeinbedarfsflächen umfassen Grundstücke, die durch eine dauerhafte öffentliche Zweckbestimmung dem privatwirtschaftlichem Gewinnstreben entzogen sind, ohne jedoch im Sinne eines Gemeingebrauchs jedermann ohne weiteres zugänglich sein zu müssen. Auch kommt es nicht darauf an, dass der Gemeinbedarfszweck durch einen öffentlichen Träger wahrgenommen wird.
- (6) Sonstige Flächen umfassen alle Flächen, die keinem der vorgenannten Teilmärkte zugeordnet werden konnten.

Darüber hinaus sind gemäß Beschluss 2013/02 des OGAA bei der Darstellung der Gesamtsätze sowie der Umsätze in den vorgenannten Grundstücksteilmärkten alle Erwerbsvorgänge mit einzubeziehen, unabhängig von ihrer Eignung/Verwertbarkeit hinsichtlich einer Kaufpreisauswertung zur Ableitung der erforderlichen Daten der Wertermittlung.

Eine nähere Untersuchung der Struktur des Landkreises Vorpommern-Greifswald führte zur Einteilung des Kreises in sechs **räumliche Teilmärkte** (Bodenpreisindexgebiete, Bodenrichtwertregionen), die sich aufgrund der Unterschiede in Angebot und Nachfrage verschieden entwickeln.

Im Einzelnen sind dies:

1. Kleinstädte	2. Umland von Greifswald	3. Seebäder- und Erholungsgebiet
4. Ländlicher Bereich	5. Hansestadt Greifswald	6. Usedom Binnenküste

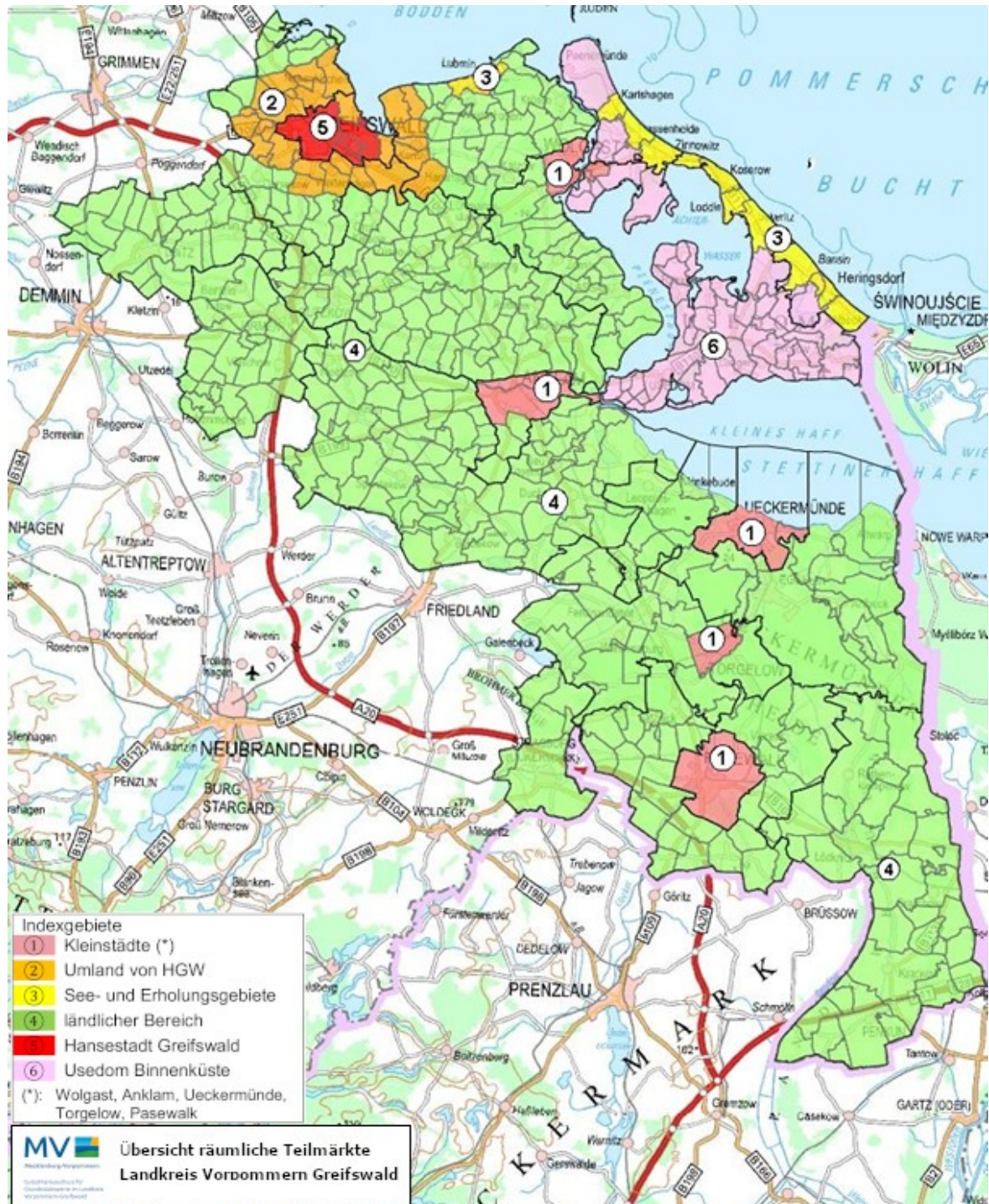


Abbildung 12: räumliche Teilmärkte des Landkreis Vorpommern-Greifswald

Die weiterführenden Auswertungen (Gebäudedefaktoren, Marktanpassungsfaktoren etc.) erfolgen, soweit möglich und sinnvoll, differenziert nach den räumlichen Teilmärkten.

3.1 HINWEISE ZUR DATENBASIS UND METHODIK

- Die in diesem Grundstücksmarktbericht veröffentlichten Daten zum Immobilienmarkt basieren auf notariell beurkundeten Kaufverträgen und tatsächlich gezahlten Kaufpreisen der Berichtsjahre 2022/2023 und der Vorjahre. Hierzu gehören alle Vertragsabschlüsse welche vom 01.01.2022 bis zum 31.12.2023 in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses eingegangen sind.
- Grundsätzlich wurden für die Ermittlung der Umsatzzahlen alle im jeweiligen Berichtsjahr übermittelten Vertragsabschlüsse berücksichtigt, d. h. es wurden keine Kauffälle auf Grund ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse gemäß § 9 ImmoWertV bei der Ermittlung der reinen Umsätze ausgeschlossen. Erst für die Ableitung der erforderlichen Daten der Wertermittlung blieben die für die Auswertung nicht geeigneten Vertragsabschlüsse unberücksichtigt. Da für Verträge, bei denen Immobilien im Rahmen von Unternehmensverkäufen (z. B. sog. Share-Deals) als Vermögensanteil übereignet werden, keine Übersendungspflicht an die Gutachterausschüsse besteht, ist eine Erfassung in der Kaufpreissammlung nicht gegeben. Auf die Ausweisung bzw. Auswertung derartiger Daten muss daher verzichtet werden.
- Für die Ableitung von Durchschnittspreisen, Indexreihen, zeitlichen Entwicklungen, Faktoren und weiteren für die Wertermittlung erforderlichen Daten wird auf das arithmetische Mittel bzw. den Durchschnittswert abgestellt. Zur Verbesserung der Aussagekraft der veröffentlichten Daten, wird die herangezogene Stichprobe einem Ausreißertest unterzogen und ggf. um die Ausreißer bereinigt. Die Außreißerbereinigung erfolgt für Werte, welche um mehr als das 2,5-fache der Standardabweichung vom Mittelwert abweichen. Die Ausreißerelementierung wird erst ab einer Stichprobenanzahl größer 10 durchgeführt. Zur besseren Veranschaulichung über die Stichprobenverteilung wird in der Regel der Median angegeben.
- Die in diesem Grundstücksmarktbericht ermittelten Daten resultieren aus der um die Ausreißer bereinigten Stichprobe. Die Angaben zur Stichprobe, insbesondere zum betrachteten Zeitraum sind bei den jeweils ermittelten Daten, z. B. bei den Faktoren, angegeben. Bei der Standardabweichung handelt es sich um ein Maß für die Streuung von Daten und gibt an, in welchem Umfang die erhobenen Werte von ihrem Durchschnittswert abweichen.
- Bei der Nutzung der im Grundstücksmarktbericht veröffentlichten Zeitreihen ist gegebenenfalls zu prüfen, inwieweit die abgeleiteten Preisänderungen auf den Immobilien(teil)märkten auf konjunkturunabhängigen Einflüssen beruhen können. Mögliche Einflussgrößen, die das Bild der konjunkturellen Entwicklung je nach selektierter Stichprobe beeinflussen können, sind bspw. die individuellen Eigenschaften bebauter Grundstücke (Baualter, Baustandard, Größe), insbesondere jedoch aufgrund unterschiedlicher Verteilungen in der Lage. Derartige Verschiebungen innerhalb der unterschiedlichen Zusammensetzungen der Stichprobe in den einzelnen Jahren wirkt sich insbesondere auf Teilmärkte mit geringen Kauffallzahlen aus.

3.2 ANZAHL DER ERWERBSVORGÄNGE

Dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Vorpommern-Greifswald lagen im Berichtszeitraum der Jahre 2022 und 2023 insgesamt 6.504 Vertragsabschlüsse mit einem Geldumsatz von ca. 1.240 Millionen Euro und einem Flächenumsatz von etwa 76,2 km² (entspricht etwa 2% der Kreisfläche) vor.

In der Kaufpreissammlung werden die eingegangenen Vertragsabschlüsse durch die Geschäftsstelle mit allen erforderlichen Merkmalen als Kauffälle geführt. Sind innerhalb eines Vertragsabschlusses für Teilgrundstücke oder Teilflächen separate Kaufpreise ausgewiesen, werden diese als separate Kauffälle geführt. Dies gilt auch bspw. für den Verkauf von mehreren Eigentumswohnungen mit einzeln ausgewiesenen Kaufpreisen innerhalb eines Vertrags. Somit ist die Anzahl der in der Kaufpreissammlung geführten Kauffälle (6.901) höher, als die Anzahl der im Berichtsjahr eingegangenen Vertragsabschlüsse (6.504).

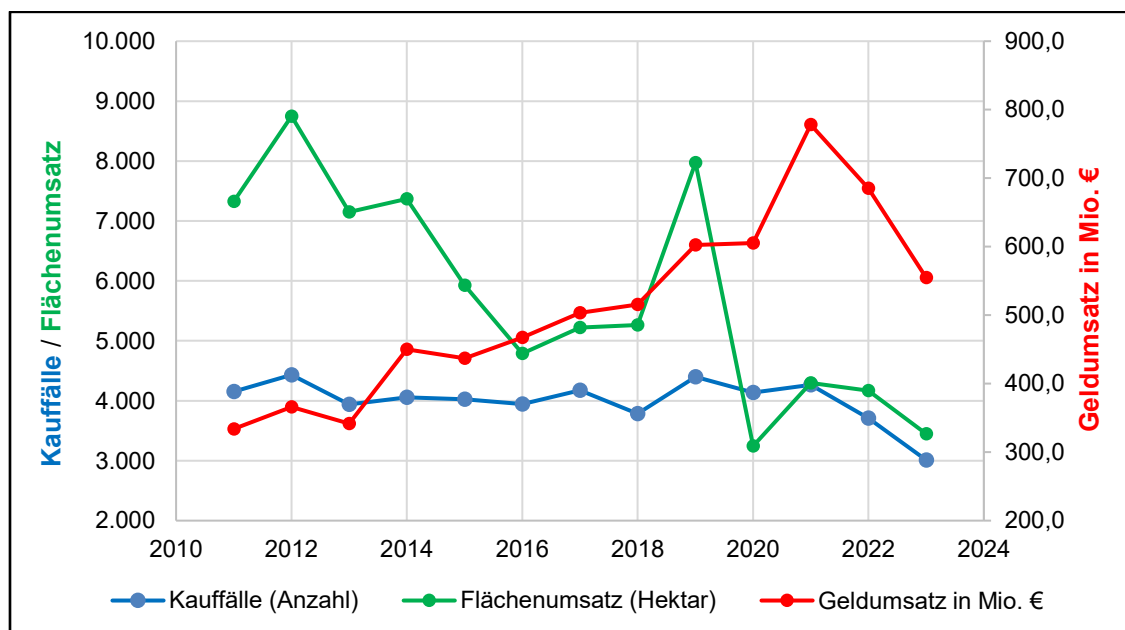


Abbildung 13: Umsatzentwicklung im LK VG (Übersicht 2011 bis 2023)

Die Anzahl der Kauffälle lag in den zurückliegenden Jahren relativ stabil um den Wert von ca. 4.000 Kauffällen pro Berichtsjahr. In den Berichtsjahren 2022 und 2023 ist ein deutlicher Rückgang der Anzahl der Kauffälle zu verzeichnen. Im Berichtsjahr 2023 waren dies nur ca. 3.000 Kauffälle, welches ein Rückgang um ca. 25 Prozent im Vergleich zum langjährigen Mittel bis 2021 bedeutet.

Auch beim Geldumsatz war bis zum Jahr 2021 eine steigende Tendenz zu beobachten. In den Folgejahren 2022 und 2023 sind die Umsatzzahlen deutlich rückläufig. Wesentliche Ursache dieser Entwicklung ist der bereits beschriebene deutliche Rückgang der Kauffallzahlen. Im Jahr 2023 liegt der Geldumsatz bei deutlich geringerer Kauffallzahl noch über dem Niveau des Jahres 2018.

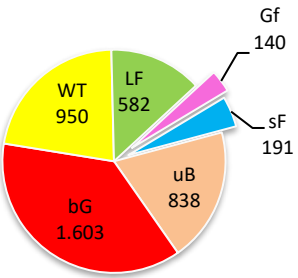
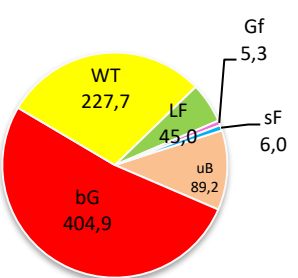
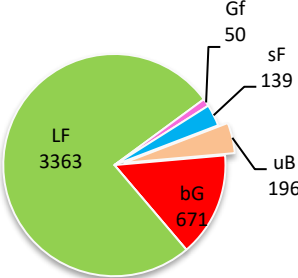
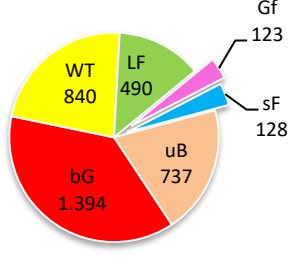
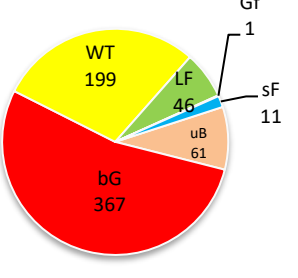
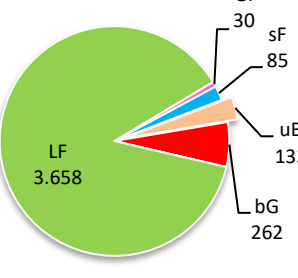
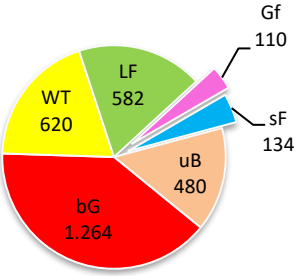
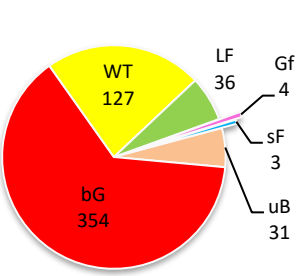
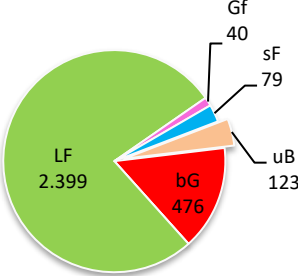
Die größten Schwankungen sind beim Flächenumsatz zu beobachten. Diese Schwankungen resultieren im Wesentlichen auf die Nachfragesituation für Flächen der Land- und Forstwirtschaft.

3.3 UMSATZENTWICKLUNG

Nachfolgend geben die Diagramme einen detaillierten Überblick über die Verkäufe in den sechs sachlichen Teilmärkten, die vom Oberen Gutachterausschuss Mecklenburg-Vorpommern als verbindlicher Standard festgelegt wurden.

In den Übersichten für die Flächenumsätze bleiben die (anteiligen) Grundstücksflächen des Teilmarkts der Wohnungs- und Teileigentume unberücksichtigt.

Tabelle 2: Umsatzentwicklung Teilmärkte

Kauffälle	Geldumsatz (Mio. €)	Flächenumsatz (ha)
Aufteilung nach Grundstücksteilmarkt 2021		
		
Aufteilung nach Grundstücksteilmarkt 2022		
		
Aufteilung nach Grundstücksteilmarkt 2023		
		
uB – unbebaute Baugrundstücke; bG – bebaute Grundstücke; WT – Wohnungs- und Teileigentum; LF – Flächen der Land- und Forstwirtschaft; Gf – Gemeinbedarfsflächen; sF – sonstige Flächen		

4 ENTWICKLUNG AUF DEN GRUNDSTÜCKSTEILMÄRKTEN

Für die nachfolgenden Auswertungen über Preisentwicklungen (Indexreihen) und durchschnittliche Kaufpreise wurden nur Kaufverträge herangezogen, die nicht durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst wurden und die für eine Auswertung geeignet sind. Etwaige Umsatzangaben können daher von den Umsatzzahlen unter Punkt 3 abweichen.

4.1 UNBEBAUTE BAUGRUNDSTÜCKE

Der Teilmarkt der unbebauten Baugrundstücke umfasst das werdende Bauland mit den Unterkategorien Bauerwartungsland (BE) und Rohbauland (RB), das unbebaute baureife Land (BL), sowie die unbebauten Erbbaurechte/Erbbaugrundstücke (Erb).

Tabelle 3: Umsatzentwicklung unbebaute Baugrundstücke 2022

Kauffälle	Geldumsatz (Mio. €)	Flächenumsatz (ha)
2022		
RB/RE 57 Erb 23 BL 658	RB/RE 5,9 Erb 0,12 BL 55,7	Erb 11,0 RB/RE 37,8 BL 83,7
2023		
RB/RE 38 Erb 13 BL 429	RB/RE 2,8 Erb 0 BL 28,5	Erb 3,2 RB/RE 44,1 BL 75,3
BL – unbebautes baureifes Land; Erb – Erbbaurecht/ Erbbaurechtsgrundstück; RB/BE – Rohbbauland/ Bauerwartungsland		

Bauerwartungsland⁷ sind Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen eine bauliche Nutzung aufgrund konkreter Tatsachen, insbesondere nach dem Stand der Bauleitplanung und nach der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen.

Rohbauland⁷ sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 oder 34 des Baugesetzbuchs für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.

Baureifes Land⁷ sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und nach den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.

Bei einem **Erbbaurecht**⁸ handelt es sich um ein veräußerliches und vererbliches Recht an einem Grundstück, das dem Erbbauberechtigten die Befugnis verleiht, auf oder unter der Oberfläche des **Erbbaurechtsgrundstücks** ein Bauwerk zu haben.

⁷ vgl. § 3 Entwicklungszustand, ImmoWertV

⁸ vgl. §1 Abs. 1 Gesetz über das Erbbaurecht (Erbbaurechtsgesetz - ErbbauRG)

4.1.1 BAULAND FÜR DEN INDIVIDUELLEN WOHNUNGSBAU

Nach Auswertung der für den Berichtszeitraum der Jahre 2022 und 2023 vorliegenden Kaufverträge konnte der Gutachterausschuss die in den nachfolgenden Tabellen dargestellten Durchschnittswerte (ohne Ausreißerbereinigung) für typische Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus, unterteilt in die sechs Indexgebiete des Landkreises Vorpommern-Greifswalds, ermitteln.

Tabelle 4: typische Baugrundstücke Greifswald

Greifswald 2022-2023			
Grundstücksgröße [m²]	Anzahl Kauffälle	Ø Kaufpreis [€/m²]	Ø Größe [m²]
< 400	0	0	0
400 - <600	6	208	542
600 - <800	26	189	693
800 - <1000	8	174	848
1000 - <1200	0	0	0
≥ 1200	0	0	0

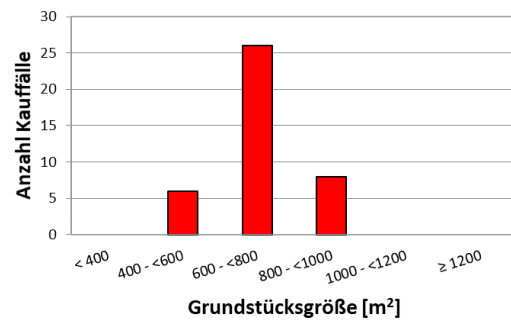


Tabelle 5: typische Baugrundstücke Umland von Greifswald

Umland von HGW 2022-2023			
Grundstücksgröße [m²]	Anzahl Kauffälle	Ø Kaufpreis [€/m²]	Ø Größe [m²]
< 400	2	91	358
400 - <600	10	170	554
600 - <800	34	177	673
800 - <1000	12	165	875
1000 - <1200	2	170	1.055
≥ 1200	2	125	1.899

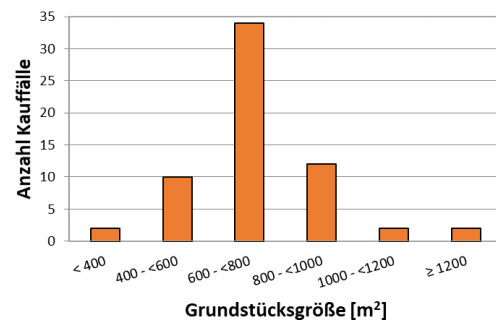


Tabelle 6: typische Baugrundstücke Seebäder- u. Erholungsgebiete

Seebäder / Erholungsgebiete 2022-2023			
Grundstücksgröße [m²]	Anzahl Kauffälle	Ø Kaufpreis [€/m²]	Ø Größe [m²]
< 400	1	320	391
400 - <600	8	304	561
600 - <800	17	277	708
800 - <1000	6	263	922
1000 - <1200	5	303	1.057
≥ 1200	5	230	1.545

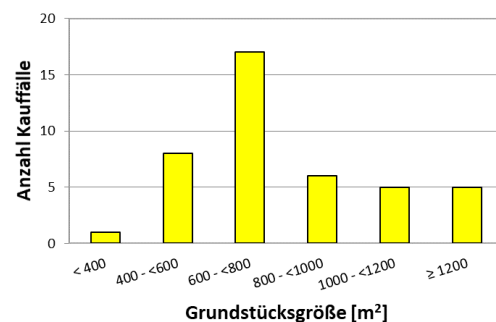


Tabelle 7: typische Baugrundstücke Binnenküste Usedom

Binnenküste Usedom 2022-2023			
Grundstücksgröße [m²]	Anzahl Kauffälle	Ø Kaufpreis [€/m²]	Ø Größe [m²]
< 400	1	49	345
400 - <600	13	193	533
600 - <800	14	180	678
800 - <1000	7	132	871
1000 - <1200	9	140	1.027
≥ 1200	4	63	1.843

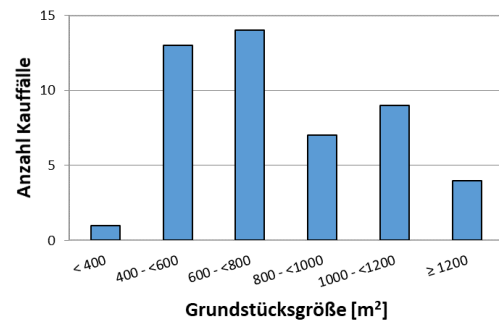


Tabelle 8: typische Baugrundstücke Kleinstädte

Kleinstädte 2022-2023			
Grundstücksgröße [m²]	Anzahl Kauffälle	Ø Kaufpreis [€/m²]	Ø Größe [m²]
< 400	2	137	327
400 - <600	4	49	502
600 - <800	12	64	692
800 - <1000	4	59	851
1000 - <1200	4	94	1.025
≥ 1200	4	65	1.513

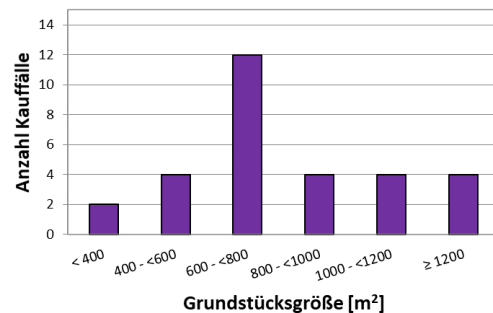
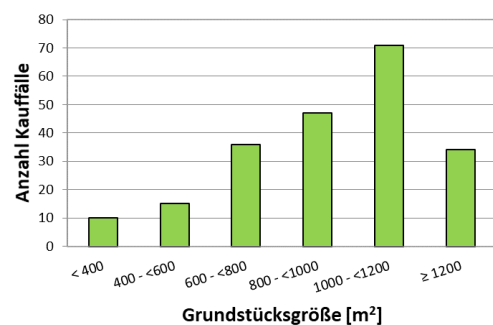


Tabelle 9: typische Baugrundstücke ländlicher Bereich

ländlicher Bereich 2022-2023			
Grundstücksgröße [m²]	Kauffälle	Ø Kaufpreis [€/m²]	Ø Größe [m²]
< 400	10	85	260
400 - <600	15	120	524
600 - <800	36	91	711
800 - <1000	47	48	891
1000 - <1200	71	32	1.016
≥ 1200	34	37	1.493



4.1.2 BAUERWARTUNGS- UND ROHBAULAND

Im Berichtszeitraum von 2022 bis 2023 waren insgesamt 78 Kauffälle für werdendes Bauland zu verzeichnen. Um für eine sachgerechte Auswertung eine hinreichende Anzahl an Kaufpreisen zu erhalten wurde der Berichtszeitraum auf die Jahre 2020 bis 2023 ausgeweitet (insg. 134 Kauffälle). Abweichend von dem in Kap. 3.1. (Hinweise zur Datenbasis und Methodik) beschriebenen Modell der Ausreißerbereinigung erfolgte zur Veranschaulichung der Wertverhältnisse für warteständiges Bauland die Außerreißerbereinigung mit den Werten, welche mit dem 1-fachen der Standardabweichung vom Mittelwert abwichen.

Für Bauerwartungsland wurde im Durchschnitt 30 % des Bodenrichtwerts für Bauland benachbarter Zonen, unabhängig von dessen Höhe, gezahlt.

Tabelle 10: Übersicht Bauerwartungsland im LK VG

Anzahl Kauffälle Bauerwartungsland	Geldumsatz [Mio. €]	Flächenumsatz [ha]	Ø Prozent des Bodenrichtwerts für Bau- land benachbarter Zonen*
91	10,04	63,8	30% (10 % bis 82 %)

*aus 62 auswertbaren Kauffällen (um Ausreißer bereinigt)

Für Rohbauland wurden im Mittel 56% des angrenzenden Baulandwertes gezahlt.

Tabelle 11: Übersicht Rohbauland im LK VG

Anzahl Kauffälle Rohbauland	Geldumsatz [Mio. €]	Flächenumsatz [ha]	Ø Prozent des Bodenrichtwerts für Bau- land benachbarter Zonen*
43	8,08	31,2	56% (31 % bis 87 %)

*aus 19 auswertbaren Kauffällen (um Ausreißer bereinigt)

4.1.3 ERBBAURECHTE

Im Kapitel 4.1 wurde bereits das Erbbaurecht erläutert. In der Geschäftsstelle wurde im Berichtszeitraum der Jahre 2022 und 2023 für den gesamten Landkreis lediglich 41 Erbbaurechtsbestellungen für unbebautes baureifes Land erfasst. Um die Stichprobe zu erweitern wurden für die folgenden Auswertungen die Erbbaurechtsbestellungsverträge des Jahres 2021 hinzugezogen.

Somit stehen für den Berichtszeitraum von 2021 bis 2023 insgesamt 57 Erbbaurechtsbestellungsverträge zur Verfügung. In der folgenden Tabelle werden nur die Fälle dargestellt, bei denen die spezifischen wertrelevanten Angaben (Nutzungszweck, Bodenwert, Erbbauzinsatz, Laufzeit) vorlagen und bei denen angenommen werden kann, dass sie nicht durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst worden sind. Abweichend von dem in Kap. 3.1. (Hinweise zur Datenbasis und Methodik) beschriebenen Modell der Ausreißerbereinigung erfolgte zur Veranschaulichung der Wertverhältnisse für warteständiges Bauland die Außerreißerbereinigung mit den Werten, welche mit dem 1-fachen der Standardabweichung vom Mittelwert abwichen.

Tabelle 12: Übersicht Erbbauzinssätze im LK VG

Nutzungszweck	Anzahl	Laufzeit	Erbbauzins	
			Spanne	Median
Wohnen	31 (19)	33 bis 99 Jahre (75 bis 99 Jahre)	0,67 % - 6,62 % (1,57 % - 4,55 %)	2,82 % (2,82 %)
Gewerbe	9 (6)	30 bis 75 Jahre (30 bis 75 Jahre)	4,00 % - 7,08 % (4,87 % - 6,28 %)	6,00 % (5,50 %)
Kindergarten	4 (3)	33 bis 99 Jahre (33 bis 99 Jahre)	0,69 % - 4,00 % (0,69 % - 1,74 %)	1,31 % (0,88 %)
Hotel/Gastronomie	1	41 Jahre	---	10,00 %
sonstige	8 (7)	30 bis 99 Jahre (30 bis 99 Jahre)	1,05 % - 9,43 % (1,05 % - 6,29 %)	3,64 % (2,50 %)

(in Klammern dargestellte Ausweisungen sind um die statistischen Ausreißer bereinigt)

Grundlage für die jeweiligen Erbbauzinssätze sind die in den Erbbaurechtsbestellungsverträgen zu Grunde gelegte Bodenwerte, welche nicht immer identisch mit den anliegenden Bodenrichtwerten sind.

Bezüglich der von den Kommunen vorgenommenen Erbbaurechtsbestellungen sei an dieser Stelle zusätzlich auf den Durchführungserlass zu § 56 der Kommunalverfassung vom 13.12.2018, in der Fassung vom 29. November 2023 verwiesen. Hier ist geregelt, dass sich die Höhe eines zivilrechtlich zu vereinbarenden Erbbauzinses an den in der kommunalen Praxis und Erbbaurechtslehre bundesweit geltenden Daten orientiert. Folgende Erbbauzinssätze sind je nach Nutzung aufgeführt:

- bei Wohngrundstücken etwa 2 bis 3 Prozent des Bodenwertes,
- bei Gewerbegrundstücken etwa 3 bis 4 Prozent des Bodenwertes,
- bei Grundstücken, die mildtätigen oder gemeinnützigen Einrichtungen, auch Sportvereinen, dienen, etwa 0,5 bis 1,5 Prozent des Bodenwertes

Alternativ kann zum Nachweis der Vollwertigkeit der marktübliche Erbbauzinssatz durch die zuständige Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte bestimmt werden.

4.1.4 BODENPREISINDEXREIHEN FÜR BAUREIFES LAND

Entsprechend der Einteilung des Landkreises Vorpommern-Greifswald in sechs räumliche Teilmärkte (vgl. Abbildung 12, Seite 20) wurden die nachfolgenden Bodenpreisindexreihen für individuelles Wohnbauland ermittelt, anhand derer die Entwicklung der Grundstückspreise beurteilt werden kann. Die Indexreihen ermöglichen u. a. die Umrechnung von Kaufpreisen auf bestimmte Wertermittlungstichtage.

Tabelle 13: BPI individuelles Wohnbauland im LK VG

Stichtag Basis 2020=100	(1) Klein- städte⁹	(2) Umland von Greifswald	(3) Seebäder/ Erholungs- orte	(4) Ländlicher Bereich	(5) Hansestadt Greifswald	(6) Binnen- küste Usedom
31.12.2010	81,5	49,6	33,9	62,5	44,2	
31.12.2011	80,2	55,0	33,4	70,0	49,1	
31.12.2012	86,1	47,5	44,6	63,7	53,8	
31.12.2013	87,9	56,3	45,5	66,7	57,2	
31.12.2014	89,6	57,4	70,9	69,5	66,2	43,5
31.12.2015	89,6	60,2	70,9	71,7	71,5	52,9
31.12.2016	89,6	63,0	70,9	73,9	76,9	62,2
31.12.2017	91,5	71,3	75,5	76,7	78,0	75,3
31.12.2018	93,3	79,6	79,9	79,5	79,2	88,3
31.12.2019	96,7	89,8	89,9	89,7	89,5	94,2
31.12.2020	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
01.01.2022	115,9	150,0	109,1	121,1	104,4	120,5
01.01.2023	120,8	152,0	118,4	141,6	104,4	136,4
01.01.2024	125,8	153,8	127,7	162,0	104,4	152,4

Vor dem Hintergrund der Zinswende ist im gesamten Landkreis Vorpommern-Greifswald ein deutlicher Rückgang der Nachfrageseite zu verzeichnen. Bei der Ableitung der Bodenpreisindizes der Betrachtungsjahre 2022 und 2023 stellte sich heraus, dass die zu beobachtenden Steigerungen für unbebaute Baugrundstücke insbesondere auf Lagen in niedrigpreisigen BRW-Zonen oder aber auf exponierte Lagen in Ostseenähe zurückzuführen sind.

⁹ Kleinstädte: Anklam, Wolgast, Ueckermünde, Torgelow, Pasewalk

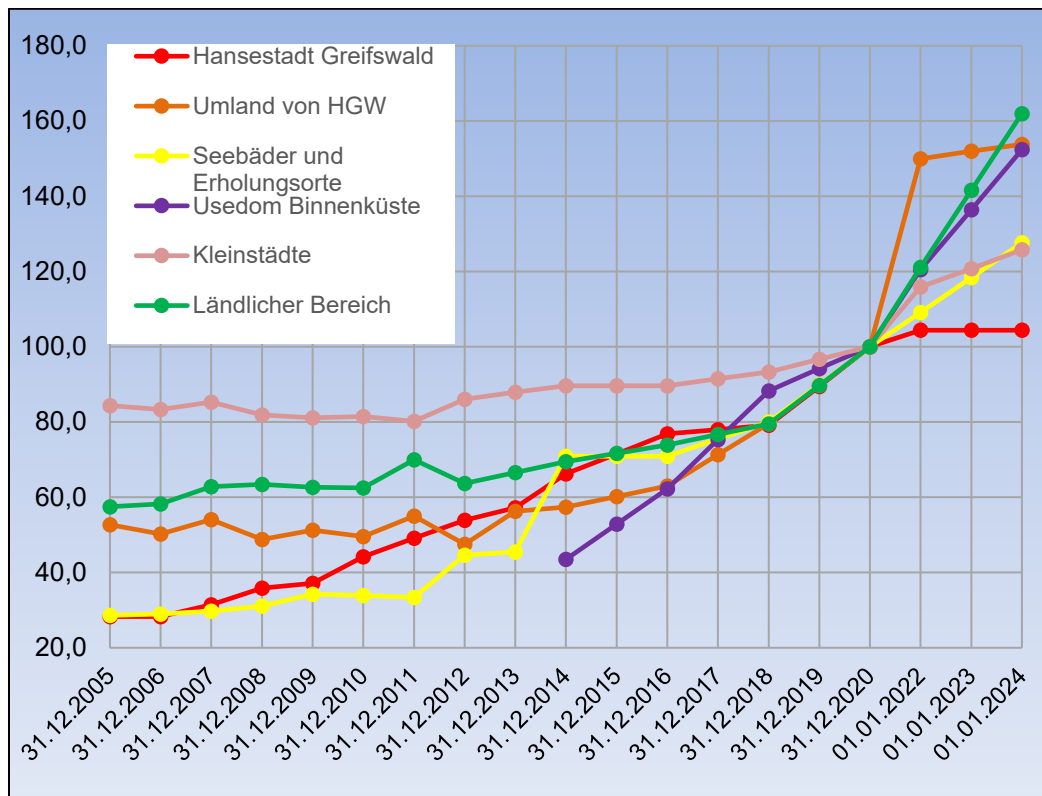


Abbildung 14: Bodenpreisindizes für Wohnbauland im LK VG

Tabelle 14: BPI Gewerbebauland im LK VG

Stichtag (Basis 2020=100)	Gewerbe Landkreis Vorpommern-Greifswald
31.12.2018	87,2
31.12.2019	93,5
31.12.2020	100,0
01.01.2022	91,6
01.01.2023	97,1
01.01.2024	104,2

Die Ableitung der Bodenpreisindizes für Gewerbebauland bezieht sich auf den heterogenen Grundstücksmarkt des gesamten Landkreises Vorpommern-Greifswald. Im Einzelfall ist zu überprüfen, ob sich diese Ableitung auf die jeweilige Region sachgerecht anwenden lässt.

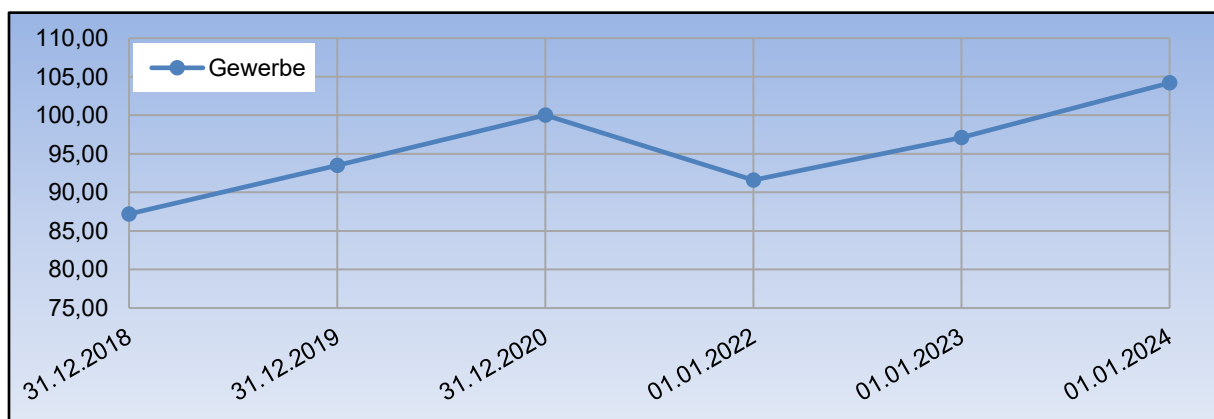
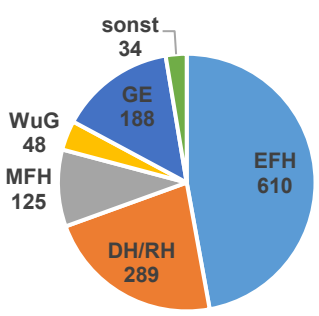
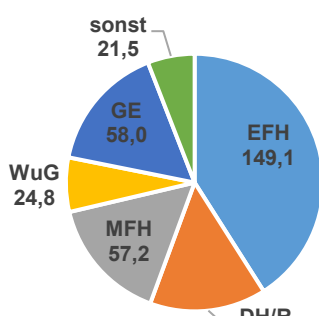
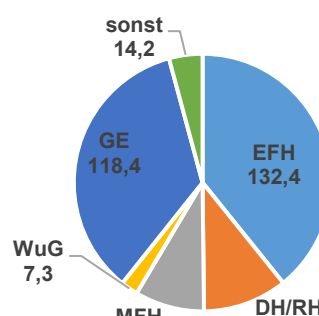
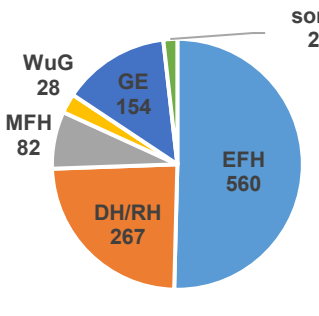
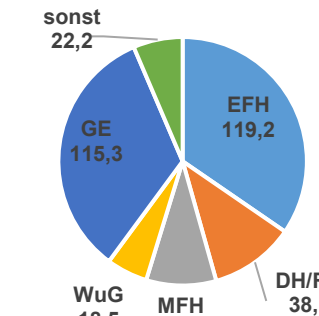
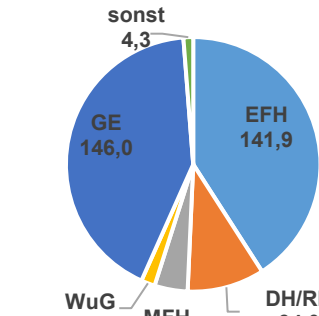


Abbildung 15: Bodenpreisindex für gewerbliches Bauland im LK VG

4.2 BEBAUTE GRUNDSTÜCKE

Bebaute Grundstücke sind Grundstücke, auf denen sich benutzbare Gebäude befinden und die nicht dem Teilmarkt des Wohnungs- und Teileigentums zuzurechnen sind. Die nachfolgenden Diagramme geben einen Überblick über die Verteilung der Vertragsabschlüsse und den Umsatz in Geld und Fläche für die Jahre 2022 und 2023.

Tabelle 15: Umsatzentwicklung bebauter Grundstücke

Aufteilung nach Gebäudetyp 2022		
Kauffälle	Geldumsatz (Mio. €)	Flächenumsatz (ha)
		
Aufteilung nach Gebäudetyp 2023		
Kauffälle	Geldumsatz (Mio. €)	Flächenumsatz (ha)
		
EFH – Ein- und Zweifamilienhäuser DH/RH – Doppel- und Reihenhäuser MFH – Mehrfamilienhäuser WuG – Wohn- und Geschäftshäuser GE – Gewerbeobjekte sonst – sonstige bebaute Grundstücke		

4.2.1 VERGLEICH WOHNFLÄCHENPREISE DEUTSCHLAND / LANDKREIS VORPOMMERN-GREIFSWALD

Im Folgenden wird auf Grundlage der Daten des Immobilienmarktberichts Deutschland 2023 ein Vergleich der Wohnflächenpreise für gebrauchte Ein- und Zweifamilienwohnhäuser im Landkreis Vorpommern-Greifswald in Relation zu den bundesdeutschen Durchschnittspreisen vorgenommen.

Im Immobilienmarktbericht Deutschland 2023 wurden die Wohnflächenpreise in drei Kaufpreisklassen aufgeteilt. Um eine gute Vergleichbarkeit zu erreichen, wurden diesen bundesdurchschnittlichen Kaufpreisklassen die entsprechenden regionalen Teilmärkte des Landkreises Vorpommern-Greifswald gegenübergestellt.

bundesdeutsche Kaufpreisklasse	regionaler Teilmarkt
oberes Preisniveau (95. Perzentil)	See- und Erholungsgebiete
mittleres Preisniveau (Median)	Hansestadt Greifswald, Binnenküste Usedom
unteres Preisniveau (5. Perzentil)	Umland von HGW, Kleinstädte, ländlicher Bereich

Im nachfolgenden Diagramm wird das Verhältnis von bundesdurchschnittlichen zu den regionalen Wohnflächenpreisen für gebrauchte freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie für gebrauchte Reihenhäuser und Doppelhaushälften veranschaulicht dargestellt.

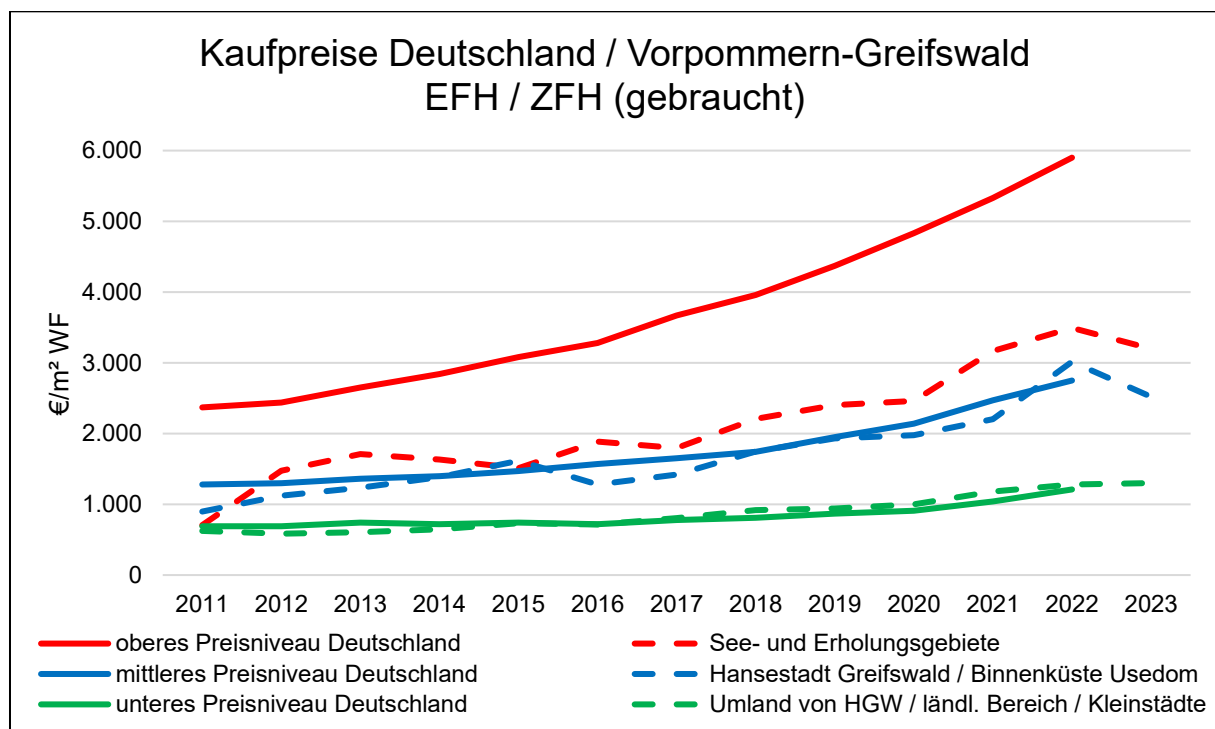


Abbildung 16: Kaufpreise für EFH/ZFH, Vergleich D / LK VG

Wie der Übersicht zu entnehmen ist, liegen die Kaufpreise im Indexgebiet See- und Erholungsgebiete deutlich unter dem Bereich des bundesdurchschnittlichen oberen Preisniveaus. Dagegen liegen die Preise der Hansestadt Greifswald /Binnenküste Usedom sowie der Kleinstädte / ländlicher Bereich in den Bereichen der bundesdurchschnittlichen mittleren bzw. unteren Preisniveaus. Für das Jahr 2023 ist Landkreis Vorpommern-Greifswald ein leichter Preistrückgang zu verzeichnen.

4.2.2 EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSER, FREISTEHEND

In der nachfolgenden Tabelle sind Gebädefaktoren, bezogen auf den Quadratmeter Wohnfläche, ausgewiesen. Die Gebädefaktoren enthalten den Wertanteil des Bodens und wurden aus den Kauffällen der **Berichtsjahre 2022 und 2023** ermittelt. Die dargestellten Durchschnittswerte beziehen sich auf den Median.

Tabelle 16: Gebädefaktoren EFH u. ZFH freistehend

Bodenpreis-indexgebiet	Baujahres-klassen	Anzahl	Ø Grund-stücks-fläche [m²]	Ø Wohn-fläche [m²]	Ø Wohn-flächenpreis [€/m²]	Stabw. Wohn-flächenpreis [€/m²]
Greifswald	2021-2023	1	665	172	4.157	-
	2005-2020	9	590	117	3.699	478
	1991-2004	5	500	126	3.770	469
	1950-1990	15	575	135	2.778	1.010
	<1950	9	761	138	3.116	695
Umland von Greifswald	2021-2023	1	723	120	3.121	-
	2005-2020	8	770	130	3.571	355
	1991-2004	18	656	123	2.967	677
	1950-1990	5	1000	160	2.460	446
	<1950	4	814	108	1.884	806
Seebäder und Erholungs-gebiete	2021-2023	-	-	-	-	-
	2005-2020	23	630	116	4.091	1.807
	1991-2004	26	649	141	3.358	625
	1950-1990	20	616	126	2.768	1.426
	<1950	10	880	185	3.200	860
Binnenküste Usedom	2021-2023	7	971	111	3.910	1.034
	2005-2020	11	669	114	3.450	1.070
	1991-2004	11	946	125	3.070	767
	1950-1990	11	1077	122	1.632	1.043
	<1950	20	1031	153	2.222	817
Kleinstädte	2021-2023	2	719	117	3.256	227
	2005-2020	14	600	114	2.613	596
	1991-2004	16	670	122	2.113	445
	1950-1990	32	711	120	1.635	407
	<1950	25	700	130	1.194	464
ländlicher Bereich	2021-2023	5	1000	110	2.596	756
	2005-2020	20	830	122	2.227	448
	1991-2004	56	961	125	2.063	587
	1950-1990	124	997	117	1.209	454
	<1950	155	1001	140	926	422

4.2.3 DOPPELHAUSHÄLFTEN UND REIHENHÄUSER

In der nachfolgenden Tabelle sind Gebädefaktoren, bezogen auf den Quadratmeter Wohnfläche, ausgewiesen. Die Gebädefaktoren enthalten den Wertanteil des Bodens und wurden aus den Kauffällen der Berichtsjahre 2022 und 2023 ermittelt. Die dargestellten Durchschnittswerte beziehen sich auf den Median.

Tabelle 17: Gebädefaktoren DHH u. RH

Bodenpreis-indexgebiet	Baujahres-klassen	Anzahl	Ø Grund-stücks-fläche [m²]	Ø Wohn-fläche [m²]	Ø Wohn-flächenpreis [€/m²]	Stabw. Wohn-flächenpreis [€/m²]
Greifswald	2021-2023	5	342	128	3.352	154
	2005-2020	5	356	131	2.658	1.510
	1991-2004	11	233	137	2.698	514
	1950-1990	3	555	120	2.867	897
	<1950	16	984	89	2.111	908
Umland von Greifswald	2021-2023	-	-	-	-	-
	2005-2020	-	-	-	-	-
	1991-2004	5	423	107	2.500	401
	1950-1990	-	-	-	-	-
	<1950	8	922	117	2.380	783
Seebäder und Erholungs-gebiete	2021-2023	-	-	-	-	-
	2005-2020	5	244	90	3.623	463
	1991-2004	4	450	135	3.509	527
	1950-1990	2	364	103	3.343	1.243
	<1950	3	487	117	3.000	606
Binnenküste Usedom	2021-2023	11	678	90	4.395	347
	2005-2020	2	262	70	4.033	249
	1991-2004	7	441	90	3.611	900
	1950-1990	1	826	126	1.190	-
	<1950	10	761	113	1.352	661
Kleinstädte	2021-2023	-	-	-	-	-
	2005-2020	-	-	-	-	-
	1991-2004	6	257	120	1.500	306
	1950-1990	19	376	100	1.511	581
	<1950	35	550	115	1.158	467
ländlicher Bereich	2021-2023	1	448	130	2.217	-
	2005-2020	1	513	102	4.706	-
	1991-2004	2	742	110	2.484	23
	1950-1990	41	793	101	1.250	574
	<1950	115	800	110	916	482

4.2.4 MEHRFAMILIENHÄUSER

In der nachfolgenden Tabelle sind Gebädefaktoren, bezogen auf den Quadratmeter Wohnfläche, ausgewiesen. Die Gebädefaktoren enthalten den Wertanteil des Bodens und wurden aus den Kauffällen der Berichtsjahre 2022 und 2023 ermittelt. Die dargestellten Durchschnittswerte beziehen sich auf den Median.

Tabelle 18: Gebädefaktoren MFH

Bodenpreis-indexgebiet	Baujahres-klassen	Anzahl	Ø Grund-stücks-fläche [m²]	Ø Wohn-fläche [m²]	Ø Wohn-flächenpreis [€/m²]	Stabw. Wohn-flächenpreis [€/m²]
Greifswald	2021-2023	-	-	-	-	-
	2005-2020	2	640	550	2550	139
	1991-2004	1	620	1155	2044	-
	1950-1990	1	786	1817	1073	-
	<1950	13	537	376	1791	829
Umland von Greifswald	2021-2023	-	-	-	-	-
	2005-2020	-	-	-	-	-
	1991-2004	-	-	-	-	-
	1950-1990	2	1965	764	1070	119
	<1950	-	-	-	-	-
Seebäder und Erholungs-gebiete	2021-2023	-	-	-	-	-
	2005-2020	-	-	-	-	-
	1991-2004	1	2428	496	2647	-
	1950-1990	-	-	-	-	-
	<1950	3	617	245	1962	1708
Binnenküste Usedom	2021-2023	-	-	-	-	-
	2005-2020	2	764	200	2747	236
	1991-2004	1	4148	492	1880	-
	1950-1990	1	2509	228	833	-
	<1950	3	600	200	1144	705
Kleinstädte	2021-2023	-	-	-	-	-
	2005-2020	-	-	-	-	-
	1991-2004	1	767	542	1322	-
	1950-1990	4	1395	349	911	239
	<1950	8	760	405	933	332
ländlicher Bereich	2021-2023	-	-	-	-	-
	2005-2020	-	-	-	-	-
	1991-2004	1	1856	290	1060	-
	1950-1990	6	825	305	666	347
	<1950	16	1043	334	390	223

Die in den folgenden Tabellen angegebenen Ertragsfaktoren wurden aus dem Verhältnis Kaufpreis (KP) : Rohertrag (RO) sowie Kaufpreis (KP) : Reinertrag (RE) aus den Daten des Berichtsjahrs 2022 ermittelt. Die dargestellten Durchschnittswerte beziehen sich auf den Median.

Tabelle 19: Ertragsfaktoren MFH Landkreis Vorpommern-Greifswald – gesamt -

Anzahl	Ø Wohnflächenpreis [€/m²]	$\emptyset \frac{KP}{RO}$	$\emptyset \frac{KP}{RE}$
66	1.007	16,4	21,8
Stabw.	629	7,3	9,7

Tabelle 20: Ertragsfaktoren MFH Greifswald

Anzahl	Ø Wohnflächenpreis [€/m²]	$\emptyset \frac{KP}{RO}$	$\emptyset \frac{KP}{RE}$
17	1.997	23,9	29,6
Stabw.	780	7,3	10,7

Tabelle 21: Ertragsfaktoren MFH Umland von Greifswald

Anzahl	Ø Wohnflächenpreis [€/m²]	$\emptyset \frac{KP}{RO}$	$\emptyset \frac{KP}{RE}$
2	1.070	18,2	32,7
Stabw.	119	2	9,4

Tabelle 22: Ertragsfaktoren MFH Seebäder und Erholungsgebiete

Anzahl	Ø Wohnflächenpreis [€/m²]	$\emptyset \frac{KP}{RO}$	$\emptyset \frac{KP}{RE}$
4	2.305	23,1	30,2
Stabw.	1.397	6,1	6,3

Tabelle 23: Ertragsfaktoren MFH Binnenküste Usedom

Anzahl	Ø Wohnflächenpreis [€/m²]	$\emptyset \frac{KP}{RO}$	$\emptyset \frac{KP}{RE}$
7	1.875	19,6	25,8
Stabw.	903	7,7	9,1

Tabelle 24: Ertragsfaktoren MFH Kleinstädte

Anzahl	Ø Wohnflächenpreis [€/m²]	$\emptyset \frac{KP}{RO}$	$\emptyset \frac{KP}{RE}$
13	999	16,1	21,7
Stabw.	299	3,1	4,1

Tabelle 25: Ertragsfaktoren MFH ländlicher Bereich

Anzahl	Ø Wohnflächenpreis [€/m²]	$\emptyset \frac{KP}{RO}$	$\emptyset \frac{KP}{RE}$
23	529	9,6	14,4
Stabw.	313	4,6	6

4.2.5 WOHN- UND GESCHÄFTSHÄUSER

Wie bei den Mehrfamilienhäusern (siehe Pkt. 4.2.4) wurden auch hier die angegebenen Ertragsfaktoren aus dem Verhältnis Kaufpreis (KP) ÷ Rohertrag (RO) sowie Kaufpreis (KP) ÷ Reinertrag (RE) aus den Daten der Berichtsjahre 2022 und 2023 ermittelt. Die dargestellten Durchschnittswerte beziehen sich auf den Median.

Tabelle 26: Ertragsfaktoren Wohn- und Geschäftshäuser LK VG - gesamt -

Anzahl	Ø Preis/(WF+NF) [€/m²]	$\emptyset \frac{KP}{RO}$	$\emptyset \frac{KP}{RE}$
31	1.301	15,3	18,8
Stabw.	757	4,7	5,8

Tabelle 27: Ertragsfaktoren Wohn- und Geschäftshäuser Greifswald

Anzahl	Ø Preis/(WF+NF) [€/m²]	$\emptyset \frac{KP}{RO}$	$\emptyset \frac{KP}{RE}$
12	1.852	17,1	22,3
Stabw.	742	3,2	3,7

Tabelle 28: Ertragsfaktoren Wohn- und Geschäftshäuser Seebäder und Erholungsgebiete

Anzahl	Ø Preis/(WF+NF) [€/m²]	$\emptyset \frac{KP}{RO}$	$\emptyset \frac{KP}{RE}$
3	2.391	20,2	24,6
Stabw.	218	3,6	5,4

Tabelle 29: Ertragsfaktoren Wohn- und Geschäftshäuser Binnenküste Usedom

Anzahl	Ø Preis/(WF+NF) [€/m²]	$\emptyset \frac{KP}{RO}$	$\emptyset \frac{KP}{RE}$
2	1.173	5,6	6,3
Stabw.	165	0,3	0,5

Tabelle 30: Ertragsfaktoren Wohn- und Geschäftshäuser Kleinstädte

Anzahl	Ø Preis/(WF+NF) [€/m²]	$\emptyset \frac{KP}{RO}$	$\emptyset \frac{KP}{RE}$
9	675	10,5	16,1
Stabw.	427	3,8	4,8

Tabelle 31: Ertragsfaktoren Wohn- und Geschäftshäuser ländlicher Bereich

Anzahl	Ø Preis/(WF+NF) [€/m²]	$\emptyset \frac{KP}{RO}$	$\emptyset \frac{KP}{RE}$
5	1.000	16,4	21,6
Stabw.	420	4,4	5,5

Für den Bodenpreisindexbereich „Umland von Greifswald“ lagen im Berichtszeitraum der Jahre 2022 und 2023 keine Verkäufe für den Teilmarkt „Wohn- und Geschäftshäuser“ vor.

4.2.6 WIRTSCHAFTSIMMOBILIEN

„Wirtschaftsimmobilien sind solche Immobilien, die der Nutzer zur Erstellung eines Produktes oder einer Dienstleistung als Produktionsfaktor einsetzt. Nutzer solcher Wirtschaftsimmobilien sind Unternehmen oder die öffentliche Hand.“¹⁰

In den Berichtsjahren 2022 und 2023 liegen im Teilmarkt der Wirtschaftsimmobilien insgesamt folgende Umsatzzahlen vor:

	2022	2023
Kauffälle insgesamt	190	154
Geldumsatz	59,8 Mio. €	115,2 Mio. €
Flächenumsatz	110,7 ha	142,6 ha

Der Teilmarkt der Wirtschaftsimmobilien ist durch sehr heterogene Nutzungen und Renditeerwartungen geprägt. Um dennoch eine Vergleichbarkeit der einzelnen Immobilienarten bei größtmöglicher Zusammenfassung vergleichbarer Nutzungen zu erreichen, kann der Teilmarkt der Wirtschaftsimmobilien in 8 Unterkategorien segmentiert werden.

1. **Handelsimmobilien** (Waren-, Kaufhäuser, Verbrauchermärkte, Einzelhandel, Autohäuser u. ä.)
2. **Büroimmobilien** (Verwaltungs- und Geschäftshäuser, Bürohäuser u. ä.)
3. **Beherbergungs- und Gastronomieimmobilien** (Hotels, Pensionen, Gaststätten, Ferienwohnungen/-häuser, Wochenendhäuser, Kioske u. ä.)
4. **Industrie-, Produktions- und Logistikimmobilien** (Lager-, Produktions- oder Logistikgebäude, Industriebauten u. ä.)
5. **Gesundheits- und Sozialimmobilien** (Krankenhäuser, Kliniken, betreiberorientierte Seniorenwohnanlagen, Pflegeheime u. ä.)
6. **Immobilien für Freizeit-, Kultur- und Bildungseinrichtungen** (Schulen, Kindergärten, Kulturhäuser, Kinos, Sportanlagen, Museen, Kirchen u. ä.)
7. **Immobilien für die technische Infrastruktur und öffentliche Sicherheit** (Feuerwehr, Verteidigungseinrichtungen, Tankstellen, Energieerzeugungsanlagen, Telekommunikationsanlagen u. ä.)
8. **andere Wirtschaftsimmobilien** (bspw. landwirtschaftliche Gebäude u. ä.)

In der folgenden Übersicht werden die Kauffälle der Berichtsjahre 2022 und 2023 entsprechend dieser Segmentierung dargestellt.

¹⁰ Zentraler Immobilien Ausschuss e.V. „Strukturierung des sachlichen Teilmarktes wirtschaftlich genutzter Immobilien für die Zwecke der Marktbeobachtung und Wertermittlung“ 2. Ergebnisbericht (September 2019)

Tabelle 32: Umsatzentwicklung Teilmarkt Wirtschaftsimmobilien

Aufteilung nach Segmenten der Wirtschaftsimmobilie 2022		
Kauffälle	Geldumsatz (Mio. €)	Flächenumsatz (ha)
Aufteilung nach Segmenten der Wirtschaftsimmobilie 2023		
Kauffälle	Geldumsatz (Mio. €)	Flächenumsatz (ha)
Handel Büro Beherb./Gastro Ind./Prod. Ges./Soz. Freizeit techn.Infr./öff.Sich. sonst.	– Handelsimmobilien – Büroimmobilien – Beherbergungs- und Gastronomieimmobilien – Industrie-, Produktions- und Logistikimmobilien – Gesundheits- und Sozialimmobilien – Immobilien für Freizeit-, Kultur- und Bildungseinrichtungen – Immobilien für die technische Infrastruktur und öffentliche Sicherheit – andere Wirtschaftsimmobilien	

Auf Grund der Heterogenität von Wirtschaftsimmobilien sowohl in der Nutzung, wie auch der Lage innerhalb des gesamten Landkreises, werden im Folgenden nur ausgewählte Auswertungen dargestellt. Im Einzelfall wird empfohlen, bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zielgerichtet Vergleichskaufpreise entsprechend der Kategorie bzw. des Segments der Wirtschaftsimmobilie abzufragen.

Handelsimmobilien

Einzelauswertung Verbrauchermärkte

Die Kaufpreise von Verbrauchermärkten sind durch verschiedene Einflussfaktoren geprägt. Besonderen Einfluss haben die individuellen Gebäudemerkmale hinsichtlich Größe, Bauweise, Ausstattung, Restnutzungsdauer und Qualität. Hinzu kommen die besonderen Objekteigenschaften des Grundstücks wie Standort, Grundstücksgröße und Stellplatzanzahl. Entsprechend dieser Gegebenheiten stellt sich der Grundstücksmarkt für Verbrauchermärkte ausgesprochen heterogen dar.

Im Berichtszeitraum der Jahre 2022 und 2023 waren im Landkreis Vorpommern-Greifswald 7 Kauffälle für Verbrauchermärkte zu verzeichnen. Um die Stichprobe zu erhöhen, wurden die Kauffälle der Jahre 2020 bis 2021 hinzugezogen, womit sich die Gesamtanzahl auf 27 erhöhte. Um eine möglichst harmonische Vergleichbarkeit der Objekte zu ermöglichen, wurde die Auswahl ab einer Restnutzungsdauer von 5 Jahren und der BGF in der Spanne von 500 m² bis 2.000 m² eingegrenzt. Auf eine weitere Ausreißerbereinigung wurde verzichtet.

Tabelle 33: Vergleichsfaktoren Verbrauchermärkte im LK VG

Verbrauchermärkte					
Anzahl	Grundstücksflächen	BGF	Baujahr	RND	Kaufpreise
11	1.936 m ² bis 7.563 m ² Ø 4.925 m ²	533 bis 1.693 m ² Ø 1.220 m ²	2000 bis 2010 Ø 2007	8 bis 20 Jahre Ø 16 Jahre	529 bis 2.042 €/m ² BGF Ø 1.240 €/m ² BGF

Beherbergungs- und Gastronomieimmobilien

Hotels / Ferienanlagen

Innerhalb des Teilmarkts der Beherbergungsimmobilien erfolgt die Kategorisierung des Untersegmentes der Hotelimmobilien vorrangig nach der Ausstattung, Lage und weiteren Dienstleistungsangeboten der Hotels. Zur Klassifizierung der speziellen Objekteigenschaften wie Erhaltungszustand der Immobilie, Barrierefreiheit, Service, Zimmergrößen und -ausstattungen, Schallschutz, Klimatisierung etc. ist eine Orientierung an den Kriterien der Deutschen Hotelklassifizierung nach DEHOGA (Deutscher Hotel- und Gaststättenverband) sachdienlich.

In der nachfolgenden Übersicht werden übliche Kaufpreisspannen von Hotelimmobilien der Berichtsjahre 2021 bis 2023 dargestellt, welche entsprechend der Hotelklassifizierung nach DEHOGA den Kategorien 3 bis 4 Sterne zuzuordnen sind.

Tabelle 34: Vergleichsfaktoren Hotelanlagen in Küstenregion vom LK VG

Hotelanlagen (Kategorie 3 bis 4 Sterne)					
Anzahl	Grundstücksflächen	Anzahl Zimmer	Kaufpreise [€/Zimmer]	Anzahl Betten	Kaufpreise [€/Bett]
9	1.138 m ² bis 12.837 m ² Ø 4.318 m ²	8 bis 35 Ø 25	21.700 bis 120.000 Ø 54.300	45 bis 120 Ø 66	10.400 bis 35.500 Ø 24.300

Strandvillen / Ferienappartements

Ein besonderes Segment innerhalb der Beherbergungsimmobilien stellen die Strandvillen der Kaiserbäder dar. Wesentliches Merkmal dieser Immobilien ist die Appartementstruktur innerhalb der Villengebäude. Nur vereinzelt befinden sich in diesen Gebäuden, bzw. im baulichen Zusammenhang mit diesen Gebäuden, gastronomische Einrichtungen. Neben der Lage der Immobilie prägen vor allem die Ausstattung der Appartements sowie zusätzliche Serviceeinrichtungen (Schwimmbahn, Wellness etc.) die Kaufpreise. Die veröffentlichten Daten beziehen sich auf Kauffälle der Jahre 2021 bis 2023.

Tabelle 35: Vergleichsfaktoren Strandvillen / Ferienappartements in Kaiserbädern von Usedom

Strandvillen / Ferienappartements					
Anzahl	Grundstücksflächen	BGF	Kaufpreise [€/m ² BGF]	Anzahl Appartements	Kaufpreise [€/Appartement]
10	435 bis 1.813 m ² Ø 836 m ²	344 m ² bis 1.058 m ² Ø 659 m ²	2.870 bis 5.330 Ø 4.200	5 bis 14 Ø 8	110.000 bis 660.600 Ø 348.700

4.3 WOHNUNGS- UND TEILEIGENTUM

Der Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum nimmt im Landkreis Vorpommern-Greifswald lediglich in der **Universitäts- und Hansestadt Greifswald** und den Seebädern und den Erholungsorten auf der **Insel Usedom** (Karlshagen, Trassenheide, Zinnowitz, Zempin, Koserow, Loddin, Ückeritz, Bansin, Heringsdorf, Ahlbeck) eine herausragende Stellung ein. In diesem Immobilienteilmarkt gewinnt die Binnenküste der Insel Usedom immer größere Bedeutung. Im Greifswalder Umland gibt es praktisch keine Kauffälle in diesem Teilmarkt. In den verbleibenden Bodenpreisindexgebieten (Kleinstädte und ländlicher Bereich) finden hauptsächlich Weiterverkäufe statt.

Soweit ein(e) Stellplatz/Garage zum Sondereigentum gehört, ist der entsprechende Kaufpreisanteil in den Vergleichsfaktoren (€/m² WF) nicht enthalten. Die Kaufpreise wurden um den jeweiligen Kaufpreisanteil für mitverkaufte Stellplätze/Garagen bereinigt.

Durchschnittliche Kaufpreise für Stellplätze/Garagen sind im Kapitel 4.3.6 (Seite 61) ausgewiesen.

4.3.1 WOHNUNGSEIGENTUM

Nach § 1 Wohnungseigentumsgesetz (WoEigG) ist unter dem Begriff Wohnungseigentum das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört, zu verstehen.

4.3.1.1 TEILMÄRKTE

Der Teilmarkt Wohnungseigentum lässt sich weiter untergliedern in:

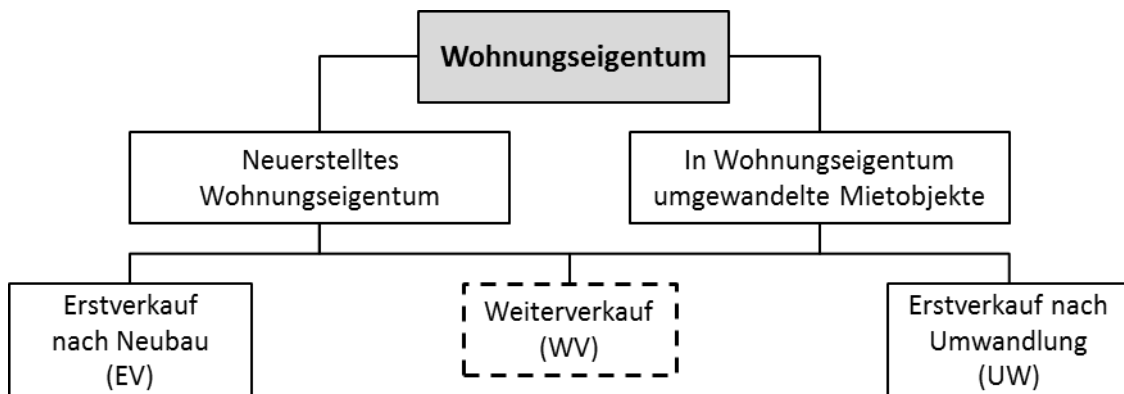


Abbildung 17: Teilmärkte Wohnungseigentum

- **Erstverkauf nach Neubau (EV)**

Erstverkäufe von Wohnungseigentum sind definiert als erstmalige Veräußerung von Eigentumswohnungen, die mit dieser unmittelbaren Zweckbestimmung ursprünglich errichtet wurden.

Kauffälle für diesen Teilmarkt finden sich hauptsächlich in der Universitäts- und Hansestadt Greifswald sowie auf der Insel Usedom (Seebäder und Erholungsgebiete, Binnenküste). Im Umland von Greifswald, den Kleinstädten sowie im ländlichen Bereich finden auf Grund der nur geringen Nachfragesituation nur vereinzelt Grundstückstransaktionen im Teilmarkt Erstverkauf nach Neubau statt.

- **Weiterverkauf (WV)**

Weiterverkäufe umfassen jede weitere Veräußerung von Wohnungen der Gruppen „Erstverkauf nach Neubau“ und „Erstverkauf nach Umwandlung“.

Weiterverkäufe von Wohnungseigentum sind in dem gesamten Kreisgebiet zu beobachten. Auch hier finden derartige Transaktionen insbesondere in der Universitäts- und Hansestadt Greifswald sowie auf der Insel Usedom statt. Eine deutlich verringerte Anzahl von Weiterverkäufen an Wohnungseigentum ist in den Indexgebieten Kleinstädte und ländlicher Bereich zu verzeichnen. Im Umland der Universitäts- und Hansestadt Greifswald spielt der Grundstücksverkehr mit Eigentumswohnungen bisher keine Rolle.

- **Erstverkauf nach Umwandlung (UW)**

Umwandlungen sind Objekte, die ursprünglich als Mietwohnung errichtet wurden und zu einem späteren Zeitpunkt, nach Bescheinigung der Abgeschlossenheit und notariell beglaubigter Teilungserklärung, als Eigentumswohnungen veräußert wurden.

Für diesen Teilmarkt stand geeignetes, auswertbares Zahlenmaterial lediglich in der Universitäts- und Hansestadt Greifswald sowie für die Seebäder und Erholungsgebiete zur Verfügung. In den anderen vier Indexgebieten konnten keine Vergleichsfaktoren ermittelt werden, da keine ausreichende Anzahl an Kauffällen vorlag.

4.3.2 PREISENTWICKLUNG WOHNUNGSEIGENTUM

In den folgenden Diagrammen sind die jeweiligen Verteilungen der Kauffälle für die entsprechenden Indexgebiete im Berichtszeitraum dargestellt.

Alle drei Teilmärkte (Weiterverkauf, Erstverkauf nach Neubau und Erstverkauf nach Umwandlung) sind innerhalb des Landkreises lediglich in den Indexgebieten „Hansestadt Greifswald“ und „Seebäder und Erholungsgebiete“ in signifikanter Kaufanzahl vertreten. Im Indexgebiet „Binnenküste“ gewinnt auf Grund der besonderen Nachfragesituation der Teilmarkt „Erstverkauf nach Neubau“ an stärkerer Bedeutung. In den Indexgebieten „Kleinstädte“ und „ländlicher Bereich“ spielt lediglich der Teilmarkt „Weiterverkäufe“ eine signifikante Rolle. Im Indexgebiet „Umland von Greifswald“ spielt der Verkauf von Wohnungseigentum keine Rolle.

Universitäts- und Hansestadt Greifswald

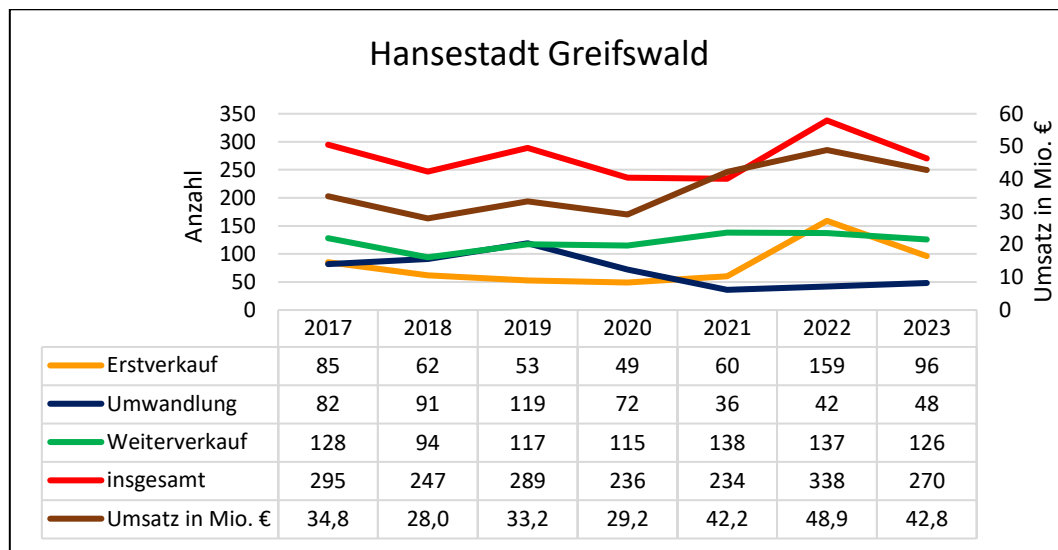


Abbildung 18: Hansestadt Greifswald Umsatzzahlen 2017 bis 2023

Der Übersicht ist zu entnehmen, dass in der Universitäts- und Hansestadt Greifswald der Anstieg der Verkaufszahlen im Jahr 2022 vor allem auf den Teilmarkt des Erstverkaufs nach Neubau zurückzuführen war. Bei den beiden anderen Teilmärkten ist seit dem Jahr 2021 ein gleichbleibendes Niveau der Kaufzahlen zu beobachten. Der temporäre Anstieg des Umsatzes im Jahr 2022 ist demnach vor allem auf die deutlich erhöhte Anzahl der Erstverkäufe des Jahres 2022 zurückzuführen.

Seebäder und Erholungsgebiete

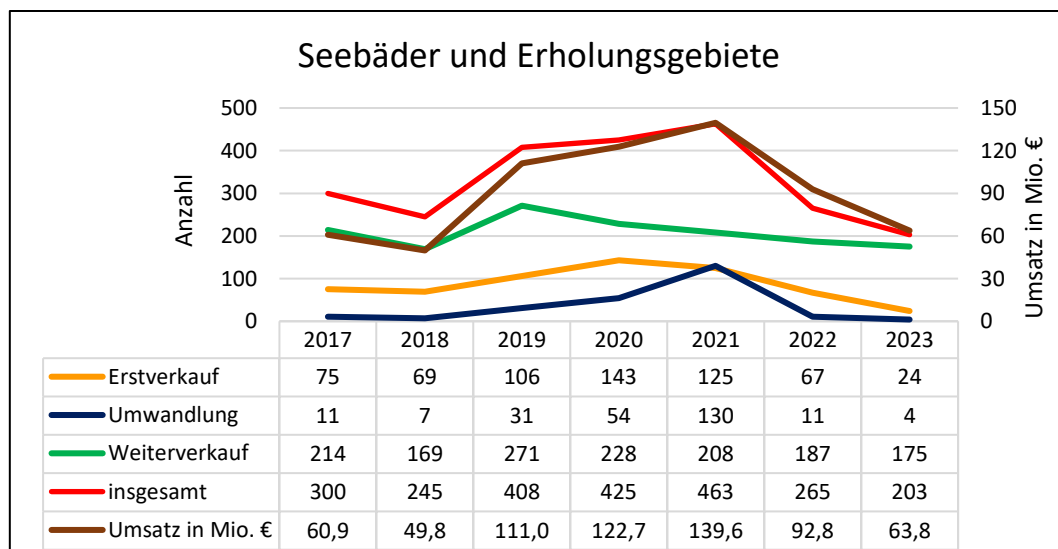
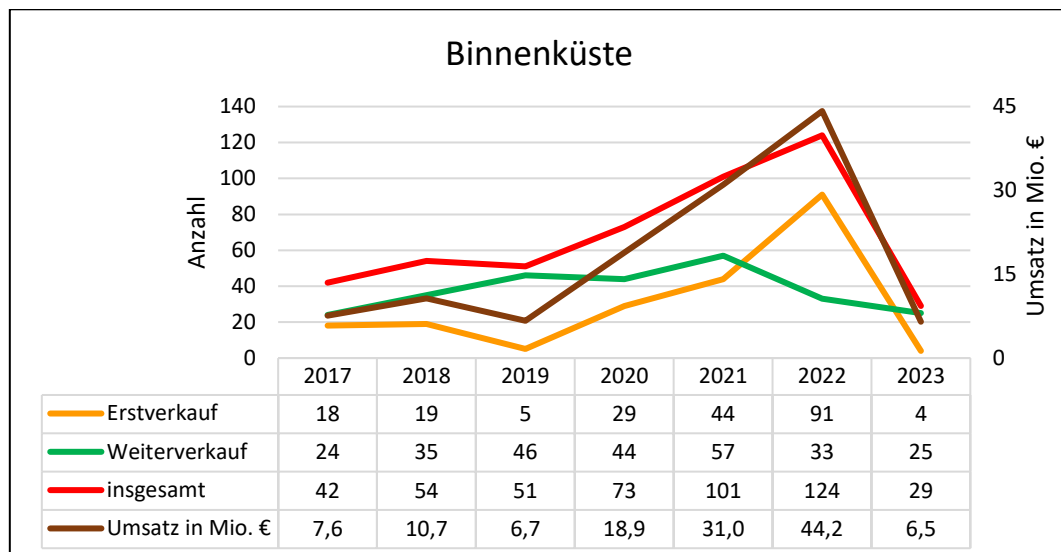
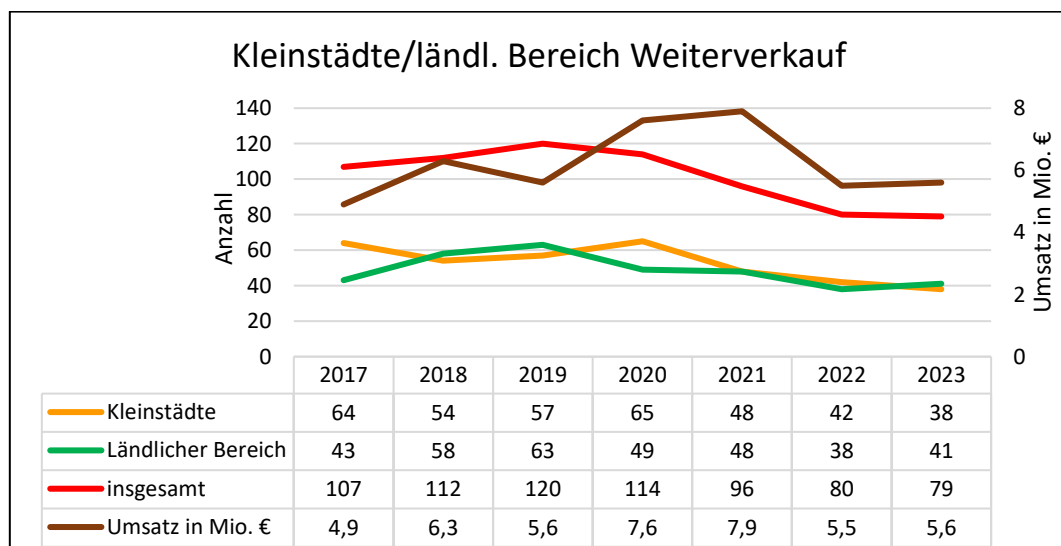


Abbildung 19: Seebäder und Erholungsgebiete, Umsatzzahlen 2017 bis 2023

In den Seebädern und Erholungsgebieten der Insel Usedom (inkl. Lubmin) hat sich der bereits im Jahr 2022 zu beobachtende Rückgang der Kauffälle in allen drei Teilmärkten auch im Jahr 2023 fortgesetzt. Im Jahr 2023 ist die geringste Anzahl an Kauffällen seit 2017 zu verzeichnen. Dieser Rückgang der Kauffälle spiegelt sich auch in den Umsatzzahlen direkt wieder. Die Umsatzzahlen des Jahres 2023 liegen in etwa auf dem Niveau des Jahres 2017, obwohl im Jahr 2023 etwa 30 Prozent weniger Kauffälle zu verzeichnen waren, als im Jahr 2017.

Binnenküste Usedom**Abbildung 20: Binnenküste Usedom, Umsatzzahlen 2017 bis 2023**

Im Indexgebiet „Binnenküste“ hat durch die verstärkte Neubautätigkeit der Teilmarkt „Erstverkauf aus Neubau“ deutlich an Bedeutung gewonnen. Hier offenbart sich die erhöhte Nachfragesituation auf der Insel Usedom mit der stärkeren Fokussierung auf das Binnenland der Insel. Dabei ist zu beobachten, dass die enorme Steigerung des Gesamtumsatzes (von 2020 nach 2022 um ca. 134 Prozent) stark an die weiterhin höhere Anzahl der Erstverkäufe aus Neubau (von 2020 nach 2022 um ca. 214 Prozent) gekoppelt war. Im Jahr 2023 war wie auch in den Seebädern ein deutlicher Rückgang der Kauffallzahlen sowie des Umsatzes zu verzeichnen.

Kleinstädte und ländlicher Bereich**Abbildung 21: Kleinstädte / ländl. Bereich, Umsatzzahlen 2017 bis 2023**

In den Indexgebieten „Kleinstädte“ und „ländlicher Bereich“ ist lediglich der Teilmarkt des Weiterverkaufs von Wohnungseigentumern bedeutsam. Insgesamt ist selbst in diesem Teilmarkt seit dem 2019 ein stetiger Rückgang der Gesamtanzahl von Kauffällen zu beobachten. Im Jahr 2023 lagen die Umsatzzahlen auf einem vergleichbaren Niveau wie im Vorjahr.

4.3.3 VERGLEICH WOHNFLÄCHENPREISE DEUTSCHLAND / LANDKREIS VORPOMMERN-GREIFSWALD

Im Folgenden wird auf Grundlage der Daten des Immobilienmarktberichts Deutschland 2023 ein Vergleich der Wohnflächenpreise für Eigentumswohnungen im Landkreis Vorpommern-Greifswald in Relation zu den bundesdeutschen Durchschnittspreisen vorgenommen. Bezüglich der Vergleichbarkeit der Daten und der Zuordnung der Indexgebiete vgl. Kap. 4.2.1.

In den nachfolgenden Diagrammen wird das Verhältnis von bundesdurchschnittlichen zu den regionalen Wohnflächenpreisen in den Teilmärkten „Erstverkauf nach Neubau“ und „Weiterverkauf“ veranschaulichend dargestellt.

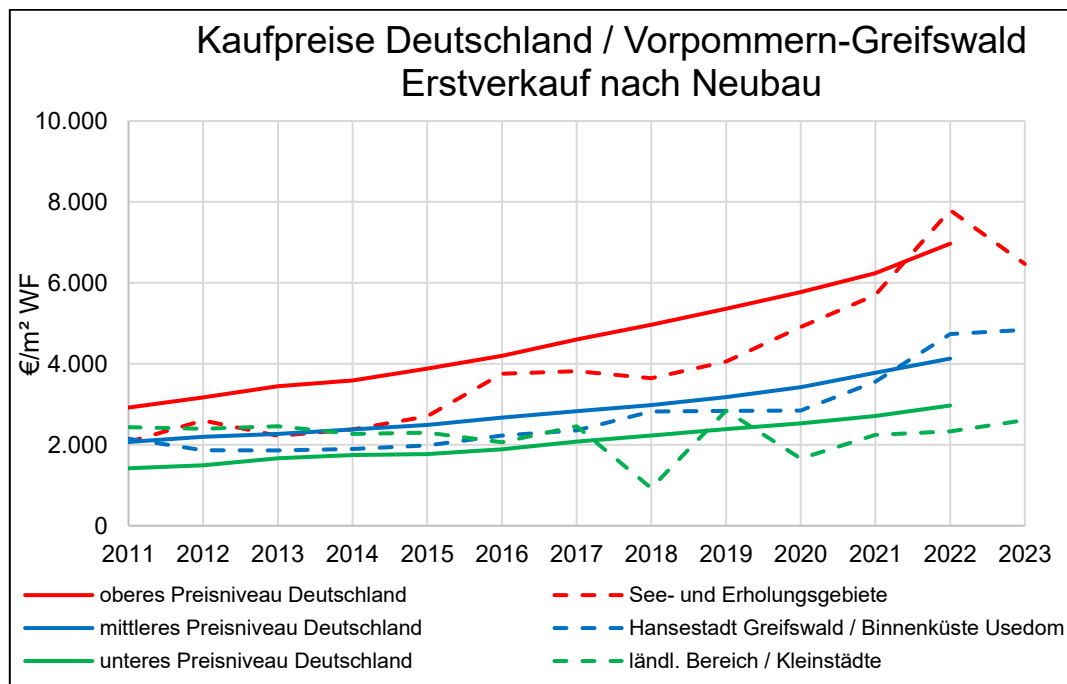


Abbildung 22: Kaufpreise Erstverkauf nach Neubau, Vergleich D / LK VG

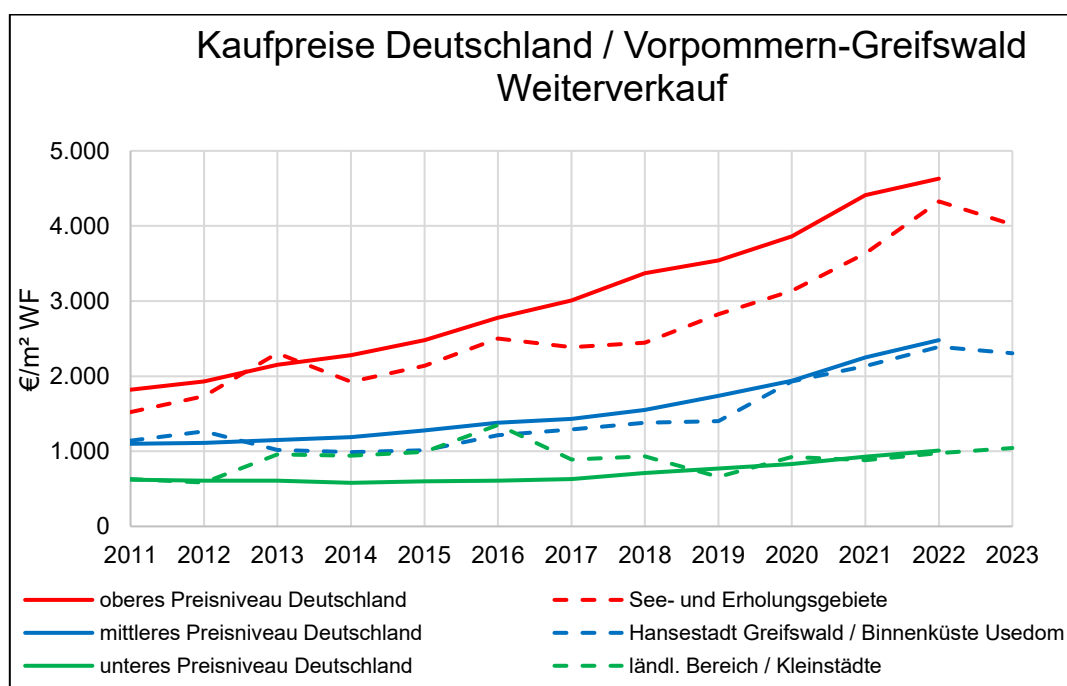


Abbildung 23: Kaufpreise Weiterverkauf, Vergleich D / LK VG

Wie diesen Übersichten zu entnehmen ist, liegen die Kaufpreise in den Teilmärkten „Erstverkauf nach Neubau“ und „Weiterverkauf“ im Indexgebiet See- und Erholungsgebiete deutlich im Bereich des bundesdurchschnittlichen oberen Preisniveaus. Dagegen liegen die Preise der Hansestadt Greifswald /Binnenküste Usedom sowie der Kleinstädte / ländlicher Bereich in den Bereichen der bundesdurchschnittlichen mittleren bzw. unteren Preisniveaus.

Insbesondere unter Berücksichtigung der regionalen wirtschaftlichen Rahmendaten (vgl. Kap. 2.2.4, Bruttoinlandsprodukt und Bruttolöhne und -gehälter) kann angenommen werden, dass sich die Kaufpreise vor allem der Objekte der See- und Erholungsgebiete an der bundesdeutschen Renditeerwartung orientieren. In diesem Zusammenhang ist zu konstatieren, dass die Insel Usedom nicht mit den regionalen, sondern den überregionalen bundesdeutschen Urlaubsorten in Konkurrenz steht.

4.3.4 VERGLEICHSAKTOREN WOHNHEIGENTUM

In den nachfolgenden Auswertungen wurden ausschließlich Wohnungs- und Teileigentume berücksichtigt, denen ein Baujahr und eine entsprechende Wohn- bzw. Nutzfläche zugeordnet werden konnte. Kaufpreise, bei denen angenommen werden kann, dass sie durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse (§ 9 ImmoWertV) beeinflusst worden sind, blieben unberücksichtigt.

Die in den nachfolgenden Tabellen und Diagrammen aufgeführten Kaufpreisdaten wurden gemäß der in Kap. 3.1 aufgeführten Modellparameter um die Ausreißer bereinigt. Bei den Durchschnittspreisausweisungen handelt es sich um den Median.

4.3.4.1 UNIVERSITÄTS- UND HANSESTADT GREIFSWALD

Erstverkauf nach Neubau

Tabelle 36: Hansestadt Greifswald, Erstverkauf nach Neubau

Universitäts- und Hansestadt Greifswald	Berichtsjahr 2022	Wohnfläche in m ²	Anzahl Kauffälle	Median		Kaufpreisspanne	
	Erstverkauf nach Neubau	WF < 40	127	WF in m ²	€/m ² WF	€/m ² WF	€/m ² WF
		40 ≤ WF < 60	13	51	4.613	3.362	4.830
		60 ≤ WF < 80	5	78	4.184	2.152	4.346
		80 ≤ WF < 100	2	99	4.200	4.000	4.400
		WF ≥ 100	7	112	4.101	830	4.722
	Berichtsjahr 2023	Wohnfläche in m ²	Anzahl Kauffälle	Median		Kaufpreisspanne	
	Erstverkauf nach Neubau	WF < 40	53	WF in m ²	€/m ² WF	€/m ² WF	€/m ² WF
		40 ≤ WF < 60	11	51	3.600	3.160	4.901
		60 ≤ WF < 80	9	71	4.330	2.639	5.244
		80 ≤ WF < 100	3	97	4.413	4.291	4.721
		WF ≥ 100	3	127	4.697	3.639	4.793

Die Kaufpreise für neu errichtetes Wohnungseigentum in der Universitäts- und Hansestadt Greifswald sind wie in den Vorjahren auch im Berichtsjahr 2022 weiter stark gestiegen (im Vergleich zum Vorjahr im Durchschnitt um ca. 27 Prozent). Im Jahr 2023 ist nur noch eine leichte Steigerung im Vergleich zum Vorjahr zu beobachten.

Weiterverkauf**Tabelle 37: Hansestadt Greifswald, Weiterverkauf**

Universitäts- und Hansestadt Greifswald	Berichtsjahr 2022	Wohnfläche in m ²	Anzahl Kauffälle	Median		Kaufpreisspanne	
				WF in m ²	€/m ² WF	€/m ² WF	€/m ² WF
	Weiterverkauf Bj. ≥ 1990	WF < 40	18	27	2.908	1.553	3.950
		40 ≤ WF < 60	11	50	3.255	2.884	4.532
		60 ≤ WF < 80	12	66	2.386	1.329	2.982
		80 ≤ WF < 100	9	88	3.278	2.047	3.916
		WF ≥ 100	6	119	2.954	933	3.920
	Weiterverkauf Bj. < 1990	WF < 40	13	33	2.333	855	3.215
		40 ≤ WF < 60	37	51	1.939	426	3.441
		60 ≤ WF < 80	17	67	1.892	1.380	2.990
		80 ≤ WF < 100	2	84	3.029	2.770	3.289
		WF ≥ 100	1	117	2.768	-	-
	Berichtsjahr 2023	Wohnfläche in m ²	Anzahl Kauffälle	Median		Kaufpreisspanne	
				WF in m ²	€/m ² WF	€/m ² WF	€/m ² WF
	Weiterverkauf Bj. ≥ 1990	WF < 40	18	23	2.736	2.080	5.428
		40 ≤ WF < 60	7	46	2.899	2.015	5.205
		60 ≤ WF < 80	9	64	2.781	1.843	4.556
		80 ≤ WF < 100	12	84	2.819	2.028	3.494
		WF ≥ 100	2	111	2.295	2.286	2.305
	Weiterverkauf Bj. < 1990	WF < 40	2	35	2.300	1.783	2.817
		40 ≤ WF < 60	37	51	1.894	970	3.152
		60 ≤ WF < 80	14	69	2.048	1.004	3.164
		80 ≤ WF < 100	1	88	1.458	---	---
		WF ≥ 100	3	124	2.696	2.399	2.971

In der Universitäts- und Hansestadt Greifswald unterliegen die Kaufpreise im Teilmarkt Weiterverkäufe auch im Berichtsjahr 2022 einer weiteren Steigerung (im Vergleich zum Vorjahr im Durchschnitt um ca. 10 Prozent). Im Vergleich zum Vorjahr ist für das Jahr 2023 weitestgehend eine Stagnation zu beobachten. Dessen ungeachtet liegen die Spitzenpreise weiterhin deutlich über den Vorjahrespreisen.

Erstverkauf nach Umwandlung

Tabelle 38: Hansestadt Greifswald, Erstverkauf nach Umwandlung

Universitäts- und Hansestadt Greifswald	Berichtsjahr 2022	Wohnfläche in m ²	Anzahl Kauffälle	Median		Kaufpreisspanne	
	Erstverkauf nach Umwandlung Bj. ≥ 1990	WF < 40 40 ≤ WF < 60 60 ≤ WF < 80 80 ≤ WF < 100 WF ≥ 100	0 1 0 0 0	WF in m ²	€/m ² WF	€/m ² WF	€/m ² WF
				---	---	---	---
				46	2.770	---	---
				---	---	---	---
				---	---	---	---
Universitäts- und Hansestadt Greifswald	Erstverkauf nach Umwandlung Bj. < 1990	WF < 40 40 ≤ WF < 60 60 ≤ WF < 80 80 ≤ WF < 100 WF ≥ 100	0 26 12 0 0	WF in m ²	€/m ² WF	€/m ² WF	€/m ² WF
				---	---	---	---
				51	1.423	1.155	1.970
				65	1.685	1.195	2.578
				---	---	---	---
				---	---	---	---
	Berichtsjahr 2023	Wohnfläche in m ²	Anzahl Kauffälle	Median		Kaufpreisspanne	
				WF in m ²	€/m ² WF	€/m ² WF	€/m ² WF
				---	---	---	---
				---	---	---	---
				---	---	---	---
	Erstverkauf nach Umwandlung Bj. ≥ 1990	WF < 40 40 ≤ WF < 60 60 ≤ WF < 80 80 ≤ WF < 100 WF ≥ 100	0 1 0 0 0	---	---	---	---
				---	---	---	---
				---	---	---	---
				---	---	---	---
				---	---	---	---
	Erstverkauf nach Umwandlung Bj. < 1990	WF < 40 40 ≤ WF < 60 60 ≤ WF < 80 80 ≤ WF < 100 WF ≥ 100	4 29 12 0 0	36	1.296	1.242	1.574
				51	1.448	1.126	1.818
				63	1.495	1.148	2.248
				---	---	---	---
				---	---	---	---

Bei den Kaufpreisen für Erstverkauf nach Umwandlung in Gebäuden mit dem Baujahr < 1990 ist bis zum Jahr 2022 eine stetige Steigerung zu verzeichnen. Im Jahr 2023 liegen die Preise geringfügig unter den Preisen des Vorjahres. Bei der Baujahresgruppe ≥ 1990 ist die Aussagekraft wegen der geringen Datenmenge nur bedingt als belastbar anzusehen (in den Jahren 2020, 2021 und 2023 lagen keine auswertbaren Kauffälle vor).

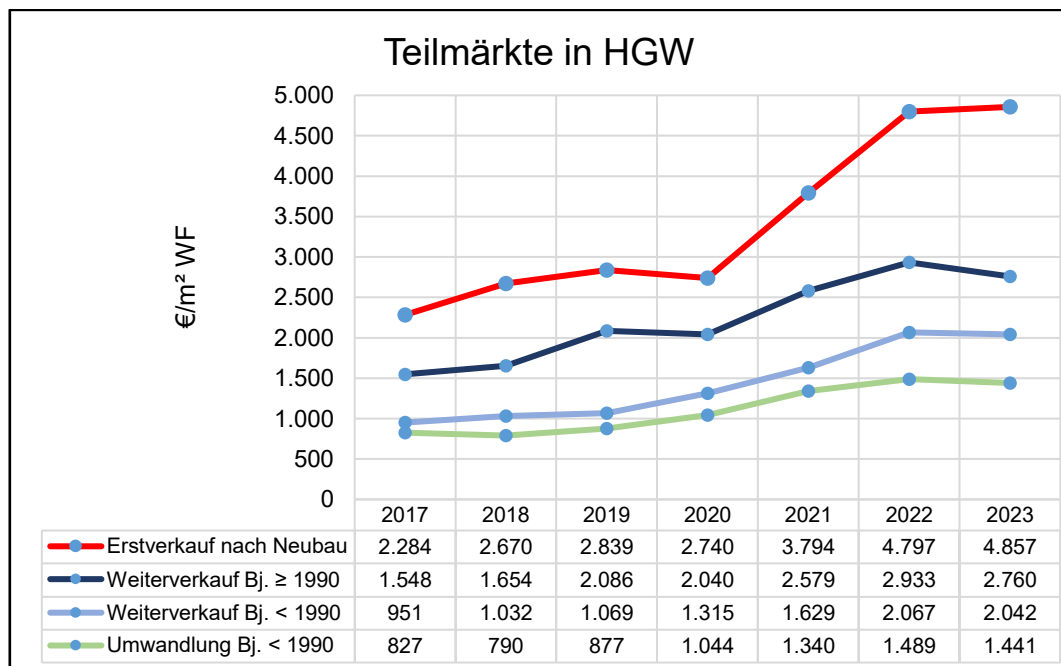


Abbildung 24: Hansestadt Greifswald, Kaufpreise in den Teilmärkten

4.3.4.2 INSEL USEDOM

Die in diesem Kapitel zusammengefassten Kaufpreise beinhalten die Indexgebiete „Seebäder und Erholungsgebiete“ und „Binnenküste“.

Zur besseren Veranschaulichung des Marktgeschehens wurden die Kauffälle in den Spitzenlagen (1. Bebauungsreihe / Promenade der 3 Kaiserbäder Ahlbeck, Bansin und Heringsdorf) des Indexgebiets Seebäder und Erholungsgebiete separat selektiert und gesondert ausgewiesen.

Bei den Kauffällen in den Seebädern und Erholungsgebieten ist zu berücksichtigen, dass insbesondere die veräußerten Wohnungseigentume in den Spitzenlagen als Ferienwohnungen, tlw. als Bestandteil von Hotelanlagen, gehandelt werden.

Erstverkauf nach Neubau

Tabelle 39: Seebäder und Erholungsgebiete (ohne Spitzenlagen), Erstverkauf nach Neubau

Seebäder / Erholungsgebiete (ohne Spitzenlagen)	Berichtsjahr 2022	Wohnfläche in m ²	Anzahl Kauffälle	Median		Kaufpreisspanne	
	Erstverkauf nach Neubau	WF < 40 40 ≤ WF < 60 60 ≤ WF < 80 80 ≤ WF < 100 WF ≥ 100	---	WF in m ²	€/m ² WF	€/m ² WF	€/m ² WF
				---	---	---	---
				57	6.382	3.857	9.400
				69	5.604	3.491	9.487
				90	4.804	3.395	7.236
				112	5.686	4.157	9.707
	Berichtsjahr 2023	Wohnfläche in m ²	Anzahl Kauffälle	Median		Kaufpreisspanne	
	Erstverkauf nach Neubau	WF < 40 40 ≤ WF < 60 60 ≤ WF < 80 80 ≤ WF < 100 WF ≥ 100	---	WF in m ²	€/m ² WF	€/m ² WF	€/m ² WF
				---	---	---	---
				59	4.670	---	---
				74	5.805	4.384	8.778
				86	3.460	2.750	4.170
				---	---	---	---

Tabelle 40: Seebäder und Erholungsgebiete - Spitzenlagen, Erstverkauf nach Neubau

Seebäder / Erholungsgebiete 1. Reihe - Spitzenlagen	Berichtsjahr 2022	Wohnfläche in m ²	Anzahl Kauffälle	Median		Kaufpreisspanne	
	Erstverkauf nach Neubau Bj. 2018 - 2021	WF < 40 40 ≤ WF < 60 60 ≤ WF < 80 80 ≤ WF < 100 WF ≥ 100	1 12 2 2 2	WF in m ²	€/m ² WF	€/m ² WF	€/m ² WF
				36	9.253	---	---
				54	8.765	7.429	9.586
				72	8.986	8.516	9.456
				89	10.031	8.699	11.362
				116	11.604	9.488	13.719
	Berichtsjahr 2023	Wohnfläche in m ²	Anzahl Kauffälle	Median		Kaufpreisspanne	
	Erstverkauf nach Neubau Bj. 2019 - 2022	WF < 40 40 ≤ WF < 60 60 ≤ WF < 80 80 ≤ WF < 100 WF ≥ 100	0 6 3 1 1	WF in m ²	€/m ² WF	€/m ² WF	€/m ² WF
				---	---	---	---
				52	8.229	6.322	9.125
				68	7.777	6.469	8.737
				84	9.700	---	---
				180	21.286	---	---

Tabelle 41: Binnenküste Usedom, Erstverkauf nach Neubau

Binnenküste Usedom	Berichtsjahr 2022	Wohnfläche in m ²	Anzahl Kauffälle	Median		Kaufpreisspanne	
				WF in m ²	€/m ² WF	€/m ² WF	€/m ² WF
	Erstverkauf nach Neubau	WF < 40	0	---	---	---	---
		40 ≤ WF < 60	3	59	4.364	4.134	5.004
		60 ≤ WF < 80	24	67	3.486	3.269	4.105
		80 ≤ WF < 100	41	92	3.477	2.933	5.121
		WF ≥ 100	21	114	5.525	3.174	8.223
	Berichtsjahr 2023	Wohnfläche in m ²	Anzahl Kauffälle	Median		Kaufpreisspanne	
				WF in m ²	€/m ² WF	€/m ² WF	€/m ² WF
	Erstverkauf nach Neubau	WF < 40	0	---	---	---	---
		40 ≤ WF < 60	0	---	---	---	---
		60 ≤ WF < 80	0	---	---	---	---
		80 ≤ WF < 100	1	96	4.142	---	---
		WF ≥ 100	3	107	5.901	3.341	8.064

Auf der Insel Usedom sind die Kaufpreise für neu errichtetes Wohnungseigentum wie in den Vorjahren auch im Berichtsjahr 2022 weiter gestiegen. Insbesondere in den Spitzenlagen der Kaiserbäder sind im Berichtsjahr 2022 im Vergleich zum Vorjahr enorme Steigerungen zu verzeichnen (durchschnittlich ca. 40 Prozent). Für das Jahr 2023 ist eine Stagnation bzw. ein leichter Rückgang zu verzeichnen.

Auf Grund der bereits bestehenden Verdichtung in den Ostseelagen ist eine deutliche Verschiebung der Immobilienaktivitäten hinein ins Binnenland der Insel Usedom zu beobachten. Dies zeigt sich insbesondere an der steigenden Anzahl der Erstverkäufe nach Neubau im Binnenland. Im Jahr 2023 erreichten die Erstverkaufspreise des Binnenlands das Kaufpreisniveau der Seebäder ohne Spitzenlagen.

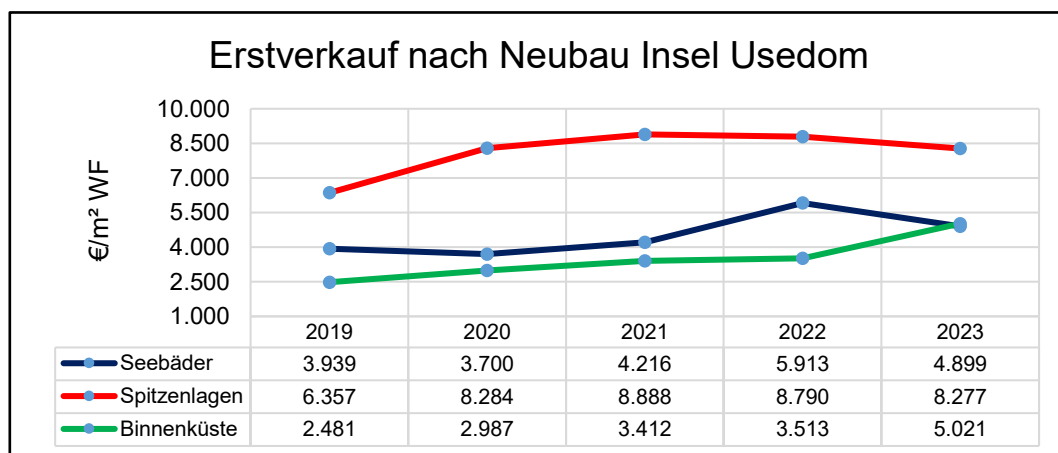


Abbildung 25: Insel Usedom, Kaufpreise Erstverkauf nach Neubau

Weiterverkauf**Tabelle 42: Seebäder und Erholungsgebiete (ohne Spitzenlagen), Weiterverkauf**

Seebäder- und Erholungsgebiete (ohne Spitzenlagen)	Berichtsjahr 2022	Wohnfläche in m ²	Anzahl Kauffälle	Median		Kaufpreisspanne	
				WF in m ²	€/m ² WF	€/m ² WF	€/m ² WF
	Weiterverkauf Bj. ≥ 1990	WF < 40	6	36	3.943	3.127	5.135
		40 ≤ WF < 60	61	51	4.622	1.921	6.923
		60 ≤ WF < 80	25	65	4.303	1.161	5.600
		80 ≤ WF < 100	9	87	3.534	2.903	4.184
		WF ≥ 100	1	108	3.472	---	---
	Weiterverkauf Bj. < 1990	WF < 40	5	34	5.189	3.128	9.728
		40 ≤ WF < 60	13	48	5.210	2.859	8.036
		60 ≤ WF < 80	12	69	3.444	1.735	7.492
		80 ≤ WF < 100	2	87	7.596	7.406	7.786
		WF ≥ 100	0	---	---	---	---
	Berichtsjahr 2023	Wohnfläche in m ²	Anzahl Kauffälle	Median		Kaufpreisspanne	
				WF in m ²	€/m ² WF	€/m ² WF	€/m ² WF
	Weiterverkauf Bj. ≥ 1990	WF < 40	3	32	3.795	3.194	3.870
		40 ≤ WF < 60	43	50	4.455	2.731	6.905
		60 ≤ WF < 80	24	67	3.929	1.161	5.600
		80 ≤ WF < 100	14	89	3.438	2.903	4.184
		WF ≥ 100	1	123	2.624	---	---
	Weiterverkauf Bj. < 1990	WF < 40	4	29	4.208	3.887	4.657
		40 ≤ WF < 60	12	51	3.710	1.701	5.878
		60 ≤ WF < 80	9	64	2.981	1.364	5.540
		80 ≤ WF < 100	7	87	3.357	2.086	6.387
		WF ≥ 100	4	112	2.831	2.216	6.266

Tabelle 43: Seebäder und Erholungsgebiete - Spitzenlagen, Weiterverkauf

Seebäder- und Erholungsgebiete 1. Reihe - Spitzenlagen	Berichtsjahr 2022	Wohnfläche in m ²	Anzahl Kauffälle	Median		Kaufpreisspanne	
				WF in m ²	€/m ² WF	€/m ² WF	€/m ² WF
	Weiterverkauf Bj. ≥ 1990	WF < 40	0	---	---	---	---
		40 ≤ WF < 60	4	51	6.879	5.884	8.843
		60 ≤ WF < 80	5	66	5.910	3.766	10.030
		80 ≤ WF < 100	0	---	---	---	---
		WF ≥ 100	0	---	---	---	---
	Weiterverkauf Bj. < 1990	WF < 40	0	---	---	---	---
		40 ≤ WF < 60	0	---	---	---	---
		60 ≤ WF < 80	1	60	6.113	---	---
		80 ≤ WF < 100	0	---	---	---	---
		WF ≥ 100	2	110	4.678	2.451	6.905
	Berichtsjahr 2023	Wohnfläche in m ²	Anzahl Kauffälle	Median		Kaufpreisspanne	
				WF in m ²	€/m ² WF	€/m ² WF	€/m ² WF
	Weiterverkauf Bj. ≥ 1990	WF < 40	1	37	4.170	---	---
		40 ≤ WF < 60	6	48	5.498	3.493	6.221
		60 ≤ WF < 80	2	63	4.031	3.913	4.150
		80 ≤ WF < 100	0	---	---	---	---
		WF ≥ 100	2	130	6.320	4.020	8.620
	Weiterverkauf Bj. < 1990	WF < 40	0	---	---	---	---
		40 ≤ WF < 60	2	43	8.296	8.264	8.328
		60 ≤ WF < 80	1	63	6.339	---	---
		80 ≤ WF < 100	1	85	6.364	---	---
		WF ≥ 100	0	---	---	---	---

Tabelle 44: Binnenküste Usedom, Weiterverkauf

Binnenküste Usedom	Berichtsjahr 2022	Wohnfläche in m ²	Anzahl Kauffälle	Median		Kaufpreisspanne	
				WF in m ²	€/m ² WF	€/m ² WF	€/m ² WF
	Weiterverkauf Bj. ≥ 1990	WF < 40	---	---	---	---	---
		40 ≤ WF < 60	6	48	2.823	1.441	4.330
		60 ≤ WF < 80	3	62	3.753	903	3.915
		80 ≤ WF < 100	3	92	3.109	1.337	3.334
		WF ≥ 100	1	106	1.352	---	---
	Weiterverkauf Bj. < 1990	WF < 40	---	---	---	---	---
		40 ≤ WF < 60	3	45	2.610	2.004	2.965
		60 ≤ WF < 80	3	73	2.370	1.765	2.617
		80 ≤ WF < 100	1	92	1.173	---	---
		WF ≥ 100	1	100	1.222	---	---
	Berichtsjahr 2023	Wohnfläche in m ²	Anzahl Kauffälle	Median		Kaufpreisspanne	
				WF in m ²	€/m ² WF	€/m ² WF	€/m ² WF
	Weiterverkauf Bj. ≥ 1990	WF < 40	2	30	2.800	2.563	3.037
		40 ≤ WF < 60	3	42	4.052	1.457	5.285
		60 ≤ WF < 80	6	72	997	874	3.792
		80 ≤ WF < 100	6	83	1.831	994	3.805
		WF ≥ 100	2	112	1.905	1.647	2.162
	Weiterverkauf Bj. < 1990	WF < 40	---	---	---	---	---
		40 ≤ WF < 60	2	46	1.693	1.425	1.962
		60 ≤ WF < 80	0	---	---	---	---
		80 ≤ WF < 100	0	---	---	---	---
		WF ≥ 100	0	---	---	---	---

Bei den Kaufpreisen für Weiterverkäufe von Wohneigentum auf der Insel Usedom ist im Vergleich zu den Vorjahren eine leichte Entspannung in der Entwicklung feststellbar. Sowohl in den Spitzenlagen als auch im Binnenland lagen die Kaufpreise des Jahres 2022 auf dem Vorjahresniveau.

Im Jahr 2023 ist in einzelnen Teilmärkten ein signifikanter Rückgang zu beobachten. Dennoch zeigt die positive Kaufpreisentwicklung insbesondere bei Weiterverkäufen in Gebäuden mit Baujahr vor 1990, dass die Nachfrage auf der Insel weiterhin gegeben ist. Im Bereich des Binnenlandes ist neben der geringen Kauffallanzahl zu berücksichtigen, dass das Preisniveau der Weiterverkäufe teilweise noch deutlich unterhalb des Preisniveaus im Bereich der Seebäder und Erholungsgebiete liegt.

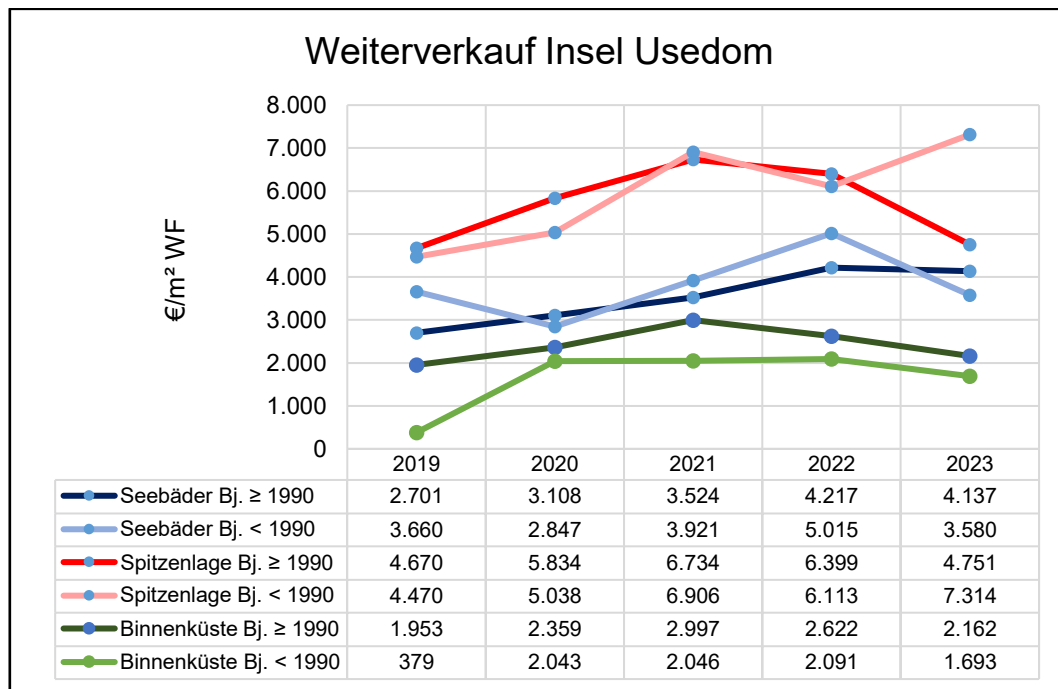


Abbildung 26: Insel Usedom, Kaufpreise Weiterverkauf

Erstverkauf nach Umwandlung

Für die Überblicksdarstellung über den Teilmarkt „Erstverkauf nach Umwandlung“ wurden für den Indexbereich Seebäder und Erholungsgebiete die Gesamtheit der Kauffälle herangezogen, da nur eine geringe Anzahl von Kauffällen in Spitzenlagen vorlagen.

Tabelle 45: Seebäder und Erholungsgebiete, Erstverkauf nach Umwandlung

Seebäder und Erholungsgebiete (inkl. Spitzenlagen)	Berichtsjahr 2022	Wohnfläche in m²	Anzahl Kauffälle	Median		Kaufpreisspanne	
	Erstverkauf nach Umwandlung Bj. ≥ 1990	WF < 40	0	---	---	---	---
		40 ≤ WF < 60	6	51	3.858	1.859	4.896
		60 ≤ WF < 80	2	64	4.847	3.950	5.745
		80 ≤ WF < 100	0	---	---	---	---
		WF ≥ 100	0	---	---	---	---
	Erstverkauf nach Umwandlung Bj. < 1990	WF < 40	0	---	---	---	---
		40 ≤ WF < 60	1	46	3.102	---	---
		60 ≤ WF < 80	1	74	2.801	---	---
		80 ≤ WF < 100	0	---	---	---	---
		WF ≥ 100	0	---	---	---	---
	Berichtsjahr 2023	Wohnfläche in m²	Anzahl Kauffälle	Median		Kaufpreisspanne	
	Erstverkauf nach Umwandlung Bj. ≥ 1990	WF < 40	0	---	---	---	---
		40 ≤ WF < 60	2	49	3.950	3.950	3.950
		60 ≤ WF < 80	0	---	---	---	---
		80 ≤ WF < 100	0	---	---	---	---
		WF ≥ 100	1	121	3.793	---	---
	Erstverkauf nach Umwandlung Bj. < 1990	WF < 40	0	---	---	---	---
		40 ≤ WF < 60	1	46	3.221	---	---
		60 ≤ WF < 80	0	---	---	---	---
		80 ≤ WF < 100	0	---	---	---	---
		WF ≥ 100	0	---	---	---	---

Im Berichtsjahr 2022 sind die durchschnittlichen Kaufpreise für Umwandlungsobjekte deutlich angestiegen. Für diese Steigerung der Kaufpreise in der Baujahresklasse Bj. < 1990 ist verantwortlich, dass im Berichtsjahr 2021 überproportional viele Kauffälle der Baujahre 1965 bis 1989 (Plattenbauweise) zu vergleichsweise geringen Quadratmeterpreisen veräußert wurden. Eine deutliche Erhöhung der Spitzenkaufpreise ist zu beobachten. Die Aussagefähigkeiten der Daten des Jahres 2023 ist auf Grund der ungenügenden Datenmenge als gering einzuschätzen.

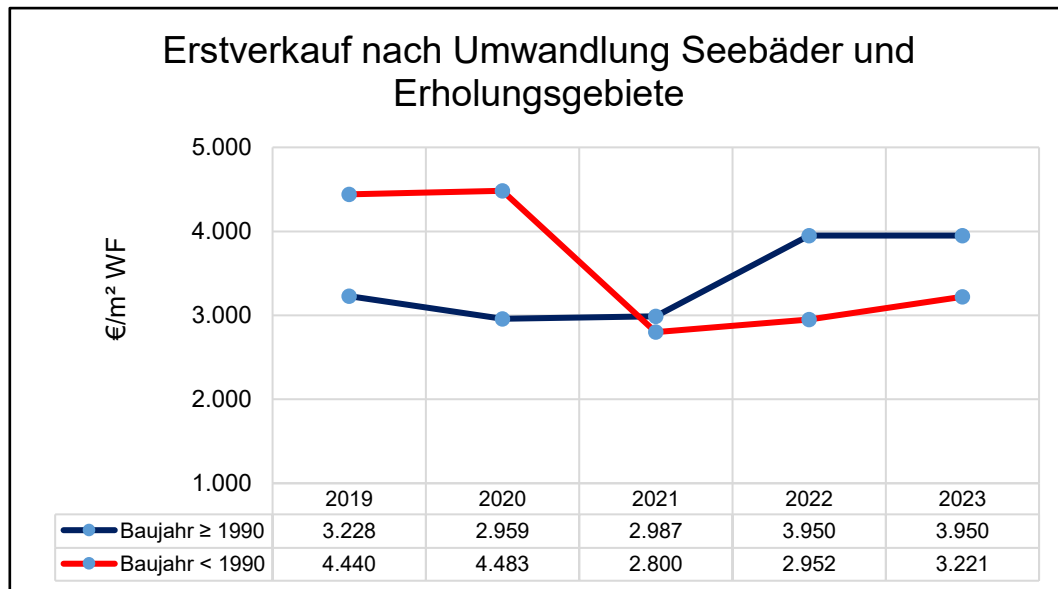


Abbildung 27: Seebäder und Erholungsgebiete, Kaufpreise Erstverkauf nach Umwandlung

4.3.4.3 KLEINSTÄDTE UND LÄNDLICHER BEREICH

Tabelle 46: Kleinstädte, Weiterverkauf

Kleinstädte	Berichtsjahr 2022	Wohnfläche in m²	Anzahl Kauffälle	Median		Kaufpreisspanne	
	Weiterverkauf Bj. ≥ 1990	WF < 40 40 ≤ WF < 60 60 ≤ WF < 80 80 ≤ WF < 100 WF ≥ 100	---	WF in m²	€/m² WF	€/m² WF	€/m² WF
				---	---	---	---
				72	1.685	1.008	2.228
				90	1.144	---	---
				---	---	---	---
	Weiterverkauf Bj. < 1990	WF < 40 40 ≤ WF < 60 60 ≤ WF < 80 80 ≤ WF < 100 WF ≥ 100	---	WF in m²	€/m² WF	€/m² WF	€/m² WF
				---	---	---	---
				54	977	347	2.647
				66	1.206	1.027	3.307
				---	---	---	---
				141	2.137	795	3.480
Kleinstädte	Berichtsjahr 2023	Wohnfläche in m²	Anzahl Kauffälle	Median		Kaufpreisspanne	
	Weiterverkauf Bj. ≥ 1990	WF < 40 40 ≤ WF < 60 60 ≤ WF < 80 80 ≤ WF < 100 WF ≥ 100	1 5 4 2 1	WF in m²	€/m² WF	€/m² WF	€/m² WF
				25	2.888	---	---
				55	2.673	2.167	2.899
				62	1.557	703	2.459
				98	1.292	791	1.794
	Weiterverkauf Bj. < 1990	WF < 40 40 ≤ WF < 60 60 ≤ WF < 80 80 ≤ WF < 100 WF ≥ 100	---	WF in m²	€/m² WF	€/m² WF	€/m² WF
				---	---	---	---
				56	731	466	2.602
				65	1.045	---	---
				85	1.236	---	---
				100	1.081	---	---

Tabelle 47: Ländlicher Bereich, Weiterverkauf

Ländlicher Bereich	Berichtsjahr 2022	Wohnfläche in m ²	Anzahl Kauffälle	Median		Kaufpreisspanne	
	Weiterverkauf Bj. ≥ 1990	WF < 40	5	WF in m ²	€/m ² WF	€/m ² WF	€/m ² WF
		40 ≤ WF < 60	10	30	924	567	1.451
		60 ≤ WF < 80	6	53	713	500	1.381
		80 ≤ WF < 100	0	70	555	513	1.111
		WF ≥ 100	1	---	---	---	---
	Weiterverkauf Bj. < 1990	WF < 40	0	182	713	---	---
		40 ≤ WF < 60	0	---	---	---	---
		60 ≤ WF < 80	0	---	---	---	---
		80 ≤ WF < 100	1	---	---	---	---
		WF ≥ 100	0	92	1.000	---	---
Ländlicher Bereich	Berichtsjahr 2023	Wohnfläche in m ²	Anzahl Kauffälle	Median		Kaufpreisspanne	
	Weiterverkauf Bj. ≥ 1990	WF < 40	0	WF in m ²	€/m ² WF	€/m ² WF	€/m ² WF
		40 ≤ WF < 60	1	---	---	---	---
		60 ≤ WF < 80	1	59	779	---	---
		80 ≤ WF < 100	1	72	1.653	---	---
		WF ≥ 100	0	83	792	---	---
	Weiterverkauf Bj. < 1990	WF < 40	6	---	---	---	---
		40 ≤ WF < 60	8	26	415	277	1.145
		60 ≤ WF < 80	8	50	412	281	1.019
		80 ≤ WF < 100	8	63	683	200	1.278
		WF ≥ 100	3	84	1.051	1.051	1.146
		WF ≥ 100	0	---	---	---	---

In den Kleinstädten, sowie im ländlichen Bereich ist die Marktsituation für Wohneigentume nur von untergeordneter Bedeutung. Dies zeigt sich in der geringen Kauffallanzahl sowie der überwiegend stagnativen Kaufpreisentwicklung. Im ländlichen Raum dominiert der Teilmarkt für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser.

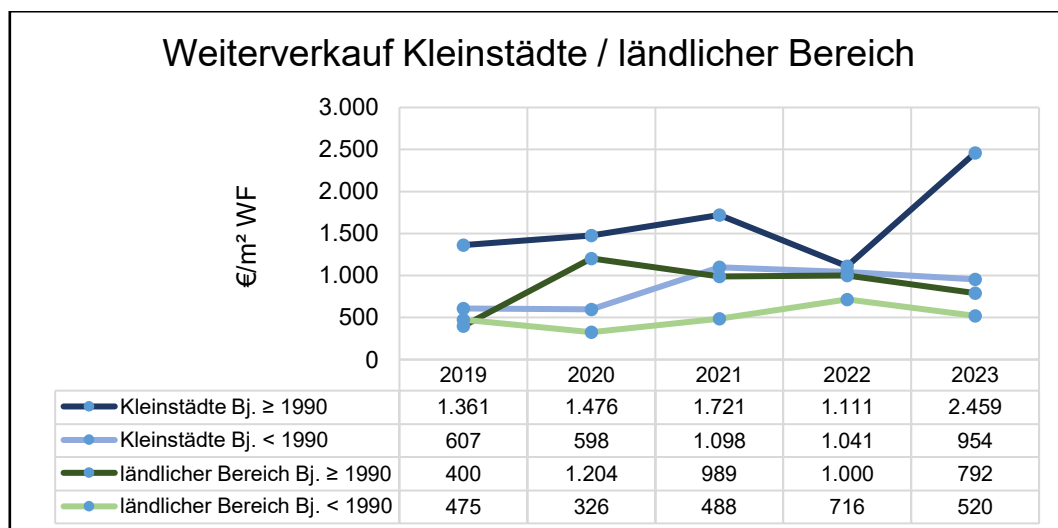


Abbildung 28: Kleinstädte / ländlicher Bereich, Kaufpreise Weiterverkauf

4.3.5 SONSTIGE FÜR DIE WERTERMITTLUNG ERFORDERLICHE DATEN

4.3.5.1 INDEXREIHEN

Zur Ermittlung der folgenden Indexreihen wurden die jährlichen durchschnittlichen Kaufpreise der Gesamtheit der Kauffälle (Median) der jeweiligen Teilmärkte unter Ausschluss der Ausreißer herangezogen (vgl. Modellbeschreibung Kap. 3.1). Die ausgewiesenen Indexzahlen beziehen sich auf die jeweilige Jahresmitte.

Universitäts- und Hansestadt Greifswald

Tabelle 48: Hansestadt Greifswald, Indexreihen Wohnungseigentum

Stichtag	Indexreihen Hansestadt Greifswald			
	Weiterverkauf Bj. ≥ 1990	Weiterverkauf Plattenbauweise	Weiterverkauf Altbau Bj. < 1965	Erstverkauf nach Neubau
2005	70,6	65,7		50,5
2006	45,3	70,5	34,7	58,4
2007	51,4	52,9	61,1	57,0
2008	49,4	63,2	35,6	59,1
2009	51,2	60,0	56,8	82,2
2010	65,5	69,9	48,2	60,3
2011	61,6	70,7	55,0	78,5
2012	54,5	57,3	63,0	70,3
2013	55,8	76,7	47,8	68,0
2014	53,5	70,6	49,6	69,4
2015	63,9	61,8	53,1	72,5
2016	62,1	73,0	53,8	81,6
2017	75,9	71,1	76,9	83,4
2018	81,1	85,6	70,1	97,5
2019	102,3	86,5	72,6	103,7
2020	100,0	100,0	100,0	100,0
2021	126,4	126,9	108,7	138,6
2022	143,8	168,7	122,3	175,2
2023	135,8	169,0	116,4	177,4

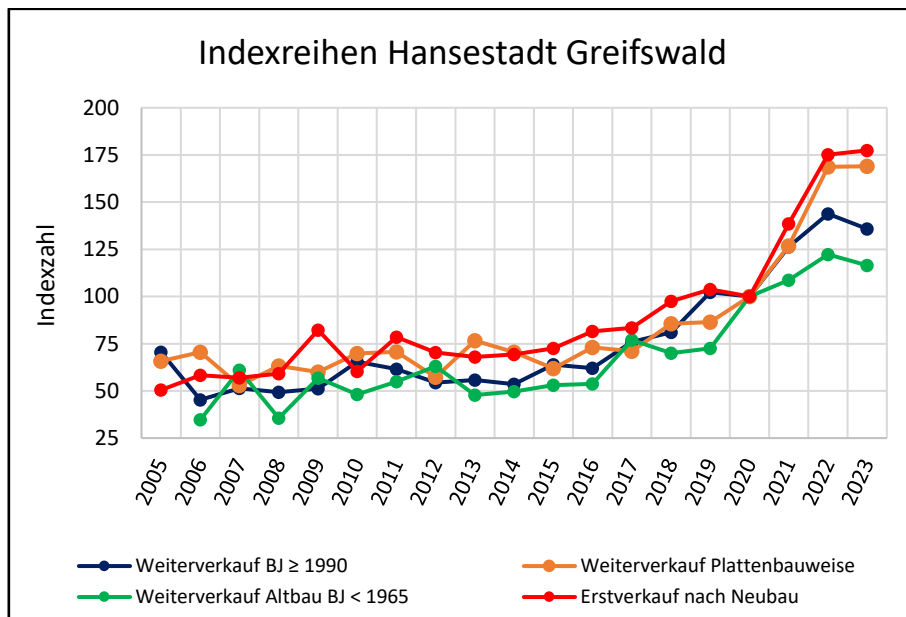


Abbildung 29: Hansestadt Greifswald, Indexreihen

Seebäder und Erholungsgebiete

Tabelle 49: Seebäder und Erholungsgebiete, Indexreihen Wohnungseigentum

Stichtag	Indexreihen Seebäder und Erholungsgebiete		
	Weiterverkauf Bj. ≥ 1990	Weiterverkauf Bj. < 1990	Erstverkauf nach Neubau
2006	41,3		38,4
2007	39,1		36,5
2008	46,5		36,1
2009	46,4	39,0	31,7
2010	52,8	39,9	40,9
2011	48,6	86,0	42,1
2012	53,0	63,3	53,0
2013	72,9	76,9	45,2
2014	62,8	42,4	48,4
2015	66,9	90,2	55,1
2016	78,9	102,3	76,5
2017	76,1	75,4	77,8
2018	88,1	58,2	74,3
2019	87,5	124,2	82,6
2020	100,0	100,0	100,0
2021	115,9	144,8	116,0
2022	135,0	166,3	137,5
2023	132,6	122,9	131,7

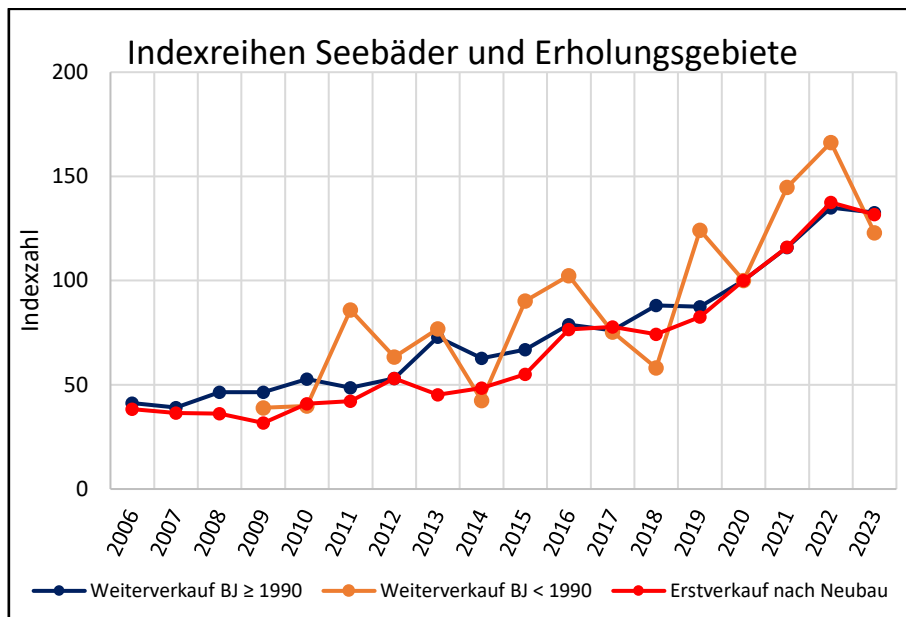


Abbildung 30: Seebäder und Erholungsgebiete, Indexreihen

4.3.5.2 WOHNFLÄCHEN-UMRECHNUNGSKOEFFIZIENTEN

Durch Auswertung der Kauffälle der **Jahre 2022 bis 2024** wurden folgende Wohnflächen-Umrechnungskoeffizienten für die **Universitäts- und Hansestadt Greifswald** sowie die Seebäder und Erholungsgebiete abgeleitet.

Die Auswertung von Kauffällen vorangegangener Jahre führt auf Grund eines abweichenden Kaufpreisniveaus zu abweichenden Ergebnissen.

Erstverkauf nach Neubau Hansestadt Greifswald

Tabelle 50: Hansestadt Greifswald, Erstverkauf nach Neubau

Wohnfläche	UK
30	1,12
35	1,10
40	1,08
45	1,06
50	1,05
55	1,03
60	1,02
65	1,01
70	1,00
75	0,99
80	0,98
85	0,97

Wohnfläche	UK
90	0,97
95	0,96
100	0,95
105	0,95
110	0,94
115	0,94
120	0,93
125	0,93
130	0,92
135	0,92
140	0,91

Weiterverkauf (Plattenbauweise) Hansestadt Greifswald

Tabelle 51: Hansestadt Greifswald, Weiterverkauf (Plattenbauweise)

Wohnfläche	UK	Wohnfläche	UK
30	1,03	60	1,01
35	1,02	65	1,00
40	1,02	70	1,00
45	1,01	75	1,00
50	1,01	80	1,00
55	1,01		

Weiterverkauf Baujahr > 1990 Hansestadt Greifswald

Tabelle 52: Hansestadt Greifswald, Weiterverkauf Baujahr > 1990

Wohnfläche	UK	Wohnfläche	UK
30	1,04	90	0,99
35	1,03	95	0,99
40	1,03	100	0,98
45	1,02	105	0,98
50	1,02	110	0,98
55	1,01	115	0,98
60	1,01	120	0,98
65	1,00	125	0,97
70	1,00	130	0,97
75	1,00	135	0,97
80	0,99	140	0,97
85	0,99		

Erstverkauf nach Neubau Seebäder und Erholungsgebiete

Tabelle 53: Seebäder und Erholungsgebiete, Erstverkauf Neubau

Wohnfläche	UK		Wohnfläche	UK	
	BRW <1.000 €/m²	BRW >1.000 €/m²		BRW <1.000 €/m²	BRW >1.000 €/m²
30	1,06	1,09	90	0,98	0,98
35	1,05	1,07	95	0,98	0,97
40	1,04	1,06	100	0,97	0,97
45	1,03	1,04	105	0,97	0,96
50	1,02	1,03	110	0,97	0,96
55	1,02	1,02	115	0,97	0,95
60	1,01	1,02	120	0,96	0,95
65	1,01	1,01	125	0,96	0,95
70	1,00	1,00	130	0,96	0,94
75	1,00	0,99	135	0,95	0,94
80	0,99	0,99	140	0,95	0,93
85	0,99	0,98			

4.3.6 KFZ – STELLPLÄTZE

Die in der Kaufpreissammlung eingepflegten Kaufpreise für KFZ-Stellplätze sind die vertraglich separat ausgewiesenen Teilbeträge für Sondereigentume/Sondernutzungsrechte an KFZ-Stellplätzen. Der hier ausgewiesene Kaufpreis ist unmittelbar an den Gesamtkaufpreis des Wohnungs-/Teileigentums zzgl. KFZ-Stellplatz gekoppelt. Kaufpreise für den freihändigen Grundstücksverkehr von KFZ-Stellplätzen liegen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses - von vereinzelt Ausnahmen abgesehen - nicht vor.

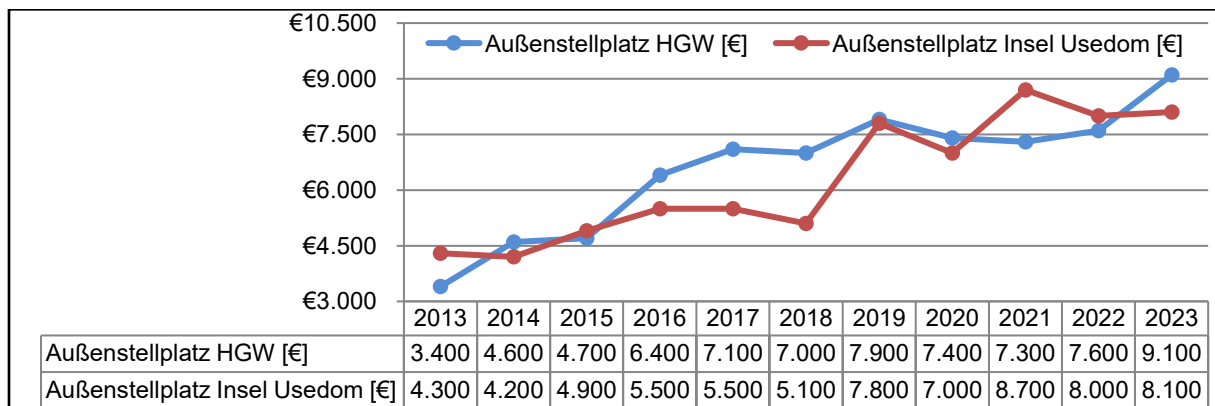
Es wurden vier Arten von Stellplätzen untersucht. Berücksichtigung fanden Außenstellplätze (nicht überdacht), Tiefgaragenstellplätze, ebenerdige Stellplätze unter aufgeständerten Gebäuden/Carports und Garagen.

Aufgrund der guten Datenlage wurden für die Darstellung der Außen- und Tiefgaragenstellplätze im Bereich der Insel Usedom und der Universitäts- und Hansestadt Greifswald nur die Kauffälle aus den Jahren 2022 und 2023 herangezogen. Der Auswertungszeitraum für das Segment der überdachten Stellplätze/Carports und Garagen wurde hingegen auf die Jahre 2019 bis 2023 ausgedehnt, um eine hinreichende Datengrundlage zur Verfügung zu haben.

Für die Darstellung des Preisniveaus für KFZ-Stellplätze in den Kleinstädten wurde aufgrund der unzureichenden Datenlage der Betrachtungszeitraum von 2019 bis 2023 ausgedehnt.

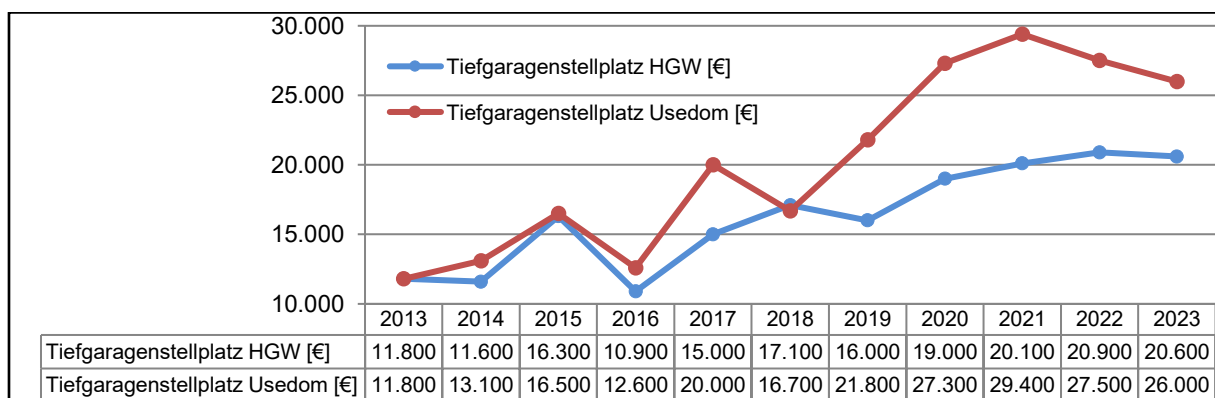
Tabelle 54: Übersicht Stellplatzpreise

Art des Stellplatzes		Usedom inkl. Lubmin [€]	Hansestadt Greifswald [€]	Kleinstädte [€]
Außenstellplatz	Ø Kaufpreis	8.100	8.600	3.500
	Spanne	3.200-16.900	3.000-15.200	2.900-5.000
	Anzahl	156	56	14
Tiefgaragenstellplatz	Ø Kaufpreis	26.000	21.000	-
	Spanne	10.000-50.000	10.600-31.000	-
	Anzahl	72	61	-
überdachter Stellplatz/Carport	Ø Kaufpreis	11.600	7.500	-
	Spanne	5.000-22.500	5.000-10.000	-
	Anzahl	12	2	-
Garage	Ø Kaufpreis	10.900	-	-
	Spanne	3.100-18.000	-	-
	Anzahl	9	-	1

Preisentwicklung für Außenstellplätze in Greifswald und auf der Insel Usedom**Abbildung 31: Preisentwicklung Außenstellplätze in Greifswald und der Insel Usedom**

In der Universitäts- und Hansestadt Greifswald ist seit dem Jahr 2020 für Außenstellplätze ein Preisniveau um ca. 7.500 € zu beobachten. Gegenüber diesem Niveau der Vorjahre stiegen die durchschnittlichen Preise für Außenstellplätze im Jahr 2023 um ca. 21 Prozent auf ca. 9.100 €.

Das Kaufpreisniveau für Außenstellplätze auf der Insel Usedom ist seit dem Jahr 2021 leicht rückläufig. Im Vergleich zum Jahr 2022 liegen die Preise des Jahres 2023 mit 8.100 € in etwa auf Vorjahresniveau aber immer noch ca. 7 % unter dem Niveau des Jahres 2021.

Preisentwicklung für Tiefgaragenstellplätze in Greifswald und auf der Insel Usedom**Abbildung 32: Preisentwicklung Tiefgaragenplätze in Greifswald und auf Usedom**

In der Universitäts- und Hansestadt Greifswald ist nach dem leichten Preiserückgang des Jahres 2019 eine kontinuierliche Steigerung der Preise für Tiefgaragenplätze zu beobachten. Gegenüber dem Vorjahr ist für das Berichtsjahr 2022 ein Anstieg von ca. 4% zu verzeichnen. Für das Jahr 2023 ist ein nur geringer Rückgang zu verzeichnen (minus 1,5%).

Nachdem auf der Insel Usedom im Zeitraum von 2018 bis 2021 ein teilweise rasanter Anstieg der Kaufpreise für Tiefgaragenstellplätze zu beobachten war (bis zu 30%/Jahr), fielen im Berichtsjahr 2022 die Kaufpreise auf das Preisniveau des Jahres 2020 zurück. Im Vergleich zum Vorjahr war dies ein Rückgang von ca. 6,5% von 29.400 € auf 27.500 €. Im Jahr 2023 fielen die Preise dort um weitere 6% auf 26.000€.

4.3.7 TEILEIGENTUM

Nach § 1 Wohnungseigentumsgesetz (WoEigG) ist unter dem Begriff Teileigentum das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört, zu verstehen.

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die Preise in Euro pro Quadratmeter Nutzfläche (NF) für Teileigentume im gesamten Landkreis Vorpommern-Greifswald für die Berichtsjahre 2022 und 2023. Eine differenzierte Aufgliederung nach Nutzungsgegebenheiten (Büro, Praxis, Laden usw.) ist mit dem vorliegenden Kaufpreismaterial nicht gegeben.

Tabelle 55: Überblick Kaufpreise für Teileigentume

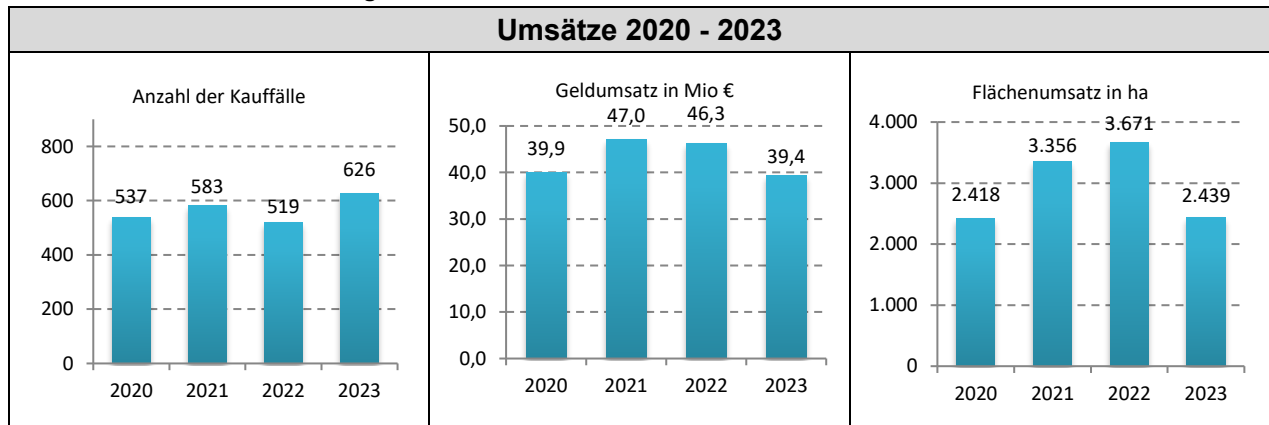
Teilmarkt	Anzahl	Teileigentumspreis [€/m² NF]			Ø NF [m²]
		Min	Mittelwert	Max	
Erstverkauf aus Neubau	- (1)	- (-)	- (1.215)	- (-)	- (1.233)
Erstverkauf aus Umwandlung	- (1)	- (1)	- (3.805)	- (1)	- (36)
Weiterverkauf	4 (6)	487 (654)	2.099 (1.577)	4.487 (2.857)	80 (91)

Die Klammerwerte stellen die Werte des Jahres 2021 zum Vergleich dar.

4.4 FLÄCHEN DER LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT

Nach § 3 Abs. 1 ImmoWertV (2021) sind Flächen der Land- und Forstwirtschaft Flächen, die ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind. Entsprechend der Art der tatsächlichen Nutzung lässt sich dieser Teilmarkt u. a. in Acker-, Grünland und forstwirtschaftliche Flächen untergliedern.

Tabelle 56: Umsatzentwicklung land- und forstwirtschaftlicher Flächen im LK VG



Ackerland (A)

Ackerland umfasst die Bodenflächen zum feldmäßigen Anbau von Getreide, Hülsenfrüchten, Hackfrüchte, Handelsgewächse und Futterpflanzen. Außerdem gehören zum Ackerland die dem feldmäßigen Anbau von Gartengewächsen dienenden Flächen.

Grünland (GR)

Grünland umfasst die Dauergrasflächen, die i. d. R. gemäht und geweidet werden.

Forstwirtschaftliche Flächen (F)

Flächen, die allgemein zur planmäßigen Waldbewirtschaftung durch Anbau, Pflege und Abschlag dienen.

Mischflächen (Mf)

Flächen verschiedenster land- und forstwirtschaftlicher Nutzungsarten, bei denen keine Nutzungsart überwiegt¹¹ und eine Kaufpreisaufteilung nach Nutzungsart auf Grund fehlender Informationen nicht möglich ist.

Öd- und Unland (Öd)

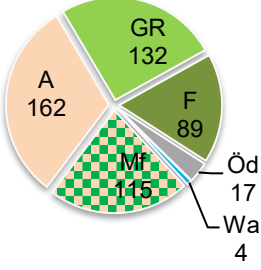
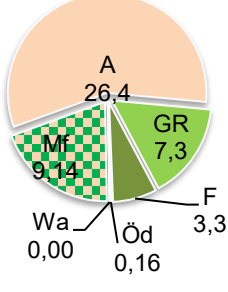
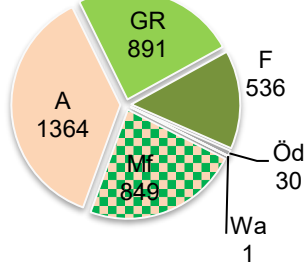
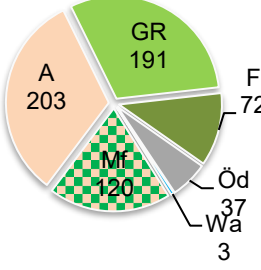
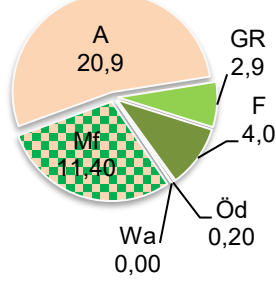
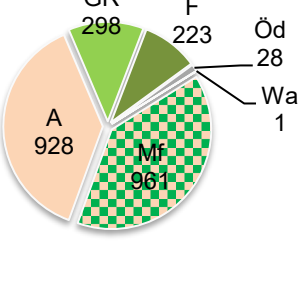
Flächen die keinen Ertrag abwerfen (z. B. Moor, Böschungen etc.) bzw. Flächen die keinen Ertrag abwerfen, jedoch genutzt werden (z. B. Zuwege und Zufahrten).

Wasserflächen (Wa)

Flächen mit Wasserstand, die innerhalb landwirtschaftlicher Flächen gelegen sind, z. B. Gräben und Sölle.

¹¹ Der OGAA hat mit Beschluss 2013/04 vom 20.11.2013 als verbindlichen Standard festgelegt, dass ein Fremdnutzungsanteil von 10% in einer Nutzungsart zulässig ist und dieser Anteil bei der Bildung des Vergleichsfaktors (€/m²) zu vernachlässigen ist.

Tabelle 57: Umsatzentwicklung Flächen der Land- und Forstwirtschaft 2022 und 2023

Kauffälle	Geldumsatz (Mio. €)	Flächenumsatz (ha)
Aufteilung nach Nutzungsart 2022		
		
Aufteilung nach Nutzungsart 2023		
		
A – Ackerland; GR – Grünland; F – forstwirtschaftliche Flächen; Öd – Öd- und Unland; Wa – Wasserflächen; Mf – Mischflächen		

In den nachfolgenden Kapiteln erfolgen für die Flächen der Land- und Forstwirtschaft differenzierte Darstellungen der Preisentwicklung je nach Nutzungsart. Berücksichtigt wurden ausschließlich Kauffälle, die dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zuzuordnen sind und die nicht auf Grundlage des Entschädigungs- und Ausgleichsleistungsgesetz abgeschlossen wurden.

4.4.1 BPI-REIHEN, PREISENTWICKLUNG FÜR FLÄCHEN DER LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT

Nachfolgend sind die Indexreihen für Ackerland, Grünland und Forstflächen abgebildet und zusammen im nebenstehenden Diagramm dargestellt. Anhand der Indexreihen kann die Preisentwicklung für land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen im Landkreis Vorpommern-Greifswald beurteilt werden. Die Indexreihen ermöglichen u. a. die Umrechnung von Kaufpreisen auf bestimmte Wertermittlungsstichtage. Die nachstehenden Indexreihen werden als Jahresmittelwerte (01.07.) aus dem vorhanden Kaufpreismaterial des gesamten Landkreises abgeleitet.

Mit Beschluss 2022/02 vom 07.12.2022 legte der obere Gutachterausschuss als einheitliches Basisjahr für die Ermittlung und Darstellung von Indexreihen das Jahr 2020 fest (2020 = 100). Aus diesem Grund wurden die in den bisherigen Veröffentlichungen des Gutachterausschusses geführten Indexreihen mit dem Basisjahr 2010 auf das neue Basisjahr 2020 (2020 = 100) umgerechnet.

Tabelle 58: Indexreihen Landwirtschaft LK VG

Jahr Stichtag 01.07.	Index Acker- land	Index Grün- land	Index Forst- flächen
2009	26,8	48,5	45,9
2010	36,1	51,5	47,5
2011	38,5	54,4	59,0
2012	50,2	72,1	72,1
2013	58,5	73,5	80,3
2014	65,9	80,9	98,4
2015	71,7	92,6	88,5
2016	80,5	83,8	82,0

Jahr Stichtag 01.07.	Index Acker- land	Index Grün- land	Index Forst- flächen
2017	83,4	98,5	75,4
2018	84,9	98,5	82,0
2019	81,5	98,5	88,5
2020	100,0	100,0	100,0
2021	96,1	110,3	98,4
2022	93,2	107,4	121,3
2023	100,0	116,2	126,2

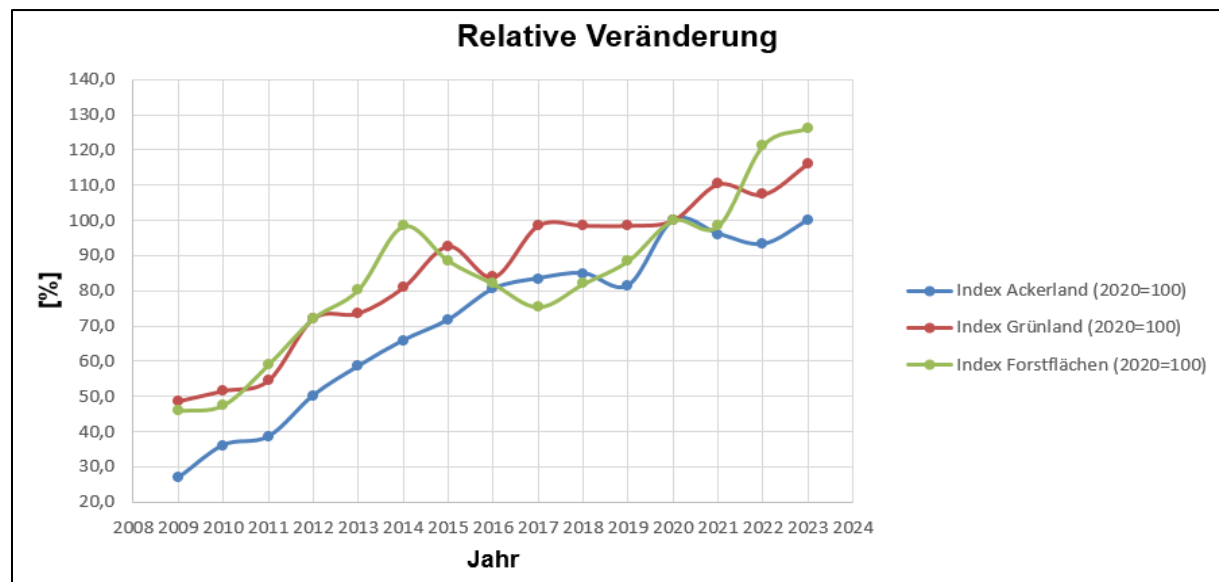


Abbildung 33: Indexreihen für Flächen der Land- und Forstwirtschaft im LK VG

4.4.1.1 PREISENTWICKLUNG ACKERLAND (A)

Der im Berichtsjahr 2020 zu beobachtende Anstieg des durchschnittlichen Ackerlandpreises im Landkreis Vorpommern-Greifswald (ca. 23 %) wurde in den Folgejahren durch leichte Preisnachlässe um ca. 4 % (2021) und 3 % (2022) etwas kompensiert. Im Berichtsjahr 2023 ist der durchschnittliche Ackerlandpreis gegenüber dem Vorjahr wieder um ca. 7% gestiegen, womit erneut das Preisniveau des Jahres 2020 erreicht ist.

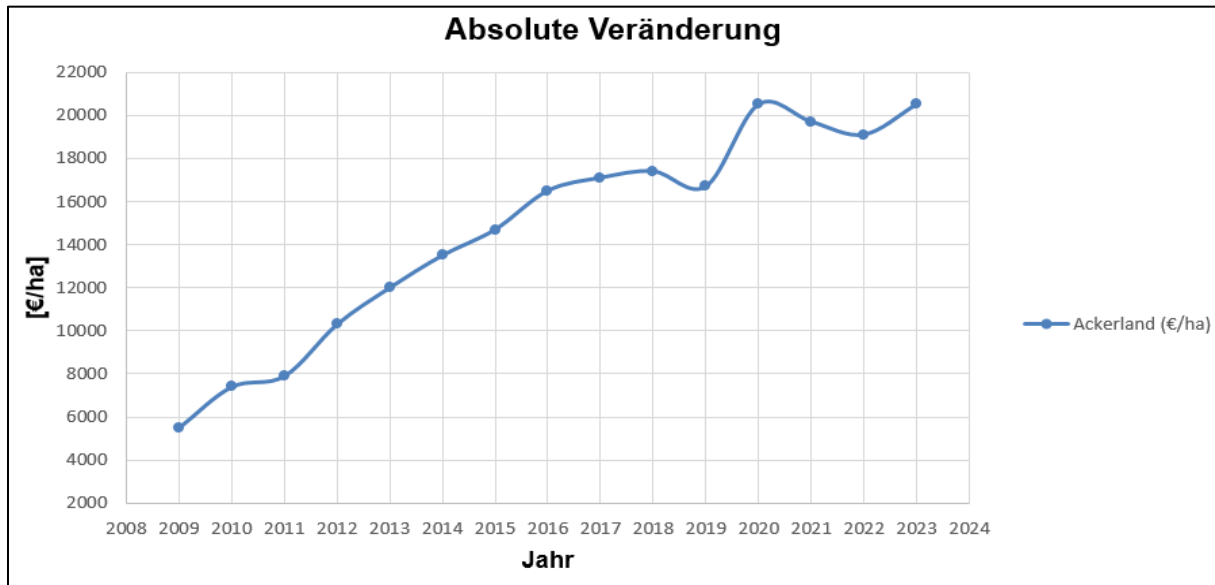


Abbildung 34: Preisentwicklung Ackerland

4.4.1.2 PREISENTWICKLUNG GRÜNLAND (GR)

Nach einer stagnativen Phase der Jahre 2017 bis 2020 bei einem Preisniveau um ca. 6.700 Euro je Hektar konnte im Berichtsjahr 2021 ein deutlicher Anstieg um ca. 10% auf ca. 7.500 Euro je Hektar verzeichnet werden. Der leichte Rückgang des Jahres 2022 um ca. 3 %, wurde im darauffolgenden Berichtsjahr 2023 mit einem Anstieg um ca. 8 % auf nun ca. 7.900 Euro je Hektar deutlich übertroffen.

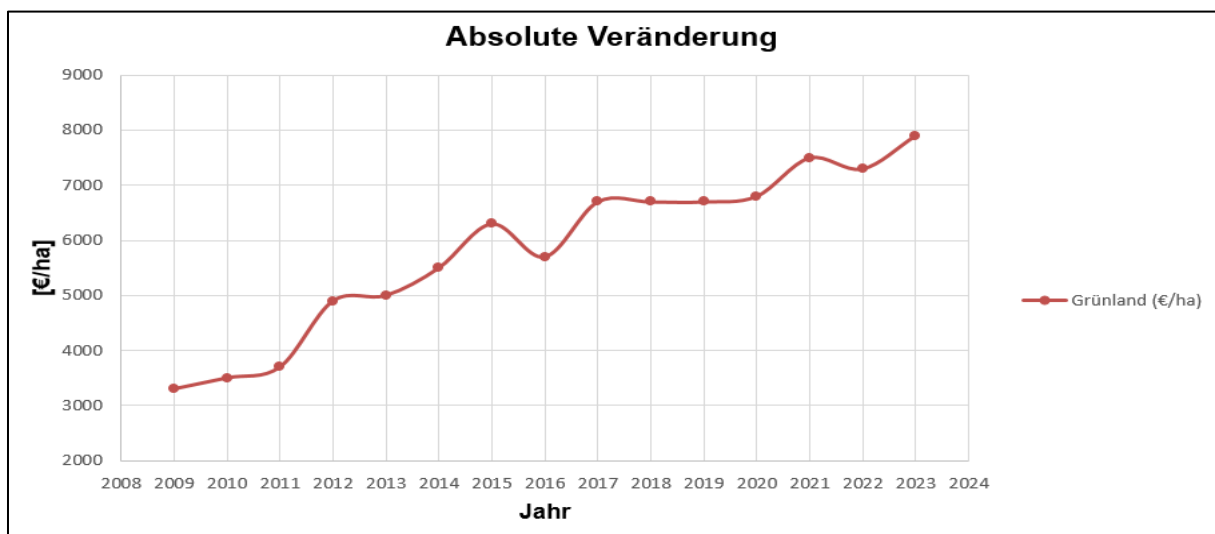


Abbildung 35: Preisentwicklung Grünland

4.4.1.3 PREISENTWICKLUNG FORSTWIRTSCHAFTLICHER FLÄCHEN (F)

Mit Ausnahme des Berichtsjahres 2021 ist im Landkreis Vorpommern-Greifswald bereits seit dem Jahr 2017 ein konstanter Anstieg der Preise für forstwirtschaftlich genutzte Flächen zu beobachten. Auch im Berichtsjahr 2023 ist wieder eine leichte Steigerung des Durchschnittswertes um ca. 4% zu verzeichnen. Damit liegt der Durchschnittswert im Berichtsjahr 2023 bei ca. 7.700 Euro je Hektar. Die in der nachfolgenden Abbildung ausgewiesenen Mittelwerte in €/ha je Berichtsjahr für forstwirtschaftliche Flächen beinhalten neben einem Wertanteil für Grund und Boden, auch einen Anteil für den Aufwuchs.

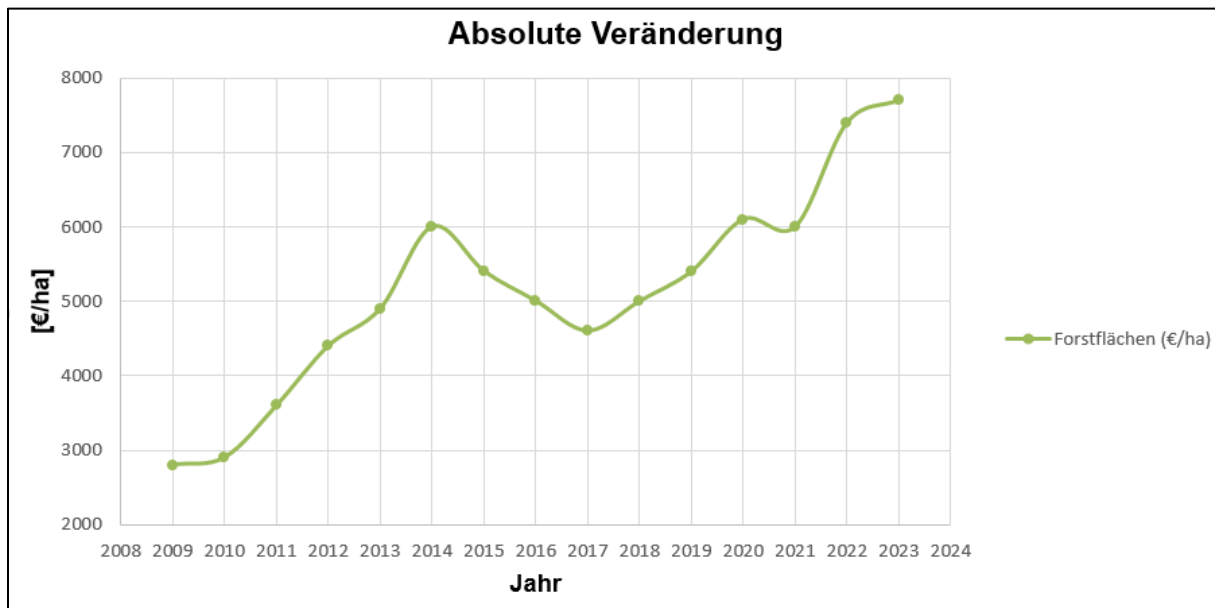


Abbildung 36: Preisentwicklung Forstwirtschaftlicher Flächen

4.4.2 BODENRICHTWERTE FÜR FLÄCHEN DER LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT

Zur Ermittlung der Bodenrichtwerte wurden ausschließlich Kauffälle berücksichtigt, die dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zuzuordnen sind und die nicht auf der Grundlage des Entschädigungs- und Ausgleichsleistungsgesetz abgeschlossen wurden. Darüber hinaus wurden nur die Kauffälle berücksichtigt, die nachfolgenden Bedingungen (Auswertungsmodell) erfüllt haben:

Tabelle 59: Auswertungsmodell Flächen der Land- und Forstwirtschaft

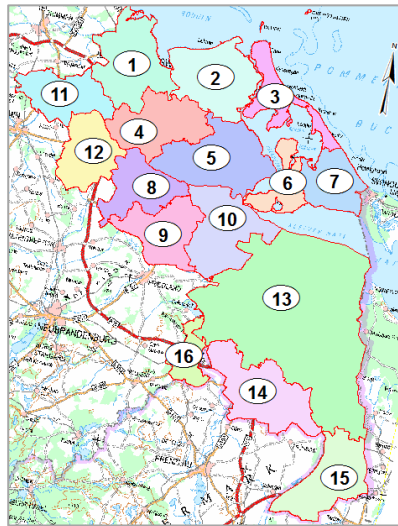
Eigenschaft/ Nutzungsart	Ackerland	Grünland	Wald
Fremdnutzungsanteil ¹²	< 10%	< 10%	< 10%
Mindestgröße	>5.000 m ²	>3.000 m ²	>3.000 m ²
Überwiegende Nutzungsart	Ackerland	Grünland	Wald
Berichtsjahre	2022 – 2023	2022 – 2023	2022 – 2023

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Vorpommern-Greifswald hat in seiner Sitzung am **15.02.2024** die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Bodenrichtwerte für die Flächen der Land- und Forstwirtschaft für den Stichtag **01.01.2024** ermittelt.

¹² Der OGAA hat mit Beschluss 2013/04 vom 20.11.2013 als verbindlichen Standard festgelegt, dass ein Fremdnutzungsanteil von 10% in einer Nutzungsart zulässig ist und dieser Anteil bei der Bildung des Vergleichsfaktors (€/m²) zu vernachlässigen ist.

Übersicht über die Bodenrichtwerte für Ackerland und Grünland, Durchschnittspreise für Waldflächen inkl. Bestand

Tabelle 60: Bodenrichtwerte Landwirtschaft LK VG

Zonen- nummer	Ackerland		Grünland		Wald ¹³	Übersichtskarte
	ØAZ	BRW 01.01.2024	Ø GZ	BRW 01.01.2024	BRW 01.01.2024	
1	37	2,80 €/m ²	36	0,97 €/m ²	0,70 €/m ²	
2	33	2,10 €/m ²	30	0,94 €/m ²	0,87 €/m ²	
3	23	1,75 €/m ²	29	0,75 €/m ²	0,61 €/m ²	
4	38	2,10 €/m ²	38	0,74 €/m ²	0,90 €/m ²	
5	32	2,30 €/m ²	33	0,86 €/m ²	0,77 €/m ²	
6	34	2,10 €/m ²	33	0,97 €/m ²	0,72 €/m ²	
7	23	1,65 €/m ²	30	0,72 €/m ²	0,94 €/m ²	
8	41	2,15 €/m ²	39	1,00 €/m ²	0,61 €/m ²	
9	34	2,40 €/m ²	37	1,05 €/m ²	0,58 €/m ²	
10	37	2,00 €/m ²	38	0,80 €/m ²	0,77 €/m ²	
11	40	2,60 €/m ²	36	0,73 €/m ²	0,60 €/m ²	
12	41	2,90 €/m ²	40	0,73 €/m ²	0,71 €/m ²	
13	20	0,99 €/m ²	31	0,75 €/m ²	0,76 €/m ²	
14	40	2,15 €/m ²	35	0,74 €/m ²	0,77 €/m ²	
15	38	2,05 €/m ²	28	0,82 €/m ²	0,59 €/m ²	
16	43	3,00 €/m ²	38	1,10 €/m ²	0,97 €/m ²	

Durchschnittspreise für Öd- und Unland und Wasserflächen¹⁴

zum Wertermittlungsstichtag 01.01.2024

Tabelle 61: Durchschnittspreise für Öd-/Unland und Wasserflächen

Zonenbezeichnung	Ø Wert für Öd- und Unland	Ø Wert für Wasserflächen (Gräben, Sölle)
Landkreis Vorpommern- Greifswald	0,35 €/m ²	0,40 €/m ²

Durchschnittspreise für Bodenwertanteile und Baumbestandsanteile bei Waldflächen¹⁵

zum Wertermittlungsstichtag 01.01.2024

Tabelle 62: Durchschnittspreise für Bodenwert- und Baumbestandsanteile bei Waldflächen

Zonenbezeichnung	Ø Wert für Bestandsanteil	Ø Wert für Bodenanteil	Ø Anteil am Kaufpreis (Bestandsanteil)	Ø Anteil am Kaufpreis (Bodenanteil)
Landkreis Vorpommern- Greifswald	0,23 €/m ²	0,22 €/m ²	54 %	46 %

¹³ Die Waldpreise sind Durchschnittswerte für Grund und Boden **inklusive** Aufwuchs und ohne Nutzungsänderung

¹⁴ Für Öd-, Unland und Wasserflächen wurde auf Grund der geringen Anzahl von Kaufpreisen jeweils ein Durchschnittswert für den gesamten Landkreis ermittelt

¹⁵ Für den Boden- und Baumbestandsanteil wurde auf Grund der geringen Anzahl von Kaufpreisen jeweils ein Durchschnittswert für den gesamten Landkreis ermittelt.

Die [aktuelle Bodenrichtwertkarte¹⁶](#) für die Flächen der Land- und Forstwirtschaft kann auf der Homepage des Landkreises Vorpommern-Greifswald kostenlos heruntergeladen werden.

Die Einteilung des Landkreises in 16 Bodenrichtwertzonen wurde auf Grundlage der Bodengüte (Ackerzahl bzw. Grünlandzahl) vorgenommen. Hierzu wurde jeder Gemarkung des Landkreises eine durchschnittliche Ackerzahl bzw. Grünlandzahl zugewiesen. Im Anschluss wurden Klassen vom Typ „Natürlicher Unterbrechungen (nach George Jenks)“ gebildet, welche auf natürlichen Gruppierungen innerhalb der Daten basieren. Es wurden Klassengrenzen identifiziert, die ähnliche Werte möglichst gut gruppieren und die Unterschiede zwischen den Klassen maximieren. So konnten die Grenzen der Bodenrichtwertzonen an den Stellen gezogen werden, wo die Daten relativ große Unterschiede aufweisen. Die Zonengrenzen für die verschiedenen Nutzungsarten Ackerland, Grünland und forstwirtschaftliche Flächen sind deckungsgleich, jedoch nicht identisch mit den administrativen Grenzen im Kreisgebiet.

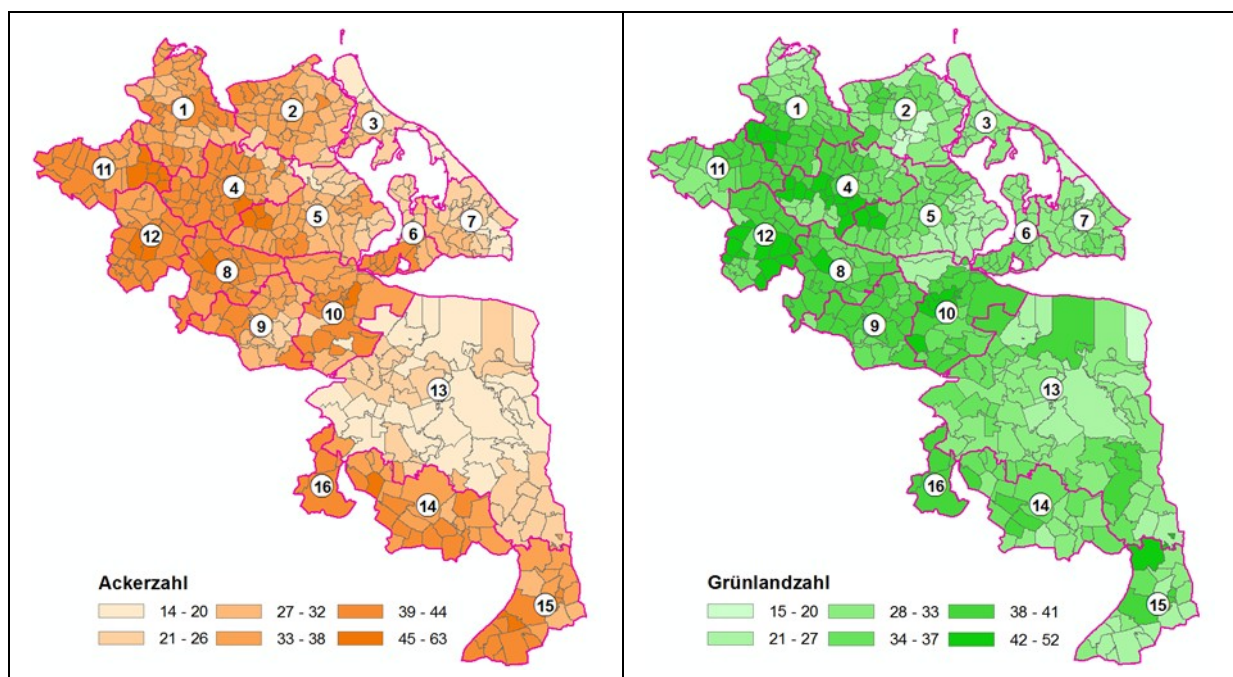


Abbildung 37: Bodenrichtwertzonen für Acker- und Grünland

Auf Grund der Einteilung des Landkreises in Bodenrichtwertzonen mit relativ homogener Bodengüte, lässt sich innerhalb der jeweiligen Zonen keine Abhängigkeit der gezahlten Kaufpreise von der Acker- bzw. Grünlandzahl nachweisen. Eine Abhängigkeit des Kaufpreises von der Bodengüte lässt sich nur nachweisen, wenn man die Auswertung nicht zonal vornimmt, sondern das gesamte Kreisgebiet betrachtet (siehe 4.4.3.1 Anpassungsfaktoren für die Ackerzahl, Seite 71).

¹⁶ Geoportal des Landkreises Vorpommern-Greifswald (GeoPortal.VG)

4.4.3 EINFLUSSGRÖßEN UND ANPASSUNGSFAKTOREN

In einer vom Gutachterausschuss durchgeführten multivariaten Kaufpreisanalyse wurde untersucht, welche Grundstücksmerkmale einen wertbestimmenden Einfluss auf den Kaufpreis landwirtschaftlicher Nutzflächen haben und wie groß dieser Einfluss ist. Eine Übersicht der untersuchten Einflussgrößen und ihrer Wertrelevanz ist in der nachfolgenden Tabelle zusammengestellt.

Einflussgröße	Ackerland	Grünland	Forstflächen
Kaufzeitpunkt	wertrelevant	wertrelevant	wertrelevant
Lage	wertrelevant	wertrelevant	wertrelevant
Grundstücksgröße	wertrelevant	nicht wertrelevant	nicht wertrelevant
Ackerzahl	wertrelevant	---	---
Grünlandzahl	---	nicht wertrelevant	---

- Kaufzeitpunkt – Für eine zeitliche Anpassung bei Kaufzeitpunkten, die vom Wertermittlungsstichtag des Bodenrichtwertes abweichen, ist die jeweilige Bodenpreisindexreihe zu verwenden (vgl. Pkt. 4.4.1).
- Lage – Durch die Verwendung des jeweiligen zonalen Bodenrichtwertes (vgl. Tabelle 60) wird die Lage eines Bewertungsgrundstücks hinreichend gewürdigt.
- Grundstücksgröße – Für eine vom Bodenrichtwertgrundstück abweichende Grundstücksgröße für den Teilmarkt des Ackerlandes sind die entsprechenden Anpassungsfaktoren der unter Kap. 4.4.3.2 abgebildeten Kreuztabelle zu entnehmen.
- Ackerzahl – Für eine vom Bodenrichtwert abweichende Ackerzahl sind die entsprechenden Anpassungsfaktoren der unter Kap. 4.4.3.1 Kreuztabelle zu entnehmen.

4.4.3.1 ANPASSUNGSFAKTOREN FÜR DIE ACKERZAHL

		Bewertungsobjekt										
Vergleichswert	Acker- zahl	10	15	20	25	30	35	40	45	50	55	60
	10	1,00	1,06	1,12	1,17	1,23	1,29	1,35	1,41	1,47	1,53	1,59
	15	0,94	1,00	1,06	1,11	1,16	1,22	1,28	1,33	1,38	1,44	1,50
	20	0,89	0,95	1,00	1,05	1,10	1,15	1,21	1,26	1,31	1,36	1,42
	25	0,85	0,90	0,96	1,00	1,05	1,10	1,15	1,21	1,25	1,30	1,35
	30	0,81	0,86	0,91	0,95	1,00	1,05	1,10	1,15	1,19	1,24	1,29
	35	0,77	0,82	0,87	0,91	0,95	1,00	1,05	1,09	1,13	1,18	1,23
	40	0,74	0,78	0,83	0,87	0,91	0,96	1,00	1,04	1,08	1,13	1,17
	45	0,71	0,75	0,79	0,83	0,87	0,91	0,96	1,00	1,04	1,08	1,12
	50	0,68	0,72	0,76	0,80	0,84	0,88	0,92	0,96	1,00	1,04	1,08
	55	0,66	0,69	0,73	0,77	0,81	0,85	0,89	0,93	0,96	1,00	1,04
	60	0,63	0,67	0,71	0,74	0,78	0,82	0,85	0,89	0,92	0,96	1,00

Anwendungsbeispiel:Vergleichswert (Bodenrichtwert): 1,80 €/m²

Ackerzahl (AZ) des Vergleichswerts: 35

Gesucht:

Bodenwert für eine Ackerfläche in vergleichbarer Lage mit AZ 45

Bodenwert des Bewertungsobjekts mit AZ 45:

Anpassungsfaktor 1,09 aus der Kreuztabelle entnehmen und mit dem Vergleichswert multiplizieren.

$$1,80 \frac{\text{€}}{\text{m}^2} \times 1,09 = 1,96 \frac{\text{€}}{\text{m}^2}$$

Zwischenwerte sind zu interpolieren.

4.4.3.2 ANPASSUNGSFAKTOREN FÜR DIE GRUNDSTÜCKSGRÖßE

Vergleichsobjekt	Bewertungsobjekt									
	Größe in ha	1	5	10	15	20	25	30	35	40
1		1,00	1,00	1,05	1,09	1,11	1,12	1,14	1,15	1,16
5		1,00	1,00	1,05	1,09	1,11	1,12	1,14	1,15	1,16
10		0,95	0,95	1,00	1,03	1,06	1,07	1,08	1,09	1,10
15		0,92	0,92	0,97	1,00	1,02	1,03	1,05	1,06	1,07
20		0,90	0,90	0,95	0,98	1,00	1,01	1,02	1,03	1,05
25		0,89	0,89	0,94	0,97	0,99	1,00	1,01	1,02	1,03
30		0,88	0,88	0,93	0,96	0,98	0,99	1,00	1,01	1,02
35		0,87	0,87	0,92	0,95	0,97	0,98	0,99	1,00	1,01
40		0,86	0,86	0,91	0,93	0,96	0,97	0,98	0,99	1,00

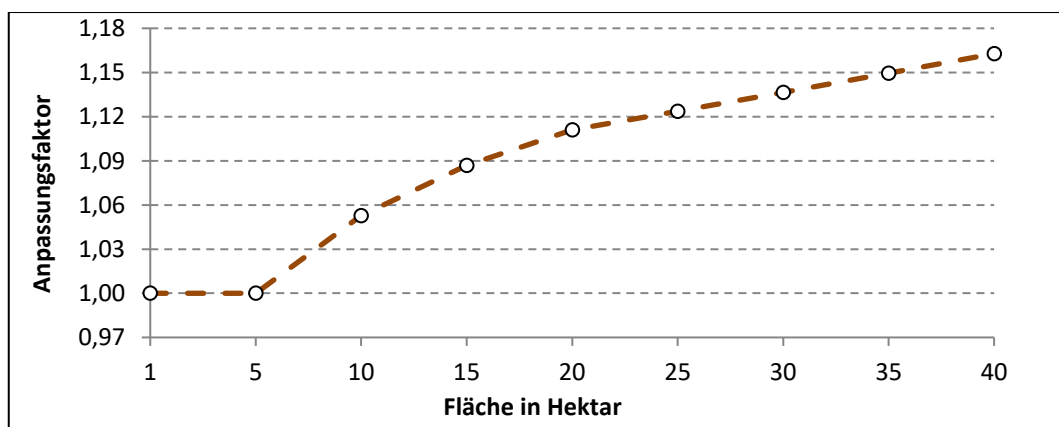


Abbildung 38: Übersicht Größenanpassung für Ackerlandflächen

Anwendungsbeispiel:

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Vorpommern-Greifswald

Vergleichswert (Bodenrichtwert): 1,80 €/m²

Größe des Vergleichsgrundstücks: 20 ha

Gesucht:

Bodenwert für eine Ackerfläche in vergleichbarer Lage mit einer Grundstücksgröße von 35 ha

Bodenwert des Bewertungsobjekts mit einer Grundstücksgröße von 35 ha:

Anpassungsfaktor 1,03 aus der Kreuztabelle entnehmen und mit dem Vergleichswert multiplizieren.

$$1,80 \frac{\text{€}}{\text{m}^2} \times 1,03 = 1,85 \frac{\text{€}}{\text{m}^2}$$

Zwischenwerte sind zu interpolieren.

4.4.4 PACHTPREISE FÜR LANDWIRTSCHAFTLICHE NUTZFLÄCHEN

Das staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern (StALU VP) führt eine Sammlung über Bestandspachten und Neuverpachtungen landwirtschaftlicher Nutzflächen und wertet diese aus. Die nachfolgenden Preise sind Orientierungswerte und nach Auskunft des StALU VP vorbehaltlich zu werten, da auf Grund teilweise fehlender Flurstücksinformationen keine 100%-ige Pachtflächenauswertung erfolgen konnte.

4.4.4.1 BESTANDSPACHTEN

Tabelle 63: Bestandspachten aller erfassten aktuellen Pachtverträge zum 31.12.2022

	Vorpommern-Greifswald		Altkreis Ostvorpommern		Altkreis Uecker-Randow		Altkreis Demmin (V-G)	
	Ackerland	Grünland	Ackerland	Grünland	Ackerland	Grünland	Ackerland	Grünland
Ausgewertete Fläche (ha)	41.287	15.255	21.751	7.930	14.752	6.358	4.784	967
Durchschnittlicher Preis/ ha/ Jahr (€)	277,00	140,00	276,00	133,00	262,00	147,00	331,00	153,50
Durchschnittlicher Preis/ BP/ Jahr (€)	7,80	3,90	7,90	3,70	7,70	4,10	7,90	3,90
Durchschnittliche BP	36	36	35	36	34	36	42	39

Tabelle 64: Bestandspachten aller erfassten aktuellen Pachtverträge zum 31.12.2023

	Vorpommern-Greifswald		Altkreis Ostvorpommern		Altkreis Uecker-Randow		Altkreis Demmin (V-G)	
	Ackerland	Grünland	Ackerland	Grünland	Ackerland	Grünland	Ackerland	Grünland
Ausgewertete Fläche (ha)	42.225	15.852	23.097	8.103	14.318	6.549	4.810	1.200
Durchschnittlicher Preis/ ha/ Jahr (€)	290,00	144,00	288,00	139,00	276,00	149,00	342,00	153,00
Durchschnittlicher Preis/ BP/ Jahr (€)	8,10	4,00	8,10	3,85	8,10	4,15	8,15	3,90
Durchschnittliche BP	36	36	36	36	34	36	42	39

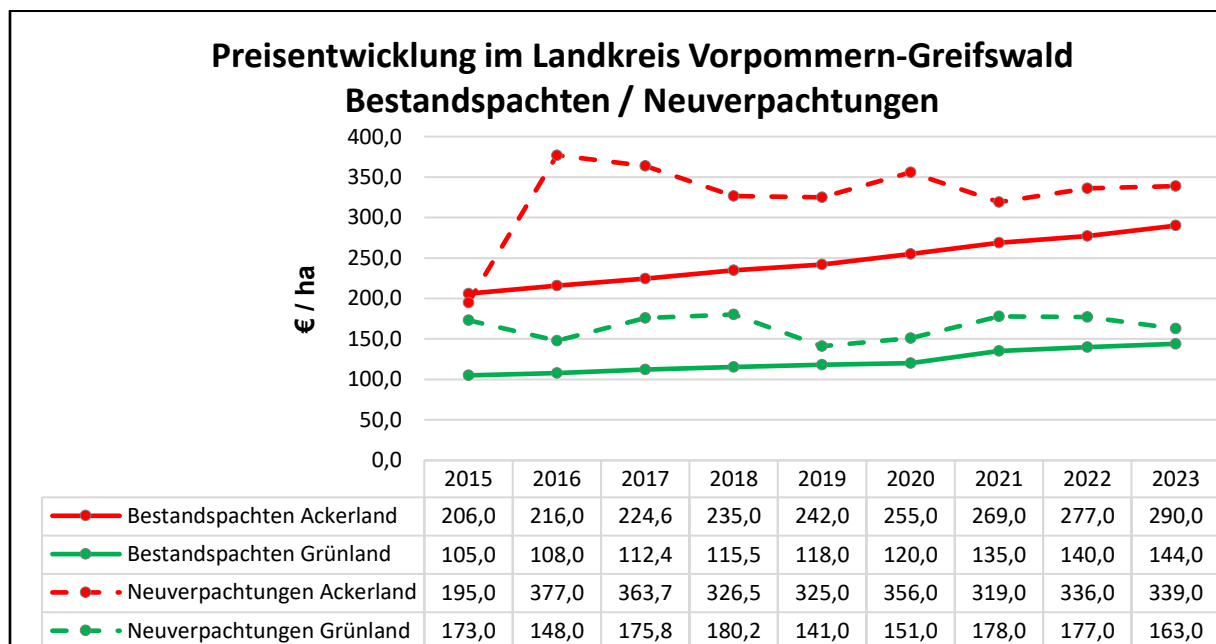
4.4.4.2 NEUVERPACHTUNGEN

Tabelle 65: Neuverpachtungen aller erfassten aktuellen Pachtverträge zum 31.12.2022

	Vorpommern-Greifswald		Altkreis Ostvorpommern		Altkreis Uecker-Randow		Altkreis Demmin (V-G)	
	Ackerland	Grünland	Ackerland	Grünland	Ackerland	Grünland	Ackerland	Grünland
Ausgewertete Fläche (ha)	3.573	1.437	1.351	568	1.936	773	286	96
Durchschnittlicher Preis/ ha/ Jahr (€)	336,00	177,00	338,00	163,00	319,00	180,70	439,00	231,00
Durchschnittlicher Preis/ BP/ Jahr (€)	9,50	4,90	9,60	4,40	9,40	5,15	10,40	5,70
Durchschnittliche BP	35	36	35	37	34	35	42	41

Tabelle 66: Neuverpachtungen aller erfassten aktuellen Pachtverträge zum 31.12.2023

	Vorpommern-Greifswald		Altkreis Ostvorpommern		Altkreis Uecker-Randow		Altkreis Demmin (V-G)	
	Ackerland	Grünland	Ackerland	Grünland	Ackerland	Grünland	Ackerland	Grünland
Ausgewertete Fläche (ha)	3.260	1.452	1.625	666	1.355	556	280	231
Durchschnittlicher Preis/ ha/ Jahr (€)	339,00	163,00	315,00	160,00	348,00	177,00	429,50	138,60
Durchschnittlicher Preis/ BP/ Jahr (€)	9,40	4,70	9,20	4,80	9,10	5,00	11,30	3,65
Durchschnittliche BP	36	35	34	33	38	35	38	38

**Abbildung 39: Preisentwicklung Bestandspachten / Neuverpachtungen im LK VG**

4.4.4.3 PACTPREISE IM ERWERBSMÄßIGEN OBST- UND GEMÜSEANBAU

Tabelle 67: Bestandspachten im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau

	31.12.2018	31.12.2021	31.05.2024
Landkreis Vorpommern-Greifswald	keine Angabe	442 €/ha	425 €/ha
Land Mecklenburg-Vorpommern	296 €/m²	345 €/ha	keine Angabe

4.5 GEMEINBEDARFSFLÄCHEN

Gemeinbedarfsflächen werden grundsätzlich unterschieden in:

- a) *künftiger Gemeinbedarf*: Gemeinbedarfsflächen, die sich in dieser Eigenschaft (noch) nicht im Eigentum der öffentlichen Hand befinden und ggf. im Wege einer Enteignung erworben werden können.
- b) *bleibender Gemeinbedarf*: Gemeinbedarfsflächen im Eigentum der öffentlichen Hand, die auf absehbare Zeit einer öffentlichen Zweckbindung vorbehalten bleiben.
- c) *abgehender Gemeinbedarf*: Gemeinbedarfsflächen im Eigentum der öffentlichen Hand, deren öffentliche Zweckbindung aufgegeben wird.

In der folgenden Untersuchung wird lediglich auf die Kauffälle für künftige und bleibende Gemeinbedarfsgrundstücke Bezug genommen.

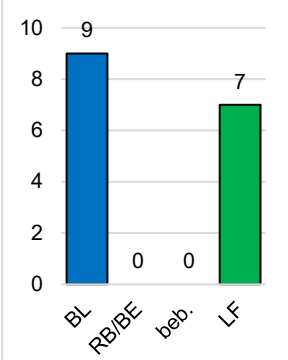
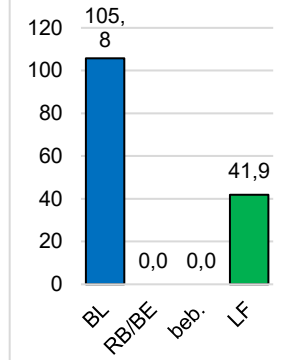
Für abgehende Gemeinbedarfsflächen ist der Grundstückszustand maßgebend, der sich aufgrund der zulässigen und wirtschaftlichen Nachfolgenutzung ergibt. Sie unterliegen somit wieder dem üblichen Geschäftsverkehr. Aus diesem Grunde wurden diese Kauffälle innerhalb der Kaufpreissammlung den sachlich entsprechenden Teilmärkten (bspw. unbebaute Baugrundstücke, Flächen der Land- und Forstwirtschaft, Arrondierungsflächen) zugeordnet. Eine separate Auswertung abgehender Gemeinbedarfsflächen innerhalb der jeweiligen Teilmärkte erfolgt nicht.

Im Berichtszeitraum der Jahre 2022 und 2023 wurden im gesamten Landkreis Vorpommern-Greifswald 199 Kauffälle für künftigen und bleibenden Gemeinbedarf bei einem Investitionsvolumen von insgesamt ca. 4,8 Mio. Euro verzeichnet.

Tabelle 68: Übersicht Umsatzzahlen künftiger Gemeinbedarf

künftiger Gemeinbedarf																																			
Kauffälle		Geldumsatz (Tsd. €)		Flächenumsatz (ha)																															
<table><tr><th>Kategorie</th><th>Kauffälle</th></tr><tr><td>BL</td><td>84</td></tr><tr><td>RB/BE</td><td>6</td></tr><tr><td>beb.</td><td>4</td></tr><tr><td>LF</td><td>89</td></tr></table>		Kategorie	Kauffälle	BL	84	RB/BE	6	beb.	4	LF	89	<table><tr><th>Kategorie</th><th>Geldumsatz (Tsd. €)</th></tr><tr><td>BL</td><td>6,15</td></tr><tr><td>RB/BE</td><td>1,28</td></tr><tr><td>beb.</td><td>0,28</td></tr><tr><td>LF</td><td>56,9</td></tr></table>		Kategorie	Geldumsatz (Tsd. €)	BL	6,15	RB/BE	1,28	beb.	0,28	LF	56,9	<table><tr><th>Kategorie</th><th>Flächenumsatz (ha)</th></tr><tr><td>BL</td><td>1,00</td></tr><tr><td>RB/BE</td><td>0,9</td></tr><tr><td>beb.</td><td>136</td></tr><tr><td>LF</td><td>3,48</td></tr></table>		Kategorie	Flächenumsatz (ha)	BL	1,00	RB/BE	0,9	beb.	136	LF	3,48
Kategorie	Kauffälle																																		
BL	84																																		
RB/BE	6																																		
beb.	4																																		
LF	89																																		
Kategorie	Geldumsatz (Tsd. €)																																		
BL	6,15																																		
RB/BE	1,28																																		
beb.	0,28																																		
LF	56,9																																		
Kategorie	Flächenumsatz (ha)																																		
BL	1,00																																		
RB/BE	0,9																																		
beb.	136																																		
LF	3,48																																		
BL		– unbebautes baureifes Land;																																	
RB/BE		– Rohbbauland/ Bauerwartungsland																																	
beb		– bebautes Grundstück;																																	
LF		– Flächen der Land- und Forstwirtschaft (im Außenbereich)																																	

Tabelle 69: Übersicht Umsatzzahlen bleibender Gemeinbedarf

bleibender Gemeinbedarf																																
Kauffälle	Geldumsatz (Tsd. €)	Flächenumsatz (ha)																														
 <table><tr><th>Kategorie</th><th>Kaufälle</th></tr><tr><td>BL</td><td>9</td></tr><tr><td>RB/BE</td><td>0</td></tr><tr><td>beb.</td><td>0</td></tr><tr><td>LF</td><td>7</td></tr></table>	Kategorie	Kaufälle	BL	9	RB/BE	0	beb.	0	LF	7	 <table><tr><th>Kategorie</th><th>Geldumsatz (Tsd. €)</th></tr><tr><td>BL</td><td>0,9</td></tr><tr><td>RB/BE</td><td>0,0</td></tr><tr><td>beb.</td><td>0,0</td></tr><tr><td>LF</td><td>3,7</td></tr></table>	Kategorie	Geldumsatz (Tsd. €)	BL	0,9	RB/BE	0,0	beb.	0,0	LF	3,7	 <table><tr><th>Kategorie</th><th>Flächenumsatz (ha)</th></tr><tr><td>BL</td><td>105,8</td></tr><tr><td>RB/BE</td><td>0,0</td></tr><tr><td>beb.</td><td>0,0</td></tr><tr><td>LF</td><td>41,9</td></tr></table>	Kategorie	Flächenumsatz (ha)	BL	105,8	RB/BE	0,0	beb.	0,0	LF	41,9
Kategorie	Kaufälle																															
BL	9																															
RB/BE	0																															
beb.	0																															
LF	7																															
Kategorie	Geldumsatz (Tsd. €)																															
BL	0,9																															
RB/BE	0,0																															
beb.	0,0																															
LF	3,7																															
Kategorie	Flächenumsatz (ha)																															
BL	105,8																															
RB/BE	0,0																															
beb.	0,0																															
LF	41,9																															
BL – unbebautes baureifes Land; RB/BE – Rohbbauland/ Bauerwartungsland beb – bebautes Grundstück; LF – Flächen der Land- und Forstwirtschaft (im Außenbereich)																																

Der Teilmarkt der Gemeinbedarfsflächen kann sachlich in Verkehrsflächen und Sonstige Flächen unterteilt werden. Hier stellen die Verkehrsflächen (z. B. Erweiterung Straße/Gehweg im Innenbereich; Radwegebau im Außenbereich) den wesentlichen Anteil dar. Unter den sonstigen Nutzungen werden u. a. Flächen für Ver- und Entsorgungseinrichtungen, Ausgleichsflächen und Grünflächen zusammengefasst.

Entscheidend für den Kaufpreis ist die Lage der Flächen im Innen- oder Außenbereich.

Die folgenden Tabellen zeigen für den künftigen sowie den bleibenden Gemeinbedarf, differenziert nach ihrer Lage und Nutzungsart, die jeweiligen Wertverhältnisse des Kaufpreises zum entsprechenden Bodenrichtwert (BRW).

Der Bezug zum Bodenrichtwert ist jedoch auf Grund der zu Grunde liegenden gesetzlichen Regelungen nur bedingt aussagekräftig und dient insbesondere der Veranschaulichung der allgemeinen Wertverhältnisse. Inwieweit im Bewertungsfall eine Orientierung am anliegenden Bodenrichtwert sinnvoll ist, ist im Einzelfall zu prüfen.

Für die Kaufpreisfindung für künftige Verkehrsflächen, ist bspw. von erheblicher Bedeutung, ob die Flächen zu den Bedingungen des Verkehrsflächenbereinigungsgesetzes (VerkFlBerG) erworben worden sind. Dieses Gesetz sieht Ankaufspreise für Verkehrsflächen mit Kappungsgrenzen nach Einwohnerzahl vor (§ 5 Abs. 1 VerkFlBerG). Die Relation zum anliegenden Bodenrichtwert ist in diesen Fällen nur bedingt gegeben.

Die folgende Auswertung erfolgte unter Ausschluss von Kauffällen, bei denen ungewöhnliche bzw. persönliche Verhältnisse vorlagen. Herangezogen wurden lediglich Flächen des unbebauten Baulands sowie unbebaute Flächen im Außenbereich. Auf eine statistische Ausreißerbereinigung wurde auf Grund der bestehenden Nutzungsvielfalt und der damit einhergehenden teilweise großen Streuung der Kaufpreise verzichtet.

Tabelle 70: künftiger Gemeinbedarf

künftiger Gemeinbedarf	Innenbereich					Außenbereich				
	Anzahl	Ø Fläche (Median)	Verhältnis zum BRW für baureifes Land			Anzahl	Ø Fläche (Median)	Verhältnis zum BRW für Flächen der Land- oder Forstwirtschaft		
			Min	Max	Median			Min	Max	Median
Gesamt	87	105 m²	1 %	325%	45 %	65	947 m²	23 %	581 %	101 %
davon										
Verkehrsflächen	68	49 m²	1 %	325 %	38 %	54	679 m²	44 %	581 %	102 %
sonstige Flächen	19	350 m²	3 %	125 %	100 %	11	7.605 m²	23 %	467 %	100 %

Tabelle 71: bleibender Gemeinbedarf

bleibender Gemeinbedarf	Innenbereich					Außenbereich				
	Anzahl	Ø Fläche (Median)	Verhältnis zum BRW für baureifes Land			Anzahl	Ø Fläche (Median)	Verhältnis zum BRW für Flächen der Land- oder Forstwirtschaft		
			Min	Max	Median			Min	Max	Median
Gesamt	8	586 m²	1 %	100 %	28 %	4	1.124 m²	32 %	397 %	117 %
davon										
Verkehrsflächen	5	580 m²	1 %	32 %	11 %	3	919 m²	123%	397 %	238 %
sonstige Flächen	3	592 m²	64%	100 %	65 %	1	1.330 m²	-	-	83 %

4.6 ARRONDIERUNGSFLÄCHEN UND GARTENLAND

4.6.1 ARRONDIERUNGSFLÄCHEN

Unter Arrondierungen versteht man gemeinhin selbstständig nicht bebaubare Teilflächen, die zusammen mit einem angrenzenden Grundstück dessen bauliche Ausnutzbarkeit erhöhen oder einen ungünstigen Grenzverlauf verbessern¹⁷.

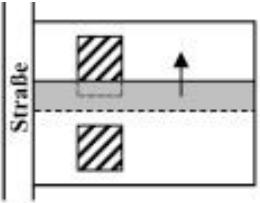
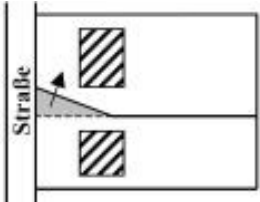
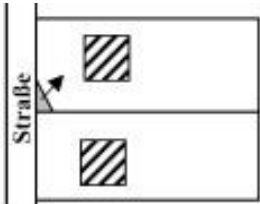
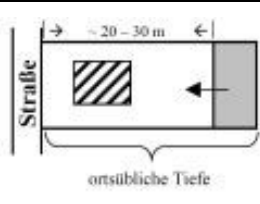
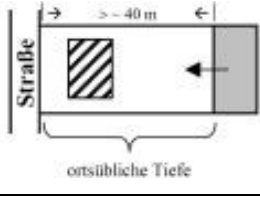
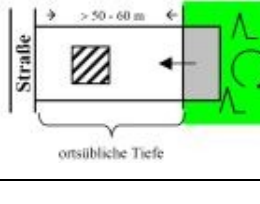
Grundlegend nehmen die Arrondierungsflächen nur bedingt am gewöhnlichen Geschäftsverkehr teil, da sich der Käuferkreis zumeist auf die unmittelbaren Nachbarn beschränkt. Infolgedessen werden die Kaufpreise erkennbar durch die individuellen Interessen der Beteiligten bestimmt.

Der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses lagen in den Berichtsjahren 2022 und 2023 insgesamt 441 Kauffälle für Arrondierungsflächen vor (2022: 258; 2023: 183). Zur Vergrößerung der Stichprobe wurden die Kauffälle der Jahre 2020 und 2021 hinzugezogen, wodurch insgesamt 849 Kauffälle zur weiteren Auswertung zur Verfügung standen. Nach Bereinigung der Kauffälle um abweichende Grundstücksgrößen und dem Ausschluss der statistischen Ausreißer verblieben insgesamt 431 Kauffälle zur Auswertung. Dabei wurde eine signifikante Abhängigkeit des Kaufpreises vom Bodenrichtwert für Wohnbauland nachgewiesen. Die prozentualen Verhältnisse zwischen den relativen Kaufpreisen und den maßgeblichen Bodenrichtwerten sind in nachfolgender Tabelle dargestellt. Die Auswertungen beziehen sich auf unbebaute Arrondierungsflächen bzw. Flächen welche vom Käufer bereits baulich in Anspruch genommen sind.

¹⁷ Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Köln 2020, 9. Auflage, S.1519.

Abweichend von der in Kap. 3.1 beschriebenen Methodik erfolgt die Ausreißerbereinigung für Werte, welche um mehr als das 1-fache der Standardabweichung vom Mittelwert abweichen.

Tabelle 72: Übersicht Preisniveau Arrondierungsflächen

Art der unselbstständigen Teilfläche	Anzahl	Ø Fläche	Verhältnis zum Bodenrichtwert			Beispielskizze
			Min	Max	Median	
baurechtlich notwendige Flächen bzw. Flächen zur Verbesserung der baulichen Nutzungsmöglichkeit	189	109 m ² (< 500 m ²)	40 %	154 %	88 %	
Flächen zur Verbesserung der sonstigen Nutzungsmöglichkeit in seitlichen Lagen, z. B. Kfz-Stellplatz	38	160 m ² (< 500 m ²)	28 %	136 %	73 %	
unmaßgebliche Splitterflächen in unterschiedlichen Lagen	55	95 m ² (< 500 m ²)	11 %	100 %	50 %	
Garten- und Hinterland <u>innerhalb</u> der ortsüblichen Tiefe (bei keinem oder nur unwesentlich vorhandenem Garten- oder Hinterland)	36	308 m ² (< 750 m ²)	19 %	89 %	48 %	
Garten- und Hinterland <u>außerhalb</u> der ortsüblichen Tiefe (bei ausreichend vorhandenem Garten- und Hinterland)	58	292 m ² (< 750 m ²)	11 %	54 %	31 %	
Garten- und Hinterland aus land- oder forstwirtschaftlichen Flächen	55	902 m ² (< 2.000 m ²)	1 %	43 %	8 %	

4.6.2 GARTENLAND (AM WOHNGRUNDSTÜCK)

Im Zeitraum von 2020 bis 2023 wurden insgesamt 103 auswertbare Kauffälle registriert, bei denen Gartenland zum bestehenden Grundstück hinzugekauft wurde (sog. Hausgärten). Nach Bereinigung der Kauffälle um abweichende Grundstücksgrößen und dem Ausschluss der statistischen Ausreißer verblieben insgesamt 71 Kauffälle zur Auswertung. Die Auswertung dieser Kaufpreise lässt erkennen, dass der Wert des Gartenlandes von der Höhe des Bodenrichtwertes des angrenzenden Wohnbaulandes abhängt, was eine Verfeinerung der Darstellung der Arrondierungsflächen im Kapitel 4.6.1 erlaubt. Die nachfolgende Tabelle stellt die Preisrelationen für sog. Hausgartenland in einer Bodenrichtwertspanne von 10 €/m² bis 65 €/m² dar.

Tabelle 73: Hausgartenland

Bodenrichtwert	Verhältnis Kaufpreis zum BRW	Preis Hausgartenland
10 €/m ²	48,0 %	4,80 €/m ²
15 €/m ²	41,5 %	6,20 €/m ²
20 €/m ²	37,5 %	7,50 €/m ²
25 €/m ²	34,5 %	8,60 €/m ²
30 €/m ²	32,5 %	9,80 €/m ²
35 €/m ²	30,5 %	10,70 €/m ²
40 €/m ²	29,0 %	11,60 €/m ²
45 €/m ²	28,0 %	12,60 €/m ²
50 €/m ²	27,0 %	13,50 €/m ²
55 €/m ²	26,0 %	14,30 €/m ²
60 €/m ²	25,5 %	15,30 €/m ²
65 €/m ²	24,5 %	15,90 €/m ²

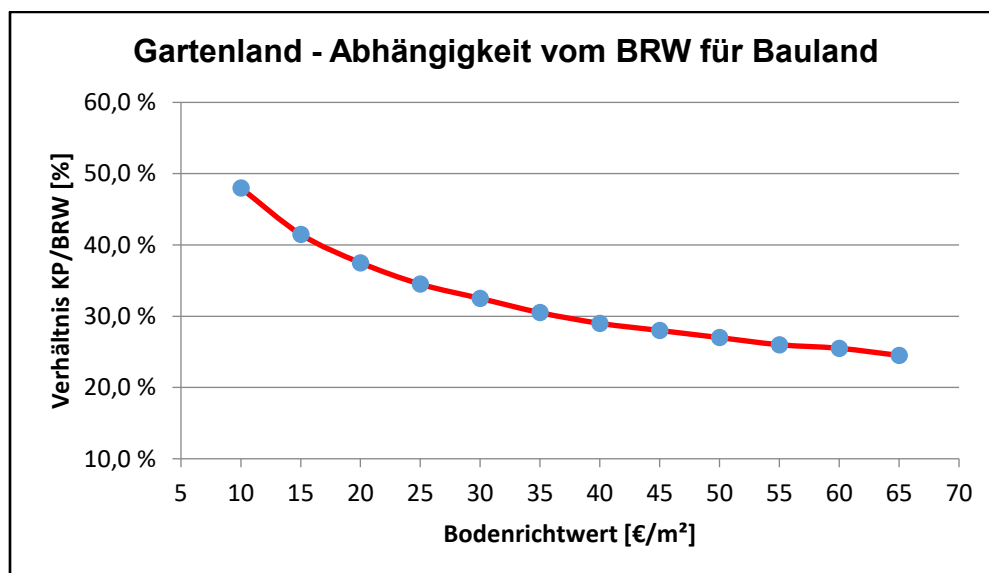


Abbildung 40: prozentualer Gartenlandpreis in Abhängigkeit vom BRW-Niveau

4.7 ZWANGSVERSTEIGERUNGEN

Grundlage der Auswertung bilden die durch die Amtsgerichte zur Kaufpreissammlung übergebenen Gerichtsbeschlüsse über die Zwangsversteigerung einer Immobilie. Im nachfolgenden Diagramm ist die Entwicklung der vollzogenen Zwangsversteigerungen ab dem Jahr 2015 dargestellt.

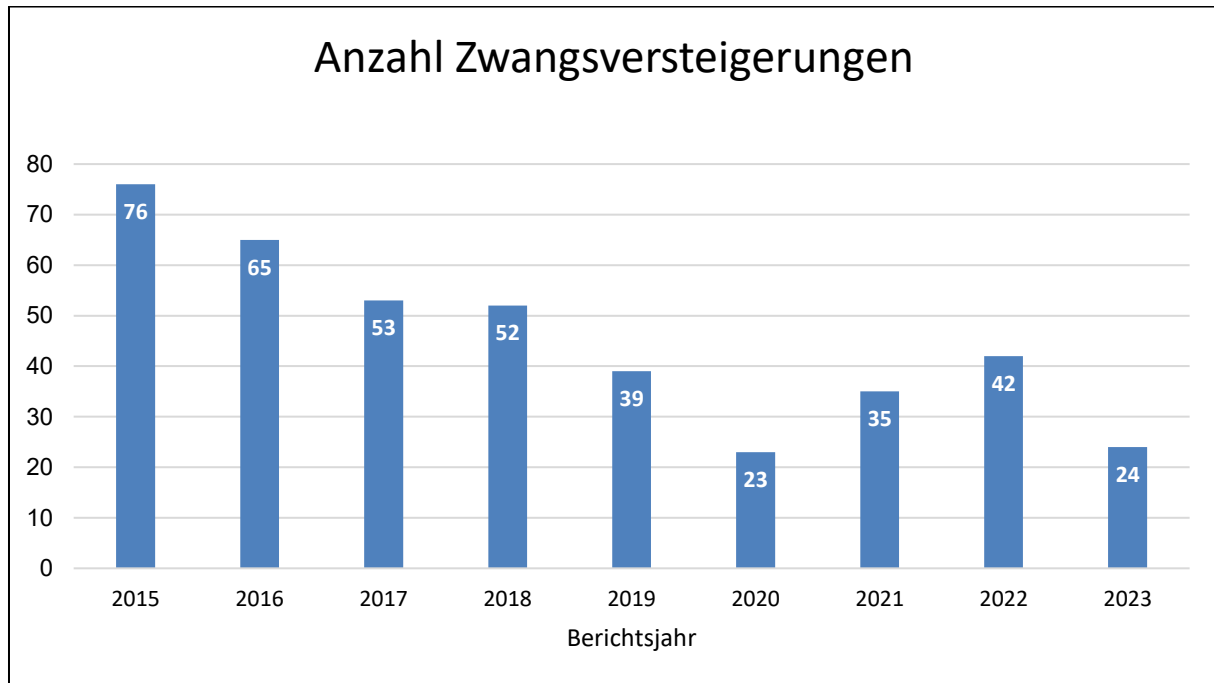


Abbildung 41: Zwangsversteigerungen im LK VG 2015 bis 2023

Für Zwangsversteigerungen werden durch den Gutachterausschuss die Verhältnisse zwischen Zuschlagswert und dem im Zwangsversteigerungsverfahren festgesetzten Verkehrswert der Immobilie ermittelt und in der nachfolgenden Tabelle für den aktuellen Berichtszeitraum ausgewertet.

Tabelle 74: auswertbare Zwangsversteigerungen nach Grundstücksart 2022 / 2023

Grundstücksart	Anzahl	Versteigerungserlös in % vom Verkehrswert		
		min.	max.	Ø
unbebaute Grundstücke	1	-	-	406 %
bebaute Grundstücke	31	4 %	381 %	82 %
Land- und Forstwirtschaft	15	29 %	821 %	100 %
werdendes Bauland	2	53 %	182 %	117 %
Wohnungseigentum	11	50 %	118 %	87 %

Unter Berücksichtigung der letzten Berichtszeiträume lässt sich gesamtheitlich bis zum Jahr 2020 ein Rückgang der Fallzahlen feststellen. In den Berichtsjahren 2021 und 2022 war ein leichter Anstieg zu verzeichnen. Im Berichtsjahr 2023 fiel die Anzahl der Zwangsversteigerungen wieder auf das Niveau des Jahres 2020 zurück. Nach den Jahren 2021/2022 ist wieder ein Abfall der Zuschlagswerte festzustellen. Lediglich für den Teilmarkt „unbebautes baureifes Land“ ist eine deutliche Steigerung zu beobachten.

Bei der Interpretation der Trendlinien sind jedoch die teilweise geringen Fallzahlen in den ausgewiesenen Teilmärkten zu berücksichtigen.

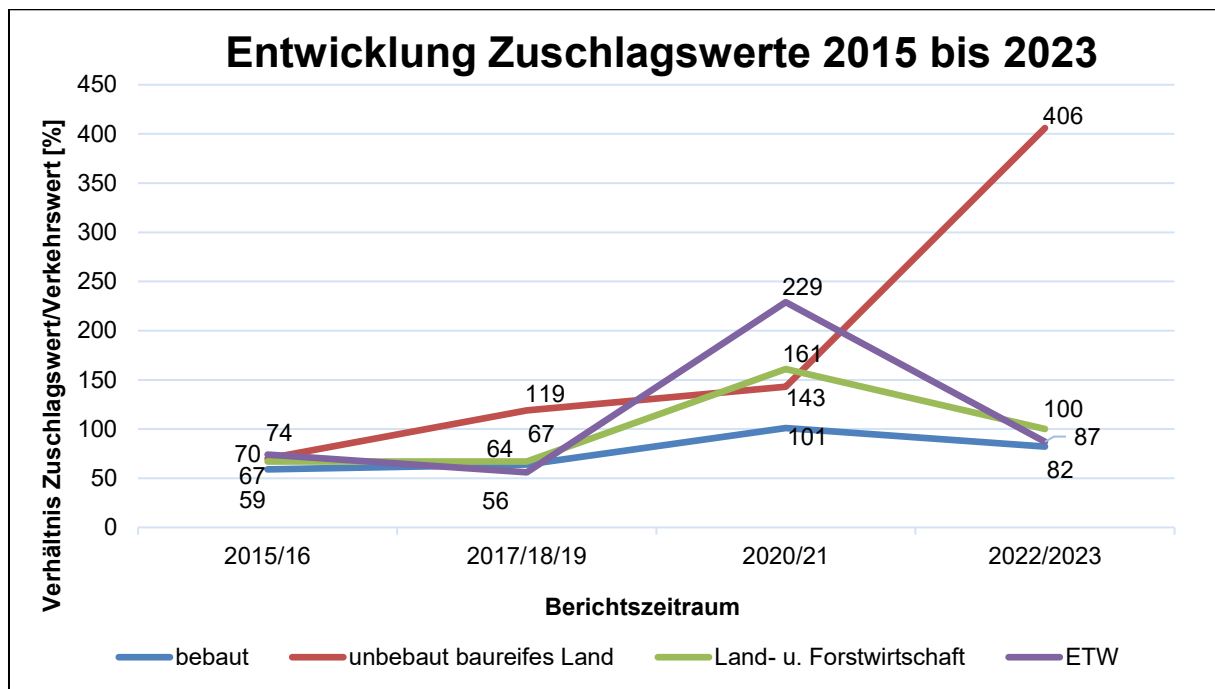


Abbildung 42: Zuschlagswerte bei Zwangsversteigerungen im LK VG 2015 bis 2023

5 BODENRICHTWERTE TYPISCHER ORTE UND ORTSTEILE

Bei den Bodenrichtwerten für typische Orte oder Ortsteile handelt es sich um **generalisierte Bodenrichtwerte**. Sie stellen einen repräsentativen Querschnitt des Bodenrichtwertniveaus in einer Gemeinde oder einem Ortsteil dar und ermöglichen dadurch eine bessere Übersicht der Entwicklungen auf dem Grundstücksmarkt.

Für Verkehrswertermittlungen und steuerliche Zwecke sind die generalisierten Bodenrichtwerte grundsätzlich nicht geeignet. Die generalisierten Bodenrichtwerte für ausgewählte typische Orte oder Ortsteile im Landkreis Vorpommern-Greifswald beziehen sich auf erschließungsbeitrags- und kostenersatzungsbetragsfreie, baureife Grundstücke.

Die dargestellten typischen Orte oder Ortsteile werden durch **Merkmale** charakterisiert. Dabei werden Abkürzungen für die im regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern¹⁸ (RREP VP) festgelegten Zentralen Orte verwendet:

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

Tabelle 75: Übersicht über Bodenrichtwerte für typische Orte oder Ortsteile (01.01.2024)

Landkreis Stadt Gemeinde Ortsteil	Merkmale			Bodenrichtwerte in [€/m²]										
				Wohnbauflächen						Gemischte Bauflächen			Gewerbliche Bauflächen	
	Einwohner in [1.000]	Zentralität	andere	individueller Wohnungsbau			Geschosswohnungsbau			Dorfgebiete	Mischgebiete	Kerngebiete	Gewerbegebiete	Industriegebiete
				gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage					
Vorpommern-Greifswald														
Hansestadt Greifswald	59,2	OZ	Kreisstadt	222	155	125	209	158	140	118	231	470	23	-
Anklam	12,2	MZ	Hansestadt	76	53	32	158	80	57	33	45	152	11	16
Eggesin	4,7	GZ	Stadt	60	40	30	-	40	-	20	37	-	6	-
Loitz	4,3	GZ	Stadt	45	33	-	-	37	-	28	33	-	8	-
Pasewalk	9,9	MZ	Stadt	67	45	39	61	50	-	38	37	-	10	-
Strasburg (Uckermark)	4,5	GZ	Stadt	65	44	-	-	48	-	17	38	-	11	-
Wolgast	11,8	MZ	Stadt	98	81	69	98	79	70	66	98	145	14	20
Ferdinandshof	2,6	GZ	Gemeinde	40	30	28	-	35	-	23	-	-	16	-
Heringsdorf	8,4	GZ	Seeheilbad	500	420	315	-	-	-	-	700	-	-	-
Kemnitz	1,2	GZ	SUR HGW	115	78	42	-	-	-	-	-	-	10	-
Klein Bünzow	0,7	GZ	Dorf	-	-	-	-	-	-	16	-	-	-	-
Krien	0,7	GZ	Gemeinde	-	-	-	-	-	-	24	-	-	-	-
Neppermin	0,4	GZ	Ortsteil	-	-	-	-	-	-	170	-	-	-	-

¹⁸ Regionaler Planungsverband Vorpommern: Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern, 2010

6 SONSTIGE FÜR DIE WERTERMITTLUNG ERFORDERLICHE DATEN

6.1 MARKTANPASSUNG – SACHWERTFAKTOREN

Der Sachwertfaktor dient zur Anpassung des Rechenergebnisses „vorläufiger Sachwert“ an den Grundstücksmarkt, d. h. an den Durchschnitt der für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreise. Die Funktion des Sachwertfaktors wurde durch vielfache „Gegenbewertungen“ von verkauften Objekten mittels Sachwertmodell gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV abgeleitet. Dabei wurden die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielten Kaufpreise für bebaute Grundstücke den ermittelten Sachwerten gegenübergestellt. Die so ermittelte Funktion stellt das durchschnittliche Verhältnis (bzw. eine vermittelnde Funktion) aus Kaufpreisen und den entsprechenden „vorläufigen Sachwerten“ dar.

Die Grundlage für die Ermittlung der vorläufigen Sachwerte bilden u.a.:

- Informationen aus den Kaufverträgen
- Informationen der Käufer oder Verkäufer aus Fragebögen (Selbstauskünfte)
- Exposés aus Immobilienportalen
- Ortsbesichtigungen mit Fotodokumentation der Bewertungsobjekte
- Geobasisinformationen des Kataster- und Vermessungsamtes

Sachwertfaktoren werden aus dem Verhältnis zwischen den vorläufigen – nicht marktangepassten – Sachwerten und den Kaufpreisen für (fiktiv) schadensfreie Objekte abgeleitet: Der Sachwertfaktor „ k “ für das Gesamtgrundstück kann demnach wie folgt mathematisch vereinfacht beschrieben werden:

Formel 1: Berechnung Sachwertfaktor

$$k_i = \frac{KP_i - boG_i}{vSW_i}$$

k_i = Sachwertfaktor
 KP_i = bereinigter Kaufpreis
 boG_i = besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
 vSW_i = vorläufiger Sachwert

In der nachfolgenden Tabelle sind die wesentlichen Modellparameter angegeben, auf deren Grundlage die „vorläufigen Sachwerte“ ermittelt wurden. Eine sachgerechte Anwendung der in den folgenden Kapiteln dargestellten Sachwertfaktoren in der Verkehrswertermittlung setzt Modellkonformität voraus.

Tabelle 76: Modellparameter Sachwertfaktoren

Wesentliche Modellparameter	Erläuterungen
Normalherstellungskosten	NHK 2010 (Anlage 4 ImmoWertV)
Gebäudestandard	Beschreibung nach Anlage 4 ImmoWertV auf Grundlage einer Selbstauskunft des Eigentümers bzw. einer Ortsbesichtigung (Besichtigung i. d. R. nur von außen)
Baunebenkosten	in den NHK 2010 enthalten
Bezugsmaßstab	Brutto-Grundfläche gemäß Anlage 4 ImmoWertV, Ermittlung auf Grundlage der ALK, in Ausnahmefällen Einsichtnahme in die Bauakte

Wesentliche Modellparameter	Erläuterungen
Anrechenbarkeit der Grundfläche zur BGF im Dachgeschoss	Gemäß Anlage 4 ImmoWertV
Berücksichtigung der Nutzbarkeit von Dachgeschossen	Gemäß Anlage 4 ImmoWertV
Berücksichtigung von Drempe und/ oder ausgebautem Spitzboden	Gemäß Anlage 4 ImmoWertV
Baupreisindex	Gemäß § 36 ImmoWertV Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Jahr 2010=100)
Baujahr	ursprüngliches Baujahr
Gesamtnutzungsdauer	Gemäß Anlage 1 ImmoWertV
Restnutzungsdauer (RND > 25 Jahre)	Gesamtnutzungsdauer abzüglich Gebäudealter; ggf. modifizierte Restnutzungsdauer; bei Modernisierungsmaßnahmen Verlängerung der Restnutzungsdauer nach Anlage 2 ImmoWertV
Alterswertminderung	Linear gemäß § 38 ImmoWertV
Wertansatz für bauliche Außenanlagen, sonstige Anlagen	vgl. § 37 ImmoWertV; i.d.R. Prozentual geschätzte Wertbeeinflussung auf Grundlage von Erfahrungssätzen (2 – 4% vom (Zeit)Wert des Gebäudes) Pauschaler Ansatz in Höhe von€
Nebengebäude	typische Nebengebäude wie Garagen, Gartenhäuser etc. sind, sofern nutzbar, im vorläufigen Sachwert enthalten; Wertanteile von für Einfamilienhäuser untypischen Nebengebäuden wie Scheunen oder Lagerhallen sind bei der Ableitung der Sachwertfaktoren nicht berücksichtigt und wurden im Wege der Kaufpreisbereinigung abgesetzt. Bei der Verkehrswertermittlung sind derartige Gebäude ggf. als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) mit dem Zeitwert zu erfassen.
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	Auswertung möglichst schadensfreier Objekte (RND >25 Jahre), anderenfalls erfolgt eine Berücksichtigung der boG's (bspw. Bauschäden, Baumängel usw.) nach § 8 ImmoWertV im Wege einer entsprechenden Kaufpreisbereinigung
Bodenwert	ungedämpft, unter Berücksichtigung der konjunkturellen Entwicklung; zutreffender Bodenrichtwert ggf. angepasst an die Merkmale des Einzelobjekts
Grundstücksfläche	marktübliche, objektbezogene Grundstücksgröße, getrennte Erfassung selbstständig nutzbarer Teilflächen im Sinne von § 41 ImmoWertV

6.1.1 SACHWERTFAKTOREN FÜR FREISTEHENDE EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSER

Dieses Kapitel ist zum Zeitpunkt der Veröffentlichung noch nicht vollständig abgeschlossen. Die fehlenden Inhalte werden nach Fertigstellung im Wege einer Ergänzung bzw. Fortschreibung des Grundstücksmarktberichts veröffentlicht.

6.2 LIEGENSCHAFTSZINSSÄTZE

Die Erwartungen der Marktteilnehmer hinsichtlich der Entwicklung der allgemeinen Ertrags- und Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt werden durch die Verwendung des angemessenen und nutzungstypischen Liegenschaftszinssatzes (§ 21 ImmoWertV) berücksichtigt. Der Liegenschaftszinssatz ist der Marktanpassungsfaktor im Ertragswertverfahren.

Liegenschaftszinssätze sind nach § 21 Abs. 2 ImmoWertV auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens abzuleiten. Der Liegenschaftszinssatz ergibt sich aus dem Verhältnis der Reinerträge zu den ihnen entsprechenden Kaufpreisen (vgl. Formel 2). Dabei sind die Kaufpreise um die Einflüsse besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (boG) zu bereinigen.

Formel 2: Berechnung Liegenschaftszins

$$p_i = \frac{RE_i}{KP_i - boG_i} - \frac{q - 1}{q^n - 1} \times \frac{G_i - boG_i}{KP_i - boG_i}$$

RE_i = Reinertrag

KP_i = Kaufpreis

G_i = Anteil der baulichen Anlagen am Kaufpreis (= Kaufpreis - Bodenwert)

boG_i = sonstige besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

q = $1 + p$

n = Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen.

Die Berechnung wird iterativ durchgeführt. Die Iteration wird abgebrochen, wenn sich in der dritten Nachkommastelle des Zinssatzes keine Änderungen mehr ergeben.

Tabelle 77: Modellparameter Liegenschaftszins

Wesentliche Modellparameter	Erläuterungen
Nutzung	Selbstnutzung, Vermietung
Jahresrohertrag	marktüblich nachhaltig erzielbare Mieten (gemäß § 31 ImmoWertV)
marktübliche Mietansätze	Angaben aus Kaufverträgen bzw. Fragebögen, eigene Ableitungen aus Mietspiegeln und Angebotsmieten
Bewirtschaftungskosten	pauschalierte Bewirtschaftungskosten auf Grundlage der Anlage 3 ImmoWertV
Gesamtnutzungsdauer	gemäß Anlage 1 ImmoWertV
Restnutzungsdauer (RND)	Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter; ggf. modifizierte Restnutzungsdauer; bei Modernisierungsmaßnahmen Verlängerung der Restnutzungsdauer nach Anlage 2 ImmoWertV
Wertansatz für bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen	kein gesonderter Ansatz – Anlagen sind im üblichen Umfang im Ertragswert enthalten oder pauschaler Ansatz in Höhe von ...€ als boG
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Auswertung möglichst schadensfreier Objekte, anderenfalls erfolgt eine Berücksichtigung der boG's nach § 8 ImmoWertV, (Bauschäden, Baumängel usw.) im Wege einer entsprechenden Kaufpreisbereinigung
Bodenwert	ungedämpft, zutreffender Bodenrichtwert ggf. angepasst an die konjunkturelle Entwicklung sowie die Merkmale des Einzelobjekts, getrennte Erfassung selbstständig nutzbarer Teilflächen
Grundstücksfläche	marktübliche, objektbezogene Grundstücksgröße, getrennte Erfassung selbstständig nutzbarer Teilflächen im Sinne von § 41 ImmoWertV
Auswertezeitraum	Berichtsjahre 2022 bis 2023

Zu- oder Abschläge bei der Festsetzung des Liegenschaftszinssatzes			
Wohnnutzung:		Gewerbe- und Mischnutzung:	
niedrigerer Liegenschaftszins, wenn:	höherer Liegenschaftszins, wenn:	niedrigerer Liegenschaftszins, wenn:	höherer Liegenschaftszins, wenn:
– Haus/Grundstück sehr groß – Haus sehr individuell – Haus sehr aufwändig ausgestattet – das Gebäude älter ist – je weniger Wohneinheiten im Haus – Eigennutzung steht eindeutig im Vordergrund	– langfristiger Mietvertrag besteht – die Wohnlage eher mäßig ist – Modernisierungsbedarf besteht – das Gebäude neu ist – je mehr Wohneinheiten im Haus – die Kapital-Anlage eindeutig im Vordergrund steht	– je größer der Anteil der Wohnnutzung – je wahrscheinlicher eine Eigennutzung ist – je älter die Gebäude sind (kurze RND) – je funktionaler die Baulichkeiten sind – je kleiner die Immobilie ist	– je kleiner der Anteil der Wohnnutzung – je wahrscheinlicher die Kapital-Anlage ist – je neuer die Gebäude sind (lange RND) – je individueller die Baulichkeiten sind – je größer die Immobilie ist

Nachstehende Tabelle (Tabelle 83) zeigt nutzungstypische Liegenschaftszinssätze¹⁹ unter Verwendung auswertbarer Kauffälle der Berichtsjahre 2022 und 2023. **Für rein gewerblich genutzte Gebäude lagen dem Gutachterausschuss nicht genügend zur Auswertung geeignete Kauffälle vor.**

Tabelle 78: Übersicht Liegenschaftszinssätze 2022 / 2023

Gebäudetyp	BPI-Gebiet	Anzahl	p _i [%]	Stabw. [%]	ØWohn- fläche [m²]	ØMiete [€/m²]	ØRND [Jahre]
EFH freistehend	Hansestadt Greifswald	39	1,6	0,9	128	8,50	42
	Umland von HGW	41	1,7	0,6	120	8,00	56
	Seebäder/Erholungsgebiet	88	1,9	0,8	126	9,00	58
	Binnenküste Usedom	76	2,0	0,9	119	8,00	54
	Kleinstädte	88	2,5	1,1	120	6,50	41
	Ländlicher Bereich	372	2,3	1,4	125	6,00	34
DH/RH/RM	Hansestadt Greifswald	37	2,1	1,0	120	8,00	56
	Umland von HGW	14	2,1	1,1	107	7,00	50
	Seebäder/Erholungsgebiet	17	1,9	0,9	115	10,00	56
	Binnenküste Usedom	35	2,3	0,8	98	9,00	63
	Kleinstädte	57	2,9	1,6	111	6,00	34
	Ländlicher Bereich	144	2,5	1,7	108	5,50	29
Mehrfamilien- häuser	Hansestadt Greifswald	15	2,5	1,1	438	7,00	34
	Seebäder/Erholungsgebiet	9	2,5	0,8	207	9,32	54
	Binnenküste Usedom	9	2,5	1,3	228	7,00	37
	Kleinstädte	15	3,7	1,5	380	5,50	33
	Ländlicher Bereich	33	4,8	3,3	327	4,68	29
Wohn-/ Geschäfts- häuser	Hansestadt Greifswald	12	2,5	1,4	386	6,49	29
	Kleinstädte	10	4,5	3,0	380	6,04	28
	Ländlicher Bereich	6	5,0	2,8	320	5,75	36
ETW, Erstverkauf	Hansestadt Greifswald	237	2,0	0,5	28	12,50	79
	Seebäder/Erholungsgebiet	86	1,4	0,6	68	13,50	76
	Binnenküste Usedom	95	2,8	0,7	92	12,00	80
ETW, Weiterverkauf	Hansestadt Greifswald	213	1,8	1,1	56	7,50	50
	Seebäder/Erholungsgebiet	259	1,7	0,8	56	11,00	59
	Binnenküste Usedom	39	2,6	2,1	72	8,00	56
	Kleinstädte	51	3,1	2,3	59	6,20	43
	Ländlicher Bereich	56	3,0	2,8	60	5,23	31
ETW, Umwandlung	Hansestadt Greifswald	84	2,4	1,0	55	6,30	39
	Seebäder/Erholungsgebiet	12	2,1	0,4	51	10,68	73
	Binnenküste Usedom	7	2,7	0,7	52	8,50	60
	Ländlicher Bereich	11	3,1	1,5	61	5,00	52

¹⁹ Die angegebenen Liegenschaftszinssätze sind statistisch nicht gesichert und dienen nur zur Orientierung.

Um die durchgreifenden Auswirkungen der Zinswende, der Baukostenexplosion sowie die Energiekrise mit einhergehenden Unsicherheiten durch das Gebäudeenergiegesetz akzentuierter darzustellen, werden zusätzlich in nachfolgender Tabelle die Liegenschaftszinssätze des Berichtsjahrs 2023 gesondert dargestellt.

Tabelle 79: Übersicht Liegenschaftszinssätze 2023

Gebäudetyp	BPI-Gebiet	Anzahl	p _i [%]	Stabw. [%]	ØWohn- fläche [m²]	ØMiete [€/m²]	ØRND [Jahre]
EFH freistehend	Hansestadt Greifswald	20	1,7	0,8	119	8,50	42
	Umland von HGW	20	1,8	0,5	104	8,00	54
	Seebäder/Erholungsgebiet	44	2,0	0,8	130	9,00	58
	Binnenküste Usedom	24	1,8	0,8	113	7,00	32
	Kleinstädte	40	2,5	0,8	122	6,50	42
	Ländlicher Bereich	175	2,3	1,2	122	6,00	32
DH/RH/RM	Hansestadt Greifswald	16	2,3	0,6	117	8,00	53
	Umland von HGW	6	2,4	1,0	100	7,25	36
	Seebäder/Erholungsgebiet	10	2,5	0,8	103	9,72	61
	Binnenküste Usedom	12	2,3	0,9	93	8,75	40
	Kleinstädte	21	2,5	1,0	105	6,50	35
	Ländlicher Bereich	66	2,6	1,7	108	5,50	26
Mehrfamilien- häuser	Hansestadt Greifswald	9	2,5	1,1	384	6,50	32
	Ländlicher Bereich	10	5,8	2,3	343	4,66	28
Wohn-/ Geschäfts- häuser	Hansestadt Greifswald	4	4,5	1,2	368	6,35	31
	Kleinstädte	4	4,5	2,8	380	6,28	21
ETW, Erstverkauf	Hansestadt Greifswald	79	2,4	0,5	32	13,00	80
	Seebäder/Erholungsgebiet	20	1,3	0,5	68	12,75	77
	Binnenküste Usedom	4	2,1	0,6	106	12,50	80
ETW, Weiterverkauf	Hansestadt Greifswald	98	1,7	1,1	57	7,00	47
	Seebäder/Erholungsgebiet	126	1,8	0,7	57	11,00	58
	Binnenküste Usedom	22	3,4	2,3	72	8,00	61
	Kleinstädte	25	3,2	2,3	58	6,50	51
	Ländlicher Bereich	32	2,9	2,6	63	5,50	36
ETW, Umwandlung	Hansestadt Greifswald	45	2,3	0,9	52	6,00	38
	Ländlicher Bereich	4	3,7	1,8	92	5,65	57

ABBILDUNGSVERZEICHNIS & FORMELN

Abbildung 1: Verwaltungsgliederung Landkreis Vorpommern-Greifswald	7
Abbildung 2: Verwaltungsübersicht Mecklenburg-Vorpommern	9
Abbildung 3: Bevölkerungspyramide 31.12.2022 LK VG	13
Abbildung 4: Bevölkerungsentwicklung LK VG	13
Abbildung 5: Bevölkerungsentwicklung LK VG nach Geschlecht	14
Abbildung 6: Bevölkerungsentwicklung Universitäts- und Hansestadt Greifswald	14
Abbildung 7: Beschäftigte im LK VG (Arbeitsort)	15
Abbildung 8: Arbeitslose, Arbeitslosenquote im LK VG	15
Abbildung 9: Bruttoinlandsprodukt, Bruttolohn /-gehalt im LK VG	16
Abbildung 10: Übernachtungen Insel Usedom	17
Abbildung 11: Übernachtungen Greifswald	18
Abbildung 12: räumliche Teilmärkte des Landkreis Vorpommern-Greifswald	20
Abbildung 13: Umsatzentwicklung im LK VG (Übersicht 2011 bis 2023)	22
Abbildung 14: Bodenpreisindizes für Wohnbauland im LK VG	31
Abbildung 15: Bodenpreisindex für gewerbliches Bauland im LK VG	31
Abbildung 16: Kaufpreise für EFH/ZFH, Vergleich D / LK VG	33
Abbildung 17: Teilmärkte Wohnungseigentum	42
Abbildung 18: Hansestadt Greifswald Umsatzzahlen 2017 bis 2023	44
Abbildung 19: Seebäder und Erholungsgebiete, Umsatzzahlen 2017 bis 2023	44
Abbildung 20: Binnenküste Usedom, Umsatzzahlen 2017 bis 2023	45
Abbildung 21: Kleinstädte / ländl. Bereich, Umsatzzahlen 2017 bis 2023	45
Abbildung 22: Kaufpreise Erstverkauf nach Neubau, Vergleich D / LK VG	46
Abbildung 23: Kaufpreise Weiterverkauf, Vergleich D / LK VG	46
Abbildung 24: Hansestadt Greifswald, Kaufpreise in den Teilmärkten	49
Abbildung 25: Insel Usedom, Kaufpreise Erstverkauf nach Neubau	51
Abbildung 26: Insel Usedom, Kaufpreise Weiterverkauf	54
Abbildung 27: Seebäder und Erholungsgebiete, Kaufpreise Erstverkauf nach Umwandlung	55
Abbildung 28: Kleinstädte / ländlicher Bereich, Kaufpreise Weiterverkauf	56
Abbildung 29: Hansestadt Greifswald, Indexreihen	58
Abbildung 30: Seebäder und Erholungsgebiete, Indexreihen	59
Abbildung 31: Preisentwicklung Außenstellplätze in Greifswald und der Insel Usedom	62
Abbildung 32: Preisentwicklung Tiefgaragenplätze in Greifswald und auf Usedom	62
Abbildung 33: Indexreihen für Flächen der Land- und Forstwirtschaft im LK VG	66
Abbildung 34: Preisentwicklung Ackerland	67
Abbildung 35: Preisentwicklung Grünland	67
Abbildung 36: Preisentwicklung Forstwirtschaftlicher Flächen	68
Abbildung 37: Bodenrichtwertzonen für Acker- und Grünland	70
Abbildung 38: Übersicht Größenanpassung für Ackerlandflächen	72
Abbildung 39: Preisentwicklung Bestandspachten / Neuverpachtungen im LK VG	74
Abbildung 40: prozentualer Gartenlandpreis in Abhängigkeit vom BRW-Niveau	79
Abbildung 41: Zwangsversteigerungen im LK VG 2015 bis 2023	80
Abbildung 42: Zuschlagswerte bei Zwangsversteigerungen im LK VG 2015 bis 2023	81
Formel 1: Berechnung Sachwertfaktor	83
Formel 2: Berechnung Liegenschaftszins	86

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1: Arten der tatsächlichen Nutzung	10
Tabelle 2: Umsatzentwicklung Teilmärkte.....	23
Tabelle 3: Umsatzentwicklung unbebaute Baugrundstücke 2022	24
Tabelle 4: typische Baugrundstücke Greifswald	26
Tabelle 5: typische Baugrundstücke Umland von Greifswald.....	26
Tabelle 6: typische Baugrundstücke Seebäder- u. Erholungsgebiete	26
Tabelle 7: typische Baugrundstücke Binnenküste Usedom	27
Tabelle 8: typische Baugrundstücke Kleinstädte.....	27
Tabelle 9: typische Baugrundstücke ländlicher Bereich	27
Tabelle 10: Übersicht Bauerwartungsland im LK VG	28
Tabelle 11: Übersicht Rohbauland im LK VG	28
Tabelle 12: Übersicht Erbbauzinssätze im LK VG	29
Tabelle 13: BPI individuelles Wohnbauland im LK VG.....	30
Tabelle 14: BPI Gewerbebauland im LK VG.....	31
Tabelle 15: Umsatzentwicklung bebauter Grundstücke	32
Tabelle 16: Gebädefaktoren EFH u. ZFH freistehend	34
Tabelle 17: Gebädefaktoren DHH u. RH.....	35
Tabelle 18: Gebädefaktoren MFH.....	36
Tabelle 19: Ertragsfaktoren MFH Landkreis Vorpommern-Greifswald – gesamt -.....	37
Tabelle 20: Ertragsfaktoren MFH Greifswald	37
Tabelle 21: Ertragsfaktoren MFH Umland von Greifswald	37
Tabelle 22: Ertragsfaktoren MFH Seebäder und Erholungsgebiete	37
Tabelle 23: Ertragsfaktoren MFH Binnenküste Usedom	37
Tabelle 24: Ertragsfaktoren MFH Kleinstädte	37
Tabelle 25: Ertragsfaktoren MFH ländlicher Bereich.....	37
Tabelle 26: Ertragsfaktoren Wohn- und Geschäftshäuser LK VG - gesamt -	38
Tabelle 27: Ertragsfaktoren Wohn- und Geschäftshäuser Greifswald.....	38
Tabelle 28: Ertragsfaktoren Wohn- und Geschäftshäuser Seebäder und Erholungsgebiete	38
Tabelle 29: Ertragsfaktoren Wohn- und Geschäftshäuser Binnenküste Usedom	38
Tabelle 30: Ertragsfaktoren Wohn- und Geschäftshäuser Kleinstädte	38
Tabelle 31: Ertragsfaktoren Wohn- und Geschäftshäuser ländlicher Bereich	38
Tabelle 32: Umsatzentwicklung Teilmarkt Wirtschaftsimmobilien	40
Tabelle 33: Vergleichsfaktoren Verbrauchermärkte im LK VG	41
Tabelle 34: Vergleichsfaktoren Hotelanlagen in Küstenregion vom LK VG	41
Tabelle 35: Vergleichsfaktoren Strandvillen / Ferienappartements in Kaiserbädern	41
Tabelle 36: Hansestadt Greifswald, Erstverkauf nach Neubau	47
Tabelle 37: Hansestadt Greifswald, Weiterverkauf	48
Tabelle 38: Hansestadt Greifswald, Erstverkauf nach Umwandlung	49
Tabelle 39: Seebäder und Erholungsgebiete (ohne Spitzenlagen), Erstverkauf Neubau	50
Tabelle 40: Seebäder und Erholungsgebiete - Spitzenlagen, Erstverkauf nach Neubau.....	50
Tabelle 41: Binnenküste Usedom, Erstverkauf nach Neubau	51
Tabelle 42: Seebäder und Erholungsgebiete (ohne Spitzenlagen), Weiterverkauf.....	52
Tabelle 43: Seebäder und Erholungsgebiete - Spitzenlagen, Weiterverkauf.....	52
Tabelle 44: Binnenküste Usedom, Weiterverkauf	53
Tabelle 45: Seebäder und Erholungsgebiete, Erstverkauf nach Umwandlung	54

Tabelle 46: Kleinstädte, Weiterverkauf	55
Tabelle 47: Ländlicher Bereich, Weiterverkauf	56
Tabelle 48: Hansestadt Greifswald, Indexreihen Wohnungseigentum	57
Tabelle 49: Seebäder und Erholungsgebiete, Indexreihen Wohnungseigentum	58
Tabelle 50: Hansestadt Greifswald, Erstverkauf nach Neubau	59
Tabelle 51: Hansestadt Greifswald, Weiterverkauf (Plattenbauweise)	60
Tabelle 52: Hansestadt Greifswald, Weiterverkauf Baujahr > 1990	60
Tabelle 53: Seebäder und Erholungsgebiete, Erstverkauf Neubau	60
Tabelle 54: Übersicht Stellplatzpreise	61
Tabelle 55: Überblick Kaufpreise für Teileigentume	63
Tabelle 56: Umsatzentwicklung land- und forstwirtschaftlicher Flächen im LK VG	64
Tabelle 57: Umsatzentwicklung Flächen der Land- und Forstwirtschaft 2022 und 2023	65
Tabelle 58: Indexreihen Landwirtschaft LK VG	66
Tabelle 59: Auswertungsmodell Flächen der Land- und Forstwirtschaft	68
Tabelle 60: Bodenrichtwerte Landwirtschaft LK VG	69
Tabelle 61: Durchschnittspreise für Öd-/Unland und Wasserflächen	69
Tabelle 62: Durchschnittspreise für Bodenwert- und Baumbestandsanteile bei Waldflächen	69
Tabelle 63: Bestandspachten aller erfassten aktuellen Pachtverträge zum 31.12.2022	73
Tabelle 64: Bestandspachten aller erfassten aktuellen Pachtverträge zum 31.12.2023	73
Tabelle 65: Neuverpachtungen aller erfassten aktuellen Pachtverträge zum 31.12.2022	74
Tabelle 66: Neuverpachtungen aller erfassten aktuellen Pachtverträge zum 31.12.2023	74
Tabelle 67: Bestandspachten im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau	74
Tabelle 68: Übersicht Umsatzzahlen künftiger Gemeinbedarf	75
Tabelle 69: Übersicht Umsatzzahlen bleibender Gemeinbedarf	76
Tabelle 70: künftiger Gemeinbedarf	77
Tabelle 71: bleibender Gemeinbedarf	77
Tabelle 72: Übersicht Preisniveau Arrondierungsflächen	78
Tabelle 73: Hausgartenland	79
Tabelle 74: auswertbare Zwangsversteigerungen nach Grundstücksart 2022 / 2023	80
Tabelle 75: Übersicht über Bodenrichtwerte für typische Orte oder Ortsteile (01.01.2024)	82
Tabelle 76: Modellparameter Sachwertfaktoren	83
Tabelle 77: Modellparameter Liegenschaftszins	87
Tabelle 78: Übersicht Liegenschaftszinssätze 2022 / 2023	88
Tabelle 79: Übersicht Liegenschaftszinssätze 2023	89

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

AZ	-	Ackerzahl
BauGB	-	Baugesetzbuch
BauNVO	-	Baunutzungsverordnung
Bj.	-	Baujahr
BKleinG	-	Bundeskleingartengesetz
boG	-	besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal
BP	-	Bodenpunkt
BPI	-	Bodenpreisindex
BRW	-	Bodenrichtwert
BRW-RL	-	Bodenrichtwertrichtlinie
DHH	-	Doppelhaushälfte
EFH	-	Einfamilienhaus
ETW	-	Eigentumswohnung
EW	-	Einwohner
GAKostVO	-	Gutachterausschusskostenverordnung
GutALVO	-	Gutachterausschusslandesverordnung
HGW	-	Hansestadt Greifswald
ImmoWertV	-	Immobilienwertermittlungsverordnung
KP	-	Kaufpreis
LK VG	-	Landkreis Vorpommern-Greifswald
MFH	-	Mehrfamilienhaus
M-V	-	Mecklenburg-Vorpommern
NF	-	Nutzfläche
NHK	-	Normalherstellungskosten
OGAA	-	Oberer Gutachterausschuss des Landes Mecklenburg-Vorpommern
RE	-	Reinertrag
RO	-	Rohertrag
RH	-	Reihenhaus
REH	-	Reihenendhaus
RMH	-	Reihenmittelhaus
RND	-	Restnutzungsdauer
Stabw.	-	Standardabweichung
SW-RL	-	Sachwertrichtlinie
UK	-	Umrechnungskoeffizient
vSW	-	vorläufiger Sachwert
WF	-	Wohnfläche
ZFH	-	Zweifamilienhaus
Ø	-	Durchschnitt (arithmetisches Mittel)