

Grundstücksmarktbericht 2017

Landkreis Vorpommern-Greifswald



**Mecklenburg
Vorpommern** 

**Gutachterausschuss für
Grundstückswerte im Landkreis
Vorpommern-Greifswald**

Grundstücksmarktbericht 2017**Landkreis Vorpommern-Greifswald**

Berichtszeitraum:	01.01.2015 – 31.12.2016
Redaktionsschluss:	22.11.2017
Herausgeber und Vertrieb:	Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Vorpommern-Greifswald - Geschäftsstelle -
Anschrift:	Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Vorpommern-Greifswald Friedrich-Loeffler-Straße 8 17489 Greifswald
Telefon:	03834/ 8760-3403
Telefax:	03834/ 8760-9097
E-Mail: Internet:	gutachterausschuss@kreis-vg.de 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
Gebühr:	60,00 Euro

Vervielfältigung und Verbreitung:

Der Grundstücksmarktbericht ist urheberrechtlich geschützt. 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	10
2.2	Wirtschaftliche Rahmenbedingungen	12
2.2.1	Die Hansestadt Greifswald	12
2.2.2	Bevölkerungsentwicklung.....	13
2.2.3	Arbeitsmarktsituation	14
2.2.4	Tourismus	15
3	Überblick über den Grundstücksverkehr.....	16
3.1	Anzahl der Erwerbsvorgänge.....	18
3.2	Umsatzentwicklung	19
4	Entwicklung auf den Grundstücksteilmärkten.....	20
4.1	Unbebaute Baugrundstücke.....	20
4.1.1	Bauland für den individuellen Wohnungsbau	21
4.1.2	Rohbauland	22
4.1.3	Erbbaurechte	23
4.1.4	Bodenpreisindexreihen für baureifes Land	24
4.2	Bebaute Grundstücke.....	25
4.2.1	Ein- und Zweifamilienhäuser, freistehend	25
4.2.2	Doppelhaushälften und Reihenhäuser.....	26
4.2.3	Mehrfamilienhäuser.....	27
4.2.4	Wohn- und Geschäftshäuser.....	28
4.3	Wohnungs- und Teileigentum	29
4.3.1	Wohnungseigentum	29
4.3.2	KFZ – Stellplätze.....	38
4.3.3	Teileigentum.....	39
4.4	Flächen der Land- und Forstwirtschaft.....	40
4.4.1	Bodenpreisindexreihen & Preisentwicklung für Flächen der Land- & Forstwirtschaft	42
4.4.2	Bodenrichtwerte für Flächen der Land- und Forstwirtschaft.....	43
4.4.3	Einflussgrößen und Anpassungsfaktoren	45
4.4.4	Pachtpreise für landwirtschaftliche Nutzflächen	47
4.5	Gemeinbedarfsflächen	49
4.6	Arrondierungen	50
4.6.1	Arrondierung zu bebauten Grundstücken.....	50
4.6.2	Arrondierung zu unbebauten Grundstücken	51
4.6.3	Gartenland (am Hausgrundstück)	53
4.7	Zwangsversteigerungen	54
5	Bodenrichtwerte typischer Orte und Ortsteile	55

6	Sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten	56
6.1	Marktanpassung - Sachwertfaktoren	56
6.1.1	Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	58
6.1.2	Sachwertfaktoren für Doppelhaushälften und Reihenhäuser	61
6.2	Liegenschaftszinssätze.....	64
	Abbildungsverzeichnis	68
	Tabellenverzeichnis	68
	Abkürzungsverzeichnis	70

1 ALLGEMEINES

1.1 DER GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT

Aufgabe dieses Grundstücksmarktberichtes ist es die Umsatz- und Preisentwicklung in den einzelnen Teilmärkten des Grundstücksmarktes der Berichtsjahre **2015** bis **2016** 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, Marktanpassungsfaktoren, 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 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 2017 in seiner Sitzung am 22.11.2017 gemäß § 9 der Gutachterausschusslandesverordnung (GutALVO M-V) auf der Grundlage der bei seiner Geschäftsstelle geführten Kaufpreissammlung beschlossen.

gez. Andreas Gudd
- 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 Mieterverbände und Grundbesitzervereinigungen, Immobilienmakler, Bau- und Vermessungsingenieure, Angehörige der Fachverwaltungen sowie vereidigte Immobilien- und Grundstückssachverständige.

Zu den gesetzlichen Aufgaben der Gutachterausschüsse (§ 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 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**) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S.2414) zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist
- Bodenrichtwertrichtlinie (**BRW-RL**) – Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten vom 11. Januar 2011 (BAnz. Nr. 24, S. 597)
- 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
- Gutachterausschusskostenverordnung (**GAKostVO M-V**) – Kostenverordnung für Amtshandlungen der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und deren Geschäftsstellen vom 12. Juli 2007 (GVOBl. M-V S. 254), die zuletzt durch Verordnung vom 15. Juli 2014 (GVOBl. M-V S. 389) geändert worden ist
- Gutachterausschusslandesverordnung (**GutALVO M-V**) – Landesverordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte vom 29. Juni 2011 (GVOBl. M-V 2011 S. 441), in Kraft am 16. Juli 2011
- Immobilienwertermittlungsverordnung (**ImmoWertV**) – Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken vom 19. Mai 2010 (BGBl. I, S.639)
- Sachwertrichtlinie (**SW-RL**) – Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts vom 5. September 2012 (BAnz AT 18.10.2012 B1)
- Vergleichswertrichtlinie (**VW-RL**) – Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts vom 20. März 2014 (BAnz AT 11.04.2014 B3)
- Wertermittlungsrichtlinien 2006 (**WertR 2006**) – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken – vom 1. März 2006 (BAnz. Nr. 108a vom 10. Juni 2006, BAnz. S. 4798)

2 DER LANDKREIS VORPOMMERN-GREIFSWALD

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald (LKVG) wurde im Zuge der Kreisgebietsreform am 04.09.2011 aus der Universitäts- und Hansestadt Greifswald, den Landkreisen Ostvorpommern, Uecker-Randow sowie Teilen¹ des Landkreises Demmin gebildet. Seit dieser Gebietsänderung gliedert sich der LKVG nunmehr in 13 Ämter mit den zugehörigen Gemeinden und 6 amtsfreie Gemeinden. Amtsfreie Gemeinden sind die Städte Anklam, Greifswald, Heringsdorf, Pasewalk, Strasburg und Ueckermünde. Seit dem 01.07.2012 besteht der Kreis aus 140² Gemeinden.



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 LKVG wird hauptsächlich durch den Fremdenverkehr (Insel Usedom) bestimmt. Aus diesem Grund wurden hierzu nachfolgend einige kennzeichnende Angaben zusammengestellt.

¹ Teile des Landkreises Demmin sind die Ämter Peenetal-Loitz und Jarmen-Tutow

² Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern, Statistisches Jahrbuch 2016

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 (für 2015 bspw. erst am 22.09.2016) 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 2015 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 3.929 km² Deutschlands drittgrößter Landkreis. Kreisstadt ist die einwohnerreichste Stadt (57.286 Einwohner²) des Landkreises, die Universitäts- und Hansestadt Greifswald.

Der LKVG 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.

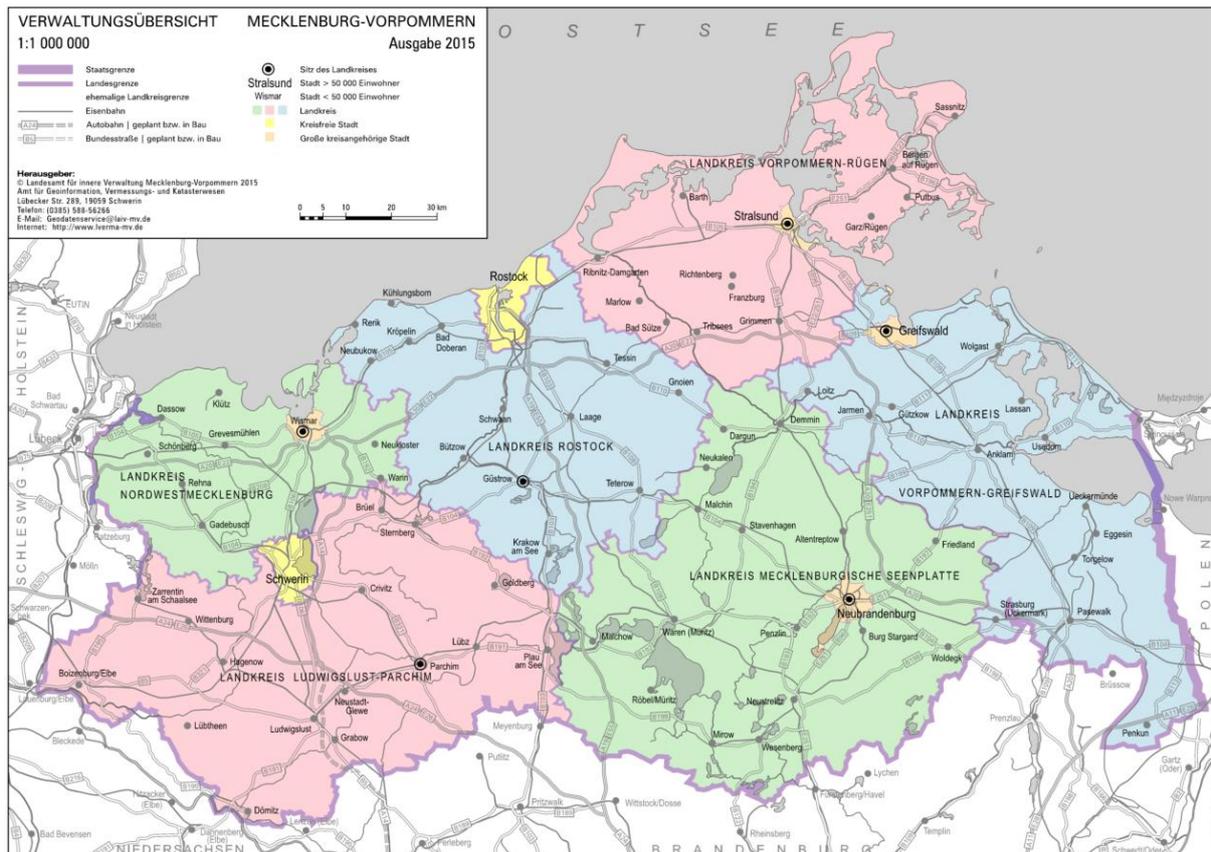


Abbildung 2: Verwaltungsübersicht Mecklenburg Vorpommern

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 Anteil von ca. 10% der Fläche des Landkreises Vorpommern-Greifswald und 13% der Kreiseinwohner leben hier.

Bedeutendste Flüsse sind die Peene, die Uecker, die Randow und der Ryck, von denen nur die Peene vollständig schiffbar ist. Der Süden des Kreises ist vor allem durch einen hohen Waldbestand geprägt, bedingt durch die schlechteren Böden. Auf dem Kreisgebiet befinden sich drei Naturparks (Am Stettiner Haff, Flusslandschaft Peenetal, Insel Usedom).

Die tatsächliche Nutzung 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 Nutzung³

Arten der tatsächlichen Nutzung	2013		2014		2015	
	[ha]	[%]	[ha]	[%]	[ha]	[%]
Gebäude- u. Freifläche zusammen	14812	3,7	14831	3,8	14641	3,7
darunter Wohnen	6233	1,6	6245	1,6	6258	1,6
Gewerbe und Industrie	1718	0,4	1698	0,4	1494	0,4
Betriebsfläche	1212	0,3	1216	0,3	1435	0,4
Erholungsfläche	4317	1,1	4314	1,1	4320	1,1
Verkehrsfläche zusammen	11654	3,0	11673	3,0	11721	3,0
darunter Straße, Weg, Platz	9458	2,4	9463	2,4	9491	2,4
Landwirtschaftsfläche	239607	61,0	239442	60,9	239971	61,1
Waldfläche	86227	21,9	86345	22,0	86350	22,0
Wasserfläche	28233	7,2	28252	7,2	28722	7,3
Flächen anderer Nutzung zusammen	6885	1,8	6899	1,8	5814	1,5
darunter Friedhof	240	0,1	239	0,1	238	0,1
Unland	3949	1,0	3963	1,0	3381	0,9
Bodenfläche insgesamt	392947	100	392973	100	392973	100

Quelle: Statistische Berichte, Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern

2.1.1 VERKEHRSANBINDUNG

Straße:

Der LKVG 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 östlich auf der Insel Usedom. Darüber hinaus beginnen in Anklam die B197 und die B199, die Richtung Süd-Südwest verlaufen.

Schiene:

Durch den Landkreis verlaufen die Eisenbahnstrecken:

- Berlin – Greifswald - Stralsund (Hauptstrecke Berlin–Stralsund, RE/IC/EC/ICE)
- Lübeck – Stettin (Bahnstrecke Bützow–Stettin, RE)
- Pasewalk - Ueckermünde Stadthafen (Bahnstrecke Jatznick–Ueckermünde)

³ <http://www.laiv-mv.de/Statistik/Zahlen-und-Fakten/Gesellschaft-&-Staat/Bevölkerung>

Die UBB – Usedomer Bäderbahn verbindet die Insel Usedom mit dem Festland. Von Świnoujście (Polen) aus verkehrt die Usedomer Bäderbahn (UBB) über Wolgast und Züssow nach Greifswald bzw. Stralsund.

Luftweg:

Der Verkehrsflughafen Heringsdorf und die Verkehrslandeplätze Anklam und Peenemünde stellen die Luftverkehrsanbindung des Landkreises dar. Ab 2017 werden saisonal Flüge von Heringsdorf zu 7 direkten Zielen angeboten. Angeflogen werden die Städte Linz, Düsseldorf, Stuttgart, Frankfurt/Main, Dortmund, Basel, Bern und Palma de Mallorca.

See- und Binnenhäfen:

Träger der Schifffahrt im LKVG 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 LKVG zahlreiche Sportboothäfen. Zu den wichtigsten zählen die Sportboothäfen in:

- 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 LKVG wird hauptsächlich durch den Fremdenverkehr (Insel Usedom), den Dienstleistungssektor und mittelständische Betriebe des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes, wie z. B.:

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

bestimmt.

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

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

2.2.1 DIE 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 Oberverwaltungsgericht, das Amtsgericht mit Grundbuchamt und das Landesverfassungsgericht ihren Sitz. Weiterhin sind Forschungsstätten und Institute wie das Universitätsklinikum der Ernst-Moritz-Arndt-Universität, das Friedrich-Löffler-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. 9.600 Studenten⁴, die an der Universität immatrikuliert sind. Im Jahre 1991 betrug deren Zahl lediglich 3.000. Daneben versucht Greifswald vom Tourismus zu profitieren, der in den letzten Jahren an der Ostseeküste Mecklenburg-Vorpommerns zum wichtigsten Wirtschaftsfaktor des Landes geworden ist.

Ausführlichere Informationen zum Wirtschaftsstandort Greifswald erhalten Sie auf den nachfolgend verlinkten Internetseiten der Wirtschaftsförderung der Hansestadt Greifswald.

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

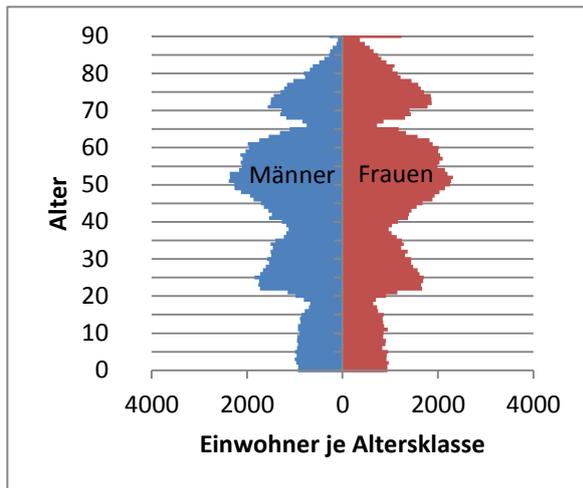
[„Zahlen, Daten, Fakten“](#)

⁴ Sommersemester 2017,

<https://www.uni-greifswald.de/universitaet/information/zahlen-fakten/studierende/>

2.2.2 BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG

Mit einer Bevölkerungszahl von 238.358 Einwohnern (EW)² am 31.12.2015 hat der Landkreis eine Bevölkerungsdichte von 61 EW/km² (Deutschland 2014: 227 EW/km²) und zählt damit 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. 21,7% dem Landesdurchschnitt in Mecklenburg-Vorpommern. Die größte Bevölkerungsgruppe bilden die 36 bis 65-jährigen mit 44,3%, gefolgt von der Gruppe der bis 35-jährigen mit einem Anteil von ca. 34,0% an der Gesamtbevölkerung des Landkreises.

Die Entwicklung der Altersgruppen zeigt zwei deutliche Trends: der Anteil der Kinder und Jugendlichen (bis 18 Jahre) an der Gesamtbevölkerung nimmt ab, während der Anteil der Rentner (älter als 65 Jahre) stetig steigt.

Abbildung 3: Bevölkerungspyramide 2015 LKVG

Quelle: Statistisches Amt Mecklenburg Vorpommern

In den nachfolgenden Diagrammen (vgl. Abbildung 4 und Abbildung 5) wird deutlich, dass es insgesamt einen leicht rückläufigen Trend in der Bevölkerungsentwicklung des LKVG gibt.

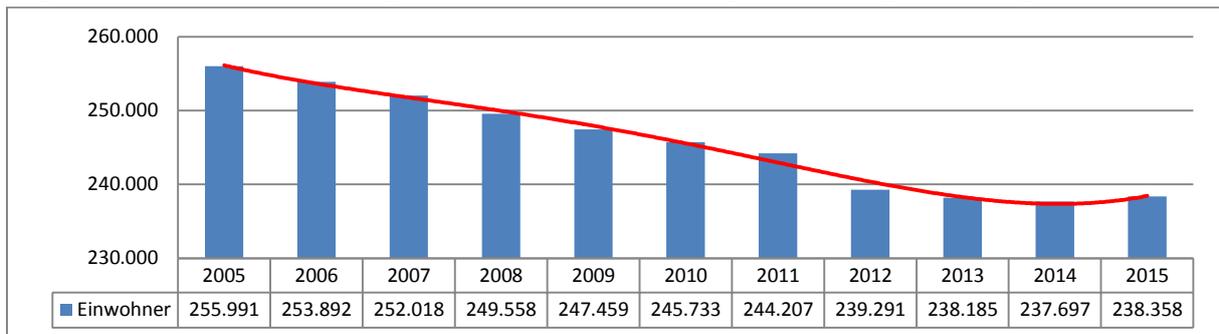


Abbildung 4: Bevölkerungsentwicklung LKVG

Quelle: Statistisches Amt Mecklenburg Vorpommern

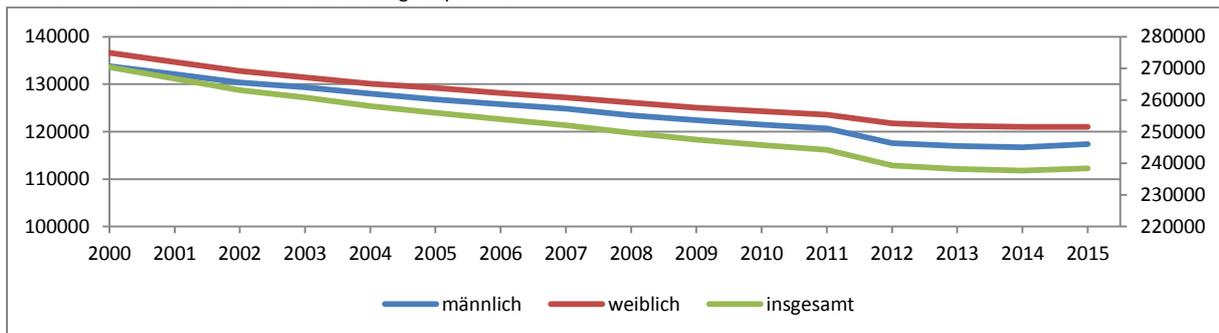


Abbildung 5: Bevölkerungsentwicklung LKVG nach Geschlecht

Quelle: Statistisches Amt Mecklenburg Vorpommern

Eine **regionale Ausnahme** in der Bevölkerungsentwicklung ist in der Kreisstadt des LKVG zu beobachten, da in der Hansestadt Greifswald mit 57.286 EW am 31.12.2015 (1.146 EW/km²) seit 2004 ein kontinuierliches Bevölkerungswachstum zu verzeichnen ist (vgl. Abbildung 6).

Mit einem Anteil von ca. 9.600 Studenten und weiteren 5.000 Universitätsangehörigen ist Greifswald zwei Studien aus dem Jahr 2008 zufolge die „dynamischste“⁵ und „jüngste“⁶ Stadt Deutschlands.

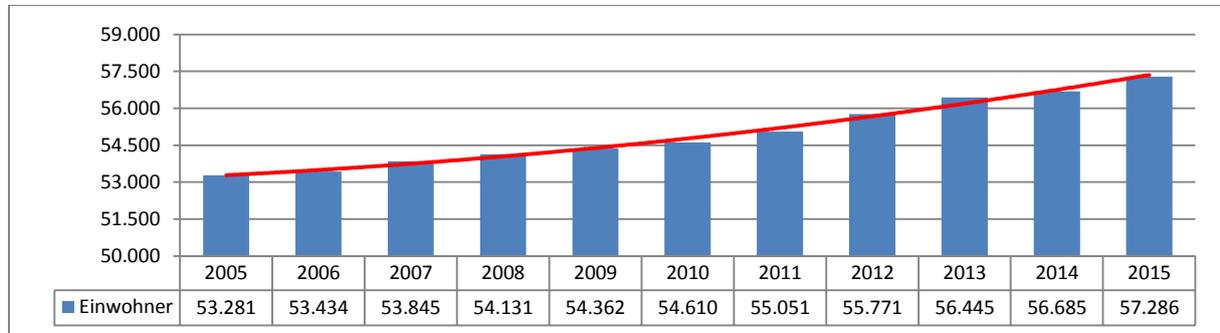


Abbildung 6: Bevölkerungsentwicklung Hansestadt Greifswald

Quelle: Statistisches Amt Mecklenburg Vorpommern

2.2.3 ARBEITSMARKTSITUATION

Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im LKVG ist in den zurückliegenden Jahren stabil, während die Zahl der Arbeitslosen auf den niedrigsten Wert seit Beginn der statistischen Erhebung nach der Wende gesunken ist.

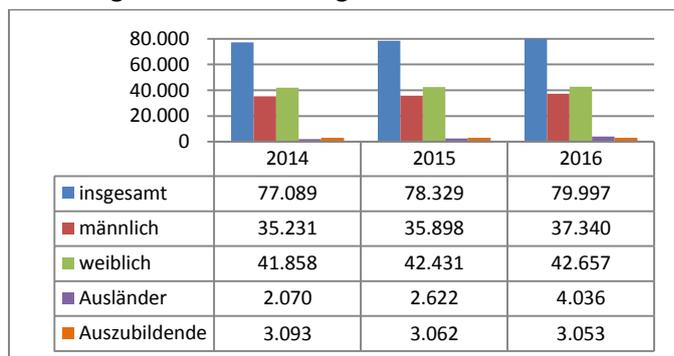


Abbildung 7: Beschäftigte im LKVG (Arbeitsort)

Quelle: Statistisches Amt Mecklenburg Vorpommern

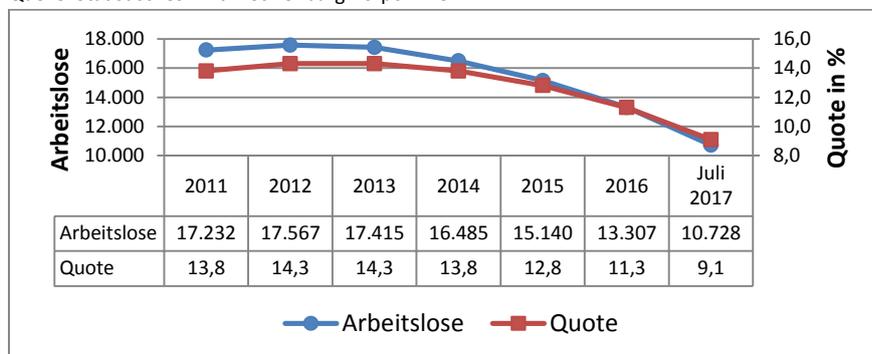


Abbildung 8: Arbeitslose, Arbeitslosenquote im LKVG

Quelle: <http://statistik.arbeitsagentur.de>

⁵ „Zukunftsatlas“ im Handelsblatt: Bericht vom Spiegel

⁶ GfK-Studie

2.2.4 TOURISMUS

Die Insel Usedom ist Teil des LKVG und besitzt mit den Ostseebädern Karlshagen, Trassenheide, Zinnowitz, Zempin, Koserow, Kölpinsee, Ückeritz sowie den drei Kaiserbädern (Heringsdorf, Bansin und Ahlbeck) eine große Bedeutung für den Fremdenverkehr und die Immobilienwirtschaft.

Gemessen an den Übernachtungszahlen in Mecklenburg Vorpommern, belegt die Insel Usedom mit jährlich gut 5 Mio. Übernachtungen (ca. 17,7% aller Übernachtungen in MV) Platz 2 hinter der Insel Rügen (ca. 21,3% aller Übernachtungen). In Abbildung 9 sind die Übernachtungszahlen der Gäste in Beherbergungsbetrieben (einschl. Camping) der letzten Jahre dargestellt.

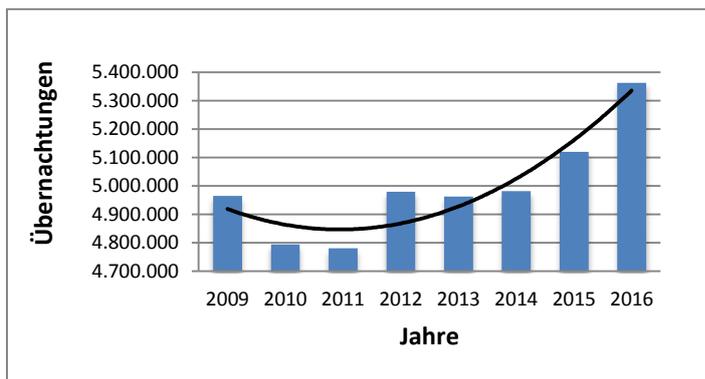


Abbildung 9: Übernachtungen Insel Usedom

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.

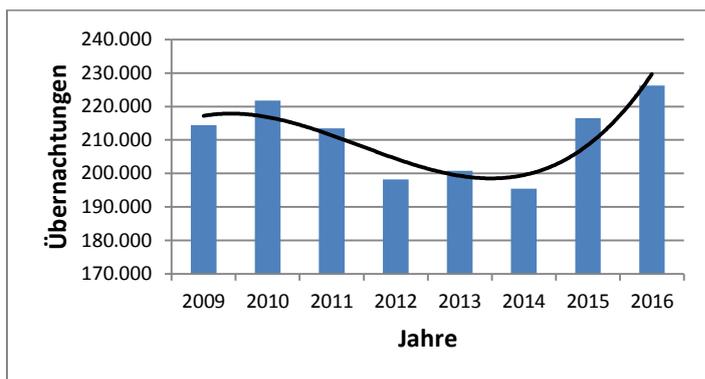


Abbildung 10: Übernachtungen Greifswald

Quelle: Statistisches Amt Mecklenburg Vorpommern

Weitere Informationen zum Tourismus im Landkreis Vorpommern Greifswald finden Sie auf den nachfolgend verlinkten Internetseiten:

<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 Gesamtumsätze 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 fünf (ab 2017: sechs (Usedom Binnenküste) **räumliche Teilmärkte** (Bodenpreisindexgebiete, Bodenrichtwertregionen), die sich aufgrund der Unterschiede in Angebot und Nachfrage unterschiedlich entwickeln.

Im Einzelnen sind dies:

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

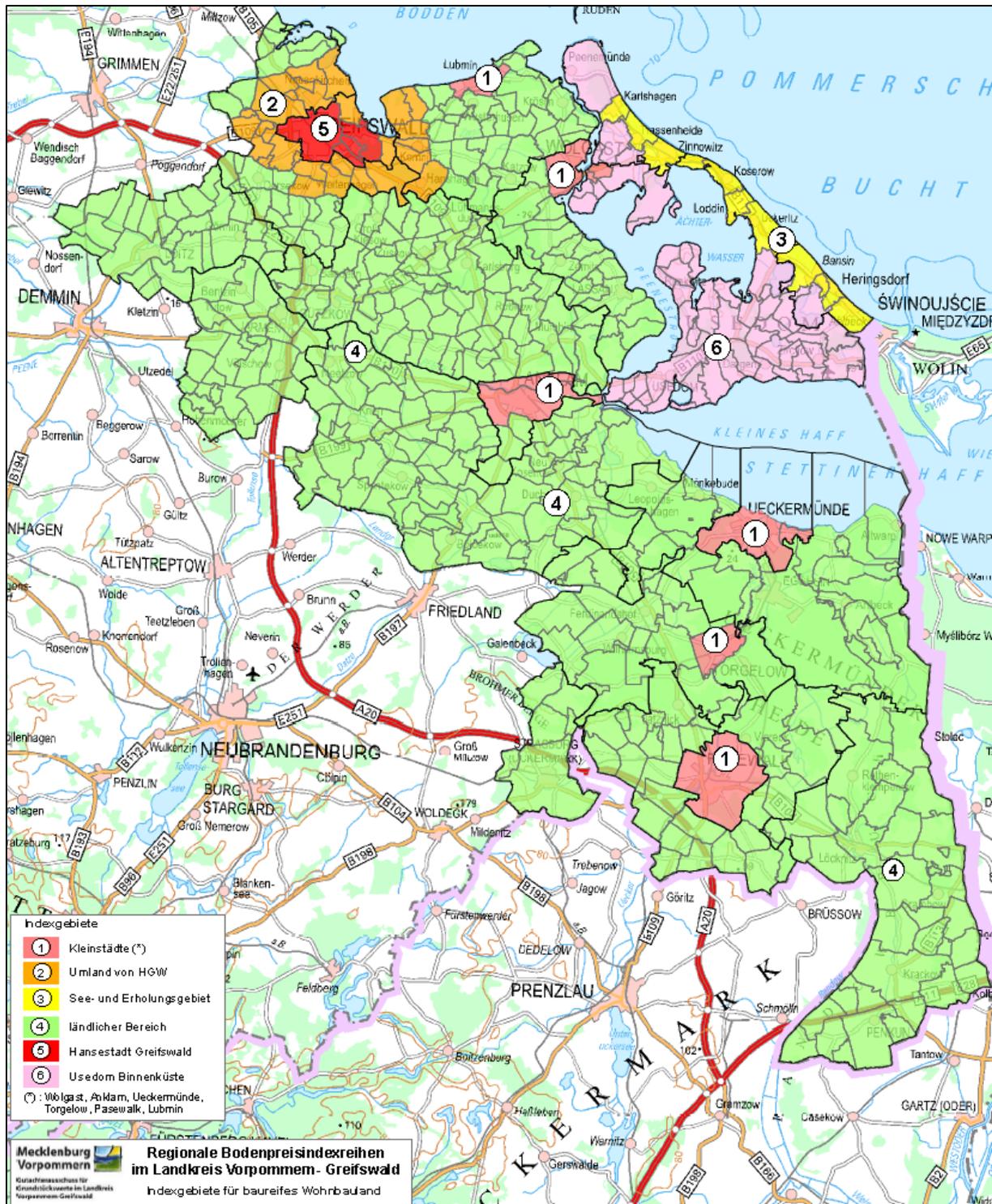


Abbildung 11: Bodenpreisindexgebiete des Landkreis Vorpommern-Greifswald

Die weiterführenden Auswertungen (Gebäudefaktoren, Marktanpassungsfaktoren etc.) erfolgen, soweit möglich und sinnvoll, differenziert nach den räumlichen Teilmärkten (Bodenpreisindexgebieten). Das jüngst gebildete Bodenpreisindexgebiet (6) „Binnenküste Usedom“ bleibt davon in diesem Marktbericht noch unberücksichtigt.

3.1 ANZAHL DER ERWERBSVORGÄNGE

Dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Vorpommern-Greifswald lagen in den Berichtsjahren 2015 – 2016 insgesamt 7976 Vertragsabschlüsse mit einem Geldumsatz von ca. 900 Mio. Euro und einem Flächenumsatz von etwa 107 km² (entspricht etwa 3% der Kreisfläche oder zum Vergleich der Fläche von Sylt) vor.

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 § 7 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.

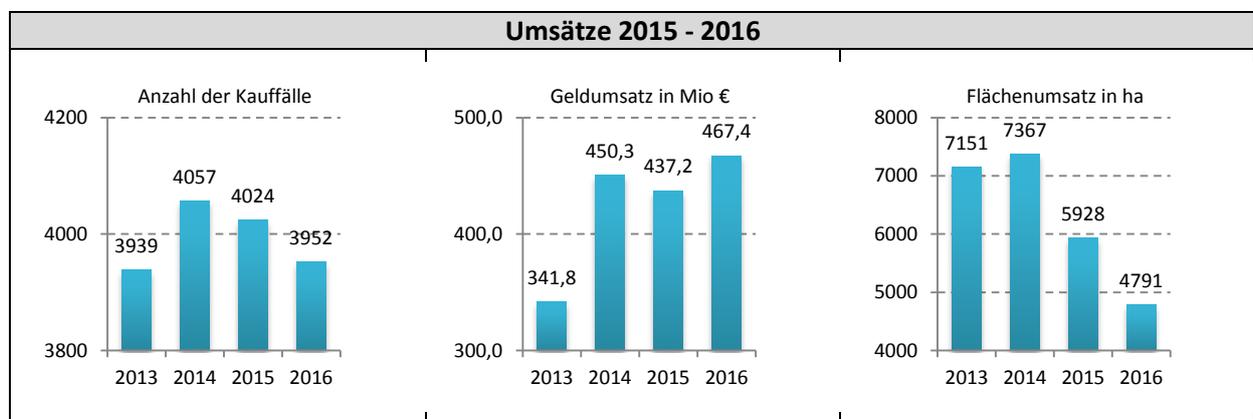


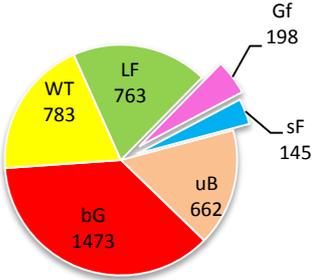
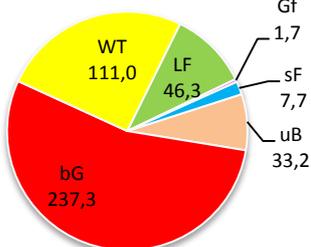
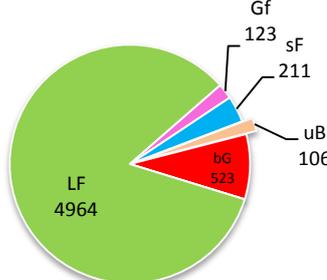
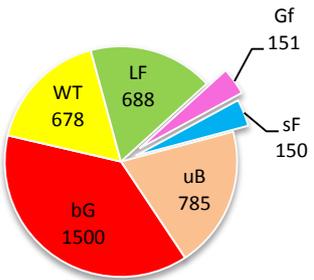
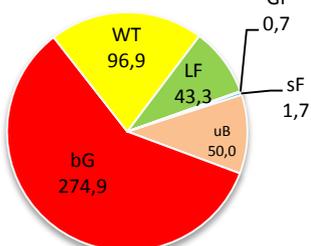
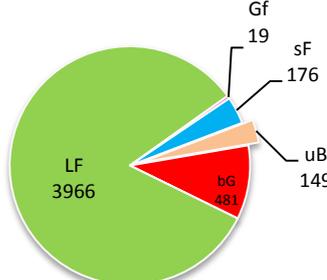
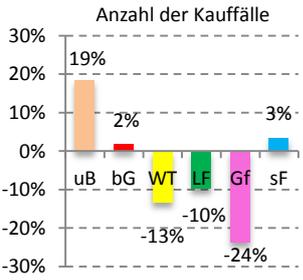
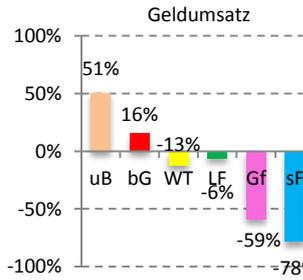
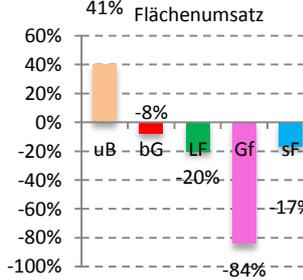
Abbildung 12: Umsatzentwicklung im Landkreis Vorpommern-Greifswald

Die Anzahl der Vertragsabschlüsse ist in den zurückliegenden Jahren relativ konstant und schwankt um einen Wert von ca. 4.000 Kaufverträgen pro Berichtsjahr. Allerdings ist in den Berichtsjahren 2015 und 2016 ein deutlicher Rückgang im Flächenumsatz bei zunehmendem Geldumsatz zu beobachten. Eine Erklärung für den stark gefallen Flächenumsatz gegenüber 2013/2014 liefert der deutliche Rückgang im Handelsumfang der landwirtschaftlichen Nutzflächen [vgl. 4.4 Abb. 15].

3.2 UMSATZENTWICKLUNG

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

Tabelle 2: Umsatzentwicklung Teilmärkte 2015 & 2016

Kauffälle	Geldumsatz (Mio. €)	Flächenumsatz (ha)
Aufteilung nach Grundstücksteilmarkt 2015		
		
Aufteilung nach Grundstücksteilmarkt 2016		
		
Entwicklung 2016 gegenüber 2015 (in %)		
		
<p>uB – unbebaute Baugrundstücke; bG – bebaute Grundstücke; WT – Wohnungs- und Teileigentum; LF – Flächen der Land- und Forstwirtschaft; Gf – Gemeinbedarfsflächen; sF – sonstige Flächen</p>		

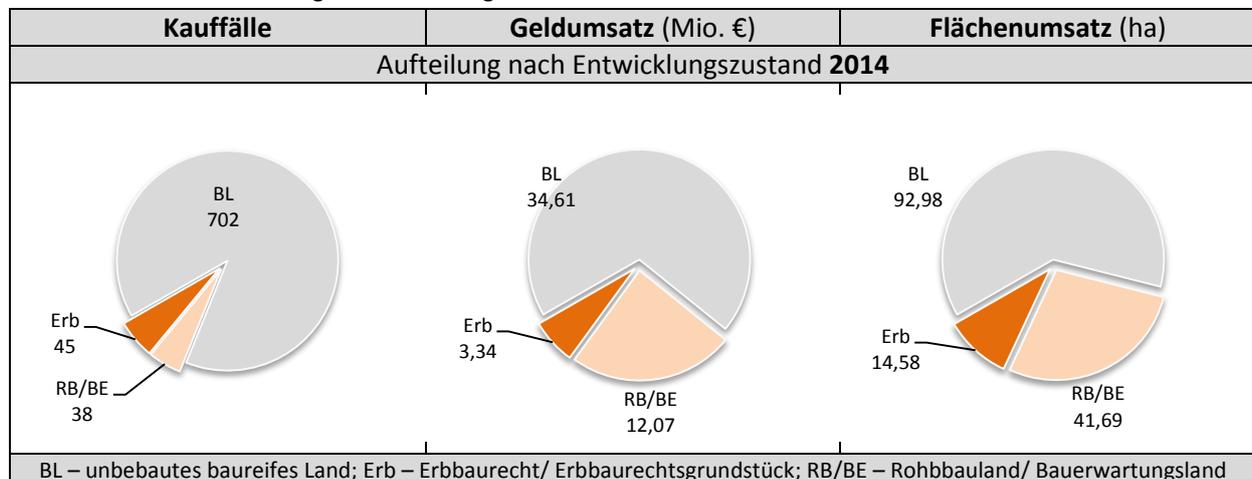
4 ENTWICKLUNG AUF DEN GRUNDSTÜCKSTEILMÄRKTEN

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). Die nachfolgenden Diagramme zeigen die Situation exemplarisch im Jahr 2016.

Tabelle 3: Umsatzentwicklung unbebaute Baugrundstücke 2016



Bauerwartungsland⁷ sind Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen (§ 6), insbesondere dem Stand der Bauleitplanung und der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebietes, eine bauliche Nutzung auf Grund konkreter Tatsachen mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen.

Rohbauland⁷ sind Flächen, die nach §§ 30, 33 und 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 den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.

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

⁷ § 5 Entwicklungszustand, ImmoWertV

⁸ Kleiber, Simon, Weyers: Verkehrswertermittlung von Grundstücken. Bundesanzeiger Verlagsges.mbH, Köln 1998

4.1.1 BAULAND FÜR DEN INDIVIDUELLEN WOHNUNGSBAU

Nach Auswertung der vorliegenden Kaufverträge konnte der Gutachterausschuss die in den nachfolgenden Tabellen dargestellten Durchschnittswerte für typische Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus, unterteilt in die fünf Indexgebiete des Landkreises Vorpommern-Greifswald, ermitteln.

Tabelle 4: typische Baugrundstücke Greifswald

Greifswald 2015-2016			
Grundstücksgröße [m ²]	Anzahl Kauffälle	Ø Kaufpreis [€/m ²]	Ø Größe [m ²]
< 400	4	190	285
400 - <600	14	118	549
600 - <800	25	127	663
800 - <1000	9	121	901
1000 - <1200	10	140	1042
≥ 1200	6	84	1420

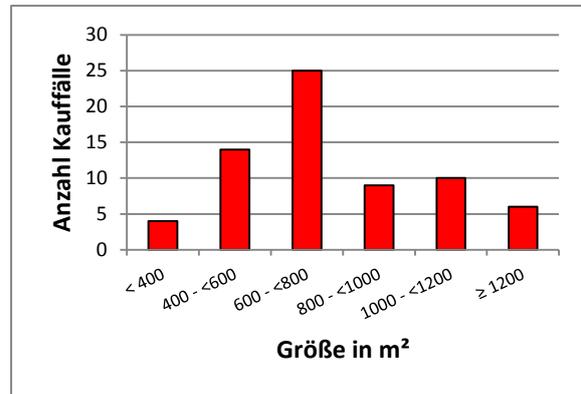


Tabelle 5: typische Baugrundstücke Umland von Greifswald

Umland von HGW 2015-2016			
Grundstücksgröße [m ²]	Anzahl Kauffälle	Ø Kaufpreis [€/m ²]	Ø Größe [m ²]
< 400	0	-	-
400 - <600	8	71	482
600 - <800	18	72	689
800 - <1000	15	75	880
1000 - <1200	19	59	1085
≥ 1200	9	67	1399

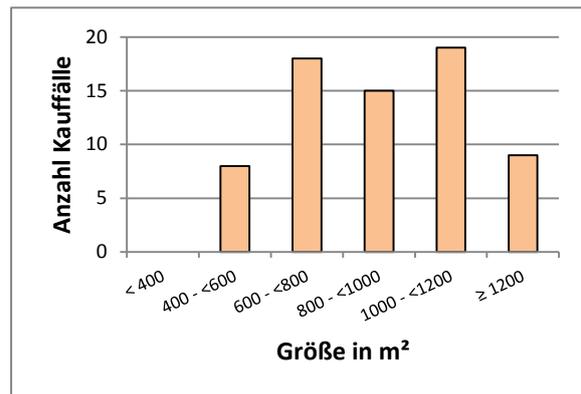


Tabelle 6: typische Baugrundstücke Seebäder- u. Erholungsgebiete

See- und Erholungsgebiet 2015-2016			
Grundstücksgröße [m ²]	Anzahl Kauffälle	Ø Kaufpreis [€/m ²]	Ø Größe [m ²]
< 400	7	173	272
400 - <600	27	183	517
600 - <800	26	152	673
800 - <1000	9	161	867
1000 - <1200	4	191	1077
≥ 1200	6	207	1556

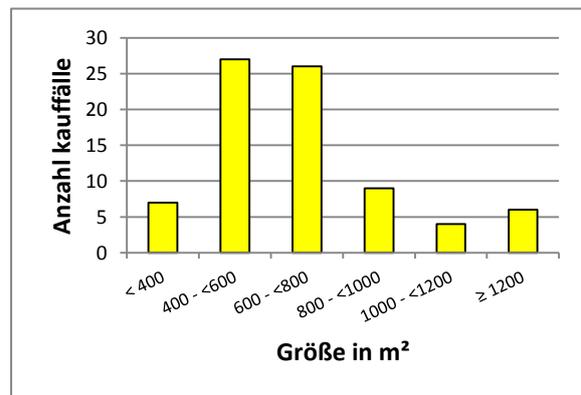


Tabelle 7: typische Baugrundstücke Kleinstädte

Kleinstädte 2015-2016			
Grundstücksgröße [m ²]	Kauffälle	Ø Kaufpreis [€/m ²]	Ø Größe [m ²]
< 400	6	47	295
400 - <600	16	40	499
600 - <800	43	40	668
800 - <1000	15	42	878
1000 - <1200	7	35	1044
≥ 1200	8	60	1379

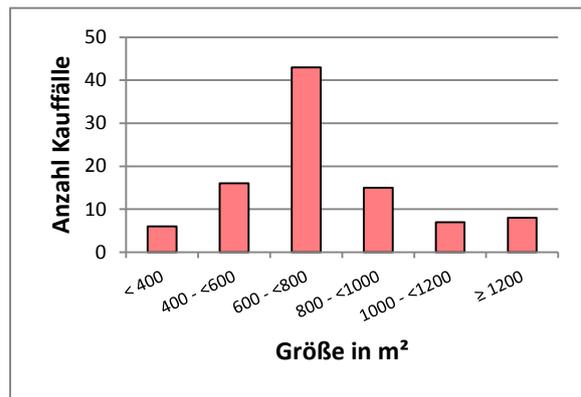
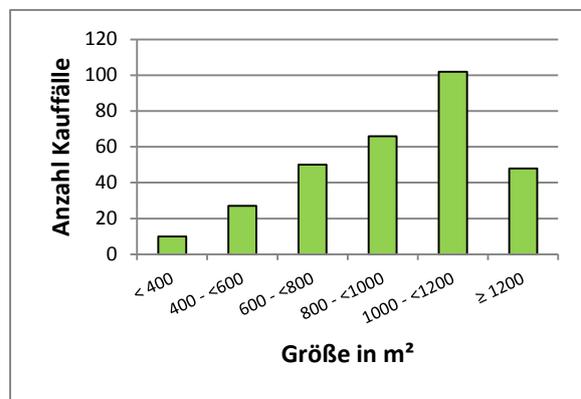


Tabelle 8: typische Baugrundstücke ländlicher Bereich

ländlicher Bereich 2015-2016			
Grundstücksgröße [m ²]	Kauffälle	Ø Kaufpreis [€/m ²]	Ø Größe [m ²]
< 400	10	39	282
400 - <600	27	40	495
600 - <800	50	56	710
800 - <1000	66	30	866
1000 - <1200	102	22	1035
≥ 1200	48	25	1496



4.1.2 ROHBAULAND

Nach Auswertung der Kauffälle im Berichtszeitraum von 2015 bis 2016 für Rohbauland konnte der Gutachterausschuss ermitteln, dass für Rohbaulandflächen 40 % (Spanne 15% bis 73%) des angrenzenden Baulandwertes, unabhängig von dessen Höhe, gezahlt wurden.

Tabelle 9: Übersicht Rohbauland im LKVG

Anzahl Kauffälle Rohbauland	Geldumsatz [Mio. €]	Flächenumsatz [ha]	Ø Prozent des Angrenzenden Baulandwertes*
32	12,61	27,79	40%

*aus 14 auswertbaren Kauffällen

Für die Auswertung von Bauerwartungsland lag kein geeignetes Kaufpreismaterial vor.

4.1.3 ERBBAURECHTE

Im Kapitel 4.1 wurde bereits das Erbbaurecht erläutert. In der Geschäftsstelle konnten im Berichtszeitraum 8 Erbbaurechtsbestellungen für unbebautes baureifes Land mit dem Nutzungszweck „**Wohnen**“ ausgewertet werden. Es ergab sich im Mittel ein Erbbauzinssatz von **4,4%** bei einer Standardabweichung von 0,3%. Die Laufzeit der Erbbaurechte betrug i. d. R. 99 Jahre.

Erbbauzinssätze für Gewerbeflächen konnten nicht abgeleitet werden, da nicht genug auswertbare Verträge vorlagen. Hier muss auf die Literatur verwiesen werden, etwa die von Kleiber „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“, 8. Auflage 2017, Seite 2928 veröffentlichten typischen (bundesdurchschnittlichen) Erbbauzinssätze:

Tabelle 10: Typische (bundesdurchschnittliche) Erbbauzinssätze für Gewerbeflächen

Nutzung des Erbbaurechtsgrundstücks	Spanne Erbbauzinssatz [%]
Gemischt genutzte Grundstücke	4,5 bis 5,5
Gewerblich genutzte Grundstücke	5,5 bis 6,5
Büro- und Geschäftshausgrundstücke	6,0 bis 7,0

Recherchen zu ortsüblichen Erbbauzinssätzen in der Universitäts- und Hansestadt Greifswald (Erbbaurechtsbestellungen ab 1990 und in den Folgejahren) ergaben folgendes:

Tabelle 11: Ortsübliche Erbbauzinssätze Hansestadt Greifswald

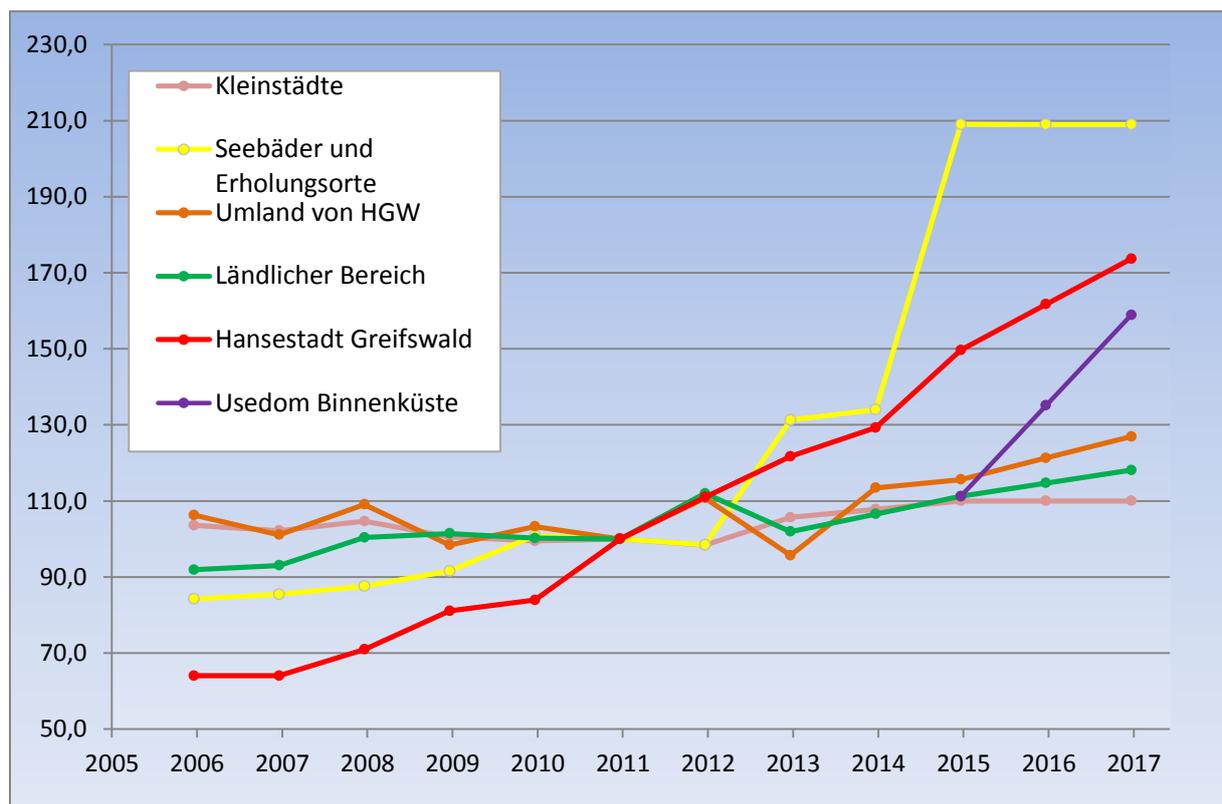
Nutzung des Erbbaurechtsgrundstücks	Spanne Erbbauzinssatz [%]
Wohnen	4,0 bis 5,0
Gewerblich genutzte Grundstücke (in Gewerbegebieten mit einem Bodenwertniveau von ca. 20 €/m ²)	6,0 bis 8,0

4.1.4 BODENPREISINDEXREIHEN FÜR BAUREIFES LAND

Entsprechend der Einteilung des LKVG in sechs räumliche Teilmärkte (vgl. Abbildung 11, Seite 17) 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 Wertermittlungsstichtage.

Tabelle 12: BPI individuelles Wohnbauland im LKVG

Stichtag Basis 2010=100	(1) Klein- städte ⁹	(2) Umland von Greifswald	(3) Seebäder/ Erholungsorte	(4) Ländlicher Bereich	(5) Hansestadt Greifswald	(6) Binnenküste Usedom
31.12.2010	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	
31.12.2011	98,4	110,8	98,4	112,0	111,0	
31.12.2012	105,7	95,7	131,3	101,9	121,7	
31.12.2013	107,8	113,4	134,0 ¹⁰	106,6	129,3	
31.12.2014	110,0	115,6	209,0 ¹⁰	111,2	149,7	111,2
31.12.2015	110,0	121,3	209,0	114,7	161,7	135,1
31.12.2016	110,0	126,9	209,0	118,1	173,7	158,9



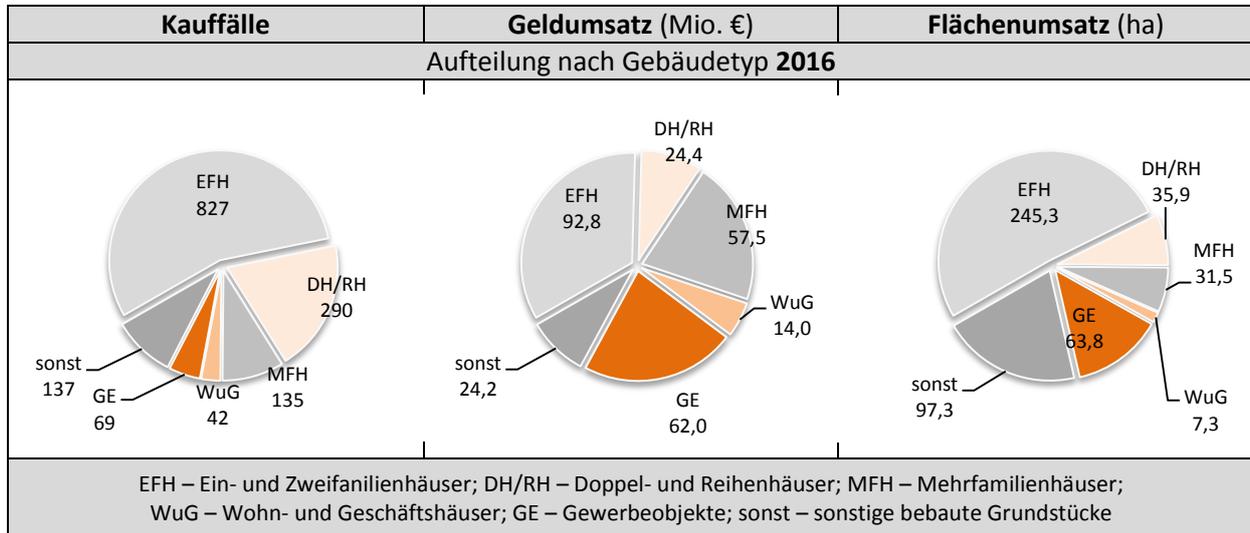
⁹ Kleinstädte: Anklam, Wolgast, Ueckermünde, Torgelow, Pasewalk, Lubmin

¹⁰ Für die Ermittlung der Indizes für die Seebäder und Erholungsorte der Jahre 2013 und 2014 standen ausschließlich Kaufpreise für mittlere Lagen (ca. 100€/m² - 200€/m²) zur Verfügung. Diese Werte können ohne eine eingehende Prüfung nicht für die Umrechnung von Kaufpreisen in anderen Lagen verwendet werden.

4.2 BEBAUTE GRUNDSTÜCKE

Bebaute Grundstücke sind Grundstücke, auf denen sich benutzbare Gebäude befinden und die nicht dem Wohnungs- und Teileigentum zuzurechnen sind. Die nachfolgenden Diagramme geben einen Überblick über die Verteilung der Vertragsabschlüsse und den Umsatz in Geld und Fläche beispielhaft für das Jahr 2016.

Tabelle 13: Umsatzentwicklung bebauter Grundstücke 2016



4.2.1 EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSER, FREISTEHEND

In der nachfolgenden Tabelle sind Gebäudefaktoren, bezogen auf den Quadratmeter Wohnfläche, ausgewiesen. Die Gebäudefaktoren enthalten den Wertanteil des Grund und Bodens und wurden aus den Kauffällen der Berichtsjahre **2015 bis 2016** ermittelt.

Tabelle 14: Gebäudefaktoren EFH u. ZFH freistehend 2015-2016

Bodenpreis-indexgebiet	Baujahres-klassen	Anzahl	Ø Grund-stücks-fläche [m ²]	Ø Wohn-fläche [m ²]	Ø Wohn-flächenpreis [€/m ²]	Stabw. Wohn-flächenpreis [€/m ²]
Greifswald	2014-2016	2	645	158	1900	755
	1991-2013	14	657	140	1864	395
	1950-1990	7	602	116	1565	383
	<1950	6	850	136	1397	578
Umland von Greifswald	2014-2016	-	-	-	-	-
	1991-2013	31	746	136	1437	289
	1950-1990	11	475	81	1392	395
	<1950	-	-	-	-	-
Seebäder und Erholungs-gebiete	2014-2016	11	640	133	3085	695
	1991-2013	19	598	142	2069	471
	1950-1990	15	729	125	1779	630
	<1950	9	810	140	1661	483

Bodenpreisindexgebiet	Baujahresklassen	Anzahl	Ø Grundstücksfläche [m ²]	Ø Wohnfläche [m ²]	Ø Wohnflächenpreis [€/m ²]	Stabw. Wohnflächenpreis [€/m ²]
Kleinstädte	2014-2016	2	481	92	1425	26
	1991-2013	29	717	132	1534	363
	1950-1990	31	621	125	881	308
	<1950	20	597	141	665	370
ländlicher Bereich	2014-2016	6	775	122	1657	507
	1991-2013	112	893	136	1317	422
	1950-1990	138	957	123	755	466
	<1950	148	1092	141	570	311

4.2.2 DOPPELHAUSHÄLFTEN UND REIHENHÄUSER

In der nachfolgenden Tabelle sind Gebäudefaktoren, bezogen auf den Quadratmeter Wohnfläche, ausgewiesen. Die Gebäudefaktoren enthalten den Wertanteil des Grund und Bodens und wurden aus den Kauffällen der Berichtsjahre **2015 bis 2016** ermittelt.

Tabelle 15: Gebäudefaktoren DHH u. RH 2015-2016

Bodenpreisindexgebiet	Baujahresklassen	Anzahl	Ø Grundstücksfläche [m ²]	Ø Wohnfläche [m ²]	Ø Wohnflächenpreis [€/m ²]	Stabw. Wohnflächenpreis [€/m ²]
Greifswald	2014-2016	20	269	114	1851	277
	1991-2013	10	367	129	1693	301
	1950-1990	2	392	140	1214	374
	<1950	11	825	99	1050	387
Umland von Greifswald	2014-2016	-	-	-	-	-
	1991-2013	8	432	113	1354	200
	1950-1990	-	-	-	-	-
	<1950	3	663	152	1061	533
Seebäder und Erholungsgebiete	2014-2016	-	-	-	-	-
	1991-2013	7	330	99	1989	449
	1950-1990	-	-	-	-	-
	<1950	4	572	107	1593	240
Kleinstädte	2014-2016	-	-	-	-	-
	1991-2013	2	326	101	1141	423
	1950-1990	13	564	116	824	273
	<1950	22	390	106	680	319
ländlicher Bereich	2014-2016	-	-	-	-	-
	1991-2013	6	505	115	1013	264
	1950-1990	23	679	104	659	268
	<1950	91	907	118	607	287

4.2.3 MEHRFAMILIENHÄUSER

In der nachfolgenden Tabelle sind Gebäudefaktoren, bezogen auf den Quadratmeter Wohnfläche, ausgewiesen. Die Gebäudefaktoren enthalten den Wertanteil des Grund und Bodens und wurden aus den Kauffällen der Berichtsjahre **2015 bis 2016** ermittelt.

Tabelle 16: Gebäudefaktoren MFH 2015-2016

Bodenpreis-indexgebiet	Baujahres-klassen	Anzahl	Ø Grund-stücks-fläche [m ²]	Ø Wohn-fläche [m ²]	Ø Wohn-flächenpreis [€/m ²]	Stabw. Wohn-flächenpreis [€/m ²]
Greifswald	2014-2016	-	-	-	-	-
	1991-2013	2	2499	1306	1219	141
	1950-1990	4	1952	1147	640	167
	<1950	16	515	478	1091	302
Umland von Greifswald	2014-2016	-	-	-	-	-
	1991-2013	-	-	-	-	-
	1950-1990	-	-	-	-	-
	<1950	-	-	-	-	-
Seebäder und Erholungs-gebiete	2014-2016	-	-	-	-	-
	1991-2013	-	-	-	-	-
	1950-1990	-	-	-	-	-
	<1950	6	883	283	1857	521
Kleinstädte	2014-2016	-	-	-	-	-
	1991-2013	-	-	-	-	-
	1950-1990	3	2710	1163	377	72
	<1950	19	753	359	558	206
Ländlicher Bereich	2014-2016	-	-	-	-	-
	1991-2013	2	1010	269	678	323
	1950-1990	7	2450	644	322	137
	<1950	14	1723	321	493	231

Die in der folgenden Tabelle angegebenen Ertragsfaktoren wurden aus dem Verhältnis Kaufpreis (KP) : Rohertrag (RO) sowie Kaufpreis (KP) : Reinertrag (RE) ermittelt.

Tabelle 17: Ertragsfaktoren MFH 2015-2016 LKVG

Anzahl	Ø Wohnflächenpreis [€/m ²]	Ø $\frac{KP}{RO}$	Ø $\frac{KP}{RE}$
69	760	11,3	15,2
Stabw.	414	3,5	4,2

Tabelle 18: Ertragsfaktoren MFH 2015-2016 Greifswald

Anzahl	Ø Wohnflächenpreis [€/m ²]	Ø $\frac{KP}{RO}$	Ø $\frac{KP}{RE}$
16	1090	13,4	17,0
Stabw.	292	1,8	2,4

Tabelle 19: Ertragsfaktoren MFH 2015-2016 Kleinstädte

Anzahl	Ø Wohnflächenpreis [€/m ²]	Ø $\frac{KP}{RO}$	Ø $\frac{KP}{RE}$
17	558	10,0	13,8
Stabw.	163	2,3	3,1

Tabelle 20: Ertragsfaktoren MFH 2015-2016 ländlicher Bereich

Anzahl	Ø Wohnflächenpreis [€/m ²]	Ø $\frac{KP}{RO}$	Ø $\frac{KP}{RE}$
16	448	8,6	12,1
Stabw.	174	2,4	3,3

4.2.4 WOHN- UND GESCHÄFTSHÄUSER

Wie bei den Mehrfamilienhäusern (siehe Pkt. 4.2.3) wurden auch hier die angegebenen Ertragsfaktoren aus dem Verhältnis Kaufpreis (KP) : Rohertrag (RO) sowie Kaufpreis (KP) : Reinertrag (RE) ermittelt.

Tabelle 21: Ertragsfaktoren Wohn- und Geschäftshäuser 2015-2016 LKVG

Anzahl	Ø Preis/(WF+NF) [€/m ²]	Ø $\frac{KP}{RO}$	Ø $\frac{KP}{RE}$
24	712	11,0	14,8
Stabw.	318	2,4	2,7

Tabelle 22: Ertragsfaktoren Wohn- und Geschäftshäuser 2015-2016 Greifswald

Anzahl	Ø Preis/(WF+NF) [€/m ²]	Ø $\frac{KP}{RO}$	Ø $\frac{KP}{RE}$
9	1118	13,4	16,5
Stabw.	295	1,4	1,6

Tabelle 23: Ertragsfaktoren Wohn- und Geschäftshäuser 2015-2016 Kleinstädte

Anzahl	Ø Preis/(WF+NF) [€/m ²]	Ø $\frac{KP}{RO}$	Ø $\frac{KP}{RE}$
12	547	9,8	14,0
Stabw.	190	2,2	3,0

Tabelle 24: Ertragsfaktoren Wohn- und Geschäftshäuser 2015-2016 ländlicher Bereich

Anzahl	Ø Preis/(WF+NF) [€/m ²]	Ø $\frac{KP}{RO}$	Ø $\frac{KP}{RE}$
6	399	8,8	12,6
Stabw.	206	3,4	4,6

4.3 WOHNUNGS- UND TEILEIGENTUM

Der Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum nimmt im Landkreis Vorpommern-Greifswald lediglich in der **Hansestadt Greifswald**, den Seebädern und den Erholungsorten auf der **Insel Usedom** (Karlshagen, Trassenheide, Zinnowitz, Zempin, Koserow, Loddin, Ückeritz, Bansin, Heringsdorf, Ahlbeck) eine herausragende Stellung ein. In dem überwiegend ländlich geprägten Teil des Landkreises und den Kleinstädten hat dieser Teilmarkt nur eine untergeordnete Bedeutung.

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 (§ 7 ImmoWertV) beeinflusst worden sind, blieben unberücksichtigt.

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 in Abschnitt 4.3.2 (Seite 38) 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.

Der Teilmarkt Wohnungseigentum lässt sich weiter untergliedern in:

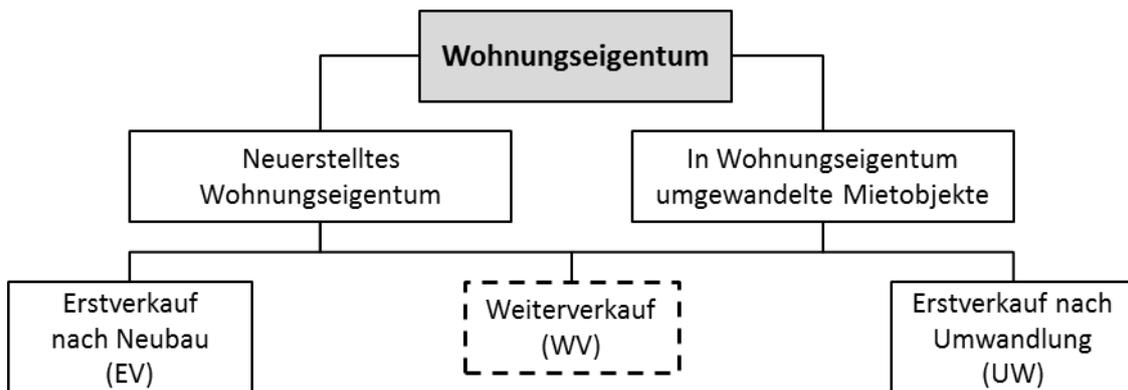
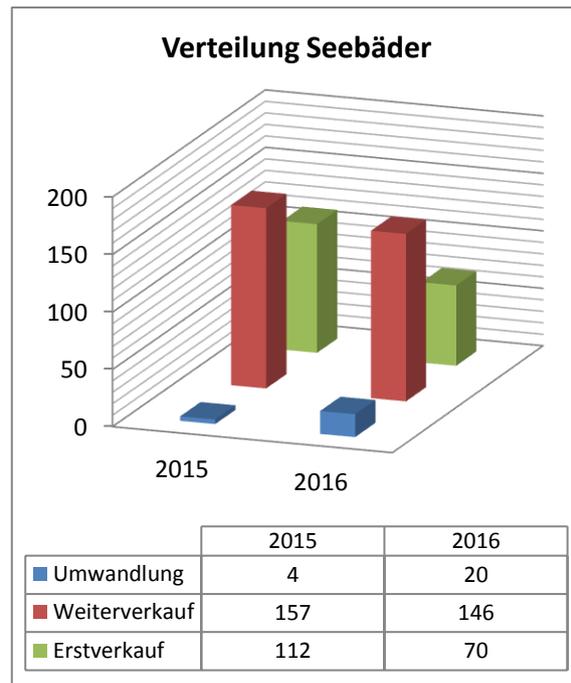
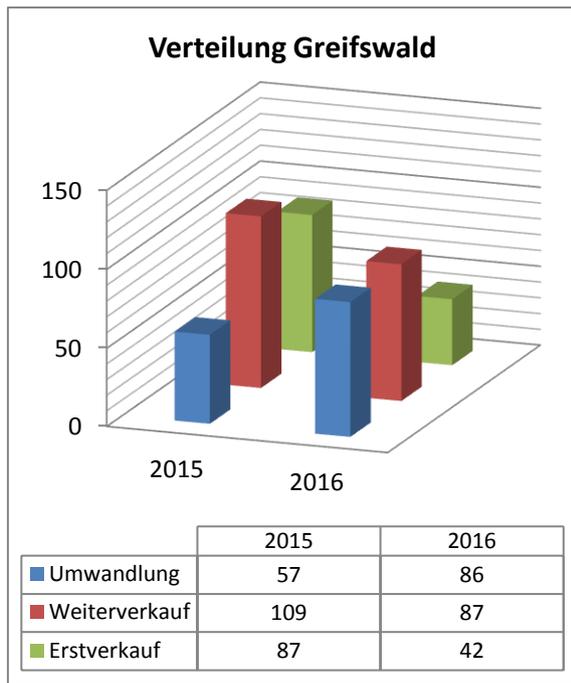


Abbildung 13: Teilmärkte Wohnungseigentum

Im folgenden Diagramm ist die Verteilung der ausgewerteten Kauffälle für Greifswald und die Seebäder auf die einzelnen Teilmärkte des Wohnungseigentums (EV, WV, UW) im Berichtszeitraum dargestellt.

Der Teilmarkt des Erstverkaufes nach Umwandlung ist am schwächsten besetzt. Die Kauffälle fanden hier vor allem in Greifswald statt, so dass eine Auswertung für die Erholungsorte der Insel Usedom entfallen musste.



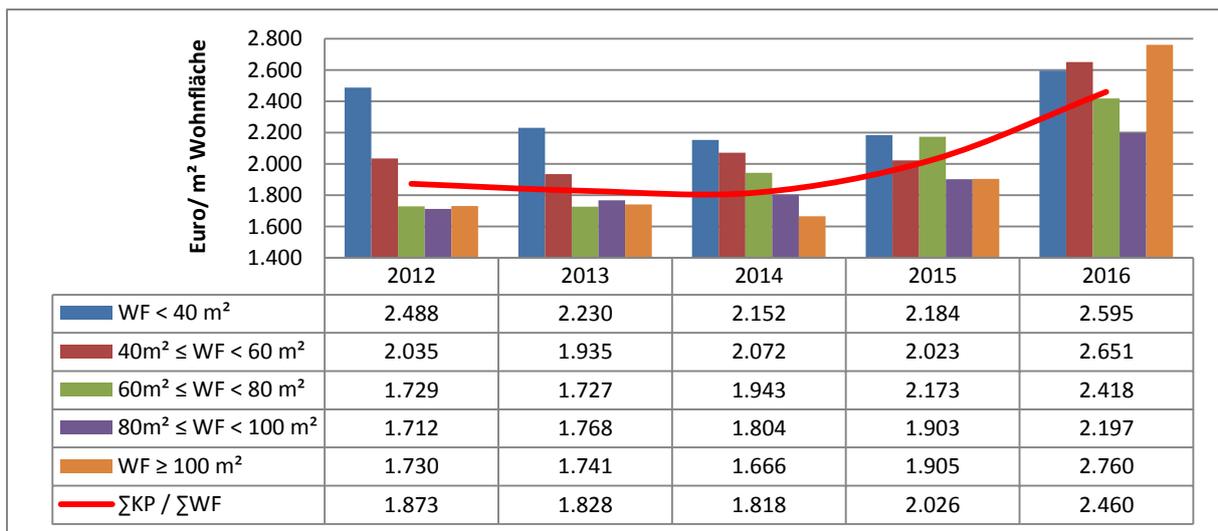
4.3.1.1 ERSTVERKAUF NACH NEUBAU (EV)

Erstverkäufe von Wohnungseigentum sind definiert als erstmalige Veräußerung von Eigentumswohnungen, die mit dieser unmittelbaren Zweckbestimmung ursprünglich errichtet wurden. In den nachfolgenden Tabellen sind nach Wohnungsgröße klassifizierte Vergleichsfaktoren (€/m² WF) für die letzten zwei Berichtsjahre (2015 & 2016) dargestellt.

Erstverkauf nach Neubau in der Hansestadt Greifswald

Die Kaufpreise für neu errichtetes Wohnungseigentum in der Hansestadt Greifswald sind auch im Berichtsjahr 2016 weiter gestiegen. Sie schwanken lediglich in Abhängigkeit der Wohnungsgröße. Mit zunehmender Wohnungsgröße fällt der relative Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche.

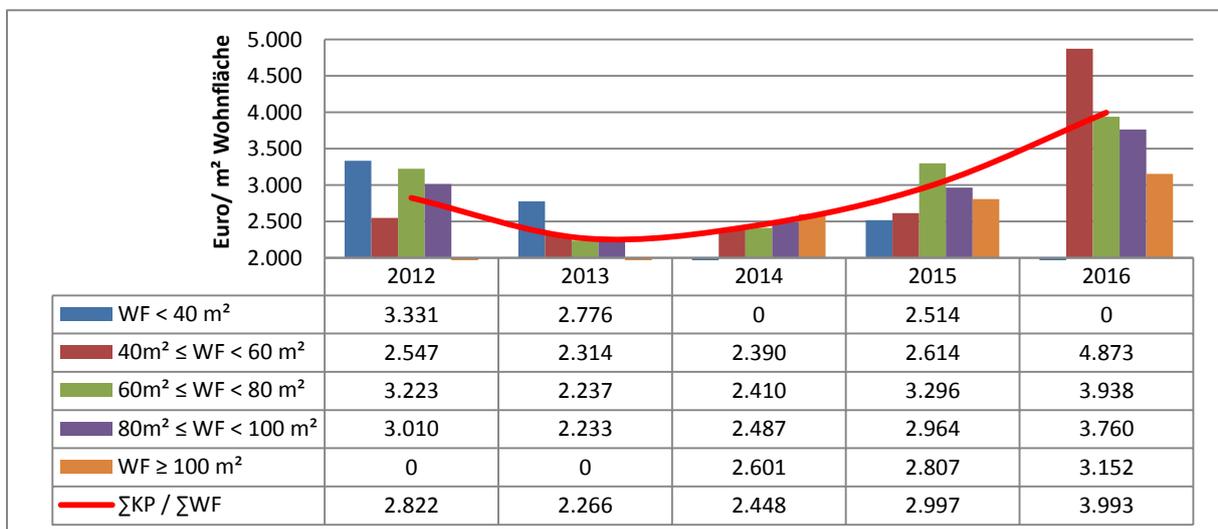
Hansestadt Greifswald	Berichtsjahr 2015	Wohnfläche in m ²	Anzahl Kauffälle	je Kauffall im Durchschnitt		Kaufpreisspanne	
				WF in m ²	€/m ² WF	€/m ² WF	€/m ² WF
	Erstverkauf nach Neubau Bj. 2012 - 2015	WF < 40	15	27	2.184	1.752	2.425
40 ≤ WF < 60		4	54	2.023	1.881	2.231	
60 ≤ WF < 80		19	73	2.173	1.628	2.588	
80 ≤ WF < 100		28	92	1.903	1.432	2.458	
WF ≥ 100		17	118	1.905	1.413	2.577	
Berichtsjahr 2016	Wohnfläche in m ²	Anzahl Kauffälle	je Kauffall im Durchschnitt		Kaufpreisspanne		
			WF in m ²	€/m ² WF	€/m ² WF	€/m ² WF	
Erstverkauf nach Neubau Bj. 2013 - 2016	WF < 40	2	29	2.595	2.425	2.765	
	40 ≤ WF < 60	8	51	2.651	1.710	2.860	
	60 ≤ WF < 80	11	71	2.418	1.716	2.887	
	80 ≤ WF < 100	12	88	2.197	1.885	2.900	
	WF ≥ 100	8	130	2.760	1.988	3.360	



Erstverkauf nach Neubau in den Seebädern und Erholungsgebieten auf der Insel Usedom

Die Kaufpreise für neu errichtetes Wohnungseigentum in den Seebädern und Erholungsgebieten der Insel Usedom sind gegenüber den Vorjahren deutlich gestiegen. Sie betragen im Berichtsjahr 2016 unabhängig von der Wohnungsgröße durchschnittlich 4.000€/m² Wohnfläche.

Seebäder und Erholungsgebiete	Berichtsjahr 2015	Wohnfläche in m ²	Anzahl Kauffälle	je Kauffall im Durchschnitt		Kaufpreisspanne	
				WF in m ²	€/m ² WF	€/m ² WF	€/m ² WF
	Erstverkauf nach Neubau Bj. 2012 - 2015	WF < 40	3	36	2.514	2.417	2.563
40 ≤ WF < 60		23	52	2.614	2.081	3.774	
60 ≤ WF < 80		45	68	3.296	1.643	5.733	
80 ≤ WF < 100		21	87	2.964	1.927	4.029	
WF ≥ 100		13	117	2.807	1.944	4.538	
Berichtsjahr 2016	Wohnfläche in m ²	Anzahl Kauffälle	je Kauffall im Durchschnitt		Kaufpreisspanne		
			WF in m ²	€/m ² WF	€/m ² WF	€/m ² WF	
Erstverkauf nach Neubau Bj. 2013 - 2016	WF < 40	0	---	---	---	---	
	40 ≤ WF < 60	14	54	4.873	3.256	6.642	
	60 ≤ WF < 80	30	67	3.938	2.404	6.342	
	80 ≤ WF < 100	17	87	3.760	2.578	5.278	
	WF ≥ 100	8	112	3.152	1.548	6.010	



Eine Auswertung der Kauffälle in den sog. **Spitzenlagen**¹¹ für die Teilmärkte „Erstverkauf nach Neubau“ und „Weiterverkauf“ liefert folgendes Ergebnis.

Seebäder- und Erholungsgebiete	Berichtsjahre 2015-2016	Wohnfläche in m ²	Anzahl Kauffälle	je Kauffall im Durchschnitt		Kaufpreisspanne	
				WF in m ²	€/m ² WF	€/m ² WF	€/m ² WF
	Erstverkauf nach Neubau 1. Reihe (Promenade)	WF < 40	---	---	---	---	---
		40 ≤ WF < 60	14	53	4.934	3.627	6.642
		60 ≤ WF < 80	33	66	4.613	3.031	6.488
		80 ≤ WF < 100	13	85	4.405	3.270	6.276
		WF ≥ 100	4	146	5.518	4.538	6.598
	Berichtsjahre 2015-2016	Wohnfläche in m ²	Anzahl Kauffälle	je Kauffall im Durchschnitt		Kaufpreisspanne	
	Weiterverkauf 1. Reihe (Promenade)	WF < 40	5	32	3.876	2.906	4.939
		40 ≤ WF < 60	30	49	3.358	1.773	4.812
60 ≤ WF < 80		4	62	4.285	3.085	5.334	
80 ≤ WF < 100		9	88	3.613	2.775	5.282	
WF ≥ 100		2	143	3.901	---	---	

¹¹ Unter „Spitzenlage“ werden Lagen in der 1. Bebauungsreihe (Promenade) in den 3 Kaiserbädern Ahlbeck, Bansin und Heringsdorf zusammengefasst.

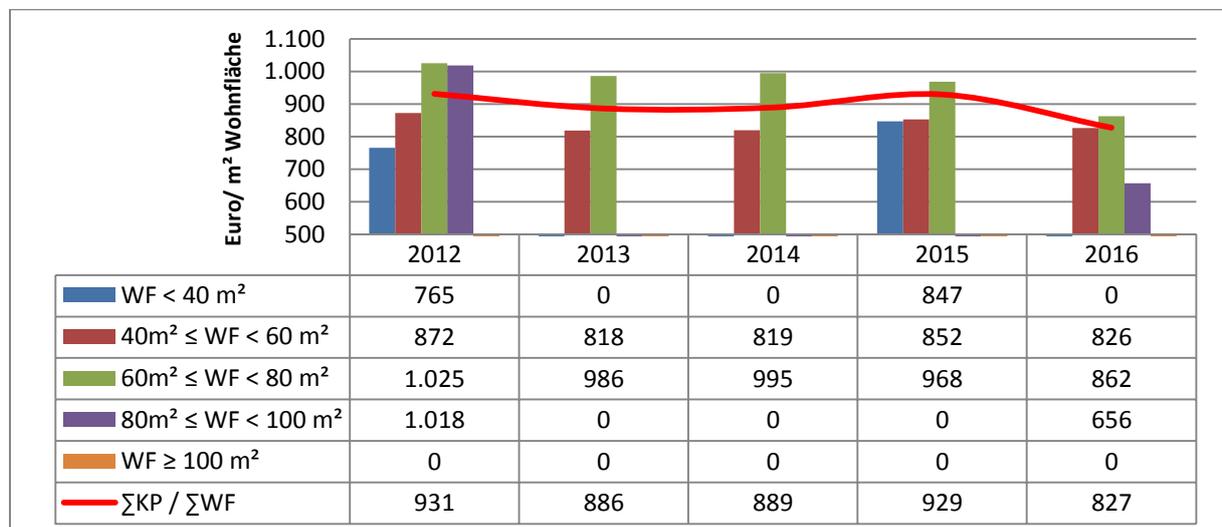
4.3.1.2 ERSTVERKAUF NACH UMWANDLUNG (UW)

Erstverkauf nach Umwandlung in der Hansestadt Greifswald

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

Für diesen Teilmarkt stand lediglich geeignetes, auswertbares Zahlenmaterial in der Hansestadt Greifswald zur Verfügung. Für die Seebäder und Erholungsgebiete konnten keine Vergleichsfaktoren ermittelt werden, da keine ausreichende Anzahl an Kauffällen vorlag.

Hansestadt Greifswald	Berichtsjahr 2015	Wohnfläche in m ²	Anzahl Kauffälle	je Kauffall im Durchschnitt		Kaufpreisspanne	
				WF in m ²	€/m ² WF	€/m ² WF	€/m ² WF
	Erstverkauf nach Umwandlung Bj. ≥ 1990	WF < 40	0	---	---	---	---
40 ≤ WF < 60		0	---	---	---	---	
60 ≤ WF < 80		3	69	1.088	1.035	1.178	
80 ≤ WF < 100		0	---	---	---	---	
WF ≥ 100		0	---	---	---	---	
Erstverkauf nach Umwandlung Bj. < 1990	WF < 40	2	33	847	785	909	
	40 ≤ WF < 60	33	53	852	604	1.085	
	60 ≤ WF < 80	18	68	891	500	1.122	
	80 ≤ WF < 100	0	---	---	---	---	
	WF ≥ 100	0	---	---	---	---	
Berichtsjahr 2016	Wohnfläche in m ²	Anzahl Kauffälle	je Kauffall im Durchschnitt		Kaufpreisspanne		
			WF in m ²	€/m ² WF	€/m ² WF	€/m ² WF	
Erstverkauf nach Umwandlung Bj. ≥ 1990	WF < 40	0	---	---	---	---	
	40 ≤ WF < 60	4	50	1.023	998	1.052	
	60 ≤ WF < 80	2	65	1.016	1.002	1.030	
	80 ≤ WF < 100	0	---	---	---	---	
	WF ≥ 100	0	---	---	---	---	
Erstverkauf nach Umwandlung Bj. < 1990	WF < 40	0	---	---	---	---	
	40 ≤ WF < 60	54	51	817	592	1.111	
	60 ≤ WF < 80	17	65	797	667	1.089	
	80 ≤ WF < 100	4	84	656	524	881	
	WF ≥ 100	0	---	---	---	---	

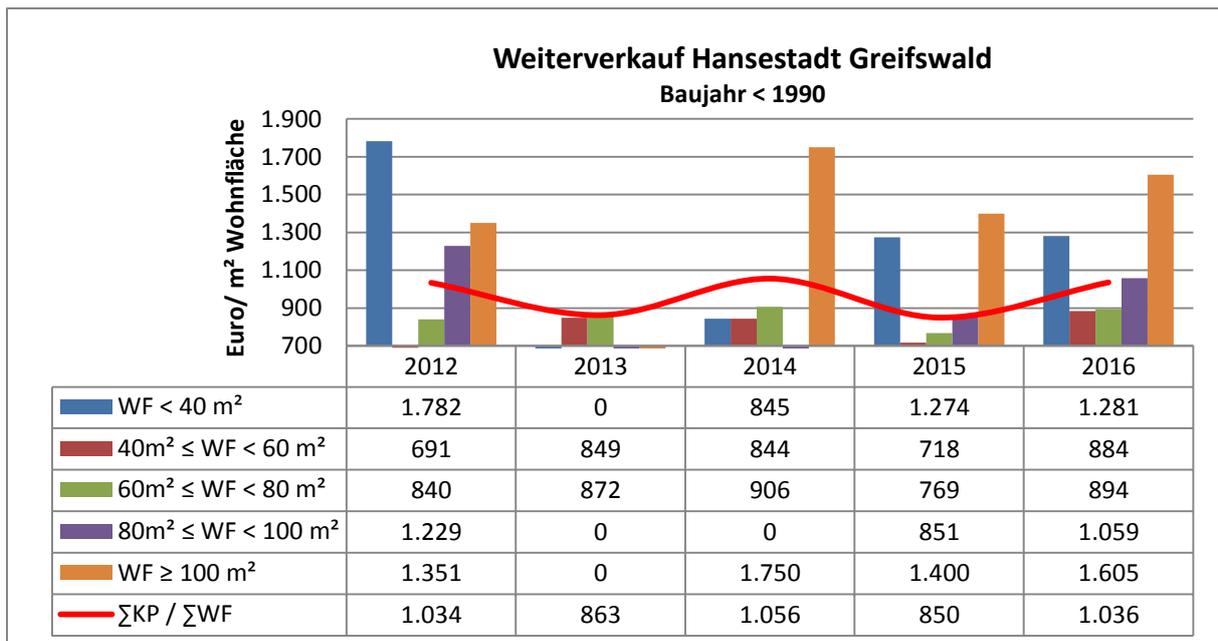
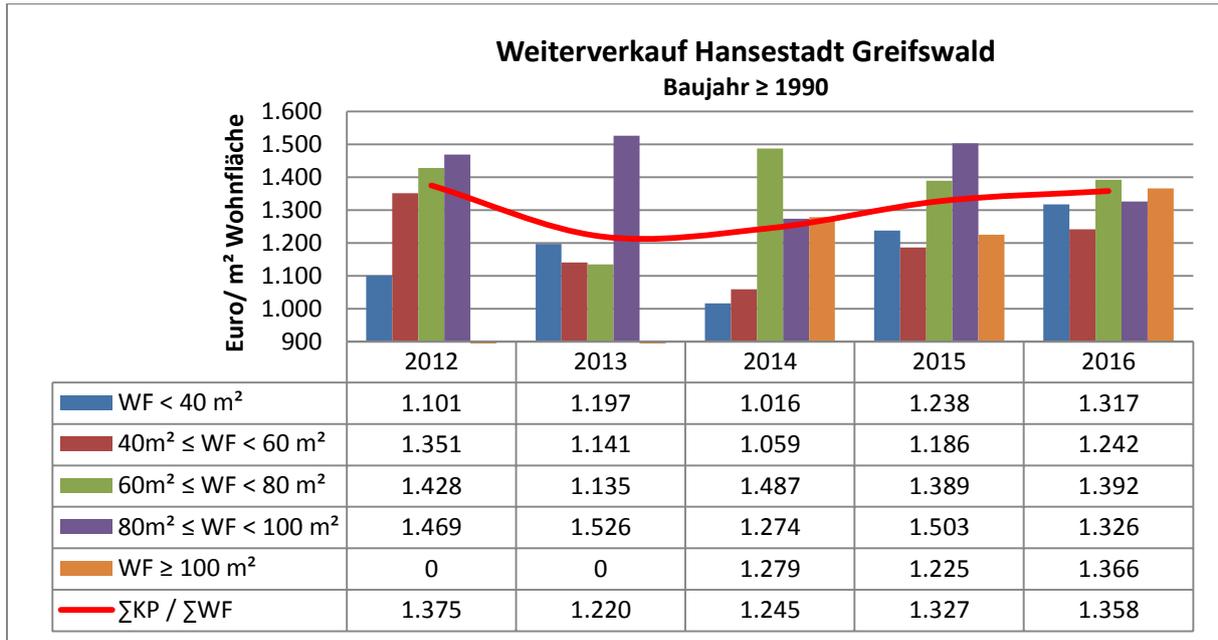


4.3.1.3 WEITERVERKAUF (WV)

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

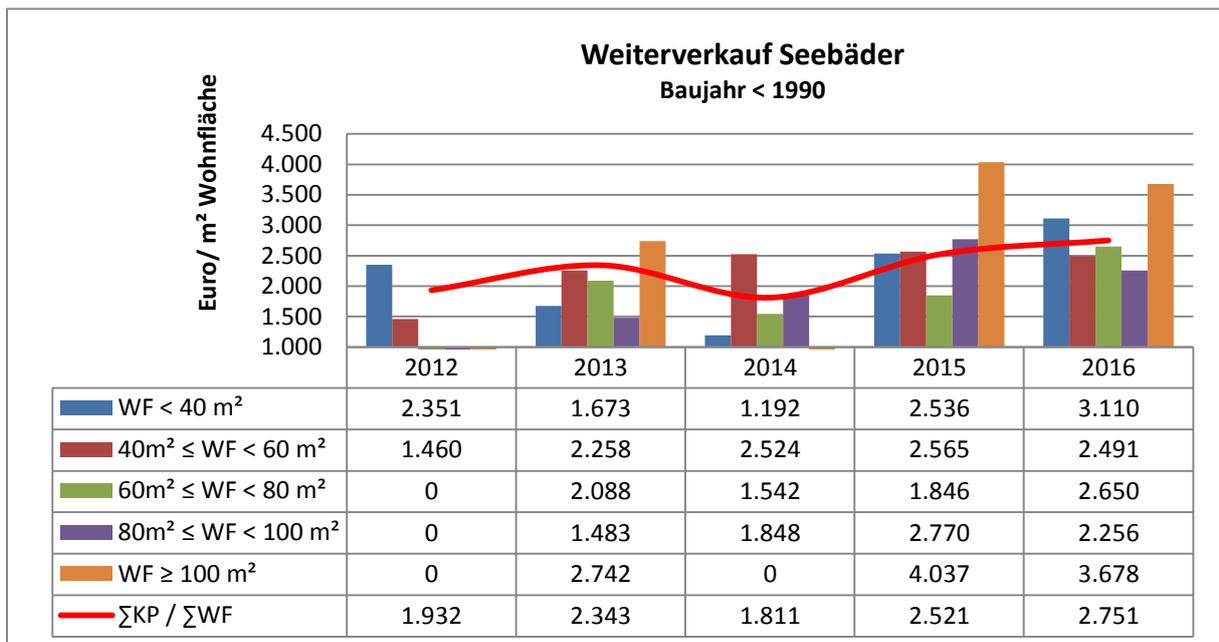
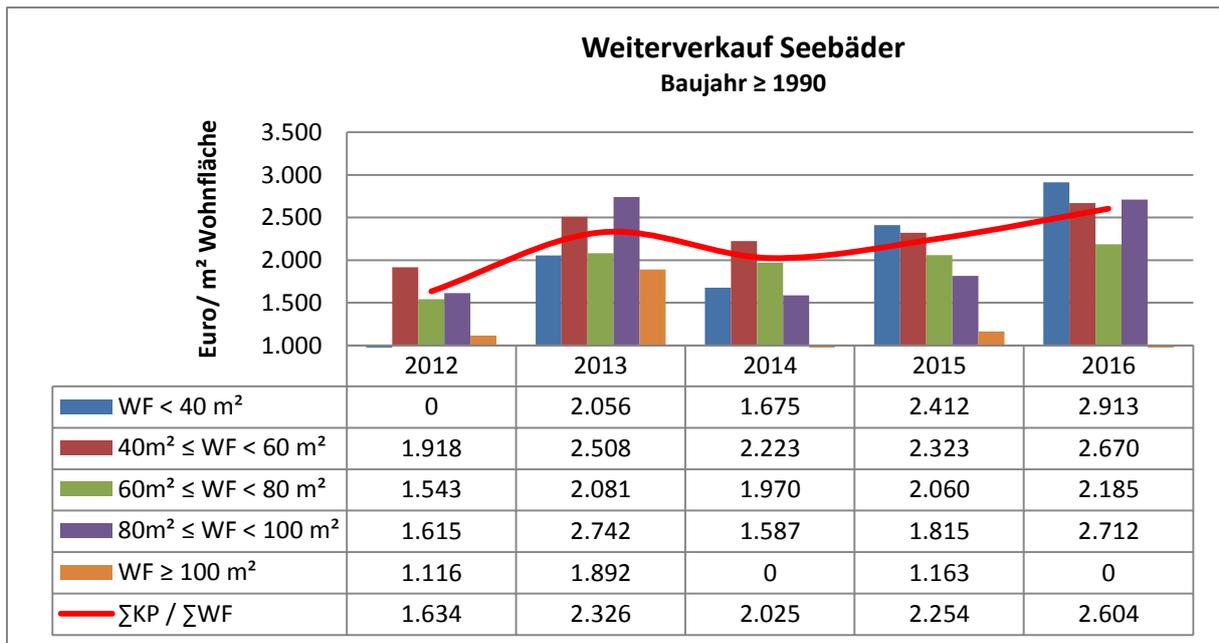
Weiterverkauf in der Hansestadt Greifswald

Hansestadt Greifswald	Berichtsjahr 2015	Wohnfläche in m ²	Anzahl Kauffälle	je Kauffall im Durchschnitt		Kaufpreisspanne	
				WF in m ²	€/m ² WF	€/m ² WF	€/m ² WF
	Weiterverkauf Bj. ≥ 1990	WF < 40	16	28	1.238	787	1.567
40 ≤ WF < 60		12	52	1.186	667	1.575	
60 ≤ WF < 80		9	69	1.389	1.015	1.708	
80 ≤ WF < 100		5	86	1.503	1.209	1.769	
WF ≥ 100		5	120	1.225	1.078	1.375	
Weiterverkauf Bj. < 1990	WF < 40	2	31	1.274	1.215	1.334	
	40 ≤ WF < 60	37	52	718	461	1.058	
	60 ≤ WF < 80	15	64	769	408	1.335	
	80 ≤ WF < 100	3	92	851	478	1.202	
	WF ≥ 100	1	100	1.400	---	---	
Berichtsjahr 2016	Wohnfläche in m ²	Anzahl Kauffälle	je Kauffall im Durchschnitt		Kaufpreisspanne		
			WF in m ²	€/m ² WF	€/m ² WF	€/m ² WF	
Weiterverkauf Bj. ≥ 1990	WF < 40	6	31	1.317	904	1.689	
	40 ≤ WF < 60	15	53	1.242	800	1.938	
	60 ≤ WF < 80	8	71	1.392	958	1.633	
	80 ≤ WF < 100	11	81	1.326	1.035	1.740	
	WF ≥ 100	3	121	1.366	1.175	1.600	
Weiterverkauf Bj. < 1990	WF < 40	7	35	1.281	1.147	1.400	
	40 ≤ WF < 60	19	52	884	588	1.345	
	60 ≤ WF < 80	12	66	894	523	1.267	
	80 ≤ WF < 100	3	94	1.059	539	1.534	
	WF ≥ 100	1	143	1.605	---	---	



Weiterverkauf in den Seebädern und Erholungsgebieten auf der Insel Usedom

Seebäder- und Erholungsgebiete	Berichtsjahr 2015	Wohnfläche in m ²	Anzahl Kauffälle	je Kauffall im Durchschnitt		Kaufpreisspanne	
				WF in m ²	€/m ² WF	€/m ² WF	€/m ² WF
	Weiterverkauf Bj. ≥ 1990	WF < 40	15	36	2.412	1.231	3.985
		40 ≤ WF < 60	65	51	2.323	904	3.774
		60 ≤ WF < 80	37	68	2.060	1.184	3.548
		80 ≤ WF < 100	6	89	1.815	1.353	2.556
		WF ≥ 100	1	128	1.163	---	---
	Weiterverkauf Bj. < 1990	WF < 40	3	37	2.536	1.326	3.228
		40 ≤ WF < 60	7	54	2.565	1.416	4.229
		60 ≤ WF < 80	8	68	1.846	958	3.196
80 ≤ WF < 100		6	85	2.770	1.956	3.336	
WF ≥ 100		1	143	4.037	---	---	
Berichtsjahr 2016	Wohnfläche in m ²	Anzahl Kauffälle	je Kauffall im Durchschnitt		Kaufpreisspanne		
			WF in m ²	€/m ² WF	€/m ² WF	€/m ² WF	
Weiterverkauf Bj. ≥ 1990	WF < 40	12	36	2.913	1.896	4.019	
	40 ≤ WF < 60	70	50	2.670	1.074	4.204	
	60 ≤ WF < 80	30	68	2.185	1.307	3.610	
	80 ≤ WF < 100	7	88	2.712	1.375	4.342	
	WF ≥ 100	0	---	---	---	---	
Weiterverkauf Bj. < 1990	WF < 40	2	38	3.110	1.782	4.428	
	40 ≤ WF < 60	11	47	2.491	1.220	3.774	
	60 ≤ WF < 80	6	67	2.650	1.298	4.067	
	80 ≤ WF < 100	2	87	2.256	1.650	2.862	
	WF ≥ 100	2	122	3.678	3.591	3.764	



4.3.2 KFZ – STELLPLÄTZE

Es wurden vier Arten von Stellplätzen untersucht. Berücksichtigung fanden Außenstellplätze (nicht überdacht), Tiefgaragenstellplätze, Carports und Garagen.

Aufgrund der Aktualität wurden für die Preise der Außenstellplätze und Tiefgaragen die beiden Jahre 2015 und 2016 untersucht. Da für Carports und Garagen die Anzahl der Kauffälle geringer ist, wurde der Auswertzeitraum auf die Jahre 2013 – 2016 ausgedehnt.

Tabelle 25: Stellplatzpreise

Art des Stellplatzes		Insel Usedom [€]	Hansestadt Greifswald [€]	Anklam, Wolgast, Lubmin [€]	Ländlicher Bereich [€]
Außenstellplatz	Ø Kaufpreis	5.000	5.800	3.000	1.000
	Spanne	900 – 16.000	3.500 – 10.000	2.900 – 3.225	850 – 3.000
	Anzahl	82	40	11	12
Tiefgaragenstellplatz	Ø Kaufpreis	16.300	12.000	-	---
	Spanne	5.000 – 30.000	7.000 – 18.000	-	---
	Anzahl	50	35		---
Carport	Ø Kaufpreis	7.200	3.800	3.500	---
	Spanne	1.000 - 14.500	2.000 - 4.000	3.500 – 3.500	---
	Anzahl	17	15	1	---
Garage	Ø Kaufpreis	7.000	3.800	---	---
	Spanne	1.500 – 12.521	2.000 - 5000	---	---
	Anzahl	11	4	---	---

Nachfolgend ist die Preisentwicklung für Außenstellplätze in der Hansestadt Greifswald in den Jahren 2011-2016 aufgezeigt. Gegenüber 2015 zogen im Berichtsjahr 2016 die Preise um ca. 36% an.

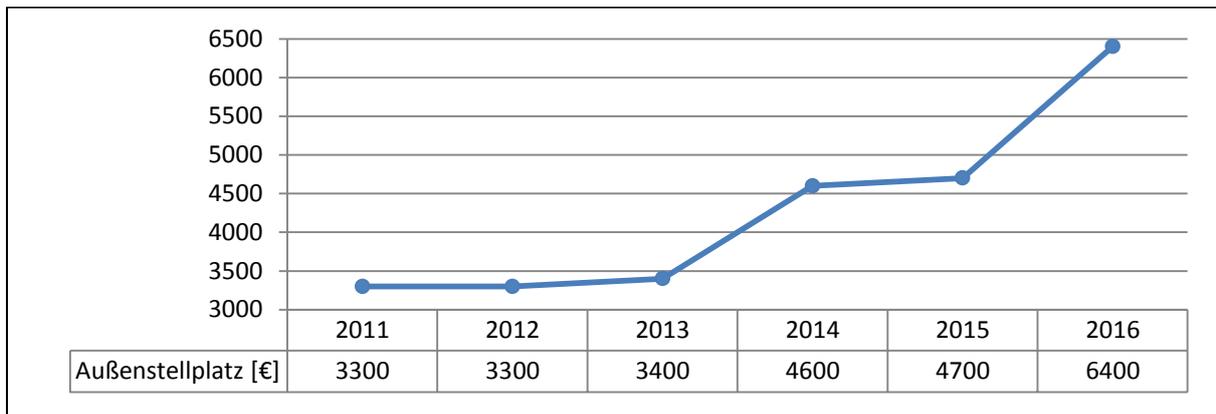


Abbildung 14: Preisentwicklung Außenstellplätze in Greifswald

4.3.3 TEILEIGENTUM

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

Auf Grund fehlender Angaben zum Baujahr und zur Nutzfläche der in der Kaufpreissammlung erfassten Teileigentume, ist keine Auswertung und Ableitung von Vergleichsfaktoren für diesen Teilmarkt möglich.

4.4 FLÄCHEN DER LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT

Nach § 5 Abs. 1 ImmoWertV 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.

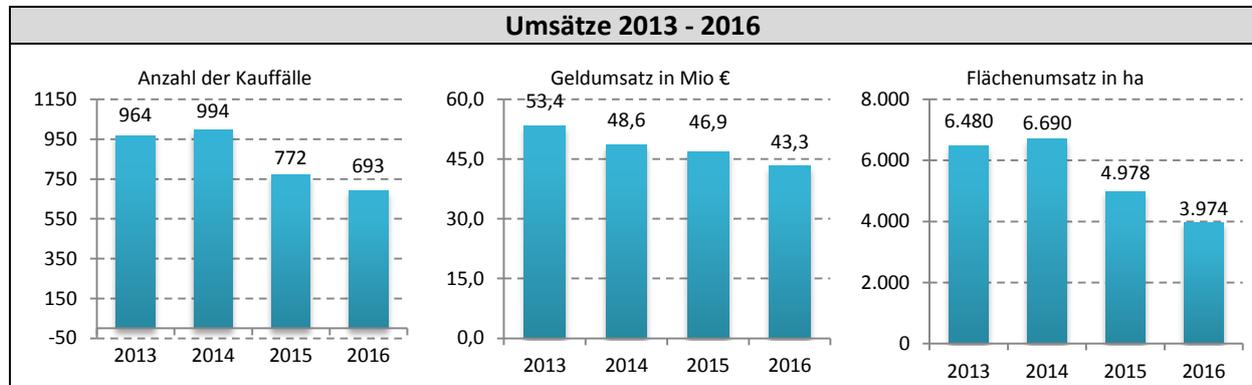


Abbildung 15: Umsatzentwicklung land- und forstwirtschaftlicher Flächen im LKVG

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 überwiegt¹² und eine Aufspaltung des Kaufvertrages (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.

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.

Tabelle 26: Umsatzentwicklung Flächen der Land- und Forstwirtschaft 2015 & 2016

Kauffälle	Geldumsatz (Mio. €)	Flächenumsatz (ha)
Aufteilung nach Nutzungsart 2015		
Aufteilung nach Nutzungsart 2016		
Entwicklung 2016 gegenüber 2015 (in %)		
A – Ackerland; GR – Grünland; F – forstwirtschaftliche Flächen; Öd – Öd- und Unland; Wa – Wasserflächen; Mf – Mischflächen		

In den nachfolgenden Übersichten wurden die Flächen der Land- und Forstwirtschaft differenziert nach Nutzungsart hinsichtlich ihrer Preisentwicklung betrachtet. Berücksichtigt wurden ausschließlich Kauffälle, die dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zuzuordnen sind und die nicht auf Grundlage des Entschädigungs- und Ausgleichsleistungsgesetz abgeschlossen wurden.

4.4.1 BODENPREISINDEXREIHEN & PREISENTWICKLUNG FÜR FLÄCHEN DER LAND- & FORSTWIRTSCHAFT

Nachfolgend sind drei Indexreihen für Acker- und Grünland sowie Forstflächen abgebildet und zusammen im nebenstehenden Diagramm dargestellt. Anhand der Indexreihen kann die Preisentwicklung für land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen im LKVG beurteilt werden. Die Indexreihen ermöglichen u. a. die Umrechnung von Kaufpreisen auf bestimmte Wertermittlungsstichtage und beziehen sich auf den Stichtag 31.12. des jeweiligen Kalenderjahres.

4.4.1.1 PREISENTWICKLUNG ACKERLAND (A)

Die Preise für Ackerland sind in den zurückliegenden Jahren stetig gestiegen. Im Berichtsjahr 2016 stiegen die Ackerlandpreise im Kreisdurchschnitt um +12% gegenüber dem Vorjahr 2015. Im Vergleich zum Berichtsjahr 2011 ist ein Anstieg von +91,4% zu verzeichnen.

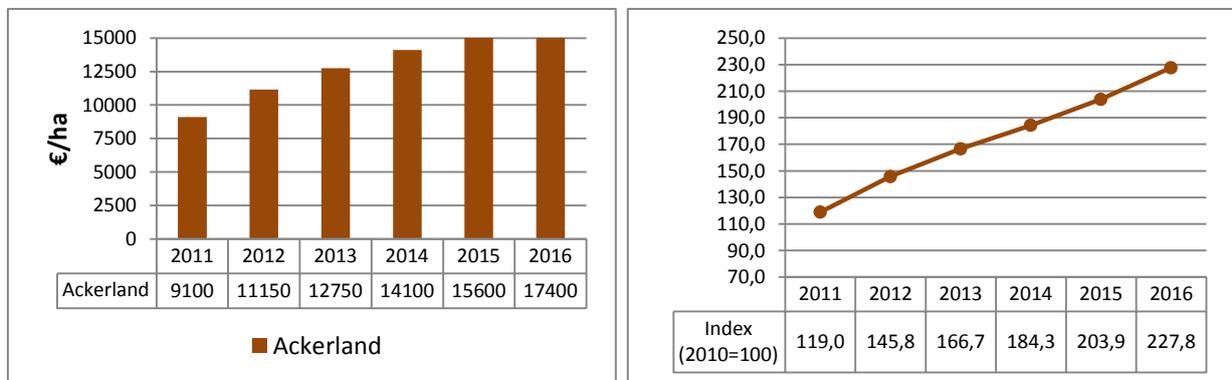


Abbildung 16: Preisentwicklung Ackerland

4.4.1.2 PREISENTWICKLUNG GRÜNLAND (GR)

Die Preise für Grünland sind seit 2009 stetig gestiegen. Ab dem Berichtsjahr 2014 ist Stagnation zu verzeichnen. So sind die Grünlandpreise im Jahr 2016 im Kreisdurchschnitt um -1,5% gegenüber dem Vorjahr gefallen. Im Vergleich zum Berichtsjahr 2011 ist dennoch eine Preisentwicklung um +38,7% eingetreten.

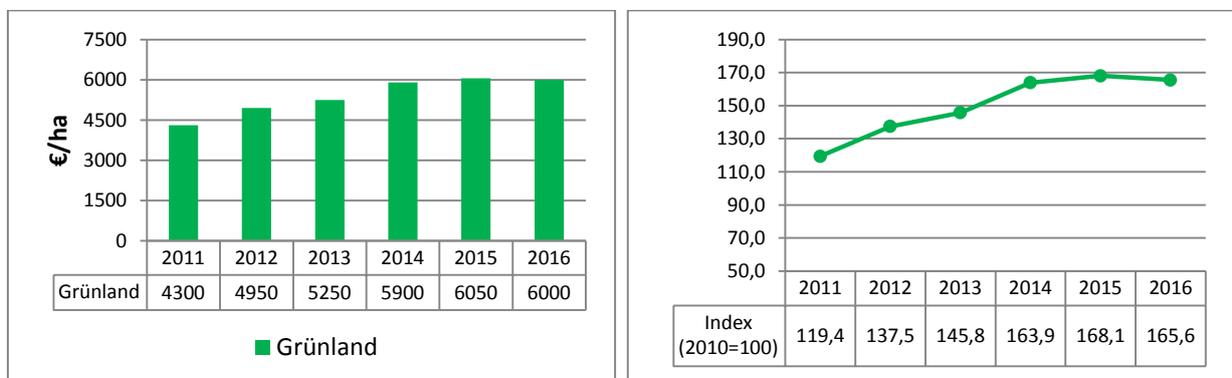


Abbildung 17: Preisentwicklung Grünland

4.4.1.3 PREISENTWICKLUNG FORSTWIRTSCHAFTLICHER FLÄCHEN (F)

Die Preise für forstwirtschaftlich genutzte Flächen sind in den zurückliegenden Jahren bis 2014 stetig gestiegen und seither leicht rückläufig. Im Berichtsjahr 2016 fielen die Preise im Kreisdurchschnitt um -3% gegenüber dem Vorjahr 2015. Damit liegen die Preise dennoch ca. 26% über dem Niveau von 2011.

Die in der nachfolgenden Abbildung 18 ausgewiesenen Durchschnittspreise für forstwirtschaftliche Flächen beinhalten, neben einem Wertanteil für Grund und Boden, auch einen Anteil für den Aufwuchs.

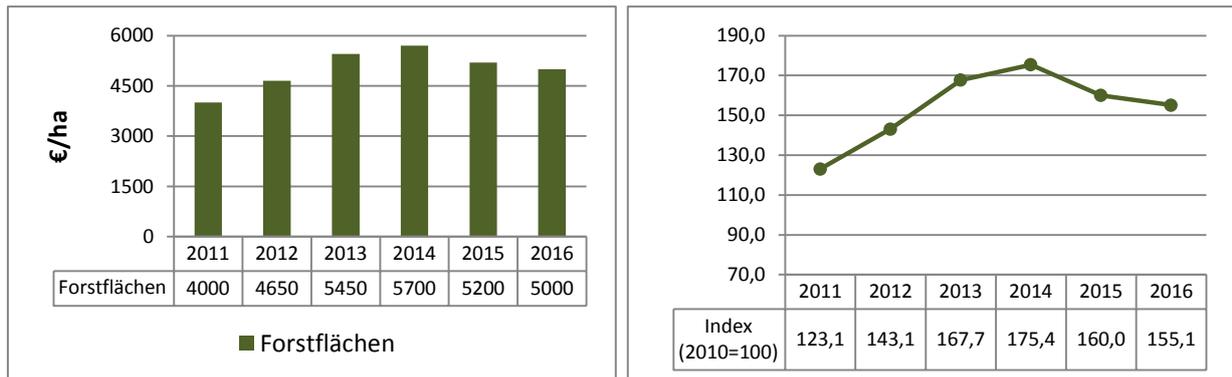


Abbildung 18: Preisentwicklung forstwirtschaftliche Flächen

4.4.2 BODENRICHTWERTE FÜR FLÄCHEN DER LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im LKVG hat in seiner Sitzung am 25.01.2017 die in der Tabelle 28 angegebenen Bodenrichtwerte für die Flächen der Land- und Forstwirtschaft gemäß § 196 des Baugesetzbuches (BauGB) für den Stichtag 31.12.2016 ermittelt.

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 nachfolgende Bedingungen (Auswertungsmodell) erfüllt haben:

Tabelle 27: Auswertungsmodell Flächen der Land- und Forstwirtschaft

Eigenschaft/ Nutzungsart	Ackerland	Grünland	Wald
Fremdnutzungsanteil ¹²	< 10%	< 10%	< 10%
Mindestgröße	>5.000m ²	>3.000m ²	>3.000m ²
Überwiegende Nutzungsart	Ackerland	Grünland	Wald
Berichtsjahre	2015 & 2016	2015 & 2016	2014 - 2016
Gewichtung der Kauffälle	Reziprok zum Alter (1/x)		

Tabelle 28: Bodenrichtwerte Landwirtschaft LKVG

Zonennummer	Ackerland		Grünland		Wald ¹³	Übersichtskarte
	Ø AZ	BRW [€/m ²] 31.12.2016	Ø GZ	BRW [€/m ²] 31.12.2016	BRW [€/m ²] 31.12.2016	
1	39	2,10	38	0,66	0,47	
2	33	1,70	31	0,61	0,51	
3	23	1,40	27	0,64	0,48	
4	39	1,90	33	0,59	0,36	
5	33	1,90	32	0,66	0,51	
6	17	1,25	28	0,59	0,35	
7	22	1,45	30	0,44	0,54	
8	39	2,00	36	0,67	0,44	
9	35	1,80	42	0,82	0,52	
10	32	1,55	37	0,68	0,52	
11	44	2,05	35	0,54	0,37	
12	38	2,65	41	0,61	0,31	
13	25	0,55	32	0,34	0,43	
14	37	1,50	36	0,48	0,30	
15	39	1,80	43	0,64	0,66	
16	44	2,50	52	0,74	0,48	

Durchschnittspreise für Öd- und Unland, Wasserflächen¹⁴, Waldflächen zum Wertermittlungsstichtag 31.12.2016

Zonenbezeichnung	Ø Wert für Öd- und Unland	Ø Wert für Wasserflächen (Gräben, Sölle)	Ø Wert für Waldflächen	
			mit Baumbestand, ohne Nutzungs- änderung	ohne Baumbestand, Waldboden
Landkreis Vorpommern- Greifswald	0,32 €/m ²	0,29 €/m ²	0,43 €/m ²	0,21 €/m ²

Die [aktuelle Bodenrichtwertkarte](#) 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.

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

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

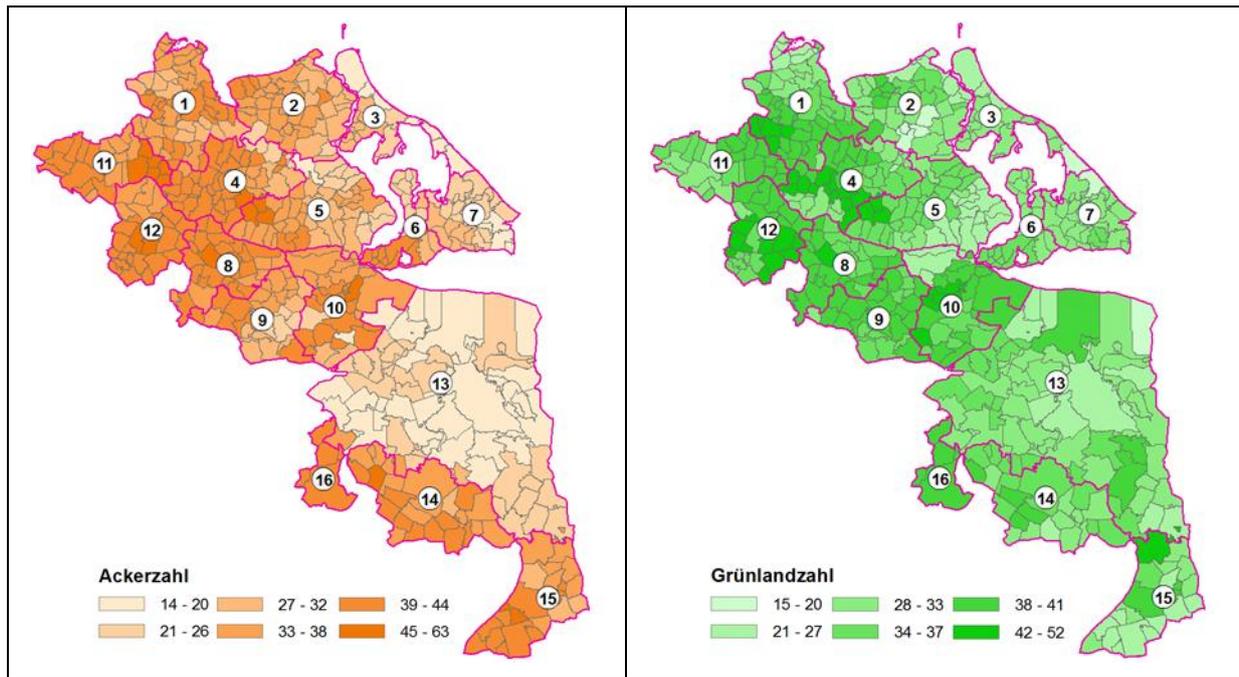


Abbildung 19: Bodenrichtwertzonen für Acker- und Grünland

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 46).

4.4.3 EINFLUSSGRÖßEN UND ANPASSUNGSFAKTOREN

In einer vom Gutachterausschuss durchgeführten 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
Grundstücksgröße	nicht wertrelevant	nicht wertrelevant	nicht wertrelevant
Lage	wertrelevant	wertrelevant	wertrelevant
Ackerzahl	wertrelevant	---	---
Grünlandzahl	---	nicht wertrelevant	---

- Kaufzeitpunkt – Für eine zeitliche Anpassung bei Kaufzeitpunkten, die vom Wertermittlungstichtag des Bodenrichtwertes abweichen ist die jeweilige Bodenpreisindexreihe (vgl. Pkt. 4.4.1) zu verwenden.
- Lage – Durch die Verwendung des jeweiligen zonalen Bodenrichtwertes (vgl. Pkt. 4.4.2) wird die Lage eines Bewertungsgrundstücks hinreichend gewürdigt.
- Ackerzahl – Für eine vom Bodenrichtwert abweichende Ackerzahl sind die entsprechenden Anpassungsfaktoren der nachfolgenden Kreuztabelle zu entnehmen.

4.4.3.1 ANPASSUNGSFAKTOREN FÜR DIE ACKERZAHL

		Bewertungsobjekt											
		Ackerzahl	10	15	20	25	30	35	40	45	50	55	60
Vergleichswert	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) Richtwertgrundstück: 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.

4.4.4 PACTPREISE 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-prozentige Pachtflächenauswertung erfolgen konnte.

4.4.4.1 BESTANDSPACHTEN

Tabelle 29: Bestandspachten aller erfassten aktuellen Pachtverträge zum 31.05.2015

	Vorpommern-Greifswald		Altkreis Ostvorpommern		Altkreis Uecker-Randow	
	Ackerland	Grünland	Ackerland	Grünland	Ackerland	Grünland
Ausgewertete Fläche (ha)	54.672	24.387	27.625	11.036	20.086	12.132
Durchschnittlicher Preis/ ha/ Jahr (€)	206	105	214	110	192	101
Durchschnittlicher Preis/ BP ¹⁵ / Jahr (€)	5,84	2,90	6,16	3,00	5,82	2,87
Durchschnittliche BP	35	36	35	37	33	35

Tabelle 30: Bestandspachten aller erfassten aktuellen Pachtverträge zum 31.12.2016

	Vorpommern-Greifswald		Altkreis Ostvorpommern		Altkreis Uecker-Randow		Altkreis Demmin (Ämter Peenetal-Loitz und Jarmen-Tutow)	
	Ackerland	Grünland	Ackerland	Grünland	Ackerland	Grünland	Ackerland	Grünland
Ausgewertete Fläche (ha)	52.666	22.996	26.020	10.467	19.214	11.373	7.433	1.156
Durchschnittlicher Preis/ ha/ Jahr (€)	216	108	222	115	196	103	247	106
Durchschnittlicher Preis/ BP ¹⁵ / Jahr (€)	6,07	3,01	6,40	3,17	5,92	2,91	5,75	2,77
Durchschnittliche BP	36	36	35	36	33	35	43	38

¹⁵ BP- Bodenpunkte (Acker- oder Grünlandzahl)

4.4.4.2 NEUVERPACHTUNGEN

Tabelle 31: Neuverpachtungen im Jahr 2015

	Vorpommern-Greifswald		Altkreis Ostvorpommern		Altkreis Uecker-Randow	
	Ackerland	Grünland	Ackerland	Grünland	Ackerland	Grünland
Ausgewertete Fläche (ha)	4.194	2.669	2.652	1.245	1.442	1.394
Durchschnittlicher Preis/ ha/ Jahr (€)	295	173	295	164	283	181
Durchschnittlicher Preis/ BP ¹⁵ / Jahr (€)	8,62	4,92	8,42	4,60	8,87	5,23
Durchschnittliche BP	34	35	35	36	32	35

Tabelle 32: Neuverpachtungen im Jahr 2016

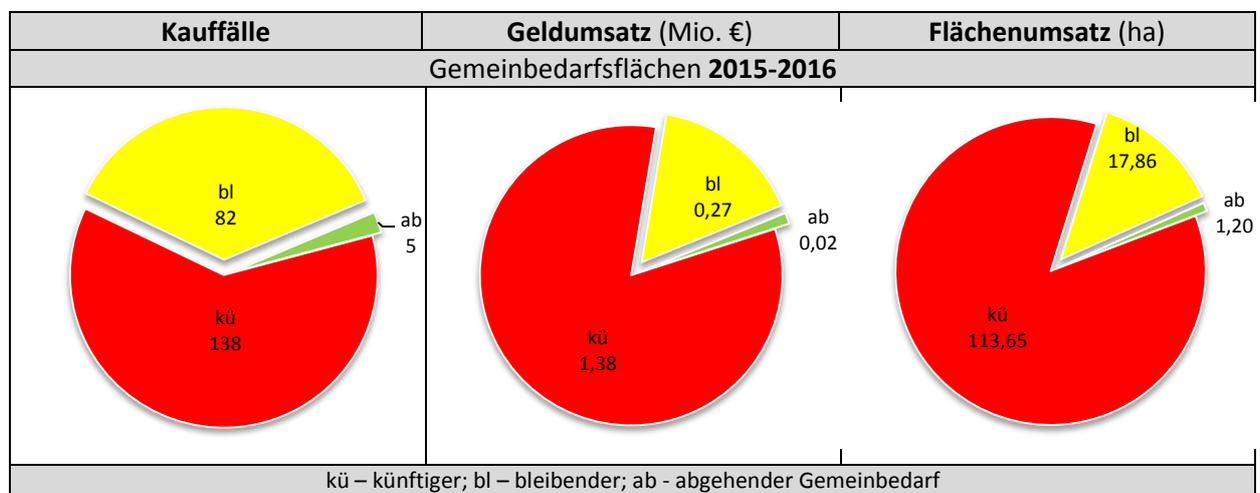
	Vorpommern-Greifswald		Altkreis Ostvorpommern		Altkreis Uecker-Randow		Altkreis Demmin (Ämter Peenetal-Loitz und Jarmen-Tutow)	
	Ackerland	Grünland	Ackerland	Grünland	Ackerland	Grünland	Ackerland	Grünland
Ausgewertete Fläche (ha)	3.398	1.257	1.735	628	946	535	717	94
Durchschnittlicher Preis/ ha/ Jahr (€)	377	148	304	132	354	156	582	208
Durchschnittlicher Preis/ BP ¹⁵ / Jahr (€)	10,36	4,36	8,97	3,94	10,02	4,61	12,34	5,19
Durchschnittliche BP	36	34	34	33	35	34	47	40

4.5 GEMEINBEDARFSFLÄCHEN

Gemeinbedarfsflächen werden grundsätzlich unterschieden in:

- a) *künftigen 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) *bleibenden Gemeinbedarf*: Gemeinbedarfsflächen im Eigentum der öffentlichen Hand, die auf absehbare Zeit einer öffentlichen Zweckbindung vorbehalten bleiben.
- c) *abgehenden Gemeinbedarf*: Gemeinbedarfsflächen im Eigentum der öffentlichen Hand, deren öffentliche Zweckbindung aufgegeben wird.

Im Zeitraum von 2015-2016 stellt sich obige Einteilung wie folgt dar:



In den beiden größten Gruppen (künftiger und bleibender Gemeinbedarf) stellen die Verkehrsflächen den mit Abstand größten Anteil dar. Die folgende Tabelle zeigt für den künftigen Gemeinbedarf für verschiedene ehemalige Nutzungen, das Verhältnis des relativen Kaufpreises zum Bodenrichtwert. Für alle Nutzungen wurden durchschnittlich zirka das 1,5fache des entsprechenden Bodenrichtwertes für Flächen der Land- und Forstwirtschaft gezahlt.

Tabelle 33: zukünftiger Gemeinbedarf (auswertbare Kauffälle des gesamten Landkreises)

Ehemalige Nutzung	Anzahl	Verhältnis zum BRW land- und forstwirtschaftlich genutzter Flächen [%]	Standardabweichung [%]
Ackerland	21	157	134
Grünland	48	165	65
Wald	5	159	104

Beim **bleibenden Gemeinbedarf** dominiert im Landkreis der Fall mit der ehemaligen und künftigen Nutzung als Verkehrsfläche. Solche Verkehrsflächen wechselten zu durchschnittlich 24% (Anzahl: 23, Standardabweichung: 16%) des angrenzenden Baulandwertes den Eigentümer. Je höher das Bodenwertniveau ist (z. B. in den Seebädern), desto geringer fällt der prozentuale Kaufpreis aus.

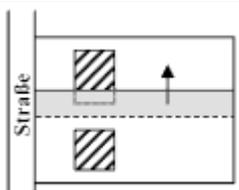
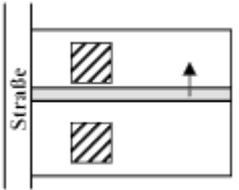
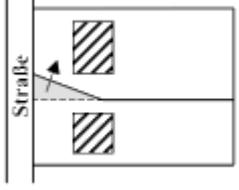
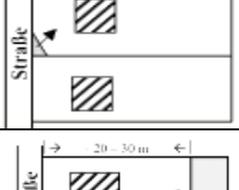
4.6 ARRONDIERUNGEN

Unter Arrondierungen versteht man gemeinhin selbstständig nicht bebaubare Teilflächen, die zusammen mit einem angrenzenden Grundstück dessen bauliche Ausnutzbarkeit erhöhen oder einen ungünstigen Grenzverlauf verbessern¹⁶.

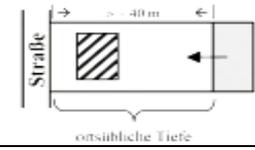
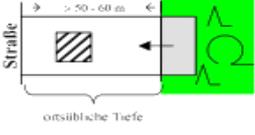
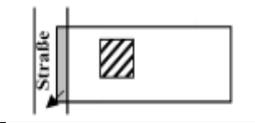
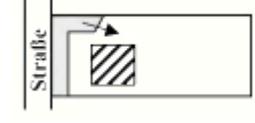
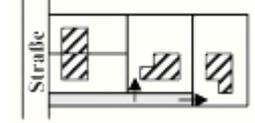
Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses hat für die Jahre 2013-2016 insgesamt 465 auswertbare Kauffälle (Intervall der Abweichung $\pm\sigma$ vom Mittelwert) dahingehend untersucht, wie sich das prozentuale Verhältnis zwischen relativen bereinigten Kaufpreis zum angrenzenden Bodenrichtwert verhält. Diese Verhältnisse sind in der folgenden Tabelle dargestellt.

4.6.1 ARRONDIERUNG ZU BEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN

Tabelle 34: Arrondierungen zu bebauten Grundstücken

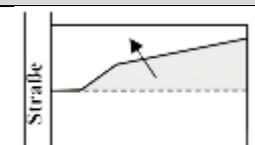
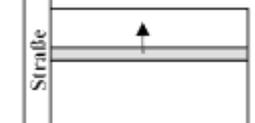
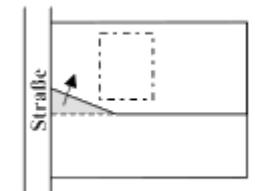
Art der unselbstständigen Teilfläche	Anzahl	Durchschnittspreis/-fläche mit Spannen	Beispielskizze
baurechtlich notwendige Flächen bzw. Flächen zur baulichen Erweiterung und Flächen zur Bereinigung eines baurechtswidrigen Zustandes (z. B. Überbau); Arrondierungsfläche aus einer eigenständig nutzbaren Baulandfläche	34	94% 69% - 112%	
		301m ² 6m ² - 919m ²	
baurechtlich notwendige Flächen bzw. Flächen zur baulichen Erweiterung und Flächen zur Bereinigung eines baurechtswidrigen Zustandes (z. B. Überbau); Arrondierungsfläche ist eine nicht eigenständig nutzbare Teilfläche	91	86% 43% - 109%	
		150m ² 10m ² - 890m ²	
seitlich gelegene Flächen bzw. andere als Stellplatz geeignete Flächen; Arrondierungsfläche aus einer eigenständig nutzbaren Baulandfläche	27	79% 45% - 102%	
		234m ² 22m ² - 780m ²	
unmaßgebliche Teilflächen bzw. andere nicht als Stellplatz geeignete Flächen; Arrondierungsfläche ist eine nicht eigenständig nutzbare Teilfläche	44	67% 33% - 98%	
		71m ² 1m ² - 430m ²	
Garten und Hinterland in Innenbereichslagen bei keinem oder nur unwesentlich vorhandenem Garten- oder Hinterland	35	28% 16% - 44%	
		733m ² 41m ² - 4434m ²	

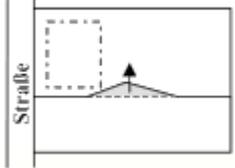
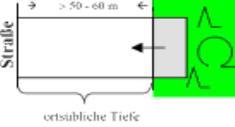
¹⁶ Kleiber, Simon, Weyers: Verkehrswertermittlung von Grundstücken.

Garten und Hinterland in Innenbereichslagen bei ausreichend vorhandenem Garten- oder Hinterland	83	29%	
		9% - 63%	
		717m ²	
		13m ² - 4668m ²	
Garten- und Hinterland aus land- und forstwirtschaftlichen Flächen	50	17%	
		1% - 46%	
		2243m ²	
		31m ² - 13982m ²	
Erwerb von Verkehrsflächen			
Nachträglicher Erwerb einer bereits als Straße genutzten Fläche	4	46%	
		33% - 50%	
		485m ²	
		114m ² - 883m ²	
Rückübertragungen von Verkehrsflächen			
größere Teilflächen als Vorgarten oder Stellplatzfläche bei bisher minimalem Vorgarten	6	20%	
		4% - 51%	
		109m ²	
		19m ² - 206m ²	
Private Erschließungsflächen			
Flächen, durch die eine Erschließung (bzw. bessere Erschließung wie z. B. durch die Aufhebung eines Notwegerechts) geschaffen wird	15	41%	
		10% - 120%	
		265m ²	
		54m ² - 800m ²	

4.6.2 ARRONDIERUNG ZU UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN

Tabelle 35: Arrondierungen zu unbebauten Grundstücken

Art der unselbstständigen Teilfläche	Anzahl	Durchschnittspreis/-fläche mit Spannen	Beispielskizze
Arrondierungen zu unbebauten Grundstücken			
Flächen, die die Bebaubarkeit eines Grundstücks ermöglichen bzw. wesentlich verbessern; Arrondierungsfläche aus einer eigenständig nutzbaren Baulandfläche	7	109%	
		100% - 132%	
		339m ²	
		15m ² - 1575m ²	
Flächen, die die Bebaubarkeit eines Grundstücks ermöglichen bzw. wesentlich verbessern; Arrondierungsfläche ist eine nicht eigenständig nutzbare Teilfläche	33	98%	
		80% - 114%	
		170m ²	
		7m ² - 1095m ²	
seitlich gelegene Flächen bzw. andere als zukünftigen Stellplatz nutzbare Flächen bei ausreichender Vorfläche (Arrondierungsfläche fällt nicht ins Baufenster bzw. in die benötigte Abstandsfläche); Arrondierungsfläche ist eine eigenständig nutzbare Teilfläche	7	101%	
		76% - 119%	
		84m ²	
		11m ² - 204m ²	

unmaßgebliche Teilflächen bzw. andere nicht als Stellplatz geeignete Flächen bei ausreichender Vorfläche (z. B. zur Erreichung eines besseren Zuschnitts); Arrondierungsfläche ist eine nicht eigenständig nutzbare Teilfläche	11	92% 71% - 106%	
		161m ² 11m ² - 524m ²	
Garten und Hinterland in Innenbereichslagen bei keinem oder nur unwesentlich vorhandenem Garten- oder Hinterland	10	37% 16% - 80%	
		280m ² 7m ² - 810m ²	
Garten und Hinterland in Innenbereichslagen bei ausreichend vorhandenem Garten- oder Hinterland	3	19% 17% - 24%	
		578m ² 142m ² - 1302m ²	
Garten- und Hinterland aus land- und forstwirtschaftlichen Flächen	5	17% 6% - 25%	
		2622m ² 66m ² - 9019m ²	

4.6.3 GARTENLAND (AM HAUSGRUNDSTÜCK)

Im Zeitraum von 2015 – 2016 wurden 129 auswertbare Kauffälle registriert, bei denen Gartenland zum bestehenden Grundstück hinzugekauft wurde (sog. Hausgärten). 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 letzten Kapitel erlaubt. Die nachfolgende Tabelle stellt die Preisrelationen für Bodenrichtwerte bis 60 €/m² dar.

Tabelle 36: Hausgartenland

BRW [€/m ²]	Preis(Hausgartenland) [€/m ²]	Verhältnis KP/ BRW [%]
5	1,83	37
10	2,70	27
15	3,39	23
20	3,99	20
25	4,52	18
30	5,01	17
35	5,47	16
40	5,90	15
45	6,30	14
50	6,69	13
55	7,06	13
60	7,20	12

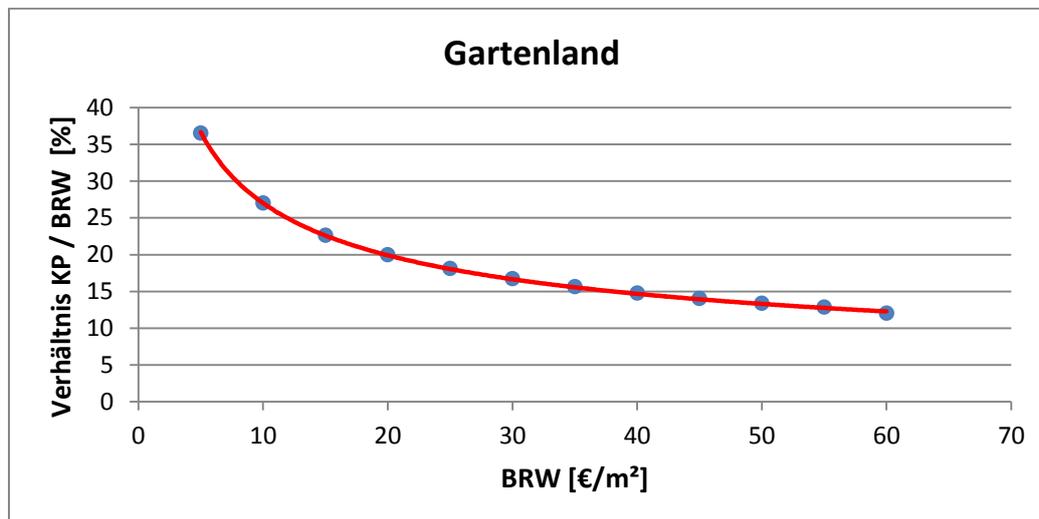


Abbildung 20: prozentualer Wert des Gartenlandes in Abhängigkeit vom BRW

4.7 ZWANGSVERSTEIGERUNGEN

Grundlage der Auswertung bilden die durch die Amtsgerichte zur Kaufpreissammlung übergebenen Gerichtsbeschlüsse über die Zwangsversteigerung einer Immobilie. Im nachfolgenden Diagramm sind alle Zwangsversteigerungen der Jahre 2013-2016, unterteilt nach der Grundstücksart, dargestellt.

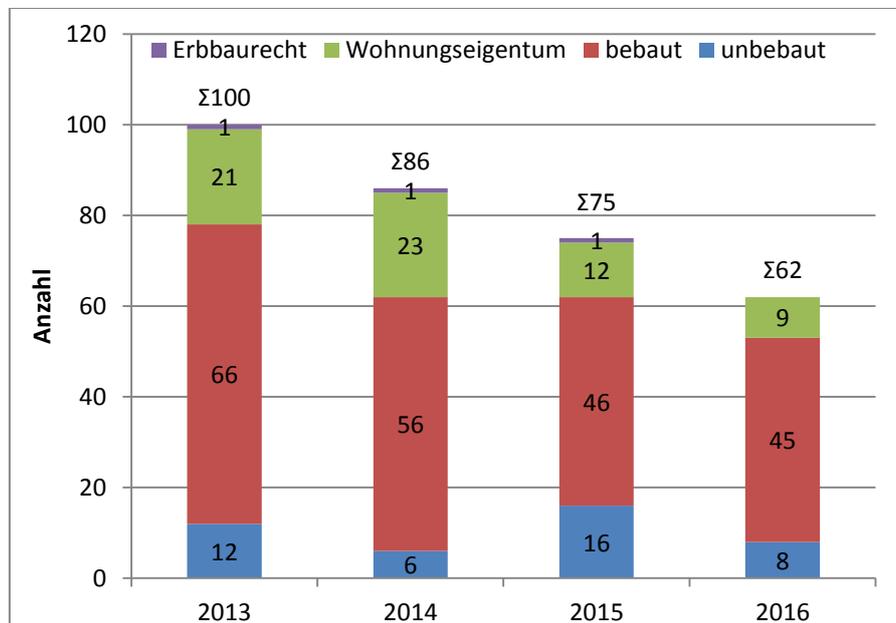


Abbildung 21: Zwangsversteigerungen LKVG 2013-2016

Für Zwangsversteigerungen werden durch den Gutachterausschuss die Verhältnisse zwischen Zuschlagswert und dem im Zwangsversteigerungsverfahren festgesetzten Verkehrswert der Immobilie ermittelt und in der nachfolgenden Tabelle dargestellt. Da die Daten über die einzelnen Jahre sehr inhomogen verteilt sind, erfolgt eine Aussage über den Gesamtzeitraum in den vier Grundstücksarten.

Tabelle 37: Zwangsversteigerungen nach Grundstücksart

Grundstücksart	Anzahl	Versteigerungserlös in % vom Verkehrswert		
		min.	max.	Ø
unbebaute Grundstücke	13	10	169	100
bebaute Grundstücke	130	2	648	81
- Ein- und Zweifamilienhäuser	86	3	259	73
- Mehrfamilienhäuser	17	30	112	65
- Sonstige Objekte	27	23	648	130
Wohnungseigentum	43	38	126	82
Erbbaurecht	2	31	61	46

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 kostenerstattungsbeitragsfreie, baureife Grundstücke.

Die dargestellten typischen Orte oder Ortsteile werden durch **Merkmale** charakterisiert. Dabei werden Abkürzungen für die im regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern¹⁷ (RREP VP) festgelegten Zentralen Orte verwendet:

OZ = Oberzentrum, MZ = Mittelzentrum, GZ = Grundzentrum

Tabelle 38: Übersicht über Bodenrichtwerte für typische Orte oder Ortsteile (31.12.2016)

Landkreis Stadt Gemeinde Ortsteil	Merkmale			Bodenrichtwerte in [€/m ²]										
				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	57,3	OZ	Kreisstadt	165	100	75	170	105	80	55	155	430	18	13
Anklam	12,7	MZ	Hansestadt	56	39	18	119	45	32	17	50	108	10	13
Eggesin	4,8	GZ	Stadt	30	29	18	-	28	-	-	24	-	3	-
Loitz	4,4	GZ	Stadt	24	20	-	-	22	-	15	20	-	6	-
Pasewalk	10,5	MZ	Stadt	55	34	28	40	36	-	26	36	-	6	-
Strasburg (Uckermark)	5,0	GZ	Stadt	42	30	-	-	30	-	-	27	-	10	-
Wolgast	12,3	MZ	Stadt	70	55	30	54	48	-	40	54	94	20	-
Ferdinandshof	2,7	GZ	Gemeinde	28	22	15	-	22	-	18	-	-	10	-
Heringsdorf	3,1	GZ	Seeheilbad	270	220	145	-	-	-	-	470	-	-	-
Kemnitz	1,1	GZ	SUR HGW	40	24	13	-	-	-	-	-	-	8	-
Klein Bünzow	0,7	GZ	Dorf	-	-	-	-	-	-	5	-	-	-	-
Krien	0,7	GZ	Gemeinde	13	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Neppermin	0,3	GZ	Ortsteil	-	-	-	-	-	-	55	-	-	-	-

¹⁷ <http://www.rpv-vorpommern.de/regionalplanung.html>

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 LKVG abgeleitet. Sie stellt das durchschnittliche Verhältnis (bzw. eine vermittelnde Funktion) aus Kaufpreisen und den entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV ermittelten, „vorläufigen Sachwerten“ dar.

Der Sachwertfaktor „k“ für das Gesamtgrundstück kann demnach wie folgt mathematisch vereinfacht beschrieben werden:

Formel 1: Berechnung Sachwertfaktor

$$k_i = \frac{KP - boG}{vSW}$$

k_i = Sachwertfaktor

KP = bereinigter Kaufpreis

boG = sonstige besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

vSW = vorläufiger Sachwert

Tabelle 39: Modellparameter Sachwertfaktoren

Wesentliche Modellparameter	Erläuterungen
Normalherstellungskosten	NHK 2010 (Anlage 1 SW-RL)
Gebäudestandard	Beschreibung nach Anlage 2 SW-RL auf Grundlage einer Selbstauskunft des Eigentümers bzw. Ortsbesichtigung (Besichtigung i. d. R. nur von außen)
Baunebenkosten	in den NHK 2010 enthalten
Bezugsmaßstab	Brutto-Grundfläche gemäß 4.1.1.4 SW-RL, Ermittlung auf Grundlage der ALK, in Ausnahmefällen Einsichtnahme in die Bauakte
Anrechenbarkeit der Grundfläche zur BGF im Dachgeschoss	Gemäß 4.1.1.4 (6) SW-RL
Berücksichtigung der Nutzbarkeit von Dachgeschossen	Gemäß 4.1.1.5 (2) SW-RL
Berücksichtigung von Drempele und/ oder ausgebautem Spitzboden	Gemäß 4.1.1.5 (3) SW-RL
Baupreisindex	Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes

Wesentliche Modellparameter	Erläuterungen
Baujahr	ursprüngliches Baujahr
Gesamtnutzungsdauer	nach Anlage 3 SW-RL
Restnutzungsdauer (RND > 25 Jahre)	Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter; ggf. modifizierte Restnutzungsdauer; bei Modernisierungsmaßnahmen Verlängerung der Restnutzungsdauer nach Anlage 4 SW-RL
Alterswertminderung	Linear gemäß § 23 ImmoWertV
Wertansatz für bauliche Außenanlagen, sonstige Anlagen	Prozentual geschätzte Wertbeeinflussung auf Grundlage von Erfahrungssätzen (2 – 4% vom (Zeit)Wert des Gebäudes) Pauschaler Ansatz in Höhe von€
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Auswertung möglichst schadensfreier Objekte (RND >25 Jahre), anderenfalls erfolgt eine Berücksichtigung der boG's nach § 8 ImmoWertV, Nr. 6 SW-RL (Bauschäden, Baumängel usw.) im Wege einer entsprechenden Kaufpreisbereinigung
Bodenwert	ungedämpft, zutreffender Bodenrichtwert ggf. angepasst an die Merkmale des Einzelobjekts, getrennte Erfassung selbstständig nutzbarer Teilflächen
Grundstücksfläche	marktübliche, objektbezogene Grundstücksgröße, getrennte Erfassung selbstständig nutzbarer Teilflächen im Sinne von § 17 Abs. 2 ImmoWertV

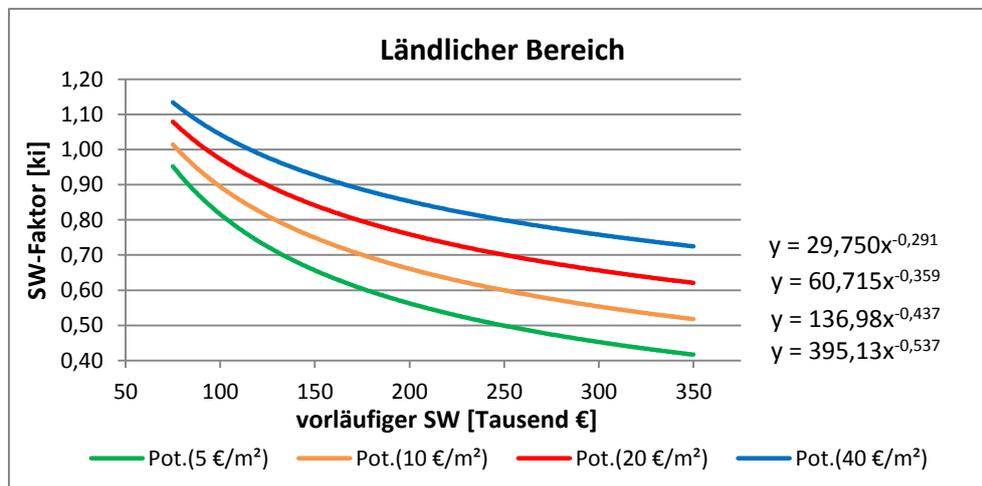
6.1.1 SACHWERTFAKTOREN FÜR FREISTEHENDE EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSER

Die Ableitung der Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser erfolgte durch Auswertung von Kauffällen aus den Jahren 2013 bis 2016 sowohl differenziert nach Bodenwertniveau, als auch territorial differenziert nach Bodenpreisindexgebiet. Es ergeben sich Potenzfunktionen, die in den nachfolgenden Kapiteln abgebildet sind.

6.1.1.1 SACHWERTFAKTOREN FÜR DEN LÄNDLICHEN BEREICH

Tabelle 40: Potenzfunktionen (k_i) für den ländlichen Bereich (EFH)

Bodenwertniveau	Funktion
5€/m ²	$k = 395,13 \times (vSW \text{ in } \text{€})^{-0,537}$
10€/m ²	$k = 136,98 \times (vSW \text{ in } \text{€})^{-0,437}$
20€/m ²	$k = 60,715 \times (vSW \text{ in } \text{€})^{-0,359}$
40€/m ²	$k = 29,750 \times (vSW \text{ in } \text{€})^{-0,291}$



Formel 2: Beispielrechnung Sachwertfaktor im ländlichen Bereich (EFH)

$$k_{(20 \text{ €/m}^2 \text{ BW-Niveau})} = 60,715 \times (160.000\text{€})^{-0,359} = 0,82$$

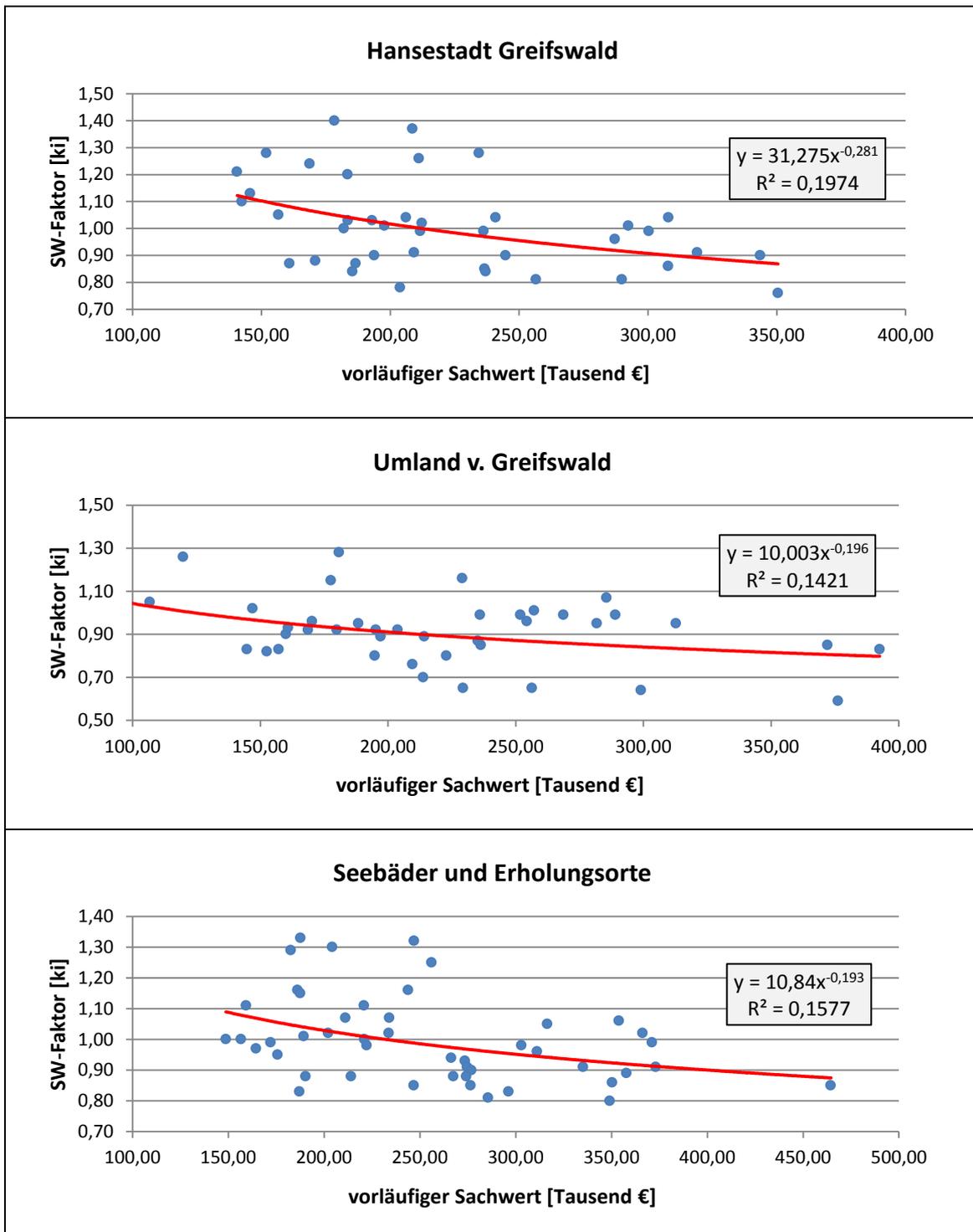
Tabelle 41: Sachwertfaktoren k_i für den ländlichen Bereich (EFH)

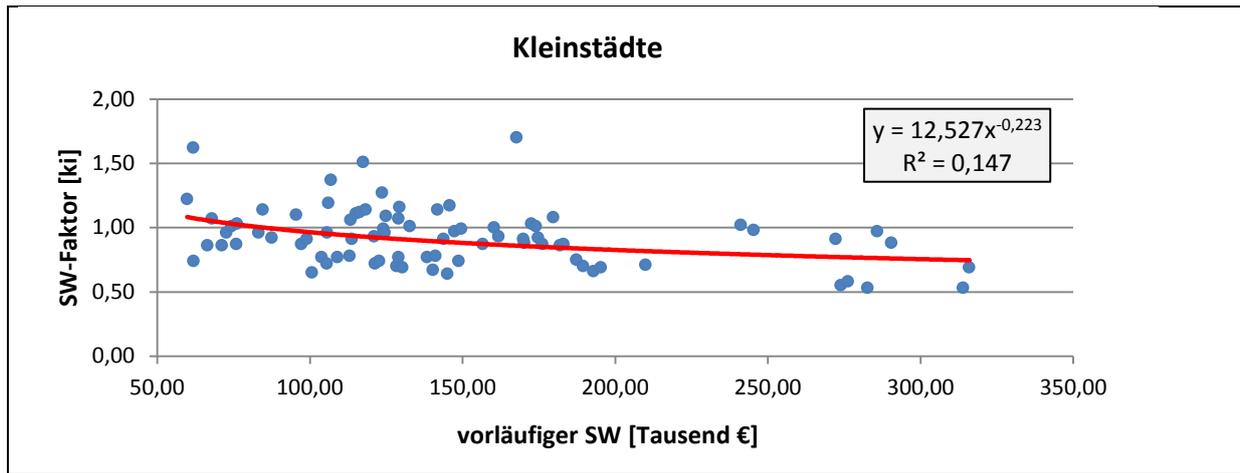
vorl. SW [€]	5€/m ²	10€/m ²	20€/m ²	40€/m ²
75.000	0,95	1,01	1,08	1,13
100.000	0,82	0,89	0,97	1,04
125.000	0,72	0,81	0,90	0,98
150.000	0,66	0,75	0,84	0,93
175.000	0,60	0,70	0,80	0,89
200.000	0,56	0,66	0,76	0,85
225.000	0,53	0,63	0,73	0,82
250.000	0,50	0,60	0,70	0,80
275.000	0,47	0,58	0,68	0,78
300.000	0,45	0,55	0,66	0,76
325.000	0,43	0,53	0,64	0,74
350.000	0,42	0,52	0,62	0,72

6.1.1.2 SACHWERTFAKTOREN FÜR GREIFSWALD & UMLAND, SEEBÄDER, KLEINSTÄDTE

Tabelle 42: Potenzfunktionen (k_i) für Greifswald, Umland, Seebäder und Kleinstädte (EFH)

Region	Funktion
Hansestadt Greifswald	$k = 31,275 \times (vSW \text{ in } \text{€})^{-0,281}$
Umland von Greifswald	$k = 10,003 \times (vSW \text{ in } \text{€})^{-0,196}$
Seebäder/Erholungsorte	$k = 10,840 \times (vSW \text{ in } \text{€})^{-0,193}$
Kleinstädte	$k = 12,527 \times (vSW \text{ in } \text{€})^{-0,223}$





Formel 3: Beispielrechnung Sachwertfaktor Hansestadt Greifswald (EFH)

$$k_{(\text{Hansestadt Greifswald})} = 31,275 \times (250.000\text{€})^{-0,281} = 0,95$$

Tabelle 43: Sachwertfaktoren k_i EFH

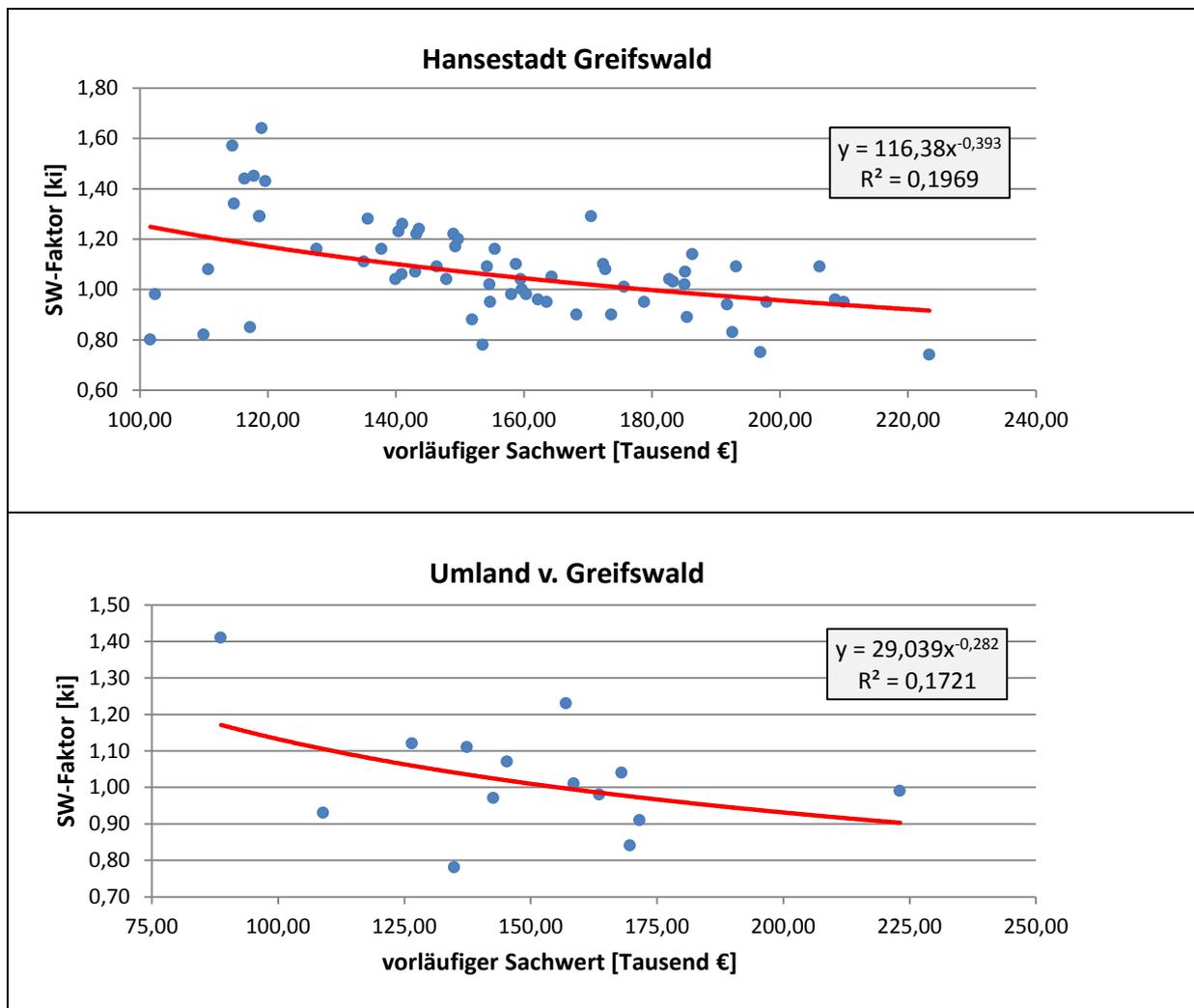
vorl. SW [€]	Hansestadt Greifswald	Umland v. Greifswald	Seebäder/ Erholungsorte	Kleinstädte
75.000	---	1,11	---	1,02
100.000	---	1,05	---	0,96
125.000	---	1,00	---	0,91
150.000	1,10	0,97	1,09	0,88
175.000	1,05	0,94	1,05	0,85
200.000	1,01	0,91	1,03	0,82
225.000	0,98	0,89	1,00	0,80
250.000	0,95	0,88	0,98	0,78
275.000	0,93	0,86	0,97	0,77
300.000	0,90	0,84	0,95	0,75
325.000	0,88	0,83	0,94	0,74
350.000	0,87	0,82	0,92	0,73
375.000	0,85	0,81	0,91	---
400.000	0,83	---	0,90	---
425.000	0,82	---	0,89	---
450.000	0,81	---	0,88	---
475.000	---	---	0,87	---
500.000	---	---	0,86	---
525.000	---	---	0,85	---
550.000	---	---	0,85	---

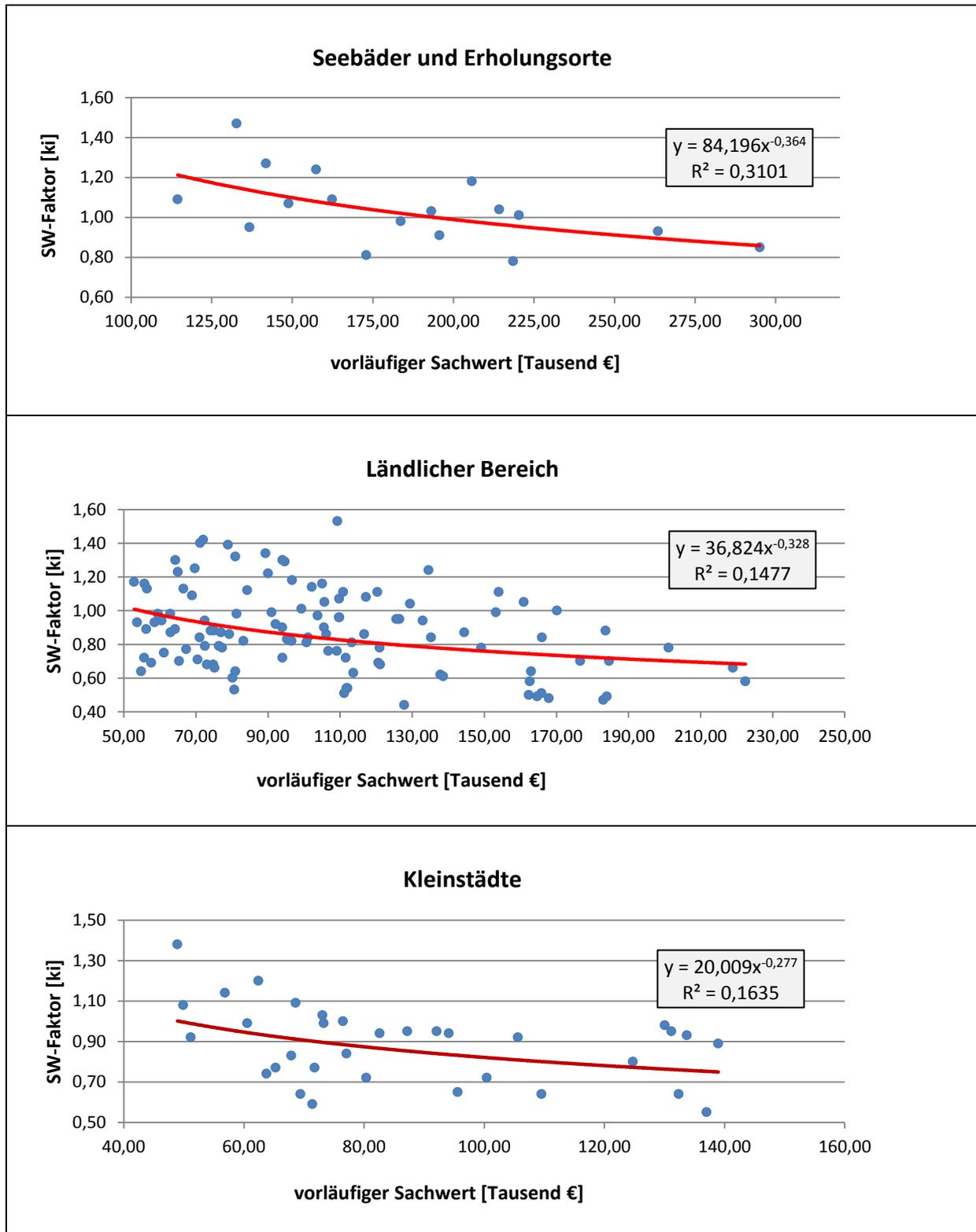
6.1.2 SACHWERTFAKTOREN FÜR DOPPELHAUSHÄLFTEN UND REIHENHÄUSER

Die Ableitung der Sachwertfaktoren für Doppelhaushälften und Reihenhäuser erfolgte durch Auswertung von Kauffällen aus den Jahren 2013 bis 2016 territorial differenziert nach Bodenpreisindexgebiet. Es ergeben sich Potenzfunktionen, die in den nachfolgenden dargestellt sind.

Tabelle 44: Potenzfunktionen (k_i) für die verschiedenen Bodenpreisindexgebiete (DHH & RH)

Region	Funktion
Hansestadt Greifswald	$k = 116,38 \times (vSW \text{ in } \text{€})^{-0,393}$
Umland von Greifswald	$k = 29,039 \times (vSW \text{ in } \text{€})^{-0,282}$
Seebäder/Erholungsorte	$k = 84,196 \times (vSW \text{ in } \text{€})^{-0,364}$
ländlicher Bereich	$k = 36,824 \times (vSW \text{ in } \text{€})^{-0,328}$
Kleinstädte	$k = 20,009 \times (vSW \text{ in } \text{€})^{-0,277}$





Formel 4: Beispielrechnung Sachwertfaktor DHH & RH

$$k_{(\text{Hansestadt Greifswald})} = 116,38 \times (200.000\text{€})^{-0,393} = 0,96$$

Tabelle 45: Sachwertfaktoren k_i DHH & RH

vorl. SW [€]	Hansestadt Greifswald	Seebäder/ Erholungsorte	ländlicher Bereich	Kleinstädte	Umland v. Greifswald
50.000 €	---	---	1,06	1,00	---
75.000 €	---	---	0,93	0,89	---
100.000 €	1,26	1,27	0,84	0,82	1,13
125.000 €	1,16	1,17	0,78	0,78	1,06
150.000 €	1,08	1,10	0,74	0,74	1,01
175.000 €	1,01	1,04	0,70	0,71	0,96
200.000 €	0,96	0,99	0,67	---	0,93
225.000 €	0,92	0,95	0,65	---	0,90
250.000 €	0,88	0,91	---	---	0,87
275.000 €	0,85	0,88	---	---	---
300.000 €	0,82	0,85	---	---	---

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 (§ 14 Abs. 1 und 3 ImmoWertV) berücksichtigt. Der Liegenschaftszinssatz dient insbesondere der Marktanpassung.

Liegenschaftszinssätze sind auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise von, für die jeweilige Gebäudeart, typischen Grundstücken zu ermitteln. Der Liegenschaftszinssatz ergibt sich aus dem Verhältnis der Reinerträge zu den ihnen entsprechenden Kaufpreisen (vgl. Formel 5). Dabei sind die Kaufpreise um die Einflüsse besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (boG) zu bereinigen.

Formel 5: Berechnung Liegenschaftszins

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

RE = Reinertrag

KP = Kaufpreis

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

boG = 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 46: Modellparameter Liegenschaftszins

Wesentliche Modellparameter	Erläuterungen
Nutzung	Selbstnutzung, Vermietung
Jahresrohertrag	Marktüblich nachhaltig erzielbare Mieten (gemäß § 18 ImmoWertV)
Bewirtschaftungskosten	pauschalierte Bewirtschaftungskosten auf Grundlage der II. BV
Gesamtnutzungsdauer	nach Anlage 3 SW-RL
Restnutzungsdauer (RND)	Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter; ggf. modifizierte Restnutzungsdauer; bei Modernisierungsmaßnahmen Verlängerung der Restnutzungsdauer nach Anlage 4 SW-RL
Wertansatz für bauliche Außenanlagen, sonstige Anlagen	kein gesonderter Ansatz – Anlagen sind im üblichen Umfang im Ertragswert enthalten oder pauschaler Ansatz in Höhe von ...€
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Auswertung möglichst schadensfreier Objekte, anderenfalls erfolgt eine Berücksichtigung der boG's nach § 8 ImmoWertV, Nr. 6 SW-RL (Bauschäden, Baumängel usw.) im Wege einer entsprechenden Kaufpreisbereinigung
Bodenwert	ungedämpft, zutreffender Bodenrichtwert ggf. angepasst an die Merkmale des Einzelobjekts, getrennte Erfassung selbstständig nutzbarer Teilflächen
Grundstücksfläche	marktübliche, objektbezogene Grundstücksgröße, getrennte Erfassung selbstständig nutzbarer Teilflächen im Sinne von § 17 Abs. 2 ImmoWertV

Die folgende Tabelle gibt Aufschluss über die nutzungstypischen Liegenschaftszinssätze¹⁸ unter Verwendung auswertbarer Kauffälle.

Tabelle 47: Übersicht Liegenschaftszinssätze

Gebäudetyp	BPI-Gebiet	Anzahl	p _i [%] (Stabw.)	ØWF/NF	ØMiete [€/m ²]	ØRND [a]
EFH freistehend	Kleinstädte	76	3,9 (1,0)	138	5,28	40
EFH freistehend	Umland von HGW	40	3,4 (0,8)	125	5,99	50
EFH freistehend	Seebäder- und Erholungsgebiet	51	3,6 (0,8)	143	7,95	49
EFH freistehend	Ländlicher Bereich	354	4,0 (1,2)	136	4,80	37
EFH freistehend	Hansestadt Greifswald	25	3,1 (0,8)	144	6,17	49
DH/RH/RM	Kleinstädte	46	4,4 (1,0)	117	4,89	29
DH/RH/RM	Umland von HGW	11	3,7 (1,0)	128	5,67	45
DH/RH/RM	Seebäder- und Erholungsgebiet	14	4,0 (1,2)	111	8,09	44
DH/RH/RM	Ländlicher Bereich	108	4,2 (1,2)	115	4,56	28
DH/RH/RM	Hansestadt Greifswald	40	3,8 (0,7)	122	6,76	58
MFH	Kleinstädte	24	5,6 (2,0)	453	4,65	29
MFH	Umland von HGW	-	-	-	-	-
MFH	Seebäder- und Erholungsgebiet	8	4,2 (1,2)	359	8,92	35
MFH	Ländlicher Bereich	18	5,7 (1,5)	430	4,22	29
MFH	Hansestadt Greifswald	17	4,0 (1,2)	636	5,48	29
Wohn- und Geschäftshäuser	Kleinstädte	11	6,0 (1,2)	382	4,68	31
Wohn- und Geschäftshäuser	Umland von HGW	-	-	-	-	-
Wohn- und Geschäftshäuser	Seebäder- und Erholungsgebiet	-	-	-	-	-
Wohn- und Geschäftshäuser	Ländlicher Bereich	4	5,8 (0,8)	253	3,98	37
Wohn- und Geschäftshäuser	Hansestadt Greifswald	10	5,1 (1,0)	587	7,09	44
ETW, Erstverkauf	Seebäder- und Erholungsgebiet	173	3,0 (0,9)	74	10,76	74
ETW, Erstverkauf	Hansestadt Greifswald	127	3,6 (0,8)	79	8,21	71
ETW, Weiterverkauf	Kleinstädte	63	4,8 (0,9)	58	5,84	50
ETW, Weiterverkauf	Seebäder- und Erholungsgebiet	247	3,7 (1,0)	58	9,27	54
ETW, Weiterverkauf	Hansestadt Greifswald	148	4,9 (1,4)	58	6,32	40
ETW, Umwandlung	Hansestadt Greifswald	139	5,0 (1,2)	57	5,82	32

Für rein gewerblich genutzte Gebäude lagen dem Gutachterausschuss keine zur Auswertung geeigneten Kauffälle vor.

¹⁸ Die angegebenen Liegenschaftszinsen sind statistisch nicht gesichert und dienen nur zur Orientierung.

Zu- oder Abschläge bei der Festsetzung des Liegenschaftszinssatzes			
Wohnnutzung:		Gewerbe- und Mischnutzung:	
<p>Niedrigerer Liegenschaftszins wenn:</p> <ul style="list-style-type: none"> – 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 	<p>Höherer Liegenschaftszins wenn:</p> <ul style="list-style-type: none"> – 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 	<p>Niedrigerer Liegenschaftszins wenn:</p> <ul style="list-style-type: none"> – 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 	<p>Höherer Liegenschaftszins wenn:</p> <ul style="list-style-type: none"> – 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

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Verwaltungsgliederung Landkreis Vorpommern-Greifswald	7
Abbildung 2: Verwaltungsübersicht Mecklenburg Vorpommern	9
Abbildung 3: Bevölkerungspyramide 2015 LKVG	13
Abbildung 4: Bevölkerungsentwicklung LKVG.....	13
Abbildung 5: Bevölkerungsentwicklung LKVG nach Geschlecht	13
Abbildung 6: Bevölkerungsentwicklung Hansestadt Greifswald.....	14
Abbildung 7: Beschäftigte im LKVG (Arbeitsort)	14
Abbildung 8: Arbeitslose, Arbeitslosenquote im LKVG	14
Abbildung 9: Übernachtungen Insel Usedom	15
Abbildung 10: Übernachtungen Greifswald	15
Abbildung 11: Bodenpreisindexgebiete des Landkreis Vorpommern-Greifswald	17
Abbildung 12: Umsatzentwicklung im Landkreis Vorpommern-Greifswald	18
Abbildung 13: Teilmärkte Wohnungseigentum	29
Abbildung 14: Preisentwicklung Außenstellplätze in Greifswald.....	38
Abbildung 15: Umsatzentwicklung land- und forstwirtschaftlicher Flächen im LKVG.....	40
Abbildung 16: Preisentwicklung Ackerland.....	42
Abbildung 17: Preisentwicklung Grünland	42
Abbildung 18: Preisentwicklung forstwirtschaftliche Flächen	43
Abbildung 19: Bodenrichtwertzonen für Acker- und Grünland	45
Abbildung 20: prozentualer Wert des Gartenlandes in Abhängigkeit vom BRW	53
Abbildung 21: Zwangsversteigerungen LKVG 2013-2016	54
Formel 1: Berechnung Sachwertfaktor	56
Formel 2: Beispielrechnung Sachwertfaktor im ländlichen Bereich (EFH).....	58
Formel 3: Beispielrechnung Sachwertfaktor Hansestadt Greifswald (EFH)	60
Formel 4: Beispielrechnung Sachwertfaktor DHH & RH.....	62
Formel 5: Berechnung Liegenschaftszins	64

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1: Arten der tatsächlichen Nutzung.....	10
Tabelle 2: Umsatzentwicklung Teilmärkte 2015 & 2016.....	19
Tabelle 3: Umsatzentwicklung unbebaute Baugrundstücke 2016.....	20
Tabelle 4: typische Baugrundstücke Greifswald	21
Tabelle 5: typische Baugrundstücke Umland von Greifswald	21
Tabelle 6: typische Baugrundstücke Seebäder- u. Erholungsgebiete	21
Tabelle 7: typische Baugrundstücke Kleinstädte.....	22
Tabelle 8: typische Baugrundstücke ländlicher Bereich.....	22
Tabelle 9: Übersicht Rohbauland im LKVG	22
Tabelle 10: Typische (bundesdurchschnittliche) Erbbauzinssätze für Gewerbeflächen	23
Tabelle 11: Ortsübliche Erbbauzinssätze Hansestadt Greifswald	23

Tabelle 12: BPI individuelles Wohnbauland im LKVG.....	24
Tabelle 13: Umsatzentwicklung bebauter Grundstücke 2016	25
Tabelle 14: Gebädefaktoren EFH u. ZFH freistehend 2015-2016.....	25
Tabelle 15: Gebädefaktoren DHH u. RH 2015-2016.....	26
Tabelle 16: Gebädefaktoren MFH 2015-2016.....	27
Tabelle 17: Ertragsfaktoren MFH 2015-2016 LKVG.....	27
Tabelle 18: Ertragsfaktoren MFH 2015-2016 Greifswald	27
Tabelle 19: Ertragsfaktoren MFH 2015-2016 Kleinstädte	28
Tabelle 20: Ertragsfaktoren MFH 2015-2016 ländlicher Bereich	28
Tabelle 21: Ertragsfaktoren Wohn- und Geschäftshäuser 2015-2016 LKVG	28
Tabelle 22: Ertragsfaktoren Wohn- und Geschäftshäuser 2015-2016 Greifswald	28
Tabelle 23: Ertragsfaktoren Wohn- und Geschäftshäuser 2015-2016 Kleinstädte.....	28
Tabelle 24: Ertragsfaktoren Wohn- und Geschäftshäuser 2015-2016 ländlicher Bereich.....	28
Tabelle 25: Stellplatzpreise	38
Tabelle 26: Umsatzentwicklung Flächen der Land- und Forstwirtschaft 2015 & 2016.....	41
Tabelle 27: Auswertungsmodell Flächen der Land- und Forstwirtschaft.....	43
Tabelle 28: Bodenrichtwerte Landwirtschaft LKVG	44
Tabelle 29: Bestandspachten aller erfassten aktuellen Pachtverträge zum 31.05.2015	47
Tabelle 30: Bestandspachten aller erfassten aktuellen Pachtverträge zum 31.12.2016	47
Tabelle 31: Neuverpachtungen im Jahr 2015.....	48
Tabelle 32: Neuverpachtungen im Jahr 2016.....	48
Tabelle 33: zukünftiger Gemeinbedarf (auswertbare Kauffälle des gesamten Landkreises)	49
Tabelle 34: Arrondierungen zu bebauten Grundstücken.....	50
Tabelle 35: Arrondierungen zu unbebauten Grundstücken.....	51
Tabelle 36: Hausgartenland.....	53
Tabelle 37: Zwangsversteigerungen nach Grundstücksart	54
Tabelle 38: Übersicht über Bodenrichtwerte für typische Orte oder Ortsteile (31.12.2016).....	55
Tabelle 39: Modellparameter Sachwertfaktoren.....	56
Tabelle 40: Potenzfunktionen (k_i) für den ländlichen Bereich (EFH).....	58
Tabelle 41: Sachwertfaktoren k_i für den ländlichen Bereich (EFH)	58
Tabelle 42: Potenzfunktionen (k_i) für Greifswald, Umland, Seebäder und Kleinstädte (EFH)	59
Tabelle 43: Sachwertfaktoren k_i EFH	60
Tabelle 44: Potenzfunktionen (k_i) für die verschiedenen Bodenpreisindexgebiete (DHH & RH)	61
Tabelle 45: Sachwertfaktoren k_i DHH & RH.....	63
Tabelle 46: Modellparameter Liegenschaftszins.....	65
Tabelle 47: Übersicht Liegenschaftszinssätze	66

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

AZ	-	Ackerzahl
BauGB	-	Baugesetzbuch
BauNVO	-	Baunutzungsverordnung
Bj.	-	Baujahr
BKleinG	-	Bundeskleingartengesetz
boG	-	besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal
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
LKVG	-	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
∅	-	Durchschnitt (arithmetisches Mittel)

