

Grundstücksmarktbericht 2015

Landkreis Vorpommern-Greifswald



**Mecklenburg
Vorpommern** 

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

Grundstücksmarktbericht 2015**Landkreis Vorpommern- Greifswald**

Berichtszeitraum:	01.01.2011 – 31.12.2014
Redaktionsschluss:	31.12.2014
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:	gutachterausschuss@kreis-vg.de
Internet:	www.kreis-vg.de
Sprechzeiten:	Dienstag 09:00 – 12:00 Uhr und 14:00 – 18:00 Uhr Donnerstag 09:00 – 12:00 Uhr und 14:00 – 16:00 Uhr
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.....	21
4.1	Unbebaute Baugrundstücke.....	21
4.1.1	Bauland für den individuellen Wohnungsbau	22
4.1.2	Rohbauland	23
4.1.3	Erbbaurechte	24
4.1.4	Bodenpreisindexreihen für baureifes Land	25
4.2	Bebaute Grundstücke.....	26
4.2.1	Ein- und Zweifamilienhäuser, freistehend	26
4.2.2	Doppelhaushälften und Reihenhäuser.....	27
4.2.3	Mehrfamilienhäuser.....	28
4.2.4	Wohn- und Geschäftshäuser.....	29
4.3	Wohnungs- und Teileigentum	30
4.3.1	Wohnungseigentum	30
4.3.2	KFZ – Stellplätze.....	42
4.3.3	Teileigentum.....	42
4.4	Flächen der Land- und Forstwirtschaft.....	43
4.4.1	Preisentwicklung Ackerland (A).....	46
4.4.2	Preisentwicklung Grünland (GR)	47
4.4.3	Preisentwicklung Forstwirtschaftlicher Flächen (F)	47
4.4.4	Bodenpreisindexreihen für Flächen der Land- und Forstwirtschaft	48
4.4.5	Bodenrichtwerte für Flächen der Land- und Forstwirtschaft.....	48
4.4.6	Umrechnungskoeffizienten für Ackerland	50
4.4.7	Pachtpreise für landwirtschaftliche Nutzflächen	51
4.5	Gemeinbedarfsflächen	53
4.6	Sonstige Flächen.....	54
4.6.1	Arrondierung zu bebauten Grundstücken.....	54
4.6.2	Arrondierung zu unbebauten Grundstücken	55

4.6.3	Gartenland (am Hausgrundstück)	56
4.7	Zwangsversteigerungen	57
5	Bodenrichtwerte typischer Orte und Ortsteile	58
6	Sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten	59
6.1	Marktanpassung - Sachwertfaktoren	59
6.1.1	Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	61
6.1.2	Sachwertfaktoren für Doppelhaushälften und Reihenhäuser	62
6.2	Liegenschaftszinssätze.....	63
	Abbildungsverzeichnis	66
	Tabellenverzeichnis	66
	Abkürzungsverzeichnis	68

1 ALLGEMEINES

1.1 DER GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT

Aufgabe dieses Grundstücksmarktberichtes ist es die Umsatz- und Preisentwicklung in den einzelnen Teilmärkten des Grundstücksmarktes der Berichtsjahre **2011** bis **2014** 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 2015 in seiner Sitzung am 16.09.2015 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 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I, S. 1748)
- 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 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) 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 144 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

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 2013 bspw. erst am 22.09.2014) 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 2013 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 (56.445 Einwohner) 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.

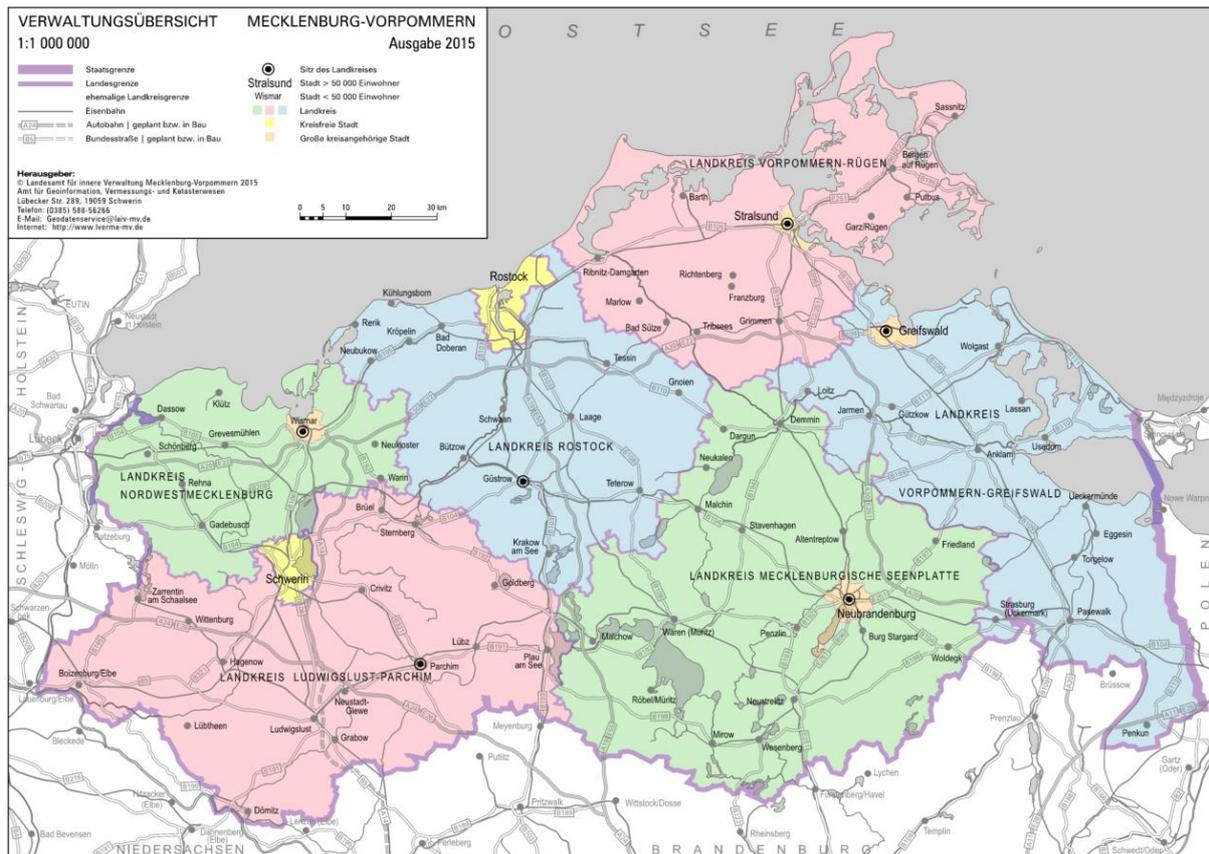


Abbildung 2: Verwaltungsübersicht Mecklenburg Vorpommern

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 Nutzung

Arten der tatsächlichen Nutzung	2011		2012		2013	
	[ha]	[%]	[ha]	[%]	[ha]	[%]
Gebäude- u. Freifläche zusammen	14732	3,7	14785	3,7	14812	3,7
darunter Wohnen	6156	1,6	6219	1,6	6233	1,6
Gewerbe und Industrie	1817	0,5	1728	0,4	1718	0,4
Betriebsfläche	1193	0,3	1189	0,3	1212	0,3
Erholungsfläche	4293	1,1	4314	1,1	4317	1,1
Verkehrsfläche zusammen	11616	3,0	11635	3,0	11654	3,0
darunter Straße, Weg, Platz	9430	2,4	9455	2,4	9458	2,4
Landwirtschaftsfläche	239808	61,0	239701	61,0	239607	61,0
Waldfläche	86214	21,9	86209	21,9	86227	21,9
Wasserfläche	28114	7,2	28239	7,2	28233	7,2
Flächen anderer Nutzung zusammen	6930	1,8	6886	1,8	6885	1,8
darunter Friedhof	240	0,1	240	0,1	240	0,1
Unland	3991	1,0	3949	1,0	3949	1,0
Bodenfläche insgesamt	392900	100	392958	100	392947	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–Szczecin, RE)
- Pasewalk - Ueckermünde Stadthafen (Bahnstrecke Jatznick–Ueckermünde)

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 2015 werden saisonal Flüge von Heringsdorf zu 7 direkten Zielen mit 4 Fluggesellschaften angeboten. Zu den 7 Zielen gehören Stuttgart, Düsseldorf, Köln/ Bonn, Frankfurt/ Main, Dortmund, Zürich und Bern.

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. 11.200 Studenten, 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.

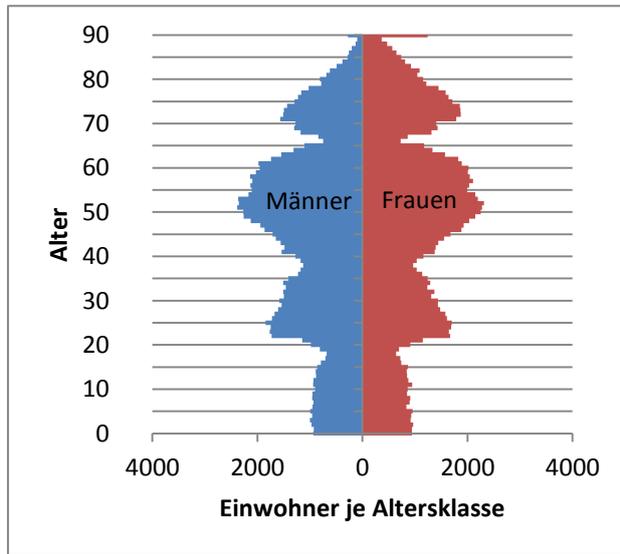
Ausführlichere Informationen zum Wirtschaftsstandort Greifswald erhalten Sie auf den nachfolgend verlinkten Internetseiten der Wirtschaftsförderung der Hansestadt Greifswald.

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

[„Zahlen, Daten, Fakten 2014/15“](#)

2.2.2 BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG

Mit einer Bevölkerungszahl von 238.185 Einwohnern (EW) am 31.12.2013 hat der Landkreis eine Bevölkerungsdichte von 61 EW/km² (Deutschland 2015: 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. Abb.3].



Der Anteil der Bevölkerungsgruppe der 65-jährigen und älteren entspricht mit ca. 21,3% dem Landesdurchschnitt in Mecklenburg Vorpommern. Die größte Bevölkerungsgruppe bilden die 35 bis 65-jährigen mit 44,2%, gefolgt von der Gruppe der unter 35-jährigen mit einem Anteil von ca. 34,5% an der Gesamtbevölkerung.

Die Entwicklung der Altersgruppen zeigt zwei deutliche Trends: der Anteil der Kinder und Jugendlichen (bis 15 Jahre) an der Gesamtbevölkerung nimmt ab, während der Anteil der Rentner (älter als 65 Jahre) stetig steigt.

Abbildung 3: Bevölkerungspyramide 2013 LKVG

Quelle: Statistisches Amt Mecklenburg Vorpommern

In den nachfolgenden Diagrammen [vgl. Abb. 4, 5] wird deutlich, dass es insgesamt einen rückläufigen Trend in der Bevölkerungsentwicklung des LKVG gibt.

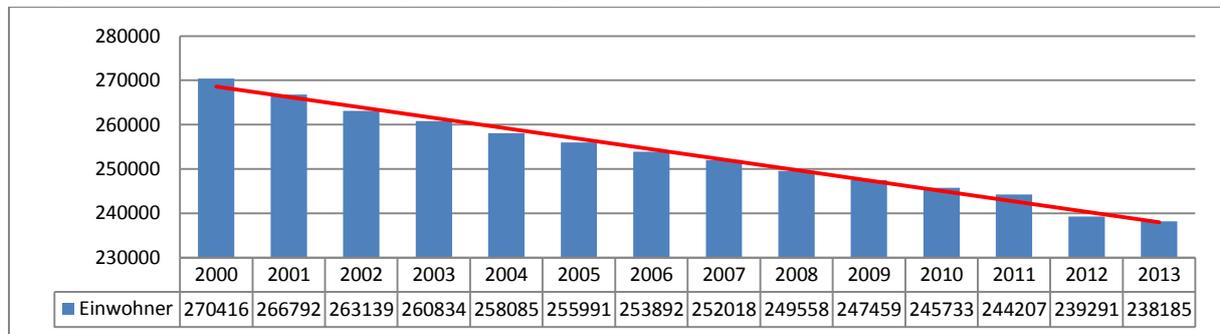


Abbildung 4: Bevölkerungsentwicklung LKVG

Quelle: Statistisches Amt Mecklenburg Vorpommern

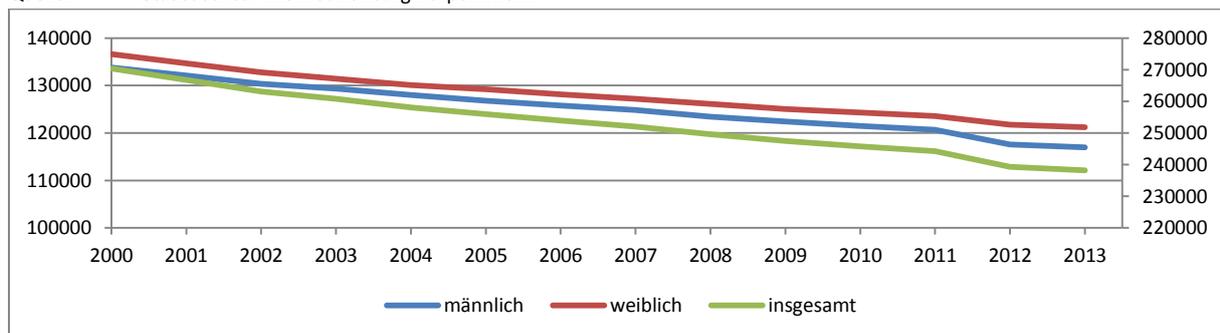


Abbildung 5: Bevölkerungsentwicklung LKVG nach Geschlecht

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 56.445 EW am 31.12.2013 (1.118 EW/km²) seit 2004 ein kontinuierliches Bevölkerungswachstum zu verzeichnen ist [vgl. Abb. 6].

Mit einem Anteil von ca. 11.200 Studenten und weiteren 5.000 Universitätsangehörigen ist Greifswald zwei Studien aus dem Jahr 2008 zufolge die „dynamischste“² und „jüngste“³ Stadt Deutschlands.

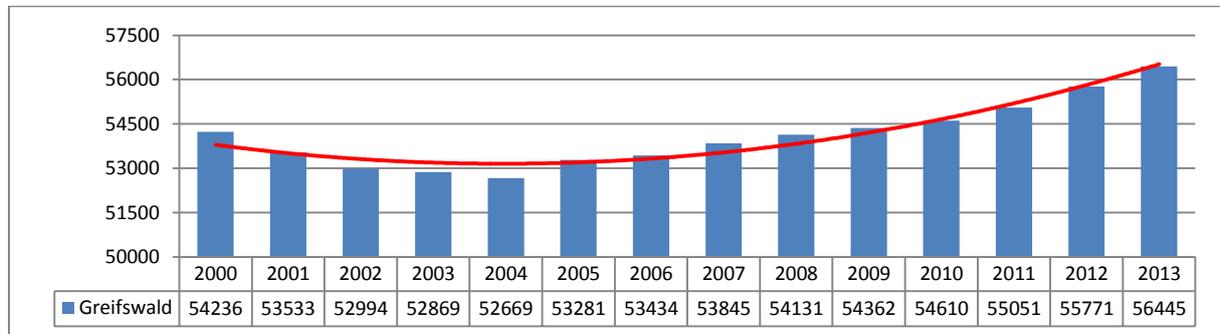


Abbildung 6: Bevölkerungsentwicklung Hansestadt Greifswald

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.

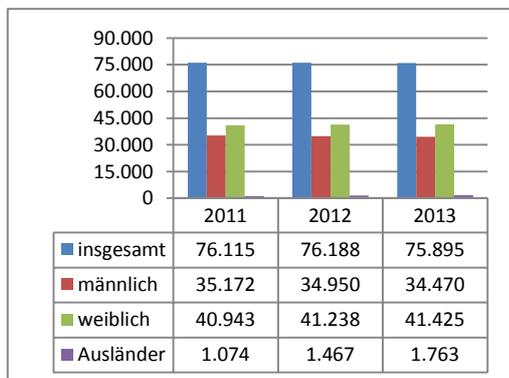


Abbildung 7: Beschäftigte im LKVG

Quelle: Statistisches Amt Mecklenburg Vorpommern

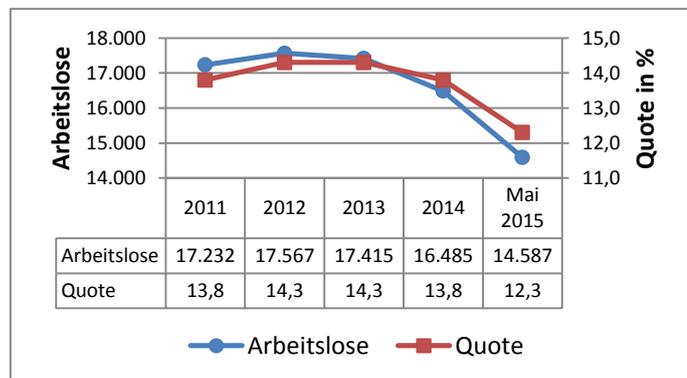


Abbildung 8: Arbeitslose, Arbeitslosenquote im LKVG

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

² „Zukunftsatlas“ im Handelsblatt: Bericht vom Spiegel

³ 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 fast 5.000.000 Übernachtungen (ca. 17,3% aller Übernachtungen in MV) Platz 2 hinter der Insel Rügen (ca. 21% aller Übernachtungen). In Abb. 9 sind die Übernachtungszahlen der Gäste in Beherbergungsbetrieben (einschl. Camping) der letzten Jahre dargestellt.

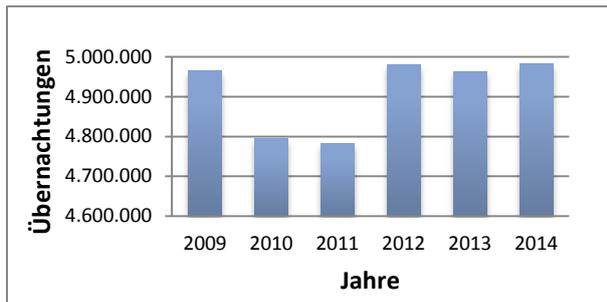


Abbildung 9: Übernachtungen Insel Usedom

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.

Trotz rückläufiger Übernachtungszahlen seit 2010 [vgl. Abb. 10] sind die historische Altstadt mit ihren drei gotischen Kirchen, das Fischerdorf Wieck und der Museumshafen einen Besuch wert.

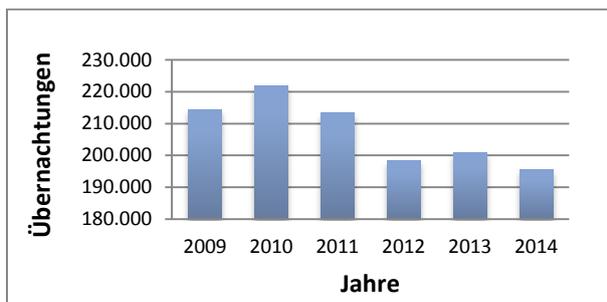


Abbildung 10: Übernachtungen Greifswald

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.de/unterwegs-in-greifswald/tourismus.html>

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 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 **räumliche Teilmärkte** (Bodenpreisindexgebiete, Bodenrichtwertregionen), die sich aufgrund der Unterschiede in Angebot und Nachfrage unterschiedlich entwickeln.

Im Einzelnen sind dies [vgl. Abbildung 11, Seite 17]:

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

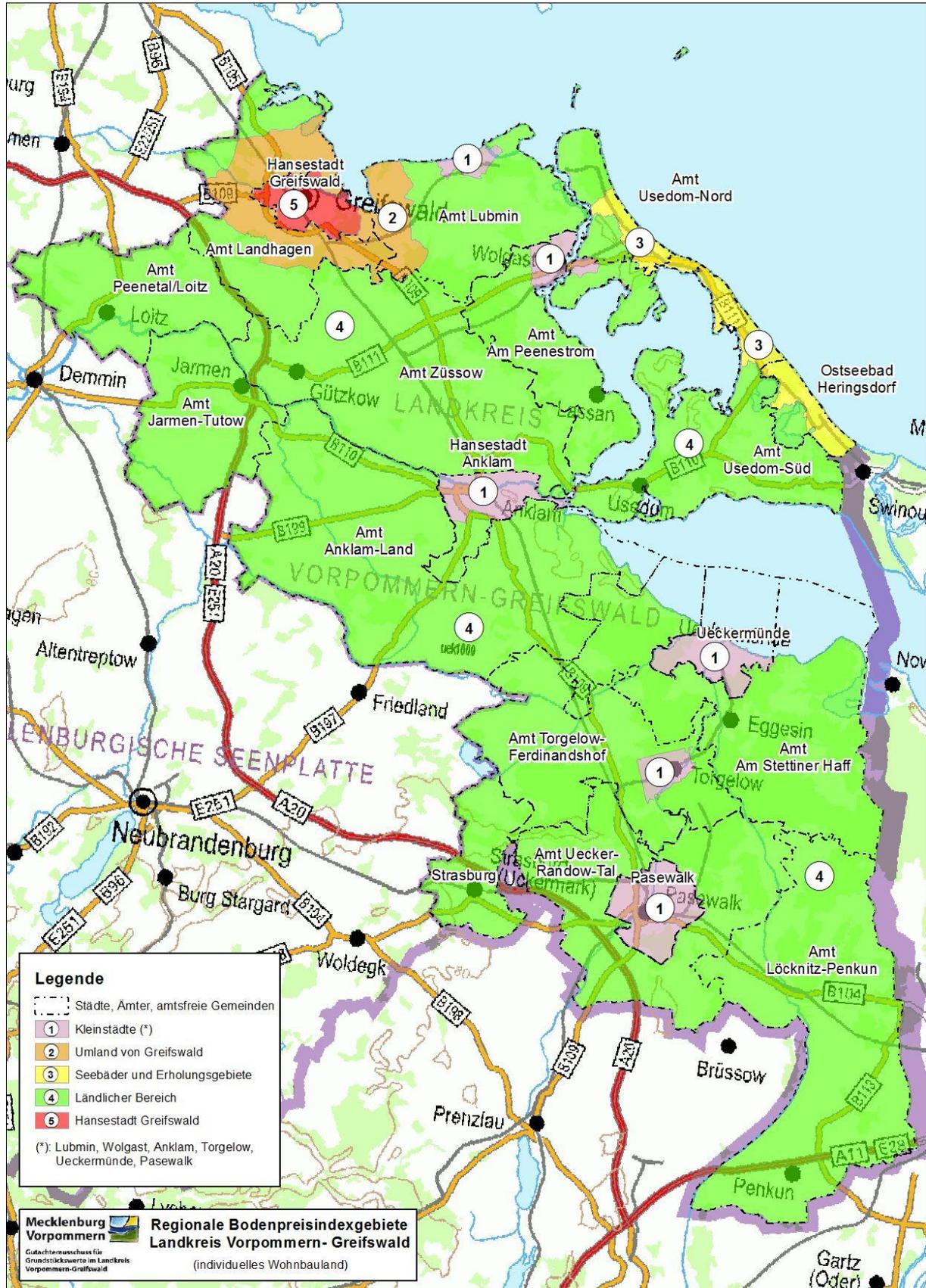


Abbildung 11: Bodenpreisindexgebiete des Landkreis Vorpommern-Greifswald

3.1 ANZAHL DER ERWERBSVORGÄNGE

Dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Vorpommern- Greifswald lagen in den Berichtsjahren 2011 – 2014 insgesamt 16582 Vertragsabschlüsse mit einem Geldumsatz von ca. 1,5 Mrd. Euro und einem Flächenumsatz von etwa 300 km² (entspricht etwa 8% der Kreisfläche oder der Fläche der Malediven bzw. Malta) 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.

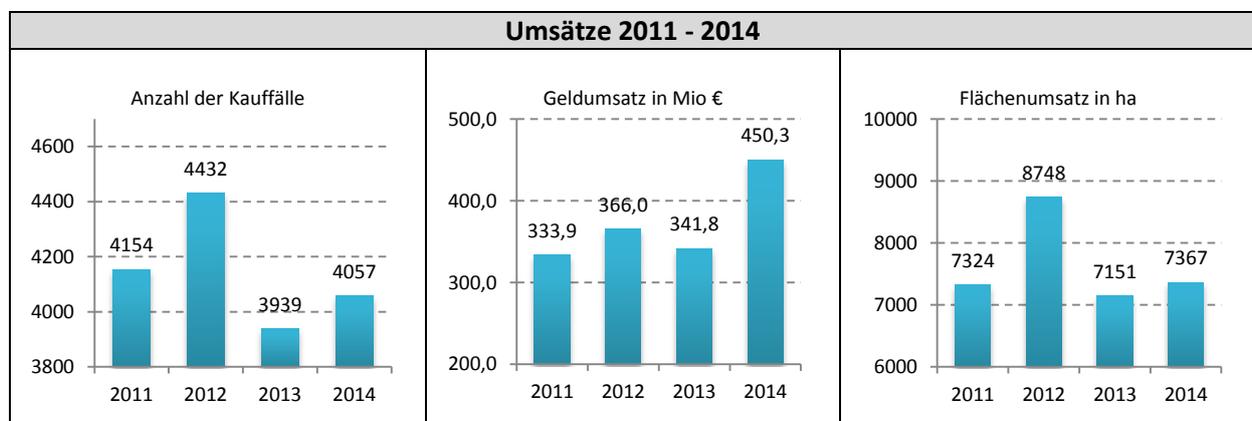


Abbildung 12: Umsatzentwicklung im Landkreis Vorpommern-Greifswald

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 2011 & 2012

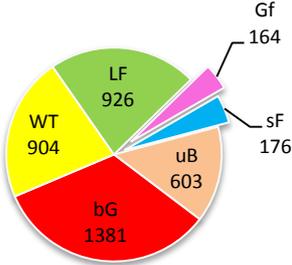
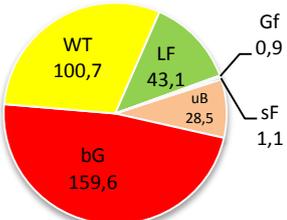
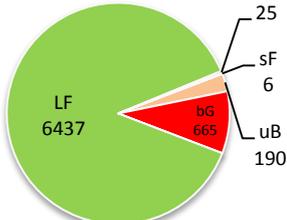
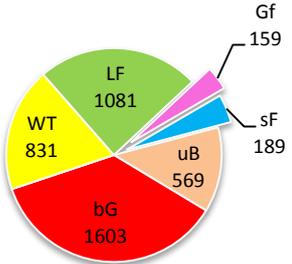
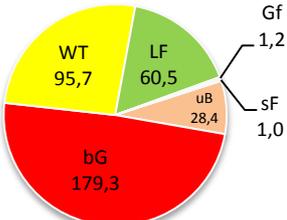
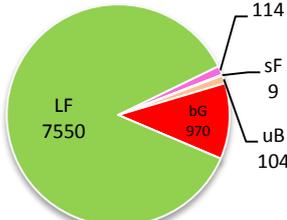
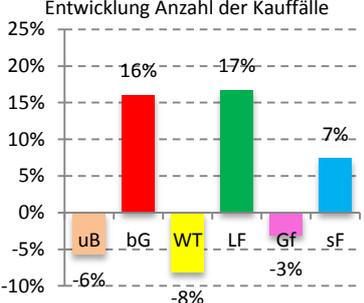
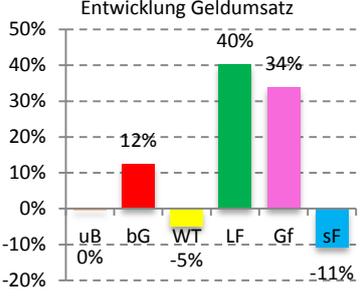
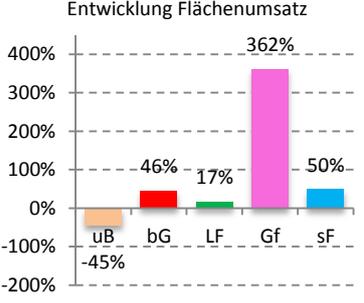
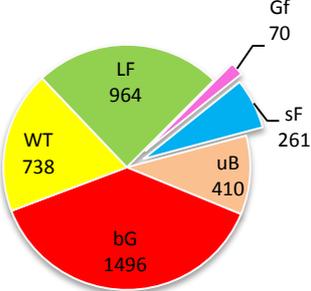
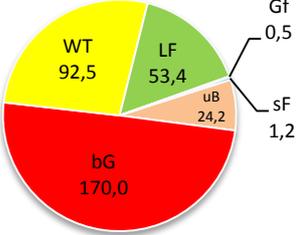
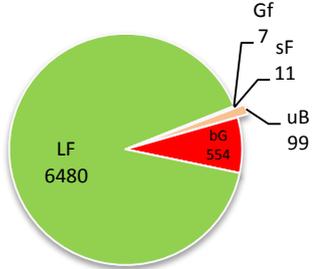
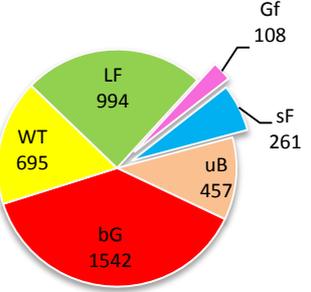
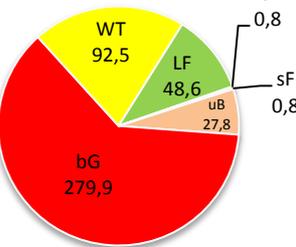
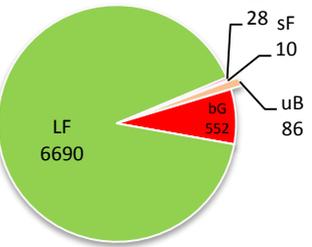
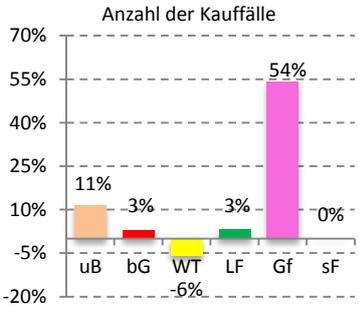
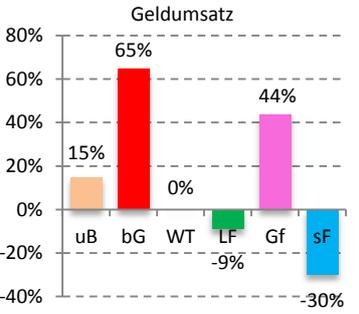
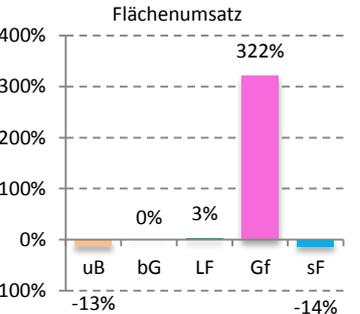
Kauffälle	Geldumsatz (Mio. €)	Flächenumsatz (ha)
Aufteilung nach Grundstücksteilmarkt 2011		
		
Aufteilung nach Grundstücksteilmarkt 2012		
		
Entwicklung 2012 gegenüber 2011 (in %)		
<p>Entwicklung Anzahl der Kauffälle</p> 	<p>Entwicklung Geldumsatz</p> 	<p>Entwicklung Flächenumsatz</p> 
<p>uB – unbebaute Baugrundstücke; bG – bebaute Grundstücke; WT – Wohnungs- und Teileigentum; LF – Flächen der Land- und Forstwirtschaft; Gf – Gemeinbedarfsflächen; sF – sonstige Flächen</p>		

Tabelle 3: Umsatzentwicklung Teilmärkte 2013 & 2014

Kauffälle	Geldumsatz (Mio. €)	Flächenumsatz (ha)
Aufteilung nach Grundstücksteilmarkt 2013		
		
Aufteilung nach Grundstücksteilmarkt 2014		
		
Entwicklung 2014 gegenüber 2013 (in %)		
<p>Anzahl der Käufälle</p> 	<p>Geldumsatz</p> 	<p>Flächenumsatz</p> 
<p>uB – unbebaute Baugrundstücke; bG – bebaute Grundstücke; WT – Wohnungs- und Teileigentum; LF – Flächen der Land- und Forstwirtschaft; Gf – Gemeinbedarfsflächen; sF – sonstige Flächen</p>		

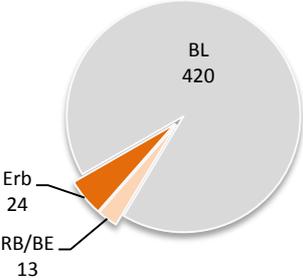
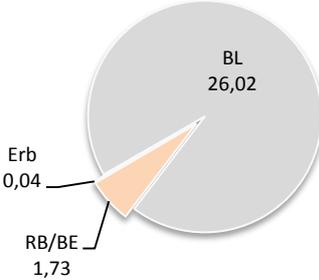
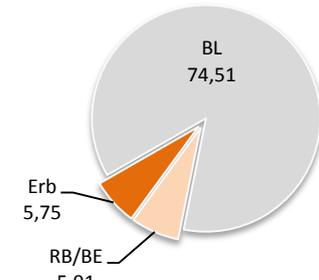
4 ENTWICKLUNG AUF DEN GRUNDSTÜCKSTEILMÄRKTEN

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 2014.

Tabelle 4: Umsatzentwicklung unbebaute Baugrundstücke 2014

Kauffälle	Geldumsatz (Mio. €)	Flächenumsatz (ha)
Aufteilung nach Entwicklungszustand 2014		
 <p>BL 420</p> <p>Erb 24</p> <p>RB/BE 13</p>	 <p>BL 26,02</p> <p>Erb 0,04</p> <p>RB/BE 1,73</p>	 <p>BL 74,51</p> <p>Erb 5,75</p> <p>RB/BE 5,91</p>
BL – unbebautes baureifes Land; Erb – Erbbaurecht/ Erbbaurechtsgrundstück; RB/BE – Rohbauland/ Bauerwartungsland		

Bauerwartungsland⁴ 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.

Rohbauland⁴ 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 Land⁴ sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.

Bei einem **Erbbaurecht**⁵ handelt es sich um ein veräußerliches und vererbliches Recht an einem Grundstück, das dem Erbbauberechtigten die Befugnis verleiht, auf oder unter der Oberfläche des **Erbbaurechtsgrundstücks** ein Bauwerk zu haben.

⁴ §5 Entwicklungszustand, ImmoWertV

⁵ 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 5: typische Baugrundstücke Greifswald

Greifswald 2011-2014			
Grundstücksgröße [m ²]	Anzahl Kauffälle	Ø angepasster Kaufpreis [€/m ²]	Ø Größe [m ²]
< 400	7	126	273
400 - <600	41	87	521
600 - <800	50	97	679
800 - <1000	11	92	916
1000 - <1200	8	165	1105
≥ 1200	9	66	1501

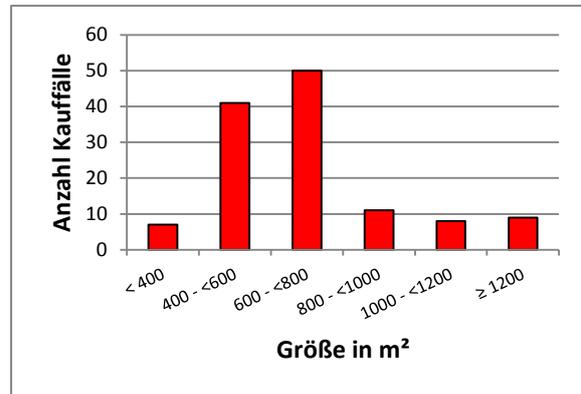


Tabelle 6: typische Baugrundstücke Umland von Greifswald

Umland von HGW 2011-2014			
Grundstücksgröße [m ²]	Anzahl Kauffälle	Ø angepasster Kaufpreis [€/m ²]	Ø Größe [m ²]
< 400	1	35	323
400 - <600	10	42	513
600 - <800	34	45	673
800 - <1000	29	55	877
1000 - <1200	30	36	1077
≥ 1200	11	36	1340

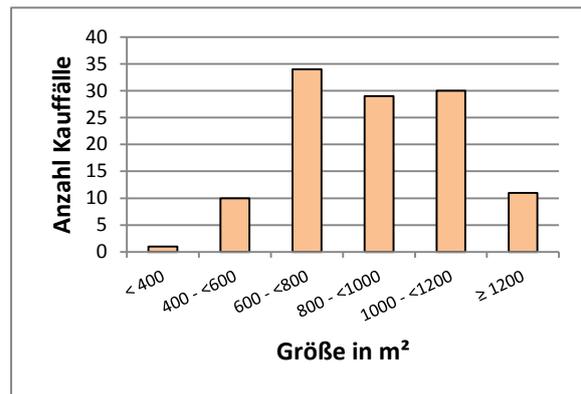


Tabelle 7: typische Baugrundstücke Seebäder- u. Erholungsgebiete

See- und Erholungsgebiet 2011-2014			
Grundstücksgröße [m ²]	Anzahl Kauffälle	Ø angepasster Kaufpreis [€/m ²]	Ø Größe [m ²]
< 400	7	123	336
400 - <600	56	113	508
600 - <800	59	123	678
800 - <1000	18	146	877
1000 - <1200	9	117	1045
≥ 1200	17	194	1415

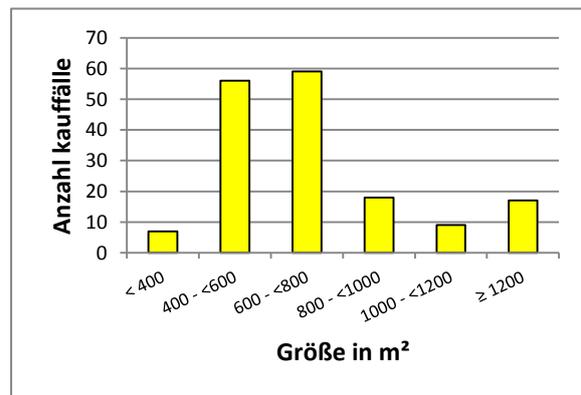


Tabelle 8: typische Baugrundstücke Kleinstädte

Kleinstädte 2011-2014			
Grundstücksgröße [m ²]	Kauffälle	Ø angepasster Kaufpreis [€/m ²]	Ø Größe [m ²]
< 400	15	47	273
400 - <600	24	45	505
600 - <800	62	41	647
800 - <1000	13	33	879
1000 - <1200	4	37	1080
≥ 1200	2	16	1373

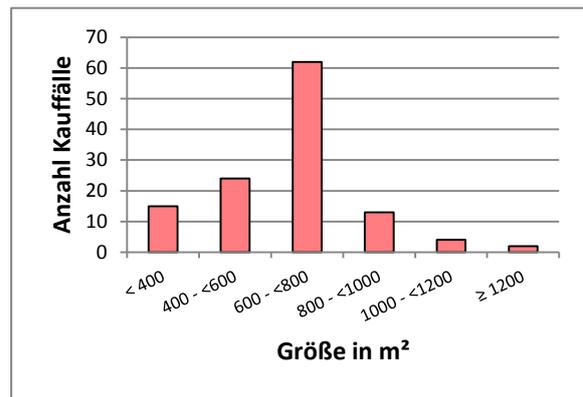
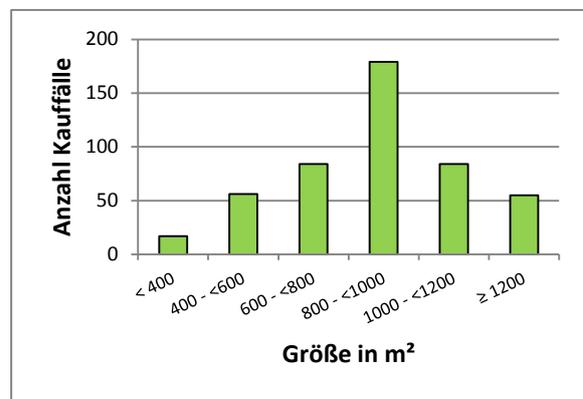


Tabelle 9: typische Baugrundstücke ländlicher Bereich

ländlicher Bereich 2011-2014			
Grundstücksgröße [m ²]	Kauffälle	Ø angepasster Kaufpreis [€/m ²]	Ø Größe [m ²]
< 400	17	30	289
400 - <600	56	39	521
600 - <800	84	32	693
800 - <1000	179	25	841
1000 - <1200	84	24	1057
≥ 1200	55	26	1469



4.1.2 ROHBAULAND

Nach Auswertung der Kauffälle im Berichtszeitraum von 2011 bis 2014 für Rohbauland konnte der Gutachterausschuss ermitteln, dass für Rohbaulandflächen 50 % (Spanne 26% bis 78%) des angrenzenden Baulandwertes, unabhängig von dessen Höhe, gezahlt wurden.

Tabelle 10: Übersicht Rohbauland im LKVG

Anzahl Kauffälle Rohbauland	Geldumsatz [Mio. €]	Flächenumsatz [ha]	Ø Prozent des Angrenzenden Baulandwertes*
21	3,94	16,84	50%

*aus 13 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 18 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 0,5%. 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, Simon, Weyers „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“, 7. Auflage 2014, Seite 2865 veröffentlichten typischen (bundesdurchschnittlichen) Erbbauzinssätze:

Tabelle 11: 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 12: Ortsübliche Erbbauzinssätze Hansestadt Greifswald

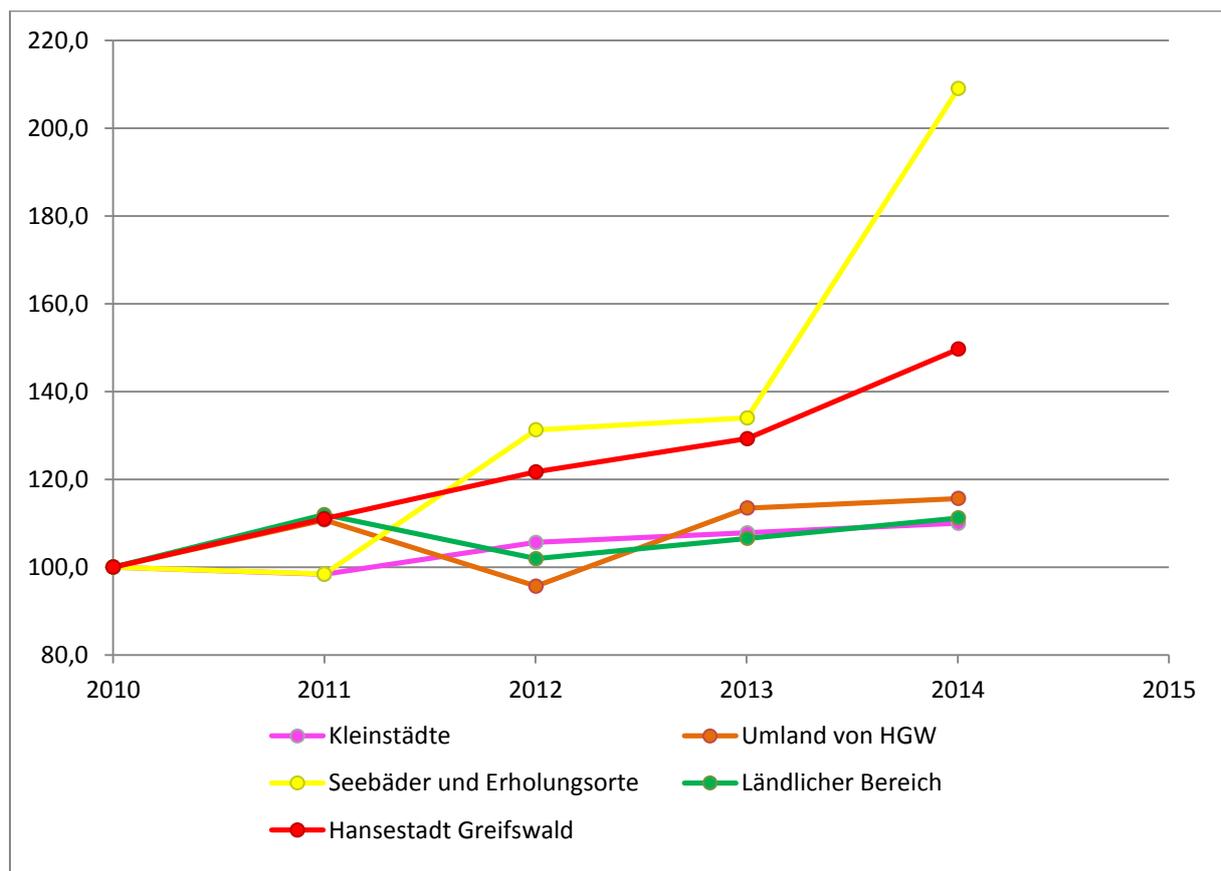
Nutzung des Erbbaurechtsgrundstücks	Spanne Erbbauzinssatz [%]
Wohnen	4,0 bis 5,0
Gewerblich genutzte Grundstücke (in Gewerbegebieten mit einem Bodenwertniveau von ca. 20€/m ²)	7,6 bis 8,0

4.1.4 BODENPREISINDEXREIHEN FÜR BAUREIFES LAND

Entsprechend der Einteilung des LKVG in fünf räumliche Teilmärkte [vgl. Abb. 10, 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 13: BPI individuelles Wohnbauland im LKVG

Stichtag Basis 2010=100	(1) Kleinstädte ⁶	(2) Umland von HGW	(3) Seebäder/ Erholungsorte	(4) Ländlicher Bereich	(5) Hansestadt Greifswald
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 ⁷	106,6	129,3
31.12.2014	110,0	115,6	209,0 ⁷	111,2	149,7



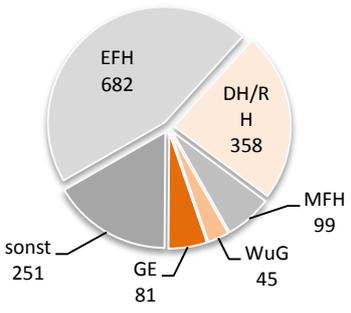
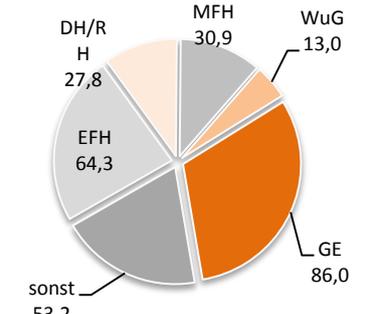
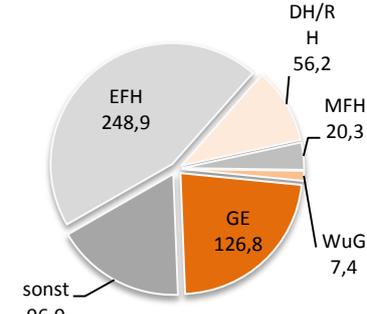
⁶ Kleinstädte: Anklam, Wolgast, Ueckermünde, Torgelow, Pasewalk, Lubmin

⁷ 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 2014.

Tabelle 14: Umsatzentwicklung bebauter Grundstücke 2014

Kauffälle	Geldumsatz (Mio. €)	Flächenumsatz (ha)
Aufteilung nach Gebäudetyp 2014		
		
<p>EFH – Ein- und Zweifamilienhäuser; DH/RH – Doppel- und Reihenhäuser; MFH – Mehrfamilienhäuser; WuG – Wohn- und Geschäftshäuser; GE – Gewerbeobjekte; sonst – sonstige bebaute Grundstücke</p>		

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 **2011 bis 2014** ermittelt.

Tabelle 15: Gebäudefaktoren EFH u. ZFH freistehend 2011-2014

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	2011-2014	-	-	-	-	-
	1991-2010	15	671	141	1.659	360
	1950-1990	13	660	141	1.280	264
	<1950	13	692	152	1.345	572
Umland von Greifswald	2011-2014	---	---	---	---	---
	1991-2010	13	846	147	1.289	336
	1950-1990	5	1.014	106	1.257	372
	<1950	---	---	---	---	---
Seebäder und Erholungs-gebiete	2011-2014	8	841	122	3.013	251
	1991-2010	14	627	127	1.854	400
	1950-1990	10	662	127	1.498	635
	<1950	6	620	126	1.160	384

Bodenpreisindexgebiet	Baujahresklassen	Anzahl	Ø Grundstücksfläche [m ²]	Ø Wohnfläche [m ²]	Ø Wohnflächenpreis [€/m ²]	Stabw. Wohnflächenpreis [€/m ²]
Kleinstädte	2011-2014	---	---	---	---	---
	1991-2010	3	744	125	890	245
	1950-1990	18	658	117	785	375
	<1950	5	629	137	725	350
ländlicher Bereich	2011-2014	---	---	---	---	---
	1991-2010	41	1.019	142	1.060	390
	1950-1990	68	879	124	615	238
	<1950	49	1.019	133	500	321

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 **2011 bis 2014** ermittelt.

Tabelle 16: Gebäudefaktoren DHH u. RH 2011-2014

Bodenpreisindexgebiet	Baujahresklassen	Anzahl	Ø Grundstücksfläche [m ²]	Ø Wohnfläche [m ²]	Ø Wohnflächenpreis [€/m ²]	Stabw. Wohnflächenpreis [€/m ²]
Greifswald	2011-2014	18	284	100	1.568	117
	1991-2010	40	291	120	1.401	305
	1950-1990	9	357	121	1.323	248
	<1950	27	704	112	1.197	543
Umland von Greifswald	2011-2014	---	---	---	---	---
	1991-2010	4	569	117	1.240	253
	1950-1990	---	---	---	---	---
	<1950	3	800	130	699	328
Seebäder und Erholungsgebiete	2011-2014	-	-	-	-	-
	1991-2010	5	286	101	1.817	311
	1950-1990	---	---	---	---	---
	<1950	---	---	---	---	---
Kleinstädte	2011-2014	---	---	---	---	---
	1991-2010	4	286	115	1.026	390
	1950-1990	7	496	99	746	292
	<1950	18	485	96	717	411
ländlicher Bereich	2011-2014	---	---	---	---	---
	1991-2010	14	439	139	769	349
	1950-1990	12	618	109	654	240
	<1950	21	943	117	585	334

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 **2011 bis 2014** ermittelt.

Tabelle 17: Gebäudefaktoren MFH 2011-2014

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	2011-2014	3	647	491	1.681	39
	1991-2010	3	1.192	705	1.319	431
	1950-1990	6	3.907	3.488	511	292
	<1950	20	538	470	932	411
Umland von Greifswald	2011-2014	---	---	---	---	---
	1991-2010	---	---	---	---	---
	1950-1990	---	---	---	---	---
	<1950	---	---	---	---	---
Seebäder und Erholungs-gebiete	2011-2014	---	---	---	---	---
	1991-2010	---	---	---	---	---
	1950-1990	---	---	---	---	---
	<1950	3	1.924	513	2.201	1.120
Kleinstädte	2011-2014	---	---	---	---	---
	1991-2010	1	1.156	511	1.027	---
	1950-1990	---	---	---	---	---
	<1950	4	1.331	476	540	340
Ländlicher Bereich	2011-2014	---	---	---	---	---
	1991-2010	1	640	266	369	---
	1950-1990	5	2.304	273	215	160
	<1950	5	3210	214	267	237

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

Tabelle 18: Ertragsfaktoren MFH 2011-2014

Anzahl	Ø Wohnflächenpreis [€/m ²]	Ø $\frac{KP}{RO}$	Ø $\frac{KP}{RE}$
43	823	11,1	14,2
Stabw.	496	4,4	5,2

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 19: Ertragsfaktoren Wohn- und Geschäftshäuser 2011-2014

Anzahl	Ø Preis/(WF+NF) [€/m ²]	Ø $\frac{KP}{RO}$	Ø $\frac{KP}{RE}$
9	848	9,8	13,1
Stabw.	399	2,3	2,8

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 4.3.1.4 (Seite 42) 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:

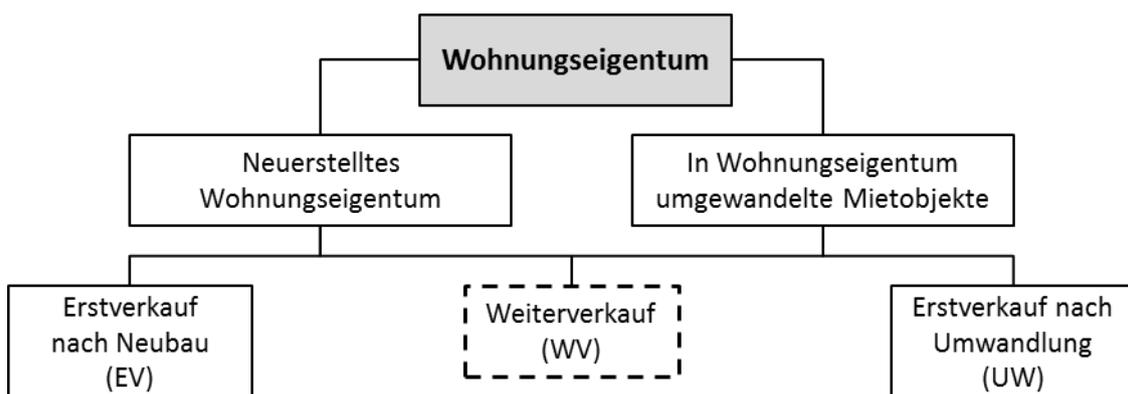
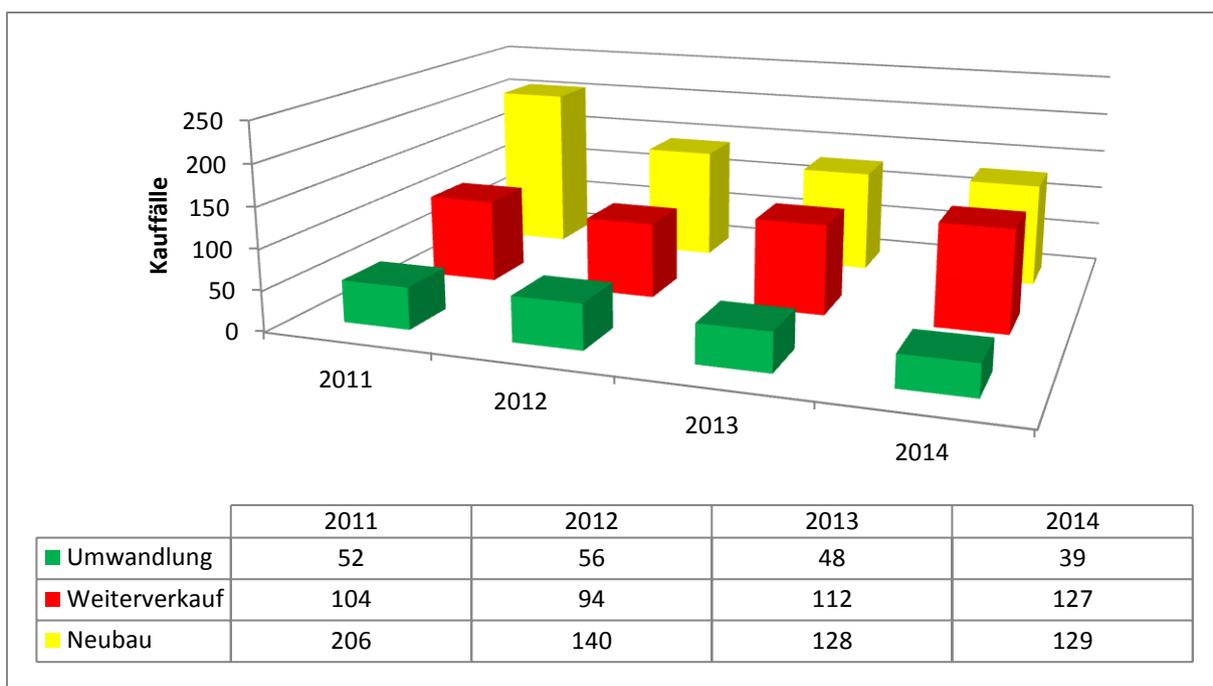


Abbildung 13: Teilmärkte Wohnungseigentum

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 4 Berichtsjahre dargestellt.

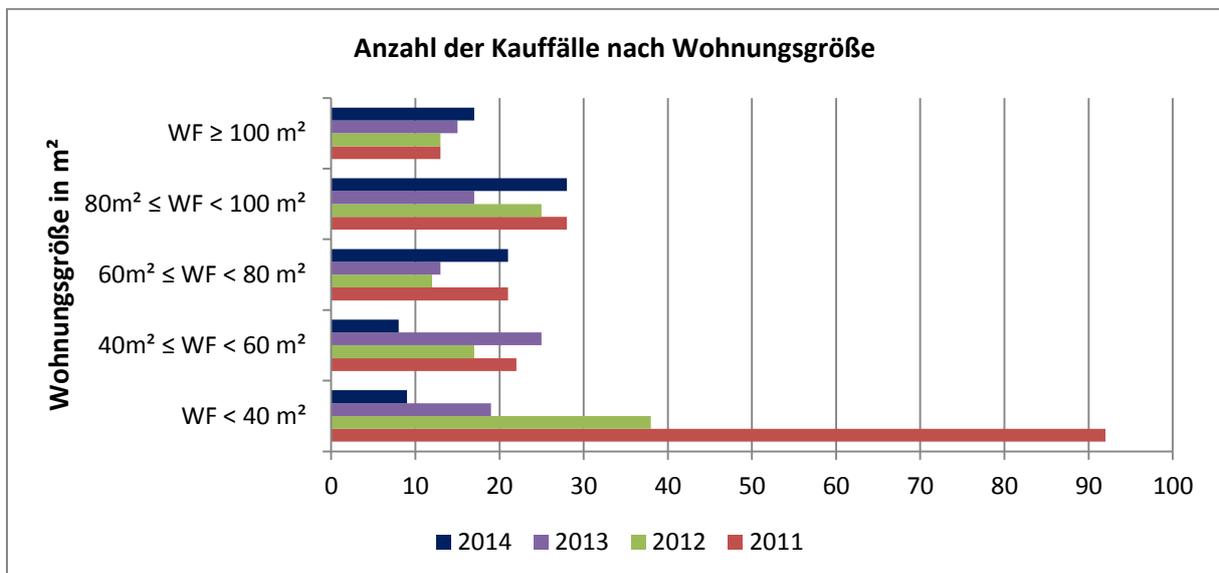
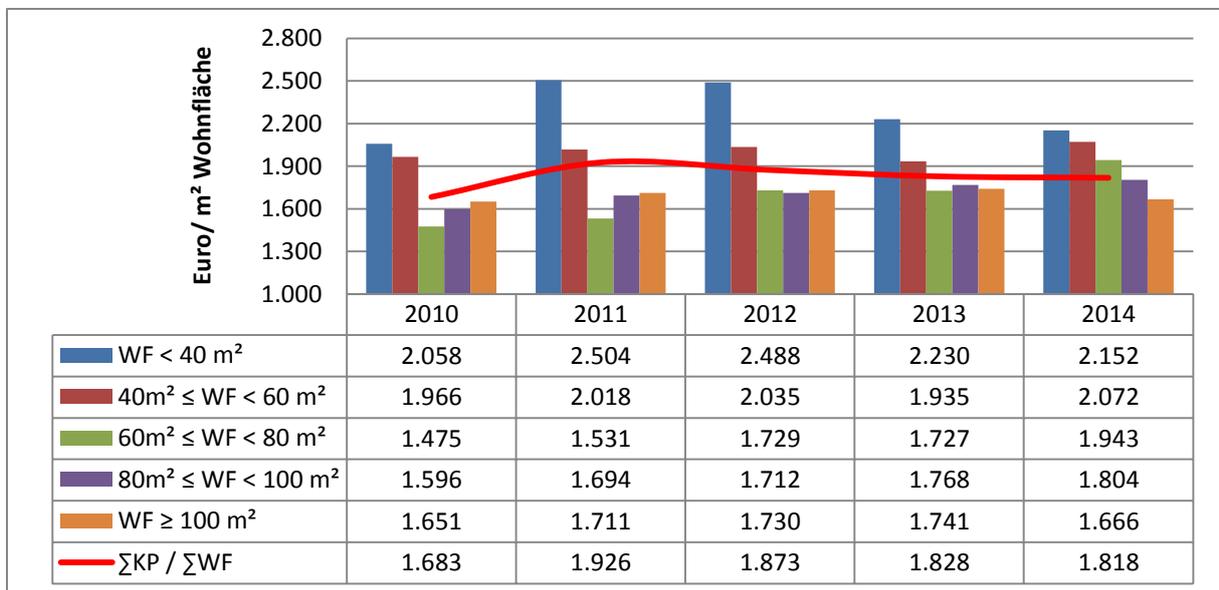
Die Kaufpreise für neu errichtetes Wohnungseigentum in der Hansestadt Greifswald sind stabil. Sie schwanken lediglich in Abhängigkeit der Wohnungsgröße. Mit zunehmender Wohnungsgröße fällt der relative Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche. Die Errichtung und der Verkauf von kleinen Studentenapartments (WF < 40m²) in Greifswald ist stark rückläufig. Während 2011 noch 92 Wohnungen veräußert wurden, waren es im Berichtsjahr 2014 lediglich 9 Wohnungen mit einer WF < 40m².

Hansestadt Greifswald	Berichtsjahr 2011	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. 2008 - 2011	WF < 40	92	27	2.504	1.910	2.590
40 ≤ WF < 60		22	43	2.018	1.464	2.590	
60 ≤ WF < 80		21	75	1.531	1.215	1.789	
80 ≤ WF < 100		28	87	1.694	1.469	1.822	
WF ≥ 100		13	114	1.711	1.293	1.928	

Hansestadt Greifswald	Berichtsjahr 2012	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. 2009 - 2012	WF < 40	38	27	2.488	1.799	2.590
40 ≤ WF < 60		17	44	2.035	1.456	2.590	
60 ≤ WF < 80		12	72	1.729	1.494	1.855	
80 ≤ WF < 100		25	86	1.712	1.541	1.870	
WF ≥ 100		13	124	1.730	1.412	1.945	

Hansestadt Greifswald	Berichtsjahr 2013	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. 2010 - 2013	WF < 40	19	27	2.230	1.806	2.590
40 ≤ WF < 60		25	46	1.935	1.374	2.304	
60 ≤ WF < 80		13	73	1.727	1.462	2.112	
80 ≤ WF < 100		17	89	1.768	1.319	1.894	
WF ≥ 100		15	128	1.741	1.231	2.282	

Hansestadt Greifswald	Berichtsjahr 2014	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. 2011 - 2014	WF < 40	9	28	2.152	2.011	2.473
40 ≤ WF < 60		8	46	2.072	1.672	2.513	
60 ≤ WF < 80		21	75	1.943	1.592	2.442	
80 ≤ WF < 100		28	92	1.804	1.367	2.180	
WF ≥ 100		17	123	1.666	1.241	2.097	



Die Kaufpreise für neu errichtetes Wohnungseigentum in den Seebädern und Erholungsgebieten der Insel Usedom sind stabil und betragen unabhängig von der Wohnungsgröße durchschnittlich 2.500€/m² Wohnfläche.

In **Spitzenlagen**⁸ wurden deutlich höhere Kaufpreise in einer Spanne von 4.000 bis 6.200 €/m² Wohnfläche erzielt. Das Mittel aus 25 Kauffällen in den sog. Spitzenlagen betrug 4.700€/m² Wohnfläche.

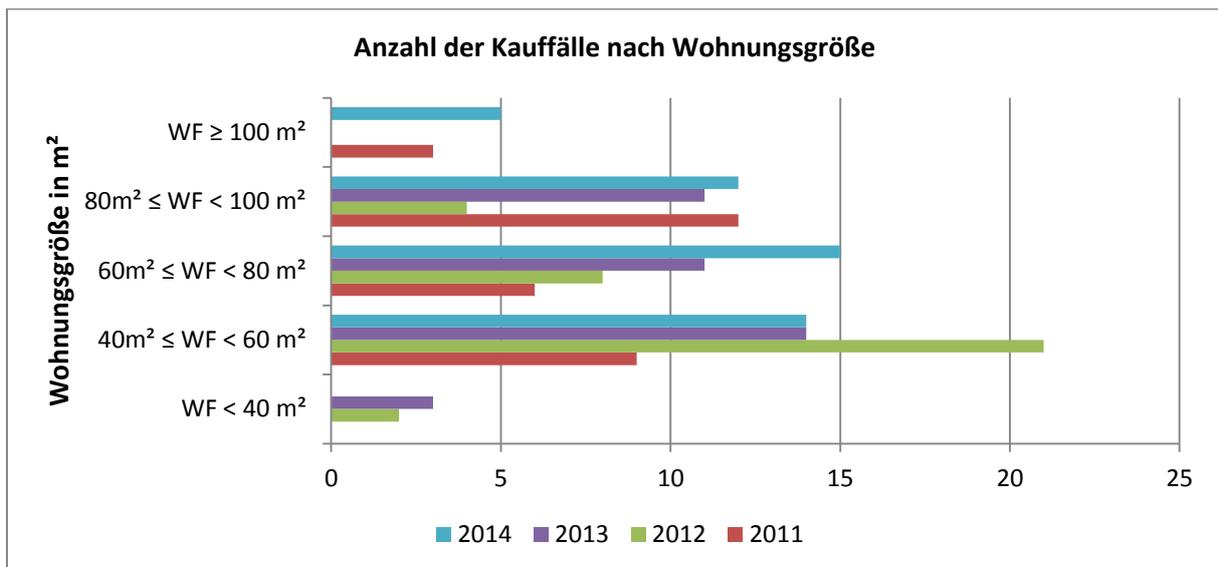
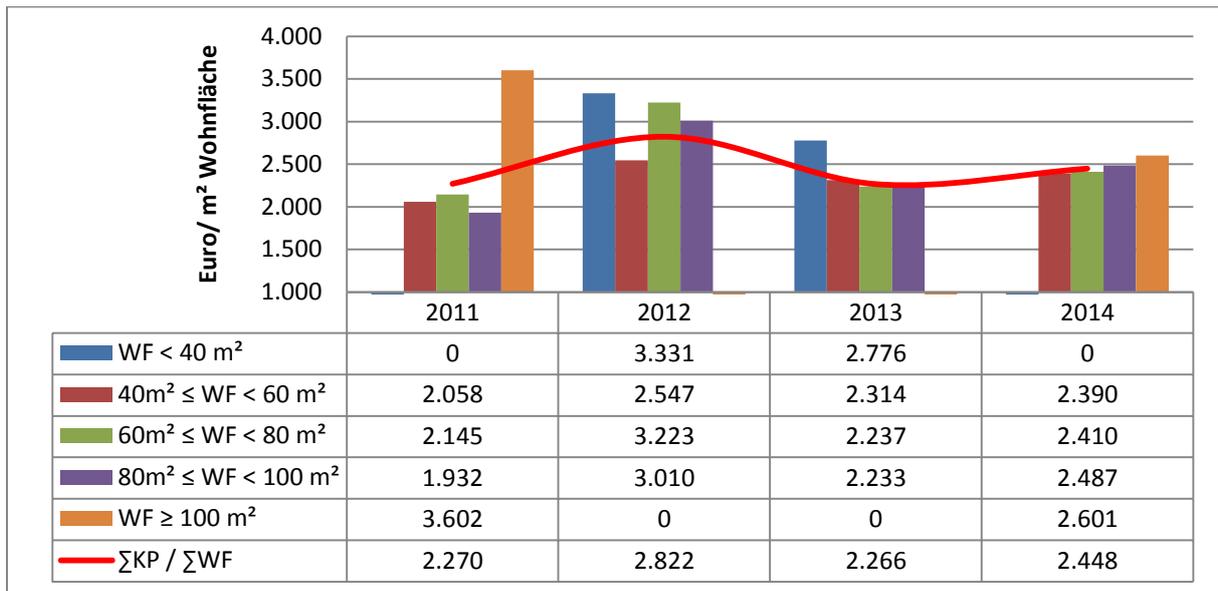
Seebäder- und Erholungsgebiete	Berichtsjahr 2011	Wohnfläche in m ²	Anzahl Kauffälle	je Kauffall im Durchschnitt		Kaufpreisspanne	
				WF in m ²	€/m ² WF	€/m ² WF	€/m ² WF
	Erstverkauf nach Neubau Bj. 2008 - 2011	WF < 40	-	-	-	-	-
40 ≤ WF < 60		9	48	2.058	1.830	2.250	
60 ≤ WF < 80		6	66	2.145	1.918	2.368	
80 ≤ WF < 100		12	87	1.932	1.603	2.111	
WF ≥ 100		3	119	3.602	2.400	4.379	

Seebäder- und Erholungsgebiete	Berichtsjahr 2012	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. 2009 - 2012	WF < 40	2	39	3.331	*	*
40 ≤ WF < 60		21	52	2.547	1.874	3.241	
60 ≤ WF < 80		8	69	3.223	2.154	4.066	
80 ≤ WF < 100		4	90	3.010	2.174	3.751	
WF ≥ 100		-	-	-	-	-	

Seebäder- und Erholungsgebiete	Berichtsjahr 2013	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. 2010 - 2013	WF < 40	3	38	2.776	2.386	3.184
40 ≤ WF < 60		14	54	2.314	1.846	3.249	
60 ≤ WF < 80		11	68	2.237	1.879	3.167	
80 ≤ WF < 100		11	90	2.233	2.027	2.473	
WF ≥ 100		-	-	-	-	-	

Seebäder- und Erholungsgebiete	Berichtsjahr 2014	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. 2011 - 2014	WF < 40	-	-	-	-	-
40 ≤ WF < 60		14	53	2.390	1.922	3.207	
60 ≤ WF < 80		15	69	2.410	1.718	3.444	
80 ≤ WF < 100		12	87	2.487	2.027	2.806	
WF ≥ 100		5	135	2.601	2.027	2.827	

⁸ Unter „Spitzenlage“ werden Lagen in der 1. Reihe (Promenade) und 2. Reihe in den 3 Kaiserbädern Ahlbeck, Bansin und Heringsdorf zusammengefasst.



4.3.1.2 ERSTVERKAUF NACH UMWANDLUNG (UW)

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.

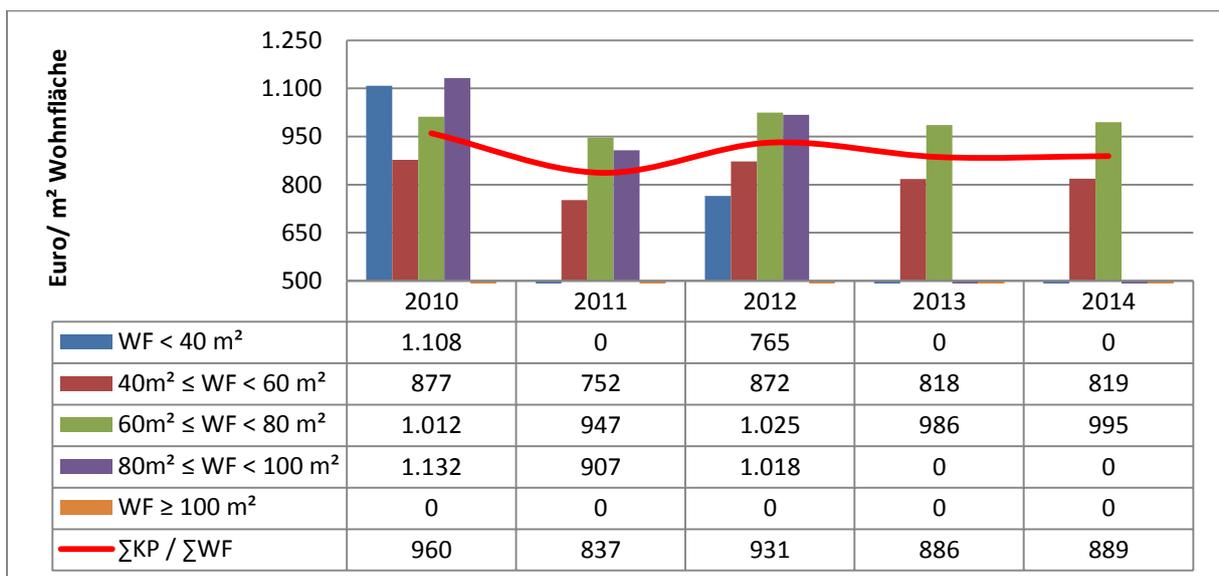
Für diesen Teilmarkt stand lediglich geeignetes, auswertbares Zahlenmaterial in der Hansestadt Greifswald zur Verfügung. Für die Seebäder und Erholungsgebiete konnten keine Vergleichsfaktoren ermittelt werden, da keine ausreichende Anzahl an Kauffällen vorlag.

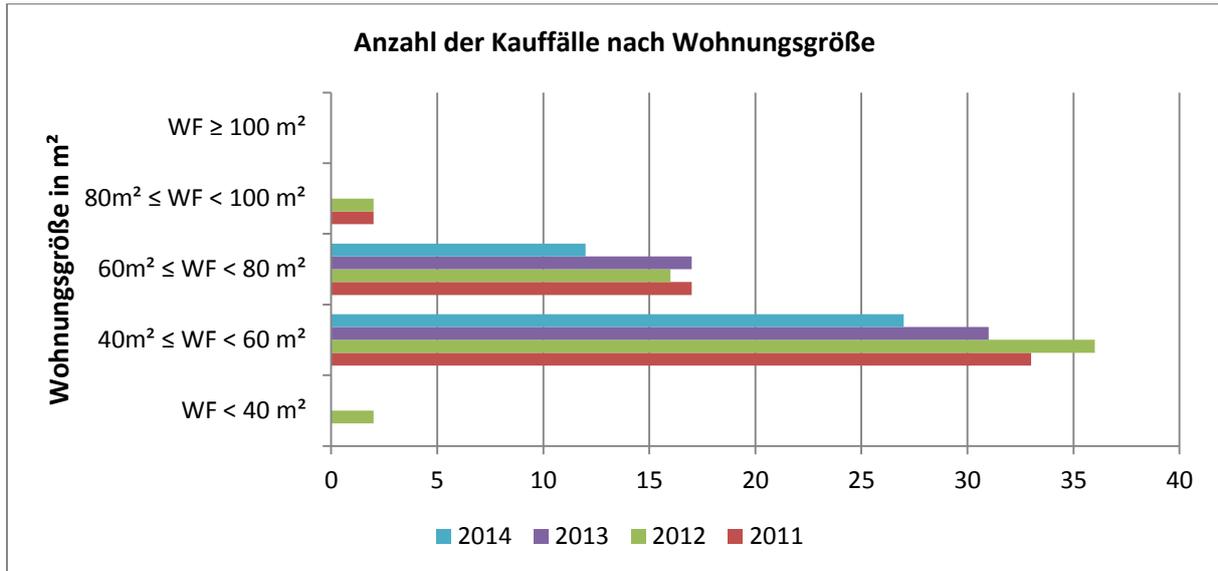
Hansestadt Greifswald	Berichtsjahr 2011	Wohnfläche in m ²	Anzahl Kauffälle	je Kauffall im Durchschnitt		Kaufpreisspanne	
				WF in m ²	€/m ² WF	€/m ² WF	€/m ² WF
	Erstverkauf nach Umwandlung Bj. 1991 – 2007	WF < 40	-	-	-	-	-
40 ≤ WF < 60		-	-	-	-	-	-
60 ≤ WF < 80		3	65	1.239	1.182	1.335	
80 ≤ WF < 100		-	-	-	-	-	-
WF ≥ 100		-	-	-	-	-	-
Erstverkauf nach Umwandlung Bj. 1950 – 1990	WF < 40	-	-	-	-	-	-
	40 ≤ WF < 60	33	51	752	553	1.039	
	60 ≤ WF < 80	14	68	885	667	1.084	
	80 ≤ WF < 100	2	88	907	*	*	
	WF ≥ 100	-	-	-	-	-	-
Erstverkauf nach Umwandlung Bj. < 1950 saniert	Keine auswertbaren Kauffälle im Berichtszeitraum						

Hansestadt Greifswald	Berichtsjahr 2012	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. 1991 – 2008	Keine auswertbaren Kauffälle im Berichtszeitraum					
Erstverkauf nach Umwandlung Bj. 1950 – 1990	WF < 40	2	33	765	*	*	
	40 ≤ WF < 60	36	52	872	594	1.076	
	60 ≤ WF < 80	16	67	1.025	748	1.275	
	80 ≤ WF < 100	2	88	1.018	*	*	
	WF ≥ 100	-	-	-	-	-	-
Erstverkauf nach Umwandlung Bj. < 1950 saniert	Keine auswertbaren Kauffälle im Berichtszeitraum						

Hansestadt Greifswald	Berichtsjahr 2013	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. 1991 – 2009	Keine auswertbaren Kauffälle im Berichtszeitraum					
Erstverkauf nach Umwandlung Bj. 1950 – 1990	WF < 40	-	-	-	-	-	-
	40 ≤ WF < 60	31	50	818	577	1.085	
	60 ≤ WF < 80	17	69	986	750	1.318	
	80 ≤ WF < 100	-	-	-	-	-	-
	WF ≥ 100	-	-	-	-	-	-
Erstverkauf nach Umwandlung Bj. < 1950 saniert	Keine auswertbaren Kauffälle im Berichtszeitraum						

Hansestadt Greifswald	Berichtsjahr 2014	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. 1991 – 2010	WF < 40	-	-	-	-	-
40 ≤ WF < 60		-	-	-	-	-	-
60 ≤ WF < 80		4	71	1.256	1.198	1.350	
80 ≤ WF < 100		-	-	-	-	-	-
WF ≥ 100		-	-	-	-	-	-
Erstverkauf nach Umwandlung Bj. 1950 – 1990	WF < 40	-	-	-	-	-	-
	40 ≤ WF < 60	27	51	819	625	1.032	
	60 ≤ WF < 80	8	68	864	650	1.115	
	80 ≤ WF < 100	-	-	-	-	-	-
Erstverkauf nach Umwandlung Bj. < 1950 saniert	Keine auswertbaren Kauffälle im Berichtszeitraum						





4.3.1.3 WEITERVERKAUF (WV)

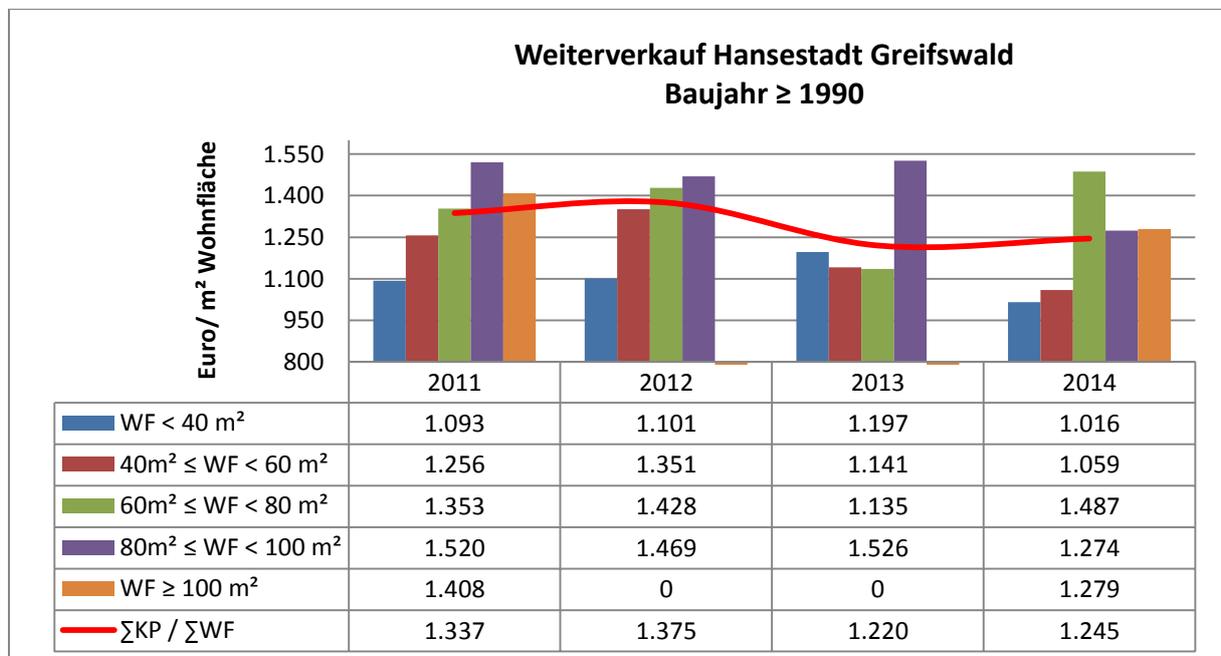
Weiterverkäufe umfassen jede weitere Veräußerung von Wohnungen der Gruppen „Erstverkauf nach Neubau“ und „Erstverkauf nach Umwandlung“.

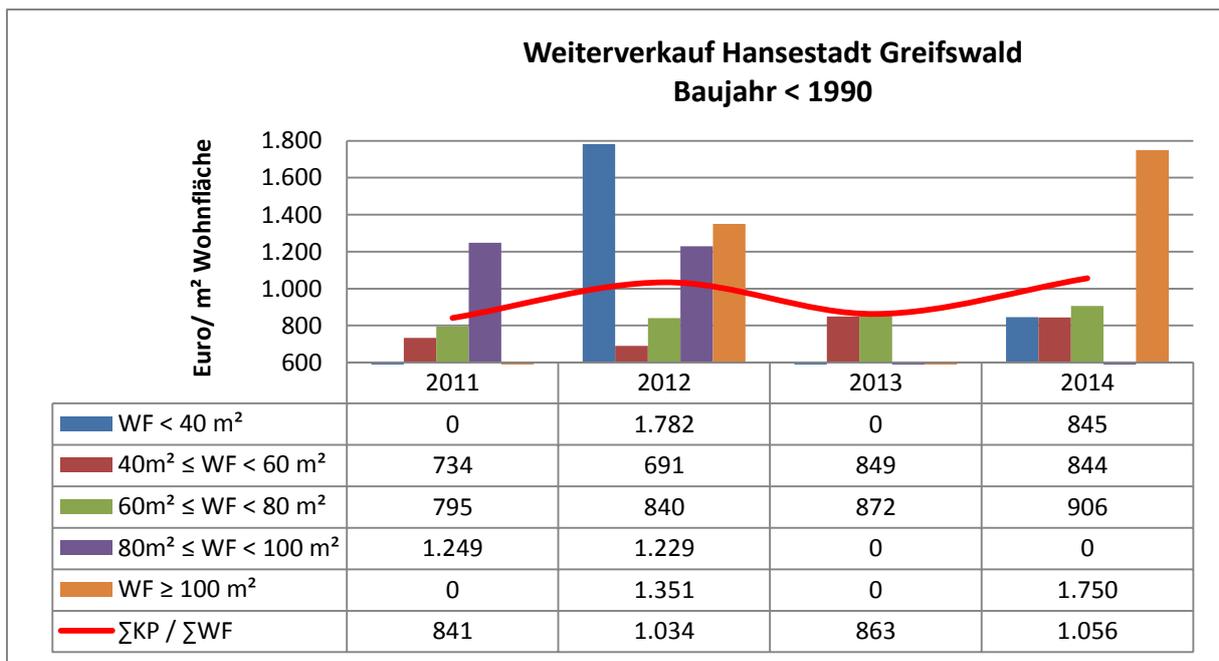
Hansestadt Greifswald	Berichtsjahr 2011	Wohnfläche in m²	Anzahl Kauffälle	je Kauffall im Durchschnitt		Kaufpreisspanne	
				WF in m²	€/m² WF	€/m² WF	€/m² WF
	Weiterverkauf Bj. ≥ 1990	WF < 40	14	28	1.093	895	1.276
40 ≤ WF < 60		6	55	1.256	978	1.666	
60 ≤ WF < 80		14	64	1.353	1.001	1.789	
80 ≤ WF < 100		5	93	1.520	1.356	2.027	
WF ≥ 100		4	104	1.408	1.253	1.779	
Weiterverkauf Bj. < 1990	WF < 40	---	---	---	---	---	
	40 ≤ WF < 60	9	54	734	532	893	
	60 ≤ WF < 80	8	66	795	676	921	
	80 ≤ WF < 100	2	89	1.249	*	*	
	WF ≥ 100	---	---	---	---	---	

Hansestadt Greifswald	Berichtsjahr 2012	Wohnfläche in m²	Anzahl Kauffälle	je Kauffall im Durchschnitt		Kaufpreisspanne	
				WF in m²	€/m² WF	€/m² WF	€/m² WF
	Weiterverkauf Bj. ≥ 1990	WF < 40	11	25	1.101	875	1.389
40 ≤ WF < 60		5	55	1.351	1.062	1.440	
60 ≤ WF < 80		14	63	1.428	1.255	1.748	
80 ≤ WF < 100		5	91	1.469	1.296	1.798	
WF ≥ 100		---	---	---	---	---	
Weiterverkauf Bj. < 1990	WF < 40	6	26	1.782	1.775	1.814	
	40 ≤ WF < 60	9	52	691	509	931	
	60 ≤ WF < 80	8	68	840	715	1.072	
	80 ≤ WF < 100	2	93	1.229	1.224	1.234	
	WF ≥ 100	3	115	1.351	1.121	1.469	

Hansestadt Greifswald	Berichtsjahr 2013	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	8	28	1.197	875	1.419
40 ≤ WF < 60		3	51	1.141	858	1.458	
60 ≤ WF < 80		5	71	1.135	817	1.338	
80 ≤ WF < 100		2	87	1.526	*	*	
WF ≥ 100		---	---	---	---	---	
Weiterverkauf Bj. < 1990	WF < 40	---	---	---	---	---	
	40 ≤ WF < 60	12	51	849	681	1.052	
	60 ≤ WF < 80	5	65	872	661	1.114	
	80 ≤ WF < 100	---	---	---	---	---	
	WF ≥ 100	---	---	---	---	---	

Hansestadt Greifswald	Berichtsjahr 2014	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	9	30	1.016	864	1.113
40 ≤ WF < 60		4	46	1.059	847	1.382	
60 ≤ WF < 80		4	71	1.487	977	1.755	
80 ≤ WF < 100		5	87	1.274	989	1.624	
WF ≥ 100		4	125	1.279	1.110	1.600	
Weiterverkauf Bj. < 1990	WF < 40	3	34	845	652	1.000	
	40 ≤ WF < 60	17	52	844	600	1.143	
	60 ≤ WF < 80	6	69	906	571	1.122	
	80 ≤ WF < 100	---	---	---	---	---	
	WF ≥ 100	3	120	1.750	1.382	2.112	



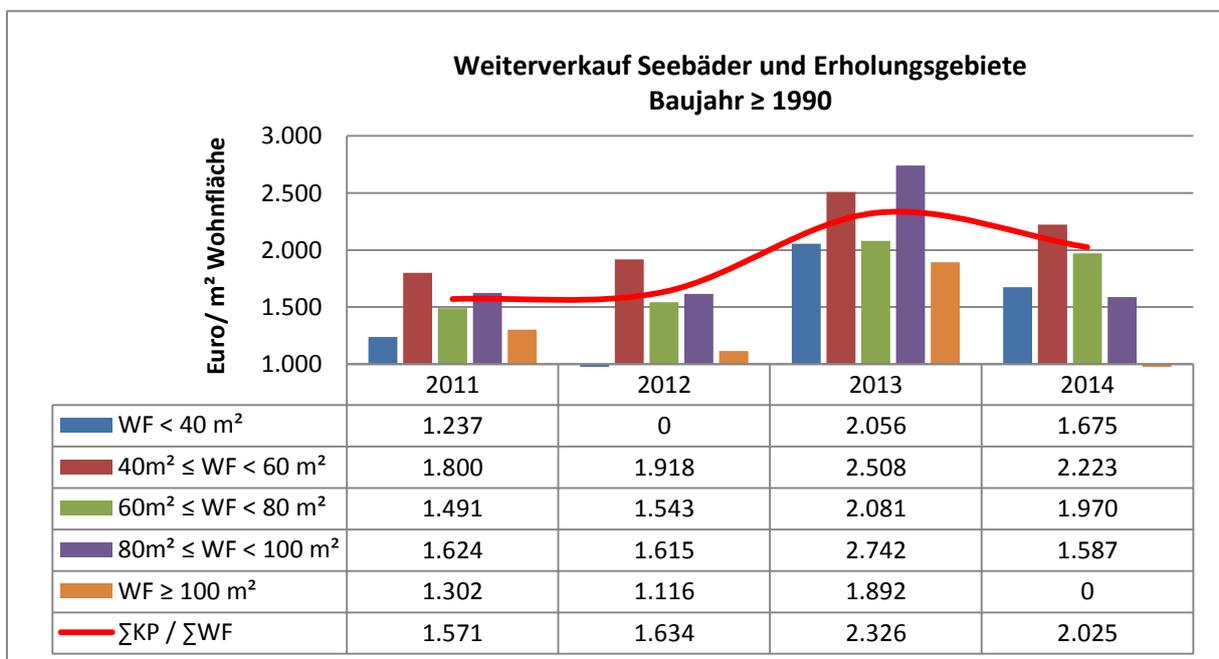


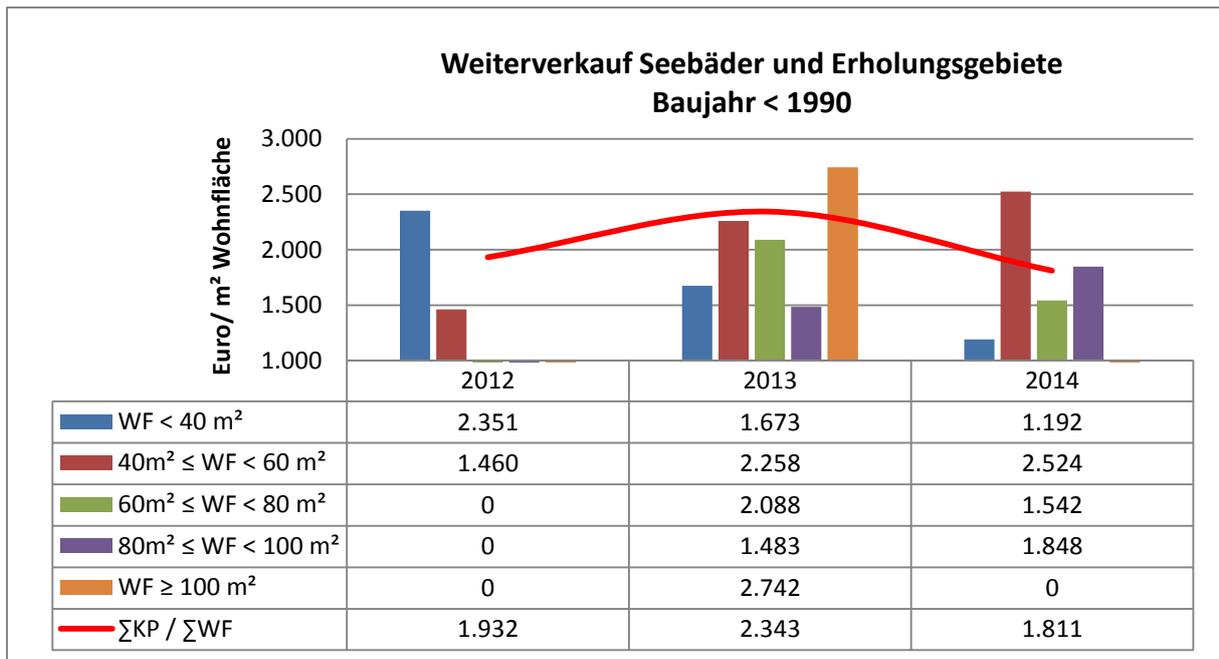
Seebäder- und Erholungsgebiete	Berichtsjahr 2011	Wohnfläche in m ²	Anzahl Kauffälle	je Kauffall im Durchschnitt		Kaufpreisspanne	
				WF in m ²	€/m ² WF	€/m ² WF	€/m ² WF
	Weiterverkauf Bj. ≥ 1990	WF < 40	4	28	1.237	1.232	1.250
40 ≤ WF < 60		17	50	1.800	1.444	2.393	
60 ≤ WF < 80		21	65	1.491	1.107	1.993	
80 ≤ WF < 100		3	86	1.624	1.382	2.061	
WF ≥ 100		2	101	1.302	*	*	
Weiterverkauf Bj. < 1990	Keine auswertbaren Kauffälle im Berichtszeitraum						

Seebäder- und Erholungsgebiete	Berichtsjahr 2012	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	---	---	---	---	---
40 ≤ WF < 60		13	50	1.918	1.337	2.490	
60 ≤ WF < 80		12	67	1.543	1.102	1.984	
80 ≤ WF < 100		2	85	1.615	*	*	
WF ≥ 100		2	102	1.116	*	*	
Weiterverkauf Bj. < 1990	WF < 40	8	29	2.351	1.878	2.924	
	40 ≤ WF < 60	3	54	1.460	1.063	2.091	
	60 ≤ WF < 80	---	---	---	---	---	
	80 ≤ WF < 100	---	---	---	---	---	
	WF ≥ 100	---	---	---	---	---	

Seebäder- und Erholungsgebiete	Berichtsjahr 2013	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		3	31	2.056	1.789
40 ≤ WF < 60			36	50	2.508	1.749	3.465
60 ≤ WF < 80			18	65	2.081	1.420	2.762
80 ≤ WF < 100			4	85	2.742	1.966	3.885
WF ≥ 100			2	140	1.892	*	*
Weiterverkauf Bj. < 1990	WF < 40		4	35	1.673	1.369	2.043
	40 ≤ WF < 60		7	48	2.258	1.497	2.889
	60 ≤ WF < 80		3	66	2.088	1.404	2.961
	80 ≤ WF < 100		2	82	1.483	*	*
	WF ≥ 100		6	137	2.742	2.392	3.072

Seebäder- und Erholungsgebiete	Berichtsjahr 2014	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		2	33	1.675	*
40 ≤ WF < 60			26	51	2.223	1.744	2.998
60 ≤ WF < 80			23	67	1.970	1.411	2.726
80 ≤ WF < 100			4	88	1.587	1.462	1.676
WF ≥ 100			---	---	---	---	---
Weiterverkauf Bj. < 1990	WF < 40		5	33	1.192	959	1.596
	40 ≤ WF < 60		7	50	2.524	1.653	3.357
	60 ≤ WF < 80		8	72	1.542	1.141	3.634
	80 ≤ WF < 100		4	87	1.848	1.104	2.549
	WF ≥ 100		---	---	---	---	---





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 2013 und 2014 untersucht. Da für Carports und Garagen die Anzahl der Kauffälle geringer ist, wurde der Auswertzeitraum auf die Jahre 2011 – 2014 ausgedehnt.

Tabelle 20: Stellplatzpreise

Art des Stellplatzes		Insel Usedom [€]	Hansestadt Greifswald [€]	Anklam, Wolgast, Lubmin [€]	Ländlicher Bereich [€]
Außen- stellplatz	Ø Kaufpreis	4.000	4.100	3.000	1.000
	Spanne	2.000 – 8.000	2.800 – 7.000	2.900 – 3.500	500 – 1.500
	Anzahl	111	16	7	6
Tiefgaragen- stellplatz	Ø Kaufpreis	12.600	12.300	20.000	---
	Spanne	10.000 – 18.000	5.000 – 16.000	20.000 – 20.000	---
	Anzahl	31	21	3	---
Carport	Ø Kaufpreis	5.200	3.800	---	---
	Spanne	2.500 – 9.800	2.000 – 4.000	---	---
	Anzahl	15	15	---	---
Garage	Ø Kaufpreis	3.700	3.800	---	---
	Spanne	1.500 – 6.000	2.000 – 5.000	---	---
	Anzahl	4	4	---	---

Nachfolgend ist die Preisentwicklung für Außenstellplätze in der Hansestadt Greifswald in den Jahren 2009-2014 aufgezeigt. Gegenüber 2013 zogen im Berichtsjahr 2014 die Preise um ca. 35% an.

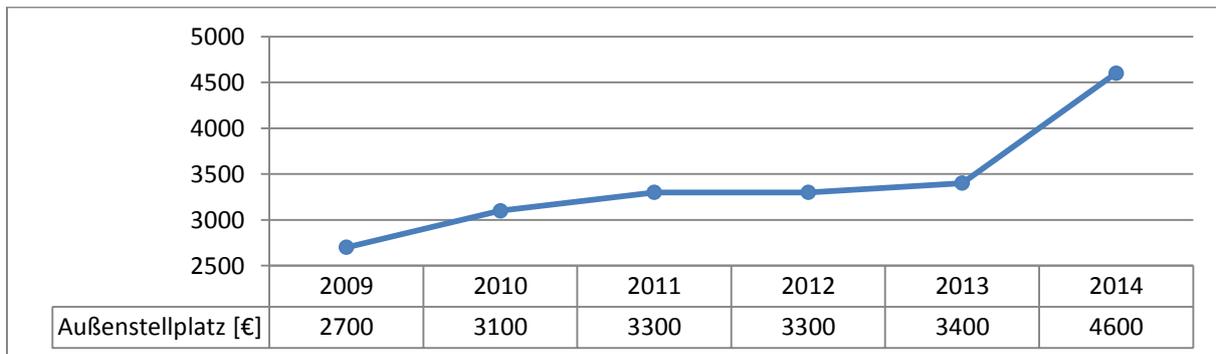


Abbildung 14: Preisentwicklung Außenstellplätze in Greifswald

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.

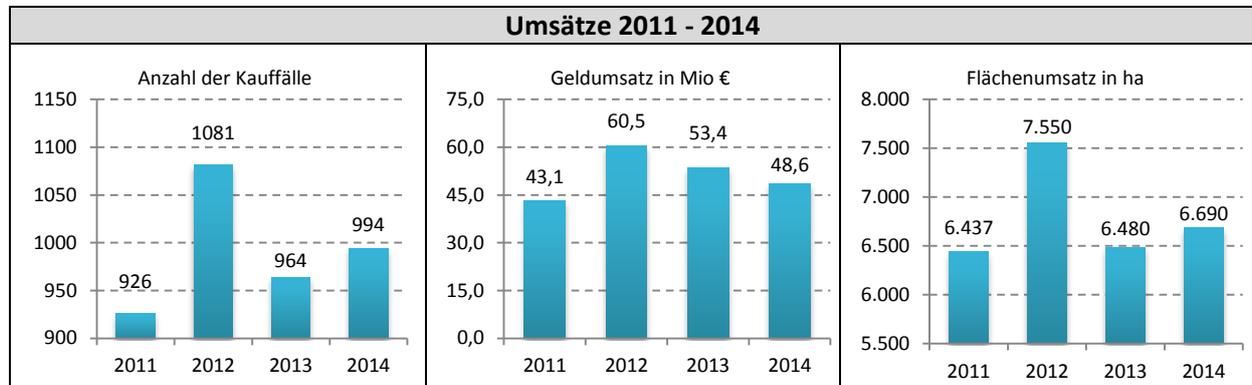


Abbildung 15: Umsatzentwicklung land- und forstwirtschaftlicher Flächen im LKVG

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 überwiegt⁹ 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.

⁹ 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 21: Umsatzentwicklung Flächen der Land- und Forstwirtschaft 2011 & 2012

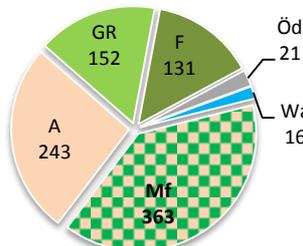
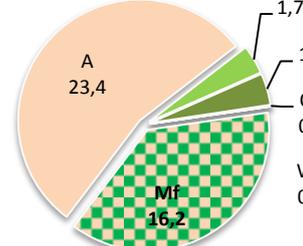
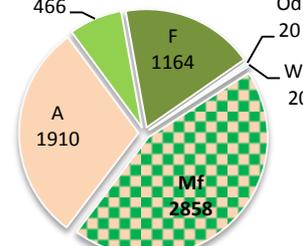
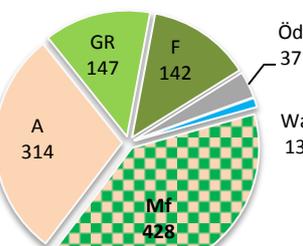
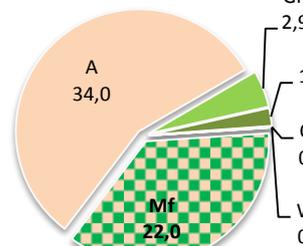
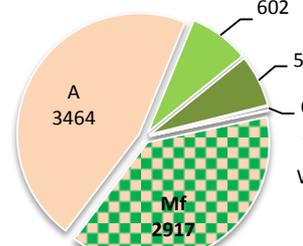
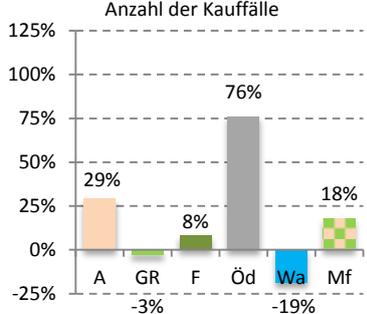
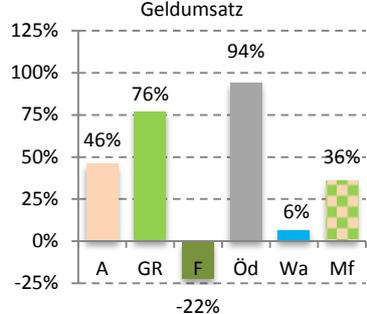
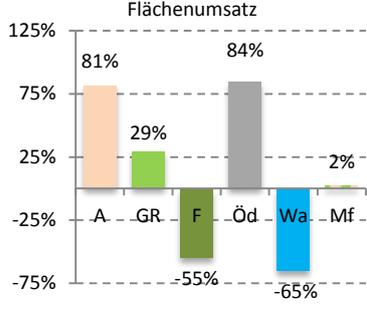
Kauffälle	Geldumsatz (Mio. €)	Flächenumsatz (ha)
Aufteilung nach Nutzungsart 2011		
		
Aufteilung nach Nutzungsart 2012		
		
Entwicklung 2012 gegenüber 2011 (in %)		
<p style="text-align: center;">Anzahl der Käuffälle</p> 	<p style="text-align: center;">Geldumsatz</p> 	<p style="text-align: center;">Flächenumsatz</p> 
<p>A – Ackerland; GR – Grünland; F – forstwirtschaftliche Flächen; Öd – Öd- und Unland; Wa – Wasserflächen; Mf – Mischflächen</p>		

Tabelle 22: Umsatzentwicklung Flächen der Land- und Forstwirtschaft 2013 & 2014

Kauffälle	Geldumsatz (Mio. €)	Flächenumsatz (ha)
Aufteilung nach Nutzungsart 2013		
Aufteilung nach Nutzungsart 2014		
Entwicklung 2014 gegenüber 2013 (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. Darüber hinaus mussten außerdem die nachfolgenden Bedingungen (Auswertungsmodell) erfüllt werden:

Tabelle 23: Auswertungsmodell Flächen der Land- und Forstwirtschaft

Eigenschaft/ Nutzungsart	Ackerland	Grünland	Wald
Fremdnutzungsanteil ¹⁰	< 10%	< 10%	< 10%
Mindestgröße	>5.000m ²	>3.000m ²	>3.000m ²
Überwiegende Nutzungsart	Ackerland	Grünland	Wald
Acker-/ Grünlandzahl	>1	>1	---
Berichtsjahre	2011 - 2014	2011 - 2014	2011 - 2014

Hinweis: Auf Grund der Zusammenführung der Datenbanken (Kaufpreissammlungen) der für die Altkreise Ostvorpommern, Demmin und Uecker- Randow zuständigen Gutachterausschüsse war es möglich eine Zeitreihe für den LKVG ab 2009 herzuleiten, auch wenn der Großkreis (politisch) erst 2011 gebildet wurde.

4.4.1 PREISENTWICKLUNG ACKERLAND (A)

Die Preise für Ackerland sind in den zurückliegenden Jahren stetig gestiegen. Im Berichtsjahr 2014 stiegen die Ackerlandpreise im Kreisdurchschnitt um +12% gegenüber dem Vorjahr 2013. Im Vergleich zum Berichtsjahr 2011 ist ein Anstieg von +60% zu verzeichnen.

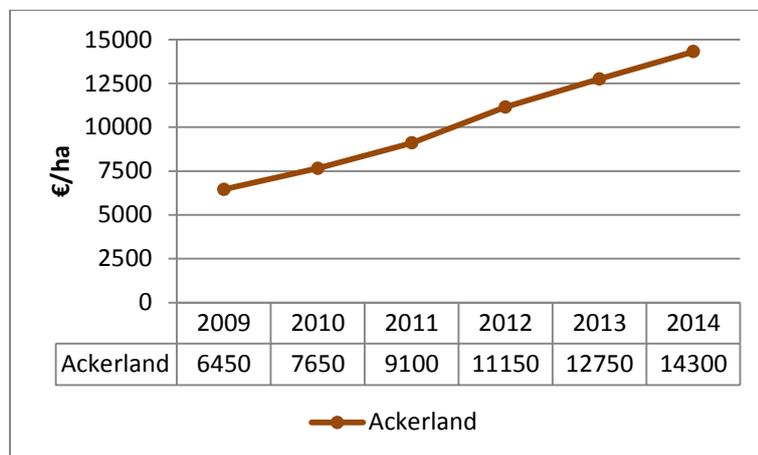


Abbildung 16: Preisentwicklung Ackerland

¹⁰ 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.

4.4.2 PREISENTWICKLUNG GRÜNLAND (GR)

Die Preise für Grünland sind in den zurückliegenden Jahren stetig gestiegen. Im Berichtsjahr 2014 stiegen die Grünlandpreise im Kreisdurchschnitt um +9% gegenüber dem Vorjahr 2013. Im Vergleich zum Berichtsjahr 2011 ist ein Anstieg von +33% zu verzeichnen.

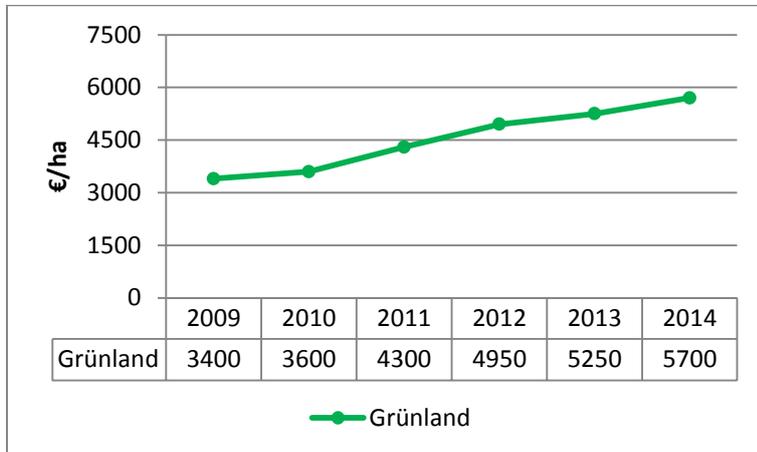


Abbildung 17: Preisentwicklung Grünland

4.4.3 PREISENTWICKLUNG FORSTWIRTSCHAFTLICHER FLÄCHEN (F)

Die Preise für forstwirtschaftlich genutzte Flächen sind in den zurückliegenden Jahren stetig gestiegen. Im Berichtsjahr 2014 stiegen die Preise im Kreisdurchschnitt um +21% gegenüber dem Vorjahr 2013. Im Vergleich zum Berichtsjahr 2011 ist ein Anstieg von +65% zu verzeichnen.

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

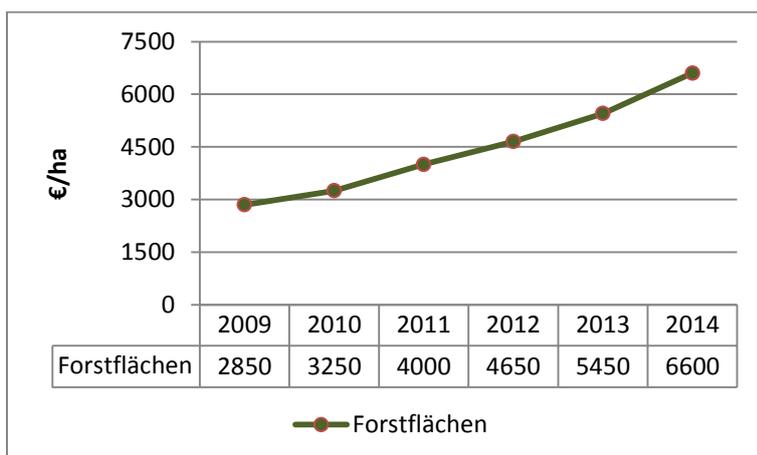


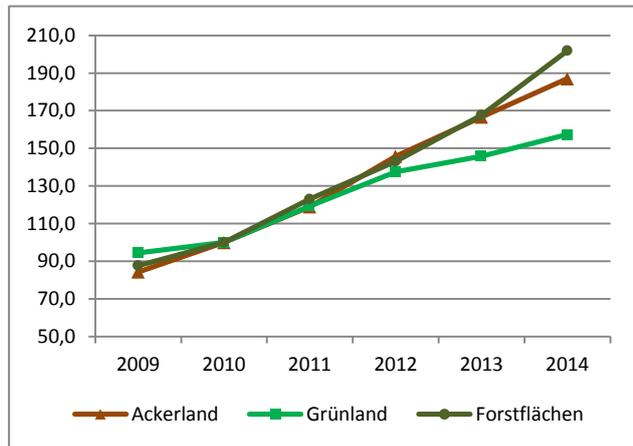
Abbildung 18: Preisentwicklung forstwirtschaftliche Flächen

4.4.4 BODENPREISINDEXREIHEN FÜR FLÄCHEN DER LAND- UND 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.

Tabelle 24: Indexreihen Landwirtschaft LKVG

Jahre Stichtag (31.12.)	Index Ackerland	Index Grünland	Index Forstflächen
2009	84,3	94,4	87,7
2010	100,0	100,0	100,0
2011	119,0	119,4	123,1
2012	145,8	137,5	143,1
2013	166,7	145,8	167,7
2014	187,0	157,3	201,9



4.4.5 BODENRICHTWERTE FÜR FLÄCHEN DER LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im LKVG hat in seiner Sitzung am 19.02.2015 die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Bodenrichtwerte für die Flächen der Land- und Forstwirtschaft gemäß § 196 des Baugesetzbuches (BauGB) für den Stichtag 31.12.2014 ermittelt.

Tabelle 25: Bodenrichtwerte Landwirtschaft LKVG

Zonennummer	Ackerland		Grünland		Wald ¹¹	Übersichtskarte
	Ø AZ	BRW [€/m ²] 31.12.2014	Ø GZ	BRW [€/m ²] 31.12.2014	BRW [€/m ²] 31.12.2014	
1	36	1,70	37	0,66	0,53	
2	35	1,40	32	0,57	0,55	
3	22	1,20	31	0,58	0,63	
4	36	1,70	41	0,58	0,49	
5	31	1,60	33	0,62	0,65	
6	34	1,20	36	0,56	0,56	
7	28	1,10	28	0,40	0,63	
8	36	1,70	43	0,68	0,63	
9	36	1,70	39	0,57	0,56	
10	35	1,40	38	0,51	0,63	
11	43	1,40	34	0,53	0,53	
12	43	1,90	43	0,51	0,45	
13	24	0,40	33	0,31	0,46	
14	38	0,76	39	0,42	0,45	
15	40	1,20	30	0,46	0,67	
16	46	2,10	38	0,68	0,57	

¹¹ Die Waldpreise sind Durchschnittswerte für Grund und Boden **inklusive** Aufwuchs

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.

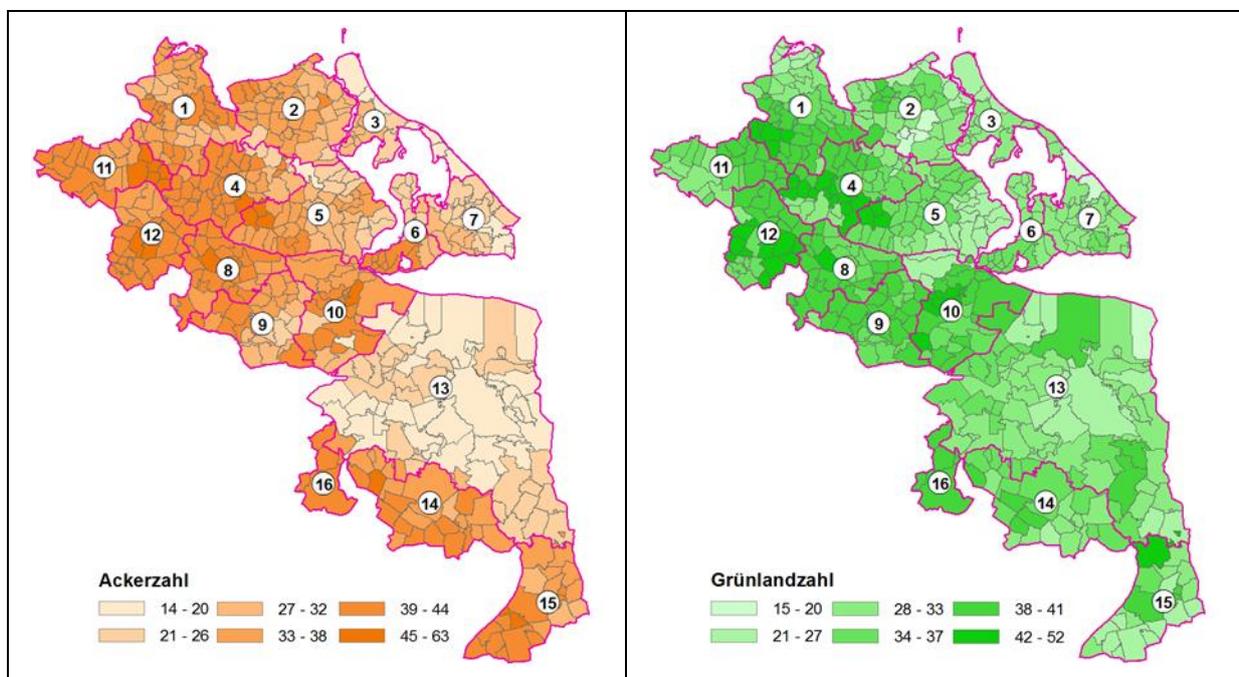


Abbildung 19: Bodenrichtwertzonen für Acker- und Grünland

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 4.4.6 Umrechnungskoeffizienten Ackerland, Seite 50].

4.4.6 UMRECHNUNGSKOEFFIZIENTEN FÜR ACKERLAND

In der nachfolgenden Abbildung ist die Bandbreite der Vergleichspreise und deren Abhängigkeit von der Ackerzahl ersichtlich. Die ausgleichende Gerade wurde nach der Methode der kleinsten Quadrate hergeleitet. Den bereinigten Stichprobenumfang zur Ableitung von Umrechnungskoeffizienten für Ackerland bilden 392 Kauffälle aus den Jahren 2011 – 2014.

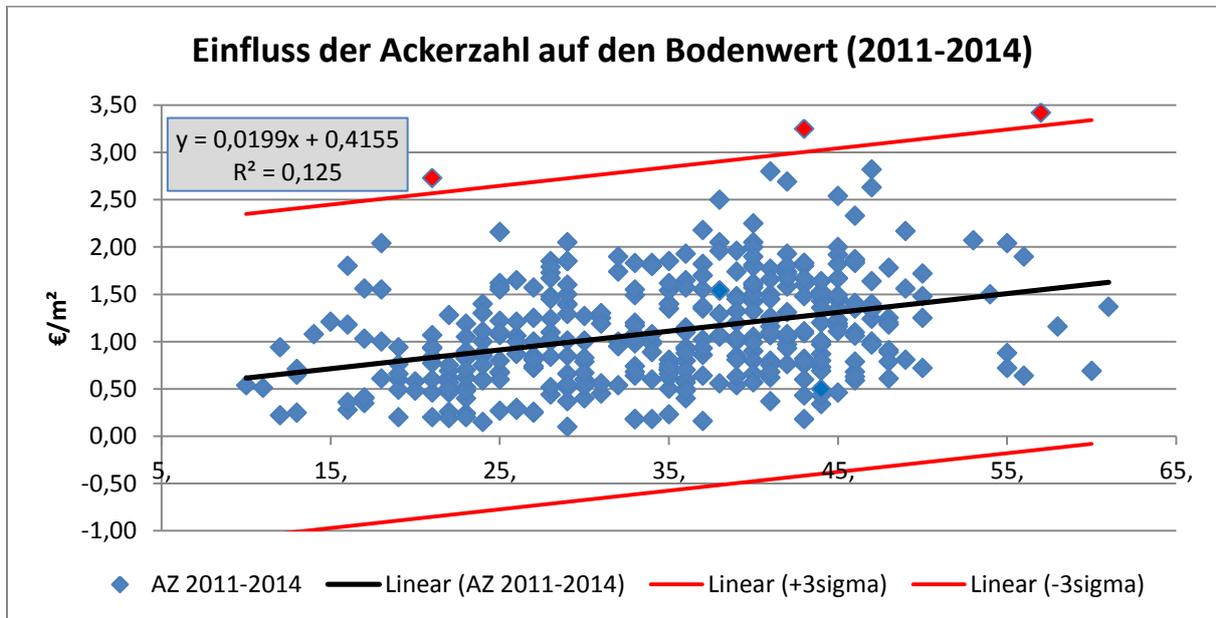


Abbildung 20: Streudiagramm Ackerland

Die ausgleichende Gerade kann durch folgende Funktion beschrieben werden:

$$y = 0,0199x + 0,4155$$

Das Bestimmtheitsmaß R^2 wird mit 0,125 angegeben.

Die statistische Sicherheit ist zwar relativ gering, dennoch stellen die nachfolgenden Umrechnungskoeffizienten (UK) ein Hilfsmittel für eine Wertabschätzung dar. Sie ersetzen jedoch nicht den gutachterlichen Sachverstand.

Tabelle 26: Umrechnungskoeff. Ackerland

Ackerzahl	Umrechnungskoeffizient
10	0,55
15	0,64
20	0,73
25	0,82
30	0,91
35	1,00
40	1,09
45	1,18
50	1,27
55	1,36
60	1,45

Anwendungsbeispiel:

Vergleichspreis: 1,60€/m²

Ackerzahl: 30

Gesucht:

Bodenwert für eine Ackerfläche mit AZ 36

Umrechnungskoeffizient für AZ 30 = 0,91

Umrechnungskoeffizient für AZ 36 = 1,02*

Bodenwert mit AZ 36:

$$1,60\text{€/m}^2 \times (1,02 / 0,91) = \underline{1,79 \text{ €/m}^2}$$

* - Wert durch Interpolation ermittelt

4.4.7 PACTHPREISE FÜR LANDWIRTSCHAFTLICHE NUTZFLÄCHEN

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

4.4.7.1 BESTANDSPACTHEN

Tabelle 27: Bestandspachten aller erfassten aktuellen Pachtverträge zum 31.05.2013

	Vorpommern-Greifswald		Altkreis Ostvorpommern		Altkreis Uecker-Randow	
	Ackerland	Grünland	Ackerland	Grünland	Ackerland	Grünland
Ausgewertete Fläche (ha)	82.543	35.568	40.303	16.535	28.903	16.432
Durchschnittlicher Preis/ ha/ Jahr (€)	149	77	155	82	134	72
Durchschnittlicher Preis/ BP ¹² / Jahr (€)	4,14	2,14	4,44	2,22	4,03	2,07
Durchschnittliche BP	36	36	35	37	33	35

Tabelle 28: Bestandspachten aller erfassten aktuellen Pachtverträge zum 31.12.2014

	Vorpommern-Greifswald		Altkreis Ostvorpommern		Altkreis Uecker-Randow	
	Ackerland	Grünland	Ackerland	Grünland	Ackerland	Grünland
Ausgewertete Fläche (ha)	56.727	24.968	28.750	11.554	20.832	12.101
Durchschnittlicher Preis/ ha/ Jahr (€)	191	95	198	101	177	90
Durchschnittlicher Preis/ BP ¹² / Jahr (€)	5,41	2,64	5,70	2,75	5,35	2,56
Durchschnittliche BP	35	36	35	37	33	35

¹² BP- Bodenpunkte (Acker- oder Grünlandzahl)

4.4.7.2 NEUVERPACHTUNGEN

Tabelle 29: Neuverpachtungen im Jahr 2012

	Vorpommern-Greifswald		Altkreis Ostvorpommern		Altkreis Uecker-Randow	
	Ackerland	Grünland	Ackerland	Grünland	Ackerland	Grünland
Ausgewertete Fläche (ha)	4.080	1.391	2.130	754	1.877	614
Durchschnittlicher Preis/ ha/ Jahr (€)	261	149	284	180	237	111
Durchschnittlicher Preis/ BP ¹³ / Jahr (€)	7,97	4,12	8,84	4,84	7,10	3,28
Durchschnittliche BP	33	36	32	37	33	34

Tabelle 30: Neuverpachtungen im Jahr 2014

	Vorpommern-Greifswald		Altkreis Ostvorpommern		Altkreis Uecker-Randow	
	Ackerland	Grünland	Ackerland	Grünland	Ackerland	Grünland
Ausgewertete Fläche (ha)	5.369	2.334	2.949	1.270	2.272	1.046
Durchschnittlicher Preis/ ha/ Jahr (€)	329	139	345	141	310	137
Durchschnittlicher Preis/ BP ¹³ / Jahr (€)	9,77	3,99	10,55	3,98	9,00	4,02
Durchschnittliche BP	34	35	33	35	34	34

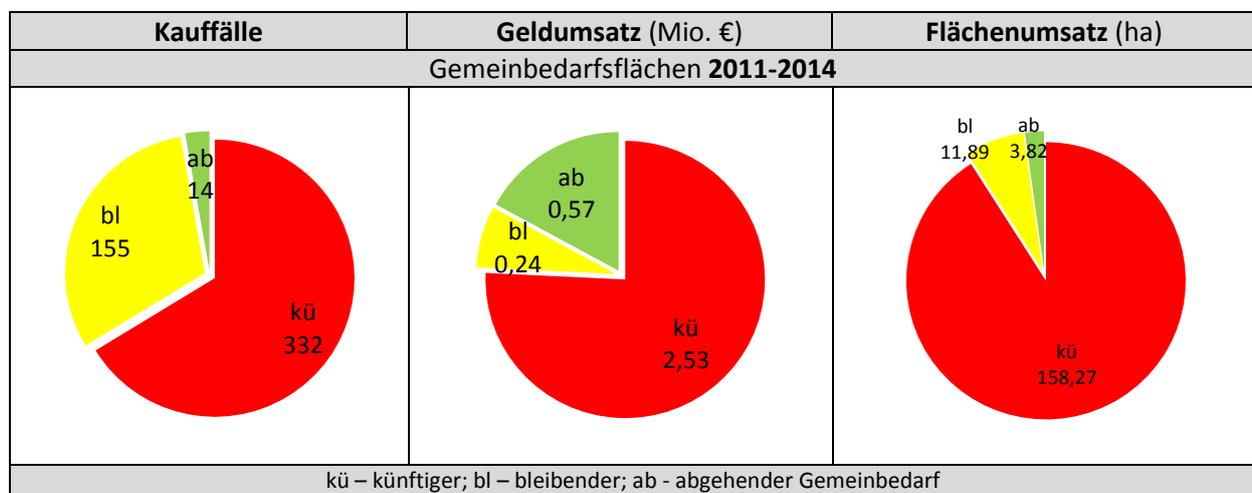
¹³ BP- Bodenpunkte (Acker- oder Grünlandzahl)

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 2011-2014 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 31: zukünftiger Gemeinbedarf (auswertbare Kauffälle des gesamten Landkreises)

Ehemalige Nutzung	Anzahl	Verhältnis zum BRW land- und forstwirtschaftlich genutzter Flächen [%]	Standardabweichung [%]
Ackerland	54	159	125
Grünland	23	140	97
Wald	10	166	88

Beim **bleibenden Gemeinbedarf** dominiert im Landkreis der Fall mit der ehemaligen und künftigen Nutzung als Verkehrsfläche. Solche Verkehrsflächen wechselten zu durchschnittlich 30% (Anzahl: 51, Standardabweichung: 22%) des angrenzenden Baulandwertes den Eigentümer. Je höher das Bodenwertniveau ist (z.B. in den Seebädern), desto geringer fällt der prozentuale Kaufpreis aus.

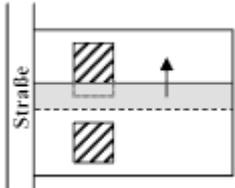
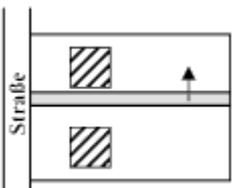
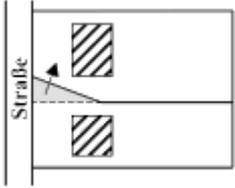
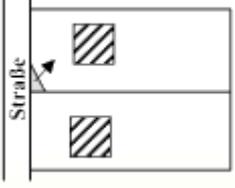
4.6 SONSTIGE FLÄCHEN

Unter den sonstigen Flächen finden sich hier ausschließlich Arrondierungen. Darunter versteht man gemeinhin selbstständig nicht bebaubare Teilflächen, die zusammen mit einem angrenzenden Grundstück dessen bauliche Ausnutzbarkeit erhöhen oder einen ungünstigen Grenzverlauf verbessern¹⁴.

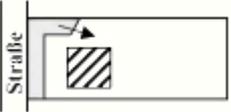
Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses hat im vierjährigen Berichtszeitraum 498 Kauffälle dahingehend ausgewertet, wie sich das prozentuale Verhältnis zwischen relativen bereinigten Kaufpreis zum angrenzenden Bodenrichtwert verhält. Diese Verhältnisse sind in der folgenden Tabelle dargestellt.

4.6.1 ARRONDIERUNG ZU BEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN

Tabelle 32: Arrondierungen zu bebauten Grundstücken

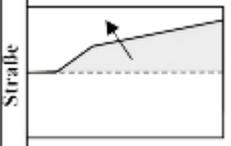
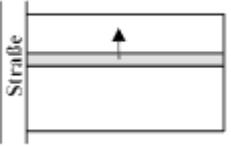
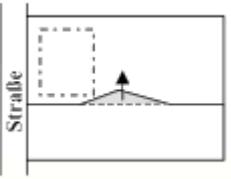
Art der unselbstständigen Teilfläche	Anzahl	Durchschnittspreis bzw. Preisspanne in % des Baulandwertes	Beispielskizze
baurechtlich notwendige Flächen bzw. Flächen zur baulichen Erweiterung und Flächen zur Bereinigung eines baurechtswidrigen Zustandes (z.B. Überbau); Arrondierungsfläche aus einer eigenständig nutzbaren Baulandfläche	22	98 % 63 % - 148	
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	81	82 % 19 % - 185 %	
seitlich gelegene Flächen bzw. andere als Stellplatz geeignete Flächen; Arrondierungsfläche aus einer eigenständig nutzbaren Baulandfläche	35	78 % 7 % - 151 %	
unmaßgebliche Teilflächen bzw. andere nicht als Stellplatz geeignete Flächen; Arrondierungsfläche ist eine nicht eigenständig nutzbare Teilfläche	42	73 % 2 % - 159 %	

¹⁴ Kleiber, Simon, Weyers: Verkehrswertermittlung von Grundstücken.

Art der unselbstständigen Teilfläche	Anzahl	Durchschnittspreis bzw. Preisspanne in % des Baulandwertes	Beispielskizze
Rückübertragungen von Verkehrsflächen			
größere Teilflächen als Vorgarten oder Stellplatzfläche bei bisher minimalem Vorgarten	6	19 % 4 % - 30 %	
Private Erschließungsflächen			
Flächen, durch die eine Erschließung (bzw. bessere Erschließung wie z.B. durch die Aufhebung eines Notwegerechts) geschaffen wird	10	65 % 18 % - 120 %	

4.6.2 ARRONDIERUNG ZU UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN

Tabelle 33: Arrondierungen zu unbebauten Grundstücken

Art der unselbstständigen Teilfläche	Anzahl	Durchschnittspreis bzw. Preisspanne in % des Baulandwertes	Beispielskizze
Arrondierungen zu unbebauten Grundstücken			
Flächen, die die Bebaubarkeit eines Grundstücks ermöglichen bzw. wesentlich verbessern; Arrondierungsfläche aus einer eigenständig nutzbaren Baulandfläche	22	102 % 50 % - 173 %	
Flächen, die die Bebaubarkeit eines Grundstücks ermöglichen bzw. wesentlich verbessern; Arrondierungsfläche ist eine nicht eigenständig nutzbare Teilfläche	74	100 % 57 % - 160 %	
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	12	78 % 12 % - 119 %	
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	20	80 % 20 % - 160 %	

4.6.3 GARTENLAND (AM HAUSGRUNDSTÜCK)

Im Zeitraum von 2011 – 2014 wurden 155 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. Die nachfolgende Tabelle stellt die Preisrelationen dar.

Tabelle 34: Hausgartenland

BRW [€/m ²]	Preis(Hausgartenland) [€/m ²]	Verhältnis KP/ BRW [in %]
5	2,91	58%
10	3,41	34%
15	3,91	26%
20	4,40	22%
25	4,90	20%
30	5,39	18%
35	5,89	17%
40	6,39	16%
45	6,88	15%
50	7,38	15%
55	7,87	14%
60	8,37	14%

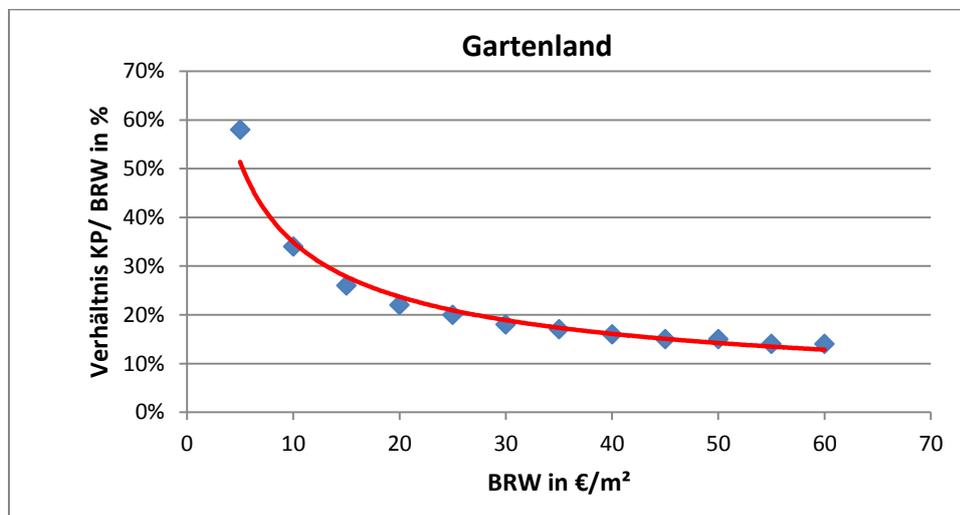


Abbildung 21: proz. Wert des Gartenlandes in Abhängigkeit vom BRW

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 2011-2014, unterteilt nach der Grundstücksart, dargestellt.

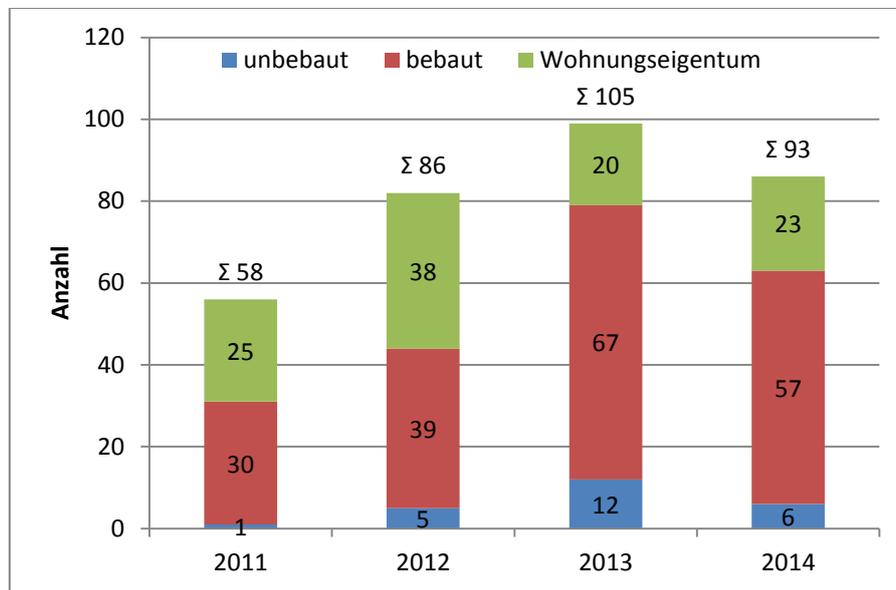


Abbildung 22: Zwangsversteigerungen LKVG 2011-2014

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 drei Grundstücksarten.

Tabelle 35: Zwangsversteigerungen nach Grundstücksart

Grundstücksart	Anzahl	Versteigerungserlös in % vom Verkehrswert		
		min.	max.	Ø
unbebaute Grundstücke	5	50	94	66
bebaute Grundstücke	63	30	123	67
Wohnungseigentum	56	5	127	65

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 Vorpommern¹⁵ (RREP VP) festgelegten Zentralen Orte verwendet:

OZ = Oberzentrum, MZ = Mittelzentrum, GZ = Grundzentrum

Tabelle 36: Übersicht über Bodenrichtwerte für typische Orte oder Ortsteile (31.12.2014)

Landkreis Stadt Gemeinde Ortsteil	Merkmale			Bodenrichtwerte in [€/m ²]										
				Wohnbauflächen						Gemischte Bauflächen			Gewerbliche Bauflächen	
				individueller Wohnungsbau			Geschoss- wohnungsbau			Dorf- gebiete	Misch- gebiete	Kern- gebiete	Ge- wer- be- ge- biete	Indus- trie- ge- biete
gute Lage	mitt- lere Lage	mä- ßige Lage	gute Lage	mitt- lere Lage	mä- ßige Lage									
Vorpommern-Greifswald														
Hansestadt Greifswald	56	OZ	Kreisstadt	145	90	70	150	85	65	45	130	410	18	13
Anklam	12,7	MZ	Hansestadt	57	40	21	119	44	34	16	50	108	10	10
Eggesin	4,8	GZ	Stadt	28	26	17	-	26	-	-	22	-	3	-
Loitz	4,4	GZ	Stadt	22	19	-	-	18	-	15	14	-	7	-
Pasewalk	10,5	MZ	Stadt	60	32	25	42	34	-	26	36	-	6	-
Strasburg (Uckermark)	5	GZ	Stadt	40	27	15	-	28	-	-	25	-	10	-
Wolgast	12,3	MZ	Stadt	70	55	30	54	48	-	38	54	94	20	-
Ferdinandshof	2,6	GZ	Gemeinde	26	22	14	-	22	-	19	-	-	10	-
Heringsdorf	3,1	GZ	Seeheilbad	270	220	145	-	-	-	-	470	-	-	-
Kemnitz	1,1	GZ	SUR HGW	28	21	12	-	-	-	-	-	-	8	-
Klein Bünzow	0,8	GZ	Dorf	-	-	-	-	-	-	6	-	-	-	-
Krien	0,7	GZ	Gemeinde	12	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Neppermin	0,3	GZ	Ortsteil	-	-	-	-	-	-	42	-	-	-	-

¹⁵ <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 37: 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

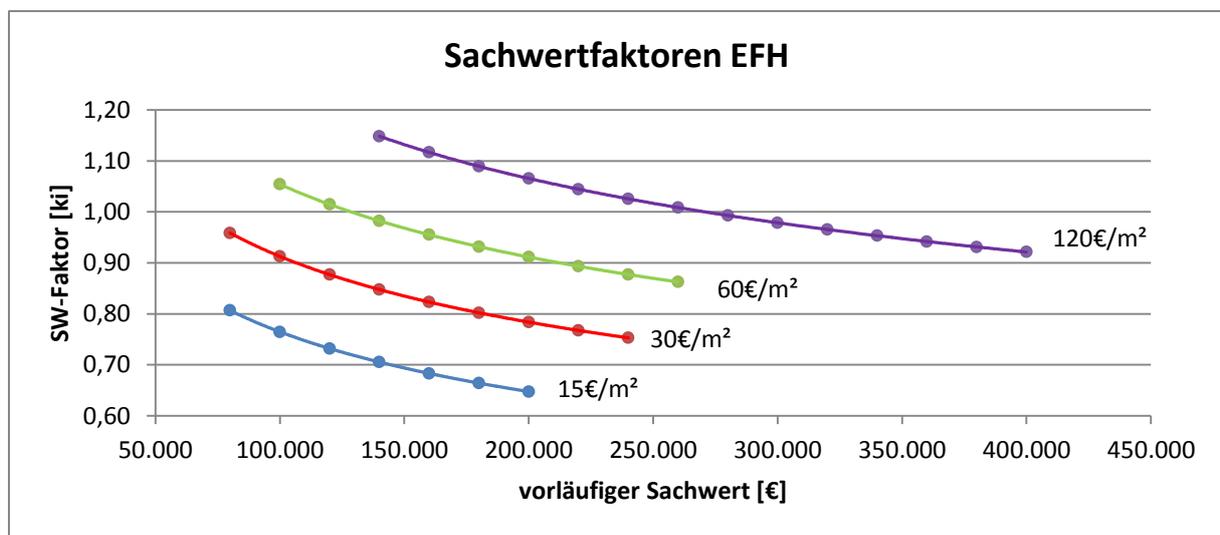
Wesentliche Modellparameter	Erläuterungen
Baujahr	ursprüngliches Baujahr
Gesamtnutzungsdauer	nach Anlage 3 SW-RL
Restnutzungsdauer (RND > 25 Jahre)	Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter; ggf. modifizierte Restnutzungsdauer; bei Modernisierungsmaßnahmen Verlängerung der Restnutzungsdauer nach Anlage 4 SW-RL
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 135 Kauffällen aus den Jahren 2011 bis 2014 differenziert nach Bodenwertniveau. Es ergeben sich Potenzfunktionen für unterschiedliche Bodenwertniveaus, die in der nachfolgenden Tabelle abgebildet sind.

Tabelle 38: Potenzfunktionen k_i nach Bodenwertniveau

Bodenwertniveau	Funktion
15€/m ²	$k = 0,44 \times (vSW \text{ in } \text{€}/1.000.000\text{€})^{-0,24}$
30€/m ²	$k = 0,55 \times (vSW \text{ in } \text{€}/1.000.000\text{€})^{-0,22}$
60€/m ²	$k = 0,65 \times (vSW \text{ in } \text{€}/1.000.000\text{€})^{-0,21}$
120€/m ²	$k = 0,76 \times (vSW \text{ in } \text{€}/1.000.000\text{€})^{-0,21}$



Formel 2: Beispielrechnung Sachwertfaktor EFH

$$k_{60\text{€/m}^2 \text{ BW-Niveau}} = 0,65 * (160.000\text{€}/1000.000\text{€})^{-0,21} = 0,96$$

Tabelle 39: Sachwertfaktoren k_i für EFH

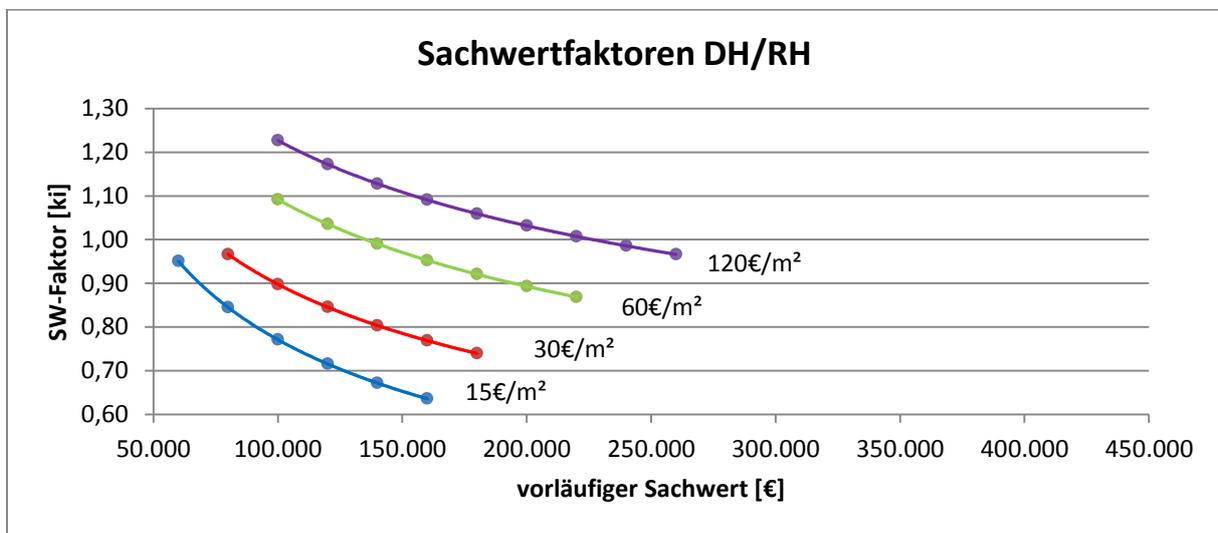
vorl. SW [€]	15€/m ²	30€/m ²	60€/m ²	120€/m ²
80.000	0,81	0,96		
100.000	0,76	0,91	1,05	
120.000	0,73	0,88	1,01	
140.000	0,71	0,85	0,98	1,15
160.000	0,68	0,82	0,96	1,12
180.000	0,66	0,80	0,93	1,09
200.000	0,65	0,78	0,91	1,07
220.000		0,77	0,89	1,04
240.000		0,75	0,88	1,03
260.000			0,86	1,01
280.000				0,99
300.000				0,98
320.000				0,97
340.000				0,95
360.000				0,94
380.000				0,93
400.000				0,92

6.1.2 SACHWERTFAKTOREN FÜR DOPPELHAUSHÄLFTEN UND REIHENHÄUSER

Die Ableitung der Sachwertfaktoren für Doppelhaushälften und Reihenhäuser erfolgte durch Auswertung von 157 Kauffällen aus den Jahren 2011 bis 2014 differenziert nach Bodenwertniveau. Es ergeben sich Potenzfunktionen für unterschiedliche Bodenwertniveaus, die in der nachfolgenden Tabelle abgebildet sind.

Tabelle 40: Potenzfunktionen k_i nach Bodenwertniveau

Bodenwertniveau	Funktion
15€/m ²	$k = 0,30 \times (vSW \text{ in } \text{€}/1.000.000\text{€})^{-0,41}$
30€/m ²	$k = 0,42 \times (vSW \text{ in } \text{€}/1.000.000\text{€})^{-0,33}$
60€/m ²	$k = 0,56 \times (vSW \text{ in } \text{€}/1.000.000\text{€})^{-0,29}$
120€/m ²	$k = 0,69 \times (vSW \text{ in } \text{€}/1.000.000\text{€})^{-0,25}$



Formel 3: Beispielrechnung Sachwertfaktor DHH

$$k_{15\text{€/m}^2 \text{ BW-Niveau}} = 0,30 * (120.000\text{€}/1000.000\text{€})^{-0,41} = 0,72$$

Tabelle 41: Sachwertfaktoren k_i für DHH und RH

vorl. SW [€]	15€/m ²	30€/m ²	60€/m ²	120€/m ²
60.000	0,95			
80.000	0,84	0,97		
100.000	0,77	0,90	1,09	1,23
120.000	0,72	0,85	1,04	1,17
140.000	0,67	0,80	0,99	1,13
160.000	0,64	0,77	0,95	1,09
180.000		0,74	0,92	1,06
200.000			0,89	1,03
220.000			0,87	1,01
240.000				0,99
260.000				0,97

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 4]. Dabei sind die Kaufpreise um die Einflüsse besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (boG) zu bereinigen.

Formel 4: 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 42: Modellparameter Liegenschaftszins

Wesentliche Modellparameter	Erläuterungen
Nutzung	Selbstnutzung, Vermietung
Jahresrohertrag	Martüblich 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 Liegenschaftszinssätze¹⁶ unter Verwendung auswertbarer Kauffälle.

Tabelle 43: Übersicht Liegenschaftszinssätze

	Wohn- und Nutzflächen	2011		2012		2013		2014	
		Spanne/ Durchschnitt	Anzahl						
Ein- und Zweifamilienhäuser, freistehend									
RND < 35 Jahre	< 150 m ²	2,8 – 5,7 4,8	4	- 4,7	1	2,2 – 5,8 4,0	22	2,1 – 6,0 3,5	26
RND < 35 Jahre	≥ 150 m ²	- 4,8	2	2,1 – 6,0 4,0	6	3,1 – 5,8 4,6	6	2,1 – 6,0 4,4	17
RND ≥ 35 Jahre	< 150 m ²	- 4,0	2	2,0 – 5,4 3,6	16	2,1 – 5,7 3,3	37	2,3 – 5,9 3,9	25
RND ≥ 35 Jahre	≥ 150 m ²	- 5,5	2	2,7 – 5,5 4,0	10	3,0 – 4,7 3,7	9	2,9 – 4,9 3,5	7
Doppelhaushälften- und Reihenhäuser									
RND < 35 Jahre	< 150 m ²	2,1 – 5,7 4,3	4	5,2 – 6,0 5,5	3	2,0 – 5,8 4,1	16	2,2 – 5,5 4,5	14
RND < 35 Jahre	≥ 150 m ²	- 4,4	1	- -	-	- 3,9	1	3,5 – 3,9 3,8	3
RND ≥ 35 Jahre	< 150 m ²	3,3 – 6,0 4,1	11	2,5 – 5,5 4,6	15	2,8 – 5,2 4,5	12	2,4 – 6,0 4,5	35
RND ≥ 35 Jahre	≥ 150 m ²	2,6 – 5,9 3,8	3	2,2 – 5,1 3,5	6	2,2 – 4,8 4,8	3	2,6 – 3,9 3,1	3
Mehrfamilienhäuser									
RND < 35 Jahre	< 300 m ²	- -	-	- -	-	- -	-	- 7,5	1
RND < 35 Jahre	≥ 300 m ²	5,3 – 8,0 6,9	5	- 5,4	1	- -	-	4,0 – 5,6 5,6	2
RND ≥ 35 Jahre	< 300 m ²	- -	-	6,3 – 6,6 6,5	2	- -	-	- 6,2	1
RND ≥ 35 Jahre	≥ 300 m ²	5,0 – 7,7 6,3	2	5,1 – 7,7 6,4	2	4,1 – 6,8 4,9	4	6,4 – 6,9 6,6	2
Gemischt genutzte Häuser									
RND < 35 Jahre	< 500 m ²	- -	-	- -	-	6,4 – 6,5 6,5	2	4,6 – 7,0 5,8	2
RND < 35 Jahre	≥ 500 m ²	- -	-	- 5,6	1	- -	-	- -	-
RND ≥ 35 Jahre	< 500 m ²	- -	-	- -	-	- 7,7	1	- -	-
RND ≥ 35 Jahre	≥ 500 m ²	- -	-	- -	-	- 5,4	1	- -	-

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

¹⁶ Die angegebenen Liegenschaftszinsen sind statistisch nicht gesichert und dienen nur zur Orientierung.

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Verwaltungsgliederung Landkreis Vorpommern- Greifswald.....	7
Abbildung 2: Verwaltungsübersicht Mecklenburg Vorpommern	9
Abbildung 3: Bevölkerungspyramide 2013 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	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	30
Abbildung 14: Preisentwicklung Außenstellplätze in Greifswald.....	42
Abbildung 15: Umsatzentwicklung land- und forstwirtschaftlicher Flächen im LKVG.....	43
Abbildung 16: Preisentwicklung Ackerland.....	46
Abbildung 17: Preisentwicklung Grünland	47
Abbildung 18: Preisentwicklung forstwirtschaftliche Flächen	47
Abbildung 19: Bodenrichtwertzonen für Acker- und Grünland	49
Abbildung 20: Streudiagramm Ackerland	50
Abbildung 21: proz. Wert des Gartenlandes in Abhängigkeit vom BRW	56
Abbildung 22: Zwangsversteigerungen LKVG 2011-2014	57
Formel 1: Berechnung Sachwertfaktor	59
Formel 2: Beispielrechnung Sachwertfaktor EFH.....	61
Formel 3: Beispielrechnung Sachwertfaktor DHH.....	62
Formel 4: Berechnung Liegenschaftszins	63

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1: Arten der tatsächlichen Nutzung.....	10
Tabelle 2: Umsatzentwicklung Teilmärkte 2011 & 2012.....	19
Tabelle 3: Umsatzentwicklung Teilmärkte 2013 & 2014.....	20
Tabelle 4: Umsatzentwicklung unbebaute Baugrundstücke 2014.....	21
Tabelle 5: typische Baugrundstücke Greifswald	22
Tabelle 6: typische Baugrundstücke Umland von Greifswald.....	22
Tabelle 7: typische Baugrundstücke Seebäder- u. Erholungsgebiete	22
Tabelle 8: typische Baugrundstücke Kleinstädte.....	23
Tabelle 9: typische Baugrundstücke ländlicher Bereich.....	23
Tabelle 10: Übersicht Rohbauland im LKVG.....	23
Tabelle 11: Typische (bundesdurchschnittliche) Erbbauzinssätze für Gewerbeflächen.....	24

Tabelle 12: Ortsübliche Erbbauzinssätze Hansestadt Greifswald	24
Tabelle 13: BPI individuelles Wohnbauland im LKVG.....	25
Tabelle 14: Umsatzentwicklung bebauter Grundstücke 2014	26
Tabelle 15: Gebädefaktoren EFH u. ZFH freistehend 2011-2014.....	26
Tabelle 16: Gebädefaktoren DHH u. RH 2011-2014.....	27
Tabelle 17: Gebädefaktoren MFH 2011-2014.....	28
Tabelle 18: Ertragsfaktoren MFH 2011-2014	28
Tabelle 19: Ertragsfaktoren Wohn- und Geschäftshäuser 2011-2014.....	29
Tabelle 20: Stellplatzpreise	42
Tabelle 21: Umsatzentwicklung Flächen der Land- und Forstwirtschaft 2011 & 2012.....	44
Tabelle 22: Umsatzentwicklung Flächen der Land- und Forstwirtschaft 2013 & 2014.....	45
Tabelle 23: Auswertungsmodell Flächen der Land- und Forstwirtschaft.....	46
Tabelle 24: Indexreihen Landwirtschaft LKVG	48
Tabelle 25: Bodenrichtwerte Landwirtschaft LKVG	48
Tabelle 26: Umrechnungskoeff. Ackerland	50
Tabelle 27: Bestandspachten aller erfassten aktuellen Pachtverträge zum 31.05.2013	51
Tabelle 28: Bestandspachten aller erfassten aktuellen Pachtverträge zum 31.12.2014	51
Tabelle 29: Neuverpachtungen im Jahr 2012.....	52
Tabelle 30: Neuverpachtungen im Jahr 2014.....	52
Tabelle 31: zukünftiger Gemeinbedarf (auswertbare Kauffälle des gesamten Landkreises)	53
Tabelle 32: Arrondierungen zu bebauten Grundstücken.....	54
Tabelle 33: Arrondierungen zu unbebauten Grundstücken.....	55
Tabelle 34: Hausgartenland.....	56
Tabelle 35: Zwangsversteigerungen nach Grundstücksart	57
Tabelle 36: Übersicht über Bodenrichtwerte für typische Orte oder Ortsteile (31.12.2014).....	58
Tabelle 37: Modellparameter Sachwertfaktoren.....	59
Tabelle 38: Potenzfunktionen k_i nach Bodenwertniveau.....	61
Tabelle 39: Sachwertfaktoren k_i für EFH	61
Tabelle 40: Potenzfunktionen k_i nach Bodenwertniveau.....	62
Tabelle 41: Sachwertfaktoren k_i für DHH und RH	62
Tabelle 42: Modellparameter Liegenschaftszins.....	64
Tabelle 43: Übersicht Liegenschaftszinssätze	65

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)

