

# Grundstücksmarkt- bericht 2007

Universitäts- und Hansestadt Greifswald



**MECKLENBURG-VORPOMMERN**

Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
in der Universitäts- und Hansestadt Greifswald

**Herausgeber:****Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
in der Universitäts- und Hansestadt Greifswald**

Vorsitzender: Herr Hans-Georg Klein ☎ (03834) 52 41 70

E-mail: h.klein@greifswald.de

**Geschäftsstelle des Gutachterausschusses**

Leiterin Frau Ulrike Heise ☎ (03834) 52 41 77

Mitarbeiter Herr Robert Riesebeck ☎ (03834) 52 41 78

**Hausadresse:**

Gustebiner Wende 11  
17491 Greifswald

**Anschrift:**

Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
in der Universitäts- und Hansestadt Greifswald  
-Geschäftsstelle-  
Postfach 31 53  
17461 Greifswald

**Telefax:**

(03834) 52 41 53

**E-mail:**

gutachterausschuss@greifswald.de

**Sprechzeiten:**

Dienstag bis Freitag 9.00 bis 12.00 Uhr

Dienstag 14.00 bis 18.00 Uhr

Donnerstag 14.00 bis 16.00 Uhr

**Gebühren:**

30 € (Gebühr gemäß Kostenverordnung für Amtshandlungen der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und deren Geschäftsstellen (Gutachterausschusskostenverordnung- GAKostVO-MV) vom 12. Juli 2007.)

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1.</b>	<b>Allgemeines</b>	<b>2</b>
1.1	Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben	2
1.2	Rechtsgrundlagen	3
1.3	Der Grundstücksmarktbericht	3
1.4	Die Universitäts- und Hansestadt Greifswald	4
1.4.1	Regionale Rahmenbedingungen	4
1.4.2	Wirtschaftliche Rahmenbedingungen	7
<b>2.</b>	<b>Überblick über den Grundstücksverkehr</b>	<b>11</b>
2.1.	Anzahl der Erwerbsvorgänge	12
2.2.	Flächenumsatz	14
2.3.	Geldumsatz	16
<b>3.</b>	<b>Entwicklung auf den Grundstücksteilmärkten</b>	<b>18</b>
3.1	unbebaute Grundstücke	18
3.1.1	Preisentwicklung Wohnbauland und Gewerbebauland	19
3.1.2	landwirtschaftlich genutzte Flächen	19
3.2	bebaute Grundstücke	20
3.2.1	freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	21
3.2.2	Doppelhaushälften und Reihenhäuser	22
3.2.3	Mehrfamilienhäuser	23
3.3	Wohnungseigentum	24
3.3.1	Preisentwicklung Eigentumswohnungen	25
<b>4.</b>	<b>Weitere Untersuchungen</b>	<b>26</b>
4.1	Zwangsversteigerungen	26
4.2	Arrondierungsflächen	26
<b>5.</b>	<b>Erforderliche Daten der Wertermittlung</b>	<b>28</b>
5.1	Bodenrichtwerte	28
5.2	Marktanpassungsfaktoren	31
5.3	Liegenschaftszinssätze	35
<b>Anlage</b>		<b>37</b>

## **1 Allgemeines**

### **1.1 Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben**

Die Gutachterausschüsse sind auf der Grundlage der Festlegungen des § 192 des Baugesetzbuches eingerichtet. Sie sind unabhängige und an Weisungen nicht gebundene Gremien. Die in den Gutachterausschüssen tätigen ehrenamtlichen Gutachter aus den Bereichen des Vermessungs- und Liegenschaftswesens, der Bauwirtschaft, des Bankwesens und anderer Fachbereiche verfügen aufgrund ihrer beruflichen Tätigkeit und Erfahrung über besondere Sachkunde auf dem Gebiet der Grundstückswertermittlung.

Zu den gesetzlichen Aufgaben der Gutachterausschüsse gehören insbesondere:

- die Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von unbebauten und bebauten Grundstücken sowie von Rechten an Grundstücken
- die Ermittlung von Bodenrichtwerten
- die Ermittlung von besonderen Bodenrichtwerten in Sanierungsgebieten
- die Analyse des Grundstücksmarktes und die Herausgabe von Grundstücksmarktberichten

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, die in der Universitäts- und Hansestadt Greifswald beim Stadtbauamt angesiedelt ist.

Die Geschäftsstelle führt nach Weisung des Gutachterausschusses folgende Arbeiten durch:

- Einrichtung und Führung der Kaufpreissammlung und ergänzender Datensammlungen,
- Vorbereitung und Ausfertigung von Verkehrswertgutachten,
- Vorbereitung der Bodenrichtwertermittlung und Veröffentlichung der Bodenrichtwerte,
- Ableitung und Fortschreibung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten,
- Zusammenstellung und Veröffentlichung von Grundstücksmarktberichten.

Außerdem sind die Geschäftsstellen für die Erteilung von Auskünften über Bodenrichtwerte und von Auskünften aus der Kaufpreissammlung zuständig. Mit der Wahrnehmung der vorgenannten Aufgaben sollen die Gutachterausschüsse und deren Geschäftsstellen dazu beitragen, den Grundstücksmarkt transparenter zu machen.

## 1.2 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)
- Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Wertermittlungsverordnung - WertV) vom 06.12.1988 (BGBl. I S. 2209), geändert durch Artikel 3 Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 (BauROG) vom 18.08.1997 (BGBl. I S. 2081)
- Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien – WertR 2006) i. d. F. v. März 2006 (BAnz. Nr. 108a vom 10.06.2006, ber. BAnz. Nr. 121 S. 4798)
- Landesverordnung über die Bildung von Gutachterausschüssen für Grundstückswerte – Gutachterausschussverordnung (GutAVO) – vom 06. Juli 1992 (GVOBl. M-V S.401), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 20. Juli 2006 (GVOBl. M-V S. 576)
- Kostenverordnung für Amtshandlungen der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und deren Geschäftsstellen (Gutachterausschusskostenverordnung–GAKostVO M-V) vom 12.07.2007 (GVOBl. M-V 2007, S. 254)

## 1.3 Der Grundstücksmarktbericht

Der vorliegende Jahresbericht über den Grundstücksmarkt wurde durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Universitäts- und Hansestadt Greifswald in seiner Sitzung am 29.05.2007 gemäß § 17 der Landesverordnung über die Bildung von Gutachterausschüssen für Grundstückswerte – Gutachterausschussverordnung (GutAVO) – vom 06.Juli 1992 (GVOBl. M-V S. 401) auf der Grundlage der bei seiner Geschäftsstelle geführten Kaufpreissammlung beschlossen.

Aufgabe dieses Marktberichtes ist es **nicht**, Prognosen über das Marktgeschehen bei Immobilien zu erstellen. Vielmehr besteht seine Zielsetzung darin, einen Überblick über den Grundstücksverkehr des zurückliegenden Jahres zu geben und so für diesen Zeitraum den Bestandsumschlag und die Preisentwicklung von Grundstücken zu beschreiben. Damit soll der Grundstücksmarkt Käufern und Verkäufern sowie kommunalen, staatlichen und allen anderen interessierten Stellen transparent gemacht werden.

Die Daten sind nach Auswertung der Kaufpreissammlung aus den tatsächlich gezahlten, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zustande gekommenen Kaufpreisen des Jahres 2007 ermittelt worden. Dabei muss berücksichtigt werden, dass auf Grund der teilweise zu geringen Anzahl an auswertbaren Kauffällen in einigen Teilmärkten keine detaillierten Aussagen gemacht werden können. Durch die jährliche Berichterstattung soll der Grundstücksmarkt der Universitäts- und Hansestadt Greifswald kontinuierlich erfasst und für jedermann nachvollziehbar dargestellt werden.

## 1.4 Die Universitäts- und Hansestadt Greifswald

Der Grundstücksmarkt der Universitäts- und Hansestadt Greifswald wird von seiner Wirtschaftsstruktur, der Bevölkerungsdichte, der Verkehrserschließung und der Arbeitsmarktsituation beeinflusst. Deshalb werden hierzu einige kennzeichnende Angaben zusammengestellt.

### 1.4.1 Regionale Rahmenbedingungen

Die Universitäts- und Hansestadt Greifswald liegt im östlichen Teil Mecklenburg - Vorpommerns am Greifswalder Bodden (siehe Übersichtskarte auf Seite 6) und wird vom Landkreis Ostvorpommern umschlossen. Zu Greifswald gehören auch die außerhalb des geschlossenen Stadtgebietes gelegenen vorgelagerten Inseln Koos und Riems sowie ein Teil des Riems gegenüberliegenden Festlandes.

Greifswald und seine Umlandregion repräsentiert 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.

Das Gebiet um Greifswald ist flach, das Gelände erreicht kaum 20 m ü. HN. Die höchste Erhebung in der näheren Stadtumgebung stellt der südlich der Stadt gelegene *Jölkenberg* dar (36 m ü. HN).

**Tabelle 1: Verkehrsanbindung**

Europa-, Bundesstraßen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• A 20/ E251 Ostsee – Autobahn Lübeck - Stettin</li> <li>• B 96 Berlin – Sassnitz/ Rügen</li> <li>• B 109 zur A 11 Berlin - Stettin</li> </ul>
Flughäfen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Rostock – Laage ca. 100 km</li> <li>• Neunrandenburg – Trollehagen ca. 50 km</li> <li>• Heringsdorf/ Insel Usedom ca. 60 km</li> <li>• Stralsund – Barth ca. 60 km</li> </ul>
Eisenbahn	<ul style="list-style-type: none"> <li>• u. a. direkte Verbindung nach Berlin, Frankfurt am Main, München, Stuttgart, Innsbruck, Hamburg</li> </ul>
Stadthafen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Schiffe mit einer Tonnage bis 6.000 Ladungstonnen</li> </ul>

Das Stadtgebiet umfasst eine Fläche von rund 50,50 km<sup>2</sup>. Das bebaute Gebiet macht mit 11,71 km<sup>2</sup> ca. 23% der gesamten Stadtfläche aus. Die folgenden Tabellen stellen die Stadtteilgliederung dar und geben unter Bezug auf die im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Nutzungsarten einen Überblick über die Nutzungsstruktur im Stadtgebiet.

**Tabelle 2: Stadtgliederung (Stadtteile)**

Altstadt	Neubaugebiet	Stadtteile in Randlage
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Innenstadt</li> <li>• Steinbeckervorstadt</li> <li>• Fleischervorstadt</li> <li>• Nördliche Mühlenvorstadt</li> <li>• Südliche Mühlenvorstadt/ Obstbausiedlung</li> <li>• Fettenvorstadt/ Stadtrandsiedlung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ostseeviertel (Parkseite/ Ryckseite)</li> <li>• Schönwalde I/ Südstadt</li> <li>• Schönwalde II</li> <li>• Industriegebiet</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Friedrichshagen</li> <li>• Wieck</li> <li>• Eldena</li> <li>• Groß Schönwalde</li> <li>• Ladebow</li> <li>• Insel Koos/ Riems</li> </ul>

**Tabelle 3: Bodenfläche nach Art der tatsächlichen Nutzung 2002 – 2006**

Merkmal	2002	2003	2004	2005	2006
	ha				
Gebäude- u. Freifläche	1.150	1.148	1.161	1.162	1.171
darunter Wohnen	378	379	403	427	428
Gewerbe und Industrie	458	418	349	311	303
Betriebsfläche	20	64	66	66	66
Erholungsfläche	177	210	321	370	372
Verkehrsfläche zusammen	378	385	403	407	421
darunter Straße, Weg, Platz	335	342	360	364	364
Landwirtschaftsfläche	2.452	2.446	2.328	2.274	2.248
Waldfläche	480	480	477	477	476
Wasserfläche	148 <sup>2)</sup>	132	131	133	133
Flächen anderer Nutzung zusammen	228	168	160	161	163
darunter Friedhof	29	29	29	29	29
Unland	114	102	101	103	103
Bodenfläche insgesamt	5.033 <sup>2)</sup>	5.033	5.047	5.050	5.050

2) Inkommunalisierung Anlandung (Hafen Greifswald-Ladebow) August 2002

Quelle: statistisches Jahrbuch MV

**Abbildung 1: Stadtteilübersicht der Universitäts- und Hansestadt Greifswald**

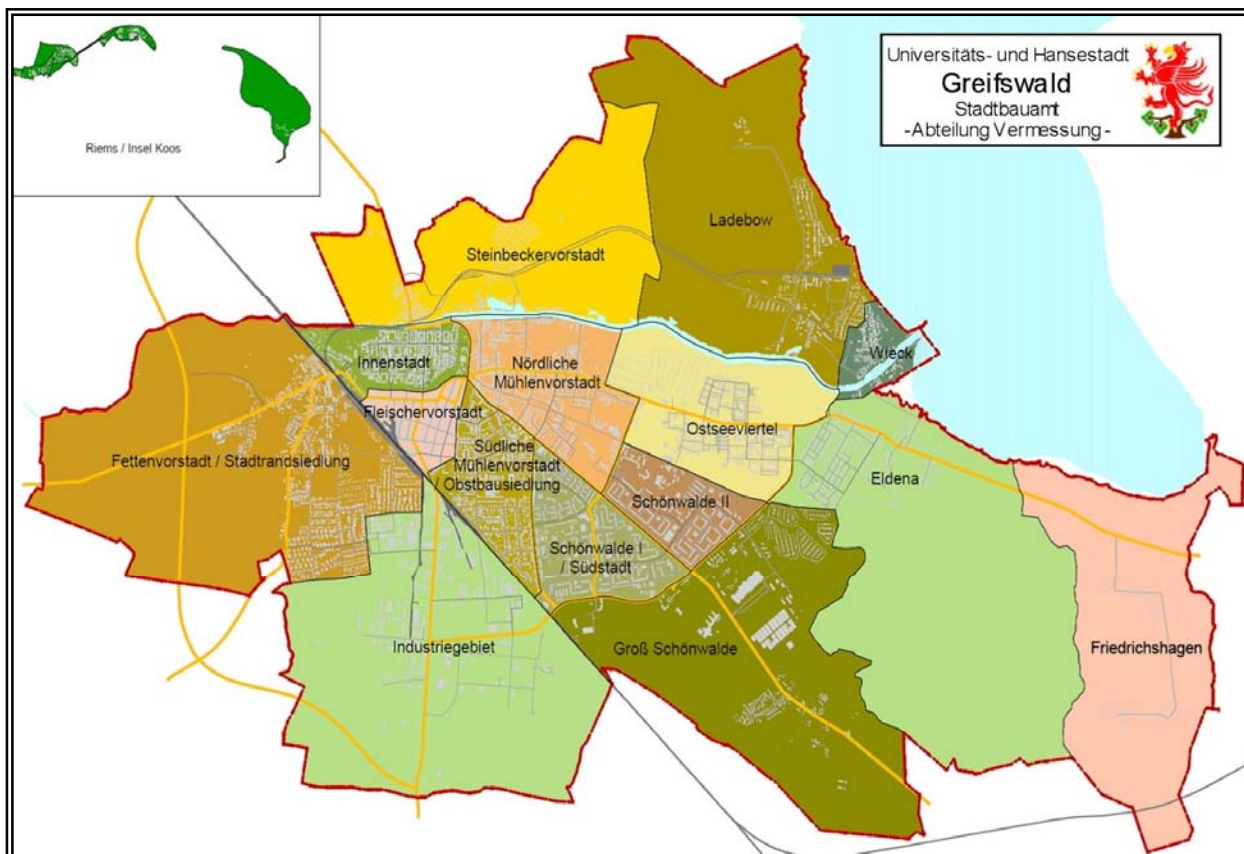
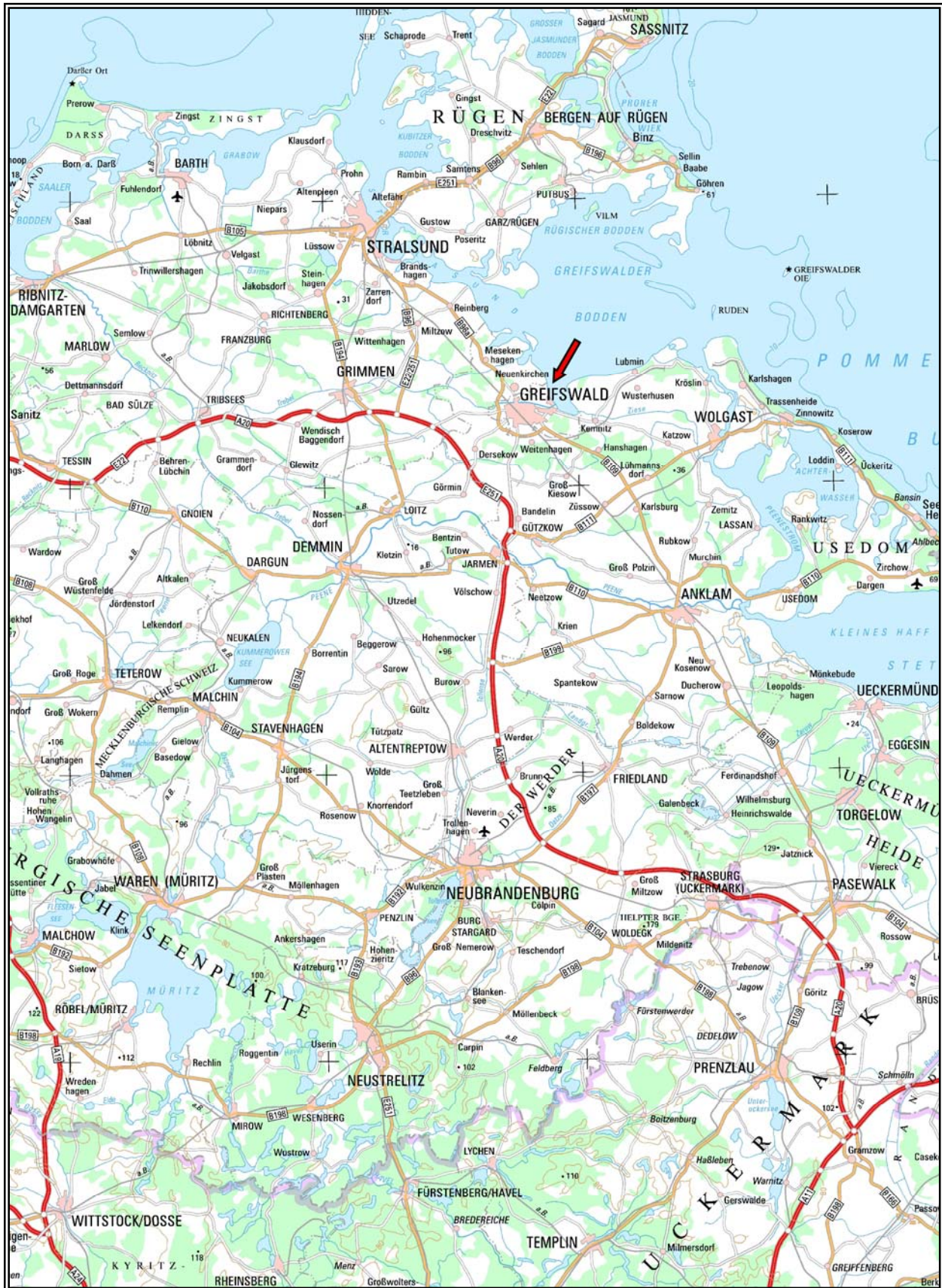


Abbildung 2: **Übersichtskarte**



**Kartengrundlage:** Übersichtskarte Mecklenburg Vorpommern 1 : 750 000

Vervielfältigung mit Genehmigung des Landesamtes für innere Verwaltung Meckl. – Vorp. vom 11.05.2006



### 1.4.2 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die Universitäts- und Hansestadt Greifswald wurde im Frühjahr 2007 zur „Wirtschaftsfreundlichsten Kommune des Landes Mecklenburg-Vorpommern“ gewählt. Greifswald und das Umland haben sich zu einem international wettbewerbsfähigen Wirtschafts-, Forschungs- und Bildungsstandort entwickelt.

Das Handelsblatt und das Beratungsunternehmen Prognos haben die 439 deutschen Regionen hinsichtlich ihrer Zukunftschancen untersucht und das Ergebnis im Zukunftsatlas 2007 veröffentlicht. Greifswald belegt hiernach im bundesweiten Ranking Platz 101, das ist im Vergleich zur Studie von 2004 eine Verbesserung um 224 Plätze. ([www.prognos.com](http://www.prognos.com))

Greifswald ist ein Universitäts- und Technologiestandort und bildet mit der Hansestadt Stralsund ein gemeinsames Oberzentrum. In Greifswald haben das Finanzgericht, das Verwaltungsgericht, das Oberverwaltungsgericht 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.



Die Universitäts- und Hansestadt Greifswald bietet in **5** voll erschlossenen Gewerbe- und Industriegebieten die Möglichkeit zur Ansiedelung von Unternehmen.

1. Ziegelhof/ Am Mühlenweg
2. Technologiepark
3. Herrenhufen Süd
4. Helmshäger berg
5. Seehafen Greifswald – Ladebow

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. 11.000 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.

Die Bevölkerungsentwicklung in Greifswald war von 1990 (66.658) bis 2004 (52.669) rückläufig. Seit 2004 konnte jährlich ein leichter Bevölkerungszuwachs verzeichnet werden. Im Dezember 2007 betrug die Einwohnerzahl 53.474.

Nach einer Pressemeldung der Bundesagentur für Arbeit vom 31.01.08 registrierte Greifswald mit 15,2 Prozent eine Arbeitslosigkeit die unter dem Durchschnitt des Landes Mecklenburg-Vorpommern lag (16,5%) und sich deutlich von der Arbeitslosenquote des Umlandes (18 – 20%) abhebt.

Die folgenden Tabellen geben einen Überblick über die Bevölkerungsentwicklung, die Arbeitsmarktsituation, die Bruttowertschöpfung, das Bruttoinlandsprodukt und die Anzahl der Wohngebäude in der Universitäts- und Hansestadt Greifswald.

**Tabelle 4: Bevölkerungsentwicklung 1990 - 2007**

Jahr	Bevölkerung				Einwohner je km <sup>2</sup>
	männlich	weiblich	insgesamt	darunter Ausländer	
1990 <sup>1)</sup>	32 444	34.214	66.658		1.328
1997	28.035	29.705	57.740	1.986	1.151
1998	27.151	29.005	56.156	1.651	1.119
1999	26.722	28.533	55.255	1.762	1.101
2000	26.173	28.063	54.236	1.740	1.081
2001	25.878	27.655	53.533	1.960	1.065
2002	25.577	27.417	52.994	2.195	1.053
2003	25.514	27.355	52.869	2.288	1.051
2004	25.388	27.281	52.669	2.290	1.044
2005	25.651	27.630	53.281	2.406	1.055
2006	25.711	27.723	53.434	1.649	1.050
2007 <sup>2)</sup>	25.466 <sup>2)</sup>	28.008 <sup>2)</sup>	53.474 <sup>2)</sup>	1.689 <sup>2)</sup>	1.058

1) 03.10.

2) Vierteljahreszahlen der Universitäts- und Hansestadt Greifswald -Statistikstelle- (Dez. 2007)

Quelle: Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern, Schwerin

**Tabelle 5: Erwerbstätige und Arbeitnehmer am Arbeitsort Stadt Greifswald 1991 - 2005<sup>\*)</sup>**

Jahr	Erwerbstätige			Arbeitnehmer		
	Personen	Veränderung gegenüber dem Vorjahr	Anteil am Land M-V	Personen	Veränderung gegenüber dem Vorjahr	Anteil am Land M-V
	1000	%		1000	%	
1991	31,9	x	3,8	30,9	x	3,8
1992	30,5	- 4,2	4,1	29,3	- 5,0	4,1
1993	30,1	- 1,3	4,1	28,8	- 1,9	4,2
1994	30,6	+ 1,4	4,0	29,1	+ 0,9	4,1
1995	31,1	+ 1,8	4,0	29,6	+ 1,8	4,1
1996	28,8	- 7,4	3,8	27,3	- 7,7	3,8
1997	28,9	+ 0,3	3,8	27,4	+ 0,3	3,9
1998	29,0	+ 0,3	3,9	27,5	+ 0,3	3,9
1999	28,9	- 0,5	3,8	27,3	- 0,6	3,9
2000	28,7	- 0,7	3,8	27,0	- 1,0	3,9
2001	28,4	- 0,9	3,9	26,7	- 1,1	4,0
2002	28,0	- 1,4	3,9	26,3	- 1,8	4,0
2003	27,6	- 1,6	3,9	25,7	- 2,0	4,0
2004	27,8	+ 0,8	3,9	25,8	+ 0,3	4,0
2005	27,7	- 0,4	3,9	25,6	- 1,0	4,0

\*) Revision der Erwerbstätigenrechnungen im Jahr 2005, alle Angaben nach Revision, Berechnungsstand Oktober 2006/April 2007, 2002 bis 2005 vorläufige Ergebnisse

Quelle: Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern, Schwerin

Tabelle 6: **Arbeitslose 1998 - 2007**

Jahr	Arbeitslose			Arbeitslosenquote bezogen auf			
	insgesamt	männlich	weiblich	Alle zivilen Erwerbspersonen	abhängige zivile Erwerbspersonen		
					insgesamt	männlich	weiblich
	Anzahl			%			
1998	5 288	2 675	2 613	17,6	18,4	18,4	18,3
1999	5 168	2 657	2 511	17,6	18,3	18,7	18,0
2000	5 288	2 853	2 435	18,1	19,0	20,4	17,6
2001	5 423	2 935	2 489	18,5	19,5	21,0	18,1
2002	5 261	2 914	2 347	18,3	19,3	21,4	17,3
2003	5 739	3 193	2 546	20,5	21,8	24,4	19,2
2004	5 879	3 210	2 669	21,3	22,8	25,1	20,5
2005	5 895	3 255	2 640	21,5	23,0	25,7	20,4
2006	5 200	2 838	2 361	19,0	20,6	22,7	18,5
XII 2007	3 959	2 050	1 909	14,2	15,7	16,4	15,0
IV 2008	4 256	2 289	1 967	15,3	16,8	18,3	15,4

Im Jahr 2005 wurde mit Einführung des Sozialgesetzbuches II die Arbeitslosen- und Sozialhilfe zusammengelegt (Hartz IV-Effekt), Vergleiche mit früheren Jahren sind eingeschränkt möglich.

Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Nürnberg, Zentrale Statistikdatenbank (Arbeitslosenbestände mit Rundungsdifferenzen)  
Tabelle 0315: Statistisches Amt Mecklenburg- Vorpommern, Schwerin

Tabelle 7: **Bruttoinlandsprodukt zu Marktpreisen, je Erwerbstätigen und je Einwohner 1991 - 2005<sup>\*)</sup>**

Jahr	Bruttoinlandsprodukt						
	zu Marktpreisen			je Erwerbstätigen <sup>1)</sup>		je Einwohner	
	Millionen EUR	Veränderung gegenüber dem Vorjahr in %	Anteil am Landeswert M-V in %	EUR	Landeswert = 100	EUR	Landeswert = 100
1991	538	X	3,8	16.893	99,9	.	.
1992	635	+ 18,0	3,6	20.804	88,1	.	.
1993	793	+ 24,8	3,7	26.298	90,7	.	.
1994	893	+ 12,7	3,6	29.210	88,6	14.097	103,5
1995	985	+ 10,3	3,6	31.628	89,9	15.961	106,7
1996	985	+ 0,1	3,5	34.183	92,5	16.346	104,9
1997	1.041	+ 5,6	3,6	35.991	94,0	17.706	111,1
1998	1.018	- 2,2	3,5	35.082	91,1	17.866	111,1
1999	1.040	+ 2,2	3,5	36.030	91,3	18.655	112,3
2000	1.022	- 1,7	3,4	35.652	88,9	18.642	110,6
2001	1.041	+ 1,9	3,4	36.654	88,0	19.319	111,4
2002	1.073	+ 3,1	3,5	38.321	90,1	20.142	114,3
2003	1.123	+ 4,7	3,6	40.753	93,3	21.224	118,4
2004	1.134	+ 0,9	3,6	40.763	91,1	21.479	116,5
2005	1.171	+ 3,3	3,7	42.290	94,5	22 208	120,1

<sup>\*)</sup> Revision der Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnungen im Jahr 2005, alle Angaben nach Revision, Berechnungsstand August 2006/März 2007

<sup>1)</sup> am Arbeitsort Stadt Greifswald  
Quelle Tabelle 0313: Statistisches Amt Mecklenburg- Vorpommern, Schwerin

Tabelle 8: **Bruttowertschöpfung zu Herstellungspreisen und je Erwerbstätigen 1991 - 2005<sup>\*)</sup>**

Jahr	Bruttowertschöpfung			
	zu Herstellungspreisen		je Erwerbstätigen <sup>1)</sup>	
	Millionen EUR	Veränderung gegenüber dem Vorjahr in %	EUR	Landeswert=100
1991	493	x	15.480	99,9
1993	717	+ 24,5	23.797	90,7
1995	890	+ 10,7	28.604	89,9
1996	892	+ 0,1	30.935	92,5
1997	942	+ 5,7	32.595	94,0
1998	921	- 2,3	31.739	91,1
1999	936	+ 1,6	32.418	91,3
2000	920	- 1,7	32.086	88,9
2001	939	+ 2,0	33.035	88,0
2002	968	+ 3,2	34.566	90,1
2003	1.012	+ 4,5	36.711	93,3
2004	1.025	+ 1,2	36.829	91,1
2005	1.057	+ 3,2	38.166	94,5

\*) Revision der Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnungen im Jahr 2005, alle Angaben nach Revision, Berechnungsstand August 2006/März 2007

1) am Arbeitsort Stadt Greifswald  
Quelle: Tabellen 0314: Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern, Schwerin

Tabelle 9: **Wohngebäude 1994 - 2006<sup>\*)</sup> (31.12.)**

Jahr	Gebäude insgesamt	darunter mit 1 Wohnung	Wohnungen	Wohnfläche insgesamt	darunter in Gebäuden mit 1 Wohnung
1994 <sup>1)</sup>	4.580	1.577	26.280	15.624	1.637
1995	4.674	1.644	26.676	15.908	1.719
1996	4.741	1.689	26.927	16.096	1.781
1997	4.892	1.794	27.771	16.659	1.905
1998	5.120	2.002	28.386	17.079	2.147
1999	5.327	2.196	28.473	17.301	2.370
2000	5.538	2.369	28.825	17.654	2.577
2001	5.680	2.494	29.088	17.885	2.727
2002	5.847	2.615	29.431	18.191	2.866
2003	5.940	2.702	29.570	18.352	2.970
2004	6.073	2.821	29.516	18.419	3.110
2005	6.175	2.911	29.270	18.317	3.214
2006	6.277	3.000	29.235	18.361	3.323

\*) ohne Wohnheime

1) Rückrechnung von der Gebäude- und Wohnungszählung 30.09.1995  
Quelle: Tabellen 0401: Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern, Schwerin

## 2 Überblick über den Grundstücksverkehr

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

Angaben in Klammern ( ) beziehen sich jeweils auf das Vorjahr.

Kaufverträge, die von ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen (§ 6 Abs. 2 WertV) beeinflusst worden sind, wurden nicht berücksichtigt. Vorliegende Erbbaurechtsverträge konnten wegen sehr geringer Anzahl nicht ausgewertet werden. Der Anteil der **nicht ausgewerteten** Verträge im Jahr 2007 betrug 17,5% (22,9%).

Zusätzlich wurden in den folgenden Kapiteln die zurückliegenden Jahre mit berücksichtigt. In den weiterführenden statistischen Untersuchungen wurden **auswertbare typische Kaufverträge** ausgewählt. Die Fallzahlen im **Kapitel 3** müssen deshalb nicht in jedem Fall mit der Tabelle auf **Seite 13** übereinstimmen. Bei der Fülle des zu verarbeitenden Zahlenmaterials sind trotz sorgfältiger Bearbeitung vereinzelt kleinere Unstimmigkeiten nicht immer zu vermeiden, insbesondere den Abgleich zu den Vorjahren betreffend.

Damit keine Rückschlüsse auf den Einzelfall vorgenommen werden können wurden in den folgenden Tabellen bei weniger als drei Kauffällen (in einem Stadtteil) anonymisierte Darstellungen gewählt, welche durch \* gekennzeichnet sind.

## 2.1 Anzahl der Erwerbsvorgänge

Dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Universitäts- und Hansestadt Greifswald wurden im Berichtsjahr 2007 **422 Vertragsabschlüsse (344)** zugeleitet. Damit nahm die Anzahl der Verträge gegenüber dem Vorjahr um ca. 23% zu. Von den zugeleiteten Verträgen konnten 348 (265) ausgewertet werden.

Die Verteilung der Kaufverträge auf die einzelnen Grundstücksarten und die Entwicklung der Erwerbsvorgänge sind in folgenden Diagrammen veranschaulicht und in der Tabelle zusammengestellt.

Anzahl der Verkäufe 2007

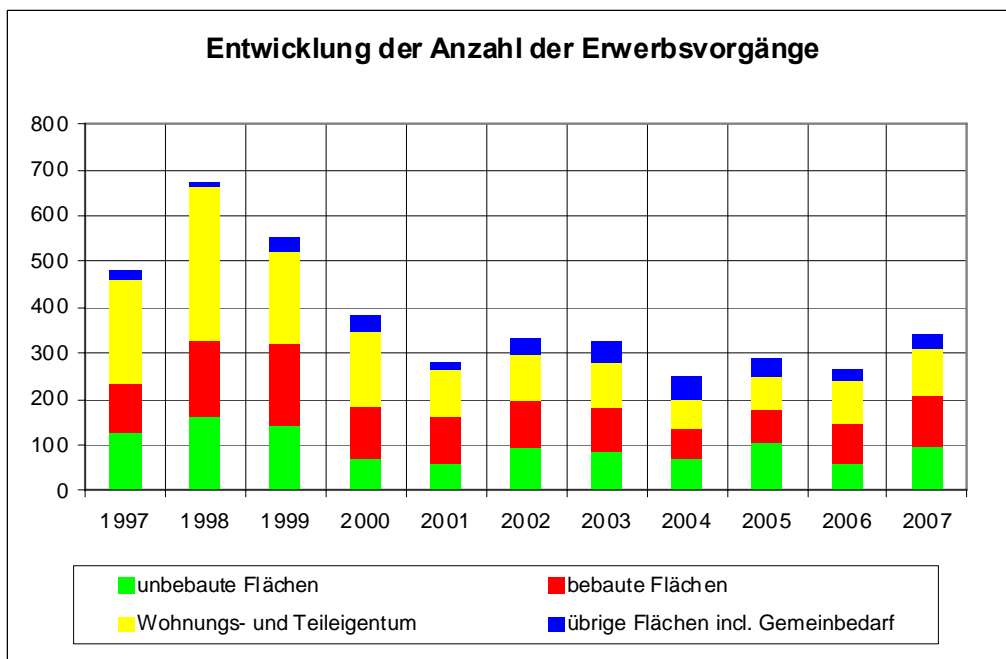
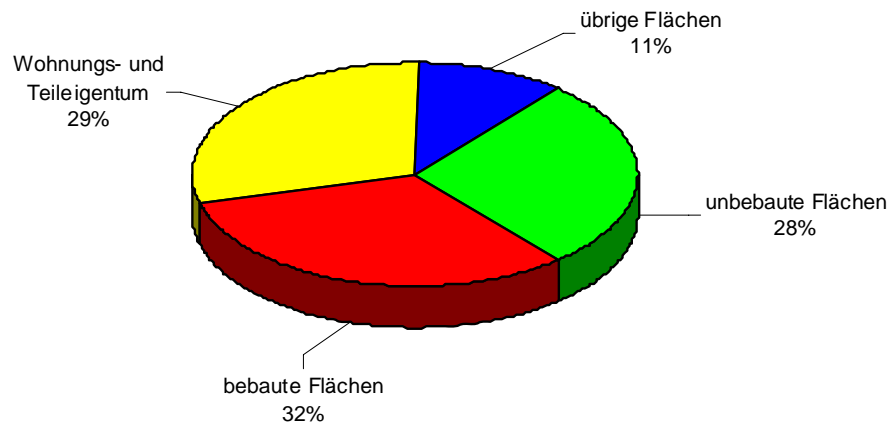


Tabelle 10:

## Anzahl der Erwerbsvorgänge 2007

Stadtteil	unbebaute Flächen						bebaute Flächen							übrige Flächen		
	individueller Wohnungsbau	Mehrfamilienhäuser	gewerbliche Nutzung	Bauerwartungs- / Rohbauland	Flächen der Land- und Forstwirtschaft	sonstige Nutzung	Ein- und Zweifamilienhäuser	Doppel- und Reihenhäuser	Mehrfamilienhäuser	Wohn- und Geschäftshäuser	Gewerbeobjekte	Wohn- und Teileigentum	sonstige bebaute Grundstücke	Gemeinbedarf	sonstige	
Altstadt	Innenstadt	-	1	-	-	-	1	2	3	5	6	2	17	-	-	4
	Steinbeckervorstadt	4	2	-	-	-	-	-	1	1	-	-	5	2	-	-
	Fleischervorstadt	-	6	-	-	-	-	4	5	17	-	1	12	-	2	4
	Nördliche Mühlenvorstadt	1	4	-	-	-	-	5	-	4	1	1	12	2	-	-
	Südliche Mühlenvorstadt/ Obstbausiedlung	4	-	1	1	-	-	5	2	1	-	1	22	1	2	-
	Fettenvorstadt/ Stadtrandsiedlung	10	1	-	3	-	1	-	1	1	-	2	3	-	-	5
Neubaugebiet	Ostseeviertel	13	1	-	-	-	-	1	1	-	-	2	12	1	3	-
	Schönwalde I/ Südstadt	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-	3	10	-	1	-
	Schönwalde II	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2	5	-	-	-
	Industriegebiet	-	-	3	-	3	-	-	1	-	-	3	1	-	1	-
Randlagen	Ladebow	9	-	1	-	-	-	-	-	1	-	-	1	1	-	-
	Wieck	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3	-
	Eldena	13	-	-	1	-	-	3	5	-	-	-	1	-	-	12
	Groß Schönwalde	3	-	1	-	2	-	2	-	-	-	1	1	-	-	-
	Friedrichshagen	-	-	-	-	7	-	-	1	-	-	-	-	-	1	-
	Insel Koos/ Riems	-	-	-	-	-	-	1	5	-	-	-	-	-	-	-
Einzelsumme	57	15	6	5	12	2	23	25	31	7	18	102	7	13	25	
Gesamtsumme	97						213							38		
Anteil in%	27,9						61,2							10,9		
insgesamt	348															

## 2.2 Flächenumsatz

Im Berichtsjahr 2007 wurden im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses der Universitäts- und Hansestadt Greifswald insgesamt **1.109.000 m<sup>2</sup> (391.000m<sup>2</sup>)** umgesetzt. Damit hat sich der Flächenumsatz im Vergleich zum Vorjahr fast verdreifacht. Der überdurchschnittliche Anstieg des Flächenumsatzes resultiert aus mehreren Einzelverkäufen von Land- und Forstwirtschaftlichen Flächen, in denen insgesamt 606.300m<sup>2</sup> den Eigentümer wechselten. Der Flächenanteil der einzelnen Grundstücksarten wurde im Kreisdiagramm dargestellt und ist der folgenden Tabelle zu entnehmen. Die Entwicklung des Flächenumsatzes zeigt das nachstehende Säulendiagramm. Die Flächenangabe beim Wohnungs- und Teileigentum bezieht sich auf die Summe der umgesetzten Wohnfläche in m<sup>2</sup>.

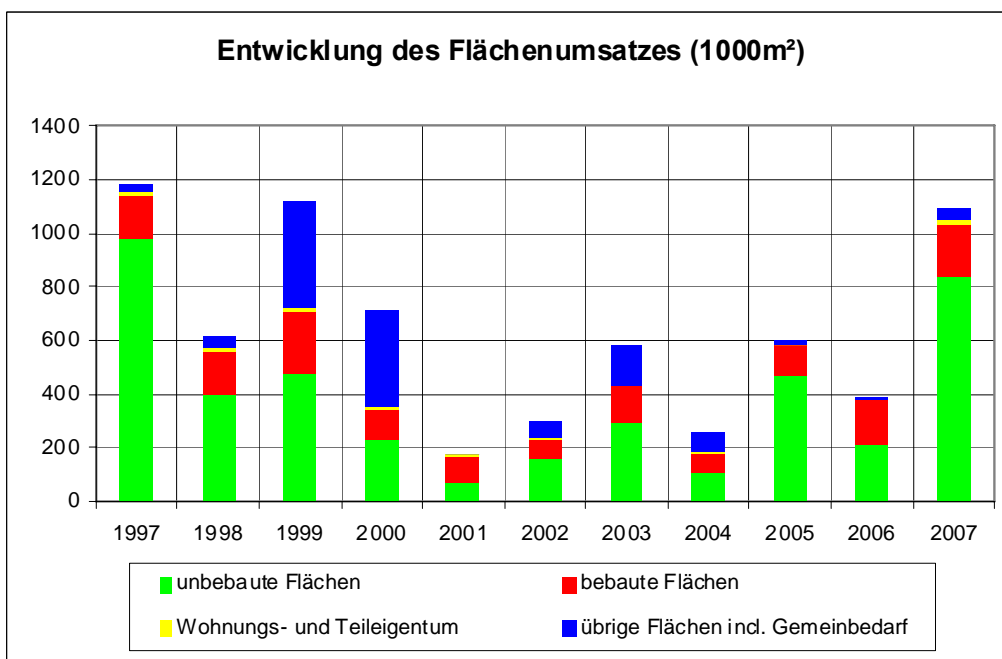
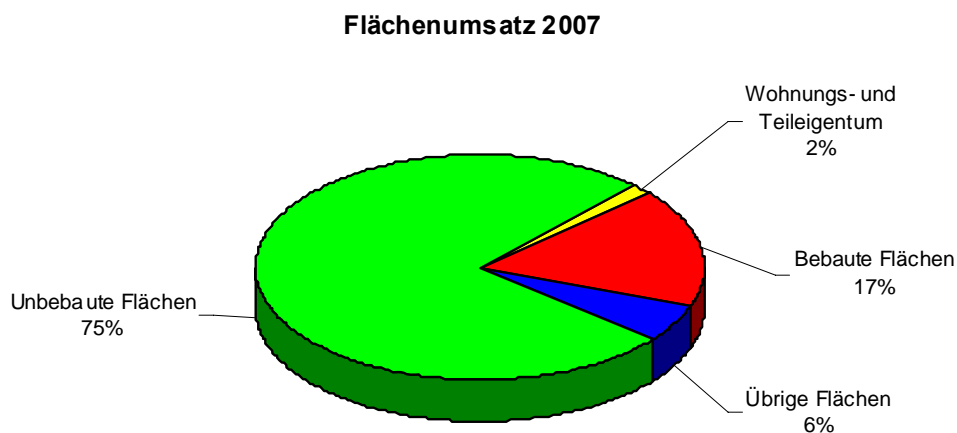




Tabelle 11:

**Flächenumsatz 2007 (Angaben in 1.000m<sup>2</sup>)**

	Stadtteil	unbebaute Flächen					bebaute Flächen							übrige Flächen		
		individueller Wohnungsbau	Mehrfamilienhäuser	gewerbliche Nutzung	Bauerwartungs- / Rohbauland	Flächen der Land- und Forstwirtschaft	sonstige Nutzung	Ein- und Zweifamilienhäuser	Doppel- und Reihenhäuser	Mehrfamilienhäuser	Wohn- und Geschäftshäuser	Gewerbeobjekte	Wohn- und Teileigentum (Wohnfläche)	sonstige bebaute Grundstücke	Gemeinbedarf	sonstige
Altstadt	Innenstadt	-	*	-	-	-	*	1,0	0,6	2,3	3,2	*	0,9	-	-	0,3
	Steinbeckervorstadt	1,1	*	-	-	-	-	-	*	*	-	-	0,3	*	-	-
	Fleischervorstadt	-	5,8	-	-	-	-	1,8	1,1	9,0	-	*	0,9	-	*	0,6
	Nördliche Mühlenvorstadt	*	4,9	-	-	-	-	5,3	-	3,0	*	*	9,7	*	-	-
	Südliche Mühlenvorstadt/ Obstbausiedlung	4,2	-	*	*	-	-	4,2	0,6	*	-	*	1,3	*	*	-
	Fettenvorstadt/ Stadtrandsiedlung	6,9	*	-	24,0	-	*	-	*	*	-	*	3,6	-	-	19,7
Neubaugebiet	Ostseeviertel	6,2	*	-	-	-	-	*	*	-	-	*	0,8	*	0,4	-
	Schönwalde I/ Südstadt	-	-	-	-	-	-	-	-	*	-	3	0,5	-	*	-
	Schönwalde II	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	*	0,3	-	-	-
	Industriegebiet	-	-	82,8	-	371,6	-	-	*	-	-	3	*	-	*	-
Randlagen	Ladebow	5,6	-	*	-	-	-	-	-	*	-	-	*	*	-	-
	Wieck	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,02	-
	Eldena	21,4	-	-	*	-	-	3,6	1,5	-	-	-	*	-	-	3,5
	Groß Schönwalde	2,6	-	*	-	*	-	1,9	-	-	-	*	*	-	-	-
	Friedrichshagen	-	-	-	-	147,2	-	-	*	-	-	-	-	-	*	-
	Insel Koos/ Riems	-	-	-	-	-	-	*	4,4	-	-	-	-	-	-	-
	Einzelsumme	49,4	17,9	126,7	39,9	606,3	1,0	20,7	9,9	26,2	3,9	85,7	18,6	41,7	37,3	24,1
	Gesamtsumme	<b>841,1</b>					<b>206,7</b>							<b>61,4</b>		
	Anteil in%	<b>75,8</b>					<b>18,6</b>							<b>5,5</b>		
	insgesamt	<b>1.109,3</b>														

### 2.3 Geldumsatz

Im Berichtsjahr 2007 wurden im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses der Universitäts- und Hansestadt Greifswald insgesamt **64,1 Millionen € (27,7 Millionen €)** umgesetzt. Damit ist der Geldumsatz im Vergleich zum Vorjahr um das 2,3fache gestiegen. Der überdurchschnittliche Anstieg des Geldumsatzes resultiert aus drei Einzelverkäufen, in denen insgesamt 348 Wohnungen für ca. 13 Millionen Euro den Eigentümer wechselten, sowie mehrere Verkäufe von Einkaufsmärkten. Der Umsatzanteil der einzelnen Grundstücksarten wurde im Kreisdiagramm dargestellt und ist der folgenden Tabelle zu entnehmen. Die Entwicklung des Geldumsatzes zeigt das nachstehende Säulendiagramm.

**Geldumsatz 2007**

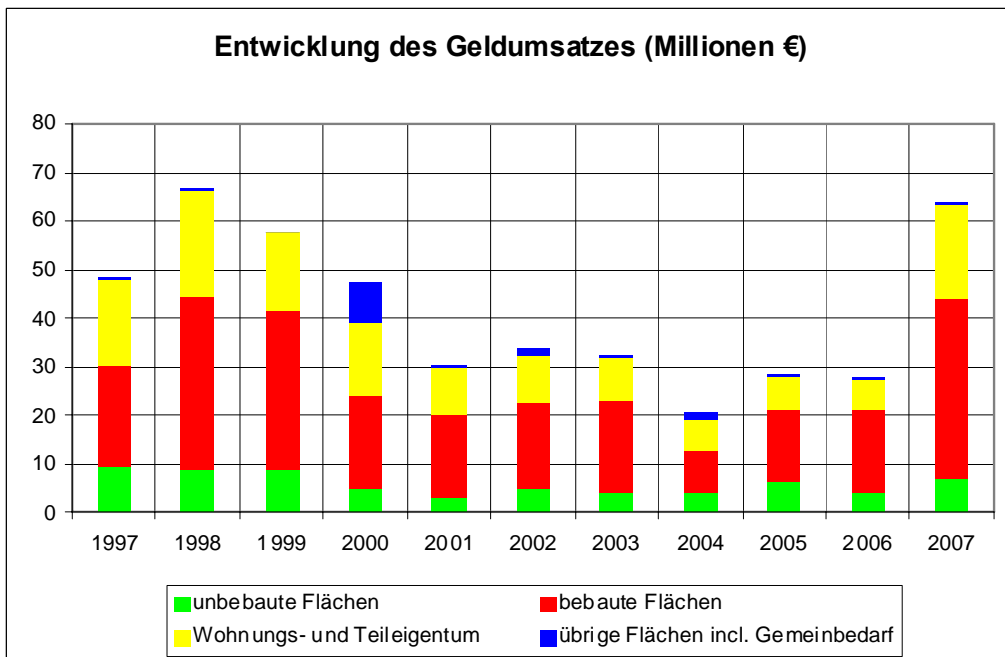
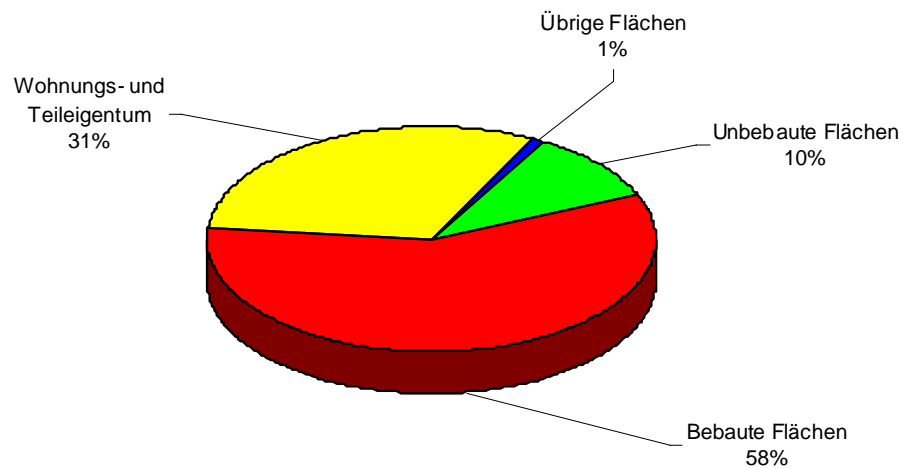


Tabelle 12:

**Geldumsatz 2007 (Angaben in 1.000 €)**

	Stadtteil	unbebaute Flächen					bebaute Flächen							übrige Flächen		
		individueller Wohnungsbau	Mehrfamilienhäuser	gewerbliche Nutzung	Bauerwartungs- / Rohbauland	Flächen der Land- und Forstwirtschaft	sonstige Nutzung	Ein- und Zweifamilienhäuser	Doppel- und Reihenhäuser	Mehrfamilienhäuser	Wohn- und Geschäftshäuser	Gewerbeobjekte	Wohn- und Teileigentum	sonstige bebaute Grundstücke	Gemeinbedarf	sonstige
Altstadt	Innenstadt	-	*	-	-	-	*	234,5	448,9	765,2	2.439,0	*	898,7	-	-	50,9
	Steinbeckervorstadt	97,5	*	-	-	-	-	-	*	*	-	-	509,3	*	-	-
	Fleischervorstadt	-	290,7	-	-	-	-	376,5	644,4	3.035,3	-	*	1.264,2	-	*	44,5
	Nördliche Mühlenvorstadt	*	303,0	-	-	-	-	860,0	-	828,0	*	*	8.505,8	*	-	-
	Südliche Mühlenvorstadt/ Obstbausiedlung	321,4	-	*	*	-	-	772,1	288,0	*	-	*	1.715,4	*	*	-
	Fettenvorstadt/ Stadtrandsiedlung	352,8	*	-	368,0	-	*	-	*	*	-	*	5.311,0	-	-	85,1
Neubaugebiet	Ostseeviertel	376,0	*	-	-	-	-	*	*	-	-	*	658,4	*	10,8	-
	Schönwalde I/ Südstadt	-	-	-	-	-	-	-	-	*	-	9.182,4	355,0	-	*	-
	Schönwalde II	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	*	223,0	-	-	-
	Industriegebiet	-	-	866,3	-	186,3	-	-	*	-	-	506	*	-	*	-
Randlagen	Ladebow	252,3	-	*	-	-	-	-	-	*	-	-	*	*	-	-
	Wieck	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,2	-
	Eldena	1.190,5	-	-	*	-	-	397,3	702,8	-	-	-	*	-	-	131,9
	Groß Schönwalde	195,4	-	*	-	*	-	343,0	-	-	-	*	*	-	-	-
	Friedrichshagen	-	-	-	-	33,3	-	-	*	-	-	-	-	-	*	-
	Insel Koos/ Riems	-	-	-	-	-	-	*	560,0	-	-	-	-	-	-	-
Einzelsumme		2.891,1	1.048,2	1.662,8	513,7	237,7	319,4	3.210,4	3.249,0	5.705,3	2.947,0	17.273,6	19.781,5	4.695,1	291,4	312,4
Gesamtsumme		<b>6.672,8</b>					<b>56.861,9</b>							<b>603,9</b>		
Anteil in%		<b>10,4</b>					<b>88,7</b>							<b>0,9</b>		
insgesamt		<b>64.138,5</b>														

### 3 Entwicklung auf den Grundstücksteilmärkten

#### 3.1 unbebaute Grundstücke

Dieser Teilmarkt gliedert sich entsprechend der Wertermittlungsverordnung in folgende Zustands- und Entwicklungsstufen:

- Flächen der Land- und Forstwirtschaft
- Bauerwartungsland
- Rohbauland
- Baureifes Land

Ca. 28% aller Vertragsabschlüsse im Berichtsjahr betreffen unbebaute Grundstücke. Im Jahr 2007 wurden **97 (61)** unbebaute Grundstücke verkauft, wovon 57 (33) dem individuellen Wohnungsbau zuzuordnen sind. Auf Baugrundstücke für den Mehrfamilienhausbau entfallen 15 (11) Vertragsabschlüsse. 12 (5) Vertragsabschlüsse konnten den Flächen der Land- und Forstwirtschaft zugeordnet werden. 5 (5) weitere Verträge wurden dem Bauerwartungs- und Rohbauland und 6 (5) Verträge den gewerblich genutzten Flächen zugeordnet. 2 (2) Kauffälle wurden bei sonstiger Nutzung eingeordnet. Weitere 38 (24) Vertragsabschlüsse wurden bei übrigen Flächen registriert. Hierbei handelt es sich neben Gemeinbedarfsflächen um solche Fälle wie Straßenflächen, Wege, Stellplätze sowie Arrondierungsflächen u. ä. Auswertungen sind wegen der geringen Anzahl einzelner Grundstücksarten nicht möglich. Preisniveau und Preisentwicklung werden nachfolgend für die einzelnen Grundstücksteilmärkte aufgezeigt.

Tabelle 13: Kaufverträge unbebaute Grundstücke 2007

	Anzahl	Flächen- umsatz in m <sup>2</sup>	Euro gesamt	je Kauffall im Durchschnitt		Euro/ m <sup>2</sup>	Kaufpreisspanne	
				m <sup>2</sup>	Euro		min.	max.
<b>Wohnbauland insgesamt</b>	<b>63</b>	<b>39.127</b>	<b>2.634.276</b>	<b>621</b>	<b>41.814</b>	<b>67</b>		
darunter: indiv. Wohnungsbau								
- nach § 34 BauGB bebaubar	7	5.153	409.257	736	58.465	79	45	100
- in Bebauungsplangebieten	44	24.400	1.520.995	555	34.568	62	30	90
- Geschosswohnungsbau	12	9.574	704.024	798	58.669	74	28	150
<b>Gewerbebauland</b>	<b>4</b>	<b>123.000</b>	<b>1.474.090</b>	<b>30.750</b>	<b>368.523</b>	<b>12</b>	<b>5</b>	<b>38</b>
<b>Rohbauland</b>	<b>2</b>	<b>21.698</b>	<b>465.000</b>	<b>10.849</b>	<b>232.500</b>	<b>21</b>	<b>*</b>	<b>*</b>
<b>Bauerwartungsland</b>	<b>3</b>	<b>18.196</b>	<b>48.750</b>	<b>6.349</b>	<b>86.946</b>	<b>2,68</b>	<b>2,50</b>	<b>6,70</b>
<b>Land u. Forstwirtschaft</b>	<b>12</b>	<b>606.313</b>	<b>237.650</b>	<b>50.526</b>	<b>19.804</b>	<b>0,39</b>	<b>0,13</b>	<b>0,52</b>
<b>sonstige Nutzung</b>	<b>2</b>	<b>962</b>	<b>319.350</b>	<b>481</b>	<b>15.675</b>	<b>332</b>	<b>*</b>	<b>*</b>

### 3.1.1 Preisentwicklung Wohnbauland und Gewerbebauland

Tabelle 14:

Grundstücke nach § 34 bebaubar	Anzahl	durchschnittlicher Kaufpreis in Euro/ m <sup>2</sup>	Kaufpreisspanne in Euro/ m <sup>2</sup>	
			min.	max.
2003	13	72	47	138
2004	9	78	58	158
2005	12	75	47	164
2006	7	52	17	91
2007	7	79	45	100
Grundstücke in Bebauungsplangebieten	Anzahl	durchschnittlicher Kaufpreis in Euro/ m <sup>2</sup>	Kaufpreisspanne in Euro/ m <sup>2</sup>	
			min.	max.
2003	47	68	56	84
2004	39	73	56	100
2005	60	80	60	110
2006	26	69	40	99
2007	44	62	30	90
Geschosswohnungsbau	Anzahl	durchschnittlicher Kaufpreis in Euro/ m <sup>2</sup>	Kaufpreisspanne in Euro/ m <sup>2</sup>	
			min.	max.
2003	9	83	55	138
2004	11	67	42	130
2005	14	53	45	163
2006	11	80	50	350
2007	12	74	28	150
Industrie/ Gewerbe	Anzahl	durchschnittlicher Kaufpreis in Euro/ m <sup>2</sup>	Kaufpreisspanne in Euro/ m <sup>2</sup>	
			min.	max.
2003	2	15	*	*
2004	2	19	*	*
2005	3	6	5	15
2006	5	14	5	38
2007	4	12	5	38

### 3.1.2 Landwirtschaftlich genutzte Flächen

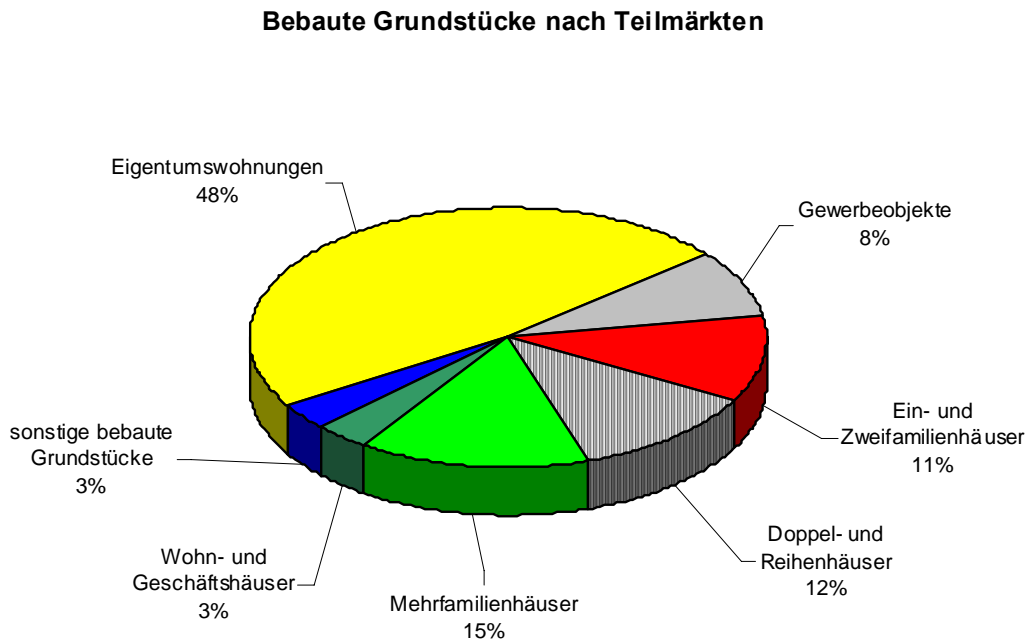
Den größten Flächenumsatz am Gesamtmarkt weisen im Berichtsjahr 2007 die landwirtschaftlich genutzten Flächen auf. Im Jahr 2007 war der Flächenumsatz mit ca. 55 % am Gesamtflächenverkauf prägend und ist gegenüber dem Vorjahr um ca. 58 ha gestiegen. Der Geldumsatz bleibt mit 237.650 Euro und einem Umsatzanteil von 3,7 % am Gesamtmarkt jedoch gering. Für landwirtschaftlich genutzte Flächen gingen im Berichtsjahr 2007 insgesamt 12 Kauffälle in die Kaufpreissammlung ein. Mit einem durchschnittlichen Kaufpreis von 0,39 €/ m<sup>2</sup> haben sich die Preise für landwirtschaftliche Flächen im Vergleich zum Vorjahr verdoppelt.

Tabelle 15:

Acker	Anzahl	Ø Kaufpreis €/ m <sup>2</sup>
2003	4	0,25
2004	2	1,07
2005	2	0,19
2006	*	0,19
2007	12	0,39

### 3.2 bebaute Grundstücke

Wie in Tabelle 10 gezeigt worden ist bezogen sich ca. 2/3 aller Kaufverträge im Berichtsjahr 2007 auf bebaute Flächen. Nachfolgend wird die Verteilung der Kauffälle auf die einzelnen Teilmärkte im Kreisdiagramm dargestellt.



In den nachstehenden Tabellen werden Durchschnittszahlen für folgende Teilmärkte angegeben:

- freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser
- Doppelhaushälften und Reihenhäuser
- Mehrfamilienhäuser

Die durchschnittlichen Kaufpreise verstehen sich jeweils inklusive des Bodenwertanteils. Der angegebene mittlere Bodenrichtwert ergibt sich aus der Lage der Objekte und findet sich als solcher nicht in der Bodenrichtwertkarte wieder. Sind z. B. Objekte hauptsächlich in guten Lagen (hohe Bodenrichtwerte) veräußert worden, so ist auch der angegebene mittlere Bodenrichtwert höher.

**3.2.1 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (EFH und ZFH)**

Tabelle 17:

<b>freistehende EFH und ZFH Baujahr nach 1990</b>					
Jahr	2003	2004	2005	2006	2007
Anzahl	Diese Form der detaillierten Auswertung der Kaufverträge wird erst seit 2006 in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Universitäts- und Hansestadt Greifswald durchgeführt. Aus diesem Grund ist noch keine Zeitreihe verfügbar.			6	3
Ø Baujahr				2006	2002
Ø Fläche				524	833
Ø Wohnfläche				132	141
Ø Kaufpreis				176.932	193.366
Ø €/ m <sup>2</sup> Bodenrichtwert				90	75
Ø €/ m <sup>2</sup> WF				1.344	1.406
Kaufpreis min.				108.000	160.000
Kaufpreis max.				272.604	237.100

<b>freistehende EFH und ZFH Baujahr 1945 - 1990, nach 1990 modernisiert</b>					
Jahr	2003	2004	2005	2006	2007
Anzahl	Diese Form der detaillierten Auswertung der Kaufverträge wird erst seit 2006 in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Universitäts- und Hansestadt Greifswald durchgeführt. Aus diesem Grund ist noch keine Zeitreihe verfügbar.			2	3
Ø Baujahr				1973	1965
Ø Fläche				720	688
Ø Wohnfläche				115	127
Ø Kaufpreis				122.500	129.000
Ø €/ m <sup>2</sup> Bodenrichtwert				75	78
Ø €/ m <sup>2</sup> WF				1.065	1.062
Kaufpreis min.				*	112.000
Kaufpreis max.				*	145.000

<b>freistehende EFH und ZFH Baujahr vor 1945, nach 1990 modernisiert</b>					
Jahr	2003	2004	2005	2006	2007
Anzahl	Diese Form der detaillierten Auswertung der Kaufverträge wird erst seit 2006 in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Universitäts- und Hansestadt Greifswald durchgeführt. Aus diesem Grund ist noch keine Zeitreihe verfügbar.			4	3
Ø Baujahr				1936	1911
Ø Fläche				1.170	583
Ø Wohnfläche				188	150
Ø Kaufpreis				273.750	148.830
Ø €/ m <sup>2</sup> Bodenrichtwert				70	78
Ø €/ m <sup>2</sup> WF				1.460	1.012
Kaufpreis min.				230.000	125.000
Kaufpreis max.				325.000	166.000

<b>freistehende EFH und ZFH Baujahr vor 1945, nicht modernisiert</b>					
Jahr	2003	2004	2005	2006	2007
Anzahl	Diese Form der detaillierten Auswertung der Kaufverträge wird erst seit 2006 in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Universitäts- und Hansestadt Greifswald durchgeführt. Aus diesem Grund ist noch keine Zeitreihe verfügbar.			1	3
Ø Baujahr				*	1891
Ø Fläche				*	560
Ø Wohnfläche				*	180
Ø Kaufpreis				*	41.500
Ø €/ m <sup>2</sup> Bodenrichtwert				*	90
Ø €/ m <sup>2</sup> WF				*	250
Kaufpreis min.				*	35.000
Kaufpreis max.				*	50.000

### 3.2.2 Doppelhaushälften und Reihenhäuser

Tabelle 18:

<b>Doppelhaushälften und Reihenhäuser Baujahr nach 1990</b>					
Jahr	2003	2004	2005	2006	2007
Anzahl	Diese Form der detaillierten Auswertung der Kaufverträge wird erst seit 2006 in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Universitäts- und Hansestadt Greifswald durchgeführt. Aus diesem Grund ist noch keine Zeitreihe verfügbar.			14	14
Ø Baujahr				2003	2006
Ø Fläche				265	264
Ø Wohnfläche				118	101
Ø Kaufpreis				142.574	136.012
Ø €/ m <sup>2</sup> Bodenrichtwert				71	82
Ø €/ m <sup>2</sup> WF				1.212	1.356
Kaufpreis min.				112.000	120.000
Kaufpreis max.				220.000	173.000

<b>Doppelhaushälften und Reihenhäuser Baujahr 1945 - 1990, nach 1990 modernisiert</b>					
Jahr	2003	2004	2005	2006	2007
Anzahl	Diese Form der detaillierten Auswertung der Kaufverträge wird erst seit 2006 in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Universitäts- und Hansestadt Greifswald durchgeführt. Aus diesem Grund ist noch keine Zeitreihe verfügbar.			2	3
Ø Baujahr				1969	1968
Ø Fläche				573	706
Ø Wohnfläche				163	97
Ø Kaufpreis				158.500	122.000
Ø €/ m <sup>2</sup> Bodenrichtwert				70	52
Ø €/ m <sup>2</sup> WF				922	1.225
Kaufpreis min.				*	61.000
Kaufpreis max.				*	160.000

<b>Doppelhaushälften und Reihenhäuser Baujahr vor 1945, nach 1990 modernisiert</b>					
Jahr	2003	2004	2005	2006	2007
Anzahl	Diese Form der detaillierten Auswertung der Kaufverträge wird erst seit 2006 in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Universitäts- und Hansestadt Greifswald durchgeführt. Aus diesem Grund ist noch keine Zeitreihe verfügbar.			9	6
Ø Baujahr				1933	1917
Ø Fläche				723	458
Ø Wohnfläche				119	95
Ø Kaufpreis				99.643	100.640
Ø €/ m <sup>2</sup> Bodenrichtwert				59	52
Ø €/ m <sup>2</sup> WF				840	1.078
Kaufpreis min.				39.000	83.000
Kaufpreis max.				155.000	124.000

<b>Doppelhaushälften und Reihenhäuser Baujahr vor 1945, nicht modernisiert</b>					
Jahr	2003	2004	2005	2006	2007
Anzahl	Diese Form der detaillierten Auswertung der Kaufverträge wird erst seit 2006 in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Universitäts- und Hansestadt Greifswald durchgeführt. Aus diesem Grund ist noch keine Zeitreihe verfügbar.			1	1
Ø Baujahr				*	*
Ø Fläche				*	*
Ø Wohnfläche				*	*
Ø Kaufpreis				*	*
Ø €/ m <sup>2</sup> Bodenrichtwert				*	*
Ø €/ m <sup>2</sup> WF				*	*
Kaufpreis min.				*	*
Kaufpreis max.				*	*



### 3.2.3 Mehrfamilienhäuser

Tabelle 19:

<b>Mehrfamilienhäuser Baujahr nach 1990</b>					
Jahr	2003	2004	2005	2006	2007
Anzahl				1	2
Ø Baujahr				*	2002
Ø Fläche	Diese Form der detaillierten Auswertung der Kaufverträge wird erst seit 2006 in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Universitäts- und Hansestadt Greifswald durchgeführt. Aus diesem Grund ist noch keine Zeitreihe verfügbar.			*	442
Ø Wohnfläche				*	435
Ø Kaufpreis				*	474.500
Ø €/ m <sup>2</sup> Bodenrichtwert				*	65
Ø €/ m <sup>2</sup> WF				*	1.060
Kaufpreis min.				*	*
Kaufpreis max.				*	*

<b>Mehrfamilienhäuser Baujahr 1945 - 1990, nicht modernisiert</b>					
Jahr	2003	2004	2005	2006	2007
Anzahl				1	1
Ø Baujahr				*	*
Ø Fläche	Diese Form der detaillierten Auswertung der Kaufverträge wird erst seit 2006 in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Universitäts- und Hansestadt Greifswald durchgeführt. Aus diesem Grund ist noch keine Zeitreihe verfügbar.			*	*
Ø Wohnfläche				*	*
Ø Kaufpreis				*	*
Ø €/ m <sup>2</sup> Bodenrichtwert				*	*
Ø €/ m <sup>2</sup> WF				*	*
Kaufpreis min.				*	*
Kaufpreis max.				*	*

<b>Mehrfamilienhäuser Baujahr vor 1945, nach 1990 modernisiert</b>					
Jahr	2003	2004	2005	2006	2007
Anzahl				11	11
Ø Baujahr				1913	1904
Ø Fläche	Diese Form der detaillierten Auswertung der Kaufverträge wird erst seit 2006 in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Universitäts- und Hansestadt Greifswald durchgeführt. Aus diesem Grund ist noch keine Zeitreihe verfügbar.			556	486
Ø Wohnfläche				427	356
Ø Kaufpreis				236.000	205.726
Ø €/ m <sup>2</sup> Bodenrichtwert				70	89
Ø €/ m <sup>2</sup> WF				553	608
Kaufpreis min.				115.000	135.000
Kaufpreis max.				420.000	330.000

<b>Mehrfamilienhäuser Baujahr vor 1945, nicht modernisiert</b>					
Jahr	2003	2004	2005	2006	2007
Anzahl				6	14
Ø Baujahr				1.918	1905
Ø Fläche	Diese Form der detaillierten Auswertung der Kaufverträge wird erst seit 2006 in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Universitäts- und Hansestadt Greifswald durchgeführt. Aus diesem Grund ist noch keine Zeitreihe verfügbar.			560	717
Ø Wohnfläche				484	436
Ø Kaufpreis				72.667	110.220
Ø €/ m <sup>2</sup> Bodenrichtwert				78	74
Ø €/ m <sup>2</sup> WF				182	258
Kaufpreis min.				33.000	27.000
Kaufpreis max.				100.000	278.000

### 3.3 Wohnungseigentum

Dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Universitäts- und Hansestadt Greifswald wurden im Berichtsjahr 2007 **102 Kaufverträge (95)** zugeleitet. Damit hat sich die Anzahl der Verträge gegenüber dem Vorjahr um ca. 7% erhöht.

Der überdurchschnittliche Anstieg des Geldumsatzes in diesem Marktsegment resultiert aus drei Einzelverkäufen, in denen insgesamt 348 Wohnungen für ca. 13 Millionen Euro den Eigentümer wechselten. In den nachfolgenden Auswertungen blieben diese drei Einzelverkäufe unberücksichtigt.

Soweit Garagen-/ Stellplätze zum Sondereigentum gehören, sind diese in den aufgeführten Durchschnittswerten enthalten. Der Anteil für Außenstellplätze liegt bei 3.000 Euro. Für Stellplätze in Tiefgaragen sind 8.000 Euro – 13.000 Euro gezahlt worden.

Tabelle 20:

	Anzahl	Flächen- umsatz in m <sup>2</sup>	Euro gesamt	je Kauffall im Durchschnitt			Kaufpreisspanne	
				m <sup>2</sup>	Euro	Euro/ m <sup>2</sup>	min. Euro/ m <sup>2</sup>	max. Euro/ m <sup>2</sup>
<b>Baujahr nach 1990</b>								
Erstkauf bis 40m <sup>2</sup>	7	199	384.115	28	54.874	1.943	1.600	2.117
Erstkauf 40m <sup>2</sup> bis 80m <sup>2</sup>	11	659	979.955	60	89.087	1.482	926	2.073
Erstkauf über 80m <sup>2</sup>	11	1.015	1.440.237	92	130.930	1.407	984	1.715
Weiterverkauf bis 40m <sup>2</sup>	9	276	236.400	31	26.267	842	641	1.087
Weiterverkauf 40m <sup>2</sup> bis 80m <sup>2</sup>	6	346	354.700	58	59.117	1.013	362	1.586
Weiterverkauf über 80m <sup>2</sup>	3	269	332.000	90	110.667	1.230	1.167	1.301
<b>Baujahr 1969 - 1990</b>								
Erstkauf bis 40m <sup>2</sup>	5	170	149.000	34	29.800	876	788	940
Erstkauf 40m <sup>2</sup> bis 80m <sup>2</sup>	11	658	552.087	60	50.190	833	455	1.045
Erstkauf über 80m <sup>2</sup>	2	177	139.900	89	69.950	790	*	*
Weiterverkauf bis 40m <sup>2</sup>	1	*	*	*	*	*	*	*
Weiterverkauf 40m <sup>2</sup> bis 80m <sup>2</sup>	5	264	172.000	53	34.400	657	227	943
Weiterverkauf über 80m <sup>2</sup>	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Baujahr 1949 - 1968</b>								
Erstkauf bis 40m <sup>2</sup>	-	-	-	-	-	-	-	-
Erstkauf 40m <sup>2</sup> bis 80m <sup>2</sup>	17	967	907.110	57	53.360	926	595	1.147
Erstkauf über 80m <sup>2</sup>	-	-	-	-	-	-	-	-
Weiterverkauf 40 - 80m <sup>2</sup>	4	218	157.000	55	39.250	694	588	979
<b>Baujahr bis 1949 saniert</b>								
Erstkauf bis 40m <sup>2</sup>	-	-	-	-	-	-	-	-
Erstkauf 40m <sup>2</sup> bis 80m <sup>2</sup>	1	*	*	*	*	*	*	*
Erstkauf über 80m <sup>2</sup>	2	183	157.000	92	78.500	861	*	*
Weiterverkauf 40 - 80m <sup>2</sup>	1	*	*	*	*	*	*	*
Weiterverkauf über 80m <sup>2</sup>	3	387	577.000	129	192.333	1.474	1.373	1.656
<b>Gesamtsumme</b>	<b>99</b>	<b>5.955</b>	<b>6.685.804</b>					

### 3.3.1 Preisentwicklung Eigentumswohnungen

Tabelle 21:

Neubau Erstbezug	Anzahl	durschnittlicher Kaufpreis in Euro/ m <sup>2</sup>	Kaufpreisspanne Euro/ m <sup>2</sup>	
			min.	max.
2002	57	1.460	962	2.308
2003	42	1.421	943	2.010
2004	30	1.402	1.069	2.096
2005	49	1.385	871	1.762
2006	67	1.485	905	1.600
2007	29	1.565	926	2.117
Baujahr 1969 - 1990 (Erstkauf)	Anzahl	durschnittlicher Kaufpreis in Euro/ m <sup>2</sup>	Kaufpreisspanne Euro/ m <sup>2</sup>	
			min.	max.
2002	4	834	564	1.000
2003	5	1.118	1.084	1.136
2004	6	991	887	1.149
2005	8	741	500	1.000
2006	13	778	514	994
2007	18	840	455	1.045
Baujahr 1949 - 1968 (Erstkauf)	Anzahl	durschnittlicher Kaufpreis in Euro/ m <sup>2</sup>	Kaufpreisspanne Euro/ m <sup>2</sup>	
			min.	max.
2002	14	963	625	1.192
2003	12	977	641	1.248
2004	11	876	583	1.218
2005	4	902	690	1.060
2006	*	*	*	*
2007	17	926	595	979
Baujahr bis 1949 saniert (Erstkauf)	Anzahl	durschnittlicher Kaufpreis in Euro/ m <sup>2</sup>	Kaufpreisspanne Euro/ m <sup>2</sup>	
			min.	max.
2002	17	1.355	987	1.736
2003	18	1.388	826	1.682
2004	11	1.423	856	1.663
2005	3	1.084	878	1.467
2006	*	*	*	*
2007	3	882	833	925

## 4 Weitere Untersuchungen

### 4.1 Zwangsversteigerungen der Jahre 2006 & 2007

Grundlage der Auswertung bilden die durch das Amtsgericht Greifswald zur Kaufpreissammlung übergebenen Gerichtsbeschlüsse über die Zwangsversteigerung einer Immobilie.

In der nachfolgenden Tabelle sind die Zwangsversteigerungen der Jahre 2006 & 2007, unterteilt nach der Grundstücksart, dargestellt. Die Anzahl der Zwangsversteigerungen ist im Vergleich des Jahres 2007 zum Vorjahr 2006 um 12% gestiegen.

Berichts-jahr	unbebaute Grundstücke	bebaute Grundstücke	Wohnungs- und Teileigentum	Σ
2006	3	6	8	17
2007	2	11	6	19

Für Zwangsversteigerungen von Wohnungseigentum werden seit 2006 durch den Gutachterausschuss die Verhältnisse zwischen Zuschlagswert und dem im Zwangsversteigerungsverfahren festgesetzten Verkehrswert der Immobilie ermittelt und in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

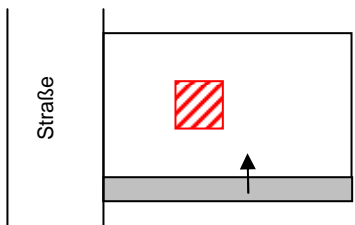
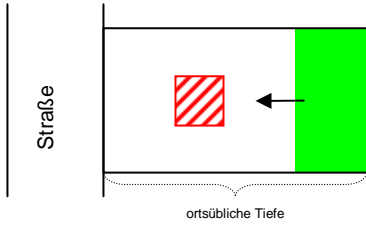
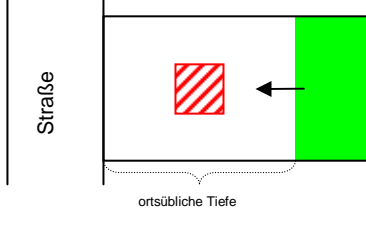
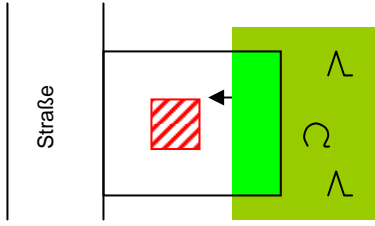
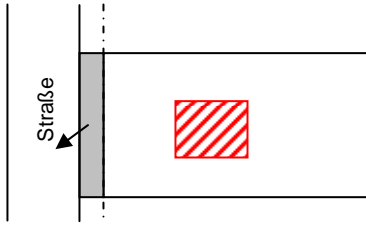
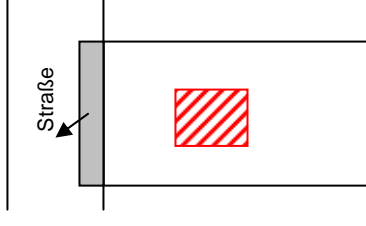
Berichts-jahr	Anzahl	WF in m <sup>2</sup>			Versteigerungserlös in % vom Verkehrswert			Euro pro m <sup>2</sup> WF		
		min.	max.	Ø	min.	max.	Ø	min.	max.	Ø
2006	8	23,6	94,3	52,8	29,1	88,8	53,8	251	877	603
2007	6	21,6	75,0	43,2	69,3	87,5	74,6	776	933	848

### 4.2 Arrondierungsflächen der Jahre 2006 & 2007

Unter so genannten Arrondierungsflächen versteht man in der Regel selbstständig nicht bebaubare oder sonst wirtschaftlich nutzbare Teilflächen, die jedoch zusammen mit einem angrenzenden Grundstück dessen bauliche oder sonstige wirtschaftliche Nutzbarkeit erhöhen oder einen ungünstigen Grenzverlauf verbessern. Im Auswertzeitraum 2006 - 2007 konnten 41 Kauffälle von Flächen zur Erweiterung bestehender Grundstücke verzeichnet werden. So genannte Arrondierungskäufe wurden in den verschiedensten Grundstücksarten getätigt.

Untersuchungen vom Gutachterausschuss zu Preisrelationen zum jeweiligen Bodenrichtwert führten zu folgenden Ergebnissen (siehe Tabelle 22). Die hieraus ersichtlichen Bodenpreisspannen werden durch vorliegende Kauffälle untermauert.

Tabelle 22:

Art der unselbstständigen Teilfläche	Anzahl	Durchschnittspreis & Preisspanne in % des Bodenrichtwertes (min. % - max. %)	Systemdarstellung
Arrondierung von baurechtlich notwendigen Flächen bzw. Flächen zur baulichen Erweiterung oder zur Bereinigung eines baurechtswidrigen Zustandes (z. B. Überbau)	11	87% (27% - 114%)	
Garten- und Hinterland in Innenbereichslagen bei keinem oder nur unwesentlich vorhandenem Garten- und Hinterland	8	87% (40% - 105%)	
Garten- und Hinterland in Innenbereichslagen bei ausreichend vorhandenem Garten- und Hinterland	6	62% (8% - 89%)	
Garten- und Hinterland aus land- und forstwirtschaftlichen Flächen	7	29% (6% - 33%)	
Freihändiger Erwerb von Verkehrsflächen, die zur Verbreiterung einer bestehenden Straße benötigt werden	3	100% (100% - 100%)	
Nachträglicher Erwerb einer bereits als Straße genutzten Fläche	6	55% (13% - 109%)	

## **5 Erforderliche Daten der Wertermittlung**

### **5.1 Bodenrichtwerte**

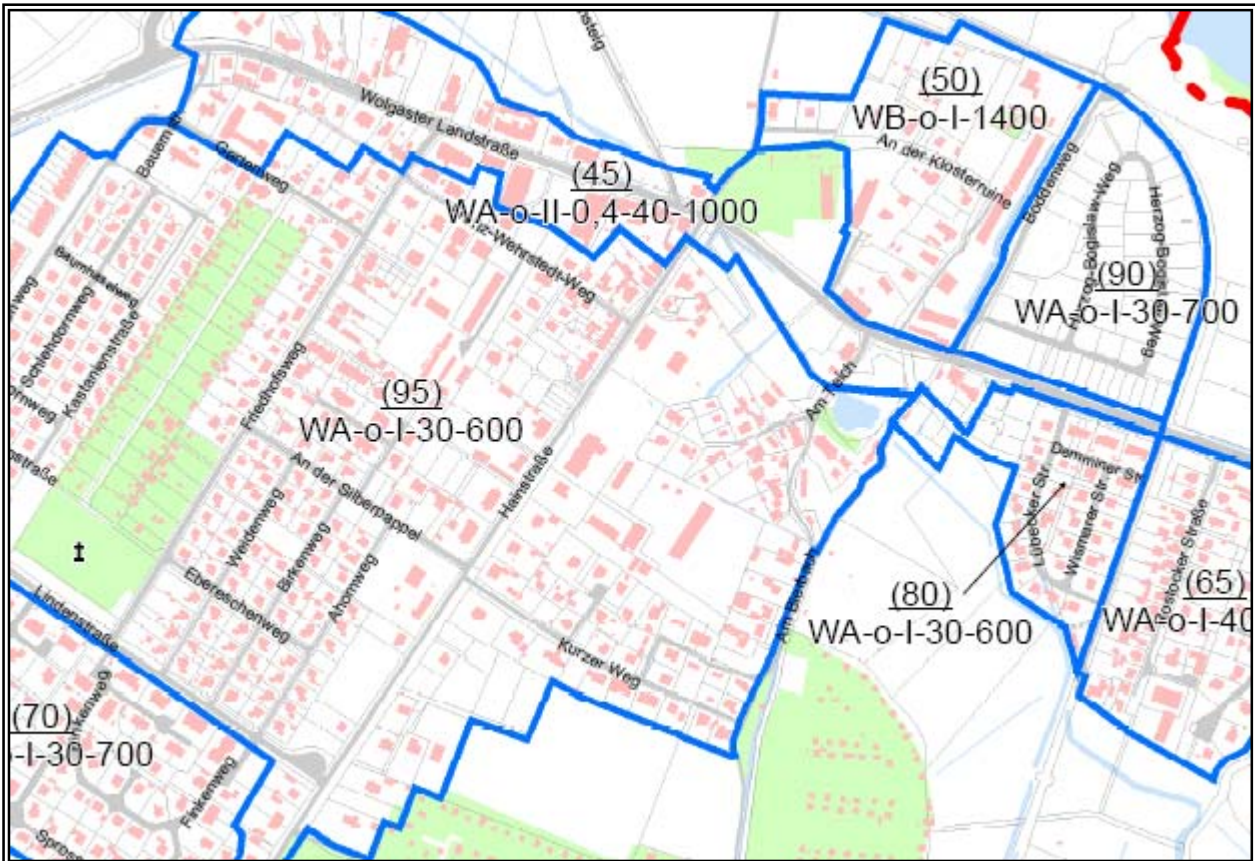
Vom Gutachterausschuss werden jährlich Bodenrichtwerte ermittelt und öffentlich bekannt gegeben. Der Bodenrichtwert ist ein aus Kaufpreisen ermittelter durchschnittlicher Bodenwert je Quadratmeter für ein Gebiet mit im Wesentlichen gleichen wertbestimmenden Merkmalen, wie z.B. Entwicklungszustand, Erschließungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Zuschnitt; er ist bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche eines baureifen Grundstückes, dessen Eigenschaften für das Gebiet typisch sind (so genanntes Bodenrichtwertgrundstück).

Die Bodenrichtwerte werden für unbebaute Baugrundstücke ermittelt und mit den Angaben über die maßgebenden Merkmale in der Bodenrichtwertkarte nachgewiesen. In der Bodenrichtwertkarte werden Gebiete mit gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen jeweils in Zonen zusammengefasst. Die Bodenrichtwerte geben somit detaillierte Informationen über das Preisniveau von Bauland. Diese können sich auf erschließungsbeitragspflichtige, ortsüblich erschlossene und auf erschließungsbeitragsfreie Baugrundstücke beziehen. Der überwiegende Anteil von Bauplätzen wird mittlerweile erschließungsbeitragsfrei veräußert, da vermehrt schon erschlossene Baulücken gefüllt und neue Baugebiete inklusive Erschließungskosten den Kaufinteressenten angeboten werden.

Richtwerte sollen die tatsächl. Verhältnisse auf dem Grundstücksmarkt widerspiegeln. Für jede Richtwertzone ist deshalb das Bauland durch Richtwerte so auszuweisen (erschließungsbeitragspflichtig, ortsüblich erschlossen oder erschließungsbeitragsfrei), wie es zonentypisch in der Regel angegeben wird.

Für den Bereich der Universitäts- und Hansestadt Greifswald hat der Gutachterausschuss zum Stichtag 31.12.2007 Bodenrichtwerte beschlossen und in der Bodenrichtwertkarte 2008 dargestellt.

Nachstehend wird als Beispiel ein Auszug aus der Bodenrichtwertkarte 2008 dargestellt:



Es wurden Bodenrichtwerte für Grundstücke ausgewiesen, für die Erschließungsbeiträge i. S. des § 127, Abs. 2, BauGB nicht mehr zu entrichten sind. Beiträge gemäß Kommunalabgabengesetz Mecklenburg-Vorpommern sind nicht enthalten (z.B. Kanalanschlussbeitrag, Straßenausbaubeitrag)

**Schreibweise:**

Die Bodenrichtwerte werden in der Form  $\frac{\text{(Bodenrichtwert in € / m}^2\text{)}}{\text{Zustandsmerkmale}}$  angegeben:

z.B.:

$\frac{(95)}{\text{WA - o - I - 30 - 600}}$  ;  $\frac{(45)}{\text{WA - o - II - 0,4 - 40 - 1000}}$

Die großen Buchstaben bezeichnen die Art der baulichen Nutzung nach § 1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) z.B. WA = Allgemeines Wohngebiet

Die kleinen Buchstaben bezeichnen die Bauweise z.B. o = offene Bauweise

Das Maß der baulichen Nutzung nach der BauNVO wird beschrieben durch:

z.B.:

I = 1-geschossige Bebauung                      30 = 30 m Grundstückstiefe  
0,4 = Geschossflächenzahl                      600 = 600 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche

**Tabelle 22: Übersicht über die Bodenrichtwerte der Universitäts- und Hansestadt Greifswald zum Stichtag 31.12.2007**

Die angegebenen Bodenrichtwerte für typische Orte oder Ortsteile beziehen sich auf baureife Grundstücke, für die keine Beiträge für die vorhandenen Erschließungsanlagen mehr erhoben werden (z. B. Dorf-, Stadt- oder Kerngebiete) oder für die Erschließungsbeiträge bereits gezahlt worden sind (neu erschlossene Grundstücke), oder sie sind als ortsüblich erschlossen gekennzeichnet.

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

O = Oberzentrum; M = Mittelzentrum, U = Unterzentrum. Weitere Angaben zur Einstufung der Zentralität eines Ortes, sind dem gültigen Landesraumentwicklungsprogramm des Ministeriums für Arbeit, Bau und Landesentwicklung sowie den regionalen Raumordnungsprogrammen zu entnehmen.

<b>Kreisfreie Stadt</b>	Merkmale			Wohnbauflächen für den						Gemischte Bauflächen			Gewerbliche Bauflächen	
	Ein- wohner in 1000	Zen- trali- tät	andere	individuellen Wohnungsbau			Geschoss- wohnungsbau			Dorfge- biete	Misch- gebiete	Kern- gebiete	Gewer- be- gebiete	Indus- trie- gebiete
				gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage					
				€/m²										
<b>Universitäts- und Hansestadt Greifswald</b>	53,4	O		95	75	30	145	65	45	30	90	320	15	13



## 5.2 Sachwertmarktanpassungsfaktoren<sup>1)</sup>

Der Marktanpassungsfaktor dient zur Anpassung des Rechenergebnisses „vorläufiger Sachwert“ an den Grundstücksmarkt, d.h. an den Durchschnitt der für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreise. Die Funktion des Marktanpassungsfaktors wurde durch vielfache „Gegenbewertungen“ von verkauften Objekten mittels Sachwertmodell der WertV abgeleitet. Sie stellt das durchschnittliche Verhältnis (bzw. eine vermittelnde Funktion) aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der WertV ermittelten (vorläufigen) Sachwerten dar.

Der Marktanpassungsfaktor  $k$  für das Gesamtgrundstück kann demnach wie folgt mathematisch vereinfacht beschrieben werden:

$$k = \emptyset \frac{KP - bwU}{vSW} \quad 1)$$

$k$	=	Marktanpassungsfaktor
$KP$	=	Kaufpreis des Kauffalles
$bwU$	=	besondere wertbeeinflussende Umstände
$vSW$	=	vorläufiger Sachwert des Kauffalles

---

Angewendetes Bewertungsmodell für die Ermittlung der vorläufigen Sachwerte:

- Kaufpreise aus den Jahren 2006 und 2007
- Brutto – Grundfläche (Ermittlung nach DIN 277 (1987))
- Normalherstellungskosten 2000 (Sprengnetter<sup>1)</sup> Band II, Abschnitt 3.01.1)
- Baunebenkosten (Sprengnetter<sup>1)</sup> Band II, Abschnitt 3.01.7)
- Alterswertminderung nach Ross (Sprengnetter<sup>1)</sup> Band II, Abschnitt 3.02.1)
- Außenanlagen 2 % bis 4 % vom (Zeit)Wert der Gebäude
- Regionalfaktor 1,01

---

<sup>1)</sup> Sprengnetter, H.- O.: Grundstücksbewertung, Loseblattsammlung, Stand 2007

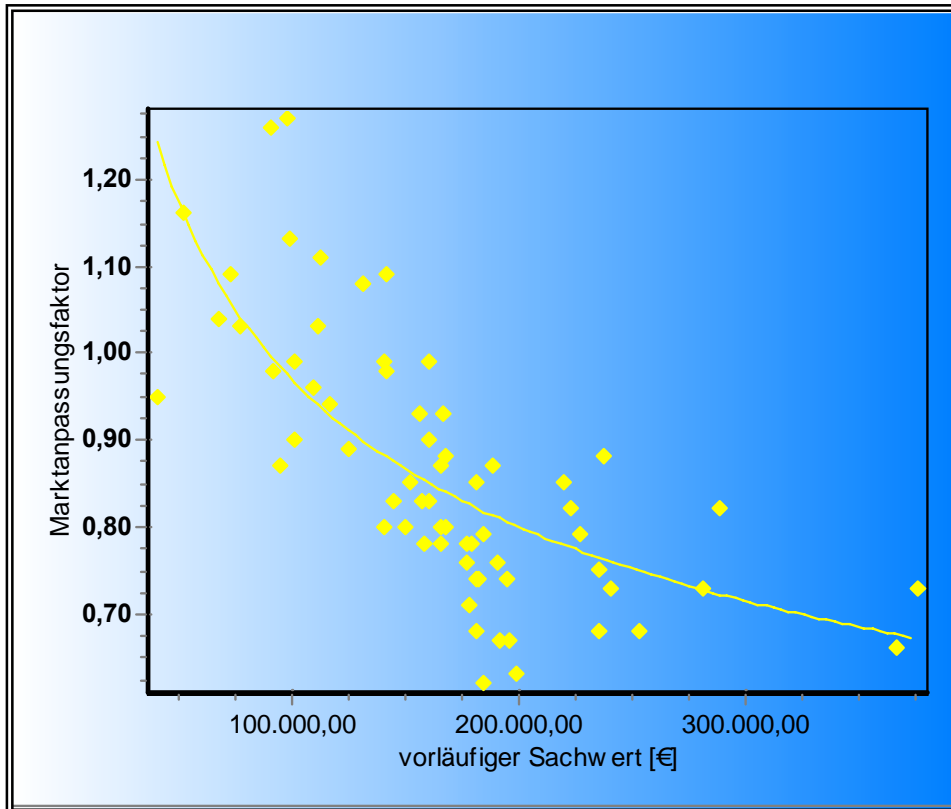
### Ein- und Zweifamilienhäuser 2006-2007 gesamt

Bei der Ableitung verwendete Funktion:

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

mit: k = Sachwert-Marktanpassungsfaktor  
vSW = vorläufiger Sachwert  
a, b = Konstanten

Bezeichnung	Anzahl Datensätze	a	Sigma a	b	Sigma b	Korrel.
EFH/ZFH 2006-2007 gesamt	65	0,51111	0,03498	-0,27803	0,03382	0,71104



vorl. SW [€]	Marktanpassungs- faktor BRW Ø 75,00 €
70.000,00	1,0706
90.000,00	0,9983
110.000,00	0,9441
130.000,00	0,9013
150.000,00	0,8661
170.000,00	0,8365
190.000,00	0,8110
210.000,00	0,7888
230.000,00	0,7691

vorl. SW [€]	Marktanpassungs- faktor BRW Ø 75,00 €
250.000,00	0,7515
270.000,00	0,7356
290.000,00	0,7211
310.000,00	0,7078
330.000,00	0,6956
350.000,00	0,6843
370.000,00	0,6739
390.000,00	0,6641
410.000,00	0,6549

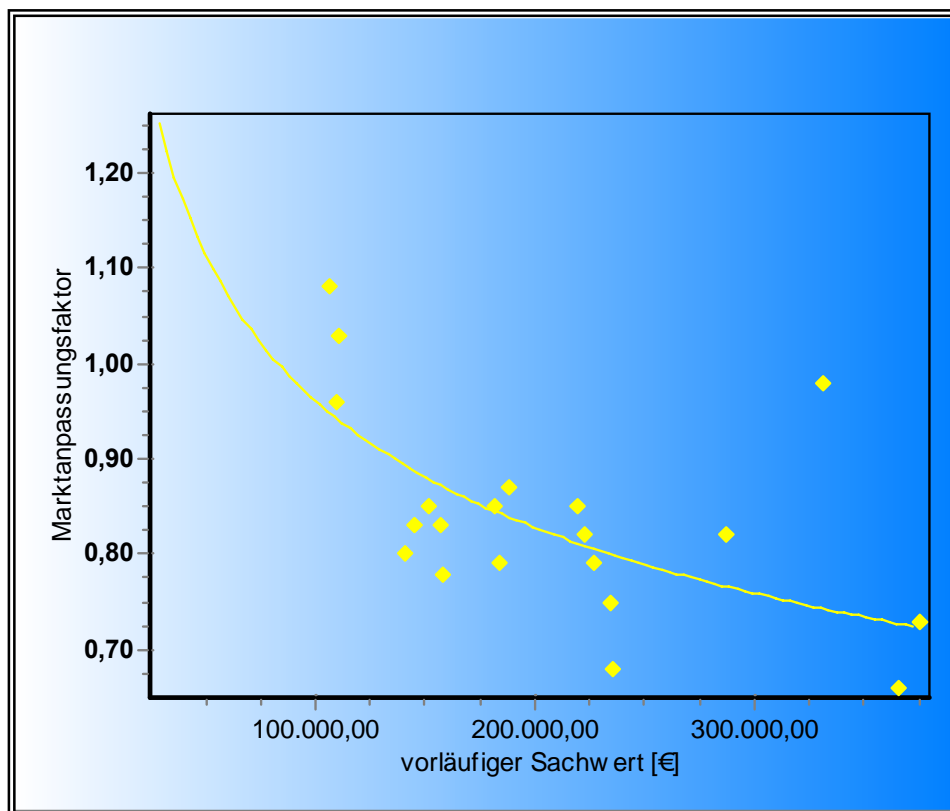
### Einfamilienhäuser (freistehend) 2006-2007

Bei der Ableitung verwendete Funktion:

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

mit: k = Sachwert-Marktanpassungsfaktor  
vSW = vorläufiger Sachwert  
a, b = Konstanten

Bezeichnung	Anzahl Datensätze	a	Sigma a	b	Sigma b	Korrel.
EFH (freistehend) 2006-2007	20	0,58664	0,06463	-0,21441	0,06326	0,61831



vorl. SW [€]	Marktanpassungs-faktor BRW Ø 75,00 €
70.000,00	1,0375
90.000,00	0,9831
110.000,00	0,9417
130.000,00	0,9086
150.000,00	0,8811
170.000,00	0,8578
190.000,00	0,8376
210.000,00	0,8198
230.000,00	0,8039

vorl. SW [€]	Marktanpassungs-faktor BRW Ø 75,00 €
250.000,00	0,7897
270.000,00	0,7768
290.000,00	0,7650
310.000,00	0,7541
330.000,00	0,7441
350.000,00	0,7347
370.000,00	0,7260
390.000,00	0,7179
410.000,00	0,7102

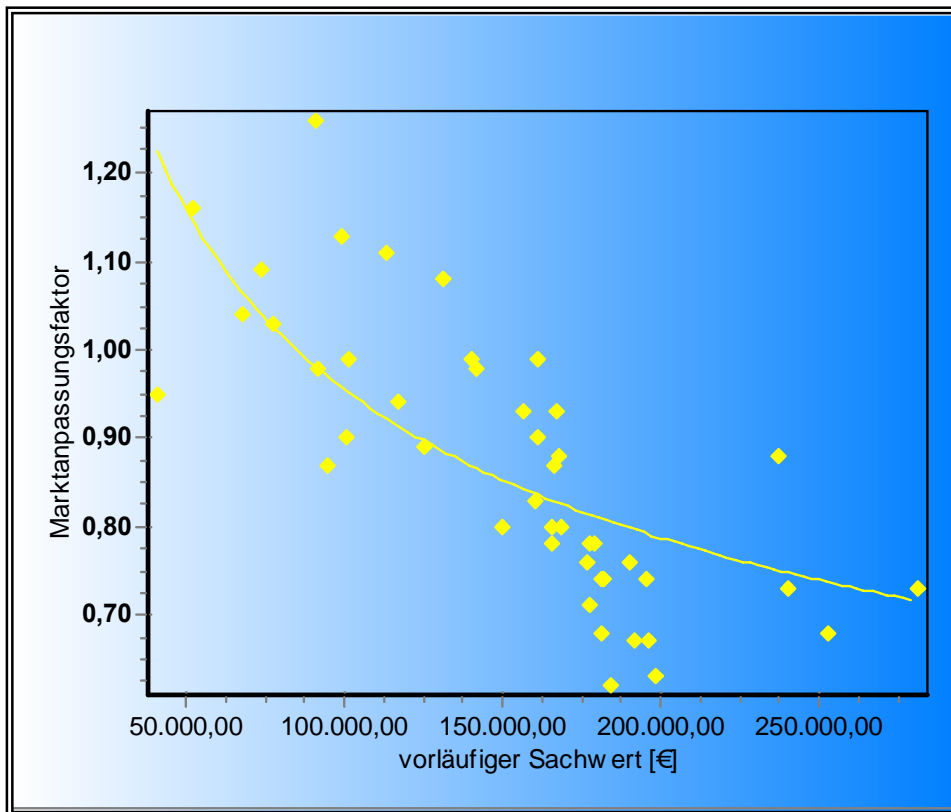
### Doppelhaushälften und Reihenhäuser 2006-2007

Bei der Ableitung verwendete Funktion:

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

mit: k = Sachwert-Marktanpassungsfaktor  
vSW = vorläufiger Sachwert  
a, b = Konstanten

Bezeichnung	Anzahl Datensätze	a	Sigma a	b	Sigma b	Korrel.
DHH / RHH 2006-2007	45	0,50155	0,04325	-0,27980	0,04099	0,71273



vorl. SW [€]	Marktanpassungs- faktor BRW Ø 70,00 €
70.000,00	1,0555
90.000,00	0,9838
110.000,00	0,9301
130.000,00	0,8876
150.000,00	0,8528
170.000,00	0,8234
190.000,00	0,7982
210.000,00	0,7762
230.000,00	0,7567

vorl. SW [€]	Marktanpassungs- faktor BRW Ø 70,00 €
250.000,00	0,7392
270.000,00	0,7235
290.000,00	0,7091
310.000,00	0,6960
330.000,00	0,6840
350.000,00	0,6728
370.000,00	0,6624
390.000,00	0,6527
410.000,00	0,6437

### 5.3 Liegenschaftszinssätze

„Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird“ (§ 11 Abs. 1 Wertermittlungsverordnung – WertV 88 – vom 06.12.1988). Nach § 11 Abs. 2 der WertV 88 ist der Liegenschaftszinssatz auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens zu ermitteln.

Die Liegenschaftszinssätze wurden nach folgender Formel („Komplettformel nach Strotkamp“)<sup>1)</sup> ermittelt: Die Berechnung des Liegenschaftszinssatzes erfolgt iterativ solange, bis das Ergebnis in der zweiten Nachkommastelle stabil ist.

$$p = \frac{RE}{KP - sbwU} - \frac{q - 1}{q^n - 1} - \frac{G - sbwU}{KP - sbwU}$$

RE	=	Reinertrag des Grundstücks
KP	=	Kaufpreis des Grundstücks
BW	=	Bodenwert des Grundstücks
G	=	Anteil der baulichen Anlagen am Kaufpreis; G = KP – BW
q	=	1 + p
n	=	Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen
sbwU	=	sonstige besondere wertbeeinflussende Umstände

---

Angewendetes Bewertungsmodell für die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze:

- Kaufpreise Berichtsjahr 2007 (gewöhnlicher Geschäftsverkehr)
- Rohertrag (Rohertrag gemäß § 17 WertV)
- Reinertrag (Reinertrag = Rohertrag – Bewirtschaftungskosten)
- Bewirtschaftungskosten (Sprengnetter<sup>1)</sup> Band II, Abschnitt 3.05.4.3)
- Bodenwert b/a – freier „freigelegter“ Bodenwert
- Mieten: nachhaltig erzielbare Nettokaltmieten
- Restnutzungsdauer in Abhängigkeit der üblichen Gesamtnutzungsdauer

---

<sup>1)</sup> Sprengnetter, H.- O.: Grundstücksbewertung, Loseblattsammlung, Stand 2007

Tabelle: 23

	Wohn- und Nutz- flächen	2003		2004		2005		2006		2007	
		Spanne/ Durchschnitt	An- zahl	Spanne/ Durchschnitt	An- zahl	Spanne/ Durchschnitt	An- zahl	Spanne/ Durchschnitt	An- zahl	Spanne/ Durchschnitt	An- zahl
<b>Ein- und Zweifamilienhäuser/ Doppelhäuser und Reihenhäuser</b>								1 u. 2 Familienhäuser nur freistehend			
RND < 50 Jahre	< 150 m <sup>2</sup>	- <b>3,6</b>	1	2,8 - 3,8 <b>3,1</b>	4	- <b>3,1</b>	1	2,9 - 3,2 <b>3,1</b>	2	2,9 - 3,6 <b>3,3</b>	6
RND < 50 Jahre	> 150 m <sup>2</sup>	3,5 - 4,3 <b>3,9</b>	3	3,3 - 3,5 <b>3,4</b>	2	- -	-	2,4 - 2,9 <b>2,7</b>	3	- <b>2,4</b>	1
RND > 50 Jahre	< 150 m <sup>2</sup>	3,4 - 3,8 <b>3,6</b>	2	3,5 - 4,0 <b>3,7</b>	2	2,1 - 4,2 <b>3,1</b>	2	3,3 - 4,3 <b>3,5</b>	4	3,5 - 4,7 <b>3,9</b>	4
RND > 50 Jahre	> 150 m <sup>2</sup>	- -	-	2,8 - 4,5 <b>3,8</b>	3	4,6 - 4,9 <b>4,8</b>	2	3,1 - 3,4 <b>3,3</b>	2	- -	-
<b>Doppelhaushälften- und Reihenhäuser</b>											
RND < 50 Jahre	< 150 m <sup>2</sup>					- <b>2,9</b>	1	2,7 - 4,1 <b>3,5</b>	6	2,9 - 3,8 <b>3,2</b>	5
RND < 50 Jahre	> 150 m <sup>2</sup>					2,5 - 3,7 <b>3,1</b>	2	2,3 - 4,5 <b>3,4</b>	3	- -	-
RND > 50 Jahre	< 150 m <sup>2</sup>					2,7 - 4,4 <b>3,4</b>	15	3,5 - 4,6 <b>4,1</b>	9	3,9 - 5,0 <b>4,3</b>	14
RND > 50 Jahre	> 150 m <sup>2</sup>					- -	-	- <b>3,2</b>	1	- -	-
<b>Mehrfamilienhäuser</b>											
RND < 50 Jahre	< 300 m <sup>2</sup>	4,4 - 5,5 <b>5,0</b>	2	- <b>5,9</b>	1	4,1 - 5,8 <b>5,0</b>	2	4,3 - 5,8 <b>5,1</b>	5	4,2 - 4,9 <b>4,6</b>	2
RND < 50 Jahre	> 300 m <sup>2</sup>	- <b>4,8</b>	1	- <b>5,3</b>	1	4,4 - 6,5 <b>5,3</b>	5	4,3 - 6,6 <b>5,7</b>	6	4,6 - 7,6 <b>6,2</b>	3
RND > 50 Jahre	< 300 m <sup>2</sup>	- -	-	- -	-	- -	-	- -	-	- <b>5,0</b>	1
RND > 50 Jahre	> 300 m <sup>2</sup>	- -	-	- -	-	- -	-	- -	-	- <b>5,5</b>	1
<b>gemischt genutzte Häuser</b>											
RND < 50 Jahre	< 500 m <sup>2</sup>	5,1 - 5,8 <b>5,4</b>	2	- -	-	7,7 - 8,4 <b>8,0</b>	2	- <b>6,9</b>	1	6,2 - 6,8 <b>6,5</b>	2
RND < 50 Jahre	> 500 m <sup>2</sup>	- -	-	- -	-	- -	-	- <b>6,1</b>	1	6,6 - 7,9 <b>7,3</b>	2
RND > 50 Jahre	< 500 m <sup>2</sup>	- -	-	- -	-	4,3 - 5,3 <b>4,8</b>	3	- -	-	- -	-
RND > 50 Jahre	> 500 m <sup>2</sup>	- -	-	- -	-	- -	-	- -	-	- -	-
<b>Geschäftshäuser</b>											
RND < 50 Jahre	< 500 m <sup>2</sup>	- -	-	- <b>6,7</b>	1	7,8 - 8,8 <b>8,1</b>	4	- -	-	6,8 - 7,2 <b>7</b>	2
RND < 50 Jahre	> 500 m <sup>2</sup>	- -	-	- -	-	- -	-	- -	-	- -	-
RND > 50 Jahre	< 500 m <sup>2</sup>	- -	-	- -	-	- -	-	- -	-	- -	-
RND > 50 Jahre	> 500 m <sup>2</sup>	- <b>5,1</b>	1	- -	-	- <b>4,9</b>	1	- -	-	- -	-

Die angegebenen Liegenschaftszinsen sind statistisch nicht gesichert und dienen nur zur Orientierung.  
(ab 2004 erstellt mit: © WF – Akuk/ Sprengnetter)

## **Anlage 1**

### **Dienstleistungen des Gutachterausschusses**

Zusätzlich zu diesem Bericht über den Grundstücksmarkt in der Universitäts- und Hansestadt Greifswald können Interessenten und Teilnehmer am Grundstücksmarkt sich über Werte von unbebauten und bebauten Grundstücken durch

- die Bodenrichtwertkarte
- Gutachten des Gutachterausschusses
- schriftliche (und mündliche) Auskunft über Bodenrichtwerte
- Auszüge aus der Bodenrichtwertkarte
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung

gegen Gebühr informieren. Die Gebühr richtet sich nach der Kostenverordnung für Amtshandlungen der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und deren Geschäftsstellen (Gutachterausschusskostenverordnung- GAKostVO-MV vom 12. Juli 2007).

Mündliche Auskünfte zu Bodenrichtwerten werden gebührenfrei erteilt.

### **Gutachten:**

Gutachten können über

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

beim Gutachterausschuss beantragt werden.

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

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

### **Auskünfte über Bodenrichtwerte:**

In Abschnitt 5.1 dieses Marktberichtes sind Hinweise und Informationen über Bodenrichtwerte enthalten. Jedermann kann mündlich oder schriftlich Auskunft über die Bodenrichtwerte durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erhalten. Für schriftliche Auskünfte werden Gebühren nach den gesetzlichen Bestimmungen erhoben.

### **Auskunft aus der Kaufpreissammlung:**

Die Kaufpreissammlung mit ihren ergänzenden weiteren Datensammlungen ist aus Datenschutzgründen grundsätzlich nicht für die Öffentlichkeit zugänglich. Das gilt auch für dazugehörige Verträge, Beschlüsse und Unterlagen. Die Kaufpreissammlung darf nur von Mitgliedern des Gutachterausschusses und den Bediensteten der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zur Erfüllung ihrer Aufgaben eingesehen werden. Die landesrechtlichen Datenschutzbestimmungen über die Rechte auf Auskunft und Einsichtnahme Betroffener und des Landesbeauftragten für den Datenschutz sind zu beachten.

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

Die Auskunft ist so zu erteilen, dass sie sich nicht auf bestimmte oder bestimmbare Personen und Grundstücke beziehen. Der Empfänger darf die mitgeteilten Daten nur für den Zweck verwenden, der bei dem Auskunftsantrag angegeben wurde. Hierauf ist bei der Auskunftserteilung hinzuweisen.





