

# Grundstücksmarkt- bericht 2011 (Stichtag 31.12.2010)

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](mailto:h.klein@greifswald.de)

Internet [www.greifswald.de](http://www.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](mailto: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

**Gebühr pro**

30 € (Gebühr gemäß Kostenverordnung für Amtshandlungen der

**Marktbericht:**

Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und deren Geschäftsstellen (Gutachterausschusskostenverordnung- GAKostVO-MV) vom 12. Juli 2007)

**Der Bericht über den Grundstücksmarkt ist urheberrechtlich geschützt; Vervielfältigung, auch auszugsweise, und Verbreitung nur mit Genehmigung des Herausgebers.**

---

	<b>Inhaltsverzeichnis</b>	
<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
<b>2</b>	<b>Die Universitäts- und Hansestadt Greifswald</b>	<b>4</b>
2.1	Regionale Rahmenbedingungen	4
2.2	Wirtschaftliche Rahmenbedingungen	7
<b>3</b>	<b>Überblick über den Grundstücksverkehr</b>	<b>11</b>
3.1	Anzahl der Erwerbsvorgänge	11
3.2	Umsatzentwicklung der Teilmärkte	12
<b>4</b>	<b>Erforderliche Daten der Wertermittlung</b>	<b>15</b>
4.1	Unbebaute Grundstücke	15
4.1.1	Bauland für den individuellen Wohnungsbau	15
4.1.2	Bauland für den Mehrfamilienhausbau/ Geschosswohnungsbau	16
4.1.3	Rohbau-/ Bauerwartungsland	17
4.1.4	Landwirtschaftlich genutzte Flächen	17
4.1.5	Arrondierungsflächen der Jahre 2006 – 2010	17
4.2	Bebaute Grundstücke	19
4.2.1	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	19
4.2.2	Doppelhaushälften und Reihenhäuser	20
4.2.3	Mehrfamilienhäuser	21
4.2.4	Wohn- und Geschäftshäuser	22
4.2.5	Geschosswohnungsbau (Plattenbauten)	23
4.3	Wohnungseigentum der Berichtsjahre 2009 und 2010	24
4.3.1	Wohnungseigentum 2009	25
4.3.2	Wohnungseigentum 2010	26
4.3.3	Preisentwicklung Eigentumswohnungen	27
4.4	Bodenrichtwerte	30
4.5	Sachwertmarktanpassungsfaktoren	32
4.6	Liegenschaftszinssätze	35
<b>5</b>	<b>Weitere Untersuchung</b>	<b>37</b>
<b>Anlage</b>		<b>38</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 Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12.04.2011 (BGBl. I S.619)
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 19.05.2010 (BGBl. I S.639)
- Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien – WertR 2006) i. d. F. vom 01.03.2006 (BAnz. Nr. 108a vom 10.06.2006), einschließlich der Berichtigung vom 01.07.2006 (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) v. 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 **26.05.2011** 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 der Jahre **2009 und 2010** 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.

## 2 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.

### 2.1 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 105</li> <li>• B 109</li> </ul>
Flughäfen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Rostock – Laage ca. 100 km</li> <li>• Neubrandenburg – 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 **50,51 km<sup>2</sup>**. Das bebaute Gebiet macht mit **11,82 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	Neubauggebiet	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 2004 – 2008**

Merkmal	2004	2005	2006	2007	2008
	Ha				
Gebäude- u. Freifläche	1.161	1.162	1.171	1.182	1.171
darunter Wohnen	403	427	428	432	437
Gewerbe und Industrie	349	311	303	296	282
Betriebsfläche	66	66	66	64	66
Erholungsfläche	321	370	372	361	368
Verkehrsfläche zusammen	403	407	421	423	425
darunter Straße, Weg, Platz	360	364	364	365	367
Landwirtschaftsfläche	2.328	2.274	2.248	2.248	2.250
Waldfläche	477	477	476	476	476
Wasserfläche	131	133	133	133	133
Flächen anderer Nutzung zusammen	160	161	163	164	163
darunter Friedhof	29	29	29	29	30
Unland	101	103	103	103	102
Bodenfläche insgesamt	5.047	5.050	5.050	5.051	5.051

Quelle: statistisches Jahrbuch MV (Tabelle 0109)

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

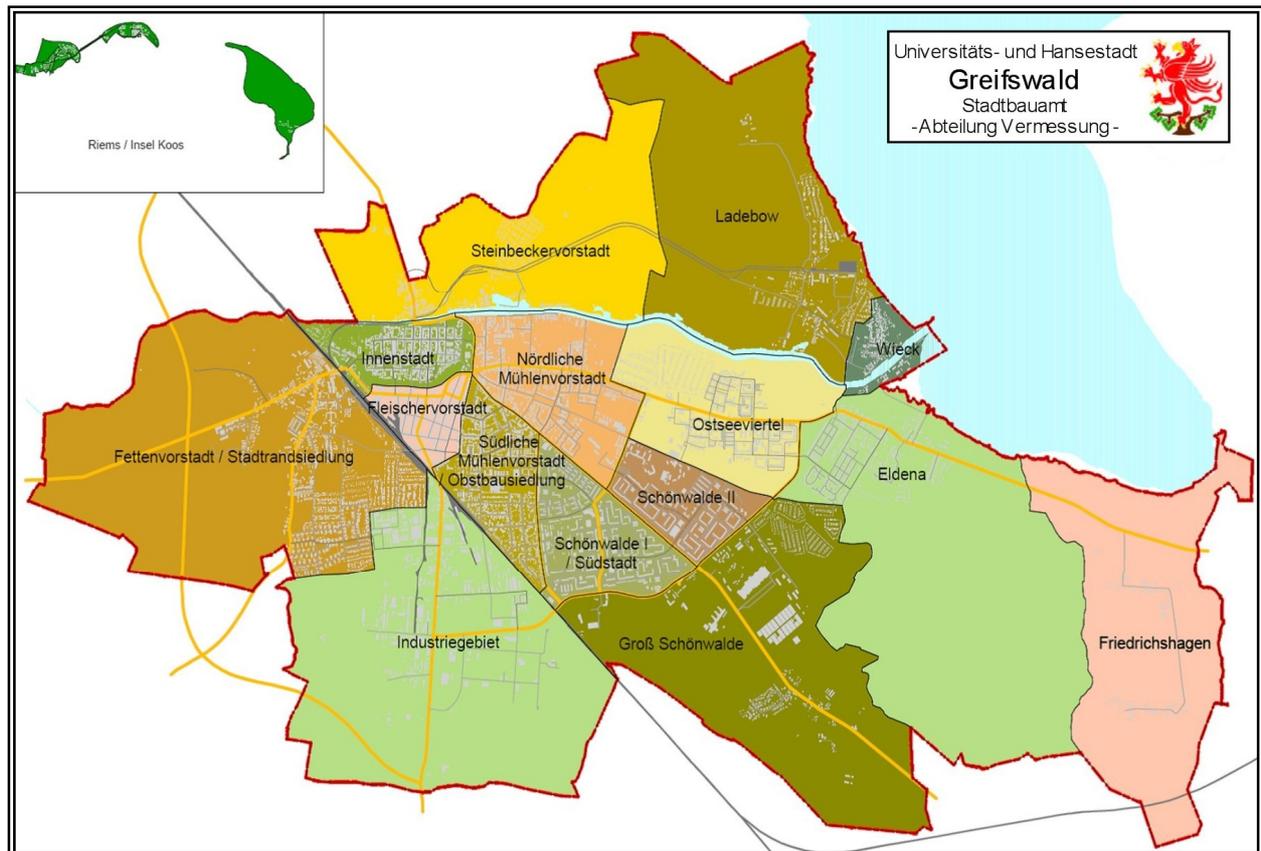
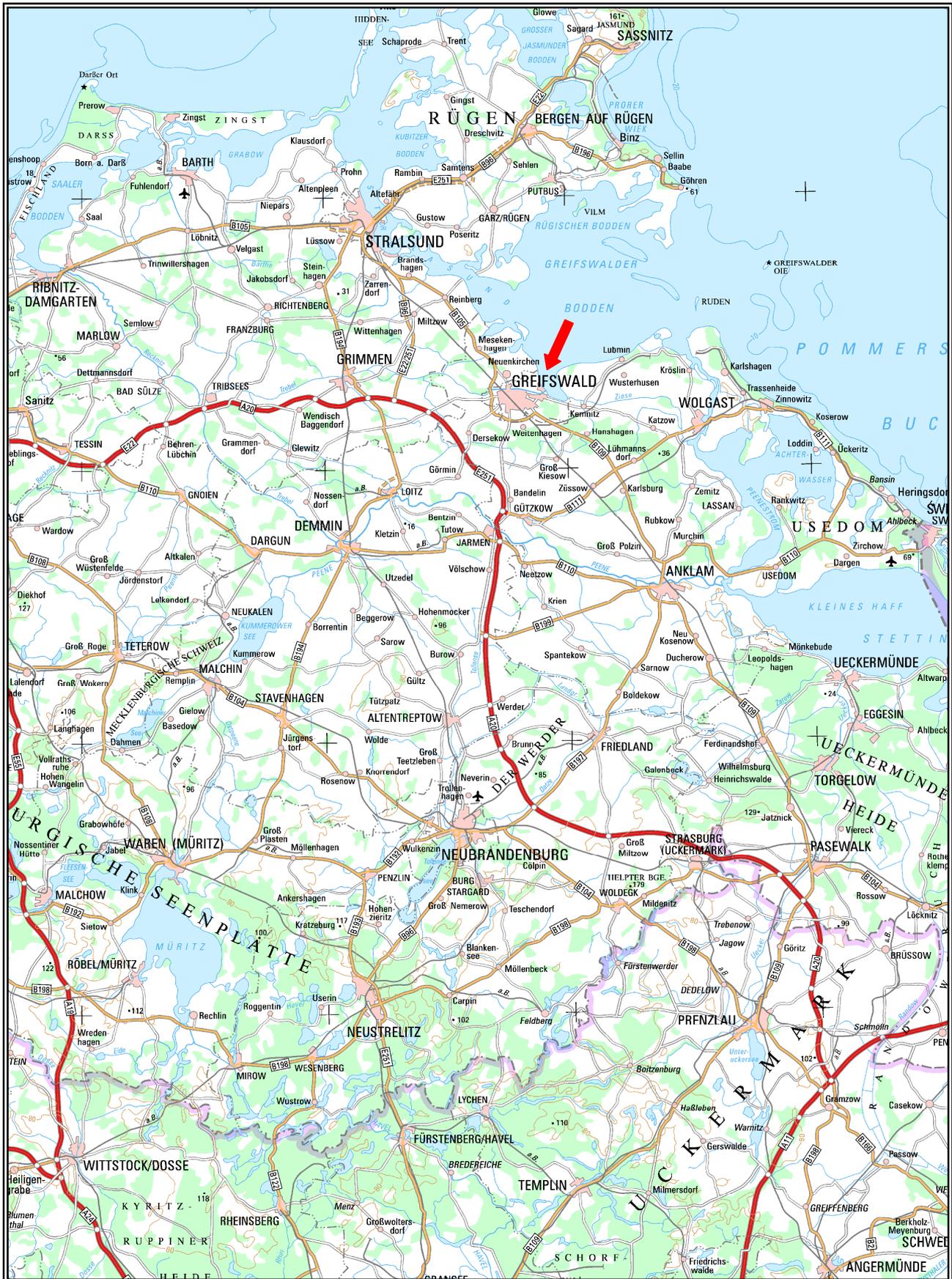


Abbildung 2: **Übersichtskarte**

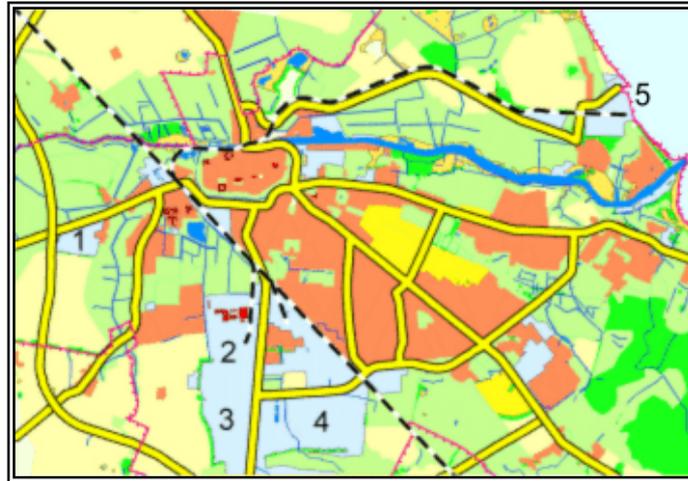


**Kartengrundlage:** Übersichtskarte Mecklenburg Vorpommern 1 : 750 000

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

## 2.2 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Greifswald ist ein 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.



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

1. **Ziegelhof/ Am Mühlenweg**
2. **Technologiepark**
3. **Herrenhufen Süd**
4. **Helmsäger 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 **2010** betrug die Einwohnerzahl **54.121**.

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 – 2010**

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
2002	25.577	27.417	52.994	1.591	1.053
2003	25.514	27.355	52.869	1.561	1.051
2004	25.388	27.281	52.669	1.567	1.044
2005	25.651	27.630	53.281	1.676	1.055
2006	25.711	27.723	53.434	1.649	1.058
2007	25.848	27.997	53.845	1.689	1.066
2008	25.895	28.236	54.131	1.737	1.072
2009	26.015	28.347	54.362	1.680 <sup>2)</sup>	1.076
2010 <sup>2)</sup>	25.675 <sup>2)</sup>	28.446 <sup>2)</sup>	54.121 <sup>2)</sup>	1.660 <sup>2)</sup>	1.072

1) 03.10.

2) Vierteljahreszahlen der Universitäts- und Hansestadt Greifswald -Statistikstelle- (Dez. 2010)

Quelle: Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern, Schwerin (Tabelle 0201 &amp; 0204)

**Tabelle 5: Erwerbstätige und Arbeitnehmer am Arbeitsort Stadt Greifswald 1991 - 2007<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	25,8	- 1,9	4,0
2004	27,8	+ 0,9	3,9	25,8	+ 0,3	4,0
2005	27,7	- 0,6	3,9	25,5	- 1,3	4,0
2006	28,2	+ 1,8	3,9	25,9	+ 1,5	4,0
2007	29,3	+ 4,1	4,0	27,0	+ 4,3	4,1

\*) Revision der Erwerbstätigenrechnungen im Jahr 2005, alle Angaben nach Revision, Berechnungsstand Oktober 2008/April 2009, 2005 bis 2007 vorläufige Ergebnisse

Quelle: Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern, Schwerin (Tabelle 0313)

Tabelle 6: Arbeitslose 1998 – 2010<sup>\*)</sup>

Jahr	Arbeitslose			Arbeitslosenquote bezogen auf			
	insgesamt	männlich	weiblich	Alle zivilen Erwerbspersonen	abhängige zivile Erwerbspersonen		
					insgesamt	männlich	weiblich
Anzahl			%				
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
2007	4 710	2 476	2 234	17,0	18,7	19,9	17,5
2008	4 000	2 110	1 890	14,5	15,9	17,2	14,8
2009	3 790	2 062	1 728	13,7	15,1	- <sup>1)</sup>	- <sup>1)</sup>
IV2010 <sup>2)</sup>	3 094	1 744	1 350	11,1	12,2	- <sup>1)</sup>	- <sup>1)</sup>

\*) Jahresdurchschnitt

1) Zeitreihe wurde Ende des Jahres 2008 eingestellt

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 0316: Statistisches Amt Mecklenburg- Vorpommern, Schwerin

2) Vierteljahreszahlen der Universitäts- und Hansestadt Greifswald -Statistikstelle- (Dez. 2010)

Tabelle 7: Bruttoinlandsprodukt zu Marktpreisen, je Erwerbstätigen und je Einwohner 1991 - 2007<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
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	1.126	+ 4,9	3,6	40.850	93,6	21.279	118,8
2004	1.137	+ 0,9	3,6	40.882	91,3	21.538	116,7
2005	1.211	+ 6,5	3,8	43.780	96,5	22.963	122,5
2006	1.261	+ 4,1	3,8	44.762	97,1	23.707	122,3
2007	1.367	+ 8,5	3,9	46.654	97,7	25.631	124,3

\*) Revision der Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnungen im Jahr 2005, alle Angaben nach Revision, Berechnungsstand August 2008/März 2009

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

**Tabelle 8: Bruttowertschöpfung zu Herstellungspreisen und je Erwerbstätigen 1991 - 2007<sup>1)</sup>**

Jahr	Bruttowertschöpfung			
	zu Herstellungspreisen		je Erwerbstätigen <sup>1)</sup>	
	Millionen EUR	Veränderung gegenüber dem Vorjahr in %	EUR	Landeswert=100
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	1.015	+ 4,8	36.803	93,6
2004	1.028	+ 1,3	36.952	91,3
2005	1.093	+ 6,4	38.519	96,5
2006	1.137	+ 4,0	40.362	97,1
2007	1.225	+ 7,8	41.807	97,7

\*) Revision der Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnungen im Jahr 2005, alle Angaben nach Revision, Berechnungsstand August 2008/März 2009

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

**Tabelle 9: Wohngebäude 1994 - 2009<sup>1)</sup> (31.12.)**

Jahr	Gebäude insgesamt	darunter mit 1 Wohnung	Wohnungen	Wohnfläche insgesamt	darunter in Gebäuden mit 1 Wohnung
	Anzahl			100 m <sup>2</sup>	
1994 <sup>1)</sup>	4.580	1.577	26.280	15.624	1.637
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
2007	6.379	3.091	29.358	18.489	3.437
2008	6.443	3.139	29.368	18.540	3.495
2009	6.528	3.208	29.668	18.640	3.581

\*) ohne Wohnheime

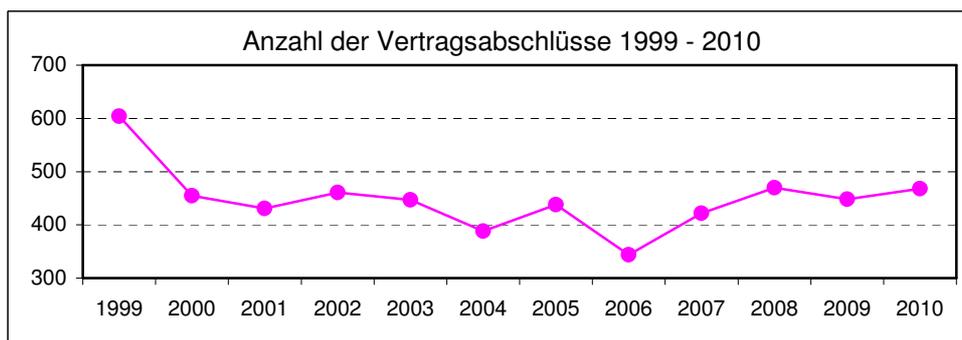
1) Rückrechnung von der Gebäude- und Wohnungszählung 30.09.1995  
Quelle: Tabellen 0401: Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern, Schwerin

### 3 Überblick über den Grundstücksverkehr

#### 3.1 Anzahl der Erwerbsvorgänge

Dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Universitäts- und Hansestadt Greifswald wurden im Berichtsjahr **2009** – **450** Vertragsabschlüsse und im Berichtsjahr **2010** – **468** Vertragsabschlüsse zugeleitet. Damit ist die Anzahl der Vertragsabschlüsse im Berichtsjahr 2010 über den entgeltlichen Eigentumsübergang an bebauten, unbebauten Grundstücken oder die Begründung von Erbbaurechten gegenüber dem Vorjahr 2009 um 4 % gestiegen.

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 (Seite 16 ff.) blieben die für die Auswertung nicht geeigneten Vertragsabschlüsse unberücksichtigt.**

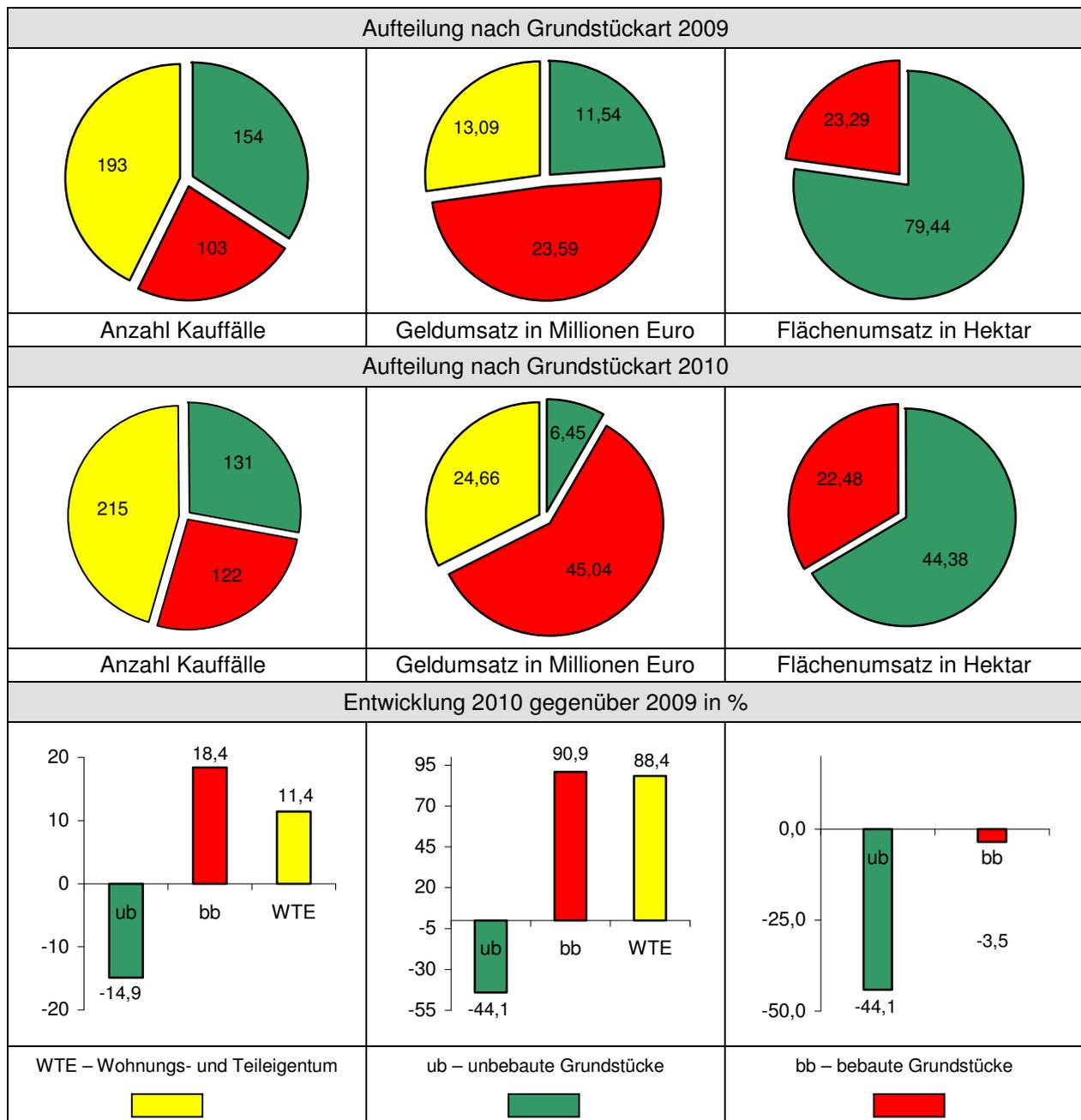


### 3.2 Umsatzentwicklung der Teilmärkte

Die Diagramme in der nachfolgenden Tabelle geben einen Überblick über die Umsatzzahlen und die Verteilung der Vertragsabschlüsse nach folgenden Grundstücksarten:

- unbebaute Grundstücke
- bebaute Grundstücke
- Wohnungs- und Teileigentum

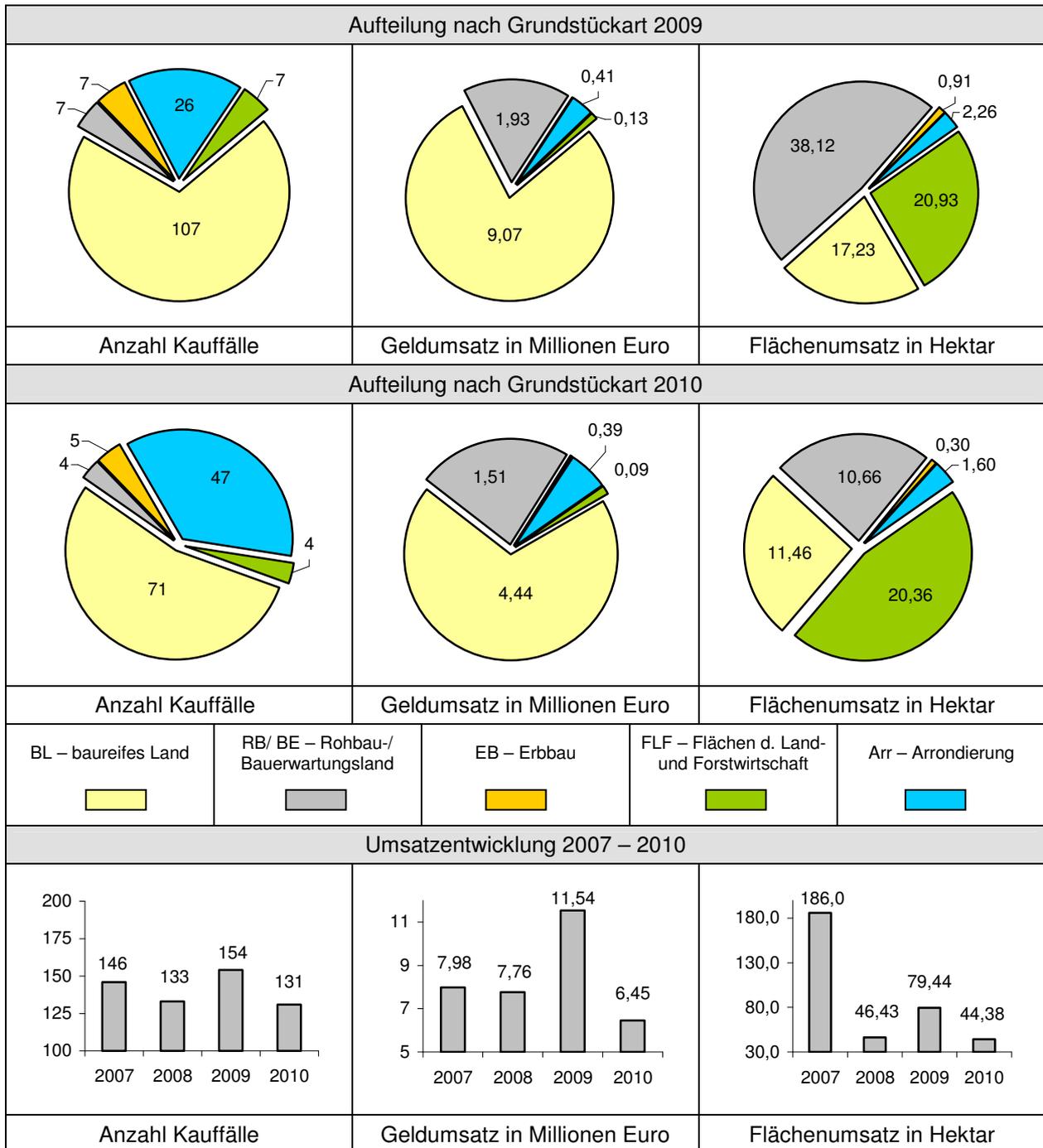
Außerdem werden die prozentuale Aufteilung des Grundstücksmarktes im jeweiligen Berichtszeitraum, sowie die prozentuale Veränderung der Teilmärkte gegenüber dem Vorjahr dargestellt. Die Anteile des Wohn- und Teileigentums am Flächenumsatz blieben unberücksichtigt.



### 3.2.1 Unbebaute Grundstücke

Dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Universitäts- und Hansestadt Greifswald wurden im Berichtsjahr **2009 – 154** Vertragsabschlüsse und im Berichtsjahr **2010 – 131** Vertragsabschlüsse über unbebaute Grundstücke zugeleitet. Damit ist die Anzahl der Vertragsabschlüsse im Berichtsjahr 2010 gegenüber dem Vorjahr 2009 um 15 % gefallen.

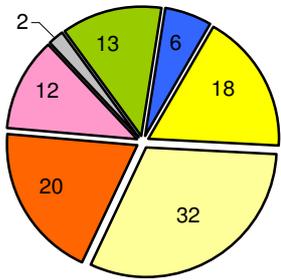
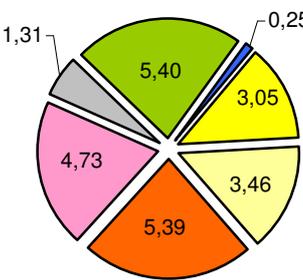
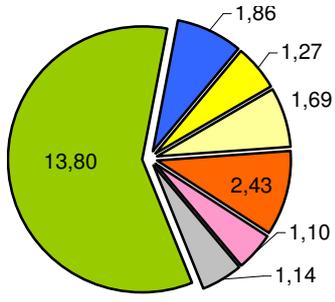
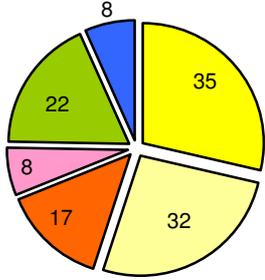
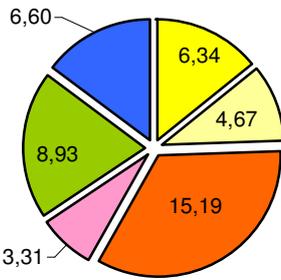
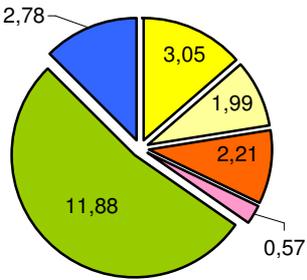
Die nachfolgende Tabelle gibt einen differenzierten Überblick über die Umsatzzahlen und die Verteilung der Vertragsabschlüsse.



### 3.2.2 Bebaute Grundstücke

Dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Universitäts- und Hansestadt Greifswald wurden im Berichtsjahr **2009 – 103** Vertragsabschlüsse und im Berichtsjahr **2010 – 122** Vertragsabschlüsse über bebaute Grundstücke zugeleitet. Damit ist die Anzahl der Vertragsabschlüsse im Berichtsjahr 2010 gegenüber dem Vorjahr 2009 um 18,4 % gestiegen.

Die nachfolgende Tabelle gibt einen differenzierten Überblick über die Umsatzzahlen und die Verteilung der Vertragsabschlüsse.

Umsatzentwicklung			
Berichtsjahr 2009			
			
Anzahl Kauffälle	Geldumsatz in Millionen Euro	Flächenumsatz in Hektar	
Berichtsjahr 2010			
			
Anzahl Kauffälle	Geldumsatz in Millionen Euro	Flächenumsatz in Hektar	
EFH – Ein- und Zweifamilienhäuser 	MFH – Mehrfamilienhäuser/ Geschosswohnungsbau 	DHH – Doppel- und Reihenhäuser 	WGH – Wohn- und Geschäftshäuser 
Gew – Gewerbeobjekte 	Büro – Büro- und Verwaltungsgebäude 	Sonst – sonstige bebaute Grundstücke 	

## 4 Erforderliche Daten der Wertermittlung

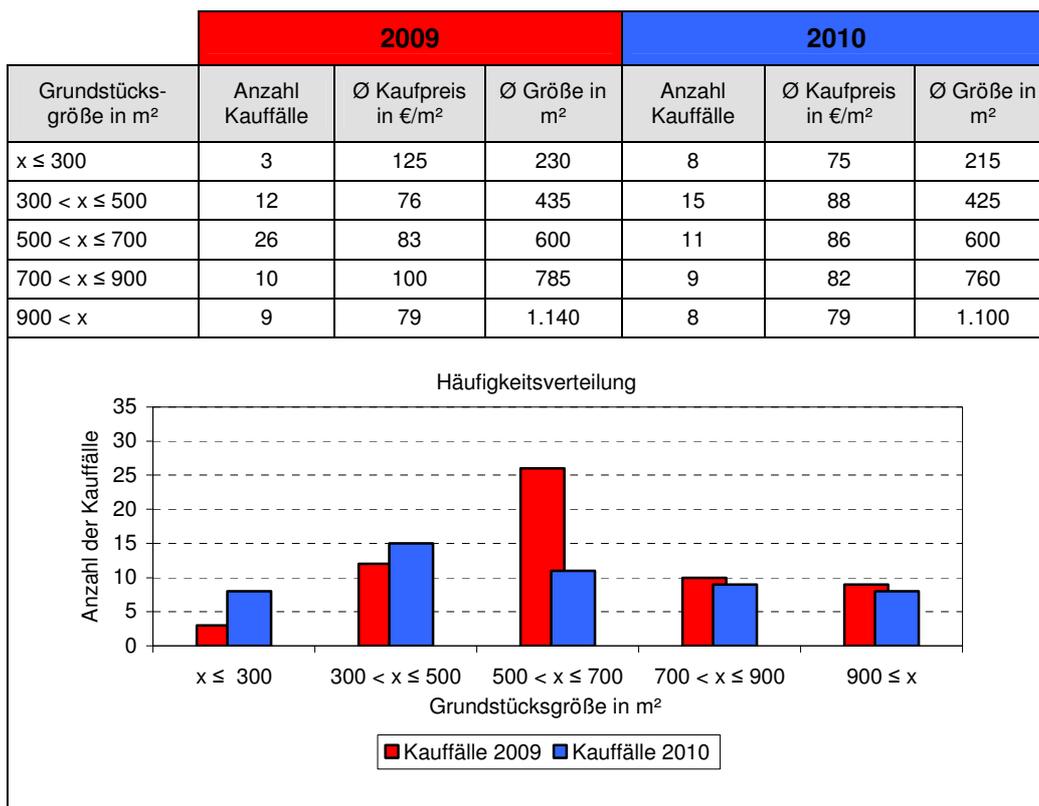
In den nachfolgenden Tabellen und Übersichten werden Durchschnittszahlen und Vergleichsfaktoren für verschiedene Teilmärkte angegeben, zu deren Ermittlung Kaufpreise gleichartiger Grundstücke bzw. Gebäudetypen herangezogen und ausgewertet wurden. Kaufpreise, bei denen angenommen werden konnte, dass sie durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse gemäß § 7 ImmoWertV beeinflusst worden sind blieben unberücksichtigt.

### 4.1 unbebaute Grundstücke

#### 4.1.1 Bauland für den individuellen Wohnungsbau

Nach Auswertung der vorliegenden Kaufverträge konnte der Gutachterausschuss aus 60 Kauffällen über individuelles Wohnbauland aus dem Berichtsjahr 2009 und 51 Kauffällen aus dem Berichtsjahr 2010 die in der nachfolgenden Tabelle dargestellten Durchschnittswerte für typische Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus in Greifswald ermitteln.

Tabelle: 10



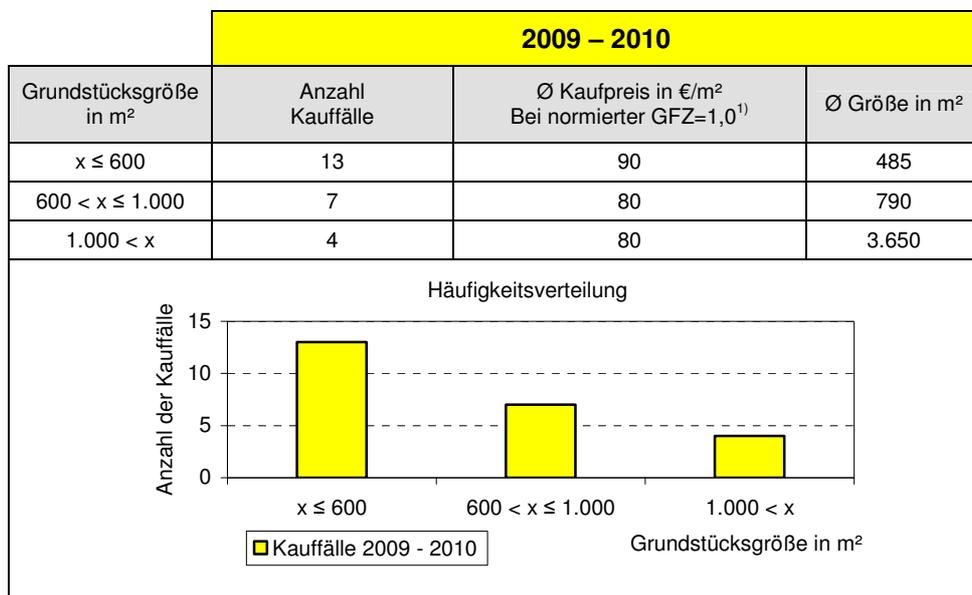
Grundstücke mit einer Größe über 900m<sup>2</sup> wurden vorzugsweise in Eldena und den Stadtrandlagen Ladebow und Friedrichshagen gekauft. Im Stadtteil Eldena wurden die höchsten Preise bis 130 €/ m<sup>2</sup> Grundstücksfläche gezahlt, hingegen in den Stadtrandlagen durchschnittlich 30€/ m<sup>2</sup> Grundstücksfläche.

#### 4.1.2 Bauland für den Mehrfamilienhausbau/ Geschosswohnungsbau

Nach Auswertung der vorliegenden Kaufverträge konnte der Gutachterausschuss aus 19 Kauffällen über Bauland für den Mehrfamilienhaus-/ Geschosswohnungsbau aus den Berichtsjahren 2009 – 2010 die in der nachfolgenden Tabelle dargestellten Durchschnittswerte für typische Baugrundstücke in Greifswald ermitteln. In der Regel lagen die Preise trotz der höheren Ausnutzbarkeit der Grundstücke durchschnittlich auf dem Preisniveau des Baulandes für den individuellen Wohnungsbau.

Die in der nachfolgenden Tabelle dargestellten durchschnittlichen Kaufpreise pro Quadratmeter Grundstücksfläche beziehen sich auf eine normierte Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0.

Tabelle: 11



1) Normierung der GFZ mittels Umrechnungskoeffizienten der WertR 06 Anlage 11

Tabelle: 12

Stadtteil	Anzahl der Kauffälle	Ø Geschossflächenzahl	Ø Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	Ø Kaufpreis in €/m <sup>2</sup> Grundstücksgröße
Innenstadt	8	1,4	480	108
Fleischervorstadt	3	1,9	425	105
Nördliche Mühlenvorstadt	4	1,2	765	105
Fettenvorstadt/ Stadtrandsiedlung	4	k. A.	740	65
Schönwalde I / Südstadt/ südliche Mühlenvorstadt	3	1,0	3.175	80
Eldena/ Wieck	2	k. A.	2.900	90

#### 4.1.3 Rohbau-/ Bauerwartungsland

Nach Auswertung der vorliegenden Kaufverträge konnte der Gutachterausschuss aus 6 Kauffällen über Rohbaulandflächen aus den Berichtsjahren 2009 – 2010 einen durchschnittlichen Kaufpreis von 35 Euro pro Quadratmeter Grundstücksfläche ermitteln. Damit wurden Rohbaulandflächen durchschnittlich mit 45% des angrenzenden Baulandwertes (abgaben- und erschließungsbeitragsfrei) gehandelt. Für die Auswertung von Bauerwartungsland lag kein geeignetes Kaufpreismaterial vor.

Tabelle: 13

Anzahl Kauffälle Rohbauland	Geldumsatz in Millionen Euro	Flächen- umsatz in Hektar	Ø Kaufpreis in €/ m <sup>2</sup> Grundstücksgröße	Ø Prozent des angrenzenden Baulandwertes
			Spanne	Spanne
6	2,23	6,24	35	45%
			22 – 45	30% – 70%

#### 4.1.4 landwirtschaftlich genutzte Flächen

Dieser Teilmarkt ist für den Greifswalder Grundstücksmarkt von untergeordneter Bedeutung. Die Anzahl der Vertragsabschlüsse ist Jahr für Jahr sehr gering. So konnten in den Berichtsjahren 2009 bis 2010 insgesamt 11 Kauffälle über landwirtschaftlich genutzte Flächen registriert werden, von denen nur 6 für die Auswertung geeignet waren. Es konnten folgende Durchschnittswerte ermittelt werden:

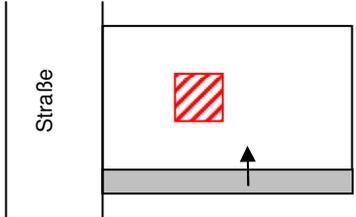
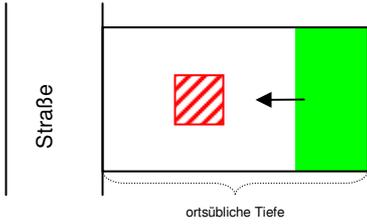
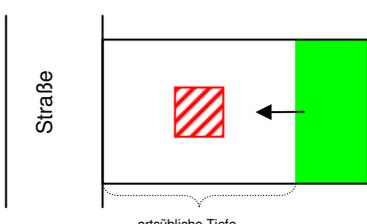
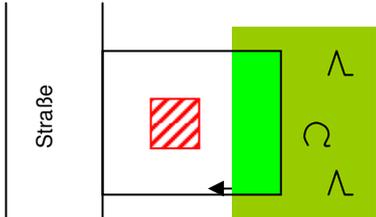
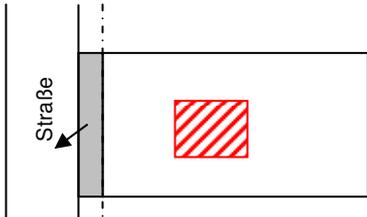
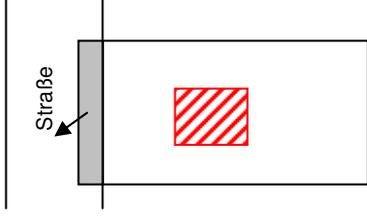
- Ackerland – durchschnittlicher Kaufpreis **0,45 €/ m<sup>2</sup>**
- Grünland – durchschnittlicher Kaufpreis **0,30 €/ m<sup>2</sup>**

#### 4.1.5 Arrondierungsflächen der Jahre 2006 – 2010

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 – 2010** konnten **95** Kauffälle von Flächen zur Erweiterung bestehender Grundstücke ausgewertet werden. So genannte Arrondierungskäufe wurden in den verschiedensten Grundstücksarten getätigt.

Untersuchungen vom Gutachterausschuss zu Preisrelationen zum jeweiligen Bodenrichtwert führten zu folgenden Ergebnissen (siehe Tabelle 14). Die hieraus ersichtlichen Bodenpreisspannen werden durch vorliegende Kauffälle untermauert.

Tabelle 14:

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)	43	100% (27% - 158%)	
Garten- und Hinterland in Innenbereichslagen bei keinem oder nur unwesentlich vorhandenem Garten- und Hinterland	13	80% (40% - 105%)	
Garten- und Hinterland in Innenbereichslagen bei ausreichend vorhandenem Garten- und Hinterland	16	53% (8% - 89%)	
Garten- und Hinterland aus land- und forstwirtschaftlichen Flächen	8	30% (6% - 33%)	
Freihändiger Erwerb von Verkehrsflächen, die zur Verbreiterung einer bestehenden Straße benötigt werden	6	93% (60% - 105%)	
Nachträglicher Erwerb einer bereits als Straße genutzten Fläche	11	54% (13% - 109%)	

## 4.2 bebaute Grundstücke

### 4.2.1 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (EFH und ZFH)

Tabelle: 15

freistehende EFH und ZFH Baujahr nach 1990					
Jahr	2006	2007	2008	2009	2010
Anzahl	6	3	3	6	16
Ø Baujahr	2006	2002	2004	2003	2001
Ø Grundstücksgröße	524	833	540	545	660
Ø Wohnfläche	132	141	156	135	135
Ø Kaufpreis	176.932	193.366	209.600	172.500	218.350
Ø €/ m <sup>2</sup> Bodenrichtwert	90	75	95	75	70
Ø €/ m <sup>2</sup> WF	1.344	1.406	1.347	1.270	1.650
Kaufpreis min.	108.000	160.000	176.000	124.950	125.000
Kaufpreis max.	272.604	237.100	260.000	220.000	349.000

freistehende EFH und ZFH Baujahr 1945 - 1990, nach 1990 modernisiert					
Jahr	2006	2007	2008	2009	2010
Anzahl	2	3	6	1	4
Ø Baujahr	1973	1965	1975	*	1971
Ø Grundstücksgröße	720	688	718	*	585
Ø Wohnfläche	115	127	136	*	130
Ø Kaufpreis	122.500	129.000	167.000	*	164.750
Ø €/ m <sup>2</sup> Bodenrichtwert	75	78	85	*	115
Ø €/ m <sup>2</sup> WF	1.065	1.062	1.225	*	1.255
Kaufpreis min.	*	112.000	130.000	*	135.000
Kaufpreis max.	*	145.000	199.000	*	230.000

freistehende EFH und ZFH Baujahr vor 1945, nach 1990 modernisiert					
Jahr	2006	2007	2008	2009	2010
Anzahl	4	3	5	-	2
Ø Baujahr	1936	1911	1929	-	1933
Ø Grundstücksgröße	1.170	583	1.225	-	1.320
Ø Wohnfläche	188	150	147	-	160
Ø Kaufpreis	273.750	148.830	156.600	-	170.000
Ø €/ m <sup>2</sup> Bodenrichtwert	70	78	80	-	95
Ø €/ m <sup>2</sup> WF	1.460	1.012	1.065	-	1.065
Kaufpreis min.	230.000	125.000	110.000	-	-
Kaufpreis max.	325.000	166.000	200.000	-	-

freistehende EFH und ZFH Baujahr vor 1945, nicht modernisiert					
Jahr	2006	2007	2008	2009	2010
Anzahl	1	3	-	-	-
Ø Baujahr	*	1891	-	-	-
Ø Grundstücksgröße	*	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	-	-	-

- die durchschnittlichen Kaufpreise beinhalten immer den jeweiligen Bodenwertanteil

#### 4.2.2 Doppelhaushälften und Reihenhäuser

Tabelle 16:

Doppelhaushälften und Reihenhäuser Baujahr nach 1990					
Jahr	2006	2007	2008	2009	2010
Anzahl	14	14	14	10	6
Ø Baujahr	2003	2006	2006	2002	2000
Ø Grundstücksgröße	265	264	298	285	325
Ø Wohnfläche	118	101	107	120	120
Ø Kaufpreis	142.574	136.012	143.530	150.500	156.000
Ø €/ m <sup>2</sup> Bodenrichtwert	71	82	83	82	75
Ø €/ m <sup>2</sup> WF	1.212	1.356	1.350	1.220	1.280
Kaufpreis min.	112.000	120.000	125.000	111.900	125.000
Kaufpreis max.	220.000	173.000	190.000	225.000	200.000

Doppelhaushälften und Reihenhäuser Baujahr 1945 - 1990, nach 1990 modernisiert					
Jahr	2006	2007	2008	2009	2010
Anzahl	2	3	2	1	-
Ø Baujahr	1969	1968	1989	*	-
Ø Grundstücksgröße	573	706	354	*	-
Ø Wohnfläche	163	97	140	*	-
Ø Kaufpreis	158.500	122.000	123.200	*	-
Ø €/ m <sup>2</sup> Bodenrichtwert	70	52	70	*	-
Ø €/ m <sup>2</sup> WF	922	1.225	880	*	-
Kaufpreis min.	*	61.000	*	*	-
Kaufpreis max.	*	160.000	*	*	-

Doppelhaushälften und Reihenhäuser Baujahr vor 1945, nach 1990 modernisiert					
Jahr	2006	2007	2008	2009	2010
Anzahl	9	6	5	7	7
Ø Baujahr	1933	1917	1929	1915	1935
Ø Grundstücksgröße	723	458	702	640	860
Ø Wohnfläche	119	95	101	140	120
Ø Kaufpreis	99.643	100.640	99.200	130.430	112.000
Ø €/ m <sup>2</sup> Bodenrichtwert	59	52	49	72	60
Ø €/ m <sup>2</sup> WF	840	1.078	982	940	940
Kaufpreis min.	39.000	83.000	81.000	110.000	70.000
Kaufpreis max.	155.000	124.000	135.000	160.000	160.000

Doppelhaushälften und Reihenhäuser Baujahr vor 1945, nicht modernisiert					
Jahr	2006	2007	2008	2009	2010
Anzahl	1	1	-	-	4
Ø Baujahr	*	*	-	-	1931
Ø Grundstücksgröße	*	*	-	-	515
Ø Wohnfläche	*	*	-	-	90
Ø Kaufpreis	*	*	-	-	52.600
Ø €/ m <sup>2</sup> Bodenrichtwert	*	*	-	-	60
Ø €/ m <sup>2</sup> WF	*	*	-	-	575
Kaufpreis min.	*	*	-	-	30.000
Kaufpreis max.	*	*	-	-	65.000

- die durchschnittlichen Kaufpreise beinhalten immer den jeweiligen Bodenwertanteil

### 4.2.3 Mehrfamilienhäuser

Tabelle 17:

Mehrfamilienhäuser Baujahr vor 1945, nach 1990 modernisiert					
Jahr	2006	2007	2008	2009	2010
Anzahl	11	11	5	5	5
Ø Baujahr	1913	1904	1920	1917	1917
Ø Grundstücksgröße	556	486	437	580	585
Ø Wohnfläche/ Nutzfläche	427	356	372	470	530
Ø Kaufpreis	236.000	205.726	294.600	268.800	318.200
Ø €/ m <sup>2</sup> Bodenrichtwert	70	89	70	65	95
Ø €/ m <sup>2</sup> WF/ NF	553	608	792	570	595
Kaufpreis min.	115.000	135.000	193.000	225.000	195.000
Kaufpreis max.	420.000	330.000	480.000	310.000	480.000

Mehrfamilienhäuser Baujahr vor 1945, nicht modernisiert					
Jahr	2006	2007	2008	2009	2010
Anzahl	6	14	9	6	3
Ø Baujahr	1918	1905	1907	1890	1893
Ø Grundstücksgröße	560	717	364	340	490
Ø Wohnfläche/ Nutzfläche	484	436	347	370	310
Ø Kaufpreis	72.667	110.220	103.280	69.750	54.350
Ø €/ m <sup>2</sup> Bodenrichtwert	78	74	77	85	80
Ø €/ m <sup>2</sup> WF/ NF	182	258	297	190	175
Kaufpreis min.	33.000	27.000	44.000	20.000	25.000
Kaufpreis max.	100.000	278.000	220.000	172.000	100.000

- die durchschnittlichen Kaufpreise beinhalten immer den jeweiligen Bodenwertanteil

Für die Ableitung von Vergleichsfaktoren (§ 13 ImmoWertV) für Mehrfamilienhäuser (Baujahr vor 1945, nach 1990 modernisiert) standen dem Gutachterausschuss aus den Jahren 2009 und 2010 nur 10 geeignete Kauffälle zur Verfügung.

Aus den erzielten Kaufpreisen und dem marktüblichen erzielbaren Rohertrag, welcher auf der Grundlage des Greifswalder Mietspiegels ermittelt wurde, ergibt sich aus den Berichtsjahren 2009 – 2010 für o. g. Mehrfamilienhäuser ein durchschnittlicher Rohertragsfaktor von **10,9 (+/- 0,3)**.

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

Berichtsjahr	Ø BRW in €/m <sup>2</sup>	Ø Kaufpreis in €		Ø WF in m <sup>2</sup>		Ø Euro/ m <sup>2</sup> WF		Ertragsfaktoren	
		min.	max.	min.	max.	min.	max.	$\frac{KP}{RO}$	$\frac{KP}{RE}$
2009	65	268.800		375		725		<b>10,5</b>	<b>13,4</b>
5		225.000	310.000	300	445	670	810	9,4 – 11,5	12,1 – 14,7
2010	95	318.200		410		765		<b>11,3</b>	<b>14,2</b>
5		195.000	480.000	320	600	560	880	10,2 – 12,4	12,9 – 15,5

#### 4.2.4 Wohn- und Geschäftshäuser

##### Gemischt genutzte Gebäude

Für die Ableitung von Vergleichsfaktoren gemischt genutzter Gebäude mit einem gewerblichen Anteil über 50% standen aus dem Berichtszeitraum 2009 – 2010 nur 2 geeignete Kauffälle zur Verfügung. Aus diesem Grund erfolgte eine Verdichtung des Datenmaterials aus den Berichtsjahren 2008 bis 2010. Die nachfolgend abgebildeten Vergleichsfaktoren wurden ausschließlich von Gebäuden abgeleitet, die nach 1990 umfassend saniert bzw. neu errichtet wurden. Die Ertragsfaktoren wurden aus dem Verhältnis Kaufpreis (KP) : Rohertrag (RO) sowie Kaufpreis (KP) : Reinertrag (RE) ermittelt.

Gewerblicher Anteil > 50%, Berichtszeitraum 2008 – 2010

Anzahl	Ø BRW in €/m <sup>2</sup>	Ø Kaufpreis in €		Ø WF/ NF in m <sup>2</sup>		Ø Euro/ m <sup>2</sup> WF/ NF		Ertragsfaktoren	
		min.	max.	min.	max.	min.	max.	$\frac{KP}{RO}$	$\frac{KP}{RE}$
5	285	849.000		680		1.220		<b>10,9</b>	<b>13,9</b>
		420.000	1.500.000	375	1.025	815	1.625	9,4 – 12,2	11,7 – 15,6

Für die Ableitung von Vergleichsfaktoren gemischt genutzter Gebäude mit einem gewerblichen Anteil unter 50% standen aus dem Berichtszeitraum 2009 – 2010 nur 5 geeignete Kauffälle zur Verfügung.

Gewerblicher Anteil < 50%, Berichtszeitraum 2009 – 2010

Anzahl	Ø BRW in €/m <sup>2</sup>	Ø Kaufpreis in €		Ø WF/ NF in m <sup>2</sup>		Ø Euro/ m <sup>2</sup> WF/ NF		Ertragsfaktoren	
		min.	max.	min.	max.	min.	max.	$\frac{KP}{RO}$	$\frac{KP}{RE}$
5	300	297.000		320		940		<b>10,3</b>	<b>13,0</b>
		200.000	470.000	250	490	695	1.390	8,6 – 14,1	10,7 – 17,6

##### Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Dem Gutachterausschuss wurden für diesen Teilmarkt lediglich 2 Kaufverträge im Berichtsjahr 2009 zugeleitet, die jedoch für die Ableitung von Vergleichsfaktoren nicht geeignet waren. Aus diesem Grund sind in der nachfolgenden Tabelle Vergleichsfaktoren aus dem Jahr 2008 abgebildet. Die Gebäude wurden vor dem Jahr 1945 errichtet und nach 1990 umfassend saniert. Die Ertragsfaktoren wurden aus dem Verhältnis Kaufpreis (KP) : Rohertrag (RO) sowie Kaufpreis (KP) : Reinertrag (RE) ermittelt.

Anzahl	Ø BRW in €/m <sup>2</sup>	Ø Kaufpreis in €		Ø NF in m <sup>2</sup>		Ø Euro/ m <sup>2</sup> NF		Ertragsfaktoren	
		min.	max.	min.	max.	min.	max.	$\frac{KP}{RO}$	$\frac{KP}{RE}$
3	355	1.344.970		998		1.348		<b>10,3</b>	<b>13,0</b>
		1.223.775	1.569.625	837	1.263	1.243	1.462		

#### 4.2.5 Geschosswohnungsbau (Plattenbauten)

Dem Gutachterausschuss wurden für diesen Teilmarkt in den Berichtsjahren 2009 und 2010 jeweils zwei Kaufverträge zugeleitet, bei denen es sich um sogenannte „Plattenbauten“ mit durchschnittlich 20 Wohneinheiten und einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von ca. 20 Jahren handelt.

Die Gebäude wurden teilweise saniert, d. h. in der Regel wurden neue Kunststofffenster eingesetzt und Maßnahmen zur Verbesserung der Wärmedämmung durchgeführt. Die Wohnungen, insbesondere die Bäder, sind nicht modernisiert.

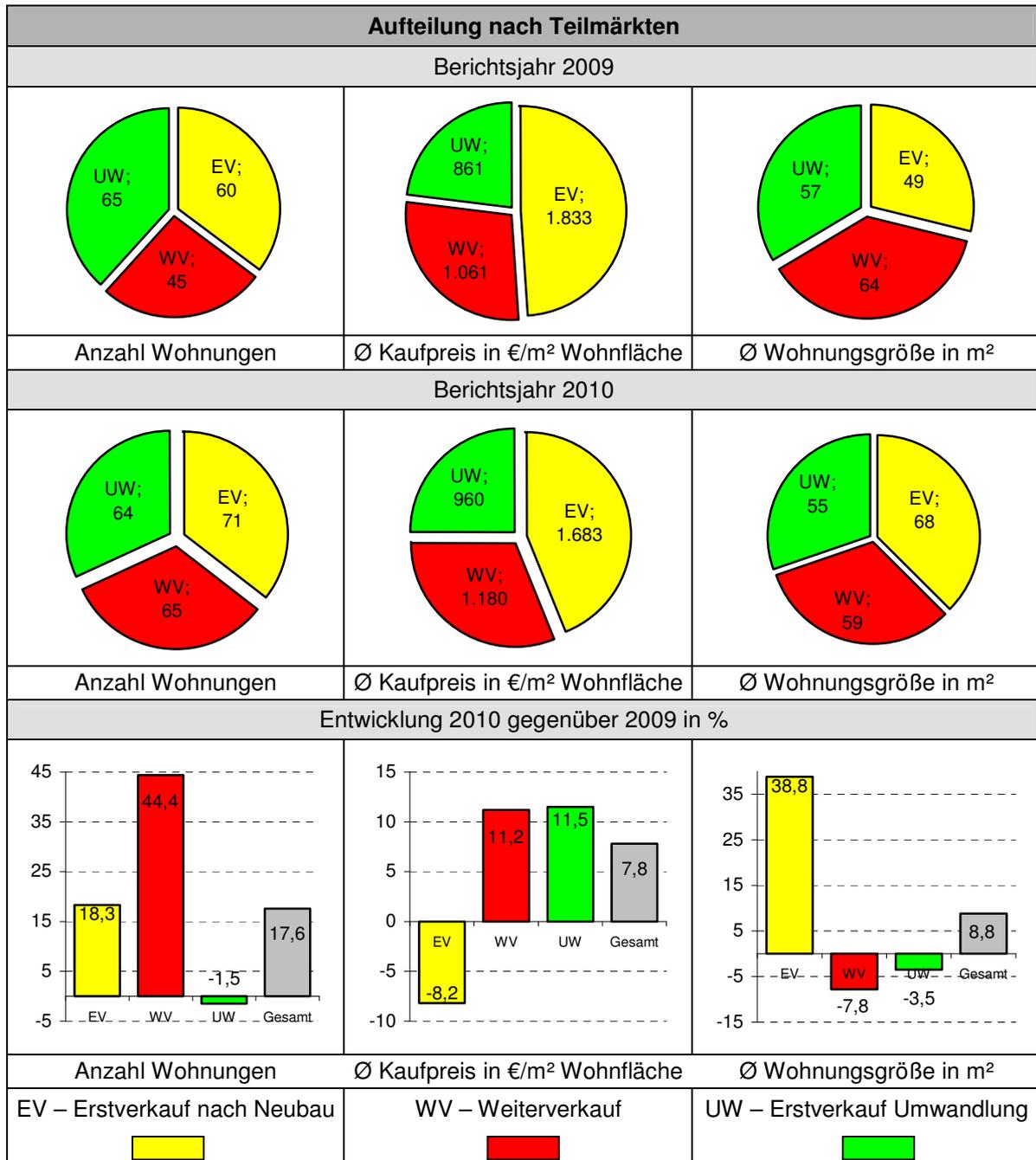
Für die Ableitung der Liegenschaftszinssätze ist von Marktmieten (Nettokalmmieten) in einer Spanne von 3,40 €/ m<sup>2</sup> bis 4,50 €/ m<sup>2</sup> ausgegangen worden.

Ø Anzahl Wohneinheiten		Ø Kaufpreis in Euro		Ø WF/ NF in m <sup>2</sup>		Ø Euro/ m <sup>2</sup> WF/ NF		Ø Baujahr		Ø Liegenschaftszins		KP/RO		KP/RE	
Min.	Max.	Min.	Max.	Min.	Max.	Min.	Max.	Min.	Max.	Min.	Max.	Min.	Max.	Min.	Max.
20		530.000		1.470		375		1982		7,1		9,4		12,5	
12	30	431.000	605.000	1.070	1.970	290	480	1965	1991	6,6	8,1	8,3	11,1	11	14,6

### 4.3 Wohnungseigentum der Berichtsjahre 2009 und 2010

Dieser Teilmarkt hat in Greifswald jedes Jahr mit einem Anteil von mehr als 40% aller eingegangenen Kaufverträge eine große Bedeutung und wurde in den nachfolgenden Übersichten differenziert ausgewertet.

Soweit ein(e) Stellplatz/ Garage zum Sondereigentum gehört, ist diese(r) in den aufgeführten Durchschnittswerten in den nachfolgenden Tabellen enthalten. Der Anteil für einen Außenstellplatz lag durchschnittlich bei 2.500 Euro. Für einen Stellplatz in Tiefgaragen sind 8.000 Euro – 13.000 Euro gezahlt worden.



### 4.3.1 Wohnungseigentum 2009

Dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Universitäts- und Hansestadt Greifswald wurden im Berichtsjahr 2009 insgesamt 193 Verträge über Wohnungseigentum zugeleitet, darunter 7 Zwangsversteigerungen, 1 Wohnungserbbaurecht und 185 Kaufverträge über Wohnungseigentum. Von den 185 Kaufverträgen über Wohnungseigentum konnten **170 Verträge** ausgewertet werden.

Tabelle 18:

	Wohnfläche in m <sup>2</sup>	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>
Erstverkauf nach Neubau Bj. 2006 - 2009	WF < 40 m <sup>2</sup>	28	773	1.787.998	28	63.857	2.312	2.250	2.404
	40 m <sup>2</sup> ≤ WF < 80 m <sup>2</sup>	22	1.166	2.052.901	53	93.314	1.760	1.312	2.346
	WF ≥ 80 m <sup>2</sup>	10	975	1.499.815	97	149.982	1.539	1.366	1.775
Erstverkauf aus Umwandlung Bj. 1990 - 2005	WF < 40 m <sup>2</sup>	-	-	-	-	-	-	-	-
	40 m <sup>2</sup> ≤ WF < 80 m <sup>2</sup>	4	250	254.500	63	63.625	1.016	899	1.106
	WF ≥ 80 m <sup>2</sup>	-	-	-	-	-	-	-	-
Weiterverkauf Bj. 1990 - 2005	WF < 40 m <sup>2</sup>	9	252	227.500	28	25.278	904	735	1.459
	40 m <sup>2</sup> ≤ WF < 80 m <sup>2</sup>	8	474	551.100	59	68.888	1.164	953	1.569
	WF ≥ 80 m <sup>2</sup>	7	679	793.951	97	113.422	1.170	1.000	1.472
Erstverkauf aus Umwandlung Bj. 1969 - 1989	WF < 40 m <sup>2</sup>	5	170	147.650	34	29.530	869	800	970
	40 m <sup>2</sup> ≤ WF < 80 m <sup>2</sup>	31	1.760	1.429.015	57	46.097	812	518	1.087
	WF ≥ 80 m <sup>2</sup>	2	188	162.000	94	81.000	862	*	*
Weiterverkauf Bj. 1969 - 1989	WF < 40 m <sup>2</sup>	-	-	-	-	-	-	-	-
	40 m <sup>2</sup> ≤ WF < 80 m <sup>2</sup>	5	306	210.860	61	42.172	689	585	777
	WF ≥ 80 m <sup>2</sup>	-	-	-	-	-	-	-	-
Erstverkauf aus Umwandlung Bj. 1949 - 1968	WF < 40 m <sup>2</sup>	2	67	66.800	34	33.400	997	*	*
	40 m <sup>2</sup> ≤ WF < 80 m <sup>2</sup>	18	1.030	902.255	57	50.125	876	591	1.257
	WF ≥ 80 m <sup>2</sup>	-	-	-	-	-	-	-	-
Weiterverkauf Bj. 1949 - 1968	WF < 40 m <sup>2</sup>	-	-	-	-	-	-	-	-
	40 m <sup>2</sup> ≤ WF < 80 m <sup>2</sup>	6	345	231.856	58	38.643	672	401	831
	WF ≥ 80 m <sup>2</sup>	-	-	-	-	-	-	-	-
Erstverkauf aus Umwandlung Bj. < 1949 saniert	WF < 40 m <sup>2</sup>	-	-	-	-	-	-	-	-
	40 m <sup>2</sup> ≤ WF < 80 m <sup>2</sup>	3	211	203.650	70	67.883	964	818	1.224
	WF ≥ 80 m <sup>2</sup>	-	-	-	-	-	-	-	-
Weiterverkauf Bj. < 1949 saniert	WF < 40 m <sup>2</sup>	2	66	102.000	33	51.000	1.543	*	*
	40 m <sup>2</sup> ≤ WF < 80 m <sup>2</sup>	3	200	189.500	67	63.167	949	650	1.196
	WF ≥ 80 m <sup>2</sup>	5	542	729.800	108	145.960	1.346	1.095	1.571
	<b>Gesamtsumme</b>	170	9.454	11.543.151					

### 4.3.2 Wohnungseigentum 2010

Dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Universitäts- und Hansestadt Greifswald wurden im Berichtsjahr 2010 insgesamt 214 Verträge über Wohnungseigentum zugeleitet, darunter 6 Zwangsversteigerungen, 1 Wohnungserbbaurecht und 207 Kaufverträge über Wohnungseigentum. Von den 207 Kaufverträgen über Wohnungseigentum konnten **200 Verträge** ausgewertet werden.

Der überdurchschnittliche Anstieg des Geldumsatzes von 13,1 Millionen Euro im Jahr 2009 auf 24,7 Millionen Euro im Jahr 2010 resultiert aus einem Einzelverkauf, in dem insgesamt 134 Wohnungen den Eigentümer wechselten. In den nachfolgenden Auswertungen blieb dieser Einzelverkauf unberücksichtigt.

Tabelle 19:

	Wohnfläche in m <sup>2</sup>	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>
Erstverkauf nach Neubau Bj. 2007 - 2010	WF < 40 m <sup>2</sup>	15	456	937.757	30	62.517	2.058	1.629	2.519
	40 m <sup>2</sup> ≤ WF < 80 m <sup>2</sup>	26	1.530	2.606.265	59	100.241	1.703	1.048	2.380
	WF ≥ 80 m <sup>2</sup>	30	2.814	4.533.860	94	151.129	1.611	1.369	1.866
Erstverkauf aus Umwandlung Bj. 1990 - 2006	WF < 40 m <sup>2</sup>	-	-	-	-	-	-	-	-
	40 m <sup>2</sup> ≤ WF < 80 m <sup>2</sup>	4	241	283.000	60	70.750	1.174	1.065	1.228
	WF ≥ 80 m <sup>2</sup>	-	-	-	-	-	-	-	-
Weiterverkauf Bj. 1990 - 2006	WF < 40 m <sup>2</sup>	5	136	116.100	27	23.220	854	651	1.096
	40 m <sup>2</sup> ≤ WF < 80 m <sup>2</sup>	32	1.864	2.562.702	58	80.084	1.374	766	1.802
	WF ≥ 80 m <sup>2</sup>	7	688	864.500	98	123.500	1.257	953	1.709
Erstverkauf aus Umwandlung Bj. 1969 - 1989	WF < 40 m <sup>2</sup>	2	70	84.100	35	42.050	1.201	*	*
	40 m <sup>2</sup> ≤ WF < 80 m <sup>2</sup>	26	1.424	1.218.645	55	46.870	855	537	1.123
	WF ≥ 80 m <sup>2</sup>	-	-	-	-	-	-	-	-
Weiterverkauf Bj. 1969 - 1989	WF < 40 m <sup>2</sup>	-	-	-	-	-	-	-	-
	40 m <sup>2</sup> ≤ WF < 80 m <sup>2</sup>	8	416	294.691	52	36.836	708	532	880
	WF ≥ 80 m <sup>2</sup>	1	92	*	*	*	*	*	*
Erstverkauf aus Umwandlung Bj. 1949 - 1968	WF < 40 m <sup>2</sup>	5	165	176.280	33	35.256	1.068	940	1.152
	40 m <sup>2</sup> ≤ WF < 80 m <sup>2</sup>	22	1.215	1.153.490	55	52.431	949	592	1.254
	WF ≥ 80 m <sup>2</sup>	-	-	-	-	-	-	-	-
Weiterverkauf Bj. 1949 - 1968	WF < 40 m <sup>2</sup>	1	34	*	*	*	*	*	*
	40 m <sup>2</sup> ≤ WF < 80 m <sup>2</sup>	7	336	279.960	48	39.994	833	671	1.000
	WF ≥ 80 m <sup>2</sup>	-	-	-	-	-	-	-	-
Erstverkauf aus Umwandlung Bj. < 1949 saniert	WF < 40 m <sup>2</sup>	-	-	-	-	-	-	-	-
	40 m <sup>2</sup> ≤ WF < 80 m <sup>2</sup>	2	120	145.000	60	72.500	1.208	*	*
	WF ≥ 80 m <sup>2</sup>	3	258	292.000	86	97.333	1.132	793	1.319
Weiterverkauf Bj. < 1949 saniert	WF < 40 m <sup>2</sup>	1	37	*	*	*	*	*	*
	40 m <sup>2</sup> ≤ WF < 80 m <sup>2</sup>	2	106	122.000	53	61.000	1.151	*	*
	WF ≥ 80 m <sup>2</sup>	1	101	*	*	*	*	*	*
<b>Gesamtsumme</b>		200	12.103	15.927.311					

### 4.3.3 Preisentwicklung Erstverkauf Neubau 2006 – 2010

Bei den Erstverkäufen neu gebauter Wohnungen ist, gemessen an der Anzahl und dem Umsatz der verkauften Wohnungen insgesamt ein steigender Trend zu verzeichnen. Insbesondere bei Wohnungen mit mehr als 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche stieg 2010 der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche im Vergleich zum Vorjahr 2009 um 4 – 7%.

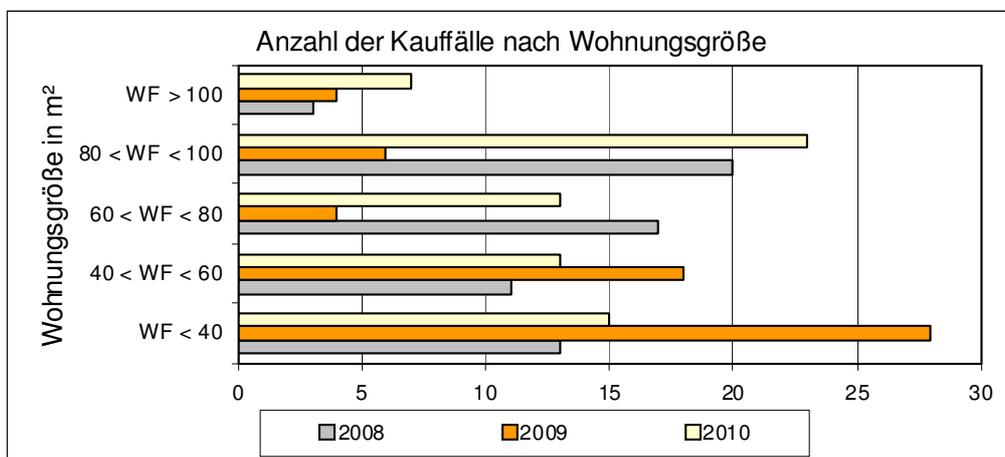
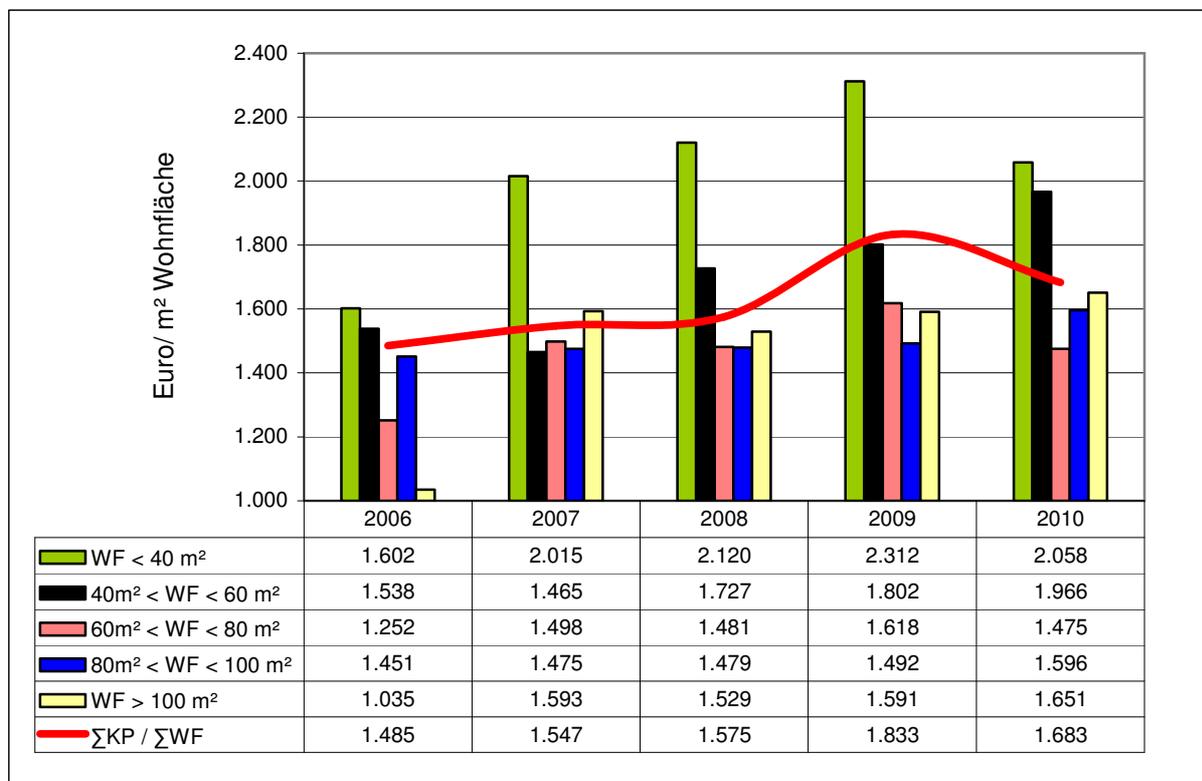
Die Anzahl der Kauffälle und die Preisentwicklung kleiner Wohnungen (WF < 40 m<sup>2</sup>) im Berichtsjahr 2010 ist im Vergleich zum Vorjahr 2009 stark rückläufig und auf die Fertigstellung mehrerer Großprojekte für studentisches Wohnen in jüngster Vergangenheit zurückzuführen.

Anzahl verkaufter Wohnungen 2009 = 60

Geldumsatz 2009 = 5.34 Millionen Euro

Anzahl verkaufter Wohnungen 2010 = 71

Geldumsatz 2010 = 8.08 Millionen Euro



#### 4.3.4 Preisentwicklung Erstverkauf aus Umwandlung 2006 – 2010

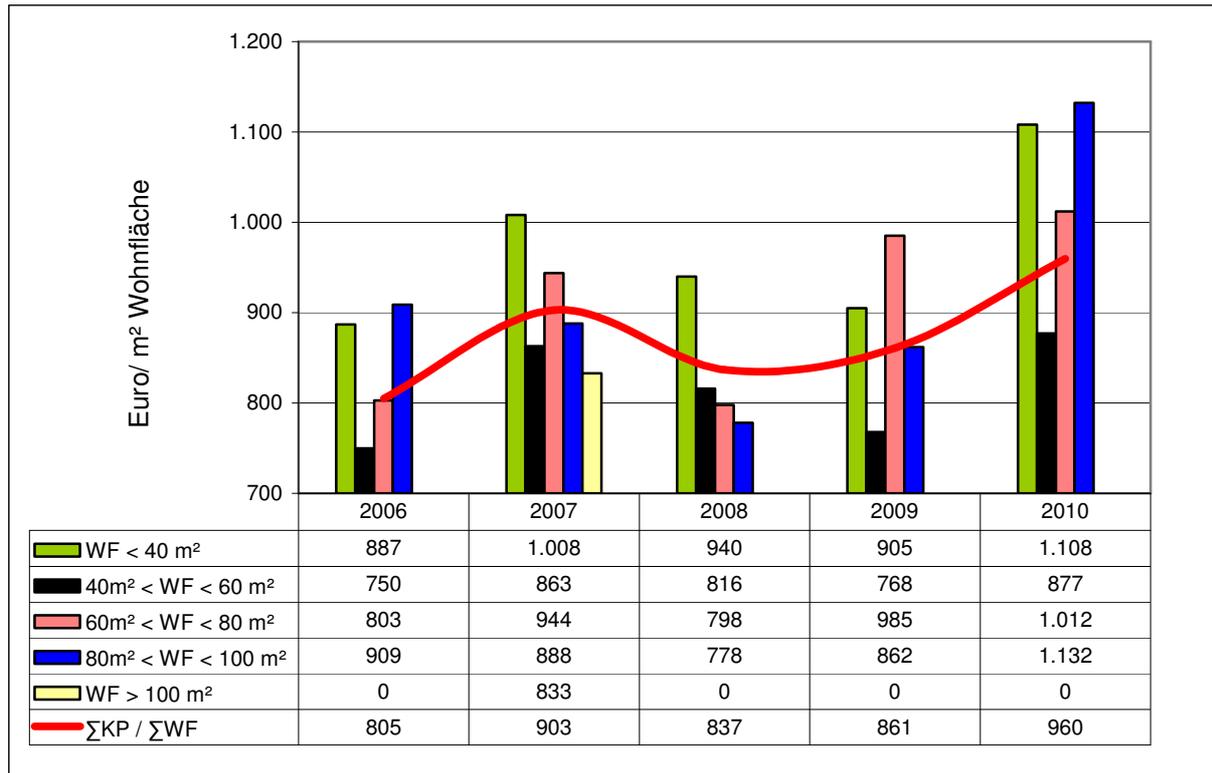
Unter Umwandlung ist die Aufteilung eines reinen Mietobjektes in einzelne, tatsächlich und rechtlich gegeneinander abgeschlossene Wohnungseigentume zu verstehen. Mehrheitlich handelt es sich dabei um ehemalige „Plattenbauten“ oder andere Altbauten, die nach erfolgter Modernisierung privatisiert wurden.

Anzahl verkaufter Wohnungen 2009 = 65

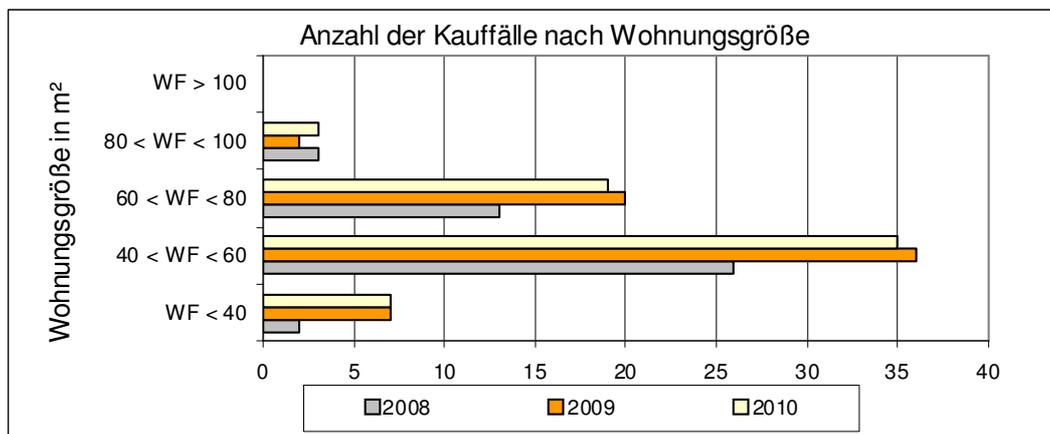
Geldumsatz 2009 = 3.16 Millionen Euro

Anzahl verkaufter Wohnungen 2010 = 64

Geldumsatz 2010 = 3.35 Millionen Euro



Der durchschnittliche Kaufpreis für den Quadratmeter Wohnfläche einer Wohnung im Erstverkauf aus Umwandlung ist in den letzten drei Jahren stetig gestiegen. Im Berichtsjahr 2010 ist gegenüber dem Vorjahr 2009 ein deutlicher Preisanstieg um +11,5% zu verzeichnen. Der durchschnittliche Kaufpreis lag bei 960 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche



#### 4.3.5 Preisentwicklung Weiterverkauf 2006 – 2010

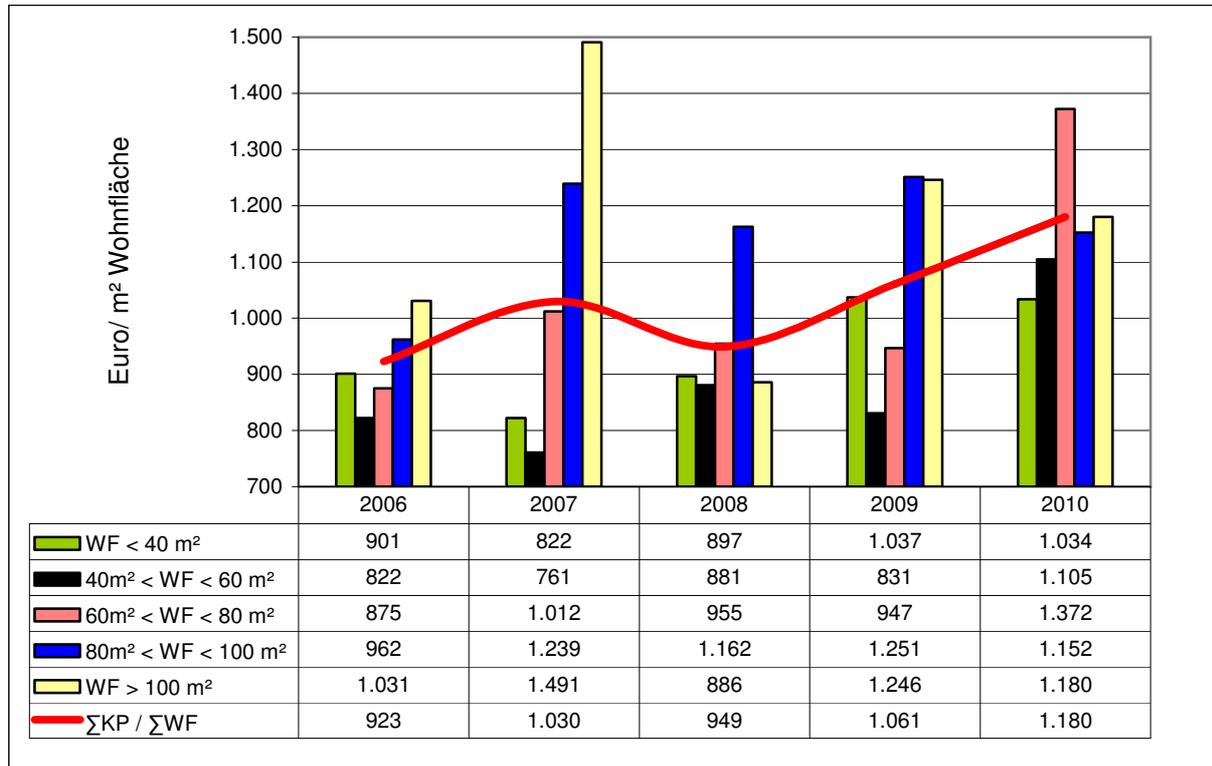
Bei den Weiterverkäufen ist ebenfalls ein steigender Trend zu verzeichnen. Die Zahl der verkauften Wohnungen und der Gesamtumsatz im Berichtsjahr 2010 weisen einen deutlichen Anstieg gegenüber dem Vorjahr 2009 auf.

Anzahl verkaufter Wohnungen 2009 = 45

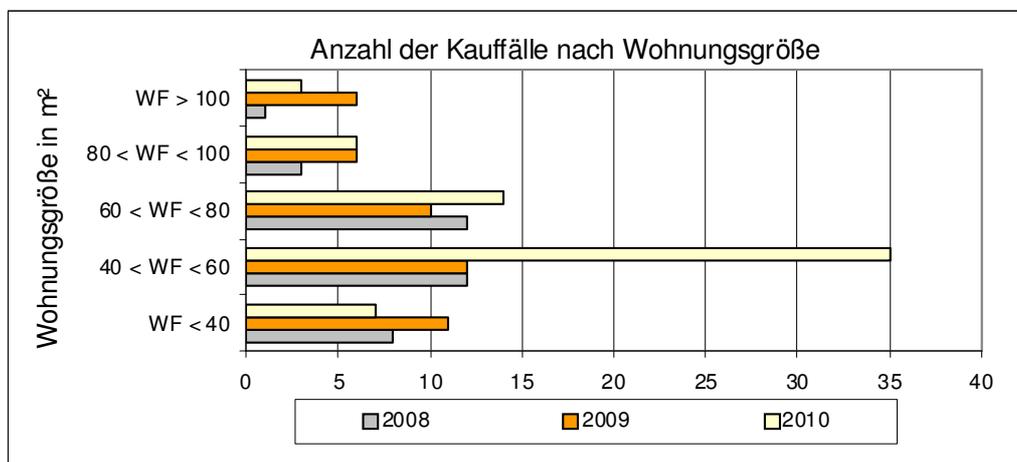
Geldumsatz 2009 = 3.04 Millionen Euro

Anzahl verkaufter Wohnungen 2010 = 65

Geldumsatz 2010 = 4.50 Millionen Euro



Der durchschnittliche Kaufpreis für den Quadratmeter Wohnfläche einer Wohnung im Weiterverkauf ist in den letzten drei Jahren stetig gestiegen. Im Berichtsjahr 2010 ist gegenüber dem Vorjahr 2009 ein deutlicher Preisanstieg um +11,2% zu verzeichnen. Der durchschnittliche Kaufpreis lag im Berichtsjahr 2010 bei 1.180 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche.



#### 4.4 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 Lage- und Nutzungsverhältnissen.

Für den Bereich der Universitäts- und Hansestadt Greifswald hat der Gutachterausschuss zum Stichtag **31.12.2010** Bodenrichtwerte beschlossen und in der Bodenrichtwertkarte **2011** dargestellt.

##### 4.4.1 Übersicht über die Bodenrichtwerte der Universitäts- und Hansestadt Greifswald

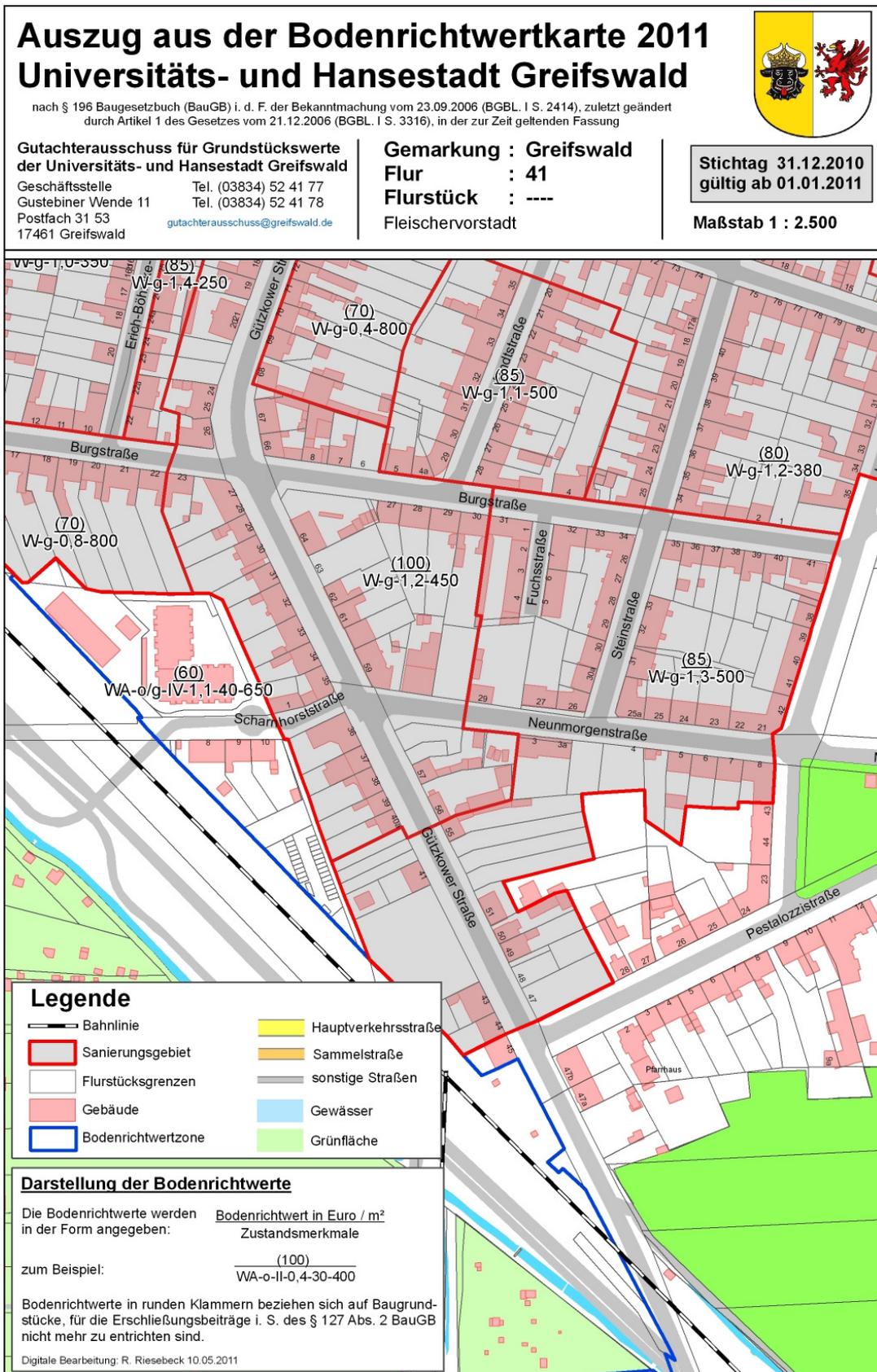
Die angegebenen Bodenrichtwerte für typische Orte oder Ortsteile beziehen sich auf baureife Grundstücke, für die keine Beiträge für die vorhandenen Erschließungsanlagen mehr erhoben werden (z. B. Dorf-, Stadt- oder Kerngebiete) oder für die Erschließungsbeiträge bereits gezahlt worden sind (neu erschlossene 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					
				€/m <sup>2</sup>										
<b>Universitäts- und Hansestadt Greifswald</b>	54,1	O		105	70	55	145	85	50	30	90	340	15	13

4.4.2 Auszug aus der aktuellen Bodenrichtwertkarte (2011)



#### 4.5 Sachwertmarktanpassungsfaktoren

Der Sachwertmarktanpassungsfaktor dient zur Anpassung des Rechenergebnisses „vorläufiger Sachwert“ an den Grundstücksmarkt, d.h. an den Durchschnitt der für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreise.

Die Funktion des Sachwertmarktanpassungsfaktors wurde durch vielfache „Gegenbewertungen“ von verkauften Objekten mittels Sachwertmodell HGW<sup>1)</sup> 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 Marktanpassungsfaktor k für das Gesamtgrundstück kann demnach wie folgt mathematisch vereinfacht beschrieben werden:

$k = \emptyset \frac{KP - boG}{vSW} \quad 1)$	<p>k = Marktanpassungsfaktor KP = Kaufpreis des Kauffalles boG = besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale vSW = vorläufiger Sachwert des Kauffalles</p>
---	--

---

#### Angewendetes Bewertungsmodell (Kurzform) für die Ermittlung der vorläufigen Sachwerte:

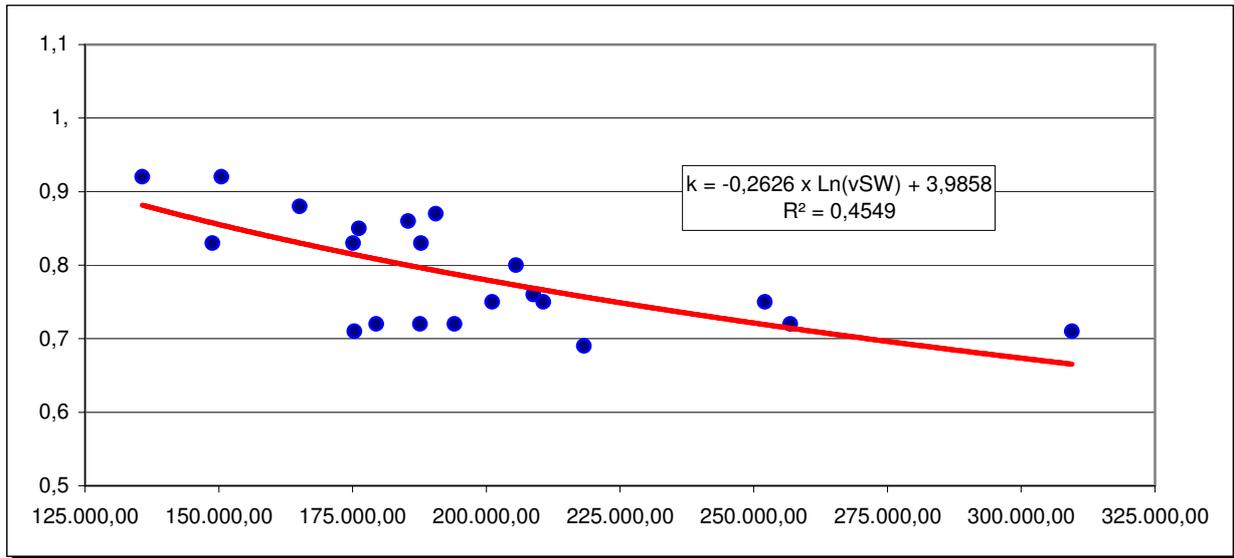
- Kaufpreise aus den Jahren 2009 – 2010
- Brutto – Grundfläche Ermittlung nach DIN 277 (2005)
- Normalherstellungskosten 2000 gemäß Erlass des BMVBW v. 01.12.2001
- Baunebenkosten 14% - nach Einschätzung des GAA
- Alterswertminderung linear gemäß § 23 ImmoWertV v. 19.05.2010
- Außenanlagen 2 % bis 4 % vom (Zeit)Wert der Gebäude
- keine Korrekturfaktoren f. Land u. Ortsgröße
- Verzicht auf Baujahrsklassen

---

1) Sachwertmodell HGW: Das ausführlich beschriebene Sachwertmodell des Greifswalder Gutachterausschusses zur Ableitung von Marktanpassungsfaktoren steht im Internet unter [www.greifswald.de](http://www.greifswald.de) zum Download bereit.

#### 4.5.1 Sachwertmarktanpassungsfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Bei der Ableitung verwendete Funktion	k = Sachwertmarktanpassungsfaktor
<b><math>k = -0,2626 \times \ln(vSW) + 3,9858</math></b>	vSW = vorläufiger Sachwert



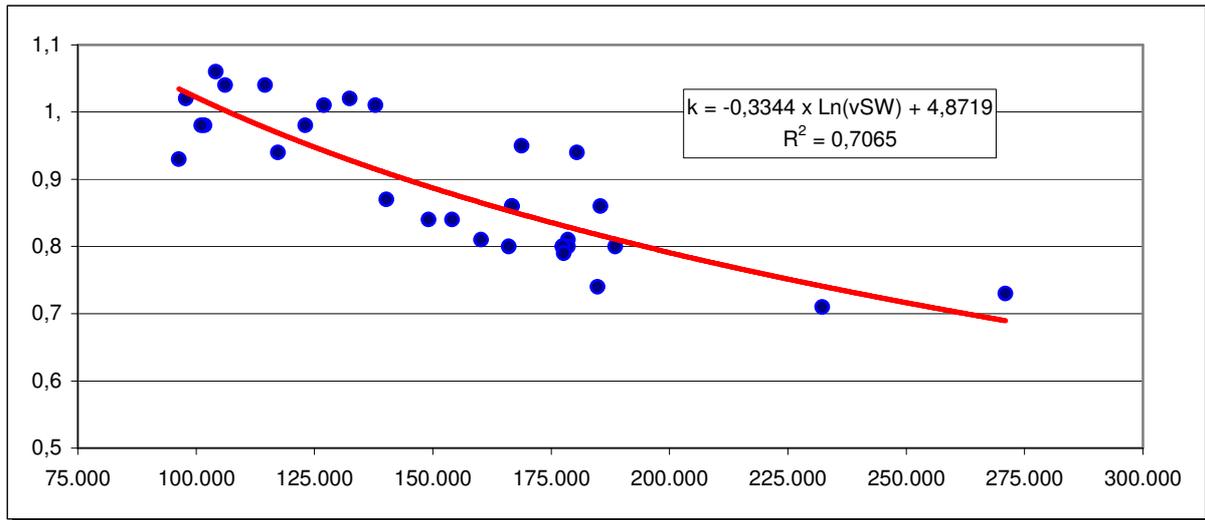
Für die Ableitung der Sachwertmarktanpassungsfaktoren standen 21 geeignete Kauffälle aus den Berichtsjahren 2009 und 2010 zur Verfügung.

vorläufiger Sachwert [€]	Sachwertmarkt-anpassungsfaktor bei BRW Ø 80,00 €
90.000	0,99
100.000	0,96
110.000	0,94
120.000	0,91
130.000	0,89
140.000	0,87
150.000	0,86
160.000	0,84
170.000	0,82
180.000	0,81
190.000	0,79

vorläufiger Sachwert [€]	Sachwertmarkt-anpassungsfaktor bei BRW Ø 80,00 €
200.000	0,78
210.000	0,77
220.000	0,76
230.000	0,74
240.000	0,73
250.000	0,72
260.000	0,71
270.000	0,70
280.000	0,69
290.000	0,68
300.000	0,67

#### 4.5.2 Sachwertmarktanpassungsfaktoren für Doppelhaushälften und Reihenhäuser

Bei der Ableitung verwendete Funktion	k = Sachwertmarktanpassungsfaktor
<b><math>k = -0,3344 \times \ln(vSW) + 4,8719</math></b>	vSW = vorläufiger Sachwert



Für die Ableitung der Sachwertmarktanpassungsfaktoren standen 32 geeignete Kauffälle aus den Berichtsjahren 2009 und 2010 zur Verfügung.

vorläufiger Sachwert [€]	Sachwertmarkt-anpassungsfaktor bei BRW Ø 70,00 €
90.000	1,06
100.000	1,02
110.000	0,99
120.000	0,96
130.000	0,93
140.000	0,91
150.000	0,89
160.000	0,86
170.000	0,84
180.000	0,83
190.000	0,81

vorläufiger Sachwert [€]	Sachwertmarkt-anpassungsfaktor bei BRW Ø 70,00 €
200.000	0,79
210.000	0,77
220.000	0,76
230.000	0,74
240.000	0,73
250.000	0,72
260.000	0,70
270.000	0,69
280.000	0,68
290.000	0,67
300.000	0,65

#### 4.6 Liegenschaftszinssätze

„Liegenschaftszinssätze (Kapitalisierungszinssätze, § 193 Abs. 5 Satz 2 Nr. 1 BauGB) sind die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden“ (§ 14 Abs. 3 ImmoWertV). Sie sind 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 (§§ 17 bis 20 ImmoWertV) abgeleitet worden.

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.

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

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
boG	=	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

---

Angewendetes Bewertungsmodell für die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze:

- Kaufpreise aus den Jahren 2009 – 2010 (gewöhnlicher Geschäftsverkehr)
- Rohertrag (Rohertrag gemäß § 18 ImmoWertV)
- Reinertrag (Reinertrag = Rohertrag – Bewirtschaftungskosten)
- Bewirtschaftungskosten (Sprengnetter<sup>1)</sup> Band II, Abschnitt 3.05.4.3)
- Bodenwert b/a – freier „freigelegter“ Bodenwert
- Mieten: marktübliche Nettokaltmieten
- Restnutzungsdauer in Abhängigkeit der üblichen Gesamtnutzungsdauer

---

<sup>1)</sup> Sprengnetter, H.- O.: Grundstücksbewertung, Loseblattsammlung, Stand 2008

Tabelle: 20

	Wohn- und Nutzflächen	2006		2007		2008		2009		2010	
		Spanne/ Durchschnitt	Anzahl								
<b>1 u. 2 Familienhäuser nur freistehend</b>											
RND < 50 Jahre	< 150 m <sup>2</sup>	2,9 - 3,2	2	2,9 - 3,6	6	3,0 - 4,2	7	-	-	-	-
		<b>3,1</b>		<b>3,3</b>		<b>3,4</b>		-			
RND < 50 Jahre	> 150 m <sup>2</sup>	2,4 - 2,9	3	-	1	3,1 - 4,3	3	3,8 - 4,0	3	3,5 - 4,3	6
		<b>2,7</b>		<b>2,4</b>		<b>3,5</b>		<b>3,9</b>		<b>3,9</b>	
RND > 50 Jahre	< 150 m <sup>2</sup>	3,3 - 4,3	4	3,5 - 4,7	4	3,5 - 4,6	4	-	2	-	
		<b>3,5</b>		<b>3,9</b>		<b>4,0</b>		<b>4,4</b>		-	
RND > 50 Jahre	> 150 m <sup>2</sup>	3,1 - 3,4	2	-	-	3,6 - 5,1	3	4,7 - 4,9	4	3,8 - 4,5	7
		<b>3,3</b>		-		<b>4,4</b>		<b>4,8</b>		<b>4,2</b>	
<b>Doppelhaushälften- und Reihenhäuser</b>											
RND < 50 Jahre	< 150 m <sup>2</sup>	2,7 - 4,1	6	2,9 - 3,8	5	2,3 - 3,5	5	-	1	-	-
		<b>3,5</b>		<b>3,2</b>		<b>2,9</b>		<b>3,7</b>		-	
RND < 50 Jahre	> 150 m <sup>2</sup>	2,3 - 4,5	3	-	-	-	-	2,8 - 4,4	7	2,6 - 4,0	7
		<b>3,4</b>		-		-		<b>3,7</b>		<b>3,5</b>	
RND > 50 Jahre	< 150 m <sup>2</sup>	3,5 - 4,6	9	3,9 - 5,0	14	3,6 - 5,7	15	4,2 - 5,0	9	4,1 - 5,0	7
		<b>4,1</b>		<b>4,3</b>		<b>4,7</b>		<b>4,7</b>		<b>4,4</b>	
RND > 50 Jahre	> 150 m <sup>2</sup>	-	1	-	-	-	1	3,3 - 4,6	3	-	-
		<b>3,2</b>		-		<b>4,2</b>		<b>4,1</b>		-	
<b>Mehrfamilienhäuser</b>											
RND < 50 Jahre	< 300 m <sup>2</sup>	4,3 - 5,8	5	4,2 - 4,9	2	-	2	-	-	-	-
		<b>5,1</b>		<b>4,6</b>		<b>4,8</b>		-		-	
RND < 50 Jahre	> 300 m <sup>2</sup>	4,3 - 6,6	6	4,6 - 7,6	3	4,6 - 6,6	5	6,1 - 7,5	4	5,4 - 6,8	5
		<b>5,7</b>		<b>6,2</b>		<b>5,7</b>		<b>6,7</b>		<b>6,1</b>	
RND > 50 Jahre	< 300 m <sup>2</sup>	-	-	-	1	-	1	-	-	-	-
		-		<b>5,0</b>		<b>5,0</b>		-		-	
RND > 50 Jahre	> 300 m <sup>2</sup>	-	-	-	1	-	-	-	1	-	-
		-		<b>5,5</b>		-		<b>6,5</b>		-	
<b>gemischt genutzte Häuser</b>											
RND < 50 Jahre	< 500 m <sup>2</sup>	-	1	6,2 - 6,8	2	-	1	5,7 - 7,7	3	6,8 - 8,2	2
		<b>6,9</b>		<b>6,5</b>		<b>6,9</b>		<b>6,9</b>		<b>7,5</b>	
RND < 50 Jahre	> 500 m <sup>2</sup>	-	1	6,6 - 7,9	2	-	-	-	-	-	1
		<b>6,1</b>		<b>7,3</b>		-		-		<b>6,0</b>	
RND > 50 Jahre	< 500 m <sup>2</sup>	-	-	-	-	-	-	-	1	-	-
		-		-		-		<b>5,4</b>		-	
RND > 50 Jahre	> 500 m <sup>2</sup>	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-
		-		-		<b>8,5</b>		-		-	
<b>Geschäftshäuser</b>											
RND < 50 Jahre	< 500 m <sup>2</sup>	-	-	6,8 - 7,2	2	-	-	-	-	-	-
		-		<b>7</b>		-		-		-	
RND < 50 Jahre	> 500 m <sup>2</sup>	-	-	-	-	7,0 - 7,4	3	-	-	-	-
		-		-		<b>7,2</b>		-		-	
RND > 50 Jahre	< 500 m <sup>2</sup>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		-		-		-		-		-	
RND > 50 Jahre	> 500 m <sup>2</sup>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		-		-		-		-		-	

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

## 5 Weitere Untersuchungen

### 5.1 Zwangsversteigerungen der Jahre 2006 – 2010

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 – 2010**, unterteilt nach der Grundstücksart, dargestellt. Die Anzahl der Zwangsversteigerungen ist im Vergleich zum Vorjahr 2009 um 63% von 11 Zwangsversteigerungen auf 18 gestiegen.

Berichts- jahr	unbebaute Grundstücke	bebaute Grundstücke	Wohnungs- und Teileigentum	Σ
2006	3	6	8	17
2007	2	11	6	19
2008	1	11	8	20
2009	0	4	7	11
2010	2	10	6	18

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
2008	8	21,3	69,3	46,1	25,0	99,0	80,0	326	1195	859
2009	7	23,9	76,2	54,0	50	102	68,0	393	1044	793
2010	6	21,3	80,0	41,6	62	125	97,3	639	1412	877

## **Anlage**

### **Dienstleistungen des Gutachterausschusses**

Zusätzlich zu diesem Bericht können sich Interessenten und Teilnehmer am Grundstücksmarkt 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 4.4 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.

