



Grundstücksmarkt- bericht 2002

Landkreis Ostvorpommern



MECKLENBURG-VORPOMMERN

Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Landkreis Ostvorpommern

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeines.....	3
1.1.	Der Grundstücksmarktbericht	3
1.2.	Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben.....	4
1.3.	Rechtsgrundlagen	5
1.4.	Der Landkreis Ostvorpommern.....	5
1.4.1.	Regionale Rahmenbedingungen und Verkehrsanbindung	5
1.4.2.	Wirtschaftliche Rahmenbedingungen	8
2.	Überblick über den Grundstücksverkehr.....	10
2.1.	Anzahl der Erwerbsvorgänge	10
2.2.	Flächenumsatz	12
2.3.	Geldumsatz.....	14
2.4.	Marktteilnehmer	16
2.5.	Zusammenfassung	18
3.	Entwicklung auf den Grundstücksteilmärkten	19
3.1.	Unbebaute Grundstücke	19
3.1.1.	Individueller Wohnungsbau	21
3.1.2.	Gemischte und gewerbliche Bauflächen	22
3.1.3.	Mehrfamilienhausgrundstücke, Ferienhäuser und Sonderbauflächen	22
3.1.4.	Arrondierungsgrundstücke	23
3.2.	Bebaute Grundstücke	24
3.2.1.	Individueller Wohnungsbau	25
3.2.2.	Mehrfamilienhausgrundstücke	26
3.2.3.	Ferienhäuser	26
3.2.4.	Gemischt genutzte Grundstücke.....	27
3.2.5.	Gewerblich genutzte Grundstücke	27
3.2.6.	Sonderbauflächen	28
3.3.	Wohnungs- und Teileigentum	29
3.4.	Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen.....	31
4.	Bodenrichtwerte	34
4.1.	Darstellung der Bodenrichtwertkarte	34
4.2.	Wertbeeinflussende Umstände	35
5.	Für die Wertermittlung erforderliche Daten.....	36
5.1.	Liegenschaftszinssätze im Bereich des Landkreises Ostvorpommern.....	36
5.2.	Sachwertfaktor	38
6.	Dienstleistungen des Gutachterausschusses.....	39
6.1.	Bodenrichtwertkarte / Auskunft über Bodenrichtwerte	39
6.2.	Verkehrswertgutachten.....	39
6.3.	Auskunft aus der Kaufpreissammlung (KPS)	40
7.	Anlage	41

1. Allgemeines

1.1. Der Grundstücksmarktbericht

Die Aufgabe dieses Marktberichtes ist es, einen Überblick über den Grundstücksverkehr des zurückliegenden Jahres zu geben und 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.

Ansprüche (gleich welcher Art) können aus den Angaben dieses Berichtes nicht hergeleitet werden.

Den Grundstücksmarktbericht kann jedermann einsehen und käuflich erwerben.

Herausgeber
und Vertrieb: Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Landkreis Ostvorpommern
- Geschäftsstelle -

Anschrift: Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Landkreis Ostvorpommern
- Geschäftsstelle -
Mühlenstr. 18 c
17389 Anklam

Telefon: (0 39 71) 20 34 - 40 bis - 42

Telefax: (0 39 71) 20 34 44

E-Mail: Gutachterausschuss-OVP@t-online.de

Gebühr: 30,00 €

Redaktionsschluss: 01. Januar 2003

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

1.2. Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sind auf der Grundlage des § 192 des Baugesetzbuches eingerichtet. Sie sind unabhängige Gremien. Der Gutachterausschuss besteht aus einem Vorsitzenden, einem oder mehreren Stellvertretern und weiteren ehrenamtlichen Mitgliedern, die in der Bewertung bebauter bzw. land- und forstwirtschaftlich genutzter Grundstücke erfahren sind. Hierbei handelt es sich u.a. um Betriebswirte, Bankkaufleute, Fachleute der Mieterverbände und Grundbesitzervereinigungen, Immobilienmakler, Bau- und Vermessungsingenieure, Angehörige der Fachverwaltungen sowie vereidigte Immobilien- und Grundstückssachverständige.

Nach der Gutachterausschussverordnung ist in Mecklenburg-Vorpommern für den Bereich der kreisfreien Städte und der Landkreise jeweils ein selbstständiger und unabhängiger Gutachterausschuss zu bilden.

Zu den gesetzlichen Aufgaben der Gutachterausschüsse gehören insbesondere:

- Erstellen von Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Rechten an Grundstücken,
- Ermittlung von Bodenrichtwerten und
- Ermittlung von besonderen Bodenwerten, wie z.B. in Sanierungsgebieten.

Die Gutachterausschüsse bedienen sich zur Erfüllung ihrer Aufgaben einer Geschäftsstelle, die im Landkreis Ostvorpommern beim Kataster- und Vermessungsamt angesiedelt ist.

Diese führt u.a. folgende Arbeiten durch:

- Einrichten und Führen der Kaufpreissammlung,
- Ableitung und Fortschreibung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten,
- Vorbereitung und Ausfertigung von Wertermittlungen,
- Vorbereitung der Bodenrichtwertermittlung und
- Erstellung und Veröffentlichung eines Grundstücksmarktberichtes.

Die Kaufpreissammlung ermöglicht dem Gutachterausschuss und seiner Geschäftsstelle einen umfassenden Marktüberblick. Nach den gesetzlichen Bestimmungen ist

„jeder Vertrag, durch den sich jemand verpflichtet, Eigentum an einem Grundstück gegen Entgelt, auch im Wege des Tausches, zu übertragen oder ein Erbrecht zu begründen, von der beurkundenden Stelle in Abschrift dem Gutachterausschuss zu übersenden“.

Sowohl der Inhalt der Vertragsabschriften als auch sämtliche personenbezogene Daten der Kaufpreissammlung werden vertraulich behandelt und unterliegen dem Datenschutz.

Daneben sind die Geschäftsstellen für die Antragsannahme sowie 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.

1.3. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB),
- Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Wertermittlungsverordnung - WertV),
- Richtlinie für die Ermittlung von Verkehrswerten von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien - WertR) und
- Landesverordnung über die Bildung von Gutachterausschüssen für Grundstückswerte - Gutachterausschussverordnung (GutAVO)

in der jeweils gültigen Fassung.

1.4. Der Landkreis Ostvorpommern

Der Grundstücksmarkt einer Region wird vor allem von der Wirtschaftsstruktur, der Bevölkerungsdichte, der Verkehrserschließung und der Arbeitsmarktsituation beeinflusst.

1.4.1. Regionale Rahmenbedingungen und Verkehrsanbindung

Der Landkreis Ostvorpommern liegt im östlichen Teil des Bundeslandes Mecklenburg-Vorpommern und entstand 1994 im Zuge der Kreisgebietsreform als Rechtsnachfolger aus den Kreisen Wolgast, Greifswald-Land und Anklam. Er grenzt im Norden an die Ostsee und schließt dabei die Hansestadt Greifswald ein, im Osten ebenfalls an die Ostsee sowie an die Republik Polen, im Süden an die Landkreise Uecker-Randow und Mecklenburg-Strelitz, im Westen an den Landkreis Demmin und im Nordwesten an den Landkreis Nordvorpommern. Der Landkreis Ostvorpommern umfasst auch den größten Teil der Insel Usedom.

Kreisstadt ist die Hansestadt Anklam.

Die Fläche des Landkreises Ostvorpommern beträgt rund 1.910 km². Bei einer Einwohnerzahl von ca. 113.100 Einwohnern (Stichtag 30.06.2002) ergibt sich eine durchschnittliche Bevölkerungsdichte von 59 Einwohner/km². Deutlich höher ist die Einwohnerdichte auf der Insel Usedom mit 92 Einwohner/km².

Im Landkreis sind 14 Amtsverwaltungen mit 102 Gemeinden, darunter 3 Städte tätig. Des Weiteren gibt es im Landkreis zwei amtsfreie Gemeinden (Seebad Heringsdorf und Ostseebad Zinnowitz) und zwei amtsfreie Städte (Hansestadt Anklam und Wolgast).

Weitere Informationen sind auf der Internetseite des Landkreis Ostvorpommern unter www.kreis-ovp.de zu finden.

Übersicht des Landkreises Ostvorpommern mit seinen Ämtern und den Nachbarkreisen



Abb. 1: Landkreis Ostvorpommern

Amt	Amtssitz
Ahlbeck bis Stettiner Haff	Ahlbeck
Am Schmollensee	Bansin
An der Peenemündung	Karlshagen
Anklam (amtsfrei)	Anklam
Ducherow	Ducherow
Gützkow	Gützkow
Heringsdorf (amtsfrei)	Heringsdorf
Insel Usedom-Mitte	Koserow
Kriem	Kriem
Landhagen	Neuenkirchen
Lubmin	Lubmin
Spantekow	Spantekow
Usedom-Süd	Usedom
Wolgast (amtsfrei)	Wolgast
Wolgast-Land	Wolgast
Ziegen	Ziegen
Zinnowitz (amtsfrei)	Zinnowitz
Züssow	Züssow

Verkehrsanbindung des Landkreises Ostvorpommern

Bundesfernstraßen

Verkehrsmäßig wird der Landkreis Ostvorpommern durch die Bundes- bzw. Europastrassen B96 und die B109, die den Landkreis von Nord nach Süd durchziehen, sowie die B110 und B111, die jeweils von Westen her kommen und am östlichen Ende der Insel Usedom enden, erschlossen. Des weitern beginnen in der Kreisstadt Anklam die B197 und B199, die Richtung Süd - Südwest verlaufen. Dazu kommen noch ca. 20 km der Ostseeautobahn A20, die bis 2005 fertig gestellt werden.

Bahnanbindung

Die Deutsche Bundesbahn durchquert den Landkreis auf der Strecke Stralsund - Berlin zweigleisig und verfügt hier über 6 Haltestellen. Von der Insel Usedom aus verkehrt die Usedomer Bäderbahn bis nach Greifswald bzw. Stralsund.

Wasserstraßen

Von West nach Ost fließt die Peene durch Ostvorpommern und mündet in den Peenestrom bzw. das Stettiner Haff. Größere Häfen gibt es in Anklam (Binnenhafen), Wolgast (Seehafen), Vierow, Usedom und Lassan (Stadthäfen).

Fluglandeplätze

Der größte Landeplatz im Landkreis Ostvorpommern ist der Flughafen Heringsdorf auf der Insel Usedom. Hier starten und landen vorzugsweise Verkehrs- und Charterflieger bis 65 t.

Nutzungsarten	Fläche Landkreis in ha	prozentuale Anteile im Landkreis OVP	prozentuale Anteile im Land M – V
bebaute Flächen	7.431	3,9	3,8
landwirtschaftliche Flächen	132.940	69,6	64,3
Waldflächen	32.639	17,1	21,3
Sport- und Erholungsflächen	431	0,2	0,4
Verkehrsflächen	4.990	2,6	2,7
Wasserflächen	7.192	3,8	5,5
sonstige Flächen	5.373	2,8	2,0
gesamt	190.996	100,0	100,0

Tab. 1: Nutzungsstruktur des Landkreises und Vergleichszahlen für das Land Mecklenburg-Vorpommern

Alterstruktur	31.12.1997	31.12.2001	31.12.2002
0 - 5jährige (Vorschulalter)	4.006	4.605	k.A.
6 - 17jährige (Schulalter)	18.174	15.545	k.A.
18 - 64jährige (erwerbsfähiges Alter)	77.340	74.392	k.A.
65 und älter (Rentenalter)	16.146	19.081	k.A.
Bevölkerung gesamt	115.666	113.623	k.A.

Tab. 2: Altersstruktur des Landkreises Ostvorpommern

Bevölkerungsbewegung	1997	2001	01.01. bis 30.09.2002
Geburten	790	803	583
Sterbefälle	1.262	1.241	923
zugezogen	7.078	6.548	4.611
fortgezogen	6.397	7.109	5.159
Wanderungsgewinn / -verlust	+ 681	- 561	- 548
Bevölkerungsbewegung gesamt	+ 209	- 999	- 888

Tab. 3: Bevölkerungsbewegung im Landkreis Ostvorpommern

1.4.2. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die Wirtschaft des Landkreises Ostvorpommern wird hauptsächlich durch den Fremdenverkehr, den Dienstleistungssektor und mittelständische Betriebe des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes, wie z.B.

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

bestimmt.

Arbeitsmarktzahlen	1997	2001	2002
Ø Arbeitslosenquote im Jahr	22,4 %	21,6 %	k.A.
Ø Arbeitslosenzahl	11.504	11.544	k.A.

Tab. 4: Arbeitsmarkt des Landkreises Ostvorpommern

Anhand dieser Zahlen lassen sich für den Arbeitsmarkt des Landkreises Ostvorpommern keine merkbaren Veränderungen ableiten. Die Arbeitslosenzahlen verharren auf einem hohen Niveau.

Wirtschaftsdaten	1997	2001	2002
Lebenshaltungskostenindex der 4-Personenhaushalte (Jahr 1995 = 100,0 %)	103,8	109,8	Dez. 2002 110,5
Baupreisindex f. Wohngebäude (Jahr 2000 = 100,0 %)	102,7	98,8	Nov. 2002 99,1
Baugenehmigungen (insgesamt)	1.076	606	k.A.
Neubau von Wohngebäuden	737	531	k.A.
Anzahl der fertig gestellten Wohnungen im Jahr	1.520	826	k.A.

Tab. 5: Wirtschaftsdaten des Landkreises Ostvorpommern

Beschäftigungsstruktur	1997	2000
produzierendes Gewerbe	12.600	9.600
davon Baugewerbe	7.800	6.700
Dienstleistungsbereich	26.000	28.700
davon Handel, Gaststätten und Verkehr	11.300	12.800
Land- und Forstwirtschaft	2.700	2.700
gesamt	41.300	41.000

Tab. 6: Beschäftigungsstruktur im Landkreis Ostvorpommern

Im Landkreis Ostvorpommern vollzieht sich ein allmählicher Wandel in der Beschäftigungsstruktur hin zum Dienstleistungsbereich. Im Jahr 2000 waren fast dreimal soviel Personen im Dienstleistungsbereich beschäftigt als im Bereich des produzierenden Gewerbes.

2. Überblick über den Grundstücksverkehr

Die Entwicklung des Grundstücksverkehrs im Berichtsjahr 2002 wird anhand von Daten über die Anzahl der registrierten Vertragsvorgänge sowie über Flächen- und Geldumsätze aufgezeigt. Hierbei wird zur besseren Interpretationsmöglichkeit eine Aufgliederung nach Grundstücksteilmärkten vorgenommen.

2.1. Anzahl der Erwerbsvorgänge

Dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Ostvorpommern sind

vom 01.01.2002 bis zum 31.12.2002 (Berichtszeitraum) 2.749 Vertragsabschlüsse (Kauffälle)

über Eigentumsübertragungen an bebauten und unbebauten Grundstücken gegen Entgelt oder über die Begründung von Erbbaurechten zugeleitet worden, mit insgesamt 2.973 Teilgrundstücke. Mehrere Teilgrundstücke wurden für einen Erwerbsvorgang immer dann erfasst, wenn diese Teile unterschiedliche Entwicklungsstufen aufwiesen.

Die Anzahl der Kauffälle ist seit dem Jahr 1999 stetig rückläufig.

Jahr	1999	2000	2001	2002
Anzahl	3.402	2.915	2.889	2.749

Tab. 7: Anzahl der jährlichen Erwerbsvorgänge

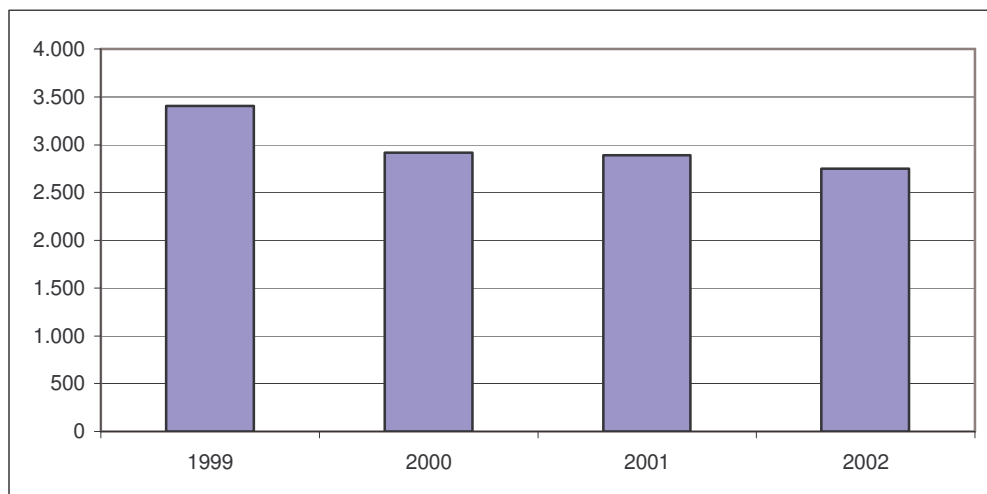


Abb. 2: Entwicklung der jährlichen Erwerbsvorgänge

Einen genauen Aufschluss über die Art der Änderungen im Kaufverhalten geben die Grundstücksteilmärkte. Es ist eine fallende Tendenz der Kauffälle in allen Teilmärkten gegenüber 1999 zu verzeichnen. Besonders stark sind die Rückgänge bei den bebauten und unbebauten Grundstücken mit rund 25 %.

Grundstücksteilmärkte	1999	2000	2001	2002
bebauten Grundstücke	1.286	991	955	968
unbebauten Grundstücke	723	515	570	523
Wohnungs- und Teileigentum	425	333	369	397
Erbaurechte	nicht erfasst	nicht erfasst	24	37
Land- und Forstwirtschaft	688	808	809	621
sonstige Flächen	592	450	424	427
Teilgrundstücksverkäufe	3.714	3.097	3.151	2.973
Kauffälle	3.402	2.915	2.889	2.749

Tab. 8: Anzahl der jährlichen Teilgrundstücksverkäufe

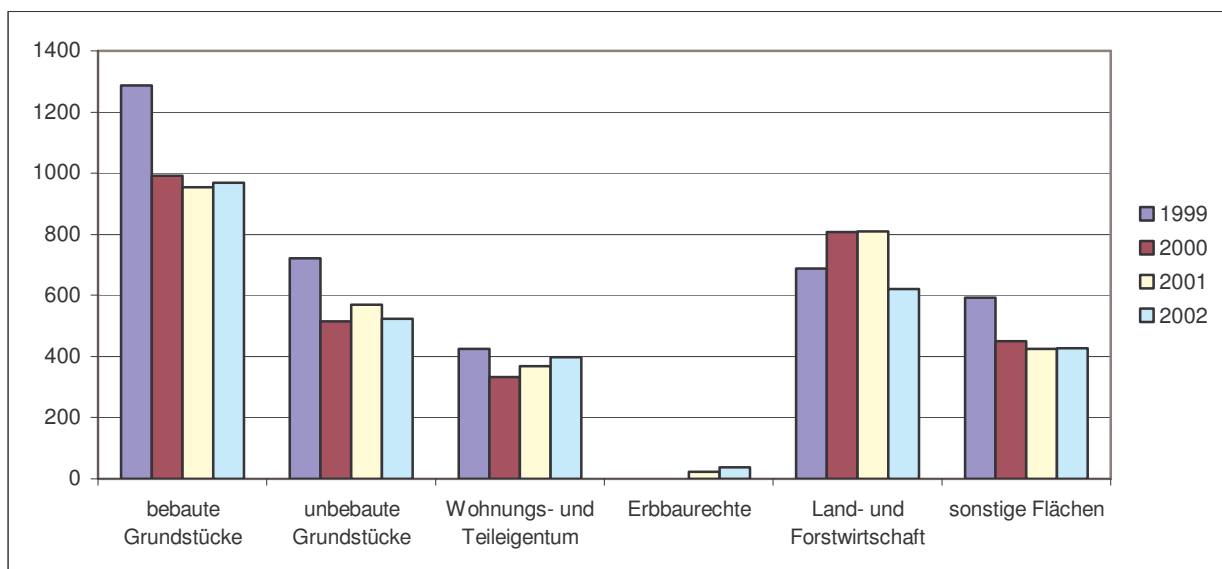


Abb. 3: Entwicklung der jährlichen Teilgrundstücksverkäufe

2.2. Flächenumsatz

Im Berichtsjahr 2002 sind im Bereich des Landkreises Ostvorpommern

79.076.140 m² Grundstücksfläche

umgesetzt worden.

Die Flächenanteile für das Wohnungs- und Teileigentum beziehen sich auf den Miteigentumsanteil an erworbenen Grundstücksflächen.

Jahr	1999	2000	2001	2002
Fläche	6.331	6.478	6.674	7.908

Tab. 9: jährliche Flächenumsätze (in ha)

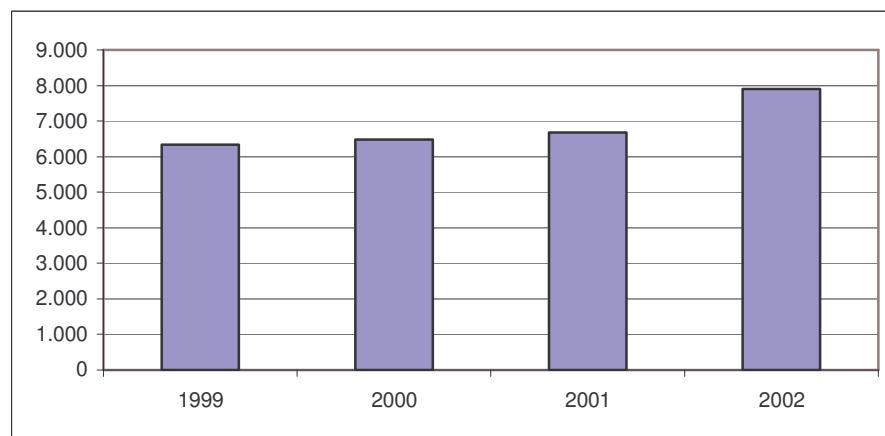


Abb. 4: Entwicklung der jährlichen Flächenumsätze (in ha)

Flächenumsatz in ha	1999	2000	2001	2002
bebaute Grundstücke	814	475	448	428
unbebaute Grundstücke	200	79	97	114
Wohnungs- und Teileigentum	109*	14	10	8
Land- und Forstwirtschaft	4.535	5.383	5.725	7.109
sonstige Flächen	673	527	394	249
gesamt	6.331	6.478	6.674	7.908

Tab. 10: Aufteilung der jährlichen Flächenumsätze nach Grundstücksteilmärkten

Der gesamte Flächenumsatz ist im Vergleich zum Jahr 1999 um rund 25 % gestiegen. Diese hohe Steigerung ist primär auf den Flächenumsatz bei land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken zurückzuführen. Dieser nahm um rund 57 % zu. Der Flächenumsatz von unbebauten und bebauten hat sich um rund 45 % verringert, der Flächenumsatz der sonstigen Flächen sogar um rund 63 %.

* Aufgrund der Berücksichtigung des Miteigentumsanteils können die Flächenumsätze des Wohnungs- und Teileigentums ab dem Jahr 2000 verglichen werden.

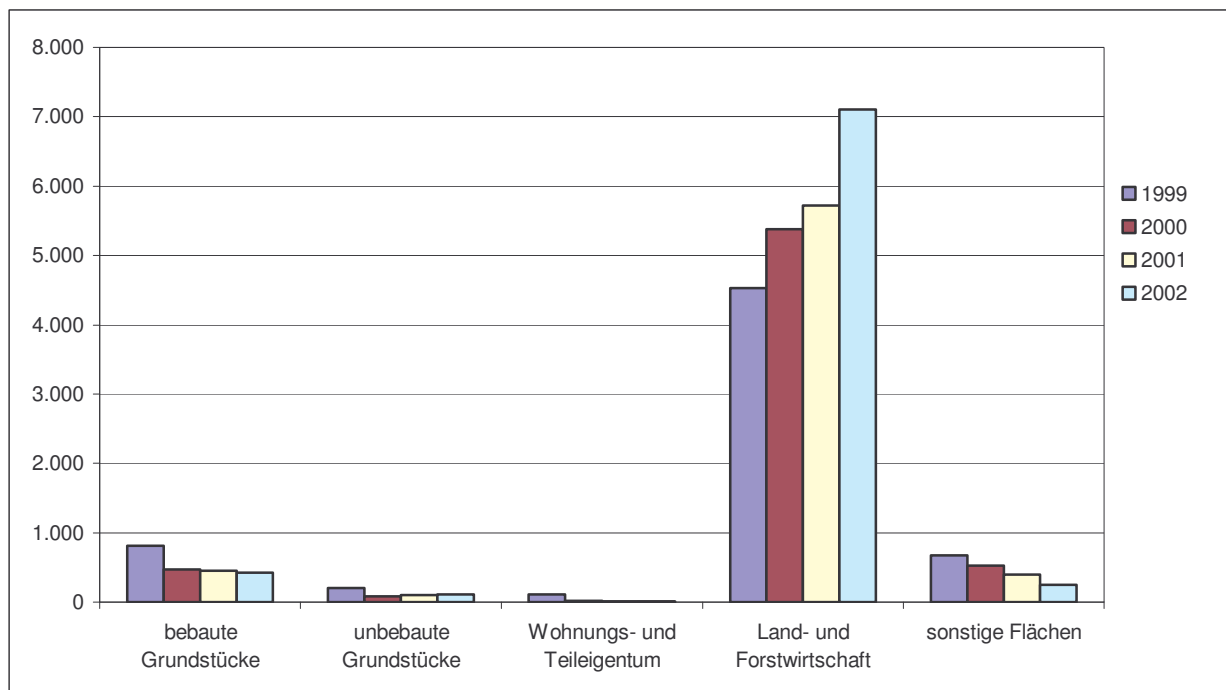


Abb. 5: Entwicklung der jährlichen Flächenumsätze (in ha) nach Grundstücksteilmärkten

2.3. Geldumsatz

Im Jahr 2002 sind auf dem Grundstücksmarkt im Bereich des Landkreises Ostvorpommern

175.659.780 Euro

umgesetzt worden. Das sind 91,4 Millionen Euro oder 34 % weniger als im Jahr 1999.

Jahr	1999	2000	2001	2002
Geldumsatz	267,10	174,10	182,30	175,66

Tab. 11: jährlichen Geldumsätze (in Mio. Euro)

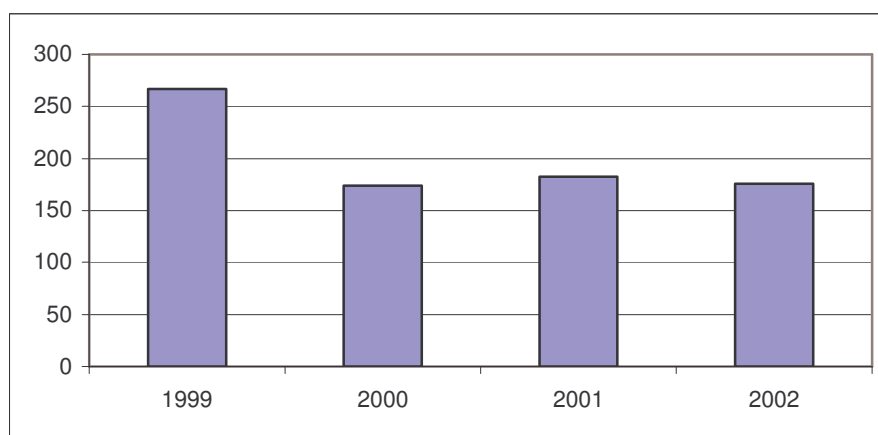


Abb. 6: Entwicklung der jährlichen Geldumsätze (in Mio. Euro)

Geldumsatz in Mio. Euro	1999	2000	2001	2002
bebaute Grundstücke	158,81	97,53	96,92	82,69
unbebaute Grundstücke	26,48	21,01	26,90	20,34
Wohnungs- und Teileigentum	68,21	37,50	45,07	54,52
Land- und Forstwirtschaft	9,41	12,76	10,39	15,37
sonstige Flächen	4,19	5,30	3,02	2,74
gesamt	267,10	174,10	182,30	175,66

Tab. 12: Aufteilung der jährlichen Geldumsätze (in Mio. Euro) nach Grundstücksteilmärkten

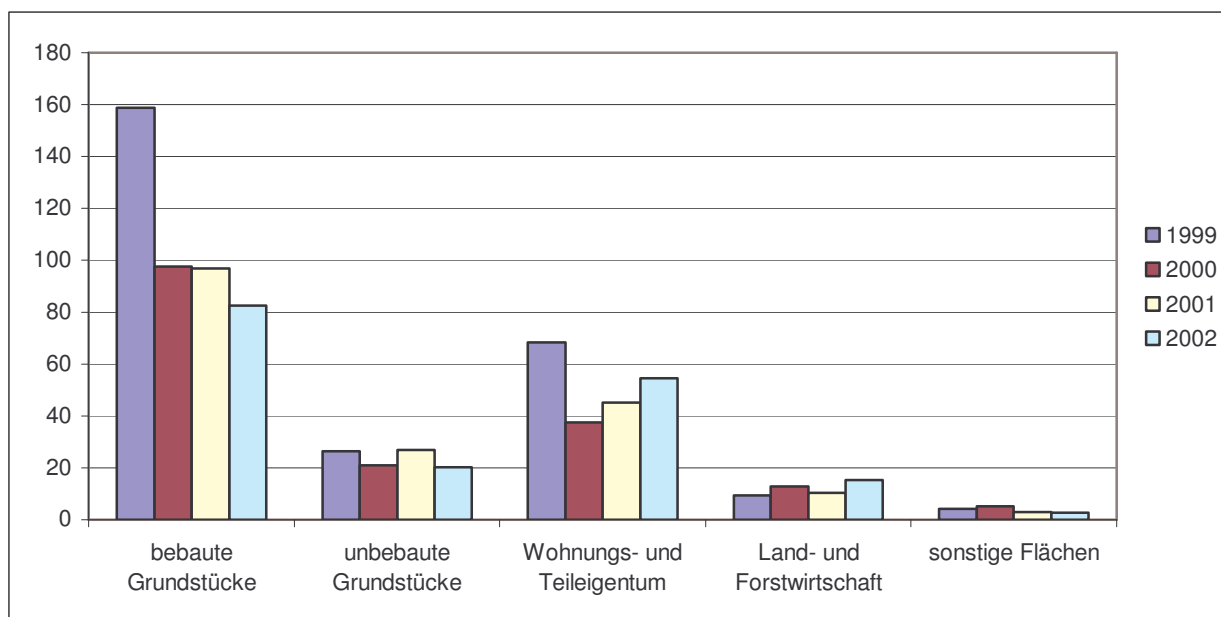


Abb. 7: Entwicklung der jährlichen Geldumsätze (in Mio. Euro) nach Grundstücksteilmärkten

2.4. Marktteilnehmer

Wie auch in den vergangenen Jahren dominieren die natürlichen Personen die Marktteilnehmer, sowohl als Käufer als auch Verkäufer. Die öffentliche Hand, zu den der Bund, das Land, der Kreis und die Gemeinde zählen, haben gegenüber dem Jahr 2001 deutlich mehr Grundstück verkauft als erworben.

Jahr	natürliche Personen		öffentliche Hand		juristische Personen	
	Verkäufer	Erwerber	Verkäufe	Erwerber	Verkäufe	Erwerber
2000	2.264	2.779	695	215	138	103
2001	2.434	2.748	537	241	156	138
2002	2.158	2.576	534	165	244	195

Tab. 13: Aufteilung jährlichen Marktteilnehmer im Landkreis Ostvorpommern

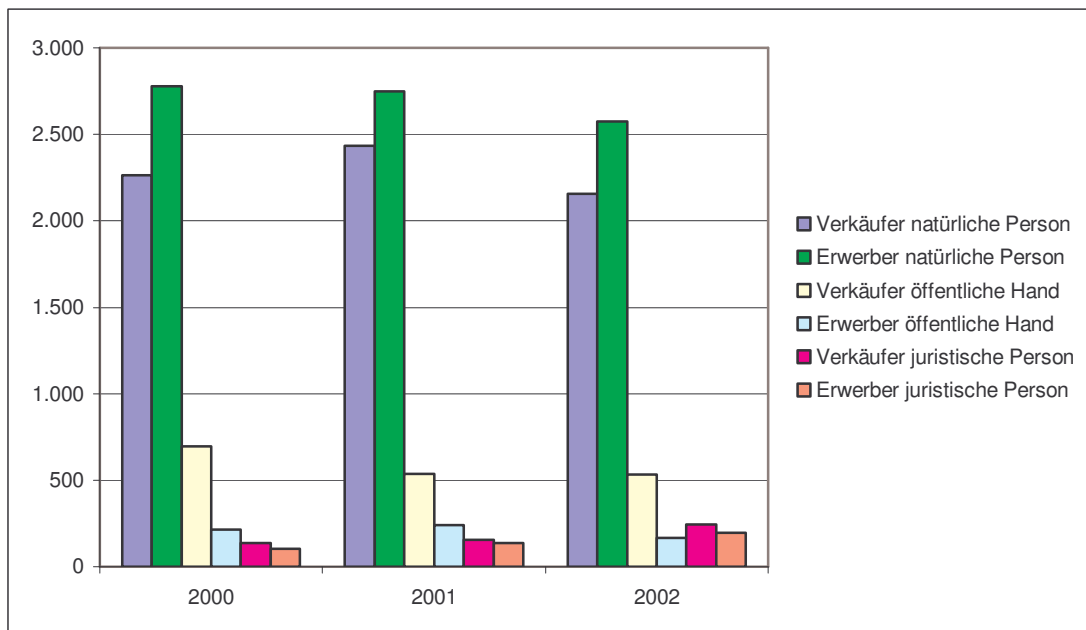


Abb. 8: graphische Darstellung der jährlichen Marktteilnehmer im Landkreis Ostvorpommern

Grundstücksteilmärkte	natürliche Personen		öffentliche Hand		juristische Personen	
	Verkäufer	Erwerber	Verkäufer	Erwerber	Verkäufer	Erwerber
bebaute Grundstücke	659	898	230	16	79	54
unbebaute Grundstücke	345	500	153	8	25	15
Wohnungs- und Teileigentum	350	392	0	0	47	5
Land- und Forstwirtschaft	562	514	25	15	34	92
sonstige Flächen	242	272	126	126	59	29
gesamt	2.158	2.576	534	165	244	195

Tab. 14: Aufteilung Marktteilnehmer nach Grundstücksteilmärkten für das Jahr 2002

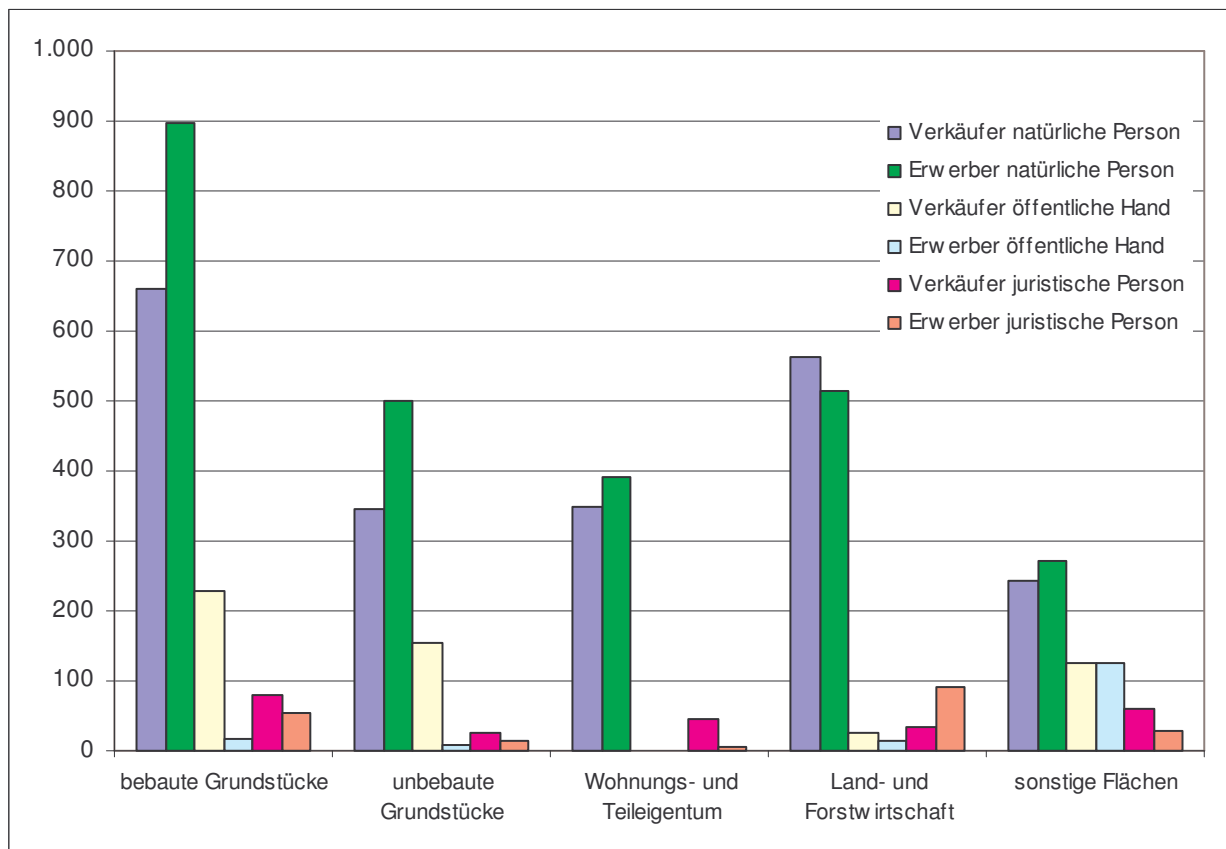
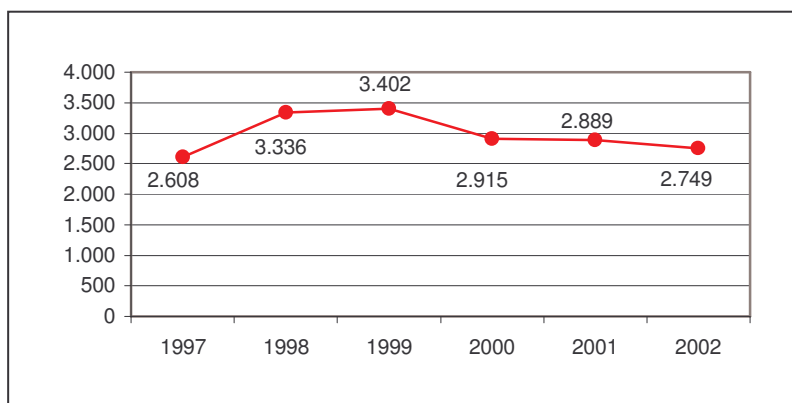


Abb. 9: graphische Darstellung der Marktteilnehmer nach Grundstücksarten für das Jahr 2002

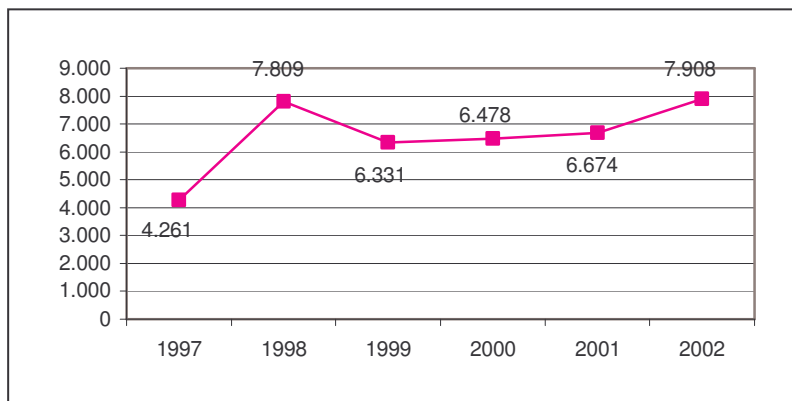
2.5. Zusammenfassung

Im Vergleich zum Jahr 2001 haben sich die Aktivitäten auf dem Grundstücksmarkt im Jahr 2002 wie folgt entwickelt.

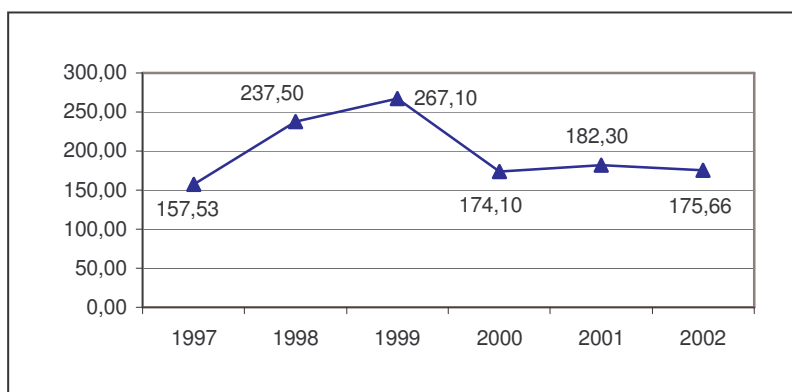
Die Anzahl der registrierten Kaufverträge ist um ca. 5 % gesunken und der Geldumsatz um ca. 4 %. Der Flächenumsatz ist in diesem Zeitraum um ca. 18 % gestiegen. Bei der Anzahl der **Kaufverträge** nimmt der Verkauf „bebauter Grundstücke“ weiterhin den größten Anteil (32,6 %) ein. Der **Flächenumsatz** wird nach wie vor durch die Flächen der Land- und Forstwirtschaft geprägt. Ihr Anteil betrug im Berichtszeitraum 89,9 % aller verkauften Flächen. Der Anteil „bebauter Grundstücke“ stellt erwartungsgemäß beim **Geldumsatz** mit 47,1 % wieder den größten Anteil, gefolgt vom Umsatz des „Wohnungs- und Teileigentums“ mit 31,0 %.



Die Anzahl der registrierten Kauffälle ist seit 1999 rückläufig. Ab dem Jahr 2000 ist der Rückgang der Kauffälle wesentlich geringer.



Der Flächenumsatz (in ha) nimmt seit 1999 stetig zu und erreicht im Jahr 2002 den bisher höchsten Wert. Geprägt werden die Zahlen durch das Kaufverhalten im Bereich der land- und forstwirtschaftlichen Flächen.



Der Geldumsatz (in Mio. Euro) ist nach dem starken Rückgang von 1999 zum Jahr 2000 fast unverändert.

3. Entwicklung auf den Grundstücksteilmärkten

3.1. Unbebaute Grundstücke

Ein Sechstel aller Kauffälle im Berichtsjahr, nämlich 523, betreffen unbebaute Baugrundstücke. Davon sind 456 (rund 87 %) dem individuellen Wohnungsbau (Ein- und Zweifamilienhäuser und Doppelhaushälften) zuzuordnen. Der Anteil der gewerblichen Bauflächen an den Vertragsabschlüssen über unbebaute Baugrundstücke beträgt rund 10 %, während dem Mehrfamilienhausbau 1 % und dem Ferienhausbau 2 % zukommen.

Im Teilmarkt unbebauter Baugrundstücke ist die Anzahl der Erwerbsvorgänge um rund 8 %, der Geldumsatz fast 24 % gesunken. Dem gegenüber nahm der Flächenumsatz um 18 % zu.

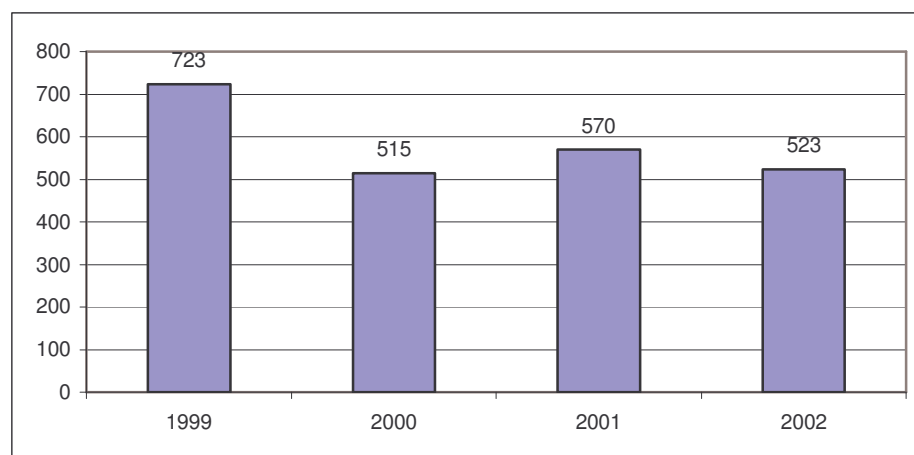


Abb. 10: Entwicklung der Kauffälle für unbebaute Grundstücke

Art der künftigen Nutzung	1999	2000	2001	2002	Veränderung gegenüber 2001
individueller Wohnungsbau	609	430	494	456	-8%
Mehrfamilienhausgrundstücke	7	6	6	7	17%
Ferienhäuser	22	22	17	9	-47%
gemischte Bauflächen	32	32	25	19	-24%
gewerbliche Bauflächen	48	25	26	31	19%
Sonderbauflächen	5	0	2	1	-50%
gesamt	723	515	570	523	-8%

Tab. 15: Aufteilung unbebauten Grundstücke nach Art der künftigen Nutzung

Art der künftigen Nutzung	1999	2000	2001	2002	Veränderung gegenüber 2001
individueller Wohnungsbau	64,1	49,5	50,3	48,5	-4%
Mehrfamilienhausgrundstücke	1,4	1,5	0,9	0,8	-11%
Ferienhäuser	0,9	2,0	3,6	1,8	-50%
gemischte Bauflächen	23,6	15,4	6,8	3,2	-53%
gewerbliche Bauflächen	105,0	10,8	34,4	58,8	71%
Sonderbauflächen	5,1	0,0	1,0	0,7	-30%
gesamt	200,1	79,2	97,0	113,8	17%

Tab. 16: Aufteilung der Flächenumsätze (in ha) der unbebauten Grundstücke nach Art der künftigen Nutzung

Art der künftigen Nutzung	1999	2000	2001	2002	Veränderung gegenüber 2001
individueller Wohnungsbau	16,7	12,9	16,6	14,5	-13%
Mehrfamilienhausgrundstücke	3,2	0,7	0,3	1,7	467%
Ferienhäuser	0,2	1,4	2,4	0,6	-75%
gemischte Bauflächen	4,4	3,9	3,5	1,2	-66%
gewerbliche Bauflächen	2,0	2,1	4,1	2,3	-44%
Sonderbauflächen	< 0,1	0,0	< 0,1	< 0,1	k.A.
gesamt	26,5	21,0	26,9	20,3	-25%

Tab. 17: Aufteilung der Geldumsätze (in Mio. Euro) der unbebauten Grundstücke nach Art der künftigen Nutzung

3.1.1. Individueller Wohnungsbau

Die Entwicklung der Grundstückspreise kann anhand von Bodenpreisindexreihen beurteilt werden. Sie ermöglichen unter anderem die Umrechnung von Kaufpreisen auf bestimmte Wertermittlungsstichtage. Das setzt voraus, dass eine ausreichende Anzahl von auswertbaren Kaufpreisen von unbebauten Grundstücken vorhanden ist, auf denen die Errichtung von Ein- und Zweifamilienhäusern möglich ist.

Im Landkreis Ostvorpommern lassen sich unterschiedliche Tendenzen bei der Entwicklung der Grundstückspreise erkennen. Während die Grundstückspreise im Umland von Greifswald seit dem 31.12.2000 stetig fallen, aber immer noch deutlich über dem Niveau vom 01.01.1997 (+ 8,3 %) liegen, stagnieren und fallen die Preise in den anderen Regionen des Landkreises Ostvorpommern. Ein nahezu unverändertes Preisniveau +0,4 % gibt es im dörflichen Bereich. Rückgänge von 5,0 % bei den Grundstückspreisen verzeichnen die beiden Städte Anklam und Wolgast, ebenso die See- und Erholungsbäder mit 3,0 %. Beide Werte sind seit dem 31.12.2000 fast unverändert.

Bodenpreisindex	Anklam und Wolgast	Seebäder und Erholungsorte	Umland Greifswald	Dörfer
01.01.1997	100,0	100,0	100,0	100,0
31.10.1997	96,8	100,7	104,0	97,3
31.12.1998	96,4	100,9	108,7	103,6
31.12.1999	94,6	98,3	110,6	100,4
31.12.2000	95,0	97,3	111,6	100,4
01.01.2002	95,0	97,0	110,7	100,4
01.01.2003	95,0	97,0	108,3	100,4

Tab. 18: Bodenpreisindex für unbebaute Grundstücke

	Anzahl der auswertbaren Kauffälle	übliche Preisspanne	durchschnittliche Grundstücksgröße
erschließungsbeitragsfrei	319	34 - 64 €/m ²	630 – 1.150 m ²
erschließungsbeitragspflichtig	17	15 - 28 €/m ²	650 – 1.200 m ²

Tab. 19: Preisniveau und typische Grundstücksgrößen

3.1.2. Gemischte und gewerbliche Bauflächen

Im Berichtsjahr 2002 wurden insgesamt 50 gemischte und gewerbliche Baugrundstücke verkauft. Gegenüber dem Jahr 2001 hat sich die Anzahl der Vertragsabschlüsse nur unwesentlich verändert (-1). Jedoch ist die Zahl der Kauffälle für gemischte Bauflächen rückläufig (-6). Diese Tendenz wird durch die Anzahl der verkauften gewerblichen Bauflächen (+5) fast kompensiert. Die absoluten Flächenumsätze nahmen gegenüber dem Vorjahr um 20,8 ha zu. Sowohl für die gemischten, als auch gewerblichen Bauflächen werden deutliche Rückgänge von mehr als 44 % bei den Geldumsätzen verzeichnet. Das Preisniveau und die typischen Grundstücksgrößen sind in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

	Anzahl der auswertbaren Kauffälle	übliche Preisspanne	durchschnittliche Grundstücksgröße
erschließungsbeitragsfrei	6	14 - 27 €/m ²	3.000 - 9.000 m ²
erschließungsbeitragspflichtig	17	2 - 5 €/m ²	3.000 – 9.000 m ²

Tab. 20: Preisniveau und typische Grundstücksgrößen

3.1.3. Mehrfamilienhausgrundstücke, Ferienhäuser und Sonderbauflächen

Die Mehrfamilienhausgrundstücke, Ferienhäusergrundstücke und Sonderbauflächen spielten im Landkreis Ostvorpommern eine untergeordnete Rolle. Im Jahr 2002 lagen dem Gutachterausschuss für die benannten Teilmärkte insgesamt nur 17 Kauffälle vor. Eine Auswertung erfolgt nur in den Tabellen 15 bis 17.

3.1.4. Arrondierungsgrundstücke

Arrondierungsflächen sind selbstständig nicht bebaubare Teilflächen, die zusammen mit einem angrenzenden Grundstück dessen bauliche Ausnutzbarkeit erhöhen oder einen ungünstigen Grenzverlauf verbessern. Für den Berichtszeitraum konnten 21 Kauffälle ausgewertet werden. Die ausgewerteten Grundstücksflächen sind bis zu 380 m² groß. Der Preis für die Arrondierungsflächen orientiert sich am Bodenrichtwert und ist diesem direkt proportional.

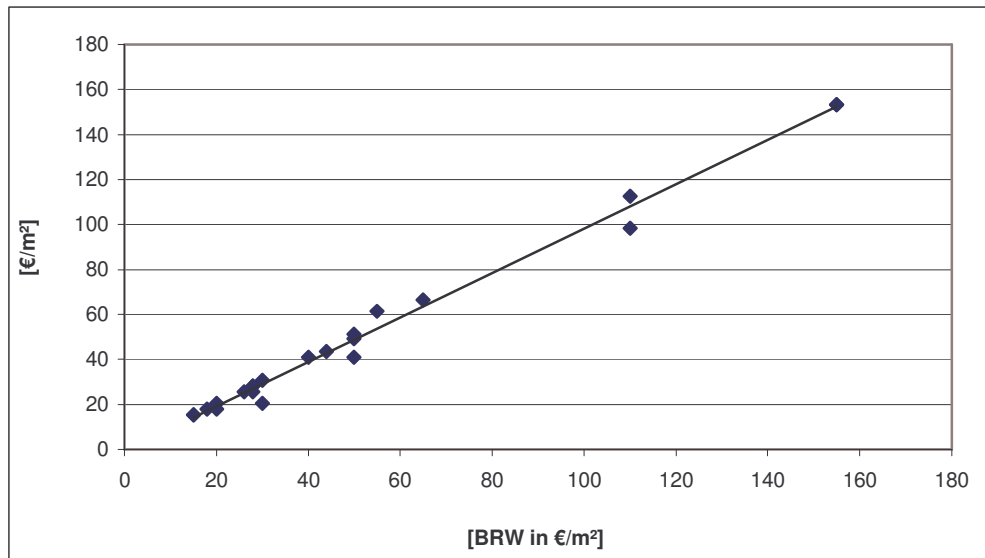


Abb. 11: Abhängigkeit des Preises für Arrondierungsflächen vom Bodenrichtwert

3.2. Bebaute Grundstücke

Im Berichtszeitraum 2002 waren ein Drittel aller veräußerten Teilgrundstücke bebaute Grundstücke. Schwerpunkt der Verkäufe sind nach wie vor die Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus mit einem Anteil von mehr als 50 %. Für die überwiegende Anzahl der Teilmärkte sind die Vertragsabschlüsse rückläufig, die jedoch durch die Verkäufe im Ferienhausbereich kompensiert werden.

					Veränderung gegenüber
Art der Bebauung	1999	2000	2001	2002	2001
individueller Wohnungsbau	740	541	544	502	-8%
Mehrfamilienhausgrundstücke	89	70	78	73	-6%
Ferienhäuser	150	99	83	178	114%
gemischte Bauflächen	187	165	162	141	-13%
gewerbliche Bauflächen	108	105	77	70	-9%
Sonderbauflächen	12	11	11	4	-64%
gesamt	1.286	991	955	968	1%

Tab. 21: Anzahl der Teilgrundstücksverkäufe

					Veränderung gegenüber
Art der Bebauung	1999	2000	2001	2002	2001
individueller Wohnungsbau	410,8	145,4	159,3	105,6	-34%
Mehrfamilienhausgrundstücke	44,6	16,6	16,6	14,8	-11%
Ferienhäuser	10,3	8,0	21,4	17,4	-19%
gemischte Bauflächen	59,3	98,9	82,9	90,7	9%
gewerbliche Bauflächen	226,6	187,7	108,7	196,7	81%
Sonderbauflächen	61,9	18,1	58,9	3,0	-95%
gesamt	813,5	474,7	447,8	428,2	-4%

Tab. 22: Aufteilung der Flächenumsätze (in ha) nach Art der Bebauung

Art der Bebauung	1999	2000	2001	2002	Veränderung gegenüber 2001
individueller Wohnungsbau	54,0	51,1	38,1	35,5	-7%
Mehrfamilienhausgrundstücke	17,1	13,8	18,5	20,0	8%
Ferienhäuser	3,4	5,2	5,2	5,2	0%
gemischte Bauflächen	45,6	21,0	17,3	17,4	1%
gewerbliche Bauflächen	6,6	5,6	8,1	4,4	-46%
Sonderbauflächen	32,1	0,8	9,7	0,2	-98%
gesamt	158,8	97,5	96,9	82,7	-15%

Tab. 23: Aufteilung der Geldumsätze (in Mio. Euro) nach der Bebauung

3.2.1. Individueller Wohnungsbau

Im Berichtszeitraum 2002 wurden der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses 502 Kaufverträge für Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus übersandt. Gegenüber dem Vorjahr ist dies ein Rückgang von 8 %. Der Rückgang des Flächenumsatzes auf 105,6 ha, um etwa 34 % gegenüber dem Jahr 2001, ist sehr deutlich. Der Geldumsatz ist im Vergleich zur Vorjahr 2001 auf 35,5 Mio. Euro zurückgegangen.

Aufgrund der geringen Aussagekraft der Kaufverträge und Befragungen der Erwerber bezüglich wertrelevanter Angaben (z.B. Baujahr, Wohnfläche oder Ausstattung) können durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses keine Abhängigkeiten dieser Daten vom Kaufpreis ermittelt werden.

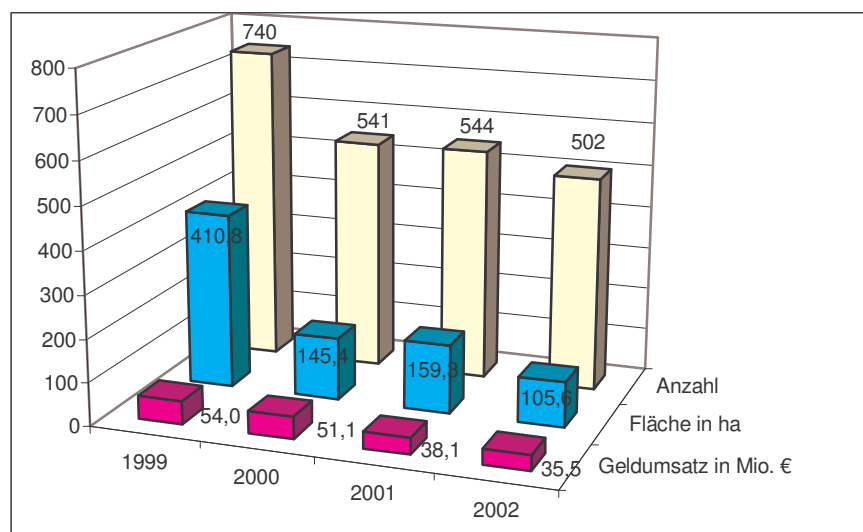


Abb. 12: Entwicklung der Kauffälle für den individuellen Wohnungsbau

3.2.2. Mehrfamilienhausgrundstücke

Im Jahr 2002 wurden insgesamt 73 Grundstücke mit Mehrfamilienhäusern veräußert. Im Vergleich zum Vorjahr ist das ein Rückgang von 6 %. Ebenfalls zurückgegangen ist auch der Flächenumsatz von 16,6 ha auf 14,8 ha. Im Gegensatz dazu erhöhte sich der Geldumsatz auf 20,0 Mio. Euro.

Weitergehende Aussagen sind nicht möglich, da aus den Befragungen der Erwerber bezüglich wert-relevanter Angaben (z.B. Baujahr, Wohnfläche oder Ausstattung) keine Abhängigkeiten dieser Daten vom Kaufpreis ermittelt werden können.

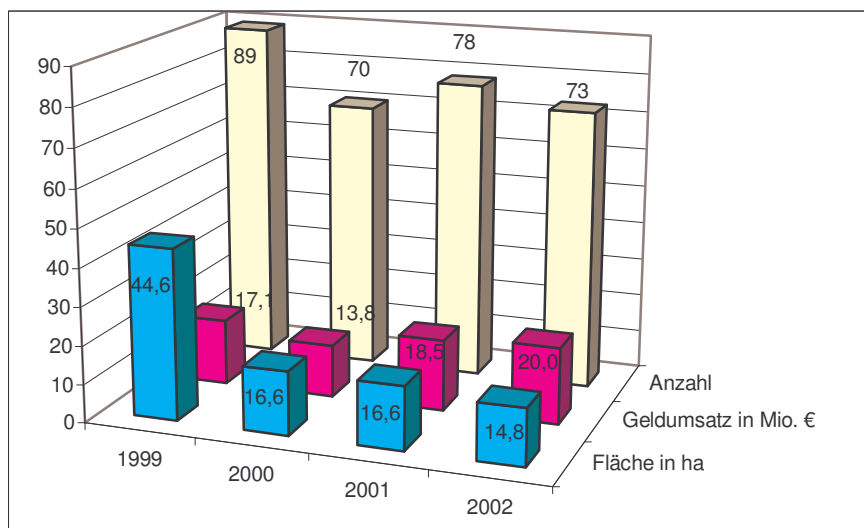


Abb. 13: Entwicklung der Kauffälle für Mehrfamilienhäuser

3.2.3. Ferienhäuser

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses des Landkreises Ostvorpommern erhielt im Berichtszeitraum 2002 178 Kauffälle für diesen Teilmarkt. Gegenüber dem Jahr 2001 hat sich die Anzahl der Verkäufe mehr als Verdoppelt. Im Gegensatz dazu verringerten sich die Flächenumsätze auf 17,4 ha. Der Geldumsatz ist seit dem Jahr 2000 nahezu unverändert und bewegt sich um die 5,2 Mio. Euro.

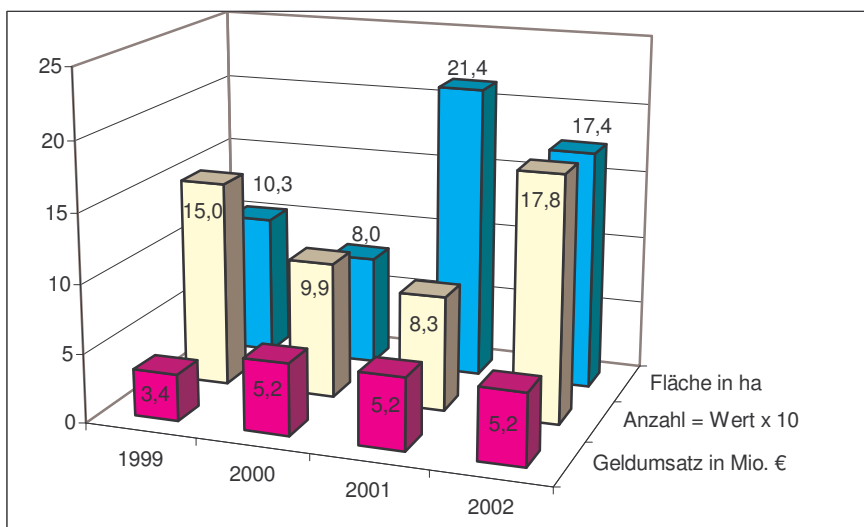


Abb. 14: Entwicklung der Kauffälle für Ferienhausgrundstücke

3.2.4. Gemischt genutzte Grundstücke

Im Berichtsjahr 2002 lagen für diesen Teilmarkt 141 Kauffälle vor. Gegenüber dem Jahr 2001 bedeutet dies ein Rückgang von 13 %. Der Flächenumsatz erhöhte sich von 82,9 ha im Jahr 2001 auf 90,7 ha im Jahr 2002. Der Geldumsatz verringerte sich nur unwesentlich um 0,1 Mio. Euro auf nunmehr 17,4 Mio. Euro.

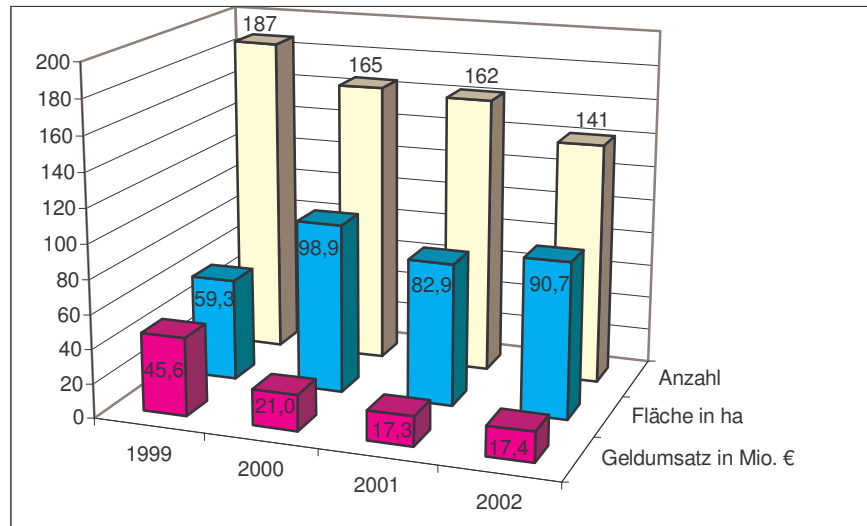


Abb. 15: Entwicklung der Kauffälle für gemischt genutzte Grundstücke

3.2.5. Gewerblich genutzte Grundstücke

Im Jahr 2002 wurden insgesamt 70 gewerblich genutzte Grundstücke veräußert. Im Vergleich zum Vorjahr ist das ein Rückgang von 9 %. Ebenfalls ist auch der Geldumsatz auf 4,4 Mio. Euro zurückgegangen. Im Gegensatz dazu erhöhte sich der Flächenumsatz auf 198,7 ha.

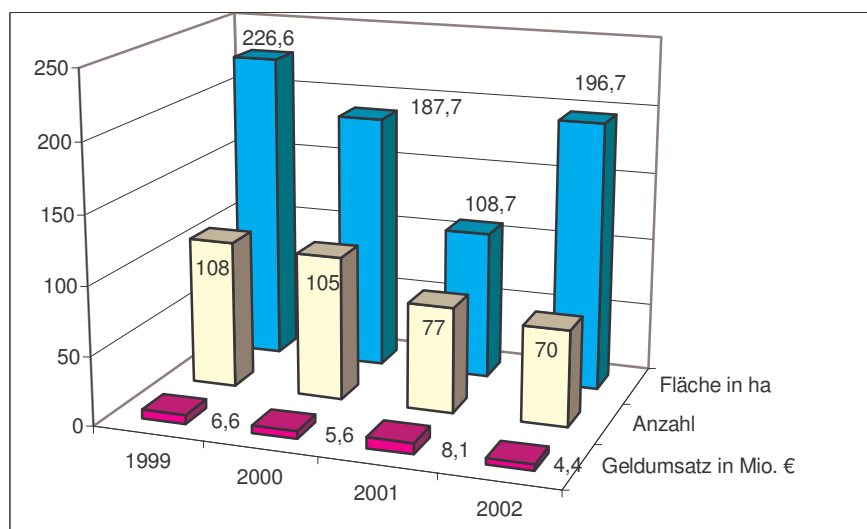


Abb. 16: Entwicklung der Kauffälle für gewerblich genutzte Grundstücke

In ländlichen Gemeinden wurden für Grundstücke, die mit landwirtschaftlichen Gebäuden bebaut sind und in der Regel im Außenbereich liegen, im Zusammenhang mit dem Grunderwerb nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz (SachRBerG) ein durchschnittlicher Kaufpreis von 1,80 €/m² im Jahr 2002 erzielt.

	1998	1999	2000	2001	2002
Grund und Boden	1,80 €/m ² bis	1,80 €/m ² bis	3,00 €/m ²	2,00 €/m ²	2,40 €/m ²
bebaut mit	3,60 €/m ²	3,00 €/m ²	ohne SachRBerG	ohne SachRBerG	ohne SachRBerG
landwirtschaftlichen					
Gebäuden			1,50 €/m ²	1,00 €/m ²	1,80 €/m ²
			mit SachRBerG	mit SachRBerG	mit SachRBerG

Tab. 24: Entwicklung der Preise für Grund und Boden, bebaut mit landwirtschaftlichen Gebäuden

3.2.6. Sonderbauflächen

Wegen der geringen Anzahl der Kauffälle, die für bebaute Sonderflächen (4) vorliegen, erfolgt für das Jahr 2002 keine Auswertung.

3.3. Wohnungs- und Teileigentum

Etwa 13 % aller im Berichtszeitraum veräußerten Teilgrundstücke, insgesamt 397, sind dem Wohnungs- und Teileigentum zuzurechnen. Gegenüber dem Jahr 2001 ist dies eine Zunahme von etwa 8 %. Der Geldumsatz erhöhte sich auf 54,52 Mio. Euro, gegenüber 45,02 Mio. Euro zum Jahr zuvor.

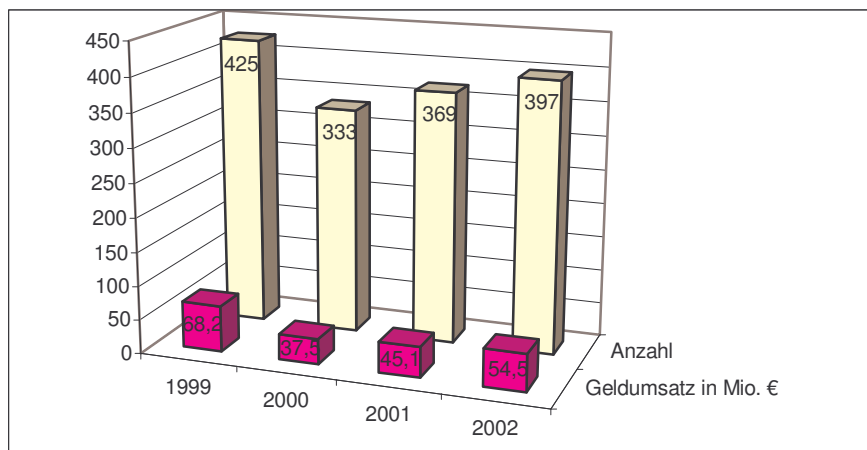


Abb. 17: Entwicklung der Kauffälle für das Wohnungs- und Teileigentum

In der nachfolgenden Tabelle ist der prozentuale Anteil der gehandelten Wohnflächen am Gesamtbestand dargestellt. Anhand dieser Auflistung erkennt man, dass der überwiegende Teil der Eigentumswohnungen eine Wohnfläche zwischen 40 m² und 70 m² besitzt. Gegenüber dem Jahr 1999 verringerte sich der Anteil der gehandelten Eigentumswohnungen mit einer Wohnfläche zwischen 60 m² und 70 m² von 26 % auf 14 %.

Wohnfläche	1999	2000	2001	2002
< 30,1 m ²	1%	2%	3%	3%
30,1 bis 40,0 m ²	10%	23%	31%	17%
40,1 bis 50,0 m ²	25%	27%	18%	22%
50,1 bis 60,0 m ²	26%	18%	24%	30%
60,1 bis 70,0 m ²	26%	10%	7%	14%
70,1 bis 80,0 m ²	9%	11%	8%	5%
80,1 bis 90,0 m ²	3%	5%	7%	4%
90,1 bis 100,0 m ²	0%	3%	1%	0%
> 100,0 m ²	2%	1%	1%	5%

Tab. 25: prozentualer Anteil der gehandelten Wohnungsgrößen

Aus den 397 Kauffällen im Berichtszeitraum 2002 konnten lediglich 21 Fälle für weitere Auswertungen des Wohnungseigentums herangezogen werden. Anhand dieser Kauffälle lässt sich ein Zusammenhang zwischen dem Bodenrichtwert (BRW) und dem erzielten Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche (WF), ohne Berücksichtigung der Stellplätze, nachweisen. Diese Aussage gilt nur für die Ostseeküste der Insel Usedom mit den Orten Ahlbeck, Bansin, Heringsdorf, Neuhof, Zempin und Zinnowitz. Aus den Daten lässt sich noch die Aussage treffen, dass der für einen Quadratmeter Wohnfläche gezahlte Preis für einen bestimmten Bodenrichtwert einer Wohnfläche von 80 m² fast konstant ist.

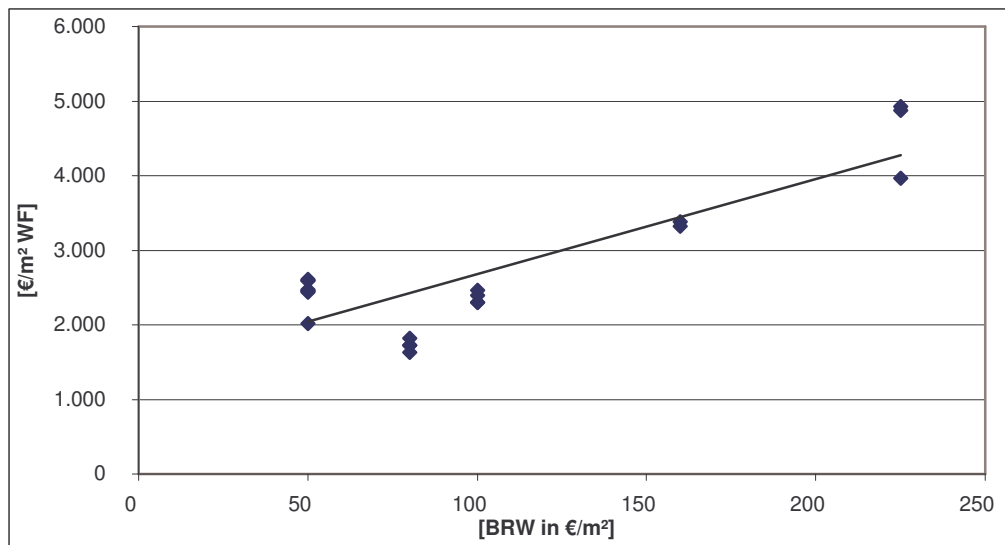


Abb. 18: Abhängigkeit des Preises pro m² Wohnfläche vom Bodenrichtwert

Lage	Ahlbeck	Bansin	Heringsdorf	Zinnowitz	Mittel
sehr gut	4.200 - 5.000	---	4.300 - 4.500	---	4.600
gut	---	2.100 - 2.400	3.000 - 3.500	2.300	2.600
mittel	---	---	2.000 - 2.500	1.700	2.200

Tab. 26: Preise für Wohnungseigentum pro m² Wohnfläche

3.4. Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Im Berichtszeitraum 2002 wurden insgesamt 621 land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke veräußert. Gegenüber dem Vorjahr ist dies ein Rückgang von 188 Kauffällen. Obwohl die Kauffälle rückläufig sind, erhöhte sich der Flächenumsatz von 5.725 ha auf 7.109 ha. Entsprechend erhöhte sich auch der Geldumsatz von 10,4 Mio. Euro auf 15,3 Mio. Euro. Im Landkreis Ostvorpommern wurden keine Flächen für Sonderkulturen (z.B. Tabak, Hopfen oder Spargel) und Gartenflächen für Baumschulen oder Obstplantagen gehandelt.

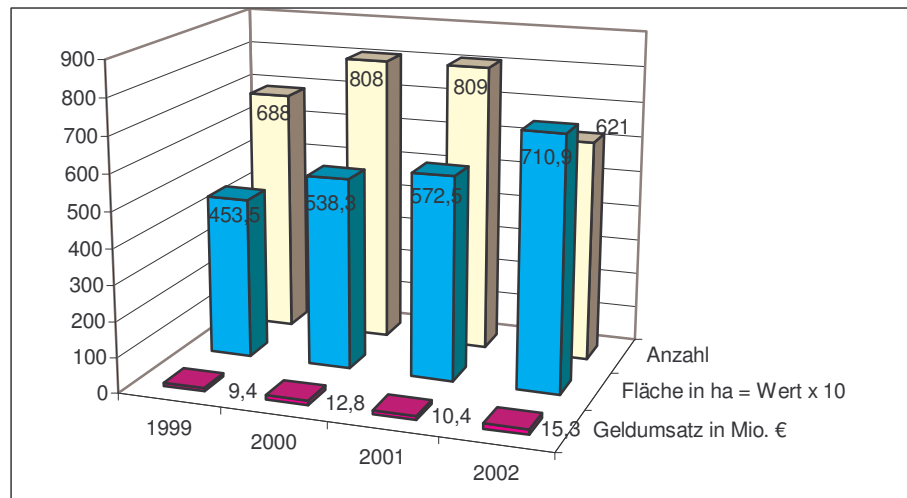


Abb. 19: Entwicklung der Kauffälle für land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke

Nutzung	Anzahl der Kauffälle	Flächen in ha	Geldumsatz in Mio. €
Acker	131	1.797,3	4,2
Grünland	76	285,6	0,4
Forstflächen	172	1.417,3	1,9
Öd- u. Unland	21	35,3	< 0,1
mehrere Nutzungen	221	3.573,5	8,9
gesamt	621	7.109,0	15,4

Tab. 27: Aufteilung der Kauffälle, Flächen- und Geldumsätze für das Jahr 2002 nach den Nutzungen

Im Landkreis Ostvorpommern liegen allgemein die Durchschnittswerte im Jahr 2002 für land- und forstwirtschaftliche Flächen, wie folgt:

- Ackerland bei 0,30 €/m²

Der Bodenwert für Ackerlandflächen kann auch über die Ertragsfähigkeit (Bodenwertzahl) des Bodens ermittelt werden. Der Preis für einen Hektar landwirtschaftliche Nutzfläche ergibt sich aus der Ackerzahl multipliziert mit einem Faktor. Die Auswertung der Kaufpreissammlung 2002 für Ackerlandflächen im Landkreis Ostvorpommern ergab einen Umrechnungsfaktor

von rd. 88 € je Bodenpunkt (BP) und Hektar bei einer Ackerzahl von rd. 34.

z.B.: 88 € je Hektar x Bodenpunkte bzw. Ackerzahl / 10.000 = x €/m²

Die Bodenpunkte bzw. Ackerzahlen können beim Kataster- und Vermessungsamt des Landkreises Ostvorpommern und der Hansestadt Greifswald erfragt werden.

- Grünland bei 0,18 €/m²

Da die Abhängigkeit des Hektarpreises im Landkreis Ostvorpommern für Grünlandflächen im Jahr 2002 von der Grünlandzahl sehr unterschiedlich (nicht linear) ist, kann der Bodenwert für Grünlandflächen nicht über die Ertragsfähigkeit (Bodenwertzahl) des Bodens ermittelt werden.

Für andere Nutzungsarten hat der Gutachterausschuss folgende Durchschnittswerte ermittelt:

- Forstflächen bei 0,17 €/m²
(mit Baumbestand und ohne Nutzungsänderung)

- Öd- und Unlandflächen bei 0,11 €/m² und
- Wasserflächen bei 0,06 €/m²

In der nachfolgenden Tabelle ist die Entwicklung der Durchschnittswerte ab dem Jahr 1998 für land- und forstwirtschaftliche Flächen dargestellt.

Nutzung	1998	1999	2000	2001	2002
Ackerland	0,29 €/m ²	0,27 €/m ²	0,27 €/m ²	0,26 €/m ²	0,30 €/m ²
Grünland	0,19 €/m ²	0,16 €/m ²	0,16 €/m ²	0,16 €/m ²	0,18 €/m ²
Forstflächen	0,10 €/m ²	0,12 €/m ²	0,13 €/m ²	0,16 €/m ²	0,17 €/m ²
Öd- und Unland	0,05 - 0,08 €/m ²	0,09 €/m ²	0,08 €/m ²	0,11 €/m ²	0,11 €/m ²
Wasserflächen	0,05 - 0,08 €/m ²	0,10 €/m ²	0,08 €/m ²	0,06 €/m ²	0,06 €/m ²

Tab. 28: Entwicklung der Durchschnittswerte für land- und forstwirtschaftliche Flächen im Landkreis Ostvorpommern

Diesem Zusammenhang ist auch auf die Bodenrichtwertkarte des Landkreises Ostvorpommern zu verweisen. Dort sind für eine Vielzahl von Gemarkungen spezielle Werte für Flächen der Land- und Forstwirtschaft enthalten, die zunächst für die Bewertung heranzuziehen sind.

- Gartenlandflächen (angrenzend an Wohnbauland - Hausgartenland)

Nach Auswertung der Kaufpreissammlung ist deutlich erkennbar, dass ein Zusammenhang zwischen dem Wert des Gartenlandes und dem Wert des angrenzenden Baulandes besteht. Der Wert des Gartenlandes hängt von der Höhe des Werts des angrenzenden Wohnbaulandes ab.

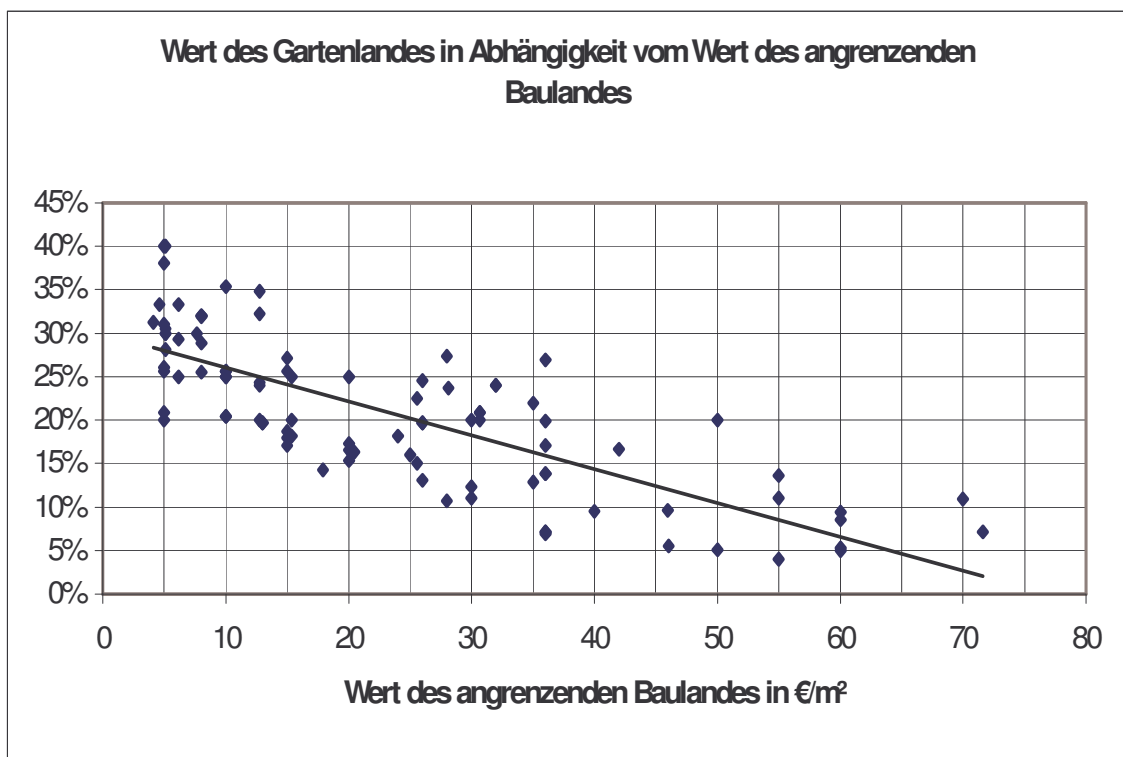


Abb. 20: Wert des Gartenlandes in Abhängigkeit vom Wert des angrenzenden Baulandes

4. Bodenrichtwerte

4.1. Darstellung der Bodenrichtwertkarte

Vom Gutachterausschuss werden regelmäßig Bodenrichtwerte ermittelt und öffentlich bekannt gegeben. Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für Grundstücke eines Gebietes, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf einen Quadratmeter Nutzungsfläche.

Die Bodenrichtwerte werden für unbebaute Baugrundstücke und für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke ermittelt und mit den Angaben über die maßgebenden Merkmale in der Bodenrichtwertkarte nachgewiesen.

In der Bodenrichtwertkarte werden die Gebiete mit gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen jeweils zu Zonen zusammengefasst. Die Bodenrichtwertkarte gibt somit detaillierte Informationen über das Preisniveau von Bauland bzw. von landwirtschaftlichen Nutzflächen in den einzelnen Gemeinden des Landkreises Ostvorpommern. Kaufpreise können sich auf erschließungsbeitragspflichtige, oder erschließungsbeitragsfreie Baugrundstücke beziehen. Der überwiegende Anteil von Baugrundstücken wird erschließungsbeitragsfrei veräußert, da neue Baugebiete in der Regel inklusive Erschließungskosten angeboten oder Baulücken gefüllt werden.

Bodenrichtwerte sollen die tatsächlichen Verhältnisse auf dem Grundstücksmarkt widerspiegeln. Für jede Richtwertzone ist daher ein zonentypisches Grundstück zu definieren und ein Bodenrichtwert auszuweisen. In den Städten oder größeren Gemeinden werden die Richtwertkarten als zonale Werte herausgegeben, in den kleineren Gemeinden dagegen werden keine Unterteilungen nach Zonen vorgenommen. In den ländlichen Gemeinden hat der Gutachterausschuss allgemeine Richtwertgrundstücke definiert. Es sind Grundstücke mit einer Größe von 800 bis 1.000 m² mit einer max. Grundstückstiefe von 40 m und einer zulässigen eingeschossigen Bauweise. In den Kommunen, in denen Richtwertzonen gebildet wurden, wird für die jeweilige Zone das typische Richtwertgrundstück definiert.

Beispiel

Gemeinde: Musterort

$$\frac{100}{B - WA - II - o - 30 - 600}$$

Dabei bedeuten:

100	=	Quadratmeterpreis (ob der Wert erschließungsbeitragspflichtig oder -frei ist, geht aus der Bodenrichtwertkarte hervor)
B	=	Entwicklungszustand
WA	=	Art der baulichen Nutzung
II	=	zulässige Anzahl der Vollgeschosse
o	=	Bauweise
30	=	Grundstückstiefe
600	=	Grundstücksgröße

4.2. Wertbeeinflussende Umstände

Der erste große Buchstabe bezeichnet den Entwicklungszustand nach der WertV 88, § 4:

B	=	Baureifes Land
R	=	Rohbauland
E	=	Bauerwartungsland
LF	=	Flächen der Land- und Forstwirtschaft

Im Flächennutzungsplan können für die Bebauung vorgesehene Flächen nach der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung (Bauflächen) dargestellt werden als

W	=	Wohnbauflächen	M	=	gemischte Bauflächen
G	=	gewerbliche Bauflächen	S	=	Sonderbauflächen

Die für die Bebauung vorgesehene Flächen können nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung (Baugebiete) dargestellt werden als

WS	=	Kleinsiedlungsgebiete	MD	=	Dorfgebiete
WR	=	reine Wohngebiete	MI	=	Mischgebiete
WA	=	allgemeine Wohngebiete	MK	=	Kerngebiete
WB	=	besondere Wohngebiete			
GE	=	Gewerbegebiete	SO	=	Sondergebiete
GI	=	Industriegebiete			

Die kleinen Buchstaben bezeichnen die Bauweise:

o	=	offene Bauweise
g	=	geschlossene Bauweise

Das Maß der baulichen Nutzung nach der Baunutzungsverordnung wird beschrieben durch eine römische Zahl, die der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse entspricht.
(z.B. II = zweigeschossige Bauweise)

Die Geschossflächenzahl (GFZ) gibt an, wie viel m² Geschossfläche je m² Grundstücksfläche zulässig ist. Die Geschossfläche ist die Summe der Flächen aller Vollgeschosse (einschließlich Umfassungswände).

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wie viel m² Grundfläche eines Gebäudes je m² Grundstücksfläche zulässig sind. Hierzu zählen auch die Flächen der Nebengebäude sowie die versiegelten Flächen eines Grundstückes.

5. Für die Wertermittlung erforderliche Daten

Gemäß den Festlegungen des Baugesetzbuches führt der Gutachterausschuss eine Kaufpreissammlung, wertet sie aus und leitet daraus Bodenrichtwerte sowie sonstige zur Wertermittlung erforderliche Daten ab. Diese allgemeine Festlegung wird durch die Gutachterausschussverordnung für das Land Mecklenburg-Vorpommern konkretisiert. Demnach hat der Gutachterausschuss insbesondere Bodenpreisindexreihen, Liegenschaftszinssätze und Vergleichsfaktoren zu ermitteln.

Für unbebaute Grundstücke sind Bodenpreisindexreihen durch den Gutachterausschuss ermittelt worden. Diese sind im Abschnitt 3.1.1. auf der Seite 21 nachzulesen.

5.1. Liegenschaftszinssätze im Bereich des Landkreises Ostvorpommern

Der Liegenschaftszinssatz ist der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens, auch wenn dies nicht so ohne weiteres aus § 11 Abs. 1 WertV herausgelesen werden kann. Andererseits ist der Absatz 2 des gleichen Paragraphen eindeutig formuliert:

„Der Liegenschaftszinssatz ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleiche bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens (§§ 15 - 20 WertV) zu ermitteln.“

Das bedeutet, dass man die Liegenschaftszinssätze aus den Kaufpreisen bebauter Grundstücke durch Umkehrung der Ertragswertformel erhält.

$$p = \frac{RE}{KP (\pm bwU)} - \frac{q-1}{q^n-1} \times \frac{G (\pm bwU)}{KP (\pm bwU)}$$

RE: Reinertrag des Grundstücks

KP: Kaufpreis für das Grundstück

BW: Bodenwert des Grundstücks

G: „Wertanteil“ der baulichen Anlage am Kaufpreis ($G = KP - BW$)

q: $1 + p$

p: Liegenschaftszinssatz

n: Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen

bwU: anzusetzende besondere wertbeeinflussende Umstände, soweit der zu berücksichtigende Umstand nicht bereits in der Miete zum Ausdruck kommt

Da der Landkreis Ostvorpommern überwiegend eine sehr ländlich geprägte Region ist, werden reine Renditeobjekte nur sehr selten veräußert. Dies hat zu Folge, dass eine ausreichende Stichprobe zur Ableitung von Liegenschaftssätzen i.d.R. nicht vorliegt. Aus diesem Grund greift der Gutachterausschuss auf bundesdurchschnittliche Liegenschaftszinssätze zurück ([1], Bd. II, Abschnitt 3.04).

[1] Sprengnetter, Hans-Otto, Arbeitsmaterialien, Bände I bis III, Stand März 2003

Modell: Rothertrag (RO): Nettokaltmiete (§ 17 WertV)
 Reinertrag (RE): $RE = RO - BWK$
 Bewirtschaftungs- Tabelle in [1], Bd. II, Abschnitt 3.05
 kosten:
 Bodenwert: ungedämpft (d.h. „freigelegter“ Bodenwert)
 Gesamtnutzungs- nach Mittag (übernommen in [1], Bd. II, Abschnitt 3.01.1)
 dauer

Objektbezeichnung (Grundstücksnutzung)	Liegenschaftszinssatz
Wochenendhäuser (RND 60 Jahre, GND 100 Jahre)	2,10
Einfamilienwohnhäuser (unvermietet) (RND 60 Jahre, GND 100 Jahre)	2,65
Zweifamilienwohnhäuser (unvermietet) (RND 60 Jahre, GND 100 Jahre)	3,00
Mehrfamilienwohnhäuser mit 4 – 6 WE (RND 60 Jahre, GND 100 Jahre)	3,70
Gemischt genutzte Grundstücke mit gewerblichen Anteil 20 – 50 % (RND 60 Jahre, GND 100 Jahre)	4,55
Reine Gewerbegrundstücke mit mit gewerblichen Anteil > 80 %, Läden im EG, darüber Büros, Praxen etc. (RND 60 Jahre, GND 100 Jahre)	6,05
Hotels (RND 60 Jahre, GND 100 Jahre)	6,70

RND: Restnutzungsdauer

GND: Gesamtnutzungsdauer

Tab. 29: Bundesdurchschnittliche Liegenschaftszinssätze ([1] Bd. II, Abschnitt 3.04/1/5)

5.2. Sachwertfaktor

Während der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens in der Wertermittlungsverordnung benannt ist (§ 11 WertV), fehlt die Nennung des diesbezüglichen Äquivalents für das Sachwertverfahren. Dennoch ist selbstverständlich auch im Sachwertverfahren eine Marktanpassung vorzunehmen, d.h. es ist ein Bezug zwischen dem Modellwert (vorläufiger - bedeutet nicht marktangepasster - Sachwert) und den Marktpreisen herzustellen (§ 7 Abs. 1 Satz 2 WertV).

$$k = \frac{\text{KP} (\pm \text{bwU})}{\text{v.SW}}$$

k: Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor im Sachwertverfahren)
KP Kaufpreis
v.SW vorläufiger (d.h. nicht marktangepasster) Sachwert
bwU besondere wertbeeinflussende Umstände

Zur Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken ist das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren oder das Sachwertverfahren heranzuziehen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen. Zur Wertermittlung von Ein- und Zweifamilienhäusern findet überwiegend das Sachwertverfahren Anwendung. Der Sachwert setzt sich zusammen aus dem Zeitwert des Gebäudes, der Außenanlagen und dem Wert des Grund und Bodens. Die Ermittlung des Verkehrswertes unter Anwendung des Sachwertverfahrens erfordert eine sorgfältige Anpassung an die Marktlage. Die Anpassung an die Marktlage erfolgt durch sachgerechte Zu- oder Abschläge, die aus dem durchschnittlichen Verhältnis von Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der Wertermittlungsverordnung ermittelten vorläufigen Sachwerten, abgeleitet werden.

Marktanpassungsfaktoren wurden durch den Gutachterausschuss nicht abgeleitet, da kein ausreichendes und signifikantes Datenmaterial zur Verfügung stand. Es ist ggf. auf die in der Fachliteratur veröffentlichten Marktanpassungsfaktoren zurückzugreifen.

6. Dienstleistungen des Gutachterausschusses

Zusätzlich zu diesem Bericht über den Grundstücksmarkt im Landkreis Ostvorpommern können sich Grundstückseigentümer bzw. Interessenten und Teilnehmer am Grundstücksmarkt über den Wert von bebauten und unbebauten Grundstücken durch:

- den Erwerb der Bodenrichtwertkarte des Landkreises Ostvorpommern,
- die Einholung von mündlichen und schriftlichen Auskünften über Bodenrichtwerte und
- die Beantragung eines Verkehrswertgutachten des Gutachterausschusses (i.d.R. nur mit Zustimmung des Eigentümers)

informieren.

6.1. Bodenrichtwertkarte / Auskunft über Bodenrichtwerte

Jedermann kann Bodenrichtwertkarten erwerben bzw. mündliche oder schriftliche Auskünfte über die Bodenrichtwerte durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erhalten. Für schriftliche Auskünfte werden Gebühren nach den gesetzlichen Bestimmungen erhoben.

6.2. Verkehrswertgutachten

Gutachten des Gutachterausschusses können von dem Grundstückseigentümern und anderen Berechtigten über:

den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Rechten an diesen Grundstücken,

- die Höhe der Entschädigung für andere Vermögensnachteile,
- die Höhe von Pachtzinsen nach dem Bundeskleingartengesetz und
- das ortsübliche Nutzungsentgelt nach der Nutzungsentgeltverordnung

beantragt werden.

Der Gutachterausschuss beschließt dabei als Kollegialgremium. Üblicherweise sind an der Erstattung von Verkehrswertgutachten der Vorsitzende oder einer seiner Stellvertreter und zwei ehrenamtliche Gutachter beteiligt.

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der zu 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 Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Für die Erstattung von Gutachten werden Gebühren und Auslagen nach den gesetzlichen Bestimmungen erhoben. Die Gebühr ist abhängig von der ermittelten Höhe des Verkehrswertes.

6.3. Auskunft aus der Kaufpreissammlung (KPS)

Die Einzeldaten der KPS und weitere personenbezogene Daten sind grundsätzlich geheim zu halten. Das gilt auch für Verträge, Beschlüsse und ergänzende Unterlagen. Die KPS darf nur von Mitgliedern des Gutachterausschusses und den Bediensteten der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zur Erfüllung ihrer Aufgaben eingesehen werden. Die landesrechtlichen Datenschutzbestimmungen über Auskunfts- und Einsichtsrechte Betroffener und des Landesbeauftragten für Datenschutz sind zu beachten.

Auskünfte aus der KPS 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 beantragt wird.

Die Auskünfte werden so erteilt, 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. Hierbei ist bei der Auskunftserteilung hinzuweisen.

7. Anlage

Flächengrößen und Einwohnerzahlen nach Amtsbereichen und Gemeinden

	Fläche Stand: 31.12.2001	Einwohner Stand: 30.06.2002	
<u>Amt</u>	<u>Fläche in Hektar</u>	<u>Einwohner</u>	<u>EW/km²</u>
<u>Ahlbeck bis Stettiner Haff</u>	<u>7.192</u>	<u>5.857</u>	<u>81</u>
Seeheilbad Ahlbeck	850	3.350	394
Dargen	2.822	577	20
Garz	1.004	207	21
Kamminke	293	323	110
Korswandt	1.281	542	42
Zirchow	942	858	91
<u>Am Schmollensee</u>	<u>6.074</u>	<u>4.211</u>	<u>69</u>
Seeheilbad Bansin	1.336	2.493	187
Benz	1.506	596	40
Mellenthin	974	281	29
Neppermin	932	403	43
Pudagla	1.326	438	33
<u>An der Peenemündung</u>	<u>5.117</u>	<u>5.339</u>	<u>104</u>
Seebad Karlshagen	503	3.170	630
Mölschow	1.510	864	57
Peenemünde	2.454	367	15
Seebad Trassenheide	650	938	144
<u>Ducherow</u>	<u>20.546</u>	<u>4.880</u>	<u>24</u>
Bargischow	2.103	419	20
Bugewitz	5.879	336	6
Ducherow	2.357	2.318	98
Löwitz	2.251	282	13
Neuendorf A	1.390	158	11
Neu Kosenow	2.489	653	26
Rathebur	914	180	20
Rossin	1.262	186	15
Schwerinsburg	816	171	19
Wietstock	1.085	177	16

Amt	Fläche in Hektar	Einwohner	EW/km ²
<u>Gützkow</u>	<u>8.968</u>	<u>4.682</u>	<u>52</u>
Bandelin	1.697	784	46
Breechen	714	249	35
Gribow	817	267	33
Gützkow	2.722	2.699	99
Kammin	739	169	23
Kölzin	1.447	335	23
Lüssow	832	179	22
<u>Krien</u>	<u>16.840</u>	<u>4.048</u>	<u>24</u>
Iven	1.576	245	16
Krien	2.183	864	40
Krusenfelde	1.255	214	17
Liepen	1.800	369	21
Medow	1.875	450	24
Neetzow	2.518	667	26
Nerdin	1.016	208	21
Neuendorf B	1.379	193	14
Postlow	1.471	442	30
Stolpe	1.767	396	22
<u>Landhagen</u>	<u>20.053</u>	<u>9.965</u>	<u>50</u>
Behrenhoff	1.699	594	35
Dargelin	1.564	401	26
Dersekow	2.615	1.110	42
Diedrichshagen	1.728	400	23
Hinrichshagen	998	815	82
Levenhagen	1.317	410	31
Mesekenhagen	2.551	1.026	40
Neuenkirchen	2.309	2.191	95
Wackerow	3.172	1.453	47
Weitenhagen	2.100	1.565	75

Amt	Fläche in Hektar	Einwohner	EW/km ²
<u>Lubmin</u>	<u>17.016</u>	<u>8.794</u>	<u>52</u>
Brünzow	1.615	736	46
Hanshagen	964	928	96
Katzow	2.620	640	24
Kemnitz	1.921	1.251	65
Loissin	1.529	841	55
Seebad Lubmin	1.385	1.916	138
Neu Boltenhagen	2.437	656	27
Rubenow	2.637	486	18
Wusterhusen	1.908	1.340	70
<u>Spantekow</u>	<u>18.424</u>	<u>4.223</u>	<u>23</u>
Blesewitz	1.265	288	23
Boldekow	3.091	657	21
Butzow	1.282	489	38
Drewelow	745	180	24
Japenzin	1.271	243	19
Neuenkirchen	1.566	348	22
Pelsin	1.492	330	22
Putzar	1.743	249	14
Sarnow	2.322	508	22
Spantekow	3.647	931	26
<u>Insel Usedom-Mitte</u>	<u>2.889</u>	<u>4.480</u>	<u>155</u>
Seebad Koserow	601	1.660	276
Seebad Loddin	592	1.014	171
Seebad Ückeritz	1.384	969	70
Seebad Zempin	312	837	268
<u>Usedom-Süd</u>	<u>9.363</u>	<u>3.301</u>	<u>35</u>
Morgenitz	951	222	23
Rankwitz	3.071	677	22
Stolpe auf Usedom	1.485	411	27
Usedom	3.856	1.991	52

Amt	Fläche in Hektar	Einwohner	EW/km ²
<u>Wolgast-Land</u>	<u>13.814</u>	<u>5.510</u>	<u>40</u>
Buddenhagen	1.179	427	36
Groß Ernsthof	884	382	43
Hohendorf	3.053	974	32
Kröslin	2.239	1.862	83
Krummin	1.069	251	23
Lütow	1.630	372	23
Sauzin	661	417	63
Zemitz	3.099	825	27
<u>Ziethen</u>	<u>23.575</u>	<u>6.120</u>	<u>26</u>
Buggenhagen	2.704	286	11
Groß Polzin	2.938	537	18
Lassan	1.260	1.504	119
Klein Bünzow	3.478	901	26
Murchin	4.563	954	21
Pulow	1.538	301	20
Rubkow	3.504	758	22
Schmatzin	1.765	393	22
Ziethen	1.825	486	27
<u>Züssow</u>	<u>12.632</u>	<u>5.717</u>	<u>45</u>
Groß Kiesow	4.765	1.561	33
Karlsburg	2.858	1.557	54
Lühmannsdorf	565	733	130
Ranzin	1.232	282	23
Wrangelsburg	1.498	223	15
Züssow	1.720	1.361	79
<u>Amtsfrei</u>			
Stadt Anklam	4.130	15.381	372
Seeheilbad Heringsdorf	1.535	3.583	233
Stadt Wolgast	1.920	13.239	690
Seebad Zinnowitz	904	3.731	413
Landkreis Ostvorpommern	Fläche ca. 191.000	Einwohner ca.113.100	59