



Grundstücksmarkt- bericht 2003

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	9
2.	Überblick über den Grundstücksverkehr.....	10
2.1.	Anzahl der Erwerbsvorgänge	10
2.2.	Flächenumsatz	12
2.3.	Geldumsatz.....	15
2.4.	Marktteilnehmer	17
2.5.	Zusammenfassung	19
3.	Entwicklung auf den Grundstücksteilmärkten	20
3.1.	Unbebaute Bauflächen	20
3.1.1.	Individueller Wohnungsbau	22
3.1.2.	Gemischte und gewerbliche Bauflächen	23
3.1.3.	Mehrfamilienhausgrundstücke, Ferienhäuser und Sonderbauflächen	23
3.1.4.	Arrondierungsgrundstücke	24
3.2.	Bebaute Grundstücke	25
3.2.1.	Individueller Wohnungsbau	27
3.2.2.	Mehrfamilienhausgrundstücke	28
3.2.3.	Ferienhäuser	28
3.2.4.	Gemischt genutzte Grundstücke.....	29
3.2.5.	Gewerblich genutzte Grundstücke	29
3.2.6.	Sonderbauflächen	30
3.3.	Wohnungs- und Teileigentum.....	31
3.4.	Erbbaurechte.....	32
3.5.	Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen.....	32
3.6.	Sonstige Flächen	36
4.	Bodenrichtwerte	37
4.1.	Darstellung der Bodenrichtwertkarte	37
4.2.	Wertbeeinflussende Umstände	38
5.	Für die Wertermittlung erforderliche Daten.....	39
5.1.	Liegenschaftszinssätze im Bereich des Landkreises Ostvorpommern.....	39
5.2.	Sachwertfaktor	41
6.	Dienstleistungen des Gutachterausschusses.....	42
6.1.	Bodenrichtwertkarte / Auskunft über Bodenrichtwerte	42
6.2.	Verkehrswertgutachten.....	42
6.3.	Auskunft aus der Kaufpreissammlung (KPS)	43
7.	Anlage	44

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 2004

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 am 12.06.1994 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. 112.200 Einwohnern (Stichtag 30.06.2003) 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
Ziethen	Ziethen
Zinnowitz (amtsfrei)	Zinnowitz
Züssow	Züssow

Verkehrsanbindung des Landkreises Ostvorpommern

Bundesfernstraßen

Verkehrsmäßig wird der Landkreis Ostvorpommern durch die Bundes- bzw. Europastrassen B 96 und die B 109, die den Landkreis von Nord nach Süd durchziehen, sowie die B 110 und B 111, die jeweils von Westen her kommen und am östlichen Ende der Insel Usedom enden, erschlossen. Des Weiteren beginnen in der Kreisstadt Anklam die B 197 und B 199, die Richtung Süd - Südwest verlaufen. Dazu kommen noch ca. 20 km der Ostseeautobahn A 20, die bis Ende 2005 fertig gestellt werden.

Bahnanbindung

Die Deutsche Bundesbahn durchquert den Landkreis auf der Strecke Stralsund - Berlin zweigleisig und verfügt hier über 5 Haltestellen. Von der Insel Usedom aus verkehrt die Usedomer Bäderbahn über Wolgast und Züssow nach Greifswald bzw. Stralsund.

Wasserstraßen

Von West nach Ost fließt die Peene durch Ostvorpommern und mündet im Peenestrom bzw. im Stettiner Haff. Größere Häfen gibt es in Anklam, Wolgast, Vierow, Usedom und Lassan.

Fluglandeplätze

Der größte Landeplatz im Landkreis Ostvorpommern ist der Flughafen Heringsdorf bei Zirchow / Garz auf der Insel Usedom. Hier starten und landen vorzugsweise Verkehrs- und Charterflieger bis 65 t. Einen weiteren Landeplatz gibt es noch am Rande der Stadt Anklam.

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 (Stand 30.06.2002)

Alterstruktur	31.12.1997	Anteil	31.12.2002	Anteil
0 - 5jährige (Vorschulalter)	4.006	3,5 %	4.721	4,2 %
6 - 17jährige (Schulalter)	18.174	15,7 %	14.363	12,8 %
18 - 64jährige (erwerbsfähiges Alter)	77.340	66,8 %	73.612	65,3 %
65 und älter (Rentenalter)	16.146	14,0 %	19.914	17,7 %
Bevölkerung gesamt	115.666	100,0 %	112.610	100,0 %

Tab. 2: Altersstruktur des Landkreises Ostvorpommern

Bevölkerungsbewegung	1997	2002	01.01. bis 30.09.2003
Geburten	790	787	591
Sterbefälle	1.262	1.234	836
zugezogen	7.078	6.556	4.464
fortgezogen	6.397	7.122	4.807
Wanderungsgewinn / -verlust	+ 681	- 566	- 343
Bevölkerungsbewegung gesamt	+ 209	- 1.013	- 588

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 (z.B. Zuckerfabrik)

bestimmt.

Arbeitsmarktzahlen	1997	2001	2002
Ø Arbeitslosenquote im Jahr	22,4 %	21,6 %	22,0
Ø Arbeitslosenzahl	11.504	11.544	11.643

Tab. 4: Arbeitsmarkt des Landkreises Ostvorpommern

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

Wirtschaftsdaten	1997	2001	2002	2003
Verbraucherpreisindex	97,1	102,0	103,4	104,5
Baupreisindex f. Wohngebäude (Jahr 2000 = 100,0 %)	104,8	98,7	98,7	99,5
Baugenehmigungen (insgesamt)	1.076	606	611	683
Neubau von Wohngebäuden	737	531	549	554
Anzahl der fertig gestellten Wohnungen im Jahr	1.520	826	886	722

Tab. 5: Wirtschaftsdaten des Landkreises Ostvorpommern

2. Überblick über den Grundstücksverkehr

Die Entwicklung des Grundstücksverkehrs im Berichtsjahr 2003 wird anhand von Daten über die Anzahl der registrierten Vertragsvorgänge sowie über Flächen- und Geldumsätze aufgezeigt. Zur Auswertung der Daten aus der Kaufpreissammlung wird der Grundstücksmarkt nach den Grundstücksarten

- unbebaute Bauflächen,
- bebaute Grundstücke,
- Wohnungs- und Teileigentum,
- Erbaurechte,
- land- und forstwirtschaftliche Flächen und
- sonstige Flächen

untergliedert und analysiert.

2.1. Anzahl der Erwerbsvorgänge

Dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Ostvorpommern sind

vom 01.01.2003 bis zum 31.12.2003 (Berichtszeitraum) 2.804 Vertragsabschlüsse (Kauffälle)

über Eigentumsübertragungen an unbebauten Bauflächen und bebauten Grundstücken gegen Entgelt oder über die Begründung von Erbaurechten zugeleitet worden, mit insgesamt 3.187 Teilgrundstücke. Mehrere Teilgrundstücke wurden für einen Erwerbsvorgang immer dann erfasst, wenn diese Teile unterschiedliche Nutzungsarten aufwiesen.

Die Anzahl der registrierten Kauffälle ist gegenüber dem Vorjahr leicht angestiegen. Dennoch liegt die Anzahl der Verkäufe unter denen der Jahre 2000 und 2001.

Jahr	2000	2001	2002	2003
Anzahl	2.915	2.889	2.749	2.804

Tab. 6: Anzahl der jährlichen Erwerbsvorgänge

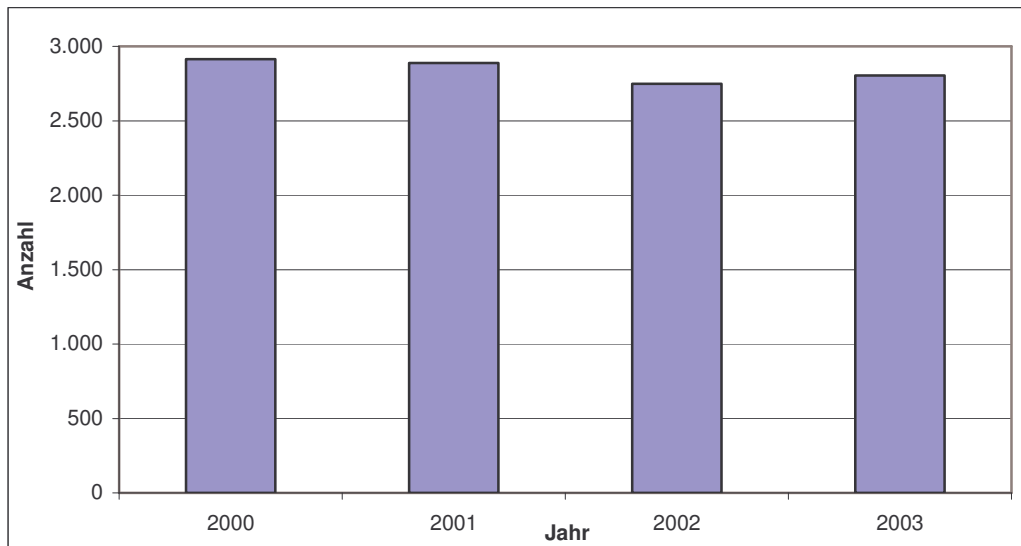


Abb. 2: Entwicklung der jährlichen Erwerbsvorgänge

Einen genauen Aufschluss über die Art der Änderungen im Kaufverhalten geben die Grundstücksteilmärkte. Das Verhalten ist nicht einheitlich. Gegenüber dem Vorjahr sind die Anzahl der verkauften bebauten Grundstücke, der land- und forstwirtschaftlichen Flächen und die Zahl der geschlossenen Erbbaurechtsverträge fast unverändert. Auffallend ist die Abnahme der veräußerten unbebauten Bauflächen mit etwa 10 %. Demgegenüber nimmt die Zahl der geschlossenen Verträge für das Wohnungs- und Teileigentum seit dem Jahr 2000 stetig zu. Ebenso hat sich die Anzahl der gehandelten sonstigen Flächen gegenüber dem Vorjahr um fast 41 % erhöht.

Grundstücksteilmärkte	2000	2001	2002	2003
unbebaute Bauflächen	515	570	523	472
bebaute Grundstücke	991	955	968	964
Wohnungs- und Teileigentum	333	369	397	475
Erbbaurechte	nicht erfasst	24	37	33
Land- und Forstwirtschaft	808	809	621	640
sonstige Flächen	450	424	427	603
Teilgrundstücksverkäufe	3.097	3.151	2.973	3.187
Kauffälle	2.915	2.889	2.749	2.804

Tab. 7: Anzahl der jährlichen Teilgrundstücksverkäufe

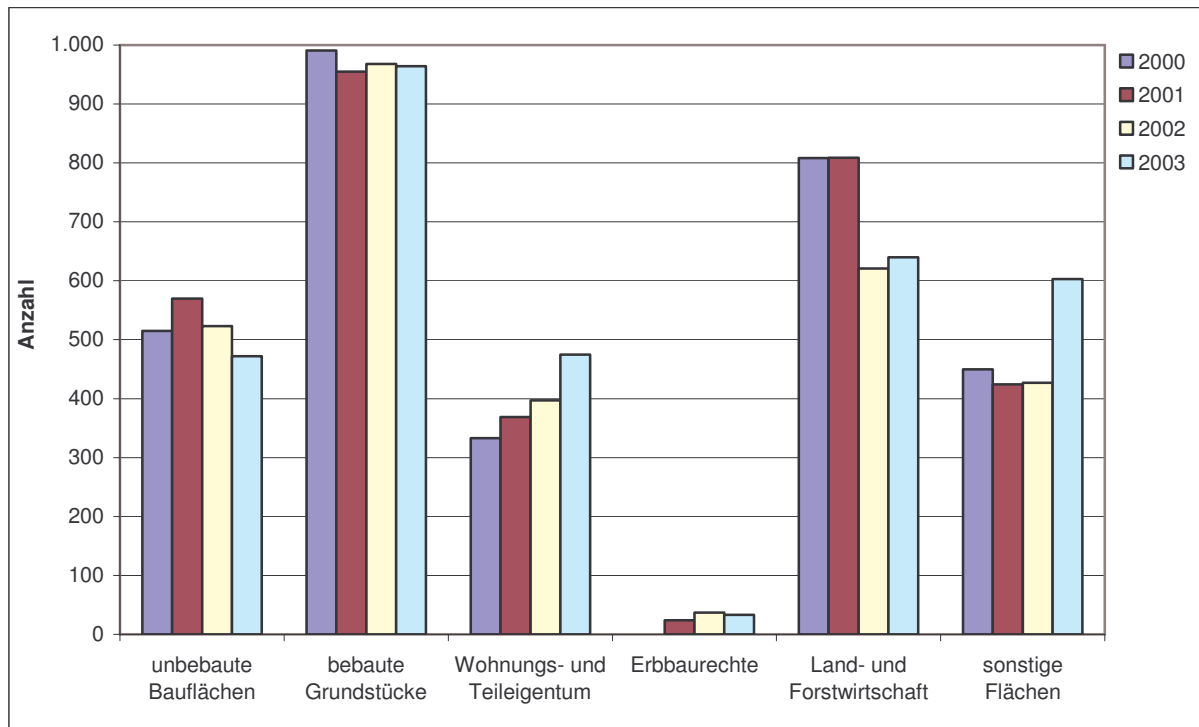


Abb. 3: Entwicklung der jährlichen Teilgrundstücksverkäufe

2.2. Flächenumsatz

Im Berichtsjahr 2003 sind im Bereich des Landkreises Ostvorpommern

60.626.872 m² Grundstücksfläche

umgesetzt worden. Das entspricht ca. 3,2 % der Gesamtfläche des Landkreises.

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

Jahr	2000	2001	2002	2003
Fläche	6.478	6.674	7.908	6.063

Tab. 8: jährliche Flächenumsätze (in ha)

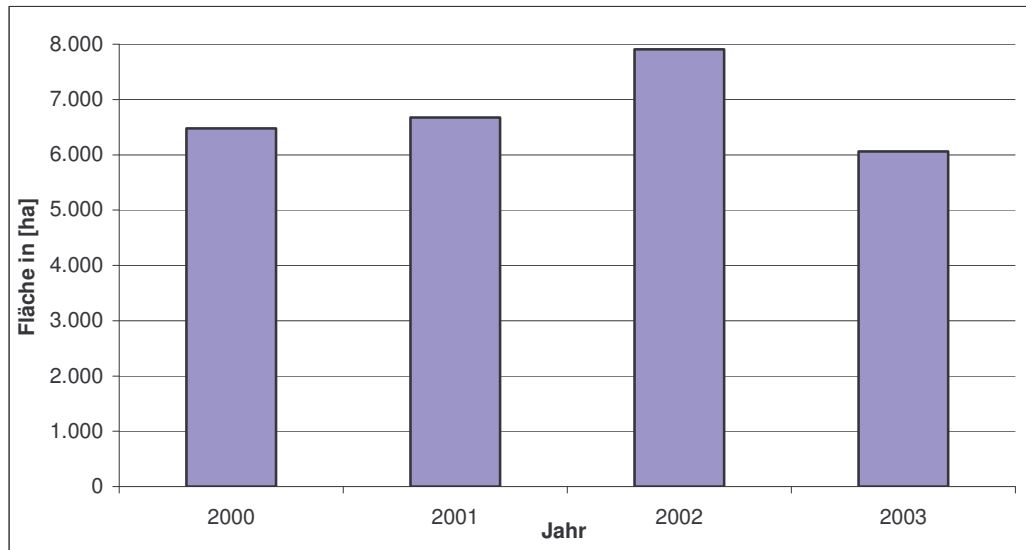


Abb. 4: Entwicklung der jährlichen Flächenumsätze

Flächenumsatz in ha	2000	2001	2002	2003
unbebaute Bauflächen	79	97	114	69
bebaute Grundstücke	475	448	428	353
Wohnungs- und Teileigentum	14	10	8	8
Land- und Forstwirtschaft	5.383	5.725	7.109	5.295
sonstige Flächen	527	394	249	338
gesamt	6.478	6.674	7.908	6.063

Tab. 9: Aufteilung der jährlichen Flächenumsätze (ha) nach Grundstücksteilmärkten

Der Gesamtflächenumsatz im Jahr 2003 ist der niedrigste im Beobachtungszeitraum von 2000 bis 2003. Die Hauptursache liegt im Rückgang der Flächen für den Verkauf von land- und forstwirtschaftlichen Flächen. Weiterhin ist auch eine Abnahme der verkauften Flächen für unbebaute Bauflächen und bebaute Grundstücke gegenüber dem Jahr 2002 zu erkennen. Nur die Fläche für den Verkauf der sonstigen Flächen erhöhte sich von 249 ha im Jahr 2002 auf 338 ha im Jahr 2003.

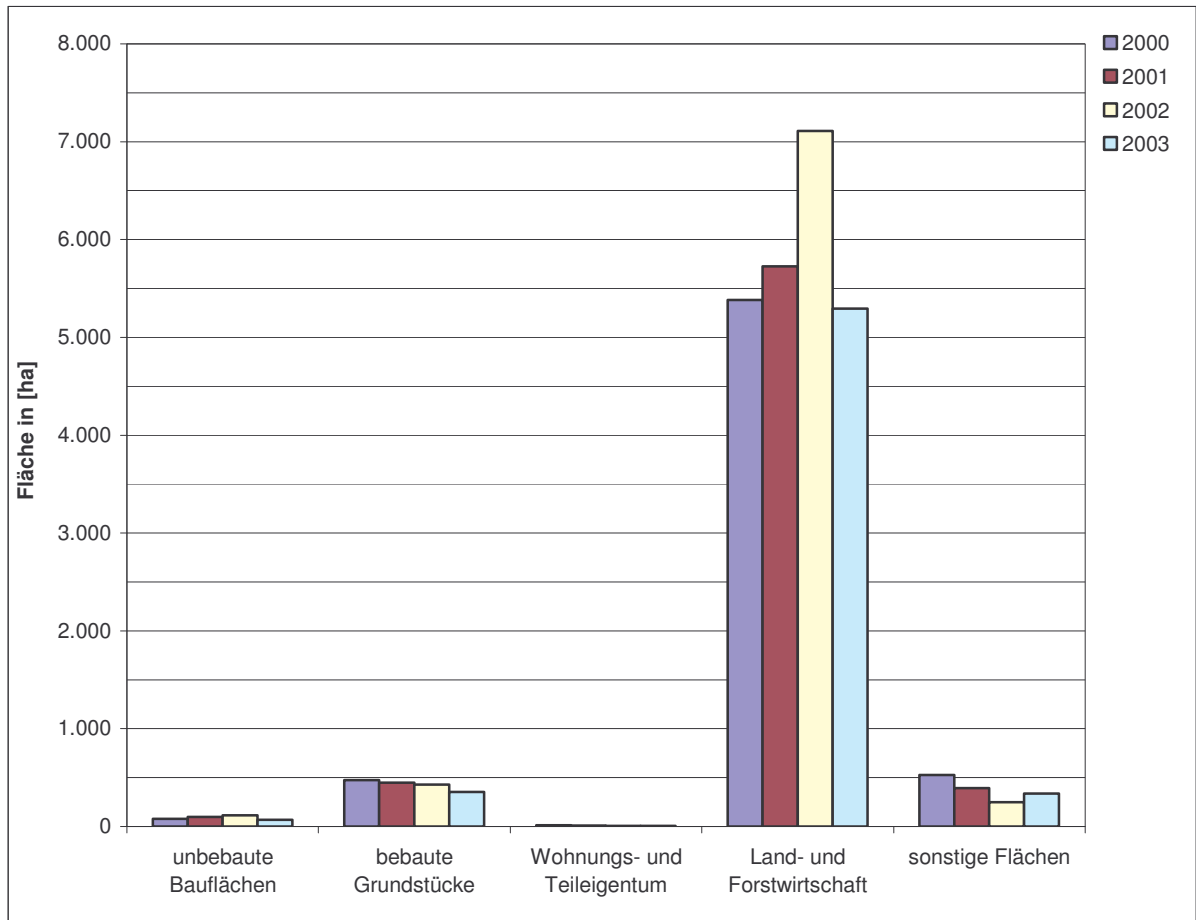


Abb. 5: Entwicklung der jährlichen Flächenumsätze nach Grundstücksteilmärkten

2.3. Geldumsatz

Im Jahr 2003 sind auf dem Grundstücksmarkt im Bereich des Landkreises Ostvorpommern

164.902.542 Euro

umgesetzt worden. Das sind ca. 10,8 Millionen Euro oder 6 % weniger als im Jahr 2002.

Jahr	2000	2001	2002	2003
Geldumsatz	174,2	182,4	175,6	164,9

Tab. 10: jährlichen Geldumsätze (in Mio. Euro)

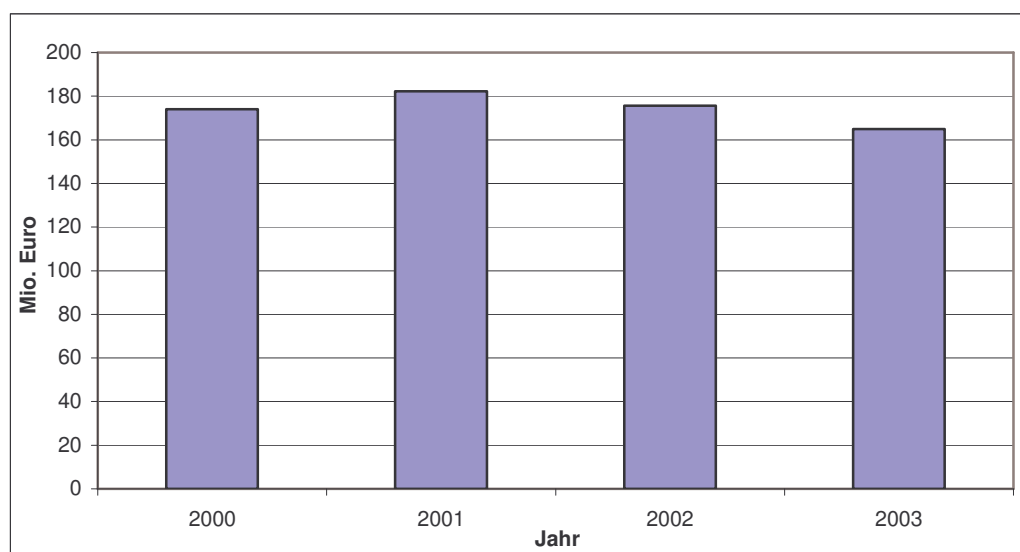


Abb. 6: Entwicklung der jährlichen Geldumsätze (in Mio. Euro)

Geldumsatz in Mio. Euro	2000	2001	2002	2003
unbebaute Bauflächen	21,0	26,9	20,3	15,6
bebaute Grundstücke	97,6	97,0	82,7	74,0
Wohnungs- und Teileigentum	37,5	45,1	54,5	60,7
Land- und Forstwirtschaft	12,8	10,4	15,4	10,7
sonstige Flächen	5,3	3,0	2,7	3,9
gesamt	174,2	182,4	175,6	164,9

Tab. 11: Aufteilung der jährlichen Geldumsätze (in Mio. Euro) nach Grundstücksteilmärkten

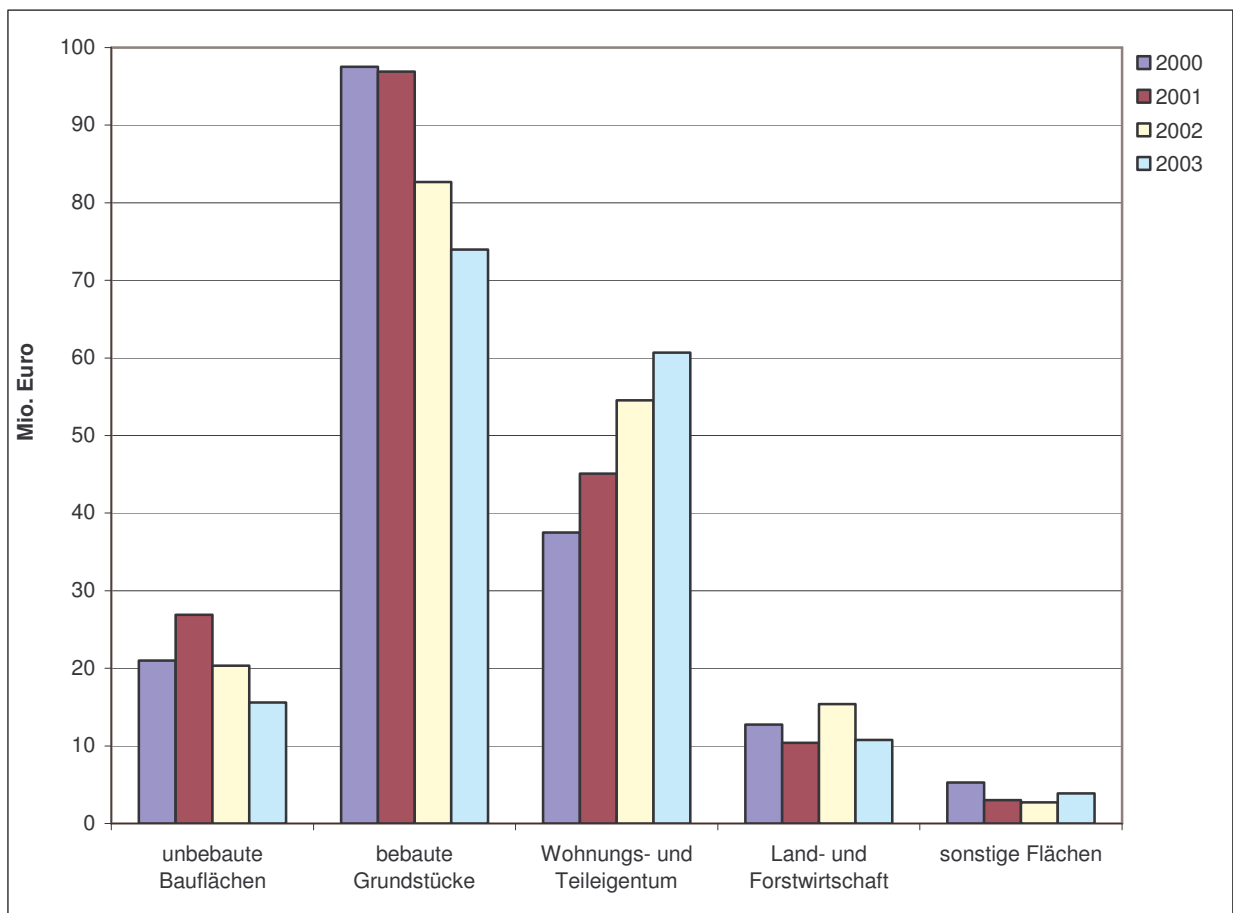


Abb. 7: Entwicklung der jährlichen Geldumsätze (in Mio. Euro) nach Grundstücksteilmärkten

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 wie auch in den Jahren 2001 und 2002 deutlich mehr Grundstück verkauft als erworben.

Jahr	natürliche Personen		öffentliche Hand		juristische Personen	
	Verkäufer	Erwerber	Verkäufe	Erwerber	Verkäufe	Erwerber
2001	2.434	2.748	537	241	156	138
2002	2.158	2.576	534	165	244	195
2003	2.319	2.774	606	264	229	116

Tab. 12: Aufteilung jährlichen Marktteilnehmer im Landkreis Ostvorpommern

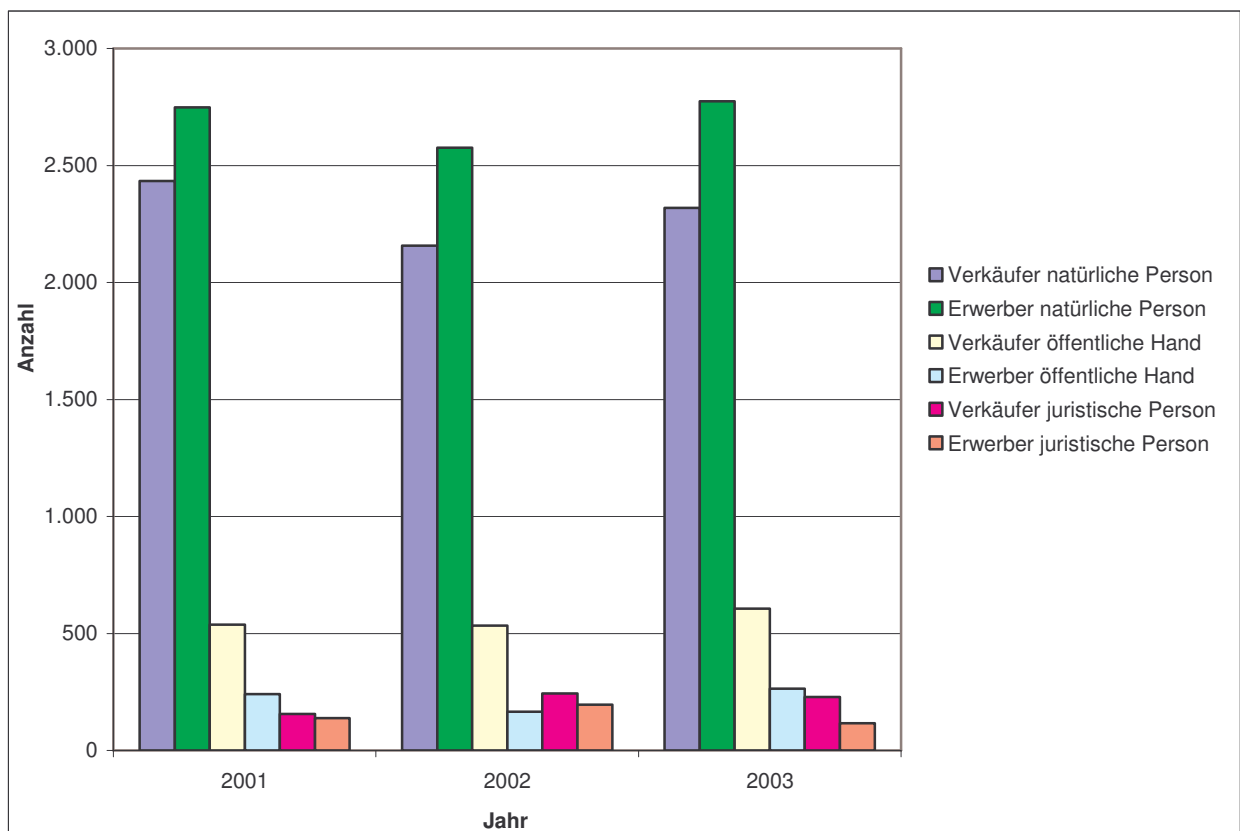


Abb. 8: graphische Darstellung der jährlichen Marktteilnehmer im Landkreis Ostvorpommern

Grundstücksteilmärkte	natürliche Personen		öffentliche Hand		juristische Personen	
	Verkäufer	Erwerber	Verkäufer	Erwerber	Verkäufer	Erwerber
unbebaute Bauflächen	304	447	132	16	36	9
bebaute Grundstücke	652	917	206	5	106	42
Wohnungs- und Teileigentum	436	474	4	0	35	1
Land- und Forstwirtschaft	598	571	30	30	12	39
sonstige Flächen	329	365	234	213	40	25
gesamt	2.319	2.774	606	264	229	116

Tab. 13: Aufteilung Marktteilnehmer nach Grundstücksteilmärkten für das Jahr 2003

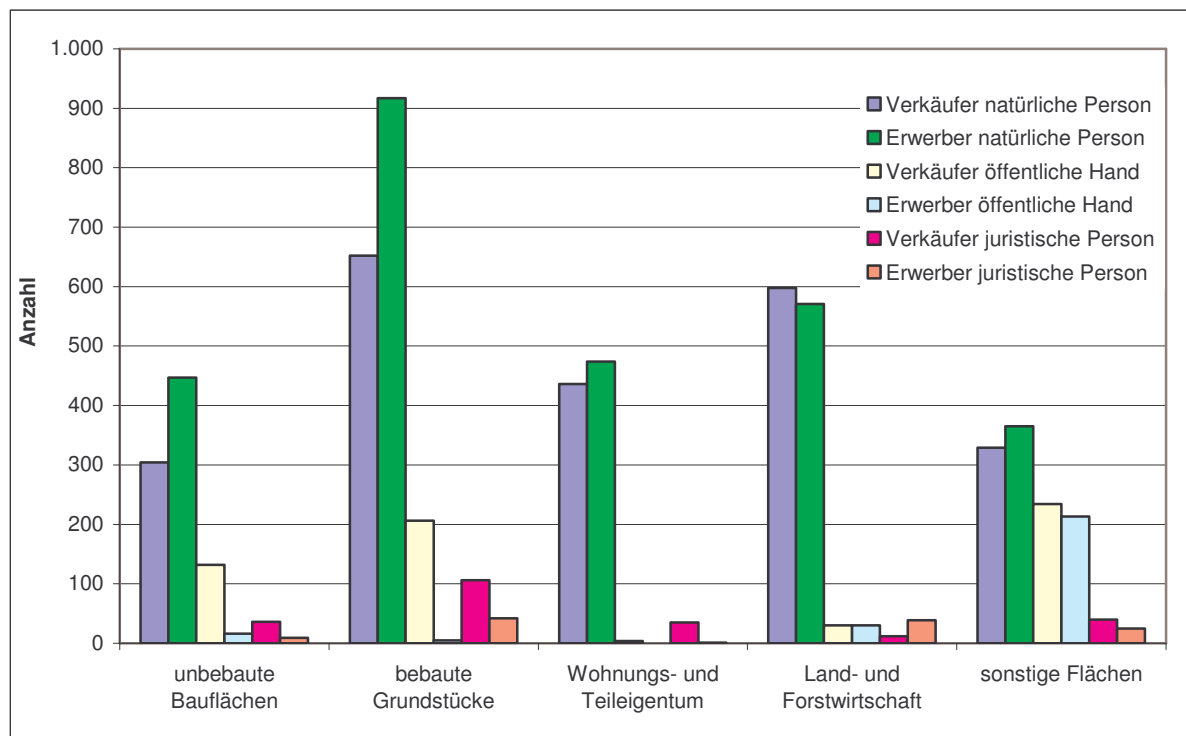
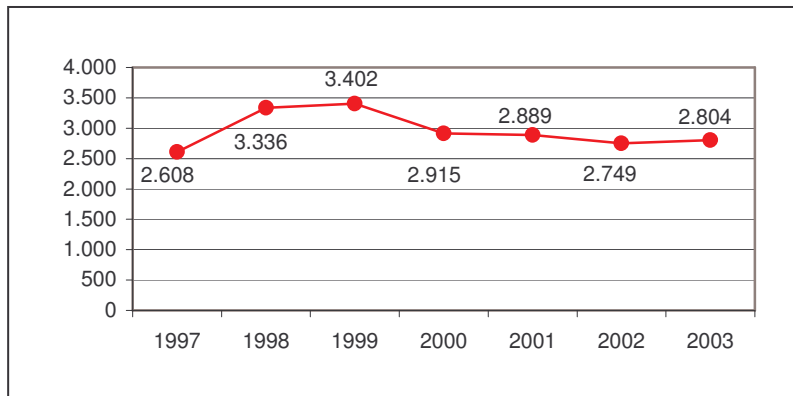


Abb. 9: graphische Darstellung der Marktteilnehmer nach Grundstücksarten für das Jahr 2003

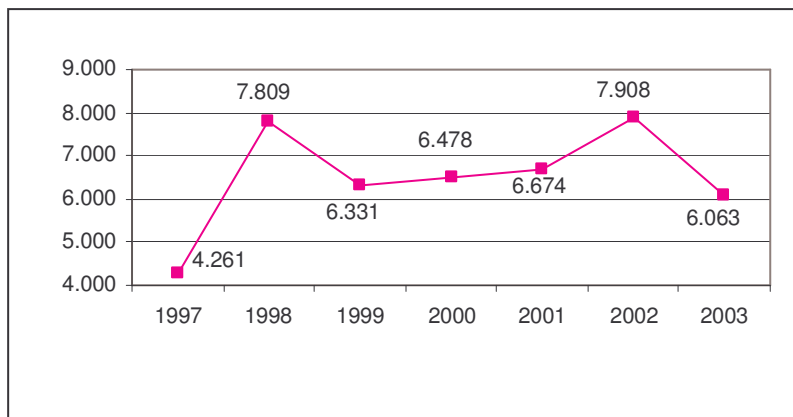
2.5. Zusammenfassung

Im Vergleich zum Jahr 2002 haben sich die Aktivitäten auf dem Grundstücksmarkt im Jahr 2003 wie folgt entwickelt.

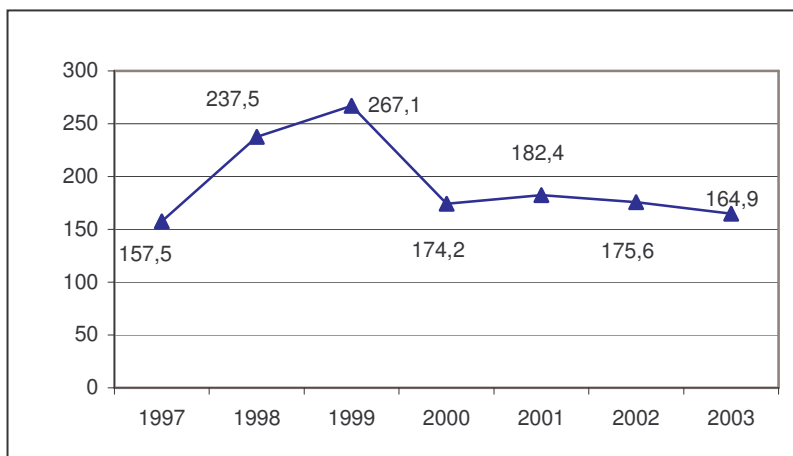
Die Anzahl der registrierten **Kaufverträge** ist leicht angestiegen. Die Zunahme beträgt gegenüber dem Vorjahr etwa 2 %. Einen deutlichen Rückgang von ca. 23 % verzeichnet der **Flächenumsatz**. Der **Geldumsatz** verringerte sich um etwa 10,8 Mio. Euro auf 164,9 Mio. Euro.



Die Anzahl der registrierten Kauffälle ist vom Jahr 1999 zum Jahr 2000 deutlich zurückgegangen. Seitdem bewegt sich die Zahl der Kauffälle in einer Spanne von 2.750 bis 2.900 jährlich.



Der Flächenumsatz (in ha) nahm gegenüber dem Vorjahr um ca. 1.845 ha ab. Der Rückgang ist im Wesentlichen dem verringerten Umsatz für land- und forstwirtschaftliche Flächen geschuldet.



Der Geldumsatz (in Mio. Euro) ging im Berichtsjahr 2003, wie auch schon in den vergangenen zwei Jahren zurück. In fast allen Bereichen, Ausnahme Wohnungs- und Teileigentum, wurden sinkende Geldumsätze registriert.

3. Entwicklung auf den Grundstücksteilmärkten

3.1. Unbebaute Bauflächen

Etwa 15 % aller Kauffälle im Berichtsjahr 2003, nämlich 472, betreffen unbebaute Baugrundstücke. Davon sind 426 (rund 90 %) für den individuellen Wohnungsbau (Ein- und Zweifamilienhäuser und Doppelhaushälften) vorgesehen. Der verbleibende Anteil von 10 % verteilt sich auf die übrigen Nutzungen (Mehrfamilien-, Ferienhäuser, gemischte, gewerbliche und Sonderbauflächen).

Gegenüber dem Vorjahr verringerten sich die Anzahl der Erwerbsvorgänge um ca. 10 %, der Geldumsatz um 23 % und der Flächenumsatz sogar um 39 %.

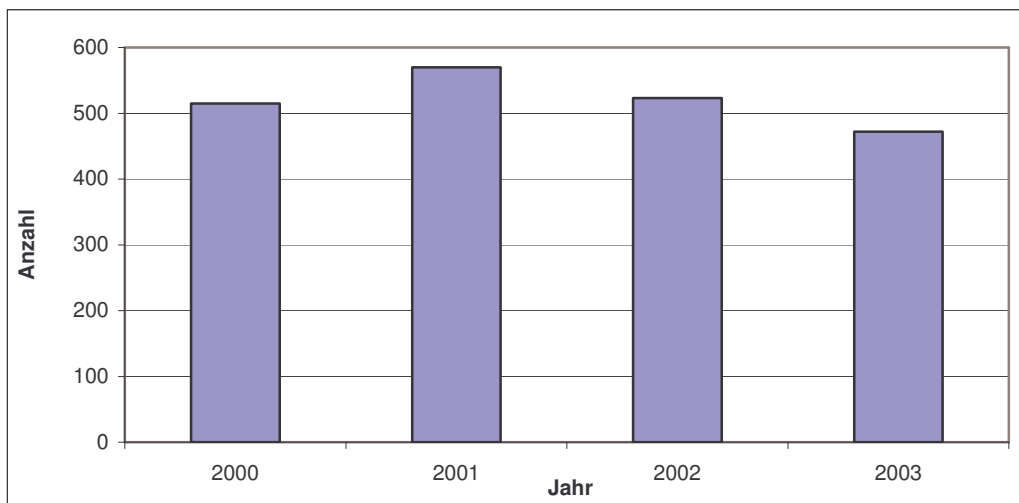


Abb. 10: Entwicklung der Kauffälle für unbebaute Bauflächen

Art der künftigen Nutzung	2000	2001	2002	2003	Veränderung gegenüber 2002
individueller Wohnungsbau	430	494	456	426	-7%
Mehrfamilienhausgrundstücke	6	6	7	2	-71%
Ferienhäuser	22	17	9	15	67%
gemischte Bauflächen	32	25	19	4	-79%
gewerbliche Bauflächen	25	26	31	23	-26%
Sonderbauflächen	0	2	1	2	100%
gesamt	515	570	523	472	-10%

Tab. 14: Aufteilung unbebauten Bauflächen nach Art der künftigen Nutzung

					Veränderung gegenüber
Art der künftigen Nutzung	2000	2001	2002	2003	2002
individueller Wohnungsbau	49,5	50,3	48,5	48,3	±0%
Mehrfamilienhausgrundstücke	1,5	0,9	0,8	0,4	-50%
Ferienhäuser	2,0	3,6	1,8	1,0	-44%
gemischte Bauflächen	15,4	6,8	3,2	0,7	-78%
gewerbliche Bauflächen	10,8	34,4	58,8	18,2	-69%
Sonderbauflächen	0,0	1,0	0,7	0,6	-14%
gesamt	79,2	97,0	113,8	69,2	-39%

Tab. 15: Aufteilung der Flächenumsätze (in ha) der unbebauten Bauflächen nach Art der künftigen Nutzung

					Veränderung gegenüber
Art der künftigen Nutzung	2000	2001	2002	2003	2002
individueller Wohnungsbau	12,9	16,6	14,5	12,5	-14%
Mehrfamilienhausgrundstücke	0,7	0,3	1,7	0,4	-76%
Ferienhäuser	1,4	2,4	0,6	0,6	±0%
gemischte Bauflächen	3,9	3,5	1,2	< 0,1	k.A.
gewerbliche Bauflächen	2,1	4,1	2,3	2,1	-9%
Sonderbauflächen	0,0	< 0,1	< 0,1	< 0,1	k.A.
gesamt	21,0	26,9	20,3	15,6	-23%

Tab. 16: Aufteilung der Geldumsätze (in Mio. Euro) der unbebauten Bauflächen 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 Wertermittlungstichtage. 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 fielen die Grundstückspreise leicht (Dörfer und im Umland von Greifswald) oder verharrten auf dem Niveau des Vorjahres. Nur für Baulandflächen in den Orten Anklam und Wolgast ist eine geringe Zunahme des Bodenpreises zu erkennen. Insgesamt bestätigt sich der Trend der letzten 4 Jahre einer Preisstagnation oder Preisabnahme für unbebaute Bauflächen.

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
01.01.2004	97,1	97,0	104,1	98,2

Tab. 17: Bodenpreisindex für unbebaute Bauflächen

Eine Untersuchung der Größe von selbständigen Baugrundstücken im Landkreis Ostvorpommern nach den bereits vier klassifizierten Standorten getrennt, gibt einen Überblick darüber, welche Flächengrößen für Bauflächen im Landkreis bevorzugt gehandelt werden. So liegt in den Orten Anklam und Wolgast der höchste Prozentsatz zwischen 500 und 749 m², während in den ländlichen Gemarkungen ein großer Teil der gehandelten Flächen noch über 1.000 m² liegt. Die Darstellung in Abb. 11 bestätigt die allgemeine Tendenz zu kleineren Bauplätzen in Orten mit einem höheren Bodenpreisniveau.

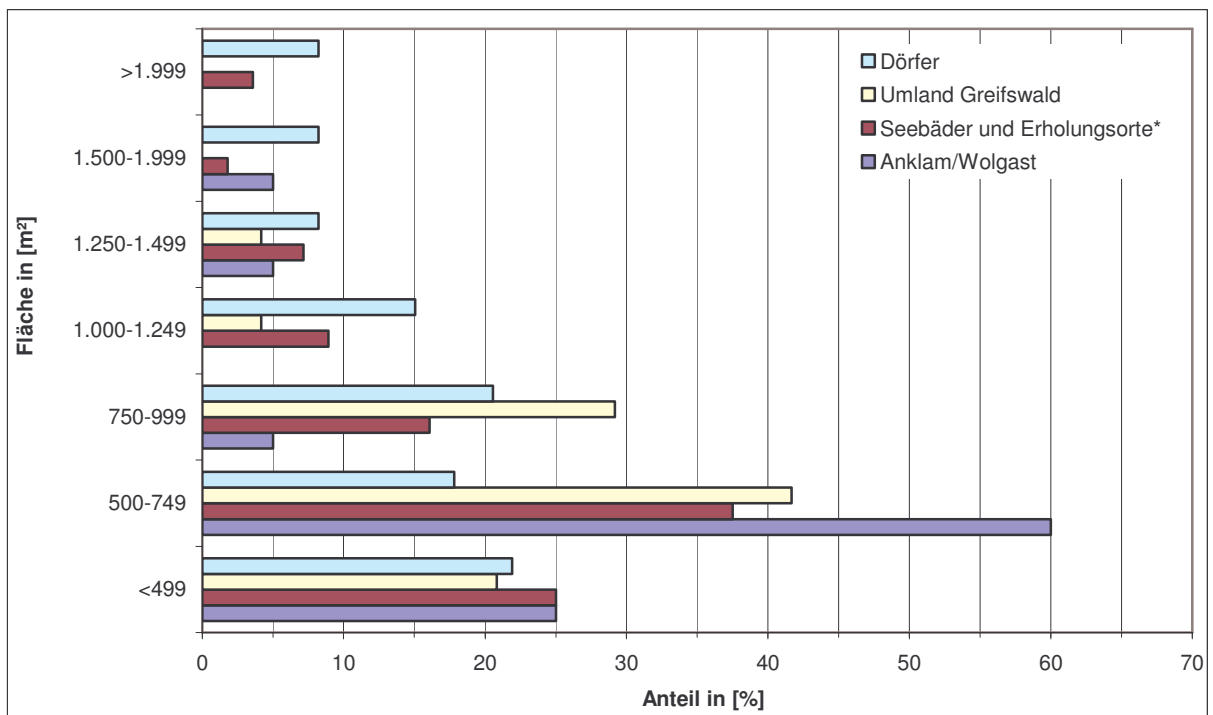


Abb. 11: Prozentualer Anteil der Bauplatzflächen in Abhängigkeit von der Lage
* Die Auswertung erfolgte ohne die Orte Ahlbeck, Bansin und Heringsdorf

3.1.2. Gemischte und gewerbliche Bauflächen

Im Berichtsjahr 2003 wurden insgesamt 27 gemischte und gewerbliche Baugrundstücke verkauft. Gegenüber dem Jahr 2002 hat sich die Anzahl der Vertragsabschlüsse deutlich verringert (-23). Aufgrund der geringen Anzahl der auswertbaren Kauffälle lassen sich verlässlichen Daten für Bodenpreis und der Grundstücksgröße nicht mehr ermitteln.

3.1.3. Mehrfamilienhausgrundstücke, Ferienhäuser und Sonderbauflächen

Bauflächen für Mehrfamilienhausgrundstücke, Ferienhäusergrundstücke und Sonderbauflächen spielten nach wie vor im Landkreis Ostvorpommern eine untergeordnete Rolle. Im Jahr 2003 lagen dem Gutachterausschuss für die benannten Teilmärkte insgesamt nur 19 Kauffälle vor. Eine Auswertung erfolgt nur in den Tabellen 14 bis 16.

3.1.4. Arrondierungsgrundstücke

Arrondierungsflächen (AF) sind selbstständig nicht bebaubare Teilflächen, die zusammen mit einem angrenzenden Grundstück dessen bauliche Ausnutzbarkeit erhöhen oder einen ungünstigen Grenzverlauf verbessern. Sie besitzen eine Grundstücksfläche von maximal 200 m². Für den Berichtszeitraum 2003 konnten 16 Kauffälle ausgewertet werden. Der Preis für die Arrondierungsflächen orientiert sich am Bodenrichtwert und ist diesem fast direkt proportional. Lediglich bei einem sehr hohen Bodenwertniveau ist der Wert für das Arrondierungsgrundstück etwas niedriger als der Bodenrichtwert.

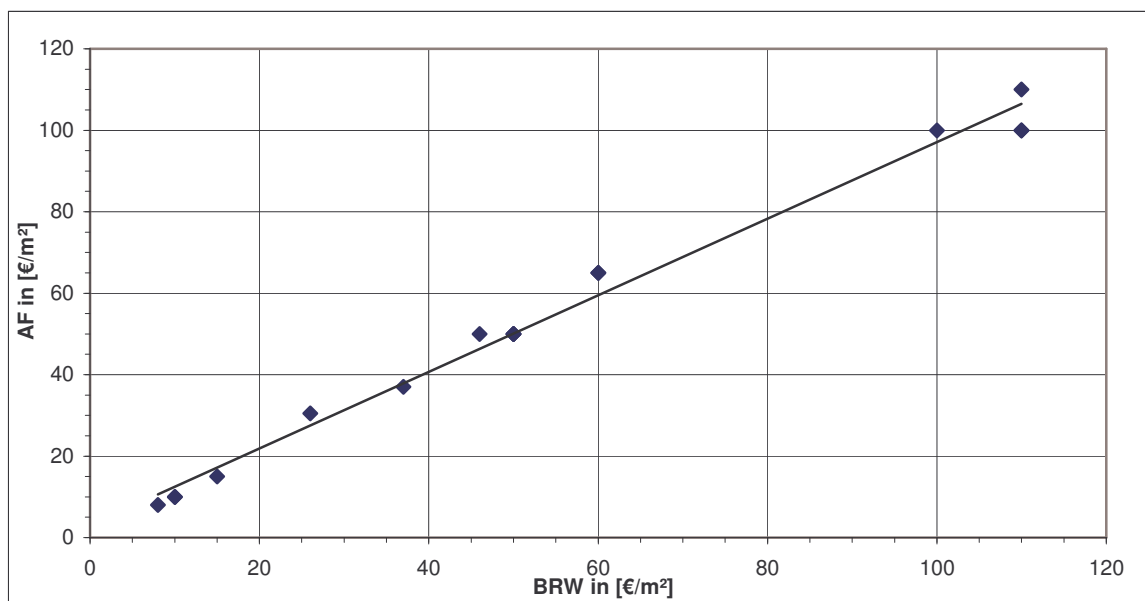


Abb. 12: Abhängigkeit des Preises für Arrondierungsflächen vom Bodenrichtwert

3.2. Bebaute Grundstücke

Wie auch in den zurückliegenden Jahren beträgt der Anteil der bebauten Grundstücke am Grundstücksverkehr im Landkreis Ostvorpommern etwa 30 %. Schwerpunkt der Verkäufe sind nach wie vor die Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus (Einfamilien-, Zweifamilien-, Doppel- und Reihenhäuser) mit einem Anteil von mehr als 50 %. Das Kaufverhalten ist uneinheitlich. Während die Anzahl der verkaufte Mehrfamilienhausgrundstücke (-27 %) und gemischten Bauflächen (-50 %) zum Teil stark rückläufig sind, ist die Anzahl der verkauften Ferienhäuser (+14 %) und gewerblichen Bauflächen leicht gestiegen (+11%).

Art der Bebauung	2000	2001	2002	2003	Veränderung gegenüber 2002
individueller Wohnungsbau	541	544	502	518	3%
Mehrfamilienhausgrundstücke	70	78	73	53	-27%
Ferienhäuser	99	83	178	203	14%
gemischte Bauflächen	165	162	141	71	-50%
gewerbliche Bauflächen	105	77	70	78*	11%
Sonderbauflächen	11	11	4	41*	k.A.
gesamt	991	955	968	964	±0%

Tab. 18: Anzahl der Teilgrundstücksverkäufe

* Garagenanlagen, Reihengaragen, Einzelgaragen und Stellplätze Garagen wurden jetzt den Sonderbauflächen und nicht mehr den gewerblichen Bauflächen zugeordnet

Art der Bebauung	2000	2001	2002	2003	Veränderung gegenüber 2002
individueller Wohnungsbau	145,4	159,3	105,6	95,2	-10%
Mehrfamilienhausgrundstücke	16,6	16,6	14,8	17,5	18%
Ferienhäuser	8,0	21,4	17,4	18,3	5%
gemischte Bauflächen	98,9	82,9	90,7	125,0	38%
gewerbliche Bauflächen	187,7	108,7	196,7	79,8*	-59%
Sonderbauflächen	18,1	58,9	3,0	17,2*	k.A.
gesamt	474,7	447,8	428,2	353,0	-18%

Tab. 19: Aufteilung der Flächenumsätze (in ha) nach Art der Bebauung

Art der Bebauung	2000	2001	2002	2003	Veränderung gegenüber 2002
individueller Wohnungsbau	51,1	38,1	35,5	41,5	17%
Mehrfamilienhausgrundstücke	13,8	18,5	20,0	10,3	-49%
Ferienhäuser	5,2	5,2	5,2	7,5	44%
gemischte Bauflächen	21,0	17,3	17,4	6,4	-63%
gewerbliche Bauflächen	5,6	8,1	4,4	6,4*	45%
Sonderbauflächen	0,8	9,7	0,2	1,9*	k.A.
gesamt	97,5	96,9	82,7	74,0	-15%

Tab. 20: Aufteilung der Geldumsätze (in Mio. Euro) nach der Bebauung

* Garagenanlagen, Reihengaragen, Einzelgaragen und Stellplätze Garagen wurden jetzt den Sonderbauflächen und nicht mehr den gewerblichen Bauflächen zugeordnet

3.2.1. Individueller Wohnungsbau

Im Berichtszeitraum 2003 wurden der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses 518 Kaufverträge für Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus übersandt. Gegenüber dem Vorjahr ist dies ein leichter Anstieg von 3 %. Der Rückgang des Flächenumsatzes auf 95,2 ha, um etwa 10 % gegenüber dem Jahr 2002, ist gering. Der Geldumsatz ist im Vergleich zur Vorjahr 2002 auf 41,5 Mio. Euro gestiegen.

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.

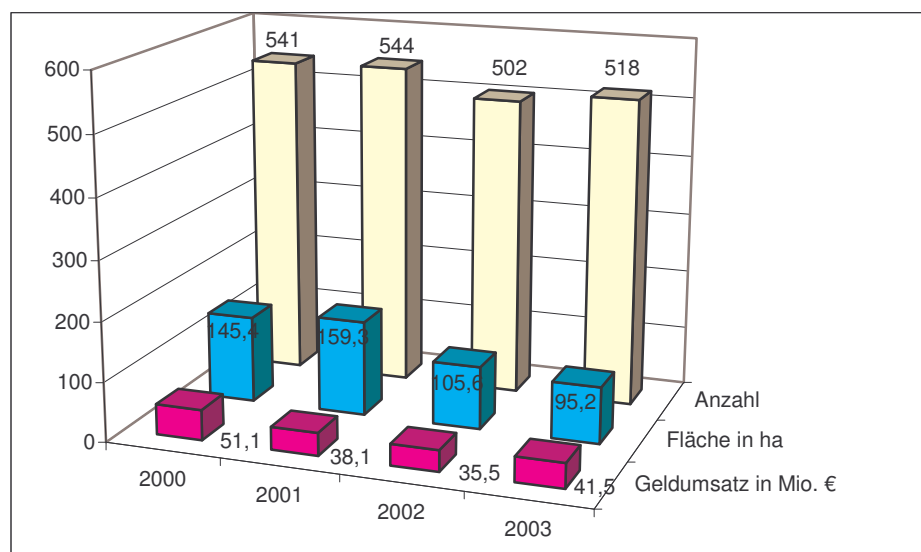


Abb. 13: Entwicklung der Kauffälle für den individuellen Wohnungsbau

3.2.2. Mehrfamilienhausgrundstücke

Im Jahr 2003 wurden insgesamt 53 Grundstücke mit Mehrfamilienhäusern veräußert. Im Vergleich zum Vorjahr ist das ein Rückgang von 27 %. Ebenfalls zurückgegangen ist auch der Geldumsatz von 20,0 Mio. Euro auf 10,3 Mio. Euro. Im Gegensatz dazu erhöhte sich der Flächenumsatz auf 17,5 ha und liegt damit im Bereich der Jahre 2000 und 2001.

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

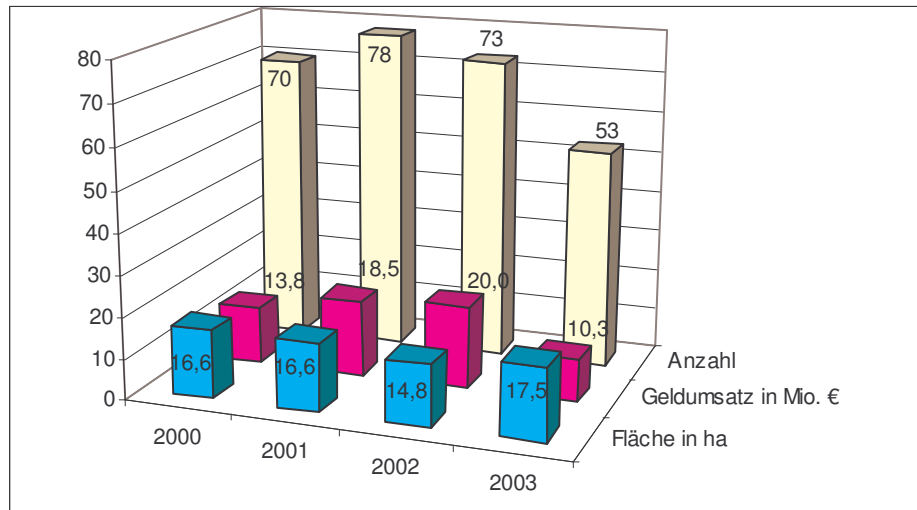


Abb. 14: Entwicklung der Kauffälle für Mehrfamilienhäuser

3.2.3. Ferienhäuser

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses des Landkreises Ostvorpommern erhielt im Berichtszeitraum 2003 insgesamt 203 Kauffälle für diesen Teilmarkt. Gegenüber dem Jahr 2002 ist das eine Zunahme von 14%. Der Geldumsatz für diesen Teilmarkt erhöhte sich von 5,2 Mio. Euro auf jetzt 7,5 Mio. Euro. Die Zunahme des Flächenumsatzes von 5 % ist dagegen sehr gering.

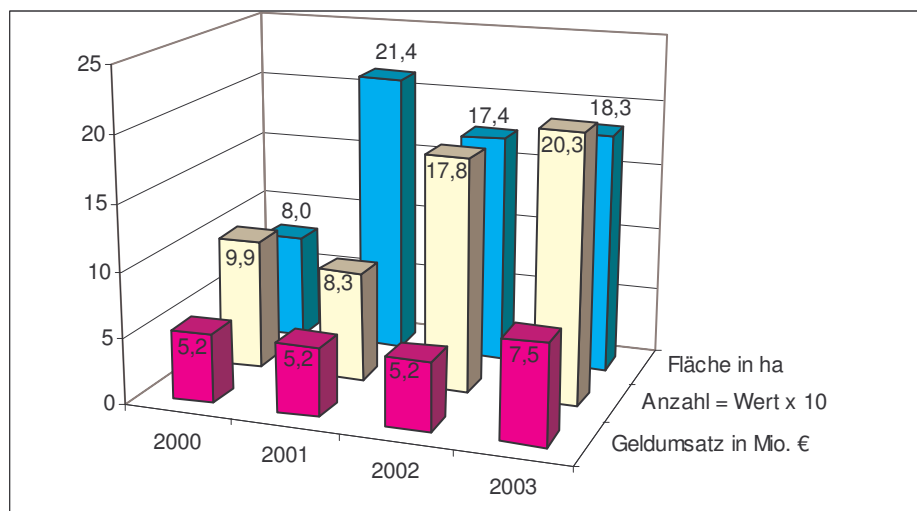


Abb. 15: Entwicklung der Kauffälle für Ferienhausgrundstücke

3.2.4. Gemischt genutzte Grundstücke

Im Berichtsjahr 2003 lagen für diesen Teilmarkt nur noch 71 Kauffälle vor. Gegenüber dem Jahr 2002 bedeutet dies einen deutlichen Rückgang von 50 %. Der Flächenumsatz erhöhte sich von 90,7 ha im Jahr 2002 auf 125,0 ha im Jahr 2003. Der Geldumsatz verringerte sich ebenfalls deutlich um 11,0 Mio. Euro auf nunmehr 6,4 Mio. Euro. Damit setzt sich die fallende Tendenz seit dem Jahr 2000 fort.

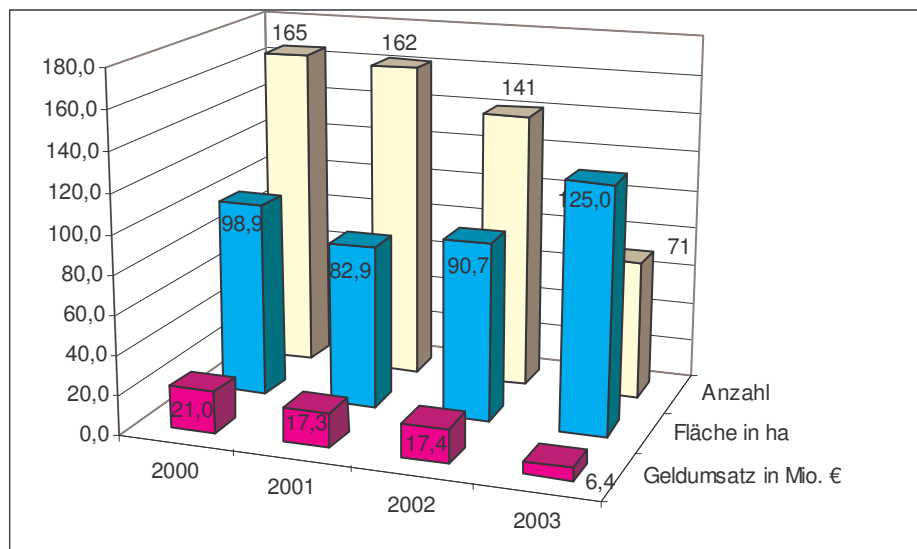


Abb. 16: Entwicklung der Kauffälle für gemischt genutzte Grundstücke

3.2.5. Gewerblich genutzte Grundstücke

Im Jahr 2003 wurden insgesamt 78 gewerblich genutzte Grundstücke veräußert. Im Vergleich zum Vorjahr 2002 ist das ein Anstieg von 11 %. Eine deutliche Zunahme von 45 % verzeichnete der Geldumsatz. Im Gegensatz dazu verringerte sich der Flächenumsatz deutlich auf 79,8 ha.

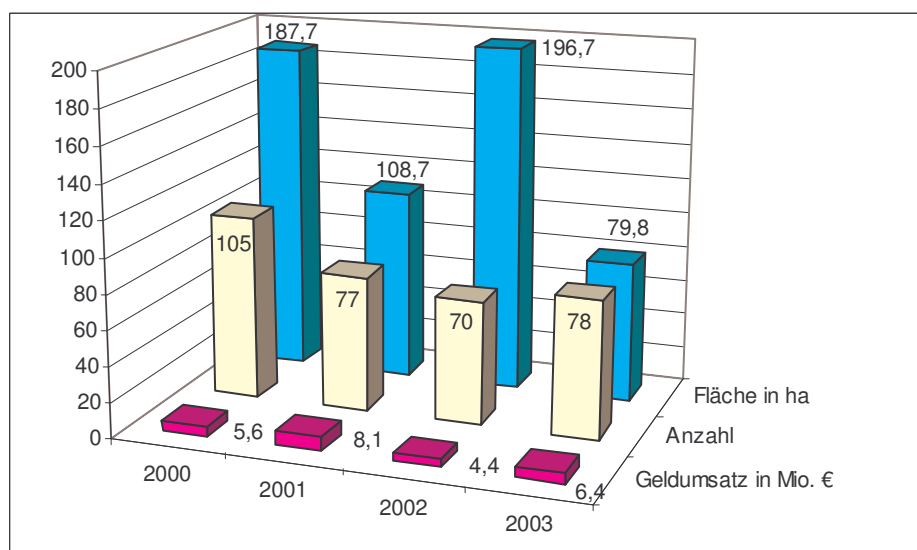


Abb. 17: Entwicklung der Kauffälle für gewerblich genutzte Grundstücke

3.2.6. Sonderbauflächen

Im Berichtszeitraum 2003 wurden insgesamt 41 Sonderbauflächen verkauft. Davon entfallen:

- 30 auf Grundstücksverkäufe mit Garagenkomplexe, Reihengaragen, Garagen oder Stellplätze,
 - 1 mit einer Hafenanlage,
 - 1 mit einer Flughafenanlage,
 - 3 mit einer Bahnhofsanlage,
 - 1 mit einem ehemaligen Armeegebäude und
 - 5 für Schlösser oder Klöster.

Weitergehende Angaben können aufgrund der geringen Aussagekraft der Kaufverträge nicht gegeben werden.

3.3. Wohnungs- und Teileigentum

Etwa 15 % aller im Berichtszeitraum veräußerten Teilgrundstücke, insgesamt 475, sind dem Wohnungs- und Teileigentum zuzurechnen. Davon entfallen 470 Verträge auf das Wohnungseigentum und lediglich 5 Verträge auf das Teileigentum. Gegenüber dem Jahr 2002 ist dies eine deutliche Zunahme der Vertragsabschlüsse von etwa 20 %. Auch erhöhte sich der Geldumsatz deutlich, auf jetzt auf 60,7 Mio. Euro. Der Teilmarkt des Wohnungs- und Teileigentums verzeichnet seit dem Jahr 2000 eine stetig steigende Anzahl der angezeigten Verkäufe und eine Zunahme des Geldumsatzes. Beim Verkauf von Wohnungseigentum ist eindeutig der Erstverkauf dominierend.

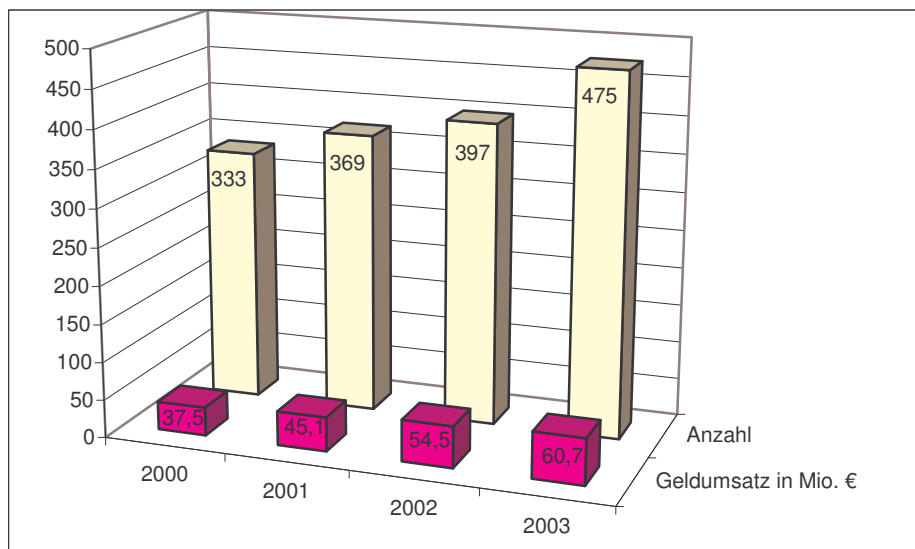


Abb. 18: Entwicklung der Kauffälle für das Wohnungs- und Teileigentum

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 80 m² besitzt. Dies entspricht einem Anteil von mehr als 80 % aller getätigten Verkäufe im Jahr 2003.

Wohnfläche	1999	2000	2001	2002	2003
< 30,1 m ²	1%	2%	3%	3%	1%
30,1 bis 40,0 m ²	10%	23%	31%	17%	5%
40,1 bis 50,0 m ²	25%	27%	18%	22%	13%
50,1 bis 60,0 m ²	26%	18%	24%	30%	37%
60,1 bis 70,0 m ²	26%	10%	7%	14%	19%
70,1 bis 80,0 m ²	9%	11%	8%	5%	14%
80,1 bis 90,0 m ²	3%	5%	7%	4%	3%
90,1 bis 100,0 m ²	0%	3%	1%	0%	3%
> 100,0 m ²	2%	1%	1%	5%	4%

Tab. 21: prozentualer Anteil der gehandelten Wohnungsgrößen

3.4. Erbbaurechte

Der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wurden 33 Verträge zur Bestellung eines Erbbaurechtes zugesandt. Dies sind 4 Verträge weniger als im Jahr 2002. Von den erhaltenen Verträgen konnten nur 19 Verträge für eine Auswertung herangezogen werden.

Dabei handelt es sich ausschließlich um abgeschlossene Erbbaurechtsverträge für **Wohngrundstücke**. Die vereinbarten Zinssätze variieren zwischen 3,0 % bis 5,0 %, wobei der durchschnittliche Zinssatz bei 4,42 % liegt und überwiegend eine Laufzeit von 99 Jahren vereinbart wurde.

3.5. Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Im Berichtszeitraum 2003 wurden insgesamt 640 land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke veräußert. Gegenüber dem Vorjahr ist dies eine leichte Zunahme von 19 Kauffällen. Obwohl sich die Anzahl der Kauffälle leicht erhöhte, verringerte sich der Flächenumsatz von 7.109 ha auf 5.295 ha. Auch nahm der Geldumsatz von 15,3 Mio. Euro auf 10, Mio. Euro ab und liegt damit auf dem Niveau des Jahres 2001. Im Landkreis Ostvorpommern wurden, wie schon in den vergangenen Jahren, keine Flächen für Sonderkulturen (z.B. Tabak, Hopfen oder Spargel) und Gartenflächen für Baumschulen oder Obstplantagen gehandelt.

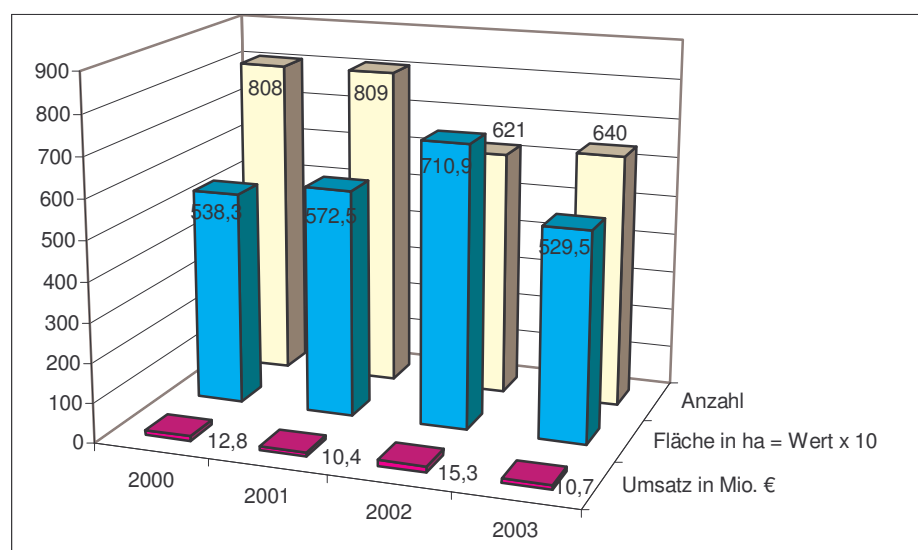


Abb. 19: Entwicklung der Kauffälle für land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke

Nutzung	Anzahl der Kauffälle	Flächen in ha	Geldumsatz in Mio. €
Acker	110	1.545,2	3,1
Grünland	97	324,2	0,5
Gartenbauflächen	0	0,0	0,0
Sonderkulturen	0	0,0	0,0
Forstflächen	189	732,5	1,0
Öd- u. Unland	23	89,5	< 0,1
mehrere Nutzungen	221	2.603,3	6,1
gesamt	640	5.294,7	10,7

Tab. 22: Aufteilung der Kauffälle, Flächen- und Geldumsätze für das Jahr 2003 nach den Nutzungen

Im Landkreis Ostvorpommern wurden im Jahr 2003 land- und forstwirtschaftliche Flächen mit diesen durchschnittlichen Preisen gehandelt.

- Ackerland 2.900 €/ha (bei einer durchschnittlichen Ackerzahl von 34)

Die Auswertung der Kaufpreissammlung 2003 für Ackerlandflächen im Landkreis Ostvorpommern ergab über die Ertragsfähigkeit des Bodens (Bodenwertzahl) unterschiedliche Durchschnittswerte für einen Hektar landwirtschaftlicher Nutzfläche.

Ackerzahl	€/ha
15	2.425
20	2.550
25	2.675
30	2.800
35	2.925
40	3.050
45	3.175
50	3.300
55	3.425

Tab. 23: Wert des Ackerlandes in Abhängigkeit von der Ackerzahl

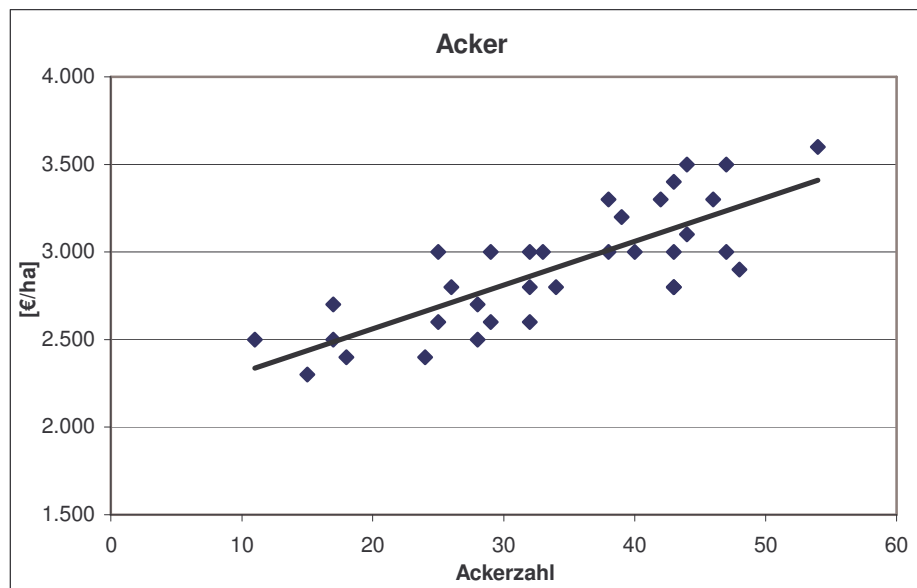


Abb. 20: Darstellung des Wertes für Ackerland in Abhängigkeit von der Ackerzahl

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

- **Grünland** 2.000 €/ha

Da der Hektarpreis im Landkreis Ostvorpommern für Grünlandflächen im Jahr 2003 unabhängig von der Grünlandzahl ist, wird wie in den vergangenen Jahren nur ein Wert ausgewiesen.

Für andere Nutzungsarten hat der Gutachterausschuss folgende Durchschnittswerte ermittelt:

- **Forstflächen** 1.600 €/ha (mit Baumbestand und ohne Nutzungsänderung)
- **Öd- und Unlandflächen** 1.100 €/ha und
- **Wasserflächen** 600 €/ha.

In der nachfolgenden Tabelle ist die Entwicklung der Durchschnittswerte ab dem Jahr 1999 für land- und forstwirtschaftliche Flächen dargestellt.

Nutzung	1999	2000	2001	2002	2003
Ackerland	2.700 €/ha	2.700 €/ha	2.600 €/ha	3.000 €/ha	2.900 €/ha
Grünland	1.600 €/ha	1.600 €/ha	1.600 €/ha	1.800 €/ha	2.000 €/ha
Forstflächen	1.200 €/ha	1.300 €/ha	1.600 €/ha	1.700 €/ha	1.600 €/ha
Öd- und Unland	900 €/ha	800 €/ha	1.100 €/ha	1.100 €/ha	1.100 €/ha
Wasserflächen	1.000 €/ha	800 €/ha	600 €/ha	600 €/ha	600 €/ha

Tab. 24: Entwicklung der Durchschnittswerte für land- und forstwirtschaftliche Flächen im Landkreis Ostvorpommern

Hinweis: In 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 2002/2003 ist deutlich erkennbar, dass das Verhältnis zwischen dem Wert des Gartenlandes (GL) und dem Wert des angrenzenden Baulandes von der Höhe des Wertes des angrenzenden Wohnbaulandes abhängt.

BRW (€/m ²)	GL (€/m ²)	Anteil in %	BRW (€/m ²)	GL (€/m ²)	Anteil in %
5,00	1,65	33,1	55,00	8,50	15,5
10,00	2,35	23,5	60,00	9,20	15,3
15,00	3,05	20,3	65,00	9,75	15,0
20,00	3,70	18,5	70,00	10,50	15,0
25,00	4,40	17,6	75,00	11,25	15,0
30,00	5,10	17,0	80,00	12,00	15,0
35,00	5,80	16,6	85,00	12,75	15,0
40,00	6,45	16,1	90,00	13,50	15,0
45,00	7,15	15,9	95,00	14,25	15,0
50,00	7,80	15,6	100,00	15,00	15,0

Tab. 25: Entwicklung des Preises für Gartenland im Landkreis Ostvorpommern in Abhängigkeit vom Bodenwert des angrenzenden Wohnbaulandes

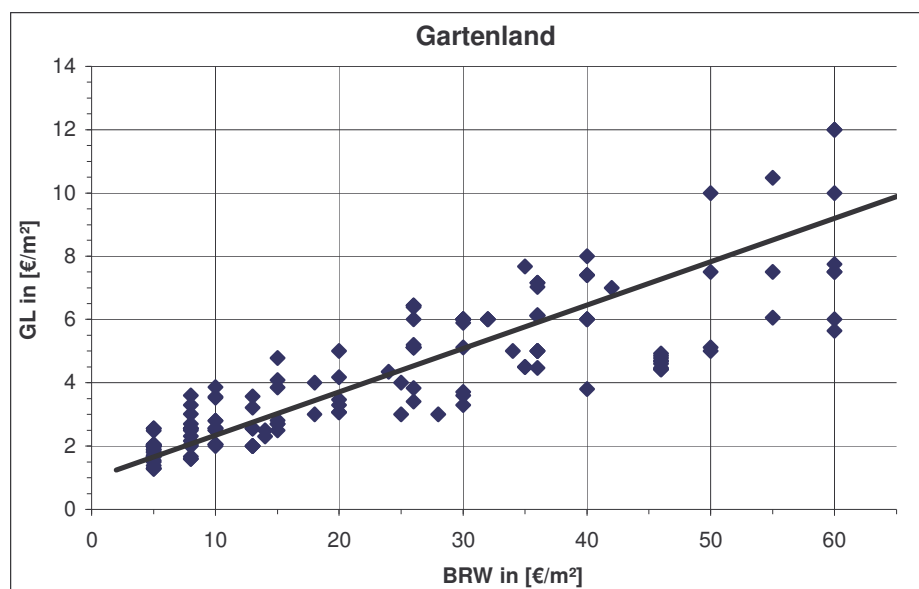


Abb. 21: Wert des Gartenlandes in Abhängigkeit vom Wert des angrenzenden Baulandes

3.6. Sonstige Flächen

Sonstige Fläche sind Flächen, die in ihrer Zweckbestimmung nicht einer der unter 3.1. bis 3.5 genannten Grundstücksteilmärkte zu zuordnen sind. Erfasst werden in dieser Rubrik folgende Arten von Flächen:

- private Verkehrsflächen (z.B. Parkplätze oder Stellflächen),
- Gemeinbedarfslflächen (z.B. öffentliche Parkplätze, Sportanlagen, Straßen oder Wege),
- Flächen für Windkraftanlagen,
- Abbaufächen (z.B. für Kies oder Ton),
- private Grünflächen (z.B. Zelt- oder Campingplätze),
- Wasserflächen (z.B. Vorfluter oder Sölle) und
- übrige Flächen (z.B. revitalisierte Industriebrachen).

Eine einzelne Auswertung ist aufgrund der Eigenart der sonstigen Flächen nicht umfassend möglich. Für Angaben zu diesem Bereich wenden Sie sich bitte an die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Landkreis Ostvorpommern.

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 22 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 Februar 2004

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 3 – 4 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. 26: 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: 30.06.2003	
<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>5.754</u>	<u>80</u>
Seeheilbad Ahlbeck	850	3.347	394
Dargen	2.822	575	20
Garz	1.004	206	21
Kamminke	293	312	106
Korswandt	1.281	543	42
Zirchow	942	771	82
<u>Am Schmollensee</u>	<u>6.075</u>	<u>4.244</u>	<u>70</u>
Seeheilbad Bansin	1.336	2.542	190
Benz	1.506	599	40
Mellenthin	974	273	28
Neppermin	933	406	44
Pudagla	1.326	424	32
<u>An der Peenemündung</u>	<u>5.117</u>	<u>5.308</u>	<u>104</u>
Seebad Karlshagen	503	3.173	631
Mölschow	1.510	866	57
Peenemünde	2.454	341	14
Seebad Trassenheide	650	928	143
<u>Ducherow</u>	<u>20.546</u>	<u>4.857</u>	<u>24</u>
Bargischow	2.103	425	20
Bugewitz	5.879	343	6
Ducherow	2.357	2.305	98
Löwitz	2.251	275	12
Neuendorf A	1.390	165	12
Neu Kosenow	2.489	653	26
Rathebur	914	177	19
Rossin	1.262	186	15
Schwerinsburg	816	159	18
Wietstock	1.085	169	16

<u>Amt</u>	<u>Fläche in Hektar</u>	<u>Einwohner</u>	<u>EW/km²</u>
<u>Gützkow</u>	<u>8.968</u>	<u>4.599</u>	<u>51</u>
Bandelin	1.697	741	44
Breechen	714	240	34
Gribow	817	258	32
Gützkow	2.722	2.663	98
Kammin	739	163	22
Kölzin	1.447	351	24
Lüssow	832	183	22
<u>Krien</u>	<u>16.840</u>	<u>4.018</u>	<u>24</u>
Iven	1.576	249	16
Krien	2.183	869	40
Krusenfelde	1.255	210	17
Liepen	1.800	350	19
Medow	1.875	445	24
Neetzow	2.518	664	26
Nerdin	1.016	213	21
Neuendorf B	1.379	194	14
Postlow	1.471	426	29
Stolpe	1.767	398	23
<u>Landhagen</u>	<u>20.054</u>	<u>10.115</u>	<u>50</u>
Behrenhoff	1.699	595	35
Dargelin	1.564	412	26
Dersekow	2.615	1.114	43
Diedrichshagen	1.728	418	24
Hinrichshagen	998	843	84
Levenhagen	1.317	425	32
Mesekenhagen	2.552	1.037	41
Neuenkirchen	2.309	2.244	97
Wackerow	3.172	1.457	46
Weitenhagen	2.100	1.570	75

<u>Amt</u>	<u>Fläche in Hektar</u>	<u>Einwohner</u>	<u>EW/km²</u>
<u>Lubmin</u>	<u>17.017</u>	<u>8.796</u>	<u>52</u>
Brünzow	1.615	717	44
Hanshagen	965	906	94
Katzow	2.620	635	24
Kemnitz	1.921	1.254	65
Loissin	1.529	851	56
Seebad Lubmin	1.385	1.947	141
Neu Boltenhagen	2.437	646	27
Rubenow	2.637	472	18
Wusterhusen	1.908	1.368	72
<u>Spantekow</u>	<u>18.424</u>	<u>4.158</u>	<u>23</u>
Blesewitz	1.265	283	22
Boldekow	3.091	654	21
Butzow	1.282	499	39
Drewelow	745	177	24
Japenzin	1.271	225	18
Neuenkirchen	1.566	341	22
Pelsin	1.492	317	21
Putzar	1.743	237	14
Sarnow	2.322	514	22
Spantekow	3.647	911	25
<u>Insel Usedom-Mitte</u>	<u>2.889</u>	<u>4.542</u>	<u>157</u>
Seebad Koserow	601	1.695	282
Seebad Loddin	592	1.025	173
Seebad Ückeritz	1.384	968	70
Seebad Zempin	312	854	274
<u>Usedom-Süd</u>	<u>9.365</u>	<u>3.268</u>	<u>35</u>
Morgenitz	951	233	25
Rankwitz	3.072	663	22
Stolpe auf Usedom	1.485	412	28
Usedom	3.857	1.960	51

Amt	Fläche in Hektar	Einwohner	EW/km ²
<u>Wolgast-Land</u>	<u>13.814</u>	<u>5.474</u>	<u>40</u>
Buddenhagen	1.179	410	35
Groß Ernsthof	884	391	44
Hohendorf	3.053	960	31
Kröslin	2.239	1.854	83
Krummin	1.069	252	24
Lütow	1.630	366	22
Sauzin	661	414	63
Zemitz	3.099	827	27
<u>Ziethen</u>	<u>23.575</u>	<u>6.008</u>	<u>25</u>
Buggenhagen	2.704	291	11
Groß Polzin	2.938	539	18
Lassan	1.260	1.471	117
Klein Bünzow	3.478	884	25
Murchin	4.563	931	20
Pulow	1.538	292	19
Rubkow	3.504	739	21
Schmatzin	1.765	382	22
Ziethen	1.825	479	26
<u>Züssow</u>	<u>12.638</u>	<u>5.683</u>	<u>45</u>
Groß Kiesow	4.765	1.568	33
Karlsburg	2.858	1.550	54
Lühmannsdorf	565	719	127
Ranzin	1.232	280	23
Wrangelsburg	1.498	229	15
Züssow	1.720	1.337	78
<u>Amtsfrei</u>			
Stadt Anklam	4.130	15.075	365
Seeheilbad Heringsdorf	1.535	3.545	231
Stadt Wolgast	1.920	13.065	680
Seebad Zinnowitz	904	3.716	411
Landkreis Ostvorpommern	Fläche ca. 191.000	Einwohner ca.112.200	59