



Grundstücksmarkt- bericht 2004

Landkreis Ostvorpommern



MECKLENBURG-VORPOMMERN

Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Landkreis Ostvorpommern

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
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	13
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
3.2	Bebaute Grundstücke	24
3.2.1	Individueller Wohnungsbau	26
3.2.2	Mehrfamilienhausgrundstücke	27
3.2.3	Ferienhäuser	27
3.2.4	Gemischt genutzte Grundstücke	28
3.2.5	Gewerblich genutzte Grundstücke	28
3.2.6	Sonderbauflächen	29
3.3	Wohnungs- und Teileigentum	30
3.4	Erbbaurechte	31
3.5	Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	31
3.6	Sonstige Flächen	35
4	Bodenrichtwerte	36
4.1	Darstellung der Bodenrichtwertkarte	36
4.2	Wertbeeinflussende Umstände	37
5	Für die Wertermittlung erforderliche Daten	38
5.1	Liegenschaftszinssätze im Bereich des Landkreises Ostvorpommern	38
5.2	Sachwertfaktor	40
6	Dienstleistungen des Gutachterausschusses	41
6.1	Bodenrichtwertkarte / Auskunft über Bodenrichtwerte	41
6.2	Verkehrswertgutachten	41
6.3	Auskunft aus der Kaufpreissammlung (KPS)	42

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 Bestandsumfang 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.

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 2005

Verwendungshinweis: Der Grundstücksmarktbericht ist urheberrechtlich geschützt. Eine Vervielfältigung, auch auszugsweise, und Verbreitung ist nur mit Genehmigung des Herausgebers gestattet. Als Vervielfältigung gelten: Nachdrucke, Fotokopien, Mikroverfilmung sowie Speicherung auf Datenträger.

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

1.2 Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sind auf der Grundlage des § 192 des Baugesetzbuches eingerichtet. Sie sind unabhängige und an Weisungen nicht gebundene 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 sanierungsunabhängigen Anfangswerten 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) i.d.F. der Bekanntmachung der Neufassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel I des Gesetzes vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359)
- ⇒ Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Wertermittlungsverordnung - WertV) vom 06.12.1988 (BGBl. I S. 2209), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuches und zur Neuregelung des Rechts der Raumordnung (Bau- Raumordnungsgesetz) vom 18.08.1997 (BGBl. I S. 2081)
- ⇒ Richtlinie für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien - WertR 2002) in der Fassung vom 19.07.2002
- ⇒ Landesverordnung über die Bildung von Gutachterausschüssen für Grundstückswerte - Gutachterausschussverordnung (GutAVO) vom 06.07.1992 (GVOBI Mecklenburg-Vorpommern S. 401), geändert durch das Gesetz über die Funktionalreform vom 05.05.1994 (GVOBI Mecklenburg-Vorpommern S. 566)
- ⇒ Wertermittlungsgebührenverordnung (WertErmGebVO) vom 22.06.1993 (GS Mecklenburg-Vorpommern Gl. Nr. 2013-26)

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. 111.500 Einwohnern (Stichtag 30.06.2004) ergibt sich eine durchschnittliche Bevölkerungsdichte von 58 Einwohner/km². Deutlich höher ist die Einwohnerdichte auf der Insel Usedom mit 95 Einwohner/km².

Mit der Gebietsänderung in Mecklenburg-Vorpommern, Stand 01.01.2005, gliedert sich der Landkreis in 1 amtsfreie Stadt (Hansestadt Anklam), 1 amtsfreie Gemeinde (Dreikaiserbäder) und 7 Ämter mit 95 Gemeinden. Die Seeheilbäder Ahlbeck, Bansin und Heringsdorf bilden die neue Gemeinde Dreikaiserbäder.

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

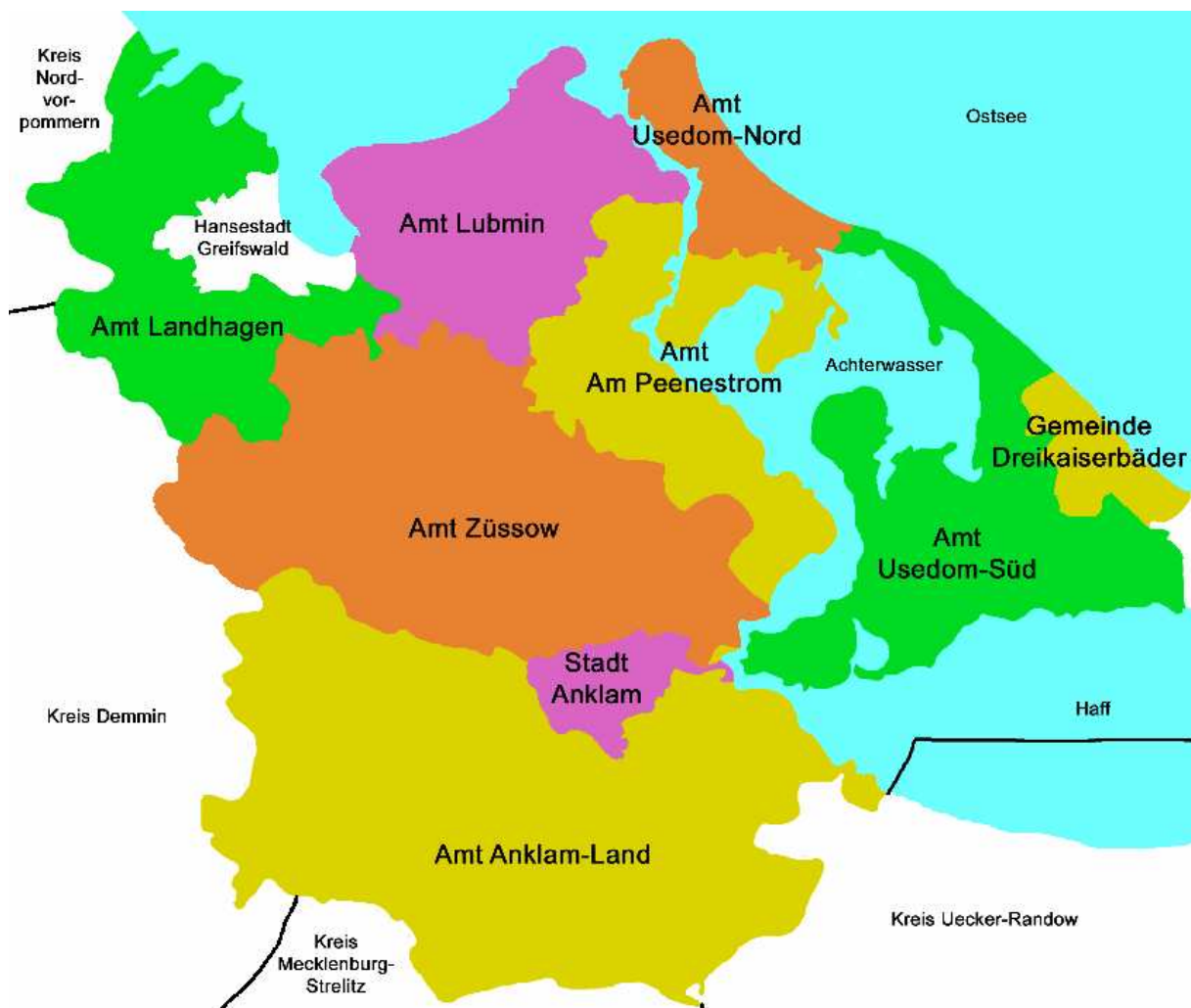


Abb. 1: Übersicht des Landkreises

Stadt / Gemeinde / Amt	Sitz
Hansestadt Anklam (amtsfrei)	Anklam
Gemeinde Dreikaiserbäder (amtsfrei)	Ahlbeck
Amt Am Peenestrom	Wolgast
Amt Anklam - Land	Spantekow
Amt Landhagen	Neuenkirchen
Amt Lubmin	Lubmin
Amt Usedom-Nord	Zinnowitz
Amt Usedom-Süd	Usedom
Amt 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 des Landkreises in ha	prozentuale Anteile im Landkreis OVP	Fläche des Landes M – V in ha	prozentuale Anteile im Land M – V
bebaute Flächen	7.074	3,7	83.359	3,6
landwirtschaftliche Flächen	132.583	69,4	1.483.596	64,0
Waldflächen	32.803	17,2	495.700	21,4
Erholungsflächen	812	0,4	13.400	0,6
Verkehrsflächen	5.213	2,7	64.493	2,8
Wasserflächen	7.184	3,8	128.590	5,5
sonstige Flächen	5.334	2,8	48.272	2,1
gesamt	191.003	100,0	2.317.410	100,0

Tab. 1: Nutzungsstruktur des Landkreises und Vergleichszahlen mit dem Land Mecklenburg-Vorpommern (Stand 31.12.2003)

Alterstruktur	31.12.1997	Anteil	31.12.2003	Anteil
0 - 6jährige (Vorschulalter)	4.048	3,5 %	4.698	4,2 %
6 – 18jährige (Schulalter)	18.160	15,7 %	13.312	11,9 %
18 – 65jährige (erwerbsfähiges Alter)	77.265	66,8 %	73.048	65,3 %
65 und älter (Rentenalter)	16.193	14,0 %	20.807	18,6 %
Bevölkerung gesamt	115.666	100,0 %	111.865	100,0 %

Tab. 2: Altersstruktur des Landkreises Ostvorpommern

Bevölkerungsbewegung	1997	2002	2003
Geburten	790	787	793
Sterbefälle	1.262	1.234	1.138
zugezogen	7.078	6.556	6.327
fortgezogen	6.397	7.122	6.727
Wanderungsgewinn / -verlust	+ 681	- 566	- 400
Bevölkerungsbewegung gesamt	+ 209	- 1.013	- 745

Tab. 3: Bevölkerungsbewegung im Landkreis Ostvorpommern

1.4.2. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

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

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

bestimmt.

Arbeitsmarktzahlen	1998	2002	2003
Ø Arbeitslosenquote im Jahr	20,6 %	22,0 %	24,0 %
Ø Arbeitslosenzahl	10.705	11.643	12.571

Tab. 4: Arbeitsmarkt des Landkreises Ostvorpommern

Anhand dieser Zahlen lassen sich für den Arbeitsmarkt des Landkreises Ostvorpommern keine positiven Veränderungen ableiten. Die Arbeitslosenquote erhöhte sich gegenüber dem Jahr 2002 um 2,0 % auf jetzt 24,0 %.

Wirtschaftsdaten	1998	2002	2003	2004
Verbraucherpreisindex	98,0	103,4	104,5	106,2
Baupreisindex für Wohngebäude (Jahr 2000 = 100,0 %)	100,0	99,9	99,9	101,2
Baugenehmigungen (insgesamt)	---	611	683	---
Neubau von Wohngebäuden	---	549	637	---
Anzahl der fertig gestellten Wohnungen im Jahr	---	886	814	---

Tab. 5: Wirtschaftsdaten des Landkreises Ostvorpommern

2 Überblick über den Grundstücksverkehr

Die Entwicklung des Grundstücksverkehrs im Berichtsjahr 2004 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,
- ⇒ Erbbaurechte,
- ⇒ land- und forstwirtschaftliche Flächen und
- ⇒ sonstige Flächen

untergliedert und analysiert.

2.1 Anzahl der Erwerbsvorgänge

Dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Ostvorpommern sind

vom 01.01.2004 bis zum 31.12.2004 (Berichtszeitraum) 2.729 Vertragsabschlüsse (Kauffälle)

über Eigentumsübertragungen an unbebauten Bauflächen und bebauten Grundstücken gegen Entgelt oder über die Begründung von Erbbaurechten zugeleitet worden, mit insgesamt 2.988 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 2003 leicht (-3 %) gesunken.

Jahr	2001	2002	2003	2004
Anzahl	2.889	2.749	2.804	2.729

Tab. 6: Anzahl der jährlichen Erwerbsvorgänge

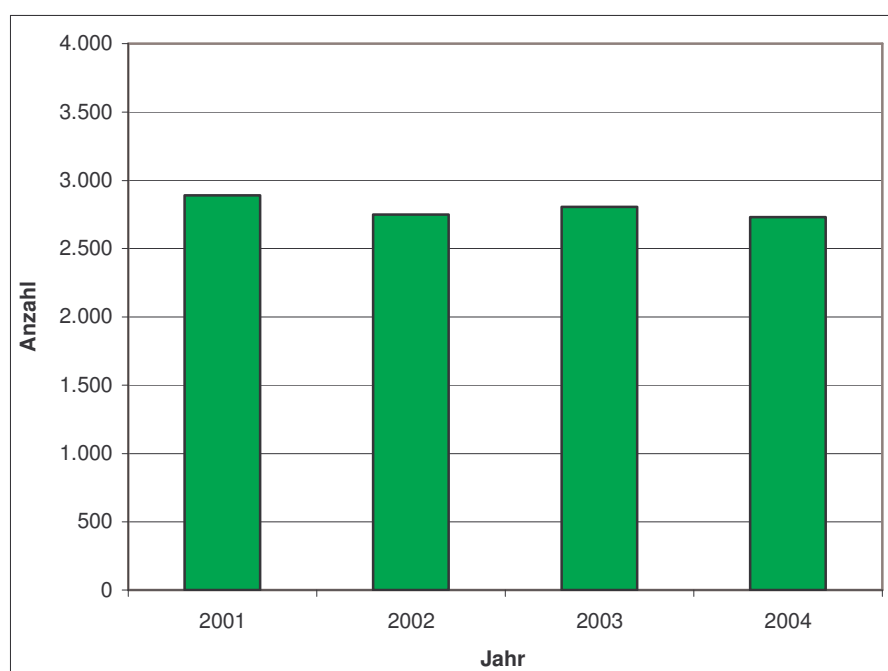


Abb. 2: Entwicklung der jährlichen Erwerbsvorgänge

Einen genauen Aufschluss über die Art der Änderungen im Kaufverhalten geben die Grundstücksteilmärkte. Das Verhalten zeigt eine stagnierende bis leicht fallende Tendenz. Einen besonders hohen Rückgang verzeichnen die Grundstücksteilmärkte des Wohnungs- und Teileigentums (-17 %), Erbbaurechte (-21 %) und der Teilmarkt der sonstigen Flächen (-21 %). Dem gegenüber ist die Anzahl der geschlossenen Kaufverträge für die Teilmärkte der unbebauten Bauflächen (+4 %), bebaute Grundstücke (-1 %) und der land- und forstwirtschaftlichen Flächen (+1 %) nahezu unverändert.

Grundstücksteilmärkte	2001	2002	2003	2004	Veränderung gegenüber 2003
unbebaute Bauflächen	570	523	472	493	+4 %
bebaute Grundstücke	955	968	964	956	-1 %
Wohnungs- und Teileigentum	369	397	475	392	-17 %
Erbbaurechte	24	37	33	26	-21 %
Land- und Forstwirtschaft	809	621	640	646	+1 %
sonstige Flächen	424	427	603	475	-21 %
Teilgrundstücksverkäufe	3.151	2.973	3.187	2.988	-6 %
Kauffälle	2.889	2.749	2.804	2.729	-3 %

Tab. 7: Anzahl der jährlichen Teilgrundstücksverkäufe

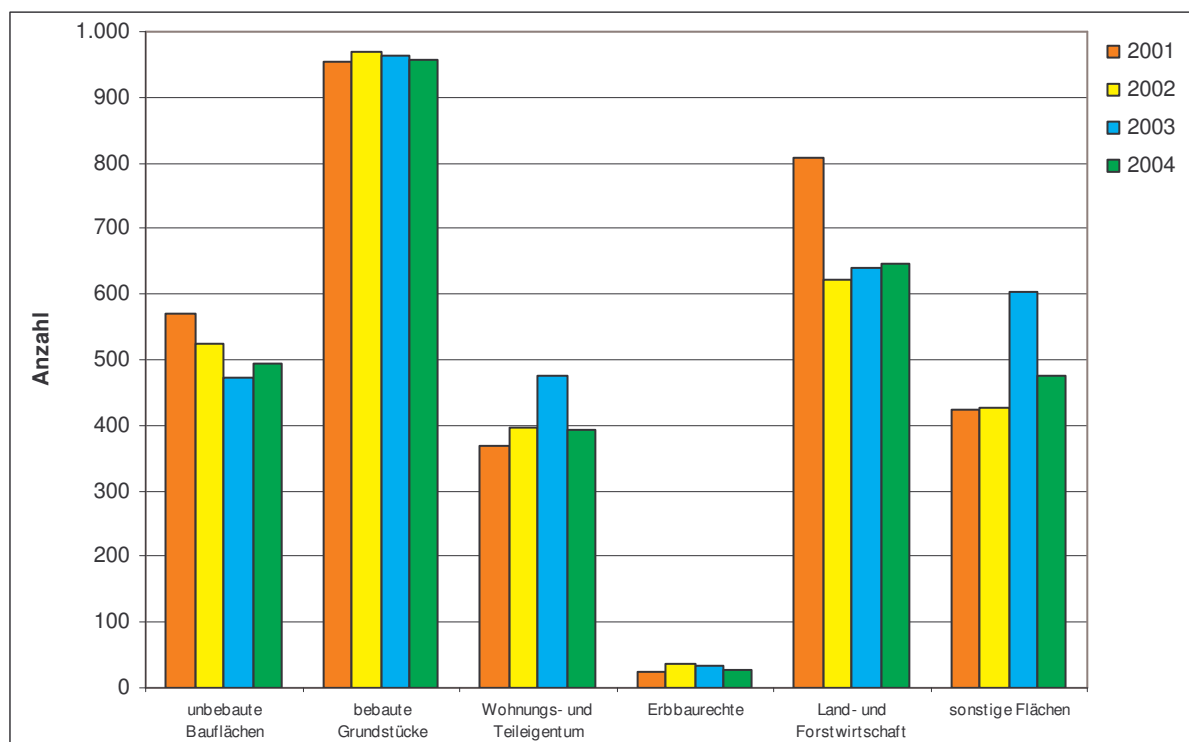


Abb. 3: Entwicklung der jährlichen Teilgrundstücksverkäufe

2.2 Flächenumsatz

Im Berichtsjahr 2004 sind im Bereich des Landkreises Ostvorpommern

81.324.871 m² Grundstücksfläche

umgesetzt worden. Das entspricht ca. 4,3 % der Gesamtfläche des Landkreises.

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

Jahr	2001	2002	2003	2004
Fläche	6.674	7.908	6.063	8.132

Tab. 8: jährliche Flächenumsätze (in ha)

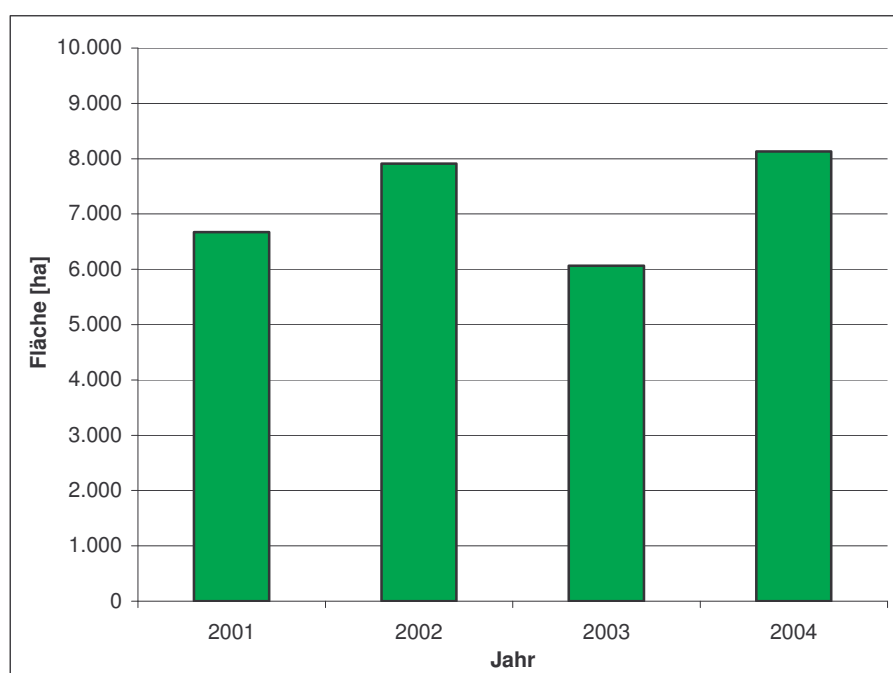


Abb. 4: Entwicklung der jährlichen Flächenumsätze

Flächenumsatz in ha	2001	2002	2003	2004	Veränderung gegenüber 2003
unbebaute Bauflächen	97	114	69	136	+97 %
bebaute Grundstücke	448	428	353	425	+20 %
Wohnungs- und Teileigentum	10	8	8	5	-38 %
Land- und Forstwirtschaft	5.725	7.109	5.295	6.952	+31 %
sonstige Flächen	394	249	338	614	+82 %
gesamt	6.674	7.908	6.063	8.132	+34 %

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

Der Gesamtflächenumsatz im Jahr 2004 ist der höchste im Zeitraum der Jahre 2000 bis 2004. Dabei kann für fast alle Teilmärkte (außer Wohnungs- Teileigentum) eine relative Zunahme von 31 % bis 97 % beobachtet werden. Wie schon in den zurückliegenden Jahren wird der Flächenumsatz im Landkreis Ostvorpommern vom Flächenumsatz der land- und forstwirtschaftlichen bestimmt. Sie haben einen Anteil von etwa 85 %.

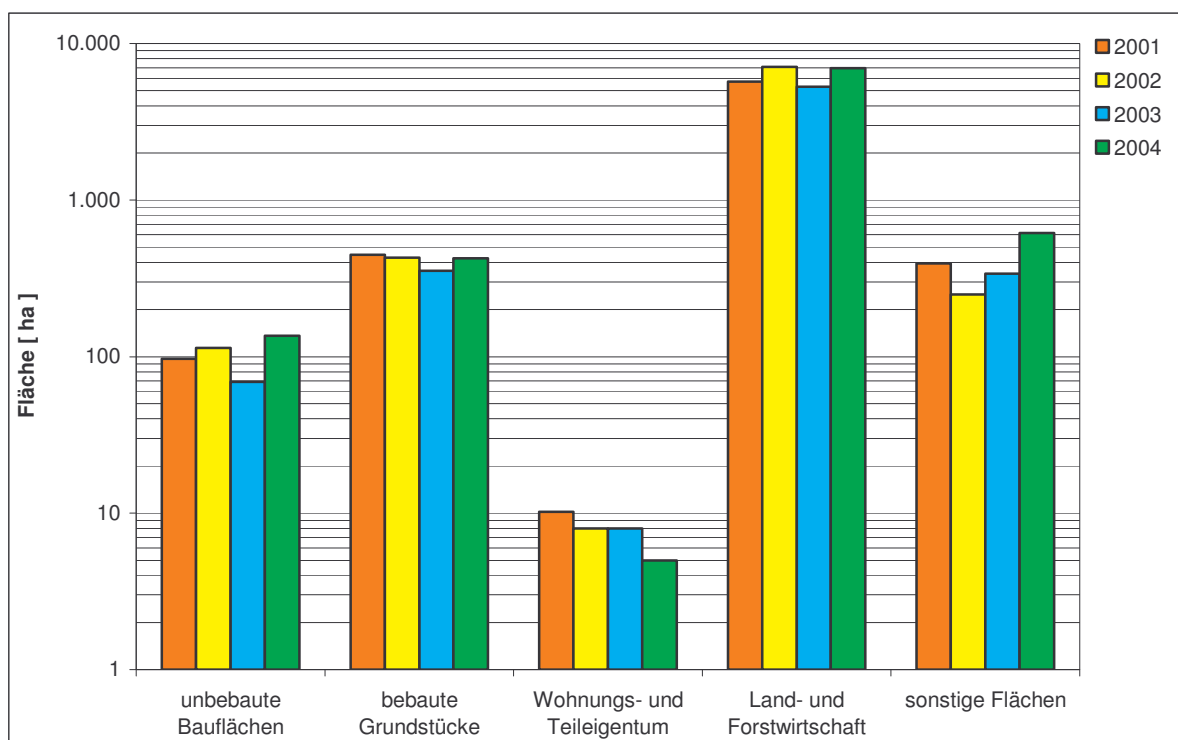


Abb. 5: Entwicklung der jährlichen Flächenumsätze nach Grundstücksteilmärkten

2.3 Geldumsatz

Im Jahr 2004 sind auf dem Grundstücksmarkt im Bereich des Landkreises Ostvorpommern

195.949.843 €

umgesetzt worden. Das sind ca. 31,0 Millionen Euro oder 19 % mehr als im Jahr 2003.

Jahr	2001	2002	2003	2004
Geldumsatz	182,4	175,6	164,9	195,9

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

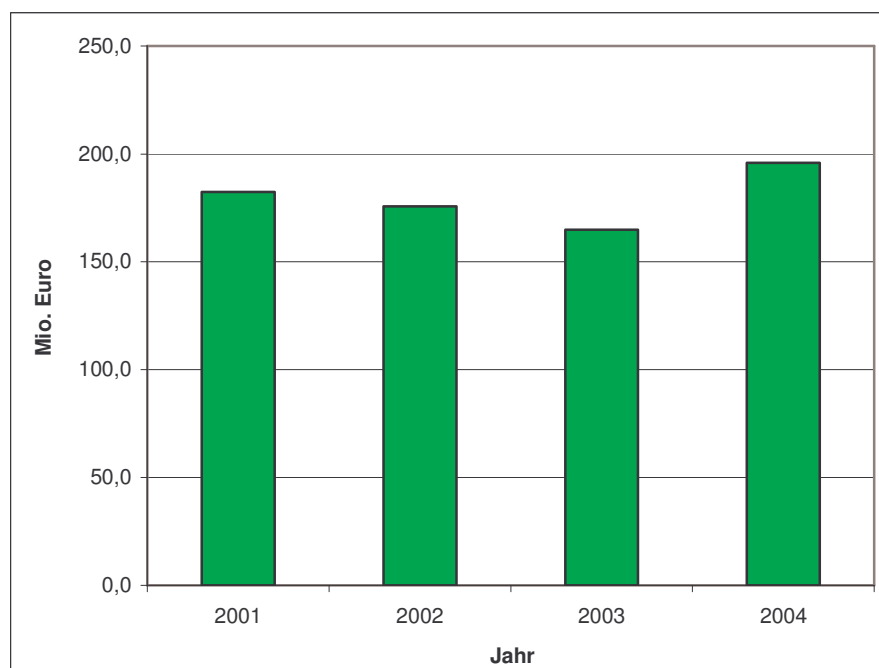


Abb. 6: Entwicklung der jährlichen Geldumsätze (in Mio. Euro)

Geldumsatz in Mio. Euro	2001	2002	2003	2004	Veränderung gegenüber 2003
unbebaute Bauflächen	26,9	20,3	15,6	19,0	+22 %
bebaute Grundstücke	96,9	82,7	74,0	94,9	+28 %
Wohnungs- und Teileigentum	45,1	54,5	60,7	58,2	-4 %
Land- und Forstwirtschaft	10,4	15,4	10,8	20,3	+89 %
sonstige Flächen	3,0	2,7	3,9	3,5	-9 %
gesamt	182,3	175,7	164,9	195,9	+19 %

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

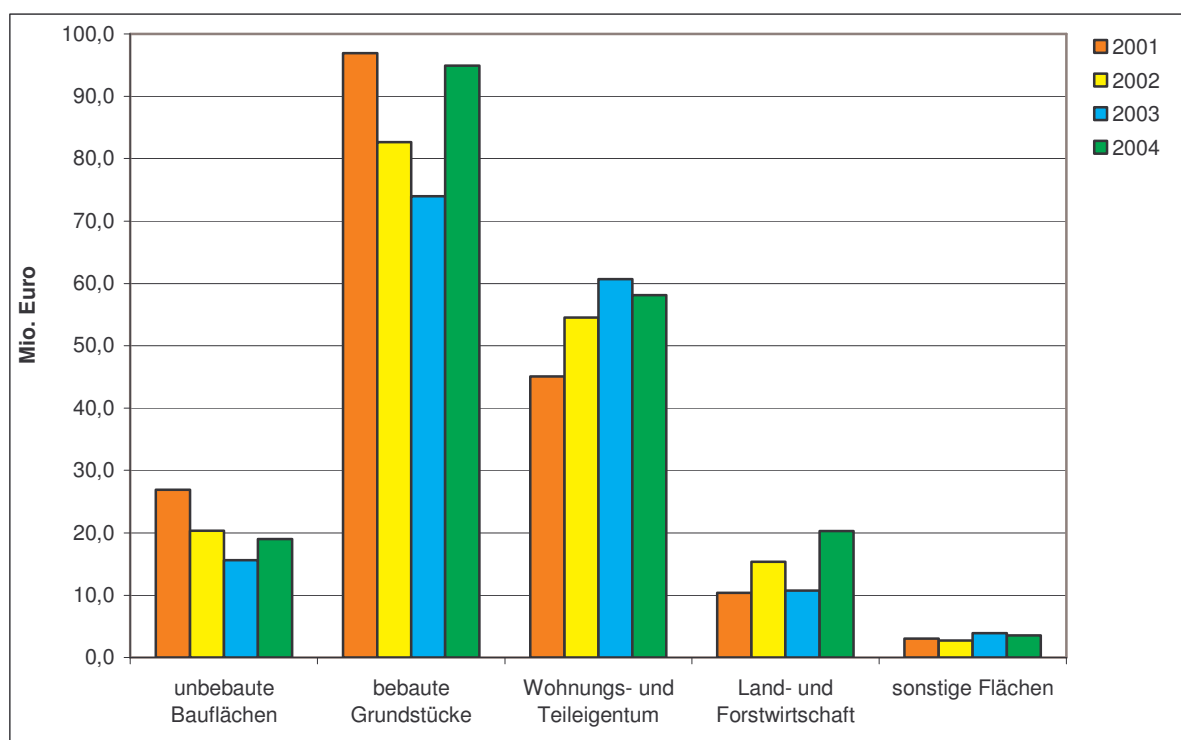


Abb. 7: Entwicklung der jährlichen Geldumsätze (in Mio. Euro) nach Grundstücksteilmärkten

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, 2002 und 2003 deutlich mehr Grundstücke 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
2004	2.197	2.550	389	231	376	181

Tab. 12: Aufteilung jährlichen Marktteilnehmer im Landkreis Ostvorpommern

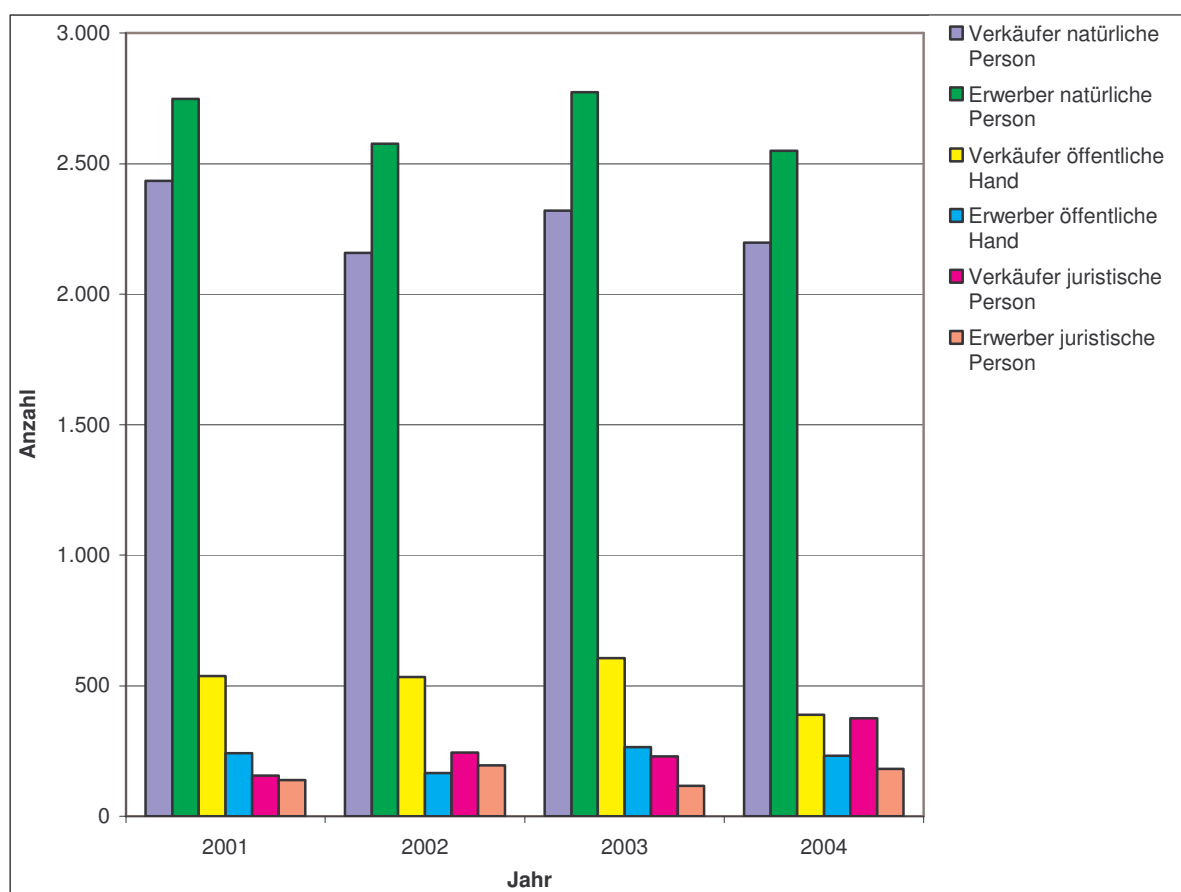


Abb. 8: graphische Darstellung der jährlichen Marktteilnehmer im Landkreis Ostvorpommern

Grundstücksteilmärkte	natürliche Personen		öffentliche Hand		juristische Personen	
	Verkäufer	Erwerber	Verkäufer	Erwerber	Verkäufer	Erwerber
unbebaute Bauflächen	319	460	148	15	26	18
bebaute Grundstücke	610	887	101	13	245	56
Wohnungs- und Teileigentum	331	389	3	0	58	3
Land- und Forstwirtschaft	609	583	18	14	19	49
sonstige Flächen	328	231	119	189	28	55
gesamt	2.197	2.550	389	231	376	181

Tab. 13: Aufteilung Marktteilnehmer nach Grundstücksteilmärkten für das Jahr 2004

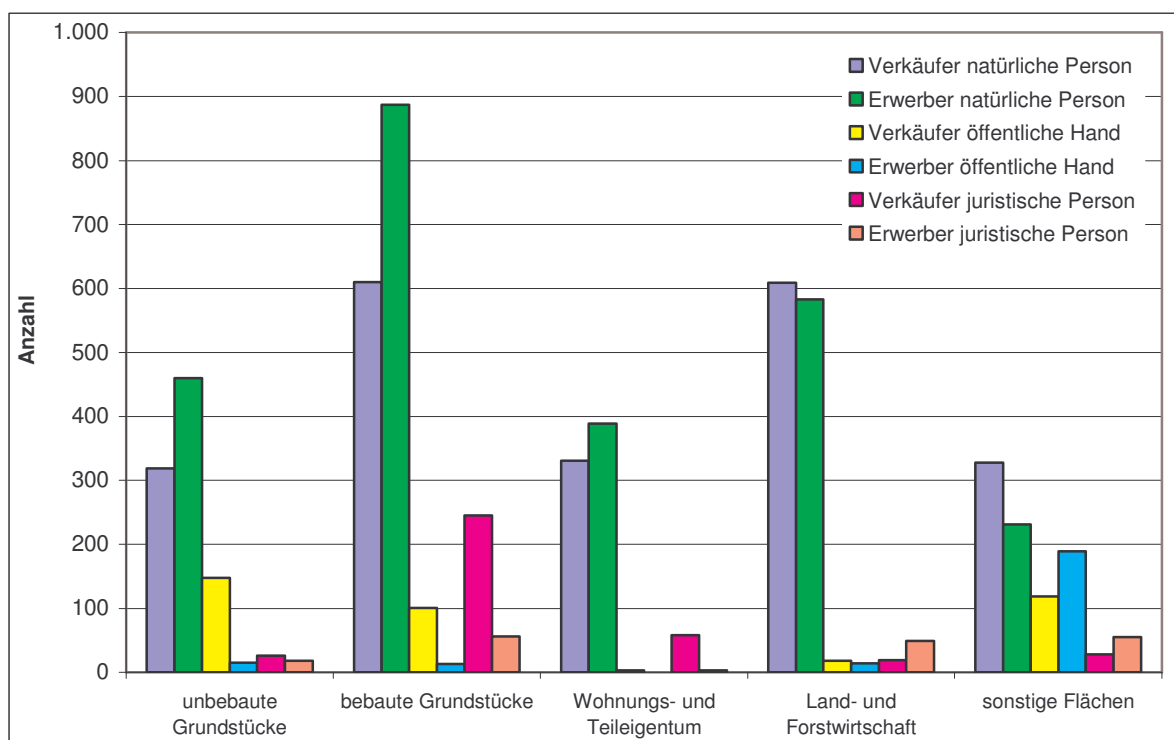
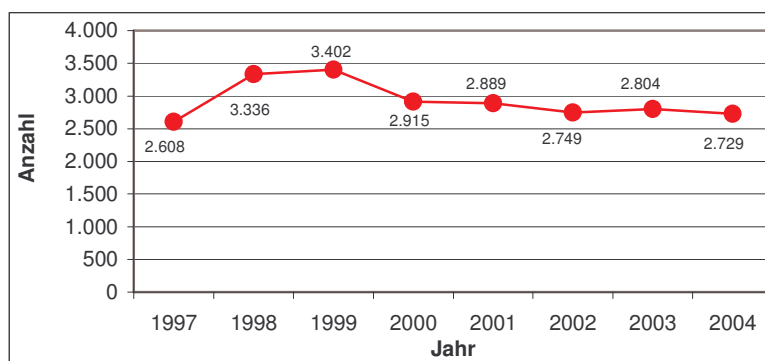


Abb. 9: graphische Darstellung der Marktteilnehmer nach Grundstücksarten für das Jahr 2004

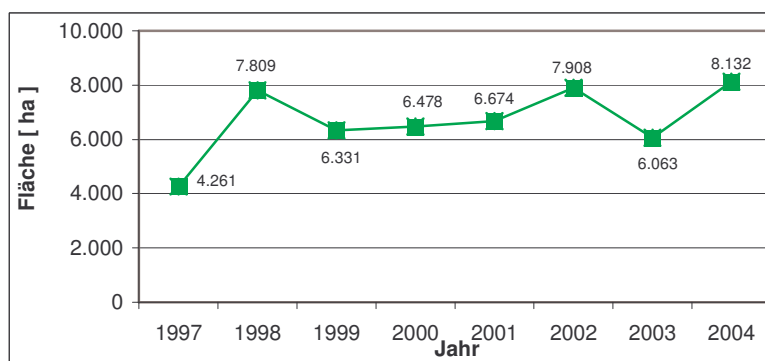
2.5 Zusammenfassung

Im Vergleich zum Jahr 2003 haben sich die Aktivitäten auf dem Grundstücksmarkt im Jahr 2004 wie folgt entwickelt.

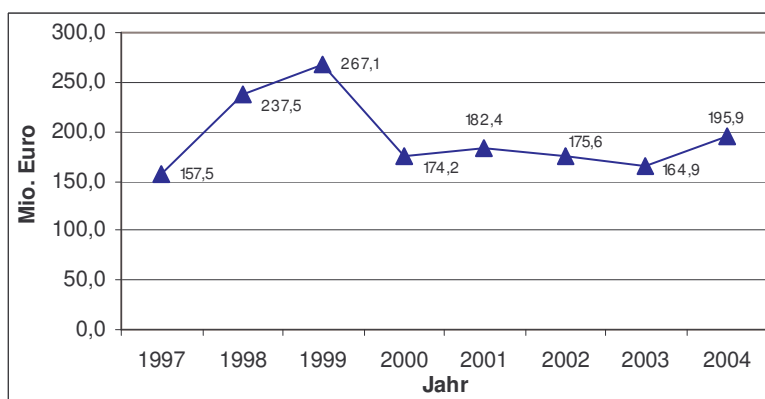
Die Anzahl der registrierten **Kaufverträge** ist leicht gesunken. Die Abnahme beträgt gegenüber dem Vorjahr etwa 3 %. Eine deutliche Zunahme von ca. 34 % verzeichnet der **Flächenumsatz**. Der **Geldumsatz** erhöhte sich um etwa 31,0 Mio. Euro auf jetzt 195,9 Mio. Euro.



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 2.700 bis 2.900 jährlich.



Der Flächenumsatz (in ha) nahm gegenüber dem Vorjahr um ca. 2.069 ha zu. Die Zunahme ist im Wesentlichen auf den höheren Umsatz für land- und forstwirtschaftliche Flächen zurückzuführen.



Der Geldumsatz (in Mio. Euro) nahm im Berichtsjahr 2004 wieder zu. In fast allen Bereichen, Ausnahme Wohnungs- und Teileigentum (-4 %) und der sonstigen Flächen (-9 %), wurden steigende Geldumsätze registriert.

3 Entwicklung auf den Grundstücksteilmärkten

3.1 Unbebaute Bauflächen

Etwa 16 % aller Kauffälle im Berichtsjahr 2004, nämlich 493, betreffen unbebaute Baugrundstücke. Davon sind 418 (rund 85 %) für den individuellen Wohnungsbau (Ein- und Zweifamilienhäuser und Doppelhaushälften) vorgesehen. Der verbleibende Anteil von 15 % verteilt sich auf die übrigen Nutzungen (Mehrfamilien-, Ferienhäuser, gemischte, gewerbliche und Sonderbauflächen).

Gegenüber dem Vorjahr erhöhten sich die Anzahl der registrierten Erwerbsvorgänge leicht um 4 %, der Geldumsatz um 22 % und der Flächenumsatz sogar um 96 %.

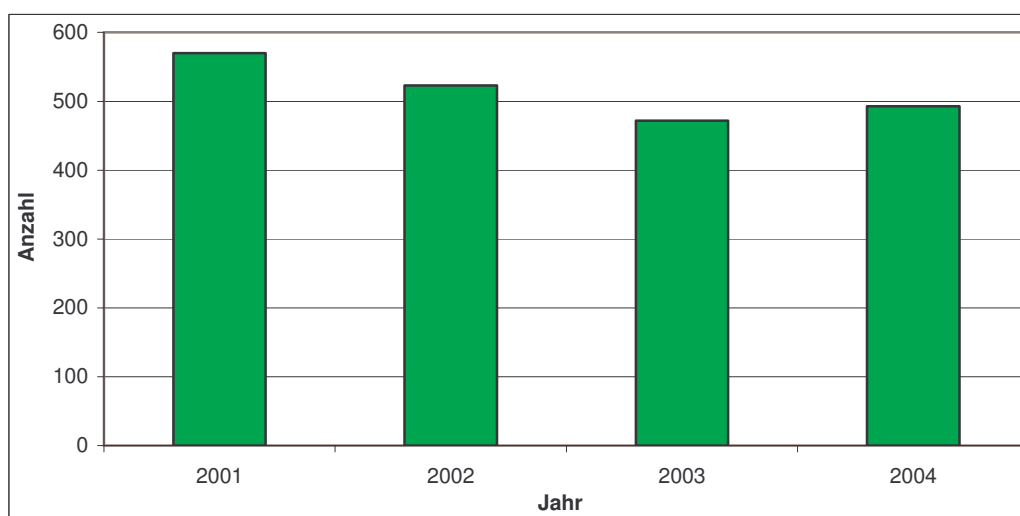


Abb. 10: Entwicklung der Kauffälle für unbebaute Bauflächen

Art der künftigen Nutzung	2001	2002	2003	2004	Veränderung gegenüber 2003
individueller Wohnungsbau	494	456	426	418	-2 %
Mehrfamilienhausgrundstücke	6	7	2	8	+300 %
Ferienhäuser	17	9	15	19	+27 %
gemischte Bauflächen	25	19	4	14	+250 %
gewerbliche Bauflächen	26	31	23	32	+39 %
Sonderbauflächen	2	1	2	2	±0 %
gesamt	570	523	472	493	+4 %

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

Art der künftigen Nutzung	2001	2002	2003	2004	Veränderung gegenüber 2003
individueller Wohnungsbau	50,3	48,5	48,3	101,0	+109 %
Mehrfamilienhausgrundstücke	0,9	0,8	0,4	1,4	+250 %
Ferienhäuser	3,6	1,8	1,0	2,2	+120 %
gemischte Bauflächen	6,8	3,2	0,7	14,2	+1.929 %
gewerbliche Bauflächen	34,4	58,8	18,2	16,6	-9 %
Sonderbauflächen	1,0	0,7	0,6	0,4	-33 %
gesamt	97,0	113,8	69,2	135,8	+96 %

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

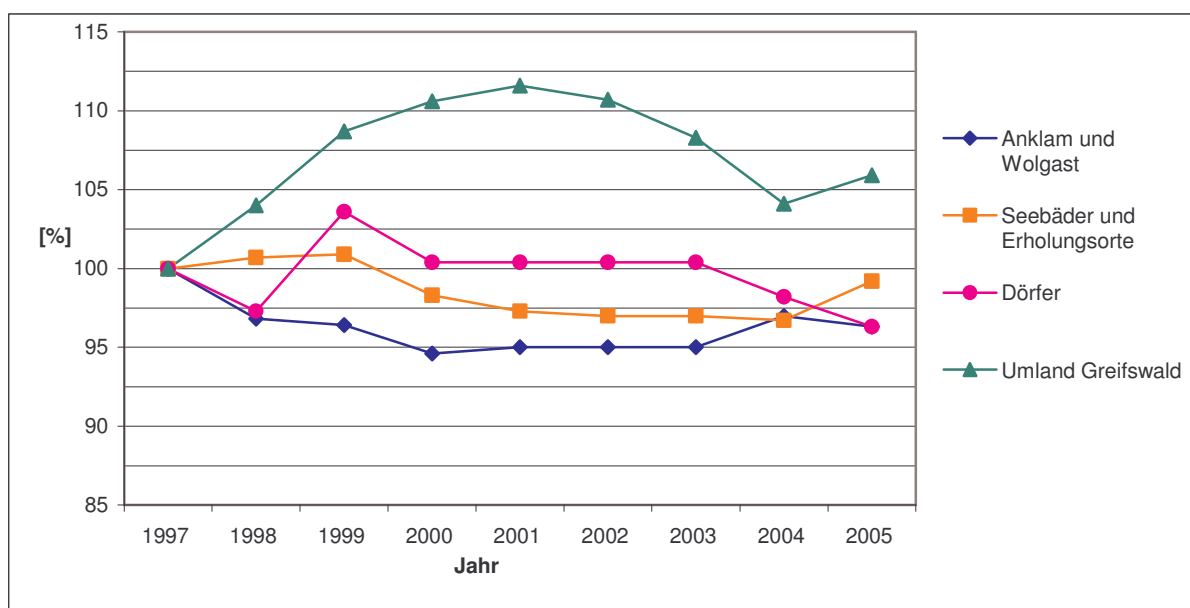
Art der künftigen Nutzung	2001	2002	2003	2004	Veränderung gegenüber 2003
individueller Wohnungsbau	16,6	14,5	12,5	12,5	±0 %
Mehrfamilienhausgrundstücke	0,3	1,7	0,4	1,6	+300 %
Ferienhäuser	2,4	0,6	0,6	1,3	+117 %
gemischte Bauflächen	3,5	1,2	< 0,1	1,8	---
gewerbliche Bauflächen	4,1	2,3	2,1	1,8	-14 %
Sonderbauflächen	< 0,1	< 0,1	< 0,1	<0,1	---
gesamt	26,9	20,3	15,6	19,0	+22 %

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 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 steigen die Grundstückspreise in den Seebädern und Erholungs-orten, sowie im Umland von Greifswald leicht an. Nur in den Orten Anklam, Wolgast und im ländlichen Bereich ist eine geringe Annahme des Preises für Baulandflächen zu erkennen. Insgesamt bestätigt sich der Trend der letzten 4 Jahre einer Preisstagnation für unbebaute Bauflächen.



Tab. 17: Bodenpreisindex für unbebaute Bauflächen

	Anklam und Wolgast	Seebäder und Erholungsorte	Umland Greifswald	Dörfer
durchschnittlicher erschließungsbeitragsfreier Bodenwert	50 €/m ²	85 €/m ²	45 €/m ²	30 €/m ²
Preisspanne	40 €/m ² - 60 €/m ²	50 €/m ² - 120 €/m ²	40 €/m ² - 70 €/m ²	20 €/m ² - 40 €/m ²
Anzahl der auswertbaren Kauffälle	10	43	15	54
durchschnittliche Grundstücksgröße	550 m ²	800 m ²	900 m ²	950 m ²

Tab. 18: Preisniveau und typische Grundstücksgrößen

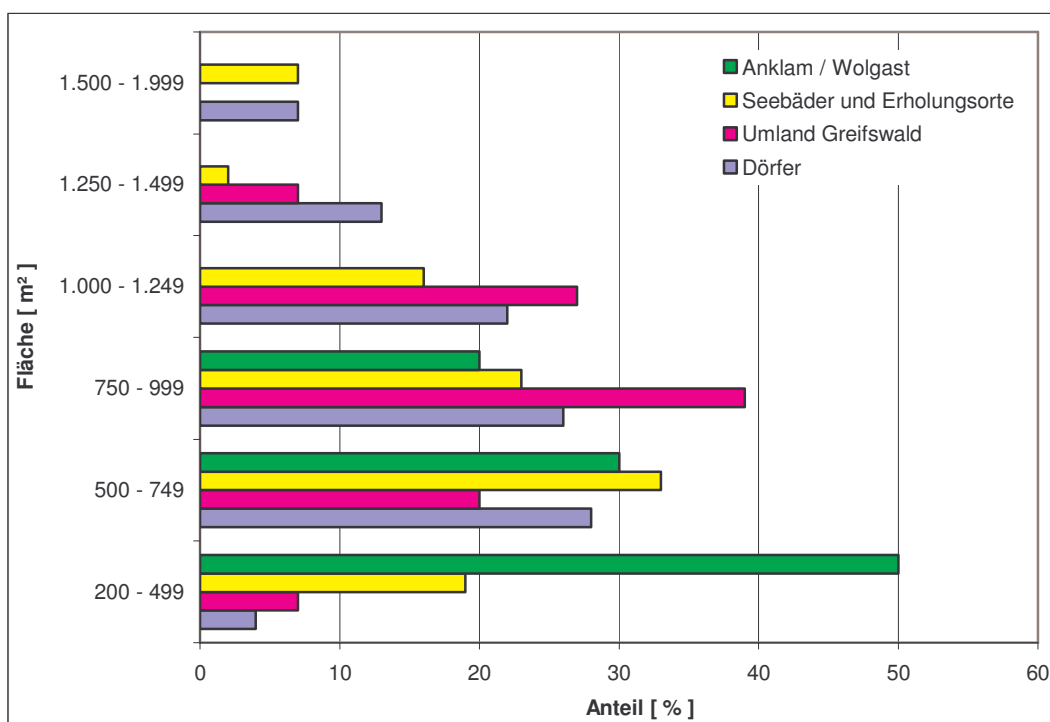


Abb. 11: prozentualer Anteil der Bauplatzflächen in Abhängigkeit von der Lage

3.1.2 Gemischte und gewerbliche Bauflächen

Im Berichtszeitraum 2004 wurden insgesamt 46 gemischte und gewerbliche Baugrundstücke verkauft. Gegenüber dem Jahr 2003 hat sich die Anzahl der Vertragsabschlüsse von 27 auf jetzt 46 erhöht. Die absoluten Flächenumsätze nahmen gegenüber dem Vorjahr um 11,9 ha zu. Diese hohe Zunahme des Flächenumsatzes ist verbunden mit einer hohen Zunahme des Geldumsatzes von 2,1 Mio. Euro auf jetzt 3,6 Mio. Euro. Beide Sachverhalte können auf einen signifikanten Kauffall für gemischte Bauflächen zurückgeführt werden. Vernachlässigt man diesen Sachverhalt in der statistischen Auswertung, sind die Flächen- und Geldumsätze für die Teilmärkte der gemischten und gewerblichen Bauflächen gegenüber dem Jahr 2003 nahezu unverändert.

3.1.3 Mehrfamilienhausgrundstücke, Ferienhäuser und Sonderbauflächen

Bauflächen für Mehrfamilienhausgrundstücke, Ferienhausgrundstücke und Sonderbauflächen spielten nach wie vor im Landkreis Ostvorpommern eine untergeordnete Rolle. Im Jahr 2004 lagen dem Gutachterausschuss für die benannten Teilmärkte insgesamt nur 29 Kauffälle vor. Eine Auswertung erfolgt nur in den Tabellen 14 bis 16.

3.2 Bebaute Grundstücke

Wie auch in den zurückliegenden Jahren beträgt der Anteil der bebauten Grundstücke am Grundstücksverkehr im Landkreis Ostvorpommern etwa 32 %. 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 verkauften Mehrfamilienhausgrundstücke seit dem Jahr 2001 stetig auf jetzt 46 (-13 %) sinkt, ist die Anzahl der verkauften Ferienhäuser (+16 %) und gewerblichen Bauflächen (+8 %) weiterhin steigend.

Art der Bebauung	2001	2002	2003	2004	Veränderung gegenüber 2003
individueller Wohnungsbau	544	502	518	484	-7 %
Mehrfamilienhausgrundstücke	78	73	53	46	-13 %
Ferienhäuser	83	178	203	236	+16 %
gemischte Bauflächen	162	141	71	86	+21 %
gewerbliche Bauflächen	77	70	78*	84*	+8 %
Sonderbauflächen	11	4	41*	20*	-51 %
gesamt	955	968	964	956	-1 %

Tab. 19: Anzahl der Teilgrundstücksverkäufe

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

Art der Bebauung	2001	2002	2003	2004	Veränderung gegenüber 2003
individueller Wohnungsbau	159,3	105,6	95,2	148,6	+56 %
Mehrfamilienhausgrundstücke	16,6	14,8	17,5	10,3	-41 %
Ferienhäuser	21,4	17,4	18,3	22,9	+25 %
gemischte Bauflächen	82,9	90,7	125,0	134,6	+8 %
gewerbliche Bauflächen	108,7	196,7	79,8*	93,1*	+17 %
Sonderbauflächen	58,9	3,0	17,2*	15,4*	-10 %
gesamt	447,8	428,2	353,0	424,9	+20 %

Tab. 20: Aufteilung der Flächenumsätze (in ha) nach Art der Bebauung

Art der Bebauung	2001	2002	2003	2004	Veränderung gegenüber 2003
individueller Wohnungsbau	38,1	35,5	41,5	36,5	-12 %
Mehrfamilienhausgrundstücke	18,5	20,0	10,3	14,7	+43 %
Ferienhäuser	5,2	5,2	7,5	5,3	-29 %
gemischte Bauflächen	17,3	17,4	6,4	20,3	+217 %
gewerbliche Bauflächen	8,1	4,4	6,4*	8,8	+38 %
Sonderbauflächen	9,7	0,2	1,9*	9,3	+389 %
gesamt	96,9	82,7	74,0	94,9	+28 %

Tab. 21: 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 2004 wurden der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses 484 Kaufverträge für Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus übersandt. Gegenüber dem Vorjahr ist dies ein Rückgang von 7 %. Der Rückgang des Geldumsatzes auf 36,5 Mio. Euro ist mit 12 % gegenüber dem Jahr 2003 deutlich. Der Flächenumsatz ist im Vergleich zur Vorjahr 2003 stark, auf jetzt 148,6 ha 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.

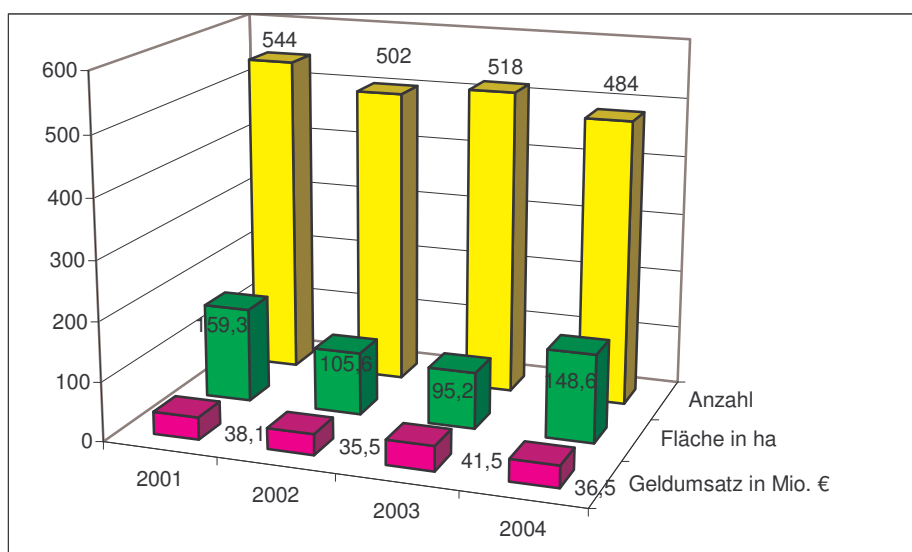


Abb. 12: Entwicklung der Kauffälle für den individuellen Wohnungsbau

3.2.2 Mehrfamilienhausgrundstücke

Im Jahr 2004 wurden insgesamt 46 Grundstücke mit Mehrfamilienhäusern veräußert. Damit setzt sich die fallende Tendenz seit dem Jahr 2001 fort. Im Vergleich zum Vorjahr ist dies nochmals ein Rückgang von 13 %. Ebenfalls zurückgegangen ist auch der Flächenumsatz von 17,5 ha auf 10,3 ha. Im Gegensatz dazu erhöhte sich der Geldumsatz auf 14,7 Mio. Euro und liegt damit deutlich über dem Niveau des Jahres 2003.

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.

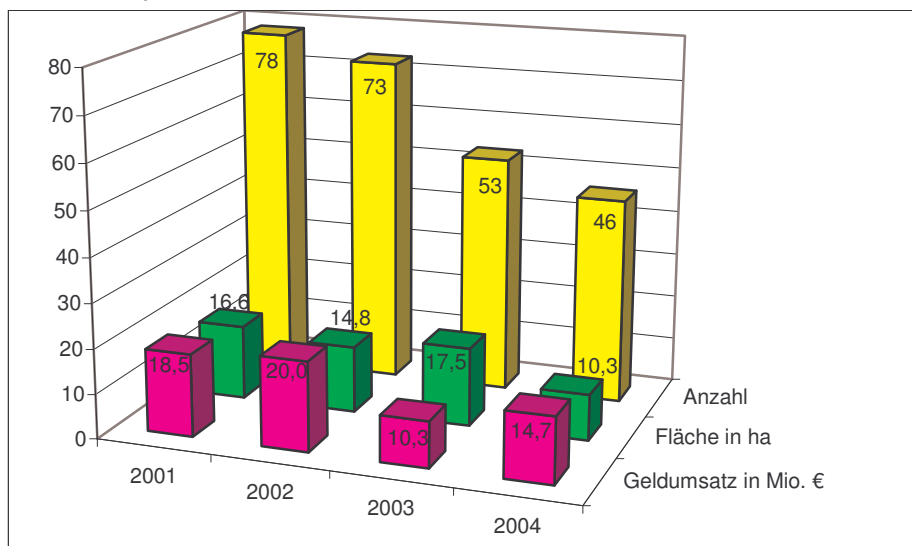


Abb. 13: Entwicklung der Kauffälle für Mehrfamilienhäuser

3.2.3 Ferienhäuser

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses des Landkreises Ostvorpommern erhielt im Berichtszeitraum 2004 insgesamt 236 Kauffälle für diesen Teilmarkt. Gegenüber dem Jahr 2003 ist das eine Zunahme von 16 %. Der Geldumsatz für diesen Teilmarkt verringerte sich von 7,5 Mio. Euro auf jetzt 5,3 Mio. Euro. Die Zunahme des Flächenumsatzes von 25 % ist dagegen wesentlich.

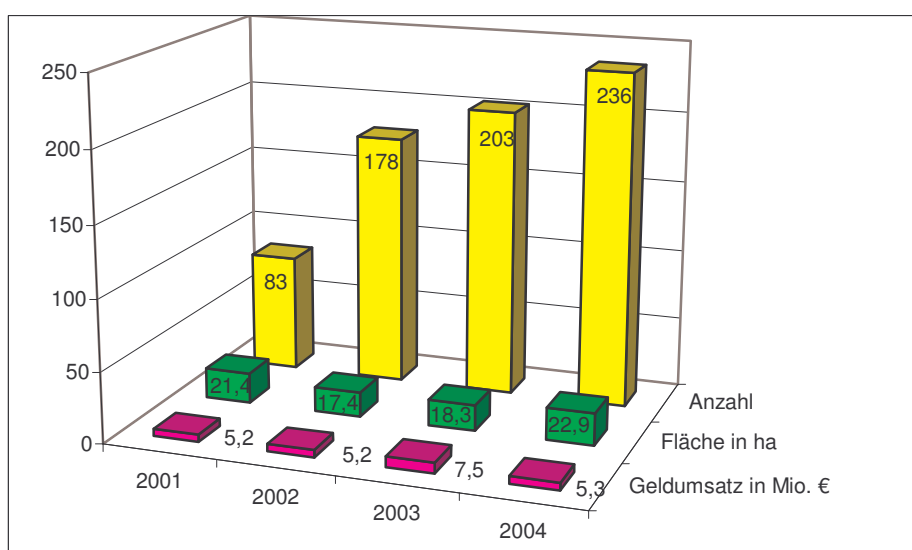


Abb. 14: Entwicklung der Kauffälle für Ferienhausgrundstücke

3.2.4 Gemischt genutzte Grundstücke

Im Berichtsjahr 2004 lagen für diesen Teilmarkt 86 Kauffälle vor. Gegenüber dem Jahr 2003 bedeutet dies eine deutliche Zunahme von 21 %. Der Flächenumsatz erhöhte sich von 125,0 ha im Jahr 2003 auf 134,6 ha im Jahr 2004. Der Geldumsatz erhöhte sich ebenfalls deutlich um 13,9 Mio. Euro auf nunmehr 20,3 Mio. Euro. Damit ist das Niveau der Jahre 2001 und 2002 leicht überschritten.

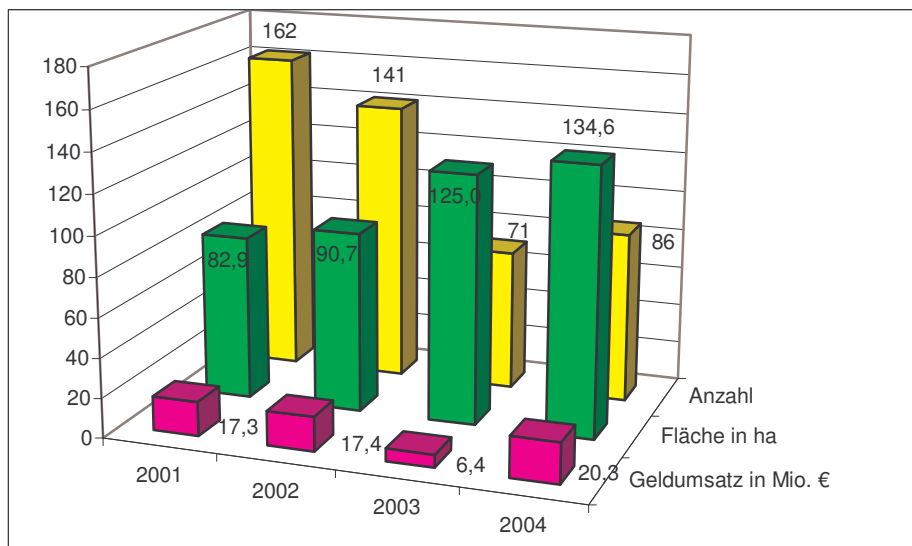


Abb. 15: Entwicklung der Kauffälle für gemischt genutzte Grundstücke

3.2.5 Gewerblich genutzte Grundstücke

Im Jahr 2004 wurden insgesamt 84 gewerblich genutzte Grundstücke veräußert. Im Vergleich zum Vorjahr 2003 ist das ein Anstieg von 8 %. Eine deutliche Zunahme von 38 % verzeichnete der Geldumsatz. Die Zunahme des Flächenumsatz 93,1 ha ist mit 17 % wesentlich.

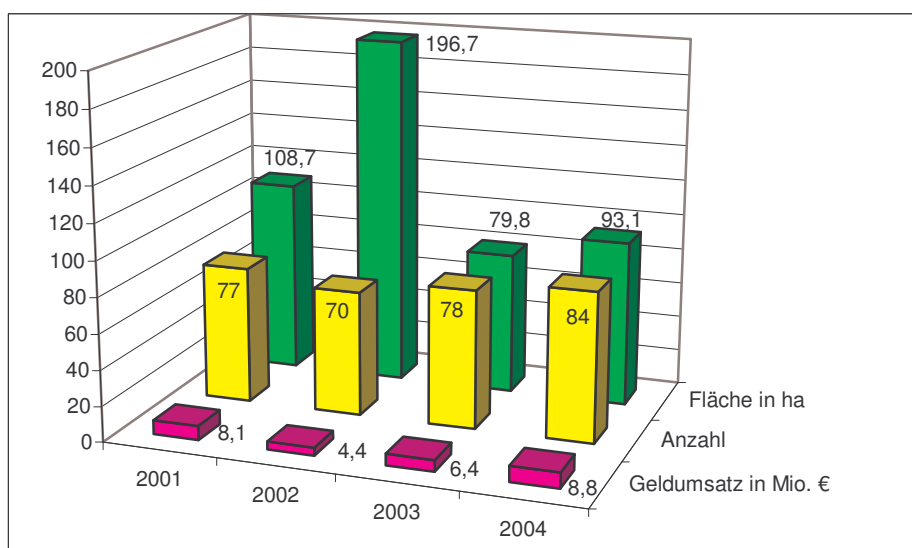


Abb. 16: Entwicklung der Kauffälle für gewerblich genutzte Grundstücke

3.2.6 Sonderbauflächen

Im Berichtszeitraum 2004 wurden insgesamt 20 Sonderbauflächen verkauft. Davon entfallen:

- 18 Fälle auf Grundstücksverkäufe mit Garagenkomplexe, Reihengaragen und Einzelgaragen,
- 1 Klinikverkauf und
- 1 ein Verkaufsfall für ein Armeegelände.

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

3.3 Wohnungs- und Teileigentum

Etwa 13 % aller im Berichtszeitraum veräußerten Teilgrundstücke, insgesamt 392, sind dem Wohnungs- und Teileigentum zuzurechnen. Davon entfallen 378 Verträge auf das Wohnungseigentum und 14 Verträge auf das Teileigentum. Gegenüber dem Jahr 2003 ist dies eine deutliche Abnahme der Vertragsabschlüsse um etwa 17 %. Auch verringerte sich der Geldumsatz leicht (-4 %), auf jetzt auf 58,2 Mio. Euro. Beim Verkauf von Wohnungseigentum ist eindeutig der Erstverkauf dominierend.

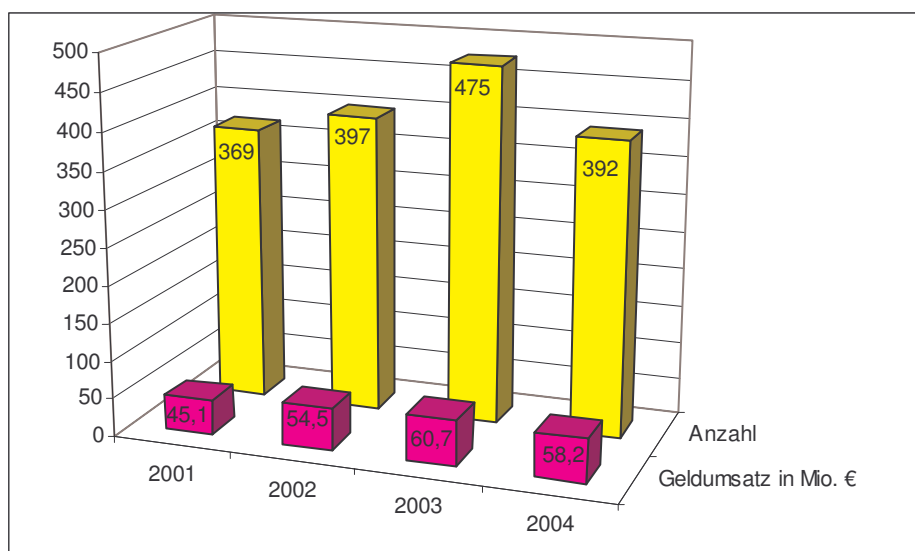


Abb. 17: Entwicklung der Kauffälle für das Wohnungs- und Teileigentum

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 80 m² besitzt. Dies entspricht einem Anteil von mehr als 90 % aller getätigten Verkäufe im Jahr 2004.

Wohnfläche	2001	2002	2003	2004
< 30,1 m ²	3 %	3 %	1 %	0 %
30,1 bis 40,0 m ²	31 %	17 %	5 %	6 %
40,1 bis 50,0 m ²	18 %	22 %	13 %	15 %
50,1 bis 60,0 m ²	24 %	30 %	37 %	39 %
60,1 bis 70,0 m ²	7 %	14 %	19 %	26 %
70,1 bis 80,0 m ²	8 %	5 %	14 %	8 %
80,1 bis 90,0 m ²	7 %	4 %	3 %	4 %
90,1 bis 100,0 m ²	1 %	0 %	3 %	1 %
> 100,0 m ²	1 %	5 %	4 %	1 %

Tab. 22: prozentualer Anteil der gehandelten Wohnungsgrößen

3.4 Erbbaurechte

Der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wurden 26 Verträge zur Bestellung eines Erbbaurechtes zugesandt. Dies sind 7 Verträge weniger als im Jahr 2003. Von den erhaltenen Verträgen konnten nur 20 Verträge für eine Auswertung herangezogen werden.

Dabei handelt es sich um 13 abgeschlossene Erbbaurechtsverträge für **Wohngrundstücke** mit einem durchschnittlichen Zinssatz von **4,35 %** (Spanne 3,0 % bis 5,0 %). Der Zinssatz der 7 abgeschlossenen Erbbaurechtsverträge für eine **gewerbliche Nutzung** beträgt einheitlich **4,5 %**. Alle auswertbaren Verträge wurden mit einer **Laufzeit von 99 Jahren** geschlossen

3.5 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Im Berichtszeitraum 2004 wurden insgesamt 646 land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke veräußert. Gegenüber dem Vorjahr ist dies eine leichte Zunahme (+1 %) von 640 Kauffällen. Obwohl sich die Anzahl der Kauffälle nur leicht erhöhte, nahm der Flächenumsatz deutlich von 5.295 ha auf 6.952 ha zu. Auch erhöhte sich der Geldumsatz von 10,8 Mio. Euro auf 20,3 Mio. Euro und liegt damit über dem Niveau letzten 3 Jahre. 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.

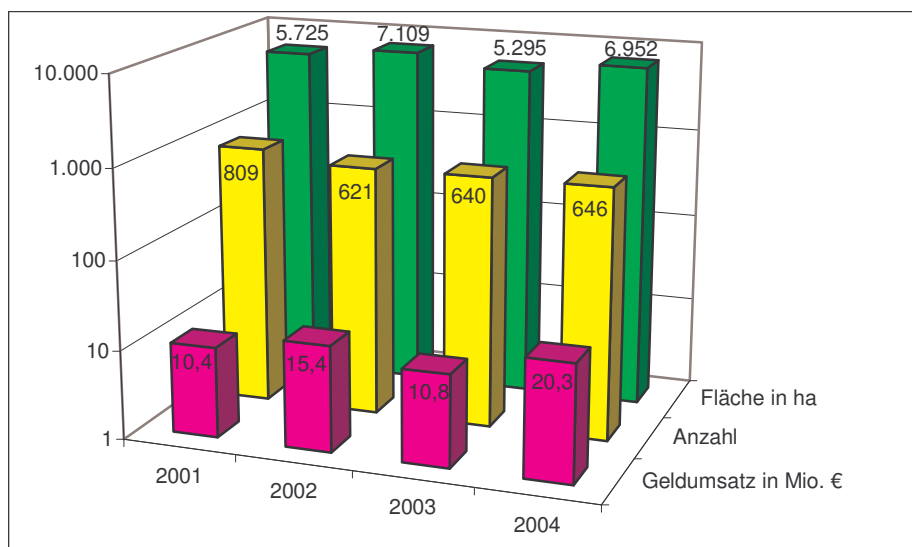


Abb. 18: Entwicklung der Kauffälle für land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke

Nutzung	Anzahl der Kauffälle	Flächen in ha	Geldumsatz in Mio. €
Acker	120	2.881,1	8,2
Grünland	78	549,3	0,8
Gartenbauflächen	0	0,0	0,0
Sonderkulturen	0	0,0	0,0
Forstflächen	185	786,7	1,0
Öd- und Unland	18	15,1	< 0,1
mehrere Nutzungen	245	2.720,2	10,3
gesamt	646	6.952,4	20,3

Tab. 23: Aufteilung der Kauffälle, Flächen- und Geldumsätze für das Jahr 2004 nach den Nutzungen

Im Landkreis Ostvorpommern wurden im Jahr 2004 land- und forstwirtschaftliche Flächen mit diesen nachfolgend genannten durchschnittlichen Preisen gehandelt:

Ackerland 3.200 €/ha
(bei einer durchschnittlichen Ackerzahl von 35)

Die Auswertung der Kaufpreissammlung 2004 für Ackerlandflächen im Landkreis Ostvorpommern ergab über die Ertragsfähigkeit des Bodens (Bodenwertzahl) unterschiedliche Durchschnittswerte für einen Hektar landwirtschaftlicher Nutzfläche.

Ackerzahl	€/ha
15	2.530
20	2.710
25	2.890
30	3.070
35	3.245
40	3.425
45	3.600
50	3.780
55	3.960

Tab. 24: Wert des Ackerlandes in Abhängigkeit von der Ackerzahl

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

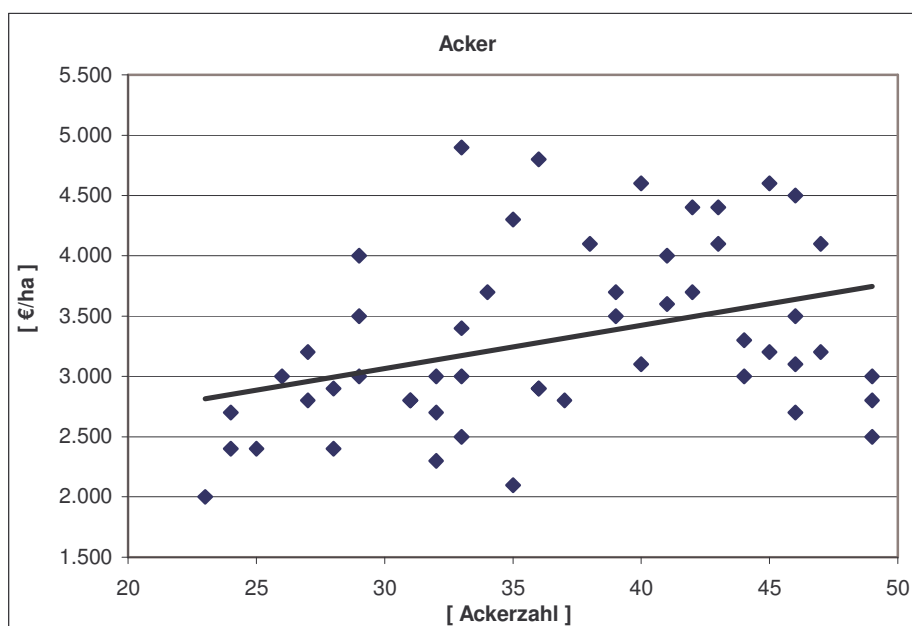


Abb. 19: Darstellung des Wertes für Ackerland in Abhängigkeit von der Ackerzahl

Für andere Nutzungsarten hat der Gutachterausschuss folgende Durchschnittswerte ermittelt:

- **Grünland** 1.800 €/ha

Da der Hektarpreis im Landkreis Ostvorpommern für Grünlandflächen im Jahr 2004 unabhängig von der Grünlandzahl ist, wird wie in den vergangenen Jahren nur ein Wert ausgewiesen.

- **Forstflächen** 1.500 €/ha (mit Baumbestand und ohne Nutzungsänderung)
- **Öd- und Unlandflächen** 1.100 €/ha und
- **Wasserflächen** 700 €/ha.

In der nachfolgenden Tabelle ist die Entwicklung der Durchschnittswerte seit dem Jahr 2000 für land- und forstwirtschaftliche Flächen dargestellt.

Nutzung	2001	2002	2003	2004
Ackerland	2.600 €/ha	3.000 €/ha	2.900 €/ha	3.200 €/ha
Grünland	1.600 €/ha	1.800 €/ha	2.000 €/ha	1.800 €/ha
Forstflächen	1.600 €/ha	1.700 €/ha	1.600 €/ha	1.500 €/ha
Öd- und Unland	1.100 €/ha	1.100 €/ha	1.100 €/ha	1.100 €/ha
Wasserflächen	600 €/ha	600 €/ha	600 €/ha	700 €/ha

Tab. 25: Entwicklung der Durchschnittswerte für land- und forstwirtschaftliche Flächen im Landkreis Ostvorpommern

- **Gartenlandflächen** (angrenzend an Wohnbauland - Hausgartenland)

Nach Auswertung der Kaufpreissammlung 2003 / 2004 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.

BW [€/m ²]	GL [€/m ²]	Anteil in [%]
4,00	1,70	42,5
5,00	1,90	38,0
10,00	2,80	28,0
15,00	3,60	24,0
20,00	4,35	21,7
25,00	5,00	20,0
30,00	5,70	19,0

BRW [€/m ²]	GL [€/m ²]	Anteil in [%]
35,00	6,30	18,0
40,00	6,80	17,0
45,00	7,30	16,2
50,00	7,70	15,4
55,00	8,00	15,0
60,00	8,30	14,5

Tab. 26: Entwicklung des Preises für Gartenland im Landkreis Ostvorpommern in Abhängigkeit vom Bodenwert (BW) des angrenzenden Wohnbaulandes

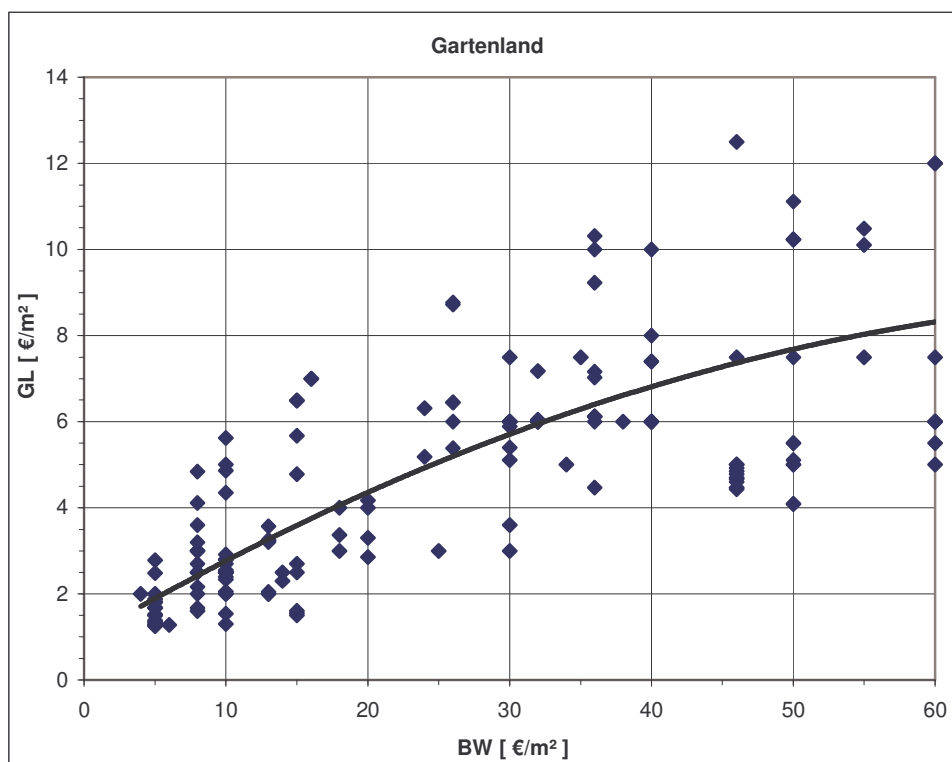


Abb. 20: Wert des Gartenlandes (GL) in Abhängigkeit vom Wert des angrenzenden Baulandes (BW)

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),
- Gemeinbedarfsflächen (z.B. öffentliche Parkplätze, Sportanlagen, Straßen oder Wege),
- Flächen für Windkraftanlagen,
- Abbauf Flächen (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 und der Anzahl der Kauffälle nicht umfassend möglich. Für Angaben zu diesem Bereich, besonders zu Gemeinbedarfsflächen und öffentliche Verkehrsflächen, 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 ff.).

[1] Sprengnetter, Hans-Otto, Arbeitsmaterialien, Bände I bis III, Stand Februar 2005

Modell: Rohertrag (RO): Nettokaltmiete nicht Abschlussmieten (§ 17 WertV)
 Reinertrag (RE): $RE = RO - BWK$
 Bewirtschaftungs- Tabelle in [1], Bd. II, Abschnitt 3.05 ff.
 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. 26: Bundesdurchschnittliche Liegenschaftszinssätze ([1] Bd. II, Abschnitt 3.04/1/5 ff.)

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).

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

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 (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.