

Grundstücksmarkt- bericht 2006

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
2	Überblick über den Grundstücksverkehr	9
2.1	Anzahl der Erwerbsvorgänge.....	9
2.2	Flächenumsatz.....	12
2.3	Geldumsatz.....	14
2.4	Marktteilnehmer.....	16
2.5	Zusammenfassung.....	18
3	Entwicklung auf den Grundstücksteilmärkten.....	19
3.1	Unbebaute Bauflächen.....	19
3.1.1	Individueller Wohnungsbau	21
3.1.2	Gemischte und gewerbliche Bauflächen	22
3.1.3	Mehrfamilienhausgrundstücke, Ferienhäuser und Sonderbauflächen	22
3.2	Bebaute Grundstücke.....	23
3.2.1	Individueller Wohnungsbau	25
3.2.2	Mehrfamilienhausgrundstücke.....	26
3.2.3	Ferienhäuser	26
3.2.4	Gemischt genutzte Grundstücke	27
3.2.5	Gewerblich genutzte Grundstücke	27
3.2.6	Sonderbauflächen	28
3.3	Wohnungs- und Teileigentum.....	29
3.4	Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen.....	31
3.5	Sonstige Flächen.....	35
4	Bodenrichtwerte.....	36
4.1	Darstellung der Bodenrichtwertkarte.....	36
4.2	Übersicht über die Bodenrichtwerte für typische Orte oder Ortsteile	38
5	Für die Wertermittlung erforderliche Daten	39
5.1	Liegenschaftszinssätze im Bereich des Landkreises Ostvorpommern.....	39
5.2	Sachwertfaktor für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser.....	41
6	Dienstleistungen des Gutachterausschusses.....	43
6.1	Bodenrichtwertkarte / Auskunft über Bodenrichtwerte.....	43
6.2	Verkehrswertgutachten.....	43
6.3	Auskunft aus der Kaufpreissammlung (KPS).....	44

1 Allgemeines

1.1 Der Grundstücksmarktbericht

Die Aufgabe dieses Marktberichtes ist es, einen Überblick über den Grundstücksverkehr des zurückliegenden Jahres 2006 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@landkreis-ostvorpommern.net

Gebühr: 30,00 €

Redaktionsschluss: 01. Januar 2007

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 führen 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 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)
- ⇒ Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Wertermittlungsverordnung - WertV) vom 06.12.1988 (BGBl. I S. 2209), 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 2006) in der Fassung vom 01.03.2006 (BAnz. Nr. 108 a vom 10.06.2006) einschließlich der Berichtigung vom 01.07.2006 (BAnz. Nr. 121, S. 4798)
- ⇒ Landesverordnung über die Bildung von Gutachterausschüssen für Grundstückswerte - Gutachterausschussverordnung (GutAVO) vom 06.07.1992 (GVOBl Mecklenburg-Vorpommern S. 401), geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 20.07.2006 (GVOBl. Mecklenburg-Vorpommern S. 576)
- ⇒ 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.

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 größeren Teil der Insel Usedom.

Kreisstadt ist die Hansestadt Anklam.

Die Fläche des Landkreises Ostvorpommern beträgt rund 1.910 km². Bei einer Einwohnerzahl von 109.219 Einwohnern (Stichtag 31.12.2006) ergibt sich eine durchschnittliche Bevölkerungsdichte von 57 Einwohner/km². Deutlich höher ist die Einwohnerdichte auf der Insel Usedom mit 94 Einwohner/km².

Mit der Gebietsänderung in Mecklenburg-Vorpommern, Stand 01.01.2007, gliedert sich der Landkreis in 1 amtsfreie Stadt (Hansestadt Anklam), 1 amtsfreie Gemeinde (Heringsdorf) und 7 Ämter mit 95 Gemeinden.

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

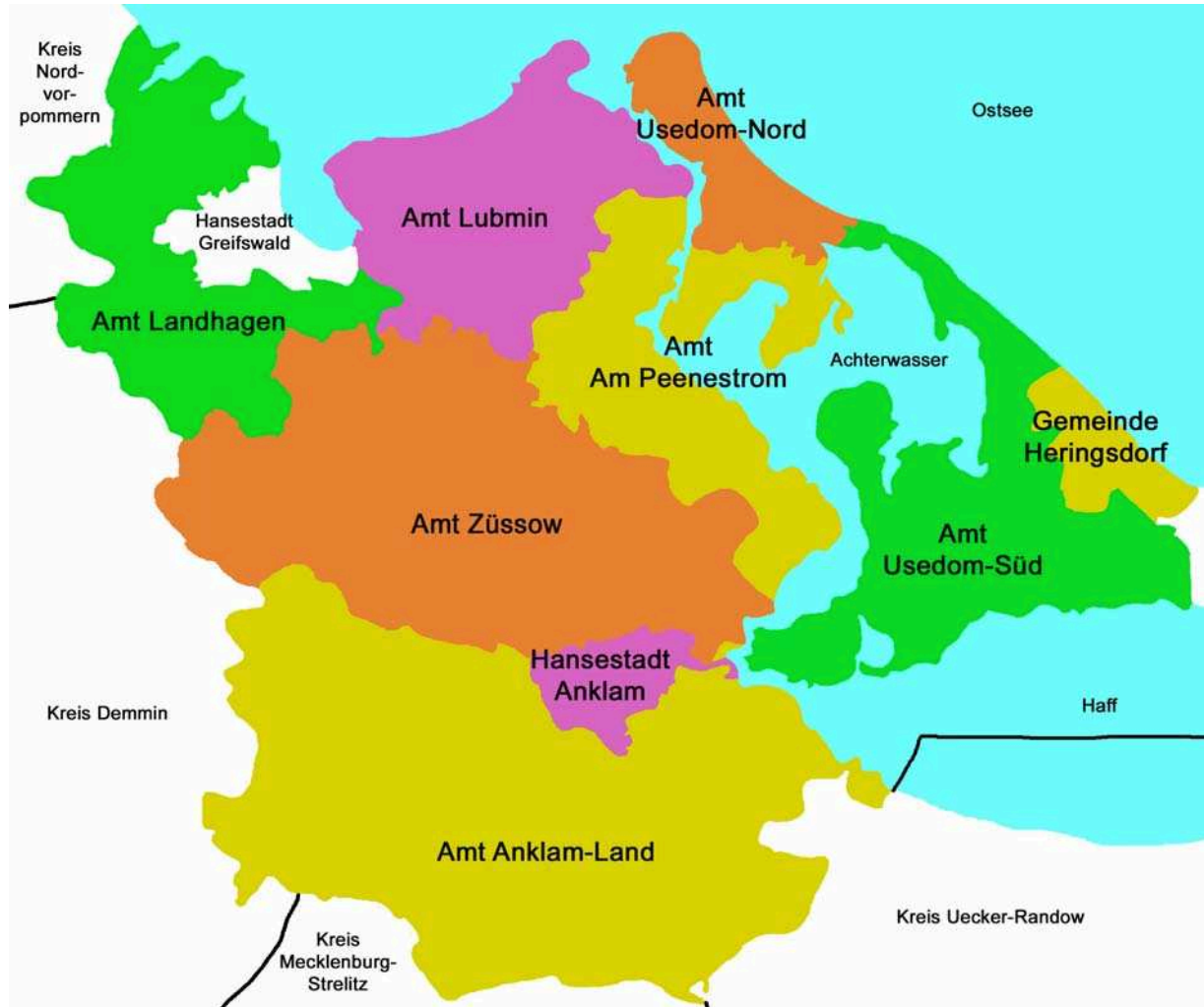


Abb. 1: Übersicht des Landkreises

Stadt / Gemeinde / Amt	Sitz
Hansestadt Anklam (amtsfrei)	Anklam
Gemeinde Heringsdorf (amtsfrei)	Ahlbeck
Amt Am Peenestrom	Wolgast
Amt Anklam - Land	Spantekow
Amt Landhagen	Neuenkirchen bei Greifswald
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. 18 km der Ostseeautobahn A 20.

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. Einen weiteren Landeplatz gibt es noch am Rande der Stadt Anklam.

Nutzungsarten	Fläche des Landkreis 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	31.12.2005	Anteil
0 – ≤ 6jährige (Vorschulalter)	4.048	3,5 %	4.853	4,4 %
6 – ≤ 18jährige (Schulalter)	18.160	15,7 %	11.360	10,3 %
18 – ≤ 64jährige (erwerbsfähiges Alter)	77.265	66,8 %	71.577	64,9 %
65 und älter (Rentenalter)	16.193	14,0 %	22.499	20,4 %
Bevölkerung gesamt	115.666	100,0 %	110.289	100,0 %

Tab. 2: Altersstruktur des Landkreises Ostvorpommern

Bevölkerungsbewegung	1997	2002	2005
Geburten	790	787	811
Sterbefälle	1.262	1.234	1.142
zugezogen	7.078	6.556	5.662
fortgezogen	6.397	7.122	6.094
Wanderungsgewinn / - verlust	+ 681	- 566	- 432
Bevölkerungsbewegung gesamt	+ 209	- 1.013	- 763

Tab. 3: Bevölkerungsbewegung im Landkreis Ostvorpommern

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

bestimmt.

Arbeitsmarktzahlen	1998	2004	2005	2006
Ø Arbeitslosenquote im Jahr	20,6 %	24,7 %	26,8 %	21,6 %

Tab. 4: Arbeitsmarkt des Landkreises Ostvorpommern

2 Überblick über den Grundstücksverkehr

Die Entwicklung des Grundstücksverkehrs im Berichtsjahr 2006 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,
- ⇒ land- und forstwirtschaftliche Flächen und
- ⇒ sonstige Flächen

untergliedert und analysiert.

2.1 Anzahl der Erwerbsvorgänge

Dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Ostvorpommern sind vom 01.01.2006 bis zum 31.12.2006 (Berichtszeitraum) 2.268 Vertragsabschlüsse (Kauffälle) über Eigentumsübertragungen an unbebauten Bauflächen und bebauten Grundstücken gegen Entgelt oder über die Begründung von Erbbaurechten zugeleitet worden, mit insgesamt 2.490 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 2005 um 13 % gesunken.

Jahr	2003	2004	2005	2006
Anzahl	2.804	2.729	2.604	2.268

Tab. 5: Anzahl der jährlichen Erwerbsvorgänge

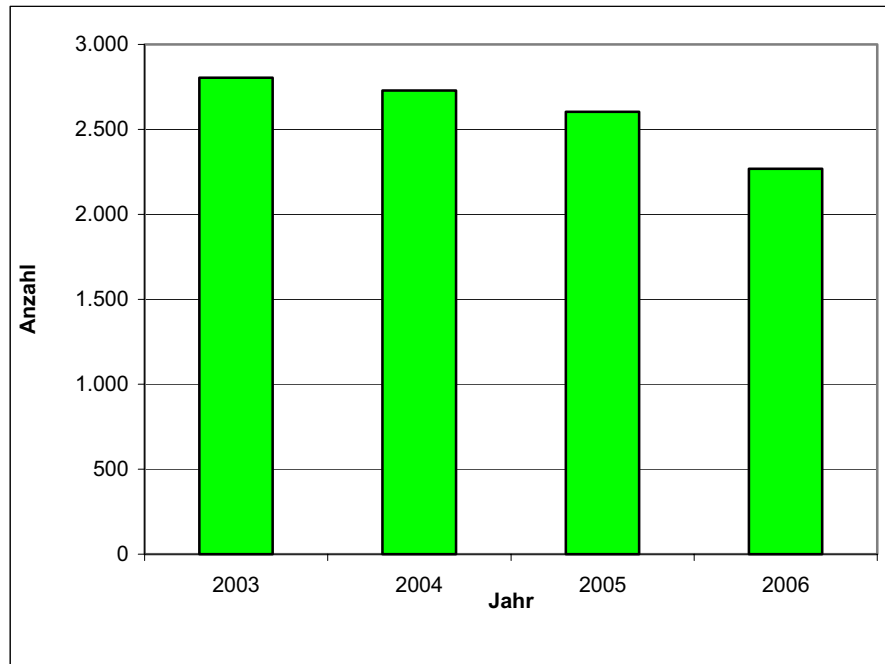


Abb. 2: Entwicklung der jährlichen Erwerbsvorgänge

Einen genauen Aufschluss über die Art der Änderungen im Kaufverhalten geben die Grundstücksteilmärkte. Das Verhalten zeigt über fast alle Teilmärkte eine fallende Tendenz. Einen besonders hohen Rückgang verzeichnen die Grundstücksteilmärkte der bebauten Grundstücke (- 22 %) und der Teilmarkt der sonstigen Flächen (- 22 %). Dem gegenüber ist die Anzahl der geschlossenen Kaufverträge der land- und forstwirtschaftlichen Flächen (- 0,5 %) nahezu unverändert. Deutlich angestiegen ist die Anzahl der beurkundeten Verträge für das Erbbaurecht.

Grundstücksteilmärkte	2003	2004	2005	2006	Veränderung gegenüber 2005
unbebaute Bauflächen	472	493	458	385	- 16 %
bebaute Grundstücke	964	956	907	707	- 22 %
Wohnungs- und Teileigentum	475	392	452	390	- 14 %
Erbbaurechte	33	26	44	60	+ 36 %
Land- und Forstwirtschaft	640	646	605	602	- 0,5 %
sonstige Flächen	603	475	442	346	- 22 %
Teilgrundstücksverkäufe	3.187	2.988	2.908	2.490	- 14 %
Kauffälle	2.804	2.729	2.604	2.268	- 13 %

Tab. 6: Anzahl der jährlichen Teilgrundstücksverkäufe

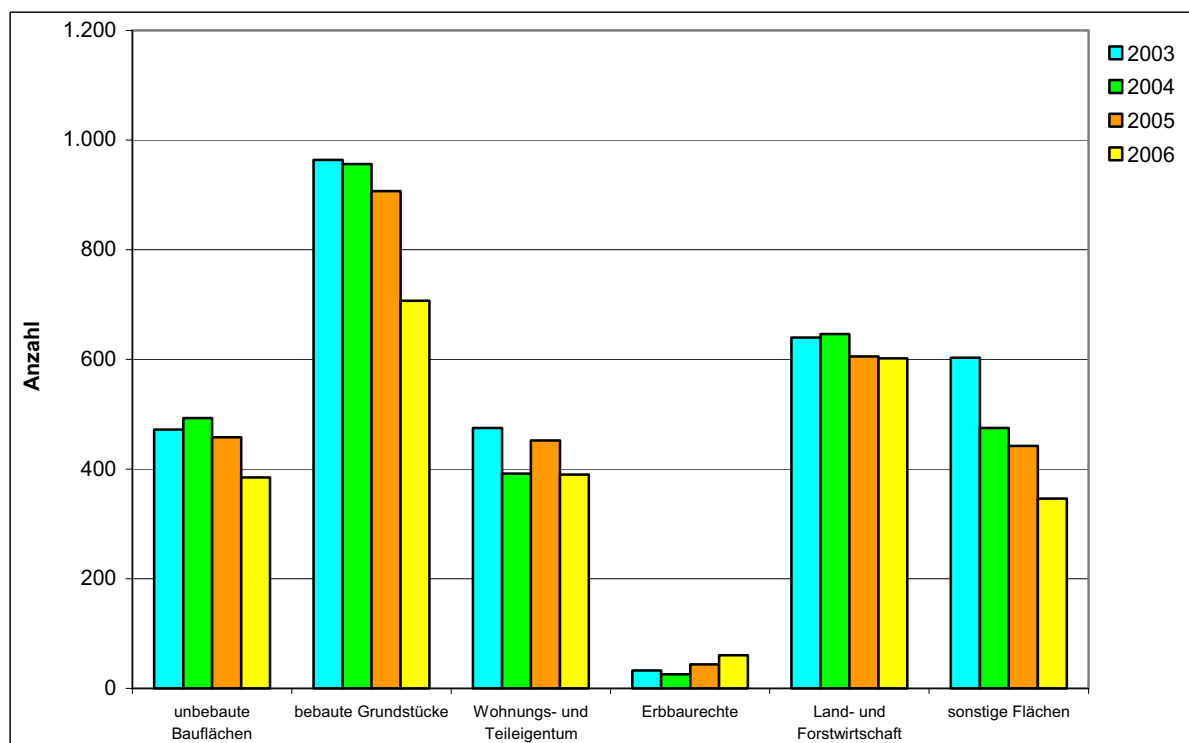


Abb. 3: Entwicklung der jährlichen Teilgrundstücksverkäufe

2.2 Flächenumsatz

Im Berichtsjahr 2006 sind im Bereich des Landkreises Ostvorpommern

66.661.036 m² Grundstücksfläche

umgesetzt worden. Das entspricht ca. 3,5 % der Gesamtfläche des Landkreises.

Jahr	2003	2004	2005	2006
Fläche	6.063	8.132	4.939	6.666

Tab. 7: jährliche Flächenumsätze (in ha)

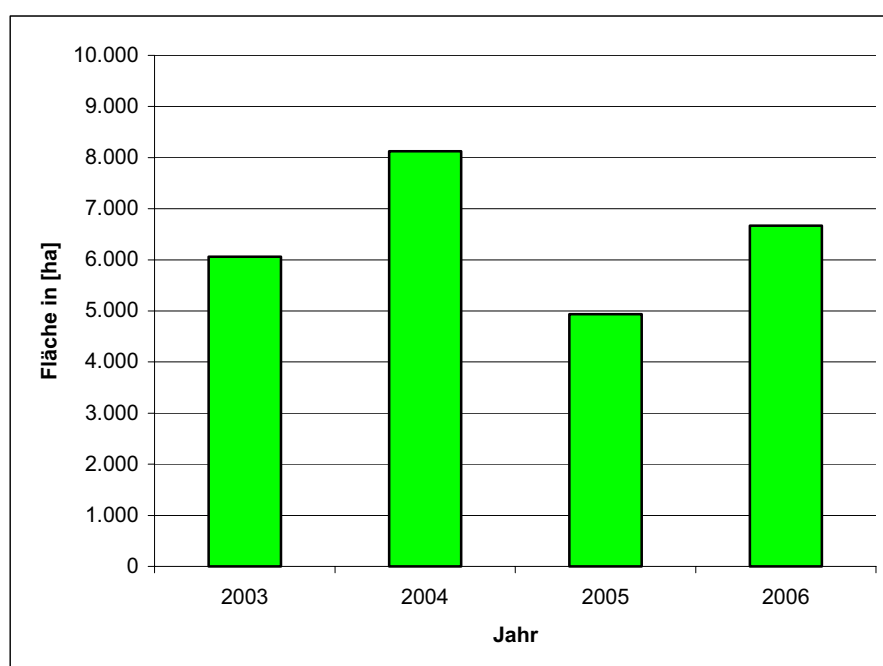


Abb. 4: Entwicklung der jährlichen Flächenumsätze

Flächenumsatz in ha	2003	2004	2005	2006	Veränderung gegenüber 2005
unbebaute Bauflächen	69	136	164	47	- 71 %
bebaute Grundstücke	353	425	379	297	- 22 %
Wohnungs- und Teileigentum	8	5	---	---	--- %
Land- und Forstwirtschaft	5.295	6.952	3.970	5.857	+ 48 %
sonstige Flächen	338	614	426	465	+ 9 %
gesamt	6.063	8.132	4.939	6.666	+ 35 %

Tab. 8: Aufteilung der jährlichen Flächenumsätze (ha) nach Grundstücksteilmärkten

Der Gesamtflächenumsatz im Jahr 2006 ist gegenüber dem Vorjahr 2005 deutlich gewachsen. Wie schon in den zurückliegenden Jahren wird die Entwicklung des Flächenumsatzes im Landkreis Ostvorpommern vom Flächenumsatz der land- und forstwirtschaftlichen bestimmt. Sie haben einen Anteil von etwa 88 % am gesamten Umsatz.

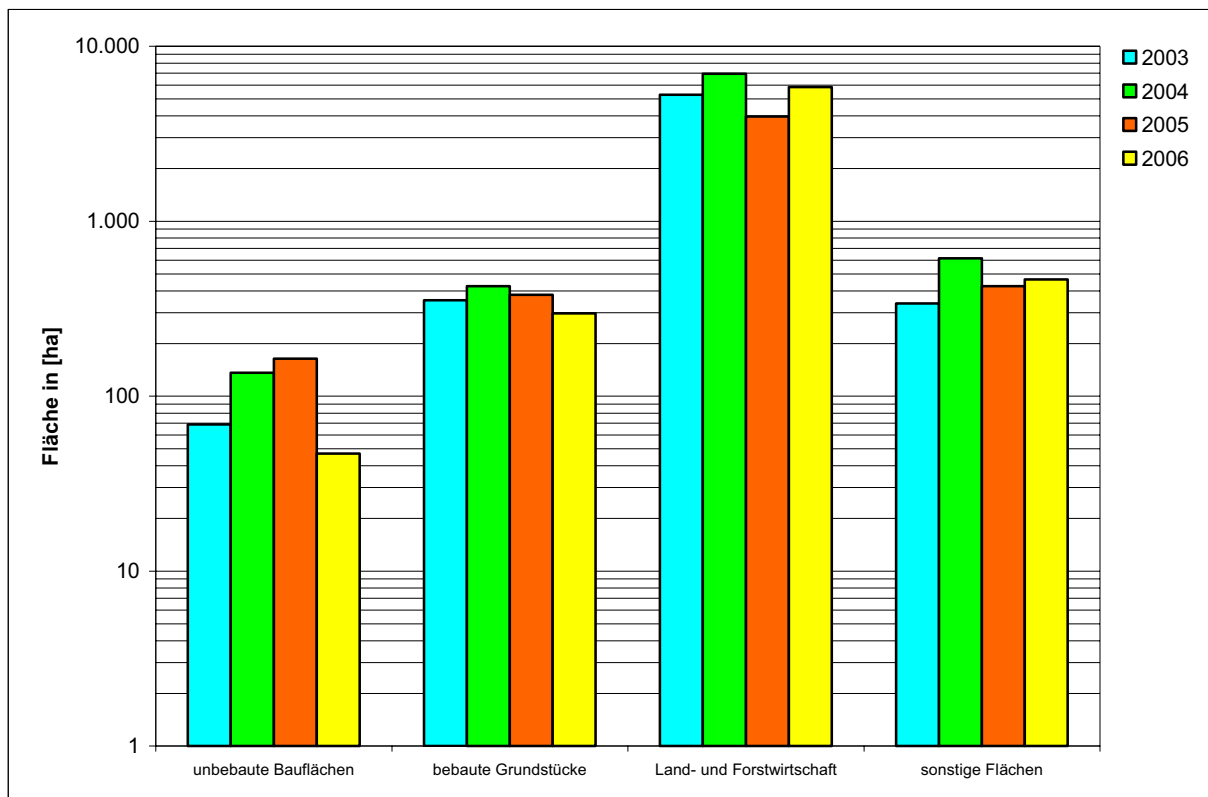


Abb. 5: Entwicklung der jährlichen Flächenumsätze nach Grundstücksteilmärkten

2.3 Geldumsatz

Im Jahr 2006 sind auf dem Grundstücksmarkt im Bereich des Landkreises Ostvorpommern

160.982.219 €

umgesetzt worden. Das sind ca. 61,2 Millionen Euro oder 28 % weniger als im Jahr 2005.

Jahr	2003	2004	2005	2006
Geldumsatz	164,9	195,9	222,1	160,9

Tab. 9: jährlichen Geldumsätze (in Mio. Euro)

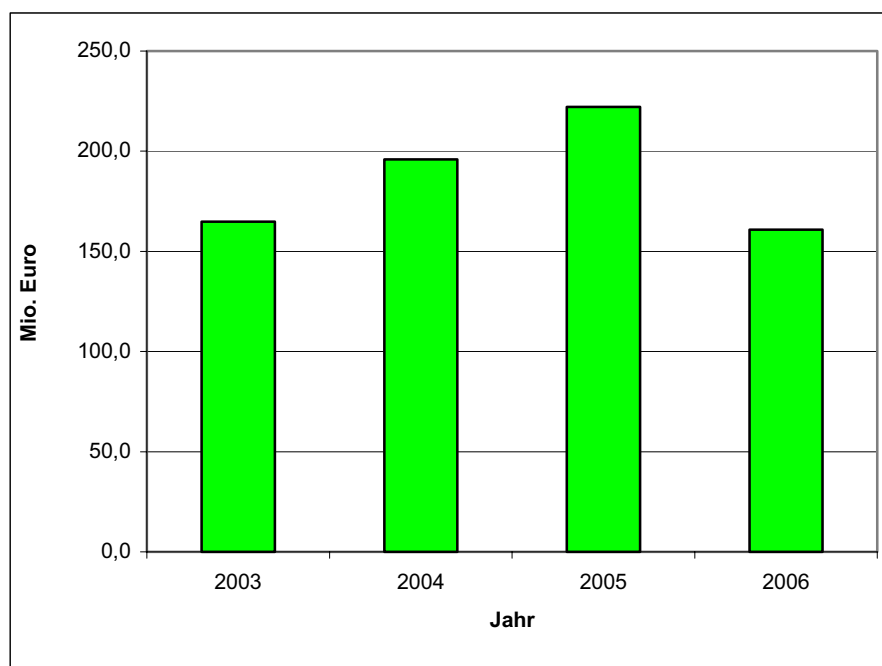


Abb. 6: Entwicklung der jährlichen Geldumsätze (in Mio. Euro)

Geldumsatz in Mio. Euro	2003	2004	2005	2006	Veränderung gegenüber 2003
unbebaute Bauflächen	15,6	19,0	27,9	12,9	- 54%
bebaute Grundstücke	74,0	94,9	122,2	78,8	- 36%
Wohnungs- und Teileigentum	60,7	58,2	58,9	43,9	- 25%
Land- und Forstwirtschaft	10,8	20,3	10,0	17,8	+ 78%
sonstige Flächen	3,9	3,5	3,1	7,5	+ 142%
gesamt	164,9	195,9	222,1	160,9	- 28%

Tab. 10: Aufteilung der jährlichen Geldumsätze (in Mio. Euro) nach Grundstücksteilmärkten

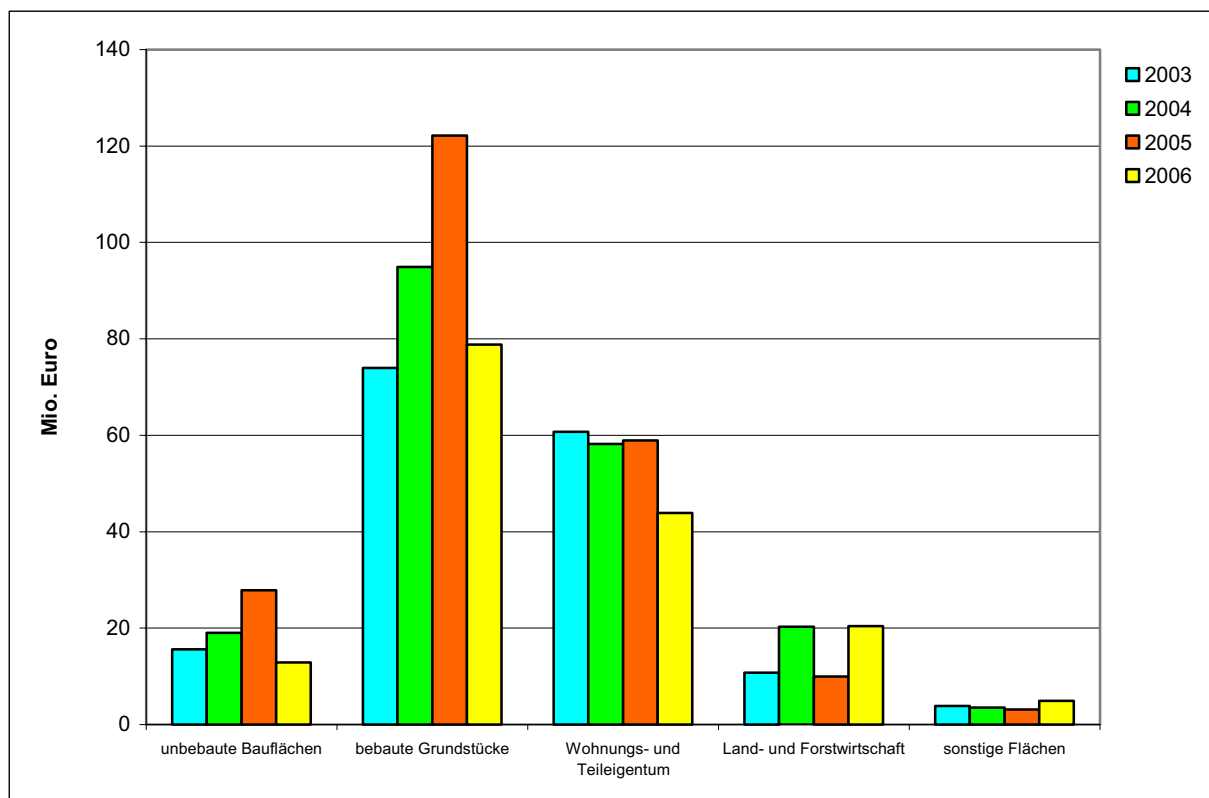


Abb. 7: Entwicklung der jährlichen Geldumsätze (in Mio. Euro) nach Grundstücksteilmärkten

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 2003, 2004 und 2005 deutlich mehr Grundstücke verkauft als erworben.

Jahr	natürliche Personen		öffentliche Hand		juristische Personen	
	Verkäufe	Käufe	Verkäufe	Käufe	Verkäufe	Käufe
2003	2.319	2.774	606	264	229	116
2004	2.197	2.550	389	231	376	181
2005	2.270	2.485	393	237	201	142
2006	1.614	1.908	327	185	489	337

Tab. 11: Aufteilung der Marktteilnehmer im Landkreis Ostvorpommern

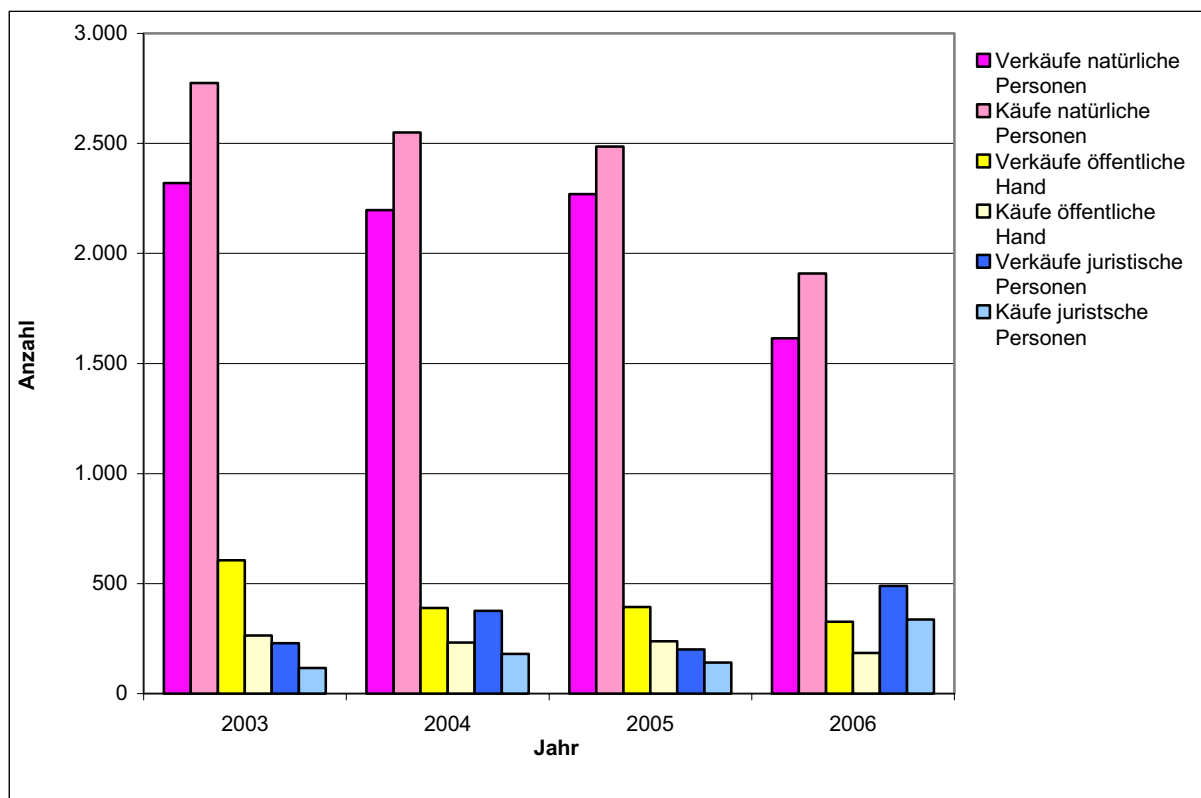


Abb. 8: graphische Darstellung der jährlichen Marktteilnehmer im Landkreis Ostvorpommern

Grundstücksteilmärkte	natürliche Personen		öffentliche Hand		juristische Personen	
	Verkäufer	Erwerber	Verkäufer	Erwerber	Verkäufer	Erwerber
unbebaute Bauflächen	214	331	104	18	67	36
bebaute Grundstücke	521	636	73	7	113	64
Wohnungs- und Teileigentum	163	381	3	0	224	9
Land- und Forstwirtschaft	498	370	64	63	40	169
sonstige Flächen	218	190	83	97	45	59
gesamt	1.614	1.908	327	185	489	337

Tab. 12: Aufteilung Marktteilnehmer nach Grundstücksteilmärkten für das Jahr 2006

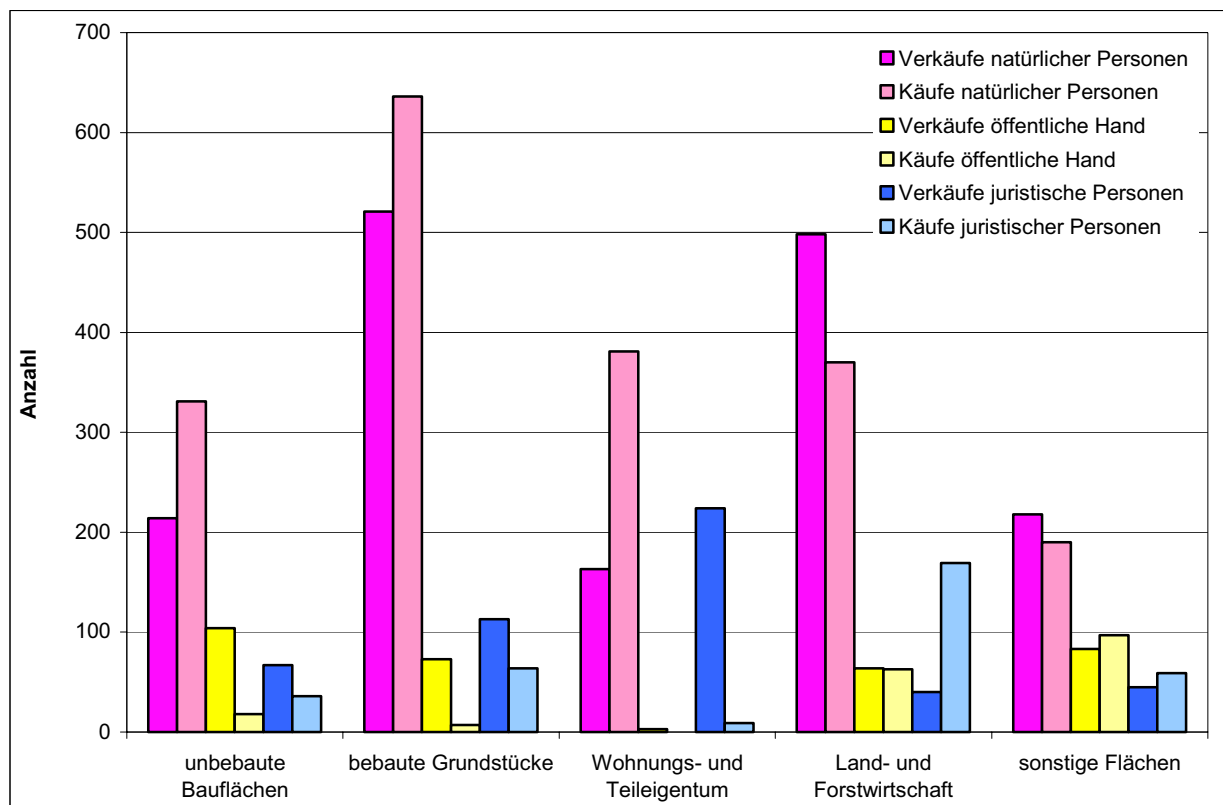
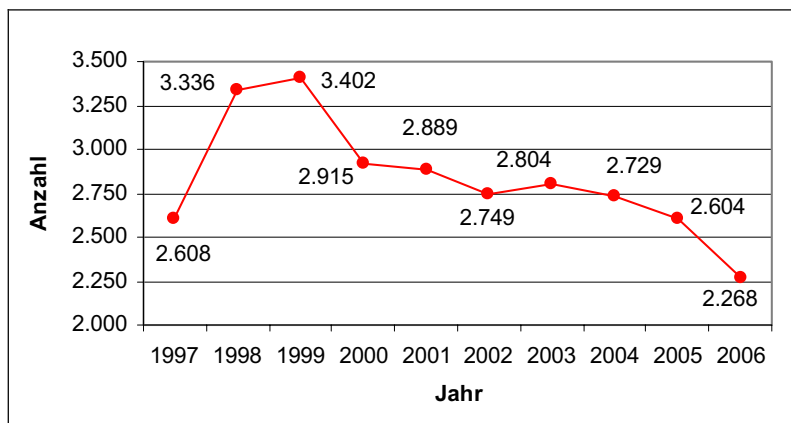


Abb. 9: graphische Darstellung der Marktteilnehmer nach Grundstücksarten für das Jahr 2006

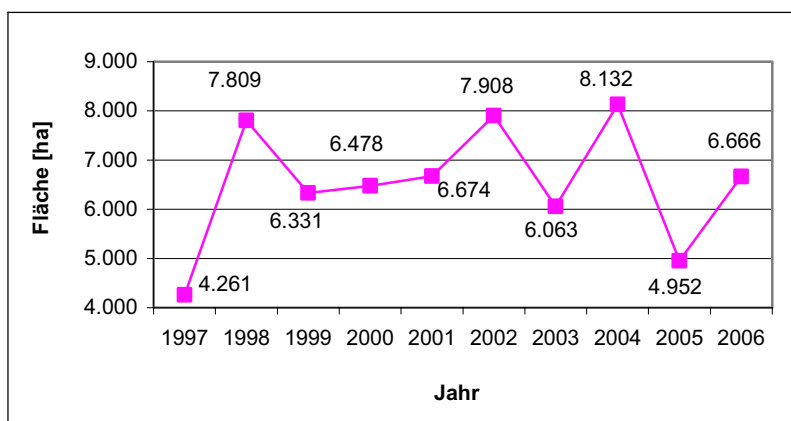
2.5 Zusammenfassung

Im Vergleich zum Jahr 2005 haben sich die Aktivitäten auf dem Grundstücksmarkt im Jahr 2006 wie folgt entwickelt.

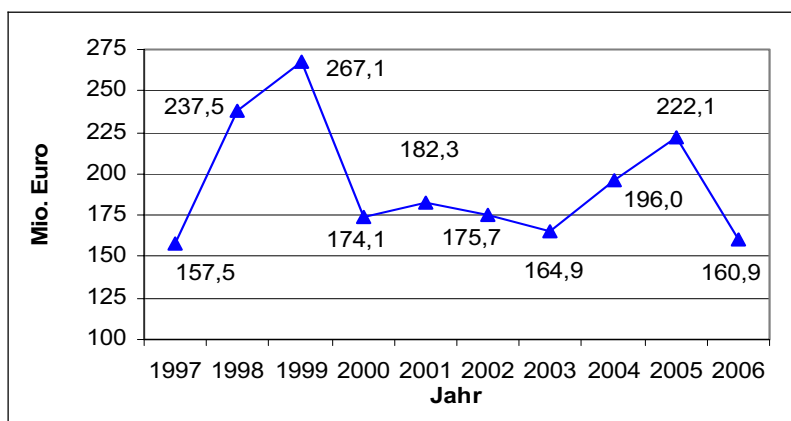
Die Anzahl der registrierten **Kaufverträge** ist deutlich gesunken. Die Abnahme beträgt gegenüber dem Vorjahr etwa 13 %. Eine deutliche Zunahme von ca. 35 % verzeichnet der **Flächenumsatz**. Der **Geldumsatz** verringerte sich um etwa 61 Mio. Euro auf jetzt 160,1 Mio. Euro.



Die Anzahl der registrierten Kauffälle ist abgesehen von einer leichten Zunahme im Jahr 2003 seit 1999 stetig zurückgegangen.



Der Flächenumsatz (in ha) nahm gegenüber dem Vorjahr um ca. 1.714 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 2006 deutlich ab.

3 Entwicklung auf den Grundstücksteilmärkten

3.1 Unbebaute Bauflächen

Etwa 15 % aller Kauffälle im Berichtsjahr 2006, nämlich 385, betreffen unbebaute Baugrundstücke. Davon sind 336 (rund 87 %) für den individuellen Wohnungsbau (Ein- und Zweifamilienhäuser und Doppelhaushälften) vorgesehen. Der verbleibende Anteil von 13 % verteilt sich auf die übrigen Nutzungen (Mehrfamilien-, Ferienhäuser, gemischte, gewerbliche und Sonderbauflächen).

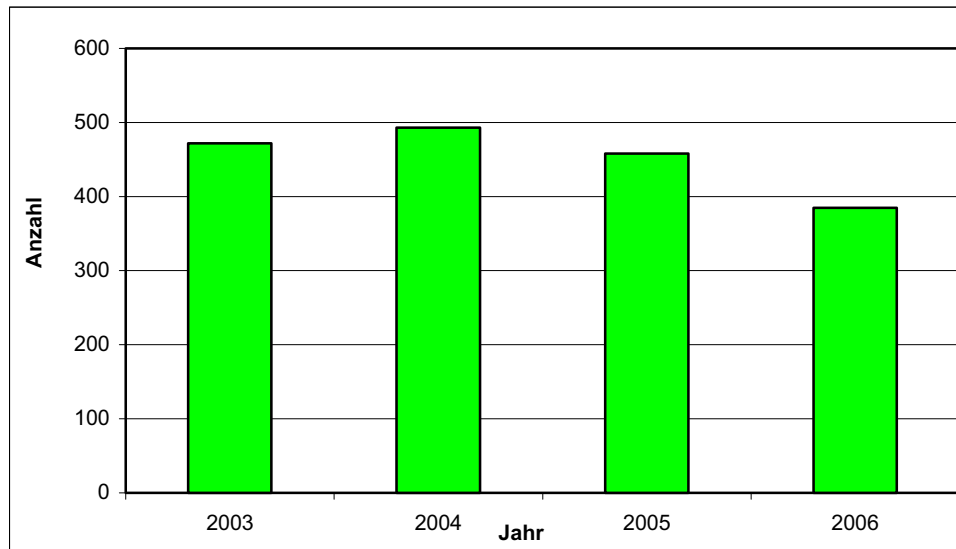


Abb. 10: Entwicklung der Kauffälle für unbebaute Bauflächen

Art der künftigen Nutzung	2003	2004	2005	2006	Veränderung gegenüber 2005
individueller Wohnungsbau	426	418	359	336	- 6%
Mehrfamilienhausgrundstücke	2	8	9	4	- 56%
Ferienhäuser	15	19	40	12	- 70%
gemischte Bauflächen	4	14	15	7	- 53%
gewerbliche Bauflächen	23	32	28	20	- 29%
Sonderbauflächen	2	2	7	6	- 14%
gesamt	472	493	458	385	- 16%

Tab. 13: Aufteilung unbebauter Bauflächen nach Art der künftigen Nutzung

Art der künftigen Nutzung	2003	2004	2005	2006	Veränderung gegenüber 2005
individueller Wohnungsbau	48,3	101,0	48,2	30,1	- 38%
Mehrfamilienhausgrundstücke	0,4	1,4	2,0	4,2	+ 110%
Ferienhäuser	1,0	2,2	2,9	0,8	- 72%
gemischte Bauflächen	0,7	14,2	8,0	1,5	- 81%
gewerbliche Bauflächen	18,2	16,6	98,6	9,8	- 90%
Sonderbauflächen	0,6	0,4	3,9	0,8	- 79%
gesamt	69,2	135,8	163,6	47,2	- 71%

Tab. 14: Aufteilung der Flächenumsätze (in ha) der unbebauten Bauflächen nach Art der künftigen Nutzung

Art der künftigen Nutzung	2003	2004	2005	2006	Veränderung gegenüber 2006
individueller Wohnungsbau	12,5	12,5	12,1	9,5	- 21%
Mehrfamilienhausgrundstücke	0,4	1,6	1,0	1,8	+ 80%
Ferienhäuser	0,6	1,3	2,0	0,7	- 65%
gemischte Bauflächen	< 0,1	1,8	0,4	0,3	- 25%
gewerbliche Bauflächen	2,1	1,8	12,0	0,6	- 95%
Sonderbauflächen	< 0,1	<0,1	0,4	<0,1	---
gesamt	15,6	19,0	27,9	12,9	- 54%

Tab. 15: 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 stiegen die Grundstückspreise nur in den Seebädern und Erholungsorten gegenüber dem Vorjahr leicht an. In der verbleiben Gebieten sinken die Preise.

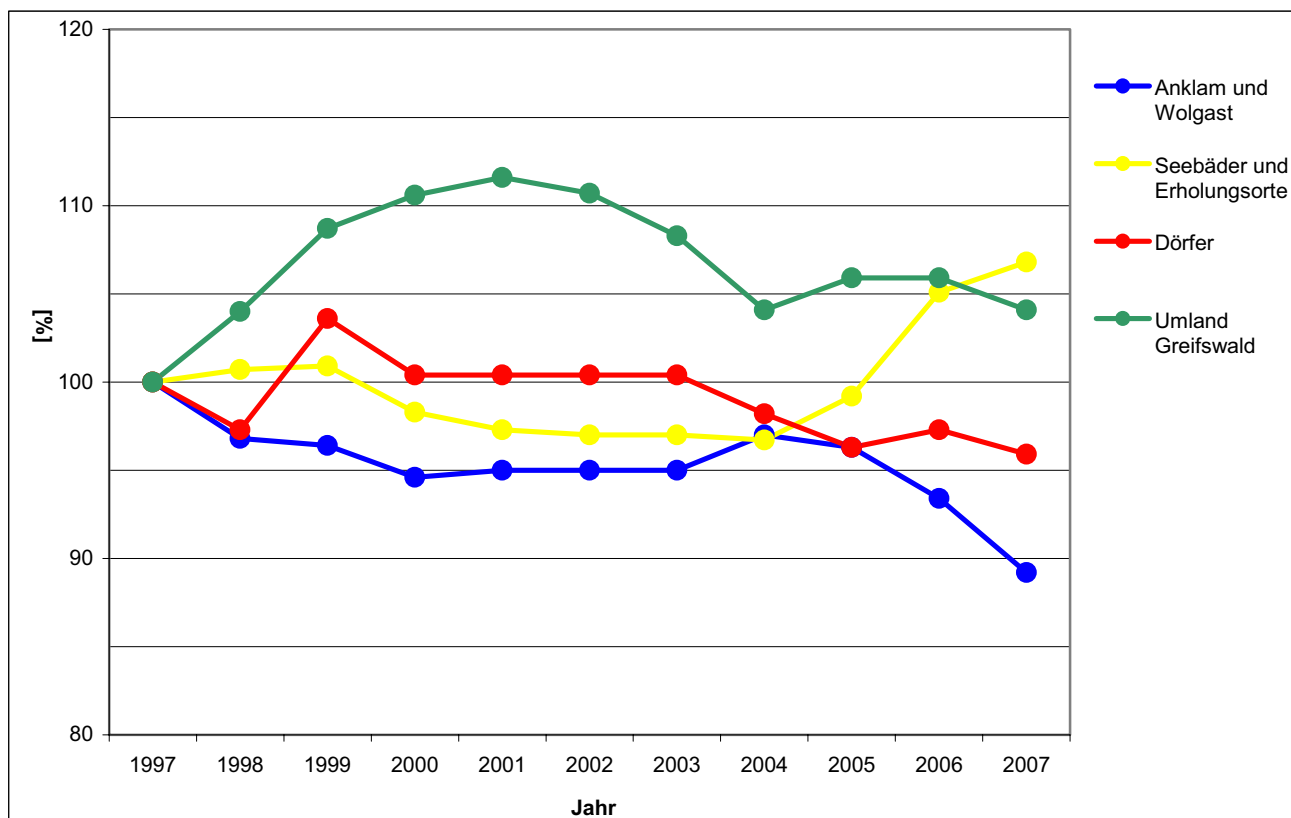


Abb. 11: Bodenpreisindex für unbebaute Bauflächen

	Anklam und Wolgast	Seebäder und Erholungsorte	Umland Greifswald	Dörfer
durchschnittlicher erschließungsbeitragsfreier Bodenwert	48 €/m ²	90 €/m ²	45 €/m ²	27 €/m ²
Preisspanne	35 €/m ² - 60 €/m ²	50 €/m ² - 150 €/m ²	40 €/m ² - 70 €/m ²	25 €/m ² - 40 €/m ²
Anzahl der auswertbaren Kauffälle	18	74	15	56
durchschnittliche Grundstücksgröße	500 m ²	620 m ²	650 m ²	750 m ²

Tab. 16: Preisniveau und typische Grundstücksgrößen

3.1.2 Gemischte und gewerbliche Bauflächen

Im Berichtszeitraum 2006 wurden insgesamt 27 gemischte und gewerbliche Baugrundstücke verkauft. Gegenüber dem Jahr 2005 hat sich die Anzahl der Vertragsabschlüsse von 43 auf jetzt 27 verringert. Die absoluten Flächenumsätze nahmen gegenüber dem Vorjahr deutlich um 95,3 ha ab. Diese Verringerung des Flächenumsatzes ist verbunden mit einer deutlichen Abnahme des Geldumsatzes von 12,4 Mio. Euro auf jetzt 0,9 Mio. Euro.

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 2006 lagen dem Gutachterausschuss für die benannten Teilmärkte insgesamt nur 22 Kauffälle vor. Eine Auswertung erfolgt nur in den Tabellen 13 bis 15.

3.2 Bebaute Grundstücke

Wie auch in den zurückliegenden Jahren beträgt der Anteil der bebauten Grundstücke am Grundstücksverkehr im Landkreis Ostvorpommern etwa 28 %. Schwerpunkt der Verkäufe sind nach wie vor die Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus (Einfamilien-, Zweifamilien-, Doppel- und Reihenhäuser) mit einem Anteil von etwa 61 %. Das Kaufverhalten ist im Jahr 2006 geprägt von einem generellen Rückgang (Ausnahme Sonderbauflächen).

Art der Bebauung	2003	2004	2005	2006	Veränderung gegenüber 2005
individueller Wohnungsbau	518	484	495	429	- 13%
Mehrfamilienhausgrundstücke	53	46	67	42	- 37%
Ferienhäuser	203	236	123	114	- 7%
gemischte Bauflächen	71	86	93	50	- 46%
gewerbliche Bauflächen	78	84	104	44	- 58%
Sonderbauflächen	41	20	25	28	+ 12%
gesamt	964	956	907	707	- 22%

Tab. 17: Anzahl der Teilgrundstücksverkäufe

Art der Bebauung	2003	2004	2005	2006	Veränderung gegenüber 2005
individueller Wohnungsbau	95,2	148,6	98,5	154,4	+ 57%
Mehrfamilienhausgrundstücke	17,5	10,3	12,2	8,0	- 34%
Ferienhäuser	18,3	22,9	9,3	10,7	+ 15%
gemischte Bauflächen	125,0	134,6	90,0	39,4	- 56%
gewerbliche Bauflächen	79,8	93,1	123,0	55,6	- 55%
Sonderbauflächen	17,2	15,4	46,0	28,7	- 38%
gesamt	353,0	424,9	379,0	296,8	- 22%

Tab. 18: Aufteilung der Flächenumsätze (in ha) nach Art der Bebauung

Art der Bebauung	2003	2004	2005	2006	Veränderung gegenüber 2005
individueller Wohnungsbau	41,5	36,5	36,5	33,4	- 8%
Mehrfamilienhausgrundstücke	10,3	14,7	13,7	7,6	- 45%
Ferienhäuser	7,5	5,3	16,3	7,1	- 56%
gemischte Bauflächen	6,4	20,3	13,2	20,6	+ 56%
gewerbliche Bauflächen	6,4	8,8	27,1	8,2	- 70%
Sonderbauflächen	1,9	9,3	15,4	1,9	- 88%
gesamt	74,0	94,9	122,2	78,8	- 36%

Tab. 19: Aufteilung der Geldumsätze (in Mio. Euro) nach der Bebauung

3.2.1 Individueller Wohnungsbau

Im Berichtszeitraum 2006 wurden der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses 429 Kaufverträge für Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus übersandt. Gegenüber dem Vorjahr ist dies ein Rückgang von 13 %. Der Rückgang des Geldumsatzes auf 33,4 Mio. Euro ist mit 8 % gegenüber dem Jahr 2005 nicht so stark ausgefallen. Der Flächenumsatz ist im Vergleich zur Vorjahr 2005 deutlich, auf jetzt 154,4 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.

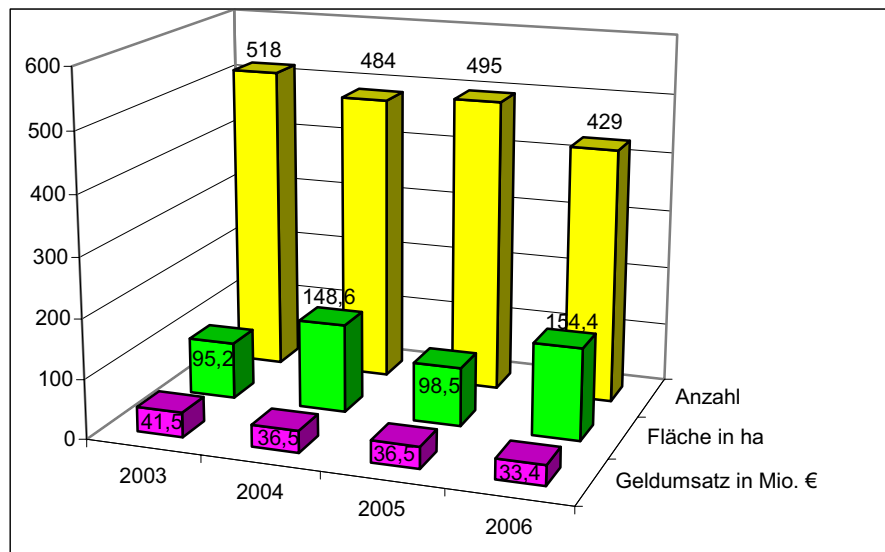


Abb. 12: Entwicklung der Kauffälle für den individuellen Wohnungsbau

3.2.2 Mehrfamilienhausgrundstücke

Im Jahr 2006 wurden insgesamt 42 Grundstücke mit Mehrfamilienhäusern veräußert. Im Vergleich zum Vorjahr ist dies ein Rückgang von 37 %. Ebenfalls zurückgegangen ist auch der Flächenumsatz von 12,2 ha auf 8,0 ha und der Geldumsatz von 13,7 Mio. Euro auf 7,6 Mio. Euro und liegt damit deutlich unter dem Niveau der vergangenen 3 Jahre.

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.

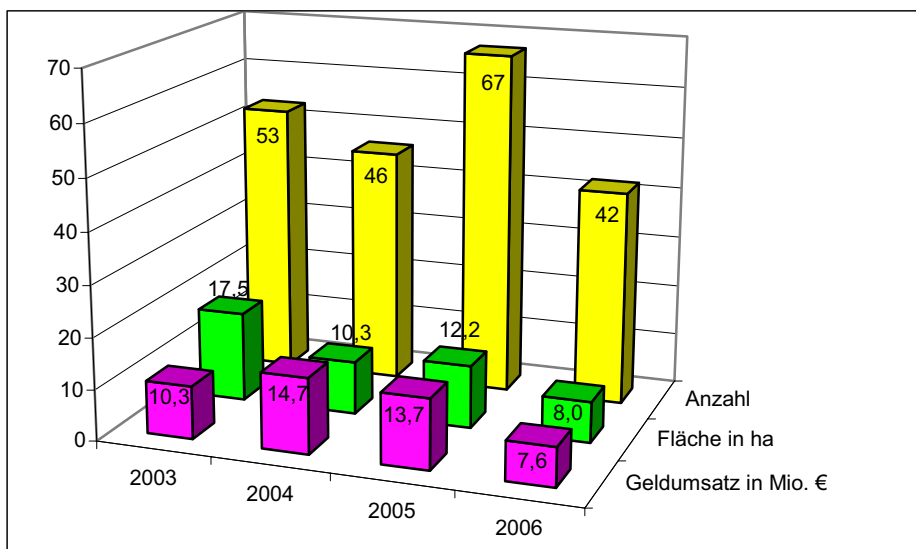


Abb. 13: Entwicklung der Kauffälle für Mehrfamilienhäuser

3.2.3 Ferienhäuser

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses des Landkreises Ostvorpommern erhielt im Berichtszeitraum 2006 insgesamt 114 Kauffälle für diesen Teilmarkt. Gegenüber dem Jahr 2005 ist das eine Abnahme von 7 %. Der Geldumsatz für diesen Teilmarkt verringerte sich deutlich von 16,3 Mio. Euro auf jetzt 7,1 Mio. Euro. Zugenommen hat dagegen der Flächenumsatz um 15 %.

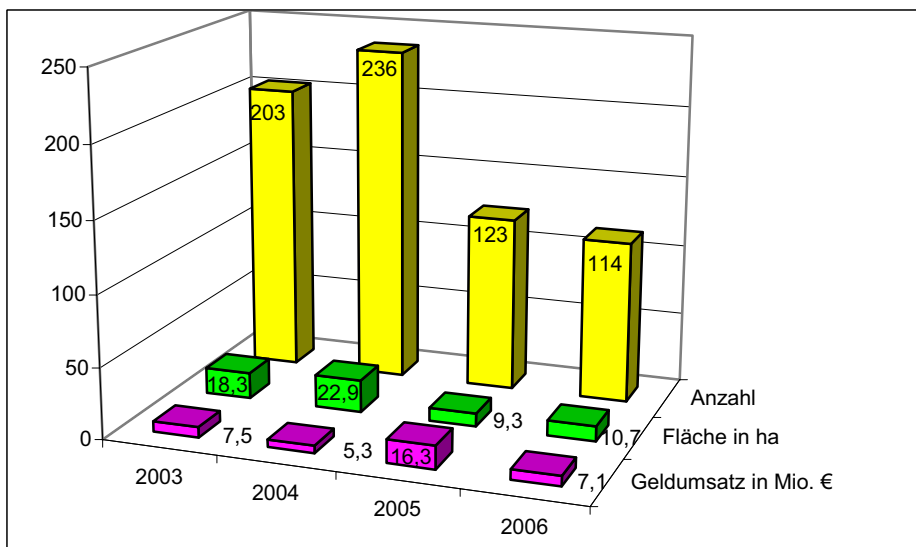


Abb. 14: Entwicklung der Kauffälle für Ferienhausgrundstücke

3.2.4 Gemischt genutzte Grundstücke

Im Berichtsjahr 2006 lagen für diesen Teilmarkt 50 Kauffälle vor. Gegenüber dem Jahr 2005 bedeutet dies eine deutliche Abnahme von 46 %. Der Geldumsatz erhöhte sich dagegen deutlich um 7,4 Mio. Euro auf nunmehr 20,6 Mio. Euro. Der Flächenumsatz verringerte sich von 90,0 ha im Jahr 2005 auf 39,4 ha im Jahr 2006.

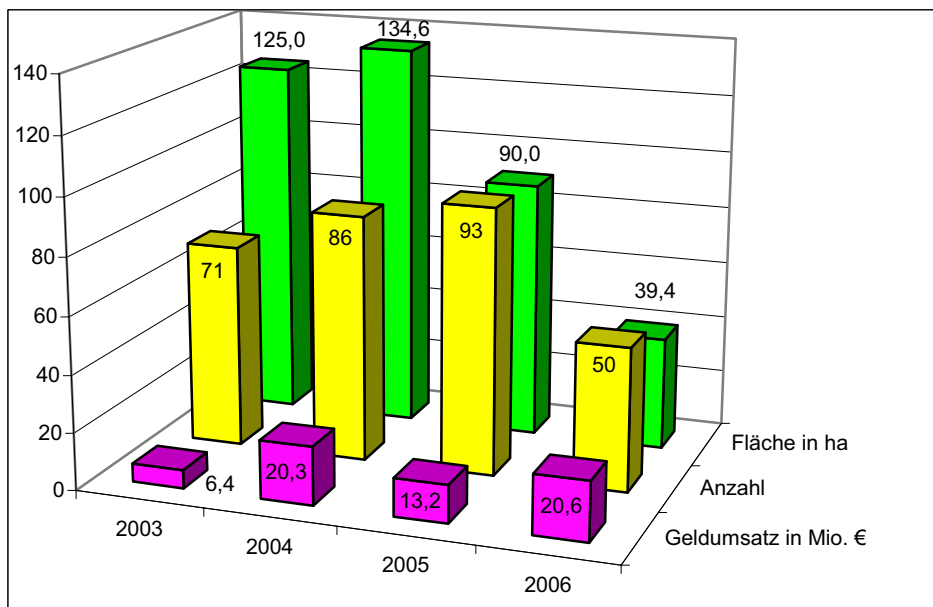


Abb. 15: Entwicklung der Kauffälle für gemischt genutzte Grundstücke

3.2.5 Gewerblich genutzte Grundstücke

Im Jahr 2006 wurden insgesamt 44 gewerblich genutzte Grundstücke veräußert. Im Vergleich zum Vorjahr 2005 ist das eine Abnahme von 58 %. Ebenfalls verringerten sich die Flächen- und Geldumsätze.

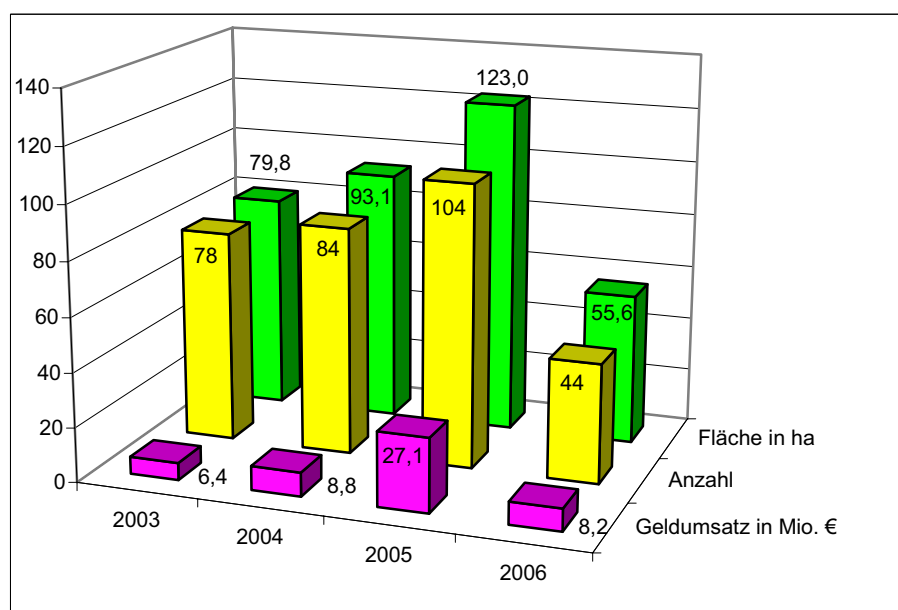


Abb. 16: Entwicklung der Kauffälle für gewerblich genutzte Grundstücke

3.2.6 Sonderbauflächen

Im Berichtszeitraum 2006 wurden insgesamt 28 Sonderbauflächen verkauft. Davon entfallen:

- 16 Fälle auf Grundstücksverkäufe mit Garagenkomplexe, Reihengaragen und Einzelgaragen,
- 6 Bootsanlegestellen mit Gebäude,
- 4 Schlösser und
- 2 Verkaufsfälle für Flächen der Landesverteidigung mit Gebäude.

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

3.3 Wohnungs- und Teileigentum

Etwa 16 % aller im Berichtszeitraum veräußerten Teilgrundstücke, insgesamt 390, sind dem Wohnungs- und Teileigentum zuzurechnen. Davon entfallen 383 Verträge auf das Wohnungseigentum und 7 Verträge auf das Teileigentum. Gegenüber dem Jahr 2005 ist dies eine deutliche Abnahme der Vertragsabschlüsse um etwa 14 %. Auch verringerte sich der Geldumsatz deutlich (-4 %), auf jetzt auf 43,9 Mio. Euro. Beim Verkauf von Wohnungseigentum ist eindeutig der Erstverkauf dominierend.

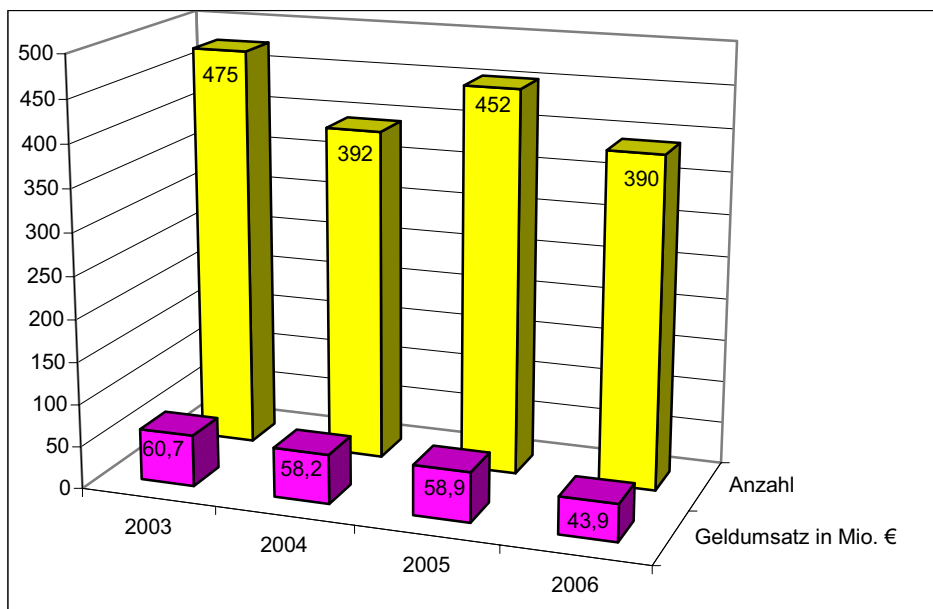


Abb. 17: Entwicklung der Kauffälle für das Wohnungs- und Teileigentum

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 ca. 88 % aller getätigten Verkäufe im Jahr 2006.

Wohnfläche	2003	2004	2005	2006
bis 30,0 m ²	1 %	0 %	1 %	0 %
30,1 bis 40,0 m ²	5 %	6 %	18 %	8 %
40,1 bis 50,0 m ²	13 %	15 %	10 %	19 %
50,1 bis 60,0 m ²	38 %	39 %	25 %	26 %
60,1 bis 70,0 m ²	19 %	26 %	31 %	20 %
70,1 bis 80,0 m ²	14 %	8 %	8 %	23 %
80,1 bis 90,0 m ²	3 %	4 %	2 %	0%
90,1 bis 100,0 m ²	3 %	1 %	3 %	1 %
über 100,0 m ²	4 %	1 %	2 %	3 %

Tab. 20: prozentualer Anteil der gehandelten Wohnungsgrößen

Gemeinde / Ortsteil	Lage	Ø Wohnfläche [m ²]	Kaufpreis [€/m ²]	Preis für Tiefgaragenstellplatz [€]	Preis für Stellplatz [€]
OT Ahlbeck	sehr gut	---	---	---	---
	gut	57	1.800 – 2.900	---	---
	mittel	---	---	---	---
OT Bansin	sehr gut	55	2.500 – 3.500	Ø 11.500	---
	gut	52	1.700 – 3.100	9.000 – 13.000	Ø 3.900
	mittel	---	---	---	---
OT Heringsdorf	sehr gut	65	2.100 – 3.400	6.000 – 10.000	Ø 4.500
	gut	---	---	---	---
	mittel	---	---	---	---
Zinnowitz	sehr gut	---	---	---	---
	gut	---	---	---	---
	mittel	54	1.400 – 2.100	---	Ø 2.400
übrige See- und Erholungsorte	gut	60	1.100 – 2.100	---	Ø 2.900

Tab. 21: durchschnittliche Preise für Wohnungseigentum, Tiefgaragenstellplätze und Stellplätze

3.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Im Berichtszeitraum 2006 wurden insgesamt 602 land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke veräußert und damit 3 weniger als im Vorjahr. Obwohl sich die Anzahl der Kauffälle fast unverändert blieb, nahm der Flächenumsatz deutlich von 3.970 ha auf 5.857 ha zu. Auch erhöhte sich der Geldumsatz deutlich von 10,0 Mio. Euro auf 17,3 Mio. Euro. 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.

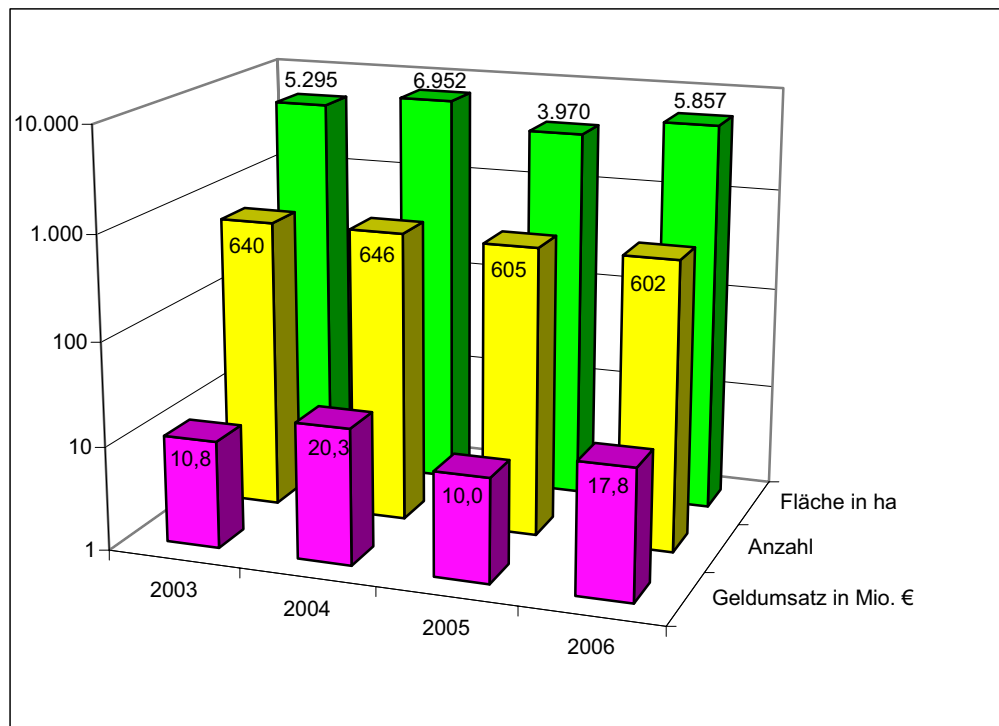


Abb. 18: Entwicklung der Kauffälle für land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke

Nutzung	Anzahl der Kauffälle	Flächen in ha	Geldumsatz in Mio. €
Acker	163	2.614,4	10,0
Grünland	121	723,3	1,7
Gartenbauflächen	0	0,0	0,0
Sonderkulturen	0	0,0	0,0
Forstflächen	115	767,0	1,4
Öd- u. Unland	30	47,5	0,1
mehrere Nutzungen	173	1.704,6	4,6
gesamt	602	5.856,8	17,8

Tab. 22: Aufteilung der Kauffälle, Flächen- und Geldumsätze für das Jahr 2006 nach den Nutzungen

Im Landkreis Ostvorpommern wurden im Jahr 2005* land- und forstwirtschaftliche Flächen mit diesen nachfolgend genannten durchschnittlichen Preisen gehandelt:

Ackerland 3.200 €/ha
(bei einer durchschnittlichen Ackerzahl von 34)

Die Auswertung der Kaufpreissammlung 2005 für Ackerlandflächen im Landkreis Ostvorpommern ergab über die Ertragsfähigkeit des Bodens (Bodenwertzahl) unterschiedliche Durchschnittswerte für einen Hektar landwirtschaftlicher Nutzfläche.

Ackerzahl	€/ha
15	2.385
20	2.590
25	2.795
30	3.000
34	3.165
35	3.205
40	3.410
45	3.615
50	3.820
55	4.025

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

* Der Gutachterausschuss hat in seiner Sitzung am 19.03.2007 die Werte für land- forstwirtschaftliche Flächen aus dem Jahr 2005 auch für das Jahr 2006 bestätigt.

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

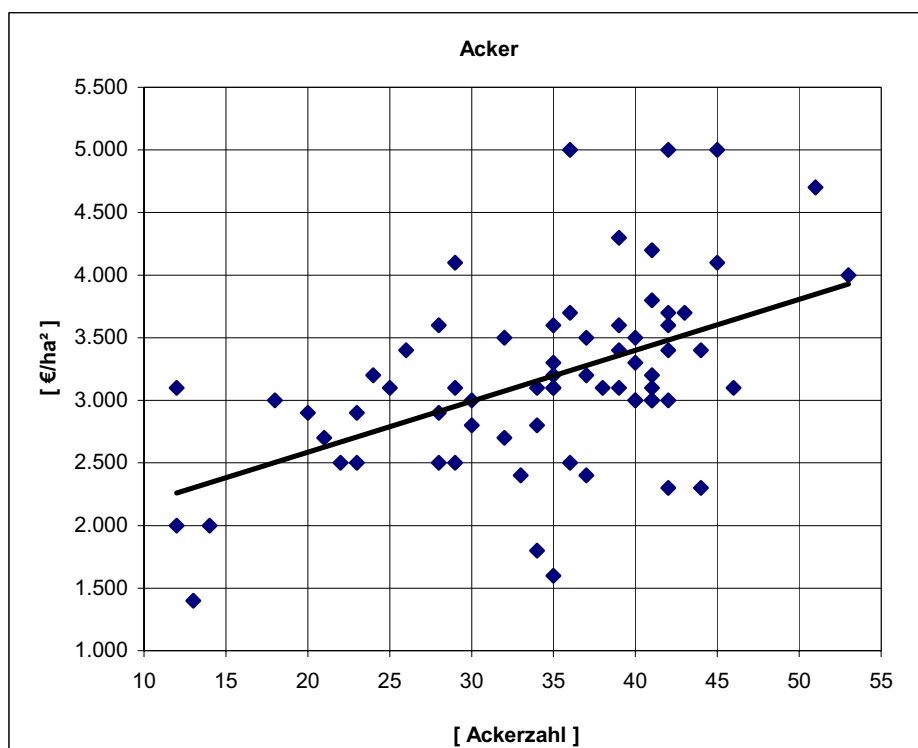


Abb. 19: Darstellung des Wertes für Ackerland in Abhängigkeit von der Ackerzahl

Für andere Nutzungsarten hat der Gutachterausschuss folgende Durchschnittswerte ermittelt:

- **Grünland** 2.100 €/ha

Da der Hektarpreis im Landkreis Ostvorpommern für Grünlandflächen im Jahr 2005 unabhängig von der Grünlandzahl ist, wird wie in den vergangenen Jahren nur ein Wert ausgewiesen.

- **Forstflächen** 1.700 €/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 seit dem Jahr 2001 für land- und forstwirtschaftliche Flächen dargestellt.

Nutzung	2001	2002	2003	2004	2005	2006*
Ackerland	2.600 €/ha	3.000 €/ha	2.900 €/ha	3.200 €/ha	3.200 €/ha	3.200 €/ha
Grünland	1.600 €/ha	1.800 €/ha	2.000 €/ha	1.800 €/ha	2.100 €/ha	2.100 €/ha
Forstflächen	1.600 €/ha	1.700 €/ha	1.600 €/ha	1.500 €/ha	1.700 €/ha	1.700 €/ha
Öd- und Unland	1.100 €/ha	1.100 €/ha	1.100 €/ha	1.100 €/ha	1.100 €/ha	1.100 €/ha
Wasserflächen	600 €/ha	600 €/ha	600 €/ha	700 €/ha	600 €/ha	600 €/ha

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

* Der Gutachterausschuss hat in seiner Sitzung am 19.03.2007 die Werte für land- forstwirtschaftliche Flächen aus dem Jahr 2005 auch für das Jahr 2006 bestätigt.

- Gartenlandflächen (angrenzend an Wohnbauland - Hausgartenland)

Nach Auswertung der Kaufpreissammlung 2004 / 2005 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]	BRW [€/m ²]	GL [€/m ²]
4	1,60	35	5,60
5	1,80	40	5,85
10	3,15	45	6,10
15	3,95	50	6,30
20	4,50	55	6,50
25	4,95	60	6,65
30	5,30	70	6,95

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

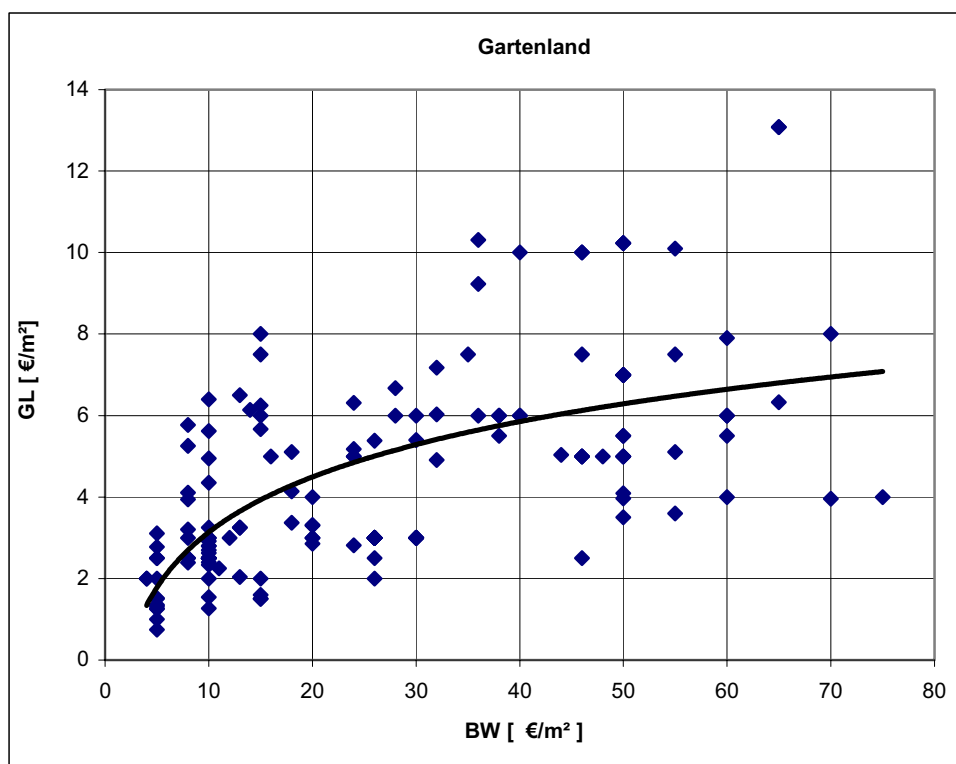


Abb. 20: Wert des Gartenlandes (GL) in Abhängigkeit vom Wert des angrenzenden Baulandes (BW)

3.5 Sonstige Flächen

Sonstige Fläche sind Flächen, die in ihrer Zweckbestimmung nicht einer der unter 3.1 bis 3.4 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,
- Flächen für Biogasanlagen,
- 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).

Anmerkung: Eine einzelne Auswertung ist aufgrund der Eigenart der sonstigen Flächen und der Anzahl der Kauffälle nicht umfassend möglich. Für Aussagen zu diesem Bereich, besonders zu Gemeinbedarfsflächen, öffentlichen und privaten 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

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

B = Baureifes Land
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.

4.2 Übersicht über die Bodenrichtwerte für typische Orte oder Ortsteile

Stadt / Gemeinde / Ortsteil	Merkmale			Wohnbauflächen für den						gemischte Bauflächen			gewerbliche Bauflächen	
	Einwohner in 1.000	Zentralität	andere	individuellen Wohnungsbau			Geschosswohnungsbau			Dorfgebiete	Mischgebiete	Kerngebiete	Gewerbegebiete	Industriegebiete
				gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage					
Hansestadt Anklam	14,3	MZ*	Kreisstadt	54	35	19	110	41	30	13	46	100	10	10
Wolgast	12,4	MZ*	Stadt	65	48	28	50	44		38	48	88	20	
OT Seeheilbad Heringsdorf	3,4	GZ*	Seeheilbad	155	100	53	180	155						
Kemnitz	1,2		Umland von Greifswald	28	13								8	
Klein Bünzow	0,9		Dorf							5				
Krien	0,8		Festland	10										
OT Neppermin	0,3		Dorf							34				

Tab. 26: Übersicht der Bodenrichtwerte für typische Orte oder Ortsteile

* MZ ... Mittelzentrum
GZ ... Grundzentrum

5 Für die Wertermittlung erforderliche Daten

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

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

5.1 Liegenschaftszinssätze im Bereich des Landkreises Ostvorpommern

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

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

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

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

- RE: Reinertrag des Grundstücks
- KP: Kaufpreis für das Grundstück
- BW: Bodenwert des Grundstücks
- G: „Wertanteil“ der baulichen Anlage am Kaufpreis ($G = KP - BW$)
- q: $1 + p$
- p: Liegenschaftszinssatz
- n: Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen
- bwU: anzusetzende besondere wertbeeinflussende Umstände, soweit der zu berücksichtigende Umstand nicht bereits in der Miete zum Ausdruck kommt

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

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

Objektbezeichnung (Grundstücksnutzung)	Liegenschaftszinssatz
Wochenendhäuser (RND 60 Jahre, GND 100 Jahre)	2,38
Einfamilienwohnhäuser (unvermietet) (RND 60 Jahre, GND 100 Jahre)	2,98
Zweifamilienwohnhäuser (unvermietet) (RND 60 Jahre, GND 100 Jahre)	3,43
Mehrfamilienwohnhäuser mit 5 WE (RND 60 Jahre, GND 100 Jahre)	4,69
Gemischt genutzte Grundstücke mit gewerblichen Anteil 20 – 50 % (RND 60 Jahre, GND 100 Jahre)	5,54
Reine Gewerbegrundstücke mit mit gewerblichen Anteil > 80 %, Läden im EG, darüber Büros, Praxen etc. (RND 60 Jahre, GND 100 Jahre)	6,42
Hotels (RND 60 Jahre, GND 100 Jahre)	7,19

RND: Restnutzungsdauer

GND: Gesamtnutzungsdauer

Tab. 27: bundesdurchschnittliche Liegenschaftszinssätze

[1] Sprengnetter, Hans-Otto, Arbeitsmaterialien, Band. II, Abschnitt 3.04/3/29 ff.

5.2 Sachwertfaktor für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser

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.

Der Gutachterausschuss hat für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser **Marktanpassungsfaktoren** ermittelt. Dabei handelt es sich um Wohngebäude mit einer sehr hohen Restnutzungsdauer. Ausgewertet wurden Kaufpreise aus den Jahren 2004 und 2005.

- Modell:
- NHK 2000
 - Baunebenkosten gemäß WertR
 - keine Regionalisierung
 - Gesamtnutzungsdauer entsprechend des Ausstattungsstandards
 - Restnutzungsdauer oder modifizierter Restnutzungsdauer bei modernisierten Gebäuden
 - bundesdurchschnittlicher Baupreisindex für den Neubau von Wohnhäusern
 - Alterwertminderung nach Ross
 - Bodenwertniveau 35 – 60 €/m² erschließungsbeitragsfrei
 - Grundstücksgröße wie in der Bodenrichtwertkarte des Landkreises Ostvorpommern

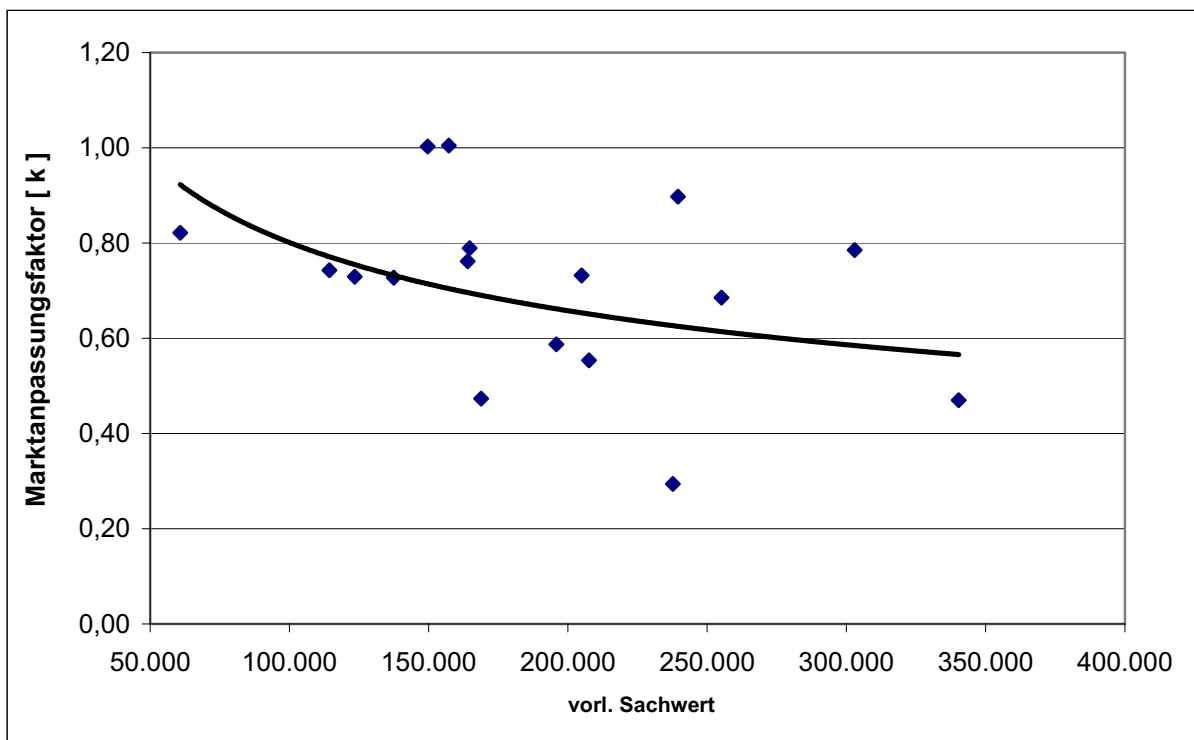


Abb. 21: Abhängigkeit des Marktanpassungsfaktors vom vorläufigen Sachwert

Funktion: $k = 20,423 \times v.SW^{-0,2815}$

k ... Marktanpassungsfaktor
v.SW... vorläufiger Sachwert

Beispiel

- Bodenwertniveau 50 €/m² erschließungsbeitragsfrei
- vorläufiger Sachwert 200.000 € (Gebäude, einschließlich Bodenwert)

$$k = 20,423 \times 200.000 \text{€}^{-0,2815}$$

$$k = 0,657$$

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.