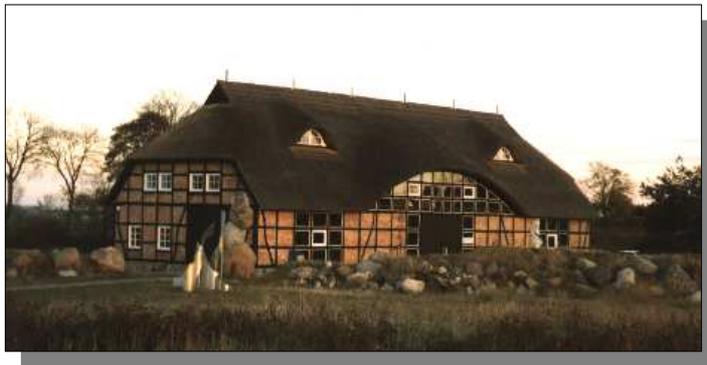


Grundstücksmarkt- bericht 2008

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	Erbbaurechte.....	28
3.4	Wohnungs- und Teileigentum.....	29
3.5	Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen.....	31
3.6	Sonstige Flächen.....	37
4	Bodenrichtwerte.....	38
4.1	Darstellung der Bodenrichtwertkarte.....	38
4.2	Übersicht über die Bodenrichtwerte für typische Orte oder Ortsteile.....	40
5	Für die Wertermittlung erforderliche Daten.....	41
5.1	Liegenschaftszinssätze im Bereich des Landkreises Ostvorpommern.....	41
5.2	Sachwertfaktor für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser.....	43
6	Dienstleistungen des Gutachterausschusses.....	45
6.1	Bodenrichtwertkarte / Auskunft über Bodenrichtwerte.....	45
6.2	Verkehrswertgutachten.....	45
6.3	Auskunft aus der Kaufpreissammlung (KPS).....	46

1 Allgemeines

1.1 Der Grundstücksmarktbericht

Die Aufgabe dieses Marktberichtes ist es, einen Überblick über den Grundstücksverkehr des Jahres 2008 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) 84 - 888

Telefax: (0 39 71) 84 - 899

E-Mail: gutachterausschuss@landkreis-ostvorpommern.net

Gebühr: 20,00 €

Redaktionsschluss: 01.01.2009

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 des Grundstücksmarktberichtes und der Bodenrichtwertkarte.

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 vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018)
- ⇒ 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)
- ⇒ Kostenverordnung für Amtshandlungen der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und deren Geschäftsstellen (Gutachterausschusskostenverordnung - GAKostVO M-V) vom 12.07.2007 (GVOBl Mecklenburg-Vorpommern S. 254)

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 107.651 Einwohnern (Stichtag 30.06.2008) ergibt sich eine durchschnittliche Bevölkerungsdichte von 56 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 94 Gemeinden.

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

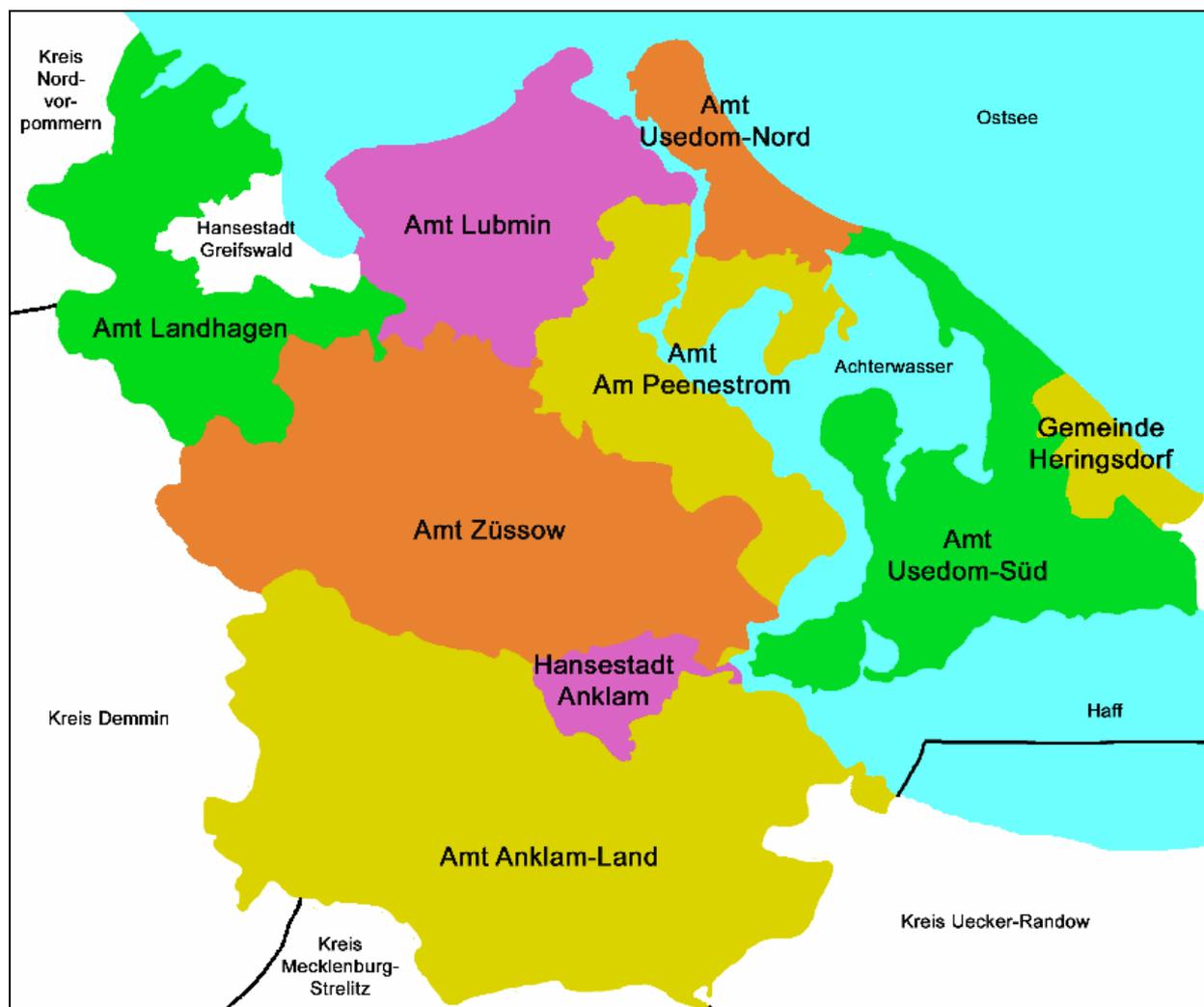


Abb. 1: Übersicht des Landkreises

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, Lubmin, Vierow und Wolgast.

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 Landkreises [ha]	Anteile im Landkreis Ostvorpommern [%]	Fläche des Landes M – V [ha]	Anteile im Land M – V [%]
bebaute Flächen	7.163	3,8	82.806	3,6
landwirtschaftliche Flächen	131.818	69,2	1.470.073	63,5
Waldflächen	32.277	16,9	497.553	21,6
Erholungsflächen	1.498	0,8	21.533	0,9
Verkehrsflächen	5.416	2,8	67.187	2,9
Wasserflächen	8.211	4,3	134.315	5,8
sonstige Flächen	4.112	2,2	38.144	1,7
gesamt	190.495	100,0	2.311.611	100,0

Tab. 1: Nutzungsstruktur des Landkreises und Vergleichszahlen mit dem Land Mecklenburg-Vorpommern (Stand 31.12.2007)

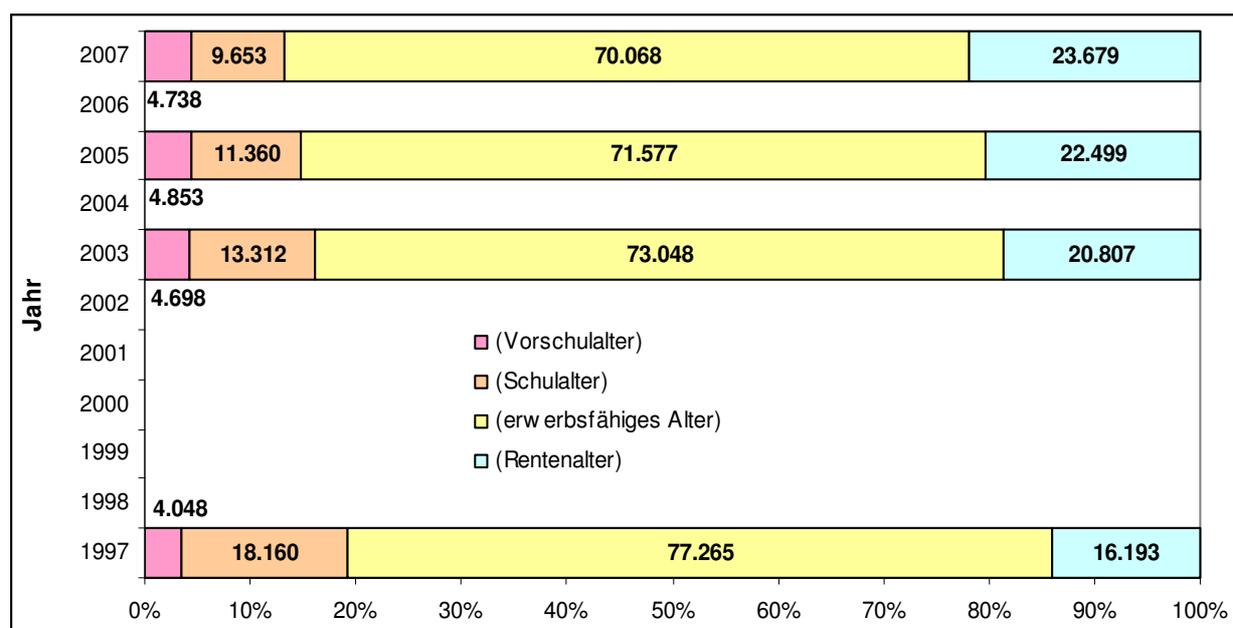


Abb. 2: Altersstruktur des Landkreises Ostvorpommern

Bevölkerungsbewegung	1997	2002	30.09.2008
Geburten	790	787	593
Sterbefälle	1.262	1.234	882
zugezogen	7.078	6.556	4.254
fortgezogen	6.397	7.122	4.849
Wanderungsgewinn / -verlust	+ 681	- 566	- 595
Bevölkerungsbewegung gesamt	+ 209	- 1.013	- 884

Tab. 2: 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	2006	2007	2008
Ø Arbeitslosenquote [%] im Jahr	20,6 %	24,0%	21,5 %	17,7 %

Tab. 3: Arbeitsmarkt des Landkreises Ostvorpommern

2 Überblick über den Grundstücksverkehr

Die Entwicklung des Grundstücksverkehrs im Berichtsjahr 2008 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 oder Erbbaurechtsgrundstücke,
- ⇒ land- und forstwirtschaftliche Flächen und
- ⇒ sonstige Flächen (einschließlich Gemeinbedarfsflächen)

untergliedert und analysiert.

2.1 Anzahl der Erwerbsvorgänge

Dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Ostvorpommern sind vom 01.01.2008 bis zum 31.12.2008 (Berichtszeitraum) 2.486 Vertragsabschlüsse (Kauffälle) über Eigentumsübertragungen an unbebauten Bauflächen und bebauten Grundstücken gegen Entgelt oder über die Begründung von Erbbaurechten zugeleitet worden, mit insgesamt 2.677 Teilgrundstücke. Mehrere Teilgrundstücke wurden für einen Erwerbsvorgang immer dann erfasst, wenn diese Teile unterschiedliche Nutzungsarten aufweisen.

Die Anzahl der registrierten Kauffälle ist gegenüber dem Vorjahr 2007 um 3 % gestiegen. Die Zahl der erfassten Teilgrundstücke ist mit 2.677 gegenüber dem Vorjahr mit 2.669 fast unverändert.

Jahr	2005	2006	2007	2008
Anzahl	2.604	2.268	2.410	2.486

Tab. 4: Anzahl der jährlichen Erwerbsvorgänge

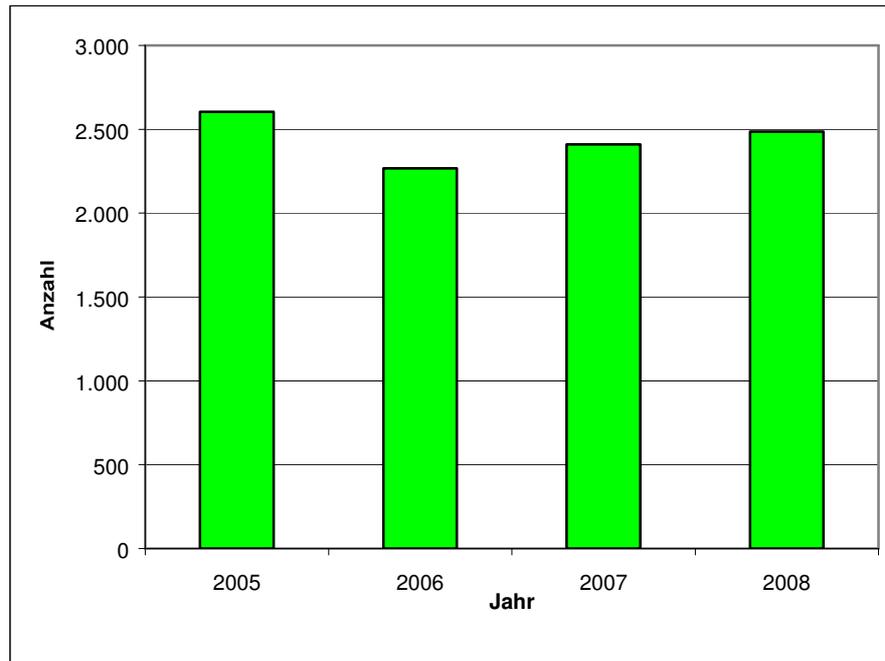


Abb. 3: Entwicklung der jährlichen Erwerbsvorgänge

Einen genauen Aufschluss über die Art der Änderungen im Kaufverhalten geben die Grundstücksteilmärkte. Das Verhalten der Teilmärkte ist nicht einheitlich.

Grundstücksteilmärkte	2005	2006	2007	2008	Veränderung gegenüber 2007
unbebaute Bauflächen	458	385	337	337	± 0 %
bebaute Grundstücke	907	707	746	763	+ 2 %
Wohnungs- und Teileigentum	452	390	415	399	- 4 %
Erbbaurechte	44	60	27	23	- 15 %
Land- und Forstwirtschaft	605	602	556	622	+ 12 %
sonstige Flächen	442	346	588	533	- 9 %
Teilgrundstücksverkäufe	2.908	2.490	2.669	2.677	± 0 %
Kauffälle	2.604	2.268	2.410	2.486	+ 3 %

Tab. 5: Anzahl der jährlichen Teilgrundstücksverkäufe

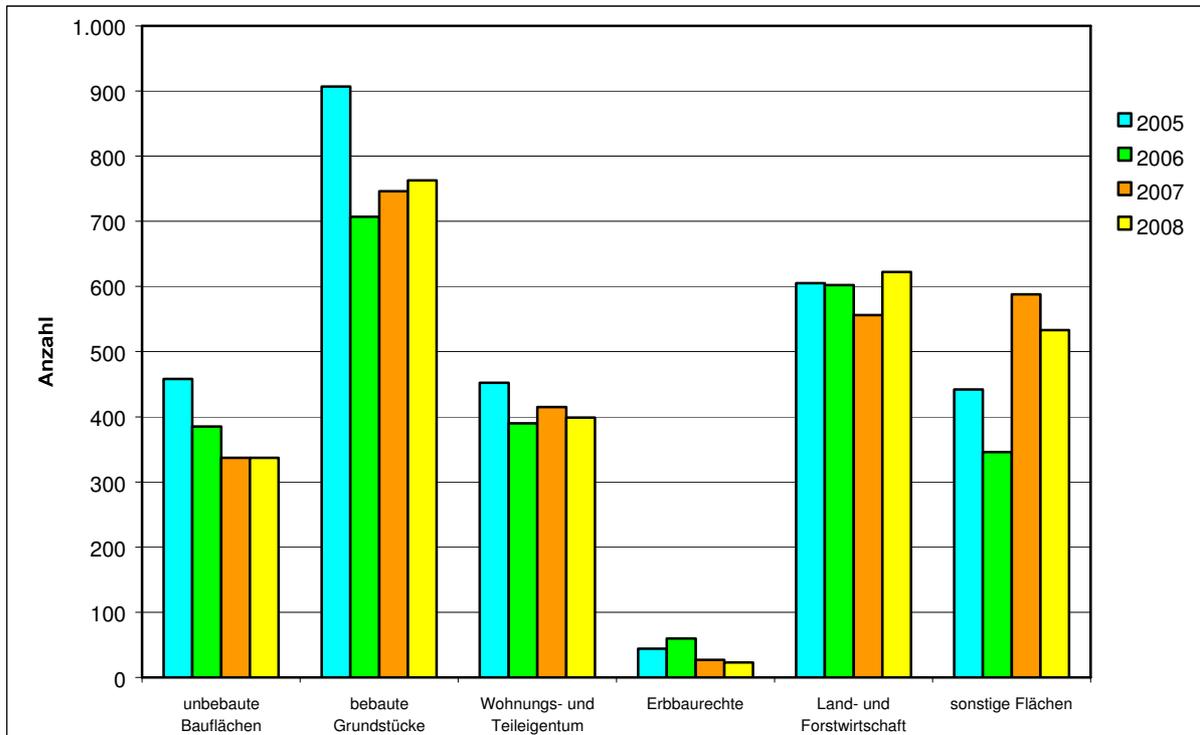


Abb. 4: Entwicklung der jährlichen Teilgrundstücksverkäufe

2.2 Flächenumsatz

Im Berichtsjahr 2008 sind im Bereich des Landkreises Ostvorpommern

56.581.407 m² Grundstücksfläche

umgesetzt worden. Das entspricht ca. 3,0 % der Gesamtfläche des Landkreises.

Jahr	2005	2006	2007	2008
Fläche	4.939	6.666	6.553	5.658

Tab. 6: jährliche Flächenumsätze (in ha)

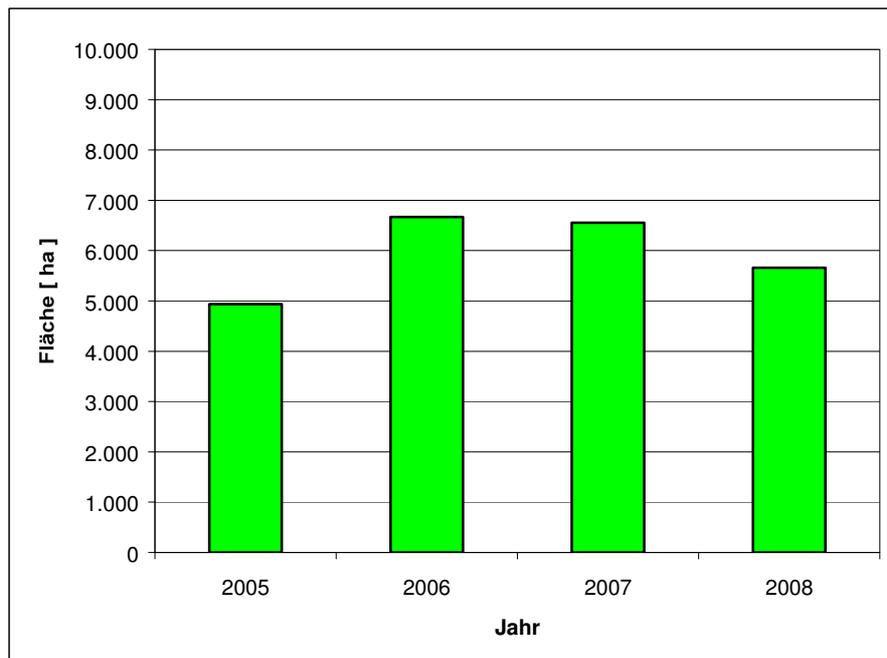


Abb. 5: Entwicklung der jährlichen Flächenumsätze

Flächenumsatz in ha	2005	2006	2007	2008	Veränderung gegenüber 2007
unbebaute Bauflächen	164	47	37	87	+ 135 %
bebaute Grundstücke	379	297	514	308	- 40 %
Wohnungs- und Teileigentum	k.A.	k.A.	7	7	± 0 %
Land- und Forstwirtschaft	3.970	5.857	5.151	4.455	- 14 %
sonstige Flächen	426	465	844	801	- 5 %
gesamt	4.939	6.666	6.553	5.658	- 14 %

Tab. 7: Aufteilung der jährlichen Flächenumsätze (ha) nach Grundstücksteilmärkten

Der Gesamtflächenumsatz im Jahr 2008 ist gegenüber dem Vorjahr 2007 deutlich gefallen. 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 79 % am gesamten Umsatz.

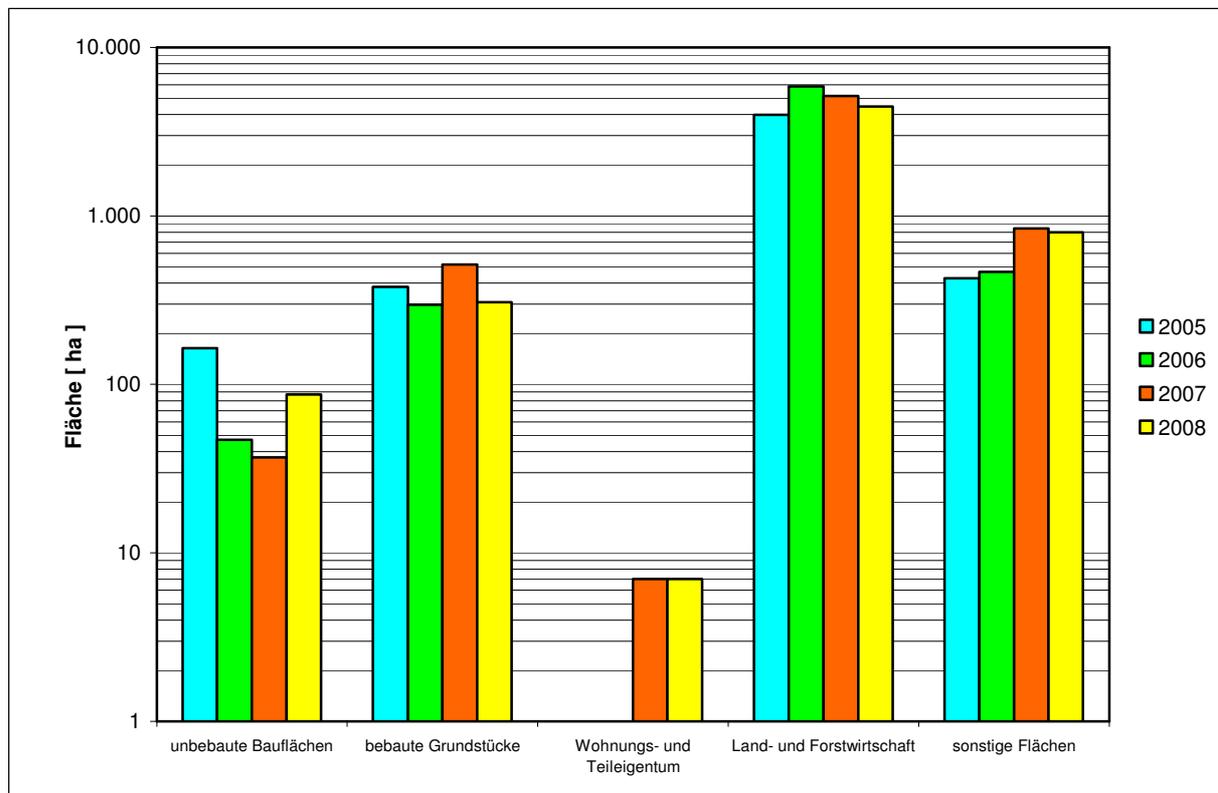


Abb. 6: Entwicklung der jährlichen Flächenumsätze nach Grundstücksteilmärkten

2.3 Geldumsatz

Im Jahr 2008 sind auf dem Grundstücksmarkt im Bereich des Landkreises Ostvorpommern

192.302.864 €

umgesetzt worden. Das sind ca. 4,6 Millionen Euro oder 2 % mehr als im Jahr 2007.

Jahr	2005	2006	2007	2008
Geldumsatz	222,1	160,9	187,7	192,3

Tab. 8: jährlichen Geldumsätze (in Mio. Euro)

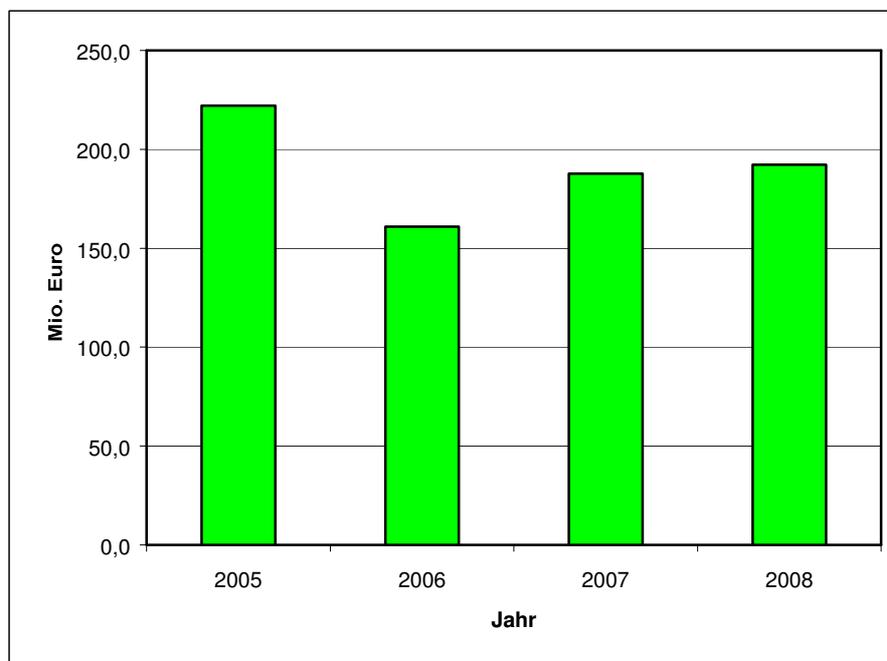


Abb. 7: Entwicklung der jährlichen Geldumsätze (in Mio. Euro)

Geldumsatz in Mio. Euro	2005	2006	2007	2008	Veränderung gegenüber 2007
unbebaute Bauflächen	27,9	12,9	17,8	22,2	+ 25 %
bebaute Grundstücke	122,2	78,8	100,6	99,4	- 1 %
Wohnungs- und Teileigentum	58,9	43,9	48,2	45,8	- 5 %
Land- und Forstwirtschaft	10,0	17,8	15,2	15,7	+ 3 %
sonstige Flächen	3,1	7,5	5,9	9,1	+ 54 %
gesamt	222,1	160,9	187,7	192,3	+ 2 %

Tab. 9: Aufteilung der jährlichen Geldumsätze (in Mio. Euro) nach Grundstücksteilmärkten

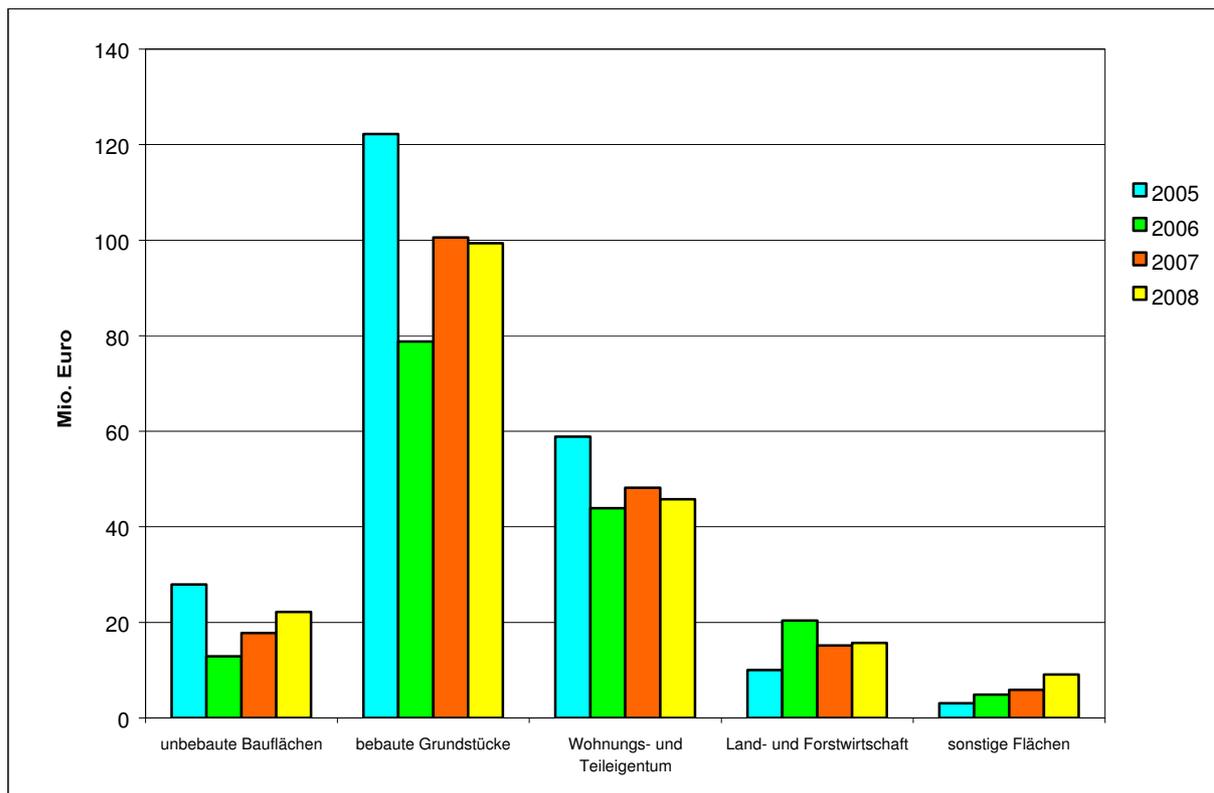


Abb. 8: Entwicklung der jährlichen Geldumsätze (in Mio. Euro) nach Grundstücksteilmärkten

2.4 Marktteilnehmer

Wie auch in den vergangenen Jahren dominieren die natürlichen Personen die Marktteilnehmer, sowohl als Käufer als auch Verkäufer.

Jahr	natürliche Personen		öffentliche Hand		juristische Personen	
	Verkäufe	Käufe	Verkäufe	Käufe	Verkäufe	Käufe
2005	2.270	2.485	393	237	201	142
2006	1.614	1.908	327	185	489	337
2007	1.637	1.990	319	337	713	342
2008	1.655	1.967	276	282	746	428

Tab. 10: Aufteilung der Marktteilnehmer im Landkreis Ostvorpommern

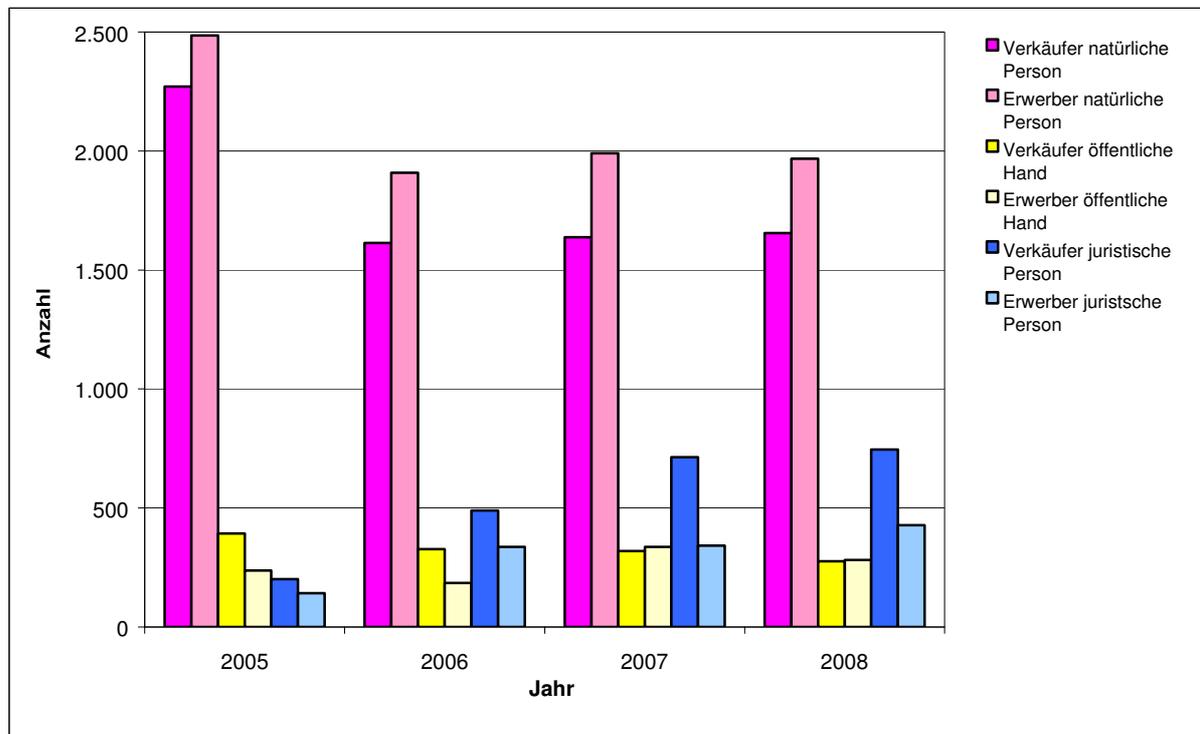


Abb. 9: graphische Darstellung der jährlichen Marktteilnehmer im Landkreis Ostvorpommern

Grundstücksteilmärkte	natürliche Personen		öffentliche Hand		juristische Personen	
	Verkäufer	Erwerber	Verkäufer	Erwerber	Verkäufer	Erwerber
unbebaute Bauflächen	175	283	81	4	81	50
bebaute Grundstücke	571	681	39	8	153	74
Wohnungs- und Teileigentum	182	378	0	0	217	21
Land- und Forstwirtschaft	423	386	23	21	176	215
sonstige Flächen	304	239	133	249	119	68
gesamt	1.655	1.967	276	282	746	428

Tab. 11: Aufteilung Marktteilnehmer nach Grundstücksteilmärkten für das Jahr 2008

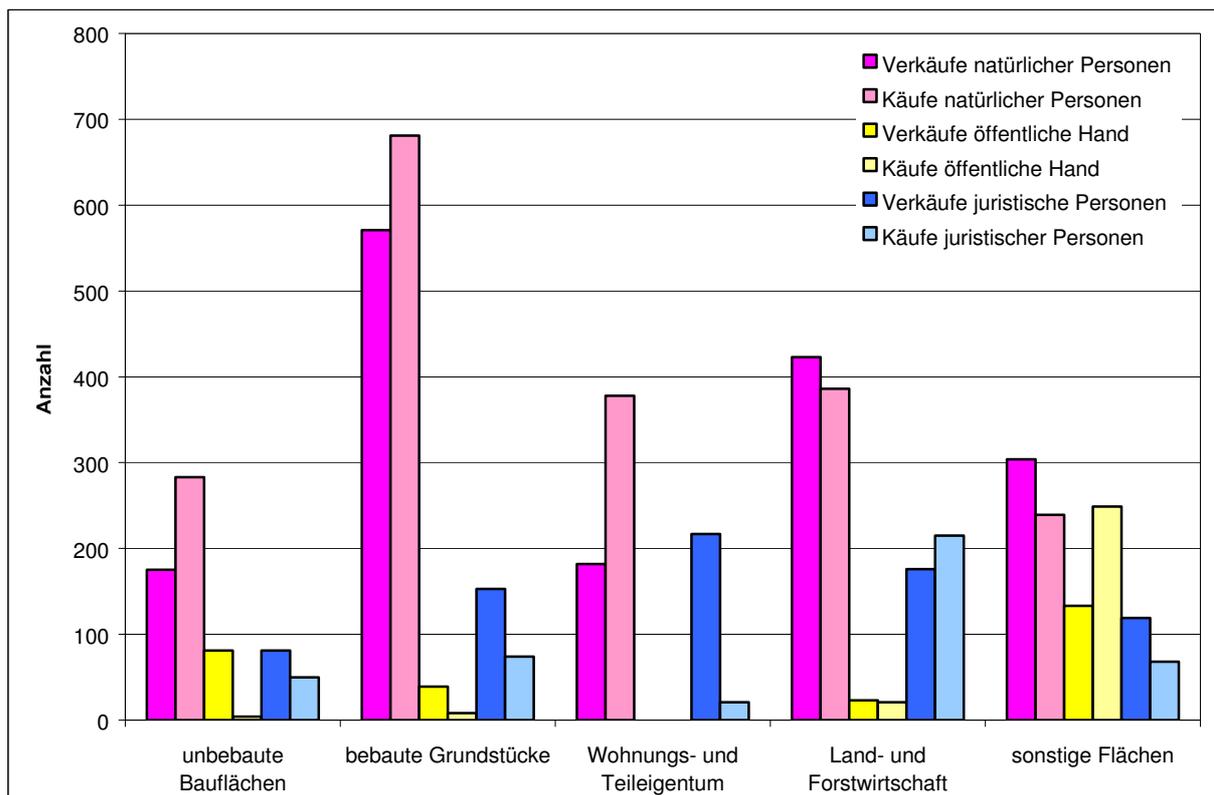
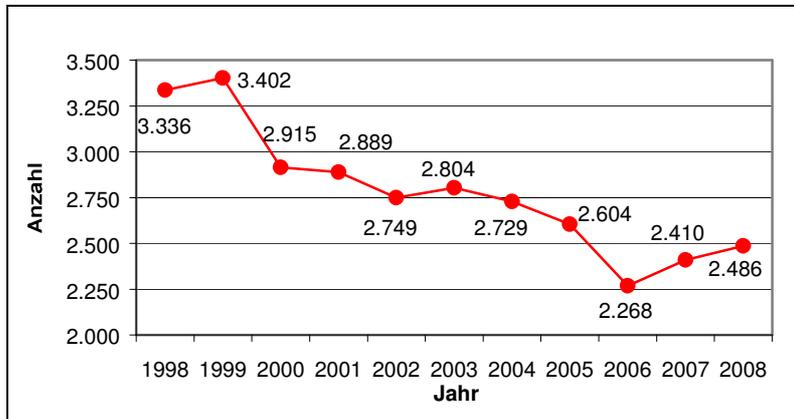


Abb. 10: graphische Darstellung der Marktteilnehmer nach Grundstücksarten für das Jahr 2008

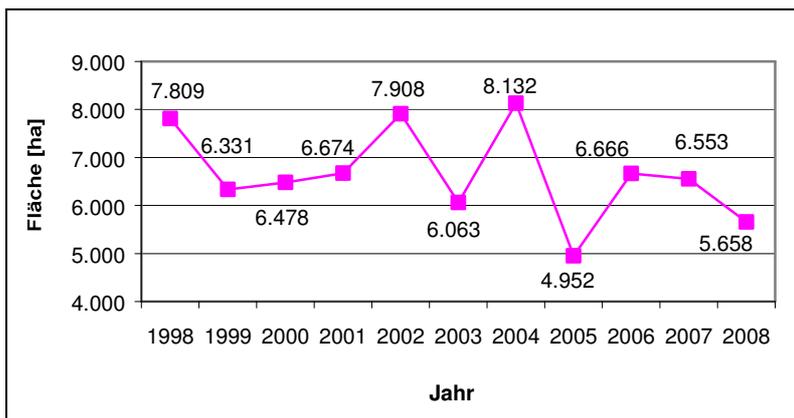
2.5 Zusammenfassung

Im Vergleich zum Jahr 2007 haben sich die Aktivitäten auf dem Grundstücksmarkt im Jahr 2008 wie folgt entwickelt.

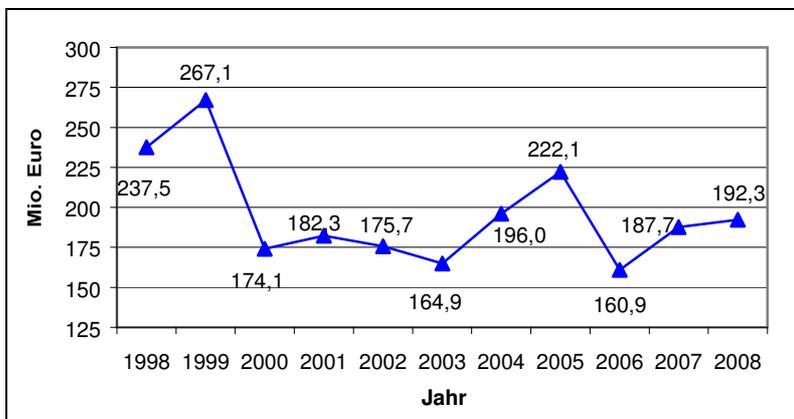
Die Anzahl der registrierten **Kaufverträge** ist gestiegen. Die Zunahme beträgt gegenüber dem Vorjahr etwa 3 %. Eine deutliche Abnahme von ca. 14 % verzeichnet der **Flächenumsatz**. Der **Geldumsatz** erhöhte sich um etwa 4,6 Mio. Euro auf jetzt 192,3 Mio. Euro.



Die Anzahl der registrierten Kauffälle ist seit dem Jahr 2006 steigend.



Der Flächenumsatz (in ha) nahm gegenüber dem Vorjahr um ca. 895 ha ab. Die Zunahme ist im Wesentlichen auf den geringeren Umsatz für land- und forstwirtschaftliche Flächen zurückzuführen.



Der Geldumsatz (in Mio. Euro) nahm im Berichtsjahr 2008 leicht zu.

3 Entwicklung auf den Grundstücksteilmärkten

3.1 Unbebaute Bauflächen

Etwa 12,5 % aller Kauffälle im Berichtsjahr 2008, nämlich 337, betreffen unbebaute Baugrundstücke. Davon sind 244 (rund 72 %) für den individuellen Wohnungsbau (Ein- und Zweifamilienhäuser und Doppelhaushälften) vorgesehen. Der verbleibende Anteil von 28 % verteilt sich auf die übrigen Nutzungen (Mehrfamilien-, Ferienhäuser, gemischte, gewerbliche und Sonderbauflächen).

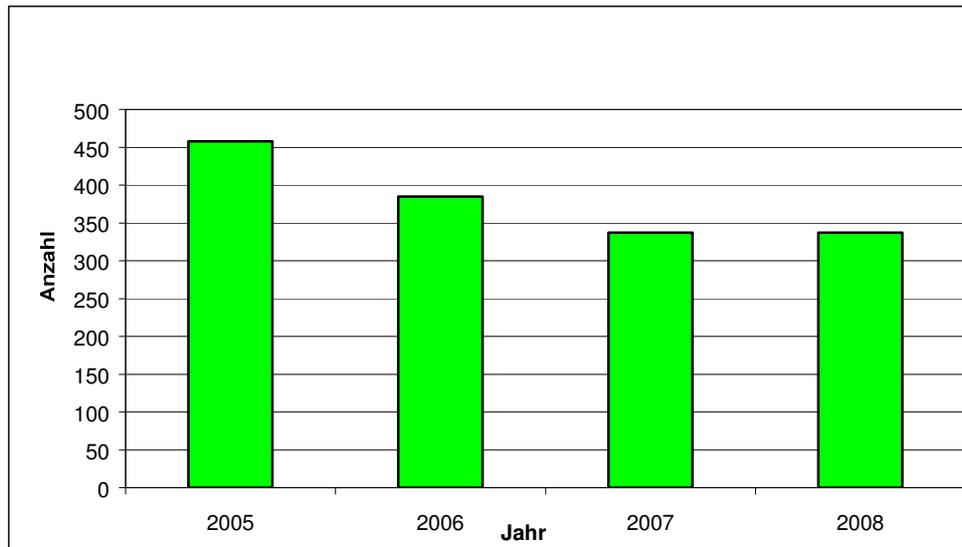


Abb. 11: Entwicklung der Kauffälle für unbebaute Bauflächen

Art der künftigen Nutzung	2005	2006	2007	2008	Veränderung gegenüber 2007
individueller Wohnungsbau	359	336	272	244	- 10 %
Mehrfamilienhausgrundstücke	9	4	14	17	+ 21 %
Ferienhäuser	40	12	28	37	+ 32 %
gemischte Bauflächen	15	7	6	4	- 33 %
gewerbliche Bauflächen	28	20	16	34	+ 113 %
Sonderbauflächen	7	6	1	1	± 0 %
gesamt	458	385	337	337	± 0 %

Tab. 12: Aufteilung unbebauter Bauflächen nach Art der künftigen Nutzung

Art der künftigen Nutzung	2005	2006	2007	2008	Veränderung gegenüber 2007
individueller Wohnungsbau	48,2	30,1	28,8	20,0	- 31 %
Mehrfamilienhausgrundstücke	2,0	4,2	0,3	0,8	+ 167 %
Ferienhäuser	2,9	0,8	1,7	2,3	+ 35 %
gemischte Bauflächen	8,0	1,5	0,9	0,8	- 11 %
gewerbliche Bauflächen	98,6	9,8	5,6	63,1	+ 1027 %
Sonderbauflächen	3,9	0,8	0,2	0,1	- 50 %
gesamt	163,6	47,2	37,5	87,1	+ 132 %

Tab. 13: Aufteilung der Flächenumsätze (in ha) der unbebauten Bauflächen nach Art der zukünftigen Nutzung

Art der künftigen Nutzung	2005	2006	2007	2008	Veränderung gegenüber 2007
individueller Wohnungsbau	12,1	9,5	9,8	8,7	- 11 %
Mehrfamilienhausgrundstücke	1,0	1,8	0,2	0,7	+ 250 %
Ferienhäuser	2,0	0,7	0,9	1,7	+ 89 %
gemischte Bauflächen	0,4	0,3	1,0	0,2	- 80 %
gewerbliche Bauflächen	12,0	0,6	5,9	10,9	+ 85 %
Sonderbauflächen	0,4	<0,1	<0,1	<0,1	---
gesamt	27,9	12,9	17,8	22,2	+ 25 %

Tab. 14: Aufteilung der Geldumsätze (in Mio. Euro) der unbebauten Bauflächen nach Art der zukünftigen 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 sind.

Im Landkreis Ostvorpommern stiegen die Grundstückspreise der See- und Erholungsorte sowie im ländlichen Bereich gegenüber dem Vorjahr leicht an. In den verbleiben zwei Gebieten sinken die Preise.

Stichtag	Anklam und Wolgast ¹	See- und Erholungsorte ¹	Umland von Greifswald ¹	ländlicher Bereich ¹
31.12.1996	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
31.10.1997	96,8%	100,7%	104,0%	97,3%
31.12.1998	96,4%	100,9%	108,7%	103,6%
31.12.1999	94,6%	98,3%	110,6%	100,4%
31.12.2000	95,0%	97,3%	111,6%	100,4%
01.01.2002	95,0%	97,0%	110,7%	100,4%
01.01.2003	95,0%	97,0%	108,3%	100,4%
01.01.2004	97,0%	96,7%	104,1%	98,2%
01.01.2005	96,3%	99,2%	105,9%	96,3%
01.01.2006	95,3%	101,8%	106,7%	95,1%
01.01.2007	94,0%	103,3%	101,5%	96,3%
01.01.2008	96,3%	105,9%	109,5%	103,9%
01.01.2009	92,5%	110,7%	98,8%	105,0%

Tab. 15: Bodenpreisindex für unbebaute Bauflächen

Merkmal	Anklam und Wolgast	See- und Erholungsorte	Umland Greifswald	ländlicher Bereich
durchschnittlicher erschließungsbeitragsfreier Bodenwert	43 €/m ²	86 €/m ²	40 €/m ²	30 €/m ²
Preisspanne	35 €/m ² - 50 €/m ²	40 €/m ² - 170 €/m ²	25 €/m ² - 60 €/m ²	15 €/m ² - 60 €/m ²
Anzahl der auswertbaren Kauffälle	10	57	16	40
durchschnittliche Grundstücksgröße	600 m ²	690 m ²	750 m ²	950 m ²

Tab. 16: Preisniveau und typische Grundstücksgrößen (Zeitraum 01.01.2008 – 31.12.2008)

¹ siehe Seite 47

3.1.2 Gemischte und gewerbliche Bauflächen

Im Berichtszeitraum 2008 wurden insgesamt 38 gemischte und gewerbliche Baugrundstücke verkauft. Gegenüber dem Jahr 2007 hat sich die Anzahl der Vertragsabschlüsse von 22 auf jetzt 38 erhöht. Der absolute Flächenumsatz nahm deutlich gegenüber dem Vorjahr um 57,4 ha zu. Diese Erhöhung des Flächenumsatzes ist verbunden mit einer deutlichen Zunahme des Geldumsatzes von 6,9 Mio. Euro auf jetzt 11,1 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 2008 lagen dem Gutachterausschuss für die benannten Teilmärkte insgesamt 55 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 65 %.

Art der Bebauung	2005	2006	2007	2008	Veränderung gegenüber 2007
individueller Wohnungsbau	495	429	516	495	- 4 %
Mehrfamilienhausgrundstücke	67	42	44	41	- 7 %
Ferienhäuser	123	114	61	84	+ 38 %
gemischte Bauflächen	93	50	41	43	+ 5 %
gewerbliche Bauflächen	104	44	72	72	± 0 %
Sonderbauflächen	25	28	12	28	+ 133 %
gesamt	907	707	746	763	+ 2 %

Tab. 17: Anzahl der Teilgrundstücksverkäufe

Art der Bebauung	2005	2006	2007	2008	Veränderung gegenüber 2007
individueller Wohnungsbau	98,5	154,4	297,0	134,5	- 55 %
Mehrfamilienhausgrundstücke	12,2	8,0	10,8	11,2	+ 4 %
Ferienhäuser	9,3	10,7	4,7	8,5	+ 81 %
gemischte Bauflächen	90,0	39,4	72,8	50,9	- 30 %
gewerbliche Bauflächen	123,0	55,6	127,0	101,8	- 20 %
Sonderbauflächen	46,0	28,7	1,5	1,4	- 7 %
gesamt	379,0	296,8	513,8	308,3	- 40 %

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

Art der Bebauung	2005	2006	2007	2008	Veränderung gegenüber 2007
individueller Wohnungsbau	36,5	33,4	44,1	49,3	+ 12 %
Mehrfamilienhausgrundstücke	13,7	7,6	8,9	10,2	+ 15 %
Ferienhäuser	16,3	7,1	5,4	14,7	+ 172 %
gemischte Bauflächen	13,2	20,6	6,9	8,2	+ 19 %
gewerbliche Bauflächen	27,1	8,2	35,2	16,9	- 52 %
Sonderbauflächen	15,4	1,9	0,1	0,1	± 0 %
gesamt	122,2	78,8	100,6	99,4	- 1 %

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

3.2.1 Individueller Wohnungsbau

Im Berichtszeitraum 2008 wurden der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses 495 Kaufverträge für Grundstücke des individuellen Wohnungsbaues übersandt. Gegenüber dem Vorjahr ist dies ein Rückgang von 4 %. Die Zunahme des Geldumsatzes auf 49,3 Mio. Euro ist mit 12 % gegenüber dem Jahr 2007 deutlich höher ausgefallen. Der Flächenumsatz ist im Vergleich zum Vorjahr 2007 deutlich, auf jetzt 134,5 ha gefallen.

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 umfassenden Abhängigkeiten dieser Daten vom Kaufpreis ermittelt werden.

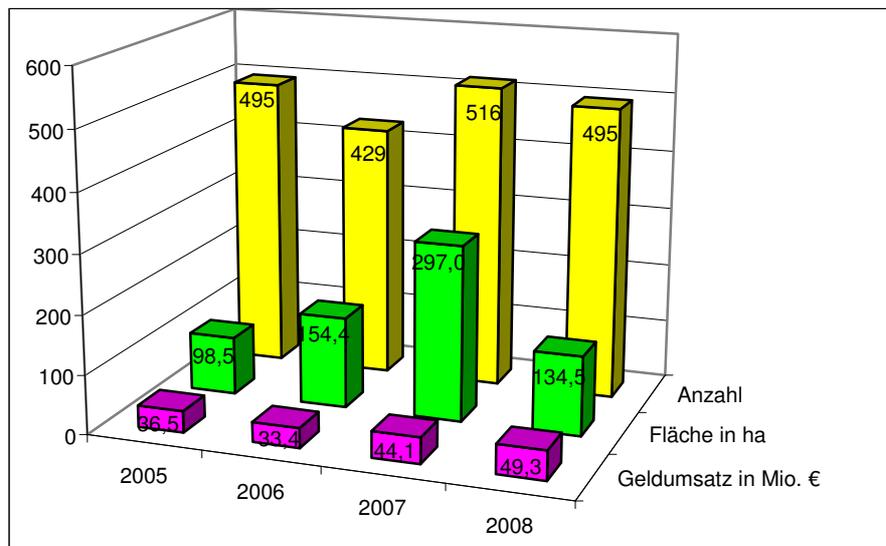


Abb. 12: Entwicklung der Kauffälle für den individuellen Wohnungsbau

		Anzahl der ausgewerteten Objekte	Ø Grundstücksfläche [m ²]	Ø Wohnfläche [m ²]	Ø Preis je Wohnfläche [€/m ²]	Ø Gesamtkaufpreis [€]	Marktanpassungsfaktor ²
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	Weiterverkäufe	20	840	104	1.500	203.000 €	0,65
	Neubauten	4	520	94	1.895	200.700 €	0,66
Reihenendhäuser und Doppelhaushälften	Weiterverkäufe	8	775	115	780	101.000 €	0,80
	Neubauten	---	---	---	---	---	---
Reihenmittelhäuser	Weiterverkäufe	2	575	115	832 €/m ²	127.500 €	0,75
	Neubauten	---	---	---	---	---	---

Tab. 20: durchschnittliche Kaufpreise für bebaute Grundstücke

² Siehe Grundstücksmarktbericht; Seite 43 ff.

3.2.2 Mehrfamilienhausgrundstücke

Im Jahr 2008 wurden insgesamt 41 Grundstücke mit Mehrfamilienhäusern veräußert. Im Vergleich zum Vorjahr gab es keine Veränderung. Dagegen sind der Flächenumsatz von 10,8 ha auf 11,2 ha und der Geldumsatz von 8,9 Mio. Euro auf 10,2 Mio. Euro gestiegen.

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.

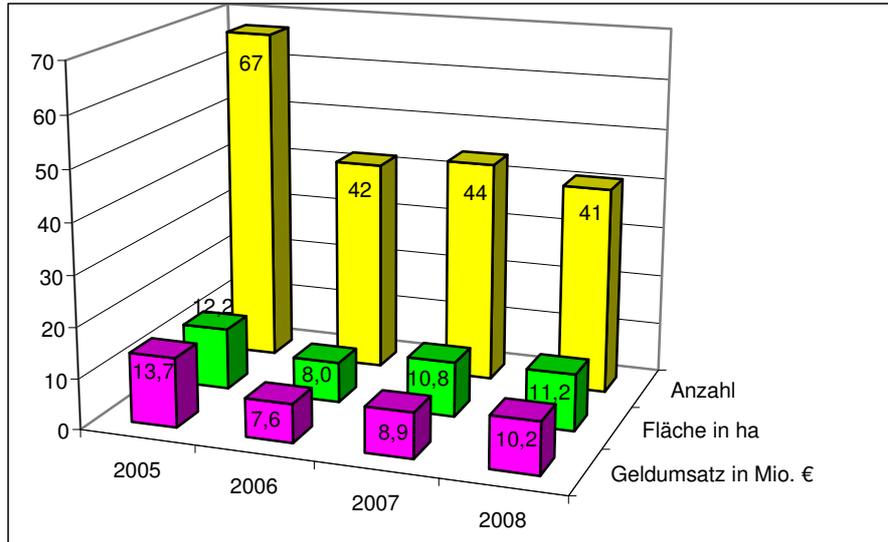


Abb. 13: Entwicklung der Kauffälle für Mehrfamilienhäuser

3.2.3 Ferienhäuser

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses des Landkreises Ostvorpommern erhielt im Berichtszeitraum 2008 insgesamt 84 Kauffälle für diesen Teilmarkt. Gegenüber dem Jahr 2007 ist das eine Zunahme von 38 %. Der Geldumsatz für diesen Teilmarkt nahm deutlich von 5,4 Mio. Euro auf jetzt 14,7 Mio. Euro zu. Zugenommen hat auch der Flächenumsatz um 81 %.

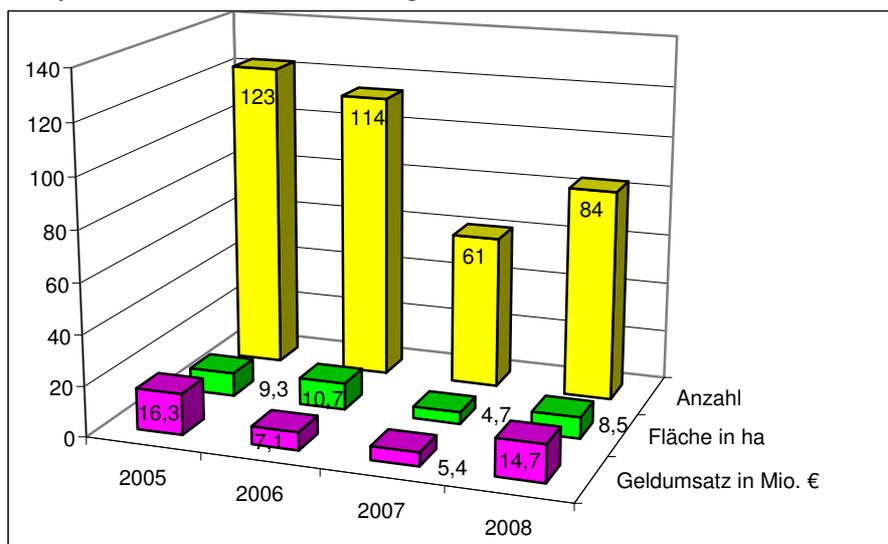


Abb. 14: Entwicklung der Kauffälle für Ferienhausgrundstücke

3.2.4 Gemischt genutzte Grundstücke

Im Berichtsjahr 2008 lagen für diesen Teilmarkt 43 Kauffälle vor. Gegenüber dem Jahr 2007 bedeutet dies eine leichte Zunahme von 5 %. Der Geldumsatz erhöhte sich um 1,3 Mio. Euro auf nunmehr 8,2 Mio. Euro. Der Flächenumsatz verringerte sich von 72,8 ha im Jahr 2007 auf 50,9 ha im Jahr 2008.

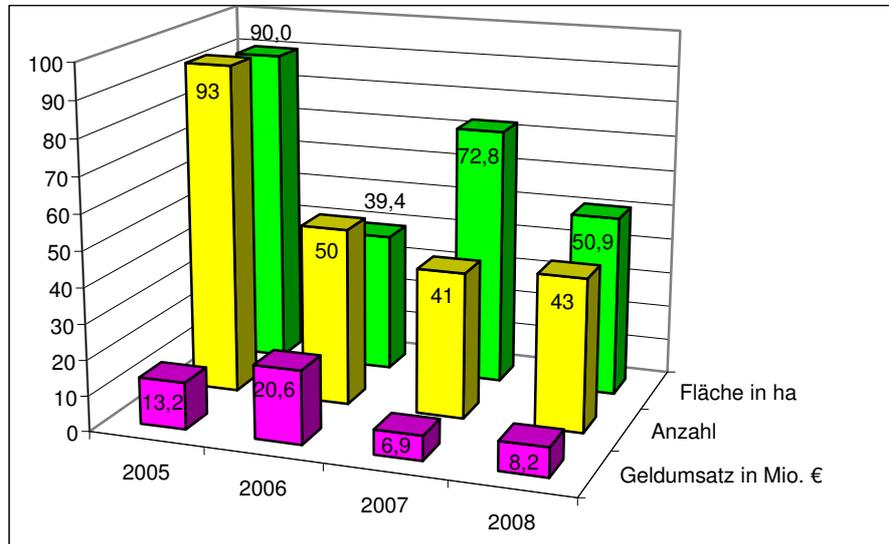


Abb. 15: Entwicklung der Kauffälle für gemischt genutzte Grundstücke

3.2.5 Gewerblich genutzte Grundstücke

Im Jahr 2008 wurden insgesamt 72 gewerblich genutzte Grundstücke veräußert. Im Vergleich zum Vorjahr 2007 gab es keine Veränderung. Dagegen verringerten sich die Flächen- und Geldumsätze.

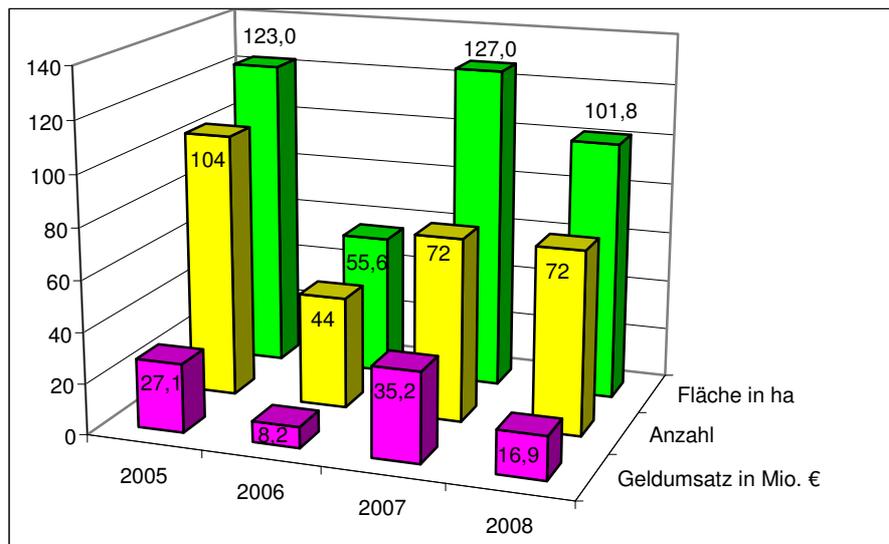


Abb. 16: Entwicklung der Kauffälle für gewerblich genutzte Grundstücke

3.2.6 Sonderbauflächen

Im Berichtszeitraum 2008 wurden insgesamt 28 Sonderbauflächen verkauft.

- 28 Fälle auf Grundstücksverkäufe mit Garagenkomplexe, Reihengaragen und Einzelgaragen

3.3 Erbbaurechte

Der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wurden 23 Verträge zur Bestellung eines Erbbaurechtes zugesandt. Dies sind 4 Verträge weniger als im Jahr 2007. Von den erhaltenen Verträgen konnten nur 12 Verträge für eine Auswertung herangezogen werden.

Dabei handelt es sich um 11 abgeschlossene Erbbaurechtsverträge für **Wohngrundstücke** mit einem durchschnittlichen Zinssatz von **4,7 %** (Spanne 4,0 % bis 5,0 %).

Der Zinssatz des abgeschlossenen Erbbaurechtsvertrages für eine **gewerbliche Nutzung** beträgt **5,0 %**.

Die durchschnittliche **Laufzeit** der Verträge beträgt **99 Jahren** (Spanne 75 Jahre – 100 Jahre).

3.4 Wohnungs- und Teileigentum

Etwa 15 % aller im Berichtszeitraum veräußerten Teilgrundstücke, insgesamt 399, sind dem Wohnungs- und Teileigentum zuzurechnen. Davon entfallen 393 Verträge auf das Wohnungseigentum und 6 Verträge auf das Teileigentum. Gegenüber dem Jahr 2007 ist dies eine leichte Abnahme der Vertragsabschlüsse um etwa 4 %. Auch verringerte sich der Geldumsatz leicht (- 5 %), auf jetzt auf 45,8 Mio. Euro.

- ⇒ Erstverkauf aus Neubau 166 Verträge
- ⇒ Erstverkauf aus Umwandlung 71 Verträge und
- ⇒ Weiterverkauf 156 Verträge

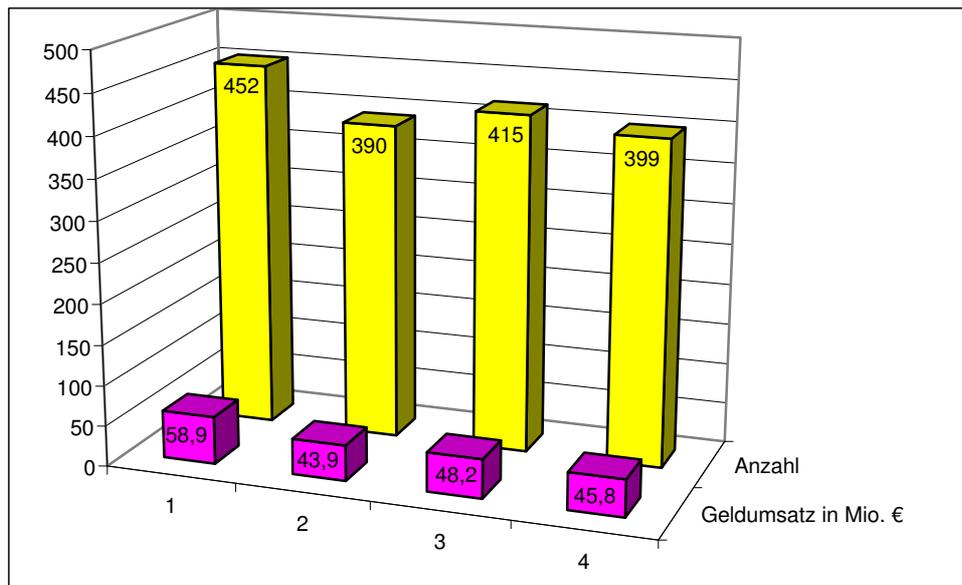


Abb. 17: Entwicklung der Kauffälle für das Wohnungs- und Teileigentum

Wohnfläche	2005	2006	2007	2008
bis 30,0 m ²	1 %	0 %	2 %	1 %
30,1 bis 40,0 m ²	18 %	8 %	7 %	7 %
40,1 bis 50,0 m ²	10 %	19 %	23 %	21 %
50,1 bis 60,0 m ²	25 %	26 %	29 %	31 %
60,1 bis 70,0 m ²	31 %	20 %	20 %	23 %
70,1 bis 80,0 m ²	8 %	23 %	10 %	8 %
80,1 bis 90,0 m ²	2 %	0%	5 %	5 %
90,1 bis 100,0 m ²	3 %	1 %	2 %	2 %
über 100,0 m ²	2 %	3 %	2 %	2 %

Tab. 21: prozentualer Anteil der gehandelten Wohnungsgrößen

		Wohnungen zwischen 45 und 120 m ² -Wohnfläche			Appartements (> 120 m ² Wohnfläche)			Tiefgaragen (TG) / Stellplätze (ST)	
		Anzahl der ausgewerteten Objekte	Ø Wohnfläche [m ²]	Ø Preis/m ² - Wohnfläche [€/m ²]	Anzahl der ausgewerteten Objekte	Ø Wohnfläche [m ²]	Ø Preis je Wohnfläche [€/m ²]	Ø Preis [€/m ²] für TG	Ø Preis [€/m ²] für ST
Erstverkauf aus Neubau	Neubau in Spitzenlage ³	15	58	3.165	---	---	---	9.590	3.700
	Neubau in mittlerer Lage ⁴	62	61	2.002	---	---	---	---	3.100
Weiterverkauf mittlere Lage	Weiterverkäufe mittlere Lage (gesamt)	33	56	1.498	1	132	1.478	---	---
Erstverkauf aus Umwandlung	Erstverkäufe mittlere Lage (gesamt)	5	79	2.061	---	---	---	---	---

Tab. 22: durchschnittliche Preise für Wohnungseigentum, Tiefgaragenstellplätze und Stellplätze

³ für die Orte Ahlbeck, Bansin und Heringsdorf

⁴ übrige Orte auf der Insel Usedom

3.5 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Im Berichtszeitraum 2008 wurden insgesamt 622 land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke veräußert und damit 66 Verträge mehr als im Vorjahr. Obwohl die Anzahl der Kauffälle leicht zunahm, verringerte sich der Flächenumsatz deutlich von 5.151 ha auf 4.455 ha. Dagegen erhöhte sich der Geldumsatz leicht von 15,2 Mio. Euro auf 15,7 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.

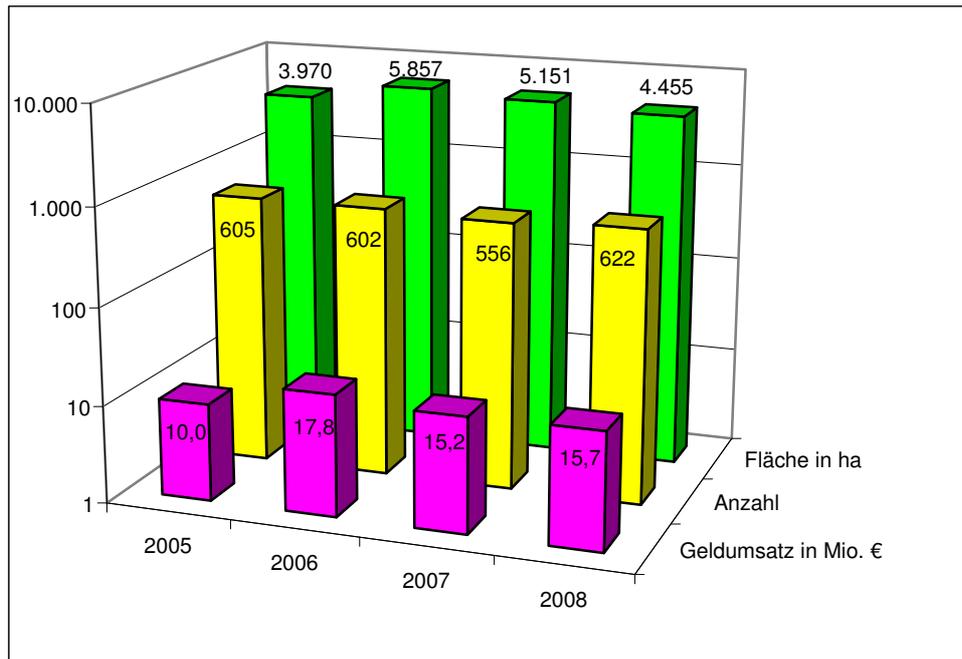


Abb. 18: Entwicklung der Kauffälle für land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke

Nutzung	Anzahl der Kauffälle	Flächen in ha	Geldumsatz in Mio. €
Acker	168	1.991,3	8,0
Grünland	149	558,6	1,5
Gartenbauflächen	0	0,0	0,0
Sonderkulturen	0	0,0	0,0
Forstflächen	83	204,1	0,4
Öd- u. Unland	39	117,7	0,2
mehrere Nutzungen	183	1.583,5	5,6
gesamt	622	4.455,2	15,7

Tab. 23: Aufteilung der Kauffälle, Flächen- und Geldumsätze für das Jahr 2008 nach den Nutzungen

Im Landkreis Ostvorpommern wurden im Jahr 2008 land- und forstwirtschaftliche Flächen mit diesen nachfolgend genannten durchschnittlichen Preisen gehandelt:

- Ackerland 4.500 €/ha
(Ø Ackerzahl von 32)

Die Auswertung der Kaufpreissammlung 2006 für Ackerlandflächen im Landkreis Ostvorpommern ergab über die Ertragsfähigkeit des Bodens (Bodenwertzahl) unterschiedliche Durchschnittswerte für einen Hektar landwirtschaftlicher Nutzfläche.

Ackerzahl ⁵	€/ha
15	3.580
20	3.860
25	4.130
30	4.410
32	4.520
35	4.680
40	4.960
45	5.230
50	5.510
55	5.780

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

⁵ 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.

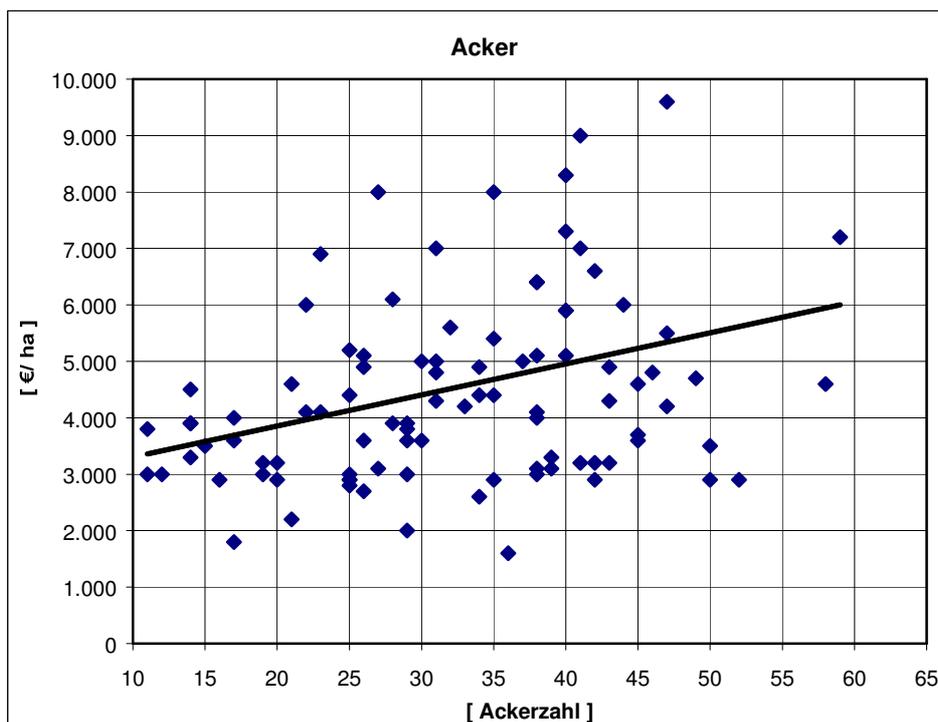


Abb. 19: Darstellung des Wertes für Ackerland in Abhängigkeit von der Ackerzahl

Für andere Nutzungsarten hat der Gutachterausschuss folgende Durchschnittswerte ermittelt:

- **Grünland** 2.500 €/ha (Ø Grünlandzahl 34)

Da der Hektarpreis im Landkreis Ostvorpommern für Grünlandflächen im Jahr 2008 unabhängig von der Grünlandzahl ist, wird wie in den vergangenen Jahren nur ein Wert ausgewiesen.

- **Forstflächen** 2.700 €/ha (mit Baumbestand und ohne Nutzungsänderung)
- **Öd- und Unlandflächen** 1.200 €/ha und
- **Wasserflächen** 1.100 €/ha.

In der nachfolgenden Tabelle ist die Entwicklung der Durchschnittswerte seit dem Jahr 2003 für land- und forstwirtschaftliche Flächen dargestellt.

Nutzung	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Ackerland	2.900 €/ha	3.200 €/ha	3.200 €/ha	3.200 €/ha	4.000 €/ha	4.500 €/ha
Grünland	2.000 €/ha	1.800 €/ha	2.100 €/ha	2.100 €/ha	2.100 €/ha	2.500 €/ha
Forstflächen	1.600 €/ha	1.500 €/ha	1.700 €/ha	1.700 €/ha	1.900 €/ha	2.700 €/ha
Öd- und Unland	1.100 €/ha	1.100 €/ha	1.100 €/ha	1.100 €/ha	1.200 €/ha	1.200 €/ha
Wasserflächen	600 €/ha	700 €/ha	600 €/ha	600 €/ha	750 €/ha	1.100 €/ha

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

Hinweis: Seit dem Jahr 2007 werden in 10 regional begrenzte Gebiete Werte für Acker-, Grünland und Forstflächen ausgewiesen. Am Ende des Grundstückmarktberichtes befindet sich eine Übersicht für das Jahr 2008 (Seite 48).

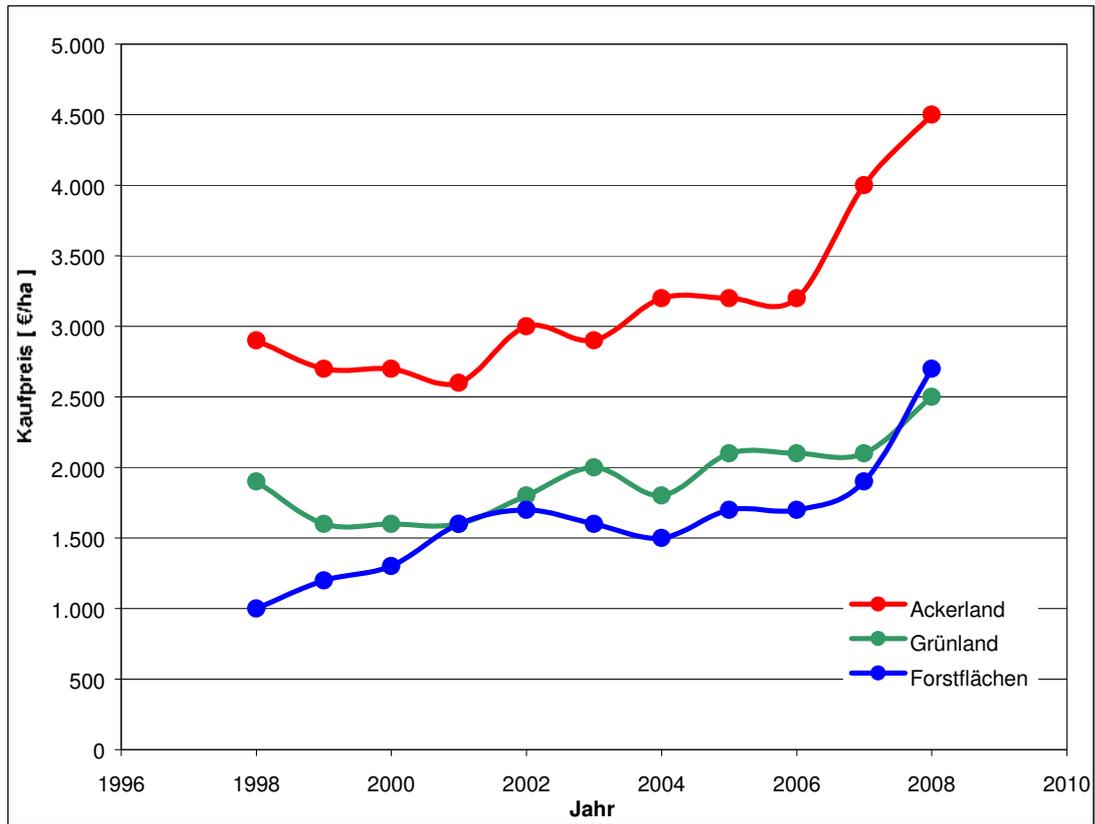


Abb. 20: Entwicklung der absoluten Preise für land- und forstwirtschaftliche Flächen

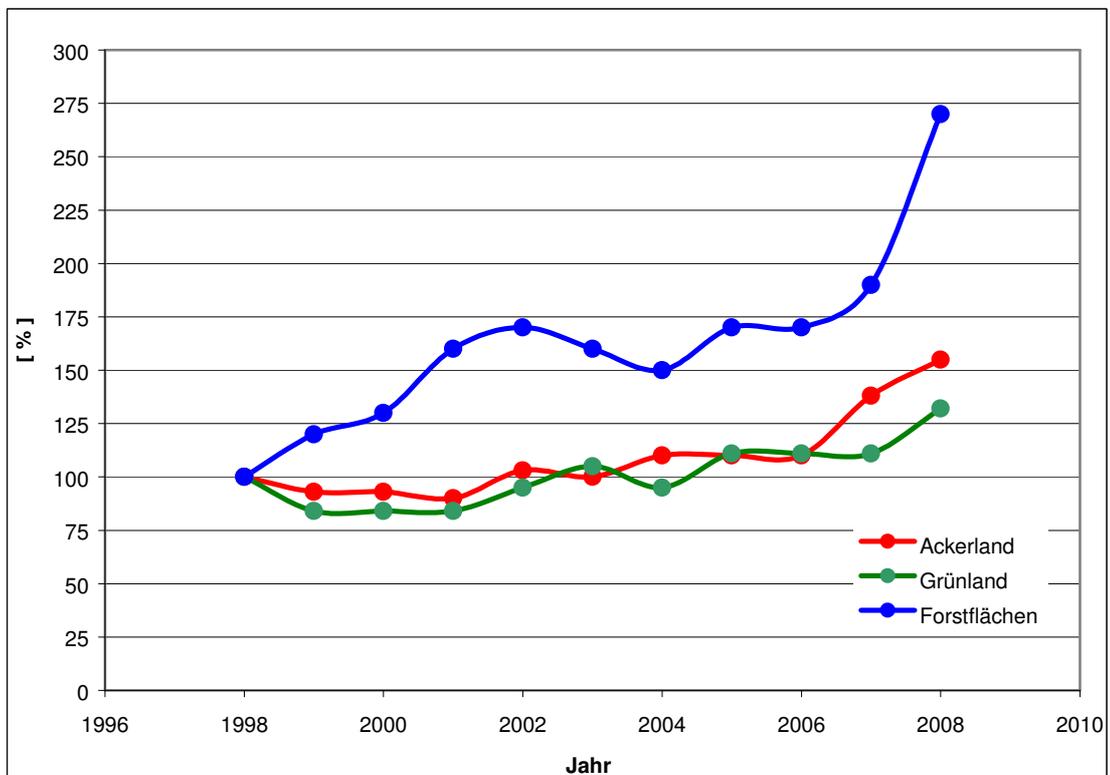


Abb. 21: Entwicklung der relativen Preise für land- und forstwirtschaftliche Flächen

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

Nach Auswertung der Kaufpreissammlung 2007 / 2008 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	1,70	35	6,50
5	1,85	40	7,30
10	2,65	45	8,00
15	3,40	50	8,80
20	4,20	55	9,60
25	4,95	60	10,35
30	5,75	65	11,15

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

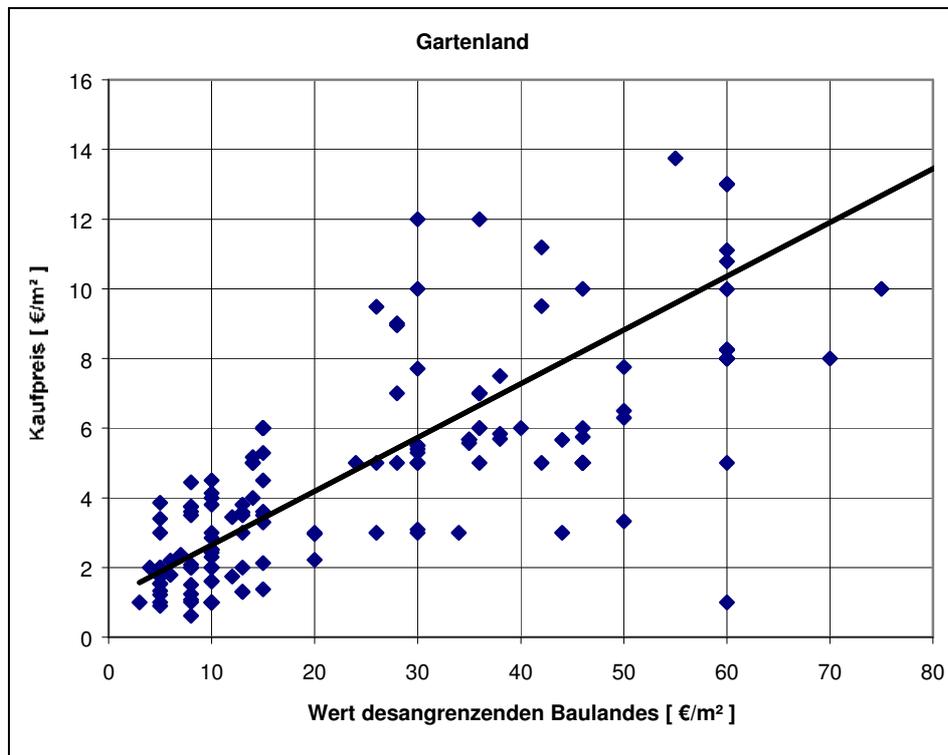


Abb. 22: Wert des Gartenlandes in Abhängigkeit vom Wert des angrenzenden Baulandes

Pachtpreise 2009 ⁶
Landkreis Ostvorpommern

durchschnittlicher Pachtpreis:
 anhand angezeigter Pachtverträge, Stand: 06.05.2009

aktuelle Pachtverträge, Stand 02.03.2009

	Ackerland	Grünland
ausgewertete Fläche (ha)	46.520,3386	19.019,6927
Ø Preis / ha / Jahr (€)	120,37	64,30
Ø Preis / BP ⁷ / Jahr (€)	3,41	1,75
Ø BP	35	37

Neuverpachtungen vom 01.01.2008 - 31.12.2008:

	Ackerland	Grünland
ausgewertete Fläche (ha)	3.836,6993	1.345,0278
Ø Preis / ha / Jahr (€)	179,47	83,77
Ø Preis / BP / Jahr (€)	4,88	2,29
Ø BP	37	37

Tab. 27: durchschnittliche Pachtpreise in Ostvorpommern

Hinweis: Die o. g. Pachtpreise sind vorbehaltlich zu werten, unter dem Hinweis, dass wegen zum Teil fehlender Flurstücksdaten keine 100%-ige Pachtflächenauswertung erfolgen konnte.

⁶ Quelle: Amt für Landwirtschaft Ferdinandshof
⁷ BP -. Bodenpunkt (Acker- oder Grünlandzahl)

3.6 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 sind 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 ⁸	andere	individuellen Wohnungsbau			Geschosswohnungsbau			Dorfgebiete	Mischgebiete	Kerngebiete	Gewerbegebiete	Industriegebiete
				gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage					
Hansestadt Anklam	13,6	MZ	Kreisstadt	53	35	19	108	41	30	14	46	98	10	10
Wolgast	12,2	MZ	Stadt	64	47	26	49	44		38	48	86	20	
OT Seeheilbad Heringsdorf	3,4	GZ	Seeheilbad	180	105	58					320			
Kemnitz	1,2		Umland von Greifswald	28	18	11							8	
Klein Bünzow	0,9		Dorf							5				
Krien	0,8		Festland	11										
OT Neppermin	0,3		Dorf							40				

Tab. 28: Übersicht der Bodenrichtwerte für typische Orte oder Ortsteile zum Stichtag 01.01.2009

⁸ 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.

Modell:	Rohertrag (RO): Reinertrag (RE): Bewirtschaftungs- kosten: Bodenwert: Gesamtnutzungs- dauer: Restnutzungsdauer Gesamtnutzungsdauer	Nettokaltmiete nicht Abschlussmieten (§ 17 WertV) $RE = RO - BWK$ Tabelle in [9], Band 3 ungedämpft (d.h. „freigelegter“ Bodenwert) nach Mittag (RND) (GND)
----------------	--	---

Objektbezeichnung (Grundstücksnutzung)	Liegenschaftszinssatz
Wochenendhäuser (RND 60 Jahre, GND 100 Jahre)	2,38
Einfamilienwohnhäuser (unvermietet) (RND 60 Jahre, GND 100 Jahre)	2,98
Zweifamilienwohnhäuser (unvermietet) Ø 180 m ² Wohnfläche (RND 60 Jahre, GND 100 Jahre)	3,81
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 Gewerbestandteile 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

Tab. 29: bundesdurchschnittliche Liegenschaftszinssätze

⁹ Sprengnetter Immobilienbewertung, Marktdaten und Praxishilfen, Band. 3, Abschnitt 3.05/4/3 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

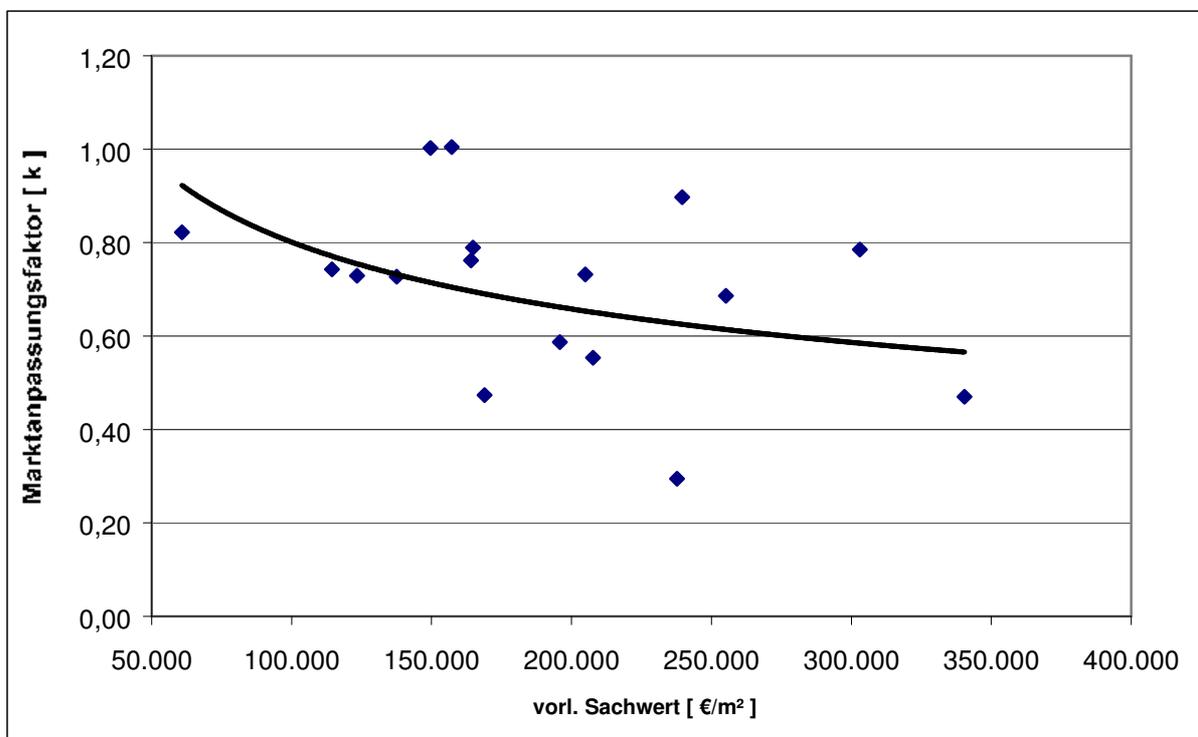


Abb. 23: Abhängigkeit des Marktanpassungsfaktors vom vorläufigen Sachwert

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.

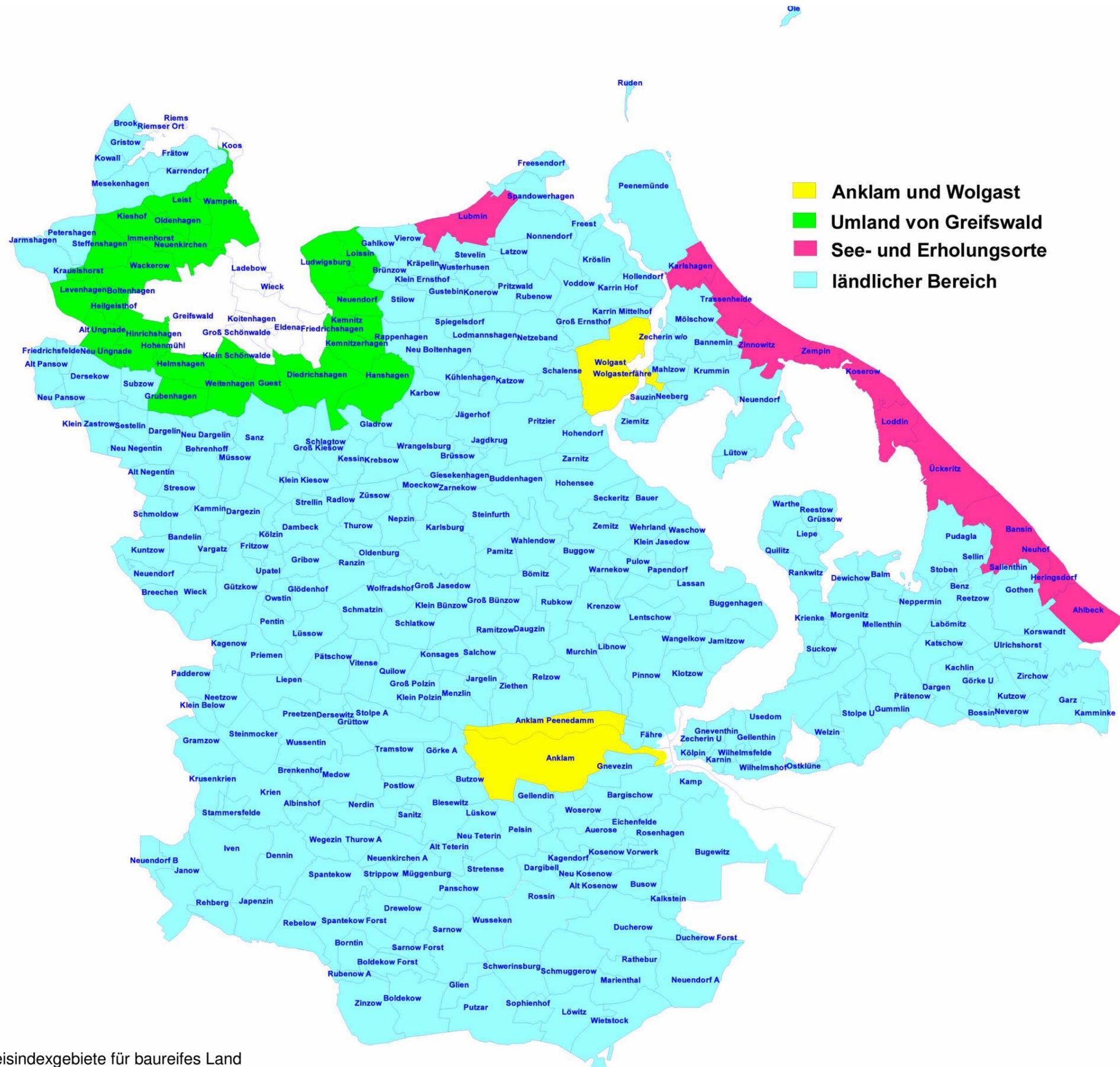


Abb. 23: Aufteilung der Bodenpreisindexgebiete für baureifes Land

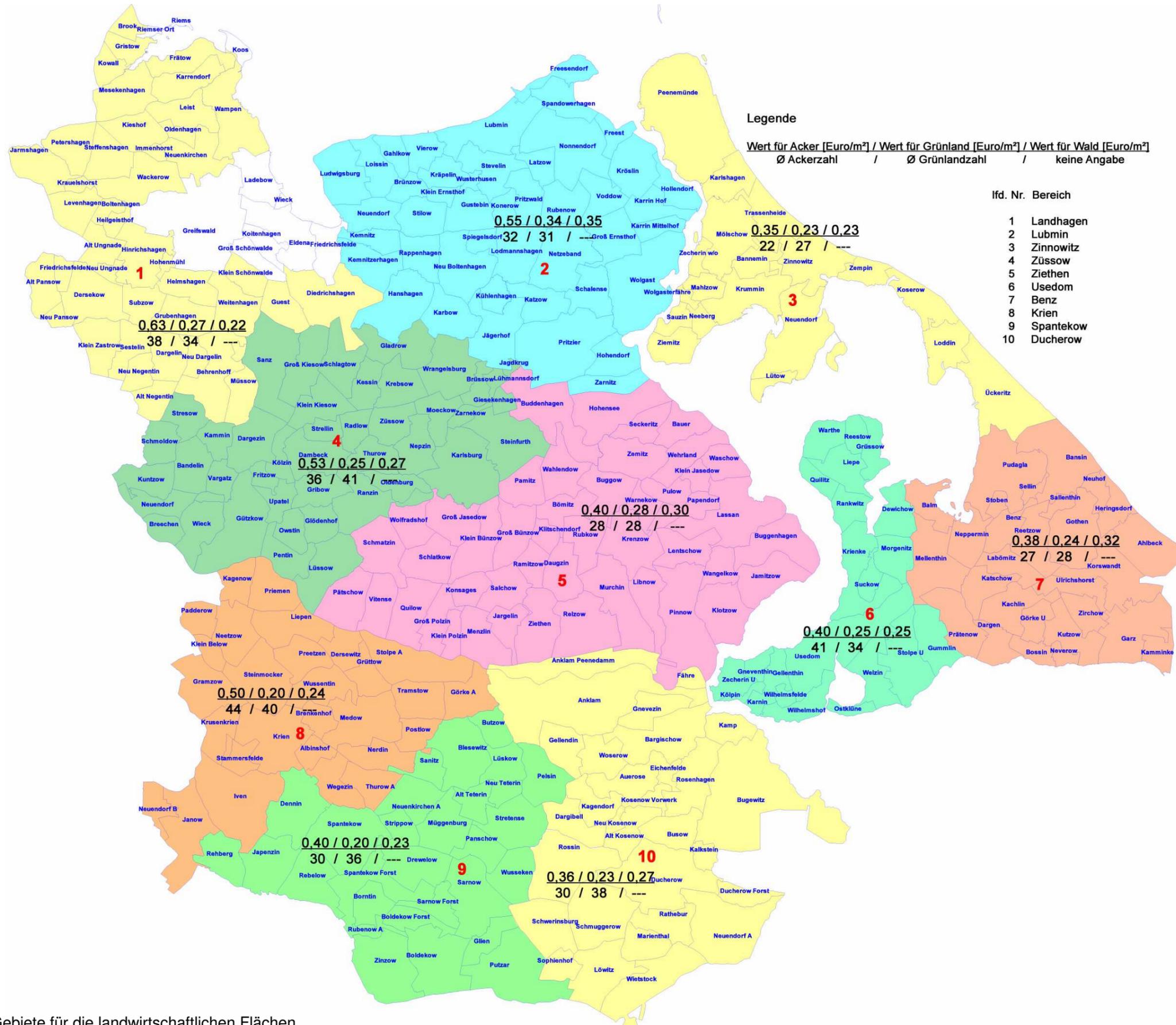


Abb. 24: Aufteilung der Gebiete für die landwirtschaftlichen Flächen