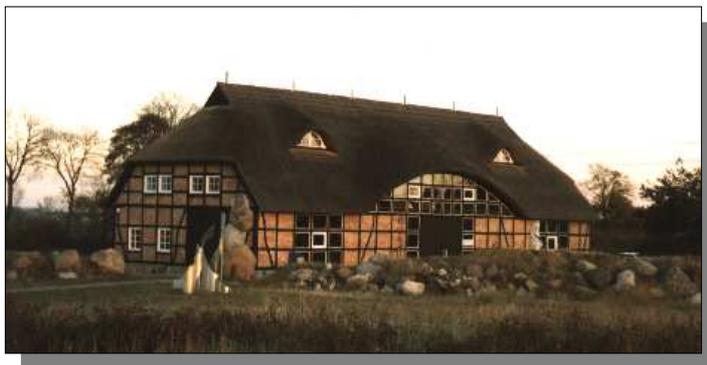


Grundstücksmarkt- bericht 2010

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
3.1.4	Arrondierungsgrundstücke.....	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 der Jahre 2009 und 2010 im Landkreis Ostvorpommern 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: 31.12.2010

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,
- ⇒ Ableitung der sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten (Liegenschaftszinssätze, Marktanpassungs- und Vergleichsfaktoren oder Umrechnungskoeffizienten) 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 und Kaufpreiskarte,
- ⇒ 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 12.04.2011 (BGBl. I S. 619)
- ⇒ Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 19.05.2010 (BGBl. I S. 639)
- ⇒ 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 1.911 km². Bei einer Einwohnerzahl von 105.508 Einwohnern (Stichtag 30.06.2010) ergibt sich eine durchschnittliche Bevölkerungsdichte von 55 Einwohnern/km².

Mit der Gebietsänderung in Mecklenburg-Vorpommern, Stand 31.12.2010, gliedert sich der Landkreis in 1 amtsfreie Stadt, 1 amtsfreie Gemeinde und 7 Ämter mit 87 Gemeinden.

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

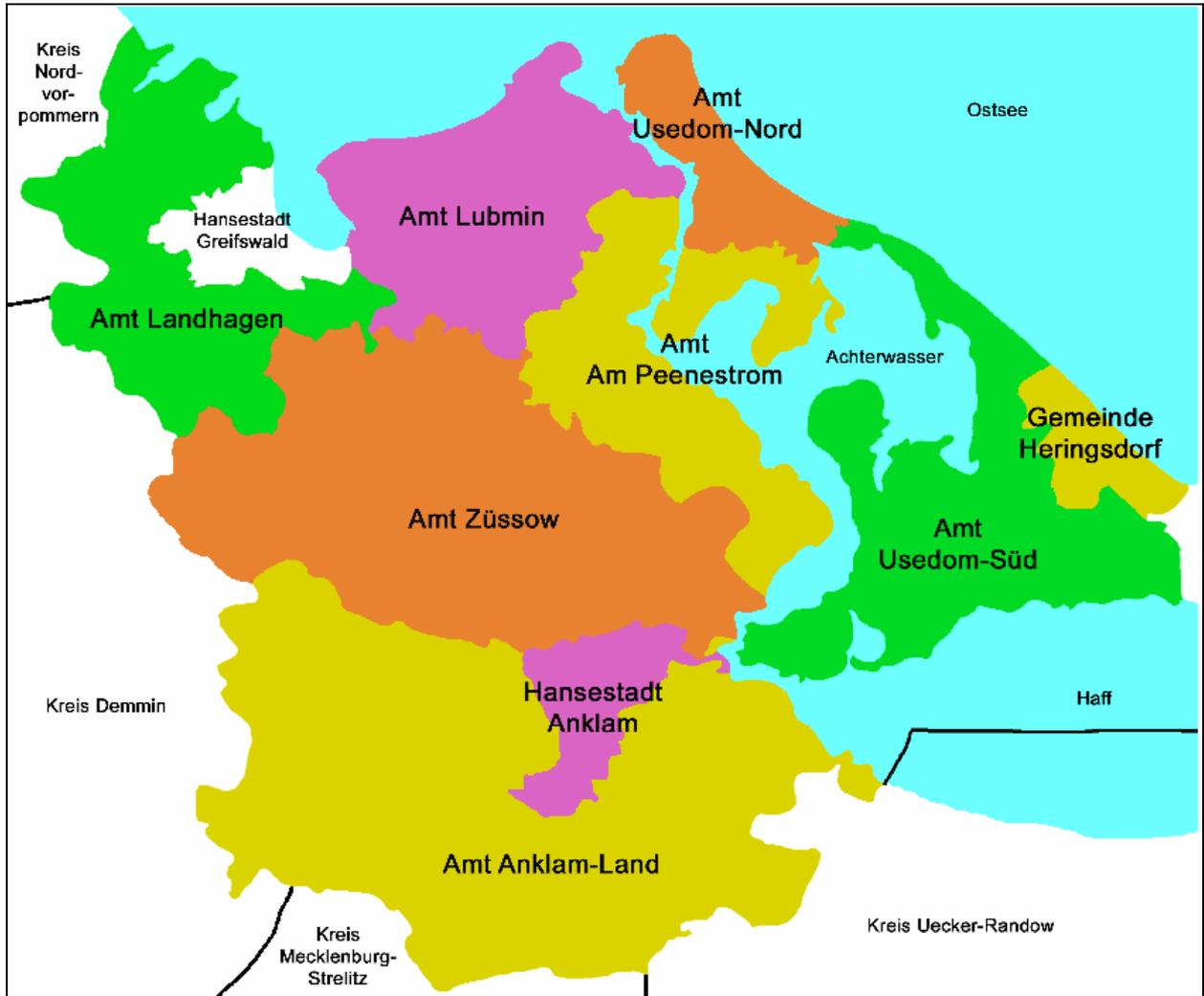


Abb. 1: Übersicht des Landkreises

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 (Świnoujście / Polen) aus verkehrt die Usedomer Bäderbahn (UBB) 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 [%]
Gebäude- und Freifläche	7.265	3,8	81.671	3,5
landwirtschaftliche Flächen	131.296	68,7	1.459.785	63,0
Betriebsfläche	613	0,3	7.612	0,3
Waldflächen	32.940	17,2	502.043	21,6
Erholungsflächen	1.857	1,0	27.414	1,2
Verkehrsflächen	5.743	3,0	68.519	3,0
Wasserflächen	8.319	4,4	137.293	5,9
Flächen anderer Nutzung	3.107	1,6	34.561	1,5
gesamt	191.140	100,0	2.318.898	100,0

Tab. 1: Nutzungsstruktur des Landkreises (Stand 31.12.2010) und Vergleichszahlen mit dem Land Mecklenburg-Vorpommern (Stand 31.12.2009)

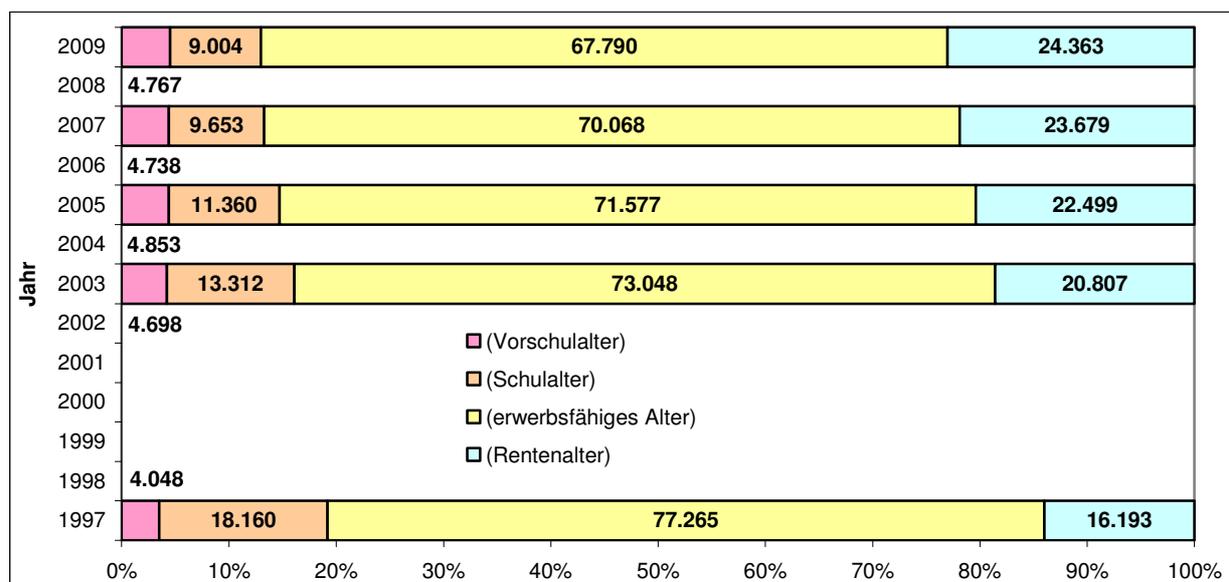


Abb. 2: Altersstruktur des Landkreises Ostvorpommern

Bevölkerungsbewegung	1997	30.09.2008	31.12.2009
Geburten	790	593	471
Sterbefälle	1.262	882	1.238
zugezogen	7.078	4.254	5.740
fortgezogen	6.397	4.849	6.213
Wanderungsgewinn / -verlust	+ 681	- 595	- 473
Bevölkerungsbewegung gesamt	+ 209	- 884	- 1.240

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	2007	2008	2009
Ø Arbeitslosenquote [%] im Jahr	20,6 %	19,7 %	16,3 %	15,9 %

Tab. 3: Arbeitsmarkt des Landkreises Ostvorpommern

2 Überblick über den Grundstücksverkehr

Die Entwicklung des Grundstücksverkehrs im Berichtsjahr 2010 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,
- ⇒ Erbbaurechte,
- ⇒ Wohnungs- und Teileigentum,
- ⇒ 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 01.01.2010 bis zum 31.12.2010 (Berichtszeitraum) 2.244 Vertragsabschlüsse (Kauffälle) über Eigentumsübertragungen an unbebauten Bauflächen und bebauten Grundstücken gegen Entgelt oder über die Begründung von Erbbaurechten zugeleitet worden, mit insgesamt 2.432 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 2009 leicht um 1 % gesunken. Die Zahl der erfassten Teilgrundstücke ist mit 2.432 gegenüber dem Vorjahr mit 2.416 fast unverändert.

Jahr	2007	2008	2009	2010
Anzahl	2.410	2.486	2.279	2.244

Tab. 4: Anzahl der jährlichen Erwerbsvorgänge / Kaufverträge

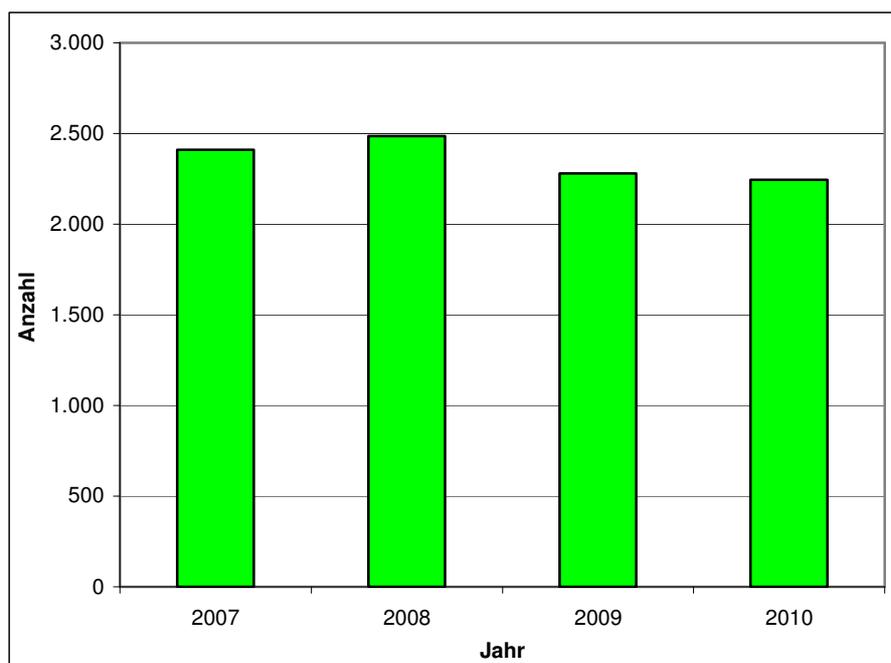


Abb. 3: Entwicklung der jährlichen Erwerbsvorgänge

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

Grundstücksteilmärkte	2007	2008	2009	2010	Veränderung gegenüber 2009
unbebaute Bauflächen	337	337	383	367	- 4 %
bebaute Grundstücke	746	763	735	746	+ 1 %
Wohnungs- und Teileigentum	415	399	464	525	+ 13 %
Erbbaurechte	27	23	17	15	- 12 %
Land- und Forstwirtschaft	556	622	556	494	- 11 %
sonstige Flächen	588	533	261	285	+ 9 %
Teilgrundstücksverkäufe	2.669	2.677	2.416	2.432	+ 1 %
Kauffälle	2.410	2.486	2.279	2.244	- 2 %

Tab. 5: Anzahl der jährlichen Teilgrundstücksverkäufe

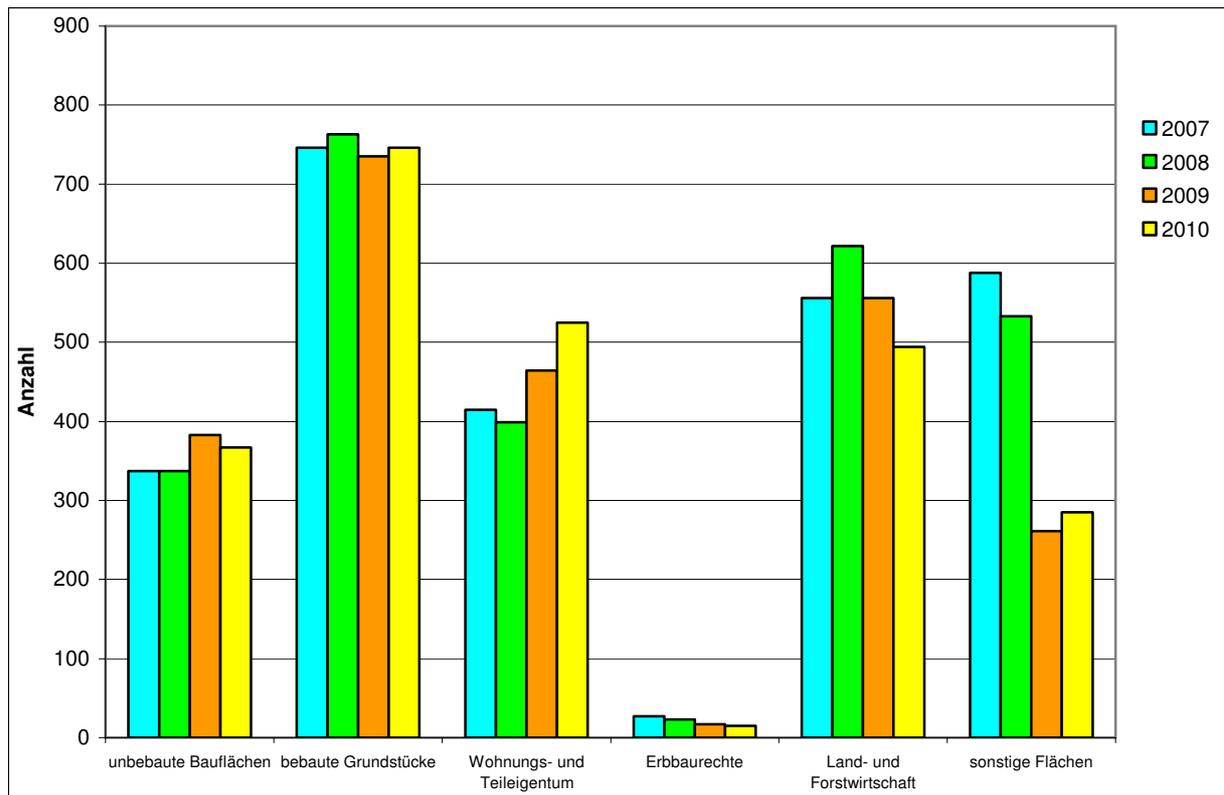


Abb. 4: Entwicklung der jährlichen Teilgrundstücksverkäufe

2.2 Flächenumsatz

Im Berichtsjahr 2010 sind im Bereich des Landkreises Ostvorpommern

49.776.651 m² Grundstücksfläche

umgesetzt worden. Das entspricht ca. 2,6 % der Gesamtfläche des Landkreises.

Jahr	2007	2008	2009	2010
Fläche	6.553	5.658	4.109	4.978

Tab. 6: jährliche Flächenumsätze (in ha)

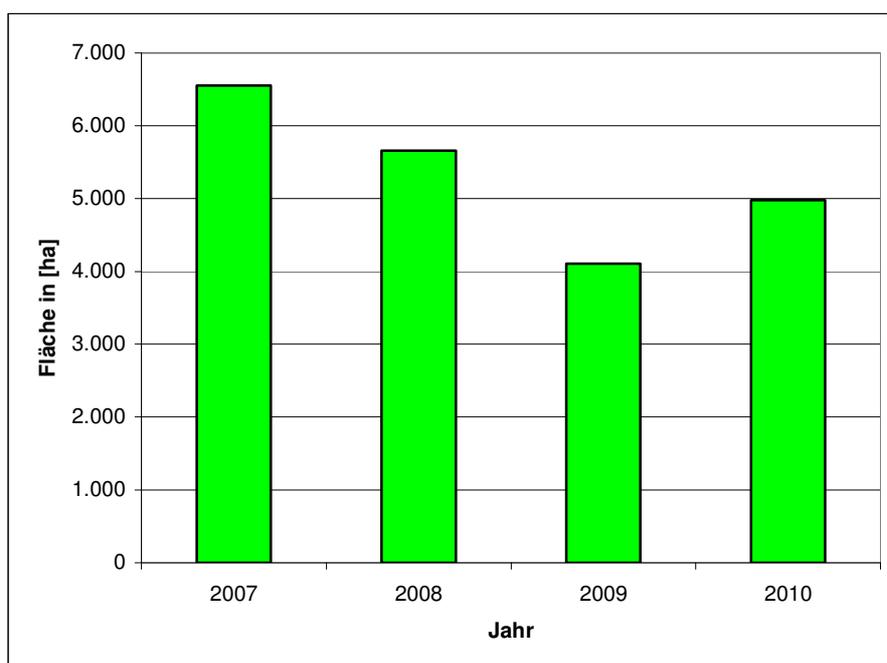


Abb. 5: Entwicklung der jährlichen Flächenumsätze

Flächenumsatz in ha	2007	2008	2009	2010	Veränderung gegenüber 2009
unbebaute Bauflächen	37	87	94	80	- 15 %
bebaute Grundstücke	514	308	363	422	+ 16 %
Wohnungs- und Teileigentum	7	7	11	8	- 27 %
Land- und Forstwirtschaft	5.151	4.455	3.361	3.934	+ 17 %
sonstige Flächen	844	801	280	534	+ 91 %
gesamt	6.553	5.658	4.109	4.978	+ 21 %

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

Der Gesamtflächenumsatz im Jahr 2010 ist gegenüber dem Vorjahr 2009 deutlich gestiegen. 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.

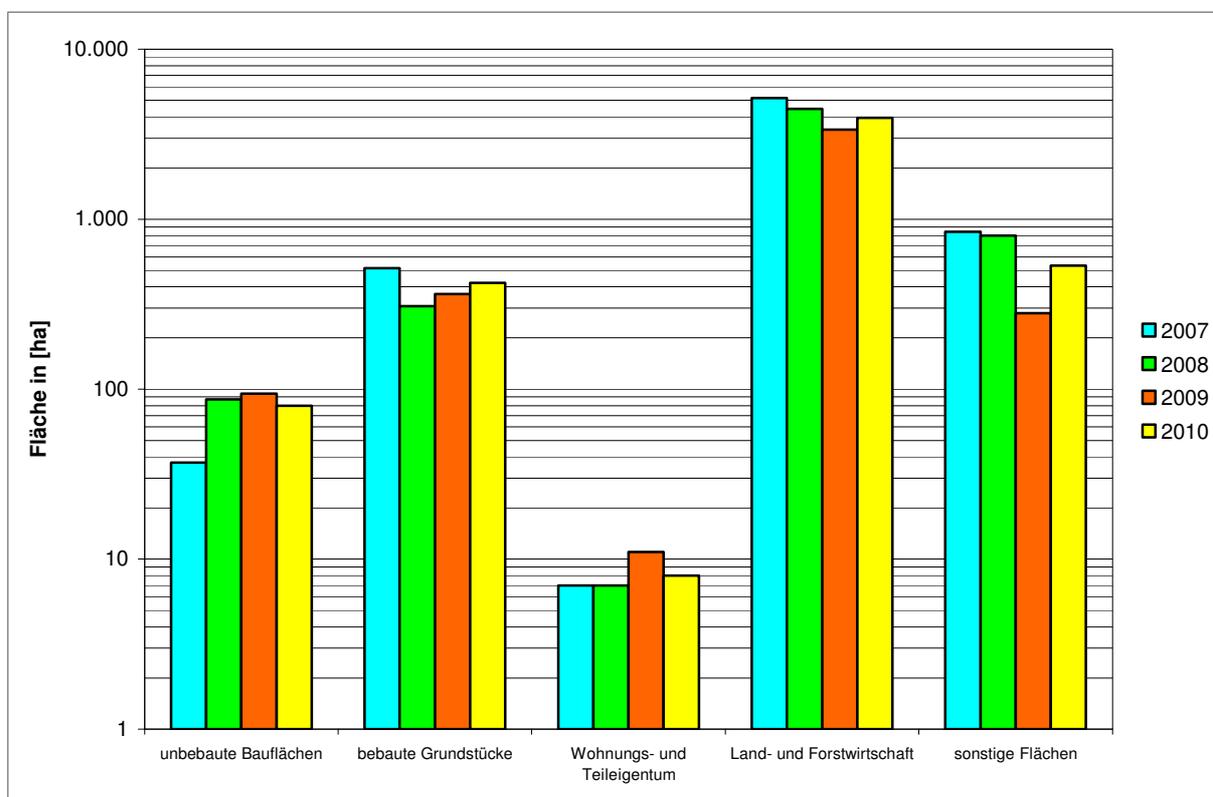


Abb. 6: Entwicklung der jährlichen Flächenumsätze nach Grundstücksteilmärkten

2.3 Geldumsatz

Im Jahr 2010 sind auf dem Grundstücksmarkt im Bereich des Landkreises Ostvorpommern

220.372.027 €

umgesetzt worden. Das sind ca. 7,3 Millionen Euro oder 3,4 % mehr als im Jahr 2009.

Jahr	2007	2008	2009	2010
Geldumsatz	187,7	192,3	213,1	220,4

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

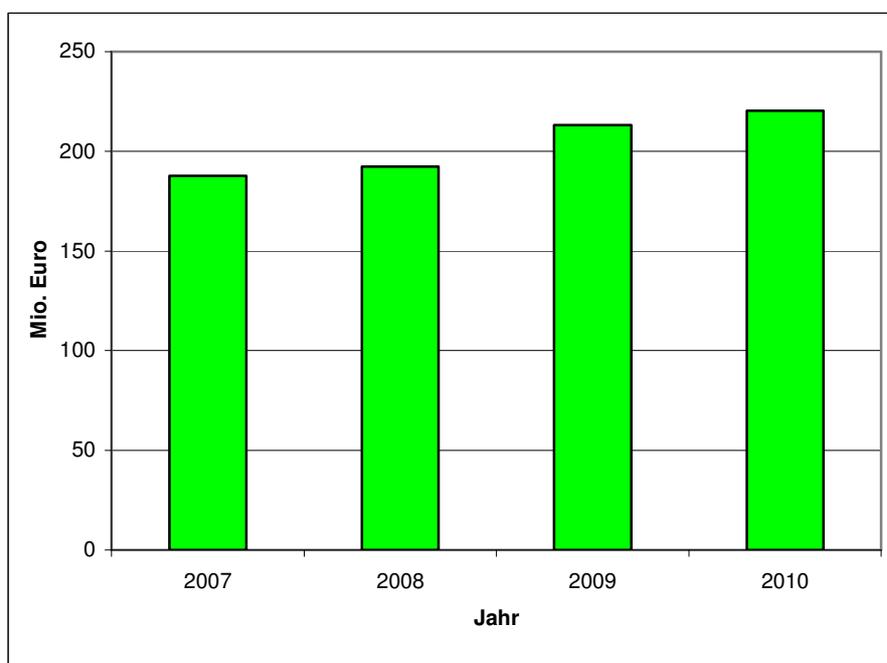


Abb. 7: Entwicklung der jährlichen Geldumsätze (in Mio. Euro)

Geldumsatz in Mio. Euro	2007	2008	2009	2010	Veränderung gegenüber 2009
unbebaute Bauflächen	17,8	22,2	23,0	20,7	- 10 %
bebaute Grundstücke	100,6	99,4	102,3	91,9	- 10 %
Wohnungs- und Teileigentum	48,2	45,8	62,4	73,7	+ 18 %
Erbbauerechte	---	---	8,1	0,9	- 89 %
Land- und Forstwirtschaft	15,2	15,7	16,4	28,1	+ 71 %
sonstige Flächen	5,9	9,1	0,9	5,1	+ 467 %
gesamt	187,7	192,3	213,1	220,4	+ 3 %

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

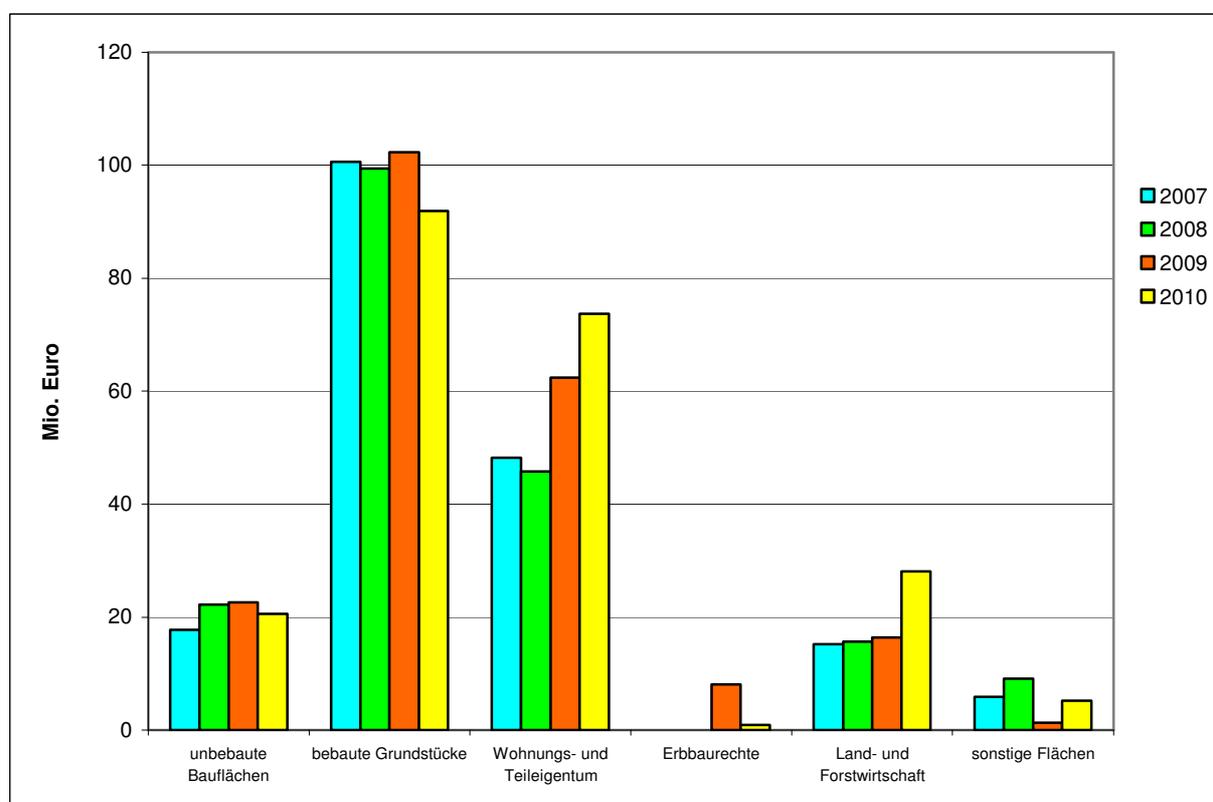


Abb. 8: Entwicklung der jährlichen Geldumsätze (in Mio. Euro) nach Grundstücksteilmärkten

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	
	Verkäufer	Käufer	Verkäufer	Käufer	Verkäufer	Käufer
2007	1.637	1.990	319	337	713	342
2008	1.655	1.967	276	282	746	428
2009	1.496	1.947	228	123	692	346
2010	1.439	1.949	281	164	712	319

Tab. 10: Aufteilung der Marktteilnehmer im Landkreis Ostvorpommern

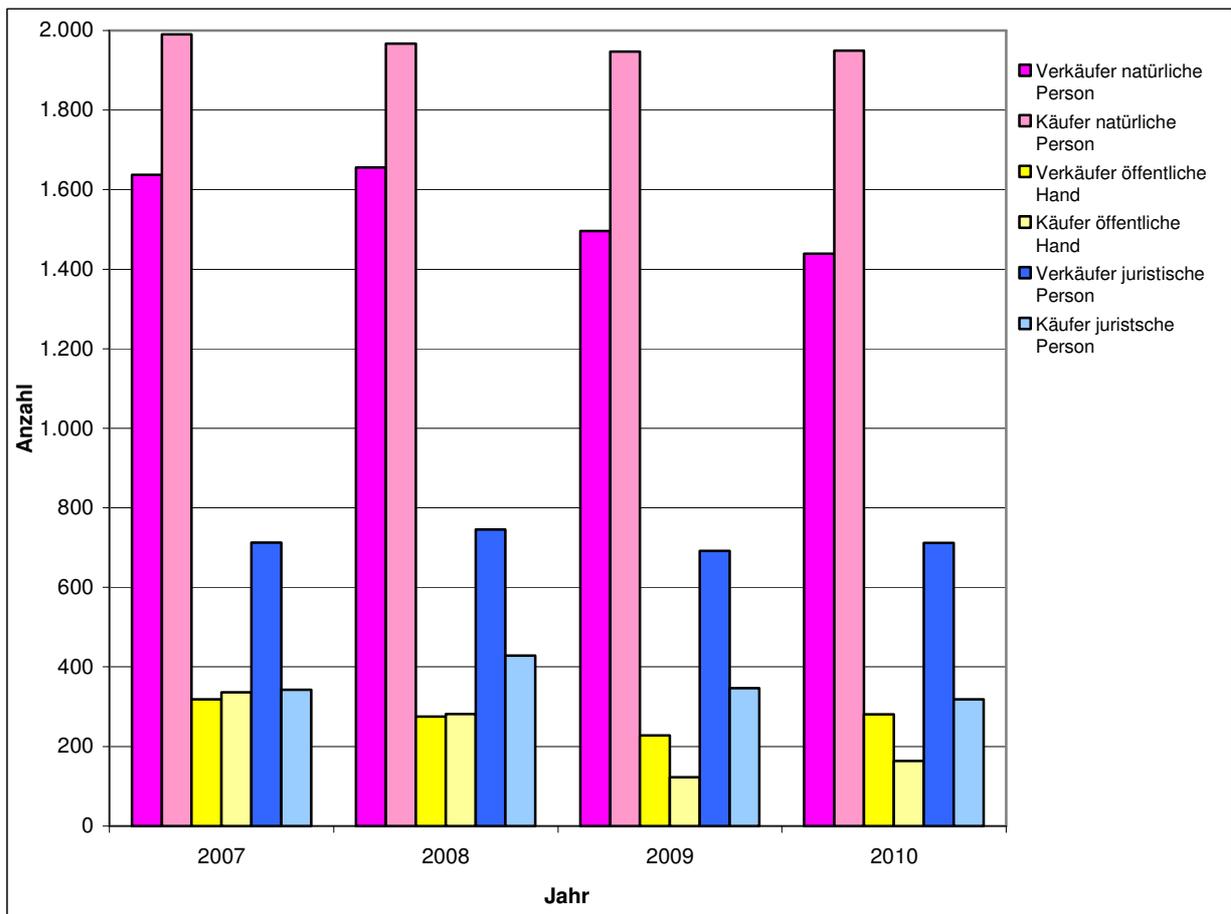


Abb. 9: graphische Darstellung der jährlichen Marktteilnehmer im Landkreis Ostvorpommern

Grundstücksteilmärkte	natürliche Personen		öffentliche Hand		juristische Personen	
	Verkäufer	Käufer	Verkäufer	Käufer	Verkäufer	Käufer
unbebaute Bauflächen	225	331	121	47	81	49
bebaute Grundstücke	584	667	31	4	130	74
Wohnungs- und Teileigentum	212	504	1	0	312	21
Land- und Forstwirtschaft	347	310	40	62	131	146
sonstige Flächen	71	137	88	51	58	29
gesamt	1.439	1.949	281	164	712	319

Tab. 11: Aufteilung Marktteilnehmer nach Grundstücksteilmärkten für das Jahr 2010

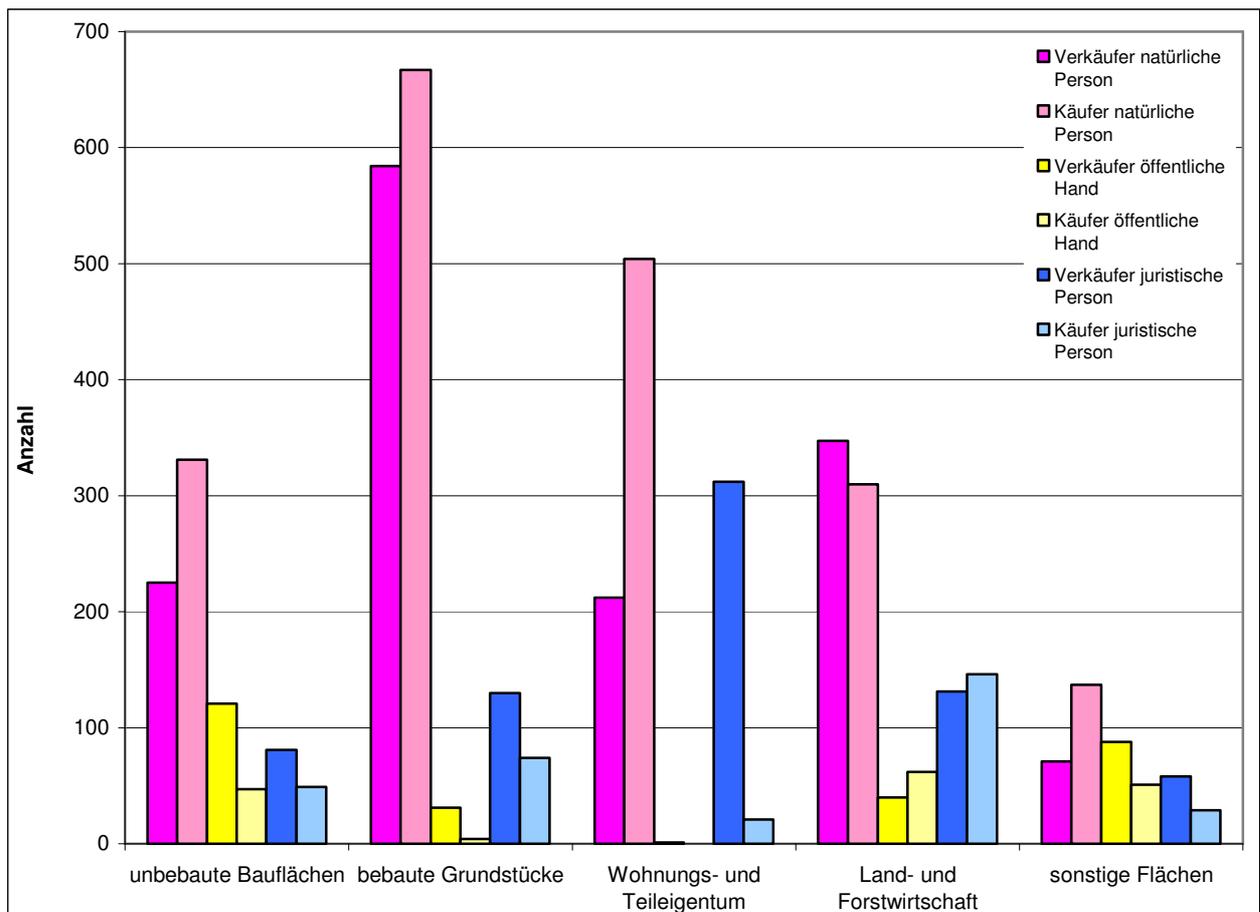
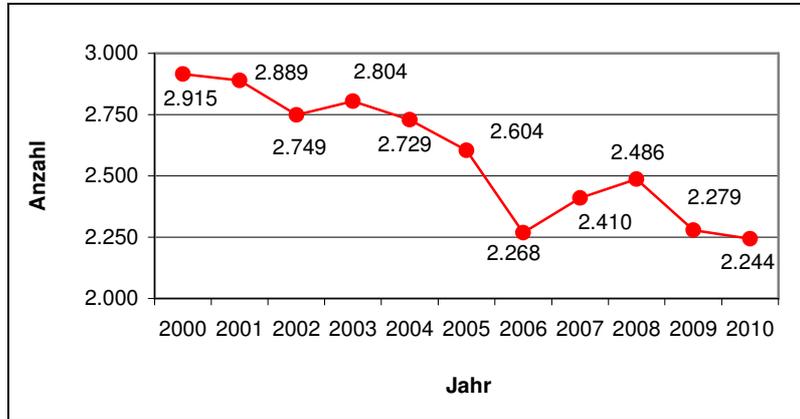


Abb. 10: graphische Darstellung der Marktteilnehmer nach Grundstücksarten für das Jahr 2010

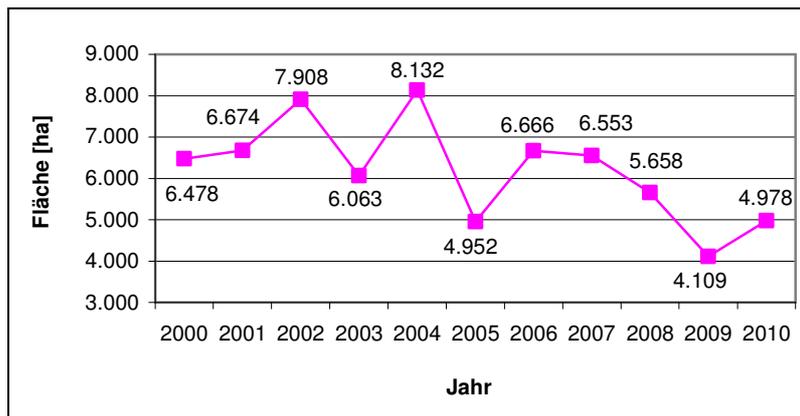
2.5 Zusammenfassung

Im Vergleich zum Jahr 2009 haben sich die Aktivitäten auf dem Grundstücksmarkt im Jahr 2010 wie folgt entwickelt.

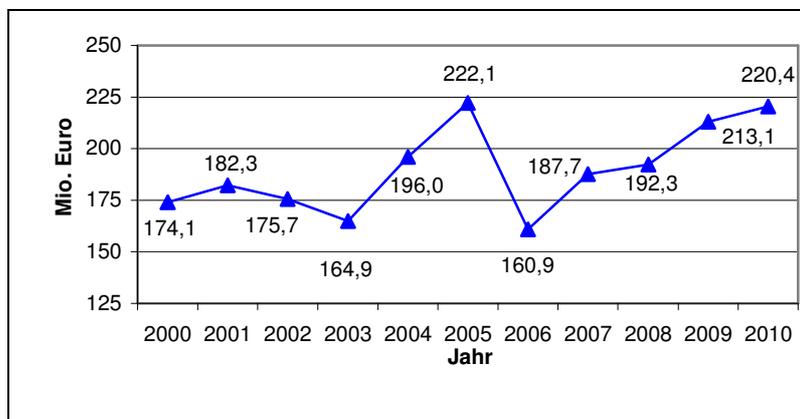
Die Anzahl der registrierten **Kaufverträge** ist annähernd gleich geblieben. Eine deutliche Erhöhung von ca. 17 % verzeichnet der **Flächenumsatz**. Der **Geldumsatz** erhöhte sich um etwa 7,3 Mio. Euro auf jetzt 220,4 Mio. Euro.



Die Anzahl der registrierten Kauffälle ist seit dem Jahr 2008 fallend.



Der Flächenumsatz (in ha) nahm gegenüber dem Vorjahr um ca. 869 ha zu. Die Zunahme ist im Wesentlichen auf den erhöhten Umsatz für land- und forstwirtschaftliche Flächen zurückzuführen.



Der Geldumsatz (in Mio. Euro) nahm im Berichtsjahr 2010 leicht zu.

3 Entwicklung auf den Grundstücksteilmärkten

3.1 Unbebaute Bauflächen

Etwa 15 % aller Kauffälle im Berichtsjahr 2010, somit 367 Kauffälle betreffen unbebaute Baugrundstücke. Davon sind 307 (rund 84 %) für den individuellen Wohnungsbau (Ein- und Zweifamilienhäuser und Doppelhaushälften) vorgesehen. Der verbleibende Anteil von 16 % verteilt sich auf die übrigen Nutzungen (Mehrfamilien-, Ferienhäuser, gemischte, gewerbliche und Sonderbauflächen).

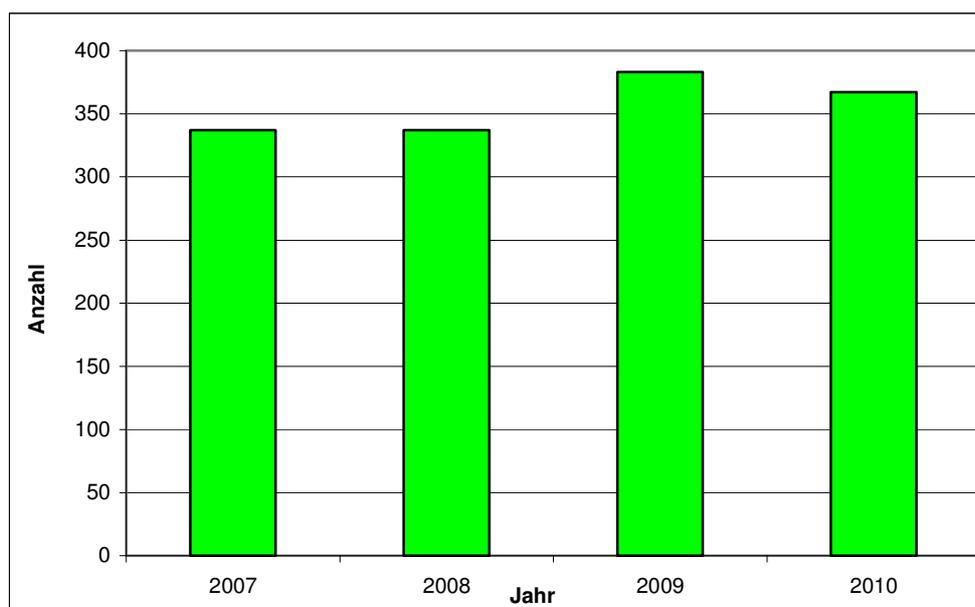


Abb. 11: Entwicklung der Kauffälle für unbebaute Bauflächen

Art der künftigen Nutzung	2007	2008	2009	2010	Veränderung gegenüber 2009
individueller Wohnungsbau	272	244	286	307	+ 7 %
Mehrfamilienhausgrundstücke	14	17	8	3	- 63 %
Ferienhäuser	28	37	41	29	- 29 %
gemischte Bauflächen	6	4	10	2	- 80 %
gewerbliche Bauflächen	16	34	35	22	- 37 %
Sonderbauflächen	1	1	3	4	+ 33 %
gesamt	337	337	383	367	- 4 %

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

Art der künftigen Nutzung	2007	2008	2009	2010	Veränderung gegenüber 2009
individueller Wohnungsbau	28,8	20,0	34,5	26,3	- 24 %
Mehrfamilienhausgrundstücke	0,3	0,8	1,3	0,4	- 69 %
Ferienhäuser	1,7	2,3	3,6	4,3	+ 19 %
gemischte Bauflächen	0,9	0,8	0,9	1,0	+ 11 %
gewerbliche Bauflächen	5,6	63,1	54,3	39,5	- 27 %
Sonderbauflächen	0,2	0,1	0,4	6,5	+ 1.525 %
gesamt	37,5	87,1	95,0	78,0	- 18 %

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

Art der künftigen Nutzung	2007	2008	2009	2010	Veränderung gegenüber 2009
individueller Wohnungsbau	9,8	8,7	10,7	9,9	- 7 %
Mehrfamilienhausgrundstücke	0,2	0,7	1,5	0,2	- 87 %
Ferienhäuser	0,9	1,7	2,8	1,8	- 36 %
gemischte Bauflächen	1,0	0,2	0,5	1,5	+ 200 %
gewerbliche Bauflächen	5,9	10,9	7,4	7,1	- 4 %
Sonderbauflächen	<0,1	<0,1	<0,1	0,2	---
gesamt	17,8	22,2	23,0	20,7	- 10 %

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
31.12.1998	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 %
31.12.2001	95,0 %	97,0 %	110,7 %	100,4 %
31.12.2002	95,0 %	97,0 %	108,3 %	100,4 %
31.12.2003	97,0 %	96,7 %	104,1 %	98,2 %
31.12.2004	96,3 %	99,2 %	105,9 %	96,3 %
31.12.2005	95,3 %	101,8 %	106,7 %	95,1 %
31.12.2006	94,0 %	103,3 %	101,5 %	96,3 %
31.12.2007	96,3 %	105,9 %	109,5 %	103,9 %
31.12.2008	92,5 %	110,7 %	98,8 %	105,0 %
31.12.2009	91,5 %	121,9 %	103,7 %	103,7 %
31.12.2010	92,0 %	120,9 %	100,4 %	103,5 %

Tab. 15: Bodenpreisindex für unbebaute Bauflächen

Merkmal	Anklam und Wolgast	See- und Erholungsorte	Umland Greifswald	ländlicher Bereich
durchschnittlicher erschließungsbeitragsfreier Bodenwert	45 €/m ²	87 €/m ²	56 €/m ²	35 €/m ²
Preisspanne	26 €/m ² – 66 €/m ²	30 €/m ² – 198 €/m ²	27 €/m ² – 80 €/m ²	12 €/m ² – 105 €/m ²
Anzahl der auswertbaren Kauffälle	35	181	42	131
durchschnittliche Grundstücksgröße	569 m ²	664 m ²	717 m ²	855 m ²
Spanne	135 m ² – 1.299 m ²	129 m ² – 1.483 m ²	292 m ² – 1.270 m ²	153 m ² – 2.268 m ²

Tab. 16: Preisniveau und typische Grundstücksgrößen (Zeitraum 01.01.2009 – 31.12.2010)

¹ siehe Seite 47

3.1.2 Gemischte und gewerbliche Bauflächen

Im Berichtszeitraum 2010 wurden insgesamt 24 gemischte und gewerbliche Baugrundstücke verkauft. Gegenüber dem Jahr 2009 hat sich die Anzahl der Vertragsabschlüsse von 45 auf jetzt 24 verringert. Der absolute Flächenumsatz nahm gegenüber dem Vorjahr um 14,7 ha ab. Trotz des Verlustes beim Flächenumsatz ist der Geldumsatz von 7,9 Mio. Euro auf jetzt 8,6 Mio. Euro leicht gestiegen.

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 2010 lagen dem Gutachterausschuss für die benannten Teilmärkte insgesamt 36 Kauffälle vor. Eine Auswertung erfolgt nur in den Tabellen 12 bis 14.

3.1.4 Arrondierungsgrundstücke

Arrondierungsgrundstücke bzw. Arrondierungsflächen (AF) sind selbstständig nicht bebaubare Teilflächen, die zusammen mit einem angrenzenden Grundstück dessen bauliche Ausnutzbarkeit erhöhen oder einen ungünstigen Grenzverlauf verbessern. Sie besitzen in der Regel eine Grundstücksfläche von maximal 250 m². Für den Berichtszeitraum 2009 bis 2010 konnten 88 Kauffälle ausgewertet werden. Von diesen 88 Fällen können 23 der Arrondierung von bebauten Grundstücken und 65 der Arrondierung von unbebauten Grundstücken zugeordnet werden.

Der Preis für die Arrondierungsflächen orientiert sich am Bodenrichtwert und ist diesem fast direkt proportional. Diese Aussage trifft für die bebauten und den unbebauten Grundstücken zu.

Art	Anzahl	Durchschnittsfläche bzw. Spanne	Durchschnittspreis bzw. Preis- spanne in % des Baulandwertes
Arrondierung zum bebauten Grundstück	23	Ø 80 m ² 4 m ² – 250 m ²	Ø 94 % 21 % – 168 %
Arrondierung zum unbebauten Grundstück	65	Ø 90 m ² 1 m ² – 245 m ²	Ø 84 % 21 % – 141 %

Tab. 17: Zu- und Abschlüsse für Arrondierungsgrundstücke

3.2 Bebaute Grundstücke

Wie auch in den zurückliegenden Jahren beträgt der Anteil der bebauten Grundstücke am Grundstücksverkehr im Landkreis Ostvorpommern etwa 31 %. Schwerpunkt der Verkäufe sind nach wie vor die Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus (Einfamilien-, Zweifamilien-, Doppel- und Reihenhäuser) mit einem Anteil von etwa 67 %.

Art der Bebauung	2007	2008	2009	2010	Veränderung gegenüber 2009
individueller Wohnungsbau	516	495	485	502	+ 4 %
Mehrfamilienhausgrundstücke	44	41	56	41	- 27 %
Ferienhäuser	61	84	74	104	+ 41 %
gemischte Bauflächen	41	43	29	25	- 14 %
gewerbliche Bauflächen	72	72	83	42	- 49 %
Sonderbauflächen	12	28	8	32	+ 300 %
gesamt	746	763	735	746	+ 1 %

Tab. 18: Anzahl der Teilgrundstücksverkäufe

Art der Bebauung	2007	2008	2009	2010	Veränderung gegenüber 2009
individueller Wohnungsbau	297,0	134,5	167,2	327,7	+ 96 %
Mehrfamilienhausgrundstücke	10,8	11,2	10,8	17,7	+ 64 %
Ferienhäuser	4,7	8,5	5,3	10,0	+ 89 %
gemischte Bauflächen	72,8	50,9	11,1	5,4	- 51 %
gewerbliche Bauflächen	127,0	101,8	166,2	46,7	- 72 %
Sonderbauflächen	1,5	1,4	2,5	14,4	+ 476 %
gesamt	513,8	308,3	363,1	421,9	+ 16 %

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

Art der Bebauung	2007	2008	2009	2010	Veränderung gegenüber 2009
individueller Wohnungsbau	44,1	49,3	43,4	51,6	+ 19 %
Mehrfamilienhausgrundstücke	8,9	10,2	25,2	9,5	- 62 %
Ferienhäuser	5,4	14,7	6,9	18,1	+ 162 %
gemischte Bauflächen	6,9	8,2	4,7	3,8	- 19 %
gewerbliche Bauflächen	35,2	16,9	21,9	8,5	- 61 %
Sonderbauflächen	0,1	0,1	0,1	0,4	+ 300 %
gesamt	100,6	99,4	102,2	91,9	- 10 %

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

3.2.1 Individueller Wohnungsbau

Im Berichtszeitraum 2010 wurden der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses 502 Kaufverträge für Grundstücke des individuellen Wohnungsbaues übersandt. Gegenüber dem Vorjahr ist dies ein Anstieg von 4 %. Die Zunahme des Geldumsatzes auf 51,7 Mio. Euro ist mit 19 % gegenüber dem Jahr 2009 deutlich höher ausgefallen. Der Flächenumsatz ist im Vergleich zum Vorjahr 2009 deutlich, auf jetzt 327,7 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 umfassenden Abhängigkeiten dieser Daten vom Kaufpreis ermittelt werden.

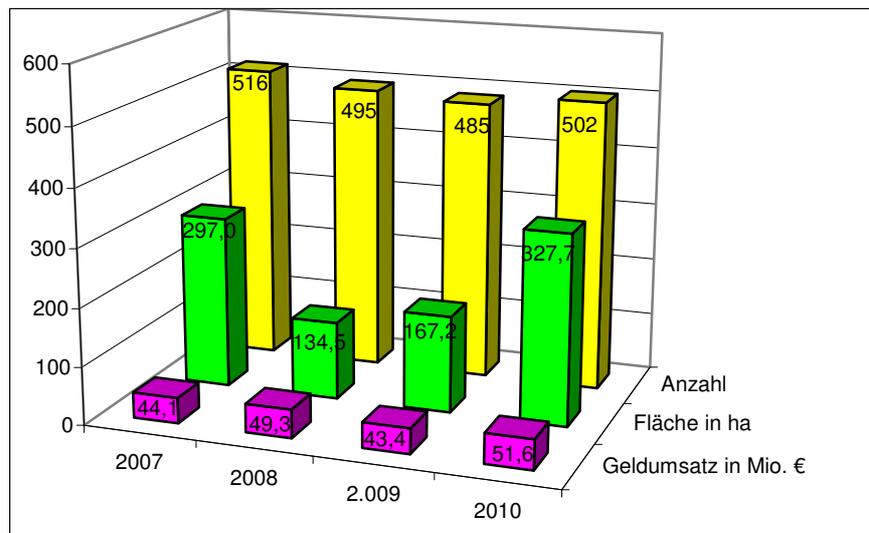


Abb. 12: Entwicklung der Kauffälle für den individuellen Wohnungsbau

		Anzahl der ausgewerteten Objekte	Ø Grundstücksfläche [m²]	Ø Wohnfläche [m²]	Ø Preis je Wohnfläche [€/m²]	Ø Gesamtkaufpreis [€]	Markt Anpassungsfaktor ²
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	Neubauten	41	814	111	2.648	278.822	0,60
	Weiterverkäufe	32	983	118	1.138	116.660	0,77
Reihenhäuser und Doppelhaushälften	Neubauten	9	301	82	2.482	170.852	0,69
	Weiterverkäufe	13	472	122	1.034	91.827	0,82

Tab. 21: durchschnittliche Kaufpreise für bebaute Grundstücke

² siehe Grundstücksmarktbericht; Seite 43 ff.

3.2.2 Mehrfamilienhausgrundstücke

Im Jahr 2010 wurden insgesamt 41 Grundstücke mit Mehrfamilienhäusern veräußert. Im Vergleich zum Vorjahr ist der Flächenumsatz deutlich von 10,8 ha auf 17,7 ha gestiegen. Dagegen sind der Geldumsatz von 25,2 Mio. Euro auf 9,5 Mio. Euro und die Anzahl der Verkäufe von 56 auf 41 deutlich gesunken.

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.

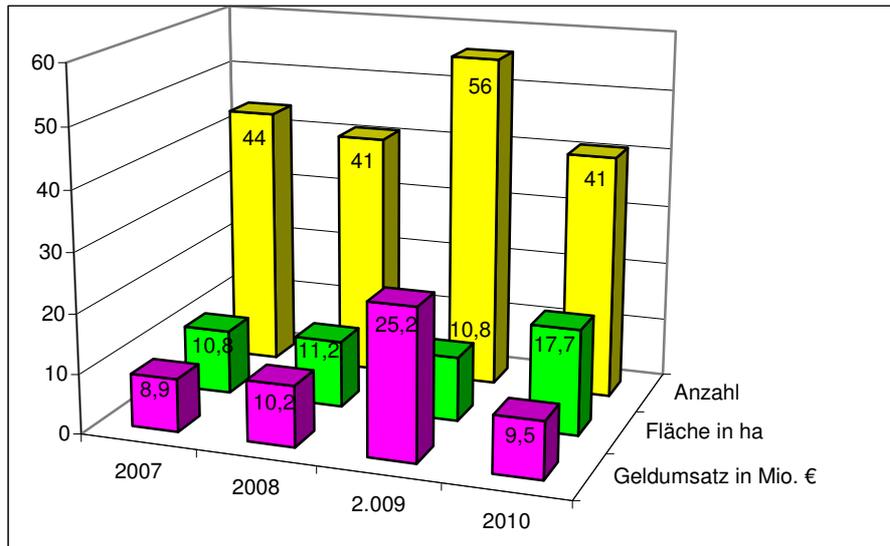


Abb. 13: Entwicklung der Kauffälle für Mehrfamilienhäuser

3.2.3 Ferienhäuser

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses des Landkreises Ostvorpommern erhielt im Berichtszeitraum 2010 insgesamt 104 Kauffälle für diesen Teilmarkt. Gegenüber dem Jahr 2009 ist das eine Zunahme von 41 %. Der Geldumsatz für diesen Teilmarkt nahm deutlich von 6,9 Mio. Euro auf jetzt 18,1 Mio. Euro zu. Zugenommen hat auch der Flächenumsatz um 89 %.

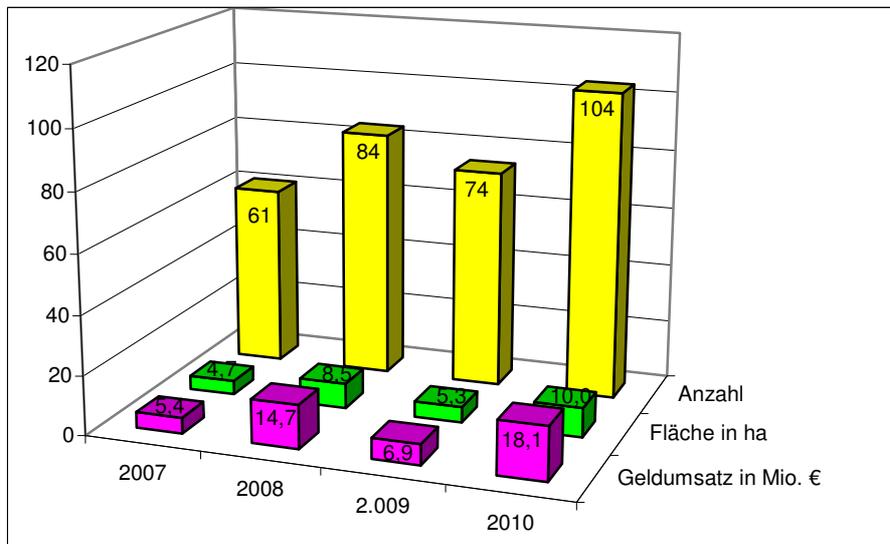


Abb. 14: Entwicklung der Kauffälle für Ferienhausgrundstücke

3.2.4 Gemischt genutzte Grundstücke

Im Berichtsjahr 2010 lagen für diesen Teilmarkt 25 Kauffälle vor. Gegenüber dem Jahr 2009 bedeutet dies eine Abnahme von 14 %. Der Geldumsatz verringerte sich um 0,9 Mio. Euro auf nunmehr 3,8 Mio. Euro. Auch der Flächenumsatz verringerte sich von 11,1 ha im Jahr 2009 auf 5,4 ha im Jahr 2010.

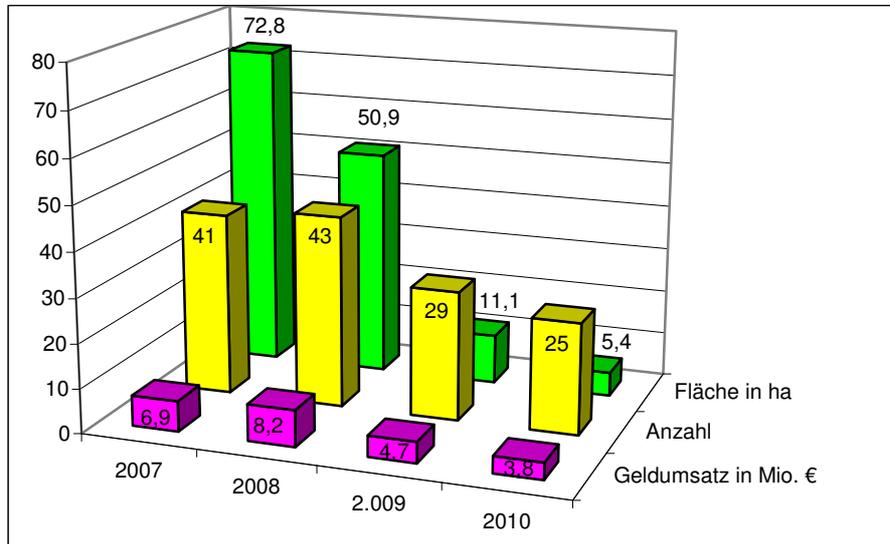


Abb. 15: Entwicklung der Kauffälle für gemischt genutzte Grundstücke

3.2.5 Gewerblich genutzte Grundstücke

Im Jahr 2010 wurden insgesamt 42 gewerblich genutzte Grundstücke veräußert. Im Vergleich zum Vorjahr 2009 verringerten sich die Flächen- und Geldumsätze sowie die Anzahl der geschlossenen Kaufverträge deutlich.

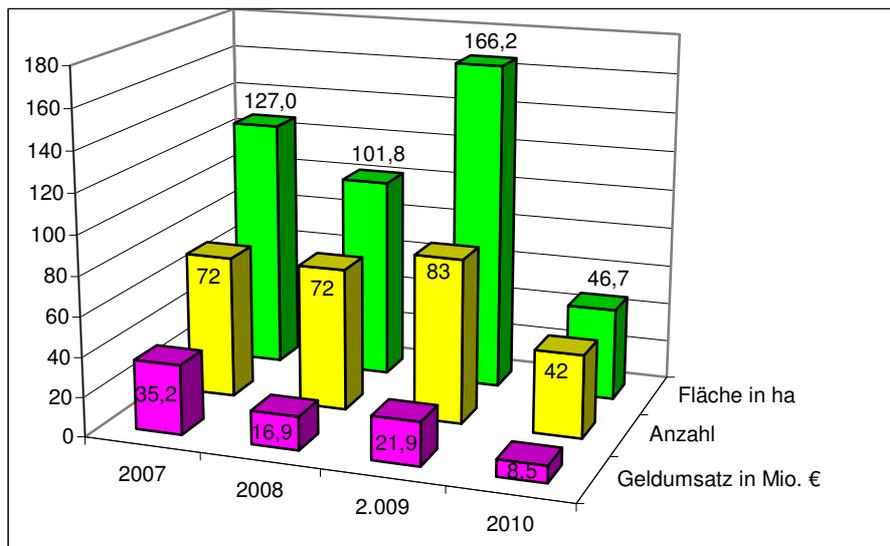


Abb. 16: Entwicklung der Kauffälle für gewerblich genutzte Grundstücke

3.2.6 Sonderbauflächen

Im Berichtszeitraum 2010 wurden insgesamt 32 Sonderbauflächen verkauft.

- 17 Fälle von Grundstücksverkäufen im Garagenkomplex, Reihengaragen und Einzelgaragen
- 9 Stallgebäude
- 2 öffentliche Gebäude
- 1 Bunker
- 1 Gebäude als Standort für Solarenergie
- 1 verfallenes Gutshaus mit Park
- 1 Gartenlaube

3.3 Erbbaurechte

Der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wurden 15 Verträge zur Bestellung eines Erbbaurechtes zugesandt. Dies sind 2 Verträge weniger als im Jahr 2009. Von den erhaltenen Verträgen konnten 8 Verträge für eine Auswertung herangezogen werden.

Dabei handelt es sich um 7 abgeschlossene Erbbaurechtsverträge für **Wohngrundstücke** mit einem durchschnittlichen Zinssatz von **4,3 %** (Spanne 4,0 % bis 4,5 %).

Bei einem abgeschlossenen Erbbaurechtsvertrag handelt es sich um eine Gemeinbedarfsfläche, bestehend aus einer Kindertagesstätte, Seniorenbegegnungsstätte und Nebenanlagen.

Die durchschnittliche **Laufzeit** der Verträge beträgt **88 Jahre** (Spanne 35 Jahre – 99 Jahre).

3.4 Wohnungs- und Teileigentum

Etwa 22 % aller im Berichtszeitraum veräußerten Teilgrundstücke, insgesamt 525 sind dem Wohnungs- und Teileigentum zuzurechnen. Davon entfallen 519 Verträge auf das Wohnungseigentum und 6 Verträge auf das Teileigentum. Gegenüber dem Jahr 2009 ist dies eine Zunahme der Vertragsabschlüsse um etwa 13 %. Auch erhöhte sich der Geldumsatz (+18 %) auf jetzt 73,7 Mio. Euro.

- ⇒ Erstverkauf aus Neubau 245 Verträge
- ⇒ Erstverkauf aus Umwandlung 84 Verträge und
- ⇒ Weiterverkauf 196 Verträge

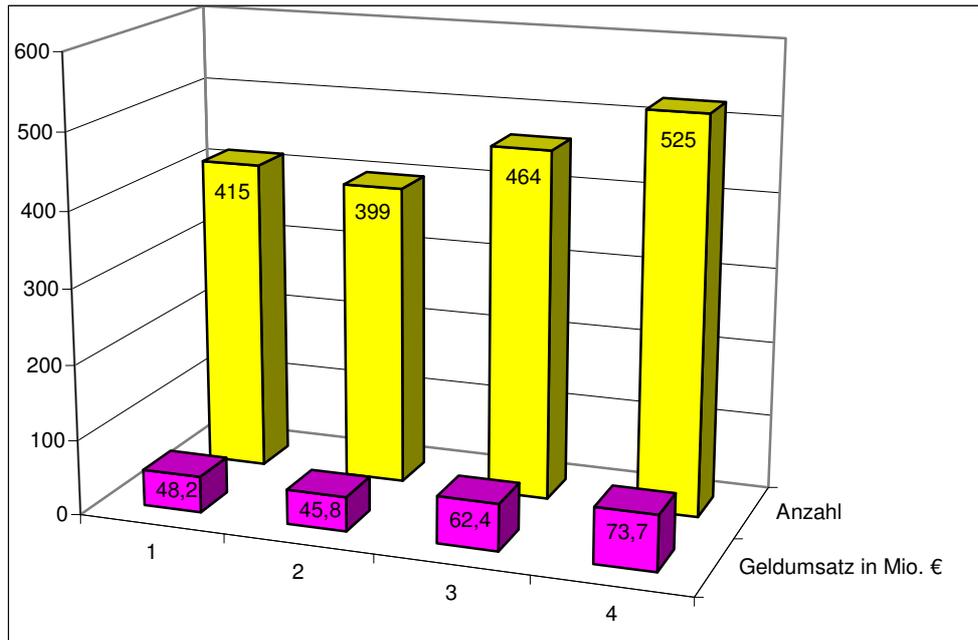


Abb. 17: Entwicklung der Kauffälle für das Wohnungs- und Teileigentum

Wohnfläche	2007	2008	2009	2010
bis 30,0 m ²	2 %	1 %	2 %	2 %
30,1 bis 40,0 m ²	7 %	7 %	7 %	6 %
40,1 bis 50,0 m ²	23 %	21 %	13 %	24 %
50,1 bis 60,0 m ²	29 %	31 %	24 %	27 %
60,1 bis 70,0 m ²	20 %	23 %	28 %	23 %
70,1 bis 80,0 m ²	10 %	8 %	11 %	9 %
80,1 bis 90,0 m ²	5 %	5 %	6 %	3 %
90,1 bis 100,0 m ²	2 %	2 %	5 %	3 %
über 100,0 m ²	2 %	2 %	4 %	3 %

Tab. 22: prozentualer Anteil der gehandelten Wohnungsgrößen

		Wohnungen zwischen 45 und 120 m ² -Wohnfläche			Appartements (> 120 m ² Wohnfläche)			Tiefgaragen (TG) / Stellplätze (ST)	
		Anzahl der auswerteten Objekte	Ø Wohnfläche [m ²]	Ø Preis/m ² - Wohnfläche [€/m ²]	Anzahl der auswerteten 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	Spitzenlage ³	40	65	3.443	---	---	---	12.680	5.250
	mittlerer Lage ⁴	158	60	2.010	---	---	---	---	3.850
Erstverkauf aus Umwandlung	Spitzenlage ³	10	71	2.903	---	---	---	---	5.630
	mittlerer Lage ⁴	68	60	2.015	---	---	---	---	3.170
Weiterverkauf	Spitzenlage ³	12	59	1.863	---	---	---	---	4.500
	mittlerer Lage ⁴	77	59	1.573	---	---	---	---	3.500

Tab. 23: 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 2010 wurden insgesamt 494 land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke veräußert und damit 62 Verträge weniger als im Vorjahr. Obwohl die Anzahl der Kauffälle leicht abnahm, erhöhte sich der Flächenumsatz von 3.361 ha auf 3.934 ha. Ebenfalls erhöhte sich der Geldumsatz von 16,4 Mio. Euro auf 28,1 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.

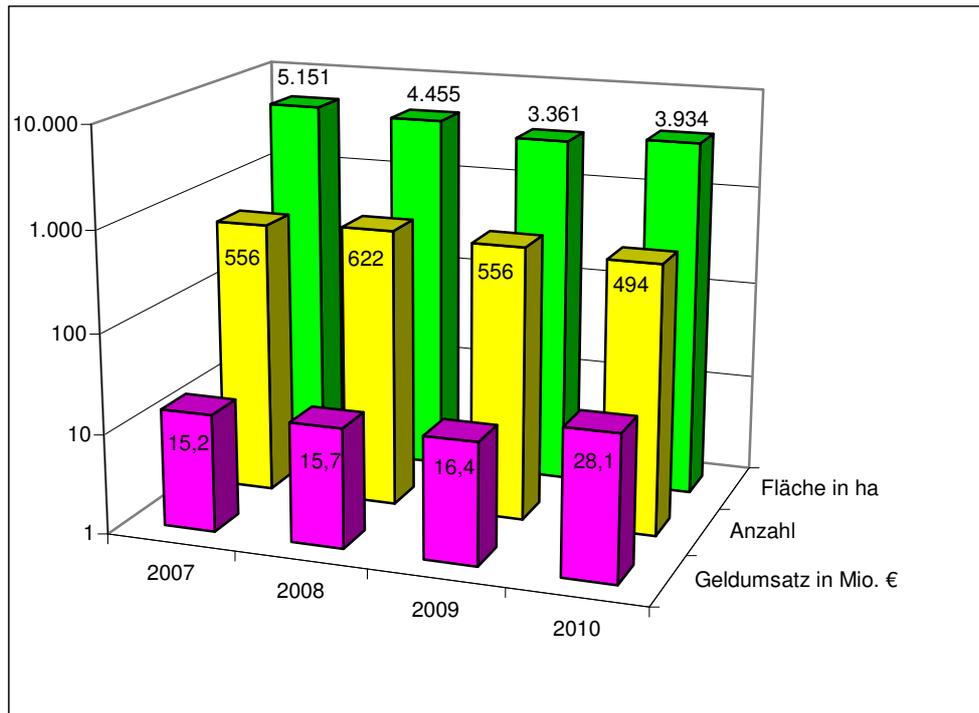


Abb. 18: Entwicklung der Kauffälle für land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke

Nutzung	Anzahl der Kauffälle	Flächen in ha	Geldumsatz in Mio. €
Acker	162	1.573	16,8
Grünland	88	682	2,8
Gartenbauflächen	0	0	0,0
Sonderkulturen	0	0	0,0
Forstflächen	85	234	0,8
Öd- u. Unland	24	61	0,2
mehrere Nutzungen	135	1.384	7,5
gesamt	494	3.934	28,1

Tab. 24: Aufteilung der Kauffälle, Flächen- und Geldumsätze für das Jahr 2010 nach den Nutzungen

Im Landkreis Ostvorpommern wurden im Jahr 2010 land- und forstwirtschaftliche Flächen mit diesen nachfolgend genannten durchschnittlichen Preisen gehandelt:

- **Ackerland** 8.200 €/ha
(Ø Ackerzahl von 32)

Die Auswertung der Kaufpreissammlung 2010 für Ackerlandflächen im Landkreis Ostvorpommern ergab über die Ertragsfähigkeit des Bodens (Bodenwertzahl) unterschiedliche Durchschnittswerte für einen Hektar landwirtschaftlicher Nutzfläche.

Ackerzahl ⁵	€/ha	Ackerzahl	€/ha
15	6.800	40	8.700
20	7.200	45	9.000
25	7.600	50	9.400
30	7.900	55	9.800
32	8.200	60	10.100
35	8.300	65	10.500

Tab. 25: 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.

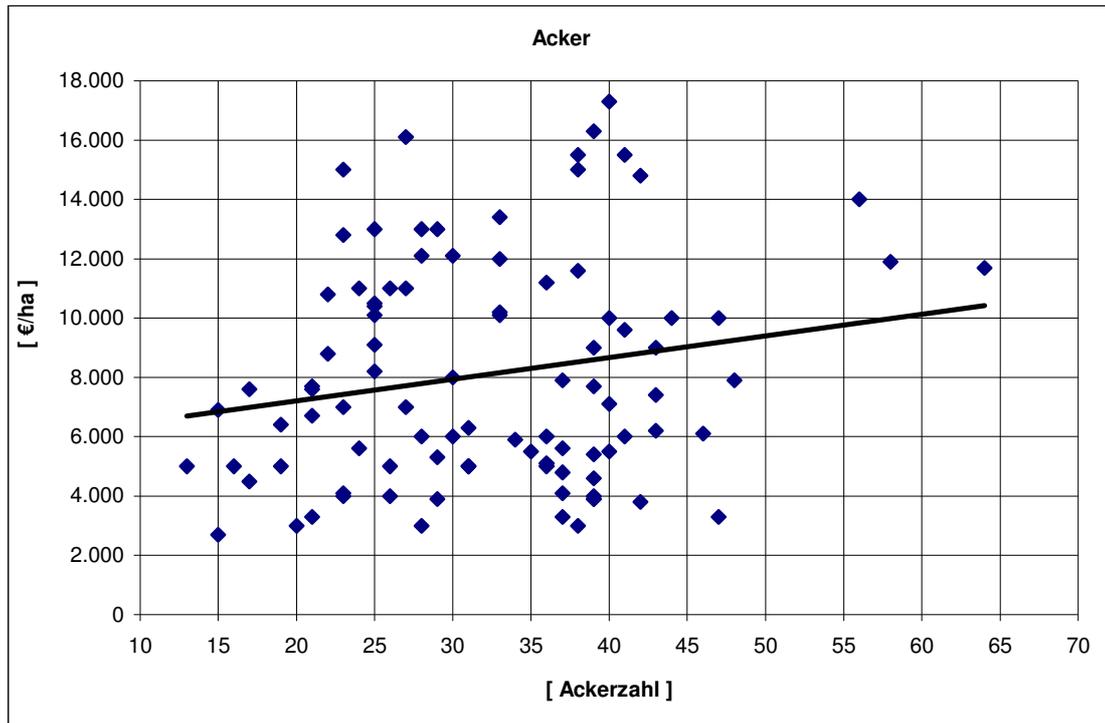


Abb. 19: Darstellung des Wertes für Ackerland in Abhängigkeit von der Ackerzahl

Für andere Nutzungsarten hat der Gutachterausschuss folgende Durchschnittswerte ermittelt:

- **Grünland** 4.100 €/ha (Ø Grünlandzahl 35)

Da der Hektarpreis im Landkreis Ostvorpommern für Grünlandflächen im Jahr 2010 unabhängig von der Grünlandzahl ist, wird wie in den vergangenen Jahren nur ein Wert ausgewiesen.

- **Forstflächen** 3.300 €/ha (mit Baumbestand und ohne Nutzungsänderung)
- **Öd- und Unlandflächen** 1.700 €/ha und
- **Wasserflächen** 1.700 €/ha.

In der nachfolgenden Tabelle ist die Entwicklung der Durchschnittswerte seit dem Jahr 2005 für land- und forstwirtschaftliche Flächen dargestellt.

Nutzung	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Ackerland	3.200 €/ha	3.200 €/ha	4.000 €/ha	4.500 €/ha	5.800 €/ha	8.200 €/ha
Grünland	2.100 €/ha	2.100 €/ha	2.100 €/ha	2.500 €/ha	3.200 €/ha	4.100 €/ha
Forstflächen	1.700 €/ha	1.700 €/ha	1.900 €/ha	2.700 €/ha	3.300 €/ha	3.300 €/ha
Öd- und Unland	1.100 €/ha	1.100 €/ha	1.200 €/ha	1.200 €/ha	1.450 €/ha	1.700 €/ha
Wasserflächen	600 €/ha	600 €/ha	750 €/ha	1.100 €/ha	1.400 €/ha	1.700 €/ha

Tab. 26: 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 Grundstücksmarktberichtes befindet sich eine Übersicht für das Jahr 2008 (Seite 48).

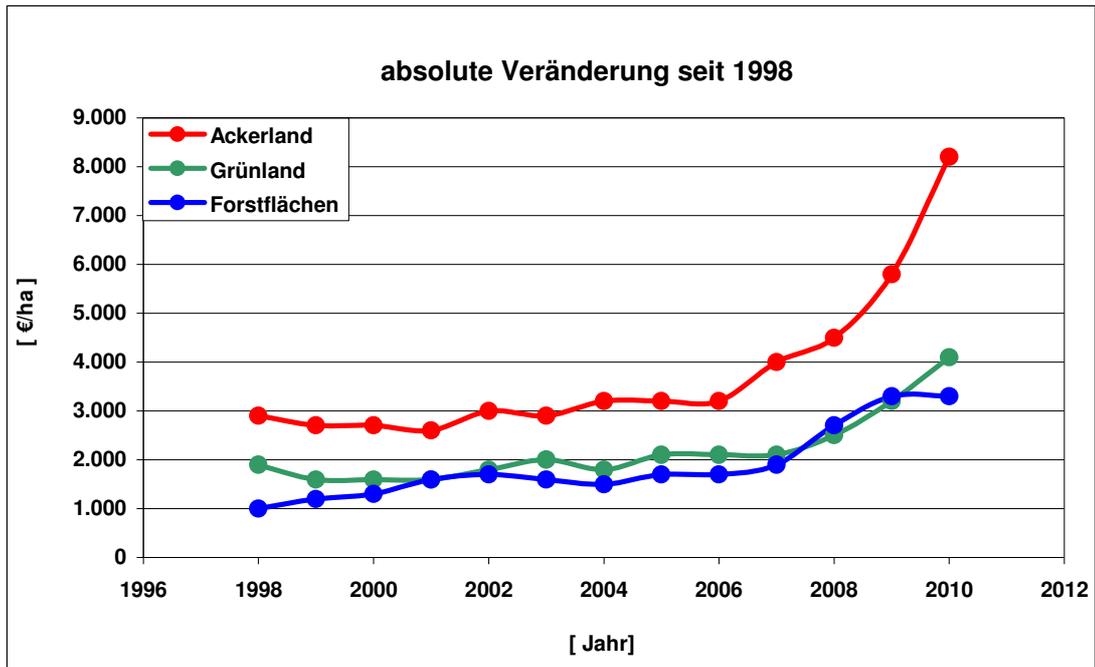


Abb. 20: Entwicklung der absoluten Preise für land- und forstwirtschaftliche Flächen

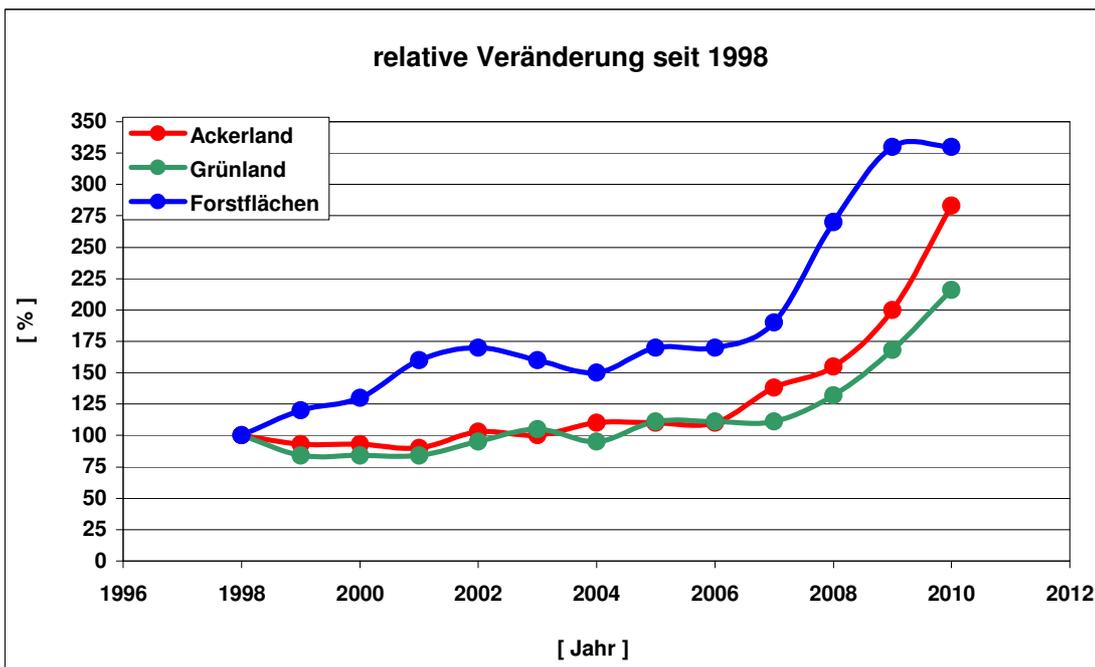


Abb. 21: Entwicklung der relativen Preise für land- und forstwirtschaftliche Flächen

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

Nach Auswertung der Kaufpreissammlung 2009 / 2010 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	2,15	35	6,50
5	2,30	40	7,20
10	3,00	45	7,90
15	3,70	50	8,60
20	4,40	55	9,30
25	5,10	60	10,00
30	5,80	65	10,70

Tab. 27: Entwicklung des Preises für Gartenland (GL) im Landkreis Ostvorpommern in Abhängigkeit vom Bodenwert (BW) des angrenzenden Wohnbaulandes

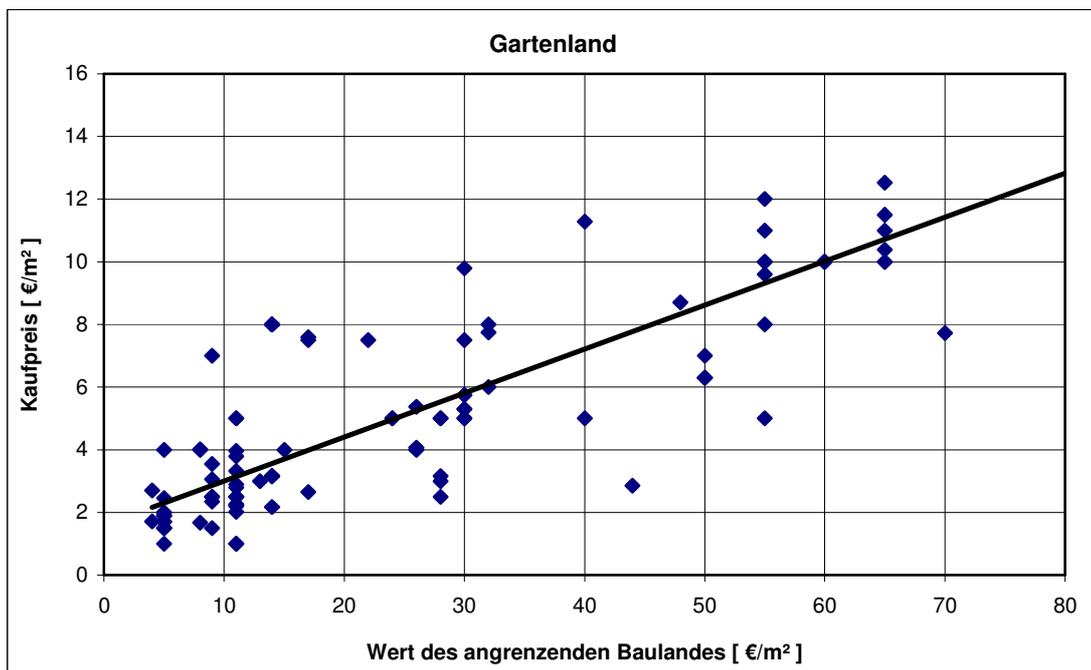


Abb. 22: Wert des Gartenlandes in Abhängigkeit vom Wert des angrenzenden Baulandes

Pachtpreise 2011 ⁶
Landkreis Ostvorpommern

durchschnittlicher Pachtpreis:
 anhand angezeigter Pachtverträge, Stand: 31.12.2010

aktuelle Pachtverträge, Stand 31.12.2010

	Ackerland	Grünland
ausgewertete Fläche (ha)	36.517,5409	14.617,5078
Ø Preis / ha / Jahr (€)	142,58	74,08
Ø Preis / BP ⁷ / Jahr (€)	4,10	2,01
Ø BP	35	37

Neuverpachtungen vom 01.01.2010 - 31.12.2010:

	Ackerland	Grünland
ausgewertete Fläche (ha)	2.536,4936	1.028,2213
Ø Preis / ha / Jahr (€)	243,52	115,13
Ø Preis / BP / Jahr (€)	6,84	3,22
Ø BP	36	36

Tab. 28: 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: Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern 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 3.5 genannten Grundstücksteilmärkte zu zuordnen sind. Erfasst werden in dieser Rubrik folgende Arten von Flächen:

- private Verkehrsflächen (z.B. Parkplätze oder Stellflächen),
- Gemeinbedarfsflächen (z.B. öffentliche Parkplätze, Sportanlagen, Straßen oder Wege),
- Flächen für Windkraftanlagen,
- 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 ImmoWertV, § 5:

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	13,2	MZ	Kreisstadt	53	35	19	108	41	30	14	46	98	10	10
Wolgast	12,0	MZ	Stadt	64	47	26	49	44		38	48	86	20	
OT Seeheilbad Heringsdorf	3,4	GZ	Seeheilbad	225	115	77					355			
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. 29: Übersicht der Bodenrichtwerte für typische Orte oder Ortsteile zum Stichtag 31.12.2010

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 (ImmoWertV § 14).

„Die Liegenschaftszinssätze (Kapitalisierungszinssätze, § 193 Absatz 5 Satz 2 Nummer 1 des Baugesetzbuches) sind die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Sie sind auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter der Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens (§§ 17 – 20) abzuleiten.“

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

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

- 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
- boG: anzusetzende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, 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) $RE = RO - BWK$ Band 3, Abschnitt 3.05/4/3 ff. ⁹ 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 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

Tab. 30: bundesdurchschnittliche Liegenschaftszinssätze

⁹ Sprengnetter Immobilienbewertung, Marktdaten und Praxishilfen

5.2 Sachwertfaktor für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser

Im Sachwertverfahren wird ebenfalls eine Marktanpassung vorgenommen, d.h., es ist ein Bezug zwischen dem Modellwert (vorläufiger - bedeutet nicht marktangepasster - Sachwert) und den Marktpreisen (Kaufpreisen) herzustellen.

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

- k: Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor im Sachwertverfahren)
KP: Kaufpreis
v.SW: vorläufiger (d.h. nicht marktangepasster) Sachwert
boG: besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

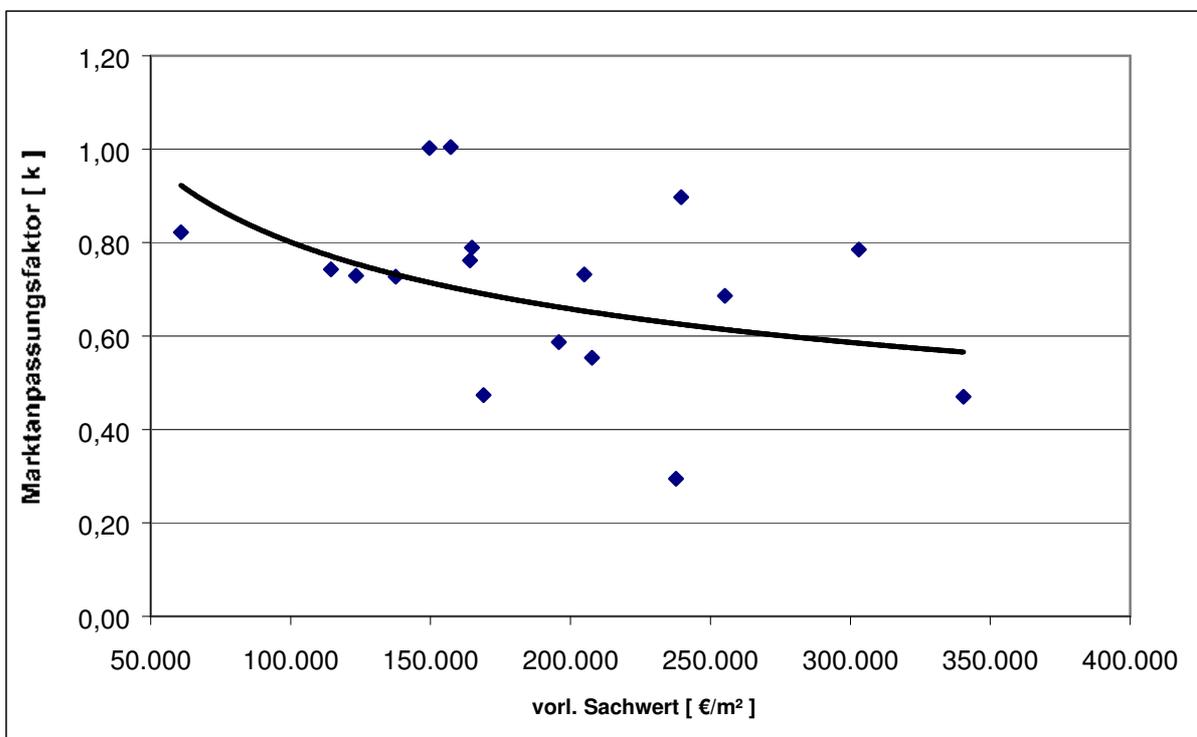


Abb. 23: Abhängigkeit des Marktanpassungsfaktors vom vorläufigen Sachwert

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.

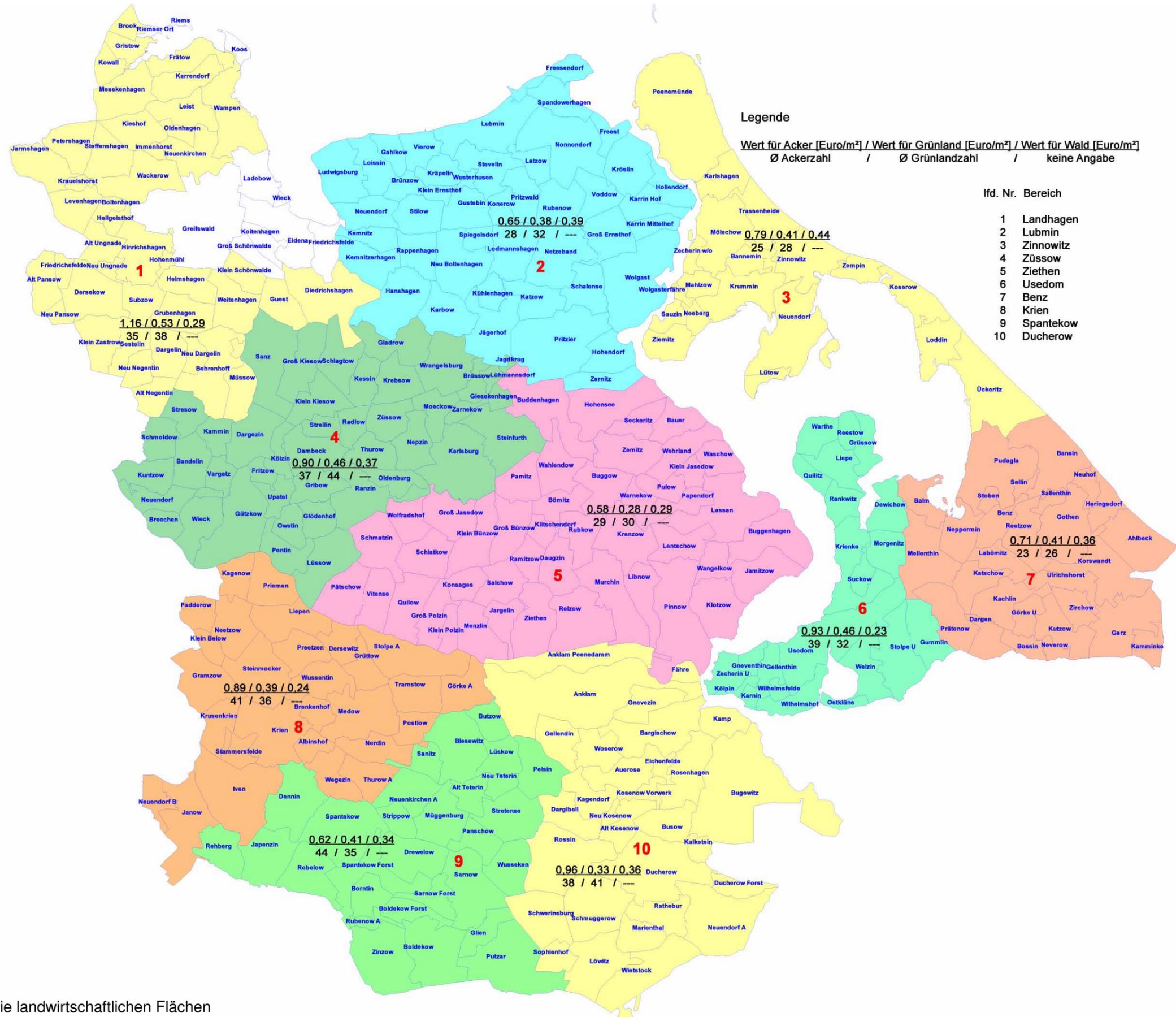


Abb. 25: Aufteilung der Gebiete für die landwirtschaftlichen Flächen