

16. Grundstücksmarktbericht

für den Landkreis Uecker-Randow

Stand 31.12.2010 für den Zeitraum

2011



Landratsamt in Pasewalk



MECKLENBURG-VORPOMMERN

Inhaltsverzeichnis

	Deckblatt	
	Inhaltsverzeichnis	2
1.	Allgemeines	
1.1	Geschäftsstelle des Gutachterausschusses	3
1.2	Der Gutachterausschuss und seine Aufgaben	4
1.3	Rechtsgrundlagen	4
1.4	Angaben zum Grundstücksmarktbericht	4
1.5	Regionale Rahmenbedingungen	5
1.6	Kartenübersicht - Mecklenburg-Vorpommern	6
1.7	Kartenübersicht - Verkehrsanbindung	7
1.8	Kartenübersicht - amtsfreie Gemeinden und Ämter	8
2.	Überblick über den Grundstücksverkehr	
2.1	Erwerbsvorgänge	9
2.2	Flächenumsatz	10
2.3	Geldumsatz	10
3.	Bodenrichtwerte	
3.1	Allgemeines	11
3.2	Baulandrichtwerte	12
3.3	Richtwerte anderer Flächen	12
3.4	Verkehrsflächen	13
3.5	Dienstleistungen des Gutachterausschusses	14
3.5.1	Gutachten	14
3.5.2	Bodenrichtwerte	14
3.5.3	Auskunft aus der Kaufpreissammlung	15
3.5.4	Bodenrichtwertkarte	14
4.	Kurzanalyse	15
4.1	Umsatz	15
4.2	Entwicklung Baulandpreise	16
4.3	Entwicklung Preise für landw. Flächen	18
4.4	Windparks	21
4.5	Wohn- und Teileigentum	22
5.	Erforderliche Daten	23
6.	Beschluss	24
7.	Anlagen	25
Anlage 1	Bodenrichtwerte - ausgewählte typische Orte	
Anlage 2	Einwohner - Statistik	
Anlage 3	Pachtzins für Acker, Grünland und Garten	
Anlage 4	Liegenschaftszins	

1. Allgemeines

1.1 Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Anschrift: Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in dem Landkreis Uecker-Randow
An der Kürassierkaserne 9
17309 Pasewalk

oder

Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in dem Landkreis Uecker-Randow
Postfach 1242
17302 Pasewalk

Vorsitzender des Gutachterausschusses für Grundstückswerte	Herr Burkhard Preißler	Tel.: 03973 - 255 – 318 Fax.: 03973 – 255 – 7763 E-Mail: b.preissler@lkuer.de
--	---------------------------	---

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte	Frau Birgit Hasse	Tel.: 03973 - 255 - 345 Fax : 03973 - 255 - 7763 E-Mail: b.hasse@lkuer.de
	Herr Helmut Hänsel	Tel.: 03973-255-355 E-Mail: h.haensel@lkuer.de

Redaktionsschluss: 31.12.2010

Beschluss des Gutachterausschusses vom 14.03.2011

Die Veröffentlichungen erfolgen trotz sorgfältiger Bearbeitung ohne Gewähr.

Der Bericht über den Grundstücksmarkt ist urheberrechtlich geschützt.
Vervielfältigung und Verbreitung, auch auszugsweise,
nur mit Genehmigung des Herausgebers.

1.2 Der Gutachterausschuss

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in dem Landkreis Uecker-Randow ist beim Fachbereich 4 Bau, Planung und Kataster, des Landkreises Uecker-Randow angesiedelt. Der Gutachterausschuss bedient sich einer Geschäftsstelle. Seine Aufgaben ergeben sich aus § 193 BauGB.

1.3 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 19.05.2010 (BGBl. I S. 639)
- Landesverordnung über die Bildung von Gutachterausschüssen für Grundstückswerte Gutachterausschussverordnung (GutAVO) vom 06.07.1992 (GVOBl. M-V S. 401), geändert durch das Gesetz über die Funktionalreform vom 05.05.1994 (GVOBl. M-V S. 566)
- Gutachterausschusskostenverordnung (GAKostVO M-V) vom 12.07.2007 (GVOBl. M-V S. 254)
- Nutzungsentgeltverordnung (NutzEV) in der Fassung vom 24.06.2002 (BGBl. I S. 2562)

1.4 Angaben zum Grundstücksmarktbericht

Der vorliegende Grundstücksmarktbericht ist eine Auswertung der Kaufverträge im Landkreis Uecker-Randow des Jahres 2010 auf der Grundlage der in der Geschäftsstelle geführten Kaufpreissammlung. Der Stichtag der Auswertung ist der 31. Dezember 2010.

Im Marktbericht sind Bodenrichtwerte angegeben.

Der **Bodenrichtwert** ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für Grundstücke eines Gebietes, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er bezieht sich auf ein Grundstück, welches für das Gebiet typisch ist (Richtwertgrundstück). Der Bodenrichtwert stellt nicht automatisch den Verkehrswert dar.

Der **Verkehrswert** (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in 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 Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse erzielt wird.

Aufgabe dieses Marktberichtes ist es nicht, Prognosen über das Marktgeschehen bei Immobilien zu erstellen. Vielmehr besteht seine Zielsetzung darin, einen Überblick über den Grundstücksverkehr des zurückliegenden Jahres zu geben und für diesen Zeitraum den Bestandsumschlag und die Preisentwicklung von Grundstücken zu beschreiben.

Der Grundstücksmarktbericht soll den Marktteilnehmern, den kommunalen, staatlichen und allen interessierten Stellen den Stand der Preise im Grundstücksverkehr deutlich machen.

Die Bodenrichtwerte werden gemäß § 196 Absatz 3 BauGB veröffentlicht.

Jedermann kann bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses in den Marktbericht Einsicht nehmen und / oder mündliche oder schriftliche Auskunft über die Bodenrichtwerte verlangen.

1.5 Regionale Rahmenbedingungen

Der Landkreis Uecker-Randow liegt im äußersten Nordosten der Bundesrepublik Deutschland, im Bundesland Mecklenburg-Vorpommern.

Nördlich wird der Landkreis durch das Stettiner Haff begrenzt und östlich durch die Staatsgrenze nach Polen. Im Süden verläuft die Landesgrenze zum Bundesland Brandenburg, und im Westen grenzen die Landkreise Mecklenburg-Strelitz und Ostvorpommern an.

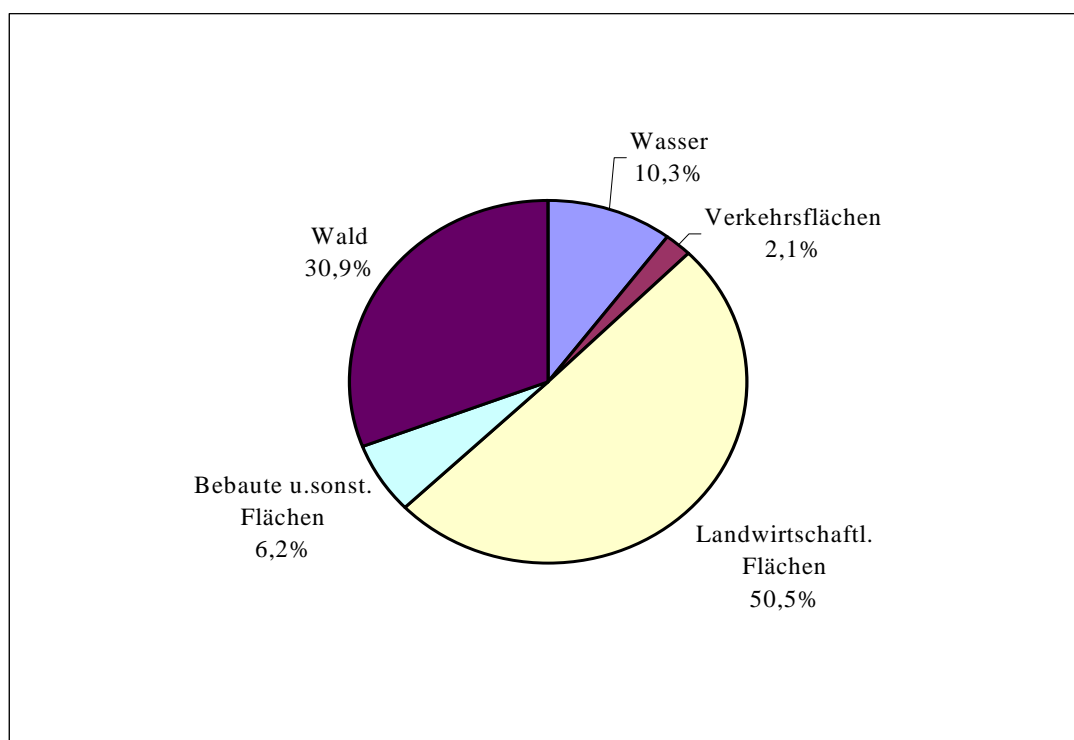
Der Landkreis gliedert sich 2010 in 3 amtsfreie Städte und 4 Ämter mit 54 Gemeinden.

Es lebten Ende 2010 auf einer Gesamtfläche von 1.624 km² 73.027 Einwohner.

Das entspricht einer Bevölkerungsdichte:

Landkreis Uecker-Randow 2010	=	45,0 Einwohner / km ²
Land Mecklenburg-Vorpommern 2009	=	71,0 Einwohner / km ²
Bundesrepublik Deutschland 2009	=	230,0 Einwohner / km ²

Mehr als die Hälfte (ca. 60%) der Bevölkerung lebt in den Städten, welche der Größe (Einwohner) nach geordnet Pasewalk, Ueckermünde, Torgelow, Strasburg, Eggesin und Penkun sind. Charakteristisch für den Landkreis sind die Landwirtschaft und zunehmend der Tourismus.



Verkehrslage

Die Autobahnen A 11 und A 20 sowie die Bundesstraßen B 104, B109 und B 113 verlaufen durch den Landkreis Uecker-Randow. In Pasewalk als wichtigem Eisenbahnknotenpunkt kreuzen sich die Hauptstrecken von Berlin in Richtung Skandinavien (Süd-Nord-Richtung) und von Hamburg nach Stettin (West-Ost-Richtung). Komplettiert wird das Schienennetz mit einer Regionalstrecke, die die Stadt Ueckermünde anbindet.

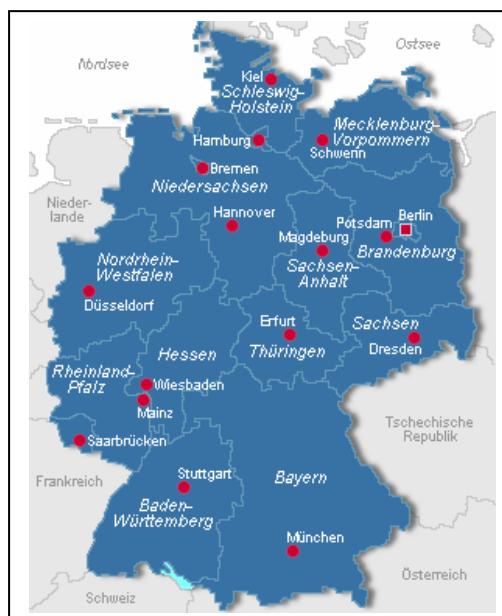
In Pasewalk-Franzfelde befindet sich ein 60 ha großer Verkehrslandeplatz der Kategorie 2 mit einer asphaltierten 900 m langen Landebahn, auf dem Flugzeuge bis 5,7 t, Segelflugzeuge, Motorflugzeuge, UL-Flugzeuge, Fallschirmsprung, Hubschrauber (ohne Gewichtsbeschränkung) und Modellflug zugelassen sind. Der Flugplatz wird in den nächsten Jahren weiter ausgebaut.

Der Wasserweg wird über das Stettiner Haff erschlossen. Fahrgastschiffe und Sportboote legen in Ueckermünde, Mönkebude und Altwarp an.

Handelstransporte, vor allem Massengüter in nord- und osteuropäische Länder und von dort werden über den Industriehafen in Ueckermünde - Berndshof abgewickelt.

1.6 Kartenübersicht

Bundesrepublik Deutschland



Land Mecklenburg-Vorpommern

Quelle: www.reisevista.de



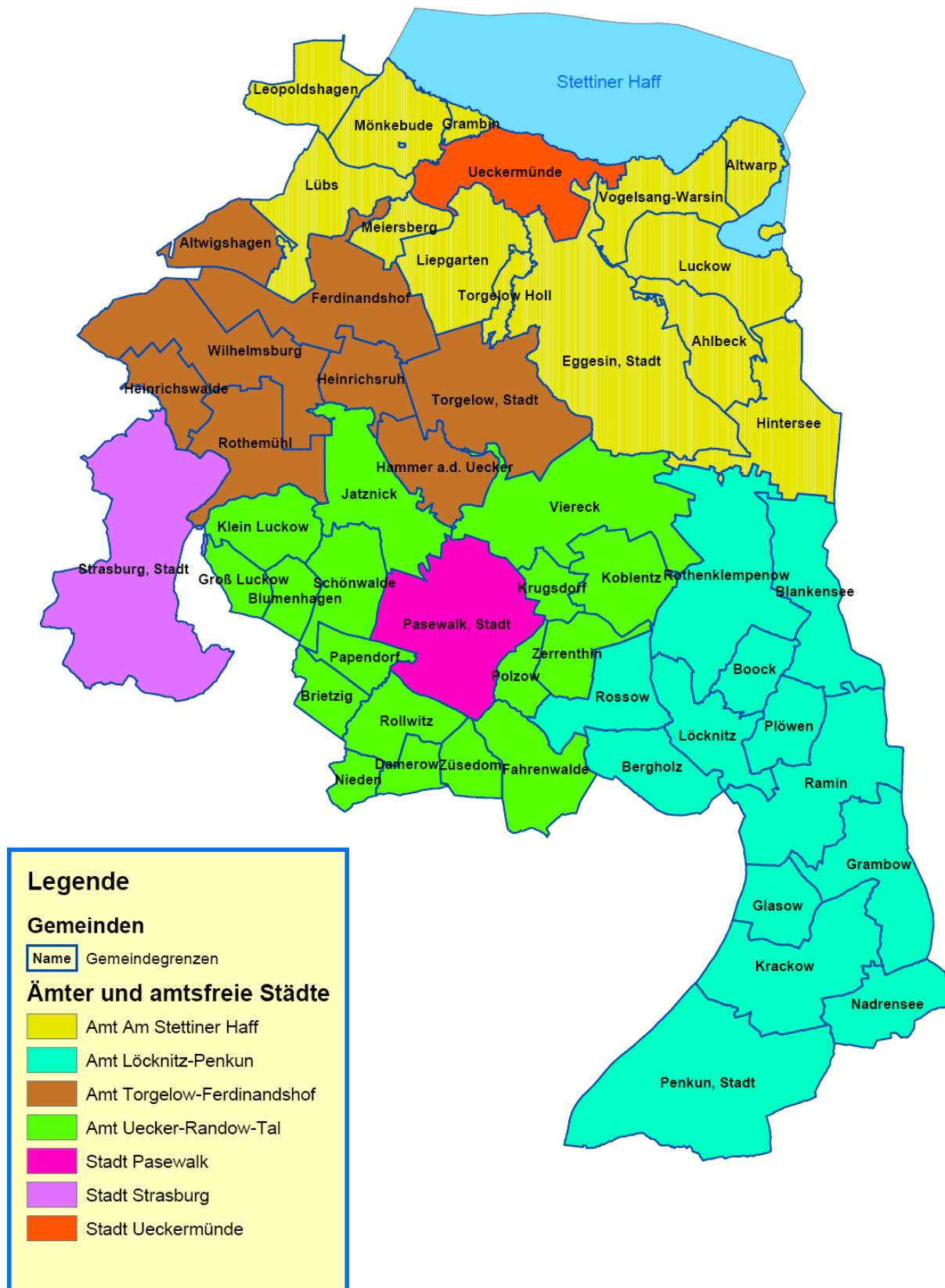
Quelle: www.landkreistag-mv.de



1.7 Kartenübersicht Verkehrsverbindungen



1.8 Kartenübersicht Ämter und amtsfreie Gemeinden



2. Überblick über den Grundstücksverkehr

2.0 Vorbemerkungen

Der Landkreis Uecker-Randow ist ländlich geprägt. Aus diesem Grunde konzentrieren sich viele Erwerbsvorgänge auf landwirtschaftliche Flächen. Gewerbeflächen werden zumeist in den größeren Gemeinden und den Städten umgesetzt, da nur sie ausgewiesene Gewerbegebiete haben. Das Preisniveau bei Bauland liegt allgemein in den Städten zwischen 20 und maximal 50 EUR/m², in den Dörfern regelmäßig darunter, z.T. erheblich.

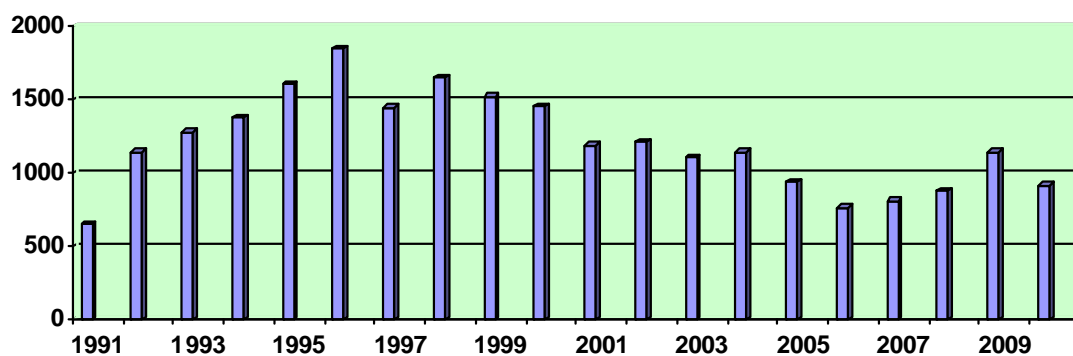
Die Entwicklung des Grundstückverkehrs im Berichtsjahr 2010 wird im Vergleich zu den Vorjahren anhand von Daten über die Anzahl der registrierten Vertragsvorgänge sowie über Flächen- und Geldumsätze aufgezeigt. Hierbei wird zur besseren Übersicht eine Aufgliederung nach Grundstücksteilmärkten vorgenommen.

2.1 Erwerbsvorgänge

Der Gutachterausschuss hat im Jahre 2010 insgesamt **913** Vertragsabschlüsse von Eigentumsübertragungen an Grundstücken registriert.

Grundstücks- teilmarkt	Anz. 2002	Anz. 2003	Anz. 2004	Anz. 2005	Anz. 2006	Anz. 2007	Anz. 2008	Anz. 2009	Anz- 2010
unbebaute Grundstücke	212	205	173	155	173	197	226	126	177
bebaute Grundstücke	421	399	505	416	352	403	329	512	457
Wohnungs- und Teileigentum *	18	12	16	14	8	9	11	12	15
Land- und Forstwirtschaft	339	272	282	273	227	196	279	333	264
Sonstige	215	213	165	82	1	-	32	158	-
gesamt	1205	1101	1141	940	761	805	877	1141	913

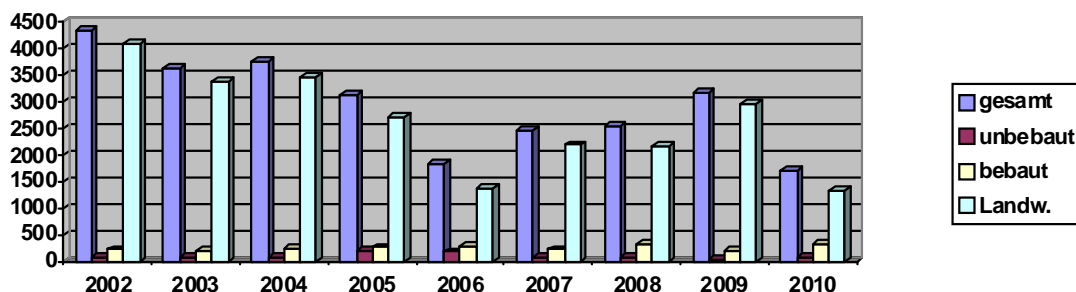
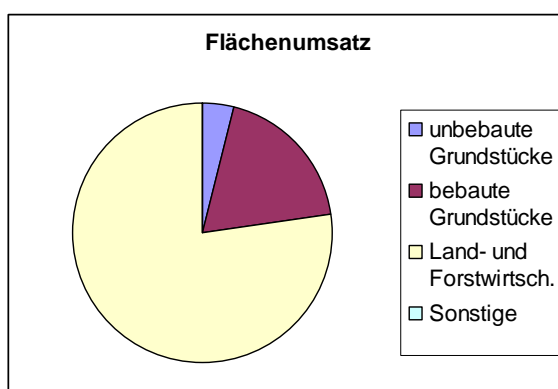
* beinhaltet z.T. ganze Wohnblocks



2.2 Flächenumsatz

Nach den vorliegenden Vertragsabschlüssen wurden insgesamt **1695 ha** Flächen umgesetzt

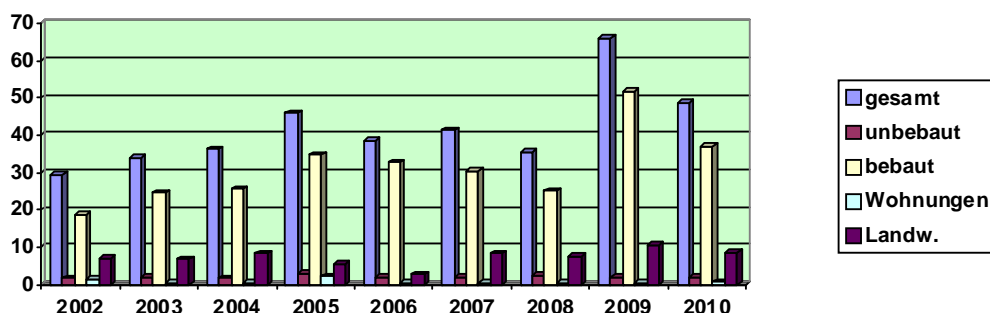
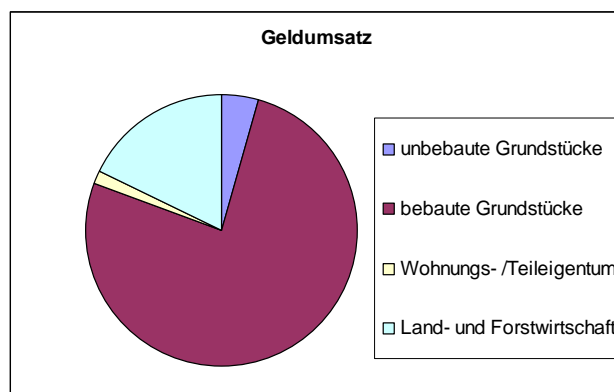
Grundstücksteilmarkt	Fläche in ha								
	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
unbebaute Grundstücke	63,7	55,1	55,5	170	164	72	52	19	64
bebaute Grundstücke	207,9	183,5	235,5	253	284	206	332	193	322
Wohnungs-/ Teileigentum	--	--	--	11	2	0,3	-	-	-
Land- und Forstwirtsch.	4072	3386	3450	2689	1363	2180	2150	2943	1309
Sonstige	0,5	0,5	3,3	3	-	-	-	26	-
gesamt	4344	3625	3744	3126	1813	2458	2534	3181	1695



2.3 Geldumsatz

Die ausgewerteten Grundstücksverträge beinhalten einen Geldumsatz von **48,7 Mio EUR**

Grundstücks- teilmarkt	Umsatz in Mio EUR								
	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
unbebaute Grundstücke	1,8	2,0	1,7	3,2	2,2	2,0	2,5	2,0	2,1
bebaute Grundstücke	18,7	24,6	25,7	34,7	32,8	30,6	25,1	51,9	37,1
Wohnungs- /Teileigentum	1,6	0,6	0,5	2,3	0,6	0,4	0,4	0,5	0,8
Land- und Forstwirtschaft	7,1	6,8	8,3	5,4	2,9	8,4	7,6	10,7	8,73
Sonstige	0,1	0,1	0,1	0,4	-	-	0,1	0,8	-
gesamt	29,3	34,1	36,3	46	38,5	41,4	35,7	65,9	48,7



3. Bodenrichtwerte

3.1 Allgemeines

Grundlage für die Erarbeitung der Bodenrichtwerte (Definition siehe Punkt 1.4) bilden die Kaufverträge des Landkreises Uecker-Randow, die bis zum 31.12.2010 registriert wurden.

Der Bodenrichtwert ist in EURO / m² Bodenfläche angegeben.

Nach § 196 Abs. 1 BauGB ist der Bodenrichtwert in bebauten Gebieten mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn die Grundstücke unbebaut wären. Er wird aus den Kaufpreisen des Vorjahres als durchschnittlicher Wert für Grundstücke gleicher Nutzungsart und Wertverhältnisse ermittelt.

Das Richtwertgrundstück hat eine durchschnittliche Baulandgröße von

*20m Breite und 40m Tiefe (800m² in ländlichen Gebieten)
20m Breite und 30m Tiefe (600m² im städtischen Bereich).*

Art und Maß der baulichen Nutzung werden durch die geltende örtliche Bauleitplanung bestimmt. Ist keine Bauleitplanung (Flächennutzungsplan bzw. Bebauungsplan) vorhanden, richtet sich Art und Maß der baulichen Nutzung nach den gebietstypischen Gegebenheiten (Geschossigkeit, Zulässigkeit von Bebauung, Nutzungseinschränkungen).

Die Bodenrichtwerte sind für erschließungsbeitragsfreie Grundstücke ausgewiesen.

Bodenrichtwerte werden auch für landwirtschaftliche Flächen abgeleitet.

Als erschließungsbeitragsfrei in diesem Sinne gelten Grundstücke, die nach §127Abs.2 i.V. mit §128 Abs.1 BauGB erschlossen sind. Das Recht, Abgaben oder Beiträge für Anlagen, die nicht Erschließungsanlagen in diesem Sinne sind (Abwasser, Strom, Gas), sowie für die Verbesserung und Erweiterung der Erschließungsanlagen zu erheben, bleibt unberührt (sh. §127Abs.4 und §128Abs.2 BauGB).

Für **Neuerschließung** betragen die Erschließungsbeiträge je nach Herstellungsaufwand 5,00-10,00 EUR/ m², zum Teil auch darüber. In Einzelfällen ist bei der Gemeinde nachzufragen.

3.2 Baulandrichtwerte

Baureifes Land (Bauland) sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind. Die tatsächliche Bebaubarkeit (Art und Maß der baulichen Nutzung) richtet sich nach den bauplanungsrechtlichen Bestimmungen (BauGB, BauNVO). Sie ist nicht von der im Kataster eingetragenen Nutzungsart abhängig.

Bodenrichtwerte für Bauland werden vom Gutachterausschuss mittels Bodenrichtwertkarte (siehe Punkt 3.4.4) veröffentlicht.

Für die Ermittlung des Richtwertes für **unerschlossenes Bauland** kann, sofern nicht der konkrete Erschließungsaufwand bekannt ist, pauschal ein Drittel des Bodenrichtwertes des erschlossenen Baulandes abgesetzt werden.

Rohbauland sind Flächen, die nach den §§ 30, 33, und 34 des Baugesetzbuchs für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind. Es wird mit 50 (-100)% des Richtwertes von unerschlossenem Bauland angesetzt.

Bauerwartungsland sind Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen, insbesondere dem Stand der Bauleitplanung und der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebietes, eine bauliche Nutzung aufgrund konkreter Tatsachen mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen. Es hat einen Richtwert von 20(-50)% des unerschlossenen Baulandes.

3.3 Richtwerte für andere Flächen

Gartenland auf dem Grundstück – im Anschluss an das Bauland - wird mit 20-30 % des Wertes für Bauland gehandelt, die Tendenz geht in Richtung 25 %.

Gartenland in Gartensparten und -vereinen die dem **Bundeskleingartengesetz** unterfallen, ist zumeist dem Grundstücksmarkt entzogen. Diese Flächen werden regelmäßig nur gepachtet. Da der Pachtzins gesetzlich festgelegt ist, er beträgt derzeit in der Region jährlich 0,04 EUR/m², würde sich bei einem für landwirtschaftlich genutzte Flächen üblichen Pachtzinssatz von 3...4 % ein Bodenrichtwert von 1,30...2 EUR/m² errechnen.

Flächen in **Kleingartenanlagen, die planungsrechtlich Dauerkleingärten** sind, werden in den Städten und Gemeinden unterschiedlich behandelt. Eine Übersicht über den ortsüblichen Pachtzins gibt die nachstehende Tabelle: (jährlicher Pachtzins in EUR/m²)

	Jährlicher Pachtzins in EUR/m ²
Pasewalk	0,10...0,14
Ueckermünde	0,15
Torgelow	0,08 (nicht bebaut) ...0,15 (bebaut)
Strasburg	0,04
Amt Löcknitz-Penkun	0,30 (Löcknitz); 0,10...0,15 (andere)
Amt Stettiner Haff	0,05...0,15
Amt Uecker-Randow-Tal	0,02... 0,12

daraus errechnen sich bei einem angemessenen Zinssatz von 4 % theoretische Bodenrichtwerte von 1,25 EUR/m² (Grundlage 5 Cent) bis 7,50 EUR/m² (Grundlage 30 Cent).

Bei bebauten Flächen **landwirtschaftlicher Standorte** (Stallanlagen), die im Außenbereich liegen, kann der 3-5 fache Agrarlandwert (Acker, Grünland) zugrunde gelegt werden. Gleiches gilt für **begünstigtes Agrarland**, also landwirtschaftliche Flächen, die eine besonders günstige Lage zum Dorf oder zum Grundstück haben (z.B. Arrondierungsflächen).

Richtwerte für Flächen für **Windkraftanlagen** können auch 2010 nicht abgeleitet werden. Die gezahlten Kaufpreise weichen erheblich voneinander ab, und eine Berechnungsgrundlage oder Systematik der Preisbildung ist nicht erkennbar (siehe auch Kurzanalyse).

Ruinengrundstücke im Außenbereich können nur bei bescheinigter Zulässigkeit einer Bebauung (Bauvorbescheid bzw. Baugenehmigung der unteren Bauaufsichtsbehörde) als Bauland bewertet werden. In der Regel werden nicht die Werte wie in den Ortslagen erzielt.

Bewohnte Einzelgehöfte und **Bungalowsiedlungen** im Außenbereich werden wie Bauland bewertet.

Gemeinbedarfsflächen wie **Sportplätze, Friedhöfe, Badestrände, Kinderspielplätze, Wasserwanderrastplätze u. Grünanlagen** werden mit 10-50 % des Baulandpreises bewertet.

Bahn-, Deich- oder Dammanlagen, Wasserflächen (Gräben, Sölle) sowie **Ödland** werden inzwischen nicht mehr mit einem Prozentsatz an die angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche gekoppelt. Sofern separate Verkäufe erfolgt sind, tendieren diese zu einem Richtwert von **0,05 EUR/m²**.

Für **Waldflächen** wird einheitlich für den Landkreis ein Richtwert von 1.100 EUR/ha (0,11 EUR/m²) abgeleitet. Dieser Wert erfasst nicht den möglicherweise vorhandenen Aufwuchs.

3.4 Verkehrsflächen (Straßen und Parkplätze)

Bei **Erweiterung oder Neubau** von Straßen oder Radwanderwegen wird der jeweilige Bodenrichtwert des Grundstückes (Bauland, Ackerland) angesetzt, auf das zurückgegriffen wird.

Rückständiger Grunderwerb an Verkehrsflächen (Straßen, Gehwege, Parkplätze), die nicht Eigentum des Straßenbaulastträgers sind, kann sich nach speziellen Rechtsvorschriften wie z.B. das Gesetz zur Bereinigung der Rechtsverhältnisse an Verkehrsflächen und anderen öffentlich genutzten privaten Grundstücken richten. Hier ist allgemein mit einer Orientierung von 20% des jeweiligen Bodenrichtwertes der angrenzenden Flächen unter Berücksichtigung von Kappungsgrenzen zu bewerten. Flächen, die nicht in den Geltungsbereich dieses Gesetzes fallen, werden niedriger bewertet (ca. 10% des Wertes der angrenzenden Flächen).

Feldwege, werden mit einem Richtwert von 10 % des angrenzenden Agrarlandwertes (Acker, Wiese, Wald usw.) erfasst.

3.5 Dienstleistungen des Gutachterausschusses

Neben dem Bericht über den Grundstücksmarkt des Landkreises Uecker-Randow können sich Interessenten über den Wert von unbebauten und bebauten Grundstücken durch

- Gutachten des Gutachterausschusses
 - Auskunft über Bodenrichtwerte
 - Auskunft aus der Kaufpreissammlung (beschränkter Personenkreis)
 - Bodenrichtwertkarte
- informieren.

3.5.1 Gutachten

Gutachten können über

- den Verkehrswert (Marktwert) von Grundstücken sowie Rechten an Grundstücken
 - die Höhe der Entschädigung für andere Vermögensnachteile
 - die Höhe von Pachtzinsen nach dem Bundeskleingartengesetz
 - das ortsübliche Nutzungsentgelt nach der Nutzungsentgeltverordnung
- beim Gutachterausschuss beantragt werden. Zu beachten ist die Antragsberechtigung gem. § 193 BauGB. Der Gutachterausschuss beschließt als Kollegialgremium in der Regel in der Besetzung mit mindestens drei Personen, bestehend aus dem Vorsitzenden oder stellvertretenden Vorsitzenden und zwei ehrenamtlichen Mitgliedern. Für die Erstattung von Gutachten werden Gebühren und Auslagen nach den gesetzlichen Bestimmungen (GAKostVO) erhoben. Die Gebühr hängt u.a. von der Höhe des Verkehrswertes ab.

3.5.2 Auskünfte zu Bodenrichtwerten

Jedermann kann mündliche oder schriftliche Auskünfte über die Bodenrichtwerte aus der Bodenrichtwertkarte und dem Grundstücksmarktbericht erhalten. Für schriftliche Auskünfte werden Gebühren nach den gesetzlichen Bestimmungen (GAKostVO) erhoben.

Für Grundstücke in **Sanierungsgebieten** werden vom Gutachterausschuss auf Antrag der Gemeinde besondere Bodenrichtwerte ermittelt. Die Bodenrichtwerte müssen nicht mit den sanierungsunbeeinflussten Anfangswerten in den Sanierungsgebieten identisch sein (siehe auch Pkt. 3.1 Bodenrichtwerte - Allgemeines).

3.5.3 Auskunft aus der Kaufpreissammlung

Die Kaufpreissammlung mit ihren ergänzenden weiteren Datensammlungen ist grundsätzlich geheim zu halten. Das gilt auch für dazugehörige Verträge, Beschlüsse und Unterlagen.

Die Kaufpreissammlung 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 Kaufpreissammlung kann die Geschäftsstelle auf schriftlichen Antrag im Einzelfall erteilen, 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 für die in § 193 Abs. 1 des Baugesetzbuches genannten Personen oder Stellen 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.

3.5.4 Bodenrichtwertkarte

Der Gutachterausschuss gibt zusammen mit dem Grundstücksmarktbericht eine Bodenrichtwertkarte heraus. Sie ist in digitaler Form verfügbar. Die Bodenrichtwertkarte

beinhaltet die Übersicht zu den Bodenrichtwerten für Bauland, Gewerbeflächen und landwirtschaftliche Flächen. Detaillierte Übersichten für Orte mit mehreren Bodenrichtwerten sind Bestandteil der Karte. Für die Abgabe der kompletten Bodenrichtwertkarte oder für Auszüge aus der Karte werden Gebühren erhoben. Die Bodenrichtwertkarte ist im Internet als PDF-Datei unter folgendem Link als Leseversion einsehbar:

<http://www.lkuer.de/showobject.phtml?La=1&object=tx|399.2094.1&NavID=399.139.1&kat=&kuo=1&text=&sub=0>

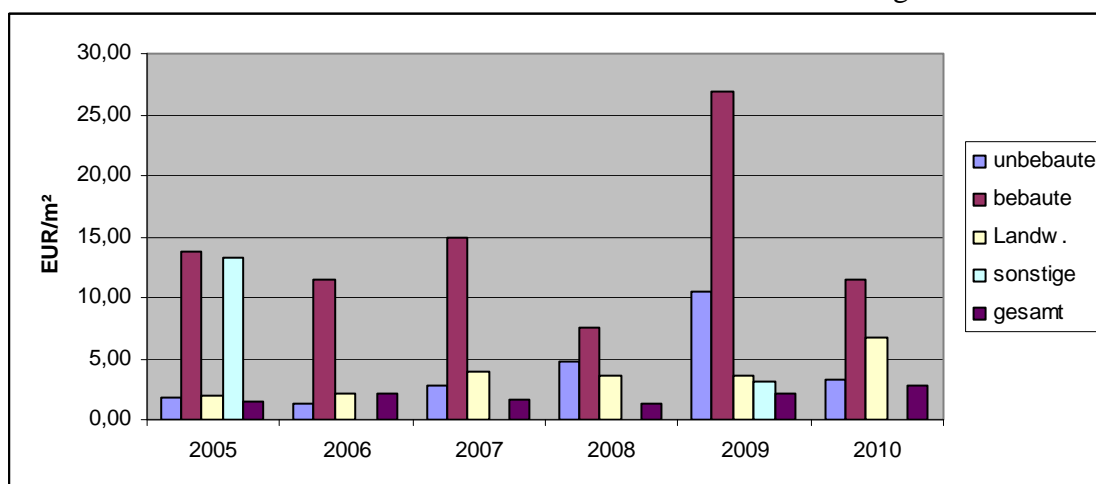
4. Kurzanalyse 2010

4.1 Umsatz

Die Entwicklung des Flächen- und des Geldumsatzes lassen sich aus dem Abschnitt 2.2 und 2.3 ablesen. Jährlich werden im Landkreis etwa 1000 Kaufverträge geschlossen. Dabei haben regional bedingt landwirtschaftliche Flächen den größten Flächenumsatz, während die bebauten Flächen naturgemäß den größten Geldumsatz nachweisen. 2010 war nach 3 Jahren kontinuierlichen Anstiegs sowohl des Flächen als auch des Geldumsatzes ein Rückgang im Kaufverhalten zu verzeichnen.

Während der Flächenumsatz nur etwa 53 % des Vorjahresumsatzes erreichte und ungefähr auf das Niveau von 2006 zurück ging, ist der Geldumsatz nur auf ca. 74% des Vorjahresniveaus gesunken. Daraus lässt sich schließen, dass im Durchschnitt ein höherer Kaufpreis pro m² erzielt wurde.

Verhältnis von Geldumsatz zu Flächenumsatz ohne Wohn- und Teileigentum



Der Wert bei landwirtschaftlichen Flächen ist wegen der besseren Übersicht um den Faktor 10 überhöht dargestellt

Eine ableitbare Tendenz ist das Ansteigen der Preise landwirtschaftlicher Flächen. Da Forstflächen eher stagnieren und Grünlandflächen nicht so stark gestiegen sind, ist diese Tendenz überproportional den Ackerflächen zuzuordnen. In allen Teilmärkten ist jedoch die gesamte Bandbreite von niedrigen bis hohen Preisen vorhanden.

4.2 Entwicklung der Baulandpreise

Wie schon in der zurück liegenden Zeit festgestellt, stagnieren die Baulandpreise seit mehreren Jahren. Örtlich zeigen sich geringfügig abweichende Tendenzen zu höheren Werten. Davon sind eher die bisher niedrigpreisigen kleinen Gemeinden betroffen als die größeren Ortschaften. Auch in Gemeinden mit touristischem Potenzial wird eine leicht steigende Tendenz gesehen. Eine deutliche Neigung zu wesentlichen oder sprunghaften Änderungen ist aber nicht erkennbar. Die in den letzten 3 Jahren bemerkbare erhöhte Nachfrage aus Polen, insbesondere in Orten im östlichen grenznahen Kreisgebiet hat sich nicht vergrößert. Der dortige bisher ableitbare leichte Preisanstieg hat sich 2010 nicht fortgesetzt.

Die höchsten Richtwerte sind nach wie vor die guten Lagen in den Stadtzentren in Pasewalk, Ueckermünde und Torgelow zu finden, wo Werte bis zu 45 ...50 EUR/m² erfasst sind. Aber schon etwas abseits vom Zentrum werden nur noch 30...35 EUR/m² gezahlt. Die Masse an Käufen betrifft Wohnbauflächen außerhalb der Zentrumslagen. Dort werden die Baulandflächen zwischen 15 und 25 EUR/m², z.T. noch darunter, gehandelt.

In den Gemeinden sind Baulandpreise zwischen 10 und 15 EUR/m² üblich. In den kleineren Dörfern sind durchaus auch Baulandflächen für 5...6 EUR/m², in den Ortsteilen noch darunter zu haben. Auch in den größeren Gemeinden werden 20 EUR/m² fast nur in Sonder- und B-Plangebieten überschritten.

Gewerbebauflächen werden im Landkreis meist zwischen 3 und 10 EUR/m², zum Teil abhängig von der Förderwürdigkeit des Gewerbes und von der Gemeinde, gehandelt. So bietet die Stadt Pasewalk Gewerbeflächen zwischen 5 und 25 EUR/m² differenziert nach gefördertem und nichtgefördertem Gewerbe zum Verkauf an.

Für Liepärten wurde ein Bodenrichtwert für Gewerbeflächen von 5 EUR/m² erstmals abgeleitet.

Die Preise für **Gartenland** (hinter dem Haus oder als Arrondierung) tendieren in Richtung 25 % vom Baulandpreis. Hier wurden 36 Kauffälle registriert. Die Spanne liegt zwischen 13 und 50% des Baulandwertes mit deutlicher Konzentration auf die Spanne zwischen 22 und 30%.

Für **Bauerwartungsland** lagen 2010 nur 5 Kauffälle vor, von denen wiederum 2 Gewerbeflächen betreffen und weitere 2 in einem B-Plangebiet liegen, das voraussichtlich wenige Chancen auf Realisierung hat. Die Werte liegen zwischen 6 und 30% des Baulandwertes mit einer Tendenz in Richtung 20% des erschließungsbeitragfreien Baulandes.

Kauffälle für reines **Rohbauland** waren nicht in auswertbarer Anzahl zur Verfügung, weshalb auf die Darstellung dieses Teilmarktes in Form von Richtwerten verzichtet werden muss.

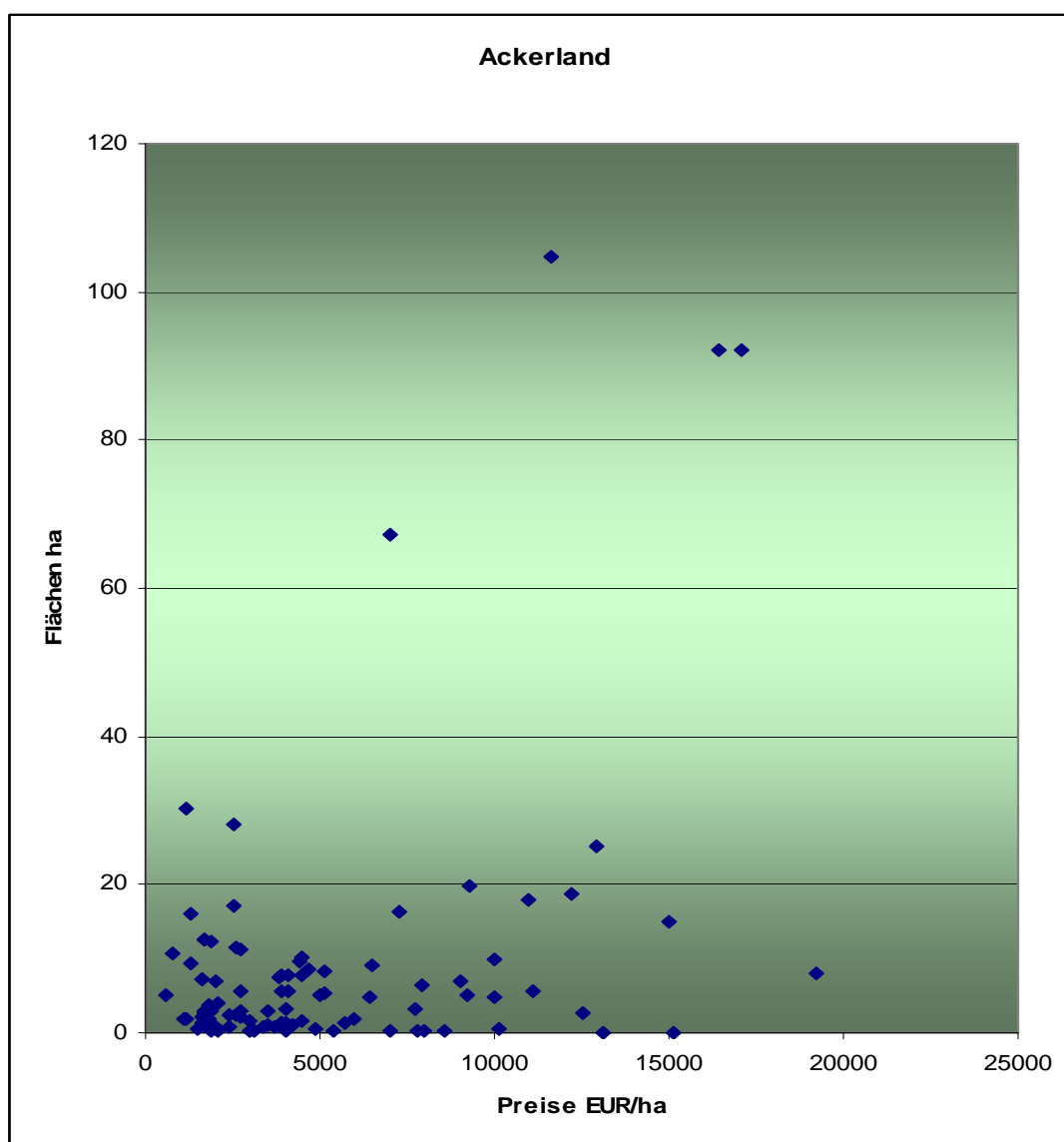


Auszug BRW-Karte Landkreis

4.3 Entwicklung der Preise für landwirtschaftliche Flächen

Bis 2004 war der Richtwert für landwirtschaftliche Flächen in linearer Abhängigkeit von den Bodenpunkten ableitbar. Im Landkreis konnte man mit diesen Faktoren den Wert einer landwirtschaftlichen Fläche überschläglich bestimmen. Nach 2004 liefen die Preise so weit auseinander, dass diese Faktoren nicht mehr zu halten waren. Grundsätzlich erzielten bessere Böden immer noch höhere Preise als schlechtere, aber dennoch sind die Ergebnisse bei gleichen Bodenpunkten regional unterschiedlich.

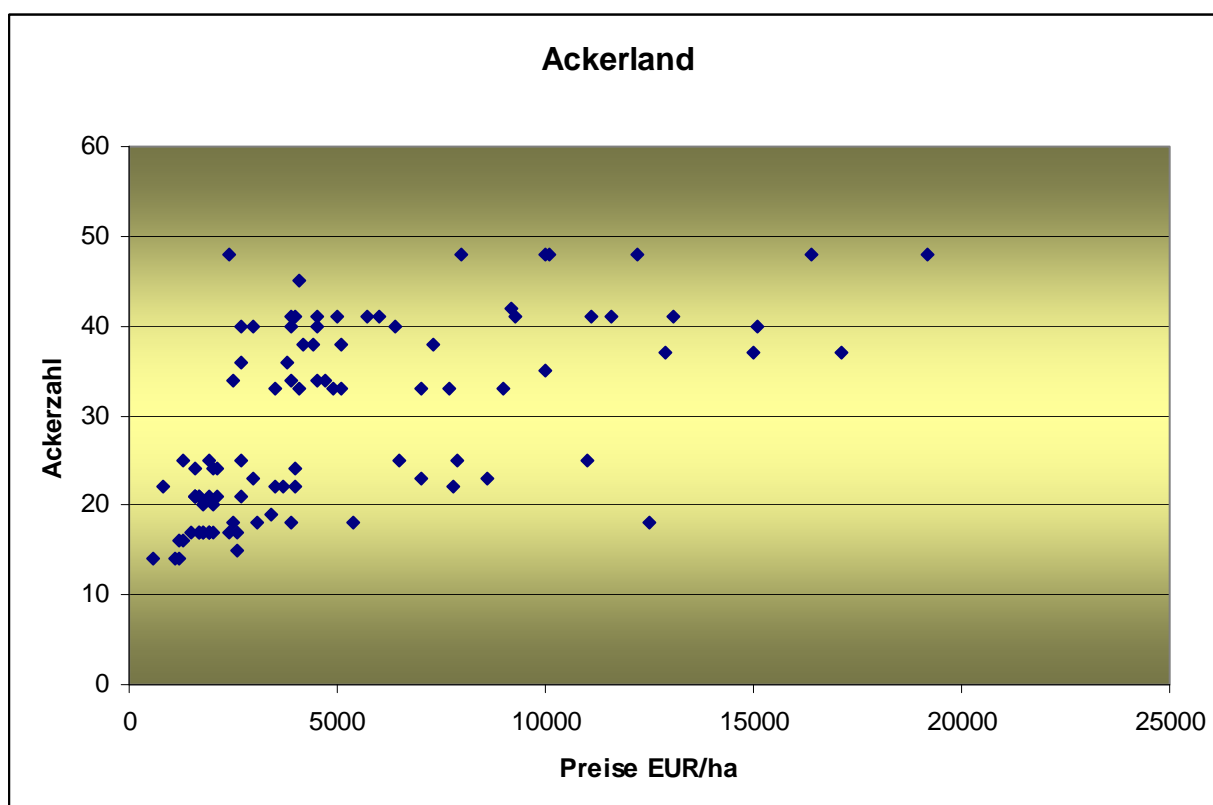
Auch 2010 sind die Preise für landwirtschaftliche Flächen angestiegen. Während die Preise Grünland nur leicht anzogen, sind bei Acker wiederholt erhebliche Sprünge zu verzeichnen. Inzwischen wird auch bei großen zusammenhängenden **Ackerflächen** die Marke von 10.000 EUR/ha überschritten, zum Teil deutlich. Die Spanne der Kaufpreise bewegt sich zwischen 800 EUR/ha und 19.200 EUR/ha. Die Verteilung kann der folgenden Grafik entnommen werden, ausgewertet wurden hier 98 Kauffälle.



Ackerlandpreise in Abhängigkeit zu Flächengrößen

Geringe Werte Preise (unter 1.500 EUR/ha, in Einzelfällen unter 1.000 EUR/ha) wurden in den Gegenden mit sandigen Böden erzielt (z.B. Ahlbeck, Grambin, Torgelow-Holl, Liepgarten,). Hohe und für die Region höchste Preise wurden für Flächen z.B. in den Gebieten um Fahrenwalde, Luckow, Strasburg, Pasewalk, Grambow, Penkun und Krackow registriert. Vereinzelt wurden Kaufpreise von 8.000 bis zu 19.000 EUR/ha vereinbart.

Eine Abhängigkeit des Quadratmeterpreises von der Flächengröße ist nicht nachweisbar. Auch Flächenverkäufe mit über 90 ha erreichten Preise von mehr als 15.000 EUR/ha. Es ist erkennbar, dass insbesondere die Verkäufe der BVVG höchste Preise durch Ausschreibungsverfahren erzielt haben.



Ackerlandpreise in Abhängigkeit zu Bodenpunkten

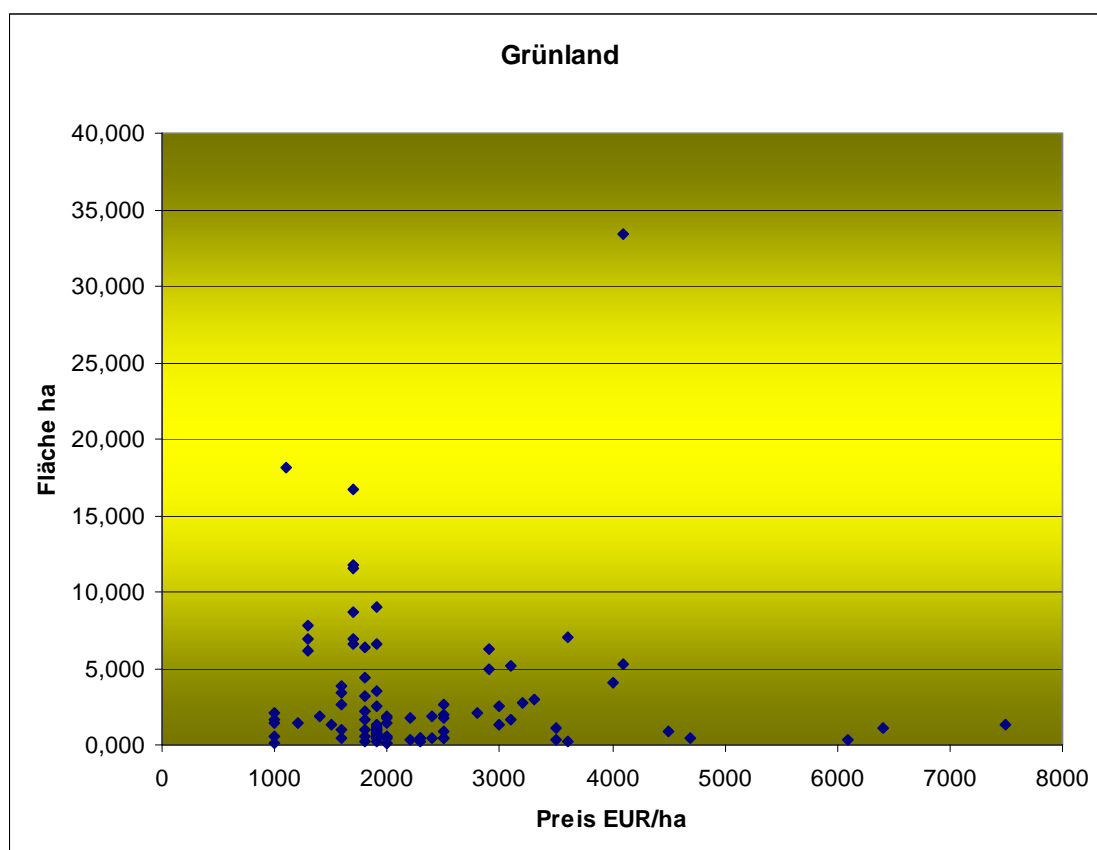
Grundsätzlich ist auch 2010 ein deutlicher Preisanstieg für Ackerflächen im Landkreis nachweisbar. Es lässt sich allerdings auch keine Abhängigkeit von den Bodenpunkten herleiten, die Streuung ist relativ breit. Höhere Ackerpreise spiegeln sich auch in der Höhe des Pachtzinses für Neuverträge wider.

Dazu scheinbar im Widerspruch steht, dass der Pachtzins für Acker anhand der ausgewerteten Verträge um etwa 4 % (bezogen auf Pachtzins je Bodenpunkt) rückläufig ist. Auch für Grünland ist ein Rückgang von 1,5 % zu verzeichnen (siehe Anlage 3). Allerdings müssen verpachtete Flächen nicht zwangsläufig den Tendenzen verkaufter Flächen folgen.

An dieser Stelle wird darauf verzichtet, einen durchschnittlichen Richtwert für Ackerflächen für den gesamten Landkreis darzustellen, da er kein repräsentatives Bild abgibt. Stattdessen wird wieder auf die Bodenrichtwertkarte verwiesen, die nunmehr auch die landwirtschaftlichen Flächen in der Übersicht darstellt.

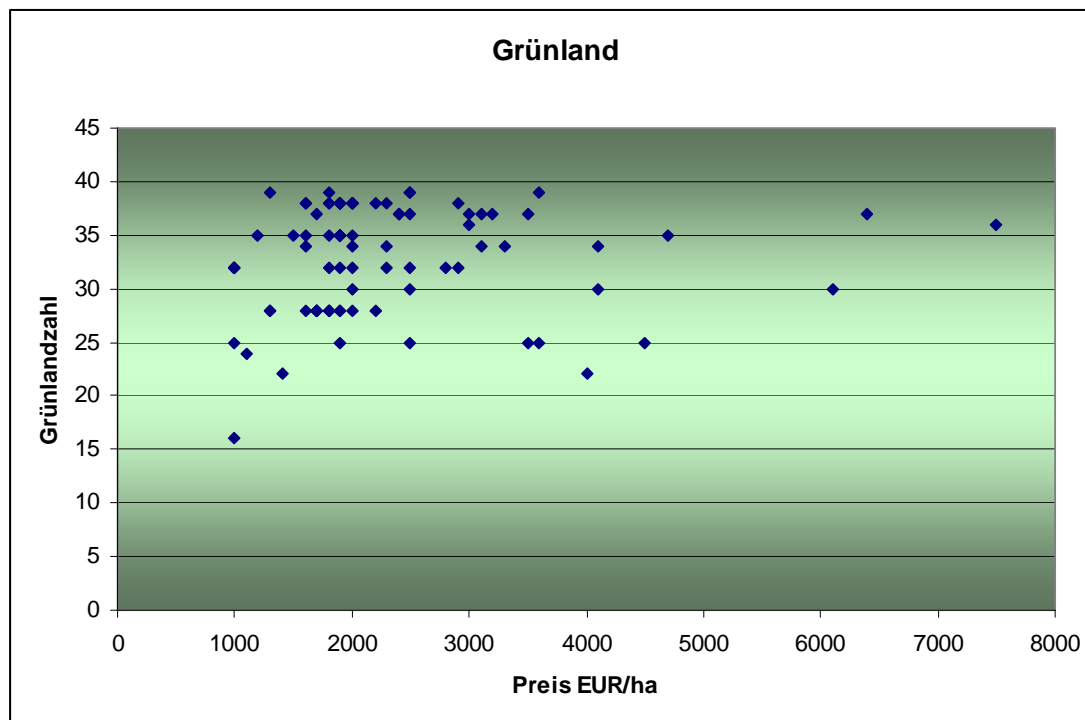
Grünlandflächen sind tendenziell ebenfalls im Preis angestiegen, allerdings nicht in dem Maße wie Acker. Auch hier sind die Gegenden mit mageren Böden benachteiligt. Eine leichte Erhöhung des Richtwertes für Grünland wird beispielsweise für Altwigshagen, Bismark, Fahrenwalde, Löcknitz und Pasewalk vorgenommen. Es gibt aber auch örtlich (wenige) Kauffälle mit gegenläufiger Tendenz.

Die Preisspanne reicht bei Grünland von 1.000 bis über 4.500 EUR/ha. Einzelfälle liegen auch darüber (bis zu 8.000 EUR/ha), wobei es sich dabei zumeist um kleine Flächen unter 1 ha handelt, die möglicherweise anders genutzt werden sollen. Die Masse der Kaufpreise liegt zwischen 1.500 und 3.500 EUR/ha. Es besteht die Möglichkeit, dass gerade bei höheren Kaufpreisen und höheren Flächen das Vorhandensein einer Jagd Preis beeinflussend sein kann.



Grünlandpreise in Abhängigkeit zur FlächengöÙe

Abhängigkeiten zwischen erzielten Kaufpreisen und Bodenpunkten (Grünlandzahl) können aus 90 Kaufverträgen für Grünland nicht abgeleitet werden wie die folgende Grafik zeigt. Grundlage sind allerdings die durchschnittlichen Grünlandzahlen der Gemarkungen, wobei die Qualität der einzelnen Schätzungsabschnitte durchaus differieren kann.



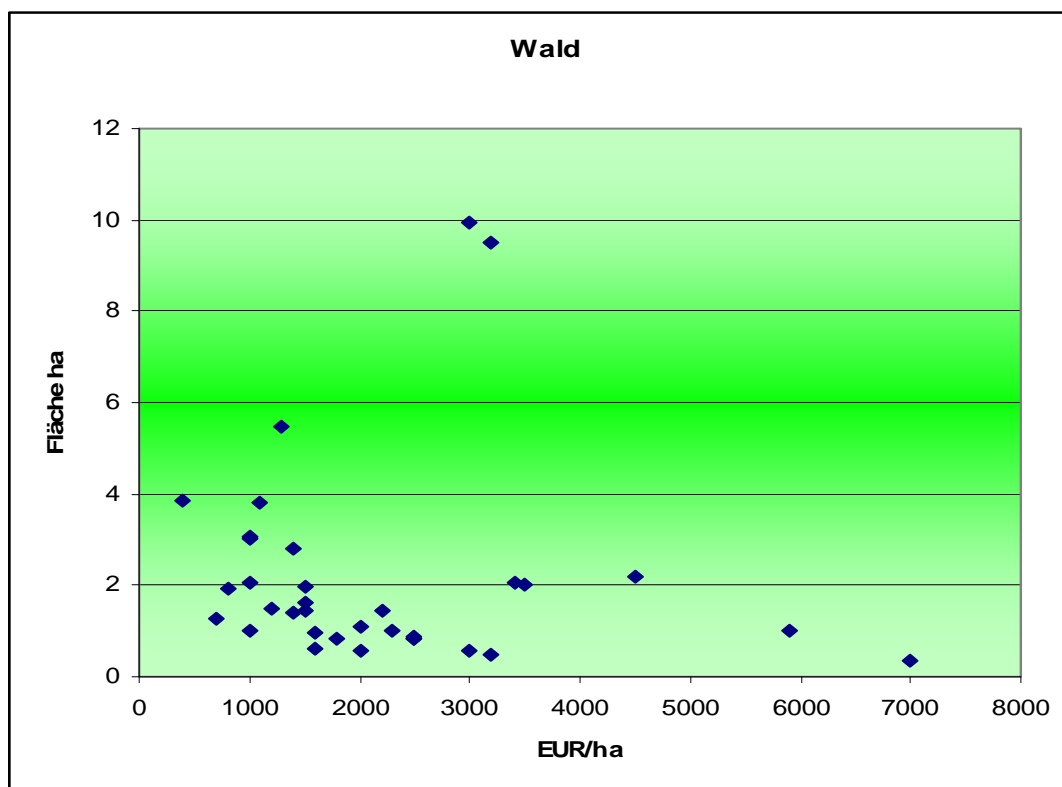
Grünlandpreise in Abhängigkeit von der Grünlandzahl

Der Umsatz an **Waldflächen** betrug 2010 nur rund 73 ha. Zumeist wurden kleine Flächen gehandelt, bis auf drei Fälle wurden nur Flächen unter 5 ha, zumeist sogar erheblich darunter gekauft. Einschließlich Aufwuchs wurden zwischen 400 und im Einzelfall bis 7.000 EUR/ha mit unterschiedlichem Bestockungsgrad und Alter sowie unterschiedlicher Qualität des Aufwuchses bezahlt. Hohe Preise weisen nicht ausdrücklich auf gute Holzqualität oder dichten Bestand hin. Es ist keine direkte Abhängigkeit zwischen Wert des Aufwuchses und Kaufpreis statistisch erklärbar.

Gut die Hälfte der Verkäufe (53%) liegt zwischen 1.000 und 2.000 EUR/ha, also in der unteren Spanne. Preise ab 2.500 EUR/ha wurden bei 31% der Kauffälle erzielt. Hier wird in vielen Fällen von verwertbarem Bestand ausgegangen.

Die drei Kauffälle, bei denen Preise über 4.000 EUR/ha gezahlt wurden, betreffen nur kleine Flächen von unter einem bis zwei Hektar.

In einigen Fällen kann nach Einschätzung aus dem Luftbild auch davon ausgegangen werden, dass die Möglichkeit der Arrondierung eines Grundstückes den Kaufpreis beeinflusst hat. Waldflächen werden oft zusammen mit Grünland oder Ackerflächen verkauft, so dass eine saubere Trennung in der Auswertung nicht immer möglich ist.



Wald: Preise in Abhängigkeit von Flächengrößen

4.4 Windparkflächen

2010 wurden nur 4 Kauffälle erfasst. Die rückläufige Tendenz resultiert daraus, dass ausgewiesenen Flächen ausgelastet und weitere Flächen gemäß Raumordnungsprogramm nicht vorgesehen sind. Damit dürfte dieser Teilmarkt künftig kaum noch Bedeutung im Landkreis haben.

In zwei der Kauffälle sind Preise von etwa dem 7 bis 10-fachen des aktuellen Bodenrichtwertes für Ackerland in der entsprechenden Gemeinde gezahlt worden. Zwei weitere Verträge beinhalten Pauschalzahlungen.

Eine Systematik ist nicht erkennbar, weshalb keine Richtwerte angegeben werden können. Selbst wenn man unterstützend Kaufpreise des Jahres 2008 (2009 kein Kauffall) zu Rate zieht, laufen die Preise weit auseinander. Bei Verträgen ohne Ablösebetrag lagen die Kaufpreise bis 2008 zwischen 0,85 und 1,40 EUR/m², in einem Fall auch noch darüber, mit Ablösebetrag unter 0,05 EUR/m². In den letztgenannten Fällen wurde der Kaufpreis praktisch nur über den Ablösebetrag erzielt.

Unter Berücksichtigung der Werte aus 2010 geht die Tendenz in Richtung 3...5 EUR/m² oder als Pauschalbetrag 20.000 bis 30.000 EUR/Standort WKA.

Es sind Fälle bekannt, bei denen von Investoren jährliche Pachten in Höhe des Marktwertes der (landwirtschaftlichen) Flächen zuzüglich einmaliger Prämien (mehrere tausend EUR) je Standort geboten wurden.

4.5. Wohnungs- und Teileigentum

Im Jahr 2010 wurden 14 Kauffälle Wohnungs- und ein Kauffall Teileigentum registriert. Die verkauften Wohnungen erzielten Preise zwischen 7.000 (1 Fall) und 81.000 EUR (1 Fall). Die Wohnung im Tiefpreissegment stellt keine typische Tendenz dar. Die Preise der anderen Kauffälle liegen zwischen 10.000 und 75.000 EUR. Die meisten Fälle konzentrieren sich zwischen 40.000 und 70.000 EUR, offensichtlich abhängig vom Alter und Sanierungszustand.

Plattenbauwohnungen werden in Ferdinandshof für 15.000 bis 20.000 EUR verkauft, vermutlich nur teilweise saniert. Sanierte Plattenbauwohnungen in Löcknitz sind für 40.000 EUR zu haben. Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, die in den letzten Jahren entstanden sind, erzielten Preise von 65.000 bis 75.000 EUR, so in Ueckermünde, aber auch im dörflichen Bereich. Wohnungen jüngeren Baujahres in guter Lage wurden in Pasewalk für 80.000 EUR veräußert. Zu den Wohnflächen liegen keine Angaben vor.

Beim Kauffall Teileigentum handelt es sich um eine stark sanierungsbedürftige Kindereinrichtung. Der erzielte Kaufpreis ist deshalb nicht repräsentativ.

5. Erforderliche Daten

Liegenschaftszins

Für die umfassende Ableitung von Liegenschaftszinssätzen standen nicht ausreichend geeignete Fälle zur Verfügung. Lediglich für Einfamilienhäuser wurde auf der Basis eines angemessenen Mietzinses von 5 EUR/m² der Liegenschaftszins ermittelt. Die errechnete Spanne reicht von 3,0 bis 7,1 % im Einzelfall. Durchschnittlich ergeben sich 5,4 %. Bei Weglassen der Extremwerte kommt man dennoch auf denselben Wert. Als angemessener Liegenschaftszinssatz für Eigenheime wird somit eine Spanne von 5,0 -5,5 % angegeben.

Für andere Objekte wird auf Durchschnittswerte aus der Literatur zurückgegriffen (Anlage).

Sachwertmarktanpassung

Zur Ableitung von Marktanpassungsfaktoren für Eigenheime wurde eine Reihe von Objekten untersucht. Dabei wurden sowohl Eigenheime in Städten als auch auf den Dörfern und mit unterschiedlichen Baujahren und Bauweisen betrachtet. Die Standorte hatten jeweils Bodenrichtwerte zwischen 10 und 30 EUR/m². Verkäufe mit höheren BRW für Bauland wurden nicht untersucht. Die Ableitung der Marktanpassungsfaktoren erfolgte im Wege der Nachbewertung.

Es wurde jeweils das gesamte Grundstück nachbewertet. Im Ergebnis wurden Marktanpassungsfaktoren zwischen 0,60 und 1,70 über die gesamte Breite der Kaufpreise ermittelt, so dass keine Tendenz einer Abhängigkeit erkennbar war. Erst unter Berücksichtigung der separaten Gebäudewerte lässt sich eine gewisse Systematik herstellen. So erzielen zumeist Grundstücke mit geringwertigeren Gebäuden relativ höhere Preise als Grundstücke mit höherwertigeren Gebäuden.

Dieses Phänomen, dass die älteren Gebäude im Verhältnis Kaufpreis: Nachbewertung tendenziell höher als Grundstücke mit jüngeren Gebäuden lagen, war schon 2009 ablesbar. Das mag daran liegen, dass im Kaufpreis weniger die Alterswertminderung Berücksichtigung findet als im rechnerischen Sachwertverfahren, also vom Käufer der Allgemeindruck des Gebäudes das tatsächliche Alter überdeckt.

Unter Würdigung dieser Umstände kann eine Marktanpassung für Grundstücke mit frei stehenden Eigenheimen im Landkreis UER mit

1,40 für Grundstückskaufpreise bei Gebäudewert von 50.000 EUR
1,00 für Grundstückskaufpreise bei Gebäudewert von 100.000 EUR und
0,80 für Grundstückskaufpreise bei Gebäudewert von 150.000 EUR

abgeleitet werden.

Zwischenwerte können geradlinig interpoliert werden.

Modell für die Ableitung:

realisierte Kaufpreise zwischen 40.000 und 170.000 EUR.

Besichtigung nur von außen, Einschätzung des Modernisierungsgrades und des Reparaturbedarfes intersubjektiv; NKH 2000; Baupreisindex 1,154;

Korrekturfaktoren M-V= 0,95; Ortsgröße 0,9; Konjunktur 0,85; Bodenrichtwert 10...30 EUR/m²

Bodenwert nach Bodenrichtwertkarte, unterteilt in Bauland, Gartenland, Hinterland (Grundlage: Luftbild und Flurkarte)

Alterswertminderung linear

Außenanlagen pauschal bewertet

Für Marktanpassungen anderer Nutzungen lagen zu wenige geeignete Kauffälle vor.

6. Beschluss

des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in dem Landkreis Uecker-Randow über die Ermittlung von Bodenrichtwerten

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in dem Landkreis Uecker-Randow hat in seiner Sitzung am 14.03.2011 die in diesem Marktbericht angegebenen Bodenrichtwerte gemäß § 193 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) und der Verordnung über die Bildung von Gutachterausschüssen für Grundstückswerte -Gutachterausschussverordnung (GutAVO) - für den Stichtag **31.12.2010** ermittelt.

Burkhard Preißler

Vorsitzender des Gutachterausschusses

politische Gemeinde PLZ	Stadt / Gemeinde	Amt / Stadt	2010 EW	Bauflächen						landwirtsch. Flächen	
				überwiegend Wohnungsbau				Gewerbe	Sonder- flächen	A	GR
			Fläche ha	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	Komplex (Platte)				

Bodenrichtwerte - 2011 (Stand 31.12.2010)

Anlage 1

Ausgewählte typische Orte im Landkreis Uecker-Randow

Ahlbeck 17375	Gemeinde	Am Stettiner Haff	694 2428	10	10	8	--	--	--	0,14	0,14
Eggesin 17367	Stadt	Am Stettiner Haff	5205 8799	27	23	12	23	3	25 B-Plan	0,30	0,13
Ferdinandshof 17379	Gemeinde	Amt Torgelow- Ferdinandshof	2868 4720	25	20	13	20	10	--	0,40	0,30
Klein-Luckow 17337	Gemeinde	Amt UER-Tal	221 1940	5	--	--	--	--	--	0,70	0,19
Krackow 17329	Gemeinde	Amt Löcknitz- Penkun	726 3437	8	6	5	--	8 Klar See	--	0,70	0,21
Krugsdorf 17309	Gemeinde	Amt UER-Tal	420 833	13	--	--	--	--	25 B-Plan	0,25	0,25
Mönkebude 17375	Gemeinde	Am Stettiner Haff	771 2474	25	15	10	--	--	30 Erholung 45 B-Plan	0,15	0,13

politische Gemeinde PLZ	Stadt / Gemeinde	Amt / Stadt	2010 EW	Bauflächen						landwirtsch. Flächen	
				überwiegend Wohnungsbau				Gewerbe	Sonder- flächen	A	GR
			Fläche ha	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	Komplex (Platte)				

Pasewalk 17309	Kreisstadt	Pasewalk	11339 5498	50	30	15	30	5-25	--	0,45	0,25
Penkun 17328	Stadt	Amt Löcknitz- Penkun	1963 7870	20	15	5	--	8 Klar See	30 B-Plan	0,50	0,18
Plöwen 17321	Gemeinde	Amt Löcknitz- Penkun	308 1506	8	6	--	--	--	--	0,22	0,15
Rollwitz 17309	Gemeinde	Amt UER-Tal	619 1734	20	--	10	--	8	30 B-Plan	0,50	0,21
Strasburg 17335	Stadt	Strasburg	5442 8679	40	30	13	30	10	30 B-Plan	1,00	0,40
Torgelow 17358	Stadt	Amt Torgelow- Ferdinandshof	9284 4946	50	30	15	30	5	--	0,14	0,15
Ueckermünde 17373	Stadt	Ueckermünde	9985 17192	50	30	15	30	10	50 B-Plan	0,20	0,20