



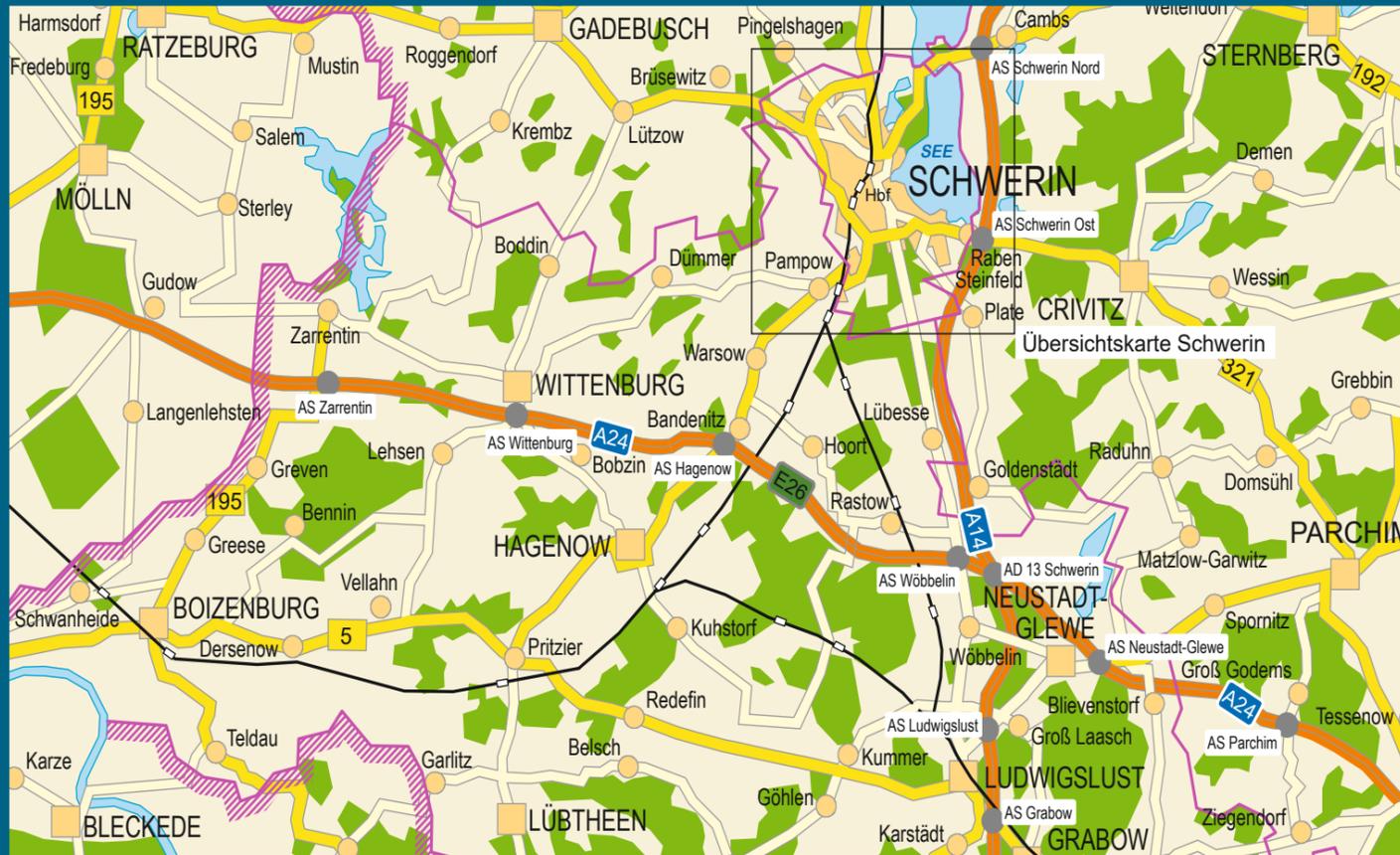
**Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der
Landeshauptstadt Schwerin**

Dienstgebäude Schwerin
Grunthalplatz 3b
3.Etage
19053 Schwerin

Tel.: (0385) 545-1411
E-Mail: gutachterausschuss@schwerin.de
Internet: www.schwerin.de/gutachterausschuss

Grundstücksmarktbericht 2024

Landeshauptstadt Schwerin



**Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der
Landeshauptstadt Schwerin**

Dienstgebäude Ludwigslust
Haus A, Zimmer 222 bzw. 225
Garnisonsstraße 1
19288 Ludwigslust

Tel.: (03871) 722-6101, -6103
Fax: (03871) 722-77-6177
E-Mail: gutachterausschuss@schwerin.de
Internet: www.schwerin.de/gutachterausschuss



Mecklenburg-Vorpommern

Gutachterausschuss für
Grundstückswerte in der
Landeshauptstadt Schwerin

Herausgeber: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Schwerin

Vorsitzender: Ulrich Frisch (Landratsamt, Raum A 129) Tel.: 03871 / 722-62 00 E-mail: ulrich.frisch@kreis-lup.de

Geschäftsstelle: Gemeinsame Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse in der Landeshauptstadt Schwerin und dem Landkreis Ludwigslust-Parchim

Sitz: Garnisonsstr. 1 (Landratsamt) 19288 Ludwigslust
Postanschrift: Postfach 16 02 20 19092 Schwerin

E-mail: gutachterausschuss@schwerin.de
Internet: www.schwerin.de/gutachterausschuss

Leiterin der Geschäftsstelle: Judith Kobel (Landratsamt, Raum A 222) Tel.: 03871 / 722-61 01 E-mail: judith.kobel@kreis-lup.de

Auskünfte:	Bodenrichtwerte, Grundstücksmarktbericht, Kaufpreissammlung und weitere wertermittlungsrelevante Daten: Sebastian Schulz (Landratsamt, Raum A 225) Tel.: 03871 / 722-61 03 Fax: 03871 / 722-77-61 77 E-mail: sebastian.schulz@kreis-lup.de
Auskunftszeiten:	Mo., Mi., Fr. 8:00 – 13:00 Uhr Di., Do. 8:00 – 13:00 Uhr und 14.00 - 18.00 Uhr oder nach Vereinbarung
Vertrieb:	Geschäftsstelle des Gutachterausschusses, Dienstgebäude Ludwigslust Bürgerbüro, Stadthaus Schwerin
Internet:	https://www.geocms.com/geoshop-schwerin/de/startseite-geoshop-schwerin.html

Preise: Grundstücksmarktbericht: 40,-- €
auch auf Datenträger (CD-ROM) erhältlich
Download unter <https://www.geocms.com/geoshop-schwerin/> kostenfrei
Bodenrichtwertkarte: 45,-- €
Gebühren laut:
Kostenverordnung für Amtshandlungen der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und deren Geschäftsstellen (Gutachterausschusskostenverordnung – GAKostVO M-V) vom 12. März 2020 (GVOBl. M-V 2020, S.106)

Auflage: 120 Exemplare

Verwendungshinweis: Der Grundstücksmarktbericht ist gesetzlich geschützt. Vervielfältigungen sind nur mit Genehmigung des Herausgebers gestattet. Als Vervielfältigung gelten: Nachdruck, Fotokopie, Mikroverfilmung und Speicherung auf Datenträger. Auszugsweise Wiedergabe mit eindeutigen Quellenangaben, verbunden mit der Zusendung eines Belegexemplares an den Herausgeber ist ohne Genehmigung gestattet.

Fotos: Geschäftsstelle Gutachterausschuss Schwerin
Die in dem Grundstücksmarktbericht enthaltenen Fotos einzelner Gebäude stehen exemplarisch für die jeweiligen Teilmärkte.
Sie wurden rein zufällig ausgewählt und stellen keine Rückschlüsse auf Verkäufe dar.

Alte Brauerei Bootshäuser (Ostseite)	Ziegelinnensee Südseite Blick Innenstadt (Knaudtstraße) Ostseite Hafenspomenade		Brücke Knaudtstraße Dr.-Hans-Wolf-Straße (Westseite)
Dr.-Hans-Wolf-Straße (Westseite)	Nordseite Möwenburgstraße Ostseite Hafenspomenade (Speicherstraße)	Hafenstraße (Nordseite)	Hafenspomenade Industriedenkmal (Ostseite)

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Allgemeines	3
1.1 Vorbemerkungen	3
1.2 Der Gutachterausschuss und seine Aufgaben	5
1.3 Rechtsgrundlagen	6
1.4 Die Landeshauptstadt Schwerin	7
1.4.1 Regionale Rahmenbedingungen	8
1.4.2 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen	10
1.4.3 Stadtentwicklung	12
2. Überblick über den Grundstücksverkehr	14
2.1 Anzahl der Erwerbsvorgänge	15
2.2 Flächenumsatz	17
2.3 Geldumsatz	19
2.4 Teilnehmer am Grundstücksmarkt	21
3. Entwicklung auf den Grundstücksteilmärkten	23
3.1 Unbebaute Grundstücke	25
3.1.1 Landwirtschaftlich genutzte Flächen	25
3.1.2 Forstwirtschaftlich genutzte Flächen	26
3.1.3 Werdendes Bauland	27
3.1.4 Baureife Grundstücke	28
3.1.5 Sonstige Flächen	30
3.1.6 Arrondierungsflächen	31
3.2 Bebaute Bauflächen	33
3.2.1 Individuell genutzte Wohnhäuser	34
3.2.1.1 Freistehende Villen / Stadtvillen, Ein- und Zweifamilienhäuser (EFH/ZFH)	34
3.2.1.2 Doppelhaushälften und Reihenendhäuser (DHH/REH) sowie Reihenmittelhäuser (RMH)	34
3.2.2 Mehrfamilienhäuser	39
3.2.3 Wohn- und Geschäftshäuser	40
3.2.4 Büro- und Verwaltungsgebäude	42
3.2.5 Eigentumswohnungen und Stellplatzanteile	43
3.2.6 Baugrundstücke mit abrissswürdiger Gebäudesubstanz	49
3.2.7 Zwangsversteigerungen	50
4. Bodenrichtwerte	51
4.1 Ermittlung und Darstellung	51
4.2 Besondere Bodenrichtwerte (Rahmenwerte) in den Sanierungsgebieten	53
4.3 Eigenschaften der Bodenrichtwertgrundstücke	55

5.	Sonstige wertermittlungsrelevante Daten	56
5.1	Einfluss der Grundstücksfläche, der Grundflächenzahl und der Grundstückstiefe auf den Bodenwert	56
5.2	Nutzungsentgelte / Pachten	56
5.2.1	Mobilfunktürme	56
5.2.2	Erholungs- und Freizeitgrundstücke, Bootsschuppengrundstücke, Gärten	56
5.3	Geschäftsraummieten	58
5.4	Liegenschaftszinssätze, Reinertrags- und Rohertragsfaktoren	60
5.5	Sachwertfaktoren nach §§ 35 bis 39 ImmoWertV 2021	62
6.	Zusammenfassung	66

Anlagen

Anlage 1	Dienstleistungen des Gutachterausschusses
Anlage 2	Fragebogen Wohnungsmieten
Anlage 3	Informationen zur Datenschutzgrundverordnung
Anlage 4	Fragebogen Gewerbemieten
Anlage 5	Qualifizierter Mietspiegel 2024/25 für nicht preisgebundenen Wohnraum in der Landeshauptstadt Schwerin
Anlage 6	Übersicht der Gutachterausschüsse in Westmecklenburg

1. Allgemeines

1.1 Vorbemerkungen

Den vorliegenden Grundstücksmarktbericht hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Schwerin in seiner Sitzung am 20.03.2024 nach der Maßgabe des § 15 der Landesverordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte – Gutachterausschusslandesverordnung (GutALVO) - vom 29. Juni 2011 (GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. B 213 – 1 – 8) beschlossen.

Der Grundstücksmarktbericht ist neben der Bodenrichtwertkarte ein Instrument, um eine wesentliche Aufgabe der Gutachterausschüsse und ihrer Geschäftsstellen - die Schaffung von Transparenz auf dem Grundstücksmarkt - zu erfüllen.

Der Gutachterausschuss stellt neben der Veröffentlichung des Grundstücksmarktberichtes und der Bodenrichtwertkarte als Druckwerk diese Informationen auch im Internet unter www.schwerin.de/gutachterausschuss bereit.

Aufgabe dieses Marktberichtes ist es **nicht**, Prognosen über das Marktgeschehen bei Immobilien zu erstellen. Vielmehr besteht seine Zielsetzung darin, auf der Grundlage der bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses geführten Kaufpreissammlung einen Überblick über den Grundstücksverkehr des Jahres **2023** zu geben und, soweit möglich und sinnvoll, die Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt in den Vorjahren zusammengefasst mittels statistischer Auswertung zu beschreiben. Er stellt eine geeignete Ausgangsbasis für seine Nutzer dar, die aktuelle und künftige Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt unter Heranziehung geeigneter Informationen und Erfahrungen in eigener Verantwortung abzuleiten.

Für die interessierte Öffentlichkeit, die Verkäufer und Käufer von Grundstücken, die Wohnungswirtschaft, die Banken und Versicherungen, das Gewerbe und die Industrie sowie die öffentliche Hand mit ihren unterschiedlichen Aufgabenbereichen wird durch die Darstellungen über den Umsatz und die Preisentwicklung, verbunden mit einer detaillierten Auswertung der Grundstücksteilmärkte, ein guter Gesamtüberblick über den Grundstücksmarkt der Landeshauptstadt Schwerin ermöglicht.

Der Grundstücksmarktbericht wird in diesem Jahr zum zweiunddreißigsten Mal herausgegeben. Die Daten sind nach Auswertung der Kaufpreissammlung aus den tatsächlich gezahlten, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zustande gekommenen Kaufpreisen ermittelt worden. Dabei muss berücksichtigt werden, dass auf Grund der teilweise zu geringen Anzahl an auswertbaren Kauffällen in einigen Teilmärkten keine detaillierten Aussagen gemacht werden können. Durch die jährliche Berichterstattung - der Gesetzgeber in Mecklenburg-Vorpommern fordert eine Berichtsperiode von zwei Jahren - soll der Grundstücksmarkt der Landeshauptstadt Schwerin kontinuierlich erfasst und für jedermann nachvollziehbar dargestellt werden.

Am 1. Januar 2022 ist die Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805) in Kraft getreten. Gleichzeitig ist die ImmoWertV 2010 außer Kraft getreten. Alle wesentlichen Grundsätze sämtlicher bisheriger Richtlinien (WertR, BRW-RL, SW-RL, VW-RL, EW-RL) wurden in die ImmoWertV 2021 integriert und sind damit seit dem 1. Januar 2022 verbindlich anzuwenden. Die bisherigen Richtlinien des Bundes wurden durch Bekanntmachung im Bundesanzeiger (BAnz AT 31.12.2021 B11) für gegenstandslos erklärt. Mit der ImmoWertV 2021 werden daher im Gegensatz zur bisherigen ImmoWertV verbindliche Modellansätze für die Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten, insbesondere für die Ermittlung von Sachwertfaktoren und Liegenschaftszinssätzen vorgegeben. Zur einheitlichen Anwendung der ImmoWertV wurden am 20.09.2023 Anwendungshinweise (ImmoWertA) veröffentlicht.

*Aufgabe des
Grundstücks-
markt-
berichtes*

*neue
ImmoWertV
seit dem
01.01.2022
neue
ImmoWertA
seit dem
20.09.2023*

Die Liegenschaftszinssätze für diesen Grundstücksmarktbericht werden erstmals nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens (ImmoWertV 2021 §§ 31 bis 34) abgeleitet. Grundlage bilden die Kaufpreise der Jahre 2021 bis 2023. Eine ausführliche Modellbeschreibung dient der modellkonformen Anwendung.

Für die Ermittlung der Sachwertfaktoren wird bereits zum zweiten Mal das Sachwertverfahren nach den Grundsätzen der §§ 35 bis 39 ImmoWertV 2021 angewendet. Grundlage bilden die Kaufpreise der Jahre 2021 bis 2023. Eine ausführliche Modellbeschreibung dient auch hier der modellkonformen Anwendung.

Die in § 53 ImmoWertV 2021 (ab 01.01.2022) genannte Übergangsregelung findet keine Anwendung mehr.

Titelbild

Zum gewählten Titelbild: Der Schweriner Ziegelinnensee schließt sich nördlich an den Pfaffenteich an. Er hat über den Ziegelaußensee eine direkte Verbindung zum überregionalen Wasserwandernetz der Schweriner Seen.

Ein Fuß- und Radweg führt über die Brücken in der Knaudtstraße und Möwenburgstraße einmal um den Ziegelinnensee herum. Auf diesem Weg lässt sich die Bebauung entlang des Sees sehr gut erkunden. Auf der Westseite bestimmt eine Stadtwillenarchitektur das Erscheinungsbild. Im Norden und Osten des Ziegelinnensees entstand in den letzten zwanzig Jahren mit hochwertigen Mehrfamilienhäusern ein neues Stadtbild, eingebettet in den Industriecharme des vergangenen Jahrhunderts. Blickt man Richtung Süden über den See, entdeckt man die Altstadtsilhouette mit der Schelfkirche, dem Schweriner Dom und der Paulskirche.

Ulrich Frisch

Vorsitzender des
Gutachterausschusses

Judith Kobel

Geschäftsstellenleiterin

1.2 Der Gutachterausschuss und seine Aufgaben

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sind auf der Grundlage der Festlegungen des § 192 des Baugesetzbuches eingerichtet. Sie sind unabhängige und an keinerlei Weisung gebundene Gremien. Die Gutachterausschüsse sind in Mecklenburg-Vorpommern untere Landesbehörden und bei den kreisfreien Städten und Landkreisen angesiedelt. Durch den Status einer Landesbehörde wird die Selbständigkeit und Weisungsunabhängigkeit dieses Kollegialgremiums gewährleistet. Die in den Gutachterausschüssen tätigen ehrenamtlichen Gutachter aus Bereichen der Bauwirtschaft, des Bankwesens, der Land- und Forstwirtschaft, des Vermessungs- und Liegenschaftswesens, der Immobilienwirtschaft und anderer Fachgebiete verfügen aufgrund ihrer beruflichen Tätigkeit und Erfahrung über besondere Sachkunde auf dem Gebiet der Grundstückswertermittlung.

*Status und
Zusammen-
setzung des
Gutachterausschusses*

Zu den gesetzlichen Aufgaben der Gutachterausschüsse gehören insbesondere:

- die Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von unbebauten und bebauten Grundstücken sowie von Rechten an Grundstücken
- die Ermittlung von Bodenrichtwerten
- die Ermittlung von besonderen Bodenrichtwerten in Sanierungsgebieten
- die Analyse des Grundstücksmarktes und die Herausgabe von Grundstücksmarktberichten.

*Aufgaben des
Gutachterausschusses*

Die Gutachterausschüsse verfügen zur Erfüllung ihrer Aufgaben über eine Kaufpreissammlung, die einen umfassenden Marktüberblick gestattet. Nach den gesetzlichen Bestimmungen (§ 195 BauGB) ist

*Kaufpreis-
sammlung als
Grundlage*

„jeder Vertrag, durch den sich jemand verpflichtet, Eigentum an einem Grundstück gegen Entgelt, auch im Wege des Tausches, zu übertragen oder ein Erbbaurecht zu begründen, von der beurkundenden Stelle in Abschrift dem Gutachterausschuss zu übersenden.“

Sowohl der Inhalt der Vertragsabschriften als auch sämtliche personenbezogenen Daten der Kaufpreissammlung werden vertraulich behandelt und unterliegen dem Datenschutz.

Auf der Grundlage des § 198 Baugesetzbuch wurde der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Mecklenburg-Vorpommern eingerichtet. Er wurde erstmalig am 20. Januar 2012 bestellt. Zu seinen Aufgaben gehört insbesondere, überregionale Auswertungen und Analysen des Grundstücksmarktgeschehens zu erstellen und Obergutachten zu erstatten. Seitdem erscheint jährlich auf der Grundlage der Daten und Auswertungen der regionalen Gutachterausschüsse der Landesgrundstücksmarktbericht Mecklenburg-Vorpommern des oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Mecklenburg-Vorpommern.

*Landesgrund-
stücksmarkt-
bericht des
Oberen Gut-
achterausschusses*

Seit 2009 wird durch die Arbeitsgemeinschaft der oberen Gutachterausschüsse alle zwei Jahre der Immobilienmarktbericht Deutschland herausgegeben. Aufsetzend auf den von den regionalen Gutachterausschüssen digital bereitgestellten Daten erstellt der Immobilienmarktbericht Deutschland ein Gesamtbild auf der Grundlage der Kaufpreissammlungen der regionalen Gutachterausschüsse.

*Immobilien-
marktbericht
Deutschland
der Arbeits-
gemeinschaft
der Oberen
Gutachterausschüsse*

**Aufgaben
der
Geschäfts-
stelle des
Gutachter-
ausschusses**

Die Gutachterausschüsse bedienen sich zur Unterstützung ihrer Arbeit Geschäftsstellen. Die Geschäftsstelle führt nach Weisung des Gutachterausschusses folgende Arbeiten durch:

- Einrichtung und Führung der Kaufpreissammlung und ergänzender Datensammlungen sowie die Auskunftserteilung daraus
- Antragsannahme, Vorbereitung und Ausfertigung von Verkehrswertgutachten
- Vorbereitung und Veröffentlichung der Bodenrichtwerte sowie Auskunftserteilung
- Ableitung und Fortschreibung der für die Wertermittlung wesentlichen Daten
- Zusammenstellung und Veröffentlichung des Grundstücksmarktberichtes

Durch öffentlich-rechtlichen Vertrag hat die Landeshauptstadt Schwerin die Wahrnehmung dieser Aufgaben mit Wirkung zum 01.08.2004 auf den damaligen Landkreis Ludwigslust und im Zuge der Kreisgebietsreform zum 04.09.2011 auf den jetzigen Landkreis Ludwigslust-Parchim der gemeinsamen Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse im Landkreis Ludwigslust-Parchim und in der Landeshauptstadt Schwerin übertragen.

1.3 Rechtsgrundlagen

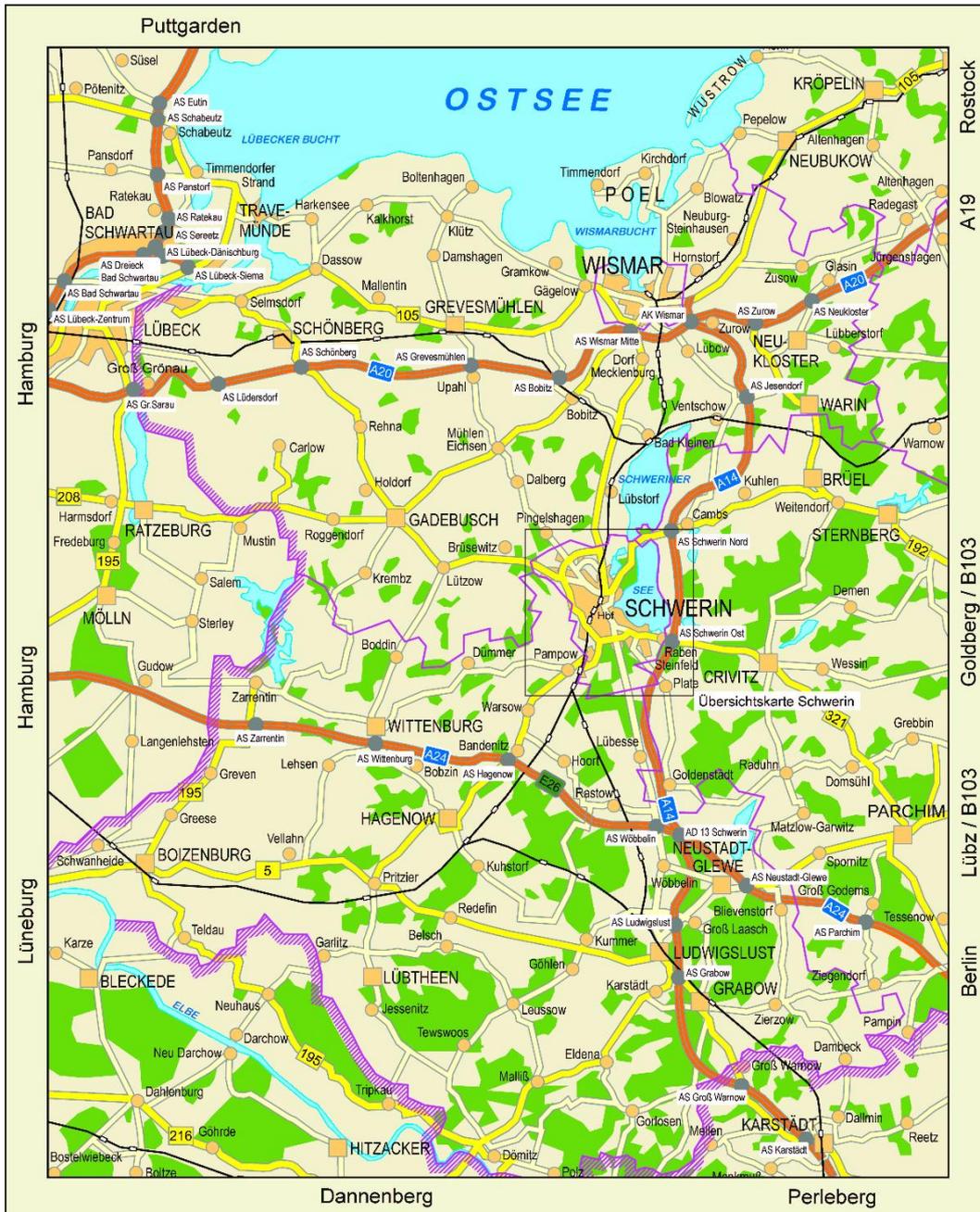
**Baugesetz-
buch als
Rechtsgrund-
lage**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. S. 3634) in der zurzeit geltenden Fassung
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I 2021, 2805; rechtskräftig seit 01.01.2022)
- Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA) vom 20. September 2023
- Landesverordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Gutachterausschusslandesverordnung - GutALVO M-V) vom 29. Juni 2011 (GVOBl. M-V 2011 S. 441), zuletzt geändert durch Verordnung vom 14. Dezember 2023 (GVOBl. M-V S. 945) mit den am 01.01.2024 in Kraft getretenen Änderungen
- Kostenverordnung für Amtshandlungen der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und deren Geschäftsstellen (Gutachterausschusskostenverordnung – GAKostVO M-V) vom 12. März 2020 (GVOBl. M-V 2020, S.106) zuletzt geändert durch Berichtigung vom 07.04.2020 (GVOBl. M-V S. 192)

1.4 Die Landeshauptstadt Schwerin

Der Grundstücksmarkt einer Region wird wesentlich von der Wirtschaftsstruktur, der Verkehrserschließung, der Bevölkerungsdichte und der Arbeitsmarktsituation beeinflusst. Deshalb werden im Folgenden einige kennzeichnende Angaben hierzu zur Verfügung gestellt.

Schweriner Umland



Quelle: Vermessungs- und Geoinformationsbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim und der Landeshauptstadt Schwerin

1.4.1 Regionale Rahmenbedingungen

Schwerin ist die Landeshauptstadt des Bundeslandes Mecklenburg-Vorpommern. Diese Funktion hatte Schwerin mit einer Unterbrechung von 1952 bis 1990 immer inne. Nach der Hansestadt Rostock ist Schwerin die zweitgrößte Stadt in Mecklenburg-Vorpommern. Sie wird von den durch die Kreisgebietsreform 2011 neu gebildeten Landkreisen Ludwigslust-Parchim und Nordwestmecklenburg umgeben und bildet mit diesen die Region Westmecklenburg.

Schwerin ist durch die Autobahn A 24 Hamburg - Berlin mit den Zubringern A 14 bzw. B 106 und 321 sowie die Ostseeautobahn A 20 Lübeck - Stettin an das überregionale Straßennetz angebunden. Durch den Weiterbau der Autobahn A 14 bis Magdeburg wird sich diese Anbindung zukünftig weiter verbessern. Durch den Ausbau der Bahnstrecken und die Verbesserung der ICE-/ IC- und Regionalzugverbindungen ist ein guter Anschluss an das überregionale Eisenbahnnetz gegeben. Mit Hamburg und Berlin befinden sich zwei internationale Flughäfen und mit Rostock und Lübeck zwei Regionalflyghäfen in erreichbarer Nähe. Über die Hafenstädte Hamburg, Lübeck, Rostock und Wismar ist Schwerin sowohl für Güter- als auch Personenverkehr (Fährverbindung Richtung Skandinavien) an internationale Schifffahrtswege angebunden. Zusammenfassend lässt sich sagen, dass Schwerin gut in die überregionale Verkehrsinfrastruktur eingebunden ist und die städtische Infrastruktur mit der westlichen Stadttangente und weiterer innerörtlicher Straßenneu- und -ausbauten eine gute Ergänzung bildet. Das rd. 130 km² umfassende Stadtgebiet wird wesentlich durch die insgesamt elf Seen mit rd. 37 km² Fläche und durch große zusammenhängende Waldflächen im Süden und auf der Halbinsel Schelfwerder (rd. 25 km²) geprägt. Das besiedelte Gebiet macht mit 33 km² zur Zeit rd. 25 % der gesamten Stadtfläche aus. Die folgende Tabelle gibt unter Bezug auf die im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Nutzungsarten einen Überblick über die Nutzungsstruktur im Stadtgebiet.

Nutzungsstruktur der Landeshauptstadt Schwerin

Nutzungsarten	Fläche (ha)	Anteile in %
Siedlung	3.252	24,9
Verkehr	941	7,2
Vegetation	5.137	39,4
Gewässer	3.722	28,5
Summe	13.052	100,0

Quelle: Statistisches Jahrbuch der Landeshauptstadt Schwerin 2023, Stand Dez. 2022

Schwerin hat 98.546 Einwohner zum Stichtag 30.06.2023 mit Hauptwohnsitz in der Stadt. Die Einwohnerdichte beträgt somit 755 Einwohner je km².

(Quelle: FD Bürgerservice der Landeshauptstadt Schwerin)

Stadtgebiet Schwerin



Quelle: Vermessungs- und Geoinformationsbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim und der Landeshauptstadt Schwerin

1.4.2 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Standortfaktoren

Schwerin ist als Landeshauptstadt Sitz zahlreicher Landes- und Bundesbehörden und eine Stadt mit einem sich immer mehr ausprägenden Dienstleistungssektor. Als Oberzentrum bildet sie den wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Mittelpunkt der Region Westmecklenburg. Neben der Vielzahl von Verwaltungen prägen Bildungseinrichtungen und Kulturinstitute mit teilweise überregionaler Bedeutung auch das wirtschaftliche Umfeld. Von regionaler und teilweise überregionaler Bedeutung sind Einrichtungen wie z. B. die Hochschule der Bundesagentur für Arbeit und ein Außenstandort der Medical School Hamburg. Regionale Bedeutung haben mehrere zentrale Ausbildungseinrichtungen des Handwerks sowie ein breit gefächertes Schul- und Berufsschulangebot von privaten und staatlichen Trägern. Das kulturelle Leben wird auch überregional durch das Mecklenburgische Staatstheater, die Museen und die Sport- und Kongresshalle geprägt. Hinzukommen als ein weiterer wichtiger Infrastrukturfaktor die Helios Kliniken Schwerin (Lehrkrankenhaus der Universität Rostock). Das Krankenhaus ist eines der größten in Mecklenburg-Vorpommern und gewährleistet mit seinen zahlreichen Fachkliniken modernste Medizin.

Mitglied Metropolregion Hamburg

Durch die verkehrsgünstige Lage Schwerins zwischen den Metropolen Hamburg und Berlin ergeben sich vielfältige wirtschaftliche Verflechtungen über die Grenzen Mecklenburg-Vorpommerns hinaus zu den angrenzenden Bundesländern Schleswig-Holstein, Niedersachsen, Brandenburg sowie mit Hamburg und Berlin. Die Landeshauptstadt Schwerin ist seit dem 01.01.2017 offizielles Mitglied der Metropolregion Hamburg.

Gewerbeprofile

Beginnend in den 50er Jahren wurden bis in die 70er Jahre hinein Industriebetriebe des Maschinenbaus, der Kabel- und Kunststoffproduktion in Schwerin angesiedelt. Die Betriebe unterlagen seit 1990 starken strukturellen Veränderungen. Heute bestimmen der Dienstleistungssektor, mittelständische Betriebe des Handwerks, aber auch die großen Betriebe der Nahrungsmittelindustrie, der Kabelproduktion, des Flugzeugteile- und Umweltmaschinenbaus und der kunststoffverarbeitenden Industrie das wirtschaftliche Geschehen in der Stadt. Hinzu kommt als wichtiger Impulsgeber für die Entwicklung innovativer Produkte und Verfahren im Bereich Medizin-, Umwelt- und Kommunikationstechnik das Technologie- und Gewerbezentrum Schwerin/Wismar e.V. und für die Ansiedlung neu entstandener Firmen der benachbarte Technologie- und Forschungspark.

Tourismus

Der Tourismus hat, bedingt durch die natürlichen Gegebenheiten der Schweriner Seenlandschaft mit der Vielzahl von Seen und Wäldern, durch teilweise herausragende kulturelle Einrichtungen und Baudenkmale, wie das Schloss oder das Mecklenburgische Staatstheater, durch vielfältige Maßnahmen, z. B. die Sanierung des Zippendorfer Strandes, den Bau von Wasserwanderrastplätzen und den Ausbau des Wander- und Radwegenetzes, und nicht zuletzt durch kulturelle Großveranstaltungen wie die Schlossfestspiele, Aufschwung genommen. Um erfolgreich und wettbewerbsfähig zu bleiben, hat die Stadt ein „Touristisches Entwicklungskonzept“ erarbeitet.

Bewerbung Weltkulturerbe

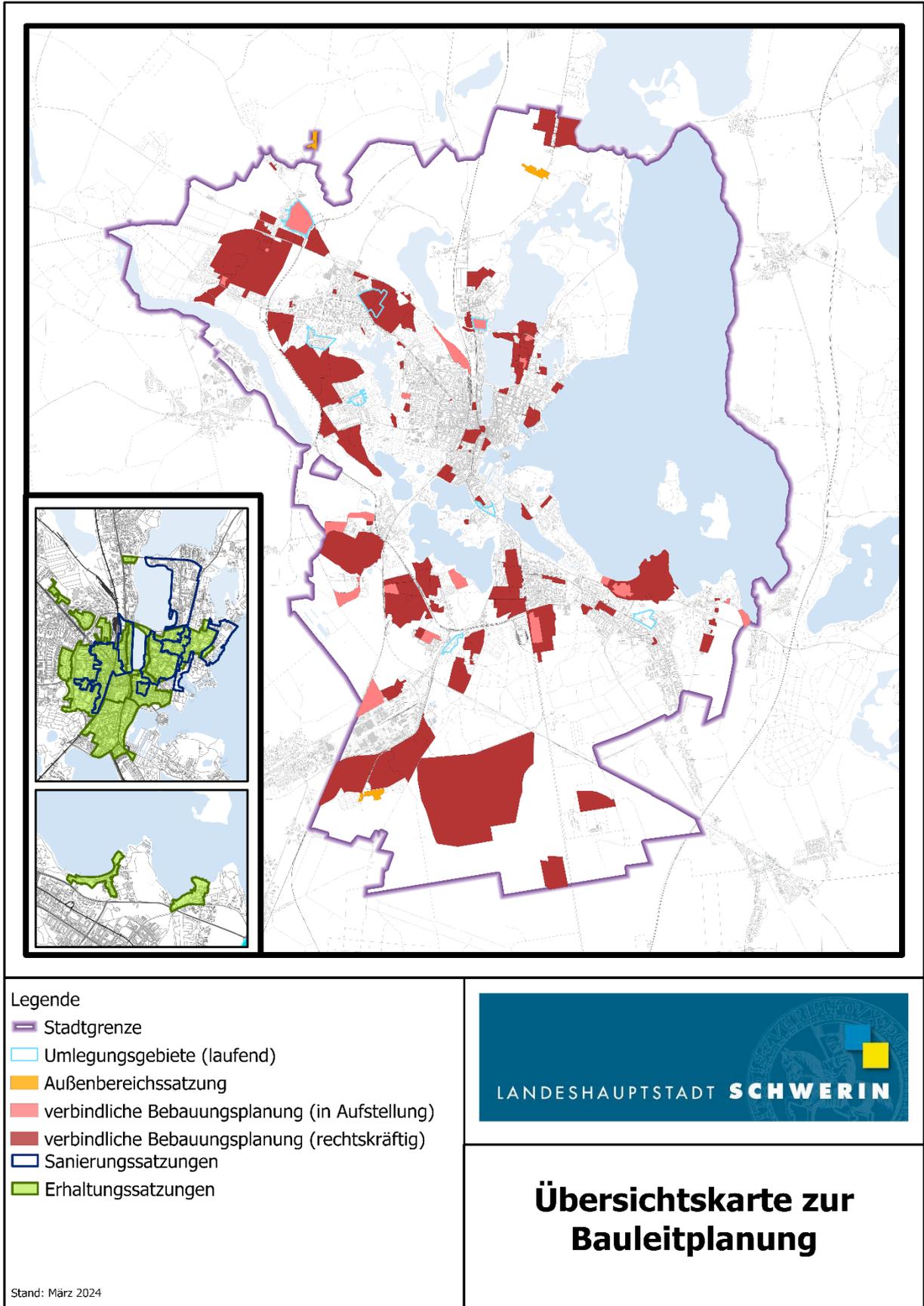
Mit dem Schweriner Residenzensemble bewirbt die Stadt sich um die Aufnahme in die UNESCO-Welterbeliste. Den Kern des Ensembles bildet das Schweriner Schloss, umgeben von Wasserflächen und Parkanlagen. Das Nominierungsdossier wurde am 1. Februar 2023 der UNESCO in Paris übersandt, eine Entscheidung wird 2024 erwartet.

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über den Arbeitsmarkt in Schwerin:

	Sept. 2022	Sept. 2023
Arbeitslosenquote in %	9,6	9,8
Arbeitslose (absolut)	4.355	4.858

Quelle: Bundesagentur für Arbeit

Die Arbeitslosenquote des Landes Mecklenburg-Vorpommern betrug im September 2023 **7,4 %**.



1.4.3 Stadtentwicklung

**Gesamt-
entwicklung**

Schwerin betreibt seit Jahren eine intensive städtebauliche Innenentwicklung. Im Zusammenhang mit der Durchführung der Bundesgartenschau 2009 in der Landeshauptstadt ergaben sich neue Möglichkeiten einer aktiven Steuerung der städtebaulichen und wirtschaftlichen Entwicklung. Die BUGA mit dem zentralen Bereich im Schlossgarten hat der städtebaulichen Entwicklung Schwerins nachhaltige positive Impulse gegeben. Die weitere städtebauliche Entwicklung der Landeshauptstadt Schwerin ist in dem im Jahre 2000 wirksam gewordenen Flächennutzungsplan zusammengefasst.

Innenstadt

Das städtebauliche Ziel der Stärkung der Innenstadt wird durch die bereits realisierten innerstädtischen Einkaufspassagen „Schlosspark-Center“, „Schweriner Höfe“, „Burgseegalerie“ und „Marienplatzgalerie“ deutlich. Der Marienplatz wurde im Jahr 2012 umgestaltet. Durch die Ausweisung von insgesamt acht Sanierungsgebieten in der Innenstadt wird diese Entwicklung wirkungsvoll unterstützt. Die Sanierungsgebiete Schelfstadt und Altstadt weisen bereits einen hohen Realisierungsgrad auf. Die Sanierungsgebiete Feldstadt und Altstadt / Schloßstraße wurden nach über 20 Jahren intensiver Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen 2018 bzw. im Januar 2023 abgeschlossen. Mit den Sanierungsgebieten Schelfstadt-Erweiterung, Paulsstadt, Südliche Werdervorstadt, Werdervorstadt-Wasserkante Bornhövedstraße und Altstadt-Am Dom/ Bischofstraße erfolgten sinnvolle Ergänzungen der Maßnahmen zur Stärkung der Innenstadt. Derzeit laufen vorbereitende Untersuchungen für städtebauliche Sanierungsmaßnahmen in der Paulsstadt - Bahnhofscampus und in der Weststadt - ehemaliger Güterbahnhof.

**Wohn-
gebiete**

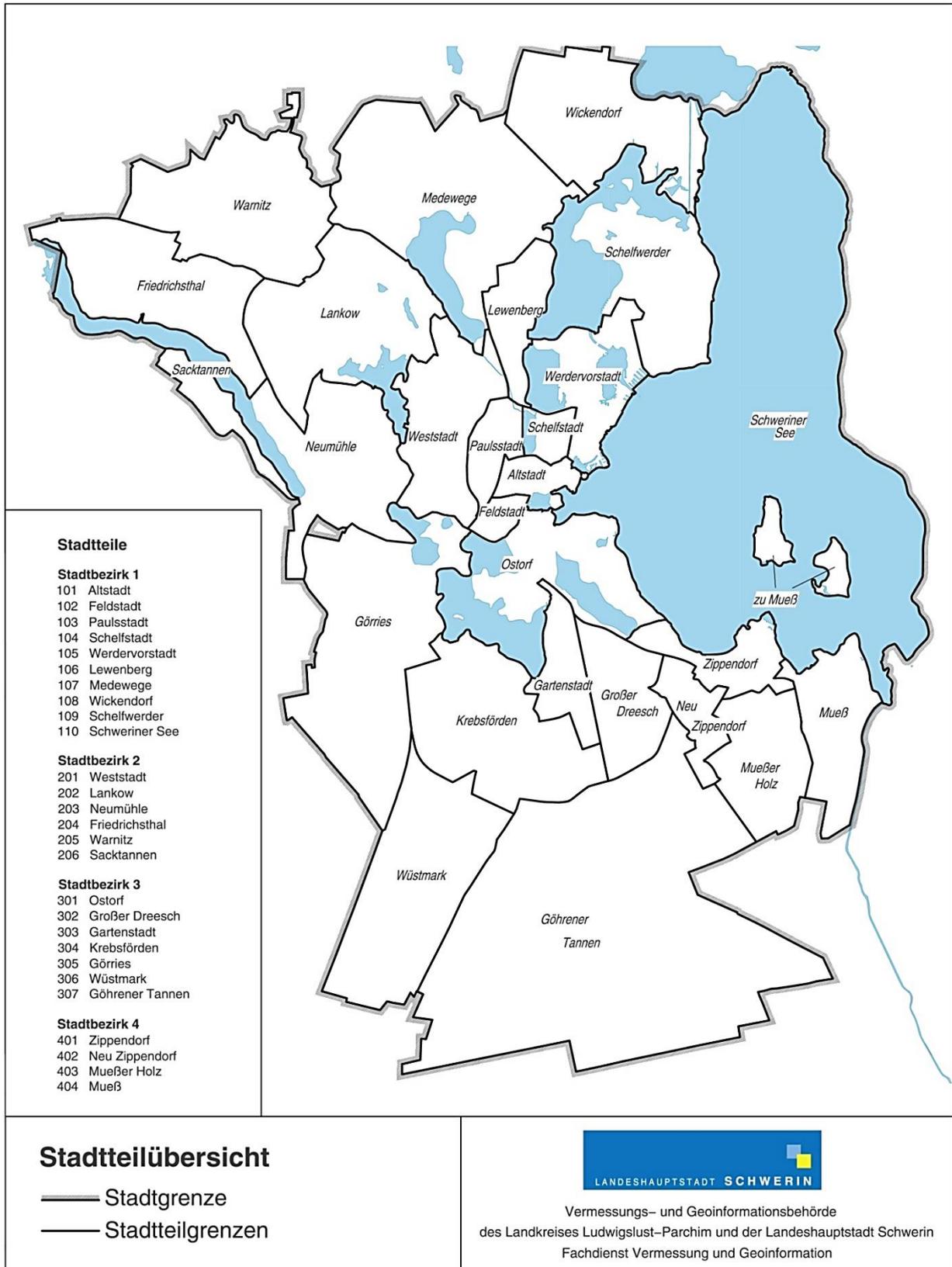
Die Großwohngebiete des komplexen Wohnungsbaues sind durch die zwischen der Stadt und den Wohnungsunternehmen abgestimmten Maßnahmen zielgerichtet zu attraktiven, den heutigen Ansprüchen entsprechenden Wohngebieten weitergebaut worden. Die Schaffung von Stadtteilzentren und die Verbesserung des Wohnumfeldes haben verbunden mit der Gebäudesanierung und der Veränderung der Wohnungsgrundrisse sowie dem Wohnungsrückbau dazu beigetragen. Die Stadt setzt das Bundesprogramm „Stadtumbau“ aktiv um (Goldmedaille 2002).

Das Handlungskonzept Wohnen bildet neben dem Flächennutzungsplan die Grundlage für die weitere städtebauliche Entwicklung Schwerins in Bezug auf den individuellen Wohnungsbau und den Geschosswohnungsbau. Rechtskräftige Bebauungspläne stellen Bauland für den individuellen Wohnungsbau bereit. Derzeit entstehen attraktive Wohngebiete für den individuellen Wohnungsbau, wie z.B. „Warnitz – Kirschenhöfer Weg II“ und für den mehrgeschossigen Wohnungsbau, wie z.B. die Wohnanlagen an der Ziegelseepromenade und das „Wohnen in den Waisengärten“. Kürzlich wurde ein Wohngebiet für ca. 145 Einfamilienhäuser im Stadtteil Wickendorf realisiert. Im Bau befindet sich derzeit ein Wohngebiet in Krebsförden (50 bis 60 Wohneinheiten).

**Gewerbe-
gebiete**

Mit der ersten Änderung des Flächennutzungsplanes wurde eine ca. 350 Hektar große Industrie- und Gewerbefläche (Industriepark Göhrener Tannen) planerisch neu entwickelt. Ein Zulieferer für die Airbusproduktion, FLAMMAEROTEC GmbH & Co. KG hat sich 2004/2005 hier angesiedelt. Seit Mai 2014 betreibt der Schweizer Lebensmittelkonzern Nestlé an diesem Standort ein Werk zur Herstellung von Kaffeekapseln mit ca. 370 Arbeitsplätzen. Im Jahr 2015 startete die Firma United Caps GmbH die Produktion von Verschlusskappen im Industriepark. Die Firmen Ypsomed Medizintechnik und BVS Systemtechnik sind seit 2017 im Industriepark ansässig. Im Jahr 2020 haben die Planungen für eine direkte Anbindung des Gewerbegebietes an die nahe Autobahn A14 wieder Fahrt aufgenommen.

Schwerin verfügt derzeit über einen Bestand von ca. 1.000 ha gewerblicher Bauflächen. Weitere ca. 29 ha gemischte Bauflächen mit gewerblichem Nutzungsschwerpunkt und ca. 49 ha Sonderbauflächen für den peripheren großflächigen Einzelhandel kommen hinzu. In den Gewerbegebieten Babenkoppel, Am Fährweg und Krebsförden sowie in Wüstmark, Görries und Lankow stehen für alle Branchen erschlossene und verkehrsgünstig gelegene Gewerbeflächen ausreichend zur Verfügung.



Kartenbasis: Amtliche Stadtkarte – Maßstab: 1:80000 – Kartographie: Fachdienst Vermessung und Geoinformation

2. Überblick über den Grundstücksverkehr

Die Entwicklung des Grundstücksverkehrs soll anhand von Daten über die Anzahl der registrierten Verträge sowie über Geld- und Flächenumsätze dargestellt werden. Hierbei wird zur besseren Interpretationsmöglichkeit eine Aufgliederung nach Grundstücksteilmärkten und Stadtteilen vorgenommen.

Vorliegende Erbbaurechtsverträge konnten wegen sehr geringer Anzahl nicht ausgewertet werden.

In den folgenden Tabellen wurde bei weniger als drei Kauffällen (in einem Stadtteil) eine anonymisierte Darstellung gewählt. Damit wird vermieden, dass Rückschlüsse auf den Einzelfall vorgenommen werden können.

Kaufverträge, die von ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen beeinflusst worden sind, wurden nicht berücksichtigt. In den weiterführenden statistischen Untersuchungen wurden auswertbare typische Kaufverträge ausgewählt. Bei Vorliegen von wertbeeinflussenden Faktoren wurden die Kaufverträge nicht in die Auswertung einbezogen. Die Fallzahlen im Kapitel 3 müssen deshalb nicht in jedem Fall mit denen im Kapitel 2 übereinstimmen.

Bei der Fülle des zu verarbeitenden Zahlenmaterials sind trotz sorgfältiger Bearbeitung vereinzelt kleinere Unstimmigkeiten nicht immer zu vermeiden, insbesondere den Abgleich zu den Vorjahren betreffend. Unvermeidliche nachträgliche Verschiebungen zwischen den einzelnen Kategorien - insbesondere bei nachträglich eingegangenen Urkunden - führen vereinzelt gegenüber den Vorjahreszahlen zu Abweichungen.

2.1 Anzahl der Erwerbsvorgänge

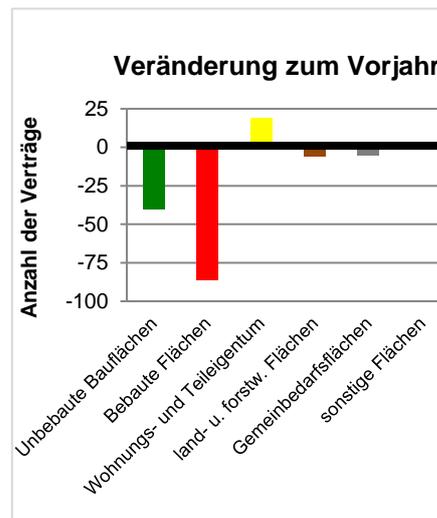
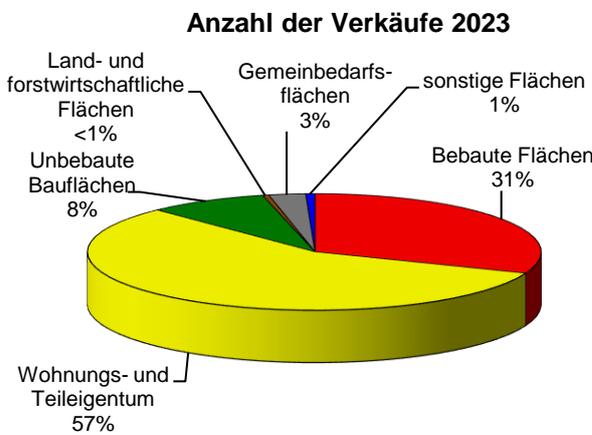
Dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Schwerin wurden im Berichtsjahr 2023

458 Vertragsabschlüsse (573)

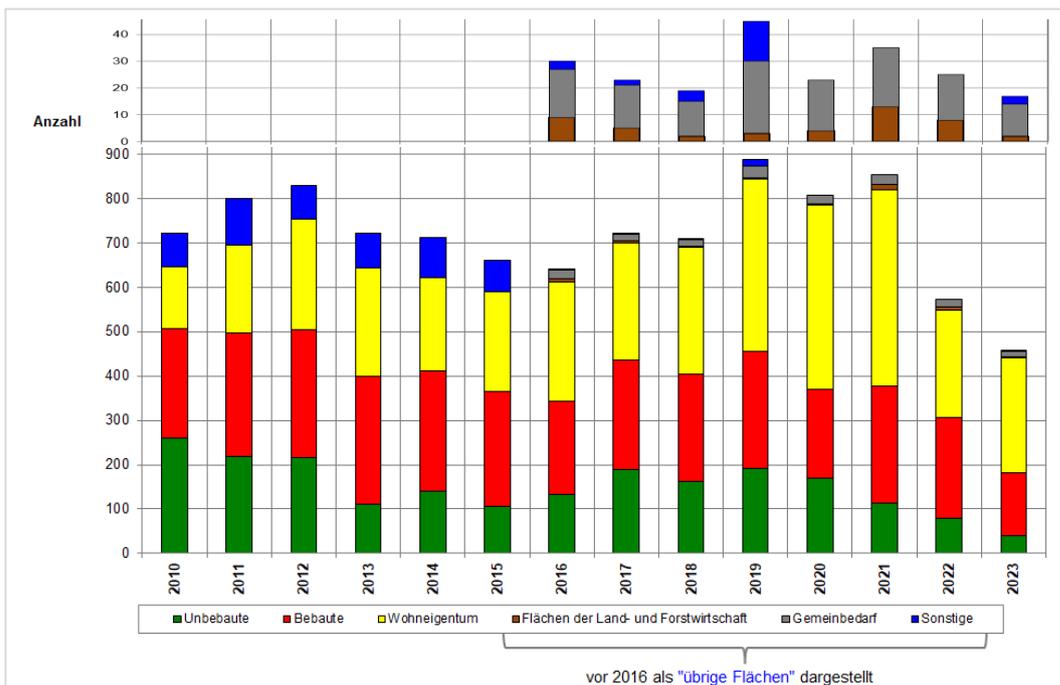
zugeleitet. Davon betrafen 364 Kauffälle Verträge des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs. Damit hat sich die Anzahl der Verträge gegenüber dem Vorjahr erneut verringert. Der stärkste Rückgang ist bei dem Verkauf von bebauten Grundstücken zu verzeichnen. Hier wurden ca. 90 Objekte weniger veräußert, dies betrifft hauptsächlich Doppelhaushälften, Reihenhäuser und Mehrfamilienhäuser. Die Anzahl der Verkäufe von Eigentumswohnungen ist jedoch gestiegen.

Die Verteilung der Kaufverträge auf die einzelnen Grundstücksarten und die Entwicklung der Erwerbsvorgänge sind in folgenden Diagrammen veranschaulicht und in der Tabelle zusammengestellt.

Anzahl der Vertragsabschlüsse um 1/5 gesunken



Entwicklung der Anzahl der Erwerbsvorgänge (mit vergrößerter Darstellung der Flächen der Land- und Forstwirtschaft, Gemeinbedarfs- und sonstigen Flächen)



Anzahl der Erwerbsvorgänge im Jahr 2023

Stand 01.01.2024

Stadtteil	unbebaute Bauflächen					bebaute Flächen								übrige Flächen		
	individueller Wohnungsbau	Mehrfamilienhäuser	geschäftliche Nutzung	gewerbliche Nutzung	sonstige Nutzung	Ein- und Zweifamilienhäuser	Doppel- und Reihenhäuser	Mehrfamilienhäuser	Wohn- und Geschäftshäuser	Geschäfts- und Büroobjekte	Gewerbeobjekte	Wohn- und Teileigentum	sonstige bebaute Grundstücke	land- und forstwirtschaftliche Flächen	Gemeinbedarf	sonstige Flächen
Altstadt	-	-	-	-	-	-	-	-	2	2	1	19	-	-	-	-
Feldstadt	-	2	1	-	-	2	-	6	1	-	-	14	-	-	-	-
Paulsstadt	-	-	-	-	-	1	1	7	2	1	-	19	1	-	-	-
Schelfstadt	-	1	-	-	-	-	-	2	4	-	-	23	-	-	-	-
Werdervorstadt	1	-	-	-	-	2	2	8	-	-	2	61	3	-	-	2
Lewenberg	1	-	-	-	-	3	1	2	-	-	-	-	-	-	-	-
Medewege	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Wickendorf	2	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-	-	1	-	-	-
Schelfwerder	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Zwischensumme Stadtbezirk 1	4	3	1	0	0	9	4	25	9	3	3	136	5	0	0	2
Weststadt	-	-	-	-	-	2	-	2	-	-	-	16	1	-	-	1
Lankow	-	-	1	-	-	10	5	-	1	1	2	8	-	-	-	-
Neumühle	1	-	-	-	-	5	4	-	-	-	-	1	-	1	8	-
Friedrichsthal	2	-	2	-	-	3	1	2	-	-	-	15	2	-	1	-
Warnitz	7	-	-	-	1	4	3	-	-	1	1	-	-	-	1	-
Sacktannen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Zwischensumme Stadtbezirk 2	10	0	3	0	1	24	13	4	1	2	3	40	3	1	10	1
Ostorf	1	-	-	-	-	2	-	1	-	1	1	2	-	-	-	-
Großer Dreesch	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4	-	-	-	-
Gartenstadt	-	-	-	-	-	-	5	-	-	-	1	7	-	-	-	-
Krebsförden	-	-	-	1	-	3	4	-	-	-	-	54	3	1	-	-
Görries	-	-	-	-	-	1	-	-	-	2	1	1	-	-	-	-
Wüstmark	9	-	-	2	-	2	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-
Göhrener Tannen	-	-	-	2	-	-	-	-	-	-	-	5	-	-	-	-
Zwischensumme Stadtbezirk 3	10	0	0	5	0	8	9	1	0	3	4	73	3	1	0	0
Zippendorf	-	1	-	-	-	1	-	-	1	-	-	5	-	-	1	-
Neu Zippendorf	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Mueßer Holz	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Mueß	-	-	-	-	-	2	1	1	-	-	-	6	-	-	1	-
Zwischensumme Stadtbezirk 4	0	1	1	0	0	3	1	1	1	0	0	11	0	0	2	0
Einzelsumme	24	4	5	5	1	44	27	31	11	8	10	260	11	2	12	3
Gesamtsumme	39					402								17		
Anteil in %	8 %					88 %								4 %		
Insgesamt	458															

2.2 Flächenumsatz

Im Berichtsjahr 2023 wurden im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses insgesamt

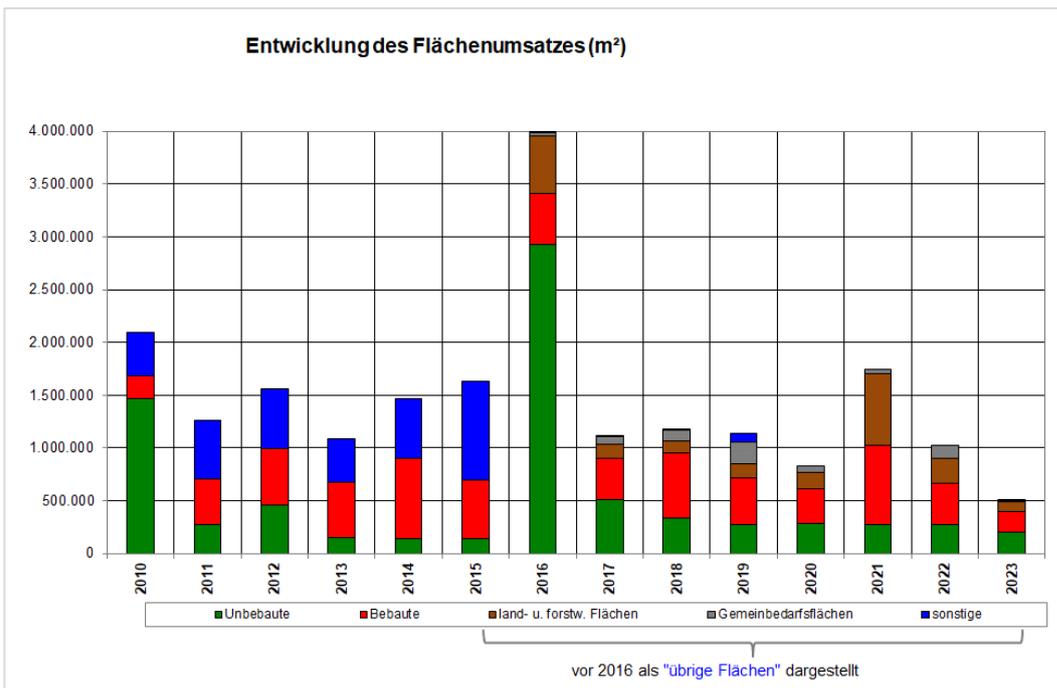
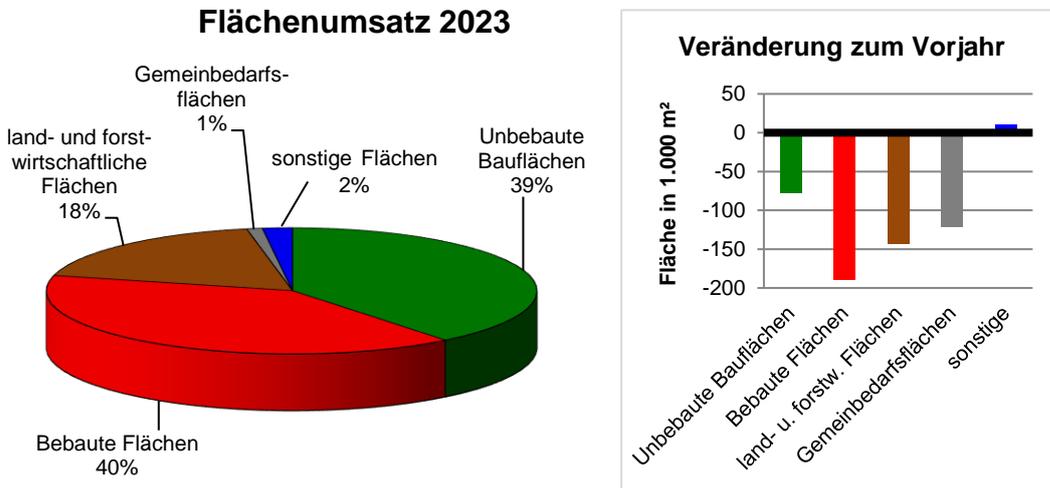
507.000 m² Grundstücksfläche (1.029.000 m²)

umgesetzt. Damit hat sich der Flächenumsatz gegenüber dem Vorjahr um 51 % verringert. Der Umsatzrückgang betrifft alle Grundstücksarten, bis auf die sonstigen Flächen. Der stärkste Rückgang ist bei bebauten Flächen zu verzeichnen. Hier hat sich der Flächenumsatz mit 201.000 m² (391.000 m²) nahezu halbiert.

In der langfristigen Analyse beträgt der jährliche Flächenumsatz in der Landeshauptstadt Schwerin durchschnittlich 1.159.000 m² (exklusive Flächenumsatz 2016, der den Verkauf einer einzelnen großen unbebauten Fläche beinhaltet).

Der Flächenanteil ist für die einzelnen Grundstücksarten im Kreisdiagramm dargestellt und der folgenden Tabelle zu entnehmen. Die Entwicklung des Flächenumsatzes zeigt nachstehendes Stabdiagramm.

**Flächenumsatz
um 51 %
gesunken**



Flächenumsatz (Angaben in 1.000 m²)

Stand 01.01.2024

Stadtteil	unbebaute Bauflächen					bebaute Flächen								übrige Flächen		
	individueller Wohnungsbau	Mehrfamilienhäuser	geschäftliche Nutzung	gewerbliche Nutzung	sonstige Nutzung	Ein- und Zweifamilienhäuser	Doppel- und Reihenhäuser	Mehrfamilienhäuser	Wohn- und Geschäftshäuser	Geschäfts- und Büroobjekte	Gewerbeobjekte	Wohn- und Teileigentum	sonstige bebaute Grundstücke	land- und forstwirtschaftliche Flächen	Gemeinbedarf	sonstige Flächen
Altstadt	-	-	-	-	-	-	-	-	<1	12	*	-	-	-	-	-
Feldstadt	-	<1	*	-	-	1	-	2	*	-	-	-	-	-	-	-
Paulsstadt	-	-	-	-	-	*	*	2	2	*	-	*	-	-	-	-
Schelfstadt	-	*	-	-	-	-	-	2	2	-	-	-	-	-	-	-
Werdervorstadt	*	-	-	-	-	1	2	5	-	-	13	<1	-	-	-	4
Lewenberg	*	-	-	-	-	3	*	<1	-	-	-	-	-	-	-	-
Medewege	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Wickendorf	3	-	-	-	-	*	-	-	-	-	-	*	-	-	-	-
Schelfwerder	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Zwischensumme Stadtbezirk 1	5	<1	*	0	0	6	3	12	5	12	14	9	0	0	0	4
Weststadt	-	-	-	-	-	1	-	1	-	-	-	*	-	-	-	*
Lankow	-	-	*	-	-	7	3	-	*	*	27	-	-	-	-	-
Neumühle	*	-	-	-	-	4	3	-	-	-	-	-	*	<1	-	-
Friedrichsthal	<1	-	2	-	-	2	*	3	-	-	-	2	-	*	-	-
Warnitz	4	-	-	-	-	3	1	-	-	*	*	-	-	*	-	-
Sacktannen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Zwischensumme Stadtbezirk 2	4	0	2	0	*	17	7	4	*	2	32	4	*	<1	*	
Ostorf	*	-	-	-	-	1	-	*	-	*	*	-	-	-	-	-
Großer Dreesch	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Gartenstadt	-	-	-	-	-	-	1	-	-	-	*	-	-	-	-	-
Krebsförden	-	-	-	*	-	5	1	-	-	-	-	1	*	-	-	-
Görries	-	-	-	-	-	*	-	-	-	23	*	-	-	-	-	-
Wüstmark	<1	-	-	41	-	2	-	-	-	-	*	-	-	-	-	-
Göhrener Tannen	-	-	-	130	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Zwischensumme Stadtbezirk 3	4	0	0	181	0	9	3	*	0	25	23	1	*	0	0	
Zippendorf	-	*	-	-	-	*	-	-	*	-	-	-	-	-	*	-
Neu Zippendorf	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Mueßer Holz	-	-	*	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Mueß	-	-	-	-	-	3	*	*	-	-	-	-	-	-	*	-
Zwischensumme Stadtbezirk 4	0	*	*	0	0	4	*	*	*	0	0	0	0	*	0	
Einzelsumme	13	2	2	181	1	36	13	19	11	39	68	15	92	5	10	
Gesamtsumme						201					107					
Anteil in %						40 %					21 %					
Insgesamt	507															

*= weniger als 2 Kauffälle

2.3 Geldumsatz

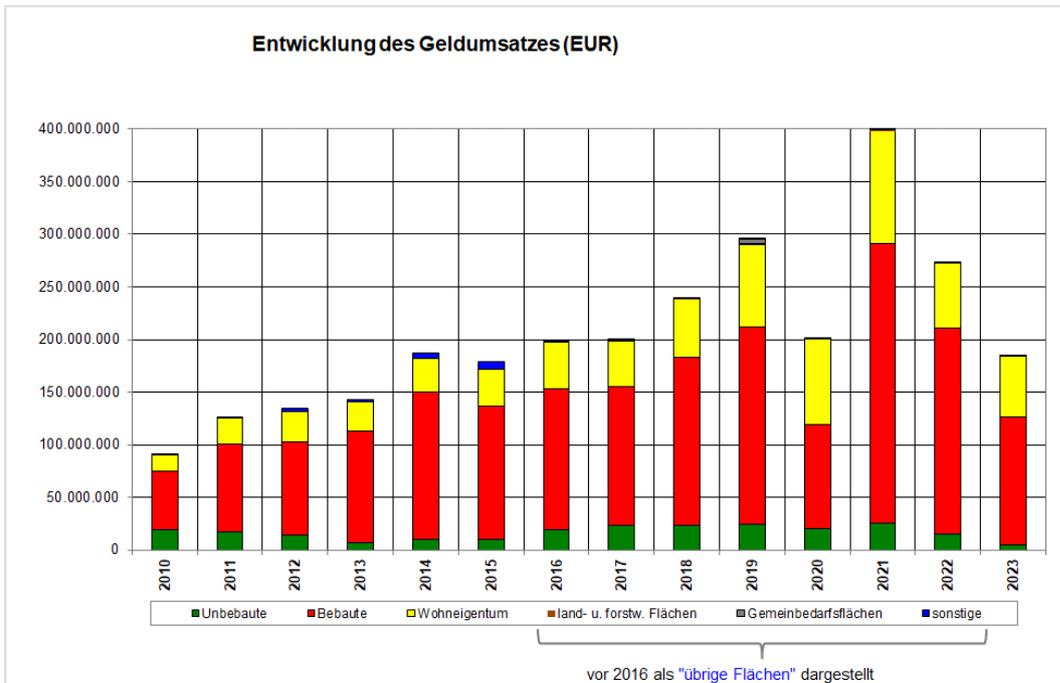
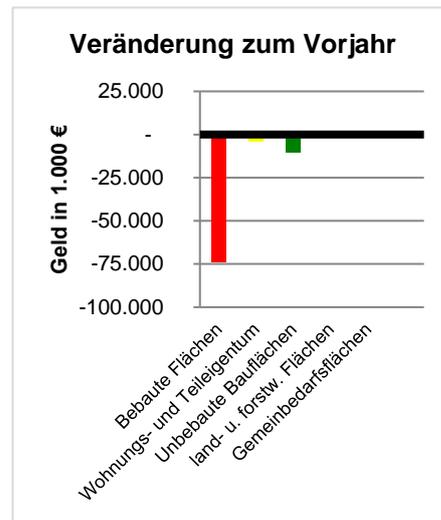
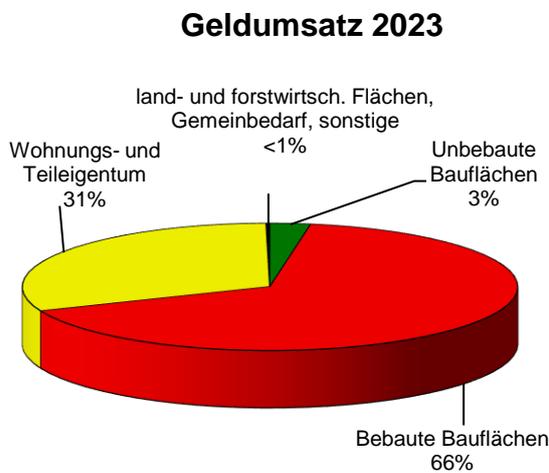
Im Berichtsjahr 2023 wurden im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses insgesamt

184 Millionen EUR (274 Mio. EUR)

**Geldumsatz
um 33 %
gesunken**

umgesetzt. Damit hat sich der Umsatz innerhalb eines Jahres um 33 % verringert. Der stärkste Rückgang ist bei dem Geldumsatz von bebauten Grundstücken von 196 Mio. € im Jahr 2022 auf 122 Mio. € im Jahr 2023 zu verzeichnen. Der Geldumsatz von Wohnungs- und Teileigentum befindet sich mit 57 Mio.€ (-4 Mio.€) auf einem stabilen Niveau.

Die Verteilung des Umsatzes auf die einzelnen Grundstücksarten kann dem Kreisdiagramm und der folgenden Tabelle entnommen werden. Die Entwicklung des Geldumsatzes zeigt nachstehendes Stabdiagramm.



Der Anteil der land- und forstwirtschaftlichen, Gemeinbedarfs- und sonstigen Flächen am Gesamtumsatz ist teilweise so gering, dass er sich grafisch nicht darstellen lässt. Entnehmen Sie die Zahlen für diese Teilmärkte bitte der Tabelle auf der Folgeseite.

Geldumsatz (Angaben in 1.000 EUR)

Stand 01.01.2024

Stadtteil	Unbebaute Bauflächen					Bebaute Flächen								Übrige Flächen		
	individueller Wohnungsbau	Mehrfamilienhäuser	geschäftliche Nutzung	gewerbliche Nutzung	sonstige Nutzung	Ein- und Zweifamilienhäuser	Doppel- und Reihenhäuser	Mehrfamilienhäuser	Wohn- und Geschäftshäuser	Geschäfts- und Büroobjekte	Gewerbeobjekte	Wohn- und Teileigentum	sonstige bebaute Grundstücke	land- und forstwirtschaftliche Flächen	Gemeinbedarf	sonstige Flächen
Altstadt	-	-	-	-	-	-	-	-	1.438	59.800	*	4.334	-	-	-	-
Feldstadt	-	79	*	-	-	1.485	-	2.572	*	-	-	1.933	-	-	-	-
Paulsstadt	-	-	-	-	-	-	*	3.064	2.280	*	-	3.336	*	-	-	-
Schelfstadt	-	*	-	-	-	-	-	2.200	2.190	-	-	4.375	-	-	-	-
Werdervorstadt	*	-	-	-	-	480	815	4.222	-	-	1.050	24.263	350	-	-	119
Lewenberg	*	-	-	-	-	2.055	*	1.035	-	-	-	-	-	-	-	-
Medewege	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Wickendorf	440	-	-	-	-	*	-	-	-	-	-	-	*	-	-	-
Schelfwerder	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Zwischen-summe Stadt-bezirk 1	1.195	229	*	0	0	4.435	1.480	13.093	6.322	60.150	1.350	38.241	1.470	0	0	119
Weststadt	-	-	-	-	-	1.085	-	1.142	-	-	-	1.693	*	-	-	*
Lankow	-	-	*	-	-	3.613	1.278	-	*	*	1.270	722	-	-	-	-
Neumühle	*	-	-	-	-	2.089	859	-	-	-	-	*	-	*	37	-
Friedrichsthal	33	-	137	-	-	829	*	3.635	-	-	-	2.236	318	-	*	-
Warnitz	643	-	-	-	*	1.036	674	-	-	*	*	-	-	-	*	-
Sacktannen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Zwischen-summe Stadt-bezirk 2	684	0	140	0	*	8.652	3.186	4.777	*	510	1.770	4.971	1.448	*	37	*
Ostorf	*	-	-	-	-	949	-	*	-	*	*	307	-	-	-	-
Großer Dreesch	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	705	-	-	-	-
Gartenstadt	-	-	-	-	-	-	-	1.250	-	-	-	1.347	-	-	-	-
Krebsförden	-	-	*	-	-	1.965	1.681	-	-	-	-	8.692	105	*	-	-
Görries	-	-	-	-	-	*	-	-	-	670	*	*	-	-	-	-
Wüstmark	35	-	-	548	-	379	-	-	-	-	*	-	-	-	-	-
Göhrener Tannen	-	-	-	670	-	-	-	-	-	-	-	528	-	-	-	-
Zwischen-summe Stadt-bezirk 3	1.015	0	0	1.438	0	3.563	2.931	*	0	1.545	3.026	11703	105	*	0	0
Zippendorf	-	*	-	-	-	*	-	-	*	-	-	55	-	-	*	-
Neu Zippendorf	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Mueßer Holz	-	-	*	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Mueß	-	-	-	-	-	920	*	*	-	-	-	2.112	-	-	*	-
Zwischen-summe Stadt-bezirk 4	0	*	*	0	0	1.255	*	*	*	0	0	2.167	0	0	103	0
Einzelsumme	2.894	364	175	1.438	*	17.905	7.687	17.950	6.952	62.205	6.146	57.082	3.023	182	140	121
Gesamt-summe	4.890					178.950								443		
Anteil in %	3 %					97 %								<1 %		
Insgesamt	184.283															

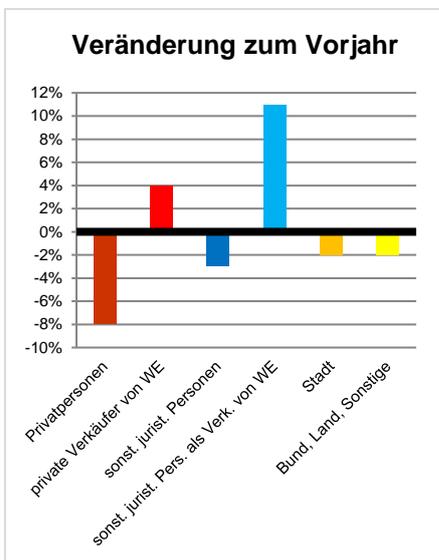
*= weniger als 2 Kauffälle

2.4 Teilnehmer am Grundstücksmarkt

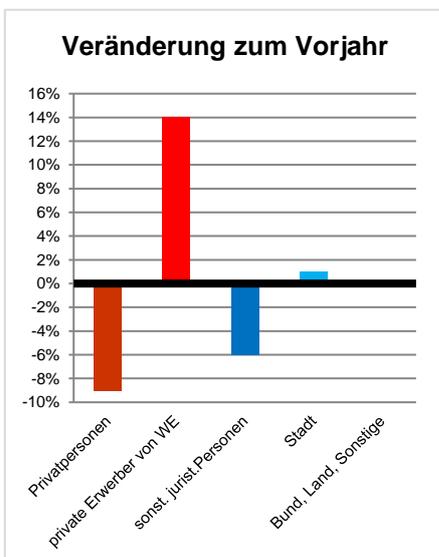
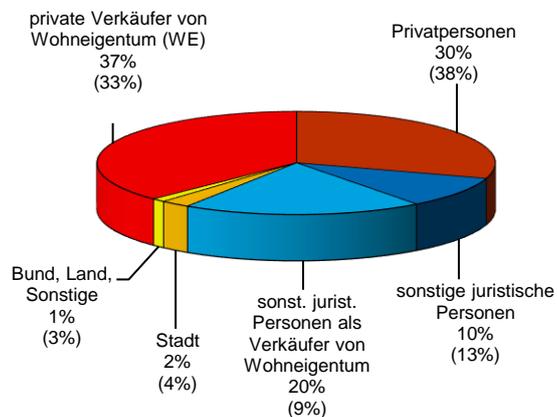
Die nachstehenden Kreisdiagramme veranschaulichen die Aufteilung des Gesamtmarktes nach Verkäufer- und Käufergruppen, welche außerdem in nachfolgender Tabelle dargestellt sind.

Die Marktanteile der privaten Verkäufer sind insgesamt um 4 % auf 67 % gesunken. Auf der Erwerberseite betragen die Marktanteile der Privatpersonen insgesamt 88 %. Über die Hälfte aller Käufe betreffen Wohneigentum durch private Erwerber (54 %). Dieser Anteil ist um 14 % gestiegen.

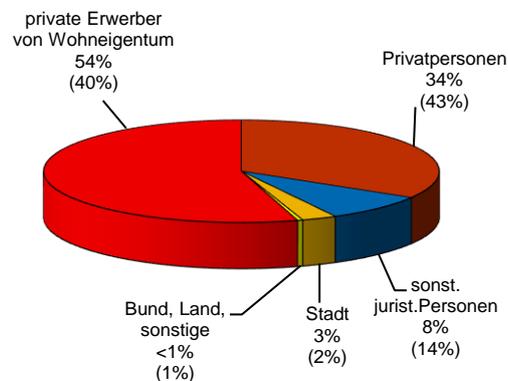
Marktanteile der privaten Erwerber gestiegen



Teilnehmer am Grundstücksmarkt 2023: Verkäufer



Teilnehmer am Grundstücksmarkt 2023: Erwerber



Teilnehmer am Grundstücksmarkt im Jahr 2023

Stand 01.01.2024

Kenn- zahl	unbebaute Bau- flächen		bebaute Flächen (ohne Wohn- und Teil- eigentum)		bebaute Flächen (nur Wohn- und Teil- eigentum)		Land- und forstwirt- schaftliche Flächen		Gemein- bedarf		Sonstige Flächen		Gesamt	
	V	E	V	E	V	E	V	E	V	E	V	E	V	E
1	8	28	118	125	171	250	1	-	9	-	1	1	308	404
2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-	-	-	1
3	1	-	1	-	-	-	-	-	1	-	-	-	3	-
5	10	-	1	-	-	-	-	-	-	11	-	2	11	13
6	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
7	-	1	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2	1
8	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9	20	10	20	17	89	10	1	2	2	-	2	-	134	39
Ges.	39	39	142	142	260	260	2	2	12	12	3	3	458	458

Erläuterung:

V = Verkäufer

E = Erwerber

1 = natürliche Personen/ Privatpersonen

2 = Bund

3 = Land

5 = Stadt

6 = gemeinnütziges Wohnungsunternehmen

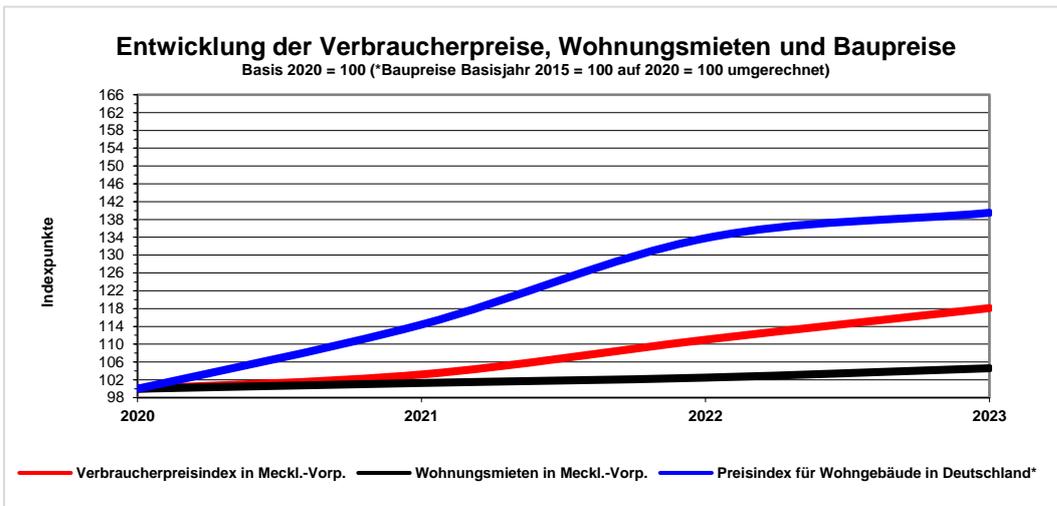
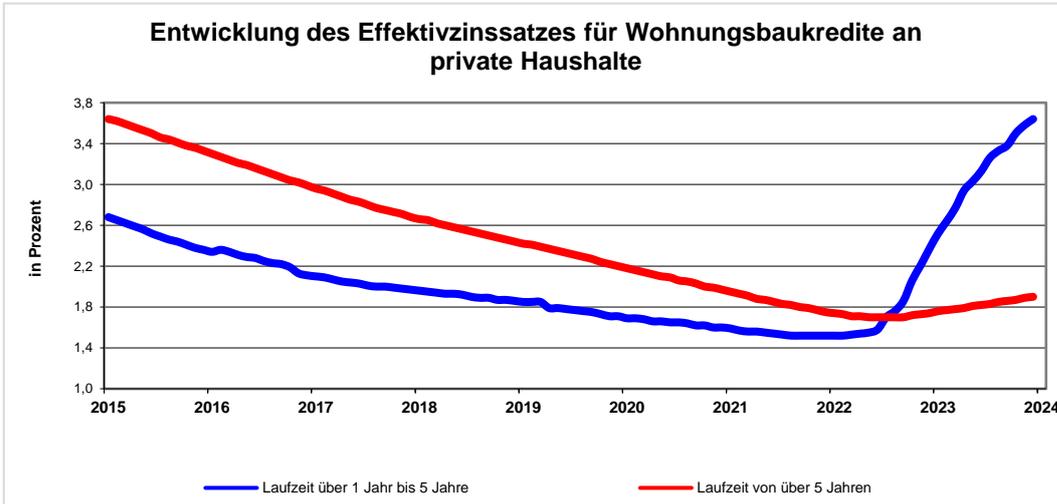
7 = freie Wohnungsunternehmen, Bauträger u.ä.

8 = Sanierungsträger als Treuhänder der Stadt

9 = sonst. juristische Personen (Firmen, Verbände,
Unternehmen, Vereine u.a.)

3. Entwicklung auf den Grundstücksteilmärkten

Bevor auf die Entwicklung der Schweriner Grundstücksteilmärkte eingegangen wird, sollen einige überregionale Daten dargestellt werden, die in Beziehung zur Immobilienwirtschaft stehen. In den Diagrammen sind die Entwicklung der Hypothekenzinsen, Mieten und Lebenshaltungskosten in Mecklenburg-Vorpommern und der Baupreise in Deutschland erkennbar.



Quellen: Entwicklung des Effektivzinssatzes für Wohnungsbaukredite an private Haushalte; Deutsche Bundesbank
 Preisindex für Wohngebäude (Neubau in konventioneller Bauart) in Deutschland; Verbraucherpreisindex privater Haushalte, Wohnungsmieten in M-V
 Statistisches Landesamt -Statistische Berichte- Preisindex für die Lebenshaltung in M-V

Die nachstehende Tabelle gibt zusätzlich einen vergleichenden Überblick der größeren Städte in Mecklenburg-Vorpommern zur Bruttowertschöpfung.

Entwicklung der Bruttowertschöpfung zu Herstellungspreisen je Erwerbstätigen
 Vergleich der kreisfreien Städte und Landkreise (Auswahl) 2017 bis 2021

	2017	2018	2019	2020	2021
Mecklenburg-Vorpommern insgesamt BWS je Erwerbstätigen in EUR	53.065	52.753	56.229	56.306	59.589
Mecklenburgische Seenplatte BWS je Erwerbstätigen in EUR Vergleich zum Landeswert = 100	52.818 99,5	51.919 98,4	55.132 98,0	56.754 100,8	58.935 98,9
Landkreis Rostock BWS je Erwerbstätigen in EUR Vergleich zum Landeswert = 100	53.552 100,9	53.150 100,8	56.510 100,5	57.636 102,4	60.413 101,4
Rostock BWS je Erwerbstätigen in EUR Vergleich zum Landeswert = 100	59.238 111,6	56.998 108,0	61.648 109,6	58.019 103,0	63.675 106,9
Schwerin BWS je Erwerbstätigen in EUR Vergleich zum Landeswert = 100	51.199 96,5	51.803 98,2	54.855 97,6	56.414 100,2	58.091 97,5
Ludwigslust-Parchim BWS je Erwerbstätigen in EUR Vergleich zum Landeswert = 100	54.092 101,9	53.859 102,1	57.347 102,0	59.568 105,8	62.612 105,1
Nordwestmecklenburg BWS je Erwerbstätigen in EUR Vergleich zum Landeswert = 100	54.281 102,3	54.770 103,8	58.121 103,4	57.244 101,7	65.262 109,5

Quelle: Statistisches Landesamt Mecklenburg-Vorpommern, Berechnungsstand: August 2022

3.1 Unbebaute Grundstücke

Dieser Teilmarkt gliedert sich entsprechend § 3 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) in folgende Zustands- und Entwicklungsstufen:

Flächen der Land- und Forstwirtschaft
Bauerwartungsland
Rohbauland
Baureifes Land
sonstige Flächen.

Die Immobilienwertermittlungsverordnung beinhaltet die Stufenfolge der Entwicklung des Grund und Bodens von Flächen der Land- und Forstwirtschaft zum baureifen Land. Der Entwicklungszustand richtet sich nach den rechtlichen Vorgaben (Planungsrecht u. ä.).

Im Jahr 2023 wurden 39 (79) unbebaute Baugrundstücke verkauft. Die Anzahl ist damit gegenüber 2022 um 50 % gesunken. 24 (27) auswertbare Vertragsabschlüsse sind dem individuellen Wohnungsbau zuzuordnen. Es lagen 9 (16) Vertragsabschlüsse zu Baugrundstücken für den Mehrfamilienhausbau und für geschäftliche Bauflächen vor. 5 (11) gewerbliche Baugrundstücke wurden veräußert und 1 (25) Vertrag entfällt auf sonstige Nutzungen. Grundstücke mit abrisswürdiger Gebäudesubstanz werden dem Teilmarkt „Bebaute Grundstücke“ zugerechnet, da nach Auswertung des Gutachterausschusses der überwiegende Teil der aufstehenden Gebäude nicht abgerissen wird.

17 (25) Vertragsabschlüsse wurden bei den übrigen Flächen registriert. Dabei handelt es sich um solche Fälle wie: land- und forstwirtschaftliche Flächen, Gemeinbedarfsflächen und Flächen, die entsprechend der Immobilienwertermittlungsverordnung den sonstigen Flächen zugeordnet werden. Auswertungen sind wegen der geringen Anzahl einzelner Grundstücksarten nicht sinnvoll möglich.

Eine verbesserte Beurteilung der Entwicklung der Grundstückspreise ergibt sich durch die Aufstellung von Bodenpreisindexreihen. Aufgrund fehlender Fallzahlen werden die Bodenpreisindexreihen nur für Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus ausgewiesen. Sie ermöglichen unter anderem die Umrechnung von Kaufpreisen auf zurückliegende Stichtage.

Anzahl der Verkäufe von unbebauten Grundstücken für den individuellen Wohnungsbau um 11 % gesunken

3.1.1 Landwirtschaftlich genutzte Flächen

Für die Feststellung des Preisniveaus für landwirtschaftliche Flächen liegen dem Gutachterausschuss im Jahr 2023 lediglich zwei geeignete Kauffälle aus dem Zuständigkeitsbereich vor. Die Spanne der Quadratmeterpreise aus den letzten Jahren beträgt je nach Lage und Bodengüte für Acker zwischen 2,00 €/m² und 3,50 €/m².

Der Gutachterausschuss hat als Bodenrichtwerte zum 01.01.2024 folgende Werte beschlossen:



2,90 €/m² für Acker

bei einer Ackerzahl von 53
und

1,10 €/m² für Grünland

bei einer Grünlandzahl von 30

Bei der Festsetzung hat der Gutachterausschuss die Entwicklung in den Umlandkreisen berücksichtigt.

Nachstehend wird eine Übersicht zu Durchschnittswerten in den angrenzenden Bodenrichtwertzonen der benachbarten Landkreise zum Stichtag 01.01.2024 für Acker und Grünland gegeben. Weitere Informationen über Bodenrichtwerte der an die Landeshauptstadt Schwerin angrenzenden Gebiete sind in den zuständigen Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse erhältlich (siehe Anlage 6).

Landkreis Ludwigslust-Parchim	Landkreis Nordwestmecklenburg
Acker: 2,70 €/m ²	Acker: 3,10 €/m ²
Grünland: 1,20 €/m ²	Grünland: 1,20 €/m ²

Durchschnittswerte in den angrenzenden Bodenrichtwertzonen der benachbarten Landkreise
Quelle: Grundstücksmarktberichte und Bodenrichtwertkarten der Landkreise zum Stichtag 01.01.2024

3.1.2 Forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Für die Feststellung des Preisniveaus für forstwirtschaftliche Flächen liegen dem Gutachterausschuss im Jahr 2023 keine auswertbaren Kauffälle vor. Die Spanne der Quadratmeterpreise aus den letzten Jahren beträgt je nach Lage und Bestandsalter zwischen **0,64 €/m² und 1,29 €/m²**. Der Wert für Forstflächen hängt vom **Bodenwert und der vorhandenen Bestockung** ab. Bei einem hiebreifen Baumbestand liegt der Gesamtwert im oberen Bereich der angegebenen Spanne.

Gemäß Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) wurde der Bodenwertanteil aus den Quadratmeterpreisen herausgerechnet.

Der Gutachterausschuss hat als Bodenrichtwert zum 01.01.2024 folgenden Wert beschlossen:



0,35 €/m² für forstwirtschaftliche Flächen

Der Bodenrichtwert enthält gemäß ImmoWertV keinen Wertanteil für den Aufwuchs.

Bei der Festsetzung hat der Gutachterausschuss die Entwicklung in den Umlandkreisen berücksichtigt.

Landkreis Ludwigslust-Parchim	Landkreis Nordwestmecklenburg
forstwirtschaftliche Flächen: 0,32 €/m ² (ohne Aufwuchs)	forstwirtschaftliche Flächen: 0,82 €/m ² (mit Aufwuchs)

Durchschnittswerte in den angrenzenden Bodenrichtwertzonen der benachbarten Landkreise
Quelle: Grundstücksmarktberichte und Bodenrichtwertkarten der Landkreise zum Stichtag 01.01.2024

3.1.3 Werdendes Bauland

In § 3 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14.07.2021 sind Entwicklungsstufen des Grund und Bodens von werdendem Bauland bis hin zum baureifen Land definiert.



Bauerwartungsland § 3 (2) ImmoWertV

„-Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen (§ 5), insbesondere dem Stand der Bauleitplanung und der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, eine bauliche Nutzung aufgrund konkreter Tatsachen mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen.-“

Rohbauland § 3 (3) ImmoWertV

„-Flächen, die nach §§ 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.-“



Die Kaufpreise für **werdendes Bauland** bewegen sich wegen der unterschiedlichen Reife der Grundstücke in einer großen Preisspanne.

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses hat das Preisniveau dieser einzelnen Teilmärkte in den letzten Jahren analysiert. Bei Bauerwartungsland konnten 25 Kaufverträge und bei Rohbauland 34 Kaufverträge, davon 15 Verträge für den Mehrfamilienhausbau und 4 Verträge für Gewerbeflächen, aus dem Zeitraum **2015 bis 2023** ausgewertet werden. Dabei ist jedoch zu erwähnen, dass im aktuellen Berichtsjahr 2023 keine Kaufverträge über Bauerwartungs- und Rohbauland abgeschlossen wurden.

Die Auswertung ergab folgende prozentuale Preisspannen vom maßgeblichen Bodenrichtwert für baureifes erschließungsbeitragsfreies Land:

	individueller Wohnungsbau		Mehrfamilienhausbau		Gewerbe	
	Anzahl	% des Bodenrichtwertes Mittelwert (2/3 Spanne)	Anzahl	% des Bodenrichtwertes Mittelwert (2/3 Spanne)	Anzahl	% des Bodenrichtwertes Mittelwert (2/3 Spanne)
Bauerwartungsland	25	23 (19 – 30)	-	-	-	-
Rohbauland	15	54 (42 – 79)	15	61 (45 - 89)	4	44 (28 - 58)

Diese Angaben in der Tabelle gelten für das gesamte Stadtgebiet.

3.1.4 Baureife Grundstücke

Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses hat die Entwicklung der Grundstückspreise untersucht und in Form von Bodenpreisindexreihen dargestellt. Diese ermöglichen unter anderem die Umrechnung von Kaufpreisen auf bestimmte Stichtage.

Bodenrichtwerte
für Wohnbauflächen des individuellen Wohnungsbaus in typischen Lagen von Schwerin:

mäßige Lage
65 €/m²

mittlere Lage
175 €/m²

gute Lage
210 €/m²



Um statistisch gesicherte Indexreihen berechnen zu können, ist eine ausreichende Zahl von verwertbaren Kaufpreisen erforderlich. Diese stehen für unbebaute, baureife Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus mit Grundstücksgrößen zwischen 200 m² und 1.300 m² zur Verfügung.

Nach Vorgabe des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Mecklenburg-Vorpommern wurde die Indexreihe auf das Jahr 2020 = 100 umgerechnet, die einzelnen Indexzahlen beziehen sich jeweils auf die Jahresmitte.



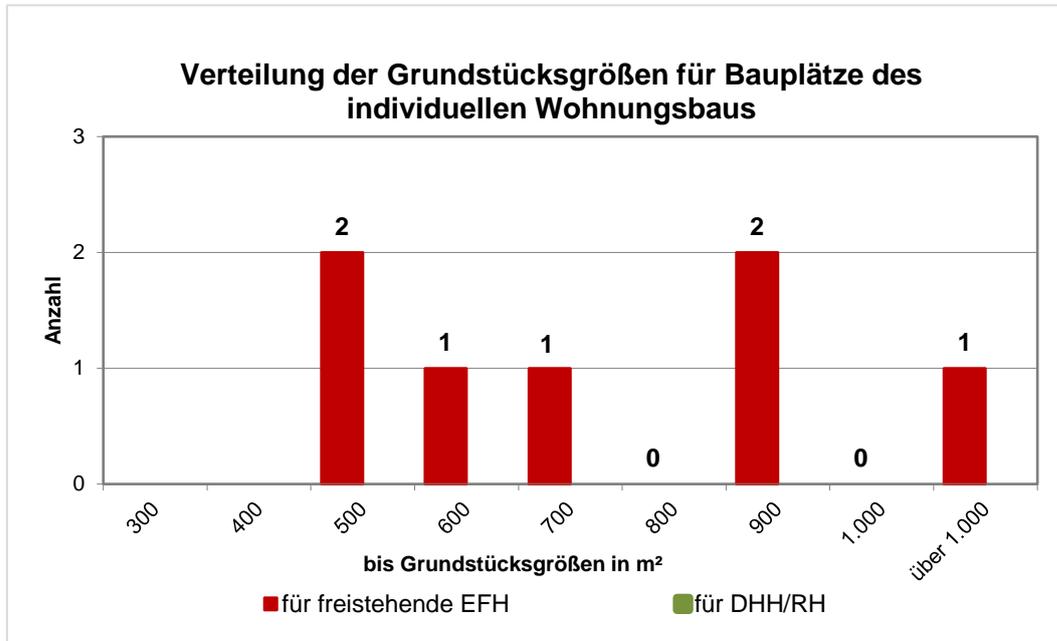
(*Für den Wert 2022 erfolgte eine Berechnungskorrektur.)

Im Vergleich zu 2022 ist in diesem Jahr ein leichter Rückgang von 1 % zu verzeichnen.

Die Grundstücksgröße für das freistehende Einfamilienhaus liegt im Durchschnitt bei 670 m², zwei Drittel aller Grundstücke haben eine Fläche zwischen 500 und 830 m².

Die Flächeninanspruchnahme ist im letzten Jahr bei Baugrundstücken für Einfamilienhäuser nahezu gleich geblieben. Grundstücke für den Bau von Doppelhaushälften bzw. Reihenhäusern werden derzeit nicht nachgefragt.

Die Verteilung der Grundstücksgrößen von Baugrundstücken des individuellen Wohnungsbaus ist in folgendem Histogramm dargestellt:



Bauland für den Mehrfamilienhausbau

Der Verkauf von Baugrundstücken für den Mehrfamilienhausbau spielt derzeit in der Landeshauptstadt Schwerin eine geringe Rolle. 2023 wurden 2 (2) Baugrundstücke für Mehrfamilienhäuser veräußert. Die Kaufpreise orientieren sich im Allgemeinen an der jeweiligen Lage (Bodenrichtwertzone). Das Bodenrichtwertniveau liegt zwischen 80,- €/m² und 410,- €/m². Aufgrund der fehlenden Kauffälle ist keine differenziertere Aussage möglich.

Gewerbebauland

Die Preisspanne für baureife Gewerbebaulandflächen reicht von ca. 10,- €/m² bis ca. 45,- €/m². Durch ein großes Angebot an Gewerbebaulandflächen und durch die gesamtwirtschaftliche Situation hat sich dieser Teilmarkt zu einem reinen Käufermarkt entwickelt. Im Berichtsjahr wechselten 2 (6) gewerbliche Baugrundstücke den Eigentümer. Das Bodenrichtwertniveau liegt zwischen 15,- €/m² und 45,- €/m². Aufgrund der wenigen Kauffälle ist keine differenziertere Aussage möglich.

Geschäftlich genutzte Baugrundstücke

Das Angebot an Baugrundstücken in der zentralen Geschäftslage der Landeshauptstadt Schwerin ist gering, das Bodenrichtwertniveau liegt zwischen 700 €/m² und 1.500 €/m². Im Berichtsjahr wechselten keine (4) geschäftlich genutzten Baugrundstücke den Eigentümer.

3.1.5 Sonstige Flächen

Bebaute Fläche im Außenbereich (§35 BauGB)



Durch den Gutachterausschuss sind Bodenrichtwerte für bebaute Flächen im Außenbereich nach den Vorschriften des BauGB und der ImmoWertV ermittelt worden.

Unterteilung in 4 Bodenrichtwertzonen, in Bezug auf die regionalen Gegebenheiten und nach Wertrelevanz auf der Grundlage der Gemarkungen:

<u>Nordwesten:</u>	Warnitz Klein Medewege Friedrichsthal Lankow Neumühle	45 €/m² B <hr/> M ASB o I-II f1000
<u>Nordosten:</u>	Wickendorf Schelfwerder Groß Medewege	60 €/m² B <hr/> M ASB o I-II f1000
<u>Südwesten:</u>	Görries Krebsförden Wüstmark Göhren Stadt Schwerin	50 €/m² B <hr/> M ASB o I-II f1000
<u>Südosten:</u>	Mueß Zippendorf Schwerin	100 €/m² B <hr/> M ASB o I-II f1000

Erläuterungen:

B	=	Bauland
M	=	gemischte Baufläche
ASB	=	bebaute Flächen im Außenbereich
o	=	offene Bauweise
I-II	=	1- bis 2-geschossige Bebauung
f1000	=	1.000 m ² Grundstücksfläche

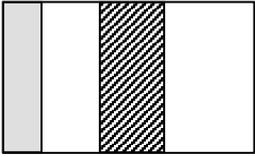
3.1.6 Arrondierungsflächen

Unter Arrondierungsflächen werden selbständig nicht bebaubare Teilflächen verstanden, die zusammen mit dem angrenzenden Grundstück einen ungünstigen Grenzverlauf und damit die Nutzungsmöglichkeit verbessern oder aus individuellen Gründen dazu erworben werden. Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses konnte aus den Jahren **2005 bis 2023** insgesamt 433 (415) Kauffälle dahingehend untersuchen, wie sich das prozentuale Verhältnis zum angrenzenden Bodenrichtwert im Zeitpunkt des Erwerbsvorganges bei unterschiedlichen Nutzungsarten darstellt. Bei den statistischen Untersuchungen wurden nur Flächen **unter 500 m² Größe** berücksichtigt. Die durchschnittliche Flächengröße beträgt 148 m². Das ermittelte prozentuale Verhältnis ist in nachstehender Tabelle dargestellt. Mit der Veränderung des Betrachtungszeitraumes sind Veränderungen zum Vorjahr bei einigen Nutzungsarten vorhanden. Allgemein lässt sich feststellen, dass der Preis umso höher ist, je wichtiger der Erwerb für den Käufer und je kleiner die zu erwerbende Fläche ist.

*Preis um so höher,
je wichtiger der Erwerb*

Art der unselbständigen Teilfläche	Nutzungsart	Anzahl	% des Baulandwertes Mittelwert (2/3 Spanne)	Systemdarstellung Straße
hinter dem Grundstück liegende regel- oder unregelmäßige Flächen	Einfamilienhausgebiet	149	53 (20 - 90)	
	Mehrfamilienhausgebiet	29	66 (24 - 100)	
	geschäftliche Nutzung	5	71 (21 - 102)	
	gewerbliche Nutzung	3	72 (50 - 100)	
	gesamt	186	56 (21 - 100)	
seitlich gelegene Flächen	Einfamilienhausgebiet	83	66 (28 - 100)	
	Mehrfamilienhausgebiet	18	91 (71 - 107)	
	geschäftliche Nutzung	11	84 (60 - 100)	
	gewerbliche Nutzung	6	100 (-)	
	gesamt	118	73 (32 - 100)	
Splitterflächen regel- oder unregelmäßig in unterschiedlichen Lagen	Einfamilienhausgebiet	38	69 (36 - 100)	
	Mehrfamilienhausgebiet	14	96 (84 - 100)	
	geschäftliche Nutzung	10	110 (87 - 152)	
	gewerbliche Nutzung	8	82 (67 - 100)	
	gesamt	70	82 (49 - 105)	
Zufahrten	Einfamilienhausgebiet	13	65 (15 - 108)	
	Mehrfamilienhausgebiet	7	61 (29 - 115)	
	geschäftliche Nutzung	-	-	
	gewerbliche Nutzung	-	-	
	gesamt	20	63 (17 - 108)	
Arrondierung aus Wegen, Straßen zum Bauland (z.B. Vorgarten)	Einfamilienhausgebiet	22	48 (18 - 77)	
	Mehrfamilienhausgebiet	10	93 (67 - 100)	
	geschäftliche Nutzung	4	49 (15 - 75)	
	gewerbliche Nutzung	3	59 (20 - 100)	
	gesamt	39	62 (20 - 100)	

Weiterhin lagen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses insgesamt 102 (93) Kauffälle aus den Jahren **2006 bis 2023** vor, bei denen eine künftige Nutzung als Gemeinbedarfsflächen vorgesehen ist. Hierbei beeinflusst die vorherige Nutzbarkeit der Fläche den Kaufpreis. Das ermittelte prozentuale Verhältnis zum angrenzenden Bodenrichtwert ist in nachstehender Tabelle dargestellt.

Art der unselbständigen Teilfläche	Nutzungsart	Anzahl	% des Bauland- bzw. Acker-/ Grünlandwertes Mittelwert (2/3 Spanne)	Systemdarstellung
Arrondierung aus Bauland zu Wegen, Straßen, Stellplätzen	Einfamilienhausgebiet	36	69 (36 - 100)	
	Mehrfamilienhausgebiet	10	56 (24 - 90)	
	geschäftliche Nutzung	11	61 (25 - 128)	
	gewerbliche Nutzung	6	88 (50 - 100)	
	gesamt	63	67 (26 - 100)	
Arrondierung aus landwirtschaftlich genutzten Flächen zu Wegen und Straßen*	Landwirtschaftliche Nutzung	39	120 (68 - 156)	
	gesamt	39	120 (68 - 156)	

*Hierbei handelt es sich zum Teil um langgestreckte Flächen mit einer Breite von bis zu 12 m und bis zu einer Größe von 5.200 m², die zum Straßen- und Radwegebau benötigt werden.

3.2 Bebaute Bauflächen

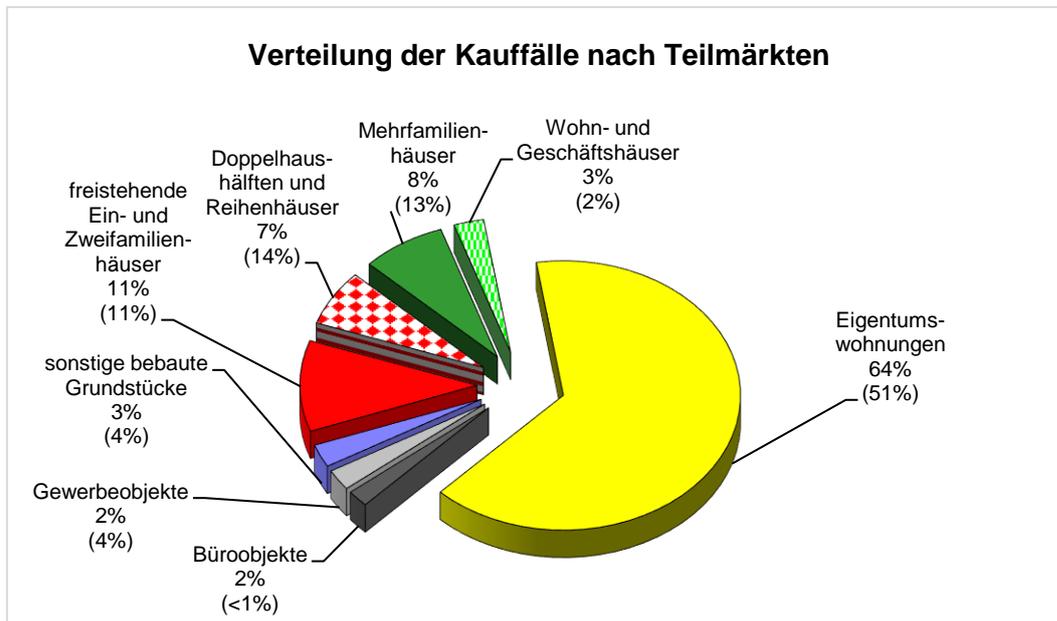
Wie im Abschnitt 2 gezeigt worden ist, bezogen sich im Berichtsjahr 88 Prozent aller Kaufverträge auf bebaute Flächen. Nachfolgend wird das Preisniveau der einzelnen Teilmärkte für

- freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser
- Doppelhaushälften und Reihenhäuser
- Mehrfamilienhäuser
- Wohn- und Geschäftshäuser
- Büroobjekte
- Gewerbeobjekte
- Eigentumswohnungen

dargestellt.

Die angegebenen durchschnittlichen Preise verstehen sich jeweils inklusive des Bodenwertanteils. Die Ermittlung der Wohn- und Nutzflächen erfolgt nach der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFIV) in der Bekanntmachung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346) in der zur Zeit geltenden Fassung. Nebenräume wie Keller, Bodenkammern u. ä. sind nicht Bestandteil dieser Flächen.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die hier angegebenen Durchschnittszahlen Verkehrswertermittlungen im Sinne des § 194 Baugesetzbuch für individuelle objektbezogene Einzelfälle nicht ersetzen können. Für Sachverständige besteht die Möglichkeit, eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung zu beantragen.



Bei der Untersuchung dieses Grundstücksteilmarktes wurde festgestellt, dass für das Preisniveau und die Preisentwicklung der vergangenen Jahre im Wesentlichen **die Lage, das Baujahr sowie der Bau- und Unterhaltungszustand** der Objekte von Bedeutung waren.

3.2.1 Individuell genutzte Wohnhäuser

3.2.1.1 Freistehende Villen / Stadtvillen, Ein- und Zweifamilienhäuser (EFH/ZFH)



In den folgenden Tabellen werden die Durchschnittszahlen (Mittelwerte) der verschiedenen Baualtersklassen für freistehende Villen/ Stadtvillen und Ein- und Zweifamilienhäuser dargestellt. Dabei wurden die Kauffälle der letzten 4 Jahre ausgewertet. Die Durchschnittszahlen verstehen sich inklusive des Bodenwertanteils.

Der angegebene mittlere Bodenrichtwert ergibt sich aus der Lage der Objekte. Er findet sich so nicht in der Bodenrichtwertkarte wieder. Sind z.B. Objekte hauptsächlich in guten Lagen (hohe Bodenrichtwerte) veräußert worden, so ist der angegebene mittlere Bodenrichtwert höher. Dieser Wert gilt als Lageindex.

Tabellen und Darstellung auf den Seiten 35, 36

3.2.1.2 Doppelhaushälften und Reihenendhäuser (DHH/REH) sowie Reihenmittelhäuser (RMH)



In den nachstehenden Tabellen werden die Durchschnittszahlen der verschiedenen Baualtersklassen für Doppelhaushälften und Reihenend- sowie Reihenmittelhäuser dargestellt. Dabei wurden die Kauffälle der letzten 4 Jahre ausgewertet. Die Durchschnittszahlen verstehen sich inklusive des Bodenwertanteils.

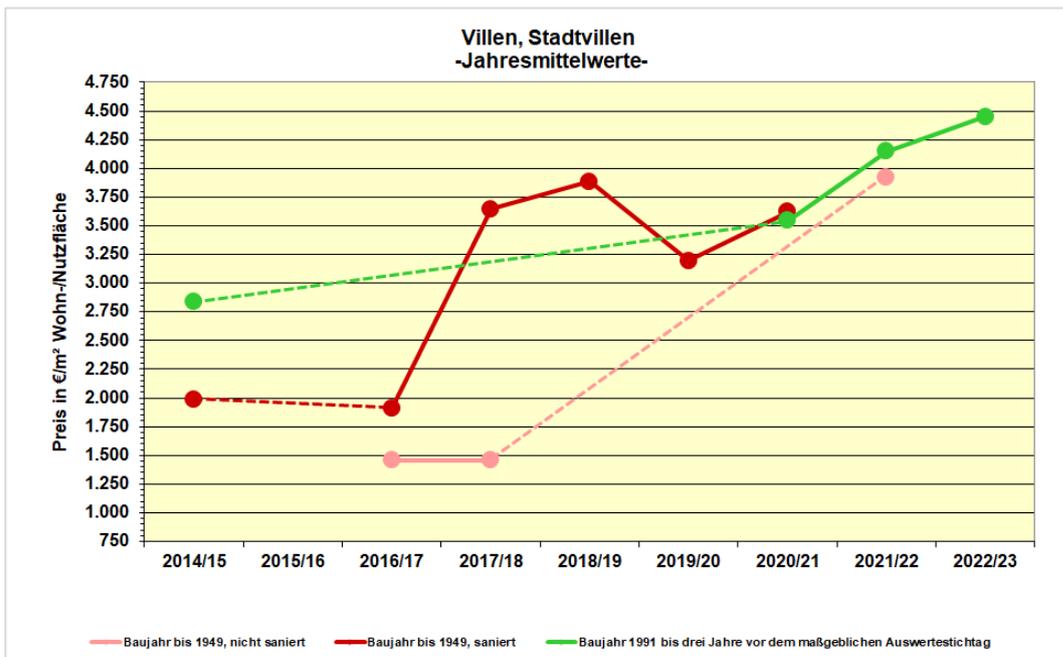
Der angegebene mittlere Bodenrichtwert ergibt sich aus der Lage der Objekte und findet sich so nicht in der Bodenrichtwertkarte wieder. Sind z.B. Objekte hauptsächlich in guten Lagen (hohe Bodenrichtwerte) veräußert worden, so ist der angegebene mittlere Bodenrichtwert höher. Dieser Wert gilt als Lageindex.

Tabellen und Darstellung auf den Seiten 37, 38

Jahr	Villen/ Stadtvillen, Baujahr bis 1949 nicht saniert			Villen/ Stadtvillen, Baujahr bis 1949 saniert / teilsaniert nach 1990		
	2020/2021	2021/2022	2022/2023	2020/2021	2021/2022	2022/2023
Anzahl	1	2	1	4	2	1
Gesamtkaufpreis €	*	*	*	775.700	*	*
Baujahr	*	*	*	1836	*	*
Wohnfläche m ²	*	*	*	252	*	*
Grundstücksfläche m ²	*	*	*	1.168	*	*
Bodenrichtwert €/m ²	*	*	*	186	*	*
Preis €/m ² Wohnfläche	*	*	*	3.624	*	*

Jahr	Villen, Stadtvillen, Baujahr 1991 bis drei Jahre vor dem maßgeblichen Auswertestichtag			Villen, Stadtvillen, Baujahr inner- halb der letzten drei Jahre vor dem Auswertestichtag (Neubauten)		
	2020/2021	2021/2022	2022/2023	2020/2021	2021/2022	2022/2023
Anzahl	5	4	3	0	0	0
Gesamtkaufpreis €	887.000	881.250	914.667			
Baujahr	2009	2013	2005			
Wohnfläche m ²	262	217	208			
Grundstücksfläche m ²	966	888	1.552			
Bodenrichtwert €/m ²	134	126	153			
Preis €/m ² Wohnfläche	3.545	4.150	4.448			

* keine Ausweisung, da weniger als 3 ausgewertete Kauffälle



Jahr	EFH/ZFH Baujahr bis 1949 nicht saniert			EFH/ZFH Baujahr bis 1949 saniert / teilsaniert nach 1990		
	2020/2021	2021/2022	2022/2023	2020/2021	2021/2022	2022/2023
Anzahl	2	1	2	9	10	11
Gesamtkaufpreis €	*	*	*	319.072	460.078	450.126
Baujahr	*	*	*	1920	1926	1930
Wohnfläche m²	*	*	*	151	172	175
Grundstücksfläche m²	*	*	*	934	1.132	954
Bodenrichtwert €/m²	*	*	*	113	132	147
Preis €/m² Wohnfläche (2/3-Spanne)	*	*	*	2.226 (1.840-2.482)	2.782 (2.272-3.435)	2.676 (2.063-3.435)

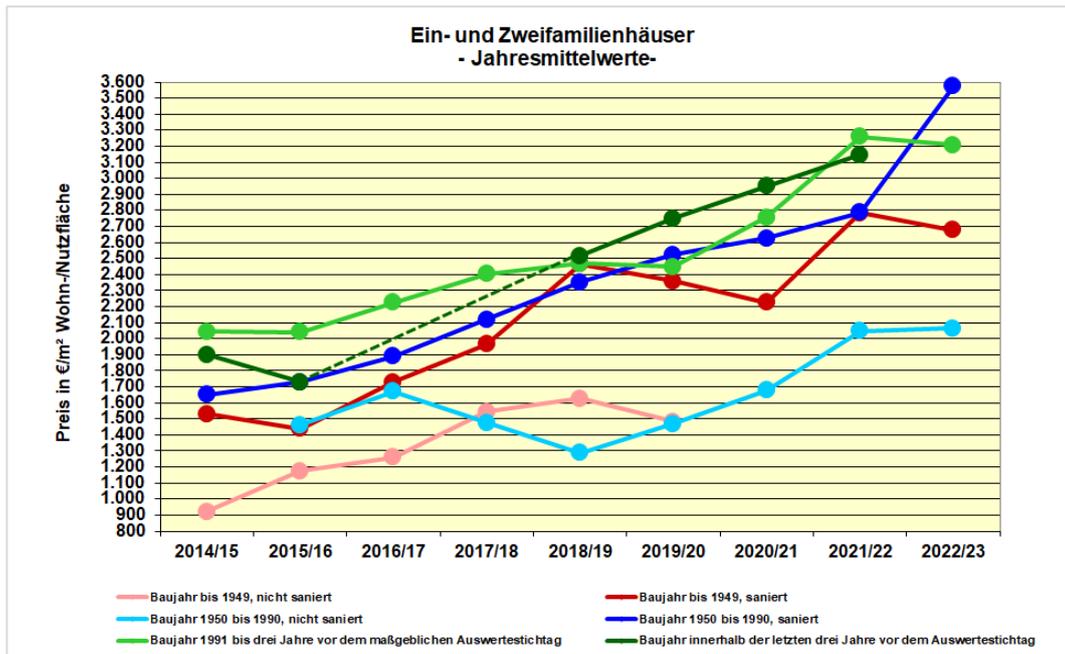
Jahr	EFH/ZFH Baujahr 1950 bis 1990 nicht saniert			EFH/ZFH Baujahr 1950 bis 1990 saniert / teilsaniert nach 1990**		
	2020/2021	2021/2022	2022/2023	2020/2021	2021/2022	2022/2023
Anzahl	7	4	8	18	14	8
Gesamtkaufpreis €	213.049	253.975	269.375	310.170	333.371	431.792
Baujahr	1979	1969	1967	1973	1970	1970
Wohnfläche m²	132	125	131	122	123	121
Grundstücksfläche m²	786	750	835	660	690	698
Bodenrichtwert €/m²	89	131	136	130	149	219
Preis €/m² Wohnfläche (2/3-Spanne)	1.678	2.048	2.064 (1.492-2.920)	2.626 (2.134-2.958)	2.788 (2.134-3.287)	3.573 (3.182-4.102)

Jahr	EFH/ZFH Baujahr 1991 bis drei Jahre vor dem maßgeblichen Auswertestichtag***			EFH/ZFH Baujahr innerhalb der letzten drei Jahre vor dem Aus- wertestichtag (Neubauten)		
	2020/2021	2021/2022	2022/2023	2020/2021	2021/2022	2022/2023
Anzahl	27	26	24	3	4	2
Gesamtkaufpreis €	368.505	438.519	422.583	436.833	467.875	*
Baujahr	2005	2005	2004	2020	2021	*
Wohnfläche m²	134	137	136	147	150	*
Grundstücksfläche m²	762	698	723	690	523	*
Bodenrichtwert €/m²	110	132	145	135	163	*
Preis €/m² Wohnfläche (2/3-Spanne)	2.757 (2.247-3.273)	3.260 (2.681-3.833)	3.207 (2.395-3.917)	2.951	3.148	*

* keine Ausweisung, da weniger als 3 ausgewertete Kauffälle

** Der Preissprung begründet sich vor allem durch die bessere Lage der veräußerten Objekte. Das höhere Bodenrichtwertniveau im Vergleich zu den Vorjahren ist ein Indikator dafür.

*** Die Wohnflächenpreise für Objekte der Baujahre 2005-2019 bewegen sich im oberen Bereich der angegebenen Spanne.



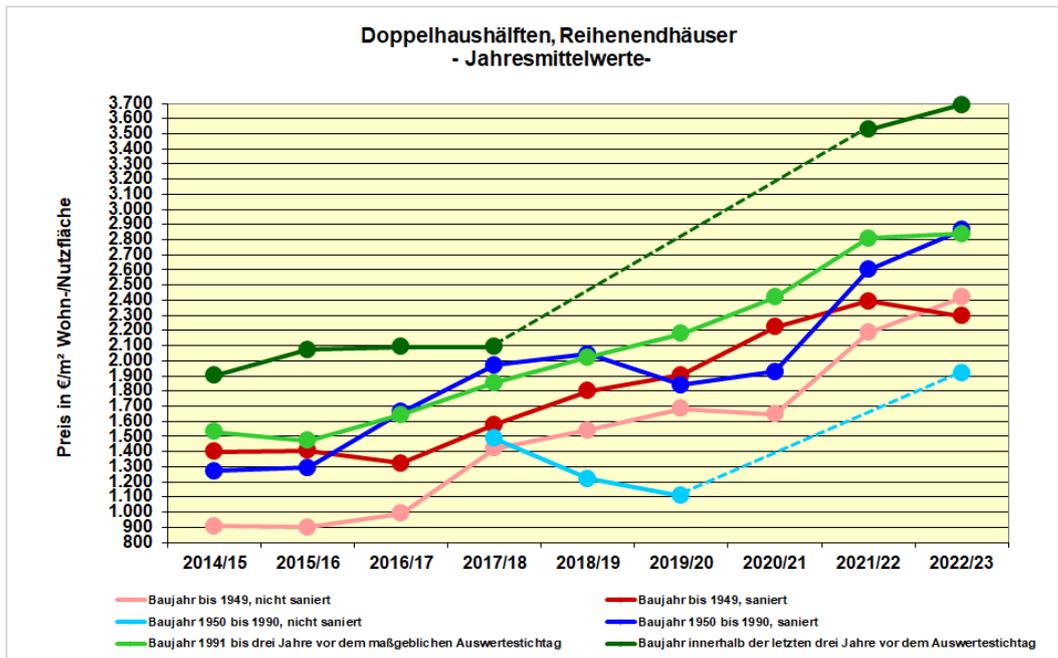
Jahr	DHH/REH Baujahr bis 1949 nicht saniert			DHH/REH Baujahr bis 1949 saniert / teilsaniert nach 1990		
	2020/2021	2021/2022	2022/2023	2020/2021	2021/2022	2022/2023
Anzahl	6	6	4	8	8	6
Gesamtkaufpreis €	199.167	261.500	330.000	333.845	390.408	413.092
Baujahr	1936	1936	1919	1925	1926	1928
Wohnfläche m ²	123	120	136	148	162	176
Grundstücksfläche m ²	869	976	1.020	880	1.058	1.151
Bodenrichtwert €/m ²	119	150	151	105	131	147
Preis €/m ² Wohnfläche (2/3-Spanne)	1.648	2.187	2.421	2.222 (1.875-2.463)	2.394 (2.083-2.920)	2.294

Jahr	DHH/REH Baujahr 1950 bis 1990 nicht saniert			DHH/REH Baujahr 1950 bis 1990 saniert / teilsaniert nach 1990		
	2020/2021	2021/2022	2022/2023	2020/2021	2021/2022	2022/2023
Anzahl	1	1	4	3	8	4
Gesamtkaufpreis €	*	*	213.837	253.333	303.764	312.528
Baujahr	*	*	1967	1972	1976	1979
Wohnfläche m ²	*	*	112	130	119	112
Grundstücksfläche m ²	*	*	617	620	533	491
Bodenrichtwert €/m ²	*	*	145	83	128	139
Preis €/m ² Wohnfläche (2/3-Spanne)	*	*	1.918	1.928	2.601 (1.932-3.300)	2.864

Jahr	DHH/REH Baujahr 1991 bis drei Jahre vor dem maßgeblichen Auswertestichtag**			DHH/REH Baujahr innerhalb der letzten drei Jahre vor dem Aus- wertestichtag (Neubauten)		
	2020/2021	2021/2022	2022/2023	2020/2021	2021/2022	2022/2023
Anzahl	30	24	13	1	7	8
Gesamtkaufpreis €	285.910	368.338	368.962	*	433.112	485.504
Baujahr	2002	2004	2007	*	2022	2022
Wohnfläche m ²	116	127	127	*	128	130
Grundstücksfläche m ²	319	314	318	*	287	325
Bodenrichtwert €/m ²	126	146	159	*	149	149
Preis €/m ² Wohnfläche (2/3-Spanne)	2.421 (1.912-2.843)	2.809 (2.222-3.486)	2.838 (2.331-3.314)	*	3.527 (3.395-3.748)	3.691 (3.426-4.100)

* keine Ausweisung, da weniger als 3 ausgewertete Kauffälle

** Die Wohnflächenpreise für Objekte der Baujahre 2005-2019 bewegen sich im oberen Bereich der angegebenen Spanne.



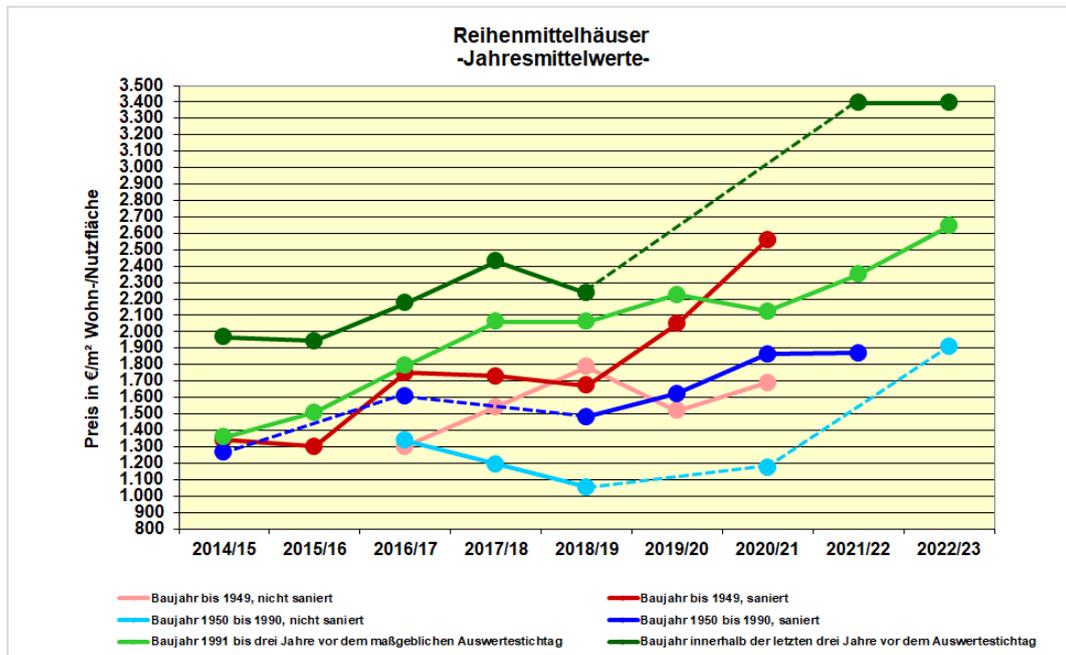
Jahr	RMH Baujahr bis 1949 nicht saniert			RMH Baujahr bis 1949 saniert / teilsaniert nach 1990		
	2020/2021	2021/2022	2022/2023	2020/2021	2021/2022	2022/2023
Anzahl	1	0	0	2	1	0
Gesamtkaufpreis €	*			*	*	
Baujahr	*			*	*	
Wohnfläche m ²	*			*	*	
Grundstücksfläche m ²	*			*	*	
Bodenrichtwert €/m ²	*			*	*	
Preis €/m ² Wohnfläche (2/3-Spanne)	*			*	*	

Jahr	RMH Baujahr 1950 bis 1990 nicht saniert			RMH Baujahr 1950 bis 1990 saniert / teilsaniert nach 1990		
	2020/2021	2021/2022	2022/2023	2020/2021	2021/2022	2022/2023
Anzahl	1	1	3	4	4	2
Gesamtkaufpreis €	*	*	222.333	204.375	225.000	*
Baujahr	*	*	1980	1979	1980	*
Wohnfläche m ²	*	*	120	113	125	*
Grundstücksfläche m ²	*	*	247	257	265	*
Bodenrichtwert €/m ²	*	*	150	104	120	*
Preis €/m ² Wohnfläche (2/3-Spanne)	*	*	1.908	1.862	1.869	*

Jahr	RMH Baujahr 1991 bis drei Jahre vor dem maßgeblichen Auswertestichtag**			RMH Baujahr innerhalb der letz- ten drei Jahre vor dem Auswer- testichtag (Neubauten)		
	2020/2021	2021/2022	2022/2023	2020/2021	2021/2022	2022/2023
Anzahl	16	12	12	0	7	7
Gesamtkaufpreis €	298.406	298.392	297.433		421.085	421.085
Baujahr	2003	2001	2004		2022	2022
Wohnfläche m ²	134	129	117		124	124
Grundstücksfläche m ²	222	240	232		187	187
Bodenrichtwert €/m ²	134	148	161		151	151
Preis €/m ² Wohnfläche (2/3-Spanne)	2.124 (1.833-2.825)	2.348 (1.810-2.954)	2.643 (2.327-3.001)		3.395 (3.258-3.509)	3.395 (3.258-3.509)

* keine Ausweisung, da weniger als 3 ausgewertete Kauffälle

** Die Wohnflächenpreise für Objekte der Baujahre 2005-2019 bewegen sich im oberen Bereich der angegebenen Spanne.



3.2.2 Mehrfamilienhäuser



Als Mehrfamilienhäuser ausgewertet wurden Vermietungsobjekte zur überwiegenden Wohnnutzung bzw. Häuser mit einem geringen gewerblichen Flächenanteil von unter 20 % an der Gesamtnutzfläche. Die durchschnittlichen Quadratmeterpreise bei den untersuchten Mehrfamilienhäusern waren im Wesentlichen von der Lage, dem Bau- und Unterhaltungszustand und dem Baujahr abhängig. Die Durchschnittszahlen verstehen sich inklusive des Bodenwertanteils.

Mehrfamilienhäuser; Baujahr bis 1949 nicht saniert

Jahr	2018/2019	2019/2020	2020/2021	2021/2022	2022/2023
Anzahl	5	3	2	5	7
Gesamtkaufpreis €	298.300	329.167	*	344.000	315.714
Baujahr	1909	1902	*	1889	1895
Wohnfläche m ²	388	444	*	259	302
Grundstücksfläche m ²	447	441	*	389	466
Bodenrichtwert €/m ²	117	125	*	164	167
Preis €/m ² Wohnfläche	776 (692-881)	785 (532-1.132)	*	1.272 (421-2.088)	1.015 (421-1.636)

Mehrfamilienhäuser; Baujahr bis 1949 saniert / teilsaniert nach 1990

Jahr	2018/2019	2019/2020	2020/2021	2021/2022	2022/2023
Anzahl	62	55	44	49	25
Gesamtkaufpreis €	627.034	709.278	748.198	782.934	818.083
Baujahr	1905	1908	1905	1902	1906
Wohnfläche m ²	501	511	447	421	421
Grundstücksfläche m ²	489	506	551	470	403
Bodenrichtwert €/m ²	134	138	129	152	175
Preis €/m ² Wohnfläche	1.213 (974-1.464)	1.309 (1.091-1.670)	1.635 (1.313-2.070)	1.804 (1.433-2.111)	1.877 (1.422-2.235)

Mehrfamilienhäuser; Baujahr 1991 bis drei Jahre vor dem maßgeblichen Auswertestichtag

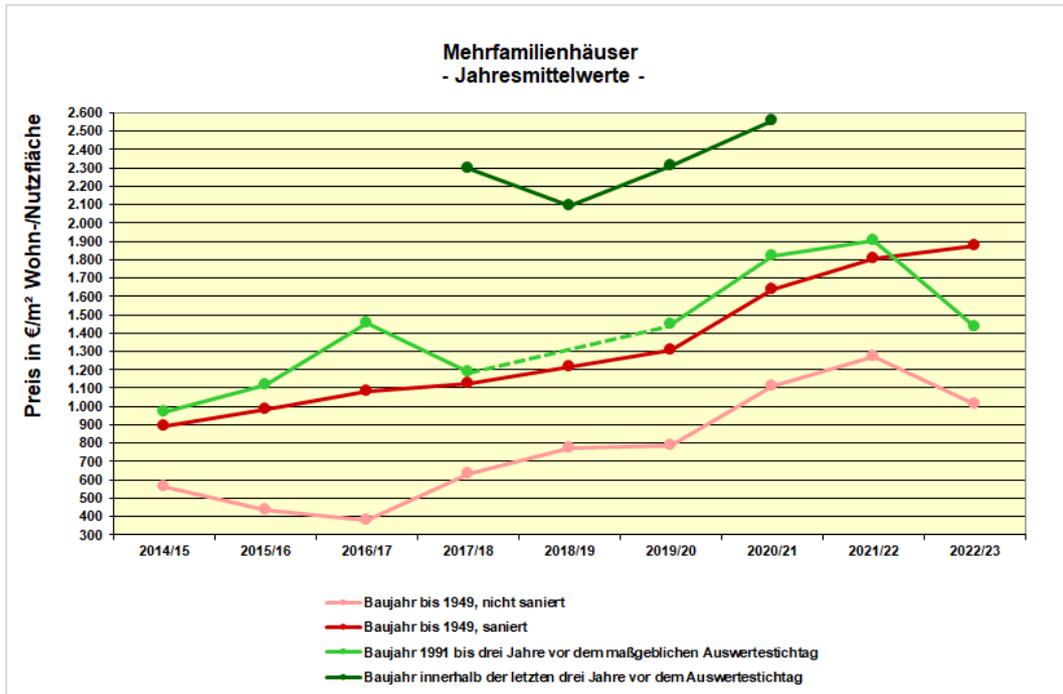
Jahr	2018/2019	2019/2020	2020/2021	2021/2022	2022/2023
Anzahl	2	2	2	2	2
Gesamtkaufpreis €	*	*	*	*	*
Baujahr	*	*	*	*	*
Wohnfläche m ²	*	*	*	*	*
Grundstücksfläche m ²	*	*	*	*	*
Bodenrichtwert €/m ²	*	*	*	*	*
Preis €/m ² Wohnfläche	*	*	*	*	*

Mehrfamilienhäuser; Baujahr innerhalb der letzten 3 Jahre vor dem Auswertestichtag (Neubauten)

Jahr	2018/2019	2019/2020	2020/2021	2021/2022	2022/2023
Anzahl	3	4	3	1	1
Gesamtkaufpreis €	1.417.042	1.920.625	2.184.167	*	*
Baujahr	2019	2020	2021	*	*
Wohnfläche m ²	669	824	857	*	*
Grundstücksfläche m ²	923	1.145	1.216	*	*
Bodenrichtwert €/m ²	90	123	125	*	*
Preis €/m ² Wohnfläche	2.093 (1.559-2.750)	2.309 (1.559-2.590)	2.560 (2.500-2.590)	*	*

* keine Ausweisung, da weniger als 3 ausgewertete Kauffälle

Für den Teilmarkt Mehrfamilienhäuser, Baujahr 1950 bis 1990 gab es im o.g. Betrachtungszeitraum aufgrund fehlender Fälle keine Auswertungsmöglichkeit.



Die Preise für sanierte Altbauten, Baujahr bis 1949 sind im Vergleich zu den Jahren 2021/2022 um 4 % gestiegen. Dabei liegt in der Analyse des Betrachtungszeitraumes 2022/2023 eine ungleiche Verteilung vor. Bei 19 Kauffällen des Jahres 2022 lag der mittlere Wohnflächenpreis bei 1.953 €/m², bei nur sechs Kauffällen aus dem Jahr 2023 wurden im Mittel 1.521 €/m² Wohnfläche gezahlt.

Die Preisentwicklung für Mehrfamilienhäuser mit den Baujahren bis 1949, nicht saniert, für Baujahre 1991 bis 3 Jahre vor dem maßgeblichen Auswertestichtag und für neu gebaute Mehrfamilienhäuser ist aufgrund weniger Kauffälle nur unsicher zu beurteilen.

3.2.3 Wohn- und Geschäftshäuser



Bei den veräußerten Wohn- und Geschäftshäusern handelt es sich überwiegend um drei- bis viergeschossige Häuser, in denen sich im Erdgeschoss Läden bzw. Geschäfte und in den Obergeschossen Wohnungen befinden. Der gewerbliche Flächenanteil beträgt über 20 %, bezogen auf die gesamte Wohn- und Nutzfläche. Reine Geschäftshäuser wurden hier nicht ausgewertet.

Die durchschnittlichen Preise pro Quadratmeter Wohn- und Nutzfläche derartiger Objekte sind im Wesentlichen von der **Lage**, **Baujahr** und dem **Bau- und Unterhaltungszustand** abhängig. Die Lagewertigkeit wird durch den Bodenrichtwert widerspiegelt.

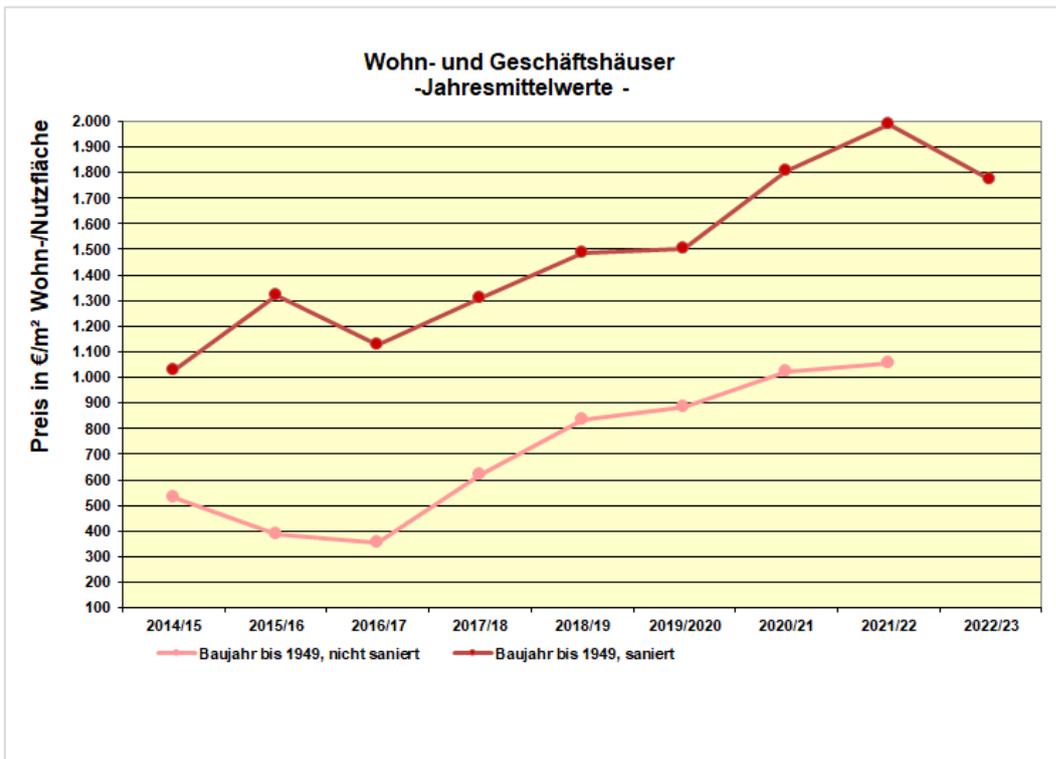
Wohn- und Geschäftshäuser; Baujahr bis 1949 nicht saniert					
Jahr	2018/2019	2019/2020	2020/2021	2021/2022	2022/2023
Anzahl	3	3	5	5	2
Gesamtkaufpreis €	440.000	416.667	527.600	491.600	*
Baujahr	1867	1868	1881	1889	*
Wohn-/ Nutzfläche m ²	524	473	560	519	*
Grundstücksfläche m ²	349	321	275	256	*
Bodenrichtwert €/m ²	347	360	191	247	*
Preis €/m ² Wohn-/ Nutzfläche	832 (761-909)	882 (761-1.060)	1.023 (725-1.367)	1.054 (682-1.367)	*

Wohn- und Geschäftshäuser; Baujahr bis 1949, saniert bzw. teilsaniert nach 1990					
Jahr	2018/2019	2019/2020	2020/2021	2021/2022	2022/2023
Anzahl	22	24	19	19	11
Gesamtkaufpreis €	681.570	712.573	1.017.604	953.358	678.000
Baujahr	1871	1876	1877	1871	1893
Wohn-/ Nutzfläche m ²	471	498	555	491	387
Grundstücksfläche m ²	309	316	352	359	439
Bodenrichtwert €/m ²	323	409	360	394	472
Preis €/m ² Wohn-/ Nutzfläche	1.486 (1.233-1.962)	1.505 (1.259-1.936)	1.806 (1.262-2.611)	1.988 (1.574-2.867)	1.775 (1.436-2.671)

* keine Ausweisung, da weniger als 3 ausgewertete Kauffälle

Die Preise für sanierte Wohn- und Geschäftshäuser, Baujahr bis 1949 sind im Vergleich zu den Jahren 2020/2021 um 11 % gesunken.

Für die Teilmärkte Wohn- und Geschäftshäuser, Baujahr bis 1949, unsaniert, Baujahre 1950 bis 1990, Baujahr ab 1991 sowie den Erstverkauf von Wohn- und Geschäftshäusern (Neubauten) gab es im o.g. Betrachtungszeitraum aufgrund fehlender Fälle keine Auswertungsmöglichkeit.



3.2.4 Büro- und Verwaltungsgebäude



Für die Daten des Teilmarktes Büro- und Verwaltungsgebäude wurden Kaufverträge aus mehreren Jahren zusammengefasst, da die Anzahl der Verträge eine differenziertere Auswertung nicht zulässt.

Bei den Büro- und Verwaltungsgebäuden sind die durchschnittlichen Preise pro Quadratmeter Nutzfläche im Wesentlichen von der Lage, dem Baujahr und dem Bau- und Unterhaltungszustand abhängig.

Preisunterschiede resultieren aber auch aus Verkäufen in Lagen mit unterschiedlich hohem Bodenrichtwertniveau.

Die Durchschnittszahlen verstehen sich inklusive des Bodenwertanteils.

Büro- und Verwaltungsgebäude; alle Baujahre, saniert, Innenstadtlage				
	Jahr	2012/2013	2014-2017	2018-2021
Anzahl		3	0	8
Gesamtkaufpreis €		961.333		2.324.350
Baujahr		1939		1928
Nutzfläche m ²		1.901		1.892
Grundstücksfläche m ²		1.927		1.696
Bodenrichtwert €/m ²		114		200
Preis €/m ² Nutzfläche Spanne		450-590		1.000-1.650

Büro- und Verwaltungsgebäude; Baujahr ab 1991, keine Innenstadtlage				
	Jahr	2011/2012	2013/2014	2015-2021
Anzahl		3	3	5
Gesamtkaufpreis €		750.000	553.333	2.704.015
Baujahr		1994	1993	1997
Nutzfläche m ²		2.377	932	3.599
Grundstücksfläche m ²		4.870	2.766	5.923
Bodenrichtwert €/m ²		67	38	69
Preis €/m ² Nutzfläche Spanne		235-500	390-900	550-1.760

3.2.5 Eigentumswohnungen und Stellplatzanteile



Im Berichtsjahr wurden **260** (241) Verträge in die Kaufpreissammlung aufgenommen. Damit hat sich die Anzahl der umgesetzten Eigentumswohnungen um 8 % erhöht. In **66** (38) Fällen handelt es sich um **Erstverkäufe** (Erstverkäufe sind erstmalige Veräußerungen von Eigentumswohnungen, die mit dieser Zweckbestimmung errichtet bzw. umgewandelt wurden). Bei Weiterveräußerungen von Eigentumswohnungen aus dem Jahr 2023 wurden **176** (185) Verträge zugeleitet. Auf Veräußerungen von Teileigentum (keine Wohnnutzung) bezogen sich **18** (18) Fälle.

In den folgenden Tabellen werden die Durchschnittswerte der ausgewerteten Kaufpreise für Eigentumswohnungen (196) angegeben. Die Einzelpreise von mitverkauften Garagen- oder Stellplatzanteilen werden vom Gesamtkaufpreis abgezogen und sind nicht in den Wohnflächenpreisen enthalten. Durchschnittliche Kaufpreise für Stellplatzanteile sind auf Seite 46 ausgewiesen.

1. Durchschnittswerte Eigentumswohnungen zwischen 45 und 120 m² Wohnfläche

		1.1 Erstverkauf nach Neubau	1.2 Erstverkauf nach Umwandlung	1.3 Weiterverkauf
ausgewertete Verträge	Anzahl	1	10	114
mittlerer Preis/ Wohnfläche	€/m ²	*	2.497	2.116
mittlere Wohnfläche	m ²	*	62	69

2. Durchschnittswerte Eigentumswohnungen Appartements – komfortable Wohnungen

		2.1 Erstverkauf nach Neubau	2.2 Erstverkauf nach Umwandlung	2.3 Weiterverkauf
ausgewertete Verträge	Anzahl	32	15	7
mittlerer Preis/ Wohnfläche	€/m ²	5.040	5.058	3.510
mittlere Wohnfläche	m ²	82	83	74

* Keine Ausweisung, da weniger als vier ausgewertete Kauffälle

Entsprechend dem Punktesystem für die Ausstattung von Mietwohnungen des Mietspiegels der Landeshauptstadt Schwerin werden komfortable Wohnungen bei 20 und mehr Ausstattungspunkten eingestuft (siehe Anlage 4).

3. Durchschnittswerte Eigentumswohnungen < 45 m² Wohnfläche

		3.1 Erstverkauf nach Neubau	3.2 Erstverkauf nach Umwandlung	3.3 Weiterverkauf
ausgewertete Verträge	Anzahl	0	0	10
mittlerer Preis/ Wohnfläche	€/m ²	-	-	1.497
mittlere Wohnfläche	m ²	-	-	40

4. Durchschnittswerte Reihenhaus, Doppelhaushälfte als Wohneigentum*

		4.1 Erstverkauf nach Neubau	4.2 Weiterverkauf
ausgewertete Verträge	Anzahl	0	7
mittlerer Preis/ Wohnfläche	€/m ²	-	2.370
mittlere Wohnfläche	m ²	-	124

* Hierbei handelt es sich um Doppelhaushälften, Reihemittel- oder Reihenendhäuser, die als Wohnungseigentum im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes veräußert werden.

In den nachstehenden Tabellen werden die erzielten Durchschnittswerte in € bezogen auf den m² Wohnfläche in den einzelnen Stadtteilen von Schwerin ab dem Jahr 2017 aufgeführt. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die hier angegebenen Durchschnittszahlen Verkehrswertermittlungen im Sinne des § 194 Baugesetzbuch für individuelle objektbezogene Einzelfälle nicht ersetzen können.

1. Eigentumswohnungen zwischen 45 und 120 m² Wohnfläche

1.1 Erstverkauf nach Neubau

Stadtteil	2017		2018		2019		2020		2021		2022		2023	
	Anzahl	Mittelwert												
Altstadt					1	2.248			1	2.500	3	2.520		
Werdervorstadt					7	2.381	1	2.600	32	3.401				
Lankow					10	2.437	2	2.589						
Neumühle	8	1.955												
Friedrichsthal					16	2.558	1	2.881						
Großer Dreesch	5	1.844	11	1.990	3	1.970								
Gartenstadt	1	1.451												
Krebsförden	14	2.254	9	2.214	14	2.323	19	2.403						
Neu Zippendorf									1	2.408				

1.2 Erstverkauf nach Umwandlung

Stadtteil	2017		2018		2019		2020		2021		2022		2023	
	Anzahl	Mittelwert												
Altstadt	4	1.275					1	1.874						
Feldstadt							1	2.127			1	1.780		
Paulsstadt							1	2.174	2	2.006	1	1.940		
Schelfstadt	6	1.271			2	2.046	14	2.304	8	2.320	2	2.277	8	2.537
Werdervorstadt	4	1.384									1	2.811	1	1.970
Lankow									3	3.080	4	2.865	1	2.708

1.3 Weiterverkauf

Stadtteil	2017		2018		2019		2020		2021		2022		2023	
	Anzahl	Mittelwert												
Altstadt	5	1.384	15	1.605	18	1.896	22	1.805	9	2.254	6	2.323	11	2.383
Feldstadt	5	1.270	9	1.340	7	1.643	11	1.448	19	2.027	7	2.313	9	1.979
Paulsstadt	12	1.269	5	1.550	11	1.575	11	1.670	17	1.975	9	2.579	12	2.065
Schelfstadt	5	1.566	5	1.562	17	1.648	6	1.833	7	1.991	4	2.724	6	2.237
Werdervorstadt	18	1.544	6	1.394	7	1.942	5	2.216	9	2.302	1	3.250	1	2.826
Lewenberg			1	1.827					1	2.128				
Weststadt	4	835	2	1.952	1	1.143	2	1.229	2	2.692	4	1.793	3	1.687
Lankow			3	945	3	967	5	1.040	4	1.102	3	1.125	4	1.830
Neumühle			1	1.669	1	1.775			1	1.718				
Friedrichsthal	4	1.393	10	1.333	10	1.497	12	1.633	8	1.978	13	2.273	11	1.902
Ostorf	1	1.186	7	1.337	2	2.137	1	2.250	6	2.516	2	2.683	1	2.134
Großer Dreesch	1	733	2	1.215	7	1.649	2	1.620			4	2.048	3	1.951
Gartenstadt	1	1.015	5	1.313	5	1.566	9	780	3	2.636	8	2.825	6	2.644
Krebsförden	28	1.150	24	1.214	42	1.317	40	1.456	34	1.726	45	2.054	40	2.195
Görries	2	1.370					1	1.770	7	2.013	2	1.959	1	1.846
Göhrener Tannen	2	769							2	1.655			5	1.710
Zippendorf			3	1.058	4	1.298	5	1.083	4	1.313			1	856
Mueß	2	906	2	1.375	4	1.587	1	1.660	1	1.865				

2. Eigentumswohnungen Appartements – komfortable Wohnungen

2.1 Erstverkauf nach Neubau

Stadtteil	2017		2018		2019		2020		2021		2022		2023	
	Anzahl	Mittelwert												
Altstadt					1	3.595	12	3.252						
Feldstadt	4	2.568							6	4.352				
Schelfstadt	4	3.652	1	3.464			1	3.900						
Werdervorstadt	52	2.976	78	3.195	72	3.719	58	3.889	64	4.573	13	5.514	32	5.040
Weststadt			1	2.933										
Lankow			1	2.509	1	3.107	1	3.106	2	3.200				
Ostorf					2	3.724	4	4.199	1	3.962				

2.2 Erstverkauf nach Umwandlung

Stadtteil	2017		2018		2019		2020		2021		2022		2023	
	Anzahl	Mittelwert												
Altstadt													2	3.301
Paulsstadt											1	3.152		
Schelfstadt			1	2.420										
Werdervorstadt	4	2.772											13	5.329
Ostorf			2	3.080										

2.3 Weiterverkauf

Stadtteil	2017		2018		2019		2020		2021		2022		2023	
	Anzahl	Mittelwert												
Altstadt									4	3.263			1	3.314
Paulsstadt	1	2.011			3	3.519	3	2.938						
Schelfstadt			1	3.368	2	2.879					1	3.569	1	3.169
Werdervorstadt	3	2.856	1	3.177	8	3.084	5	3.405	9	3.761	6	4.381	5	3.617
Lewenberg	1	2.597												
Weststadt	1	2.656					1	3.229						
Lankow							1	2.882						
Ostorf			1	2.410	2	3.207	1	2.377	2	3.228	1	4.750		

3. Eigentumswohnungen < 45 m² Wohnfläche

3.1 Erstverkauf nach Neubau

Stadtteil	2017		2018		2019		2020		2021		2022		2023	
	Anzahl	Mittelwert												
Werdervorstadt	5	2.581	2	2.632	5	2.431	4	2.431						

3.2 Erstverkauf nach Umwandlung

Stadtteil	2017		2018		2019		2020		2021		2022		2023	
	Anzahl	Mittelwert												
Paulsstadt														
Schelfstadt			1	1.715			3	2.294						
Werdervorstadt	5	1.387	1	1.184			1	1.667						
Weststadt														

3.3 Weiterverkauf

Stadtteil	2017		2018		2019		2020		2021		2022		2023	
	Anzahl	Mittelwert												
Altstadt	2	1.108			1	1.403	4	1.882	1	2.243	1	1.708	1	2.001
Feldstadt			2	1.583	1	1.298			1	1.784				
Paulsstadt	1	1.181	3	1.041	1	1.700	5	1.651	1	2.682				
Schelfstadt					1	1.694	3	1.737	1	1.878				
Werdervorstadt	2	1.505					2	1.916	2	1.758	2	2.166	1	1.927
Lewenberg			1	1.826										
Weststadt											4	1.700		
Lankow	1	862	1	557	2	940	3	1.052	5	1.402	3	1.589	2	1.209
Friedrichsthal			1	1.354			1	1.283	3	2.127	1	2.105	1	1.357
Ostorf														1
Krebsförden	7	1.031	10	954	10	1.205	7	1.323	8	1.459	6	1.941	4	1.321
Zippendorf							1	1.794	1	1.615				
Mueß							1	1.238						

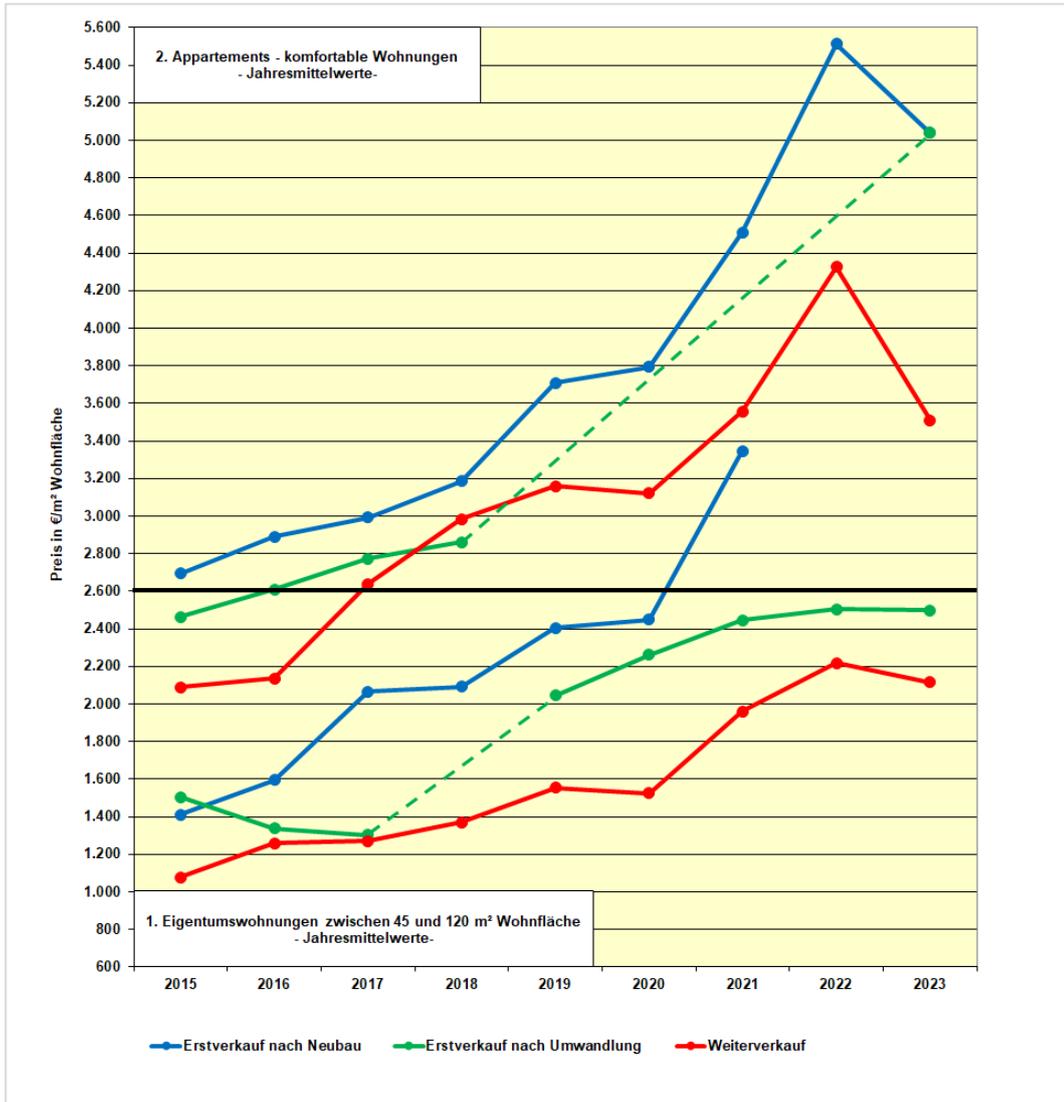
4. Reihenhaus, Doppelhaushälfte als Wohneigentum

4.1 Erstverkauf nach Neubau

Stadtteil	2017		2018		2019		2020		2021		2022		2023	
	Anzahl	Mittelwert												
Werdervorstadt							21	2.562	26	3.111				
Lankow									8	2.645				

4.2 Weiterverkauf

Stadtteil	2017		2018		2019		2020		2021		2022		2023	
	Anzahl	Mittelwert												
Weststadt											1	3.298		
Werdervorstadt													1	4.477
Weststadt													1	1.925
Lankow					1	1.907					1	3.368		
Neumühle														1
Friedrichsthal			2	2.011					2	2.157	3	2.179		
Krebsförden	2	1.177	4	1.290			2	1.717			5	2.437	2	1.779
Mueß			1	1.640			3	1.887	2	2.178			2	1.858



Stellplatzanteile

In der folgenden Tabelle werden die Durchschnittswerte und Spannen der Kaufpreise für Tiefgaragenstellplätze und Außenstellplätze angegeben. Der Betrachtungszeitraum umfasst die Jahre 2020 – 2023. Aufgrund des deutlichen Preisunterschiedes wurden Erst- und Weiterverkauf separat ausgewiesen. Eine Auswertung von Preisen für Garagen und Carports war aufgrund der geringen Fallzahl nicht möglich.

	Tiefgaragenstellplatz (Erstverkauf)		Tiefgaragenstellplatz (Weiterverkauf)		Außenstellplatz (Erstverkauf)		Außenstellplatz (Weiterverkauf)	
	Fallzahl	Mittelwert (€/Stellplatz)	Fallzahl	Mittelwert (€/Stellplatz)	Fallzahl	Mittelwert (€/Stellplatz)	Fallzahl	Mittelwert (€/Stellplatz)
Innenstadtlage (inkl. Werdervorstadt)	179	27.000 25.000-32.000	16	15.000 10.000-20.000	58	12.000 5.500-17.000	20	8.700 5.000-14.000
keine Innenstadtlage	-	-	31	11.000 7.500-12.500	-	-	47	5.300 3.000-10.000

3.2.6 Baugrundstücke mit abrißwürdiger Gebäudesubstanz



Der Wert von Grundstücken mit abrißwürdiger Gebäudesubstanz wird im Wesentlichen durch den Bodenwert bestimmt. Es bedeutet jedoch nicht grundsätzlich, dass die Gebäude auch abgerissen werden bzw. ein Abriss genehmigt wird (z.B. wegen Denkmalschutz). Der Gebäudewert ist sehr gering, teilweise sogar negativ (Abrisskosten).

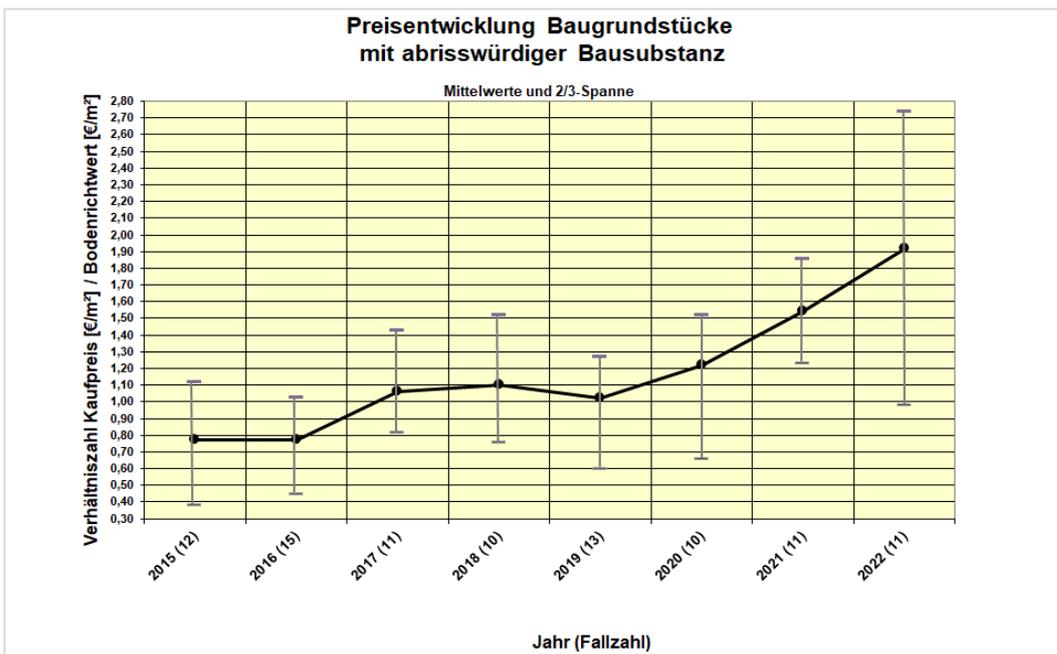
**Kaufpreis
164 % über
Bodenricht-
wertniveau**

Aus diesem Grund wurde die Verhältniszahl

Kaufpreis / Grundstücksfläche (€/m²) zum Bodenrichtwert (€/m²)

gebildet.

Im Berichtsjahr 2023 wurden lediglich sieben Grundstücksverkäufe registriert, bei denen die Gebäudesubstanz abrißwürdig war. Eine verlässliche Aussage zur Verhältniszahl lässt sich daher nicht treffen. Festzustellen ist jedoch, dass seit dem Jahr 2017 die Grundstückspreise über dem Bodenrichtwertniveau liegen und seit dem Jahr 2020 kontinuierlich ansteigen. Im Jahr 2022 wurden Grundstücke mit abrißwürdiger Gebäudesubstanz zu durchschnittlich 192 % des Bodenrichtwertes veräußert. Die Kaufpreisspanne lag zwischen 98 und 274 %. Bei einer gemeinsamen Betrachtung der Jahrgänge 2022/2023 ergibt sich bei 16 Kauffällen ein Mittelwert von **164 % des Bodenrichtwertes** und eine Kaufpreisspanne von 109 bis 274 %. Die Entwicklung dieser Verhältniszahl bis zum Jahr 2022 zeigt die folgende Grafik:



Für den Zeitraum 2015 bis 2023 wurden 78 Verkaufsfälle, verteilt über das gesamte Stadtgebiet, für Grundstücke mit abrisswürdiger Gebäudesubstanz, nach den unterschiedlichen Nutzungsarten differenziert, untersucht. Die nachfolgende Tabelle zeigt das jeweilige Verhältnis des Kaufpreises / Grundstücksfläche (€/m²) zum Bodenrichtwert (€/m²).

	Geschäftlich genutzte Grundstücke	Gewerblich genutzte Grundstücke	Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus	Mehrfamilienhausgrundstücke
Anzahl	14	13	33	18
Mittlerer Bodenrichtwert in €/m ²	188	50	103	108
Mittelwert (2/3-Spanne)	1,11 (0,54-1,66)	1,06 (0,53-1,52)	1,08 (0,74-1,43)	1,29 (1,00-1,82)

3.2.7 Zwangsversteigerungen

Für das Stadtgebiet von Schwerin wurden dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Schwerin im Berichtsjahr 2023

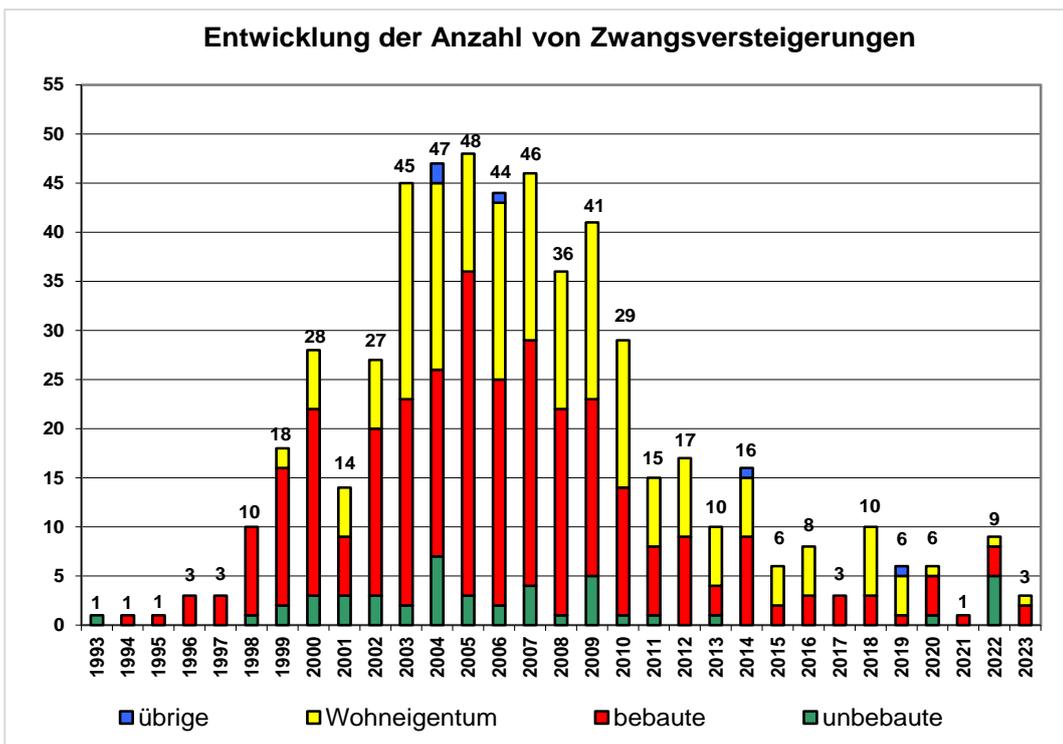
3 Zuschlagsbeschlüsse (9)

zugeleitet.

Die Anzahl ist damit gesunken und befindet sich auf einem sehr niedrigen Niveau.

Es wurden zwei bebaute Grundstücke und ein Wohnungseigentum versteigert. Über das Verhältnis der Kaufpreise im Zwangsversteigerungsverfahren gegenüber dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr kann wegen der geringen Anzahl von Fällen keine gesicherte Aussage getroffen werden.

Anzahl der Zwangsversteigerungen gesunken



4. Bodenrichtwerte

4.1 Ermittlung und Darstellung

Durch den Gutachterausschuss werden jährlich Bodenrichtwerte beschlossen und öffentlich bekannt gegeben.

Der Bodenrichtwert ist ein aus Kaufpreisen ermittelter durchschnittlicher Bodenwert je Quadratmeter für ein Gebiet mit im Wesentlichen gleichen wertbestimmenden Merkmalen, wie z.B. Entwicklungszustand, Erschließungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Zuschnitt. Er ist bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstückes, dessen Eigenschaften für das Gebiet typisch sind (so genanntes Bodenrichtwertgrundstück).

Die Bodenrichtwerte werden für unbebaute Baugrundstücke und für land- bzw. forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke ermittelt und mit den Angaben über die maßgebenden Merkmale in der Bodenrichtwertkarte nachgewiesen. In der Bodenrichtwertkarte werden Gebiete mit gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen jeweils in Zonen zusammengefasst. Die Bodenrichtwerte geben somit detaillierte Informationen über das Preisniveau von Bauland bzw. von land- oder forstwirtschaftlichen Nutzflächen.

Für den Bereich der Landeshauptstadt Schwerin hat der Gutachterausschuss zum Stichtag 01.01.2024 Bodenrichtwerte beschlossen, auch für bebaute Flächen im Außenbereich und in der Bodenrichtwertkarte dargestellt.

Es wurden Bodenrichtwerte für Grundstücke ausgewiesen, die erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei im Sinne des § 127 Abs. 2, BauGB sind.

Land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke werden gesondert ausgewiesen.

Weitere Erläuterungen entnehmen Sie bitte dem Beiheft zur Bodenrichtwertkarte 2024. Neben der gewohnten gedruckten und auf CD erhältlichen Bodenrichtwertkarte steht unter www.schwerin.de/gutachterausschuss eine interaktive Kartenanwendung zur Verfügung.

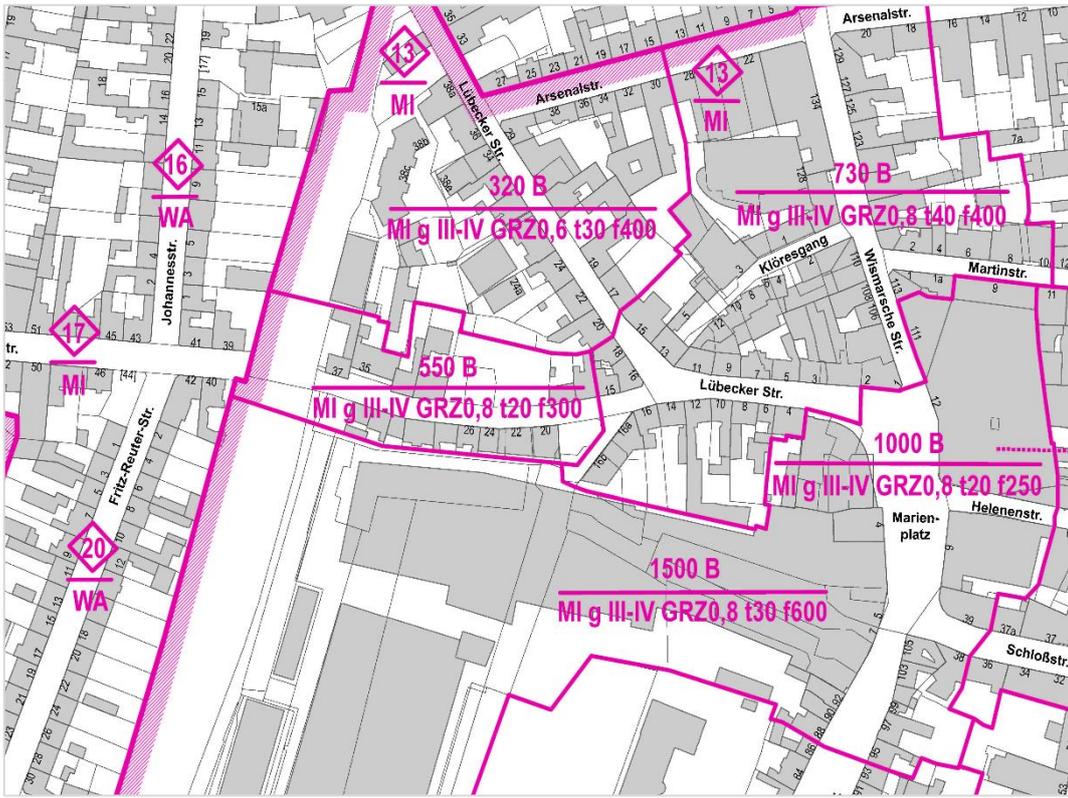
Die Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2024 wurden in das digitale Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.MV (www.geoportal-mv.de/gaia/gaia.php) übertragen.

BORIS-D ist ein gemeinschaftliches Internetportal der Bundesländer, das Bodenrichtwerte länderübergreifend einheitlich, webbasiert und leicht zugänglich für die breite Öffentlichkeit unter www.bodenrichtwerte-boris.de/ bereitstellt.

Nachstehend werden ein Auszug aus der Bodenrichtwertkarte sowie ein Auszug aus dem Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.MV dargestellt.

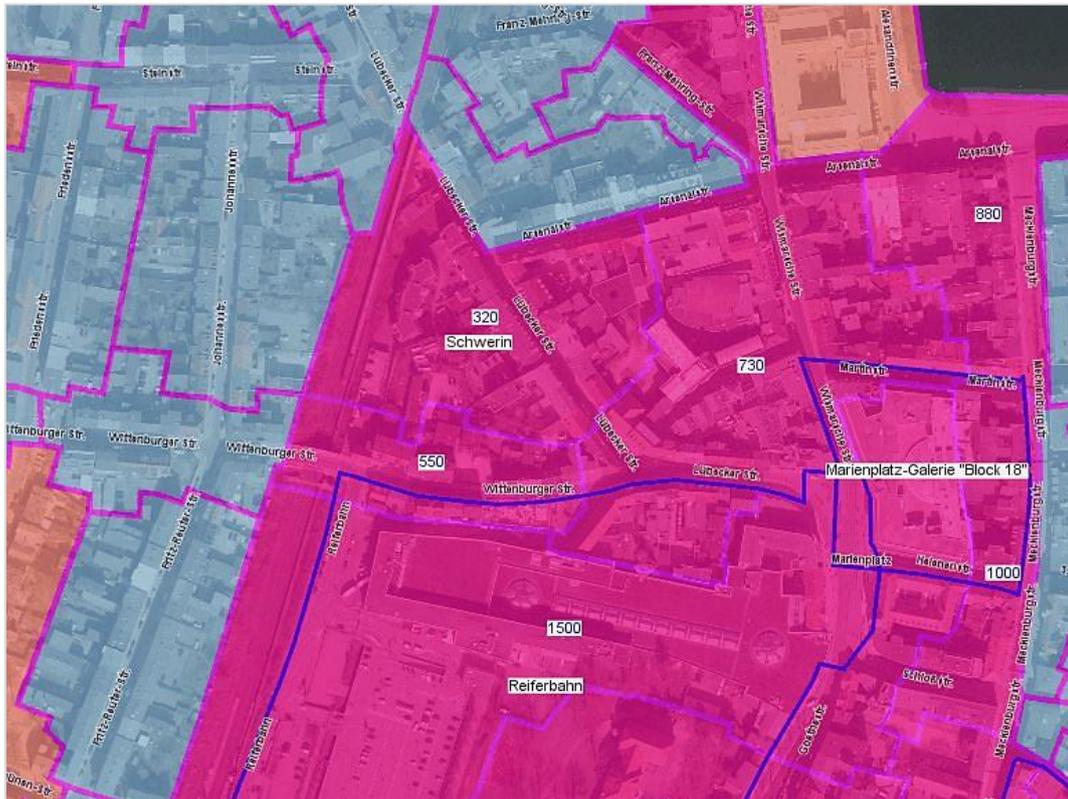
Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

Stichtag 01.01.2024



Auszug aus dem Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.MV

Stichtag 01.01.2024



4.2 Besondere Bodenrichtwerte (Rahmenwerte) in den Sanierungsgebieten

In der Landeshauptstadt Schwerin wurden für die Sanierungsgebiete „**Schelfstadt**“, „**Altstadt**“ und „**Feldstadt**“ im Februar 1992, für das Sanierungsgebiet „**Altstadt-Schloßstraße**“ im März 1999, für das Sanierungsgebiet „**Schelfstadt-Erweiterung**“ im Juli 2004, für das Sanierungsgebiet „**Paulsstadt**“ im Mai 2006, für das Sanierungsgebiet „**Südliche Werdervorstadt**“ im September 2006, für das Sanierungsgebiet „**Werdervorstadt/ Was-serkante Bornhövedstraße**“ im August 2008 und für das Sanierungsgebiet „**Altstadt – Am Dom/ Bischofstraße**“ im Mai 2019 die Sanierungssatzungen nach § 142 Baugesetzbuch (BauGB) rechtskräftig. In diesem Zusammenhang ergeben sich Besonderheiten bei der Ermittlung von Bodenrichtwerten.

Die Sanierungsgebiete „Feldstadt“ (Bekanntmachung 26.10.2018) und „Altstadt-Schloßstraße“ (Bekanntmachung 20.01.2023) wurden rechtsverbindlich aufgehoben.

Hat eine Gemeinde in einem Bereich eine Sanierungsmaßnahme nach dem „Besonderen Städtebaurecht“ (Baugesetzbuch 2. Kapitel) im umfassenden Verfahren durchgeführt und Missstände behoben, haben die Grundstückseigentümer in dem von der Gemeinde förmlich festgelegten Sanierungsgebiet nach § 154 Abs. 1 BauGB einen Ausgleichsbetrag an die Gemeinde zu zahlen. Dieser Ausgleichsbetrag entspricht der Bodenwerterhöhung, die ein Grundstück durch die Durchführung des Sanierungsverfahrens erfahren hat und für die die Sanierungsmaßnahmen der Gemeinde und der Einsatz öffentlicher Mittel wesentliche Ursachen waren.

Nach § 154 Abs. 2 BauGB besteht die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung (= **Ausgleichsbetrag**) aus dem Unterschied zwischen dem Bodenwert, der sich für das Grundstück ergeben würde, wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre (= **Anfangswert, sanierungsunbeeinflusster Bodenwert**) und dem Bodenwert, der sich für das Grundstück durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes nach Abschluss des Sanierungsverfahrens ergibt (= **Endwert, sanierungsbeeinflusster Bodenwert**).

Zum Stichtag sind die o.g. Sanierungsverfahren noch nicht abgeschlossen und daher noch nicht alle Sanierungsvorteile erreicht. Somit wird zur Festsetzung der **stichtagsbezogenen Endwerte** die Wartezeit bis zum Abschluss der Sanierung berücksichtigt und darüber hinaus auch ein gewisses Wagnis, ob alle geplanten Sanierungsmaßnahmen abgeschlossen werden und alle Sanierungsvorteile eintreten. Wartezeit und Wagnis werden durch eine Diskontierung (Abzinsung) der ermittelten Bodenwerterhöhung auf den Stichtag 01.01.2024 berücksichtigt.

Der Gutachterausschuss hat in Zusammenarbeit mit dem Fachdienst für Stadtentwicklung und Wirtschaft und dem Sanierungsträger die städtebaulichen Missstände vor Einleitung des jeweiligen Sanierungsverfahrens und die geplanten, in den Sanierungszielen definierten städtebaulichen Maßnahmen, die diese städtebaulichen Missstände beseitigen sollen, nach einem einheitlichen Bewertungsschema erfasst. Ausgehend von dieser Grundlage ist der Endwert bzw. der stichtagsbezogene Endwert ermittelt worden.

Die in den Sanierungsgebieten festgesetzten Rahmenwerte sind **Rahmenwerte** für einen bestimmten Bereich und zu einem bestimmten Stichtag. Die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung wird für jedes einzelne Grundstück auf der Grundlage der Rahmenwerte unter Berücksichtigung der speziellen grundstücksbezogenen Verhältnisse durch den Gutachterausschuss auf Antrag des Fachdienstes für Stadtentwicklung und Wirtschaft ermittelt.

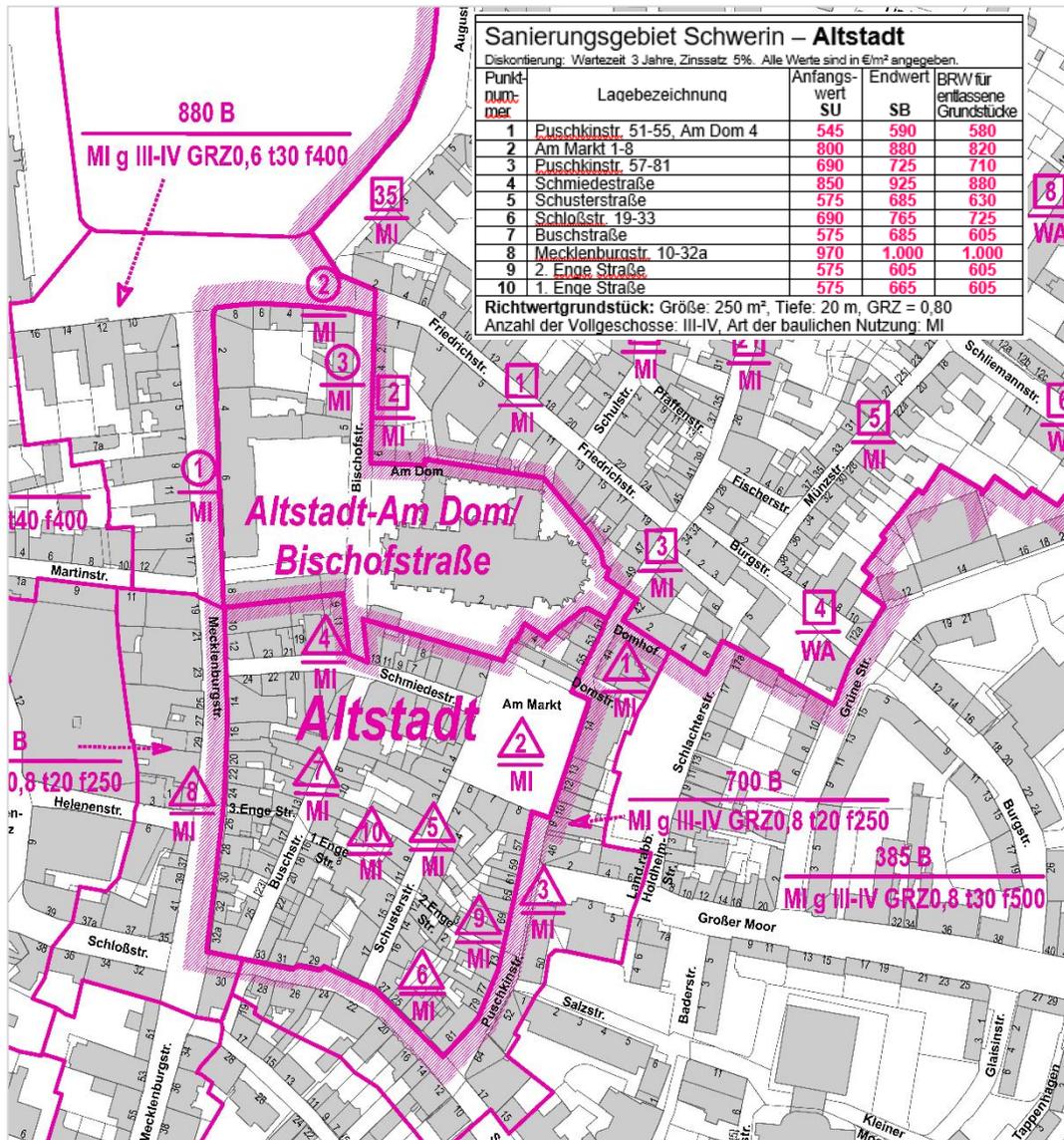
Für die Grundstücke, für die die Gemeinde nach § 163 BauGB die Sanierung als abgeschlossen erklärt hat, wurden durch den Gutachterausschuss in Teilbereichen Bodenrichtwerte (BRW) ermittelt.

Für alle Fragen bezüglich Durchführung, Stand und Abrechnung der Sanierungsverfahren sind der **Fachdienst für Stadtentwicklung und Wirtschaft** und der **Sanierungsträger** zuständig und stehen mit den folgenden **Ansprechpartnerinnen** zur Verfügung:

	Fachdienst für Stadtentwicklung und Wirtschaft Landeshauptstadt Schwerin Dezernat Wirtschaft und Bauen Am Packhof 2-6 19053 Schwerin Tel.: 0385 / 5 45 26 00 Fax: 0385 / 5 45 26 09 Internet: www.schwerin.de	Sanierungsträger LGE M-V GmbH Bertha-von-Suttner-Str. 5 19061 Schwerin Tel.: 0385 / 30 31 770 Fax: 0385 / 30 31 790 Internet: www.lge-mv.de
Schelfstadt / Schelfstadt- Erweiterung / Altstadt / Altstadt – Schloßstraße/ Altstadt – Am Dom/Bischof- straße / Paulsstadt	Silke Dahlenburg Tel.: 0385 / 5 45 26 42	Silviana Kreis Tel.: 0385 / 30 31 775
Südliche Werdervorstadt / Werdervorstadt-Wasserkante Bornhövedstraße	Annegret Reinkober Tel.: 0385 / 5 45 26 62	-

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte - Sanierungsgebiete

Stichtag 01.01.2024



4.3 Eigenschaften der Bodenrichtwertgrundstücke

Die Geländeoberfläche des Bodenrichtwertgrundstückes ist eben bis leicht geneigt und hat eine dem Richtwertgebiet entsprechende typische Oberfläche. Das Richtwertgrundstück ist frei von Ablagerungen.

Gemäß der aktuellen Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten werden die ermittelten Eigenschaften der Bodenrichtwertgrundstücke auf der Bodenrichtwertkarte dargestellt. Zu den wertrelevanten Eigenschaften gehören insbesondere Nutzung, Bauweise, Geschosszahl, Grundstücksgröße und -tiefe sowie die Grundflächenzahl.

Abweichungen des einzelnen Grundstücks in den wertbeeinflussenden Eigenschaften wie Art und Maß der baulichen Nutzung, Grundstücksgröße, Bodenbeschaffenheit, Erschließungszustand und Grundstücksgestaltung, aber auch die Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone bewirken Abweichungen seines Verkehrswertes vom Bodenrichtwert. Dazu sind gebietsbezogen auf Anfrage Auskünfte in der Geschäftsstelle zu erhalten.

5. Sonstige wertermittlungsrelevante Daten

5.1 Einfluss der Grundstücksfläche, der Grundflächenzahl und der Grundstückstiefe auf den Bodenwert

Im Rahmen einer Regressionsanalyse zum Einfluss der Grundstücksfläche, -tiefe und der Grundflächenzahl auf den Kaufpreis bei erschließungsbeitragsfreien Wohngrundstücken des individuellen Wohnungsbaus (bis zu einer Flächengröße von 1.000 m²) konnten keine Abhängigkeiten nachgewiesen werden. Diese Grundstücksmerkmale sind derzeit in der Landeshauptstadt Schwerin nicht wertrelevant.

Daher werden keine Umrechnungskoeffizienten zur Anpassung von Grundstücksfläche, -tiefe und der Grundflächenzahl ausgewiesen.

5.2 Nutzungsentgelte / Pachten

5.2.1 Mobilfunktürme

Der Gutachterausschuss hat im Jahr 2011 die ortsübliche Miete für Standorte von Mobilfunktürmen im Rahmen eines Gutachtens ermittelt. Für diese Ermittlung wurden Literaturveröffentlichungen („Praxis der Grundstücksbewertung“, Gerady/Möckel/Troff Kap. 4.5.10 und „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“, Kleiber/Simon Kap. 12.3), die Empfehlungen des Arbeitskreises Wertermittlung des Deutschen Städtetages (Umdruck-Nr. F 5289 Stand 2008) und die Ergebnisse einer regionalen Umfrage in norddeutschen Städten herangezogen.

Eine Abhängigkeit von Masthöhe, Flächengröße oder Gemeindegröße ist nicht ableitbar. Für Grundstücksflächen, die aus baurechtlicher und funktechnischer Sicht für die Aufstellung und Betreibung von Mobilfunktürmen geeignet sind, ergibt sich für die Landeshauptstadt Schwerin eine **ortsübliche Miete in Höhe von 4.275,- €/Jahr**. Bei einer Untervermietung durch den Mobilfunkturmbetreiber hält der Gutachterausschuss eine **Erhöhung der ortsüblichen Miete um 25% pro Untermietverhältnis** für angemessen.

Der Deutsche Städtetag hat im vierten Quartal 2021 seine Empfehlungen zu Entgelten für Mobilfunkstationen und Antennenanlagen überprüft (siehe Pressemitteilung vom 23.12.21 auf der Internetseite des DST). Die Überprüfung hat ergeben, dass auch die für Schwerin 2011 ermittelten Entgelte weiterhin aktuell sind.

5.2.2 Erholungs- und Freizeitgrundstücke, Bootsschuppengrundstücke, Gärten

Durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Landeshauptstadt Schwerin wurden die nach 1990 neu abgeschlossenen Verträge über Nutzungsentgelte und Pachten für nachfolgende Grundstücksarten untersucht. Verpächter ist neben der Landeshauptstadt Schwerin auch das Land Mecklenburg-Vorpommern. Diese Übersicht enthält keine Verträge nach dem Bundeskleingartengesetz.

Nachstehend werden die Werte aus Verträgen ab **2007** ausgewiesen. Folgende Durchschnittswerte liegen zum Stand Dezember 2013 vor. Für die Jahre 2014 bis 2023 liegen dem Gutachterausschuss keine Vertragsabschlüsse vor. Nach Auskunft der marktbestimmenden Verpächter in der Landeshauptstadt hat es keine Veränderungen in der Pacht Höhe gegeben.

Grundstücksart	Entgelt in €/m ² pro Jahr						
	Mittelwert						
	Anzahl (2/3 Spanne)						
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Erholungs- und Freizeitgrundstücke	0,99	1,00	0,97	1,33	1,32	1,84	1,76
	24	20	21	27	11	6	148
	(0,95 – 1,03)	(–)	(0,90 – 1,04)	(1,00 – 1,46)	(1,00 – 1,45)	(1,50 – 1,95)	(1,50 – 1,95)
Bootschuppengrundstücke	0,98	1,00	1,00	1,00	1,00	1,33	2,29
	36	40	37	18	14	20	374
	(0,93 – 1,03)	(–)	(–)	(–)	(–)	(0,85 – 2,10)	(2,10 – 2,50)
Gärten	0,40	0,39	0,40		0,40	0,77	0,56
	7	11	28	-	3	5	5
	(0,30 – 0,50)	(0,31 – 0,47)	(0,26 – 0,54)		(–)	(0,65 – 1,00)	(0,40 – 0,65)

Der Gutachterausschuss hat in den Jahren 2010 und 2011 die ortsüblichen Entgelte für Erholungs- und Freizeitflächen, Bootsschuppengrundstücke und Steganlagen im Rahmen von zwei Gutachten ermittelt. Für diese Ermittlung wurden die Ergebnisse von regionalen Umfragen bei Städten und Institutionen in Norddeutschland herangezogen. Insbesondere von den örtlichen Gutachterausschüssen, der Landgesellschaft M-V mbH und der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung zur Verfügung gestellte Vergleichsfälle bilden die Grundlage für die nachfolgenden Feststellungen.

Die Ableitung einer entsprechenden **Bodenwertverzinsung** wurde in Anlehnung an Literaturangaben (z.B. „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“, Kleiber/Simon/Weyers Anhang VII) und den Angaben anderer Gutachterausschüsse vorgenommen und mit **4% festgesetzt**.

Die Untersuchung der Bodenwerte von Erholungs- und Freizeitgrundstücken im Vergleich zu den Bodenwerten angrenzender bzw. vergleichbarer Wohngrundstücke hat einen durchschnittlichen prozentualen Wert von 50% ergeben. Nach der begründeten Auswahl geeigneter Bodenrichtwerte kann somit der **Bodenwert der Erholungs- und Freizeitgrundstücke als 50%-iger Wert der Ausgangsbodenwerte** abgeleitet werden. Somit ergaben sich für die Landeshauptstadt Schwerin folgende Kategorien und entsprechende durchschnittliche Pachtwerte:

- **Wochenendhausgebiet (Sonderbaufläche)**
 individuell genutzte Grundstücksteile mit Bungalow bebaut 1,40 €/m² – 1,90 €/m²
 Gemeinschaftsfläche / innere Erschließung 0,40 €/m² – 0,45 €/m²
- **Bootsschuppengrundstücke**
 individuell genutzte Vorlandfläche (Garten/Terrasse) mit zugehöriger Wasserfläche 1,30 €/m² – 3,40 €/m²
 gemeinschaftliche Vorlandfläche mit dazugehöriger Wasserfläche 0,40 €/m² – 0,70 €/m²
- **Steganlagen**
 zugehörige Vorlandfläche mit Wasserfläche 1,30 €/m² – 2,00 €/m²

5.3 Geschäftsraummieten

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses hat ca. 140 Geschäftsraummieten gesammelt, für die Mietverträge ab dem Jahr 2015 bis zum Jahr 2023 abgeschlossen wurden.

Die Auswertung der teilweise geringen Anzahl auswertbarer Mietverträge, insbesondere im hohen Bodenrichtwertniveau, kann nur als Orientierungsrahmen für die orts- und branchenübliche Gewerbemiete dienen. Die ausgewiesenen Mieten für gewerblich genutzte Räume im Stadtgebiet von Schwerin geben die Bandbreite der monatlichen Netto-Kalt-Mieten der gesamten Mietfläche wieder.

Die Geschäftsraummieten hängen im Wesentlichen von folgenden Faktoren ab:

- Zeitpunkt des Mietabschlusses
- Lage (Bodenrichtwertniveau, Fußgängerzone)
- Art der gewerblichen Nutzung.

Die nachfolgende Tabelle enthält die durchschnittliche Netto-Kalt-Miete nach der Art der gewerblichen Nutzung in unterschiedlichen Bodenrichtwertniveaus.

Die Entwicklung der Geschäftsraummieten aus den Mittelwerten der Jahre 2015 bis 2023 wird ebenfalls dargestellt. Diese Darstellung dient nur zum Aufzeigen der Entwicklung, nicht zum Ableiten von Werten.

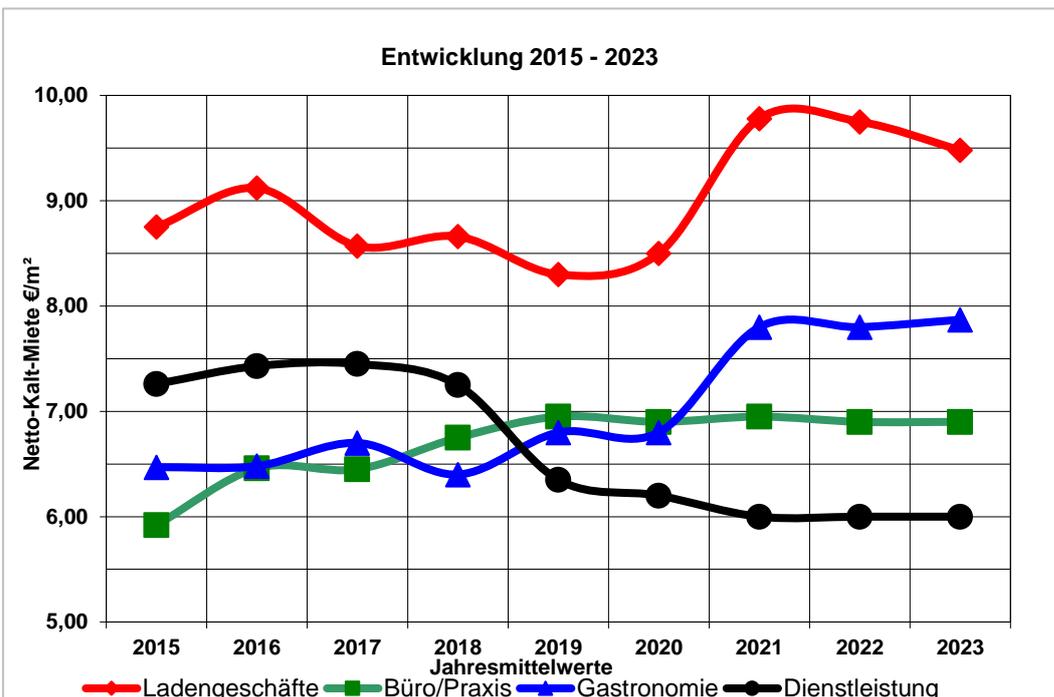
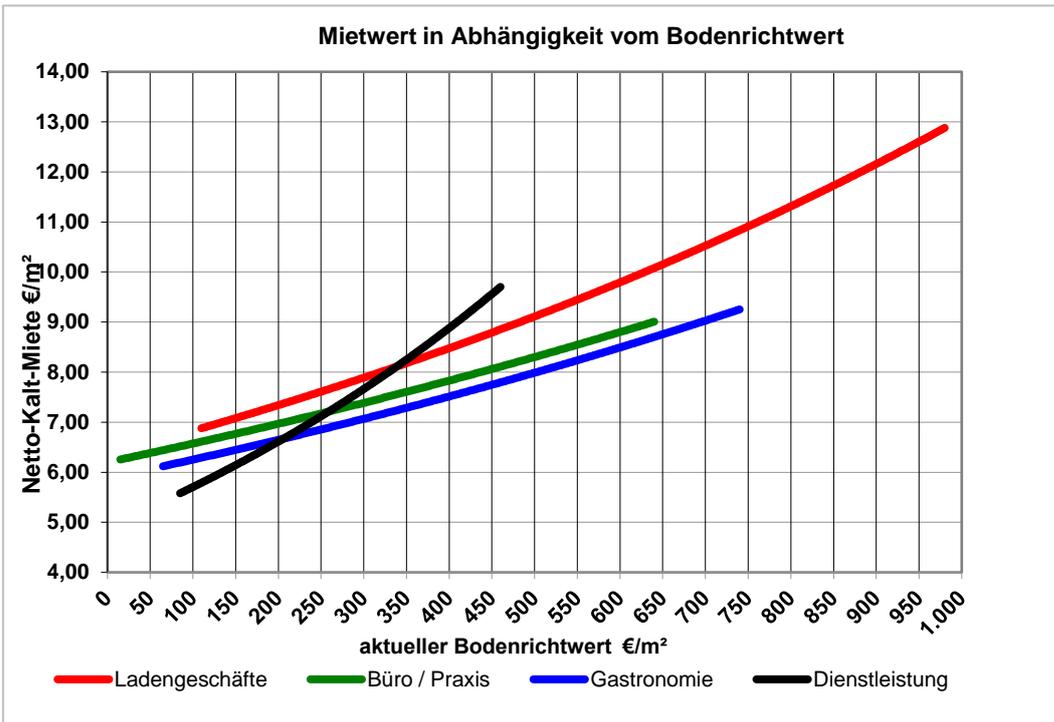
Art der gewerblichen Nutzung	Bodenrichtwert 30 bis 549 €/m ²		Bodenrichtwert 550 bis 1.500 €/m ²	
	Fallzahl	Mittelwert (NK-Miete €/m ²) 2/3-Spanne	Fallzahl	Mittelwert (NK-Miete €/m ²) 2/3-Spanne
Ladengeschäfte (inkl. Nebenräume) Verkauf	10	7,75 6,40 – 8,80	8	11,65 7,45 – 16,60
Büro/ Praxis	85	6,85 5,55 – 8,00	3	8,35 6,85 – 11,25
Gastronomie	8	7,00 5,40 – 8,10	5	9,25 8,50 – 10,00
Dienstleistungen (z.B. Frisör, Reisebüro)	16	6,00 5,20 – 6,80	-	-

Ergänzend wird eine Übersicht zu monatlichen PKW-Stellplatzmieten in Wohnanlagen gegeben, die aus Vertragsabschlüssen der Jahre 2021 bis 2023 resultieren.

Monatsmiete für PKW-Stellplätze	Tiefgarage; Parkhaus		im Freien		Garage	
	Fallzahl	Mittelwert (€/Stellplatz) 2/3-Spanne	Fallzahl	Mittelwert (€/Stellplatz) 2/3-Spanne	Fallzahl	Mittelwert (€/Stellplatz) 2/3-Spanne
Innenstadtlage	-	-	11	36,00* 25,00-48,00	17	43,00 30,00-50,00
keine Innenstadtlage	126	42,00 40,00-50,00	593	23,00 20,00-30,00	-	-

*Für Dauer-PKW-Stellplätze auf Großparkplätzen in der Innenstadt (Parkplätze Am Hauptbahnhof, Jägerweg, Altstadt und Am Stadthafen) beträgt die monatliche Miete 80,00 Euro. (Quelle: www.nahverkehr-schwerin.de)

Die folgenden Grafiken zeigen die Geschäftsraumrenten in Abhängigkeit von der Lage und der Art der gewerblichen Nutzung sowie die Mietentwicklung ab 2015 bis 2023.



5.4 Liegenschaftszinssätze, Reinertrags- und Rohertragsfaktoren

Die Liegenschaftszinssätze (Kapitalisierungszinssätze) sind die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden (§ 21 ImmoWertV). Sie sind auf der Grundlage geeigneter Kaufverträge und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens (ImmoWertV 2021 §§ 31 bis 34) abzuleiten.

Die in § 53 ImmoWertV 2021 (ab 01.01.2022) genannte Übergangsregelung findet keine Anwendung mehr.

Ausgangsdaten

Wohn- bzw. Nutzflächen	aus Fragebögen bzw. sachverständig ermittelt
Rohertrag	tatsächliche Erträge bzw. marktüblich erzielbare Erträge – Nettokaltmieten (Mieten aus Mietspiegel bzw. gewerblichen Mietpreisübersichten)
Bewirtschaftungskosten	§ 32 ImmoWertV nach Anlage 3 (zu § 12 Abs.5 Satz 2) ImmoWertV
Reinertrag (RE)	= Rohertrag - Bewirtschaftungskosten
Bodenwert	= Grundstücksfläche x Bodenrichtwert
Restnutzungsdauer	§ 4 ImmoWertV nach Anlage 2 (zu § 12 Abs.5 Satz 1) ImmoWertV
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	nur Kaufpreise ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (nur schadensfreie Objekte)

Mit diesen Ausgangsdaten wird durch ein iteratives Rechenmodell der Liegenschaftszinssatz (mittels Sprengnetter WF AKUK) errechnet.

Der Gutachterausschuss hat die Liegenschaftszinssätze, Rein- und Rohertragsfaktoren für Mehrfamilienhäuser, Eigentumswohnungen (Weiterverkauf) und Häuser des individuellen Wohnungsbaus (Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser) aus Stichproben der Jahre 2022-2023 sowie für Wohn- und Geschäftshäuser aus Stichproben der Jahre 2021-2023 ermittelt. Diese sind in nachfolgenden Tabellen dargestellt. Soweit weitere Indikatoren, wie z.B. Anzahl der im Gebäude vorhandenen Wohneinheiten oder eine besonders gute bzw. schlechte Lage, einen begründeten Einfluss auf die Höhe der Liegenschaftszinssätze, Rein- und Rohertragsfaktoren haben, kann von dem angegebenen Mittelwert innerhalb der 2/3-Spanne abgewichen werden.

Bau- und Unterhaltungszustand	gut		befriedigend		Gesamt	
	Mittelwert (2/3-Spanne)	Anzahl	Mittelwert (2/3-Spanne)	Anzahl	Mittelwert (2/3-Spanne)	Anzahl
Bodenrichtwert €/m ²	185	18	150	15	170	33
Preis in €/ m ² Wohn-, Nutzfläche	2.010		1.350		1.710	
Restnutzungsdauer	36		29		33	
Wohnfläche in m ²	550		440		500	
Liegenschaftszinssatz	1,1 (-0,2-3,2)		1,9 (1,0-3,1)		1,5 (0,2-3,2)	
Reinertragsfaktor	30 (25-36)		23 (20-28)		27 (21-33)	
Rohetragsfaktor	23 (18-26)		17 (15-20)		20 (16-26)	

Mehr-
familien-
häuser

Lage Bodenrichtwertniveau (Bau- und Unterhaltungszustand sehr gut und gut)	>300 €/m ²		< 300 €/m ²		Gesamt	
	Mittelwert (2/3-Spanne)	Anzahl	Mittelwert (2/3-Spanne)	Anzahl	Mittelwert (2/3-Spanne)	Anzahl
Bodenrichtwert €/m ²	580	9	160	13	335	22
Preis in €/ m ² Wohn-, Nutzfläche	2.050		1.510		1.730	
Restnutzungsdauer	31		34		33	
Wohn-, Nutzfläche in m ²	500		630		580	
Gewerblicher Flächenanteil in %	48		32		38	
Liegenschaftszinssatz	3,9 (1,1-4,9)		2,1 (0,4-4,6)		2,8 (0,7-4,9)	
Reinertragsfaktor	20 (16-31)		25 (17-30)		23 (16-31)	
Rohetragsfaktor	16 (13-25)	18 (13-21)	17 (13-23)			

Wohn- und
Geschäfts-
häuser

Eigentumswohnung im Weiterverkauf	Altbau >45 m ² (bis 1949,saniert)		Neubau >45 m ² (ab 1991)		Wohnung <45 m ²		komplexer Wohnungsbau	
	Mittelwert (2/3-Spanne)	An- zahl	Mittelwert (2/3-Spanne)	An- zahl	Mittelwert (2/3-Spanne)	An- zahl	Mittelwert (2/3-Spanne)	An- zahl
Bodenrichtwert €/m ²	235	60	170	131	155	24	85	16
Preis in €/ m ² Wohnfläche	2.270		2.380		1.780		1.380	
Restnutzungsdauer	34		56		42		34	
Wohnfläche in m ²	81		72		40		59	
Liegenschaftszinssatz	0,5 (-1,2-1,7)		1,8 (1,0-2,7)		1,4 (0,1-2,7)		1,2 (-0,6-2,6)	
Reinertragsfaktor	34 (27-45)		37 (30-43)		32 (23-41)		29 (24-39)	
Rohetragsfaktor	26 (20-32)		28 (23-32)		22 (17-27)		20 (17-27)	

Eigentums-
wohnungen

Individueller Wohnungsbau, Weiterverkauf, Baujahr nach 1990	Mittelwert (2/3-Spanne)	Anzahl
Bodenrichtwert €/m ²	125	9
Preis in €/ m ² Wohnfläche	3.040	
Restnutzungsdauer	64	
Wohnfläche in m ²	123	
Liegenschaftszins	1,9 (1,4-2,4)	
Reinertragsfaktor	39 (33-45)	
Rohetragsfaktor	31 (26-35)	

Individueller
Wohnungs-
bau

5.5 Sachwertfaktoren nach §§ 35 bis 39 ImmoWertV 2021

Im Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV 2021) wird der Sachwert des Grundstücks aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert ermittelt. Der Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ist ausgehend von den Herstellungskosten (Normalherstellungskosten NHK) unter Berücksichtigung der Alterswertminderung zu ermitteln. Die NHK 2010 werden mit Hilfe der Baupreisindexreihen auf den Wertermittlungstichtag umgerechnet.

Untersuchungen des Gutachterausschusses haben ergeben, dass die aus den NHK 2010 ermittelten Sachwerte oft von den im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielten Kaufpreisen (Verkehrswerte) abweichen. Der Gutachterausschuss hat deshalb zur Anpassung an die Marktlage aus den tatsächlich gezahlten Kaufpreisen der Jahre 2021 bis 2023 Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Doppelhaushälften und Reihenhäuser ermittelt.

Die Summe aus den Sachwerten der baulichen Anlagen, einschließlich der baulichen Außenanlagen, der sonstigen Anlagen und des Bodenwerts ergibt einen vorläufigen Sachwert des Grundstücks. Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (z.B. wirtschaftliche Überalterung, Baumängel/ Bauschäden) wurden nicht berücksichtigt. Es wurden nur schadensfreie Objekte ausgewertet.

Der Sachwert wurde für jedes Objekt mit linearer Abschreibung nachfolgendem Modell ermittelt:

Normalherstellungskosten - NHK 2010

Bodenwert	=	Fläche x angepasstem Bodenrichtwert
Wert der baulichen Anlagen (§ 36 Abs. 1 bis 3 ImmoWertV 2021)	=	Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) einschl. Baunebenkosten
	x	Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes/100
	x	Brutto-Grundfläche (BGF), Angaben aus Geoinformationssystem
	x	Alterswertminderungsfaktor nach § 38 ImmoWertV 2021 (linear); Gesamtnutzungsdauer nach Anlage 1 ImmoWertV; Restnutzungsdauer nach § 4 Abs. 3 ImmoWertV
	+	Pauschale Schätzung des Wertes der Nebengebäude (z.B. bei Garagen) und sonstiger baulicher Anlagen
bauliche Außenanlagen (§ 37 ImmoWertV 2021)	=	pauschale Schätzung in Höhe von 2 bis 4% des Gebäudewertes (ggf. Berücksichtigung Carports)
vorläufiger Sachwert	=	Bodenwert + Wert der baulichen Anlagen + Wert der baulichen Außenanlagen

Dem Gutachterausschuss stand eine Stichprobe mit folgenden Kennwerten zur Verfügung:

	Anzahl	BRW (€/m ²)	Preis (€/m ² WOFL)	Gesamtkaufpreis (Euro)	Baujahr	BGF (m ²)
Mittelwerte	98	145	2.830	358.000	1998	212
2/3-Spannen		120-175	1.930 – 3.710	255.000 – 480.000	1973 - 2012	150 – 280

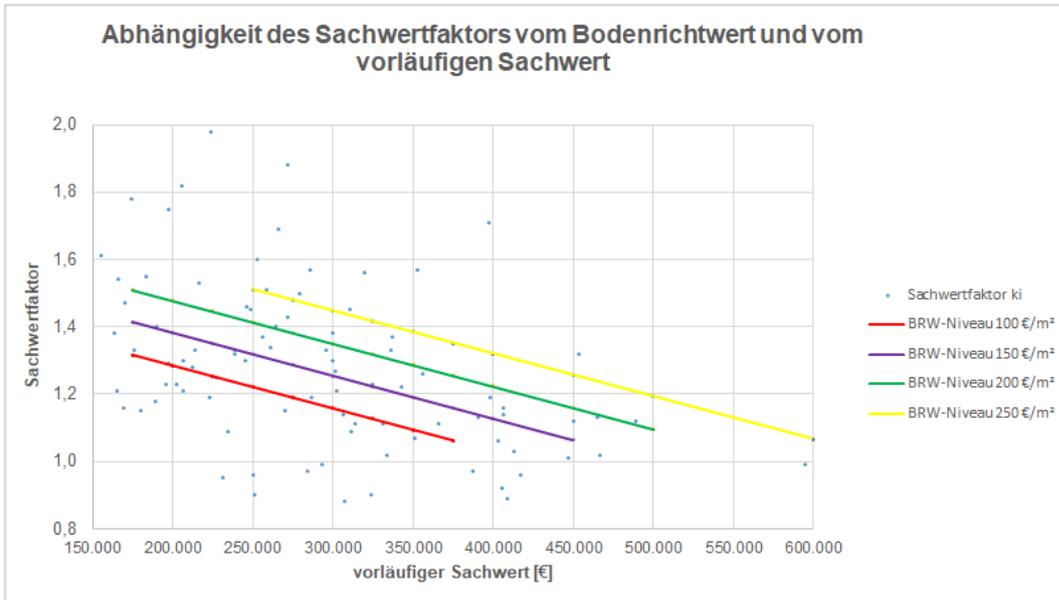
Bei den Sachwertfaktoren zu den Gebäudetypen nach NHK 2010 handelt es sich um mittlere Werte der Kauffälle des jeweiligen Gebäudetyps.

Sachwertfaktoren in Abhängigkeit vom Gebäudetyp						
Gebäudekatalog der Normalherstellungskosten			Sachwertfaktor für Einfamilienhäuser			
			Baujahre bis 1990		Baujahre ab 1991	
Gebäude- typ	Beschreibung	Systemzeichnung	Fallzahl	NHK 2010 (2/3-Spanne)	Fallzahl	NHK 2010 (2/3-Spanne)
1.01	Einfamilienhaus, freistehend Keller-, Erd-, vollausgebautes Dachgeschoss		15	1,31 (1,14 - 1,56)	4	1,21 (1,03 - 1,37)
1.21	Einfamilienhaus, freistehend Erd-, vollausgebautes Dachgeschoss, nicht unterkellert		1	*	20	1,14 (0,96 - 1,34)
1.22	Einfamilienhaus, freistehend Erd-, nicht ausgebautes Dachgeschoss, nicht unterkellert		-	-	3	0,85 (0,72 - 1,07)
1.23	Einfamilienhaus, freistehend Erdgeschoss, Flachdach, nicht unterkellert		-	-	4	1,18 (0,99 - 1,32)
1.32	Einfamilienhaus, freistehend Erd-, Ober-, nicht ausgebautes Dachgeschoss, nicht unterkellert		-	-	1	*
1.33	Einfamilienhaus, freistehend Erd-, Obergeschoss, Flachdach, nicht unterkellert		-	-	2	*
1	Einfamilienhaus gesamt		16	1,27 (1,09 - 1,56)	34	1,13 (0,97 - 1,32)
2.01	Doppel- und Reihenendhaus, Keller-, Erd-, voll ausgebautes Dachgeschoss		3	1,36 (1,09 - 1,54)	-	-
2.11	Doppel- und Reihenendhaus, Keller-, Erd-, Ober-, voll ausgebautes Dachgeschoss		2	*	-	-
2.13	Doppel- und Reihenendhaus, Keller-, Erd-, Obergeschoss, Flachdach		1	*	-	-
2.21	Doppel- und Reihenendhaus, Erd-, voll ausgebautes Dachgeschoss, nicht unterkellert		-	-	5	1,18 (0,90 - 1,40)
2.23	Doppel- und Reihenendhaus, Erdgeschoss, Flachdach, nicht unterkellert		-	-	4	1,46 (1,25 - 1,75)
2.31	Doppel- und Reihenendhaus, Erd-, Ober-, voll ausgebautes Dachgeschoss, nicht unterkellert		-	-	5	1,24 (1,11 - 1,47)
2.33	Doppel- und Reihenendhaus, Erd-, Obergeschoss, Flachdach, nicht unterkellert		-	-	6	1,25 (0,79 - 1,88)
2	Doppel- und Reihen- endhaus gesamt		6	1,32 (1,09 - 1,54)	20	1,25 (0,97 - 1,51)

Sachwertfaktoren in Abhängigkeit vom Gebäudetypp						
Gebäudekatalog der Normalherstellungskosten			Sachwertfaktor für Einfamilienhäuser			
			Baujahre bis 1990		Baujahre ab 1991	
Gbäude- typ	Beschreibung	Systemzeichnung	Fallzahl	NHK 2010 (2/3-Spanne)	Fallzahl	NHK 2010 (2/3-Spanne)
3.01	Reihenmittelhaus, Keller-, Erd-, vollausgebautes Dachgeschoss		1	*	1	*
3.11	Reihenmittelhaus, Keller-, Erd-, Ober-, voll aus- gebautes Dachgeschoss		1	*	-	-
3.13	Reihenmittelhaus, Keller-, Erd-, Obergeschoss, Flachdach		4	1,45 (1,16 -1,80)	1	*
3.21	Reihenmittelhaus, Erd-, voll ausgebautes Dach- geschoss, nicht unterkellert		-	-	4	1,24 (1,14 – 1,33)
3.22	Reihenmittelhaus, Erd-, nicht ausgebautes Dachgeschoss, nicht unter- kellert		-	-	1	*
3.23	Reihenmittelhaus, Erdgeschoss, Flachdach, nicht unterkellert		-	-	4	1,18 (0,90 – 1,38)
3.31	Reihenmittelhaus, Erd-, Ober-, voll ausgebautes Dachgeschoss, nicht unter- kellert		-	-	3	1,53 (1,27 – 1,78)
3.32	Reihenmittelhaus, Erd-, Ober-, nicht ausgebau- tes Dachgeschoss, nicht un- terkellert				1	*
3.33	Reihenmittelhaus, Erd-, Ober- geschoss, Flachdach, nicht unterkellert				1	*
3	Reihenmittelhaus gesamt		6	1,35 (1,16 -1,61)	16	1,30 (1,15 – 1,45)
gesamt			28	1,30 (1,09 - 1,56)	70	1,20 (0,97 – 1,45)

Anhand der zur Verfügung stehenden Daten wurde weiterhin die Abhängigkeit des Sachwertfaktors vom Bodenrichtwert und vorläufigen Sachwert untersucht.

Bei den Untersuchungen wurde mittels multipler nichtlinearer Regressionsanalyse festgestellt, dass sowohl der Bodenrichtwert als auch der vorläufige Sachwert einen signifikanten Einfluss auf den Sachwertfaktor haben.



Die in der nachstehenden Tabelle angegebenen Anpassungsfaktoren können als Anhaltswerte dienen, wenn die vorstehende Tabelle für den Gebäudetyp keine Aussage trifft. Sie sind nach sachverständigem Ermessen zu werten und anzuwenden. Es sind nur die durch Kaufpreise abgedeckten Sachwertfaktorenbereiche belegt. Eine Extrapolation von Werten für die nicht beschriebenen Bereiche ist nicht sachgerecht.

Sachwertfaktoren										
(Bestimmtheitsmaß $R^2 = 0,30$)										
Vorläufiger Sachwert (Euro)	Bodenrichtwert (€/m ²)									
	90	100	125	150	175	200	225	250	275	300
175.000	1,30	1,32	1,36	1,41	1,46	1,51				
200.000	1,27	1,28	1,33	1,38	1,43	1,48	1,53			
225.000	1,23	1,25	1,30	1,35	1,40	1,45	1,49			
250.000	1,20	1,22	1,27	1,32	1,37	1,41	1,46	1,51		
275.000	1,17	1,19	1,24	1,29	1,33	1,38	1,43	1,48		
300.000	1,14	1,16	1,21	1,25	1,30	1,35	1,40	1,45		
325.000	1,11	1,13	1,17	1,22	1,27	1,32	1,37	1,42	1,46	
350.000	1,07	1,09	1,14	1,19	1,24	1,29	1,34	1,38	1,43	1,48
375.000		1,06	1,11	1,16	1,21	1,26	1,30	1,35	1,40	1,45
400.000			1,08	1,13	1,18	1,22	1,27	1,32	1,37	1,42
450.000				1,06	1,11	1,16	1,21	1,26	1,30	1,35
500.000						1,10	1,14	1,19	1,24	1,29
600.000							1,02	1,07	1,11	1,16

6. Zusammenfassung

Das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt kann abschließend für das Berichtsjahr 2023 wie folgt zusammengefasst werden:

Die Gesamtanzahl der Verträge ist mit 458 Verträgen um 20 % gesunken. Die Verkäufe sind in fast allen Grundstücksteilmärkten zurückgegangen. Der Verkauf von unbebauten Bauflächen ist mit einem Minus von 50 % am stärksten zurückgegangen, bei bebauten Grundstücken ist die Anzahl der Verträge um 38 % gesunken. Die Verkäufe von Wohnungs- und Teileigentum sind jedoch um 8 % gestiegen. Mit 260 Verträgen (57 % aller Kaufverträge) dominiert der Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum den Grundstücksmarkt in der Landeshauptstadt Schwerin. Der Flächenumsatz beträgt 507.000 m² und ist gegenüber dem Vorjahr um 51 % gesunken. Der Geldumsatz liegt bei 184 Mio. Euro und ist innerhalb eines Jahres um 33 % zurückgegangen.

Die Gewerbebauandpreise befinden sich weiterhin auf niedrigem Niveau, da sich dieser Teilmarkt zu einem reinen Käufermarkt entwickelt hat. Bei gewerblichen Baugrundstücken liegen die Kaufpreise zwischen 10 und 45 €/m². Die Preise für unbebaute Grundstücke, sowohl in der Innenstadt als auch in den Baugebieten für den Eigenheimbau sind im Vergleich zum Vorjahr überwiegend unverändert. Für geschäftlich genutzte Baugrundstücke in zentralen Spitzenlagen der Innenstadt liegt das Bodenrichtwertniveau zwischen 700 und 1.500 €/m². Das Bodenrichtwertniveau für Mehrfamilienhausgebiete bewegt sich zwischen 80 und 410 €/m².

Für individuell genutzte Wohnhäuser sind die preisbestimmenden Merkmale die Lage des Grundstückes, das Baujahr und der Bau- und Unterhaltungszustand des Gebäudes. Die durchschnittlichen Erlöse pro Quadratmeter Wohnfläche liegen für sanierte Objekte bzw. Neubauten bei freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern zwischen 2.680 und 3.570 €/m² und bei Doppelhaushälften sowie Reihenendhäusern zwischen 2.300 und 3.700 €/m². Bei Reihemittelhäusern liegt das Preisniveau zwischen 1.900 und 3.400 €/m². Damit haben sich die Preise unterschiedlich entwickelt. In der Kategorie Baujahr bis 1949, saniert für Einfamilienhäuser sind die Preise um 100 €/m² gesunken, für Baujahre 1991 bis 3 Jahre vor Auswertestichtag liegen die Preise um Ø 50 €/m² Wohnfläche niedriger.

Die Preise pro Quadratmeter Wohnfläche für Mehrfamilienhäuser mit durchschnittlicher Ausstattung sind um 4 % auf 1.880 €/m² Wohnfläche gestiegen.

Es wurden im Berichtsjahr 260 Verträge zu Wohn- und Teileigentum zugeleitet, nach 241 Verträgen im Jahr 2022. Nach 38 Verkäufen im Jahr 2022 wurden im Berichtsjahr nunmehr 66 Wohnungen im Erstverkauf veräußert. Die Kaufpreise bei einer Weiterveräußerung von Eigentumswohnungen in Bestandsimmobilien mit normaler Ausstattung sind um 100 €/m² gesunken und liegen bei 2.120 €/m² Wohnfläche. Hochwertige und komfortable Eigentumswohnungen im Neubau werden im Erstverkauf durchschnittlich zu einem Preis von 5.040 €/m² Wohnfläche verkauft, das sind 530 €/m² weniger als im Vorjahr. Die Preise im Weiterverkauf von Eigentumswohnungen mit einer Wohnfläche von unter 45 m² liegen bei 1.500 €/m² Wohnfläche. Doppelhaushälften und Reihenhäuser, die als Wohnungseigentum nach Wohnungseigentumsgesetz weiterveräußert werden, kosten im Durchschnitt 2.370 €/m² Wohnfläche. Alle genannten Quadratmeterpreise schließen den Bodenwert mit ein.

Die Preise für Grundstücke mit abrisswürdiger Bausubstanz betragen derzeit ca. 164 % des maßgeblichen Bodenrichtwertes, die Spanne reicht dabei von 109 bis 274 %. Die Anzahl von Zwangsversteigerungen ist mit 3 Zuschlagsbeschlüssen (Vorjahr 9) gesunken und befindet sich auf einem sehr niedrigen Niveau.

Um einen umfassenden Überblick über das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt zu ermöglichen, wurden soweit dies möglich ist, die wertrelevanten Daten vervollständigt. Dazu gehören Anpassungsfaktoren für Sachwertobjekte, Liegenschaftszinssätze, Rein- und Rohertragsfaktoren für Mehrfamilien-, Wohn- und Geschäftshäuser, Eigentumswohnungen sowie Objekte des individuellen Wohnungsbaus.

Die Bodenrichtwertzonen wurden insgesamt systematisch überprüft und an einigen Stellen aufgrund vorliegender Erkenntnisse neu zugeschnitten. Mit veröffentlicht werden Bodenrichtwerte für bebaute Flächen im Außenbereich. Die Bodenrichtwerte stehen digital im Geoportal Schwerin sowie über BORIS.MV (www.geoportal-mv.de/gaia/gaia.php) und in BORIS-D (www.bodenrichtwerte-boris.de/) länderübergreifend einheitlich, webbasiert und leicht zugänglich für die breite Öffentlichkeit zur Verfügung.

Anlage 1

Dienstleistungen des Gutachterausschusses

Zusätzlich zu diesem Bericht über den Grundstücksmarkt in der Landeshauptstadt Schwerin können Interessenten und Teilnehmer am Grundstücksmarkt sich über Werte von unbebauten und bebauten Grundstücken durch

- die Bodenrichtwertkarte
- Gutachten des Gutachterausschusses
- schriftliche (und mündliche) Auskunft über Bodenrichtwerte und Auszüge aus der Bodenrichtwertkarte sowie
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung

gegen Gebühr informieren. Die Gebühr richtet sich nach der z. Zt. gültigen Kostenverordnung für Amtshandlungen der Gutachterausschüsse und deren Geschäftsstellen (GAKostVO M-V). Mündliche Auskünfte zu Bodenrichtwerten werden gebührenfrei erteilt.

Ferner können die Informationen im Internet unter www.schwerin.de/gutachterausschuss eingesehen werden.

Zur Beantragung können die nachstehenden Formulare verwendet werden.

Gutachten:

Gutachten können über

- den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Rechten an Grundstücken,
- die Höhe der Entschädigung für Vermögensnachteile,
- die Höhe von Pachtzinsen nach dem Bundeskleingartengesetz und
- das ortsübliche Nutzungsentgelt nach der Nutzungsentgeltverordnung

beim Gutachterausschuss beantragt werden.

Der Gutachterausschuss beschließt dabei als Kollegialgremium i. d. R. in der Besetzung mit drei Personen (Vorsitzender und zwei ehrenamtliche Gutachter). Der Verkehrswert 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 zu erzielen wäre.

Für die Erstattung von Gutachten werden Gebühren nach den gesetzlichen Bestimmungen erhoben. Die Gebühr hängt von der Höhe des Verkehrswertes ab.

Auskünfte über Bodenrichtwerte:

In Abschnitt 4 dieses Marktberichtes sind Hinweise und Informationen über Bodenrichtwerte enthalten.

Jedermann kann mündlich oder schriftlich Auskunft über die Bodenrichtwerte durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erhalten. Für schriftliche Auskünfte werden Gebühren nach den gesetzlichen Bestimmungen erhoben.

Auskunft aus der Kaufpreissammlung:

Die Kaufpreissammlung mit ihren ergänzenden weiteren Datensammlungen ist aus Datenschutzgründen grundsätzlich nicht für die Öffentlichkeit zugänglich. 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 die Rechte auf Auskunft und Einsichtnahme Betroffener und des Landesbeauftragten für den Datenschutz sind zu beachten.

Auskünfte aus der Kaufpreissammlung 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 für die in § 193 Abs. 1 des Baugesetzbuches genannten Personen oder Stellen beantragt wird.

Die Auskunft ist so zu erteilen, 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. Hierauf ist bei der Auskunftserteilung hinzuweisen.

Alle Formulare werden Ihnen auf den Internetseiten des Gutachterausschusses unter www.schwerin.de/gutachterausschuss auch zum Download als pdf-Datei zur Verfügung gestellt. Bestellungen sind auch direkt im Bürgershop unter www.schwerin.de/buergershop möglich.



Bestellung für Bodenrichtwertkarte / Grundstücksmarktbericht

Antragsteller:

Name:

Vorname:

Straße:

Hs.Nr.

PLZ Ort:

Telefon (tagsüber)

Fax:

.....

Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Landeshauptstadt Schwerin
-Geschäftsstelle-
Postfach 16 02 20

Tel.: 03871 – 722-6103
Fax.: 03871 – 722-77 6177

19092 Schwerin

Bestellung:

Ich/ wir bestelle/n hiermit Stück

“Bodenrichtwertkarte” für die Landeshauptstadt Schwerin zum Stichtag

zum Preis von 45,-- €.

Ich/ wir bestelle/n hiermit Stück

“ Grundstücksmarktbericht” Landeshauptstadt Schwerin des Jahres

zum Preis von 40,-- €.

Ich/ wir bestelle/n hiermit Stück

“ Grundstücksmarktbericht” Landeshauptstadt Schwerin des Jahres
als PDF-Datei per E-Mail

zum Preis von 40,-- €.

.....
Ort, Datum

.....
Unterschrift



Name des Antragsstellers			
Straße			
PLZ, Ort			
Telefon		Fax	

Antrag auf Erstellung eines Gutachtens

Es wird in der Eigenschaft als.....
(Eigentümer, Miteigentümer, Erbe, Inhaber eines Rechtes, Kaufinteressent etc.)

gemäß § 193 Baugesetzbuch (BauGB) die Erstellung eines Gutachtens für

- ein unbebautes Grundstück
- ein bebautes Grundstück
- ein Wohnungs-/ Teileigentum Aufteilungsplan Nr. _____ Stockwerk _____
- Dienstbarkeiten und sonstige Rechte _____
(Wohnrecht, Erbbaurecht usw.)

beantragt. Das Gutachten wird in _____ facher Ausfertigung benötigt.

Gewünscht wird der Verkehrswert	
● zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung	● zu anderen Stichtagen _____

Beschreibung	
Lage: Gemeinde Stadt Schwerin	Straße/ Platz _____
Gemarkung..... Flur _____	Flst.. Nr.: _____

Name und Anschrift des Eigentümers, falls dieser nicht Antragsteller ist	

Einverständniserklärung des Eigentümers	● ist beigefügt ● wird nachgereicht

An Unterlagen sind beigefügt:

- Grundbuchauszug Abt. I u. Abt. II (neueren Auszug)
- Mietverträge einschl. monatliche Mieterträge (ohne umlagefähige Nebenkosten)
- Kartenauszug, da Flurstück nur teilweise zu bewerten ist (Kennzeichnung der Fläche)

Fremdüberbauten sind auf dem Grundstück ● vorhanden ● keine vorhanden
Wenn vorhanden

- ja Mitbewertung (Anlage Einverständniserklärung des Eigentümers) ● nein Nichtbewertung

Mit der örtlichen Besichtigung bin ich einverstanden/ ist der Eigentümer einverstanden. Nachweis liegt bei.

Die Besichtigung soll vereinbart werden mit Herrn/ Frau Tel.:

Für die Erstellung des Gutachtens werden Gebühren und Auslagen gem. Kostenverordnung für Amtshandlungen der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und deren Geschäftsstellen (GAKostVO M-V) vom 12.März 2020 (GVOBl. M-V 2020 S. 106), erhoben.

Die Gebühr richtet sich nach dem ermittelten Verkehrswert. Der Antragsteller verpflichtet sich, die anfallenden Gebühren und Auslagen zu übernehmen.

Eine Umsatzsteuer auf diese Gebühren wird derzeit nicht erhoben. Sollten sich jedoch nachträglich für diese Leistungen eine Umsatzsteuerpflicht ergeben, verpflichtet sich der Antragsteller, die Umsatzsteuer - in der jeweiligen Höhe - zusätzlich zu der festgesetzten Gebühr zu entrichten.

Im Falle einer Rücknahme des Antrages entstehen Gebühren nach der o.g. Verordnung.

Der Eigentümer des Grundstücks erhält gem. § 193 Abs. 4 BauGB eine Abschrift des Gutachtens.

.....
Ort, Datum

.....
Unterschrift



Bodenrichtwertauskunft - gem. § 196 Baugesetzbuch (BauGB)

Antragsteller:

Name: Vorname:
Straße: Hs.Nr.
PLZ Ort: Telefon (tagsüber)
Fax:

Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Landeshauptstadt Schwerin
-Geschäftsstelle-
Postfach 16 02 20

Tel.: 03871 – 722-6103
Fax.: 03871 – 722-77 6177

19092 Schwerin

Der Bodenrichtwert wird für folgende Objekte und Bewertungsstichtage benötigt. Falls das Objekt nicht eindeutig einem Richtwertgebiet zugeordnet werden kann, soll ein geeigneter Richtwert aus der Umgebung herangezogen werden.

Straße bzw. Katasterangaben	HsNr	Bewertungsstichtag
1.
2.
3.
4.

Mir ist bekannt, dass eine Gebühr gem. Kostenverordnung für Amtshandlungen der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und deren Geschäftsstellen (GAKostVO M-V) vom 12. März 2020 (GVOBl. M-V 2020 S. 106), erhoben wird. Die Grundgebühr beträgt 30,- € , zuzüglich für jeden Bodenrichtwert 4,- €.

.....
Ort, Datum

.....
Unterschrift



Antrag auf Auskunft aus der Kaufpreissammlung

In der Eigenschaft als <ul style="list-style-type: none"> • öffentl.best. u. vereid.Sachverst. • Behörde • Gericht • 	Antragsteller:	
stelle ich gemäß § 13 Abs.2 der Gutachterausschusslandesverordnung vom 29.06.2011 einen Antrag auf Auskunft aus der Kaufpreissammlung (Vergleichspreise). Die Berechtigung und die sachgemäße Verwendung werden in der Anlage dargelegt .		Tel.: Fax: e-mail:
Datum:	Unterschrift:	

An den
GUTACHTERAUSSCHUSS
 für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Schwerin
 - Geschäftsstelle –
 Postfach 16 02 20
 19092 Schwerin

Tel.: 03871 – 722-6103
 Fax.: 03871 – 722-77 6177

Vergleichsobjekt (verpflichtende Angaben in Fett):			
Lagebezeichnung (z.B. Straße/Hausnummer):			
Flurstücks- Nr.:		Gemarkung/ Flur-Nr.:	
Bewertungsstichtag:		Anzahl der gewünschten Vergleichsobjekte:	

• **unbebautes Grundstück**

- | | | |
|--|---|--|
| Bauland für: <ul style="list-style-type: none"> • Ein-bis Mehrfamilienhaus • Geschossbauweise • Kerngebiet (MK) • Gewerbe (GE) Grundstücksgröße: | Werdendes Bauland <ul style="list-style-type: none"> • Bauerwartungsland • Rohbauland | sonstiges <ul style="list-style-type: none"> • Landwirtschaft • Gartenland • Forstwirtschaft • Wochenendgrundstück |
|--|---|--|

• **Wohnungseigentum**

Baujahr <input style="width: 80px;" type="text"/>	Wohnfläche <input style="width: 80px;" type="text"/>	Erstverkauf <input style="width: 80px;" type="text"/>	Geschoss <input style="width: 80px;" type="text"/>	Weiterveräußerung <input style="width: 80px;" type="text"/>	Sanierungsjahr <input style="width: 80px;" type="text"/>
• ohne Stellplatz • Stellplatz	• Tiefgaragenstellplatz	• Carport	• Einzelgarage		

• **Teileigentum**

Baujahr <input style="width: 80px;" type="text"/>	Nutzfläche <input style="width: 80px;" type="text"/>	Erstverkauf <input style="width: 80px;" type="text"/>	Geschoss <input style="width: 80px;" type="text"/>	Weiterveräußerung <input style="width: 80px;" type="text"/>	Sanierungsjahr <input style="width: 80px;" type="text"/>
• ohne Stellplatz • oberird. Stellplatz	• Tiefgaragenstellplatz	• Carport	• oberird. Einzelgarage		

• **bebautes Grundstück**

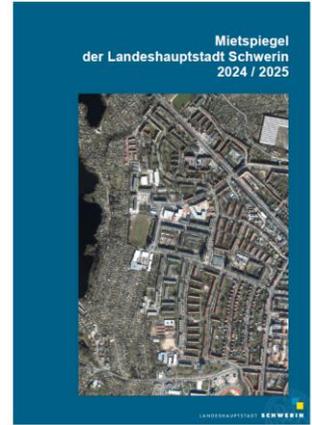
Baujahr/ Jahr der baul.Veränderung, Sanierung	<input style="width: 100px; height: 30px;" type="text"/>	Wohnfläche/ Nutzfläche	<input style="width: 100px; height: 30px;" type="text"/>	m ²	Grundstücksgröße	<input style="width: 100px; height: 30px;" type="text"/>	m ²
• Einfamilienhaus • Doppelhaus • Reihenhäuser • Mehrfamilienhaus • Wohn- und Geschäftshaus							

Zusätzliche Angaben :

Die erlangten Daten dürfen nur zu dem Zweck verwendet werden, zu dessen Erfüllung sie erteilt wurden (§ 13 Abs. 4 GutALVO M-V). Eine unbefugte Weitergabe an Dritte ist unzulässig. Für die Auskunft werden Gebühren gem. Kostenverordnung für Amtshandlungen der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und deren Geschäftsstellen (GAKostVO M-V) vom 12. März 2020 (GVOBl. M-V 2020 S. 106), erhoben. Die Grundgebühr beträgt 50,- € zuzüglich für jeden mitgeteilten Kaufpreis 4,- € bei unbebauten und 7,- € bei bebauten Grundstücken. Bei einer Auskunft deren Gesamtgebühr 200,- € übersteigt, ist die Vereinbarung von Gebührenermäßigungen zulässig. Der Antragssteller verpflichtet sich, die anfallenden Kosten zu übernehmen.



Baujahrklasse	Ausstattungsmerkmale - Punkte	Wohnungsgröße					
		bis 40 m²	bis 60 m²	bis 80 m²	über 100 m²		
1 Baujahr 2016 bis 2022	1.A	17 bis 25	**	6,50 ¹⁾ 100,00 (100)	8,50 ¹⁾ 100,00 (100)	9,25 ¹⁾ 100,00 (100)	9,75 ¹⁾ 100,00 (100)
	1.B	13 bis 15	5,50 100,00 (100)	5,50 100,00 (100)	5,50 100,00 (100)	6,25 100,00 (100)	**
2 Wohnungsbau Baujahr 1995 bis 2009	2.A	voll modernisiert	6,25 100,00 (100)	6,25 100,00 (100)	6,45 100,00 (100)	6,50 100,00 (100)	7,25 100,00 (100)
	2.B	modernisiert	6,00 100,00 (100)	5,45 100,00 (100)	5,50 100,00 (100)	5,20 100,00 (100)	5,95 100,00 (100)
3 Wohnungsbau Baujahr 1967 bis 1991	3	nicht modernisiert	5,50 100,00 (100)	4,50 100,00 (100)	5,15 100,00 (100)	5,05 100,00 (100)	4,75 100,00 (100)
	4.A	bis 15	7,50 100,00 (100)	6,50 100,00 (100)	6,50 100,00 (100)	6,50 100,00 (100)	6,50 100,00 (100)
4 Altbau Baujahr bis 1956 voll modernisiert oder saniert	4.B	bis 15	7,50 100,00 (100)	6,50 100,00 (100)	6,50 100,00 (100)	6,50 100,00 (100)	6,50 100,00 (100)
	4.C	über 15	10,00 ¹⁾ 100,00 (100)	7,50 100,00 (100)	8,50 ¹⁾ 100,00 (100)	8,00 ¹⁾ 100,00 (100)	8,50 ¹⁾ 100,00 (100)
4 Altbau Baujahr bis 1956 voll modernisiert oder saniert bis 2009	4.D	bis 15	6,00 ¹⁾ 100,00 (100)	6,00 ¹⁾ 100,00 (100)	6,00 ¹⁾ 100,00 (100)	6,00 ¹⁾ 100,00 (100)	**
	4.E	über 15	8,45 100,00 (100)	7,50 100,00 (100)	7,80 100,00 (100)	8,00 100,00 (100)	8,50 100,00 (100)
	4.F	über 15	11,15 100,00 (100)	9,50 100,00 (100)	9,75 100,00 (100)	9,45 100,00 (100)	9,95 100,00 (100)



Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Schwerin bittet um Ihre Mithilfe

Mietspiegel wird aktualisiert

Um die für viele Schwerinerinnen und Schweriner äußerst wichtige Frage beantworten zu können, nämlich welche Miete im konkreten Einzelfall fair und angemessen ist, erstellt die Landeshauptstadt Schwerin seit 1997 in regelmäßigen Abständen einen Mietspiegel.

Der Mietspiegel stellt eine vom Gesetzgeber (§ 558 ff. Bürgerliches Gesetzbuch) vorgesehene Möglichkeit dar, um die Angemessenheit einer Miete beurteilen zu können. Als Instrument zur Vermeidung von Mietstreitigkeiten hat sich der Mietspiegel in den vergangenen Jahren bewährt.

Auf der Grundlage einer repräsentativen Stichprobe (nicht preisgebundener Wohnungen) wird der Mietspiegel nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt. Nach Anerkennung und Veröffentlichung durch den Arbeitskreis Mietspiegel, dem unter anderem der Mieterbund, die beiden großen Schweriner Wohnungsunternehmen sowie Haus und Grund Schwerin e.V. und das Sozialamt angehören, wird der qualifizierte Mietspiegel erarbeitet. Dieser ist unter anderem im Bürgerbüro des Stadthauses erhältlich.

Mit dem Fragebogen möchten wir Sie um Ihre Mithilfe bitten. Füllen Sie bitte die Felder aus und senden Sie den Fragebogen an die angegebene Adresse zurück oder geben Sie ihn im Stadthaus ab. Nur eine rege Teilnahme führt zu einer sicheren Datengrundlage.

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Schwerin
Geschäftsstelle GAA, Frau Kobel**

**Zutreffendes bitte ankreuzen!
Bitte je Wohnung einen Fragebogen ausfüllen!
Auf Wunsch werden weitere Fragebögen verschickt!**

**Grunthalplatz 3b
19053 Schwerin**

Tel.: 03871 / 722 6101
Fax: 03871 / 722 77 6177
E-Mail: judith.kobel@kreis-lup.de

ausgestellt am.....

Angaben zum Gebäude

Straße, Hausnummer:			
Gebäudeart		<input type="checkbox"/> = Mehrfamilienhaus <input type="checkbox"/> = Wohn -u. Geschäftshaus <input type="checkbox"/> = Haus in Hausgruppe (Plattenbau) <input type="checkbox"/> =	
Baujahr des Gebäudes (Jahr der Bezugsfertigkeit)		Jahr der durchgreifenden Veränderung (mindestens drei Merkmale von: Dach, Fenster, Isolierung, Heizung, Elektro, Sanitär)	
Anzahl der Wohnungen im Gebäude			
Ist eine gewerbliche Nutzung im Gebäude vorhanden?		<input type="checkbox"/> = ja <input type="checkbox"/> = nein	Wenn ja welche? <input type="checkbox"/> = Einzelhandel <input type="checkbox"/> = Büro <input type="checkbox"/> = Praxis <input type="checkbox"/> = Imbiss <input type="checkbox"/> = Gastronomie <input type="checkbox"/> =
Beginn des Mietverhältnisses			
Datum der letzten Mietveränderung (Netto-Kaltmiete und ohne evt. Mietminderung)			

Bitte wenden!

Netto-Kaltniete (ohne Heiz- u. Betriebskosten und ohne evt. Mietminderung)	, €	
Anzahl der Zimmer (über 6 m ² , ohne Flur, Küche, Bad)		Wohnfläche (mit Flur, Küche, Bad), m ²

Angaben zur Wohnung

Wie beurteilen Sie die Lage Ihrer Wohnung?	O = gute Lage	O = mittlere Lage	O = mäßige Lage
Jahr der Wohnungsmodernisierung			
Geschoss	O = Erdgeschoss O = Obergeschoss	O = Souterrain welches: (z.B. 1)	O = Dachgeschoss O = Maisonnette
		abgeschlossene Wohnung	O = ja O = nein

Angaben zur Ausstattung der Wohnung (nur die Ausstattung, die der Vermieter gestellt hat)

Beheizung (überwiegend vorhandene Heizungsart)	O = Einzelöfen (Öl, Gas, Nachtspeicher) O = Etagenheizung (Öl oder Gas) O = Zentralheizung (Öl, Gas oder Fernwärme) O = Fußbodenheizung O = Kamin, Klimaanlage, Solarkollektoren, Wärmepumpen		
Sanitäre Anlagen	O = kein Bad O = einfaches Bad mit WC (Installation auf Putz, freistehende Wanne, ein Waschtisch, WC) O = durchschnittliches Bad (Installation unter Putz, Wanne oder Dusche, ein Waschtisch, WC) O = aufwendiges Bad (hochwertig, Wanne und / oder Dusche, mehrere Waschtische, Bidet) O = zwei Bäder (wie vor, Gäste-WC, Whirlpool, Sauna)		
Fußböden (überwiegend vorhandener Belag)	O = einfachste Beläge (Estrich, unbehandelte Holzdielung) O = einfache Beläge (PVC, Holzdielen, Nadelfilz, Nassräume: Fliesen; untere Preisklasse) O = durchschnittliche Beläge (Teppichboden, Laminat, Linoleum, Nassräume: Fliesen; mittlere Preisklasse) O = bessere Beläge (Laminat, hochwertige Dielung; Kork, Nassräume: Fliesen.) O = überdurchschnittl. Beläge (Vinylboden) O = hochwertige Beläge (Natursteinplatten, Marmor, Edelholz, Parkett, etc.)		
Fenster	O = Holz mit Einfachverglasung, Holzverbundfenster, Kastenfenster O = Holz oder Aluminium/Kunststoff mit Zweifachverglasung O = Holz oder Aluminium/Kunststoff mit Dreifachverglasung (aufwendige Rahmen) O = große raumhohe Fensterflächen, Spezialverglasung, (Schall- u. Sonnenschutz)		
Küche	O = ohne Einbauküche, nur Anschlüsse vorhanden O = Herd oder / und Spüle O = normale Einbauküche (vom Vermieter: Herd, Spüle, Schränke; untere Preisklasse) O = bessere Einbauküche (vom Vermieter: Herd, Spüle, Schränke, Kühlschrank; mittlere Preisklasse) O = komfortable Einbauküche (wie vor jedoch mit Geschirrspüler; hochwertige Materialien und Geräte)		
Besonderheiten (Mehrfachnennung)	O = barrierefrei O = Balkon /Loggia O = Rollläden (Beschattungsanlagen)	O = Personenaufzug O = Terrasse O = Stellplatz	O = O =

Angaben zum Wohnumfeld

Wie stark ist Ihre Wohnung Immissionen ausgesetzt? (Luftverunreinigungen, Lärm, Geruch)	O = starke Immissionen, Nähe zu störendem Gewerbe O = geringe Immissionen O = kaum Immissionen
Wie hoch ist die Bebauungsdichte?	O = stark überbaute geschlossene Bauweise, mehr als 60% des Grundstücks überbaut O = normaler Überbauungsgrad 40% bis 60% des Grundstücks überbaut O = stark aufgelockerte Bauweise, weniger als 40% des Grundstücks überbaut
Wie ist das Umfeld der Wohnung mit Frei- und Grünflächen versorgt?	O = kaum vorhanden O = ausreichend vorhanden O = stark mit Frei- und Grünflächen durchsetzt.
Wie ist die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr?	O = keine Anbindung bzw. schlechte Anbindung (unregelmäßig, in großen Abständen) O = Anbindung vorhanden (regelmäßig mit langen Taktzeiten) O = gute Anbindung (kurze Taktzeiten)
Wie ist die Verkehrsanbindung?	O = Lage an Hauptverkehrsachsen O = Anlieger- und Durchgangsverkehr O = nur Anliegerverkehr oder verkehrsberuhigte Zone
Wie ist die Infrastruktur zu beurteilen? (z.B. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kitas, medizinische Versorgung)	O = ungünstig, kaum vorhanden O = vorhanden O = gut, ausreichend vorhanden
Ist ein Energieausweis für das Gebäude vorhanden?	O = nein, O = ja
Alternative Energien? (bitte eintragen welche z.B. Solarenergie, Erdwärme)	O = nein,; O = ja O =

GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE in der Landeshauptstadt Schwerin - Die Geschäftsstelle -



Landkreis Ludwigslust-Parchim | FD 61 | PF 16 02 20 | 19092 Schwerin

Organisationseinheit

FD 61 Geschäftsstelle Gutachterausschüsse

Ansprechpartner

Judith Kobel

Telefon 03871 722-6101 | Fax 03871 722-77-6177

E-Mail judith.kobel@kreis-lup.de

Informationspflichten nach Artikel 13 der Europäischen Datenschutzgrundverordnung (DSGVO)

Zweck der Verarbeitung:

1. Erhebung eines Mietspiegels, um die Angemessenheit einer Miete beurteilen zu können. Wird als Instrument zur Vermeidung von Mietstreitigkeiten genutzt.

Rechtsgrundlagen der Verarbeitung:

1. Art. 6 Abs. 1 lit. c, f DSGVO in Verbindung mit § 558 ff. Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

Empfänger oder Kategorien von Empfängern der personenbezogenen Daten:

1. alle erhobenen Daten verbleiben zur Statistikerstellung beim Verantwortlichen.
2. eine Herausgabe an Dritte erfolgt nur in anonymisierter Form

Übermittlung von personenbezogenen Daten an ein Drittland:

1. Es sind keine Übermittlungen in Drittländer vorgesehen

Dauer der Speicherung der personenbezogenen Daten:

1. Ihre personenbezogenen Daten werden so lange gespeichert, wie es für die Erfüllung unserer vertraglichen und gesetzlichen Pflichten erforderlich ist. Sind die Daten für die Erfüllung vertraglicher oder gesetzlicher Pflichten nicht mehr erforderlich, werden diese gelöscht, es sei denn, die Speicherung ist auf Grund gesetzlicher Aufbewahrungsfristen erforderlich (z.B. Erfüllung handels- und steuerrechtlicher Aufbewahrungsfristen von 10 Jahren) oder zur Geltendmachung, Ausübung oder Verteidigung von Rechtsansprüchen notwendig.

Betroffenenrechte:

Auf Ihre Rechte zur Auskunft, Berichtigung, Löschung, Einschränkung der Verarbeitung, Datenübertragbarkeit und Widerspruch bezüglich aller Ihrer verarbeiteten personenbezogenen Daten weisen wir Sie an dieser Stelle ausdrücklich hin. Rechtsgrundlagen hierfür sind die Artt. 15-21 DSGVO. Beruht die Verarbeitung personenbezogener Daten auf Ihrer Einwilligung, könnten Sie diese jederzeit mit Wirkung für die Zukunft widerrufen. Sollten Sie von Ihren oben genannten Rechten Gebrauch machen, prüft die öffentliche Stelle, ob die gesetzlichen Voraussetzungen hierfür erfüllt sind.

Kontaktdaten des externen Datenschutzbeauftragten

Kommunalservice Mecklenburg AöR
Der Datenschutzbeauftragte
19061 Schwerin, Eckdrift 93

Kontaktmöglichkeiten

Telefon: 03871/7221196
E-Mail: datenschutz@kreis-lup.de



**Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Landeshauptstadt Schwerin**

Rücksendung an

Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Landeshauptstadt Schwerin
Geschäftsstelle
Grunthalplatz 3b
19053 Schwerin

E-Mail: sebastian.schulz@kreis-lup.de

Download unter <http://www.schwerin.de/gutachterausschuss>

Allgemeine und grundstücksbezogene Daten

Machen Sie nachstehende Angaben als Mieter oder Eigentümer des Gebäudes ?		Eigentümer	<input type="checkbox"/>			
		Mieter	<input type="checkbox"/>			
Art der gewerblichen Räume:	Ladengeschäft	<input type="checkbox"/>	Büro/Praxis	<input type="checkbox"/>	Gastronomie	<input type="checkbox"/>
	Dienstleistung	<input type="checkbox"/>	Lagerflächen	<input type="checkbox"/>	Produktionsflächen	<input type="checkbox"/>
Branche/ Bezeichnung: z.B. Sportwaren, Reisebüro, Anwalt (- Firmenstempel – ausreichend)						
Lage des Mietobjektes :	PLZ / Ort:					
	Straße, Hausnummer:					

Gebäudedaten

Wesentliche Modernisierung in den letzten 7 Jahren:	ja	<input type="checkbox"/>	nein	<input type="checkbox"/>		
Wenn ja, wer hat die Kosten getragen ?	Mieter	<input type="checkbox"/>	Vermieter	<input type="checkbox"/>		
Gebäudeart	Geschäftshaus	<input type="checkbox"/>	Bürogebäude	<input type="checkbox"/>	Produktions- oder Werkstattgebäude	<input type="checkbox"/>
	Wohn- u. Geschäftshaus	<input type="checkbox"/>	Lagerhalle	<input type="checkbox"/>		
Lage im Gebäude :	Erdgeschoss	<input type="checkbox"/>	ebenerdig	<input type="checkbox"/>	im Obergeschoss	<input type="checkbox"/>

Mietvertrag

Art des Mietvertrages :	unbefristet	<input type="checkbox"/>	Zeitmietvertrag	<input type="checkbox"/>	andere	<input type="checkbox"/>
Beginn des Mietverhältnisses (Datum) :						
Letzte Mieterhöhung am (Datum) :						

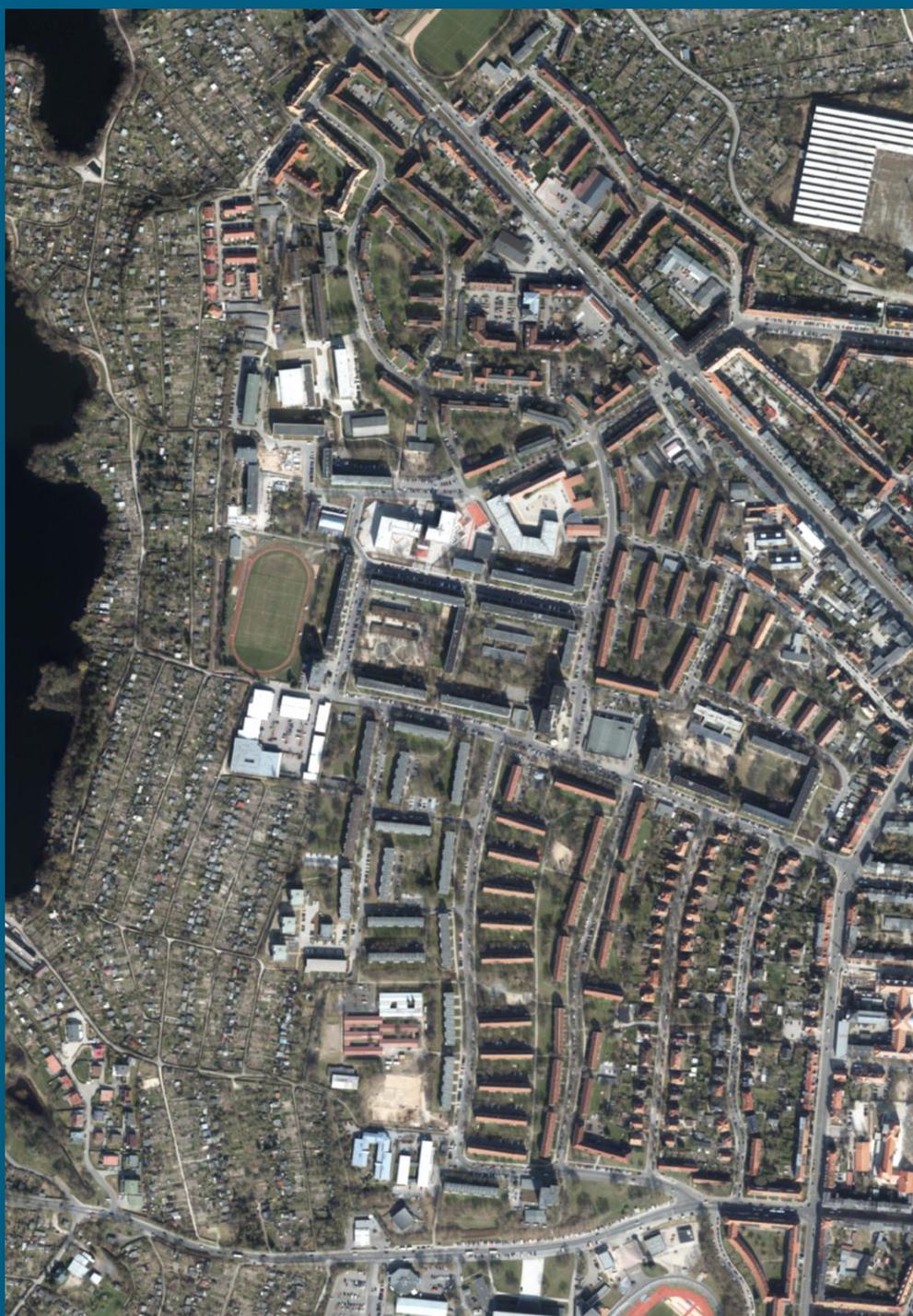
Nutzfläche

Gesamtgröße des Mietobjektes : m ²
davon Größe der eventuellen Nebenräume : m ²
Miethöhe insgesamt : (Nettokaltmiete ohne Betriebs- u. Nebenkosten) €

Wie schätzen Sie selbst das Mietobjekt hinsichtlich Lage- und Nutzwert ein ?

Guter Nutzwert	<input type="checkbox"/>	Mittlerer Nutzwert	<input type="checkbox"/>	Einfacher Nutzwert	<input type="checkbox"/>
nach modernen Erkenntnissen ausgestattet, repräsentativ angelegt, mit technisch neuestem Stand		normal ausgestattet		einfach bis normal ausgestattet	

Mietspiegel der Landeshauptstadt Schwerin 2024 / 2025



Qualifizierter Mietspiegel 2024 / 2025

gemäß § 558 d des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB)

Der Mietspiegel ist durch den Arbeitskreis Mietspiegel unter Mitwirkung von

- DMB Mieterbund Schwerin und Umgebung e.V.
- Haus und Grund Schwerin e.V.
- Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. Landesgeschäftsstelle Schwerin
- Wohnungsgesellschaft Schwerin mbH
- Schweriner Wohnungsbaugenossenschaft eG
- FBR Maklerkontor (Mitglied Gutachterausschuss)
- Landeshauptstadt Schwerin – Fachdienst Soziales
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Schwerin

nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen (mathematisch statistische Methoden) erstellt und am **11.12.2023** einvernehmlich beschlossen worden und ab 01.01.2024 wirksam.

Vorbemerkungen

Der qualifizierte Mietspiegel ist im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung anzupassen. Dies kann gemäß § 558 d BGB anhand einer Stichprobe erfolgen oder durch Verwendung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Verbraucherpreisindex.

Für den Mietspiegel 2024/2025 wurden frei vereinbarte Mieten aus dem Zeitraum 01.09.2017 bis 31.08.2023 verwendet. Für die Erstellung des Mietspiegels standen Daten von 25.826 Mietwohnungen zur Verfügung. Dabei handelt es sich um 10.771 geänderte Bestandsmieten und 15.055 Neuvertragsmieten. Diese Stichprobe ist ausreichend und liefert somit sichere Angaben zur Feststellung einer ortsüblichen Vergleichsmiete. Für die belegten Felder in der Tabelle 2 des Mietspiegels liegen Daten aus mindestens 10 Mietverträgen vor.

Der Mietspiegel gilt für frei finanzierte Mietwohnungen, ausgenommen sind folgende:

- nicht als Wohnraum vermietete Wohnungen
- Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhaushälften, Reihenhäusern
- Wohnraum in nicht abgeschlossenen Wohnungen
- Wohnraum zum vorübergehenden Gebrauch
- Wohnraum in Heimen / Wohnheimen mit / ohne Serviceleistung
- öffentlich geförderter sozialer Wohnungsbau
- Wohnraum gemäß § 1 Abs. 1 und 2 Wohn- und Betreuungsvertragsgesetz
- möblierter / teilmöblierter Wohnraum (ausgenommen Einbauküchen und -schränke)
- Dienst-, Werks- oder Hausmeisterwohnungen

Für den Mietspiegel wurden die **Nettokaltmiete** (ohne Betriebs- und Heizkosten sowie sonstige Serviceleistungen) und eine entsprechend den gesetzlichen Grundlagen abgeleitete Wohnfläche zugrunde gelegt.

Zweck

Der Mietspiegel dient zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete.

Weitere Aufgaben

- Transparenz des Wohnungsmarktes
- Schaffung von Rechtssicherheit und Verhinderung von Rechtsstreitigkeiten
- Eines von vier Begründungsmitteln für ein Mieterhöhungsverlangen (§ 558 a BGB)

Beratungen:

DMB

Mieterbund Schwerin und Umgebung e.V.
Dr.-Külz-Str. 18 (Nähe Platz der Freiheit)
19053 Schwerin
Tel.: 0385 / 71 46 68
Fax: 0385 / 71 46 69
E-Mail: info@mieterbund-schwerin.de
Internet: www.mieterbund-schwerin.de

Haus und Grund Schwerin e.V.

Heinrich-Mann-Str.13
19053 Schwerin
Tel.: 0385 / 57 77 41 0
Fax: 0385 / 57 77 41 1
E-Mail: schwerin@haus-und-grund-mv.de
Internet: www.haus-und-grund-mv.de

Landeshauptstadt Schwerin

Fachdienst Soziales
Am Packhof 2 - 6
19053 Schwerin
Tel.: 0385 / 545 - 2151
Fax: 0385 / 545 - 2139

Herausgeber : Arbeitskreis Mietspiegel / Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Schwerin (www.schwerin.de/gutachterausschuss)

Schutzgebühr: 1,- €

Anwendung des Mietspiegels

1. Das Mietobjekt ist zunächst seiner **Baualtersklasse** in **Tabelle 2** auf Seite 5 zuzuordnen. Entscheidend ist hier der Zeitpunkt der Errichtung, also der Zeitpunkt, der den Baustandard bestimmt hat, zu dem das Gebäude errichtet worden ist. In der Tabelle 2 werden Aussagen über die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete für die in Schwerin überwiegend anzutreffenden Mietwohnungstypen getroffen. Die Tabelle gilt nicht für Wohnungen, die keinem Tabellenwert zuzuordnen sind.
2. Für das Mietobjekt sind im nächsten Schritt die **Ausstattungsmerkmale / -punkte** nach **Tabelle 1** festzustellen. Die Ausstattungsmerkmale sind beispielhaft.
 - 2.1 Für die **Baualtersklassen 2, 3, und 4** gelten nachstehende Ausstattungsmerkmale:

nicht modernisiert: Keine Modernisierungsmaßnahmen bzw. Erneuerung von weniger als drei der unter modernisiert genannten Merkmale.

modernisiert: Erneuerung von mindestens drei der folgenden Merkmale:
Fenster, Heizung, sanitäre Anlagen, Elektroanlagen, Dach, zusätzliche Wärmedämmung der Fassade, zusätzlicher Balkonanbau bzw. Terrassen.

voll modernisiert: wie modernisiert allerdings zusätzliche Aufwertung durch Entkernung, Teilrückbau, Änderungen von Wohnungszuschnitten (z.B. Tageslichtbad).
 - 2.2 Die **Baualtersklasse 3** enthält auch Wohnungen in nicht modernisierten Gebäuden, die in einzelnen Ausstattungsbereichen mit Wohnwertverbesserung instandgesetzt wurden. Nicht entsprechend instandgesetzte Wohnungen sind im unteren Bereich der jeweiligen Spanne einzuordnen.
 - 2.3 Für die **Baualtersklassen 1 und 4** ist das Mietobjekt seiner **Ausstattung** entsprechend, nach dem Punktesystem in der nachfolgenden **Tabelle 1** zu bewerten. Zu den Beurteilungskriterien gehören qualitative Aussagen zu Fenstern, Heizung, sanitäre Anlagen, Küche und Fußböden. Je nach Art und Qualität der überwiegend eingebauten Materialien wird eine entsprechende Einstufung vorgenommen. Die Einstufung jedes einzelnen Kriteriums muss mit mindestens einem Punkt beginnen. Die Summe der Punkte ergibt den vorhandenen Ausstattungsgrad.
3. In den Mietspiegelfeldern der Baualtersklasse 1 A ist die ortsübliche Vergleichsmiete einschließlich eines Stellplatzes (überwiegend als Tiefgaragenstellplatz), Balkon/Terrasse und überwiegend mit Aufzug (wenn dieser nach Landesbauordnung erforderlich ist) ausgewiesen.
4. Das Mietobjekt ist der **Wohnungsgröße** in **Tabelle 2** zuzuordnen und im Anschluss kann der sich ergebene **Mittelwert** entsprechend abgelesen werden.
5. Die Zuordnung des Mietobjektes zum Stadtteil (Übersicht auf der Rückseite der Broschüre) erfolgt im nächsten Schritt. Der Mittelwert ist mit dem Wert aus der **Tabelle 3** zu korrigieren, sofern für den Stadtteil und die Baualtersklasse ein **Zu- bzw. Abschlag für die Wohnlage** ausgewiesen ist.
6. Verfügt die Wohnung über einen **Balkon bzw. eine Terrasse** (auch bei Gartenanteilen) ist gemäß **Tabelle 4**, je nach Baualtersklasse, ein Zuschlag zu berücksichtigen.
7. Handelt es sich bei der Wohnung um ein **Apartment** mit einer Größe bis 30 m², so ergibt sich gemäß **Tabelle 5** für die Baualtersklassen 2 B und 3 ein Zuschlag.
8. Auf Grund der großen Zeitspanne in der Baualtersklasse 4 und der zeitlich zuordnungsbaaren **Modernisierungsqualität** wurde erstmals eine neue Unterteilung der Baualtersklasse 4 vorgenommen.
9. Weitere Berücksichtigungen von **mietpreisbeeinflussenden Faktoren**, die durch die, dem Mietspiegel zugrundeliegende, repräsentative Stichprobe nicht vollständig erfasst werden, sind möglich.
10. Sieben Tabellenfelder (BAK 2A über 100 m², BAK 4C, BAK 4D bis 100 m²) mit einer Anzahl unter 30 Datensätzen erfüllen nicht die Anforderungen an einen qualifizierten Mietspiegel (siehe § 8 Abs. 3 Mietspiegelverordnung-MsV im Zusammenhang mit den „Hinweisen zur Erstellung von Mietspiegeln“ des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)).
11. Bei 5 weiteren Mietspiegelfeldern kann auf Grund der Datenlage eine Belegung der Felder nicht erfolgen, da die Feldbesetzung bei unter 10 Datensätzen liegt und somit ist keine ausreichende Fallzahl für eine statistisch gesicherte Aussage vorhanden.

Wegen des Erfordernisses der Anwendung anerkannter wissenschaftlicher Grundsätze ist die Erstellung des qualifizierten Mietspiegels zwingend zu dokumentieren, um die Ergebnisse nachvollziehen und überprüfen zu können. Die **Dokumentation** ist im Internet unter www.schwerin.de/gutachterausschuss bereitgestellt.

Tabelle 1: Punktesystem für die Ausstattung von Mietwohnungen

Bewertungs- punkt	1	2	3	4	5	6	
Fenster	Holz mit Einfachverglasung, Kasten- oder Holzverbundfenster		Holz oder Aluminium/Kunststoff mit Zweifachverglasung	Holz oder Aluminium/Kunststoff mit Dreifachverglasung,		große raumhohe Fensterflächen, Spezialverglasung,	
Heizung	Einzelöfen		Etagenheizung (Öl oder Gas)	Zentralheizung (Öl, Gas oder Fernwärme)	Fußbodenheizung	zusätzlich: Klimaanlage, etc.	
Sanitäre Anlagen	kein Bad nur WC		<u>einfaches Bad</u> Installationen auf Putz (untere Preisklasse)	<u>durchschnittliches Bad</u> : Wanne oder Dusche, Installationen unter Putz (mittlere Preisklasse)	<u>aufwendiges Bad</u> : Wanne und / oder Dusche, (hochwertige Materialien)	wie bei 5 Pkt. jedoch mindestens Gäste-WC, 2 Bäder, Sauna, Whirlpool	
Küche	ohne Küche nur Anschlüsse	Herd oder/und Spüle	<u>normale Einbauküche</u> : Herd, Spüle, Schränke (untere Preisklasse)	<u>bessere Einbauküche</u> : Elektrogeräte (mittlere Preisklasse)		<u>komfortable Einbauküche</u> : wie bei 4 Pkt. jedoch hochwertige Materialien u. Geräte	
Fußböden	Estrich, unbehandelte Holzdielung	<u>einfache Beläge</u> : PVC, Holzdielen, Nadelfilz, Nassräume: Fliesen (untere Preisklasse)	<u>durchschnittliche Beläge</u> : Laminat, Teppichboden, Linoleum, Nassräume: Fliesen (mittlere Preisklasse)	<u>bessere Beläge</u> : Laminat, hochwertige Holzdielen, Kork Nassräume: Fliesen (höhere Preisklasse)	<u>überdurchschnittliche Beläge</u> : Vinylboden Nassräume: Fliesen	<u>hochwertige Beläge</u> : Natursteinplatten, Marmor, Edelholz, Parkett Nassräume: Fliesen	
						Summe	

Baualtersklasse		Ausstattungsmerkmale / -punkte		Wohnungsgröße				
				bis 40 m ²	bis 60 m ²	bis 80 m ²	bis 100 m ²	über 100 m ²
1	Neubau Baujahr 2010 bis 2023	1 A	17 bis 25	**	9,50* 99 (8,00-10,30)	9,55* 136 (8,49-10,40)	9,20* 147 (8,20-10,20)	9,75* 43 (8,89-10,40)
	Wohnungsbau Baujahr 1992 bis 2009	1 B	13 bis 15	5,95 45 (5,80-6,70)	5,90 267 (5,70-6,50)	5,90 132 (5,55-6,92)	6,25 46 (5,95-7,20)	**
			16 bis 19	**	6,25 151 (5,70-7,82)	7,15 113 (6,30-8,00)	6,70 85 (5,95-7,53)	**
2	Wohnungsbau Baujahr 1957 bis 1991	2 A	voll modernisiert	6,75 125 (6,27-7,03)	6,95 687 (5,70-8,67)	6,45 413 (6,00-7,50)	6,65 47 (5,83-8,48)	7,95 16 (7,11-9,02)
		2 B	modernisiert	6,00 1.278 (5,10-7,40)	5,45 10.471 (5,16-5,90)	5,55 2.576 (5,18-6,06)	5,20 176 (4,85-5,70)	5,05 206 (4,90-5,50)
3		3	nicht modernisiert	5,30 678 (4,95-6,21)	4,95 2.076 (4,75-5,35)	5,15 814 (4,85-5,89)	5,65 33 (4,88-6,41)	4,75 82 (4,65-5,19)
4	Altbau Baujahr bis 1956 voll modernisiert / modernisiert bis 2004	4 A	bis 15	7,20 150 (6,51-8,03)	6,20 669 (5,85-7,00)	6,20 292 (5,75-7,34)	6,55 77 (5,83-7,87)	6,60 33 (5,80-7,80)
		4 B	16 bis 19	7,15 282 (6,60-8,33)	6,50 702 (5,95-7,69)	6,50 372 (5,90-7,68)	6,45 134 (6,00-7,50)	6,55 36 (5,86-7,71)
		4 C	über 19	10,20 14 (8,59-11,39)	7,70 20 (6,94-9,00)	8,10 19 (6,75-9,27)	8,00 16 (6,80-9,15)	8,75 19 (7,90-9,65)
	Altbau Baujahr bis 1956 voll modernisiert / modernisiert ab 2005	4 D	bis 15	6,95 57 (6,51-7,51)	6,70 125 (6,16-7,23)	6,50 55 (6,00-7,26)	7,15 16 (6,50-8,01)	**
		4 E	16 bis 19	8,45 241 (7,19-10,61)	7,10 463 (6,49-8,66)	7,80 188 (6,45-9,42)	8,80 171 (7,00-10,37)	8,95 77 (7,50-10,88)
		4 F	über 19	11,15 143 (9,50-12,70)	9,70 123 (8,42-11,10)	8,75 61 (8,00-10,00)	9,45 66 (8,00-11,04)	9,05 97 (7,44-10,19)

Legende:	Mittelwert in €/m² Anzahl der Mietverträge (2/3 Spanne)
-----------------	--

* mit Stellplatz (überwiegend Tiefgarage), Balkon/Terrasse und überwiegend mit Aufzug

** Diesen Feldern liegen weniger als 10 Datensätze zugrunde.

Tabelle 3: Zu- bzw. Abschläge für die Wohnlage

Stadtteil	Baualtersklassen				
	1 A/1 B	2 A	2 B	3	4 A – 4 F
Altstadt *	+ 0,30		+ 0,60		+ 0,30
Feldstadt	+ 0,10		+ 0,10	+ 0,10	+ 0,10
Paulsstadt	- 0,10		- 0,10	- 0,10	- 0,10
Schelfstadt	+ 0,40		+ 0,40	+ 0,40	+ 0,40
Werdervorstadt	+ 0,05		+ 0,05	+ 0,05	+ 0,05
Weststadt			+ 0,25		
Lankow			+ 0,15	- 0,05	
Großer Dreesch			- 0,05	+ 0,05	
Krebsförden				- 0,30	
Neu Zippendorf			- 0,30	- 0,05	
Mueßer Holz			- 0,25	+ 0,10	

In der Tabelle 3 sind nur in den Stadtteilen und Baualtersklassen Zu- bzw. Abschläge ausgewiesen, die mit mehr als 100 Fällen belegt sind. Für alle anderen Stadtteile und Baualtersklassen sind auf Grund des vorliegenden Datenmaterials keine gesicherten Aussagen möglich.

* Für den Stadtteil Altstadt liegen für die Baualtersklassen 1 und 4 weniger als 100 Fälle vor, sodass dieser Zuschlag die Anforderungen an einen qualifizierten Mietspiegel nicht erfüllt.

Für das Vorhandensein eines **Balkons** bzw. einer **Terrasse** (auch bei Gartenanteilen) ergab sich nach Auswertung des Datenmaterials **Zuschlag**. Zu weiteren Besonderheiten, wie z.B. ein Aufzug im Gebäude, kann auf Grund des nicht ausreichenden Datenmaterials keine Aussage getroffen werden.

Tabelle 4: Zuschlag Besonderheit

Besonderheit	Baualtersklassen				
	1 B	2 A	2 B	3	4 A – 4 F
Balkon/Terrasse	+ 0,15				+ 0,15

Bei der Auswertung hat sich für den Wohnungstyp Apartments bei den **Baualtersklassen 2 B und 3 ein Zuschlag** in Abhängigkeit von den Ausstattungspunkten ergeben. Unter Apartments sind alle in sich abgeschlossenen **1- und 2-Raum-Wohnungen bis 30 m² Wohnfläche** zu verstehen. Die Wohnungen (unmöbliert) verfügen über eine Küche bzw. Kochnische und ein Bad.

Tabelle 5: Zuschlag Apartments

Besonderheit	Baualtersklassen			
	2 A	2 B	3	4 A – 4 F
Apartments bis 30 m ² Wohnfläche	**	+ 0,15	+ 0,10	**

** Zu geringe Datenmenge, sodass keine statistisch belastbaren Aussagen getroffen werden können.

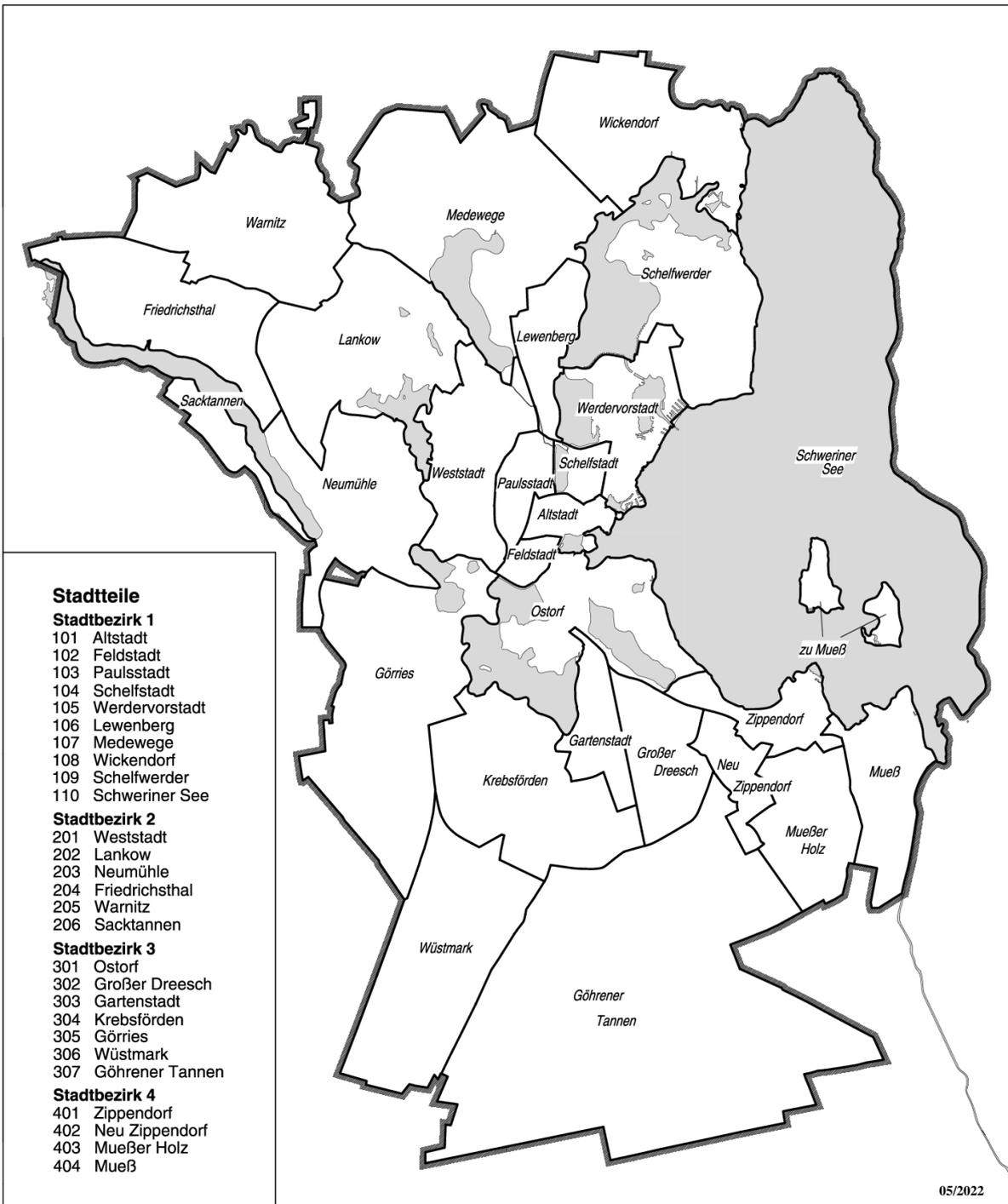
Die Wohnwertmerkmale Beschaffenheit und Ausstattung schließen auch den **energetischen Zustand** des Gebäudes ein. Es zeigt sich in der Mietspiegelstichprobe kein empirisch abgesicherter Einfluss der energetischen Beschaffenheit oder Ausstattung auf die Höhe der Vergleichsmiete. Es wird davon ausgegangen, dass die energetische Beschaffenheit und Ausstattung der modernisierten Gebäude bzw. der Neubauten, zum Zeitpunkt der durchgeführten Maßnahmen, den geltenden Vorschriften entsprechen. Bei nachträglichen energetischen Maßnahmen (z.B. Umrüstung von Heizungsanlagen) kann von dem angegebenen Mittelwert innerhalb der Spanne abgewichen werden.

Soweit **weitere mietpreisbildende Faktoren** bei dem konkreten Mietobjekt einen begründeten Einfluss auf die Höhe des Mietpreises haben, kann von dem angegebenen Mittelwert innerhalb der Spanne aus Tabelle 2 nach oben und unten abgewichen werden.

Beispiel:

Wohnung in einem Mehrfamilienhaus im Stadtteil Paulsstadt, Baujahr 1920, im Jahr 2002 voll modernisiert, Wohnungsgröße 50 m², mit Balkon

1.	Baualtersklasse bis 1956 (Tabelle 2)	= Zeile 4 oder 5
2.1	voll modernisiert: Fenster, Heizung, sanitäre Anlagen, Elektroanlagen und Dach = Baualtersklasse 4	= Zeile 4
2.2	Ausstattungspunkte (nach Tabelle 1)	
	Fenster: Holz mit Zweifachverglasung	3 Punkte
	Heizung: Zentralheizung, Gas	4 Punkte
	Sanitäre Anlagen: durchschnittliches Bad	4 Punkte
	Küche: normale Einbauküche (vom Vermieter)	3 Punkte
	Fußböden: durchschnittliche Beläge - Laminat, Fliesen in Küche und im Sanitärbereich	<u>3 Punkte</u>
	Ausstattungspunkte insgesamt: entspricht Baualtersklasse 4 B	= 17 Punkte
3.	Wohnungsgröße bis 60 m ² (nach Tabelle 2) Mittelwert (Tabelle 2) Baualtersklasse 4 B Spanne (Tabelle 2) = 5,95-7,69 €/m ²	= 6,50 €/m²
4.	Abschlag (Tabelle 3) Stadtteil Paulsstadt, Baualtersklasse 4	- 0,10 €/m²
5.	Mietpreisbildender Faktor - Zuschlag Balkon (Tabelle 4)	+ 0,15 €/m²
6.	Mietpreisbildender Faktor - Zuschlag Apartments (Tabelle 5) Wohnungsgröße über 30 m ² → kein Zuschlag	+ --
7.	weitere Zu- bzw. Abschläge (individuelle Begründung)	+ / - ...?.....
	ortsübliche Vergleichsmiete	= 6,55 €/m² =====



Stadtteile

Stadtbezirk 1

- 101 Altstadt
- 102 Feldstadt
- 103 Paulsstadt
- 104 Schelfstadt
- 105 Werdervorstadt
- 106 Lewenberg
- 107 Medewege
- 108 Wickendorf
- 109 Schelfwerder
- 110 Schweriner See

Stadtbezirk 2

- 201 Weststadt
- 202 Lankow
- 203 Neumühle
- 204 Friedrichsthal
- 205 Warnitz
- 206 Sacktannen

Stadtbezirk 3

- 301 Ostorf
- 302 Großer Dreesch
- 303 Gartenstadt
- 304 Krebsförden
- 305 Görries
- 306 Wüstmark
- 307 Göhrener Tannen

Stadtbezirk 4

- 401 Zippendorf
- 402 Neu Zippendorf
- 403 Mueßer Holz
- 404 Mueß

05/2022

Stadtteilübersicht

- Stadtgrenze
- Stadtteilgrenzen



Vermessungs- und Geoinformationsbehörde
 des Landkreises Ludwigslust-Parchim und der Landeshauptstadt Schwerin
 Fachdienst: Vermessung und Geoinformation

Kartenbasis: Amtliche Stadtkarte – Maßstab 1:80000 – Kartographie: Vermessungs- und Geoinformationsbehörde

Die genaue Zuordnung der Straßen zu den Stadtteilen ist im Internet unter www.schwerin.de/stadtplan im Straßenverzeichnis zu ersehen oder der Amtlichen Stadtkarte zu entnehmen.

Anlage 6

Übersicht der Gutachterausschüsse in Westmecklenburg und ihrer Geschäftsstellen

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Ludwigslust-Parchim

Vorsitzende: Frau Großmann Tel.: 03871/ 722 6100
Fax: 03871/ 722 77 6177
Geschäftsstelle Postanschrift Postfach 16 02 20, FD61,
19092 Schwerin
Leiterin der Geschäftsstelle: Hausanschrift Garnisonsstraße 1, 19288 Ludwigslust
Frau Kobel Tel.: 03871/ 722 6101
Frau Zengel Tel.: 03871/ 722 6102
Herr Schulz Tel.: 03871/ 722 6103
Frau Kolodzinski Tel.: 03871/ 722 6104
Frau Busch Tel.: 03871/ 722 6105
Frau Mehlitz Tel.: 03871/ 722 6106
Herr Ehlert Tel.: 03871/ 722 6107
Frau Mikoleit Tel.: 03871/ 722 6108
Herr Raube Tel.: 03871/ 722 6109
Fax: 03871/ 722 77 6177
e-mail: gutachterausschuss@kreis-lup.de
Internet: www.kreis-lup.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Nordwestmecklenburg

Vorsitzender: Herr Dittrich Tel.: 03841/ 3040 6201
Fax: 03841/ 3040 8 6201
Geschäftsstelle: Börzower Weg 3, 23936 Grevesmühlen
Leiter der Geschäftsstelle: Herr Daschke Tel.: 03841/ 3040 6270
Tel.: 03841/ 3040 6271
Tel.: 03841/ 3040 6272
Tel.: 03841/ 3040 6273
Tel.: 03841/ 3040 6274
Fax: 03841/ 3040 8 6270
e-mail: h.daschke@nordwestmecklenburg.de
Internet: www.nordwestmecklenburg.de

Oberer Gutachterausschuss und seine Geschäftsstelle

Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Mecklenburg-Vorpommern

Vorsitzender: Herr Dr. Ing. Rubach Tel.: 0385 / 588 56003
Fax: 0385 / 509 56030
Geschäftsstelle: Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern
Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen
Lübecker Straße 289, 19059 Schwerin
Leiter der Geschäftsstelle: Herr Haberkamp Tel.: 0385/ 588-56332
e-mail: wertermittlung@laiv-mv.de
Internet: <https://www.laiv-mv.de/Geoinformation/Wertermittlung/>

Weitere Informationen zu Anschriften und e-mail Adressen finden Sie auf der Internetseite des Oberen Gutachterausschusses.

