



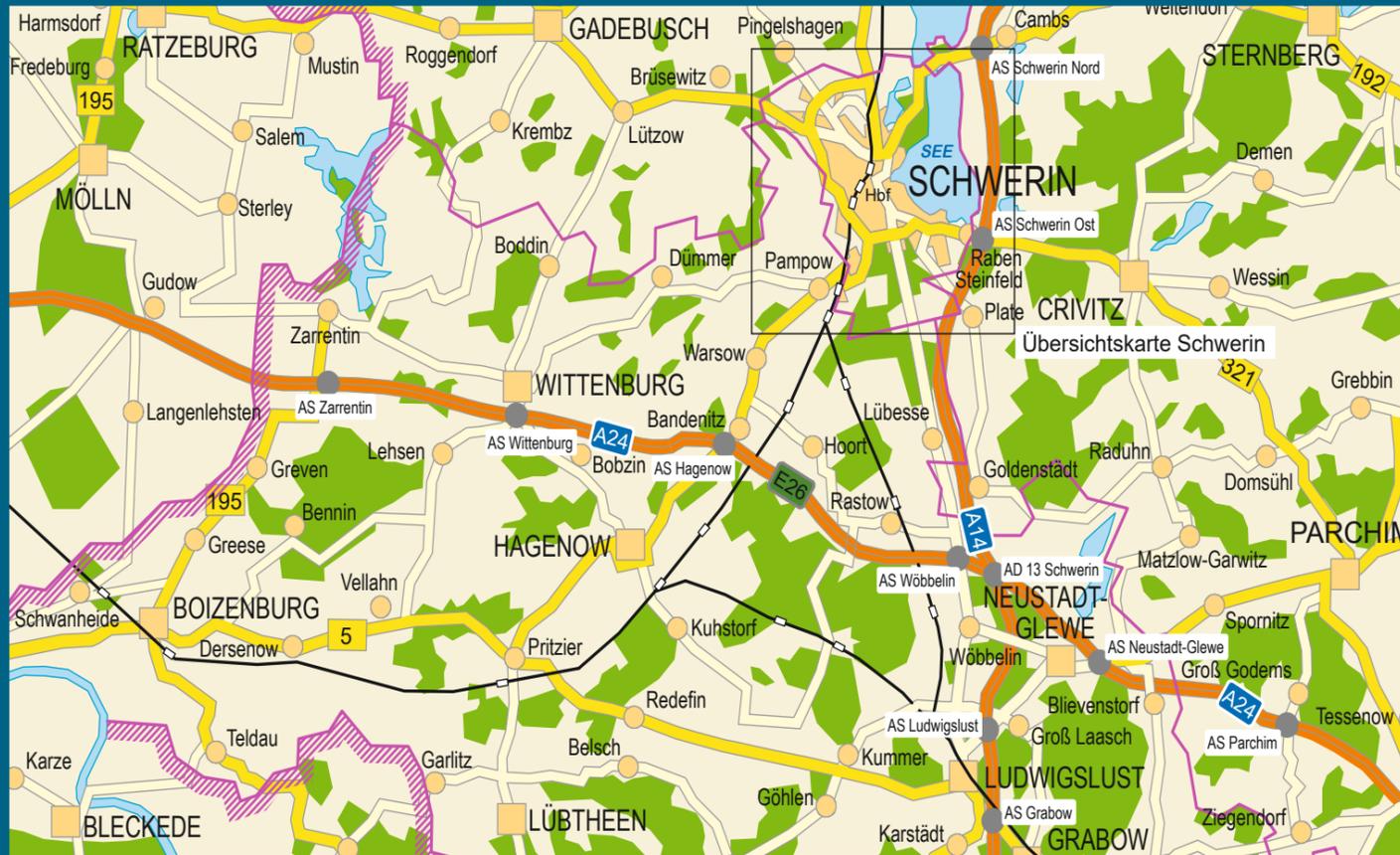
**Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der  
Landeshauptstadt Schwerin**

Dienstgebäude Schwerin  
Grunthalplatz 3b  
3.Etage  
19053 Schwerin

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

# Grundstücksmarktbericht 2025

## 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: Postanschrift:  
Garnisonsstr. 1 (Landratsamt) Postfach 16 02 20  
19288 Ludwigslust 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 Gutachterausschuss, Dienstgebäude Ludwigslust Bürgerbüro, Stadthaus Schwerin
Internet:	<a href="https://www.geocms.com/geoshop-schwerin/de/startseite-geoshop-schwerin.html">https://www.geocms.com/geoshop-schwerin/de/startseite-geoshop-schwerin.html</a>

Preise: Grundstücksmarktbericht: 40,-- €  
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 (GVObI. 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  
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.

Entwicklungsfläche Waisengärten	Gartenanlage (Luftbild 2011)	Amtstraße 33/ Alte Waisenstiftung 4	Bebauungsgebiet Waisengärten (Luftbild 2022)
Am Werder 36a-c	Amtstraße (Blick in Richtung Innenstadt)	Seeblick 3 (Seeseite)	Am Werder 31-35 (Rückseite)

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
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	Informationen zur Datenschutzgrundverordnung
Anlage 3	Fragebogen Wohnungsmieten
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 20.03.2025 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](http://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 **2024** 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 dreiunddreißigsten 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  
Grund-  
stücks-  
markt-  
berichtes*

*ImmoWertV  
ImmoWertA*

Die Liegenschaftszinssätze für diesen Grundstücksmarktbericht werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens (ImmoWertV 2021 §§ 31 bis 34) abgeleitet. Grundlage bilden die Kaufpreise der Jahre 2022 bis 2024. Eine ausführliche Modellbeschreibung dient der modellkonformen Anwendung.

Für die Ermittlung der Sachwertfaktoren wird 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.

**Titelbild**

Zum gewählten Titelbild: Die „Waisengärten“ sind vielen Schwerinern ein Begriff. Ehemals befand sich auf diesem Areal eine Kleingartenanlage. Die exponierte Lage direkt am Schweriner Innensee gegenüber dem Schweriner Schloss und im Herzen der Stadt prädestinierte diese Fläche für die Schaffung eines modernen Stadtquartiers. Zusammen mit der Stadt hat die LGE Mecklenburg-Vorpommern GmbH hier ein urbanes Wohngebiet entwickelt.

Zahlreiche Projektentwickler haben dank regionaler und überregionaler Investoren über 350 Wohnungen gebaut. Es sind zeitgemäße Gebäude mit gut gestalteten Grundrissen entstanden, die vielen Menschen ein neues Zuhause bieten.

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  
Gutachter-  
ausschusses*

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 in der Landeshauptstadt Schwerin und im Landkreis Ludwigslust-Parchim übertragen.

---

### 1.3 Rechtsgrundlagen

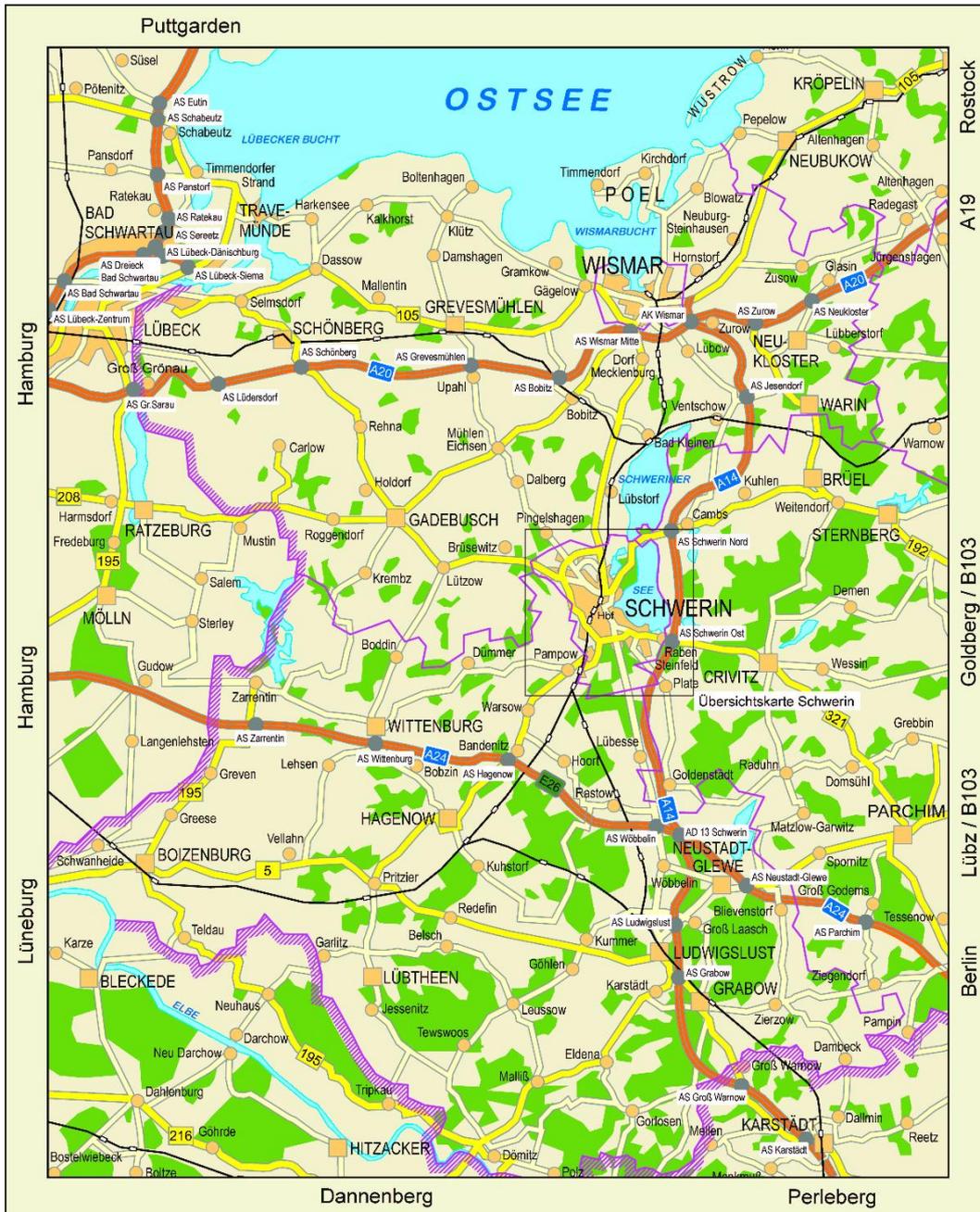
**Baugesetz-  
buch als  
Rechtsgrund-  
lage**

- 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. Neben den beiden A14 Anschlüssen Schwerin-Nord und Schwerin-Ost wird zukünftig die Anschlussstelle Schwerin-Süd den Industriepark Schwerin direkt an die A14 anbinden. Der letzte Lückenschluss der westlichen Umgehungsstraße zwischen der B106 und dem Paulsdamm ist in Planung. Durch den Ausbau der Bahnstrecken und die Verbesserung der ICE-/ IC- und Regionalzugverbindungen ist ein guter Anschluss an das überregionale Eisenbahnnetz gegeben. Im Industriepark Göhrener Tannen wurde 2024 eine neue Haltestelle der Deutschen Bahn errichtet. Mit Hamburg und Berlin befinden sich zwei internationale Flughäfen und mit Rostock und Lübeck zwei Regionalflughäfen 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 km<sup>2</sup> umfassende Stadtgebiet wird wesentlich durch die insgesamt elf Seen mit rd. 37 km<sup>2</sup> Fläche und durch große zusammenhängende Waldflächen im Süden und auf der Halbinsel Schelfwerder (rd. 25 km<sup>2</sup>) geprägt. Das besiedelte Gebiet macht mit 33 km<sup>2</sup> 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	3.254	24,9
Verkehr	941	7,2
Vegetation	5.136	39,4
Gewässer	3.721	28,5
<b>Summe</b>	<b>13.052</b>	<b>100,0</b>

Quelle: Statistisches Jahrbuch der Landeshauptstadt Schwerin 2024, Stand Dez. 2023

Schwerin hat 98.785 Einwohner zum Stichtag 30.06.2024 mit Hauptwohnsitz in der Stadt. Die Einwohnerdichte beträgt somit 757 Einwohner je km<sup>2</sup>.

(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 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 Kabel- und Kabeltrommelproduktion, 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.

### Residenzenensemble in Welterbeliste eingetragen

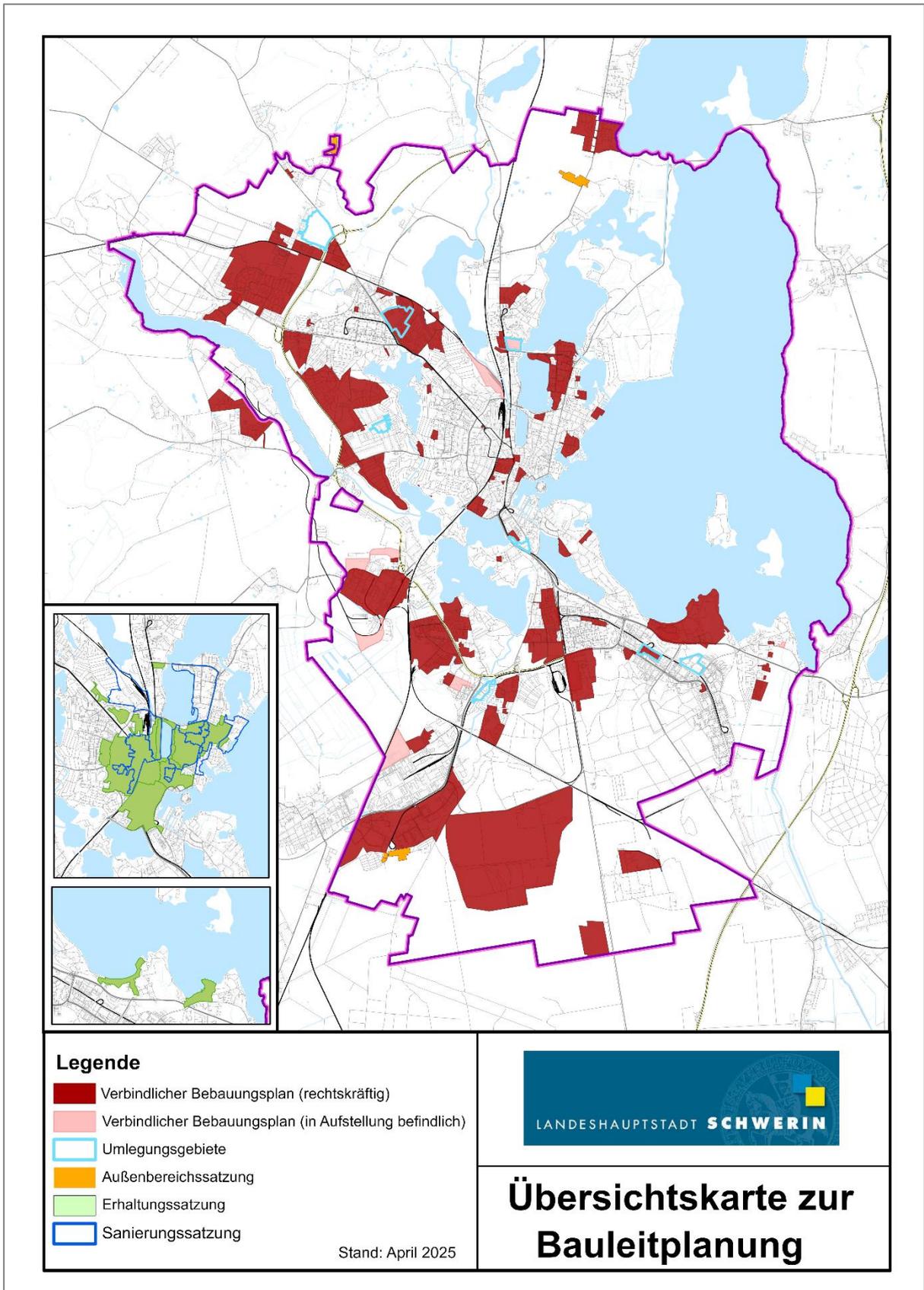
Nach einer 20-jährigen Bewerbungsphase wurde das Residenzenensemble Schwerin im Juli 2024 in die UNESCO-Welterbeliste eingetragen. Den Kern des Ensembles bildet das Schweriner Schloss, umgeben von Wasserflächen und Parkanlagen.

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

	Sept. 2023	Sept. 2024
Arbeitslosenquote in %	9,8	10,4
Arbeitslose (absolut)	4.858	5.150

Quelle: Bundesagentur für Arbeit

Die Arbeitslosenquote des Landes Mecklenburg-Vorpommern betrug im September 2024 **8,0 %**.



### 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 und wird aktuell im integrierten Stadtentwicklungskonzept Schwerin 2030 dargestellt.

**Innenstadt**

Das städtebauliche Ziel der Stärkung der Innenstadt wird durch die bereits realisierten innerstädtischen Einkaufspassagen „Schlosspark-Center“, „Schweriner Höfe“, „Burgsee-galerie“ und „Marienplatzgalerie“ deutlich. Der Marienplatz wurde im Jahr 2012 umgestaltet. Durch die Ausweisung von insgesamt sieben 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**

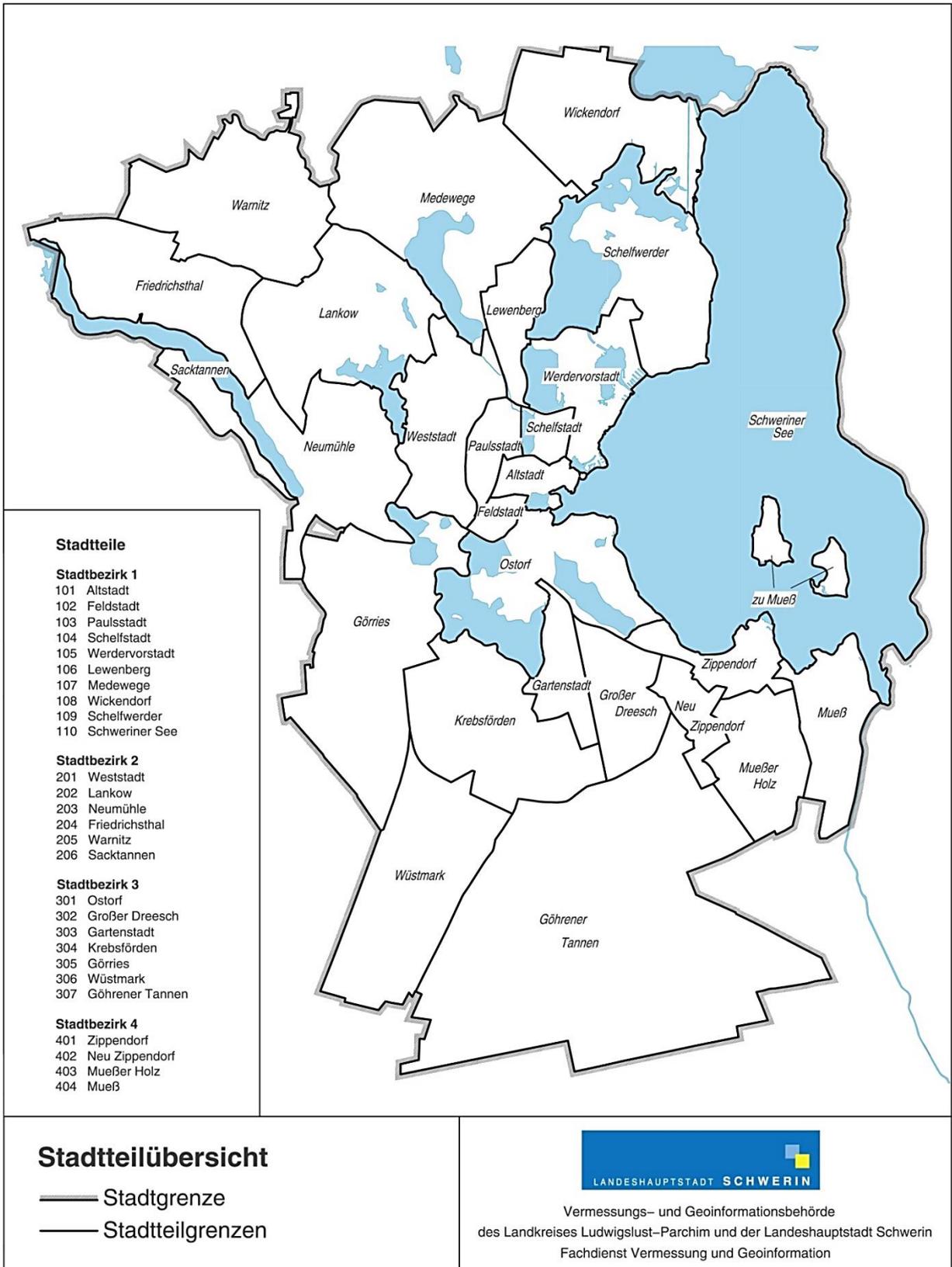
Die Großwohngebiete des komplexen Wohnungsbaues sind durch die zwischen der Stadt und den Wohnungsunternehmen abgestimmten Maßnahmen zielgerichtet zu attraktiven, den heutigen Ansprüchen entsprechenden Wohngebieten weitergebaut worden. Die Schaffung von Stadtteilzentren und die Verbesserung des Wohnumfeldes 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. Attraktive Wohngebiete für den individuellen Wohnungsbau sind z.B. „Warnitz – Kirschenhöfer Weg II“ und Neumühle „Fasanenstraße/ Lerchenstraße“ sowie für den mehrgeschossigen Wohnungsbau die Wohnanlagen an der Ziegelseepromenade und das „Wohnen in den Waisengärten“. Im Bau befindet sich derzeit ein Wohngebiet in Krebsförden mit 50 bis 60 Wohneinheiten.

**Gewerbe-  
gebiete**

Im Stadtteil Göhrener Tannen wurde eine ca. 350 Hektar große Industrie- und Gewerbefläche entwickelt. FLAMMAEROTEC GmbH & Co. KG (Zulieferer Airbus) hat sich 2005 hier angesiedelt. Seit Mai 2014 betreibt der Schweizer Lebensmittelkonzern Nestlé an diesem Standort ein Werk zur Herstellung von Kaffeekapseln. Im Jahr 2015 startete die Firma United Caps GmbH die Produktion von Verschlusskappen. Die Firmen Ypsomed Medizintechnik und BVS Systemtechnik sind seit 2017 im Industriepark ansässig. Vink Chemicals (Chemiewerk) und die August Hildebrandt GmbH (Produktion von Kabeltrommeln) investieren seit 2023/2024 in neue Produktionsstätten am Standort Göhrener Tannen. 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

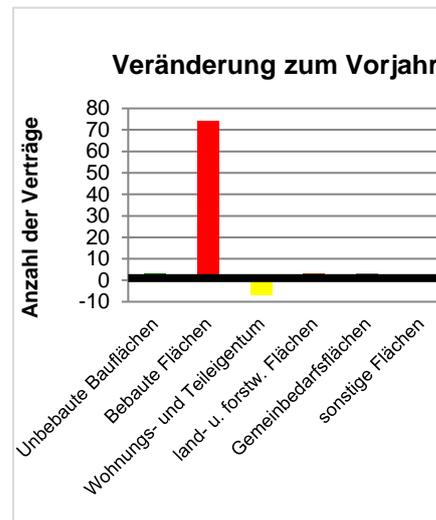
Dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Schwerin wurden im Berichtsjahr 2024

### 535 Vertragsabschlüsse (458)

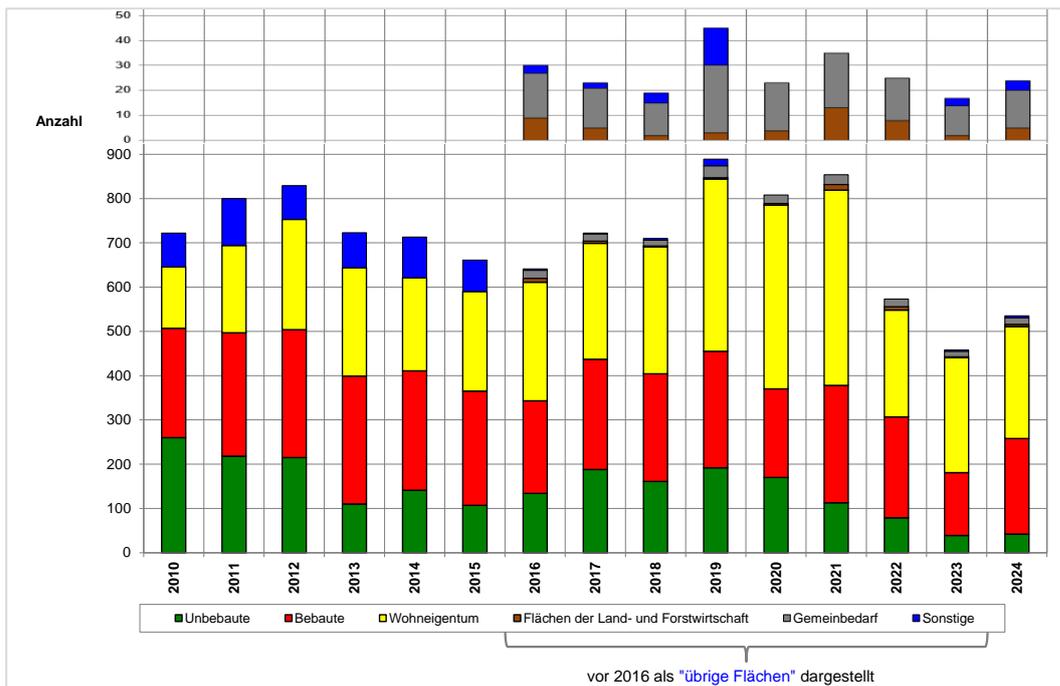
Anzahl der Vertragsabschlüsse um 17% gestiegen

zugeleitet. Davon betrafen 445 Kauffälle Verträge des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs. Damit hat sich die Anzahl der Verträge gegenüber dem Vorjahr wieder erhöht. Die stärkste Steigerung ist bei dem Verkauf von bebauten Grundstücken zu verzeichnen. Hier wurden ca. 70 Objekte mehr veräußert, dies betrifft Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenhäuser und Mehrfamilienhäuser. Die Anzahl der Verkäufe von Eigentumswohnungen ist nahezu gleich geblieben.

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



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



Anzahl der Erwerbsvorgänge im Jahr 2024

Stand 01.01.2025

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	3	-	-	13	-	-	-	-
Feldstadt	-	1	-	-	-	-	1	8	2	-	-	19	-	-	-	-
Paulsstadt	-	1	-	-	1	1	1	14	6	-	-	23	-	-	-	-
Schelfstadt	-	-	-	-	-	1	1	6	3	-	-	26	-	-	1	-
Werdovorstadt	-	1	-	1	-	2	3	7	-	-	1	40	1	-	-	-
Lewenberg	-	-	-	-	-	-	-	2	1	-	-	-	1	-	-	-
Medewege	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-
Wickendorf	-	-	-	-	-	7	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Schelfwerder	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Zwischensumme Stadtbezirk 1</b>	<b>0</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>11</b>	<b>6</b>	<b>38</b>	<b>15</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>121</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>2</b>	<b>0</b>
Weststadt	1	3	-	-	1	3	1	6	-	-	-	16	-	-	1	1
Lankow	1	-	3	-	-	8	11	-	-	1	2	10	1	1	4	-
Neumühle	7	1	-	-	-	7	11	-	1	-	-	-	-	-	1	1
Friedrichsthal	2	-	-	-	-	8	5	2	-	-	-	8	1	-	-	-
Warnitz	3	-	-	-	1	12	2	-	-	-	1	-	2	1	1	-
Sacktannen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-	-
<b>Zwischensumme Stadtbezirk 2</b>	<b>14</b>	<b>4</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	<b>2</b>	<b>38</b>	<b>30</b>	<b>8</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>34</b>	<b>4</b>	<b>2</b>	<b>7</b>	<b>2</b>
Ostorf	-	-	-	-	-	5	2	2	-	-	-	3	-	-	-	-
Großer Dreesch	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3	1	-	-	-
Gartenstadt	-	-	1	-	-	4	-	-	-	-	-	6	-	-	-	-
Krebsförden	4	-	-	2	-	7	8	1	-	2	-	76	-	-	-	-
Görries	1	-	-	1	-	3	2	-	-	-	2	-	-	-	1	-
Wüstmark	-	-	-	-	-	1	-	-	-	1	2	-	1	3	-	2
Göhrener Tannen	-	-	-	2	-	-	-	-	-	1	-	4	-	-	-	-
<b>Zwischensumme Stadtbezirk 3</b>	<b>5</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>5</b>	<b>0</b>	<b>20</b>	<b>12</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	<b>4</b>	<b>4</b>	<b>92</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>1</b>	<b>2</b>
Zippendorf	1	-	-	-	-	2	-	-	-	-	-	4	1	-	-	-
Neu Zippendorf	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2	-
Mueßer Holz	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-
Mueß	1	-	-	-	-	3	4	2	-	-	-	2	-	-	2	-
<b>Zwischensumme Stadtbezirk 4</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5</b>	<b>4</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>6</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>5</b>	<b>0</b>
<b>Einzelsumme</b>	<b>21</b>	<b>7</b>	<b>5</b>	<b>6</b>	<b>3</b>	<b>74</b>	<b>52</b>	<b>51</b>	<b>16</b>	<b>6</b>	<b>8</b>	<b>253</b>	<b>9</b>	<b>5</b>	<b>15</b>	<b>4</b>
<b>Gesamtsumme</b>	<b>42</b>					<b>469</b>								<b>24</b>		
<b>Anteil in %</b>	<b>8 %</b>					<b>88 %</b>								<b>4 %</b>		
<b>Insgesamt</b>	<b>535</b>															

## 2.2 Flächenumsatz

Im Berichtsjahr 2024 wurden im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses insgesamt

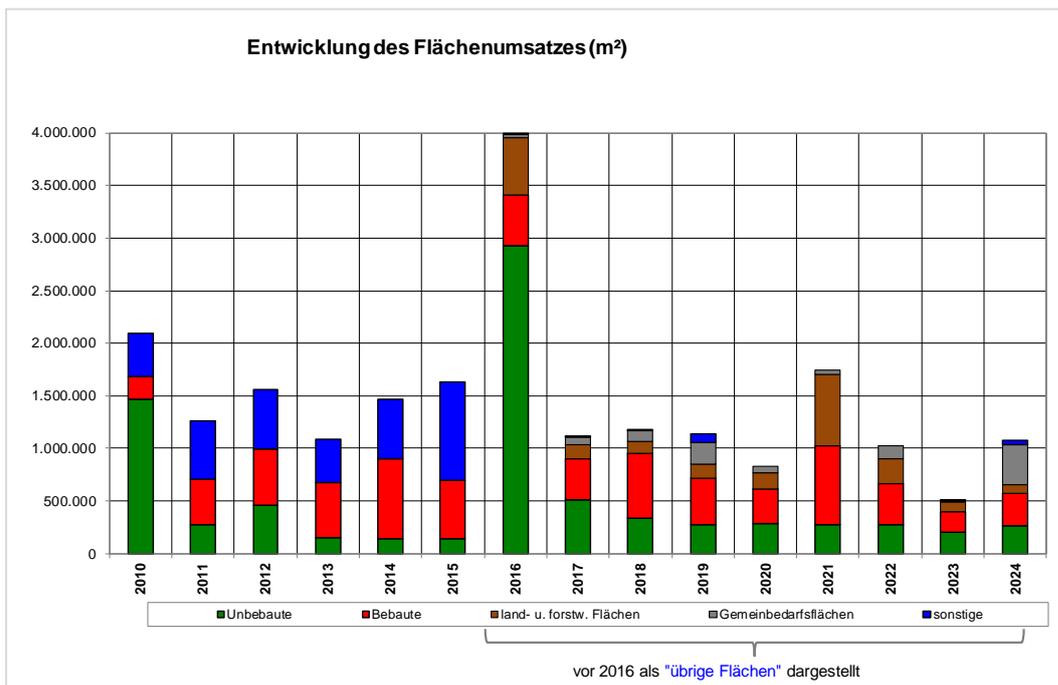
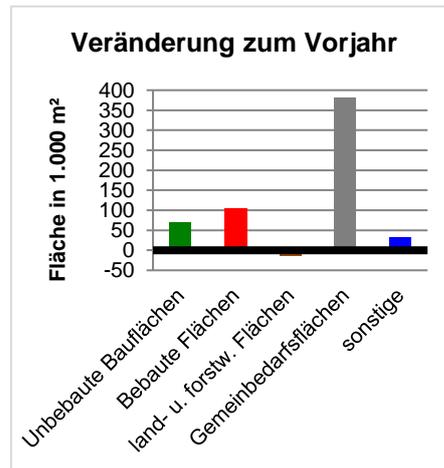
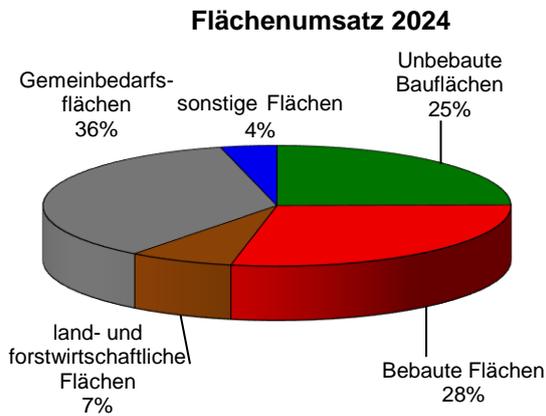
**1.080.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche (507.000 m<sup>2</sup>)**

**Flächenumsatz  
um 113 %  
gestiegen**

umgesetzt. Damit hat sich der Flächenumsatz gegenüber dem Vorjahr um 113 % erhöht und somit mehr als verdoppelt. Mit einem Umsatz von 268.000 m<sup>2</sup> wurden fast 70.000 m<sup>2</sup> unbebaute Bauflächen mehr veräußert als 2023. Der Umsatz bebauter Flächen ist um 52 % auf 306.000 m<sup>2</sup> gestiegen. Durch den Verkauf einzelner großer Flächen erreicht der Umsatz von Gemeinbedarfsflächen mit 386.000 m<sup>2</sup> einen Höchststand.

In der langfristigen Analyse beträgt der jährliche Flächenumsatz in der Landeshauptstadt Schwerin durchschnittlich 1.155.000 m<sup>2</sup> (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 (Angaben in 1.000 m<sup>2</sup>)**

Stand 01.01.2025

	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
<b>Stadtteil</b>																
Altstadt	-	-	-	-	-	-	-	*	1	-	-	-	-	-	-	-
Feldstadt	-	*	-	-	-	-	*	2	1	-	-	-	-	-	-	-
Paulsstadt	-	*	-	-	*	*	*	7	2	-	-	-	-	-	-	-
Schelfstadt	-	-	-	-	-	*	*	2	2	-	-	-	-	-	*	-
Werdervorstadt	-	*	-	*	-	9	1	3	-	-	*	-	*	-	-	-
Lewenberg	-	-	-	-	-	-	-	2	*	-	-	-	*	-	-	-
Medewege	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	*	-
Wickendorf	-	-	-	-	-	5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Schelfwerder	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Zwischensumme Stadtbezirk 1	0	*	0	*	*	15	1	18	7	0	*	-	1	0	3	0
Weststadt	*	<1	-	-	*	3	*	5	-	-	-	-	-	-	*	*
Lankow	*	-	1	-	-	6	8	-	-	*	13	-	*	*	63	-
Neumühle	4	*	-	-	-	4	7	-	*	-	-	-	-	-	*	*
Friedrichsthal	2	-	-	-	-	5	2	2	-	-	-	-	*	-	-	-
Warnitz	3	-	-	-	*	9	1	-	-	-	*	-	6	*	*	-
Sacktannen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	*	-	-	-	-	-	-
Zwischensumme Stadtbezirk 2	10	3	1	0	1	27	18	7	*	12	19	-	7	32	77	3
Ostorf	-	-	-	-	-	3	<1	3	-	-	-	-	-	-	-	-
Großer Dreesch	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	*	-	-	-
Gartenstadt	-	-	*	-	-	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Krebsförden	2	-	-	17	-	5	2	*	-	14	-	-	-	-	-	-
Görries	*	-	-	*	-	2	1	-	-	-	8	-	-	-	*	-
Wüstmark	-	-	-	-	-	*	-	-	-	*	9	-	*	45	-	39
Göhrener Tannen	-	-	-	200	-	-	-	-	-	*	-	-	-	-	-	-
Zwischensumme Stadtbezirk 3	2	0	*	219	0	14	3	4	0	71	17	-	1	46	*	39
Zippendorf	*	-	-	-	-	2	-	-	-	-	-	-	-	*	-	-
Neu Zippendorf	-	-	*	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	27	-
Mueßer Holz	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	*	-
Mueß	*	-	-	-	-	4	2	51	-	-	-	-	-	-	276	-
Zwischensumme Stadtbezirk 4	*	0	*	0	0	6	2	51	0	0	0	-	*	0	306	0
<b>Einzelsumme</b>	14	3	31	219	1	62	24	80	8	83	40	-	9	78	386	42
<b>Gesamtsumme</b>	268					306					506					
<b>Anteil in %</b>	25 %					28 %					47 %					
<b>Insgesamt</b>	1.080															

\*= weniger als 2 Kauffälle

### 2.3 Geldumsatz

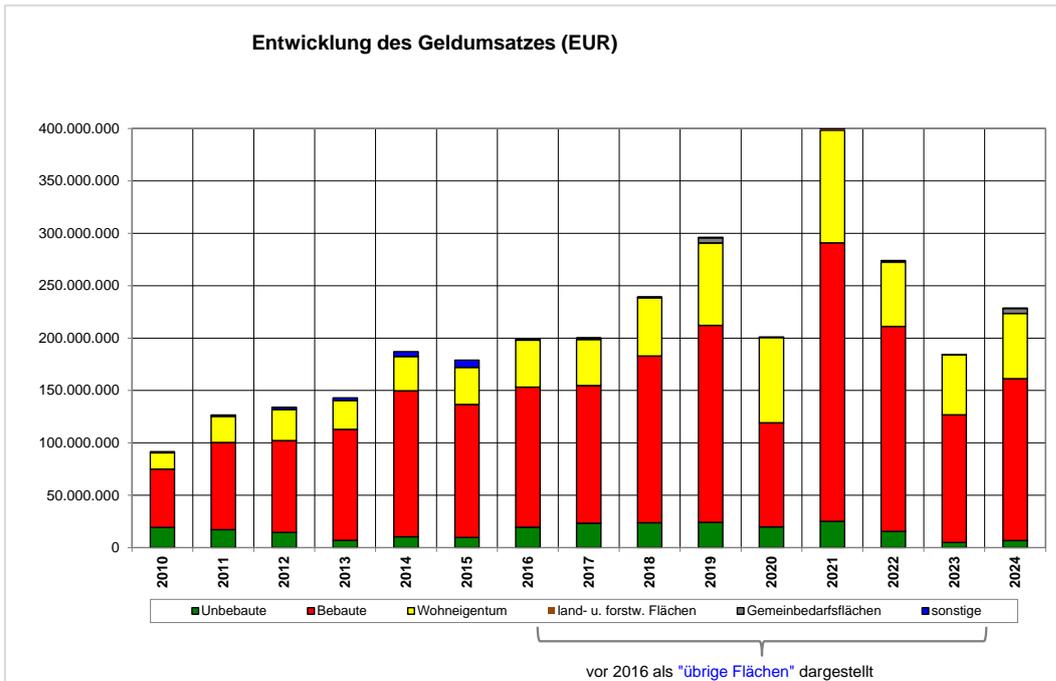
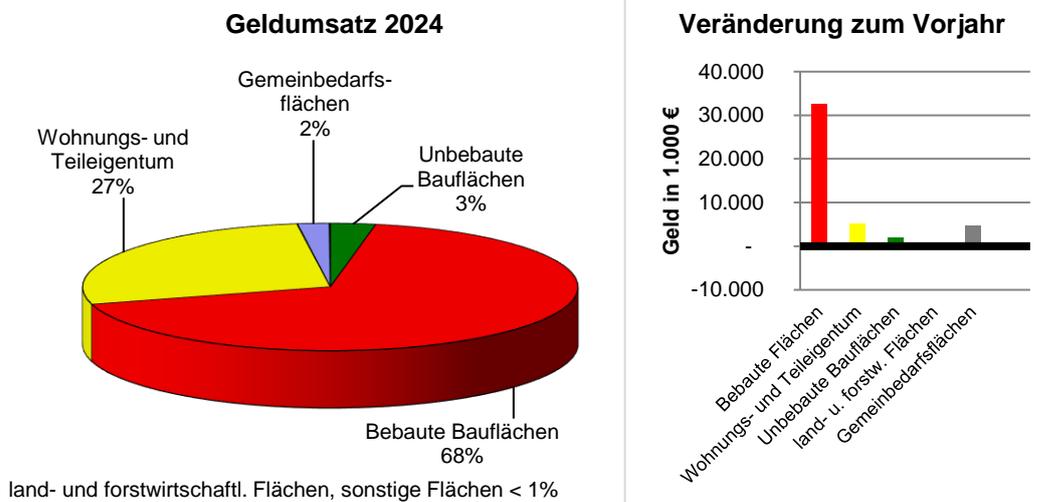
Im Berichtsjahr 2024 wurden im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses insgesamt

**228 Millionen EUR (184 Mio. EUR)**

**Geldumsatz  
um 24 %  
gestiegen**

umgesetzt. Damit hat sich der Umsatz innerhalb eines Jahres um 24 % erhöht. Der Geldumsatz bebauter Grundstücke ist von 122 Mio. € im Jahr 2023 auf 154 Mio. € im Jahr 2024 gestiegen. Die Steigerung beinhaltet einen Paketverkauf von Mehrfamilienhäusern mit einem erheblichen Anteil am Geldumsatz. Der Geldumsatz von Wohnungs- und Teileigentum befindet sich mit 62 Mio.€ (+5 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 01.01.2025

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	-	-	-	-	-	-	-	*	5.699	-	-	3.534	-	-	-	-
Feldstadt	-	*	-	-	-	-	*	4.324	1.342	-	-	3.309	-	-	-	-
Paulsstadt	-	*	-	-	*	*	*	8.860	4.379	-	-	11.423	-	-	-	-
Schelfstadt	-	-	-	-	-	*	*	4.461	4.195	-	-	4.000	-	-	*	-
Werdervorstadt	-	*	-	*	-	2.400	959	5911	-	-	*	13.788	*	-	-	-
Lewenberg	-	-	-	-	-	-	-	1.100	*	-	-	-	*	-	-	-
Medewege	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	*	-
Wickendorf	-	-	-	-	-	2.715	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Schelfwerder	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Zwischen- summe Stadt- bezirk 1</b>	<b>0</b>	<b>204</b>	<b>0</b>	<b>*</b>	<b>*</b>	<b>6.067</b>	<b>2.532</b>	<b>25.886</b>	<b>16.570</b>	<b>0</b>	<b>*</b>	<b>36.054</b>	<b>116</b>	<b>0</b>	<b>226</b>	<b>0</b>
Weststadt	*	43	-	-	*	1.134	*	4.932	-	-	-	1.994	-	-	*	*
Lankow	*	-	79	-	-	3.104	2.807	-	-	*	675	1.280	*	*	427	-
Neumühle	663	*	-	-	-	2.950	2.947	-	*	-	-	-	-	-	*	*
Friedrichsthal	423	-	-	-	-	2.365	1.415	1.450	-	-	-	1.362	*	-	-	-
Warnitz	376	-	-	-	*	4.128	511	-	-	-	*	-	46	*	*	-
Sacktannen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	*	-	-	-	-	-	-
<b>Zwischen- summe Stadt- bezirk 2</b>	<b>1803</b>	<b>419</b>	<b>79</b>	<b>0</b>	<b>122</b>	<b>13.681</b>	<b>8.112</b>	<b>6.382</b>	<b>*</b>	<b>4.955</b>	<b>875</b>	<b>4.636</b>	<b>124</b>	<b>34</b>	<b>604</b>	<b>3</b>
Ostorf	-	-	-	-	-	2.763	349	1.510	-	-	-	823	-	-	-	-
Großer Dreesch	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	372	*	-	-	-
Gartenstadt	-	-	*	-	-	2.067	-	-	-	-	-	1.181	-	-	-	-
Krebsförden	547	-	-	759	-	2.025	3.224	*	-	6.832	-	16.731	-	-	-	-
Görries	*	-	-	*	-	797	630	-	-	-	2.486	-	-	-	*	-
Wüstmark	-	-	-	-	-	*	-	-	-	*	2.500	-	*	38	-	147
Göhrener Tannen	-	-	-	1.144	-	-	-	-	-	*	-	565	-	-	-	-
<b>Zwischen- summe Stadt- bezirk 3</b>	<b>559</b>	<b>0</b>	<b>*</b>	<b>1.938</b>	<b>0</b>	<b>8.168</b>	<b>4.203</b>	<b>1.770</b>	<b>0</b>	<b>8.102</b>	<b>4.986</b>	<b>19.672</b>	<b>45</b>	<b>38</b>	<b>*</b>	<b>147</b>
Zippendorf	*	-	-	-	-	744	-	-	-	-	-	1.362	*	-	-	-
Neu Zippendorf	-	-	*	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	27	-
Mueßer Holz	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	*	-
Mueß	*	-	-	-	-	1.214	1.420	37.853	-	-	-	598	-	-	2.041	-
<b>Zwischen- summe Stadt- bezirk 4</b>	<b>120</b>	<b>0</b>	<b>*</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.958</b>	<b>1.420</b>	<b>37.853</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.960</b>	<b>*</b>	<b>0</b>	<b>3.870</b>	<b>0</b>
<b>Einzelsumme</b>	<b>2.482</b>	<b>624</b>	<b>1.540</b>	<b>1.951</b>	<b>130</b>	<b>29.875</b>	<b>16.267</b>	<b>71.891</b>	<b>16.677</b>	<b>13.057</b>	<b>6.411</b>	<b>62.322</b>	<b>312</b>	<b>72</b>	<b>4.711</b>	<b>150</b>
<b>Gesamt- summe</b>	<b>6.727</b>					<b>216.812</b>								<b>4.933</b>		
<b>Anteil in %</b>	<b>3 %</b>					<b>95 %</b>								<b>2 %</b>		
<b>Insgesamt</b>	<b>228.472</b>															

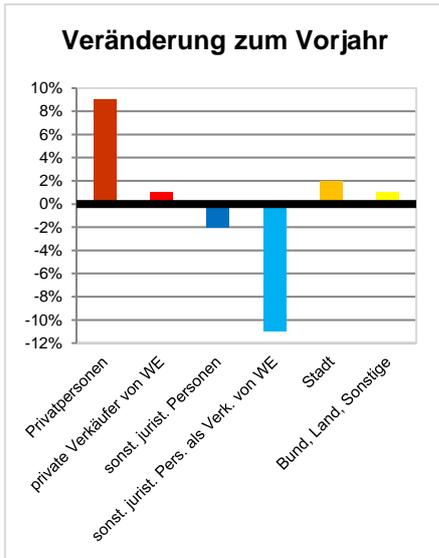
\*= weniger als 2 Kauffälle

## 2.4 Teilnehmer am Grundstücksmarkt

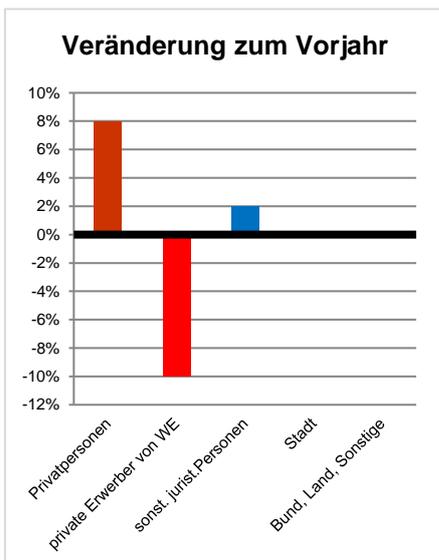
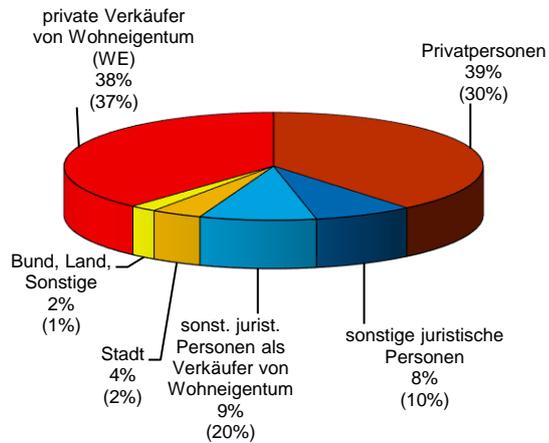
Die nachstehenden Kreisdiagramme veranschaulichen die Aufteilung des Gesamtmarktes nach Verkäufer- und Käufergruppen, welche außerdem in nachfolgender Tabelle dargestellt sind.

Die Marktanteile der privaten Verkäufer sind insgesamt um 10 % auf 77 % gestiegen. Auf der Erwerberseite betragen die Marktanteile der Privatpersonen insgesamt 86 %. Nur noch 44 % aller Käufe betreffen Wohneigentum durch private Erwerber, dieser Anteil ist um 10 % gesunken. Der Anteil von privaten Erwerbern bebauter und unbebauter Grundstücke ist jedoch um 8 % auf 42 % gestiegen.

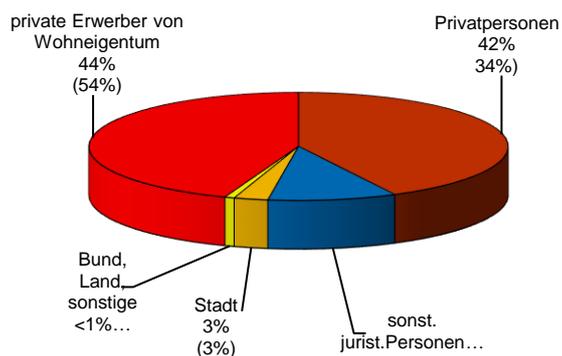
**Marktanteile der privaten Erwerber bei 86 %**



### Teilnehmer am Grundstücksmarkt 2024: Verkäufer



### Teilnehmer am Grundstücksmarkt 2024: Erwerber



## Teilnehmer am Grundstücksmarkt im Jahr 2024

Stand 01.01.2025

Kenn- zahl	unbebaute Bau- flächen		bebaute Flächen (ohne Wohn- und Teil- eigentum)		bebaute Flächen (nur Wohn- und Teil- eigentum)		Land- und forstwirt- schaft- liche Flächen		Gemein- bedarf		Sonstige Flächen		Gesamt	
	V	E	V	E	V	E	V	E	V	E	V	E	V	E
1	3	32	187	187	205	237	3	5	6	-	4	3	414	464
2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-	-	-	1
3	1	-	2	-	-	-	1	-	1	1	-	-	5	1
5	21	-	-	1	-	-	-	-	-	13	-	-	21	14
6	-	1	-	1	-	-	-	-	1	-	-	-	1	2
7	-	-	3	-	-	-	-	-	2	-	-	-	5	-
8	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9	11	9	24	27	48	16	1	-	5	-	-	1	89	53
<b>Ges.</b>	<b>42</b>	<b>42</b>	<b>216</b>	<b>216</b>	<b>253</b>	<b>253</b>	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>15</b>	<b>15</b>	<b>4</b>	<b>4</b>	<b>535</b>	<b>535</b>

Erläuterung:

V = Verkäufer

E = Erwerber

1 = natürliche Personen/ Privatpersonen

2 = Bund

3 = Land

5 = Stadt

6 = gemeinnütziges Wohnungsunternehmen

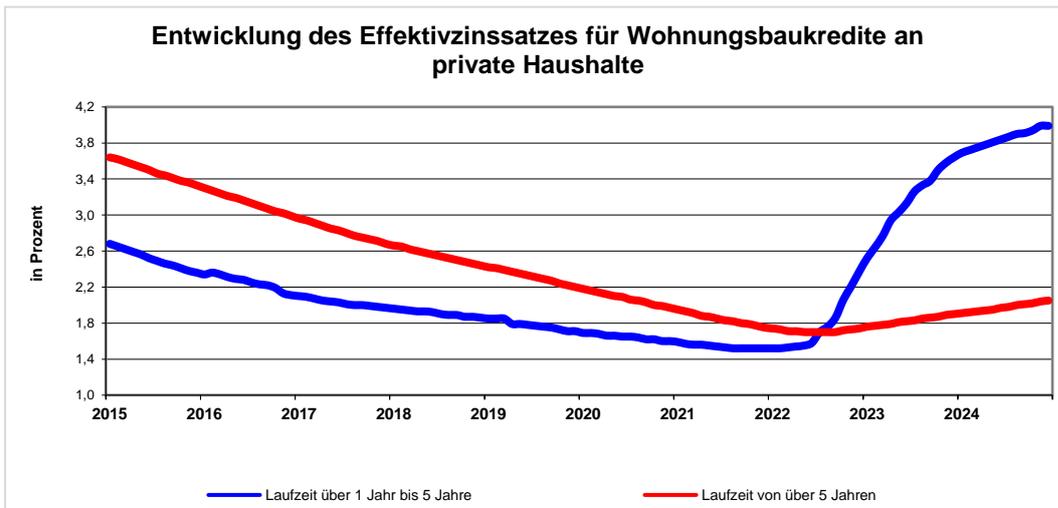
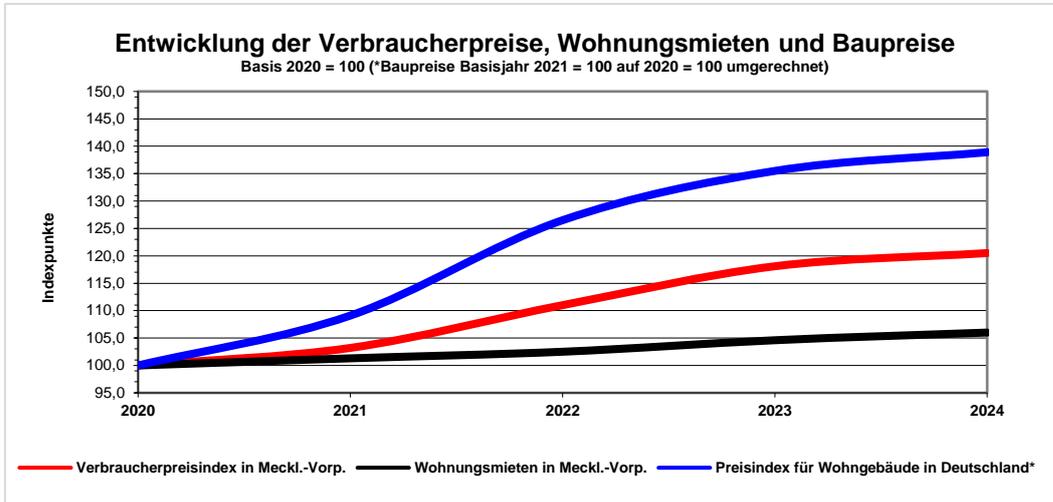
7 = freie Wohnungsunternehmen, Bauträger u.ä.

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 Entwicklungen 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) 2018 bis 2022

	2018	2019	2020	2021	2022
<b>Mecklenburg-Vorpommern insgesamt</b>					
BWS je Erwerbstätigen in EUR	<b>52.753</b>	<b>56.271</b>	<b>56.392</b>	<b>59.521</b>	<b>65.133</b>
<b>Mecklenburgische Seenplatte</b>					
BWS je Erwerbstätigen in EUR	51.919	55.187	56.869	58.885	64.013
Vergleich zum Landeswert = 100	98,4	98,1	100,8	98,9	98,3
<b>Landkreis Rostock</b>					
BWS je Erwerbstätigen in EUR	53.150	56.572	57.774	59.597	65.239
Vergleich zum Landeswert = 100	100,8	100,5	102,5	100,1	100,2
<b>Rostock</b>					
BWS je Erwerbstätigen in EUR	56.998	61.668	58.027	64.365	72.747
Vergleich zum Landeswert = 100	108,0	109,6	102,9	108,1	111,7
<b>Schwerin</b>					
BWS je Erwerbstätigen in EUR	51.803	54.868	56.385	58.070	61.061
Vergleich zum Landeswert = 100	98,2	97,5	100,0	97,6	93,7
<b>Ludwigslust-Parchim</b>					
BWS je Erwerbstätigen in EUR	53.859	57.416	59.784	62.821	68.092
Vergleich zum Landeswert = 100	102,1	102,0	106,0	105,5	104,5
<b>Nordwestmecklenburg</b>					
BWS je Erwerbstätigen in EUR	54.770	58.168	57.415	63.766	69.972
Vergleich zum Landeswert = 100	103,8	103,4	101,8	107,1	107,4

Quelle: Statistisches Landesamt Mecklenburg-Vorpommern, Berechnungsstand: August 2023

### 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 2024 wurden 42 (39) unbebaute Baugrundstücke verkauft. Die Anzahl ist damit gegenüber 2023 nahezu gleich geblieben. 21 (24) auswertbare Vertragsabschlüsse sind dem individuellen Wohnungsbau zuzuordnen. Es lagen 12 (9) Vertragsabschlüsse zu Baugrundstücken für den Mehrfamilienhausbau und für geschäftliche Bauflächen vor. 6 (5) gewerbliche Baugrundstücke wurden veräußert und 3 (1) Verträge entfallen 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.

24 (17) 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 13 % gesunken*

#### 3.1.1 Landwirtschaftlich genutzte Flächen

Für die Feststellung des Preisniveaus für landwirtschaftliche Flächen liegt dem Gutachterausschuss im Jahr 2024 lediglich ein geeigneter Kauffall aus dem Zuständigkeitsbereich vor. Die Spanne der Quadratmeterpreise aus den letzten Jahren beträgt je nach Lage und Bodengüte für Acker zwischen 2,00 €/m<sup>2</sup> und 3,50 €/m<sup>2</sup>.

Der Gutachterausschuss hat als Bodenrichtwerte zum 01.01.2025 folgende Werte beschlossen:



**2,90 €/m<sup>2</sup> für Acker**

**bei einer Ackerzahl von 53**

und

**1,10 €/m<sup>2</sup> 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 01.01.2025 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
<b>Acker:</b> 2,85 €/m <sup>2</sup> (Ackerzahl 42)	<b>Acker:</b> 3,00 €/m <sup>2</sup> (Ackerzahl 51)
<b>Grünland:</b> 1,10 €/m <sup>2</sup> (Grünlandzahl 39)	<b>Grünland:</b> 1,10 €/m <sup>2</sup> (Grünlandzahl 43)

**Durchschnittswerte in den angrenzenden Bodenrichtwertzonen der benachbarten Landkreise**  
Quelle: Grundstücksmarktberichte und Bodenrichtwertkarten der Landkreise zum Stichtag 01.01.2025

### 3.1.2 Forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Für die Feststellung des Preisniveaus für forstwirtschaftliche Flächen liegen dem Gutachterausschuss im Jahr 2024 keine auswertbaren Kauffälle vor. Die Spanne der Quadratmeterpreise aus den letzten Jahren beträgt je nach Lage und Bestandsalter zwischen **0,64 €/m<sup>2</sup> und 1,29 €/m<sup>2</sup>**. 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 01.01.2025 folgenden Wert beschlossen:



**0,35 €/m<sup>2</sup> 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
<b>forstwirtschaftliche Flächen:</b> 0,34 €/m <sup>2</sup> (ohne Aufwuchs)	<b>forstwirtschaftliche Flächen:</b> 0,28 €/m <sup>2</sup> (ohne Aufwuchs)

**Durchschnittswerte in den angrenzenden Bodenrichtwertzonen der benachbarten Landkreise**  
Quelle: Grundstücksmarktberichte und Bodenrichtwertkarten der Landkreise zum Stichtag 01.01.2025

### 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 37 Kaufverträge, davon 15 Verträge für den Mehrfamilienhausbau und 5 Verträge für Gewerbeflächen, aus dem Zeitraum **2015 bis 2024** ausgewertet werden.

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)
<b>Bauerwartungsland</b>	<b>25</b>	<b>23 (19 – 30)</b>	-	-	-	-
<b>Rohbauland</b>	<b>17</b>	<b>51 (39 – 70)</b>	<b>15</b>	<b>61 (45 - 89)</b>	<b>5</b>	<b>49 (28 - 69)</b>

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 €/m<sup>2</sup>**

mittlere Lage

**175 €/m<sup>2</sup>**

gute Lage

**210 €/m<sup>2</sup>**

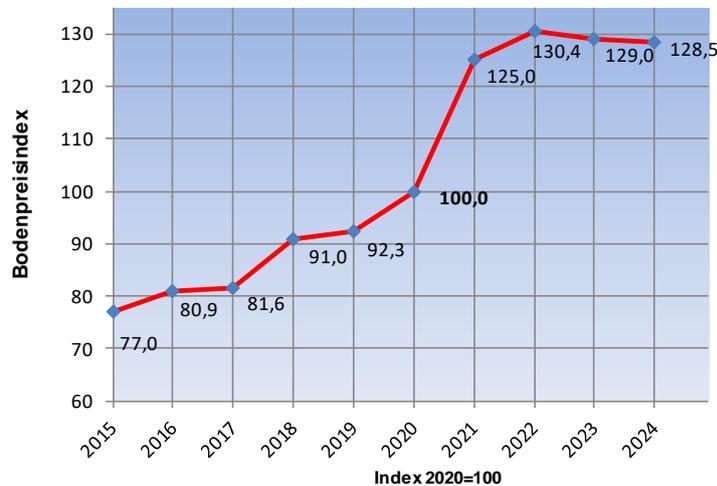


Um statistisch gesicherte Indexreihen berechnen zu können, ist eine ausreichende Zahl von Bodenrichtwerten bzw. verwertbaren Kaufpreisen erforderlich. Für die Landeshauptstadt Schwerin wurde eine Indexreihe für unbebaute, baureife Grundstücke beginnend mit dem Jahr 2015 berechnet.

Hierbei wurden Bodenrichtwerte bzw. tatsächlich gezahlte Kaufpreise aller Zonen für individuelles Wohnbauland im Stadtgebiet Schwerin herangezogen.

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.

#### Entwicklung der Baulandpreise für den individuellen Wohnungsbau in der Landeshauptstadt Schwerin

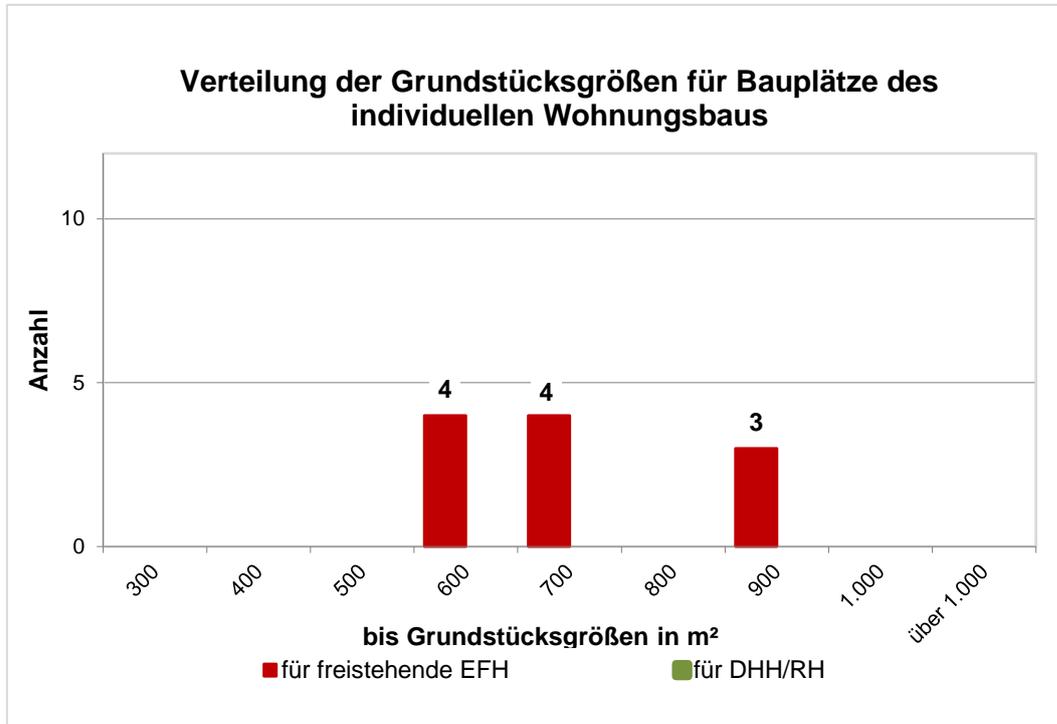


Im Vergleich zu 2023 ist der Indexwert um 0,5 Punkte zurückgegangen.

Die Grundstücksgröße für das freistehende Einfamilienhaus liegt im Durchschnitt bei 640 m<sup>2</sup>, zwei Drittel aller Grundstücke haben eine Fläche zwischen 540 und 830 m<sup>2</sup>.

Die Flächeninanspruchnahme ist im letzten Jahr bei Baugrundstücken für Einfamilienhäuser leicht zurückgegangen. 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. 2024 wurden 2 (2) Baugrundstücke für Mehrfamilienhäuser veräußert. Die Kaufpreise orientieren sich im Allgemeinen an der jeweiligen Lage (Bodenrichtwertzone). Das Bodenrichtwertniveau liegt zwischen 80,- €/m<sup>2</sup> und 410,- €/m<sup>2</sup>. Aufgrund der fehlenden Kauffälle ist keine differenziertere Aussage möglich.

#### Gewerbebauland

Die Preisspanne für baureife Gewerbebaulandflächen reicht von ca. 10,- €/m<sup>2</sup> bis ca. 45,- €/m<sup>2</sup>. Durch ein großes Angebot an Gewerbebaulandflächen und durch die gesamtwirtschaftliche Situation hat sich dieser Teilmarkt zu einem reinen Käufermarkt entwickelt. Im Berichtsjahr wechselten 3 (2) gewerbliche Baugrundstücke den Eigentümer. Das Bodenrichtwertniveau liegt zwischen 15,- €/m<sup>2</sup> und 45,- €/m<sup>2</sup>. 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 €/m<sup>2</sup> und 1.500 €/m<sup>2</sup>. Im Berichtsjahr wechselten keine geschäftlich genutzten Baugrundstücke in zentraler Lage 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	<b>45 €/m<sup>2</sup> B</b> <hr/> M ASB o I-II f1000
<u>Nordosten:</u>	Wickendorf Schelfwerder Groß Medewege	<b>60 €/m<sup>2</sup> B</b> <hr/> M ASB o I-II f1000
<u>Südwesten:</u>	Görries Krebsförden Wüstmark Göhren Stadt Schwerin	<b>50 €/m<sup>2</sup> B</b> <hr/> M ASB o I-II f1000
<u>Südosten:</u>	Mueß Zippendorf Schwerin	<b>100 €/m<sup>2</sup> B</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 <sup>2</sup> Grundstücksfläche

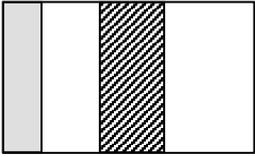
### 3.1.6 Arrondierungsflächen

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 **2010 bis 2024** insgesamt 319 (308) 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 m<sup>2</sup> Größe** berücksichtigt. Die durchschnittliche Flächengröße beträgt 152 m<sup>2</sup>. 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	100	53 (23 - 77)	
	Mehrfamilienhausgebiet	17	66 (20 - 100)	
	geschäftliche Nutzung	4	64 (21 - 102)	
	gewerbliche Nutzung	-	-	
	<b>gesamt</b>	<b>121</b>	<b>54 (23 - 90)</b>	
seitlich gelegene Flächen	Einfamilienhausgebiet	68	65 (27 - 100)	
	Mehrfamilienhausgebiet	15	91 (71 - 100)	
	geschäftliche Nutzung	9	87 (75 - 100)	
	gewerbliche Nutzung	7	97 (86 - 100)	
	<b>gesamt</b>	<b>99</b>	<b>74 (32 - 100)</b>	
Splitterflächen regel- oder unregelmäßig in unterschiedlichen Lagen	Einfamilienhausgebiet	28	74 (49 - 100)	
	Mehrfamilienhausgebiet	10	97 (91 - 100)	
	geschäftliche Nutzung	8	110 (87 - 152)	
	gewerbliche Nutzung	4	106 (75 - 149)	
	<b>gesamt</b>	<b>50</b>	<b>87 (59 - 107)</b>	
Zufahrten	Einfamilienhausgebiet	11	78 (20 - 108)	
	Mehrfamilienhausgebiet	4	58 (29 - 115)	
	geschäftliche Nutzung	-	-	
	gewerbliche Nutzung	-	-	
	<b>gesamt</b>	<b>15</b>	<b>77 (29- 108)</b>	
Arrondierung aus Wegen, Straßen zum Bauland (z.B. Vorgarten)	Einfamilienhausgebiet	20	44 (12 - 80)	
	Mehrfamilienhausgebiet	10	93 (67 - 100)	
	geschäftliche Nutzung	4	49 (15 - 75)	
	gewerbliche Nutzung	-	-	
	<b>gesamt</b>	<b>34</b>	<b>62 (20 - 100)</b>	

Weiterhin lagen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses insgesamt 94 (91) Kauffälle aus den Jahren **2010 bis 2024** 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	34	70 (36 - 100)	
	Mehrfamilienhausgebiet	10	56 (24 - 90)	
	geschäftliche Nutzung	13	62 (25 - 128)	
	gewerbliche Nutzung	6	88 (50 - 100)	
	<b>gesamt</b>	<b>63</b>	<b>67 (26 - 100)</b>	
Arrondierung aus landwirtschaftlich genutzten Flächen zu Wegen und Straßen*	Landwirtschaftliche Nutzung	31	129 (51 - 241)	
	<b>gesamt</b>	<b>31</b>	<b>129 (51 - 241)</b>	

\*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 m<sup>2</sup>, die zum Straßen- und Radwegebau benötigt werden.

### 3.2 Bebaute Bauflächen

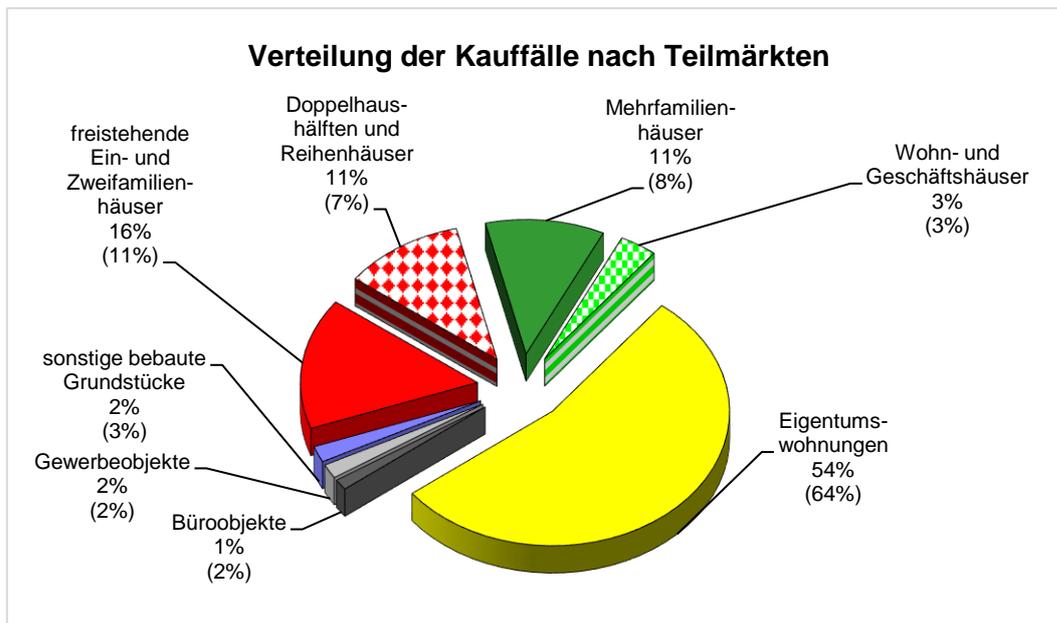
Wie im Abschnitt 2 gezeigt worden ist, bezogen sich im Berichtsjahr 88 Prozent aller Kaufverträge auf bebaute Flächen. Nachfolgend wird das Preisniveau der einzelnen Teilmärkte für

- 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 Baualterklassen 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 Baualterklassen für Doppelhaushälften und Reihenend- sowie Reihenmittelhäuser dargestellt. Dabei wurden die Kauffälle der letzten 4 Jahre ausgewertet. Die Durchschnittszahlen verstehen sich inklusive des Bodenwertanteils.

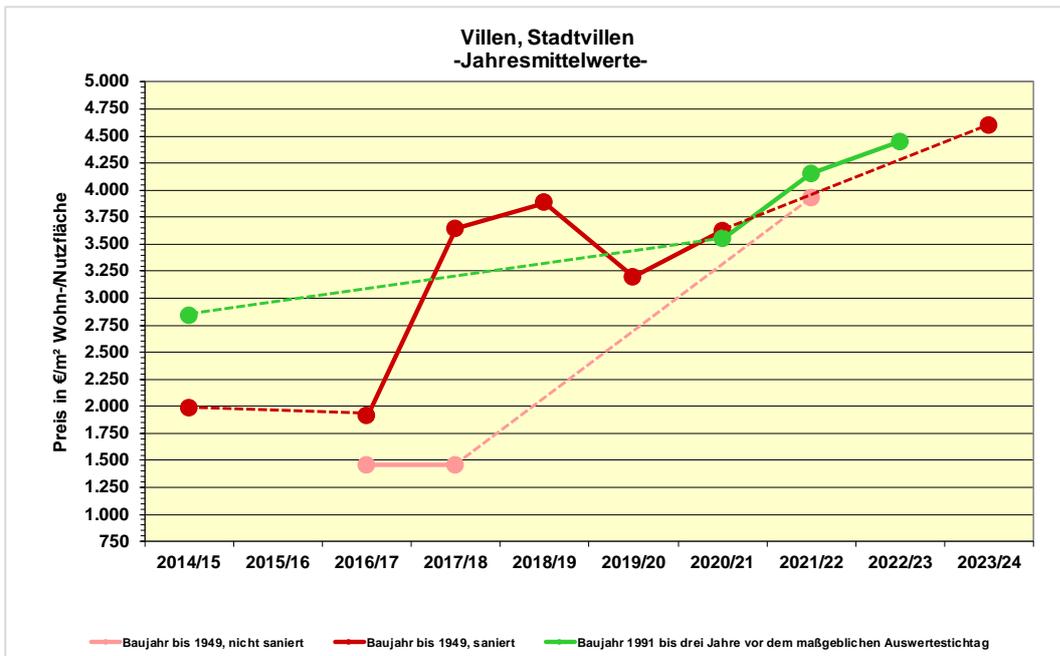
Der angegebene mittlere Bodenrichtwert ergibt sich aus der Lage der Objekte und findet sich so nicht in der Bodenrichtwertkarte wieder. Sind z.B. Objekte hauptsächlich in guten Lagen (hohe Bodenrichtwerte) veräußert worden, so ist der angegebene mittlere Bodenrichtwert höher. Dieser Wert gilt als Lageindex.

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		
	2021/2022	2022/2023	2023/2024	2021/2022	2022/2023	2023/2024
Anzahl	2	1	0	2	1	5
Gesamtkaufpreis €	*	*		*	*	1.239.200
Baujahr	*	*		*	*	1922
Wohnfläche m <sup>2</sup>	*	*		*	*	261
Grundstücksfläche m <sup>2</sup>	*	*		*	*	2.403
Bodenrichtwert €/m <sup>2</sup>	*	*		*	*	193
Preis €/m <sup>2</sup> Wohnfläche	*	*		*	*	4.597

Jahr	Villen, Stadtvillen, Baujahr 1991 bis drei Jahre vor dem maßgeblichen Auswertestichtag			Villen, Stadtvillen, Baujahr innerhalb der letzten drei Jahre vor dem Auswertestichtag (Neubauten)		
	2021/2022	2022/2023	2023/2024	2021/2022	2022/2023	2023/2024
Anzahl	4	3	1	0	0	1
Gesamtkaufpreis €	881.250	914.667	*			*
Baujahr	2013	2005	*			*
Wohnfläche m <sup>2</sup>	217	208	*			*
Grundstücksfläche m <sup>2</sup>	888	1.552	*			*
Bodenrichtwert €/m <sup>2</sup>	126	153	*			*
Preis €/m <sup>2</sup> Wohnfläche	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		
	2021/2022	2022/2023	2023/2024	2021/2022	2022/2023	2023/2024
Anzahl	1	2	5	10	11	7
Gesamtkaufpreis €	*	*	241.580	460.078	450.126	391.193
Baujahr	*	*	1935	1926	1930	1928
Wohnfläche m²	*	*	126	172	175	181
Grundstücksfläche m²	*	*	645	1.132	954	793
Bodenrichtwert €/m²	*	*	176	132	147	174
Preis €/m² Wohnfläche (2/3-Spanne)	*	*	2.086 (920-2.609)	2.782 (2.272-3.435)	2.676 (2.063-3.435)	2.280 (1.419-3.190)

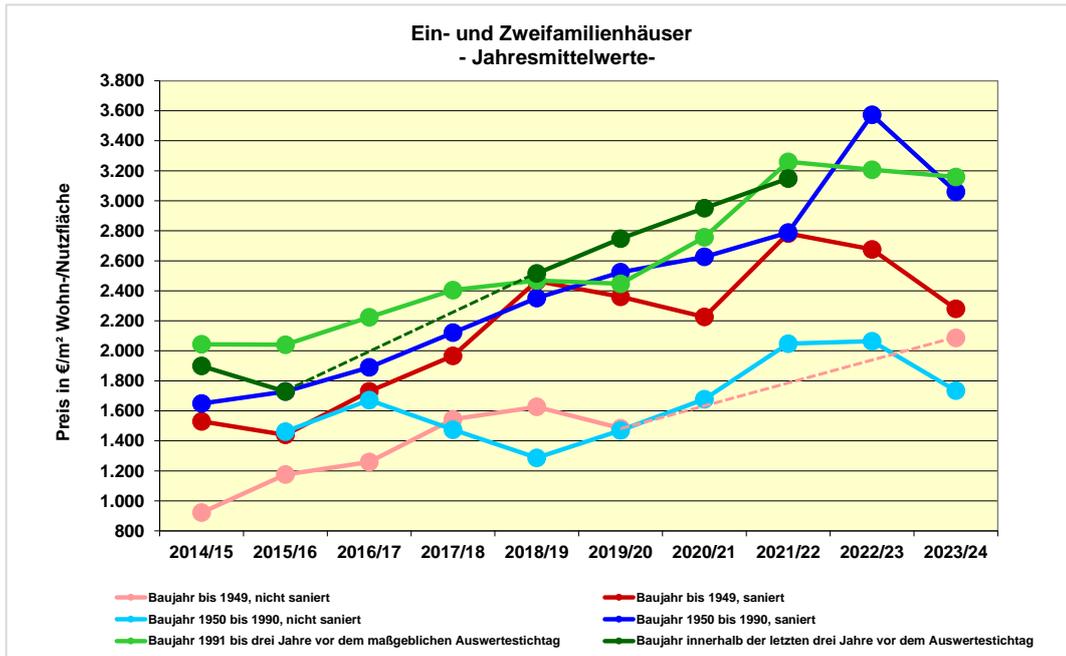
Jahr	EFH/ZFH Baujahr 1950 bis 1990 nicht saniert			EFH/ZFH Baujahr 1950 bis 1990 saniert / teilsaniert nach 1990**		
	2021/2022	2022/2023	2023/2024	2021/2022	2022/2023	2023/2024
Anzahl	4	8	8	14	8	13
Gesamtkaufpreis €	253.975	269.375	226.875	333.371	431.792	359.897
Baujahr	1969	1967	1971	1970	1970	1968
Wohnfläche m²	125	131	123	123	121	125
Grundstücksfläche m²	750	835	667	690	698	734
Bodenrichtwert €/m²	131	136	139	149	219	203
Preis €/m² Wohnfläche (2/3-Spanne)	2.048	2.064 (1.492-2.920)	1.735 (1.304-2.167)	2.788 (2.134-3.287)	3.573 (3.182-4.102)	3.060 (1.953-4.032)

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)		
	2021/2022	2022/2023	2023/2024	2021/2022	2022/2023	2023/2024
Anzahl	26	24	50	4	2	2
Gesamtkaufpreis €	438.519	422.583	398.963	467.875	*	*
Baujahr	2005	2004	2006	2021	*	*
Wohnfläche m²	137	136	129	150	*	*
Grundstücksfläche m²	698	723	731	523	*	*
Bodenrichtwert €/m²	132	145	157	163	*	*
Preis €/m² Wohnfläche (2/3-Spanne)	3.260 (2.681-3.833)	3.207 (2.395-3.917)	3.145 (2.414-3.951)	3.148	*	*

\* keine Ausweisung, da weniger als 3 ausgewertete Kauffälle

\*\* Die große Preisspanne begründet sich vor allem durch die unterschiedlichen Lagen der veräußerten Objekte. Das Bodenrichtwertniveau mit einer Spanne von 145 €/m² bis 280 €/m² ist ein Indikator dafür.

\*\*\* Die Wohnflächenpreise für Objekte der Baujahre 2005-2021 bewegen sich im oberen Bereich der angegebenen Spanne.



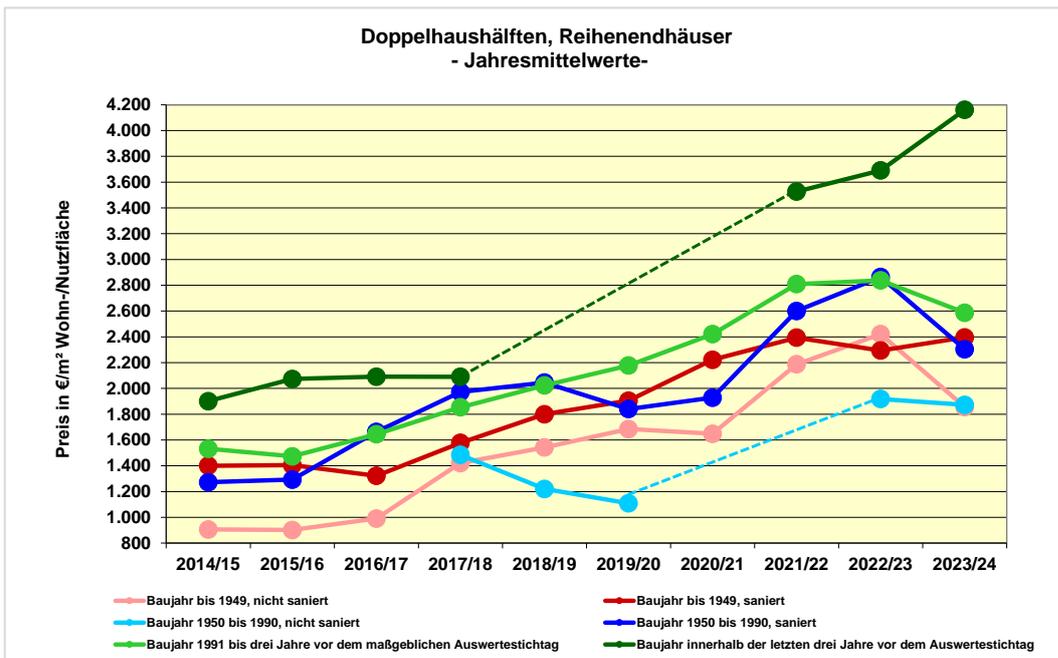
Jahr	DHH/REH Baujahr bis 1949 nicht saniert			DHH/REH Baujahr bis 1949 saniert / teilsaniert nach 1990		
	2021/2022	2022/2023	2023/2024	2021/2022	2022/2023	2023/2024
Anzahl	6	4	3	8	6	10
Gesamtkaufpreis €	261.500	330.000	198.467	390.408	413.092	312.105
Baujahr	1936	1919	1926	1926	1928	1928
Wohnfläche m <sup>2</sup>	120	136	105	162	176	131
Grundstücksfläche m <sup>2</sup>	976	1.020	994	1.058	1.151	804
Bodenrichtwert €/m <sup>2</sup>	150	151	147	131	147	139
Preis €/m <sup>2</sup> Wohnfläche (2/3-Spanne)	2.187	2.421	1.856	2.394 (2.083-2.920)	2.294	2.396 (2.100-2.850)

Jahr	DHH/REH Baujahr 1950 bis 1990 nicht saniert			DHH/REH Baujahr 1950 bis 1990 saniert / teilsaniert nach 1990		
	2021/2022	2022/2023	2023/2024	2021/2022	2022/2023	2023/2024
Anzahl	1	4	3	8	4	7
Gesamtkaufpreis €	*	213.837	235.116	303.764	312.528	275.207
Baujahr	*	1967	1972	1976	1979	1978
Wohnfläche m <sup>2</sup>	*	112	125	119	112	122
Grundstücksfläche m <sup>2</sup>	*	617	592	533	491	585
Bodenrichtwert €/m <sup>2</sup>	*	145	172	128	139	148
Preis €/m <sup>2</sup> Wohnfläche (2/3-Spanne)	*	1.918	1.872	2.601 (1.932-3.300)	2.864	2.304 (2.080-2.500)

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)		
	2021/2022	2022/2023	2023/2024	2021/2022	2022/2023	2023/2024
Anzahl	24	13	20	7	8	4
Gesamtkaufpreis €	368.338	368.962	326.960	433.112	485.504	565.100
Baujahr	2004	2007	2005	2022	2022	2024
Wohnfläche m <sup>2</sup>	127	127	122	128	130	136
Grundstücksfläche m <sup>2</sup>	314	318	344	287	325	427
Bodenrichtwert €/m <sup>2</sup>	146	159	165	149	149	145
Preis €/m <sup>2</sup> Wohnfläche (2/3-Spanne)	2.809 (2.222-3.486)	2.838 (2.331-3.314)	2.587 (2.057-3.201)	3.527 (3.395-3.748)	3.691 (3.426-4.100)	4.161 (3.806-4.511)

\* keine Ausweisung, da weniger als 3 ausgewertete Kauffälle

\*\* Die Wohnflächenpreise für Objekte der Baujahre 2005-2021 bewegen sich im oberen Bereich der angegebenen Spanne.



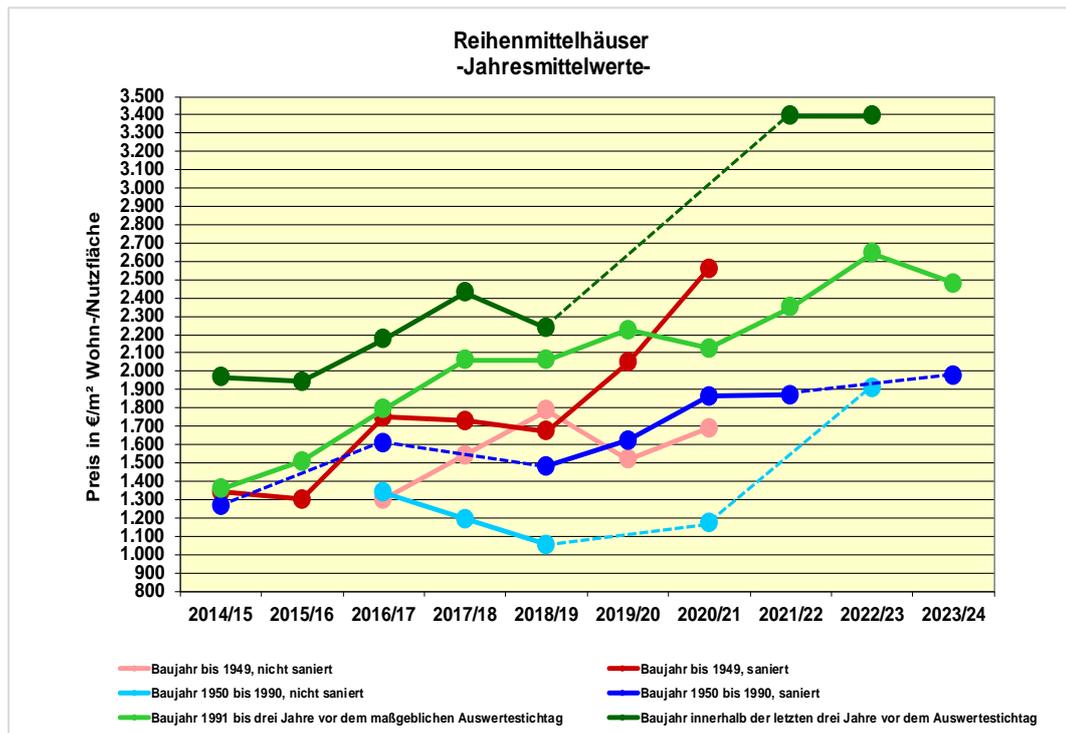
Jahr	RMH Baujahr bis 1949 nicht saniert			RMH Baujahr bis 1949 saniert / teilsaniert nach 1990		
	2021/2022	2022/2023	2023/2024	2021/2022	2022/2023	2023/2024
Anzahl	0	0	0	1	0	1
Gesamtkaufpreis €				*		*
Baujahr				*		*
Wohnfläche m²				*		*
Grundstücksfläche m²				*		*
Bodenrichtwert €/m²				*		*
Preis €/m² Wohnfläche (2/3-Spanne)				*		*

Jahr	RMH Baujahr 1950 bis 1990 nicht saniert			RMH Baujahr 1950 bis 1990 saniert / teilsaniert nach 1990		
	2021/2022	2022/2023	2023/2024	2021/2022	2022/2023	2023/2024
Anzahl	1	3	0	4	2	3
Gesamtkaufpreis €	*	222.333		225.000	*	232.333
Baujahr	*	1980		1980	*	1981
Wohnfläche m²	*	120		125	*	120
Grundstücksfläche m²	*	247		265	*	298
Bodenrichtwert €/m²	*	150		120	*	150
Preis €/m² Wohnfläche (2/3-Spanne)	*	1.908		1.869	*	1.976

Jahr	RMH Baujahr 1991 bis drei Jahre vor dem maßgeblichen Auswertestichtag**			RMH Baujahr innerhalb der letz- ten drei Jahre vor dem Auswert- estichtag (Neubauten)		
	2021/2022	2022/2023	2023/2024	2021/2022	2022/2023	2023/2024
Anzahl	12	12	13	7	7	1
Gesamtkaufpreis €	298.392	297.433	296.731	421.085	421.085	*
Baujahr	2001	2004	2002	2022	2022	*
Wohnfläche m²	129	117	121	124	124	*
Grundstücksfläche m²	240	232	219	187	187	*
Bodenrichtwert €/m²	148	161	159	151	151	*
Preis €/m² Wohnfläche (2/3-Spanne)	2.348 (1.810-2.954)	2.643 (2.327-3.001)	2.480 (1.933-2.913)	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 2005-2021 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.

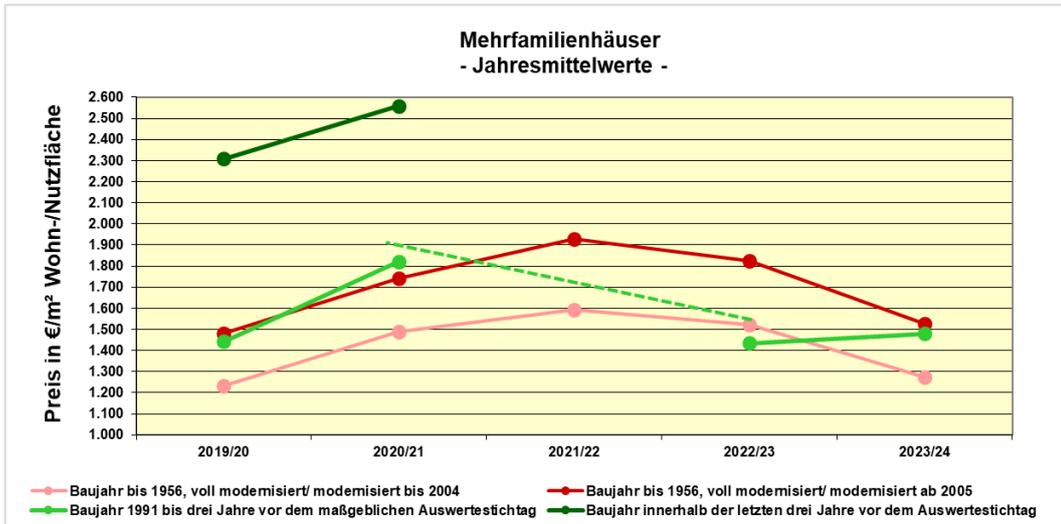
<b>Mehrfamilienhäuser; Altbau Baujahr bis 1956, voll modernisiert/ modernisiert bis 2004</b>					
Jahr	2019/2020	2020/2021	2021/2022	2022/2023	2023/2024
Anzahl	36	26	27	15	27
Gesamtkaufpreis €	599.486	572.088	619.974	612.433	674.169
Baujahr	1911	1907	1902	1909	1913
Wohnfläche m <sup>2</sup>	485	374	375	398	521
Grundstücksfläche m <sup>2</sup>	462	439	403	415	550
Bodenrichtwert €/m <sup>2</sup>	133	123	147	180	157
Preis €/m <sup>2</sup> Wohnfläche	1.231 (1.072-1.412)	1.491 (1.178-2.070)	1.593 (1.308-1.966)	1.522 (1.193-1.854)	1.276 (1.164-1.459)

<b>Mehrfamilienhäuser; Altbau Baujahr bis 1956, voll modernisiert/ modernisiert ab 2005</b>					
Jahr	2019/2020	2020/2021	2021/2022	2022/2023	2023/2024
Anzahl	21	22	26	20	23
Gesamtkaufpreis €	864.703	904.245	902.671	885.979	675.621
Baujahr	1903	1902	1902	1914	1910
Wohnfläche m <sup>2</sup>	547	512	453	472	440
Grundstücksfläche m <sup>2</sup>	568	640	512	495	572
Bodenrichtwert €/m <sup>2</sup>	148	135	154	159	161
Preis €/m <sup>2</sup> Wohnfläche	1.481 (1.241-1.823)	1.744 (1.433-2.052)	1.928 (1.747-2.225)	1.826 (1.355-2.395)	1.527 (1.272-1.914)

<b>Mehrfamilienhäuser; Baujahr 1991 bis drei Jahre vor dem maßgeblichen Auswertestichtag</b>					
Jahr	2019/2020	2020/2021	2021/2022	2022/2023	2023/2024
Anzahl	2	2	1	2	5
Gesamtkaufpreis €	*	*	*	*	1.119.640
Baujahr	*	*	*	*	1996
Wohnfläche m <sup>2</sup>	*	*	*	*	744
Grundstücksfläche m <sup>2</sup>	*	*	*	*	1.074
Bodenrichtwert €/m <sup>2</sup>	*	*	*	*	185
Preis €/m <sup>2</sup> Wohnfläche	*	*	*	*	1.481 (1.204-1.664)

<b>Mehrfamilienhäuser; Baujahr innerhalb der letzten 3 Jahre vor dem Auswertestichtag (Neubauten)</b>					
Jahr	2019/2020	2020/2021	2021/2022	2022/2023	2023/2024
Anzahl	4	3	1	1	0
Gesamtkaufpreis €	1.920.625	2.184.167	*	*	
Baujahr	2020	2021	*	*	
Wohnfläche m <sup>2</sup>	824	857	*	*	
Grundstücksfläche m <sup>2</sup>	1.145	1.216	*	*	
Bodenrichtwert €/m <sup>2</sup>	123	125	*	*	
Preis €/m <sup>2</sup> Wohnfläche	2.309 (1.559-2.590)	2.560 (2.500-2.590)	*	*	

\* keine Ausweisung, da weniger als 3 ausgewertete Kauffälle



Anders als in den Auswertungen der bisherigen Grundstücksmarktberichte werden Altbauten, Baujahr bis 1956 ab diesem Jahr unterschieden nach voll modernisiert/ modernisiert bis 2004 (aktuell durchschnittlich 1.276 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche) und voll modernisiert/ modernisiert ab 2005 (derzeit im Mittel 1.527 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche). Diese Betrachtung erfolgt in Anlehnung an den Schweriner Mietspiegel. Die Untersuchungen haben ergeben, dass die Preisunterschiede zwischen den beiden Kategorien jährlich durchschnittlich 250 €/m<sup>2</sup> betragen. Bis 2022 sind die Preise gestiegen und gehen seit 2023 zurück (siehe Diagramm). Unsanierte Objekte werden nur noch sehr vereinzelt veräußert und daher nicht mehr ausgewertet.

In der Zeit von 1957 bis 1990 erfolgte lediglich eine Lückenbebauung mit einer geringen Anzahl an Neubauten in der Innenstadt. In den Großwohnsiedlungen Lankow, Weststadt, Großer Dreesch, Neu Zippendorf und Mueßer Holz entwickelte sich der komplexe Wohnungsbau, der in der Auswertung der klassischen Mehrfamilienhäuser nicht enthalten ist. Die Preisentwicklung für Baujahre von 1991 bis 3 Jahre vor dem maßgeblichen Auswertestichtag und für neu gebaute Mehrfamilienhäuser ist aufgrund weniger Käufälle 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 widergespiegelt.

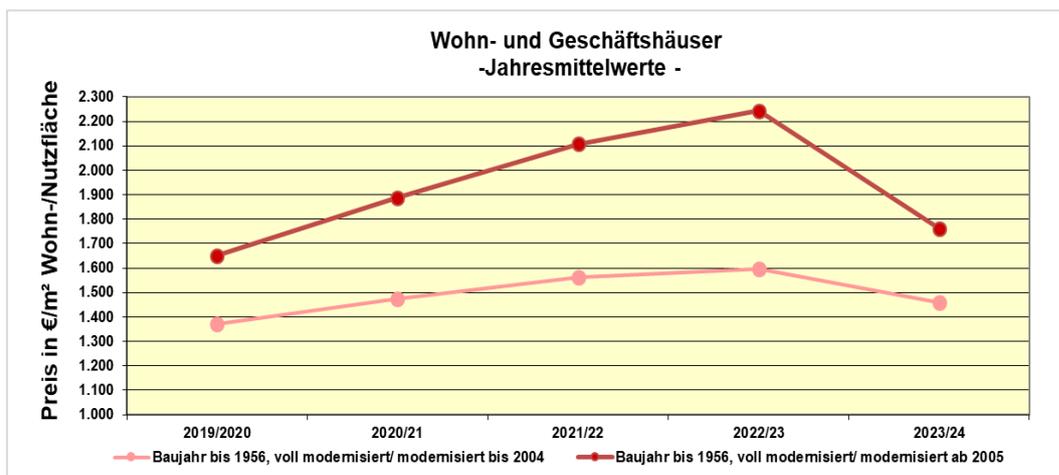
Wohn- und Geschäftshäuser; Altbau Baujahr bis 1956, voll modernisiert/ mod. bis 2004					
Jahr	2019/2020	2020/2021	2021/2022	2022/2023	2023/2024
Anzahl	8	12	12	7	9
Gesamtkaufpreis €	816.063	948.733	844.692	671.500	761.000
Baujahr	1889	1881	1875	1890	1875
Wohn-/ Nutzfläche m <sup>2</sup>	575	615	526	416	538
Grundstücksfläche m <sup>2</sup>	266	321	346	291	378
Bodenrichtwert €/m <sup>2</sup>	488	327	215	379	349
Preis €/m <sup>2</sup> Wohn-/ Nutzfläche	1.372 (1.095-1.736)	1.473 (1.095-1.812)	1.563 (1.229-1.852)	1.596 (1.423-1.822)	1.459 (1.408-1.564)

Wohn- und Geschäftshäuser; Altbau Baujahr bis 1956, voll modernisiert/ mod. ab 2005					
Jahr	2019/2020	2020/2021	2021/2022	2022/2023	2023/2024
Anzahl	9	10	9	6	8
Gesamtkaufpreis €	657.536	937.467	989.167	702.917	708.313
Baujahr	1865	1871	1863	1873	1898
Wohn-/ Nutzfläche m <sup>2</sup>	425	490	476	330	408
Grundstücksfläche m <sup>2</sup>	353	350	343	568	643
Bodenrichtwert €/m <sup>2</sup>	344	365	576	512	196
Preis €/m <sup>2</sup> Wohn-/ Nutzfläche	1.651 (1.259-2.389)	1.887 (1.574-2.611)	2.108 (1.575-2.727)	2.243 (1.767-2.727)	1.762 (1.376-2.489)

\* keine Ausweisung, da weniger als 3 ausgewertete Kauffälle

Anders als in den Auswertungen der bisherigen Grundstücksmarktberichte werden Altbauten, Baujahr bis 1956 ab diesem Jahr unterschieden nach voll modernisiert/ modernisiert bis 2004 (aktuell durchschnittlich 1.459 €/m<sup>2</sup> Wohn-u. Nutzfläche) und voll modernisiert/ modernisiert ab 2005 (derzeit im Mittel 1.762 €/m<sup>2</sup> Wohn- u. Nutzfläche). Diese Betrachtung erfolgt in Anlehnung an den Schweriner Mietspiegel. Die Untersuchungen haben ergeben, dass die Preisunterschiede zwischen den beiden Kategorien jährlich durchschnittlich 450 €/m<sup>2</sup> betragen. Bis 2022/2023 sind die Preise gestiegen und gehen im aktuellen Betrachtungszeitraum zurück (siehe Diagramm).

Unsanierte Objekte werden nur noch sehr vereinzelt veräußert und daher nicht mehr ausgewertet. Für die Teilmärkte Wohn- und Geschäftshäuser, Baujahre 1957 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.

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

<b>Büro- und Verwaltungsgebäude; Baujahr ab 1991, keine Innenstadtlage</b>				
	<b>Jahr</b>	<b>2011/2012</b>	<b>2013/2014</b>	<b>2015-2024</b>
Anzahl		3	3	6
Gesamtkaufpreis €		750.000	553.333	2.405.365
Baujahr		1994	1993	1997
Nutzfläche m <sup>2</sup>		2.377	932	3.416
Grundstücksfläche m <sup>2</sup>		4.870	2.766	5.186
Bodenrichtwert €/m <sup>2</sup>		67	38	84
Preis €/m <sup>2</sup> Nutzfläche Spanne		235-500	390-900	360-1.760

### 3.2.5 Eigentumswohnungen und Stellplatzanteile



Im Berichtsjahr wurden **253** (260) Verträge in die Kaufpreissammlung aufgenommen. Damit ist die Anzahl der umgesetzten Eigentumswohnungen nahezu gleich geblieben. In **37** (66) 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 2024 wurden **200** (176) Verträge zugeleitet. Auf Veräußerungen von Teileigentum (keine Wohnnutzung) bezogen sich **16** (18) Fälle.

In den folgenden Tabellen werden die Durchschnittswerte der ausgewerteten Kaufpreise für Eigentumswohnungen (199) 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 m<sup>2</sup> Wohnfläche

		1.1 Erstverkauf nach Neubau	1.2 Erstverkauf nach Umwandlung	1.3 Weiterverkauf
ausgewertete Verträge	Anzahl	0	13	118
mittlerer Preis/ Wohnfläche	€/m <sup>2</sup>	-	2.395	1.913
mittlere Wohnfläche	m <sup>2</sup>	-	61	69

#### 2. Durchschnittswerte Eigentumswohnungen Appartements – komfortable Wohnungen

		2.1 Erstverkauf nach Neubau	2.2 Erstverkauf nach Umwandlung	2.3 Weiterverkauf
ausgewertete Verträge	Anzahl	10	2	31
mittlerer Preis/ Wohnfläche	€/m <sup>2</sup>	5.561	*	3.478
mittlere Wohnfläche	m <sup>2</sup>	99	*	75

\* Keine Ausweisung, da weniger als drei 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 m<sup>2</sup> Wohnfläche

		3.1 Erstverkauf nach Neubau	3.2 Erstverkauf nach Umwandlung	3.3 Weiterverkauf
ausgewertete Verträge	Anzahl	0	3	18
mittlerer Preis/ Wohnfläche	€/m <sup>2</sup>	-	2.442	1.393
mittlere Wohnfläche	m <sup>2</sup>	-	40	39

### 4. Durchschnittswerte Reihenhaus, Doppelhaushälfte als Wohneigentum\*

		4.1 Erstverkauf nach Neubau	4.2 Weiterverkauf
ausgewertete Verträge	Anzahl	0	4
mittlerer Preis/ Wohnfläche	€/m <sup>2</sup>	-	1.981
mittlere Wohnfläche	m <sup>2</sup>	-	129

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

In den nachstehenden Tabellen werden die erzielten Durchschnittswerte in € bezogen auf den m<sup>2</sup> Wohnfläche in den einzelnen Stadtteilen von Schwerin ab dem Jahr 2018 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 m<sup>2</sup> Wohnfläche

### 1.1 Erstverkauf nach Neubau

Stadtteil	2018		2019		2020		2021		2022		2023		2024	
	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														
Friedrichsthal			16	2.558	1	2.881								
Großer Dreesch	11	1.990	3	1.970										
Gartenstadt														
Krebsförden	9	2.214	14	2.323	19	2.403								
Neu Zippendorf							1	2.408						

### 1.2 Erstverkauf nach Umwandlung

Stadtteil	2018		2019		2020		2021		2022		2023		2024	
	Anzahl	Mittelwert												
Altstadt					1	1.874								
Feldstadt					1	2.127			1	1.780			3	2.567
Paulsstadt					1	2.174	2	2.006	1	1.940			3	2.377
Schelfstadt			2	2.046	14	2.304	8	2.320	2	2.277	8	2.537	3	2.422
Werdervorstadt									1	2.811	1	1.970	1	1.818
Weststadt													2	2.353
Lankow							3	3.080	4	2.865	1	2.708	1	2.520

### 1.3 Weiterverkauf

Stadtteil	2018		2019		2020		2021		2022		2023		2024	
	Anzahl	Mittelwert												
Altstadt	15	1.605	18	1.896	22	1.805	9	2.254	6	2.323	11	2.383	7	2.198
Feldstadt	9	1.340	7	1.643	11	1.448	19	2.027	7	2.313	9	1.979	12	1.836
Paulsstadt	5	1.550	11	1.575	11	1.670	17	1.975	9	2.579	12	2.065	7	1.936
Schelfstadt	5	1.562	17	1.648	6	1.833	7	1.991	4	2.724	6	2.237	5	2.471
Werdervorstadt	6	1.394	7	1.942	5	2.216	9	2.302	1	3.250	1	2.826	8	1.256
Lewenberg	1	1.827					1	2.128						
Weststadt	2	1.952	1	1.143	2	1.229	2	2.692	4	1.793	3	1.687	6	1.795
Lankow	3	945	3	967	5	1.040	4	1.102	3	1.125	4	1.830	4	1.148
Neumühle	1	1.669	1	1.775			1	1.718						
Friedrichsthal	10	1.333	10	1.497	12	1.633	8	1.978	13	2.273	11	1.902	8	2.146
Ostorf	7	1.337	2	2.137	1	2.250	6	2.516	2	2.683	1	2.134	1	2.399
Großer Dreesch	2	1.215	7	1.649	2	1.620			4	2.048	3	1.951	3	1.722
Gartenstadt	5	1.313	5	1.566	9	780	3	2.636	8	2.825	6	2.644	5	2.629
Krebsförden	24	1.214	42	1.317	40	1.456	34	1.726	45	2.054	40	2.195	47	1.903
Görries					1	1.770	7	2.013	2	1.959	1	1.846		
Göhrener Tannen							2	1.655			5	1.710	4	2.014
Zippendorf	3	1.058	4	1.298	5	1.083	4	1.313			1	856	1	1.677
Mueß	2	1.375	4	1.587	1	1.660	1	1.865						

## 2. Eigentumswohnungen Appartements – komfortable Wohnungen

### 2.1 Erstverkauf nach Neubau

Stadtteil	2018		2019		2020		2021		2022		2023		2024	
	Anzahl	Mittelwert												
Altstadt			1	3.595	12	3.252							1	5.981
Feldstadt							6	4.352					1	4.516
Schelfstadt	1	3.464			1	3.900								
Werdervorstadt	78	3.195	72	3.719	58	3.889	64	4.573	13	5.514	32	5.040	8	5.639
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	2018		2019		2020		2021		2022		2023		2024	
	Anzahl	Mittelwert												
Altstadt											2	3.301	1	2.680
Feldstadt													1	3.032
Paulsstadt									1	3.152				
Schelfstadt	1	2.420												
Werdervorstadt											13	5.329		
Ostorf	2	3.080												

### 2.3 Weiterverkauf

Stadtteil	2018		2019		2020		2021		2022		2023		2024	
	Anzahl	Mittelwert												
Altstadt							4	3.263			1	3.314	1	3.386
Feldstadt													1	3.102
Paulsstadt			3	3.519	3	2.938							4	2.995
Schelfstadt	1	3.368	2	2.879					1	3.569	1	3.169	1	2.939
Werdervorstadt	1	3.177	8	3.084	5	3.405	9	3.761	6	4.381	5	3.617	17	3.858
Weststadt					1	3.229							1	3.303
Lankow					1	2.882							2	2.749
Ostorf	1	2.410	2	3.207	1	2.377	2	3.228	1	4.750			2	3.059
Krebsförden													1	3.051
Zippendorf													1	2.865

## 3. Eigentumswohnungen < 45 m<sup>2</sup> Wohnfläche

### 3.1 Erstverkauf nach Neubau

Stadtteil	2018		2019		2020		2021		2022		2023		2024	
	Anzahl	Mittelwert												
Werdervorstadt	2	2.632	5	2.431	4	2.431								

### 3.2 Erstverkauf nach Umwandlung

Stadtteil	2018		2019		2020		2021		2022		2023		2024	
	Anzahl	Mittelwert												
Feldstadt													2	2.395
Schelfstadt	1	1.715			3	2.294								
Werdervorstadt	1	1.184			1	1.667								
Lankow													1	2.536

### 3.3 Weiterverkauf

Stadtteil	2018		2019		2020		2021		2022		2023		2024	
	Anzahl	Mittelwert												
Altstadt			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					2	1.114
Paulsstadt	3	1.041	1	1.700	5	1.651	1	2.682					1	1.303
Schelfstadt			1	1.694	3	1.737	1	1.878					1	1.622
Werdervorstadt					2	1.916	2	1.758	2	2.166	1	1.927	2	2.252
Lewenberg	1	1.826												
Weststadt									4	1.700				
Lankow	1	557	2	940	3	1.052	5	1.402	3	1.589	2	1.209	1	909
Friedrichsthal	1	1.354			1	1.283	3	2.127	1	2.105	1	1.357		
Ostorf											1	1.987		
Krebsförden	10	954	10	1.205	7	1.323	8	1.459	6	1.941	4	1.321	11	1.319
Zippendorf					1	1.794	1	1.615						
Mueß					1	1.238								

## 4. Reihenhaus, Doppelhaushälfte als Wohneigentum

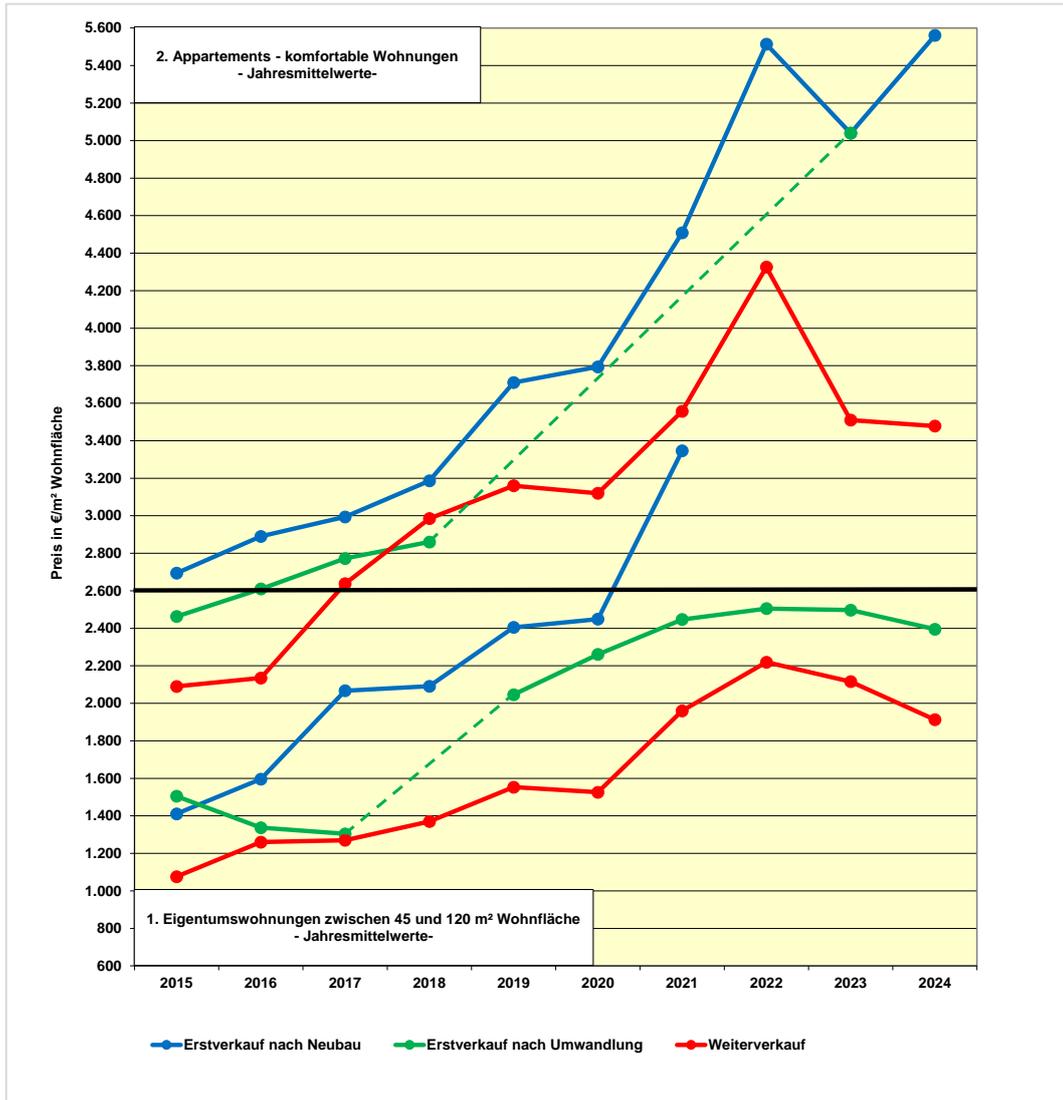
### 4.1 Erstverkauf nach Neubau

Stadtteil	2018		2019		2020		2021		2022		2023		2024	
	Anzahl	Mittelwert												
Werdervorstadt					21	2.562	26	3.111						
Lankow							8	2.645						

### 4.2 Weiterverkauf

Stadtteil	2018		2019		2020		2021		2022		2023		2024	
	Anzahl	Mittelwert												
Weststadt									1	3.298			1	2.235
Werdervorstadt											1	4.477		
Weststadt											1	1.925		
Lankow			1	1.907					1	3.368				
Neumühle											1	2.916		
Friedrichsthal	2	2.011					2	2.157	3	2.179				
Krebsförden	4	1.290			2	1.717			5	2.437	2	1.779	1	1.646
Mueß	1	1.640			3	1.887	2	2.178			2	1.858	2	2.021

## Preisentwicklung bei Eigentumswohnungen



## Stellplatzanteile

In der folgenden Tabelle werden die Durchschnittswerte und Spannen der Kaufpreise für Tiefgaragenstellplätze und Außenstellplätze angegeben. Der Betrachtungszeitraum umfasst die Jahre 2021 – 2024. 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. Werdevorstadt)	133	<b>29.000</b> 25.000-32.000	19	<b>15.000</b> 10.000-20.000	55	<b>12.000</b> 5.500-19.000	17	<b>10.000</b> 7.100-14.000
keine Innenstadtlage	-	-	40	<b>12.500</b> 10.000-12.500	-	-	57	<b>5.000</b> 2.500-7.500

### 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).

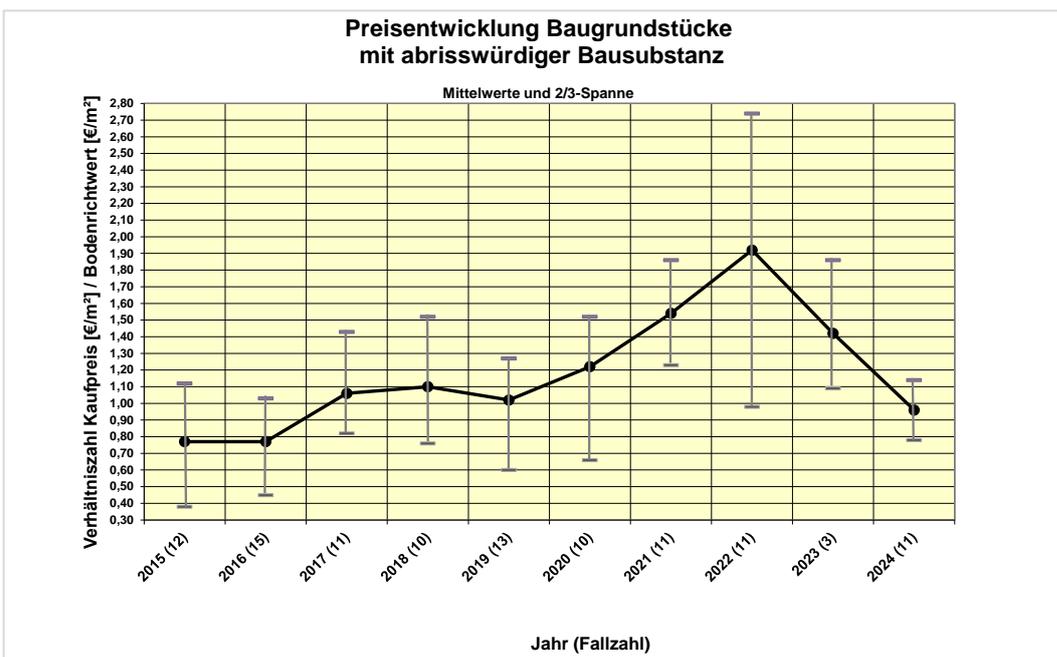
*Kaufpreis  
96 % des  
Bodenrichtwertniveaus*

Aus diesem Grund wurde die Verhältniszahl

#### **Kaufpreis / Grundstücksfläche (€/m<sup>2</sup>) zum Bodenrichtwert (€/m<sup>2</sup>)**

gebildet.

Im Berichtsjahr 2024 wurden elf Grundstücksverkäufe registriert, bei denen die Gebäudesubstanz abrißwürdig war. Aus 104 (93) näher untersuchten Verkaufsfällen der Jahre 2015 bis 2024 wird die Dynamik des Immobilienmarktes deutlich, die sich auch auf diesen Teilmarkt auswirkt. Seit dem Jahr 2017 liegen die Grundstückspreise über dem Bodenrichtwertniveau und kletterten bis zum Jahr 2022 auf 192 % des Bodenrichtwertniveaus. Danach wurden Grundstücke mit abrißwürdiger Gebäudesubstanz jedoch zu niedrigeren Preisen veräußert. Mittlerweile liegt der mittlere Kaufpreis sogar wieder unter dem Bodenrichtwertniveau. Im aktuellen Berichtsjahr 2024 wurden Grundstücke mit abrißwürdiger Gebäudesubstanz im Durchschnitt zu **96 % des Bodenrichtwertes** veräußert. Die Kaufpreisspanne lag zwischen 78 und 114 % des Bodenrichtwertes. Die Entwicklung dieser Verhältniszahl zeigt die folgende Grafik:



Für den Zeitraum 2015 bis 2024 wurden 86 (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 (€/m<sup>2</sup>) zum Bodenrichtwert (€/m<sup>2</sup>).

	Geschäftlich genutzte Grundstücke	Gewerblich genutzte Grundstücke	Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus	Mehrfamilienhausgrundstücke
Anzahl	14	13	39	18
Mittlerer Bodenrichtwert in €/m <sup>2</sup>	188	50	112	108
Mittelwert (2/3-Spanne)	<b>1,11</b> (0,54-1,66)	<b>1,06</b> (0,53-1,52)	<b>1,07</b> (0,74-1,46)	<b>1,26</b> (1,00-1,82)

### 3.2.7 Zwangsversteigerungen

Für das Stadtgebiet von Schwerin wurden dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Schwerin im Berichtsjahr 2024

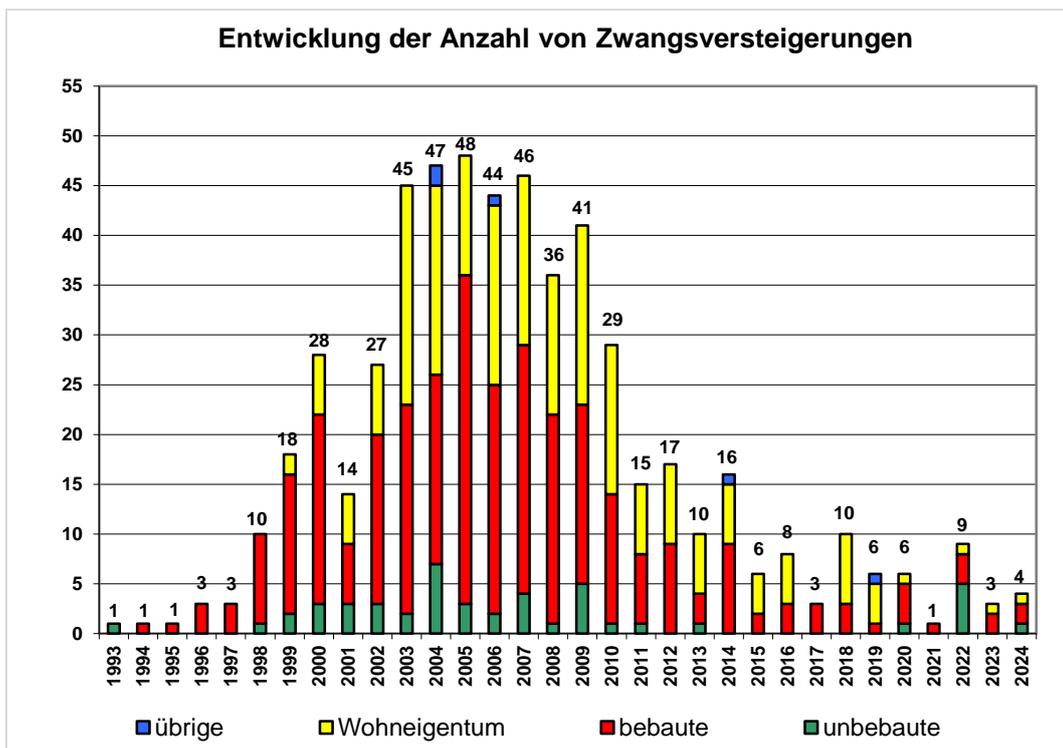
#### 4 Zuschlagsbeschlüsse (3)

zugeleitet.

Die Anzahl ist damit nahezu gleich geblieben und befindet sich auf einem sehr niedrigen Niveau.

Es wurden zwei bebaute Grundstücke, ein Wohnungseigentum und ein unbebautes Grundstück 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 auf niedrigem Niveau



## 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 01.01.2025 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 2025. Neben der gewohnten gedruckten Bodenrichtwertkarte steht unter dem Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.SN (<https://geoportal.kreis-lup.de/mrhn/Bodenrichtwerte/>) eine interaktive Kartenanwendung zur Verfügung.

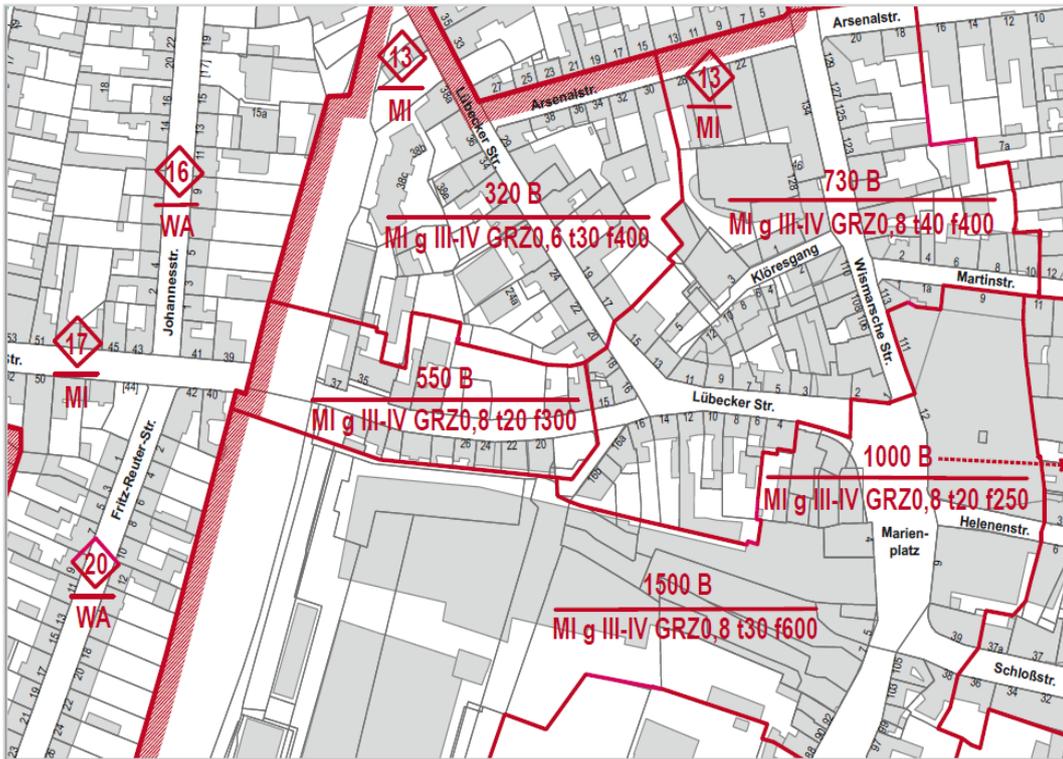
Die Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2025 wurden in das digitale Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.MV ([www.geoportal-mv.de/gaia/gaia.php](http://www.geoportal-mv.de/gaia/gaia.php)) übertragen.

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/](http://www.bodenrichtwerte-boris.de/) bereitstellt.

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

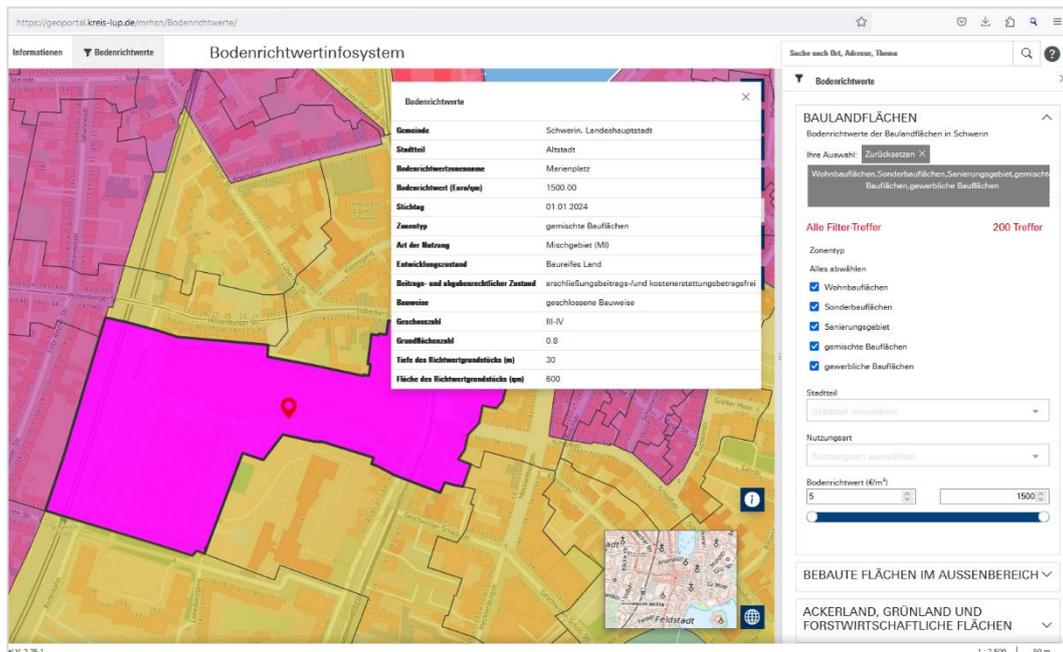
## Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

Stichtag 01.01.2025



## Auszug aus dem Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.SN

Stichtag 01.01.2025



## 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 01.01.2025 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.

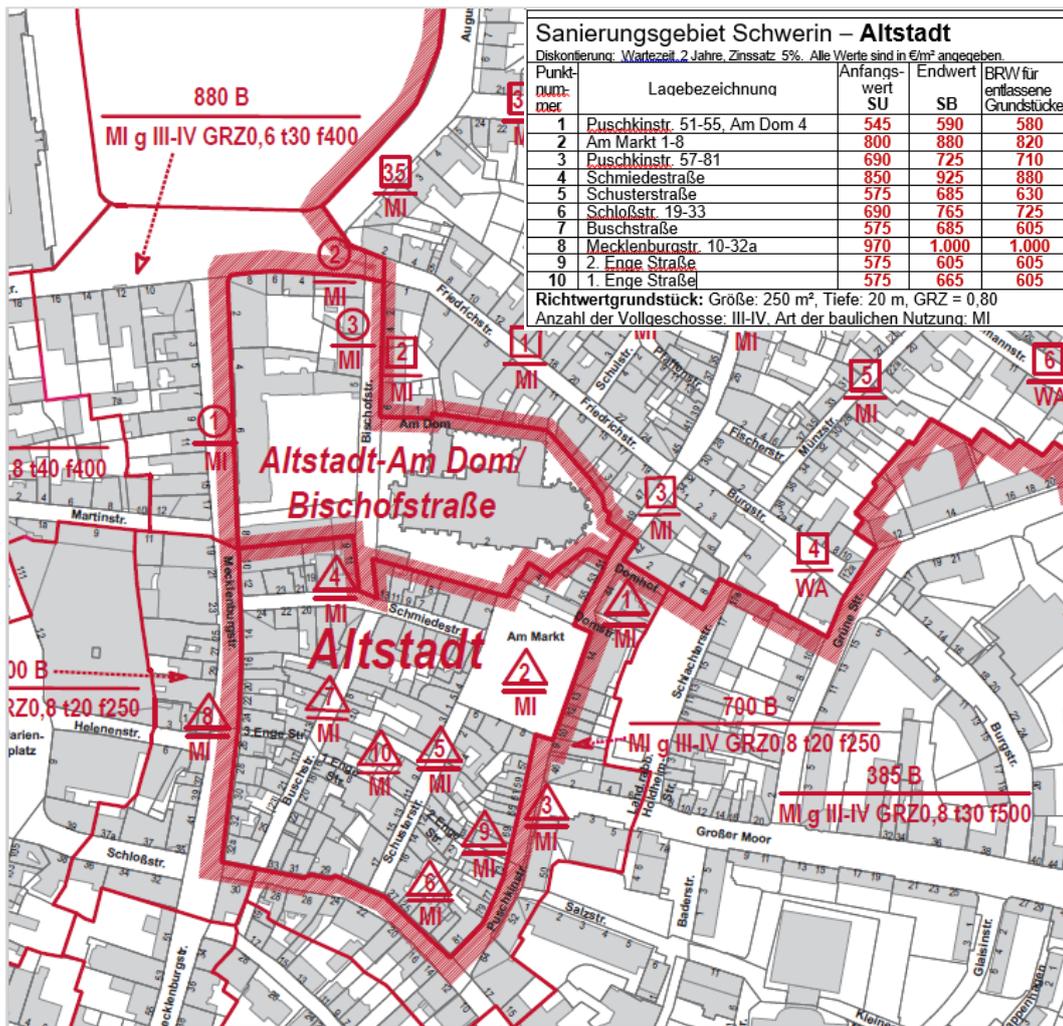
Für die Grundstücke, für die die Gemeinde nach § 163 BauGB die Sanierung als abgeschlossen erklärt hat, wurden durch den Gutachterausschuss in Teilbereichen Bodenrichtwerte (BRW) ermittelt.

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:

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

**Auszug aus der Bodenrichtwertkarte - Sanierungsgebiete**

Stichtag 01.01.2025



### 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 und -tiefe sowie der Grundflächenzahl auf den Kaufpreis bei erschließungsbeitragsfreien Wohngrundstücken des individuellen Wohnungsbaus (bis zu einer Flächengröße von 1.000 m<sup>2</sup>) konnten keine Abhängigkeiten nachgewiesen werden. Diese Grundstücksmerkmale sind derzeit in der Landeshauptstadt Schwerin nicht wertrelevant. Daher werden keine Umrechnungskoeffizienten zur Anpassung von Grundstücksfläche und -tiefe sowie 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 4. Quartal 2021 seine Empfehlungen zu Entgelten für Mobilfunkstationen und Antennenanlagen überprüft (siehe Pressemitteilung vom 23.12.2021 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 2024 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 <sup>2</sup> pro Jahr						
	Mittelwert						
	Anzahl (2/3 Spanne)						
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
<b>Erholungs- und Freizeitgrundstücke</b>	<b>0,99</b>	<b>1,00</b>	<b>0,97</b>	<b>1,33</b>	<b>1,32</b>	<b>1,84</b>	<b>1,76</b>
	24 (0,95 – 1,03)	20 ( - )	21 (0,90 – 1,04)	27 (1,00 – 1,46)	11 (1,00 – 1,45)	6 (1,50 – 1,95)	148 (1,50 – 1,95)
<b>Bootschuppengrundstücke</b>	<b>0,98</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,33</b>	<b>2,29</b>
	36 (0,93 – 1,03)	40 ( - )	37 ( - )	18 ( - )	14 ( - )	20 (0,85 – 2,10)	374 (2,10 – 2,50)
<b>Gärten</b>	<b>0,40</b>	<b>0,39</b>	<b>0,40</b>	-	<b>0,40</b>	<b>0,77</b>	<b>0,56</b>
	7 (0,30 – 0,50)	11 (0,31 – 0,47)	28 (0,26 – 0,54)	-	3 ( - )	5 (0,65 – 1,00)	5 (0,40 – 0,65)

Der Gutachterausschuss hat in den Jahren 2010 und 2011 sowie **letztmalig im Jahr 2024** die ortsüblichen Entgelte für Erholungs- und Freizeitflächen, Bootsschuppengrundstücke und Steganlagen im Rahmen von 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.

Der **Bodenwert** wurde dabei aus den Bodenrichtwerten – Sondergebiet für Erholung in vergleichbaren Lagen im Stadtgebiet von Schwerin abgeleitet. **Bodenrichtwerte für Bauland in Sondergebieten Erholung (SE)** hat der Gutachterausschuss **letztmalig** zum Stichtag 01.01.2024 für die Bereiche Friedrichsthal – Touristenweg und Krebsförden – Am Ostorfer See abgeleitet. Diese Bodenrichtwerte liegen bei **50,- €/m<sup>2</sup>**.

Neben dem Bodenrichtwert wurden bei der Wertermittlung folgende **Kriterien durch Zu- und Abschläge** berücksichtigt: ein direkter Wasserzugang, die Lage innerhalb des Stadtgebietes, die Attraktivität der einzelnen Anlage, die Größe der Gesamtanlage, die Zuwegung und die sehr unterschiedliche Infrastruktur (innere und äußere Erschließung).

Die Ableitung einer entsprechenden **Bodenwertverzinsung** wurde in Anlehnung an Literaturangaben und den Angaben anderer Gutachterausschüsse vorgenommen und mit **3,5 %** festgesetzt.

Somit ergaben sich für die Landeshauptstadt Schwerin folgende Kategorien und entsprechende durchschnittliche Pachtwerte:

- **Wochenendhausgebiet (Sonderbaufläche)**  
 individuell genutzte Grundstücksteile mit Bungalow bebaut **2,20 €/m<sup>2</sup> – 2,65 €/m<sup>2</sup>**  
 Gemeinschaftsfläche / innere Erschließung **0,65 €/m<sup>2</sup>**
- **Bootsschuppengrundstücke**  
 individuell genutzte Vorlandfläche (Garten/Terrasse) mit zugehöriger Wasserfläche **1,75 €/m<sup>2</sup> – 3,95 €/m<sup>2</sup>**  
 gemeinschaftliche Vorlandfläche mit dazugehöriger Wasserfläche **0,55 €/m<sup>2</sup> – 1,20 €/m<sup>2</sup>**
- **Steganlagen**  
 zugehörige Vorlandfläche mit Wasserfläche **1,00 €/m<sup>2</sup> – 2,80 €/m<sup>2</sup>**

### 5.3 Geschäftsraummieten

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses hat ca. 150 Geschäftsraummieten gesammelt, für die Mietverträge ab dem Jahr 2015 bis zum Jahr 2024 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 2024 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 <sup>2</sup>		Bodenrichtwert 550 bis 1.500 €/m <sup>2</sup>	
	Fallzahl	Mittelwert (NK-Miete €/m <sup>2</sup> ) 2/3-Spanne	Fallzahl	Mittelwert (NK-Miete €/m <sup>2</sup> ) 2/3-Spanne
<b>Ladengeschäfte</b> (inkl. Nebenräume) Verkauf	13	<b>8,00</b> 6,40 – 9,10	9	<b>12,50</b> 8,00 – 16,60
<b>Büro/ Praxis</b>	92	<b>6,95</b> 5,60 – 8,60	8	<b>7,10</b> 5,00 – 11,25
<b>Gastronomie</b>	8	<b>7,00</b> 5,40 – 8,10	5	<b>9,25</b> 8,50 – 10,00
<b>Dienstleistungen</b> (z.B. Frisör, Reisebüro)	16	<b>6,00</b> 5,20 – 6,80	-	-

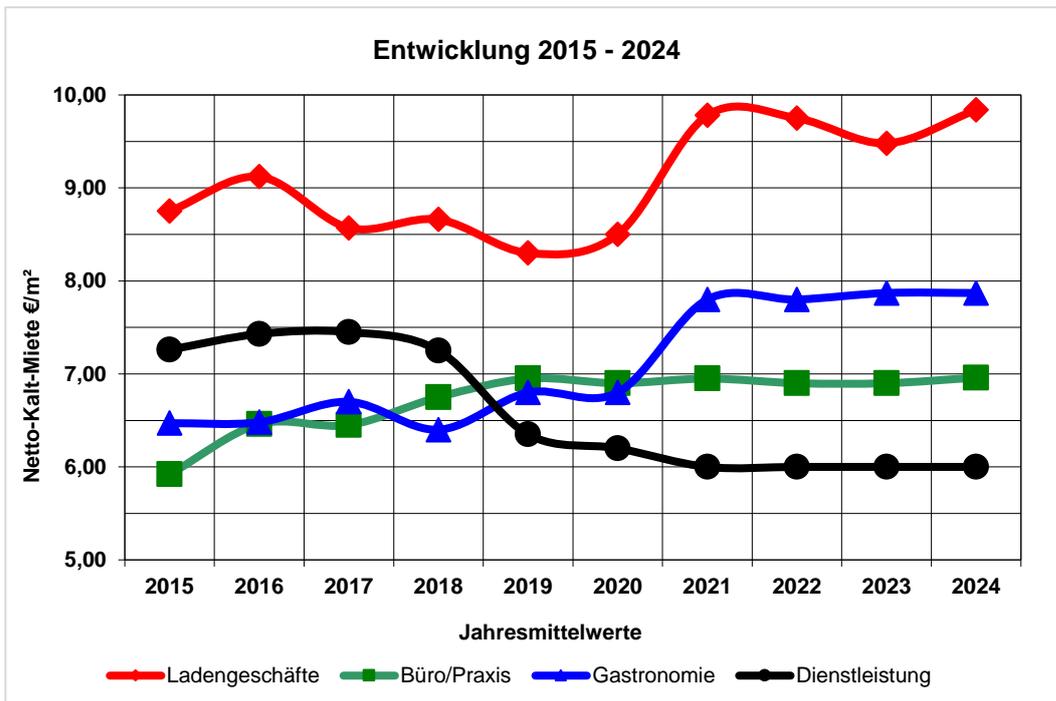
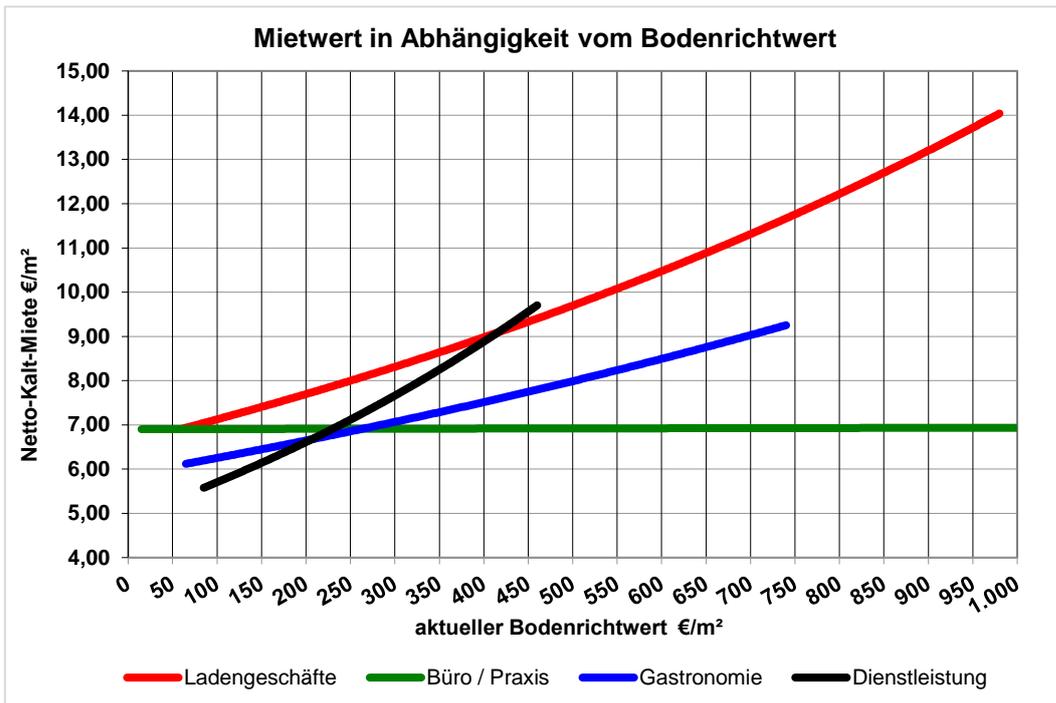
Ergänzend wird eine Übersicht zu monatlichen PKW-Stellplatzmieten in Wohnanlagen gegeben, die aus Vertragsabschlüssen der Jahre 2022 bis 2024 resultieren.

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	<b>54,00</b> 46,00-83,00	32	<b>43,00*</b> 25,00-50,00	20	<b>43,00</b> 30,00-50,00
keine Innenstadtlage	169	<b>42,00</b> 25,00-50,00	690	<b>24,00</b> 20,00-30,00	44	<b>25,00</b> -

\* 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 2024.



## 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.

### 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 2023-2024 sowie für Wohn- und Geschäftshäuser aus Stichproben der Jahre 2022-2024 ermittelt. Diese sind in den 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 <sup>2</sup>	170	32	160	22	165	54
Preis in €/m <sup>2</sup> Wohn-, Nutzfläche	1.510		1.270		1.410	
Restnutzungsdauer	39		30		35	
Wohnfläche in m <sup>2</sup>	530		470		530	
Liegenschaftszinssatz	3,0 (1,9-3,7)		2,7 (1,6-3,7)		2,9 (1,8-3,7)	
Reinertragsfaktor	23 (21-26)		21 (19-25)		22 (20-26)	
Rohrertragsfaktor	17 (15-19)		15 (14-17)		16 (15-19)	

Mehr-  
familien-  
häuser

Lage Bodenrichtwertniveau (Bau- und Unter- haltungszustand sehr gut und gut)	> 300 €/m <sup>2</sup>		< 300 €/m <sup>2</sup>		Gesamt	
	Mittelwert (2/3-Spanne)	Anzahl	Mittelwert (2/3-Spanne)	Anzahl	Mittelwert (2/3-Spanne)	Anzahl
Bodenrichtwert €/m <sup>2</sup>	610	8	180	13	340	21
Preis in €/m <sup>2</sup> Wohn-, Nutzfläche	1.660		1.600		1.620	
Restnutzungsdauer	33		35		34	
Wohn-, Nutzfläche in m <sup>2</sup>	740		450		560	
Gewerblicher Flächenanteil in %	48		29		36	
Liegenschaftszinssatz	4,5 (4,0-5,1)		2,4 (0,7-3,6)		3,3 (1,8-4,7)	
Reinertragsfaktor	18 (16-22)		25 (19-30)		22 (17-29)	
Rohrertragsfaktor	14 (13-16)	18 (14-21)	16 (13-20)			

Wohn- und  
Geschäfts-  
häuser

Eigentumswohnung im Weiterverkauf	Altbau > 45 m <sup>2</sup> (bis 1949,saniert)		Neubau > 45 m <sup>2</sup> (ab 1991)		Wohnung < 45 m <sup>2</sup>		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 <sup>2</sup>	225	93	171	154	142	30	89	30
Preis in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche	2.070		2.438		1.493		1.420	
Restnutzungsdauer	34		57		46		32	
Wohnfläche in m <sup>2</sup>	81		74		39		61	
Liegenschaftszinssatz	0,8 (-0,4-2,1)		1,9 (1,1-2,8)		2,9 (1,4-4,5)		1,0 (-0,6-2,6)	
Reinertragsfaktor	32 (25-38)		36 (29-43)		26 (19-34)		30 (25-39)	
Rohrertragsfaktor	24 (19-29)		27 (22-32)		18 (13-22)		20 (17-27)	

Eigentums-  
wohnungen

Individueller Wohnungsbau, Weiter- verkauf, Baujahr nach 1990	Mittelwert (2/3-Spanne)	Anzahl
Bodenrichtwert €/m <sup>2</sup>	160	46
Preis in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche	2.810	
Restnutzungsdauer	61	
Wohnfläche in m <sup>2</sup>	123	
Liegenschaftszins	2,4 (1,8-3,1)	
Reinertragsfaktor	34 (28-40)	
Rohrertragsfaktor	27 (22-32)	

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 Wertermittlungsstichtag 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 <sup>2</sup> )	Preis (€/m <sup>2</sup> WOFL)	Gesamtkaufpreis (Euro)	Baujahr	BGF (m <sup>2</sup> )
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

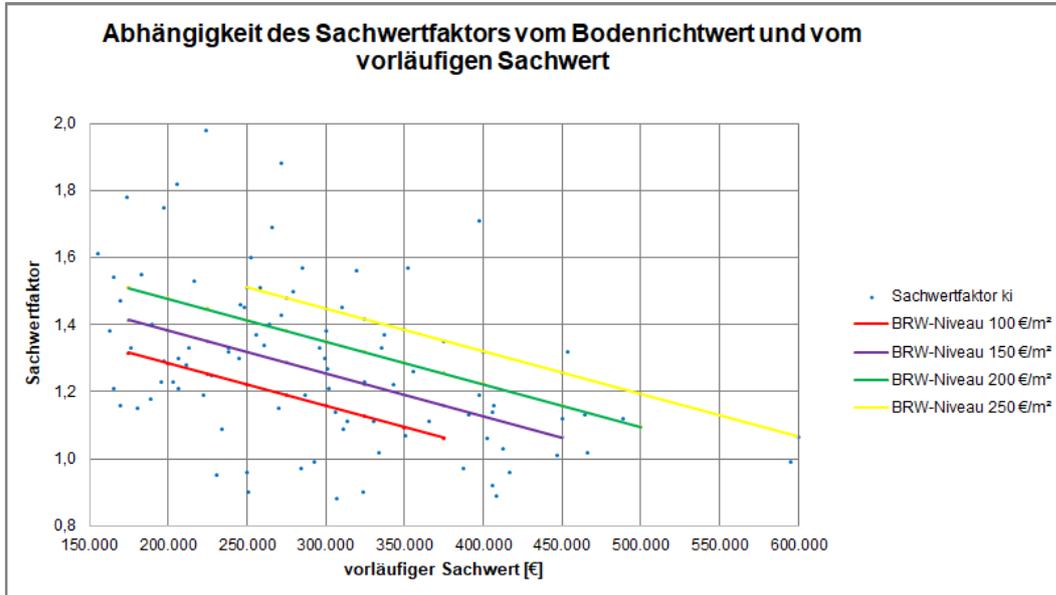
Bei den Sachwertfaktoren zu den Gebäudetypen nach NHK 2010 handelt es sich um mittlere Werte der Kauffälle des jeweiligen Gebäudetyps.

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)
<b>1.01</b>	Einfamilienhaus, freistehend Keller-, Erd-, vollausgebautes Dachgeschoss		<b>15</b>	<b>1,31</b> (1,14 - 1,56)	<b>4</b>	<b>1,21</b> (1,03 - 1,37)
<b>1.21</b>	Einfamilienhaus, freistehend Erd-, vollausgebautes Dachgeschoss, nicht unterkellert		<b>1</b>	*	<b>20</b>	<b>1,14</b> (0,96 - 1,34)
<b>1.22</b>	Einfamilienhaus, freistehend Erd-, nicht ausgebautes Dachgeschoss, nicht unterkellert		-	-	<b>3</b>	<b>0,85</b> (0,72 - 1,07)
<b>1.23</b>	Einfamilienhaus, freistehend Erdgeschoss, Flachdach, nicht unterkellert		-	-	<b>4</b>	<b>1,18</b> (0,99 - 1,32)
<b>1.32</b>	Einfamilienhaus, freistehend Erd-, Ober-, nicht ausgebautes Dachgeschoss, nicht unterkellert		-	-	<b>1</b>	*
<b>1.33</b>	Einfamilienhaus, freistehend Erd-, Obergeschoss, Flachdach, nicht unterkellert		-	-	<b>2</b>	*
<b>1</b>	<b>Einfamilienhaus gesamt</b>		<b>16</b>	<b>1,27</b> (1,09 - 1,56)	<b>34</b>	<b>1,13</b> (0,97 - 1,32)
<b>2.01</b>	Doppel- und Reihenendhaus, Keller-, Erd-, voll ausgebautes Dachgeschoss		<b>3</b>	<b>1,36</b> (1,09 - 1,54)	-	-
<b>2.11</b>	Doppel- und Reihenendhaus, Keller-, Erd-, Ober-, voll ausgebautes Dachgeschoss		<b>2</b>	*	-	-
<b>2.13</b>	Doppel- und Reihenendhaus, Keller-, Erd-, Obergeschoss, Flachdach		<b>1</b>	*	-	-
<b>2.21</b>	Doppel- und Reihenendhaus, Erd-, voll ausgebautes Dachgeschoss, nicht unterkellert		-	-	<b>5</b>	<b>1,18</b> (0,90 - 1,40)
<b>2.23</b>	Doppel- und Reihenendhaus, Erdgeschoss, Flachdach, nicht unterkellert		-	-	<b>4</b>	<b>1,46</b> (1,25 - 1,75)
<b>2.31</b>	Doppel- und Reihenendhaus, Erd-, Ober-, voll ausgebautes Dachgeschoss, nicht unterkellert		-	-	<b>5</b>	<b>1,24</b> (1,11 - 1,47)
<b>2.33</b>	Doppel- und Reihenendhaus, Erd-, Obergeschoss, Flachdach, nicht unterkellert		-	-	<b>6</b>	<b>1,25</b> (0,79 - 1,88)
<b>2</b>	<b>Doppel- und Reihen- endhaus gesamt</b>		<b>6</b>	<b>1,32</b> (1,09 - 1,54)	<b>20</b>	<b>1,25</b> (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)
<b>3.01</b>	Reihenmittelhaus, Keller-, Erd-, vollausgebautes Dachgeschoss		<b>1</b>	<b>*</b>	<b>1</b>	<b>*</b>
<b>3.11</b>	Reihenmittelhaus, Keller-, Erd-, Ober-, voll aus- gebautes Dachgeschoss		<b>1</b>	<b>*</b>	-	-
<b>3.13</b>	Reihenmittelhaus, Keller-, Erd-, Obergeschoss, Flachdach		<b>4</b>	<b>1,45</b> (1,16 -1,80)	<b>1</b>	<b>*</b>
<b>3.21</b>	Reihenmittelhaus, Erd-, voll ausgebautes Dach- geschoss, nicht unterkellert		-	-	<b>4</b>	<b>1,24</b> (1,14 – 1,33)
<b>3.22</b>	Reihenmittelhaus, Erd-, nicht ausgebautes Dachgeschoss, nicht unter- kellert		-	-	<b>1</b>	<b>*</b>
<b>3.23</b>	Reihenmittelhaus, Erdgeschoss, Flachdach, nicht unterkellert		-	-	<b>4</b>	<b>1,18</b> (0,90 – 1,38)
<b>3.31</b>	Reihenmittelhaus, Erd-, Ober-, voll ausgebautes Dachgeschoss, nicht unter- kellert		-	-	<b>3</b>	<b>1,53</b> (1,27 – 1,78)
<b>3.32</b>	Reihenmittelhaus, Erd-, Ober-, nicht ausgebau- tes Dachgeschoss, nicht un- terkellert				<b>1</b>	<b>*</b>
<b>3.33</b>	Reihenmittelhaus, Erd-, Ober- geschoss, Flachdach, nicht unterkellert				<b>1</b>	<b>*</b>
<b>3</b>	<b>Reihenmittelhaus gesamt</b>		<b>6</b>	<b>1,35</b> (1,16 -1,61)	<b>16</b>	<b>1,30</b> (1,15 – 1,45)
<b>gesamt</b>			<b>28</b>	<b>1,30</b> (1,09 - 1,56)	<b>70</b>	<b>1,20</b> (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.

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

## 6. Zusammenfassung

Das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt kann abschließend für das Berichtsjahr 2024 wie folgt zusammengefasst werden:

Die Gesamtanzahl der Verträge ist mit 535 Verträgen um 17 % gestiegen. Die stärkste Steigerung ist bei dem Verkauf von bebauten Grundstücken zu verzeichnen. Hier wurden ca. 70 Immobilien mehr veräußert als im Jahr 2023. Dies betrifft sowohl Ein- u. Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser als auch Mehrfamilienhäuser. Mit 253 Verträgen (47 % aller Kaufverträge) dominiert der Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum den Grundstücksmarkt in der Landeshauptstadt Schwerin. Der Flächenumsatz beträgt 1.080.000 m<sup>2</sup> und ist gegenüber dem Vorjahr um 113 % gestiegen. Der Geldumsatz liegt bei 228 Mio. Euro und ist innerhalb eines Jahres um 24 % gestiegen.

Die Gewerbebaulandpreise 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 €/m<sup>2</sup>. 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 €/m<sup>2</sup>. Das Bodenrichtwertniveau für Mehrfamilienhausgebiete bewegt sich zwischen 80 und 410 €/m<sup>2</sup>.

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 2.280 und 3.145 €/m<sup>2</sup> und bei Doppelhaushälften sowie Reiheneinzelhäusern zwischen 2.400 und 4.160 €/m<sup>2</sup>. Bei Reihemittelhäusern liegt das Preisniveau zwischen 1.980 und 2.500 €/m<sup>2</sup>. Damit haben sich die Preise unterschiedlich entwickelt. In der Kategorie Baujahr bis 1949, saniert für Einfamilienhäuser sind die Preise um 400 €/m<sup>2</sup> gesunken, für Baujahre 1991 bis 3 Jahre vor Auswertestichtag liegen die Preise um Ø 120 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche niedriger.

Bei den Mehrfamilienhäusern werden Altbauten, Baujahr bis 1956 ab diesem Jahr unterschieden nach voll modernisiert/ modernisiert bis 2004 (aktuell durchschnittlich 1.276 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche) und voll modernisiert/ modernisiert ab 2005 (derzeit im Mittel 1.527 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche). Diese Betrachtung erfolgt in Anlehnung an den Schweriner Mietspiegel. Die Untersuchungen haben ergeben, dass die Preisunterschiede zwischen den beiden Kategorien jährlich durchschnittlich 250 €/m<sup>2</sup> betragen. Seit 2023 gehen die Preise zurück.

Es wurden im Berichtsjahr 253 Verträge zu Wohn- und Teileigentum zugeleitet, nach 260 Verträgen im Jahr 2023. Nach 66 Verkäufen im Jahr 2023 wurden im Berichtsjahr nur noch 10 Wohnungen im Erstverkauf veräußert. Die Kaufpreise bei einer Weiterveräußerung von Eigentumswohnungen in Bestandsimmobilien mit normaler Ausstattung sind um 200 €/m<sup>2</sup> gesunken und liegen bei 1.910 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche. Hochwertige und komfortable Eigentumswohnungen im Neubau werden im Erstverkauf durchschnittlich zu einem Preis von 5.560 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche verkauft, das sind 520 €/m<sup>2</sup> mehr als im Vorjahr. Die Preise im Weiterverkauf von Eigentumswohnungen mit einer Wohnfläche von unter 45 m<sup>2</sup> liegen bei 1.400 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche. Doppelhaushälften und Reihenhäuser, die als Wohneigentum nach Wohnungseigentumsgesetz weiterveräußert werden, kosten im Durchschnitt 1.980 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche. Alle genannten Quadratmeterpreise schließen den Bodenwert mit ein.

Die Preise für Grundstücke mit abrissswürdiger Bausubstanz betragen derzeit ca. 96 % des maßgeblichen Bodenrichtwertes, die Spanne reicht dabei von 78 bis 114 %. Die Anzahl von Zwangsversteigerungen ist mit 4 Zuschlagsbeschlüssen (Vorjahr 3) nahezu gleich geblieben 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 sowie landwirtschaftlich und forstwirtschaftlich genutzte Flächen.

Die Bodenrichtwerte stehen digital im Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.SN (<https://geoportalkreis-lup.de/mrhn/Bodenrichtwerte/>) für die Landeshauptstadt sowie über BORIS.MV ([www.geoportalmv.de/gaia/gaia.php](http://www.geoportalmv.de/gaia/gaia.php)) und in BORIS-D ([www.bodenrichtwerte-boris.de/](http://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](http://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](http://www.schwerin.de/gutachterausschuss) auch zum Download als pdf-Datei zur Verfügung gestellt. Bestellungen sind auch direkt im Bürgershop unter [www.schwerin.de/buergershop](http://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	
<input type="radio"/> zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung	<input type="radio"/> 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	<input type="radio"/> ist beigefügt <input type="radio"/> 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.

<b>Straße bzw. Katasterangaben</b>	<b>HsNr</b>	<b>Bewertungsstichtag</b>
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 (GVObI. 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"> <li>• öffentl.best. u. vereid.Sachverst.</li> <li>• Behörde</li> <li>• Gericht</li> <li>• .....</li> </ul>		Antragsteller:  Tel.: Fax: e-mail:
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 <b>werden in der Anlage dargelegt.</b>		
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

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

• **unbebautes Grundstück**

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

• **Wohnungseigentum**

- |   |  |  |                      |          |                      |                |                      |
|---|--|--|----------------------|----------|----------------------|----------------|----------------------|
| Baujahr   | <input type="text"/>   | Wohnfläche   | <input type="text"/> | Geschoss | <input type="text"/> | Sanierungsjahr | <input type="text"/> |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• ohne Stellplatz</li> <li>• Stellplatz</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Tiefgaragenstellplatz</li> <li>• Carport</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Einzelgarage</li> </ul> |                      |          |                      |                |                      |

• **Teileigentum**

- |  |  |   |                      |          |                      |                |                      |
|--|--|---|----------------------|----------|----------------------|----------------|----------------------|
| Baujahr  | <input type="text"/>   | Nutzfläche  | <input type="text"/> | Geschoss | <input type="text"/> | Sanierungsjahr | <input type="text"/> |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• ohne Stellplatz</li> <li>• oberird. Stellplatz</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Tiefgaragenstellplatz</li> <li>• Carport</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• oberird. Einzelgarage</li> </ul> |                      |          |                      |                |                      |

• **bebautes Grundstück**

- |  |                      |                           |                      |                |                  |                      |                |
|--|----------------------|---------------------------|----------------------|----------------|------------------|----------------------|----------------|
| Baujahr/<br>Jahr der<br>baul.Veränderung,<br>Sanierung   | <input type="text"/> | Wohnfläche/<br>Nutzfläche | <input type="text"/> | m <sup>2</sup> | Grundstücksgröße | <input type="text"/> | m <sup>2</sup> |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Einfamilienhaus</li> <li>• Doppelhaus</li> <li>• Reihenhäuser</li> <li>• Mehrfamilienhaus</li> <li>• Wohn- und Geschäftshaus</li> </ul> |                      |                           |                      |                |                  |                      |                |

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.



# 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

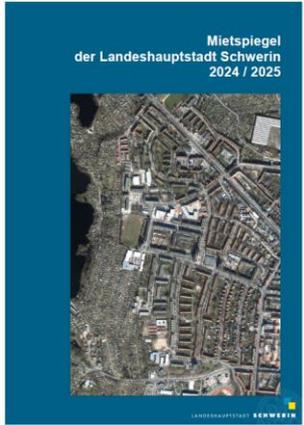
### Kontaktmöglichkeiten

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





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*	8,50*	9,50*	8,25*
	1.B	13 bis 15	5,50	5,50	5,50	6,25	**
		16 bis 19	**	6,25	7,00	7,00	**
2 Wohnungsbaus Baujahr 1992 bis 1999	2.A	vollmodernisiert	6,25	6,25	6,45	6,50	7,00
		modernisiert	6,00	5,45	5,50	5,20	5,50
	2.B	nicht modernisiert	5,50	4,50	5,15	5,05	4,75
3 Altbau Baujahr bis 1991	3.A	bis 15	7,00	6,50	6,50	6,50	6,50
		16 bis 19	7,00	6,50	6,50	6,50	6,50
	3.B	nicht modernisiert	6,00	5,00	5,50	5,50	5,50
4 Altbau Baujahr bis 1991 voll modernisiert	4.A	bis 15	6,00	6,00	6,00	6,00	**
		16 bis 19	6,00	6,00	6,00	6,00	**
	4.B	nicht modernisiert	5,00	4,50	4,50	4,50	4,50
5 Altbau Baujahr bis 1991 modernisiert	5.A	bis 15	6,00	6,00	6,00	6,00	**
		16 bis 19	6,00	6,00	6,00	6,00	**
	5.B	nicht modernisiert	5,00	4,50	4,50	4,50	4,50
6 Altbau Baujahr bis 1991 modernisiert	6.A	bis 15	6,00	6,00	6,00	6,00	**
		16 bis 19	6,00	6,00	6,00	6,00	**
	6.B	nicht modernisiert	5,00	4,50	4,50	4,50	4,50



**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**

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

**Bitte wenden!**

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

### Angaben zur Wohnung

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

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

<b>Beheizung</b> (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		
<b>Sanitäre Anlagen</b>	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)		
<b>Fußböden</b> (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.)		
<b>Fenster</b>	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)		
<b>Küche</b>	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)		
<b>Besonderheiten</b> (Mehrfachnennung)	O = barrierefrei O = Balkon /Loggia O = Rollläden (Beschattungsanlagen)	O = Personenaufzug O = Terrasse O = Stellplatz	O = ..... O = .....

### Angaben zum Wohnumfeld

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



**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](mailto: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**

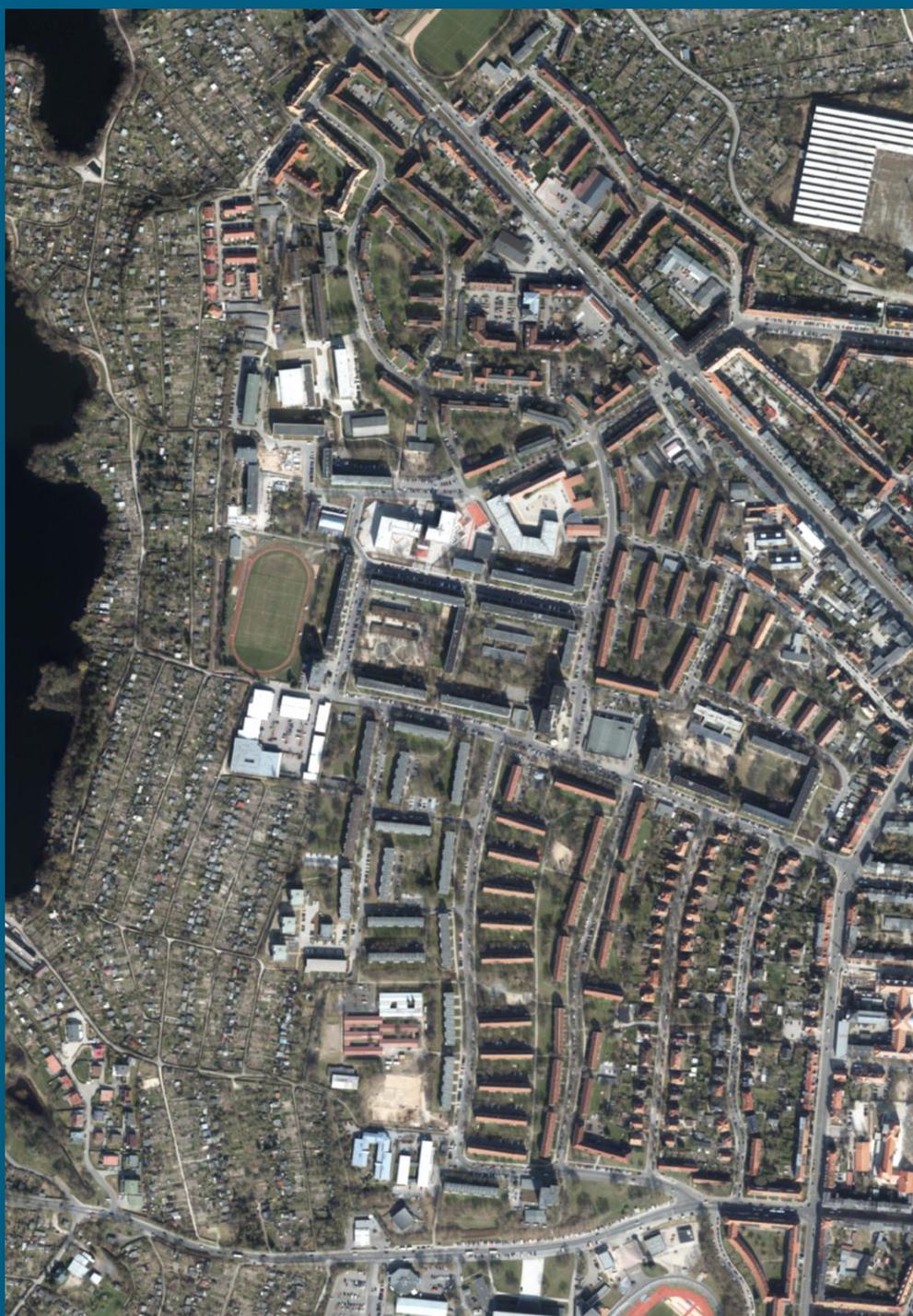
<b>Gesamtgröße des Mietobjektes :</b>	..... m <sup>2</sup>
<b>davon Größe der eventuellen Nebenräume :</b>	..... m <sup>2</sup>
<b>Miethöhe insgesamt : (Nettokaltmiete ohne Betriebs- u. Nebenkosten)</b>	..... €

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](mailto:info@mieterbund-schwerin.de)  
Internet: [www.mieterbund-schwerin.de](http://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](mailto:schwerin@haus-und-grund-mv.de)  
Internet: [www.haus-und-grund-mv.de](http://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](http://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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>, BAK 4C, BAK 4D bis 100 m<sup>2</sup>) 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](http://www.schwerin.de/gutachterausschuss) bereitgestellt.

**Tabelle 1: Punktesystem für die Ausstattung von Mietwohnungen**

Bewertungs- punkt	1	2	3	4	5	6	
<b>Fenster</b>	Holz mit Einfachverglasung, Kasten- oder Holzverbundfenster		Holz oder Aluminium/Kunststoff mit Zweifachverglasung	Holz oder Aluminium/Kunststoff mit Dreifachverglasung,		große raumhohe Fensterflächen, Spezialverglasung,	
<b>Heizung</b>	Einzelöfen		Etagenheizung (Öl oder Gas)	Zentralheizung (Öl, Gas oder Fernwärme)	Fußbodenheizung	zusätzlich: Klimaanlage, etc.	
<b>Sanitäre Anlagen</b>	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	
<b>Küche</b>	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	
<b>Fußböden</b>	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	
						<b>Summe</b>	

Baualtersklasse		Ausstattungsmerkmale / -punkte		Wohnungsgröße				
				bis 40 m <sup>2</sup>	bis 60 m <sup>2</sup>	bis 80 m <sup>2</sup>	bis 100 m <sup>2</sup>	über 100 m <sup>2</sup>
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)
		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)

<b>Legende:</b>	<b>Mittelwert in €/m<sup>2</sup></b> 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 m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> Wohnfläche	**	+ 0,15	+ 0,10	**

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

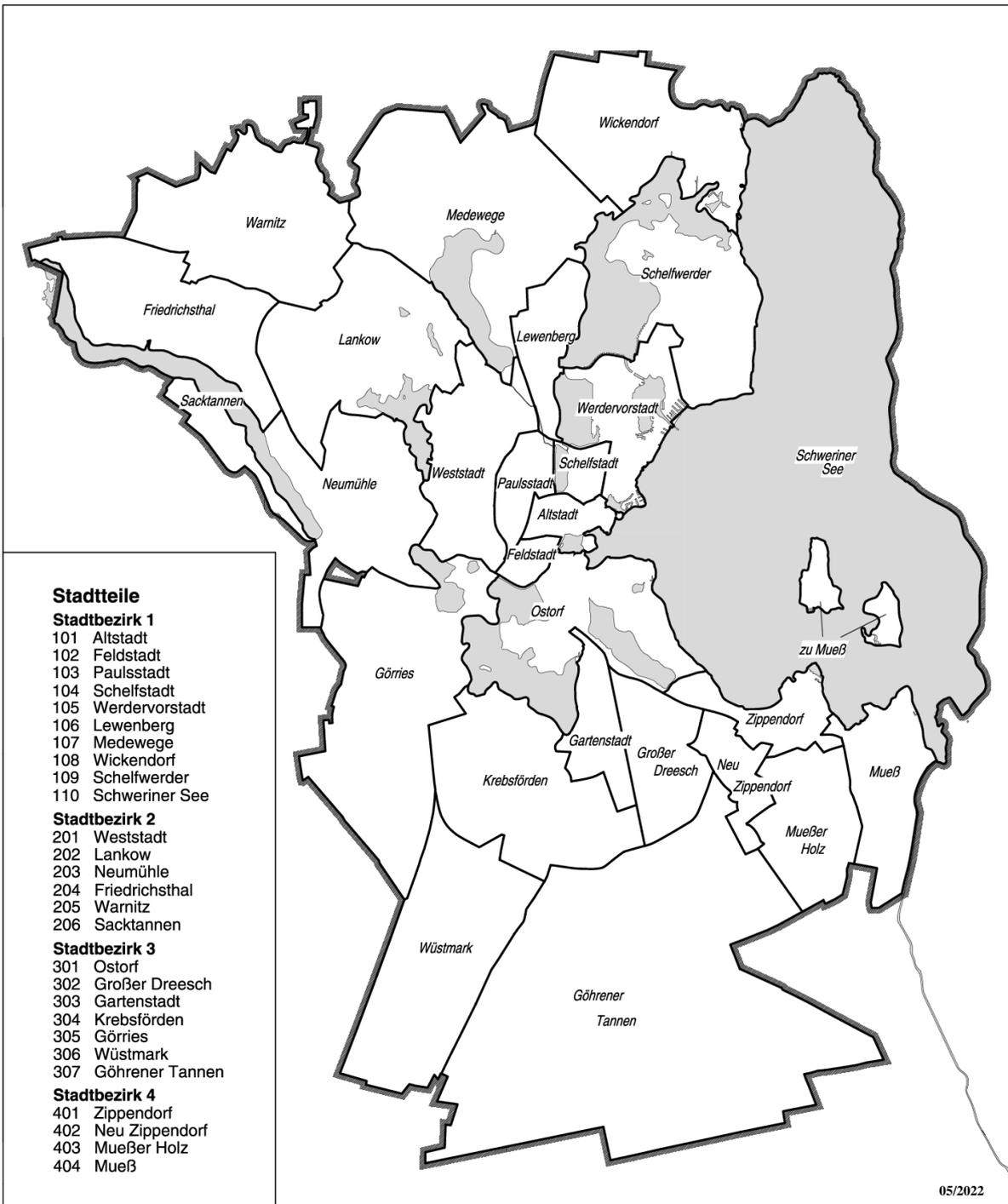
Die Wohnwertmerkmale Beschaffenheit und Ausstattung schließen auch den **energetischen Zustand** des Gebäudes ein. Es zeigt sich in der Mietspiegelstichprobe kein empirisch abgesicherter Einfluss der energetischen Beschaffenheit oder Ausstattung auf die Höhe der Vergleichsmiete. Es wird davon ausgegangen, 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 m<sup>2</sup>, mit Balkon

1.	Baualtersklasse bis 1956 (Tabelle 2)	= Zeile 4 oder 5
2.1	voll modernisiert: Fenster, Heizung, sanitäre Anlagen, Elektroanlagen und Dach = <b>Baualtersklasse 4</b>	= Zeile 4
2.2	<b>Ausstattungspunkte</b> (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	3 Punkte
	Ausstattungspunkte insgesamt: entspricht <b>Baualtersklasse 4 B</b>	= <b>17 Punkte</b>
3.	Wohnungsgröße bis 60 m <sup>2</sup> (nach Tabelle 2) <b>Mittelwert</b> (Tabelle 2) Baualtersklasse 4 B Spanne (Tabelle 2) = 5,95-7,69 €/m <sup>2</sup>	= <b>6,50 €/m<sup>2</sup></b>
4.	<b>Abschlag</b> (Tabelle 3) Stadtteil Paulsstadt, Baualtersklasse 4	- <b>0,10 €/m<sup>2</sup></b>
5.	Mietpreisbildender Faktor - <b>Zuschlag Balkon</b> (Tabelle 4)	+ <b>0,15 €/m<sup>2</sup></b>
6.	Mietpreisbildender Faktor - <b>Zuschlag Apartments</b> (Tabelle 5) Wohnungsgröße über 30 m <sup>2</sup> → kein Zuschlag	+ --
7.	weitere <b>Zu- bzw. Abschläge</b> (individuelle Begründung)	+ / - ...?.....
	<b>ortsübliche Vergleichsmiete</b>	= <b>6,55 €/m<sup>2</sup></b>



**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](http://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](mailto:gutachterausschuss@kreis-lup.de)  
Internet: [www.kreis-lup.de](http://www.kreis-lup.de)

#### **Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Nordwestmecklenburg**

Vorsitzende: Frau Jeske 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](mailto:h.daschke@nordwestmecklenburg.de)  
Internet: [www.nordwestmecklenburg.de](http://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](mailto: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.

