



**Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der
Landeshauptstadt Schwerin**

Dienstgebäude Schwerin
Am Packhof 2-6
2.Etage, Zimmer: 2083
19053 Schwerin

Tel.: (0385)545-1411
Fax: (0385)545-2709
E-Mail: gutachterausschuss@schwerin.de
Internet: www.schwerin.de/ gutachterausschuss

Grundstücksmarktbericht 2015

Landeshauptstadt Schwerin



**Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der
Landeshauptstadt Schwerin**

Dienstgebäude Ludwigslust
Haus A, Zimmer 224 bzw. 225
Garnisonsstraße 1
19288 Ludwigslust

Tel.: (03871) 722-6101, -6103
Fax: (03871) 722-77-6101, -77-6103
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 Tel.: 03871 / 722-62 00
(Landratsamt, Raum A 129) E-mail: ulrich.frisch@kreis-lup.de

Geschäftsstelle: Gemeinsame Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse in der
Landeshauptstadt Schwerin und dem Landkreis Ludwigslust-Parchim
Garnisonsstr. 1 (Landratsamt)
19288 Ludwigslust
E-mail: gutachterausschuss@schwerin.de
Internet: www.schwerin.de/gutachterausschuss

Leiterin der
Geschäftsstelle: Judith Kobel Tel.: 03871 / 722-61 01
(Landratsamt, Raum A 224) E-mail: judith.kobel@kreis-lup.de

Auskünfte: Bodenrichtwerte, Grundstücksmarktbericht, Kaufpreissammlung und weitere
wertermittlungsrelevante Daten:
Sebastian Schulz Tel.: 03871 / 722-61 03
(Landratsamt, Raum A 225) Fax: 03871 / 722-77-61 03
E-mail: sebastian.schulz@kreis-lup.de

Auskunftszeiten: Mo., Mi., Fr. 8:00 – 13:00 Uhr
Di., Do. 8:00 – 13:00 Uhr und 14.00 - 18.00 Uhr
oder nach Vereinbarung

Vertrieb: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses, Dienstgebäude Ludwigslust
Bürgerbüro, Stadthaus Schwerin

Internet: www.schwerin.de/buergershop

Preise: Grundstücksmarktbericht: 40,-- €
auch auf Datenträger (CD-ROM) erhältlich
Bodenrichtwertkarte: 45,-- €
Gebühren laut:
Kostenverordnung für Amtshandlungen der Gutachterausschüsse für Grundstücks-
werte und deren Geschäftsstellen (GAKostVO M-V) vom 12.07.2007, die zuletzt
durch Verordnung vom 15.Juli 2014 (GVOBl. M-V S.389) geändert worden ist.

Auflage: 120 Exemplare

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

Fotos: Geschäftsstelle Gutachterausschuss Schwerin

Berliner Platz	Keplerplatz	Berliner Platz	Hegelstraße (Plattenpark)
Wuppertaler Straße	Tallinner Straße	Wuppertaler Straße	Max-Planck-Straße

<u>Inhalt</u>	<u>Seite</u>
<u>Vorbemerkungen</u>	2
1. <u>Allgemeines</u>	3
1.1 Der Gutachterausschuss und seine Aufgaben	3
1.2 Rechtsgrundlagen	4
1.3 Die Landeshauptstadt Schwerin	5
1.3.1 Regionale Rahmenbedingungen	5
1.3.2 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen	7
1.3.3 Stadtentwicklung	9
2. <u>Überblick über den Grundstücksverkehr</u>	11
2.1 Anzahl der Erwerbsvorgänge	12
2.2 Flächenumsatz	14
2.3 Geldumsatz	16
2.4 Teilnehmer am Grundstücksmarkt	18
3. <u>Entwicklung auf den Grundstücksteilmärkten</u>	20
3.1 Unbebaute Grundstücke	22
3.1.1 Landwirtschaftlich genutzte Flächen	22
3.1.2 Werdendes Bauland	23
3.1.3 Baureife Grundstücke	24
3.1.4 Arrondierungsflächen	26
3.2 Bebaute Bauflächen	28
3.2.1 Individuell genutzte Wohnhäuser	29
3.2.1.1 Freistehende Villen/ Stadtvillen, Ein- und Zweifamilienhäuser (EFH/ZFH)	29
3.2.1.2 Doppelhaushälften und Reihenendhäuser (DHH/REH) sowie Reihenmittelhäuser (RMH)	29
3.2.2 Mehrfamilienhäuser	34
3.2.3 Wohn- und Geschäftshäuser	35
3.2.4 Büro- und Gewerbeobjekte	37
3.2.5 Eigentumswohnungen	38
3.2.6 Grundstücke mit abrißwürdiger Gebäudesubstanz	42
3.2.7 Zwangsversteigerungen	43
4. <u>Bodenrichtwerte</u>	44
4.1 Ermittlung und Darstellung	44
4.2 Besondere Bodenrichtwerte (Rahmenwerte) in den Sanierungsgebieten	46
4.3 Eigenschaften der Bodenrichtwertgrundstücke	48
4.4 Übersicht über Bodenrichtwerte für typische Orte oder Ortsteile	48
5. <u>Sonstige wertermittlungsrelevante Daten</u>	49
5.1 Einfluss der Grundstücksgröße auf den Bodenwert	49
5.2 Nutzungsentgelte / Pachten	50
5.2.1 Mobilfunktürme	50
5.2.2 Erholungs- und Freizeitgrundstücke, Bootsschuppengrundstücke, Gärten	50
5.3 Geschäftsraummieten	52
5.4 Liegenschaftszinssätze, Reinertrags- und Rohertragsfaktoren	54
5.5 Sachwertfaktoren nach § 14 ImmoWertV	56
6. <u>Zusammenfassung</u>	59
 <u>Anlagen:</u>	
Anlage 1 Dienstleistungen des Gutachterausschusses	
Anlage 2 Fragebogen Wohnungsmieten	
Anlage 3 Fragebogen Gewerbemieten	
Anlage 4 Qualifizierter Mietspiegel 2014/15 für nicht preisgebundenen Wohnraum in der Landeshauptstadt Schwerin	
Anlage 5 Der Grundstücksmarkt in deutschen Großstädten - Entwicklungstendenzen -	
Anlage 6 Übersicht der Gutachterausschüsse in Westmecklenburg	

Vorbemerkungen

Den vorliegenden Grundstücksmarktbericht hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Schwerin in seiner Sitzung am 05.03.2015 nach der Maßgabe des § 15 der Landesverordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte – Gutachterausschusslandesverordnung (GutALVO) - vom 29. Juni 2011 (GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. B 213 – 1 – 8) beschlossen.

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

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

Aufgabe dieses Marktberichtes ist es **nicht**, Prognosen über das Marktgeschehen bei Immobilien zu erstellen. Vielmehr besteht seine Zielsetzung darin, auf der Grundlage der bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses geführten Kaufpreissammlung einen Überblick über den Grundstücksverkehr des Jahres **2014** 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 dreiundzwanzigsten 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.

Zum gewählten Titelbild: Die Großwohnsiedlungen in den Stadtteilen Großer Dreesch, Neu Zippendorf und Mueßer Holz befinden sich im Wandel. Aufgrund demographischer Veränderungen und dem damit einhergehenden Wohnungsleerstand wurde für dieses Gebiet ein Stadtentwicklungskonzept erarbeitet. Durch Umbau- und Rückbaumaßnahmen sowie durch attraktive Nachnutzungskonzepte werden eine Steigerung der Lebensqualität und eine Imageaufwertung dieser Stadtteile erreicht.

*Aufgabe des
Grundstücks-
markt-
berichtes*

Titelbild

Ulrich Frisch

Judith Kobel

Vorsitzender des
Gutachterausschusses

Geschäftsstellenleiterin

1. Allgemeines

1.1 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. Der Gutachterausschuss ist eine untere Landesbehörde und ist bei der Gebietskörperschaft Landeshauptstadt Schwerin 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.

**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.

**Aufgabe des
Gutachterausschusses**

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

„ 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.“

**Kaufpreis-
sammlung**

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

Nach der Landesverordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte ist in Mecklenburg-Vorpommern für den Bereich der kreisfreien Städte und der Landkreise jeweils ein selbständiger und unabhängiger Gutachterausschuss zu bilden.

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. Seit 2011 erscheint jährlich der Landesgrundstücksmarktbericht Mecklenburg-Vorpommern.

**Landesgrund-
stücksmarkt-
bericht des
Obere
Gutachterausschusses**

Die Gutachterausschüsse bedienen sich zur Unterstützung ihrer Arbeiten der Geschäftsstellen.

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

Die Geschäftsstelle führt nach Weisung des Gutachterausschusses folgende Arbeiten durch:

- Einrichtung und Führung der Kaufpreissammlung und ergänzender Datensammlungen
- Vorbereitung und Ausfertigung von Verkehrswertgutachten
- Vorbereitung der Bodenrichtwertermittlung
- Ableitung und Fortschreibung der für die Wertermittlung wesentlichen Daten und Veröffentlichung der Bodenrichtwerte
- Zusammenstellung und Veröffentlichung von Grundstücksmarktberichten

Daneben sind die Geschäftsstellen für die Antragsannahme sowie für die Erteilung von Auskünften über Bodenrichtwerte und von Auskünften aus der Kaufpreissammlung zuständig.

Mit der Wahrnehmung der vorgenannten Aufgaben sollen die Gutachterausschüsse und deren Geschäftsstellen dazu beitragen, den Grundstücksmarkt transparenter zu machen.

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 Landkreis Ludwigslust-Parchim übertragen.

1.2 Rechtsgrundlagen

**Baugesetz-
buch als
Rechts-
grundlage**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414) in der zur Zeit gültigen Fassung
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639)
- Landesverordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte
 - Gutachterausschusslandesverordnung (GutALVO) vom 29. Juni 2011 (GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. B 213 – 1 – 8)
- Kostenverordnung für Amtshandlungen der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und deren Geschäftsstellen (Gutachterausschusskostenverordnung – GAKostVO M-V) vom 12. Juli 2007 (GVOBl. M-V S. 254), die zuletzt durch Verordnung vom 15. Juli 2014 (GVOBl. M-V S. 389) geändert worden ist
- Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL) vom 11. Januar 2011 (BAnz. Nr. 24 S. 597)
- Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) vom 05. September 2012 (BAnz AT 18.10.2012 B1)
- Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) vom 20. März 2014 (BAnz AT 11.04.2014 B3)

1.3 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.

1.3.1 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 neu gebildeten Landkreisen Ludwigslust-Parchim und Nordwestmecklenburg umgeben und bildet mit diesen die Region Westmecklenburg.

Schwerin ist durch die Autobahn A 24 Hamburg - Berlin mit den Zubringern A 14 bzw. B 106 und 321 sowie die Ostseeautobahn A 20 Lübeck - Stettin an das überregionale Straßennetz angebunden. Durch den Weiterbau der Autobahn A 14 bis Magdeburg wird sich diese Anbindung zukünftig weiter verbessern. Durch den Ausbau der Bahnstrecken und die Verbesserung der Intercity- und Regionalzugverbindungen ist ein guter Anschluss an das überregionale Eisenbahnnetz gegeben. Mit Hamburg, Berlin und Lübeck befinden sich drei internationale Flughäfen und mit Rostock und Parchim 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 km² umfassende Stadtgebiet wird wesentlich durch die insgesamt elf Seen mit rd. 37 km² Fläche und durch große zusammenhängende Waldflächen im Süden und auf der Halbinsel Schelfwerder (rd. 25 km²) geprägt. Das bebaute Gebiet macht mit 21 km² zur Zeit rd. 16 % der gesamten Stadtfläche aus. Die folgende Tabelle gibt unter Bezug auf die im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Nutzungsarten einen Überblick über die Nutzungsstruktur im Stadtgebiet.

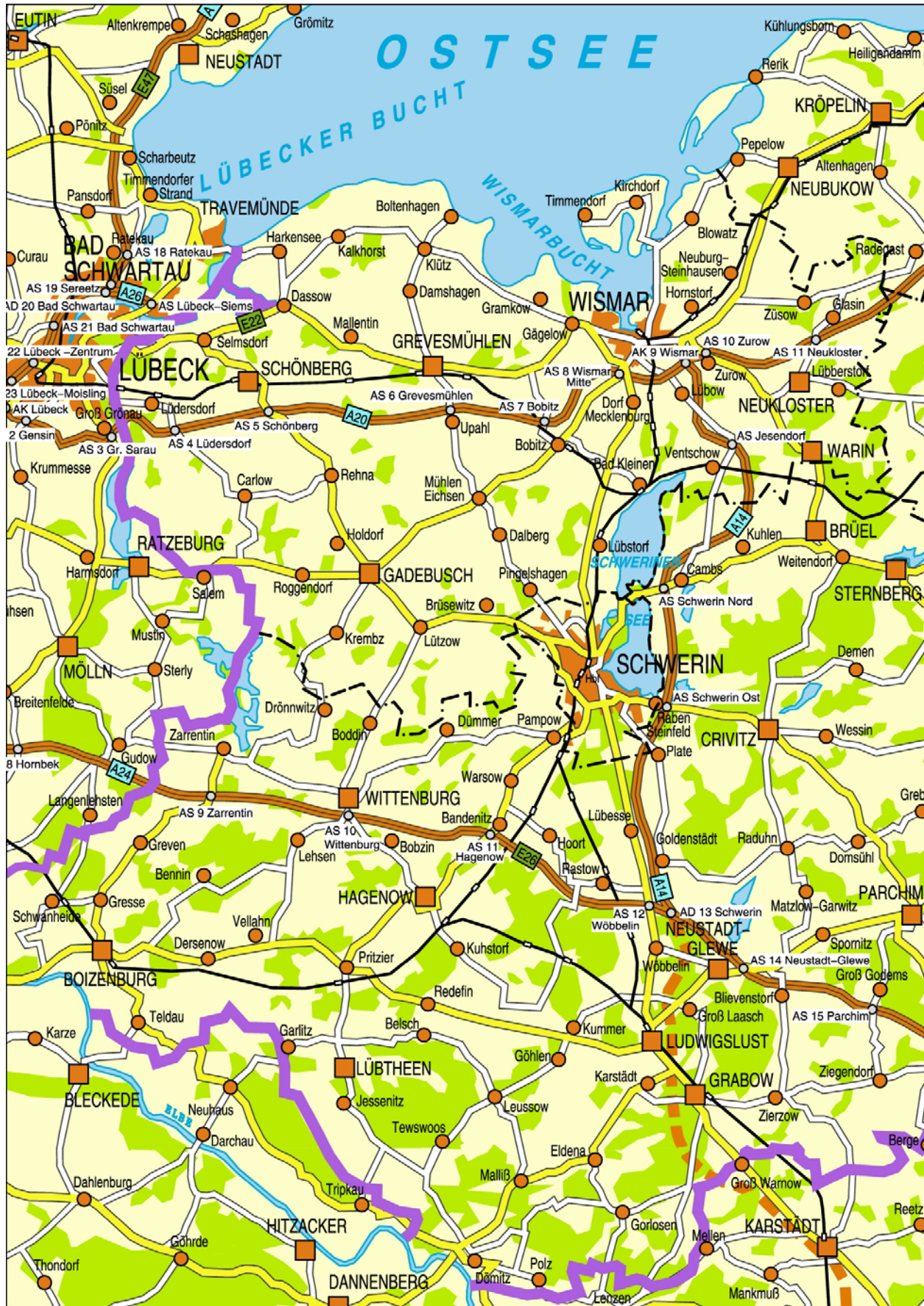
Nutzungsstruktur der Landeshauptstadt Schwerin

Nutzungsarten	Fläche (ha)	Anteile in %
Bebaute Fläche	2.116	16,2
landwirtschaftliche Fläche	2.295	17,6
Waldfläche	2.492	19,1
Wasserfläche	3.746	28,7
sonstige Fläche	2.403	18,4
Summe	13.052	100

Quelle: Statistisches Jahrbuch der Landeshauptstadt Schwerin 2014, Stand Dez. 2013

Schwerin hat 91.941 Einwohner zum Stichtag 30.06.2014 mit Hauptwohnsitz in der Stadt. Die Einwohnerdichte beträgt somit 704 Einwohner je km². Damit hat sich die Einwohnerzahl Schwerins von 1990 (127.447) um 35.506 Einwohner verringert.

Schweriner Umland



1.3.2 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

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 das Baltic College. 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. Hinzu kommen 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.

*Standort-
faktoren*

Durch die verkehrsgünstige Lage Schwerins zwischen den Metropolregionen Hamburg und Berlin ergeben sich vielfältige wirtschaftliche Verflechtungen über die Grenzen Mecklenburg-Vorpommerns hinaus zu den angrenzenden Bundesländern Schleswig-Holstein, Niedersachsen, Hamburg, Brandenburg sowie zu Berlin.

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

*Gewerbe-
profile*

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. Mit der BUGA 2009 hat der Bekanntheitsgrad von Schwerin erheblich zugenommen. Um erfolgreich und wettbewerbsfähig zu bleiben, hat die Stadt ein „Touristisches Entwicklungskonzept“ (Beschluss der Stadtvertretung vom 12.11.2012) erarbeitet.

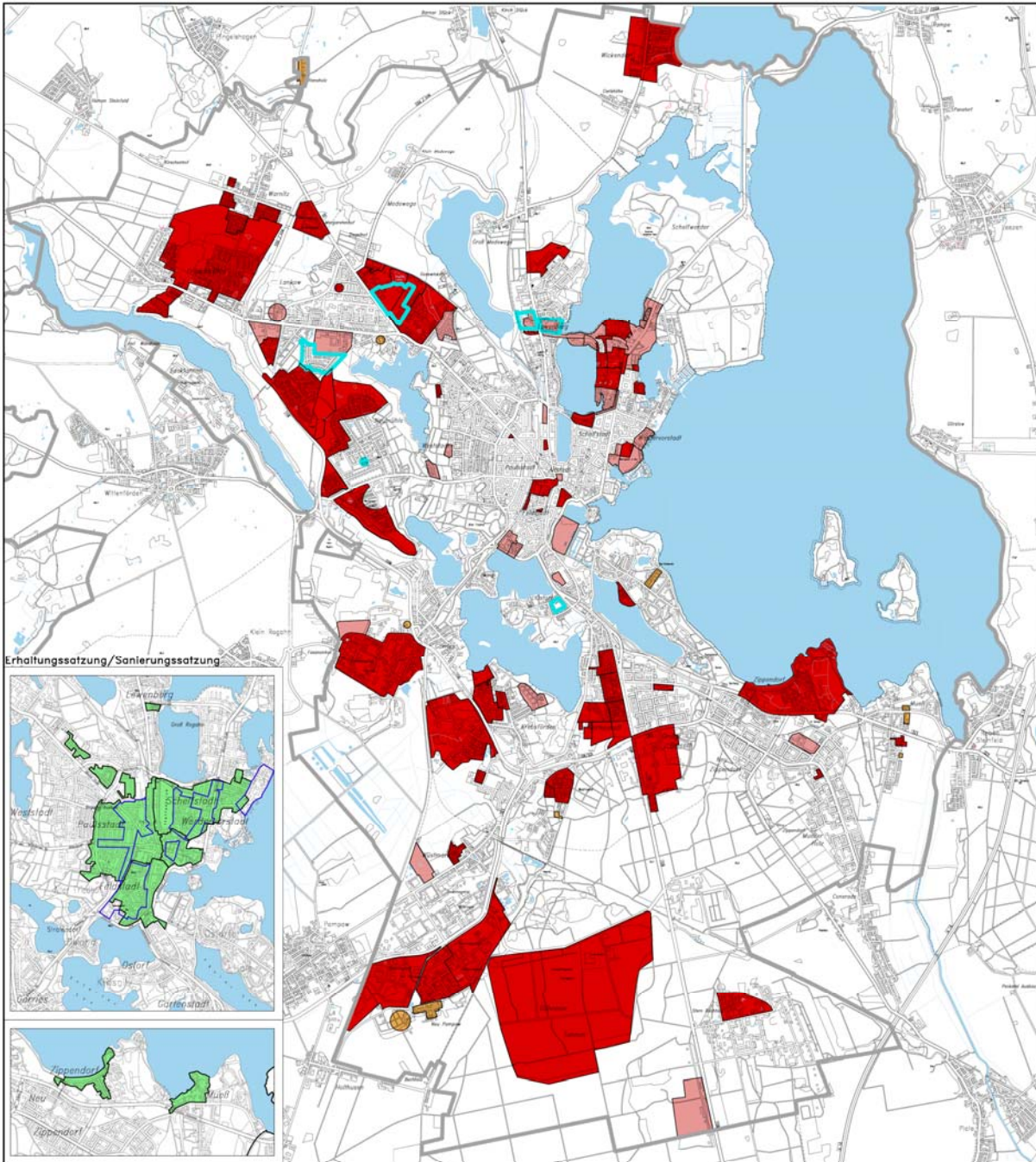
Tourismus

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

	Sept. 2013	Sept. 2014
Arbeitslosenquote in %	12,3	11,7
Arbeitslose (absolut)	5.353	5.155

Quelle: Bundesagentur für Arbeit

Die Arbeitslosenquote des Landes Mecklenburg-Vorpommern betrug im September 2014 **10,9 %**.



<ul style="list-style-type: none">■ Verbindlicher Bauleitplan (rechtskräftig)■ Verbindlicher Bauleitplan (in Aufstellung befindlich) Umlegungsgebiete■ Außenbereichssatzung■ Erhaltungssatzung Sanierungssatzung	 <p>LANDESHAUPTSTADT SCHWERIN</p>
<p>Übersichtskarte zur Bauleitplanung</p>	
<p>Stand: januar 2015</p>	

1.3.3 Stadtentwicklung

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 bestandskräftig gewordenen Flächennutzungsplan zusammengefasst.

**Gesamt-
entwicklung**

Das städtebauliche Ziel der Stärkung der Innenstadt wird durch die bereits realisierten innerstädtischen Einkaufspassagen „Schlosspark-Center“, „Schweriner Höfe“ und „Burgseegalerie“ und der im Mai 2011 eröffneten „Marienplatzgalerie“ deutlich. Der Marienplatz wurde im Jahr 2012 umgestaltet. Durch die Ausweisung von insgesamt acht Sanierungsgebieten in der Innenstadt wird diese Entwicklung wirkungsvoll unterstützt. Die Sanierungsgebiete Schelfstadt, Altstadt und Altstadt/Schloßstraße weisen bereits einen hohen Realisierungsgrad auf. Das Sanierungsgebiet Feldstadt ist nach 20 Jahren intensiver Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen nun abgeschlossen. Mit den Sanierungsgebieten Schelfstadt-Erweiterung, Paulsstadt, Südliche Werdervorstadt und Werdervorstadt – Wasserkante Bornhövedstraße erfolgten sinnvolle Ergänzungen der Maßnahmen zur Stärkung der Innenstadt.

Innenstadt

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).

Wohngebiete

Das Handlungskonzept Wohnen bildet neben dem Flächennutzungsplan die Grundlage für die weitere städtebauliche Entwicklung Schwerins in Bezug auf den individuellen Wohnungsbau und den Geschosswohnungsbau. Rechtskräftige Bebauungspläne stellen Bauland für den individuellen Wohnungsbau bereit. Derzeit entstehen attraktive Wohngebiete für den mehrgeschossigen Wohnungsbau wie die Wohnanlagen an der Ziegelseepromenade und das „Wohnen in den Waisengärten“ (1. Bauabschnitt).

Mit der ersten Änderung des Flächennutzungsplanes wurde eine ca. 350 Hektar große Industrie- und Gewerbefläche (Industriepark Göhrener Tannen) planerisch neu entwickelt. Ein Zulieferer für die Airbusproduktion, FLAMMAEROTEC GmbH & Co. KG hat sich 2004/2005 hier angesiedelt. Seit Mai 2014 betreibt der Schweizer Lebensmittelkonzern Nestlé an diesem Standort ein Werk zur Herstellung von Kaffeekapseln mit ca. 450 Arbeitsplätzen.

**Gewerbe-
gebiete**

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 durch rechtskräftige Bebauungspläne ausgewiesenen Gewerbegebieten Babenkoppel, Am Fährweg und Krebsförden sowie in den bereits bestehenden Gewerbegebieten Wüstmark, Görries und Lankow stehen für alle Branchen erschlossene, verkehrsgünstig gelegene und preisgünstige 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. Kaufverträge, die von ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen beeinflusst worden sind, wurden nicht berücksichtigt.

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.

Angaben in Klammern () beziehen sich jeweils auf das Vorjahr. Zusätzlich wurden in einigen Kapiteln die weiter zurückliegenden Jahre mit 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 der Tabelle auf Seite 13 übereinstimmen.

Vorliegende Erbbaurechtsverträge konnten wegen sehr geringer Anzahl nicht ausgewertet werden.

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 2014

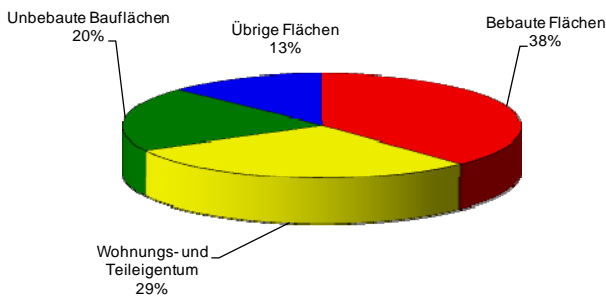
713 Vertragsabschlüsse (723)

zugeleitet. Damit hat sich die Anzahl der Verträge gegenüber dem Vorjahr nur unwesentlich verringert. Der Verkauf unbebauter Bauflächen ist gestiegen, da im Stadtteil Lankow ein neues Baugebiet für den individuellen Wohnungsbau entstanden ist. Der Weiterverkauf von Wohneigentum ist stark zurückgegangen, während im Erstverkauf nach Neubau die Anzahl der Verkäufe gestiegen ist.

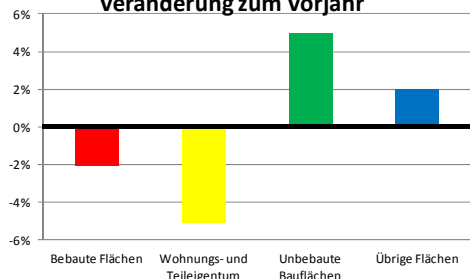
Die Verteilung der Kaufverträge auf die einzelnen Grundstücksarten und die Entwicklung der Erwerbsvorgänge sind in folgenden Diagrammen veranschaulicht und in der Tabelle zusammengestellt.

Anzahl der Vertragsabschlüsse um 10 gesunken

Anzahl der Verkäufe 2014

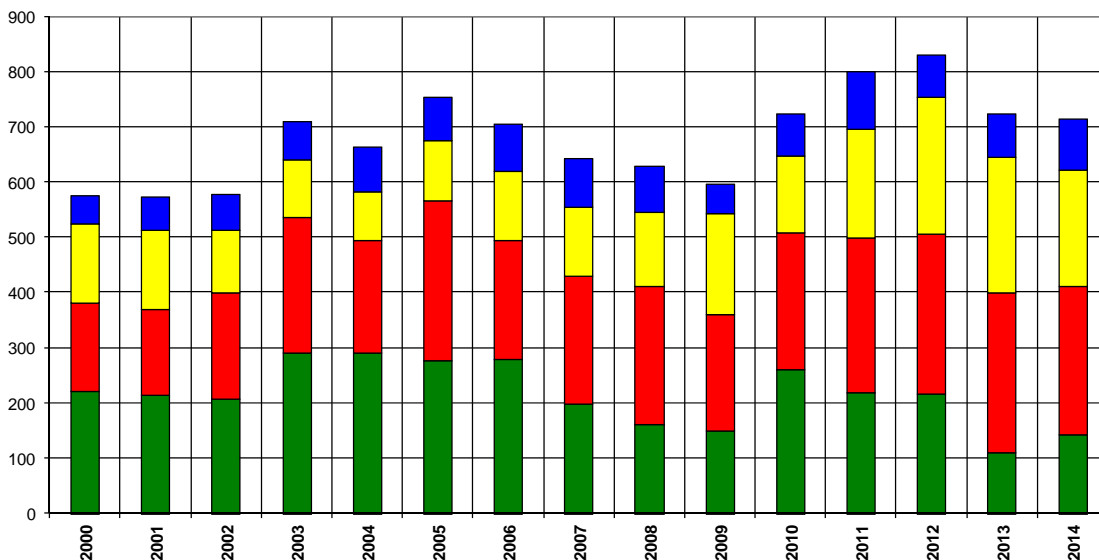


Veränderung zum Vorjahr



Entwicklung der Anzahl der Erwerbsvorgänge

Anzahl



Anzahl der Erwerbsvorgänge
im Jahr 2014

Stand
31.12.2014

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	Gemeinbedarf	Sonstige
Altstadt	-	-	1	-	-	-	-	2	8	2	-	42	1	-	-
Feldstadt	-	2	-	-	-	1	1	4	3	-	1	7	1	2	-
Paulsstadt	-	-	-	-	-	1	-	20	11	3	-	19	1	-	-
Schelfstadt	-	2	-	-	-	-	1	12	7	1	1	14	1	1	1
Werdervorstadt	2	4	-	-	10	5	1	17	2	2	3	41	2	4	5
Lewenberg	-	-	-	-	-	-	1	5	2	-	1	-	-	-	-
Medewege	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-
Wickendorf	3	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-	-	2	-	6
Schelfwerder	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Zwischensumme Stadtbezirk 1	5	8	1	0	10	8	4	60	33	8	6	123	8	8	12
Weststadt	-	-	-	-	-	4	4	7	-	3	1	13	1	-	5
Lankow	76	-	-	-	-	6	6	1	-	1	2	6	2	-	2
Neumühle	1	-	-	-	-	4	10	-	-	-	-	2	1	2	18
Friedrichsthal	7	-	-	-	2	4	13	2	-	-	-	6	2	-	-
Warnitz	9	-	-	-	-	8	1	-	-	1	-	-	1	2	3
Sacktannen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Zwischensumme Stadtbezirk 2	93	0	0	0	2	26	34	10	0	5	3	27	7	4	28
Ostorf	9	-	-	-	-	5	1	1	-	2	-	4	-	1	5
Großer Dreesch	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	11	-	-	1
Gartenstadt	-	-	-	-	5	2	3	1	-	1	-	5	1	1	-
Krebsförden	1	-	-	1	-	8	8	1	-	-	1	33	-	5	5
Görries	-	-	-	1	-	2	-	1	-	-	-	-	-	-	3
Wüstmark	1	-	-	1	-	2	-	-	-	-	6	-	-	2	3
Göhrener Tannen	-	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Zwischensumme Stadtbezirk 3	11	0	0	4	5	19	12	4	0	3	7	53	1	9	17
Zippendorf	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-	-	2
Neu Zippendorf	-	-	-	-	-	-	-	1	-	-	1	-	-	-	2
Mueßer Holz	-	-	-	-	1	-	-	2	-	-	-	-	-	3	-
Mueß	1	-	-	-	-	3	1	1	-	-	-	6	3	-	7
Zwischensumme Stadtbezirk 4	1	0	0	0	1	3	1	4	0	0	1	7	3	3	11
Einzelsumme	110	8	1	4	18	56	51	78	33	16	17	210	19	24	68
Gesamtsumme	141					480								92	
Anteil in %	20 %					67 %								13 %	
Insgesamt	713														

2.2 Flächenumsatz

Im Berichtsjahr 2014 wurden im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses insgesamt

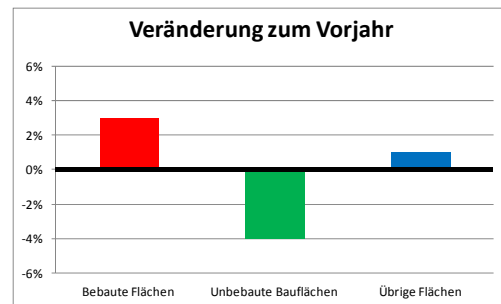
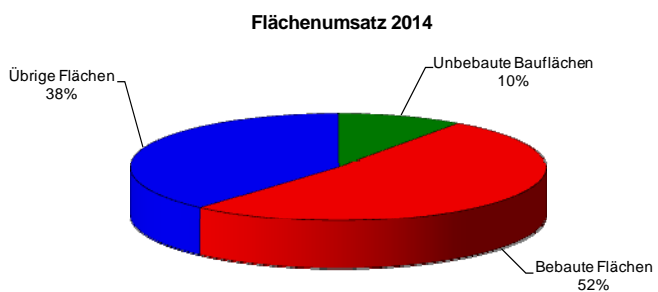
1.463.000 m² Grundstücksfläche (1.084.000 m²)

umgesetzt. Damit liegt der Flächenumsatz deutlich über dem Niveau des Vorjahres.

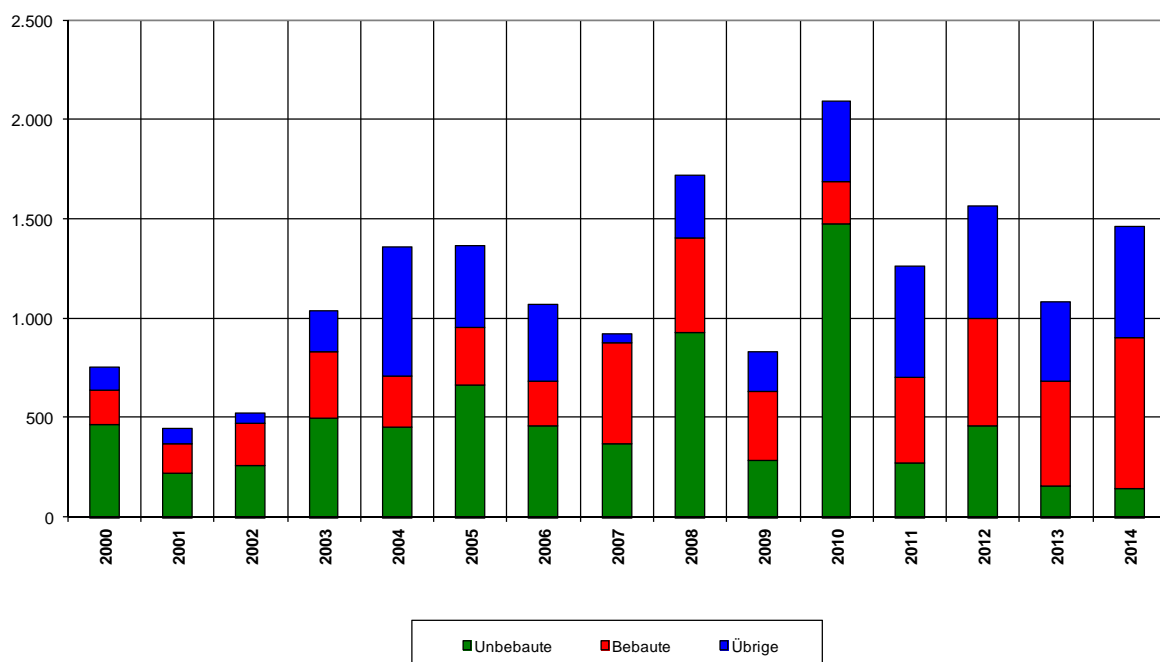
Dies ist u.a. auf den Verkauf einzelner großer bebauter Flächen sowie landwirtschaftlich genutzter Flächen zurückzuführen.

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

*Flächenumsatz
gestiegen*



Entwicklung des Flächenumsatzes (1.000 m²)



Flächenumsatz
 (Angaben in 1.000 m²)

 Stand
 31.12.2014

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	Gemeinbedarf	Sonstige
Altstadt	-	-	*	-	-	-	-	*	4	*	-	*	-	-	-
Feldstadt	-	*	-	-	-	-	*	2	1	-	*	-	*	-	-
Paulsstadt	-	-	-	-	-	-	*	8	7	7	-	*	-	-	-
Schelfstadt	-	*	-	-	-	-	-	4	2	*	*	*	*	*	*
Werdervorstadt	*	5	-	-	2	3	*	12	*	*	9	*	*	4	6
Lewenberg	-	-	-	-	-	-	*	5	*	-	*	-	-	-	-
Medewege	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	*	-
Wickendorf	2	-	-	-	-	*	-	-	-	-	-	-	*	-	121
Schelfwerder	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Zwischensumme Stadtbezirk 1	4	7	*	0	2	6	1	31	17	9	63	27	4	127	
Weststadt	-	-	-	-	-	3	2	7	-	3	*	*	*	-	1
Lankow	47	-	-	-	-	9	2	*	-	*	*	*	*	-	*
Neumühle	*	-	-	-	-	2	7	-	-	-	-	*	*	*	6
Friedrichsthal	4	-	-	-	*	4	4	*	-	-	-	*	-	-	-
Warnitz	7	-	-	-	-	7	*	-	-	*	-	*	*	*	5
Sacktannen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Zwischensumme Stadtbezirk 2	58	0	0	0	*	25	15	9	0	14	11	13	1	13	
Ostorf	7	-	-	-	-	7	*	*	-	*	-	-	-	*	3
Großer Dreesch	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	*
Gartenstadt	-	-	-	-	2	*	1	*	-	*	-	*	*	*	-
Krebsförden	*	-	-	*	-	28	3	*	-	-	*	-	-	8	12
Görries	-	-	-	*	-	*	-	*	-	-	-	-	-	-	5
Wüstmark	*	-	-	*	-	*	-	-	-	-	336	-	-	*	306
Göhrener Tannen	-	-	-	*	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Zwischensumme Stadtbezirk 3	8	0	0	57	2	41	4	11	0	23	348	*	18	331	
Zippendorf	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	*
Neu Zippendorf	-	-	-	-	-	-	-	*	-	-	*	-	-	-	*
Mueßer Holz	-	-	-	-	*	-	-	*	-	-	-	-	-	19	-
Mueß	*	-	-	-	-	1	-	*	-	-	-	-	9	-	17
Zwischensumme Stadtbezirk 4	*	0	0	0	*	1	*	75	0	0	*	9	19	50	
Einzelsumme	71	7	1	57	8	73	20	127	17	46	423	50	42	521	
Gesamtsumme	144					756							563		
Anteil in %	10 %					52 %							38 %		
Insgesamt	1.463														

* weniger als 3 Kauffälle

2.3 Geldumsatz

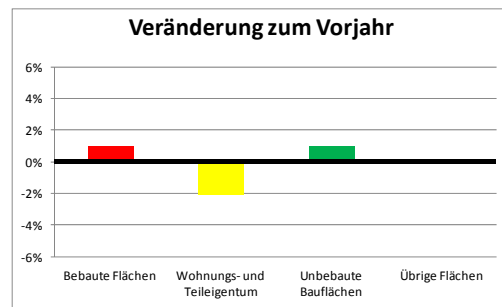
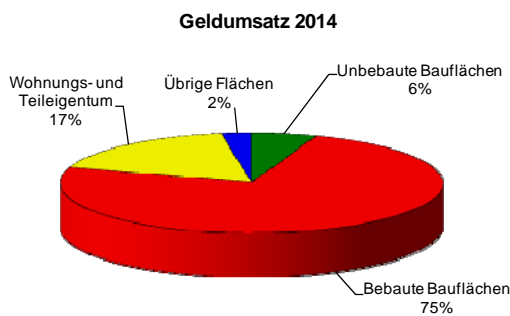
Im Berichtsjahr 2014 wurden im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses insgesamt

187 Millionen EUR (143 Mio. EUR)

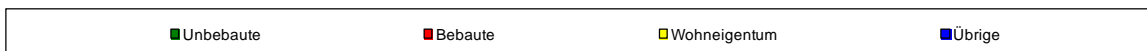
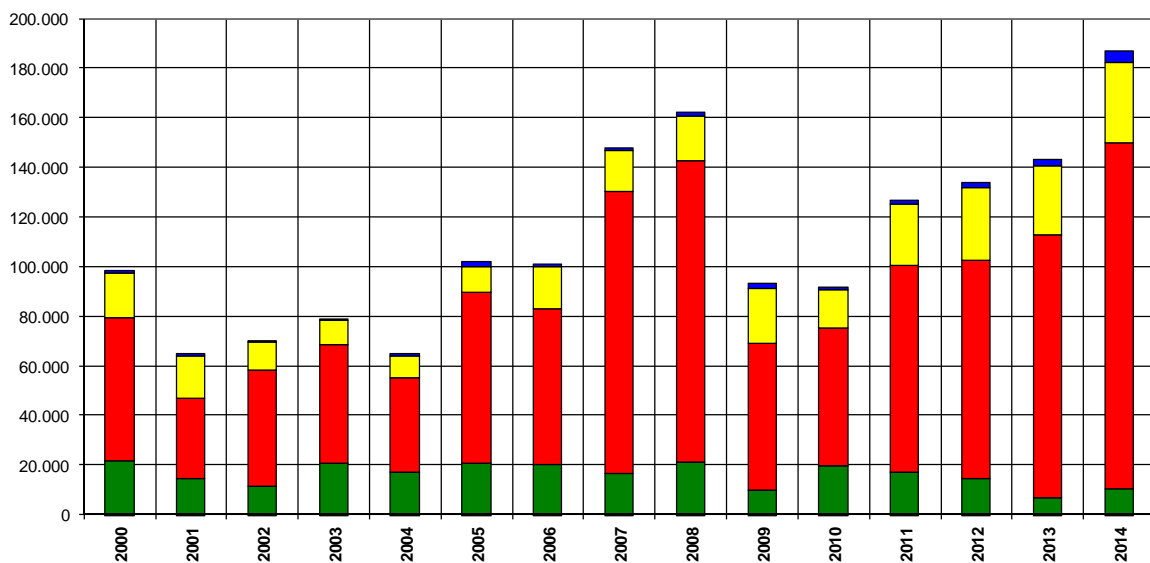
umgesetzt. Dies entspricht einer Steigerung um 31 % gegenüber dem Geldumsatz des Vorjahres. Bei den bebauten Bauflächen ist u.a. aufgrund des Verkaufs einzelner großer Objekte der Umsatz gestiegen.

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

**Geldumsatz
um 44 Mio. €
gestiegen**



Entwicklung des Geldumsatzes (1.000 EUR)



Geldumsatz
(Angaben in 1.000 EUR)

Stand
31.12.2014

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	Gemeinbedarf	Sonstige
Altstadt	-	-	*	-	-	-	-	*	7.228	*	-	6.018	*	-	-
Feldstadt	-	*	-	-	-	-	*	1.790	1.064	-	*	934	*	*	-
Paulsstadt	-	-	-	-	-	-	*	6.639	4.470	3.200	-	1.883	*	-	-
Schelfstadt	-	*	-	-	-	-	*	3.926	4.311	*	*	1.929	*	*	*
Werdervorstadt	*	1.085	-	-	286	1.358	*	6.483	*	*	719	10.348	*	128	487
Lewenberg	-	-	-	-	-	-	-	2.322	*	-	*	-	-	-	-
Medewege	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	*	-
Wickendorf	132	-	-	-	-	-	*	-	-	-	-	-	*	-	239
Schelfwerder	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Zwischen- summe Stadtbezirk 1	581	1.284	*	0	286	1.754	1.132	22.214	18.694	4.185	13.034	21.112	4.766	180	728
Weststadt	-	-	-	-	-	1.208	840	2.712	-	1.461	*	1.025	*	-	85
Lankow	5.086	-	-	-	-	1.093	605	*	-	*	*	830	*	-	*
Neumühle	*	-	-	-	-	1.126	1.473	-	-	-	-	*	*	*	374
Friedrichsthal	318	-	-	-	*	840	1.892	*	-	-	-	721	*	-	-
Warnitz	427	-	-	-	-	1.072	*	-	-	*	-	-	*	*	35
Sacktannen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Zwischen- summe Stadtbezirk 2	5.906	0	0	0	*	5.339	4.960	3.854	0	8.672	310	2.831	1.164	12	501
Ostorf	1.098	-	-	-	-	2.820	*	*	-	*	-	637	-	*	84
Großer Dreesch	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.370	-	-	*
Gartenstadt	-	-	-	-	93	*	554	*	-	*	-	386	*	*	-
Krebsförden	*	-	-	*	-	1.396	1.375	*	-	-	*	5.511	-	332	197
Görries	-	-	-	*	-	*	-	*	-	-	-	-	-	-	15
Wüstmark	*	-	-	*	-	*	-	-	-	-	6.850	-	-	*	395
Göhrener Tannen	-	-	-	*	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Zwischen- summe Stadtbezirk 3	1.228	0	0	432	93	4.768	2.308	1.256	0	3.615	9.200	7.904	*	338	831
Zippendorf	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	*	-	-	*
Neu Zippendorf	-	-	-	-	-	-	-	*	-	-	*	-	-	-	*
Mueßer Holz	-	-	-	-	*	-	-	*	-	-	-	-	-	1.015	-
Mueß	*	-	-	-	-	487	*	*	-	-	-	707	1.170	-	68
Zwischen- summe Stadtbezirk 4	*	0	0	0	*	487	*	26.216	0	0	*	757	1.170	1.015	962
Einzelsumme	7.785	1.284	385	432	457	12.348	8.546	53.540	18.694	16.472	22.674	32.604	7.162	1.545	3.022
Gesamt- summe	10.343					172.040								4.567	
Anteil in %	6 %					92 %								2 %	
Insgesamt	186.950														

* weniger als 3 Kauffälle

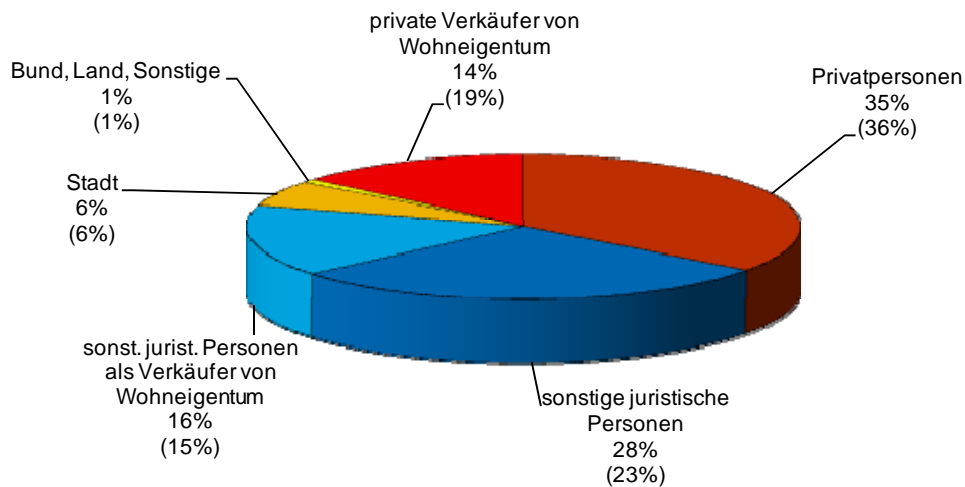
2.4 Teilnehmer am Grundstücksmarkt

**Marktanteile
der
gewerblichen
Verkäufer
gestiegen**

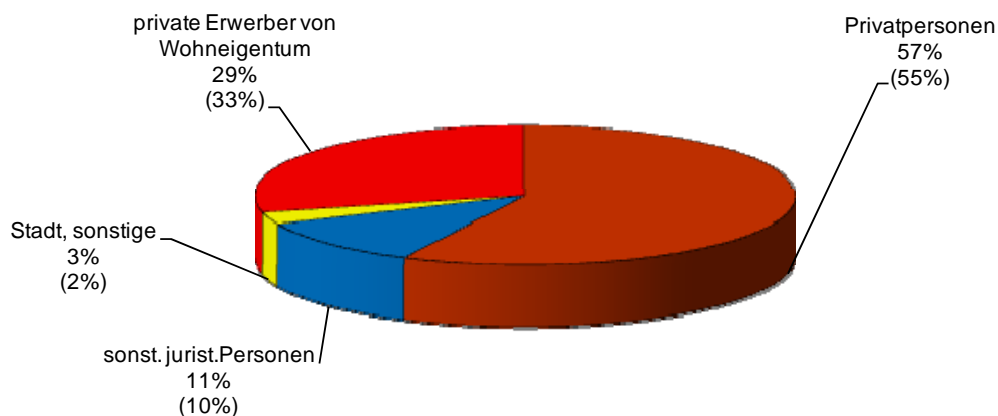
Die nachstehenden Kreisdiagramme veranschaulichen die Aufteilung des Gesamtmarktes nach Verkäufer- und Käufergruppen, welche außerdem in nachfolgender Tabelle dargestellt sind.

Die Marktanteile der gewerblichen Verkäufer sind auf 44 % gestiegen. Hauptakteure auf der Verkäuferseite bleiben aber die Privatpersonen mit knapp 50 % Marktanteil. Auf der Erwerberseite sind die Marktanteile der Privatpersonen um 2 % auf insgesamt 86 % gesunken.

Teilnehmer am Grundstücksmarkt 2014: Verkäufer



Teilnehmer am Grundstücksmarkt 2014: Erwerber



**Teilnehmer am Grundstücksmarkt
im Jahr 2014**

**Stand
31.12.2014**

Kenn- zahl	Unbebaute Bauflächen		Bebaute Flächen (ohne Wohn- und Teileigentum)		Bebaute Flächen (nur Wohn- und Teileigentum)		Übrige Flächen		Gesamt	
	V	E	V	E	V	E	V	E	V	E
1	15	129	207	223	98	206	29	57	349	615
2	1	-	2	-	-	-	-	-	3	-
3	2	-	-	3	-	-	1	1	3	4
5	3	-	10	1	-	-	29	15	42	16
6	1	1	-	3	-	-	1	1	2	5
7	5	1	6	1	1	-	3	-	15	2
8	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9	114	10	45	39	111	4	29	18	299	71
Gesamt	141	141	270	270	210	210	92	92	713	713

Erläuterung: V = Verkäufer, E = Erwerber

1 = natürliche Personen/ Privatpersonen

2 = Bund

3 = Land

5 = Stadt

6 = gemeinnütziges Wohnungsunternehmen

7 = freie Wohnungsunternehmen, Bauträger u.ä.

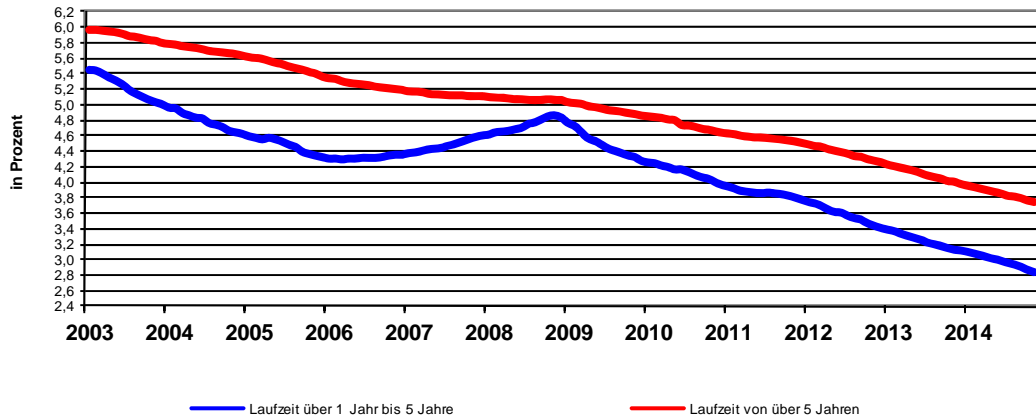
8 = Sanierungsträger als Treuhänder der Stadt

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

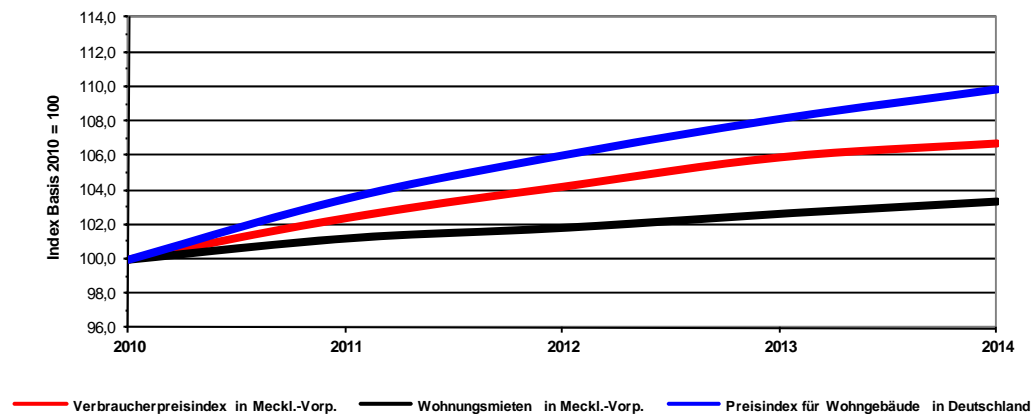
3. Entwicklung auf den Grundstücksteilmärkten

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

Entwicklung des Effektivzinssatzes für Wohnungsbaukredite an private Haushalte



Entwicklung der Verbraucherpreise, Wohnungsmieten und Baupreise



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 Mecklenburg-Vorpommern

Nachstehende Tabellen geben zusätzlich einen vergleichenden Überblick der größeren Städte in Mecklenburg-Vorpommern bezüglich Bodenrichtwerte und Bruttowertschöpfung.

Übersicht über Bodenrichtwerte der größeren Städte (in Auswahl) in M-V

Stadt	Merkmale		Wohnbauflächen für den						Gemischte Bauflächen			Gewerbliche Bauflächen	
			Individuellen Wohnungsbau			Geschoss-Wohnungsbau			Dorf-gebiete	Misch-gebiete	Kern-gebiete	Gewer-be-gebiete	Indu-strie-gebiete
	Einw. in 1000	andere	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage					
Universitäts- und Hansestadt Greifswald	55,0	Kreisstadt	120	80	60	130	70	55	40	115	380	18	13
Neubrandenburg	63,5	Kreisstadt	90	50	44	90	70	36		110		18	12
<i>Innenstadt (sanierungs-beinflusste vorläufige Bodenrichtwerte)</i>			180	110	80	170	160	125		300	340		
<i>Sanierungsgebiet Nord</i>			80	55	50					50		18	
<i>Sanierungsgebiet West</i>			95										
Hansestadt Rostock	204	Plattenbau Wohngebiet	175	130	90	190	130	85	45		1000	30	20
Warnemünde			145	120		90	75	50					
			350	300		600	430				1350	55	30
Landeshauptstadt Schwerin	91,5		150	75	40 ebf	100 ebf	85 ebf	75 ebf		240 ebf	630 ebf	15 ebf	10 ebf
Hansestadt Stralsund	58		100	75	60	80	50	40	30			15	
Hansestadt Wismar	44	Innenstadt	90	75	40		75		28	75		20	15
			175	130	105	230	175	110		400			

Quelle: Übersicht über die Bodenrichtwerte für typische Orte oder Ortsteile zum Stichtag 31.12.2013 für den Bereich der Landkreise und der kreisfreien Städte Mecklenburg- Vorpommerns, Bekanntmachung des Landesamtes für innere Verwaltung, Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Mecklenburg-Vorpommern vom 14. Juli 2014 – Amtsblatt M-V 2014, S. 852ff –

 Entwicklung der Bruttowertschöpfung zu Herstellungspreisen je Erwerbstätigen in M-V
 Vergleich der größeren Städte 2008 bis 2012

	2008	2009	2010	2011	2012
Mecklenburg-Vorpommern insgesamt					
BWS je Erwerbstätigen in EUR	41 610	40 498	41 699	42 879	45 193
Greifswald					
BWS je Erwerbstätigen in EUR	36 934	35 663	37 720	37 744	39 596
Vergleich zum Landeswert=100	89,2	88,2	89,5	87,1	87,6
Neubrandenburg					
BWS je Erwerbstätigen in EUR	37 813	37 998	39 384	39 788	40 917
Vergleich zum Landeswert=100	91,3	94,0	93,5	91,8	90,5
Rostock					
BWS je Erwerbstätigen in EUR	47 672	46 492	49 626	50 833	50 809
Vergleich zum Landeswert=100	115,1	115,0	117,8	117,2	112,4
Schwerin					
BWS je Erwerbstätigen in EUR	38 811	38 554	39 313	40 114	42 546
Vergleich zum Landeswert=100	93,7	95,4	93,3	92,5	94,1
Stralsund					
BWS je Erwerbstätigen in EUR	39 668	38 427	39 032	39 973	41 216
Vergleich zum Landeswert=100	95,8	95,0	92,7	92,2	91,2
Wismar					
BWS je Erwerbstätigen in EUR	44 394	41 738	44 103	44 033	50 425
Vergleich zum Landeswert=100	107,2	103,2	104,7	101,6	111,6

Quelle: Statistisches Landesamt Mecklenburg-Vorpommern, Berechnungsstand: August 2013/März 2014

3.1 Unbebaute Grundstücke

Dieser Teilmarkt gliedert sich entsprechend § 5 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in folgende Zustands- und Entwicklungsstufen:

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

Anzahl der Verkäufe von unbebauten Grundstücken gestiegen

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 2014 wurden 141 (110) unbebaute Baugrundstücke verkauft. Die Anzahl hat sich damit gegenüber 2013 um 28 % erhöht. 110 (61) auswertbare Vertragsabschlüsse sind dem individuellen Wohnungsbau zuzuordnen. Es lagen 9 (15) Vertragsabschlüsse zu Baugrundstücken für den Mehrfamilienhausbau und für geschäftliche Bauflächen vor. 4 (5) gewerbliche Baugrundstücke wurden veräußert und 18 (29) 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.

92 (79) Vertragsabschlüsse wurden bei übrigen Flächen registriert. Dabei handelt es sich um solche Fälle wie Straßenflächen, Wege, Stellplätze sowie Grünflächen im Hinterland von Baugrundstücken u. ä.. 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.

3.1.1 Landwirtschaftlich genutzte Flächen

Für die Feststellung des Preisniveaus für landwirtschaftliche Flächen liegt dem Gutachterausschuss im Jahr 2014 mit insgesamt vier geeigneten Kauffällen nur eine geringe Anzahl auswertbarer Preise aus dem Zuständigkeitsbereich vor. Die Spanne der Quadratmeterpreise aus den letzten Jahren beträgt je nach Lage, Nutzung (Acker, Grünland) und Bodengüte zwischen 0,24 €/m² und 2,53 €/m².

Der Gutachterausschuss hat als Bodenrichtwerte zum 31.12.2014 folgende Werte beschlossen:

2,10 €/m² für Acker bei einer Ackerzahl von 53

und

0,80 €/m² für Grünland bei einer Grünlandzahl von 30

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

Nachstehend wird eine Übersicht zu Durchschnittswerten in den angrenzenden Bodenrichtwertzonen der benachbarten Landkreise zum Stichtag 31.12.2014 für Acker und Grünland gegeben. Weitere Informationen über Bodenrichtwerte der an die Landeshauptstadt Schwerin angrenzenden Gebiete sind in den zuständigen Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse erhältlich (siehe Anlage 6).

Landkreis Ludwigslust-Parchim	Landkreis Nordwestmecklenburg
Acker: 1,60 €/m ²	Acker: 2,55 €/m ²
Grünland: 0,85 €/m ²	Grünland: 0,91 €/m ²

Durchschnittswerte in den angrenzenden Bodenrichtwertzonen der benachbarten Landkreise
Quelle: Grundstücksmarktberichte und Bodenrichtwertkarten der Landkreise zum Stichtag 31.12.2014

3.1.2 Werndendes Bauland

In § 5 (2) und (3) Immobilienwertermittlungsverordnung sind Entwicklungsstufen des Grund und Bodens von werdendem Bauland bis hin zum baureifen Land definiert.

Bauerwartungsland § 5 (2) ImmoWertV

„-Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen (§ 6), insbesondere dem Stand der Bauleitplanung und der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, eine bauliche Nutzung aufgrund konkreter Tatsachen mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen.-“

Rohbauland § 5 (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 nachstehenden Angaben in der Tabelle gelten für das gesamte Stadtgebiet.

Die Kaufpreise für **werndendes 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 39 (39) Kaufverträge und bei Rohbauland 47 (42) Kaufverträge, davon 7 (6) Verträge für Gewerbeflächen, aus dem Zeitraum **2000 bis 2014** ausgewertet werden.

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

	individueller Wohnungsbau		Gewerbe	
	Anzahl	% des Baulandwertes Mittelwert (2/3 Spanne)	Anzahl	
Bauerwartungsland	39	14 (6 – 25)	-	-
Rohbauland	40	47 (16 – 79)	7	53 (30-73)

3.1.3 Baureife Grundstücke

Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau

**Bodenricht-
werte**

für
Wohnbauflächen
des individuellen
Wohnungsbaus
in typischen
Lagen von
Schwerin:

mäßige Lage

40 €/m²

mittlere Lage

90 €/m²

gute Lage

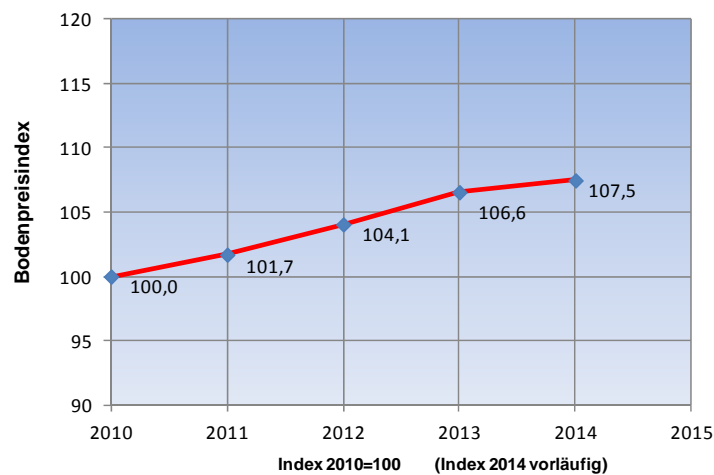
140 €/m²

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.

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

Nach Vorgabe des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Mecklenburg-Vorpommern wurde die Indexreihe auf das Jahr 2010 = 100 umgerechnet, die einzelnen Indexzahlen beziehen sich jeweils auf die Jahresmitte.

Entwicklung der Baulandpreise für den individuellen Wohnungsbau in der Landeshauptstadt Schwerin

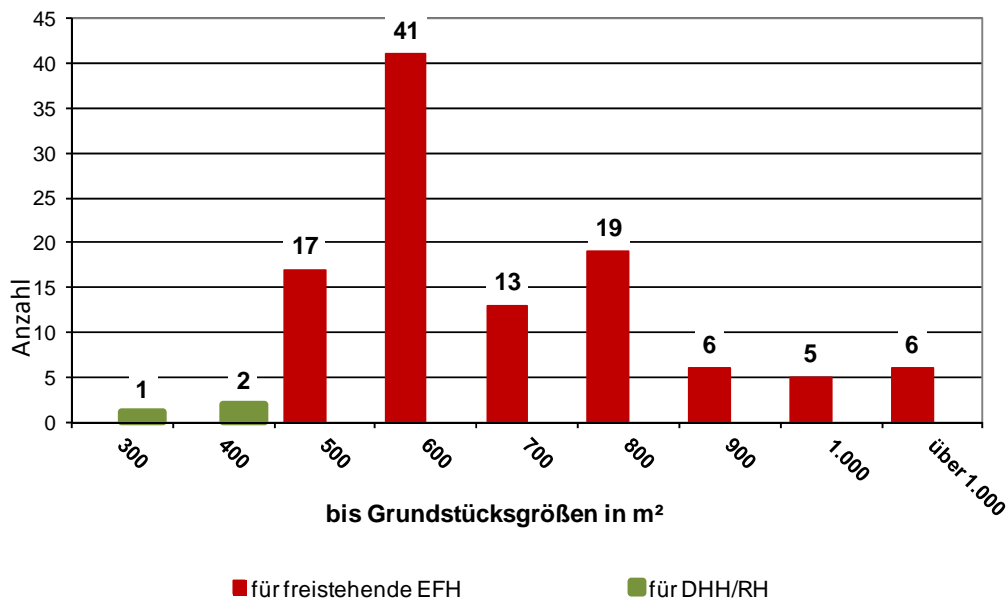


Die Grundstücksgröße für das freistehende Einfamilienhaus liegt im Durchschnitt bei 620 m² und für das Doppel- und Reihenhaus bei 300 m².

Die Flächeninanspruchnahme ist im letzten Jahr sowohl bei Baugrundstücken für Einfamilienhäuser als auch für Doppel- und Reihenhäuser zurück gegangen.

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

Verteilung der Grundstücksgrößen für Bauplätze des individuellen Wohnungsbaus



Bauland für den Mehrfamilienhausbau

Der Verkauf von Baugrundstücken für den Mehrfamilienhausbau spielt in der Landeshauptstadt Schwerin eine untergeordnete Rolle. 2014 wurden 8 (13) Baugrundstücke für Mehrfamilienhäuser veräußert. Aufgrund der großen Streubreite der Fälle ist keine differenzierte Aussage zu diesem Teilmarkt möglich.

Gewerbebauland

Das Preisniveau für baureife Gewerbebaulandflächen ist von ca. 40,- €/m² im Jahr 2001 auf unter 20,- €/m² zurückgegangen. Durch ein großes Angebot an Gewerbebaulandflächen und durch die gesamtwirtschaftliche Situation hat sich dieser Teilmarkt zu einem reinen Käufermarkt entwickelt.

Im Berichtsjahr wechselten 4 (5) gewerbliche Baugrundstücke den Eigentümer.

Das Bodenrichtwertniveau liegt zwischen 5,- €/m² und 40,- €/m². Aufgrund der wenigen Kauffälle ist keine differenziertere Aussage möglich.

Geschäftlich genutzte Baugrundstücke

Das Angebot an Baugrundstücken in der zentralen Geschäftslage der Landeshauptstadt Schwerin ist gering. Im Berichtsjahr wechselte 1 (2) geschäftlich genutztes Baugrundstück den Eigentümer.

Das Bodenrichtwertniveau in den Spitzenlagen liegt hier zwischen 400 €/m² und 950 €/m². Aufgrund der wenigen Kauffälle ist keine differenziertere Aussage möglich.

3.1.4 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 **2000 bis 2014** insgesamt 361 (340) Kauffälle dahingehend untersuchen, wie sich das prozentuale Verhältnis zum angrenzenden Bodenrichtwert im Zeitpunkt des Erwerbsvorganges bei unterschiedlichen Nutzungsarten darstellt. Bei den statistischen Untersuchungen wurden nur Flächen **unter 500 m² Größe** berücksichtigt. Die durchschnittliche Flächengröße beträgt 135 m². Das ermittelte prozentuale Verhältnis ist in nachstehender Tabelle dargestellt. Mit der Veränderung des Betrachtungszeitraumes sind Veränderungen zum Vorjahr bei einigen Nutzungsarten vorhanden. Allgemein lässt sich feststellen, dass der Preis umso höher ist, je wichtiger der Erwerb für den Käufer und je kleiner die zu erwerbende Fläche ist. **Kleine Flächen (bis ca. 70 m²) werden bis zu 35 % höher und größere Flächen (ab ca. 400 m²) bis zu 20 % niedriger** als die angegebenen Mittelwerte gehandelt.

Preis um so höher, je wichtiger der Erwerb

Art der unselbständigen Teilfläche	Nutzungsart	Anzahl	% des Baulandwertes Mittelwert (2/3 Spanne)	Systemdarstellung
				Straße
hinten dem Grundstück liegende regel- oder unregelmäßige Flächen	Einfamilienhausgebiet	135	56 (19 - 95)	
	Mehrfamilienhausgebiet	33	79 (50 - 100)	
	geschäftliche Nutzung	3	100 (100 - 101)	
	gewerbliche Nutzung	3	72 (50 - 100)	
	gesamt	174	62 (22 - 100)	
seitlich gelegene Flächen	Einfamilienhausgebiet	57	72 (36 - 100)	
	Mehrfamilienhausgebiet	16	85 (58 - 107)	
	geschäftliche Nutzung	7	83 (47 - 100)	
	gewerbliche Nutzung	-	-	
	gesamt	80	76 (42 - 100)	
Splitterflächen regel- oder unregelmäßig in unterschiedlichen Lagen	Einfamilienhausgebiet	28	60 (36 - 95)	
	Mehrfamilienhausgebiet	20	82 (49 - 105)	
	geschäftliche Nutzung	11	102 (87 - 113)	
	gewerbliche Nutzung	7	64 (35 - 80)	
	gesamt	66	75 (44 - 105)	
Zufahrten	Einfamilienhausgebiet	12	62 (13 - 108)	
	Mehrfamilienhausgebiet	8	66 (37 - 100)	
	geschäftliche Nutzung	-	-	
	gewerbliche Nutzung	-	-	
	gesamt	20	64 (17 - 108)	
Arrondierung aus Wegen, Straßen zum Bauland (z. B. Vorgarten)	Einfamilienhausgebiet	18	55 (9 - 93)	
	Mehrfamilienhausgebiet	3	90 (50 - 147)	
	geschäftliche Nutzung	-	-	
	gewerbliche Nutzung	-	-	
	gesamt	21	60 (17 - 93)	

Weiterhin lagen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses insgesamt 37 (35) Kauffälle aus den Jahren **2006 bis 2014** 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	6	54 (46 - 60)	
	Mehrfamilienhausgebiet	6	38 (19 - 85)	
	geschäftliche Nutzung	5	77 (47 - 128)	
	gewerbliche Nutzung	-	-	
	gesamt	17	50 (24 - 85)	
Arrondierung aus landwirtschaftlich genutzten Flächen zu Wegen und Straßen	Landwirtschaftliche Nutzung	20	126 (100 - 200)	
	gesamt	20	126 (100 - 200)	

3.2 Bebaute Bauflächen

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

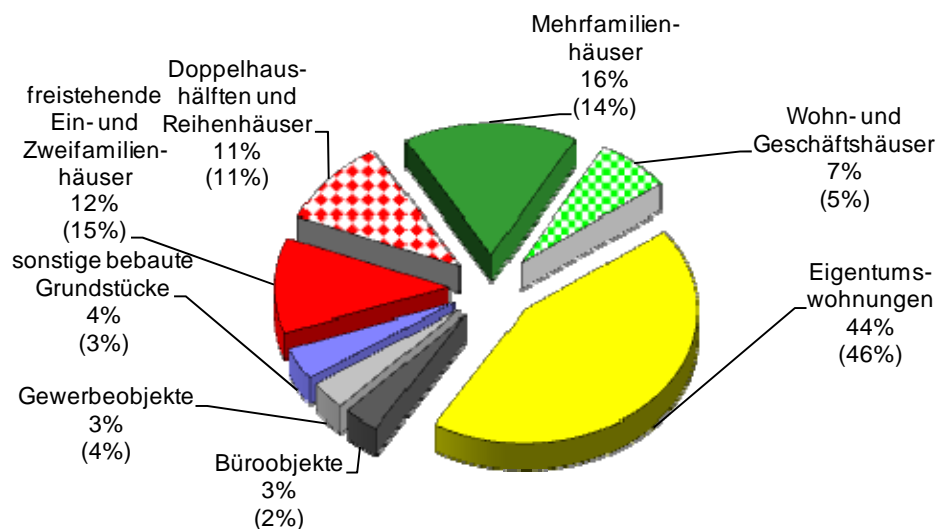
- freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser
- Doppelhaushälften und Reihenhäuser
- Mehrfamilienhäuser
- Wohn- und Geschäftshäuser
- Büroobjekte
- Gewerbeobjekte
- Eigentumswohnungen

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.

Bebaute Bauflächen nach Teilmärkten



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

3.2.1 Individuell genutzte Wohnhäuser

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

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

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

Tabellen und Darstellung auf den Seiten 30, 31

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

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

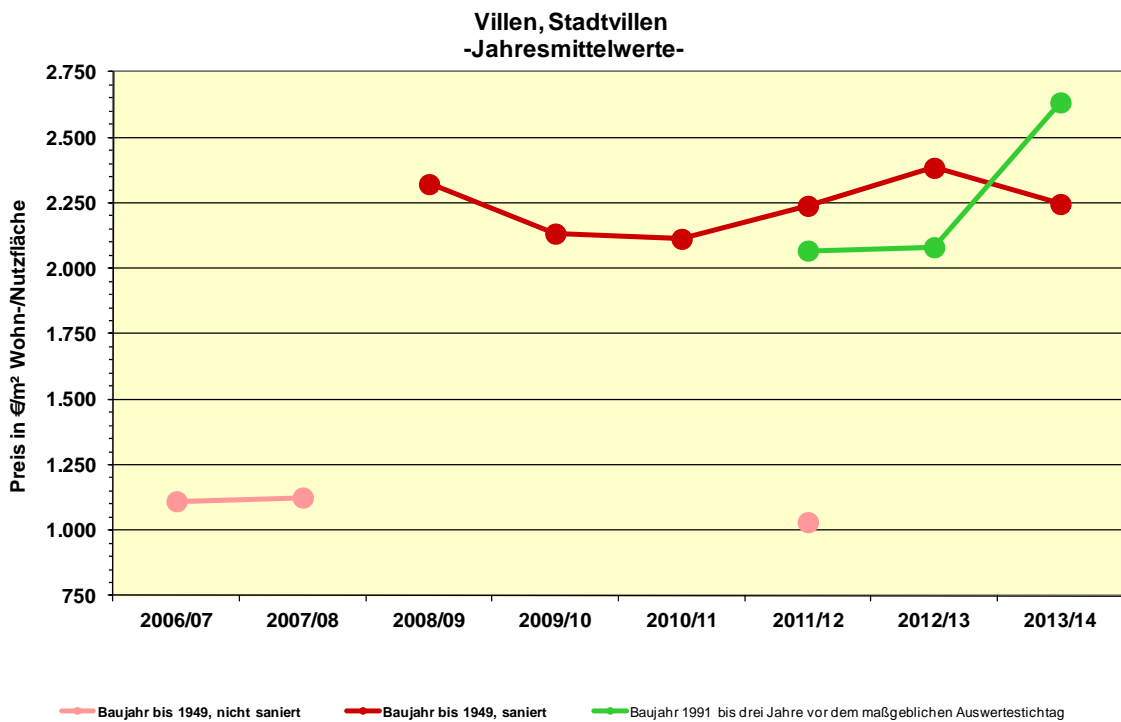
Der angegebene mittlere Bodenrichtwert ergibt sich aus der Lage der Objekte und findet sich so nicht in der Bodenrichtwertkarte wieder. Sind z.B. Objekte hauptsächlich in guten Lagen (hohe Bodenrichtwerte) veräußert worden, so ist der angegebene mittlere Bodenrichtwert höher. Dieser Wert gilt als Lageindex.

Tabellen und Darstellung auf den Seiten 32, 33

Jahr	Villen/ Stadtvillen, Baujahr bis 1949 nicht saniert			Villen/ Stadtvillen, Baujahr bis 1949 saniert / teilsaniert nach 1990		
	2011/2012	2012/2013	2013/2014	2011/2012	2012/2013	2013/2014
Anzahl	4	2	0	4	6	9
Gesamtkaufpreis €	253.000	*		434.625	533.000	589.778
Baujahr	1913	*		1928	1881	1880
Wohnfläche m ²	253	*		198	228	276
Grundstücksfläche m ²	1.324	*		1.527	1.775	1.670
Bodenrichtwert €/m ²	139	*		145	126	142
Preis €/m ²	1.031	*		2.239	2.384	2.246

Jahr	Villen, Stadtvillen, Baujahr 1991 bis drei Jahre vor dem maßgeblichen Auswertestichtag			Villen, Stadtvillen, Baujahr innerhalb der letzten drei Jahre vor dem Auswertestichtag (Neubauten)		
	2011/2012	2012/2013	2013/2014	2011/2012	2012/2013	2013/2014
Anzahl	4	4	3	0	0	0
Gesamtkaufpreis €	553.750	443.945	575.260			
Baujahr	2000	2002	2008			
Wohnfläche m ²	286	216	212			
Grundstücksfläche m ²	835	716	1.222			
Bodenrichtwert €/m ²	124	105	142			
Preis €/m ²	2.068	2.152	2.634			

* keine Ausweisung, da weniger als 3 ausgewertete Kauffälle

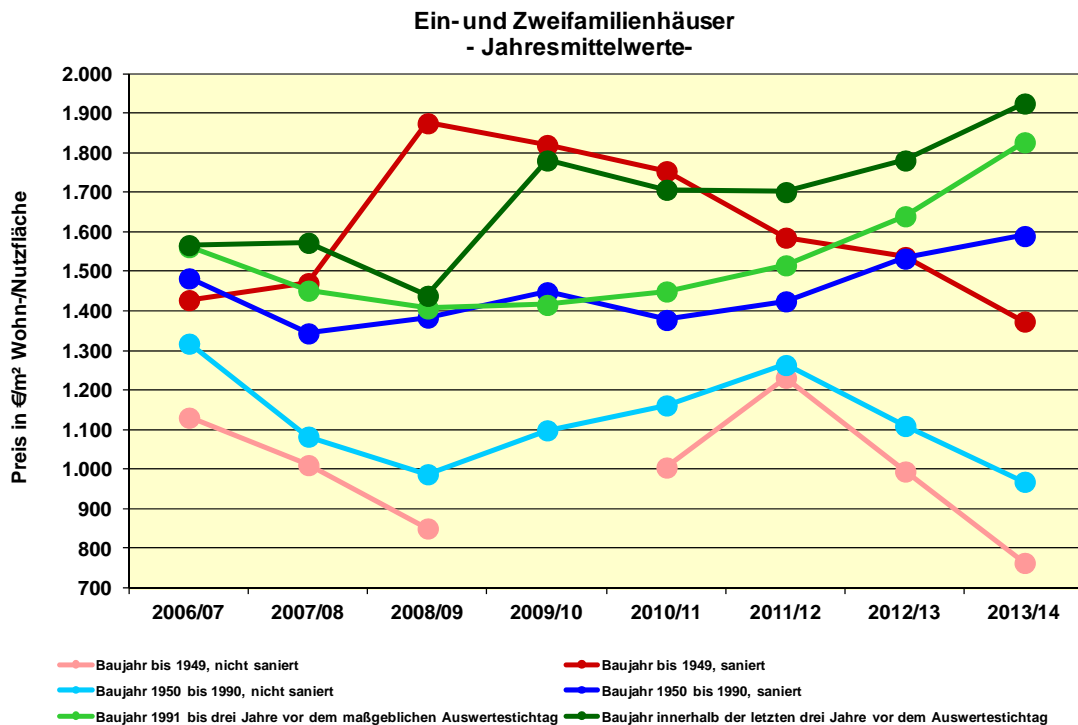


Jahr	EFH/ZFH Baujahr bis 1949 nicht saniert			EFH/ZFH Baujahr bis 1949 saniert / teilsaniert nach 1990		
	2011/2012	2012/2013	2013/2014	2011/2012	2012/2013	2013/2014
Anzahl	6	6	6	17	13	8
Gesamtkaufpreis €	124.167	110.723	99.167	223.212	228.200	219.831
Baujahr	1906	1887	1896	1922	1920	1920
Wohnfläche m ²	104	120	136	151	156	159
Grundstücksfläche m ²	1.385	1.542	1.228	1.222	1.302	831
Bodenrichtwert €/m ²	108	73	60	100	105	104
Preis €/m ² Wohnfläche	1.232	995	764	1.586	1.537	1.374

Jahr	EFH/ZFH Baujahr 1950 bis 1990 nicht saniert			EFH/ZFH Baujahr 1950 bis 1990 saniert / teilsaniert nach 1990		
	2011/2012	2012/2013	2013/2014	2011/2012	2012/2013	2013/2014
Anzahl	6	5	3	10	16	14
Gesamtkaufpreis €	136.667	124.000	114.000	154.450	177.656	197.107
Baujahr	1967	1972	1969	1973	1977	1975
Wohnfläche m ²	112	111	115	110	116	124
Grundstücksfläche m ²	774	679	669	584	602	710
Bodenrichtwert €/m ²	92	78	72	92	89	98
Preis €/m ² Wohnfläche	1.264	1.110	969	1.425	1.533	1.590

Jahr	EFH/ZFH Baujahr 1991 bis drei Jahre vor dem maßgeblichen Auswertestichtag			EFH/ZFH Baujahr innerhalb der letzten drei Jahre vor dem Auswertestichtag (Neubauten)		
	2011/2012	2012/2013	2013/2014	2011/2012	2012/2013	2013/2014
Anzahl	32	54	39	19	12	7
Gesamtkaufpreis €	192.922	215.395	242.199	195.952	206.233	212.398
Baujahr	1998	2001	2002	2011	2012	2013
Wohnfläche m ²	128	132	134	117	117	111
Grundstücksfläche m ²	688	711	686	565	555	517
Bodenrichtwert €/m ²	78	82	84	74	77	74
Preis €/m ² Wohnfläche	1.516	1.640	1.827	1.701	1.781	1.925

*keine Ausweisung, da weniger als 3 ausgewertete Kauffälle



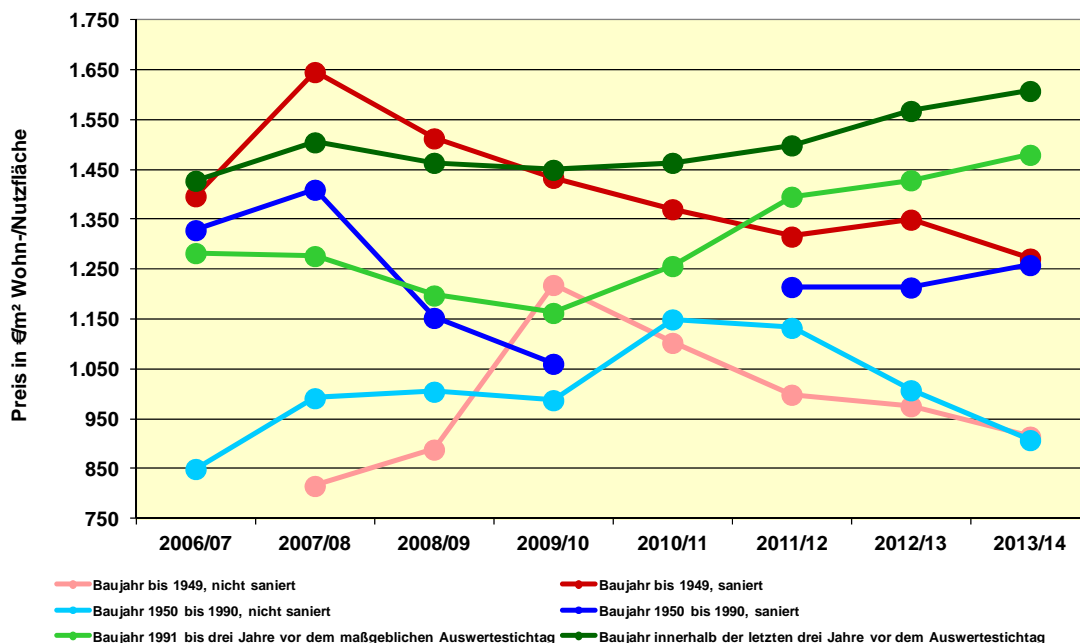
Jahr	DHH/REH Baujahr bis 1949 nicht saniert			DHH/REH Baujahr bis 1949 saniert / teilsaniert nach 1990		
	2011/2012	2012/2013	2013/2014	2011/2012	2012/2013	2013/2014
Anzahl	4	5	3	4	11	16
Gesamtkaufpreis €	80.588	84.600	89.333	146.000	172.091	180.625
Baujahr	1930	1933	1936	1933	1934	1937
Wohnfläche m ²	84	89	94	116	129	142
Grundstücksfläche m ²	692	824	899	1.099	830	785
Bodenrichtwert €/m ²	69	73	75	70	85	83
Preis €/m ²	999	976	915	1.317	1.350	1.272

Jahr	DHH/REH Baujahr 1950 bis 1990 nicht saniert			DHH/REH Baujahr 1950 bis 1990 saniert / teilsaniert nach 1990		
	2011/2012	2012/2013	2013/2014	2011/2012	2012/2013	2013/2014
Anzahl	5	4	2	3	6	6
Gesamtkaufpreis €	104.220	113.750	*	137.167	137.900	131.750
Baujahr	1976	1984	*	1977	1978	1974
Wohnfläche m ²	94	115	*	113	116	107
Grundstücksfläche m ²	494	505	*	461	522	601
Bodenrichtwert €/m ²	88	75	*	75	74	74
Preis €/m ²	1.133	1.008	*	1.215	1.214	1.259

Jahr	DHH/REH Baujahr 1991 bis drei Jahre vor dem maßgeblichen Auswertestichtag			DHH/REH Baujahr innerhalb der letzten drei Jahre vor dem Auswertestichtag (Neubauten)		
	2011/2012	2012/2013	2013/2014	2011/2012	2012/2013	2013/2014
Anzahl	29	25	24	34	24	14
Gesamtkaufpreis €	152.764	153.986	173.004	162.422	175.590	181.706
Baujahr	2000	2000	2000	2011	2013	2013
Wohnfläche m ²	110	108	115	110	113	115
Grundstücksfläche m ²	363	351	346	345	302	311
Bodenrichtwert €/m ²	90	94	86	88	93	91
Preis €/m ²	1.396	1.429	1.480	1.499	1.568	1.608

*keine Ausweisung, da weniger als 3 ausgewertete Kauffälle

Doppelhaushälften, Reihenendhäuser - Jahresmittelwerte -



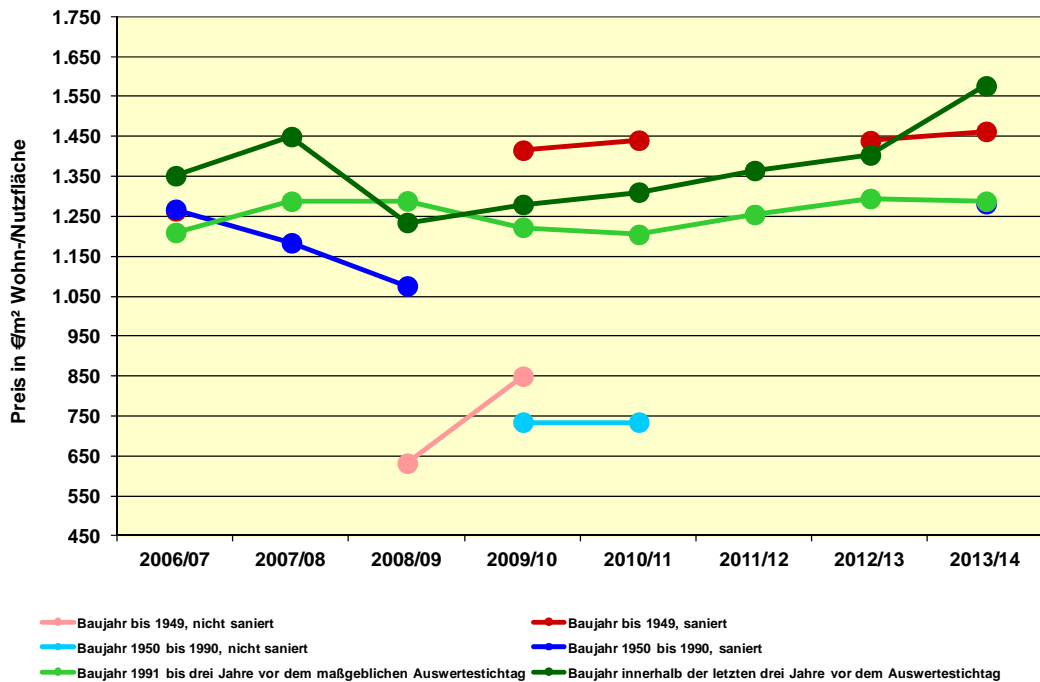
	RMH Baujahr bis 1949 nicht saniert				RMH Baujahr bis 1949 saniert / teilsaniert nach 1990			
	Jahr	2011/2012	2012/2013		2013/2014	2011/2012	2012/2013	2013/2014
Anzahl		0	1	1		1	2	3
Gesamtkaufpreis €			*	*		*	*	206.667
Baujahr			*	*		*	*	1925
Wohnfläche m ²			*	*		*	*	150
Grundstücksfläche m ²			*	*		*	*	338
Bodenrichtwert €/m ²			*	*		*	*	82
Preis €/m ² Wohnfläche			*	*		*	*	1.462

	RMH Baujahr 1950 bis 1990 nicht saniert				RMH Baujahr 1950 bis 1990 saniert / teilsaniert nach 1990			
	Jahr	2011/2012	2012/2013		2013/2014	2011/2012	2012/2013	2013/2014
Anzahl		1	1	0		1	0	4
Gesamtkaufpreis €		*	*			*		150.550
Baujahr		*	*			*		1979
Wohnfläche m ²		*	*			*		118
Grundstücksfläche m ²		*	*			*		218
Bodenrichtwert €/m ²		*	*			*		75
Preis €/m ² Wohnfläche		*	*			*		1.281

	RMH Baujahr 1991 bis drei Jahre vor dem maßgeblichen Auswertestichtag				RMH Baujahr innerhalb der letzten drei Jahre vor dem Auswertestichtag (Neubauten)			
	Jahr	2011/2012	2012/2013		2013/2014	2011/2012	2012/2013	2013/2014
Anzahl		12	11	11		30	24	10
Gesamtkaufpreis €		145.700	146.736	153.109		158.773	175.923	213.030
Baujahr		2001	2000	1996		2012	2012	2012
Wohnfläche m ²		116	114	120		118	127	136
Grundstücksfläche m ²		239	285	260		185	176	179
Bodenrichtwert €/m ²		90	96	82		114	130	129
Preis €/m ² Wohnfläche		1.254	1.294	1.287		1.364	1.403	1.576

*keine Ausweisung, da weniger als 3 ausgewertete Kauffälle

Reihenmittelhäuser
-Jahresmittelwerte-



3.2.2 Mehrfamilienhäuser

Als Mehrfamilienhäuser ausgewertet wurden Vermietungsobjekte zur überwiegenden Wohnnutzung bzw. Häuser mit einem geringen gewerblichen Flächenanteil von unter 20 % an der Gesamtnutzfläche.

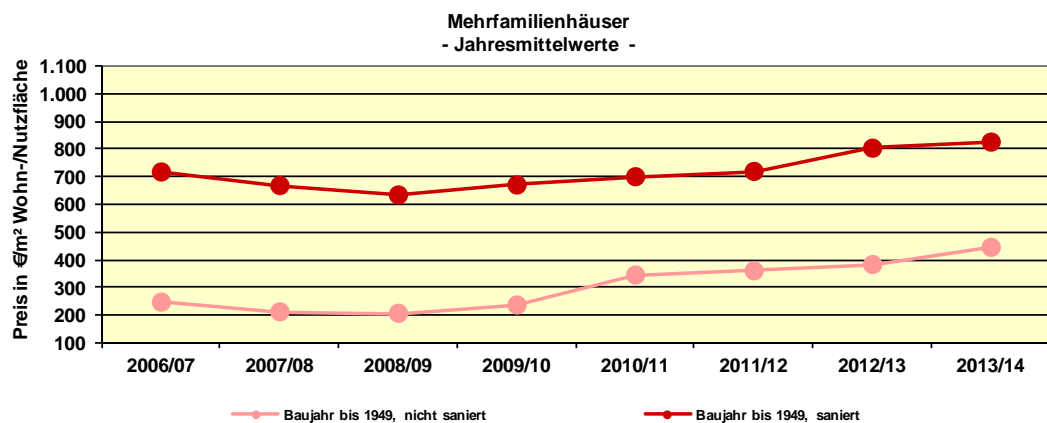
Die durchschnittlichen Quadratmeterpreise bei den untersuchten Mehrfamilienhäusern waren im Wesentlichen von der Lage, dem Bau- und Unterhaltungszustand und dem Baujahr abhängig.

Die Durchschnittszahlen verstehen sich inklusive des Bodenwertanteils.

Mehrfamilienhäuser; Baujahr bis 1949 nicht saniert					
Jahr	2009/2010	2010/2011	2011/2012	2012/2013	2013/2014
Anzahl	39	26	16	13	6
Gesamtkaufpreis €	86.897	140.1231	163.384	149.923	121.794
Baujahr	1896	1906	1914	1908	1908
Wohnfläche m ²	387	461	485	398	278
Grundstücksfläche m ²	429	532	594	475	522
Bodenrichtwert €/m ²	99	107	103	106	136
Preis €/m ² Wohnfläche	237 (135-300)	345 (149-484)	360 (187-486)	383 (243-517)	445 (348-616)

Mehrfamilienhäuser; Baujahr bis 1949, saniert / teilsaniert nach 1990					
Jahr	2009/2010	2010/2011	2011/2012	2012/2013	2013/2014
Anzahl	58	72	90	86	95
Gesamtkaufpreis €	283.681	318.371	325.089	321.346	355.426
Baujahr	1903	1907	1904	1902	1904
Wohnfläche m ²	461	473	467	406	433
Grundstücksfläche m ²	525	581	515	436	453
Bodenrichtwert €/m ²	101	98	95	103	102
Preis €/m ² Wohnfläche	670 (461-822)	700 (508-843)	719 (524-871)	803 (547-1.025)	825 (586-1.036)

Für die Teilmärkte Mehrfamilienhäuser, Baujahr 1950 bis 1990, Baujahr ab 1991 sowie den Erstverkauf von Mehrfamilienhäusern (Neubauten) gab es im o.g. Betrachtungszeitraum aufgrund fehlender Fälle keine Auswertungsmöglichkeit.

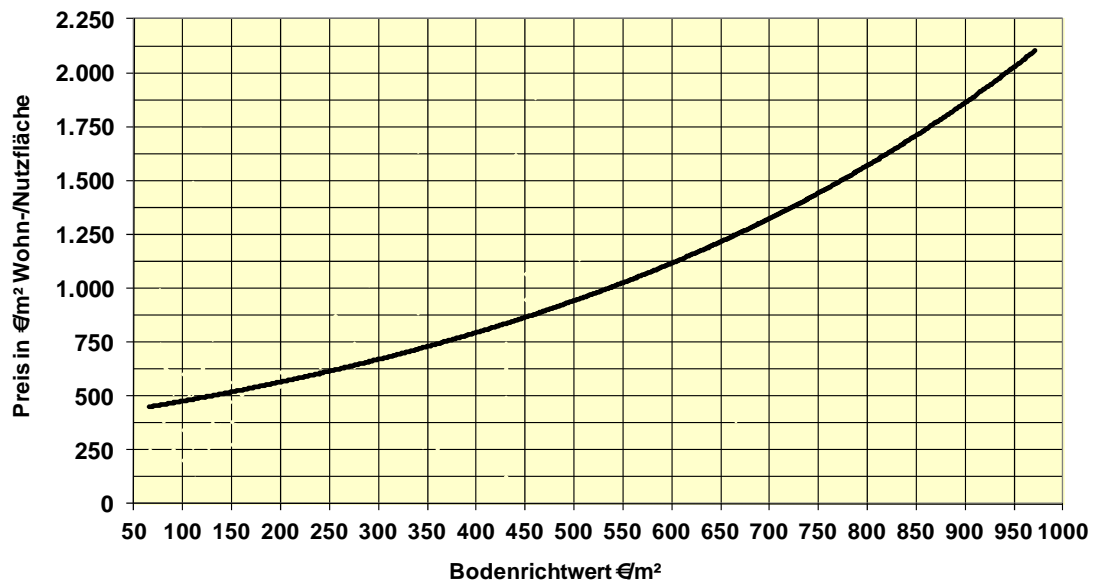


3.2.3 Wohn- und Geschäftshäuser

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 wiedergespiegelt. Der folgenden Grafik ist der durchschnittliche Preis pro Quadratmeter Wohn- und Nutzfläche in Abhängigkeit vom Bodenrichtwert zu entnehmen.

Abhängigkeit des Preises von der Lage des Objektes

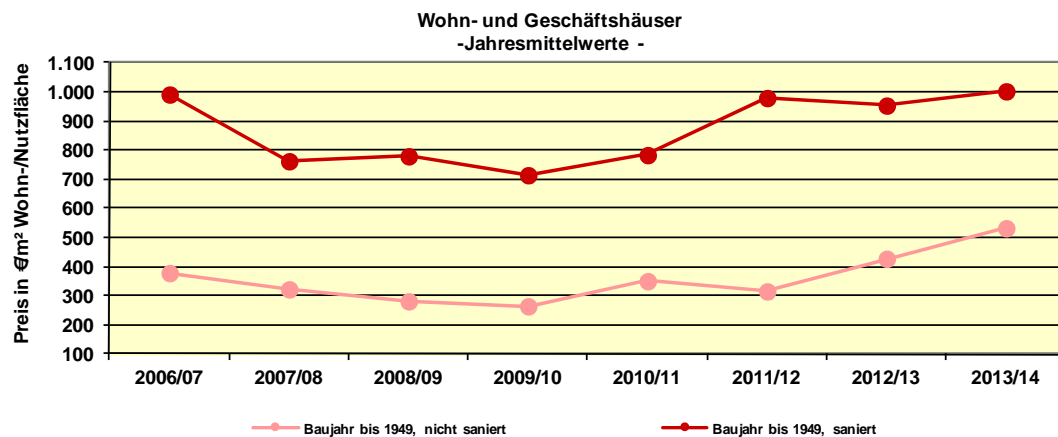


Wohn- und Geschäftshäuser; Baujahr bis 1949 nicht saniert					
Jahr	2009/2010	2010/2011	2011/2012	2012/2013	2013/2014
Anzahl	5	7	5	2	4
Gesamtkaufpreis €	94.600	126.857	97.800	*	150.000
Baujahr	1897	1869	1876	*	1805
Wohn-/ Nutzfläche m ²	485	363	308	*	281
Grundstücksfläche m ²	318	355	293	*	218
Bodenrichtwert €/m ²	232	194	145	*	226
Preis €/m ² Wohn-/ Nutzfläche	265 (127-334)	351 (266-386)	316 (250-412)	*	533 (444-625)

Wohn- und Geschäftshäuser; Baujahr bis 1949, saniert bzw. teilsaniert nach 1990					
Jahr	2009/2010	2010/2011	2011/2012	2012/2013	2013/2014
Anzahl	17	18	10	16	27
Gesamtkaufpreis €	319.982	345.628	469.160	418.456	457.957
Baujahr	1902	1984	1881	1884	1884
Wohn-/ Nutzfläche m ²	497	442	490	460	483
Grundstücksfläche m ²	449	402	466	418	404
Bodenrichtwert €/m ²	185	188	268	242	209
Preis €/m ² Wohn-/ Nutzfläche	715 (506-850)	784 (573-850)	980 (610-1.625)	954 (707-1.306)	1.003 (715-1.306)

* keine Ausweisung, da weniger als 3 ausgewertete Kauffälle

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



3.2.4 Büro- und Verwaltungsgebäude

Für Büro- und Verwaltungsgebäude ist in den letzten Jahren eine größere Anzahl von Kaufverträgen eingegangen, sodass die Daten dieses Teilmarkts ab dem Jahr 2008 veröffentlicht werden können.

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

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

Die Durchschnittszahlen verstehen sich inklusive des Bodenwertanteils.

Büro- und Verwaltungsgebäude; Baujahr bis 1990 nicht saniert

Jahr	2008-2011*	2012-2014**
Anzahl	6	4
Gesamtkaufpreis €	469.240	838.020
Baujahr	1913	1872
Nutzfläche m ²	2.210	1.980
Grundstücksfläche m ²	4.200	1.940
Bodenrichtwert €/m ²	209	355
Preis €/m ² Nutzfläche (Spanne)	250 (230 – 300)	500 (390 – 760)

*gesamtes Stadtgebiet

**Innenstadtlage

Büro- und Verwaltungsgebäude; Baujahr bis 1990 saniert / teilsaniert

Jahr	2010-2014*
Anzahl	5
Gesamtkaufpreis €	1.556.000
Baujahr	1928
Nutzfläche m ²	1.480
Grundstücksfläche m ²	2.400
Bodenrichtwert €/m ²	124
Preis €/m ² Nutzfläche (Spanne)	1.040 (590 – 1.430)

*Innenstadtlage

Büro- und Verwaltungsgebäude; Baujahr ab 1991

Jahr	2008-2011*	2012-2014*
Anzahl	6	5
Gesamtkaufpreis €	966.670	670.800
Baujahr	1995	1994
Nutzfläche m ²	3.500	1.330
Grundstücksfläche m ²	6.390	2.360
Bodenrichtwert €/m ²	78	74
Preis €/m ² Nutzfläche (Spanne)	300 (230 – 500)	490 (290 – 900)

*keine Innenstadtlage

3.2.5 Eigentumswohnungen

3.2.5.1 Durchschnittswerte

Im Berichtsjahr wurden **210** (245) Verträge in die Kaufpreissammlung aufgenommen. Damit ist die Anzahl der umgesetzten Eigentumswohnungen zurück gegangen.

In **95** (71) 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 2014 wurden **91** (156) Verträge zugeleitet. Auf Veräußerungen von Teileigentum (keine Wohnnutzung) bezogen sich **24** (18) Fälle.

In der folgenden Tabelle werden die Durchschnittswerte der ausgewerteten Kaufverträge angegeben.

1. Durchschnittswerte Eigentumswohnungen zwischen 45 und 120 m² Wohnfläche

		1.1 Erstverkauf nach Neubau	1.2 Erstverkauf nach Umwandlung	1.3 Weiterverkauf
ausgewertete Verträge	Anzahl	12	21	58
mittlerer Preis/ Wohnfläche	€/m ²	1.459	1.526	1.074
mittlere Wohnfläche	m ²	82	78	73

2. Durchschnittswerte Eigentumswohnungen Appartements – komfortable Wohnungen

		2.1 Erstverkauf nach Neubau	2.2 Erstverkauf nach Umwandlung	2.3 Weiterverkauf
ausgewertete Verträge	Anzahl	44	10	5
mittlerer Preis/ Wohnfläche	€/m ²	2.577	2.182	2.281
mittlere Wohnfläche	m ²	94	115	102

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

In den nachstehenden Tabellen werden die erzielten Durchschnittswerte in € bezogen auf den m² Wohnfläche in den einzelnen Stadtteilen von Schwerin ab dem Jahr 2008 aufgeführt.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die hier angegebenen Durchschnittszahlen Verkehrswertermittlungen im Sinne des § 194 Baugesetzbuch für individuelle objektbezogene Einzelfälle nicht ersetzen können.

1. Eigentumswohnungen zwischen 45 und 120 m² Wohnfläche

1.1 Erstverkauf nach Neubau

Stadtteil	2008		2009		2010		2011		2012		2013		2014	
	Anzahl	Mittelwert	Anzahl	Mittelwert	Anzahl	Mittelwert	Anzahl	Mittelwert	Anzahl	Mittelwert	Anzahl	Mittelwert	Anzahl	Mittelwert
Schelfstadt														
Werdervorstadt	5	1.668	4	1.310	2	1.037								
Weststadt					1	1.719								
Lankow	7	1.788												
Neumühle									11	1.443	12	1.500	2	1.588
Friedrichsthal														
Großer Dreesch													8	1.394
Gartenstadt	12	1.358	12	1.376	1	1.657	1	1.576	15	1.290	4	1.271		
Krebsförden											3	1.577	2	1.590
Zippendorf	2	1.282	2	1.333	2	1.698	1	1.713						

1.2 Erstverkauf nach Umwandlung

Stadtteil	2008		2009		2010		2011		2012		2013		2014	
	Anzahl	Mittelwert	Anzahl	Mittelwert	Anzahl	Mittelwert	Anzahl	Mittelwert	Anzahl	Mittelwert	Anzahl	Mittelwert	Anzahl	Mittelwert
Altstadt			1	1.667					2	1.754	1	1.583		
Feldstadt					1	956					1	1.667		
Paulsstadt			3	1.658	5	1.438	2	1.449			2	990	8	1.397
Schelfstadt	4	1.290	1	1.023	2	1.576	2	1.729			1	1.602	3	1.777
Werdervorstadt					1	1.024	1	1.143			3	2.048		
Lewenberg									1	1.254				
Weststadt													7	1.288
Lankow									1	1.150	4	1.976	3	2.171
Ostorf	1	1.404	1	1.322			2	1.870						
Großer Dreesch														
Görries														
Göhrener Tannen Tannen														

1.3 Weiterverkauf

Stadtteil	2008		2009		2010		2011		2012		2013		2014	
	Anzahl	Mittelwert	Anzahl	Mittelwert	Anzahl	Mittelwert	Anzahl	Mittelwert	Anzahl	Mittelwert	Anzahl	Mittelwert	Anzahl	Mittelwert
Altstadt							1	1.393	3	1.258	4	1.510	2	1.225
Feldstadt			2	610	3	923	4	738	3	1.580	9	883	5	1.169
Paulsstadt	2	942	13	859	5	903	6	1.311	13	1.300	16	1.260	7	1.159
Schelfstadt	2	1.749	4	1.170	4	950	5	1.238	9	1.217	12	1.178	8	1.123
Werdervorstadt	2	1.472	6	1.624	3	1.128	9	1.348	8	1.187	7	1.139	1	959
Lewenberg	3	1.165			1	1.420	1	1.361			1	1.400		
Weststadt					2	1.541	9	1.279	4	1.003	2	775		
Lankow	2	618	1	789	1	535	3	496	5	1.100	1	455	2	500
Neumühle														
Friedrichsthal	6	887			3	879	4	900	5	986	11	1.024	3	1.448
Ostorf	3	1.456			4	1.530	5	1.274	1	1.044			3	1.574
Großer Dreesch							1	561			1	671	1	433
Gartenstadt					3	1.358	3	1.215	2	1.294	5	952	4	927
Krebsförden	4	899	13	821	10	953	10	896	23	833	19	957	19	1.001
Görries											1	1.543		
Zippendorf					1	1.200			1	1.167	3	1.042	1	866
Mueß	2	1.245			3	1.267	2	1.315	2	1.042			2	929

2. Eigentumswohnungen Apartments – komfortable Wohnungen

2.1 Erstverkauf nach Neubau

Stadtteil	2008		2009		2010		2011		2012		2013		2014	
	Anzahl	Mittelwert	Anzahl	Mittelwert	Anzahl	Mittelwert	Anzahl	Mittelwert	Anzahl	Mittelwert	Anzahl	Mittelwert	Anzahl	Mittelwert
Altstadt													16	2.405
Feldstadt														
Paulsstadt														
Schelfstadt														
Werdervorstadt			29	2.242	8	2.272	41	2.337	20	2.442	11	2.618	28	2.676
Lewenberg	3	1.165												
Weststadt							2	2.078	2	2.120	2	2.283		
Neumühle														
Lankow														
Friedrichsthal														
Ostorf	2	2.183												
Gartenstadt														
Krebsförden											1	1.588		
Görries														
Wüstmark														
Göhrener Tannen														
Zippendorf														
Mueß														

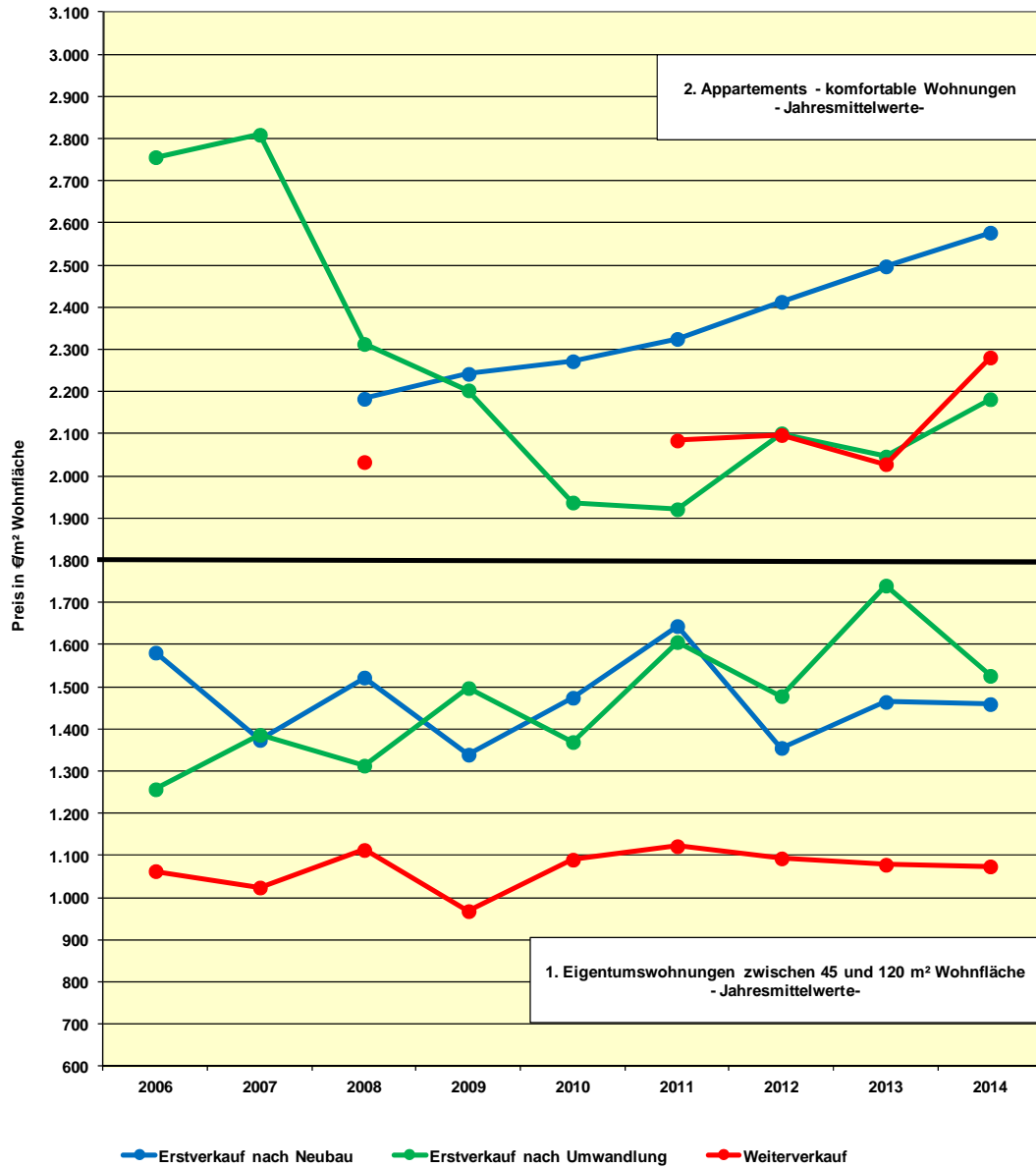
2.2 Erstverkauf nach Umwandlung

Stadtteil	2008		2009		2010		2011		2012		2013		2014	
	Anzahl	Mittelwert	Anzahl	Mittelwert	Anzahl	Mittelwert	Anzahl	Mittelwert	Anzahl	Mittelwert	Anzahl	Mittelwert	Anzahl	Mittelwert
Altstadt					14	1.913	2	1.759	14	2.039	9	2.081	4	2.196
Feldstadt														
Paulsstadt	7	2.313	3	2.203	1	2.286	1	2.245	2	2.644				
Schelfstadt									2	1.887				
Werdervorstadt											5	1.984	6	2.173
Lewenberg														
Weststadt														
Ostorf									1	2.303				
Haselholz														

2.3 Weiterverkauf

Stadtteil	2008		2009		2010		2011		2012		2013		2014	
	Anzahl	Mittelwert	Anzahl	Mittelwert	Anzahl	Mittelwert	Anzahl	Mittelwert	Anzahl	Mittelwert	Anzahl	Mittelwert	Anzahl	Mittelwert
Altstadt											2	2.009	1	2.300
Paulsstadt									1	1.923	2	1.931		
Schelfstadt									1	2.347	1	1.977	1	1.967
Werdervorstadt	1	2.033					1	2.084			1	2.439	3	2.379
Ostorf									1	2.022	4	1.995		

Preisentwicklung Eigentumswohnungen



3.2.6 Baugrundstücke mit abrißwürdiger Gebäudesubstanz

**Kaufpreis
unter Boden-
richtwert-
niveau**

Der Wert von Grundstücken mit abrißwürdiger Gebäudesubstanz wird im Wesentlichen durch den Bodenwert bestimmt. Der Gebäudewert ist sehr gering, teilweise sogar negativ (Abrisskosten).

Aus diesem Grund wurde die Verhältniszahl

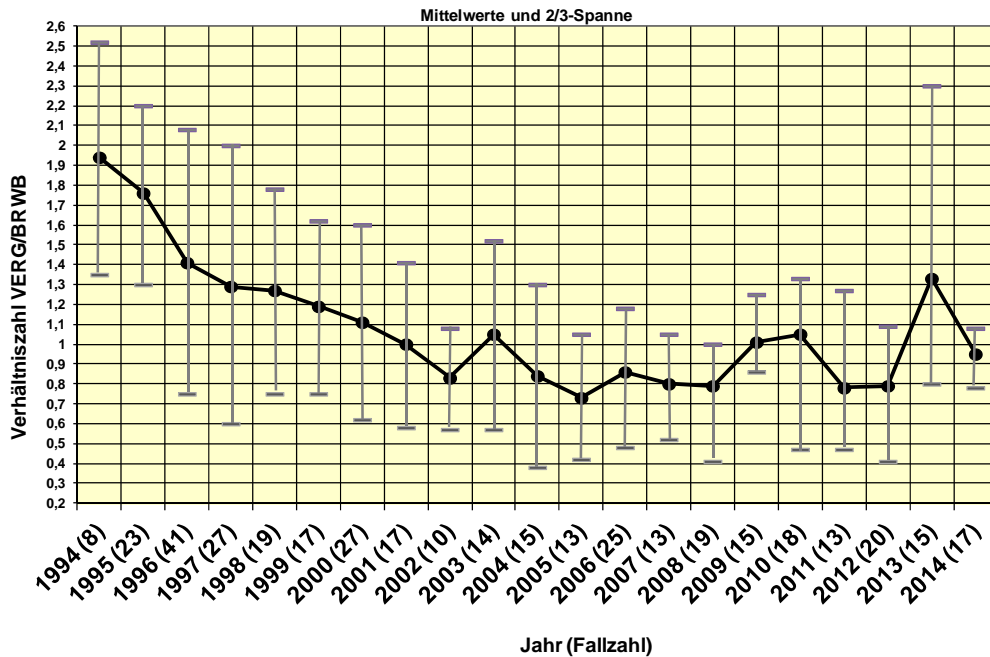
$$\text{Kaufpreis} / \text{Grundstücksfläche (€m}^2\text{)} \text{ zum Bodenrichtwert (€m}^2\text{)}$$

gebildet.

Aus 386 (369) näher untersuchten Verkaufsfällen der Jahre 1994 bis 2014 wurde deutlich, dass die Preise für derartige Grundstücke in den vergangenen Jahren stark gesunken sind. Im Jahr 2013 war jedoch eine enorme Preissteigerung in diesem Segment zu verzeichnen. Für die besondere innerstädtische Lage einzelner Objekte wurde zum Teil mehr als das Zweifache des Bodenrichtwertes gezahlt.

Mittlerweile liegt der mittlere Kaufpreis wieder unter dem Bodenrichtwertniveau. Im aktuellen Berichtsjahr 2014 wurden Grundstücke mit abrißwürdiger Gebäudesubstanz im **Durchschnitt zu 95 % des Bodenrichtwertes** veräußert. Die Entwicklung dieser Verhältniszahl zeigt die folgende Grafik:

Preisentwicklung Baugrundstücke mit abrißwürdiger Bausubstanz



3.2.7 Zwangsversteigerungen

Für das Stadtgebiet von Schwerin wurden dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Schwerin im Berichtsjahr 2014

Anzahl der Zwangsversteigerungen gestiegen

16 Zuschlagsbeschlüsse (10)

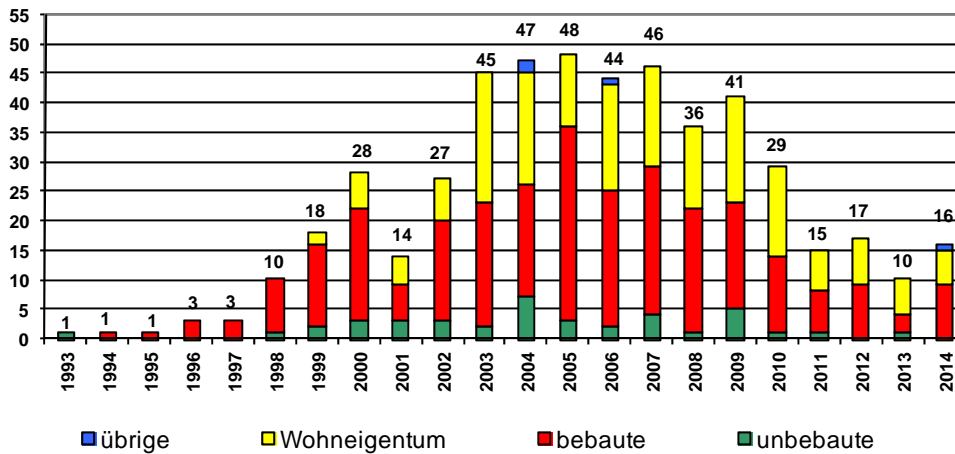
zugeleitet.

Die Anzahl ist weiterhin auf einem niedrigen Niveau.

Die Zwangsversteigerungen verteilen sich hauptsächlich auf die Bereiche des Wohneigentums und der bebauten Grundstücke. Bei den bebauten Grundstücken handelt es sich um Mehrfamilienhäuser, Wohn- und Geschäftshäuser, aber auch um Einfamilienhäuser. Bei Eigentumswohnungen sind Wohnungen in Neubauten (Baujahr nach 1990) betroffen.

Über das Verhältnis der Kaufpreise im Zwangsversteigerungsverfahren gegenüber dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr kann wegen der geringen Anzahl von Fällen keine gesicherte Aussage getroffen werden.

Entwicklung der Anzahl von Zwangsversteigerungen



4. Bodenrichtwerte

4.1 Ermittlung und Darstellung

Vom Gutachterausschuss werden jährlich Bodenrichtwerte ermittelt 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 baureifen Grundstückes, dessen Eigenschaften für das Gebiet typisch sind (so genanntes Bodenrichtwertgrundstück).

Die Bodenrichtwerte werden für unbebaute Baugrundstücke und für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke ermittelt und mit den Angaben über die maßgebenden Merkmale in der Bodenrichtwertkarte nachgewiesen. In der Bodenrichtwertkarte werden Gebiete mit gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen jeweils in Zonen zusammengefasst. In den Außengemarkungen gelten sie im Allgemeinen für einen Stadtteil oder natürlich abgegrenzte Teile desselben. Die Bodenrichtwerte geben somit detaillierte Informationen über das Preisniveau von Bauland bzw. von landwirtschaftlichen Nutzflächen. Diese können sich auf erschließungsbeitragspflichtige, ortsüblich erschlossene und auf erschließungsbeitragsfreie Baugrundstücke beziehen. Der überwiegende Anteil von Bauplätzen wird mittlerweile erschließungsbeitragsfrei veräußert, da vermehrt schon erschlossene Baulücken gefüllt und neue Baugebiete inklusive Erschließungskosten den Kaufinteressenten angeboten werden.

Richtwerte sollen die tatsächlichen Verhältnisse auf dem Grundstücksmarkt widerspiegeln. Für jede Richtwertzone ist deshalb das Bauland durch Richtwerte so auszuweisen (erschließungsbeitragspflichtig, ortsüblich erschlossen oder erschließungsbeitragsfrei), wie es zonentypisch in der Regel angegeben wird.

Für den Bereich der Landeshauptstadt Schwerin hat der Gutachterausschuss zum Stichtag 31.12.2014 Bodenrichtwerte beschlossen und in der Bodenrichtwertkarte dargestellt.

Es wurden Bodenrichtwerte für Grundstücke ausgewiesen,

- die erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei i. S. des § 127, Abs. 2, BauGB sind (ohne weitere Angabe)

und

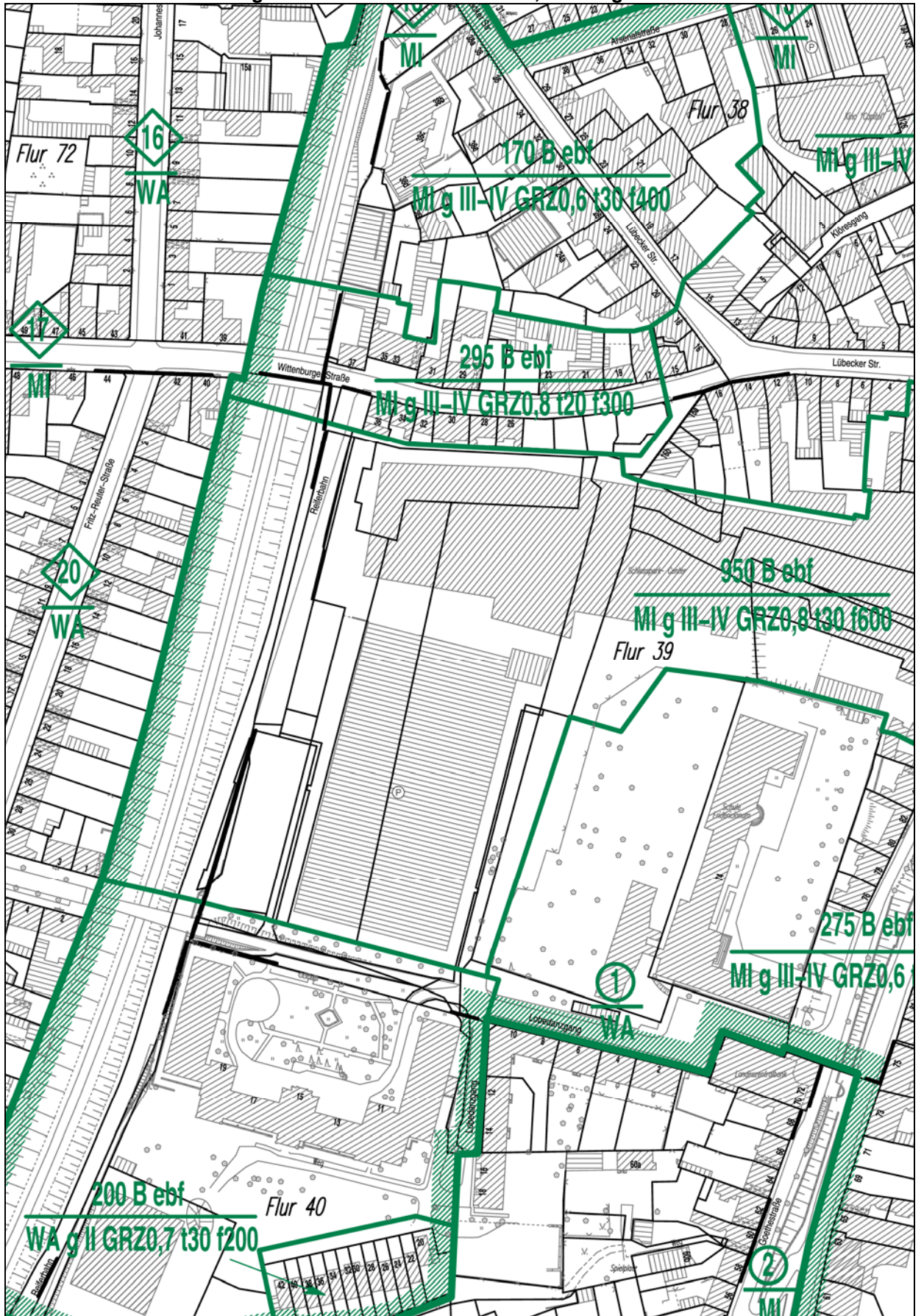
- die erschließungsbeitrags-/ kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz sind (Zusatz „ebf“)

Landwirtschaftlich genutzte Grundstücke werden gesondert ausgewiesen.

Weitere Erläuterungen entnehmen Sie bitte dem Beiheft der Bodenrichtwertkarte 2015.

Nachstehend wird ein Auszug aus der Bodenrichtwertkarte dargestellt.

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte, Stichtag 31.12.2014



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 und für das Sanierungsgebiet „**Werdervorstadt/ Wasserkante Bornhövedstraße**“ im August 2008 die Sanierungssatzungen nach § 142 Baugesetzbuch (BauGB) rechtskräftig. In diesem Zusammenhang ergeben sich Besonderheiten bei der Ermittlung von Bodenrichtwerten. 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 31.12.2014 berücksichtigt.

Der Gutachterausschuss hat in Zusammenarbeit mit dem Fachbereich 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.

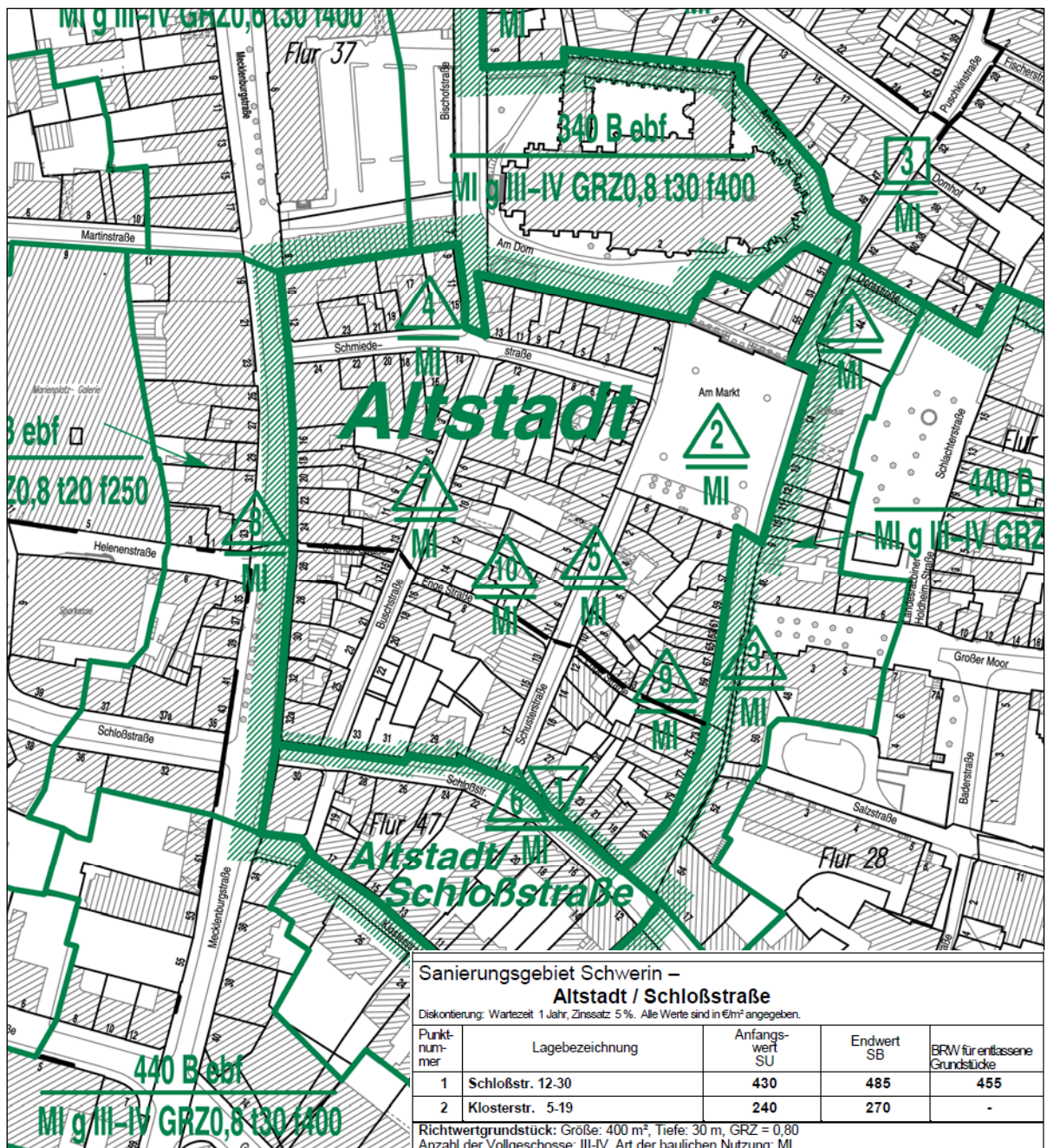
Die in den Sanierungsgebieten festgesetzten Rahmenwerte sind **Rahmenwerte** für einen bestimmten Bereich und zu einem bestimmten Stichtag. Die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung wird für jedes einzelne Grundstück auf der Grundlage der Rahmenwerte unter Berücksichtigung der speziellen grundstücksbezogenen Verhältnisse durch den Gutachterausschuss auf Antrag des Fachbereiches 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 **Fachbereich für Stadtentwicklung und Wirtschaft** und der **Sanierungsträger** zuständig und stehen mit den folgenden **Ansprechpartnerinnen** zur Verfügung:

	Fachbereich für Stadtentwicklung und Wirtschaft Landeshauptstadt Schwerin Dezernat Wirtschaft und Bauen Fachdienst Stadtentwicklung Am Packhof 2-6, 19053 Schwerin Tel.: 0385 / 5 45 26 00 Fax: 0385 / 5 45 26 09 e-mail: stadtplanung.schwerin @ t-online.de Internet: www.schwerin.de	Sanierungsträger EGS Entwicklungsgesellschaft mbH Bertha-von-Suttner-Str. 5 19061 Schwerin Tel.: 0385 / 30 31 770 Fax: 0385 / 30 31 790 e-mail: buero.schwerin @ egs-mv.de Internet: www.egs-mv.de
Schelfstadt / Schelfstadt- Erweiterung Südliche Werdervorstadt Altstadt / Altstadt – Schloßstraße	Petra Preukschat Tel.: 0385 / 5 45 26 42	Silviana Kreis Tel.: 0385 / 30 31 775
Feldstadt/ Paulsstadt	Erika Wollenberg Tel.: 0385 / 5 45 26 39	Silviana Kreis Tel.: 0385 / 30 31 775
Werdervorstadt-Wasserkante Bornhövedstraße	Annegret Reinkober Tel.: 0385 / 5 45 26 62	-

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte, Stichtag 31.12.2014-Sanierungsgebiete-



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, Grundstückgröße, -tiefe und 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.

4.4 Übersicht über Bodenrichtwerte für typische Orte oder Ortsteile zum Stichtag 31.12.2014

Der Gutachterausschuss erstellt gemäß § 14 Abs.1 der Landesverordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte Mecklenburg-Vorpommern (GutALVO M-V) für typische Orte oder Ortsteile auf der Grundlage der gemäß § 196 des Baugesetzbuches ermittelten Bodenrichtwerte eine Übersicht über die Bodenrichtwerte. Gemäß § 14 Abs.2 GutALVO M-V sind die Angaben zu gliedern nach Wohnbauflächen für den individuellen Wohnungsbau, Wohnbauflächen für den Geschosswohnungsbau und nach gewerblichen Bauflächen. Dabei werden für gute, mittlere und mäßige Lagen typische Werte angegeben. Diese typischen Werte sind entsprechende Bodenrichtwerte aus der Bodenrichtwertkarte 2014.

Die hiermit bekannt gegebenen Bodenrichtwerte für typische Orte oder Ortsteile beziehen sich auf baureifes Land. Bodenrichtwerte ohne weitere Angabe beziehen sich auf erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfreie Baugrundstücke. Bodenrichtwerte mit dem Zusatz „ebf“ beziehen sich auf Baugrundstücke, die erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz sind.

Kreisfreie Stadt Ortsteil Landkreis	Merkmale		Wohnflächen für den						Gemischte Bauflächen			Gewerbliche Bauflächen	
			individuellen Wohnungsbau			Geschosswohnungsbau			Dorfgebiete	Mischgebiete	Kerngebiete	Gewerbegebiete	Industriegebiete
			gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage					
Stadt Gemeinde Ortsteil	Einw.-zahl in Tsd.	Zentralität	Euro/m ²										
Schwerin	92	OZ*	140	90 ebf	40 ebf	160 ebf	100 ebf	75 ebf	-	240 ebf	630 ebf	15 ebf	10 ebf

*OZ=Oberzentrum

5. Sonstige wertermittlungsrelevante Daten

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

Anhand der zur Verfügung stehenden Kauffälle aus den Jahren 2008 bis 2012 über Grundstücke, die in ein- und zweigeschossiger Bauweise (individueller Wohnungsbau) bebaut werden können, wurde die Abhängigkeit des Kaufpreises von der Grundstücksgröße und der Grundflächenzahl untersucht. Bei den Einfamilienhäusern (EFH) wurde weiterhin die Abhängigkeit des Kaufpreises zur Grundstückstiefe betrachtet, bei den Doppelhaushälften bzw. Reihenhäusern (DHH/RH) konnte auf Grund zu weniger Daten der Einfluss der Grundstückstiefe nicht ausgewertet werden.

Die einzelnen Kaufpreise wurden zuvor auf eine durchschnittliche Lage und einen einheitlichen Stichtag umgerechnet. Bei den Untersuchungen wurde festgestellt, dass die Grundstücksgröße und die Grundflächenzahl sowie nur bei Einfamilienhäusern die Grundstückstiefe einen Einfluss auf den Preis pro m² haben. Der Einfluss wirkt sich unterschiedlich auf die nachstehenden Gruppen aus.

Die folgenden Umrechnungskoeffizienten können als Anhaltswerte dienen, um den Einfluss von Grundstücksgröße, Grundflächenzahl und Grundstückstiefe auf den Bodenwert zu berücksichtigen.

Im Einzelfall sind auch die Lage, der Zuschnitt und die Ausnutzbarkeit eines Grundstückes zu berücksichtigen.

Umrechnungskoeffizienten – Einfamilienhäuser (Fallzahl 245)

Grundstücksfläche (m ²)	400	500	600	700	800
Umrechnungskoeffizient	1,16	1,08	1,00	0,98	0,92
Grundflächenzahl (GRZ)	0,25	0,3	0,35	0,4	
Umrechnungskoeffizient	1,01	1,00	0,98	0,96	
Grundstückstiefe (m)	20	25	30	35	
Umrechnungskoeffizient	0,95	0,96	1,00	1,04	

Umrechnungskoeffizienten – Doppelhaushälften/ Reihenhäuser (Fallzahl 66)

Grundstücksfläche (m ²)	250	300	350	400
Umrechnungskoeffizient	1,13	1,00	0,96	0,95
Grundflächenzahl (GRZ)	0,25	0,3	0,35	0,4
Umrechnungskoeffizient	0,89	0,91	1,00	1,09

Beispiel für die Anwendung der vorstehenden Umrechnungskoeffizienten

Gesucht wird der Bodenwert für ein Einfamilienhausgrundstück mit einer Grundstücksgröße von 700 m², einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 und einer Grundstückstiefe von 35 m.

Das Bodenrichtwertgrundstück in der entsprechenden Zone hat eine Grundstücksgröße von 500 m², eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 und eine Grundstückstiefe von 25 m. Der Bodenrichtwert beträgt zum Stichtag 80 €/m².

Aus den vorstehenden Tabellen ergeben sich mit den vorgenannten Werten folgende Umrechnungskoeffizienten:

Grundstücksgröße: 0,98 / 1,08, Grundflächenzahl (GRZ): 1,01 / 0,98

Grundstückstiefe: 1,04 / 0,96

Damit ergibt sich folgender angepasster Bodenwert:

$$80 \text{ €/m}^2 * 0,98 / 1,08 * 1,01 / 0,98 * 1,04 / 0,96 = \mathbf{81 \text{ €/m}^2}$$

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.

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 das Jahr 2014 liegen dem Gutachterausschuss keine Vertragsabschlüsse vor.

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

Der Gutachterausschuss hat in den Jahren 2010 und 2011 die ortsüblichen Entgelte für Erholungs- und Freizeitflächen, Bootsschuppengrundstücke und Steganlagen im Rahmen von zwei Gutachten ermittelt. Für diese Ermittlung wurden die Ergebnisse von regionalen Umfragen bei Städten und Institutionen in Norddeutschland herangezogen. Insbesondere von den örtlichen Gutachterausschüssen, der Landgesellschaft M-V mbH und der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung zur Verfügung gestellte Vergleichsfälle bilden die Grundlage für die nachfolgenden Feststellungen. Die Ableitung einer entsprechenden **Bodenwertverzinsung** wurde in Anlehnung an Literaturangaben (z.B. „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“, Kleiber/Simon/Weyers Anhang VII) und den Angaben anderer Gutachterausschüsse vorgenommen und **mit 4% festgesetzt**.

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

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

5.3. Geschäftsraummieten

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses hat ca. 160 Geschäftsraummieten gesammelt, für die Mietverträge ab dem Jahr 2007 bis zum Jahr 2014 abgeschlossen wurden.

Die Auswertung der teilweise geringen Anzahl auswertbarer Mietverträge, insbesondere im hohen Bodenrichtwertniveau, kann nur als Orientierungsrahmen für die orts- und branchenübliche Gewerbemieten 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 Grafik unterstützt die in der Tabelle enthaltenen Aussagen.

Die Entwicklung der Geschäftsraummieten aus den Mittelwerten der Jahre 2007 bis 2014 wird ebenfalls dargestellt. Diese Darstellung dient nur zum Aufzeigen der Entwicklung, nicht zum Ableiten von Werten.

Ergänzend wird eine Übersicht zu monatlichen PKW – Stellplatzmieten in Wohnanlagen gegeben. Die monatlichen Gebühren für Dauerparkplätze in Parkhäusern und auf Großparkplätzen der Stadt Schwerin sind ergänzend angeführt.

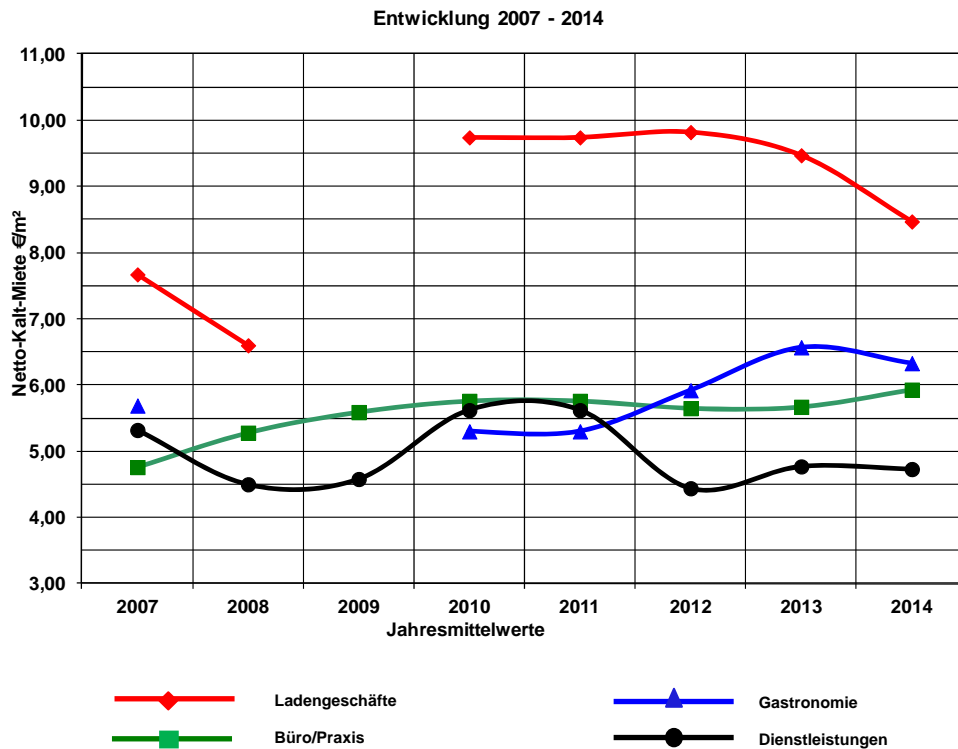
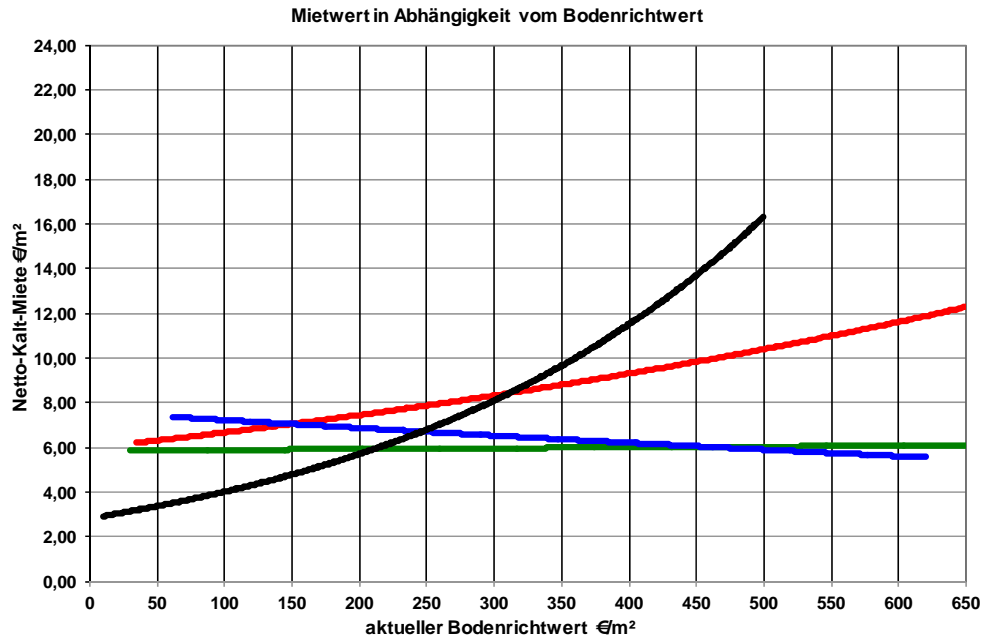
Art der gewerblichen Nutzung	Bodenrichtwert 30 bis 450 €/m ²		Bodenrichtwert 451 bis 950 €/m ²	
	Fallzahl	Mittelwert 2/3-Spanne (NK-Miete €/m ²)	Fallzahl	Mittelwert 2/3-Spanne (NK-Miete €/m ²)
Ladengeschäfte (incl. Nebenräume) Verkauf	48	7,47 5,00 – 12,00	7	15,32 11,00 – 23,46
Büro/ Praxis	68	5,92 4,72 – 8,50	8	6,05 4,73 – 8,50
Gastronomie	6	6,33 4,90 – 7,46	-	-
Dienstleistungen (z.B. Frisör, Reisebüro)	24	4,73 2,00 – 7,00	-	-

Monatsmiete für PKW-Stellplätze	Tiefgarage		Garage		Parkpalette		im Freien	
	Fallzahl	Mittelwert (€/Stellplatz)	Fallzahl	Mittelwert (€/Stellplatz)	Fallzahl	Mittelwert (€/Stellplatz)	Fallzahl	Mittelwert (€/Stellplatz)
Innenstadtlage	55	62,60 51,10-66,50	26	42,50 25,00-50,00	-	-	127	27,00 25,00-35,00
keine Innenstadtlage	40	40,90 -	-	-	173	39,75 26,00-45,00	811	20,00 -

Dauerparkplätze in Parkhäusern	60,00 – 75,00	Dauer-Pkw-Stellplätze auf Großparkplätzen	50,00
--------------------------------	----------------------	---	--------------

Quelle: www. Schwerin.de - Parken in Schwerin , Stand 09/2013 -

Die folgenden Grafiken zeigen die Geschäftsraummierten in Abhängigkeit von der Lage und der Art der gewerblichen Nutzung sowie die Mietentwicklung ab 2007 bis 2014.



5.4 Liegenschaftszinssätze, Reinertrags- und Rohertragsfaktoren

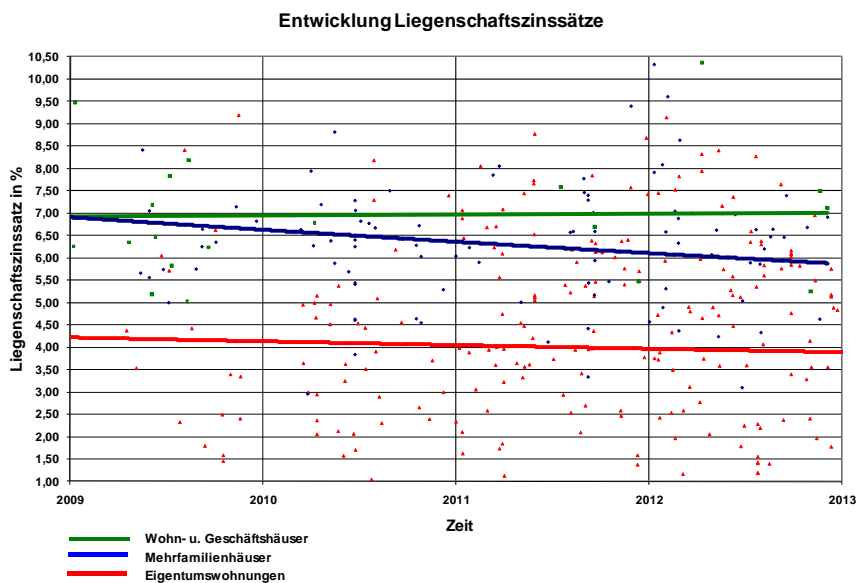
Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert einer Liegenschaft im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Dabei sind die entsprechenden Reinerträge unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens zu ermitteln. Der Reinertrag ist die Nettokaltmiete minus Bewirtschaftungskosten. Die Ertragssituation der untersuchten Objekte wurde aus den tatsächlichen Einnahmen, unter Prüfung der nachhaltigen Erzielbarkeit angesetzt. Die Bewirtschaftungskosten wurden der Zweiten Berechnungsverordnung – II. BV entnommen. Es wurden im Wesentlichen nur schadensfreie Objekte zur Ermittlung des Liegenschaftszinses herangezogen. Ein eventuell vorhandener Instandhaltungsrückstau wurde nicht berücksichtigt.

Ausgangsdaten

RE	=	nachhaltig erzielbarer Reinertrag
KP	=	Kaufpreis
GW	=	Gebäudewert (Kaufpreis – Bodenwert)
BW	=	Bodenwert (Fläche x Bodenrichtwert)
RND	=	Restnutzungsdauer

Mit den Ausgangsdaten wird durch ein iteratives Rechenmodell der Liegenschaftszinssatz gebildet (Sprengnetter WF AKUK):

$$p' = \frac{RE}{KP} * 100$$



Der Gutachterausschuss hat die Liegenschaftszinssätze, Rein- und Rohertragsfaktoren bei Mehrfamilienhäusern, Wohn- und Geschäftshäusern sowie Weiterverkäufen von Eigentumswohnungen aus einer Stichprobe der Jahre 2009 – 2013 (5 Jahre) mit folgenden Kennwerten ermittelt. Desweiteren veröffentlicht der Gutachterausschuss nachfolgend Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen im komplexen Wohnungsbau, Baujahre 1958-1990 aus einer Stichprobe der Jahre 2011 – 2013 (3 Jahre) und für den individuellen Wohnungsbau (Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser, Baujahr ab 1991 im Weiterverkauf) aus einer Stichprobe der Jahre 2012 – 2013 (2 Jahre). Soweit weitere Indikatoren einen begründeten Einfluss auf die Höhe der Liegenschaftszinsen, Rein- und Rohertragsfaktoren haben, kann von dem angegebenen Mittelwert innerhalb der 2/3-Spanne abgewichen werden.

Mehrfamilien-
häuser

Bau- und Unterhaltungszustand	gut		befriedigend		Gesamt	
	Mittelwert (2/3-Spanne)	Anzahl	Mittelwert (2/3-Spanne)	Anzahl	Mittelwert (2/3-Spanne)	Anzahl
Bodenrichtwert €/m ²	96	43	88	62	91	105
Preis in €/m ² Wohn-, Nutzfläche	840		640		723	
wirtsch. Restnutzungsdauer	36		31		33	
Wohnfläche in m ²	503		489		494	
Liegenschaftszins	6,0 (4,6-7,1)		6,7 (5,4-8,4)		6,4 (5,0-7,8)	
Reinertragsfaktor	14 (13-17)		13 (11-14)		13 (11-16)	
Rohetragsfaktor	12 (10-14)		10 (9-11)		11 (9-12)	

Wohn- und
Geschäftshäuser

Lage	>250 €/m ²		< 250 €/m ²		Gesamt	
	Mittelwert (2/3-Spanne)	Anzahl	Mittelwert (2/3-Spanne)	Anzahl	Mittelwert (2/3-Spanne)	Anzahl
Bodenrichtwertniveau (Bau- und Unterhaltungszustand sehr gut und gut)						
Bodenrichtwert €/m ²	350	9	146	11	238	20
Preis in €/m ² Wohn-, Nutzfläche	1.109		733		902	
wirtsch. Restnutzungsdauer	40		28		33	
Wohn-, Nutzfläche in m ²	617		604		610	
Gewerblicher Flächenanteil in %	55		37		45	
Liegenschaftszins	6,4 (5,8-7,1)		7,3 (6,2-8,3)		6,8 (5,4-8,2)	
Reinertragsfaktor	14 (13-15)		12 (11-13)		13 (11-15)	
Rohetragsfaktor	11 (10-13)	10 (9-11)	10 (9-12)			

Eigentums-
wohnungen

Eigentumswohnung im	Altbau (saniert)		Neubau		Gesamt		komplexer Wohnungsbau	
	Mittelwert (2/3-Spanne)	Anzahl	Mittelwert (2/3-Spanne)	Anzahl	Mittelwert (2/3-Spanne)	Anzahl	Mittelwert (2/3-Spanne)	Anzahl
Bodenrichtwert €/m ²	131	92	108	155	117	247	80	19
Preis in €/m ² -Wohnfläche	1.265		1.110		1.170			
wirtsch. Restnutzungsdauer	34		55		47			
Wohnfläche in m ²	86		76		80			
Liegenschaftszins	2,9 (1,5-4,8)		5,4 (3,6-6,9)		4,5 (2,3-6,7)			
Reinertragsfaktor	22 (16-28)		18 (14-24)		19 (14-26)			
Rohetragsfaktor	18 (13-22)		15 (11-20)		16 (12-21)			

Individueller
Wohnungsbau

Individueller Wohnungsbau, Baujahr nach 1990	Mittelwert (2/3-Spanne)	Anzahl
Bodenrichtwert €/m ²	85	36
Preis in €/m ² Wohnfläche	1.620	
wirtsch. Restnutzungsdauer	52	
Wohnfläche in m ²	117	
Liegenschaftszins	4,0 (3,2-4,8)	
Reinertragsfaktor	23 (19-26)	
Rohetragsfaktor	19 (16-22)	

5.5 Sachwertfaktoren nach § 14 ImmoWertV

Im Sachwertverfahren (§ 21 ImmoWertV) wird der Sachwert des Grundstücks aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert ermittelt. Der Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ist ausgehend von den Herstellungskosten (Normalherstellungskosten NHK) unter Berücksichtigung der Alterswertminderung zu ermitteln.

Die NHK 2010 werden mit Hilfe der Baupreisindexreihen auf den Wertermittlungstichtag umgerechnet.

Untersuchungen des Gutachterausschusses haben ergeben, dass die aus den NHK 2010 ermittelten Sachwerte oft von den im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielten Kaufpreisen (Verkehrswerte) abweichen. Der Gutachterausschuss hat deshalb zur Anpassung an die Marktlage aus den tatsächlich gezahlten Kaufpreisen der Jahre 2011 bis 2014 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 Objekte ohne Reparaturstau ausgewertet.

Der Sachwert wurde für jedes Objekt mit linearer Abschreibung nach folgendem Schema ermittelt:

NHK 2010

Bodenwert	=	Fläche x angepasstem Bodenrichtwert
Wert der baulichen Anlagen (§ 21 Abs.2 ImmoWertV)	= x x - +	Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) einschl. Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes/100 Brutto-Grundfläche (BGF) Alterswertminderung nach § 23 ImmoWertV (linear) Pauschale Schätzung des Wertes der Nebengebäude und sonstiger baulicher Anlagen
bauliche Außenanlagen (§ 21 Abs.3 ImmoWertV)	=	pauschale Schätzung in Höhe von 2 bis 4% des Gebäudewertes (ggf. Berücksichtigung Carports)
vorläufiger Sachwert	=	Bodenwert + Wert der baulichen Anlagen + Wert der baulichen Außenanlagen



Dem Gutachterausschuss stand eine Stichprobe mit folgenden Kennwerten zur Verfügung:

	Anzahl	BRW €/m ²	Preis €/m ² WOFL	Gesamtkaufpreis €	Baujahr	BGF
Mittelwerte	160	80	1.490	178.400	1999	198
2/3-Spannen		75 – 100	1.235 – 1.845	139.000 – 240.250	1994 -2006	150 -264

Die ermittelten Sachwertfaktoren sind abhängig vom: - Bodenrichtwert, - Gebäudetyp und - vorläufigen Sachwert. Die in nachstehenden Tabellen angegebenen Anpassungsfaktoren sind nach sachverständigem Ermessen zu werten und anzuwenden.

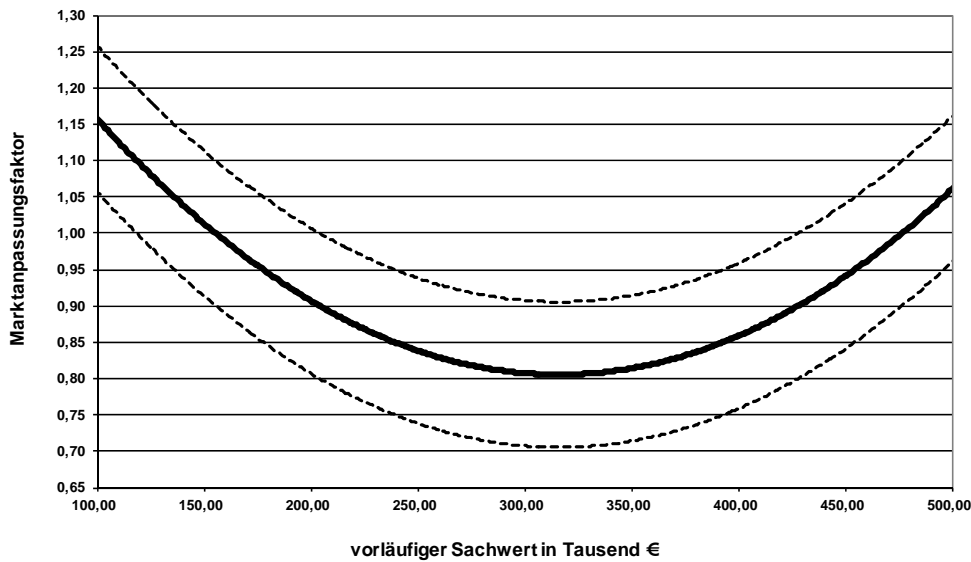
Sachwertfaktoren in Abhängigkeit vom Bodenricht- und vorläufigem Sachwert								
vorläufiger Sachwert bis (in €)	BRW (in €/m ²) bis						Gesamt	
	50	75	100	125	150	175	Anzahl	MW
125.000		1,21	1,09	1,15			9	1,17
150.000		1,13	0,94			1,07	21	1,09
175.000		0,95	0,94	1,05	1,13		33	0,96
200.000		0,88	0,85				24	0,86
225.000		0,84	0,85	0,95	1,32	0,67	20	0,87
250.000		0,83	0,81			1,21	12	0,85
275.000	0,86	0,80	0,84				7	0,84
300.000		0,83	1,00		1,17	0,79	11	0,92
350.000		0,77	0,74	0,75		1,05	15	0,85
400.000		0,82	0,70				3	0,78
600.000		0,91	0,78			1,40	5	0,96
Gesamt	0,86	0,95	0,88	0,99	1,21	1,01	160	0,93

Sachwertfaktoren in Abhängigkeit vom Gebäudetyp						
Gebäudekatalog der Normalherstellungskosten			Sachwertfaktor für Einfamilienhäuser			
			Baujahre bis 1990		Baujahre ab 1991	
Gebäude-typ	Beschreibung	Systemzeichnung	Fallzahl	NHK 2010 (2/3-Spanne)	Fallzahl	NHK 2010 (2/3-Spanne)
1.01	Einfamilienhaus, freistehend Keller-, Erd-, vollausgebautes Dachgeschoss		13	1,09 (0,82 - 1,44)	9	0,82 (0,79 - 0,86)
1.02	Einfamilienhaus, freistehend Keller-, Erd-, nicht ausgebautes Dachgeschoss		-	-	2	*
1.11	Einfamilienhaus, freistehend Keller-, Erd-, Obergeschoss, voll ausgebautes Dachgeschoss		-	-	1	*
1.12	Einfamilienhaus, freistehend Keller-, Erd-, Ober-, nicht ausgebautes Dachgeschoss		-	-	1	*
1.21	Einfamilienhaus, freistehend Erd-, vollausgebautes Dachgeschoss, nicht unterkellert		-	-	34	0,82 (0,71 - 0,92)
1.22	Einfamilienhaus, freistehend Erd-, nicht ausgebautes Dachgeschoss, nicht unterkellert		-	-	8	0,82 (0,71 - 0,88)
1.23	Einfamilienhaus, freistehend Erdgeschoss, Flachdach, nicht unterkellert		-	-	3	1,02 (0,80 - 1,20)
1.31	Einfamilienhaus, freistehend Erd-, Ober-, voll ausgebautes Dachgeschoss ,nicht unterkellert		-	-	3	1,16 (0,84 - 1,47)
1.33	Einfamilienhaus, freistehend Erd-, Obergeschoss, Flachdach, nicht unterkellert		-	-	5	1,01 (0,93 - 1,10)
2.01	Doppel- und Reihenendhaus, Keller-, Erd-, voll ausgebautes Dachgeschoss		3	0,84 (0,70 - 0,96)	1	*
2.11	Doppel- und Reihenendhaus, Keller-, Erd-, Ober-, voll ausgebautes Dachgeschoss		1	*	2	*
2.12	Doppel- und Reihenendhaus, Keller-, Erd-, Ober-, nicht ausgebautes Dachgeschoss		-	-	1	*
2.21	Doppel- und Reihenendhaus, Erd-, voll ausgebautes Dachgeschoss, nicht unterkellert		2	*	30	0,94 (0,79 - 1,06)
2.22	Doppel- und Reihenendhaus, Erd-, nicht ausgebautes Dachgeschoss, nicht unterkellert		-	-	2	*
2.23	Doppel- und Reihenendhaus, Erdgeschoss, Flachdach, nicht unterkellert		-	-	1	*
2.31	Doppel- und Reihenendhaus, Erd-, Ober-, voll ausgebautes Dachgeschoss ,nicht unterkellert		-	-	2	*
2.32	Doppel- und Reihenendhaus, Erd-, Ober-, nicht ausgebautes Dachgeschoss, nicht unterkellert		-	-	6	0,95 (0,88 - 1,00)
2.33	Doppel- und Reihenendhaus, Erd-, Obergeschoss, Flachdach, nicht unterkellert		-	-	5	0,94 (0,83 - 1,03)
3.01	Reihenmittelhaus, Keller-, Erd-, voll ausgebautes Dachgeschoss		-	-	3	0,94 (0,91 - 0,97)
3.12	Reihenmittelhaus, Keller-, Erd-, Ober-, nicht ausgebautes Dachgeschoss		-	-	2	*
3.13	Reihenmittelhaus, Keller-, Erd-, Ober-, Flachdach		4	1,36 (1,03 - 1,82)	-	-
3.21	Reihenmittelhaus, Erd-, voll ausgebautes Dachgeschoss, nicht unterkellert		-	-	3	0,83 (0,73 - 0,89)
3.23	Reihenmittelhaus, Erdgeschoss, Flachdach, nicht unterkellert		-	-	6	0,97 (0,84 - 1,15)
3.31	Reihenmittelhaus, Erd-, Ober-, voll ausgebautes Dachgeschoss ,nicht unterkellert		-	-	3	1,09 (0,92 - 1,34)

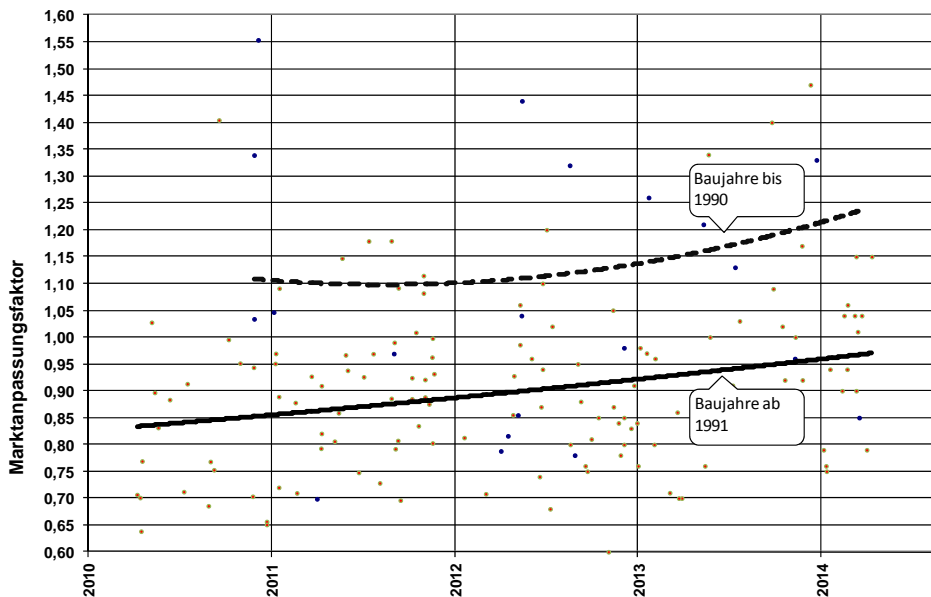
Sachwertfaktoren in Abhängigkeit vom Gebäudetyp						
Gebäudekatalog der Normalherstellungskosten			Sachwertfaktor für Einfamilienhäuser			
			Baujahre bis 1990		Baujahre ab 1991	
Gebäude-typ	Beschreibung	Systemzeichnung	Fallzahl	NHK 2010 (2/3-Spanne)	Fallzahl	NHK 2010 (2/3-Spanne)
3.32	Reihenmittelhaus, Erd-, Ober-, nicht ausgebautes Dachgeschoss, nicht unterkellert		-	-	2	*
3.33	Reihenmittelhaus, Erd-, Obergeschoss, Flachdach, nicht unterkellert		-	-	2	*
gesamt			23	1,08 (0,85 - 1,34)	137	0,89 (0,75 - 1,03)

Die Sachwertfaktoren auf Basis NHK 2010 liegen im Mittel 10 % höher als die Sachwertfaktoren auf Basis NHK 2000.

Marktanpassungsfaktor
auf Basis NHK 2010
Anpassungsbereich



Entwicklung Marktanpassungsfaktor
auf Basis NHK 2010



6. Zusammenfassung

Im vorliegenden Grundstücksmarktbericht wurden die wesentlichen Daten des Grundstücksmarktes 2014 in der Landeshauptstadt Schwerin für alle Interessenten zusammengestellt.

Die angegebenen Werte sind Durchschnittswerte, die sich auf unterschiedlich strukturierte Bereiche beziehen. Tatsächlich können höhere, aber auch niedrigere Preise auf dem Immobilienmarkt erzielt werden. Dennoch sind die Angaben geeignet, den Trend des Marktes aufzuzeigen, den Vertragspartnern eine gute Grundlage bei Verkaufsverhandlungen für Grundstücke zu geben und somit das Marktgeschehen bei Immobilien transparent zu machen.

Für das Jahr 2014 lässt sich zusammenfassend sagen:

Die Anzahl der Verträge ist nahezu konstant. Der Flächenumsatz ist um 35 %, der Geldumsatz um 31 % gestiegen. Der Anstieg des Geldumsatzes resultiert insbesondere aus dem Verkauf einzelner großer bebauter Objekte.

Die Preise bei Baugrundstücken für den individuellen Wohnungsbau sind seit 2011 um 5,7 % gestiegen. Die Gewerbebaulandpreise befinden sich weiterhin auf niedrigem Niveau, da sich dieser Teilmarkt zu einem reinen Käufermarkt entwickelt hat. Die Preise für gewerbliche Baugrundstücke liegen zwischen 5 und 40 €/m². In zentralen Spitzenlagen der Innenstadt liegt das Bodenrichtwertniveau zwischen 400 und 950 €/m².

Für individuell genutzte Wohnhäuser sind die preisbestimmenden Merkmale die Lage des Grundstückes, das Baujahr und der Bau- und Unterhaltungszustand der Gebäude.

Die durchschnittlichen Erlöse pro Quadratmeter Wohnfläche liegen für sanierte Objekte bzw. Neubauten bei freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern zwischen 1.370 und 1.930 €/m², bei Doppelhaushälften und Reihenendhäusern zwischen 1.270 und 1.610 €/m². Bei Reihemittelhäusern liegt das Preisniveau zwischen 1.290 und 1.580 €/m². Damit sind die Preise überwiegend leicht gestiegen, bei Ein- und Zweifamilienhäusern, Baujahr ab 1991 sogar erheblich.

Die Preise pro Quadratmeter Wohnfläche für Mehrfamilienhäuser mit einfacher Ausstattung (nicht saniert) sind gestiegen und betragen 445 €/m². Bei Mehrfamilienhäusern mit durchschnittlicher Ausstattung sind die Preise mit 825 €/m² Wohnfläche ebenfalls leicht gestiegen.

Es wurden im Berichtsjahr 210 Verträge von Eigentumswohnungen zugeleitet, nach 245 Verträgen im Jahr 2013. Das Preisniveau für Erstverkäufe von Eigentumswohnungen nach Neubau beträgt im Mittel 1.460 €/m² Wohnfläche. Bei einer Eigentumswohnung nach Umwandlung, im Wesentlichen in sanierten Altbauten, konnten im Mittel 1.530 €/m² erzielt werden. Die Weiterveräußerung der Bestandsimmobilien dieser Marktsegmente liegt ca. 30 % unter diesen Preisen. Hochwertige und komfortable Eigentumswohnungen (im Neubau oder sanierten Altbau) werden im Erstverkauf durchschnittlich zu einem Preis von 2.500 €/m² Wohnfläche verkauft. Alle genannten Quadratmeterpreise schließen den Bodenwert mit ein.

Die Preise für Grundstücke mit abrissswürdiger Bausubstanz betragen derzeit ca. 95 % des maßgeblichen Bodenrichtwertes.

Die Anzahl von Zwangsversteigerungen ist mit 16 Zuschlagsbeschlüssen (Vorjahr 10) weiterhin auf einem niedrigen Niveau.

Die Kaufpreissammlung ermöglicht dem Gutachterausschuss einen umfassenden Überblick über das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt. Um auch dem Sachverständigen und den in der Immobilienwirtschaft Tätigen diesen Überblick 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.

Anlage 1

Dienstleistungen des Gutachterausschusses

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

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

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

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

Zur Beantragung können die nachstehenden Formulare verwendet werden.

Gutachten:

Gutachten können über

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

beim Gutachterausschuss beantragt werden.

Der Gutachterausschuss beschließt dabei als Kollegialgremium i. d. R. in der Besetzung mit drei Personen (Vorsitzender und zwei ehrenamtliche Gutachter). Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Für die Erstattung von Gutachten werden Gebühren nach den gesetzlichen Bestimmungen erhoben. Die Gebühr hängt von der Höhe des Verkehrswertes ab (siehe Gebührentarif Seite 6).

Auskünfte über Bodenrichtwerte:

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

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

Auskunft aus der Kaufpreissammlung:

Die Kaufpreissammlung mit ihren ergänzenden weiteren Datensammlungen ist aus Datenschutzgründen grundsätzlich nicht für die Öffentlichkeit zugänglich. Das gilt auch für dazugehörige Verträge, Beschlüsse und Unterlagen. Die Kaufpreissammlung darf nur von Mitgliedern des Gutachterausschusses und den Bediensteten der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zur Erfüllung ihrer Aufgaben eingesehen werden. Die landesrechtlichen Datenschutzbestimmungen über die Rechte auf Auskunft und Einsichtnahme Betroffener und des Landesbeauftragten für den Datenschutz sind zu beachten.

Auskünfte aus der Kaufpreissammlung können auf schriftlichen Antrag von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Einzelfall erteilt werden, wenn ein berechtigtes Interesse dargelegt wird und die sachgerechte Verwendung der Daten gewährleistet erscheint. Das berechtigte Interesse und die sachgerechte Verwendung der Daten sind regelmäßig anzunehmen, wenn die Auskunft von einer Behörde zur Erfüllung ihrer Aufgaben oder von einem öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen zur Erstattung von Wertgutachten für die in § 193 Abs. 1 des Baugesetzbuches genannten Personen oder Stellen beantragt wird.

Die Auskunft ist so zu erteilen, dass sie sich nicht auf bestimmte oder bestimmbare Personen und Grundstücke beziehen. Der Empfänger darf die mitgeteilten Daten nur für den Zweck verwenden, der bei dem Auskunftsantrag angegeben wurde. Hierauf ist bei der Auskunftserteilung hinzuweisen.

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



Bestellung für Bodenrichtwertkarte / Grundstücksmarktbericht

Antragsteller:

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

Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Landeshauptstadt Schwerin
-Geschäftsstelle-
Garnisonsstr. 1

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

19288 Ludwigslust

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
auf CD-ROM (ab dem Jahr 2000 möglich)

zum Preis von 40,- €

.....
Ort, Datum

.....
Unterschrift



Name des Antragsstellers			
Straße			
PLZ, Ort			
Telefon		Fax	

Antrag auf Erstellung eines Gutachtens

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

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

ein unbebautes Grundstück ein bebautes Grundstück

ein Wohnungs-/ Teileigentum Aufteilungsplan Nr. _____ Stockwerk _____

Dienstbarkeiten und sonstige Rechte _____
(Wohnrecht, Erbbaurecht usw.)

beantragt. Das Gutachten wird in _____ facher Ausfertigung benötigt.

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

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

Name und Anschrift des Eigentümers, falls dieser nicht Antragsteller ist		

Einverständniserklärung des Eigentümers	ist beigefügt	wird nachgereicht

An Unterlagen sind beigefügt:

Grundbuchauszug Abt. I u. Abt. II (neueren Auszug)

Mietverträge einschl. monatliche Mieterträge (ohne umlagefähige Nebenkosten)

Kartenauszug, da Flurstück nur teilweise zu bewerten ist (Kennzeichnung der Fläche)

Fremdüberbauten sind auf dem Grundstück vorhanden keine vorhanden
Wenn vorhanden

ja Mitbewertung (Anlage Einverständniserklärung des Eigentümer) 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 12.07.2007, die zuletzt durch Verordnung vom 15. Juli 2014 (GVOBl. M-V S. 389) geändert worden ist, nach § 1 Tarifstelle 1 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

Gebühren für die Erstattung von Gutachten über bebaute Grundstücke nach Höhe des im Gutachten ermittelten Wertes nach der Kostenverordnung für Amtshandlungen der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und deren Geschäftsstellen (GAKostVO M-V) vom 12.07.2007 § 1, Tarifstelle 1

Gebührentarif

ermittelter Wert €	Gebühren €	ermittelter Wert €	Gebühren €	ermittelter Wert €	Gebühren €
25.000	375	250.000	1.050	500.000	1.550
50.000	450	275.000	1.100	750.000	1.800
75.000	525	300.000	1.150	1.000.000	2.050
100.000	600	325.000	1.200	1.250.000	2.300
125.000	675	350.000	1.250	1.500.000	2.550
150.000	750	375.000	1.300	1.750.000	2.800
175.000	825	400.000	1.350	2.000.000	3.050
200.000	900	425.000	1.400	2.250.000	3.300
225.000	975	450.000	1.450	2.500.000	3.550

Für die Wertermittlung von unbebauten Grundstücken sowie in Fällen, in denen nur der Bodenwert eines bebauten Grundstücks zu ermitteln ist, wird jeweils 75 % der Gebühr für bebaute Grundstücke berechnet.

Sind in einem Gutachten mehrere Werte zu ermitteln (z.B. unterschiedliche Wertermittlungsstichtage oder unterschiedliche Qualitätsmerkmale), so wird die Gebühr für die Ermittlung des höchsten Wertes erhoben. Für die Ermittlung der übrigen Werte wird zuzüglich je eine Gebühr von 50 % oder 60 % erhoben.

Neben den Gebühren werden Auslagen nach Maßgabe des Landesverwaltungskostengesetzes erhoben. Diese richten sich nach den Aufwendungen.



Bodenrichtwertauskunft - gem. § 196 Baugesetzbuch (BauGB)

Antragsteller:

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

Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Landeshauptstadt Schwerin
-Geschäftsstelle-
Garnisonsstr. 1

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

19288 Ludwigslust

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

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

Mir ist bekannt, dass eine Gebühr gem. Kostenverordnung für Amtshandlungen der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und deren Geschäftsstellen (GAKostVO M-V) vom 12.07.2007 nach § 1, Tarifstelle 2 erhoben wird. Die Grundgebühr beträgt 20,- € zuzüglich für jeden Bodenrichtwert 2,- €

.....
Ort, Datum

.....
Unterschrift



Antrag auf Auskunft aus der Kaufpreissammlung

In der Eigenschaft als öffentl.best. u. vereid.Sachverst. Behörde Gericht stelle ich gemäß § 13 Abs.2 der Gutachterausschusslandesverordnung vom 29.06.2011 einen Antrag auf Auskunft aus der Kaufpreissammlung (Vergleichspreise). Die Berechtigung und die sachgemäße Verwendung werden in der Anlage dargelegt.	Antragsteller: Tel.: Fax: e-mail:
Datum:	Unterschrift:

An den
GUTACHTERAUSSCHUSS
 für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Schwerin
 - Geschäftsstelle –
 Garnisonsstr. 1
 19288 Ludwigslust

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

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

unbebautes Grundstück

Bauland für:	Werdendes Bauland	sonstiges
Ein-bis Mehrfamilienhaus	Bauerwartungsland	Landwirtschaft
Geschossbauweise	Rohbauland	Gartenland
Kerngebiet (MK)		Forstwirtschaft
Gewerbe (GE)		Wochenendgrundstück
Grundstücksgröße:		

Wohnungseigentum

Baujahr	<input type="text"/>	Wohnfläche	<input type="text"/>	Geschoss	<input type="text"/>	Weiterveräußerung	<input type="text"/>
ohne Stellplatz	Stellplatz	Tiefgaragenstellplatz	Carport	Einzelgarage			

Teileigentum

Baujahr	<input type="text"/>	Nutzfläche	<input type="text"/>	Geschoss	<input type="text"/>	Weiterveräußerung	<input type="text"/>
ohne Stellplatz	oberird. Stellplatz	Tiefgaragenstellplatz	Carport	oberird. Einzelgarage			

bebautes Grundstück

Baujahr/ Jahr der baul.Veränderung, Sanierung	<input type="text"/>	Wohnfläche/ Nutzfläche	<input type="text"/>	m ²	Grundstücksgröße	<input type="text"/>	m ²
Einfamilienhaus	Doppelhaus	Reihenhaus	Mehrfamilienhaus	Wohn- und Geschäftshaus			

Zusätzliche Angaben :

Die erlangten Daten dürfen nur zu dem Zweck verwendet werden, zu dessen Erfüllung sie erteilt wurden (§ 13 Abs. 4 GutALVO). 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 12.07.2007, die zuletzt durch Verordnung vom 15. Juli 2014 (GVOBl. M-V S. 389) geändert worden ist, erhoben. Die Grundgebühr beträgt 50,- € zuzüglich für jeden mitgeteilten Kaufpreis 5,- €. Bei einer Auskunft deren Gesamtgebühr 200,- € übersteigt, ist die Vereinbarung von Gebührenermäßigungen zulässig. Der Antragssteller verpflichtet sich, die anfallenden Kosten zu übernehmen.

Sehr geehrte Mieterin, sehr geehrter Mieter,
sehr geehrte Vermieterin, sehr geehrter Vermieter,

mit diesem Fragebogen möchten wir um Ihre Mithilfe bei der Erarbeitung des Schweriner Mietspiegels bitten. Wir benötigen die Mieten ab dem Jahr 2012. Die Mitwirkung an dieser Erhebung ist freiwillig und dient der Schaffung einer repräsentativen Datengrundlage. 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!**

**Am Packhof 2-6
19053 Schwerin**

Tel.: 0385 / 545 1411
Fax: 0385 / 545 2709
E-Mail: judith.kobel@kreis-lup.de

ausgestellt am.....

Angaben zum Gebäude

Straße, Hausnummer:			
Gebäudeart	O = Mehrfamilienhaus O = Wohn -u. Geschäftshaus O = Haus in Hausgruppe (Plattenbau) O =.....		
Baujahr des Gebäudes (Jahr der Bezugfertigkeit)		Jahr der durchgreifenden Veränderung (mindestens drei Merkmale von: Dach, Fenster, Isolierung, Heizung, Elektro, Sanitär)	
Anzahl der Wohnungen im Gebäude			
Ist eine gewerbliche Nutzung im Gebäude vorhanden?	O = ja O = nein	Wenn ja welche?	O = Einzelhandel O = Büro O = Praxis O = Imbiss O = Gastronomie O =.....
Beginn des Mietverhältnisses			
Datum der letzten Mietveränderung (Netto-Kaltmiete und ohne evt. Mietminderung)			
Netto-Kaltmiete (ohne Heiz- u. Betriebskosten und ohne evt. Mietminderung) €		
Anzahl der Zimmer (über 6 m ² , ohne Flur, Küche, Bad)		Wohnfläche (mit Flur, Küche, Bad) m ²

Angaben zur Wohnung

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

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

Beheizung (überwiegend vorhandene Heizungsart)	O = Einzelöfen (Öl, Gas, Nachtspeicher) O = Etagenheizung (Öl oder Gas) O = Zentralheizung (Öl, Gas oder Fernwärme) O = Fußbodenheizung O = Kamin, Klimaanlage, Solarkollektoren, Wärmepumpen
Sanitäre Anlagen	O = kein Bad O = einfaches Bad mit WC (Installation auf Putz, teilweise gefliest, freistehende Wanne, ein Waschtisch, WC) O = durchschnittliches Bad (Installation unter Putz, gefliest, Wanne oder Dusche, ein Waschtisch, WC) O = aufwendiges Bad (gefliest, hochwertig, Wanne und Dusche, mehrere Waschtische, Bidet) O = zwei Bäder (wie vor, Gäste-WC, Whirlpool, Sauna)
Fußböden (überwiegend vorhandener Belag)	O = einfachste Beläge (Estrich, unbehandelte Holzdielung) O = einfache Beläge (PVC, Holzdielen, Nadelfilz, Nassräume: Fliesen; untere Preisklasse) O = durchschnittliche Beläge (Teppichboden, Laminat, Linoleum, Nassräume: Fliesen; mittlere Preisklasse) O = bessere Beläge (Laminat, hochwertige Dielung; Kork, Nassräume: Fliesen.) O = überdurchschnittl. Beläge (Vinylboden) O = hochwertige Beläge (Natursteinplatten, Marmor, Edeldholz, Parkett, etc.)

Bitte wenden!

Fenster	<input type="radio"/> = Holz mit Einfachverglasung, Holzverbundfenster, Kastenfenster <input type="radio"/> = Holz oder Aluminium/Kunststoff mit Zweifachverglasung <input type="radio"/> = Holz oder Aluminium/Kunststoff mit Dreifachverglasung (aufwendige Rahmen) <input type="radio"/> = große raumhohe Fensterflächen, Spezialverglasung, (Schall- u. Sonnenschutz)
Küche	<input type="radio"/> = ohne Einbauküche, nur Anschlüsse vorhanden <input type="radio"/> = Herd oder / und Spüle <input type="radio"/> = normale Einbauküche (vom Vermieter: Herd, Spüle, Schränke; untere Preisklasse) <input type="radio"/> = bessere Einbauküche (vom Vermieter: Herd, Spüle, Schränke, Kühlschrank; mittlere Preisklasse) <input type="radio"/> = komfortable Einbauküche (wie vor jedoch mit Geschirrspüler; hochwertige Materialien und Geräte)
Besonderheiten (Mehrfachnennung)	<input type="radio"/> = barrierefrei <input type="radio"/> = Personenaufzug <input type="radio"/> = Balkon /Loggia <input type="radio"/> = Terrasse <input type="radio"/> = Stellplatz: Mietpreis€ <input type="radio"/> = Rollläden (Beschattungsanlagen) <input type="radio"/> = <input type="radio"/> =

Angaben zum Wohnumfeld

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



**Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Landeshauptstadt Schwerin**

Rücksendung an

Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Landeshauptstadt Schwerin
Geschäftsstelle
Am Packhof 2-6
19053 Schwerin

FAX 0385 545 2709

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

Allgemeine und grundstücksbezogene Daten

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

Gebäudedaten

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

Mietvertrag

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

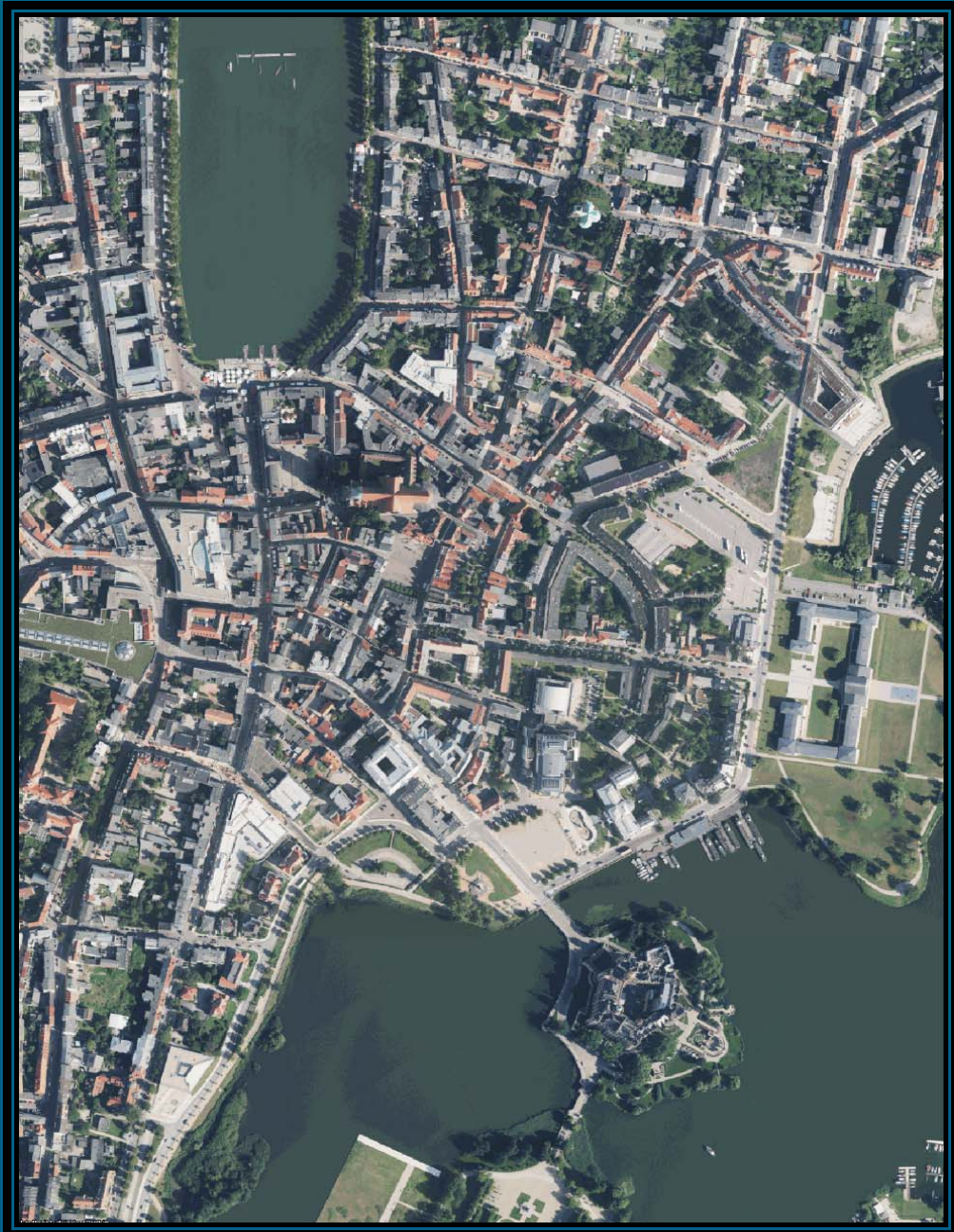
Nutzfläche

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

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

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

Mietspiegel der Landeshauptstadt Schwerin 2014 / 2015



Qualifizierter Mietspiegel 2014 / 2015

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
- Landeshauptstadt Schwerin – Amt für Soziales und Wohnen
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Schwerin

nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen (mathematisch statistische Methoden) erstellt und am **04.12.2013** einvernehmlich beschlossen worden.

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 2014/2015 wurden frei vereinbarte Mieten aus dem Zeitraum 01.09.2009 bis 31.08.2013 verwendet. Für die Erstellung des Mietspiegels standen Daten von 11.785 Mietwohnungen zur Verfügung. Dabei handelt es sich um 5.089 Bestandsmieten und 6.696 Neuvermietungen. 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.

In den Mietspiegel nicht mit eingeflossene Mietbestände:

- nicht als Wohnraum vermietete Wohnungen
- Wohnraum in Ein- und Zweifamilienhäusern
- Wohnraum in nicht abgeschlossenen Wohnungen
- Wohnraum zum vorübergehenden Gebrauch
- preisgebundener Wohnraum
- Wohnraum, für den Serviceleistungen „Betreutes Wohnen“ angeboten werden
- möblierter Wohnraum in der Wohnung des Vermieters

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

Es hat sich für diesen Mietspiegel noch kein Einfluss der Energieeffizienz von Gebäuden auf den Mietpreis gezeigt.

Zweck

Der Mietspiegel dient zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete.

Weitere Aufgaben

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

Beratungen:

DMB

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

Haus und Grund e.V.

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

Landeshauptstadt Schwerin

Amt für Soziales und Wohnen
Am Packhof 2 - 6
19053 Schwerin
Tel.: 0385 / 545 - 2130
Fax: 0385 / 545 - 2139

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

Schutzgebühr: 1,- €

Anwendung des Mietspiegels

1. Das Mietobjekt ist zunächst seiner **Baualtersklasse** in **Tabelle 2** auf Seite 4 zuzuordnen. 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.
 - 2.1 Für die **Baualtersklassen 2, 3, 4 und 5** 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 der Wohnungszuschnitte (z.B. Tageslichtbad).
 - 2.2 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 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. Das Mietobjekt ist der **Wohnungsgröße** in **Tabelle 2** zuzuordnen und im Anschluss kann der sich ergebene **Mittelwert** entsprechend abgelesen werden.
4. 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 **Lagefaktor** ausgewiesen ist.
5. Verfügt die Wohnung über einen **Balkon bzw. eine Terrasse** (auch bei Gartenanteilen) ist gemäß **Tabelle 4**, je nach Baualtersklasse, ein Zuschlag zu berücksichtigen.
6. Weitere Berücksichtigungen von mietpreisbeeinflussenden Faktoren, die durch die dem Mietspiegel zugrunde liegende repräsentative Stichprobe nicht vollständig erfasst werden, sind möglich.

Tabelle 1: Punktesystem für die Ausstattung von Mietwohnungen

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

Baualterklasse		Ausstattungsmerkmale / -punkte		Wohnungsgröße				
				bis 40 m ²	bis 60 m ²	bis 80 m ²	bis 100 m ²	über 100 m ²
1	Neubau Baujahr ab 1992	13 bis 15		nicht belegt	5,45 88 (5,10-5,70)	5,35 55 (5,10-6,00)	5,50 24 (5,40-6,00)	nicht belegt
		16 bis 19		nicht belegt	6,15 67 (5,50-6,78)	6,40 88 (5,53-6,66)	6,15 49 (5,65-6,56)	nicht belegt
		über 19		nicht belegt	nicht belegt	nicht belegt	nicht belegt	nicht belegt
2	Wohnungsbau Baujahr 1957 bis 1991	2 A	voll modernisiert	nicht belegt	5,80 85 (5,50-6,50)	5,80 84 (5,70-6,00)	nicht belegt	nicht belegt
		2 B	modernisiert	4,95 796 (4,70-5,30)	5,00 3.331 (4,90-5,14)	5,00 1.033 (4,90-5,20)	4,75 46 (4,00-5,50)	4,55 91 (4,55-4,74)
3		3	nicht modernisiert	4,10 654 (4,05-4,30)	4,05 1.875 (4,00-4,20)	3,95 440 (3,90-4,00)	4,00 35 (3,95-4,25)	3,95 69 (3,95-4,00)
4	Altbau Baujahr bis 1956 voll modernisiert / modernisiert	bis 15		5,50 260 (5,35-6,00)	5,40 844 (5,30-5,55)	5,35 274 (5,15-5,69)	5,20 72 (5,00-5,59)	5,10 20 (4,60-5,45)
		16 bis 19		6,95 134 (6,06-8,05)	5,75 372 (5,35-6,49)	5,80 201 (5,30-6,40)	6,05 111 (5,28-6,98)	5,70 85 (4,91-6,58)
		über 19		7,90 13 (6,67-8,46)	6,55 70 (6,04-6,88)	6,60 83 (6,05-7,26)	6,65 57 (5,62-7,67)	6,70 47 (5,89-7,59)
5	Altbau Baujahr bis 1956 nicht modernisiert			4,45 37 (4,40-4,64)	4,35 100 (4,35-4,50)	nicht belegt	nicht belegt	nicht belegt
Legende:				Mittelwert in €/m² Anzahl der Mietverträge (2/3 Spanne)				

Tabelle 2

Tabelle 3: Lagefaktoren

Stadtteil	Baualtersklassen					
	1	2 A	2 B	3	4	5
Altstadt	- 0,20		- 0,20	- 0,20	- 0,20	- 0,20
Feldstadt	- 0,20		- 0,20	- 0,20	- 0,20	- 0,20
Paulsstadt	+ 0,05				+ 0,05	+ 0,05
Lankow			+ 0,05	+/- 0		
Großer Dreesch			- 0,05	+ 0,10		
Krebsförden				- 0,10		
Neu Zippendorf			- 0,15	+/- 0		
Mueßer Holz			- 0,15	+/- 0		

In der Tabelle 3 sind nur in den Stadtteilen und Baualtersklassen Lagefaktoren 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 das Vorhandensein eines **Balkons** bzw. einer **Terrasse** (auch bei Gartenanteilen) ergab sich nach Auswertung des Datenmaterials ein **Zuschlag in Höhe von 0,15 €/m² Wohnfläche** je nach Baualtersklasse. 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

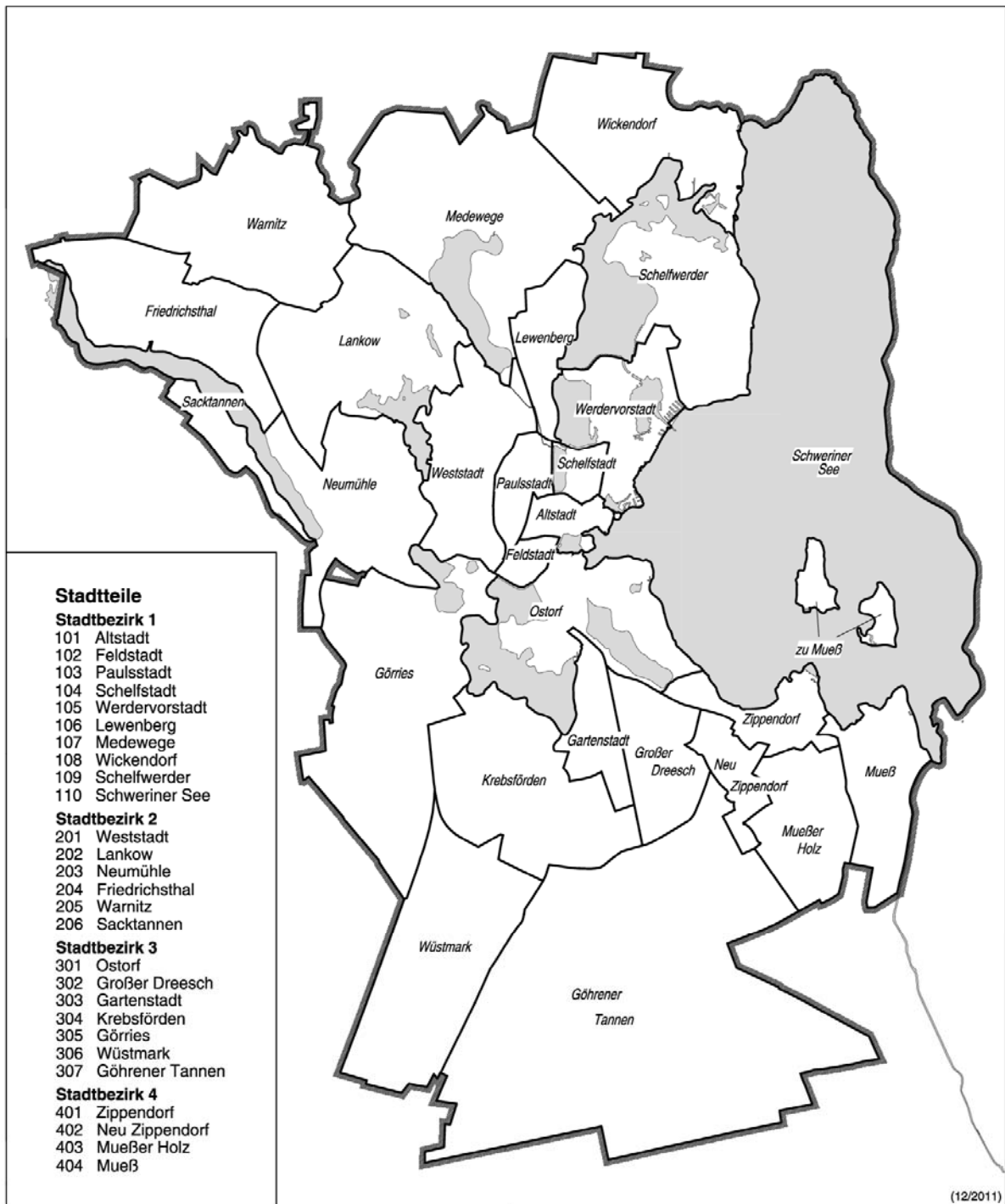
Besonderheit	Baualtersklassen					
	1	2 A	2 B	3	4	5
Balkon	+ 0,15				+ 0,15	+ 0,15

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 2004, voll modernisiert, Wohnungsgröße 50 m², mit Balkon

1. Baualtersklasse bis 1956 (Tabelle 2) = Zeile 4 oder 5
 - 2.2 voll modernisiert: Fenster, Heizung, sanitäre Anlagen, Elektroanlagen und Dach = **Baualtersklasse 4** = Zeile 4
 - 2.2 Ausstattungspunkte (nach Tabelle 1)
 - Fenster: Holz mit Zweifachverglasung 3 Punkte
 - Heizung: Zentralheizung, Gas 4 Punkte
 - Sanitäre Anlagen: durchschnittliches Bad 4 Punkte
 - Küche: Einrichtung durch den Mieter 1 Punkt
 - Fußböden: durchschnittliche Beläge - Laminat, Fliesen in Küche und im Sanitärbereich 3 Punkte
 Ausstattungspunkte insgesamt: = **15 Punkte**
 3. Wohnungsgröße bis 60 m² (nach Tabelle 2)
 - Mittelwert** (Tabelle 2) = **5,40 €/m²**
 - Spanne (Tabelle 2) = 5,30 – 5,55 €/m²
 4. **Lagefaktor** (Tabelle 3) Stadtteil Paulsstadt, Baualtersklasse 4 + **0,05 €/m²**
 5. Mietpreisbildender Faktor - **Balkon** + **0,15 €/m²**
 6. **Zu- bzw. Abschläge** + / - ...?.....
- ortsübliche Vergleichsmiete**
= **5,60 €/m²**
=====



Stadtteilübersicht

- Stadtgrenze
- Stadtteilgrenzen



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

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

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

Immobilienmarkt 2013 in großen deutschen Städten

Von Hans-Wolfgang Schaar und Silja Lockemann

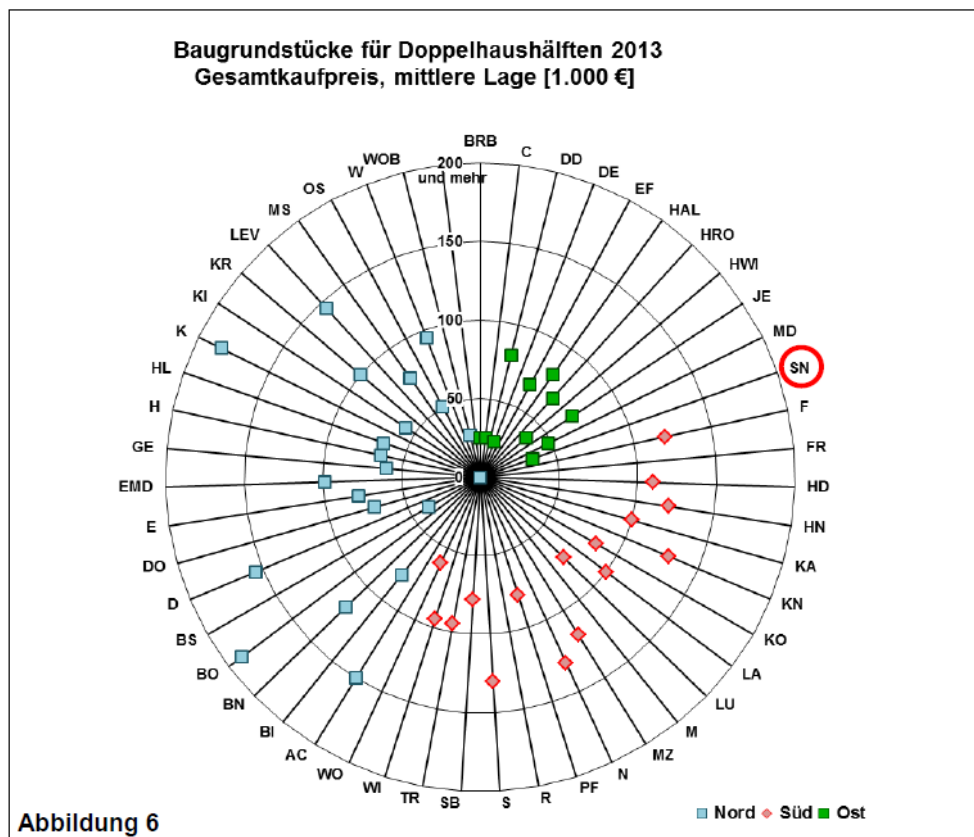
Markt für Wohnen unter der Lupe

Der Arbeitskreis Wertermittlung des Deutschen Städtetags veröffentlichte seine jährliche Untersuchung über Entwicklungen und Preise auf den Teilmärkten der bebauten Grundstücke und des Wohnungseigentums sowie Durchschnittspreise für modellhaft ausgewählte, standardisierte Immobilien. Die vorliegende Untersuchung knüpft an die Berichte der Vorjahre an. Diese wurden zuletzt unter <http://www.staedtetag.de/> Schwerpunkte – Fachinformationen – Stadtentwicklung, Bauen, Wohnen und Verkehr veröffentlicht. Alle Daten basieren auf den anonymisierten Mitteilungen der örtlich zuständigen Gutachterausschüsse für Grundstückswerte.

Die Analyse für das Jahr 2013 basiert auf den Transaktionen auf dem Markt für Wohnimmobilien (unbebaute und bebaute Grundstücke sowie Wohneigentum) in 63 großen deutschen Städten. Auch 2013 zeigte der Immobilienmarkt ein hohes Maß an Differenzierung. Für den Vergleich des Preisniveaus sind Angaben über Preise in der jeweils mittleren Wohnlage repräsentativ.

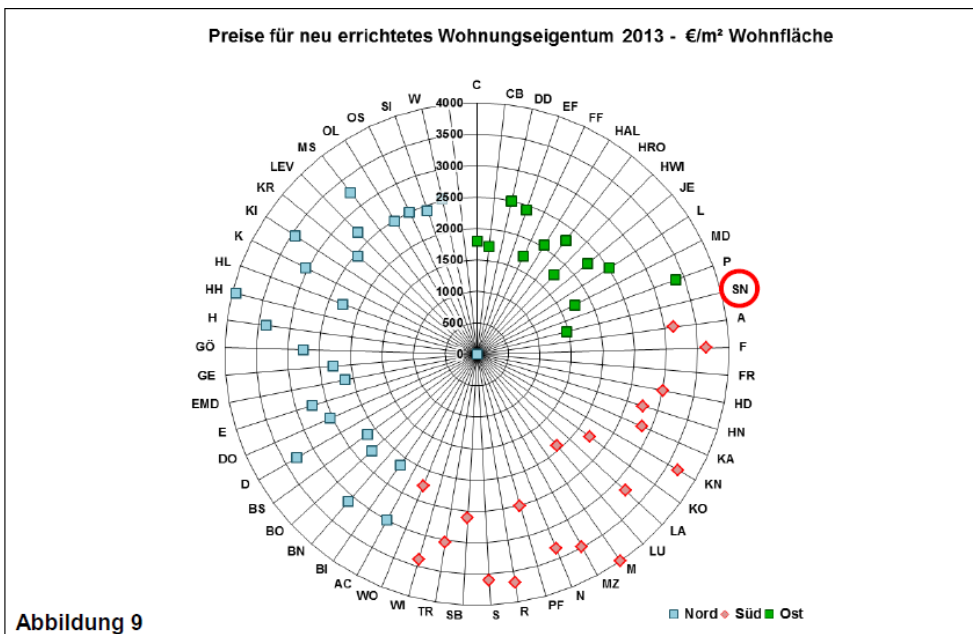
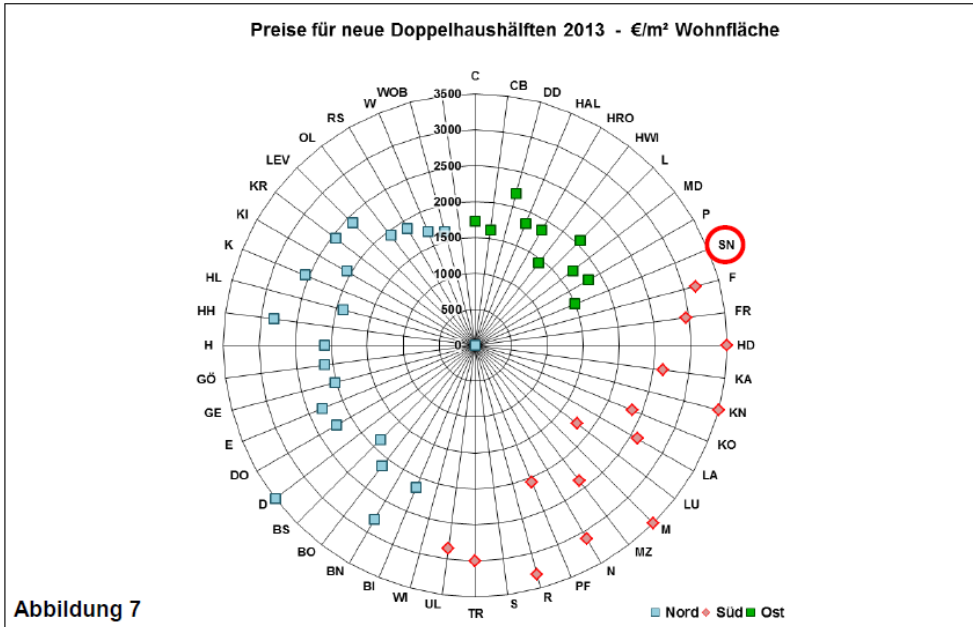
Das Untersuchungsgebiet Deutschland ist in Regionen gegliedert, die Landeshauptstadt Schwerin gehört zur Region Ost (18 große Städte in den östlichen Bundesländern).

An dieser Stelle folgt ein Auszug aus dem Bericht, der unter o.g. Internetseite vollständig einsehbar ist. (Die Städte werden mit den bekannten Kraftfahrzeugkennzeichen bezeichnet)



**Deutscher Städtetag - Arbeitskreis Wertermittlung
Immobilienmarkt 2013 in großen deutschen Städten**

Die Abbildungen 7 bis 11 zeigen die unterschiedlichen Preisniveaus in den Regionen und Städten. Angegeben sind hier die Durchschnittspreise für neue beziehungsweise gebrauchte Doppelhaushälften oder Reihenendhäuser sowie für unterschiedliche Kategorien des Wohneigentums (Auszug).



Markt für Wohnimmobilien 2014

Preise steigen, Umsätze nach Kaufverträgen sehr differenziert

Blitzumfrage des Deutschen Städtetags mit Prognose für 2015

In einer Blitzumfrage ermittelte der Deutsche Städtetag zu Jahresbeginn in 61 großen Städten die Entwicklungstendenzen des Marktes für Wohnimmobilien im vergangenen Jahr. Das Ergebnis: Die Umsatzentwicklung (Kaufvertragszahlen) ist sowohl hinsichtlich der Teilmärkte als auch der Tendenzen uneinheitlich. Bei Baugrundstücken und Wohnungseigentum dominieren Rückgänge, bei Ein- und Zweifamilienhäusern Zuwächse. Weitgehend konstante Preise wurden in etwa 40 % der Städte für Baugrundstücke beobachtet. Bei bebauten Grundstücken und Wohnungseigentum dominieren moderate Preissteigerungen, bei Ein- und Zweifamilienhäusern gab es in 17 % aller Städte starke Preissteigerungen. Lokal liegen jedoch zum Teil – auch vor dem Hintergrund der Grunderwerbsteuererhebungen – deutliche Abweichungen vor.

Datenquelle für die vorliegende Untersuchung sind die Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in den beteiligten Städten. Diese erhalten aufgrund gesetzlicher Verpflichtung u.a. alle von den Notaren beurkundeten Immobilienkaufverträge. Die vorliegenden Analyseergebnisse sind eine erste, auf tatsächlichen Immobilientransaktionen und den dabei gezahlten Kaufpreisen beruhende, fundierte Aussage über das Marktgeschehen des vergangenen Jahres. Zusätzlich werden Erwartungen für das erste Halbjahr 2015 prognostiziert. Die untersuchten Städte sind geografisch den Analyseregionen Nord, Süd und Ost zugeordnet.

Entwicklung 2014 (Abbildung und Tabelle 1)

Die Abbildung stellt dar, in wie vielen Städten prozentual jeweils steigende, konstante oder sinkende Umsatz- oder Preisentwicklungen in den jeweiligen Teilmärkten vorhanden sind. Die Entwicklungstendenzen sind durch die bekannten Pfeile symbolisiert. Tabelle 1 zeigt die Entwicklungen in den einzelnen Städten und zusammen gefasst in den Analyseregionen. Hier wird deutlich, dass einheitliche Entwicklungen schwer auszumachen sind. Auffällig sind die eindeutigen Preissteigerungen in vielen süd- und ostdeutschen Städten. Die Ergebnisse der umfassenden Untersuchung dürfen wiederum mit Spannung erwartet werden.

In Ländern, in denen wie in Nordrhein-Westfalen zu Jahresbeginn die Grunderwerbsteuer drastisch erhöht wurde, sind die Umsätze zum Teil sehr deutlich gestiegen.

Prognose 1. Halbjahr 2015 (Tabelle 2)

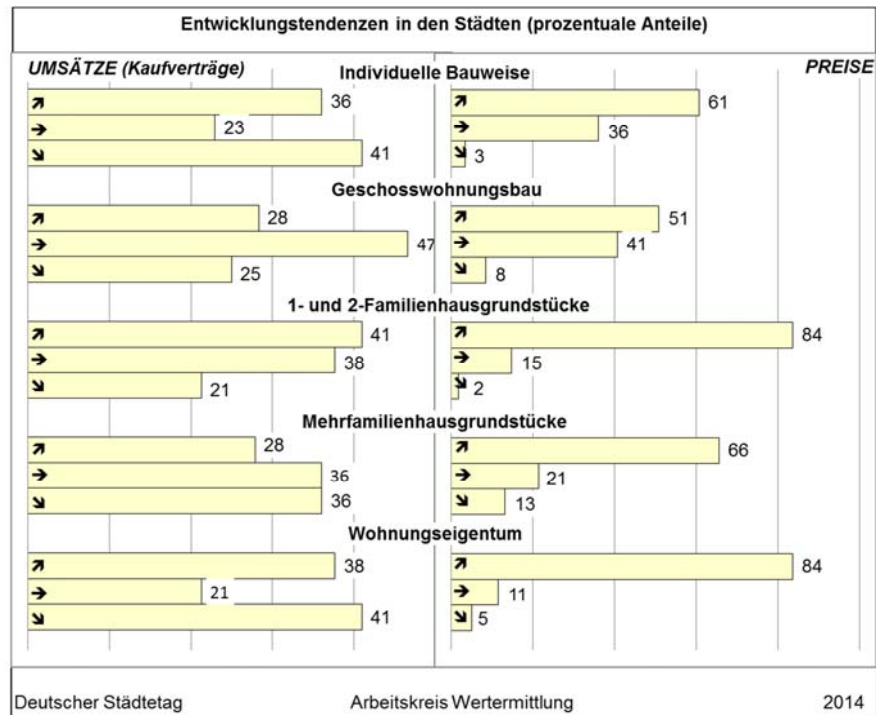
Aus allen Städten liegt eine Einschätzung der erwarteten Entwicklung für das erste Halbjahr 2015 vor. Danach werden im Süden und teilweise auch im Osten weiter steigende Preise erwartet. Nur vereinzelt werden lokal leichte Umsatz- oder Preisrückgänge prognostiziert.

Detaillierte Analyse

Eine detaillierte Untersuchung der Preis- und Umsatzverhältnisse in den großen deutschen Städten zum Stichtag 01.04. wird voraussichtlich im Herbst des laufenden Jahres unter www.staedtetag.de publiziert. Hierin finden sich auch Angaben der unabhängigen Gutachterausschüsse für Grundstückswerte zu typischen Preisen für Bauland und bebaute neue sowie gebrauchte Immobilien.

Legende für alle Tabellen

Umsatzentwicklung (nach Kaufverträgen)	↘ eher Rückgang	→ eher Stagnation	↗ eher Zunahme
	• keine Angabe		
Preisentwicklung	↓↓ < - 10 %	↓ um - 10 %	↘ um - 5 %
	→ um ± 0 %		
	↗ um + 5 %	↑ um + 10 %	↗↗ > + 10 %
	• keine Angabe		



Tab. 1 Entwicklung der Immobilienmärkte im Jahr 2014

Stadt	Unbebaute, baureife Grundstücke				Bebaute Grundstücke				Wohnungs-eigentum	
	individuelle Bauweise		Geschoss-wohnungsbau		1- und 2-Familienhäuser		3- und Mehr-familienhäuser		Umsatz	Preise
	Umsatz	Preise	Umsatz	Preise	Umsatz	Preise	Umsatz	Preise	Umsatz	Preise
Region NORD	→	→	→	→	↗	↗	→	↗	→	↗
Aachen	↗	→	↗	→	↗	↗	↗	↗	↗	↗
Bielefeld	↗	→	↗	↘	↗	↗	↗	↗	→	↗
Bochum	→	↘	→	→	→	↗	→	→	↘	↗
Bonn	↗	→	→	→	↗	↗	→	↗	↗	↗
Dortmund	↘	↗	↗	↗	↗	↑	→	↗	→	↑
Duisburg	↘	→	→	→	↗	→	↘	→	→	→
Düsseldorf	↗	↑	↗	→	↗	↑	↘	↗	↘	↗
Emden	↘	→	→	→	↗	↗	↗	→	↗	→
Essen	↘	↗	↘	→	→	↗	↗	↗	↗	↗
Gelsenkirchen	↘	→	→	→	→	→	↘	↗	↘	↘
Hagen	↘	→	↘	→	↗	↗	→	↗	↗	↗
Hannover	→	→	→	↗	↗	↑	↘	↗	↘	↗
Kassel	↗	↗	•	•	↗	→	↗	→	↗	↑
Kiel	↘	→	↘	•	↘	↑	↘	→	↘	↗
Köln	→	↗	→	→	→	→	→	↗	↗	↗
Krefeld	↘	↗	↗	↗	↗	↗	↗	↑	↗	↗
Leverkusen	↘	↗	↗	↗	→	↗	→	↗	→	↑
Münster	↘	→	→	→	↗	↑	↗	↗	↘	↗
Neuss	↘	↗	→	↗	↗	↗	↗	↗	↗	↗
Oldenburg	↘	↗	↗	↑↑	→	↗	↘	↗	↘	↗
Remscheid	→	→	↗	→	↗	↗	↗	→	↗	→
Siegen	↗	↗	↗	↗	↗	↗	↗	↗	↗	↗
Solingen	↗	→	↘	↗	↘	↗	↘	→	↗	↗
Wuppertal	↗	→	↗	→	↗	↗	↘	→	↗	↗

Stadt	Unbebaute, baureife Grundstücke				Bebaute Grundstücke					
	individuelle Bauweise		Geschosswohnungsbau		1- und 2-Familienhäuser		3- und Mehrfamilienhäuser		Wohnungseigentum	
	Umsatz	Preise	Umsatz	Preise	Umsatz	Preise	Umsatz	Preise	Umsatz	Preise
Region SÜD	↘	↗	→	↗	→	↗	→	↗	↘	↗
Augsburg	↘	↗	↘	↗	→	↗	→	↗	↘	↑
Darmstadt	↘	↗	↘	↗	↘	↗	→	↗	↘	↗
Frankfurt /Main	↗	↑↑	↗	↑↑	↗	→	↗	↗	→	↗
Freiburg	↘	↗	→	↗	↗	↗	↘	→	→	↗
Heidelberg	↘	→	→	→	↘	↗	↗	↗	↗	↗
Heilbronn	↗	↑	↘	↑↑	↘	↗	↘	↑	↘	↑
Karlsruhe	↘	↑	↘	↑↑	↘	↑	↗	↗	↘	→
Koblenz	↘	↗	→	↗	→	↗	→	→	↗	↗
Konstanz	↘	↑	↘	↑	↘	↑	↘	↑	↘	↑
Landshut	↗	↑	↘	↗	→	→	↘	↗	→	↗
Ludwigshafen	↘	↑↑	→	↓↓	→	↑	↘	↑↑	→	↗
München	↘	↑↑	↗	↑↑	↗	↑	→	↑↑	↘	↑
Nürnberg	↘	↗	→	↑↑	↘	↗	↘	↑	↘	↑
Pforzheim	↗	→	→	→	↗	↗	↘	↗	↘	↗
Regensburg	↗	↑↑	→	↑↑	↘	→	↘	↘	↘	↗
Saarbrücken	→	↑	→	→	→	↗	↘	↘	↘	↑↑
Stuttgart	↘	↗	↗	↑	↘	↗	→	↑	↘	↑
Trier	↘	→	↗	→	→	↗	→	↗	↘	↗
Ulm	→	↘	↘	↓	→	↗	↗	↑↑	→	↗
Wiesbaden	↗	→	→	↗	↗	↗	↗	↗	↗	↗
Worms	↗	↗	→	→	↗	↑	↗	↗	→	↗
Würzburg	→	↗	→	↑	→	↑	→	↑	→	↗
Region OST	→	↗	→	→	→	↗	→	→	→	↗
Berlin	↗	↗	→	↗	↗	↗	→	↑	↗	↑
Brandenburg	→	→	→	→	→	↗	→	↗	↗	↗
Chemnitz	↗	↑	→	→	↘	↗	↘	↓↓	↗	↗
Cottbus	→	→	→	→	→	→	↘	→	↘	↗
Dresden	→	↗	↘	↑↑	→	↗	↗	↑	↗	↗
Erfurt	→	↑↑	↘	↑↑	↗	↗	→	↓↓	↘	→
Frankfurt /Oder	↗	→	→	→	→	→	↘	↘	↘	↘
Halle (Saale)	→	↑	→	↑	↘	↘	→	↓	↗	↑↑
Jena	↗	→	→	↓	→	↑↑	↘	↓	↘	↓↓
Leipzig	→	↑↑	↗	↑	→	↗	→	↗	↗	↗
Magdeburg	→	→	↗	↑↑	→	↗	↘	↓	↘	↑↑
Potsdam	↘	↑↑	↘	↘	→	↗	→	↗	→	→
Rostock	↗	↑	↗	↗	→	↗	→	→	→	↑
Schwerin	↗	↗	↘	→	↘	↗	→	→	↘	→
Wismar	↗	↗	→	→	↗	↑	→	↗	↗	↗

Tab. 2 Prognose: Entwicklung der Immobilienmärkte im 1. Halbjahr 2015

Stadt	Unbebaute, baureife Grundstücke				Bebaute Grundstücke					
	individuelle Bauweise		Geschoss-wohnungsbau		1- und 2-Familienhäuser		3- und Mehrfamilienhäuser		Wohnungseigentum	
	Umsatz	Preise	Umsatz	Preise	Umsatz	Preise	Umsatz	Preise	Umsatz	Preise
Region NORD	→	↗	→	→	→	→	→	→	→	↗
Aachen	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→
Bielefeld	→	→	→	→	↗	→	→	→	→	↗
Bochum	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→
Bonn	→	→	↘	→	→	→	→	→	→	→
Dortmund	→	→	→	→	→	↗	→	↗	→	↗
Duisburg	→	→	→	→	↗	→	→	→	→	→
Düsseldorf	→	↗	→	→	→	↗	→	→	→	↗
Emden	→	↗	→	→	→	↗	↘	→	→	→
Essen	↘	↗	↘	→	↘	→	↘	→	↘	→
Gelsenkirchen	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→
Hagen	→	↗	→	↗	↗	↗	→	↗	↗	↗
Hannover	→	↗	→	↗	↗	↗	↗	↗	→	↗
Kassel	↘	↗	•	•	↗	→	→	→	↗	↗
Kiel	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→
Köln	→	↗	→	↗	→	↗	→	→	↗	↗
Krefeld	→	↗	→	→	↗	↗	↗	↗	↗	↗
Leverkusen	↘	↗	→	→	→	↗	→	→	→	↗
Münster	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→
Neuss	↘	↗	→	↗	→	↗	↘	↗	↘	↗
Oldenburg	→	→	→	→	→	→	→	↗	→	↗
Remscheid	↘	→	↘	→	↘	→	↘	→	↘	→
Siegen	↗	↗	↗	↗	↗	↗	↗	↗	↗	↗
Solingen	→	→	→	→	→	→	→	→	↗	↗
Wuppertal	→	↗	↘	→	→	↗	↗	↗	↗	→

Regionen Süd und Ost siehe folgende Seite

Stadt	Unbebaute, baureife Grundstücke				Bebaute Grundstücke					
	individuelle Bauweise		Geschosswohnungsbau		1- und 2-Familienhäuser		3- und Mehrfamilienhäuser		Wohnungseigentum	
	Umsatz	Preise	Umsatz	Preise	Umsatz	Preise	Umsatz	Preise	Umsatz	Preise
Region SÜD	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗
Augsburg	→	→	→	→	→	→	→	→	→	↗
Darmstadt	→	↗	→	↗	→	→	→	→	→	↗
Frankfurt /Main	↘	↑	↘	↗	→	↗	→	↗	→	↗
Freiburg	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→
Heidelberg	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→
Heilbronn	→	↑	↗	↑	↘	↗	↘	↗	→	↗
Karlsruhe	↘	↗	→	↗	↘	↗	→	↗	↘	↗
Koblenz	↘	↗	→	↗	↘	↗	→	→	↘	↗
Konstanz	→	↗	↗	↗	→	↗	→	↗	→	↗
Landshut	→	↑	→	↗	→	↗	→	↗	↘	↗
Ludwigshafen	→	↗	→	→	→	↗	→	→	→	→
München	→	↑	→	↑	→	↗	→	↗	→	↗
Nürnberg	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗
Pforzheim	→	↗	→	↗	↗	↗	→	↗	→	↗
Regensburg	→	↗	→	↗	→	↑	→	↑	→	↗
Saarbrücken	→	→	→	→	→	↗	↘	→	↘	↑
Stuttgart	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗
Trier	↗	→	→	→	→	↗	→	↗	↗	→
Ulm	↘	→	↗	→	→	→	→	→	→	→
Wiesbaden	↘	→	→	→	→	↗	→	↗	→	↗
Worms	↘	↗	→	→	↘	↗	↘	↗	→	↗
Würzburg	↗	↗	→	↗	↗	↗	→	↗	→	↗

Region OST	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗
Berlin	→	↗	→	↗	→	→	→	↑	↗	↑
Brandenburg	→	↗	→	→	→	↗	→	↗	↗	↗
Chemnitz	↗	↗	→	↗	→	→	→	→	↗	↗
Cottbus	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→
Dresden	→	↗	→	↑	→	↗	→	↑	→	↗
Erfurt	→	↗	→	↗	→	→	→	→	→	→
Frankfurt (Oder)	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→
Halle (Saale)	→	↗	→	↗	→	→	→	↘	→	↑
Jena	→	→	→	↘	→	↗	→	→	→	→
Leipzig	→	↑	→	↗	→	↗	↘	↗	→	↗
Magdeburg	→	→	→	→	→	↗	→	↗	→	↗
Potsdam	↘	↑	→	↗	→	↗	→	→	→	↗
Rostock	→	→	→	→	↘	→	→	→	↘	↗
Schwerin	→	↗	→	↗	→	→	→	→	↗	→
Wismar	↗	↗	→	→	↗	↑	→	↗	↗	↗

Anlage 6

Übersicht der Gutachterausschüsse in Westmecklenburg und ihrer Geschäftsstellen

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Nordwestmecklenburg

Vorsitzender: Herr Dittrich Tel.: 03841/ 3040 6201
Fax: 03841/ 3040 8 6201
Geschäftsstelle: Börzower Weg 3, 23936 Grevesmühlen
Leiter der Geschäftsstelle: Herr Papke 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: w.papke@nordwestmecklenburg.de
Internet: www.nordwestmecklenburg.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Ludwigslust-Parchim

Vorsitzende: Frau Großmann Tel.: 03871/ 722 6100
Fax: 03871/ 722 77 6100
Geschäftsstelle: Garnisonsstr. 1, 19288 Ludwigslust
Leiterin der Geschäftsstelle: Frau Kobel Tel.: 03871/ 722 6101
Frau Zocher Tel.: 03871/ 722 6102
Herr Schulz Tel.: 03871/ 722 6103
Frau Kolodzinski Tel.: 03871/ 722 6104
Frau Guenachi Tel.: 03871/ 722 6105
Frau Mehlitz Tel.: 03871/ 722 6106
Herr Ott Tel.: 03871/ 722 6107
Fax: 03871/ 722 77 6101
e-mail: gutachterausschuss@kreis-lup.de
Internet: www.kreis-swm.de

Weitere Informationen zu Anschriften und e-mail Adressen finden Sie auch unter:

www.gutachterausschuesse-online.de

Oberer Gutachterausschuss und seine Geschäftsstelle

Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Mecklenburg-Vorpommern

Vorsitzender: Herr Menze Tel.: 0385 / 588 56030
Fax: 0385 / 4773004 06
Geschäftsstelle: Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern
Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen
Lübecker Straße 289, 19059 Schwerin
Leiter der Geschäftsstelle: Herr Kutschke Tel.: 0385/ 588-56332
e-mail: wertermittlung@laiv-mv.de
Internet: http://www.laiv-mv.de/land-mv/LAiV_prod/LAiV/AfGVK/Grundstueckswertermittlung/index.jsp