



# Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Schwerin

## **Bodenrichtwerte für Eigenheimgrundstücke in Schwerin um 10 % gestiegen / Bedeutung der Bodenrichtwerte steigt im Zuge der Grund- steuerreform**

### **Aufhebung des Sanierungsgebietes „Feldstadt“ - Bildung neuer Boden- richtwertzonen**

Im Zuge der Grundsteuerreform, die dieses Jahr auf den Gesetzesweg gebracht werden wird, um einen Wegfall der Grundsteuer B ab dem Jahr 2020 zu verhindern, wächst die Bedeutung der Bodenrichtwerte, die in allen zur Zeit noch alternativ diskutierten Modellen zukünftig eine der Berechnungsgrundlagen darstellen werden. „Der Beschluss der aktuellen Bodenrichtwerte für die Landeshauptstadt Schwerin ist deshalb in diesem Jahr der wichtigste Tagesordnungspunkt der Sitzung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte,“ führt Ulrich Frisch, Ausschussvorsitzender und Fachdienstleiter Vermessung und Geoinformation aus. Nach Auswertung der Kauffälle des Jahres 2018 wurde auf Grund der Preisentwicklung nach ausführlicher Diskussion mit den Ausschussmitgliedern die Erhöhung der Bodenrichtwerte für den individuellen Wohnungsbau um 10 % beschlossen. Eine weitere entscheidende Vorbereitung auf die Grundsteuerreform ist die Überarbeitung der Grenzen der Bodenrichtwertzonen. Insbesondere durch den Wegfall des Sonderstatus Sanierungsgebiet in der Feldstadt aber auch darüber hinaus im Stadtgebiet sind alle Bodenrichtwertzonen geprüft und angepasst worden.

Das Sanierungsgebiet „Feldstadt“ wurde mit Bekanntmachung vom 26. Oktober 2018 rechtsverbindlich aufgehoben. Damit entfallen die bisherigen Rahmenwerte in diesem Stadtteil und werden durch Bodenrichtwerte ersetzt. Judith Kobel, Leiterin der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses, stellte die neuen Grenzen der Bodenrichtwertzonen und die Bodenrichtwerte mit den dazu gehörigen Grundstücksmerkmalen zur Beschlussfassung vor.

Die Bodenrichtwertzonen wurden insgesamt systematisch überprüft und an vielen Stellen auf Grund vorliegender Erkenntnisse neu zugeschnitten. Neben dem Online-Zugriff über den eigenen Internetauftritt des Gutachterausschusses [www.schwerin.de/gutachterausschuss](http://www.schwerin.de/gutachterausschuss) stehen die Bodenrichtwerte auch landesweit unter BORIS.MV ([www.geoportal-mv.de/gaia/gaia.php](http://www.geoportal-mv.de/gaia/gaia.php)) sowie seit Mitte März 2019 ebenfalls bundesweit in BORIS-D ([www.bodenrichtwerte-boris.de/](http://www.bodenrichtwerte-boris.de/)) länderübergreifend einheitlich, webbasiert und leicht zugänglich für die breite Öffentlichkeit zur Verfügung.

Der zweite wichtige Themenblock der Sitzung des Gutachterausschusses war die Diskussion und der Beschluss des Grundstücksmarktberichtes 2019 für die Landeshauptstadt Schwerin. Sorgte im Jahr 2017 der Rekordumsatz von 200 Mio. Euro auf dem Schweriner Immobilienmarkt für Aufsehen, wurde dieser im aktuellen Jahr 2018 noch einmal mit 239 Mio. Euro Geldumsatz übertroffen. Die Geschäftsstelle des

Gutachterausschusses für Grundstückswerte registrierte im aktuellen Berichtsjahr 710 Kaufvertragsabschlüsse, ein leichtes Plus gegenüber dem langjährigen Mittel von 680 Verträgen. Im Berichtsjahr 2018 lag der Flächenumsatz bei 1.178.000 m<sup>2</sup> und damit leicht unter dem langjährigen Mittel von 1.188.000 m<sup>2</sup>.

Der Grundstücksmarktbericht 2019 sowie die Bodenrichtwerte 2019 zum Stichtag 31.12.2018 wurden durch den Gutachterausschuss am 13.03.2019 einstimmig beschlossen.

Im Geoshop Schwerin stehen unter <https://www.geocms.com/geoshop-schwerin/> neben dem gewohnten gedruckten Grundstücksmarktbericht und der Bodenrichtwertkarte auch pdf-Dateien beider Produkte zum kostenpflichtigen Download bereit. In Kürze besteht auch die Möglichkeit einen amtlichen Auszug aus der Bodenrichtwertkarte für einen speziellen Bereich zum Beispiel für die Vorlage bei einer Bank individuell interaktiv im Geoshop zu kaufen.

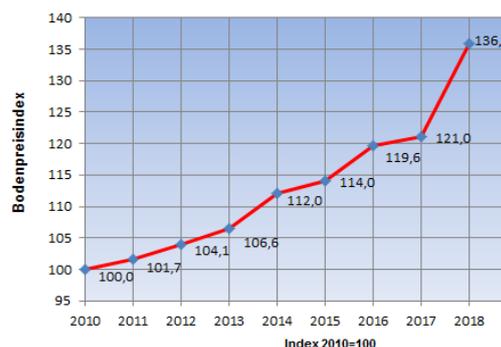
# Der Grundstücksmarkt 2018 in Schlagzeilen

## 1. Neues

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Schwerin hat in seiner Sitzung am 13. März 2019 die Bodenrichtwerte sowie die Rahmenwerte in den Sanierungsgebieten gemäß § 196 Baugesetzbuch (BauGB) für den Stichtag 31.12.2018 und den Grundstücksmarktbericht beschlossen.

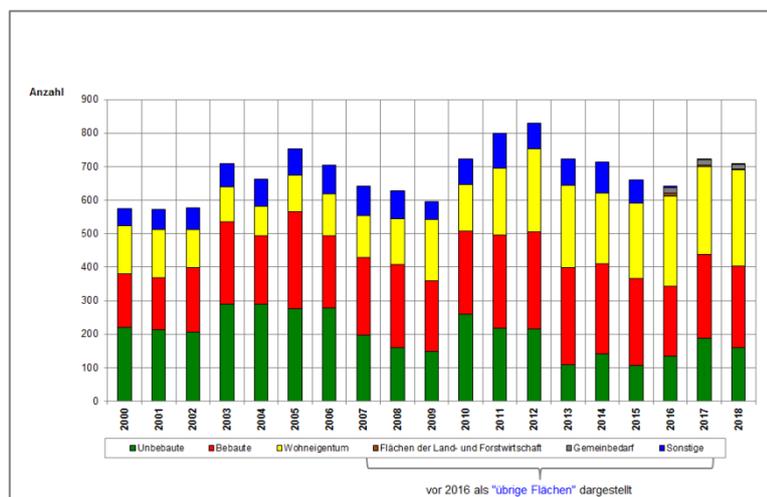
Die Preise für Grundstücke, die zum Zwecke der Bebauung mit Einfamilienhäusern, Doppelhaushälften bzw. Reihenhäusern erworben wurden, sind in den letzten Jahren gestiegen. Die damit zusammenhängende Bodenwertsteigerung hat der Gutachterausschuss durch eine Anhebung der Bodenrichtwerte für Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus berücksichtigt. Das Bodenrichtwertniveau liegt zwischen 50 €/m<sup>2</sup> in mäßigen und 160 €/m<sup>2</sup> in guten Lagen.

Entwicklung der Baulandpreise für den individuellen Wohnungsbau in der Landeshauptstadt Schwerin



## 2. Allgemeine Daten

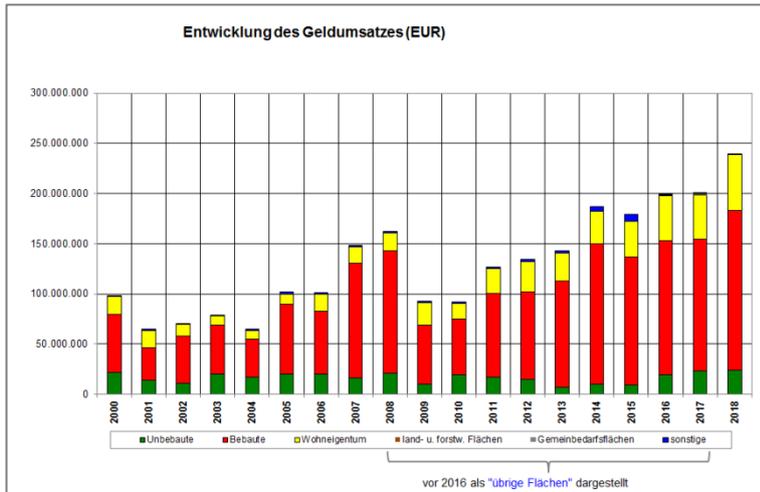
### ➤ Anzahl der Vertragsabschlüsse leicht gesunken



Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte registrierte im aktuellen Berichtsjahr 710 Kaufvertragsabschlüsse, ein leichtes Minus gegenüber dem Vorjahr.

40 % der Verträge (287 Kauffälle) betrafen Eigentumswohnungen. Nach 109 Grundstücken für den individuellen Wohnungsbau im Jahr 2017 wurden im aktuellen Zeitraum 83 Eigenheimgrundstücke veräußert.

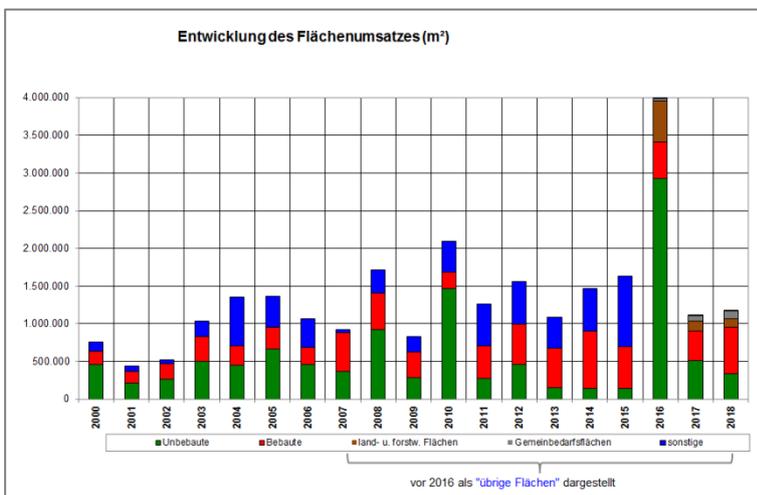
➤ **Geldumsatz auf 239 Mio. € gestiegen – Höchststand der letzten 20 Jahre**



Abgesehen von einzelnen Paketverkäufen hat der Verkauf bebauter Grundstücke mit rund 130 Millionen Euro den größten Anteil am Geldumsatz, allein für Eigenheime in Schwerin wurden ca. 30 Mio. Euro ausgegeben.

Ein noch wichtigerer Teilmarkt ist jedoch das Segment Eigentumswohnungen. Über 55 Mio. Euro wurden 2018 in Schwerin für Wohn- und Teileigentum ausgegeben.

➤ **Flächenumsatz auf Normalniveau**



Im Berichtsjahr 2018 lag der Flächenumsatz bei 1.178.000 m² und damit gering über dem Wert des Vorjahres.

Die bebauten Flächen nehmen mit 622.000 m² (53%) den größten Anteil am Grundstücksmarkt ein.

**3. Schauplätze**

● **Unbebaute Grundstücke**

Im Berichtsjahr wurden 161 unbebaute Grundstücke verkauft, davon 83 für den individuellen Wohnungsbau. 19 Grundstücke wurden für den Mehrfamilienhausbau veräußert.



Die Verkäufe von Baugrundstücken für den individuellen Wohnungsbau konzentrieren sich auf folgende Baugebiete:

Friedrichsthal	37%	(Bodenrichtwert 110 €/m²)
„Neues Wohnen am Lankower See“	34%	(Bodenrichtwert 130 €/m²)

Die restlichen 29 % der Kauffälle verteilen sich auf 6 Bodenrichtwertzonen im gesamten Stadtgebiet.

In den zentralen Spitzenlagen liegt das Bodenrichtwertniveau für Mischgebiete mit geschäftlicher Nutzung zwischen 530 €/m<sup>2</sup> und 1.160 €/m<sup>2</sup>.

## ● **Bebaute Grundstücke**

Die insgesamt 530 verkauften, bebauten Objekte im Jahr 2018 teilen sich wie folgt auf:

- 116 Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften sowie Reihenhäuser (22 %)
- 66 Mehrfamilien- sowie Wohn- und Geschäftshäuser (12 %)
- 45 Gewerbe- und Geschäftsobjekte (9 %)
- 287 Eigentumswohnungen (54 %)
- 16 Verträge unterschiedlicher Gebäudearten (3 %)

## ● **Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenhäuser**

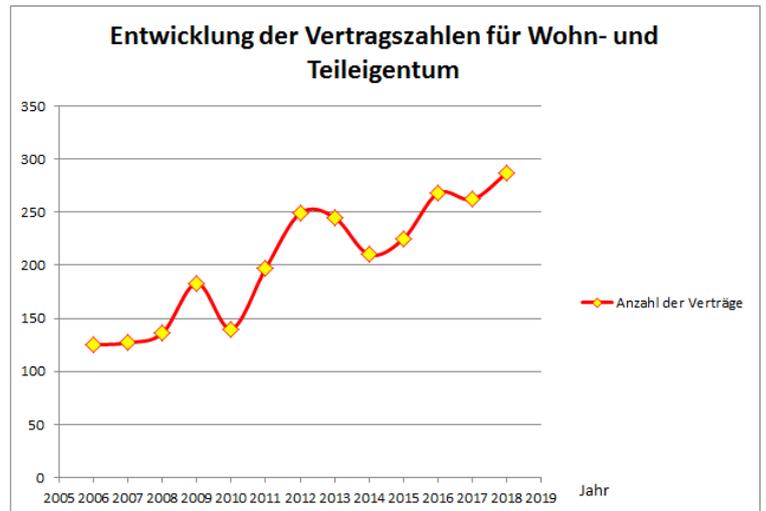
Für individuell genutzte Wohnhäuser ergaben sich hinsichtlich der Preise je m<sup>2</sup> Wohnfläche in den letzten beiden Jahren nachfolgende Durchschnittswerte. Diese Preise schließen den Bodenwert mit ein.

	2017/2018	(2016/2017)
<i>Vor 1949 erbaute Häuser, saniert und modernisiert</i>		
- freistehende Einfamilienhäuser	1.967 €/m <sup>2</sup>	(1.730 €/m <sup>2</sup> )
- Doppelhaushälften, Reihenendhäuser	1.578 €/m <sup>2</sup>	(1.322 €/m <sup>2</sup> )
- Reihenmittelhäuser	-	( - )
<i>Von 1950 bis 1990 erbaute Häuser, saniert und modernisiert</i>		
- freistehende Einfamilienhäuser	2.121 €/m <sup>2</sup>	(1.890 €/m <sup>2</sup> )
- Doppelhaushälften, Reihenendhäuser	1.972 €/m <sup>2</sup>	(1.663 €/m <sup>2</sup> )
- Reihenmittelhäuser	-	( - )
<i>Von 1991 bis drei Jahre vor dem maßgeblichen Auswertestichtag errichtete Häuser</i>		
- freistehende Einfamilienhäuser	2.405 €/m <sup>2</sup>	(2.224 €/m <sup>2</sup> )
- Doppelhaushälften, Reihenendhäuser	1.854 €/m <sup>2</sup>	(1.645 €/m <sup>2</sup> )
- Reihenmittelhäuser	2.061 €/m <sup>2</sup>	(1.794 €/m <sup>2</sup> )
<i>Neu errichtete Häuser der letzten drei Jahre vor dem maßgeblichen Auswertestichtag</i>		
- freistehende Einfamilienhäuser	-	( - )
- Doppelhaushälften, Reihenendhäuser	-	(2.091 €/m <sup>2</sup> )
- Reihenmittelhäuser	2.431 €/m <sup>2</sup>	(2.174 €/m <sup>2</sup> )

Die Wohnflächenpreise sind gegenüber den Vorjahren durchgängig gestiegen, die Steigerungen liegen zwischen 181 und 309 €/m<sup>2</sup>. Im Bereich der zwischen 1950 und 1990 erbauten, sanierten und modernisierten Doppelhaushälften und Reihenendhäuser wurde ein Plus von rund 19% (= 309 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche) verzeichnet.

## ● Eigentumswohnungen

In der Kaufpreissammlung konnten im Berichtsjahr 287 Verträge zu Eigentumswohnungen erfasst werden, im Jahr 2017 waren es 262 Verträge.



Über 55 Mio. Euro wurden 2018 in Schwerin für Eigentumswohnungen ausgegeben, wobei der Teilmarkt Erstverkauf nach Neubau von komfortablen Wohnungen in exponierten Lagen eine herausragende Rolle spielt. Fast 3.200 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche kostet eine solche Wohnung im Durchschnitt. Dagegen sind im Schweriner Stadtgebiet Eigentumswohnungen mit einer durchschnittlichen Ausstattung im Weiterverkauf für durchschnittlich 1.370 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche zu haben.

## ● Mehrfamilien-, Wohn- und Geschäftshäuser

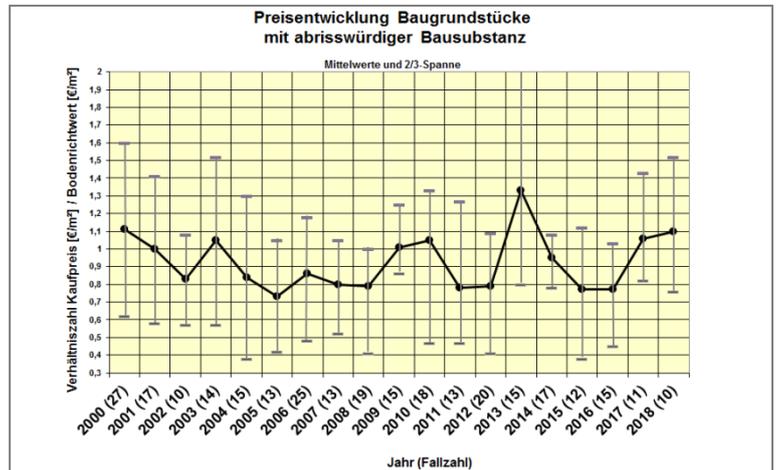
Erstmals werden für die Jahre 2017/2018 Durchschnittspreise für neu gebaute Mehrfamilienhäuser ausgewiesen. Die Preise für Neubauten, die innerhalb der letzten drei Jahre fertig gestellt wurden, sind mit knapp 2.300 €/m<sup>2</sup> mehr als doppelt so hoch wie die Preise für sanierte Altbauten, Baujahr bis 1949. Gründe hierfür finden sich z.B. in den gestiegenen Herstellungskosten durch Vorgaben zur Energieeinsparung, höhere Ausstattungsstandards, Barrierefreiheit etc.. Die Fallzahl für Wohn- und Geschäftshäuser ist 2018 sehr gering. Hier sind die Preise für sanierte Objekte von 1.127 €/m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche auf 1.309 €/m<sup>2</sup> gestiegen.

## ● Baugrundstücke mit abrissswürdiger Gebäudesubstanz



Die Kaufpreise für stark instandsetzungsbedürftige Immobilien bzw. für Grundstücke mit abrissswürdigen Gebäuden liegen seit zwei Jahren wieder über dem Bodenrichtwertniveau.

Aktuell liegt der **Kaufpreis im Mittel bei 110 % des Bodenrichtwertes** (2/3-Spanne 76 bis 152 %).



## ● Zwangsversteigerungen

Die Zahl der Zwangsversteigerungen ist weiter auf einem **Tiefstand**.

Im Geschäftsjahr 2018 wurden 10 Zuschlagsbeschlüsse über Zwangsversteigerungen erteilt.

Im Vergleich zu den Jahren 2000 bis 2010 ist dies ein sehr niedriges Niveau.

