



**Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Schwerin**

Dienstgebäude Schwerin  
Grunthalplatz 3b  
3.Etage  
19053 Schwerin

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

# Grundstücksmarktbericht 2022

## Landeshauptstadt Schwerin



**Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Schwerin**

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

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

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

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

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

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

Auskünfte: Bodenrichtwerte, Grundstücksmarktbericht, Kaufpreissammlung und weitere  
wertermittlungsrelevante Daten:  
Sebastian Schulz 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  
Download unter <https://www.geocms.com/geoshop-schwerin/> kostenfrei  
Bodenrichtwertkarte: 45,-- €

Gebühren laut:  
Kostenverordnung für Amtshandlungen der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und deren  
Geschäftsstellen (Gutachterausschusskostenverordnung – GAKostVO M-V) vom 12. März 2020  
(GVOBl. M-V 2020, S.106)

Auflage: 120 Exemplare

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

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

Titelbilder - Ansichten des Schweriner Schlosses

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

4.4	Übersicht über Bodenrichtwerte für typische Orte oder Ortsteile zum Stichtag 01.01.2022	55
5.	Sonstige wertermittlungsrelevante Daten	56
5.1	Einfluss der Grundstücksfläche, der Grundflächenzahl und der Grundstückstiefe auf den Bodenwert	56
5.2	Nutzungsentgelte / Pachten	56
5.2.1	Mobilfunktürme	56
5.2.2	Erholungs- und Freizeitgrundstücke, Bootsschuppengrundstücke, Gärten	56
5.3	Geschäftsraummieten	58
5.4	Liegenschaftszinssätze, Reinertrags- und Rohertragsfaktoren	60
5.5	Sachwertfaktoren nach § 14 ImmoWertV 2010	62
6.	Zusammenfassung	66

### Anlagen

Anlage 1	Dienstleistungen des Gutachterausschusses
Anlage 2	Fragebogen Wohnungsmieten
Anlage 3	Informationen zur Datenschutzgrundverordnung
Anlage 4	Fragebogen Gewerbemieten
Anlage 5	Qualifizierter Mietspiegel 2022/23 für nicht preisgebundenen Wohnraum in der Landeshauptstadt Schwerin
Anlage 6	Der Grundstücksmarkt in deutschen Großstädten – Entwicklungstendenzen –
Anlage 7	Gewerbeflächen-Bericht 2021 der Metropolregion Hamburg
Anlage 8	Übersicht der Gutachterausschüsse in Westmecklenburg

## 1. Allgemeines

### 1.1 Vorbemerkungen

Den vorliegenden Grundstücksmarktbericht hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Schwerin in seiner Sitzung am 30.06.2022 nach der Maßgabe des § 15 der Landesverordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte – Gutachterausschusslandesverordnung (GutALVO) - vom 29. Juni 2011 (GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. B 213 – 1 – 8) beschlossen.

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

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

Aufgabe dieses Marktberichtes ist es **nicht**, Prognosen über das Marktgeschehen bei Immobilien zu erstellen. Vielmehr besteht seine Zielsetzung darin, auf der Grundlage der bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses geführten Kaufpreissammlung einen Überblick über den Grundstücksverkehr des Jahres **2021** 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 dreißigsten Mal herausgegeben. Die Daten sind nach Auswertung der Kaufpreissammlung aus den tatsächlich gezahlten, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zustande gekommenen Kaufpreisen ermittelt worden. Dabei muss berücksichtigt werden, dass auf Grund der teilweise zu geringen Anzahl an auswertbaren Kauffällen in einigen Teilmärkten keine detaillierten Aussagen gemacht werden können. Durch die jährliche Berichterstattung - der Gesetzgeber in Mecklenburg-Vorpommern fordert eine Berichtsperiode von zwei Jahren - soll der Grundstücksmarkt der Landeshauptstadt Schwerin kontinuierlich erfasst und für jedermann nachvollziehbar dargestellt werden.

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

*Aufgabe des  
Grundstücks-  
markt-  
berichtes*

*neue  
ImmoWertV  
ab 01.01.2022*

Der Bund als Verordnungsgeber hat jedoch anerkannt, dass eine kurzfristige Modellumstellung durch die Gutachterausschüsse nicht erfolgen kann, da erst eine gewisse Anzahl von nach diesen neuen Modellvorgaben erfassten und ausgewerteten Kaufverträgen in den Kaufpreissammlungen enthalten sein muss. Daher wurde in § 53 Abs. 2 ImmoWertV eine Übergangsregelung zur Gesamt- und Restnutzungsdauer getroffen, die bis zum 31. Dezember 2024 gilt. Von dieser Übergangsregelung wird somit Gebrauch gemacht. Die Ermittlung von Sachwertfaktoren und Liegenschaftszinssätzen für diesen Grundstücksmarktbericht erfolgt daher unverändert nach der Ertragswertrichtlinie (RL EW-BB) vom 12. November 2015 und der Sachwertrichtlinie (RL SW-BB) vom 05. September 2012. Im § 10 Abs. 2 ImmoWertV wird die Anwendung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten geregelt, die (noch) nicht nach den Vorgaben der ImmoWertV 2021 ermittelt wurden: „Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind, ist bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist.“ Von wesentlicher Bedeutung sind hierfür die Modellbeschreibungen zu diesen Daten. Zu den einzelnen sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten werden in diesem Grundstücksmarktbericht Modellbeschreibungen zur Verfügung gestellt, die bei der modellkonformen Anwendung dieser Daten zu beachten sind.

**Titelbild**

Zum gewählten Titelbild: Das „Märchenschloss“ der Landeshauptstadt Schwerin ist weit über die Landesgrenzen hinaus bekannt. Jahrhundertlang regierten von hier aus mecklenburgische Herzöge und Großherzöge. Heute ist das Schloss Sitz des Landtages Mecklenburg-Vorpommern. Schwerin ist mit seinem Residenzensemble Kandidat für das UNESCO-Welterbe.

Ulrich Frisch  
Vorsitzender des  
Gutachterausschusses

Judith Kobel  
Geschäftsstellenleiterin

## 1.2 Der Gutachterausschuss und seine Aufgaben

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

**Status und  
Zusammen-  
setzung des  
Gutachterausschusses**

Zu den gesetzlichen Aufgaben der Gutachterausschüsse gehören insbesondere:

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

**Aufgaben des  
Gutachter-  
ausschusses**

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

„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 als  
Grundlage**

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

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

**Landesgrund-  
stücksmarkt-  
bericht des  
Oberen Gut-  
achter-  
ausschusses**

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

**Immobilien-  
marktbericht  
Deutschland  
der Arbeits-  
gemeinschaft  
der Oberen  
Gutachter-  
ausschüsse**

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

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

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

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

---

### 1.3 Rechtsgrundlagen

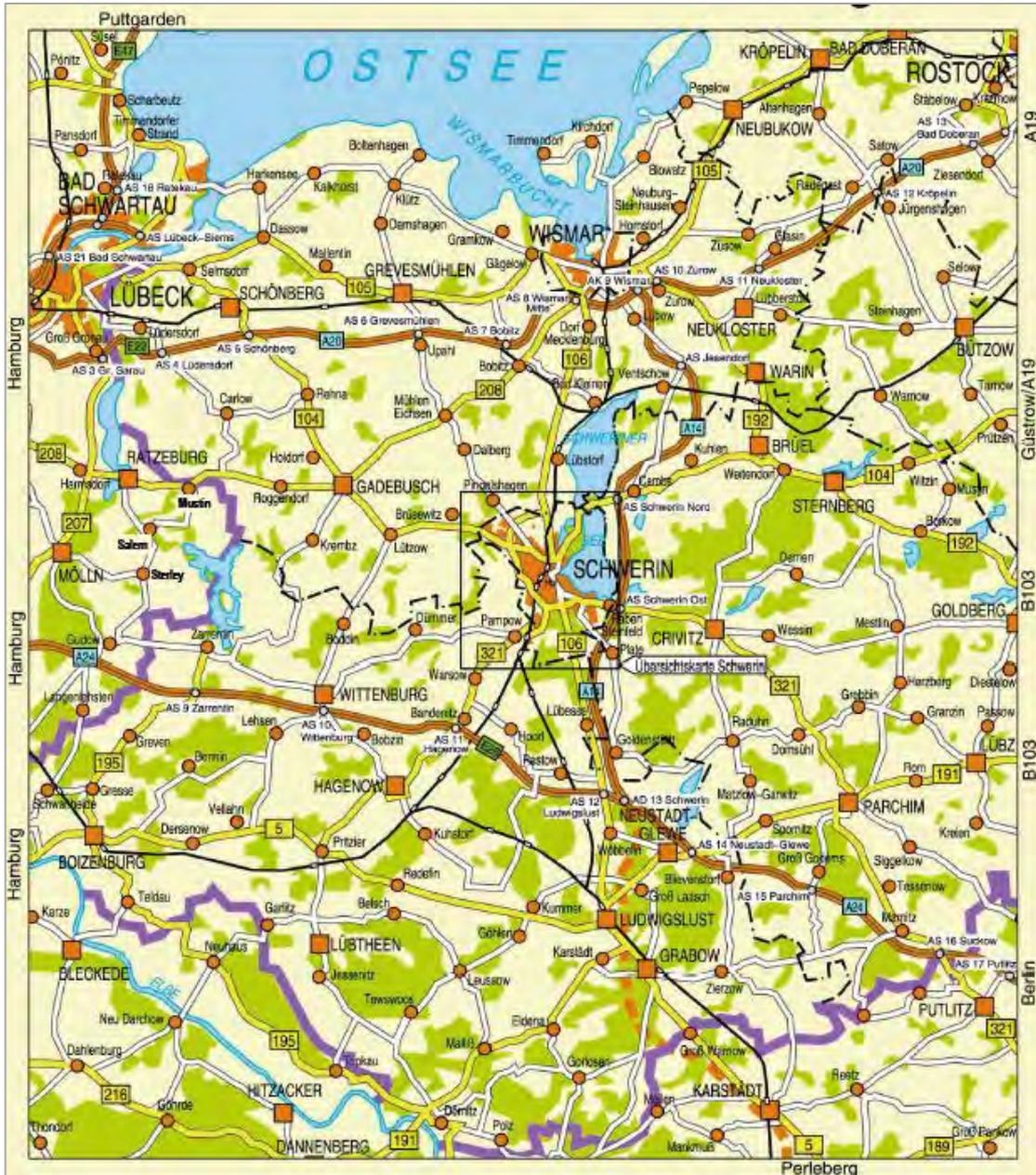
**Baugesetz-  
buch als  
Rechts-  
grundlage**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. S. 3634)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I 2021, 2805; rechtskräftig seit 01.01.2022)
- Landesverordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Gutachterausschusslandesverordnung - GutALVO M-V) vom 29. Juni 2011 (GVOBl. M-V 2011 S. 441), in Kraft am 16. Juli 2011
- Kostenverordnung für Amtshandlungen der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und deren Geschäftsstellen (Gutachterausschusskostenverordnung – GAKostVO M-V) vom 12. März 2020 (GVOBl. M-V 2020, S.106) zuletzt geändert durch Berichtigung vom 07.04.2020 (GVOBl. M-V S. 192)

## 1.4 Die Landeshauptstadt Schwerin

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

### Schweriner Umland



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

### 1.4.1 Regionale Rahmenbedingungen

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

Schwerin ist durch die Autobahn A 24 Hamburg - Berlin mit den Zubringern A 14 bzw. B 106 und 321 sowie die Ostseeautobahn A 20 Lübeck - Stettin an das überregionale Straßennetz angebunden. Durch den Weiterbau der Autobahn A 14 bis Magdeburg wird sich diese Anbindung zukünftig weiter verbessern. Durch den Ausbau der Bahnstrecken und die Verbesserung der ICE-/ IC- und Regionalzugverbindungen ist ein guter Anschluss an das überregionale Eisenbahnnetz gegeben. Mit Hamburg und Berlin befinden sich zwei internationale Flughäfen und mit Rostock und Lübeck zwei Regionalflughäfen in erreichbarer Nähe. Über die Hafenstädte Hamburg, Lübeck, Rostock und Wismar ist Schwerin sowohl für Güter- als auch Personenverkehr (Fährverbindung Richtung Skandinavien) an internationale Schifffahrtswege angebunden. Zusammenfassend lässt sich sagen, dass Schwerin gut in die überregionale Verkehrsinfrastruktur eingebunden ist und die städtische Infrastruktur mit der westlichen Stadttangente und weiterer innerörtlicher Straßenneu- und -ausbauten eine gute Ergänzung bildet. Das rd. 130 km<sup>2</sup> umfassende Stadtgebiet wird wesentlich durch die insgesamt elf Seen mit rd. 37 km<sup>2</sup> Fläche und durch große zusammenhängende Waldflächen im Süden und auf der Halbinsel Schelfwerder (rd. 25 km<sup>2</sup>) geprägt. Das besiedelte Gebiet macht mit 32 km<sup>2</sup> zur Zeit rd. 24 % der gesamten Stadtfläche aus. Die folgende Tabelle gibt unter Bezug auf die im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Nutzungsarten einen Überblick über die Nutzungsstruktur im Stadtgebiet.

#### Nutzungsstruktur der Landeshauptstadt Schwerin

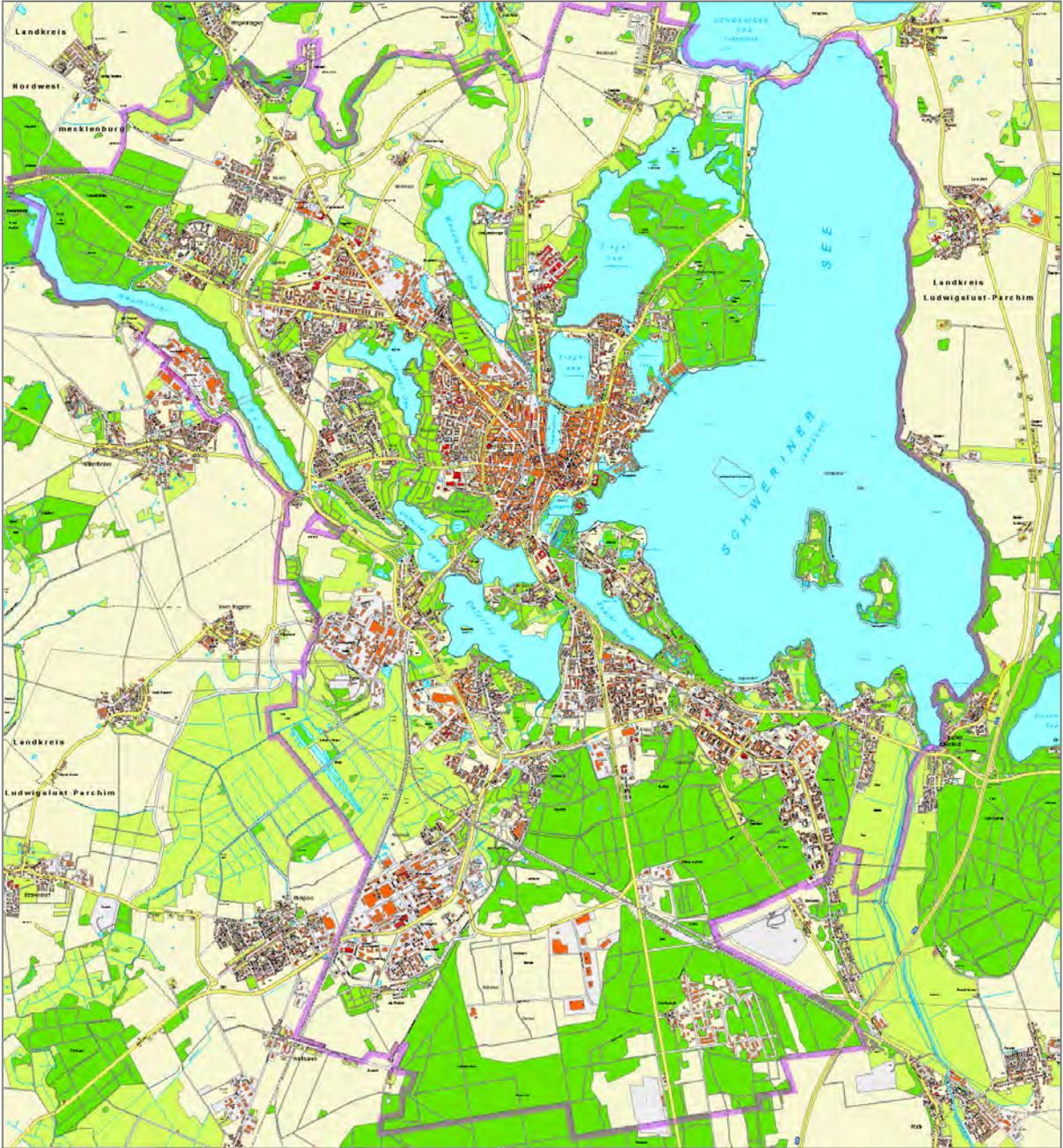
Nutzungsarten	Fläche (ha)	Anteile in %
Siedlung	3.207	24,6
Verkehr	916	7,0
Vegetation	5.207	39,9
Gewässer	3.723	28,5
<b>Summe</b>	<b>13.052</b>	<b>100,0</b>

Quelle: Statistisches Jahrbuch der Landeshauptstadt Schwerin 2021, Stand Dez. 2020

Schwerin hat 95.667 Einwohner zum Stichtag 30.06.2021 mit Hauptwohnsitz in der Stadt. Die Einwohnerdichte beträgt somit 733 Einwohner je km<sup>2</sup>.

(Quelle: FD Bürgerservice der Landeshauptstadt Schwerin)

## Stadtgebiet Schwerin



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

## 1.4.2 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

### Standortfaktoren

Schwerin ist als Landeshauptstadt Sitz zahlreicher Landes- und Bundesbehörden und eine Stadt mit einem sich immer mehr ausprägenden Dienstleistungssektor. Als Oberzentrum bildet sie den wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Mittelpunkt der Region Westmecklenburg. Neben der Vielzahl von Verwaltungen prägen Bildungseinrichtungen und Kulturinstitute mit teilweise überregionaler Bedeutung auch das wirtschaftliche Umfeld. Von regionaler und teilweise überregionaler Bedeutung sind Einrichtungen wie z. B. die Hochschule der Bundesagentur für Arbeit und zukünftig ein Außenstandort der Medical School Hamburg. Regionale Bedeutung haben mehrere zentrale Ausbildungseinrichtungen des Handwerks sowie ein breit gefächertes Schul- und Berufsschulangebot von privaten und staatlichen Trägern. Das kulturelle Leben wird auch überregional durch das Mecklenburgische Staatstheater, die Museen und die Sport- und Kongresshalle geprägt. 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.

### Mitglied Metropolregion Hamburg

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

### Gewerbeprofile

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

### Tourismus

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

### Bewerbung Weltkulturerbe

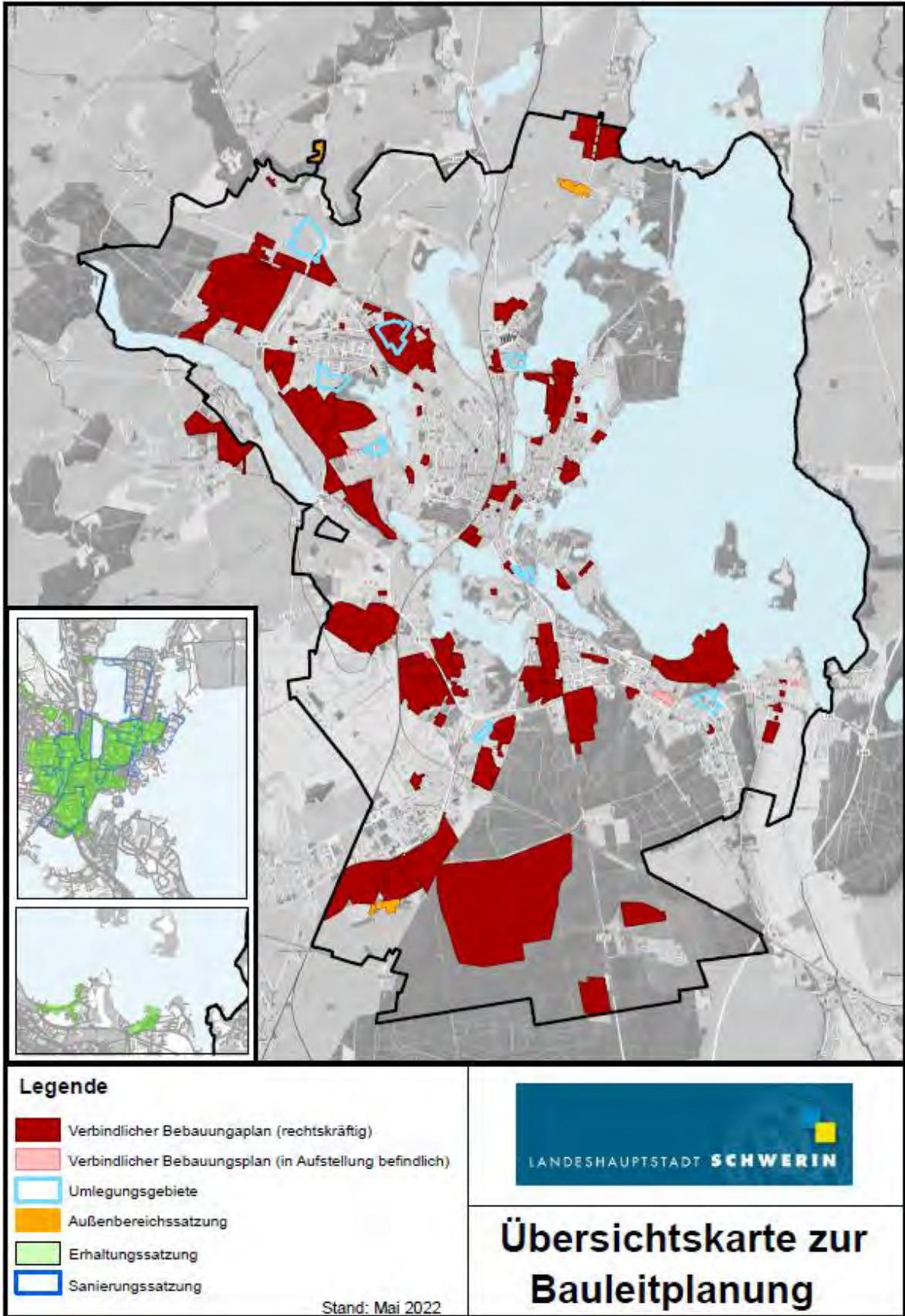
Mit dem Schweriner Residenzensemble bewirbt die Stadt sich um die Aufnahme in die UNESCO-Welterbeliste und steht seit 2014 auf der deutschen Kandidatenliste. Den Kern des Ensembles bildet das Schweriner Schloss, umgeben von Wasserflächen und Parkanlagen.

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

	Sept. 2020	Sept. 2021
Arbeitslosenquote in %	10,4	9,5
Arbeitslose (absolut)	4.670	4.302

Quelle: Bundesagentur für Arbeit

Die Arbeitslosenquote des Landes Mecklenburg-Vorpommern betrug im September 2021 **7,4 %**.



### 1.4.3 Stadtentwicklung

#### Gesamt- entwicklung

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

#### Innenstadt

Das städtebauliche Ziel der Stärkung der Innenstadt wird durch die bereits realisierten innerstädtischen Einkaufspassagen „Schlosspark-Center“, „Schweriner Höfe“ 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 wurde nach über 20 Jahren intensiver Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen 2018 abgeschlossen. Mit den Sanierungsgebieten Schelfstadt-Erweiterung, Paulsstadt, Südliche Werdervorstadt, Werdervorstadt – Wasserkante Bornhövedstraße und Altstadt – Am Dom/ Bischofstraße erfolgten sinnvolle Ergänzungen der Maßnahmen zur Stärkung der Innenstadt.

#### Wohngebiete

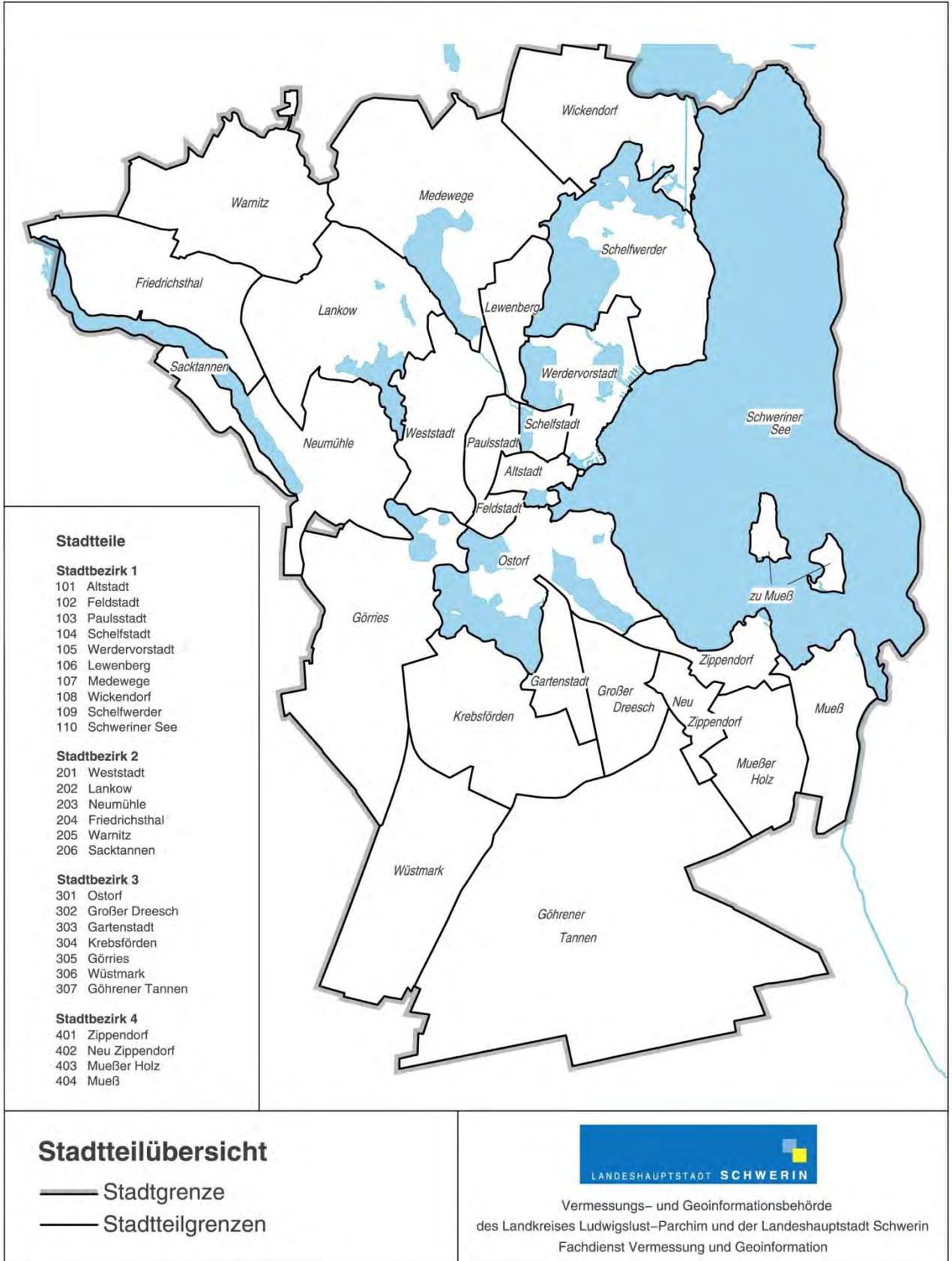
Die Großwohngebiete des komplexen Wohnungsbaues sind durch die zwischen der Stadt und den Wohnungsunternehmen abgestimmten Maßnahmen zielgerichtet zu attraktiven, den heutigen Ansprüchen entsprechenden Wohngebieten weitergebaut worden. Die Schaffung von Stadtteilzentren und die Verbesserung des Wohnumfeldes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

Das Handlungskonzept Wohnen bildet neben dem Flächennutzungsplan die Grundlage für die weitere städtebauliche Entwicklung Schwerins in Bezug auf den individuellen Wohnungsbau und den Geschosswohnungsbau. Rechtskräftige Bebauungspläne stellen Bauland für den individuellen Wohnungsbau bereit. Derzeit entstehen attraktive Wohngebiete für den individuellen Wohnungsbau, wie z.B. „Neues Wohnen am Lankower See“ und für den mehrgeschossigen Wohnungsbau, wie z.B. die Wohnanlagen an der Ziegelseepromenade und das „Wohnen in den Waisengärten“. Ein weiteres Wohngebiet entsteht derzeit für ca. 145 Einfamilienhäuser im Stadtteil Wickendorf. Der Baustart für ein Wohngebiet in Krebsförden (50 bis 60 Wohneinheiten) erfolgte ebenfalls vor kurzem.

#### Gewerbe- gebiete

Mit der ersten Änderung des Flächennutzungsplanes wurde eine ca. 350 Hektar große Industrie- und Gewerbefläche (Industriepark Göhrener Tannen) planerisch neu entwickelt. Ein Zulieferer für die Airbusproduktion, FLAMMAEROTEC GmbH & Co. KG hat sich 2004/2005 hier angesiedelt. Seit Mai 2014 betreibt der Schweizer Lebensmittelkonzern Nestlé an diesem Standort ein Werk zur Herstellung von Kaffeekapseln mit ca. 450 Arbeitsplätzen. Im Jahr 2015 startete die Firma United Caps GmbH die Produktion von Verschlusskappen im Industriepark. Die Firmen Ypsomed Medizintechnik und BVS Systemtechnik sind seit 2017 im Industriepark ansässig. Im Jahr 2020 haben die Planungen für eine direkte Anbindung des Gewerbegebietes an die nahe Autobahn A14 wieder Fahrt aufgenommen.

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



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

## 2. Überblick über den Grundstücksverkehr

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

Vorliegende Erbbaurechtsverträge konnten wegen sehr geringer Anzahl nicht ausgewertet werden.

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

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

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

## 2.1 Anzahl der Erwerbsvorgänge

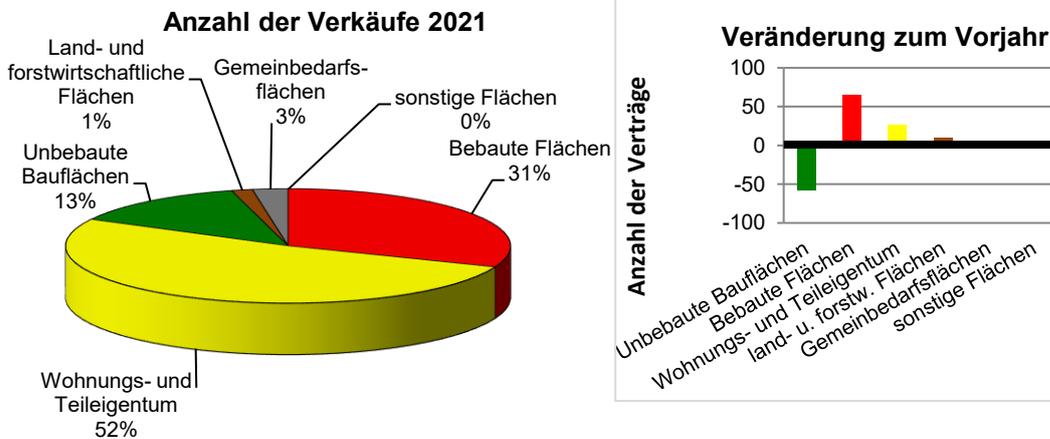
Dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Schwerin wurden im Berichtsjahr 2021

**Anzahl der Vertragsabschlüsse um 6 % gestiegen**

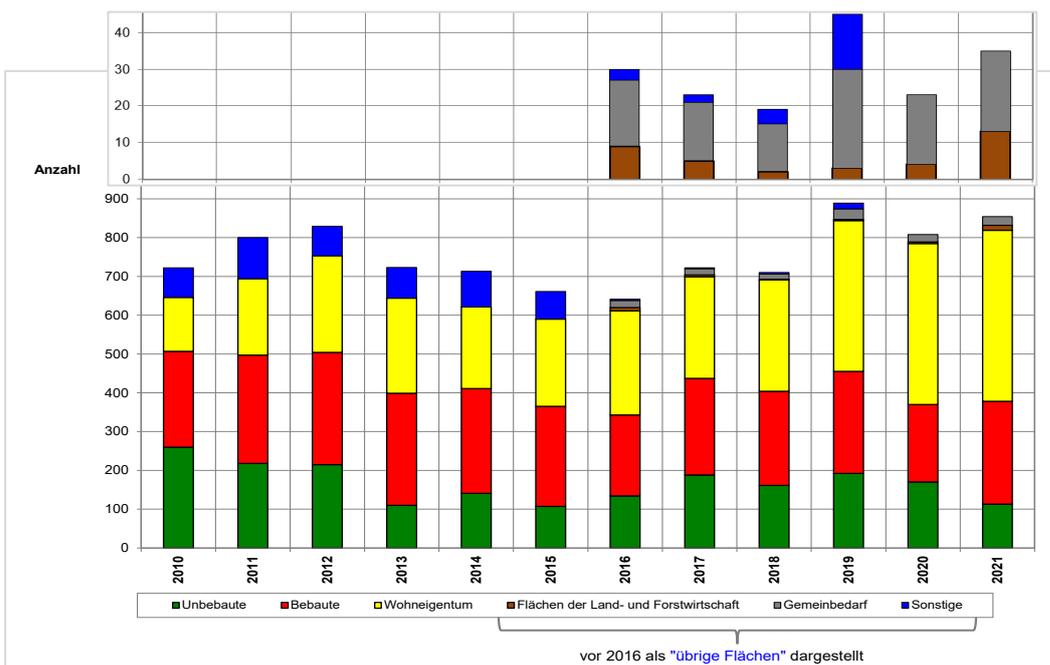
### 854 Vertragsabschlüsse (808)

zugeleitet. Davon betrafen 708 Kauffälle Verträge des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs. Damit hat sich die Anzahl der Verträge gegenüber dem Vorjahr erhöht. Die Verkäufe von unbebauten Wohnbauflächen sind zurückgegangen, die Verkäufe von Eigentumswohnungen und bebauten Flächen, insbesondere von Mehrfamilienhäusern in der Innenstadt sind jedoch gestiegen.

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



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



## Anzahl der Erwerbsvorgänge im Jahr 2021

Stand 01.01.2022

Stadtteil	unbebaute Bauflächen					bebaute Flächen								übrige Flächen		
	individueller Wohnungsbau	Mehrfamilienhäuser	geschäftliche Nutzung	gewerbliche Nutzung	sonstige Nutzung	Ein- und Zweifamilienhäuser	Doppel- und Reihenhäuser	Mehrfamilienhäuser	Wohn- und Geschäftshäuser	Geschäfts- und Büroobjekte	Gewerbeobjekte	Wohn- und Teileigentum	sonstige bebaute Grundstücke	land- und forstwirtschaftliche Flächen	Gemeinbedarf	sonstige Flächen
<b>Altstadt</b>	-	-	1	-	1	-	-	2	10	-	-	26	-	-	-	-
<b>Feldstadt</b>	-	-	1	-	1	-	-	5	1	-	1	38	-	-	-	-
<b>Paulsstadt</b>	-	2	-	-	-	1	-	20	9	2	1	34	-	-	-	-
<b>Schelfstadt</b>	-	-	-	-	2	2	-	8	1	-	-	25	-	-	-	-
<b>Werdvorstadt</b>	-	-	-	-	2	4	3	20	1	-	1	159	2	-	-	-
<b>Lewenberg</b>	-	-	-	-	2	-	4	2	-	-	-	2	-	-	-	-
<b>Medewege</b>	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-	-	1	-	-	2	-
<b>Wickendorf</b>	23	1	-	-	2	5	-	1	-	-	-	1	1	2	1	-
<b>Schelfwerder</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Zwischensumme Stadtbezirk 1</b>	<b>23</b>	<b>3</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>11</b>	<b>12</b>	<b>7</b>	<b>58</b>	<b>22</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>285</b>	<b>4</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>0</b>
<b>Weststadt</b>	-	-	-	-	1	-	1	6	-	3	-	7	-	-	-	-
<b>Lankow</b>	-	2	1	1	7	4	5	-	-	-	4	29	1	2	1	-
<b>Neumühle</b>	-	-	-	-	3	7	10	-	-	-	-	1	1	-	-	-
<b>Friedrichsthal</b>	2	-	-	-	1	5	7	1	-	-	-	18	3	-	-	-
<b>Warnitz</b>	-	-	-	-	12	7	2	1	-	-	1	-	1	5	-	-
<b>Sacktannen</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-
<b>Zwischensumme Stadtbezirk 2</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>24</b>	<b>23</b>	<b>25</b>	<b>8</b>	<b>0</b>	<b>3</b>	<b>6</b>	<b>55</b>	<b>6</b>	<b>7</b>	<b>1</b>	<b>0</b>
<b>Ostorf</b>	-	-	-	-	4	5	3	1	-	-	-	13	1	-	-	-
<b>Großer Dreesch</b>	-	-	1	-	-	-	-	3	-	1	-	-	-	-	-	-
<b>Gartenstadt</b>	2	-	-	3	8	3	7	-	-	1	1	6	-	1	5	-
<b>Krebsförden</b>	-	2	3	1	4	4	6	-	-	1	1	59	-	-	1	-
<b>Görries</b>	2	-	-	1	1	5	2	2	-	4	7	8	-	-	1	-
<b>Wüstmark</b>	-	-	-	2	2	4	1	-	-	-	7	-	1	1	3	-
<b>Göhrener Tannen</b>	-	-	-	2	-	-	-	-	-	-	1	2	-	-	-	-
<b>Zwischensumme Stadtbezirk 3</b>	<b>4</b>	<b>2</b>	<b>4</b>	<b>9</b>	<b>19</b>	<b>21</b>	<b>19</b>	<b>6</b>	<b>0</b>	<b>7</b>	<b>17</b>	<b>88</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>10</b>	<b>0</b>
<b>Zippendorf</b>	2	-	-	-	1	5	2	-	-	-	-	7	-	1	1	-
<b>Neu Zippendorf</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2	-	-	-	-
<b>Mueßer Holz</b>	-	-	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-	-	2	-
<b>Mueß</b>	-	-	-	-	3	3	2	-	-	-	-	4	1	1	5	-
<b>Zwischensumme Stadtbezirk 4</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4</b>	<b>8</b>	<b>4</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>13</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>8</b>	<b>0</b>
<b>Einzelsumme</b>	<b>31</b>	<b>7</b>	<b>7</b>	<b>10</b>	<b>58</b>	<b>64</b>	<b>55</b>	<b>73</b>	<b>22</b>	<b>12</b>	<b>26</b>	<b>441</b>	<b>13</b>	<b>13</b>	<b>22</b>	<b>0</b>
<b>Gesamtsumme</b>	<b>113</b>					<b>706</b>								<b>35</b>		
<b>Anteil in %</b>	<b>13 %</b>					<b>83 %</b>								<b>4 %</b>		
<b>Insgesamt</b>	<b>854</b>															

## 2.2 Flächenumsatz

Im Berichtsjahr 2021 wurden im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses insgesamt

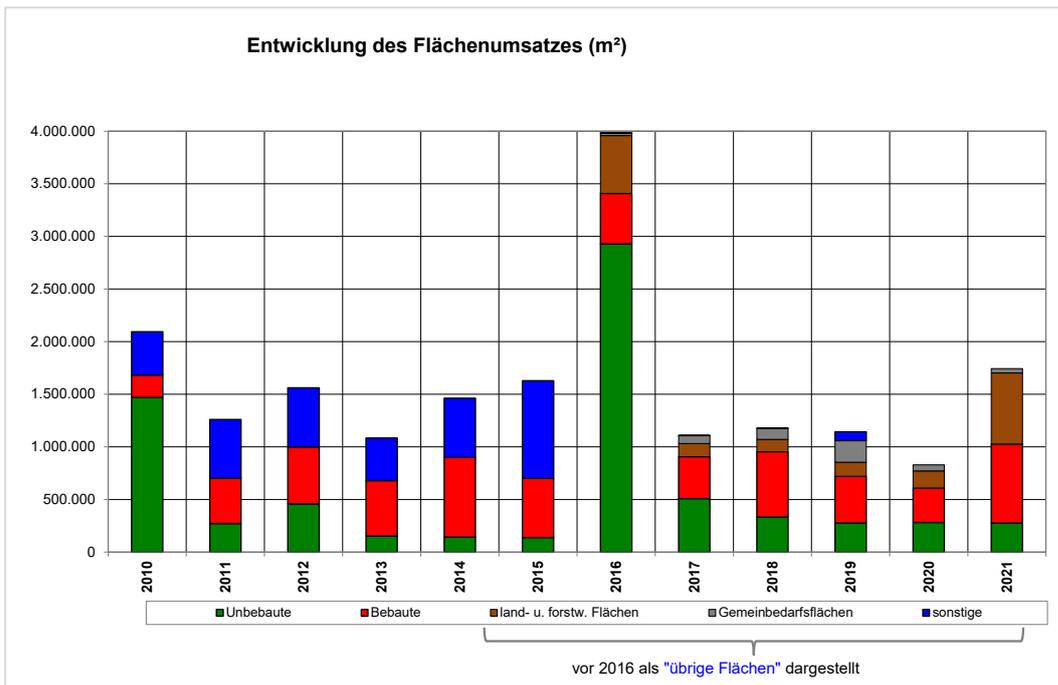
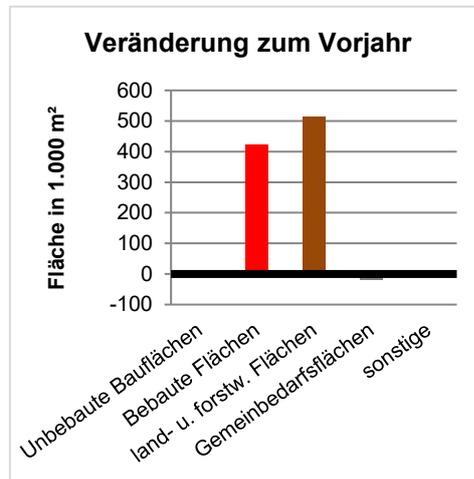
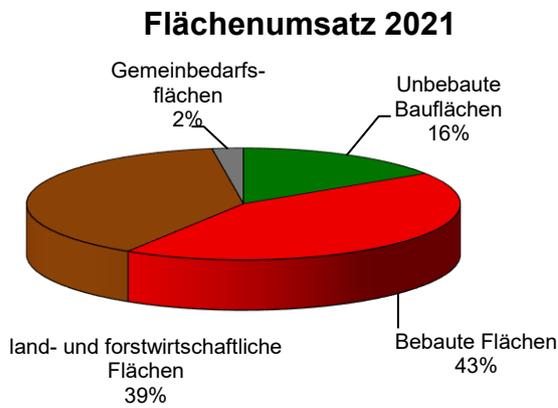
**1.744.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche (830.000 m<sup>2</sup>)**

*Flächenumsatz verdoppelt*

umgesetzt. Damit hat sich der Flächenumsatz gegenüber dem Vorjahr mehr als verdoppelt. Dies begründet sich jedoch u.a. in dem Verkauf dreier großer bebauter bzw. landwirtschaftlich genutzter Flächen, die zusammen 30 % des Gesamtumsatzes abbilden.

In der langfristigen Analyse beträgt der jährliche Flächenumsatz in der Landeshauptstadt Schwerin durchschnittlich 1.196.000 m<sup>2</sup> (exklusive Flächenumsatz 2016, der den Verkauf einer einzelnen großen unbebauten Fläche beinhaltet).

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



**Flächenumsatz (Angaben in 1.000 m²)**

Stand 01.01.2022

Stadtteil	unbebaute Bauflächen					bebaute Flächen							übrige Flächen			
	individueller Wohnungsbau	Mehrfamilienhäuser	geschäftliche Nutzung	gewerbliche Nutzung	sonstige Nutzung	Ein- und Zweifamilienhäuser	Doppel- und Reihenhäuser	Mehrfamilienhäuser	Wohn- und Geschäftshäuser	Geschäfts- und Büroobjekte	Gewerbeobjekte	Wohn- und Teileigentum	sonstige bebaute Grundstücke	land- und forstwirtschaftliche Flächen	Gemeinbedarf	sonstige Flächen
Altstadt	-	-	*	-	*	-	-	1	4	-	-	-	*	-	-	-
Feldstadt	-	-	*	-	*	-	-	5	*	-	*	-	-	-	-	-
Paulsstadt	-	1	-	-	-	*	-	7	4	6	*	-	-	-	-	
Schelfstadt	-	-	-	-	0	1	-	3	*	-	-	-	-	-	-	
Werdervorstadt	-	-	-	-	0	2	1	24	*	-	*	-	4	-	-	
Lewenberg	-	-	-	-	0	-	-	2	-	-	-	-	-	-	-	
Medewege	-	-	-	-	*	-	4	-	-	-	-	-	*	-	0	
Wickendorf	15	*	-	-	1	7	-	*	-	-	-	-	*	8	*	
Schelfwerder	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
<b>Zwischensumme Stadtbezirk 1</b>	<b>15</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>0</b>	<b>3</b>	<b>10</b>	<b>5</b>	<b>45</b>	<b>9</b>	<b>6</b>	<b>2</b>	<b>25</b>	<b>8</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	
Weststadt	-	-	-	-	*	-	*	4	-	8	-	-	-	-	-	
Lankow	-	3	*	*	2	2	1	*	-	-	27	-	*	1	*	
Neumühle	-	-	-	-	1	5	7	-	-	-	-	-	-	-	-	
Friedrichsthal	1	-	-	-	*	3	2	*	-	-	-	-	6	-	-	
Warnitz	-	-	-	-	5	5	1	*	-	-	*	-	*	288	-	
Sacktannen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	*	-	-	-	-	
<b>Zwischensumme Stadtbezirk 2</b>	<b>1</b>	<b>3</b>	<b>*</b>	<b>*</b>	<b>8</b>	<b>15</b>	<b>11</b>	<b>10</b>	<b>0</b>	<b>8</b>	<b>62</b>	<b>20</b>	<b>289</b>	<b>*</b>	<b>0</b>	
Ostorf	-	-	-	-	1	4	1	*	-	-	-	-	*	-	-	
Großer Dreesch	-	-	*	-	-	-	-	10	-	*	-	-	-	-	-	
Gartenstadt	17	-	-	21	0	2	2	-	-	*	*	-	-	*	1	
Krebsförden	-	13	108	*	9	4	2	-	-	*	*	-	-	*	-	
Görries	2	-	-	*	*	6	1	4	-	33	113	-	-	-	*	
Wüstmark	-	-	-	7	1	6	-	-	-	-	217	-	*	*	7	
Göhrener Tannen	-	-	-	50	-	-	-	-	-	-	*	-	-	-	-	
<b>Zwischensumme Stadtbezirk 3</b>	<b>19</b>	<b>13</b>	<b>110</b>	<b>80</b>	<b>11</b>	<b>22</b>	<b>7</b>	<b>14</b>	<b>0</b>	<b>59</b>	<b>391</b>	<b>16</b>	<b>82</b>	<b>8</b>	<b>0</b>	
Zippendorf	2	-	-	-	*	5	1	-	-	-	-	-	-	*	*	
Neu Zippendorf	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Mueßer Holz	-	-	-	-	-	-	-	*	-	-	-	-	-	-	24	
Mueß	-	-	-	-	0	2	1	-	-	-	-	-	*	*	1	
<b>Zwischensumme Stadtbezirk 4</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>7</b>	<b>2</b>	<b>*</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>*</b>	<b>297</b>	<b>26</b>	<b>0</b>	
<b>Einzelsumme</b>	<b>37</b>	<b>19</b>	<b>116</b>	<b>81</b>	<b>23</b>	<b>54</b>	<b>25</b>	<b>74</b>	<b>9</b>	<b>73</b>	<b>455</b>	<b>61</b>	<b>676</b>	<b>41</b>	<b>0</b>	
<b>Gesamtsumme</b>	<b>276</b>					<b>751</b>							<b>717</b>			
<b>Anteil in %</b>	<b>16 %</b>					<b>43 %</b>							<b>41 %</b>			
<b>Insgesamt</b>	<b>1.744</b>															

\*= weniger als 2 Kauffälle

### 2.3 Geldumsatz

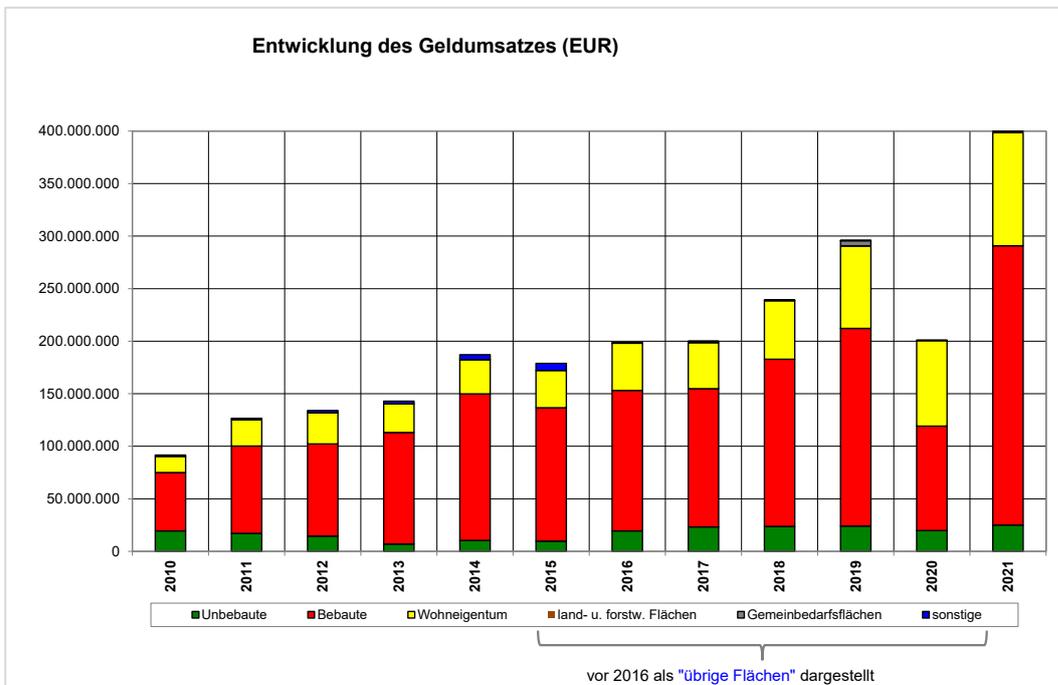
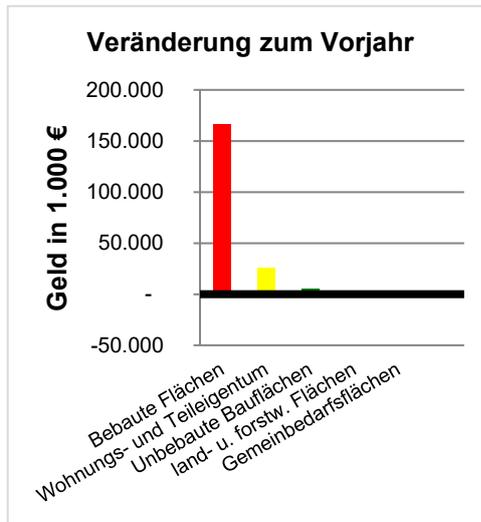
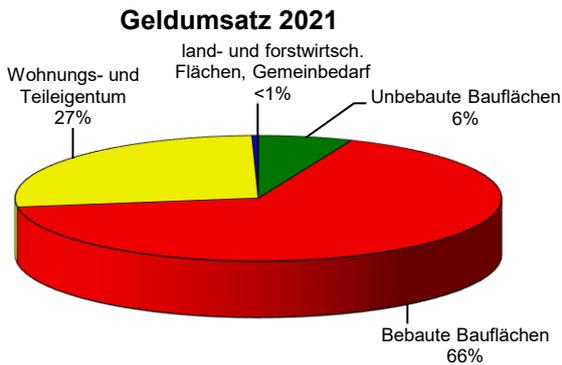
Im Berichtsjahr 2021 wurden im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses insgesamt

**400 Millionen EUR (201 Mio. EUR)**

**Geldumsatz verdoppelt**

umgesetzt. Damit hat sich der Umsatz innerhalb eines Jahres verdoppelt. Dies ist u.a. auf den Verkauf einiger großen bebauten Flächen zurückzuführen.

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



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

**Geldumsatz (Angaben in 1.000 EUR)**

Stand 01.01.2022

Stadtteil	Unbebaute Bauflächen					Bebaute Flächen								Übrige Flächen		
	individueller Wohnungsbau	Mehrfamilienhäuser	geschäftliche Nutzung	gewerbliche Nutzung	sonstige Nutzung	Ein- und Zweifamilienhäuser	Doppel- und Reihenhäuser	Mehrfamilienhäuser	Wohn- und Geschäftshäuser	Geschäfts- und Büroobjekte	Gewerbeobjekte	Wohn- und Teileigentum	sonstige bebaute Grundstücke	land- und forstwirtschaftliche Flächen	Gemeinbedarf	sonstige Flächen
Altstadt	-	-	*	-	*	-	1.515	2.070	13.643	-	-	5.077	-	-	-	-
Feldstadt	-	-	*	-	*	-	-	8.590	*	-	*	7.645	-	-	-	-
Paulsstadt	-	114	-	-	-	-	*	11.325	7.224	*	*	5.930	-	-	-	-
Schelfstadt	-	-	-	-	29	1.799	-	4.429	*	-	-	4.517	-	-	-	-
Werdervorstadt	-	-	-	-	256	2.242	-	62.083	*	-	*	57.064	8.140	-	-	-
Lewenberg	-	-	-	-	15	-	-	2.980	-	-	-	217	-	-	-	-
Medewege	-	-	-	-	*	-	635	-	-	-	-	-	*	-	2	-
Wickendorf	2.952	*	-	-	29	2.234	-	*	-	-	-	*	*	20	*	-
Schelfwerder	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Zwischen- summe Stadtbezirk 1</b>	<b>2.952</b>	<b>534</b>	<b>1.506</b>	<b>0</b>	<b>379</b>	<b>6.725</b>	<b>2.150</b>	<b>92.172</b>	<b>23.707</b>	<b>*</b>	<b>322</b>	<b>80.621</b>	<b>18.307</b>	<b>20</b>	<b>73</b>	<b>0</b>
Weststadt	-	-	-	-	*	-	*	4.717	-	2.200	-	854	-	-	-	-
Lankow	-	570	*	*	127	1.008	1.157	-	-	-	5.333	6.273	*	2	*	-
Neumühle	-	-	-	-	34	3.154	2.842	-	-	-	-	*	*	-	-	-
Friedrichsthal	149	-	-	-	*	1.590	1.597	*	-	-	-	2.848	440	-	-	-
Warnitz	-	-	-	-	59	1.859	490	*	-	-	*	-	*	864	-	-
Sacktannen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	*	-	-	-	-	-
<b>Zwischen- summe Stadtbezirk 2</b>	<b>149</b>	<b>570</b>	<b>*</b>	<b>*</b>	<b>226</b>	<b>7.611</b>	<b>6.487</b>	<b>7.733</b>	<b>0</b>	<b>2.200</b>	<b>5.613</b>	<b>10.094</b>	<b>2.820</b>	<b>866</b>	<b>*</b>	<b>0</b>
Ostorf	-	-	-	-	136	3.317	1.000	*	-	-	-	3.110	*	-	-	-
Großer Dreesch	-	-	*	-	-	-	-	5.300	-	*	-	-	-	-	-	-
Gartenstadt	410	-	-	864	5	1.555	1.487	-	-	*	*	1.340	-	*	38	-
Krebsförden	-	4.556	10.848	*	167	1.416	1.670	-	-	*	*	8.481	-	-	*	-
Görries	360	-	-	*	*	1.899	240	232	-	7.710	3.449	1.457	-	-	*	-
Wüstmark	-	-	-	104	103	855	*	-	-	-	8.728	-	*	*	78	-
Göhrener Tannen	-	-	-	199	-	-	-	-	-	-	*	284	-	-	-	-
<b>Zwischen- summe Stadtbezirk 3</b>	<b>770</b>	<b>4.556</b>	<b>11.048</b>	<b>1.289</b>	<b>422</b>	<b>9.042</b>	<b>4.942</b>	<b>6.182</b>	<b>0</b>	<b>12.768</b>	<b>18.870</b>	<b>14.672</b>	<b>150</b>	<b>260</b>	<b>120</b>	<b>0</b>
Zippendorf	390	-	-	-	*	1.894	689	-	-	-	-	668	-	*	*	-
Neu Zippendorf	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	559	-	-	-	-
Mueßer Holz	-	-	-	-	-	-	-	*	-	-	-	-	-	-	37	-
Mueß	-	-	-	-	25	595	530	-	-	-	-	786	*	*	27	-
<b>Zwischen- summe Stadtbezirk 4</b>	<b>390</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>35</b>	<b>2.489</b>	<b>1.219</b>	<b>*</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2.013</b>	<b>*</b>	<b>258</b>	<b>77</b>	<b>0</b>
<b>Einzelsumme</b>	<b>4.261</b>	<b>5.660</b>	<b>12.744</b>	<b>1.304</b>	<b>1.062</b>	<b>25.867</b>	<b>14.798</b>	<b>106.537</b>	<b>23.707</b>	<b>58.744</b>	<b>24.805</b>	<b>107.400</b>	<b>11.366</b>	<b>1.404</b>	<b>275</b>	<b>0</b>
<b>Gesamt- summe</b>	<b>25.031</b>					<b>373.224</b>								<b>1.679</b>		
<b>Anteil in %</b>	<b>6 %</b>					<b>93 %</b>								<b>&lt;1 %</b>		
<b>Insgesamt</b>	<b>399.934</b>															

\*= weniger als 2 Kauffälle

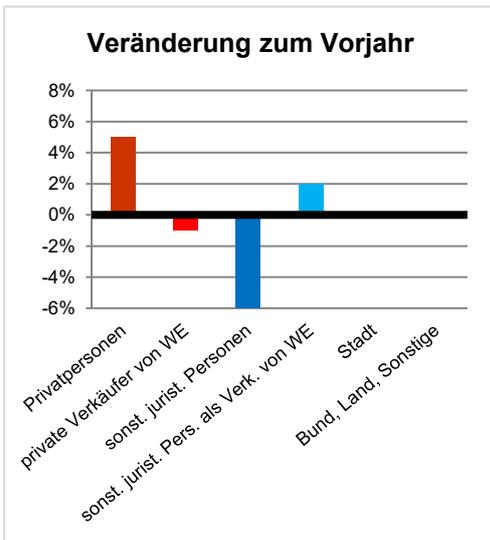
## 2.4 Teilnehmer am Grundstücksmarkt

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

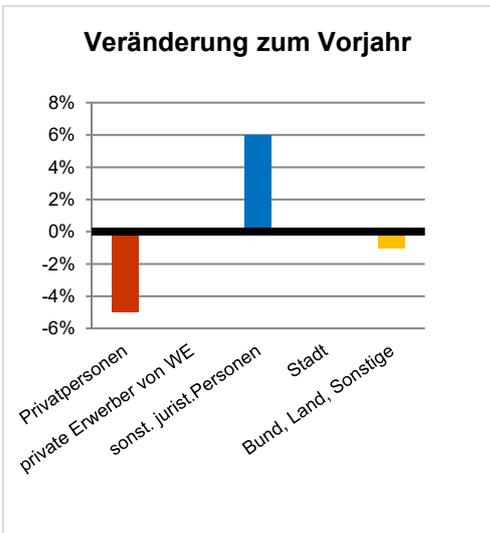
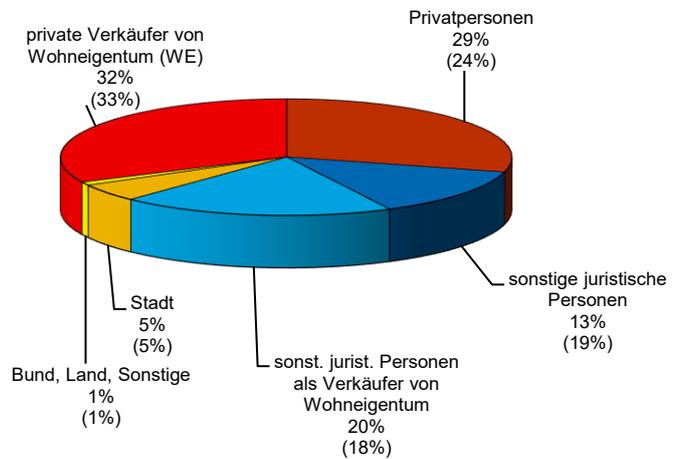
Die Marktanteile der privaten Verkäufer liegen bei insgesamt 61 %.

Auf der Erwerberseite betragen die Marktanteile der Privatpersonen insgesamt 85 %.

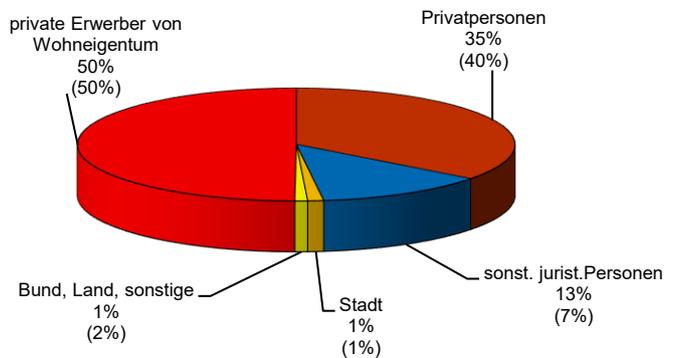
**Marktanteile  
der privaten  
Erwerber  
gesunken**



**Teilnehmer am Grundstücksmarkt 2021: Verkäufer**



**Teilnehmer am Grundstücksmarkt 2021: Erwerber**



**Teilnehmer am Grundstücksmarkt im Jahr 2021**

Stand 01.01.2022

Kenn- zahl	unbebaute Bauflächen		bebaute Flächen (ohne Wohn- und Teil- eigentum)		bebaute Flächen (nur Wohn- und Teil- eigentum)		Land- und forstwirt- schaft- liche Flächen		Gemein- bedarf		Sons- tige Flä- chen		Gesamt	
	V	E	V	E	V	E	V	E	V	E	V	E	V	E
1	23	93	212	202	274	426	7	7	7	-	-	-	523	728
2	2	-	-	-	-	-	-	-	1	8	-	-	3	8
3	4	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5	-
5	33	-	3	-	-	-	-	-	6	10	-	-	42	10
6	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-
7	-	1	-	-	-	-	-	-	4	1	-	-	4	2
8	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9	51	19	48	63	167	15	6	6	4	3	-	-	276	106
<b>Ges.</b>	<b>113</b>	<b>113</b>	<b>265</b>	<b>265</b>	<b>441</b>	<b>441</b>	<b>13</b>	<b>13</b>	<b>22</b>	<b>22</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>854</b>	<b>854</b>

Erläuterung:

V = Verkäufer

E = Erwerber

1 = natürliche Personen/ Privatpersonen

2 = Bund

3 = Land

5 = Stadt

6 = gemeinnütziges Wohnungsunternehmen

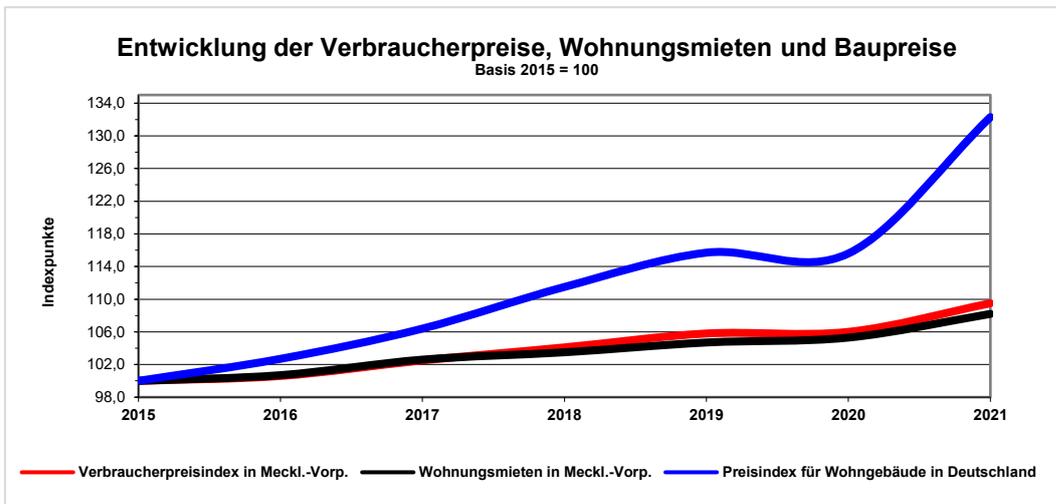
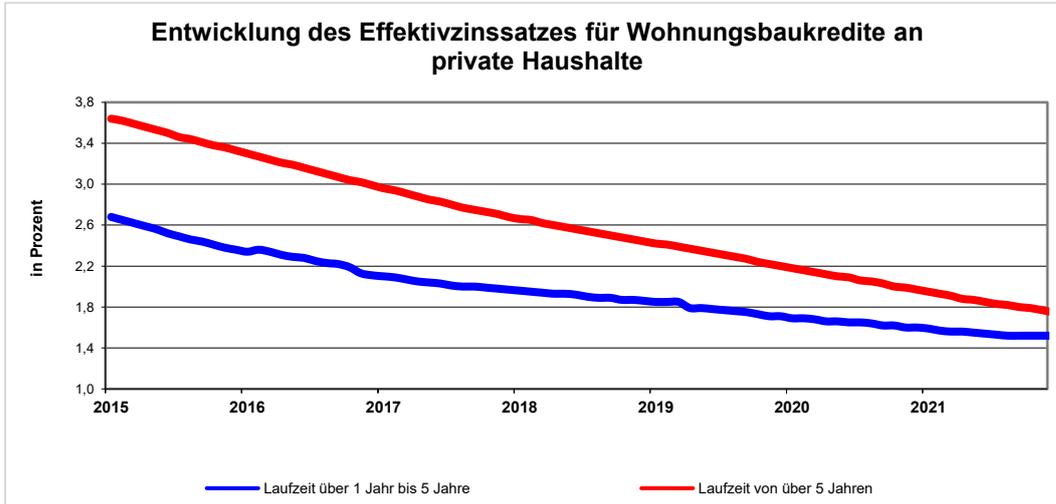
7 = freie Wohnungsunternehmen, Bauträger u.ä.

8 = Sanierungsträger als Treuhänder der Stadt

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

### 3. Entwicklung auf den Grundstücksteilmärkten

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



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

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

**Entwicklung der Bruttowertschöpfung zu Herstellungspreisen je Erwerbstätigen**  
 Vergleich der kreisfreien Städte und Landkreise (Auswahl) 2015 bis 2019

	2015	2016	2017	2018	2019
<b>Mecklenburg-Vorpommern insgesamt</b> BWS je Erwerbstätigen in EUR	<b>48.775</b>	<b>49.946</b>	<b>53.032</b>	<b>52.693</b>	<b>55.407</b>
<b>Mecklenburgische Seenplatte</b> BWS je Erwerbstätigen in EUR Vergleich zum Landeswert=100	48.583 99,6	49.677 99,5	52.756 99,5	51.982 98,5	54.589 98,5
<b>Landkreis Rostock</b> BWS je Erwerbstätigen in EUR Vergleich zum Landeswert=100	48.161 98,7	49.684 99,5	53.510 100,9	53.182 100,7	56.061 101,2
<b>Rostock</b> BWS je Erwerbstätigen in EUR Vergleich zum Landeswert=100	54.698 112,1	54.980 110,1	59.258 111,7	57.045 108,1	59.525 107,4
<b>Schwerin</b> BWS je Erwerbstätigen in EUR Vergleich zum Landeswert=100	48.407 99,2	49.636 99,4	51.211 96,6	51.750 98,0	54.431 98,2
<b>Ludwigslust-Parchim</b> BWS je Erwerbstätigen in EUR Vergleich zum Landeswert=100	48.481 99,4	50.725 101,6	53.965 101,8	53.887 102,1	56.339 101,7
<b>Nordwestmecklenburg</b> BWS je Erwerbstätigen in EUR Vergleich zum Landeswert=100	51.239 105,1	51.495 103,1	54.205 102,2	54.756 103,7	57.549 103,9

Quelle: Statistisches Landesamt Mecklenburg-Vorpommern, Berechnungsstand: Juli 2020

### 3.1 Unbebaute Grundstücke

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

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

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

Im Jahr 2021 wurden 113 (170) unbebaute Baugrundstücke verkauft. Die Anzahl ist damit gegenüber 2020 um 34 % gesunken. 31 (127) auswertbare Vertragsabschlüsse sind dem individuellen Wohnungsbau zuzuordnen. Es lagen 14 (3) Vertragsabschlüsse zu Baugrundstücken für den Mehrfamilienhausbau und für geschäftliche Bauflächen vor. 10 (10) gewerbliche Baugrundstücke wurden veräußert und 58 (30) 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.

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

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

*Anzahl der Verkäufe von unbebauten Grundstücken für den individuellen Wohnungsbau um 76 % gesunken*

#### 3.1.1 Landwirtschaftlich genutzte Flächen

Für die Feststellung des Preisniveaus für landwirtschaftliche Flächen liegen dem Gutachterausschuss im Jahr 2021 lediglich zwei geeignete Kauffälle aus dem Zuständigkeitsbereich vor. Die Spanne der Quadratmeterpreise aus den letzten Jahren beträgt je nach Lage und Bodengüte für Ackerland zwischen 2,00 €/m<sup>2</sup> und 3,50 €/m<sup>2</sup>.



Der Gutachterausschuss hat als Bodenrichtwerte zum 01.01.2022 folgende Werte beschlossen:

**2,90 €/m<sup>2</sup> für Ackerland**

**bei einer Ackerzahl von 53**  
und

**1,00 €/m<sup>2</sup> für Grünland**

**bei einer Grünlandzahl von 30**

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

Nachstehend wird eine Übersicht zu Durchschnittswerten in den angrenzenden Bodenrichtwertzonen der benachbarten Landkreise zum Stichtag 01.01.2022 für Acker und Grünland gegeben. Weitere Informationen über Bodenrichtwerte der an die Landeshauptstadt Schwerin angrenzenden Gebiete sind in den zuständigen Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse erhältlich (siehe Anlage 6).

Landkreis Ludwigslust-Parchim	Landkreis Nordwestmecklenburg
<b>Ackerland:</b> 2,90 €/m <sup>2</sup>	<b>Ackerland:</b> 3,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Grünland:</b> 1,15 €/m <sup>2</sup>	<b>Grünland:</b> 1,20 €/m <sup>2</sup>

Durchschnittswerte in den angrenzenden Bodenrichtwertzonen der benachbarten Landkreise  
Quelle: Grundstücksmarkberichte und Bodenrichtwertkarten der Landkreise zum Stichtag 01.01.2022

### 3.1.2 Forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Für die Feststellung des Preisniveaus für forstwirtschaftliche Flächen liegt dem Gutachterausschuss im Jahr 2021 ein auswertbarer Kauffall vor. Die Spanne der Quadratmeterpreise aus den letzten Jahren beträgt je nach Lage und Bestandsalter zwischen 0,64 €/m<sup>2</sup> und 1,29 €/m<sup>2</sup>. Der Wert für Forstflächen hängt vom Bodenwert und der vorhandenen Bestockung ab. Bei einem hiebreifen Baumbestand liegt der Gesamtwert im oberen Bereich der angegebenen Spanne. Gemäß Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) wurde der Bodenwertanteil aus den Quadratmeterpreisen herausgerechnet.



Der Gutachterausschuss hat als Bodenrichtwert zum 01.01.2022 folgenden Wert beschlossen:

**0,35 €/m<sup>2</sup> für forstwirtschaftliche Flächen**

Der Bodenrichtwert enthält gemäß ImmoWertV keinen Wertanteil für den Aufwuchs.

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

Landkreis Ludwigslust-Parchim	Landkreis Nordwestmecklenburg
<b>forstwirtschaftliche Flächen:</b> 0,30 €/m <sup>2</sup> (ohne Aufwuchs)	<b>forstwirtschaftliche Flächen:</b> 0,80 €/m <sup>2</sup> (mit Aufwuchs)

Durchschnittswerte in den angrenzenden Bodenrichtwertzonen der benachbarten Landkreise  
Quelle: Grundstücksmarkberichte und Bodenrichtwertkarten der Landkreise zum Stichtag 01.01.2022

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

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses hat das Preisniveau dieser einzelnen Teilmärkte in den letzten Jahren analysiert. Bei Bauerwartungsland konnten 35 (34) Kaufverträge und bei Rohbauland 46 (43) Kaufverträge, davon 16 (15) Verträge für den Mehrfamilienhausbau und 8 (6) Verträge für Gewerbeflächen, aus dem Zeitraum **2010 bis 2021** ausgewertet werden.

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

	individueller Wohnungsbau		Mehrfamilienhausbau		Gewerbe	
	Anzahl	% des Bodenrichtwertes Mittelwert (2/3 Spanne)	Anzahl	% des Bodenrichtwertes Mittelwert (2/3 Spanne)	Anzahl	% des Bodenrichtwertes Mittelwert (2/3 Spanne)
<b>Bauerwartungsland</b>	<b>35</b>	<b>21 (10 – 30)</b>	-	-	-	-
<b>Rohbauland</b>	<b>22</b>	<b>52 (34 – 71)</b>	<b>16</b>	<b>57 (42 - 89)</b>	<b>8</b>	<b>55 (42 - 73)</b>

Diese Angaben in der Tabelle gelten für das gesamte Stadtgebiet.

### 3.1.4 Baureife Grundstücke

#### Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau

#### Bodenrichtwerte

für Wohnbauflächen des individuellen Wohnungsbaus in typischen Lagen von Schwerin:

mäßige Lage  
**65 €/m<sup>2</sup>**

mittlere Lage  
**175 €/m<sup>2</sup>**

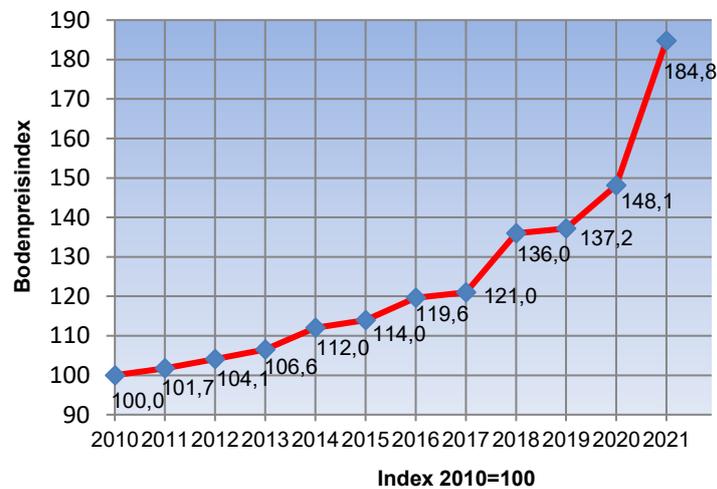
gute Lage  
**210 €/m<sup>2</sup>**



Um statistisch gesicherte Indexreihen berechnen zu können, ist eine ausreichende Zahl von verwertbaren Kaufpreisen erforderlich. Diese stehen für unbebaute, baureife Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus mit Grundstücksgrößen zwischen 200 m<sup>2</sup> und 1.300 m<sup>2</sup> 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

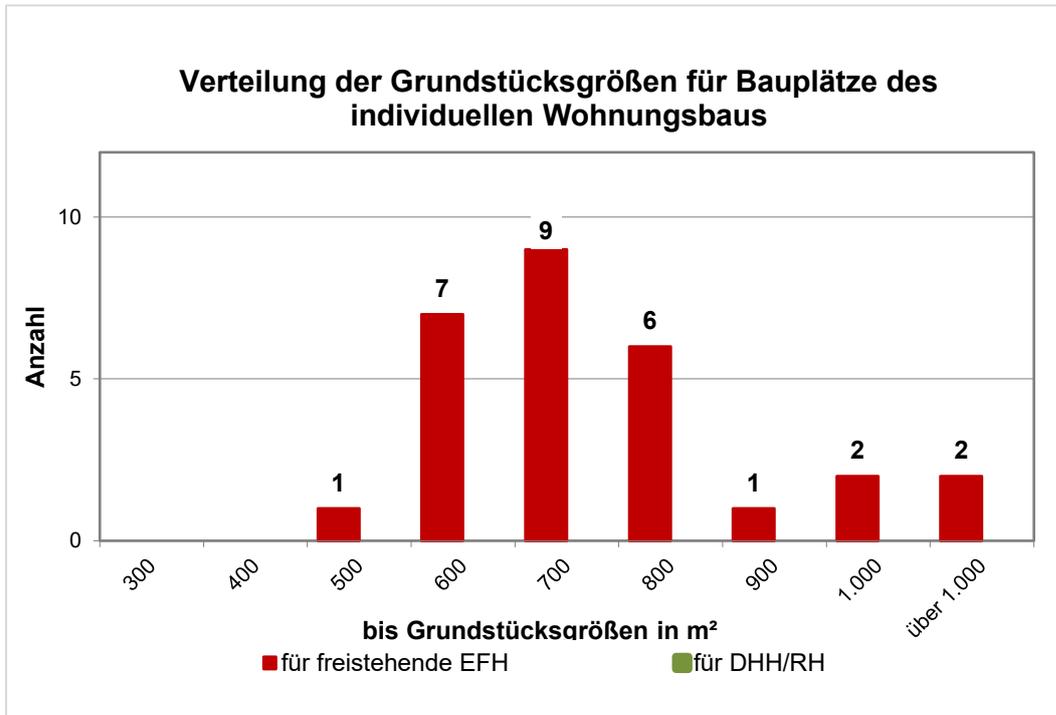


Im Vergleich zu 2020 ist in diesem Jahr ein Anstieg von 25 % zu verzeichnen.

Die Grundstücksgröße für das freistehende Einfamilienhaus liegt im Durchschnitt bei 700 m<sup>2</sup>, zwei Drittel aller Grundstücke haben eine Fläche zwischen 570 und 780 m<sup>2</sup>.

Die Flächeninanspruchnahme ist im letzten Jahr bei Baugrundstücken für Einfamilienhäuser gestiegen. Grundstücke für den Bau von Doppelhaushälften bzw. Reihenhäusern werden derzeit kaum nachgefragt.

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



#### Bauland für den Mehrfamilienhausbau

Der Verkauf von Baugrundstücken für den Mehrfamilienhausbau spielt derzeit in der Landeshauptstadt Schwerin eine geringe Rolle. 2021 wurden 4 (0) Baugrundstücke für Mehrfamilienhäuser veräußert. Die Kaufpreise orientieren sich im Allgemeinen an der jeweiligen Lage (Bodenrichtwertzone). Das Bodenrichtwertniveau liegt zwischen 80,- €/m<sup>2</sup> und 410,- €/m<sup>2</sup>. Aufgrund der fehlenden Kauffälle ist keine differenziertere Aussage möglich.

#### Gewerbebauland

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

#### Geschäftlich genutzte Baugrundstücke

Das Angebot an Baugrundstücken in der zentralen Geschäftslage der Landeshauptstadt Schwerin ist gering. Im Berichtsjahr wechselten 3 (1) geschäftlich genutzte Baugrundstücke den Eigentümer.

Das Bodenrichtwertniveau in den Spitzenlagen liegt hier zwischen 700 €/m<sup>2</sup> und 1.500 €/m<sup>2</sup>. Aufgrund der wenigen Kauffälle ist keine differenziertere Aussage möglich.

### 3.1.5 Sonstige Flächen

#### Bebaute Fläche im Außenbereich (§35 BauGB)

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

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

Nordwesten:	Warnitz	
	Klein Medewege	45 €/m <sup>2</sup> B ebf
	Friedrichsthal	_____
	Lankow Neumühle	M ASB o I-II f1000
Nordosten:	Wickendorf	60 €/m <sup>2</sup> B ebf
	Schelfwerder	_____
	Groß Medewege	M ASB o I-II f1000
Südwesten:	Görries	50 €/m <sup>2</sup> B ebf
	Krebsförden	_____
	Wüstmark	M ASB o I-II f1000
	Göhren Stadt Schwerin	
Südosten:	Mueß	100 €/m <sup>2</sup> B ebf
	Zippendorf	_____
	Schwerin	M ASB o I-II f1000

#### Erläuterungen

B	=	Bauland
ebf	=	Bodenrichtwerte mit dem Zusatz „ebf“ beziehen sich auf Baugrundstücke, die erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz sind
M	=	gemischte Baufläche
ASB	=	bebaute Flächen im Außenbereich
o	=	offene Bauweise
I-II	=	1- bis 2-geschossige Bebauung
f1000	=	1.000 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche

### 3.1.6 Arrondierungsflächen

Unter Arrondierungsflächen werden selbständig nicht bebaubare Teilflächen verstanden, die zusammen mit dem angrenzenden Grundstück einen ungünstigen Grenzverlauf und damit die Nutzungsmöglichkeit verbessern oder aus individuellen Gründen dazu erworben werden. Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses konnte aus den Jahren **2005 bis 2021** insgesamt 398 (359) Kauffälle dahingehend untersuchen, wie sich das prozentuale Verhältnis zum angrenzenden Bodenrichtwert im Zeitpunkt des Erwerbsvorganges bei unterschiedlichen Nutzungsarten darstellt. Bei den statistischen Untersuchungen wurden nur Flächen **unter 500 m<sup>2</sup> Größe** berücksichtigt. Die durchschnittliche Flächengröße beträgt 146 m<sup>2</sup>. Das ermittelte prozentuale Verhältnis ist in nachstehender Tabelle dargestellt. Mit der Veränderung des Betrachtungszeitraumes sind Veränderungen zum Vorjahr bei einigen Nutzungsarten vorhanden. Allgemein lässt sich feststellen, dass der Preis umso höher ist, je wichtiger der Erwerb für den Käufer und je kleiner die zu erwerbende Fläche ist.

*Preis um so höher,  
je wichtiger der Erwerb*

Art der unselbständigen Teilfläche	Nutzungsart	Anzahl	% des Baulandwertes Mittelwert (2/3 Spanne)	Systemdarstellung
hinter dem Grundstück liegende regel- oder unregelmäßige Flächen	Einfamilienhausgebiet	138	53 (19 - 90)	
	Mehrfamilienhausgebiet	29	66 (24 - 100)	
	geschäftliche Nutzung	4	64 (21 - 100)	
	gewerbliche Nutzung	3	72 (50 - 100)	
	<b>gesamt</b>	<b>174</b>	<b>56 (20 - 100)</b>	
seitlich gelegene Flächen	Einfamilienhausgebiet	74	68 (32 - 100)	
	Mehrfamilienhausgebiet	16	91 (71 - 107)	
	geschäftliche Nutzung	10	84 (60 - 100)	
	gewerbliche Nutzung	5	100 ( - )	
	<b>gesamt</b>	<b>105</b>	<b>74 (33 - 100)</b>	
Splitterflächen regel- oder unregelmäßig in unterschiedlichen Lagen	Einfamilienhausgebiet	35	72 (44 - 100)	
	Mehrfamilienhausgebiet	14	96 (84 - 100)	
	geschäftliche Nutzung	9	101 (87 - 110)	
	gewerbliche Nutzung	8	82 (67 - 100)	
	<b>gesamt</b>	<b>66</b>	<b>83 (49 - 105)</b>	
Zufahrten	Einfamilienhausgebiet	13	65 (15 - 108)	
	Mehrfamilienhausgebiet	7	61 (29 - 115)	
	geschäftliche Nutzung	-	-	
	gewerbliche Nutzung	-	-	
	<b>gesamt</b>	<b>20</b>	<b>63 (17 - 108)</b>	
Arrondierung aus Wegen, Straßen zum Bauland (z.B. Vorgarten)	Einfamilienhausgebiet	21	49 (18 - 77)	
	Mehrfamilienhausgebiet	8	91 (59 - 100)	
	geschäftliche Nutzung	4	49 (15 - 75)	
	gewerbliche Nutzung	-	-	
	<b>gesamt</b>	<b>33</b>	<b>61 (20 - 100)</b>	

Weiterhin lagen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses insgesamt 92 (82) Kauffälle aus den Jahren **2006 bis 2021** 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	28	55 (29 - 90)	
	Mehrfamilienhausgebiet	10	56 (24 - 90)	
	geschäftliche Nutzung	10	58 (25 - 128)	
	gewerbliche Nutzung	6	88 (50 - 100)	
	<b>gesamt</b>	<b>54</b>	<b>59</b> (25 - 100)	
Arrondierung aus landwirtschaftlich genutzten Flächen zu Wegen und Straßen*	Landwirtschaftliche Nutzung	38	119 (44 - 156)	
	<b>gesamt</b>	<b>38</b>	<b>119</b> (44 - 156)	

\*Hierbei handelt es sich zum Teil um langgestreckte Flächen mit einer Breite von bis zu 12 m und bis zu einer Größe von 5.200 m<sup>2</sup>, die zum Straßen- und Radwegebau benötigt werden.

### 3.2 Bebaute Bauflächen

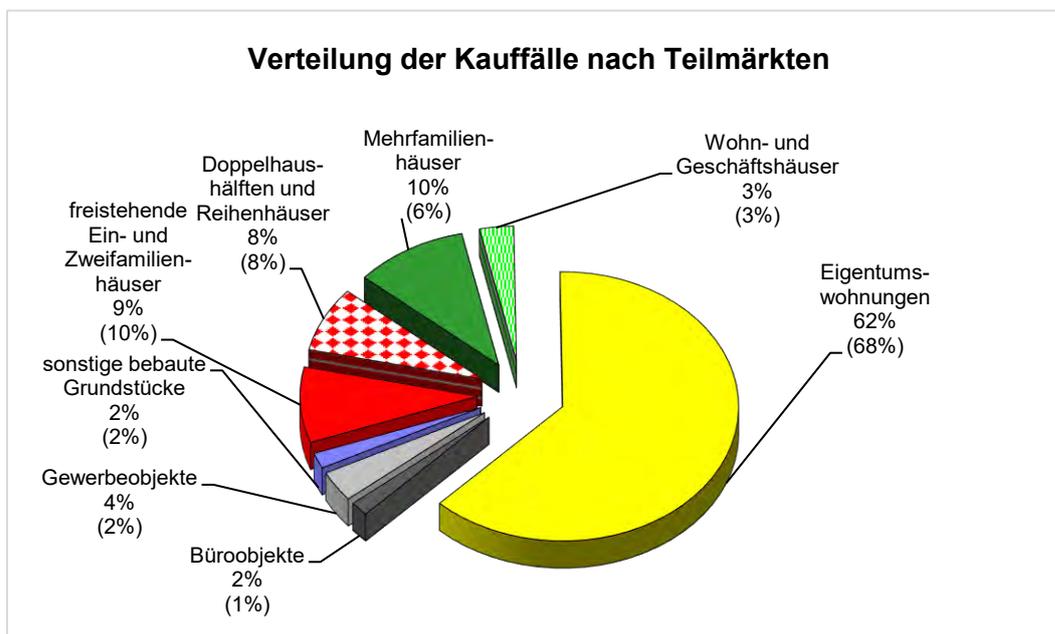
Wie im Abschnitt 2 gezeigt worden ist, bezogen sich im Berichtsjahr 83 Prozent aller Kaufverträge auf bebaute Flächen. Nachfolgend wird das Preisniveau der einzelnen Teilmärkte für

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

dargestellt.

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

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



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

### 3.2.1 Individuell genutzte Wohnhäuser

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



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

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

Tabellen und Darstellung auf den Seiten 33, 34

#### 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.

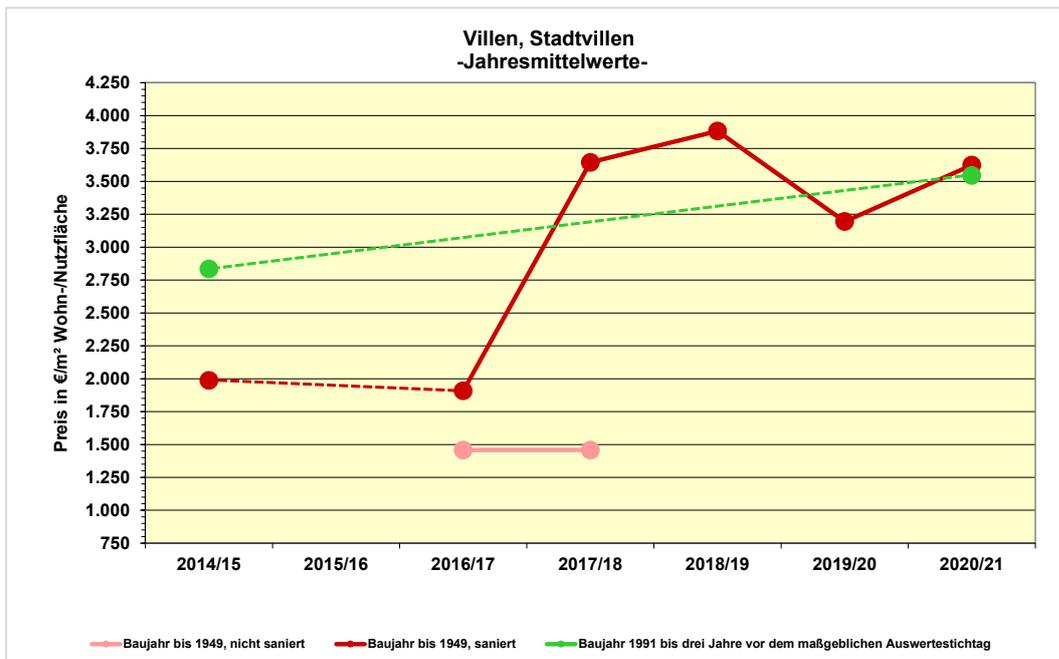
Der angegebene mittlere Bodenrichtwert ergibt sich aus der Lage der Objekte und findet sich so nicht in der Bodenrichtwertkarte wieder. Sind z.B. Objekte hauptsächlich in guten Lagen (hohe Bodenrichtwerte) veräußert worden, so ist der angegebene mittlere Bodenrichtwert höher. Dieser Wert gilt als Lageindex.

Tabellen und Darstellung auf den Seiten 35, 36

Jahr	Villen/ Stadtvillen, Baujahr bis 1949 nicht saniert			Villen/ Stadtvillen, Baujahr bis 1949 saniert / teilsaniert nach 1990		
	2018/2019	2019/2020	2020/2021	2018/2019	2019/2020	2020/2021
Anzahl	1	1	1	8	5	4
Gesamtkaufpreis €	*	*	*	884.575	883.500	775.700
Baujahr	*	*	*	1919	1938	1836
Wohnfläche m <sup>2</sup>	*	*	*	239	316	252
Grundstücksfläche m <sup>2</sup>	*	*	*	1.003	1.106	1.168
Bodenrichtwert €/m <sup>2</sup>	*	*	*	187	175	186
Preis €/m <sup>2</sup> Wohnfläche	*	*	*	3.883	3.195	3.624

Jahr	Villen, Stadtvillen, Baujahr 1991 bis drei Jahre vor dem maßgeblichen Auswertestichtag			Villen, Stadtvillen, Baujahr innerhalb der letzten drei Jahre vor dem Auswertestichtag (Neubauten)		
	2018/2019	2019/2020	2020/2021	2018/2019	2019/2020	2020/2021
Anzahl	0	0	5	0	0	0
Gesamtkaufpreis €			887.000			
Baujahr			2009			
Wohnfläche m <sup>2</sup>			262			
Grundstücksfläche m <sup>2</sup>			966			
Bodenrichtwert €/m <sup>2</sup>			134			
Preis €/m <sup>2</sup> Wohnfläche			3.545			

\* keine Ausweisung, da weniger als 3 ausgewertete Kauffälle

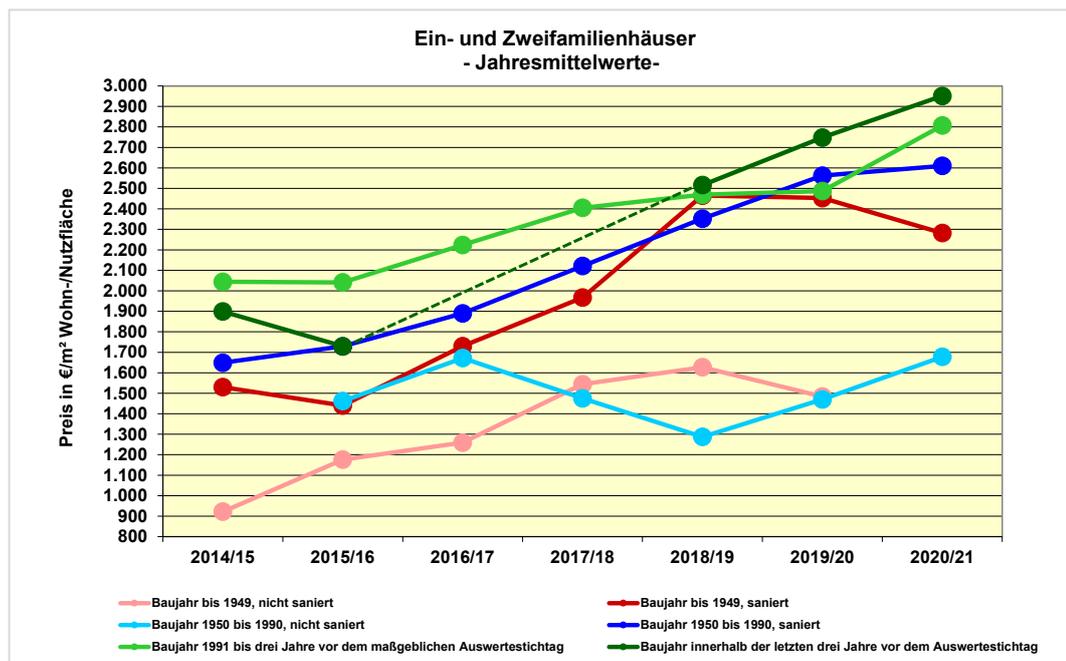


Jahr	EFH/ZFH Baujahr bis 1949 nicht saniert			EFH/ZFH Baujahr bis 1949 saniert / teilsaniert nach 1990		
	2018/2019	2019/2020	2020/2021	2018/2019	2019/2020	2020/2021
Anzahl	3	2	2	5	9	9
Gesamtkaufpreis €	169.333	*	*	358.700	326.278	319.072
Baujahr	1914	*	*	1912	1919	1920
Wohnfläche m <sup>2</sup>	105	*	*	155	137	151
Grundstücksfläche	1.617	*	*	1.051	829	934
Bodenrichtwert €/m <sup>2</sup>	95	*	*	138	128	113
Preis €/m <sup>2</sup> Wohnfläche	1.627	*	*	2.465	2.453	2.282

Jahr	EFH/ZFH Baujahr 1950 bis 1990 nicht saniert			EFH/ZFH Baujahr 1950 bis 1990 saniert / teilsaniert nach 1990		
	2018/2019	2019/2020	2020/2021	2018/2019	2019/2020	2020/2021
Anzahl	5	6	7	17	17	18
Gesamtkaufpreis €	163.300	207.573	213.049	303.594	330.497	310.170
Baujahr	1975	1980	1979	1972	1975	1973
Wohnfläche m <sup>2</sup>	127	145	132	132	132	122
Grundstücksfläche	1.163	1.005	786	776	694	660
Bodenrichtwert €/m <sup>2</sup>	85	82	89	131	131	130
Preis €/m <sup>2</sup> Wohnfläche	1.287	1.470	1.678	2.352	2.562	2.610

Jahr	EFH/ZFH Baujahr 1991 bis drei Jahre vor dem maßgeblichen Auswertestichtag			EFH/ZFH Baujahr innerhalb der letzten drei Jahre vor dem Auswertestichtag (Neubauten)		
	2018/2019	2019/2020	2020/2021	2018/2019	2019/2020	2020/2021
Anzahl	45	47	27	4	5	3
Gesamtkaufpreis €	318.531	306.160	368.505	466.843	479.074	436.833
Baujahr	2006	2005	2005	2018	2019	2020
Wohnfläche m <sup>2</sup>	131	127	134	186	177	147
Grundstücksfläche m <sup>2</sup>	621	637	762	755	736	690
Bodenrichtwert €/m <sup>2</sup>	107	107	110	125	135	135
Preis €/m <sup>2</sup> Wohnfläche	2.469	2.487	2.807	2.516	2.748	2.951

\* keine Ausweisung, da weniger als 3 ausgewertete Kauffälle

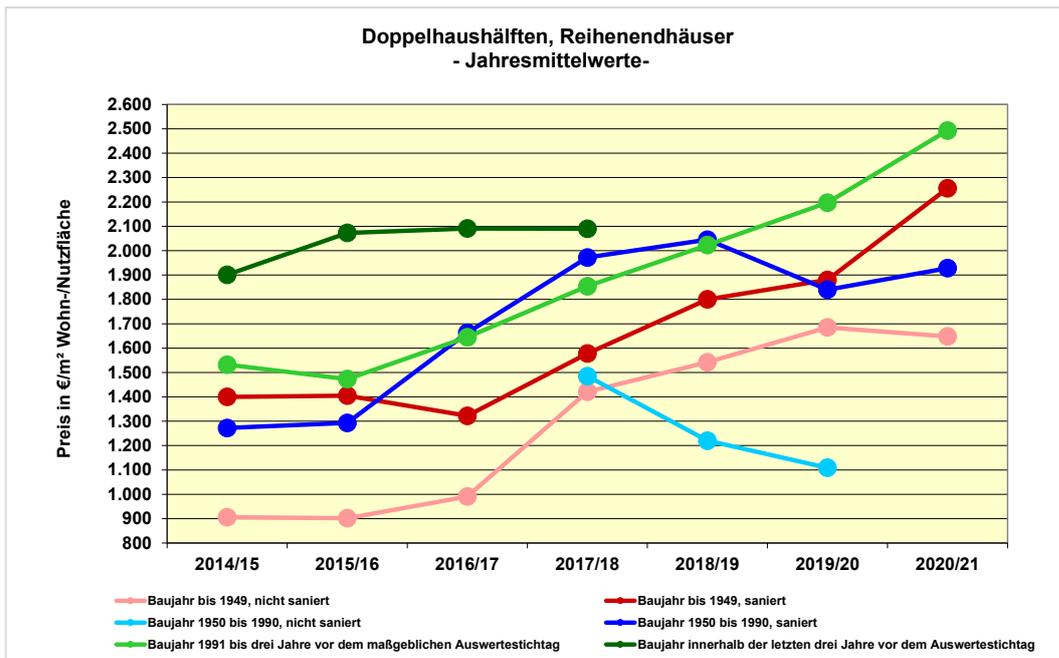


Jahr	DHH/REH Baujahr bis 1949 nicht saniert			DHH/REH Baujahr bis 1949 saniert / teilsaniert nach 1990		
	2018/2019	2019/2020	2020/2021	2018/2019	2019/2020	2020/2021
Anzahl	2	5	6	13	14	8
Gesamtkaufpreis €	*	186.400	199.167	222.719	244.607	333.845
Baujahr	*	1931	1936	1928	1929	1925
Wohnfläche m <sup>2</sup>	*	113	123	122	128	148
Grundstücksfläche m <sup>2</sup>	*	727	869	814	774	880
Bodenrichtwert €/m <sup>2</sup>	*	115	119	98	103	105
Preis €/m <sup>2</sup> Wohnfläche	*	1.685	1.648	1.800	1.880	2.256

Jahr	DHH/REH Baujahr 1950 bis 1990 nicht saniert			DHH/REH Baujahr 1950 bis 1990 saniert / teilsaniert nach 1990		
	2018/2019	2019/2020	2020/2021	2018/2019	2019/2020	2020/2021
Anzahl	3	3	1	9	6	3
Gesamtkaufpreis €	147.667	164.000	*	228.506	214.000	253.333
Baujahr	1958	1966	*	1976	1974	1972
Wohnfläche m <sup>2</sup>	133	154	*	113	116	130
Grundstücksfläche m <sup>2</sup>	689	646	*	641	577	620
Bodenrichtwert €/m <sup>2</sup>	85	102	*	91	92	83
Preis €/m <sup>2</sup> Wohnfläche	1.220	1.109	*	2.045	1.840	1.928

Jahr	DHH/REH Baujahr 1991 bis drei Jahre vor dem maßgeblichen Auswertestichtag			DHH/REH Baujahr innerhalb der letzten drei Jahre vor dem Auswertestichtag (Neubauten)		
	2018/2019	2019/2020	2020/2021	2018/2019	2019/2020	2020/2021
Anzahl	30	28	30	0	0	1
Gesamtkaufpreis €	242.086	242.726	285.910			*
Baujahr	2000	2000	2002			*
Wohnfläche m <sup>2</sup>	120	113	116			*
Grundstücksfläche m <sup>2</sup>	363	338	319			*
Bodenrichtwert €/m <sup>2</sup>	107	117	126			*
Preis €/m <sup>2</sup> Wohnfläche	2.023	2.197	2.493			*

\* keine Ausweisung, da weniger als 3 ausgewertete Kauffälle

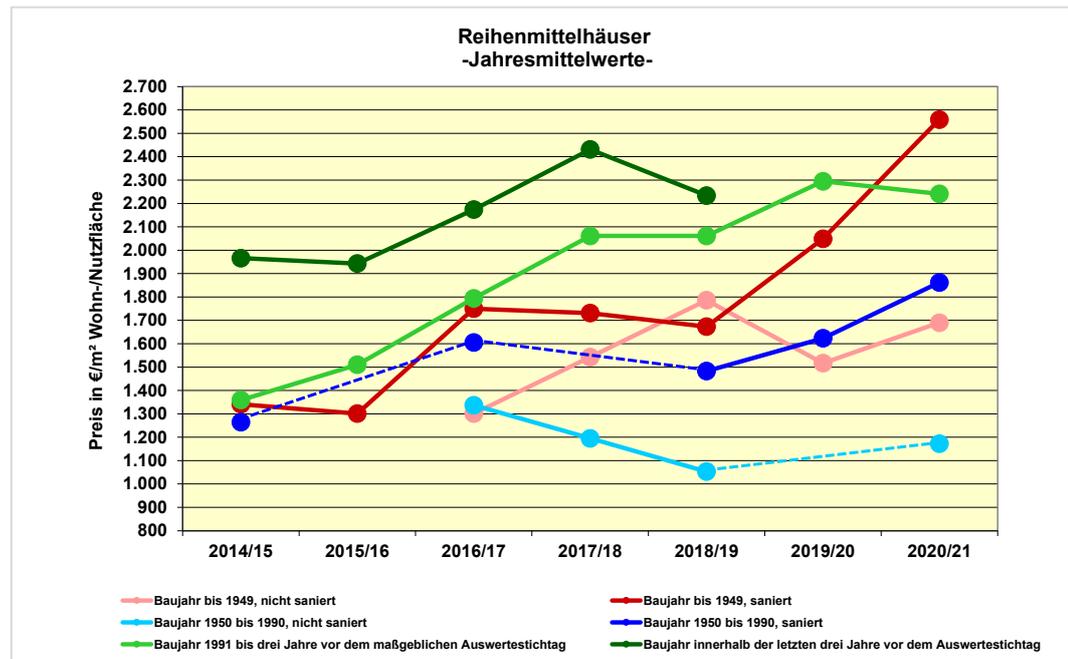


Jahr	RMH Baujahr bis 1949 nicht saniert			RMH Baujahr bis 1949 saniert / teilsaniert nach 1990		
	2018/2019	2019/2020	2020/2021	2018/2019	2019/2020	2020/2021
Anzahl	1	2	1	2	3	2
Gesamtkaufpreis €	*	*	*	*	233.667	*
Baujahr	*	*	*	*	1928	*
Wohnfläche m <sup>2</sup>	*	*	*	*	120	*
Grundstücksfläche m <sup>2</sup>	*	*	*	*	252	*
Bodenrichtwert €/m <sup>2</sup>	*	*	*	*	127	*
Preis €/m <sup>2</sup> Wohnfläche	*	*	*	*	2.049	*

Jahr	RMH Baujahr 1950 bis 1990 nicht saniert			RMH Baujahr 1950 bis 1990 saniert / teilsaniert nach 1990		
	2018/2019	2019/2020	2020/2021	2018/2019	2019/2020	2020/2021
Anzahl	1	0	1	2	3	4
Gesamtkaufpreis €	*		*	*	192.500	204.375
Baujahr	*		*	*	1979	1979
Wohnfläche m <sup>2</sup>	*		*	*	119	113
Grundstücksfläche m <sup>2</sup>	*		*	*	248	257
Bodenrichtwert €/m <sup>2</sup>	*		*	*	97	104
Preis €/m <sup>2</sup> Wohnfläche	*		*	*	1.623	1.862

Jahr	RMH Baujahr 1991 bis drei Jahre vor dem maßgeblichen Auswertestichtag			RMH Baujahr innerhalb der letzten drei Jahre vor dem Auswertestichtag (Neubauten)		
	2018/2019	2019/2020	2020/2021	2018/2019	2019/2020	2020/2021
Anzahl	13	17	16	7	1	0
Gesamtkaufpreis €	237.859	289.451	298.406	282.514	*	
Baujahr	2002	2004	2003	2018	*	
Wohnfläche m <sup>2</sup>	114	126	134	126	*	
Grundstücksfläche m <sup>2</sup>	200	205	222	231	*	
Bodenrichtwert €/m <sup>2</sup>	126	130	134	119	*	
Preis €/m <sup>2</sup> Wohnfläche	2.061	2.295	2.241	2.234	*	

\* keine Ausweisung, da weniger als 3 ausgewertete Kauffälle



### 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. Die Anzahl ausgewerteter Verträge ist 2020/2021 rückläufig, da nicht durchgängig Wohnflächenangaben ermittelt werden konnten.

<b>Mehrfamilienhäuser; Baujahr bis 1949 nicht saniert</b>					
Jahr	2016/2017	2017/2018	2018/2019	2019/2020	2020/2021
Anzahl	7	2	5	3	2
Gesamtkaufpreis €	175.957	*	298.300	329.167	*
Baujahr	1913	*	1909	1902	*
Wohnfläche m <sup>2</sup>	464	*	388	444	*
Grundstücksfläche m <sup>2</sup>	311	*	447	441	*
Bodenrichtwert €/m <sup>2</sup>	102	*	117	125	*
Preis €/m <sup>2</sup> Wohnfläche	382 (270-488)	*	776 (692-881)	785 (532-1.132)	*

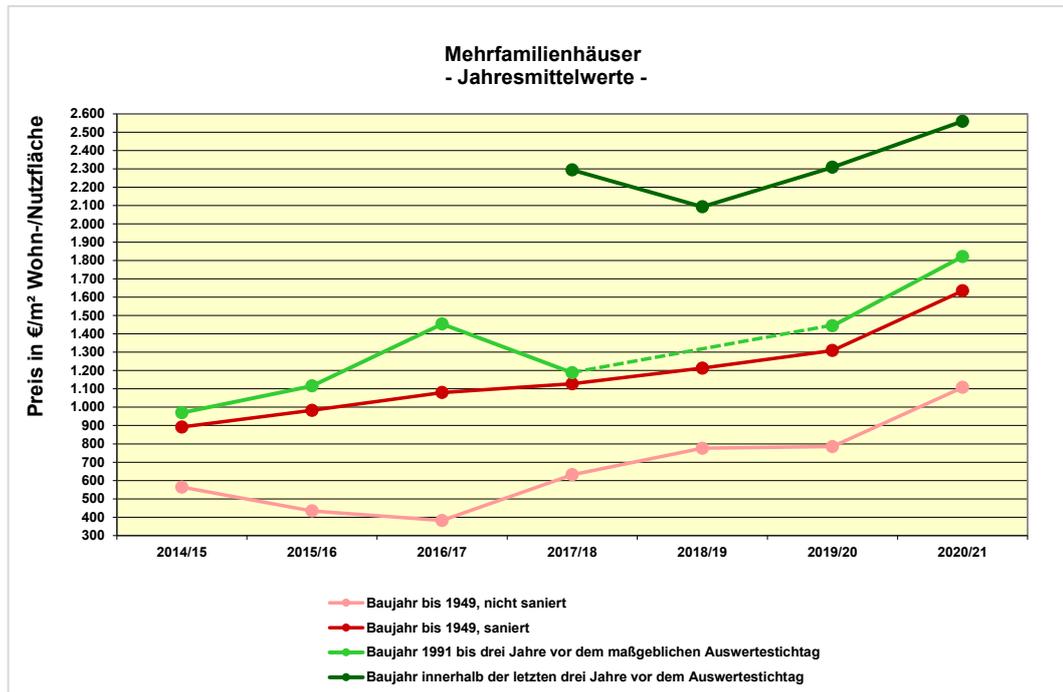
<b>Mehrfamilienhäuser; Baujahr bis 1949 saniert / teilsaniert nach 1990</b>					
Jahr	2016/2017	2017/2018	2018/2019	2019/2020	2020/2021
Anzahl	75	75	62	55	44
Gesamtkaufpreis €	486.420	540.596	627.034	709.278	748.198
Baujahr	1906	1906	1905	1908	1905
Wohnfläche m <sup>2</sup>	465	487	501	511	447
Grundstücksfläche m <sup>2</sup>	457	475	489	506	551
Bodenrichtwert €/m <sup>2</sup>	105	109	134	138	129
Preis €/m <sup>2</sup> Wohnfläche	1.080 (830-1.290)	1.128 (929-1.319)	1.213 (974-1.464)	1.309 (1.091-1.670)	1.635 (1.313-2.070)

<b>Mehrfamilienhäuser; Baujahr 1991 bis drei Jahre vor dem maßgeblichen Auswertestichtag</b>					
Jahr	2016/2017	2017/2018	2018/2019	2019/2020	2020/2021
Anzahl	8	2	2	2	2
Gesamtkaufpreis €	2.172.480	*	*	*	*
Baujahr	2004	*	*	*	*
Wohnfläche m <sup>2</sup>	1.681	*	*	*	*
Grundstücksfläche m <sup>2</sup>	1.959	*	*	*	*
Bodenrichtwert €/m <sup>2</sup>	105	*	*	*	*
Preis €/m <sup>2</sup> Wohnfläche	1.454 (931-2.444)	*	*	*	*

<b>Mehrfamilienhäuser; Baujahr innerhalb der letzten 3 Jahre vor dem Auswertestichtag (Neubauten)</b>					
Jahr	2016/2017	2017/2018	2018/2019	2019/2020	2020/2021
Anzahl	1	4	3	4	3
Gesamtkaufpreis €	*	1.361.531	1.417.042	1.920.625	2.184.167
Baujahr	*	2018	2019	2020	2021
Wohnfläche m <sup>2</sup>	*	588	669	824	857
Grundstücksfläche m <sup>2</sup>	*	766	923	1.145	1.216
Bodenrichtwert €/m <sup>2</sup>	*	86	90	123	125
Preis €/m <sup>2</sup> Wohnfläche	*	2.294 (1.972-2.750)	2.093 (1.559-2.750)	2.309 (1.559-2.590)	2.560 (2.500-2.590)

\* keine Ausweisung, da weniger als 3 ausgewertete Kauffälle

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



Die Preise für sanierte Altbauten, Baujahr bis 1949 sind im Vergleich zu den Jahren 2019/2020 um 25% gestiegen, die Preise für neu gebaute Mehrfamilienhäuser um 11 %. Die Preisentwicklung für Mehrfamilienhäuser mit den Baujahren bis 1949, nicht saniert und Baujahre 1991 bis 3 Jahre vor dem maßgeblichen Auswertestichtag ist aufgrund weniger Kauffälle nur unsicher zu beurteilen.

### 3.2.3 Wohn- und Geschäftshäuser



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

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

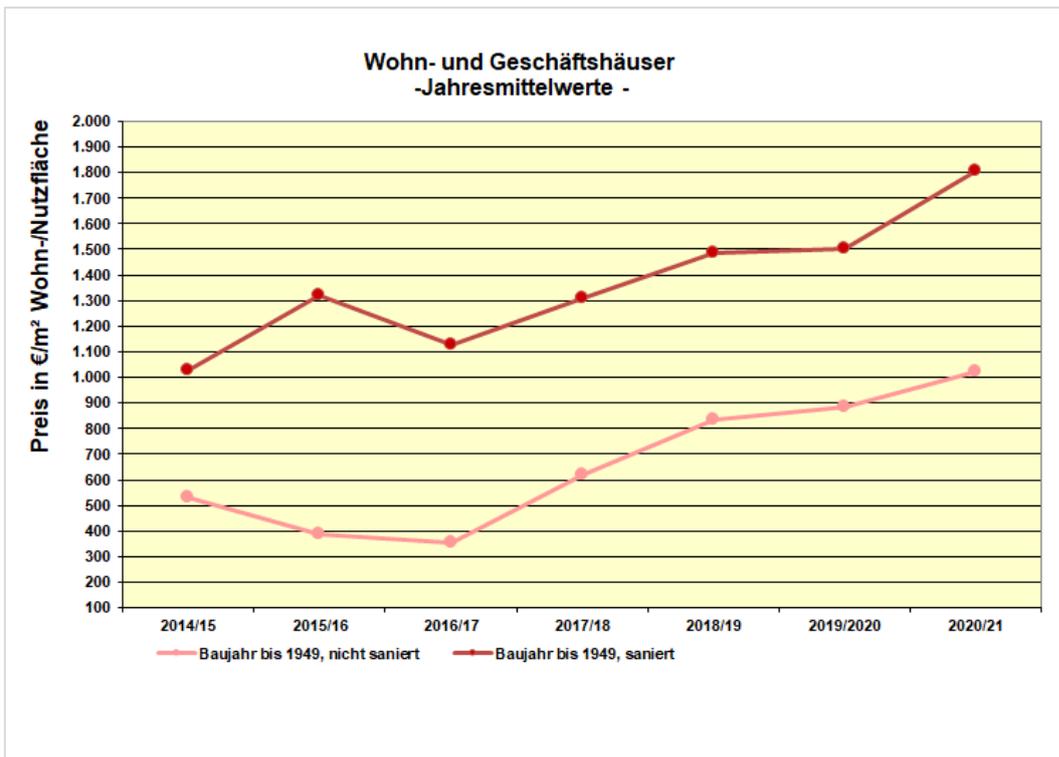
<b>Wohn- und Geschäftshäuser; Baujahr bis 1949 nicht saniert</b>					
Jahr	2016/2017	2017/2018	2018/2019	2019/2020	2020/2021
Anzahl	4	2	3	3	5
Gesamtkaufpreis €	210.000	*	440.000	416.667	527.600
Baujahr	1897	*	1867	1868	1881
Wohn-/ Nutzfläche m <sup>2</sup>	528	*	524	473	560
Grundstücksfläche m <sup>2</sup>	361	*	349	321	275
Bodenrichtwert €/m <sup>2</sup>	158	*	347	360	191
Preis €/m <sup>2</sup> Wohn-/ Nutzfläche	357 (188-641)	*	832 (761-909)	882 (761-1.060)	1.023 (725-1.367)

<b>Wohn- und Geschäftshäuser; Baujahr bis 1949, saniert bzw. teilsaniert nach 1990</b>					
Jahr	2016/2017	2017/2018	2018/2019	2019/2020	2020/2021
Anzahl	24	27	22	24	19
Gesamtkaufpreis €	620.515	652.194	681.570	712.573	1.017.604
Baujahr	1891	1879	1871	1876	1877
Wohn-/ Nutzfläche m <sup>2</sup>	516	514	471	498	555
Grundstücksfläche m <sup>2</sup>	391	338	309	316	352
Bodenrichtwert €/m <sup>2</sup>	208	246	323	409	360
Preis €/m <sup>2</sup> Wohn-/ Nutzfläche	1.127 (673-1.518)	1.309 (952-1.654)	1.486 (1.233-1.962)	1.505 (1.259-1.936)	1.806 (1.262-2.611)

\* keine Ausweisung, da weniger als 3 ausgewertete Kauffälle

Die Preise für sanierte Wohn- und Geschäftshäuser, Baujahr bis 1949 sind im Vergleich zu den Jahren 2019/2020 um 20% gestiegen, die Preise für unsanierte Wohn- und Geschäftshäuser, Baujahr bis 1949 um 16 %.

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

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

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

Die Durchschnittszahlen verstehen sich inklusive des Bodenwertanteils.

<b>Büro- und Verwaltungsgebäude; alle Baujahre, saniert, Innenstadtlage</b>				
	<b>Jahr</b>	<b>2012/2013</b>	<b>2014-2017</b>	<b>2018-2021</b>
Anzahl		3	0	8
Gesamtkaufpreis €		961.333		2.324.350
Baujahr		1939		1928
Nutzfläche m <sup>2</sup>		1.901		1.892
Grundstücksfläche m <sup>2</sup>		1.927		1.696
Bodenrichtwert €/m <sup>2</sup>		114		200
Preis €/m <sup>2</sup> Nutzfläche (Spanne)		531 (447-591)		1.316 (1.004-1.653)

<b>Büro- und Verwaltungsgebäude; Baujahr ab 1991, keine Innenstadtlage</b>				
	<b>Jahr</b>	<b>2011/2012</b>	<b>2013/2014</b>	<b>2015-2021</b>
Anzahl		3	3	5
Gesamtkaufpreis €		750.000	553.333	2.704.015
Baujahr		1994	1993	1997
Nutzfläche m <sup>2</sup>		2.377	932	3.599
Grundstücksfläche m <sup>2</sup>		4.870	2.766	5.923
Bodenrichtwert €/m <sup>2</sup>		67	38	69
Preis €/m <sup>2</sup> Nutzfläche (Spanne)		386 (235-500)	527 (393-900)	948 (547-1.762)

### 3.2.5 Eigentumswohnungen und Stellplatzanteile



Im Berichtsjahr wurden **441** (415) Verträge in die Kaufpreissammlung aufgenommen. Damit hat sich die Anzahl der umgesetzten Eigentumswohnungen wiederum erhöht. In **172** (165) 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 2021 wurden **247** (204) Verträge zugeleitet. Auf Veräußerungen von Teileigentum (keine Wohnnutzung) bezogen sich 22 (46) Fälle.

In den folgenden Tabellen werden die Durchschnittswerte der ausgewerteten Kaufpreise für Eigentumswohnungen (336) angegeben. Die Einzelpreise von mitverkauften Garagen- oder Stellplatzanteilen werden vom Gesamtkaufpreis abgezogen und sind nicht in den Wohnflächenpreisen enthalten. Durchschnittliche Kaufpreise für Stellplatzanteile sind auf Seite 46 ausgewiesen.

#### 1. Durchschnittswerte Eigentumswohnungen zwischen 45 und 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche

		1.1 Erstverkauf nach Neubau	1.2 Erstverkauf nach Umwandlung	1.3 Weiterverkauf
ausgewertete Verträge	Anzahl	34	13	135
mittlerer Preis/ Wohnfläche	€/m <sup>2</sup>	3.346	2.447	1.960
mittlere Wohnfläche	m <sup>2</sup>	80	73	73

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

		2.1 Erstverkauf nach Neubau	2.2 Erstverkauf nach Umwandlung	2.3 Weiterverkauf
ausgewertete Verträge	Anzahl	73	0	15
mittlerer Preis/ Wohnfläche	€/m <sup>2</sup>	4.509	-	3.557
mittlere Wohnfläche	m <sup>2</sup>	93	-	89

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

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

		3.1 Erstverkauf nach Neubau	3.2 Erstverkauf nach Umwandlung	3.3 Weiterverkauf
ausgewertete Verträge	Anzahl	0	0	23
mittlerer Preis/ Wohnfläche	€/m <sup>2</sup>	-	-	1.686
mittlere Wohnfläche	m <sup>2</sup>	-	-	40

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

		4.1 Erstverkauf nach Neubau	4.2 Weiterverkauf
ausgewertete Verträge	Anzahl	34	4
mittlerer Preis/ Wohnfläche	€/m <sup>2</sup>	3.002	2.168
mittlere Wohnfläche	m <sup>2</sup>	139	123

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

In den nachstehenden Tabellen werden die erzielten Durchschnittswerte in € bezogen auf den m<sup>2</sup> Wohnfläche in den einzelnen Stadtteilen von Schwerin ab dem Jahr 2015 aufgeführt. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die hier angegebenen Durchschnittszahlen Verkehrswertermittlungen im Sinne des § 194 Baugesetzbuch für individuelle objektbezogene Einzelfälle nicht ersetzen können.

## 1. Eigentumswohnungen zwischen 45 und 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche

### 1.1 Erstverkauf nach Neubau

Stadtteil	2015		2016		2017		2018		2019		2020		2021	
	Anzahl	Mittelwert												
Altstadt									1	2.248			1	2.500
Werdervorstadt									7	2.381	1	2.600	32	3.401
Lankow									10	2.437	2	2.589		
Neumühle					8	1.955								
Friedrichsthal									16	2.558	1	2.881		
Großer Dreesch	28	1.411	23	1.609	5	1.844	11	1.990	3	1.970				
Gartenstadt			2	1.446	1	1.451								
Krebsförden					14	2.254	9	2.214	14	2.323	19	2.403		
Neu Zippendorf													1	2.408

### 1.2 Erstverkauf nach Umwandlung

Stadtteil	2015		2016		2017		2018		2019		2020		2021	
	Anzahl	Mittelwert												
Altstadt			3	1.197	4	1.275					1	1.874		
Feldstadt	6	1.150									1	2.127		
Paulsstadt											1	2.174	2	2.006
Schelfstadt	6	1.908	1	1.702	6	1.271			2	2.046	14	2.304	8	2.320
Werdervorstadt	1	1.473	4	1.351	4	1.384								
Lewenberg	1	1.254												
Weststadt														
Lankow													3	3.080

### 1.3 Weiterverkauf

Stadtteil	2015		2016		2017		2018		2019		2020		2021	
	Anzahl	Mittelwert												
Altstadt	6	1.263	13	1.312	5	1.384	15	1.605	18	1.896	22	1.805	9	2.254
Feldstadt	8	1.037	3	1.404	5	1.270	9	1.340	7	1.643	11	1.448	19	2.027
Paulsstadt	3	1.335	9	1.282	12	1.269	5	1.550	11	1.575	11	1.670	17	1.975
Schelfstadt	4	1.362	9	1.492	5	1.566	5	1.562	17	1.648	6	1.833	7	1.991
Werdervorstadt	1	1.509	16	1.451	18	1.544	6	1.394	7	1.942	5	2.216	9	2.302
Lewenberg			2	1.396			1	1.827					1	2.128
Weststadt	1	1.120	2	760	4	835	2	1.952	1	1.143	2	1.229	2	2.692
Lankow	3	568	2	744			3	945	3	967	5	1.040	4	1.102
Neumühle							1	1.669	1	1.775			1	1.718
Friedrichsthal	5	1.092	12	1.279	4	1.393	10	1.333	10	1.497	12	1.633	8	1.978
Ostorf	1	986	4	1.193	1	1.186	7	1.337	2	2.137	1	2.250	6	2.516
Großer Dreesch	1	543			1	733	2	1.215	7	1.649	2	1.620		
Gartenstadt	5	1.115	3	1.305	1	1.015	5	1.313	5	1.566	9	780	3	2.636
Krebsförden	19	1.012	28	1.065	28	1.150	24	1.214	42	1.317	40	1.456	34	1.726
Görries	1	1.342	1	1.630	2	1.370					1	1.770	7	2.013
Göhrener Tannen					2	769							2	1.655
Zippendorf	3	942					3	1.058	4	1.298	5	1.083	4	1.313
Mueß			1	1.584	2	906	2	1.375	4	1.587	1	1.660	1	1.865

## 2. Eigentumswohnungen Appartements – komfortable Wohnungen

### 2.1 Erstverkauf nach Neubau

Stadtteil	2015		2016		2017		2018		2019		2020		2021	
	Anzahl	Mittelwert												
Altstadt			1	2.112					1	3.595	12	3.252		
Feldstadt					4	2.568							6	4.352
Schelfstadt			1	3.596	4	3.652	1	3.464			1	3.900		
Werdervorstadt	26	2.720	44	2.891	52	2.976	78	3.195	72	3.719	58	3.889	64	4.573
Weststadt							1	2.933						
Lankow							1	2.509	1	3.107	1	3.106	2	3.200
Ostorf									2	3.724	4	4.199	1	3.962

### 2.2 Erstverkauf nach Umwandlung

Stadtteil	2015		2016		2017		2018		2019		2020		2021	
	Anzahl	Mittelwert												
Altstadt														
Paulsstadt	1	1.895												
Schelfstadt			1	2.891			1	2.420						
Werdervorstadt	8	2.534	12	2.587	4	2.772								
Ostorf							2	3.080						

### 2.3 Weiterverkauf

Stadtteil	2015		2016		2017		2018		2019		2020		2021	
	Anzahl	Mittelwert												
Altstadt			1	1.923									4	3.263
Feldstadt	2	1.925												
Paulsstadt					1	2.011			3	3.519	3	2.938		
Schelfstadt	1	1.916	1	2.738			1	3.368	2	2.879				
Werdervorstadt	2	2.088	1	1.810	3	2.856	1	3.177	8	3.084	5	3.405	9	3.761
Lewenberg					1	2.597								
Weststadt					1	2.656					1	3.229		
Lankow											1	2.882		
Ostorf	2	2.344	4	2.119			1	2.410	2	3.207	1	2.377	2	3.228

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

### 3.1 Erstverkauf nach Neubau

Stadtteil	2015		2016		2017		2018		2019		2020		2021	
	Anzahl	Mittelwert												
Werdervorstadt	1	2.400			5	2.581	2	2.632	5	2.431	4	2.431		

### 3.2 Erstverkauf nach Umwandlung

Stadtteil	2015		2016		2017		2018		2019		2020		2021	
	Anzahl	Mittelwert												
Paulsstadt														
Schelfstadt							1	1.715			3	2.294		
Werdervorstadt			2	1.250	5	1.387	1	1.184			1	1.667		
Weststadt														

### 3.3 Weiterverkauf

Stadtteil	2015		2016		2017		2018		2019		2020		2021	
	Anzahl	Mittelwert												
Altstadt					2	1.108			1	1.403	4	1.882	1	2.243
Feldstadt	2	1.107	1	1.200			2	1.583	1	1.298			1	1.784
Paulsstadt	1	1.000	1	915	1	1.181	3	1.041	1	1.700	5	1.651	1	2.682
Schelfstadt	1	1.474							1	1.694	3	1.737	1	1.878
Werdervorstadt	1	975	2	1.184	2	1.505					2	1.916	2	1.758
Lewenberg							1	1.826						
Lankow			4	653	1	862	1	557	2	940	3	1.052	5	1.402
Friedrichsthal			1	1.000			1	1.354			1	1.283	3	2.127
Krebsförden	7	766	8	931	7	1.031	10	954	10	1.205	7	1.323	8	1.459
Zippendorf											1	1.794	1	1.615
Mueß											1	1.238		

## 4. Reihenhaus, Doppelhaushälfte als Wohneigentum

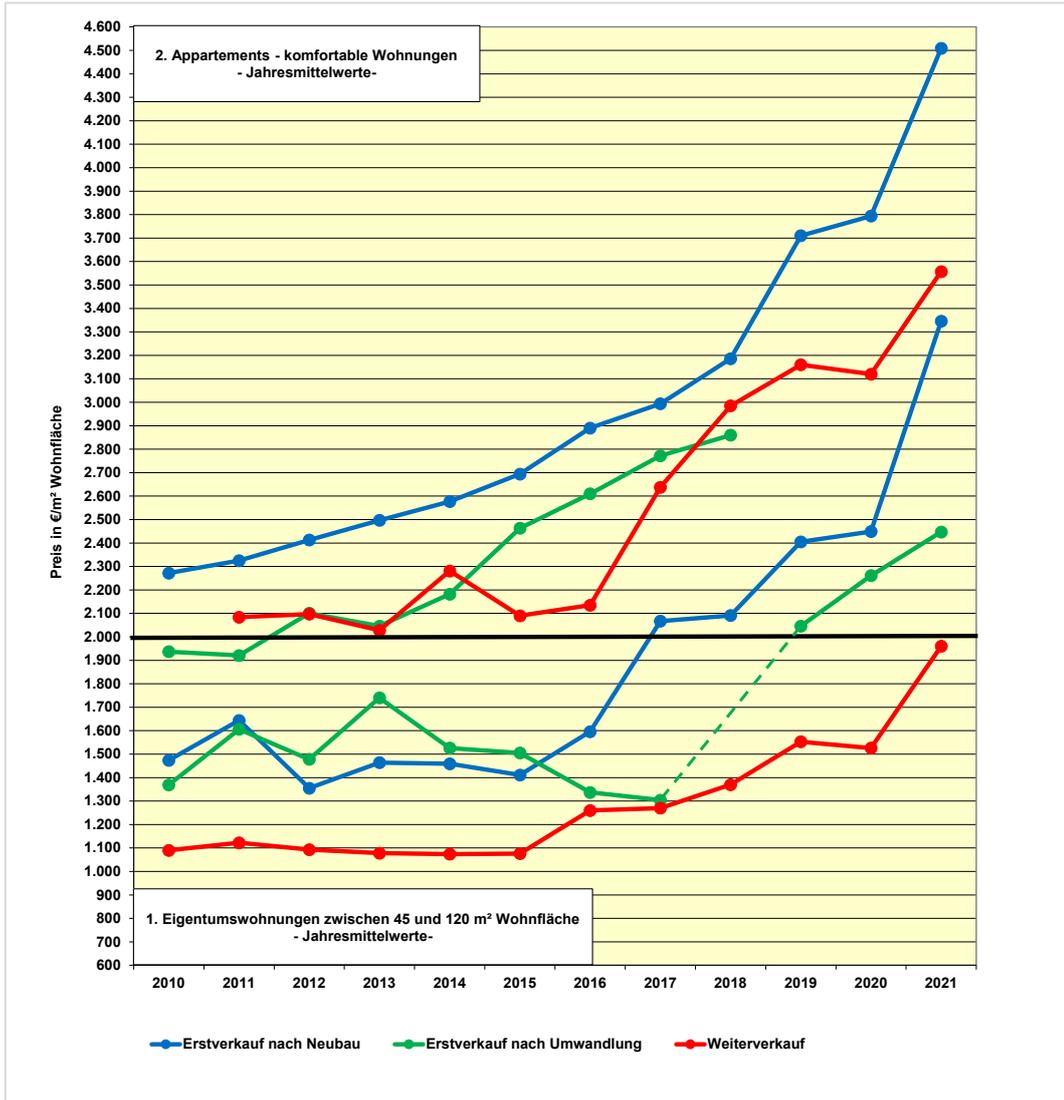
### 4.1 Erstverkauf nach Neubau

Stadtteil	2015		2016		2017		2018		2019		2020		2021	
	Anzahl	Mittelwert												
Werdervorstadt											21	2.562	26	3.111
Lankow													8	2.645

### 4.2 Weiterverkauf

Stadtteil	2015		2016		2017		2018		2019		2020		2021	
	Anzahl	Mittelwert												
Weststadt														
Paulsstadt			1	1.943										
Lankow									1	1.907				
Friedrichsthal	1	1.187	1	1.325			2	2.011					2	2.157
Krebsförden	3	1.283			2	1.177	4	1.290			2	1.717		
Mueß							1	1.640			3	1.887	2	2.178

## Preisentwicklung bei Eigentumswohnungen



### Stellplatzanteile

In der folgenden Tabelle werden die Durchschnittswerte und Spannen der Kaufpreise für Tiefgaragenstellplätze und Außenstellplätze angegeben. Der Betrachtungszeitraum umfasst die Jahre 2018 – 2021. Aufgrund des deutlichen Preisunterschiedes wurden Erst- und Weiterverkauf separat ausgewiesen. Eine Auswertung von Preisen für Garagen und Carports war aufgrund der geringen Fallzahl nicht möglich.

	Tiefgaragenstellplatz (Erstverkauf)		Tiefgaragenstellplatz (Weiterverkauf)		Außenstellplatz (Erstverkauf)		Außenstellplatz (Weiterverkauf)	
	Fallzahl	Mittelwert (€/Stellplatz)	Fallzahl	Mittelwert (€/Stellplatz)	Fallzahl	Mittelwert (€/Stellplatz)	Fallzahl	Mittelwert (€/Stellplatz)
Innenstadtlage (inkl. Werdevorstadt)	212	<b>24.500</b> 20.000-27.000	23	<b>12.900</b> 10.000-15.000	80	<b>10.500</b> 5.500-15.000	24	<b>7.400</b> 5.000-11.000
keine Innenstadtlage	-	-	13	<b>7.800</b> 5.000-15.000	2	<b>7.500</b> -	28	<b>3.700</b> 2.000-5.000

### 3.2.6 Baugrundstücke mit abrißwürdiger Gebäudesubstanz



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

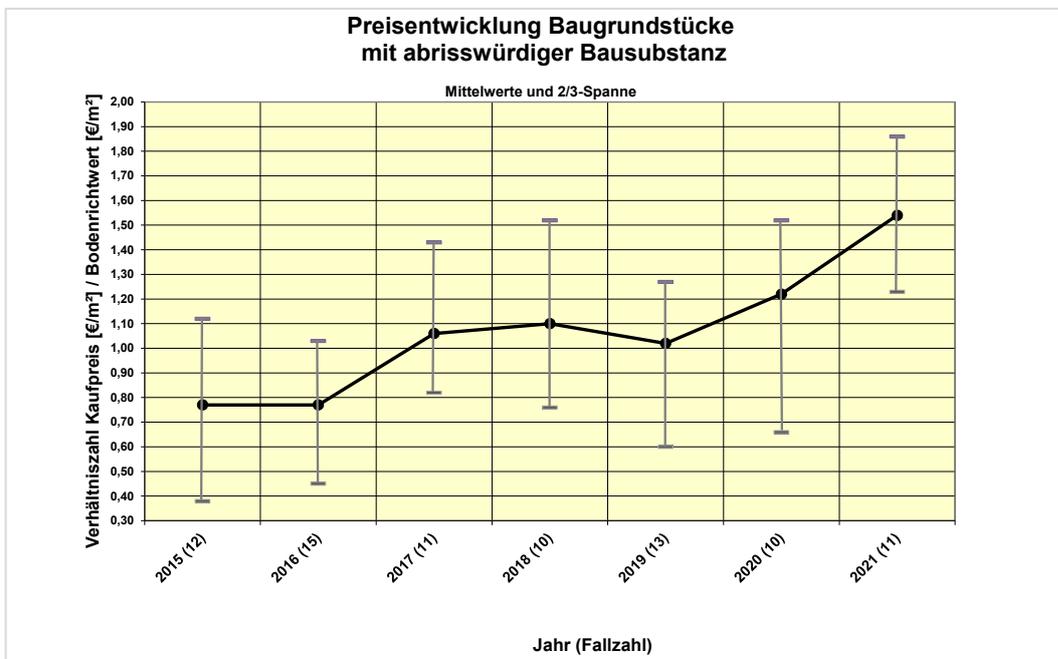
**Kaufpreis  
54 % über  
Bodenrichtwert-  
niveau**

Aus diesem Grund wurde die Verhältniszahl

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

gebildet.

Aus 82 (71) näher untersuchten Verkaufsfällen der Jahre 2015 bis 2021 wurde deutlich, dass die Preise für derartige Grundstücke größtenteils steigen. Nachdem sich der mittlere Kaufpreis in den Jahren 2015 und 2016 unter dem Bodenrichtwertniveau bewegte, wurden seit dem Jahr 2017 Grundstücke mit abrißwürdiger Gebäudesubstanz über Bodenrichtwertniveau, im aktuellen Berichtsjahr zu **154 % des Bodenrichtwertes** veräußert. Die Kaufpreisspanne liegt zwischen 123 und 186 % des Bodenrichtwertes. Die Entwicklung dieser Verhältniszahl zeigt die folgende Grafik:



Für den Zeitraum 2015 bis 2021 wurden 76 (65) Verkaufsfälle, verteilt über das gesamte Stadtgebiet, für Grundstücke mit abrischwürdiger Gebäudesubstanz, nach den unterschiedlichen Nutzungsarten differenziert, untersucht. Die nachfolgende Tabelle zeigt das jeweilige Verhältnis des Kaufpreises / Grundstücksfläche (€/m<sup>2</sup>) zum Bodenrichtwert (€/m<sup>2</sup>).

	Geschäftlich genutzte Grundstücke	Gewerblich genutzte Grundstücke	Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus	Mehrfamilienhausgrundstücke
Anzahl	13	12	29	22
Mittlerer Bodenrichtwert in €/m <sup>2</sup>	135	49	97	95
Mittelwert (2/3-Spanne)	<b>1,00</b> (0,54-1,57)	<b>1,05</b> (0,53-1,52)	<b>1,04</b> (0,74-1,42)	<b>1,26</b> (1,00-1,82)

### 3.2.7 Zwangsversteigerungen

*Anzahl der Zwangsversteigerungen auf niedrigem Niveau*

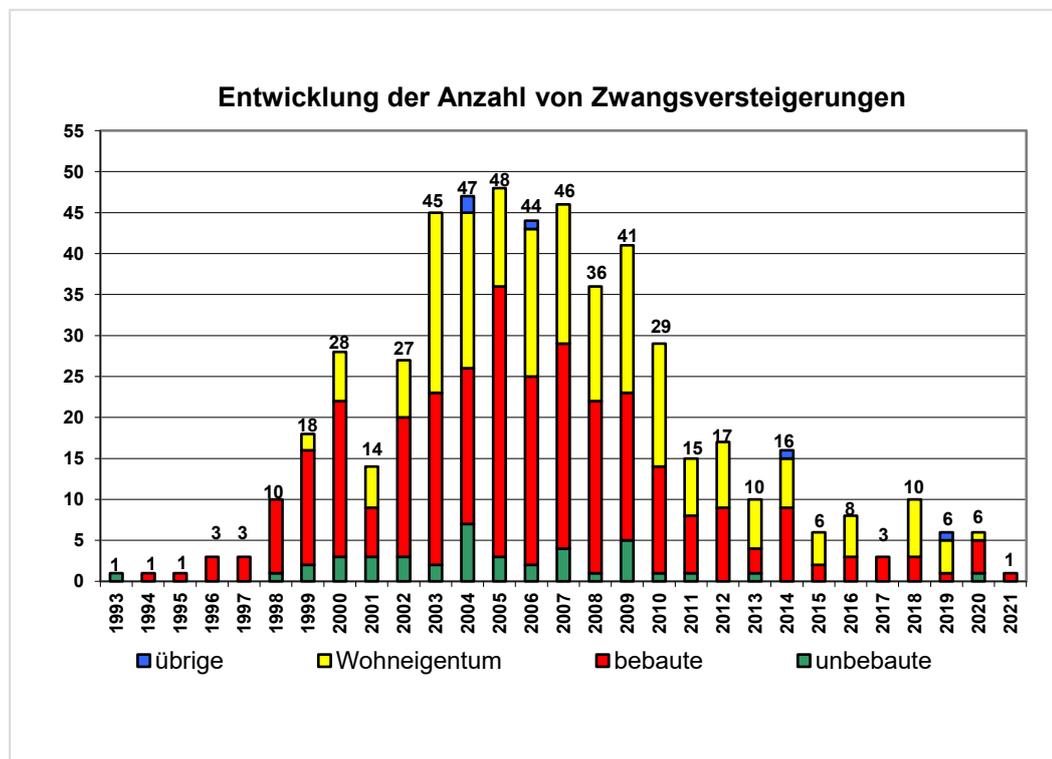
Für das Stadtgebiet von Schwerin wurden dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Schwerin im Berichtsjahr 2021

#### 1 Zuschlagsbeschluss (6)

zugeleitet.

Die Anzahl ist damit im Vergleich zum Vorjahr gesunken und insgesamt auf dem niedrigsten Niveau seit dem Jahr 1995.

Es wurde ein bebautes Grundstück versteigert. Über das Verhältnis der Kaufpreise im Zwangsversteigerungsverfahren gegenüber dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr kann wegen der geringen Anzahl von Fällen keine gesicherte Aussage getroffen werden.



## 4. Bodenrichtwerte

### 4.1 Ermittlung und Darstellung

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

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

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

Für den Bereich der Landeshauptstadt Schwerin hat der Gutachterausschuss zum Stichtag 01.01.2022 Bodenrichtwerte beschlossen, erstmals auch für bebaute Flächen im Außenbereich und in der Bodenrichtwertkarte dargestellt.

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

Land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke werden gesondert ausgewiesen.

Weitere Erläuterungen entnehmen Sie bitte dem Beiheft der Bodenrichtwertkarte 2022. Neben der gewohnten gedruckten und auf CD erhältlichen Bodenrichtwertkarte steht unter [www.schwerin.de/gutachterausschuss](http://www.schwerin.de/gutachterausschuss) eine interaktive Kartenanwendung zur Verfügung.

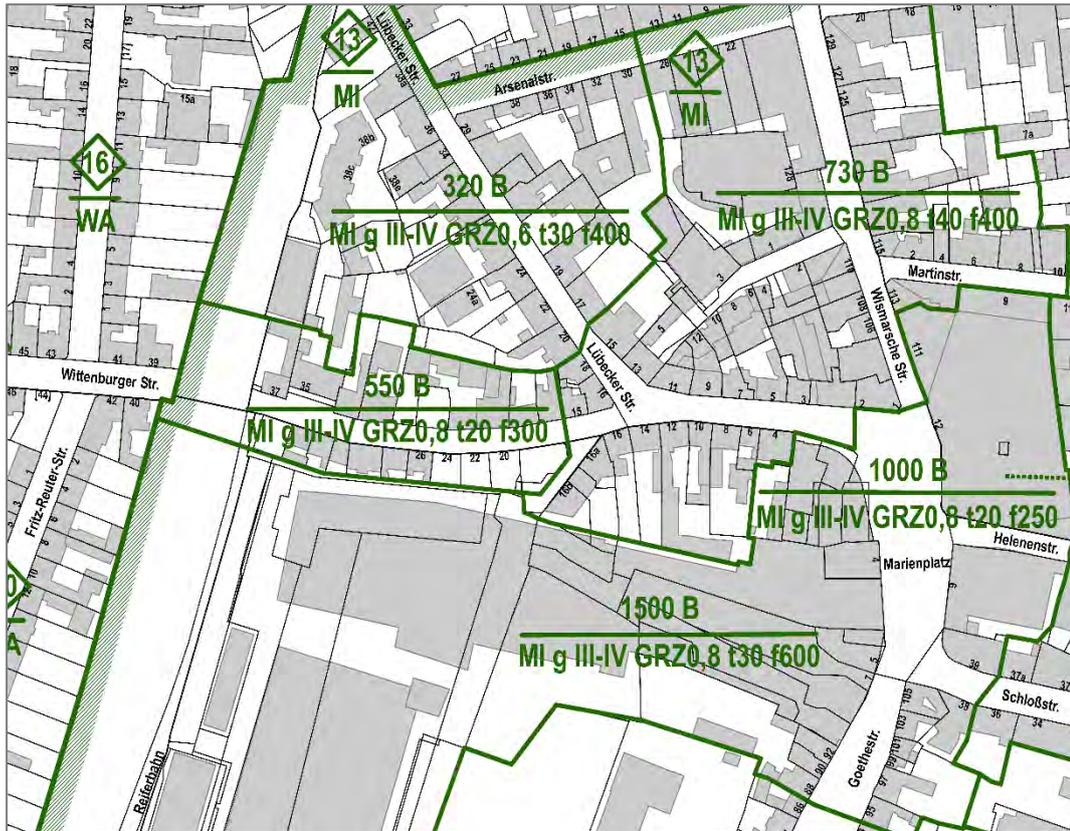
Die Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2022 wurden in das digitale Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.MV ([www.geoportal-mv.de/gaia/gaia.php](http://www.geoportal-mv.de/gaia/gaia.php)) übertragen.

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

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

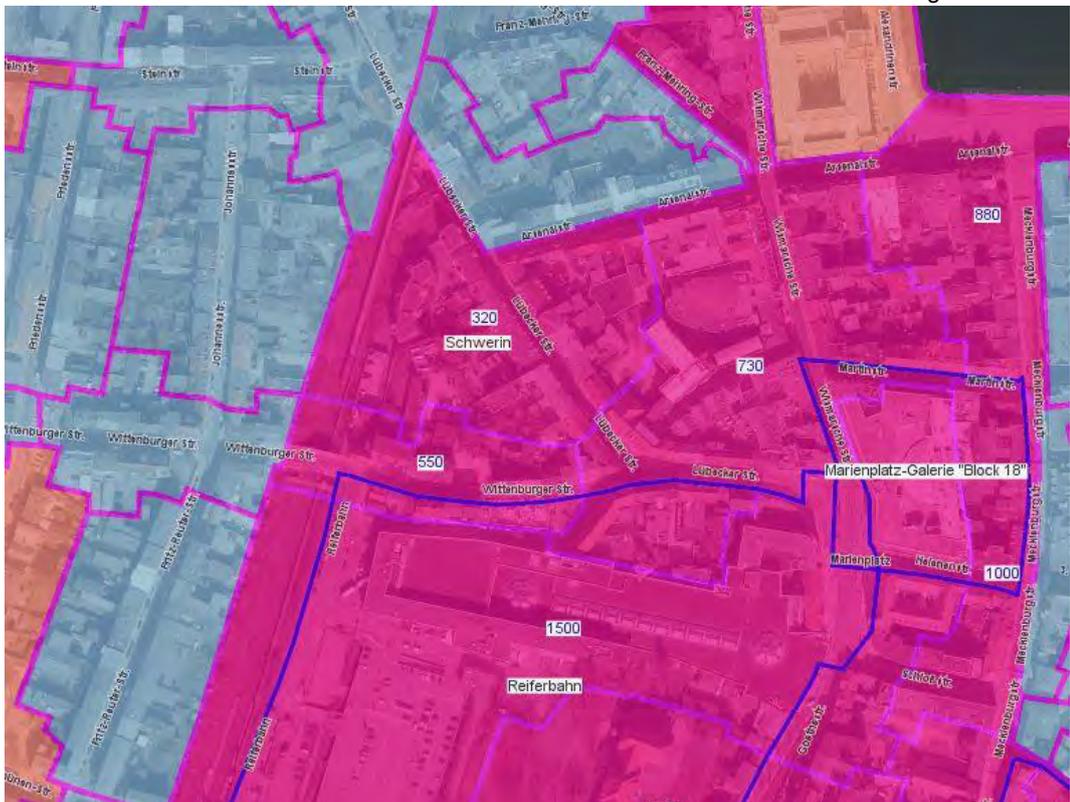
### Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

Stichtag 01.01.2022



### Auszug aus dem Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.MV

Stichtag 01.01.2022



## 4.2 Besondere Bodenrichtwerte (Rahmenwerte) in den Sanierungsgebieten

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

**Das Sanierungsgebiet „Feldstadt“ wurde mit der Bekanntmachung vom 26.10.2018 rechtsverbindlich aufgehoben.**

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

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

Zum Stichtag sind die o.g. Sanierungsverfahren noch nicht abgeschlossen und daher noch nicht alle Sanierungsvorteile erreicht. Somit wird zur Festsetzung der **stichtagsbezogenen Endwerte** die Wartezeit bis zum Abschluss der Sanierung berücksichtigt und darüber hinaus auch ein gewisses Wagnis, ob alle geplanten Sanierungsmaßnahmen abgeschlossen werden und alle Sanierungsvorteile eintreten. Wartezeit und Wagnis werden durch eine Diskontierung (Abzinsung) der ermittelten Bodenwerterhöhung auf den Stichtag 01.01.2022 berücksichtigt.

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

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

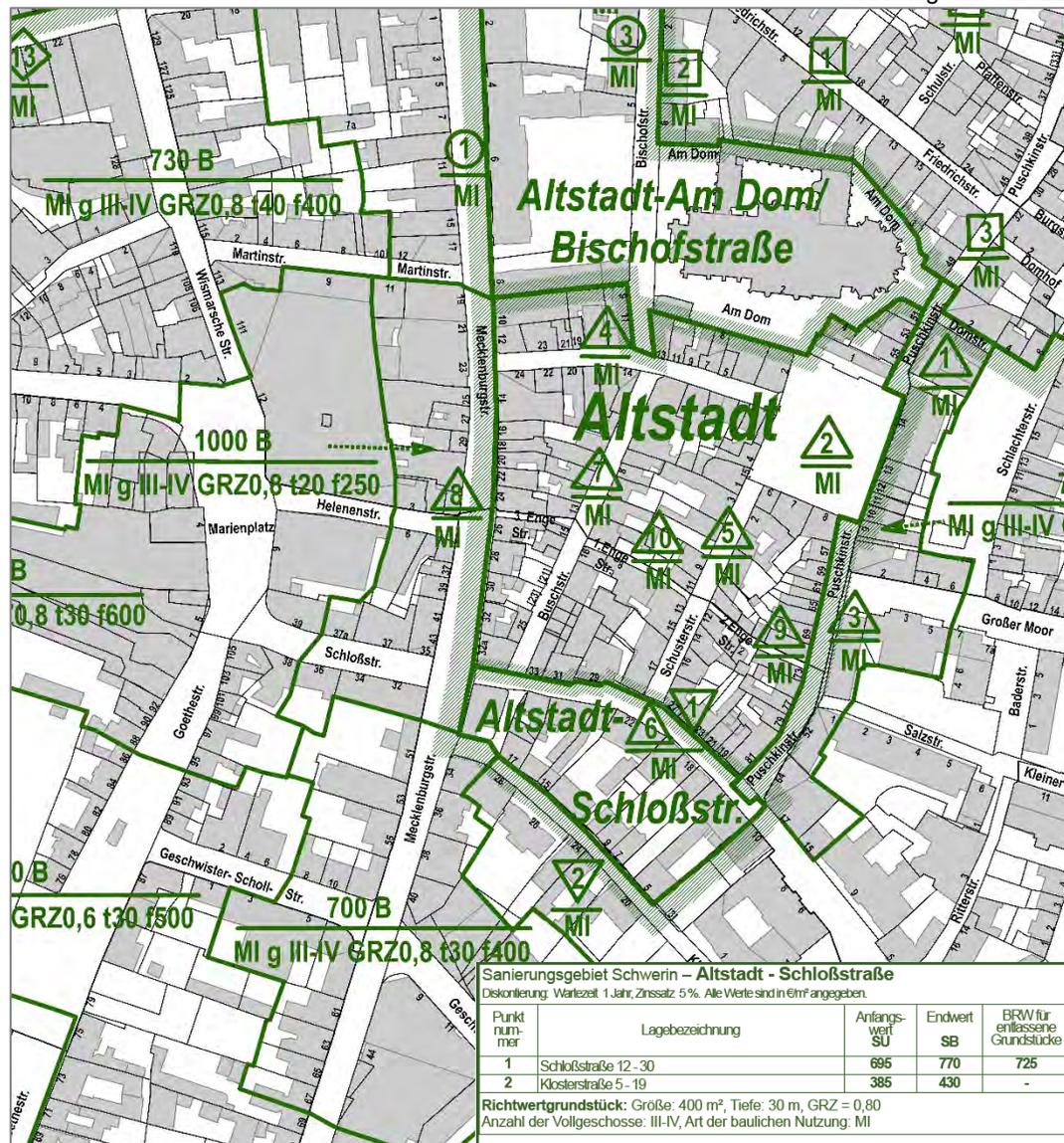
Für die Grundstücke, für die die Gemeinde nach § 163 BauGB die Sanierung als abgeschlossen erklärt hat, wurden durch den Gutachterausschuss in Teilbereichen Bodenrichtwerte (BRW) ermittelt.

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

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

**Auszug aus der Bodenrichtwertkarte - Sanierungsgebiete**

Stichtag 01.01.2022



### 4.3 Eigenschaften der Bodenrichtwertgrundstücke

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

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

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

### 4.4 Übersicht über Bodenrichtwerte für typische Orte oder Ortsteile zum Stichtag 01.01.2022

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 2021.

Die hiermit bekannt gegebenen Bodenrichtwerte für typische Orte oder Ortsteile beziehen sich auf erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfreies, baureifes Land.

Kreisfreie Stadt	Merkmale		Wohnflächen für den						Gemischte Bauflächen			Gewerbliche Bauflächen	
			individuellen Wohnungsbau			Geschosswohnungsbau							
Ortsteil Landkreis			gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	Dorfgebiete	Mischgebiete	Kerngebiete	Gewerbegebiete	Industriegebiete
Stadt	Einw.-zahl	Zentralität											
Gemeinde													
Ortsteil	in Tsd.		Euro/m <sup>2</sup>										
<b>Schwerin</b>	<b>96</b>	<b>OZ*</b>	<b>210</b>	<b>175</b>	<b>65</b>	<b>215</b>	<b>155</b>	<b>80</b>	<b>-</b>	<b>385</b>	<b>1.000</b>	<b>15</b>	<b>10</b>

\*OZ=Oberzentrum

## 5. Sonstige wertermittlungsrelevante Daten

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

Im Rahmen einer Regressionsanalyse zum Einfluss der Grundstücksfläche, -tiefe und der Grundflächenzahl auf den Kaufpreis bei erschließungsbeitragsfreien Wohngrundstücken des individuellen Wohnungsbaus (bis zu einer Flächengröße von 1.000 m<sup>2</sup>) konnten keine Abhängigkeiten nachgewiesen werden. Diese Grundstücksmerkmale sind derzeit in der Landeshauptstadt Schwerin nicht wertrelevant.

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

### 5.2 Nutzungsentgelte / Pachten

#### 5.2.1 Mobilfunktürme

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

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

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

#### 5.2.2 Erholungs- und Freizeitgrundstücke, Bootsschuppengrundstücke, Gärten

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

Nachstehend werden die Werte aus Verträgen ab **2007** ausgewiesen. Folgende Durchschnittswerte liegen zum Stand Dezember 2013 vor. Für die Jahre 2014 bis 2021 liegen dem Gutachterausschuss keine Vertragsabschlüsse vor. Nach Auskunft der marktbestimmenden Verpächter in der Landeshauptstadt hat es keine Veränderungen in der Pachthöhe gegeben.

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

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

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

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

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

### 5.3 Geschäftsraummieten

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses hat ca. 125 Geschäftsraummieten gesammelt, für die Mietverträge ab dem Jahr 2015 bis zum Jahr 2021 abgeschlossen wurden.

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

Die Geschäftsraummieten hängen im Wesentlichen von folgenden Faktoren ab:

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

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

Die Entwicklung der Geschäftsraummieten aus den Mittelwerten der Jahre 2015 bis 2021 wird ebenfalls dargestellt. Diese Darstellung dient nur zum Aufzeigen der Entwicklung, nicht zum Ableiten von Werten.

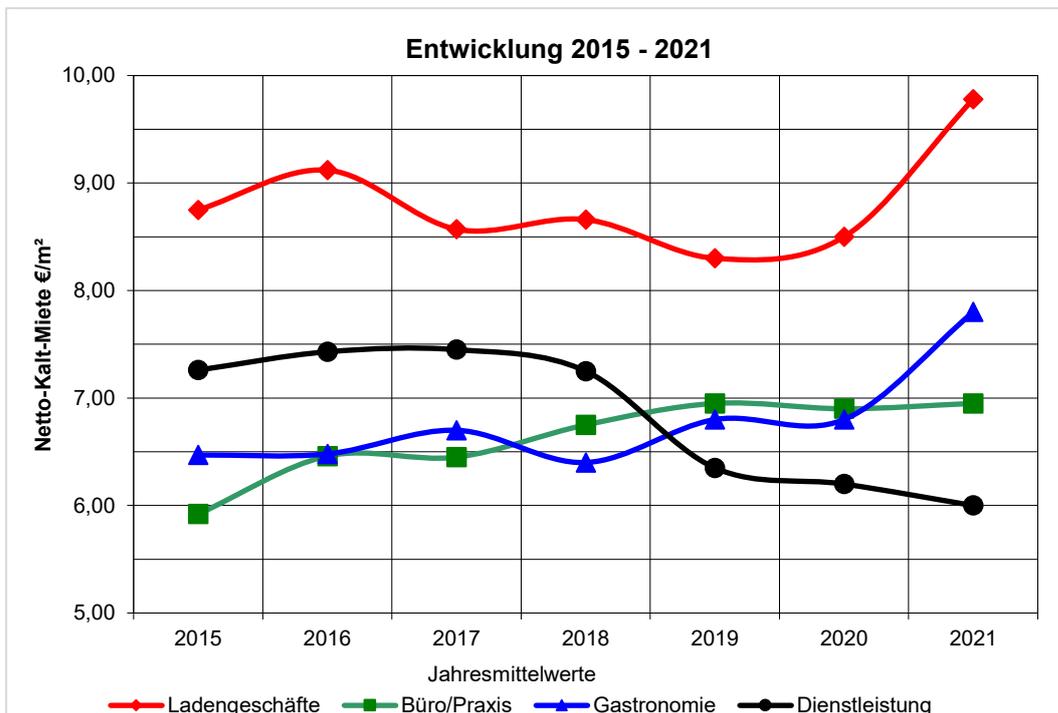
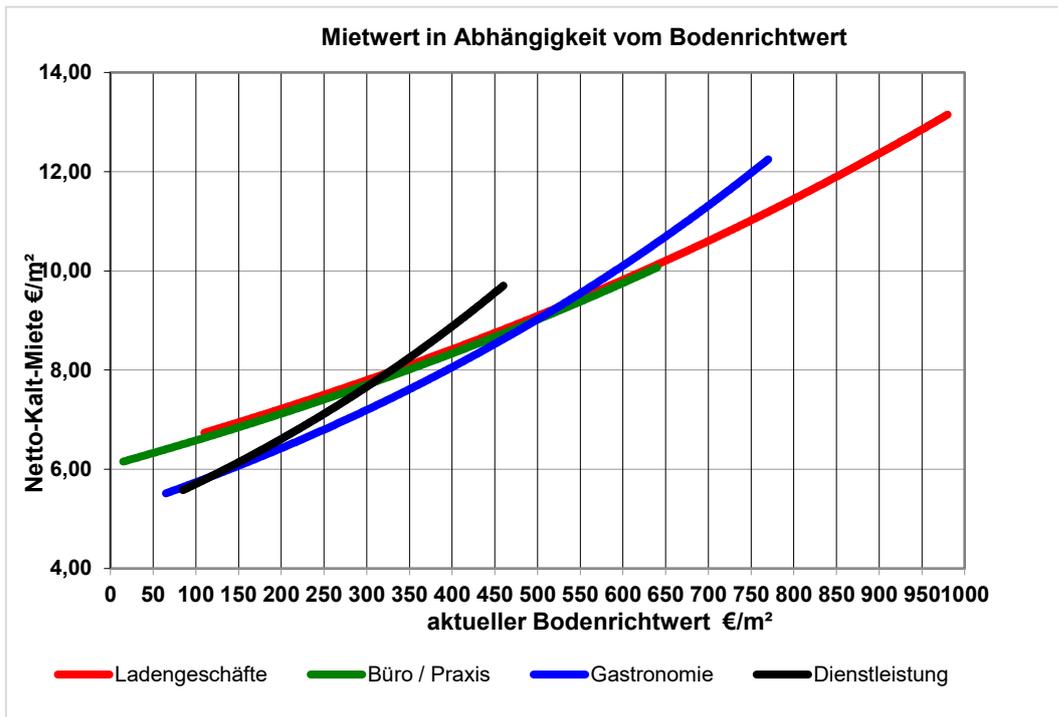
Art der gewerblichen Nutzung	Bodenrichtwert 30 bis 549 €/m <sup>2</sup>		Bodenrichtwert 550 bis 1.500 €/m <sup>2</sup>	
	Fallzahl	Mittelwert 2/3-Spanne (NK-Miete €/m <sup>2</sup> )	Fallzahl	Mittelwert 2/3-Spanne (NK-Miete €/m <sup>2</sup> )
Ladengeschäfte (inkl. Nebenräume) Verkauf	7	<b>7,65</b> 6,40 – 9,10	8	<b>11,65</b> 7,45 – 16,60
Büro/ Praxis	80	<b>6,90</b> 5,60 – 8,20	3	<b>8,35</b> 6,85 – 11,25
Gastronomie	7	<b>6,80</b> 5,40 – 7,60	5	<b>9,25</b> 8,50 – 10,00
Dienstleistungen (z.B. Friseur, Reisebüro)	16	<b>6,00</b> 5,20 – 6,80	-	-

Ergänzend wird eine Übersicht zu monatlichen PKW-Stellplatzmieten in Wohnanlagen gegeben, die aus Vertragsabschlüssen der Jahre 2019 bis 2021 resultieren.

Monatsmiete für PKW-Stellplätze	Tiefgarage; Parkhaus		im Freien	
	Fallzahl	Mittelwert (€/Stellplatz) 2/3-Spanne	Fallzahl	Mittelwert (€/Stellplatz) 2/3-Spanne
Innenstadt-lage	38	<b>60,00</b> 40,00-83,00	-	<b>-*</b> -
keine Innen-stadt-lage	130	<b>43,00</b> 40,00-50,00	601	<b>24,00</b> 20,00-30,00

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

Die folgenden Grafiken zeigen die Geschäftsraummierten in Abhängigkeit von der Lage und der Art der gewerblichen Nutzung sowie die Mietentwicklung ab 2015 bis 2021.



## 5.4 Liegenschaftszinssätze, Reinertrags- und Rohertragsfaktoren

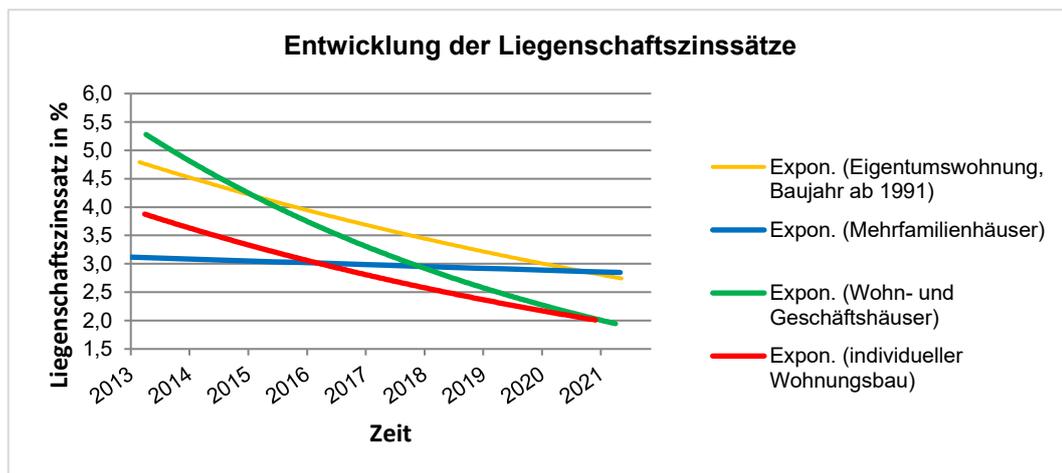
Die Liegenschaftszinssätze (Kapitalisierungszinssätze) sind die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Sie sind auf der Grundlage geeigneter Kaufverträge und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und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

Die Liegenschaftszinssätze wurden nach den Bestimmungen der bis zum 31.12.2021 geltenden ImmoWertV 2010 i.V.m. der bis dahin geltenden Ertragswertrichtlinie ermittelt. Unter Berücksichtigung der in § 53 ImmoWertV 2021 (ab 01.01.2022) genannten Übergangsregelung empfiehlt der Gutachterausschuss, die hier veröffentlichten Liegenschaftszinssätze auch in der neuen Modellrechnung sachverständig heranzuziehen.

### Ausgangsdaten

Wohn- bzw. Nutzflächen	aus Fragebögen bzw. sachverständig ermittelt
Rohertrag	tatsächliche Erträge bzw. marktüblich erzielbare Erträge – Nettokaltmieten (Mieten aus Mietspiegel bzw. gewerblichen Mietpreisübersichten)
Bewirtschaftungskosten	nach Anlage 1 der Ertragswertrichtlinie (EW-RL)
Reinertrag (RE)	= Rohertrag - Bewirtschaftungskosten
Bodenwert	= Grundstücksfläche x Bodenrichtwert
Restnutzungsdauer	= Gesamtnutzungsdauer – Alter (Baujahre ab 1990) sonst wirtschaftlich 30-50 Jahre, sachverständig ermittelt
besondere objekt-spezifische Grundstücksmerkmale (boG)	nur Kaufpreise ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (nur schadensfreie Objekte)

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



Der Gutachterausschuss hat die Liegenschaftszinssätze, Rein- und Rohertragsfaktoren für Mehrfamilienhäuser, Wohn- und Geschäftshäuser und Häuser des individuellen Wohnungsbaus (Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser) aus Stichproben der Jahre 2018-2021 sowie für Eigentumswohnungen (Weiterverkauf) aus Stichproben der Jahre 2020-2021 ermittelt. Diese sind in nachfolgenden Tabellen dargestellt. Soweit weitere Indikatoren, wie z.B. Anzahl der im Gebäude vorhandenen Wohneinheiten oder eine besonders gute bzw. schlechte Lage, einen begründeten Einfluss auf die Höhe der Liegenschaftszinssätze, Rein- und Rohertragsfaktoren haben, kann von dem angegebenen Mittelwert innerhalb der 2/3-Spanne abgewichen werden.

Bau- und Unterhaltungszustand	gut		befriedigend		Gesamt	
	Mittelwert (2/3-Spanne)	Anzahl	Mittelwert (2/3-Spanne)	Anzahl	Mittelwert (2/3-Spanne)	Anzahl
Bodenrichtwert €/m <sup>2</sup>	145	61	112	44	131	105
Preis in €/ m <sup>2</sup> Wohn-, Nutzfläche	1.604		1.136		1.408	
wirtsch. Restnutzungsdauer	35		31		34	
Wohnfläche in m <sup>2</sup>	488		467		479	
Liegenschaftszinssatz	2,2 (0,9-3,2)		2,6 (1,7-3,6)		2,4 (1,0-3,3)	
Reinertragsfaktor	25 (21-30)		22 (19-25)		23 (20-29)	
Rohertragsfaktor	20 (16-23)		16 (15-18)		18 (15-22)	

Mehr-  
familien-  
häuser

Lage Bodenrichtwertniveau (Bau- und Unterhaltungszustand sehr gut und gut)	>300 €/m <sup>2</sup>		< 300 €/m <sup>2</sup>		Gesamt	
	Mittelwert (2/3-Spanne)	Anzahl	Mittelwert (2/3-Spanne)	Anzahl	Mittelwert (2/3-Spanne)	Anzahl
Bodenrichtwert €/m <sup>2</sup>	518	22	155	21	341	43
Preis in €/ m <sup>2</sup> Wohn-, Nutzfläche	1.668		1.522		1.597	
wirtsch. Restnutzungsdauer	32		32		32	
Wohn-, Nutzfläche in m <sup>2</sup>	571		573		572	
Gewerblicher Flächenanteil in %	42		35		38	
Liegenschaftszinssatz	3,6 (1,7-4,9)		1,9 (0,7-4,1)		2,8 (1,0-4,5)	
Reinertragsfaktor	20 (16-26)		25 (21-29)		22 (17-29)	
Rohertragsfaktor	16 (13-20)	19 (15-23)	18 (14-23)			

Wohn- und  
Geschäfts-  
häuser

Eigentumswohnung im Weiterverkauf	Altbau >45 m <sup>2</sup> (bis 1949,saniert)		Neubau >45 m <sup>2</sup> (Bauj. ab 1991)		Wohnung <45 m <sup>2</sup>		komplexer Wohnungsbau	
	Mittelwert (2/3-Spanne)	An- zahl	Mittelwert (2/3-Spanne)	An- zahl	Mittelwert (2/3-Spanne)	An- zahl	Mittelwert (2/3-Spanne)	An- zahl
Bodenrichtwert €/m <sup>2</sup>	165	102	142	143	136	39	84	22
Preis in €/ m <sup>2</sup> Wohnfläche	1.986		1.942		1.610		909	
wirtsch. Restnutzungsdauer	37		58		44		35	
Wohnfläche in m <sup>2</sup>	79		76		39		63	
Liegenschaftszinssatz	1,1 (0,4-2,6)		2,9 (2,0-4,0)		2,1 (0,2-3,4)		5,5 (2,5-7,2)	
Reinertragsfaktor	31 (25-37)		29 (22-34)		28 (23-33)		16 (13-22)	
Rohertragsfaktor	24 (19-29)		22 (17-26)		20 (16-23)		12 (9-16)	

Eigentums-  
wohnungen

Individueller Wohnungsbau, Weiterverkauf, Baujahr nach 1990	Mittelwert (2/3-Spanne)	Anzahl
Bodenrichtwert €/m <sup>2</sup>	115	82
Preis in €/ m <sup>2</sup> Wohnfläche	2.279	
wirtsch. Restnutzungsdauer	55	
Wohnfläche in m <sup>2</sup>	119	
Liegenschaftszins	2,4 (1,7-3,2)	
Reinertragsfaktor	32 (27-36)	
Rohertragsfaktor	26 (22-30)	

Individueller  
Wohnungs-  
bau

## 5.5 Sachwertfaktoren nach § 14 ImmoWertV 2010

Im Sachwertverfahren (§ 21 ImmoWertV 2010) wird der Sachwert des Grundstücks aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert ermittelt. Der Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ist ausgehend von den Herstellungskosten (Normalherstellungskosten NHK) unter Berücksichtigung der Alterswertminderung zu ermitteln. Die NHK 2010 werden mit Hilfe der Baupreisindexreihen auf den Wertermittlungsstichtag umgerechnet.

Untersuchungen des Gutachterausschusses haben ergeben, dass die aus den NHK 2010 ermittelten Sachwerte oft von den im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielten Kaufpreisen (Verkehrswerte) abweichen. Der Gutachterausschuss hat deshalb zur Anpassung an die Marktlage aus den tatsächlich gezahlten Kaufpreisen der Jahre 2018 bis 2020 Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Doppelhaushälften und Reihenhäuser ermittelt.

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

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

### NHK 2010

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

Dem Gutachterausschuss stand eine Stichprobe mit folgenden Kennwerten zur Verfügung:

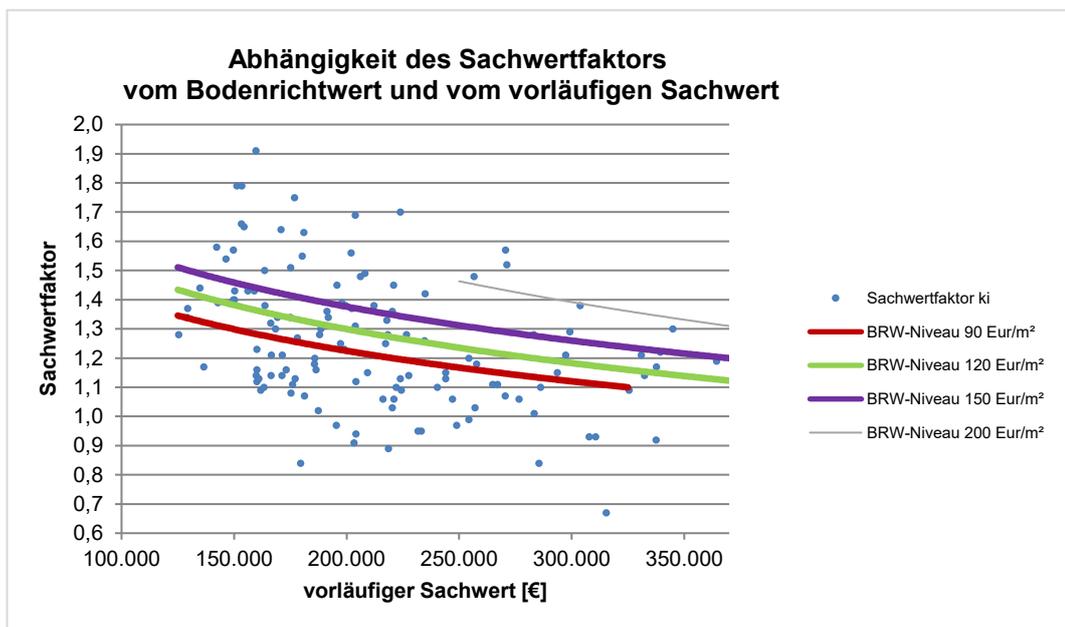
	Anzahl	BRW €/m <sup>2</sup>	Preis €/m <sup>2</sup> WOFL	Gesamtkaufpreis €	Baujahr	BGF
Mittelwerte	144	107	2.225	262.800	1999	202
2/3-Spannen		90 – 130	1.840 – 2.695	195.000 – 360.000	1975 - 2010	154 – 270

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

Sachwertfaktoren in Abhängigkeit vom Gebäudetyp						
Gebäudekatalog der Normalherstellungskosten			Sachwertfaktor für Einfamilienhäuser			
			Baujahre bis 1990		Baujahre ab 1991	
Gebäude- typ	Beschreibung	Systemzeichnung	Fallzahl	NHK 2010 (2/3-Spanne)	Fallzahl	NHK 2010 (2/3-Spanne)
<b>1.01</b>	Einfamilienhaus, freistehend Keller-, Erd-, vollausgebautes Dachgeschoss		<b>14</b>	<b>1,23</b> (1,10 - 1,47)	<b>1</b>	<b>*</b>
<b>1.02</b>	Einfamilienhaus, freistehend Keller-, Erd-, nicht ausgebautes Dachgeschoss		<b>1</b>	<b>*</b>	-	-
<b>1.03</b>	Einfamilienhaus, freistehend Keller-, Erdgeschoss, Flachdach		-	-	-	-
<b>1.11</b>	Einfamilienhaus, freistehend Keller-, Erd-, Ober-, voll ausgebautes Dachgeschoss		-	-	-	-
<b>1.12</b>	Einfamilienhaus, freistehend Keller-, Erd-, Ober-, nicht ausgebautes Dachgeschoss		<b>1</b>	<b>*</b>	-	-
<b>1.13</b>	Einfamilienhaus, freistehend Keller-, Erd-, Obergeschoss, Flachdach		<b>1</b>	<b>*</b>	<b>2</b>	<b>*</b>
<b>1.21</b>	Einfamilienhaus, freistehend Erd-, vollausgebautes Dachgeschoss, nicht unterkellert		<b>3</b>	<b>1,09</b> (0,93 - 1,30)	<b>19</b>	<b>1,14</b> (0,94 - 1,37)
<b>1.22</b>	Einfamilienhaus, freistehend Erd-, nicht ausgebautes Dachgeschoss, nicht unterkellert		-	-	<b>13</b>	<b>1,09</b> (1,03 - 1,14)
<b>1.23</b>	Einfamilienhaus, freistehend Erdgeschoss, Flachdach, nicht unterkellert		-	-	<b>1</b>	<b>*</b>
<b>1.32</b>	Einfamilienhaus, freistehend Erd-, Ober-, nicht ausgebautes Dachgeschoss, nicht unterkellert		-	-	-	-
<b>1.33</b>	Einfamilienhaus, freistehend Erd-, Obergeschoss, Flachdach, nicht unterkellert		-	-	<b>7</b>	<b>1,18</b> (1,08 - 1,29)
<b>1</b>	<b>Einfamilienhaus gesamt</b>		<b>20</b>	<b>1,24</b> (1,03 - 1,48)	<b>43</b>	<b>1,14</b> (0,97 - 1,35)
<b>2.01</b>	Doppel- und Reihenendhaus, Keller-, Erd-, voll ausgebautes Dachgeschoss		<b>6</b>	<b>1,33</b> (1,28 - 1,40)	<b>2</b>	<b>*</b>
<b>2.11</b>	Doppel- und Reihenendhaus, Keller-, Erd-, Ober-, voll ausgebautes Dachgeschoss		-	-	<b>1</b>	<b>*</b>
<b>2.12</b>	Doppel- und Reihenendhaus, Keller-, Erd-, Ober-, nicht ausgebautes Dachgeschoss		-	-	<b>5</b>	<b>1,18</b> (1,14 - 1,25)
<b>2.21</b>	Doppel- und Reihenendhaus, Erd-, voll ausgebautes Dachgeschoss, nicht unterkellert		<b>4</b>	<b>1,05</b> (0,84 - 1,16)	<b>15</b>	<b>1,33</b> (1,23 - 1,43)
<b>2.22</b>	Doppel- und Reihenendhaus, Erd-, nicht ausgebautes Dachgeschoss, nicht unterkellert		-	-	<b>2</b>	<b>*</b>
<b>2.23</b>	Doppel- und Reihenendhaus, Erdgeschoss, Flachdach, nicht unterkellert		-	-	<b>4</b>	<b>1,14</b> (1,06 - 1,21)
<b>2.31</b>	Doppel- und Reihenendhaus, Erd-, Ober-, voll ausgebautes Dachgeschoss, nicht unterkellert		-	-	<b>6</b>	<b>1,16</b> (1,08 - 1,26)
<b>2.32</b>	Doppel- und Reihenendhaus, Erd-, Ober-, nicht ausgebautes Dachgeschoss, nicht unterkellert		-	-	<b>3</b>	<b>1,27</b> (0,95 - 1,49)
<b>2.33</b>	Doppel- und Reihenendhaus, Erd-, Obergeschoss, Flachdach, nicht unterkellert		<b>1</b>	<b>*</b>	<b>6</b>	<b>1,32</b> (1,17 - 1,48)
<b>2</b>	<b>Doppel- und Reihen- endhaus gesamt</b>		<b>11</b>	<b>1,21</b> (1,11 - 1,34)	<b>44</b>	<b>1,26</b> (1,09 - 1,43)

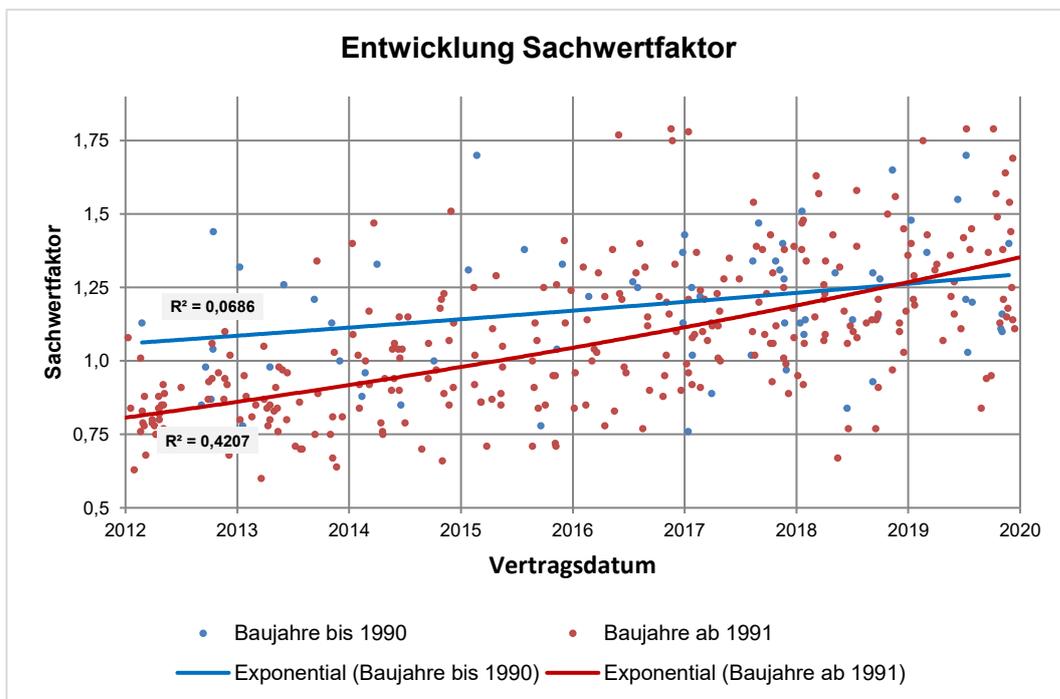
Sachwertfaktoren in Abhängigkeit vom Gebäudetypp						
Gebäudekatalog der Normalherstellungskosten			Sachwertfaktor für Einfamilienhäuser			
			Baujahre bis 1990		Baujahre ab 1991	
Gebäudetyp	Beschreibung	Systemzeichnung	Fallzahl	NHK 2010 (2/3-Spanne)	Fallzahl	NHK 2010 (2/3-Spanne)
3.01	Reihenmittelhaus, Keller-, Erd-, voll ausgebautes Dachgeschoss		-	-	-	-
3.11	Reihenmittelhaus, Keller-, Erd-, Ober-, voll ausgebautes Dachgeschoss		1	*	2	*
3.13	Reihenmittelhaus, Keller-, Erd-, Obergeschoss, Flachdach		2	*	-	-
3.21	Reihenmittelhaus, Erd-, voll ausgebautes Dachgeschoss, nicht unterkellert		-	-	1	*
3.23	Reihenmittelhaus, Erdgeschoss, Flachdach, nicht unterkellert		-	-	1	*
3.31	Reihenmittelhaus, Erd-, Ober-, voll ausgebautes Dachgeschoss, nicht unterkellert		-	-	15	1,54 (1,38 – 1,75)
3.32	Reihenmittelhaus, Erd-, Ober-, nicht ausgebautes Dachgeschoss, nicht unterkellert		-	-	2	*
3.33	Reihenmittelhaus, Erd-, Obergeschoss, Flachdach, nicht unterkellert		-	-	2	*
3	<b>Reihenmittelhaus gesamt</b>		3	1,42 (1,34 – 1,55)	23	1,48 (1,28 – 1,69)
gesamt			34	1,25 (1,10 - 1,47)	110	1,25 (1,06 – 1,48)

Anhand der zur Verfügung stehenden Daten wurde weiterhin die Abhängigkeit des Sachwertfaktors vom Bodenrichtwert und vorläufigen Sachwert untersucht. Bei den Untersuchungen wurde mittels multipler nichtlinearer Regressionsanalyse festgestellt, dass sowohl der Bodenrichtwert als auch der vorläufige Sachwert einen signifikanten Einfluss auf den Sachwertfaktor haben.



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

Sachwertfaktoren										
(Bestimmtheitsmaß $R^2 = 0,23$ )										
Vorläufiger Sachwert in 1.000 €	Bodenrichtwert in €/m <sup>2</sup>									
	90	100	110	120	130	140	150	160	175	200
125	1,33	1,35	1,38	1,41	1,43	1,46	1,48			
150	1,30	1,32	1,35	1,37	1,40	1,43	1,45	1,48		
175	1,27	1,29	1,32	1,34	1,37	1,40	1,42	1,45		
200	1,24	1,26	1,29	1,31	1,34	1,36	1,39	1,42	1,45	
225	1,21	1,23	1,26	1,28	1,31	1,33	1,36	1,39	1,42	
250	1,18	1,20	1,23	1,25	1,28	1,30	1,33	1,35	1,39	1,46
275	1,14	1,17	1,20	1,22	1,25	1,27	1,30	1,32	1,36	1,43
300	1,11	1,14	1,17	1,19	1,22	1,24	1,27	1,29	1,33	1,40
325	1,08	1,11	1,13	1,16	1,19	1,21	1,24	1,26	1,30	1,37
350		1,08	1,10	1,13	1,15	1,18	1,21	1,23	1,27	1,33
400			1,04	1,07	1,09	1,12	1,14	1,17	1,21	1,27
450						1,06	1,08	1,11	1,15	1,21



## 6. Zusammenfassung

Das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt kann abschließend für das Berichtsjahr 2021 wie folgt zusammengefasst werden:

Die Gesamtanzahl der Verträge ist mit 854 Verträgen um 6 % gestiegen. Die Verkäufe von unbebauten Wohnbauflächen sind zurückgegangen, die Verkäufe von Eigentumswohnungen und bebauten Wohnflächen sind erneut gestiegen. Mit 441 Verträgen (52 % aller Kaufverträge) dominiert der Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum den Grundstücksmarkt in der Landeshauptstadt Schwerin. Der Flächenumsatz beträgt 1.744.000 m<sup>2</sup> und hat sich gegenüber dem Vorjahr mehr als verdoppelt. Der Geldumsatz liegt bei 400 Mio. Euro und hat sich innerhalb eines Jahres verdoppelt. Dies ist u.a. auf den Verkauf einiger großen bebauten Grundstücke zurückzuführen.

Die Gewerbebaulandpreise befinden sich weiterhin auf niedrigem Niveau, da sich dieser Teilmarkt zu einem reinen Käufermarkt entwickelt hat. Bei gewerblichen Baugrundstücken liegen die Kaufpreise zwischen 10 und 45 €/m<sup>2</sup>. Die Preise für bebaute und unbebaute Grundstücke, sowohl in der Innenstadt als auch in den Baugebieten für den Eigenheimbau sind im Berichtsjahr gestiegen. Der Gutachterausschuss hat die Bodenrichtwerte für Innenstadtlagen um durchschnittlich 20 bis 30 % angehoben. Für den individuellen Wohnungsbau erfolgte eine Anhebung um durchschnittlich 20 %. Für geschäftlich genutzte Baugrundstücke in zentralen Spitzenlagen der Innenstadt liegt das Bodenrichtwertniveau nun zwischen 700 und 1.500 €/m<sup>2</sup>. Das Bodenrichtwertniveau für Mehrfamilienhausgebiete bewegt sich zwischen 80 und 410 €/m<sup>2</sup>.

Für individuell genutzte Wohnhäuser sind die preisbestimmenden Merkmale die Lage des Grundstückes, das Baujahr und der Bau- und Unterhaltungszustand des Gebäudes. Die durchschnittlichen Erlöse pro Quadratmeter Wohnfläche liegen für sanierte Objekte bzw. Neubauten bei freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern zwischen 2.280 und 2.950 €/m<sup>2</sup> und bei Doppelhaushälften sowie Reihenendhäusern zwischen 2.250 und 2.500 €/m<sup>2</sup>. Bei Reihenmittelhäusern liegt das Preisniveau zwischen 1.860 und 2.240 €/m<sup>2</sup>. Damit sind die Preise größtenteils gestiegen. In der Kategorie Baujahr 1991 bis 3 Jahre vor Auswertestichtag für Einfamilienhäuser sind die Preise um 320 €/m<sup>2</sup> gestiegen, für Neubauten liegen die Preise um Ø 200 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche höher.

Die Preise pro Quadratmeter Wohnfläche für Mehrfamilienhäuser mit durchschnittlicher Ausstattung sind um 25 % auf 1.640 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche gestiegen. Bei Mehrfamilienhäusern im Erstverkauf nach Neubau liegen die Preise bei rund 2.560 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Es wurden im Berichtsjahr 441 Verträge zu Wohn- und Teileigentum zugeleitet, nach 415 Verträgen im Jahr 2020. Das Preisniveau für Erstverkäufe von Eigentumswohnungen nach Neubau mit einer durchschnittlichen Ausstattung ist um 37 % gestiegen und beträgt im Mittel 3.346 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die Kaufpreise bei einer Weiterveräußerung von Eigentumswohnungen in Bestandsimmobilien mit normaler Ausstattung sind um 430 €/m<sup>2</sup> gestiegen und liegen bei 1.960 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche. Hochwertige und komfortable Eigentumswohnungen im Neubau werden im Erstverkauf durchschnittlich zu einem Preis von 4.510 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche verkauft, das sind 715 €/m<sup>2</sup> mehr als im Vorjahr. Die Preise im Weiterverkauf von Eigentumswohnungen mit einer Wohnfläche von unter 45 m<sup>2</sup> liegen bei 1.690 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche. Doppelhaushälften und Reihenhäuser, die als Wohneigentum nach Wohnungseigentumsgesetz weiterveräußert werden, kosten im Durchschnitt 2.170 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche. Alle genannten Quadratmeterpreise schließen den Bodenwert mit ein.

Die Preise für Grundstücke mit abrisswürdiger Bausubstanz betragen derzeit ca. 154 % des maßgeblichen Bodenrichtwertes, die Spanne reicht dabei von 123 bis 186 %. Die Anzahl von Zwangsversteigerungen ist mit 1 Zuschlagsbeschluss (Vorjahr 6) auf dem niedrigsten Niveau seit dem Jahr 1995.

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

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



## **Anlage 1**

### **Dienstleistungen des Gutachterausschusses**

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

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

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

Ferner können die Informationen im Internet unter [www.schwerin.de/gutachterausschuss](http://www.schwerin.de/gutachterausschuss) eingesehen werden.

Zur Beantragung können die nachstehenden Formulare verwendet werden.

#### **Gutachten:**

Gutachten können über

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

beim Gutachterausschuss beantragt werden.

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

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

#### **Auskünfte über Bodenrichtwerte:**

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

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

**Auskunft aus der Kaufpreissammlung:**

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

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

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

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



## Bestellung für Bodenrichtwertkarte / Grundstücksmarktbericht

### Antragsteller:

Name: .....

Vorname: .....

Straße: .....

Hs.Nr. ....

PLZ ..... Ort: .....

Telefon (tagsüber) .....

Fax:

.....

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

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

**19092 Schwerin**

### Bestellung:

Ich/ wir bestelle/n hiermit ..... Stück

**“Bodenrichtwertkarte” für die Landeshauptstadt Schwerin zum Stichtag .....**

zum Preis von 45,- €.

Ich/ wir bestelle/n hiermit ..... Stück

**“ Grundstücksmarktbericht” Landeshauptstadt Schwerin des Jahres .....**

zum Preis von 40,- €.

Ich/ wir bestelle/n hiermit ..... Stück

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

zum Preis von 40,- €.

.....

Ort, Datum

.....

Unterschrift





Name des Antragstellers			
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 Herr/ Frau ..... Tel.: .....

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

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

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

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

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

.....  
Ort, Datum

.....  
Unterschrift





## Bodenrichtwertauskunft - gem. § 196 Baugesetzbuch ( BauGB )

### Antragsteller:

Name: ..... Vorname: .....

Straße: ..... Hs.Nr. ....

PLZ ..... Ort: ..... Telefon (tagsüber) .....

Fax: .....

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

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

### 19092 Schwerin

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

<b>Straße bzw. Katasterangaben</b>	<b>HsNr</b>	<b>Bewertungsstichtag</b>
1. ....	.....	.....
2. ....	.....	.....
3. ....	.....	.....
4. ....	.....	.....

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

.....  
Ort, Datum

.....  
Unterschrift





## Antrag auf Auskunft aus der Kaufpreissammlung

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

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

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

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

• **unbebautes Grundstück**

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

• **Wohnungseigentum**

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

• **Teileigentum**

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

• **bebautes Grundstück**

Baujahr/ Jahr der baul. Veränderung, Sanierung	<input style="width: 100px; height: 30px;" type="text"/>	Wohnfläche/ Nutzfläche	<input style="width: 100px; height: 30px;" type="text"/>	m <sup>2</sup>	Grundstücksgröße	<input style="width: 100px; height: 30px;" type="text"/>	m <sup>2</sup>
• 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 M-V). Eine unbefugte Weitergabe an Dritte ist unzulässig. Für die Auskunft werden Gebühren gem. Kostenverordnung für Amtshandlungen der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und deren Geschäftsstellen (GAKostVO M-V) vom 12. März 2020 (GVOBl. M-V 2020 S. 106), erhoben. Die Grundgebühr beträgt 50,-€, zuzüglich für jeden mitgeteilten Kaufpreis 4,-€ bei unbebauten und 7,-€ bei bebauten Grundstücken. Bei einer Auskunft deren Gesamtgebühr 200,-€ übersteigt, ist die Vereinbarung von Gebührenermäßigungen zulässig. Der Antragssteller verpflichtet sich, die anfallenden Kosten zu übernehmen.





Baujahrsklasse	Ausstattungsmerkmale / -punkte	Wohnungsgröße					
		bis 40 m <sup>2</sup>	bis 60 m <sup>2</sup>	bis 80 m <sup>2</sup>	bis 100 m <sup>2</sup>	über 100 m <sup>2</sup>	
1 Neubau Baujahr ab 2010	1A	17 bis 27	nicht belegt	9,90 <sup>1)</sup> 18,10-20,20	9,90 <sup>1)</sup> 24,20-26,30	9,90 <sup>1)</sup> 32,30-34,40	9,90 <sup>1)</sup> 40,40-42,50
	1B	12 bis 15 18 bis 19	6,90 11,90-14,00	6,90 17,90-20,00	6,90 23,90-26,00	6,90 31,90-34,00	nicht belegt
2 Wohnungsbau Baujahr 1950 bis 2009	2A	voll modernisiert	6,90 10,90-13,00	7,05 11,05-13,15	6,25 10,25-12,35	6,40 10,40-12,50	nicht belegt
	2B	modernisiert	5,20 9,20-11,30	5,35 9,35-11,45	5,50 9,50-11,60	5,10 9,10-11,20	5,60 9,60-11,70
3 Wohnungsbau Baujahr 1927 bis 1991	3	nicht modernisiert	6,00 10,00-12,10	6,85 10,85-12,95	6,10 10,10-12,20	6,40 10,40-12,50	nicht belegt
	4A	10 bis 15	6,70 10,70-12,80	6,15 10,15-12,25	6,60 10,60-12,70	6,30 10,30-12,40	5,90 9,90-12,00
4 Altbau Baujahr bis 1950 voll modernisiert	4B	10 bis 15	7,25 11,25-13,35	6,50 10,50-12,60	6,65 10,65-12,75	7,35 11,35-13,45	7,05 11,05-13,15
	4C	über 15	6,95 10,95-13,05	6,90 10,90-13,00	6,10 10,10-12,20	6,90 10,90-13,00	6,25 10,25-12,35
5 Altbau Baujahr bis 1986 nicht modernisiert	5	nicht belegt	4,00 8,00-10,10	nicht belegt	nicht belegt	nicht belegt	nicht belegt
	6	nicht belegt	4,00 8,00-10,10	nicht belegt	nicht belegt	nicht belegt	nicht belegt

Legende: <sup>1)</sup>Mischwert im Kern  
Anzahl der Merkmale von: ( 0-3 Punkte )  
\* mit Stellplatz überausgehend Tätigkeits und überausgehend mit Aufzug



## Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Schwerin bittet um Ihre Mithilfe

# Mietspiegel wird aktualisiert

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

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

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

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

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

Grunthalplatz 3b  
19053 Schwerin

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

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

ausgestellt am.....

### Angaben zum Gebäude

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

Bitte wenden!

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

### Angaben zur Wohnung

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

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

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

### Angaben zum Wohnumfeld

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

# GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE in der Landeshauptstadt Schwerin - Die Geschäftsstelle -



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

## Organisationseinheit

FD 61 Geschäftsstelle Gutachterausschüsse

## Ansprechpartner

Judith Kobel

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

E-Mail [judith.kobel@kreis-lup.de](mailto:judith.kobel@kreis-lup.de)

## Informationspflichten nach Artikel 13 der Europäischen Datenschutzgrundverordnung (DSGVO)

### Zweck der Verarbeitung:

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

### Rechtsgrundlagen der Verarbeitung:

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

### Empfänger oder Kategorien von Empfängern der personenbezogenen Daten:

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

### Übermittlung von personenbezogenen Daten an ein Drittland:

1. Es sind keine Übermittlungen in Drittländer vorgesehen

### Dauer der Speicherung der personenbezogenen Daten:

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

### Betroffenenrechte:

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

### Kontaktdaten des externen Datenschutzbeauftragten

Kommunalservice Mecklenburg AöR  
Der Datenschutzbeauftragte  
19061 Schwerin, Eckdrift 93

### Kontaktmöglichkeiten

Telefon: 03871/7221196  
E-Mail: [datenschutz@kreis-lup.de](mailto:datenschutz@kreis-lup.de)





**Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
in der Landeshauptstadt Schwerin**

Rücksendung an

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

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**

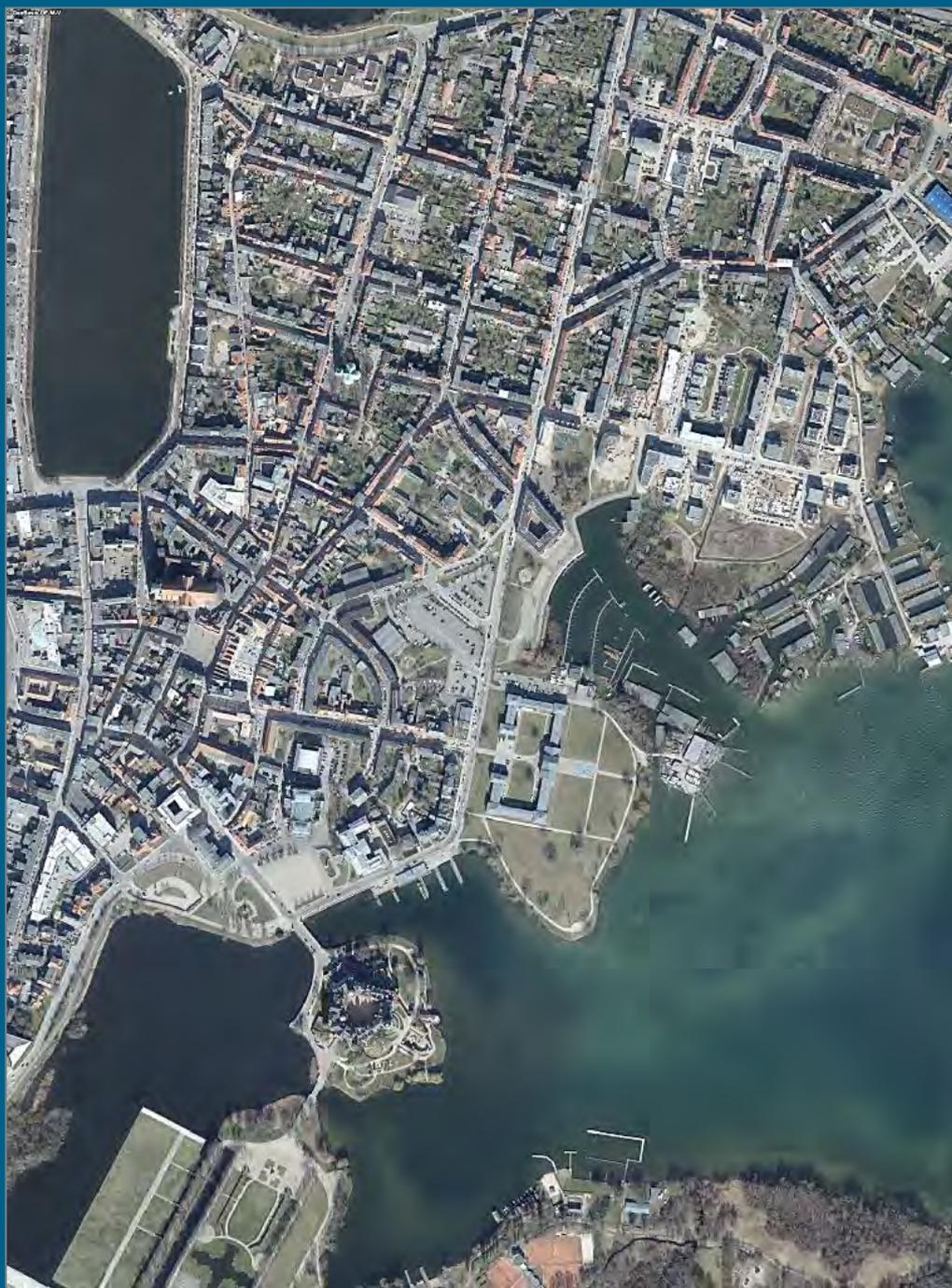
<b>Gesamtgröße des Mietobjektes :</b>	..... m <sup>2</sup>
<b>davon Größe der eventuellen Nebenräume :</b>	..... m <sup>2</sup>
<b>Miethöhe insgesamt : (Nettokaltmiete ohne Betriebs- u. Nebenkosten)</b>	..... €

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

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



# Mietspiegel der Landeshauptstadt Schwerin 2022 / 2023



# Qualifizierter Mietspiegel 2022 / 2023

## gemäß § 558 d des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB)

Der Mietspiegel ist durch den Arbeitskreis Mietspiegel unter Mitwirkung von

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

nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen (mathematisch statistische Methoden) erstellt und am **12.05.2022** einvernehmlich beschlossen worden und ab 01.06.2022 wirksam.

### Vorbemerkungen

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

Für den Mietspiegel 2022/2023 wurden frei vereinbarte Mieten aus dem Zeitraum 01.09.2015 bis 31.08.2021 verwendet. Für die Erstellung des Mietspiegels standen Daten von 21.397 Mietwohnungen zur Verfügung. Dabei handelt es sich um 7.180 geänderte Bestandsmieten und 14.217 Neuvertragsmieten. Diese Stichprobe ist ausreichend und liefert somit sichere Angaben zur Feststellung einer ortsüblichen Vergleichsmiete. Für die belegten Felder in der Tabelle 2 des Mietspiegels liegen Daten aus mindestens 20 Mietverträgen vor.

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

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

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

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](mailto:info@mieterbund-schwerin.de)  
Internet: [www.mieterbund-schwerin.de](http://www.mieterbund-schwerin.de)

#### **Haus und Grund Schwerin e.V.**

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

#### **Landeshauptstadt Schwerin**

Fachdienst Soziales  
Am Packhof 2 - 6  
19053 Schwerin  
Tel.: 0385 / 545 - 2130  
Fax: 0385 / 545 - 2139

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

**Schutzgebühr: 1,- €**

## Anwendung des Mietspiegels

1. Das Mietobjekt ist zunächst seiner **Baualtersklasse** in **Tabelle 2** auf Seite 5 zuzuordnen. In der Tabelle 2 werden Aussagen über die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete für die in Schwerin überwiegend anzutreffenden Mietwohnungstypen getroffen. Die Tabelle gilt nicht für Wohnungen, die keinem Tabellenwert zuzuordnen sind.
2. Für das Mietobjekt sind im nächsten Schritt die **Ausstattungsmerkmale / -punkte** nach **Tabelle 1** festzustellen. Die Ausstattungsmerkmale sind beispielhaft.
  - 2.1 Für die **Baualtersklassen 2, 3, 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 von Wohnungszuschnitten (z.B. Tageslichtbad).
  - 2.2 Die **Baualtersklasse 3** enthält auch Wohnungen in nicht modernisierten Gebäuden, die in einzelnen Ausstattungsbereichen mit Wohnwertverbesserung instandgesetzt wurden. Nicht entsprechend instandgesetzte Wohnungen sind im unteren Bereich der jeweiligen Spanne einzuordnen.
  - 2.3 Für die **Baualtersklassen 1 und 4** ist das Mietobjekt seiner **Ausstattung** entsprechend, nach dem Punktesystem in der nachfolgenden **Tabelle 1** zu bewerten. Zu den Beurteilungskriterien gehören qualitative Aussagen zu Fenstern, Heizung, sanitäre Anlagen, Küche und Fußböden. Je nach Art und Qualität der überwiegend eingebauten Materialien wird eine entsprechende Einstufung vorgenommen. Die Einstufung jedes einzelnen Kriteriums muss mit mindestens einem Punkt beginnen. Die Summe der Punkte ergibt den vorhandenen Ausstattungsgrad.
3. In den Mietspiegelfeldern der Baualtersklasse 1 A ist die ortsübliche Vergleichsmiete einschließlich eines Stellplatzes (überwiegend als Tiefgaragenstellplatz) und überwiegend mit Aufzug (wenn dieser nach Landesbauordnung erforderlich ist) ausgewiesen.
4. Das Mietobjekt ist der **Wohnungsgröße** in **Tabelle 2** zuzuordnen und im Anschluss kann der sich ergebene **Mittelwert** entsprechend abgelesen werden.
5. Die Zuordnung des Mietobjektes zum Stadtteil (Übersicht auf der Rückseite der Broschüre) erfolgt im nächsten Schritt. Der Mittelwert ist mit dem Wert aus der **Tabelle 3** zu korrigieren, sofern für den Stadtteil und die Baualtersklasse ein **Lagefaktor** ausgewiesen ist.
6. Verfügt die Wohnung über einen **Balkon bzw. eine Terrasse** (auch bei Gartenanteilen) ist gemäß **Tabelle 4**, je nach Baualtersklasse, kein Zuschlag zu berücksichtigen.
7. Handelt es sich bei der Wohnung um ein **Apartment** mit einer Größe bis 30 m<sup>2</sup>, so ergibt sich gemäß **Tabelle 5** für die Baualtersklasse 4 entsprechend der jeweiligen Ausstattung ein Zuschlag.
8. Auf Grund der großen Zeitspanne in der Baualtersklasse 4 und der zeitlich zuordnungsbaaren **Modernisierungsqualität** ergeben sich für diese Baualtersklasse die in der **Tabelle 6** nachgewiesenen Zu- bzw. Abschläge.
9. Weitere Berücksichtigungen von **mietpreisbeeinflussenden Faktoren**, die durch die, dem Mietspiegel zugrundeliegende, repräsentative Stichprobe nicht vollständig erfasst werden, sind möglich.
10. Ein Tabellenfeld (BAK 1 B 16 bis 19 Punkte bis 40 m<sup>2</sup>) mit einer Anzahl unter 30 Datensätzen erfüllt nicht die Anforderungen an einen qualifizierten Mietspiegel (siehe „Hinweisen zur Erstellung von Mietspiegeln“ des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)).
11. Bei 9 weiteren Mietspiegelfeldern kann auf Grund der Datenlage eine Belegung der Felder nicht erfolgen, da die Feldbesetzung bei unter 20 Mietwerten liegt und somit ist keine ausreichende Fallzahl für eine statistisch gesicherte Aussage vorhanden.

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

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

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

Baualtersklasse		Ausstattungsmerkmale / -punkte		Wohnungsgröße				
				bis 40 m <sup>2</sup>	bis 60 m <sup>2</sup>	bis 80 m <sup>2</sup>	bis 100 m <sup>2</sup>	über 100 m <sup>2</sup>
1	Neubau Baujahr ab 2010	1 A	17 bis 25	nicht belegt	9,30* 85 (7,76-10,30)	9,00* 142 (8,01-9,85)	9,00* 123 (7,90-10,00)	9,85* 34 (8,98-11,34)
	Wohnungsbau Baujahr 1992 bis 2009	1 B	13 bis 15	5,80 21 (5,20-6,52)	5,80 227 (5,50-6,50)	5,55 196 (5,55-6,00)	5,95 59 (5,85-6,28)	nicht belegt
			16 bis 19	nicht belegt	6,05 98 (5,62-7,49)	6,90 59 (6,01-7,50)	7,05 41 (6,13-8,04)	nicht belegt
2	Wohnungsbau Baujahr 1957 bis 1991	2 A	voll modernisiert	6,90 454 (6,80-7,00)	7,05 637 (5,80-8,72)	6,25 488 (5,65-7,48)	6,60 37 (5,80-7,51)	nicht belegt
		2 B	modernisiert	5,20 938 (5,00-5,99)	5,35 7.416 (5,00-5,70)	5,35 1.957 (5,00-5,89)	5,10 160 (4,80-5,80)	5,00 195 (4,86-5,22)
3		3	nicht modernisiert	5,00 713 (4,34-5,52)	4,85 1.825 (4,45-5,23)	5,10 1.030 (4,50-5,87)	5,60 34 (5,06-6,30)	4,65 115 (4,00-5,06)
4	Altbau Baujahr bis 1956 voll modernisiert / modernisiert	4 A	bis 15	6,70 253 (5,98-7,50)	6,15 904 (5,73-6,73)	6,05 398 (5,51-6,75)	6,30 110 (5,64-7,27)	5,90 36 (5,20-6,90)
		4 B	16 bis 19	7,25 426 (6,53-9,23)	6,50 919 (5,95-7,45)	6,65 407 (5,90-7,92)	7,25 230 (6,05-9,44)	7,05 98 (6,00-8,50)
		4 C	über 19	9,95 111 (8,61-11,53)	8,80 101 (7,55-10,09)	8,15 50 (7,40-8,98)	8,00 52 (6,90-9,10)	8,25 76 (6,98-9,44)
5	Altbau Baujahr bis 1956 nicht modernisiert			nicht belegt	4,55 59 (4,45-4,93)	nicht belegt	nicht belegt	nicht belegt
Legende:				Mittelwert in €/m <sup>2</sup> Anzahl der Mietverträge ( 2/3 Spanne )				

\* mit Stellplatz (überwiegend Tiefgarage) und überwiegend mit Aufzug

**Tabelle 3: Lagefaktoren**

Stadtteil	Baualtersklassen					
	1	2 A	2 B	3	4	5
Altstadt	+ 0,05		+ 0,05	+ 0,05	+ 0,05	+ 0,05
Feldstadt	+/- 0		+/- 0	+/- 0	+/- 0	+/- 0
Paulsstadt	- 0,05		- 0,05	- 0,05	- 0,05	- 0,05
Schelfstadt	+ 0,35		+ 0,35	+ 0,35	+ 0,35	+ 0,35
Werdervorstadt	+ 0,10		+ 0,10	+ 0,10	+ 0,10	+ 0,10
Weststadt			+ 0,25			
Lankow			+ 0,15			
Großer Dreesch			+/- 0	- 0,10		
Krebsförden				- 0,30		
Neu Zippendorf			- 0,25	+ 0,05		
Mueßer Holz			- 0,25	+ 0,10		

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 kein Zuschlag. Zu weiteren Besonderheiten, wie z.B. ein Aufzug im Gebäude, kann auf Grund des nicht ausreichenden Datenmaterials keine Aussage getroffen werden.

**Tabelle 4: Zuschlag Besonderheit**

Besonderheit	Baualtersklassen					
	1	2 A	2 B	3	4	5
Balkon/Terrasse	+/- 0				+/- 0	+/- 0

Bei der Auswertung hat sich für den Wohnungstyp Apartments bei den **Baualtersklassen 3 und 4 ein Zuschlag** in Abhängigkeit von den Ausstattungspunkten ergeben. Unter Apartments sind alle in sich abgeschlossenen **1- und 2-Raum-Wohnungen bis 30 m<sup>2</sup> Wohnfläche** zu verstehen. Die Wohnungen (unmöbliert) verfügen über eine Küche bzw. Kochnische und ein Bad.

**Tabelle 5: Zuschlag Apartments**

Besonderheit	Baualtersklassen				
	2 A	2 B	3	4 A	4 B
Apartments bis 30 m <sup>2</sup> Wohnfläche	+/- 0	+/- 0	+ 0,05	+ 0,45	+ 1,95

Bei der Auswertung hat sich bei der **Baualtersklasse 4** gezeigt, dass sich eine Abhängigkeit der Miethöhe vom Zeitpunkt der Wohnungs- oder Gebäude-modernisierung ergibt. Hier handelt es sich um Maßnahmen, die zu einer qualitativen Verbesserung der Wohnungsnutzung führen und den Gebrauchswert der Wohnung / des Gebäudes erhöhen. Bei Modernisierungsmaßnahmen vor 2005 ergibt sich ein Abschlag.

**Tabelle 6: Zu- bzw. Abschlag wegen Zeitpunkt der Modernisierung**

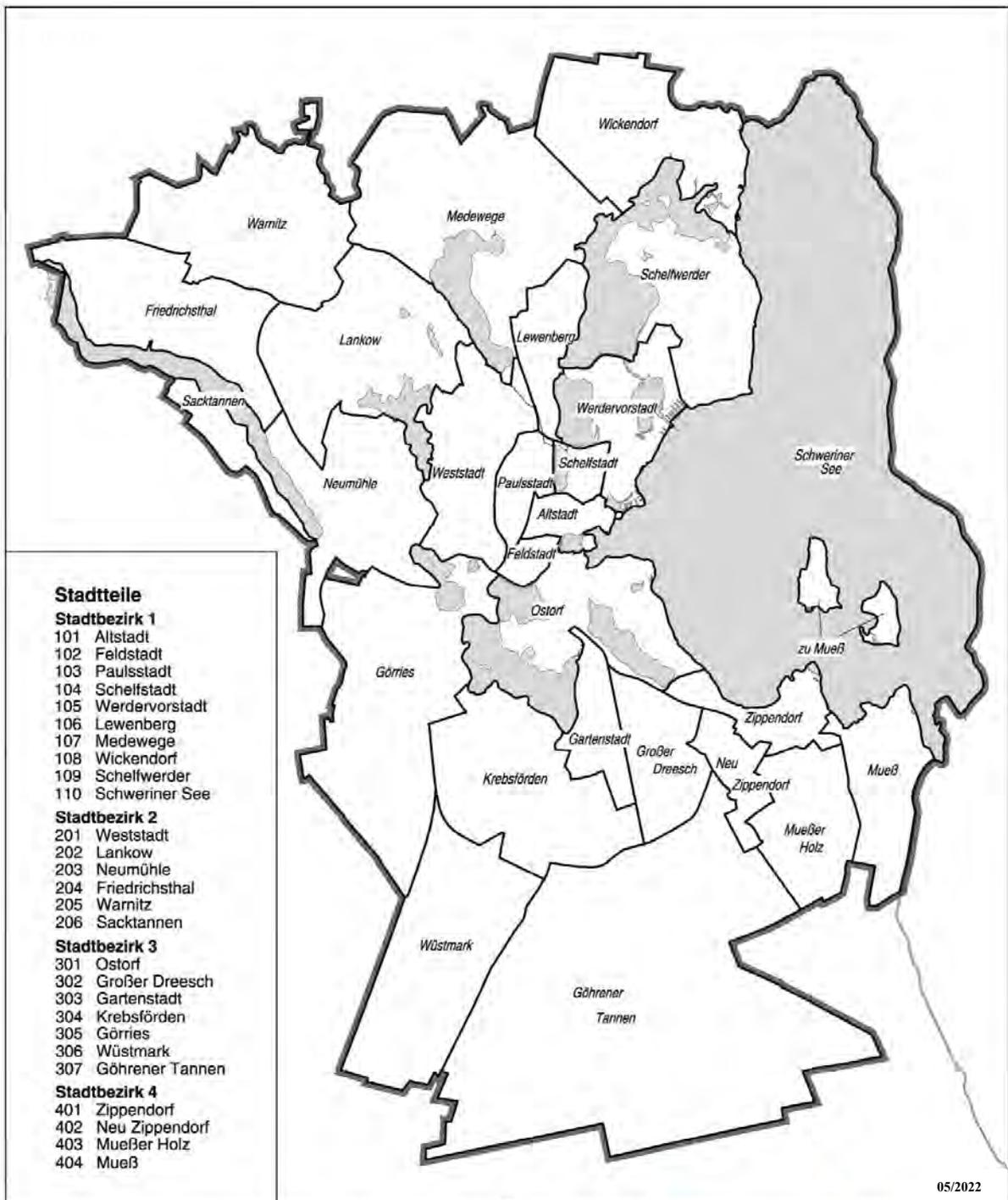
Besonderheit	Baualtersklassen		
	4 A	4 B	4 C
Modernisierung bis 31.12.2004	- 0,10	- 0,25	- 1,00
Modernisierung ab 01.01.2005	+ 0,40	+ 0,45	+ 0,20

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

### Beispiel:

Wohnung in einem Mehrfamilienhaus im Stadtteil Paulsstadt, Baujahr 1920, im Jahr 2002 voll modernisiert, Wohnungsgröße 50 m<sup>2</sup>, mit Balkon

- |   |  |
|---|--|
| 1. Baualtersklasse bis 1956 (Tabelle 2)   | = Zeile 4 oder 5                       |
| 2.1 voll modernisiert: Fenster, Heizung, sanitäre Anlagen, Elektroanlagen und Dach = <b>Baualtersklasse 4</b>                 | = Zeile 4                              |
| 2.2 <b>Ausstattungspunkte</b> (nach Tabelle 1)  |  |
| Fenster: Holz mit Zweifachverglasung  | 3 Punkte                               |
| Heizung: Zentralheizung, Gas  | 4 Punkte                               |
| Sanitäre Anlagen: durchschnittliches Bad  | 4 Punkte                               |
| Küche: normale Einbauküche (vom Vermieter)  | 3 Punkte                               |
| Fußböden: durchschnittliche Beläge - Laminat, Fliesen in Küche und im Sanitärbereich  | 3 Punkte                               |
| Ausstattungspunkte insgesamt:   | = <b>17 Punkte</b>                     |
| entspricht <b>Baualtersklasse 4 B</b>   |  |
| 3. Wohnungsgröße bis 60 m <sup>2</sup> (nach Tabelle 2)   |  |
| <b>Mittelwert</b> (Tabelle 2) Baualtersklasse 4 B   | = <b>6,50 €/m<sup>2</sup></b>          |
| Spanne (Tabelle 2) = 5,95 – 7,45 €/m <sup>2</sup>   |  |
| 4. <b>Lagefaktor</b> (Tabelle 3) Stadtteil Paulsstadt, Baualtersklasse 4  | - <b>0,05 €/m<sup>2</sup></b>          |
| 5. Mietpreisbildender Faktor - <b>Zuschlag Balkon</b> (Tabelle 4)   | + <b>0 €/m<sup>2</sup></b>             |
| 6. Mietpreisbildender Faktor - <b>Zuschlag Apartments</b> (Tabelle 5)<br>Wohnungsgröße über 30 m <sup>2</sup> → kein Zuschlag | + --                                   |
| 7. Mietpreisbildender Faktor - <b>Zeitpunkt der Modernisierung</b><br>bis 2004  | - <b>0,25 €/m<sup>2</sup></b>          |
| 8. weitere <b>Zu- bzw. Abschläge</b> (individuelle Begründung)  | + / - ...?.....                        |
| <b>ortsübliche Vergleichsmiete</b>  | = <b>6,20 €/m<sup>2</sup></b><br>===== |



05/2022

### Stadtteilübersicht

- Stadtgrenze
- Stadtteilgrenzen



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

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

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

# **Markt für Wohnimmobilien 2021**

**Blitzumfrage des Deutschen Städtetages  
mit Prognose für 2022**

ISBN 978-3-88082-364-8

© Deutscher Städtetag Berlin und Köln, März 2022

Titelbild: Anja Viohl / markus – stock.adobe.com / Frank – stock.adobe.com

## Preise steigen, Zahl der Kaufverträge rückläufig

---

In einer Blitzumfrage ermittelte der Deutsche Städtetag zu Jahresbeginn unter allen Mitgliedsstädten ab 50.000 Einwohnerinnen und Einwohnern die Entwicklungstendenzen des Marktes für Wohnimmobilien im vergangenen Jahr. Insgesamt 107 Städte haben sich an der Umfrage beteiligt. Das Ergebnis: Die Umsätze (Kaufvertragszahlen) sind in 36 Prozent der Städte rückläufig, in 31 Prozent auf Vorjahresniveau und in 33 Prozent wurde eine Steigerung ermittelt. Auffällig ist, dass bei den Bauplätzen für eine individuelle Bauweise und den 1- und 2-Familienhausgrundstücken (bebaut) mit 48 bzw. 41 Prozent in diesem Marktsegment das Angebot – vermutlich auch aufgrund der weiter steigenden Nachfrage – in den meisten Städten weiter sinkt. Auch bei den unbebauten Grundstücken für den Geschosswohnungsbau meldeten lediglich 29 Prozent der Städte steigende Transaktionen. Im Vergleich zum Vorjahr (2020), dort waren es 18 Prozent der Städte, ist allerdings ein positiver Trend zu erkennen.

In 88 Prozent aller Städte wurden Preissteigerungen ermittelt, in 9 Prozent wurde eine konstante Entwicklung beobachtet, nur 3 Prozent aller Städte wiesen fallende Preise auf. Die Teilmärkte stellen sich dabei relativ einheitlich dar. Der überwiegende Teil der Städte (75 bis 96 Prozent) weist steigende Preise auf, fallende Preise, relativ einheitlich für die fünf untersuchten Teilmärkte, gab es nur bei sehr wenigen Kommunen (2 bis 4 Prozent).

Für die Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke wurden von fast allen Städten (96 Prozent) steigende Preise gemeldet (Vorjahr 93 Prozent), was mit dem hohen Anteil (41 Prozent) der Städte korrespondiert, die fallende Kaufvertragszahlen mitgeteilt haben. Ein Vergleich mit den Vorjahreszahlen zeigt, dass in allen fünf dargestellten Kategorien der Anteil der Städte mit steigenden Preisen zugenommen hat (4 bis 13 Prozent). Auch hier nimmt der Teilmarkt der Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau mit einem Plus von 13 Prozent zum Vorjahr eine Sonderstellung ein.

Auswirkungen der COVID-19-Pandemie sind auch für das Jahr 2021 aus den Ergebnissen der Umfrage nicht ablesbar. Damit scheint sich zu bestätigen, dass der Markt für Wohnimmobilien bisher relativ unbeeinflusst von der „Corona-Krise“ geblieben ist. Größeren Einfluss auf die Entwicklungen der Umsätze und Preise haben weiterhin ein zumindest partiell niedriges Angebot bei weiterhin günstigen Rahmenbedingungen sowie wirtschaftliche Einflussfaktoren (zum Beispiel Zinsniveau).

Datenquelle für die vorliegende Untersuchung sind die Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in den beteiligten Städten. Diese erhalten aufgrund gesetzlicher Verpflichtung unter anderem alle von den Notarinnen und Notaren beurkundeten Immobilienkaufverträge. Die vorliegenden Analyseergebnisse sind eine erste, auf tatsächlichen Immobilientransaktionen und den dabei gezahlten Kaufpreisen beruhende Aussage über das Marktgeschehen des vergangenen Jahres. Zusätzlich werden Erwartungen für das erste Halbjahr 2022 prognostiziert. Die untersuchten Städte sind geografisch den Analyseregionen Nord, Ost, Süd und West zugeordnet.

## Entwicklung 2021 (Abbildung und Tabelle 1)

---

Die Abbildung (Seite 6 ff.) 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 zusammengefasst in den Analyseregionen. Hier wird deutlich, dass einheitliche Entwicklungen schwer auszumachen sind. Auffällig sind starke Preissteigerungen in allen Regionen. Insbesondere in den großen Städten (> 500.000 Einwohner) zeigen sich fast ausnahmslos (94 Prozent) steigende Preise denen ein überwiegend stagnierendes bzw. sinkendes Angebot (74 Prozent) gegenübersteht.

## Prognose 1. Halbjahr 2022 (Tabelle 2)

---

Aus den meisten Städten liegt eine Einschätzung der erwarteten Entwicklung für das erste Halbjahr 2022 vor (Seite 10 ff.). Danach werden in allen Analyseregionen im Mittel weiterhin konstante, tlw. auch fallende Umsatz- und weiter steigende Preisverhältnisse erwartet.

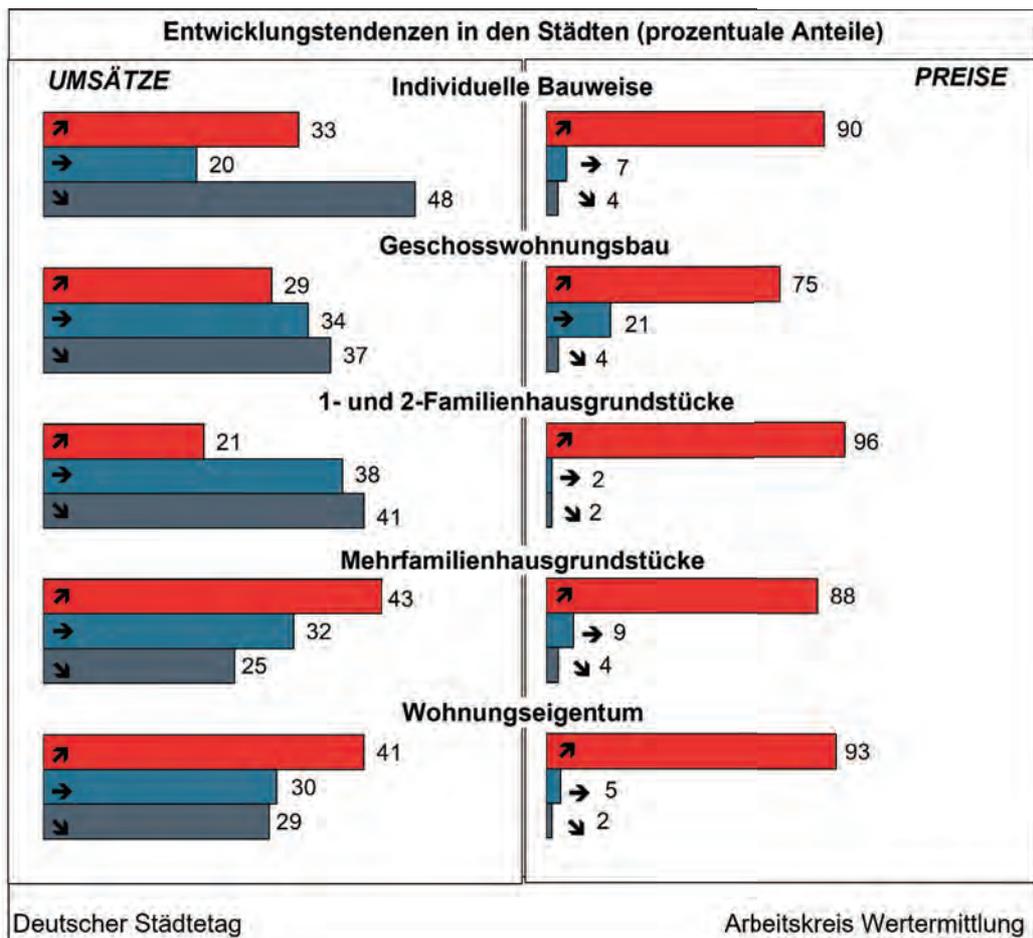
## Durchschnittspreise ausgewählter Teilmärkte für das Jahr 2021

---

Neben den Entwicklungen und Prognosen zu den Umsätzen und Preisen für die oben genannten Teilmärkte wurden auch Durchschnittspreise zum Wohnungseigentum, Reihenhäusern, Rohtragsfaktoren und Baulandpreisen bei ausgewählten Mitgliedsstädten abgefragt. In den Abbildungen 1 bis 12 im Anhang (Seite 14 ff.) sind die Ergebnisse für einige ausgewählte Städte (Mitglieder des Arbeitskreises Wertermittlung des Deutschen Städtetages), für die entsprechende Daten vorlagen, dargestellt. Die Umfrage zu den Daten erfolgte bereits Ende 2021, sodass es sich um vorläufige Ergebnisse handelt, die noch von den durch die Gutachterausschüsse veröffentlichten Werten abweichen können.

## Legende für alle nachfolgenden Tabellen

1 = A2E6>B9; <7Ä	↘ = @Q, B?E?	→ = @19?E9IÆE	↗ = @8JE9@ =
E9;@Ä 9J*=<G? =E!			
/ @9A6>B9; <7	↓↓ +Ä' &Ä	↓ JDÄ' &Ä	↘ JDÄ' &Ä
	→ JDÄ &Ä		
	↗ JDÄ ÄÄ	↑ JDÄ Ä &Ä	↑↑ , ÄÄ &Ä
	• B=Ä=Ä E?9: =		



(Abweichungen von 100 Prozent sind rundungsbedingt.)

■ steigende Tendenz  
 ■ gleichbleibende Tendenz  
 ■ fallende Tendenz

023 <b>ÄÄ</b> +> <b>ED94</b> ; <> <b>7Ä56@Ä</b> = ? <b>3996</b> >= <b>F@BÄ</b> = <b>Ä28@Ä</b> "!										
6 E =: 9JI=#Ä 9JGÄFÄÄ GE<HQ B=Ä					. =: 9JI=Ä GE<HQ B=Ä					
Ä<KÄJ=CÄÄ . 9JL =ÄFÄ		Geschoss- wohnungsbau			' SÄE<Ä \$ÄÄ / 9DÄÄE@UH=CÄ		) SÄE<Ä =CÄÄ 9DÄÄE@UH=CÄ		7 F@EJE?HÄÄ =R=EJJD Ä	
Ä	6DH9IMÄ	3GÄFÄ	6DH9IMÄ	3GÄFÄ	6DH9IMÄ	3GÄFÄ	6DH9IMÄ	3GÄFÄ	6DH9IMÄ	3GÄFÄ
<b>Region NORD</b>	→	↑	→	↑	→	↑↑	→	↑	→	↑
BraunschweigÄ	→	↑	→	→	→	↑↑	↘	↗	↘	↑↑
BremenÄ	→	↑	↘	↑	→	↑	↘	↑↑	→	↗
CelleÄ	→	↑	→	→	↘	↑	↗	↗	→	↑↑
DelmenhorstÄ	↗	↑↑	↗	↑↑	↘	↑↑	→	↑	↗	↑↑
EmdenÄ	↘	↑	→	↑	↗	↑↑	↘	↑↑	↗	↑
FlensburgÄ	↗	↑	→	↗	↗	↑	↗	↑	→	↑
GoslarÄ	↗	↗	↗	•	→	↑	↗	•	↗	↑
GöttingenÄ	↘	↗	↗	•	↗	↗	↗	•	→	↗
HamburgÄ	↘	↑↑	↘	↑	↘	↑↑	↗	↑	↘	↑↑
HamelÄ	↗	↑↑	↗	↗	→	↑↑	↗	↑	→	↑↑
HannoverÄ	↘	↑	↗	↗	→	↑	→	↗	↗	↗
HildesheimÄ	↗	↗	↘	→	↘	↗	↗	↗	↗	↑
KielÄ	↗	↑↑	→	↑↑	↘	↑↑	↗	↑↑	→	↑↑
LüneburgÄ	↘	↗	↗	↑↑	→	↑↑	→	↓↓	→	↗
OldenburgÄ	↘	↑↑	↘	↑↑	↘	↑↑	→	↑	↘	↑
OsnabrückÄ	↗	↑	↗	↑↑	↗	↑↑	↘	↑↑	→	↑
RostockÄ	↘	↗	↗	↑↑	↘	↑↑	→	↑	↘	↑
SalzgitterÄ	↘	↘	→	→	→	↑↑	↘	→	→	↑↑
SchwerinÄ	↘	↑	→	↗	↗	↑↑	↗	↗	↗	↑
WilhelmshavenÄ	↘	↑	→	↑	↘	↑↑	↘	↑↑	↗	↑
WolfsburgÄ	→	↑	↗	→	→	↑	→	→	↗	↑↑

Regionen Ost, Süd und West siehe folgende Seiten

023 <b>ÄÄ</b> +>ED94; <7Ä6@Ä = ?396>= F@BÄ= Ä28@Ä " ! Ä										
	6 E =: 9JI=#Ä 9JGA#Ä GE<HQ, B=Ä				.: 9JI=#Ä GE<HQ, B=Ä					
	Ä<ÄÄJ=CÄÄ . 9JL =Ä#Ä		Geschoss- wohnungsbau		' \$ÄE<Ä \$ÄÄ / 9D Ä#E@UH=CÄ		) \$ÄE<Ä =@BÄ 9D Ä#E@UH=CÄ		7 F@JE?H\$Ä =Ä=EJJD Ä	
Ä	6DH0IMÄ	3GA#Ä	6DH0IMÄ	3GA#Ä	6DH0IMÄ	3GA#Ä	6DH0IMÄ	3GA#Ä	6DH0IMÄ	3GA#Ä
<b>Region Ost</b>	→	↑	→	↗	→	↑	→	↑	→	↑
BerlinÄ	→	↑↑	→	↗	↗	↑	→	↗	↗	↑
Brandenburg an der HavelÄ	↘	↑	→	↗	↗	↑	→	↗	↗	↑
ChemnitzÄ	↗	↑↑	↘	↓	↗	↑↑	↗	↑↑	↗	↑
CottbusÄ	→	↑↑	→	↑↑	→	↑↑	↘	↑	↗	↑↑
DresdenÄ	↗	↑↑	→	→	↘	↑↑	↘	↗	→	↑
EisenachÄ	↗	↑↑	→	↑↑	→	↗	↘	↑↑	↗	↑
ErfurtÄ	↗	↑	↘	↑↑	→	↑	↗	↗	↗	↑↑
Frankfurt (Oder)Ä	↘	→	↘	→	→	↗	→	↑	↗	↑↑
GeraÄ	↗	↑	↗	→	↘	↓	↘	↑↑	↗	↑
GothaÄ	↘	↓↓	↘	→	↘	↑	→	↓	↗	↑↑
Halle (Saale)Ä	→	→	↗	↑↑	↘	↑↑	↘	↑	→	→
JenaÄ	↘	↑↑	↘	→	→	↗	↗	↑↑	↘	→
Leinefelde-WorbisÄ	↗	↑↑	→	↓↓	↘	↓	→	→	↘	↗
LeipzigÄ	↘	↑↑	↘	↑↑	↘	↑↑	↘	↑↑	↘	↑↑
MagdeburgÄ	↗	↑	↘	↓↓	↘	↗	↘	↑↑	↗	↗
MühlhausenÄ	↘	↑	↘	→	↗	↑↑	→	→	↘	↓↓
NordhausenÄ	→	↘	↗	→	→	↑↑	↗	↑↑	↘	↓↓
PotsdamÄ	↘	↑	→	↑	→	↑	→	↑	↗	↑
SuhlÄ	↘	↓↓	→	→	↘	↑	↗	↓↓	↘	↑↑
WeimarÄ	↘	↑↑	→	↑↑	→	↑↑	→	↑↑	→	↑↑
ZwickauÄ	↗	↑↑	↗	↑	↗	↑↑	↗	↑	↗	↑↑

Regionen Süd und West siehe folgende Seiten

023										
+>B94; <756@= = ?396>= F@BÄ= Ä28@ " ! Ä										
6 E =: 9JI=#Ä 9JGA=#Ä GE<HQ, B=#Ä					.: 9JI=#Ä GE<HQ, B=#Ä					
Ä<KÄJ=CÄ . 9JL=#Ä		Geschoss- wohnungsbau		' \$ÄE<Ä \$Ä / 9DÄE@UH=CÄ		) \$ÄE<Ä =@Ä 9DÄE@UH=CÄ		7 F@EJE?HÄ =#ÄEJJD Ä		
Ä	6DHIMÄ	3GA#Ä	6DHIMÄ	3GA#Ä	6DHIMÄ	3GA#Ä	6DHIMÄ	3GA#Ä	6DHIMÄ	3GA#Ä
<b>Region SÜD</b>	→	↑	→	↑	→	↑	→	↑	→	↑
AschaffenburgÄ	↗	↗	↗	↑↑	↘	↗	↗	↑↑	→	↑↑
AugsburgÄ	↗	↗	↗	↗	↗	↗	↗	↗	↗	↗
Baden-BadenÄ	↗	↑↑	↘	↑↑	↘	→	→	→	→	→
BayreuthÄ	↗	↑↑	↗	↑↑	↗	↑	→	↑↑	↗	↑
DarmstadtÄ	↘	↑↑	↘	↑↑	↗	↑↑	↗	↑↑	→	↑↑
ErlangenÄ	↘	↑	↘	↑↑	↘	↗	→	↗	↘	↑
Frankfurt am MainÄ	↘	↗	↘	↗	↗	↑	↗	↑	↗	↑
FreiburgÄ	→	↑	→	↑	↗	↑	↗	↑	↘	↑↑
FuldaÄ	↘	→	·	·	↗	↑↑	↗	→	↘	↑↑
FürthÄ	→	↑↑	→	↑↑	→	↑	↘	→	↗	↑↑
GießenÄ	↘	↑	↘	↑	↘	↑	↘	↑	↘	↑
HeidelbergÄ	→	↗	→	↗	→	↗	↗	↗	↘	↑
HeilbronnÄ	↘	↑	→	·	→	↑	↗	↑	→	↑
IngolstadtÄ	↘	↗	→	↗	→	↑	↗	↑↑	→	↗
KaiserslauternÄ	↘	↑↑	→	↑↑	↘	↑↑	↗	↑↑	↗	↑↑
KarlsruheÄ	→	↑↑	↗	↗	↘	↑	→	↑	→	↑
KasselÄ	↘	↗	↘	↗	→	↑	→	↑	↘	↗
Kempten (Allgäu)Ä	↗	↑↑	→	↓↓	↘	↑↑	↗	↗	↗	↑↑
KoblenzÄ	→	↑	→	↑	↘	↑	↗	↑↑	→	↑
LandshutÄ	↘	↑↑	↘	↑↑	↘	↑↑	↗	↗	↘	↑
Ludwigshafen am RheinÄ	↘	→	↘	→	↘	↑	↘	↑	↘	↑↑
MainzÄ	↗	↑↑	↗	↑↑	↗	↗	↗	↑↑	↗	↑↑
MannheimÄ	↘	↗	↗	→	↘	→	↘	↗	↘	↑
MarburgÄ	↘	↑↑	→	↑↑	→	↑	→	↑↑	↗	↑
MünchenÄ	→	↑↑	↘	↑↑	→	↑	→	↑	↗	↑↑
NürnbergÄ	↘	↑↑	→	↑↑	→	↑	→	↑↑	↗	↑
Offenbach am MainÄ	↘	↑	↘	↑	↘	↑	↘	→	→	↗
RegensburgÄ	↗	↑	↘	→	→	↑↑	↗	↑↑	↘	↗
RosenheimÄ	↘	↑↑	↘	↑↑	↘	↑↑	↘	↑	↗	↑↑
SaarbrückenÄ	→	↑↑	→	→	→	↗	→	↑↑	→	→
StuttgartÄ	↗	↗	↗	→	↘	↗	↘	→	→	↗
TrierÄ	↗	↑↑	↗	↑↑	↗	↗	↗	↗	↗	↗
TübingenÄ	↘	↑↑	→	→	↘	↑↑	→	↗	↘	→
UlmÄ	↘	→	↘	→	↘	↑↑	↗	↘	↘	↑
WiesbadenÄ	↗	↑↑	↘	↑↑	→	↗	→	↗	↗	↑↑
WormsÄ	↘	↑↑	↘	↑↑	→	↑	↘	↑	↗	↑
WürzburgÄ	↗	↗	→	↑	→	↗	↗	↑	↘	↑

023 <b>ÄÄ</b> +>ED94; <7Ä6@Ä = ?396>= F@BÄÄ Ä28@Ä " ! Ä										
	6 E =: 9JI=#Ä 9JGÄ#Ä GE<HQ B=Ä				. =: 9JI=#Ä GE<HQ B=Ä					
	Ä<ÄÄJ=ÄÄ . 9JL =ÄÄ		Geschoss- wohnungsbau		' \$ÄE<Ä \$ÄÄ / 9DAÄE@UH=CÄ		) \$ÄE<Ä =ÄÄ 9DAÄE@UH=CÄ		7 F@JE?HÄÄ =Ä=EJDAÄ	
Ä	6DHIMÄ	3GÄ#Ä	6DHIMÄ	3GÄ#Ä	6DHIMÄ	3GÄ#Ä	6DHIMÄ	3GÄ#Ä	6DHIMÄ	3GÄ#Ä
<b>Region WEST</b>	→	↑	→	↑	→	↑	→	↑	→	↑
AachenÄ	↘	↑↑	→	↑	→	↑↑	→	↑	→	↑↑
BielefeldÄ	↘	↑	↘	↑	↘	↑	↘	↑	↘	↑
BocholtÄ	↘	↗	↘	↗	→	↑↑	↘	↗	→	↑
BochumÄ	↗	↑↑	↘	↑	↘	↑	↗	↑	→	↑
BonnÄ	→	↑↑	→	↑↑	→	↑	→	↑	↗	↑
BottropÄ	↗	↑	↗	↑	↗	↑↑	↘	↑↑	↗	↑
DortmundÄ	↗	↑↑	↗	↑↑	→	↑↑	↗	↑↑	↘	↑↑
DuisburgÄ	↗	↗	→	↗	→	↗	→	↗	↗	↑
DüsseldorfÄ	↗	↑↑	↗	↑↑	↘	↑↑	↗	↑↑	↗	↑↑
EssenÄ	↘	↑	↘	↑	↘	↑	↘	↑	↘	↑
GelsenkirchenÄ	↘	↑	↗	↑	↘	↑	→	↑	→	↑
GladbeckÄ	→	↑	→	↑	→	↑↑	↗	↑↑	↘	↑↑
GüterslohÄ	↗	↑↑	↗	·	→	↑	·	·	→	↗
HagenÄ	↘	↑	↘	↑	→	↑↑	→	↑↑	→	↑↑
HammÄ	→	→	↗	→	↗	↑	↗	↑↑	↗	↗
HerneÄ	↗	↑	→	↗	↗	↑	→	↑	↘	↑
KölnÄ	↗	↑↑	↘	↑↑	↘	↑	↗	↑↑	→	↑↑
KrefeldÄ	↘	↑	↗	↑↑	↘	↑	↗	↑↑	↘	↗
LeverkusenÄ	→	↑	↗	↑	↘	↑	↗	↑	↗	↑
MönchengladbachÄ	↗	↑↑	↗	↑↑	↘	↑	↗	↑↑	↗	↑↑
MünsterÄ	↘	↑	↘	↑	↗	↑	↗	↑	↗	↗
NeussÄ	↘	↑↑	↘	↑↑	↘	↑↑	↗	↑↑	→	↑↑
OberhausenÄ	→	→	→	↗	→	↑↑	→	↗	→	↑
PaderbornÄ	↘	↗	↘	↗	→	↑	→	↑	↗	↗
RemscheidÄ	↘	↗	↘	↗	↘	↑↑	↗	↗	↘	↑
SiegenÄ	↘	↑	↘	↑	→	↑	→	↗	↘	↗
SolingenÄ	→	↑	↘	↑↑	↘	↗	↘	↑↑	↗	↑↑
WuppertalÄ	↘	↗	↗	↗	→	↑↑	↗	↗	→	↑↑

Regionen Süd und West siehe folgende Seiten

023		/ @7>?A6*Ä>ED94; <>7Ä6@= = ?396>= F@BÄ= ÄÄ 23:28@Ä ""Ä									
Ä		Ä*(%\$+, &)'\$Ä ), #)\$ Ä									
		6E =: 9JI=Ä 9JGA=Ä GE<HQ B=Ä				.: 9JI=Ä GE<HQ B=Ä					
		Ä<ÄÄJ=CÄ . 9JL =ÄFÄ		Geschoss- wohnungsbau		' \$ÄE<Ä \$Ä / 9DÄE@UHFÄ		) \$ÄE<Ä =@Ä >9DÄE@UHFÄ		7 F@EJE?HÄ =Ä=EJJD Ä	
Ä		6DHIMÄ	3GA#Ä	6DHIMÄ	3GA#Ä	6DHIMÄ	3GA#Ä	6DHIMÄ	3GA#Ä	6DHIMÄ	3GA#Ä
<b>Region NORD</b>		→	↑	→	↗	→	↑	→	↗	→	↗
BremenÄ		→	↑	↘	↑↑	→	↑	↘	↑↑	→	↗
DelmenhorstÄ		→	↗	→	↑	↘	↗	→	↗	→	↗
EmdenÄ		↗	↑	↗	↑	↗	↑	↗	↑	→	↑
FlensburgÄ		↘	↗	→	→	→	↗	.	↗	→	↗
HamelÄ		↗	↑↑	↗	↗	→	↑	→	↑	→	↑
HannoverÄ		↘	↑	→	↑	→	↑	→	↗	→	↗
HildesheimÄ		↗	↗	→	→	→	↗	→	↗	→	↗
KielÄ		→	↗	→	↑	→	↑	→	↑	→	↑
LüneburgÄ		→	↑	→	↑	→	↑	→	↑	→	↑
OldenburgÄ		→	↗	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗
OsnabrückÄ		→	↗	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗
RostockÄ		→	↗	↘	↗	→	↗	→	↗	→	↗
SchwerinÄ		→	↑	→	→	↗	↑	↗	↗	→	↗
WilhelmshavenÄ		↗	↑	↗	↑	↗	↑	↗	↑	→	↑

023		/ @7>?A6*Ä>ED94; <>7Ä6@= = ?396>= F@BÄ= ÄÄ 23:28@Ä ""Ä									
Ä		Ä*(%\$+, &)'\$Ä ), #)\$ Ä									
		6E =: 9JI=Ä 9JGA=Ä GE<HQ B=Ä				.: 9JI=Ä GE<HQ B=Ä					
		Ä<ÄÄJ=CÄ . 9JL =ÄFÄ		Geschoss- wohnungsbau		' \$ÄE<Ä \$Ä / 9DÄE@UHFÄ		) \$ÄE<Ä =@Ä >9DÄE@UHFÄ		7 F@EJE?HÄ =Ä=EJJD Ä	
Ä		6DHIMÄ	3GA#Ä	6DHIMÄ	3GA#Ä	Umsatz	3GA#Ä	6DHIMÄ	3GA#Ä	6DHIMÄ	3GA#Ä
<b>Region OSTÄ</b>		→	↗	→	↗	→	↑	→	↗	→	↗
BerlinÄ		→	↑	→	↗	→	↗	→	↗	↗	↗
Brandenburg an der HavelÄ		→	↗	→	↗	↗	↗	→	→	→	↗
ChemnitzÄ		↗	↗	↗	↗	↗	↑	↗	↗	↗	↗
CottbusÄ		→	↑	→	↑	→	↑	↘	↗	→	↑
DresdenÄ		↘	↑	→	↗	→	↑	→	↗	→	↗
EisenachÄ		→	↑	↘	↗	→	↗	↘	→	↗	↑
ErfurtÄ		→	→	→	→	→	→	→	→	→	→
Frankfurt (Oder)Ä		→	→	→	→	→	↗	→	↗	↗	↗
GeraÄ		→	↗	→	→	↗	↗	↗	→	↗	↗
GothaÄ		→	↘	→	→	↗	↗	→	→	↗	↑
Halle (Saale)Ä		→	↗	→	↑	→	↑	→	↑	→	↗
JenaÄ		→	↑	→	↗	→	→	→	→	→	↗
LeipzigÄ		↘	↑	↘	↗	→	↑	→	↗	→	↗
MagdeburgÄ		→	↑	↘	↗	→	↑	→	→	→	↑
NordhausenÄ		→	→	→	→	↗	↑↑	↗	↑↑	→	↘
PotsdamÄ		↘	↑	↘	↗	→	↗	→	↗	→	↗
WeimarÄ		→	↑	→	↑	→	↑	→	↑	→	↑
ZwickauÄ		↗	↑↑	↗	↑	↗	↑↑	↗	↑	↗	↑↑

Regionen Süd und West siehe folgende Seiten

		6 E =: 9 JI = # A 9 J G A = A G E < H Q B = A				=: 9 JI = A G E < H Q B = A					
		A < A A J = G A . 9 J L = A = A		Geschoss- wohnungsbau		' S A E < A S A / 9 D A E Q U H = G A		) S A E < A = G A 9 D A E Q U H = G A		7 F @ J E ? H S A = R = E J D A	
A		6 D H I M A	3 G A = A	6 D H I M A	3 G A = A	Umsatz	3 G A = A	6 D H I M A	3 G A = A	6 D H I M A	3 G A = A
<b>Region SÜD</b>		→	↗	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗
Aschaffenburg A		→	↗	→	↑	→	↗	→	→	→	↗
Augsburg A		↗	↗	↗	↗	↗	↗	↗	↗	↗	↗
Bayreuth A		→	↑↑	→	↗	→	↗	↗	↗	→	↗
Darmstadt A		↘	↑	↘	↑	→	↑	→	↑	→	↑
Erlangen A		↘	→	↘	→	→	↗	→	↗	→	↗
Frankfurt am Main A		→	↗	→	↗	→	↗	→	↗	↗	↗
Freiburg A		→	↗	→	↗	→	↗	→	↗	→	↑
Fulda A		→	↗	•	•	→	→	→	→	→	→
Fürth A		↘	↑	↘	↑	↘	↗	↘	→	↘	↑
Gießen A		↘	↑	↘	↑	↘	↑	↘	↑	↘	↑
Heidelberg A		→	↗	→	↗	→	↗	→	↗	→	↑
Heilbronn A		→	↗	↗	↗	→	↗	→	↗	→	↗
Ingolstadt A		→	↗	→	↗	→	↗	→	↗	↗	↗
Kaiserslautern A		↘	↗	↘	↗	↘	↗	→	↗	→	↗
Karlsruhe A		→	↗	→	↗	→	↗	→	↗	↗	↑
Kassel A		→	↗	→	↗	→	↗	→	↑	→	↗
Koblenz A		→	↑	→	↑	→	↑	→	↑	↘	↑
Landshut A		→	↑	→	↑↑	→	↑	↘	↑	→	↗
Ludwigshafen am Rhein A		↘	↗	↘	↗	→	↑↑	→	↗	→	↑↑
Mainz A		→	↗	→	↗	→	↗	→	↗	↗	↗
Mannheim A		→	↗	↗	↗	→	↗	→	↗	→	↗
Marburg A		↘	↑↑	→	↑↑	→	↑	→	↑	→	↑
München A		→	↗	→	↗	→	↗	→	↗	↘	↗
Offenbach am Main A		→	↗	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗
Regensburg A		→	↑	→	↑	→	↗	→	↗	→	↑
Rosenheim A		→	↑	→	↑	→	↑	→	↗	↘	↑↑
Saarbrücken A		→	→	→	→	→	→	→	→	→	→
Stuttgart A		→	↗	→	→	→	↗	→	↗	→	↗
Trier A		↗	↗	↗	↗	↗	↗	↗	↗	↗	↗
Tübingen A		→	↑↑	→	→	→	↑	→	↗	↘	↗
Ulm A		↗	→	↗	→	→	↗	→	→	→	↑
Wiesbaden A		→	↗	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗
Worms A		↘	↑	↘	↑	→	↑	→	↑	→	↑
Würzburg A		→	↗	→	↑	→	↗	→	↗	→	↗

Regionen West siehe folgende Seite

		6 E =: 9JI=#Ä 9JGA#Ä GE<HQ B=Ä				=: 9JI=Ä GE<HQ B=Ä					
		Ä<ÄÄJ=CÄ . 9JL =ÄÄ		Geschoss- wohnungsbau		' SÄE<Ä SÄ / 9D ÄE@U#GÄ		) SÄE<Ä =CÄ >9D ÄE@U#GÄ		7 F@JE?HÄ =R=EJJD Ä	
Ä		6 D#BIMÄ	3 GA#Ä	6 D#BIMÄ	3 GA#Ä	Umsatz	3 GA#Ä	6 D#BIMÄ	3 GA#Ä	6 D#BIMÄ	3 GA#Ä
<b>Region WEST</b>		→	↗	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗
AachenÄ		→	↑	→	↑	→	↑	→	↑	→	↑
BielefeldÄ		→	↗	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗
BochumÄ		→	→	→	→	→	→	→	→	→	→
BonnÄ		↘	↑	↘	↑	→	↑	→	↑	↗	↑
DortmundÄ		↗	↑	↗	↑	↗	↑	↗	↑	↗	↑
DuisburgÄ		↗	↑	↘	↑	↘	↗	↘	↗	↘	↑↑
DüsseldorfÄ		→	↗	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗
EssenÄ		→	→	→	→	→	→	→	→	→	→
GelsenkirchenÄ		→	↗	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗
GladbeckÄ		→	•	→	•	→	•	→	•	↗	•
HagenÄ		↘	↗	↘	↗	↘	↗	↘	↗	↘	↗
HammÄ		↗	↗	↗	↗	↗	↑	↗	↑	↗	↗
HerneÄ		→	↗	→	→	→	↗	→	↗	→	↗
KölnÄ		→	↑	→	↑	→	↑	→	↑	↗	↑
KrefeldÄ		→	↑	→	↑	→	↗	→	↑	↗	↗
LeverkusenÄ		→	↑	→	↑	→	↑	→	↑	↗	↑
MönchengladbachÄ		↗	↑↑	↗	↑↑	↘	↑	↗	↑↑	↗	↑↑
MünsterÄ		→	→	→	→	→	→	→	→	→	→
NeussÄ		→	↑	→	↑	→	↑	→	↑	→	↑
OberhausenÄ		→	↗	→	↗	→	↑	→	↗	→	↗
PaderbornÄ		→	↗	↗	↗	→	↗	→	↗	↗	↗
RemscheidÄ		→	↗	→	↗	→	↗	↘	↗	↗	↗
SiegenÄ		→	↑	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗
SolingenÄ		→	↗	→	↗	→	↗	→	↗	↗	↗
WuppertalÄ		→	↗	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗



9. Februar 2022

## Gewerbeflächen-Bericht 2021

# Standorte in der Metropolregion Hamburg gefragt

**Der Gewerbeflächenmarkt in der Metropolregion Hamburg zeigt sich erstaunlich stabil. Der zweite Gewerbeflächen-Bericht zeigt, dass die Nachfrage trotz der anhaltenden Pandemie hoch war. Drei Viertel der Nachfrage kommt aus der unmittelbaren Region. Insgesamt wurden rund 203 Hektar vermarktet. Im Vergleich zum Vorjahr hat sich das Angebot um sieben Prozent erhöht. Gleichzeitig hat sich der Arbeitsmarkt entgegen dem bundesweiten Trend stabil entwickelt.**

Die gemeinsame Entwicklung und Vermarktung von Gewerbeflächen ist ein wichtiges Instrument zur Stärkung der wirtschaftlichen Entwicklung der Metropolregion Hamburg. Sie gewährleistet ein qualitativ hochwertiges Flächenangebot und bietet gleichzeitig die Chance, den Flächenverbrauch zu reduzieren. In der jährlich durchgeführten länderübergreifenden Gewerbeflächen-Bilanz werden Angebot und Nachfrage analysiert, um Trends zu identifizieren und zukünftige Bedarfe zu ermitteln. Bei ihrer Vorstellung sagte **Andreas Rieckhof**, Vorsitzender des Regionsrats der Metropolregion Hamburg und Staatsrat in der Hamburger Behörde für Wirtschaft und Innovation: „Die Metropolregion Hamburg zählt zu den bedeutenden Wirtschaftsräumen in Nordeuropa. Die zur Bekämpfung der Pandemie notwendigen Maßnahmen haben unsere Wirtschaft vor erhebliche Herausforderungen gestellt. Viele Unternehmen waren von Schließungen und Lieferengpässen betroffen. Der vorliegende zweite Gewerbeflächen-Bericht zeigt, dass wir nichtsdestoweniger eine stabile Gewerbeflächenachfrage haben. Den meisten Branchen des Verarbeitenden Gewerbes geht es trotz Coronakrise recht gut.“

### Angebot

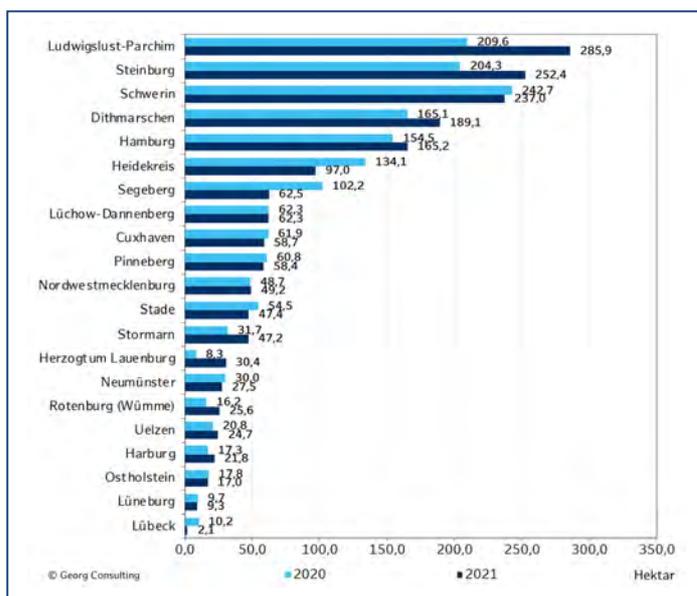
Im Vergleich zum Vorjahr hat sich das Gewerbeflächenangebot um sieben Prozent erhöht. Am deutlichsten war dies in den Kreisen Herzogtum Lauenburg, Rotenburg (Wümme) und Stormarn der Fall. Die deutlichsten Rückgänge gab es in Lübeck, im Kreis Segeberg und im Heidekreis.

Das Gewerbeflächenangebot umfasst mit Stand September 2021 insgesamt 1.771 Hektar auf 661 Flächen. Davon sind 1.209 Hektar sofort verfügbar. Hier führen Schwerin, Dithmarschen, Steinburg und Ludwigslust-Parchim die Statistik an. Über die kommenden fünf Jahre hinaus gibt es für weitere 241 Hektar Planungsabsichten.

46 Prozent der angebotenen Flächen liegen in Industriegebieten, mit Schwerpunkten in Schwerin, im Kreis Steinburg, Landkreis Ludwigslust-Parchim und in Hamburg. Das umfangreichste Portfolio an Bauland gibt es in Ludwigslust-Parchim, Steinburg, Schwerin, Dithmarschen und in Hamburg. Auf sie entfallen fast zwei Drittel des Flächenangebots.

### Standortqualität

Generell zählt die Lage eines Grundstücks für Unternehmen zu den zentralen Kriterien bei der Standortwahl. In der Metropolregion Hamburg liegen rund 30 Prozent der angebotenen Flächen in Autobahnnähe; in Hamburg liegt der Anteil bei 86 Prozent. Auf Kreisebene verfügen Cuxhaven,



Flächenangebot der Städte und (Land-)Kreise in 2020 und 2021, in Hektar



Nordwestmecklenburg, Pinneberg, Ostholstein und Segeberg über einen hohen Anteil an autobahnnahen Industrie- und Gewerbeflächen. Insgesamt 228 Hektar verfügen über einen Gleisanschluss. Das Flächenangebot in Hafennähe liegt bei 421 Hektar. Flächen innerhalb des Hamburger Hafens wurden nicht berücksichtigt, da die Flächenentwicklung hier anhand des Hafentwicklungsplans erfolgt. Ein weiteres zentrales Standortkriterium ist die digitale Infrastruktur. Über 95 Prozent des Angebotes verfügt über einen Breitbandanschluss.

Insgesamt 26 Standorte bieten sogenannte „Premiumflächen“. Dabei handelt es sich um Flächen mit besonderen Qualitäten. Dieses Angebot umfasst insgesamt 975 Hektar. Im Vergleich zum Vorjahr hat es sich um 13 Prozent erhöht. In Mecklenburg-Vorpommern liegen acht Standorte mit Premiumflächen, in Niedersachsen und Schleswig-Holstein jeweils sieben und in Hamburg vier.

### Nachfrage

Die Gewerbeflächennachfrage hat sich im Jahr 2020 erstaunlich stabil gezeigt. Insgesamt wurden 267 Grundstücke in einer Größenordnung von rund 203 Hektar veräußert. Unter den Käufern machte allein das Verarbeitende Gewerbe rund ein Drittel aus. Auf Kreisebene zählte Segeberg mit 49 Verkäufen mit Abstand die meisten Veräußerungen. Danach folgen Lüneburg, Stade, Stormarn, Harburg, Herzogtum Lauenburg und Ludwigslust-Parchim.

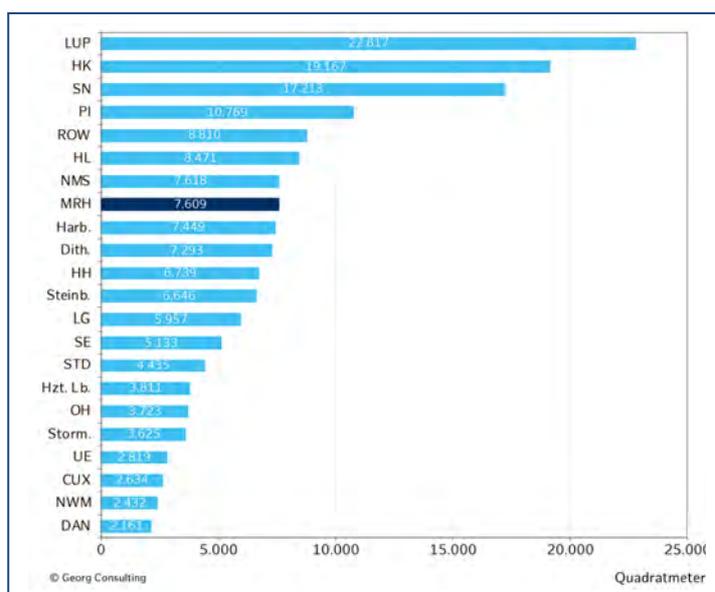
Zahlreiche Wirtschaftsförderungen beobachten weiterhin eine rege Nachfrage, die teilweise aufgrund von Flächenknappheit nicht bedient werden kann. Dies ist etwa in Lübeck oder bei Industrieflächen im Hamburger Umland zu beobachten. Pandemiebedingt ist die Nachfrage nach Büroflächen tendenziell zurückgegangen, bei Lager- oder Produktionsflächen ist sie weiterhin hoch.

Die durchschnittliche Grundstücksgröße je Veräußerung lag bei 7.609 Quadratmetern. Mehr als zwei Drittel der Verkäufe umfasste weniger als 5.000 Quadratmeter, denn die Nachfrage wird vor allem durch kleinere Unternehmen geprägt. Größere Grundstücke wurden vor allem in Autobahnnähe vermittelt. Die fünf Kommunen mit den höchsten Flächenumsätzen verfügen alle über Anschlussstellen. Darunter verzeichnete der Landkreis Ludwigslust-Parchim den größten Flächenumsatz in der gesamten Metropolregion. Wie schon im vergangenen Jahr zeigt sich auch ein Schwerpunkt nördlich und südlich von Hamburg entlang der A7.

Dreiviertel der Flächennachfrage wird durch Unternehmen aus der Region generiert. Mehr als die Hälfte der veräußerten Grundstücke wurde von Unternehmen aus der eigenen Kommune erworben. Vierzehn Ansiedlungen kamen von außerhalb der Metropolregion Hamburg, zwei davon waren international. Die meisten Baugrundstücke wurden an das Bau- und Dienstleistungsgewerbe veräußert; meist sollen Lagerhallen und Produktionsgebäude entstehen.

### Gewerbesteuer

Das Jahr 2020 stand ganz im Fokus der weltweiten COVID-19-Pandemie, mit der erhebliche wirtschaftliche Auswirkungen einhergingen. So schrumpfte die deutsche Wirtschaftsleistung gegenüber dem Vorjahr um 4,6 Prozent.



Veräußerungen von Gewerbebauland, durchschnittliche Grundstücksgröße in Quadratmeter



Dies hat bundesweit zu einem Rückgang des Gewerbesteueraufkommens um 18 Prozent geführt. Auch in der Metropolregion Hamburg gab es einen deutlichen Rückgang der Einnahmen um 22 Prozent. In sieben Kreisen ist das Gewerbesteueraufkommen gegen den bundesweiten Trend angestiegen. Im Landkreis Rotenburg (Wümme) sogar um 48 Prozent und im Kreis Steinburg um 14 Prozent. Moderate Zuwächse gab es in Stormarn, Uelzen und Dithmarschen.

### Empfehlungen und Perspektiven

Die deutsche Wirtschaft entwickelt sich zunehmend dahin, dass die zentrale Ressource Wissen ist und physische Fähigkeiten an Bedeutung verlieren. Der Anteil der Beschäftigten in den forschungsintensiven Industrien lag im Jahr

2020 bundesweit bei 9,6 Prozent, in der Metropolregion Hamburg nur bei 6,2 Prozent. Die Verfasser des Berichts von Georg Consulting aus Hamburg empfehlen deshalb, stärker Standorte zu entwickeln, die den Anforderungen solcher wissensorientierten Unternehmen entsprechen. Als beispielhaft gelten den Gutachtern der Innovationspark Altona, der Innovationsraum Itzehoe, das CFK Valley im Landkreis Stade sowie das Gewerbegebiet Wittenburg.

Generell ist es für die Fortentwicklung des Wirtschaftsstandortes von zentraler Bedeutung, ein ausreichendes, differenziertes und bedarfsgerechtes Flächenangebot vorzuhalten. Im Kontext des bundesweiten Ziels zur Reduzierung der Flächenneuinanspruchnahme gilt es dabei, einen Anteil der Nachfrage durch Nachverdichtung und Revitalisierung von Brachflächen und Leerständen zu bedienen. Um das langfristige Klimaschutz-Ziel der Bundesregierung einer Flächenkreislaufwirtschaft bis 2050 zu erreichen, bedarf es weiterer Instrumente.

Auch Infrastrukturprojekte setzen positive Impulse für den Wirtschaftsstandort. Das aktuell wichtigste Vorhaben ist die feste Fehmarnbeltquerung. Hier zeigt sich bereits jetzt eine erhöhte Flächennachfrage entlang der A 1. Solche Effekte sollten bei Entscheidungen zu Flächenausweisungen mitgedacht werden.

Ob sich pandemiebedingt Veränderungen in der Nachfrage ergeben, ist für die Gutachter noch schwer einzuschätzen. Einige Ökonomen gehen davon aus, dass Unternehmen ihre Produktion aufgrund der Auswirkungen auf die globalen Lieferketten vermehrt nach Deutschland oder in EU-Staaten rückverlagern könnten.

Der Gewerbeflächenmonitoring-Bericht zum Download:

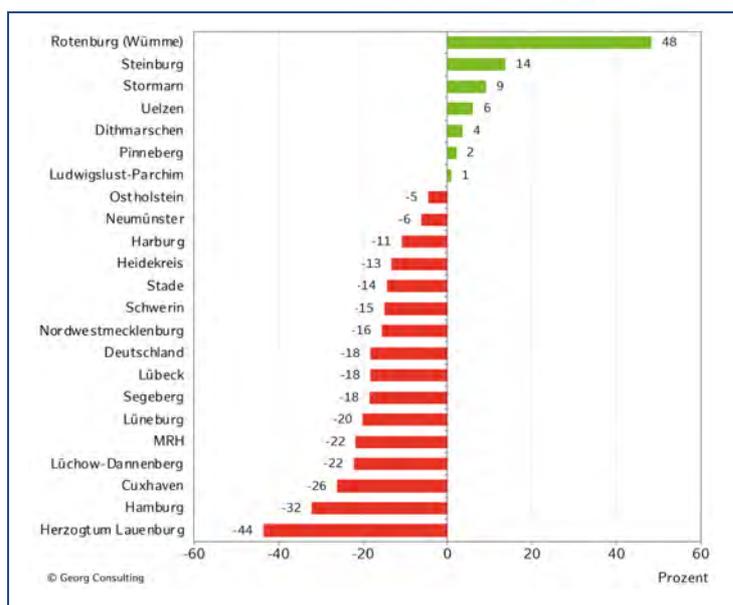
<https://metropolregion.hamburg.de/standortinformationen/14876166/gewerbeflaechenmonitoring-bericht/>

GEFIS Gewerbeflächen-Informationssystem: <https://gefis.metropolregion.hamburg.de/de/commercialspace>

Grafiken zum Download: <http://metropolregion.hamburg.de/pressefotos/>

### **Rückfragen bitte an:**

Geschäftsstelle der Metropolregion Hamburg  
Marion Köhler, Pressesprecherin  
Telefon +49(0)40 42841-2604  
[presse@metropolregion.hamburg.de](mailto:presse@metropolregion.hamburg.de)  
[www.metropolregion.hamburg.de](http://www.metropolregion.hamburg.de)



Entwicklung des Gewerbesteueraufkommens 2019–2020, in Prozent

## **Anlage 8**

### **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 Daschke Tel.: 03841/ 3040 6270  
Tel.: 03841/ 3040 6271  
Tel.: 03841/ 3040 6272  
Tel.: 03841/ 3040 6273  
Tel.: 03841/ 3040 6274  
Fax: 03841/ 3040 8 6270

e-mail: h.daschke@nordwestmecklenburg.de  
Internet: www.nordwestmecklenburg.de

#### **Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Ludwigslust-Parchim**

Vorsitzende: Frau Großmann Tel.: 03871/ 722 6100  
Fax: 03871/ 722 77 6100

Geschäftsstelle Postanschrift Postfach 16 02 20, FD61,  
19092 Schwerin

Leiterin der Geschäftsstelle: Hausanschrift Garnisonsstraße 1, 19288 Ludwigslust  
Frau Kobel Tel.: 03871/ 722 6101

Frau Zengel Tel.: 03871/ 722 6102  
Herr Schulz Tel.: 03871/ 722 6103  
Frau Kolodzinski Tel.: 03871/ 722 6104  
Frau Busch Tel.: 03871/ 722 6105  
Frau Mehltitz Tel.: 03871/ 722 6106  
Herr Ehlert Tel.: 03871/ 722 6107  
Frau Mikoleit Tel.: 03871/ 722 6108  
Herr Raube Tel.: 03871/ 722 6109  
Fax: 03871/ 722 77 6101

e-mail: gutachterausschuss@kreis-lup.de  
Internet: www.kreis-lup.de

### **Oberer Gutachterausschuss und seine Geschäftsstelle**

#### **Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Mecklenburg-Vorpommern**

Vorsitzender: Herr Schaffer Tel.: 0385 / 588 56030  
Fax: 0385 / 588 482 56039

Geschäftsstelle: Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern  
Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen  
Lübecker Straße 289, 19059 Schwerin

Leiter der Geschäftsstelle: Herr Haberkamp Tel.: 0385/ 588-56332

e-mail: [wertermittlung@laiv-mv.de](mailto:wertermittlung@laiv-mv.de)  
Internet: <https://www.laiv-mv.de/Geoinformation/Wertermittlung/>

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

[www.gutachterausschuesse-online.de](http://www.gutachterausschuesse-online.de)

