

Grundstücksmarktbericht 2012

Landeshauptstadt Schwerin



**Mecklenburg
Vorpommern** 

**Gutachterausschuss für
Grundstückswerte in der
Landeshauptstadt Schwerin**

Herausgeber: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der
Landeshauptstadt Schwerin

Vorsitzender: Ulrich Frisch Tel.: 03874 / 624 28 00
(Landratsamt, Raum A 129) e-mail: U.Frisch@ludwiglust.de

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

Leiterin der
Geschäftsstelle: Judith Kobel Tel.: 03874 / 624 25 82
(Landratsamt, Raum A 218) e-mail: J.Kobel@ludwiglust.de

Auskünfte: Bodenrichtwerte, Grundstücksmarktbericht, Kaufpreissammlung
und weitere wertermittlungsrelevante Daten:
Sebastian Schulz Tel.: 03874 / 624 25 85
(Landratsamt, Raum A 225) Fax: 03874 / 624 39 25 85
e-mail: S.Schulz@ludwiglust.de

Auskunftszeiten: Mo. 8:00 – 16:00
Di./Do. 8:00 – 18:00
Mi./Fr. 8:00 – 12:00
oder nach Vereinbarung

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

Internet: www.schwerin.de/buergershops

Preise: Grundstücksmarktbericht: 40,-- €
auch auf Datenträger (CD-ROM) erhältlich
Bodenrichtwertkarte: 45,-- €
Gebühren laut:
Kostenverordnung für Amtshandlungen der Gutachterausschüsse für Grund-
stückswerte und deren Geschäftsstellen (GAKostVO M-V) vom 12.07.2007

Auflage: 100 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
Broschüre: 20 Jahre Stadterneuerung in der Feldstadt, Landeshauptstadt Schwerin

Platz der Jugend	Bleicherufer 1	Spielplatz Große Wasserstraße	Karl-Liebknecht- Platz
Schäferstraße	Karl-Liebknecht- Platz 3-5	Töpferberg	Gartenhöhe 6

<u>Inhalt</u>	<u>Seite</u>
<u>Vorbemerkungen</u>	2
1. <u>Allgemeines</u>	3
1.1 Der Gutachterausschuss und seine Aufgaben	3
1.2 Rechtsgrundlagen	4
1.3 Die Landeshauptstadt Schwerin	5
1.3.1 Regionale Rahmenbedingungen	5
1.3.2 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen	7
1.3.3 Stadtentwicklung	9
2. <u>Überblick über den Grundstücksverkehr</u>	11
2.1 Anzahl der Erwerbsvorgänge	12
2.2 Flächenumsatz	14
2.3 Geldumsatz	16
2.4 Teilnehmer am Grundstücksmarkt	18
3. <u>Entwicklung auf den Grundstücksteilmärkten</u>	20
3.1 Unbebaute Grundstücke	22
3.1.1 Landwirtschaftlich genutzte Flächen	22
3.1.2 Werdendes Bauland	23
3.1.3 Baureife Grundstücke	24
3.1.4 Arrondierungsflächen	26
3.2 Bebaute Bauflächen	28
3.2.1 Individuell genutzte Wohnhäuser	29
3.2.1.1 Freistehende Villen/ Stadtvillen, Ein- und Zweifamilienhäuser (EFH/ZFH)	29
3.2.1.2 Doppelhaushälften und Reihenendhäuser (DHH/REH) sowie Reihenmittelhäuser (RMH)	29
3.2.2 Mehrfamilienhäuser	34
3.2.3 Wohn- und Geschäftshäuser	35
3.2.4 Büro- und Gewerbeobjekte	37
3.2.5 Eigentumswohnungen	38
3.2.5.1 Durchschnittswerte	38
3.2.5.2 Normierte Wohnflächenpreise	42
3.2.6 Grundstücke mit abrissswürdiger Gebäudesubstanz	46
3.2.7 Zwangsversteigerungen	47
4. <u>Bodenrichtwerte</u>	48
4.1 Ermittlung und Darstellung	48
4.2 Besondere Bodenrichtwerte (Rahmenwerte) in den Sanierungsgebieten	50
4.3 Eigenschaften der Bodenrichtwertgrundstücke	52
5. <u>Sonstige wertermittlungsrelevante Daten</u>	52
5.1 Einfluss der Grundstücksgröße auf den Bodenwert	52
5.2 Nutzungsentgelte / Pachten	53
5.2.1 Mobilfunktürme	53
5.2.2 Erholungs- und Freizeitgrundstücke, Bootsschuppengrundstücke, Gärten	54
5.3 Geschäftsraumieten	55
5.4 Liegenschaftszinssätze, Reinertrags- und Rohertragsfaktoren	57
5.5 Sachwertfaktoren nach § 14 ImmoWertV	59
6. <u>Zusammenfassung</u>	62
 <u>Anlagen:</u>	
Anlage 1 Dienstleistungen des Gutachterausschusses	
Anlage 2 Fragebogen Wohnungsmieten	
Anlage 3 Fragebogen Gewerbemieten	
Anlage 4 Qualifizierter Mietspiegel 2012/13 für nicht preisgebundenen Wohnraum in der Landeshauptstadt Schwerin	
Anlage 5 Der Grundstücksmarkt in deutschen Großstädten - Entwicklungstendenzen -	
Anlage 6 Übersicht der Gutachterausschüsse in Westmecklenburg	

Vorbemerkungen

Den vorliegenden Grundstücksmarktbericht hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Schwerin in seiner Sitzung am 21.02.2013 nach der Maßgabe des § 15 der Landesverordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte – Gutachterausschusslandesverordnung (GutALVO) - vom 29. Juni 2011 (GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. B 213 – 1 – 8) beschlossen.

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

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

Aufgabe dieses Marktberichtes ist es **nicht**, Prognosen über das Marktgeschehen bei Immobilien zu erstellen. Vielmehr besteht seine Zielsetzung darin, auf der Grundlage der bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses geführten Kaufpreissammlung einen Überblick über den Grundstücksverkehr des Jahres **2012** 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 einundzwanzigsten Mal herausgegeben. Die Daten sind nach Auswertung der Kaufpreissammlung aus den tatsächlich gezahlten, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zustande gekommenen Kaufpreisen ermittelt worden. Dabei muss berücksichtigt werden, dass auf Grund der teilweise zu geringen Anzahl an auswertbaren Kauffällen in einigen Teilmärkten keine detaillierten Aussagen gemacht werden können. Durch die jährliche Berichterstattung - der Gesetzgeber in Mecklenburg-Vorpommern fordert eine Berichtsperiode von zwei Jahren - soll der Grundstücksmarkt der Landeshauptstadt Schwerin kontinuierlich erfasst und für jedermann nachvollziehbar dargestellt werden.

Zum gewählten Titelbild: Nach 20 Jahren endet ein erster wichtiger Abschnitt der Stadterneuerung der Schweriner Innenstadt – die Sanierung der Feldstadt wird abgeschlossen. Das Ergebnis der zwei Jahrzehnte währenden intensiven Revitalisierung ist ein attraktiver Stadtteil und ein Wohngebiet von großer Lebensqualität. Der Gutachterausschuss hat durch die Ermittlung der Anfangs- und Endwerte für jedes Grundstück aktiv mitgewirkt (siehe Pkt. 4.2 Besondere Bodenrichtwerte - Rahmenwerte).

**Aufgabe des
Grundstücks-
markt-
berichtes**

Titelbild

Ulrich Frisch

Judith Kobel

Vorsitzender des
Gutachterausschusses

Geschäftsstellenleiterin

1. Allgemeines

1.1 Der Gutachterausschuss und seine Aufgaben

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

**Zusammen-
setzung des
Gutachterausschusses**

Zu den gesetzlichen Aufgaben der Gutachterausschüsse gehören insbesondere:

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

**Aufgabe des
Gutachterausschusses**

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

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

**Kaufpreis-
sammlung**

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

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

Die Gutachterausschüsse bedienen sich zur Unterstützung ihrer Arbeiten der Geschäftsstellen.

Durch öffentlich-rechtlichen Vertrag hat die Landeshauptstadt Schwerin die Wahrnehmung dieser Aufgaben mit Wirkung zum 01.08.2004 auf den bisherigen Landkreis Ludwigslust übertragen. Im Zuge der Kreisgebietsreform ist zum 04.09.2011 aus den Altkreisen Ludwigslust und Parchim der Landkreis Ludwigslust-Parchim entstanden.

Die Geschäftsstelle führt nach Weisung des Gutachterausschusses folgende Arbeiten durch:

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

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

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

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

1.2 Rechtsgrundlagen

**Baugesetz-
buch als
Rechts-
grundlage**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414) in der zur Zeit gültigen Fassung
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639)
- Landesverordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte
 - Gutachterausschusslandesverordnung (GutALVO) vom 29. Juni 2011 (GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. B 213 – 1 – 8)
- Kostenverordnung für Amtshandlungen der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und deren Geschäftsstellen (GAKostVO M-V) vom 12.07.2007 (GS M-V Gl. Nr. 2013- 1- 111)
- Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL) vom 11. Januar 2011 (BAnz. Nr. 24 S. 597)
- Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) vom 05. September 2012 (BAnz AT 18.10.2012 B1)

1.3 Die Landeshauptstadt Schwerin

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

1.3.1 Regionale Rahmenbedingungen

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

Schwerin ist durch die Autobahn A 24 Hamburg - Berlin mit den Zubringern A 14 bzw. B 106 und 321 sowie die Ostseeautobahn A 20 Lübeck - Stettin an das überregionale Straßennetz angebunden. Durch den Weiterbau der Autobahn A 14 bis Magdeburg wird sich diese Anbindung zukünftig weiter verbessern. Durch den Ausbau der Bahnstrecken und die Verbesserung der Intercity- und Regionalzugverbindungen ist ein guter Anschluss an das überregionale Eisenbahnnetz gegeben. Mit Hamburg, Berlin und Lübeck befinden sich drei internationale Flughäfen und mit Rostock und Parchim zwei Regionalflughäfen in erreichbarer Nähe. Über die Hafenstädte Hamburg, Lübeck, Rostock und Wismar ist Schwerin sowohl für Güter- als auch Personenverkehr (Fährverbindung Richtung Skandinavien) an internationale Schifffahrtswege angebunden. Zusammenfassend lässt sich sagen, dass Schwerin gut in die überregionale Verkehrsinfrastruktur eingebunden ist und die städtische Infrastruktur mit der westlichen Stadttangente und weiterer innerörtlicher Straßenneu- und -ausbauten eine gute Ergänzung bildet.

Das rd. 130 km² umfassende Stadtgebiet wird wesentlich durch die insgesamt elf Seen mit rd. 37 km² Fläche und durch große zusammenhängende Waldflächen im Süden und auf der Halbinsel Schelfwerder (rd. 25 km²) geprägt. Das bebaute Gebiet macht mit 21 km² zur Zeit rd. 16 % der gesamten Stadtfläche aus. Die folgende Tabelle gibt unter Bezug auf die im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Nutzungsarten einen Überblick über die Nutzungsstruktur im Stadtgebiet.

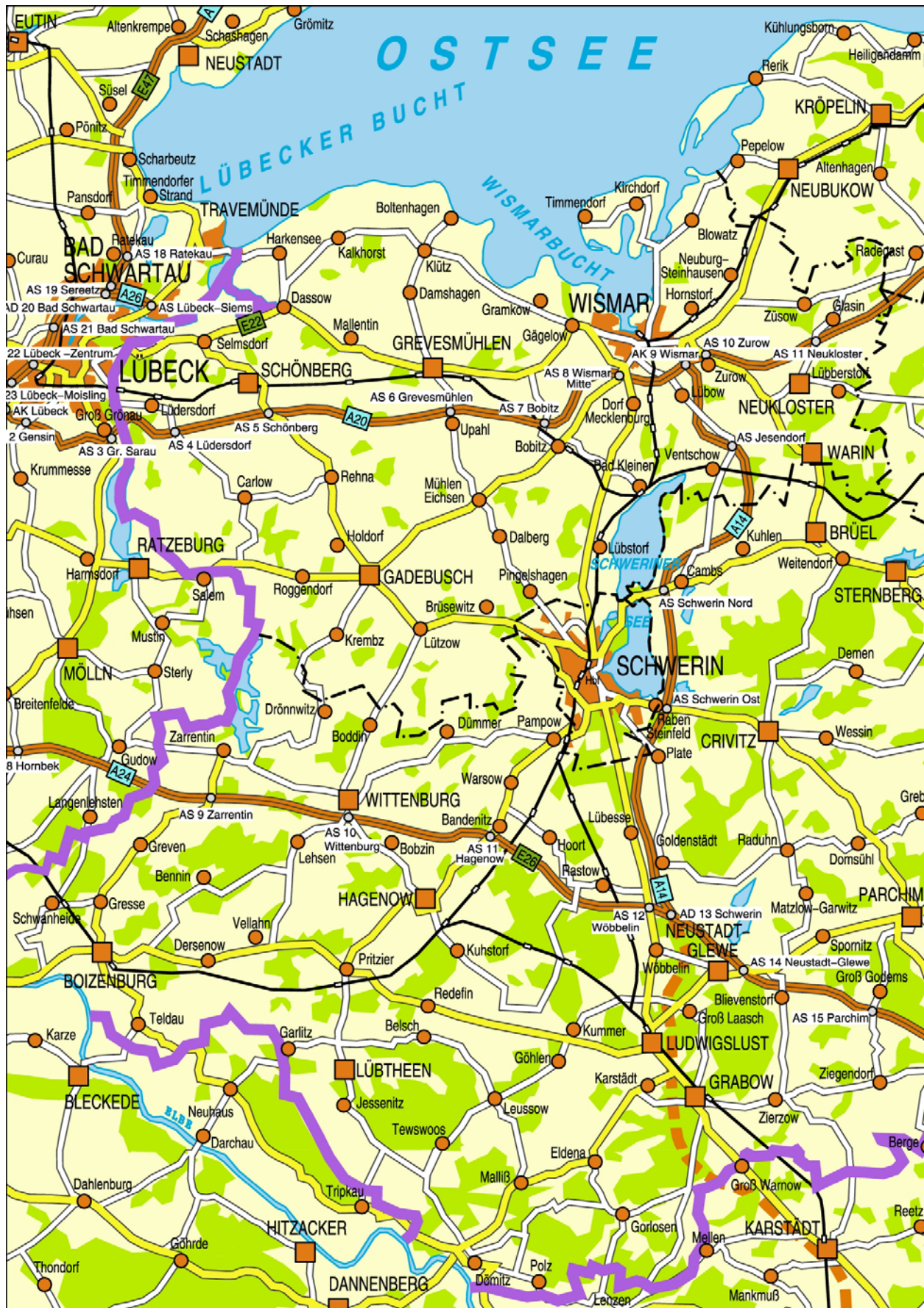
Nutzungsstruktur der Landeshauptstadt Schwerin

Nutzungsarten	Fläche (ha)	Anteile in %
Bebaute Fläche	2.088	16,0
landwirtschaftliche Fläche	2.296	17,6
Waldfläche	2.492	19,1
Wasserfläche	3.743	28,7
sonstige Fläche	2.434	18,6
Summe	13.053	100

Quelle: Statistisches Jahrbuch der Landeshauptstadt Schwerin 2012, Stand Dez. 2011

Schwerin hat 93.098 Einwohner zum Stichtag 31.12.2012 mit Hauptwohnsitz in der Stadt. Die Einwohnerdichte beträgt somit 713 Einwohner je km². Damit hat sich die Einwohnerzahl Schwerins von 1990 (127.447) um 34.349 Einwohner verringert.

Schweriner Umland



1.3.2 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

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

**Standort-
faktoren**

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

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

**Gewerbe-
profile**

Der Tourismus hat, bedingt durch die natürlichen Gegebenheiten der Schweriner Seenlandschaft mit der Vielzahl von Seen und Wäldern, durch teilweise herausragende kulturelle Einrichtungen und Baudenkmale, wie das Schloss oder das Mecklenburgische Staatstheater, durch vielfältige Maßnahmen, z. B. die Sanierung des Zippendorfer Strandes, den Bau von Wasserwanderrastplätzen und den Ausbau des Wander- und Radwegenetzes, und nicht zuletzt durch kulturelle Großveranstaltungen wie die Schlossfestspiele, Aufschwung genommen. Mit der BUGA 2009 hat der Bekanntheitsgrad von Schwerin erheblich zugenommen. Da bei den Übernachtungszahlen im Jahr 2012 jedoch ein Rückgang zu verzeichnen war, hat die Stadt ein „Touristisches Entwicklungskonzept“ (Beschluss der Stadtvertretung vom 12.11.2012) erarbeitet.

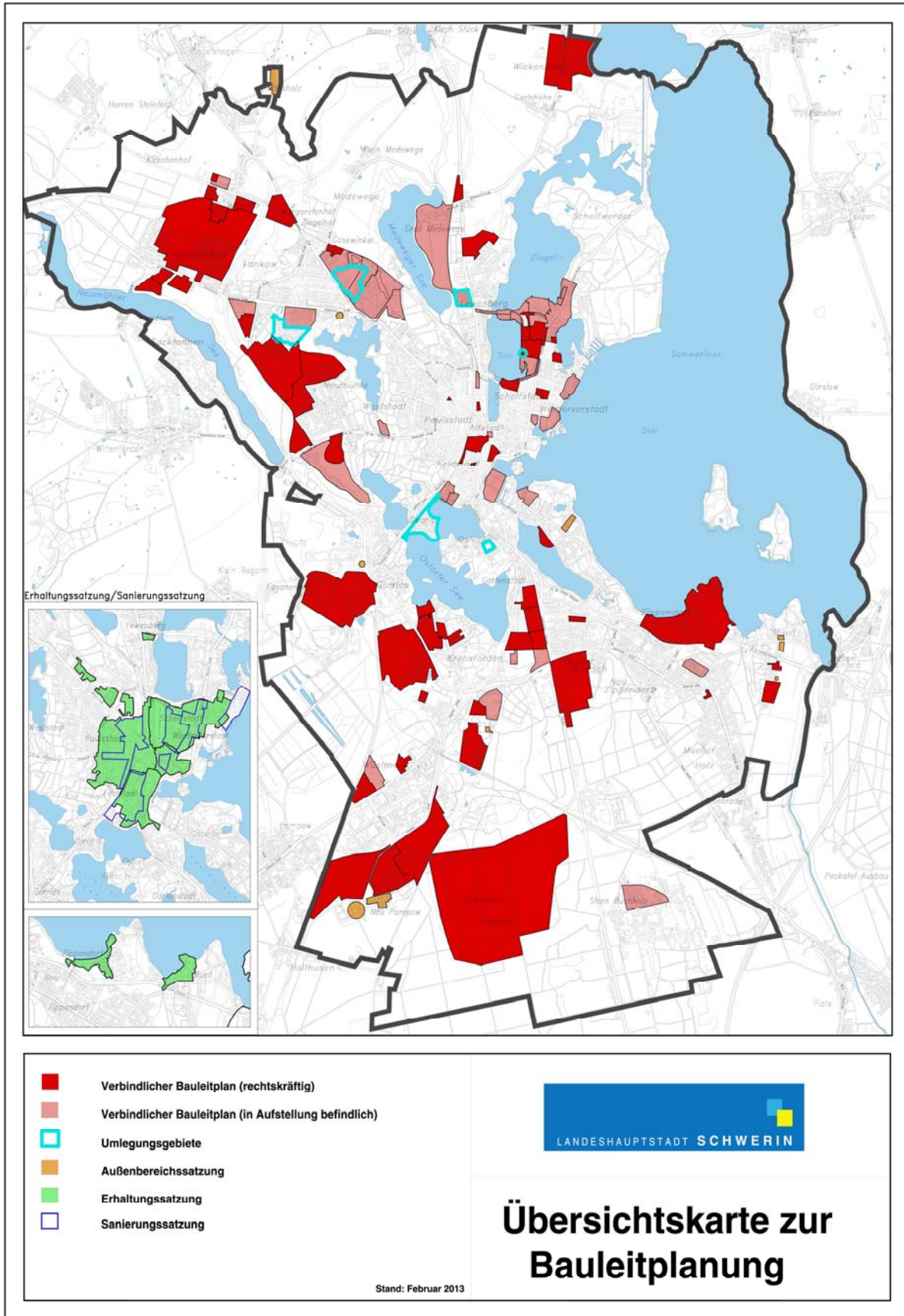
Tourismus

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

	Sept. 2011	Sept. 2012
Arbeitslosenquote in %	13,2	12,7
Arbeitslose (absolut)	5.824	5.629

Quelle: Bundesagentur für Arbeit

Die Arbeitslosenquote des Landes Mecklenburg-Vorpommern betrug im September 2012 **11,8 %**.



1.3.3 Stadtentwicklung

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

**Gesamt-
entwicklung**

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

Innenstadt

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

Wohngebiete

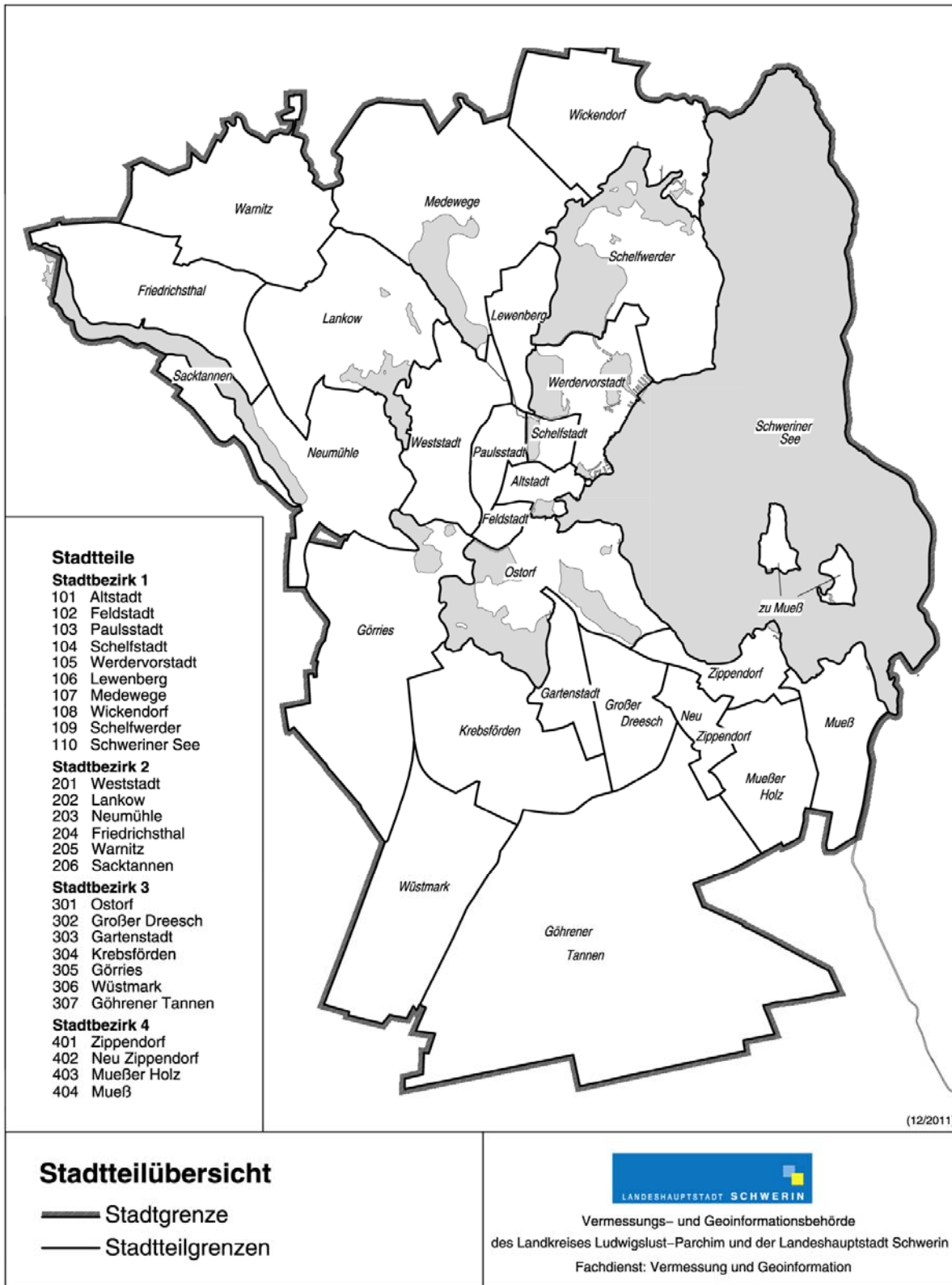
Das Handlungskonzept Wohnen bildet neben dem Flächennutzungsplan die Grundlage für die weitere städtebauliche Entwicklung Schwerins in Bezug auf den individuellen Wohnungsbau und den Geschosswohnungsbau. Zahlreiche rechtskräftige Bebauungspläne stellen Bauland für den individuellen Wohnungsbau bereit. Im Rahmenplangebiet Hafen sind in mehreren Teilbebauungsplänen Bauflächen für den Geschosswohnungsbau ausgewiesen.

**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 Sommer 2012 baut der Schweizer Lebensmittelkonzern Nestlé an diesem Standort ein Werk zur Herstellung von Kaffeekapseln mit ca. 450 Arbeitsplätzen, dass im Herbst 2013 eröffnet werden soll.

Schwerin verfügt derzeit über einen Bestand von ca. 1.000 ha gewerblicher Bauflächen. Weitere ca. 29 ha gemischte Bauflächen mit gewerblichem Nutzungsschwerpunkt und ca. 49 ha Sonderbauflächen für den peripheren großflächigen Einzelhandel kommen hinzu.

In den durch rechtskräftige Bebauungspläne ausgewiesenen Gewerbegebieten Babenkoppel, Am Fährweg und Krebsförden sowie in den bereits bestehenden Gewerbegebieten Wüstmark, Görries und Lankow stehen für alle Branchen erschlossene, verkehrsgünstig gelegene und preisgünstige Gewerbeflächen ausreichend zur Verfügung.



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

2. Überblick über den Grundstücksverkehr

Die Entwicklung des Grundstücksverkehrs soll anhand von Daten über die Anzahl der registrierten Verträge sowie über Geld- und Flächenumsätze dargestellt werden. Hierbei wird zur besseren Interpretationsmöglichkeit eine Aufgliederung nach Grundstücksteilmärkten und Stadtteilen vorgenommen. Kaufverträge, die von ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen beeinflusst worden sind, wurden nicht berücksichtigt.

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

Angaben in Klammern () beziehen sich jeweils auf das Vorjahr. Zusätzlich wurden in einigen Kapiteln die weiter zurückliegenden Jahre mit berücksichtigt.

In den weiterführenden statistischen Untersuchungen wurden auswertbare typische Kaufverträge ausgewählt. Bei Vorliegen von wertbeeinflussenden Faktoren wurden die Kaufverträge nicht in die Auswertung einbezogen. Die Fallzahlen im Kapitel 3 müssen deshalb nicht in jedem Fall mit der Tabelle auf Seite 13 übereinstimmen.

Vorliegende Erbbaurechtsverträge konnten wegen sehr geringer Anzahl nicht ausgewertet werden.

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

2.1 Anzahl der Erwerbsvorgänge

Dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Schwerin wurden im Berichtsjahr 2012

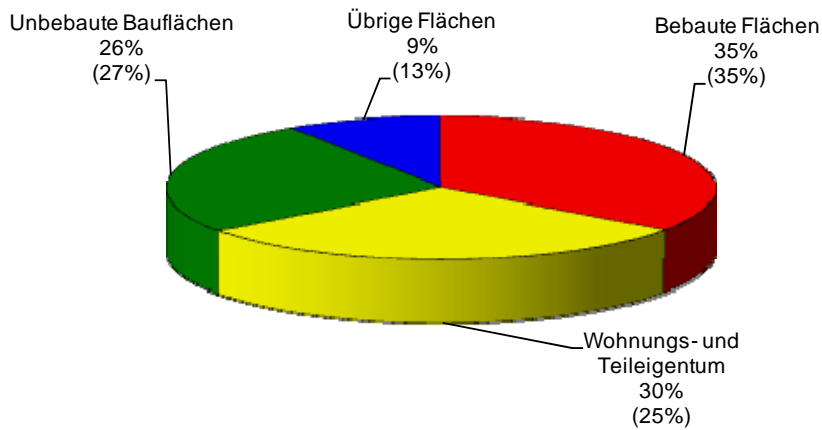
829 Vertragsabschlüsse (806)

zugeleitet. Damit hat sich die Anzahl der Verträge gegenüber dem Vorjahr um 3 % erhöht.

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

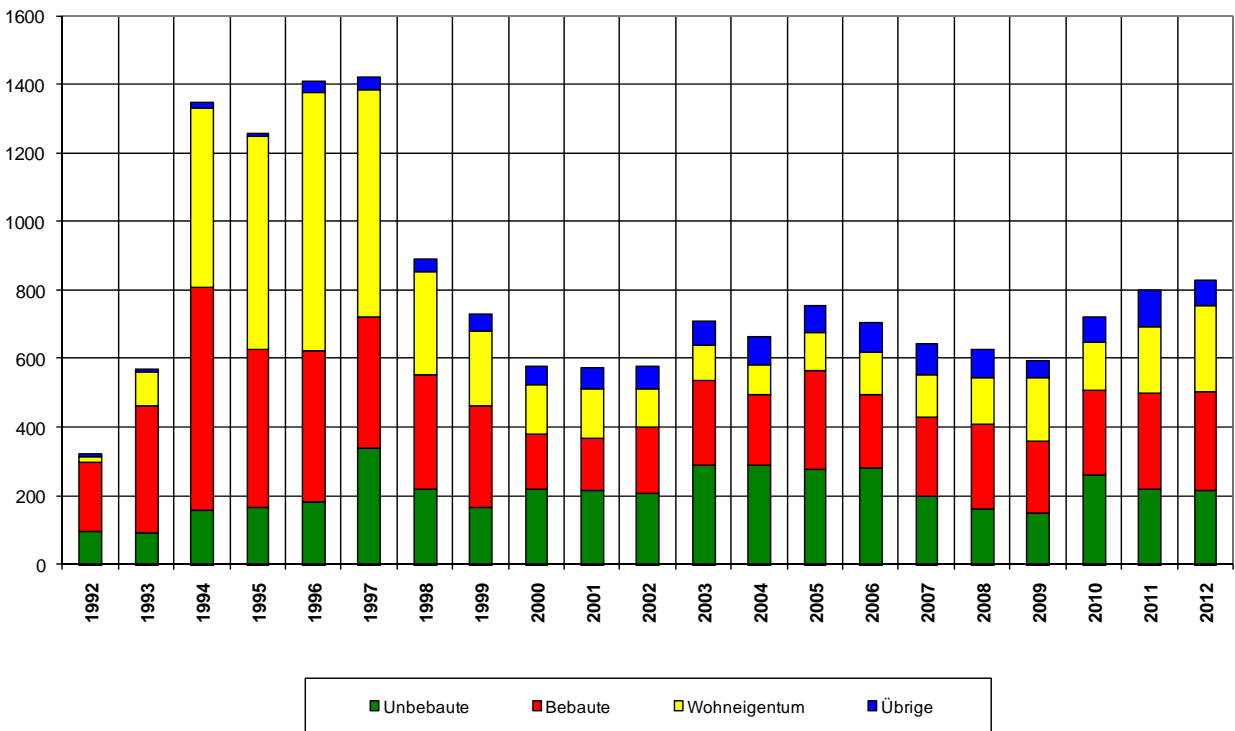
Anzahl der Vertragsabschlüsse um 23 gestiegen

Anzahl der Verkäufe 2012



Entwicklung der Anzahl der Erwerbsvorgänge

Anzahl



Anzahl der Erwerbsvorgänge
im Jahr 2012

Stand
31.10.2012

Stadtteil	Unbebaute Bauflächen					Bebaute Flächen									Übrige Flächen	
	individueller Wohnungsbau	Mehrfamilienhäuser	geschäftliche Nutzung	gewerbliche Nutzung	sonstige Nutzung	Ein- und Zweifamilienhäuser	Doppel- und Reihenhäuser	Mehrfamilienhäuser	Wohn- und Geschäftshäuser	Geschäfts- und Büroobjekte	Gewerbeobjekte	Wohn- und Teileigentum	sonstige bebaute Grundstücke	Gemeinbedarf	Sonstige	
Altstadt	-	1	-	-	-	-	-	1	7	2	-	33	4	4	-	
Feldstadt	2	-	-	-	-	-	-	16	-	-	-	14	-	-	-	
Paulsstadt	2	-	-	-	1	1	-	20	3	2	-	24	2	-	1	
Schelfstadt	-	2	-	-	-	-	-	13	4	2	-	16	1	-	1	
Werdervorstadt	19	4	-	1	-	2	12	9	-	1	2	46	2	2	2	
Lewenberg	-	1	1	-	-	-	-	2	7	-	-	2	-	-	-	
Medewege	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Wickendorf	6	-	-	-	-	4	-	-	-	-	-	-	2	-	4	
Schelfwerder	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Zwischensumme Stadtbezirk 1	29	8	1	1	1	7	14	66	14	7	2	135	11	6	8	
Weststadt	-	-	-	-	-	3	9	-	-	-	-	9	1	3	4	
Lankow	1	-	-	-	-	5	7	2	-	1	4	13	-	2	6	
Neumühle	47	1	-	-	-	7	10	-	-	-	-	11	-	2	2	
Friedrichsthal	5	-	-	-	-	8	3	-	-	-	-	13	2	-	2	
Warnitz	4	-	-	-	-	7	-	1	-	-	4	-	2	1	5	
Sacktannen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Zwischensumme Stadtbezirk 2	57	1	0	0	0	30	29	3	0	1	8	46	5	8	19	
Ostorf	1	-	-	-	-	7	-	2	1	-	-	5	-	1	2	
Großer Dreesch	-	-	-	-	-	-	-	1	-	-	-	2	-	-	1	
Gartenstadt	7	2	-	-	41	3	4	-	-	-	-	17	-	-	2	
Krebsförden	49	-	1	1	-	19	14	-	-	1	-	37	-	-	10	
Görries	1	-	-	1	-	4	1	-	-	1	5	-	-	-	5	
Wüstmark	-	-	-	2	-	2	-	-	-	2	4	-	1	1	4	
Göhrener Tannen	-	-	-	2	-	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-	
Zwischensumme Stadtbezirk 3	58	2	1	6	41	35	19	3	1	4	10	61	1	2	24	
Zippendorf	3	1	-	-	-	1	2	-	-	1	-	3	2	1	4	
Neu Zippendorf	-	-	-	-	5	-	-	-	-	-	-	-	-	2	-	
Mueßer Holz	-	-	-	-	-	-	-	5	-	-	-	-	1	-	-	
Mueß	-	-	-	-	-	4	1	1	-	-	-	4	1	2	-	
Zwischensumme Stadtbezirk 4	3	1	0	0	5	5	3	6	0	1	0	7	4	5	4	
Einzelsumme	147	12	2	7	47	77	65	78	15	13	20	249	21	21	55	
Gesamtsumme	215					538									76	
Anteil in %	26 %					65 %									9 %	
Insgesamt	829															

2.2 Flächenumsatz

Im Berichtsjahr 2012 wurden im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses insgesamt

1.561.000 m² Grundstücksfläche (1.261.000 m²)

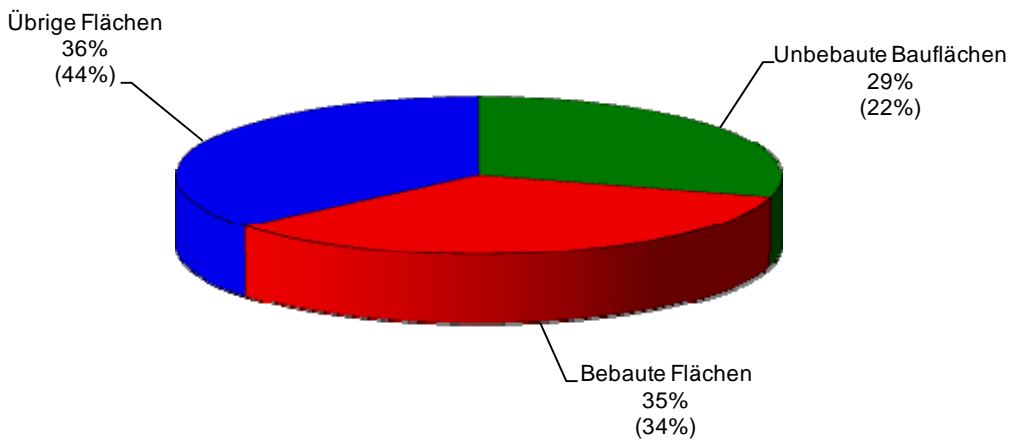
umgesetzt. Damit ist der Flächenumsatz um 24 % gestiegen.

Insbesondere aufgrund zweier Großprojekte (Ansiedlung Lebensmittelkonzern, Entwicklung des Areals der ehemaligen Werderklinik) liegt der Flächenumsatz damit über dem Niveau des Vorjahres.

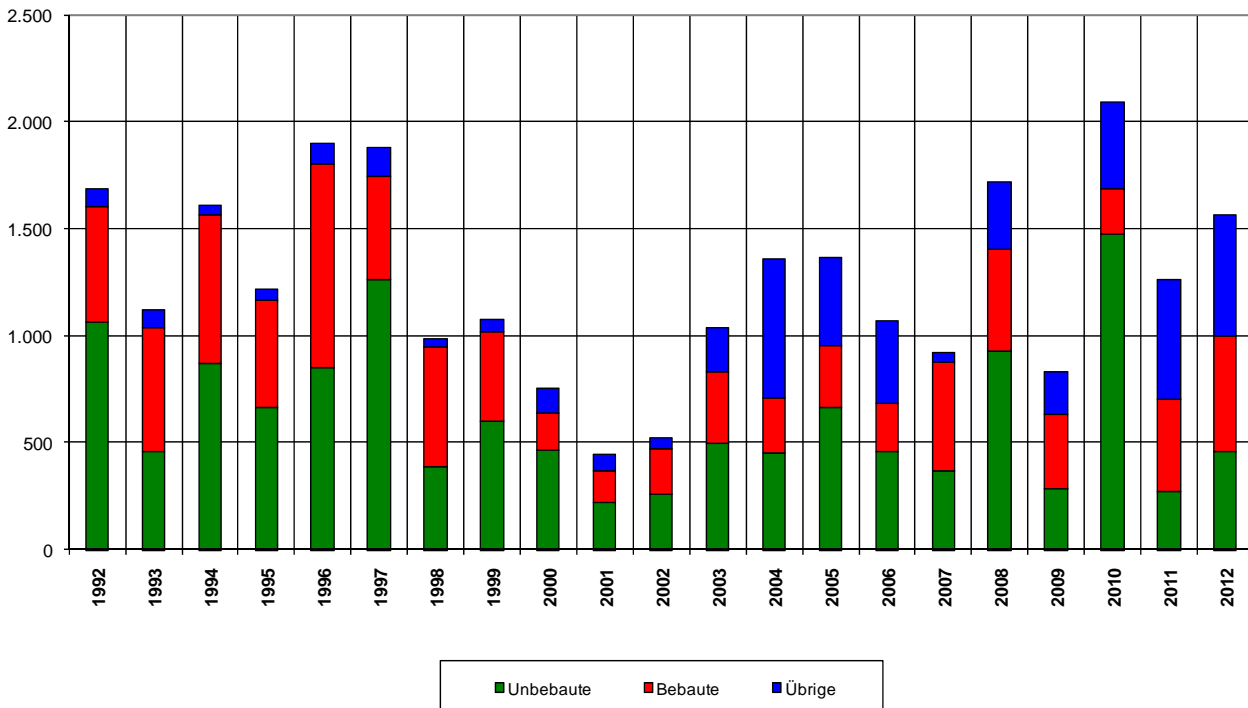
Der Flächenanteil ist für die einzelnen Grundstücksarten im Kreisdiagramm dargestellt und der folgenden Tabelle zu entnehmen. Die Entwicklung des Flächenumsatzes zeigt nachstehendes Stabdiagramm.

Flächenumsatz um 300.000 m² gestiegen

Flächenumsatz 2012



Entwicklung des Flächenumsatzes (1.000 m²)



Flächenumsatz
(Angaben in 1.000 m²)

Stand
31.10.2012

Stadtteil	Unbebaute Bauflächen					Bebaute Flächen							Übrige Flächen		
	individueller Wohnungsbau	Mehrfamilienhäuser	geschäftliche Nutzung	gewerbliche Nutzung	sonstige Nutzung	Ein- und Zweifamilienhäuser	Doppel- und Reihenhäuser	Mehrfamilienhäuser	Wohn- und Geschäftshäuser	Geschäfts- und Büroobjekte	Gewerbeobjekte	Wohn- und Teileigentum	sonstige bebaute Grundstücke	Gemeinbedarf	Sonstige
Altstadt	-	*	-	-	-	-	-	*	7	*	-	2	1	-	-
Feldstadt	*	-	-	-	-	-	-	6	-	-	-	-	-	-	-
Paulsstadt	*	-	-	-	-	*	-	8	1	*	-	*	-	*	
Schelfstadt	-	*	-	-	-	-	-	7	2	*	-	*	-	*	
Werdervorstadt	8	5	-	*	-	*	3	39	-	*	*	*	*	*	
Lewenberg	-	*	*	-	-	-	*	4	-	-	-	-	-	-	
Medewege	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Wickendorf	5	-	-	-	-	4	-	-	-	-	-	*	-	5	
Schelfwerder	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Zwischensumme Stadtbezirk 1	14	8	*	*	*	6	4	65	10	14	*	34	1	9	
Weststadt	-	-	-	-	-	2	2	*	-	-	-	*	4	69	
Lankow	*	-	-	-	-	4	3	-	-	*	22	-	*	15	
Neumühle	28	*	-	-	-	3	4	-	-	-	-	-	*	*	
Friedrichsthal	5	-	-	-	-	6	1	-	-	-	-	*	-	*	
Warnitz	3	-	-	-	-	4	-	*	-	-	23	*	*	338	
Sacktannen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Zwischensumme Stadtbezirk 2	37	*	0	0	0	19	10	8	0	*	45	15	12	422	
Ostorf	*	-	-	-	-	6	-	*	*	-	-	-	*	*	
Großer Dreesch	-	-	-	-	-	-	-	*	-	-	-	-	-	*	
Gartenstadt	4	*	-	-	*	4	1	-	-	-	-	-	-	*	
Krebsförden	31	-	*	*	-	70	5	-	-	*	-	-	-	11	
Görries	*	-	-	*	-	3	*	-	-	*	54	-	-	9	
Wüstmark	-	-	-	*	-	*	-	-	-	*	31	*	*	4	
Göhrener Tannen	-	-	-	*	-	-	-	-	-	-	*	-	-	-	
Zwischensumme Stadtbezirk 3	37	*	*	330	*	87	6	17	*	13	100	*	3	37	
Zippendorf	3	*	-	-	-	*	*	-	-	*	-	*	*	53	
Neu Zippendorf	-	-	-	-	-	8	-	-	-	-	-	-	*	-	
Mueßer Holz	-	-	-	-	-	-	-	30	-	-	-	-	*	-	
Mueß	-	-	-	-	-	3	*	*	-	-	-	*	*	-	
Zwischensumme Stadtbezirk 4	3	*	0	0	8	3	1	33	0	*	0	40	25	53	
Einzelsumme	91	11	18	330	9	115	21	123	11	29	150	91	41	521	
Gesamtsumme	459					540							562		
Anteil in %	29 %					35 %							36 %		
Insgesamt	1.561														

* weniger als 3 Kauffälle

2.3 Geldumsatz

Im Berichtsjahr 2012 wurden im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses insgesamt

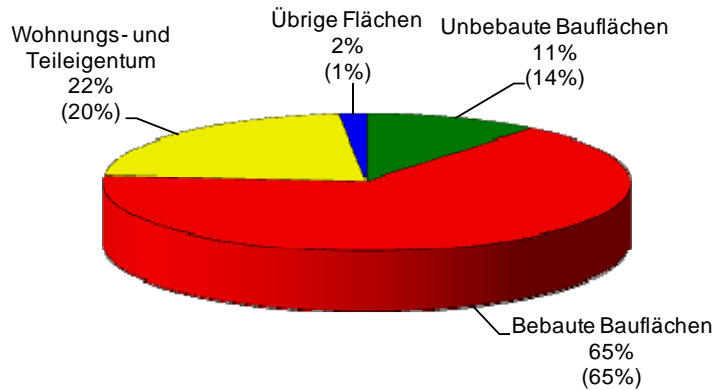
134 Millionen EUR (127 Mio. EUR)

umgesetzt. Dies entspricht einer Steigerung um 5,5 % gegenüber dem Geldumsatz des Vorjahres.

Die Verteilung des Umsatzes auf die einzelnen Grundstücksarten kann dem Kreisdiagramm und der folgenden Tabelle entnommen werden.

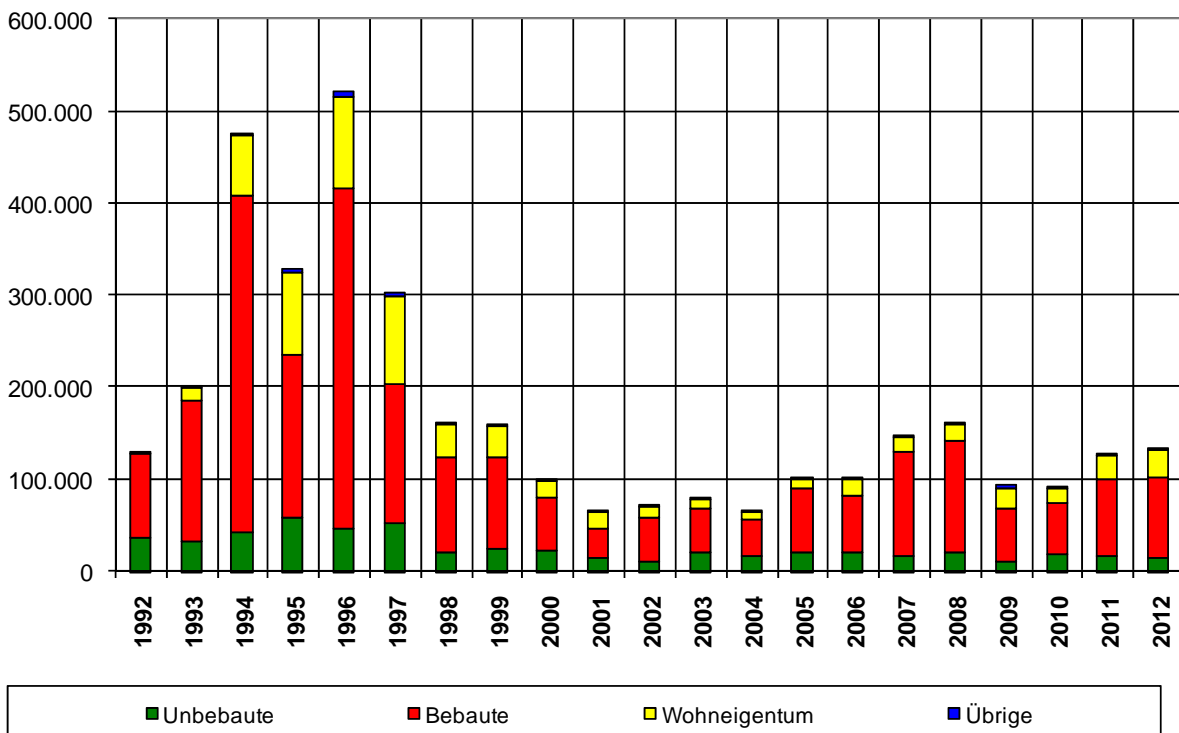
**Geldumsatz
um 7 Mio. €
gestiegen**

Geldumsatz 2012



Die Entwicklung des Geldumsatzes zeigt nachstehendes Stabdiagramm. Der Geldumsatz für Wohneigentum ist aufgrund des Wohnungsbaus im hochwertigen Segment um 18 % gestiegen, der Geldumsatz bebauter Bauflächen hat um 5 % zugenommen.

Entwicklung des Geldumsatzes (1.000 EUR)



Geldumsatz
(Angaben in 1.000 EUR)

Stand
31.10.2012

Stadtteil	Unbebaute Bauflächen					Bebaute Flächen								Übrige Flächen	
	individueller Wohnungsbau	Mehrfamilienhäuser	geschäftliche Nutzung	gewerbliche Nutzung	sonstige Nutzung	Ein- und Zweifamilienhäuser	Doppel- und Reihenhäuser	Mehrfamilienhäuser	Wohn- und Geschäftshäuser	Geschäfts- und Büroobjekte	Gewerbeobjekte	Wohn- und Teileigentum	sonstige bebaute Grundstücke	Gemeinbedarf	Sonstige
Altstadt	-	*	-	-	-	-	-	*	6.702	*	-	4.846	955	7	-
Feldstadt	*	-	-	-	-	-	-	3.976	-	-	-	1.418	-	-	-
Paulsstadt	*	-	-	-	*	*	-	5.747	1.003	*	-	4.053	*	-	*
Schelfstadt	-	*	-	-	-	-	-	3.593	1.525	*	-	2.180	*	-	*
Werdervorstadt	930	940	-	*	-	*	2.142	6.171	-	*	*	6.725	*	-	*
Lewenberg	-	*	*	-	-	-	*	973	-	-	-	*	-	*	-
Medewege	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Wickendorf	253	-	-	-	-	855	-	-	-	-	-	-	*	-	23
Schelfwerder	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Zwischen- summe Stadtbezirk 1	1.356	1.397	*	*	*	1.279	2.326	20.560	9.230	6.169	*	19.307	1.880	45	179
Weststadt	-	-	-	-	-	705	1.518	*	-	-	-	956	*	17	464
Lankow	*	-	-	-	-	1.172	636	-	-	*	809	867	-	*	139
Neumühle	2.329	*	-	-	-	801	1.288	-	-	-	-	1.277	-	*	*
Friedrichsthal	133	-	-	-	-	1.130	383	-	-	-	-	1.050	*	-	*
Warnitz	155	-	-	-	-	1.240	-	*	-	-	4.701	-	3.830	*	184
Sacktannen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Zwischen- summe Stadtbezirk 2	2.682	*	0	0	0	5.048	3.825	500	0	*	5.510	4.150	3.935	41	793
Ostorf	*	-	-	-	-	1.687	-	*	*	-	-	810	-	*	*
Großer Dreesch	-	-	-	-	-	-	-	*	-	-	-	*	-	-	*
Gartenstadt	384	*	-	-	681	578	451	-	-	-	-	1.751	-	-	*
Krebsförden	2.926	-	*	*	-	3.813	2.107	-	-	*	-	2.145	-	-	463
Görries	*	-	-	*	-	350	*	-	-	*	772	-	-	-	179
Wüstmark	-	-	-	*	-	*	-	-	-	*	1.745	-	*	*	37
Göhrener Tannen	-	-	-	*	-	-	-	-	-	-	*	-	-	-	-
Zwischen- summe Stadtbezirk 3	3.604	*	*	2.133	681	6.763	2.608	8.457	*	1.631	2.558	5.310	*	41	734
Zippendorf	354	*	-	-	-	*	*	-	-	*	-	296	*	*	186
Neu Zippendorf	-	-	-	-	82	-	-	-	-	-	-	-	-	*	-
Mueßer Holz	-	-	-	-	-	-	-	150	-	-	*	-	-	-	-
Mueß	-	-	-	-	-	565	*	*	-	-	-	436	*	*	-
Zwischen- summe Stadtbezirk 4	354	*	0	0	82	1.160	499	604	0	*	*	732	2.302	224	186
Einzelsumme	7.996	1.720	1.825	2.145	832	14.250	9.258	30.121	9.750	7.942	8.184	29.581	8.237	351	1.892
Gesamt- summe	14.518					117.323								2.243	
Anteil in %	11 %					87 %								2 %	
Insgesamt	134.084														

* weniger als 3 Kauffälle

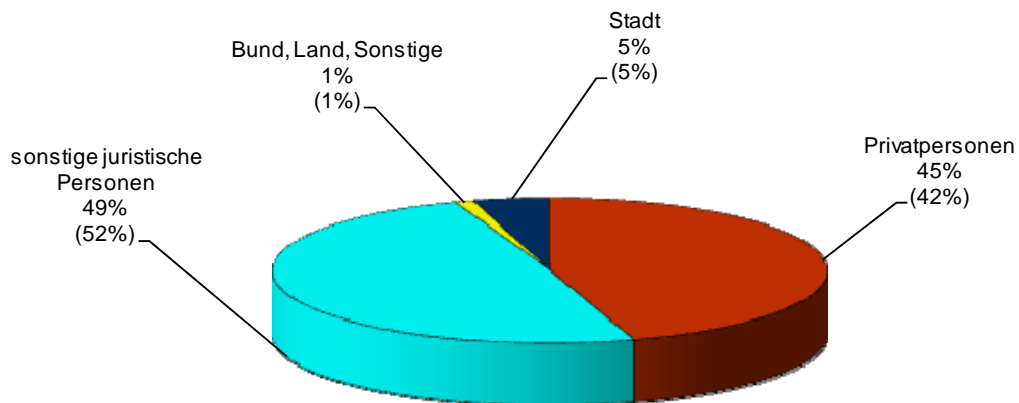
2.4 Teilnehmer am Grundstücksmarkt

**Marktanteile
der privaten
Erwerber von
Wohneigen-
tum gestiegen**

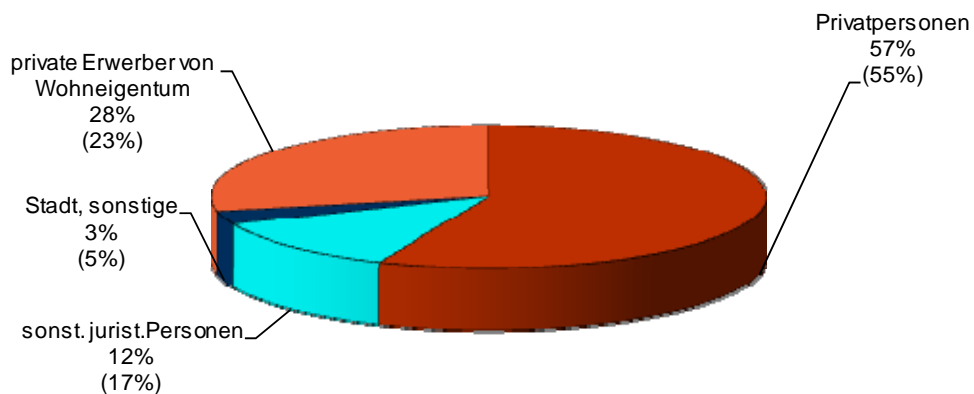
Die nachstehenden Kreisdiagramme veranschaulichen die Aufteilung des Gesamtmarktes nach Verkäufer- und Käufergruppen, welche außerdem in nachfolgender Tabelle dargestellt sind.

Gegenüber dem Vorjahr haben sich die Anteile der Marktteilnehmer am Grundstücksverkehr auf der Verkäuferseite unwesentlich verändert. Auf der Erwerberseite sind die Marktanteile der Privatpersonen auf insgesamt 85 % gestiegen. Diese Steigerung begründet sich vor allem in der Zunahme des Erwerbs von Wohneigentum.

Teilnehmer am Grundstücksmarkt 2012: Verkäufer



Teilnehmer am Grundstücksmarkt 2012: Erwerber



**Teilnehmer am Grundstücksmarkt
im Jahr 2012**

**Stand
31.10.2012**

Kenn- zahl	Unbebaute Bauflächen		Bebaute Flächen (ohne Wohn- und Teileigentum)		Bebaute Flächen (nur Wohn- und Teileigentum)		Übrige Flächen		Gesamt	
	V	E	V	E	V	E	V	E	V	E
1	20	186	193	246	134	249	27	36	374	717
2	-	-	3	-	-	-	1	-	4	-
3	1	-	-	-	-	-	4	2	5	2
5	7	-	10	8	-	-	20	15	37	23
6	1	4	1	-	-	-	-	1	2	5
7	47	1	2	-	4	-	1	-	54	1
8	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9	139	24	80	35	111	-	23	22	353	81
Gesamt	215	215	289	289	249	249	76	76	829	829

Erläuterung: V = Verkäufer, E = Erwerber

1 = natürliche Personen/ Privatpersonen

2 = Bund

3 = Land

5 = Stadt

6 = gemeinnütziges Wohnungsunternehmen

7 = freie Wohnungsunternehmen, Bauträger u.ä.

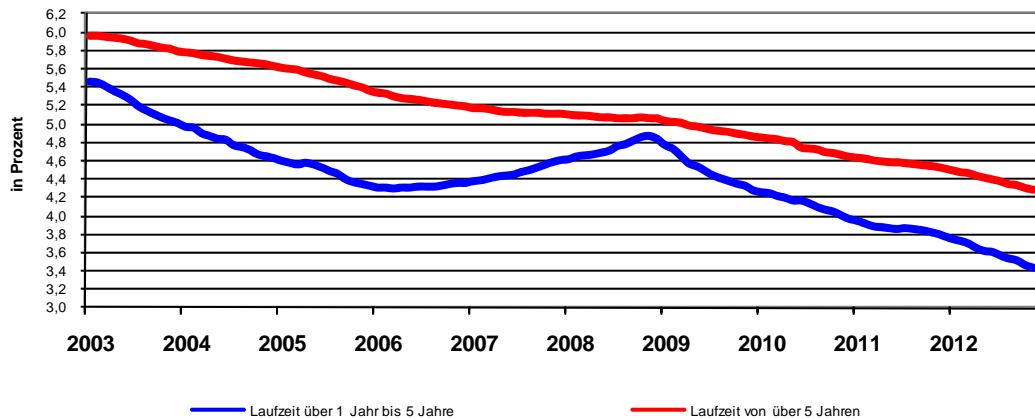
8 = Sanierungsträger als Treuhänder der Stadt

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

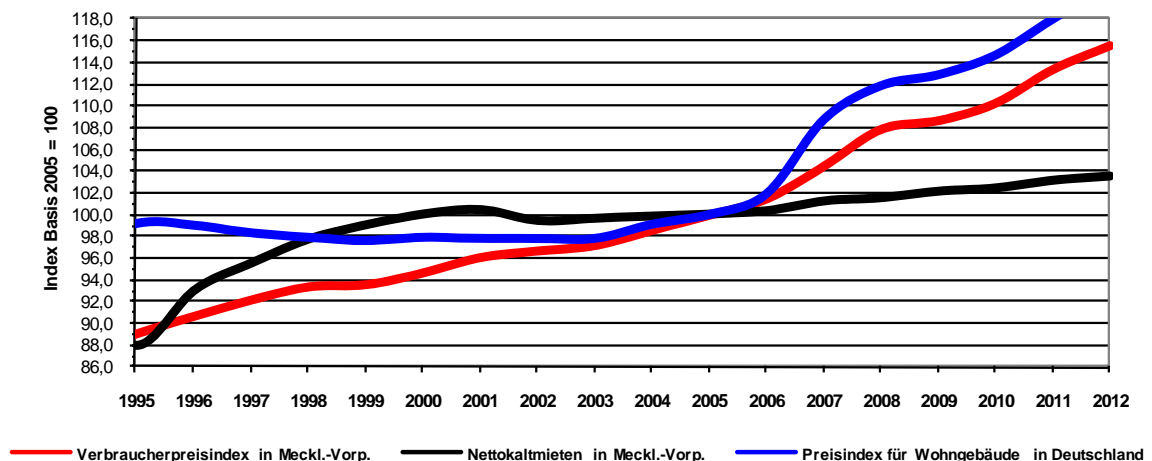
3. Entwicklung auf den Grundstücksteilmärkten

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

Entwicklung des Effektivzinssatzes für Wohnungsbaukredite an private Haushalte



Entwicklung der Verbraucherpreise, Wohnungsmieten und Baupreise



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

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

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

Stadt	Merkmale		Wohnbauflächen für den						Gemischte Bauflächen			Gewerbliche Bauflächen	
			Individuellen Wohnungsbau			Geschoss-Wohnungsbau			Dorfgebiete	Mischgebiete	Kerngebiete	Gewerbegebiete	Industriegebiete
	Einw. in 1000	andere	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage					
Universitäts- und Hansestadt Greifswald	54,3		110 ebf	75 ebf	50 ebf	145 ebf	65 ebf	50 ebf	35 ebf	100 ebf	350 ebf	18 ebf	13 ebf
Neubrandenburg	65		90 ebf	50 ebf	44 ebf	90 ebf	70 ebf	36 ebf		110 ebf		18 ebf	12 ebf
<i>Innenstadt (sanierungsbeeinflusste vorläufige Bodenrichtwerte)</i>			180 ebf	110 ebf	80 ebf	170 ebf	160 ebf	125 ebf		300 ebf	340 ebf		
<i>Sanierungsgebiet Nord</i>			80 ebf	55 ebf	50 ebf					50 ebf		18 ebf	
<i>Sanierungsgebiet West</i>			95 ebf										
Hansestadt Rostock	202	Plattenbau Wohngebiet	175	130	90	190	130	85	45	-	1000	25	15
-			-	-	90	75	50	-	-	-	-	-	-
135			110	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Warnemünde			350	300	-	600	430	-	-	-	1350	55	30
Landeshauptstadt Schwerin	93		175	85	40 ebf	95 ebf	85 ebf	65 ebf	65 ebf	170 ebf	630 ebf	15 ebf	5 ebf
Hansestadt Stralsund	58		100 ebf	75 ebf	65 ebf	80 ebf	60 ebf	55 ebf	30 ebf			15 ebf	
Hansestadt Wismar	45	Innenstadt	80 ebf	65 ebf	40 ebf	75 ebf			26 ebf	75 ebf		20 ebf	15 ebf
			165 ebf	120 ebf	100 ebf	225 ebf	165 ebf	105 ebf		385 ebf			

Quelle: Übersicht über die Bodenrichtwerte für typische Orte oder Ortsteile zum Stichtag 31.12.2011 für den Bereich der Landkreise und der kreisfreien Städte Mecklenburg- Vorpommerns, Bekanntmachung des Landesamtes für innere Verwaltung, Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Mecklenburg-Vorpommern vom 03. September 2012 – OGAA – 512.642 –

Entwicklung der Bruttowertschöpfung zu Herstellungspreisen je Erwerbstätigen in M-V
Vergleich der kreisfreien Städte 2006 bis 2010

	2006	2007	2008	2009	2010
Mecklenburg-Vorpommern insgesamt					
BWS je Erwerbstätigen in EUR	41 558	42 813	43 743	43 268	41 699
Greifswald					
BWS je Erwerbstätigen in EUR	40 362	41 807	41 642	40 349	37 531
Vergleich zum Landeswert=100	97,1	97,7	95,2	93,3	90,0
Neubrandenburg					
BWS je Erwerbstätigen in EUR	41 111	43 010	42 640	41 841	39 245
Vergleich zum Landeswert=100	98,9	100,5	97,5	96,7	94,1
Rostock					
BWS je Erwerbstätigen in EUR	44 527	46 710	48 404	47 745	50 644
Vergleich zum Landeswert=100	107,1	109,1	110,7	110,3	121,5
Schwerin					
BWS je Erwerbstätigen in EUR	40 473	40 520	42 199	41 961	37 872
Vergleich zum Landeswert=100	97,4	94,6	96,5	97,0	90,8
Stralsund					
BWS je Erwerbstätigen in EUR	39 403	41 325	46 169	45 229	38 911
Vergleich zum Landeswert=100	94,8	96,5	105,5	104,5	93,3
Wismar					
BWS je Erwerbstätigen in EUR	51 260	50 656	47 965	48 281	42 911
Vergleich zum Landeswert=100	123,3	118,3	109,7	111,6	102,9

Quelle: Statistisches Landesamt Mecklenburg-Vorpommern, Berechnungsstand: August 2011/März 2012

3.1 Unbebaute Grundstücke

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

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

Anzahl der Verkäufe von unbebauten Grundstücken relativ konstant

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.). Ca. 26 % aller Vertragsabschlüsse im Berichtsjahr betreffen unbebaute Grundstücke. Im Jahr 2012 wurden 215 (218) unbebaute Baugrundstücke verkauft. Die Anzahl ist damit gegenüber 2011 relativ konstant.

Der überwiegende Teil, ca. 68 % aller auswertbaren Vertragsabschlüsse bei unbebauten Baugrundstücken, ist dem individuellen Wohnungsbau zuzuordnen.

Es lagen 14 (21) Vertragsabschlüsse zu Baugrundstücken für den Mehrfamilienhausbau und für geschäftliche Bauflächen vor. 7 (10) gewerbliche Baugrundstücke wurden veräußert und 47 (32) Verträge entfallen auf sonstige Nutzungen, z.B. Grundstücke für den Bau von Eigentumswohnungen und Grundstücke mit sonstiger Nutzung. Grundstücke mit abrissswürdiger Gebäudesubstanz werden dem Teilmarkt „Bebaute Grundstücke“ zugerechnet, da nach Auswertung des Gutachterausschusses der überwiegende Teil der aufstehenden Gebäude nicht abgerissen wird.

76 (106) Vertragsabschlüsse wurden bei übrigen Flächen registriert. Dabei handelt es sich um solche Fälle wie Straßenflächen, Wege, Stellplätze sowie Grünflächen im Hinterland von Baugrundstücken u. ä.. Auswertungen sind wegen der geringen Anzahl einzelner Grundstücksarten nicht sinnvoll möglich.

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

3.1.1 Landwirtschaftlich genutzte Flächen

Für die Feststellung des Preisniveaus für landwirtschaftliche Flächen liegen dem Gutachterausschuss im Jahr 2012 keine geeigneten Kauffälle aus dem Zuständigkeitsbereich vor. Die Spanne der Quadratmeterpreise aus den Vorjahren beträgt je nach Lage, Nutzung (Acker, Grünland) und Bodengüte zwischen 0,24 €/m² und 1,62 €/m².

Der Gutachterausschuss hat als Bodenrichtwerte zum 31.12.2012 folgende Werte beschlossen:

1,50 €/m² für Ackerflächen bei einer Ackerzahl von 53

und

0,60 €/m² für Grünlandflächen bei einer Grünlandzahl von 30

Bei der Festsetzung hat der Gutachterausschuss die Entwicklung in den Umlandkreisen berücksichtigt. Nachstehend wird eine Übersicht zu Durchschnittswerten in den angrenzenden Bodenrichtwertzonen der benachbarten Landkreise zum Stichtag 31.12.2012 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 4).

Landkreis Ludwigslust-Parchim	Landkreis Nordwestmecklenburg
<p>Ackerland: im Mittel 1,25 €/m²</p> <p>Grünland: im Mittel 0,60 €/m²</p>	<p>Ackerland: im Mittel 1,65 €/m²</p> <p>Grünland: im Mittel 0,80 €/m²</p>

Quelle: Grundstücksmarkberichte und Bodenrichtwertkarten der Landkreise zum Stichtag 31.12.2012

3.1.2 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 nachstehenden Angaben in der Tabelle gelten für das gesamte Stadtgebiet.

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 37 Kaufverträge und bei Rohbauland 42 Kaufverträge, davon 6 Verträge für Gewerbeflächen, aus dem Zeitraum **2000 bis 2012** ausgewertet werden.

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

	individueller Wohnungsbau		Gewerbe	
	Anzahl	% des Baulandwertes Mittelwert (2/3 Spanne)	Anzahl	
Bauerwartungsland	37	14 (6 – 27)	-	-
Rohbauland	36	47 (19 – 76)	6	47 (30-68)

3.1.3 Baureife Grundstücke

Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau

Bodenrichtwerte

für
Wohnbauflächen
des individuellen
Wohnungsbaus
in typischen
Lagen von
Schwerin:

mäßige Lage
40 €/m²

mittlere Lage
75 €/m²

gute Lage
150 €/m²

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

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

Bisher bezogen sich die Indexreihen auf das Basisjahr 1995. Nach erheblichen Marktschwankungen in den 1990-er Jahren hat sich der Grundstücksmarkt in der Landeshauptstadt Schwerin seit dem Jahr 2000 stabilisiert. Insbesondere durch die Entstehung neuer Baugebiete und somit zusätzlicher neuer Bodenrichtwertzonen hat sich eine neue Marktsituation ergeben, sodass sich die Indexreihen nun auf das Basisjahr 2000 = 100 beziehen und die einzelnen Indexzahlen auf die Jahresmitte.

**Entwicklung der Wohnbaulandpreise
in der Landeshauptstadt Schwerin**



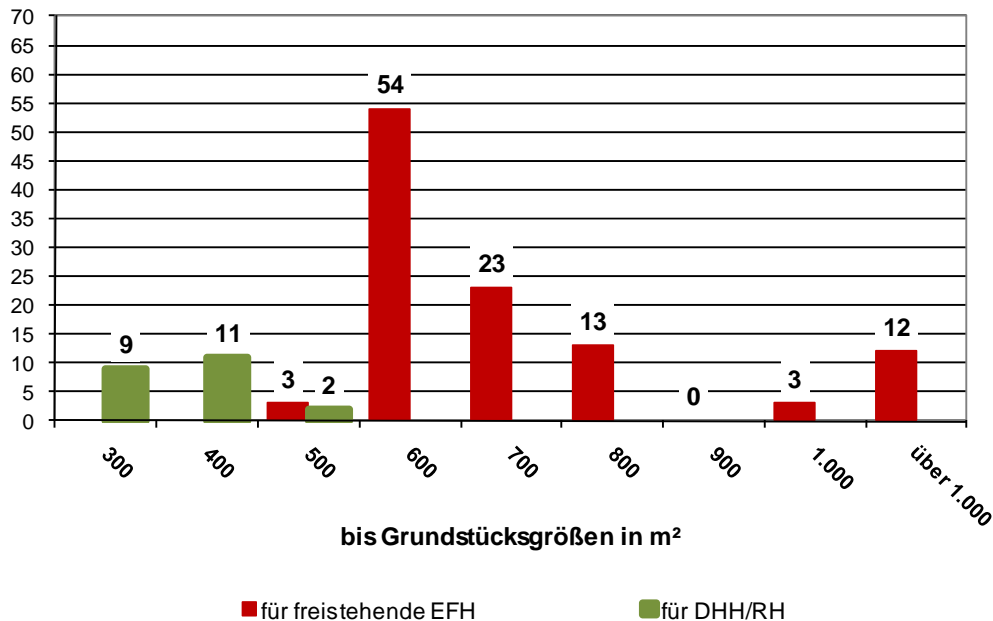
Der durchschnittliche Quadratmeterpreis wurde für das Jahr 2012 mit 91,- €/m² (88,- €/m²) ermittelt. Der Anstieg ist vorwiegend begründet durch Verkäufe in höherwertigen Lagen.

Die Grundstücksgröße für das freistehende Einfamilienhaus liegt zwischen 490 und 830 m² und für das Doppel- und Reihenhäuser zwischen 260 und 390 m².

Die Flächeninanspruchnahme ist im letzten Jahr insbesondere bei Baugrundstücken für Einfamilienhäuser leicht gestiegen. Aber auch bei Baugrundstücken für Doppel- und Reihenhäuser ist in den letzten beiden Jahren wieder ein leichter Anstieg zu beobachten.

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

Verteilung der Grundstücksgrößen für Bauplätze des individuellen Wohnungsbaus



Bauland für den Mehrfamilienhausbau

Der Verkauf von Baugrundstücken für den Mehrfamilienhausbau spielt in der Landeshauptstadt Schwerin eine untergeordnete Rolle. 2012 wurden 12 (19) Baugrundstücke für Mehrfamilienhäuser veräußert. Aufgrund der großen Streubreite der Fälle ist keine differenziertere Aussage zu diesem Teilmarkt möglich.

Gewerbebauland

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

Im Berichtsjahr wechselten 7 (10) gewerbliche Baugrundstücke den Eigentümer.

Das Bodenrichtwertniveau liegt zwischen 5,- €/m² und 40,- €/m².

Geschäftlich genutzte Baugrundstücke

Das Angebot an Baugrundstücken in der zentralen Geschäftslage der Landeshauptstadt Schwerin ist gering. Im Berichtsjahr wechselten 2 (2) geschäftlich genutzte Baugrundstücke den Eigentümer.

Das Bodenrichtwertniveau in den Spitzenlagen liegt hier zwischen 400 €/m² und 950 €/m².

3.1.4 Arrondierungsflächen

Unter Arrondierungsflächen werden selbständig nicht bebaubare Teilflächen verstanden, die zusammen mit dem angrenzenden Grundstück einen ungünstigen Grenzverlauf und damit die Nutzungsmöglichkeit verbessern oder aus individuellen Gründen dazu erworben werden. Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses konnte aus den Jahren **2000 bis 2012** insgesamt 315 Kauffälle dahingehend untersuchen, wie sich das prozentuale Verhältnis zum angrenzenden Bodenrichtwert im Zeitpunkt des Erwerbsvorganges bei unterschiedlichen Nutzungsarten darstellt. Bei den statistischen Untersuchungen wurden nur Flächen unter 500 m² Größe berücksichtigt. Die durchschnittliche Flächengröße beträgt 130 m². Das ermittelte prozentuale Verhältnis ist in nachstehender Tabelle dargestellt. Mit der Veränderung des Betrachtungszeitraumes sind Veränderungen zum Vorjahr bei einigen Nutzungsarten vorhanden. Allgemein lässt sich feststellen, dass der Preis umso höher ist, je wichtiger der Erwerb für den Käufer und je kleiner die zu erwerbende Fläche ist. **Kleine Flächen (bis ca. 80 m²) werden bis zu 35 % höher und größere Flächen bis zu 20 % niedriger** als die angegebenen Mittelwerte gehandelt.

Preis um so höher, je wichtiger der Erwerb

Art der unselbständigen Teilfläche	Nutzungsart	Anzahl	% des Baulandwertes Mittelwert (2/3 Spanne)	Systemdarstellung
				Straße
hinten dem Grundstück liegende regel- oder unregelmäßige Flächen	Einfamilienhausgebiet	117	54 (18 - 93)	
	Mehrfamilienhausgebiet	32	80 (50 - 100)	
	geschäftliche Nutzung	3	100 (100 - 101)	
	gewerbliche Nutzung	3	72 (50 - 100)	
	gesamt	155	62 (21 - 100)	
seitlich gelegene Flächen	Einfamilienhausgebiet	50	72 (35 - 100)	
	Mehrfamilienhausgebiet	12	84 (54 - 118)	
	geschäftliche Nutzung	4	85 (75 - 94)	
	gewerbliche Nutzung	-	-	
	gesamt	66	75 (36 - 100)	
Splitterflächen regel- oder unregelmäßig in unterschiedlichen Lagen	Einfamilienhausgebiet	25	56 (19 - 100)	
	Mehrfamilienhausgebiet	19	81 (49 - 105)	
	geschäftliche Nutzung	9	100 (87 - 110)	
	gewerbliche Nutzung	7	64 (35 - 80)	
	gesamt	60	73 (40 - 105)	
Zufahrten	Einfamilienhausgebiet	8	33 (13 - 75)	
	Mehrfamilienhausgebiet	8	66 (37 - 100)	
	geschäftliche Nutzung	-	-	
	gewerbliche Nutzung	-	-	
	gesamt	16	49 (17 - 93)	
Arrondierung aus Wegen, Straßen zum Bauland (z. B. Vorgarten)	Einfamilienhausgebiet	15	47 (9 - 77)	
	Mehrfamilienhausgebiet	3	90 (50 - 147)	
	geschäftliche Nutzung	-	-	
	gewerbliche Nutzung	-	-	
	gesamt	18	53 (9 - 93)	

Weiterhin lagen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses insgesamt 31 Kauffälle aus den Jahren **2006 bis 2012** 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	5	52 (46 - 60)	
	Mehrfamilienhausgebiet	4	55 (24 - 100)	
	geschäftliche Nutzung	3	68 (19 - 128)	
	gewerbliche Nutzung	-	-	
	gesamt	12	52 (24 - 85)	
Arrondierung aus landwirtschaftlich genutzten Flächen zu Wegen und Straßen	Landwirtschaftliche Nutzung	19	176 (99 - 400)	
	gesamt	19	176 (99 - 400)	

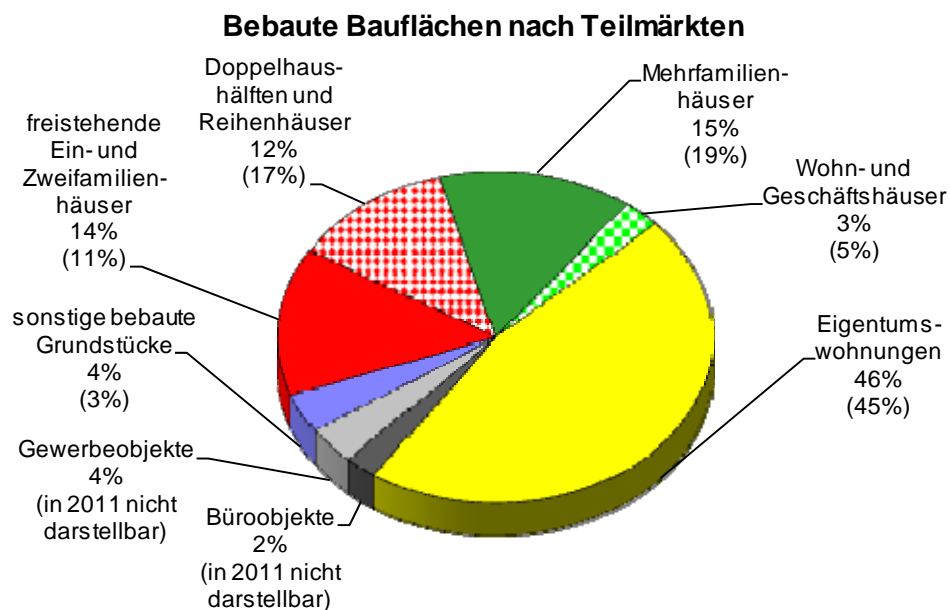
3.2 Bebaute Bauflächen

Wie im Abschnitt 2 gezeigt worden ist, bezogen sich im Berichtsjahr über die Hälfte 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.



Bei der Untersuchung dieses Grundstücksteilmarktes wurde festgestellt, dass für das Preisniveau und die Preisentwicklung der vergangenen Jahre im Wesentlichen **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 10 Jahre ausgewertet. Die Durchschnittszahlen verstehen sich inklusive des Bodenwertanteils. Der angegebene mittlere Bodenrichtwert ergibt sich aus der Lage der Objekte. Er findet sich so nicht in der Bodenrichtwertkarte wieder. Sind z.B. Objekte hauptsächlich in guten Lagen (hohe Bodenrichtwerte) veräußert worden, so ist der angegebene mittlere Bodenrichtwert höher. Dieser Wert gilt als Lageindex.

Tabellen und Darstellung auf den Seiten 30, 31

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

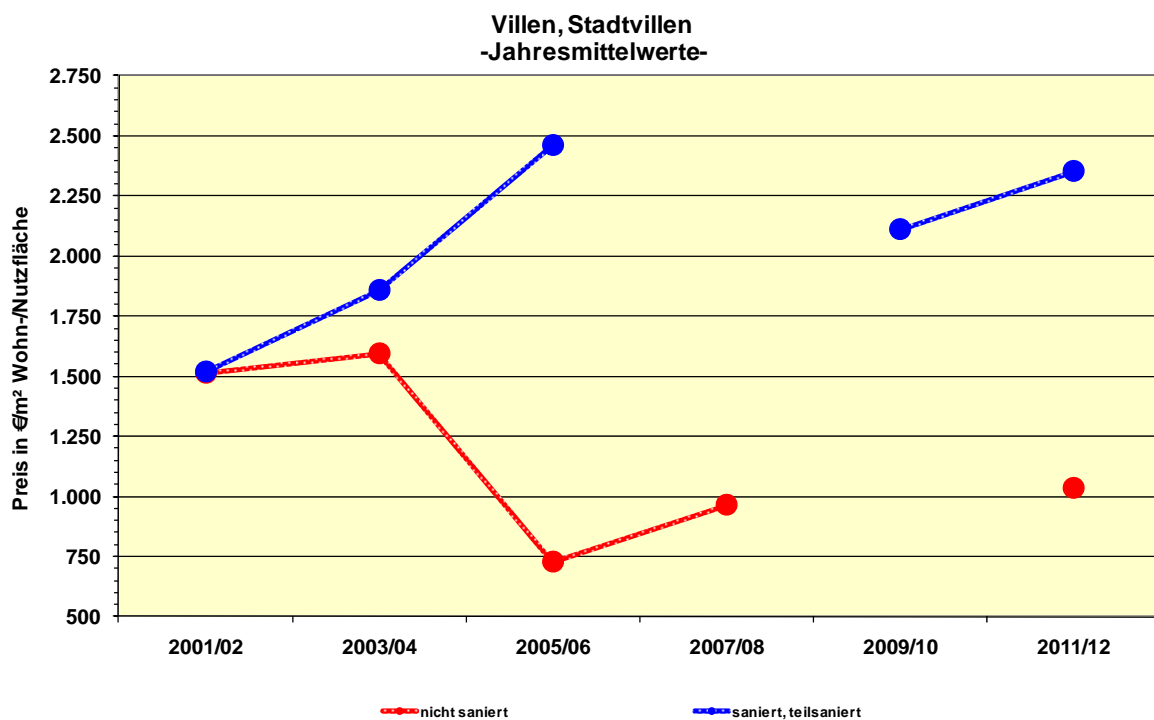
In den nachstehenden Tabellen werden die Durchschnittszahlen der verschiedenen Baualtersklassen für Doppelhaushälften und Reihenend- sowie Reihenmittelhäuser dargestellt. Dabei wurden die Kauffälle der letzten 10 Jahre ausgewertet. Die Durchschnittszahlen verstehen sich inklusive des Bodenwertanteils. Der angegebene mittlere Bodenrichtwert ergibt sich aus der Lage der Objekte und findet sich so nicht in der Bodenrichtwertkarte wieder. Sind z.B. Objekte hauptsächlich in guten Lagen (hohe Bodenrichtwerte) veräußert worden, so ist der angegebene mittlere Bodenrichtwert höher. Dieser Wert gilt als Lageindex.

Tabellen und Darstellung auf den Seiten 32, 33

Villen/ Stadtvillen, nicht saniert					
Jahr	2003/2004	2005/2006	2007/2008	2009/2010	2011/2012
Anzahl	2	1	2	0	3
Gesamtkaufpreis €	*	*	*		280.000
Baujahr/ bauliche Veränderung	*	*	*		1917
Wohnfläche m ²	*	*	*		280
Grundstücksfläche m ²	*	*	*		890
Bodenrichtwert €/m ²	*	*	*		160
Preis €/m ² Wohnfläche	*	*	*		1.038

Villen/ Stadtvillen, saniert, teilsaniert					
Jahr	2003/2004	2005/2006	2007/2008	2009/2010	2011/2012
Anzahl	4	3	0	6	6
Gesamtkaufpreis €	502.663	698.667		532.500	573.917
Baujahr/ bauliche Veränderung	1994	1998		1997	2000
Wohnfläche m ²	273	325		250	264
Grundstücksfläche m ²	937	1.129		1.131	873
Bodenrichtwert €/m ²	170	170		134	138
Preis €/m ² Wohnfläche	1.860	2.462		2.110	2.357

* keine Ausweisung, da weniger als 3 ausgewertete Kauffälle



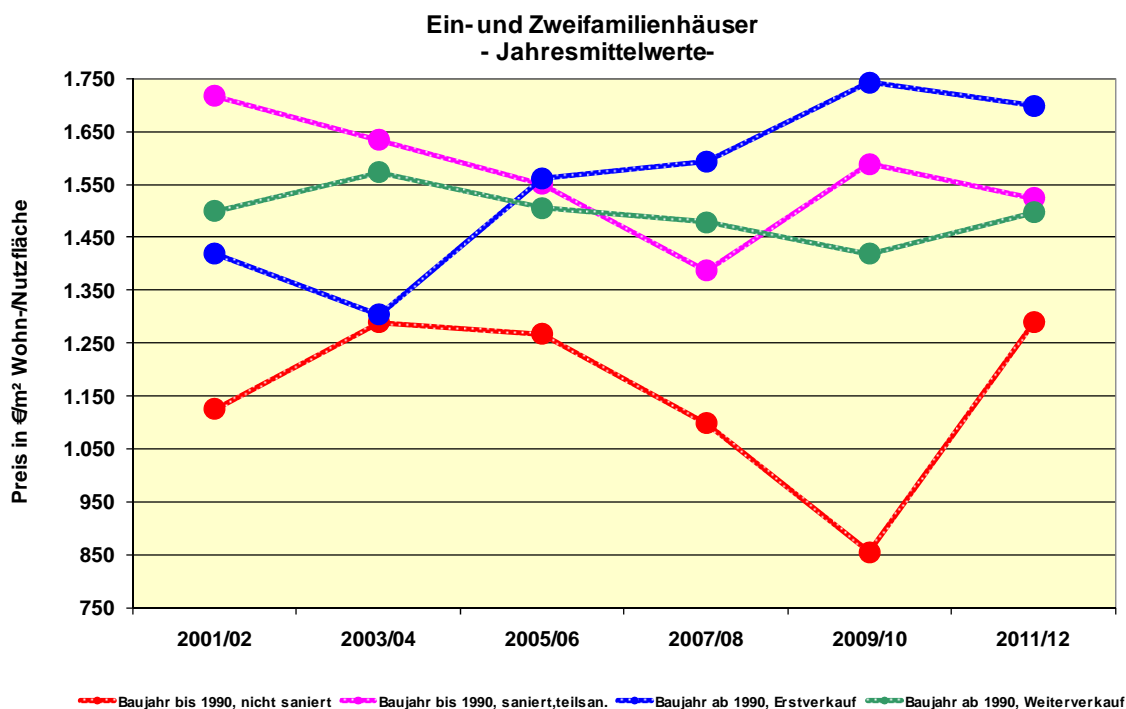
EFH/ZFH Baujahr bis 1990 nicht saniert					
Jahr	2003/2004	2005/2006	2007/2008	2009/2010	2011/2012
Anzahl	24	22	8	10	11
Gesamtkaufpreis €	144.351	161.198	142.063	108.800	136.009
Baujahr/ bauliche Veränderung	1950	1953	1966	1960	1937
Wohnfläche m ²	114	132	129	138	110
Grundstücksfläche m ²	876	940	780	853	995
Bodenrichtwert €/m ²	116	113	91	72	105
Preis €/m ² Wohnfläche	1.289	1.267	1.098	855	1.289

EFH/ZFH Baujahr bis 1990 saniert / teilsaniert					
Jahr	2003/2004	2005/2006	2007/2008	2009/2010	2011/2012
Anzahl	5	21	19	13	23
Gesamtkaufpreis €	195.600	193.905	201.195	215.676	199.852
Baujahr/ bauliche Veränderung	1996	1991	1997	1993	1997
Wohnfläche m ²	124	145	144	134	137
Grundstücksfläche m ²	819	786	697	964	904
Bodenrichtwert €/m ²	86	97	92	117	96
Preis €/m ² Wohnfläche	1.635	1.551	1.387	1.589	1.524

EFH/ZFH Baujahr ab 1990 Erstverkauf nach Neubau					
Jahr	2003/2004	2005/2006	2007/2008	2009/2010	2011/2012
Anzahl	2	8	19	10	17
Gesamtkaufpreis €	*	198.106	187.291	210.900	182.593
Baujahr/ bauliche Veränderung	*	2005	2007	2009	2011
Wohnfläche m ²	*	124	118	122	109
Grundstücksfläche m ²	*	501	489	559	518
Bodenrichtwert €/m ²	*	100	103	74	71
Preis €/m ² Wohnfläche	*	1.562	1.593	1.743	1.699

EFH/ZFH Baujahr ab 1990 Weiterverkauf					
Jahr	2003/2004	2005/2006	2007/2008	2009/2010	2011/2012
Anzahl	18	18	18	22	31
Gesamtkaufpreis €	227.472	204.806	192.775	197.763	196.677
Baujahr/ bauliche Veränderung	1996	1997	1999	2000	2000
Wohnfläche m ²	148	138	137	142	132
Grundstücksfläche m ²	700	653	751	670	684
Bodenrichtwert €/m ²	90	92	80	78	78
Preis €/m ² Wohnfläche	1.573	1.506	1.479	1.419	1.497

*keine Ausweisung, da weniger als 3 ausgewertete Kauffälle



DHH/REH Baujahr bis 1990 nicht saniert					
Jahr	2003/2004	2005/2006	2007/2008	2009/2010	2011/2012
Anzahl	8	3	7	6	10
Gesamtkaufpreis €	126.375	109.000	104.286	91.005	117.345
Baujahr/ bauliche Veränderung	1959	1957	1942	1954	1953
Wohnfläche m ²	138	98	123	113	99
Grundstücksfläche m ²	625	468	740	727	609
Bodenrichtwert €/m ²	91	140	85	77	88
Preis €/m ² Wohnfläche	1.025	1.117	988	923	1.149

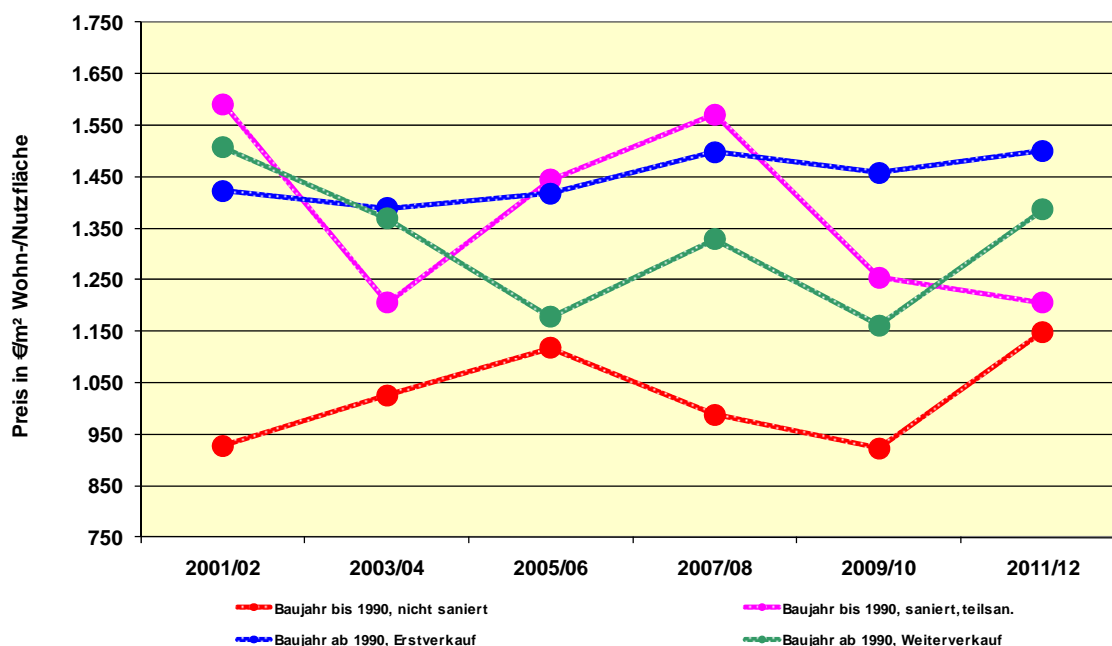
DHH/REH Baujahr bis 1990 saniert, teilsaniert					
Jahr	2003/2004	2005/2006	2007/2008	2009/2010	2011/2012
Anzahl	2	5	5	12	7
Gesamtkaufpreis €	*	166.600	184.200	172.500	127.929
Baujahr/ bauliche Veränderung	*	1996	1988	1991	1996
Wohnfläche m ²	*	117	118	140	107
Grundstücksfläche m ²	*	695	569	586	797
Bodenrichtwert €/m ²	*	83	73	68	72
Preis €/m ² Wohnfläche	*	1.444	1.571	1.255	1.205

DHH/REH Baujahr ab 1990 Erstverkauf nach Neubau					
Jahr	2003/2004	2005/2006	2007/2008	2009/2010	2011/2012
Anzahl	62	46	31	32	33
Gesamtkaufpreis €	138.698	139.767	151.303	151.905	162.780
Baujahr/ bauliche Veränderung	2004	2005	2007	2009	2011
Wohnfläche m ²	101	100	102	105	110
Grundstücksfläche m ²	344	336	323	292	346
Bodenrichtwert €/m ²	94	101	97	102	88
Preis €/m ² Wohnfläche	1.389	1.417	1.498	1.457	1.500

DHH/REH Baujahr ab 1990 Weiterverkauf					
Jahr	2003/2004	2005/2006	2007/2008	2009/2010	2011/2012
Anzahl	3	11	12	22	28
Gesamtkaufpreis €	139.333	150.045	148.333	133.563	152.970
Baujahr/ bauliche Veränderung	1998	1996	1999	1998	2000
Wohnfläche m ²	101	130	112	115	111
Grundstücksfläche m ²	367	497	361	420	365
Bodenrichtwert €/m ²	87	85	89	75	90
Preis €/m ² Wohnfläche	1.370	1.179	1.329	1.162	1.387

*keine Ausweisung, da weniger als 3 ausgewertete Kauffälle

**Doppelhaushälften, Reihenhendhäuser
- Jahresmittelwerte-**



RMH Baujahr bis 1990 nicht saniert					
Jahr	2003/2004	2005/2006	2007/2008	2009/2010	2011/2012
Anzahl	0	3	1	5	1
Gesamtkaufpreis €		71.167	*	70.500	*
Baujahr/ bauliche Veränderung		1921	*	1900	*
Wohnfläche m ²		103	*	107	*
Grundstücksfläche m ²		284	*	206	*
Bodenrichtwert €/m ²		80	*	79	*
Preis €/m ² Wohnfläche		688	*	702	*

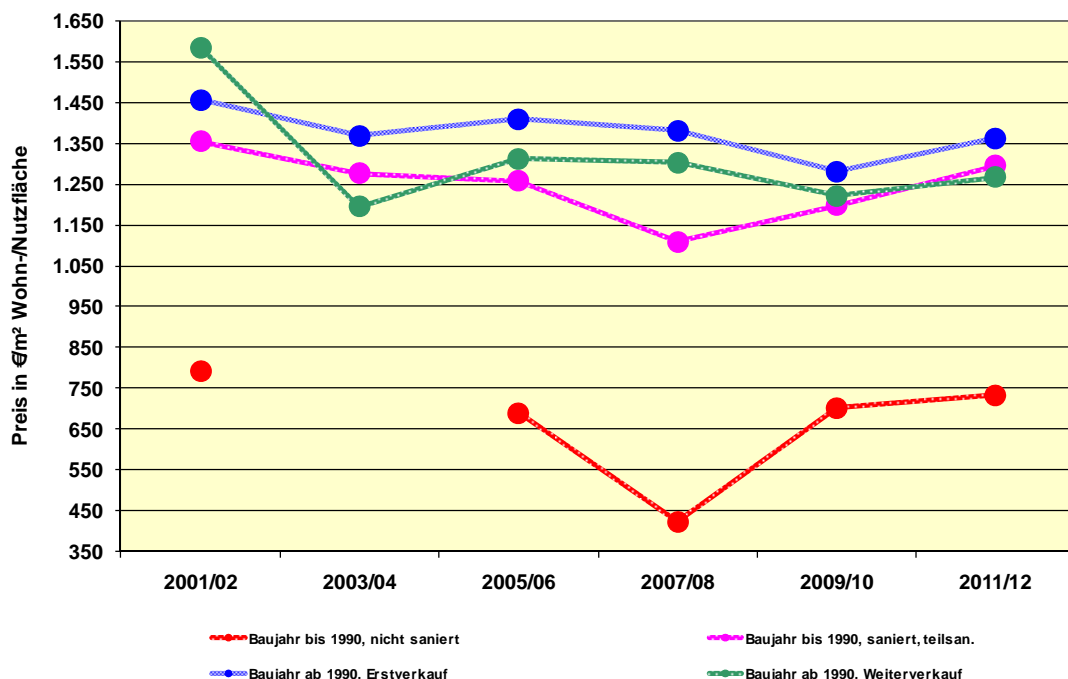
RMH Baujahr bis 1990 saniert, teilsaniert					
Jahr	2003/2004	2005/2006	2007/2008	2009/2010	2011/2012
Anzahl	3	5	5	4	2
Gesamtkaufpreis €	133.367	118.300	112.400	121.125	*
Baujahr/ bauliche Veränderung	1996	1989	1995	1998	*
Wohnfläche m ²	107	96	102	100	*
Grundstücksfläche m ²	199	251	238	320	*
Bodenrichtwert €/m ²	75	75	76	69	*
Preis €/m ² Wohnfläche	1.278	1.258	1.109	1.198	*

RMH Baujahr ab 1990 Erstverkauf nach Neubau					
Jahr	2003/2004	2005/2006	2007/2008	2009/2010	2011/2012
Anzahl	87	48	12	51	27
Gesamtkaufpreis €	131.769	139.473	131.581	144.947	158.540
Baujahr/ bauliche Veränderung	2003	2005	2007	2010	2012
Wohnfläche m ²	97	101	96	116	118
Grundstücksfläche m ²	184	199	265	189	187
Bodenrichtwert €/m ²	105	105	100	100	114
Preis €/m ² Wohnfläche	1.368	1.408	1.380	1.280	1.362

RMH Baujahr ab 1990 Weiterverkauf					
Jahr	2003/2004	2005/2006	2007/2008	2009/2010	2011/2012
Anzahl	1	3	4	3	13
Gesamtkaufpreis €	*	143.000	148.625	134.000	145.262
Baujahr/ bauliche Veränderung	*	1996	1997	1998	2002
Wohnfläche m ²	*	110	116	109	115
Grundstücksfläche m ²	*	252	225	206	231
Bodenrichtwert €/m ²	*	78	106	77	91
Preis €/m ² Wohnfläche	*	1.311	1.302	1.222	1.266

*keine Ausweisung, da weniger als 3 ausgewertete Kauffälle

Reihenmittelhäuser -Jahresmittelwerte



3.2.2 Mehrfamilienhäuser

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

Die durchschnittlichen Quadratmeterpreise bei den untersuchten Mehrfamilienhäusern waren im Wesentlichen vom Bau- und Unterhaltungszustand und dem Baujahr abhängig.

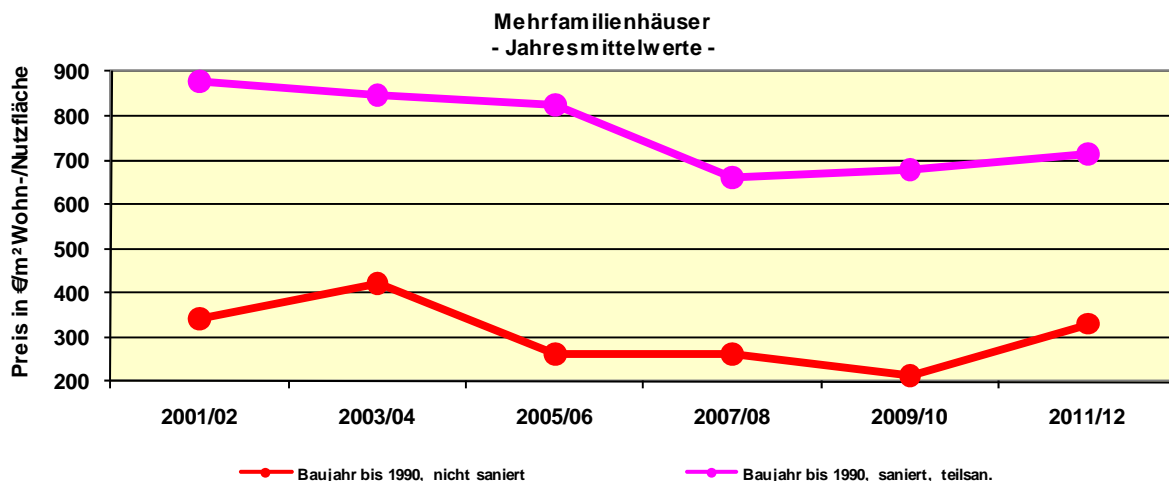
Es wurden die Kauffälle der letzten 10 Jahre ausgewertet. Die Durchschnittszahlen verstehen sich inklusive des Bodenwertanteils.

Mehrfamilienhäuser; Baujahr bis 1990 nicht saniert					
Jahr	2003/2004	2005/2006	2007/2008	2009/2010	2011/2012
Anzahl	55	45	67	38	15
Gesamtkaufpreis €	141.132	90.103	102.875	81.973	131.467
Baujahr/ bauliche Veränderung	1909	1903	1913	1900	1914
Wohnfläche m ²	360	383	416	394	438
Grundstücksfläche m ²	543	439	492	432	548
Bodenrichtwert €/m ²	105	97	97	95	104
Preis €/m ² Wohnfläche	420	260	260	212	330

Mehrfamilienhäuser; Baujahr bis 1990, saniert bzw. teilsaniert nach 1990					
Jahr	2003/2004	2005/2006	2007/2008	2009/2010	2011/2012
Anzahl	8	22	53	59	81
Gesamtkaufpreis €	373.633	291.403	262.219	283.882	312.018
Baujahr/ bauliche Veränderung	1986	1990	1993	1988	1998
Wohnfläche m ²	394	417	431	456	452
Grundstücksfläche m ²	447	764	386	521	462
Bodenrichtwert €/m ²	100	107	100	106	97
Preis €/m ² Wohnfläche	905	754	644	678	714

* keine Ausweisung, da weniger als 3 ausgewertete Kauffälle

Für den Teilmarkt Mehrfamilienhäuser, Baujahr ab 1990 (Neubau) gab es im o.g. Betrachtungszeitraum aufgrund fehlender Fälle keine Auswertungsmöglichkeit.

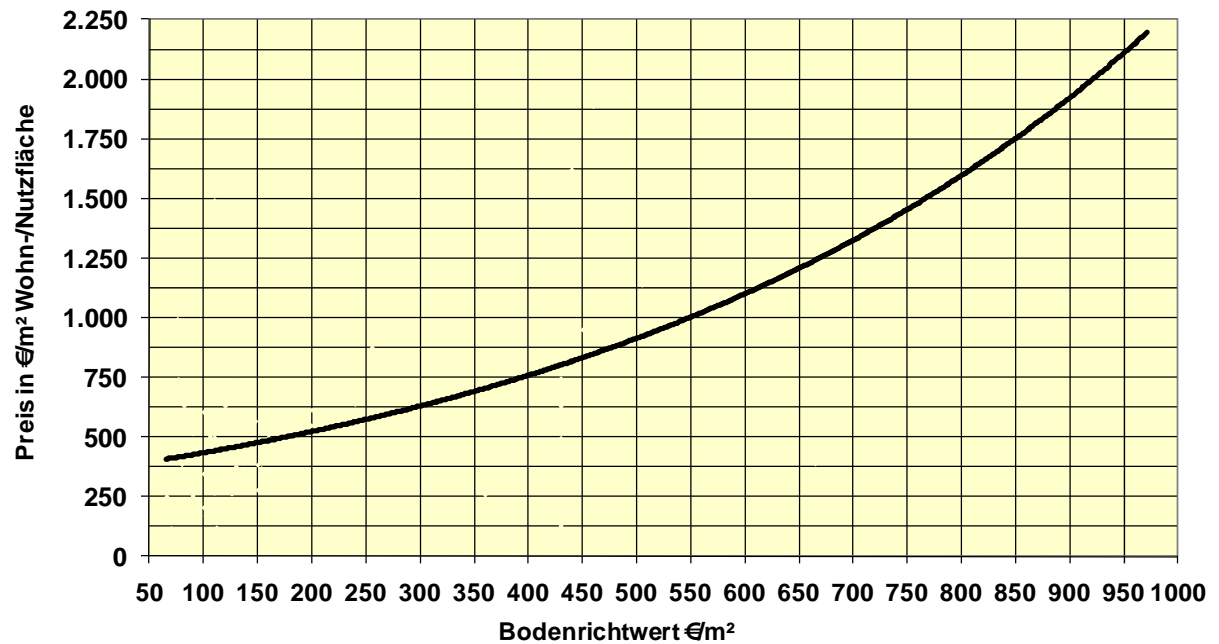


3.2.3 Wohn- und Geschäftshäuser

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

Die durchschnittlichen Preise pro Quadratmeter Wohn- und Nutzfläche derartiger Objekte sind im Wesentlichen von der **Lage**, **Baujahr** und dem **Bau- und Unterhaltungszustand** abhängig. Die Lagewertigkeit wird durch den Bodenrichtwert wiedergespiegelt. Der folgenden Grafik ist der durchschnittliche Preis pro Quadratmeter Wohn- und Nutzfläche in Abhängigkeit vom Bodenrichtwert zu entnehmen.

Abhängigkeit des Preises von der Lage des Objektes



Wohn- und Geschäftshaus; Baujahr bis 1990 nicht saniert

Jahr	2003/2004	2005/2006	2007/2008	2009/2010	2011/2012
Anzahl	17	12	10	5	6
Gesamtkaufpreis €	249.046	104.037	156.600	103.400	87.333
Baujahr/ bauliche Veränderung	1901	1906	1890	1927	1891
Wohn-/ Nutzfläche m ²	491	284	487	339	270
Grundstücksfläche m ²	363	260	365	300	255
Bodenrichtwert €/m ²	214	213	242	263	160
Preis €/m ² Wohn-/ Nutzfläche	471	403	402	316	335

Wohn- und Geschäftshaus; Baujahr bis 1990, saniert bzw. teilsaniert nach 1990

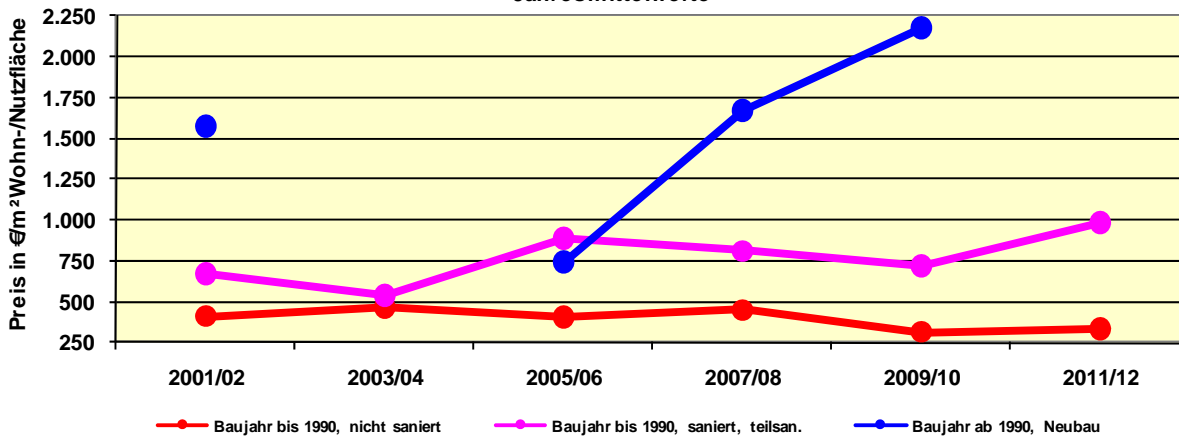
Jahr	2003/2004	2005/2006	2007/2008	2009/2010	2011/2012
Anzahl	2	15	17	22	11
Gesamtkaufpreis €	*	631.777	417.758	354.122	582.582
Baujahr/ bauliche Veränderung	*	1996	1990	1996	1997
Wohn-/ Nutzfläche m ²	*	718	524	513	583
Grundstücksfläche m ²	*	523	483	438	441
Bodenrichtwert €/m ²	*	315	280	187	286
Preis €/m ² Wohn-/ Nutzfläche	*	885	811	719	984

Wohn- und Geschäftshaus; Baujahr ab 1990 (Neubau)

Jahr	2003/2004	2005/2006	2007/2008	2009/2010	2011/2012
Anzahl	0	3	3	4	1
Gesamtkaufpreis €		432.333	674.833	1.171.250	*
Baujahr/ bauliche Veränderung		1997	1997	1996	*
Wohn-/ Nutzfläche m ²		608	2.606	544	*
Grundstücksfläche m ²		337	1.290	269	*
Bodenrichtwert €/m ²		468	381	501	*
Preis €/m ² Wohn-/ Nutzfläche		740	1.676	2.178	*

* keine Ausweisung, da weniger als 3 ausgewertete Kauffälle

**Wohn- und Geschäftshäuser
-Jahresmittelwerte-**



3.2.4 Büro- und Gewerbeobjekte

Für Büro- und Gewerbeobjekte ist in den Geschäftsjahren 2011 und 2012 eine größere Anzahl von Kaufverträgen eingegangen, sodass die Daten dieses Teilmarkts erstmals veröffentlicht werden können.

Bei den Bürogebäuden sind die durchschnittlichen Preise pro Quadratmeter Nutzfläche im Wesentlichen von dem Baujahr und dem Bau- und Unterhaltungszustand abhängig.

Bei den Gewerbeobjekten (u.a. Autohäuser, Einkaufsmärkte, Lagergebäude) gab es nur in dem Segment Baujahr ab 1990 (Neubau) auswertbare Kauffälle. Gewerbeobjekte mit Baujahr vor 1990 werden daher nicht dargestellt.

Die Durchschnittszahlen verstehen sich inklusive des Bodenwertanteils.

Bürogebäude; Baujahr bis 1990 nicht saniert

Jahr					2011/2012
Anzahl					4
Gesamtkaufpreis €					815.897
Baujahr/ bauliche Veränderung					1969
Nutzfläche m ²					3.512
Grundstücksfläche m ²					4.974
Bodenrichtwert €/m ²					263
Preis €/m ² Nutzfläche					197

Bürogebäude; Baujahr bis 1990, saniert bzw. teilsaniert nach 1990

Jahr					2011/2012
Anzahl					3
Gesamtkaufpreis €					795.000
Baujahr/ bauliche Veränderung					1993
Nutzfläche m ²					1.405
Grundstücksfläche m ²					2.159
Bodenrichtwert €/m ²					91
Preis €/m ² Nutzfläche					573

Bürogebäude; Baujahr ab 1990 (Neubau)

Jahr					2011/2012
Anzahl					6
Gesamtkaufpreis €					959.967
Baujahr/ bauliche Veränderung					1995
Nutzfläche m ²					1.957
Grundstücksfläche m ²					3.069
Bodenrichtwert €/m ²					90
Preis €/m ² Nutzfläche					646

Gewerbeobjekt; Baujahr ab 1990 (Neubau)

Jahr					2011/2012
Anzahl					5
Gesamtkaufpreis €					1.286.520
Baujahr/ bauliche Veränderung					1995
Nutzfläche m ²					3.296
Grundstücksfläche m ²					10.839
Bodenrichtwert €/m ²					28
Preis €/m ² Nutzfläche					407

3.2.5 Eigentumswohnungen

3.2.5.1 Durchschnittswerte

Im Berichtsjahr wurden **249** (197) Verträge in die Kaufpreissammlung aufgenommen. Damit ist die Anzahl der umgesetzten Eigentumswohnungen erneut gestiegen.

In **87** (63) 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 2012 wurden **136** (105) Verträge zugeleitet. Auf Veräußerungen von Teileigentum (keine Wohnnutzung) bezogen sich **26** (29) Fälle.

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

1. Durchschnittswerte Eigentumswohnungen zwischen 45 und 120 m² Wohnfläche

		1.1 Erstverkauf nach Neubau	1.2 Erstverkauf nach Umwandlung	1.3 Weiterverkauf
ausgewertete Verträge	Anzahl	26	4	79
mittlerer Preis/Wohnfläche	€/m ²	1.355	1.478	1.093
mittlere Wohnfläche	m ²	81	74	74

2. Durchschnittswerte Eigentumswohnungen Appartements – komfortable Wohnungen

		2.1 Erstverkauf nach Neubau	2.2 Erstverkauf nach Umwandlung	2.3 Weiterverkauf
ausgewertete Verträge	Anzahl	22	19	3
mittlerer Preis/Wohnfläche	€/m ²	2.413	2.101	2.097
mittlere Wohnfläche	m ²	101	112	99

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

In den nachstehenden Tabellen werden die erzielten Durchschnittswerte in € bezogen auf den m² Wohnfläche in den einzelnen Stadtteilen von Schwerin ab dem Jahr 2006 aufgeführt.

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

1. Eigentumswohnungen zwischen 45 und 120 m² Wohnfläche

1.1 Erstverkauf nach Neubau

Stadtteil	2006		2007		2008		2009		2010		2011		2012	
	Anzahl	Mittelwert	Anzahl	Mittelwert	Anzahl	Mittelwert	Anzahl	Mittelwert	Anzahl	Mittelwert	Anzahl	Mittelwert	Anzahl	Mittelwert
Schelfstadt														
Werdervorstadt	3	1.777	3	1.817	5	1.668	4	1.310	2	1.037				
Wickendorf														
Weststadt									1	1.719				
Lankow	7	1.777	5	1.663	7	1.788								
Neumühle													11	1.443
Friedrichsthal														
Gartenstadt	9	1.377	7	1.280	12	1.358	12	1.376	1	1.657	1	1.576	15	1.290
Krebsförden			1	1.008										
Zippendorf	3	1.541	1	1.538	2	1.282	2	1.333	2	1.698	1	1.713		

1.2 Erstverkauf nach Umwandlung

Stadtteil	2006		2007		2008		2009		2010		2011		2012	
	Anzahl	Mittelwert	Anzahl	Mittelwert	Anzahl	Mittelwert	Anzahl	Mittelwert	Anzahl	Mittelwert	Anzahl	Mittelwert	Anzahl	Mittelwert
Altstadt	4	1.394	7	1.420			1	1.667					2	1.754
Feldstadt									1	956				
Paulsstadt			1	1.315			3	1.658	5	1.438	2	1.449		
Schelfstadt	1	1.945			4	1.290	1	1.023	2	1.576	2	1.729		
Werdervorstadt			1	1.000					1	1.024	1	1.143		
Lewenberg													1	1.254
Weststadt	3	844	1	1.422										
Lankow													1	1.150
Ostorf			2	1.478	1	1.404	1	1.322			2	1.870		
Großer Dreesch														
Görries														
Göhrener Tannen														

1.3 Weiterverkauf

Stadtteil	2006		2007		2008		2009		2010		2011		2012	
	Anzahl	Mittelwert	Anzahl	Mittelwert	Anzahl	Mittelwert	Anzahl	Mittelwert	Anzahl	Mittelwert	Anzahl	Mittelwert	Anzahl	Mittelwert
Altstadt	2	1.307									1	1.393	3	1.258
Feldstadt	3	730	2	974			2	610	3	923	4	738	3	1.580
Paulsstadt	10	853	2	1.274	2	942	13	859	5	903	6	1.311	13	1.300
Schelfstadt	1	1.339			2	1.749	4	1.170	4	950	5	1.238	9	1.217
Werdervorstadt	5	1.556	1	1.809	2	1.472	6	1.624	3	1.128	9	1.348	8	1.187
Lewenberg					3	1.165			1	1.420	1	1.361		
Weststadt	2	1.314	2	1.122					2	1.541	9	1.279	4	1.003
Lankow	1	1.366			2	618	1	789	1	535	3	496	5	1.100
Neumühle	1	1.196												
Friedrichsthal	11	735	5	833	6	887			3	879	4	900	5	986
Ostorf			2	1.333	3	1.456			4	1.530	5	1.274	1	1.044
Großer Dreesch											1	561		
Gartenstadt									3	1.358	3	1.215	2	1.294
Krebsförden	9	1.113	9	885	4	899	13	821	10	953	10	896	23	833
Görries	1	1.330												
Zippendorf									1	1.200			1	1.167
Mueß			2	833	2	1.245			3	1.267	2	1.315	2	1.042

2. Eigentumswohnungen Apartments – komfortable Wohnungen

2.1 Erstverkauf nach Neubau

Stadtteil	2006		2007		2008		2009		2010		2011		2012	
	Anzahl	Mittelwert	Anzahl	Mittelwert	Anzahl	Mittelwert	Anzahl	Mittelwert	Anzahl	Mittelwert	Anzahl	Mittelwert	Anzahl	Mittelwert
Altstadt														
Feldstadt														
Paulsstadt														
Schelfstadt														
Werdervorstadt							29	2.242	8	2.272	41	2.337	20	2.442
Lewenberg					3	1.165								
Weststadt											2	2.078	2	2.120
Neumühle														
Lankow														
Friedrichsthal														
Ostorf					2	2.183								
Gartenstadt														
Krebsförden														
Görries														
Wüstmark														
Göhrener Tannen														
Zippendorf														
Mueß														

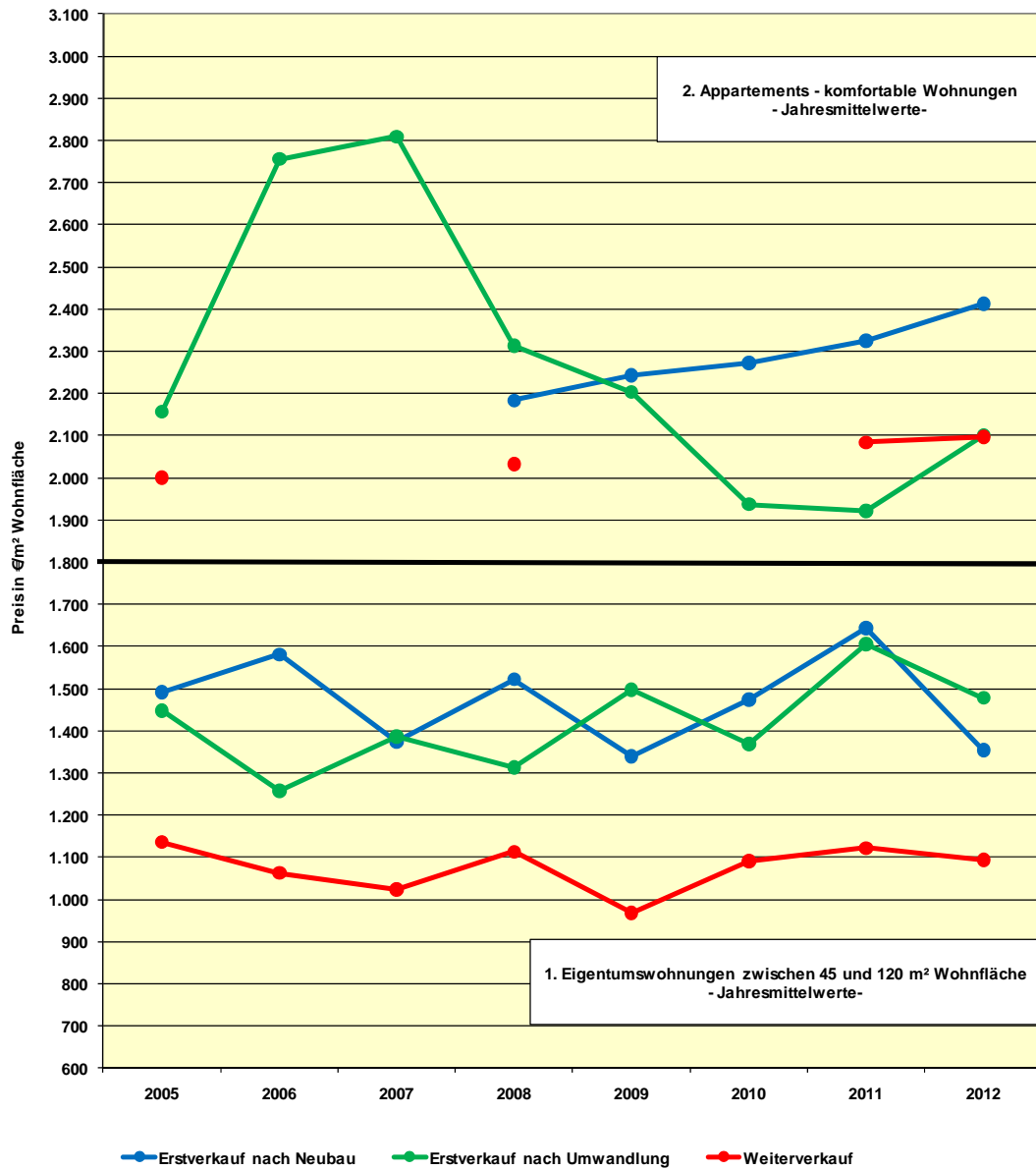
2.2 Erstverkauf nach Umwandlung

Stadtteil	2006		2007		2008		2009		2010		2011		2012	
	Anzahl	Mittelwert	Anzahl	Mittelwert	Anzahl	Mittelwert	Anzahl	Mittelwert	Anzahl	Mittelwert	Anzahl	Mittelwert	Anzahl	Mittelwert
Altstadt	2	2.756	1	2.809					14	1.913	2	1.759	14	2.039
Feldstadt														
Paulsstadt					7	2.313	3	2.203	1	2.286	1	2.245	2	2.644
Schelfstadt													2	1.887
Werdervorstadt														
Lewenberg														
Weststadt														
Ostorf													1	2.303
Haselholz														

2.3 Weiterverkauf

Stadtteil	2006		2007		2008		2009		2010		2011		2012	
	Anzahl	Mittelwert	Anzahl	Mittelwert	Anzahl	Mittelwert	Anzahl	Mittelwert	Anzahl	Mittelwert	Anzahl	Mittelwert	Anzahl	Mittelwert
Paulsstadt													1	1.923
Schelfstadt													1	2.347
Werdervorstadt					1	2.033					1	2.084		
Ostorf													1	2.022

Preisentwicklung Eigentumswohnungen



3.2.5.2 Normierte Wohnflächenpreise

Die normierten Wohnflächenpreise für Eigentumswohnungen werden aus Kaufpreisen von typischen Eigentumswohnungen ermittelt. Normierte Wohnflächenpreise sind Vergleichs-faktoren, eignen sich aber nicht unmittelbar zur Ermittlung des Verkehrswertes nach § 194 Baugesetzbuch, da sie ein komplettes Marktsegment beschreiben und wertbeeinflussende Merkmale nur verallgemeinernd berücksichtigen. Der mathematische Ansatz einer linearen multiplen Regressionsanalyse erklärt bei der Ableitung von normierten Wohnflächenpreisen mit unterschiedlichen Merkmalen die Zielgröße (normierter Wohnflächen-preis: Euro je Quadratmeter Wohnfläche (€/m²)). Die anschließend beschriebenen normierten Wohnflächenpreise sind Ergebnis der Auswertung der Kaufverträge, die dem Gutachterausschuss der Landeshauptstadt Schwerin in den Jahren 2009 bis 2012 übersandt wurden und für die Auswertung aufbereitet werden konnten. Obwohl die normierten Wohnflächenpreise mit großer Sorgfalt ermittelt wurden, weisen die Werte statistische Unsicherheiten auf.

Die durchschnittliche, statistische Unsicherheit in der untersuchten Stichprobe beträgt knapp 20 Prozent des normierten Wohnflächenpreises. Einzelne Kauffälle lassen sich unmittelbar abbilden, andere Kauffälle weisen deutlich höhere Abweichungen auf.

Der Immobilienmarkt für Eigentumswohnungen differenziert sich in der Landeshauptstadt Schwerin auf der einen Seite in Gebäude, die nach der deutschen Wiedervereinigung errichtet wurden, und auf der anderen Seite in Gebäude, die insbesondere im späten 19. und frühen 20. Jahrhundert errichtet wurden (Baujahre 1840 bis 1970). In Gebäuden, die zwischen 1970 und 1990 errichtet worden sind, wurde im Untersuchungszeitraum (2009 bis 2012) keine ausreichend große Anzahl an Eigentumswohnungen gehandelt. Gebäude der Baujahre 1965-1990 (DDR-Plattenbauten) werden in der Untersuchung nicht berücksichtigt. Die ermittelten Zu- und Abschläge verhalten sich grundsätzlich additiv zueinander, allerdings kann die gleichzeitige Wirkung einer Marktentwicklung auf mehrere wertbeeinflussende Merkmale nicht ausgeschlossen werden (Korrelation der Merkmale untereinander).

Eigentumswohnungen mit Baujahr 1840 bis 1970

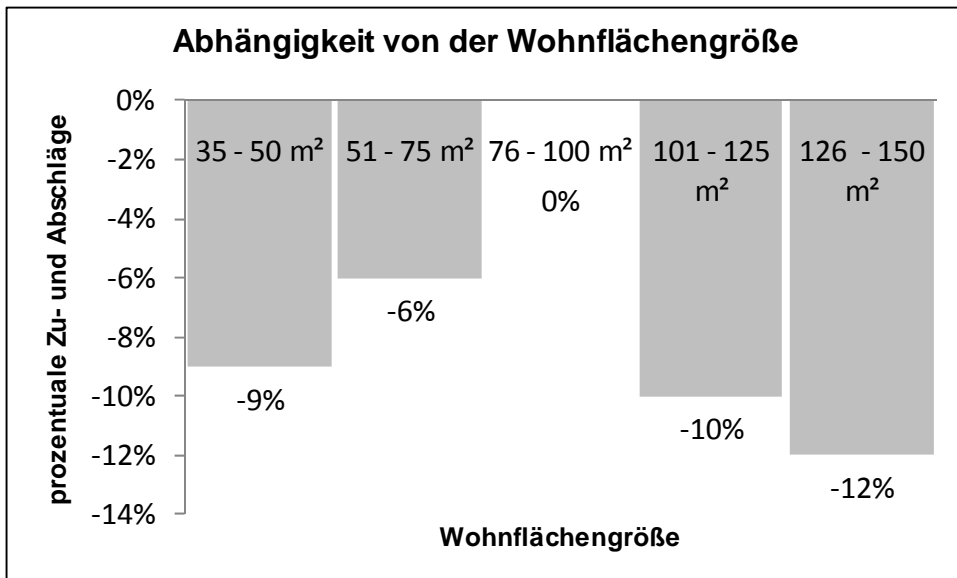
Kennzahlen der ausgewerteten Stichprobe				
Stichprobenumfang: 143 Kauffälle				
Merkmal	Einheit	Minimum	Maximum	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	Jahr	2009	2012	2011
Baujahr	Anzahl der Jahre	1840	1970	1907
Lage	Bodenrichtwert	68 €/m ²	440 €/m ²	162 €/m ²
Wohnfläche	m ²	40	146	87
Ausstattung	Kategorie	mittel	stark gehoben	mittel - gehoben
Stellplatz	Kategorie	nicht vorhanden	vorhanden	nicht vorhanden
Erstverkauf/ Weiterverkauf	Kategorie	Erstverkauf nach Umwandlung	Weiterverkauf	Weiterverkauf

Typischerweise befinden sich die in der Stichprobe enthaltenen Eigentumswohnungen in Gebäuden der Baujahre 1840 bis 1970 in den Stadtteilen Altstadt, Ostorf, Paulsstadt, Schelfstadt und Werdervorstadt der Landeshauptstadt Schwerin. Nur in einem geringen Umfang finden sich in der Stichprobe Eigentumswohnungen in den Stadtteilen wie Feldstadt, Lankow, Lewenberg und Weststadt.

Der normierte Wohnflächenpreis für eine Eigentumswohnung in Gebäuden mit Baujahr vor 1990 (entsprechend dem Mittelwert aus obiger Tabelle) beträgt in Schwerin 1.325 €/m². Die folgende Tabelle stellt die normierten Wohnflächenpreise in Abhängigkeit von Wohnlage (Bodenrichtwert BRW) und Ausstattungsstandard dar. Anschließend aufgeführte Zu- und Abschläge beziehen sich auf diese Werte.

		Wohnlage			
		BRW=80 €/m ² (68-95 €/m ²)	BRW=110 €/m ² (100-135 €/m ²)	BRW=160 €/m ² (140-240 €/m ²)	BRW=320 €/m ² (250-440 €/m ²)
Ausstattungs- merkmale	mittel	995 €/m ²	1.050 €/m ²	1.350 €/m ²	1.390 €/m ²
	gehoben	1.500 €/m ²	1.550 €/m ²	1.860 €/m ²	1.890 €/m ²
	stark gehoben	1.570 €/m ²	1.620 €/m ²	1.930 €/m ²	1.970 €/m ²

Eine durchschnittliche Eigentumswohnung in Gebäuden mit Baujahr zwischen 1840 und 1970 besitzt eine Wohnflächengröße von 87 m². Abweichende Wohnflächengrößen führen zu Abschlägen.



Der normierte Wohnflächenpreis einer Eigentumswohnung bezieht sich auf eine Immobilie mit Baujahr 1907. Gebäude mit Baujahr vor 1890 besitzen um durchschnittlich zwölf Prozent höhere normierte Wohnflächenpreise.

Die Berechnungen der normierten Wohnflächenpreise berücksichtigen sowohl Erstverkäufe nach Umwandlung (Sanierung historischer Gebäude) als auch Weiterverkäufe entsprechender Eigentumswohnungen, wobei ein Erstverkauf nach Umwandlung regelmäßig zu durchschnittlich zehn Prozent höheren normierten Wohnflächenpreisen führt.

Ein Stellplatz erhöht den Wert der kompletten Eigentumswohnung um durchschnittlich 3.500 bis 10.000 €

Eigentumswohnungen ab Baujahr 1990

Kennzahlen der ausgewerteten Stichprobe				
Stichprobenumfang: 261 Kauffälle				
Merkmal	Einheit	Minimum	Maximum	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	Jahr	2009	2012	2011
Lage	Bodenrichtwert	70 €/m ²	320 €/m ²	110 €/m ²
Wohnfläche	m²	40	145	80
Ausstattung	Kategorie	mittel	gehoben - stark gehoben	mittel- gehoben
Stellplatz	Kategorie	nicht vorhanden	vorhanden	vorhanden
Erstverkauf/ Weiterverkauf	Kategorie	Erstverkauf	Weiterverkauf	Erstverkauf

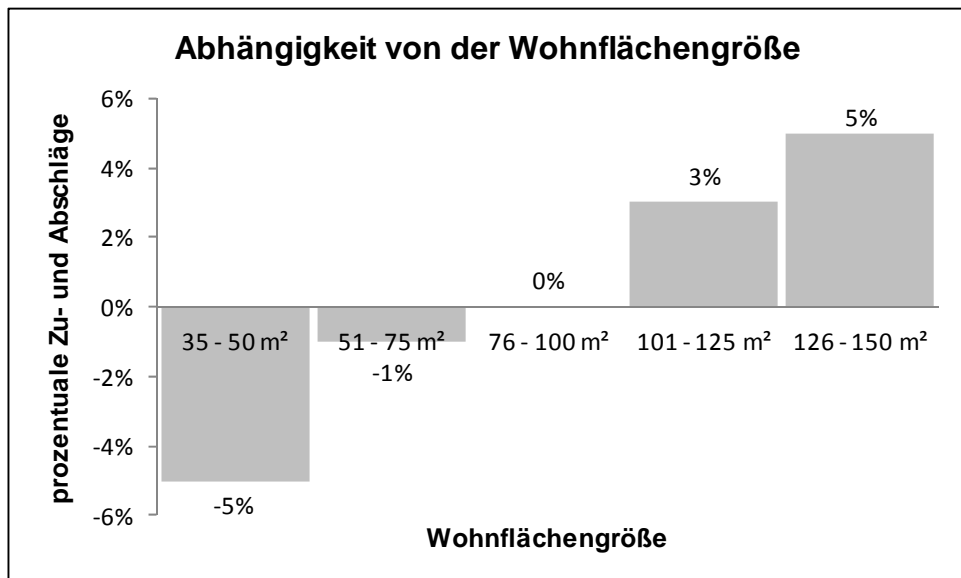
Typischerweise befinden sich die in der Stichprobe untersuchten Eigentumswohnungen in Gebäuden mit Baujahr ab 1990 in den Stadtteilen Friedrichsthal, Krebsförden, Gartenstadt und Werdervorstadt. In den Stadtteilen Altstadt, Paulsstadt, Lankow und Lewenberg wurden im Untersuchungszeitraum nur vereinzelt Eigentumswohnungen in neu errichteten Gebäuden veräußert.

Der normierte Wohnflächenpreis für eine durchschnittliche Eigentumswohnung in Gebäuden mit Baujahr ab 1990 beträgt in Schwerin 1.590 €/m². In Abhängigkeit der durch Bodenrichtwerte klassifizierten Lage und dem Ausstattungsstandard der veräußerten Eigentumswohnung ergeben sich für Verkäufe in den Jahren 2009 bis 2012 folgende normierte Wohnflächenpreise für Eigentumswohnungen:

		Wohnlage		
		BRW=80 €/m ² 70-95 €/m ²	BRW=110 €/m ² (100-135 €/m ²)	BRW=160 €/m ² (140-240 €/m ²)
Ausstattungsmerkmale	mittel	1.040 €/m ²	1.160 €/m ²	1.190 €/m ²
	gehoben	1.590 €/m ²	1.640 €/m ²	1.680 €/m ²
	stark gehoben	2.110 €/m ²	2.180 €/m ²	2.200 €/m ²

Die normierten Wohnflächenpreise für Eigentumswohnungen in Gebäuden mit Baujahr ab 1990 beziehen sich auf Erstverkäufe neu errichteter Objekte. Weiterverkäufe von Eigentumswohnungen in Gebäuden mit Baujahr ab 1990 führen zu durchschnittlich zehn Prozent niedrigeren Wohnflächenpreisen im Vergleich zu Erstverkäufen entsprechender Eigentumswohnungen.

Die typische Eigentumswohnung in Gebäuden mit Baujahr ab 1990 besitzt eine Wohnfläche von 86 m². Für kleinere Eigentumswohnungen verringert sich der normierte Wohnflächenpreis, für größere Eigentumswohnungen erhöht sich der normierte Wohnflächenpreis.



Eine typische Eigentumswohnung in Gebäuden mit Baujahr ab 1990 in Schwerin besitzt einen Stellplatz. Ist im Kaufpreis einer Eigentumswohnung kein Stellplatz enthalten, so reduziert sich der Wert der Eigentumswohnung um durchschnittlich 2.000 bis 4.000 €.

Statistische Zuverlässigkeit der Angaben

	Eigentumswohnungen in Gebäuden mit Baujahr vor 1970	Eigentumswohnungen in Gebäuden mit Baujahr nach 1990
Variationskoeffizient	0,17	0,15
Bestimmtheitsmaß	0,77	0,83
Maximale Abweichung	-50 % bis +71 %	-58 % bis +60 %

Der Variationskoeffizient der Stichprobe ist ein Maß der Streuung der Stichprobe aus der Kaufpreissammlung. Eine hohe Streuung, ein großer Variationskoeffizient, kann durch ein heterogenes Marktgefüge und eine vergleichsweise geringe Markttransparenz hervorgerufen werden; für Eigentumswohnungen sind Variationskoeffizienten von 0,1 erzielbar. Das Bestimmtheitsmaß ist ein Maß für die Anpassung der Regressionsfunktion, aus der die normierten Wohnflächenpreise abgeleitet werden, an die Stichprobe. Das Bestimmtheitsmaß beträgt idealerweise 1,0, wobei die hier erreichten Bestimmtheitsmaße als ausreichend gut anzusehen sind. Die minimale und maximale Abweichung zeigen Extremwerte bei Anwendung der verallgemeinernden Regressionsfunktion auf die Stichprobe der Kaufpreissammlung. Im Idealfall spiegelt die Anwendung der normierten Wohnflächenpreise das Marktgeschehen wieder, in ungünstigen Fällen kommt es zu unsystematischen Abweichungen von mehr als 50 Prozent des Kaufpreises.

Anwendungsbeispiel der normierten Wohnflächenpreise

Das Anwendungsbeispiel zeigt die Vorgehensweise zur Ermittlung von objektbezogenen Werten für Eigentumswohnungen aus den normierten Wohnflächenpreisen. Die fettgedruckten Werte sind aus den obigen Tabellen entnommen; ggf. ist dabei eine Interpolation notwendig. Das Endergebnis ist auf Grund der statistischen Unsicherheit immer zu runden und **nur als Orientierungswert** zu nehmen. Ein Verkehrswertgutachten wird dadurch **nicht** ersetzt.

Eigentumswohnung mit Baujahr des Gebäudes nach 1990		
Ausstattung: gehoben		1.640 €/m²
Wohnlage: BRW 110 €/m²		
Wohnfläche: 110 m²	+ 3 % (von 1.640 €/m ²)	+ 49,20 €/m ²
Weiterverkauf	-10 % (von 1.640 €/m ²)	- 164,00 €/m ²
		<u>1.426,80 €/m²</u>
	1.426,8 €/m ² x 110m ²	156.948 €
ein Stellplatz		+3.000 €
		<u>160.000 € (159.948 €)</u>

3.2.6 Baugrundstücke mit abrißwürdiger Gebäudesubstanz

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

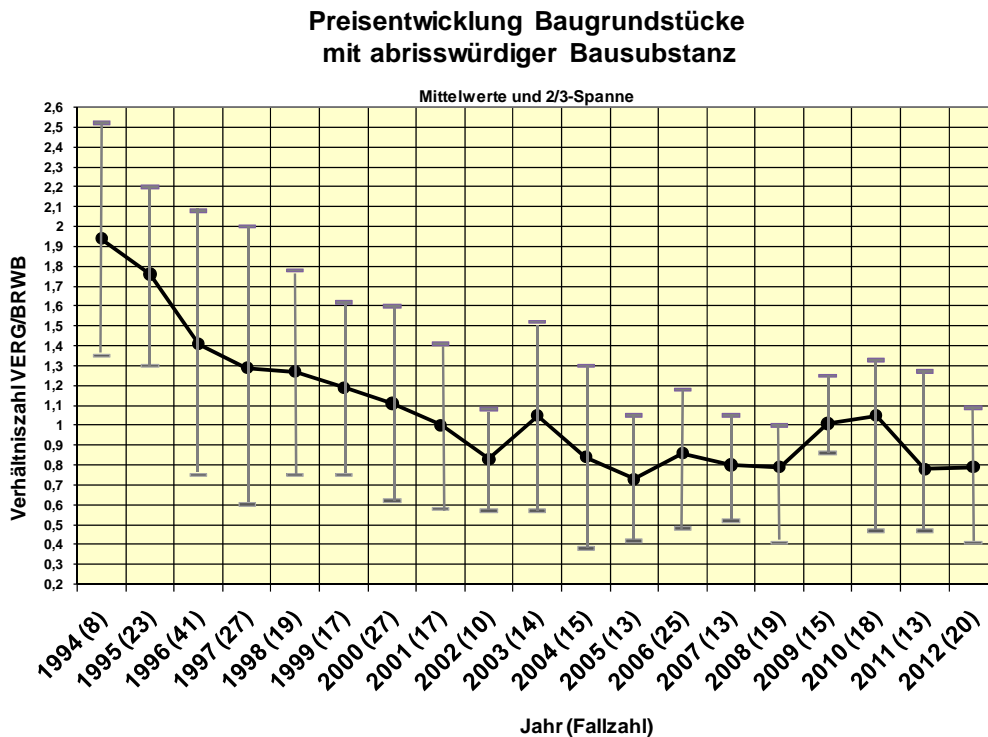
Aus diesem Grund wurde die Verhältniszahl

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

gebildet.

Aus 354 (334) näher untersuchten Verkaufsfällen der Jahre 1994 bis 2012 wurde deutlich, dass die Preise für derartige Grundstücke stark gesunken sind. Während in den Jahren 1994 und 1995 im Innenstadtbereich durchschnittlich noch bis zum Zweifachen des Bodenrichtwertes gezahlt wurde, war dieser Wert zeitweise unter den jeweiligen Bodenrichtwert abgesunken, so auch in den letzten beiden Jahren. Aktuell liegt der Kaufpreis im Mittel ca. 20 % unter dem Bodenrichtwert.

Die Entwicklung dieser Verhältniszahl zeigt die folgende Grafik:



3.2.7 Zwangsversteigerungen

Für das Stadtgebiet von Schwerin wurden dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Schwerin im Berichtsjahr 2012

**Anzahl der
Zwangsver-
steigerungen
relativ
konstant**

17 Zuschlagsbeschlüsse (15)

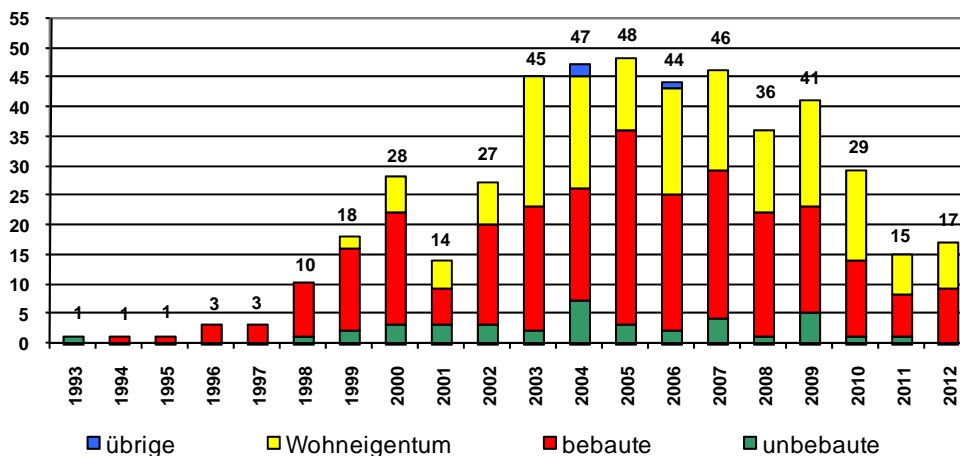
zugeleitet.

Die Anzahl ist damit relativ konstant.

Die Zwangsversteigerungen verteilen sich auf die Bereiche des Wohneigentums und der bebauten Grundstücke. Bei den bebauten Grundstücken handelt es sich überwiegend um Mehrfamilienhäuser und Objekte des individuellen Wohnungsbaus. Bei Eigentumswohnungen sind Wohnungen im sanierten Altbau und in Neubauten betroffen.

Über das Verhältnis der Kaufpreise im Zwangsversteigerungsverfahren gegenüber dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr kann wegen der geringen Anzahl von Fällen keine gesicherte Aussage gemacht werden, bis auf den Teilmarkt der Eigentumswohnungen. Der Quadratmeterpreis bei Eigentumswohnungen liegt bei Zwangsversteigerungen im Durchschnitt 35 bis 40 % unter den im Weiterverkauf erzielten Kaufpreisen.

Entwicklung der Anzahl von Zwangsversteigerungen



4. Bodenrichtwerte

4.1 Ermittlung und Darstellung

Vom Gutachterausschuss werden jährlich Bodenrichtwerte ermittelt und öffentlich bekannt gegeben.

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

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

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

Für den Bereich der Landeshauptstadt Schwerin hat der Gutachterausschuss zum Stichtag 31.12.2012 Bodenrichtwerte beschlossen und in der Bodenrichtwertkarte dargestellt.

Es wurden Bodenrichtwerte für Grundstücke ausgewiesen,

- für die Erschließungsbeiträge i. S. des § 127, Abs. 2, BauGB nicht mehr zu erheben sind (Werte in runden Klammern)

und

- für die Beiträge für die vorhandenen Erschließungsanlagen nicht mehr zu entrichten sind | Werte zwischen zwei geraden Strichen |.

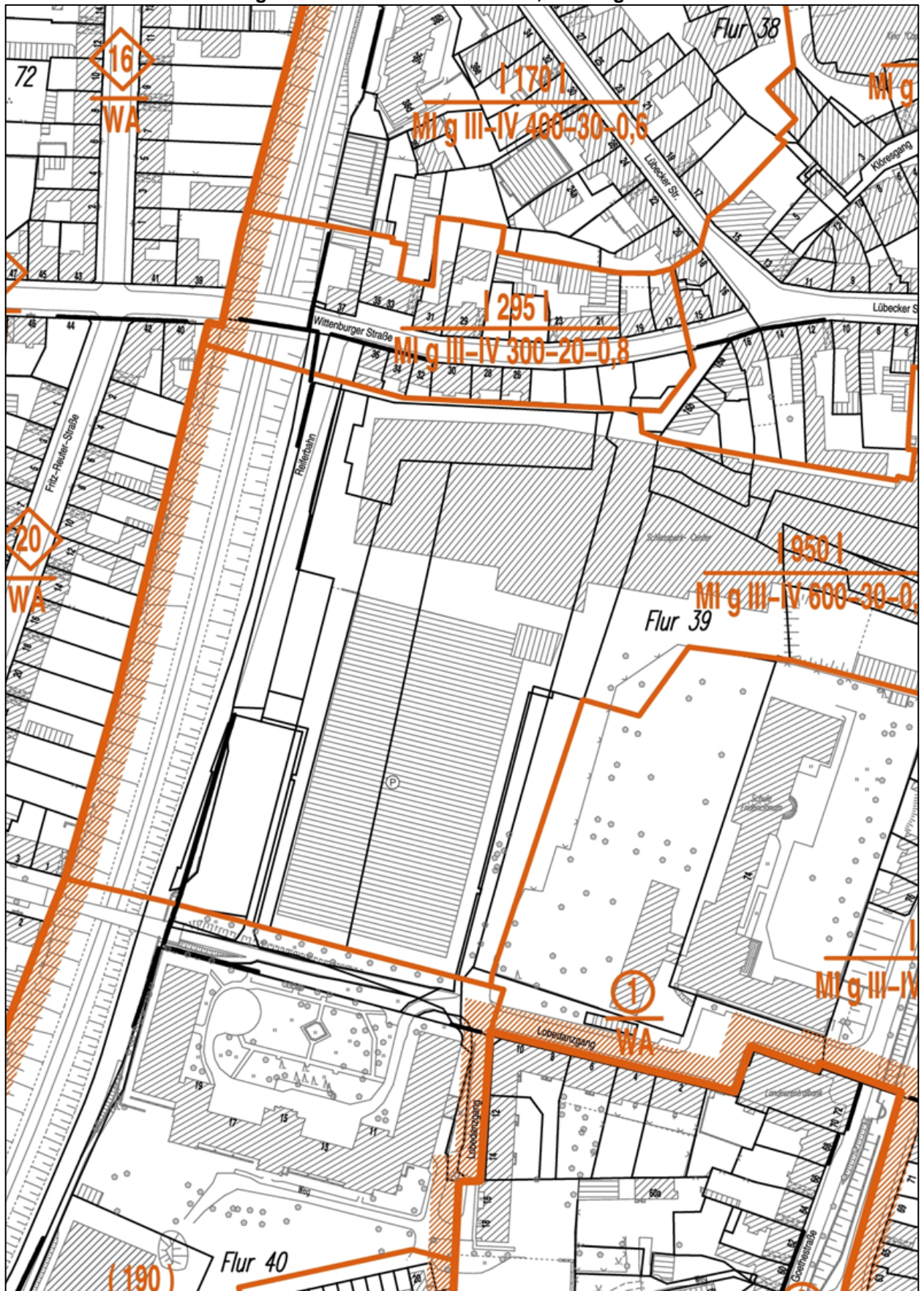
Bei den Werten ohne Klammer sind die Erschließungskosten nicht berücksichtigt.

Landwirtschaftlich genutzte Grundstücke werden gesondert ausgewiesen.

Weitere Erläuterungen entnehmen Sie bitte der Bodenrichtwertkarte.

Nachstehend wird ein Auszug aus der Bodenrichtwertkarte dargestellt.

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte, Stichtag 31.12.2012



4.2 Besondere Bodenrichtwerte (Rahmenwerte) in den Sanierungsgebieten

In der Landeshauptstadt Schwerin wurden für die Sanierungsgebiete „**Schelfstadt**“, „**Altstadt**“ und „**Feldstadt**“ im Februar 1992, für das Sanierungsgebiet „**Altstadt-Schloßstraße**“ im März 1999, für das Sanierungsgebiet „**Schelfstadt-Erweiterung**“ im Juli 2004, für das Sanierungsgebiet „**Paulsstadt**“ im Mai 2006, für das Sanierungsgebiet „**Südliche Werdervorstadt**“ im September 2006 und für das Sanierungsgebiet „**Werdervorstadt/ Wasserkante Bornhövedstraße**“ im August 2008 die Sanierungssatzungen nach § 142 Baugesetzbuch (BauGB) rechtskräftig. In diesem Zusammenhang ergeben sich Besonderheiten bei der Ermittlung von Bodenrichtwerten. Hat eine Gemeinde in einem Bereich eine Sanierungsmaßnahme nach dem „Besonderen Städtebaurecht“ (Baugesetzbuch 2. Kapitel) im umfassenden Verfahren durchgeführt und Missstände behoben, haben die Grundstückseigentümer in dem von der Gemeinde förmlich festgelegten Sanierungsgebiet nach § 154 Abs. 1 BauGB einen Ausgleichsbetrag an die Gemeinde zu zahlen. Dieser Ausgleichsbetrag entspricht der Bodenwerterhöhung, die ein Grundstück durch die Durchführung des Sanierungsverfahrens erfahren hat und für die die Sanierungsmaßnahmen der Gemeinde und der Einsatz öffentlicher Mittel wesentliche Ursachen waren.

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

Zum Stichtag sind die o.g. Sanierungsverfahren noch nicht abgeschlossen und daher noch nicht alle Sanierungsvorteile erreicht. Somit wird zur Festsetzung der **stichtagsbezogenen Endwerte** die Wartezeit bis zum Abschluss der Sanierung berücksichtigt und darüber hinaus auch ein gewisses Wagnis, ob alle geplanten Sanierungsmaßnahmen abgeschlossen werden und alle Sanierungsvorteile eintreten. Wartezeit und Wagnis werden durch eine Diskontierung (Abzinsung) der ermittelten Bodenwerterhöhung auf den Stichtag 31.12.2012 berücksichtigt.

Der Gutachterausschuss hat in Zusammenarbeit mit dem Amt für Stadtentwicklung 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.

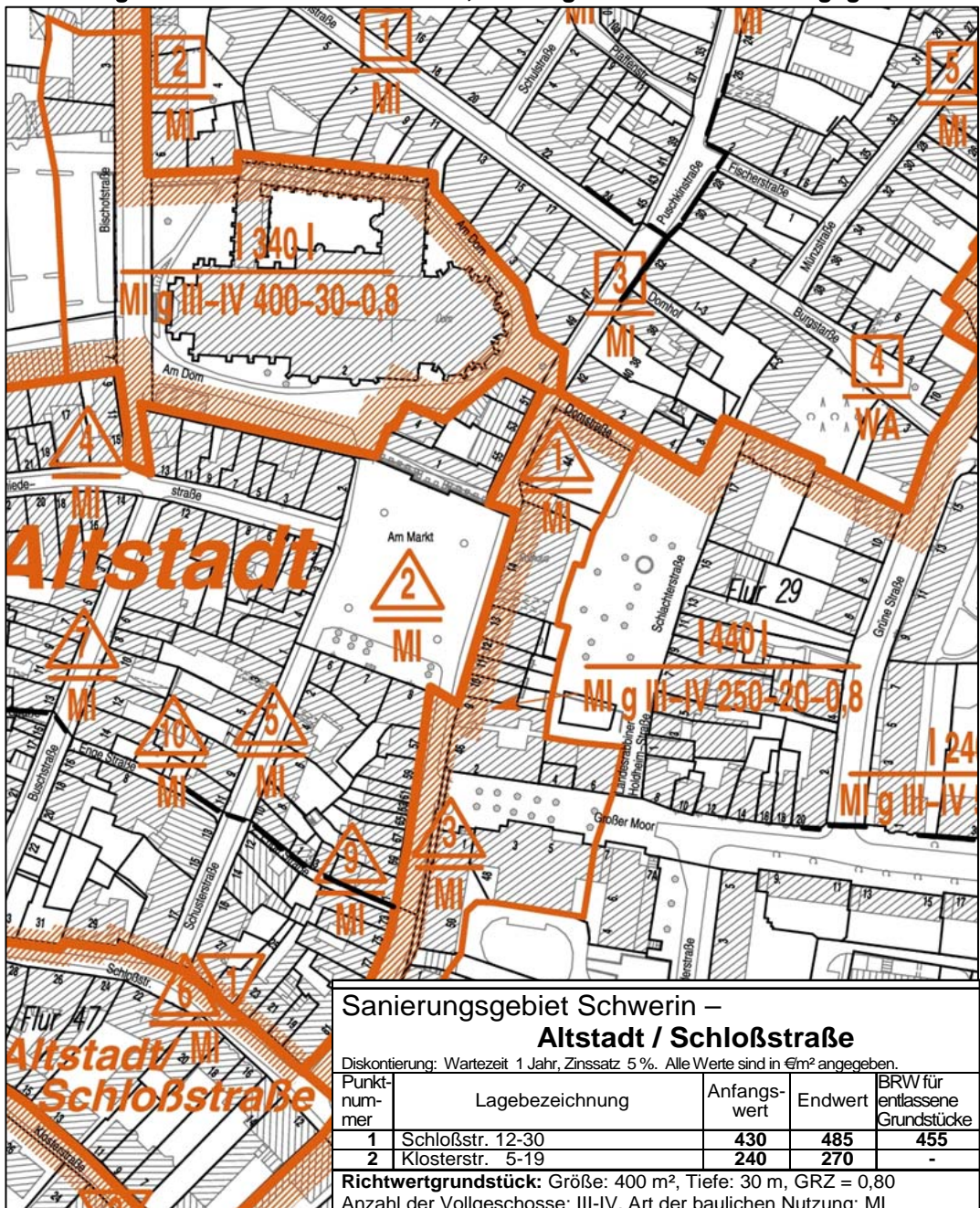
Die in den Sanierungsgebieten festgesetzten Rahmenwerte sind **Rahmenwerte** für einen bestimmten Bereich und zu einem bestimmten Stichtag. Die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung wird für jedes einzelne Grundstück auf der Grundlage der Rahmenwerte unter Berücksichtigung der speziellen grundstücksbezogenen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

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

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte, Stichtag 31.12.2012-Sanierungsgebiete-



Sanierungsgebiet Schwerin – Altstadt / Schloßstraße				
Diskontierung: Wartezeit 1 Jahr, Zinssatz 5 %. Alle Werte sind in €/m² angegeben.				
Punkt- num- mer	Lagebezeichnung	Anfangs- wert	Endwert	BRW für entlassene Grundstücke
1	Schloßstr. 12-30	430	485	455
2	Klosterstr. 5-19	240	270	-
Richtwertgrundstück: Größe: 400 m², Tiefe: 30 m, GRZ = 0,80 Anzahl der Vollgeschosse: III-IV, Art der baulichen Nutzung: MI				

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, -tiefe und Grundflächenzahl.

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

5. Sonstige wertermittlungsrelevante Daten

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

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

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

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

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

Umrechnungskoeffizienten – Einfamilienhäuser (Fallzahl 245)

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

**Umrechnungskoeffizienten – Doppelhaushälften/ Reihenhäuser
(Fallzahl 66)**

Grundstücksfläche (m²)	250	300	350	400
Umrechnungskoeffizient	1,13	1,00	0,96	0,95
Grundflächenzahl (GRZ)	0,25	0,3	0,35	0,4
Umrechnungskoeffizient	0,89	0,91	1,00	1,09

Beispiel für die Anwendung der vorstehenden Umrechnungskoeffizienten

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

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

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

Grundstücksgröße: 0,98 / 1,08

Grundflächenzahl (GRZ): 1,01 / 0,98

Grundstückstiefe: 1,04 / 0,96

Damit ergibt sich folgender angepasster Bodenwert:

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

5.2 Nutzungsentgelte / Pachten

5.2.1 Mobilfunktürme

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

Eine Abhängigkeit von Masthöhe, Flächengröße oder Gemeindegröße ist nicht ableitbar. Für Grundstücksflächen, die aus baurechtlicher und funktechnischer Sicht für die Aufstellung und 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.

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 **2006** ausgewiesen. Folgende Durchschnittswerte liegen zum Stand Dezember 2012 vor.

Grundstücksart	Entgelt in €/m ² pro Jahr						
	Mittelwert						
	Anzahl (2/3 Spanne)						
	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Erholungs- und Freizeitgrundstücke	0,95 18 (0,87 – 1,03)	0,99 24 (0,95 – 1,03)	1,00 20 (-)	0,97 21 (0,90 – 1,04)	1,33 27 (1,00 – 1,46)	1,32 11 (1,00 – 1,45)	1,84 6 (1,50 – 1,95)
Bootsschuppengrundstücke	0,99 26 (0,95 – 1,03)	0,98 36 (0,93 – 1,03)	1,00 40 (-)	1,00 37 (-)	1,00 18 (-)	1,00 14 (-)	1,33 20 (0,85 – 2,10)
Gärten	0,45 6 (0,35 – 0,55)	0,40 7 (0,30 – 0,50)	0,39 11 (0,31 – 0,47)	0,40 28 (0,26 – 0,54)	-	0,40 3 (-)	0,77 5 (0,65 – 1,00)

Der Gutachterausschuss hat in den Jahren 2010 und 2011 die ortsüblichen Entgelte für Erholungs- und Freizeitflächen, Bootsschuppengrundstücke und Steganlagen im Rahmen von zwei Gutachten ermittelt. Für diese Ermittlung wurden die Ergebnisse von regionalen Umfragen bei Städten und Institutionen in Norddeutschland herangezogen. Insbesondere von den örtlichen Gutachterausschüssen, der Landgesellschaft M-V mbH und der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung zur Verfügung gestellte Vergleichsfälle bilden die Grundlage für die nachfolgenden Feststellungen. Die Ableitung einer entsprechenden **Bodenwertverzinsung** wurde in Anlehnung an Literaturangaben (z.B. „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“, Kleiber/Simon/Weyers Anhang VII) und den Angaben anderer Gutachterausschüsse vorgenommen und **mit 4% festgesetzt**. Die Untersuchung der Bodenwerte von Erholungs- und Freizeitgrundstücken im Vergleich zu den Bodenwerten angrenzender bzw. vergleichbarer Wohngrundstücke hat einen durchschnittlichen prozentualen Wert von 50% ergeben. Nach der begründeten Auswahl geeigneter Bodenrichtwerte kann somit der **Bodenwert der Erholungs- und Freizeitgrundstücke als 50%-iger Wert der Ausgangsbodenwerte** abgeleitet werden. Somit ergaben sich für die Landeshauptstadt Schwerin folgende Kategorien und entsprechende Durchschnittswerte:

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

5.3. Geschäftsraummieten

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses hat ca. 210 Geschäftsraummieten gesammelt, für die Mietverträge ab dem Jahr 2006 bis zum Jahr 2012 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 Grafik unterstützt die in der Tabelle enthaltenen Aussagen.

Die Entwicklung der Geschäftsraummieten aus den Mittelwerten der Jahre 2006 bis 2012 wird ebenfalls dargestellt. Diese Darstellung dient nur zum Aufzeigen der Entwicklung, nicht zum Ableiten von Werten.

Ergänzend wird eine Übersicht zu monatlichen PKW – Stellplatzmieten in Wohnanlagen gegeben. In der Stichprobe sind keine direkten City - Lagen enthalten. Die monatlichen Gebühren für Dauerparkplätze in Parkhäusern und auf Großparkplätzen der Stadt Schwerin sind ergänzend angeführt.

Art der gewerblichen Nutzung	Bodenrichtwert 30 bis 450 €/m ²		Bodenrichtwert 451 bis 950 €/m ²	
	Fallzahl	Mittelwert 2/3-Spanne (NK-Miete €/m ²)	Fallzahl	Mittelwert 2/3-Spanne (NK-Miete €/m ²)
Ladengeschäfte (incl. Nebenräume) Verkauf	50	7,47 4,97 – 12,00	13	18,88 11,60 – 28,00
Büro/ Praxis	106	5,56 4,45 – 6,82	9	7,09 4,90 – 9,23
Gastronomie	7	5,92 4,57 – 7,17	-	-
Dienstleistungen (z.B. Frisör, Reisebüro)	27	4,44 2,00 – 5,50	-	-

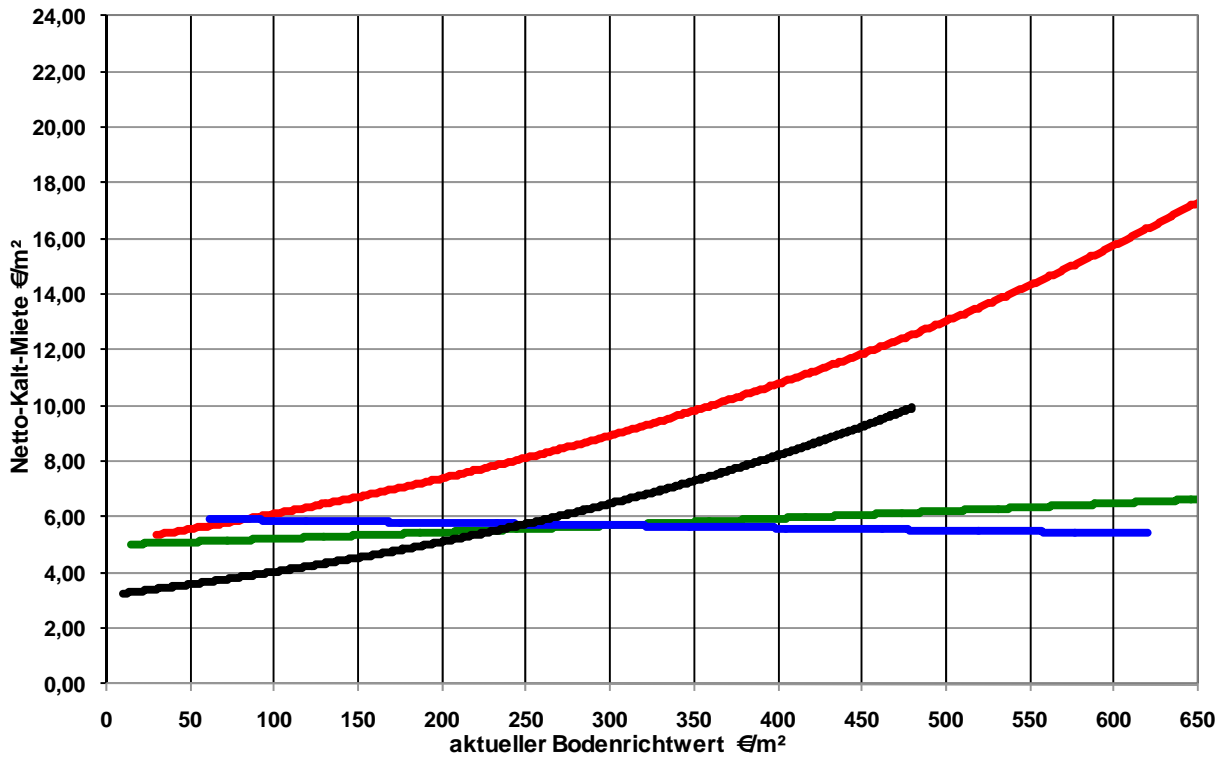
Monatsmiete für Pkw Stellplätze (keine direkten City-Lagen)	Tiefgarage		Carportanlage		im Freien	
	Fallzahl	Mittelwert	Fallzahl	Mittelwert	Fallzahl	Mittelwert
	14	30,58	64	25,00	119	18,81

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

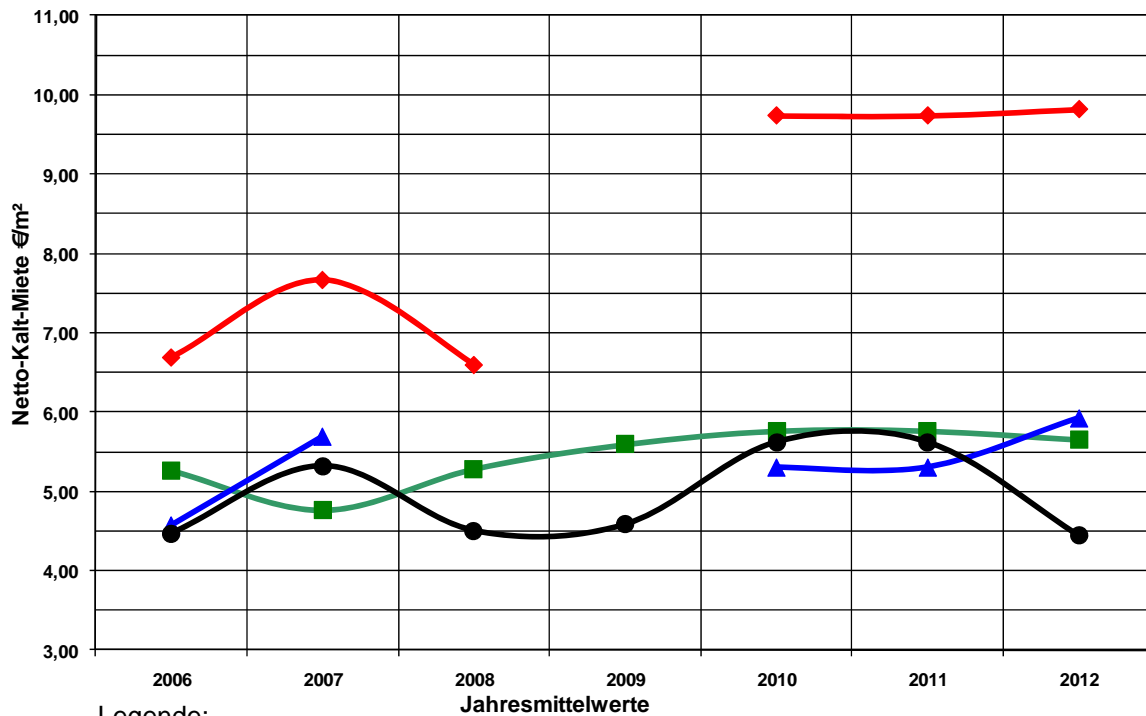
Quelle: www. Schwerin.de - Parken in Schwerin , Stand 10/2011 -

Die folgenden Grafiken zeigen die Geschäftsraumrenten in Abhängigkeit von der Lage und der Art der gewerblichen Nutzung sowie die Mietentwicklung ab 2006 bis 2012.

Mietwert in Abhängigkeit vom Bodenrichtwert



Entwicklung 2006 - 2012



Legende:

- Ladengeschäfte
- Büro/Praxis
- Gastronomie
- Dienstleistungen

5.4 Liegenschaftszinssätze, Reinertrags- und Rohertragsfaktoren

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

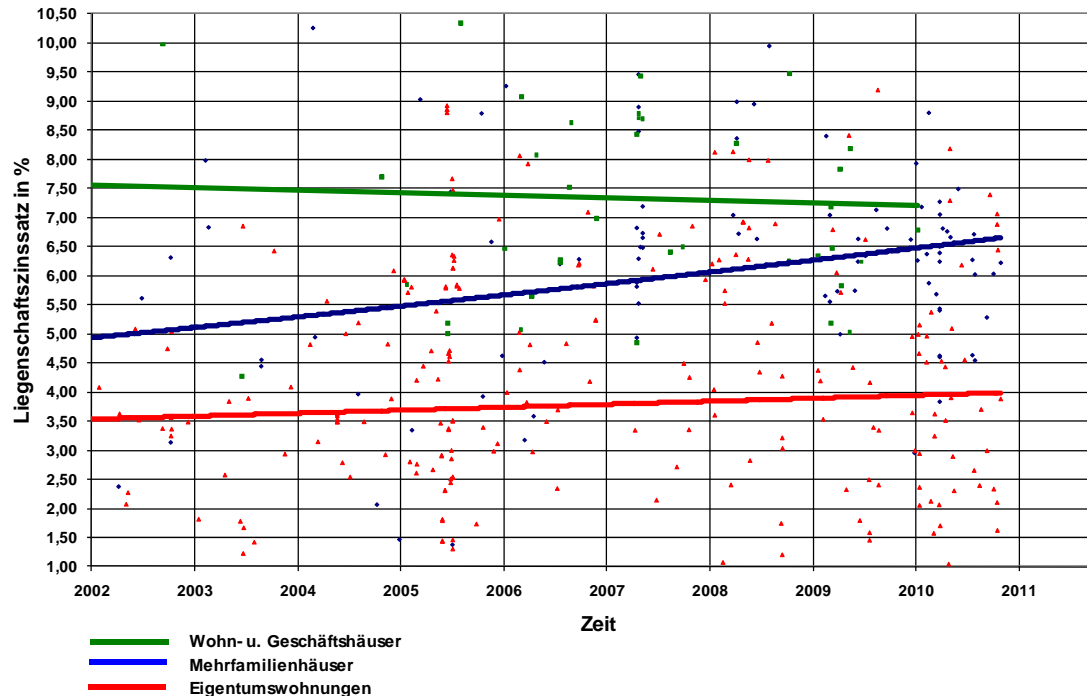
Ausgangsdaten

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

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

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

Entwicklung Liegenschaftszinssätze



Der Gutachterausschuss hat die Liegenschaftszinssätze, Rein- und Rohertragsfaktoren bei Mehrfamilienhäusern, Wohn- und Geschäftshäusern sowie Weiterverkäufen von Eigentumswohnungen aus einer Stichprobe der Jahre 2002 – 2011 (10 Jahre) mit folgenden Kennwerten ermittelt.

Soweit weitere Indikatoren einen begründeten Einfluss auf die Höhe der Liegenschaftszinsen, Rein- und Rohertragsfaktoren haben, kann von dem angegebenen Mittelwert innerhalb der 2/3-Spanne abgewichen werden.

Mehrfamilienhäuser

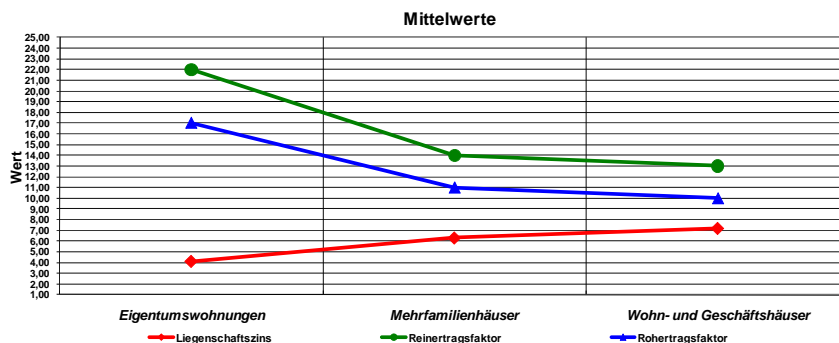
Bau- und Unterhaltungszustand	gut		befriedigend		Gesamt	
	Mittelwert (2/3-Spanne)	Anzahl	Mittelwert (2/3-Spanne)	Anzahl	Mittelwert (2/3-Spanne)	Anzahl
Bodenrichtwert €/m ²	109	26	97	76	100	102
Preis in €/ m ² Wohn-, Nutzfläche	902		707		757	
wirtsch. Restnutzungsdauer	44		36		38	
Wohnfläche	501		461		471	
Liegenschaftszins	5,9 (3,0-7,1)		6,5 (4,6-8,8)		6,3 (4,6-8,4)	
Reinertragsfaktor	15 (13-19)		14 (11-17)		14 (11-18)	
Rohertragsfaktor	12 (10-20)		11 (9-14)		11 (9-15)	

Wohn- und Geschäftshäuser

Lage Bodenrichtwertniveau (Bau- und Unterhaltungszustand sehr gut und gut)	>250 €/m ²		< 250 €/m ²		Gesamt	
	Mittelwert (2/3-Spanne)	Anzahl	Mittelwert (2/3-Spanne)	Anzahl	Mittelwert (2/3-Spanne)	Anzahl
Bodenrichtwert €/m ²	412	26	121	18	293	44
Preis in €/ m ² Wohn-, Nutzfläche	1.136		772		987	
wirtsch. Restnutzungsdauer	39		34		37	
Wohn-, Nutzfläche	913		978		939	
Gewerblicher Flächenanteil in %	53		51		52	
Liegenschaftszins	6,8 (5,2-8,7)		7,9 (6,2-9,4)		7,2 (5,2-9,4)	
Reinertragsfaktor	13 (11-15)		12 (11-13)		13 (11-15)	
Rohertragsfaktor	11 (9-13)	9 (8-11)	10 (8-13)			

Eigentumswohnungen

Eigentumswohnung im	Altbau (saniert)		Neubau		Gesamt	
	Mittelwert (2/3-Spanne)	Anzahl	Mittelwert (2/3-Spanne)	Anzahl	Mittelwert (2/3-Spanne)	Anzahl
Bodenrichtwert €/m ²	110	82	102	153	105	235
Preis in €/ m ² -Wohnfläche	1.045		1.160		1.120	
wirtsch. Restnutzungsdauer	36		61		52	
Wohnfläche	93		77		82	
Liegenschaftszins	4,0 (1,7-6,8)		4,2 (2,6-5,9)		4,1 (2,4-6,3)	
Reinertragsfaktor	20 (13-28)		22 (16-31)		22 (16-30)	
Rohertragsfaktor	16 (11-22)		18 (13-24)		17 (12-24)	



5.5 Sachwertfaktoren nach § 14 ImmoWertV

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

Die NHK 2000 werden mit Hilfe der Baupreisindexreihen auf den Wertermittlungstichtag umgerechnet.

Untersuchungen des Gutachterausschusses haben ergeben, dass die aus den NHK 2000 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 2006 bis 2012 Sachwertfaktoren von Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Doppelhaushälften und Reihenhäusern 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.

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

NHK 2000

Bodenwert	=	Fläche x angepasstem Bodenrichtwert
Wert der baulichen Anlagen (§ 21 Abs.2 ImmoWertV)	= + x x -	Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000) Baunebenkosten (lt. NHK 2000) Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes/100 Brutto-Grundfläche (BGF) Alterswertminderung nach § 23 ImmoWertV (linear)
bauliche Außenanlagen (§ 21 Abs.3 ImmoWertV)	+ =	Pauschale Schätzung des Wertes der Nebengebäude und sonstiger baulicher Anlagen pauschale Schätzung in Höhe von 2 bis 4% des Gebäudewertes
vorläufiger Sachwert	=	Bodenwert + Wert der baulichen Anlagen + Wert der baulichen Außenanlagen

Dem Gutachterausschuss stand eine Stichprobe mit folgenden Kennwerten zur Verfügung:

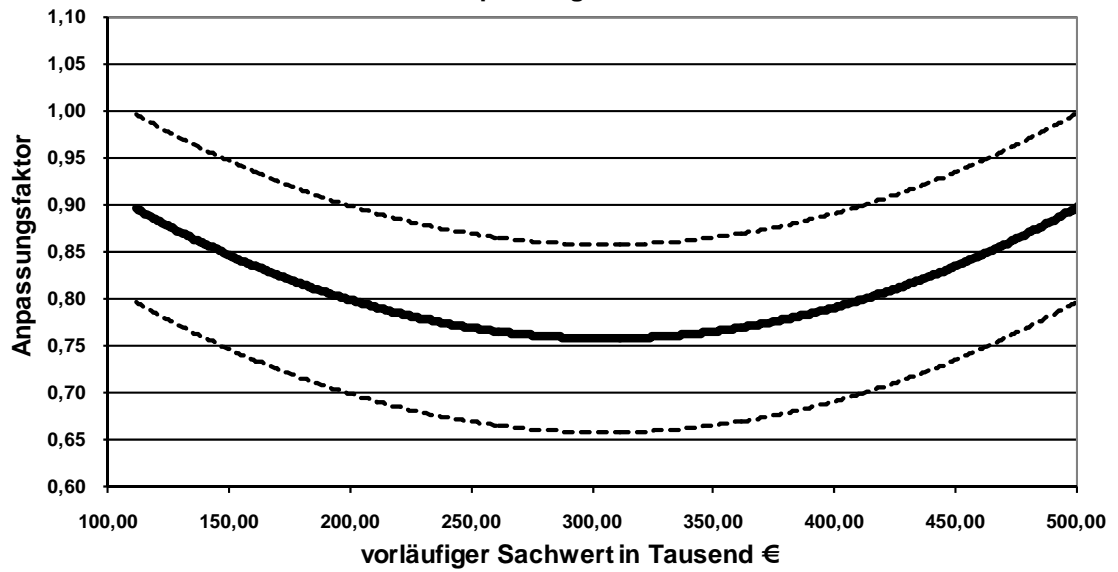
	Anzahl	BRW	Preis €/m ² WOFL	GKP	Baujahr	BGF
Mittelwerte	197	78	1.346	160.587	1996	200
2/3-Spannen		70 -90	1.105 – 1.574	125.000 – 210.000	1981 -2003	151 -265

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

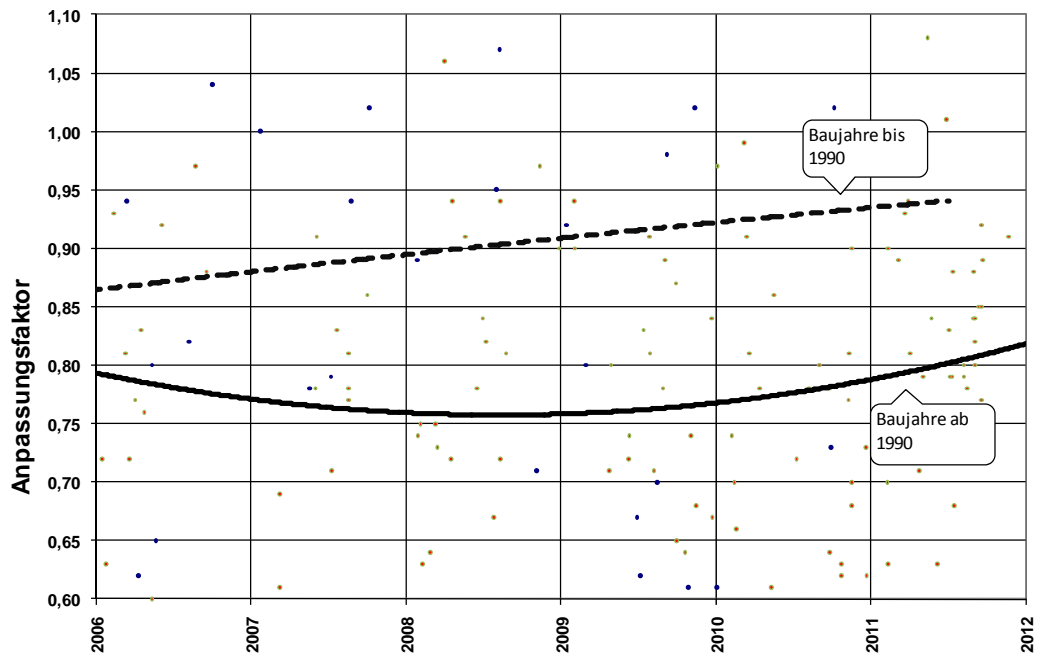
Sachwertfaktoren in Abhängigkeit vom Bodenricht- und vorläufigem Sachwert								
vorläufiger Sachwert bis (in €)	BRW (in €/m ²) bis						Gesamt	
	50	75	100	125	150	175	Anzahl	MW
125.000		1,17	0,99				3	1,05
150.000		0,84	0,86	0,93		0,94	26	0,85
175.000		0,84	0,83			1,08	34	0,84
200.000		0,82	0,74	0,82			31	0,79
225.000		0,82	0,71	0,88	0,97	0,92	32	0,80
250.000	0,80	0,88	0,72			0,91	22	0,79
275.000	0,71	0,71	0,66				18	0,68
300.000		0,78	0,73			0,97	11	0,84
350.000		0,91	0,66				9	0,72
400.000		0,99	0,67			1,18	6	0,91
600.000	0,74		0,72			1,00	5	0,83
Gesamt	0,75	0,84	0,73	0,87	0,97	0,98	197	0,82

Sachwertfaktoren in Abhängigkeit vom Gebäudetypp						
Gebäudekatalog der Normalherstellungskosten			Sachwertfaktor für Einfamilienhäuser			
			Baujahre bis 1990		Baujahre ab 1990	
Gebäude- typ	Beschreibung	Systemzeichnung	Fallzahl	NHK 2000 (2/3-Spanne)	Fallzahl	NHK 2000 (2/3-Spanne)
1.01	Einfamilienhaus, freistehend Keller-, Erd-, vollausgebautes Dachgeschoss		20	0,98 (0,67 - 1,18)	14	0,75 (0,60 – 0,84)
1.02	Einfamilienhaus, freistehend Keller-, Erd-, nicht ausgebautes Dachgeschoss		1	*	-	-
1.03	Einfamilienhaus, freistehend Keller-, Erdgeschoss, Flachdach		1	*	-	-
1.11	Einfamilienhaus, freistehend Keller-, Erd-, Obergeschoss, voll ausgebautes Dachgeschoss		1	*	1	*
1.12	Einfamilienhaus, freistehend Keller-, Erd-, Ober-, nicht ausgebautes Dachgeschoss		-	-	1	*
1.21	Einfamilienhaus, freistehend Erd-, vollausgebautes Dachgeschoss, nicht unterkellert		-	-	50	0,80 (0,64 – 0,91)
1.22	Einfamilienhaus, freistehend Erd-, nicht ausgebautes Dachgeschoss, nicht unterkellert		-	-	8	0,85 (0,75 – 0,94)
1.32	Einfamilienhaus, freistehend, Erd-, Obergeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss, nicht unterkellert		-	-	1	*
2.01	Einfamilienreihenhaus, Keller-, Erd-, voll ausgebautes Dachgeschoss		5	0,75 (0,69 – 0,80)	5	0,86 (0,80 – 0,91)
2.11	Einfamilienreihenhaus, Keller-, Erd-, Ober-, voll ausgebautes Dachgeschoss		-	-	4	0,70 (0,65 – 0,78)
2.12	Einfamilienreihenhaus, Keller-, Erd-, Ober-, nicht ausgebautes Dachgeschoss		1	*	3	0,65 (0,54 – 0,83)
2.13	Einfamilienreihenhaus, Keller-, Erd-, Obergeschoss, Flachdach		14	0,83 (0,71 - 0,96)	-	-
2.21	Einfamilienreihenhaus, Erd-, vollausgebautes Dachgeschoss, nicht unterkellert		-	-	41	0,72 (0,59 – 0,84)
2.22	Einfamilienreihenhaus, Erd-, nicht ausgebautes Dachgeschoss, nicht unterkellert		-	-	6	0,92 (0,84 – 0,97)
2.23	Einfamilienreihenhaus, Erdgeschoss, Flachdach, nicht unterkellert		-	-	3	0,98 (0,93 – 1,08)
2.31	Einfamilienreihenhaus, Erd-, Ober-, voll ausgebautes Dachgeschoss, nicht unterkellert		-	-	3	0,88 (0,61 – 1,24)
2.32	Einfamilienreihenhaus, Erd-, Ober-, nicht ausgebautes Dachgeschoss, nicht unterkellert		-	-	11	0,78 (0,70 – 0,88)
2.33	Einfamilienreihenhaus, Erd-, Obergeschoss, Flachdach, nicht unterkellert		-	-	3	0,76 (0,70 – 0,81)
gesamt			43	0,89 (0,67 - 1,11)	154	0,78 (0,63 – 0,91)

Marktanpassungsfaktor Anpassungsbereich



Entwicklung Anpassungsfaktor



6. Zusammenfassung

Im vorliegenden Grundstücksmarktbericht wurden die wesentlichen Daten des Grundstücksmarktes 2012 in der Landeshauptstadt Schwerin für alle Interessenten zusammengestellt.

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

Für das Jahr 2012 lässt sich zusammenfassend sagen:

Die Anzahl der Verträge hat sich leicht erhöht. Der Geldumsatz ist um 5,5 %, der Flächenumsatz um 24 % gestiegen. Der Anstieg des Flächenumsatzes resultiert insbesondere aus der Umsetzung zweier Großprojekte.

Die Preise bei Baugrundstücken für den individuellen Wohnungsbau sind durchschnittlich um 3 % gesunken. Die Gewerbebaulandpreise befinden sich weiterhin auf niedrigem Niveau, da sich dieser Teilmarkt zu einem reinen Käufermarkt entwickelt hat. Die Preise für gewerbliche Baugrundstücke liegen zwischen 5 und 40 €/m². In zentralen Spitzenlagen der Innenstadt liegt das Bodenrichtwertniveau zwischen 400 und 950 €/m².

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

Die durchschnittlichen Erlöse pro Quadratmeter Wohnfläche liegen bei freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern zwischen 1.290 und 1.700 €/m², bei Doppelhaushälften und Reihenendhäusern zwischen 1.150 und 1.500 €/m². Bei Reihenmittelhäusern liegt das Preisniveau zwischen 1.270 und 1.360 €/m². Die Preise haben sich in den verschiedenen Baualtersklassen unterschiedlich entwickelt.

Die Preise pro Quadratmeter Wohnfläche für Mehrfamilienhäuser mit einfacher Ausstattung stagnieren und betragen 330 €/m². Bei Mehrfamilienhäusern mit durchschnittlicher Ausstattung sind die Preise mit 715 €/m² Wohnfläche um ca. 5 % gestiegen.

Es wurden im Berichtsjahr 249 Verträge von Eigentumswohnungen zugeleitet, nach 197 Verträgen im Jahr 2011. Das Preisniveau für Erstverkäufe von Eigentumswohnungen nach Neubau beträgt im Mittel 1.360 €/m² Wohnfläche. Bei einer Eigentumswohnung nach Umwandlung, im Wesentlichen in sanierten Altbauten, konnten im Mittel 1.480 €/m² erzielt werden. Die Weiterveräußerung der Bestandsimmobilien dieser Marktsegmente liegt ca. 20 % unter diesen Preisen. Hochwertige und komfortable Eigentumswohnungen (im Neubau oder sanierten Altbau) werden im Erstverkauf durchschnittlich zu einem Preis von 2.270 €/m² Wohnfläche verkauft. Alle genannten Quadratmeterpreise schließen den Bodenwert mit ein.

Die Preise für Grundstücke mit abrißwürdiger Bausubstanz liegen derzeit ca. 20 % unter dem maßgeblichen Bodenrichtwert.

Die Anzahl von Zwangsversteigerungen ist mit 17 Zuschlagsbeschlüssen im Vergleich zum Vorjahr relativ konstant.

Die Kaufpreissammlung ermöglicht dem Gutachterausschuss einen umfassenden Überblick über das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt. Um auch dem Sachverständigen und den in der Immobilienwirtschaft Tätigen diesen Überblick zu ermöglichen, wurden soweit dies möglich ist, die wertrelevanten Daten vervollständigt. Dazu gehören Anpassungsfaktoren für Sachwertobjekte, Liegenschaftszinssätze, Rein- und Rohertragsfaktoren für Mehrfamilien-, Wohn- und Geschäftshäuser sowie Eigentumswohnungen.

Anlage 1

Dienstleistungen des Gutachterausschusses

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

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

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

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

Zur Beantragung können die nachstehenden Formulare verwendet werden.

Gutachten:

Gutachten können über

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

beim Gutachterausschuss beantragt werden.

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

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

Auskünfte über Bodenrichtwerte:

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

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

Auskunft aus der Kaufpreissammlung:

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

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

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

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



Bestellung für Bodenrichtwertkarte / Grundstücksmarktbericht

Antragsteller:

Name:

Vorname:

Straße:

Hs.Nr.

PLZ Ort:

Telefon (tagsüber)

Fax:

.....

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

Tel.: 03874 – 624-2585
Fax.: 03874 – 624-39 2585

19288 Ludwigslust

Bestellung:

Ich/ wir bestelle/n hiermit Stück

“Bodenrichtwertkarte” für die Landeshauptstadt Schwerin zum Stichtag

zum Preis von 45,-- €.

Ich/ wir bestelle/n hiermit Stück

“ Grundstücksmarktbericht” Landeshauptstadt Schwerin des Jahres

zum Preis von 40,-- €.

Ich/ wir bestelle/n hiermit Stück

“ Grundstücksmarktbericht” Landeshauptstadt Schwerin des Jahres
auf CD-ROM (ab dem Jahr 2000 möglich)

zum Preis von 40,-- €.

.....

Ort, Datum

.....

Unterschrift



Name des Antragsstellers			
Straße			
PLZ, Ort			
Telefon		Fax	

Antrag auf Erstellung eines Gutachtens

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

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

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

beantragt. Das Gutachten wird in _____ facher Ausfertigung benötigt.

Gewünscht wird der Verkehrswert	
<input type="checkbox"/> zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung	<input type="checkbox"/> zu anderen Stichtagen _____

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

Name und Anschrift des Eigentümers, falls dieser nicht Antragsteller ist	

Einverständniserklärung des Eigentümers	<input type="checkbox"/> ist beigefügt <input type="checkbox"/> wird nachgereicht

An Unterlagen sind beigefügt:

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

Fremdüberbauten sind auf dem Grundstück vorhanden keine vorhanden

Wenn vorhanden

- ja Mitbewertung (Anlage Einverständniserklärung des Eigentümer) nein Nichtbewertung

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

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

Für die Erstellung des Gutachtens werden Gebühren und Auslagen gem. Kostenverordnung für Amtshandlungen der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und deren Geschäftsstellen (GAKostVO M-V) vom 12.07.2007 nach § 1 Tarifstelle 1 erhoben.

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

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

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

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

.....
Ort, Datum

.....
Unterschrift

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

Gebührentarif

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

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

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

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



Bodenrichtwertauskunft - gem. § 196 Baugesetzbuch (BauGB)

Antragsteller:

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

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

Tel.: 03874 – 624-2585
Fax.: 03874 – 624-39 2585

19288 Ludwigslust

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

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

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

.....
Ort, Datum

.....
Unterschrift



Antrag auf Auskunft aus der Kaufpreissammlung

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

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

Tel.: 03874 – 624-2585
 Fax.: 03874 – 624-39 2585

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

unbebautes Grundstück

- | | | |
|---|--|---|
| Bauland für:
<input type="checkbox"/> Ein-bis Mehrfamilienhaus
<input type="checkbox"/> Geschossbauweise
<input type="checkbox"/> Kerngebiet (MK)
<input type="checkbox"/> Gewerbe (GE) | Werdendes Bauland
<input type="checkbox"/> Bauerwartungsland
<input type="checkbox"/> Rohbauland | sonstiges
<input type="checkbox"/> Landwirtschaft
<input type="checkbox"/> Gartenland
<input type="checkbox"/> Forstwirtschaft
<input type="checkbox"/> Wochenendgrundstück |
|---|--|---|
- 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"/>
<input type="checkbox"/> ohne Stellplatz <input type="checkbox"/> Stellplatz	<input type="checkbox"/> Tiefgaragenstellplatz	<input type="checkbox"/> Carport	<input type="checkbox"/> 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"/>
<input type="checkbox"/> ohne Stellplatz <input type="checkbox"/> oberird. Stellplatz	<input type="checkbox"/> Tiefgaragenstellplatz	<input type="checkbox"/> Carport	<input type="checkbox"/> oberird. Einzelgarage

bebautes Grundstück

Baujahr/ Jahr der baul.Veränderung, Sanierung	<input style="width: 120px; height: 30px;" type="text"/>	Wohnfläche/ Nutzfläche	<input style="width: 120px; height: 30px;" type="text"/>	m ²	Grundstücksgröße	<input style="width: 120px; height: 30px;" type="text"/>	m ²
<input type="checkbox"/> Einfamilienhaus <input type="checkbox"/> Doppelhaus <input type="checkbox"/> Reihenhau <input type="checkbox"/> Mehrfamilienhaus <input type="checkbox"/> Wohn- und Geschäftshaus							

Zusätzliche Angaben :

Die erlangten Daten dürfen nur zu dem Zweck verwendet werden, zu dessen Erfüllung sie erteilt wurden (§ 13 Abs. 4 GutALVO). Eine unbefugte Weitergabe an Dritte ist unzulässig.
 Für die Auskunft werden Gebühren gem. Kostenverordnung für Amtshandlungen der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und deren Geschäftsstellen (GAKostVO M-V) vom 12.07.2007 erhoben.
 Die Grundgebühr beträgt 50,- €, zuzüglich für jeden mitgeteilten Kaufpreis 5,- €. Bei einer Auskunft deren Gesamtgebühr 200,- € übersteigt, ist die Vereinbarung von Gebührenermäßigungen zulässig.
 Der Antragssteller verpflichtet sich, die anfallenden Kosten zu übernehmen.



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

mit diesem Fragebogen möchten wir um Ihre Mithilfe bei der Erarbeitung des Schweriner Mietspiegels bitten. Wir benötigen die Mieten ab dem Jahr 2010. Ihre Mitwirkung an dieser Erhebung ist freiwillig und dient der Schaffung einer repräsentativen Datengrundlage. Füllen Sie bitte alle unterlegten Felder, soweit es Ihnen möglich ist, aus und senden Sie den Fragebogen an die angegebene Adresse zurück oder geben Sie diesen im Stadthaus, Am Packhof 2-6, in Schwerin ab.

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

**Zutreffendes bitte ankreuzen!
Bitte je Wohnung einen Fragebogen ausfüllen!**

**Am Packhof 2-6
19053 Schwerin**

Auf Wunsch werden weitere Fragebögen verschickt!

Tel.: 0385 / 545 1411
Fax : 0385 / 545 2709
E-Mail: JKobel@Schwerin.de

ausgestellt am.....

Angaben zum Gebäude

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

Angaben zur Wohnung

Wie beurteilen Sie die Lage Ihrer Wohnung?		O = gute Lage	O = mittlere Lage	O = mäßige Lage
Geschoss	O = Erdgeschoss O = Souterrain O = Obergeschoss O = Dachgeschoss O = Maissonette	abgeschlossene Wohnung		O = ja O = nein

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

Beheizung (überwiegend vorhandene Heizungsart)		O = Einzelöfen feste Brennstoffe O = Einzelöfen Öl oder Gas O = Nachtspeicheröfen O = Fernwärme O = Zentralheizung O = Etagenheizung mit Öl oder Gas O =	
Sanitäre Anlagen	Bäder	O = kein Bad O = zwei Bäder bzw. Dusche	O = einfaches Bad mit WC O = Bad und WC getrennt
	Qualität (wenn Bad vorhanden)	O = einfach (teilweise gefliest, freistehende Wanne, ein Waschtisch, WC) O = durchschnittlich (gefließt, Wanne oder Dusche, ein Waschtisch, WC) O = aufwendig (gefließt, Wanne und Dusche, mehrere Waschtische, Bidet)	
	Toiletten	O = ein WC in der Wohnung O = mehrere WC in der Wohnung O = WC außerhalb d. Wohnung	
Fußböden (überwiegend vorhandener Belag)		O = Estrich, unbehandelte Holzdielung O = einfache Beläge (PVC, behandelte Holzdielung) O = durchschnittl. Beläge (Teppichboden) O = bessere Beläge (Fliesen, Laminat, hochwert. Dielung) O = Edelfholz, Kork O = Marmor, Parkett	
Fenster		O = Einfachverglasung O = Holzverbundfenster, Thermofenster (DDR), Kastenfenster (alt) O = Holz o. Plaste mit Isolierverglasung O = besondere Fenster.	
Küche		O = Herd oder Spüle oder Anschlussmöglichkeit O = Herd und Spüle O = normale Einbauküche (Herd, Spüle, Schränke) O = bessere Einbauküche (Herd, Spüle, Schränke, Kühlschrank) O = komfortable Einbauküche (Herd, Spüle, Schränke, Kühlschrank, Geschirrspüler)	
Besonderheiten (Mehrfachnennung)		O = altengerecht O = behindertengerecht O = Personenaufzug O = Balkon /Loggia O = Terrasse O =.....	

Bitte wenden!

Angaben zum Wohnumfeld

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



**Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Landeshauptstadt Schwerin**

Rücksendung an

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

FAX 0385 545 2709

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

Allgemeine und grundstücksbezogene Daten

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

Gebäudedaten

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

Mietvertrag

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

Nutzfläche

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

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

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

Mietspiegel der Landeshauptstadt Schwerin 2012 / 2013



Qualifizierter Mietspiegel 2012 / 2013

gemäß § 558 d des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB)

Der Mietspiegel ist durch den Arbeitskreis Mietspiegel unter Mitwirkung von

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

nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen (mathematisch statistische Methoden) erstellt und am **15.12.2011** einvernehmlich beschlossen worden.

Vorbemerkungen

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

Für den Mietspiegel 2012/2013 wurden frei vereinbarte Mieten aus dem Zeitraum 01.01.2008 bis 30.09.2011 verwendet. Für die Erstellung des Mietspiegels standen Daten von 6.461 Mietwohnungen zur Verfügung, von denen 5.758 verwendet werden konnten. Dabei handelt es sich um 1.166 Bestandsmieten und 4.592 Neuvermietungen. Diese Stichprobe ist ausreichend und liefert somit sichere Angaben zur Feststellung einer ortsüblichen Vergleichsmiete. Für die belegten Felder in der Tabelle 2 des Mietspiegels liegen Daten aus mindestens 10 Mietverträgen vor.

In den Mietspiegel nicht mit eingeflossene Mietbestände:

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

Für den Mietspiegel wurde die **Nettokaltmiete** (ohne Betriebs- und Heizkosten) zugrunde gelegt.

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

Zweck

Der Mietspiegel dient zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete.

Weitere Aufgaben

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

Beratungen:

DMB

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

Haus und Grund e.V.

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

Landeshauptstadt Schwerin

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

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

Schutzgebühr: 1,- €

Anwendung des Mietspiegels

1. Das Mietobjekt ist zunächst seiner **Baualtersklasse** in **Tabelle 2** auf Seite 4 zuzuordnen. In der Tabelle 2 werden Aussagen über die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete für die in Schwerin überwiegend anzutreffenden Mietwohnungstypen getroffen. Die Tabelle gilt nicht für Wohnungen, die keinem Tabellenwert zuzuordnen sind.
2. Für das Mietobjekt sind im nächsten Schritt die **Ausstattungsmerkmale / -punkte** nach **Tabelle 1** festzustellen.
 - 2.1 Für die **Baualtersklassen 2, 3, 4 und 5** gelten nachstehende Ausstattungsmerkmale:

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

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

voll modernisiert: wie modernisiert allerdings zusätzliche Aufwertung durch Entkernung, Teilrückbau, Änderungen der Wohnungszuschnitte (z.B. Tageslichtbad).
 - 2.2 Für die **Baualtersklassen 1 und 4** ist das Mietobjekt seiner **Ausstattung** entsprechend, nach dem Punktesystem in der nachfolgenden **Tabelle 1** zu bewerten. Zu den Beurteilungskriterien gehören qualitative Aussagen zu Fenstern, Heizung, sanitäre Anlagen, Küche und Fußböden. Je nach Art und Qualität der eingebauten Materialien wird eine entsprechende Einstufung vorgenommen. Die Einstufung jedes einzelnen Kriteriums muss mit mindestens einem Punkt beginnen. Die Summe der Punkte ergibt den vorhandenen Ausstattungsgrad.
3. Das Mietobjekt ist der **Wohnungsgröße** in **Tabelle 2** zuzuordnen und im Anschluss kann der sich ergebene **Mittelwert** entsprechend abgelesen werden.
4. Die Zuordnung des Mietobjektes zum Stadtteil (Übersicht auf der Rückseite der Broschüre) erfolgt im nächsten Schritt. Der Mittelwert ist mit dem Wert aus der **Tabelle 3** zu korrigieren, sofern für den Stadtteil und die Baualtersklasse ein **Lagefaktor** ausgewiesen ist.
5. Verfügt die Wohnung über einen **Balkon bzw. eine Terrasse** (auch bei Gartenanteilen) ist gemäß **Tabelle 4**, je nach Baualtersklasse, ein Zuschlag zu berücksichtigen.

Tabelle 1: Punktesystem für die Ausstattung von Mietwohnungen

Bewertungs- punkt	1	2	3	4	5	6	
Fenster	Holz mit Einfachverglasung	Holzverbundfenster, Thermofenster (DDR), Kastenfenster (alt)	Holz, Kunststoff oder Aluminiumkern mit Isolierverglasung	besondere Fenster (u.a. Wärme- bzw. Schallschutz)			
Heizung	Einzelöfen, feste Brennstoffe	Einzelöfen (Öl oder Gas), Gasaußenwandheizung, Etagenheizung (Kohle)	Nachtspeicheröfen, Fernwärme	Zentralheizung, Etagenheizung (Öl oder Gas)	Fußbodenheizung		
Sanitäre Anlagen	WC außerhalb der Wohnung, kein Bad	WC innerhalb der Wohnung	einfaches Bad mit WC	durchschnittliches Bad oder Bad und WC extra		mindestens 2 Bäder, Sauna	
Küche	Anschlüsse für Herd und Spüle	Herd und Spüle	normale Einbauküche (Herd, Spüle, Schränke)	bessere Einbauküche (Herd, Spüle, Schränke, Kühlschrank)		komfortable Einbauküche (Herd, Spüle, Schränke, Kühlschrank, Geschirrspüler)	
Fußböden	Estrich, unbehandelte Holzdielung	einfache Beläge (PVC), behandelte Holzdielung	durchschnittliche Beläge (Teppichboden)	bessere Beläge (Fliesen, Laminat), hochwertige Holzdielung	hochwertige Beläge (Edelholz, Kork, Linoleum)	hochwertige Beläge (Marmor, Parkett)	
							Summe

Baualterklasse		Ausstattungsmerkmale / -punkte		Wohnungsgröße			
				bis 40 m ²	bis 60 m ²	bis 80 m ²	über 80 m ²
1	Neubau Baujahr ab 1992	13 bis 15		nicht belegt	5,35 34 (5,05-5,62)	5,10 17 (5,01-5,36)	5,20 11 (4,80-5,42)
		16 bis 19		nicht belegt	6,35 26 (5,52-6,98)	6,30 40 (5,55-6,61)	5,95 28 (5,52-6,51)
		über 19		nicht belegt	7,00 14 (6,30-7,50)	nicht belegt	6,60 12 (5,50-8,50)
2	Wohnungsbau Baujahr 1957 bis 1991	2 A	voll modernisiert	nicht belegt	5,50 89 (5,30-5,70)	5,60 115 (5,50-5,80)	5,75 26 (5,50-5,85)
		2 B	modernisiert	4,90 449 (4,60-5,00)	4,95 1.808 (4,70-5,10)	4,95 548 (4,70-5,20)	4,60 56 (4,29-5,00)
3		3	nicht modernisiert	4,05 474 (4,00-4,20)	4,05 578 (3,95-4,23)	3,95 167 (3,85-4,20)	4,00 33 (3,75-4,80)
4	Altbau Baujahr bis 1956 voll modernisiert / modernisiert	13 bis 15		5,35 87 (5,06-5,65)	5,30 223 (5,06-5,50)	5,25 114 (4,80-5,62)	4,95 37 (4,60-5,20)
		16 bis 19		6,65 89 (6,00-8,00)	5,90 143 (5,41-6,47)	5,65 114 (5,09-6,20)	5,75 102 (4,93-6,51)
		über 19		nicht belegt	6,50 40 (6,04-6,85)	6,30 48 (5,60-7,00)	6,55 92 (5,57-7,49)
5	Altbau Baujahr bis 1956 nicht modernisiert			4,40 54 (4,15-4,60)	4,35 52 (4,20-4,50)	nicht belegt	nicht belegt

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

Tabelle 3: Lagefaktoren

Stadtteil	Baualtersklassen					
	1	2 A	2 B	3	4	5
Paulsstadt	+ 0,05	+ 0,05	+ 0,05	+ 0,05	+ 0,05	+ 0,05
Weststadt	+ 0,05	+ 0,05	+ 0,05	+ 0,05	+ 0,05	+ 0,05
Lankow		+ 0,05	+ 0,05			
Großer Dreesch		- 0,05	- 0,05			
Neu Zippendorf		+ 0,20	+ 0,20	- 0,05		

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

Für das Vorhandensein eines **Balkons** bzw. einer **Terrasse** (auch bei Gartenanteilen) ergab sich nach Auswertung des Datenmaterials ein **Zuschlag in Höhe von 0,20 €/m² Wohnfläche** je nach Baualtersklasse. Zu weiteren Besonderheiten, wie z.B. ein Aufzug im Gebäude, kann auf Grund des nicht ausreichenden Datenmaterials keine Aussage getroffen werden.

Tabelle 4: Zuschlag Besonderheit

Besonderheit	Baualtersklassen					
	1	2 A	2 B	3	4	5
Balkon	+ 0,20				+ 0,20	+ 0,20

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

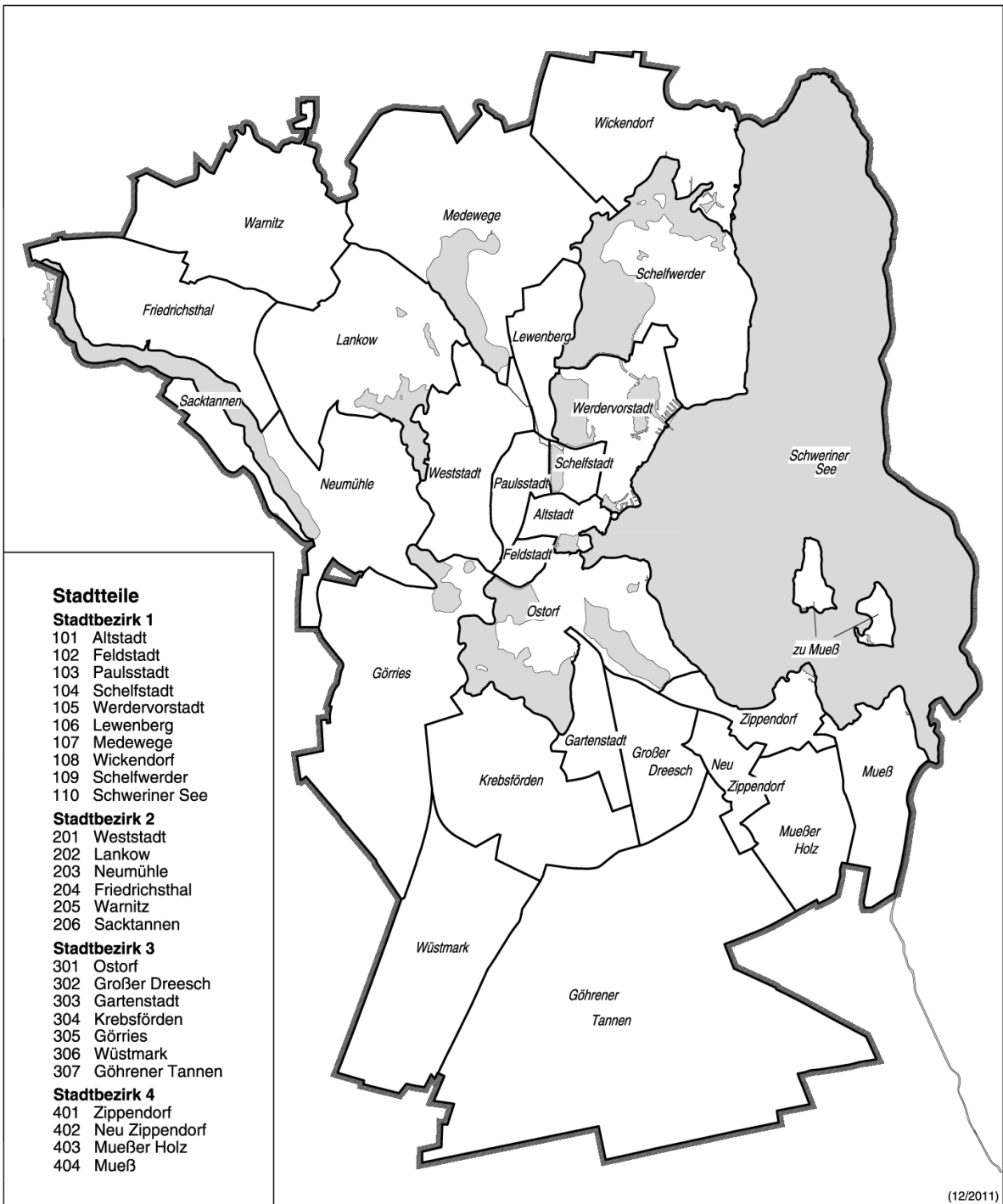
Beispiel:

Wohnung in einem Mehrfamilienhaus im Stadtteil Paulsstadt, Baujahr 1920, im Jahr 1994 voll modernisiert, Wohnungsgröße 50 m², mit Balkon

1. Baualtersklasse bis 1956 (Tabelle 2) = Zeile 4 oder 5
 - 2.2 voll modernisiert: Fenster, Heizung, sanitäre Anlagen, Elektroanlagen und Dach = Baualtersklasse 4 = Zeile 4
 - 2.2 Ausstattungspunkte (nach Tabelle 1)

Fenster:	Holz mit Isolierverglasung	3 Punkte
Heizung:	Etagenheizung, Gas	4 Punkte
Sanitäre Anlagen:	durchschnittliches Bad	4 Punkte
Küche:	Einrichtung durch den Mieter	1 Punkt
Fußböden:	durchschnittliche Beläge - Teppich, Fliesen in Küche und im Sanitärbereich	<u>3 Punkte</u>
Ausstattungspunkte insgesamt:		= 15 Punkte
 3. Wohnungsgröße bis 60 m² (nach Tabelle 2)

Mittelwert (Tabelle 2)	= 5,30 €/m ²
Spanne (Tabelle 2)	= 5,06 – 5,50 €/m ²
 4. **Lagefaktor** (Tabelle 3) Stadtteil Paulsstadt, Baualtersklasse 4 + 0,05 €/m²
 5. Mietpreisbildender Faktor - **Balkon** + 0,20 €/m²
- ortsübliche Vergleichsmiete = 5,55 €/m²**
=====



(12/2011)

Stadtteilübersicht

- Stadtgrenze
- Stadtteilgrenzen



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

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

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

Markt für Wohnimmobilien 2012

Wohnungseigentum legt erneut weiter zu

Blitzumfrage des Deutschen Städtetags mit Prognose für 2013

In einer Blitzumfrage ermittelte der Deutsche Städtetag zu Jahresbeginn in 65 großen Städten die Entwicklungstendenzen des Marktes für Wohnimmobilien im vergangenen Jahr. Das Ergebnis: Umsätze von Wohnungseigentum sind in über einem Drittel der befragten Städte gestiegen, die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser und Wohnungseigentum stiegen in mehr als zwei Dritteln. Lokal liegen jedoch zum Teil deutliche Abweichungen vor.

Datenquelle für die vorliegende Untersuchung sind die Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte. Diese erhalten aufgrund gesetzlicher Verpflichtung z.B. von den Notaren alle von diesen beurkundeten Immobilienkaufverträge. Die vorliegenden Analyseergebnisse sind eine erste, auf tatsächlichen Immobilientransaktionen und den dabei gezahlten Kaufpreisen beruhende, fundierte Aussage über das Marktgeschehen des vergangenen Jahres. Zusätzlich werden Erwartungen für das erste Halbjahr 2013 prognostiziert. Die untersuchten Städte sind geografisch den Analyseregionen Nord, Süd und Ost zugeordnet.

Entwicklung 2012 (Abbildung und Tabelle 1)

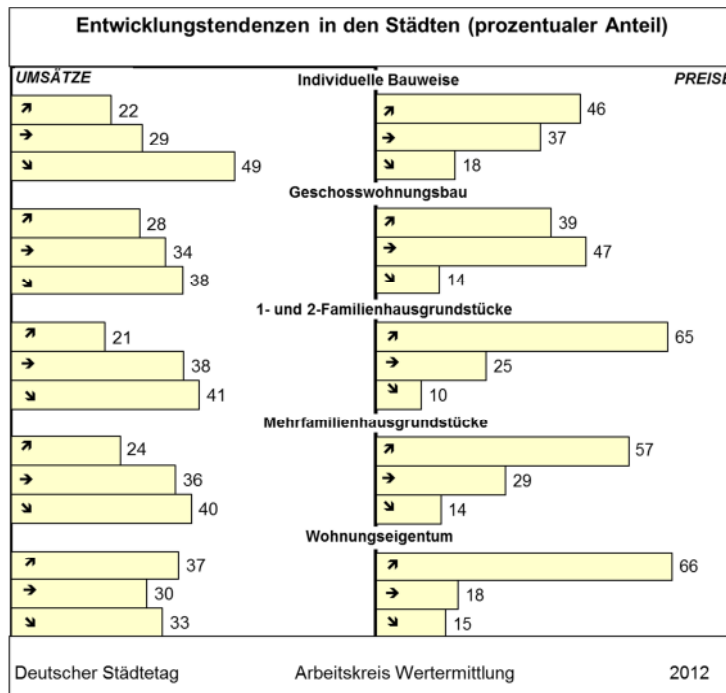
Die Abbildung stellt dar, in wie vielen Städten prozentual jeweils steigende, konstante oder sinkende Umsatz- oder Preisentwicklungen in den jeweiligen Teilmärkten vorhanden sind. Die Entwicklungstendenzen sind durch die bekannten Pfeile symbolisiert. Tabelle 1 zeigt die Entwicklungen in den einzelnen Städten und zusammen gefasst in den Analyseregionen. Hier wird deutlich, dass einheitliche Entwicklungen schwer auszumachen sind. Anders als in den Vorjahren weichen die lokalen Trends in relativ vielen Städten vom Trend der durchschnittlichen Entwicklung ab, so insbesondere bei den Preisentwicklungen der süd- und ostdeutschen Städte. Die Ergebnisse der umfassenden Untersuchung dürfen wiederum mit Spannung erwartet werden.

Prognose 1. Halbjahr 2013 (Tabelle 2)

Aus nahezu allen Städten liegt eine Einschätzung der erwarteten Entwicklung für das erste Halbjahr 2013 vor. Danach werden in allen Analyseregionen im Mittel weiterhin konstante Umsatzverhältnisse erwartet. Im Süden und teilweise im Osten rechnen die Gutachterausschüsse mit weiter steigenden Preisen. Nur vereinzelt sind lokal Umsatz- oder Preisrückgänge prognostiziert.

Detaillierte Analyse

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



Tab. 1 Entwicklung der Immobilienmärkte im Jahr 2012

Stadt	Unbebaute, baureife Grundstücke				Bebaute Grundstücke					
	individuelle Bauweise		Geschosswohnungsbau		1- und 2-Familienhäuser		3- und Mehrfamilienhäuser		Wohnungseigentum	
	Umsatz	Preise	Umsatz	Preise	Umsatz	Preise	Umsatz	Preise	Umsatz	Preise
Region NORD	→	→	→	→	→	↗	→	↗	→	↗
Aachen	↗	↗	↗	↗	↗	→	↗	↗	→	→
Berlin (insges.)	↗	↗	↗	↗	↗	↗	↗	↑	↗	↑↑
Bielefeld	→	→	→	→	↗	→	→	→	→	↗
Bochum	↘	→	↘	→	→	↗	→	→	↘	→
Bonn	↘	↗	↘	↗	→	↗	→	↗	→	↗
Dortmund	↘	→	↗	→	→	↗	↘	→	↘	→
Duisburg	↘	→	↘	→	↘	→	↘	↓	↘	↗
Düsseldorf	↘	↑	→	↗	→	↗	↘	↗	→	↗
Emden	↗	→	↗	→	→	↗	↗	↗	→	↗
Essen	↘	→	↘	→	→	↗	→	→	→	→
Gelsenkirchen	•	→	•	•	•	↗	•	→	•	→
Göttingen	↘	↗	↗	→	→	→	↗	↗	↘	↗
Hagen	→	→	→	→	→	↗	↘	↗	↗	↗
Hamburg	→	↗	↗	↑	→	→	↘	↗	→	↗
Hannover	→	→	↗	→	↘	↗	↘	↗	↗	↑
Kassel	↗	→	•	•	↗	↑	↗	↑↑	↗	↑
Köln	↗	↗	↗	↗	↗	↗	→	↑	↗	↗
Krefeld	↘	→	↘	→	→	↗	↗	→	↘	↗
Leverkusen	↗	→	→	→	↘	→	↘	→	↗	→
Lübeck	→	↑↑	→	↗	↘	↗	↘	↑	↘	↑
Münster	↘	↗	→	↗	↘	↗	↘	↗	↘	↑
Oldenburg	↘	↗	↗	↑↑	→	↗	↘	↑↑	→	↑↑
Remscheid	↘	→	↘	→	↘	↗	↘	•	↘	→
Siegen	→	→	↗	↑	↗	↗	→	→	↗	↑
Solingen	→	→	↗	→	↘	→	↗	→	↘	↗
Wolfsburg	↘	→	→	→	↗	↑	→	→	↗	↗
Wuppertal	↘	→	↘	→	↘	→	→	→	↘	→

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

Region OST	→	→	→	→	→	↗	→	↗	→	→
Brandenburg	↗	→	→	→	↗	↑	↗	↑	↗	↗
Chemnitz	↗	→	↗	↗	↗	→	↗	↓↓	→	↗
Cottbus	↗	↗	→	→	↗	→	→	↘	↗	↘
Dessau	↘	→	↗	→	↘	↑	↗	↓↓	↗	↘
Dresden	→	↗	↗	↑	→	↗	↗	↗	↘	↗
Erfurt	→	↘	→	↗	↗	↘	↘	↑	↗	↗
Frankfurt (Oder)	↗	→	→	→	→	→	→	→	→	→
Gera	↗	↘	↘	→	→	↗	↘	↗	→	→
Halle (Saale)	↗	↗	→	→	→	→	↗	↗	↗	↘
Jena	↘	↓↓	↘	↓↓	↘	↑	↘	↑↑	↘	↘
Leipzig	→	→	↘	↘	↘	→	↗	↗	↗	↗
Magdeburg	↘	→	↗	↓↓	↘	→	→	↗	→	↑
Rostock	↘	→	↘	→	→	↗	→	↗	→	→
Schwerin	→	↘	↘	↗	↗	↗	→	↗	↗	→

Legende
für alle Tabellen

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

Tab. 2 Prognose: Entwicklung der Immobilienmärkte im 1. Halbjahr 2013

Stadt	Unbebaute, baureife Grundstücke				Bebaute Grundstücke					
	individuelle Bauweise		Geschosswohnungsbau		1- und 2-Familienhäuser		3- und Mehrfamilienhäuser		Wohnungseigentum	
	Umsatz	Preise	Umsatz	Preise	Umsatz	Preise	Umsatz	Preise	Umsatz	Preise
Region NORD	→	→	→	→	→	→	→	→	→	↗
Aachen	↘	↗	↘	↗	→	→	→	→	→	→
Berlin (insges.)	↗	↗	↗	↑	↗	↗	↗	↑	↗	↑
Bielefeld	→	→	→	→	↗	→	→	→	→	↗
Bochum	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→
Bonn	↘	↗	↘	↗	→	↗	→	↗	→	↗
Dortmund	↘	→	→	→	→	→	→	→	→	→
Duisburg	→	↗	→	↗	→	→	→	→	→	→
Düsseldorf	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗
Emden	↘	→	→	→	↗	↗	→	↗	→	↗
Essen	↘	→	↘	→	→	→	→	→	→	→
Gelsenkirchen	•	→	•	→	•	→	•	→	•	→
Göttingen	→	↗	↘	→	→	↗	→	↗	→	↗
Hagen	↗	→	→	→	→	↗	↘	↗	→	↗
Hamburg	→	→	↗	↗	→	→	→	→	→	→
Hannover	→	→	→	→	→	↗	→	↗	→	↗
Kassel	↘	→	•	•	↘	→	↘	→	↘	→
Köln	↗	↗	↗	↗	↗	↗	↗	↗	↗	↗
Krefeld	→	→	→	→	→	↗	→	→	→	↗
Leverkusen	→	→	→	→	→	→	→	→	↗	→
Lübeck	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗
Münster	↘	→	→	→	→	→	→	→	→	→
Oldenburg	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→
Siegen	→	→	↗	↗	↗	↗	→	↗	•	↗
Solingen	→	→	→	→	↘	→	→	→	→	↗
Wolfsburg	→	→	→	→	↗	↗	→	→	↗	↗
Wuppertal	→	→	→	→	→	→	↗	→	↗	→

Regionen Süd und Ost siehe folgende Seite

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

Region OST	➔	➔	➔	➔	➔	↗	➔	➔	➔	➔
Brandenburg	➔	➔	➔	➔	➔	↗	➔	↗	➔	➔
Chemnitz	➔	↗	➔	↗	➔	↗	➔	↗	➔	➔
Cottbus	➔	➔	➔	➔	➔	➔	➔	➔	➔	➔
Dessau	➔	➔	➔	➔	➔	➔	➔	➔	➔	➔
Dresden	➔	↗	➔	↗	➔	↗	➔	↗	➔	↗
Erfurt	➔	↘	➔	↗	↗	↘	➔	➔	↗	↗
Frankfurt (Oder)	➔	↘	➔	↘	↘	➔	↘	➔	➔	➔
Gera	↗	➔	↘	➔	↗	↗	➔	↗	➔	➔
Halle (Saale)	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
Jena	↘	•	↘	•	➔	➔	➔	↗	↗	↘
Leipzig	➔	➔	➔	↘	➔	↗	➔	➔	➔	➔
Magdeburg	↗	↗	➔	➔	➔	↗	➔	➔	➔	↗
Rostock	➔	➔	➔	➔	➔	➔	➔	➔	➔	➔
Schwerin	➔	↗	➔	↘	➔	↗	➔	↗	➔	➔

Anlage 6

Übersicht der Gutachterausschüsse in Westmecklenburg und ihrer Geschäftsstellen

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Nordwestmecklenburg

Vorsitzender: Herr Dittrich Tel.: 03841/ 41 01 14
Fax: 03841/ 41 01 02

Gemeinsame
Geschäftsstelle: Rostocker Str. 76, 23970 Wismar
Leiter der Geschäftsstelle: Herr Papke Tel.: 03841/ 41 02 33

Tel.: 03841/ 41 02 10
Tel.: 03841/ 41 02 12
Tel.: 03841/ 41 02 13
Tel.: 03841/ 41 02 35
Fax: 03841/ 41 02 14

e-mail: gutachterausschuss@katasteramt-nwm.de
Internet: www.nordwestmecklenburg.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Ludwigslust-Parchim

Vorsitzende: Frau Großmann Tel.: 03874/ 62 42 581
Fax: 03874/ 62 43 92 581

Geschäftsstelle: Garnisonsstr. 1, 19288 Ludwigslust

Leiterin der Geschäftsstelle: Frau Kobel Tel.: 03874/ 62 42 582

Frau Lück Tel.: 03874/ 62 42 583
Frau Zocher Tel.: 03874/ 62 42 584
Herr Schulz Tel.: 03874/ 62 42 585
Frau Kolodzinski Tel.: 03874/ 62 42 586
Frau Schümann Tel.: 03874/ 62 42 587
Frau Mehlitz Tel.: 03874/ 62 42 580
Fax: 03874/ 62 43 92 582

e-mail: gutachterausschuss@Ludwigslust.de
Internet: www.kreis-swm.de

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

www.gutachterausschuesse-online.de

Oberer Gutachterausschuss und seine Geschäftsstelle

Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Mecklenburg-Vorpommern Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen

Vorsitzender: Herr Menze Tel.: 0385 / 588 56030
Fax: 0385 / 4773004 06

Geschäftsstelle: Lübecker Straße 289, 19059 Schwerin
Leiter der Geschäftsstelle: Herr Kutschke Tel.: 0385/ 588-56332

e-mail: wertermittlung@laiv-mv.de

Internet: http://www.laiv-mv.de/land-mv/LAiV_prod/LAiV/AfGVK/Grundstueckswertermittlung/index.jsp

