

Grundstücksmarktbericht 2012

Landkreis Ludwigslust-Parchim



Grundstücksmarktbericht 2012

Herausgeber: Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Landkreis Ludwigslust–Parchim
– Gemeinsame Geschäftsstelle der Gutachter-
ausschüsse in der Landeshauptstadt Schwerin
und dem Landkreis Ludwigslust–Parchim

Anschrift: Garnisonsstraße 1
19288 Ludwigslust

Vorsitzende des Gutachter-
ausschusses Frau Großmann (03874) 624–2581

Leiterin der gemeinsamen
Geschäftsstelle Frau Kobel (03874) 624–2582

Kaufpreissammlung/Auskünfte Frau Zocher (03874) 624–2584

Kaufpreissammlung/Auskünfte Herr Schulz (03874) 624–2585

Telefax: (03874) 624–39–2584

e-mail: gutachterausschuss@ludwigslust.de

Internet: <http://www.kreis-swm.de> ⇒ Leben im Landkreis ⇒
Bauen und Wohnen ⇒ FD Geschäftsstelle Gutachterausschuss

Schutzgebühr: 40,- € pro Exemplar
Kostenverordnung für Amtshandlungen der Gutachter-
ausschüsse für Grundstückswerte und deren Geschäfts-
stellen (Gutachterausschusskostenverordnung –GAKostVO
M–V) vom 12.07.2007

Vervielfältigung und Verbreitung:

Der Bericht über den Grundstücksmarkt ist urheberrechtlich geschützt.
Vervielfältigungen sind nur mit Genehmigung des Herausgebers gestattet.
Auszugsweise Wiedergabe mit eindeutigen Quellenangaben verbunden mit der
Zusendung eines Belegexemplars an den Herausgeber ist ohne Genehmigung
gestattet.

INHALTSVERZEICHNIS**SEITE**

1.	ALLGEMEINES	2
1.1	Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben	2
1.2	Rechtsgrundlagen	3
1.3	Grundstücksmarktbericht	4
1.4	Der Landkreis Ludwigslust–Parchim	4
1.4.1	Lage	4
1.4.2	Einwohnerzahl und Fläche	5
2.	ÜBERBLICK ÜBER DEN GRUNDSTÜCKsverkehr	6
2.1	Anzahl der Erwerbsvorgänge	6
2.1.1	Übersicht über die Anzahl der Kauffälle in den 5 amtsfreien Städten und 17 Ämtern, untergliedert nach Nutzungsarten	7
2.2	Flächenumsatz	8
2.2.1	Übersicht über den Flächenumsatz nach Grundstücksarten	9
2.2.2	Aufteilung des Flächenumsatzes auf die 5 amtsfreien Städte und 17 Ämter	9
2.3	Geldumsatz	10
2.3.1	Übersicht über den Geldumsatz nach Grundstücksarten	10
2.3.2	Aufteilung des Geldumsatzes auf die 5 amtsfreien Städte und 17 Ämter	11
2.4	Beteiligte	12
3.	ENTWICKLUNG AUF DEN GRUNDSTÜCKSTEILMÄRKTEN	13
3.1	Unbebaute Grundstücke	13
3.1.1	Zustand und Entwicklung von Grund und Boden	14
3.1.2	Übersicht über Bodenrichtwerte für typische Orte oder Ortsteile zum Stichtag 31.12.2012	19
3.1.3	Definition Bodenrichtwerte für Wohnbauland, Acker- und Grünland	20
3.1.4	Unbebaute Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau	21
3.1.5	Gewerbebauland	24
3.1.6	Wochenend- und Ferienhausgebiete	25
3.2	Bebaute Grundstücke	25
3.2.1	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	26
3.2.2	Reihenhäuser und Doppelhaushälften	30
3.2.3	Eigentumswohnungen	32
3.2.4	Mehrfamilienhäuser	34
3.2.5	Wohn- und Geschäftshäuser	35
3.3	Marktanpassung und Liegenschaftszinssatz	35
3.3.1	Marktanpassung im Sachwertverfahren	35
3.3.2	Liegenschaftszinssatz	37
3.3.3	Einfluss der Grundstücksgröße auf den Bodenwert	39
3.4	Land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke	40
3.4.1	Entwicklung der Bodenrichtwerte Acker- und Grünland	42
3.4.2	Einfluss von Bodenqualität und Größe einer Kauffläche auf den Kaufpreis von Acker- und Grünland	50
3.4.3	Regenerative Energien	52
3.4.4	Unland und Abbauflächen	53
3.4.5	Holzungen/forstwirtschaftliche Flächen	54
3.4.6	Sport- und Erholungsflächen	55
3.4.7	Gemeinbedarfsflächen	55
4.	ZUSAMMENFASSUNG	56

ANHANG

- Anlage Dienstleistungen des Gutachterausschusses – Geschäftsstelle –
- Anschriften benachbarter Gutachterausschüsse

1. ALLGEMEINES

1.1 Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sind aufgrund des Baugesetzbuches eingerichtet. Sie sind unabhängige und an Weisungen nicht gebundene Gremien. Die in den Gutachterausschüssen tätigen ehrenamtlichen Gutachter aus Bereichen der Bauwirtschaft, des Bankwesens, der Land- und Forstwirtschaft, des Vermessungs- und Liegenschaftswesens und anderer Fachbereiche verfügen aufgrund ihrer beruflichen Tätigkeit und Erfahrung über besondere Sachkunde auf dem Gebiet der Grundstückswertermittlung.

Zu den gesetzlichen Aufgaben der Gutachterausschüsse gehören besonders:

- Erstellen von Gutachten über den Verkehrswert von unbebauten und bebauten Grundstücken sowie Rechten an Grundstücken,
- Ermittlung von Bodenrichtwerten und
- Ermittlung von besonderen Bodenrichtwerten in Sanierungsgebieten.

Die Gutachterausschüsse verfügen zur Erfüllung ihrer Aufgaben über eine Kaufpreissammlung, die ihnen einen umfassenden Marktüberblick ermöglicht. Nach den gesetzlichen Bestimmungen 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."

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 ist in Mecklenburg-Vorpommern für den Bereich der kreisfreien Städte und der Landkreise jeweils ein selbständiger und unabhängiger Gutachterausschuss zu bilden. Durch die Kreisgebietsreform am 04. September 2011 wurde aus den bisherigen Landkreisen Ludwigslust und Parchim der neue Landkreis Ludwigslust–Parchim, mit Kreissitz in Parchim, gebildet. Die Gutachterausschüsse bedienen sich zur Unterstützung ihrer Arbeiten einer Geschäftsstelle, die beim Landkreis Ludwigslust–Parchim ein eigenständiger Fachdienst ist.

Die Geschäftsstellen führen nach Weisung des Gutachterausschusses folgende Arbeiten durch:

- Einrichten und Führen der Kaufpreissammlung und sie ergänzender Datensammlungen,
- Vorbereiten und Ausfertigen von Verkehrswertgutachten,
- Vorbereiten der Bodenrichtwertermittlung und Veröffentlichung der Bodenrichtwerte,
- Ableiten und Fortschreiben der für die Wertermittlung wesentlichen Daten und
- Zusammenstellen und Veröffentlichung eines Grundstücksmarktberichtes

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

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2114), in der zur Zeit gültigen Fassung
- Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) in der Fassung vom 19.05.2010 (BGBl. I S. 639)
- Landesverordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Gutachterausschusslandesverordnung – GutALVO M-V) vom 29. Juni 2011 (GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. B 213-1-8)
- Gutachterausschusskostenverordnung (GAKostVO M-V) vom 12.07.2007 (GS M-V Gl. Nr. 2013-1-111)

1.3 Grundstücksmarktbericht

Der vorliegende Jahresbericht über den Grundstücksmarkt für den Bereich des Landkreises Ludwigslust–Parchim ist vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte, auf der Grundlage der bei seiner Geschäftsstelle geführten Kaufpreissammlung, beschlossen worden.

Aufgabe dieses Marktberichtes ist es nicht, Prognosen über das Marktgeschehen bei Immobilien zu erstellen. Vielmehr besteht seine Zielsetzung darin, einen Überblick über den Grundstücksverkehr des zurückliegenden Jahres zu geben und so für diesen Zeitraum den Bestandumschlag und die Preisentwicklung von Grundstücken zu beschreiben. Damit soll der Grundstücksmarkt Käufern und Verkäufern sowie kommunalen, staatlichen und allen anderen interessierten Stellen transparent gemacht werden.

Aufgrund der Zusammenführung der Landkreise Ludwigslust und Parchim im Zuge der Kreisgebietsreform zum Landkreis Ludwigslust–Parchim erfolgt zukünftig eine gemeinsame Führung und Auswertung der Daten und die Veröffentlichung im Grundstücksmarktbericht des neuen Landkreises.

Für die Veröffentlichungen in diesem Marktbericht wurden die bisher getrennt erfassten Daten in Teilen bereits gemeinsam ausgewertet. So wurde die Indexreihe ab 2008 aus den zur Verfügung stehenden Daten der bisherigen Landkreise Ludwigslust und Parchim neu berechnet (2010 = 100). Für davor liegende Ereignisse sind die Grundstücksmarktberichte der Vorjahre heranzuziehen.

1.4 Der Landkreis Ludwigslust–Parchim

Der Grundstücksmarkt einer Region wird vor allem von der Wirtschaftsstruktur, der Bevölkerungsdichte, der Verkehrserschließung und der Arbeitsmarktsituation beeinflusst.

1.4.1 Lage

Der Landkreis Ludwigslust–Parchim, mit seiner Kreisstadt Parchim, liegt im südwestlichen Teil des Landes Mecklenburg–Vorpommern und grenzt vom Nordwesten bis zum Südosten an die Länder Schleswig–Holstein, Niedersachsen und Brandenburg. Im Norden und Osten hat der Landkreis Ludwigslust–Parchim seine Grenze zu den Landkreisen Nordwestmecklenburg, Rostock und Mecklenburgische Seenplatte und zur Landeshauptstadt Schwerin.

Die Verwaltung des Landkreises ist an den Standorten Parchim und Ludwigslust angesiedelt. Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses hat ihren Sitz am Standort Ludwigslust. Der Landkreis unterhält in einigen Städten und Amtsverwaltungen Bürgerbüros.

Durch den Landkreis verlaufen die Autobahnen A 24 mit 90 km und die A 14. Letztere stellt die Verbindung zwischen der A 24 und der Ostseeautobahn A 20 her. Die A 24 verbindet die Städte Hamburg und Berlin. Hierdurch ist der Einfluss des Wirtschaftsraumes von Hamburg insbesondere für den westlichen Teil des Landkreises wirksam.

1.4.2 Einwohnerzahl und Fläche

Der Bericht des Statistischen Landesamtes Mecklenburg–Vorpommern weist per 30.06.2012 für das Gebiet des Landkreises Ludwigslust–Parchim 216.144 Einwohner aus.

Der Landkreis Ludwigslust–Parchim untergliedert sich administrativ in 5 amtsfreie Städte und 17 Ämter.

Die nachfolgende Tabelle gibt Auskunft über die Zahl der Einwohner und der Flächen der amtsfreien Städte und Gemeinden der Ämter.

Tabelle 1

Stadt/Amt	Anzahl der Gemeinden	Einwohner			Fläche		Einwohner / km ²
		Anzahl	Anzahl	Anteil %	in km ²	Anteil %	
Stadt Boizenburg	1	10.583	10.563	4,89	47	0,99	225
Stadt Hagenow	1	11.757	11.664	5,40	67	1,41	174
Stadt Ludwigslust	1	12.268	12.401	5,74	78	1,64	159
Stadt Lübbtheen	1	4.516	4.518	2,09	120	2,53	38
Stadt Parchim	1	18.365	18.206	8,42	107	2,25	170
Amt Banzkow	3	7.651	7.617	3,52	96	2,02	79
Amt Boizenburg–Land	11	7.419	7.418	3,43	258	5,43	29
Amt Crivitz	8	9.210	9.123	4,22	251	5,28	36
Amt Dömitz–Malliß	7	9.203	9.081	4,20	258	5,43	35
Amt Eldenburg Lübz	17	13.532	13.059	6,04	423	8,90	31
Amt Goldberg–Mildenitz	7	7.370	7.250	3,35	245	5,16	30
Amt Grabow	14	11.733	11.536	5,34	361	7,60	32
Amt Hagenow–Land	20	8.878	8.742	4,05	336	7,07	26
Amt Ludwigslust–Land	12	8.673	8.628	3,99	274	5,77	31
Amt Neustadt–Glewe	3	7.525	7.491	3,47	128	2,69	59
Amt Ostufer Schweriner See	8	8.659	8.652	4,00	136	2,86	64
Amt Parchimer Umland	13	9.004	9.189	4,25	349	7,34	26
Amt Plau am See	6	8.447	8.394	3,88	234	4,92	36
Amt Sternberger Seenlandschaft	13	13.162	13.005	6,02	392	8,25	33
Amt Stralendorf	9	11.364	11.292	5,23	132	2,78	86
Amt Wittenburg	4	8.993	8.970	4,15	185	3,89	48
Amt Zarrentin	5	9.257	9.345	4,32	275	5,79	34
Landkreis	165	217.569	216.144	100,0	4.752	100,00	45

Die Flächennutzung wird für den Landkreis wie folgt ausgewiesen:

Tabelle 2

Nutzungsarten	Fläche in km ²	Prozentuale Anteile
Landwirtschaftsfläche	2.892	61
Wald	1.302	27
Verkehrsfläche	119	3
Gebäude- und Freifläche	147	3
Wasserfläche	178	4
sonstige Fläche	112	2
Gesamt	4.750	100,00

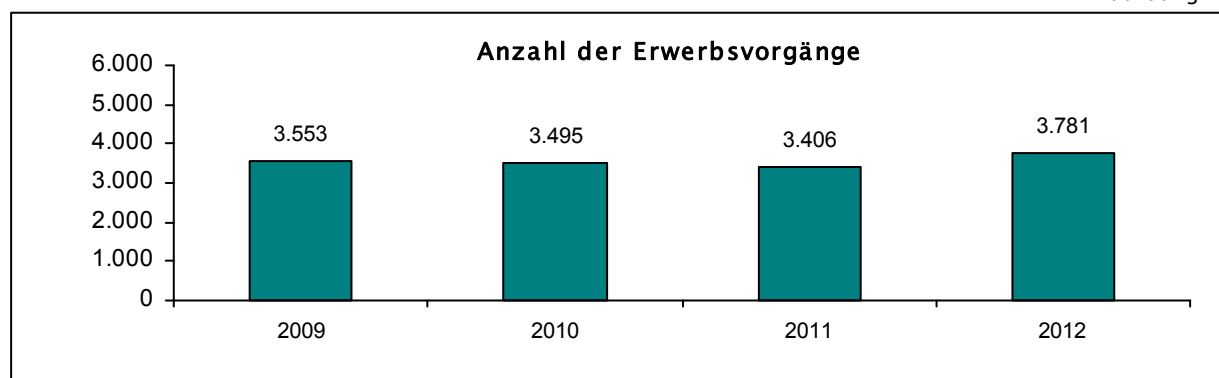
2. ÜBERBLICK ÜBER DEN GRUNDSTÜCKsverKEHR

Die Entwicklung des Grundstücksverkehrs im Berichtsjahr wird im Vergleich zu den Vorjahren anhand von Daten über die Anzahl der registrierten Vertragsvorgänge sowie über Flächen- und Geldumsätze aufgezeigt. Hierbei wird zur besseren Übersicht eine Aufgliederung nach Grundstücksteilmärkten vorgenommen.

2.1 Anzahl der Erwerbsvorgänge

Dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte wurden im Jahr 2012 insgesamt 3.781 Vertragsabschlüsse, davon 125 Zwangsversteigerungen, zugeleitet. Gegenüber dem Jahr 2011 ist das ein Anstieg der Vertragsabschlüsse insgesamt von 11 %.

Abbildung 1



3.763 Vertragsabschlüsse wurden in die Kaufpreissammlung aufgenommen. Diese wurden für die Auswertung des Geld- und Flächenumsatzes verwendet. Die restlichen Kaufverträge bleiben unberücksichtigt.

Aus der Kaufpreissammlung 2012 wurden aus einzelnen Teilmärkten Kauffälle für die Ermittlung von Daten für die Wertermittlung von bebauten und unbebauten Grundstücken herangezogen (Indexreihen; Umrechnungskoeffizienten; Liegenschaftszinssätze; durchschnittlicher Kaufpreis für Hausgärten, Eigentumsгärten usw.).

Tabelle 3

Grundstücksart	2009	2010	2011	2012
	Anzahl der Verträge	Anzahl der Verträge	Anzahl der Verträge	Anzahl der Verträge
unbebaute Bauflächen	448	454	463	520
bebaute Grundstücke	1.413	1.418	1.287	1.563
Wohnungs- und Teileigentum	101	162	128	143
Land- und Forstwirtschaft	1.225	1.041	1.087	1.129
Gemeinbedarfsflächen	176	146	252	215
sonstige Flächen	173	259	161	193
Gesamt	3.536	3.480	3.378	3.763

2.1.1 Übersicht über die Anzahl der ausgewerteten Kauffälle in den 5 amtsfreien Städten und 17 Ämtern, untergliedert nach Nutzungsarten

Tabelle 4

Stadt/Amt	Gesamt			ub			bb			Lf		
	2010	2011	2012	2010	2011	2012	2010	2011	2012	2010	2011	2012
Stadt Boizenburg	97	128	163	27	26	28	43	83	107	27	19	28
Stadt Hagenow	105	109	120	17	28	12	55	38	55	33	43	53
Stadt Ludwigslust	123	109	99	27	18	19	68	67	59	28	24	21
Stadt Lübbtheen	53	60	74	3	5	7	33	29	31	17	26	36
Stadt Parchim	187	155	183	31	26	30	106	78	88	50	51	65
Amt Banzkow	120	82	114	28	14	17	56	45	56	36	23	41
Amt Boizenburg-Land	149	177	147	32	38	23	56	47	47	61	92	77
Amt Crivitz	148	134	177	8	9	11	70	46	80	70	79	86
Amt Dömitz-Malliß	189	173	170	37	26	14	67	55	72	85	92	84
Amt Eldenburg Lüz	228	179	224	22	23	15	103	91	108	103	65	101
Amt Goldberg-Mildenitz	97	80	128	11	2	7	54	40	76	32	38	45
Amt Grabow	247	248	190	24	30	16	110	104	76	113	114	98
Amt Hagenow-Land	168	153	157	32	45	20	66	64	67	70	44	70
Amt Ludwigslust-Land	122	156	117	19	23	24	46	60	44	57	73	49
Amt Neustadt-Glewe	173	120	128	29	32	30	69	49	57	75	39	41
Amt Ostufer Schweriner See	162	132	219	22	26	40	99	60	108	41	46	71
Amt Parchimer Umland	134	150	174	14	12	12	51	71	80	69	67	82
Amt Plau am See	190	238	233	46	58	63	87	79	89	57	101	81
Amt Sternberger Seenlandschaft	270	222	375	28	14	26	142	117	174	100	91	175
Amt Stralendorf	164	184	174	39	57	19	76	69	109	49	58	46
Amt Wittenburg	154	186	159	50	38	37	58	61	51	46	87	71
Amt Zarrentin	200	203	238	52	59	50	82	62	72	66	82	116
Landkreis	3.480	3.378	3.763	598	609	520	1.594	1.415	1.706	1.288	1.354	1.537

ub: unbebaute Bauflächen, bb: bebaute Bauflächen, lf: Flächen der Land- und Forstwirtschaft (Gemeinbedarfsflächen, sonstige Flächen, Eigentumswohnungen wurden nicht gesondert ausgewiesen)

Übersicht über die Verteilung der 3.763 Kauffälle auf die 5 amtsfreien Städte und 17 Ämter

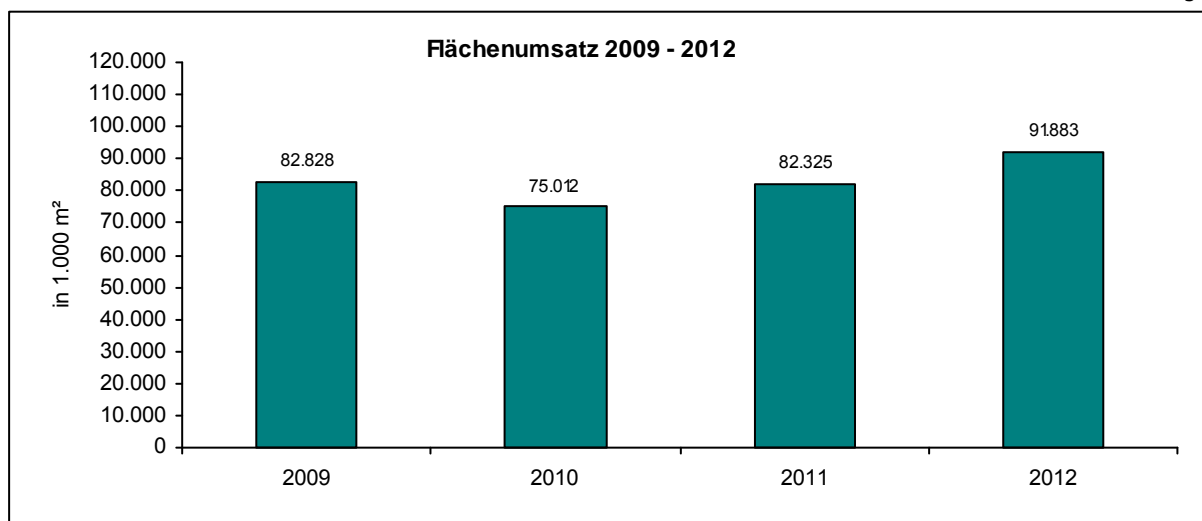
Tabelle 5

Stadt/Amt	Anzahl der Kauffälle	Prozentuale Anteile	Kauffälle je 1.000 Einwohner
Stadt Boizenburg	163	4,33	15,43
Stadt Hagenow	120	3,19	10,29
Stadt Ludwigslust	99	2,63	7,98
Stadt Lübbtheen	74	1,97	16,38
Stadt Parchim	183	4,86	10,05
Amt Banzkow	114	3,03	14,97
Amt Boizenburg-Land	147	3,91	19,82
Amt Crivitz	177	4,70	19,40
Amt Dömitz-Malliß	170	4,52	18,72
Amt Eldenburg Lübz	224	5,95	17,15
Amt Goldberg-Mildenitz	128	3,40	17,66
Amt Grabow	190	5,05	16,47
Amt Hagenow-Land	157	4,17	17,96
Amt Ludwigslust-Land	117	3,11	13,56
Amt Neustadt-Glewe	128	3,40	17,09
Amt Ostufer Schweriner See	219	5,82	25,31
Amt Parchimer Umland	174	4,62	18,94
Amt Plau am See	233	6,19	27,76
Amt Sternberger Seenlandschaft	375	9,97	28,84
Amt Stralendorf	174	4,62	15,41
Amt Wittenburg	159	4,23	17,73
Amt Zarrentin	238	6,33	25,47
Landkreis	3.763	100,00	17,41

2.2 Flächenumsatz

Im Berichtsjahr wurden im Landkreis Ludwigslust-Parchim insgesamt 91.883.581 m² Grundstücksfläche umgesetzt. Damit stieg der Flächenumsatz um 11,6 % gegenüber 2011 .

Abbildung 2



2.2.1 Übersicht über den Flächenumsatz nach Grundstücksarten

Tabelle 6

Grundstücksart	2009	2010	2011	2012
	Fläche in 1.000 m ²	Fläche in 1.000 m ²	Fläche in 1.000 m ²	Fläche in 1.000 m ²
unbebaute Bauflächen	*3.692	1.164	1.313	855
bebaute Grundstücke	9.557	9.054	8.166	8.328
Land- und Forstwirtschaft	68.427	61.071	72.140	81.720
Gemeinbedarfsflächen	192	440	550	746
sonstige Flächen	960	**3.283	156	234
Gesamt	82.828	75.012	82.325	91.883

* Im Geschäftsjahr 2009 ist ein auffällig hoher Flächenumsatz beim Teilmarkt „unbebaute Bauflächen“ zu verzeichnen. Dieser Wert begründet sich im Wesentlichen durch den Verkauf des **Parchimer Flughafengeländes**.

** Im Geschäftsjahr 2010 ist ein auffällig hoher Flächenumsatz beim Teilmarkt „sonstige Flächen“ zu verzeichnen. Dieser Wert begründet sich im Wesentlichen durch den Verkauf von **Konversionsflächen**.

2.2.2 Aufteilung des Flächenumsatzes auf die 6 amtsfreien Städte und 17 Ämter

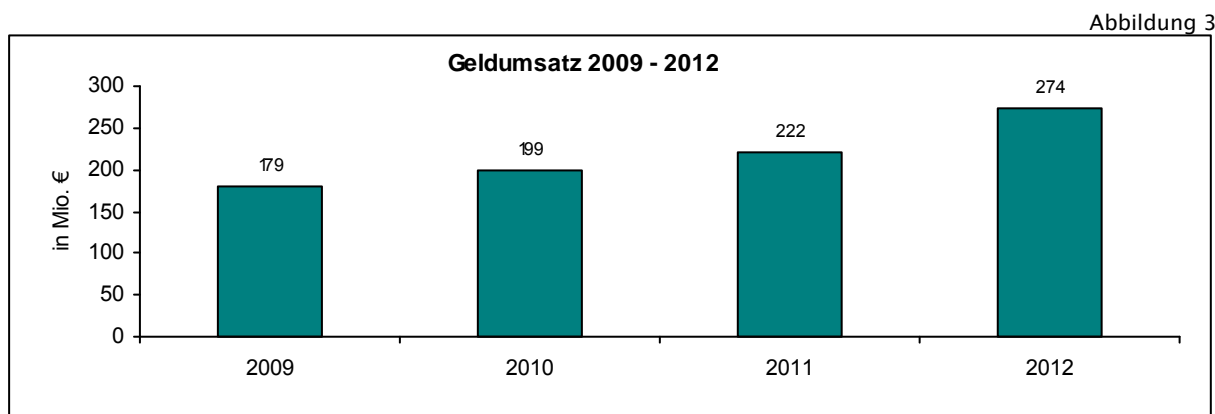
Tabelle 7

Stadt/Amt	Flächenumsatz gesamt in m ²	unbebaute Flächen in m ²	bebaute Flächen in m ²	land- und forstwirtschaft- liche Flächen in m ²
Stadt Boizenburg	1.125.549	23.548	578.507	523.494
Stadt Hagenow	1.166.613	92.148	95.392	979.073
Stadt Ludwigslust	799.604	13.689	148.206	637.709
Stadt Lübtheen	11.770.428	16.453	295.261	11.458.714
Stadt Parchim	850.240	18.025	103.871	728.344
Amt Banzkow	2.061.845	43.908	86.999	1.930.938
Amt Boizenburg-Land	3.583.411	35.407	275.312	3.272.692
Amt Crivitz	11.679.315	23.729	322.790	11.332.796
Amt Dömitz-Malliß	3.174.287	15.382	508.961	2.649.944
Amt Eldenburg Lüz	3.694.427	19.462	531.188	3.143.777
Amt Goldberg-Mildenitz	2.785.144	13.738	220.424	2.550.982
Amt Grabow	7.018.358	28.635	1.733.372	5.256.351
Amt Hagenow-Land	4.604.524	53.774	415.361	4.135.389
Amt Ludwigslust-Land	1.635.487	60.895	129.488	1.445.104
Amt Neustadt-Glewe	638.665	37.679	98.900	502.086
Amt Ostufer Schweriner See	4.769.743	45.153	156.201	4.568.389
Amt Parchimer Umland	4.983.600	75.075	847.219	4.061.306
Amt Plau am See	2.596.798	32.257	534.929	2.029.612
Amt Sternberger Seenlandschaft	9.552.584	27.767	667.069	8.857.748
Amt Stralendorf	3.265.667	30.065	208.730	3.026.872
Amt Wittenburg	3.563.085	73.119	150.878	3.339.088
Amt Zarrentin	6.564.207	74.807	219.110	6.270.290
Landkreis	91.883.581	854.715	8.328.168	82.700.698

Der Flächenumsatz der Gemeinbedarfsflächen und der sonstigen Flächen wurde nicht gesondert ausgewiesen.

2.3 Geldumsatz

Im Jahr 2012 wurden auf dem Grundstücksmarkt im Bereich des Landkreises Ludwigslust-Parchim 274.379.999,- € umgesetzt. Der Geldumsatz stieg gegenüber dem Vorjahr um 23,6 %.



2.3.1 Übersicht über den Geldumsatz nach Grundstücksarten

Tabelle 8

Grundstücksart	2009	2010	2011	2012
	Umsatz in Mio €	Umsatz in Mio €	Umsatz in Mio €	Umsatz in Mio €
unbebaute Bauflächen	*24,7	12,5	18,3	12,1
bebaute Grundstücke + Wohnungs- und Teileigentum	115,6	145,2	147,3	183,7
Land- und Forstwirtschaft	36,7	37,0	55,4	76,9
Gemeinbedarfsflächen	0,2	0,1	0,3	0,9
sonstige Flächen	2,0	**4,2	0,6	0,7
Gesamt	179,2	199,0	221,9	274,3

* Im Geschäftsjahr 2009 ist ein auffällig hoher Geldumsatz beim Teilmarkt „unbebaute Bauflächen“ zu verzeichnen. Dieser Wert begründet sich im Wesentlichen durch den Verkauf des **Parchimer Flughafengeländes**.

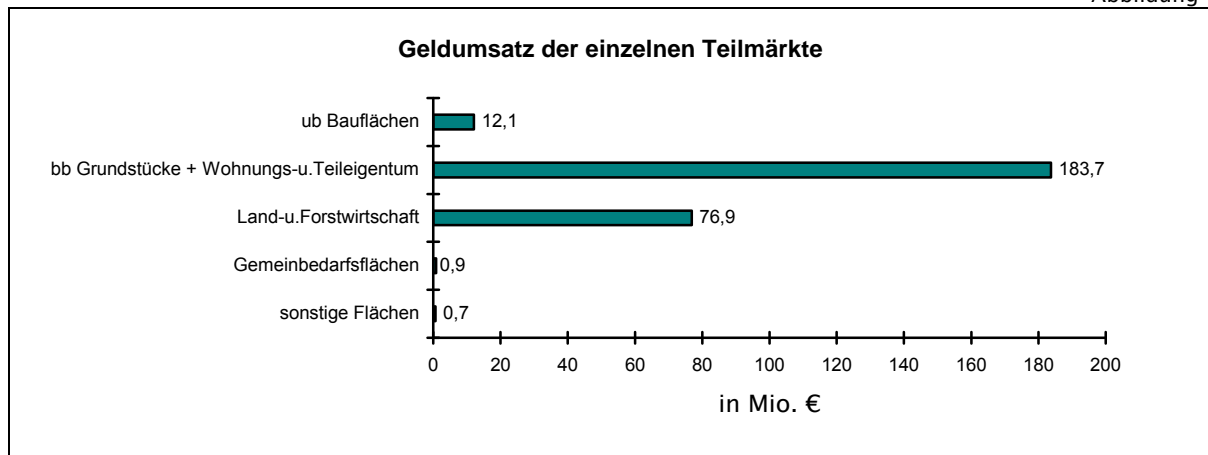
** Im Geschäftsjahr 2010 ist ein auffällig hoher Geldumsatz beim Teilmarkt „sonstige Flächen“ zu verzeichnen. Dieser Wert begründet sich im Wesentlichen durch den Verkauf von **Konversionsflächen**.

Aus der Tabelle ist zu entnehmen, dass der Geldumsatz bei unbebauten Grundstücken im Berichtsjahr im Vergleich zum Vorjahr um ca. 33,9 % gesunken ist.

Bei land- und forstwirtschaftlichen Flächen ist der Geldumsatz um 38,8 % gestiegen, bei einem Kauffallanstieg von rd. 3,9 % und einem um ca. 13 % ansteigenden Flächenumsatz.

Der Geldumsatz für bebaute Grundstücke und Wohnungs- und Teileigentum stieg gegenüber dem Vorjahr um 24,7 %. Die Kauffälle von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern sind um ca. 23,4 % angestiegen. Auch bei den Reihen- und Doppelhäusern ist ein Anstieg der Kauffälle zu verzeichnen. Die Anzahl stieg um 16,6 %.

Abbildung 4



2.3.2 Aufteilung des Geldumsatzes auf die 5 amtsfreien Städte und 17 Ämter

Tabelle 9

Stadt/Amt	Geldumsatz gesamt in €	unbebaute Flächen in €	bebaute Flächen in €	land- und forstwirtschaftliche Flächen in €
Stadt Boizenburg	14.642.802	921.503	13.198.102	523.197
Stadt Hagenow	6.864.099	663.688	5.238.677	961.734
Stadt Ludwigslust	8.397.116	254.897	7.854.207	288.012
Stadt Lübtheen	20.214.083	137.163	2.818.000	17.258.920
Stadt Parchim	11.991.740	594.333	10.770.772	626.635
Amt Banzkow	7.917.647	581.494	5.938.769	1.397.384
Amt Boizenburg-Land	9.079.916	334.461	6.469.313	2.276.142
Amt Crivitz	13.922.914	230.851	6.917.038	6.775.025
Amt Dömitz-Malliß	7.174.750	148.469	5.056.990	1.969.291
Amt Eldenburg Lübz	11.737.002	246.718	8.445.588	3.044.696
Amt Goldberg-Mildenitz	6.964.093	83.019	3.646.256	3.234.818
Amt Grabow	8.254.213	279.053	5.044.222	2.930.938
Amt Hagenow-Land	11.311.812	469.519	6.678.670	4.163.623
Amt Ludwigslust-Land	4.487.924	697.142	2.913.360	877.422
Amt Neustadt-Glewe	7.657.658	545.222	6.835.400	277.036
Amt Ostufer Schweriner See	16.747.017	803.711	10.625.711	5.317.595
Amt Parchimer Umland	8.828.307	286.385	4.844.165	3.697.757
Amt Plau am See	30.066.988	1.069.179	27.289.004	1.708.805
Amt Sternberger Seenlandschaft	22.263.451	242.509	11.520.120	10.500.822
Amt Stralendorf	17.789.637	770.544	13.343.645	3.675.448
Amt Wittenburg	10.594.981	991.195	5.903.838	3.699.948
Amt Zarrentin	17.471.849	1.762.899	12.305.422	3.403.528
Landkreis	274.379.999	12.113.954	183.657.269	78.608.776

2.4 Beteiligte

Die am Grundstücksmarkt Beteiligten wurden zu Gruppen zusammengefasst und nahmen nach Anzahl der 3.763 Kauffälle wie folgt teil:

Tabelle 10

Veräußerer	Anzahl der Kauffälle gesamt	unbebaute Kauffälle	bebaute Kauffälle	land- und forstwirtschaftliche Kauffälle	restliche Kauffälle
natürliche Personen	2.632	230	1.349	798	255
Bund, Land, Landkreis	83	8	13	46	16
Städte, Gemeinden	284	139	38	77	30
sonstige jur. Personen	764	143	306	244	71
gesamt	3.763	520	1.706	1.165	372

Abbildung 5

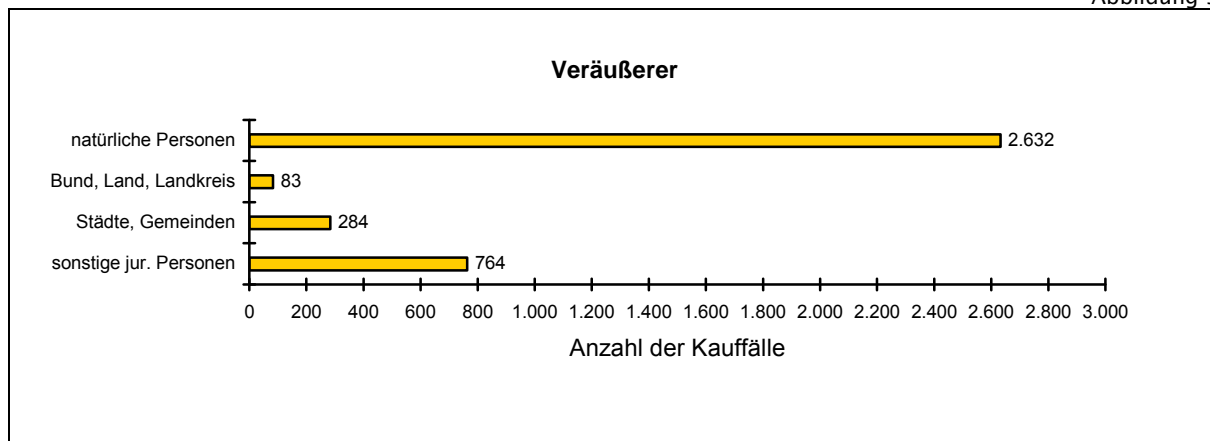
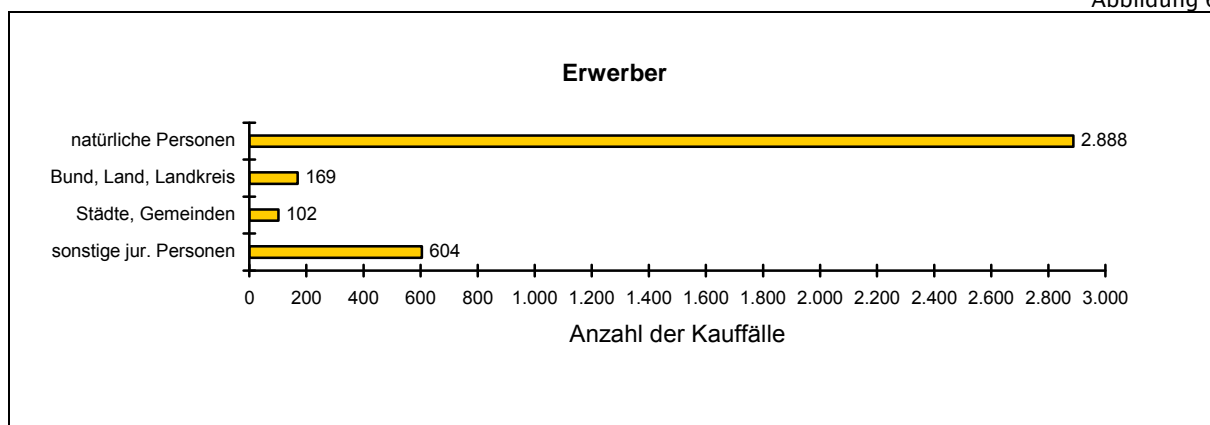


Tabelle 11

Erwerber	Anzahl der Kauffälle gesamt	unbebaute Kauffälle	bebaute Kauffälle	land- und forstwirtschaftliche Kauffälle	restliche Kauffälle
natürliche Personen	2.888	452	1.416	852	168
Bund, Land, Landkreis	169	---	1	29	139
Städte, Gemeinden	102	2	7	29	64
sonstige jur. Personen	604	66	282	255	1
gesamt	3.763	520	1.706	1.165	372

Abbildung 6



3. ENTWICKLUNG AUF DEN GRUNDSTÜCKSTEILMÄRKTEN

3.1 Unbebaute Grundstücke

Rund 13,8 % aller Vertragsabschlüsse des Jahres 2012, das sind 520, betreffen unbebaute Baugrundstücke. Für eine gewerbliche Nutzung wurden 45 unbebaute Baugrundstücke erworben.

284 Vertragsabschlüsse bei unbebauten Grundstücken sind dem individuellen Wohnungsbau zuzuordnen. 169 Grundstücke lagen innerhalb der Ortschaften und 115 in Bebauungsplangebieten.

Die Entwicklung des Grundstücksmarktes bei unbebauten Grundstücken ergibt seit 2009 folgendes Bild:

Abbildung 7

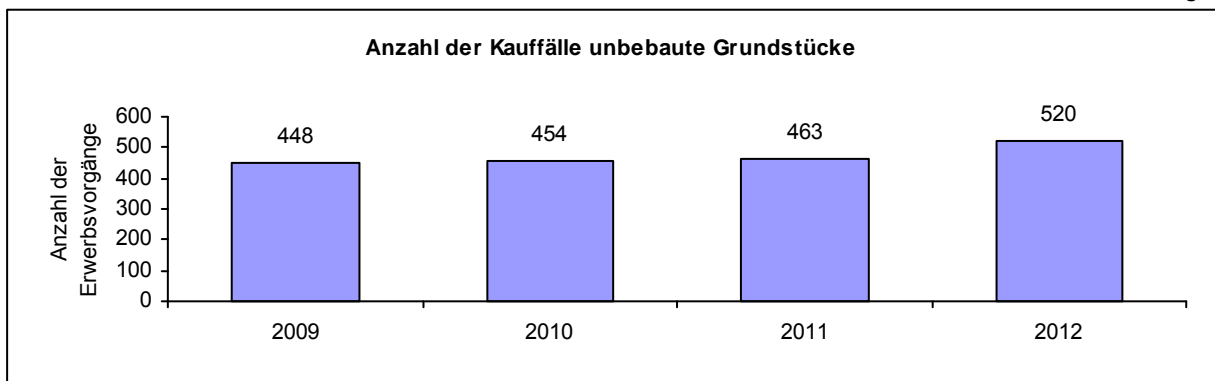
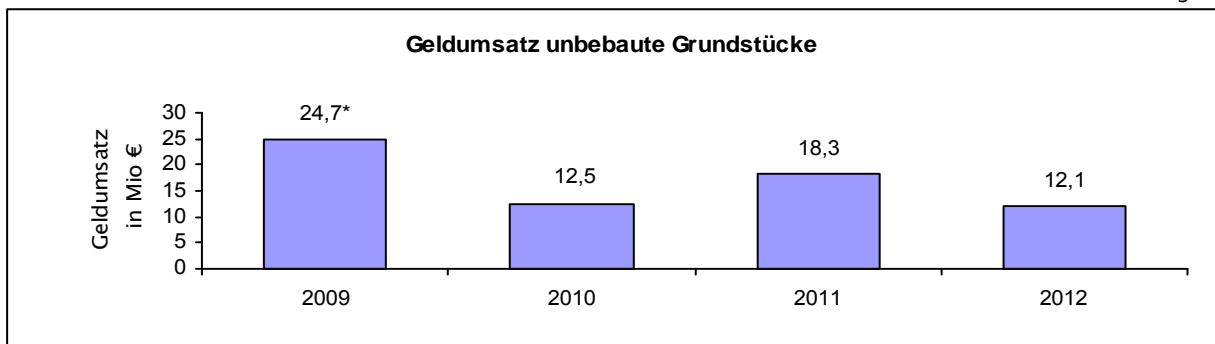
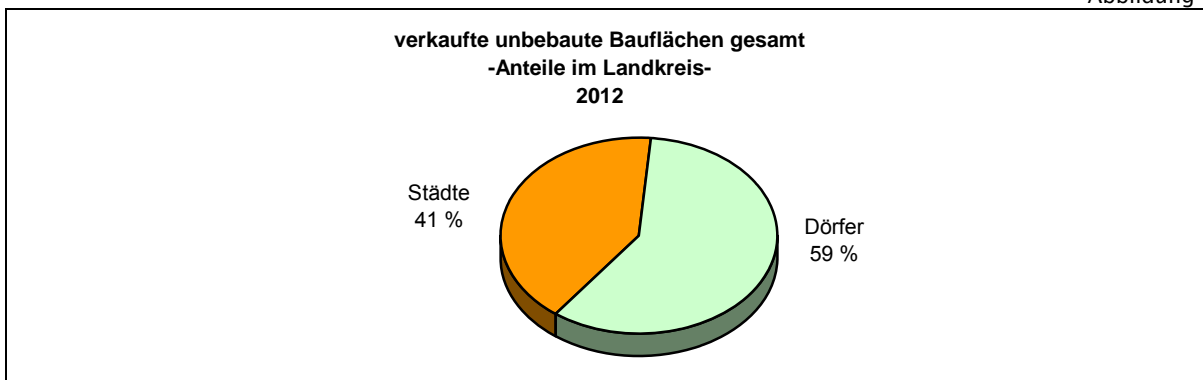


Abbildung 8



* Im Geschäftsjahr 2009 ist ein auffällig hoher Geldumsatz beim Teilmarkt „unbebaute Bauflächen“ zu verzeichnen. Dieser Wert begründet sich im Wesentlichen durch den Verkauf des **Parchimer Flughafengeländes**.

Abbildung 9



3.1.1 Zustand und Entwicklung von Grund und Boden

Im § 5 ImmoWertV sind die Entwicklungszustandsstufen des Grund und Bodens von Flächen der Land- und Forstwirtschaft sowie werdenden Baulandes bis hin zum baureifen Land definiert.

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses hat das Preisniveau dieser einzelnen Grundstücksteilmärkte in den letzten Jahren analysiert.

a) **Flächen der Land- und Forstwirtschaft** sind entsprechend genutzte oder nutzbare Flächen.

„Reine“ Flächen der Land- und Forstwirtschaft

Im Berichtszeitraum konnten rd. 810 Kauffälle für „Reine“ Flächen der Land- und Forstwirtschaft in die Kaufpreissammlung aufgenommen werden. „Reine“ Flächen sind Flächen, von denen anzunehmen ist, dass sie nach ihren Verwertungsmöglichkeiten oder den sonstigen Umständen in absehbarer Zeit nur land- und forstwirtschaftlichen Zwecken dienen werden. Zum Wert dieser Flächen sind unter Punkt 3.4 genauere Aussagen zu entnehmen.

„Besondere“ Flächen der Land- und Forstwirtschaft

Im Gegensatz zur Wertermittlungsverordnung (WertV) unterteilt die am 01.07.2010 in Kraft getretene Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) die Flächen der Land- und Forstwirtschaft nicht mehr in „reine“ Flächen der Land- und Forstwirtschaft und „besondere“ Flächen der Land- und Forstwirtschaft.

Dennoch stellen die Erwerbsvorgänge derartig nutzbarer Flächen ein eigenständiges Marktsegment innerhalb des Teilmarktes dar. Daher werden auch künftig weiterhin diesbezüglich Untersuchungen und Auswertungen der Kaufpreissammlung durchgeführt und deren Ergebnisse im Grundstücksmarktbericht veröffentlicht.

Als Grundlage der Beurteilung wird auch künftig die in der WertV veröffentlichte Definition für „besondere“ Flächen der Land- und Forstwirtschaft herangezogen.

Dies sind Flächen, die sich insbesondere durch ihre landschaftliche oder verkehrliche Lage, durch ihre Funktion oder durch ihre Nähe zu Siedlungsgebieten geprägt, auch für außerlandwirtschaftliche oder außerforstwirtschaftliche Nutzungen eignen, sofern im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine dahin gehende Nachfrage besteht und auf absehbare Zeit keine Entwicklung zu einer Bauerwartung bevorsteht (§ 4 Abs. 1 Nr. 2 WertV).

Im Außenbereich wurden derartige Flächen insbesondere für Abwasseranlagen, Freizeit- und Sportplätze, Lagerflächen und Abbauland gehandelt.

Für derartig begünstigtes Agrarland wurde vorwiegend der 2 bis 6-fache Ackerlandpreis gezahlt.

b) Entwicklungsstufen des werdenden Wohnbaulandes

Durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wurden die Entwicklungsstufen des Baulandes für Einfamilienhäuser hinsichtlich ihrer bewertungstechnisch relevanten Merkmale als Einflussgrößen auf den Kaufpreis untersucht.

Hierbei wurde festgestellt, dass der Kaufpreis für erschließungs- und abgabefreies baureifes Wohnbauland für Einfamilienhäuser insbesondere abhängig ist von folgenden Merkmalen:

- Verhältnis von Angebot und Nachfrage
- Lage des Wohngebietes im Ort und der Lage des Grundstückes im Wohngebiet
- Größe des Baugrundstückes und Nutzungsmöglichkeit
- Wartezeit bis zum möglichen Baubeginn
- mit oder ohne Bauträgerbindung.

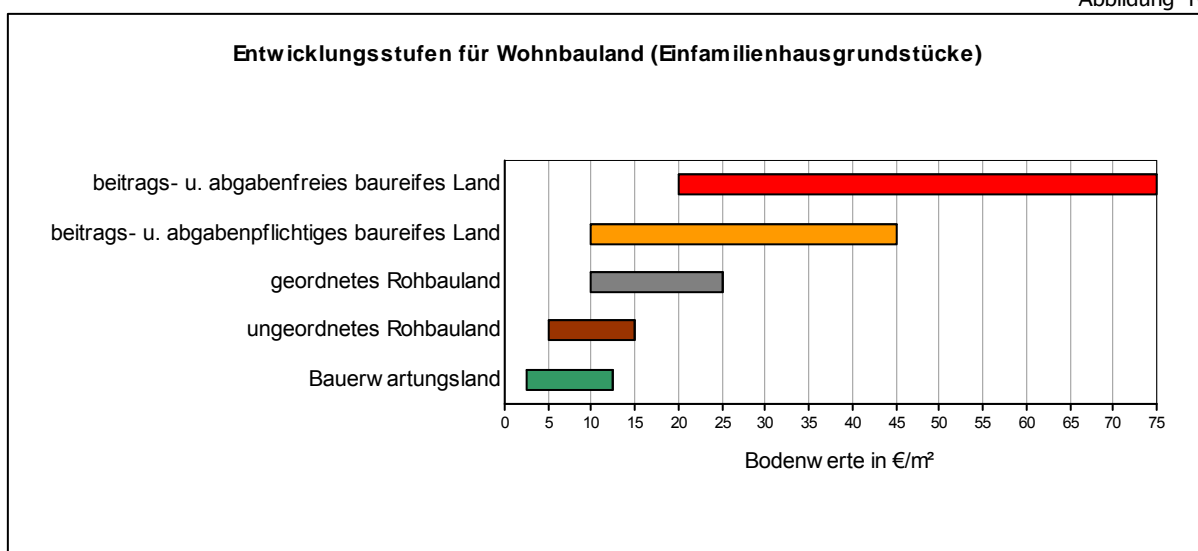
Für beitrags- und abgabefreie Eigenheimgrundstücke sind in der Tabelle 12 Bodenrichtwerte ausgewiesen.

Für Bauerwartungsland und Rohbauland wurden auf Grund der geringen Kauffallzahlen keine Bodenrichtwerte festgesetzt.

Die Untersuchungen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses haben ergeben, dass der Kaufpreis für Rohbauland und Bauerwartungsland vom erzielbaren Kaufpreis für beitrags- und abgabefreie baureife Einfamilienhausgrundstücke abgeleitet werden kann.

Bodenwerte für die Entwicklungsstufen für Wohnbauland (Eigenheimgrundstücke ca. 700 m²) in Orten mit einer Nachfrage im Landkreis Ludwigslust–Parchim

Abbildung 10



Beitrags- und abgabenfreie baureife Einfamilienhausgrundstücke

20,00 bis 70,00 €/m²

Die Erschließungskosten und die Abgaben für Ver- und Entsorgungsleitungen in B-Plangebieten für Einfamilienhausgrundstücke wurden mit durchschnittlich 26,00 €/m² (20,00 bis 31,00 €/m²) ermittelt. Ob die Höhe der Erschließungskosten durch Fördermittel beeinflusst ist, wurde nicht untersucht. Festzustellen ist, dass die Erschließungsaufwendungen sehr unterschiedlich sind.

Beitrags- und abgabenpflichtiges baureifes Wohnbauland für Einfamilienhäuser

10,00 bis 45,00 €/m²

Diese angegebene Kaufpreisspanne wurde teilweise unter-, aber in Orten mit sehr hoher Nachfrage und geringen Grundstücksgrößen auch überschritten.

Rohbauland, geordnetes und ungeordnetes, sind Flächen, die für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form und Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.

Bereits geordnetes Rohbauland wurde \emptyset mit 80 % und ungeordnetes Rohbauland mit ca. 50 % des beitrags- und abgabenpflichtigen baureifen Landes veräußert.

Bauerwartungsland sind Flächen, die nach ihrer Eigenschaft, ihrer sonstigen Beschaffenheit und ihrer Lage eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit tatsächlich erwarten lassen. Diese Erwartung kann sich insbesondere auf eine entsprechende Darstellung dieser Fläche im Flächennutzungsplan, auf einen entsprechenden Beschluss der Gemeinde zur Aufstellung eines Bebauungsplanes oder auf die allgemeine städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes gründen.

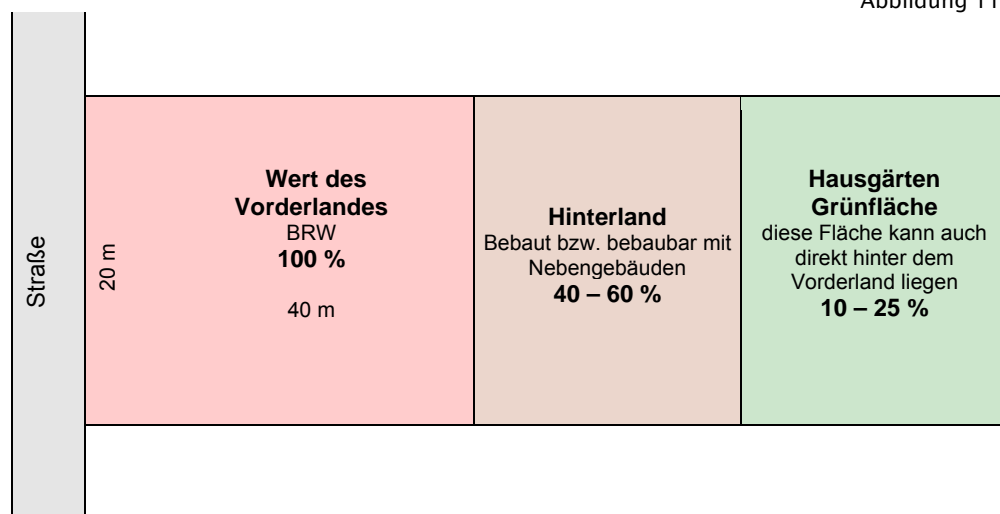
Der Kaufpreis lag für Bauerwartungsland vorwiegend bei 40 % des beitrags- und abgabenpflichtigen baureifen Landes.

Hinterland und Hausgärten

Für die Bodenrichtwerte für Wohnbauland und die besonderen Bodenrichtwerte in Sanierungsgebieten für Wohnlagen, Wohn- und Geschäftslagen sind Richtwertgrundstücke mit Fläche und Tiefe definiert. Für diese Flächen ist in der Regel eine Bebauung mit der angegebenen Hauptnutzungsart zulässig. Ist die dahinter liegende Fläche mit Nebengebäuden bebaut bzw. bebaubar, ist ein Wert von 40 % bis 60 % und bei Nutzung als Grün- bzw. Gartenfläche ein Wert zwischen 10 und 25 % des Bodenwertes vom Vorderland angemessen.

Beispiel für Hinterland und Hausgärten

Abbildung 11



Eigentumsgärten in den Städten

Für Eigentumsgärten am Rande der Städte, in Kleingartenanlagen, betrug der durchschnittliche Kaufpreis 5,00 €/m² und konnte aus 76 Kauffällen der Jahre 2011/2012 ermittelt werden. Die durchschnittliche Fläche der Gärten liegt bei 730 m². Es wurden nur Kauffälle ausgewertet, bei denen den baulichen Anlagen und dem Aufwuchs nur ein geringer Wert beigemessen wurde. Die überwiegende Anzahl (mehr als 70 %) der Kauffälle lag in einer Kaufpreisspanne zwischen 2,00 und 8,00 €/m².

Nutzungsentgelte für Garten- und Wochenendhausgrundstücke sowie Garagenflächen

Für Garten- und Wochenendhausgrundstücke sowie Garagenflächen wurden von den amtsfreien Städten und Ämtern, entsprechend der Verordnung zur Änderung der Nutzungsentgeltverordnung vom 24. Juli 1997, die vereinbarten Nutzungsentgelte in anonymisierter Form eingeholt.

Diese vereinbarten jährlichen Nutzungsentgelte liegen für unbebaute Gartengrundstücke zwischen 0,08 und 0,20 €/m². Bei bebauten Gartengrundstücken ergibt sich ein Wert zwischen 0,15 und 0,50 €/m².

Das Nutzungsentgelt für Garagen- und Stellplätze liegt im Landkreis zwischen 30,68 und 75,00 € je Garagen- bzw. Stellplatz pro Jahr.

Das ortsübliche Nutzungsentgelt kann aus einer Verzinsung des Bodenwertes abgeleitet werden, wenn es an Erkenntnissen über eine ausreichende Anzahl von vergleichbaren Grundstücken mit nach dem 02. Oktober 1990 vereinbarten Entgelten fehlt. Auf Antrag erarbeitet der Gutachterausschuss ein Gutachten für Nutzungsentgelte.

Pachtzins für Kleingartenanlagen

Die Höhe des Pachtzinses für Kleingartenanlagen richtet sich nach dem Bundeskleingartengesetz. Grundlage bildet die Höhe des ortsüblichen Pachtzinses im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau (mitgeteilt durch das Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft, Forsten und Fischerei M-V vom 01.12.2001). Der Pachtzins ist für die Gesamtfläche der Kleingartenanlage zu entrichten.

Eine Pachtzinshöhe zwischen 0,03 und 0,06 €/m² ist im Landkreis angemessen.

3.1.2 Übersicht über Bodenwerte für typische Orte oder Ortsteile zum Stichtag 31.12.2012

Die hiermit bekannt gegebenen Bodenwerte für typische Orte oder Ortsteile beziehen sich auf baureife Grundstücke, für die keine Beiträge für die vorhandenen Erschließungsanlagen mehr erhoben werden (z.B. Dorf-, Stadt- oder Kerngebiete) oder für die Erschließungsbeiträge bereits gezahlt worden sind (neu erschlossene Grundstücke). Die Werte für gewerbliche Bauflächen sind Durchschnittswerte.

Der ausgewählte typische Ort oder Ortsteil wird durch Merkmale charakterisiert. Dabei werden Abkürzungen für die im Raumordnungsprogramm angegebenen Zentralen Orte verwendet:

OZ = Oberzentrum

MZ = Mittelzentrum

GZ = Grundzentrum

Tabelle 12

Stadt Gemeinde Ortsteil	Merkmale		Wohnbauflächen für den						gemischte Bauflächen			gewerbl. Bauflächen		
	Ein- woh- ner ca.	Zentrali- tät	individuellen Wohnungsbau			Geschosswohnungsbau			Dorf- gebiet	Misch- geb.*	Kern- gebiet*	Gewer- begeb. **	Indus- trie- geb.**	
			gute Lage	mittlere Lage	mäß. Lage	Gute Lage	mittlere Lage	mäß. Lage						
€/m ²														
Parchim	18.206	MZ	---	150	28	---	46	26	14	42		115		
Boizenburg	10.563	GZ	150	146	36	---	59	31	13-31	79	---	115	---	
Brüel	2.713	GZ	---	140	20	---	20	---	8	13	---	18	---	
Dömitz	3.125	-	20	---	28	---	---	---	10	46	---	18	---	
Grabow	5.762	-	---	140	---	---	---	31	8	56	---	18	---	
Hagenow	11.664	MZ	166	150	41	---	59	36	10-34	92	112	110	5	
Ludwigslust	12.401	MZ	156	148	36	---	59	36	10-33	82	---	115	---	
Lübtheen	4.518	GZ	---	143	25	---	---	25	10	41	---	17	---	
Lübz	6.078	GZ	---	130	18	---	28	20	8	22	---	110	---	
Neustadt-Glewe	6.522	GZ	148	142	---	---	48	---	10	51	---	114	---	
Plau am See	6.308	GZ	1115	150	26	---	30	---	12	16	---	---	---	
Wittenburg	4.834	GZ	---	140	31	---	54	31	8-20	61	---	120	---	
Zarrentin	4.708	GZ	165	150	---	---	64	36	15	61	---	115	---	
Cams	666	-	---	40	---	---	---	---	---	---	---	---	---	
Domsühl	1.031	-	---	25	---	---	---	---	---	---	---	---	---	
Fahrbinde	1.217	-	20	---	---	---	---	---	12	---	---	---	---	
Gresse	619	-	---	140	---	---	---	---	21	---	---	---	---	
Pampow	2.805	-	---	60	51	---	61	---	60	---	---	115	---	
Raben Steinfeld	1.063	-	85	50	---	---	---	---	---	---	---	---	---	
Rom	814	-	---	---	---	---	---	---	10	---	---	---	---	
Vellahn	2.737	-	31	24	---	---	---	---	24	---	---	---	---	

* Geschäftslagen im Stadtzentrum

** Durchschnittswerte

- nicht eingeklammerte Bodenwerte beziehen sich auf Baugrundstücke für die eine ortsübliche Erschließung gegeben ist
- Bodenwerte zwischen geraden Strichen beziehen sich auf Baugrundstücke, für die Beiträge und Abgaben nach § 127 Abs. 2 + 4 BauGB nicht mehr zu entrichten sind (z.B. B-Plangebiete)

3.1.3 Definition Bodenrichtwerte für Wohnbauland, Acker- und Grünland

Vom Gutachterausschuss werden jährlich Bodenrichtwerte für Wohnbauland, Acker- und Grünland ermittelt. Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für Grundstücke eines Gebietes, für die im wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche.

Die Bodenrichtwerte werden für unbebaute Baugrundstücke und für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke ermittelt und mit den Angaben über die maßgebenden Merkmale in einer Bodenrichtwertkarte ausgewiesen.

In der Bodenrichtwertkarte wurden Gebiete mit gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen jeweils zu Zonen zusammengefasst.

Die Bodenrichtwertkarte gibt somit detaillierte Informationen über das Preisniveau von Wohnbauland bzw. von landwirtschaftlichen Nutzflächen in den einzelnen Orten des Landkreises. Für jede Zone wurde das Richtwertgrundstück bestimmt.

Der nicht eingeklammerte Bodenrichtwert bezieht sich auf ein ortsüblich erschlossenes baureifes Grundstück in mittlerer Lage und der angegebenen Größe. Der Bodenrichtwert zwischen geraden Strichen bezieht sich auf Baugrundstücke, für die Beiträge und Abgaben nach § 127 Abs. 2 + 4 BauGB nicht mehr zu entrichten sind (z.B. B-Plangebiete).

Für die Sanierungsgebiete in den Städten unseres Landkreises wurden für die einzelnen Zonen die besonderen Bodenrichtwerte, (Anfangswerte nach § 154 Abs. 2 BauGB) ohne Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung, zum Stichtag 31.12.2012 beschlossen.

Weitere Angaben zum Richtwertgrundstück sind der Bodenrichtwertkarte zu entnehmen.

Die Bodenrichtwertkarte kann käuflich bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erworben bzw. im Internet (siehe Anlage 1) eingesehen werden.

3.1.4 Unbebaute Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau

Indexreihe

Die Entwicklung der Grundstückspreise kann anhand von Bodenpreisindexreihen beurteilt werden. Sie 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. Für den Bereich des Landkreises Ludwigslust-Parchim steht seit 2008 eine ausreichende Zahl von Kaufpreisen für unbebaute, baureife Grundstücke zur Verfügung.

Dabei handelt es sich um Wohnbaugrundstücke im Innenbereich, in ortsüblich erschlossenem Zustand. Die Indexreihen beziehen sich auf das Basisjahr 2010 = 100 und die einzelnen Indexzahlen auf den Stichtag 31.12. des betreffenden Jahres.

Die nachfolgenden Abbildungen enthalten die Indexreihe des individuellen Wohnungsbaus für den Grundstücksteilmarkt der unbebauten Baugrundstücke im Landkreis Ludwigslust-Parchim für den Zeitraum 2008 bis 2012.

Abbildung 12

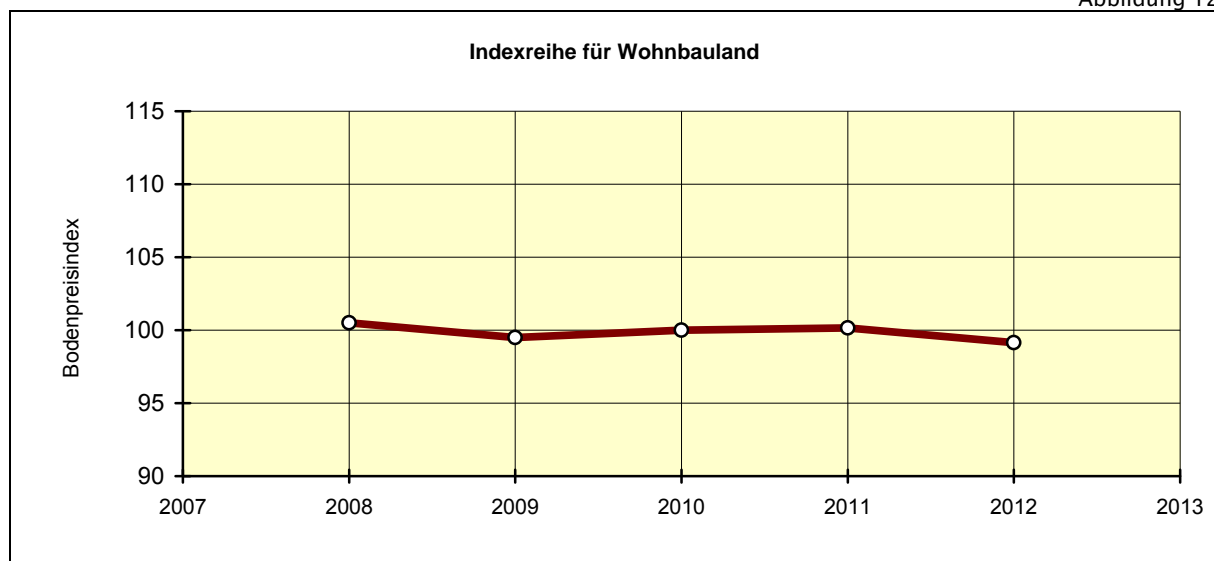


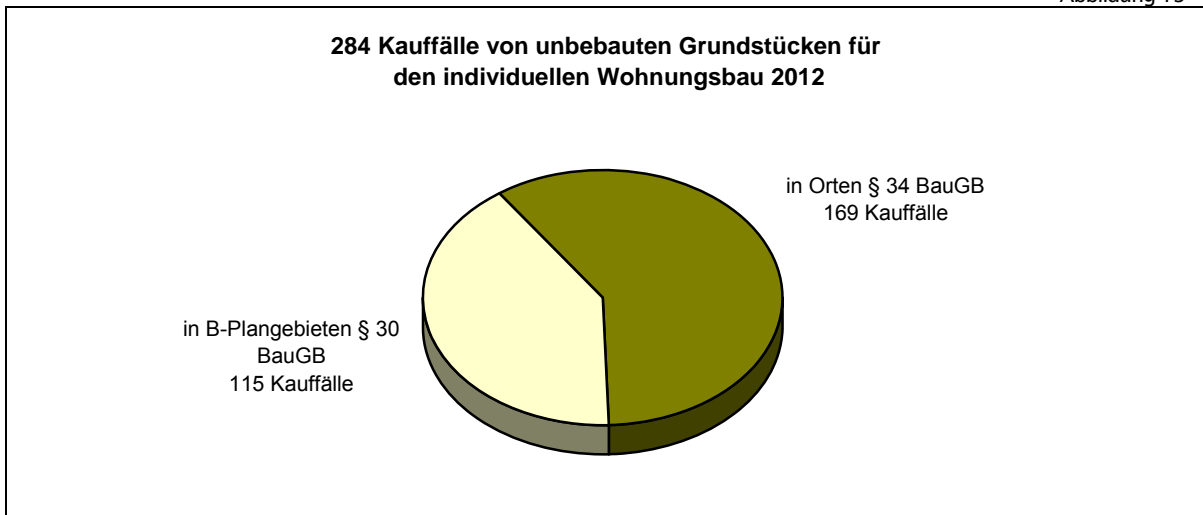
Tabelle 13

Stichtag 31.12.	Index (2010 = 100)
2008	100,5
2009	99,5
2010	100
2011	100,16
2012	99,15

Weitere Auswertungen

Im Berichtsjahr 2012 wurden der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses insgesamt 284 Kauffälle über selbständige, baureife Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau übersandt. Das sind rd. 55 % aller Kauffälle von den unbebauten Baugrundstücken. Hiervon wiederum entfallen 169 Kauffälle auf Baugrundstücke, die dem Innenbereich von Ortslagen zuzurechnen sind und 115 Kauffälle auf Baugrundstücke, die im Geltungsbereich von Bebauungsplänen gelegen sind.

Abbildung 13



Die beiden nachfolgenden Darstellungen zeigen die Verteilung der Kauffälle in den verschiedenen Orten des Landkreises Ludwigslust–Parchim.

Abbildung 14

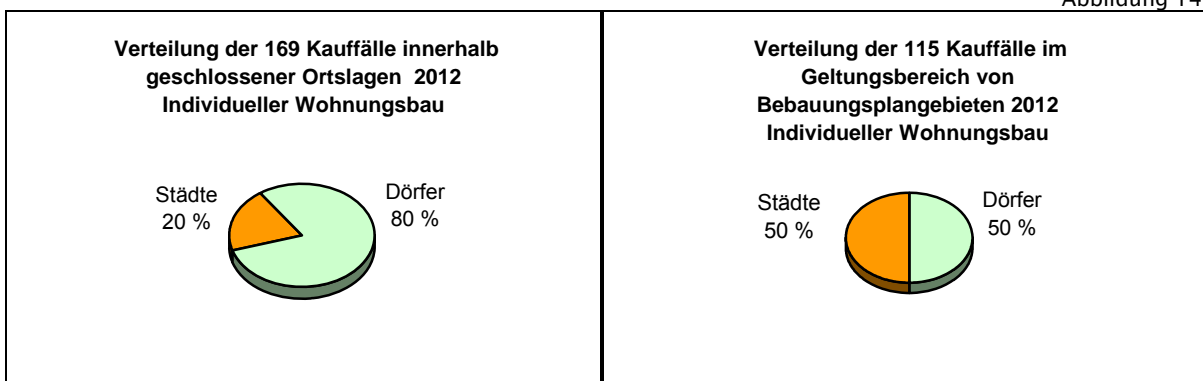


Tabelle 14

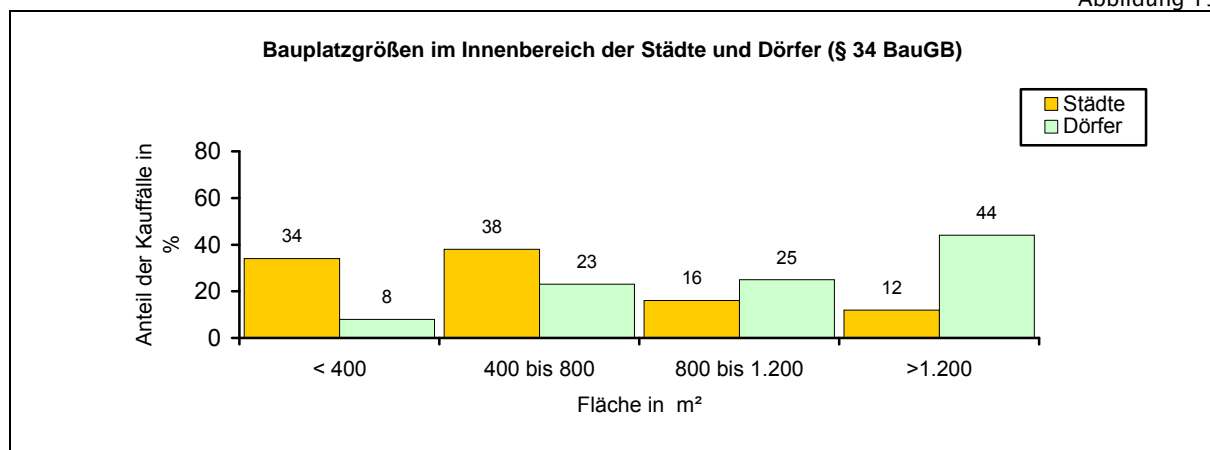
Entwicklung der Kauffälle für unbebaute Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus 2009– 2012				
	2009	2010	2011	2012
im Innenbereich § 34 BauGB	182	135	115	169
im B-Plangebiet § 30 BauGB	68	86	79	115
Gesamt	250	221	194	284

Die nachfolgenden Auswertungen beziehen sich auf selbständige Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus.

Eine Untersuchung der Größe von selbständigen Baugrundstücken im Landkreis Ludwigslust-Parchim, nach Städten und ländlichen Gemarkungen getrennt, gibt einen Überblick darüber, welche Flächengrößen für Bauplätze im Landkreis Ludwigslust-Parchim bevorzugt gehandelt werden.

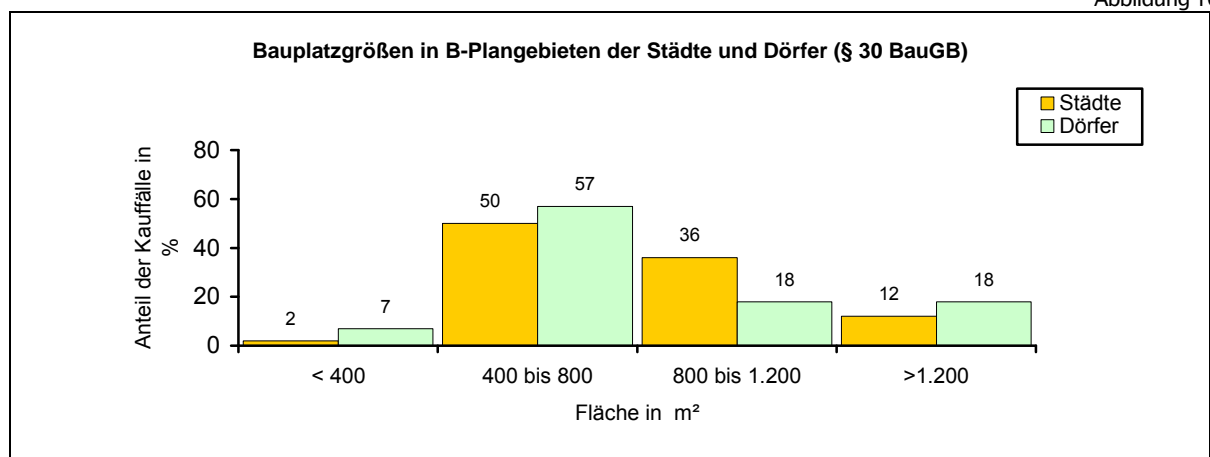
Die folgende Darstellung zeigt die Verteilung der Bauplatzgrößen im Innenbereich, getrennt nach Städten und Dörfern.

Abbildung 15



Die folgende Darstellung zeigt die Verteilung der Bauplatzgrößen in B-Plangebieten, getrennt nach Städten und Dörfern.

Abbildung 16



3.1.5 Gewerbebauland

150 Kauffälle aus den Jahren 2009 bis 2012 wurden der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Gewerbebauland übergeben. Davon konnten 45 Kauffälle ausgewertet werden. Die Kaufpreise (€/m²) in diesen Kaufverträgen weisen eine große Spannbreite auf.

Entscheidend für die Höhe des Kaufpreises (€/m²) ist insbesondere das Angebot und die Nachfrage in einer Region, die Art der geplanten baulichen Nutzung (z.B. produzierendes Gewerbe oder Verkaufseinrichtungen), die Schaffung von neuen Arbeitsplätzen, der Standort in der Stadt oder im Ort, die Größe des Grundstücks, die erschließungsbeitragsrechtliche Situation und der Zeitraum bis zur baulichen Nutzung.

In früheren Jahren war der Gewerbebaulandmarkt dominiert und geprägt von Verkäufen durch die Kommunen. Hier stand bei der Veräußerung nicht die Erzielung hoher Verkaufspreise im Vordergrund, sondern die An- oder Umsiedlung leistungsfähiger Unternehmen.

In diesem Marktsegment hat sich in den letzten Jahren ein Wandel vollzogen. Die überwiegende Anzahl von Erwerbsvorgängen (nämlich rd. 73 %) erfolgt heute auf dem freien Grundstücksmarkt.

21 der ausgewerteten 45 Kauffälle betrafen landwirtschaftlich genutzte Gewerbeflächen.

Die übrigen Erwerbsvorgänge verteilen sich mit 15 Kauffällen auf Lagen in Bebauungsplangebieten und 9 Kauffällen auf Lagen innerhalb geschlossener Ortslagen.

Folgende durchschnittliche Kaufpreise (€/m²) wurden erzielt:

- 21 Kauffälle für landwirtschaftliche Gewerbeflächen mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 19.000 m² = 3,30 €/m²
Inwieweit das Sachenrechtsbereinigungsgesetz Einfluss auf den durchschnittlichen Kaufpreis für landwirtschaftliche Gewerbeflächen hat, wurde nicht weiter untersucht.
- 9 Kauffälle im Innenbereich mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 4.700 m² = 9,80 €/m²
- 15 Kauffälle in Bebauungsplangebieten mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 6.600 m² = 11,00 €/m².

Die Kaufpreise für Gewerbebauland in B-Plangebietern ausgewählter Orte (aus den Jahren 2004 bis 2012) lagen mehrheitlich in der angegebenen Spanne.

- Boizenburg* zwischen 5,00 €/m² und 30,00 €/m²
- Hagenow* zwischen 6,00 €/m² und 25,00 €/m²
- Ludwigslust* zwischen 5,00 €/m² und 25,00 €/m²
- Neustadt–Glewe* zwischen 5,00 €/m² und 20,00 €/m²
- Wittenburg* zwischen 10,00 €/m² und 25,00 €/m²
- Gallin/Valluhn* zwischen 11,00 €/m² und 25,00 €/m²
- Lübesse zwischen 5,00 €/m² und 10,00 €/m²
- Pampow* zwischen 8,00 €/m² und 20,00 €/m²
- Parchim* zwischen 5,00 €/m² und 20,00 €/m²
- Plau am See zwischen 2,00 €/m² und 8,00 €/m²
- Sternberg* zwischen 5,00 €/m² und 20,00 €/m²

In den gekennzeichneten Orten (*) wurden Bodenrichtwerte für Gewerbebauland (GE) ausgewiesen. Die Werte sind der Bodenrichtwertkarte zu entnehmen.

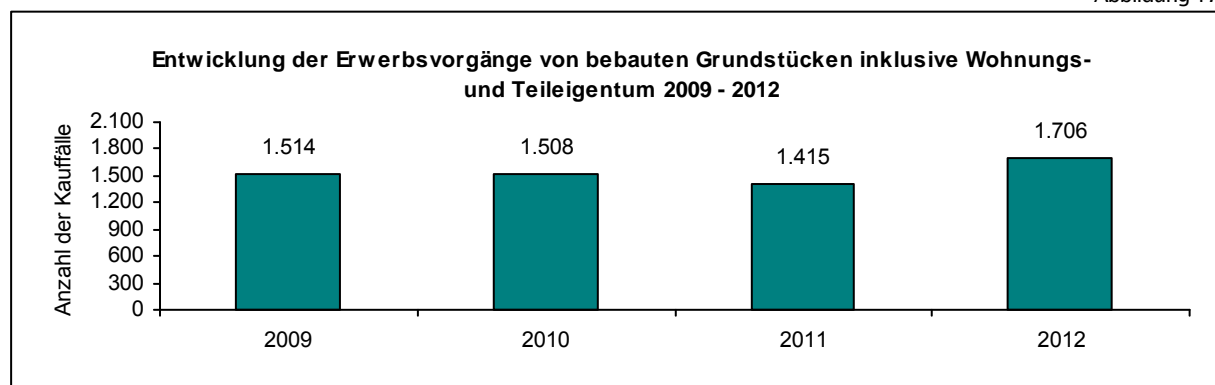
3.1.6 Wochenend- und Ferienhausgebiete

Wochenend- und Ferienhausgebiete sind vorwiegend im Norden und Osten des Landkreises im Bereich der Ämter Ostufer Schweriner See, Sternberger Seenlandschaft, Crivitz, Goldberg–Mildenitz und Plau am See zu finden. Für viele dieser, zur Erholung dienenden, Sondergebiete wurden Bodenrichtwerte festgesetzt (siehe Bodenrichtwertkarte).

3.2 Bebaute Grundstücke

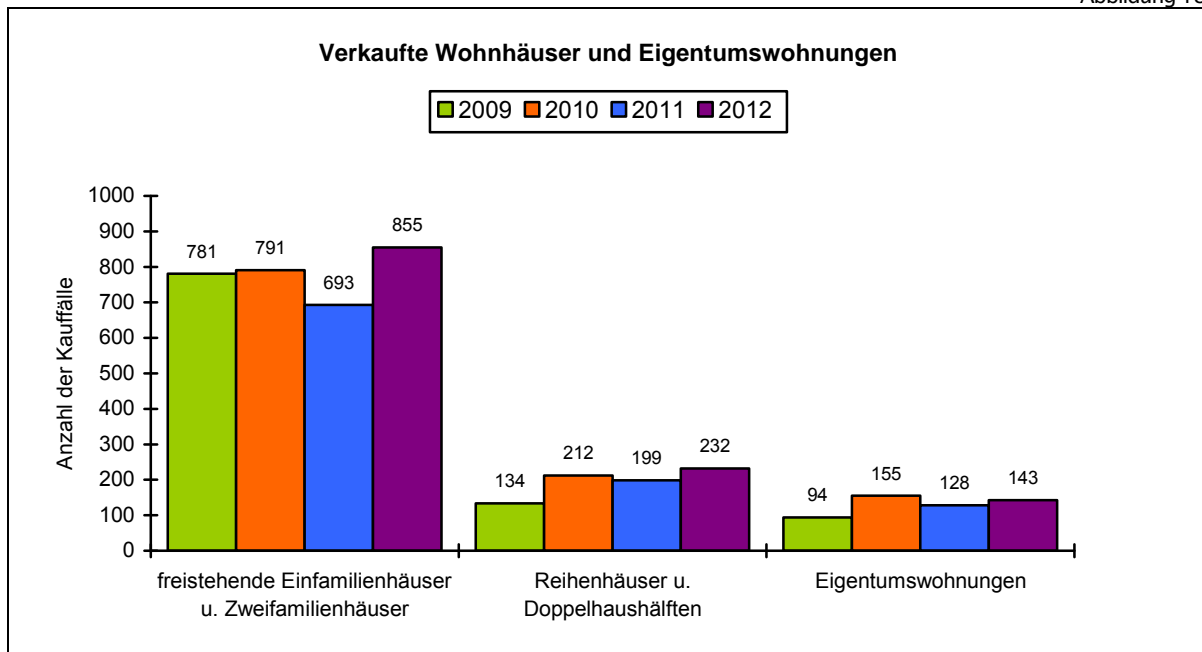
Der Grundstücksmarkt für bebaute Grundstücke, inklusive Wohnungs- und Teileigentum, nimmt bei der Anzahl der Erwerbsvorgänge mit 1.706, rd. 45 %, und beim Geldumsatz mit 183,7 Mio. €, rd. 67 %, einen beständig hohen Anteil am Gesamtmarktgeschehen ein. 2012 wurden der Geschäftsstelle 1.563 Erwerbsvorgänge von bebauten Grundstücken übergeben (ohne Wohnungs- und Teileigentum).

Abbildung 17



Im Berichtszeitraum wurden 1.230 Erwerbsvorgänge über Wohngebäude im individuellen Wohnungsbau sowie Eigentumswohnungen erfasst.

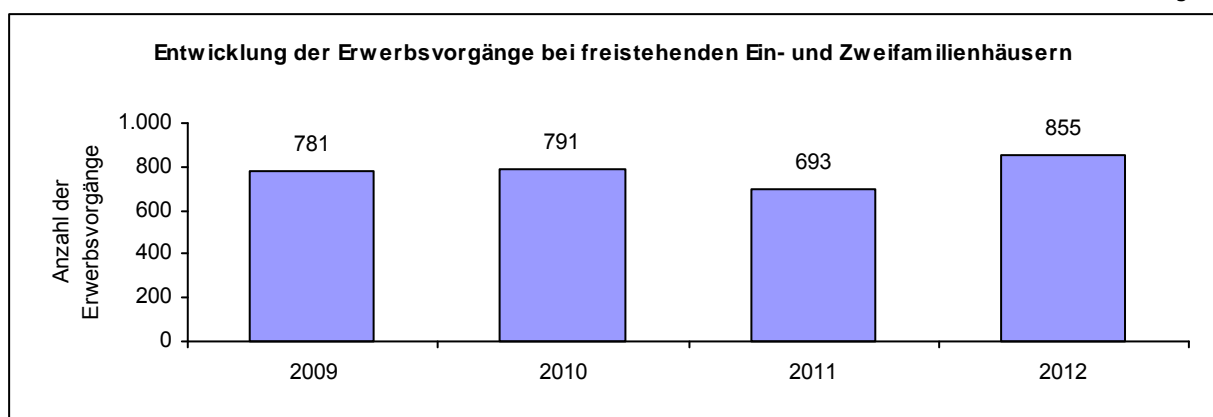
Abbildung 18



3.2.1 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wurden im Jahr 2012 insgesamt 855 Kauffälle dieses Teilmarktes zugeleitet.

Abbildung 19



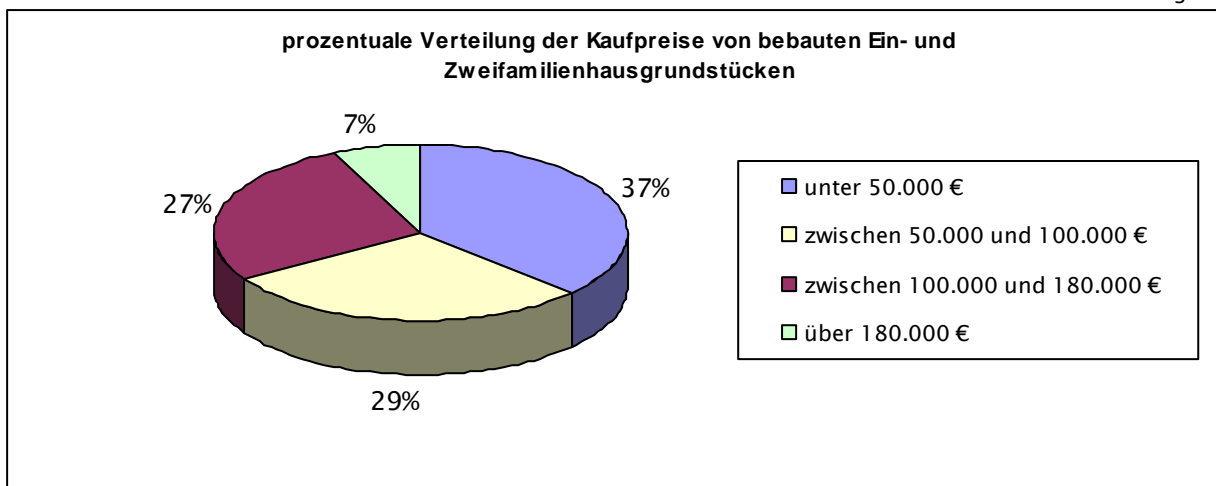
Die folgende Graphik gibt einen Überblick über die Verteilung der Verkäufe auf die Städte und Dörfer.

Abbildung 20



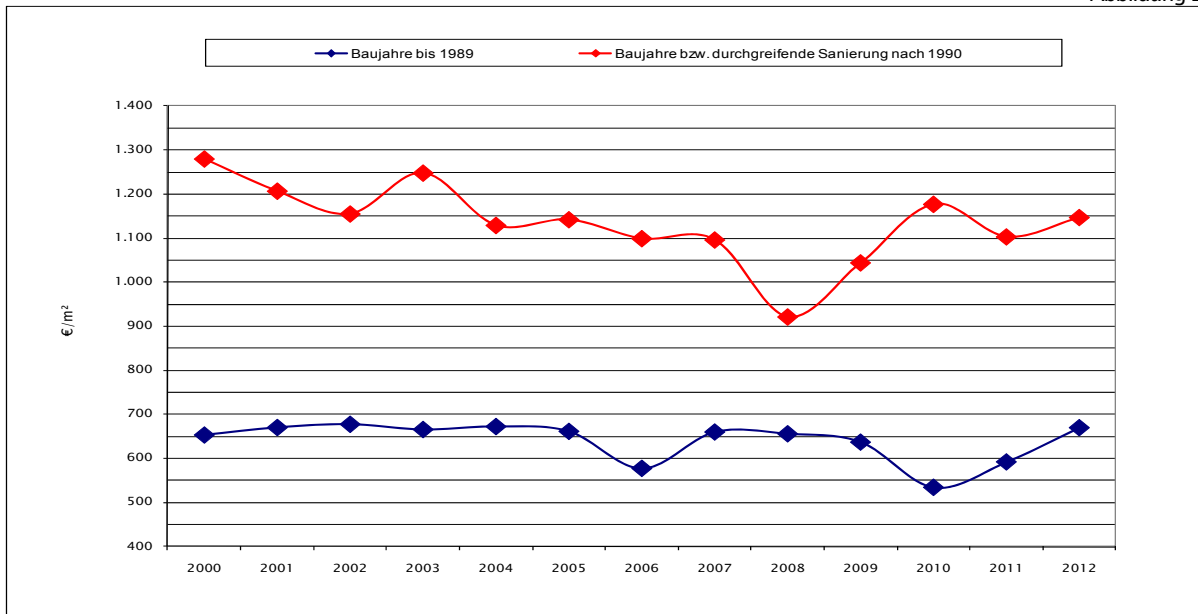
Der Anteil der verkauften Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke, verteilt sich wie folgt:

Abbildung 21



Das folgende Diagramm zeigt die Entwicklung der Wohnflächenpreise unter Berücksichtigung des Baujahres.

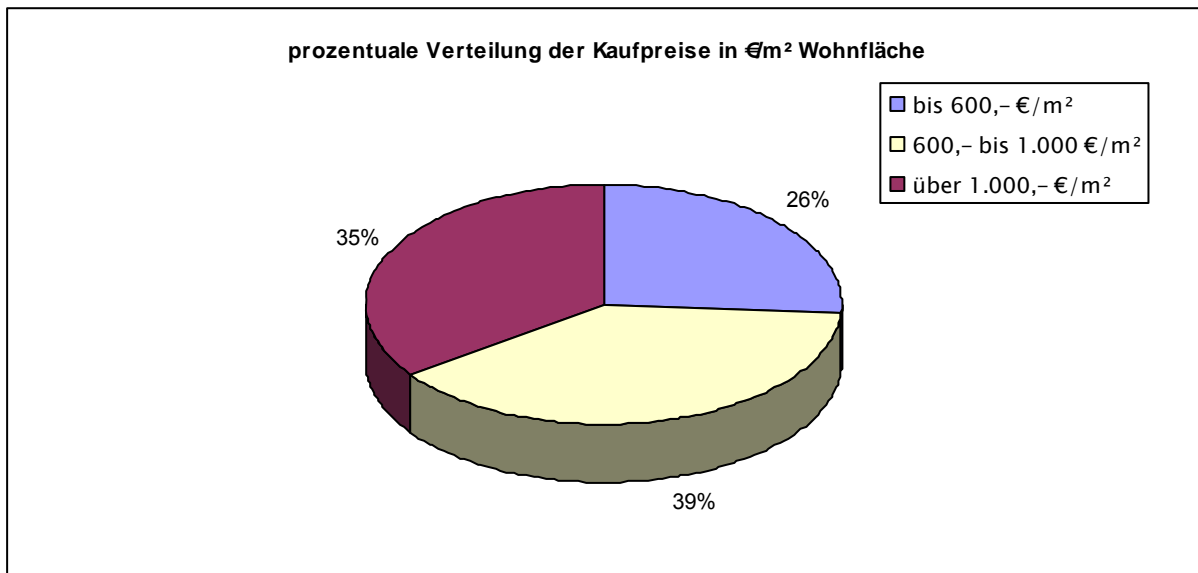
Abbildung 22



Umgerechnet auf den Preis pro Quadratmeter Wohnfläche ergibt sich folgende Verteilung nach Auswertung von 167 Kauffällen:

Im Bereich bis 600,- €/m² Wohnfläche liegen rd. 26 % sowie zwischen 600,- und 1.000,- €/m² rd. 39 % der Verkäufe. Über 1.000,- €/m² werden in rd. 35 % der Verkaufsfälle gezahlt.

Abbildung 23



Die nachfolgende Tabelle zeigt die Entwicklung der Kaufpreise ab 2006 über die Quadratmeterpreise der Wohnfläche für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser. Objektspezifische Qualitätsmerkmale wie Grundstücksgröße, Bodenwert, Wohnfläche, Bauzustand, Ausstattung usw. sind bei den Durchschnittswerten unberücksichtigt geblieben.

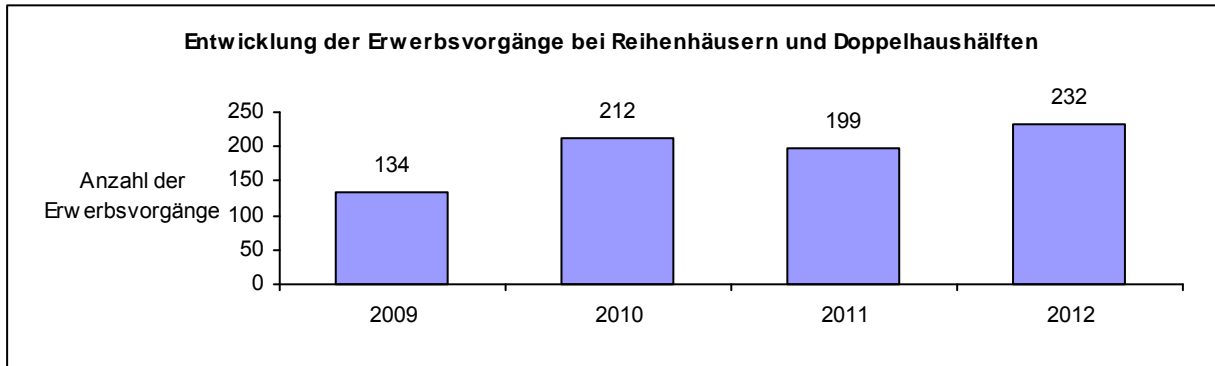
Tabelle 15

	Jahr	Baujahre bis 1989	Baujahre bzw. durchgreifende Sanierung nach 1990	Gesamt bzw. Mittel
Anzahl ausgewerteter Kauffälle	2006	50	36	86
	2007	54	36	90
	2008	31	53	84
	2009	48	34	82
	2010	85	45	130
	2011	172	75	247
	2012	107	60	167
Mittlerer Gesamtkaufpreis (€)	2006	75.460	134.060	99.990
	2007	89.390	132.650	106.694
	2008	74.180	122.260	104.516
	2009	83.120	142.190	107.612
	2010	67.760	154.180	97.675
	2011	72.234	143.931	94.004
	2012	92.894	158.131	116.332
Mittlere Grundstücksgröße (m ²)	2006	1.750	860	1.377
	2007	2.200	830	1.652
	2008	1.760	1.010	1.287
	2009	1.960	1.080	1.595
	2010	1.620	970	1.395
	2011	1.591	989	1.408
	2012	1.820	1.149	1.579
Mittlerer Wohnflächenpreis (€/m ²)	2006	576	1.099	786
	2007	648	1.096	813
	2008	575	921	780
	2009	630	1.044	798
	2010	533	1.177	761
	2011	578	1.099	741
	2012	670	1.147	841
Mittlere Wohnfläche (m ²)	2006	131	122	127
	2007	138	121	131
	2008	129	137	134
	2009	132	139	135
	2010	127	131	129
	2011	125	131	127
	2012	133	144	137

3.2.2 Reihenhäuser und Doppelhaushälften

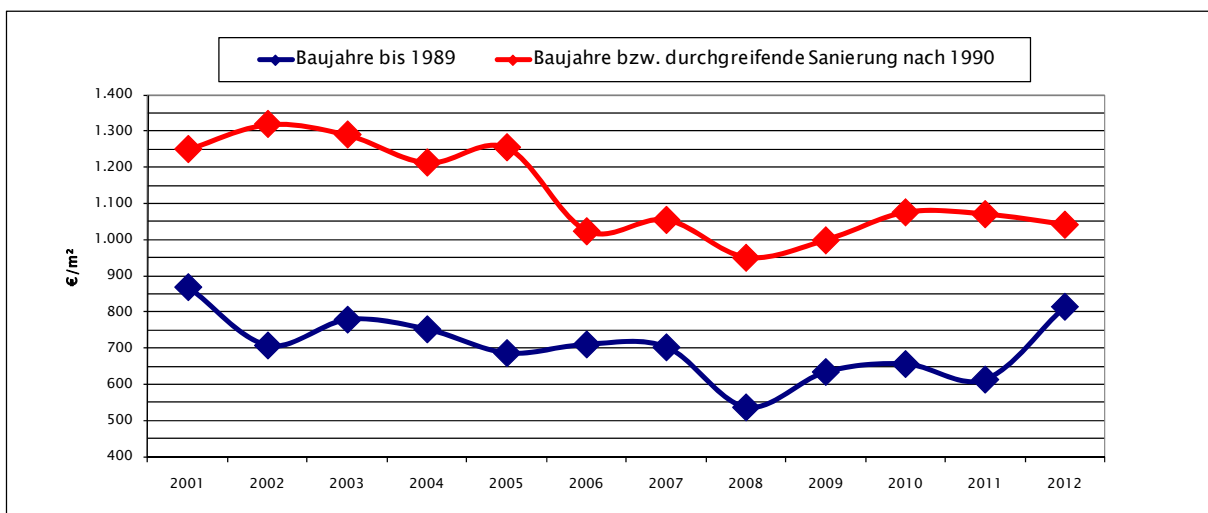
Im Berichtszeitraum wurden von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses 232 Kauffälle von Reihenhäusern und Doppelhaushälften ausgewertet.

Abbildung 24



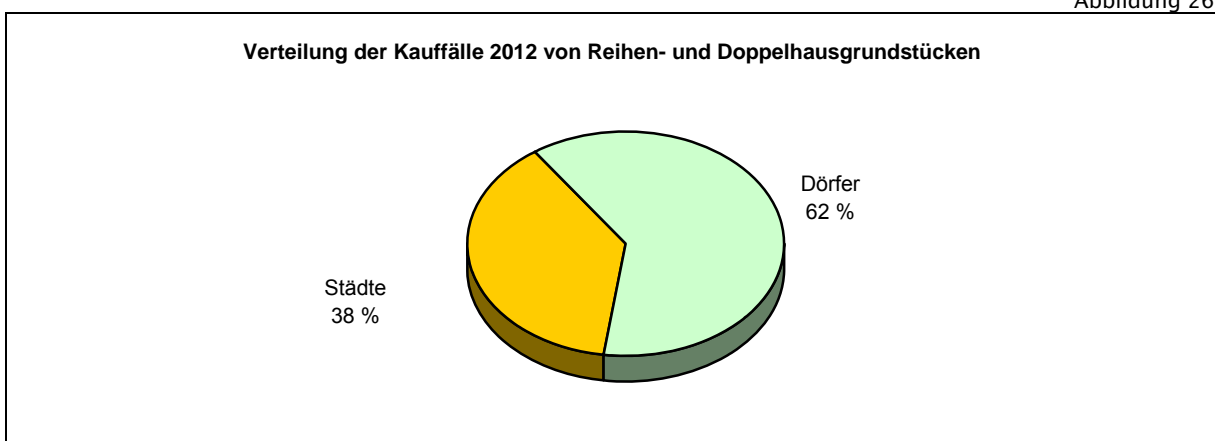
Das folgende Diagramm zeigt die Entwicklung der Wohnflächenpreise unter Berücksichtigung des Baujahres.

Abbildung 25



Die folgende Graphik gibt einen Überblick über die Verteilung der Verkäufe auf die Städte und Dörfer.

Abbildung 26



Die nachfolgende Tabelle zeigt die Entwicklung der Kaufpreise ab 2006 über die Quadratmeterpreise der Wohnfläche für Reihenhäuser und Doppelhaushälften. Objektspezifische Qualitätsmerkmale sind bei den Durchschnittswerten unberücksichtigt geblieben.

Tabelle 16

	Jahr	Baujahre bis 1989	Baujahre bzw. durchgreifende Sanierung nach 1990	Gesamt bzw. Mittel
Anzahl ausgewerteter Kauffälle	2006	27	10	37
	2007	24	25	49
	2008	9	17	26
	2009	21	17	38
	2010	17	16	33
	2011	52	26	78
	2012	40	27	67
Mittlerer Gesamtkaufpreis (€)	2006	74.070	120.890	86.724
	2007	72.000	112.860	92.847
	2008	50.940	100.440	83.279
	2009	67.220	101.820	82.699
	2010	74.090	112.980	92.946
	2011	72.298	117.820	87.472
	2012	67.079	114.722	86.278
Mittlere Grundstücksgröße (m ²)	2006	980	330	804
	2007	1.470	380	914
	2008	650	500	552
	2009	750	350	571
	2010	1.080	380	741
	2011	1.002	478	827
	2012	1.298	417	943
Mittlerer Wohnflächenpreis (€/m ²)	2006	705	1.024	799
	2007	706	1.055	888
	2008	548	948	821
	2009	634	989	783
	2010	656	1.076	852
	2011	613	1.071	758
	2012	815	1.042	906
Mittlere Wohnfläche (m ²)	2006	105	118	108
	2007	102	107	105
	2008	93	106	102
	2009	106	103	104
	2010	113	105	109
	2011	118	110	115
	2012	111	110	111

3.2.3 Eigentumswohnungen

Im Berichtszeitraum wurden der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses 135 Kaufverträge über Eigentumswohnungen zugesandt.

In diesem Teilmarkt ist die Zahl der Verkaufsfälle im Vergleich zum Vorjahr wieder leicht gestiegen.

Abbildung 27

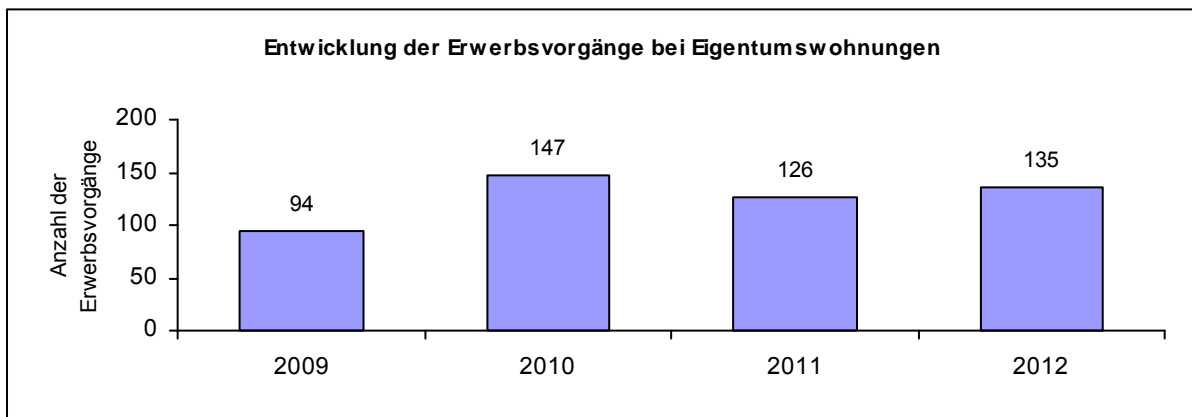
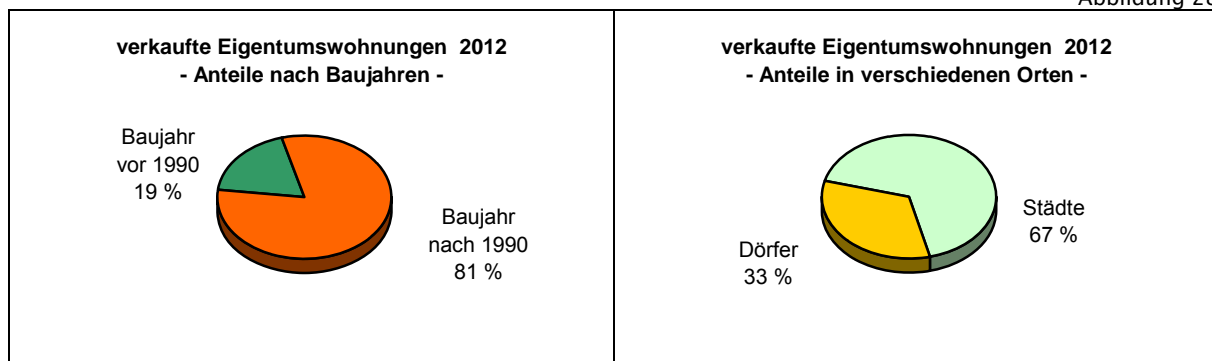


Abbildung 28



Das folgende Diagramm gibt einen Überblick über die Entwicklung des Wohnflächenpreises bei Eigentumswohnungen in den Jahren 2004 bis 2012, unter Berücksichtigung des Baujahres.

Abbildung 29

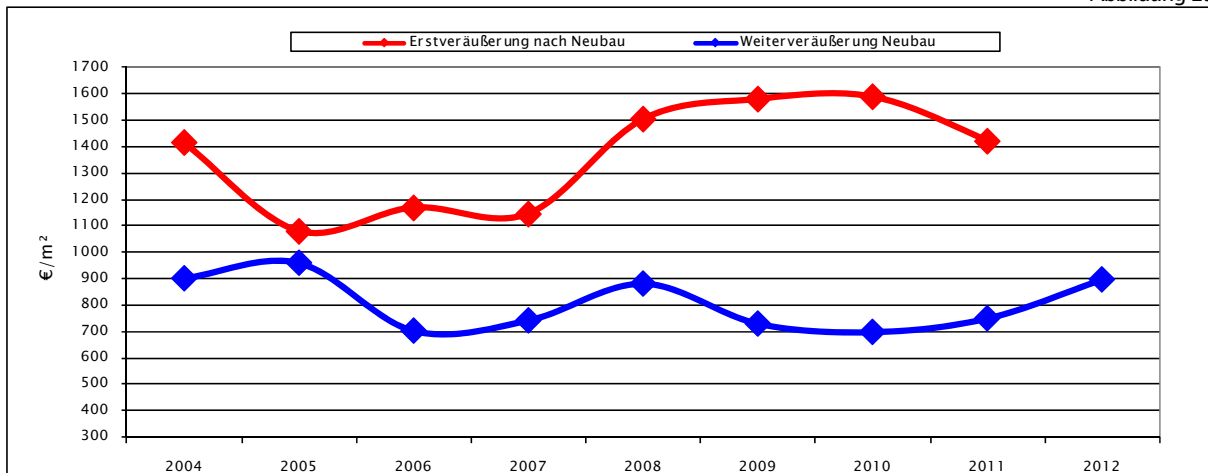


Tabelle 17

	Jahr	Erstveräußerung nach Neubau	Weiterverkauf		Gesamt, bzw. Mittel der Weiterverkäufe	Gesamt, bzw. Mittel aller Verkäufe
			Baujahr bis 1989 inkl. komplexer Wohnungsbau	Baujahr nach 1990		
Anzahl der ausgewerteten Kauffälle	2006	5	4	6	10	15
	2007	17	3	13	16	33
	2008	30	*	9	9	39
	2009/10	46	20	22	42	88
	2011	25	14	29	43	68
	2012	36	*	21	21	57
mittlerer Gesamtkaufpreis in €	2006	55.600	61.000	67.000	64.600	61.600
	2007	65.860	58.670	62.690	61.936	63.957
	2008	71.040	*	71.280	71.280	71.095
	2009/10	76.650	44.520	60.100	52.681	65.210
	2011	76.298	43.178	64.024	57.237	65.204
	2012	103.231	*	69.357	69.357	90.751
mittlerer Wohnflächenpreis in €/m ²	2006	1.170	703	704	704	859
	2007	1.147	733	743	741	950
	2008	1.504	*	883	883	1.361
	2009/10	1.588	446	699	578	986
	2011	1.421	607	800	737	1.003
	2012	*	*	899	899	*
mittlere Wohnfläche in m ²	2006	48	87	95	92	77
	2007	57	80	84	83	70
	2008	47	*	81	81	55
	2009/10	48	89	59	73	60
	2011	57	82	80	81	73
	2012	*	*	77	77	*

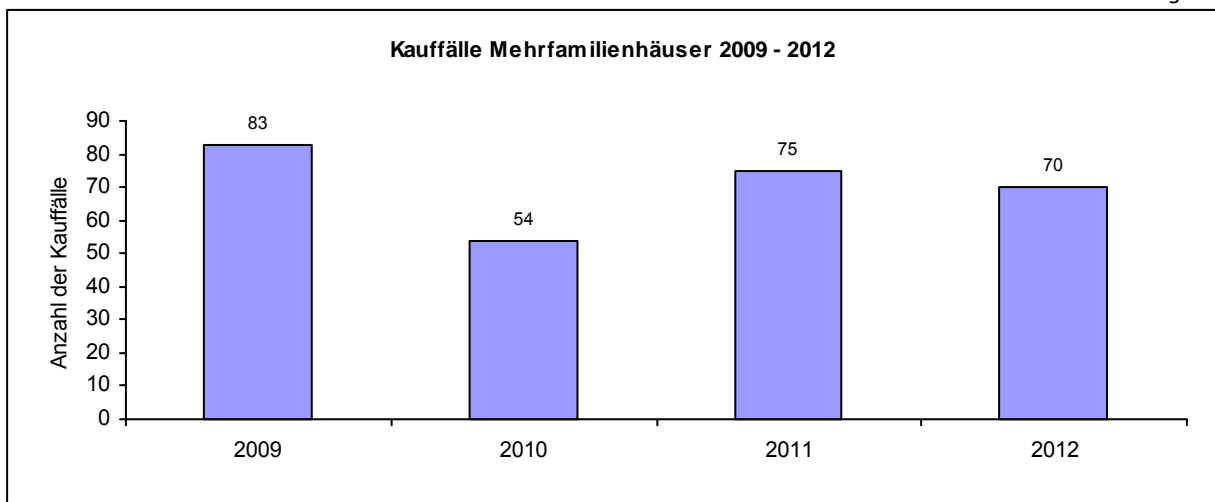
* Es lag keine ausreichende Anzahl auswertbarer Datengrundlagen vor.

3.2.4 Mehrfamilienhäuser

Für diesen Teilbereich konnten 2012 insgesamt 70 Kauffälle in die Kaufpreissammlung aufgenommen werden. Der durchschnittliche Kaufpreis je Mehrfamilienhausgrundstück betrug 151.462,- €, bei einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von rd. 1.900 m².

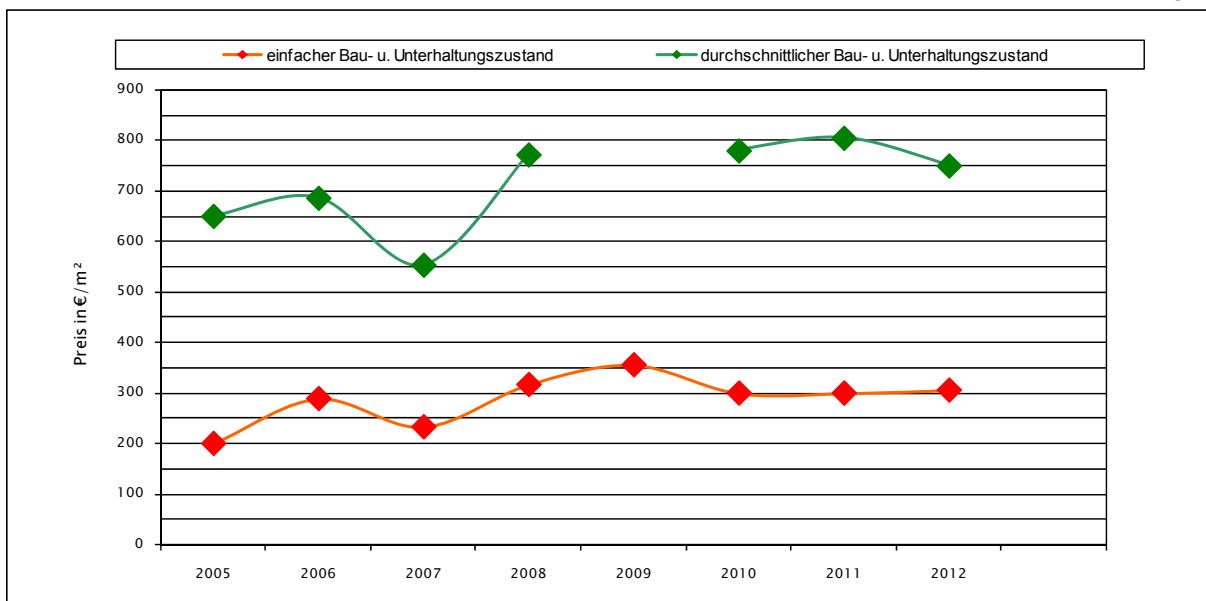
Das folgende Diagramm zeigt die Anzahl der Erwerbsvorgänge von Mehrfamilienhäusern.

Abbildung 30



Das nachfolgende Diagramm stellt die Entwicklung der Jahresdurchschnittspreise unterschiedlicher Bau- und Unterhaltungszustände dar. Auf weitere Ausweisungen von Durchschnittszahlen wird wegen der teilweise geringen Fallzahlen verzichtet.

Abbildung 31



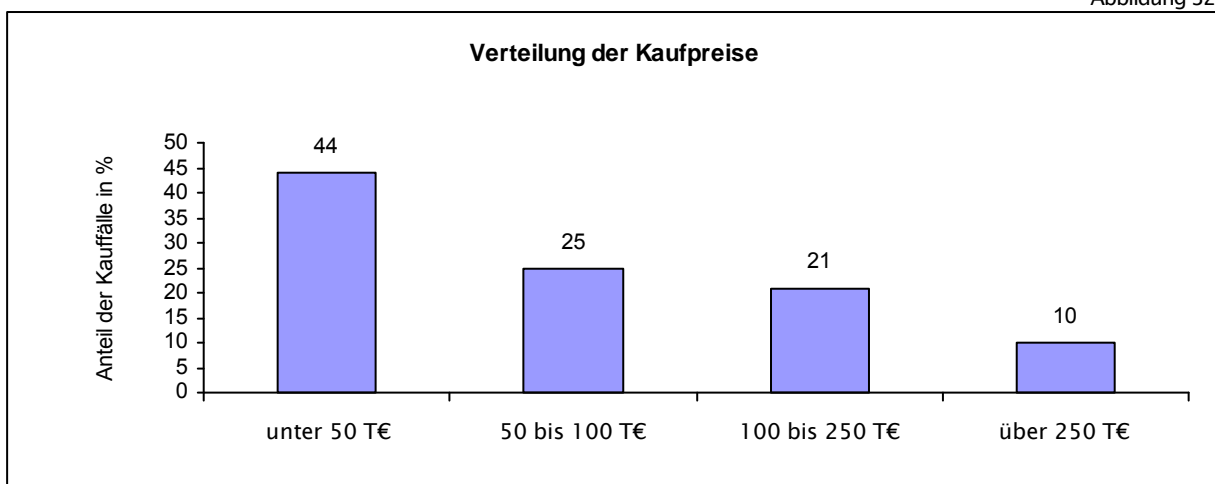
3.2.5 Wohn- und Geschäftshäuser

Von diesem Teilmarkt wurden 2012 insgesamt 48 Erwerbsvorgänge, die überwiegend in den Städten unseres Landkreises lagen, in die Kaufpreissammlung aufgenommen.

Die Wohn- und Geschäftsgrundstücke sind kaum vergleichbar. Wertbeeinflussende Unterschiede liegen insbesondere bei den wertrelevanten Merkmalen wie Lage, Größe des Objektes, Baujahr und Bauzustand vor.

Der mittlere Gesamtkaufpreis für Wohn- und Geschäftshäuser betrug 107.199,- €, bei einer mittleren Grundstücksgröße von 710 m².

Abbildung 32



3.3 Marktanpassung und Liegenschaftszinssatz

Mit Sachwertfaktoren und Liegenschaftszinssätzen sollen die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst werden, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind (§ 14 Abs. 1 ImmoWertV).

3.3.1 Marktanpassung im Sachwertverfahren

Gemäß § 14 Absatz 2 Nummer 1 sind Sachwertfaktoren insbesondere Faktoren zur Anpassung des Sachwerts, die aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden Sachwerten abgeleitet werden (Sachwertfaktoren, § 193 Absatz 5 Satz 2 Nummer 2 des Baugesetzbuchs).

Die nachfolgend angegebenen Zu- und Abschläge sind Durchschnittswerte von freistehenden eigengenutzten Wohngebäuden und wurden nach folgendem Bewertungsmodell ermittelt:

- Normalherstellungskosten 2000 (-NHK 2000-) und die dazugehörigen Baunebenkosten
- Bruttogrundfläche (BGF nach DIN 277 Ausgabe 1987)
- Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes
- ohne Berücksichtigung der Baujahresklasse
- Alterswertminderung linear
- aktueller Bodenwert
- Wert der Außenanlagen pauschal 2 - 4 %

Untersuchungen ergaben, dass die Höhe des Zu- und Abschlages vom errechneten Sachwert von folgenden Faktoren entscheidend abhängig ist:

- von der Lage des Grundstückes (Ort und Lage im Ort) und damit vom Bodenrichtwert
- vom Baujahr
- von der Höhe des vorläufigen Sachwertes

Die nachfolgende Tabelle betrifft Grundstücke mit Einfamilienhäusern Baujahr 1900 - 2010 mit üblichem Bau- und Modernisierungszustand

Tabelle 18

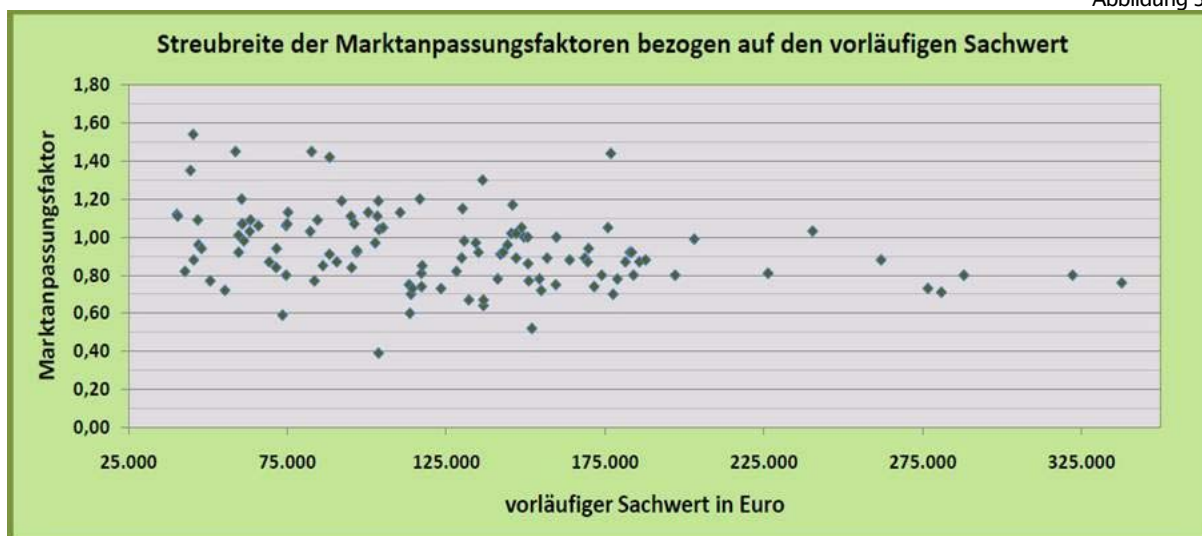
vorläufiger Sachwert in T€ für Baujahr	Bodenrichtwert in €/m ²			
	bis 1990	bis 15	16 bis 30	>30
bis 85	1,00 (0,82 - 1,12)	1,00 (0,85 - 1,10)	0,97 (0,80 - 1,13)	
85 bis 120	0,91 (0,70 - 1,19)	1,01 (0,73 - 1,19)	0,92 (0,84 - 1,12)	
> 120	0,91 (0,88 - 0,98)	1,13 (1,02 - 1,17)	0,92 (0,75 - 1,05)	
Ø	0,96 ± STAW 0,14 (0,82 - 1,10)	1,03 ± STAW 0,13 (0,90 - 1,20)	0,94 ± STAW 0,11 (0,83 - 1,05)	

Tabelle 19

vorläufiger Sachwert in T€ für Baujahr	Bodenrichtwert in €/m ²		
	nach 1990	bis 45	>46
bis 150	0,86 (0,74 - 0,97)	0,94 (0,80 - 1,15)	
150 bis 200	0,87 (0,74 - 1,00)	0,79 (0,70 - 0,87)	
> 200	0,87 (0,71 - 1,03)	0,81 (0,76 - 0,88)	
Ø	0,87 ± STAW 0,10 (0,77 - 0,97)	0,84 ± STAW 0,12 (0,72 - 0,96)	

In den Vorjahren wurde an dieser Stelle eine Graphik zur Abhängigkeit der Sachwertfaktoren vom vorläufigen Sachwert veröffentlicht. Auf diese Darstellung muss in der aktuellen Ausgabe des Grundstücksmarktberichtes verzichtet werden. Die Ursache dafür ist in dem gegenwärtigen sehr ungeordneten Marktgeschehen zu finden. Wie aus der nachfolgenden Graphik zu entnehmen, ist die Streubreite der Kaufpreise derart umfangreich, dass die Abhängigkeit der Sachwertfaktoren vom vorläufigen Sachwert signifikant nicht nachgewiesen werden kann.

Abbildung 33



3.3.2 Liegenschaftszinssatz

Gemäß § 14 Absatz 3 ImmoWertV sind die Liegenschaftszinssätze (Kapitalisierungszinssätze, § 193 Absatz 5 Satz 2 Nummer 1 des Baugesetzbuchs) die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Sie sind auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartige bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens (§§17 bis 20 ImmoWertV) abzuleiten.

Die nachfolgenden Tabellen enthalten die Werte, die auf Grundlage der vorliegenden Kauffälle und der ihnen entsprechenden Reinerträge, die nach dem vorgegebenen Bewertungsmodell ermittelt wurden.

Tabelle 20

Marktübliche Liegenschaftszinssätze 2011/2012				
Gebäudeart	Baujahre			
	vor 1990		nach 1990	
	Liegenschaftszinssatz			
	Mittelwert	Spanne	Mittelwert	Spanne
Einfamilienhäuser	4,0	3,0 - 4,9	4,2	3,2 - 4,8
Ø Wohnfläche in m ²	125 m ²		132 m ²	
Eigentumswohnungen	4,6	3,5 - 5,7	4,2	3,2 - 5,4
Ø Wohnfläche in m ²	81 m ²		78 m ²	

Tabelle 21

Marktübliche Liegenschaftszinssätze 2011/2012				
Gebäudeart	Anzahl der Wohneinheiten			
	bis 6 WE		>6 WE	
	Liegenschaftszinssatz			
	Mittelwert	Spanne	Mittelwert	Spanne
Mehrfamilienhäuser	6,0	5,0 - 7,0	6,9	5,8 - 8,0
Rohertragsvervielfältiger	10,4		8,6	
Reinertragsvervielfältiger	13,2		11,8	

Für Wohn- und Geschäftshäuser und reine Geschäftsgrundstücke konnten auf Grund der geringen Anzahl auswertbarer Kauffälle keine Liegenschaftszinssätze ermittelt werden.

3.3.3 Einfluss der Grundstücksgröße auf den Bodenwert

Die Abhängigkeit der normierten Kaufpreise von der Grundstücksgröße wurde anhand von zur Verfügung stehenden Kauffällen aus den Jahren 2009 bis 2012, deren Grundstücke ein- und zweigeschossig (individueller Wohnungsbau) bebaut werden können, untersucht.

Die Untersuchung stellt fest, dass ein Einfluss der Grundstücksgröße auf den Preis pro Quadratmeter vorhanden ist. Diese Abhängigkeit unterscheidet sich für städtische und ländliche Gebiete. Für die städtischen Gebiete standen 213 Kauffälle und für die ländlichen Gebiete 192 Kauffälle für die Auswertung zur Verfügung. Die einzelnen Kaufpreise wurden zuvor auf eine durchschnittliche Lage und einen einheitlichen Stichtag umgerechnet.

Mit den ermittelten Umrechnungskoeffizienten kann der Einfluss der Grundstücksgröße auf den Bodenwert überschlägig berücksichtigt werden. Im Einzelfall ist die individuelle Lage, der Zuschnitt und die Ausnutzbarkeit eines Grundstückes zu beachten.

Umrechnungskoeffizienten für Baugrundstücke – städtische Gebiete

Grundstücksfläche (m ²)	400	600	800	1.000	1.200
Umrechnungskoeffizient	1,12	1,06	1,00	1,08	1,12

Umrechnungskoeffizienten für Baugrundstücke – ländliche Gebiete

Grundstücksfläche (m ²)	600	800	1.000	1.200	1.400	1.600
Umrechnungskoeffizient	0,88	0,99	1,00	0,95	0,89	0,84

Beispiel für die Anwendung des Umrechnungskoeffizienten für ländliches Gebiet

	Angaben zum Bodenrichtwertgrundstück	Angaben zum Grundstück
BRW	21 €/m ²	Bodenwert gesucht (x)
Grundstücksgröße	600 m ²	1.200 m ²

$$\text{Berechnung: } \frac{21 \text{ €/m}^2}{0,88} = \frac{x}{0,95} \rightarrow x = \frac{21 \text{ €/m}^2}{0,88} \cdot 0,95 = \underline{\underline{22,70 \text{ €/m}^2}}$$

Formel:

$$\text{ges. BRW} = \text{BRW des Richtwertgrundstückes} \cdot \frac{\text{UK der Größe des ges. Grundstückes}}{\text{UK der Größe des Richtwertgrundstückes}}$$

3.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke

Im Berichtsjahr 2012 wurden land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke mit einer Fläche von 8.172 ha veräußert.

Bei Zugrundelegung der Anzahl der Kauffälle beträgt der Marktanteil bei Ackerland 46 % und bei Grünland 18 %. Die restlichen Kauffälle beinhalten Wald- und sonstige landwirtschaftliche Flächen.

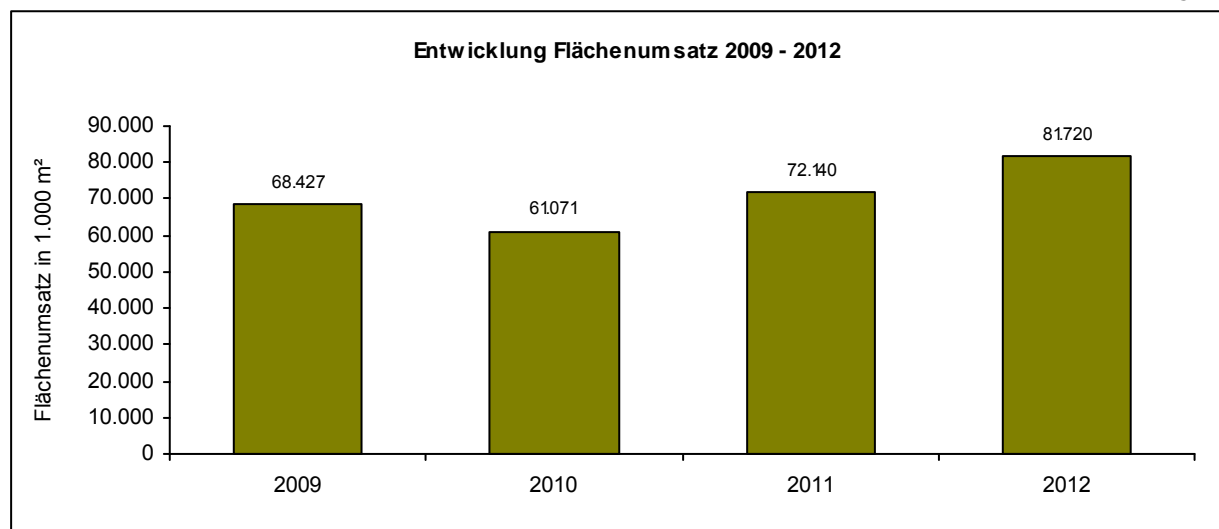
Seit 2009 ist folgende Entwicklung bei land- und forstwirtschaftlichen Flächen festzustellen:

Tabelle 22

	Anzahl der Kauffälle				Geldumsatz in Mio. €				Flächenumsatz in 1.000 m ²			
	2009	2010	2011	2012	2009	2010	2011	2012	2009	2010	2011	2012
Land- und forstwirtschaftliche Flächen	1.225	1.041	1.087	1.165	36,7	37,0	55,4	76,9	68.427	61.071	72.140	81.720

Der Flächenumsatz bei land- und forstwirtschaftlichen Flächen entwickelte sich seit 2009 wie folgt:

Abbildung 34



Bodenpreisentwicklung für Acker- und Grünland

Die nachfolgenden Indexreihen für Acker- und Grünland geben die durchschnittliche Preisentwicklung im Landkreis Ludwigslust-Parchim an.

Sie sind aus selbständigen Acker- und Grünlandflächen ab 5.000 m² aus dem Zeitraum 2008 – 2012 mit dem Basisjahr 2010 = 100 ermittelt worden.

Tabelle 23

Jahr	Ackerland	Grünland
	Index (2010 = 100)	Index (2010 = 100)
2008	57	76
2009	81	92
2010	100	100
2011	137	130
2012	148	155

Abbildung 35

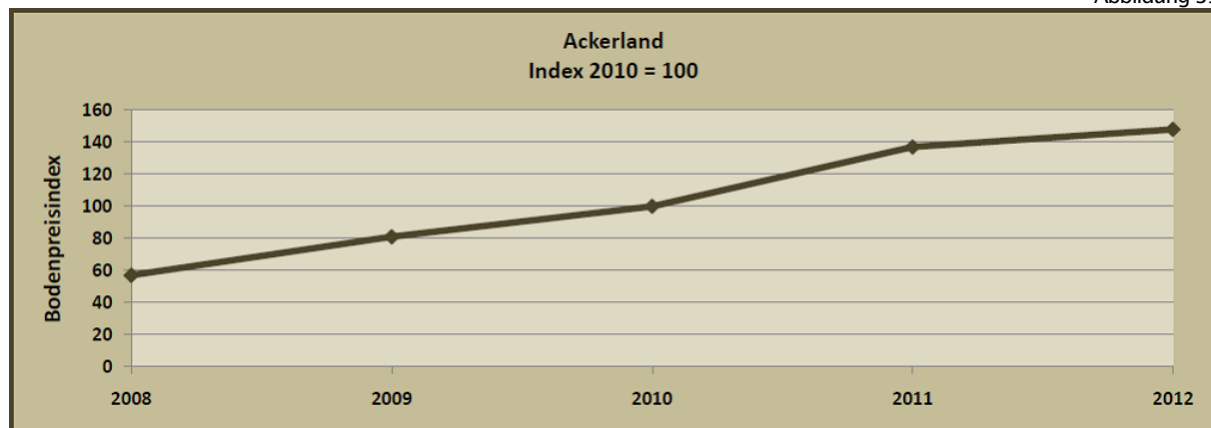


Abbildung 36



3.4.1 Entwicklung der Bodenrichtwerte für Acker- und Grünland

Bodenrichtwerte für Acker- und Grünland 2009 – 2012

Für die Bestimmung der Bodenrichtwerte für Acker- und Grünland wurden die Flächen des Landkreises in 11 Zonen eingeteilt. Bei der Einteilung der Zonen wurde davon ausgegangen, dass annähernd gleiche wertbestimmende Merkmale in den einzelnen Zonen gegeben sind. Hierbei waren insbesondere die Bodenart und die Ackerzahl/Grünlandzahl maßgebend.

Das Richtwertgrundstück ist definiert. Die Bodenrichtwerte für Acker- und Grünland sind der Bodenrichtwertkarte zu entnehmen.

Zone I Raum Wittenburg, Hagenow, Vellahn und Stralendorf

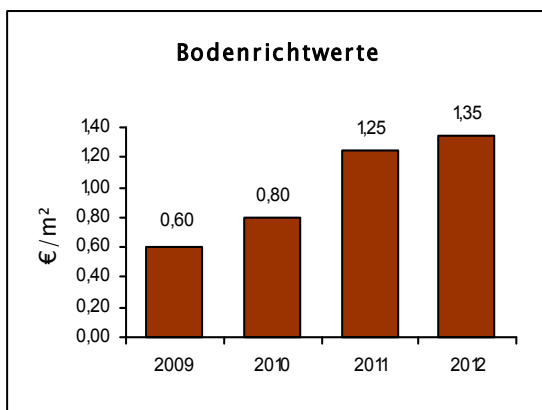


Abbildung 37

Bodenrichtwert per 31.12.2012 für Ackerland

1,35 €/m²

A-37-1,0

Für die Zone I konnten 58 Kauffälle für Ackerland ausgewertet werden, die einen durchschnittlichen Kaufpreis von 1,35 €/m² ergaben. Aus diesem Grund wird der Bodenrichtwert von 1,25 €/m² auf 1,35 €/m² erhöht. 38 % der Kauffälle lagen oberhalb dieses Wertes.

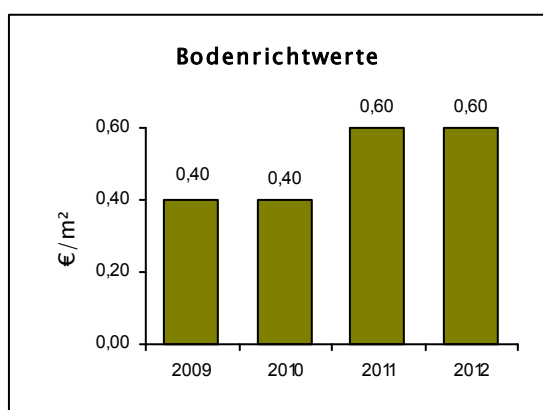


Abbildung 38

Bodenrichtwert per 31.12.2012 für Grünland

0,60 €/m²

Gr-38-1,0

20 Kauffälle aus dem letzten Jahr konnten in die Kaufpreissammlung aufgenommen werden. Der durchschnittliche Kaufpreis lag bei 0,60 €/m². Der Bodenrichtwert bleibt bestehen.

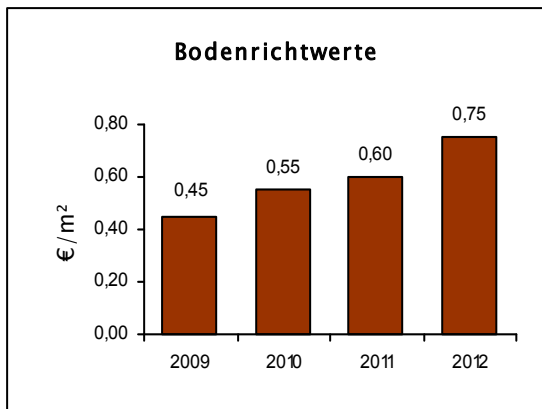
Zone II Raum Lübtheen –Picher, Alt Zachun–Moraas, Zweedorf–Bickhusen

Abbildung 39

Bodenrichtwert per 31.12.2012 für Ackerland**0,75 €/m²****A-24-1,0**

21 Kauffälle aus dem Jahr 2012, die einen durchschnittlichen Kaufpreis von 0,75 €/m² ergaben, konnten in die Kaufpreissammlung aufgenommen werden. Deshalb wird der Bodenrichtwert von 0,60 €/m² auf 0,75 €/m² erhöht.

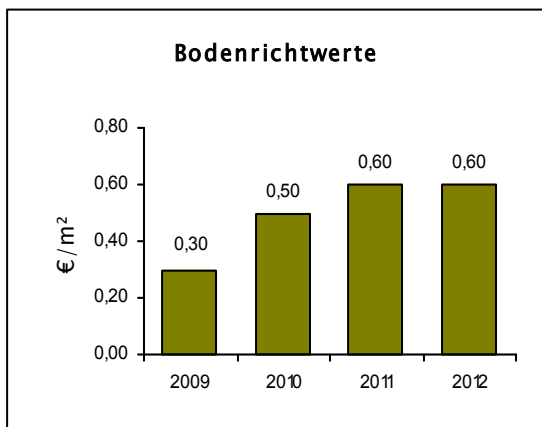


Abbildung 40

Bodenrichtwert per 31.12.2012 für Grünland**0,60 €/m²****Gr-34-1,0**

23 Kauffälle aus den Jahren 2011 und 2012, die einen durchschnittlichen Kaufpreis von 0,60 €/m² ergaben, konnten in die Kaufpreissammlung aufgenommen werden. Der Bodenrichtwert bleibt bestehen.

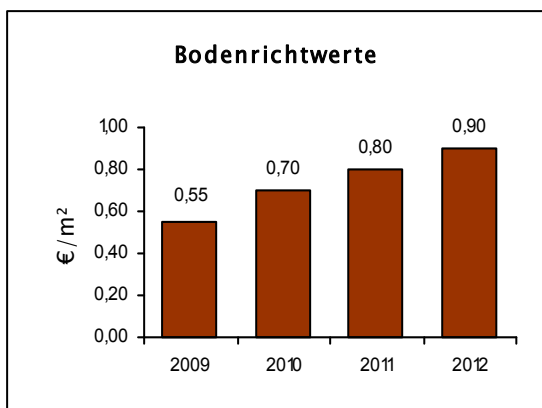
Zone III Raum Boizenburg–Greven, Blücher–Bengerstorf, Gothmann–Teldau

Abbildung 41

Bodenrichtwert per 31.12.2012 für Ackerland**0,90 €/m²****A-36-1,0**

Für die Zone III konnten 26 Kauffälle aus dem letzten Jahr für Ackerland ausgewertet werden, die einen durchschnittlichen Kaufpreis von 0,90 €/m² ergaben. Der Bodenrichtwert wird erhöht.

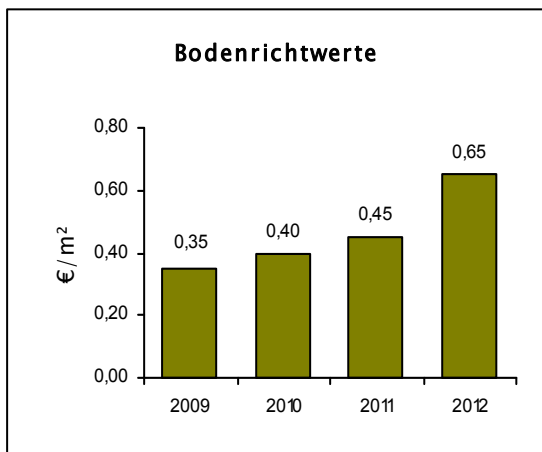


Abbildung 42

Bodenrichtwert per 31.12.2012 für Grünland**0,65 €/m²****Gr-37-1,0**

Für die Zone III konnten insgesamt 11 Kauffälle für Grünland aus dem letzten Jahr ausgewertet werden. Der durchschnittliche Kaufpreis lag bei 0,65 €/m². Der Bodenrichtwert wird deshalb auf 0,65 €/m² erhöht.

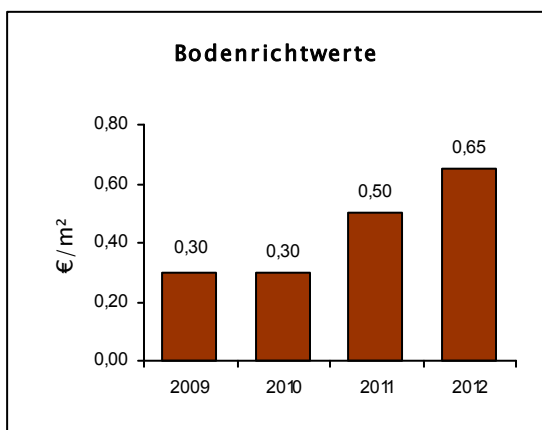
Zone IV Raum Dömitz, Polz

Abbildung 43

Bodenrichtwert per 31.12.2012 für Ackerland**0,65 €/m²****A-26-1,0**

Aus dem letzten Jahr konnten 10 Kauffälle in die Kaufpreissammlung aufgenommen werden, die einen durchschnittlichen Kaufpreis von 0,65 €/m² ergaben. Der Bodenrichtwert wird auf 0,65 €/m² angehoben.

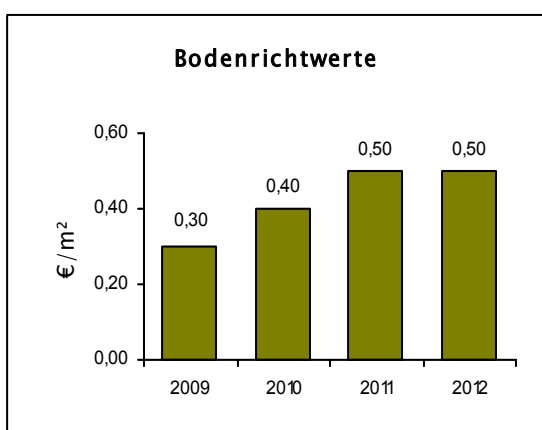


Abbildung 44

Bodenrichtwert per 31.12.2012 für Grünland**0,50 €/m²****Gr-40-1,0**

Aus dem Jahr 2012 konnten nur 9 Kauffälle in die Kaufpreissammlung aufgenommen werden. Der durchschnittliche Kaufpreis lag bei 0,50 €/m². Der Bodenrichtwert bleibt bestehen.

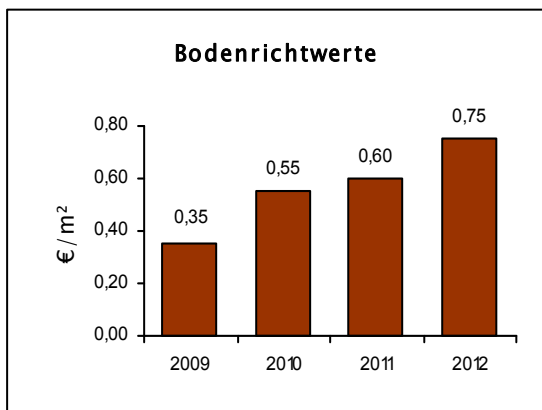
Zone V Raum Blievenstorf, Brunow, Parchim

Abbildung 45

Bodenrichtwert per 31.12.2012 für Ackerland**0,75 €/m²****A-39-1,0**

43 Kauffälle aus dem letzten Jahr konnten in die Kaufpreissammlung aufgenommen werden. Der durchschnittliche Kaufpreis lag bei 0,75 €/m². Der Bodenrichtwert wird auf 0,75 €/m² angehoben.

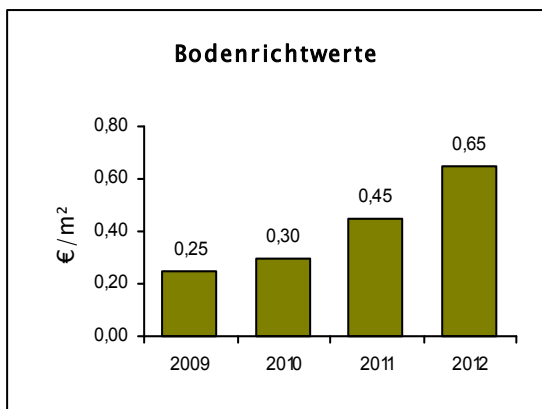


Abbildung 46

Bodenrichtwert per 31.12.2012 für Grünland**0,65 €/m²****Gr-36-1,0**

Der Bodenrichtwert wurde von 12 Kauffällen aus dem letzten Jahr abgeleitet. Der durchschnittliche Kaufpreis lag bei 0,65 €/m². Aus diesem Grund wird der Bodenrichtwert auf 0,65 €/m² erhöht.

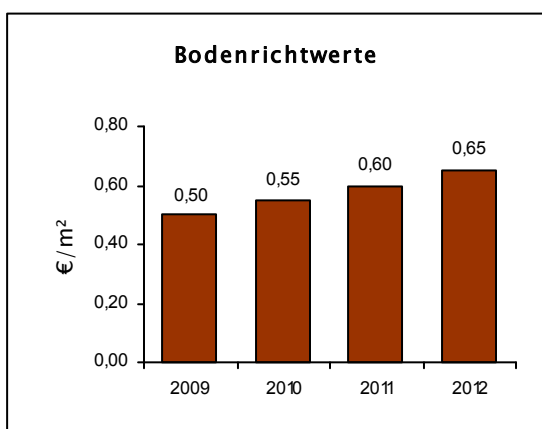
Zone VI Raum Fahrbinde-Ludwigslust-Eldena, Friedrichsmoor, Grebs-Malliß, Rastow, Sternberg-Crivitz

Abbildung 47

Bodenrichtwert per 31.12.2012 für Ackerland**0,65 €/m²****A-22-1,0**

2012 konnten 57 Kauffälle in die Kaufpreissammlung aufgenommen werden, die einen durchschnittlichen Kaufpreis von 0,65 €/m² ergaben. Der Bodenrichtwert wird deshalb auf 0,65 €/m² angehoben.

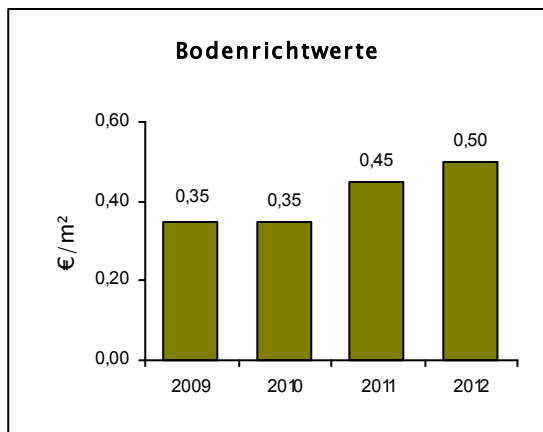


Abbildung 48

Bodenrichtwert per 31.12.2012 für Grünland**0,50 €/m²****Gr-30-1,0**

31 Kauffälle aus dem Jahr 2012 konnten in die Kaufpreissammlung aufgenommen werden. Der durchschnittliche Kaufpreis lag bei 0,50 €/m². Der Bodenrichtwert wird auf 0,50 €/m² erhöht.

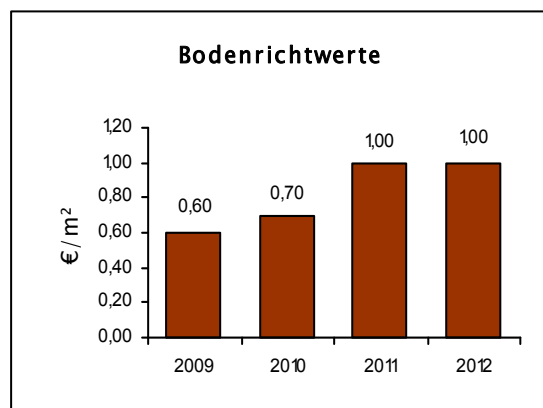
Zone VII Raum Zarrentin

Abbildung 49

Bodenrichtwert per 31.12.2012 für Ackerland**1,00 €/m²****A-32-1,0**

Für Ackerland konnten aus dem letzten Jahr 10 Kauffälle, die einen durchschnittlichen Kaufpreis von 1,00 €/m² ergaben, in die Kaufpreissammlung aufgenommen werden.

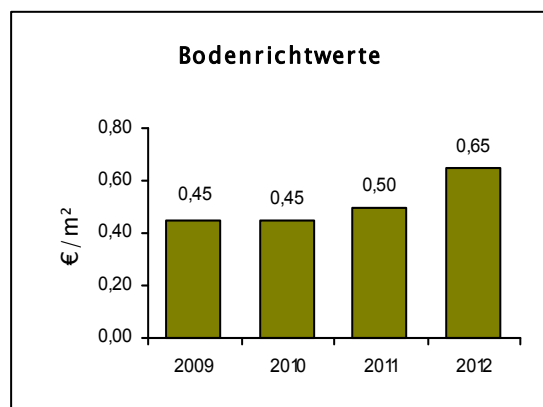


Abbildung 50

Bodenrichtwert per 31.12.2012 für Grünland**0,65 €/m²****Gr-39-1,0**

Für die Zone VII konnten insgesamt 12 Kauffälle aus dem letzten Jahr für Grünland ausgewertet werden, die einen durchschnittlichen Kaufpreis von 0,65 €/m² ergaben. Aus diesem Grund wird der Bodenrichtwert auf 0,65 €/m² erhöht.

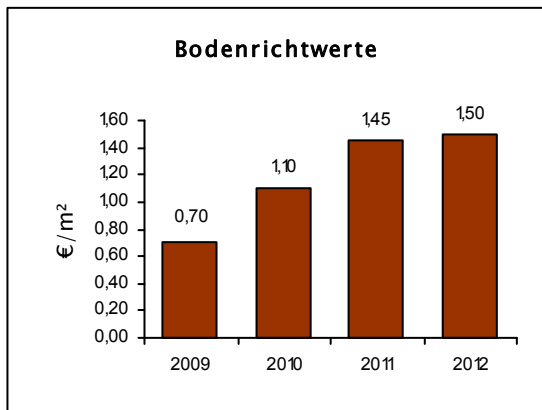
Zone VIII **Raum Leezen-Brüel**

Abbildung 51

Bodenrichtwert per 31.12.2012 für Ackerland**1,50 €/m²****A-43-1,0**

Für Ackerland konnten 26 Kauffälle aus dem letzten Jahr in die Kaufpreissammlung aufgenommen werden. Der durchschnittliche Kaufpreis lag bei 1,50 €/m². Der Bodenrichtwert wird deshalb auf 1,50 €/m² festgelegt.

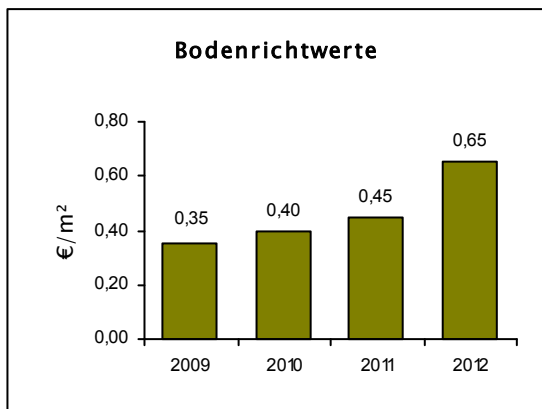


Abbildung 52

Bodenrichtwert per 31.12.2012 für Grünland**0,65 €/m²****Gr-35-1,0**

Für die Zone VIII konnten insgesamt 12 Kauffälle aus dem letzten Jahr für Grünland ausgewertet werden, die einen durchschnittlichen Kaufpreis von 0,65 €/m² ergaben. Deshalb wird der Bodenrichtwert mit 0,65 €/m² festgesetzt.

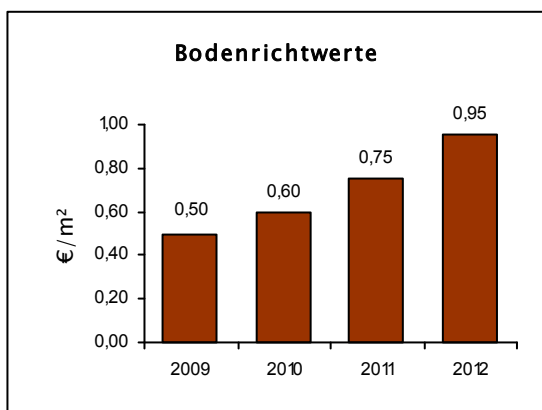
Zone IX **Raum Spornitz-Friedrichsruhe**

Abbildung 53

Bodenrichtwert per 31.12.2012 für Ackerland**0,95 €/m²****A-29-1,0**

Für Ackerland konnten aus dem letzten Jahr 23 Kauffälle, die einen durchschnittlichen Kaufpreis von 0,95 €/m² ergaben, in die Kaufpreissammlung aufgenommen werden. Der Bodenrichtwert wird deshalb auf 0,95 €/m² festgelegt.

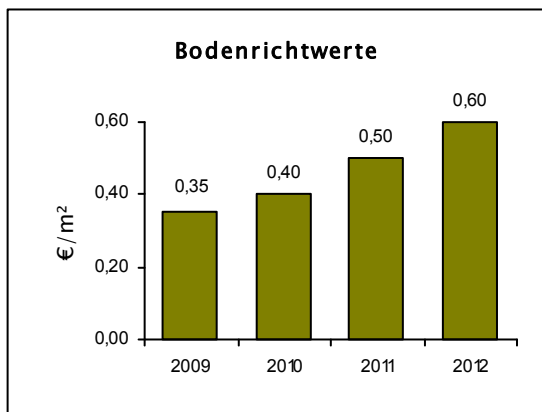


Abbildung 54

Bodenrichtwert per 31.12.2012 für Grünland**0,60 €/m²****Gr-34-1,0**

Für die Zone VIII konnten insgesamt 14 Kauffälle aus den letzten zwei Jahren für Grünland ausgewertet werden, die einen durchschnittlichen Kaufpreis von 0,60 €/m² ergaben. Aus diesem Grund wird der Bodenrichtwert auf 0,60 €/m² erhöht.

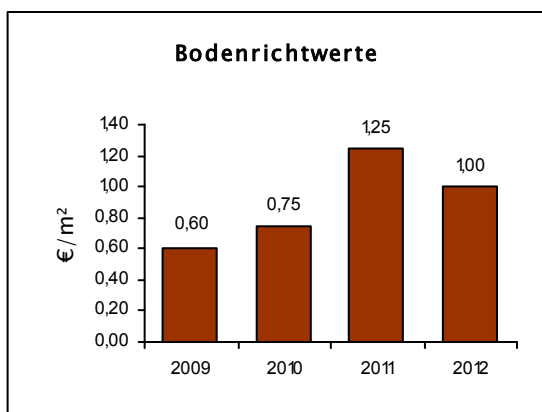
Zone X Raum Dabel-Goldberg-Lübz

Abbildung 55

Bodenrichtwert per 31.12.2012 für Ackerland**1,00 €/m²****A-39-1,0**

Für Ackerland konnten aus dem letzten Jahr 46 Kauffälle, die einen durchschnittlichen Kaufpreis von 1,00 €/m² ergaben, in die Kaufpreissammlung aufgenommen werden. Der Bodenrichtwert wird deshalb auf 1,00 €/m² herabgesetzt.

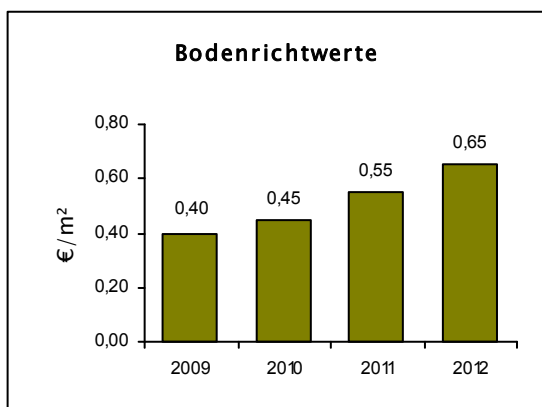


Abbildung 56

Bodenrichtwert per 31.12.2012 für Grünland**0,65 €/m²****Gr-36-1,0**

Für die Zone X konnten insgesamt 15 Kauffälle aus den letzten zwei Jahren für Grünland ausgewertet werden, die einen durchschnittlichen Kaufpreis von 0,65 €/m² ergaben. Deshalb wird der Bodenrichtwert auf 0,65 €/m² angehoben.

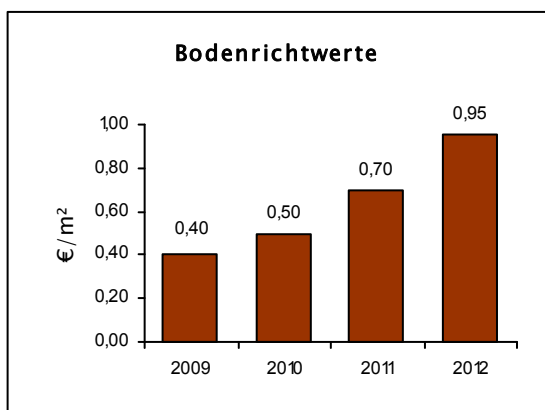
Zone XI Raum Dobbertin-Plau-Kreien

Abbildung 57

Bodenrichtwert per 31.12.2012 für Ackerland**0,95 €/m²****A-24-1,0**

Für Ackerland konnten aus dem letzten Jahr 18 Kauffälle, die einen durchschnittlichen Kaufpreis von 0,95 €/m² ergaben, in die Kaufpreissammlung aufgenommen werden. Der Bodenrichtwert wird auf 0,95 €/m² erhöht.

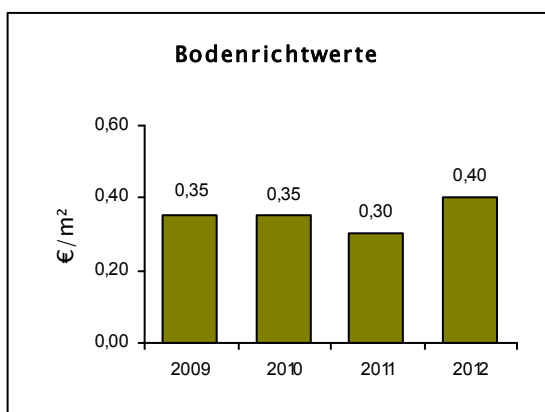


Abbildung 58

Bodenrichtwert per 31.12.2012 für Grünland**0,40 €/m²****Gr-34-1,0**

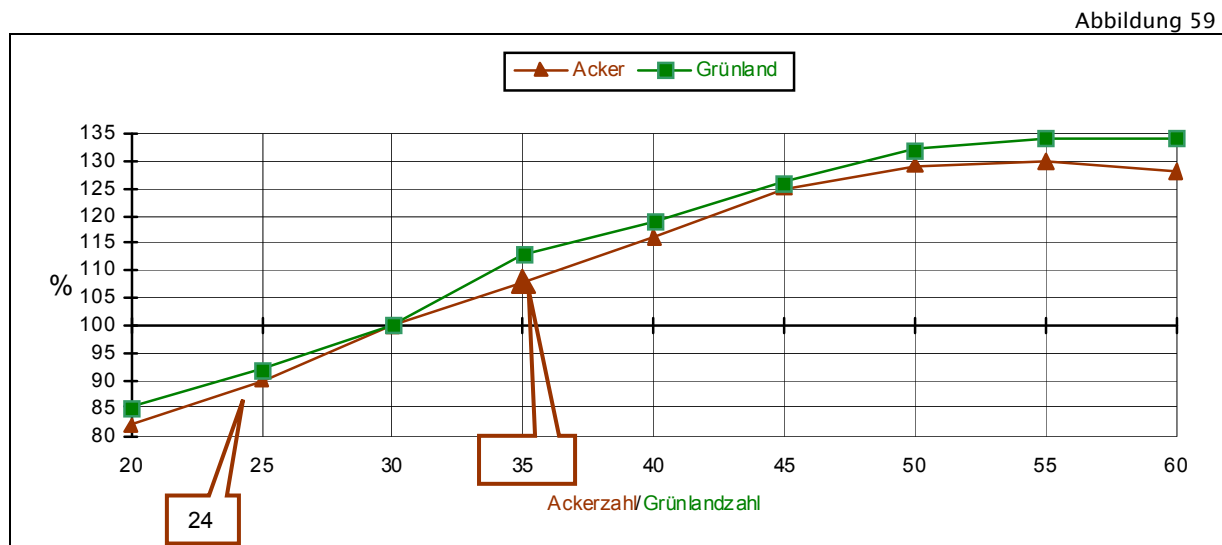
Für Grünland konnten aus den letzten drei Jahren nur 9 Kauffälle, die einen durchschnittlichen Kaufpreis von 0,40 €/m² ergaben, in die Kaufpreissammlung aufgenommen werden. Der Bodenrichtwert wird deshalb auf 0,40 €/m² angehoben.

3.4.2 Einfluss von Bodenqualität und Größe einer Kauffläche auf den Kaufpreis von Acker- und Grünland

Einfluss der Bodenqualität (Ackerzahl/Grünlandzahl)

Obwohl die Lage, die Zuwegung, die Wasserverhältnisse, die Größe usw. den Bodenwert stark beeinflussen, haben die Untersuchungen ergeben, dass die Bodenqualität ebenfalls einen nachvollziehbaren Einfluss auf den Kaufpreis hat.

Die Umrechnung könnte für den Landkreis nach folgenden Zu- und Abschlägen erfolgen:



Beispiel:

Der Kaufpreis €/m² in der Zone II für Ackerland beträgt bei einer Ackerzahl von 24 = 0,75 €/m².

Bei einer Bodenqualität des Bewertungsgrundstückes von 35 würde sich der Kaufpreis wie folgt verändern:

$$\frac{0,75 \text{ €/m}^2 \times 108 \%}{88 \%} = \underline{\underline{0,92 \text{ €/m}^2}}$$

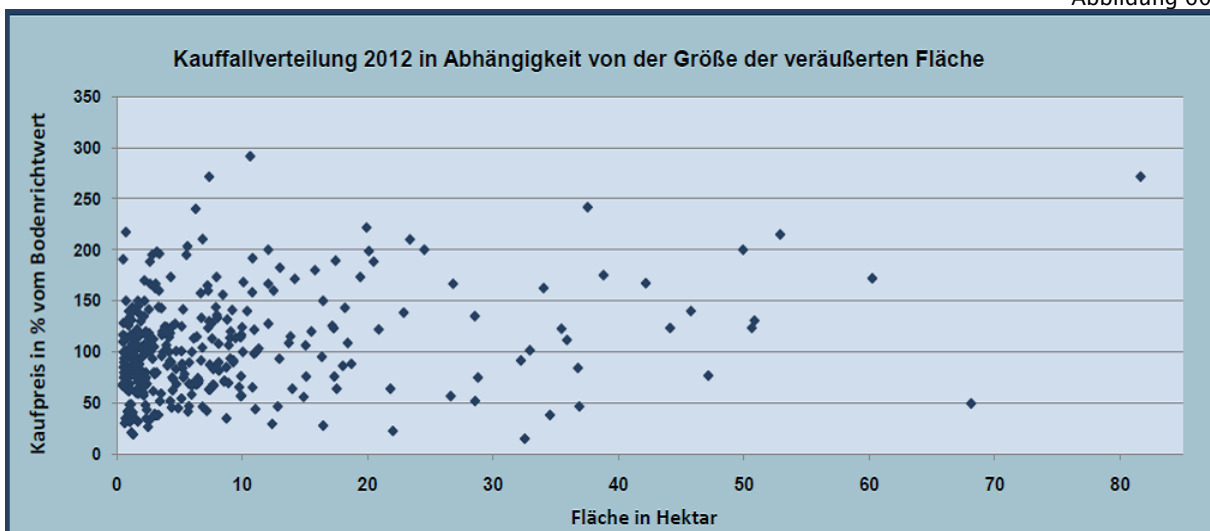
Einfluss der Größe einer Kauffläche

Zu diesem Thema wurden aufgrund wiederkehrender Nachfragen umfangreiche Untersuchungen der Kaufpreissammlung durchgeführt. Hierbei wurden die unterschiedlichsten Ansätze und Klasseneinteilungen gewählt. Signifikante Ergebnisse konnten die Untersuchungen allerdings nicht liefern. (ermitteltes Bestimmtheitsmaß $R^2 = 0,07$)

Wie aus unten aufgeführter Grafik ersichtlich ist, vollzieht sich die Streuung der Kauffälle unabhängig von der jeweils veräußerten Flächengröße.

Zusammenfassend muss festgestellt werden, dass sich aus der Kaufpreissammlung keine Abhängigkeit des Bodenpreises landwirtschaftlicher Nutzflächen von der Größe der veräußerten Flächen nachweisen lässt.

Abbildung 60



3.4.3 Regenerative Energien

Windkraftanlagen

Die verkauften Flächen sind zu unterscheiden nach

- landwirtschaftlichen Nutzflächen, die in Windeignungsgebieten liegen und für die eine künftige Nutzung für Windenergieanlagen wahrscheinlich ist und nach
- Teilflächen aus landwirtschaftlichen Nutzflächen, auf denen Windkraftanlagen errichtet werden bzw. bereits wurden (Standortflächen: Baufläche und eventuelle Zuwegung).

Zu **landwirtschaftlichen Nutzflächen in Windeignungsgebieten** lag im vergangenen Jahr kein auswertbarer Verkaufsfall vor. In den Jahren von 1996 bis 2011 konnten insgesamt 27 Kauffälle zur Auswertung herangezogen werden. Die Kaufpreise lagen vorwiegend im Bereich von 0,70 €/m² bis 1,30 €/m². Der Mittelwert wurde mit rund 0,90 €/m² ermittelt. Ein Trend ist aus den Daten nicht ablesbar.

Kaufpreise von Landwirtschaftsflächen in Windeignungsgebieten

Tabelle 23

Zeitraum	Anzahl auswertbarer Kauffälle	durchschnittlicher Kaufpreis in €/m ²	durchschnittliche Verhältniszahl Kaufpreis
			Bodenrichtwert Acker
1996 bis 2000 (5 Jahre)	18	0,96	-
2001 bis 2005 (5 Jahre)	7	0,72	-
2006 bis 2008 (3 Jahre)	0	-	-
2009 bis 2011 (3 Jahre)	2	0,86	2,0

Aus den Verkäufen reiner **Standortflächen** für Windräder konnten in den vergangenen Jahren insgesamt 3 Fälle ausgewertet werden. Im Mittel wurden die Flächen zu einem Kaufpreis von 33 €/m² veräußert.

Biogasanlagen

In den Jahren 2009 bis 2012 lagen 5 auswertbare Kauffälle über landwirtschaftliche Flächen, die für die Errichtung von Biogasanlagen vorgesehen sind, vor. Im Mittel wurde eine Fläche von ca. 1,6 Hektar zu einem Kaufpreis von ca. 2,90 €/m² verkauft.

Photovoltaikanlagen

Zu Standorten für Photovoltaikanlagen konnten keine Auswertungen durchgeführt werden, da entsprechende Kauffälle in der Kaufpreissammlung nicht vorliegen.

Das Fehlen dieser Kauffälle ist darauf zurückzuführen, dass die Stellflächen für diese Anlagen überwiegend lediglich zeitlich befristet durch die Anlagenbetreiber gepachtet werden.

3.4.4 Unland und Abbauflächen

Unland

Für nicht land- und forstwirtschaftlich nutzbare Flächen (Unland) wurden Kaufpreise erzielt, die vorwiegend im Bereich von 40 % des Bodenrichtwertes für Ackerland lagen. Die überwiegende Anzahl der Kauffälle liegt hierbei in einer Spanne von 20 bis 60 % des Ackerlandpreises.

Abbauflächen

Im Berichtszeitraum wurden der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses nur wenige Kauffälle über Abbauand zugeleitet.

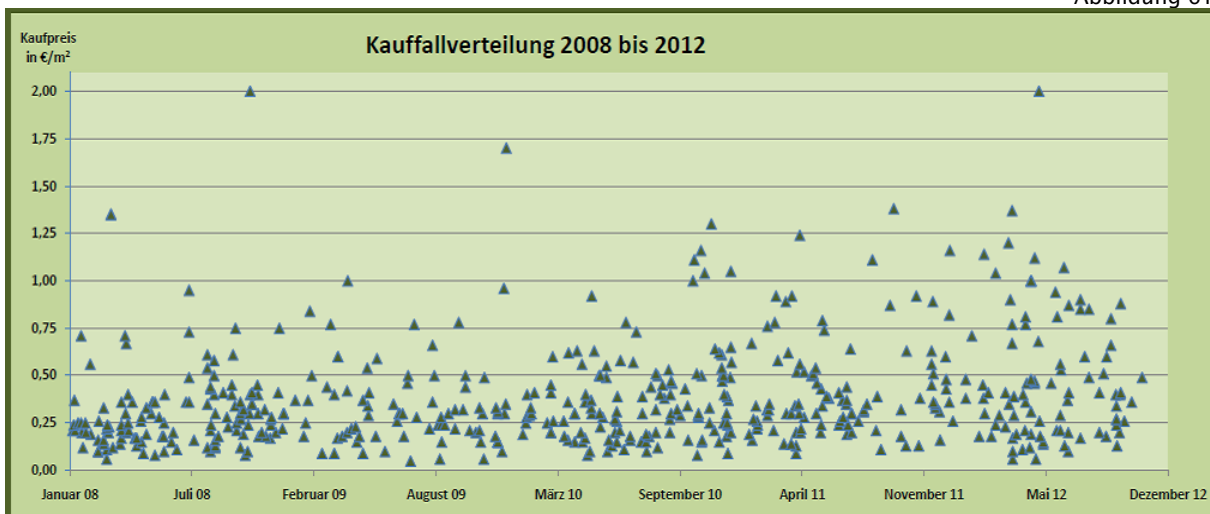
Für den Zeitraum 2005 bis 2012 sind in der Kaufpreissammlung 41 Kauffälle für Abbauand aufgenommen worden. Diese Kauffälle stammen von mehr als 10 Standorten, darunter 6 Standorte für Kiesgewinnung. Es wurden landwirtschaftlich genutzte Grundstücke als Abbauflächen veräußert. Aus den Kaufverträgen ging nicht hervor, ob es sich bei den veräußerten Grundstücken um Flächen handelt, deren Bodenschätze bergfrei sind oder dem Grundeigentümer die Verfügung obliegt. Die Kaufpreise für Abbauand lagen vorwiegend im Bereich des 2- bis 4fachen des Wertes für Ackerland. Die Werte liegen zwischen 0,70 und 2,50 €/m². Es zeigte sich eine Standortabhängigkeit der erzielten Kaufpreise.

Für Flächen, von denen bekannt ist, dass es sich um stillgelegtes Abbauand handelt, konnte ein durchschnittlicher Kaufpreis von 0,20 €/m² ermittelt werden, wobei die Kaufpreise zwischen 0,05 und 0,25 €/m² liegen.

3.4.5 Holzungen/forstwirtschaftliche Flächen

141 Kauffälle, die Waldflächen betreffen, wurden der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Jahr 2012 übergeben. Davon konnten 115 Kauffälle ausgewertet werden, deren Bewuchs ein Bestandsalter zwischen 20 und 60 Jahren aufwies. Die Kauffälle ergaben einen durchschnittlichen Kaufpreis von 0,45 €/m² einschließlich des Aufwuchses. Bei der überwiegenden Anzahl der Kauffälle (75 % aller Kauffälle) lag der Kaufpreis zwischen 0,20 und 0,75 €/m².

Abbildung 61



25 Kauffälle aus den Jahren 2011/2012 betrafen Laubwald. Für Laubwald wurde ein durchschnittlicher Kaufpreis von 0,50 €/m² erzielt.

58 Kauffälle aus dem Jahr 2012 betrafen Nadelwald. Für Nadelwald wurde ein durchschnittlicher Kaufpreis von 0,45 €/m² erzielt.

23 Kauffälle aus dem Jahr 2012 betrafen Mischwald. Für Mischwald wurde ein durchschnittlicher Kaufpreis von 0,45 €/m² erzielt.

Obwohl Untersuchungen vorgenommen wurden, konnte der Wertanteil des Aufwuchses am Kaufpreis nicht ermittelt werden. Der durchschnittliche Kaufpreis für Waldflächen ist gegenüber dem Vorjahr um 6 % gesunken.

3.4.6 Sport- und Erholungsflächen

In den vergangenen Jahren wurden in der Geschäftsstelle mehrere Kauffälle für Flächen, die Sport-, Erholungs- und Freizeitzwecken dienen, registriert. Dabei handelt es sich um Flächen für Nutzungen wie zum Beispiel für Camping-, Sport-, bzw. Golfplätze, Parkanlagen oder Wasserwanderrastplätze.

Die erzielten Kaufpreise liegen vorwiegend im Bereich von 2,00 bis 6,00 €/m².

3.4.7 Gemeinbedarfsflächen

Der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wurden Kauffälle, die für eine Nutzung als Gemeinbedarfsflächen bestimmt waren, zugeleitet. Eine Vielzahl der Erwerbsvorgänge betraf Flächen, die im Zusammenhang mit dem Ausbau öffentlicher Straßen erworben wurden. Die untersuchten Kauffälle waren vorwiegend dem Außenbereich zuzuordnen.

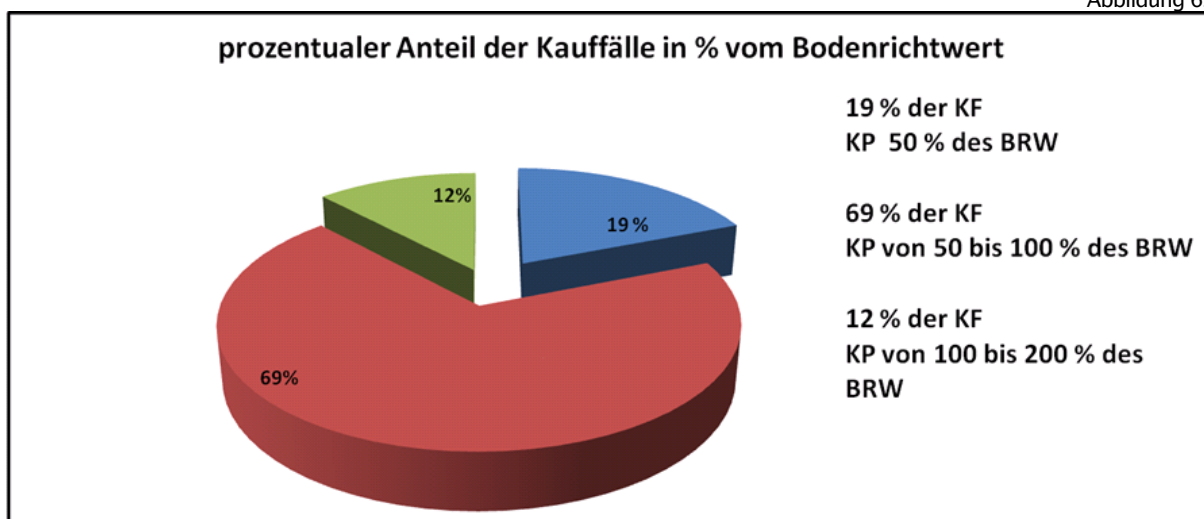
Um die einzelnen Erwerbsvorgänge untereinander vergleichbar zu gestalten, wurden die Kaufpreise ins Verhältnis zum maßgebenden Bodenrichtwert (in Prozent) gesetzt.

Erwerbsvorgänge im Außenbereich

Die Verteilung der Kaufpreise für Gemeinbedarfsflächen, die im Außenbereich von Ortschaften liegen, ist abhängig vom Wert des Acker- bzw. Grünlandes. Bei Kaufpreisen, die oberhalb von 100 % des Ackerlandpreises lagen, ist zu vermuten, dass hierin Anteile für die Entschädigung für An- und Durchschneidungen (u.ä.) der landwirtschaftlichen Nutzfläche enthalten sind.

Das größte Gewicht liegt hier mit rd. 69 % der Kauffälle bei 50 bis 100 % des Bodenrichtwertes. 12 % der Kauffälle lagen zwischen 100 und 200 % und 19 % der Kauffälle lagen unter 50 % des maßgebenden Bodenrichtwertes.

Abbildung 62



4. ZUSAMMENFASSUNG

Im vorliegenden Grundstücksmarktbericht sind die wesentlichen Daten des Grundstücksmarktes 2012 in dem Landkreis Ludwigslust–Parchim zusammengefasst. Der Bericht soll dazu beitragen, allen Interessierten einen ebenso schnellen wie umfassenden Überblick zur Grundstücksmarktsituation im Landkreis zu bieten.

Zusammenfassend lässt sich für den Grundstücksmarkt im Landkreis Ludwigslust–Parchim für das Jahr 2012 feststellen:

- Die Anzahl der Erwerbsvorgänge ist um 11,1 % angestiegen, der Geldumsatz stieg um 23,6 %.
- Die Preise für unbebaute Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus stagnieren weiterhin. In Lagen mit niedrigeren Bodenwerten hat es kaum Grundstücksverkäufe gegeben. Die Bodenpreise in den ländlichen Regionen blieben fast unverändert.
- Bei den bebauten Grundstücken unterscheiden sich die Kaufpreise im Vergleich zum Vorjahr nur geringfügig.
- Der Flächenumsatz im Bereich der Land- und Forstwirtschaft ist im Berichtsjahr gegenüber dem Jahr 2011 angestiegen. Mit durchschnittlich 0,95 €/m² ist bei Ackerland ein Anstieg des Kaufpreises um 10 % gegenüber dem Vorjahr zu verzeichnen. Die Kaufpreise für Grünland sind im Jahr 2012 um 21 % angestiegen. Der Durchschnittswert liegt für Grünland bei 0,59 €/m². Für forstwirtschaftliche Flächen mit Aufwuchs wurden im Durchschnitt 0,45 €/m² gezahlt.

Die regionalen Unterschiede bei unbebauten und bebauten Grundstücken im Landkreis sind nach wie vor nicht zu übersehen. In den Orten im Einzugsbereich der Landeshauptstadt Schwerin und des Wirtschaftsraumes von Hamburg sind der Geldumsatz auf dem Grundstücksmarkt und die Preise für Bauland entschieden höher als im Südosten unseres Kreises.

Beschluss

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Ludwigslust–Parchim hat den Grundstücksmarktbericht 2012 in seiner Sitzung am 21.03.2013 nach Maßgabe der mecklenburg–vorpommerschen Gutachterausschusslandesverordnung (GutALVO M–V) vom 29.06.2011 bestätigt und beschlossen.

DIENSTLEISTUNGEN DES GUTACHTERAUSSCHUSSES - GESCHÄFTSSTELLE -

Zusätzlich zu diesem Grundstücksmarktbericht im Landkreis Ludwigslust-Parchim können Interessenten und Teilnehmer am Grundstücksmarkt sich über den Wert von unbebauten und bebauten Grundstücken durch

- schriftliche Auskünfte über Bodenrichtwerte und aus dem Grundstücksmarktbericht
- schriftliche Auskünfte aus der Kaufpreissammlung
- Kauf der Bodenrichtwertkarte
- Gutachten des Gutachterausschusses gegen Gebühr informieren.

Mündliche Auskünfte über Bodenrichtwerte sind kostenfrei.

Der Grundstücksmarktbericht und die Bodenrichtwerte können im Internet unter folgender Adresse eingesehen werden: <http://www.kreis-swm.de>

⇒ Leben im Landkreis ⇒ Bauen und Wohnen ⇒ FD Geschäftsstelle Gutachterausschuss.

Für folgende Leistungen werden entsprechend nach der Kostenverordnung für Amtshandlungen der Gutachterausschüsse und deren Geschäftsstellen (Gutachterausschusskostenverordnung – GAKostVO M–V) vom 12.07.2007 (GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 2013-1-111) folgende Gebühren erhoben:

- schriftliche Auskünfte über Bodenrichtwerte und Auszüge aus dem Grundstücksmarktbericht
 - Grundgebühr je Auskunft 20,- €
 - zuzüglich für jeden Bodenrichtwert 2,- €
 - Auszug aus dem Grundstücksmarktbericht 10,- €
- schriftliche Auskünfte aus der Kaufpreissammlung
 - Grundgebühr je Wertermittlungsobjekt 50,- €
 - zuzüglich für jeden mitgeteilten Kaufpreis 5,- €
 Auskünfte aus der Kaufpreissammlung werden erst ab 3 Kauffälle erteilt.
 Diese Auskünfte werden so erteilt, dass sie sich nicht auf bestimmte oder bestimmbare Personen und Grundstücke beziehen. Die landesrechtlichen Datenschutzbestimmungen über Auskunfts- und Einsichtsrechte Betroffener und des Landesbeauftragten für den Datenschutz bleiben unberührt.
- Kauf der Bodenrichtwertkarte
 Die Bodenrichtwertkarte Teil I mit den Bodenrichtwerten für Wohnbauland der Dörfer, Gewerbebauland sowie für Acker- und Grünland wird gegen eine Gebühr in Höhe von 50,- € veräußert. Die Bodenrichtwertkarte Teil II mit den Bodenrichtwerten Wohnbauland Städte und Gewerbebauland kann gegen eine Gebühr in Höhe von 100,- € erworben werden.
 Die gesamte Bodenrichtwertkarte Teil I und Teil II kostet 140,- €.
- Veröffentlichung des Grundstücksmarktberichtes auf CD
 Der Grundstücksmarktbericht kann gegen eine Gebühr von 40,- € auch auf CD erworben werden.
- Verkehrswertgutachten
 Gebührentarif für Amtshandlungen in Angelegenheiten der Wertermittlung von Grundstücken

Gegenstand	Gebühr €
Gutachten über den Wert eines bebauten Grundstücks bei einem Wert	
a) bis 250.000 €	0,3 % des Wertes zuzüglich 300 €
b) über 250.000 € bis 500.000 €	0,2 % des Wertes zuzüglich 550 €
c) über 500.000 € bis 2.500.000 €	0,1 % des Wertes zuzüglich 1.050 €
d) über 2.500.000 €	0,06 % des Wertes zuzüglich 2.050 €
Gutachten über den Wert eines unbebauten Grundstücks	75 % der Gebühr nach Tarifstelle 1.1

Zusätzlich zu den oben aufgeführten Gebühren werden die anfallenden Auslagen berechnet.

Alle gebührenpflichtigen Leistungen erfordern einen schriftlichen Antrag bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses.

Gemeinsame Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in der
Landeshauptstadt Schwerin und im Landkreis Ludwigslust-Parchim
Garnisonsstraße 1
19288 Ludwigslust

Telefon: (03874) 624-2581 bis 2590
Fax: (03874) 624-39-2584
e-mail: Gutachterausschuss@ludwigslust.de

Beispiel für einen Antrag auf ein Verkehrswertgutachten

Absender

Straße Hs.Nr.

PLZ Ort

Telefon/Fax

Gemeinsame Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in der
Landeshauptstadt Schwerin und im Landkreis Ludwigslust-Parchim
Garnisonsstraße 1
19288 Ludwigslust

Telefon: (03874) 624-2581 bis 2590
Fax: (03874) 624-39-2584
e-mail: Gutachterausschuss@ludwigslust.de

Antrag auf ein Verkehrswertgutachten

Hiermit beantrage ich für die nachfolgend aufgeführte Liegenschaft ein Gutachten über den Verkehrswert:

Gemarkung	Flur, Flurstück	Lagebezeichnung
-----------	-----------------	-----------------

Antragszweck/Antragsberechtigung

Antragsberechtigt sind in der Regel der Eigentümer bzw. der Bevollmächtigte.

Das Gutachten wird jeweils ausgefertigt für den Antragsteller und Eigentümer.

Ort, Datum

Unterschrift

Anschriften benachbarter Gutachterausschüsse

Gutachterausschuss für den Bereich des Landkreises/ der Stadt	Anschrift der Geschäftsstelle	Telefon	Telefax
Lüchow-Dannenberg und Uelzen	GLL Lüneburg- Katasteramt Uelzen Schillerstr. 30a 29525 Uelzen	0581/8852-304	.../ 8852-160
Lüneburg	GLL Lüneburg- Katasteramt Lüneburg Behördenzentrum Ost Adolph-Kolping-Str. 12 21337 Lüneburg	04131/8545165	.../ 8545197
Herzogtum Lauenburg	Katasteramt Lübeck Broilingstraße 53 b - d 23554 Lübeck	04541/30090 403	
Mecklenburgische Seenplatte	Geschäftsstelle Regionalstandort Neustrelitz Woldegker Chaussee 35 17235 Neustrelitz	03981 / 481200	
Nordwestmecklenburg	Landkreis Nordwestmecklenburg Rostocker Str. 76 23970 Wismar	03841/410 210 - 213	.../ 410 214
Prignitz	Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Prignitz Berliner Str. 49 19348 Perleberg	03876 / 713 791	.../ 713 794
Rostock	Landkreis Rostock August-Bebel-Str. 4 18209 Bad Doberan	03843 / 755 62140 - 147	.../ 75562801
Schwerin	Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Garnisonsstr. 1 19288 Ludwigslust Vorsitzender des Gutachterausschusses der Landeshauptstadt Schwerin Herr Frisch 03874 / 624 2800	03874 / 624 2581 - 2590	.../ 624 392584