

Grundstücksmarktbericht 2014

Landkreis Ludwigslust-Parchim



Grundstücksmarktbericht 2014

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@kreis-lup.de

Internet: <http://www.kreis-lup.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 31.12.2013	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
3.2.3.1	Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern des komplexen Wohnungsbaus (Baujahre 1957 bis 1991)	34
3.2.3.2	Betreutes Wohnen (Erstverkauf)	34
3.2.3.3	Eigentumswohnungen in Gebäuden mit Baujahr nach 1990 (reine Wohnnutzung)	34
3.2.4	Mehrfamilienhäuser	36
3.2.5	Wohn- und Geschäftshäuser	38
3.3	Marktanpassung und Liegenschaftszinssatz	38
3.3.1	Marktanpassung im Sachwertverfahren	38
3.3.2	Liegenschaftszinssatz	40
3.3.3	Einfluss der Grundstücksgröße auf den Bodenwert	42
3.4	Land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke	43
3.4.1	Entwicklung der Bodenrichtwerte Acker- und Grünland	45
3.4.2	Einfluss von Bodenqualität und Größe einer Kauffläche auf den Kaufpreis von Acker- und Grünland	54
3.4.3	Regenerative Energien	56
3.4.4	Unland und Abbauflächen	57
3.4.5	Holzungen/forstwirtschaftliche Flächen	59
3.4.6	Sport- und Erholungsflächen	60
3.4.7	Gemeinbedarfsflächen	60
4.	ZUSAMMENFASSUNG	62

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 212.161 Einwohner aus.

Der Landkreis Ludwigslust–Parchim untergliedert sich administrativ in 5 amtsfreie Städte und 17 Ämter (Die Ämter Banzkow und Ostufer Schweriner See haben sich zum 01.01.2104 zum Amt Crivitz zusammengeschlossen).

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	10.563	10.227	4,82	47	0,99	218
Stadt Hagenow	1	11.664	11.342	5,35	67	1,41	169
Stadt Ludwigslust	1	12.401	12.011	5,66	78	1,64	154
Stadt Lübtheen	1	4.518	4.754	2,24	120	2,53	40
Stadt Parchim	1	18.206	17.129	8,07	107	2,25	160
Amt Banzkow	3	7.617	7.562	3,57	96	2,02	79
Amt Boizenburg–Land	11	7.418	7.378	3,48	258	5,43	29
Amt Crivitz	8	9.123	8.975	4,23	251	5,28	36
Amt Dömitz–Malliß	7	9.081	8.748	4,12	258	5,43	34
Amt Eldenburg Lübz	17	13.059	12.781	6,02	423	8,90	30
Amt Goldberg–Mildenitz	7	7.250	7.007	3,30	245	5,16	29
Amt Grabow	14	11.536	11.427	5,39	361	7,60	32
Amt Hagenow–Land	20	8.742	8.528	4,02	336	7,07	25
Amt Ludwigslust–Land	12	8.628	8.349	3,94	274	5,77	30
Amt Neustadt–Glewe	3	7.491	7.510	3,54	128	2,69	59
Amt Ostufer Schweriner See	8	8.652	8.431	3,97	136	2,86	62
Amt Parchimer Umland	13	9.189	8.851	4,17	349	7,34	25
Amt Plau am See	6	8.394	8.132	3,83	234	4,92	35
Amt Sternberger Seenlandschaft	13	13.005	12.751	6,01	392	8,25	33
Amt Stralendorf	9	11.292	11.581	5,46	132	2,78	88
Amt Wittenburg	4	8.970	9.030	4,26	185	3,89	49
Amt Zarrentin	5	9.345	9.657	4,55	275	5,79	35
Landkreis	165	216.144	212.161	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	2.894	61
Wald	1.302	27
Verkehrsfläche	119	3
Gebäude- und Freifläche	147	3
Wasserfläche	178	4
sonstige Fläche	112	2
Gesamt	4.752	100,00

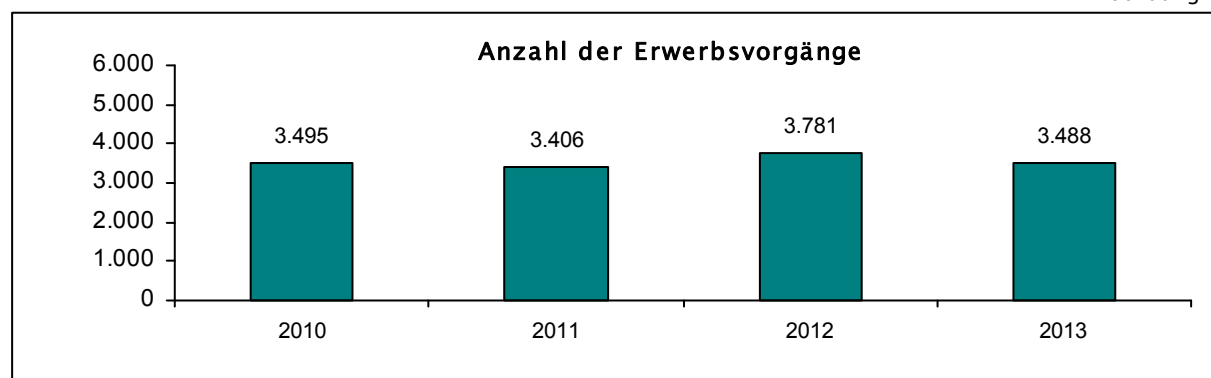
2. ÜBERBLICK ÜBER DEN GRUNDSTÜCKSVERVERKEHR

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 2013 insgesamt 3.488 Vertragsabschlüsse, davon 114 Zwangsversteigerungen, zugeleitet. Gegenüber dem Jahr 2012 ist das ein Rückgang der Vertragsabschlüsse insgesamt von 7,7 %.

Abbildung 1



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

Aus der Kaufpreissammlung 2013 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, Eigentumsgärten usw.).

Tabelle 3

Grundstücksart	2010	2011	2012	2013
	Anzahl der Verträge	Anzahl der Verträge	Anzahl der Verträge	Anzahl der Verträge
unbebaute Bauflächen	454	463	520	472
bebaute Grundstücke	1.418	1.287	1.563	1.466
Wohnungs- und Teileigentum	162	128	143	116
Land- und Forstwirtschaft	1.041	1.087	1.129	1.004
Gemeinbedarfsflächen	146	252	215	229
sonstige Flächen	259	161	193	179
Gesamt	3.480	3.378	3.763	3.466

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		
	2011	2012	2013	2011	2012	2013	2011	2012	2013	2011	2012	2013
Stadt Boizenburg	128	163	124	26	28	24	83	107	77	19	28	23
Stadt Hagenow	109	120	96	28	12	13	38	55	36	43	53	47
Stadt Ludwigslust	109	99	135	18	19	11	67	59	67	24	21	57
Stadt Lübbthen	60	74	46	5	7	3	29	31	30	26	36	13
Stadt Parchim	155	183	220	26	30	26	78	88	109	51	65	85
Amt Banzkow	82	114	92	14	17	10	45	56	51	23	41	31
Amt Boizenburg-Land	177	147	104	38	23	13	47	47	49	92	77	42
Amt Crivitz	134	177	169	9	11	22	46	80	70	79	86	77
Amt Dömitz-Malliß	173	170	144	26	14	9	55	72	58	92	84	77
Amt Eldenburg Lüz	179	224	224	23	15	28	91	108	111	65	101	85
Amt Goldberg-Mildenitz	80	128	99	2	7	7	40	76	54	38	45	38
Amt Grabow	248	190	211	30	16	24	104	76	87	114	98	100
Amt Hagenow-Land	153	157	153	45	20	27	64	67	72	44	70	54
Amt Ludwigslust-Land	156	117	186	23	24	14	60	44	59	73	49	113
Amt Neustadt-Glewe	120	128	126	32	30	18	49	57	55	39	41	53
Amt Ostufer Schweriner See	132	219	172	26	40	22	60	108	90	46	71	60
Amt Parchimer Umland	150	174	160	12	12	19	71	80	81	67	82	60
Amt Plau am See	238	233	148	58	63	30	79	89	86	101	81	32
Amt Sternberger Seenlandschaft	222	375	301	14	26	29	117	174	129	91	175	143
Amt Stralendorf	184	174	165	57	19	35	69	109	89	58	46	41
Amt Wittenburg	186	159	160	38	37	34	61	51	56	87	71	70
Amt Zarrentin	203	238	231	59	50	54	62	72	66	82	116	111
Landkreis	3.378	3.763	3.466	609	520	472	1.415	1.706	1.582	1.354	1.537	1.412

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 3.466 Kauffälle auf die 5 amtsfreien Städte und 17 Ämter

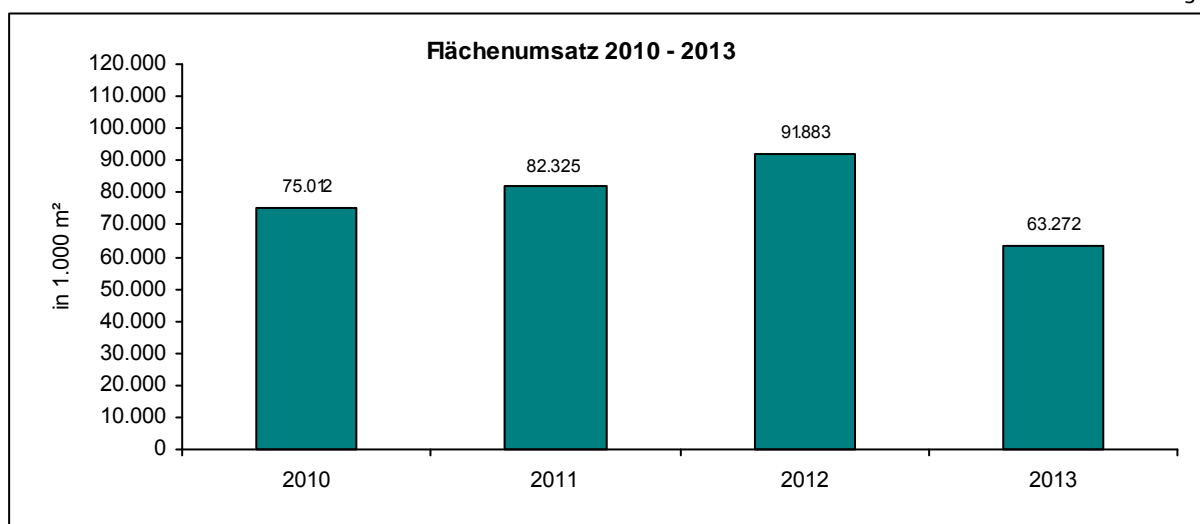
Tabelle 5

Stadt/Amt	Anzahl der Kauffälle	Prozentuale Anteile	Kauffälle je 1.000 Einwohner
Stadt Boizenburg	124	3,58	12,12
Stadt Hagenow	96	2,77	8,46
Stadt Ludwigslust	135	3,89	11,24
Stadt Lübbtheen	46	1,33	9,68
Stadt Parchim	220	6,35	12,85
Amt Banzkow	92	2,65	12,17
Amt Boizenburg-Land	104	3,00	14,10
Amt Crivitz	169	4,88	18,83
Amt Dömitz-Malliß	144	4,15	16,46
Amt Eldenburg Lübz	224	6,46	17,53
Amt Goldberg-Mildenitz	99	2,86	14,13
Amt Grabow	211	6,09	18,47
Amt Hagenow-Land	153	4,41	17,94
Amt Ludwigslust-Land	186	5,37	22,28
Amt Neustadt-Glewe	126	3,64	16,78
Amt Ostufer Schweriner See	172	4,96	20,40
Amt Parchimer Umland	160	4,62	18,08
Amt Plau am See	148	4,27	18,20
Amt Sternberger Seenlandschaft	301	8,68	23,61
Amt Stralendorf	165	4,76	14,25
Amt Wittenburg	160	4,62	17,72
Amt Zarrentin	231	6,66	23,92
Landkreis	3.466	100,00	16,34

2.2 Flächenumsatz

Im Berichtsjahr wurden im Landkreis Ludwigslust-Parchim insgesamt 63.271.633 m² Grundstücksfläche umgesetzt. Damit ging der Flächenumsatz um 31,1 % gegenüber 2012 zurück. Dieser starke Rückgang basiert auf den abnehmenden Umsätzen im Bereich der land- und forstwirtschaftlichen Flächen.

Abbildung 2



2.2.1 Übersicht über den Flächenumsatz nach Grundstücksarten

Tabelle 6

Grundstücksart	2010	2011	2012	2013
	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	1.164	1.313	855	1.679
bebaute Grundstücke	9.054	8.166	8.328	10.079
Land- und Forstwirtschaft	61.071	72.140	81.720	50.704
Gemeinbedarfsflächen	440	550	746	614
sonstige Flächen	**3.283	156	234	196
Gesamt	75.012	82.325	91.883	63.272

** 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 5 amtsfreien Städte und 17 Ämter

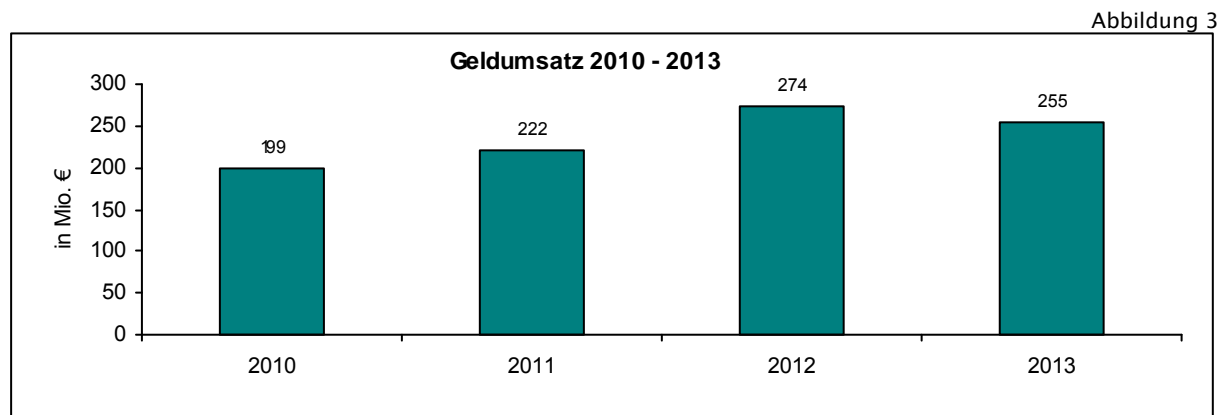
Tabelle 7

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	485.020	44.677	146.893	293.450
Stadt Hagenow	760.081	17.886	129.153	613.042
Stadt Ludwigslust	982.484	11.699	617.248	353.537
Stadt Lübbtheen	332.227	1.920	181.596	148.711
Stadt Parchim	2.593.610	842.105	354.981	1.396.524
Amt Banzkow	1.362.865	8.435	404.970	949.460
Amt Boizenburg-Land	5.773.719	17.359	582.162	5.174.198
Amt Crivitz	5.157.083	43.625	240.284	4.873.174
Amt Dömitz-Malliß	1.983.349	13.254	197.907	1.772.188
Amt Eldenburg Lütz	5.861.409	46.426	1.549.523	4.265.460
Amt Goldberg-Mildenitz	1.506.383	8.261	235.116	1.263.006
Amt Grabow	3.723.116	36.985	495.036	3.191.095
Amt Hagenow-Land	5.535.850	49.580	1.475.965	4.010.305
Amt Ludwigslust-Land	2.513.637	64.574	244.441	2.204.622
Amt Neustadt-Glewe	884.825	37.300	135.735	711.790
Amt Ostufer Schweriner See	1.615.501	16.045	204.184	1.395.272
Amt Parchimer Umland	2.140.115	27.179	389.527	1.723.409
Amt Plau am See	2.149.134	38.656	354.966	1.755.512
Amt Sternberger Seenlandschaft	7.547.881	128.601	1.330.116	6.089.164
Amt Stralendorf	2.430.429	111.772	210.096	2.108.561
Amt Wittenburg	3.097.980	35.933	364.916	2.697.131
Amt Zarrentin	4.834.935	76.494	234.363	4.524.078
Landkreis	63.271.633	1.678.766	10.079.178	51.513.689

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

2.3 Geldumsatz

Im Jahr 2013 wurden auf dem Grundstücksmarkt im Bereich des Landkreises Ludwigslust-Parchim 255.247.480,- € umgesetzt. Der Geldumsatz ging gegenüber dem Vorjahr um 6,9 % zurück.



2.3.1 Übersicht über den Geldumsatz nach Grundstücksarten

Tabelle 8

Grundstücksart	2010	2011	2012	2013
	Umsatz in Mio €	Umsatz in Mio €	Umsatz in Mio €	Umsatz in Mio €
unbebaute Bauflächen	12,5	18,3	12,1	24,4
bebaute Grundstücke + Wohnungs- und Teileigentum	145,2	147,3	183,7	181,4
Land- und Forstwirtschaft	37,0	55,4	76,9	48,5
Gemeinbedarfsflächen	0,1	0,3	0,9	0,3
sonstige Flächen	**4,2	0,6	0,7	0,6
Gesamt	199,0	221,9	274,3	255,2

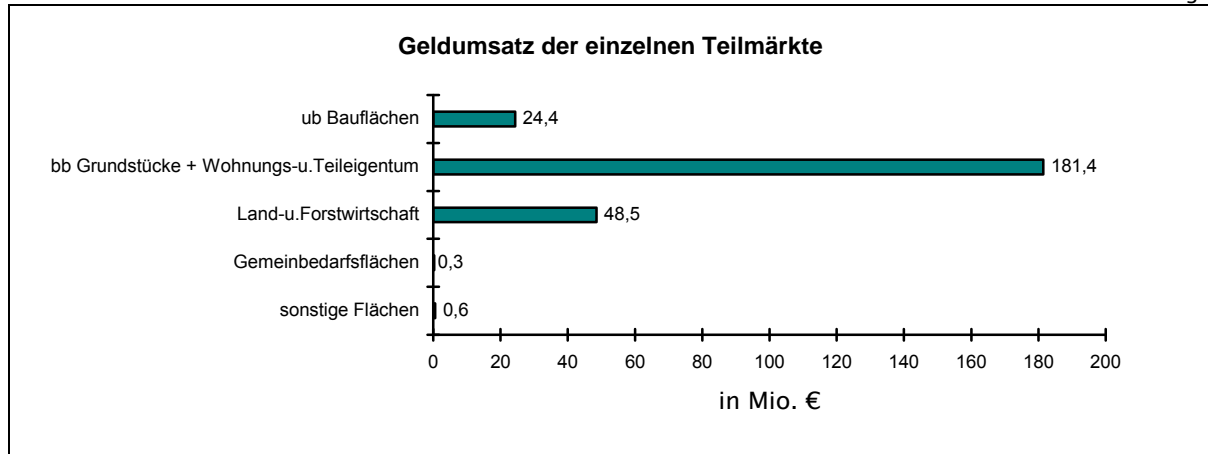
** Im Geschäftsjahr 2010 ist ein auffällig hoher Geldumsatz beim Teilmarkt „sonstige Flächen“ zu verzeichnen. Dieser Wert begründet sich im Wesentlichen durch den Verkauf von **Konversionsflächen**.

Aus der Tabelle ist zu entnehmen, dass sich der Geldumsatz bei unbebauten Grundstücken im Berichtsjahr im Vergleich zum Vorjahr verdoppelt hat. Allerdings ist der starke Anstieg im Geldumsatz auf einige wenige Kauffälle, mit sehr hohen Kaufpreisen, zurückzuführen und basiert nicht auf einer Verteuerung der Bodenpreise.

Bei land- und forstwirtschaftlichen Flächen ist der Geldumsatz um 36,9 % gesunken, bei einem Kauffallrückgang von rd. 11 % und einem um ca. 38 % rückläufigen Flächenumsatz.

Der Geldumsatz für bebaute Grundstücke und Wohnungs- und Teileigentum ging gegenüber dem Vorjahr um 1,3 % zurück. Die Kauffälle von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern sind um ca. 5,6 % zurück gegangen. Auch bei den Reihen- und Doppelhäusern ist ein leichter Rückgang der Kauffälle zu verzeichnen. Die Anzahl ging um 2,2 % zurück.

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	13.496.566	1.018.990	12.185.620	291.956
Stadt Hagenow	13.902.935	353.953	12.955.165	593.817
Stadt Ludwigslust	23.068.568	218.462	22.668.273	181.833
Stadt Lübtheen	2.206.469	33.102	2.045.131	128.236
Stadt Parchim	39.426.586	13.012.516	23.013.035	3.401.035
Amt Banzkow	7.175.453	413.470	6.020.267	741.716
Amt Boizenburg-Land	11.253.594	269.550	4.165.748	6.818.296
Amt Crivitz	9.439.424	489.311	7.412.247	1.537.866
Amt Dömitz-Malliß	5.013.867	122.602	3.752.400	1.138.865
Amt Eldenburg Lübz	10.155.125	349.198	6.657.384	3.148.543
Amt Goldberg-Mildenitz	3.477.121	49.876	2.563.732	863.513
Amt Grabow	6.788.672	279.632	4.831.985	1.677.055
Amt Hagenow-Land	13.953.879	376.739	7.225.767	6.351.373
Amt Ludwigslust-Land	7.433.385	750.670	4.917.650	1.765.065
Amt Neustadt-Glewe	5.172.855	519.721	4.301.800	351.334
Amt Ostufer Schweriner See	11.112.933	401.408	9.463.318	1.248.207
Amt Parchimer Umland	6.252.559	183.547	4.693.161	1.375.851
Amt Plau am See	9.161.431	847.224	6.864.838	1.449.369
Amt Sternberger Seenlandschaft	16.928.391	628.972	9.780.416	6.519.003
Amt Stralendorf	15.603.992	875.932	11.910.080	2.817.980
Amt Wittenburg	11.394.610	823.153	7.421.566	3.149.891
Amt Zarrentin	12.829.065	2.358.318	6.559.355	3.911.392
Landkreis	255.247.480	24.376.346	181.408.938	49.462.196

2.4 Beteiligte

Die am Grundstücksmarkt Beteiligten wurden zu Gruppen zusammengefasst und nahmen nach Anzahl der 3.466 Kauffälle wie folgt teil:

Tabelle 10

Veräußerer	Anzahl der Kauffälle gesamt	unbebaute Kauffälle	bebaute Kauffälle	land- und forstwirtschaftliche Kauffälle	restliche Kauffälle
natürliche Personen	2.516	198	1.372	758	188
Bund, Land, Landkreis	67	7	17	36	7
Städte, Gemeinden	277	132	42	81	22
sonstige jur. Personen	606	135	151	129	191
gesamt	3.466	472	1.582	1.004	408

Abbildung 5

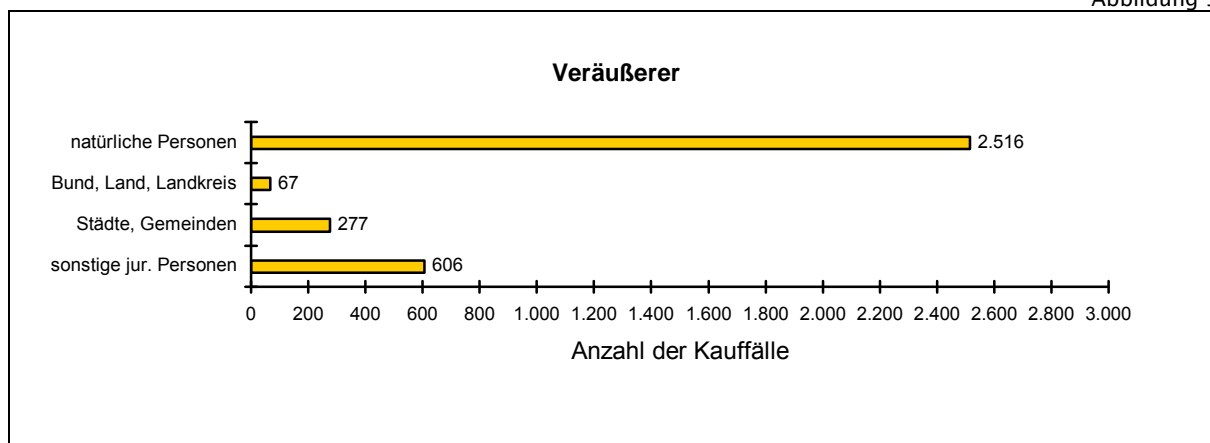
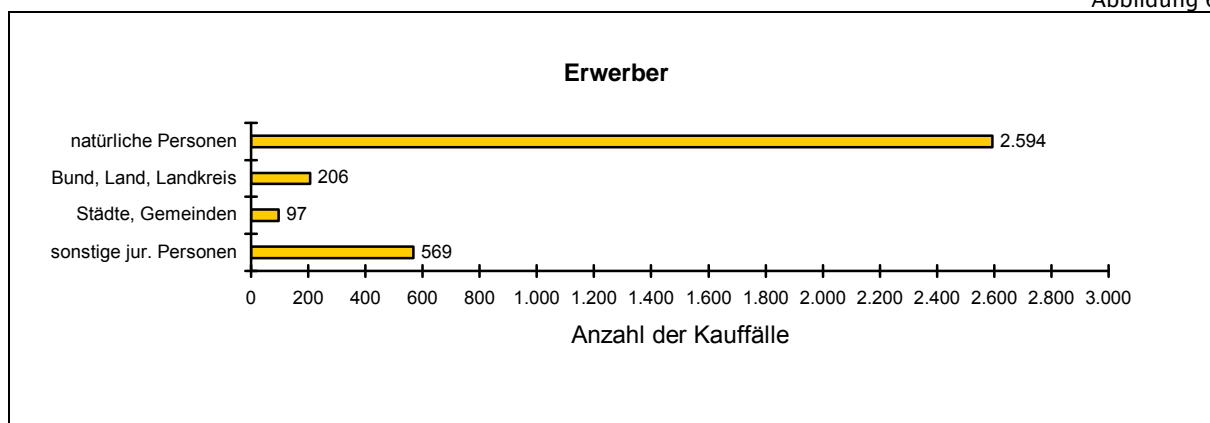


Tabelle 11

Erwerber	Anzahl der Kauffälle gesamt	unbebaute Kauffälle	bebaute Kauffälle	land- und forstwirtschaftliche Kauffälle	restliche Kauffälle
natürliche Personen	2.594	394	1.455	744	1
Bund, Land, Landkreis	206	1	3	35	167
Städte, Gemeinden	97	7	9	27	54
sonstige jur. Personen	569	70	115	198	186
gesamt	3.466	472	1.582	1.004	408

Abbildung 6



3. ENTWICKLUNG AUF DEN GRUNDSTÜCKSTEILMÄRKTEN

3.1 Unbebaute Grundstücke

Rund 13,6 % aller Vertragsabschlüsse des Jahres 2013, das sind 472, betreffen unbebaute Baugrundstücke. Für eine gewerbliche Nutzung wurden 120 unbebaute Baugrundstücke erworben.

297 Vertragsabschlüsse bei unbebauten Grundstücken sind dem individuellen Wohnungsbau zuzuordnen. 166 Grundstücke lagen innerhalb der Ortschaften und 131 in Bebauungsplangebiet.

Die Entwicklung des Grundstücksmarktes bei unbebauten Grundstücken ergibt seit 2010 folgendes Bild:

Abbildung 7

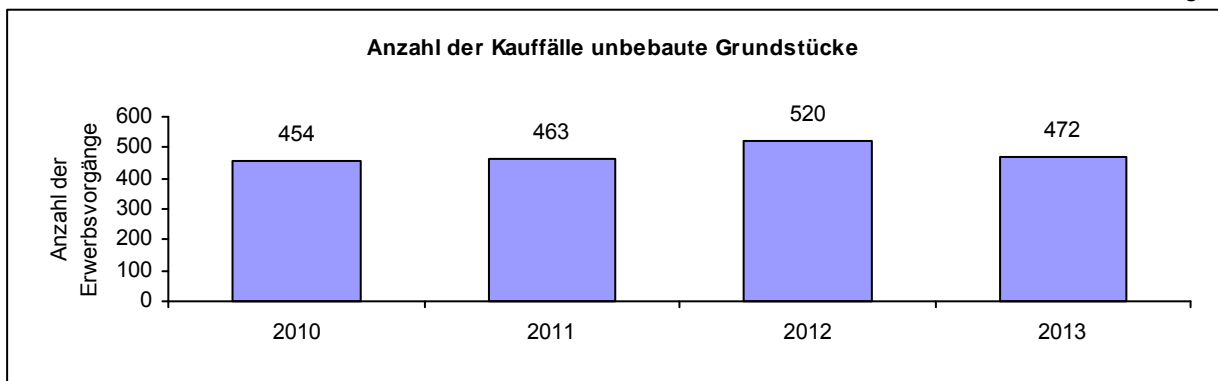


Abbildung 8

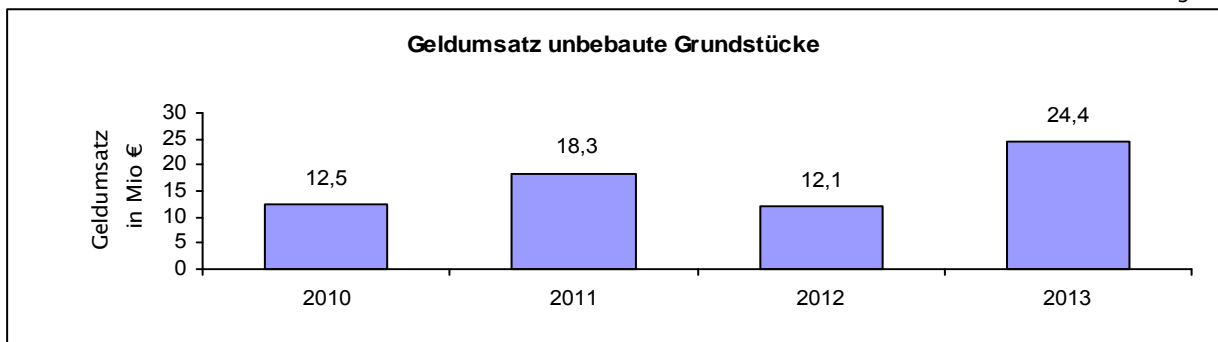
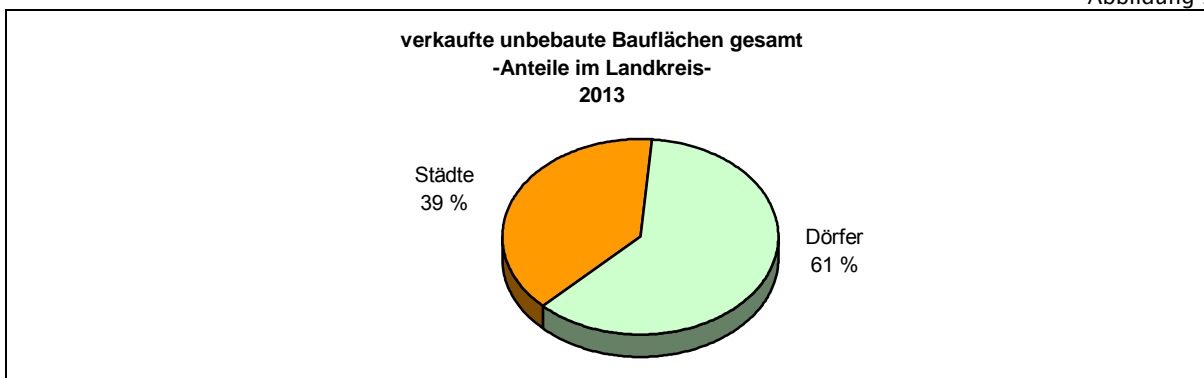


Abbildung 9



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. 892 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 1,5 bis 4,5-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.

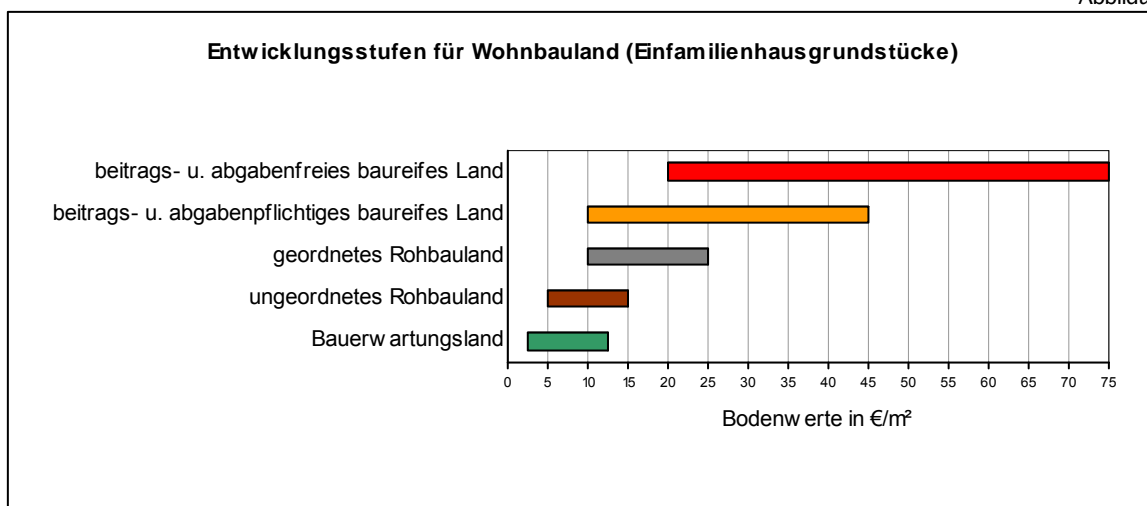
Für beitrags- und abgabefreie Eigenheimgrundstücke sind in der Tabelle 12 Bodenrichtwerte ausgewiesen.

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 75,00 €/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 \varnothing mit 70 % 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.

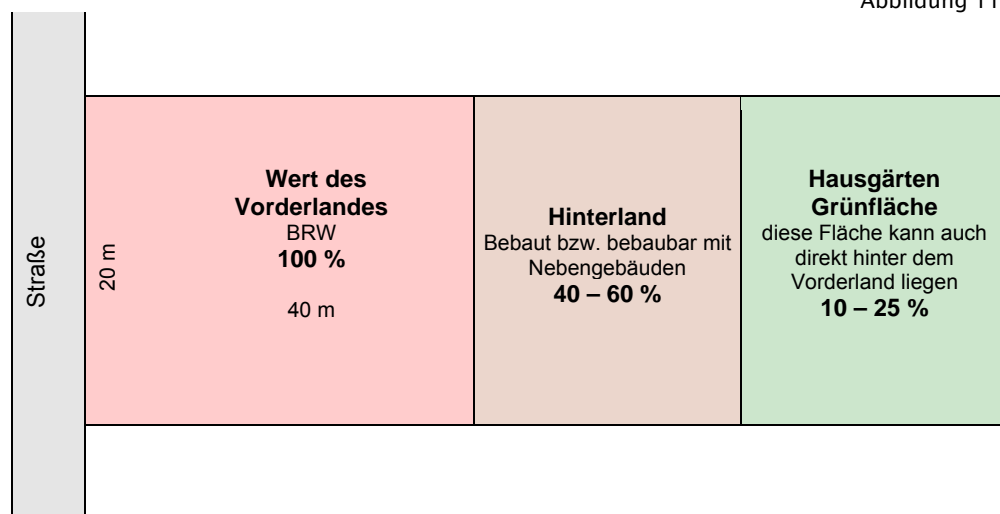
Der Kaufpreis lag für Bauerwartungsland vorwiegend bei rd. 40 % des beitrags- und abgabenpflichtigen baureifen Landes.

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 6,00 €/m² und konnte aus 59 Kauffällen des Jahres 2013 ermittelt werden. Die durchschnittliche Fläche der Gärten liegt bei 680 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 2,20 und 11,00 €/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 31.12.2013

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	17.129	MZ	---	150	28	---	46	26	14	42	---	115	---	
Boizenburg	10.227	GZ	150	146	36	---	59	31	13-31	79	---	115	---	
Brüel	2.657	GZ	---	140	20	---	20	---	8	13	---	18	---	
Dömitz	3.040	-	20	---	28	---	---	---	10	46	---	18	---	
Grabow	5.693	-	---	140	---	---	---	31	8	56	---	18	---	
Hagenow	11.342	MZ	166	150	41	---	59	36	10-34	92	112	110	5	
Ludwigslust	12.011	MZ	156	148	36	---	59	36	10-33	82	---	115	---	
Lübtheen	4.754	GZ	---	143	25	---	---	25	10	41	---	17	---	
Lübz	6.030	GZ	---	130	18	---	28	20	8	22	---	110	---	
Neustadt-Glewe	6.552	GZ	148	142	---	---	48	---	10	51	---	114	---	
Plau am See	6.076	GZ	1115	150	26	---	30	---	12	16	---	---	---	
Wittenburg	5.005	GZ	---	138	31	---	54	31	8-20	61	---	120	---	
Zarrentin	4.915	GZ	165	152	---	---	64	36	15	61	---	115	---	
Cams	623	-	---	40	---	---	---	---	---	---	---	---	---	
Domsühl	1.011	-	---	20	---	---	---	---	---	---	---	---	---	
Gresse	659	-	---	140	---	---	---	---	21	---	---	---	---	
Pampow	2.916	-	---	55	51	---	61	---	55	---	---	115	---	
Raben Steinfeld	1.035	-	85	50	---	---	---	---	---	---	---	---	---	
Rom	813	-	---	---	---	---	---	---	10	---	---	---	---	
Vellahn	2.695	-	31	30	---	---	---	---	30	---	---	---	---	

* 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 31.12.2013 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 2013.

Abbildung 12

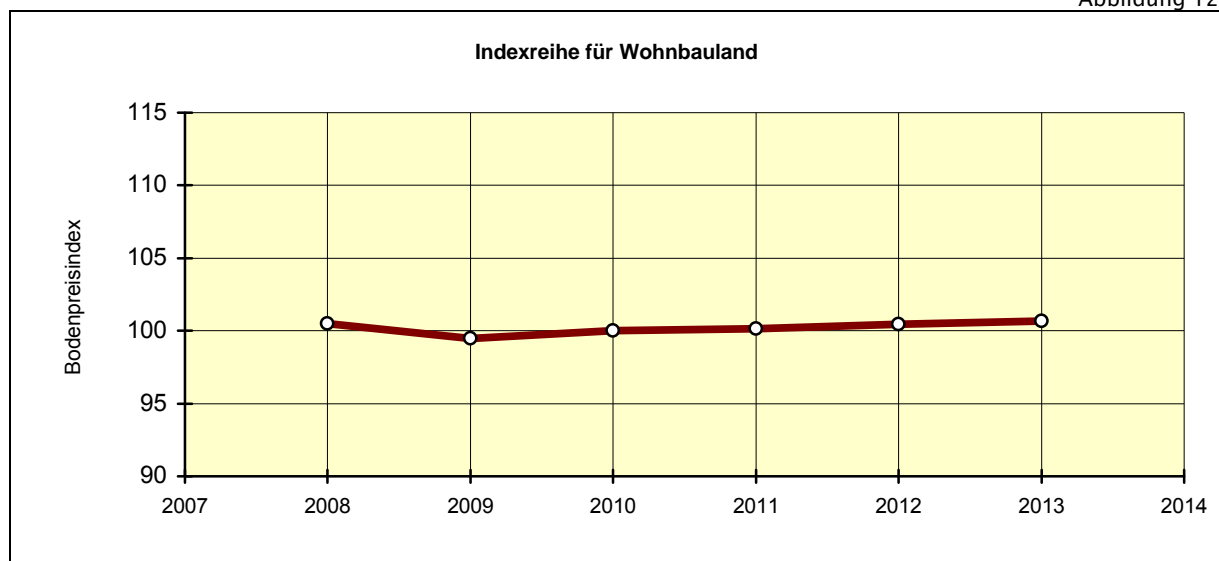


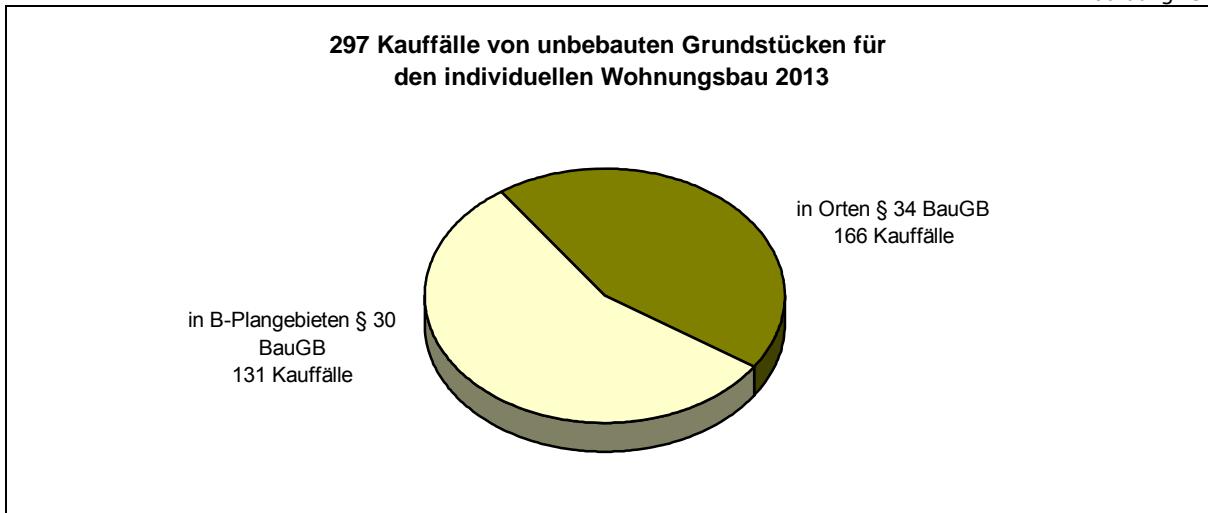
Tabelle 13

Stichtag 31.12.	Index (2010 = 100)
2008	100,5
2009	99,5
2010	100
2011	100,16
2012	100,47
2013	100,67

Weitere Auswertungen

Im Berichtsjahr 2013 wurden der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses insgesamt 297 Kauffälle über selbständige, baureife Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau übersandt. Das sind rd. 63 % aller Kauffälle von den unbebauten Baugrundstücken. Hiervon wiederum entfallen 166 Kauffälle auf Baugrundstücke, die dem Innenbereich von Ortslagen zuzurechnen sind und 131 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

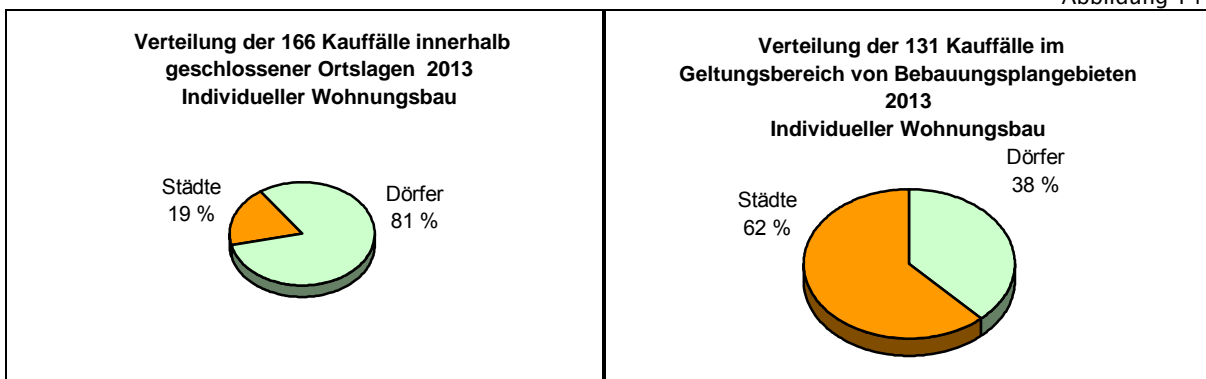


Tabelle 14

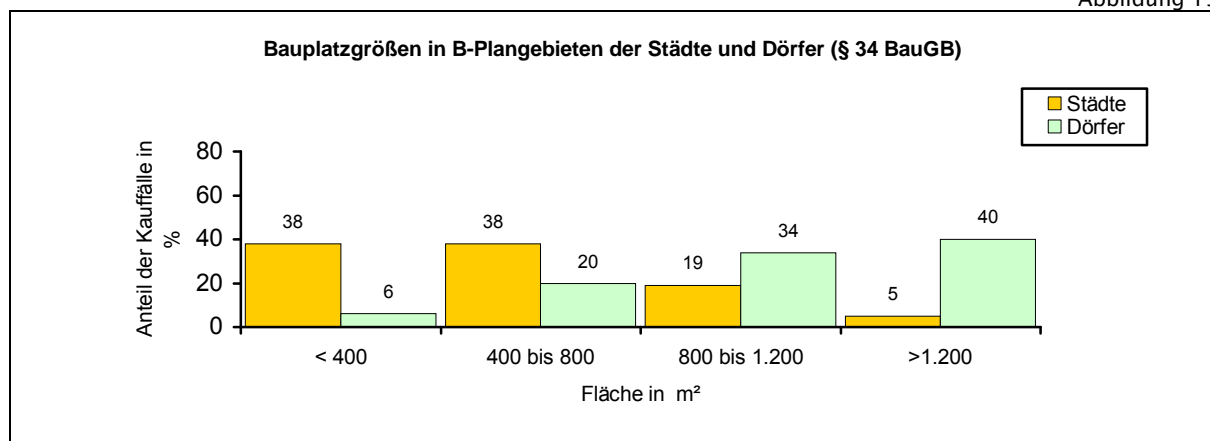
Entwicklung der Kauffälle für unbebaute Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus 2010– 2013				
	2010	2011	2012	2013
im Innenbereich § 34 BauGB	135	115	169	166
im B-Plangebiet § 30 BauGB	86	79	115	131
Gesamt	221	194	284	297

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.

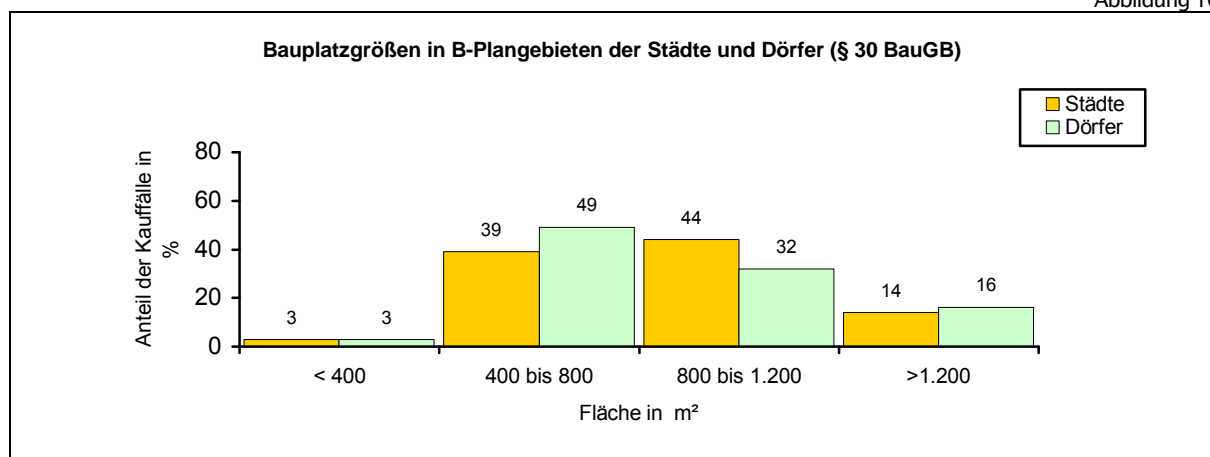
Die folgende Darstellung zeigt die Verteilung der Bauplatzgrößen im Innenbereich, getrennt nach Städten und Dörfern.

Abbildung 15



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

Abbildung 16



3.1.5 Gewerbebauland

139 Kauffälle aus den Jahren 2010 bis 2013 wurden der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Gewerbebauland übergeben. Davon konnten 120 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. 67 %) erfolgt heute auf dem freien Grundstücksmarkt.

27 der ausgewerteten 120 Kauffälle betrafen landwirtschaftlich genutzte Gewerbeflächen.

Die übrigen Erwerbsvorgänge verteilen sich mit 68 Kauffällen auf Lagen in Bebauungsplangebieten und 25 Kauffällen auf Lagen innerhalb geschlossener Ortslagen.

Folgende durchschnittliche Kaufpreise (€/m²) wurden erzielt:

- 27 Kauffälle für landwirtschaftliche Gewerbeflächen mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 1,8 ha = 3,50 €/m²
Inwieweit das Sachenrechtsbereinigungsgesetz Einfluss auf den durchschnittlichen Kaufpreis für landwirtschaftliche Gewerbeflächen hat, wurde nicht weiter untersucht.
- 25 Kauffälle im Innenbereich mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 2.600 m² = 10,20 €/m²
- 68 Kauffälle in Bebauungsplangebieten mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 1,2 ha = 13,60 €/m².

Die Kaufpreise für Gewerbebauland in B-Plangebieten ausgewählter Orte (aus den Jahren 2004 bis 2013) lagen mehrheitlich in der angegebenen Spanne.

- Boizenburg*	zwischen	5,00 €/m ²	und	30,00 €/m ²
- Hagenow*	zwischen	6,00 €/m ²	und	25,00 €/m ²
- Ludwigslust*	zwischen	7,50 €/m ²	und	25,00 €/m ²
- Neustadt-Glewe*	zwischen	5,00 €/m ²	und	20,00 €/m ²
- Wittenburg*	zwischen	10,00 €/m ²	und	25,00 €/m ²
- Gallin/Valluhn*	zwischen	11,00 €/m ²	und	25,00 €/m ²
- Lübesse	zwischen	5,00 €/m ²	und	10,00 €/m ²
- Pampow*	zwischen	8,00 €/m ²	und	18,00 €/m ²
- Parchim*	zwischen	5,00 €/m ²	und	20,00 €/m ²
- Plau am See	zwischen	2,00 €/m ²	und	12,00 €/m ²
- Sternberg*	zwischen	5,00 €/m ²	und	20,00 €/m ²
- Fahrbinde	zwischen	3,00 €/m ²	und	16,00 €/m ²
- Lübtheen*	zwischen	2,00 €/m ²	und	17,00 €/m ²

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

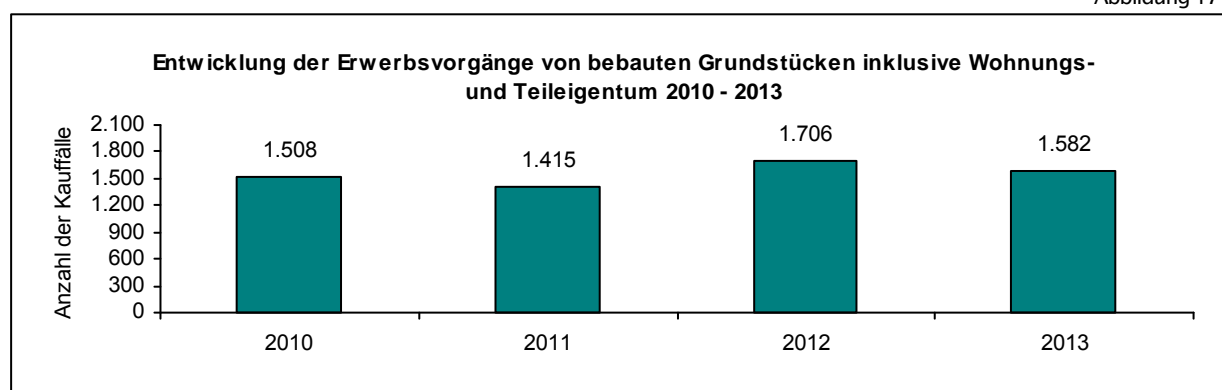
3.1.6 Wochenend- und Ferienhausgebiete

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

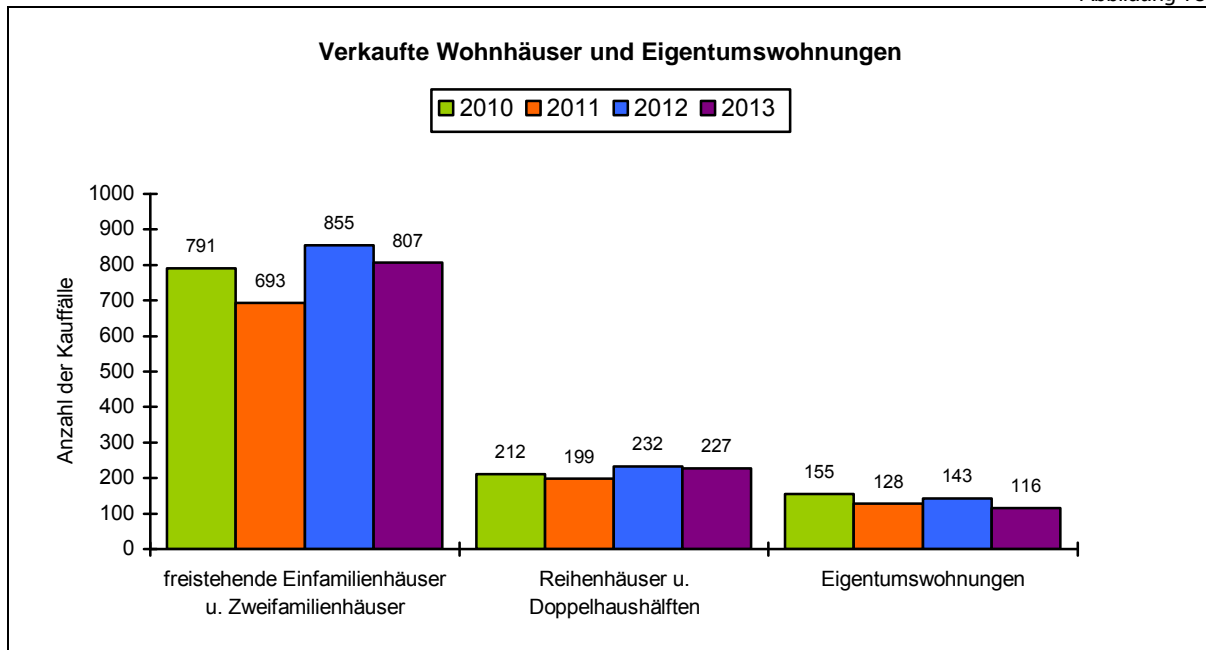
Der Grundstücksmarkt für bebaute Grundstücke, inklusive Wohnungs- und Teileigentum, nimmt bei der Anzahl der Erwerbsvorgänge mit 1.582, rd. 46 %, und beim Geldumsatz mit 181,4 Mio. €, rd. 71 %, einen beständig hohen Anteil am Gesamtmarktgeschehen ein. 2013 wurden der Geschäftsstelle 1.466 Erwerbsvorgänge von bebauten Grundstücken übergeben (ohne Wohnungs- und Teileigentum).

Abbildung 17



Im Berichtszeitraum wurden 1.150 Erwerbsvorgänge über Wohngebäude im individuellen Wohnungsbau sowie Eigentumswohnungen erfasst.

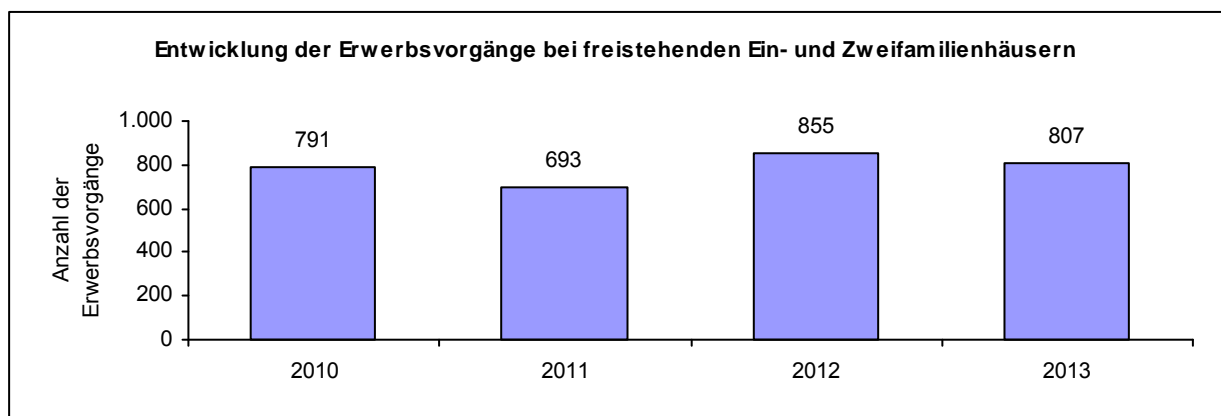
Abbildung 18



3.2.1 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wurden im Jahr 2013 insgesamt 807 Kauffälle dieses Teilmarktes zugeleitet.

Abbildung 19



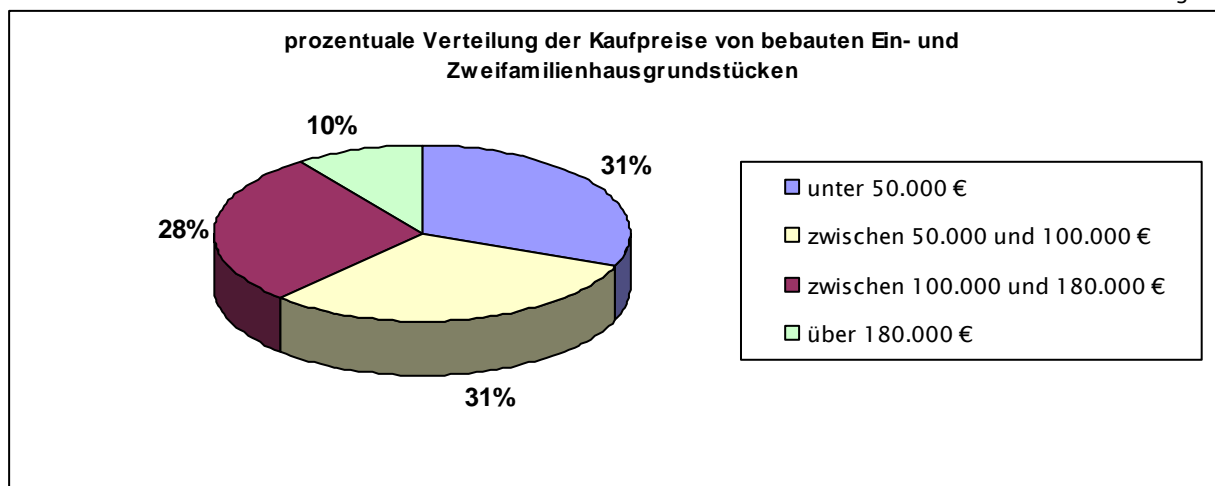
Die folgende Graphik gibt einen Überblick über die Verteilung der Verkäufe auf die Städte und Dörfer.

Abbildung 20



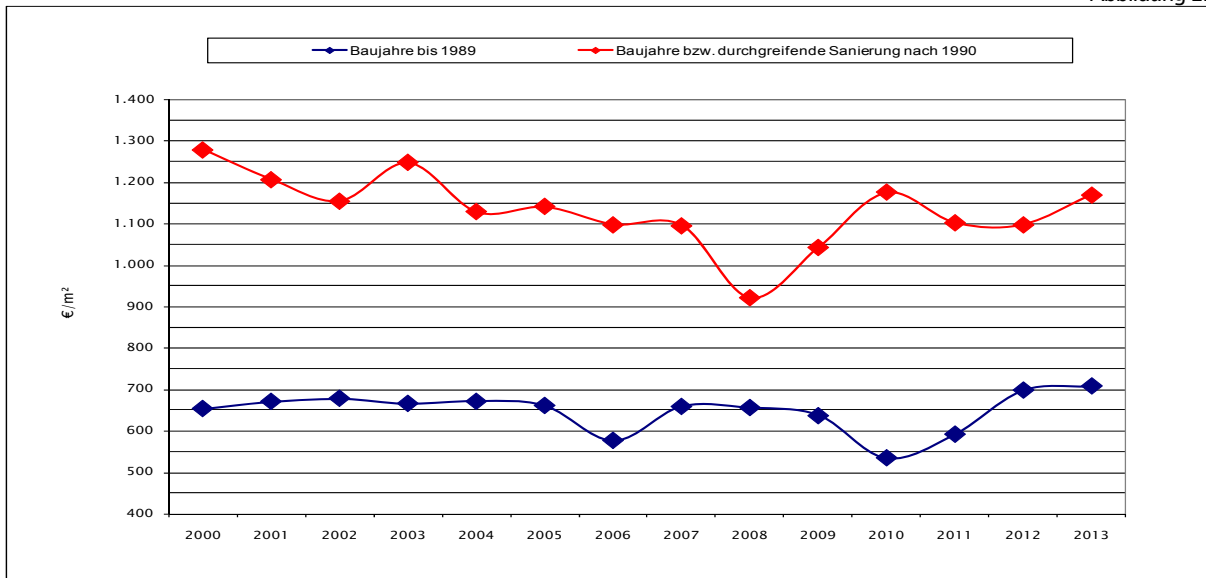
Der Anteil der verkauften Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke, verteilt sich wie folgt:

Abbildung 21



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

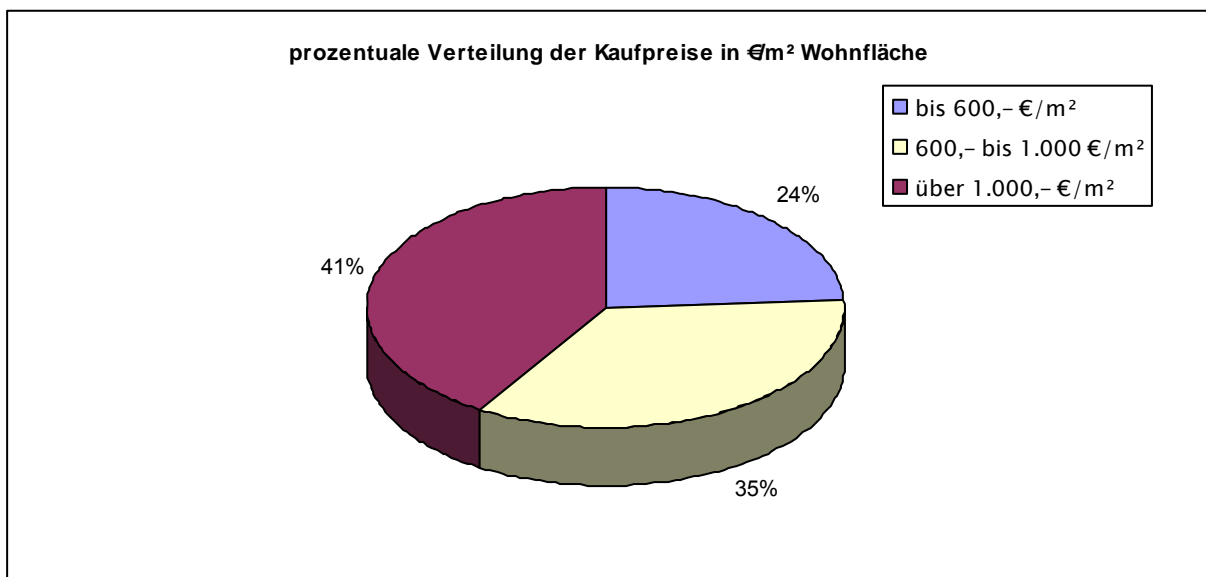
Abbildung 22



Umgerechnet auf den Preis pro Quadratmeter Wohnfläche ergibt sich folgende Verteilung nach Auswertung von 201 Kauffällen:

Im Bereich bis 600,- €/m² Wohnfläche liegen rd. 24 % sowie zwischen 600,- und 1.000,- €/m² rd. 35 % der Verkäufe. Über 1.000,- €/m² werden in rd. 41 % der Verkaufsfälle gezahlt.

Abbildung 23



Die nachfolgende Tabelle zeigt die Entwicklung der Kaufpreise ab 2007 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.

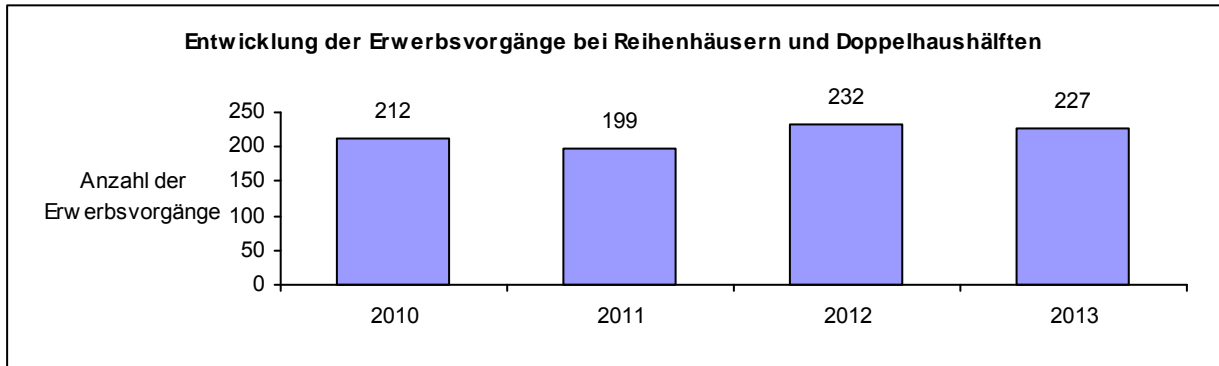
Tabelle 15

	Jahr	Baujahre bis 1989	Baujahre bzw. durchgreifende Sanierung nach 1990	Gesamt bzw. Mittel
Anzahl ausgewerteter Kauffälle	2007	54	36	90
	2008	31	53	84
	2009	48	34	82
	2010	85	45	130
	2011	172	75	247
	2012	107	60	167
	2013	129	72	201
Mittlerer Gesamtkaufpreis (€)	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
	2013	97.500	166.000	122.000
Mittlere Grundstücksgröße (m ²)	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
	2013	1.525	970	1.325
Mittlerer Wohnflächenpreis (€/m ²)	2007	648	1.096	813
	2008	575	892	780
	2009	630	1.044	798
	2010	533	1.177	761
	2011	578	1.099	741
	2012	698	1.098	841
	2013	750	1.210	915
Mittlere Wohnfläche (m ²)	2007	138	121	131
	2008	129	137	134
	2009	132	139	135
	2010	127	131	129
	2011	125	131	127
	2012	133	144	137
	2013	130	137	133

3.2.2 Reihenhäuser und Doppelhaushälften

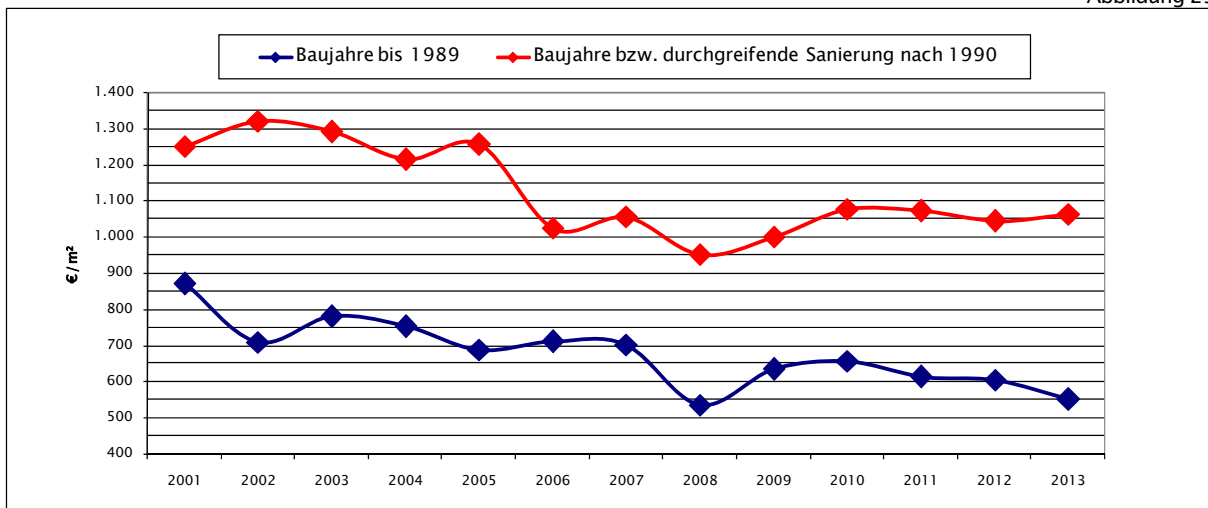
Im Berichtszeitraum wurden von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses 227 Kauffälle von Reihenhäusern und Doppelhaushälften ausgewertet.

Abbildung 24



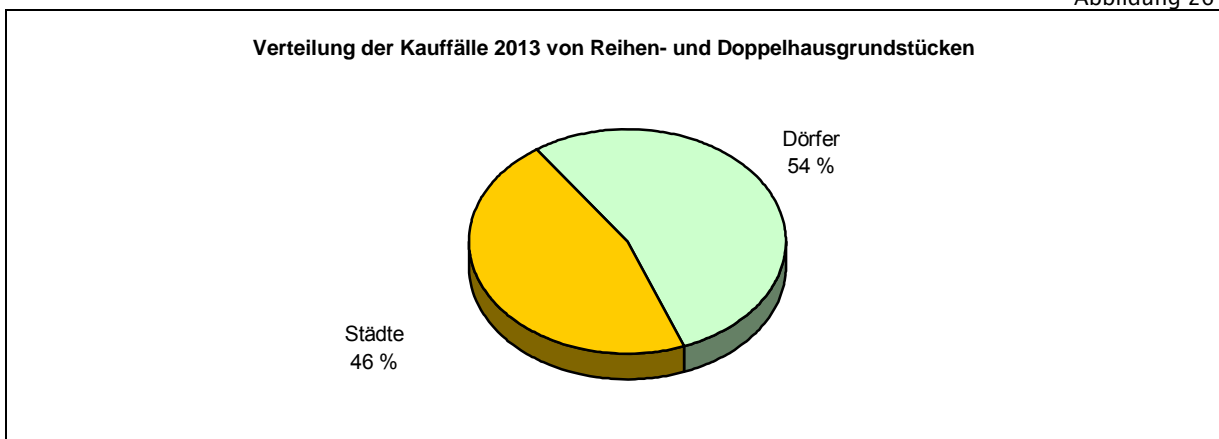
Das folgende Diagramm zeigt die Entwicklung der Wohnflächenpreise unter Berücksichtigung des Baujahres.

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 2007 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	2007	24	25	49
	2008	9	17	26
	2009	21	17	38
	2010	17	16	33
	2011	52	26	78
	2012	40	27	67
	2013	29	30	59
Mittlerer Gesamtkaufpreis (€)	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
	2013	63.500	122.122	92.155
Mittlere Grundstücksgröße (m ²)	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
	2013	620	351	483
Mittlerer Wohnflächenpreis (€/m ²)	2007	706	1.055	884
	2008	548	948	816
	2009	634	989	795
	2010	656	1.076	853
	2011	613	1.071	761
	2012	604	1.043	777
	2013	579	1.062	819
Mittlere Wohnfläche (m ²)	2007	102	107	105
	2008	93	106	102
	2009	106	103	104
	2010	113	105	109
	2011	118	110	115
	2012	111	110	111
	2013	110	115	113

3.2.3 Eigentumswohnungen

Allgemeine Auswertungen

Im Berichtszeitraum wurden der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses 116 Kaufverträge über Eigentumswohnungen zugesandt.

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

Abbildung 27

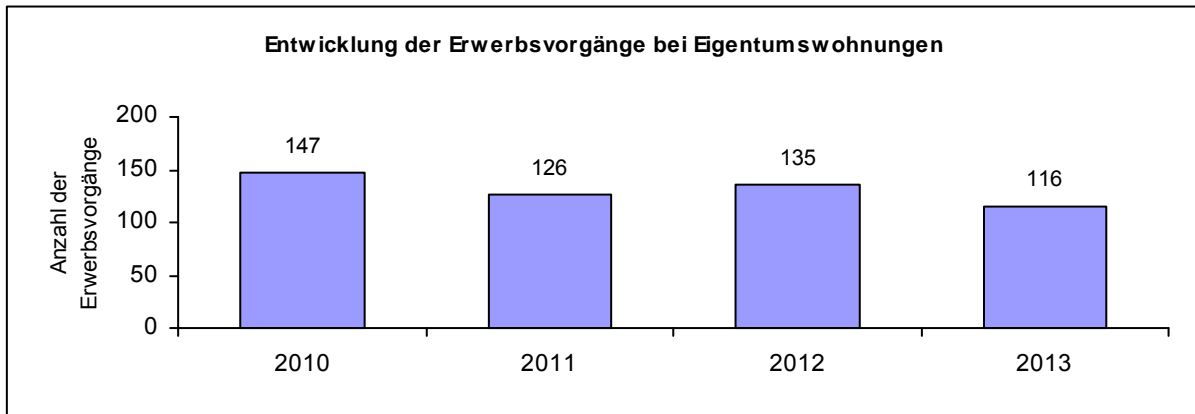
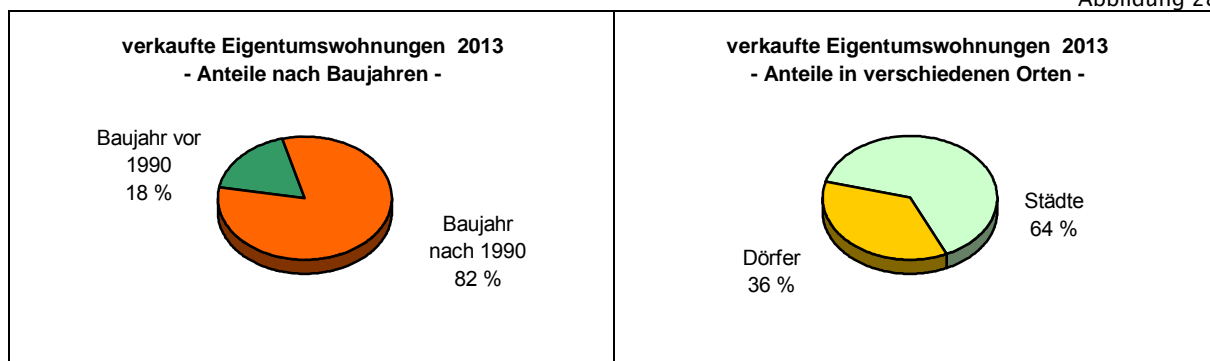


Abbildung 28



Das folgende Diagramm gibt einen Überblick über die Entwicklung des Wohnflächenpreises bei Eigentumswohnungen in den Jahren 2004 bis 2013, unter Berücksichtigung des Baujahres.

Abbildung 29

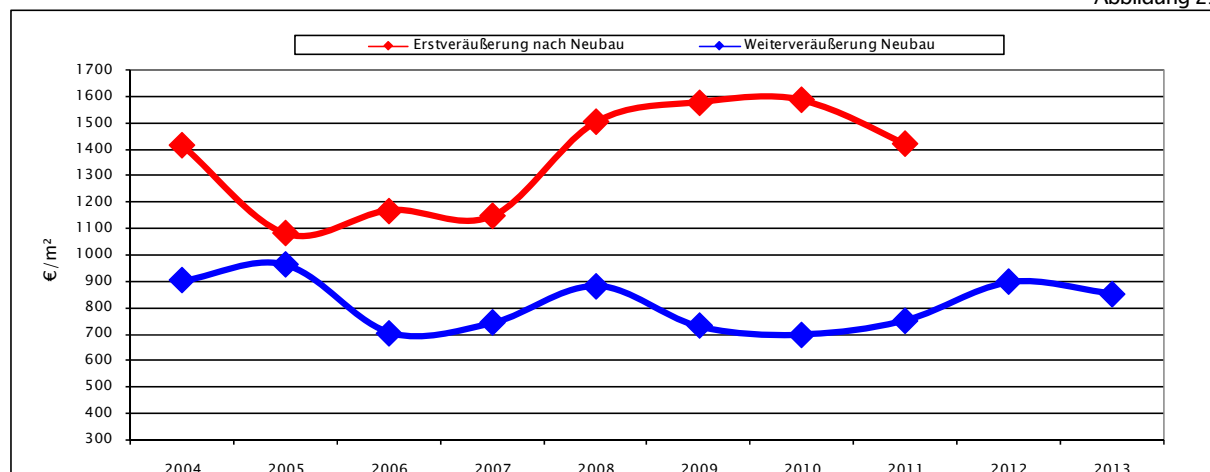


Tabelle 17

	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
	2013	11	3	12	15	26
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
	2013	95.055	18.333	78.625	66.567	78.619
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	*
	2013	*	458	893	853	*
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	*
	2013	*	40	88	78	*

* Es lag keine ausreichende Anzahl auswertbarer Datengrundlagen vor.

Teilmarktspezifische Auswertungen

3.2.3.1 Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern des komplexen Wohnungsbaus (Baujahre 1957 bis 1991)

Für diese Auswertung stand ausreichendes Datenmaterial aus insgesamt 20 Kauffällen zur Verfügung. Der mittlere Wohnflächenpreis beträgt in diesem Marktsegment 505 €/m² bei einer mittleren Wohnfläche von 68 m². Die Wohnflächenpreise bewegen sich hauptsächlich in einer Spanne von 350 bis 660 €/m². Das zur Verfügung stehende Datenmaterial ermöglichte zusätzlich die Ableitung eines mittleren Liegenschaftszinssatzes von 6,5 %. Hierbei ist anzumerken, dass sich die Spanne der abgeleiteten Liegenschaftszinssätze zwischen 4,00 und 9,85 beläuft.

3.2.3.2 Betreutes Wohnen (Erstverkauf)

Ein sehr großer Anteil veräußerter Eigentumswohnungen befindet sich in Objekten für das betreute Wohnen. Aus den Jahren 2010 bis 2013 standen 60 Kauffälle für weitergehende Untersuchungen zur Verfügung. Im Ergebnis dieser Untersuchungen ergab sich ein mittlerer Wohnflächenpreis von 1.570 €/m² und eine mittlere Wohnfläche von 48 m².

Die ermittelten Liegenschaftszinssätze liegen erheblich unter denen anderer Objekte, wobei anzumerken ist, dass es sich bei den untersuchten Objekten um Erstverkäufe handelt.

3.2.3.3 Eigentumswohnungen in Gebäuden mit Baujahr nach 1990 (reine Wohnnutzung – Weiterverkauf)

In diese Auswertung flossen 32 Kauffälle aus den letzten 3 Jahren ein. Die untersuchten Erwerbsvorgänge betrafen Objekte, die sich sowohl für eine Eigennutzung, als auch als Renditeobjekt eignen.

Der mittlere Wohnflächenpreis dieser Objekte liegt im Weiterverkauf bei 980 €/m², wobei sich der überwiegende Teil der Kauffälle (75 %) in einer Spanne von 690 bis 1.270 €/m² Wohnfläche bewegen. Die mittlere Wohnfläche der untersuchten Eigentumswohnungen liegt bei 86 m². Der mittlere Liegenschaftszinssatz beträgt 4,65 % (Spanne 2,95 bis 6,50 %).

Abbildung 30

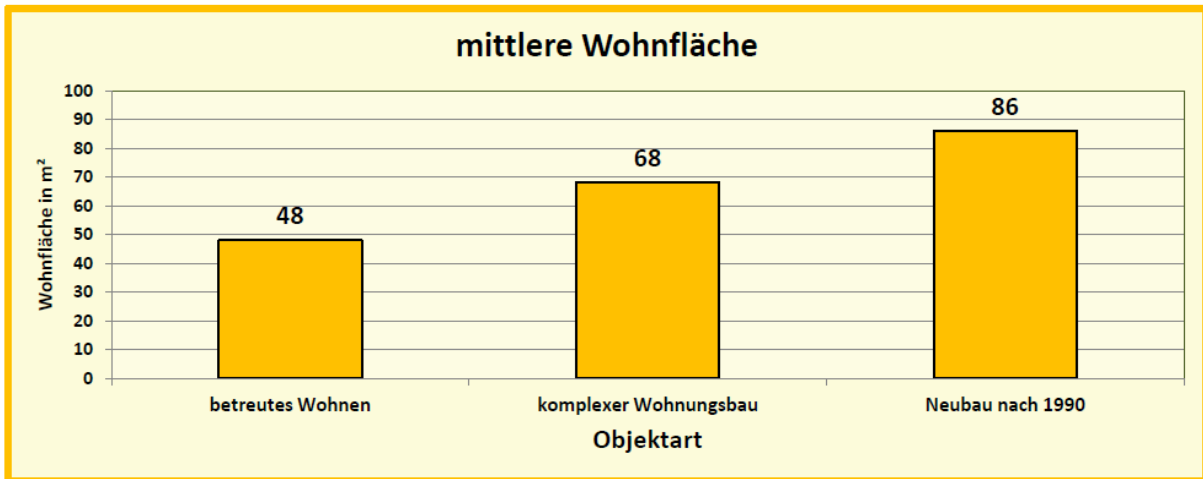


Abbildung 31

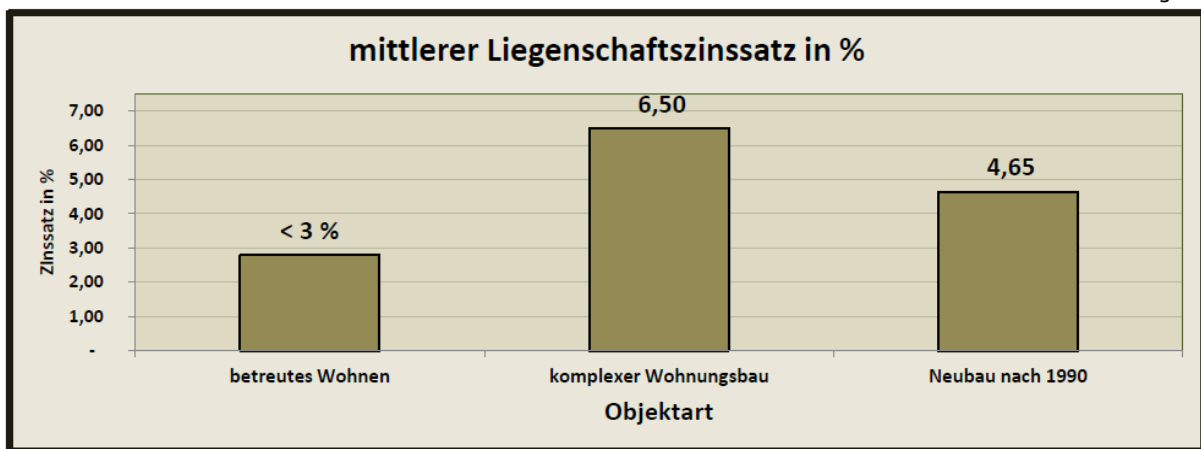
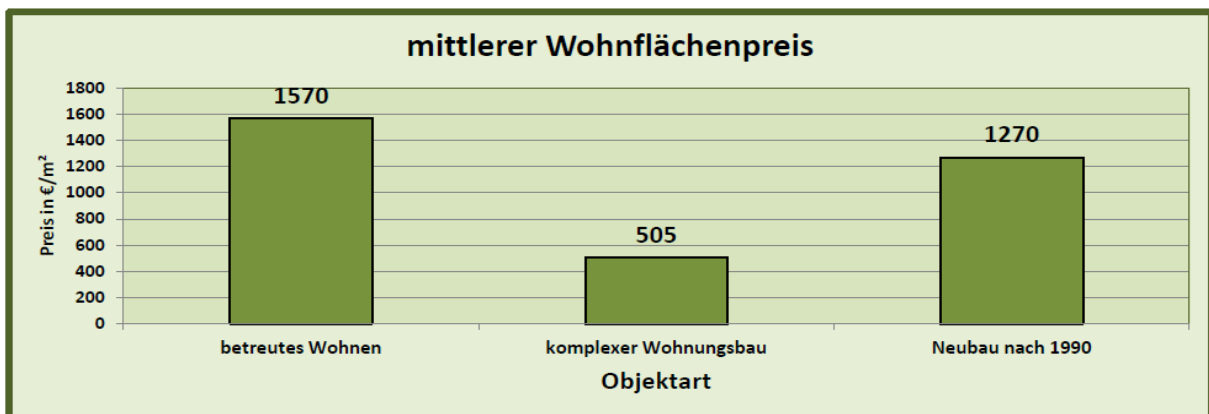


Abbildung 32



Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die erzielbaren Kaufpreise zwischen den einzelnen untersuchten Teilmarktsegmenten stark variieren. In diesem Zusammenhang trifft gleiches für die ermittelten Liegenschaftszinssätze zu. Aber auch innerhalb der Teilmarktsegmente ist jeweils eine starke Abhängigkeit von der Lage des Objektes im Landkreis zu verzeichnen.

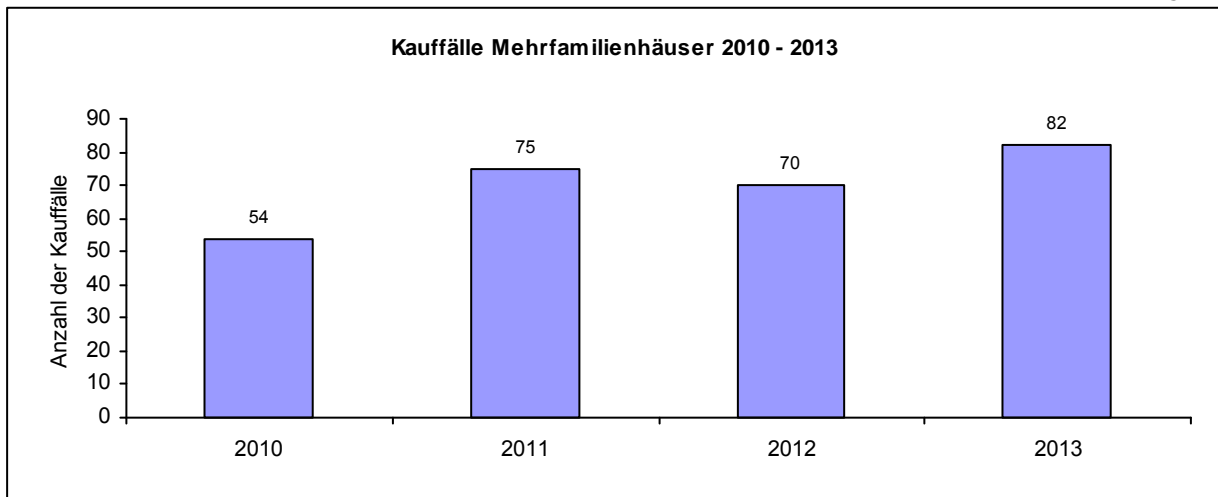
Keine Abhängigkeiten konnten hingegen von der Lage des Objektes innerhalb des jeweiligen Wohnhauses (Mehrfamilienhaus), sprich in welchem Geschoss sich die Wohnung befindet, festgestellt werden.

3.2.4 Mehrfamilienhäuser

Für diesen Teilbereich konnten 2013 insgesamt 82 Kauffälle in die Kaufpreissammlung aufgenommen werden. Der durchschnittliche Kaufpreis je Mehrfamilienhausgrundstück betrug 176.000,- €.

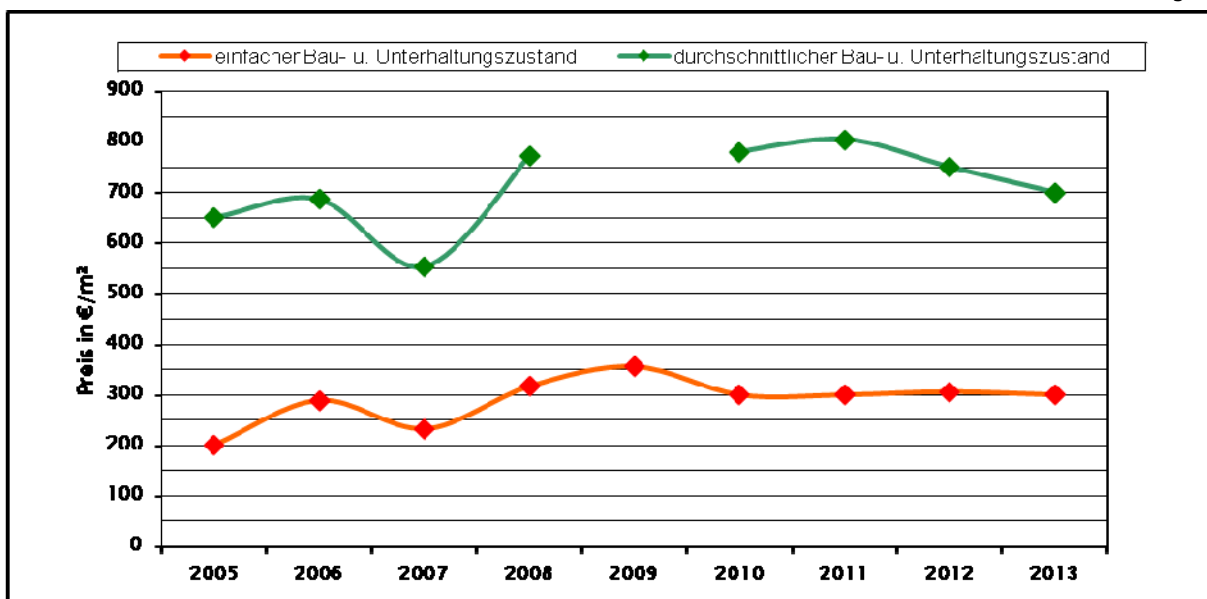
Das folgende Diagramm zeigt die Anzahl der Erwerbsvorgänge von Mehrfamilienhäusern.

Abbildung 33



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 34



Seit dem Geschäftsjahr 2010 wurden im Territorium des Landkreises Ludwigslust-Parchim insgesamt 297 mit Mehrfamilienhäusern bebaute Grundstücke veräußert. Für 78 dieser Erwerbsvorgänge stand ausreichendes Datenmaterial für weiterführende Untersuchungen zur Verfügung. Die Ergebnisse dieser Auswertungen können den folgenden Tabellen entnommen werden:

Tabelle 18

Objektart: Gebäude mit Gesamtwohnfläche in m ² :	Anzahl der ausgewerteten Kauffälle	Ø Gesamtkaufpreis in €	Ø Wohnfläche in m ²	Ø Wohnflächenpreis in €/m ²
bis 400 m ²	42	109.000	240	454
> 400 m ²	15	295.000	700	421

Tabelle 19

Objektart: Gebäude mit Baujahren:	Anzahl der ausgewerteten Kauffälle	Ø Gesamtkaufpreis in €	Ø Wohnfläche in m ²	Ø Wohnflächenpreis in €/m ²
bis 1990	68	124.000	285	435
nach 1990	10	192.000	382	503

Tabelle 20

Objektart: Unterhaltungszustand des Gebäudes:	Anzahl der ausgewerteten Kauffälle	Ø Gesamtkaufpreis in €	Ø Wohnfläche in m ²	Ø Wohnflächenpreis in €/m ²
unsaniert	20	87.000	301	290
saniert	15	225.000	335	672

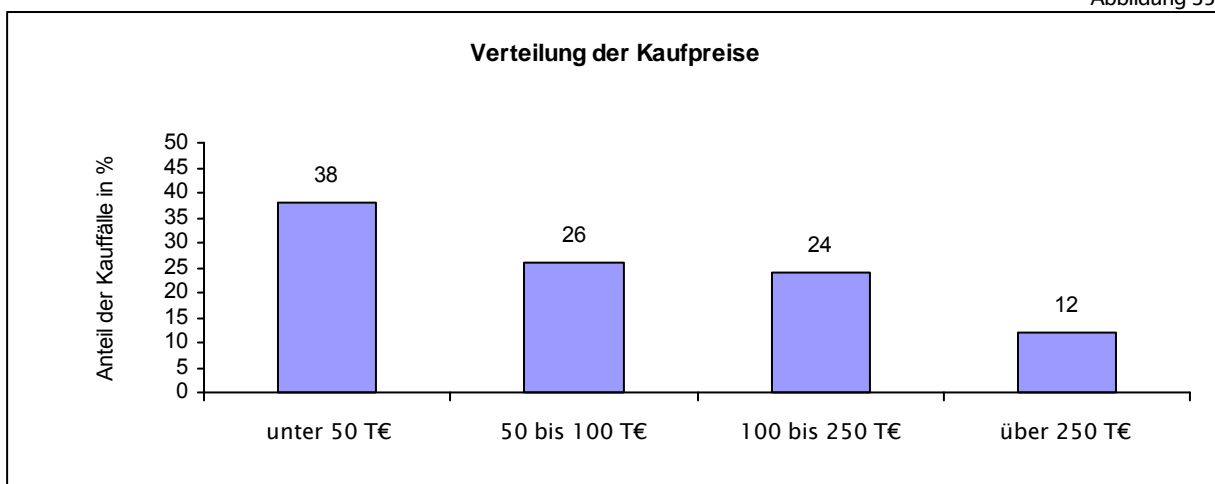
3.2.5 Wohn- und Geschäftshäuser

Von diesem Teilmarkt wurden 2013 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 140.000,- €, bei einer mittleren Grundstücksgröße von 550 m².

Abbildung 35



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 21

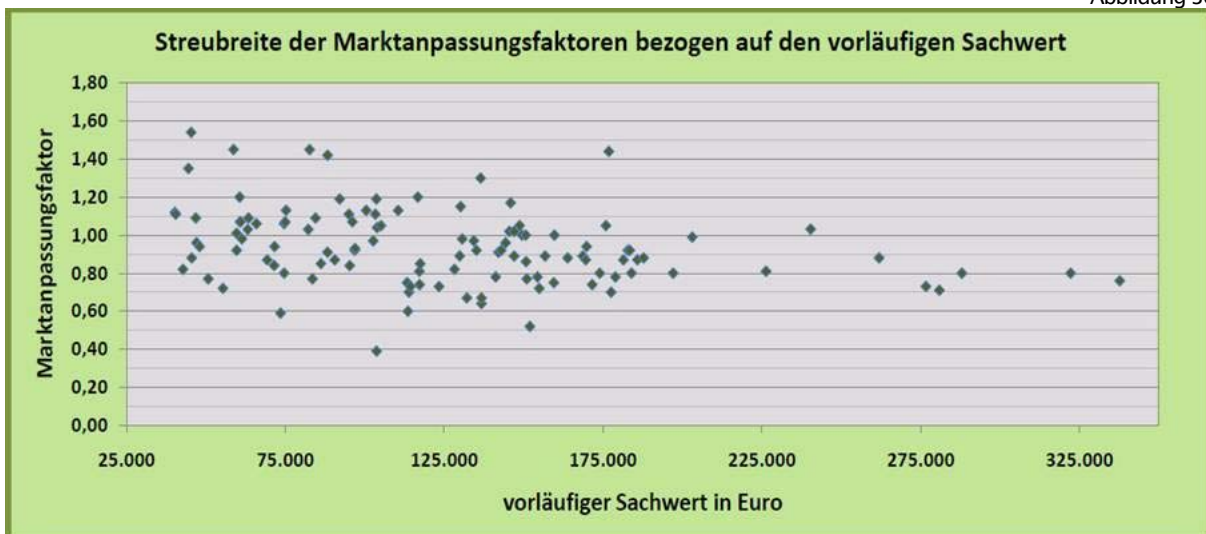
vorläufiger Sachwert in T€ für Baujahr	Bodenrichtwert in €/m ²		
	bis 1990	bis 15	16 bis 30
bis 85	1,00 (0,82 - 1,12)	1,00 (0,85 - 1,10)	0,97 (0,80 - 1,13)
85 bis 120	0,91 (0,70 - 1,19)	1,01 (0,73 - 1,19)	0,92 (0,84 - 1,12)
> 120	0,91 (0,88 - 0,98)	1,13 (1,02 - 1,17)	0,92 (0,75 - 1,05)
Ø	0,96 ± STAW 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 22

vorläufiger Sachwert in T€ für Baujahr	Bodenrichtwert in €/m ²	
	nach 1990	bis 45
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 36



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 23

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 24

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 2013 wurden land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke mit einer Fläche von 5.070 ha veräußert.

Bei Zugrundelegung der Anzahl der Kauffälle beträgt der Marktanteil bei Ackerland 45 % und bei Grünland 18 %. Die restlichen Kauffälle beinhalten Wald- und sonstige landwirtschaftliche Flächen.

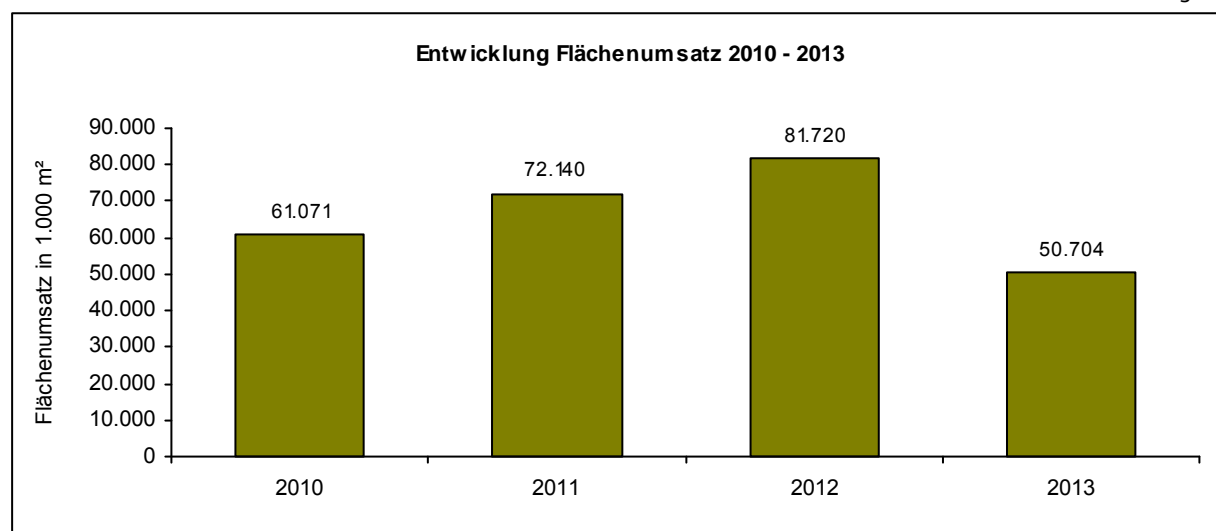
Seit 2010 ist folgende Entwicklung bei land- und forstwirtschaftlichen Flächen festzustellen:

Tabelle 25

	Anzahl der Kauffälle				Geldumsatz in Mio. €				Flächenumsatz in 1.000 m ²			
	2010	2011	2012	2013	2010	2011	2012	2013	2010	2011	2012	2013
Land- und forstwirtschaftliche Flächen	1.041	1.087	1.129	1.004	37,0	55,4	76,9	48,5	61.071	72.140	81.720	50.704

Der Flächenumsatz bei land- und forstwirtschaftlichen Flächen entwickelte sich seit 2010 wie folgt:

Abbildung 37



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 - 2013 mit dem Basisjahr 2010 = 100 ermittelt worden.

Tabelle 26

Jahr	Ackerland	Grünland
	Index (2010 = 100)	Index (2010 = 100)
2008	57	76
2009	81	92
2010	100	100
2011	137	130
2012	148	155
2013	169	173

Abbildung 38

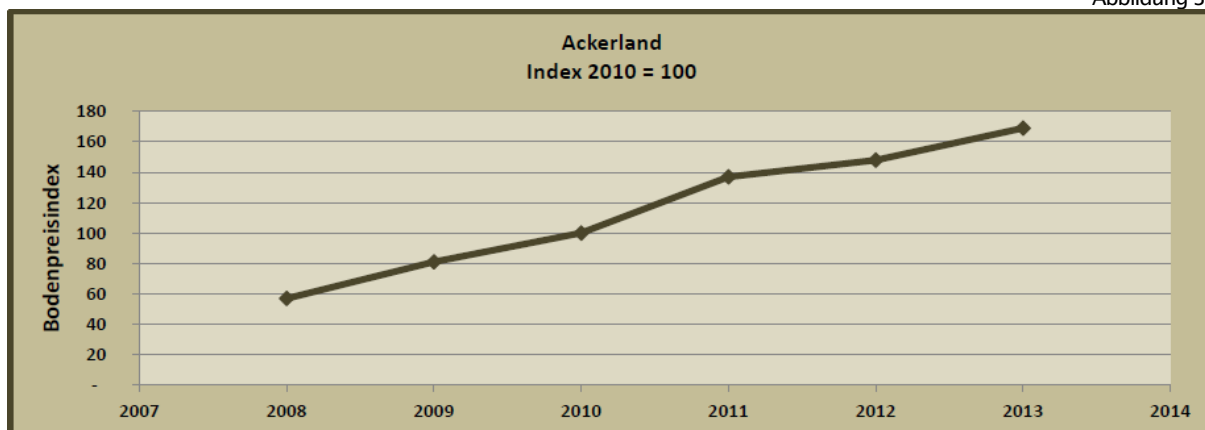
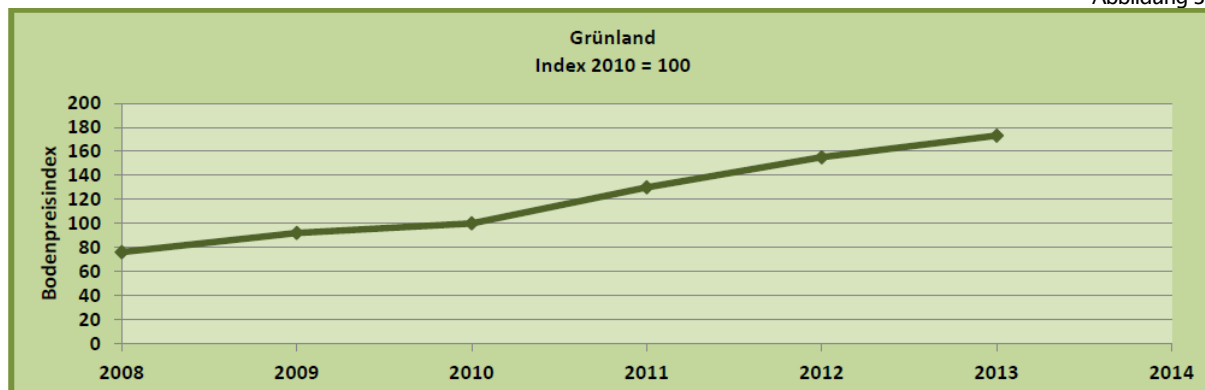


Abbildung 39



3.4.1 Entwicklung der Bodenrichtwerte für Acker- und Grünland

Bodenrichtwerte für Acker- und Grünland 2010 – 2013

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

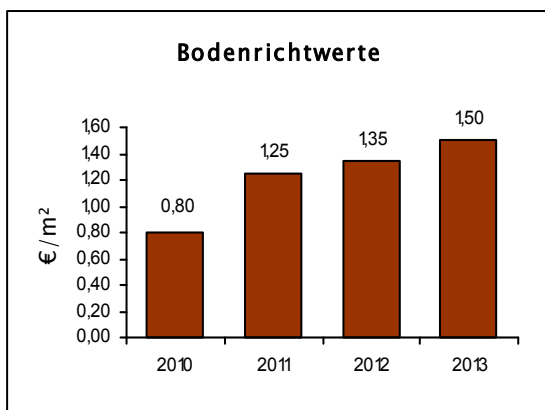


Abbildung 40

Bodenrichtwert per 31.12.2013 für Ackerland

1,50 €/m²

A-37-1,0

Für die Zone I konnten 68 Kauffälle für Ackerland ausgewertet werden, die einen durchschnittlichen Kaufpreis von 1,49 €/m² ergaben. Aus diesem Grund wird der Bodenrichtwert von 1,35 €/m² auf 1,50 €/m² erhöht.

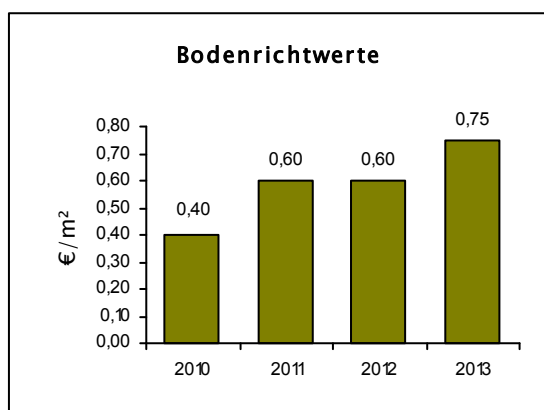


Abbildung 41

Bodenrichtwert per 31.12.2013 für Grünland

0,75 €/m²

Gr-38-1,0

23 Kauffälle aus dem letzten Jahr konnten in die Kaufpreissammlung aufgenommen werden. Der durchschnittliche Kaufpreis lag bei 0,74 €/m². Der Bodenrichtwert wird auf 0,75 €/m² angehoben.

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

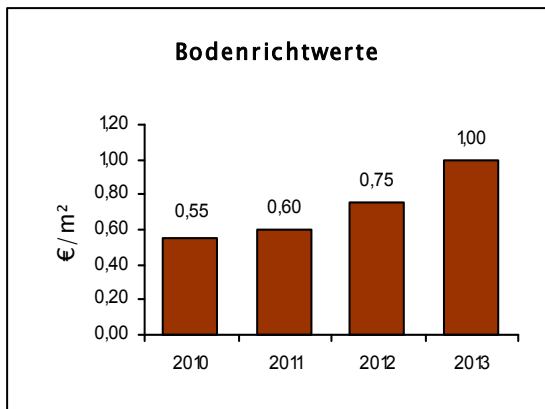


Abbildung 42

Bodenrichtwert per 31.12.2013 für Ackerland

1,00 €/m²

A-24-1,0

22 Kauffälle aus dem Jahr 2013, die einen durchschnittlichen Kaufpreis von 1,03 €/m² ergaben, konnten in die Kaufpreissammlung aufgenommen werden. Deshalb wird der Bodenrichtwert von 0,75 €/m² auf 1,00 €/m² erhöht.

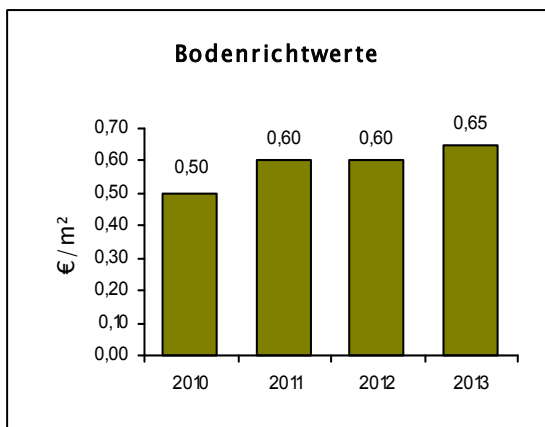


Abbildung 43

Bodenrichtwert per 31.12.2013 für Grünland

0,65 €/m²

Gr-34-1,0

26 Kauffälle aus den Jahren 2011 bis 2013, die einen durchschnittlichen Kaufpreis von 0,64 €/m² ergaben, konnten in die Kaufpreissammlung aufgenommen werden. Der Bodenrichtwert wird deshalb angehoben.

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

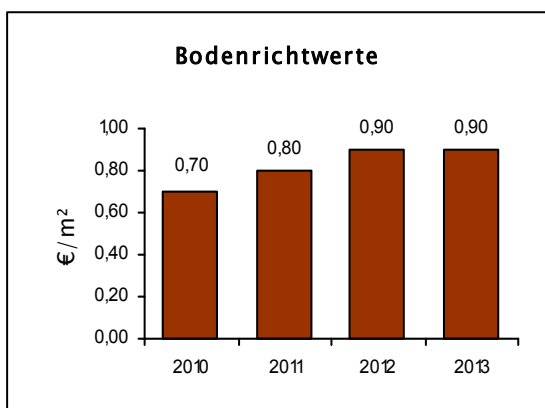


Abbildung 44

Bodenrichtwert per 31.12.2013 für Ackerland

0,90 €/m²

A-36-1,0

Für die Zone III konnten 15 Kauffälle aus dem letzten Jahr für Ackerland ausgewertet werden, die einen durchschnittlichen Kaufpreis von 0,90 €/m² ergaben. Der Bodenrichtwert bleibt bestehen.

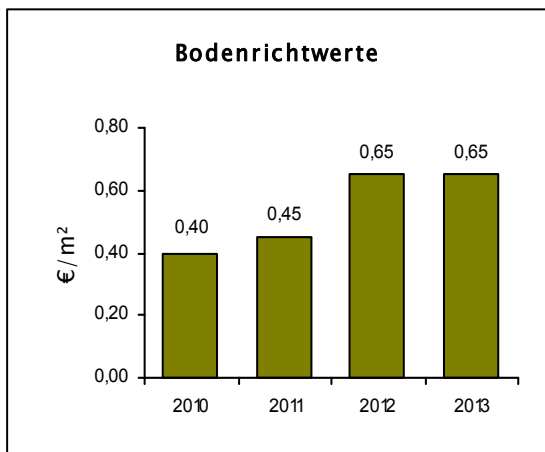


Abbildung 45

Bodenrichtwert per 31.12.2013 für Grünland**0,65 €/m²****Gr-37-1,0**

Für die Zone III konnten insgesamt 14 Kauffälle für Grünland aus den letzten beiden Jahren ausgewertet werden. Der durchschnittliche Kaufpreis lag bei 0,67 €/m². Der Bodenrichtwert bleibt bestehen.

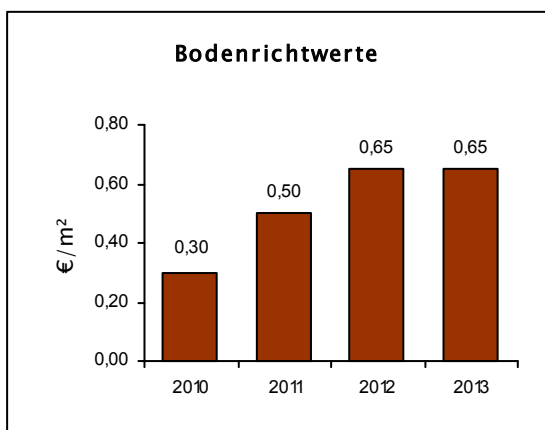
Zone IV Raum Dömitz, Polz

Abbildung 46

Bodenrichtwert per 31.12.2013 für Ackerland**0,65 €/m²****A-26-1,0**

Aus den letzten drei Jahren konnten 24 Kauffälle in die Kaufpreissammlung aufgenommen werden, die einen durchschnittlichen Kaufpreis von 0,64 €/m² ergaben.

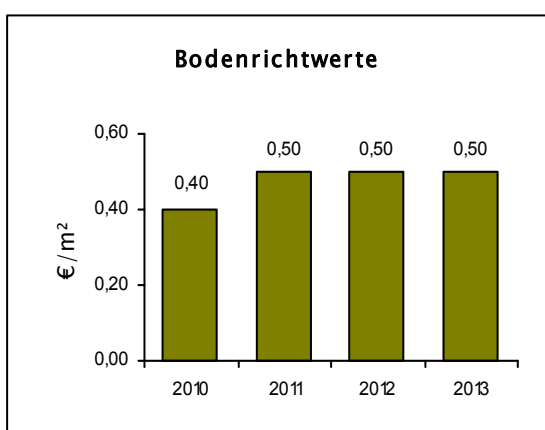


Abbildung 47

Bodenrichtwert per 31.12.2013 für Grünland**0,50 €/m²****Gr-40-1,0**

Aus den Jahren 2011 bis 2013 konnten nur 9 Kauffälle in die Kaufpreissammlung aufgenommen werden. Der durchschnittliche Kaufpreis lag bei 0,52 €/m². Der Bodenrichtwert bleibt bestehen.

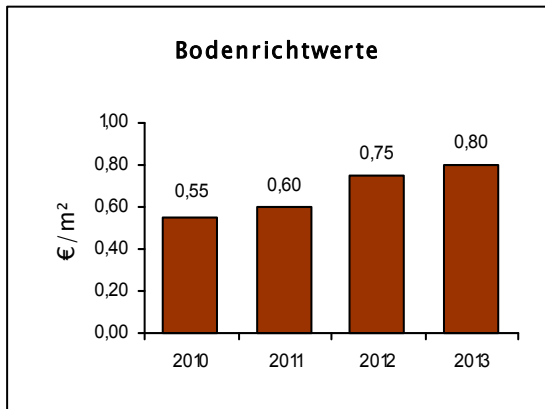
Zone V Raum Blievenstorf, Brunow, Parchim

Abbildung 48

Bodenrichtwert per 31.12.2013 für Ackerland**0,80 €/m²****A-39-1,0**

30 Kauffälle aus dem letzten Jahr konnten in die Kaufpreissammlung aufgenommen werden. Der durchschnittliche Kaufpreis lag bei 0,82 €/m². Der Bodenrichtwert wird auf 0,80 €/m² angehoben.

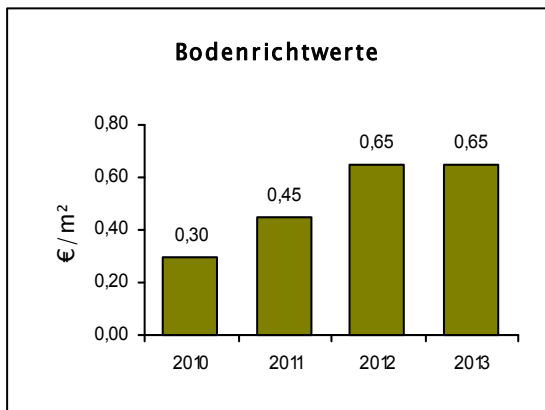


Abbildung 49

Bodenrichtwert per 31.12.2013 für Grünland**0,65 €/m²****Gr-36-1,0**

Der Bodenrichtwert wurde von 18 Kauffällen aus den letzten beiden Jahren abgeleitet. Der durchschnittliche Kaufpreis lag bei 0,63 €/m².

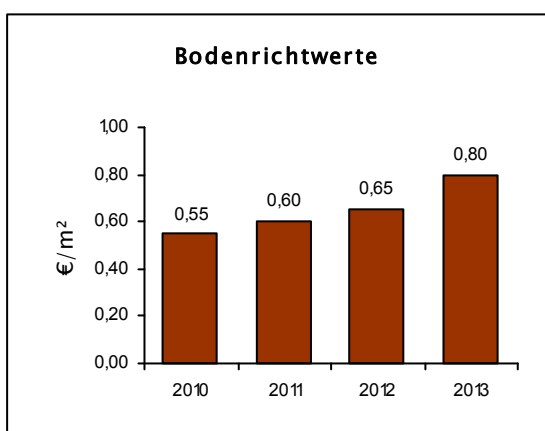
Zone VI Raum Fahrbinde-Ludwigslust-Eldena, Friedrichsmoor, Grebs-Malliß, Rastow, Sternberg-Crivitz

Abbildung 50

Bodenrichtwert per 31.12.2013 für Ackerland**0,80 €/m²****A-22-1,0**

2013 konnten 66 Kauffälle in die Kaufpreissammlung aufgenommen werden, die einen durchschnittlichen Kaufpreis von 0,79 €/m² ergaben. Der Bodenrichtwert wird deshalb auf 0,80 €/m² angehoben.

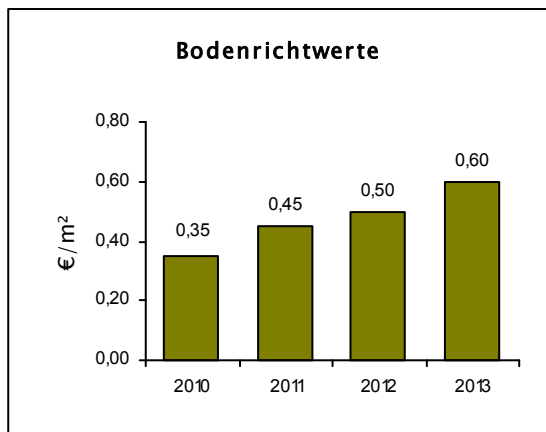


Abbildung 51

Bodenrichtwert per 31.12.2013 für Grünland**0,60 €/m²****Gr-30-1,0**

33 Kauffälle aus dem Jahr 2013 konnten in die Kaufpreissammlung aufgenommen werden. Der durchschnittliche Kaufpreis lag bei 0,58 €/m². Der Bodenrichtwert wird auf 0,60 €/m² erhöht.

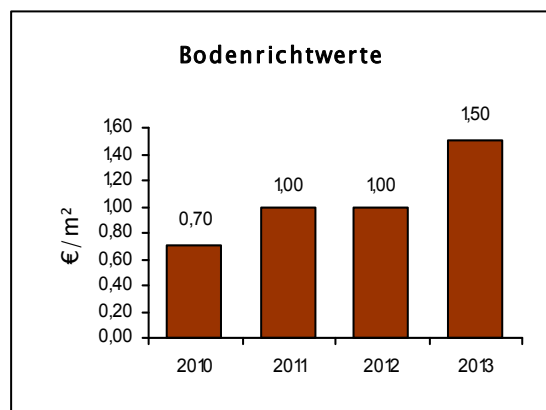
Zone VII Raum Zarrentin

Abbildung 52

Bodenrichtwert per 31.12.2013 für Ackerland**1,50 €/m²****A-32-1,0**

Für Ackerland konnten aus dem letzten Jahr 14 Kauffälle, die einen durchschnittlichen Kaufpreis von 1,51 €/m² ergaben, in die Kaufpreissammlung aufgenommen werden. Der Bodenrichtwert wird deshalb erhöht.

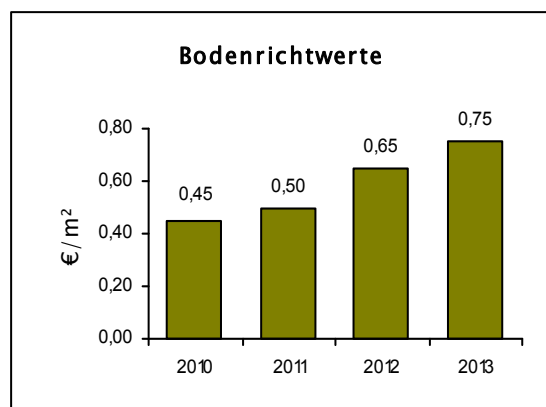


Abbildung 53

Bodenrichtwert per 31.12.2013 für Grünland**0,75 €/m²****Gr-39-1,0**

Für die Zone VII konnten insgesamt 18 Kauffälle aus den letzten beiden Jahren für Grünland ausgewertet werden, die einen durchschnittlichen Kaufpreis von 0,76 €/m² ergaben. Aus diesem Grund wird der Bodenrichtwert auf 0,75 €/m² erhöht.

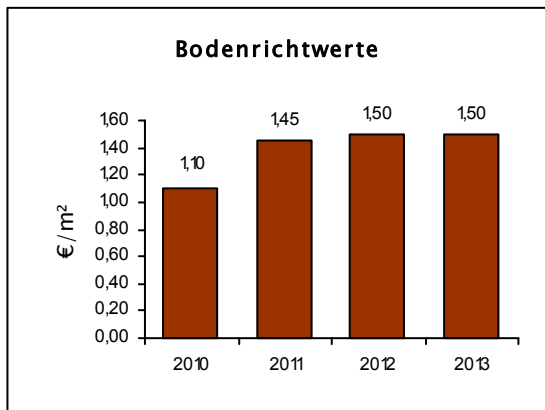
Zone VIII **Raum Leezen-Brüel**

Abbildung 54

Bodenrichtwert per 31.12.2013 für Ackerland**1,50 €/m²****A-43-1,0**

Für Ackerland konnten 31 Kauffälle aus dem letzten Jahr in die Kaufpreissammlung aufgenommen werden. Der durchschnittliche Kaufpreis lag bei 1,50 €/m².

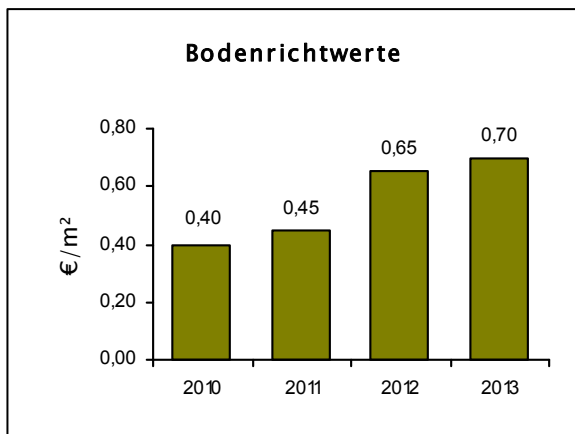


Abbildung 55

Bodenrichtwert per 31.12.2013 für Grünland**0,70 €/m²****Gr-35-1,0**

Für die Zone VIII konnten insgesamt 18 Kauffälle aus den letzten beiden Jahren für Grünland ausgewertet werden, die einen durchschnittlichen Kaufpreis von 0,69 €/m² ergaben. Deshalb wird der Bodenrichtwert mit 0,70 €/m² festgesetzt.

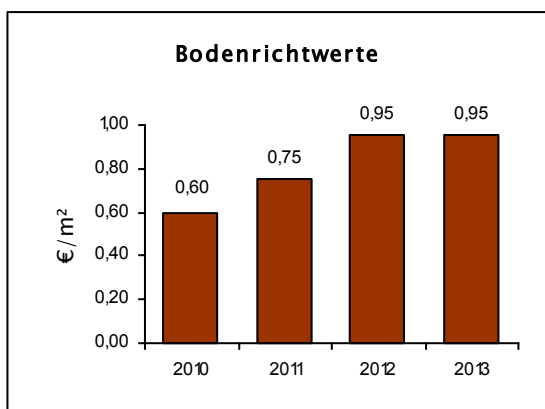
Zone IX **Raum Spornitz-Friedrichsruhe**

Abbildung 56

Bodenrichtwert per 31.12.2013 für Ackerland**0,95 €/m²****A-29-1,0**

Für Ackerland konnten aus dem letzten Jahr 20 Kauffälle, die einen durchschnittlichen Kaufpreis von 0,95 €/m² ergaben, in die Kaufpreissammlung aufgenommen werden.

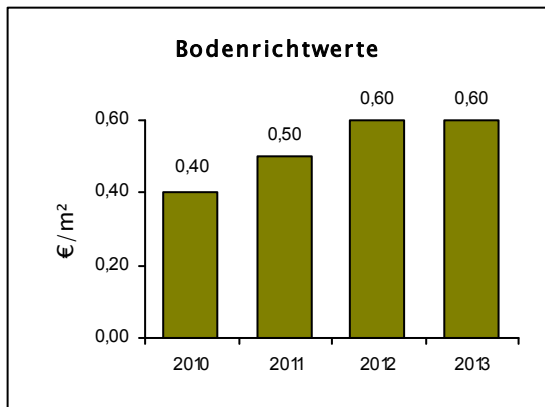


Abbildung 57

Bodenrichtwert per 31.12.2013 für Grünland**0,60 €/m²****Gr-34-1,0**

Für die Zone VIII konnten insgesamt 11 Kauffälle aus den letzten zwei Jahren für Grünland ausgewertet werden, die einen durchschnittlichen Kaufpreis von 0,62 €/m² ergaben.

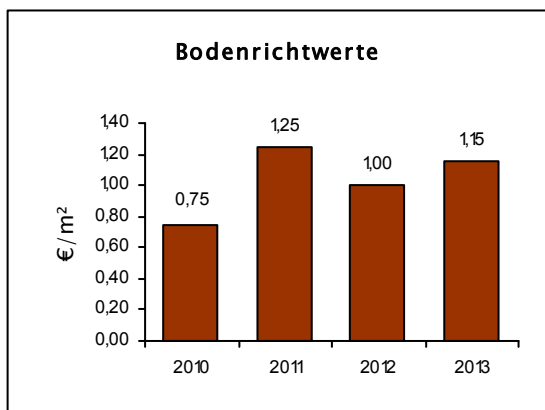
Zone X Raum Dabel-Goldberg-Lübz

Abbildung 58

Bodenrichtwert per 31.12.2013 für Ackerland**1,15 €/m²****A-39-1,0**

Für Ackerland konnten aus dem letzten Jahr 41 Kauffälle, die einen durchschnittlichen Kaufpreis von 1,15 €/m² ergaben, in die Kaufpreissammlung aufgenommen werden. Der Bodenrichtwert wird deshalb auf 1,15 €/m² angehoben.

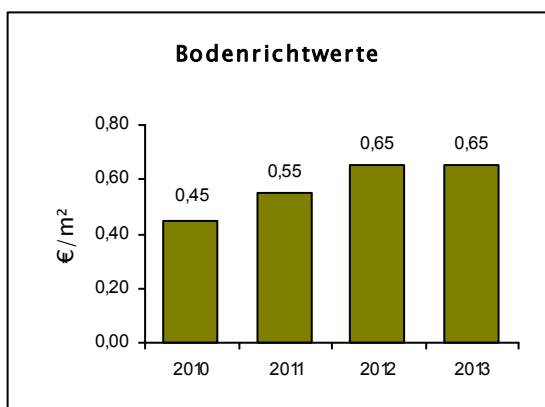


Abbildung 59

Bodenrichtwert per 31.12.2013 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 0,63 €/m² ergaben. Der Bodenrichtwert bleibt bestehen.

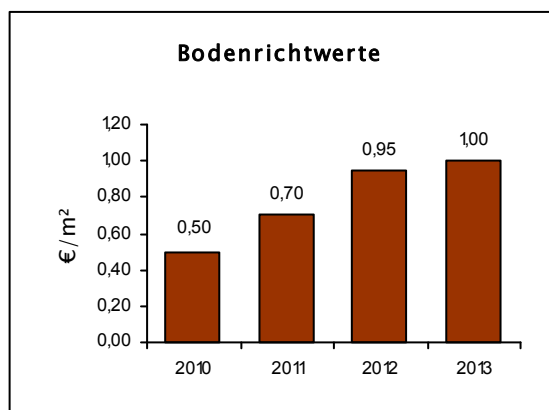
Zone XI Raum Dobbertin-Plau-Kreien

Abbildung 60

Bodenrichtwert per 31.12.2013 für Ackerland**1,00 €/m²****A-24-1,0**

Für Ackerland konnten aus dem letzten Jahr 11 Kauffälle, die einen durchschnittlichen Kaufpreis von 0,98 €/m² ergaben, in die Kaufpreissammlung aufgenommen werden. Der Bodenrichtwert wird auf 1,00 €/m² erhöht.

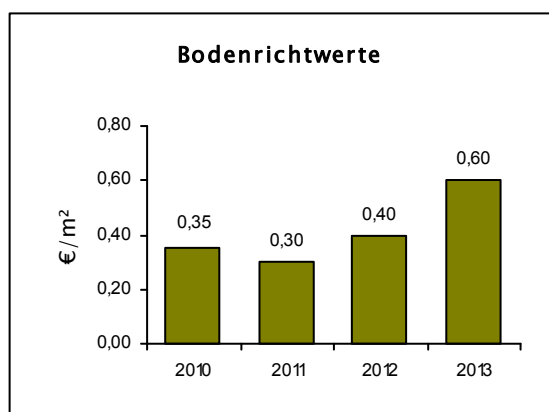


Abbildung 61

Bodenrichtwert per 31.12.2013 für Grünland**0,60 €/m²****Gr-34-1,0**

Für Grünland konnten aus den letzten zwei Jahren nur 9 Kauffälle, die einen durchschnittlichen Kaufpreis von 0,62 €/m² ergaben, in die Kaufpreissammlung aufgenommen werden. Der Bodenrichtwert wird deshalb auf 0,60 €/m² angehoben.

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 $R^2 = 0,03$)

Wie aus den unten aufgeführten Grafiken ersichtlich ist, vollzieht sich die Streuung der Kauffälle unabhängig von der jeweils veräußerten Flächengröße. Zusammenfassend muss festgestellt werden, dass sich aus der Kaufpreissammlung eine Abhängigkeit des Bodenpreises landwirtschaftlicher Nutzflächen von der Größe der veräußerten Flächen weder für das Jahr 2013, noch für einen darüber hinausgehenden Zeitraum nachweisen läßt.

Abbildung 65

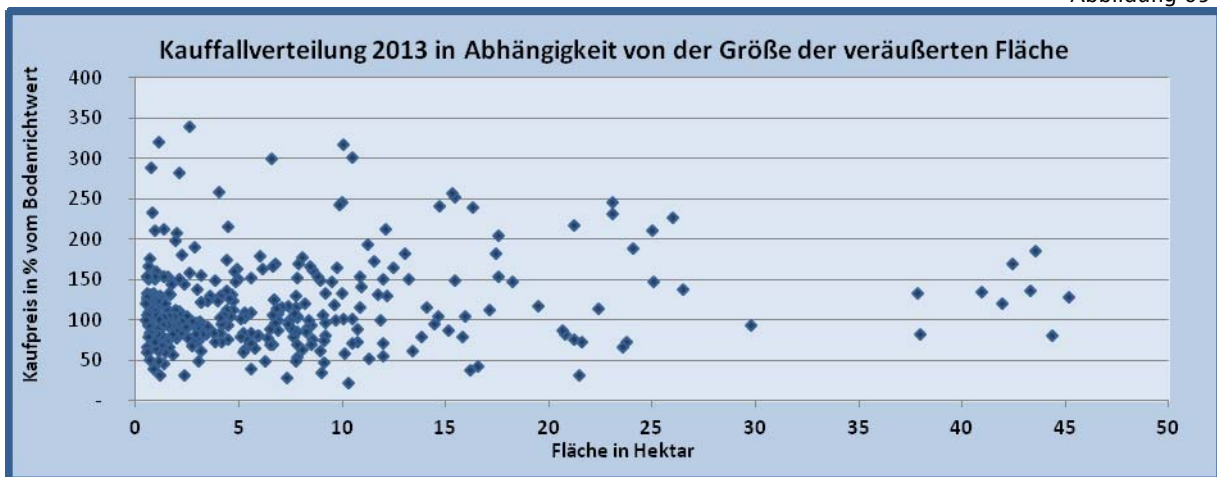
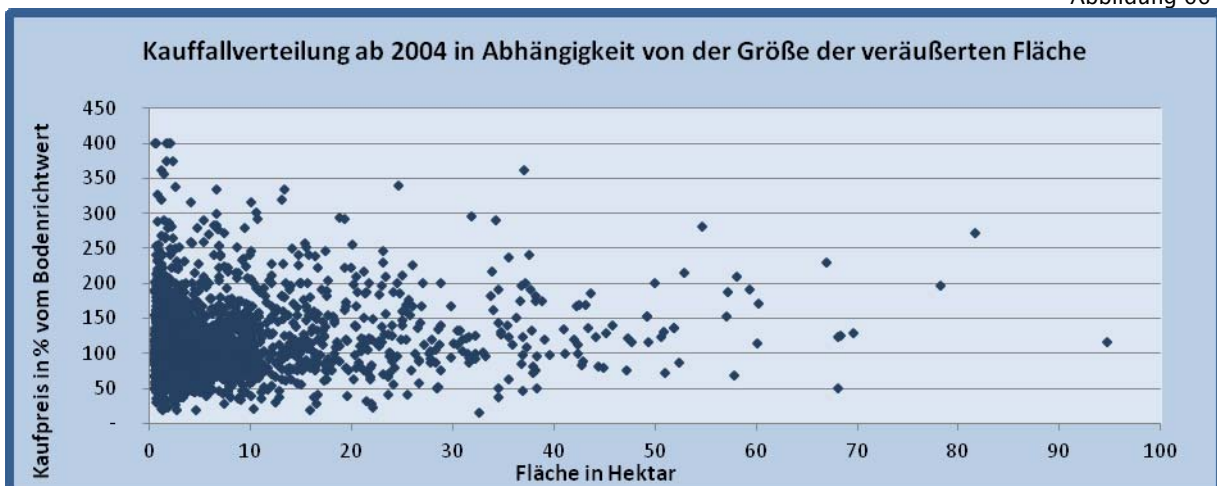


Abbildung 66

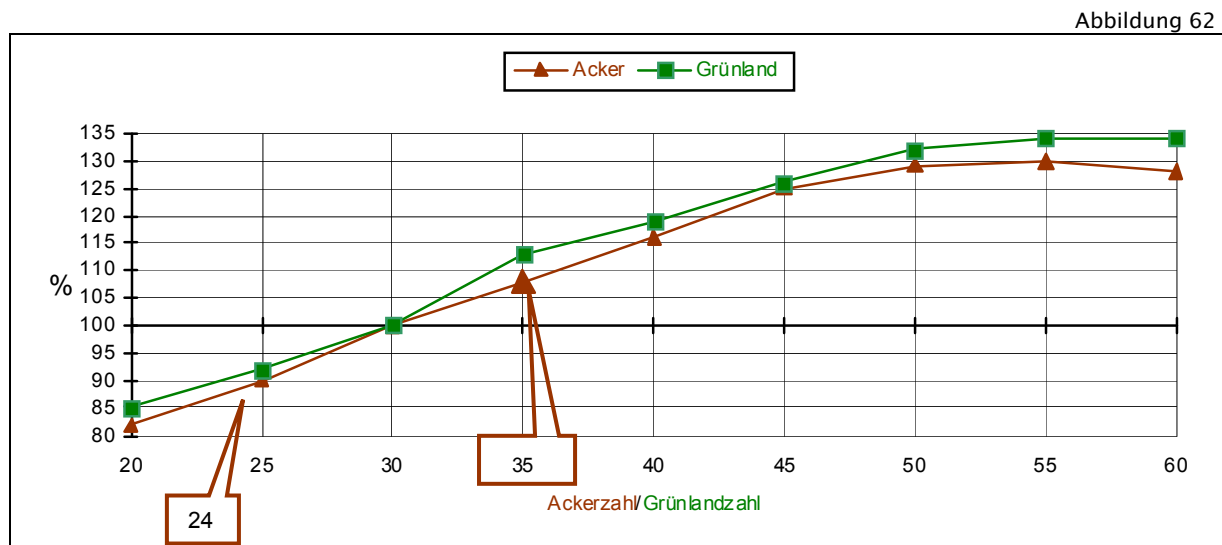


3.4.2 Einfluss von Bodenqualität und Größe einer Kauffläche auf den Kaufpreis von Acker- und Grünland

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 = 1,00 €/m².

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

$$\frac{1,00 \text{ €/m}^2 \times 108 \%}{88 \%} = \underline{1,23 \text{ €/m}^2}$$

Analog könnte die Umrechnung für den Landkreis auch auf der Basis der quadratischen Funktionen in den Abbildungen 63 und 64 erfolgen.

Beispiel:

Der Kaufpreis in €/m² in der Zone II für Ackerland beträgt bei einer Ackerzahl von 24 = 1,00 €/m². Bei einer Bodenqualität des Bewertungsgrundstückes von 35 würde sich der Kaufpreis wie folgt ändern:

Prozentwert (y) für die Ackerzahl (x) 24

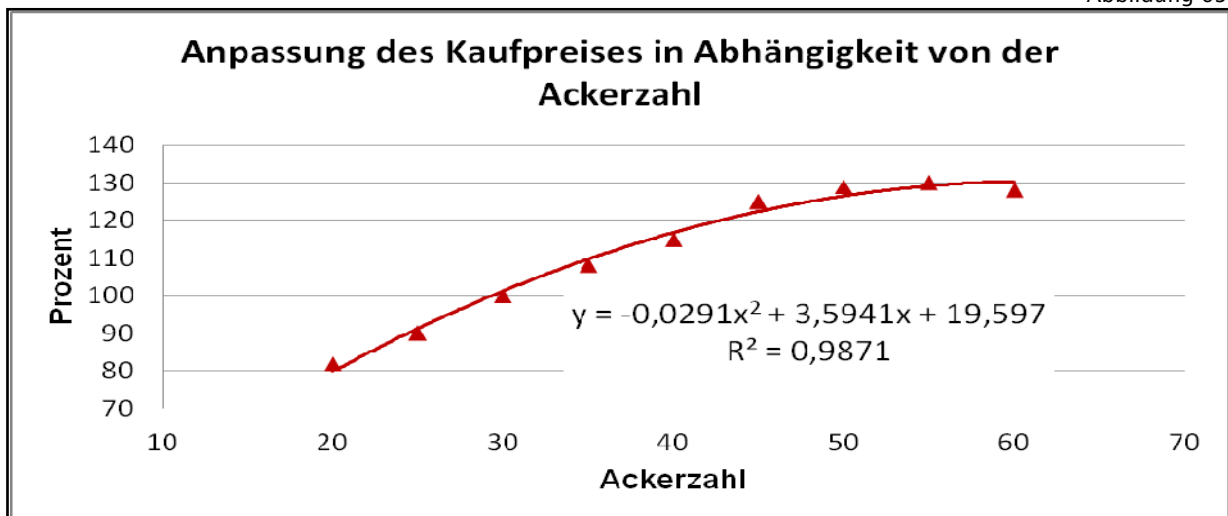
$$(-0,0291 * 24 * 24) + (3,5941 * 24) + 19,597 = \underline{89\%}$$

Prozentwert für die Ackerzahl 35

$$(-0,0291 * 35 * 35) + (3,5941 * 35) + 19,597 = \underline{110\%}$$

$$\frac{1,00 \text{ €/m}^2 * 110\%}{89\%} = \underline{1,23 \text{ €/m}^2}$$

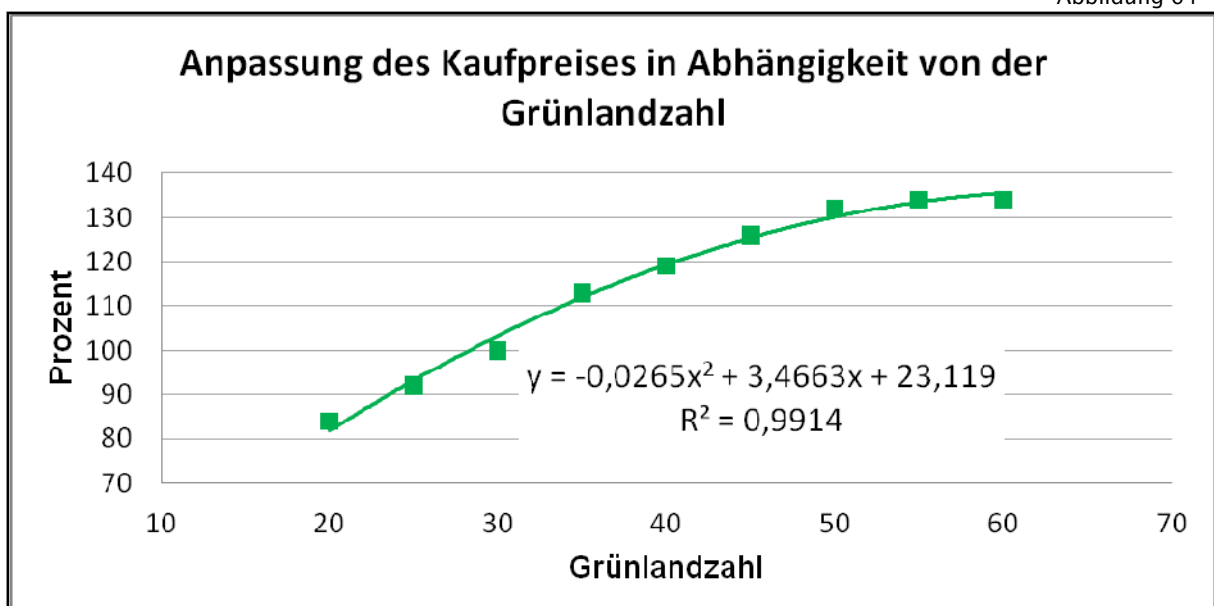
Abbildung 63



Analog kann die Berechnung der Zu- und Abschläge für den Grünlandkaufpreis auf der Basis der Funktion in Abbildung 64 erfolgen:

$$y = (-0,0265 * x * x) + (3,4663 * x) + 23,119$$

Abbildung 64



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 2013 konnten insgesamt 28 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 27

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 2013 (3 Jahre)	3	0,87	1,6

Biogasanlagen

In den Jahren 2009 bis 2013 lagen 6 auswertbare Kauffälle über landwirtschaftliche Flächen, die für die Errichtung von Biogasanlagen vorgesehen sind, vor. Im Mittel wurde eine Fläche von ca. 1,5 Hektar zu einem Kaufpreis von durchschnittlich rund 3,00 €/m² verkauft.

Photovoltaikanlagen

Für Flächen von Standorten für Photovoltaikanlagen wurde aus 4 Kauffällen der Jahre (2010 bis 2013) ein mittlerer Kaufpreis von 2,20 €/m² ermittelt. Dabei handelt es sich sowohl um Flächen auf denen bereits Anlagen errichtet sind als auch um Flächen für die eine Errichtung vorgesehen ist. Projektrechte, Anlagenbestandteile oder Anlagen waren nicht Bestandteil der ausgewerteten Kaufpreise.

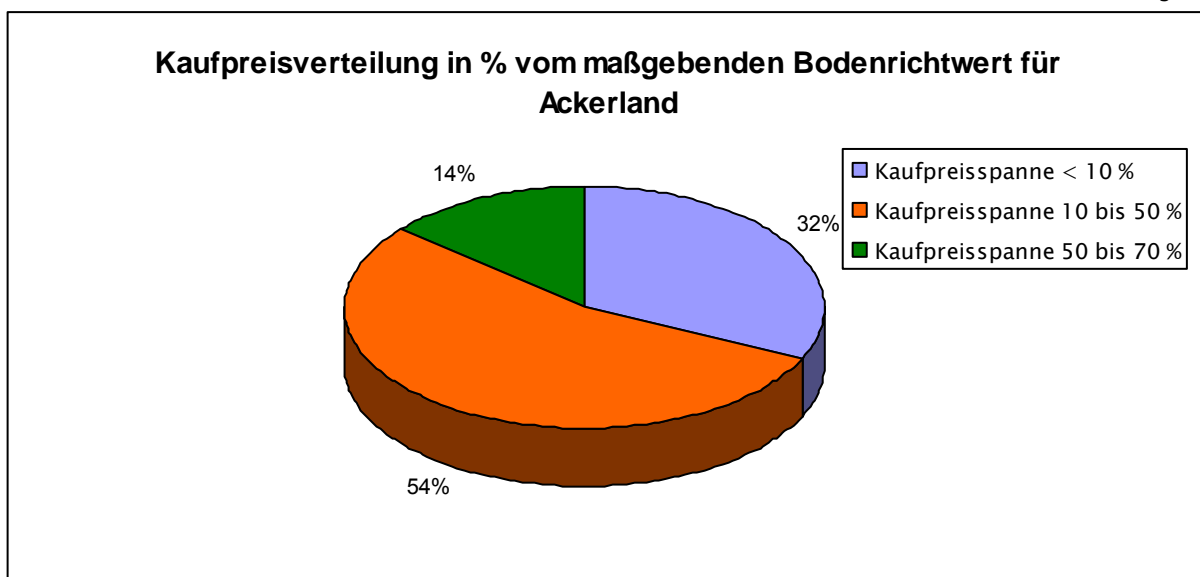
3.4.4 Unland und Abbauf Flächen

Unland

Für nicht land- und forstwirtschaftlich nutzbare Flächen (Unland) zeigen Auswertungen der Kaufpreissammlung, dass sich in diesem Marktsegment die Kaufpreise überwiegend (mit einem Anteil von 54 %) in einer Kaufpreisspanne zwischen 10 und 50 % des maßgebenden Bodenrichtwertes für Ackerland bewegen. Der Mittelwert beträgt hierbei 0,26 %. Der durchschnittliche Kaufpreis, bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche, beträgt 0,24 €/m².

Insgesamt verteilen sich die Kaufpreise wie aus der nachfolgenden Grafik ersichtlich. In die Stichprobe sind Werte aus den Jahren 2011 bis 2013 eingeflossen.

Abbildung 67



Abbauflächen

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

Für den Zeitraum 2005 bis 2013 sind in der Kaufpreissammlung 50 Kauffälle für Abbauland aufgenommen worden. Diese Kauffälle stammen von mehr als 12 Standorten, darunter 8 Standorte für Kiesgewinnung. Es wurden landwirtschaftlich genutzte Grundstücke als Abbauflächen veräußert. Aus der überwiegenden Anzahl der Kaufverträge ging nicht hervor, ob es sich bei den veräußerten Grundstücken um Flächen handelt, deren Bodenschätze bergfrei oder grundeigentümereigen sind. Für Abbauland wurden vorwiegend Kaufpreise zwischen 0,70 €/m² und 3,00 €/m² bzw. in Relation zum Bodenrichtwert von Ackerland das 2- bis 4fachen dieses Richtwertes gezahlt. Die Kaufpreise lagen 0,50 €/m² bis 3,00 €/m² über dem maßgeblichen Bodenrichtwert für Ackerland.

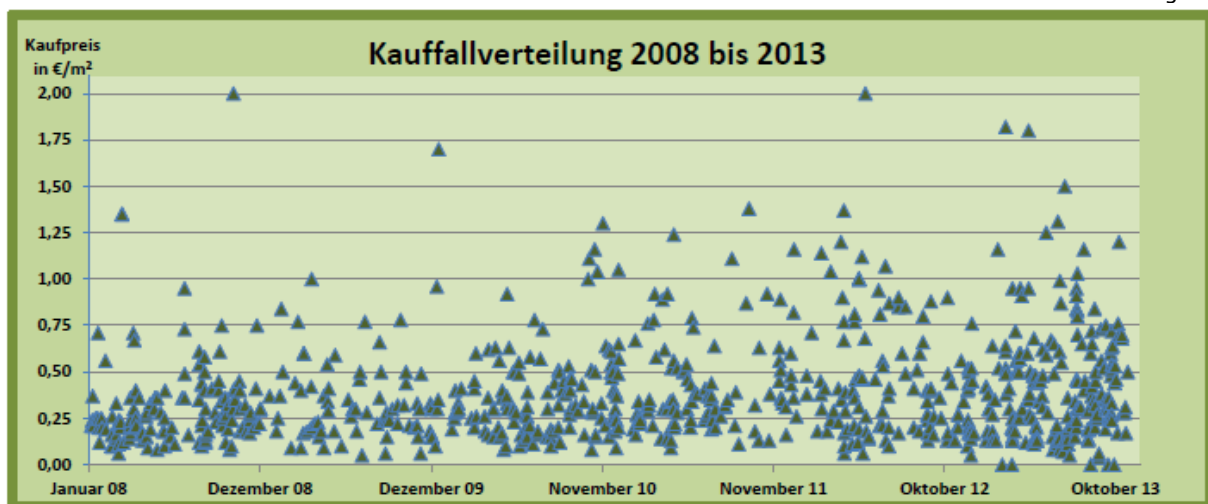
Eine Standortabhängigkeit der erzielten Kaufpreise ist erkennbar. Desweiteren ist zu vermuten, dass die Höhe der Kaufpreise, auch davon abhängig, ob die Verfügung über die Vorkommen dem Grundeigentümer obliegt oder ob Abbaurechte mit veräußert wurden. Für wenige Kauffälle, von denen bekannt ist, dass Abbaurechte bzw. die Vorkommen mit erworben wurden, lag der Kaufpreis im Mittel 2,50 €/m² über dem Bodenrichtwert des Ackerlandes.

Für stillgelegte Abbauflächen konnte ein durchschnittlicher Kaufpreis von 0,20 €/m² ermittelt werden, wobei die Kaufpreise zwischen 0,05 €/m² und 0,30 €/m² lagen. Im Verhältnis zum Ackerbodenwert lagen sie vorwiegend in dem Bereich von 20% bis 40% des Bodenrichtwertes.

3.4.5 Holzungen/forstwirtschaftliche Flächen

230 Kauffälle, die Waldflächen betreffen, wurden der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Jahr 2013 übergeben. Davon konnten 146 Kauffälle ausgewertet werden, deren Bewuchs ein Bestandsalter zwischen 20 und 60 Jahren aufwies. Die Kauffälle ergaben einen durchschnittlichen Kaufpreis von 0,47 €/m² einschließlich des Aufwuchses. Bei der überwiegenden Anzahl der Kauffälle (75 % aller Kauffälle) lag der Kaufpreis zwischen 0,20 und 0,85 €/m².

Abbildung 68



33 Kauffälle aus dem Jahr 2013 betrafen Laubwald. Für Laubwald wurde ein durchschnittlicher Kaufpreis von 0,60 €/m² erzielt.

65 Kauffälle aus dem Jahr 2013 betrafen Nadelwald. Für Nadelwald wurde ein durchschnittlicher Kaufpreis von 0,45 €/m² erzielt.

18 Kauffälle aus dem Jahr 2013 betrafen Mischwald. Für Mischwald wurde ein durchschnittlicher Kaufpreis von 0,53 €/m² erzielt.

Obwohl Untersuchungen vorgenommen wurden, konnte der Wertanteil des Aufwuchses am Kaufpreis nicht ermittelt werden. Der durchschnittliche Kaufpreis für Waldflächen ist zwar nur leicht gestiegen, wobei Steigerungen bei den Kaufpreisen für Laub- und Mischwald um durchschnittlich 15 % zu verzeichnen waren.

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.

Aus 21 Kauffällen der Geschäftsjahre 2010 bis 2013 wurde ein mittlerer Kaufpreis von 2,00 €/m² für derartige Flächen ermittelt. Die erzielten Kaufpreise liegen vorwiegend im Bereich von 1,00 bis 4,00 €/m².

Aus 5 Kauffällen der Jahre 2009 bis 2011 konnte für die angegebene Nutzung Golfplatz ein mittlerer Kaufpreis von 2,50 €/m² abgeleitet werden.

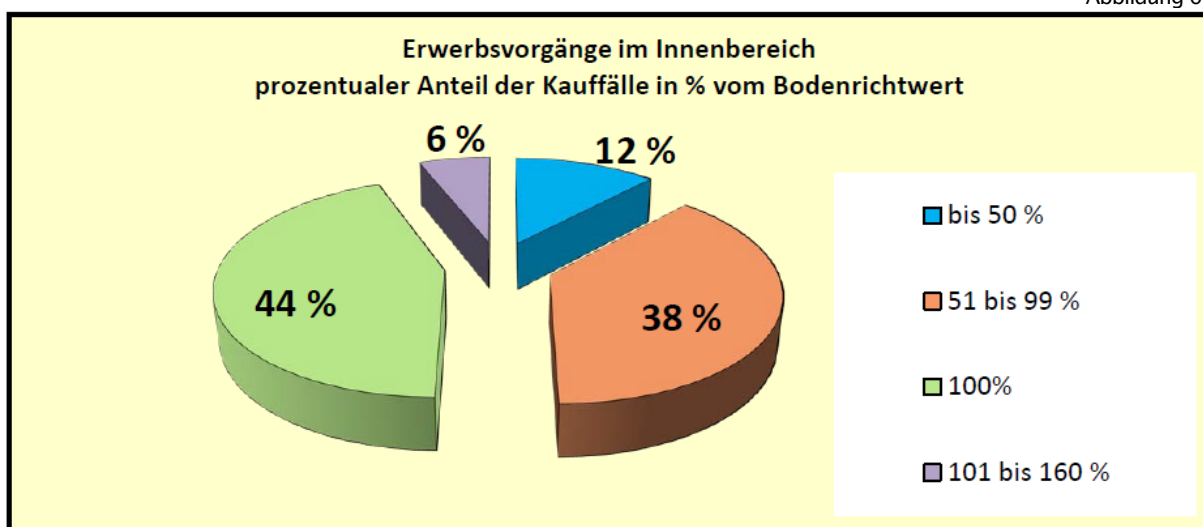
3.4.7 Gemeinbedarfsflächen

Erwerbsvorgänge innerhalb von Ortschaften

Im Zeitraum 2010 bis 2013 wurden der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses insgesamt 20 auswertbare Kauffälle, die für eine Nutzung als Gemeinbedarfsflächen, als Verkehrsfläche, bestimmt waren, zugeleitet. Die veräußerten Flächen beginnen bei einer Größe von 2 m², die mittlere Größe beträgt rd. 100 m². Selten werden Flächen > 500 m² erworben.

Die Höhe der Kaufpreise richtet sich im Wesentlichen nach dem Werteinfluss, den der Flächenentzug auf das verbleibende Grundstück ausübt.

Abbildung 69

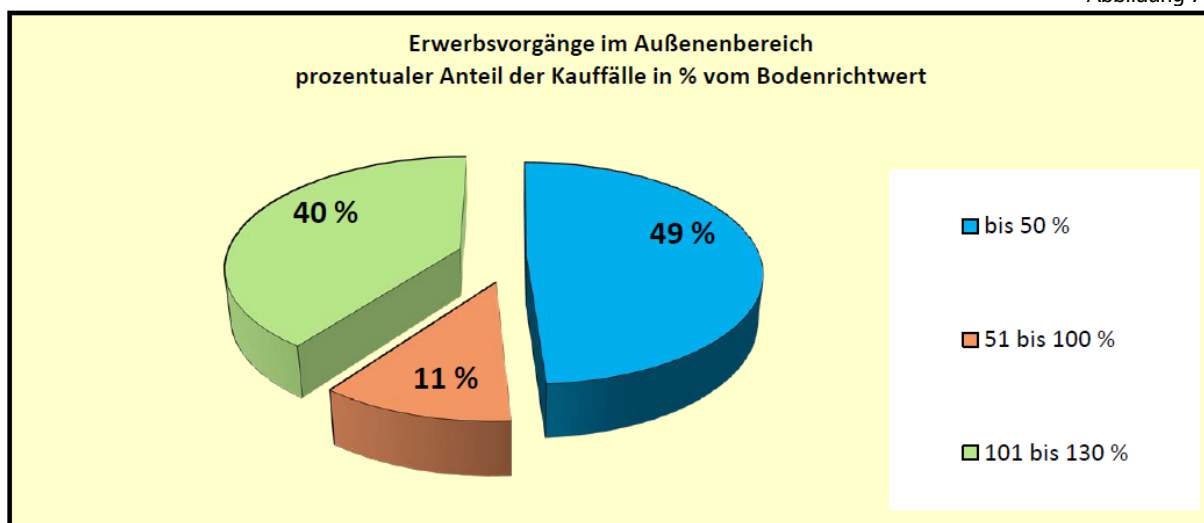


Erwerbsvorgänge im Außenbereich

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. 49 % der Kauffälle bei Kaufpreisen bis 50 % des Bodenrichtwertes. 11 % der Kauffälle lagen zwischen 51 und 100 % und 40 % der Kauffälle lagen zwischen 101 und 130 % des Bodenrichtwertes.

Abbildung 70



4. ZUSAMMENFASSUNG

Im vorliegenden Grundstücksmarktbericht sind die wesentlichen Daten des Grundstücksmarktes 2013 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 2013 feststellen:

- Die Anzahl der Erwerbsvorgänge ist um 7,7 % zurück gegangen, der Geldumsatz ging um 6,9 % zurück.
- 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 2012 zurück gegangen. Mit durchschnittlich 1,07 €/m² ist bei Ackerland ein Anstieg des Kaufpreises um 13 % gegenüber dem Vorjahr zu verzeichnen. Die Kaufpreise für Grünland sind im Jahr 2013 um 10 % angestiegen. Der Durchschnittswert liegt für Grünland bei 0,65 €/m². Für forstwirtschaftliche Flächen mit Aufwuchs wurden im Durchschnitt 0,47 €/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 2014 in seiner Sitzung am 18.03.2014 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-lup.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.

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 Brolingstraße 53 b - d 23554 Lübeck	04541/30090 403	
Mecklenburgische Seenplatte	Geschäftsstelle Regionalstandort Neustrelitz Woldegker Chaussee 35 17235 Neustrelitz	0395 / 57087 3200	
Nordwestmecklenburg	Landkreis Nordwestmecklenburg Rostocker Str. 76 23970 Wismar	03841/3040 6270-6274	.../ 304086270
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