

Grundstücksmarktbericht 2015

Landkreis Ludwigslust-Parchim



Grundstücksmarktbericht 2015

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 (03871) 722-6100

Leiterin der gemeinsamen
Geschäftsstelle Frau Kobel (03871) 722-6101

Kaufpreissammlung/Auskünfte Frau Zocher (03871) 722-6102

Kaufpreissammlung/Auskünfte Herr Schulz (03871) 722-6103

Telefax: (03871) 722-77-6102

e-mail: gutachterausschuss@kreis-lup.de

Internet: <http://www.kreis-lup.de> ⇒ Leben im Landkreis ⇒
Bauen und Wohnen ⇒ Grundstückswerte

Schutzgebühr: 40,- € pro Exemplar
Kostenverordnung für Amtshandlungen der Gutachter-
ausschüsse für Grundstückswerte und deren Geschäfts-
stellen (Gutachterausschusskostenverordnung –GAKostVO
M–V) vom 12.07.2007, zuletzt geändert durch
Verordnung vom 15.07.2014 (GVOBl. M–V S. 389)

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	3
1.1	Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben	3
1.2	Rechtsgrundlagen	4
1.3	Grundstücksmarktbericht	5
1.4	Der Landkreis Ludwigslust–Parchim	5
1.4.1	Lage	5
1.4.2	Einwohnerzahl und Fläche	6
2.	ÜBERBLICK ÜBER DEN GRUNDSTÜCKsverkehr	7
2.1	Anzahl der Erwerbsvorgänge	7
2.1.1	Übersicht über die Anzahl der Kauffälle in den 5 amtsfreien Städten und 15 Ämtern, untergliedert nach Nutzungsarten	8
2.2	Flächenumsatz	9
2.2.1	Übersicht über den Flächenumsatz nach Grundstücksarten	10
2.2.2	Aufteilung des Flächenumsatzes auf die 5 amtsfreien Städte und 15 Ämter	10
2.3	Geldumsatz	11
2.3.1	Übersicht über den Geldumsatz nach Grundstücksarten	11
2.3.2	Aufteilung des Geldumsatzes auf die 5 amtsfreien Städte und 15 Ämter	12
2.4	Beteiligte	13
3.	ENTWICKLUNG AUF DEN GRUNDSTÜCKSTEILMÄRKTEN	14
3.1	Unbebaute Grundstücke	14
3.1.1	Zustand und Entwicklung von Grund und Boden	15
3.1.2	Übersicht über Bodenrichtwerte für typische Orte oder Ortsteile zum Stichtag 31.12.2014	20
3.1.3	Definition Bodenrichtwerte für Wohnbau land, Acker- und Grünland	21
3.1.4	Unbebaute Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau	22
3.1.5	Gewerbebau land	25
3.1.6	Wochenend- und Ferienhausgebiete	26
3.2	Bebaute Grundstücke	27
3.2.1	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	28
3.2.2	Reihenhäuser und Doppelhaushälften	33
3.2.3	Vergleichswert bebauter Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus mit begrenztem Wertanteil der baulichen Anlagen	36
3.2.3.1	Grundstücke mit abrissswürdiger Bausubstanz	37
3.2.3.2	Grundstücke mit einer Bebauung die einer Kernsanierung bedarf	37
3.2.3.3	Grundstücke mit einer Bebauung die einer umfassenden Sanierung und Modernisierung bedarf	38
3.2.4	Eigentumswohnungen	40
3.2.4.1	Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern des komplexen Wohnungsbaus (Baujahre 1957 bis 1991)	42
3.2.4.2	Betreutes Wohnen (Erstverkauf)	42
3.2.4.3	Eigentumswohnungen in Gebäuden mit Baujahr nach 1990 (reine Wohnnutzung)	42
3.2.5	Mehrfamilienhäuser	44
3.2.6	Wohn- und Geschäftshäuser	46
3.3	Marktanpassung und Liegenschaftszinssatz	46
3.3.1	Marktanpassung im Sachwertverfahren	46
3.3.2	Liegenschaftszinssatz	48

3.3.3	Einfluss der Grundstücksgröße auf den Bodenwert	50
3.4	Land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke	51
3.4.1	Entwicklung der Bodenrichtwerte Acker- und Grünland	53
3.4.2	Einfluss von Bodenqualität und Größe einer Kauffläche auf den Kaufpreis von Acker- und Grünland	62
3.4.3	Regenerative Energien	64
3.4.4	Unland und Abbauflächen	65
3.4.5	Holzungen/forstwirtschaftliche Flächen	67
3.4.6	Sport- und Erholungsflächen	68
3.4.7	Gemeinbedarfsflächen	68
4.	ZUSAMMENFASSUNG	70

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 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), zuletzt geändert durch Verordnung vom 15.07.2014 (GVOBl. M-V S. 389)

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.

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 30.06.2014 für das Gebiet des Landkreises Ludwigslust-Parchim 212.304 Einwohner aus.

Der Landkreis Ludwigslust-Parchim untergliedert sich administrativ in 5 amtsfreie Städte und 15 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	10.227	10.291	4,85	47	0,99	219
Stadt Hagenow	1	11.342	11.373	5,35	67	1,41	170
Stadt Ludwigslust	1	12.011	12.102	5,70	78	1,64	155
Stadt Lübtheen	1	4.754	4.802	2,26	120	2,53	40
Stadt Parchim	1	17.129	17.637	8,31	107	2,25	165
Amt Boizenburg-Land	11	7.378	7.540	3,55	258	5,43	29
Amt Crivitz	18	24.968	24.857	11,71	483	10,16	51
Amt Dömitz-Malliß	7	8.748	8.692	4,09	258	5,43	34
Amt Eldenburg Lübz	17	12.781	12.697	5,98	423	8,90	30
Amt Goldberg-Mildenitz	7	7.007	6.876	3,24	245	5,16	28
Amt Grabow	14	11.427	11.332	5,34	361	7,60	31
Amt Hagenow-Land	20	8.528	8.513	4,01	336	7,07	25
Amt Ludwigslust-Land	12	8.349	8.368	3,94	274	5,77	31
Amt Neustadt-Glewe	3	7.510	7.529	3,55	128	2,69	59
Amt Parchimer Umland	14	8.851	8.349	3,93	349	7,34	24
Amt Plau am See	5	8.132	8.153	3,84	234	4,92	35
Amt Sternberger Seenlandschaft	13	12.751	12.694	5,98	392	8,25	32
Amt Stralendorf	9	11.581	11.549	5,44	132	2,78	87
Amt Wittenburg	4	9.030	9.093	4,28	185	3,89	49
Amt Zarrentin	5	9.657	9.884	4,65	275	5,79	36
Landkreis	164	212.161	212.304	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

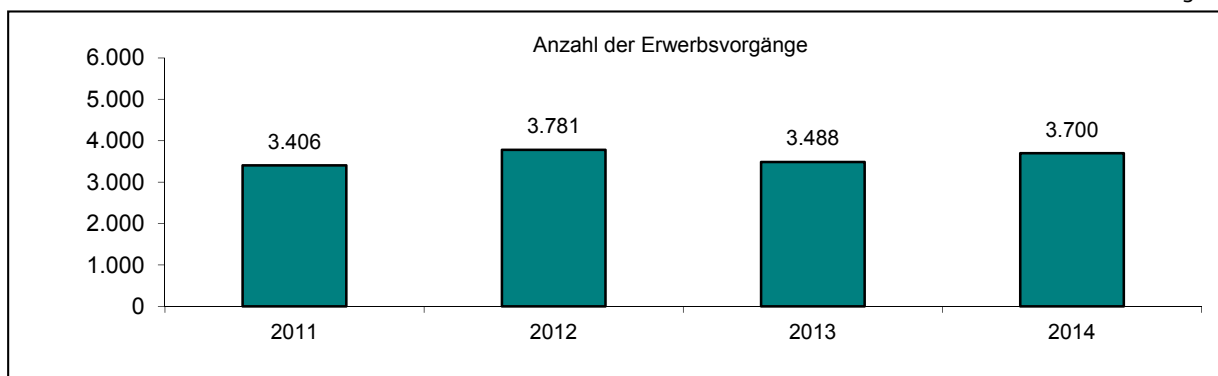
2. ÜBERBLICK ÜBER DEN GRUNDSTÜCKsverKEHR

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

2.1 Anzahl der Erwerbsvorgänge

Dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte wurden im Jahr 2014 insgesamt 3.700 Vertragsabschlüsse, davon 97 Zwangsversteigerungen, zugeleitet. Gegenüber dem Jahr 2013 ist das ein Anstieg der Vertragsabschlüsse insgesamt von 6 %.

Abbildung 1



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

Aus der Kaufpreissammlung 2014 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	2011	2012	2013	2014
	Anzahl der Verträge	Anzahl der Verträge	Anzahl der Verträge	Anzahl der Verträge
unbebaute Bauflächen	463	520	472	544
bebaute Grundstücke	1.287	1.563	1.466	1.572
Wohnungs- und Teileigentum	128	143	116	117
Land- und Forstwirtschaft	1.087	1.129	1.004	1.063
Gemeinbedarfsflächen	252	215	229	210
sonstige Flächen	161	193	179	171
Gesamt	3.378	3.763	3.466	3.677

2.1.1 Übersicht über die Anzahl der ausgewerteten Kauffälle in den 5 amtsfreien Städten und 15 Ämtern, untergliedert nach Nutzungsarten

Tabelle 4

Stadt/Amt	Gesamt			ub			bb			Lf		
	2012	2013	2014	2012	2013	2014	2012	2013	2014	2012	2013	2014
Stadt Boizenburg	163	124	137	28	24	25	107	77	85	28	23	27
Stadt Hagenow	120	96	108	12	13	10	55	36	50	53	47	48
Stadt Ludwigslust	99	135	123	19	11	33	59	67	45	21	57	45
Stadt Lübtheen	74	46	49	7	3	5	31	30	25	36	13	19
Stadt Parchim	183	220	209	30	26	25	88	109	112	65	85	72
Amt Banzkow	114	92	./.	17	10	./.	56	51	./.	41	31	./.
Amt Boizenburg-Land	147	104	145	23	13	22	47	49	56	77	42	67
Amt Crivitz	177	169	461	11	22	61	80	70	233	86	77	167
Amt Dömitz-Malliß	170	144	168	14	9	17	72	58	65	84	77	86
Amt Eldenburg Lüz	224	224	225	15	28	19	108	111	116	101	85	90
Amt Goldberg-Mildenitz	128	99	119	7	7	9	76	54	72	45	38	38
Amt Grabow	190	211	243	16	24	21	76	87	91	98	100	131
Amt Hagenow-Land	157	153	158	20	27	28	67	72	64	70	54	66
Amt Ludwigslust-Land	117	186	188	24	14	29	44	59	80	49	113	79
Amt Neustadt-Glewe	128	126	100	30	18	12	57	55	44	41	53	44
Amt Ostufer Schweriner See	219	172	./.	40	22	./.	108	90	./.	71	60	./.
Amt Parchimer Umland	174	160	193	12	19	11	80	81	89	82	60	93
Amt Plau am See	233	148	156	63	30	45	89	86	68	81	32	43
Amt Sternberger Seenlandschaft	375	301	345	26	29	54	174	129	156	175	143	135
Amt Stralendorf	174	165	176	19	35	29	109	89	90	46	41	57
Amt Wittenburg	159	160	148	37	34	35	51	56	52	71	70	61
Amt Zarrentin	238	231	226	50	54	54	72	66	96	116	111	76
Landkreis	3.763	3.466	3.677	520	472	544	1.706	1.582	1.689	1.537	1.412	1.444

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 3.677 Kauffälle auf die 5 amtsfreien Städte und 15 Ämter

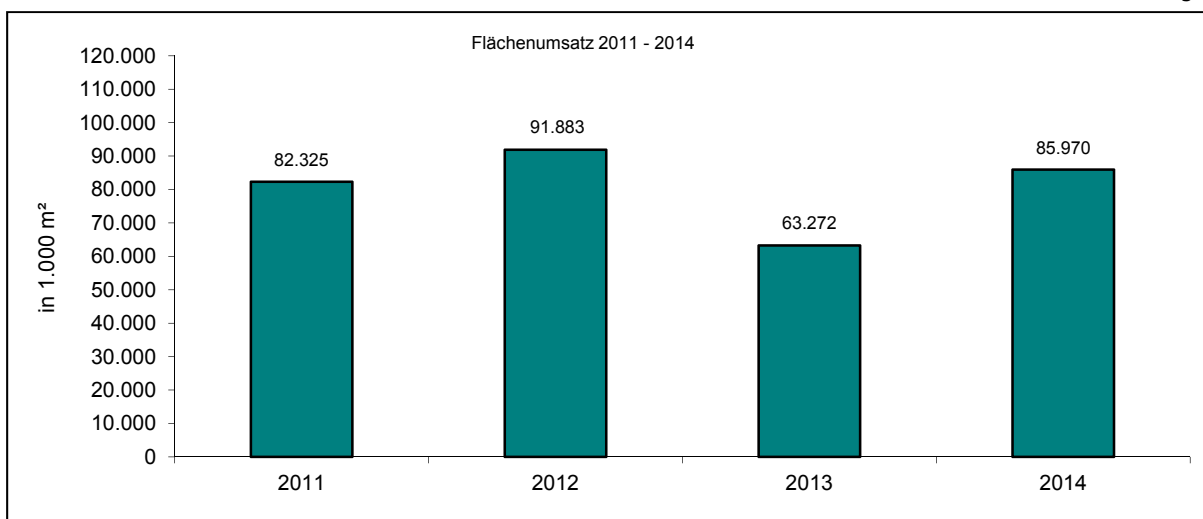
Tabelle 5

Stadt/Amt	Anzahl der Kauffälle	Prozentuale Anteile	Kauffälle je 1.000 Einwohner
Stadt Boizenburg	137	3,73	13,31
Stadt Hagenow	108	2,94	9,50
Stadt Ludwigslust	123	3,35	10,16
Stadt Lübbtheen	49	1,33	10,20
Stadt Parchim	209	5,68	11,85
Amt Boizenburg-Land	145	3,94	19,23
Amt Crivitz	461	12,54	18,55
Amt Dömitz-Malliß	168	4,57	19,33
Amt Eldenburg Lübz	225	6,12	17,72
Amt Goldberg-Mildenitz	119	3,24	17,31
Amt Grabow	243	6,61	21,44
Amt Hagenow-Land	158	4,30	18,56
Amt Ludwigslust-Land	188	5,11	22,47
Amt Neustadt-Glewe	100	2,72	13,28
Amt Parchimer Umland	193	5,25	23,12
Amt Plau am See	156	4,24	19,13
Amt Sternberger Seen- landschaft	345	9,38	27,18
Amt Stralendorf	176	4,79	15,24
Amt Wittenburg	148	4,03	16,28
Amt Zarentin	226	6,15	22,87
Landkreis	3.677	100,00	17,32

2.2 Flächenumsatz

Im Berichtsjahr wurden im Landkreis Ludwigslust-Parchim insgesamt 85.970.242 m² Grundstücksfläche umgesetzt. Damit stieg der Flächenumsatz um 35,9 % gegenüber 2013. Dieser starke Anstieg basiert auf den zunehmenden Umsätzen im Bereich der land- und forstwirtschaftlichen Flächen.

Abbildung 2



2.2.1 Übersicht über den Flächenumsatz nach Grundstücksarten

Tabelle 6

Grundstücksart	2011	2012	2013	2014
	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	1.313	855	1.679	1.527
bebaute Grundstücke	8.166	8.328	10.079	12.566
Land- und Forstwirtschaft	72.140	81.720	50.704	70.652
Gemeinbedarfsflächen	550	746	614	1.017
sonstige Flächen	156	234	196	208
Gesamt	82.325	91.883	63.272	85.970

2.2.2 Aufteilung des Flächenumsatzes auf die 5 amtsfreien Städte und 15 Ämter

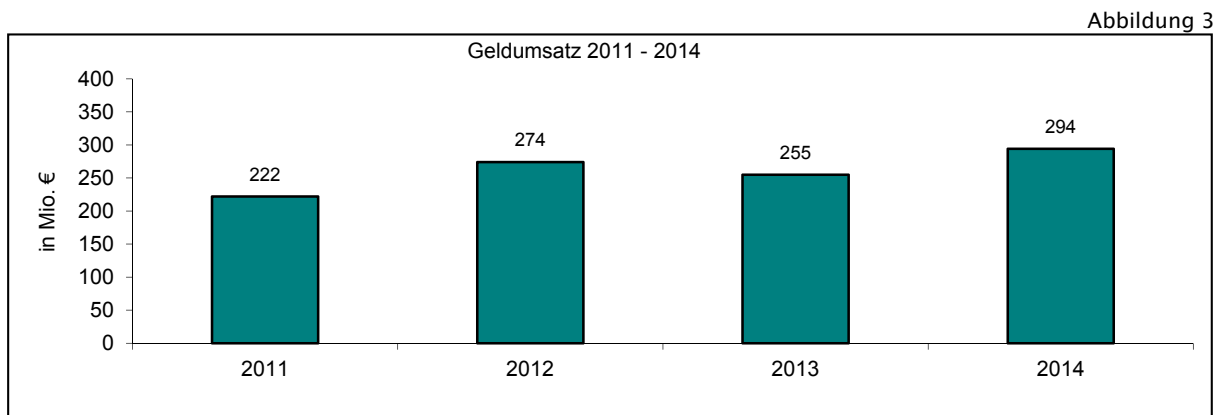
Tabelle 7

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	734.142	121.190	237.758	375.194
Stadt Hagenow	578.082	68.566	92.302	417.214
Stadt Ludwigslust	1.395.882	77.403	160.625	1.157.854
Stadt Lübtheen	980.945	7.999	454.842	518.104
Stadt Parchim	1.106.958	52.365	312.786	741.807
Amt Boizenburg-Land	6.149.902	46.751	694.461	5.408.690
Amt Crivitz	10.383.122	66.498	685.033	9.631.591
Amt Dömitz-Malliß	2.449.171	17.493	715.645	1.716.033
Amt Eldenburg Lüz	8.784.040	137.294	3.376.363	5.270.383
Amt Goldberg-Mildenitz	2.890.986	19.186	310.551	2.561.249
Amt Grabow	6.857.796	29.251	463.904	6.364.641
Amt Hagenow-Land	2.908.850	31.659	441.908	2.435.283
Amt Ludwigslust-Land	3.058.670	221.310	257.658	2.579.702
Amt Neustadt-Glewe	695.392	27.838	160.223	507.331
Amt Parchimer Umland	6.850.189	7.275	667.528	6.175.386
Amt Plau am See	2.998.497	52.269	291.635	2.654.593
Amt Sternberger Seen- landschaft	13.439.481	55.307	1.360.373	12.023.801
Amt Stralendorf	4.854.185	54.282	302.050	4.497.853
Amt Wittenburg	3.821.170	294.556	573.171	2.953.443
Amt Zarrentin	5.032.782	138.427	1.007.061	3.887.294
Landkreis	85.970.242	1.526.919	12.565.877	71.877.446

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

2.3 Geldumsatz

Im Jahr 2014 wurden auf dem Grundstücksmarkt im Bereich des Landkreises Ludwigslust-Parchim 293.559.754,- € umgesetzt. Der Geldumsatz stieg gegenüber dem Vorjahr um 15 %.



2.3.1 Übersicht über den Geldumsatz nach Grundstücksarten

Tabelle 8

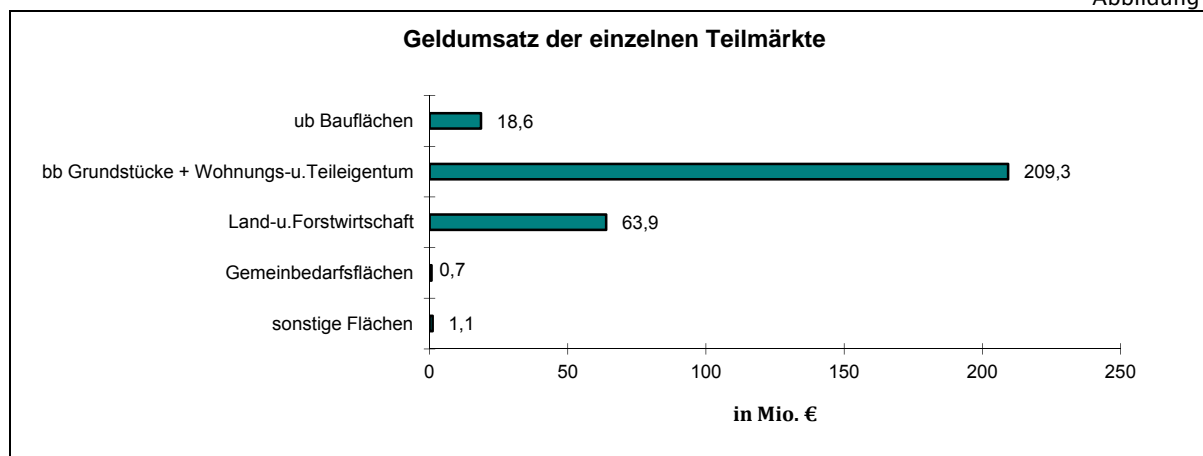
Grundstücksart	2011	2012	2013	2014
	Umsatz in Mio €	Umsatz in Mio €	Umsatz in Mio €	Umsatz in Mio €
unbebaute Bauflächen	18,3	12,1	24,4	18,6
bebaute Grundstücke + Wohnungs- und Teileigentum	147,3	183,7	181,4	209,3
Land- und Forstwirtschaft	55,4	76,9	48,5	63,9
Gemeinbedarfsflächen	0,3	0,9	0,3	1,1
sonstige Flächen	0,6	0,7	0,6	0,7
Gesamt	221,9	274,3	255,2	293,6

Aus der Tabelle ist zu entnehmen, dass sich der Geldumsatz bei unbebauten Grundstücken im Berichtsjahr im Vergleich zum Vorjahr verringert hat.

Bei land- und forstwirtschaftlichen Flächen ist der Geldumsatz um 31,7 % gestiegen, bei einem Kauffallanstieg von rd. 6 % und einem um ca. 39 % ansteigenden Flächenumsatz.

Auch bei dem Geldumsatz für bebaute Grundstücke und Wohnungs- und Teileigentum ist ein Anstieg gegenüber dem Vorjahr zu verzeichnen. Der Geldumsatz stieg um 15 %. Die Kauffälle von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern ist um ca. 7,3 % angestiegen. Auch bei den Reihen- und Doppelhäusern ist ein Anstieg der Kauffälle zu verzeichnen. Die Anzahl stieg um 15,4 %.

Abbildung 4



2.3.2 Aufteilung des Geldumsatzes auf die 5 amtsfreien Städte und 15 Ämter

Tabelle 9

Stadt/Amt	Geldumsatz gesamt in €	unbebaute Flä- chen in €	bebaute Flächen in €	land- und forstwirtschaftliche Flächen in €
Stadt Boizenburg	33.912.220	1.609.229	31.962.280	340.711
Stadt Hagenow	6.578.667	481.742	5.532.650	564.275
Stadt Ludwigslust	9.624.971	1.263.667	7.739.690	621.614
Stadt Lübtheen	2.207.846	52.058	1.795.180	360.608
Stadt Parchim	14.391.267	673.348	12.857.867	860.052
Amt Boizenburg-Land	13.348.815	406.311	6.478.723	6.463.781
Amt Crivitz	36.938.472	1.676.472	28.754.141	6.507.859
Amt Dömitz-Malliß	7.093.539	234.988	5.217.318	1.641.233
Amt Eldenburg Lüz	25.409.936	261.947	18.540.162	6.607.827
Amt Goldberg-Mildenitz	10.446.261	276.126	6.786.208	3.383.927
Amt Grabow	15.479.461	343.053	8.611.215	6.525.193
Amt Hagenow-Land	10.260.493	501.802	7.303.750	2.454.941
Amt Ludwigslust-Land	9.153.753	1.331.130	5.461.705	2.360.918
Amt Neustadt-Glewe	3.624.795	282.959	3.039.374	302.462
Amt Parchimer Umland	8.630.365	46.683	5.386.164	3.197.518
Amt Plau am See	11.709.534	1.443.294	8.133.176	2.133.064
Amt Sternberger Seen- landschaft	19.199.838	775.958	10.530.376	7.893.504
Amt Stralendorf	19.123.237	1.439.965	11.793.674	5.889.598
Amt Wittenburg	10.376.105	1.605.346	5.972.168	2.798.591
Amt Zarrentin	26.050.179	3.850.962	17.374.035	4.825.182
Landkreis	293.559.754	18.557.040	209.269.856	65.732.858

2.4 Beteiligte

Die am Grundstücksmarkt Beteiligten wurden zu Gruppen zusammengefasst und nahmen nach Anzahl der 3.677 Kauffälle wie folgt teil:

Tabelle 10

Veräußerer	Anzahl der Kauf-fälle gesamt	unbebaute Kauffälle	bebaute Kauffälle	land- und forstwirtschaft-liche Kauffälle	restliche Kauffälle
natürliche Personen	2.507	210	1.442	734	121
Bund, Land, Landkreis	61	12	5	35	9
Städte, Gemeinden	379	200	50	90	39
sonstige jur. Personen	730	122	192	204	212
gesamt	3.677	544	1.689	1.063	381

Abbildung 5

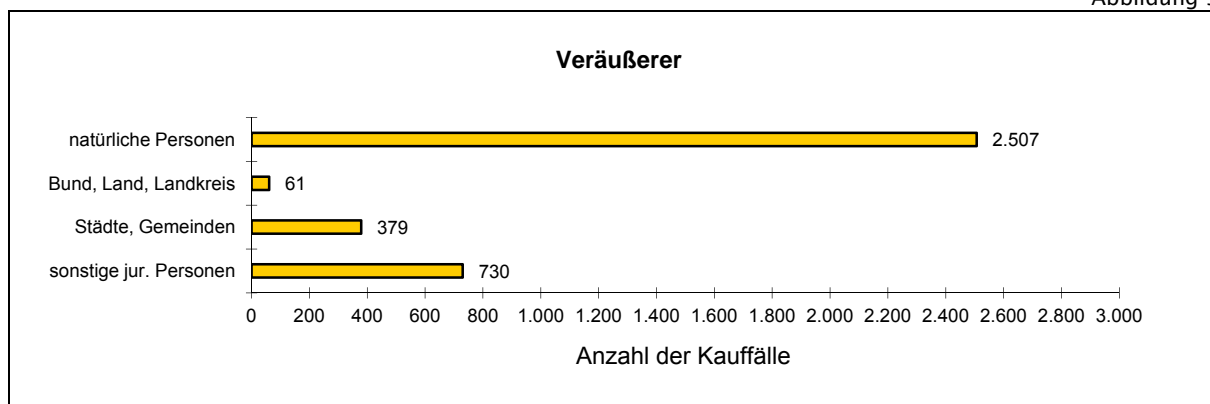
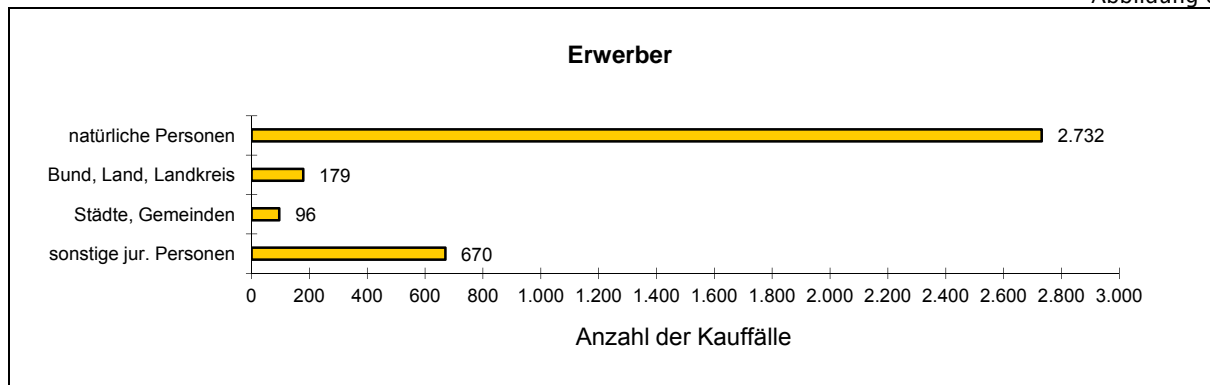


Tabelle 11

Erwerber	Anzahl der Kauf-fälle gesamt	unbebaute Kauffälle	bebaute Kauffälle	land- und forstwirtschaft-liche Kauffälle	restliche Kauffälle
natürliche Personen	2.732	465	1.521	743	3
Bund, Land, Landkreis	179	3	1	13	162
Städte, Gemeinden	96	14	15	26	41
sonstige jur. Personen	670	62	152	281	175
gesamt	3.677	544	1.689	1.063	381

Abbildung 6



3. ENTWICKLUNG AUF DEN GRUNDSTÜCKSTEILMÄRKTEN

3.1 Unbebaute Grundstücke

Rund 14,8 % aller Vertragsabschlüsse des Jahres 2014, das sind 544, betreffen unbebaute Baugrundstücke. Für eine gewerbliche Nutzung wurden 150 unbebaute Baugrundstücke erworben.

399 Vertragsabschlüsse bei unbebauten Grundstücken sind dem individuellen Wohnungsbau zuzuordnen. Davon liegen 160 Grundstücke im städtischen Bereich und 239 in Dörfern.

Die Entwicklung des Grundstücksmarktes bei unbebauten Grundstücken ergibt seit 2011 folgendes Bild:

Abbildung 7

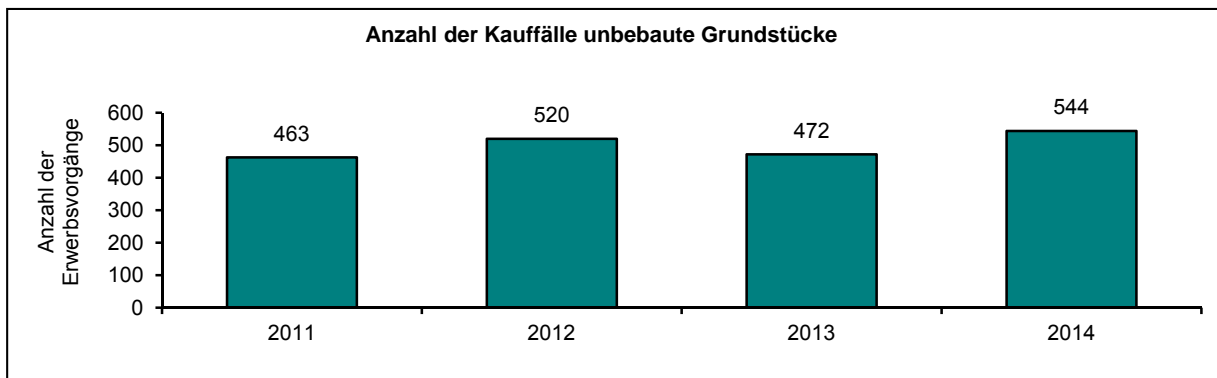


Abbildung 8

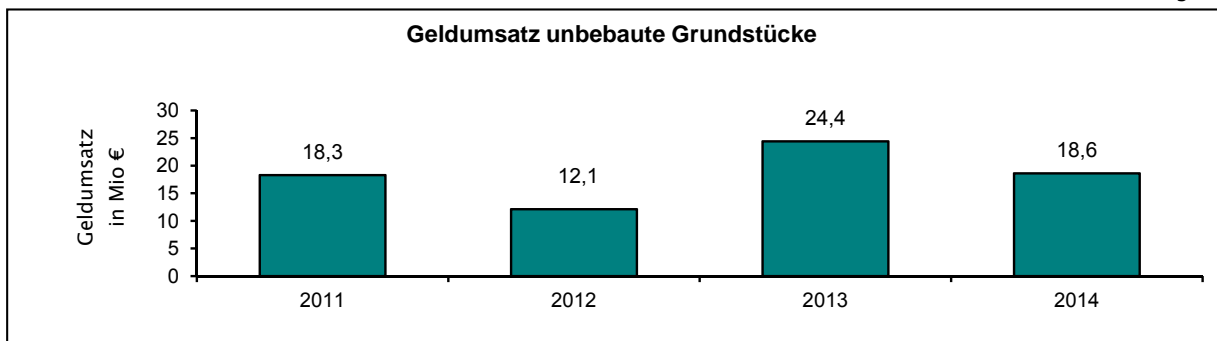
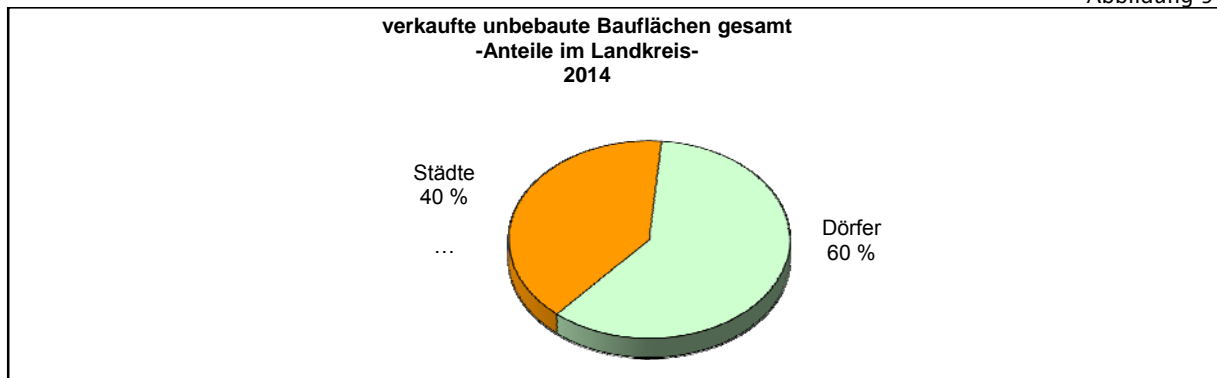


Abbildung 9



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. 998 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.

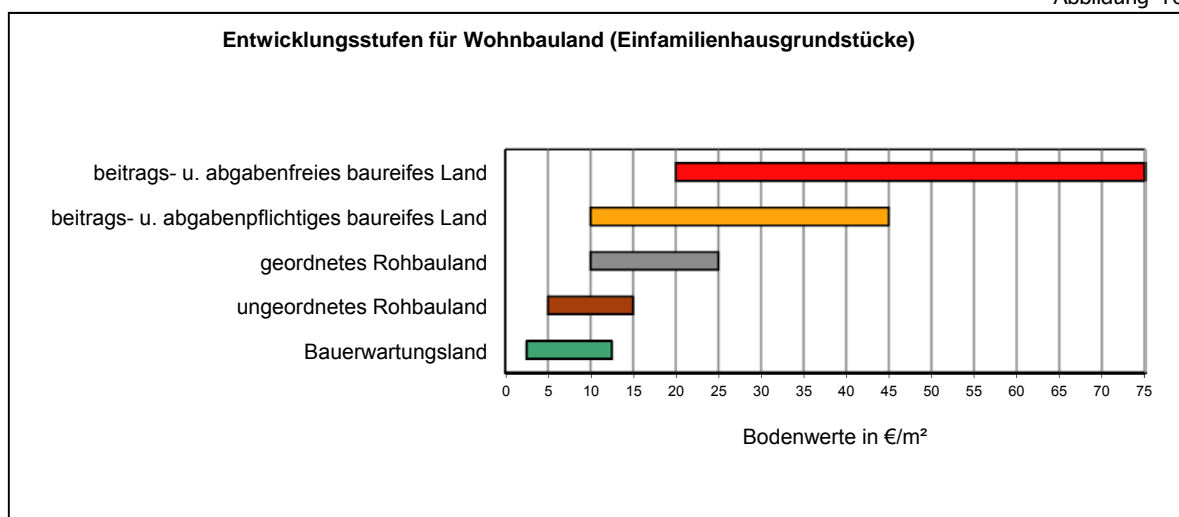
Für beitrags- und abgabefreie Eigenheimgrundstücke sind in der Tabelle 12 Bodenrichtwerte ausgewiesen.

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 \emptyset 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.

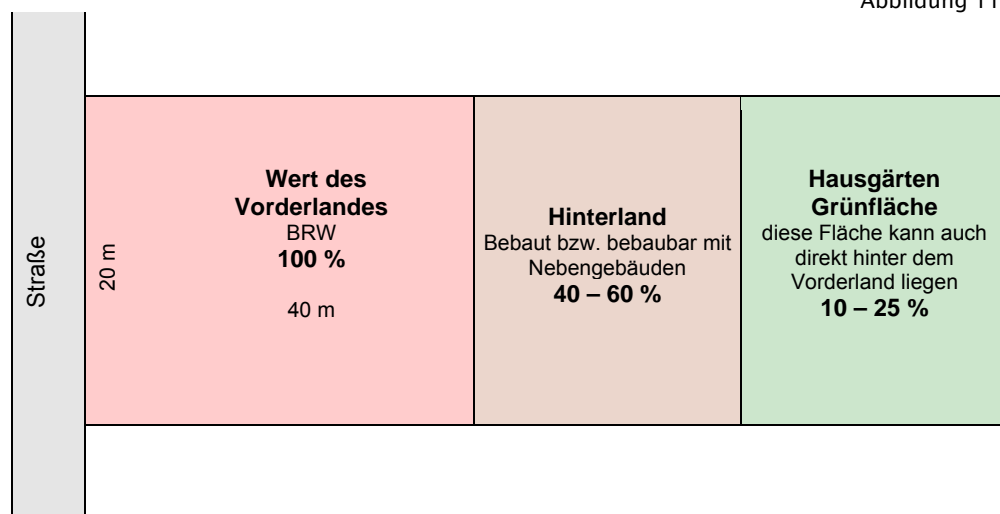
Der Kaufpreis lag für Bauerwartungsland vorwiegend bei rd. 40 % des beitrags- und abgabenpflichtigen baureifen Landes.

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 57 Kauffällen des Jahres 2014 ermittelt werden. Die durchschnittliche Fläche der Gärten liegt bei 600 m². Es wurden nur Kauffälle ausgewertet, bei denen den baulichen Anlagen und dem Aufwuchs nur ein geringer Wert beigemessen wurde. Die überwiegende Anzahl (fast 80 %) der Kauffälle lag in einer Kaufpreisspanne zwischen 2,00 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 0,08 €/m² ist im Landkreis angemessen.

3.1.2 Übersicht über Bodenrichtwerte für typische Orte oder Ortsteile zum Stichtag 31.12.2014

Der Gutachterausschuss erstellt gemäß § 14 Abs. 1 der Landesverordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte Mecklenburg-Vorpommern (GutALVO M-V) für typische Orte oder Ortsteile auf der Grundlage der gemäß § 196 des Baugesetzbuches ermittelten Bodenrichtwerte eine Übersicht über die Bodenrichtwerte. Gemäß § 14 Abs. 2 GutALVO M-V sind die Angaben zu gliedern nach Wohnbauflächen für den individuellen Wohnungsbau, Wohnbauflächen für den Geschosswohnungsbau und nach gewerblichen Bauflächen. Dabei werden für gut, mittlere und mäßige Lagen typische Werte angegeben. Diese typischen Werte sind entsprechende Bodenrichtwerte aus der Bodenrichtwertkarte 2014.

Die hiermit bekannt gegebenen Bodenrichtwerte 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.

Tabelle 12

Stadt Gemeinde Ortsteil	Merkmale		Wohnbauflächen für den						gemischte Bauflächen			gewerblich. Bauflächen	
	Einwohner ca.	Zentralität	individuellen Wohnungsbau			Geschosswohnungsbau			Dorfgebiet	Mischgeb.*	Kerngebiet*	Gewerbegeb.**	Industriegeb.**
			gute Lage	mittlere Lage	maß. Lage	Gute Lage	mittlere Lage	maß. Lage					
			€/m ²										
Parchim	17.637	MZ***	---	150	28	---	46	26	14	42	---	115	---
Boizenburg	10.291	GZ****	150	146	36	---	59	31	13-31	79	---	115	---
Brüel	2.651	GZ	---	140	20	---	20	---	8	13	---	18	---
Dömitz	3.045	-	20	---	28	---	---	---	10	46	---	18	---
Grabow	5.640	-	---	140	---	---	---	31	8	56	---	18	---
Hagenow	11.373	MZ	166	150	41	---	59	36	10-34	92	112	110	5
Ludwigslust	12.102	MZ	156	148	36	---	59	36	10-33	82	---	115	---
Lübtheen	4.802	GZ	---	143	25	---	---	25	10	41	---	17	---
Lübz	6.268	GZ	---	130	18	---	28	20	8	22	---	110	---
Neustadt-Glewe	6.564	GZ	148	142	---	---	48	---	10	51	---	114	---
Plau am See	6.106	GZ	1115	150	26	---	30	---	12	16	---	---	---
Wittenburg	6.184	GZ	---	138	31	---	54	31	8-20	61	---	120	---
Zarrentin	5.099	GZ	165	152	---	---	64	36	15	61	---	115	---
Cambs	609	-	---	40	---	---	---	---	---	---	---	---	---
Domsühl	1.308	-	---	20	---	---	---	---	---	---	---	---	---
Gresse	672	-	---	140	---	---	---	---	21	---	---	---	---
Pampow	2.928	-	---	55	51	---	61	---	55	---	---	115	---
Raben Steinfeld	1.031	-	85	50	---	---	---	---	---	---	---	---	---
Rom	822	-	---	---	---	---	---	---	10	---	---	---	---
Vellahn	2.703	-	31	30	---	---	---	---	30	---	---	---	---

* Geschäftslagen im Stadtzentrum

** Durchschnittswerte

*** MZ=Mittelzentrum

**** GZ= Grundzentrum

- 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 31.12.2014 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 2014.

Abbildung 12

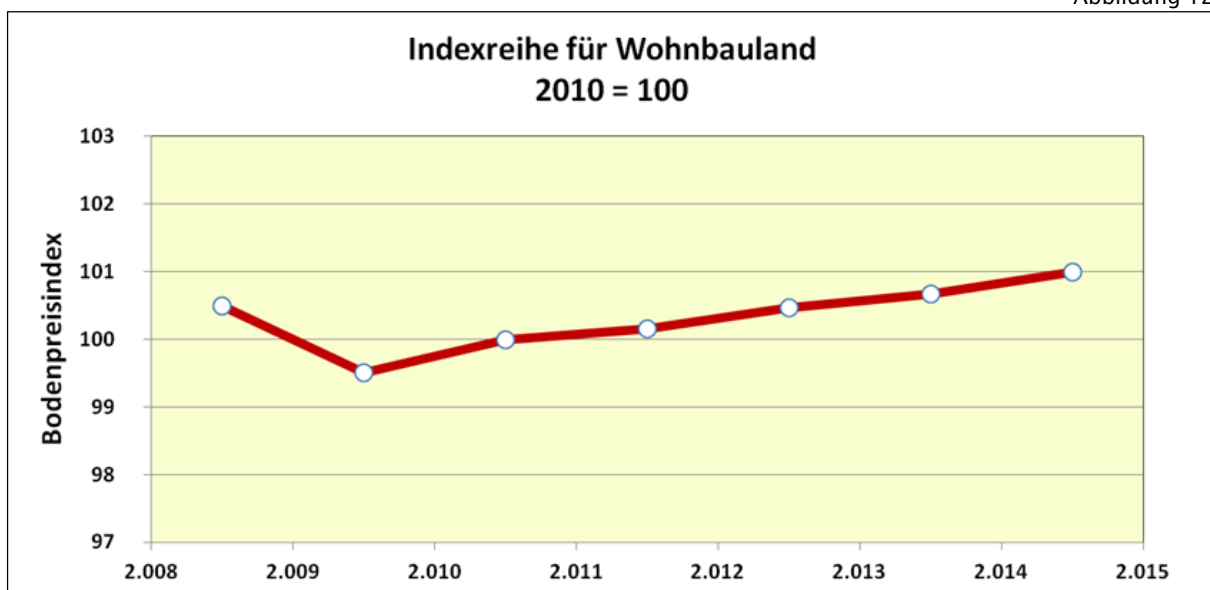


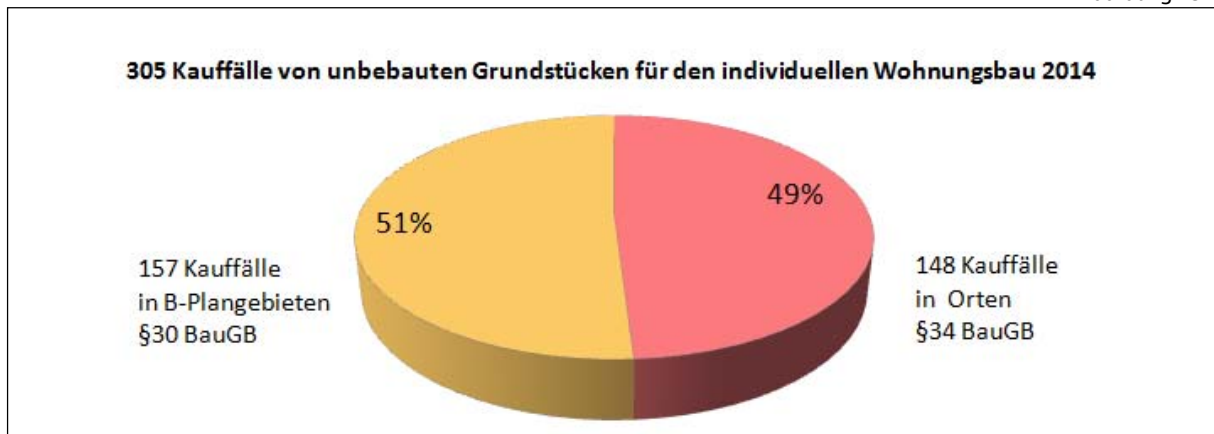
Tabelle 13

Stichtag 31.12.	Index (2010 = 100)
2008	100,5
2009	99,5
2010	100
2011	100,16
2012	100,47
2013	100,67
2014	101

Weitere Auswertungen

Im Berichtsjahr 2014 wurden der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses insgesamt 305 Kauffälle über selbständige, baureife Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau übersandt. Das sind rd. 56 % aller Kauffälle von unbebauten Baugrundstücken. Hiervon wiederum entfallen 157 Kauffälle auf Baugrundstücke, die im Geltungsbereich von Bebauungsplänen gelegen sind und 148 Kauffälle auf Baugrundstücke, die dem Innenbereich von Ortslagen zuzurechnen sind.

Abbildung 13



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

Abbildung 14

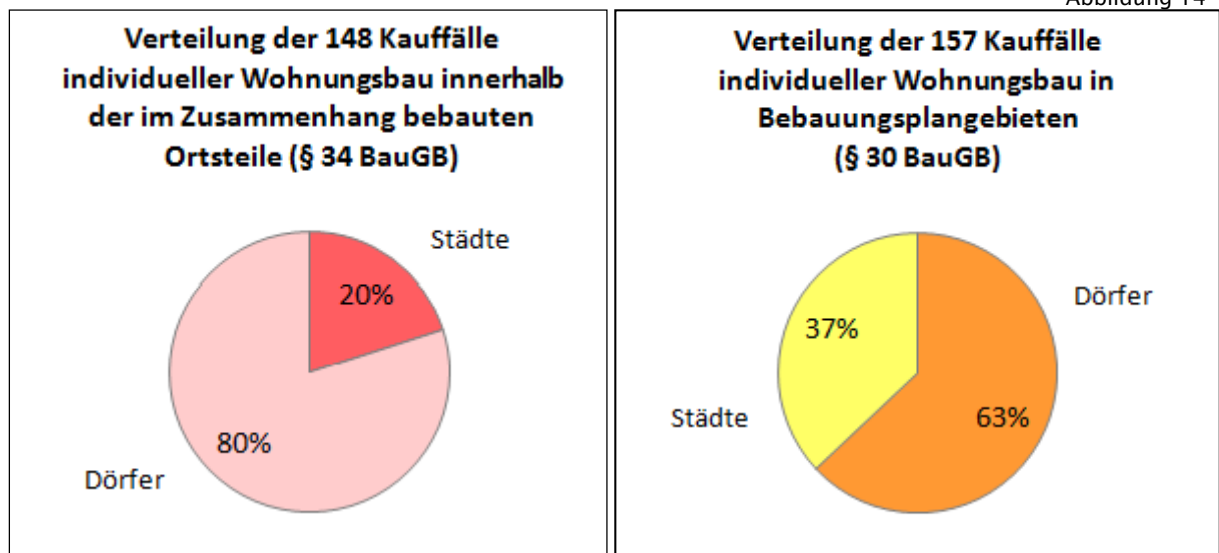


Tabelle 14

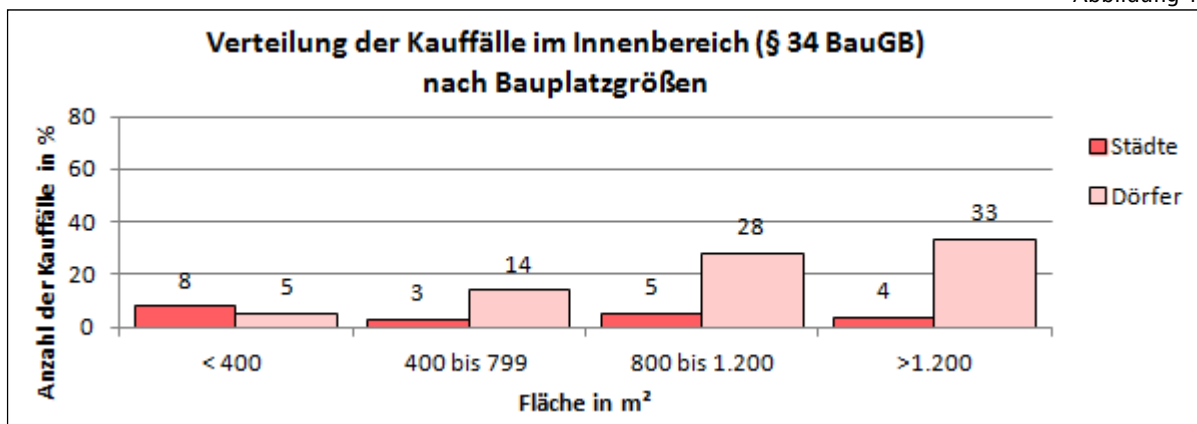
Entwicklung der Kauffälle für unbebaute Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus 2011– 2014				
	2011	2012	2013	2014
im Innenbereich § 34 BauGB	115	169	166	148
im B-Plangebiet § 30 BauGB	79	115	131	157
Gesamt	194	284	297	305

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.

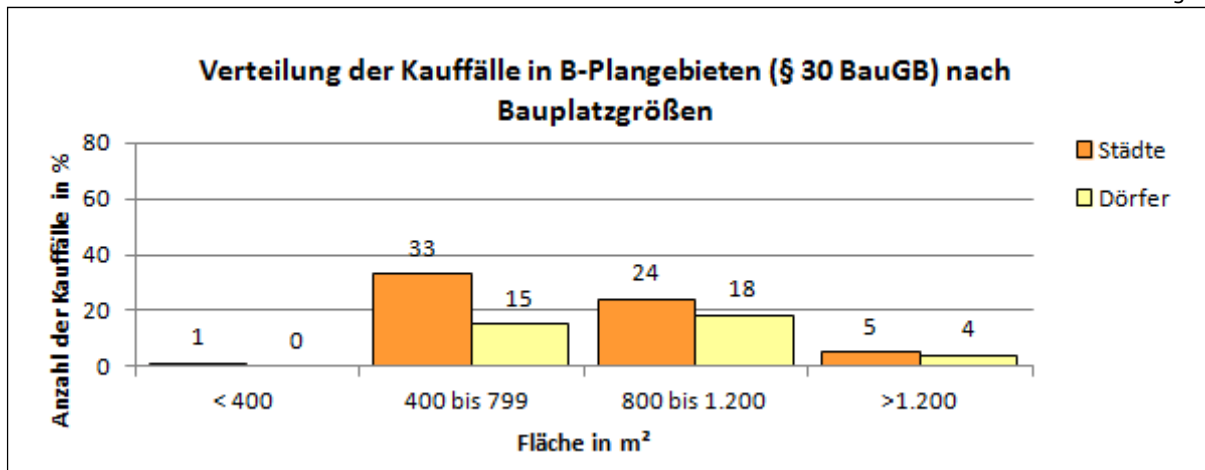
Die folgende Darstellung zeigt die Verteilung der Bauplatzgrößen im Innenbereich, getrennt nach Städten und Dörfern.

Abbildung 15



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

Abbildung 16



3.1.5 Gewerbebauland

183 Kauffälle aus den Jahren 2010 bis 2014 wurden der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Gewerbebauland übergeben. Davon konnten 150 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. 66 %) erfolgt heute auf dem freien Grundstücksmarkt.

31 der ausgewerteten 150 Kauffälle betrafen landwirtschaftlich genutzte Gewerbeflächen.

Die übrigen Erwerbsvorgänge verteilen sich mit 85 Kauffällen auf Lagen in Bebauungsplangebieten und 34 Kauffällen auf Lagen innerhalb geschlossener Ortslagen.

Folgende durchschnittliche Kaufpreise (€/m²) wurden erzielt:

- 31 Kauffälle für landwirtschaftliche Gewerbeflächen mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 1,7 ha = 3,60 €/m²
Inwieweit das Sachenrechtsbereinigungsgesetz Einfluss auf den durchschnittlichen Kaufpreis für landwirtschaftliche Gewerbeflächen hat, wurde nicht weiter untersucht.
- 34 Kauffälle im Innenbereich mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 3.200 m² = 10,45 €/m²
- 85 Kauffälle in Bebauungsplangebieten mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 1,4 ha = 13,70 €/m².

Die Kaufpreise für Gewerbebauland in B-Plangebieten ausgewählter Orte (aus den Jahren 2011 bis 2014) lagen mehrheitlich in der angegebenen Spanne.

➤ Boizenburg*	zwischen	5,00 €/m ²	und	30,00 €/m ²
➤ Hagenow*	zwischen	5,00 €/m ²	und	20,00 €/m ²
➤ Ludwigslust*	zwischen	7,50 €/m ²	und	25,00 €/m ²
➤ Neustadt–Glewe*	zwischen	8,00 €/m ²	und	20,00 €/m ²
➤ Wittenburg*	zwischen	8,00 €/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	10,00 €/m ²	und	20,00 €/m ²
➤ Parchim*	zwischen	5,00 €/m ²	und	24,00 €/m ²
➤ Plau am See	zwischen	5,00 €/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

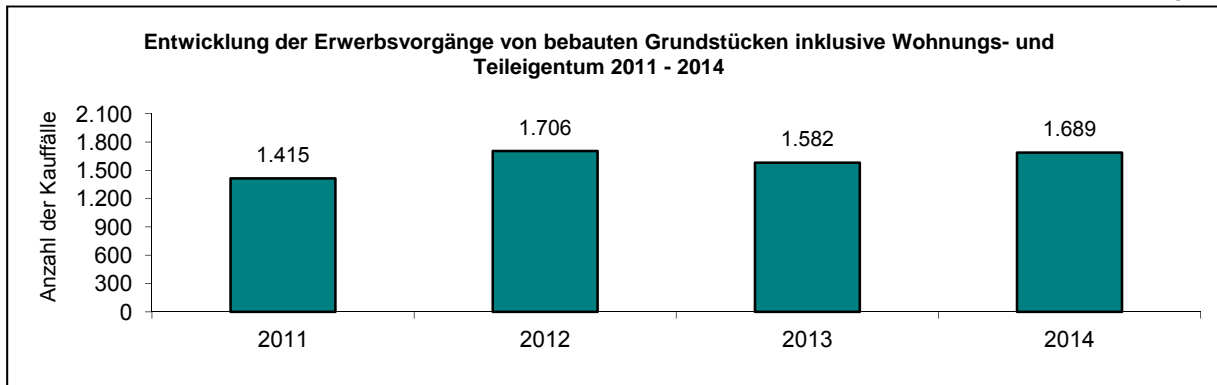
Wochenend- und Ferienhausgebiete sind vorwiegend im Norden und Osten des Landkreises im Bereich der Ämter Sternberger Seenlandschaft, Crivitz, Goldberg–Mildenitz und Plau am See zu finden. Für viele dieser, zur Erholung dienenden, Sondergebiete wurden Bodenrichtwerte festgesetzt (siehe Bodenrichtwertkarte). Bei der Bildung der Verhältniszahl zu den Bodenrichtwerten des jeweiligen angrenzenden Wohnbaulandes, lassen sich folgende Zusammenhänge ableiten:

- In Regionen mit einem geringen Bodenrichtwertniveau (Wohnbauland bis 20 €/m²) bewegen sich die Bodenrichtwerte für die Sondergebiete Erholung vorwiegend zwischen dem 1,0 bis 2,5-fachen (Mittel 1,6) des maßgeblichen Wohnbaulandwertes.
- Bei einem höheren Niveau (ab 20 €/m²) liegen die Bodenrichtwerte der Sondergebiete in den meisten Fällen unter den Werten für Wohnbauland (Mittel 0,85).

3.2 Bebaute Grundstücke

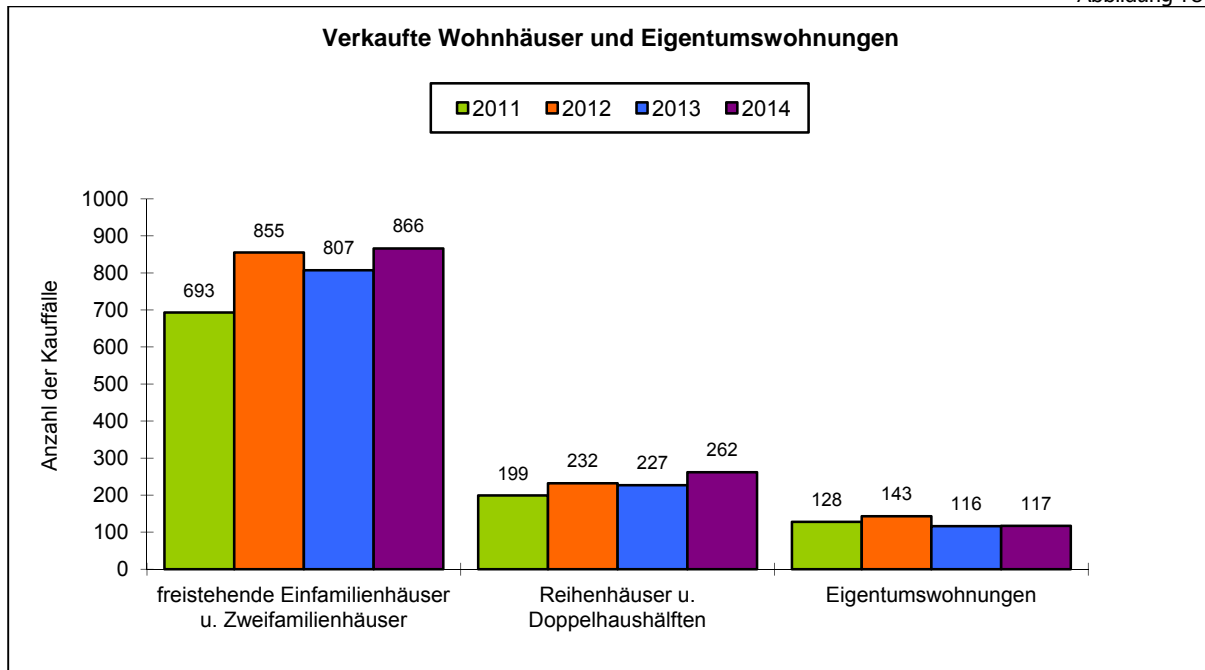
Der Grundstücksmarkt für bebaute Grundstücke, inklusive Wohnungs- und Teileigentum, nimmt bei der Anzahl der Erwerbsvorgänge mit 1.689, rd. 46 %, und beim Geldumsatz mit 209,3 Mio. €, rd. 71 %, einen beständig hohen Anteil am Gesamtmarktgeschehen ein. 2014 wurden der Geschäftsstelle 1.572 Erwerbsvorgänge von bebauten Grundstücken übergeben (ohne Wohnungs- und Teileigentum).

Abbildung 17



Im Berichtszeitraum wurden 1.245 Erwerbsvorgänge über Wohngebäude im individuellen Wohnungsbau sowie Eigentumswohnungen erfasst.

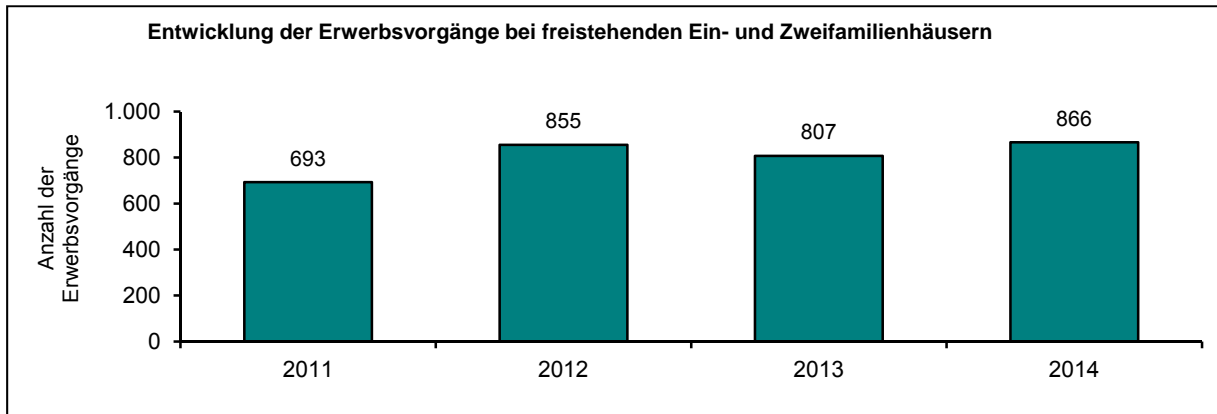
Abbildung 18



3.2.1 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

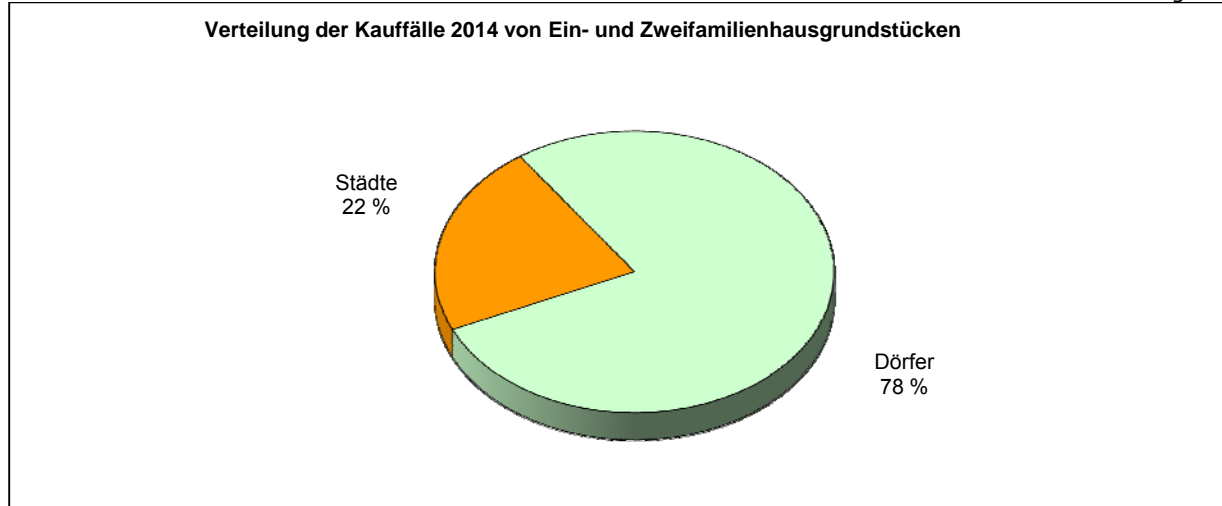
Der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wurden im Jahr 2014 insgesamt 866 Kauffälle dieses Teilmarktes zugeleitet.

Abbildung 19



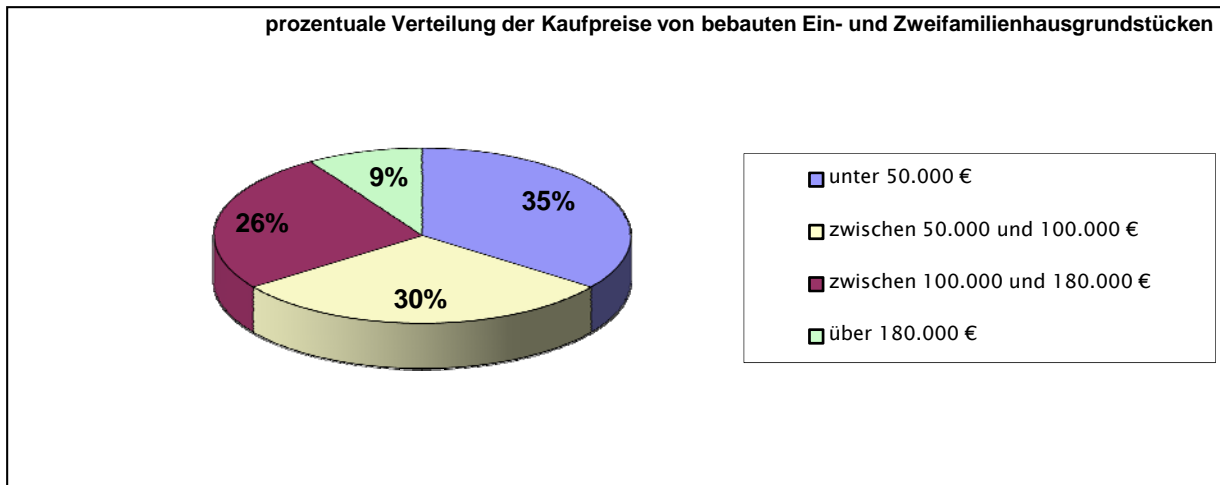
Die folgende Graphik gibt einen Überblick über die Verteilung der Verkäufe auf die Städte und Dörfer.

Abbildung 20



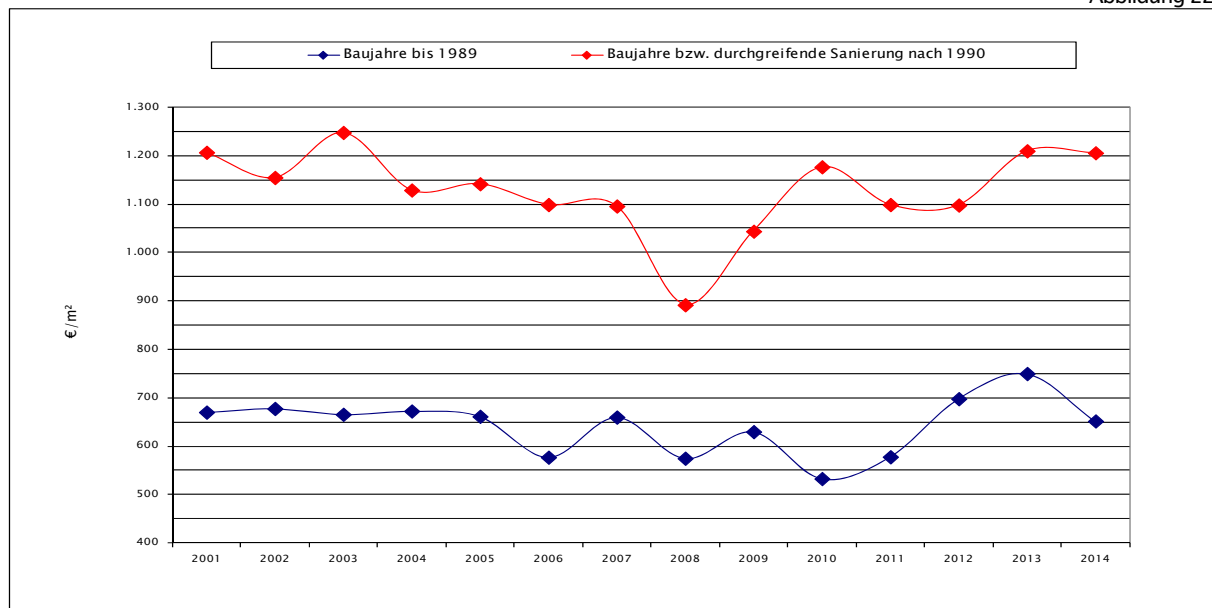
Der Anteil der verkauften Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke, verteilt sich wie folgt:

Abbildung 21



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

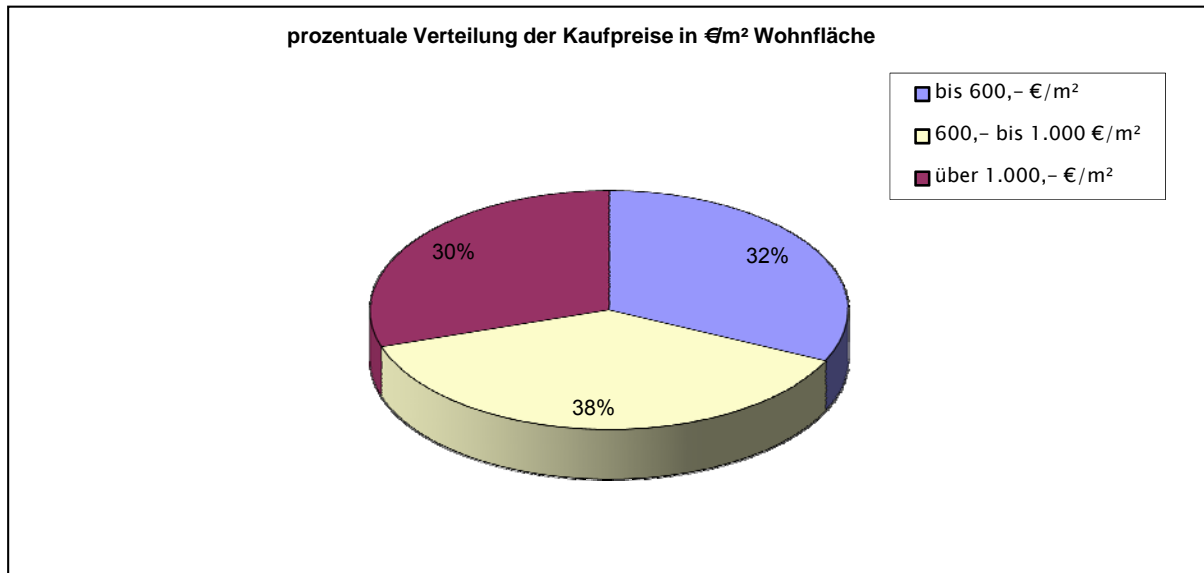
Abbildung 22



Umgerechnet auf den Preis pro Quadratmeter Wohnfläche ergibt sich folgende Verteilung nach Auswertung von 248 Kauffällen:

Im Bereich bis 600,- €/m² Wohnfläche liegen rd. 32 % sowie zwischen 600,- und 1.000,- €/m² rd. 38 % der Verkäufe. Über 1.000,- €/m² wurden bei rd. 30 % der Verkaufsfälle gezahlt.

Abbildung 23



Die nachfolgenden Tabellen zeigen die Entwicklung der Kaufpreise ab 2008 über die Quadratmeterpreise der Wohnfläche für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, getrennt nach unterschiedlichen Baujahresklassen. Objektspezifische Qualitätsmerkmale wie Grundstücksgröße, Bodenwert, Wohnfläche, Bauzustand, Ausstattung usw. sind bei den Durchschnittswerten unberücksichtigt geblieben.

Tabelle 15

	Jahr	Baujahr bis 1989	Baujahr bzw. durchgreifen- de Sanierung nach 1990	Gesamt bzw. Mittel
Anzahl ausgewerteter Kauffälle	2008	31	53	84
	2009	48	34	82
	2010	85	45	130
	2011	172	75	247
	2012	107	60	167
	2013	129	72	201
	2014	174	74	248
Mittlerer Gesamtkaufpreis (€)	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
	2014	91.218	168.858	114.385
Mittlere Grundstücksgröße (m ²)	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
	2014	2.374	1.193	2.022
Mittlerer Wohnflächenpreis (€/m ²)	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
	2014	652	1.206	817
Mittlere Wohnfläche (m ²)	2008	129	137	134
	2009	132	139	135
	2010	127	131	129
	2011	125	131	127
	2012	133	144	137
	2013	130	137	133
	2014	140	140	140

Ein- und Zweifamilienhäuser

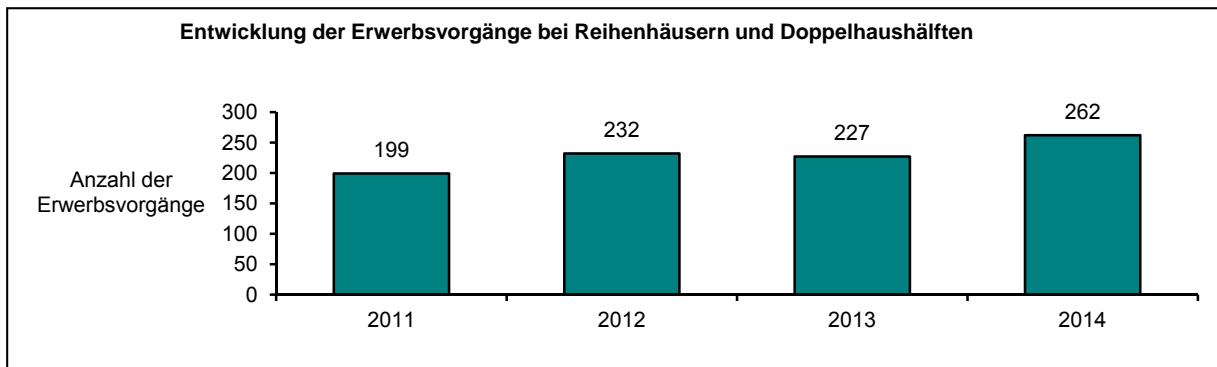
Tabelle 16

	Jahr	Baujahr bis 1949	Baujahr 1950 bis 1990	Baujahr 1991 bis drei Jahre vor dem Auswerte- stichtag	Baujahr innerhalb der letzten drei Jahre vor dem Auswerte- stichtag	Gesamt bzw. Mit- tel
Anzahl ausgewerteter Kauffälle	2012	69	50	64	3	186
	2013	87	45	74	0	206
	2014	125	52	71	0	248
Mittlerer Gesamtkauf- preis (€)	2012	89.028	96.518	164.092	197.233	118.615
	2013	93.769	101.636	164.943	0	121.055
	2014	92.823	85.889	173.219	0	114.386
Mittlere Grundstücks- größe (m ²)	2012	2.007	1.558	1.185	838	1.585
	2013	2.114	1.563	1.125	0	1.638
	2014	2.588	1.831	1.166	0	2.022
Mittlerer Wohnflächen- preis (€/m ²)	2012	618	766	1.140	1.529	853
	2013	638	840	1.170	0	871
	2014	636	682	1.220	0	811
Mittlere Wohnfläche (m ²)	2012	144	126	144	129	139
	2013	147	121	141	0	139
	2014	146	126	142	0	141

3.2.2 Reihenhäuser und Doppelhaushälften

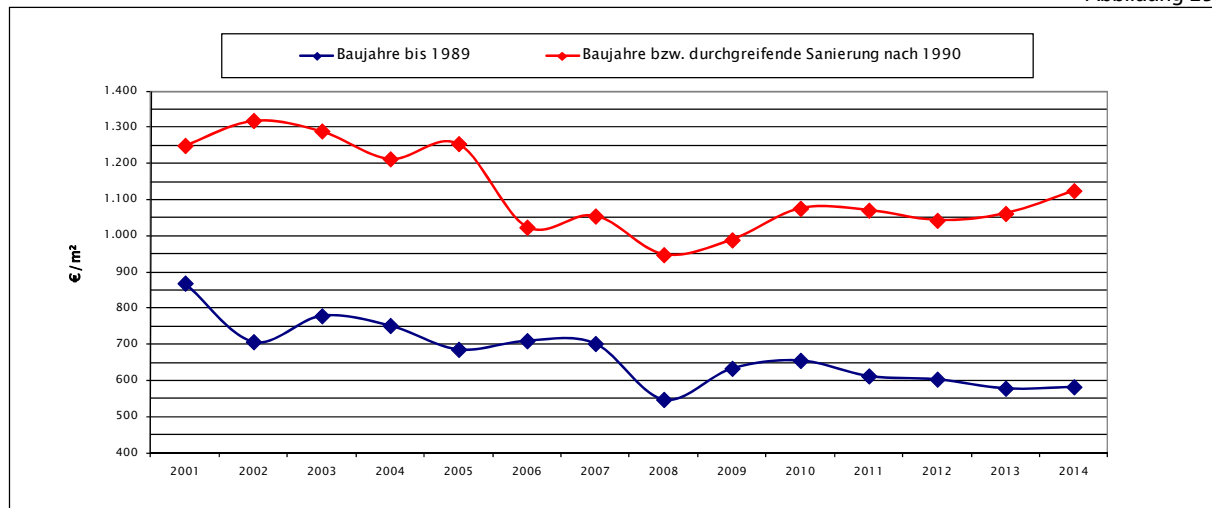
Im Berichtszeitraum wurden von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses 262 Kauffälle von Reihenhäusern und Doppelhaushälften ausgewertet.

Abbildung 24



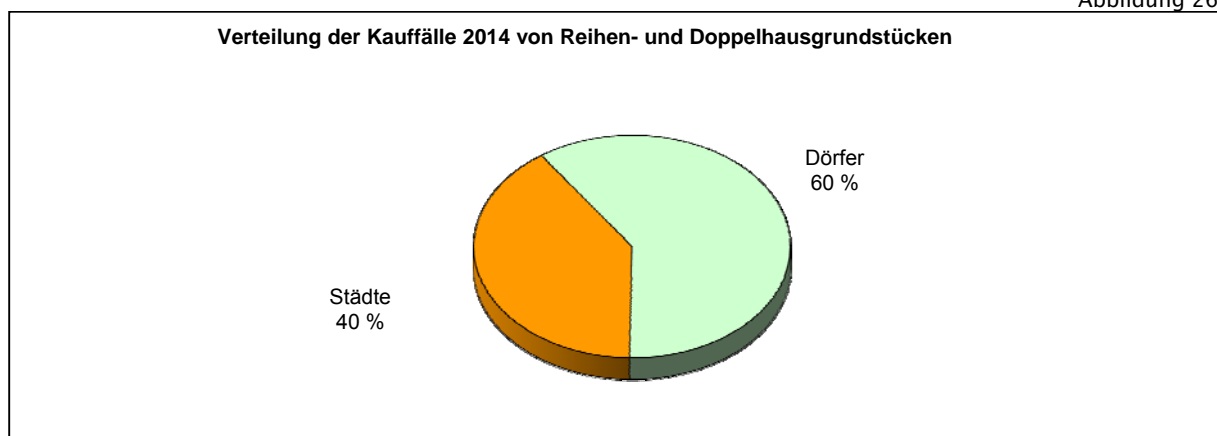
Das folgende Diagramm zeigt die Entwicklung der Wohnflächenpreise unter Berücksichtigung des Baujahres.

Abbildung 25



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

Abbildung 26



Die nachfolgenden Tabellen zeigen die Entwicklung der Kaufpreise ab 2008 über die Quadratmeterpreise der Wohnfläche für Reihenhäuser und Doppelhaushälften, getrennt nach unterschiedlichen Baujahresklassen. Objektspezifische Qualitätsmerkmale sind bei den Durchschnittswerten unberücksichtigt geblieben.

Tabelle 17

	Jahr	Baujahr bis 1989	Baujahr bzw. durchgreifende Sanierung nach 1990	Gesamt bzw. Mittel
Anzahl ausgewerteter Kauffälle	2008	9	17	26
	2009	21	17	38
	2010	17	16	33
	2011	52	26	78
	2012	40	27	67
	2013	29	30	59
	2014	41	38	79
Mittlerer Gesamtkaufpreis (€)	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
	2014	63.573	123.705	92.497
Mittlere Grundstücksgröße (m ²)	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
	2014	1.095	335	729
Mittlerer Wohnflächenpreis (€/m ²)	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
	2014	583	1.125	849
Mittlere Wohnfläche (m ²)	2008	93	106	102
	2009	106	103	104
	2010	113	105	109
	2011	118	110	115
	2012	111	110	111
	2013	110	115	113
	2014	109	110	109

Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Tabelle 18

	Jahr	Baujahr bis 1949	Baujahr 1950 bis 1990	Baujahr 1991 bis drei Jahre vor dem Auswerte- stichtag	Baujahr innerhalb der letzten drei Jahre vor dem Auswerte- stichtag	Gesamt bzw. Mittel
Anzahl ausgewerteter Kauffälle	2012	30	15	27	0	72
	2013	21	9	27	3	60
	2014	29	12	38	0	70
Mittlerer Gesamtkauf- preis (€)	2012	67.205	61.467	114.722	0	83.828
	2013	58.929	72.333	122.987	114.333	92.536
	2014	63.793	63.042	123.705	0	92.497
Mittlere Grundstücks- größe (m ²)	2012	1.414	837	417	0	920
	2013	1.320	858	333	517	766
	2014	1.237	751	335	0	729
Mittlerer Wohnflächen- preis (€/m ²)	2012	595	654	1.052	0	779
	2013	508	716	1.034	1.545	828
	2014	545	700	1.125	0	848
Mittlere Wohnfläche (m ²)	2012	113	94	109	0	107
	2013	116	101	119	74	113
	2014	117	90	110	0	110

3.2.3 Vergleichswert bebauter Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus mit begrenztem Wertanteil der baulichen Anlagen

Diese Untersuchung befasst sich mit der Fragestellung, ob sich aus der Kaufpreissammlung Vergleichswerte für Objekte ableiten lassen, deren bauliche Anlagen durch unterlassene Instandhaltung bzw. extrem hohen Sanierungs- und Modernisierungsrückstau gekennzeichnet sind. Für diese Auswertung konnten insgesamt 217 Kauffälle der Jahre 2013 und 2014 herangezogen werden, von denen schließlich 116 in die folgenden Ableitungen eingeflossen sind. Die Obergrenze des Marktwertes/Kaufpreises der einzubeziehenden Kauffälle ergab sich hierbei mit 35.000 €. Das Untersuchungsgebiet erstreckt sich über den gesamten Landkreis Ludwigslust-Parchim, wobei eine Abhängigkeit von der Lage, auf der Grundlage des Bodenrichtwertniveaus, signifikant nicht nachgewiesen werden konnte.

Als praktikable Bezugsgröße ist auf die Grundfläche des Hauptgebäudes (ohne nachträglich errichtete Anbauten) abgestellt. Es ist davon auszugehen, dass Art und Umfang eventuell vorhandener Nebengebäude maximal eine untergeordnete Rolle bei den Kaufpreisverhandlungen spielen.

Der Bodenwertanteil der jeweiligen Kaufpreise wurde detailliert ermittelt und ist nicht Bestandteil der abgeleiteten Vergleichsgrößen.

Zusammenfassung des Modells:

Marktwert maximal:	35.000 € (inkl. Bodenwert)
Ø Grundstücksgröße:	1.700 m ²
Bezugsgröße:	Grundfläche des Hauptgebäudes (ohne Anbauten)

Im Zuge der Auswertungen wurde erkennbar, dass sich der betrachtete Teilmarkt in folgende drei Untergruppen aufspaltet:

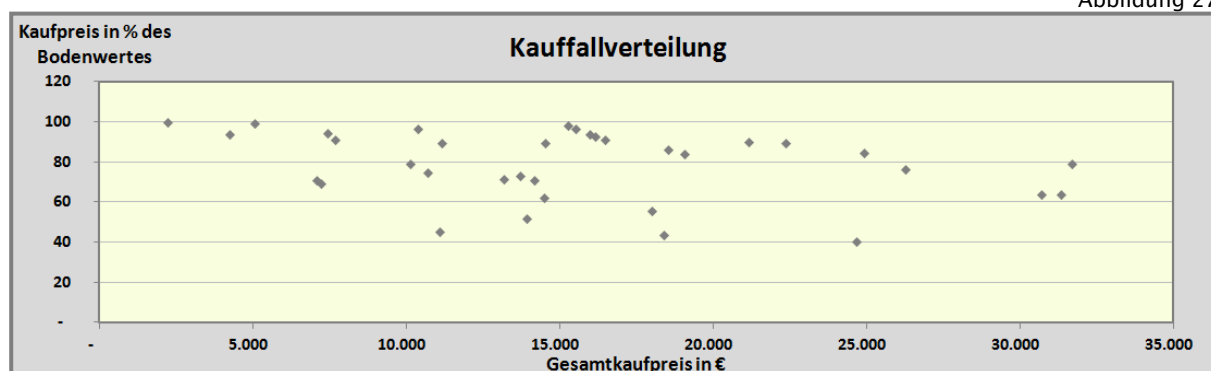
1. Grundstücke mit abrisswürdiger Bausubstanz
2. Grundstücke mit einer Bebauung, die einer Kernsanierung bedarf
3. Grundstücke mit einer Bebauung, die einer umfassenden Sanierung und Modernisierung bedarf

3.2.3.1 Grundstücke mit abrißwürdiger Bausubstanz

37 % der ausgewerteten Stichprobe fällt in die Gruppe der Grundstücke mit abrißwürdiger Bausubstanz. Der mittlere Kaufpreis (K_a) für diese Objekte ergab sich mit rd. 80 % (genau 78,5 %) des objektspezifischen Bodenwertes.

Wie der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen ist, liegt die überwiegende Kaufpreisspanne in diesem Segment zwischen 60 und 90 % des objektbezogenen Bodenwertes. Eine Abhängigkeit des Kaufpreises von der Lage des Objektes, auf der Basis des Bodenrichtwertniveaus, oder von der Größe des Objektes, konnte signifikant nicht nachgewiesen werden.

Abbildung 27



3.2.3.2 Grundstücke mit einer Bebauung, die einer Kernsanierung bedarf

Zu dieser Gruppe zählen Objekte, deren Bebauung im Zeitpunkt der Veräußerung nicht nutzungsfähig war und eine Kernsanierung des Objektes für eine nachhaltige Nutzung unumgänglich ist. Diesem Segment konnten 28 % der Kauffälle der untersuchten Stichprobe zugeordnet werden.

Der mittlere Kaufpreis (K_k) derartiger Objekte, exklusive Bodenwertanteil, beläuft sich auf 36 €/m² Gebäudegrundfläche des Hauptgebäudes. Die überwiegende Kaufpreisspanne liegt dabei zwischen 20 und 55 €/m² Gebäudegrundfläche des Hauptgebäudes.

Die Abhängigkeit des Kaufpreises von der Lage des Objektes, auf der Basis des Bodenrichtwertniveaus, konnte auch für diesen Segmentbereich signifikant nicht nachgewiesen werden. Ein Zusammenhang zwischen der Größe des Hauptgebäudes und dem zu erzielenden Kaufpreis ist allerdings zu vermuten. Dieser Zusammenhang drückt sich in folgender Formel aus:

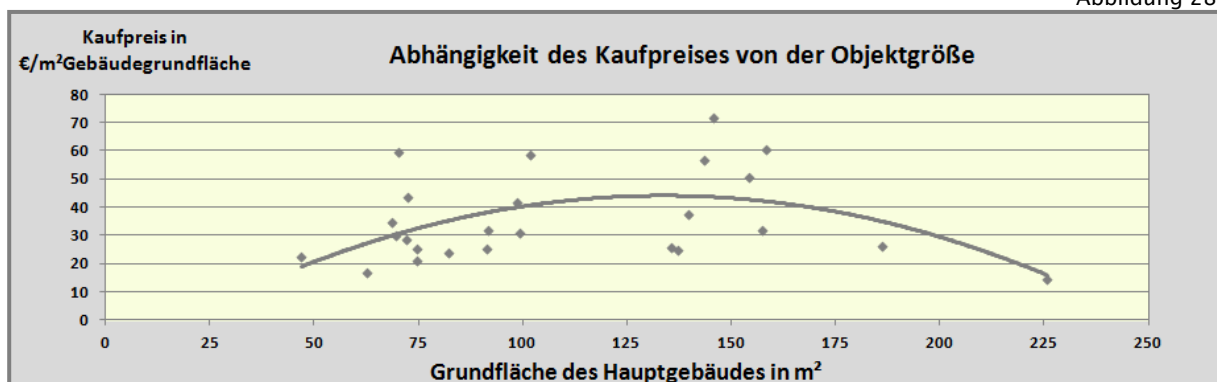
$$K_k = -0,0033x^2 + 0,8949x - 15,832$$

x = Grundfläche des Hauptgebäudes

Hierbei zeichnet sich ab, dass eine Nachfrage für Objekte mit einer Gebäudegrundfläche zwischen 70 und 160 m² (wie die nachfolgenden Grafik zeigt), besteht. Für kleinere bzw. größere Gebäude sinkt die Bereitschaft, einen Kaufpreis in der Größenordnung der überwiegenden Kaufpreisspanne zu zahlen. Es ist zu vermuten, dass dieses auf die eingeschränkten Nutzungsmöglichkeiten (zu kleine Objekte) bzw. dem erhöhten Aufwand der Gesamtkosten (zu große Objekte) zurückzuführen ist.

Allerdings muss an dieser Stelle darauf hingewiesen werden, dass die Sicherheit der abgeleiteten Funktion nicht ausreichend bestimmt ist ($R^2 = 0,25$).

Abbildung 28



3.2.3.3 Grundstücke mit einer Bebauung, die einer umfassenden Sanierung und Modernisierung bedarf

Zu dieser Gruppe zählen Objekte, deren Bebauung im Zeitpunkt der Veräußerung nachhaltig nicht nutzungsfähig war und ohne umfassende Sanierung und Modernisierung den Anforderungen an moderne und gesunde Wohnverhältnisse nicht entsprach. Diesem Segment konnten 35 % der Kauffälle der untersuchten Stichprobe zugeordnet werden.

Der mittlere Kaufpreis (K_u) derartiger Objekte, exklusive Bodenwertanteil, beläuft sich auf 127 €/m² Gebäudegrundfläche des Hauptgebäudes. Die überwiegende Kaufpreisspanne liegt dabei zwischen 84 und 170 €/m² Gebäudegrundfläche des Hauptgebäudes.

Die Abhängigkeit des Kaufpreises von der Lage des Objektes, auf der Basis des Bodenrichtwertniveaus, konnte für diesen Segmentbereich ebenfalls nicht signifikant nachgewiesen werden. Ein Zusammenhang zwischen der Größe des Hauptgebäudes und dem zu erzielenden Kaufpreis ist allerdings festzustellen.

Dieser Zusammenhang drückt sich in folgender Formel aus:

$$K_u = 218,4e^{-0,005x}$$

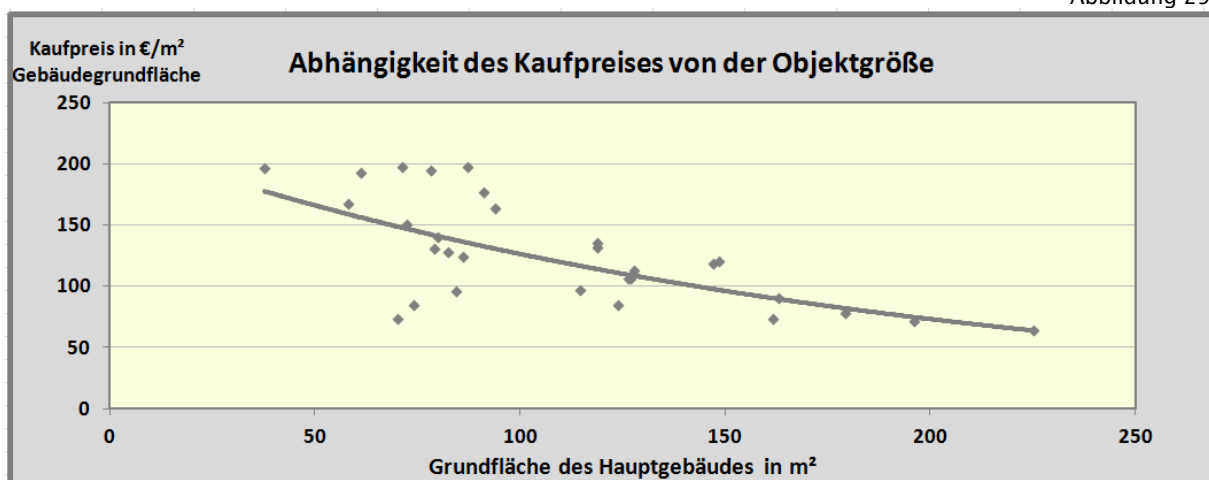
e = eulersche Zahl (mathematische Konstante)

x = Grundfläche des Hauptgebäudes

Wie der nachfolgenden Grafik zu entnehmen ist, zeichnet sich ab, dass mit zunehmender Objektgröße (Grundfläche des Hauptgebäudes) der relative Marktwert, d.h. bezogen auf den Quadratmeter Gebäudegrundfläche Hauptgebäude, sinkt.

Das Bestimmtheitsmaß der abgeleiteten Funktion beträgt $R^2 = 0,49$.

Abbildung 29



3.2.4 Eigentumswohnungen

Allgemeine Auswertungen

Im Berichtszeitraum wurden der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses 117 Kaufverträge über Eigentumswohnungen zugesandt.

Abbildung 30

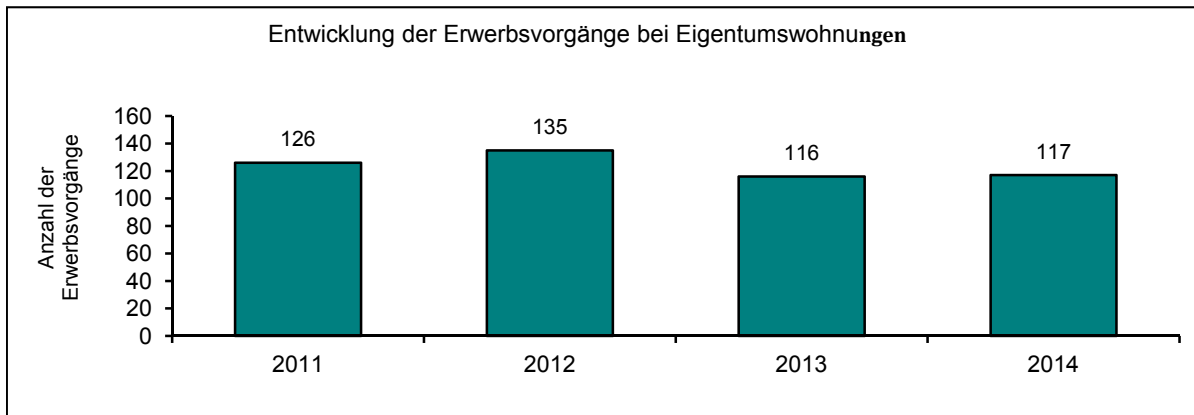
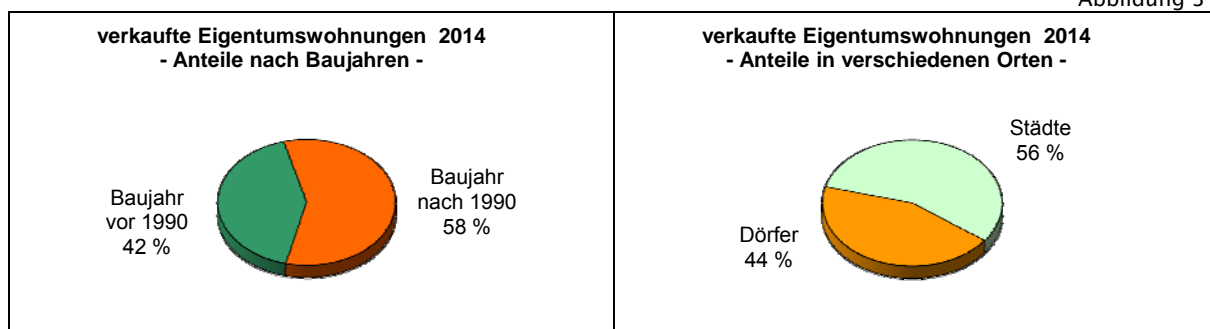
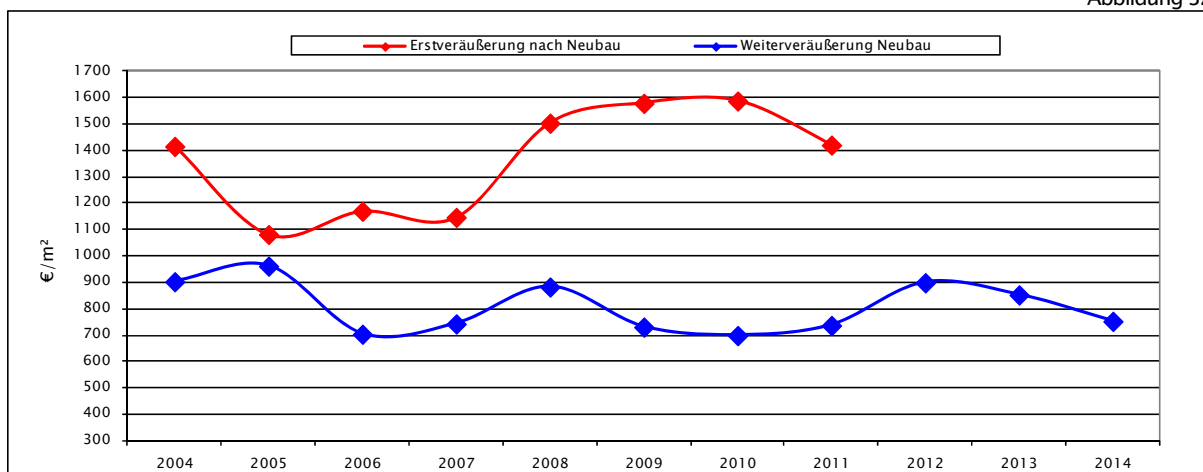


Abbildung 31



Das folgende Diagramm gibt einen Überblick über die Entwicklung des Wohnflächenpreises bei Eigentumswohnungen in den Jahren 2004 bis 2014, unter Berücksichtigung des Baujahres.

Abbildung 32



Eigentumswohnungen

Tabelle 19

	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	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
	2014	6	17	25	42	48
mittlerer Gesamtkaufpreis in €	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
	2014	99.735	71.688	87.086	80.853	83.214
mittlerer Wohnflächenpreis in €/m ²	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	*
	2014	*	843	691	753	*
mittlere Wohnfläche in m ²	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	*
	2014	*	85	126	109	*

* Es lag keine ausreichende Anzahl auswertbarer Datengrundlagen vor.

Teilmarktspezifische Auswertungen für den Zeitraum 2010 bis 2013

Es gilt zu beachten, dass die nachfolgenden Auswertungen aufgrund der Fallzahlen nicht jährlich aktualisiert werden können. Abweichungen in einzelnen Werten können daher zu bestimmten, aktuell abgeleiteten wertermittlungsrelevanten Daten auftreten.

3.2.4.1 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.

3.2.4.2 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.

3.2.4.3 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 33

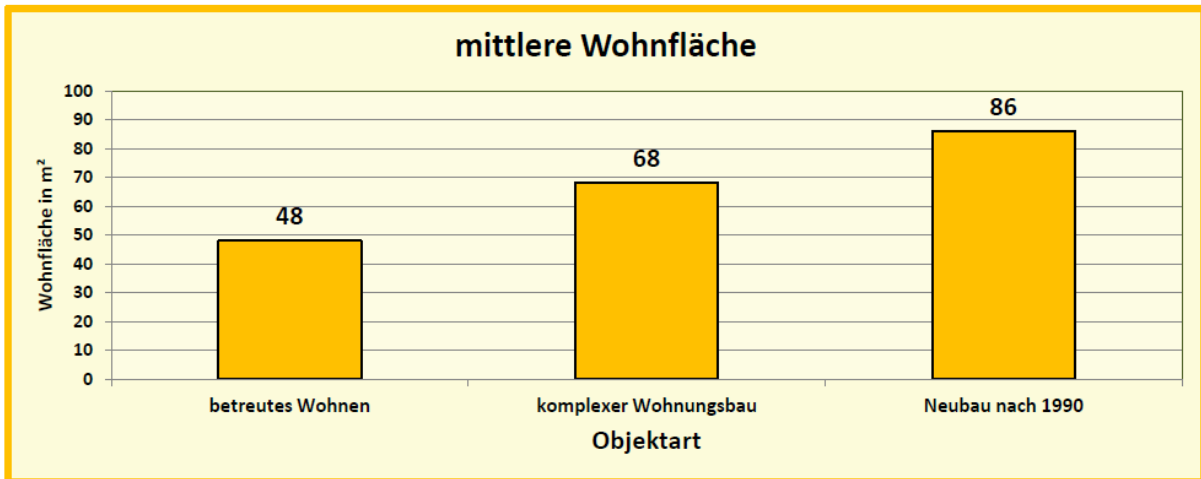


Abbildung 34

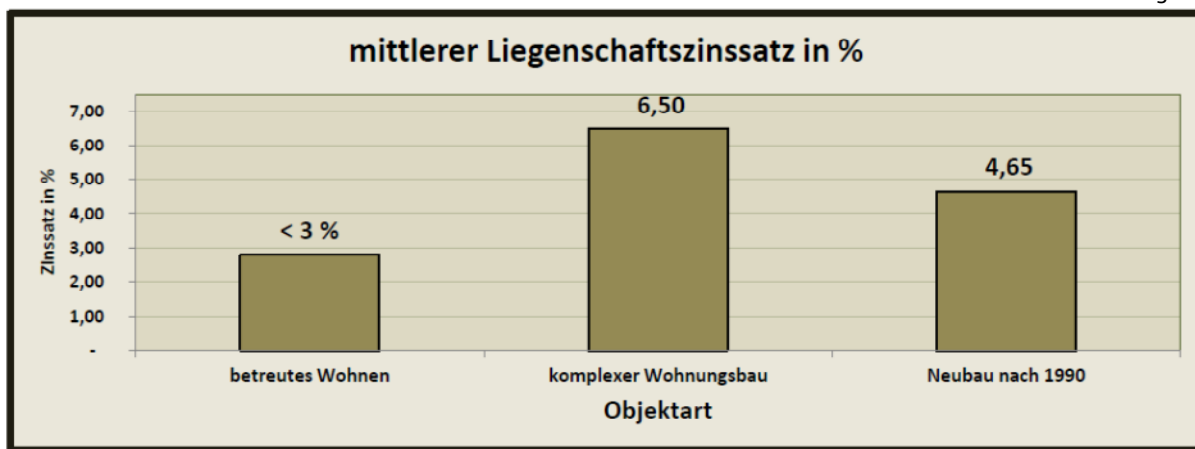
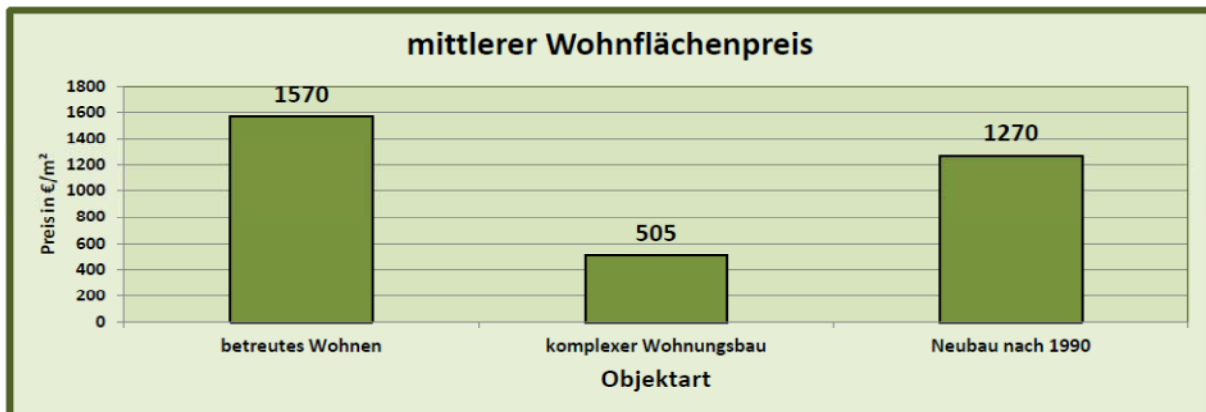


Abbildung 35



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.

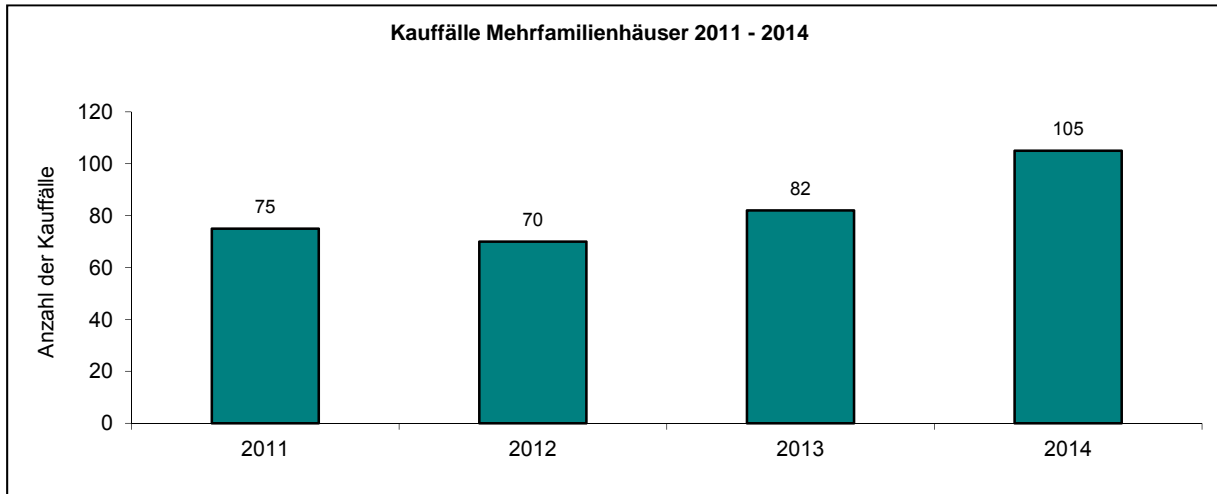
Keine Abhängigkeiten konnten hingegen von der Lage des Objektes innerhalb des jeweiligen Wohnhauses (Mehrfamilienhaus), sprich in welchem Geschoss sich die Wohnung befindet, festgestellt werden.

3.2.5 Mehrfamilienhäuser

Für diesen Teilbereich konnten 2014 insgesamt 105 Kauffälle in die Kaufpreissammlung aufgenommen werden. Der durchschnittliche Kaufpreis je Mehrfamilienhausgrundstück betrug 175.000,- €.

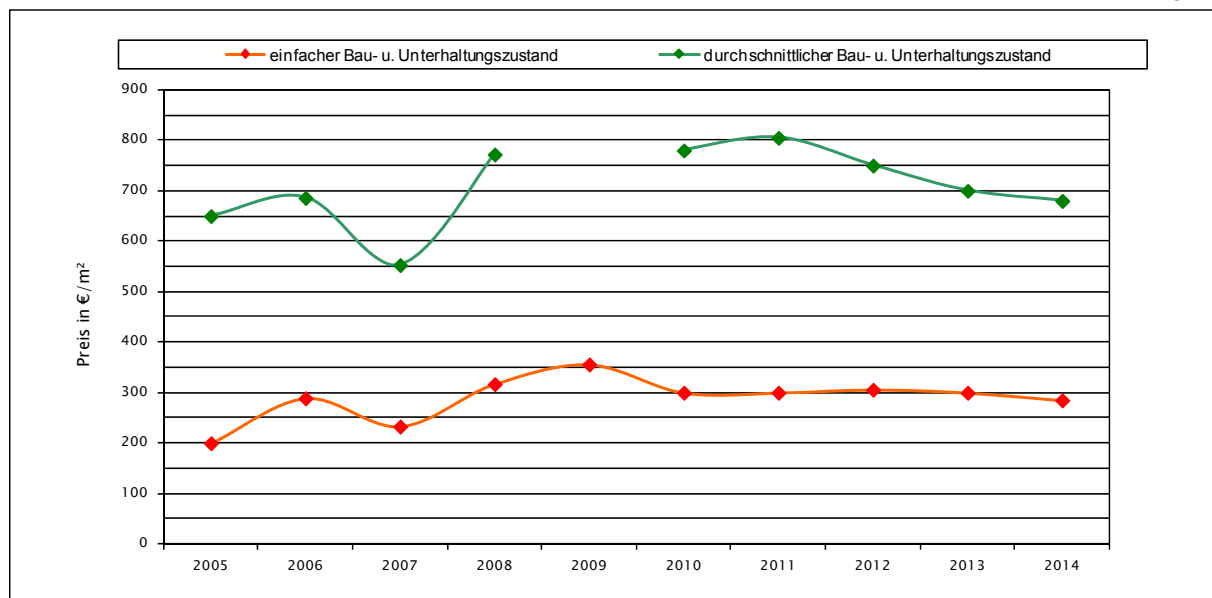
Das folgende Diagramm zeigt die Anzahl der Erwerbsvorgänge von Mehrfamilienhäusern.

Abbildung 36



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 37



Seit dem Geschäftsjahr 2010 bis 2013 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 20

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 21

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 22

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

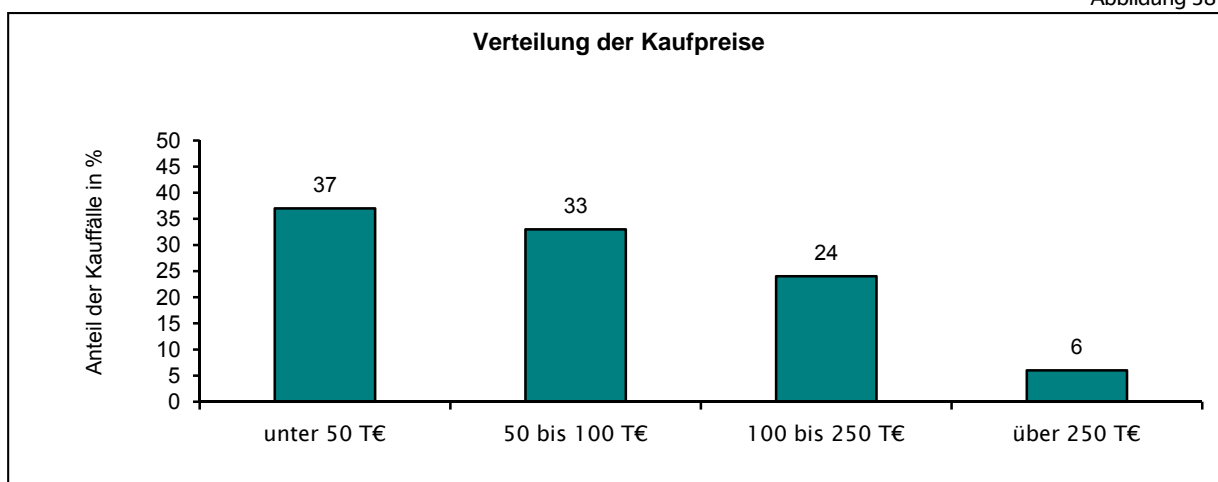
3.2.6 Wohn- und Geschäftshäuser

Von diesem Teilmarkt wurden 2014 insgesamt 46 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 109.100,- €, bei einer mittleren Grundstücksgröße von 988 m².

Abbildung 38



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 2010 (-NHK 2010-)
- Bruttogrundfläche (BGF nach DIN 277 Ausgabe 2005 und Sachwertrichtlinie Punkt 4.1.1.4)
- 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

In die Untersuchungen wurden nur schadensfreie Objekte mit lagetypischen Grundstücksgrößen einbezogen. Im Rahmen der Ableitung der Marktanpassungsfaktoren auf der Basis der NHK 2010 wurde zusätzlich das Verhältnis zwischen diesen und den Sachwertfaktoren auf der Basis der NHK 2000 untersucht. Hierbei konnte festgestellt werden, dass die auf der Basis der NHK 2000 abgeleiteten Sachwertfaktoren im Mittel 12,5 % unterhalb der auf der Basis der NHK 2010 ermittelten Sachwertfaktoren liegen.

Die nachfolgenden Tabellen betreffen Grundstücke mit Einfamilienhäusern Baujahr 1900 - 2010 mit üblichem Bau- und Modernisierungszustand

Tabelle 23

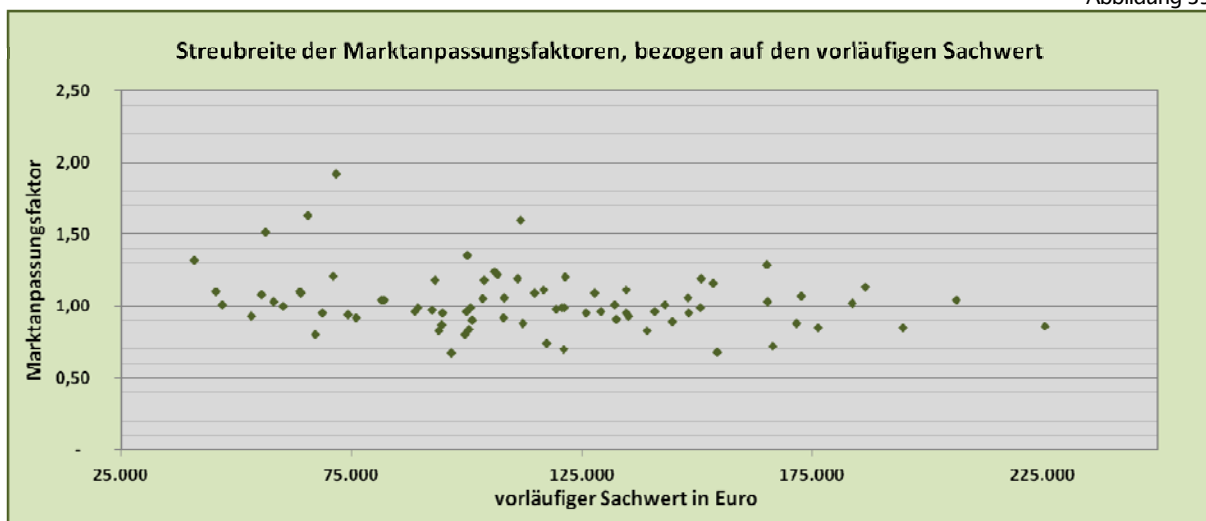
vorläufiger Sachwert in T€ für Baujahr	Bodenrichtwert in €/m ²		
	bis 15	16 bis 30	>30
bis 1990			
bis 85	1,01 (0,94 - 1,07)	1,04 (0,97 - 1,12)	1,01
85 bis 120	1,04 (0,85 - 1,24)	1,01 (0,84 - 1,17)	1,02 (0,94 - 1,09)
> 120	0,98 (0,92 - 1,04)	0,80	1,01 (0,85 - 1,17)
Ø	1,01 ± STAW 0,10 (0,91 - 1,11)	0,98 ± STAW 0,10 (0,83 - 1,13)	1,01 ± STAW 0,13 (0,89 - 1,14)

Tabelle24

vorläufiger Sachwert in T€ für Baujahr	Bodenrichtwert in €/m ²	
	bis 45	>45
nach 1990		
bis 150	0,97 (0,84 - 1,09)	1,00 (0,87 - 1,13)
> 150	0,96 (0,81 - 1,10)	1,10 (0,92 - 1,28)
Ø	0,96 ± STAW 0,13 (0,83 - 1,09)	1,03 ± STAW 0,14 (0,89 - 1,17)

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. Aus der nachfolgenden Graphik ist zu entnehmen, dass die Streubreite der Kaufpreise derart umfangreich ist, so dass die Abhängigkeit der Sachwertfaktoren vom vorläufigen Sachwert signifikant nicht nachgewiesen werden kann.

Abbildung 39



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 25

Marktübliche Liegenschaftszinssätze 2014				
Gebäudeart	Baujahre			
	vor 1990		nach 1990	
	Liegenschaftszinssatz			
	Mittelwert	Spanne	Mittelwert	Spanne
Einfamilienhäuser	3,9	3,0 – 4,7	4,0	3,0 – 4,9
Ø Wohnfläche in m ²	136 m ²		134 m ²	
Eigentumswohnungen	4,7	3,2 – 6,2	3,4	2,3 – 5,2
Ø Wohnfläche in m ²	74 m ²		92 m ²	
Reihenhäuser/ Doppelhaushälften	4,2	3,2 – 5,0	4,3	3,6 – 4,9
Ø Wohnfläche in m ²	109 m ²		116 m ²	

Tabelle 26

Marktübliche Liegenschaftszinssätze				
Gebäudeart	Anzahl der Wohneinheiten			
	2013/2014 bis 6 WE		2011/2012 >6 WE*	
	Liegenschaftszinssatz			
	Mittelwert	Spanne	Mittelwert	Spanne
Mehrfamilienhäuser	5,8	4,6 – 7,0	6,9	5,8 – 8,0
Rohtragsvervielfältiger	9,1		8,6	
Reinertragsvervielfältiger	12,2		11,8	

*Für Mehrfamilienhäuser mit mehr als 6 WE konnten 2013/2014 keine auswertbaren Kauffälle in die Kaufpreissammlung aufgenommen werden.

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 2014 wurden land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke mit einer Fläche von 7.065 ha veräußert.

Bei Zugrundelegung der Anzahl der Kauffälle beträgt der Marktanteil bei Ackerland 46 % und bei Grünland 20 %. Die restlichen Kauffälle beinhalten Wald- und sonstige landwirtschaftliche Flächen.

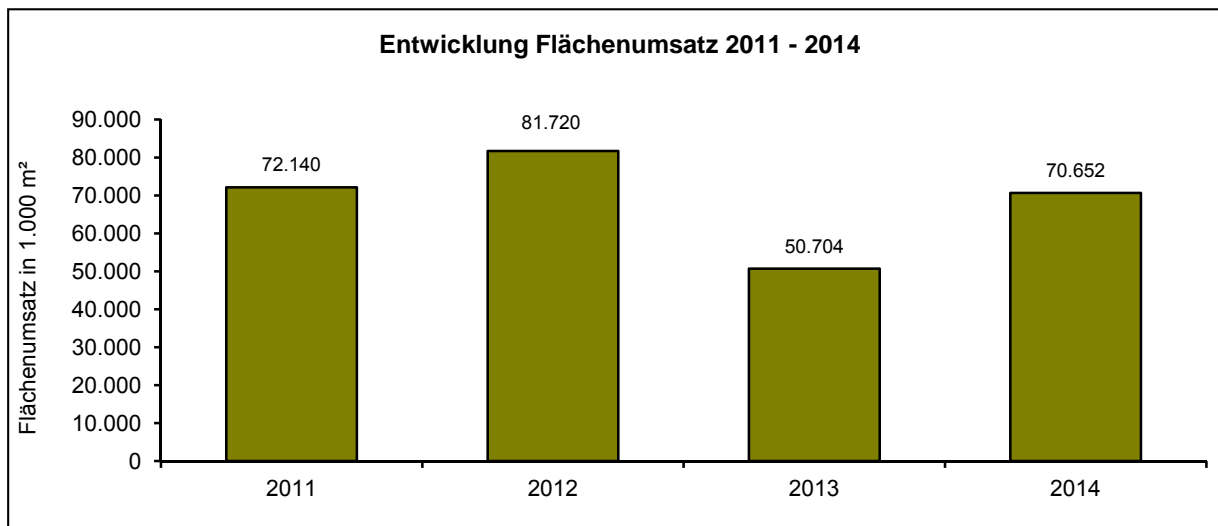
Seit 2011 ist folgende Entwicklung bei land- und forstwirtschaftlichen Flächen festzustellen:

Tabelle 27

	Anzahl der Kauffälle				Geldumsatz in Mio. €				Flächenumsatz in 1.000 m ²			
	2011	2012	2013	2014	2011	2012	2013	2014	2011	2012	2013	2014
Land- und forstwirtschaftliche Flächen	1.087	1.129	1.004	1.063	55,4	76,9	48,5	63,9	72.140	81.720	50.704	70.652

Der Flächenumsatz bei land- und forstwirtschaftlichen Flächen entwickelte sich seit 2011 wie folgt:

Abbildung 40



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 - 2014 mit dem Basisjahr 2010 = 100 ermittelt worden.

Tabelle 28

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
2014	188	192

Abbildung 41

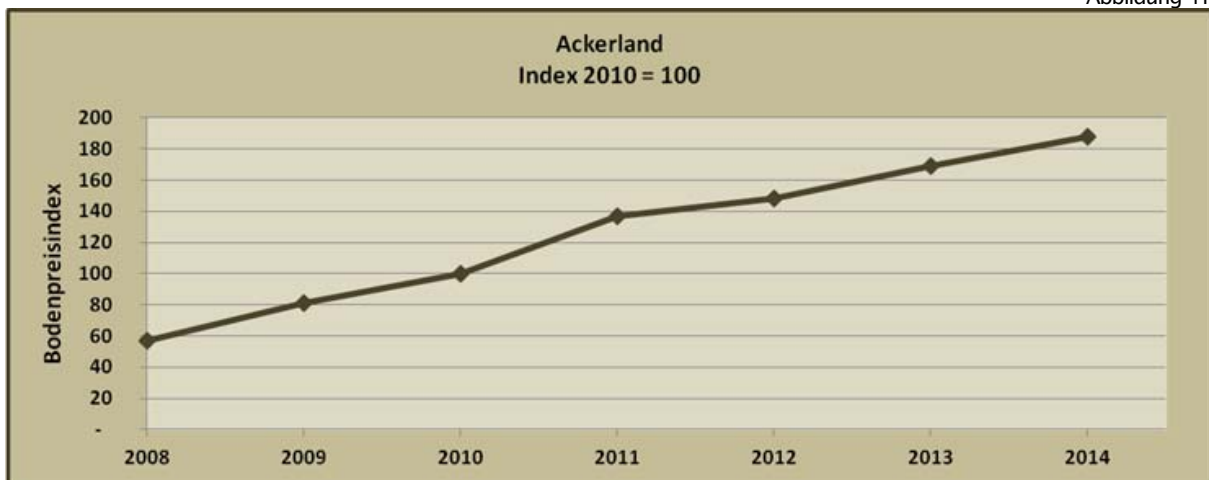


Abbildung 42



3.4.1 Entwicklung der Bodenrichtwerte für Acker- und Grünland

Bodenrichtwerte für Acker- und Grünland 2011 – 2014

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

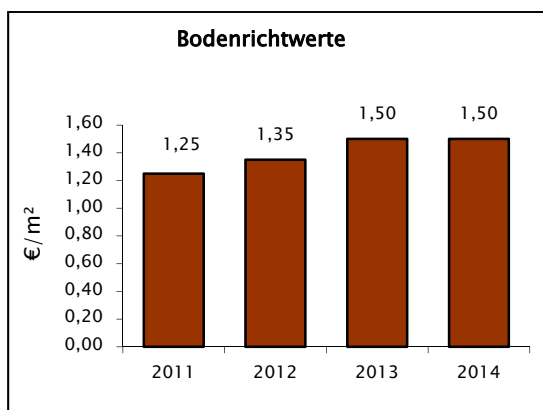


Abbildung 43

Bodenrichtwert per 31.12.2014 für Ackerland

1,50 €/m²

A-37-1,0

Für die Zone I konnten 61 Kauffälle für Ackerland ausgewertet werden, die einen durchschnittlichen Kaufpreis von 1,49 €/m² ergaben. Der Bodenrichtwert bleibt bestehen.

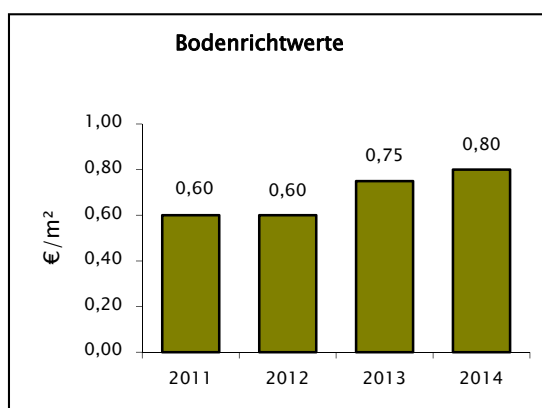


Abbildung 44

Bodenrichtwert per 31.12.2014 für Grünland

0,80 €/m²

Gr-38-1,0

20 Kauffälle aus dem letzten Jahr konnten in die Kaufpreissammlung aufgenommen werden. Der durchschnittliche Kaufpreis lag bei 0,81 €/m². Der Bodenrichtwert wird auf 0,80 €/m² angehoben.

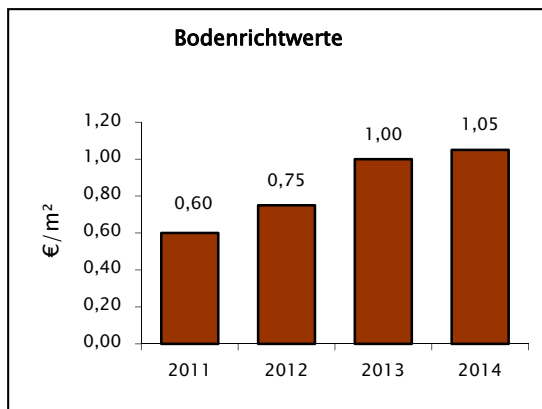
Zone II Raum Lübtheen –Picher, Alt Zachun–Moraas, Zweedorf–Bickhusen

Abbildung 45

Bodenrichtwert per 31.12.2014 für Ackerland**1,05 €/m²****A-24-1,0**

24 Kauffälle aus dem Jahr 2014, die einen durchschnittlichen Kaufpreis von 1,05 €/m² ergaben, konnten in die Kaufpreissammlung aufgenommen werden. Der Bodenrichtwert wird auf 1,05 €/m² erhöht.

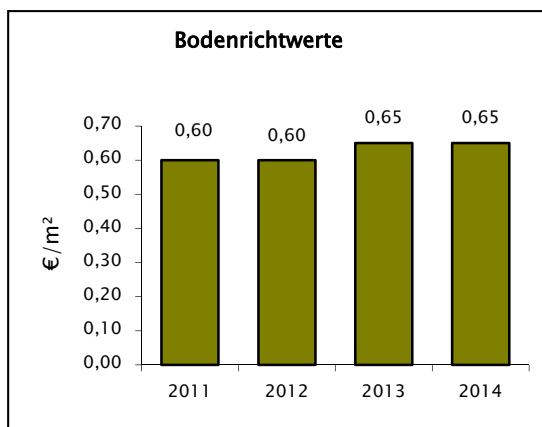


Abbildung 46

Bodenrichtwert per 31.12.2014 für Grünland**0,65 €/m²****Gr-34-1,0**

13 Kauffälle aus den Jahren 2012 bis 2014, die einen durchschnittlichen Kaufpreis von 0,64 €/m² ergaben, konnten in die Kaufpreissammlung aufgenommen werden. Der Bodenrichtwert bleibt bestehen.

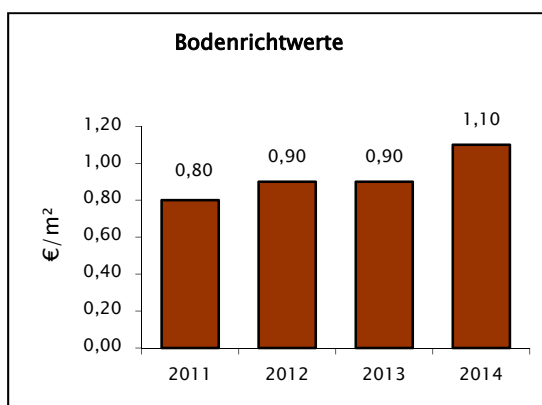
Zone III Raum Boizenburg–Greven, Blücher–Bengerstorf, Gothmann–Teldau

Abbildung 47

Bodenrichtwert per 31.12.2014 für Ackerland**1,10 €/m²****A-36-1,0**

Für die Zone III konnten 29 Kauffälle aus den letzten beiden Jahren für Ackerland ausgewertet werden, die einen durchschnittlichen Kaufpreis von 1,09 €/m² ergaben. Der Bodenrichtwert wird deshalb auf 1,10 €/m² angehoben.

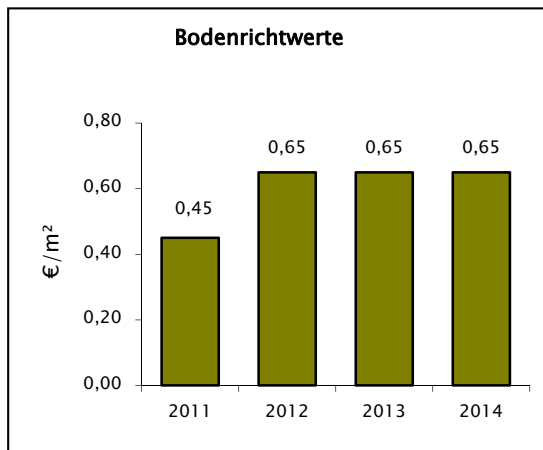


Abbildung 48

Bodenrichtwert per 31.12.2014 für Grünland**0,65 €/m²****Gr-37-1,0**

Für die Zone III konnten insgesamt 17 Kauffälle für Grünland aus den Jahren 2012 bis 2014 ausgewertet werden. Der durchschnittliche Kaufpreis lag bei 0,66 €/m². Der Bodenrichtwert bleibt bestehen.

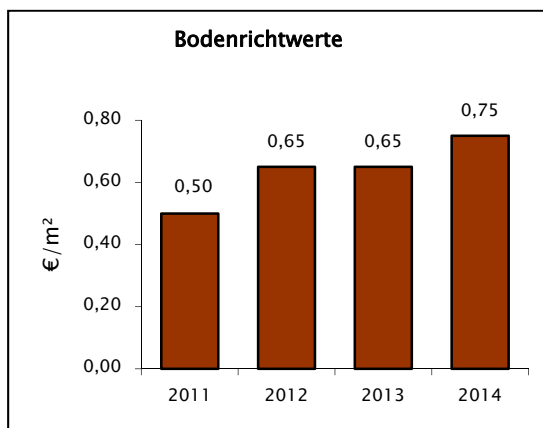
Zone IV **Raum Dömitz, Polz**

Abbildung 49

Bodenrichtwert per 31.12.2014 für Ackerland**0,75 €/m²****A-26-1,0**

Aus den letzten zwei Jahren konnten 11 Kauffälle in die Kaufpreissammlung aufgenommen werden, die einen durchschnittlichen Kaufpreis von 0,75 €/m² ergaben. Deshalb wird der Bodenrichtwert von 0,65 €/m² auf 0,75 €/m² erhöht.

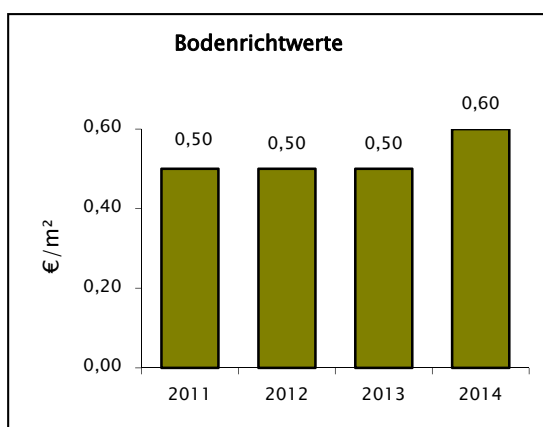


Abbildung 50

Bodenrichtwert per 31.12.2014 für Grünland**0,60 €/m²****Gr-40-1,0**

Aus den Jahren 2011 bis 2014 konnten nur 9 Kauffälle in die Kaufpreissammlung aufgenommen werden. Der durchschnittliche Kaufpreis lag bei 0,62 €/m². Der Bodenrichtwert wird angehoben.

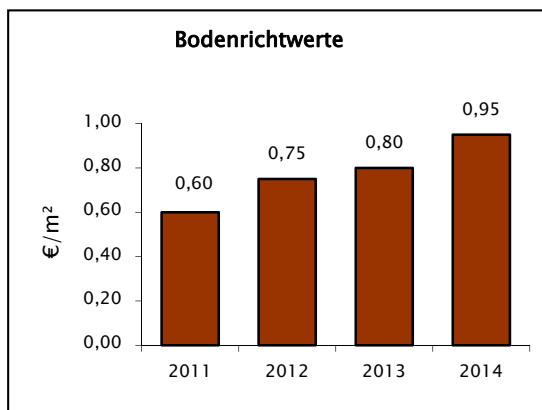
Zone V Raum Blievenstorf, Brunow, Parchim

Abbildung 51

Bodenrichtwert per 31.12.2014 für Ackerland**0,95 €/m²****A-39-1,0**

44 Kauffälle aus dem letzten Jahr konnten in die Kaufpreissammlung aufgenommen werden. Der durchschnittliche Kaufpreis lag bei 0,96 €/m². Der Bodenrichtwert wird auf 0,95 €/m² angehoben.

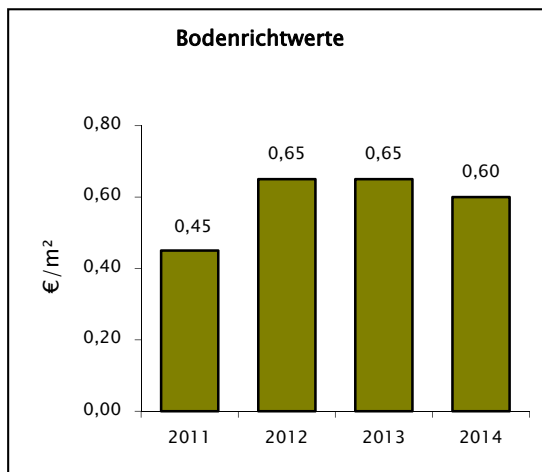


Abbildung 52

Bodenrichtwert per 31.12.2014 für Grünland**0,60 €/m²****Gr-36-1,0**

Für Grünland konnten aus den letzten beiden Jahren 16 Kauffälle, die einen durchschnittlichen Kaufpreis von 0,58 €/m² ergaben, in die Kaufpreissammlung aufgenommen werden. Der Bodenrichtwert wird deshalb auf 0,60 €/m² herabgesetzt.

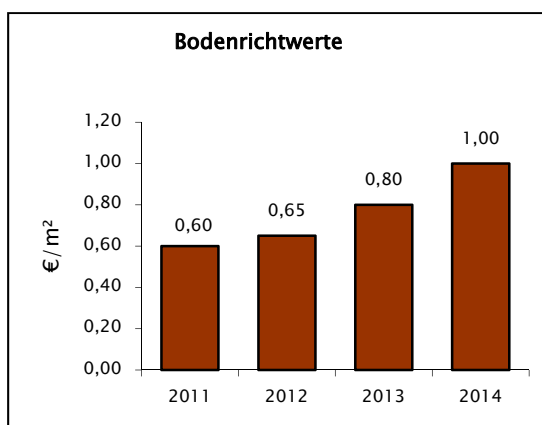
Zone VI Raum Fahrbinde-Ludwigslust-Eldena, Friedrichsmoor, Grebs-Malliß, Rastow, Sternberg-Crivitz

Abbildung 53

Bodenrichtwert per 31.12.2014 für Ackerland**1,00 €/m²****A-22-1,0**

2014 konnten 98 Kauffälle in die Kaufpreissammlung aufgenommen werden, die einen durchschnittlichen Kaufpreis von 1,02 €/m² ergaben. Daher wird der Bodenrichtwert auf 1,00 €/m² angehoben.

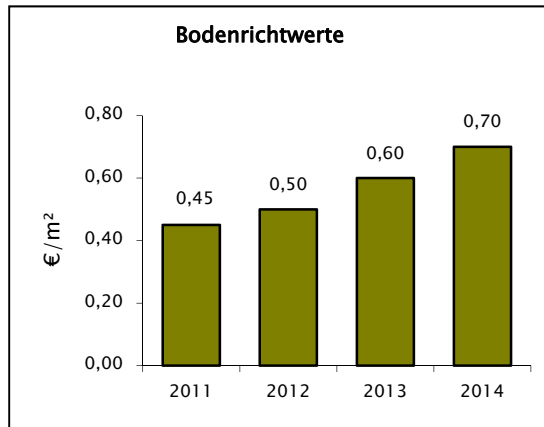


Abbildung 54

Bodenrichtwert per 31.12.2014 für Grünland**0,70 €/m²****Gr-30-1,0**

51 Kauffälle aus dem Jahr 2014 konnten in die Kaufpreissammlung aufgenommen werden. Der durchschnittliche Kaufpreis lag bei 0,72 €/m². Aus diesem Grund wird der Bodenrichtwert auf 0,70 €/m² erhöht.

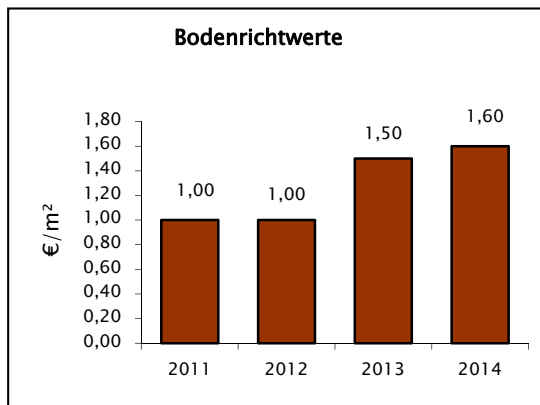
Zone VII Raum Zarrentin

Abbildung 55

Bodenrichtwert per 31.12.2014 für Ackerland**1,60 €/m²****A-32-1,0**

Für Ackerland konnten aus den letzten beiden Jahren 21 Kauffälle, die einen durchschnittlichen Kaufpreis von 1,60 €/m² ergaben, in die Kaufpreissammlung aufgenommen werden. Der Bodenrichtwert wird auf 1,60 €/m² angehoben.

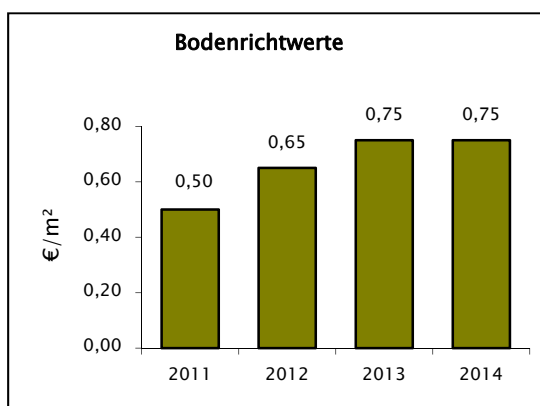


Abbildung 56

Bodenrichtwert per 31.12.2014 für Grünland**0,75 €/m²****Gr-39-1,0**

Der Bodenrichtwert wurde von 19 Kauffällen aus den letzten drei Jahren abgeleitet. Der durchschnittliche Kaufpreis lag bei 0,76 €/m². Der Bodenrichtwert wird nicht verändert.

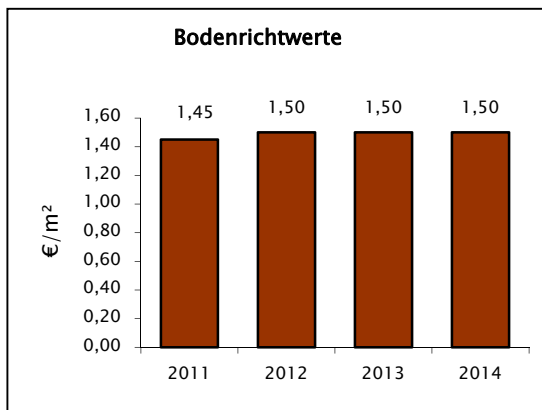
Zone VIII **Raum Leezen-Brüel**

Abbildung 57

Bodenrichtwert per 31.12.2014 für Ackerland**1,50 €/m²****A-43-1,0**

Für Ackerland konnten 44 Kauffälle der Jahre 2013 und 2014 in die Kaufpreissammlung aufgenommen werden. Der durchschnittliche Kaufpreis lag bei 1,52 €/m². Der Bodenrichtwert wird nicht verändert.

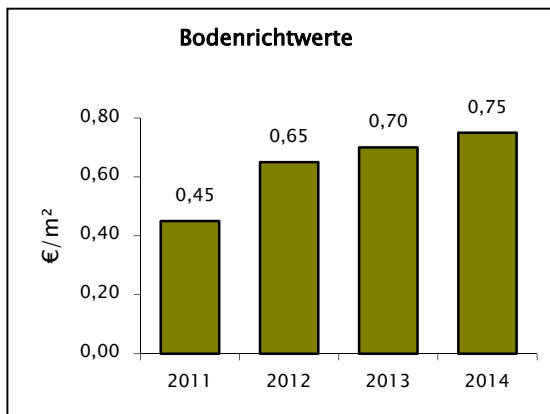


Abbildung 58

Bodenrichtwert per 31.12.2014 für Grünland**0,75 €/m²****Gr-35-1,0**

Für die Zone VIII konnten insgesamt 18 Kauffälle aus den letzten drei Jahren für Grünland ausgewertet werden, die einen durchschnittlichen Kaufpreis von 0,76 €/m² ergaben. Der Bodenrichtwert wird deshalb auf 0,75 €/m² festgesetzt.

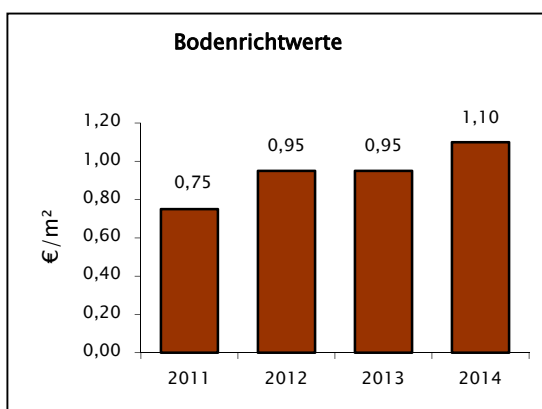
Zone IX **Raum Spornitz-Friedrichsruhe**

Abbildung 59

Bodenrichtwert per 31.12.2014 für Ackerland**1,10 €/m²****A-29-1,0**

Für Ackerland konnten aus dem letzten Jahr 39 Kauffälle, die einen durchschnittlichen Kaufpreis von 1,13 €/m² ergaben, in die Kaufpreissammlung aufgenommen werden. Der Bodenrichtwert wird deshalb auf 1,10 €/m² erhöht.

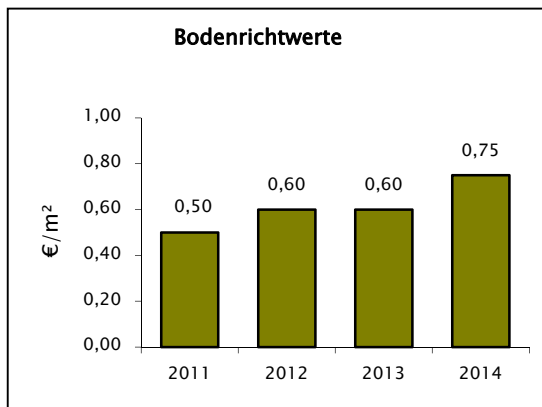


Abbildung 60

Bodenrichtwert per 31.12.2014 für Grünland**0,75 €/m²****Gr-34-1,0**

Für die Zone IX konnten insgesamt nur 8 Kauffälle aus dem letzten Jahr für Grünland ausgewertet werden, die einen durchschnittlichen Kaufpreis von 0,76 €/m² ergaben. Der Bodenrichtwert wird deshalb auf 0,75 €/m² angehoben.

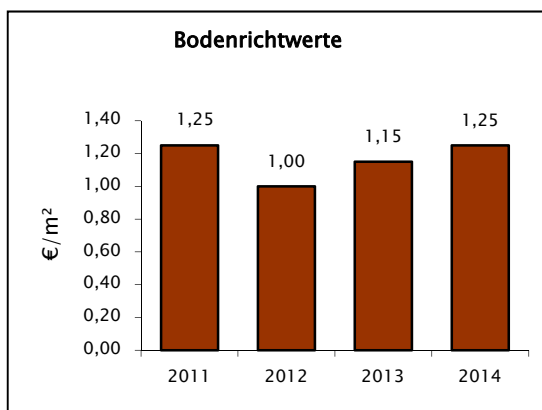
Zone X Raum Dabel-Goldberg-Lübz

Abbildung 61

Bodenrichtwert per 31.12.2014 für Ackerland**1,25 €/m²****A-39-1,0**

Für Ackerland konnten aus dem letzten Jahr 41 Kauffälle, die einen durchschnittlichen Kaufpreis von 1,26 €/m² ergaben, in die Kaufpreissammlung aufgenommen werden. Demzufolge wird der Bodenrichtwert auf 1,25 €/m² erhöht.

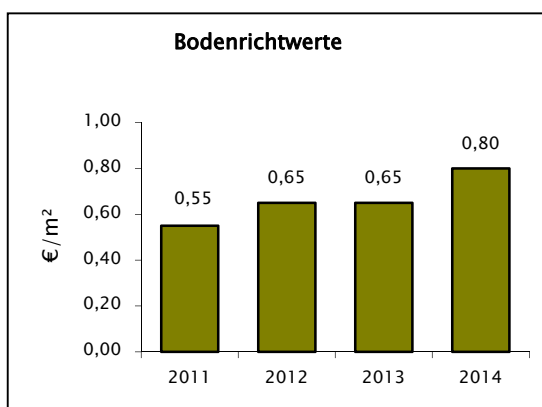


Abbildung 62

Bodenrichtwert per 31.12.2014 für Grünland**0,80 €/m²****Gr-36-1,0**

Für die Zone X konnten insgesamt 11 Kauffälle aus dem Jahr 2014 für Grünland ausgewertet werden, die einen durchschnittlichen Kaufpreis von 0,83 €/m² ergaben. Der Bodenrichtwert wird deshalb auf 0,80 €/m² angehoben.

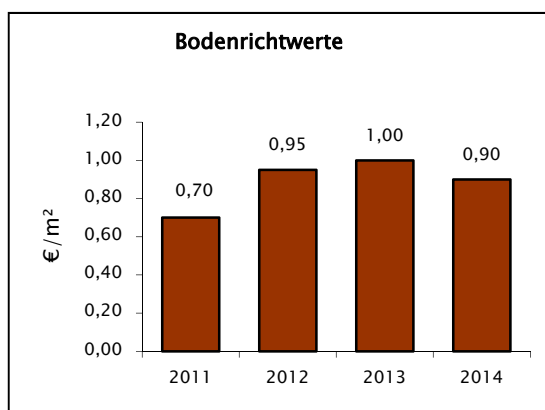
Zone XI Raum Dobbertin-Plau-Kreien

Abbildung 63

Bodenrichtwert per 31.12.2014 für Ackerland**0,90 €/m²****A-24-1,0**

Für Ackerland konnten aus den letzten beiden Jahren 24 Kauffälle, die einen durchschnittlichen Kaufpreis von 0,88 €/m² ergaben, in die Kaufpreissammlung aufgenommen werden. Der Bodenrichtwert wird deshalb auf 0,90 €/m² herabgesetzt.

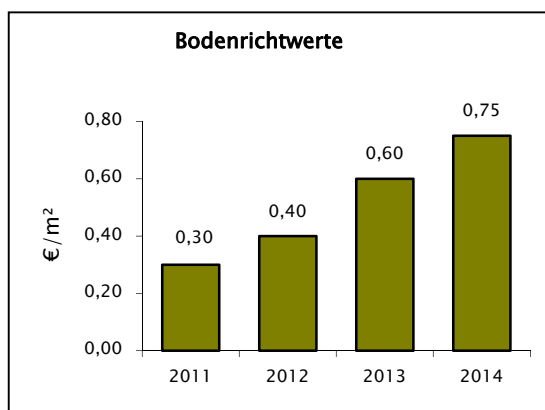


Abbildung 64

Bodenrichtwert per 31.12.2014 für Grünland**0,75 €/m²****Gr-34-1,0**

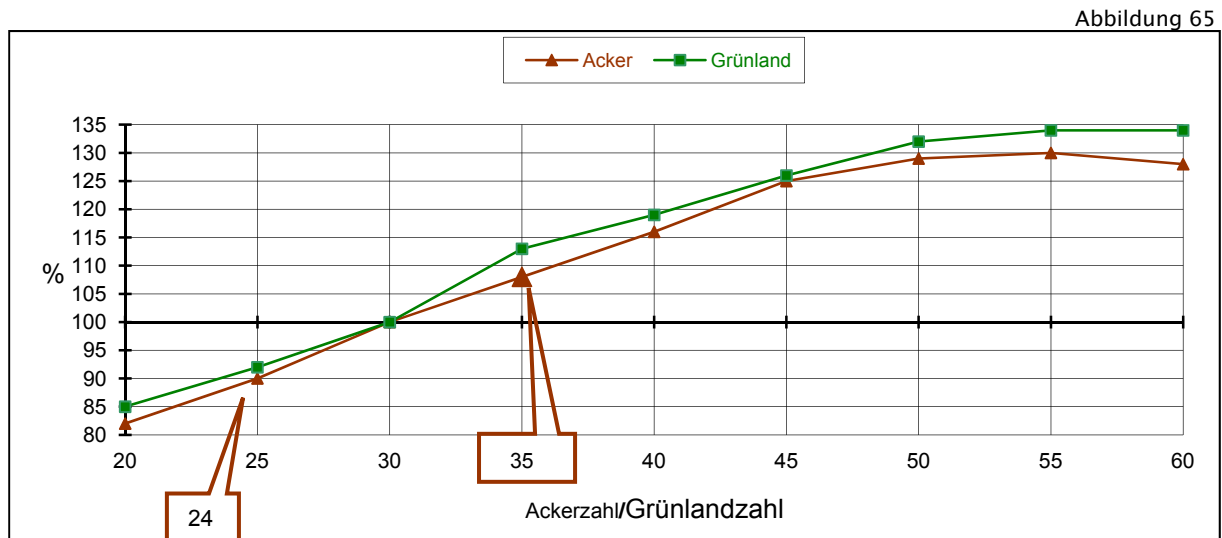
Für Grünland konnten aus den letzten zwei Jahren 9 Kauffälle, die einen durchschnittlichen Kaufpreis von 0,78 €/m² ergaben, in die Kaufpreissammlung aufgenommen werden. Der Bodenrichtwert wird deshalb auf 0,75 €/m² angehoben.

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

Einfluss der Bodenqualität (Ackerzahl/Grünlandzahl)

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

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



Beispiel:

Der Kaufpreis €/m² in der Zone II für Ackerland beträgt bei einer Ackerzahl von 24 = 1,05 €/m².

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

$$\frac{1,05 \text{ €/m}^2 \times 108 \%}{88 \%} = \underline{\underline{1,29 \text{ €/m}^2}}$$

Analog könnte die Umrechnung für den Landkreis auch auf der Basis der quadratischen Funktionen in den Abbildungen 66 und 67 erfolgen.

Beispiel:

Der Kaufpreis in €/m² in der Zone II für Ackerland beträgt bei einer Ackerzahl von 24 = 1,05 €/m². Bei einer Bodenqualität des Bewertungsgrundstückes von 35 würde sich der Kaufpreis wie folgt ändern:

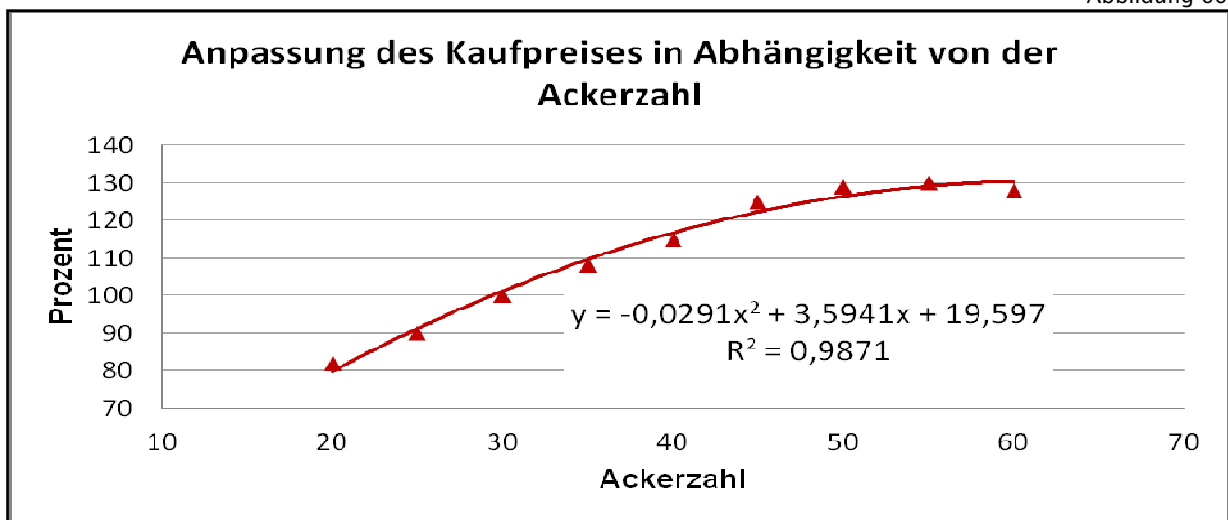
Prozentwert (y) für die Ackerzahl (x) 24

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

Prozentwert für die Ackerzahl 35

$$(-0,0291 * 35 * 35) + (3,5941 * 35) + 19,597 = 110\% \quad 1,05 \text{ €/m}^2 * 110\% = 1,155 \text{ €/m}^2$$

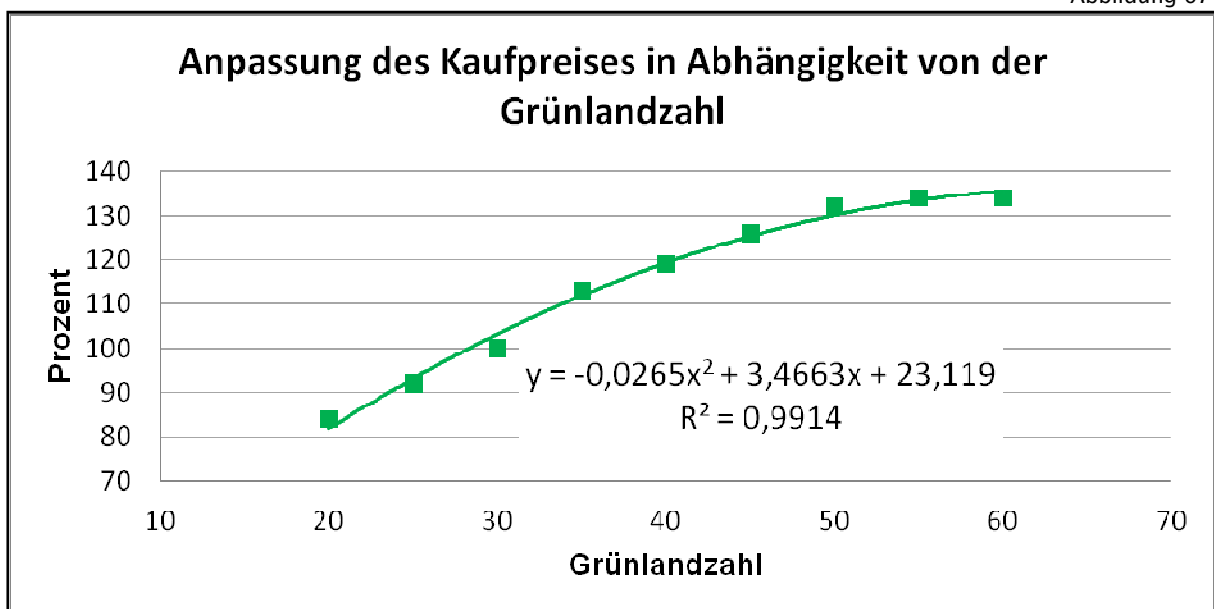
Abbildung 66



Analog kann die Berechnung der Zu- und Abschläge für den Grünlandkaufpreis auf der Basis der Funktion in Abbildung 67 erfolgen:

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

Abbildung 67



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 $R^2 = 0,02$)

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 2014, noch für einen darüber hinausgehenden Zeitraum nachweisen lässt.

Abbildung 68

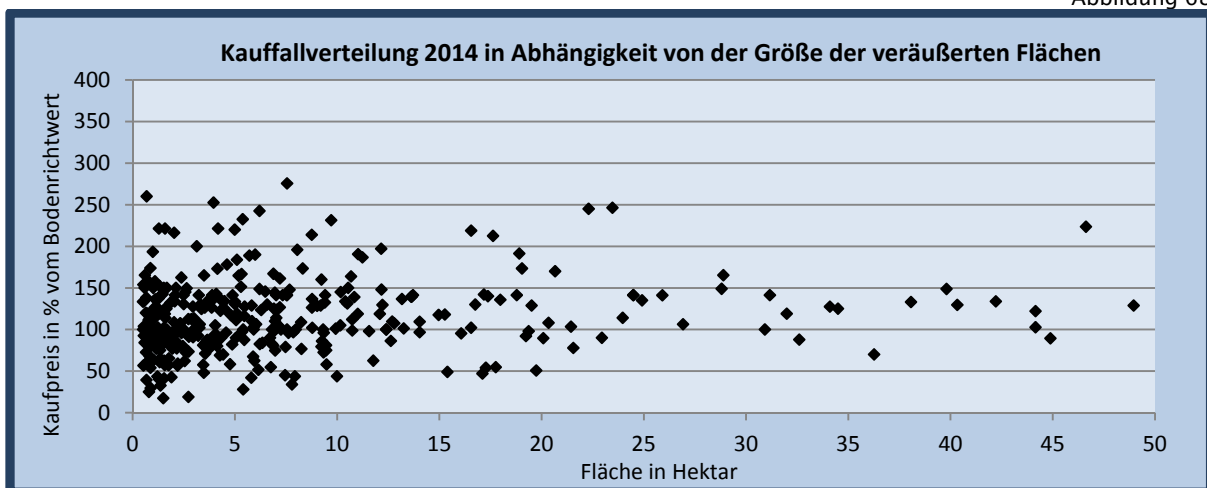
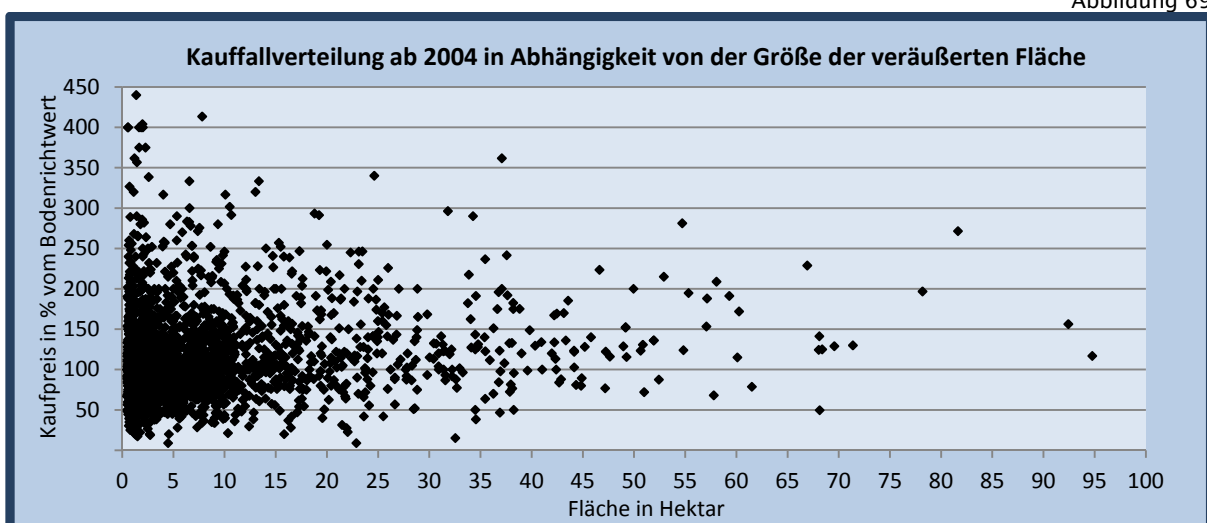


Abbildung 69



3.4.3 Regenerative Energien

Flächen für 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 lagen in den Jahren nach 2005 nur wenige Kauffälle vor. In den Jahren von 1996 bis 2014 konnten insgesamt 29 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 29

Zeitraum	Anzahl auswertbarer Kauffälle	durchschnittl. Kaufpreis in €/m ²	durchschnittl. Verhältniszahl	
			Kaufpreis	Bodenrichtwert Ackerland
Differenz zum Bodenrichtwert für Ackerland im Mittel in €/m ²				
1996 bis 2000 (5 Jahre)	18	0,96	-	
2001 bis 2005 (5 Jahre)	7	0,72	-	
2006 bis 2008 (3 Jahre)	0	-	-	
2009 bis 2014 (4 Jahre)	4	0,96	1,5	0,30

Flächen für Biogasanlagen

In den Jahren 2009 bis 2014 lagen 7 Kauffälle über landwirtschaftliche Flächen, die für die Errichtung von Biogasanlagen vorgesehen sind, vor. Im Mittel wurde eine Fläche von ca. 1,25 Hektar zu einem Kaufpreis von durchschnittlich rund 3,20 €/m² verkauft.

Flächen für 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.

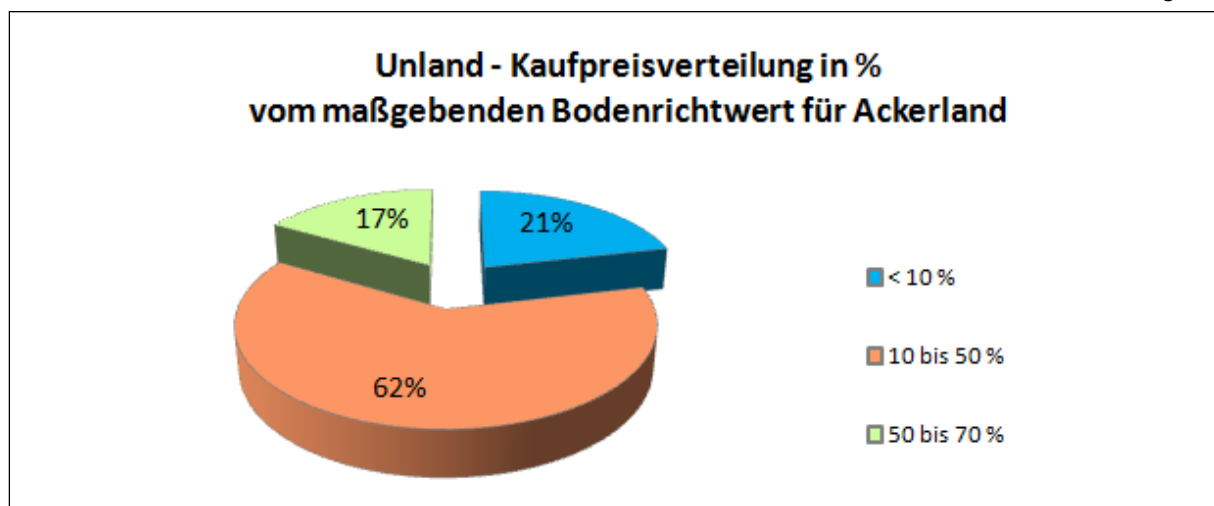
3.4.4 Unland und Abbauflächen

Unland

Für nicht land- und forstwirtschaftlich nutzbare Flächen (Unland) zeigen Auswertungen der Kaufpreissammlung, dass sich in diesem Marktsegment die Kaufpreise vorwiegend in einer Kaufpreisspanne zwischen 10 und 50 % des maßgebenden Bodenrichtwertes für Ackerland bewegen. Der Mittelwert beträgt hierbei 29 %. Der durchschnittliche Kaufpreis, bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche, beträgt 0,27 €/m².

Insgesamt verteilen sich die Kaufpreise wie aus der nachfolgenden Grafik ersichtlich. In die Stichprobe sind Werte aus den Jahren 2012 bis 2014 eingeflossen.

Abbildung 70



Abbauflächen

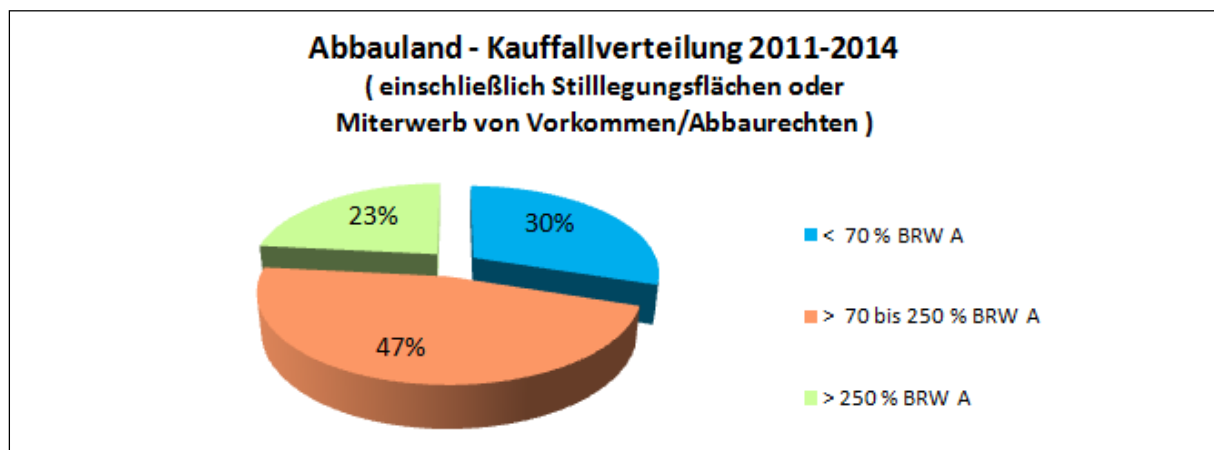
Im Berichtszeitraum wurden der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses nur wenige Kauffälle über Abbauland zugeleitet.

Für den Zeitraum 2005 bis 2014 sind in der Kaufpreissammlung 58 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 (ohne bekannte stillgelegte Flächen) wurden in den Jahren 2011 bis 2014 vorwiegend Kaufpreise zwischen 0,60 €/m² und 3,00 €/m² bzw. in Relation zum Bodenrichtwert von Ackerland (BRW A) das 1,5 bis 3,6 fache dieses Richtwertes gezahlt. Die Kaufpreise lagen im Mittel 0,95 €/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 abhängt, 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 2,30 €/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.

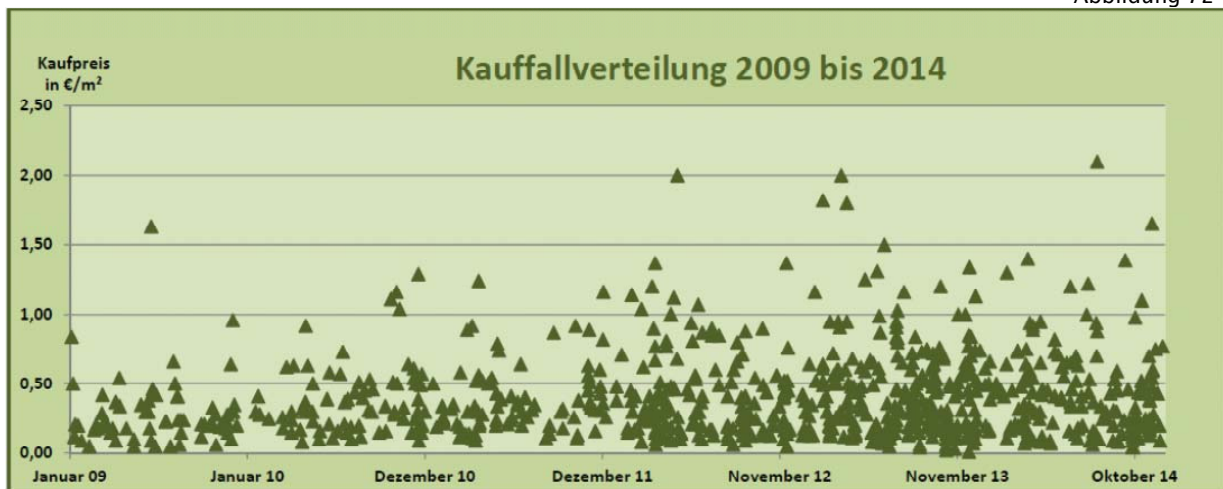
Abbildung 71



3.4.5 Holzungen/forstwirtschaftliche Flächen

206 Kauffälle, die Waldflächen betreffen, wurden der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Jahr 2014 übergeben. Davon konnten 116 Kauffälle ausgewertet werden, deren Bewuchs ein Bestandsalter zwischen 20 und 60 Jahren aufwies. Bei der überwiegenden Anzahl der Kauffälle (80 % aller Kauffälle) lag der Kaufpreis zwischen 0,20 und 1,00 €/m². Die Kauffälle ergaben einen durchschnittlichen Kaufpreis von 0,55 €/m² einschließlich des Aufwuchses. Eine Aufteilung in Bodenwertanteilen und Bestockung ist aus den Kaufverträgen nicht ableitbar.

Abbildung 72



31 Kauffälle aus dem Jahr 2014 betrafen Laubwald. Für Laubwald wurde ein durchschnittlicher Kaufpreis von 0,60 €/m² erzielt.

54 Kauffälle aus dem Jahr 2014 betrafen Nadelwald. Für Nadelwald wurde ein durchschnittlicher Kaufpreis von 0,60 €/m² erzielt.

9 Kauffälle aus dem Jahr 2014 betrafen Mischwald. Für Mischwald wurde ein durchschnittlicher Kaufpreis von 0,55 €/m² erzielt.

Der durchschnittliche Kaufpreis für Waldflächen zeigt einen leichten Anstieg zum Vorjahr. Besonders auffällig konnte eine Steigerung bei den Kaufpreisen für Nadelwald um durchschnittlich 30 % verzeichnet werden.

Im vergangenen Bewertungsjahr wurden Untersuchungen eingegangener Kaufverträge vorgenommen, welche sich auf eine qualifizierende Einschätzung des Bodenwertes für Waldflächen bezogen. Nach aufwendigen Recherchen und Einholung wesentlicher Informationen konnte in Auswertung der Kauffälle noch keine überzeugende Ableitung der Aufteilung in Bodenwertanteil und Bestockung aufgestellt werden.

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 oder Parkanlagen.

Aus 17 Kauffällen der Geschäftsjahre 2012 bis 2014 wurde ein mittlerer Kaufpreis von 2,50 €/m² für derartige Flächen ermittelt. Die erzielten Kaufpreise liegen vorwiegend im Bereich von 1,00 bis 5,00 €/m².

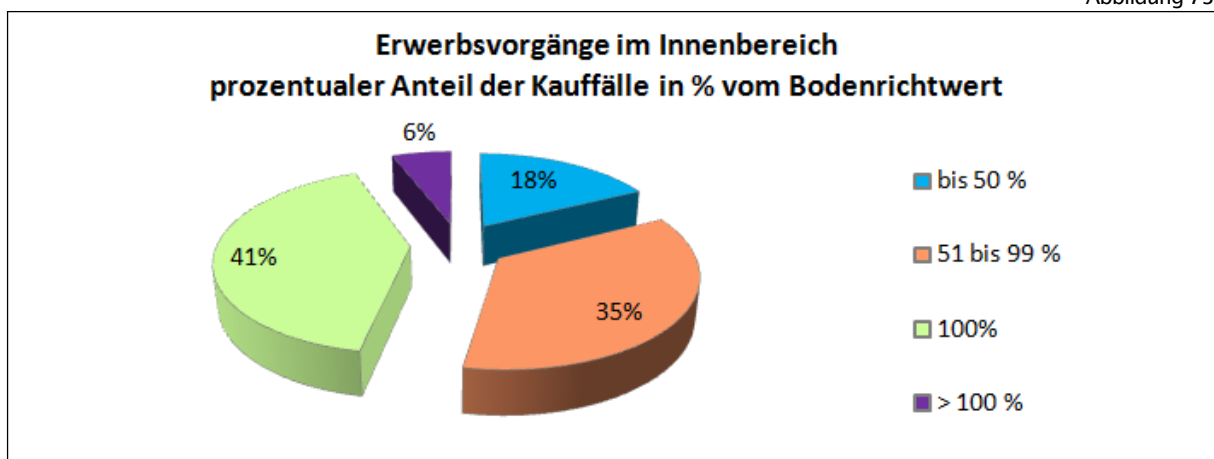
3.4.7 Gemeinbedarfsflächen

Erwerbsvorgänge innerhalb von Ortschaften

Im Zeitraum 2010 bis 2014 wurden der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses insgesamt 21 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. 180 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 73

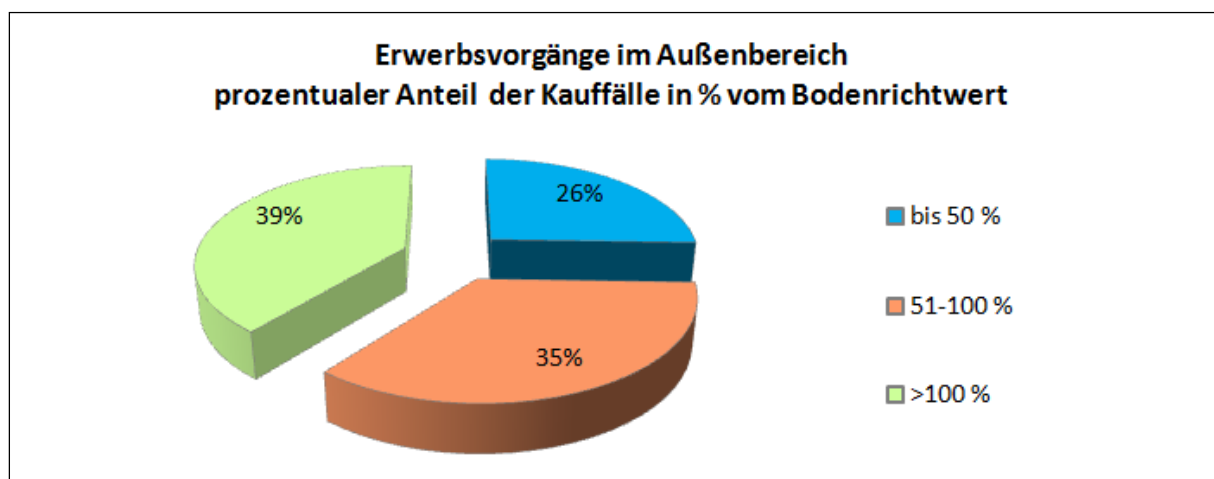


Erwerbsvorgänge im Außenbereich

Die Verteilung der Kaufpreise für Gemeinbedarfsflächen, die im Außenbereich (außerhalb 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.

Die Kauffälle sind auf die 3 gebildeten Bereiche ähnlich verteilt, wobei der Anteil von Kaufpreisen über 50 % des Bodenrichtwertes von Acker höher ist auch im Vergleich zur Auswertung des Vorjahres. Kaufpreise über 100 % des Bodenrichtwertes liegen zu 80 % in einem Bereich bis 130 % des Bodenrichtwertes.

Abbildung 74



4. ZUSAMMENFASSUNG

Im vorliegenden Grundstücksmarktbericht sind die wesentlichen Daten des Grundstücksmarktes 2014 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 2014 feststellen:

- Die Anzahl der Erwerbsvorgänge ist um 6 % gestiegen, der Geldumsatz stieg um 15 %.
- 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 2013 angestiegen. Mit durchschnittlich 1,17 €/m² ist bei Ackerland ein Anstieg des Kaufpreises um 9,3 % gegenüber dem Vorjahr zu verzeichnen. Die Kaufpreise für Grünland sind im Jahr 2014 um 11,3 % angestiegen. Der Durchschnittswert liegt für Grünland bei 0,73 €/m². Für forstwirtschaftliche Flächen mit Aufwuchs wurden im Durchschnitt 0,55 €/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 2015 in seiner Sitzung am 30.04.2015 nach Maßgabe der Gutachterausschusslandesverordnung Mecklenburg–Vorpommern (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 ⇒ Grundstückswerte.

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), zuletzt geändert durch Verordnung vom 15.07.2014 (GVBl. M–V S. 389) folgende Gebühren erhoben:

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

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

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

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

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

Telefon: (03871) 722-6100 bis 6107
Fax: (03871) 722-77-6102
e-mail: gutachterausschuss@kreis-lup.de

Beispiel für einen Antrag auf ein Verkehrswertgutachten

Absender

Straße Hs.Nr.

PLZ Ort

Telefon/Fax

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

Telefon: (03871) 722-6100 bis 6107
Fax: (03871) 722-77-6102
e-mail: gutachterausschuss@kreis-lup.de

Antrag auf ein Verkehrswertgutachten

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

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

Antragszweck/Antragsberechtigung

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

Das Gutachten wird jeweils ausgefertigt für den Antragsteller und Eigentümer.

Ort, Datum

Unterschrift

Anschriften benachbarter Gutachterausschüsse

Gutachterausschuss für den Bereich des Landkreises/ der Stadt	Anschrift der Geschäftsstelle	Telefon	Telefax
Lüchow-Dannenberg und Uelzen	GLL Lüneburg- Katasteramt Uelzen Schillerstr. 30a 29525 Uelzen	0581/8852-304	.../ 8852-160
Lüneburg	GLL Lüneburg- Katasteramt Lüneburg Behördenzentrum Ost Adolph-Kolping-Str. 12 21337 Lüneburg	04131/8545165	.../ 8545197
Herzogtum Lauenburg	Katasteramt Lübeck Broilingstraße 53 b - d 23554 Lübeck	04541/30090 403	
Mecklenburgische Seenplatte	Geschäftsstelle Regionalstandort Neustrelitz Woldegker Chaussee 35 17235 Neustrelitz	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 03871 / 722 6200	03871 / 722 6100 - 6107	.../ 722 7706177