



**Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der
Landeshauptstadt Schwerin**

Dienstgebäude Schwerin
Am Packhof 2-6
2.Etage, Zimmer: 2083
19053 Schwerin

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

Grundstücksmarktbericht 2016

Landeshauptstadt Schwerin



**Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der
Landeshauptstadt Schwerin**

Dienstgebäude Ludwigslust
Haus A, Zimmer 224 bzw. 225
Garnisonsstraße 1
19288 Ludwigslust

Tel.: (03871) 722-6101, -6103
Fax: (03871) 722-77-6101, -77-6103
E-Mail: gutachterausschuss@schwerin.de
Internet: www.schwerin.de/ gutachterausschuss



**Gutachterausschuss für
Grundstückswerte in der
Landeshauptstadt Schwerin**

Herausgeber: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Schwerin

Vorsitzender: Ulrich Frisch (Landratsamt, Raum A 129) Tel.: 03871 / 722-62 00 E-mail: ulrich.frisch@kreis-lup.de

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

Sitz: Garnisonsstr. 1 (Landratsamt) 19288 Ludwigslust
Postanschrift: Postfach 1263 19362 Parchim

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

Leiterin der Geschäftsstelle: Judith Kobel (Landratsamt, Raum A 224) Tel.: 03871 / 722-61 01 E-mail: judith.kobel@kreis-lup.de

Auskünfte:	Bodenrichtwerte, Grundstücksmarktbericht, Kaufpreissammlung und weitere wertermittlungsrelevante Daten: Sebastian Schulz (Landratsamt, Raum A 225) Tel.: 03871 / 722-61 03 Fax: 03871 / 722-77-61 03 E-mail: sebastian.schulz@kreis-lup.de
Auskunftszeiten:	Mo., Mi., Fr. 8:00 – 13:00 Uhr Di., Do. 8:00 – 13:00 Uhr und 14.00 - 18.00 Uhr oder nach Vereinbarung
Vertrieb:	Geschäftsstelle des Gutachterausschusses, Dienstgebäude Ludwigslust Bürgerbüro, Stadthaus Schwerin
Internet:	www.schwerin.de/buergershop

Preise: Grundstücksmarktbericht: 40,-- €
auch auf Datenträger (CD-ROM) erhältlich
Bodenrichtwertkarte: 45,-- €
Gebühren laut:
Kostenverordnung für Amtshandlungen der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und deren Geschäftsstellen (GAKostVO M-V) vom 12.07.2007, die zuletzt durch Verordnung vom 15.Juli 2014 (GVOBl. M-V S.389) geändert worden ist.

Auflage: 120 Exemplare

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

Fotos: Geschäftsstelle Gutachterausschuss Schwerin

Ziegelseepromenade	Eckdrift	Möwenburgstraße	Hafenstraße
Eckdrift	Ellerried	Bleicher Ufer	Friedrichsthal

<u>Inhalt</u>	<u>Seite</u>
<u>Vorbemerkungen</u>	2
1. <u>Allgemeines</u>	3
1.1 Der Gutachterausschuss und seine Aufgaben	3
1.2 Rechtsgrundlagen	4
1.3 Die Landeshauptstadt Schwerin	5
1.3.1 Regionale Rahmenbedingungen	5
1.3.2 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen	7
1.3.3 Stadtentwicklung	9
2. <u>Überblick über den Grundstücksverkehr</u>	11
2.1 Anzahl der Erwerbsvorgänge	12
2.2 Flächenumsatz	14
2.3 Geldumsatz	16
2.4 Teilnehmer am Grundstücksmarkt	18
3. <u>Entwicklung auf den Grundstücksteilmärkten</u>	20
3.1 Unbebaute Grundstücke	22
3.1.1 Landwirtschaftlich genutzte Flächen	22
3.1.2 Werdendes Bauland	23
3.1.3 Baureife Grundstücke	24
3.1.4 Arrondierungsflächen	26
3.2 Bebaute Bauflächen	28
3.2.1 Individuell genutzte Wohnhäuser	29
3.2.1.1 Freistehende Villen/ Stadtvillen, Ein- und Zweifamilienhäuser (EFH/ZFH)	29
3.2.1.2 Doppelhaushälften und Reihenendhäuser (DHH/REH) sowie Reihenmittelhäuser (RMH)	29
3.2.2 Mehrfamilienhäuser	34
3.2.3 Wohn- und Geschäftshäuser	35
3.2.4 Büro- und Gewerbeobjekte	37
3.2.5 Eigentumswohnungen	38
3.2.6 Grundstücke mit abrisswürdiger Gebäudesubstanz	42
3.2.7 Zwangsversteigerungen	43
4. <u>Bodenrichtwerte</u>	44
4.1 Ermittlung und Darstellung	44
4.2 Besondere Bodenrichtwerte (Rahmenwerte) in den Sanierungsgebieten	46
4.3 Eigenschaften der Bodenrichtwertgrundstücke	48
4.4 Übersicht über Bodenrichtwerte für typische Orte oder Ortsteile	48
5. <u>Sonstige wertermittlungsrelevante Daten</u>	49
5.1 Einfluss der Grundstücksgröße auf den Bodenwert	49
5.2 Nutzungsentgelte / Pachten	50
5.2.1 Mobilfunktürme	50
5.2.2 Erholungs- und Freizeitgrundstücke, Bootsschuppengrundstücke, Gärten	50
5.3 Geschäftsraummieten	52
5.4 Liegenschaftszinssätze, Reinertrags- und Rohertragsfaktoren	54
5.5 Sachwertfaktoren nach § 14 ImmoWertV	56
6. <u>Zusammenfassung</u>	59
<u>Anlagen:</u>	
Anlage 1 Dienstleistungen des Gutachterausschusses	
Anlage 2 Fragebogen Wohnungsmieten	
Anlage 3 Fragebogen Gewerbemieten	
Anlage 4 Qualifizierter Mietspiegel 2016/17 für nicht preisgebundenen Wohnraum in der Landeshauptstadt Schwerin	
Anlage 5 Der Grundstücksmarkt in deutschen Großstädten - Entwicklungstendenzen –	
Anlage 6 Übersicht der Gutachterausschüsse in Westmecklenburg	

Vorbemerkungen

Den vorliegenden Grundstücksmarktbericht hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Schwerin in seiner Sitzung am 03.03.2016 nach der Maßgabe des § 15 der Landesverordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte – Gutachterausschusslandesverordnung (GutALVO) - vom 29. Juni 2011 (GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. B 213 – 1 – 8) beschlossen.

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

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

Aufgabe dieses Marktberichtes ist es **nicht**, Prognosen über das Marktgeschehen bei Immobilien zu erstellen. Vielmehr besteht seine Zielsetzung darin, auf der Grundlage der bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses geführten Kaufpreissammlung einen Überblick über den Grundstücksverkehr des Jahres **2015** zu geben und, soweit möglich und sinnvoll, die Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt in den Vorjahren zusammengefasst mittels statistischer Auswertung zu beschreiben. Er stellt eine geeignete Ausgangsbasis für seine Nutzer dar, die aktuelle und künftige Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt unter Heranziehung geeigneter Informationen und Erfahrungen in eigener Verantwortung abzuleiten.

Für die interessierte Öffentlichkeit, die Verkäufer und Käufer von Grundstücken, die Wohnungswirtschaft, die Banken und Versicherungen, das Gewerbe und die Industrie sowie die öffentliche Hand mit ihren unterschiedlichen Aufgabenbereichen wird durch die Darstellungen über den Umsatz und die Preisentwicklung, verbunden mit einer detaillierten Auswertung der Grundstücksteilmärkte, ein guter Gesamtüberblick über den Grundstücksmarkt der Landeshauptstadt Schwerin ermöglicht.

Der Grundstücksmarktbericht wird in diesem Jahr zum vierundzwanzigsten Mal herausgegeben. Die Daten sind nach Auswertung der Kaufpreissammlung aus den tatsächlich gezahlten, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zustande gekommenen Kaufpreisen ermittelt worden. Dabei muss berücksichtigt werden, dass auf Grund der teilweise zu geringen Anzahl an auswertbaren Kauffällen in einigen Teilmärkten keine detaillierten Aussagen gemacht werden können. Durch die jährliche Berichterstattung - der Gesetzgeber in Mecklenburg-Vorpommern fordert eine Berichtsperiode von zwei Jahren - soll der Grundstücksmarkt der Landeshauptstadt Schwerin kontinuierlich erfasst und für jedermann nachvollziehbar dargestellt werden.

Zum gewählten Titelbild: Nach 1990 bestand in Schwerin eine große Nachfrage nach zeitgemäßen Wohnungen. So entstanden vor allem in den Stadtteilen Friedrichsthal und Krebsförden viele Mehrfamilienhäuser, überwiegend als Eigentumswohnungen. Ziel war und ist die Schaffung von neuen innovativen Wohngebieten. Der Fokus liegt dabei auf der Innenentwicklung. Beispiele hierfür sind die Entstehung von attraktiven Wohnhäusern auf ehemaligen Industriebrachen wie am Ziegelinnensee oder die Bebauung des ehemaligen Fußballplatzes am Bleicher Ufer.

Aufgabe des Grundstücksmarktberichtes

Titelbild

Ulrich Frisch

Judith Kobel

Vorsitzender des Gutachterausschusses

Geschäftsstellenleiterin

1. Allgemeines

1.1 Der Gutachterausschuss und seine Aufgaben

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

**Zusammen-
setzung des
Gutachterausschusses**

Zu den gesetzlichen Aufgaben der Gutachterausschüsse gehören insbesondere:

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

**Aufgabe des
Gutachterausschusses**

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

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

**Kaufpreis-
sammlung**

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

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

Auf der Grundlage des § 198 Baugesetzbuch wurde der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Mecklenburg-Vorpommern eingerichtet. Er wurde erstmalig am 20. Januar 2012 bestellt. Zu seinen Aufgaben gehört insbesondere, überregionale Auswertungen und Analysen des Grundstücksmarktgeschehens zu erstellen und Obergutachten zu erstatten. Seit 2011 erscheint jährlich der Landesgrundstücksmarktbericht Mecklenburg-Vorpommern.

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

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

Die Gutachterausschüsse bedienen sich zur Unterstützung ihrer Arbeiten der Geschäftsstellen.

Die Geschäftsstelle führt nach Weisung des Gutachterausschusses folgende Arbeiten durch:

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

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

Mit der Wahrnehmung der vorgenannten Aufgaben sollen die Gutachterausschüsse und deren Geschäftsstellen dazu beitragen, den Grundstücksmarkt transparenter zu machen. Durch öffentlich-rechtlichen Vertrag hat die Landeshauptstadt Schwerin die Wahrnehmung dieser Aufgaben mit Wirkung zum 01.08.2004 auf den damaligen Landkreis Ludwigslust und im Zuge der Kreisgebietsreform zum 04.09.2011 auf den Landkreis Ludwigslust-Parchim übertragen.

1.2 Rechtsgrundlagen

**Baugesetz-
buch als
Rechts-
grundlage**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414) in der zur Zeit gültigen Fassung
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639)
- Landesverordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte
 - Gutachterausschusslandesverordnung (GutALVO) vom 29. Juni 2011 (GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. B 213 – 1 – 8)
- Kostenverordnung für Amtshandlungen der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und deren Geschäftsstellen (Gutachterausschusskostenverordnung – GAKostVO M-V) vom 12. Juli 2007 (GVOBl. M-V S. 254), die zuletzt durch Verordnung vom 15. Juli 2014 (GVOBl. M-V S. 389) geändert worden ist
- Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL) vom 11. Januar 2011 (BAnz. Nr. 24 S. 597)
- Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) vom 05. September 2012 (BAnz AT 18.10.2012 B1)
- Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) vom 20. März 2014 (BAnz AT 11.04.2014 B3)
- Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL) vom 12. November 2015 (BAnzAT 04.12.2015 B4)

1.3 Die Landeshauptstadt Schwerin

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

1.3.1 Regionale Rahmenbedingungen

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

Schwerin ist durch die Autobahn A 24 Hamburg - Berlin mit den Zubringern A 14 bzw. B 106 und 321 sowie die Ostseeautobahn A 20 Lübeck - Stettin an das überregionale Straßennetz angebunden. Durch den Weiterbau der Autobahn A 14 bis Magdeburg wird sich diese Anbindung zukünftig weiter verbessern. Durch den Ausbau der Bahnstrecken und die Verbesserung der Intercity- und Regionalzugverbindungen ist ein guter Anschluss an das überregionale Eisenbahnnetz gegeben. Mit Hamburg, Berlin und Lübeck befinden sich drei internationale Flughäfen und mit Rostock und Parchim zwei Regionalflughäfen in erreichbarer Nähe. Über die Hafenstädte Hamburg, Lübeck, Rostock und Wismar ist Schwerin sowohl für Güter- als auch Personenverkehr (Fährverbindung Richtung Skandinavien) an internationale Schifffahrtswege angebunden. Zusammenfassend lässt sich sagen, dass Schwerin gut in die überregionale Verkehrsinfrastruktur eingebunden ist und die städtische Infrastruktur mit der westlichen Stadttangente und weiterer innerörtlicher Straßenneu- und -ausbauten eine gute Ergänzung bildet. Das rd. 130 km² umfassende Stadtgebiet wird wesentlich durch die insgesamt elf Seen mit rd. 37 km² Fläche und durch große zusammenhängende Waldflächen im Süden und auf der Halbinsel Schelfwerder (rd. 25 km²) geprägt. Das bebaute Gebiet macht mit 21 km² zur Zeit rd. 16 % der gesamten Stadtfläche aus. Die folgende Tabelle gibt unter Bezug auf die im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Nutzungsarten einen Überblick über die Nutzungsstruktur im Stadtgebiet.

Nutzungsstruktur der Landeshauptstadt Schwerin

Nutzungsarten	Fläche (ha)	Anteile in %
Bebaute Fläche	2.138	16,4
landwirtschaftliche Fläche	2.293	17,6
Waldfläche	2.495	19,1
Wasserfläche	3.744	28,7
sonstige Fläche	2.382	18,2
Summe	13.052	100

Quelle: Statistisches Jahrbuch der Landeshauptstadt Schwerin 2015, Stand Dez. 2014

Schwerin hat 92.627 Einwohner zum Stichtag 30.06.2015 mit Hauptwohnsitz in der Stadt. Die Einwohnerdichte beträgt somit 710 Einwohner je km².

Schweriner Umland



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

1.3.2 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

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

Standortfaktoren

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

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

Gewerbe-profile

Der Tourismus hat, bedingt durch die natürlichen Gegebenheiten der Schweriner Seenlandschaft mit der Vielzahl von Seen und Wäldern, durch teilweise herausragende kulturelle Einrichtungen und Baudenkmale, wie das Schloss oder das Mecklenburgische Staatstheater, durch vielfältige Maßnahmen, z. B. die Sanierung des Zippendorfer Strandes, den Bau von Wasserwanderrastplätzen und den Ausbau des Wander- und Radwegenetzes, und nicht zuletzt durch kulturelle Großveranstaltungen wie die Schlossfestspiele, Aufschwung genommen. Um erfolgreich und wettbewerbsfähig zu bleiben, hat die Stadt ein „Touristisches Entwicklungskonzept“ (Beschluss der Stadtvertretung vom 12.11.2012) erarbeitet. Die Stadt prüft derzeit die Möglichkeit der Ausrichtung einer neuen Bundesgartenschau im Jahr 2029 und möchte damit an die erfolgreiche BUGA 2009 anknüpfen, die den Bekanntheitsgrad Schwerins erheblich gesteigert hat.

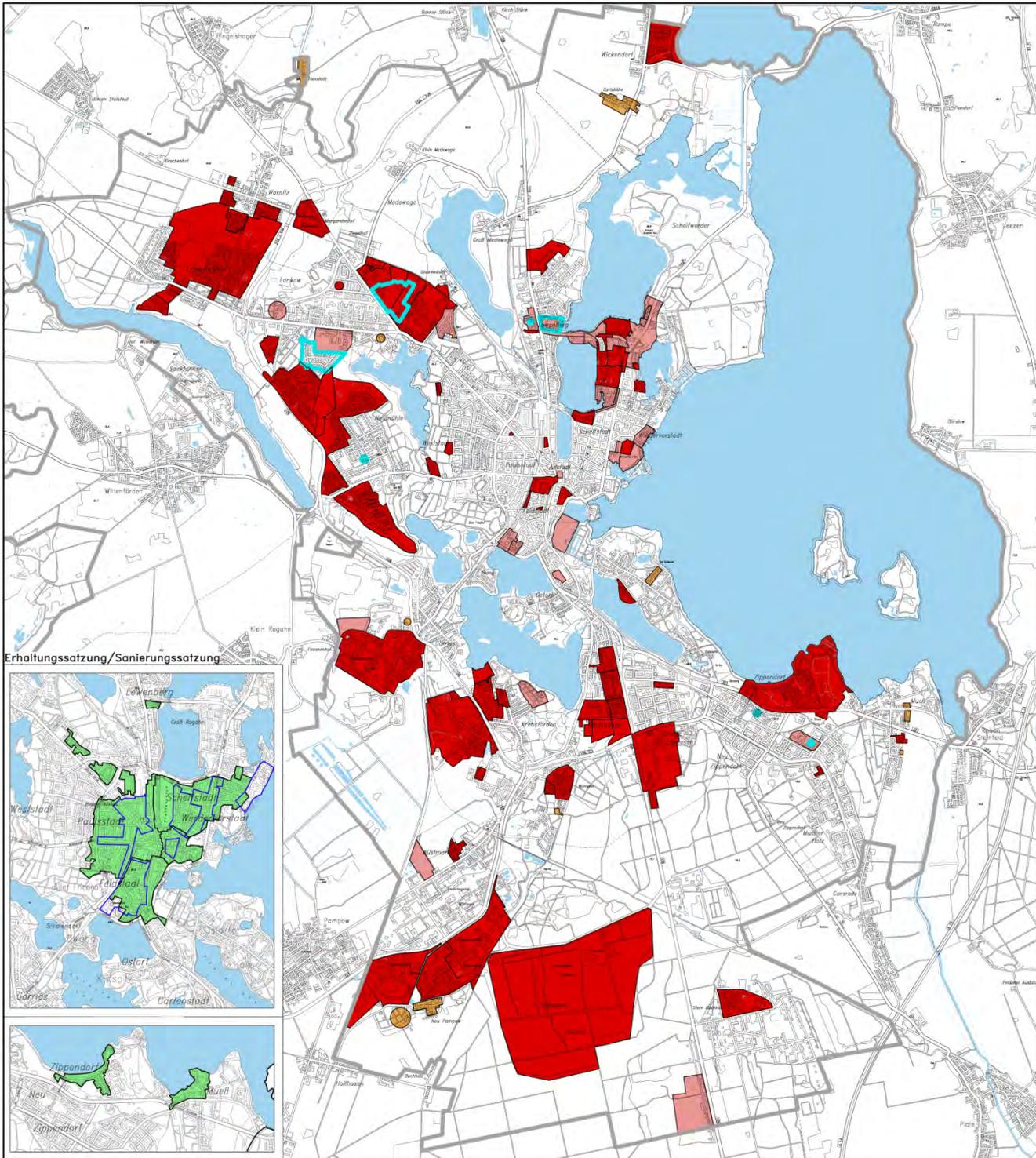
Tourismus

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

	Sept. 2014	Sept. 2015
Arbeitslosenquote in %	11,7	10,9
Arbeitslose (absolut)	5.155	4.888

Quelle: Bundesagentur für Arbeit

Die Arbeitslosenquote des Landes Mecklenburg-Vorpommern betrug im September 2015 **10,3 %**.



- Verbindlicher Bauleitplan (rechtskräftig)
- Verbindlicher Bauleitplan (in Aufstellung befindlich)
- Umlegungsgebiete
- Außenbereichssatzung
- Erhaltungssatzung
- Sanierungssatzung



Übersichtskarte zur Bauleitplanung

Stand: Januar 2016

1.3.3 Stadtentwicklung

Schwerin betreibt seit Jahren eine intensive städtebauliche Innenentwicklung. Im Zusammenhang mit der Durchführung der Bundesgartenschau 2009 in der Landeshauptstadt ergaben sich neue Möglichkeiten einer aktiven Steuerung der städtebaulichen und wirtschaftlichen Entwicklung. Die Buga mit dem zentralen Bereich im Schlossgarten hat der städtebaulichen Entwicklung Schwerins nachhaltige positive Impulse gegeben. Derzeit plant die Stadt die Ausrichtung einer neuen BUGA im Jahr 2029. Die weitere städtebauliche Entwicklung der Landeshauptstadt Schwerin ist in dem im Jahre 2000 bestandskräftig gewordenen Flächennutzungsplan zusammengefasst.

Gesamtentwicklung

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

Innenstadt

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

Wohngebiete

Das Handlungskonzept Wohnen bildet neben dem Flächennutzungsplan die Grundlage für die weitere städtebauliche Entwicklung Schwerins in Bezug auf den individuellen Wohnungsbau und den Geschosswohnungsbau. Rechtskräftige Bebauungspläne stellen Bauland für den individuellen Wohnungsbau bereit. Derzeit entstehen attraktive Wohngebiete für den mehrgeschossigen Wohnungsbau wie die Wohnanlagen an der Ziegelseepromenade und das „Wohnen in den Waisengärten“ (1. Bauabschnitt).

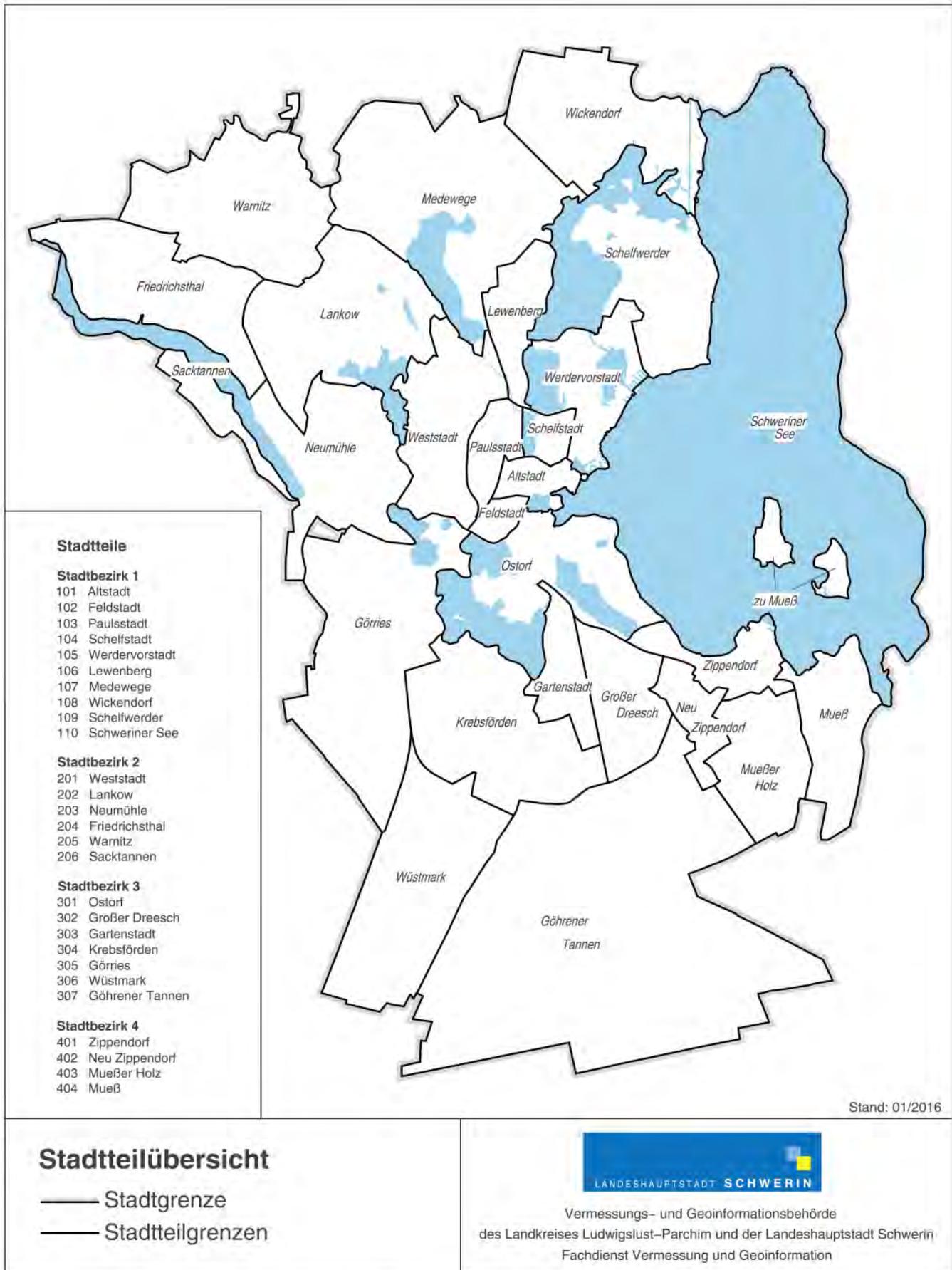
Mit der ersten Änderung des Flächennutzungsplanes wurde eine ca. 350 Hektar große Industrie- und Gewerbefläche (Industriepark Göhrener Tannen) planerisch neu entwickelt. Ein Zulieferer für die Airbusproduktion, FLAMMAEROTEC GmbH & Co. KG hat sich 2004/2005 hier angesiedelt. Seit Mai 2014 betreibt der Schweizer Lebensmittelkonzern Nestlé an diesem Standort ein Werk zur Herstellung von Kaffeekapseln mit ca. 450 Arbeitsplätzen. Im Jahr 2015 starteten die Firmen United Caps GmbH und ZIM Flugsitz GmbH die Produktion von Verschlusskappen bzw. Flugsitzen im Industriepark.

Gewerbegebiete

Im Werderhof siedelte sich im letzten Jahr die Ferchau Engineering GmbH als Dienstleister im Engineering und in der IT an.

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

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



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

2. Überblick über den Grundstücksverkehr

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

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

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

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

Vorliegende Erbbaurechtsverträge konnten wegen sehr geringer Anzahl nicht ausgewertet werden.

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

2.1 Anzahl der Erwerbsvorgänge

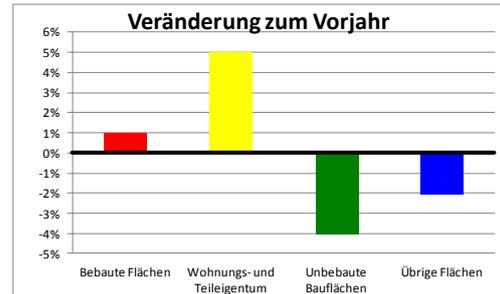
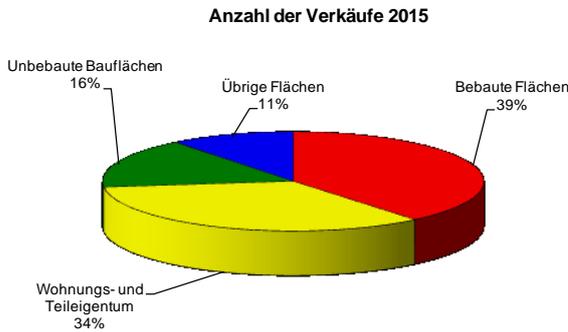
Dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Schwerin wurden im Berichtsjahr 2015

Anzahl der Vertragsabschlüsse um 52 gesunken

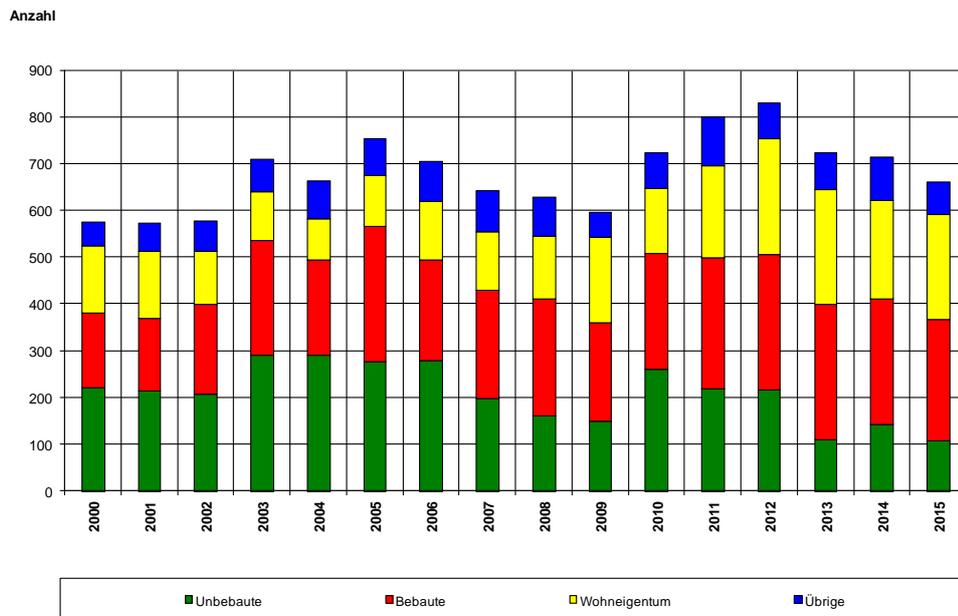
661 Vertragsabschlüsse (713)

zugeleitet. Damit hat sich die Anzahl der Verträge gegenüber dem Vorjahr nur unwesentlich verringert. Der Verkauf unbebauter Bauflächen ist zurückgegangen, während der Verkauf von Wohneigentum gestiegen ist.

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



Entwicklung der Anzahl der Erwerbsvorgänge



Anzahl der Erwerbsvorgänge
im Jahr 2015

Stand
31.12.2015

Stadtteil	Unbebaute Bauflächen					Bebaute Flächen								Übrige Flächen	
	individueller Wohnungsbau	Mehrfamilienhäuser	geschäftliche Nutzung	gewerbliche Nutzung	sonstige Nutzung	Ein- und Zweifamilienhäuser	Doppel- und Reihenhäuser	Mehrfamilienhäuser	Wohn- und Geschäftshäuser	Geschäfts- und Büroobjekte	Gewerbe-objekte	Wohn- und Teileigentum	sonstige bebaute Grundstücke	Gemeinbedarf	Sonstige
Altstadt	-	-	1	-	-	-	-	1	7	-	-	29	2	1	2
Feldstadt	-	1	-	-	-	-	-	13	2	-	-	23	-	-	1
Paulsstadt	-	-	-	-	-	1	-	19	4	-	1	12	-	-	-
Schelfstadt	1	-	-	-	-	-	3	9	3	1	-	16	1	-	1
Werdervorstadt	16	9	-	-	24	3	11	6	2	1	1	45	3	1	4
Lewenberg	2	-	-	-	-	-	2	5	-	-	-	1	-	-	2
Medewege	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Wickendorf	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	6
Schelfwerder	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Zwischensumme Stadtbezirk 1	19	10	1	0	24	6	16	53	18	2	2	126	6	2	16
Weststadt	1	-	-	-	-	2	4	9	1	1	-	3	1	-	2
Lankow	9	-	-	-	-	10	7	1	-	-	2	5	1	1	4
Neumühle	2	-	-	-	-	7	9	-	-	-	-	-	-	1	5
Friedrichsthal	2	-	-	-	2	5	10	3	-	-	-	11	4	1	17
Warnitz	14	-	-	-	-	8	3	-	-	1	-	-	-	-	4
Sacktannen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-
Zwischensumme Stadtbezirk 2	28	0	0	0	2	32	33	13	1	2	3	19	6	3	32
Ostorf	-	-	-	-	-	7	1	-	-	-	-	5	1	1	3
Großer Dreesch	-	3	2	-	-	-	-	-	-	-	1	31	-	-	1
Gartenstadt	-	-	-	-	3	1	-	-	-	-	-	5	-	-	-
Krebsförden	-	-	1	2	-	6	6	3	-	-	1	31	1	-	3
Görries	-	-	-	-	-	2	1	-	-	-	-	1	-	-	1
Wüstmark	2	-	-	5	-	3	1	-	-	1	9	-	-	3	3
Göhrener Tannen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-	-	-
Zwischensumme Stadtbezirk 3	2	3	3	7	3	19	9	3	0	1	11	74	2	4	11
Zippendorf	1	-	-	-	-	2	-	-	-	-	-	6	1	-	1
Neu Zippendorf	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2	-	-	-	-
Mueßer Holz	-	-	-	1	1	-	-	2	1	-	5	-	1	1	-
Mueß	2	-	-	-	-	4	1	-	-	-	-	-	1	-	1
Zwischensumme Stadtbezirk 4	3	0	0	1	1	6	1	2	1	0	7	6	3	1	2
Einzelsumme	52	13	4	8	30	63	59	71	20	5	23	225	17	10	61
Gesamtsumme	107					483								71	
Anteil in %	16 %					73 %								11 %	
Insgesamt	661														

2.2 Flächenumsatz

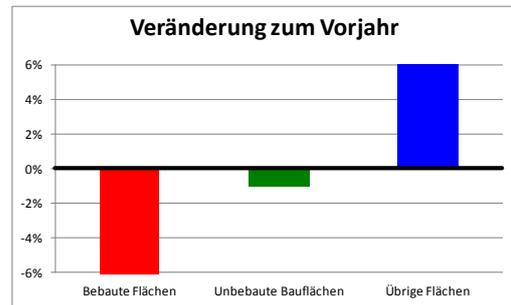
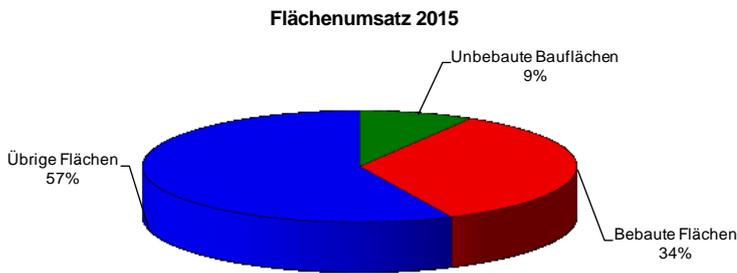
Im Berichtsjahr 2015 wurden im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses insgesamt

1.628.000 m² Grundstücksfläche (1.463.000 m²)

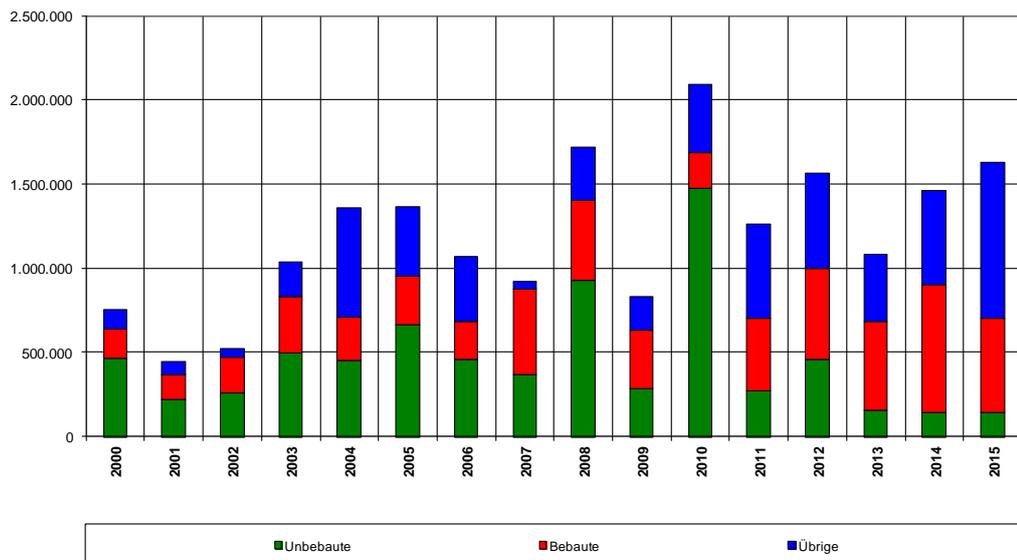
umgesetzt. Damit liegt der Flächenumsatz deutlich über dem Niveau des Vorjahres. Dies ist u.a. auf den Verkauf einzelner großer landwirtschaftlich genutzter Flächen zurückzuführen.

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

Flächenumsatz um 11 % gestiegen



Entwicklung des Flächenumsatzes (m²)



Flächenumsatz
(Angaben in 1.000 m²)

Stand
31.12.2015

Stadtteil	Unbebaute Bauflächen					Bebaute Flächen							Übrige Flächen		
	individueller Wohnungsbau	Mehrfamilienhäuser	geschäftliche Nutzung	gewerbliche Nutzung	sonstige Nutzung	Ein- und Zweifamilienhäuser	Doppel- und Reihenhäuser	Mehrfamilienhäuser	Wohn- und Geschäftshäuser	Geschäfts- und Büroobjekte	Gewerbeobjekte	Wohn- und Teileigentum	sonstige bebaute Grundstücke	Gemeinbedarf	Sonstige
Altstadt	-	-	*	-	-	-	-	*	3	-	-	-	*	*	*
Feldstadt	-	*	-	-	-	-	-	5	*	-	-	-	-	-	*
Paulsstadt	-	-	-	-	-	*	-	9	2	-	*	-	-	-	-
Schelfstadt	*	-	-	-	-	-	2	3	2	*	-	-	*	-	*
Werdervorstadt	7	11	-	-	3	2	2	6	*	*	-	-	2	*	9
Lewenberg	*	-	-	-	-	-	*	3	-	-	-	-	-	-	*
Medewege	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Wickendorf	-	-	-	-	-	*	-	-	-	-	-	-	-	-	360
Schelfwerder	-	-	-	-	-	*	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Zwischensumme Stadtbezirk 1	8	12	*	0	3	4	5	26	10	*	*	-	10	*	376
Weststadt	*	-	-	-	-	*	1	7	*	*	-	-	*	-	*
Lankow	6	-	-	-	-	7	3	*	-	-	*	-	*	*	271
Neumühle	*	-	-	-	-	7	7	-	-	-	-	-	-	*	67
Friedrichsthal	*	-	-	-	*	4	3	5	-	-	-	-	11	*	100
Warnitz	10	-	-	-	-	11	2	-	-	*	-	-	-	-	3
Sacktannen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	*	-	-	-	-
Zwischensumme Stadtbezirk 2	19	0	0	0	*	31	16	16	*	*	56	-	16	10	441
Ostorf	-	-	-	-	-	7	*	-	-	-	-	-	*	*	1
Großer Dreesch	-	3	*	-	-	-	-	-	-	-	*	-	-	-	*
Gartenstadt	-	-	-	-	1	*	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Krebsförden	-	-	*	*	-	7	2	33	-	-	*	-	*	-	1
Görries	-	-	-	-	-	*	*	-	-	-	-	-	-	-	*
Wüstmark	*	-	-	37	-	8	*	-	-	*	62	-	-	52	11
Göhrener Tannen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Zwischensumme Stadtbezirk 3	*	3	22	52	1	25	4	33	0	*	169	-	*	56	23
Zippendorf	*	-	-	-	-	*	-	-	-	-	-	-	*	-	*
Neu Zippendorf	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	*	-	-	-	-
Mueßer Holz	-	-	-	*	*	-	-	*	*	-	24	-	*	*	-
Mueß	*	-	-	-	-	8	*	-	-	-	-	-	*	-	*
Zwischensumme Stadtbezirk 4	1	0	0	*	*	10	*	*	*	0	31	-	13	*	*
Einzelsumme	29	15	23	58	14	70	25	108	20	39	258	-	42	86	841
Gesamtsumme	139					562							927		
Anteil in %	9 %					34 %							57 %		
Insgesamt	1.628														

2.3 Geldumsatz

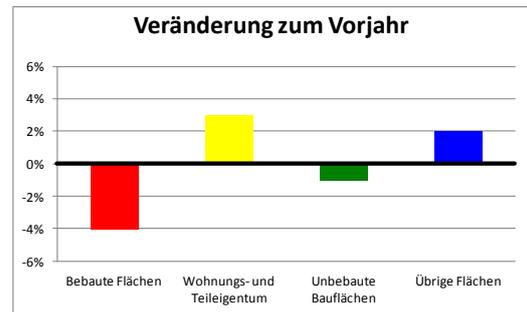
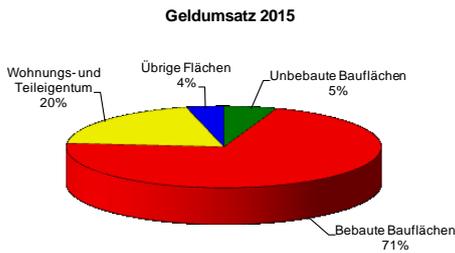
Im Berichtsjahr 2015 wurden im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses insgesamt

**Geldumsatz
um 8 Mio. €
gesunken**

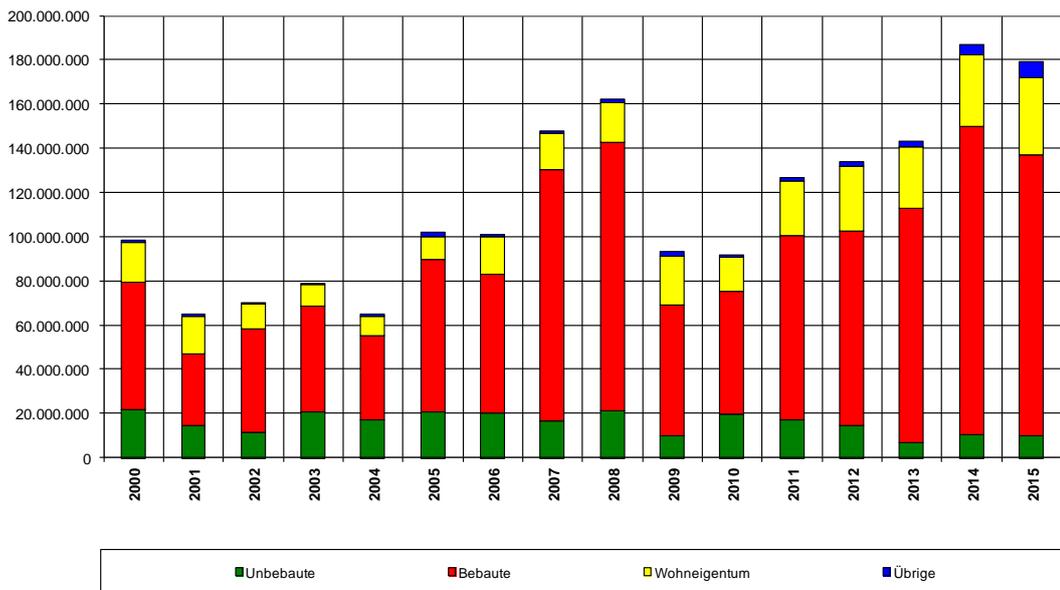
179 Millionen EUR (187 Mio. EUR)

umgesetzt. Dies entspricht einem Umsatz-Minus von 4 % gegenüber dem Geldumsatz des Vorjahres. Bei den bebauten Bauflächen ist der Umsatz gesunken, bei den Eigentumswohnungen gestiegen.

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



Entwicklung des Geldumsatzes (EUR)



Geldumsatz
(Angaben in 1.000 EUR)

Stand
31.12.2015

Stadtteil	Unbebaute Bauflächen					Bebaute Flächen								Übrige Flächen	
	individueller Wohnungsbau	Mehrfamilienhäuser	geschäftliche Nutzung	gewerbliche Nutzung	sonstige Nutzung	Ein- und Zweifamilienhäuser	Doppel- und Reihenhäuser	Mehrfamilienhäuser	Wohn- und Geschäftshäuser	Geschäfts- und Büroobjekte	Gewerbeobjekte	Wohn- und Teilergentum	sonstige bebaute Grundstücke	Gemeinbedarf	Sonstige
Altstadt	-	-	*	-	-	-	-	*	3.136	-	-	2.488	*	*	*
Feldstadt	-	*	-	-	-	-	-	5.613	*	-	-	2.262	-	-	*
Paulsstadt	-	-	-	-	-	*	-	6.926	1.905	-	*	5.581	-	-	-
Schelfstadt	*	-	-	-	-	-	1.350	3.613	780	*	-	2.228	*	-	*
Werdervorstadt	1.534	1.617	-	-	643	970	2.668	5.945	*	*	*	11.897	541	*	940
Lewenberg	*	-	-	-	-	-	-	1.228	-	-	-	*	-	-	*
Medewege	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Wickendorf	-	-	-	-	-	*	-	-	-	-	-	-	-	-	1.116
Schelfwerder	-	-	-	-	-	*	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Zwischen- summe Stadtbezirk 1	1.548	1.670	*	0	643	1.717	4.404	23.625	6.722	*	*	24.541	9.573	*	2.353
Weststadt	*	-	-	-	-	*	782	3.075	*	*	-	75	*	-	*
Lankow	621	-	-	-	-	2.463	550	*	-	-	*	1.377	*	-	1.746
Neumühle	*	-	-	-	-	2.020	1.381	-	-	-	-	-	-	-	49
Friedrichsthal	*	-	-	-	*	1.117	1.317	1.820	-	-	-	823	261	*	2.119
Warnitz	787	-	-	-	-	1.102	424	-	-	*	-	-	-	-	53
Sacktannen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	*	-	-	-	-
Zwischen- summe Stadtbezirk 2	1.697	0	0	0	*	7.211	4.454	6.345	*	*	638	2.275	338	197	3.970
Ostorf	-	-	-	-	-	2.306	*	-	-	-	-	959	*	*	22
Großer Dreesch	-	105	*	-	-	-	-	-	-	-	*	3.627	-	-	*
Gartenstadt	-	-	-	-	19	*	-	-	-	-	-	470	-	-	-
Krebsförden	-	-	*	*	-	897	1.042	5.225	-	-	*	2.252	*	-	86
Görries	-	-	-	-	-	*	*	-	-	-	-	*	-	-	*
Wüstmark	*	-	-	493	-	325	*	-	-	*	3.576	-	-	54	19
Göhrener Tannen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	*	-	-	-
Zwischen- summe Stadtbezirk 3	*	105	*	1.235	19	4.363	1.737	5.225	0	*	22.900	7.474	*	94	239
Zippendorf	*	-	-	-	-	*	-	-	-	-	-	1.044	*	-	*
Neu Zippendorf	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	*	-	-	-	-
Mueßer Holz	-	-	-	*	*	-	-	*	*	-	8.507	-	*	*	-
Mueß	*	-	-	-	-	765	*	-	-	-	-	-	*	-	*
Zwischen- summe Stadtbezirk 4	151	0	0	*	*	1.141	*	*	*	0	11.032	1.044	1.207	*	*
Einzelsumme	3.475	1.775	2.349	1.315	799	14.432	10.764	41.460	7.576	6.424	34.935	35.334	11.434	304	6.568
Gesamt- summe	9.713					162.359								6.872	
Anteil in %	5 %					91 %								4 %	
Insgesamt	178.944														

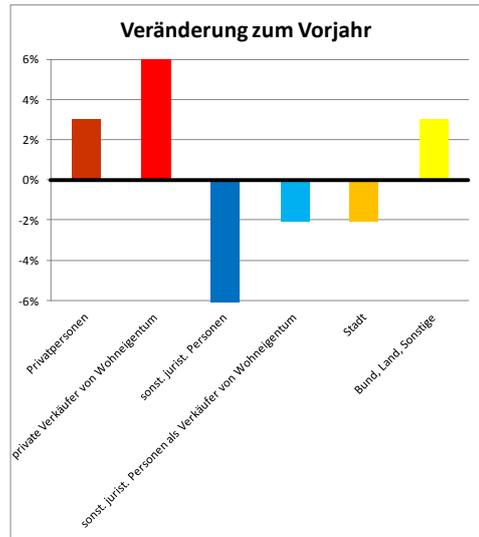
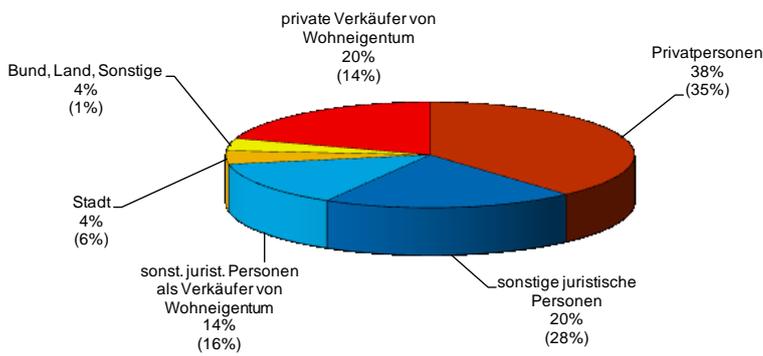
2.4 Teilnehmer am Grundstücksmarkt

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

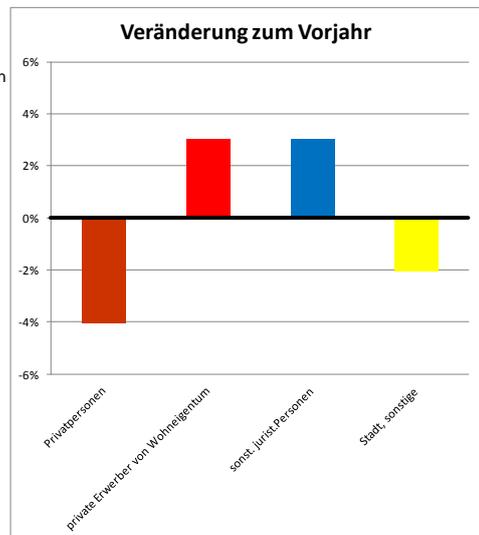
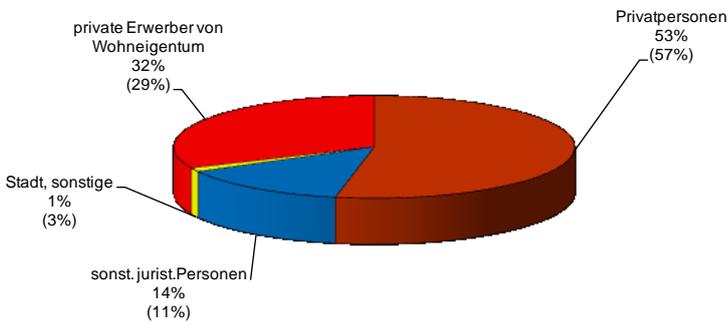
Die Marktanteile der privaten Verkäufer sind auf 58 % gestiegen. Auf der Erwerberseite sind die Marktanteile der Privatpersonen mit insgesamt 85 % nahezu gleich geblieben.

Marktanteile der privaten Verkäufer gestiegen

Teilnehmer am Grundstücksmarkt 2015: Verkäufer



Teilnehmer am Grundstücksmarkt 2015: Erwerber



**Teilnehmer am Grundstücksmarkt
im Jahr 2015**

**Stand
31.12.2015**

Kenn- zahl	Unbebaute Bauflächen		Bebaute Flä- chen (ohne Wohn- und Teilei- gentum)		Bebaute Flä- chen (nur Wohn- und Teilei- gentum)		Übrige Flä- chen		Gesamt	
	V	E	V	E	V	E	V	E	V	E
1	30	89	194	224	132	210	30	38	386	561
2	-	-	-	-	-	-	1	-	1	-
3	2	-	-	-	-	-	4	1	6	1
5	6	-	4	-	-	-	17	6	27	6
6	-	-	-	-	1	-	-	1	1	1
7	9	-	5	-	1	-	2	-	17	-
8	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9	60	18	55	34	91	15	17	25	223	92
Gesamt	107	107	258	258	225	225	71	71	661	661

Erläuterung:

V = Verkäufer, E = Erwerber

1 = natürliche Personen/ Privatpersonen

2 = Bund

3 = Land

5 = Stadt

6 = gemeinnütziges Wohnungsunternehmen

7 = freie Wohnungsunternehmen, Bauträger u.ä.

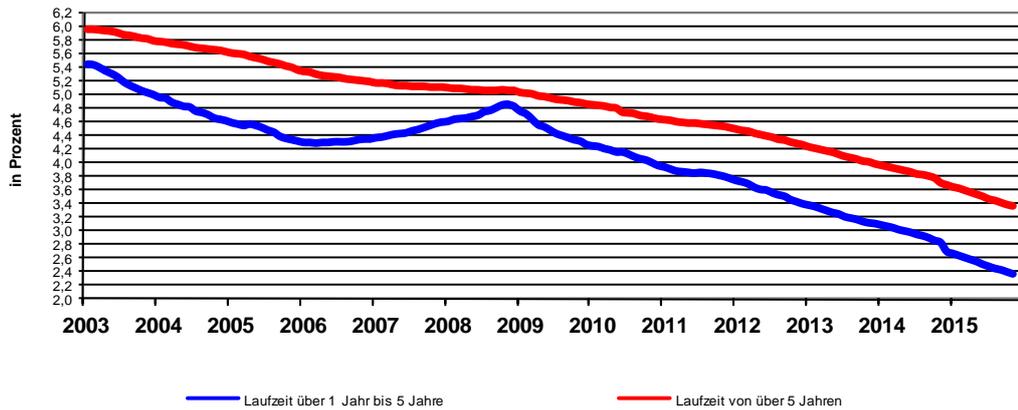
8 = Sanierungsträger als Treuhänder der Stadt

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

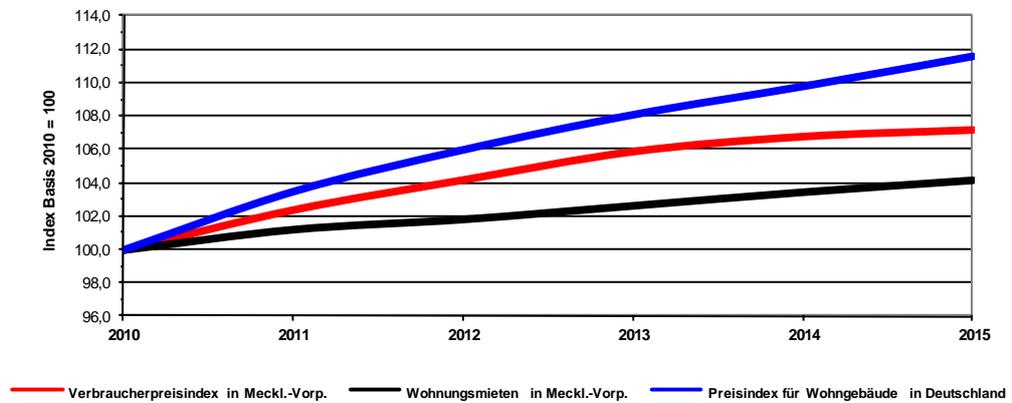
3. Entwicklung auf den Grundstücksteilmärkten

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

Entwicklung des Effektivzinssatzes für Wohnungsbaukredite an private Haushalte



Entwicklung der Verbraucherpreise, Wohnungsmieten und Baupreise



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

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

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

Stadt	Merkmale		Wohnbauflächen für den						Gemischte Bauflächen			Gewerbliche Bauflächen	
	Einw. in 1000	andere	Individuellen Wohnungsbau			Geschoss-Wohnungsbau			Dorfgebiete	Mischgebiete	Kerngebiete	Gewerbegebiete	Industriegebiete
			gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage					
€/m ²													
Universitäts- und Hansestadt Greifswald	56,0	Kreisstadt	145	90	70	150	85	65	45	130	410	18	13
Neubrandenburg	63,4	Kreisstadt	90	50	44	90	70	36		110		18	12
<i>Innenstadt (sanierungsbeeinflusste vorläufige Bodenrichtwerte)</i>			180	110	80	170	160	125		300	340		
<i>Sanierungsgebiet Nord</i>			80	55	50					50		18	
<i>Sanierungsgebiet West</i>			95										
Hansestadt Rostock	204	Plattenbau Wohngebiet	230	160	130	200	140	100	60		1000	30	20
Warnemünde			200	170		100	80	65					
Landeshauptstadt Schwerin	92		400	300	170	650	450			1350	60	30	
Landeshauptstadt Schwerin	92		140	90 ebf	40 ebf	160 ebf	100 ebf	75 ebf		240 ebf	630 ebf	15 ebf	10 ebf
Hansestadt Stralsund	57		115	85	60	80	60	40	30			15	
Hansestadt Wismar	44	Innenstadt	95	80	40		75		28	75		20	15
			180	135	105	235	180	110		410			

Quelle: Übersicht über die Bodenrichtwerte für typische Orte oder Ortsteile zum Stichtag 31.12.2014 für den Bereich der Landkreise und der kreisfreien Städte Mecklenburg- Vorpommerns, Bekanntmachung des Landesamtes für innere Verwaltung, Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Mecklenburg-Vorpommern vom 12. Oktober 2015 – Amtsblatt M-V 2015, S. 577ff –

Entwicklung der Bruttowertschöpfung zu Herstellungspreisen je Erwerbstätigen in M-V
Vergleich der kreisfreien Städte und Landkreise (Auswahl) 2009 bis 2013

	2009	2010	2011	2012	2013
Mecklenburg-Vorpommern insgesamt					
BWS je Erwerbstätigen in EUR	40 763	42 193	44 136	44 796	45 961
Mecklenburgische Seenplatte					
BWS je Erwerbstätigen in EUR	40 284	40 937	42 631	43 763	44 970
Vergleich zum Landeswert=100	98,8	97,0	96,6	97,7	97,8
Landkreis Rostock					
BWS je Erwerbstätigen in EUR	40 755	42 888	46 984	44 930	45 825
Vergleich zum Landeswert=100	100,0	101,6	106,5	100,3	99,7
Rostock					
BWS je Erwerbstätigen in EUR	48 373	51 703	51 160	52 230	54 366
Vergleich zum Landeswert=100	118,7	122,5	115,9	116,6	118,3
Schwerin					
BWS je Erwerbstätigen in EUR	40 566	41 094	42 609	44 602	45 509
Vergleich zum Landeswert=100	99,5	97,4	96,5	99,6	99,0
Ludwigslust-Parchim					
BWS je Erwerbstätigen in EUR	38 961	40 480	43 086	44 835	44 575
Vergleich zum Landeswert=100	95,6	95,9	97,6	100,1	97,0
Nordwestmecklenburg					
BWS je Erwerbstätigen in EUR	41 954	42 466	46 336	46 363	48 598
Vergleich zum Landeswert=100	102,9	100,6	105,0	103,5	105,7

Quelle: Statistisches Landesamt Mecklenburg-Vorpommern, Berechnungsstand: August 2014/März 2015

3.1 Unbebaute Grundstücke

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

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

Anzahl der Verkäufe von unbebauten Grundstücken gesunken

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

Im Jahr 2015 wurden 107 (141) unbebaute Baugrundstücke verkauft. Die Anzahl hat sich damit gegenüber 2014 um 24 % verringert. 52 (110) auswertbare Vertragsabschlüsse sind dem individuellen Wohnungsbau zuzuordnen. Es lagen 17 (9) Vertragsabschlüsse zu Baugrundstücken für den Mehrfamilienhausbau und für geschäftliche Bauflächen vor. 8 (4) gewerbliche Baugrundstücke wurden veräußert und 30 (18) Verträge entfallen auf sonstige Nutzungen. Grundstücke mit abrisswürdiger Gebäudesubstanz werden dem Teilmarkt „Bebaute Grundstücke“ zugerechnet, da nach Auswertung des Gutachterausschusses der überwiegende Teil der aufstehenden Gebäude nicht abgerissen wird.

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

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

3.1.1 Landwirtschaftlich genutzte Flächen

Für die Feststellung des Preisniveaus für landwirtschaftliche Flächen liegt dem Gutachterausschuss im Jahr 2015 mit insgesamt fünf geeigneten Kauffällen nur eine geringe Anzahl auswertbarer Preise aus dem Zuständigkeitsbereich vor. Die Spanne der Quadratmeterpreise aus den letzten Jahren beträgt je nach Lage, Nutzung (Acker, Grünland) und Bodengüte zwischen 0,50 €/m² und 3,10 €/m².

Der Gutachterausschuss hat als Bodenrichtwerte zum 31.12.2015 folgende Werte beschlossen:

2,50 €/m² für Acker bei einer Ackerzahl von 53

und

0,90 €/m² für Grünland bei einer Grünlandzahl von 30

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

Nachstehend wird eine Übersicht zu Durchschnittswerten in den angrenzenden Bodenrichtwertzonen der benachbarten Landkreise zum Stichtag 31.12.2015 für Acker und Grünland gegeben. Weitere Informationen über Bodenrichtwerte der an die Landeshauptstadt Schwerin angrenzenden Gebiete sind in den zuständigen Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse erhältlich (siehe Anlage 6).

Landkreis Ludwigslust-Parchim	Landkreis Nordwestmecklenburg
Acker: 1,50 €/m ²	Acker: 3,05 €/m ²
Grünland: 0,85 €/m ²	Grünland: 0,95 €/m ²

Durchschnittswerte in den angrenzenden Bodenrichtwertzonen der benachbarten Landkreise
Quelle: Grundstücksmarkberichte und Bodenrichtwertkarten der Landkreise zum Stichtag 31.12.2015

3.1.2 Werdendes Bauland

In § 5 (2) und (3) Immobilienwertermittlungsverordnung sind Entwicklungsstufen des Grund und Bodens von werdendem Bauland bis hin zum baureifen Land definiert.

Bauerwartungsland § 5 (2) ImmoWertV

„-Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen (§ 6), insbesondere dem Stand der Bauleitplanung und der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, eine bauliche Nutzung aufgrund konkreter Tatsachen mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen.-“

Rohbauland § 5 (3) ImmoWertV

„-Flächen, die nach §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuchs für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.-“

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

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

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses hat das Preisniveau dieser einzelnen Teilmärkte in den letzten Jahren analysiert. Bei Bauerwartungsland konnten 40 (30) Kaufverträge und bei Rohbauland 47 (37) Kaufverträge, davon 7 (6) Verträge für Gewerbeflächen, aus dem Zeitraum **2005 bis 2015** ausgewertet werden.

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

	individueller Wohnungsbau		Gewerbe	
	Anzahl	% des Baulandwertes Mittelwert (2/3 Spanne)	Anzahl	
Bauerwartungsland	40	16 (7 – 22)	-	-
Rohbauland	40	48 (16 – 79)	7	58 (42-73)

3.1.3 Baureife Grundstücke

Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau

Bodenrichtwerte

für Wohnbauflächen des individuellen Wohnungsbaus in typischen Lagen von Schwerin:

mäßige Lage
40 €/m²

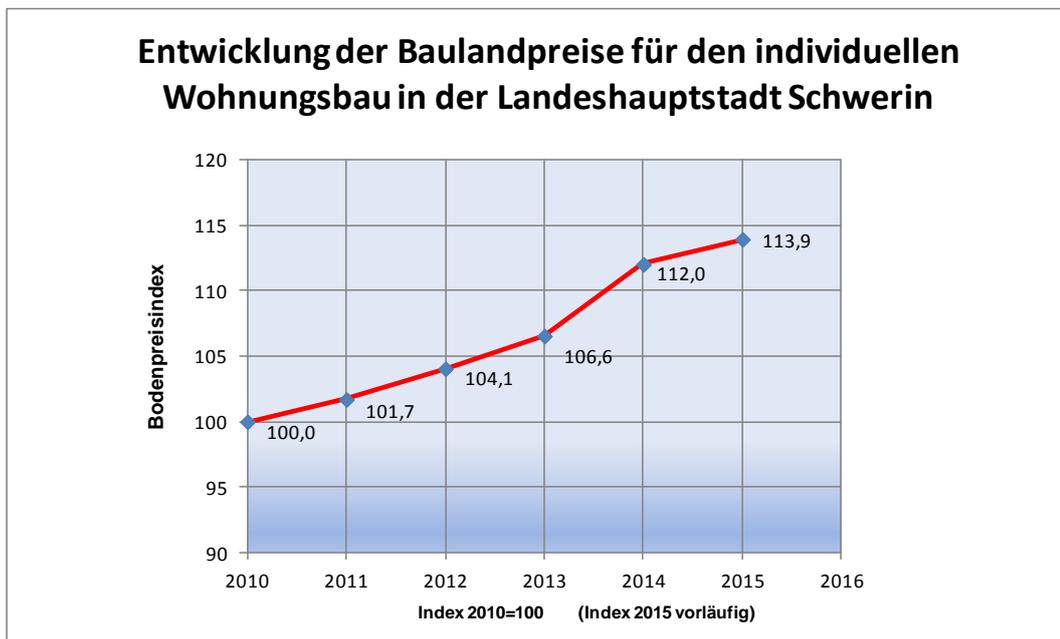
mittlere Lage
90 €/m²

gute Lage
140 €/m²

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

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

Nach Vorgabe des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Mecklenburg-Vorpommern wurde die Indexreihe auf das Jahr 2010 = 100 umgerechnet, die einzelnen Indexzahlen beziehen sich jeweils auf die Jahresmitte.



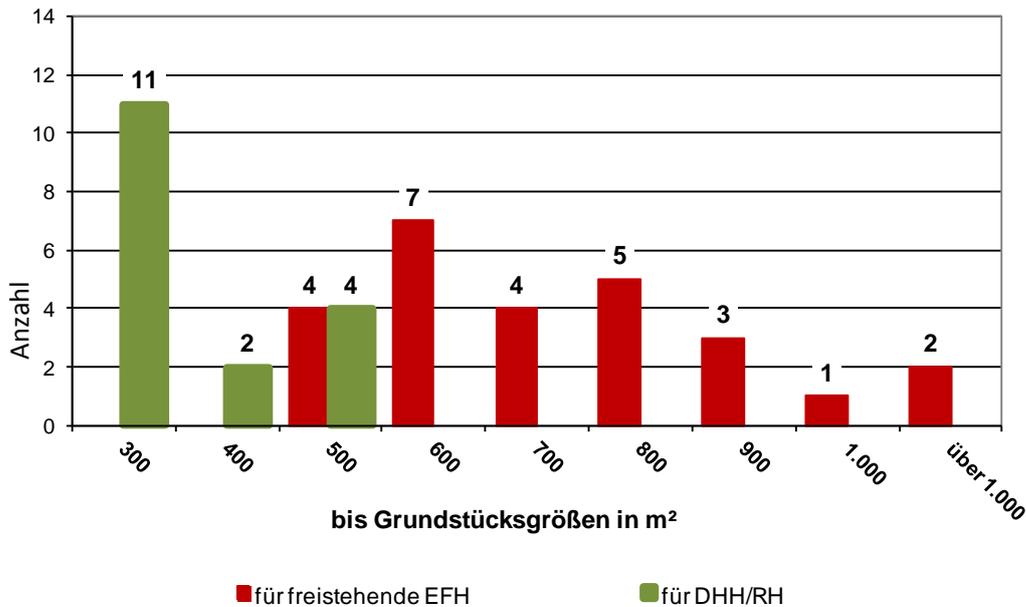
Der Bodenpreisindex ist in der Zeit von 2011 bis 2015 um 12 % gestiegen. Im Vergleich zu 2014 ist in diesem Jahr ein Anstieg von 1,7 % zu verzeichnen.

Die Grundstücksgröße für das freistehende Einfamilienhaus liegt im Durchschnitt bei 700 m² und für das Doppel- und Reihenhaus bei 290 m².

Die Flächeninanspruchnahme ist im letzten Jahr bei Baugrundstücken für Einfamilienhäuser gestiegen, für Doppel- und Reihenhäuser leicht zurück gegangen.

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

Verteilung der Grundstücksgrößen für Bauplätze des individuellen Wohnungsbaus



Bauland für den Mehrfamilienhausbau

Der Verkauf von Baugrundstücken für den Mehrfamilienhausbau spielt in der Landeshauptstadt Schwerin eine untergeordnete Rolle. 2015 wurden 13 (8) Baugrundstücke für Mehrfamilienhäuser veräußert. Aufgrund der großen Streubreite der Fälle ist keine differenzierte Aussage zu diesem Teilmarkt möglich.

Gewerbebauland

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

Im Berichtsjahr wechselten 5 (4) gewerbliche Baugrundstücke den Eigentümer.

Das Bodenrichtwertniveau liegt zwischen 5,- €/m² und 40,- €/m². Aufgrund der wenigen Kauffälle ist keine differenziertere Aussage möglich.

Geschäftlich genutzte Baugrundstücke

Das Angebot an Baugrundstücken in der zentralen Geschäftslage der Landeshauptstadt Schwerin ist gering. Im Berichtsjahr wechselten 4 (1) geschäftlich genutzte Baugrundstücke den Eigentümer.

Das Bodenrichtwertniveau in den Spitzenlagen liegt hier zwischen 485 €/m² und 1.050 €/m². Aufgrund der wenigen Kauffälle ist keine differenziertere Aussage möglich.

3.1.4 Arrondierungsflächen

*Preis um so
höher,
je wichtiger
der Erwerb*

Unter Arrondierungsflächen werden selbständig nicht bebaubare Teilflächen verstanden, die zusammen mit dem angrenzenden Grundstück einen ungünstigen Grenzverlauf und damit die Nutzungsmöglichkeit verbessern oder aus individuellen Gründen dazu erworben werden. Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses konnte aus den Jahren **2000 bis 2015** insgesamt 380 (361) Kauffälle dahingehend untersuchen, wie sich das prozentuale Verhältnis zum angrenzenden Bodenrichtwert im Zeitpunkt des Erwerbsvorganges bei unterschiedlichen Nutzungsarten darstellt. Bei den statistischen Untersuchungen wurden nur Flächen **unter 500 m² Größe** berücksichtigt. Die durchschnittliche Flächengröße beträgt 130 m². Das ermittelte prozentuale Verhältnis ist in nachstehender Tabelle dargestellt. Mit der Veränderung des Betrachtungszeitraumes sind Veränderungen zum Vorjahr bei einigen Nutzungsarten vorhanden. Allgemein lässt sich feststellen, dass der Preis umso höher ist, je wichtiger der Erwerb für den Käufer und je kleiner die zu erwerbende Fläche ist.

Art der unselbständigen Teilfläche	Nutzungsart	Anzahl	% des Baulandwertes Mittelwert (2/3 Spanne)	Systemdarstellung
				Straße
hinter dem Grundstück liegende regel- oder unregelmäßige Flächen	Einfamilienhausgebiet	139	55 (19 - 95)	
	Mehrfamilienhausgebiet	34	77 (40 - 100)	
	geschäftliche Nutzung	3	100 (100 - 101)	
	gewerbliche Nutzung	3	72 (50 - 100)	
	gesamt	179	61 (21 - 100)	
seitlich gelegene Flächen	Einfamilienhausgebiet	63	73 (36 - 100)	
	Mehrfamilienhausgebiet	16	85 (58 - 107)	
	geschäftliche Nutzung	7	83 (47 - 100)	
	gewerbliche Nutzung	-	-	
	gesamt	86	76 (38 - 100)	
Splitterflächen regel- oder unregelmäßig in unterschiedlichen Lagen	Einfamilienhausgebiet	30	63 (36 - 100)	
	Mehrfamilienhausgebiet	24	86 (60 - 100)	
	geschäftliche Nutzung	11	102 (87 - 113)	
	gewerbliche Nutzung	7	64 (35 - 80)	
	gesamt	72	78 (46 - 104)	
Zufahrten	Einfamilienhausgebiet	12	62 (13 - 108)	
	Mehrfamilienhausgebiet	8	66 (37 - 100)	
	geschäftliche Nutzung	-	-	
	gewerbliche Nutzung	-	-	
	gesamt	20	64 (17 - 108)	
Arrondierung aus Wegen, Straßen zum Bauland (z. B. Vorgarten)	Einfamilienhausgebiet	20	58 (9 - 100)	
	Mehrfamilienhausgebiet	3	90 (50 - 147)	
	geschäftliche Nutzung	-	-	
	gewerbliche Nutzung	-	-	
	gesamt	23	61 (17 - 100)	

Weiterhin lagen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses insgesamt 38 (37) Kauffälle aus den Jahren **2006 bis 2015** vor, bei denen eine künftige Nutzung als Gemeinbedarfsflächen vorgesehen ist. Hierbei beeinflusst die vorherige Nutzbarkeit der Fläche den Kaufpreis. Das ermittelte prozentuale Verhältnis zum angrenzenden Bodenrichtwert ist in nachstehender Tabelle dargestellt.

Art der unselbständigen Teilfläche	Nutzungsart	Anzahl	% des Bauland- bzw. Acker-/ Grünlandwertes Mittelwert (2/3 Spanne)	Systemdarstellung
Arrondierung aus Bauland zu Wegen, Straßen, Stellplätzen	Einfamilienhausgebiet	7	49 (46 - 60)	
	Mehrfamilienhausgebiet	6	38 (19 - 85)	
	geschäftliche Nutzung	5	77 (47 - 128)	
	gewerbliche Nutzung	-	-	
	gesamt	18	53 (24 - 85)	
Arrondierung aus landwirtschaftlich genutzten Flächen zu Wegen und Straßen	Landwirtschaftliche Nutzung	20	126 (100 - 200)	
	gesamt	20	126 (100 - 200)	

3.2 Bebaute Bauflächen

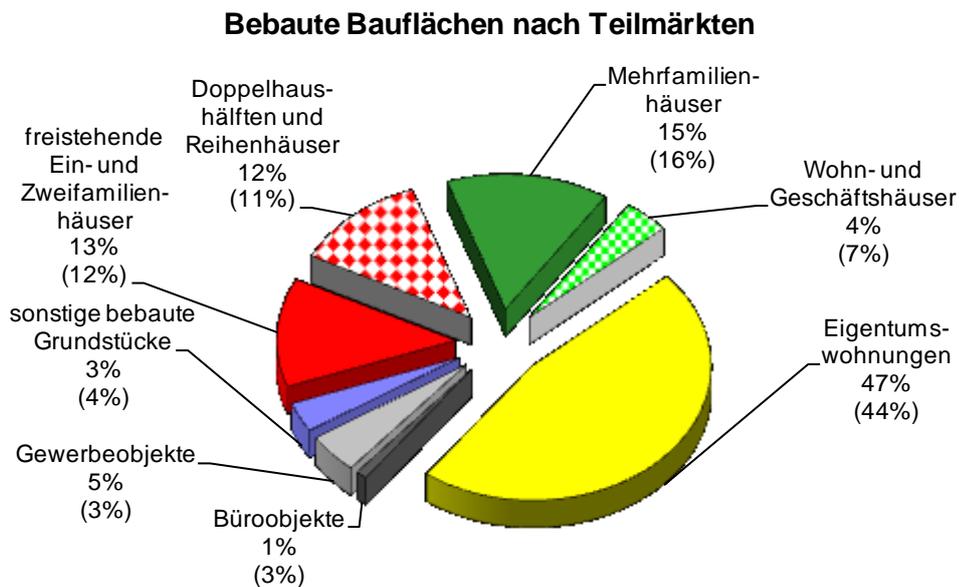
Wie im Abschnitt 2 gezeigt worden ist, bezogen sich im Berichtsjahr drei Viertel aller Kaufverträge auf bebaute Flächen. Nachfolgend wird das Preisniveau der einzelnen Teilmärkte für

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

dargestellt.

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

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



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

3.2.1 Individuell genutzte Wohnhäuser

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

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

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

Tabellen und Darstellung auf den Seiten 30, 31

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

In den nachstehenden Tabellen werden die Durchschnittszahlen der verschiedenen Baualtersklassen für Doppelhaushälften und Reihenend- sowie Reihenmittelhäuser dargestellt. Dabei wurden die Kauffälle der letzten 4 Jahre ausgewertet. Die Durchschnittszahlen verstehen sich inklusive des Bodenwertanteils.

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

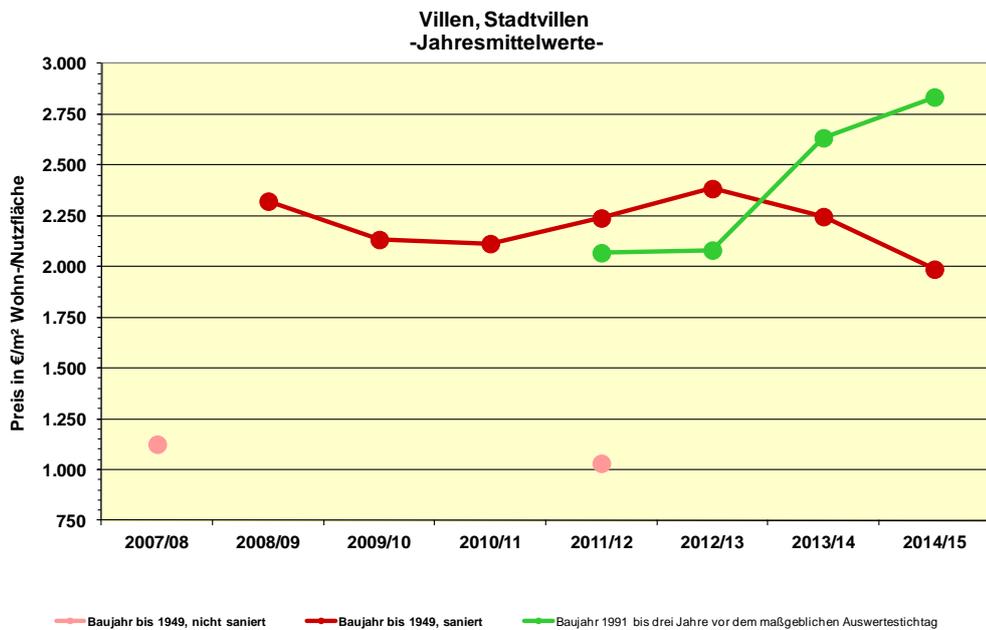
Der erhebliche Preisanstieg bei den neu errichteten Gebäuden dieses Segments lässt sich vor allem durch den Ausstattungsstandard und die Lage begründen.

Tabellen und Darstellung auf den Seiten 32, 33

Jahr	Villen/ Stadtvillen, Baujahr bis 1949 nicht saniert			Villen/ Stadtvillen, Baujahr bis 1949 saniert / teilsaniert nach 1990		
	2012/2013	2013/2014	2014/2015	2012/2013	2013/2014	2014/2015
Anzahl	2	0	1	6	9	3
Gesamtkaufpreis €	*		*	533.000	589.778	601.667
Baujahr	*		*	1881	1880	1918
Wohnfläche m ²	*		*	228	276	320
Grundstücksfläche m ²	*		*	1.775	1.670	1.379
Bodenrichtwert €/m ²	*		*	126	142	175
Preis €/m ² Wohnfläche	*		*	2.384	2.246	1.987

Jahr	Villen, Stadtvillen, Baujahr 1991 bis drei Jahre vor dem maßgeblichen Auswertestichtag			Villen, Stadtvillen, Baujahr inner- halb der letzten drei Jahre vor dem Auswertestichtag (Neubauten)		
	2012/2013	2013/2014	2014/2015	2012/2013	2013/2014	2014/2015
Anzahl	4	3	3	0	0	0
Gesamtkaufpreis €	443.945	575.260	636.733			
Baujahr	2002	2008	2009			
Wohnfläche m ²	216	212	224			
Grundstücksfläche m ²	716	1.222	1.320			
Bodenrichtwert €/m ²	105	142	172			
Preis €/m ² Wohnfläche	2.152	2.634	2.835			

* keine Ausweisung, da weniger als 3 ausgewertete Kauffälle

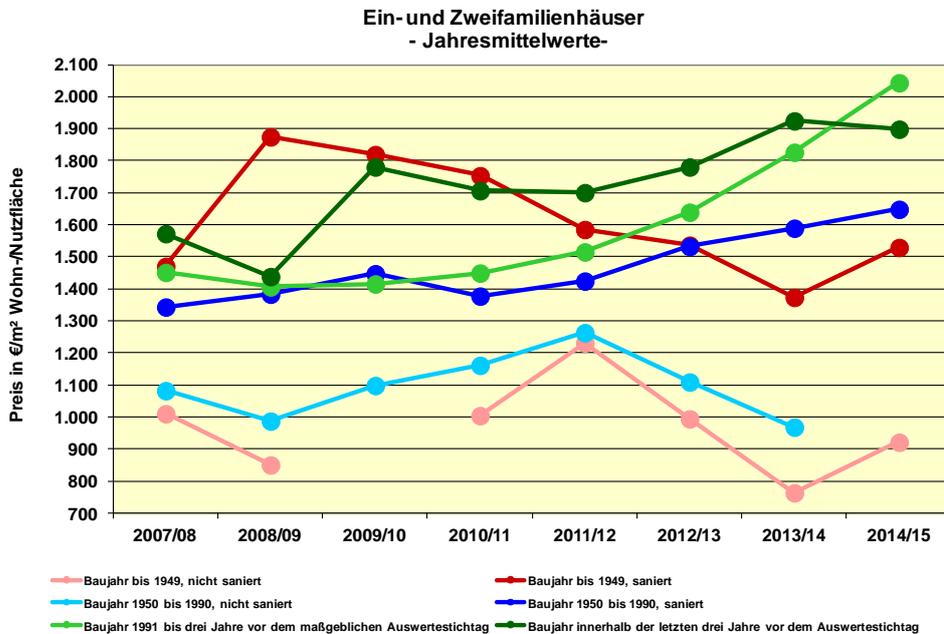


Jahr	EFH/ZFH Baujahr bis 1949 nicht saniert			EFH/ZFH Baujahr bis 1949 saniert / teilsaniert nach 1990		
	2012/2013	2013/2014	2014/2015	2012/2013	2013/2014	2014/2015
Anzahl	6	6	8	13	8	12
Gesamtkaufpreis €	110.723	99.167	143.438	228.200	219.831	252.221
Baujahr	1887	1896	1904	1920	1920	1917
Wohnfläche m ²	120	136	153	156	159	176
Grundstücksfläche m ²	1.542	1.228	1.171	1.302	831	1.133
Bodenrichtwert €/m ²	73	60	75	105	104	111
Preis €/m ² Wohnfläche	995	764	922	1.537	1.374	1.530

Jahr	EFH/ZFH Baujahr 1950 bis 1990 nicht saniert			EFH/ZFH Baujahr 1950 bis 1990 saniert / teilsaniert nach 1990		
	2012/2013	2013/2014	2014/2015	2012/2013	2013/2014	2014/2015
Anzahl	5	3	1	16	14	13
Gesamtkaufpreis €	124.000	114.000	*	177.656	197.107	218.015
Baujahr	1972	1969	*	1977	1975	1970
Wohnfläche m ²	111	115	*	116	124	138
Grundstücksfläche m ²	679	669	*	602	710	740
Bodenrichtwert €/m ²	78	72	*	89	98	120
Preis €/m ² Wohnfläche	1.110	969	*	1.533	1.590	1.649

Jahr	EFH/ZFH Baujahr 1991 bis drei Jahre vor dem maßgeblichen Auswertestichtag			EFH/ZFH Baujahr innerhalb der letzten drei Jahre vor dem Aus- wertestichtag (Neubauten)		
	2012/2013	2013/2014	2014/2015	2012/2013	2013/2014	2014/2015
Anzahl	54	39	32	12	7	4
Gesamtkaufpreis €	215.395	242.199	282.306	206.233	212.398	230.871
Baujahr	2001	2002	2003	2012	2013	2014
Wohnfläche m ²	132	134	141	117	111	124
Grundstücksfläche m ²	711	686	717	555	517	521
Bodenrichtwert €/m ²	82	84	82	77	74	90
Preis €/m ² Wohnfläche	1.640	1.827	2.044	1.781	1.925	1.899

* keine Ausweisung, da weniger als 3 ausgewertete Kauffälle



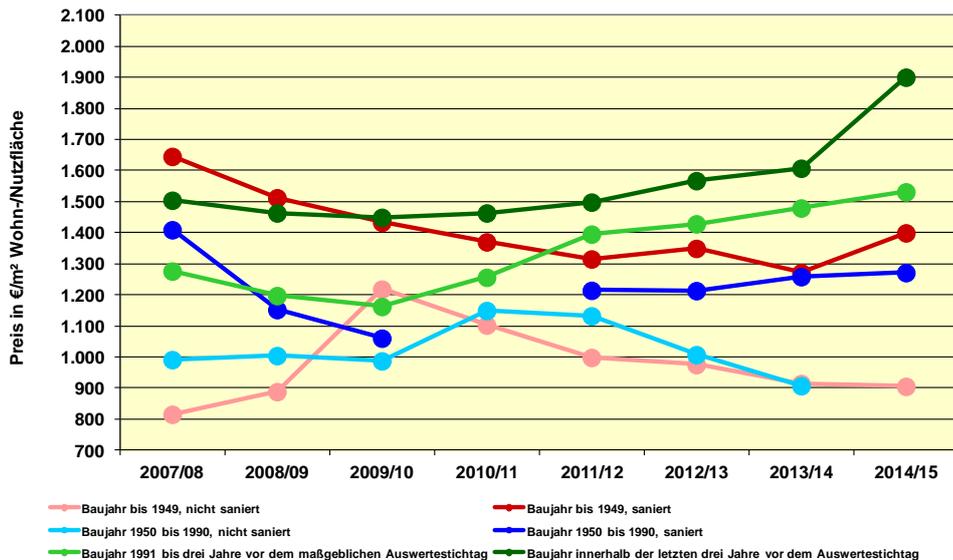
Jahr	DHH/REH Baujahr bis 1949 nicht saniert			DHH/REH Baujahr bis 1949 saniert / teilsaniert nach 1990		
	2012/2013	2013/2014	2014/2015	2012/2013	2013/2014	2014/2015
Anzahl	5	3	4	11	16	14
Gesamtkaufpreis €	84.600	89.333	91.250	172.091	180.625	198.397
Baujahr	1933	1936	1914	1934	1937	1934
Wohnfläche m ²	89	94	94	129	142	142
Grundstücksfläche m ²	824	899	849	830	785	644
Bodenrichtwert €/m ²	73	75	80	85	83	89
Preis €/m ² Wohnfläche	976	915	906	1.350	1.272	1.400

Jahr	DHH/REH Baujahr 1950 bis 1990 nicht saniert			DHH/REH Baujahr 1950 bis 1990 saniert / teilsaniert nach 1990		
	2012/2013	2013/2014	2014/2015	2012/2013	2013/2014	2014/2015
Anzahl	4	2	0	6	6	6
Gesamtkaufpreis €	113.750	*		137.900	131.750	157.267
Baujahr	1984	*		1978	1974	1973
Wohnfläche m ²	115	*		116	107	132
Grundstücksfläche m ²	505	*		522	601	712
Bodenrichtwert €/m ²	75	*		74	74	78
Preis €/m ² Wohnfläche	1.008	*		1.214	1.259	1.272

Jahr	DHH/REH Baujahr 1991 bis drei Jahre vor dem maßgeblichen Auswertestichtag			DHH/REH Baujahr innerhalb der letzten drei Jahre vor dem Aus- wertestichtag (Neubauten)		
	2012/2013	2013/2014	2014/2015	2012/2013	2013/2014	2014/2015
Anzahl	25	24	23	24	14	9
Gesamtkaufpreis €	153.986	173.004	179.743	175.590	181.706	228.905
Baujahr	2000	2000	2000	2013	2013	2016
Wohnfläche m ²	108	115	116	113	115	120
Grundstücksfläche m ²	351	346	329	302	311	333
Bodenrichtwert €/m ²	94	86	88	93	91	111
Preis €/m ² Wohnfläche	1.429	1.480	1.532	1.568	1.608	1.901

* keine Ausweisung, da weniger als 3 ausgewertete Kauffälle

Doppelhaushälften, Reihendhäuser
- Jahresmittelwerte -

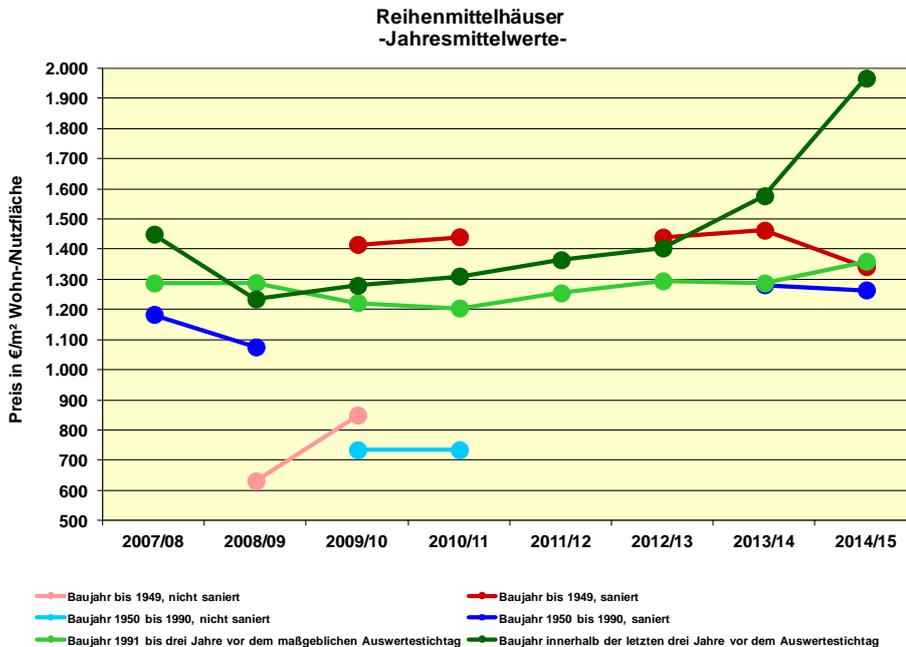


Jahr	RMH Baujahr bis 1949 nicht saniert			Jahr	RMH Baujahr bis 1949 saniert / teilsaniert nach 1990		
	2012/2013	2013/2014	2014/2015		2012/2013	2013/2014	2014/2015
Anzahl	1	1	0		2	3	6
Gesamtkaufpreis €	*	*	*		*	206.667	247.167
Baujahr	*	*	*		*	1925	1905
Wohnfläche m ²	*	*	*		*	150	186
Grundstücksfläche m ²	*	*	*		*	338	468
Bodenrichtwert €/m ²	*	*	*		*	82	76
Preis €/m ² Wohnfläche	*	*	*		*	1.462	1.341

Jahr	RMH Baujahr 1950 bis 1990 nicht saniert			Jahr	RMH Baujahr 1950 bis 1990 saniert / teilsaniert nach 1990		
	2012/2013	2013/2014	2014/2015		2012/2013	2013/2014	2014/2015
Anzahl	1	0	1		0	4	3
Gesamtkaufpreis €	*	*	*		*	150.550	147.400
Baujahr	*	*	*		*	1979	1979
Wohnfläche m ²	*	*	*		*	118	117
Grundstücksfläche m ²	*	*	*		*	218	206
Bodenrichtwert €/m ²	*	*	*		*	75	75
Preis €/m ² Wohnfläche	*	*	*		*	1.281	1.264

Jahr	RMH Baujahr 1991 bis drei Jahre vor dem maßgeblichen Aus- wertestichtag			Jahr	RMH Baujahr innerhalb der letzten drei Jahre vor dem Aus- wertestichtag (Neubauten)		
	2012/2013	2013/2014	2014/2015		2012/2013	2013/2014	2014/2015
Anzahl	11	11	12		24	10	8
Gesamtkaufpreis €	146.736	153.109	165.208		175.923	213.030	241.793
Baujahr	2000	1996	1998		2012	2012	2015
Wohnfläche m ²	114	120	122		127	136	123
Grundstücksfläche m ²	285	260	216		176	179	183
Bodenrichtwert €/m ²	96	82	90		130	129	125
Preis €/m ² Wohnfläche	1.294	1.287	1.359		1.403	1.576	1.966

* keine Ausweisung, da weniger als 3 ausgewertete Kauffälle



3.2.2 Mehrfamilienhäuser

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

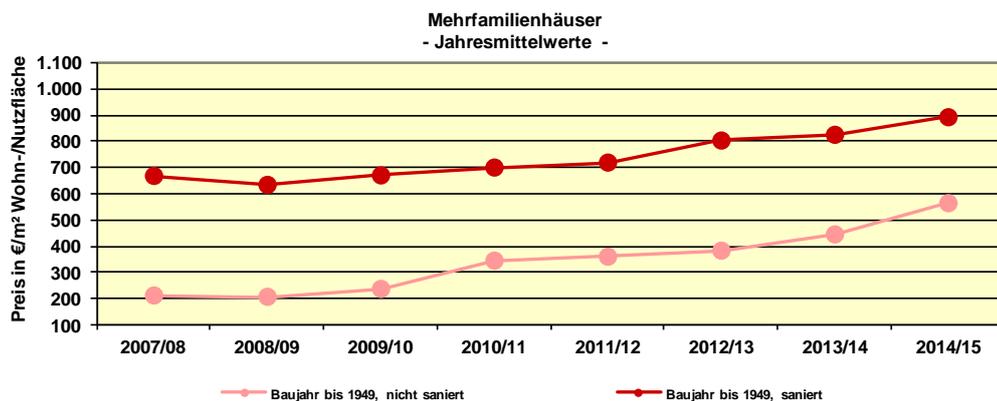
Die durchschnittlichen Quadratmeterpreise bei den untersuchten Mehrfamilienhäusern waren im Wesentlichen von der Lage, dem Bau- und Unterhaltungszustand und dem Baujahr abhängig.

Die Durchschnittszahlen verstehen sich inklusive des Bodenwertanteils.

Mehrfamilienhäuser; Baujahr bis 1949 nicht saniert					
Jahr	2010/2011	2011/2012	2012/2013	2013/2014	2014/2015
Anzahl	26	16	13	6	5
Gesamtkaufpreis €	140.1231	163.384	149.923	121.794	214.580
Baujahr	1906	1914	1908	1908	1922
Wohnfläche m ²	461	485	398	278	427
Grundstücksfläche m ²	532	594	475	522	1.051
Bodenrichtwert €/m ²	107	103	106	136	108
Preis €/m ² Wohnfläche	345 (149-484)	360 (187-486)	383 (243-517)	445 (348-616)	564 (334-789)

Mehrfamilienhäuser; Baujahr bis 1949, saniert / teilsaniert nach 1990					
Jahr	2010/2011	2011/2012	2012/2013	2013/2014	2014/2015
Anzahl	72	90	86	95	102
Gesamtkaufpreis €	318.371	325.089	321.346	355.426	456.886
Baujahr	1907	1904	1902	1904	1910
Wohnfläche m ²	473	467	406	433	525
Grundstücksfläche m ²	581	515	436	453	542
Bodenrichtwert €/m ²	98	95	103	102	95
Preis €/m ² Wohnfläche	700 (508-843)	719 (524-871)	803 (547-1.025)	825 (586-1.036)	892 (691-1.063)

Für die Teilmärkte Mehrfamilienhäuser, Baujahr 1950 bis 1990, Baujahr ab 1991 sowie den Erstverkauf von Mehrfamilienhäusern (Neubauten) gab es im o.g. Betrachtungszeitraum aufgrund fehlender Fälle keine Auswertungsmöglichkeit.



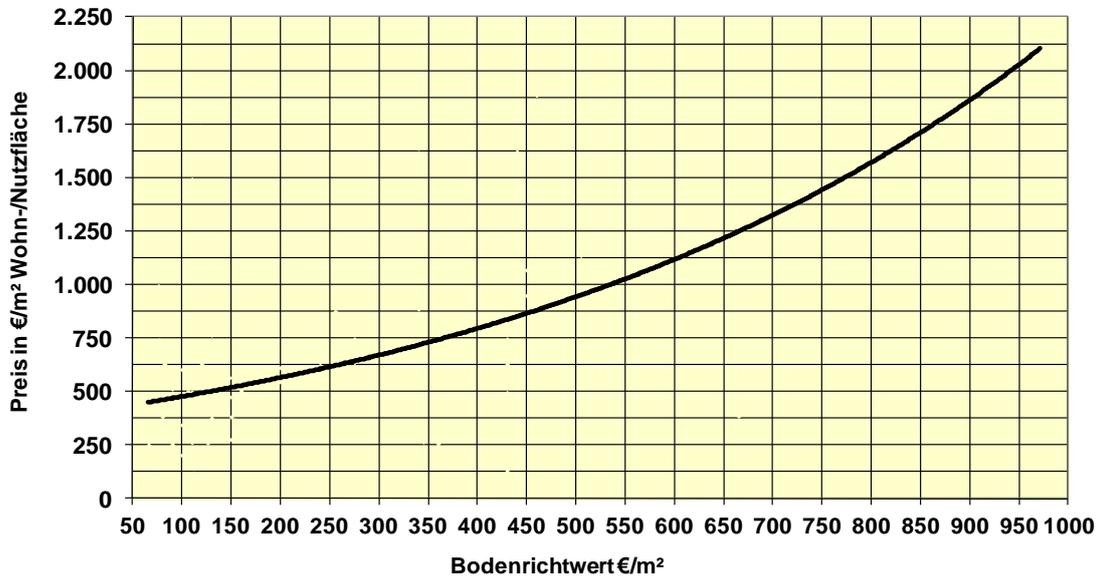
In den letzten Jahren ist ein stetiger Preisanstieg pro Quadratmeter Wohnfläche für Mehrfamilienhäuser (Baujahr bis 1949) zu beobachten. Seit 2010 sind die Preise für unsanierte Objekte um 63 %, für sanierte Objekte um 27 % gestiegen.

3.2.3 Wohn- und Geschäftshäuser

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

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

Abhängigkeit des Preises von der Lage des Objektes



Wohn- und Geschäftshäuser; Baujahr bis 1949 nicht saniert					
Jahr	2010/2011	2011/2012	2012/2013	2013/2014	2014/2015
Anzahl	7	5	2	4	4
Gesamtkaufpreis €	126.857	97.800	*	150.000	168.750
Baujahr	1869	1876	*	1805	1798
Wohn-/ Nutzfläche m ²	363	308	*	281	323
Grundstücksfläche m ²	355	293	*	218	225
Bodenrichtwert €/m ²	194	145	*	226	236
Preis €/m ² Wohn-/ Nutzfläche	351 (266-386)	316 (250-412)	*	533 (444-625)	532 (443-625)

Wohn- und Geschäftshäuser; Baujahr bis 1949, saniert bzw. teilsaniert nach 1990					
Jahr	2010/2011	2011/2012	2012/2013	2013/2014	2014/2015
Anzahl	18	10	16	27	28
Gesamtkaufpreis €	345.628	469.160	418.456	457.957	486.961
Baujahr	1984	1881	1884	1884	1892
Wohn-/ Nutzfläche m ²	442	490	460	483	513
Grundstücksfläche m ²	402	466	418	404	394
Bodenrichtwert €/m ²	188	268	242	209	210
Preis €/m ² Wohn-/ Nutzfläche	784 (573-850)	980 (610-1.625)	954 (707-1.306)	1.003 (715-1.306)	1.029 (709-1.327)

* keine Ausweisung, da weniger als 3 ausgewertete Kauffälle

Für die Teilmärkte Wohn- und Geschäftshäuser, Baujahr 1950 bis 1990, Baujahr ab 1991 sowie den Erstverkauf von Wohn- und Geschäftshäusern (Neubauten) gab es im o.g. Betrachtungszeitraum aufgrund fehlender Fälle keine Auswertungsmöglichkeit.



3.2.5 Eigentumswohnungen

3.2.5.1 Durchschnittswerte

Im Berichtsjahr wurden **225** (210) Verträge in die Kaufpreissammlung aufgenommen. Damit ist die Anzahl der umgesetzten Eigentumswohnungen gestiegen.

In **86** (95) Fällen handelt es sich um **Erstverkäufe** (Erstverkäufe sind erstmalige Veräußerungen von Eigentumswohnungen, die mit dieser Zweckbestimmung errichtet bzw. umgewandelt wurden). Bei Weiterveräußerungen von Eigentumswohnungen aus dem Jahr 2015 wurden **114** (91) Verträge zugeleitet. Auf Veräußerungen von Teileigentum (keine Wohnnutzung) bezogen sich **25** (24) Fälle.

In der folgenden Tabelle werden die Durchschnittswerte der ausgewerteten Kaufverträge (147) angegeben.

1. Durchschnittswerte Eigentumswohnungen zwischen 45 und 120 m² Wohnfläche

		1.1 Erstverkauf nach Neubau	1.2 Erstverkauf nach Umwandlung	1.3 Weiterverkauf
ausgewertete Verträge	Anzahl	28	14	61
mittlerer Preis/ Wohnfläche	€/m ²	↓ 1.411	↓ 1.505	→ 1.076
mittlere Wohnfläche	m ²	80	89	70

2. Durchschnittswerte Eigentumswohnungen Apartments – komfortable Wohnungen

		2.1 Erstverkauf nach Neubau	2.2 Erstverkauf nach Umwandlung	2.3 Weiterverkauf
ausgewertete Verträge	Anzahl	28	9	7
mittlerer Preis/ Wohnfläche	€/m ²	↑ 2.694	↑ 2.463	↓ 2.090
mittlere Wohnfläche	m ²	102	118	107

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

In den nachstehenden Tabellen werden die erzielten Durchschnittswerte in € bezogen auf den m² Wohnfläche in den einzelnen Stadtteilen von Schwerin ab dem Jahr 2009 aufgeführt.

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

1. Eigentumswohnungen zwischen 45 und 120 m² Wohnfläche

1.1 Erstverkauf nach Neubau

Stadtteil	2009		2010		2011		2012		2013		2014		2015	
	Anzahl	Mittelwert												
Schelfstadt														
Werdervorstadt	4	1.310	2	1.037										
Weststadt			1	1.719										
Lankow														
Neumühle							11	1.443	12	1.500	2	1.588		
Friedrichsthal														
Großer Dreesch											8	1.394	28	1.411
Gartenstadt	12	1.376	1	1.657	1	1.576	15	1.290	4	1.271				
Krebsförden									3	1.577	2	1.590		
Zippendorf	2	1.333	2	1.698	1	1.713								

1.2 Erstverkauf nach Umwandlung

Stadtteil	2009		2010		2011		2012		2013		2014		2015	
	Anzahl	Mittelwert												
Altstadt	1	1.667					2	1.754	1	1.583				
Feldstadt			1	956					1	1.667			6	1.150
Paulsstadt	3	1.658	5	1.438	2	1.449			2	990	8	1.397		
Schelfstadt	1	1.023	2	1.576	2	1.729			1	1.602	3	1.777	6	1.908
Werdervorstadt			1	1.024	1	1.143			3	2.048			1	1.473
Lewenberg							1	1.254					1	1.254
Weststadt											7	1.288		
Lankow							1	1.150	4	1.976	3	2.171		
Ostorf	1	1.322			2	1.870								
Großer Dreesch														
Görries														
Göhrener Tannen Tannen														

1.3 Weiterverkauf

Stadtteil	2009		2010		2011		2012		2013		2014		2015	
	Anzahl	Mittelwert												
Altstadt					1	1.393	3	1.258	4	1.510	2	1.225	6	1.263
Feldstadt	2	610	3	923	4	738	3	1.580	9	883	5	1.169	8	1.037
Paulsstadt	13	859	5	903	6	1.311	13	1.300	16	1.260	7	1.159	3	1.335
Schelfstadt	4	1.170	4	950	5	1.238	9	1.217	12	1.178	8	1.123	4	1.362
Werdervorstadt	6	1.624	3	1.128	9	1.348	8	1.187	7	1.139	1	959	1	1.509
Lewenberg			1	1.420	1	1.361			1	1.400				
Weststadt			2	1.541	9	1.279	4	1.003	2	775			1	1.120
Lankow	1	789	1	535	3	496	5	1.100	1	455	2	500	3	568
Neumühle														
Friedrichsthal			3	879	4	900	5	986	11	1.024	3	1.448	5	1.092
Ostorf			4	1.530	5	1.274	1	1.044			3	1.574	1	986
Großer Dreesch					1	561			1	671	1	433	1	543
Gartenstadt			3	1.358	3	1.215	2	1.294	5	952	4	927	5	1.115
Krebsförden	13	821	10	953	10	896	23	833	19	957	19	1.001	19	1.012
Görries									1	1.543			1	1.342
Zippendorf			1	1.200			1	1.167	3	1.042	1	866	3	942
Mueß			3	1.267	2	1.315	2	1.042			2	929		

2. Eigentumswohnungen Appartements – komfortable Wohnungen

2.1 Erstverkauf nach Neubau

Stadtteil	2009		2010		2011		2012		2013		2014		2015	
	Anzahl	Mittelwert												
Altstadt											16	2.405		
Feldstadt														
Paulsstadt														
Schelfstadt														
Werdervorstadt	29	2.242	8	2.272	41	2.337	20	2.442	11	2.618	28	2.676	26	2.720
Lewenberg														
Weststadt					2	2.078	2	2.120	2	2.283				
Neumühle														
Lankow														
Friedrichsthal														
Ostorf														
Gartenstadt														
Krebsförden									1	1.588				
Görries														
Wüstmark														
Göhrener Tannen														
Zippendorf														
Mueß														

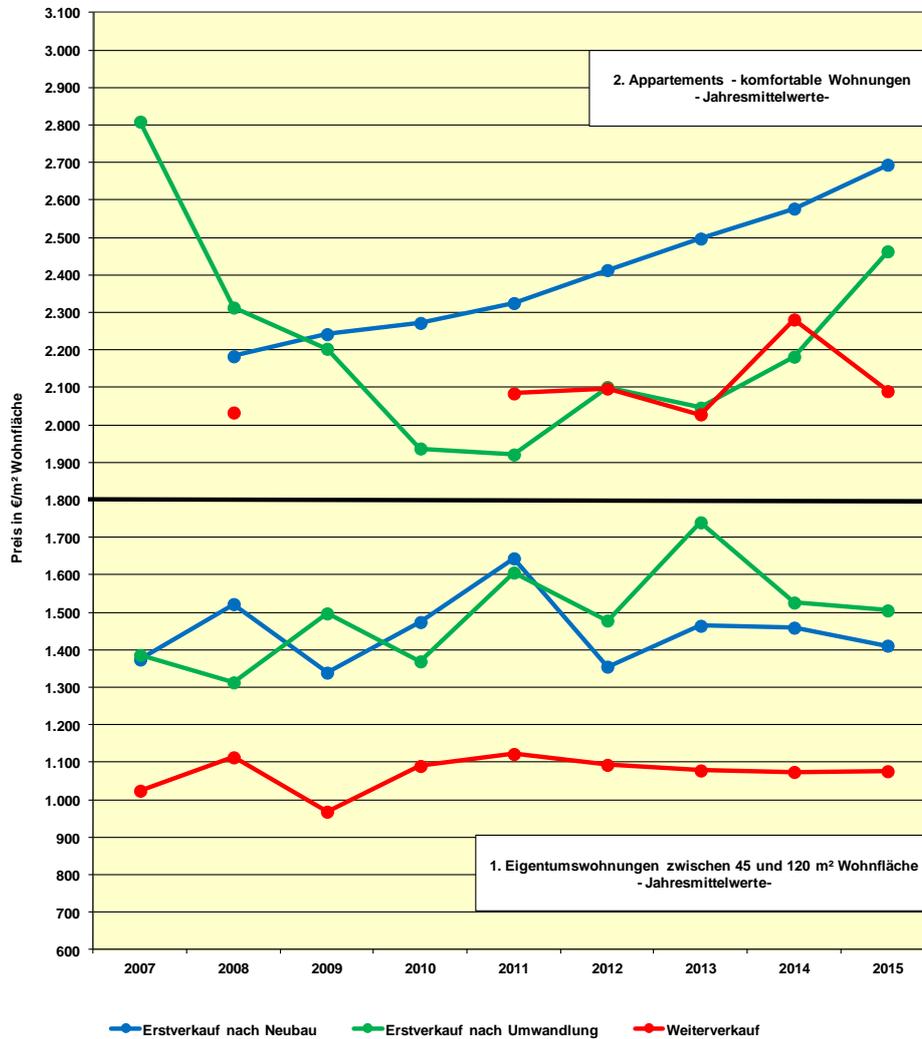
2.2 Erstverkauf nach Umwandlung

Stadtteil	2009		2010		2011		2012		2013		2014		2015	
	Anzahl	Mittelwert												
Altstadt			14	1.913	2	1.759	14	2.039	9	2.081	4	2.196		
Feldstadt														
Paulsstadt	3	2.203	1	2.286	1	2.245	2	2.644					1	1.895
Schelfstadt							2	1.887						
Werdervorstadt									5	1.984	6	2.173	8	2.534
Lewenberg														
Weststadt														
Ostorf							1	2.303						
Haselholz														

2.3 Weiterverkauf

Stadtteil	2009		2010		2011		2012		2013		2014		2015	
	Anzahl	Mittelwert												
Altstadt									2	2.009	1	2.300		
Feldstadt													2	1.925
Paulsstadt							1	1.923	2	1.931				
Schelfstadt							1	2.347	1	1.977	1	1.967	1	1.916
Werdervorstadt					1	2.084			1	2.439	3	2.379	2	2.088
Ostorf							1	2.022	4	1.995			2	2.344

Preisentwicklung Eigentumswohnungen



3.2.6 Baugrundstücke mit abrisswürdiger Gebäudesubstanz

**Kaufpreis
unter Boden-
richtwert-
niveau**

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

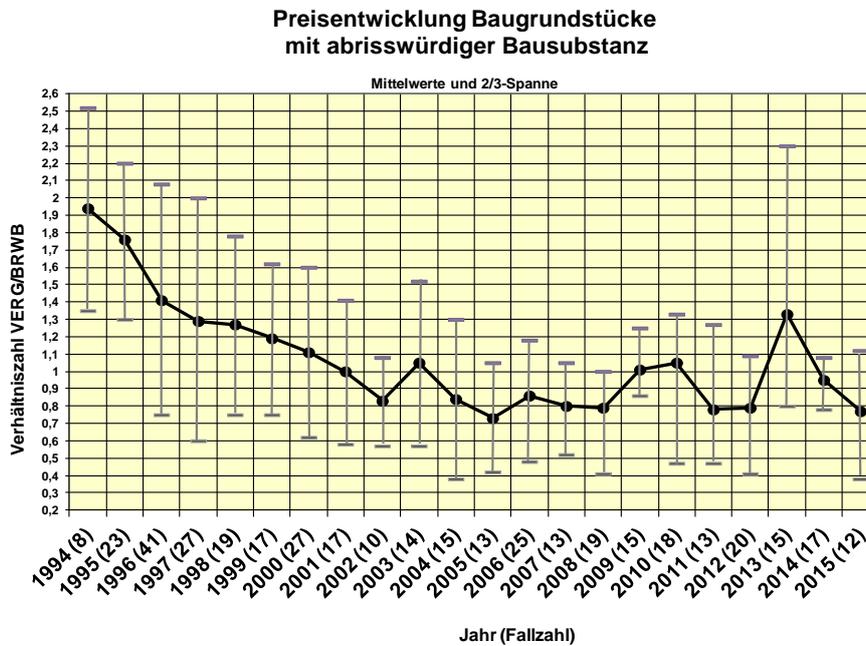
Aus diesem Grund wurde die Verhältniszahl

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

gebildet.

Aus 398 (386) näher untersuchten Verkaufsfällen der Jahre 1994 bis 2014 wurde deutlich, dass die Preise für derartige Grundstücke in den vergangenen Jahren stark gesunken sind. Im Jahr 2013 war jedoch eine enorme Preissteigerung in diesem Segment zu verzeichnen. Für die besondere innerstädtische Lage einzelner Objekte wurde zum Teil mehr als das Zweifache des Bodenrichtwertes gezahlt.

Mittlerweile liegt der mittlere Kaufpreis wieder unter dem Bodenrichtwertniveau. Im aktuellen Berichtsjahr 2015 wurden Grundstücke mit abrisswürdiger Gebäudesubstanz **im Durchschnitt zu 77 % des Bodenrichtwertes** veräußert. Die Kaufpreisspanne lag zwischen 38 und 112 % des Bodenrichtwertes. Die Entwicklung dieser Verhältniszahl zeigt die folgende Grafik:



3.2.7 Zwangsversteigerungen

Für das Stadtgebiet von Schwerin wurden dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Schwerin im Berichtsjahr 2015

Anzahl der Zwangsversteigerungen stark rückläufig

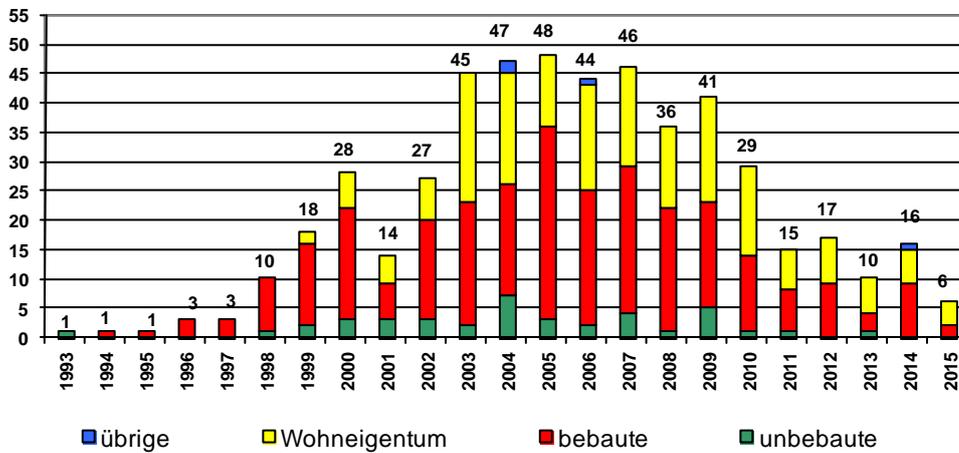
6 Zuschlagsbeschlüsse (16)

zugeleitet.

Die Anzahl ist weiterhin auf einem niedrigen Niveau.

Die Zwangsversteigerungen verteilen sich auf die Bereiche des Wohneigentums und der bebauten Grundstücke. Über das Verhältnis der Kaufpreise im Zwangsversteigerungsverfahren gegenüber dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr kann wegen der geringen Anzahl von Fällen keine gesicherte Aussage getroffen werden.

Entwicklung der Anzahl von Zwangsversteigerungen



4. Bodenrichtwerte

4.1 Ermittlung und Darstellung

Vom Gutachterausschuss werden jährlich Bodenrichtwerte ermittelt und öffentlich bekannt gegeben.

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

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

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

Für den Bereich der Landeshauptstadt Schwerin hat der Gutachterausschuss zum Stichtag 31.12.2015 Bodenrichtwerte beschlossen und in der Bodenrichtwertkarte dargestellt.

Es wurden Bodenrichtwerte für Grundstücke ausgewiesen,

- die erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei i. S. des § 127, Abs. 2, BauGB sind (ohne weitere Angabe)

und

- die erschließungsbeitrags-/ kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz sind (Zusatz „ebf“)

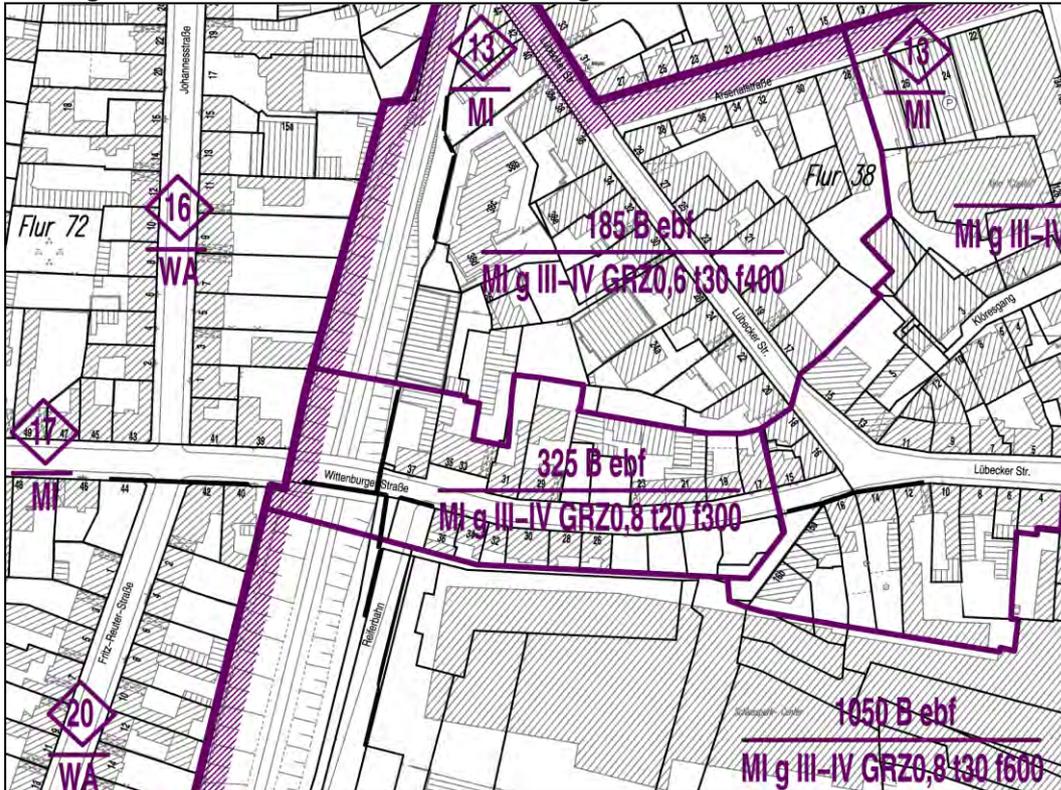
Landwirtschaftlich genutzte Grundstücke werden gesondert ausgewiesen.

Weitere Erläuterungen entnehmen Sie bitte dem Beiheft der Bodenrichtwertkarte 2016.

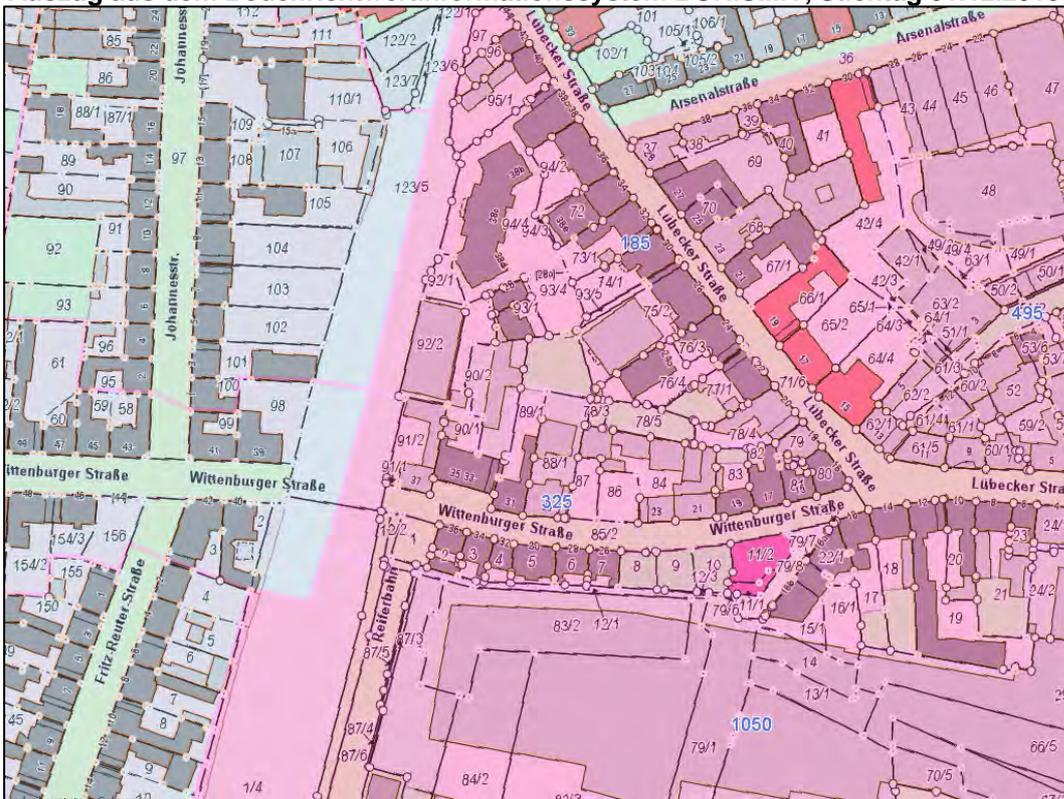
Die Bodenrichtwerte zum Stichtag 31.12.2015 wurden in das digitale Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.MV übertragen. Neben der gewohnten gedruckten und auf CD erhältlichen Bodenrichtwertkarte steht unter www.schwerin.de/gutachterausschuss eine interaktive Kartenanwendung für die Jahrgänge 2010 – 2015 zur Verfügung.

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

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte, Stichtag 31.12.2015



Auszug aus dem Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.MV, Stichtag 31.12.2015



4.2 Besondere Bodenrichtwerte (Rahmenwerte) in den Sanierungsgebieten

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

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

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

Zum Stichtag sind die o.g. Sanierungsverfahren noch nicht abgeschlossen und daher noch nicht alle Sanierungsvorteile erreicht. Somit wird zur Festsetzung der **stichtagsbezogenen Endwerte** die Wartezeit bis zum Abschluss der Sanierung berücksichtigt und darüber hinaus auch ein gewisses Wagnis, ob alle geplanten Sanierungsmaßnahmen abgeschlossen werden und alle Sanierungsvorteile eintreten. Wartezeit und Wagnis werden durch eine Diskontierung (Abzinsung) der ermittelten Bodenwerterhöhung auf den Stichtag 31.12.2015 berücksichtigt.

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

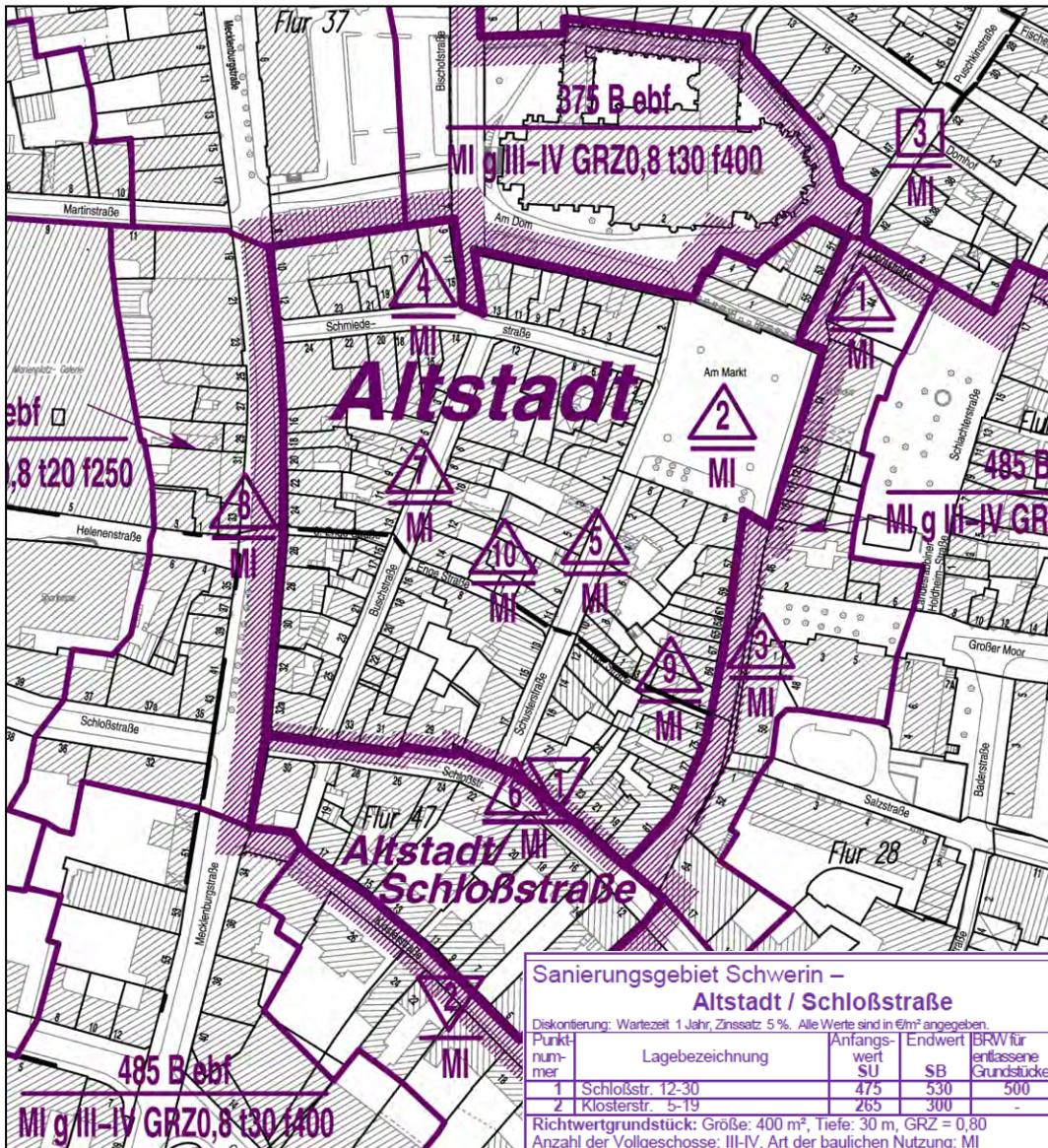
Die in den Sanierungsgebieten festgesetzten Rahmenwerte sind **Rahmenwerte** für einen bestimmten Bereich und zu einem bestimmten Stichtag. Die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung wird für jedes einzelne Grundstück auf der Grundlage der Rahmenwerte unter Berücksichtigung der speziellen grundstücksbezogenen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

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

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

	Fachdienst für Stadtentwicklung und Wirtschaft Landeshauptstadt Schwerin Dezernat Wirtschaft und Bauen Am Packhof 2-6, 19053 Schwerin Tel.: 0385 / 5 45 26 00 Fax: 0385 / 5 45 26 09 Internet: www.schwerin.de	Sanierungsträger LGE M-V GmbH Bertha-von-Suttner-Str. 5 19061 Schwerin Tel.: 0385 / 30 31 770 Fax: 0385 / 30 31 790 Internet: www.lge-mv.de
Schelfstadt / Schelfstadt- Erweiterung Südliche Werdervorstadt		
Altstadt / Altstadt – Schloßstraße	Petra Preukschat Tel.: 0385 / 5 45 26 42	Silviana Kreis Tel.: 0385 / 30 31 775
Feldstadt/ Paulsstadt	Erika Wollenberg Tel.: 0385 / 5 45 26 39	Silviana Kreis Tel.: 0385 / 30 31 775
Werdervorstadt- Wasserkante Bornhövedstraße	Annegret Reinkober Tel.: 0385 / 5 45 26 62	-

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte, Stichtag 31.12.2015-Sanierungsgebiete-



4.3 Eigenschaften der Bodenrichtwertgrundstücke

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

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

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

4.4 Übersicht über Bodenrichtwerte für typische Orte oder Ortsteile zum Stichtag 31.12.2015

Der Gutachterausschuss erstellt gemäß § 14 Abs.1 der Landesverordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte Mecklenburg-Vorpommern (GutALVO M-V) für typische Orte oder Ortsteile auf der Grundlage der gemäß § 196 des Baugesetzbuches ermittelten Bodenrichtwerte eine Übersicht über die Bodenrichtwerte. Gemäß § 14 Abs.2 GutALVO M-V sind die Angaben zu gliedern nach Wohnbauflächen für den individuellen Wohnungsbau, Wohnbauflächen für den Geschosswohnungsbau und nach gewerblichen Bauflächen. Dabei werden für gute, mittlere und mäßige Lagen typische Werte angegeben. Diese typischen Werte sind entsprechende Bodenrichtwerte aus der Bodenrichtwertkarte 2016.

Die hiermit bekannt gegebenen Bodenrichtwerte für typische Orte oder Ortsteile beziehen sich auf baureifes Land. Bodenrichtwerte ohne weitere Angabe beziehen sich auf erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfreie Baugrundstücke. Bodenrichtwerte mit dem Zusatz „ebf“ beziehen sich auf Baugrundstücke, die erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz sind.

Kreisfreie Stadt Ortsteil Landkreis Stadt Gemeinde Ortsteil	Merkmale		Wohnflächen für den						Gemischte Bauflächen			Gewerbliche Bauflächen	
			individuellen Wohnungsbau			Geschosswohnungsbau			Dorfgebiete	Mischgebiete	Kerngebiete	Gewerbegebiete	Industriegebiete
	Einw.-zahl	Zentralität	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage					
	in Tsd.		Euro/m ²										
Schwerin	93	OZ*	140	90 ebf	40 ebf	175 ebf	110 ebf	75 ebf	-	265 ebf	690 ebf	15 ebf	10 ebf

*OZ=Oberzentrum

5. Sonstige wertermittlungsrelevante Daten

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

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

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

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

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

Umrechnungskoeffizienten – Einfamilienhäuser (Fallzahl 245)

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

Umrechnungskoeffizienten – Doppelhaushälften/ Reihenhäuser (Fallzahl 66)

Grundstücksfläche (m ²)	250	300	350	400
Umrechnungskoeffizient	1,13	1,00	0,96	0,95
Grundflächenzahl (GRZ)	0,25	0,3	0,35	0,4
Umrechnungskoeffizient	0,89	0,91	1,00	1,09

Beispiel für die Anwendung der vorstehenden Umrechnungskoeffizienten

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

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

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

Grundstücksgröße: 0,98 / 1,08, Grundflächenzahl (GRZ): 1,01 / 0,98

Grundstückstiefe: 1,04 / 0,96

Damit ergibt sich folgender angepasster Bodenwert:

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

5.2 Nutzungsentgelte / Pachten

5.2.1 Mobilfunktürme

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

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

5.2.2 Erholungs- und Freizeitgrundstücke, Bootsschuppengrundstücke, Gärten

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

Nachstehend werden die Werte aus Verträgen ab **2007** ausgewiesen. Folgende Durchschnittswerte liegen zum Stand Dezember 2013 vor. Für das Jahr 2014 liegen dem Gutachterausschuss keine Vertragsabschlüsse vor.

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

Der Gutachterausschuss hat in den Jahren 2010 und 2011 die ortsüblichen Entgelte für Erholungs- und Freizeitflächen, Bootsschuppengrundstücke und Steganlagen im Rahmen von zwei Gutachten ermittelt. Für diese Ermittlung wurden die Ergebnisse von regionalen Umfragen bei Städten und Institutionen in Norddeutschland herangezogen. Insbesondere von den örtlichen Gutachterausschüssen, der Landgesellschaft M-V mbH und der Wasser- und **Schiffahrtsverwaltung** zur Verfügung gestellte Vergleichsfälle bilden die Grundlage für die nachfolgenden Feststellungen. Die Ableitung einer entsprechenden **Bodenwertverzinsung** wurde in Anlehnung an Literaturangaben (z.B. „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“, Kleiber/Simon/Weyers Anhang VII) und den Angaben anderer Gutachterausschüsse vorgenommen und **mit 4% festgesetzt**.

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

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

5.3. Geschäftsraummieten

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses hat ca. 200 Geschäftsraummieten gesammelt, für die Mietverträge ab dem Jahr 2007 bis zum Jahr 2015 abgeschlossen wurden.

Die Auswertung der teilweise geringen Anzahl auswertbarer Mietverträge, insbesondere im hohen Bodenrichtwertniveau, kann nur als Orientierungsrahmen für die orts- und branchenübliche Gewerbemieten dienen.

Die ausgewiesenen Mieten für gewerblich genutzte Räume im Stadtgebiet von Schwerin geben die Bandbreite der monatlichen Netto-Kalt-Mieten der gesamten Mietfläche wieder.

Die Geschäftsraummieten hängen im Wesentlichen von folgenden Faktoren ab:

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

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

Die Entwicklung der Geschäftsraummieten aus den Mittelwerten der Jahre 2007 bis 2015 wird ebenfalls dargestellt. Diese Darstellung dient nur zum Aufzeigen der Entwicklung, nicht zum Ableiten von Werten.

Ergänzend wird eine Übersicht zu monatlichen PKW-Stellplatzmieten in Wohnanlagen gegeben, die aus Vertragsabschlüssen der Jahre 2013 bis 2015 resultieren. Die monatlichen Gebühren für Dauerparkplätze in Parkhäusern und auf Großparkplätzen der Stadt Schwerin sind ergänzend angeführt.

Art der gewerblichen Nutzung	Bodenrichtwert 30 bis 450 €/m ²		Bodenrichtwert 451 bis 950 €/m ²	
	Fallzahl	Mittelwert 2/3-Spanne (NK-Miete €/m ²)	Fallzahl	Mittelwert 2/3-Spanne (NK-Miete €/m ²)
Ladengeschäfte (inkl. Nebenräume) Verkauf	58	↗ 7,59 5,01 – 12,00	10	↗ 15,47 12,63 – 18,27
Büro/ Praxis	78	→ 5,89 4,55 – 8,50	7	↗ 6,23 4,73 – 8,50
Gastronomie	8	↗ 6,47 4,90 – 7,46	-	-
Dienstleistungen (z.B. Frisör, Reisebüro)	26	↑ 7,26 4,58 – 15,92	-	-

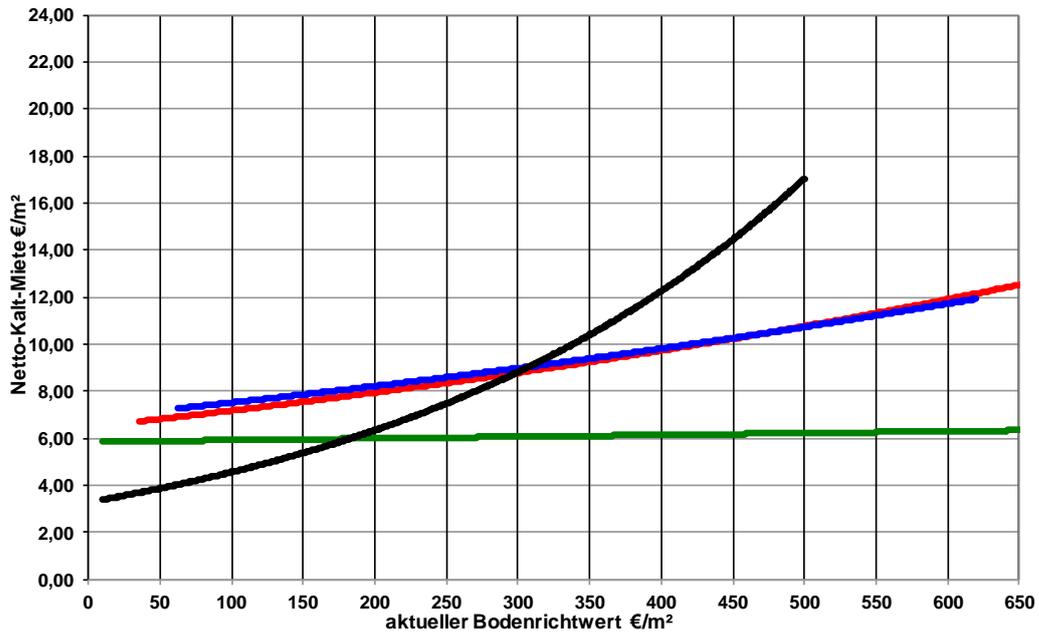
Monatsmiete für PKW-Stellplätze	Tiefgarage		Garage		Parkpalette		im Freien	
	Fallzahl	Mittelwert (€/Stellplatz)	Fallzahl	Mittelwert (€/Stellplatz)	Fallzahl	Mittelwert (€/Stellplatz)	Fallzahl	Mittelwert (€/Stellplatz)
Innenstadtlage	51	63,10 51,10-66,50	21	47,00 40,00-50,00	-	-	101	30,70 20,00-40,00
keine Innenstadtlage	40	40,90 -	-	-	113	39,50 26,00-45,00	351	20,00 -

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

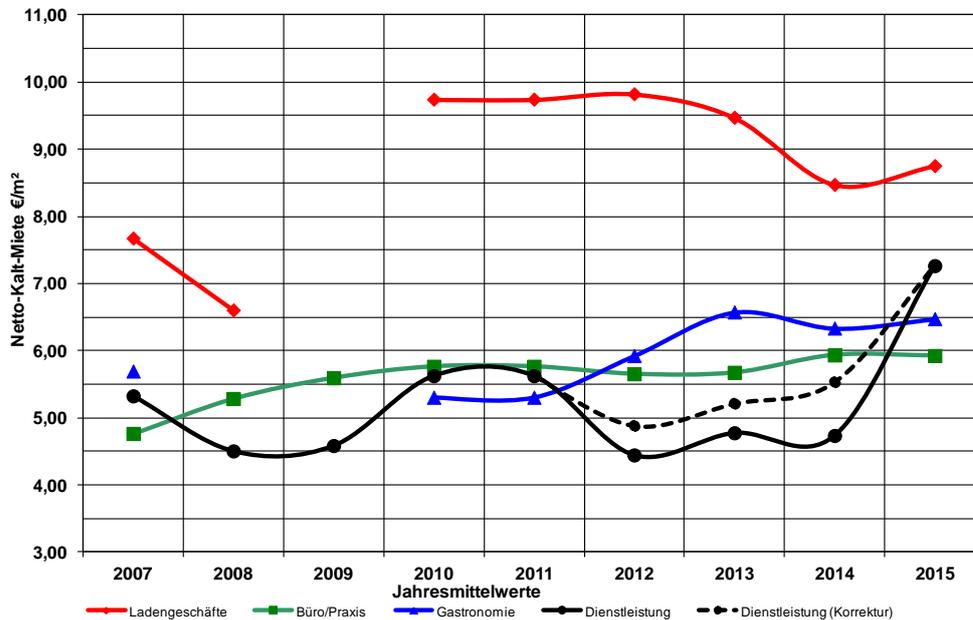
Quelle: www. Schwerin.de - Parken in Schwerin , Stand 03/2015 –

Die folgenden Grafiken zeigen die Geschäftsraumieten in Abhängigkeit von der Lage und der Art der gewerblichen Nutzung sowie die Mietentwicklung ab 2007 bis 2015.

Mietwert in Abhängigkeit vom Bodenrichtwert



Entwicklung 2007 - 2015



Für den Teilmarkt Dienstleistungen (Bodenrichtwert 30 bis 450 €/m²) erfolgte eine Fallbereinigung, sodass sich für die Jahre 2012 bis 2014 neue Durchschnitts-Nettokaltmieten ergeben:

2012	4,88 €/m² (3,50 – 5,78 €/m²)
2013	5,21 €/m² (3,53 – 6,88 €/m²)
2014	5,53 €/m² (3,50 – 8,67 €/m²)

5.4 Liegenschaftszinssätze, Reinertrags- und Rohertragsfaktoren

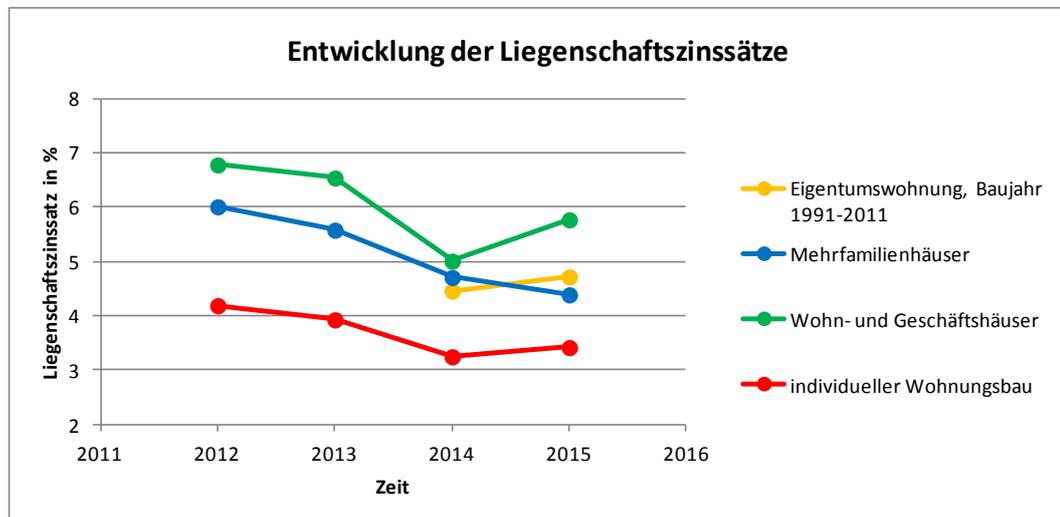
Die Liegenschaftszinssätze (Kapitalisierungszinssätze) sind die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Sie sind auf der Grundlage geeigneter Kaufverträge und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens (ImmoWertV §§ 17 bis 20 sowie EW-RL) abzuleiten.

Der jährliche Reinertrag wird aus dem jährlichen Rohertrag (tatsächlich erzielte als auch die marktüblich erzielbaren Erträge) abzüglich der Bewirtschaftungskosten ermittelt.

Ausgangsdaten

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

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



Der Gutachterausschuss hat die Liegenschaftszinssätze, Rein- und Rohertragsfaktoren für Mehrfamilienhäuser, Wohn- und Geschäftshäuser und Häuser des individuellen Wohnungsbaus (Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser) aus Stichproben der Jahre 2012-2015 sowie für Eigentumswohnungen (Weiterverkauf) aus Stichproben der Jahre 2014-2015 ermittelt. Diese sind in nachfolgenden Tabellen dargestellt. Soweit weitere Indikatoren, wie z.B. Anzahl der im Gebäude vorhandenen Wohneinheiten oder eine besonders gute bzw. bei schlechter Lage, einen begründeten Einfluss auf die Höhe der Liegenschaftszinssätze, Rein- und Rohertragsfaktoren haben, kann von dem angegebenen Mittelwert innerhalb der 2/3-Spanne abgewichen werden.

Bau- und Unterhaltungszustand	gut		befriedigend		Gesamt	
	Mittelwert (2/3-Spanne)	Anzahl	Mittelwert (2/3-Spanne)	Anzahl	Mittelwert (2/3-Spanne)	Anzahl
Bodenrichtwert €/m ²	97	71	87	56	92	127
Preis in €/ m ² Wohn-, Nutzfläche	964		716		855	
wirtsch. Restnutzungsdauer	33		29		31	
Wohnfläche in m ²	572		480		531	
Liegenschaftszinssatz	4,6 (3,4-6,1)		5,6 (3,9-7,0)		5,0 (3,7-6,5)	
Reinertragsfaktor	17 (14-20)		14 (13-17)		16 (13-19)	
Rohetragsfaktor	13 (11-15)		11 (9-12)		12 (10-14)	

Mehrfamilien-
häuser

Lage Bodenrichtwertniveau (Bau- und Unterhaltungszustand sehr gut und gut)	>250 €/m ²		< 250 €/m ²		Gesamt	
	Mittelwert (2/3-Spanne)	Anzahl	Mittelwert (2/3-Spanne)	Anzahl	Mittelwert (2/3-Spanne)	Anzahl
Bodenrichtwert €/m ²	406	10	103	11	247	21
Preis in €/ m ² Wohn-, Nutzfläche	1.062		862		957	
wirtsch. Restnutzungsdauer	30		30		30	
Wohn-, Nutzfläche in m ²	613		520		565	
Gewerblicher Flächenanteil in %	50		36		43	
Liegenschaftszinssatz	6,0 (5,2-6,8)		5,6 (4,3-7,6)		5,8 (4,5-7,2)	
Reinertragsfaktor	14 (13-16)		15 (12-17)		14 (12-17)	
Rohetragsfaktor	12 (11-13)	11 (10-13)	12 (10-13)			

Wohn- und
Geschäfts-
häuser

Eigentums-
wohnungen

Eigentumswohnung im Weiterverkauf	Altbau >45 m ² (bis 1949, saniert)		Neubau >45 m ² (Bauj. 1991-2011)		Wohnung <45 m ²		komplexer Wohnungs- bau	
	Mittelwert (2/3-Spanne)	Anzahl	Mittelwert (2/3-Spanne)	Anzahl	Mittelwert (2/3-Spanne)	Anzahl	Mittelwert (2/3-Spanne)	Anzahl
Bodenrichtwert €/m ²	126	45	101	75	88	11	72	9
Preis in €/ m ² Wohnfläche	1.262		1.201		876			
wirtsch. Restnutzungsdauer	32		38		33			
Wohnfläche in m ²	81		75		37			
Liegenschaftszinssatz	2,9 (2,2-4,3)		4,4 (3,1-5,8)		5,8 (3,6-8,1)			
Reinertragsfaktor	21 (18-25)		19 (15-24)		15 (12-19)			
Rohetragsfaktor	17 (13-19)		15 (12-19)		11 (9-14)			

Individueller Wohnungsbau, Weiterverkauf, Baujahr nach 1990	Mittelwert (2/3-Spanne)	Anzahl
Bodenrichtwert €/m ²	86	82
Preis in €/ m ² Wohnfläche	1.629	
wirtsch. Restnutzungsdauer	58	
Wohnfläche in m ²	121	
Liegenschaftszins	3,6 (2,6-4,7)	
Reinertragsfaktor	25 (20-31)	
Rohetragsfaktor	20 (17-25)	

Individueller
Wohnungs-
bau

5.5 Sachwertfaktoren nach § 14 ImmoWertV

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

Untersuchungen des Gutachterausschusses haben ergeben, dass die aus den NHK 2010 ermittelten Sachwerte oft von den im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielten Kaufpreisen (Verkehrswerte) abweichen. Der Gutachterausschuss hat deshalb zur Anpassung an die Marktlage aus den tatsächlich gezahlten Kaufpreisen der Jahre 2011 bis 2014 Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Doppelhaushälften und Reihenhäuser ermittelt.

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

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

NHK 2010

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

Dem Gutachterausschuss stand eine Stichprobe mit folgenden Kennwerten zur Verfügung:

	Anzahl	BRW €/m²	Preis €/m² WOFL	Gesamtkaufpreis €	Baujahr	BGF
Mittelwerte	160	80	1.490	178.400	1999	198
2/3-Spannen		75 – 100	1.235 – 1.845	139.000 – 240.250	1994 -2006	150 -264

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

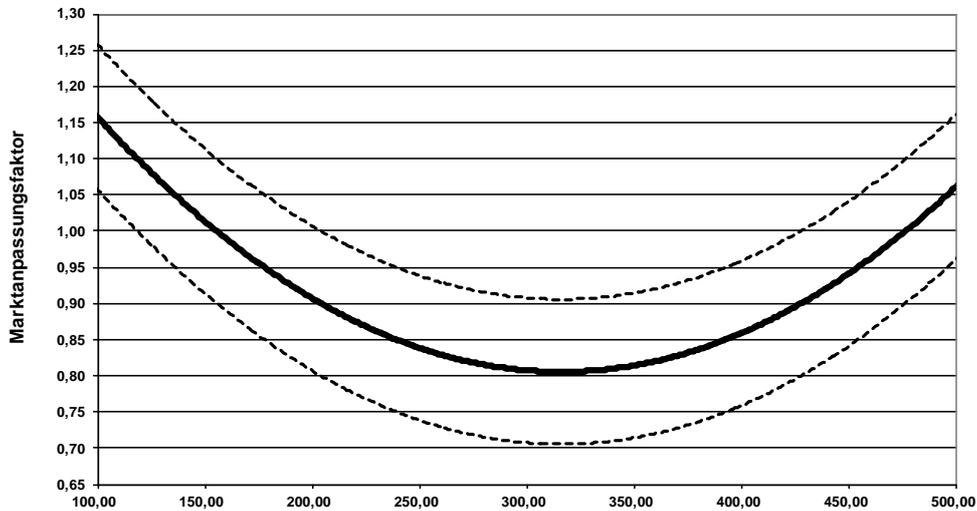
Sachwertfaktoren in Abhängigkeit vom Bodenricht- und vorläufigem Sachwert								
vorläufiger Sachwert bis (in €)	BRW (in €/m²) bis						Gesamt	
	50	75	100	125	150	175	Anzahl	MW
125.000		1,21	1,09	1,15			9	1,17
150.000		1,13	0,94			1,07	21	1,09
175.000		0,95	0,94	1,05	1,13		33	0,96
200.000		0,88	0,85				24	0,86
225.000		0,84	0,85	0,95	1,32	0,67	20	0,87
250.000		0,83	0,81			1,21	12	0,85
275.000	0,86	0,80	0,84				7	0,84
300.000		0,83	1,00		1,17	0,79	11	0,92
350.000		0,77	0,74	0,75		1,05	15	0,85
400.000		0,82	0,70				3	0,78
600.000		0,91	0,78			1,40	5	0,96
Gesamt	0,86	0,95	0,88	0,99	1,21	1,01	160	0,93

Sachwertfaktoren in Abhängigkeit vom Gebäudetyp						
Gebäudekatalog der Normalherstellungskosten			Sachwertfaktor für Einfamilienhäuser			
			Baujahre bis 1990		Baujahre ab 1991	
Gebäu- detyp	Beschreibung	Systemzeichnung	Fallzahl	NHK 2010 (2/3-Spanne)	Fallzahl	NHK 2010 (2/3-Spanne)
1.01	Einfamilienhaus, freistehend Keller-, Erd-, vollausgebautes Dachgeschoss		13	1,09 (0,82 - 1,44)	9	0,82 (0,79 - 0,86)
1.02	Einfamilienhaus, freistehend Keller-, Erd-, nicht ausgebautes Dachgeschoss		-	-	2	*
1.11	Einfamilienhaus, freistehend Keller-, Erd-, Obergeschoss, voll ausgebautes Dachgeschoss		-	-	1	*
1.12	Einfamilienhaus, freistehend Keller-, Erd-, Ober-, nicht ausge- bautes Dachgeschoss		-	-	1	*
1.21	Einfamilienhaus, freistehend Erd-, vollausgebautes Dach- geschoss, nicht unterkellert		-	-	34	0,82 (0,71 - 0,92)
1.22	Einfamilienhaus, freistehend Erd-, nicht ausgebautes Dach- geschoss, nicht unterkellert		-	-	8	0,82 (0,71 - 0,88)
1.23	Einfamilienhaus, freistehend Erdgeschoss, Flachdach, nicht unterkellert		-	-	3	1,02 (0,80 - 1,20)
1.31	Einfamilienhaus, freistehend Erd-, Ober-, voll ausgebautes Dachgeschoss ,nicht unterkellert		-	-	3	1,16 (0,84 - 1,47)
1.33	Einfamilienhaus, freistehend Erd-, Obergeschoss, Flachdach, nicht unterkellert		-	-	5	1,01 (0,93 - 1,10)
2.01	Doppel- und Reihenendhaus, Keller-, Erd-, voll ausgebautes Dachgeschoss		3	0,84 (0,70 - 0,96)	1	*
2.11	Doppel- und Reihenendhaus, Keller-, Erd-, Ober-, voll ausge- bautes Dachgeschoss		1	*	2	*
2.12	Doppel- und Reihenendhaus, Keller-, Erd-, Ober-, nicht ausge- bautes Dachgeschoss		-	-	1	*
2.21	Doppel- und Reihenendhaus, Erd-, voll ausgebautes Dach- geschoss, nicht unterkellert		2	*	30	0,94 (0,79 - 1,06)
2.22	Doppel- und Reihenendhaus, Erd-, nicht ausgebautes Dach- geschoss, nicht unterkellert		-	-	2	*
2.23	Doppel- und Reihenendhaus, Erdgeschoss, Flachdach, nicht unterkellert		-	-	1	*
2.31	Doppel- und Reihenendhaus, Erd-, Ober-, voll ausgebautes Dachgeschoss ,nicht unterkellert		-	-	2	*
2.32	Doppel- und Reihenendhaus, Erd-, Ober-, nicht ausgebautes Dachgeschoss, nicht unterkellert		-	-	6	0,95 (0,88 - 1,00)
2.33	Doppel- und Reihenendhaus, Erd-, Obergeschoss, Flachdach, nicht unterkellert		-	-	5	0,94 (0,83 - 1,03)
3.01	Reihenmittelhaus, Keller-, Erd-, voll ausgebautes Dachgeschoss		-	-	3	0,94 (0,91 - 0,97)
3.12	Reihenmittelhaus, Keller-, Erd-, Ober-, nicht ausge- bautes Dachgeschoss		-	-	2	*
3.13	Reihenmittelhaus, Keller-, Erd-, Ober-, Flachdach		4	1,36 (1,03 - 1,82)	-	-
3.21	Reihenmittelhaus, Erd-, voll ausgebautes Dach- geschoss, nicht unterkellert		-	-	3	0,83 (0,73 - 0,89)
3.23	Reihenmittelhaus, Erdgeschoss, Flachdach, nicht unterkellert		-	-	6	0,97 (0,84 - 1,15)
3.31	Reihenmittelhaus, Erd-, Ober-, voll ausgebautes Dachgeschoss ,nicht unterkellert		-	-	3	1,09 (0,92 - 1,34)

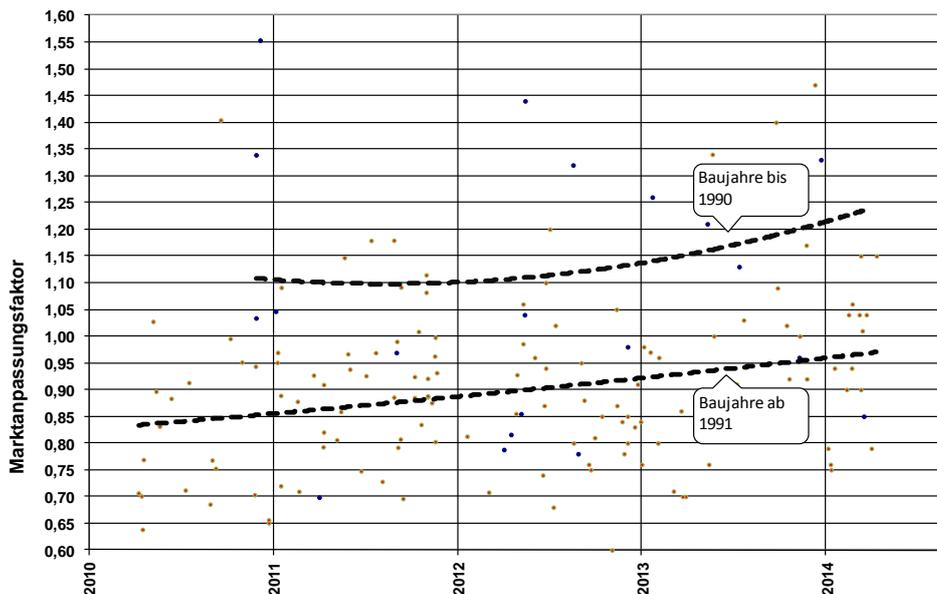
Sachwertfaktoren in Abhängigkeit vom Gebäudetyp						
Gebäudekatalog der Normalherstellungskosten			Sachwertfaktor für Einfamilienhäuser			
			Baujahre bis 1990		Baujahre ab 1991	
Gebäu- detyp	Beschreibung	Systemzeichnung	Fallzahl	NHK 2010 (2/3-Spanne)	Fallzahl	NHK 2010 (2/3-Spanne)
3.32	Reihenmittelhaus, Erd-, Ober-, nicht ausgebautes Dachgeschoss, nicht unterkellert		-	-	2	*
3.33	Reihenmittelhaus, Erd-, Obergeschoss, Flachdach, nicht unterkellert		-	-	2	*
gesamt			23	1,08 (0,85 - 1,34)	137	0,89 (0,75 - 1,03)

Die Sachwertfaktoren auf Basis NHK 2010 liegen im Mittel 10 % höher als die Sachwertfaktoren auf Basis NHK 2000.

Marktanpassungsfaktor
auf Basis NHK 2010
Anpassungsbereich



vorläufiger Sachwert in Tausend €
Entwicklung Marktanpassungsfaktor
auf Basis NHK 2010



6. Zusammenfassung

Im vorliegenden Grundstücksmarktbericht wurden die wesentlichen Daten des Grundstücksmarktes 2015 in der Landeshauptstadt Schwerin für alle Interessenten zusammengestellt.

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

Für das Jahr 2015 lässt sich zusammenfassend sagen:

Die Anzahl der Verträge ist zurück gegangen, vor allem der Verkauf unbebauter Bauflächen. Der Flächenumsatz ist um 11 % gestiegen, begründet u.a. in dem Verkauf einzelner großer landwirtschaftlich genutzter Flächen. Der Geldumsatz ist um 4 % gesunken, insbesondere bei den bebauten Bauflächen wurde weniger Geld umgesetzt.

Die Gewerbebaulandpreise befinden sich weiterhin auf niedrigem Niveau, da sich dieser Teilmarkt zu einem reinen Käufermarkt entwickelt hat. Die Preise für gewerbliche Baugrundstücke liegen zwischen 5 und 40 €/m². In zentralen Spitzenlagen der Innenstadt liegt das Bodenrichtwertniveau zwischen 485 und 1050 €/m². Damit ist erstmals die Schallmauer von 1.000 €/m² durchbrochen worden. Die Preise bei Baugrundstücken für den individuellen Wohnungsbau sind seit 2011 um 12 % gestiegen. Für individuell genutzte Wohnhäuser sind die preisbestimmenden Merkmale die Lage des Grundstückes, das Baujahr und der Bau- und Unterhaltungszustand der Gebäude. Die durchschnittlichen Erlöse pro Quadratmeter Wohnfläche liegen für sanierte Objekte bzw. Neubauten bei freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern zwischen 1.530 und 1.900 €/m², bei Doppelhaushälften und Reihenendhäusern zwischen 1.270 und 1.900 €/m². Bei Reihemittelhäusern liegt das Preisniveau zwischen 1.260 und 1.970 €/m². Damit sind die Preise überwiegend gestiegen, zum Teil sogar erheblich.

Die Preise pro Quadratmeter Wohnfläche für Mehrfamilienhäuser mit einfacher Ausstattung (nicht saniert) sind um 25 % gestiegen und betragen 564 €/m². Bei Mehrfamilienhäusern mit durchschnittlicher Ausstattung sind die Preise um 8 % auf 892 €/m² Wohnfläche gestiegen.

Es wurden im Berichtsjahr 225 Verträge von Eigentumswohnungen zugeleitet, nach 210 Verträgen im Jahr 2014. Das Preisniveau für Erstverkäufe von Eigentumswohnungen nach Neubau beträgt im Mittel 1.410 €/m² Wohnfläche. Bei einer Eigentumswohnung nach Umwandlung, im Wesentlichen in sanierten Altbauten, konnten im Mittel 1.505 €/m² erzielt werden. Die Weiterveräußerung der Bestandsimmobilien dieser Marktsegmente liegt ca. 30 % unter diesen Preisen. Hochwertige und komfortable Eigentumswohnungen (im Neubau oder sanierten Altbau) werden im Erstverkauf durchschnittlich zu einem Preis von 2.640 €/m² Wohnfläche verkauft. Alle genannten Quadratmeterpreise schließen den Bodenwert mit ein.

Die Preise für Grundstücke mit abrissswürdiger Bausubstanz betragen derzeit ca. 77 % des maßgeblichen Bodenrichtwertes. Die Spanne reicht von 38 bis 112 % des Bodenrichtwertes.

Die Anzahl von Zwangsversteigerungen ist mit 6 Zuschlagsbeschlüssen (Vorjahr 16) weiterhin auf einem niedrigen Niveau.

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

Anlage 1

Dienstleistungen des Gutachterausschusses

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

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

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

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

Zur Beantragung können die nachstehenden Formulare verwendet werden.

Gutachten:

Gutachten können über

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

beim Gutachterausschuss beantragt werden.

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

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

Auskünfte über Bodenrichtwerte:

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

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

Auskunft aus der Kaufpreissammlung:

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

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

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

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



Bestellung für Bodenrichtwertkarte / Grundstücksmarktbericht

Antragsteller:

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

Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Landeshauptstadt Schwerin
-Geschäftsstelle-
Postfach 12 63

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

19362 Parchim

Bestellung:

Ich/ wir bestelle/n hiermit Stück

“Bodenrichtwertkarte” für die Landeshauptstadt Schwerin zum Stichtag

zum Preis von 45,- €.

Ich/ wir bestelle/n hiermit Stück

“ Grundstücksmarktbericht” Landeshauptstadt Schwerin des Jahres

zum Preis von 40,- €.

Ich/ wir bestelle/n hiermit Stück

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

zum Preis von 40,- €.

.....
Ort, Datum

.....
Unterschrift



Name des Antragsstellers			
Straße			
PLZ, Ort			
Telefon		Fax	

Antrag auf Erstellung eines Gutachtens

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

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

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

beantragt. Das Gutachten wird in _____ facher Ausfertigung benötigt.

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

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

Name und Anschrift des Eigentümers, falls dieser nicht Antragsteller ist	

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

An Unterlagen sind beigefügt:

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

Fremdüberbauten sind auf dem Grundstück vorhanden keine vorhanden
Wenn vorhanden

- ja Mitbewertung (Anlage Einverständniserklärung des Eigentümer) nein Nichtbewertung

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

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

Für die Erstellung des Gutachtens werden Gebühren und Auslagen gem. Kostenverordnung für Amtshandlungen der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und deren Geschäftsstellen (GAKostVO M-V) vom 12.07.2007, die zuletzt durch Verordnung vom 15. Juli 2014 (GVOBl. M-V S. 389) geändert worden ist, nach § 1 Tarifstelle 1 erhoben.

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

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

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

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

.....
Ort, Datum

.....
Unterschrift

Gebühren für die Erstattung von Gutachten über bebaute Grundstücke nach Höhe des im Gutachten ermittelten Wertes nach der Kostenverordnung für Amtshandlungen der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und deren Geschäftsstellen (GAKostVO M-V) vom 12.07.2007, die zuletzt durch Verordnung vom 15.07.2014 geändert worden ist, § 1, Tarifstelle 1

Gebührentarif

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

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

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

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



Bodenrichtwertauskunft - gem. § 196 Baugesetzbuch (BauGB)

Antragsteller:

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

Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Landeshauptstadt Schwerin
-Geschäftsstelle-
Postfach 12 63

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

19362 Parchim

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

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

Mir ist bekannt, dass eine Gebühr gem. Kostenverordnung für Amtshandlungen der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und deren Geschäftsstellen (GAKostVO M-V) vom 12.07.2007, die zuletzt durch Verordnung vom 15.07.2014 geändert worden ist, nach § 1, Tarifstelle 2 erhoben wird. Die Grundgebühr beträgt 20,- € , zuzüglich für jeden Bodenrichtwert 2,- €.

.....
Ort, Datum

.....
Unterschrift



Antrag auf Auskunft aus der Kaufpreissammlung

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

An den
GUTACHTERAUSSCHUSS
 für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Schwerin
 - Geschäftsstelle -
 Postfach 12 63
 19362 Parchim

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

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

• **unbebautes Grundstück**

Bauland für:

- Ein-bis Mehrfamilienhaus
- Geschossbauweise
- Kerngebiet (MK)
- Gewerbe (GE)

Werdendes Bauland

- Bauerwartungsland
- Rohbauland

sonstiges

- Landwirtschaft
- Gartenland
- Forstwirtschaft
- Wochenendgrundstück

Grundstücksgröße:

• **Wohnungseigentum**

• Erstverkauf

• Weiterveräußerung

Baujahr Wohnfläche Geschoss Sanierungsjahr

- ohne Stellplatz
- Stellplatz
- Tiefgaragenstellplatz
- Carport
- Einzelgarage

• **Teileigentum**

• Erstverkauf

• Weiterveräußerung

Baujahr Nutzfläche Geschoss Sanierungsjahr

- ohne Stellplatz
- oberird. Stellplatz
- Tiefgaragenstellplatz
- Carport
- oberird. Einzelgarage

• **bebautes Grundstück**

Baujahr/
 Jahr der
 baul.Veränderung,
 Sanierung Wohnfläche/
 Nutzfläche m² Grundstücksgröße m²

- Einfamilienhaus
- Doppelhaus
- Reihenhau
- Mehrfamilienhaus
- Wohn- und Geschäftshaus

Zusätzliche Angaben :

Die erlangten Daten dürfen nur zu dem Zweck verwendet werden, zu dessen Erfüllung sie erteilt wurden (§ 13 Abs. 4 GutALVO M-V). Eine unbefugte Weitergabe an Dritte ist unzulässig. Für die Auskunft werden Gebühren gem. Kostenverordnung für Amtshandlungen der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und deren Geschäftsstellen (GAKostVO M-V) vom 12.07.2007, die zuletzt durch Verordnung vom 15. Juli 2014 (GVOBl. M-V S. 389) geändert worden ist, erhoben. Die Grundgebühr beträgt 50,- €, zuzüglich für jeden mitgeteilten Kaufpreis 5,- €. Bei einer Auskunft deren Gesamtgebühr 200,- € übersteigt, ist die Vereinbarung von Gebührenermäßigungen zulässig. Der Antragssteller verpflichtet sich, die anfallenden Kosten zu übernehmen.

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

mit diesem Fragebogen möchten wir um Ihre Mithilfe bei der Erarbeitung des Schweriner Mietspiegels bitten. Wir benötigen die Mieten ab dem Jahr 2012. Die Mitwirkung an dieser Erhebung ist freiwillig und dient der Schaffung einer repräsentativen Datengrundlage. Füllen Sie bitte die Felder aus und senden Sie den Fragebogen an die angegebene Adresse zurück oder geben Sie ihn im Stadthaus ab. Nur eine rege Teilnahme führt zu einer sicheren Datengrundlage.

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

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

**Am Packhof 2-6
19053 Schwerin**

Tel.: 0385 / 545 1411
Fax: 0385 / 545 2709
E-Mail: judith.kobel@kreis-lup.de

ausgestellt am.....

Angaben zum Gebäude

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

Angaben zur Wohnung

Wie beurteilen Sie die Lage Ihrer Wohnung?	O = gute Lage	O = mittlere Lage	O = mäßige Lage
Geschoss	O = Erdgeschoss O = Obergeschoss	O = Souterrain welches: (z.B. 1)	O = Dachgeschoss O = Maïssonette
		abgeschlossene Wohnung	O = ja O = nein

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

Beheizung (überwiegend vorhandene Heizungsart)	O = Einzelöfen (Öl, Gas, Nachtspeicher) O = Etagenheizung (Öl oder Gas) O = Zentralheizung (Öl, Gas oder Fernwärme) O = Fußbodenheizung O = Kamin, Klimaanlage, Solarkollektoren, Wärmepumpen
Sanitäre Anlagen	O = kein Bad O = einfaches Bad mit WC (Installation auf Putz, teilweise gefliest, freistehende Wanne, ein Waschtisch, WC) O = durchschnittliches Bad (Installation unter Putz, gefliest, Wanne oder Dusche, ein Waschtisch, WC) O = aufwendiges Bad (gefliest, hochwertig, Wanne und Dusche, mehrere Waschtische, Bidet) O = zwei Bäder (wie vor, Gäste-WC, Whirlpool, Sauna)
Fußböden (überwiegend vorhandener Belag)	O = einfachste Beläge (Estrich, unbehandelte Holzdielung) O = einfache Beläge (PVC, Holzdielen, Nadelfilz, Nassräume: Fliesen; untere Preisklasse) O = durchschnittliche Beläge (Teppichboden, Laminat, Linoleum, Nassräume: Fliesen; mittlere Preisklasse) O = bessere Beläge (Laminat, hochwertige Dielung; Kork, Nassräume: Fliesen,) O = überdurchschnittl. Beläge (Vinylboden) O = hochwertige Beläge (Natursteinplatten, Marmor, Edelfholz, Parkett, etc.)

Bitte wenden!

Fenster	<input type="checkbox"/> = Holz mit Einfachverglasung, Holzverbundfenster, Kastenfenster <input type="checkbox"/> = Holz oder Aluminium/Kunststoff mit Zweifachverglasung <input type="checkbox"/> = Holz oder Aluminium/Kunststoff mit Dreifachverglasung (aufwendige Rahmen) <input type="checkbox"/> = große raumhohe Fensterflächen, Spezialverglasung, (Schall- u. Sonnenschutz)
Küche	<input type="checkbox"/> = ohne Einbauküche, nur Anschlüsse vorhanden <input type="checkbox"/> = Herd oder / und Spüle <input type="checkbox"/> = normale Einbauküche (vom Vermieter: Herd, Spüle, Schränke; untere Preisklasse) <input type="checkbox"/> = bessere Einbauküche (vom Vermieter: Herd, Spüle, Schränke, Kühlschrank; mittlere Preisklasse) <input type="checkbox"/> = komfortable Einbauküche (wie vor jedoch mit Geschirrspüler; hochwertige Materialien und Geräte)
Besonderheiten (Mehrfachnennung)	<input type="checkbox"/> = barrierefrei <input type="checkbox"/> = Personenaufzug <input type="checkbox"/> = Balkon /Loggia <input type="checkbox"/> = Terrasse <input type="checkbox"/> = Stellplatz: Mietpreis€ <input type="checkbox"/> = Rollläden (Beschattungsanlagen) <input type="checkbox"/> = <input type="checkbox"/> =

Angaben zum Wohnumfeld

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



**Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Landeshauptstadt Schwerin**

Rücksendung an

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

FAX 0385 545 2709

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

Allgemeine und grundstücksbezogene Daten

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

Gebäudedaten

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

Mietvertrag

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

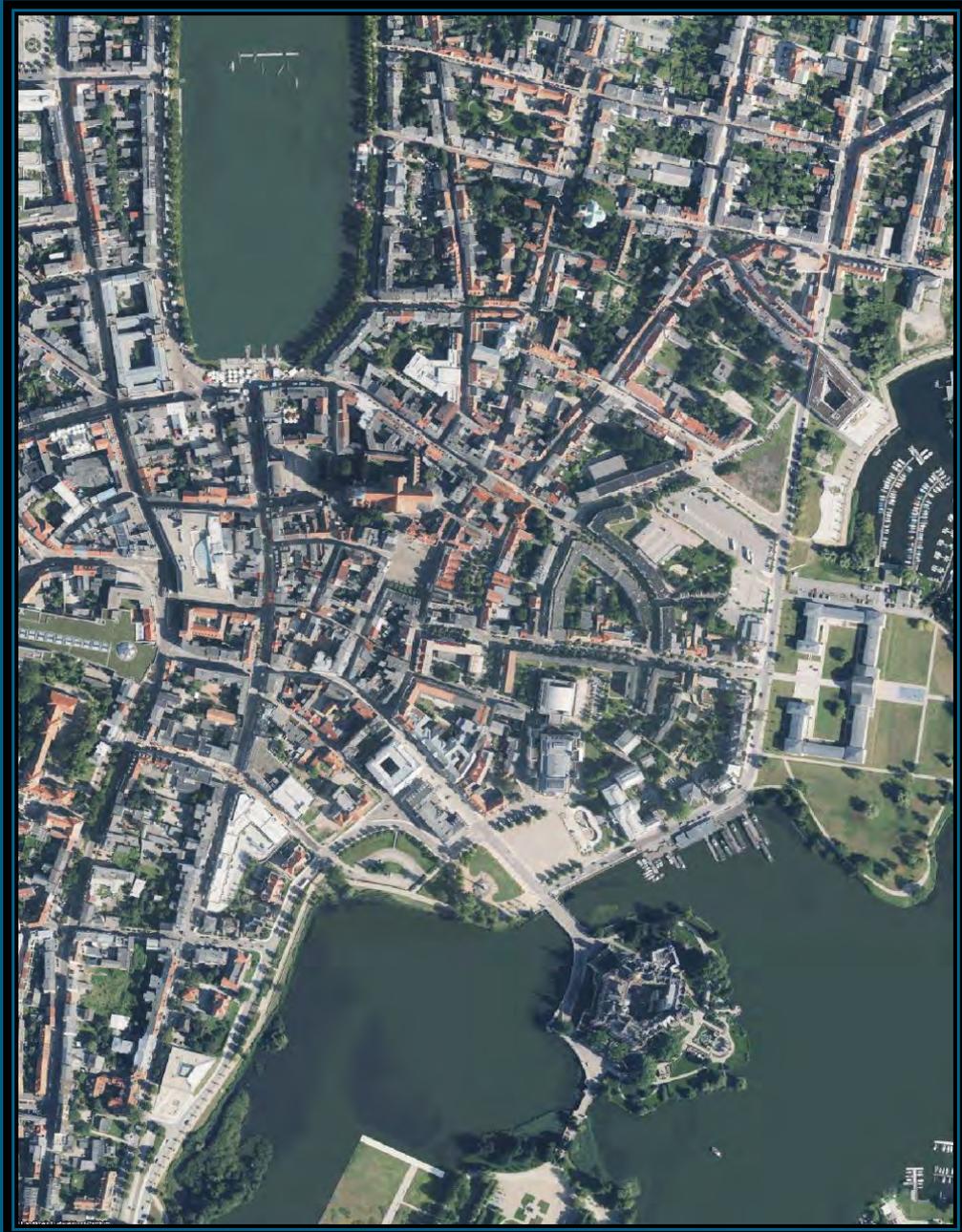
Nutzfläche

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

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

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

Mietspiegel der Landeshauptstadt Schwerin 2016 / 2017



Qualifizierter Mietspiegel 2016 / 2017

gemäß § 558 d des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB)

Der Mietspiegel ist durch den Arbeitskreis Mietspiegel unter Mitwirkung von

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

nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen (mathematisch statistische Methoden) erstellt und am **14.12.2015** einvernehmlich beschlossen worden.

Vorbemerkungen

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

Für den Mietspiegel 2016/2017 wurden frei vereinbarte Mieten aus dem Zeitraum 01.09.2011 bis 31.08.2015 verwendet. Für die Erstellung des Mietspiegels standen Daten von 17.912 Mietwohnungen zur Verfügung. Dabei handelt es sich um 8.462 Bestandsmieten und 9.450 Neuvermietungen. Diese Stichprobe ist ausreichend und liefert somit sichere Angaben zur Feststellung einer ortsüblichen Vergleichsmiete. Für die belegten Felder in der Tabelle 2 des Mietspiegels liegen Daten aus mindestens 20 Mietverträgen vor.

In den Mietspiegel nicht mit eingeflossene Mietbestände:

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

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

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

Zweck

Der Mietspiegel dient zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete.

Weitere Aufgaben

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

Beratungen:

DMB

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

Haus und Grund Schwerin e.V.

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

Landeshauptstadt Schwerin

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

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

Schutzgebühr: 1,- €

Anwendung des Mietspiegels

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

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

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

voll modernisiert: wie modernisiert allerdings zusätzliche Aufwertung durch Entkernung, Teilrückbau, Änderungen der Wohnungszuschnitte (z.B. Tageslichtbad).
 - 2.2 Für die **Baualtersklassen 1 und 4** ist das Mietobjekt seiner **Ausstattung** entsprechend, nach dem Punktesystem in der nachfolgenden **Tabelle 1** zu bewerten. Zu den Beurteilungskriterien gehören qualitative Aussagen zu Fenstern, Heizung, sanitäre Anlagen, Küche und Fußböden. Je nach Art und Qualität der eingebauten Materialien wird eine entsprechende Einstufung vorgenommen. Die Einstufung jedes einzelnen Kriteriums muss mit mindestens einem Punkt beginnen. Die Summe der Punkte ergibt den vorhandenen Ausstattungsgrad.
3. Im Mietspiegelfeld der Baualtersklasse 1 A mit einer Wohnungsgröße über 100 m² ist die ortsübliche Vergleichsmiete einschließlich eines Tiefgaragenstellplatzes ausgewiesen.
4. Das Mietobjekt ist der **Wohnungsgröße** in **Tabelle 2** zuzuordnen und im Anschluss kann der sich ergebene **Mittelwert** entsprechend abgelesen werden.
5. Die Zuordnung des Mietobjektes zum Stadtteil (Übersicht auf der Rückseite der Broschüre) erfolgt im nächsten Schritt. Der Mittelwert ist mit dem Wert aus der **Tabelle 3** zu korrigieren, sofern für den Stadtteil und die Baualtersklasse ein **Lagefaktor** ausgewiesen ist.
6. Verfügt die Wohnung über einen **Balkon bzw. eine Terrasse** (auch bei Gartenanteilen) ist gemäß **Tabelle 4**, je nach Baualtersklasse, ein Zuschlag zu berücksichtigen.
7. Handelt es sich bei der Wohnung um ein **Apartment** mit einer Größe bis 30 m², so ergibt sich gemäß **Tabelle 5** für die Baualtersklasse 4 entsprechend der jeweiligen Ausstattung ein Zuschlag.
8. Weitere Berücksichtigungen von **mietpreisbeeinflussenden Faktoren**, die durch die, dem Mietspiegel zugrunde liegende, repräsentative Stichprobe nicht vollständig erfasst werden, sind möglich.
9. Die Tabellenfelder (3 Felder) mit einer Anzahl unter 30 Datensätzen erfüllen nicht die Anforderungen an einen qualifizierten Mietspiegel (siehe „Hinweisen zur Erstellung von Mietspiegeln“ des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)).
10. Bei 8 weiteren Mietspiegelfeldern kann auf Grund der Datenlage eine Belegung der Felder nicht erfolgen, da die Feldbesetzung bei unter 20 Mietwerten liegt und somit ist keine ausreichende Fallzahl für eine statistisch gesicherte Aussage vorhanden.

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

Tabelle 1: Punktesystem für die Ausstattung von Mietwohnungen

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

Baualterklasse		Ausstattungsmerkmale / -punkte		Wohnungsgröße				
				bis 40 m ²	bis 60 m ²	bis 80 m ²	bis 100 m ²	über 100 m ²
1	Neubau Baujahr ab 2010	1 A	16 bis 19		nicht belegt	8,00 20 (---)	8,10 22 (8,00-8,50)	9,35* 33 (8,90-9,90)
	Wohnungsbau Baujahr 1992 bis 2009	1 B	13 bis 15		5,50 179 (5,20-5,70)	5,45 201 (5,20-5,50)	5,75 90 (5,40-6,30)	nicht belegt
			16 bis 19		6,20 74 (5,52-6,98)	6,35 112 (5,52-6,70)	6,15 49 (5,60-6,57)	nicht belegt
2	Wohnungsbau Baujahr 1957 bis 1991	2 A	voll modernisiert	6,85 31 (6,51-7,00)	6,25 194 (5,70-7,87)	5,80 153 (5,70-6,00)	nicht belegt	nicht belegt
		2 B	modernisiert	5,10 1.082 (4,70-5,70)	5,00 5.570 (4,90-5,20)	5,10 1.570 (4,90-5,46)	4,95 77 (4,40-5,51)	4,60 121 (4,30-4,80)
3		nicht modernisiert	4,15 745 (4,05-4,50)	4,05 2.302 (4,00-4,25)	4,00 674 (3,90-4,21)	4,05 32 (3,95-4,34)	4,00 84 (3,95-4,11)	
4	Altbau Baujahr bis 1956 voll modernisiert / modernisiert	4 A	bis 15	5,55 320 (5,40-6,00)	5,45 1.382 (5,35-5,62)	5,40 422 (5,20-5,59)	5,30 101 (5,10-5,75)	5,20 36 (4,82-5,44)
		4 B	16 bis 19	6,80 274 (6,00-7,94)	5,90 621 (5,35-6,69)	6,00 394 (5,47-6,68)	6,05 207 (5,28-6,90)	5,95 139 (5,10-6,89)
		4 C	über 19	7,95 23 (7,44-8,50)	6,85 86 (6,33-7,56)	6,70 106 (6,13-7,40)	6,90 87 (5,96-7,84)	6,55 45 (5,62-7,50)
5	Altbau Baujahr bis 1956 nicht modernisiert			4,45 34 (4,40-4,75)	4,45 111 (4,35-4,96)	nicht belegt	nicht belegt	nicht belegt

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

* mit Stellplatz Tiefgarage

Tabelle 3: Lagefaktoren

Stadtteil	Baualtersklassen					
	1	2 A	2 B	3	4	5
Altstadt *	- 0,20		- 0,20	- 0,20	- 0,20	- 0,20
Feldstadt	- 0,20		- 0,20	- 0,20	- 0,20	- 0,20
Paulsstadt	- 0,05				- 0,05	- 0,05
Schelfstadt *	+ 0,30				+ 0,30	+ 0,30
Weststadt	+/- 0	+/- 0	+/- 0	+/- 0	+/- 0	+/- 0
Lankow			+ 0,05	+ 0,15		
Großer Dreesch			- 0,05	+ 0,15		
Krebsförden				- 0,10		
Neu Zippendorf			- 0,10	+/- 0		
Mueßer Holz			- 0,25	+/- 0		

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

* Für die Stadtteile Altstadt und Schelfstadt liegen weniger als 100 Fälle vor, sodass diese Lagefaktoren die Anforderungen an einen qualifizierten Mietspiegel nicht erfüllen.

Für das Vorhandensein eines **Balkons** bzw. einer **Terrasse** (auch bei Gartenanteilen) ergab sich nach Auswertung des Datenmaterials ein **Zuschlag in Höhe von 0,10 €/m² Wohnfläche** je nach Baualtersklasse. Zu weiteren Besonderheiten, wie z.B. ein Aufzug im Gebäude, kann auf Grund des nicht ausreichenden Datenmaterials keine Aussage getroffen werden.

Tabelle 4: Zuschlag Besonderheit

Besonderheit	Baualtersklassen					
	1	2 A	2 B	3	4	5
Balkon/Terrasse	+ 0,10				+ 0,10	+ 0,10

Bei der Auswertung hat sich für den Wohnungstyp Apartments bei der **Baualtersklasse 4** ein **Zuschlag** in Abhängigkeit von den Ausstattungspunkten ergeben. Unter Apartments sind alle in sich abgeschlossenen **1- und 2-Raum-Wohnungen bis 30 m² Wohnfläche** zu verstehen. Die Wohnungen (unmöbliert) verfügen über eine Küche bzw. Kochnische und ein Bad.

Tabelle 5: Zuschlag Apartments

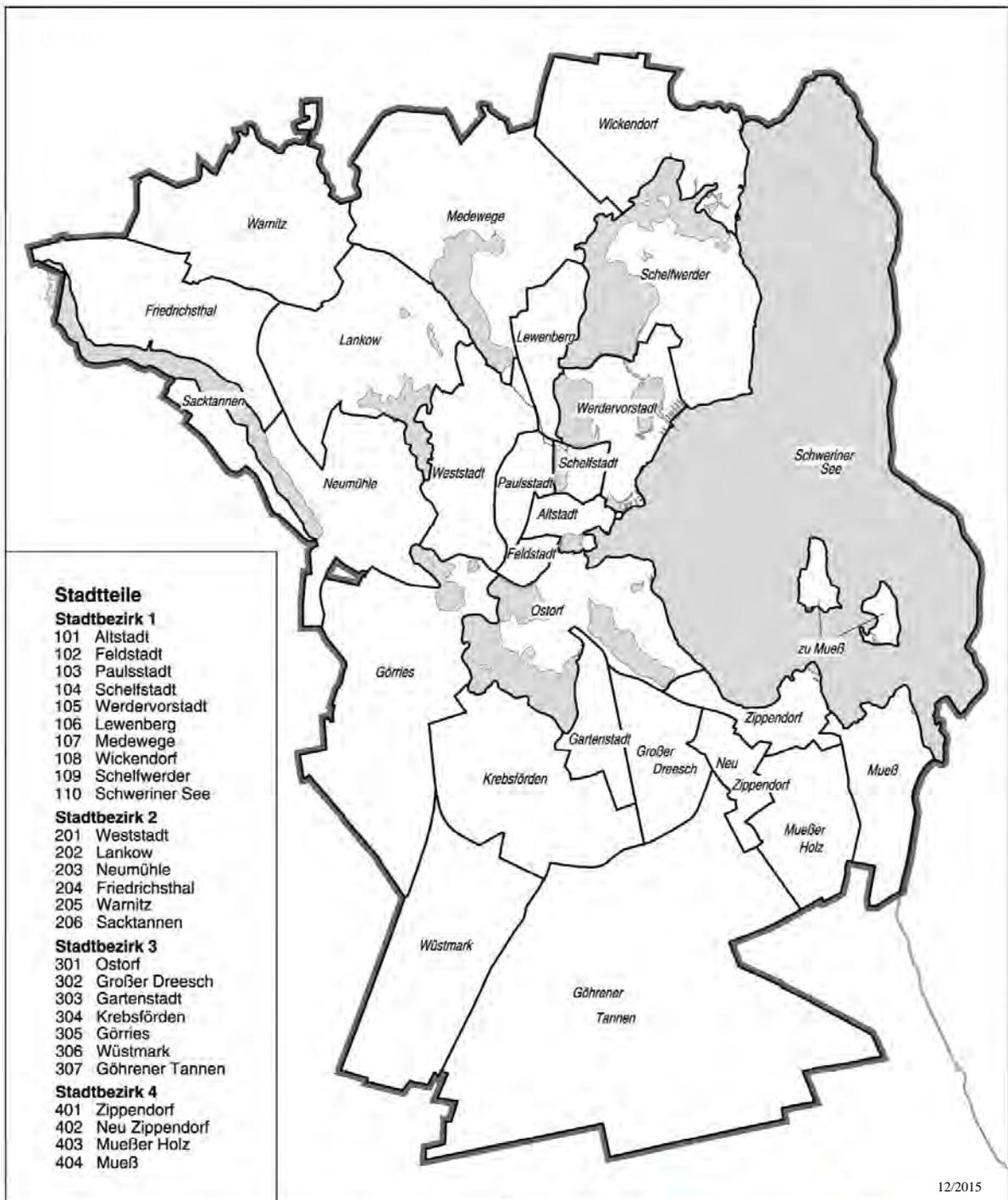
Besonderheit	Baualtersklassen	
	4 A	4 B
Apartments bis 30 m ² Wohnfläche	+ 0,25	+ 0,85

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

Beispiel:

Wohnung in einem Mehrfamilienhaus im Stadtteil Paulsstadt, Baujahr 1920, im Jahr 2004, voll modernisiert, Wohnungsgröße 50 m², mit Balkon

1.	Baualtersklasse bis 1956 (Tabelle 2)	= Zeile 4 oder 5
2.1	voll modernisiert: Fenster, Heizung, sanitäre Anlagen, Elektroanlagen und Dach = Baualtersklasse 4	= Zeile 4
2.2	Ausstattungspunkte (nach Tabelle 1)	
	Fenster: Holz mit Zweifachverglasung	3 Punkte
	Heizung: Zentralheizung, Gas	4 Punkte
	Sanitäre Anlagen: durchschnittliches Bad	4 Punkte
	Küche: Einrichtung durch den Mieter	1 Punkt
	Fußböden: durchschnittliche Beläge - Laminat, Fliesen in Küche und im Sanitärbereich	3 Punkte
	Ausstattungspunkte insgesamt:	= 15 Punkte
3.	Wohnungsgröße bis 60 m ² (nach Tabelle 2)	
	Mittelwert (Tabelle 2)	= 5,45 €/m²
	Spanne (Tabelle 2) = 5,35 – 5,62 €/m ²	
4.	Lagefaktor (Tabelle 3) Stadtteil Paulsstadt, Baualtersklasse 4	- 0,05 €/m²
5.	Mietpreisbildender Faktor - Zuschlag Balkon (Tabelle 4)	+ 0,10 €/m²
6.	Mietpreisbildender Faktor - Zuschlag Apartments (Tabelle 5) Wohnungsgröße über 30 m ² → kein Zuschlag	+ --
7.	Zu- bzw. Abschläge	+ / - ...?.....
	ortsübliche Vergleichsmiete	= 5,50 €/m²
		=====



12/2015

Stadtteilübersicht

- Stadtgrenze
- Stadtteilgrenzen



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

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

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

Markt für Wohnimmobilien 2015

Preise steigen, Umsätze nach Kaufverträgen vielfach konstant

Blitzumfrage des Deutschen Städtetages mit Prognose für 2016

In einer Blitzumfrage ermittelte der Deutsche Städtetag zu Jahresbeginn in 56 großen Städten die Entwicklungstendenzen des Marktes für Wohnimmobilien im vergangenen Jahr. Das Ergebnis: Die Umsätze (Kaufvertragszahlen) sind in knapp einem Drittel aller Städte rückläufig, in knapp einem weiteren Drittel auf Vorjahresniveau, in einem guten Drittel wurde eine Steigerung ermittelt. Bei Baugrundstücken ist die Entwicklung konstant bis rückläufig, bei bebauten Grundstücken und Wohnungseigentum dominieren Zuwächse. In rd. 20 Prozent aller Städte wurde eine konstante Preisentwicklung beobachtet, in 76 Prozent aller Städte wurden Steigerungen ermittelt. Lokal liegen jedoch zum Teil deutliche Abweichungen vor.

Datenquelle für die vorliegende Untersuchung sind die Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in den beteiligten Städten. Diese erhalten aufgrund gesetzlicher Verpflichtung u.a. alle von den Notaren beurkundeten Immobilienkaufverträge. Die vorliegenden Analyseergebnisse sind eine erste, auf tatsächlichen Immobilientransaktionen und den dabei gezahlten Kaufpreisen beruhende, fundierte Aussage über das Marktgeschehen des vergangenen Jahres. Zusätzlich werden Erwartungen für das erste Halbjahr 2016 prognostiziert. Die untersuchten Städte sind geografisch den Analyseregionen Nord, Süd und Ost zugeordnet.

Entwicklung 2015 (Abbildung und Tabelle 1)

Die Abbildung stellt dar, in wie vielen Städten prozentual jeweils steigende, konstante oder sinkende Umsatz- oder Preisentwicklungen in den jeweiligen Teilmärkten vorhanden sind. Die Entwicklungstendenzen sind durch die bekannten Pfeile symbolisiert. Tabelle 1 zeigt die Entwicklungen in den einzelnen Städten und zusammengefasst in den Analyseregionen. Hier wird deutlich, dass einheitliche Entwicklungen schwer auszumachen sind. Auffällig sind die nach wie vor starken Preissteigerungen vor allem in süd- und ostdeutschen Städten.

Auffallend ist des Weiteren, dass bei den an der Umfrage beteiligten Städten mit mehr als 500.000 Einwohnern (12) das Preisniveau bei den 1- und 2-Familienhaus- sowie Mehrfamilienhausgrundstücken ausnahmslos deutliche Zuwächse zu verzeichnen hat. Beim Wohnungseigentum trifft das für 11 Städte zu. Auch bei den unbebauten Grundstücken meldeten 11 (individuelle Bauweise) bzw. 10 (Geschosswohnungsbau) Großstädte steigende Preise.

Die Ergebnisse der umfassenden Untersuchung dürfen wiederum mit Spannung erwartet werden.

Prognose 1. Halbjahr 2016 (Tabelle 2)

Aus nahezu allen Städten liegt eine Einschätzung der erwarteten Entwicklung für das erste Halbjahr 2016 vor. Danach werden in allen Analyseregionen im Mittel weiterhin konstante Umsatzverhältnisse und vor allem im Süden und Osten weiter steigende Preisverhältnisse erwartet. Nur vereinzelt sind lokal Umsatzrückgänge prognostiziert.

Detaillierte Analyse

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

Legende für alle Tabellen

Umsatzentwicklung
(nach Kaufverträgen)

↘ eher Rückgang

→ eher Stagnation

↗ eher Zunahme

Preisentwicklung

↓↓ < - 10 %

↓ um - 10 %

↘ um - 5 %

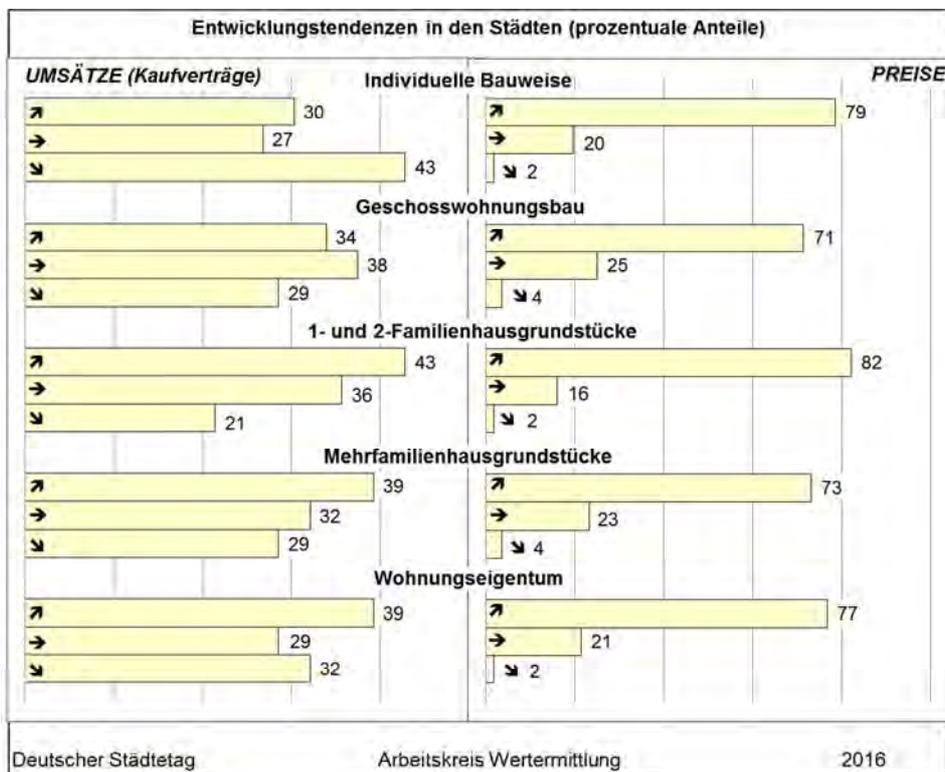
→ um ± 0 %

↑ um + 10 %

↗ > + 10 %

↗ um + 5 %

• keine Angabe



(Abweichungen von 100 % sind rundungsbedingt.)

Tab. 1 Entwicklung der Immobilienmärkte im Jahr 2015											
Stadt	Unbebaute, baureife Grundstücke				Bebaute Grundstücke						
	individuelle Bauweise		Geschosswohnungsbau		1- und 2-Familienhäuser		3- und Mehrfamilienhäuser		Wohnungseigentum		
	Umsatz	Preise	Umsatz	Preise	Umsatz	Preise	Umsatz	Preise	Umsatz	Preise	
Region NORD	↘	↗	↘	↗	→	↗	↘	↗	↘	↗	
Aachen	↘	→	↗	→	↗	→	↗	→	↘	→	
Bielefeld	↘	↗	↘	↗	↘	↗	↘	↗	↘	↗	
Bochum	↗	↗	→	→	↗	→	→	→	↗	→	
Bonn	→	↗	↘	↗	↘	↗	↘	→	↘	↗	
Dortmund	↘	→	↘	↗	↘	↗	↘	↗	→	→	
Duisburg	↗	↗	→	↗	↗	→	↗	↗	↗	→	
Düsseldorf	↘	↗	↗	↑	↘	↗	↘	↗	↘	↑	
Hagen	↗	→	↗	→	↗	→	↗	→	→	↑	
Hamburg	↗	↗	↗	↘	↗	↗	↗	↗	↗	↗	
Hannover	↘	↗	↗	→	↗	↗	↗	↗	↗	↗	
Kassel	↘	↑↑	↘	↑↑	→	↑↑	↘	↘	↘	↗	
Kiel	↘	↑↑	↗	↑↑	↗	↑	↗	↑↑	↘	↑	
Köln	↘	↑	↘	↑	→	↗	↘	↑	→	↗	
Krefeld	↗	↗	↘	→	→	↗	↘	↑	↗	↗	
Leverkusen	↘	↗	→	→	↘	↗	→	↗	↘	↗	
Münster	↘	↑↑	→	→	↘	↗	↘	↗	↘	↗	
Neuss	→	↗	↘	↗	↘	↗	↘	↗	↘	↗	
Remscheid	→	→	↘	→	↗	↗	↘	→	↘	→	
Siegen	↘	↗	↘	↗	↘	↗	→	↗	↘	↑	
Solingen	↘	↗	↘	↗	↘	↗	↘	↗	↘	↗	

Regionen Süd und Ost siehe folgende Seite

Stadt	Unbebaute, baureife Grundstücke				Bebaute Grundstücke					
	individuelle Bauweise		Geschoss-wohnungsbau		1- und 2-Familienhäuser		3- und Mehr-familienhäuser		Wohnungs-eigentum	
	Umsatz	Preise	Umsatz	Preise	Umsatz	Preise	Umsatz	Preise	Umsatz	Preise
Region SÜD	→	↑	→	↑	→	↗	→	↑	→	↑
Darmstadt	↘	↑	↘	↑	→	↗	→	↗	→	↑
Frankfurt (Main)	→	↗	↗	↑↑	→	↗	↗	↑	↗	↑
Freiburg	↗	→	→	→	↗	↗	→	→	↗	↗
Heidelberg	↗	↑↑	↗	↑↑	↗	↘	↗	→	↘	↑
Heilbronn	↗	↗	↗	↑	↘	↗	↗	↗	↗	↑
Koblenz	→	↑	→	↑	↗	↗	↗	→	→	↑
Konstanz	↘	↑	↗	↑	→	↑	↗	↑	→	↗
Ludwigshafen	↗	↑↑	↗	↑↑	→	↗	→	→	↗	↑
Mainz	↗	↑↑	→	↗	↗	↑	↗	↑↑	→	↑↑
München	→	↑↑	↘	↑↑	→	↑	↘	↑	↘	↑
Nürnberg	→	↑	→	↑	↘	↑	↗	↑	→	↑
Pforzheim	↘	↗	→	↑	→	↗	↗	↑	→	↗
Regensburg	↘	↑	↘	↗	↗	↑↑	↗	↗	↗	↑
Stuttgart	↗	↑	→	↑	→	↑	→	↑	→	↑
Trier	↘	→	→	↑	↗	→	↘	↗	↗	→
Ulm	↗	↗	↘	↑	↗	↗	→	↑↑	↗	↑↑
Wiesbaden	↘	↑↑	↗	↗	→	↗	→	↗	↘	→
Worms	↘	↑	↘	↗	↘	↗	→	↑	↗	↗
Würzburg	↗	↗	↗	↗	→	↗	→	↑	↘	↗
Region OST	→	↗	→	↗	↗	↗	→	↗	↗	↗
Berlin	→	↑↑	↗	↑↑	↗	↑	↗	↑↑	↗	↑
Brandenburg	↗	→	→	→	↗	↗	↗	↗	→	→
Chemnitz	→	→	↗	↗	↗	↑	↗	↑	→	↗
Cottbus	→	↗	↘	→	→	→	→	→	↗	→
Dresden	↘	↗	→	↑↑	→	↗	↘	↑↑	→	↗
Erfurt	↗	→	→	→	↗	↗	↗	→	↗	↗
Frankfurt/Oder	→	↗	→	→	↗	→	↗	↑	→	↘
Gera	→	→	→	↗	→	↑↑	↘	→	↘	↗
Halle (Saale)	↗	↑↑	↗	↑	↗	↗	→	↑↑	→	→
Jena	↘	→	→	↗	→	↑	↘	↘	↘	↑
Leipzig	→	↑	↗	↑↑	→	↑	→	↑↑	↗	↗
Magdeburg	↘	↘	→	↓↓↓	↗	→	↗	↑↑	↗	↗
Potsdam	→	↗	→	↗	→	↗	→	→	↗	→
Rostock	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗
Schwerin	↘	↗	↗	→	→	→	→	↑	↗	→
Wismar	↗	↑	→	↗	↗	↑	→	↗	↗	↑
Zwickau	↘	↑	↗	↗	↗	↑	↗	↗	↗	↗

Stadt	Unbebaute, baureife Grundstücke				Bebaute Grundstücke					
	individuelle Bauweise		Geschosswohnungsbau		1- und 2-Familienhäuser		3- und Mehrfamilienhäuser		Wohnungseigentum	
	Umsatz	Preise	Umsatz	Preise	Umsatz	Preise	Umsatz	Preise	Umsatz	Preise
Region NORD	→	→	→	→	→	↗	→	→	→	↗
Aachen	→	→	↗	→	→	→	→	→	→	→
Bielefeld	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→
Bochum	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→
Bonn	→	→	→	→	→	↗	→	→	→	↗
Dortmund	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→
Duisburg	→	→	→	→	↗	→	↗	→	→	→
Düsseldorf	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗
Hagen	→	→	→	→	→	→	→	→	→	↗
Hamburg	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
Hannover	→	↗	↗	↗	→	↗	→	↗	→	↗
Kassel	↘	↗	↘	↗	→	↗	↘	→	↗	↗
Kiel	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗
Köln	→	↗	→	↗	→	↗	↘	↗	↗	↗
Krefeld	→	↗	→	→	→	↗	→	↗	→	↗
Leverkusen	↘	→	→	→	→	↗	→	↗	→	↗
Münster	↗	→	→	→	↗	→	↗	→	→	→
Neuss	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗
Remscheid	→	→	→	→	→	↗	→	→	→	→
Siegen	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗	↗	↗
Solingen	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗

Regionen Süd und Ost siehe folgende Seite

Stadt	Unbebaute, baureife Grundstücke				Bebaute Grundstücke					
	individuelle Bauweise		Geschosswohnungsbau		1- und 2-Familienhäuser		3- und Mehrfamilienhäuser		Wohnungseigentum	
	Umsatz	Preise	Umsatz	Preise	Umsatz	Preise	Umsatz	Preise	Umsatz	Preise
Region SÜD	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗
Darmstadt	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗	↘	↗
Frankfurt (Main)	↘	↑	→	↗	→	↑	→	↑	→	↑
Freiburg	↗	↗	↗	↗	↗	↗	↗	↗	↗	↗
Heidelberg	→	→	→	→	→	→	→	→	↗	→
Heilbronn	→	↗	↗	↑	↘	↗	→	↗	→	↑
Koblenz	↘	↗	→	↗	→	↗	→	→	→	↑
Konstanz	↗	↗	→	↗	→	↗	↘	↗	→	↗
Ludwigshafen	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗
Mainz	→	↗	→	↗	→	↗	→	↑	→	↑
München	→	↗	→	↗	→	↗	↘	↗	↘	↗
Nürnberg	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗
Pforzheim	↘	↗	↗	↗	→	↗	→	↗	→	↗
Regensburg	→	↑	→	↗	↗	↗	→	↗	→	↑
Stuttgart	→	↑	→	↑	→	↗	→	↗	→	↗
Trier	↗	→	→	↗	→	→	→	↗	→	↗
Ulm	↘	↗	↗	↗	→	↗	→	↗	→	↗
Wiesbaden	→	→	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗
Worms	↘	↗	→	→	↘	↗	→	↗	→	→
Würzburg	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗	→	→
Region OST	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗
Berlin	→	↗	→	↑	→	↑	↗	↑	↗	↑
Brandenburg	→	↗	→	→	↗	→	↗	↗	↗	→
Chemnitz	↗	↗	↗	↗	↗	↗	↗	↗	↗	↗
Cottbus	→	↗	→	→	→	→	↘	→	→	→
Dresden	→	↗	→	↑	→	↗	→	↑	→	↗
Erfurt	→	↗	→	→	→	↗	→	→	→	↗
Frankfurt/Oder	→	↗	→	→	→	→	→	↗	→	→
Gera	→	↗	→	↗	↗	↑	↘	→	↘	→
Halle (Saale)	→	→	→	→	→	↗	→	→	→	↗
Jena	↘	→	→	→	↘	↗	↘	→	→	↗
Leipzig	→	↑	↗	↑	→	↗	→	↗	→	↗
Magdeburg	→	→	→	→	→	↗	→	→	→	↗
Potsdam	→	↑	→	↑	→	↗	→	↗	→	→
Rostock	→	↗	→	↗	→	↗	→	→	→	→
Schwerin	↗	↗	→	↗	→	→	→	↗	→	→
Wismar	↗	↑	→	↗	↗	↗	↗	↑	↗	↗
Zwickau	↘	↗	↗	↗	↗	↗	↗	↗	↗	↗

Immobilienmarkt 2014 in großen deutschen Städten

Von Hans-Wolfgang Schaar und Silja Lockemann

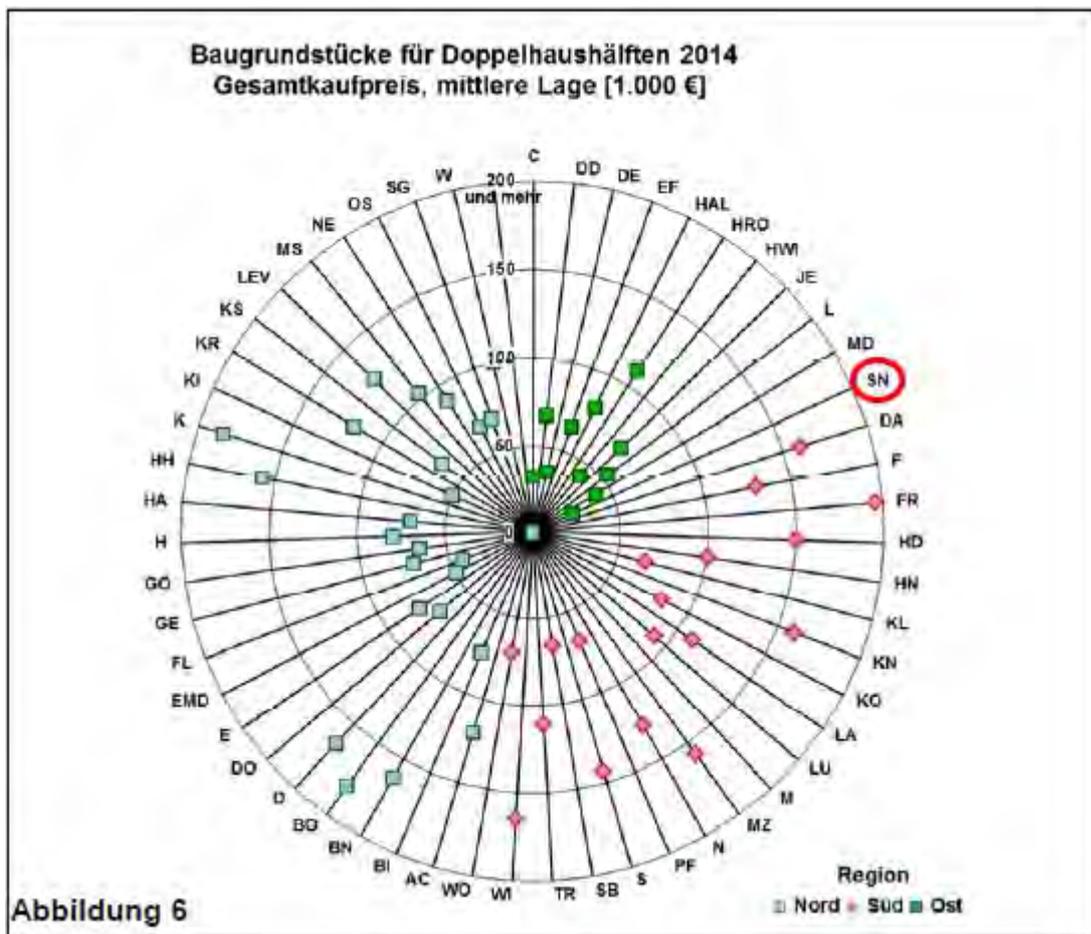
Markt für Wohnen unter der Lupe

Der Arbeitskreis Wertermittlung des Deutschen Städtetags veröffentlichte seine jährliche Untersuchung über Entwicklungen und Preise auf den Teilmärkten der bebauten Grundstücke und des Wohnungseigentums sowie Durchschnittspreise für modellhaft ausgewählte, standardisierte Immobilien. Die vorliegende Untersuchung knüpft an die Berichte der Vorjahre an. Diese wurden zuletzt unter <http://www.staedtetag.de/> Schwerpunkte – Fachinformationen – Stadtentwicklung, Bauen, Wohnen und Verkehr veröffentlicht. Alle Daten basieren auf den anonymisierten Mitteilungen der örtlich zuständigen Gutachterausschüsse für Grundstückswerte.

Die Analyse für das Jahr 2014 basiert auf den Transaktionen auf dem Markt für Wohnimmobilien (unbebaute und bebaute Grundstücke sowie Wohneigentum) in 70 großen deutschen Städten. Auch 2014 zeigte der Immobilienmarkt ein hohes Maß an Differenzierung. Für den Vergleich des Preisniveaus sind Angaben über Preise in der jeweils mittleren Wohnlage repräsentativ.

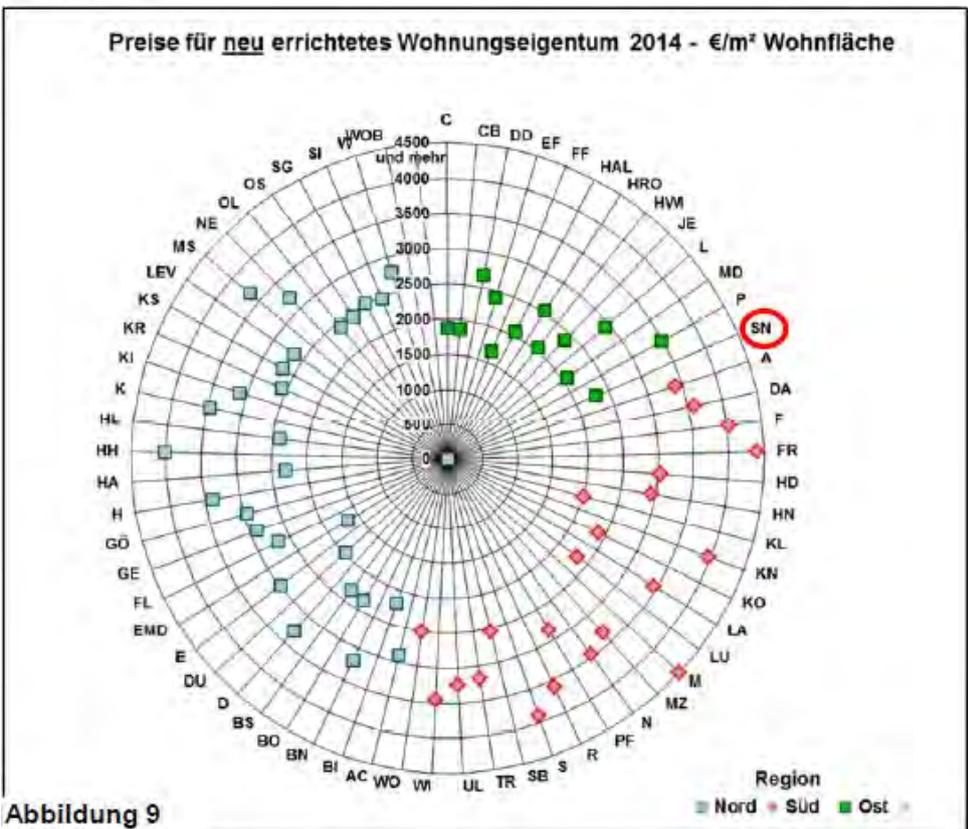
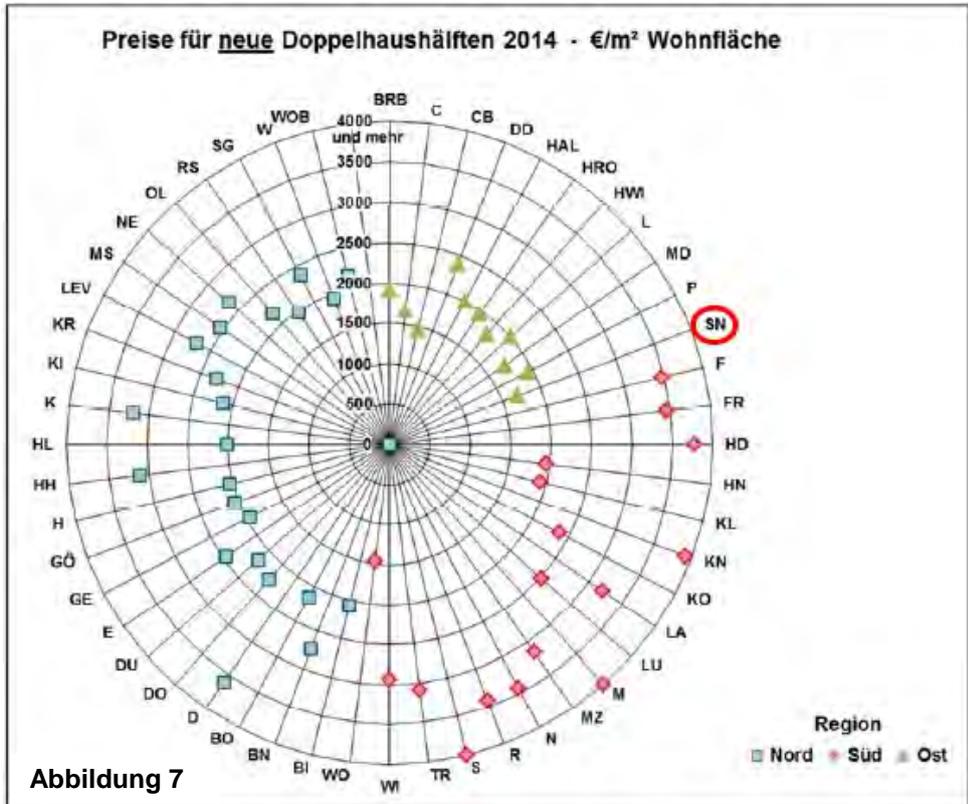
Das Untersuchungsgebiet Deutschland ist in Regionen gegliedert, die Landeshauptstadt Schwerin gehört zur Region Ost (18 große Städte in den östlichen Bundesländern).

An dieser Stelle folgt ein Auszug aus dem Bericht, der unter o.g. Internetseite vollständig einsehbar ist. (Die Städte werden mit den bekannten Kraftfahrzeugkennzeichen bezeichnet)



**Deutscher Städtetag - Arbeitskreis Wertermittlung
Immobilienmarkt 2014 in großen deutschen Städten**

Die Abbildungen 7 und 9 zeigen die unterschiedlichen Preisniveaus in den Regionen und Städten. Angegeben sind hier die Durchschnittspreise für neue beziehungsweise gebrauchte Doppelhaushälften oder Reihenendhäuser sowie für unterschiedliche Kategorien des Wohneigentums (Auszug).



Anlage 6

Übersicht der Gutachterausschüsse in Westmecklenburg und ihrer Geschäftsstellen

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Nordwestmecklenburg

Vorsitzender: Herr Dittrich Tel.: 03841/ 3040 6201
Fax: 03841/ 3040 8 6201
Geschäftsstelle: Börzower Weg 3, 23936 Grevesmühlen
Leiter der Geschäftsstelle: Herr Papke Tel.: 03841/ 3040 6270
Tel.: 03841/ 3040 6271
Tel.: 03841/ 3040 6272
Tel.: 03841/ 3040 6273
Tel.: 03841/ 3040 6274
Fax: 03841/ 3040 8 6270
e-mail: w.papke@nordwestmecklenburg.de
Internet: www.nordwestmecklenburg.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Ludwigslust-Parchim

Vorsitzende: Frau Großmann Tel.: 03871/ 722 6100
Fax: 03871/ 722 77 6100
Geschäftsstelle: Postfach 12 63, 19362 Parchim
Leiterin der Geschäftsstelle: Frau Kobel Tel.: 03871/ 722 6101
Frau Zocher Tel.: 03871/ 722 6102
Herr Schulz Tel.: 03871/ 722 6103
Frau Kolodzinski Tel.: 03871/ 722 6104
Frau Guenachi Tel.: 03871/ 722 6105
Frau Mehlitz Tel.: 03871/ 722 6106
Herr Ott Tel.: 03871/ 722 6107
Fax: 03871/ 722 77 6101
e-mail: gutachterausschuss@kreis-lup.de
Internet: www.kreis-lup.de

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

www.gutachterausschuesse-online.de

Oberer Gutachterausschuss und seine Geschäftsstelle

Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Mecklenburg-Vorpommern

Vorsitzender: Herr Menze Tel.: 0385 / 588 56030
Fax: 0385 / 4773004 06
Geschäftsstelle: Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern
Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen
Lübecker Straße 289, 19059 Schwerin
Leiter der Geschäftsstelle: Herr Kutschke Tel.: 0385/ 588-56332
e-mail: wertermittlung@laiv-mv.de
Internet: http://www.laiv-mv.de/land-mv/LAiV_prod/LAiV/AfGVK/Grundstueckswertermittlung/index.jsp

