



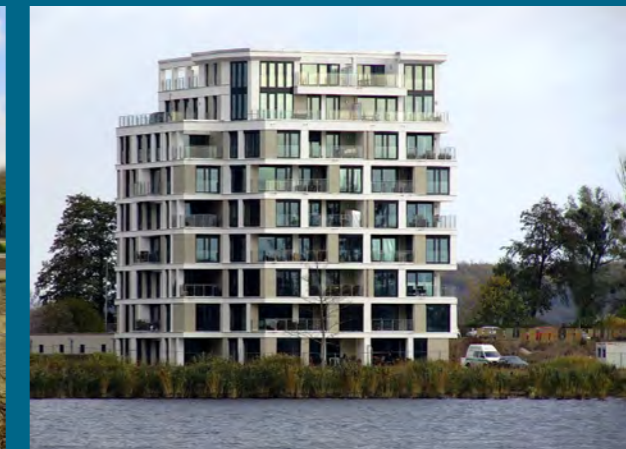
**Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der  
Landeshauptstadt Schwerin**

Dienstgebäude Schwerin  
Grunthalplatz 3b  
3.Etage  
19053 Schwerin

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

# Grundstücksmarktbericht 2019

## Landeshauptstadt Schwerin



**Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der  
Landeshauptstadt Schwerin**

Dienstgebäude Ludwigslust  
Haus A, Zimmer 222 bzw. 225  
Garnisonsstraße 1  
19288 Ludwigslust

Tel.: (03871) 722-6101, -6103  
Fax: (03871) 722-77-6101, -77-6103  
E-Mail: [gutachterausschuss@schwerin.de](mailto:gutachterausschuss@schwerin.de)  
Internet: [www.schwerin.de/gutachterausschuss](http://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: Postanschrift:  
Garnisonsstr. 1 (Landratsamt) Postfach 1263  
19288 Ludwigslust 19362 Parchim

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

Leiterin der Geschäftsstelle: Judith Kobel  
(Landratsamt, Raum A 222) 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/buergershops

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 (GVObI. 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  
Die in dem Grundstücksmarktbericht enthaltenen Fotos einzelner Gebäude stehen exemplarisch für die jeweiligen Teilmärkte. Sie wurden rein zufällig ausgewählt und stellen keine Rückschlüsse auf Verkäufe dar.

Holzhof 32	Steicherstr. 2	Seeblick 2-4	J.-Stelling-Str.19
Bornhövedstr. 71	Wismarsche Straße 306	Möwenburg-str.31	Robert-Koch-Str. 16-18

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>1. Allgemeines</b>	<b>3</b>
1.1 Vorbemerkungen	3
1.2 Der Gutachterausschuss und seine Aufgaben	4
1.3 Rechtsgrundlagen	5
1.4 Die Landeshauptstadt Schwerin	6
1.4.1 Regionale Rahmenbedingungen	7
1.4.2 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen	9
1.4.3 Stadtentwicklung	11
<b>2. Überblick über den Grundstücksverkehr</b>	<b>13</b>
2.1 Anzahl der Erwerbsvorgänge	14
2.2 Flächenumsatz	16
2.3 Geldumsatz	18
2.4 Teilnehmer am Grundstücksmarkt	20
<b>3. Entwicklung auf den Grundstücksteilmärkten</b>	<b>22</b>
3.1 Unbebaute Grundstücke	24
3.1.1 Landwirtschaftlich genutzte Flächen	24
3.1.2 Forstwirtschaftlich genutzte Flächen	25
3.1.3 Werdendes Bauland	26
3.1.4 Baureife Grundstücke	27
3.1.5 Arrondierungsflächen	29
3.2 Bebaute Bauflächen	31
3.2.1 Individuell genutzte Wohnhäuser	32
3.2.1.1 Freistehende Villen / Stadtvillen, Ein- und Zweifamilienhäuser (EFH/ZFH)	32
3.2.1.2 Doppelhaushälften und Reihenendhäuser (DHH/REH) sowie Reihenmittelhäuser (RMH)	32
3.2.2 Mehrfamilienhäuser	37
3.2.3 Wohn- und Geschäftshäuser	38
3.2.4 Büro- und Verwaltungsgebäude	40
3.2.5 Eigentumswohnungen und Stellplatzanteile	41
3.2.6 Baugrundstücke mit abrisswürdiger Gebäudesubstanz	45
3.2.7 Zwangsversteigerungen	46
<b>4. Bodenrichtwerte</b>	<b>47</b>
4.1 Ermittlung und Darstellung	47
4.2 Besondere Bodenrichtwerte (Rahmenwerte) in den Sanierungsgebieten	49
4.3 Eigenschaften der Bodenrichtwertgrundstücke	51

4.4	Übersicht über Bodenrichtwerte für typische Orte oder Ortsteile zum Stichtag 31.12.2018	51
<b>5.</b>	<b>Sonstige wertermittlungsrelevante Daten</b>	<b>52</b>
5.1	Einfluss der Grundstücksgröße, der Grundflächenzahl und der Grundstückstiefe auf den Bodenwert	52
5.2	Nutzungsentgelte / Pachten	53
5.2.1	Mobilfunktürme	53
5.2.2	Erholungs- und Freizeitgrundstücke, Bootsschuppengrundstücke, Gärten	53
5.3	Geschäftsraummieten	55
5.4	Liegenschaftszinssätze, Reinertrags- und Rohertragsfaktoren	57
5.5	Sachwertfaktoren nach § 14 ImmoWertV	59
<b>6.</b>	<b>Zusammenfassung</b>	<b>63</b>

### Anlagen

Anlage 1	Dienstleistungen des Gutachterausschusses
Anlage 2	Fragebogen Wohnungsmieten
Anlage 3	Informationen zur Datenschutzgrundverordnung
Anlage 4	Fragebogen Gewerbemieten
Anlage 5	Qualifizierter Mietspiegel 2018/19 für nicht preisgebundenen Wohnraum in der Landeshauptstadt Schwerin
Anlage 6	Der Grundstücksmarkt in deutschen Großstädten – Entwicklungstendenzen –
Anlage 7	Übersicht der Gutachterausschüsse in Westmecklenburg

## 1. Allgemeines

### 1.1 Vorbemerkungen

Den vorliegenden Grundstücksmarktbericht hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Schwerin in seiner Sitzung am 13.03.2019 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](http://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 **2018** 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 siebenundzwanzigsten 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: Blitzblanke Fensterscheiben, saubere Fassaden, Balkone mit Seeblick, so erstrahlen derzeit viele imposante Neubauten und hochwertig sanierte, zum Teil historische Gebäude in der Landeshauptstadt Schwerin. Die Kräne, Zäune und Baugerüste, die auf dem Titelbild des Grundstücksmarktberichtes 2018 noch vor den Objekten zu sehen waren, sind verschwunden und geben den Blick frei auf eine wachsende Stadt, in der Lebensqualität groß geschrieben wird und die Zukunft Perspektiven bietet.

*Aufgabe des  
Grundstücks-  
markt-  
berichtes*

*Titelbild*

Ulrich Frisch  
Vorsitzender des  
Gutachterausschusses

Judith Kobel  
Geschäftsstellenleiterin

## 1.2 Der Gutachterausschuss und seine Aufgaben

### **Zusammen- setzung des Gutachterausschusses**

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.

### **Aufgabe 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.

### **Kaufpreis- sammlung**

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.“

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.

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

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.

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.

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

---

### 1.3 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 03. November 2017 (BGBl. I Nr. 3634 vom 10.11.2017)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639)
- Landesverordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Gutachterausschusslandesverordnung - GutALVO M-V) vom 29. Juni 2011 (GVOBl. M-V 2011 S. 441), in Kraft am 16. Juli 2011
- Kostenverordnung für Amtshandlungen der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und deren Geschäftsstellen (Gutachterausschusskostenverordnung – GAKostVO M-V) vom 12. Juli 2007 (GVOBl. M-V S. 254), zuletzt geändert durch Verordnung vom 15. Juli 2014 (GVOBl. M-V S. 389)
- Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL) vom 11. Januar 2011 (BAnz. Nr. 24 vom 11. Februar 2011)
- 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)

**Baugesetz-  
buch als  
Rechts-  
grundlage**

## 1.4 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.

### Schweriner Umland



Quelle: Vermessungs- und Geoinformationsbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim und der Landeshauptstadt Schwerin



### 1.4.1 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 2011 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 ICE-/ IC- und Regionalzugverbindungen ist ein guter Anschluss an das überregionale Eisenbahnnetz gegeben. Mit Hamburg und Berlin befinden sich zwei internationale Flughäfen und mit Rostock, Lübeck und Parchim drei 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 Stadtangente und weiterer innerörtlicher Straßenneu- und -ausbauten eine gute Ergänzung bildet. Das rd. 130 km<sup>2</sup> umfassende Stadtgebiet wird wesentlich durch die insgesamt elf Seen mit rd. 37 km<sup>2</sup> Fläche und durch große zusammenhängende Waldflächen im Süden und auf der Halbinsel Schelfwerder (rd. 25 km<sup>2</sup>) geprägt. Das besiedelte Gebiet macht mit 32 km<sup>2</sup> zur Zeit rd. 24 % 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

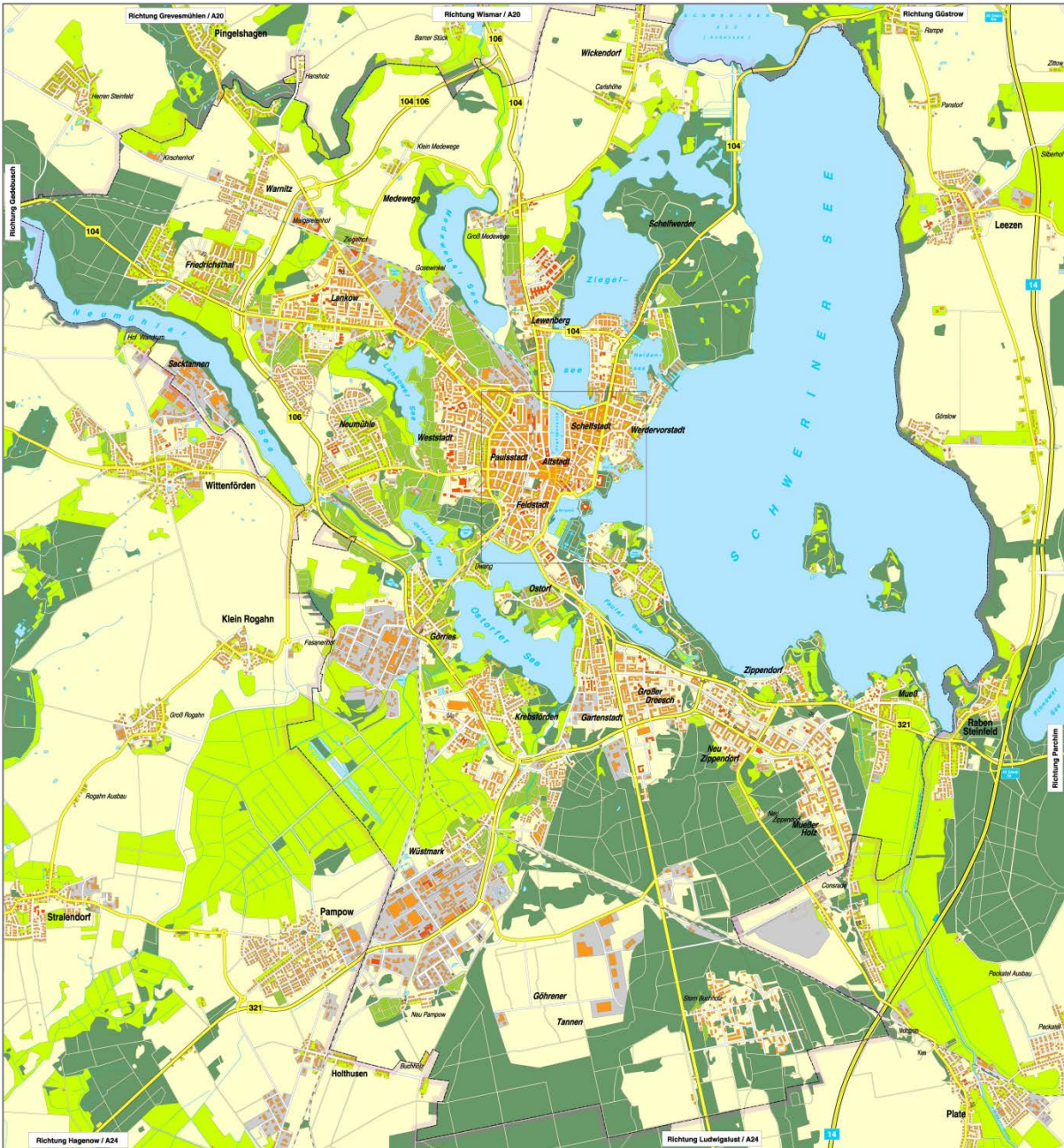
Nutzungsarten	Fläche (ha)	Anteile in %
Siedlung	3.169	24,3
Verkehr	917	7,0
Vegetation	5.241	40,2
Gewässer	3.726	28,5
<b>Summe</b>	<b>13.053</b>	<b>100,0</b>

Quelle: Statistisches Jahrbuch der Landeshauptstadt Schwerin 2018, Stand Dez. 2017

Schwerin hat 95.669 Einwohner zum Stichtag 30.06.2018 mit Hauptwohnsitz in der Stadt. Die Einwohnerdichte beträgt somit 733 Einwohner je km<sup>2</sup>.

(Quelle: FD Bürgerservice der Landeshauptstadt Schwerin)

## Stadtgebiet Schwerin



Quelle: Vermessungs- und Geoinformationsbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim und der Landeshauptstadt Schwerin

## 1.4.2 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. Die Landeshauptstadt Schwerin ist seit dem 01.01.2017 offizielles Mitglied der Metropolregion Hamburg.

**Mitglied Metropolregion Hamburg**

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.

**Gewerbeprofile**

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“ erarbeitet.

**Tourismus**

Mit dem Schweriner Residenzensemble bewirbt die Stadt sich um die Aufnahme in die UNESCO-Welterbeliste und steht seit 2014 auf der deutschen Kandidatenliste. Den Kern des Ensembles bildet das Schweriner Schloss, umgeben von Wasserflächen und Parkanlagen.

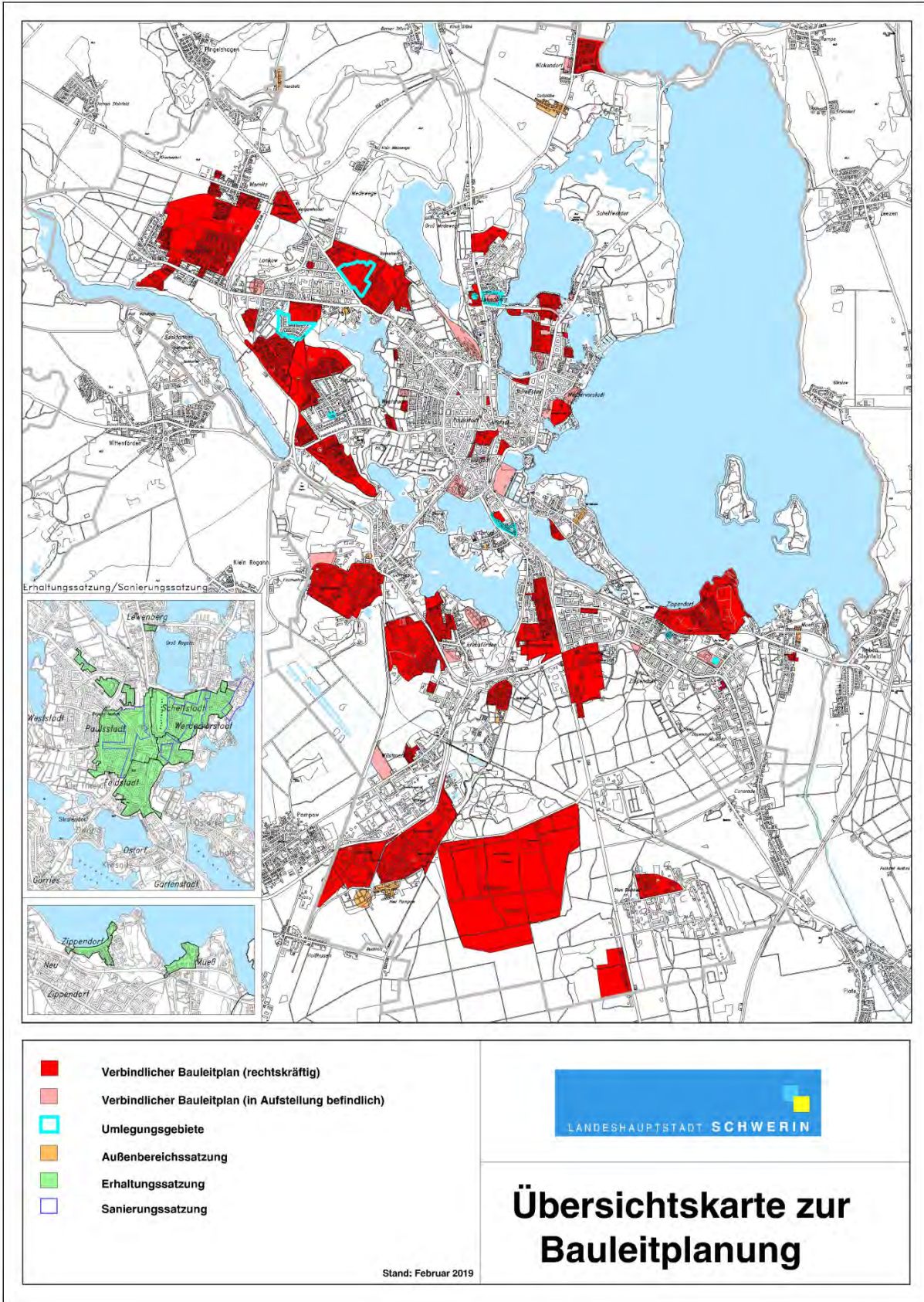
**Bewerbung Weltkulturerbe**

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

	Sept. 2017	Sept. 2018
Arbeitslosenquote in %	9,7	9,3
Arbeitslose (absolut)	4.335	4.161

Quelle: Bundesagentur für Arbeit

Die Arbeitslosenquote des Landes Mecklenburg-Vorpommern betrug im September 2018 **7,8 %**.



### 1.4.3 Stadtentwicklung

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

**Gesamt-  
entwicklung**

Das städtebauliche Ziel der Stärkung der Innenstadt wird durch die bereits realisierten innerstädtischen Einkaufspassagen „Schlosspark-Center“, „Schweriner Höfe“ und „Burgseegalerie“ und der im Mai 2011 eröffneten „Marienplatzgalerie“ deutlich. Der Marienplatz wurde im Jahr 2012 umgestaltet. Durch die Ausweisung von insgesamt sieben 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 wurde nach über 20 Jahren intensiver Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen 2018 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).

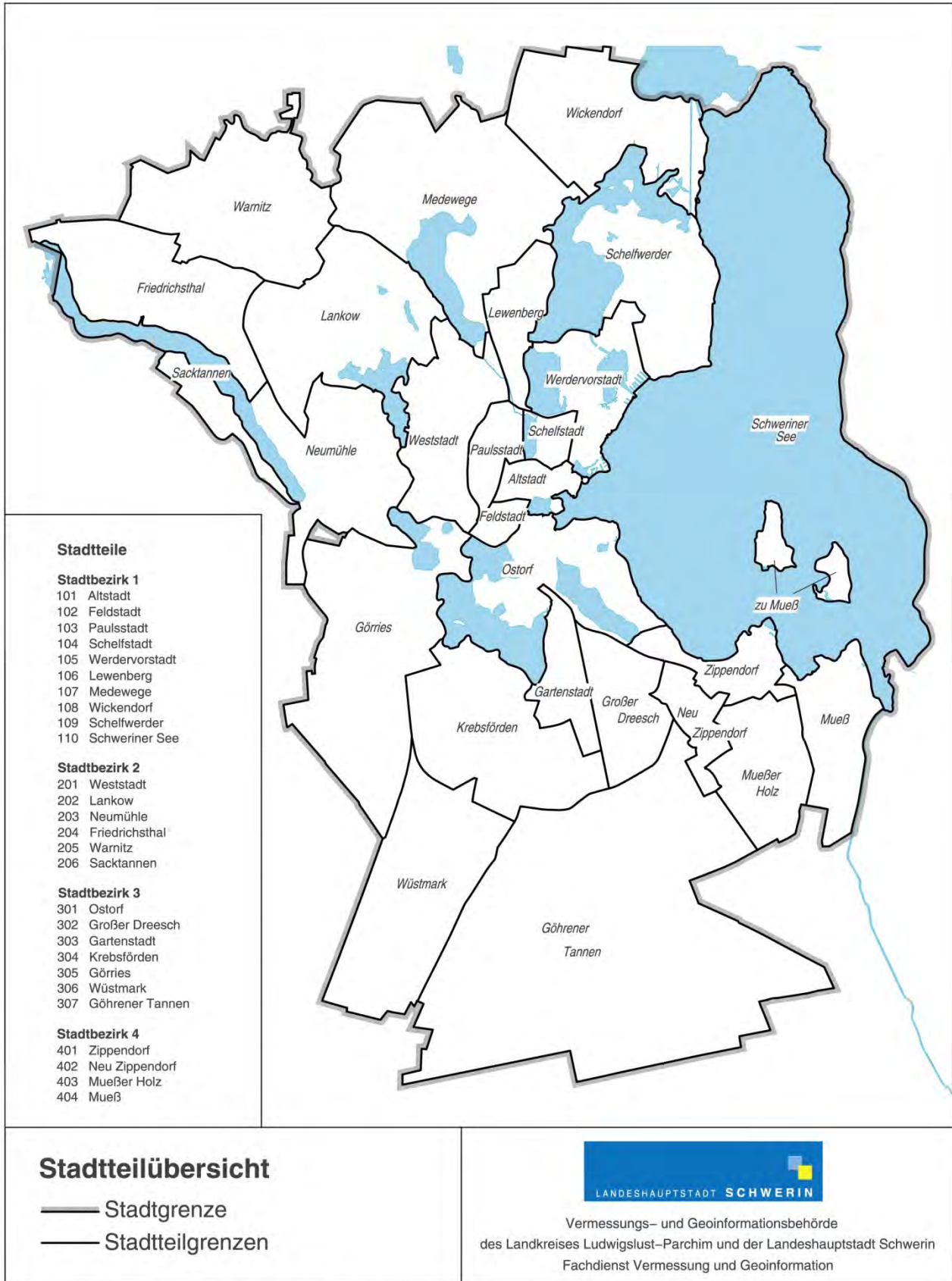
**Wohngebiete**

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 individuellen Wohnungsbau, wie z.B. „Neues Wohnen am Lankower See“ und für den mehrgeschossigen Wohnungsbau, wie z.B. die Wohnanlagen an der Ziegelseepromenade und das „Wohnen in den Waisengärten“. Ein weiteres Wohngebiet für ca. 145 Einfamilienhäuser ist im Stadtteil Wickendorf in Planung.

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. Die Firmen Ypsomed Medizintechnik und BVS Systemtechnik sind seit 2017 im Industriepark ansässig.

**Gewerbe-  
gebiete**

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 15 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

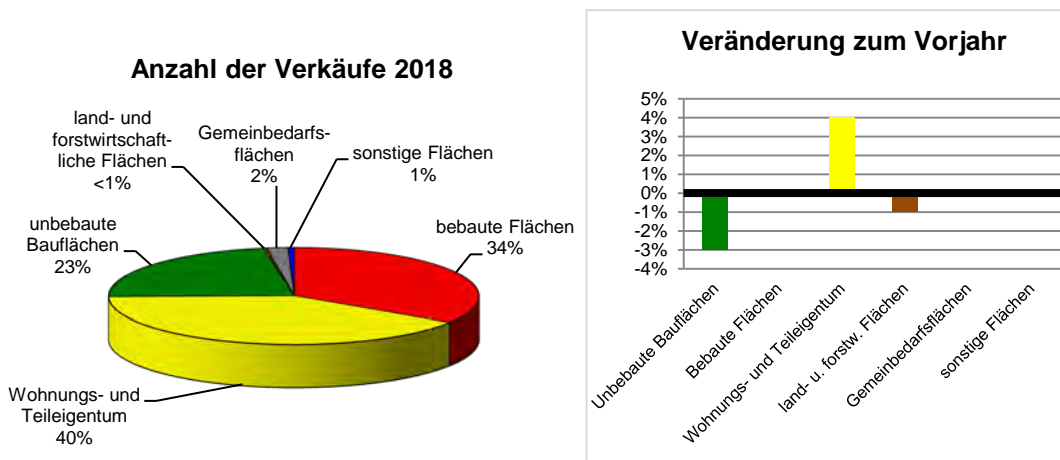
Dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Schwerin wurden im Berichtsjahr 2018

**Anzahl der Vertragsabschlüsse um 2 % gesunken**

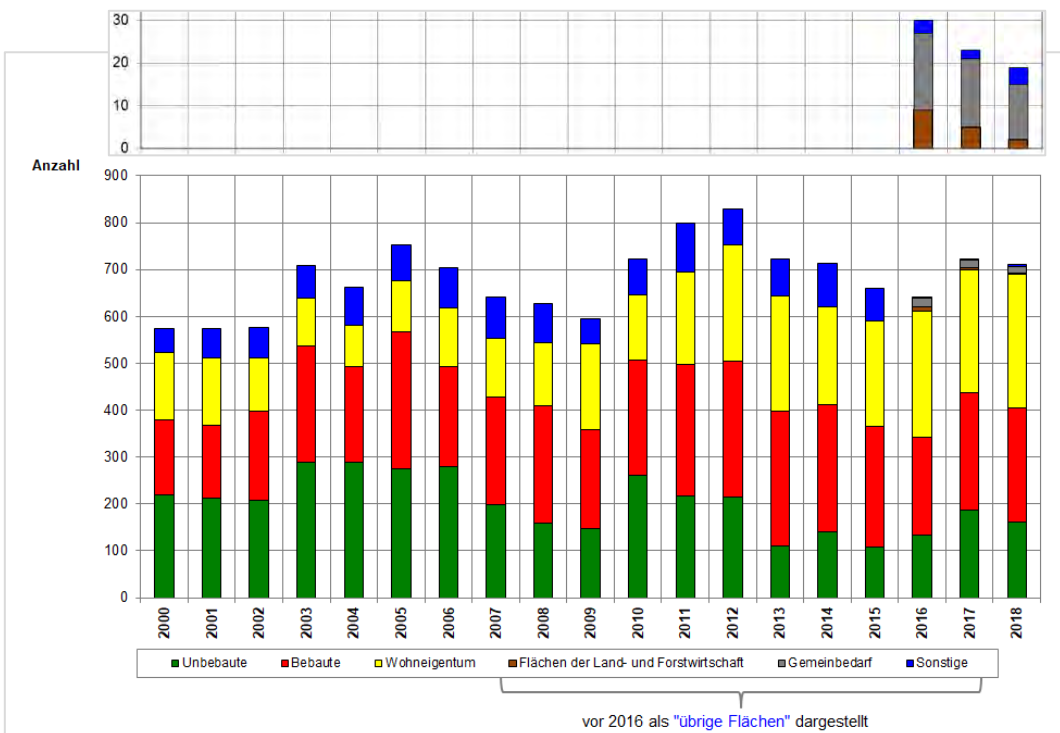
### 710 Vertragsabschlüsse (722)

zugeleitet. Davon betrafen 589 Kauffälle Verträge des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs. 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 (mit vergrößerter Darstellung der Flächen der Land- und Forstwirtschaft, Gemeinbedarfs- und sonstigen Flächen)





Anzahl der Erwerbsvorgänge im Jahr 2018

Stand 31.12.2018

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	land- und forstwirtschaftliche Flächen	Gemeinbedarf	sonstige Flächen
Altstadt	-	-	3	-	-	-	-	-	5	3	-	19	-	-	-	-
Feldstadt	-	-	-	-	-	-	1	5	1	2	-	14	-	-	-	-
Paulsstadt	-	2	-	-	1	2	2	11	5	6	1	10	-	-	-	-
Schelfstadt	-	1	-	-	1	1	1	3	4	2	-	18	-	-	-	-
Werdervorstadt	1	7	1	-	3	1	4	9	1	1	1	98	1	-	-	-
Lewenberg	-	1	-	-	-	-	4	5	-	-	1	3	-	-	-	-
Medewege	-	-	-	-	-	-	3	1	-	-	-	-	-	-	-	-
Wickendorf	3	-	-	-	5	6	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3
Schelfwerder	-	-	-	-	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Zwischensumme Stadtbezirk 1</b>	<b>4</b>	<b>11</b>	<b>4</b>	<b>0</b>	<b>12</b>	<b>10</b>	<b>15</b>	<b>34</b>	<b>16</b>	<b>14</b>	<b>3</b>	<b>162</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3</b>
Weststadt	-	-	-	-	-	2	-	7	-	4	-	9	-	-	-	-
Lankow	28	-	-	-	6	4	8	-	-	5	2	6	8	-	1	-
Neumühle	2	-	-	-	7	7	8	1	-	-	-	2	-	1	1	-
Friedrichsthal	31	5	-	-	3	6	8	1	-	-	-	15	1	-	1	-
Warnitz	16	-	-	-	6	6	1	-	-	-	-	1	1	1	-	-
Sacktannen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Zwischensumme Stadtbezirk 2</b>	<b>77</b>	<b>5</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>22</b>	<b>25</b>	<b>25</b>	<b>9</b>	<b>0</b>	<b>9</b>	<b>2</b>	<b>33</b>	<b>10</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>0</b>
Ostorf	1	-	-	-	2	12	-	3	-	-	-	13	-	-	1	1
Großer Dreesch	-	1	-	1	2	-	-	1	-	2	-	13	-	-	-	-
Gartenstadt	1	-	-	1	1	1	2	-	-	-	-	5	-	-	-	-
Krebsförden	-	2	-	-	5	4	12	2	-	2	1	53	2	-	1	-
Görries	-	-	-	-	-	4	1	-	-	2	-	-	-	-	-	-
Wüstmark	-	-	-	3	1	-	-	-	-	1	6	-	-	-	1	-
Göhrener Tannen	-	-	-	1	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-	-
<b>Zwischensumme Stadtbezirk 3</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	<b>6</b>	<b>11</b>	<b>21</b>	<b>15</b>	<b>6</b>	<b>0</b>	<b>8</b>	<b>7</b>	<b>84</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>3</b>	<b>1</b>
Zippendorf	-	-	-	-	-	-	-	1	-	-	-	4	-	-	5	-
Neu Zippendorf	-	-	1	-	1	-	-	-	-	2	-	-	1	-	-	-
Mueßer Holz	-	-	1	-	1	-	-	-	-	-	-	-	1	-	-	-
Mueß	-	-	-	-	-	1	4	-	-	-	-	4	1	-	2	-
<b>Zwischensumme Stadtbezirk 4</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>4</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>8</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	<b>7</b>	<b>0</b>
<b>Einzelsumme</b>	<b>83</b>	<b>19</b>	<b>6</b>	<b>6</b>	<b>47</b>	<b>57</b>	<b>59</b>	<b>50</b>	<b>16</b>	<b>33</b>	<b>12</b>	<b>287</b>	<b>16</b>	<b>2</b>	<b>13</b>	<b>4</b>
<b>Gesamtsumme</b>	<b>161</b>					<b>530</b>								<b>19</b>		
<b>Anteil in %</b>	<b>23 %</b>					<b>74 %</b>								<b>3 %</b>		
<b>Insgesamt</b>	<b>710</b>															

## 2.2 Flächenumsatz

**Flächenumsatz um 6 % gestiegen**

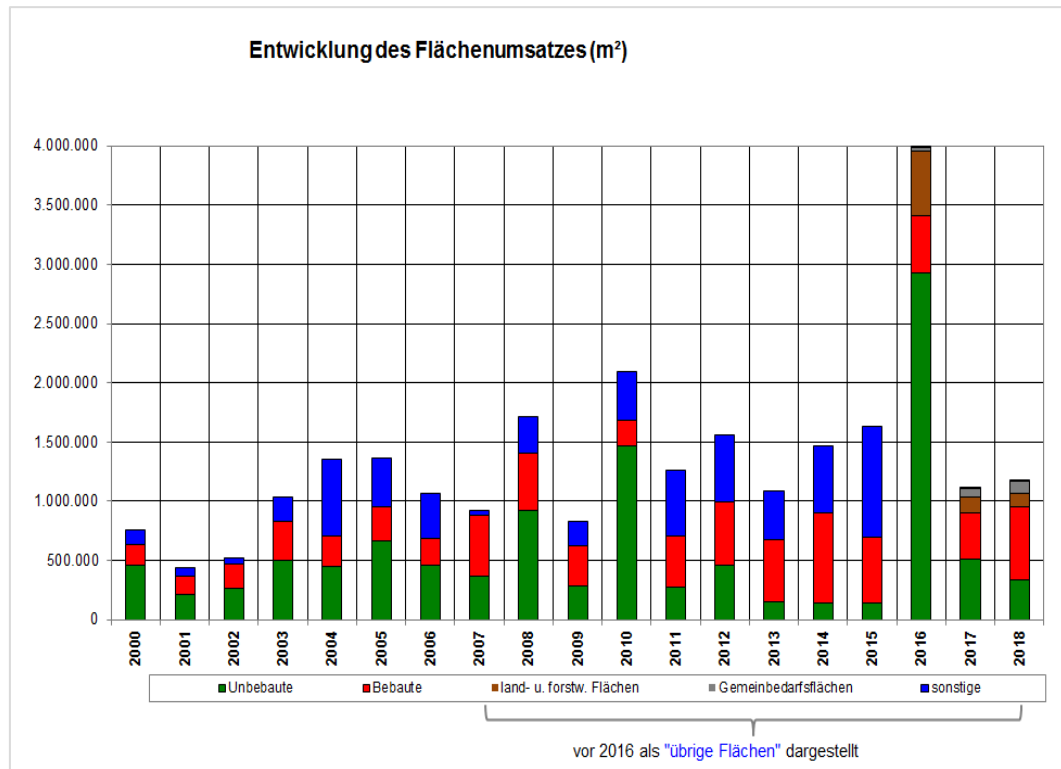
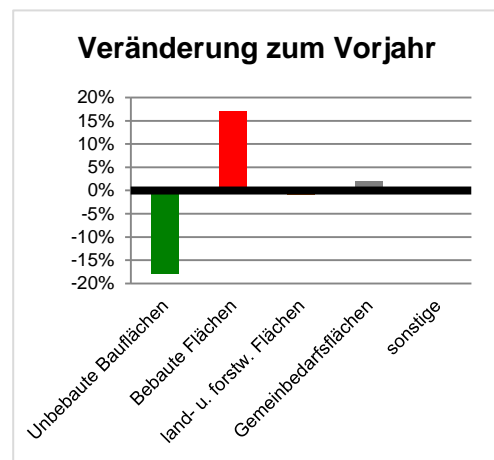
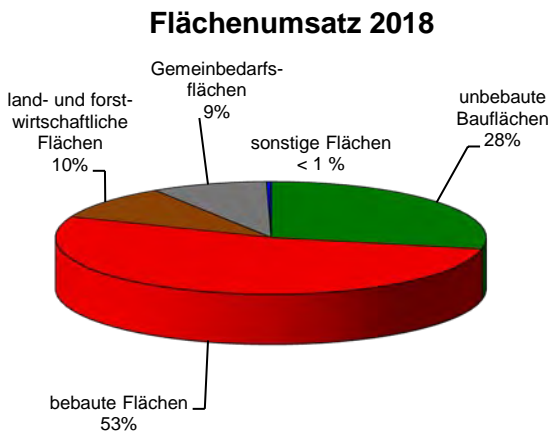
Im Berichtsjahr 2018 wurden im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses insgesamt

**1.178.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche (1.108.000 m<sup>2</sup>)**

umgesetzt. Damit hat sich der Flächenumsatz gegenüber dem Vorjahr leicht erhöht.

In der langfristigen Analyse beträgt der jährliche Flächenumsatz in der Landeshauptstadt Schwerin durchschnittlich 1.188.000 m<sup>2</sup> (exklusive Flächenumsatz 2016, der den Verkauf einer einzelnen großen unbebauten Fläche beinhaltet).

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



**Flächenumsatz (Angaben in 1.000 m²)**

Stand 31.12.2018

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	land- und forstwirtschaftliche Flächen	Gemeinbedarf	sonstige Flächen
Altstadt	-	-	2	-	-	-	-	-	1	1	-	-	-	-	-	-
Feldstadt	-	-	-	-	-	-	*	2	*	3	-	-	-	-	-	-
Paulsstadt	-	3	-	-	*	1	1	5	2	9	*	-	-	-	-	-
Schelfstadt	-	*	-	-	*	*	*	1	1	3	-	-	-	-	-	-
Werdervorstadt	*	10	*	-	1	*	1	17	*	*	-	*	-	-	-	-
Lewenberg	-	*	-	-	-	-	1	14	-	-	*	-	-	-	-	-
Medewege	-	-	-	-	-	-	3	*	-	-	-	-	-	-	-	-
Wickendorf	55	-	-	-	1	10	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3
Schelfwerder	-	-	-	-	*	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Zwischensumme Stadtbezirk 1</b>	<b>56</b>	<b>42</b>	<b>7</b>	<b>0</b>	<b>5</b>	<b>12</b>	<b>7</b>	<b>41</b>	<b>5</b>	<b>17</b>	<b>6</b>	<b>*</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3</b>
Weststadt	-	-	-	-	-	1	-	55	-	24	-	-	-	-	-	-
Lankow	24	-	-	-	4	4	5	-	-	12	5	6	-	-	*	-
Neumühle	2	-	-	-	3	5	5	*	-	-	-	-	-	*	*	-
Friedrichsthal	23	13	-	-	3	5	2	*	-	-	-	-	*	-	*	-
Warnitz	13	-	-	-	2	6	*	-	-	-	-	-	*	*	-	-
Sacktannen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Zwischensumme Stadtbezirk 2</b>	<b>62</b>	<b>13</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>12</b>	<b>21</b>	<b>12</b>	<b>57</b>	<b>0</b>	<b>36</b>	<b>5</b>	<b>14</b>	<b>*</b>	<b>100</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Ostorf	*	-	-	-	3	12	-	4	-	-	-	-	-	-	*	*
Großer Dreesch	-	*	-	*	5	-	-	*	-	5	-	-	-	-	-	-
Gartenstadt	*	-	-	*	*	*	*	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Krebsförden	-	4	-	-	1	4	4	7	-	28	*	1	-	-	*	-
Görries	-	-	-	-	-	7	*	-	-	44	-	-	-	-	-	-
Wüstmark	-	-	-	65	*	-	-	-	-	*	215	-	-	-	*	-
Göhrener Tannen	-	-	-	*	-	-	-	-	-	*	-	-	-	-	-	-
<b>Zwischensumme Stadtbezirk 3</b>	<b>2</b>	<b>13</b>	<b>0</b>	<b>91</b>	<b>10</b>	<b>23</b>	<b>5</b>	<b>12</b>	<b>0</b>	<b>105</b>	<b>216</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>*</b>	<b>*</b>
Zippendorf	-	-	-	-	-	-	-	*	-	-	-	-	-	-	1	-
Neu Zippendorf	-	-	*	-	*	-	-	-	-	2	-	*	-	-	-	-
Mueßer Holz	-	-	*	-	*	-	-	-	-	-	-	*	-	-	-	-
Mueß	-	-	-	-	-	*	2	-	-	-	-	*	-	-	*	-
<b>Zwischensumme Stadtbezirk 4</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>12</b>	<b>0</b>	<b>8</b>	<b>*</b>	<b>2</b>	<b>*</b>	<b>0</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>13</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Einzelsumme</b>	<b>120</b>	<b>68</b>	<b>19</b>	<b>91</b>	<b>35</b>	<b>57</b>	<b>26</b>	<b>119</b>	<b>5</b>	<b>160</b>	<b>227</b>	<b>28</b>	<b>117</b>	<b>102</b>	<b>4</b>	<b>4</b>
<b>Gesamtsumme</b>	<b>333</b>					<b>622</b>								<b>223</b>		
<b>Anteil in %</b>	<b>28 %</b>					<b>53 %</b>								<b>19 %</b>		
<b>Insgesamt</b>	<b>1.178</b>															

\*= weniger als 2 Kauffälle

### 2.3 Geldumsatz

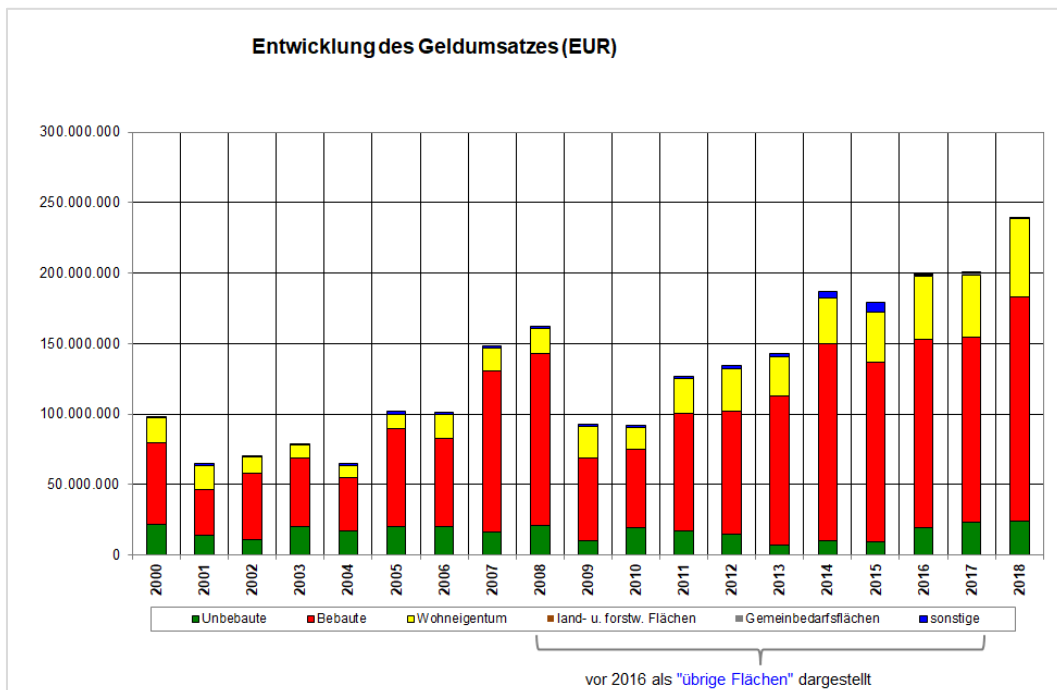
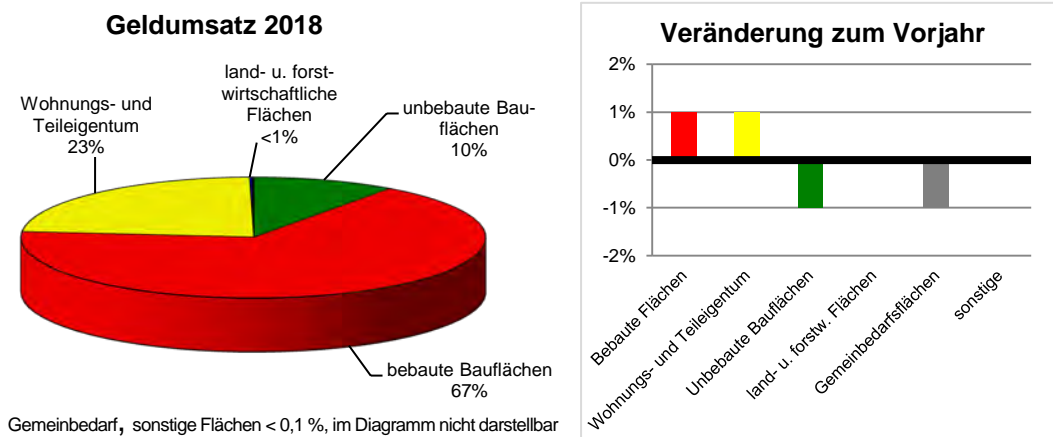
**Geldumsatz um 39 Mio. € gestiegen**

Im Berichtsjahr 2018 wurden im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses insgesamt

**239 Millionen EUR (200 Mio. EUR)**

umgesetzt. Damit wurde der Umsatz des Vorjahres noch einmal um ca. 20 % übertroffen. Grund hierfür sind u.a. einzelne Paketverkäufe von bebauten Wohngrundstücken sowie der Verkauf von mehreren bebauten Gewerbegrundstücken in diversen Stadtteilen. Die Umsatzverteilung ist bei den einzelnen Teilmärkten nahezu gleich geblieben.

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



Der Anteil der land- und forstwirtschaftlichen, Gemeinbedarfs- und sonstigen Flächen am Gesamtumsatz ist teilweise so gering, dass er sich grafisch nicht darstellen lässt. Entnehmen Sie die Zahlen für diese Teilmärkte bitte der Tabelle auf der Folgeseite.

**Geldumsatz (Angaben in 1.000 EUR)**

Stand 31.12.2018

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	land- und forstwirtschaftliche Flächen	Gemeinbedarf	sonstige Flächen
Altstadt	-	-	1.270	-	-	-	-	-	2.810	1.304	-	2.423	-	-	-	-
Feldstadt	-	-	-	-	-	-	-	2.195	6.570	-	1.266	-	-	-	-	-
Paulsstadt	-	580	-	-	*	404	710	5.270	3.811	9.398	*	973	-	-	-	-
Schelfstadt	-	*	-	-	*	*	*	575	2.105	1.800	-	3.149	-	-	-	-
Werdervorstadt	*	2.411	*	-	39	*	1.364	7.390	*	*	*	28.632	*	-	-	-
Lewenberg	-	*	-	-	-	-	444	3.524	-	-	*	586	-	-	-	-
Medewege	-	-	-	-	-	-	271	*	-	-	-	-	-	-	-	-
Wickendorf	938	-	-	-	18	871	-	-	-	-	-	-	-	-	-	41
Schelfwerder	-	-	-	-	19	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Zwischen- summe Stadtbezirk 1</b>	<b>998</b>	<b>7.299</b>	<b>2.050</b>	<b>0</b>	<b>566</b>	<b>1.905</b>	<b>3.333</b>	<b>19.089</b>	<b>11.611</b>	<b>19.386</b>	<b>1.087</b>	<b>37.029</b>	<b>*</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>41</b>
Weststadt	-	-	-	-	-	634	-	30.125	-	4.387	-	1.736	-	-	-	-
Lankow	2.819	-	-	-	488	770	1.275	-	-	2.200	320	475	759	-	*	-
Neumühle	222	-	-	-	258	1.685	1.758	*	-	-	-	583	-	*	*	-
Friedrichsthal	2.932	996	-	-	280	1.242	1.436	*	-	-	-	2.972	*	-	*	-
Warnitz	959	-	-	-	65	1.325	*	-	-	-	-	*	*	*	-	-
Sacktannen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Zwischen- summe Stadtbezirk 2</b>	<b>6.932</b>	<b>996</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.051</b>	<b>5.656</b>	<b>4.689</b>	<b>31.325</b>	<b>0</b>	<b>6.587</b>	<b>320</b>	<b>5.986</b>	<b>879</b>	<b>*</b>	<b>69</b>	<b>0</b>
Ostorf	*	-	-	-	420	7.968	-	2.104	-	-	-	2.191	-	-	*	*
Großer Dreesch	-	*	-	*	5	-	-	*	-	760	-	2.104	-	-	-	-
Gartenstadt	*	-	-	*	*	*	169	-	-	-	-	535	-	-	-	-
Krebsförden	-	390	-	-	41	907	2.829	825	-	9.626	*	6.983	73	-	*	-
Görries	-	-	-	-	-	935	*	-	-	3.239	-	-	-	-	-	-
Wüstmark	-	-	-	573	*	-	-	-	-	*	16.890	-	-	-	*	-
Göhrener Tannen	-	-	-	*	-	-	-	-	-	*	-	-	-	-	-	-
<b>Zwischen- summe Stadtbezirk 3</b>	<b>485</b>	<b>750</b>	<b>0</b>	<b>1.309</b>	<b>501</b>	<b>10.095</b>	<b>3.183</b>	<b>3.945</b>	<b>0</b>	<b>13.962</b>	<b>16.910</b>	<b>11.813</b>	<b>73</b>	<b>0</b>	<b>10</b>	<b>*</b>
Zippendorf	-	-	-	-	-	-	-	*	-	-	-	280	-	-	61	-
Neu Zippendorf	-	-	*	-	*	-	-	-	-	570	-	-	*	-	-	-
Mueßer Holz	-	-	*	-	*	-	-	-	-	-	-	-	*	-	-	-
Mueß	-	-	-	-	-	*	1.016	-	-	-	-	457	*	-	13	-
<b>Zwischen- summe Stadtbezirk 4</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>680</b>	<b>0</b>	<b>137</b>	<b>*</b>	<b>1.016</b>	<b>*</b>	<b>0</b>	<b>570</b>	<b>0</b>	<b>737</b>	<b>2.535</b>	<b>0</b>	<b>74</b>	<b>0</b>
<b>Einzelsumme</b>	<b>8.415</b>	<b>9.045</b>	<b>2.730</b>	<b>1.309</b>	<b>2.255</b>	<b>17.664</b>	<b>12.221</b>	<b>55.310</b>	<b>11.611</b>	<b>40.505</b>	<b>18.317</b>	<b>55.565</b>	<b>3.488</b>	<b>364</b>	<b>153</b>	<b>191</b>
<b>Gesamt- summe</b>	<b>23.754</b>					<b>214.681</b>								<b>708</b>		
<b>Anteil in %</b>	<b>10 %</b>					<b>90 %</b>								<b>&lt;1 %</b>		
<b>Insgesamt</b>	<b>239.143</b>															

\*= weniger als 2 Kauffälle

## 2.4 Teilnehmer am Grundstücksmarkt

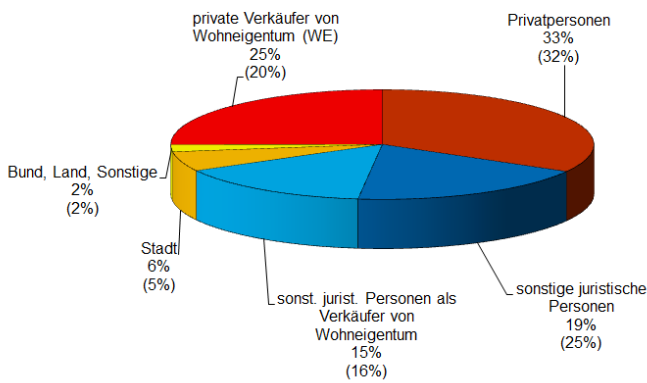
Die nachstehenden Kreisdiagramme veranschaulichen die Aufteilung des Gesamtmarktes nach Verkäufer- und Käufergruppen, welche außerdem in nachfolgender Tabelle dargestellt sind.

**Marktanteile der privaten Verkäufer gestiegen**

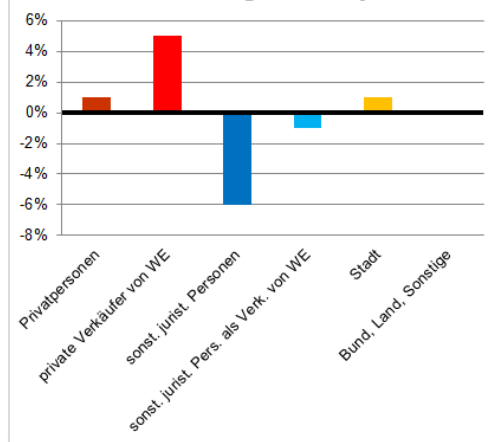
Die Marktanteile der privaten Verkäufer liegen bei insgesamt 58 %.

Auf der Erwerberseite betragen die Marktanteile der Privatpersonen insgesamt 84 %.

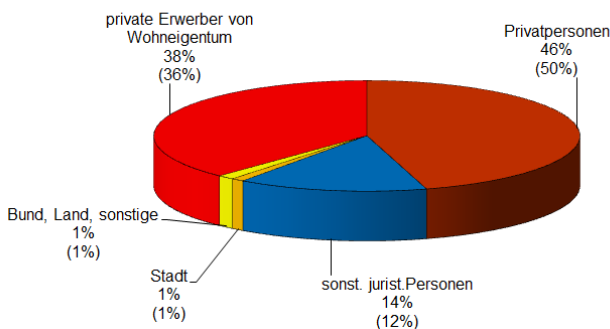
**Teilnehmer am Grundstücksmarkt 2018: Verkäufer**



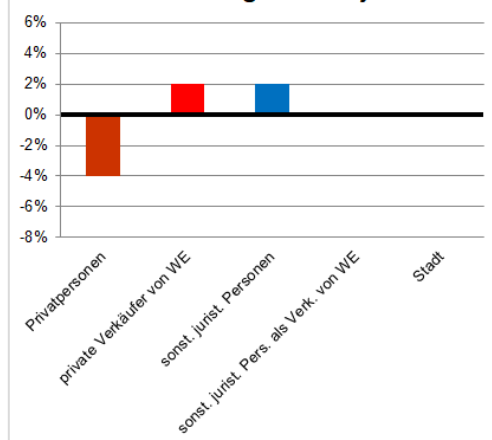
**Veränderung zum Vorjahr**



**Teilnehmer am Grundstücksmarkt 2018: Erwerber**



**Veränderung zum Vorjahr**



**Teilnehmer am Grundstücksmarkt im Jahr 2018**

Stand 31.12.2018

Kenn- zahl	unbebaute Bauflächen		bebaute Flächen (ohne Wohn- und Teil- eigentum)		bebaute Flächen (nur Wohn- und Teil- eigentum)		Land- und forstwirt- schaftli- che Flächen		Gemein- bedarf		Sons- tige Flä- chen		Gesamt	
	V	E	V	E	V	E	V	E	V	E	V	E	V	E
1	37	123	188	196	178	269	1	-	9	-	1	4	414	592
2	-	-	3	-	-	-	-	-	-	6	-	-	3	6
3	7	-	-	-	-	-	-	-	1	-	-	-	8	-
5	27	1	10	1	-	-	-	-	1	5	3	-	41	7
6	1	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	1	1
7	1	-	2	2	-	-	-	-	-	-	-	-	3	2
8	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9	88	37	40	43	109	18	1	2	2	2	-	-	240	102
<b>Ges.</b>	<b>161</b>	<b>161</b>	<b>243</b>	<b>243</b>	<b>287</b>	<b>287</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>13</b>	<b>13</b>	<b>4</b>	<b>4</b>	<b>710</b>	<b>710</b>

Erläuterung:

V = Verkäufer

E = Erwerber

1 = natürliche Personen/ Privatpersonen

2 = Bund

3 = Land

5 = Stadt

6 = gemeinnütziges Wohnungsunternehmen

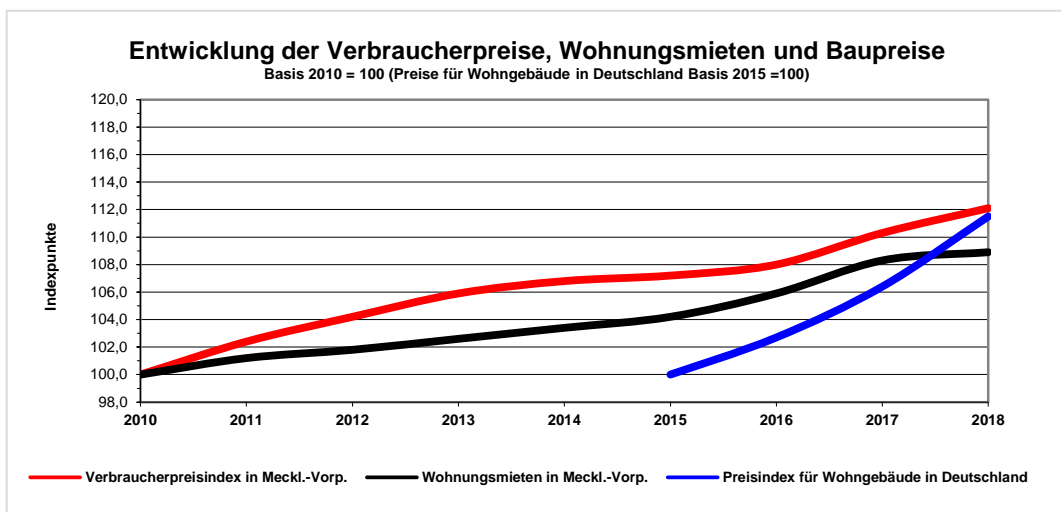
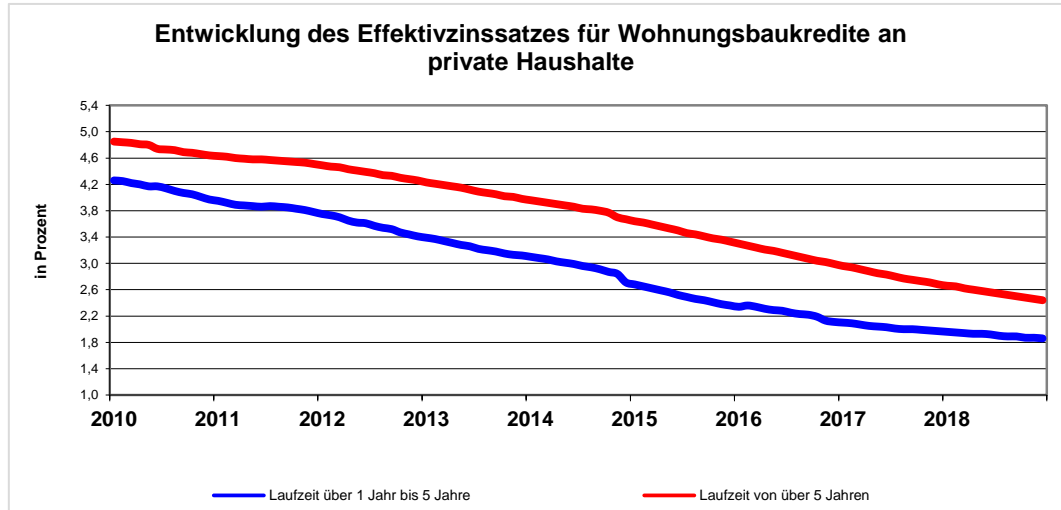
7 = freie Wohnungsunternehmen, Bauträger u.ä.

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.



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 M-V

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



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

Stadt	Merkmale		Wohnbauflächen für den						Gemischte Bauflächen			Gewerbliche Bauflächen		
			Individuellen Wohnungsbau			Geschosswohnungsbau								
	Einw. in 1000	andere	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	Dorfgebiete	Mischgebiete	Kerngebiete	Gewerbegebiete	Industriegebiete	
<b>€/m<sup>2</sup></b>														
<b>Universitäts- und Hansestadt Greifswald</b>	57,3	Kreisstadt	165	100	75	170	105	80	55	155	430	18	13	
<b>Neubrandenburg</b>	63,6	Kreisstadt	105	60	50	105	70	48		110		18	12	
<i>Sanierungsgebiet, Innenstadt</i>			214	131	95	202	190	149		357	405			
<i>Sanierungsgebiet Nord</i>			95	65	50									
<i>Sanierungsgebiet West</i>			110											
<b>Hansestadt Rostock</b>	207	Ortsteil	350	230	160	320	200	130	70	250	1000	40	30	
<i>Plattenbau</i>						140	110							
<i>Warnemünde</i>			950	520	240	880	450	300			1500	60	30	
<b>Landeshauptstadt Schwerin</b>	97		145	110 ebf	45 ebf	180 ebf	110 ebf	75 ebf		290 ebf	760 ebf	15 ebf	10 ebf	
<b>Hansestadt Stralsund</b>	58	Kreisstadt	115	85	60	85	55	45	46			15		
<b>Hansestadt Wismar</b>	44	Kreisstadt	140	110	55		95		40	95		23	15	
<i>Innenstadt</i>			205	150	120	260	205	130		460				

Quelle: Übersicht über die Bodenrichtwerte für typische Orte oder Ortsteile zum Stichtag 31.12.2017 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 19. Juni 2018 – Amtsblatt M-V 2018, S. 378 –

## Entwicklung der Bruttowertschöpfung zu Herstellungspreisen je Erwerbstätigen

Vergleich der kreisfreien Städte und Landkreise (Auswahl) 2012 bis 2016

	2012	2013	2014	2015	2016
<b>Mecklenburg-Vorpommern insgesamt</b>					
BWS je Erwerbstätigen in EUR	<b>44.889</b>	<b>46.681</b>	<b>47.636</b>	<b>48.645</b>	<b>49.624</b>
<b>Mecklenburgische Seenplatte</b>					
BWS je Erwerbstätigen in EUR	44.053	45.296	46.295	48.630	48.568
Vergleich zum Landeswert=100	98,1	97,0	97,2	100,0	97,9
<b>Landkreis Rostock</b>					
BWS je Erwerbstätigen in EUR	45.391	47.019	47.309	47.631	49.200
Vergleich zum Landeswert=100	101,1	100,7	99,3	97,9	99,1
<b>Rostock</b>					
BWS je Erwerbstätigen in EUR	51.633	54.870	56.211	56.059	56.466
Vergleich zum Landeswert=100	115,0	117,5	118,0	115,2	113,8
<b>Schwerin</b>					
BWS je Erwerbstätigen in EUR	44.271	44.771	47.478	47.835	48.870
Vergleich zum Landeswert=100	98,6	95,9	99,7	98,3	98,5
<b>Ludwigslust-Parchim</b>					
BWS je Erwerbstätigen in EUR	44.919	45.863	46.914	47.590	50.458
Vergleich zum Landeswert=100	100,1	98,2	98,5	97,8	101,7
<b>Nordwestmecklenburg</b>					
BWS je Erwerbstätigen in EUR	46.610	49.140	49.508	50.838	50.979
Vergleich zum Landeswert=100	103,8	105,3	103,9	104,5	102,7

Quelle: Statistisches Landesamt Mecklenburg-Vorpommern, Berechnungsstand: Juli 2018

### 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 um 14 % 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 2018 wurden 161 (188) unbebaute Baugrundstücke verkauft. Die Anzahl ist damit gegenüber 2017 um 14 % gesunken. 83 (109) auswertbare Vertragsabschlüsse sind dem individuellen Wohnungsbau zuzuordnen. Es lagen 25 (28) Vertragsabschlüsse zu Baugrundstücken für den Mehrfamilienhausbau und für geschäftliche Bauflächen vor. 6 (11) gewerbliche Baugrundstücke wurden veräußert und 47 (40) 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.

19 (23) Vertragsabschlüsse wurden bei den übrigen Flächen registriert. Dabei handelt es sich um solche Fälle wie: land- und forstwirtschaftliche Flächen, Gemeinbedarfsflächen und Flächen, die entsprechend der Bodenrichtwertrichtlinie den sonstigen Flächen zugeordnet werden. Auswertungen sind wegen der geringen Anzahl einzelner Grundstücksarten nicht sinnvoll möglich.

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

#### 3.1.1 Landwirtschaftlich genutzte Flächen

Für die Feststellung des Preisniveaus für landwirtschaftliche Flächen liegen dem Gutachterausschuss im Jahr 2018 lediglich zwei geeignete Kauffälle aus dem Zuständigkeitsbereich vor. Die Spanne der Quadratmeterpreise aus den letzten Jahren beträgt je nach Lage, Nutzung (Acker-, Grünland) und Bodengüte zwischen 0,50 €/m<sup>2</sup> und 3,10 €/m<sup>2</sup>.

Der Gutachterausschuss hat als Bodenrichtwerte zum 31.12.2018 folgende Werte beschlossen:



**2,80 €/m<sup>2</sup> für Ackerland**  
bei einer Ackerzahl von 53  
und  
**0,90 €/m<sup>2</sup> 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 31.12.2018 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
<b>Ackerland:</b> 3,10 €/m <sup>2</sup>	<b>Ackerland:</b> 2,90 €/m <sup>2</sup>
<b>Grünland:</b> 0,95 €/m <sup>2</sup>	<b>Grünland:</b> 1,15 €/m <sup>2</sup>

Durchschnittswerte in den angrenzenden Bodenrichtwertzonen der benachbarten Landkreise  
Quelle: Grundstücksmarktberichte und Bodenrichtwertkarten der Landkreise zum Stichtag 31.12.2018

### 3.1.2 Forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Für die Feststellung des Preisniveaus für forstwirtschaftliche Flächen liegen dem Gutachterausschuss im Jahr 2018 keine auswertbaren Kauffälle vor. Die Spanne der Quadratmeterpreise aus den letzten Jahren beträgt je nach Lage und Bestandsalter zwischen 0,64 €/m<sup>2</sup> und 1,29 €/m<sup>2</sup>. Eine Aufteilung in Bodenwertanteil und Bestockung ist aus den Kaufverträgen nicht ableitbar.

Der Gutachterausschuss hat als Bodenrichtwert zum 31.12.2018 folgenden Wert beschlossen:



#### 0,90 €/m<sup>2</sup> für forstwirtschaftliche Flächen

Der Bodenrichtwert enthält entgegen den Bestimmungen der Bodenrichtwertrichtlinie einen Wertanteil für den Aufwuchs; Bestandsalter der Bäume zwischen 20 und 60 Jahre.

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

Landkreis Ludwigslust-Parchim	Landkreis Nordwestmecklenburg
<b>forstwirtschaftliche Flächen:</b> 0,70 €/m <sup>2</sup>	<b>forstwirtschaftliche Flächen:</b> 0,70 €/m <sup>2</sup>

Durchschnittswerte in den angrenzenden Bodenrichtwertzonen der benachbarten Landkreise  
Quelle: Grundstücksmarktberichte und Bodenrichtwertkarten der Landkreise zum Stichtag 31.12.2018

### 3.1.3 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 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 46 (44) Kaufverträge und bei Rohbauland 64 (61) Kaufverträge, davon 14 (11) Verträge für den Mehrfamilienhausbau und 7 (7) Verträge für Gewerbeflächen, aus dem Zeitraum **2005 bis 2018** ausgewertet werden.

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

	individueller Wohnungsbau		Mehrfamilienhausbau		Gewerbe	
	Anzahl	% des Baulandwertes Mittelwert (2/3 Spanne)	Anzahl	% des Baulandwertes Mittelwert (2/3 Spanne)	Anzahl	% des Baulandwertes Mittelwert (2/3 Spanne)
<b>Bauerwartungsland</b>	<b>46</b>	<b>17 ( 7 – 23)</b>	-	-	-	-
<b>Rohbauland</b>	<b>43</b>	<b>47 (16 – 73)</b>	<b>14</b>	<b>52 (41-77)</b>	<b>7</b>	<b>58 (42 - 73)</b>

Diese Angaben in der Tabelle gelten für das gesamte Stadtgebiet.

### 3.1.4 Baureife Grundstücke

#### Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau

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 m<sup>2</sup> und 1.300 m<sup>2</sup> 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.

#### Bodenrichtwerte

für Wohnbauflächen des individuellen Wohnungsbaus in typischen Lagen von Schwerin:

mäßige Lage

**50 €/m<sup>2</sup>**

mittlere Lage

**120 €/m<sup>2</sup>**

gute Lage

**160 €/m<sup>2</sup>**

**Entwicklung der Baulandpreise für den individuellen Wohnungsbau in der Landeshauptstadt Schwerin**

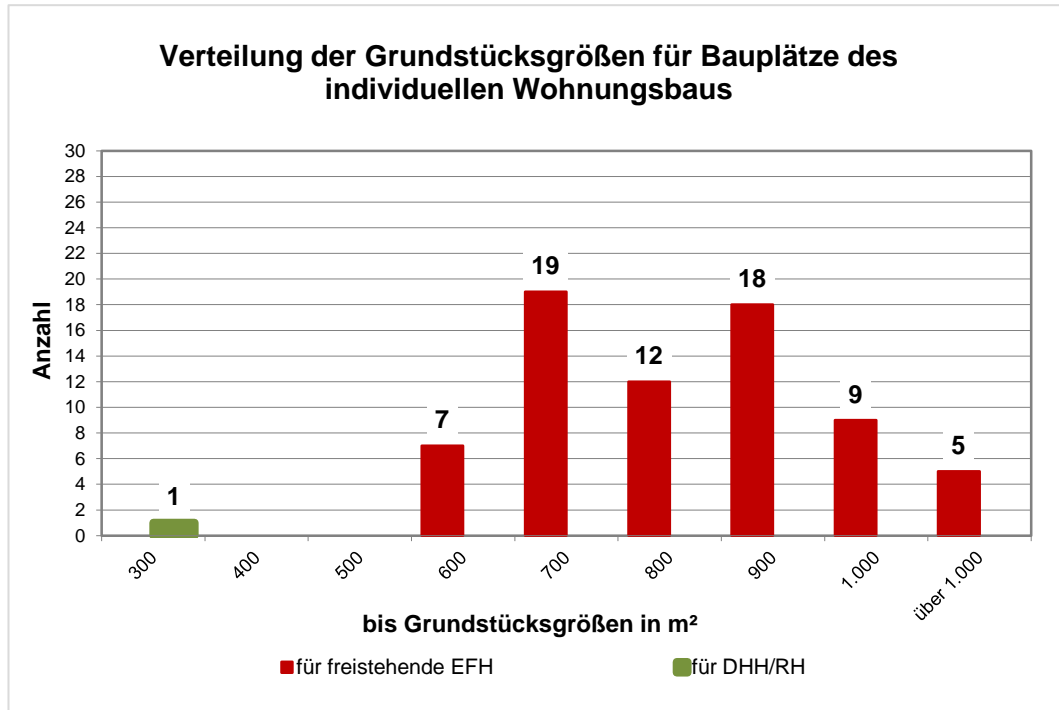


Im Vergleich zu 2017 ist in diesem Jahr ein Anstieg von 12 % zu verzeichnen.

Die Grundstücksgröße für das freistehende Einfamilienhaus liegt im Durchschnitt bei 790 m<sup>2</sup> und für das Doppel- und Reihenhaus bei unter 300 m<sup>2</sup>.

Die Flächeninanspruchnahme ist im letzten Jahr bei Baugrundstücken für Einfamilienhäuser gestiegen. Grundstücke für den Bau von Doppelhaushälften bzw. Reihenhäusern werden derzeit kaum nachgefragt.

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



#### Bauland für den Mehrfamilienhausbau

Der Verkauf von Baugrundstücken für den Mehrfamilienhausbau spielt derzeit in der Landeshauptstadt Schwerin wieder eine Rolle. 2018 wurden 8 (19) Baugrundstücke für Mehrfamilienhäuser veräußert, die sich auf einige wenige Bodenrichtwertzonen verteilen. Die Kaufpreise orientieren sich an der jeweiligen Lage (Bodenrichtwertzone). Das Bodenrichtwertniveau liegt zwischen 100,- €/m<sup>2</sup> und 340,- €/m<sup>2</sup>. Aufgrund der wenigen Kauffälle ist keine differenziertere Aussage möglich.

#### Gewerbebauland

Die Preisspanne für baureife Gewerbebaulandflächen reicht von ca. 10,- €/m<sup>2</sup> bis ca. 45,- €/m<sup>2</sup>. Durch ein großes Angebot an Gewerbebaulandflächen und durch die gesamtwirtschaftliche Situation hat sich dieser Teilmarkt zu einem reinen Käufermarkt entwickelt. Im Berichtsjahr wechselten 6 (11) gewerbliche Baugrundstücke den Eigentümer. Das Bodenrichtwertniveau liegt zwischen 10,- €/m<sup>2</sup> und 45,- €/m<sup>2</sup>. 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 6 (2) geschäftlich genutzte Baugrundstücke den Eigentümer.

Das Bodenrichtwertniveau in den Spitzenlagen liegt hier zwischen 530 €/m<sup>2</sup> und 1.160 €/m<sup>2</sup>. Aufgrund der wenigen Kauffälle ist keine differenziertere Aussage möglich.

### 3.1.5 Arrondierungsflächen

Unter Arrondierungsflächen werden selbständig nicht bebaubare Teilflächen verstanden, die zusammen mit dem angrenzenden Grundstück einen ungünstigen Grenzverlauf und damit die Nutzungsmöglichkeit verbessern oder aus individuellen Gründen dazu erworben werden. Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses konnte aus den Jahren **2000 bis 2018** insgesamt 451 (425) 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 m<sup>2</sup> Größe** berücksichtigt. Die durchschnittliche Flächengröße beträgt 135 m<sup>2</sup>. 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.

*Preis um so höher,  
je wichtiger der Erwerb*

Art der unselbständigen Teilfläche	Nutzungsart	Anzahl	% des Baulandwertes Mittelwert (2/3 Spanne)	Systemdarstellung
hinter dem Grundstück liegende regel- oder unregelmäßige Flächen	Einfamilienhausgebiet	165	54 (20 - 90)	
	Mehrfamilienhausgebiet	41	75 (33 - 100)	
	geschäftliche Nutzung	4	100 (100 - 101)	
	gewerbliche Nutzung	3	72 (50 - 100)	
	<b>gesamt</b>	<b>213</b>	<b>59</b> (21 - 100)	
seitlich gelegene Flächen	Einfamilienhausgebiet	76	70 (35 - 100)	
	Mehrfamilienhausgebiet	20	87 (54 - 118)	
	geschäftliche Nutzung	8	82 (47 - 100)	
	gewerbliche Nutzung	-	-	
	<b>gesamt</b>	<b>104</b>	<b>74</b> (36 - 100)	
Splitterflächen regel- oder unregelmäßig in unterschiedlichen Lagen	Einfamilienhausgebiet	35	63 (40 - 100)	
	Mehrfamilienhausgebiet	25	86 (60 - 100)	
	geschäftliche Nutzung	11	102 (87 - 113)	
	gewerbliche Nutzung	9	71 (67 - 80)	
	<b>gesamt</b>	<b>80</b>	<b>77</b> (46 - 105)	
Zufahrten	Einfamilienhausgebiet	13	66 (13 - 108)	
	Mehrfamilienhausgebiet	10	55 (29 - 93)	
	geschäftliche Nutzung	-	-	
	gewerbliche Nutzung	-	-	
	<b>gesamt</b>	<b>23</b>	<b>62</b> (20 - 100)	
Arrondierung aus Wegen, Straßen zum Bauland (z.B. Vorgarten)	Einfamilienhausgebiet	22	56 (17 - 93)	
	Mehrfamilienhausgebiet	4	90 (50 - 147)	
	geschäftliche Nutzung	4	44 (15 - 75)	
	gewerbliche Nutzung	-	-	
	<b>gesamt</b>	<b>30</b>	<b>58</b> (17 - 100)	

Weiterhin lagen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses insgesamt 56 (50) Kauffälle aus den Jahren **2006 bis 2018** 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	11	56 (44 - 70)	
	Mehrfamilienhausgebiet	6	38 (19 - 85)	
	geschäftliche Nutzung	7	82 (45 - 133)	
	gewerbliche Nutzung	2	75 ( - )	
	<b>gesamt</b>	<b>26</b>	<b>58</b> (24 - 100)	
Arrondierung aus landwirtschaftlich genutzten Flächen zu Wegen und Straßen*	Landwirtschaftliche Nutzung	30	130 (92 - 156)	
	<b>gesamt</b>	<b>30</b>	<b>130</b> (92 - 156)	

\*Hierbei handelt es sich zum Teil um langgestreckte Flächen mit einer Breite von bis zu 12 m und bis zu einer Größe von 5.200 m<sup>2</sup>, die zum Straßen- und Radwegebau benötigt werden.



### 3.2 Bebaute Bauflächen

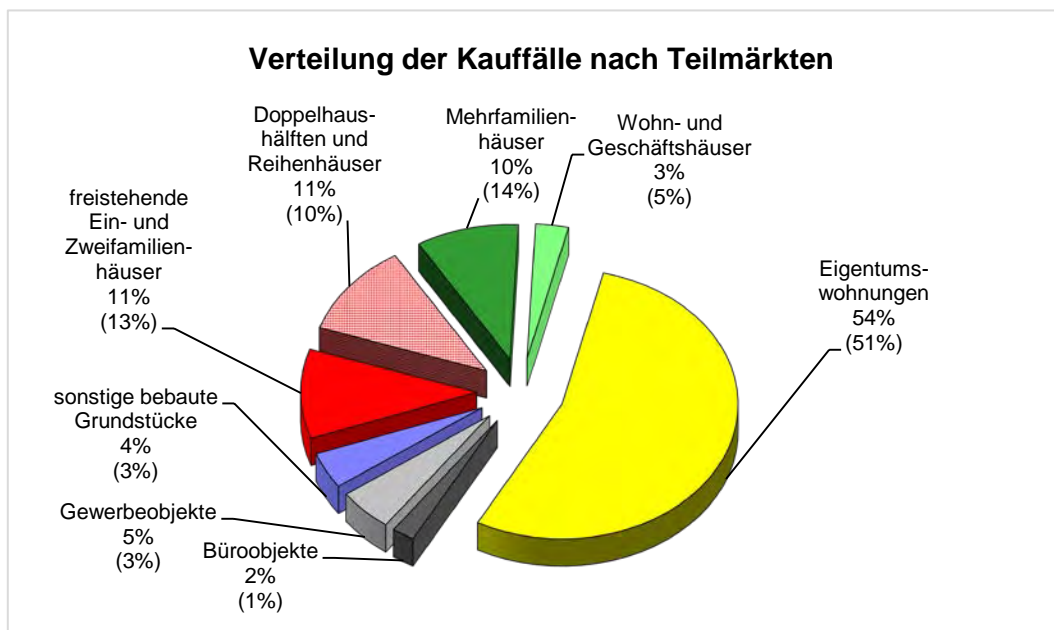
Wie im Abschnitt 2 gezeigt worden ist, bezogen sich im Berichtsjahr drei Viertel aller Kaufverträge auf bebaute Flächen. Nachfolgend wird das Preisniveau der einzelnen Teilmärkte für

- 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 33, 34

#### 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.

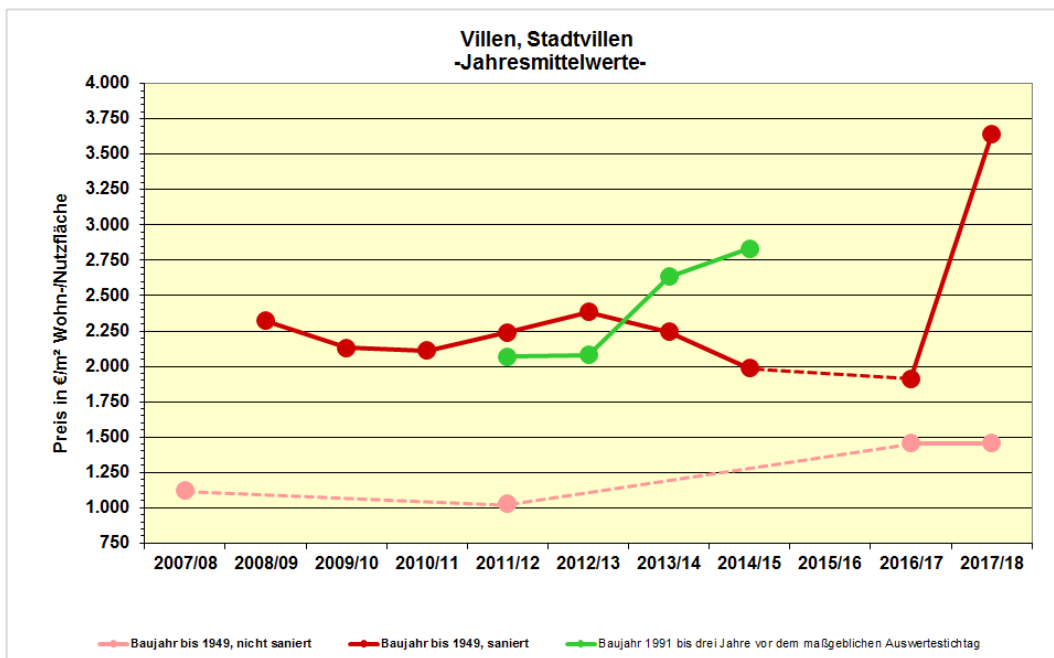
Der erhebliche Preisanstieg bei den neu errichteten Gebäuden dieses Segments lässt sich vor allem durch den Ausstattungsstandard und die Lage begründen.

Tabellen und Darstellung auf den Seiten 35, 36

Jahr	Villen/ Stadtvillen, Baujahr bis 1949 nicht saniert			Villen/ Stadtvillen, Baujahr bis 1949 saniert / teilsaniert nach 1990		
	2015/2016	2016/2017	2017/2018	2015/2016	2016/2017	2017/2018
Anzahl	1	1	1	1	2	7
Gesamtkaufpreis €	*	*	*	*	*	877.300
Baujahr	*	*	*	*	*	1917
Wohnfläche m <sup>2</sup>	*	*	*	*	*	251
Grundstücksfläche m <sup>2</sup>	*	*	*	*	*	1.132
Bodenrichtwert €/m <sup>2</sup>	*	*	*	*	*	195
Preis €/m <sup>2</sup> Wohnfläche	*	*	*	*	*	3.645

Jahr	Villen, Stadtvillen, Baujahr 1991 bis drei Jahre vor dem maßgeblichen Auswertestichtag			Villen, Stadtvillen, Baujahr innerhalb der letzten drei Jahre vor dem Auswertestichtag (Neubauten)		
	2015/2016	2016/2017	2017/2018	2015/2016	2016/2017	2017/2018
Anzahl	0	0	0	0	0	0
Gesamtkaufpreis €						
Baujahr						
Wohnfläche m <sup>2</sup>						
Grundstücksfläche m <sup>2</sup>						
Bodenrichtwert €/m <sup>2</sup>						
Preis €/m <sup>2</sup> Wohnfläche						

\* keine Ausweisung, da weniger als 3 ausgewertete Kauffälle

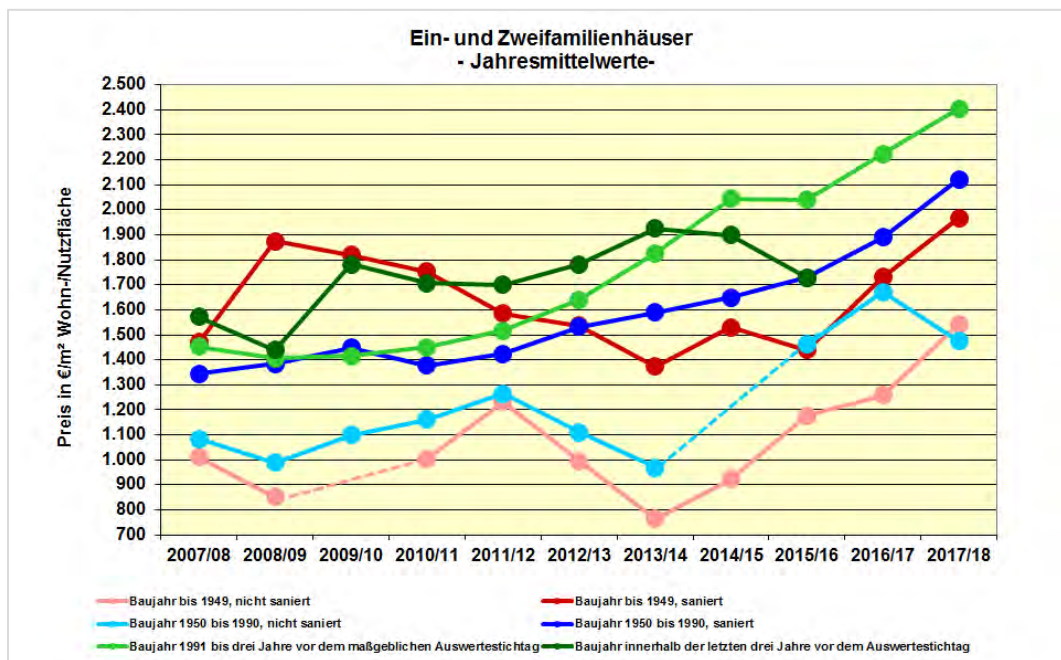


Jahr	EFH/ZFH Baujahr bis 1949 nicht saniert			EFH/ZFH Baujahr bis 1949 saniert / teilsaniert nach 1990		
	2015/2016	2016/2017	2017/2018	2015/2016	2016/2017	2017/2018
Anzahl	5	4	2	10	17	15
Gesamtkaufpreis €	178.800	158.750	*	242.500	242.647	258.600
Baujahr	1918	1917	*	1910	1927	1930
Wohnfläche m²	148	123	*	185	146	136
Grundstücksfläche	803	1.239	*	1.456	1.052	885
Bodenrichtwert €/m²	104	99	*	99	93	104
Preis €/m² Wohnfläche	1.176	1.259	*	1.440	1.730	1.967

Jahr	EFH/ZFH Baujahr 1950 bis 1990 nicht saniert			EFH/ZFH Baujahr 1950 bis 1990 saniert / teilsaniert nach 1990		
	2015/2016	2016/2017	2017/2018	2015/2016	2016/2017	2017/2018
Anzahl	4	5	5	14	14	17
Gesamtkaufpreis €	140.750	167.800	160.100	227.107	213.200	254.088
Baujahr	1960	1963	1972	1971	1970	1970
Wohnfläche m²	93	101	110	140	115	120
Grundstücksfläche	780	798	1.047	705	778	831
Bodenrichtwert €/m²	78	82	88	109	113	129
Preis €/m² Wohnfläche	1.462	1.672	1.475	1.729	1.890	2.121

Jahr	EFH/ZFH Baujahr 1991 bis drei Jahre vor dem maßgeblichen Auswertestichtag			EFH/ZFH Baujahr innerhalb der letzten drei Jahre vor dem Auswertestichtag (Neubauten)		
	2015/2016	2016/2017	2017/2018	2015/2016	2016/2017	2017/2018
Anzahl	34	34	31	2	0	0
Gesamtkaufpreis €	278.914	290.747	333.958	*		
Baujahr	2004	2003	2005	*		
Wohnfläche m²	139	131	138	*		
Grundstücksfläche m²	696	612	677	*		
Bodenrichtwert €/m²	83	95	103	*		
Preis €/m² Wohnfläche	2.041	2.224	2.405	*		

\* keine Ausweisung, da weniger als 3 ausgewertete Kauffälle

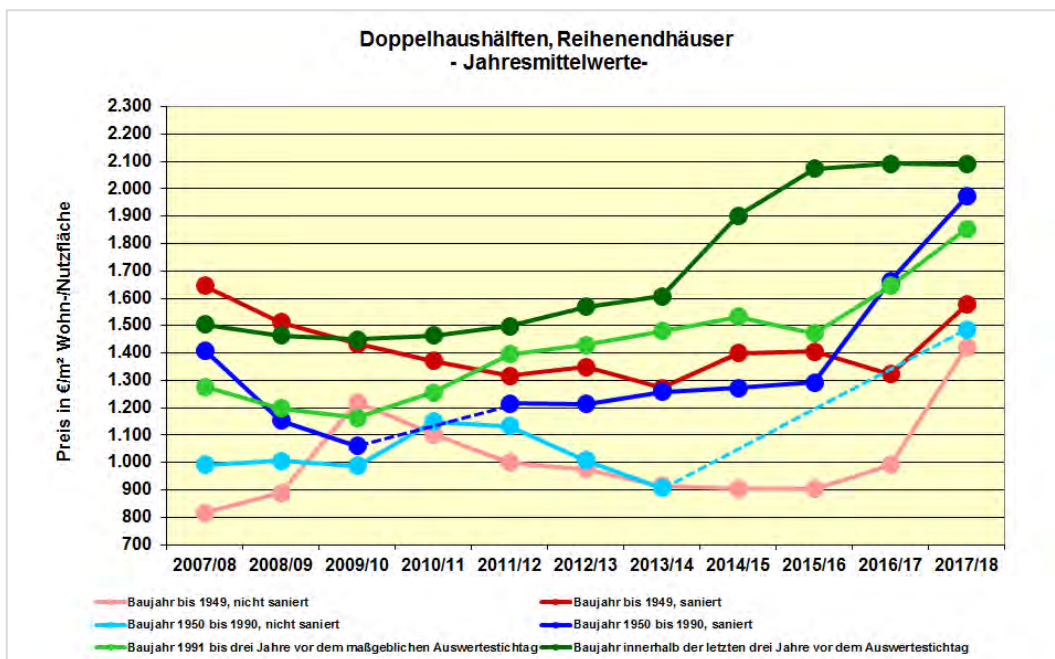


Jahr	DHH/REH Baujahr bis 1949 nicht saniert			DHH/REH Baujahr bis 1949 saniert / teilsaniert nach 1990		
	2015/2016	2016/2017	2017/2018	2015/2016	2016/2017	2017/2018
Anzahl	4	3	2	12	8	7
Gesamtkaufpreis €	108.750	105.000	*	197.213	186.588	213.436
Baujahr	1902	1919	*	1932	1932	1928
Wohnfläche m <sup>2</sup>	114	109	*	140	143	138
Grundstücksfläche m <sup>2</sup>	610	804	*	855	1.318	1.252
Bodenrichtwert €/m <sup>2</sup>	84	88	*	93	84	91
Preis €/m <sup>2</sup> Wohnfläche	902	991	*	1.405	1.322	1.578

Jahr	DHH/REH Baujahr 1950 bis 1990 nicht saniert			DHH/REH Baujahr 1950 bis 1990 saniert / teilsaniert nach 1990		
	2015/2016	2016/2017	2017/2018	2015/2016	2016/2017	2017/2018
Anzahl	0	0	1	5	7	8
Gesamtkaufpreis €			*	175.600	168.043	208.731
Baujahr			*	1978	1976	1978
Wohnfläche m <sup>2</sup>			*	147	104	107
Grundstücksfläche m <sup>2</sup>			*	707	669	718
Bodenrichtwert €/m <sup>2</sup>			*	88	83	88
Preis €/m <sup>2</sup> Wohnfläche			*	1.293	1.663	1.972

Jahr	DHH/REH Baujahr 1991 bis drei Jahre vor dem maßgeblichen Auswertestichtag			DHH/REH Baujahr innerhalb der letzten drei Jahre vor dem Auswertestichtag (Neubauten)		
	2015/2016	2016/2017	2017/2018	2015/2016	2016/2017	2017/2018
Anzahl	17	26	35	13	6	2
Gesamtkaufpreis €	175.482	195.832	220.659	275.361	285.920	*
Baujahr	1998	2000	2001	2016	2017	*
Wohnfläche m <sup>2</sup>	118	119	119	131	138	*
Grundstücksfläche m <sup>2</sup>	332	346	358	344	335	*
Bodenrichtwert €/m <sup>2</sup>	93	99	103	122	128	*
Preis €/m <sup>2</sup> Wohnfläche	1.473	1.645	1.854	2.073	2.091	*

\* keine Ausweisung, da weniger als 3 ausgewertete Kauffälle

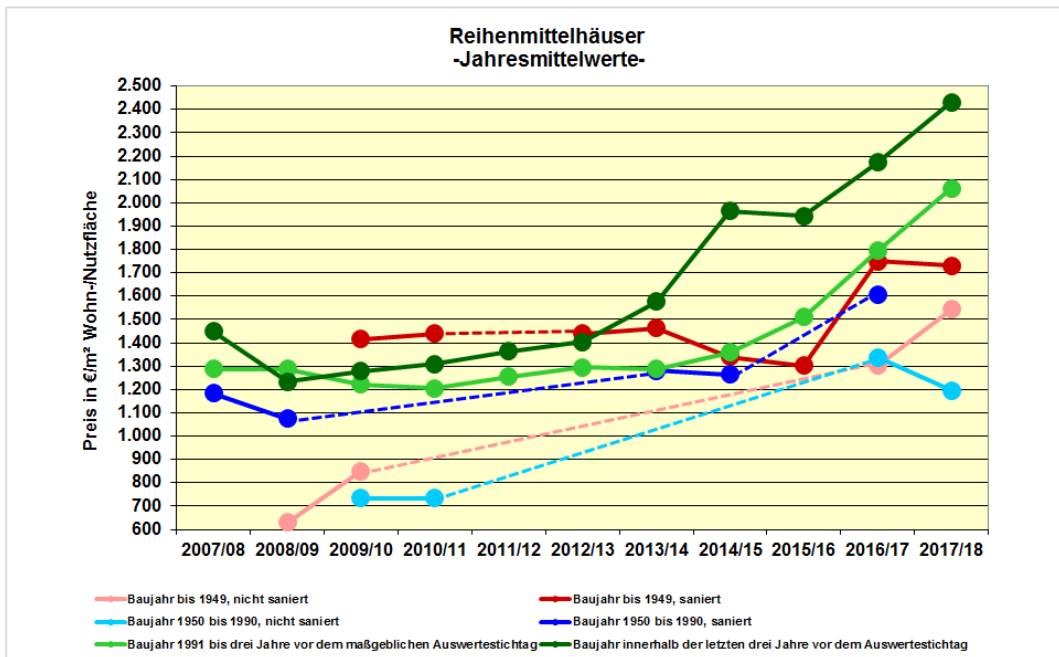


Jahr	RMH Baujahr bis 1949 nicht saniert			RMH Baujahr bis 1949 saniert / teilsaniert nach 1990		
	2015/2016	2016/2017	2017/2018	2015/2016	2016/2017	2017/2018
Anzahl	0	1	2	4	1	2
Gesamtkaufpreis €		*	*	258.250	*	*
Baujahr		*	*	1895	*	*
Wohnfläche m²		*	*	194	*	*
Grundstücksfläche m²		*	*	530	*	*
Bodenrichtwert €/m²		*	*	73	*	*
Preis €/m² Wohnfläche		*	*	1.301	*	*

Jahr	RMH Baujahr 1950 bis 1990 nicht saniert			RMH Baujahr 1950 bis 1990 saniert / teilsaniert nach 1990		
	2015/2016	2016/2017	2017/2018	2015/2016	2016/2017	2017/2018
Anzahl	1	1	2	1	1	1
Gesamtkaufpreis €	*	*	*	*	*	*
Baujahr	*	*	*	*	*	*
Wohnfläche m²	*	*	*	*	*	*
Grundstücksfläche m²	*	*	*	*	*	*
Bodenrichtwert €/m²	*	*	*	*	*	*
Preis €/m² Wohnfläche	*	*	*	*	*	*

Jahr	RMH Baujahr 1991 bis drei Jahre vor dem maßgeblichen Auswertestichtag			RMH Baujahr innerhalb der letzten drei Jahre vor dem Auswertestichtag (Neubauten)		
	2015/2016	2016/2017	2017/2018	2015/2016	2016/2017	2017/2018
Anzahl	13	14	13	16	13	9
Gesamtkaufpreis €	190.148	211.816	230.923	241.628	283.054	297.178
Baujahr	1999	2003	2004	2016	2017	2018
Wohnfläche m²	124	117	111	128	132	121
Grundstücksfläche m²	219	212	201	204	211	221
Bodenrichtwert €/m²	96	103	125	149	150	110
Preis €/m² Wohnfläche	1.510	1.794	2.061	1.943	2.174	2.431

\* 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.

<b>Mehrfamilienhäuser; Baujahr bis 1949 nicht saniert</b>					
Jahr	2013/2014	2014/2015	2015/2016	2016/2017	2017/2018
Anzahl	6	5	10	7	2
Gesamtkaufpreis €	121.794	214.580	193.570	175.957	*
Baujahr	1908	1922	1909	1913	*
Wohnfläche m <sup>2</sup>	278	427	460	464	*
Grundstücksfläche m <sup>2</sup>	522	1.051	239	311	*
Bodenrichtwert €/m <sup>2</sup>	136	108	106	102	*
Preis €/m <sup>2</sup> Wohnfläche	445 (348-616)	564 (334-789)	434 (377-543)	382 (270-488)	*

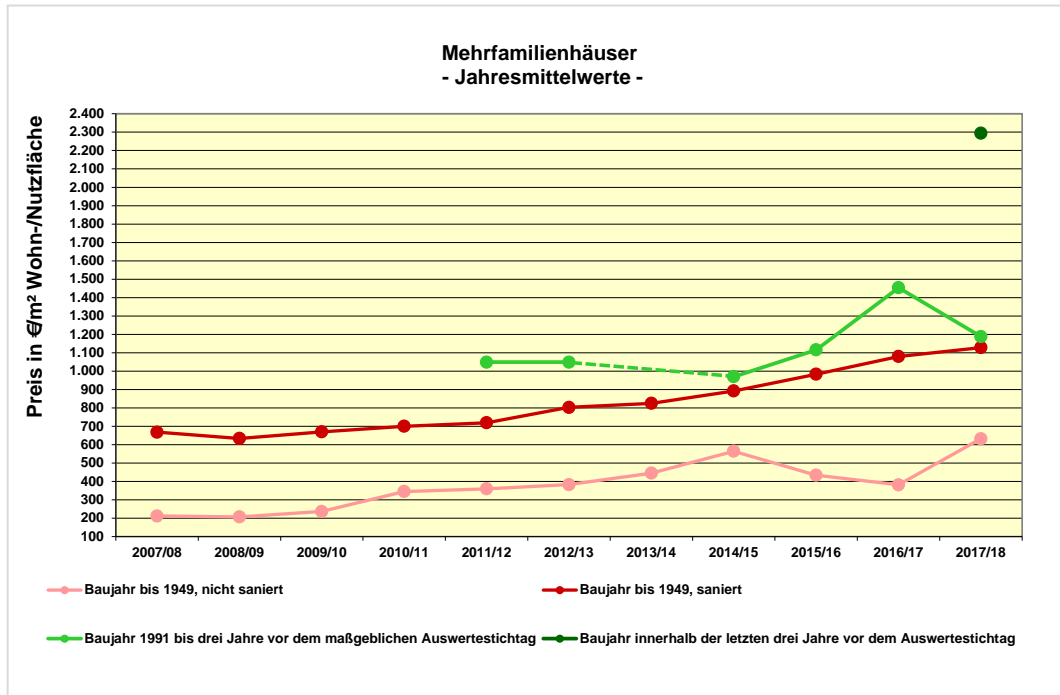
<b>Mehrfamilienhäuser; Baujahr bis 1949 saniert / teilsaniert nach 1990</b>					
Jahr	2013/2014	2014/2015	2015/2016	2016/2017	2017/2018
Anzahl	95	102	67	75	75
Gesamtkaufpreis €	355.426	456.886	394.453	486.420	540.596
Baujahr	1904	1910	1903	1906	1906
Wohnfläche m <sup>2</sup>	433	525	420	465	487
Grundstücksfläche m <sup>2</sup>	453	542	450	457	475
Bodenrichtwert €/m <sup>2</sup>	102	95	98	105	109
Preis €/m <sup>2</sup> Wohnfläche	825 (586-1.036)	892 (691-1.063)	983 (737-1.149)	1.080 (830-1.290)	1.128 (929-1.319)

<b>Mehrfamilienhäuser; Baujahr 1991 bis drei Jahre vor dem maßgeblichen Auswertestichtag</b>					
Jahr	2013/2014	2014/2015	2015/2016	2016/2017	2017/2018
Anzahl	2	7	10	8	2
Gesamtkaufpreis €	*	1.379.429	2.228.084	2.172.480	*
Baujahr	*	1996	1999	2004	*
Wohnfläche m <sup>2</sup>	*	1.409	1.962	1.681	*
Grundstücksfläche m <sup>2</sup>	*	1.694	2.193	1.959	*
Bodenrichtwert €/m <sup>2</sup>	*	93	104	105	*
Preis €/m <sup>2</sup> Wohnfläche	*	970 (774-1.161)	1.116 (774-1.700)	1.454 (931-2.444)	*

<b>Mehrfamilienhäuser; Baujahr innerhalb der letzten 3 Jahre vor dem Auswertestichtag (Neubauten)</b>					
Jahr	2013/2014	2014/2015	2015/2016	2016/2017	2017/2018
Anzahl	0	0	0	1	4
Gesamtkaufpreis €				*	1.361.531
Baujahr				*	2018
Wohnfläche m <sup>2</sup>				*	588
Grundstücksfläche m <sup>2</sup>				*	766
Bodenrichtwert €/m <sup>2</sup>				*	86
Preis €/m <sup>2</sup> Wohnfläche				*	2.294 (1.972-2.750)

\* keine Ausweisung, da weniger als 3 ausgewertete Kauffälle

Für den Teilmarkt Mehrfamilienhäuser, Baujahr 1950 bis 1990 gab es im o.g. Betrachtungszeitraum aufgrund fehlender Fälle keine Auswertungsmöglichkeit.



Erstmals wurden für die Jahre 2017/2018 Durchschnittspreise für neu gebaute Mehrfamilienhäuser ausgewiesen. Die Preise für Neubauten, die innerhalb der letzten drei Jahre fertig gestellt wurden, sind mit knapp 2.300 €/m<sup>2</sup> mehr als doppelt so hoch wie die Preise für sanierte Altbauten, Baujahr bis 1949. Gründe hierfür finden sich z.B. in den gestiegenen Herstellungskosten durch Vorgaben zur Energieeinsparung, höhere Ausstattungsstandards, Barrierefreiheit etc.

Die Preisentwicklung für Mehrfamilienhäuser mit den Baujahren 1991 bis 3 Jahre vor dem maßgeblichen Auswertestichtag ist aufgrund weniger Kauffälle nur unsicher zu beurteilen.

### 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 widerspiegelt.

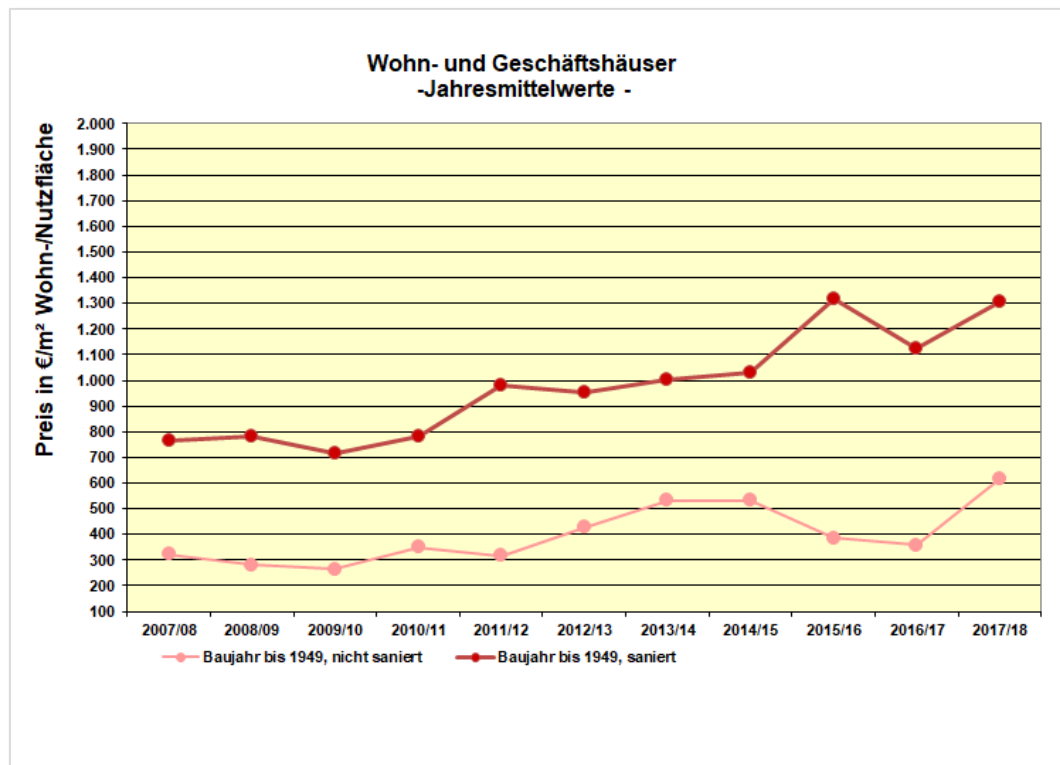
<b>Wohn- und Geschäftshäuser; Baujahr bis 1949 nicht saniert</b>					
Jahr	2013/2014	2014/2015	2015/2016	2016/2017**	2017/2018
Anzahl	4	4	4	4	2
Gesamtkaufpreis €	150.000	168.750	183.750	210.000	*
Baujahr	1805	1798	1887	1897	*
Wohn-/ Nutzfläche m <sup>2</sup>	281	323	416	528	*
Grundstücksfläche m <sup>2</sup>	218	225	283	361	*
Bodenrichtwert €/m <sup>2</sup>	226	236	92	158	*
Preis €/m <sup>2</sup> Wohn-/ Nutzfläche	533 (444-625)	532 (443-625)	387 (188-641)	357 (188-641)	*

<b>Wohn- und Geschäftshäuser; Baujahr bis 1949, saniert bzw. teilsaniert nach 1990</b>					
Jahr	2013/2014	2014/2015	2015/2016	2016/2017**	2017/2018
Anzahl	27	28	20	24	27
Gesamtkaufpreis €	457.957	486.961	596.400	620.515	652.194
Baujahr	1884	1892	1889	1891	1879
Wohn-/ Nutzfläche m <sup>2</sup>	483	513	491	516	514
Grundstücksfläche m <sup>2</sup>	404	394	329	391	338
Bodenrichtwert €/m <sup>2</sup>	209	210	217	208	246
Preis €/m <sup>2</sup> Wohn-/ Nutzfläche	1.003 (715-1.306)	1.029 (709-1.327)	1.320 (710-1778)	1.127 (673-1.518)	1.309 (952-1.654)

\* keine Ausweisung, da weniger als 3 ausgewertete Kauffälle

\*\* Durch eine Korrektur in der Berechnung kommt es in der Spalte 2016/2017 zu Abweichungen im Vergleich zum Grundstücksmarktbericht 2018.

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.



### 3.2.4 Büro- und Verwaltungsgebäude



Für die Daten des Teilmarktes Büro- und Verwaltungsgebäude wurden Kaufverträge aus mehreren Jahren zusammengefasst, da die Anzahl der Verträge eine differenziertere Auswertung nicht zulässt.

Bei den Büro- und Verwaltungsgebäuden sind die durchschnittlichen Preise pro Quadratmeter Nutzfläche im Wesentlichen von der Lage, dem Baujahr und dem Bau- und Unterhaltungszustand abhängig.

Preisunterschiede resultieren aber auch aus Verkäufen in Lagen mit unterschiedlich hohem Bodenrichtwertniveau.

Die Durchschnittszahlen verstehen sich inklusive des Bodenwertanteils.

<b>Büro- und Verwaltungsgebäude; Baujahr bis 1990 nicht saniert</b>			
Jahr	2008-2011*	2012-2015**	2016-2018
Anzahl	6	5	k.A.
Gesamtkaufpreis €	469.240	703.190	
Baujahr	1913	1890	
Nutzfläche m <sup>2</sup>	2.210	1.780	
Grundstücksfläche m <sup>2</sup>	4.200	1.910	
Bodenrichtwert €/m <sup>2</sup>	209	291	
Preis €/m <sup>2</sup> Nutzfläche (Spanne)	250 (130 – 300)	434 (165 – 760)	

\*gesamtes Stadtgebiet \*\*Innenstadtlage

<b>Büro- und Verwaltungsgebäude; Baujahr bis 1990 saniert / teilsaniert</b>			
Jahr	2008-2011	2012-2015*	2016-2018
Anzahl	k.A.	3	k.A.
Gesamtkaufpreis €		1.463.330	
Baujahr		1930	
Nutzfläche m <sup>2</sup>		1.540	
Grundstücksfläche m <sup>2</sup>		2.880	
Bodenrichtwert €/m <sup>2</sup>		90	
Preis €/m <sup>2</sup> Nutzfläche (Spanne)		900 (555-1.553)	

\*Innenstadtlage

<b>Büro- und Verwaltungsgebäude; Baujahr ab 1991</b>			
Jahr	2008-2011*	2012-2015*	2016-2018**
Anzahl	6	7	3
Gesamtkaufpreis €	966.670	1.117.710	3.404.940
Baujahr	1995	1994	1996
Nutzfläche m <sup>2</sup>	3.500	2.070	3.790
Grundstücksfläche m <sup>2</sup>	6.390	2.430	2.550
Bodenrichtwert €/m <sup>2</sup>	78	81	133
Preis €/m <sup>2</sup> Nutzfläche (Spanne)	300 (230 – 500)	510 (393 - 574)	850 (565-1.262)

\*keine Innenstadtlage

\*\*gesamtes Stadtgebiet

### 3.2.5 Eigentumswohnungen und Stellplatzanteile



Im Berichtsjahr wurden **287** (262) Verträge in die Kaufpreissammlung aufgenommen. Damit hat sich die Anzahl der umgesetzten Eigentumswohnungen etwas erhöht. In **120** (119) 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 2018 wurden **156** (137) Verträge zugeleitet. Auf Veräußerungen von Teileigentum (keine Wohnnutzung) bezogen sich **11** (6) Fälle.

In den folgenden Tabellen werden die Durchschnittswerte der ausgewerteten Kaufpreise für Eigentumswohnungen (207) angegeben. Die Einzelpreise von mitverkauften Garagen- oder Stellplatzanteilen werden vom Gesamtkaufpreis abgezogen und sind nicht in den Wohnflächenpreisen enthalten. Durchschnittliche Kaufpreise für Stellplatzanteile sind auf Seite 44 ausgewiesen.

#### 1. Durchschnittswerte Eigentumswohnungen zwischen 45 und 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche

		1.1 Erstverkauf nach Neubau	1.2 Erstverkauf nach Umwandlung	1.3 Weiterverkauf
ausgewertete Verträge	Anzahl	20	0	100
mittlerer Preis/ Wohnfläche	€/m <sup>2</sup>	2.091	-	1.370
mittlere Wohnfläche	m <sup>2</sup>	91	-	68

#### 2. Durchschnittswerte Eigentumswohnungen Appartements – komfortable Wohnungen

		2.1 Erstverkauf nach Neubau	2.2 Erstverkauf nach Umwandlung	2.3 Weiterverkauf
ausgewertete Verträge	Anzahl	81	3	3
mittlerer Preis/ Wohnfläche	€/m <sup>2</sup>	3.186	2.860	2.985
mittlere Wohnfläche	m <sup>2</sup>	96	93	100

Entsprechend dem Punktesystem für die Ausstattung von Mietwohnungen des Mietspiegels der Landeshauptstadt Schwerin werden komfortable Wohnungen bei 20 und mehr Ausstattungspunkten eingestuft (siehe Anlage 4).

In den nachstehenden Tabellen werden die erzielten Durchschnittswerte in € bezogen auf den m<sup>2</sup> Wohnfläche in den einzelnen Stadtteilen von Schwerin ab dem Jahr 2012 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 m<sup>2</sup> Wohnfläche

### 1.1 Erstverkauf nach Neubau

Stadtteil	2012		2013		2014		2015		2016		2017		2018	
	Anzahl	Mittelwert	Anzahl	Mittelwert	Anzahl	Mittelwert	Anzahl	Mittelwert	Anzahl	Mittelwert	Anzahl	Mittelwert	Anzahl	Mittelwert
Schelfstadt														
Werdervorstadt														
Weststadt														
Lankow														
Neumühle	11	1.443	12	1.500	2	1.588					8	1.955		
Friedrichsthal														
Großer Dreesch					8	1.394	28	1.411	23	1.609	5	1.844	11	1.990
Gartenstadt	15	1.290	4	1.271					2	1.446	1	1.451		
Krebsförden			3	1.577	2	1.590					14	2.254	9	2.214
Zippendorf														

### 1.2 Erstverkauf nach Umwandlung

Stadtteil	2012		2013		2014		2015		2016		2017		2018	
	Anzahl	Mittelwert	Anzahl	Mittelwert	Anzahl	Mittelwert	Anzahl	Mittelwert	Anzahl	Mittelwert	Anzahl	Mittelwert	Anzahl	Mittelwert
Altstadt	2	1.754	1	1.583					3	1.197	4	1.275		
Feldstadt			1	1.667			6	1.150						
Paulsstadt			2	990	8	1.397								
Schelfstadt			1	1.602	3	1.777	6	1.908	1	1.702	6	1.271		
Werdervorstadt			3	2.048			1	1.473	4	1.351	4	1.384		
Lewenberg	1	1.254					1	1.254						
Weststadt					7	1.288								
Lankow	1	1.150	4	1.976	3	2.171								
Ostorf														

### 1.3 Weiterverkauf

Stadtteil	2012		2013		2014		2015		2016		2017		2018	
	Anzahl	Mittelwert	Anzahl	Mittelwert	Anzahl	Mittelwert	Anzahl	Mittelwert	Anzahl	Mittelwert	Anzahl	Mittelwert	Anzahl	Mittelwert
Altstadt	3	1.258	4	1.510	2	1.225	6	1.263	13	1.312	5	1.384	15	1.605
Feldstadt	3	1.580	9	883	5	1.169	8	1.037	3	1.404	5	1.270	9	1.340
Paulsstadt	13	1.300	16	1.260	7	1.159	3	1.335	9	1.282	12	1.269	5	1.550
Schelfstadt	9	1.217	12	1.178	8	1.123	4	1.362	9	1.492	5	1.566	5	1.562
Werdervorstadt	8	1.187	7	1.139	1	959	1	1.509	16	1.451	18	1.544	6	1.394
Lewenberg			1	1.400					2	1.396			1	1.827
Weststadt	4	1.003	2	775			1	1.120	2	760	4	835	2	1.952
Lankow	5	1.100	1	455	2	500	3	568	2	744			3	945
Neumühle													1	1.669
Friedrichsthal	5	986	11	1.024	3	1.448	5	1.092	12	1.279	4	1.393	10	1.333
Ostorf	1	1.044			3	1.574	1	986	4	1.193	1	1.186	7	1.337
Großer Dreesch			1	671	1	433	1	543			1	733	2	1.215
Gartenstadt	2	1.294	5	952	4	927	5	1.115	3	1.305	1	1.015	5	1.313
Krebsförden	23	833	19	957	19	1.001	19	1.012	28	1.065	28	1.150	24	1.214
Görries			1	1.543			1	1.342	1	1.630	2	1.370		
Göhrener Tannen											2	769		
Zippendorf	1	1.167	3	1.042	1	866	3	942					3	1.058
Mueß	2	1.042			2	929			1	1.584	2	906	2	1.375

## 2. Eigentumswohnungen Appartements – komfortable Wohnungen

### 2.1 Erstverkauf nach Neubau

Stadtteil	2012		2013		2014		2015		2016		2017		2018	
	Anzahl	Mittelwert	Anzahl	Mittelwert	Anzahl	Mittelwert	Anzahl	Mittelwert	Anzahl	Mittelwert	Anzahl	Mittelwert	Anzahl	Mittelwert
Altstadt					16	2.405			1	2.112				
Feldstadt											4	2.568		
Paulsstadt														
Schelfstadt									1	3.596	4	3.652	1	3.464
Werdervorstadt	20	2.442	11	2.618	28	2.676	26	2.720	44	2.891	52	2.976	78	3.195
Lewenberg														
Weststadt	2	2.120	2	2.283									1	2.933
Neumühle														
Lankow													1	2.509
Friedrichsthal														
Ostorf														
Gartenstadt														
Krebsförden			1	1.588										

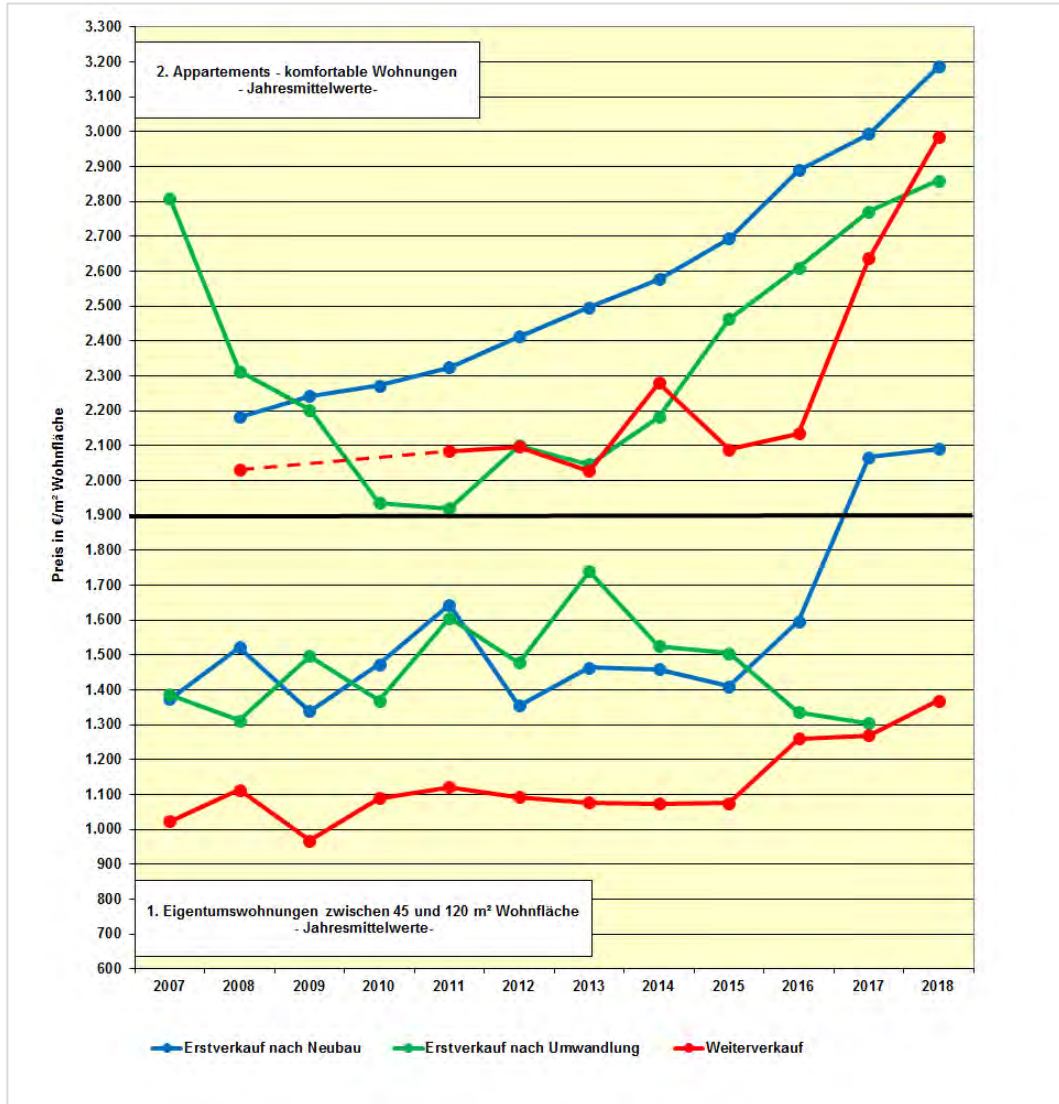
### 2.2 Erstverkauf nach Umwandlung

Stadtteil	2012		2013		2014		2015		2016		2017		2018	
	Anzahl	Mittelwert	Anzahl	Mittelwert	Anzahl	Mittelwert	Anzahl	Mittelwert	Anzahl	Mittelwert	Anzahl	Mittelwert	Anzahl	Mittelwert
Altstadt	14	2.039	9	2.081	4	2.196								
Feldstadt														
Paulsstadt	2	2.644					1	1.895						
Schelfstadt	2	1.887							1	2.891			1	2.420
Werdervorstadt			5	1.984	6	2.173	8	2.534	12	2.587	4	2.772		
Lewenberg														
Weststadt														
Ostorf	1	2.303											2	3.080
Haselholz														

### 2.3 Weiterverkauf

Stadtteil	2012		2013		2014		2015		2016		2017		2018	
	Anzahl	Mittelwert	Anzahl	Mittelwert	Anzahl	Mittelwert	Anzahl	Mittelwert	Anzahl	Mittelwert	Anzahl	Mittelwert	Anzahl	Mittelwert
Altstadt			2	2.009	1	2.300			1	1.923				
Feldstadt							2	1.925						
Paulsstadt	1	1.923	2	1.931							1	2.011		
Schelfstadt	1	2.347	1	1.977	1	1.967	1	1.916	1	2.738			1	3.368
Werdervorstadt			1	2.439	3	2.379	2	2.088	1	1.810	3	2.856	1	3.177
Lewenberg											1	2.597		
Weststadt											1	2.656		
Ostorf	1	2.022	4	1.995			2	2.344	4	2.119			1	2.410

## Preisentwicklung bei Eigentumswohnungen



### Stellplatzanteile

In der folgenden Tabelle werden die Durchschnittswerte und Spannen der Kaufpreise für Tiefgaragenstellplätze und Außenstellplätze angegeben. Der Betrachtungszeitraum umfasst die Jahre 2015 – 2018. Aufgrund des deutlichen Preisunterschiedes wurden Erst- und Weiterverkauf separat ausgewiesen. Eine Auswertung von Preisen für Garagen und Carports war aufgrund der geringen Fallzahl nicht möglich.

	Tiefgaragenstellplatz (Erstverkauf)		Tiefgaragenstellplatz (Weiterverkauf)		Außenstellplatz (Erstverkauf)		Außenstellplatz (Weiterverkauf)	
	Fallzahl	Mittelwert (€/Stellplatz)	Fallzahl	Mittelwert (€/Stellplatz)	Fallzahl	Mittelwert (€/Stellplatz)	Fallzahl	Mittelwert (€/Stellplatz)
Innenstadtlage (inkl. Werdervorstadt)	73	<b>18.000</b> 17.500-25.000	12	<b>10.500</b> 8.500-12.500	62	<b>8.500</b> 8.000-15.000	18	<b>6.500</b> 5.000-15.000
keine Innenstadtlage	-	-	11	<b>4.500</b> 3.000-5.000	19	<b>7.500</b> -	25	<b>2.700</b> 2.000-3.300

### 3.2.6 Baugrundstücke mit abrißwürdiger Gebäudesubstanz



Der Wert von Grundstücken mit abrißwürdiger Gebäudesubstanz wird im Wesentlichen durch den Bodenwert bestimmt. Es bedeutet jedoch nicht grundsätzlich, dass die Gebäude auch abgerissen werden bzw. ein Abriss genehmigt wird (z.B. wegen Denkmalschutz). Der Gebäudewert ist sehr gering, teilweise sogar negativ (Abrisskosten).

*Kaufpreis  
über Boden-  
richtwert-  
niveau*

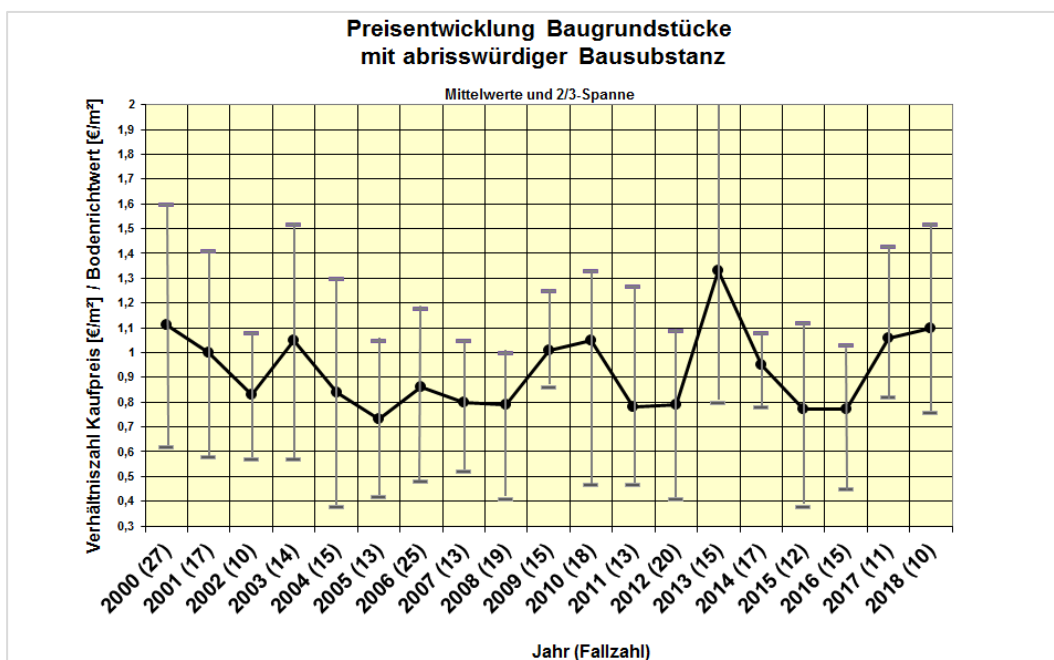
Aus diesem Grund wurde die Verhältniszahl

#### **Kaufpreis / Grundstücksfläche (€m<sup>2</sup>) zum Bodenrichtwert (€m<sup>2</sup>)**

gebildet.

Aus 299 (289) näher untersuchten Verkaufsfällen der Jahre 2000 bis 2018 wurde deutlich, dass die Preise für derartige Grundstücke relativ konstant in einer Spannweite zwischen 70 und 110 % des Bodenrichtwertes liegen. 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.

Nachdem sich der mittlere Kaufpreis in den Jahren 2015 und 2016 unter dem Bodenrichtwertniveau bewegte, wurden im Jahr 2017 Grundstücke mit abrißwürdiger Gebäudesubstanz im Durchschnitt zu 106 %, im aktuellen Berichtsjahr **zu 110 % des Bodenrichtwertes** veräußert. Die Kaufpreisspanne liegt zwischen 76 und 152 % des Bodenrichtwertes. Die Entwicklung dieser Verhältniszahl zeigt die folgende Grafik:



Für den Zeitraum 2010 bis 2018 wurden 116 Verkaufsfälle, verteilt über das gesamte Stadtgebiet, für Grundstücke mit abrisswürdiger Gebäudesubstanz, nach den unterschiedlichen Nutzungsarten differenziert, untersucht. Die nachfolgende Tabelle zeigt das jeweilige Verhältnis des Kaufpreises / Grundstücksfläche (€/m<sup>2</sup>) zum Bodenrichtwert (€/m<sup>2</sup>).

	Geschäftlich genutzte Grundstücke	Gewerblich genutzte Grundstücke	Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus	Mehrfamilienhausgrundstücke
Anzahl	21	17	33	45
Mittlerer Bodenrichtwert in €/m <sup>2</sup>	247	59	113	111
Mittelwert (2/3-Spanne)	<b>0,87</b> (0,68-1,08)	<b>1,04</b> (0,75-1,31)	<b>0,90</b> (0,74-1,12)	<b>1,09</b> (0,72-1,86)

### 3.2.7 Zwangsversteigerungen

*Anzahl der Zwangsversteigerungen auf niedrigem Niveau*

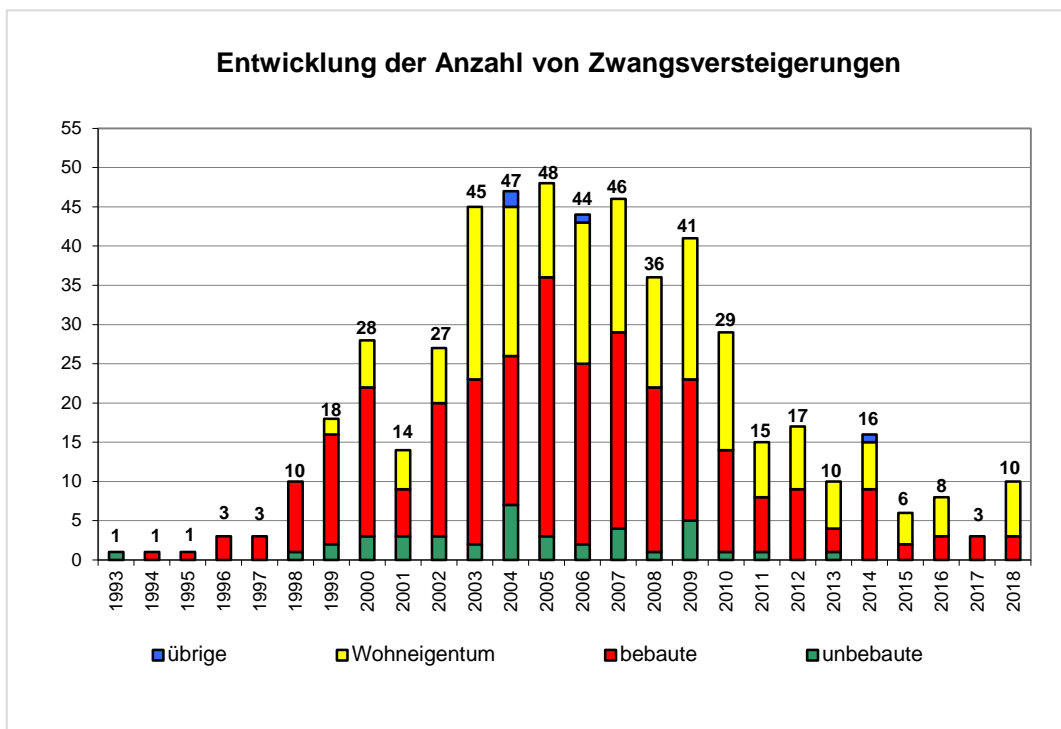
Für das Stadtgebiet von Schwerin wurden dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Schwerin im Berichtsjahr 2018

#### 10 Zuschlagsbeschlüsse (3)

zugeleitet.

Die Anzahl ist damit im Vergleich zum Vorjahr angestiegen, insgesamt jedoch auf einem niedrigen Niveau.

Die Zwangsversteigerungen beschränken sich auf den Teilmarkt der Eigentumswohnungen und 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.





## 4. Bodenrichtwerte

### 4.1 Ermittlung und Darstellung

Durch den Gutachterausschuss werden jährlich Bodenrichtwerte beschlossen 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 Grundstückes, dessen Eigenschaften für das Gebiet typisch sind (so genanntes Bodenrichtwertgrundstück).

Die Bodenrichtwerte werden für unbebaute Baugrundstücke und für land- bzw. forstwirtschaftlich 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. Die Bodenrichtwerte geben somit detaillierte Informationen über das Preisniveau von Bauland bzw. von land- oder forstwirtschaftlichen Nutzflächen.

Für den Bereich der Landeshauptstadt Schwerin hat der Gutachterausschuss zum Stichtag 31.12.2018 Bodenrichtwerte beschlossen und in der Bodenrichtwertkarte dargestellt. Es wurden Bodenrichtwerte für Grundstücke ausgewiesen

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

und

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

Land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke werden gesondert ausgewiesen.

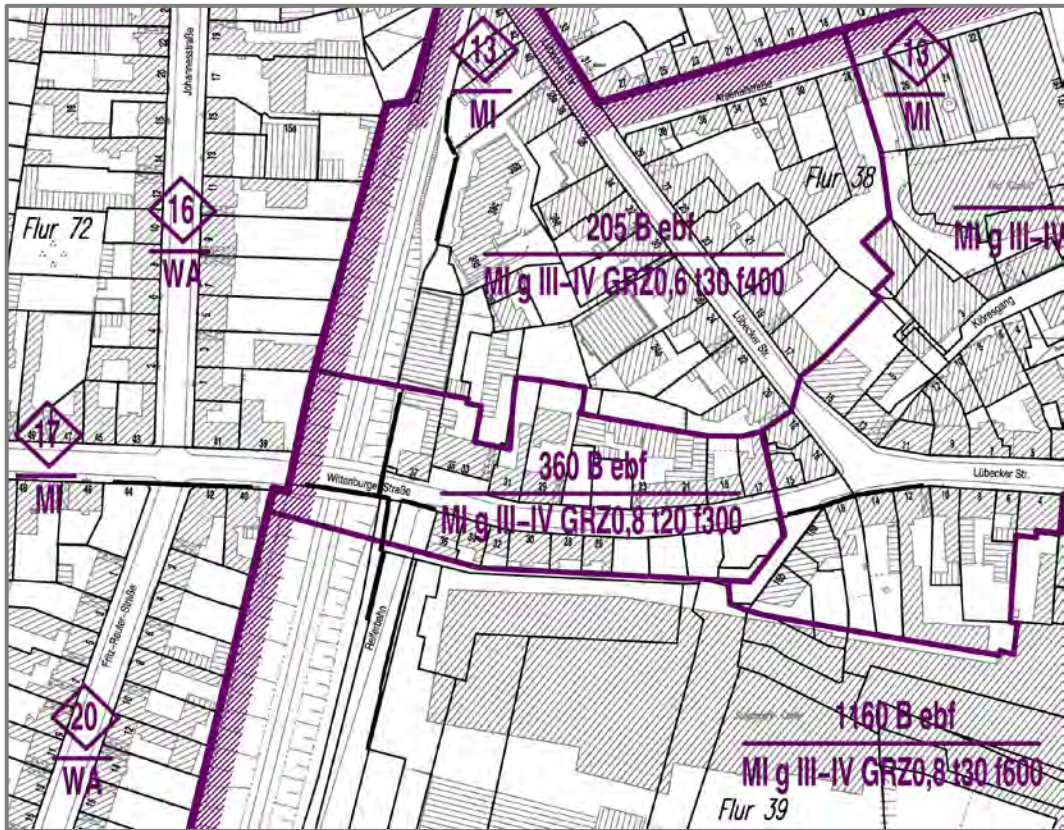
Weitere Erläuterungen entnehmen Sie bitte dem Beiheft der Bodenrichtwertkarte 2019. Die Bodenrichtwerte zum Stichtag 31.12.2018 wurden in das digitale Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.MV ([www.geoportal-mv.de/gaia/gaia.php](http://www.geoportal-mv.de/gaia/gaia.php)) übertragen. Neben der gewohnten gedruckten und auf CD erhältlichen Bodenrichtwertkarte steht ter [www.schwerin.de/gutachterausschuss](http://www.schwerin.de/gutachterausschuss) eine interaktive Kartenanwendung zur Verfügung.

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

Neu in diesem Jahr ist BORIS-D, ein gemeinschaftliches Internetportal mehrerer Bundesländer, das Informationen über Bodenrichtwerte länderübergreifend einheitlich, webbasiert und leicht zugänglich für die breite Öffentlichkeit bereitstellt. Nähere Informationen finden Sie unter [www.bodenrichtwerte-boris.de/](http://www.bodenrichtwerte-boris.de/)

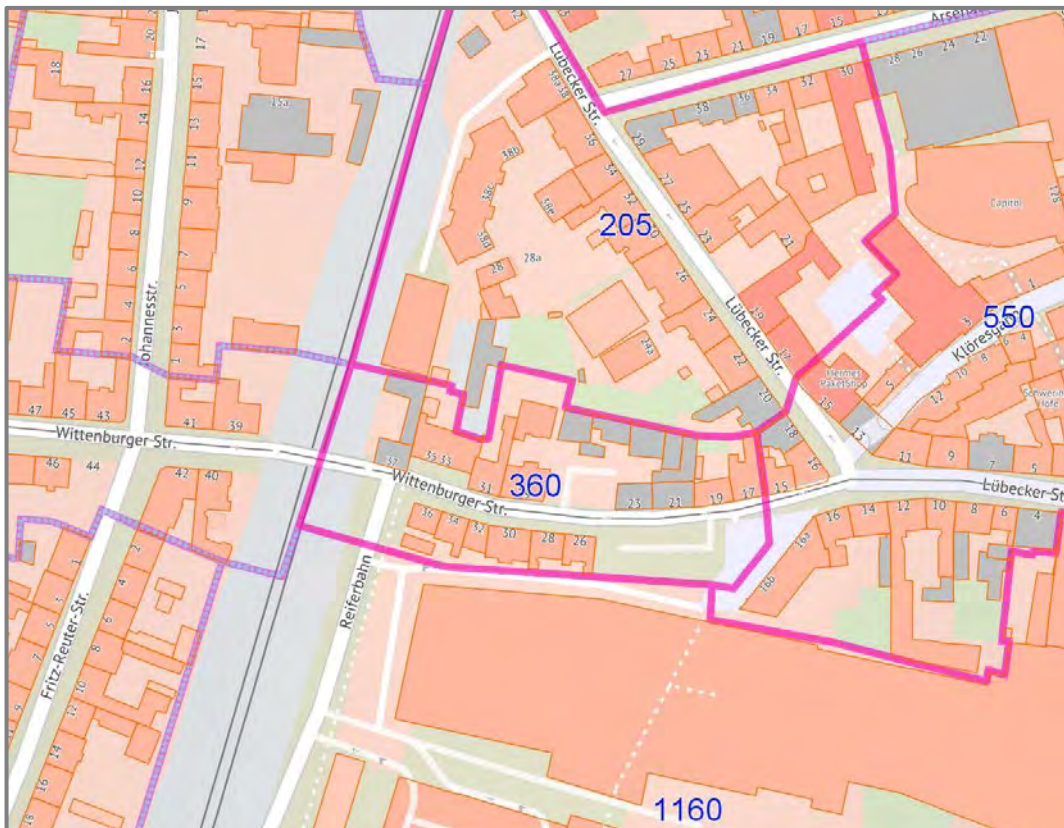
### Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

Stichtag 31.12.2018



### Auszug aus dem Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.MV

Stichtag 31.12.2018



## 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.

**Das Sanierungsgebiet „Feldstadt“ wurde mit der Bekanntmachung vom 26.10.2018 rechtsverbindlich aufgehoben.**

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 31.12.2018 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.

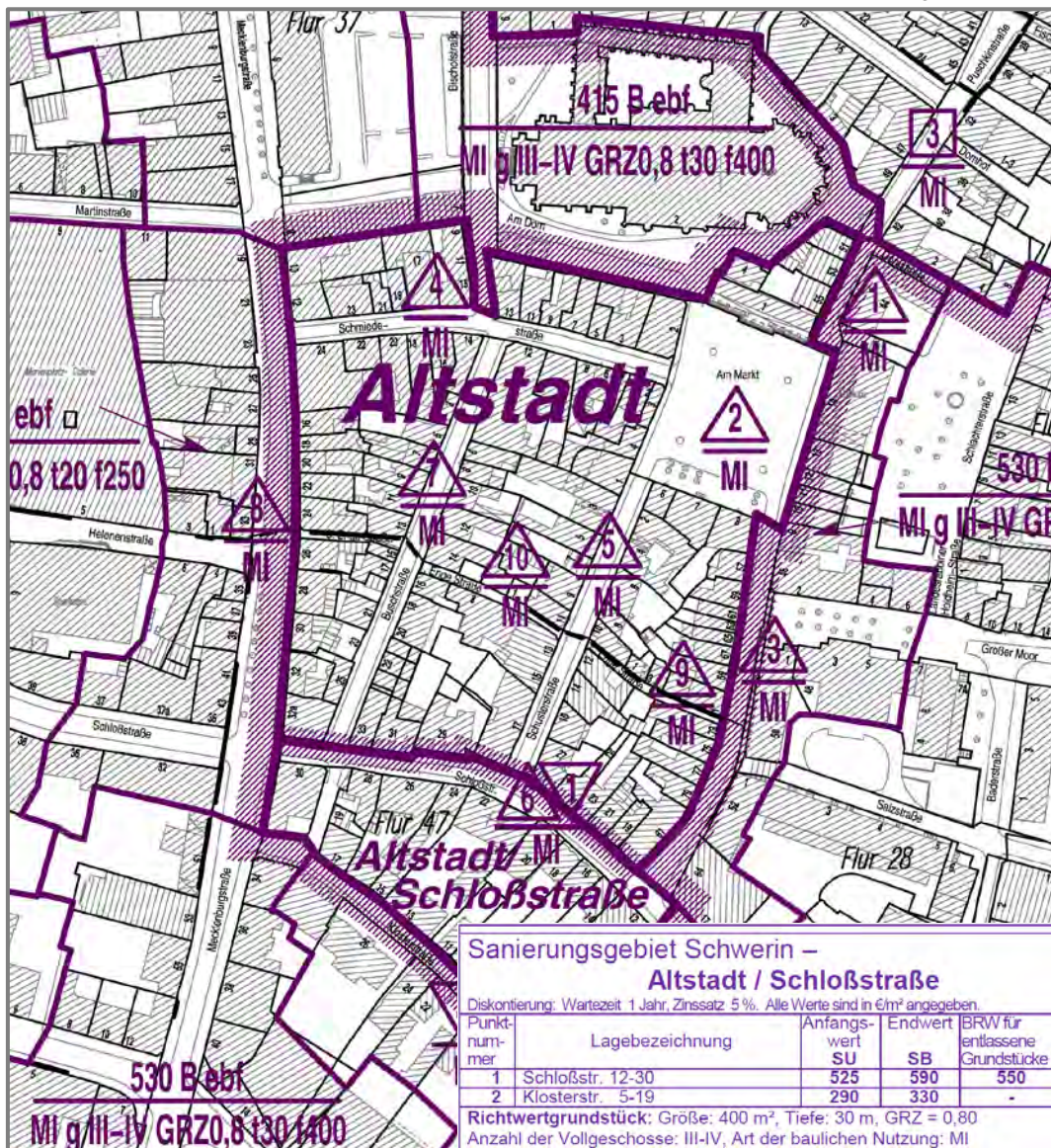
Für die Grundstücke, für die die Gemeinde nach § 163 BauGB die Sanierung als abgeschlossen erklärt hat, wurden durch den Gutachterausschuss in Teilbereichen Bodenrichtwerte (BRW) ermittelt.

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:

	<b>Fachdienst für Stadtentwicklung und Wirtschaft</b> 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	<b>Sanierungsträger</b>  <b>LGE M-V GmbH</b>  Bertha-von-Suttner-Str. 5 19061 Schwerin  Tel.: 0385 / 30 31 770 Fax: 0385 / 30 31 790 Internet: www.lge-mv.de
<b>Schelfstadt / Schelfstadt- Erweiterung / Altstadt / Altstadt – Schloßstraße/ Paulsstadt</b>	<b>Silke Dahlenburg</b> Tel.: 0385 / 5 45 26 42	<b>Silviana Kreis</b> Tel.: 0385 / 30 31 775
<b>Südliche Werdervorstadt / Werdervorstadt- Wasserkante Bornhövedstraße</b>	<b>Annegret Reinkober</b> Tel.: 0385 / 5 45 26 62	-

**Auszug aus der Bodenrichtwertkarte - Sanierungsgebiete**

Stichtag 31.12.2018



### 4.3 Eigenschaften der Bodenrichtwertgrundstücke

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

Gemäß der aktuellen Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten werden die ermittelten Eigenschaften der Bodenrichtwertgrundstücke auf der Bodenrichtwertkarte dargestellt. Zu den wertrelevanten Eigenschaften gehören insbesondere Nutzung, Bauweise, Geschosszahl, Grundstücksgröße und -tiefe sowie die 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 31.12.2018

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 2019.

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	Merkmale		Wohnflächen für den						Gemischte Bauflächen			Gewerbliche Bauflächen	
			individuellen Wohnungsbau			Geschosswohnungsbau							
Ortsteil Landkreis	Einw.-zahl	Zentralität	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	Dorfgebiete	Mischgebiete	Kerngebiete	Gewerbegebiete	Industriegebiete
Stadt	Gemeinde	Ortsteil	Euro/m <sup>2</sup>										
Schwerin	96	OZ*	160	120 ebf	50 ebf	180 ebf	110 ebf	75 ebf	-	290 ebf	760 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 2009 bis 2016 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 m<sup>2</sup> 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 bewerten.

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

#### Umrechnungskoeffizienten – Einfamilienhäuser (Fallzahl 380)

Grundstücksfläche (m <sup>2</sup> )	450	500	600	700	800
Umrechnungskoeffizient	1,05	1,07	1,00	0,98	0,92
Grundflächenzahl (GRZ)	0,25	0,3	0,35	0,4	
Umrechnungskoeffizient	1,01	1,00	0,97	0,96	
Grundstückstiefe (m)	20	25	30	35	40
Umrechnungskoeffizient	0,98	0,96	1,00	1,05	0,99

#### Umrechnungskoeffizienten – Doppelhaushälften/ Reihenhäuser (Fallzahl 78)

Grundstücksfläche (m <sup>2</sup> )	200	300	400	
Umrechnungskoeffizient	1,12	1,00	0,97	
Grundflächenzahl (GRZ)	0,25	0,3	0,35	0,4
Umrechnungskoeffizient	0,96	0,94	1,00	1,12

#### Beispiel für die Anwendung der vorstehenden Umrechnungskoeffizienten

Gesucht wird der Bodenwert für ein Einfamilienhausgrundstück mit einer Grundstücksgröße von 700 m<sup>2</sup>, einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 und einer Grundstückstiefe von 35 m.

Das Bodenrichtwertgrundstück in der entsprechenden Zone hat eine Grundstücksgröße von 500 m<sup>2</sup>, eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 und eine Grundstückstiefe von 25 m. Der Bodenrichtwert beträgt zum Stichtag 80 €/m<sup>2</sup>.

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

Grundstücksgröße: 0,98 / 1,07, Grundflächenzahl (GRZ): 1,01 / 0,97

Grundstückstiefe: 1,05 / 0,96

Damit ergibt sich folgender angepasster Bodenwert:

$$80 \text{ €/m}^2 * 0,98 / 1,07 * 1,01 / 0,97 * 1,05 / 0,96 = 83 \text{ €/m}^2$$

## 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 Betreibung 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 die Jahre 2014 bis 2018 liegen dem Gutachterausschuss keine Vertragsabschlüsse vor. Nach Auskunft der marktbestimmenden Verpächter in der Landeshauptstadt hat es keine Veränderungen in der Pachthöhe gegeben.

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

Die Ableitung einer entsprechenden **Bodenwertverzinsung** wurde in Anlehnung an Literaturangaben (z.B. „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“, Kleiber/Simon/Weyers Anhang VII) und den Angaben anderer Gutachterausschüsse vorgenommen und mit **4% festgesetzt**.

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

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



### 5.3 Geschäftsraummieten

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses hat ca. 140 Geschäftsraummieten gesammelt, für die Mietverträge ab dem Jahr 2010 bis zum Jahr 2018 abgeschlossen wurden.

Die Auswertung der teilweise geringen Anzahl auswertbarer Mietverträge, insbesondere im hohen Bodenrichtwertniveau, kann nur als Orientierungsrahmen für die orts- und branchenübliche Gewerbemiete dienen. Die ausgewiesenen Mieten für gewerblich genutzte Räume im Stadtgebiet von Schwerin geben die Bandbreite der monatlichen Netto-Kalt-Mieten der gesamten Mietfläche wieder.

Die Geschäftsraummieten hängen im Wesentlichen von folgenden Faktoren ab:

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

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

Die Entwicklung der Geschäftsraummieten aus den Mittelwerten der Jahre 2010 bis 2018 wird ebenfalls dargestellt. Diese Darstellung dient nur zum Aufzeigen der Entwicklung, nicht zum Ableiten von Werten.

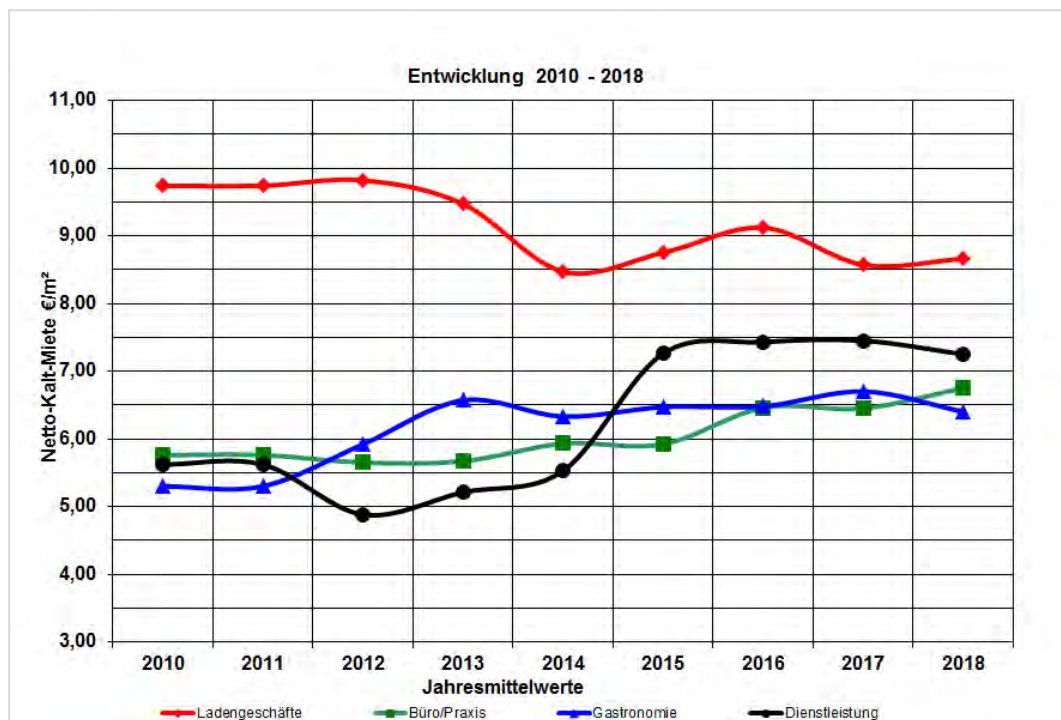
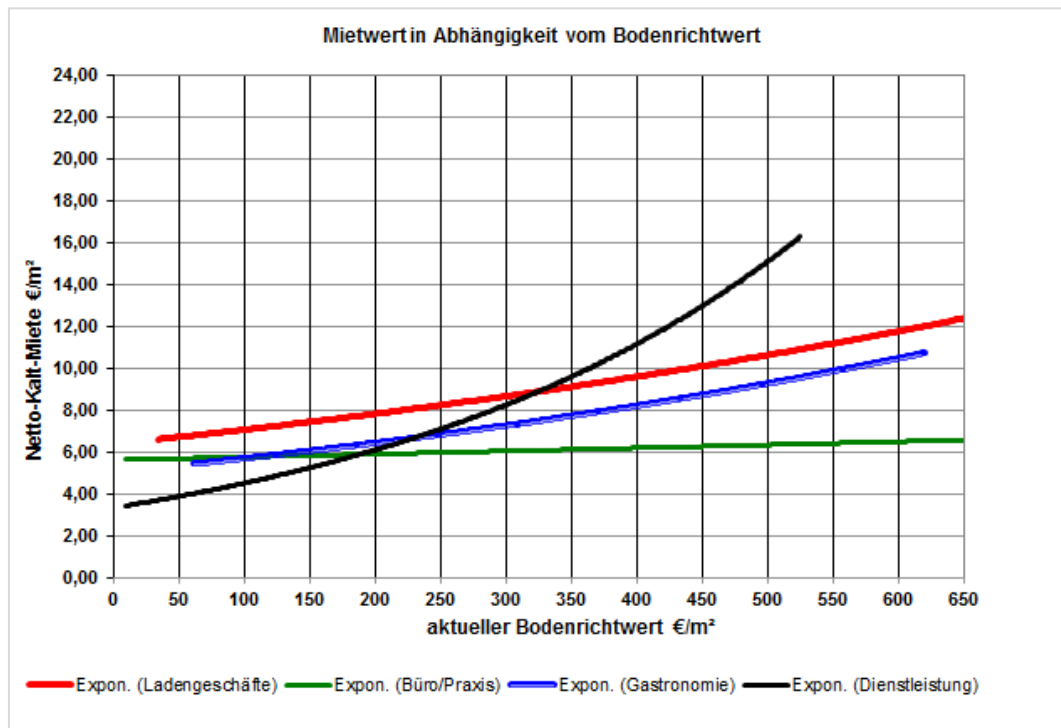
Art der gewerblichen Nutzung	Bodenrichtwert 30 bis 450 €/m <sup>2</sup>		Bodenrichtwert 451 bis 1.160 €/m <sup>2</sup>	
	Fallzahl	Mittelwert 2/3-Spanne (NK-Miete €/m <sup>2</sup> )	Fallzahl	Mittelwert 2/3-Spanne (NK-Miete €/m <sup>2</sup> )
Ladengeschäfte (inkl. Nebenräume) Verkauf	27	→ <b>7,30</b> 5,20 – 12,90	6	↘ <b>14,80</b> 10,70 – 16,60
Büro/ Praxis	80	↗ <b>6,75</b> 5,00 – 9,00	-	-
Gastronomie	6	→ <b>6,40</b> 5,00 – 7,50	-	-
Dienstleistungen (z.B. Frisör, Reisebüro)	16	↘ <b>7,25</b> 4,40 – 14,30	-	-

Ergänzend wird eine Übersicht zu monatlichen PKW-Stellplatzmieten in Wohnanlagen gegeben, die aus Vertragsabschlüssen der Jahre 2016 bis 2018 resultieren. Die monatlichen Gebühren für Dauerparkplätze in Parkhäusern und auf Großparkplätzen der Stadt Schwerin sind ergänzend angeführt.

Monatsmiete für PKW- Stellplätze	Tiefgarage		Garage		Parkpalette		im Freien	
	Fallzahl	Mittelwert (€/Stellplatz)	Fallzahl	Mittelwert (€/Stellplatz)	Fallzahl	Mittelwert (€/Stellplatz)	Fallzahl	Mittelwert (€/Stellplatz)
Innenstadt- lage	5	<b>60,00</b> -	8	<b>49,00</b> 45,00-50,00	-	-	76	<b>46,00</b> 30,00-50,00
keine Innen- stadtlage	41	<b>41,00</b> -	5	<b>44,00</b> 41,00-50,00	73	<b>40,00</b> 35,00-41,00	577	<b>22,00</b> 20,00-30,00
Dauerparkplätze in Parkhäusern		<b>60,00 – 75,00</b>		Dauer-Pkw-Stellplätze auf Großparkplätzen		<b>50,00</b>		

Quelle: www. Schwerin.de - Parken in Schwerin , Stand 02/2019 –

Die folgenden Grafiken zeigen die Geschäftsraumieten in Abhängigkeit von der Lage und der Art der gewerblichen Nutzung sowie die Mietentwicklung ab 2010 bis 2018.



## 5.4 Liegenschaftszinssätze, Reinertrags- und Rohertragsfaktoren

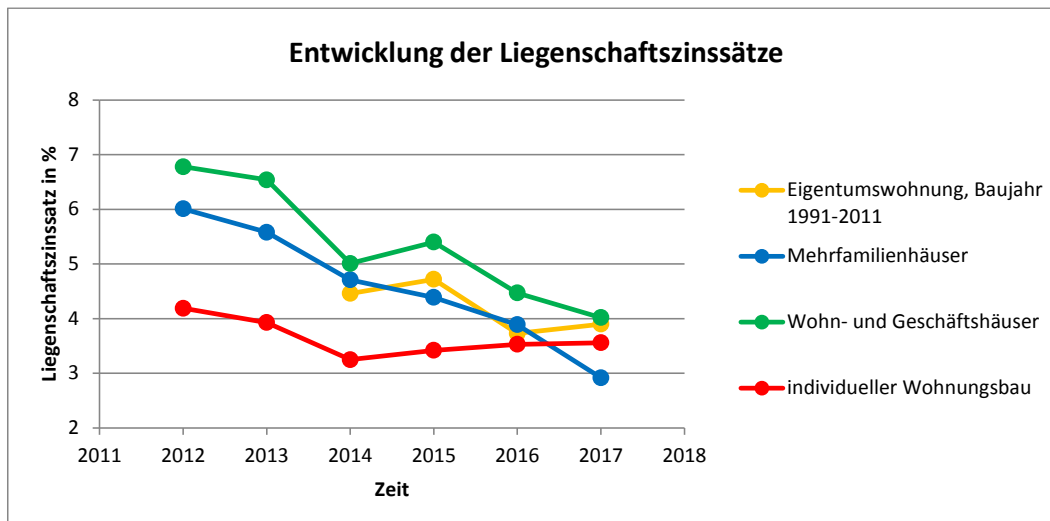
Die Liegenschaftszinssätze (Kapitalisierungszinssätze) sind die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Sie sind auf der Grundlage geeigneter Kaufverträge und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und 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 2014-2017 sowie für Eigentumswohnungen (Weiterverkauf) aus Stichproben der Jahre 2016-2017 ermittelt. Diese sind in nachfolgenden Tabellen dargestellt. Soweit weitere Indikatoren, wie z.B. Anzahl der im Gebäude vorhandenen Wohneinheiten oder eine besonders gute bzw. schlechte 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.

**Mehr-familien-häuser**

Bau- und Unterhaltungszustand	gut		befriedigend		Gesamt	
	Mittelwert (2/3-Spanne)	Anzahl	Mittelwert (2/3-Spanne)	Anzahl	Mittelwert (2/3-Spanne)	Anzahl
Bodenrichtwert €/m <sup>2</sup>	104	96	90	45	100	141
Preis in €/m <sup>2</sup> Wohn-, Nutzfläche	968		734		968	
wirtsch. Restnutzungsdauer	32		28		30	
Wohnfläche in m <sup>2</sup>	500		459		484	
Liegenschaftszinssatz	3,5 (2,3-4,7)		4,8 (3,6-6,0)		3,9 (2,6-5,5)	
Reinertragsfaktor	19 (17-23)		15 (14-18)		18 (15-22)	
Rohertragsfaktor	15 (13-17)		11 (10-13)		14 (11-17)	

**Wohn- und Geschäfts-häuser**

Lage Bodenrichtwertniveau (Bau- und Unterhaltungszustand sehr gut und gut)	>250 €/m <sup>2</sup>		< 250 €/m <sup>2</sup>		Gesamt	
	Mittelwert (2/3-Spanne)	Anzahl	Mittelwert (2/3-Spanne)	Anzahl	Mittelwert (2/3-Spanne)	Anzahl
Bodenrichtwert €/m <sup>2</sup>	388	10	119	21	205	31
Preis in €/m <sup>2</sup> Wohn-, Nutzfläche	1.024		992		1.024	
wirtsch. Restnutzungsdauer	31		31		31	
Wohn-, Nutzfläche in m <sup>2</sup>	590		553		565	
Gewerblicher Flächenanteil in %	44		38		40	
Liegenschaftszinssatz	5,2 (4,5-5,8)		4,4 (3,0-5,8)		4,6 (2,7-6,1)	
Reinertragsfaktor	16 (15-19)		17 (14-21)		17 (14-22)	
Rohertragsfaktor	13 (12-16)	13 (10-16)	13 (11-16)			

**Eigentums-wohnungen**

Eigentumswohnung im Weiterverkauf	Altbau >45 m <sup>2</sup> (bis 1949,saniert)		Neubau >45 m <sup>2</sup> (Bauj. 1991-2013)		Wohnung <45 m <sup>2</sup>		komplexer Wohnungsbau	
	Mittelwert (2/3-Spanne)	Anzahl	Mittelwert (2/3-Spanne)	Anzahl	Mittelwert (2/3-Spanne)	Anzahl	Mittelwert (2/3-Spanne)	Anzahl
Bodenrichtwert €/m <sup>2</sup>	115	81	101	116	94	26	70	9
Preis in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche	1.321		1.321		1.054		800	
wirtsch. Restnutzungsdauer	30		48		41		30	
Wohnfläche in m <sup>2</sup>	82		69		39		52	
Liegenschaftszinssatz	2,2 (1,2-3,4)		3,8 (2,6-5,2)		4,2 (2,4-6,4)		3,8 (2,8-4,5)	
Reinertragsfaktor	23 (19-26)		22 (17-28)		20 (15-25)		19 (17-22)	
Rohertragsfaktor	18 (15-21)		18 (14-23)		15 (12-18)		14 (12-16)	

**Individueller Wohnungs-bau**

Individueller Wohnungsbau, Weiterverkauf, Baujahr nach 1990	Mittelwert (2/3-Spanne)	Anzahl
Bodenrichtwert €/m <sup>2</sup>	91	69
Preis in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche	1.790	
wirtsch. Restnutzungsdauer	58	
Wohnfläche in m <sup>2</sup>	122	
Liegenschaftszins	3,4 (2,6-4,2)	
Reinertragsfaktor	26 (22-30)	
Rohertragsfaktor	21 (18-25)	

## 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 2016 bis 2018 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 schadensfreie Objekte 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)	=	Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) einschl. Baunebenkosten
	x	Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes/100
	x	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 €/m <sup>2</sup>	Preis €/m <sup>2</sup> WOFL	Gesamtkaufpreis €	Baujahr	BGF
<b>Mittelwerte</b>	140	103	2.028	258.400	1992	209
<b>2/3-Spannen</b>		85 – 115	1.520 – 2.450	173.000 – 322.000	1975 - 2009	158 - 250

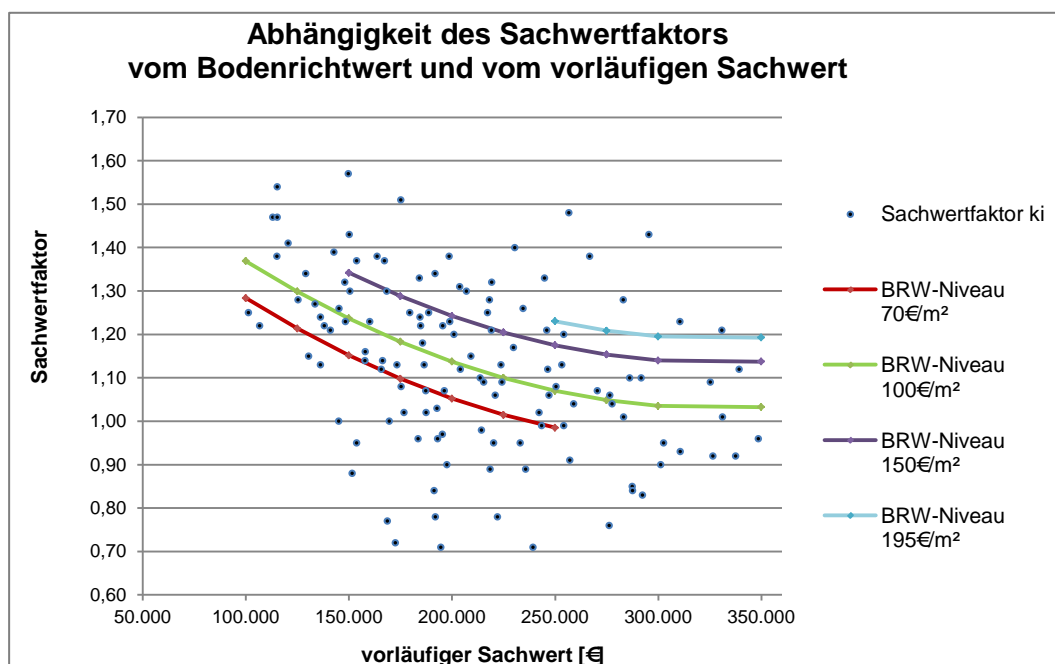
Bei den Sachwertfaktoren zu den Gebäudetypen nach NHK 2010 handelt es sich um mittlere Werte der Kauffälle des jeweiligen Gebäudetyps.

Sachwertfaktoren in Abhängigkeit vom Gebäudetyp						
Gebäudekatalog der Normalherstellungskosten			Sachwertfaktor für Einfamilienhäuser			
			Baujahre bis 1990		Baujahre ab 1991	
Gebäude- typ	Beschreibung	Systemzeichnung	Fallzahl	NHK 2010 (2/3-Spanne)	Fallzahl	NHK 2010 (2/3-Spanne)
<b>1.01</b>	Einfamilienhaus, freistehend Keller-, Erd-, vollausgebautes Dachgeschoss		<b>14</b>	<b>1,23</b> (1,02 - 1,43)	<b>2</b>	<b>*</b>
<b>1.02</b>	Einfamilienhaus, freistehend Keller-, Erd-, nicht ausgebautes Dachgeschoss		<b>1</b>	<b>*</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>1.03</b>	Einfamilienhaus, freistehend Keller-, Erdgeschoss, Flachdach		<b>1</b>	<b>*</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>1.11</b>	Einfamilienhaus, freistehend Keller-, Erd-, Ober-, voll ausgebautes Dachgeschoss		<b>1</b>	<b>*</b>		
<b>1.12</b>	Einfamilienhaus, freistehend Keller-, Erd-, Ober-, nicht ausgebautes Dachgeschoss		<b>1</b>	<b>*</b>		
<b>1.13</b>	Einfamilienhaus, freistehend Keller-, Erd-, Obergeschoss, Flachdach				<b>1</b>	<b>*</b>
<b>1.21</b>	Einfamilienhaus, freistehend Erd-, vollausgebautes Dachgeschoss, nicht unterkellert		<b>1</b>	<b>*</b>	<b>27</b>	<b>1,03</b> (0,92 – 1,20)
<b>1.22</b>	Einfamilienhaus, freistehend Erd-, nicht ausgebautes Dachgeschoss, nicht unterkellert		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>7</b>	<b>0,98</b> (0,84 – 1,10)
<b>1.23</b>	Einfamilienhaus, freistehend Erdgeschoss, Flachdach, nicht unterkellert		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1</b>	<b>*</b>
<b>1.32</b>	Einfamilienhaus, freistehend Erd-, Ober-, nicht ausgebautes Dachgeschoss, nicht unterkellert		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2</b>	<b>*</b>
<b>1.33</b>	Einfamilienhaus, freistehend Erd-, Obergeschoss, Flachdach, nicht unterkellert		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>6</b>	<b>1,12</b> (0,92 – 1,23)
<b>1</b>	<b>Einfamilienhaus gesamt</b>		<b>19</b>	<b>1,20</b> (1,02 - 1,40)	<b>46</b>	<b>1,06</b> (0,91 – 1,23)
<b>2.01</b>	Doppel- und Reihenendhaus, Keller-, Erd-, voll ausgebautes Dachgeschoss		<b>5</b>	<b>1,28</b> (1,13 – 1,38)	<b>1</b>	<b>*</b>
<b>2.11</b>	Doppel- und Reihenendhaus, Keller-, Erd-, Ober-, voll ausgebautes Dachgeschoss		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2</b>	<b>*</b>
<b>2.12</b>	Doppel- und Reihenendhaus, Keller-, Erd-, Ober-, nicht ausgebautes Dachgeschoss		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1</b>	<b>*</b>
<b>2.13</b>	Doppel- und Reihenendhaus, Keller-, Erd-, Obergeschoss, Flachdach				<b>1</b>	<b>*</b>
<b>2.21</b>	Doppel- und Reihenendhaus, Erd-, voll ausgebautes Dachgeschoss, nicht unterkellert		<b>3</b>	<b>1,05</b> (0,78 – 1,27)	<b>19</b>	<b>1,05</b> (0,88 – 1,23)
<b>2.23</b>	Doppel- und Reihenendhaus, Erdgeschoss, Flachdach, nicht unterkellert		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2</b>	<b>*</b>
<b>2.31</b>	Doppel- und Reihenendhaus, Erd-, Ober-, voll ausgebautes Dachgeschoss, nicht unterkellert		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>8</b>	<b>1,19</b> (1,08 – 1,28)
<b>2.33</b>	Doppel- und Reihenendhaus, Erd-, Obergeschoss, Flachdach, nicht unterkellert		<b>2</b>	<b>-</b>	<b>9</b>	<b>1,18</b> (1,09 – 1,30)
<b>2</b>	<b>Doppel- und Reihen- endhaus gesamt</b>		<b>10</b>	<b>1,23</b> (1,13 – 1,34)	<b>43</b>	<b>1,12</b> (0,95 – 1,30)

Sachwertfaktoren in Abhängigkeit vom Gebäudotyp						
Gebäudekatalog der Normalherstellungskosten			Sachwertfaktor für Einfamilienhäuser			
			Baujahre bis 1990		Baujahre ab 1991	
Gebäudetyp	Beschreibung	Systemzeichnung	Fallzahl	NHK 2010 (2/3-Spanne)	Fallzahl	NHK 2010 (2/3-Spanne)
3.01	Reihenmittelhaus, Keller-, Erd-, voll ausgebautes Dachgeschoss		-	-	1	*
3.13	Reihenmittelhaus, Keller-, Erd-, Obergeschoss, Flachdach		2	*	1	*
3.21	Reihenmittelhaus, Erd-, voll ausgebautes Dachgeschoss, nicht unterkellert		-	-	6	1,19 (1,13 – 1,24)
3.22	Reihenmittelhaus, Erd-, nicht ausgebautes Dachgeschoss, nicht unterkellert		-	-	1	*
3.23	Reihenmittelhaus, Erdgeschoss, Flachdach, nicht unterkellert		-	-	2	*
3.31	Reihenmittelhaus, Erd-, Ober-, voll ausgebautes Dachgeschoss, nicht unterkellert		-	-	5	1,30 (1,24 – 1,39)
3.32	Reihenmittelhaus, Erd-, Ober-, nicht ausgebautes Dachgeschoss, nicht unterkellert		-	-	3	1,33 (1,25 – 1,41)
3.33	Reihenmittelhaus, Erd-, Obergeschoss, Flachdach, nicht unterkellert		-	-	1	*
3	<b>Reihenmittelhaus gesamt</b>		2	*	20	1,31 (1,21 – 1,47)
gesamt			31	1,22 (1,02 - 1,38)	109	1,13 (0,93 – 1,37)

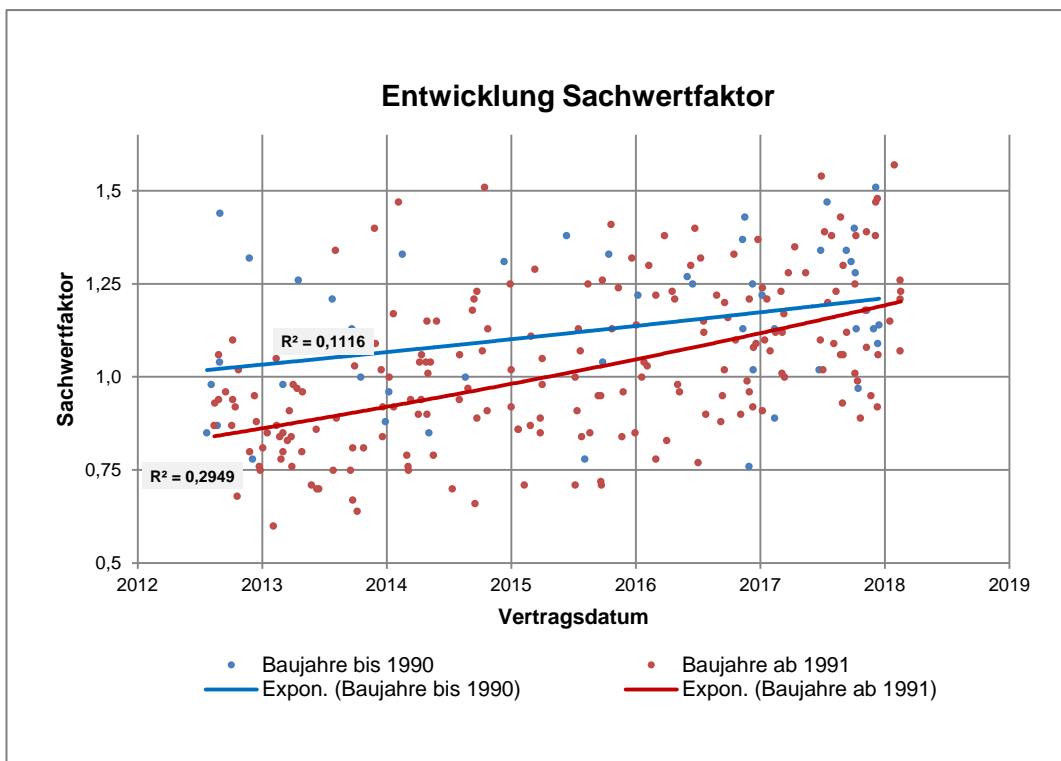
Anhand der zur Verfügung stehenden Daten wurde weiterhin die Abhängigkeit des Sachwertfaktors vom Bodenrichtwert und vorläufigen Sachwert untersucht.

Bei den Untersuchungen wurde mittels multipler nichtlinearer Regressionsanalyse festgestellt, dass sowohl der Bodenrichtwert als auch der vorläufige Sachwert einen signifikanten Einfluss auf den Sachwertfaktor haben.



Die in der nachstehenden Tabelle angegebenen Anpassungsfaktoren können als Anhaltswerte dienen, wenn die vorstehende Tabelle für den Gebäudetyp keine Aussage trifft. Sie sind nach sachverständigem Ermessen zu werten und anzuwenden. Es sind nur die durch Kaufpreise abgedeckten Sachwertfaktorenbereiche belegt. Eine Extrapolation von Werten für die nicht beschriebenen Bereiche ist nicht sachgerecht.

Sachwertfaktoren										
(Bestimmtheitsmaß $R^2 = 0,245$ )										
Vorläufiger Sachwert in 1.000 €	Bodenrichtwert in €/m <sup>2</sup>									
	70	80	90	100	110	120	130	140	150	195
125	1,21	1,24	1,27	1,30	1,32	1,35				
150	1,15	1,18	1,21	1,24	1,26	1,28	1,31	1,32	1,34	
175	1,10	1,13	1,16	1,18	1,21	1,23	1,25	1,27	1,29	
200	1,05	1,08	1,11	1,14	1,16	1,18	1,21	1,22	1,24	
225	1,01	1,04	1,07	1,10	1,12	1,15	1,17	1,19	1,20	
250	0,98	1,02	1,04	1,07	1,09	1,12	1,14	1,16	1,17	1,23
275		0,99	1,02	1,05	1,07	1,10	1,12	1,14	1,15	1,21
300		0,98	1,01	1,03	1,06	1,08	1,10	1,12	1,14	1,20
350			1,01	1,03	1,06	1,08	1,10	1,12	1,14	1,19





## 6. Zusammenfassung

Für das Jahr 2018 lässt sich zusammenfassend sagen:

Die Gesamtanzahl der Verträge ist mit 710 Verträgen nahezu auf dem Niveau des Jahres 2017 (722). Mit 287 Verträgen (40 % aller Kaufverträge) dominiert der Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum den Grundstücksmarkt in der Landeshauptstadt Schwerin. Der Flächenumsatz beträgt 1.178.000 m<sup>2</sup> und bewegt sich im Vergleich zu den Vorjahren auf einem durchschnittlichen Niveau. Der Geldumsatz ist auf 239 Mio. Euro gestiegen und damit wurde 2018 das hohe Niveau des Vorjahres (200 Mio. Euro) übertroffen.

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 10 und 45 €/m<sup>2</sup>. Für geschäftlich genutzte Baugrundstücke in zentralen Spitzenlagen der Innenstadt liegt das Bodenrichtwertniveau zwischen 530 und 1.160 €/m<sup>2</sup>. Die Preise für Mehrfamilienhausgrundstücke liegen zwischen 100 und 340 €/m<sup>2</sup>. Die Preise bei Baugrundstücken für den individuellen Wohnungsbau sind im letzten Jahr um 12 % gestiegen. Der Gutachterausschuss hat die Bodenrichtwerte für die entsprechenden Zonen um durchschnittlich 10 % angehoben, soweit keine speziellen Entwicklungen in der Zone selbst vorlagen.

Für individuell genutzte Wohnhäuser sind die preisbestimmenden Merkmale die Lage des Grundstückes, das Baujahr und der Bau- und Unterhaltungszustand des Gebäudes. Die durchschnittlichen Erlöse pro Quadratmeter Wohnfläche liegen für sanierte Objekte bzw. Neubauten bei freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern zwischen 1.970 und 2.410 €/m<sup>2</sup> und bei Doppelhaushälften sowie Reihenendhäusern zwischen 1.580 und 2.090 €/m<sup>2</sup>. Bei Reihemittelhäusern liegt das Preisniveau zwischen 1.730 und 2.430 €/m<sup>2</sup>. Damit sind die Preise durchgängig gestiegen. In der Kategorie Baujahr 1991 bis 3 Jahre vor Auswertestichtag für Einfamilienhäuser sind Preissteigerungen um Ø 180 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche zu verzeichnen. Bei den Reihemittelhäusern sind die Preise für Neubauten um 260 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche gestiegen.

Die Preise pro Quadratmeter Wohnfläche für Mehrfamilienhäuser mit durchschnittlicher Ausstattung sind um 4 % auf 1.130 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche gestiegen. In diesem Jahr konnten erstmals Kaufverträge von Mehrfamilienhäusern im Erstverkauf nach Neubau ausgewertet werden und in diesem Segment liegen die Preise bei rund 2.290 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Es wurden im Berichtsjahr 287 Verträge zu Wohn- und Teileigentum zugeleitet, nach 262 Verträgen im Jahr 2017. Das Preisniveau für Erstverkäufe von Eigentumswohnungen nach Neubau mit einer durchschnittlichen Ausstattung ist gleich geblieben und beträgt im Mittel 2.090 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die Kaufpreise bei einer Weiterveräußerung von Eigentumswohnungen in Bestandsimmobilien mit normaler Ausstattung sind um 100 €/m<sup>2</sup> gestiegen und liegen bei 1.370 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche. Hochwertige und komfortable Eigentumswohnungen im Neubau werden im Erstverkauf durchschnittlich zu einem Preis von 3.190 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche verkauft. Alle genannten Quadratmeterpreise schließen den Bodenwert mit ein.

Die Preise für Grundstücke mit abrissswürdiger Bausubstanz betragen derzeit ca. 110 % des maßgeblichen Bodenrichtwertes, die Spanne reicht dabei von 76 bis 152 %. Die Anzahl von Zwangsversteigerungen ist mit 10 Zuschlagsbeschlüssen (Vorjahr 3) angestiegen, insgesamt jedoch auf einem niedrigen Niveau.

Um einen umfassenden Überblick über das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt 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. Der Einfluss der Grundstücksgröße, der Grundflächenzahl und der Grundstückstiefe auf den Bodenwert wurde durch eine Regressionsanalyse für Einfamilien- sowie Doppel- und Reihenhaushausgrundstücke untersucht und mittels Umrechnungskoeffizienten abgebildet.

Die Bodenrichtwertzonen wurden insgesamt systematisch überprüft und an vielen Stellen aufgrund vorliegender Erkenntnisse neu zugeschnitten. Neben des digitalen Zugriffs über BORIS.MV ([www.geoportal-mv.de/gaia/gaia.php](http://www.geoportal-mv.de/gaia/gaia.php)) stehen die Bodenrichtwerte seit Mitte März 2019 auch in BORIS-D ([www.bodenrichtwerte-boris.de/](http://www.bodenrichtwerte-boris.de/)) länderübergreifend einheitlich, webbasiert und leicht zugänglich für die breite Öffentlichkeit zur Verfügung.

## **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](http://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](http://www.schwerin.de/gutachterausschuss) auch zum Download als pdf-Datei zur Verfügung gestellt. Bestellungen sind auch direkt im Bürgershop unter [www.schwerin.de/buergershop](http://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 Antragstellers			
Straße			
PLZ, Ort			
Telefon		Fax	

## Antrag auf Erstellung eines Gutachtens

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

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

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

beantragt. Das Gutachten wird in \_\_\_\_\_ facher Ausfertigung benötigt.

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

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

Name und Anschrift des Eigentümers, falls dieser nicht Antragsteller ist	
_____	
_____	
Einverständniserklärung des Eigentümers	<input type="checkbox"/> ist beigefügt <input type="checkbox"/> wird nachgereicht

An Unterlagen sind beigefügt:

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

Fremdüberbauten sind auf dem Grundstück  vorhanden  keine vorhanden

Wenn vorhanden

- ja Mitbewertung (Anlage Einverständniserklärung des Eigentümers)  nein Nichtbewertung

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

Die Besichtigung soll vereinbart werden mit Herr/ 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.

<b>Straße bzw. Katasterangaben</b>	<b>HsNr</b>	<b>Bewertungsstichtag</b>
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 <input type="checkbox"/> öffentl.best. u. vereid.Sachverst. <input type="checkbox"/> Behörde <input type="checkbox"/> Gericht <input type="checkbox"/> ..... stelle ich gemäß § 13 Abs.2 der Gutachterausschusslandesverordnung vom 29.06.2011 einen Antrag auf Auskunft aus der Kaufpreissammlung (Vergleichspreise). Die Berechtigung und die sachgemäße Verwendung <b>werden in der Anlage dargelegt</b> .	Antragsteller:    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):			
<b>Lagebezeichnung (z.B. Straße/Hausnummer):</b>			
Flurstücks- Nr.:		Gemarkung/ Flur-Nr.:	
<b>Bewertungstichtag:</b>		<b>Anzahl der gewünschten Vergleichsobjekte:</b>	

**unbebautes Grundstück**

- |   |  |   |
|---|--|---|
| Bauland für:<br><input type="checkbox"/> Ein-bis Mehrfamilienhaus<br><input type="checkbox"/> Geschossbauweise<br><input type="checkbox"/> Kerngebiet (MK)<br><input type="checkbox"/> Gewerbe (GE) | Werdendes Bauland<br><input type="checkbox"/> Bauerwartungsland<br><input type="checkbox"/> Rohbauland | sonstiges<br><input type="checkbox"/> Landwirtschaft<br><input type="checkbox"/> Gartenland<br><input type="checkbox"/> Forstwirtschaft<br><input type="checkbox"/> Wochenendgrundstück |
|---|--|---|

Grundstücksgröße:

**Wohnungseigentum**

- |  |  |  |
|--|--|--|
| Baujahr <input style="width: 60px;" type="text"/> Wohnfläche <input style="width: 60px;" type="text"/> | <input type="checkbox"/> Erstverkauf           | <input type="checkbox"/> Weiterveräußerung                             |
| <input type="checkbox"/> ohne Stellplatz <input type="checkbox"/> Stellplatz                           | <input type="checkbox"/> Tiefgaragenstellplatz | <input type="checkbox"/> Carport <input type="checkbox"/> Einzelgarage |

**Teileigentum**

- |  |  |  |
|--|--|--|
| Baujahr <input style="width: 60px;" type="text"/> Nutzfläche <input style="width: 60px;" type="text"/> | <input type="checkbox"/> Erstverkauf           | <input type="checkbox"/> Weiterveräußerung     |
| <input type="checkbox"/> ohne Stellplatz <input type="checkbox"/> oberird. Stellplatz                  | <input type="checkbox"/> Tiefgaragenstellplatz | <input type="checkbox"/> oberird. Einzelgarage |

**bebautes Grundstück**

- |  |  |                           |   |                  |   |
|--|--|---------------------------|---|------------------|---|
| Baujahr/<br>Jahr der<br>baul.Veränderung,<br>Sanierung   | <input style="width: 100px;" type="text"/> | Wohnfläche/<br>Nutzfläche | <input style="width: 100px;" type="text"/> m <sup>2</sup> | Grundstücksgröße | <input style="width: 100px;" type="text"/> m <sup>2</sup> |
| <input type="checkbox"/> Einfamilienhaus <input type="checkbox"/> Doppelhaus <input type="checkbox"/> Reihenhau <input type="checkbox"/> Mehrfamilienhaus <input type="checkbox"/> Wohn- und Geschäftshaus |  |                           |   |                  |   |

Zusätzliche Angaben :
-----------------------

Die erlangten Daten dürfen nur zu dem Zweck verwendet werden, zu dessen Erfüllung sie erteilt wurden (§ 13 Abs. 4 GutALVO 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 2016. 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!**

**Grunthalplatz 3b  
19053 Schwerin**

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

ausgestellt am.....

**Angaben zum Gebäude**

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

**Angaben zur Wohnung**

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

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

<b>Beheizung</b> (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
<b>Sanitäre Anlagen</b>	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)
<b>Fußböden</b> (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!**

<b>Fenster</b>	<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)
<b>Küche</b>	<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)
<b>Besonderheiten</b> (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

<b>Wie stark ist Ihre Wohnung Immissionen ausgesetzt?</b> (Luftverunreinigungen, Lärm, Geruch)	<input type="checkbox"/> = starke Immissionen, Nähe zu störendem Gewerbe <input type="checkbox"/> = geringe Immissionen <input type="checkbox"/> = kaum Immissionen
<b>Wie hoch ist die Bebauungsdichte?</b>	<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
<b>Wie ist das Umfeld der Wohnung mit Frei- und Grünflächen versorgt?</b>	<input type="checkbox"/> = kaum vorhanden <input type="checkbox"/> = ausreichend vorhanden <input type="checkbox"/> = stark mit Frei- und Grünflächen durchsetzt.
<b>Wie ist die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr?</b>	<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)
<b>Wie ist die Verkehrsanbindung?</b>	<input type="checkbox"/> = Lage an Hauptverkehrsachsen <input type="checkbox"/> = Anlieger- und Durchgangsverkehr <input type="checkbox"/> = nur Anliegerverkehr oder verkehrsberuhigte Zone
<b>Wie ist die Infrastruktur zu beurteilen?</b> (z.B. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kitas, medizinische Versorgung)	<input type="checkbox"/> = ungünstig, kaum vorhanden <input type="checkbox"/> = vorhanden <input type="checkbox"/> = gut, ausreichend vorhanden
<b>Ist ein Energieausweis für das Gebäude vorhanden?</b>	<input type="checkbox"/> = nein, <input type="checkbox"/> = ja
<b>Alternative Energien?</b> (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 - Die Geschäftsstelle -



Landkreis Ludwigslust-Parchim | FD 61 | PF 12 63 | 19362 Parchim

## Organisationseinheit

FD 61 Geschäftsstelle Gutachterausschüsse

## Ansprechpartner

Judith Kobel

Telefon 03871 722-6101 | Fax 03871 722-77-6101

E-Mail [judith.kobel@kreis-lup.de](mailto:judith.kobel@kreis-lup.de)

## Informationspflichten nach Artikel 13 der Europäischen Datenschutzgrundverordnung (DSGVO)

### Zweck der Verarbeitung:

1. Erhebung eines Mietspiegels, um die Angemessenheit einer Miete beurteilen zu können. Wird als Instrument zur Vermeidung von Mietstreitigkeiten genutzt.

### Rechtsgrundlagen der Verarbeitung:

1. Art. 6 Abs. 1 lit. c, f DSGVO in Verbindung mit § 558 ff. Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

### Empfänger oder Kategorien von Empfängern der personenbezogenen Daten:

1. alle erhobenen Daten verbleiben zur Statistikerstellung beim Verantwortlichen.
2. eine Herausgabe an Dritte erfolgt nur in anonymisierter Form

### Übermittlung von personenbezogenen Daten an ein Drittland:

1. Es sind keine Übermittlungen in Drittländer vorgesehen

### Dauer der Speicherung der personenbezogenen Daten:

1. Ihre personenbezogenen Daten werden so lange gespeichert, wie es für die Erfüllung unserer vertraglichen und gesetzlichen Pflichten erforderlich ist. Sind die Daten für die Erfüllung vertraglicher oder gesetzlicher Pflichten nicht mehr erforderlich, werden diese gelöscht, es sei denn, die Speicherung ist auf Grund gesetzlicher Aufbewahrungsfristen erforderlich (z.B. Erfüllung handels- und steuerrechtlicher Aufbewahrungsfristen von 10 Jahren) oder zur Geltendmachung, Ausübung oder Verteidigung von Rechtsansprüchen notwendig.

### Betroffenenrechte:

Auf Ihre Rechte zur Auskunft, Berichtigung, Löschung, Einschränkung der Verarbeitung, Datenübertragbarkeit und Widerspruch bezüglich aller Ihrer verarbeiteten personenbezogenen Daten weisen wir Sie an dieser Stelle ausdrücklich hin. Rechtsgrundlagen hierfür sind die Artt. 15-21 DSGVO. Beruht die Verarbeitung personenbezogener Daten auf Ihrer Einwilligung, könnten Sie diese jederzeit mit Wirkung für die Zukunft widerrufen. Sollten Sie von Ihren oben genannten Rechten Gebrauch machen, prüft die öffentliche Stelle, ob die gesetzlichen Voraussetzungen hierfür erfüllt sind.

### Kontaktdaten des externen Datenschutzbeauftragten

Kommunalservice Mecklenburg AöR  
Der Datenschutzbeauftragte  
19061 Schwerin, Eckdrift 93

### Kontaktmöglichkeiten

Telefon: 03871/7221196  
E-Mail: [datenschutz@kreis-lup.de](mailto:datenschutz@kreis-lup.de)







**Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
in der Landeshauptstadt Schwerin**

Rücksendung an

Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
in der Landeshauptstadt Schwerin  
Geschäftsstelle  
Grunthalplatz 3b  
19053 Schwerin

FAX 0385 545 2709

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

**Allgemeine und grundstücksbezogene Daten**

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

**Gebäudedaten**

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

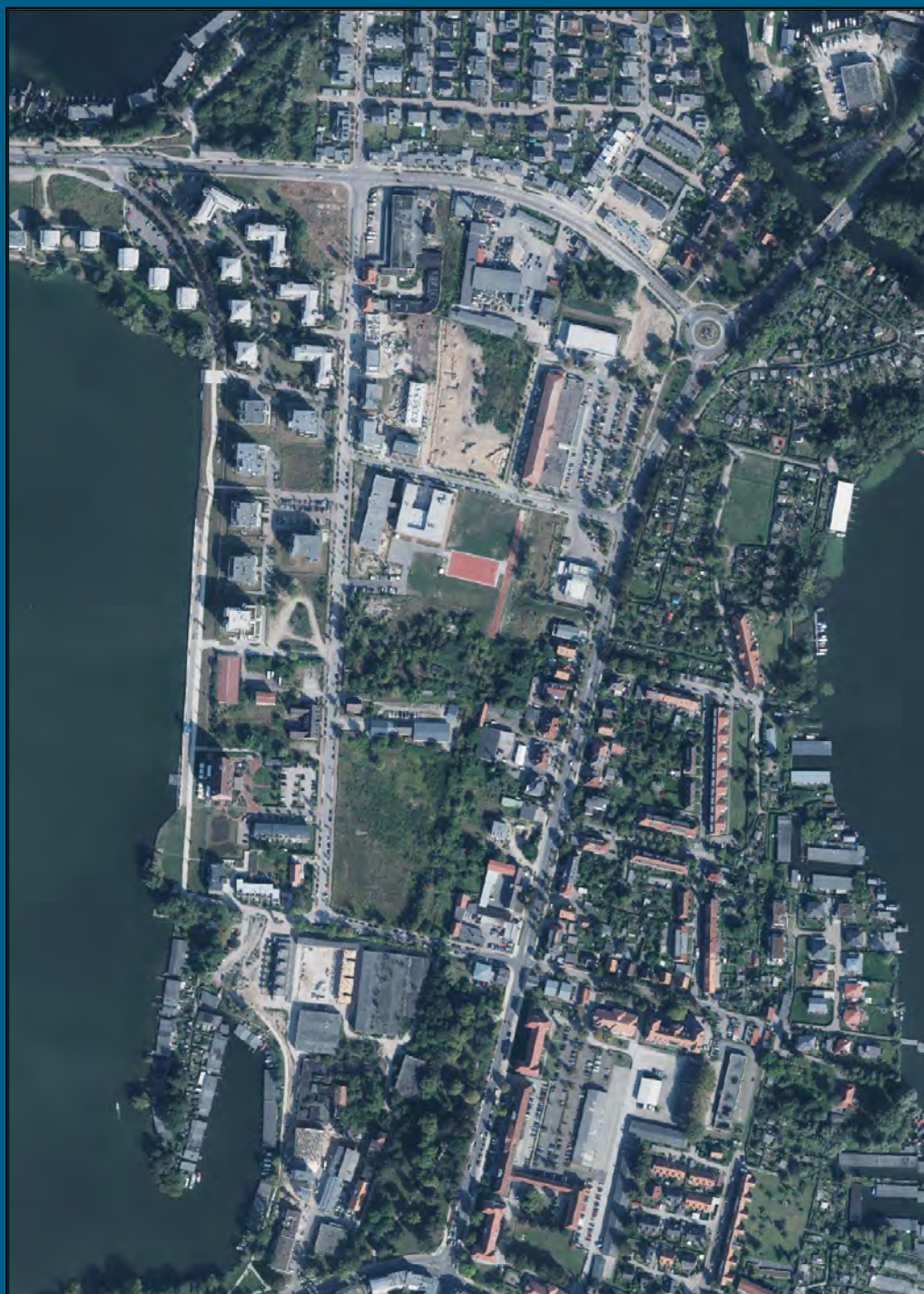
<b>Gesamtgröße des Mietobjektes :</b>	..... m <sup>2</sup>
<b>davon Größe der eventuellen Nebenräume :</b>	..... m <sup>2</sup>
<b>Miethöhe insgesamt : (Nettokaltmiete ohne Betriebs- u. Nebenkosten)</b>	..... €

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 2018 / 2019



# Qualifizierter Mietspiegel 2018 / 2019

## 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 **22.11.2017** 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 2018/2019 wurden frei vereinbarte Mieten aus dem Zeitraum 01.09.2013 bis 31.08.2017 verwendet. Für die Erstellung des Mietspiegels standen Daten von 14.607 Mietwohnungen zur Verfügung. Dabei handelt es sich um 5.446 Bestandsmieten und 9.161 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](http://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 Die **Baualtersklasse 3** enthält auch Wohnungen in nicht modernisierten Gebäuden, die in einzelnen Ausstattungsbereichen mit Wohnwertverbesserung instandgesetzt wurden. Nicht entsprechend instandgesetzte Wohnungen sind im unteren Bereich der jeweiligen Spanne einzuordnen.
  - 2.3 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 bis bzw. über 100 m<sup>2</sup> ist die ortsübliche Vergleichsmiete einschließlich eines Stellplatzes bzw. 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, kein Zuschlag zu berücksichtigen.
7. Handelt es sich bei der Wohnung um ein **Apartment** mit einer Größe bis 30 m<sup>2</sup>, so ergibt sich gemäß **Tabelle 5** für die Baualtersklasse 4 entsprechend der jeweiligen Ausstattung ein Zuschlag.
8. Auf Grund der großen Zeitspanne in der Baualtersklasse 4 und der zeitlich zuordnungsbaaren Modernisierungsqualität ergeben sich für diese Baualtersklasse die in der Tabelle 6 nachgewiesenen Zu- bzw. Abschläge.
9. Weitere Berücksichtigungen von **mietpreisbeeinflussenden Faktoren**, die durch die, dem Mietspiegel zugrunde liegende, repräsentative Stichprobe nicht vollständig erfasst werden, sind möglich.
10. Die Tabellenfelder (2 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)).
11. Bei 13 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](http://www.schwerin.de/gutachterausschuss) bereitgestellt.

**Tabelle 1: Punktesystem für die Ausstattung von Mietwohnungen**

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

Baualterklasse		Ausstattungsmerkmale / -punkte		Wohnungsgröße				
				bis 40 m <sup>2</sup>	bis 60 m <sup>2</sup>	bis 80 m <sup>2</sup>	bis 100 m <sup>2</sup>	über 100 m <sup>2</sup>
1	Neubau Baujahr ab 2010	1 A	16 bis 20	nicht belegt	nicht belegt	nicht belegt	<b>8,55*</b> 29 (7,40-9,70)	<b>9,40*</b> 38 (8,89-9,98)
	Wohnungsbau Baujahr 1992 bis 2009	1 B	13 bis 15	nicht belegt	<b>5,65</b> 170 (5,29-6,40)	<b>5,50</b> 259 (5,50-5,55)	<b>5,90</b> 129 (5,65-6,39)	nicht belegt
			16 bis 19	nicht belegt	<b>6,20</b> 59 (5,42-7,67)	<b>6,35</b> 67 (5,50-6,91)	<b>6,25</b> 35 (5,75-6,88)	nicht belegt
2	Wohnungsbau Baujahr 1957 bis 1991	2 A	voll modernisiert	<b>6,80</b> 185 (---)	<b>7,10</b> 148 (5,96-8,53)	<b>6,30</b> 98 (5,85-6,69)	<b>6,30</b> 20 (5,85-6,52)	nicht belegt
		2 B	modernisiert	<b>5,10</b> 803 (5,00-5,80)	<b>5,10</b> 4.493 (4,95-5,45)	<b>5,25</b> 1.724 (4,99-5,75)	<b>5,20</b> 92 (4,70-5,74)	<b>4,80</b> 87 (4,40-5,13)
3		nicht modernisiert	<b>4,35</b> 569 (4,10-4,99)	<b>4,30</b> 1.212 (4,05-4,86)	<b>4,35</b> 670 (3,95-5,05)	nicht belegt	<b>4,30</b> 80 (4,00-4,86)	
4	Altbau Baujahr bis 1956 voll modernisiert / modernisiert	4 A	bis 15	<b>5,90</b> 231 (5,50-6,98)	<b>5,60</b> 1.089 (5,45-6,00)	<b>5,55</b> 377 (5,35-5,94)	<b>5,60</b> 78 (5,20-6,27)	<b>5,25</b> 35 (5,04-5,57)
		4 B	16 bis 19	<b>6,85</b> 264 (6,18-8,00)	<b>6,10</b> 501 (5,60-6,83)	<b>6,15</b> 260 (5,52-7,05)	<b>6,35</b> 139 (5,49-7,45)	<b>6,40</b> 80 (5,44-8,00)
		4 C	über 19	<b>8,60</b> 47 (8,06-9,42)	<b>7,75</b> 60 (6,72-8,72)	<b>7,10</b> 49 (6,50-8,02)	<b>7,30</b> 53 (6,32-8,00)	<b>7,30</b> 34 (6,20-8,50)
5	Altbau Baujahr bis 1956 nicht modernisiert			nicht belegt	<b>4,65</b> 62 (4,45-5,00)	nicht belegt	nicht belegt	nicht belegt
		<b>Legende:</b>		<b>Mittelwert in €/m<sup>2</sup></b> Anzahl der Mietverträge ( 2/3 Spanne )				

\* mit Stellplatz bzw. Tiefgarage

**Tabelle 3: Lagefaktoren**

Stadtteil	Baualtersklassen					
	1	2 A	2 B	3	4	5
Altstadt	+ 0,15		+ 0,15	+ 0,15	+ 0,15	+ 0,15
Feldstadt	+/- 0		+/- 0	+/- 0	+/- 0	+/- 0
Paulsstadt	- 0,05		- 0,05	- 0,05	- 0,05	- 0,05
Schelfstadt	+ 0,30		+ 0,30	+ 0,30	+ 0,30	+ 0,30
Weststadt			+ 0,30			
Lankow			+/- 0	+ 0,45		
Großer Dreesch			- 0,10	+ 0,25		
Krebsförden				- 0,20		
Neu Zippendorf			- 0,15	- 0,15		
Mueßer Holz			- 0,35	+/- 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 das Vorhandensein eines **Balkons** bzw. einer **Terrasse** (auch bei Gartenanteilen) ergab sich nach Auswertung des Datenmaterials kein Zuschlag. 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				+/- 0	+/- 0

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 m<sup>2</sup> Wohnfläche** zu verstehen. Die Wohnungen (unmöbliert) verfügen über eine Küche bzw. Kochnische und ein Bad.

**Tabelle 5: Zuschlag Apartments**

Besonderheit	Baualtersklassen			
	2 A	2 B	4 A	4 B
Apartments bis 30 m <sup>2</sup> Wohnfläche	+/- 0	+/- 0	+ 0,35	+ 1,40



Bei der Auswertung hat sich bei der **Baualtersklasse 4** gezeigt, dass sich eine Abhängigkeit der Miethöhe vom Zeitpunkt der Modernisierung ergibt.

**Tabelle 6: Zu- bzw. Abschlag wegen Zeitpunkt der Modernisierung**

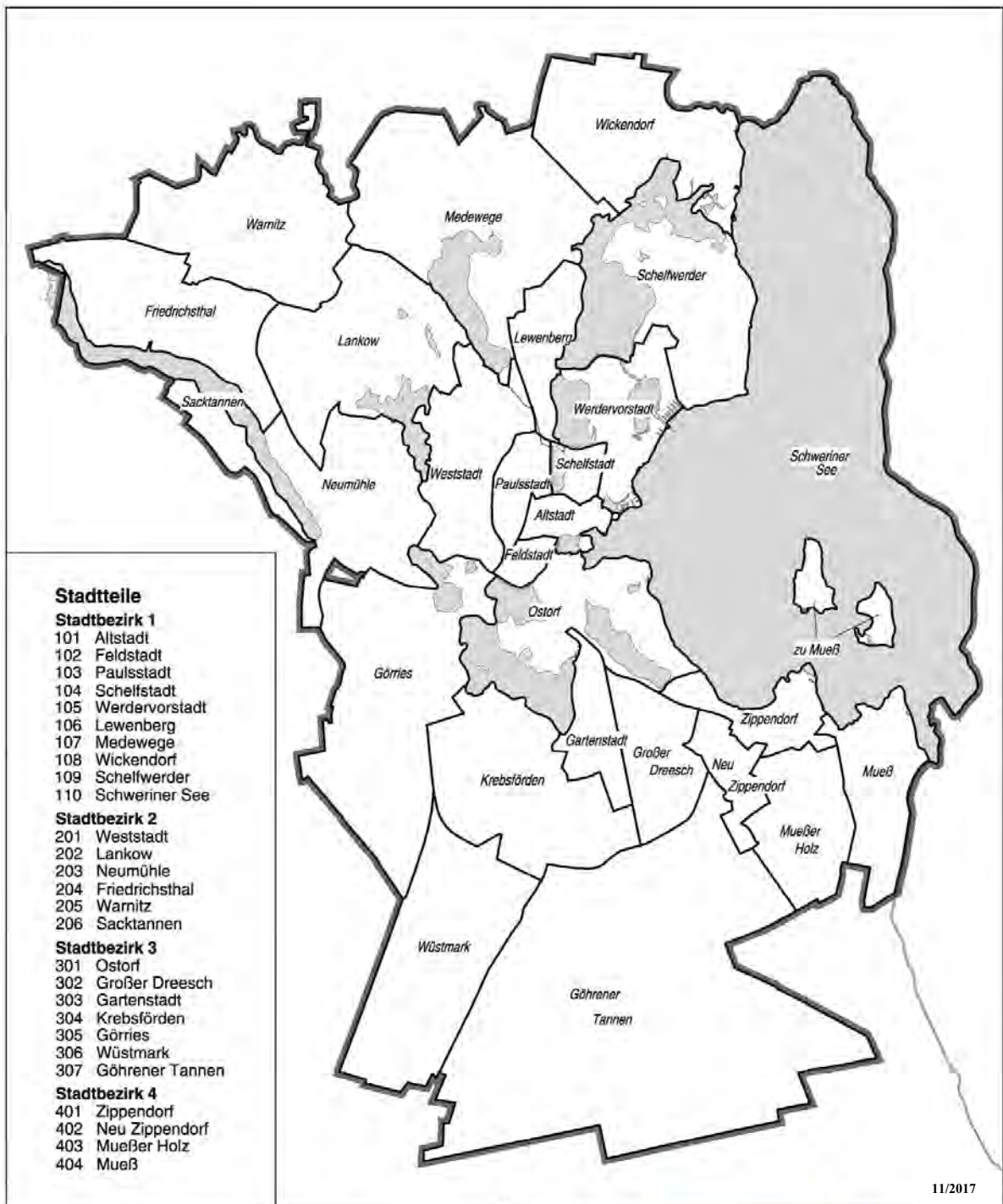
Besonderheit	Baualtersklassen		
	4 A	4 B	4 C
Modernisierung ab 01.01.2005	+ 0,20	+ 0,55	+ 0,50
Modernisierung bis 31.12.2004	+/- 0	- 0,20	- 0,80

Soweit **weitere miethöhebildende 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 2002, voll modernisiert, Wohnungsgröße 50 m<sup>2</sup>, mit Balkon

- |   |                               |
|---|-------------------------------|
| 1. Baualtersklasse bis 1956 (Tabelle 2)   | = Zeile 4 oder 5              |
| 2.1 voll modernisiert: Fenster, Heizung, sanitäre Anlagen, Elektroanlagen und Dach = <b>Baualtersklasse 4</b> | = Zeile 4                     |
| 2.2 <b>Ausstattungspunkte</b> (nach Tabelle 1)  |                               |
| Fenster: Holz mit Zweifachverglasung  | 3 Punkte                      |
| Heizung: Zentralheizung, Gas  | 4 Punkte                      |
| Sanitäre Anlagen: durchschnittliches Bad  | 4 Punkte                      |
| Küche: normale Einbauküche (vom Vermieter)  | 3 Punkte                      |
| Fußböden: durchschnittliche Beläge - Laminat, Fliesen in Küche und im Sanitärbereich                          | 3 Punkte                      |
| Ausstattungspunkte insgesamt:   | = <b>17 Punkte</b>            |
| entspricht <b>Baualtersklasse 4 B</b>   |                               |
| 3. Wohnungsgröße bis 60 m <sup>2</sup> (nach Tabelle 2)   |                               |
| <b>Mittelwert</b> (Tabelle 2) Baualtersklasse 4 B   | = <b>6,10 €/m<sup>2</sup></b> |
| Spanne (Tabelle 2) = 5,60 - 6,83 €/m <sup>2</sup>   |                               |
| 4. <b>Lagefaktor</b> (Tabelle 3) Stadtteil Paulsstadt, Baualtersklasse 4                                      | - <b>0,05 €/m<sup>2</sup></b> |
| 5. Mietpreisbildender Faktor - <b>Zuschlag Balkon</b> (Tabelle 4)   | + <b>0 €/m<sup>2</sup></b>    |
| 6. Mietpreisbildender Faktor - <b>Zuschlag Apartments</b> (Tabelle 5)   |                               |
| Wohnungsgröße über 30 m <sup>2</sup> → kein Zuschlag  | + --                          |
| 7. Mietpreisbildender Faktor - <b>Zeitpunkt der Modernisierung</b> bis 2004                                   | - <b>0,20 €/m<sup>2</sup></b> |
| 8. weitere <b>Zu- bzw. Abschläge</b> (individuelle Begründung)  | + / - ...?.....               |
| <b>ortsübliche Vergleichsmiete</b>  | = <b>5,85 €/m<sup>2</sup></b> |
|   | =====                         |



11/2017

### 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](http://www.schwerin.de/stadtplan) im Straßenverzeichnis zu ersehen oder der Amtlichen Stadtkarte zu entnehmen.

# **Markt für Wohnimmobilien 2018**

## **Blitzumfrage des Deutschen Städtetages mit Prognose für 2019**

### **Preise steigen, Umsätze nach Kaufverträgen konstant**

In einer Blitzumfrage ermittelte der Deutsche Städtetag zu Jahresbeginn in 71 großen Städten die Entwicklungstendenzen des Marktes für Wohnimmobilien im vergangenen Jahr. Das Ergebnis: Die Umsätze (Kaufvertragszahlen) sind in 36 Prozent der Städte rückläufig, in 32 Prozent auf Vorjahresniveau und in 32 Prozent wurde eine Steigerung ermittelt. Die Entwicklung auf den Teilmärkten ist uneinheitlich: Bei Baugrundstücken für individuelle Bauweise und für den Geschosswohnungsbau dominieren Rückgänge, bei bebauten Ein- und Zweifamilienhaus- und Mehrfamilienhausgrundstücken ist die Entwicklung weitgehend konstant.

In 81 Prozent aller Städte wurden Preissteigerungen ermittelt, in 12 Prozent wurde eine konstante Entwicklung beobachtet, nur 7 Prozent aller Städte wiesen fallende Preise auf. Lokal liegen jedoch zum Teil deutliche Abweichungen vor. Auffallend ist, dass insbesondere bei den Baugrundstücken für individuelle Bauweise und den Geschosswohnungsbau Preissteigerungen (85 bzw. 73 Prozent aller Städte) mit den höchsten Einbußen bei den Kaufvertragszahlen (51 bzw. 44 Prozent aller Städte) einhergehen, was auf eine Verknappung des Wohnbaulands bei gleichzeitig hoher Nachfrage schließen lässt. Deutliche Preissteigerungen sind auch bei den mit 1- und 2-Familienhäusern, Mehrfamilienhäusern und Eigentumswohnungen bebauten Grundstücken zu konstatieren (86, 70 und 90 Prozent aller Städte), bei denen sich die entsprechenden Kauffallzahlen etwas uneinheitlicher darstellen (34 Prozent steigend, 37 Prozent konstant und 29 Prozent fallend).

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 – Aussage über das Marktgeschehen des vergangenen Jahres. Zusätzlich werden Erwartungen für das erste Halbjahr 2019 prognostiziert. Die untersuchten Städte sind geografisch den Analyseregionen Nord, Süd und Ost zugeordnet.

### **Entwicklung 2018 (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 starke Preissteigerungen in allen Regionen. Vereinzelt waren vor allem in ostdeutschen Städten auch Preisrückgänge zu beobachten.

### **Prognose 1. Halbjahr 2019 (Tabelle 2)**

Aus nahezu allen Städten liegt eine Einschätzung der erwarteten Entwicklung für das erste Halbjahr 2019 vor. Danach werden in allen Analyseregionen im Mittel weiterhin konstante Umsatzverhältnisse und weiter steigende Preisverhältnisse erwartet.

**Legende für alle Tabellen**

**Umsatzentwicklung**  
(nach Kaufverträgen)

↘ eher Rückgang

→ eher Stagnation

↗ eher Zunahme

**Preisentwicklung**

↘↘ < - 10 %

↓ um - 10 %

↘ um - 5 %

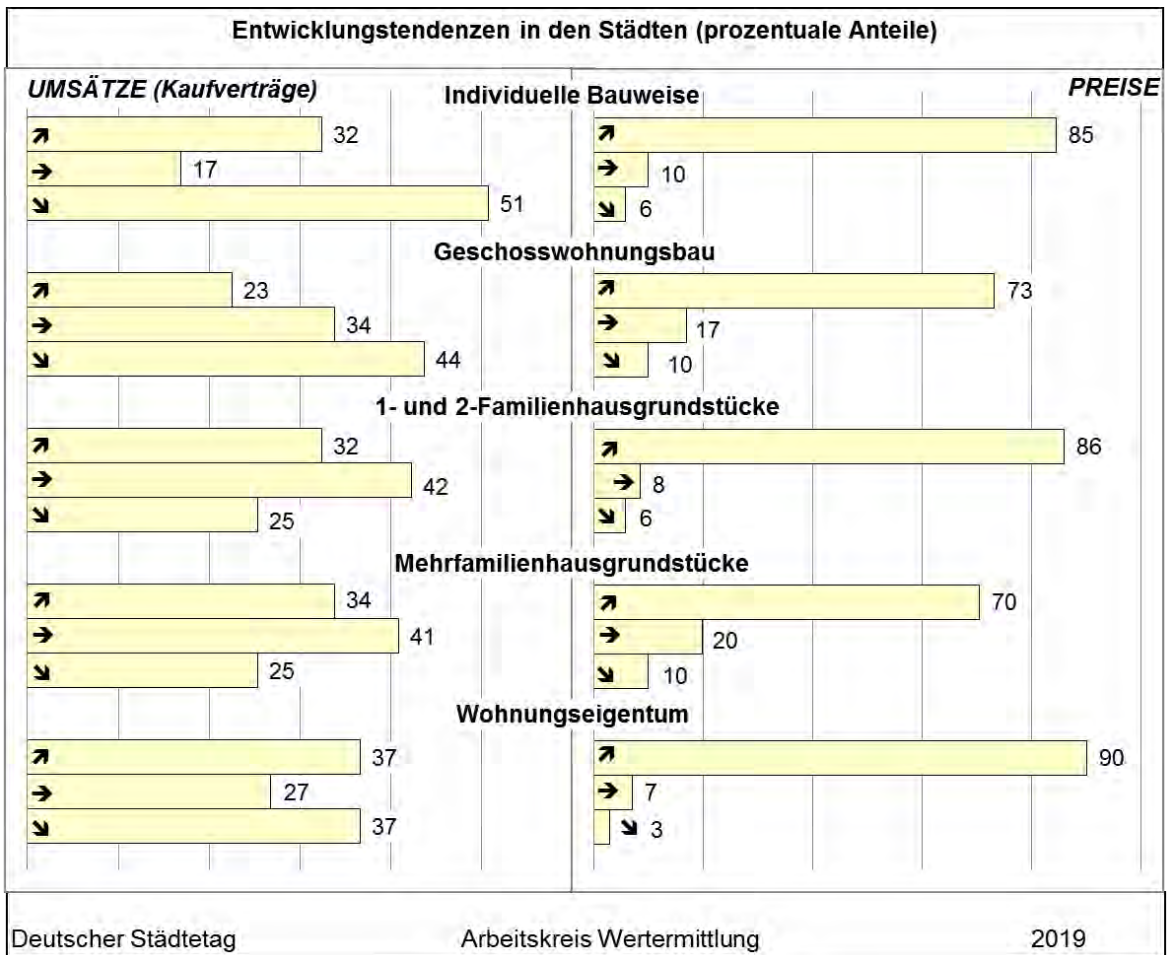
→ um ± 0 %

↑ um + 10 %

↗↗ > + 10 %

↗ um + 5 %

• keine Angabe



(Abweichungen von 100 % sind rundungsbedingt.)

<b>Tab. 1 Entwicklung der Immobilienmärkte im Jahr 2018</b>											
	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	
<b>Region NORD</b>	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗	
Aachen	↘	↗	↗	↗	↘	→	↘	↗	↘	→	
Bielefeld	↗	↗	↗	↗	↗	↑	↗	↑	↗	↑	
Bochum	↗	↑	→	↗	↘	↑	↗	↗	→	↗	
Bonn	↘	↑	→	↑	→	↗	→	↗	↘	↑	
Bremen	↘	↑↑	↘	↑↑	→	↑↑	↘	↑↑	→	↑↑	
Dortmund	↗	↑	↗	↗	↗	↗	↗	→	↘	↑↑	
Duisburg	↗	↗	↗	↗	→	↗	↘	→	↗	↑	
Düsseldorf	↘	↑	↗	↑↑	→	↑	→	↑	↘	↑	
Emden	↗	↑↑	→	↑	↘	↗	↘	↗	↘	↗	
Essen	↘	↗	↘	↗	↘	↗	↗	↗	↘	↗	
Gelsenkirchen	→	↗	↘	→	↗	↑	↗	↘	→	↑	
Göttingen	↗	→	→	↗	↗	→	↗	↗	→	↗	
Hagen	↘	↗	↘	→	→	↑	→	↗	→	↗	
Hamburg	↘	↗	→	↑↑	↗	↗	↗	↗	↗	↑	
Hannover	↘	↑↑	↘	↑↑	→	→	↗	→	↘	↗	
Kassel	↗	↓	↗	↓	↗	↘	↘	↑↑	↘	↗	
Kiel	↘	↑	↘	↑	↗	↗	↗	↗	→	↗	
Köln	↘	↑↑	→	↑↑	↘	↑	↗	↑↑	↘	↗	
Krefeld	↗	↗	→	→	→	↗	↗	↑	↗	↗	
Leverkusen	↘	↗	→	↑	↗	↗	→	↗	↘	↑	
Münster	→	↗	↘	→	↗	↑	↗	↗	↘	↗	
Neuss	→	↗	↘	↗	→	↑	→	↑	↘	↑	
Oldenburg	↗	↗	→	↗	↗	↗	→	↗	↘	↗	
Osnabrück	↗	↑↑	↗	↑↑	↗	↑↑	↘	↑↑	↗	↑↑	
Paderborn	↗	↗	↗	↗	↗	↑	↗	↗	↘	↗	
Remscheid	↘	↗	↗	→	↘	↑	↘	↗	↗	↑↑	
Siegen	↗	↓	→	↓	→	↗	→	→	→	→	
Solingen	↘	↗	↘	↗	→	↗	→	↗	→	↗	
Wuppertal	↘	↗	→	↗	↗	↑	→	↑	→	↑	

*Regionen Süd und Ost siehe folgende Seiten*

<b>Tab. 1 Entwicklung der Immobilienmärkte im Jahr 2018</b>										
	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
<b>Region SÜD</b>	↘	↑	↘	↗	→	↗	→	↗	→	↑
Augsburg	→	→	↘	↘	↘	↘	↘	↘	↗	↗
Darmstadt	→	↑	→	↑	↘	↑	↘	↗	→	↑
Frankfurt am Main	↘	↑↑	↘	↑↑	↘	↑	↘	↑↑	↘	↑
Freiburg	↘	↑	→	↑	↘	↗	↗	↗	↗	↗
Heidelberg	→	↑↑	→	→	↘	↗	→	↑↑	↘	↑
Heilbronn	↗	↑	↘	↑	→	↗	→	↑	↗	↑↑
Kaiserslautern	→	↗	→	→	↘	↑	↗	→	↘	↗
Karlsruhe	↗	↑	↘	↗	→	↗	↗	↑	↗	↑
Koblenz	↘	↗	↘	↗	→	↗	→	→	↗	↗
Landshut	↘	↑↑	↘	↑↑	↘	↑	↘	↑↑	↗	↑
Ludwigshafen am Rhein	↘	↗	↘	↗	↗	→	↗	→	↘	↑
Mainz	↘	↓	↘	↘	→	↗	→	↑↑	↘	↓
Mannheim	→	↑↑	↗	↓↓	↘	↗	↗	↘	↗	↑
München	→	↑↑	↘	↑↑	→	↑	→	↑	→	↑
Nürnberg	↘	↗	→	↑↑	→	↑	↗	↑	↘	↗
Pforzheim	↘	↗	↘	↗	→	↗	↗	→	→	↑↑
Regensburg	↗	→	↘	→	↘	↗	→	↗	↘	↗
Saarbrücken	↗	↑↑	↗	↗	→	→	→	→	↘	↘
Stuttgart	↗	↑	→	↑	→	↑	→	↗	↘	↑
Trier	↘	↑↑	↘	↑↑	→	↗	→	→	→	↗
Ulm	↘	→	↘	→	→	↗	↗	↑↑	→	→
Wiesbaden	↘	→	↗	↗	↘	↑	→	↗	↘	→
Worms	↘	→	→	↗	→	↑	→	→	→	↑
Würzburg	↘	↑	↘	↗	→	↗	→	↗	→	↗

*Region Ost siehe folgende Seite*

<b>Tab. 1 Entwicklung der Immobilienmärkte im Jahr 2018</b>										
	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
<b>Region OST</b>	→	↑	→	↑	↗	↑	→	↗	↗	↑
Berlin	→	↑↑	→	↑↑	→	↑	↘	↑↑	→	↑
Brandenburg an der Havel	↘	↑	↘	↗	↗	→	→	↑↑	↗	→
Chemnitz	↘	↗	↗	↑	→	↑↑	↗	↘	↗	↗
Cottbus	↘	↗	↘	→	↘	↗	→	↗	↘	↑↑
Dessau-Roßlau	↗	↘	↗	↑↑	→	↘	↘	↘↘	↗	↑↑
Dresden	↘	↑	↘	↑↑	→	↑	→	↑	↘	↗
Erfurt	↗	↑	↗	↑↑	↗	↑	→	↘↘	→	↗
Frankfurt (Oder)	↗	→	→	→	↗	↗	→	→	↗	↗
Gera	→	↗	→	↘	→	↗	↘	↑	↗	↑↑
Halle (Saale)	↘	↗	↘	↘	↗	↑↑	↗	↑	↗	↑↑
Jena	↘	↑↑	↘	↑↑	↗	↘	↘	↘↘	↗	↑↑
Leipzig	↘	↑↑	↘	↑↑	→	↑↑	↘	↑↑	→	↑
Magdeburg	↗	↑↑	→	↑	↗	↑	→	→	↗	↑
Potsdam	↘	↑	↘	↑↑	↘	↑	→	↑↑	↗	↑
Rostock	→	↗	→	↑↑	↗	↑	↘	↑↑	↗	↑↑
Schwerin	↘	↗	↘	→	→	↑	↘	→	↗	↗
Wismar	↗	↑	→	↗	↗	↑	→	↗	↗	↗
Zwickau	↗	↑	↗	↗	↗	↑	↗	↗	↗	↑

<b>Tab. 2 Prognose: Entwicklung der Immobilienmärkte im 1. Halbjahr 2019</b>										
	Unbebaute, baureife Grundstücke				Bebaute Grundstücke					
	individuelle Bauweise		Geschoss-wohnungsbau		1- und 2-Familienhäuser		3- und Mehrfamilienhäuser		Wohnungs-eigentum	
	Umsatz	Preise	Umsatz	Preise	Umsatz	Preise	Umsatz	Preise	Umsatz	Preise
<b>Region NORD</b>	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗
Aachen	→	→	↗	→	→	→	→	→	→	→
Bielefeld	→	↗	→	↗	→	↗	↗	↑	↗	↑
Bochum	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→
Bonn	↗	↗	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗
Bremen	↘	↑	↘	↑	→	↑	↘	↑	→	↑
Dortmund	↗	↗	→	↗	↗	↗	→	→	→	↑
Duisburg	↗	↗	→	↗	→	↗	→	→	↗	↗
Düsseldorf	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗	↗	↗
Emden	→	↗	→	↗	↗	↗	↗	↗	↗	↗
Essen	↘	↗	↘	↗	→	↗	↗	↗	→	↗
Gelsenkirchen	→	→	→	→	↗	↗	→	→	↗	↗
Göttingen	↗	→	→	↗	↗	→	↗	↗	→	↗
Hagen	↘	↗	↘	→	→	↗	→	↗	→	↗
Hamburg	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
Hannover	→	↑	→	↑	→	→	→	↗	↘	↗
Kassel	→	→	→	↗	→	↗	↘	→	→	↗
Kiel	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗
Köln	↘	↑	↘	↑	→	↗	→	↗	↘	↗
Krefeld	→	↗	→	↗	→	↗	→	↑	→	↗
Leverkusen	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗
Münster	↗	↗	→	→	→	↗	→	↗	↗	↗
Neuss	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗
Oldenburg	↗	→	→	→	→	→	→	→	↘	→
Osnabrück	→	↑	↗	↑	→	↗	→	↑	↗	↑
Paderborn	↗	→	↗	→	→	↗	↗	↗	→	↗
Remscheid	→	↗	↘	→	→	↗	→	→	↘	↗
Siegen	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→
Solingen	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗
Wuppertal	↘	→	↘	→	→	↗	→	↗	→	↗

*Regionen Süd und Ost siehe folgende Seiten*



	Tab. 2 Prognose: Entwicklung der Immobilienmärkte im 1. Halbjahr 2019									
	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
<b>Region SÜD</b>	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗
Augsburg	→	→	↘	↘	↘	↘	↘	↘	→	→
Darmstadt	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗
Frankfurt am Main	→	↗↗	→	↗↗	→	↑	→	↑	→	↑
Freiburg	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗
Heidelberg	→	↑	↗	↗	→	↗	→	↑	↗	↑
Heilbronn	↘	↗	→	↑	→	↗	↘	↗	→	↗
Kaiserslautern	→	↗	→	↗	→	↗	→	→	→	↗
Karlsruhe	→	↗	↗	↗	→	↗	→	↗	→	↗
Koblenz	→	↗	→	↗	→	↗	→	→	→	↗
Landshut	→	↑	→	↑	→	↑	→	↑	↗	↑
Ludwigshafen am Rhein	→	↑	↘	↗	→	↗	→	→	→	↗
Mainz	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→
Mannheim	↗	↗	↗	→	→	→	→	→	→	↗
München	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗
Nürnberg	↘	↗	→	↗	→	↗	↘	↗	→	↗
Pforzheim	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗
Regensburg	↘	↗	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗
Saarbrücken	↗	↗	→	→	→	→	→	→	→	→
Stuttgart	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗
Trier	↗	↗	→	↗	↗	↗	→	→	→	↗
Ulm	↘	↗	↗	↗	→	↗	→	↗	→	→
Wiesbaden	→	→	→	→	→	↗	→	→	→	→
Worms	↘	↗	→	↗	→	↗	→	↗	→	↑
Würzburg	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗

*Region Ost siehe folgende Seite*

<b>Tab. 2 Prognose: Entwicklung der Immobilienmärkte im 1. Halbjahr 2019</b>										
	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
<b>Region OST</b>	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗
Berlin	↘	↗	→	↑	→	↑	→	↗	→	↗
Brandenburg an der Havel	↘	↗	→	↗	→	↗	→	↗	→	→
Chemnitz	→	↗	↘	↑	→	↑	↗	→	↗	↗
Cottbus	→	↗	→	→	→	→	→	→	→	→
Dessau-Roßlau	→	→	→	↗	→	→	→	→	→	↗
Dresden	↘	↗	↘	↑	→	↗	→	↗	↘	↗
Erfurt	↘	↗	→	↗	→	↗	↘	→	↗	↗
Frankfurt (Oder)	↗	↗	→	→	↗	↗	→	→	↗	↗
Gera	→	→	→	→	→	→	→	→	→	↗
Halle (Saale)	→	↗	→	→	→	↑	→	↑	→	↑
Jena	↘	↑	↘	↑	→	→	↘	↘	↗	↑
Leipzig	↘	↑	↘	↑	↘	↑	↘	↑	→	↗
Magdeburg	→	↗	↗	↗	↗	↗	→	↗	→	→
Potsdam	↘	↑	↘	↑	→	↑	→	↑	→	↑
Rostock	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗	↗	↗
Schwerin	→	↗	→	→	→	↗	→	→	→	↗
Wismar	↗	↑	→	↗	↗	↗	→	↗	↗	↑
Zwickau	→	↑	→	↗	→	↑	→	↗	→	↗

## Anlage 7

### 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: Postanschrift Postfach 12 63, FD61, 19362 Parchim  
Hausanschrift Garnisonsstraße 1, 19288 Ludwigslust  
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 Busch Tel.: 03871/ 722 6105  
Frau Mehlitz Tel.: 03871/ 722 6106  
Herr Ehlert Tel.: 03871/ 722 6107  
Fax: 03871/ 722 77 6101  
e-mail: gutachterausschuss@kreis-lup.de  
Internet: www.kreis-lup.de

### Oberer Gutachterausschuss und seine Geschäftsstelle

#### **Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Mecklenburg-Vorpommern**

Vorsitzender: Herr Schaffer Tel.: 0385 / 588 56030  
Fax: 0385 / 588 482 56039  
Geschäftsstelle: Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern  
Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen  
Lübecker Straße 289, 19059 Schwerin  
Leiter der Geschäftsstelle: Herr Haberkamp 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](http://www.laiv-mv.de/land-mv/LAiV_prod/LAiV/AfGVK/Grundstueckswertermittlung/index.jsp)

Weitere Informationen zu Anschriften und e-mail Adressen finden Sie auf der Internetseite des Oberen Gutachterausschusses oder unter:

[www.gutachterausschuesse-online.de](http://www.gutachterausschuesse-online.de)

