



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
Internet: www.schwerin.de/gutachterausschuss

Grundstücksmarktbericht 2020

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
Internet: www.schwerin.de/gutachterausschuss



Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Schwerin

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Allgemeines	3
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
2. Überblick über den Grundstücksverkehr	13
2.1 Anzahl der Erwerbsvorgänge	14
2.2 Flächenumsatz	16
2.3 Geldumsatz	18
2.4 Teilnehmer am Grundstücksmarkt	20
3. Entwicklung auf den Grundstücksteilmärkten	22
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
4. Bodenrichtwerte	47
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 31.12.2019	51
5.	Sonstige wertermittlungsrelevante Daten	52
5.1	Einfluss der Grundstücksfläche, 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
6.	Zusammenfassung	63

Anlagen

Anlage 1	Dienstleistungen des Gutachterausschusses
Anlage 2	Fragebogen Wohnungsmieten
Anlage 3	Informationen zur Datenschutzgrundverordnung
Anlage 4	Fragebogen Gewerbemieten
Anlage 5	Qualifizierter Mietspiegel 2020/21 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 im Umlaufverfahren per 08.05.2020 nach der Maßgabe des § 15 der Landesverordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte – Gutachterausschusslandesverordnung (GutALVO) - vom 29. Juni 2011 (GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. B 213 – 1 – 8) beschlossen.

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

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

Aufgabe dieses Marktberichtes ist es **nicht**, Prognosen über das Marktgeschehen bei Immobilien zu erstellen. Vielmehr besteht seine Zielsetzung darin, auf der Grundlage der bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses geführten Kaufpreissammlung einen Überblick über den Grundstücksverkehr des Jahres **2019** 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 achtundzwanzigsten 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: In der Landeshauptstadt Schwerin befinden sich noch einige seit vielen Jahren leer stehende Industriebrachen und Ruinen mit einer Bausubstanz, die auf den ersten Blick abrissswürdig erscheint. Den hohen Sanierungsaufwendungen zum Trotz rücken diese Flächen jedoch in den Fokus von Investoren. Denn es handelt sich hierbei um Sahnestückchen, oft in hervorragender Lage. Die Reaktivierung erfordert ein Konzept mit Kosten tragenden Nutzungsmöglichkeiten, um daraus Prestigeobjekte, die das Historische mit dem Modernen verbinden, entstehen zu lassen.

*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

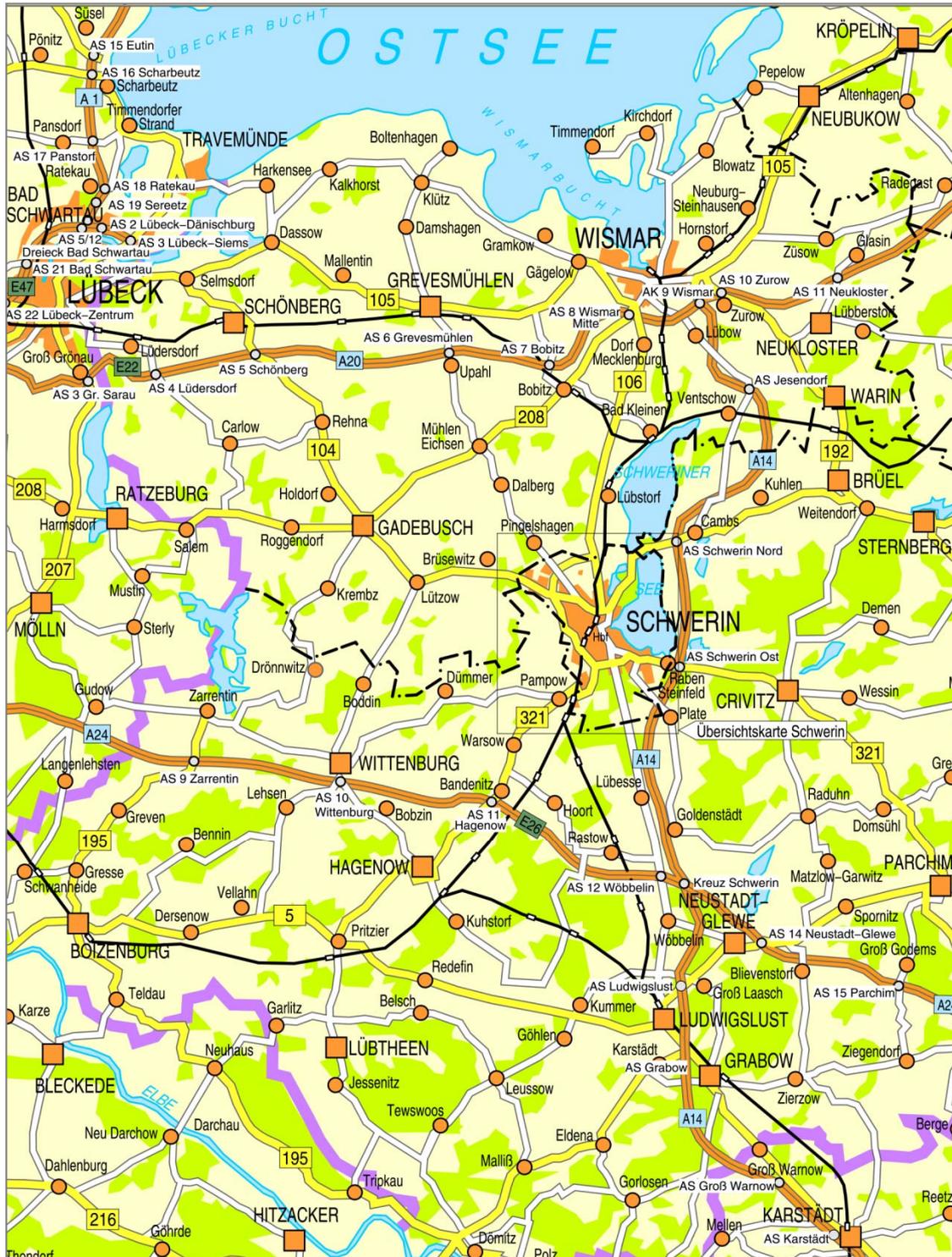
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. S. 3634)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639), die zuletzt durch Artikel 16 des Gesetzes zur Reform des Grundsteuer- und Bewertungsrechts vom 26. November 2019 (BGBl. I S. 1794) geändert worden ist
- 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. März 2020 (GVOBl. M-V 2020, S.106) zuletzt geändert durch Berichtigung vom 07.04.2020 (GVOBl. M-V S. 192)
- 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 und Lübeck zwei Regionalf Flughäfen in erreichbarer Nähe. Über die Hafenstädte Hamburg, Lübeck, Rostock und Wismar ist Schwerin sowohl für Güter- als auch Personenverkehr (Fährverbindung Richtung Skandinavien) an internationale Schifffahrtswege angebunden. Zusammenfassend lässt sich sagen, dass Schwerin gut in die überregionale Verkehrsinfrastruktur eingebunden ist und die städtische Infrastruktur mit der westlichen Stadttangente und weiterer innerörtlicher Straßenneu- und -ausbauten eine gute Ergänzung bildet. Das rd. 130 km² umfassende Stadtgebiet wird wesentlich durch die insgesamt elf Seen mit rd. 37 km² Fläche und durch große zusammenhängende Waldflächen im Süden und auf der Halbinsel Schelfwerder (rd. 25 km²) geprägt. Das besiedelte Gebiet macht mit 32 km² 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

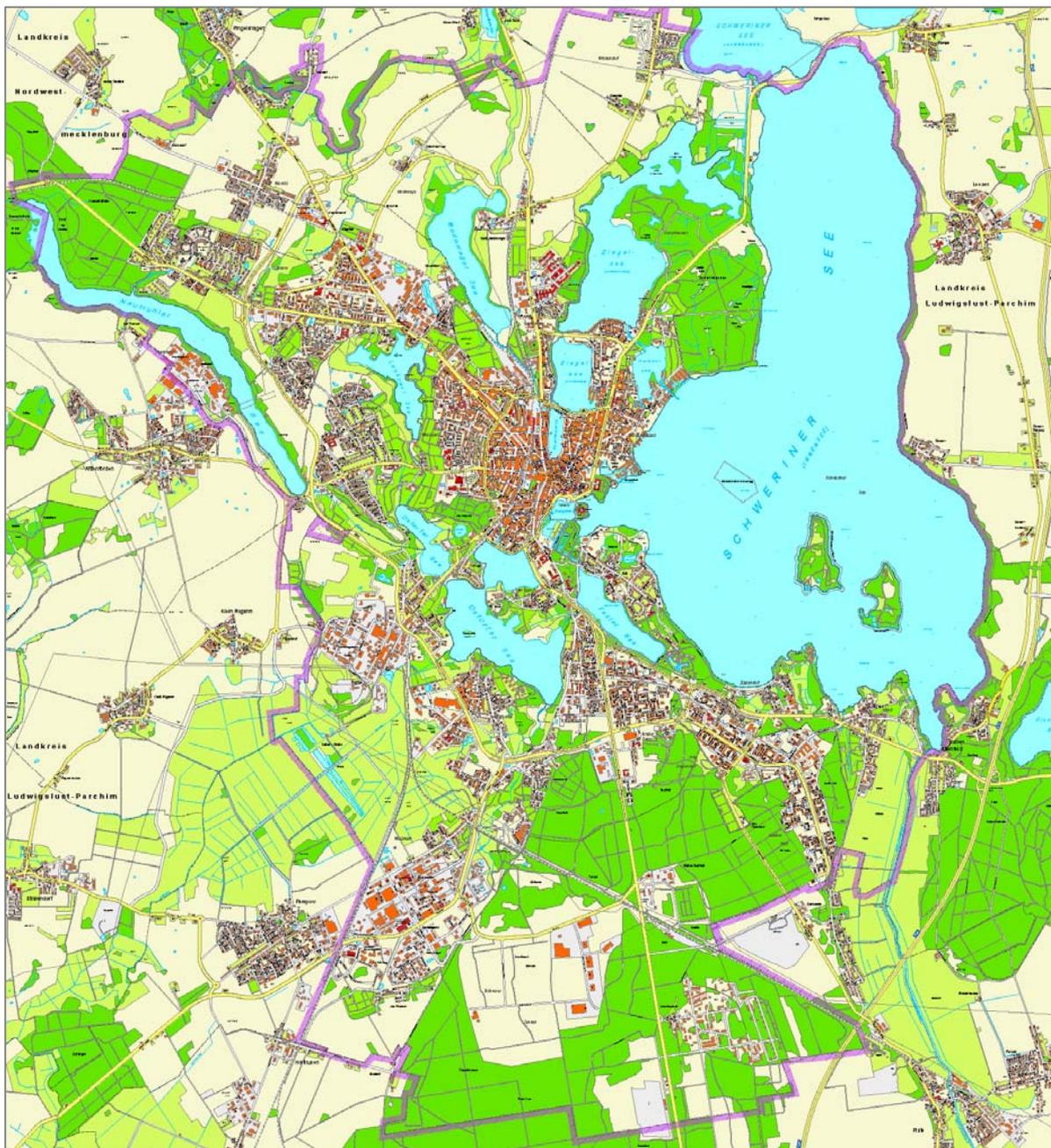
Nutzungsarten	Fläche (ha)	Anteile in %
Siedlung	3.175	24,3
Verkehr	917	7,0
Vegetation	5.236	40,2
Gewässer	3.724	28,5
Summe	13.052	100,0

Quelle: Statistisches Jahrbuch der Landeshauptstadt Schwerin 2019, Stand Dez. 2018

Schwerin hat 95.871 Einwohner zum Stichtag 30.06.2019 mit Hauptwohnsitz in der Stadt. Die Einwohnerdichte beträgt somit 735 Einwohner je km².

(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.

Gewerbe-profile

Der Tourismus hat, bedingt durch die natürlichen Gegebenheiten der Schweriner Seenlandschaft mit der Vielzahl von Seen und Wäldern, durch teilweise herausragende kulturelle Einrichtungen und Baudenkmale, wie das Schloss oder das Mecklenburgische Staatstheater, durch vielfältige Maßnahmen, z. B. die Sanierung des Zippendorfer Strandes, den Bau von Wasserwanderrastplätzen und den Ausbau des Wander- und Radwegenetzes, und nicht zuletzt durch kulturelle Großveranstaltungen wie die Schlossfestspiele, Aufschwung genommen. Um erfolgreich und wettbewerbsfähig zu bleiben, hat die Stadt ein „Touristisches Entwicklungskonzept“ 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.

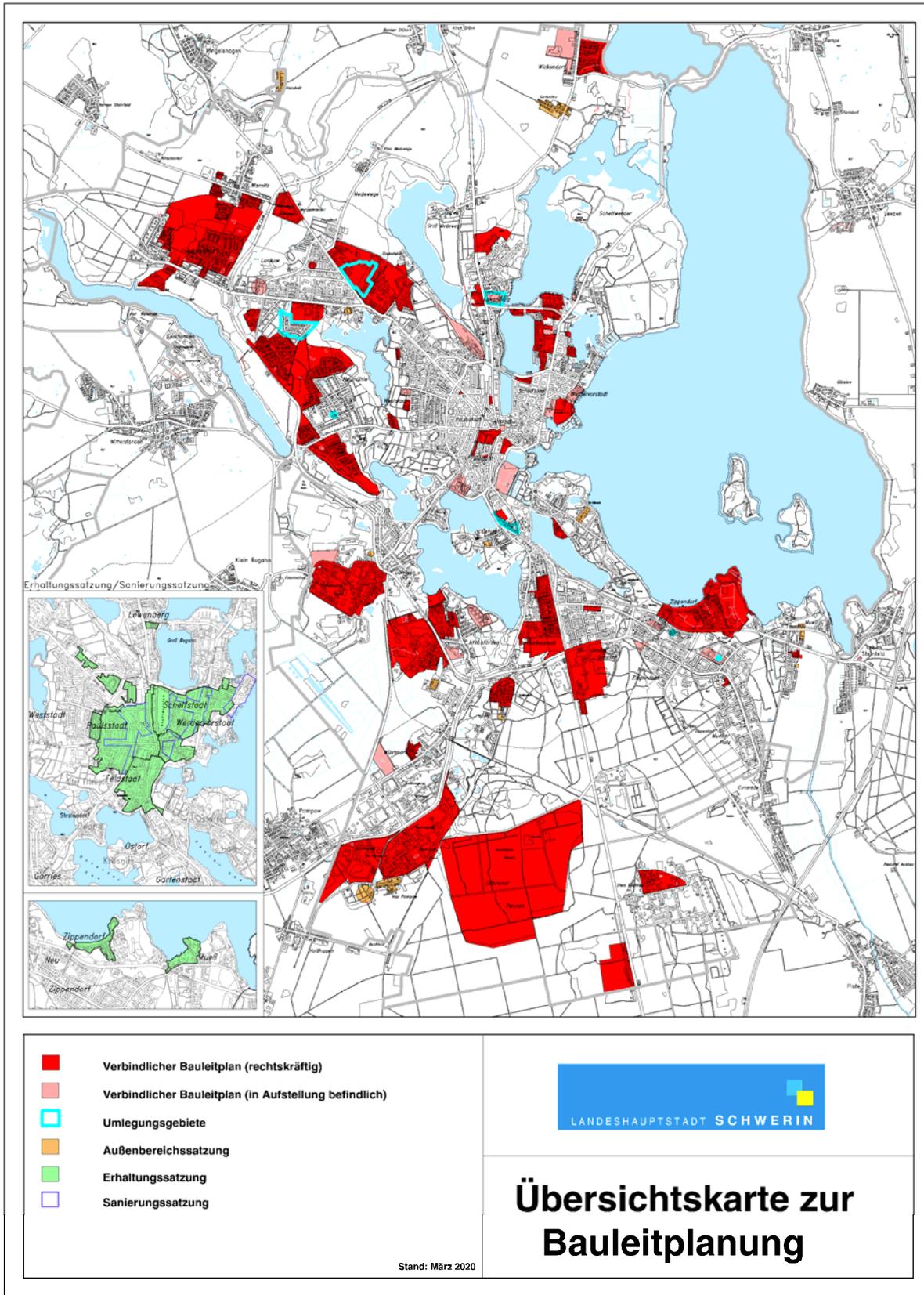
Bewerbung Weltkulturerbe

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

	Sept. 2018	Sept. 2019
Arbeitslosenquote in %	9,3	9,2
Arbeitslose (absolut)	4.161	4.131

Quelle: Bundesagentur für Arbeit

Die Arbeitslosenquote des Landes Mecklenburg-Vorpommern betrug im September 2019 **7,0 %**.



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 „Burgsee-galerie“ und der im Mai 2011 eröffneten „Marienplatzgalerie“ deutlich. Der Marienplatz wurde im Jahr 2012 umgestaltet. Durch die Ausweisung von insgesamt acht Sanierungsgebieten in der Innenstadt wird diese Entwicklung wirkungsvoll unterstützt. Die Sanierungsgebiete Schelfstadt, Altstadt und Altstadt/Schloßstraße weisen bereits einen hohen Realisierungsgrad auf. Das Sanierungsgebiet Feldstadt wurde nach über 20 Jahren intensiver Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen 2018 abgeschlossen. Mit den Sanierungsgebieten Schelfstadt-Erweiterung, Paulsstadt, Südliche Werdervorstadt, Werdervorstadt – Wasserkante Bornhövedstraße und Altstadt – Am Dom/ Bischofstraße 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).

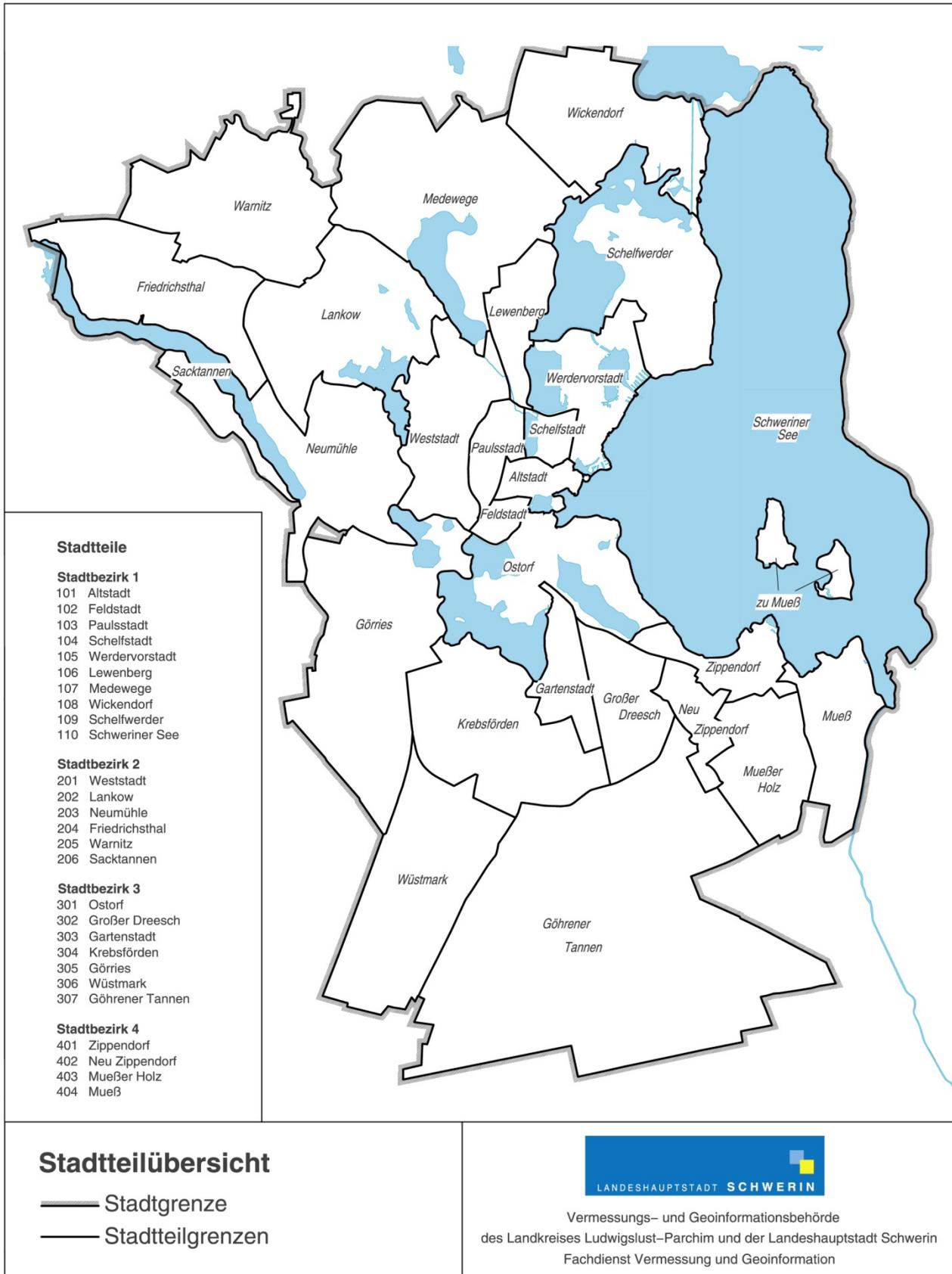
Wohngebiete

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 entsteht derzeit für ca. 145 Einfamilienhäuser im Stadtteil Wickendorf. Der Baustart für ein Wohngebiet in Krebsförden (50 bis 60 Wohneinheiten) erfolgte ebenfalls vor kurzem.

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 Fahrweg 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

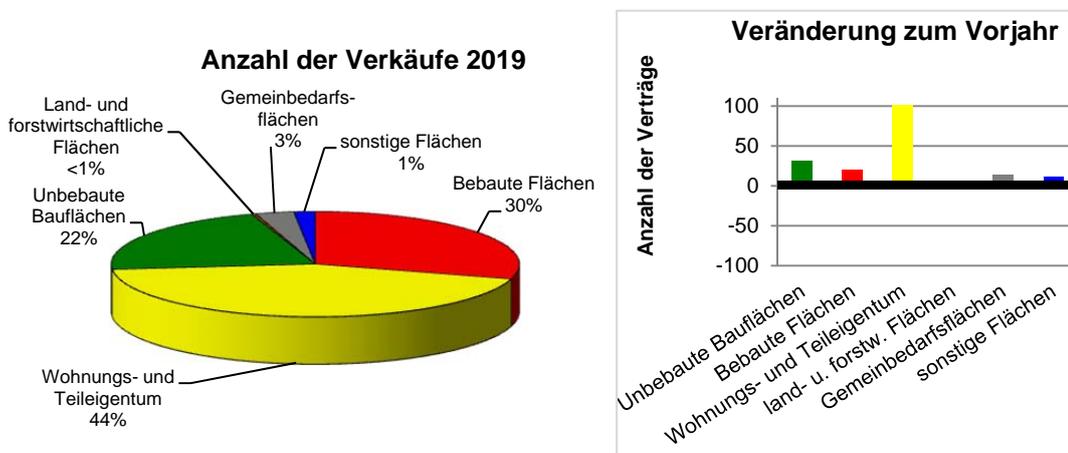
Dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Schwerin wurden im Berichtsjahr 2019

Anzahl der Vertragsabschlüsse um 25 % gestiegen

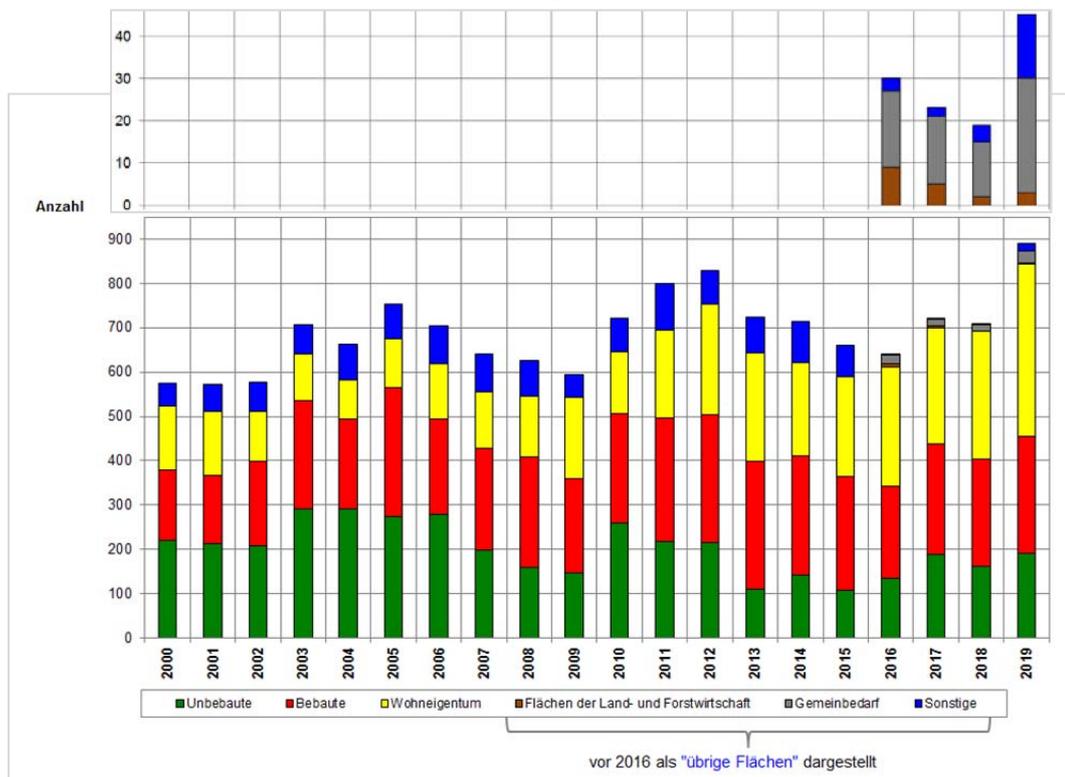
889 Vertragsabschlüsse (710)

zugeleitet. Davon betrafen 744 Kauffälle Verträge des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs. Damit hat sich die Anzahl der Verträge gegenüber dem Vorjahr stark erhöht. Vor allem die Verkäufe von unbebauten Wohnbauflächen und Eigentumswohnungen sind gestiegen.

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 2019

Stand 31.12.2019

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	-	-	4	14	1	1	25	1	-	1	-
Feldstadt	-	-	-	-	-	-	-	3	1	1	1	13	1	-	-	-
Paulsstadt	-	-	-	-	2	1	-	18	4	6	-	23	1	-	-	-
Schelfstadt	-	1	1	-	-	-	1	13	5	1	-	30	-	-	-	-
Werdervorstadt	8	3	-	-	5	1	2	5	1	-	-	118	2	-	1	1
Lewenberg	-	-	-	-	-	1	1	6	-	-	-	-	-	-	-	-
Medewege	-	-	-	-	-	-	1	-	-	1	1	-	-	-	3	-
Wickendorf	28	-	-	-	-	3	-	-	-	-	-	-	-	1	-	-
Schelfwerder	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1
Zwischensumme Stadtbezirk 1	36	4	1	0	9	6	5	49	25	10	3	209	5	1	5	2
Weststadt	-	-	-	-	3	-	1	7	1	-	1	18	-	-	1	1
Lankow	5	1	-	3	1	11	6	2	-	1	3	17	1	-	1	1
Neumühle	-	-	-	-	4	9	8	-	-	-	-	1	-	1	1	-
Friedrichsthal	80	-	2	-	-	8	11	1	-	-	1	30	1	-	-	-
Warnitz	6	-	-	-	1	17	2	-	-	-	-	1	1	-	2	1
Sacktannen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2	-	-	-	-	-
Zwischensumme Stadtbezirk 2	91	1	2	3	9	45	28	10	1	1	7	67	3	1	5	3
Ostorf	-	-	-	-	2	6	2	-	-	2	-	6	1	-	-	-
Großer Dreesch	-	1	-	-	1	-	-	-	-	-	-	11	-	-	3	-
Gartenstadt	1	-	-	3	1	1	7	1	-	-	-	6	-	-	-	-
Krebsförden	-	1	1	-	4	4	3	2	1	-	1	82	-	-	-	1
Görries	-	-	-	-	3	6	1	-	-	-	2	-	2	-	1	1
Wüstmark	1	-	-	-	2	5	-	-	-	-	3	-	-	-	-	2
Göhrener Tannen	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Zwischensumme Stadtbezirk 3	2	2	1	3	14	22	13	3	1	2	6	105	3	0	4	4
Zippendorf	5	-	1	-	2	1	-	-	-	-	-	4	2	-	3	1
Neu Zippendorf	-	-	1	-	2	1	-	-	-	1	2	-	1	-	-	2
Mueßer Holz	-	-	-	-	2	-	-	1	-	-	-	-	-	-	1	-
Mueß	1	-	-	-	-	3	-	1	-	-	1	4	1	1	9	3
Zwischensumme Stadtbezirk 4	6	0	2	0	6	5	0	2	0	1	3	8	4	1	13	6
Einzelsumme	135	7	6	6	38	78	46	64	27	14	19	389	15	3	27	15
Gesamtsumme	192					652								45		
Anteil in %	22 %					73 %								5 %		
Insgesamt	889															

2.2 Flächenumsatz

Flächenumsatz um 3 % gesunken

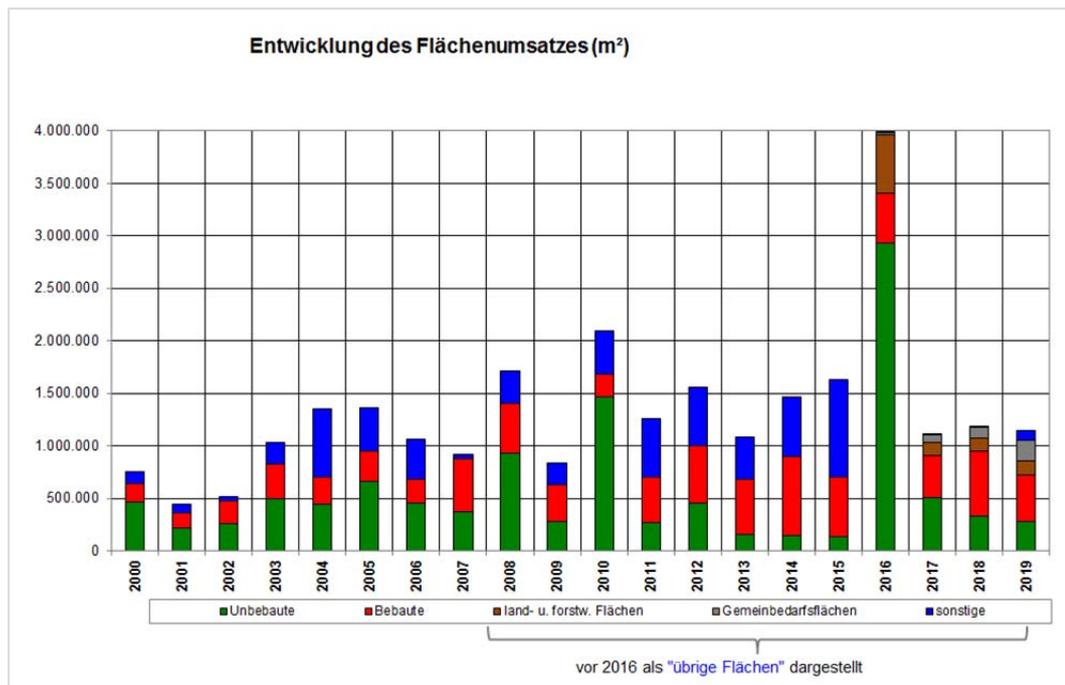
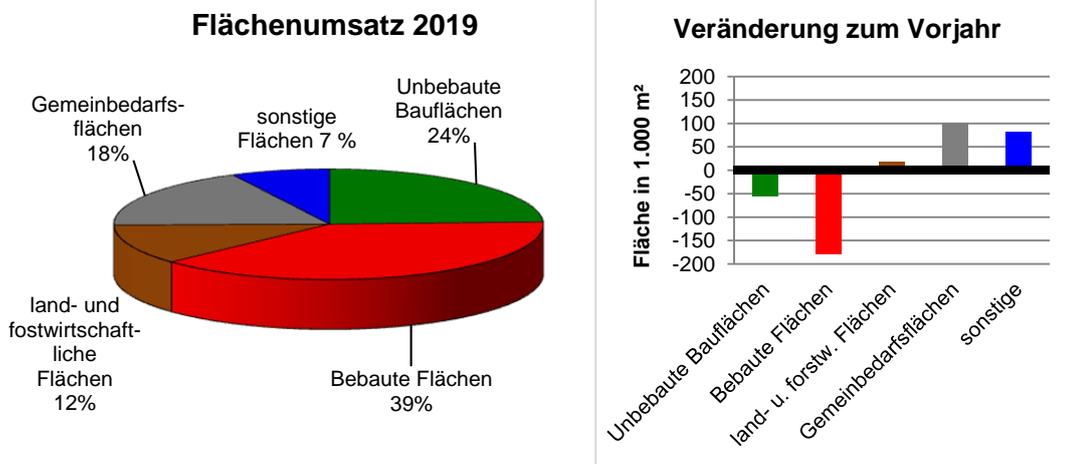
Im Berichtsjahr 2019 wurden im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses insgesamt

1.144.000 m² Grundstücksfläche (1.178.000 m²)

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

In der langfristigen Analyse beträgt der jährliche Flächenumsatz in der Landeshauptstadt Schwerin durchschnittlich 1.186.000 m² (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 31.12.2019

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	-	-	-	-	0	-	-	2	5	*	*		*	-	*	-
Feldstadt	-	-	-	-	-	-	-	1	*	*	*		*	-	-	-
Paulsstadt	-	-	-	-	0	*	-	11	2	11	-		*	-	-	-
Schelfstadt	-	*	*	-	-	-	-	7	2	*	*		-	-	-	-
Werdvorstadt	24	7	-	-	2	*	1	2	*	-	-		4	-	*	*
Lewenberg	-	-	-	-	-	*	*	20	-	-	-		-	-	-	-
Medewege	-	-	-	-	-	-	*	-	-	*	*		-	-	3	-
Wickendorf	23	-	-	-	-	2	-	-	-	-	-		*	-	-	-
Schelfwerder	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-	-	-	*
Zwischensumme Stadtbezirk 1	47	7	*	0	2	4	2	43	9	19	2	5	*	10	1	
Weststadt	-	-	-	-	1	-	*	5	*	-	*		-	-	*	*
Lankow	4	*	-	9	*	7	3	9	-	*	15		*	-	*	*
Neumühle	-	-	-	-	2	5	5	-	-	-	-		-	*	*	-
Friedrichsthal	59	-	10	-	-	8	4	*	-	-	*		*	-	-	-
Warnitz	30	-	-	-	*	10	1	-	-	-	16		*	-	19	*
Sacktannen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-	-	-	-
Zwischensumme Stadtbezirk 2	93	*	10	9	5	30	14	16	*	*	35	2	*	28	3	
Ostorf	-	-	-	-	0	8	*	-	-	1	-		*	-	-	-
Großer Dreesch	-	*	-	-	*	-	-	-	-	-	-		-	-	0	-
Gartenstadt	*	-	-	21	*	*	2	*	-	-	-		-	-	-	-
Krebsförden	-	*	*	-	4	2	1	12	*	-	*		-	-	-	*
Görries	-	-	-	-	0	7	*	-	-	-	69		1	-	*	*
Wüstmark	*	-	-	-	0	10	-	-	-	-	21		-	-	-	20
Göhrener Tannen	-	-	-	-	*	-	-	-	-	-	-		-	-	-	-
Zwischensumme Stadtbezirk 3	22	16	*	21	6	27	5	13	*	1	91	14	0	8	43	
Zippendorf	3	-	*	-	0	*	-	-	-	-	-		10	-	0	*
Neu Zippendorf	-	-	*	-	6	*	-	*	-	*	14		*	-	-	33
Mueßer Holz	-	-	-	-	9	-	-	*	-	-	-		-	-	*	-
Mueß	*	-	-	-	-	4	-	-	-	-	*		*	*	158	3
Zwischensumme Stadtbezirk 4	4	0	14	0	15	24	0	5	0	*	17	43	*	159	38	
Einzelsumme	166	28	26	30	28	85	21	76	23	29	145	64	134	204	85	
Gesamtsumme	278					443								423		
Anteil in %	24 %					39 %								37 %		
Insgesamt	1.144															

*= weniger als 2 Kauffälle

2.3 Geldumsatz

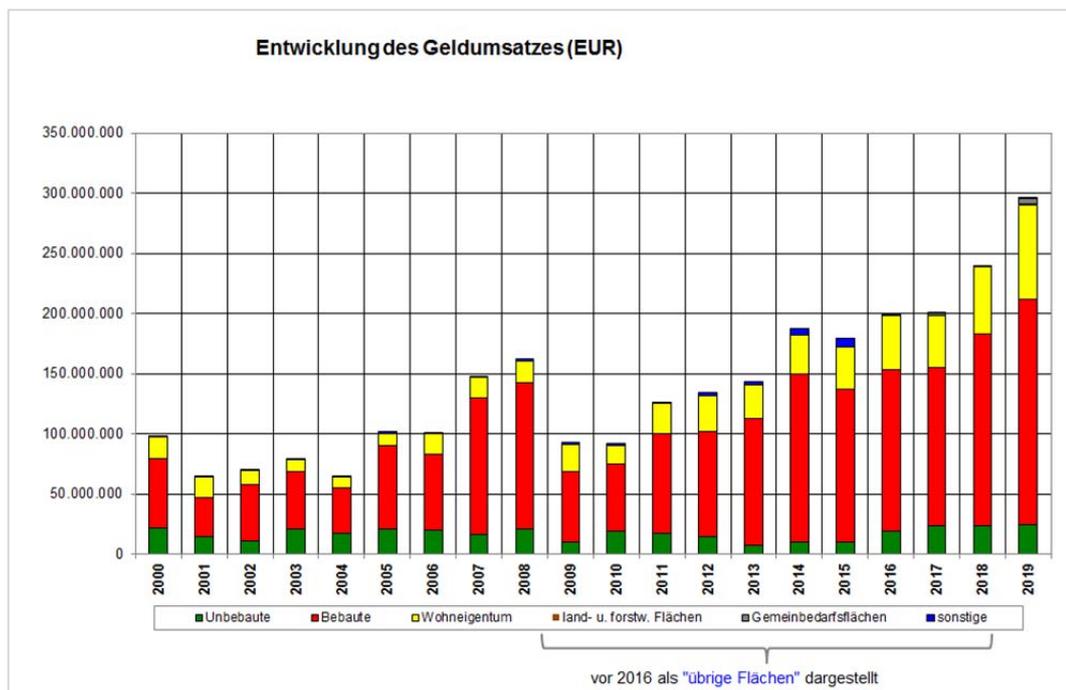
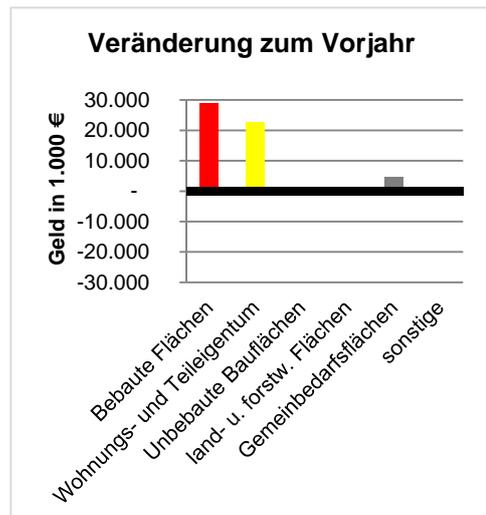
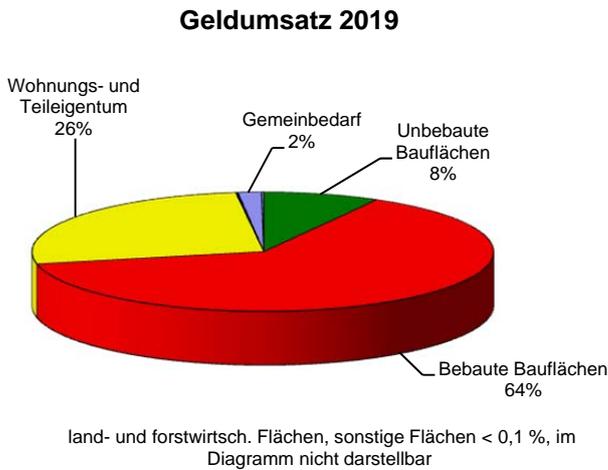
Geldumsatz um 57 Mio. € gestiegen

Im Berichtsjahr 2019 wurden im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses insgesamt

296 Millionen EUR (239 Mio. EUR)

umgesetzt. Damit wurde der Umsatz des Vorjahres noch einmal um ca. 24 % übertroffen. Grund hierfür sind u.a. die steigenden Verkaufszahlen bei den Eigentumswohnungen im Erstverkauf aus Neubau.

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 31.12.2019

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	-	-	-	-	20	-	-	3.482	18.108	*	*	3.565	*	-	*	-
Feldstadt	-	-	-	-	-	-	-	1.317	*	*	*	1.490	*	-	-	-
Paulsstadt	-	-	-	-	52	*	-	10.964	1.749	31.881	-	4.981	*	-	-	-
Schelfstadt	-	*	*	-	-	-	*	6.598	2.700	*	-	5.369	-	-	-	-
Werdervorstadt	2.916	1.363	-	-	246	*	819	3.052	*	-	-	38.211	557	-	*	*
Lewenberg	-	-	-	-	-	*	*	4.380	-	-	-	-	-	-	-	-
Medewege	-	-	-	-	-	-	*	-	-	*	*	-	-	-	32	-
Wickendorf	2.821	-	-	-	-	1.145	-	-	-	-	-	-	-	*	-	-
Schelfwerder	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	*
Zwischen- summe Stadtbezirk 1	5.737	1.653	*	0	318	2.138	1.436	29.793	24.682	50.842	1.935	53.616	1.427	*	4.534	30
Weststadt	-	-	-	-	103	-	*	2.013	*	-	-	457	-	-	*	*
Lankow	530	*	-	192	*	2.955	1.125	4.600	-	*	3.757	3.610	*	-	*	*
Neumühle	-	-	-	-	80	2.709	1.905	-	-	-	-	*	-	*	*	-
Friedrichsthal	7.332	-	834	-	-	2.626	2.351	*	-	-	*	5.037	*	-	-	-
Warnitz	1.089	-	-	-	*	4.028	343	-	-	-	1.134	*	*	-	46	*
Sacktannen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Zwischen- summe Stadtbezirk 2	8.951	*	834	192	258	12.318	6.003	8.293	*	*	5.276	9.433	455	*	85	61
Ostorf	-	-	-	-	14	2.843	511	-	-	500	-	1.865	*	-	-	-
Großer Dreesch	-	*	-	-	*	-	-	-	-	-	-	1.554	-	-	16	-
Gartenstadt	*	-	-	613	*	*	1.455	*	-	-	-	778	-	-	-	-
Krebsförden	-	*	*	-	38	1.020	581	4.864	*	-	*	10.099	-	-	-	*
Görries	-	-	-	-	2	1.171	*	-	-	-	540	-	95	-	*	*
Wüstmark	*	-	-	-	0	983	-	-	-	-	1.825	-	-	-	-	67
Göhrener Tannen	-	-	-	-	*	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Zwischen- summe Stadtbezirk 3	385	1.564	*	613	67	6.272	2.672	5.249	*	500	2.440	14.296	455	0	22	183
Zippendorf	544	-	*	-	19	*	-	-	-	-	-	333	1.871	-	35	*
Neu Zippendorf	-	-	*	-	232	*	-	*	-	*	12.600	-	*	-	-	205
Mueßer Holz	-	-	-	-	172	-	-	*	-	-	-	-	-	-	*	-
Mueß	*	-	-	-	-	930	-	-	-	-	*	541	*	*	124	3
Zwischen- summe Stadtbezirk 4	674	0	1.329	0	423	2.731	0	425	0	*	12.821	874	2.912	*	172	213
Einzelsumme	15.747	3.898	2.549	805	1.067	23.459	10.110	43.760	31.412	51.642	22.472	78.219	5.249	431	4.813	487
Gesamt- summe	24.066					266.323								5.731		
Anteil in %	8 %					90 %								2 %		
Insgesamt	296.120															

*= weniger als 2 Kauffälle

2.4 Teilnehmer am Grundstücksmarkt

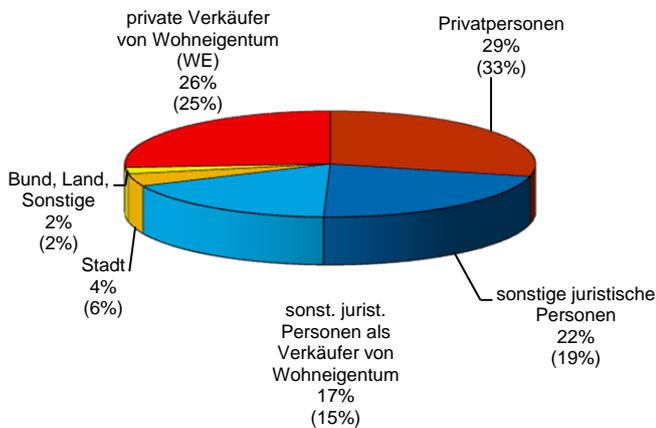
Die nachstehenden Kreisdiagramme veranschaulichen die Aufteilung des Gesamtmarktes nach Verkäufer- und Käufergruppen, welche außerdem in nachfolgender Tabelle dargestellt sind.

Marktanteile der privaten Erwerber gestiegen

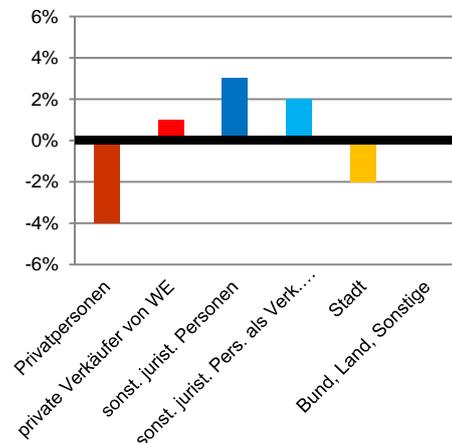
Die Marktanteile der privaten Verkäufer liegen bei insgesamt 55 %.

Auf der Erwerberseite betragen die Marktanteile der Privatpersonen insgesamt 86 %.

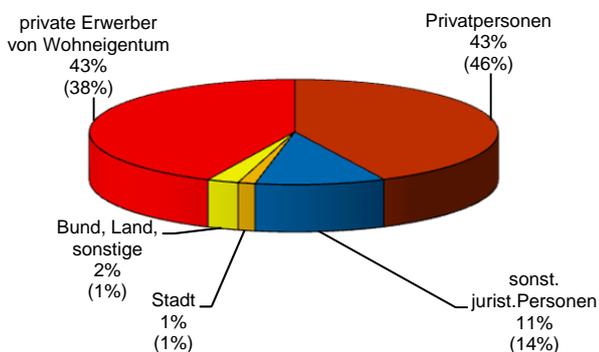
Teilnehmer am Grundstücksmarkt 2019: Verkäufer



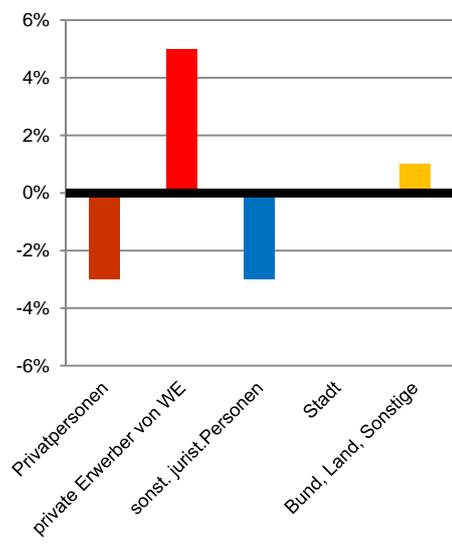
Veränderung zum Vorjahr



Teilnehmer am Grundstücksmarkt 2019: Erwerber



Veränderung zum Vorjahr



Teilnehmer am Grundstücksmarkt im Jahr 2019

Stand 31.12.2019

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	36	156	199	211	232	383	3	2	10	-	8	12	488	764
2	1	-	-	-	-	-	-	-	3	10	-	-	4	10
3	1	-	2	-	-	-	-	-	1	3	1	-	5	3
5	28	-	6	1	-	-	-	-	-	11	-	-	34	12
6	1	3	-	-	-	-	-	-	-	1	-	-	1	4
7	5	2	1	1	-	-	-	-	1	2	-	-	7	5
8	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9	120	31	55	50	157	6	-	1	12	-	6	3	350	91
Ges.	192	192	263	263	389	389	3	3	27	27	15	15	889	889

Erläuterung:

V = Verkäufer

E = Erwerber

1 = natürliche Personen/ Privatpersonen

2 = Bund

3 = Land

5 = Stadt

6 = gemeinnütziges Wohnungsunternehmen

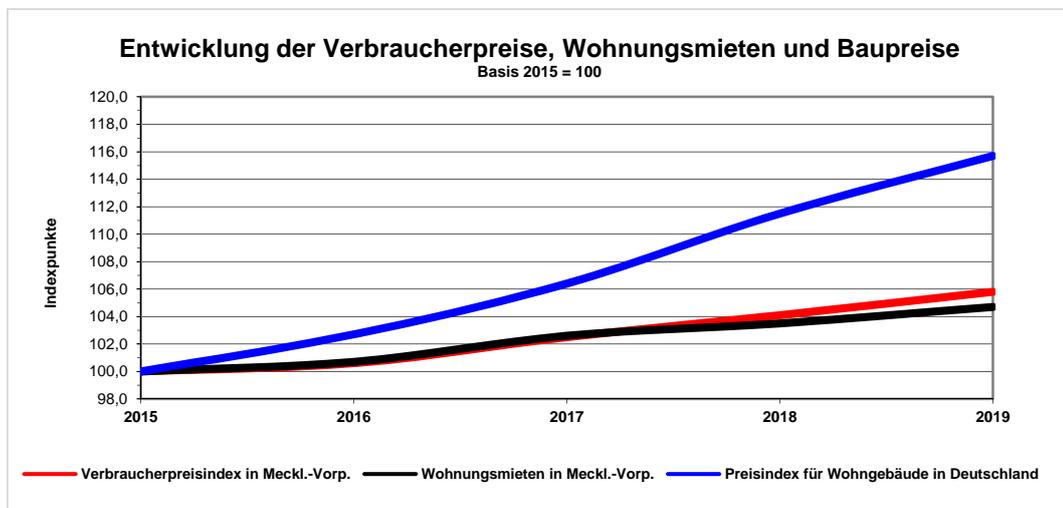
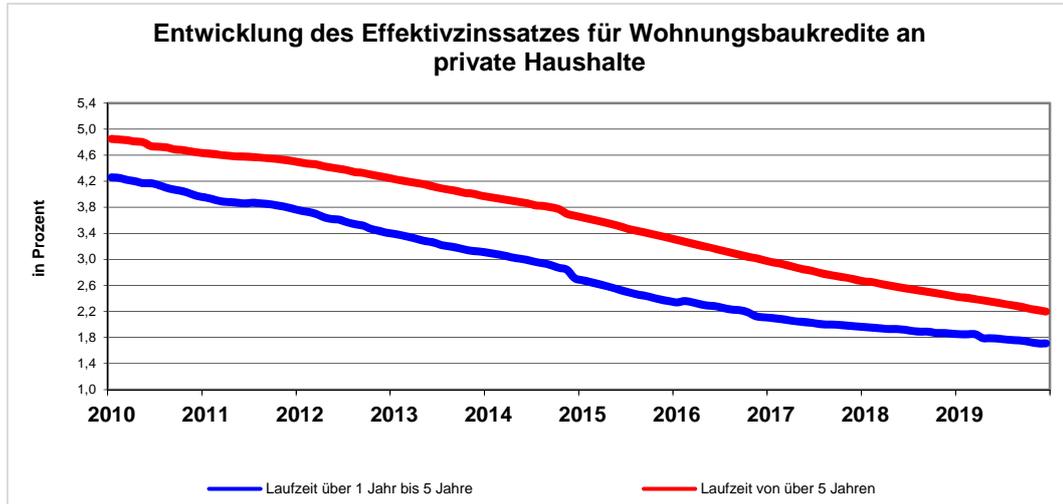
7 = freie Wohnungsunternehmen, Bauträger u.ä.

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	Ge- werbe- gebiete	In- dustrie- gebiete
€/m²													
Universitäts- und Hansestadt Greifswald	58,9	Kreisstadt	170	105	80	175	105	80	65	170	445	18	13
Neubrandenburg	64,3	Kreisstadt	125	70	60	115	75	55		110		18	14
<i>Sanierungsgebiet, Innenstadt</i>			235 ebf	144 ebf	105 ebf	222 ebf	209 ebf	164 ebf		393 ebf	446 ebf		
<i>Sanierungsgebiet Nord</i>			105 ebf	72 ebf	50 ebf					50 ebf		18 ebf	
<i>Sanierungsgebiet West</i>			121 ebf										
Hansestadt Rostock	209	Ortsteil	400	270	200	360	320	160	380	350	1360	50	40
<i>Plattenbau</i>						200	150	65					
<i>Warnemünde</i>			1100	630	330	1000	770	400			1700	70	40
Landeshauptstadt Schwerin	96		160	120 ebf	50 ebf	180 ebf	110 ebf	75 ebf		290 ebf	760 ebf	15 ebf	10 ebf
Hansestadt Stralsund	59	Kreisstadt	130	105	75	90	65	48	46			15	
Hansestadt Wismar	44	Kreisstadt	155	125	60		105		45	105		24	15
<i>Innenstadt</i>			215	160	125	275	215	135		480			

Quelle: Übersicht über die Bodenrichtwerte für typische Orte oder Ortsteile zum Stichtag 31.12.2018 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 30. Juli 2019 – Amtsblatt M-V 2019, S. 809 –

Entwicklung der Bruttowertschöpfung zu Herstellungspreisen je Erwerbstätigen

Vergleich der kreisfreien Städte und Landkreise (Auswahl) 2013 bis 2017

	2013	2014	2015	2016	2017
Mecklenburg-Vorpommern insgesamt					
BWS je Erwerbstätigen in EUR	46.681	48.181	49.036	50.057	52.357
Mecklenburgische Seenplatte					
BWS je Erwerbstätigen in EUR	45.296	46.695	48.232	49.491	51.850
Vergleich zum Landeswert=100	97,0	96,9	98,4	98,9	99,0
Landkreis Rostock					
BWS je Erwerbstätigen in EUR	47.019	48.192	48.465	50.027	52.203
Vergleich zum Landeswert=100	100,7	100,0	98,8	99,9	99,7
Rostock					
BWS je Erwerbstätigen in EUR	54.870	56.349	56.343	55.935	60.165
Vergleich zum Landeswert=100	117,5	117,0	114,9	111,7	114,9
Schwerin					
BWS je Erwerbstätigen in EUR	44.771	47.570	48.131	49.324	50.759
Vergleich zum Landeswert=100	95,9	98,7	98,2	98,5	96,9
Ludwigslust-Parchim					
BWS je Erwerbstätigen in EUR	45.863	47.891	48.530	50.951	53.119
Vergleich zum Landeswert=100	98,2	99,4	99,0	101,8	101,5
Nordwestmecklenburg					
BWS je Erwerbstätigen in EUR	49.140	50.277	51.123	51.543	52.664
Vergleich zum Landeswert=100	105,3	104,4	104,3	103,0	100,6

Quelle: Statistisches Landesamt Mecklenburg-Vorpommern, Berechnungsstand: Juli 2019

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 für den individuellen Wohnungsbau um 63 % gestiegen

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 2019 wurden 192 (161) unbebaute Baugrundstücke verkauft. Die Anzahl ist damit gegenüber 2018 um 19 % gestiegen. 135 (83) auswertbare Vertragsabschlüsse sind dem individuellen Wohnungsbau zuzuordnen. Es lagen 13 (25) Vertragsabschlüsse zu Baugrundstücken für den Mehrfamilienhausbau und für geschäftliche Bauflächen vor. 6 (6) gewerbliche Baugrundstücke wurden veräußert und 38 (47) 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.

45 (19) 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 liegt dem Gutachterausschuss im Jahr 2019 lediglich ein geeigneter Kauffall aus dem Zuständigkeitsbereich vor. Die Spanne der Quadratmeterpreise aus den letzten Jahren beträgt je nach Lage, Nutzung (Acker-, Grünland) und Bodengüte zwischen 0,50 €/m² und 3,10 €/m².

Der Gutachterausschuss hat als Bodenrichtwerte zum 31.12.2019 folgende Werte beschlossen:



2,80 €/m² für Ackerland
bei einer Ackerzahl von 53
und
1,00 €/m² für Grünland
bei einer Grünlandzahl von 30

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

Nachstehend wird eine Übersicht zu Durchschnittswerten in den angrenzenden Bodenrichtwertzonen der benachbarten Landkreise zum Stichtag 31.12.2019 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
Ackerland: 2,80 €/m ²	Ackerland: 2,90 €/m ²
Grünland: 1,00 €/m ²	Grünland: 1,15 €/m ²

Durchschnittswerte in den angrenzenden Bodenrichtwertzonen der benachbarten Landkreise
Quelle: Grundstücksmarktberichte und Bodenrichtwertkarten der Landkreise zum Stichtag 31.12.2019

3.1.2 Forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Für die Feststellung des Preisniveaus für forstwirtschaftliche Flächen liegen dem Gutachterausschuss im Jahr 2019 keine auswertbaren Kauffälle vor. Die Spanne der Quadratmeterpreise aus den letzten Jahren beträgt je nach Lage und Bestandsalter zwischen 0,64 €/m² und 1,29 €/m². Eine Aufteilung in Bodenwertanteil und Bestockung ist aus den Kaufverträgen nicht ableitbar.

Der Gutachterausschuss hat als Bodenrichtwert zum 31.12.2019 folgenden Wert beschlossen:



0,90 €/m² 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
forstwirtschaftliche Flächen: 0,75 €/m ²	forstwirtschaftliche Flächen: 0,70 €/m ²

Durchschnittswerte in den angrenzenden Bodenrichtwertzonen der benachbarten Landkreise
Quelle: Grundstücksmarktberichte und Bodenrichtwertkarten der Landkreise zum Stichtag 31.12.2019

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 31 (26) Kaufverträge und bei Rohbauland 43 (36) Kaufverträge, davon 15 (14) Verträge für den Mehrfamilienhausbau und 6 (5) Verträge für Gewerbeflächen, aus dem Zeitraum **2010 bis 2019** 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)
Bauerwartungsland	31	20 (10 – 23)	-	-	-	-
Rohbauland	22	52 (34 – 71)	15	53 (42-77)	6	61 (46 - 73)

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 m² und 1.300 m² zur Verfügung.

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

Bodenrichtwerte

für Wohnbauflächen des individuellen Wohnungsbaus in typischen Lagen von Schwerin:

mäßige Lage

50 €/m²

mittlere Lage

130 €/m²

gute Lage

160 €/m²

Entwicklung der Baulandpreise für den individuellen Wohnungsbau in der Landeshauptstadt Schwerin

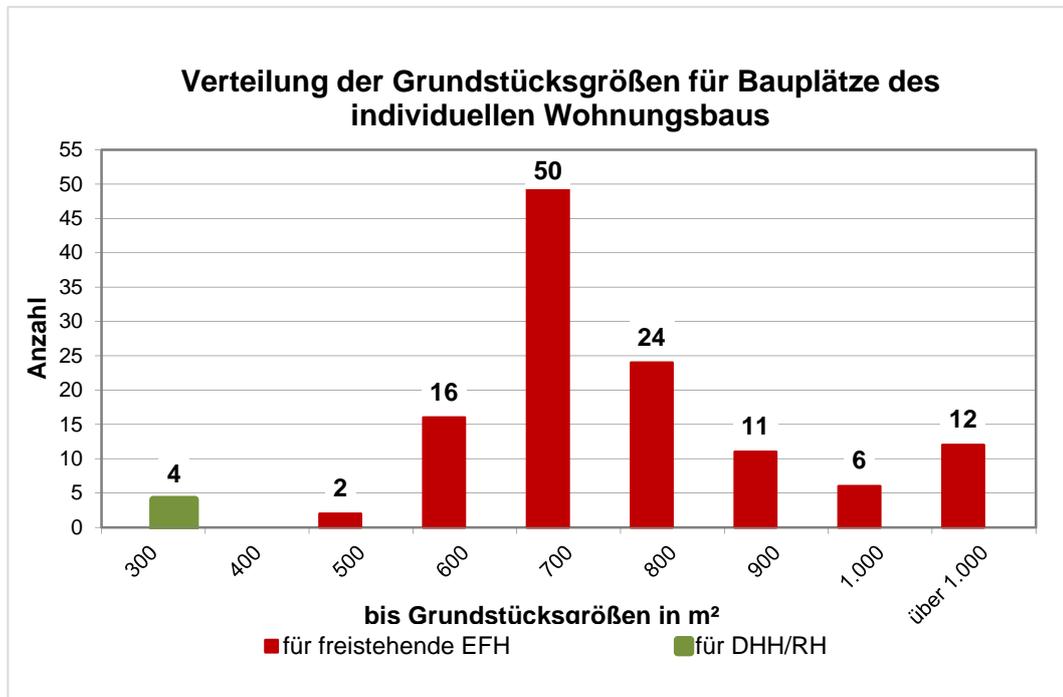


Im Vergleich zu 2018 ist in diesem Jahr ein Anstieg von 1 % zu verzeichnen.

Die Grundstücksgröße für das freistehende Einfamilienhaus liegt im Durchschnitt bei 700 m², zwei Drittel aller Grundstücke haben eine Fläche zwischen 600 und 800 m². Die Grundstücksgröße für das Doppel- und Reihenhaus liegt bei unter 300 m².

Die Flächeninanspruchnahme ist im letzten Jahr bei Baugrundstücken für Einfamilienhäuser gesunken. 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 eine geringe Rolle. 2019 wurden 5 (8) Baugrundstücke für Mehrfamilienhäuser veräußert, die sich auf mehrere Bodenrichtwertzonen verteilen. Die Kaufpreise orientieren sich an der jeweiligen Lage (Bodenrichtwertzone). Das Bodenrichtwertniveau liegt zwischen 75,- €/m² und 340,- €/m². Aufgrund der wenigen Kauffälle ist keine differenziertere Aussage möglich.

Gewerbebauland

Die Preisspanne für baureife Gewerbebaulandflächen reicht von ca. 10,- €/m² bis ca. 45,- €/m². Durch ein großes Angebot an Gewerbebaulandflächen und durch die gesamtwirtschaftliche Situation hat sich dieser Teilmarkt zu einem reinen Käufermarkt entwickelt. Im Berichtsjahr wechselten 5 (6) gewerbliche Baugrundstücke den Eigentümer. Das Bodenrichtwertniveau liegt zwischen 15,- €/m² und 45,- €/m². Aufgrund der wenigen Kauffälle ist keine differenziertere Aussage möglich.

Geschäftlich genutzte Baugrundstücke

Das Angebot an Baugrundstücken in der zentralen Geschäftslage der Landeshauptstadt Schwerin ist gering. Im Berichtsjahr wechselten 4 (6) geschäftlich genutzte Baugrundstücke den Eigentümer.

Das Bodenrichtwertniveau in den Spitzenlagen liegt hier zwischen 530 €/m² und 1.160 €/m². 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 **2005 bis 2019** insgesamt 339 (2000 bis 2018= 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 m² Größe** berücksichtigt. Die durchschnittliche Flächengröße beträgt 144 m². Das ermittelte prozentuale Verhältnis ist in nachstehender Tabelle dargestellt. Mit der Veränderung des Betrachtungszeitraumes sind Veränderungen zum Vorjahr bei einigen Nutzungsarten vorhanden. Allgemein lässt sich feststellen, dass der Preis umso höher ist, je wichtiger der Erwerb für den Käufer und je kleiner die zu erwerbende Fläche ist.

*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	120	54 (20 - 100)	
	Mehrfamilienhausgebiet	26	66 (22 - 100)	
	geschäftliche Nutzung	3	55 (21 - 100)	
	gewerbliche Nutzung	3	72 (50 - 100)	
	gesamt	152	57 (21 - 100)	
seitlich gelegene Flächen	Einfamilienhausgebiet	64	70 (33 - 100)	
	Mehrfamilienhausgebiet	15	91 (71 - 107)	
	geschäftliche Nutzung	10	84 (60 - 100)	
	gewerbliche Nutzung	4	77 (10 - 100)	
	gesamt	93	75 (35 - 100)	
Splitterflächen regel- oder unregelmäßig in unterschiedlichen Lagen	Einfamilienhausgebiet	24	65 (40 - 95)	
	Mehrfamilienhausgebiet	13	96 (84 - 100)	
	geschäftliche Nutzung	8	110 (87 - 152)	
	gewerbliche Nutzung	8	82 (67 - 100)	
	gesamt	53	83 (49 - 105)	
Zufahrten	Einfamilienhausgebiet	10	71 (20 - 108)	
	Mehrfamilienhausgebiet	7	61 (29 - 115)	
	geschäftliche Nutzung	-	-	
	gewerbliche Nutzung	-	-	
	gesamt	17	66 (20 - 108)	
Arrondierung aus Wegen, Straßen zum Bauland (z.B. Vorgarten)	Einfamilienhausgebiet	13	62 (27 - 93)	
	Mehrfamilienhausgebiet	8	91 (59 - 100)	
	geschäftliche Nutzung	3	47 (15 - 75)	
	gewerbliche Nutzung	-	-	
	gesamt	24	73 (45 - 100)	

Weiterhin lagen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses insgesamt 68 (56) Kauffälle aus den Jahren **2006 bis 2019** 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	19	61 (44 - 90)	
	Mehrfamilienhausgebiet	9	56 (24 - 90)	
	geschäftliche Nutzung	7	82 (45 - 133)	
	gewerbliche Nutzung	3	83 (50 - 100)	
	gesamt	38	65 (29 - 100)	
Arrondierung aus landwirtschaftlich genutzten Flächen zu Wegen und Straßen*	Landwirtschaftliche Nutzung	30	130 (92 - 156)	
	gesamt	30	130 (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 m², die zum Straßen- und Radwegebau benötigt werden.

3.2 Bebaute Bauflächen

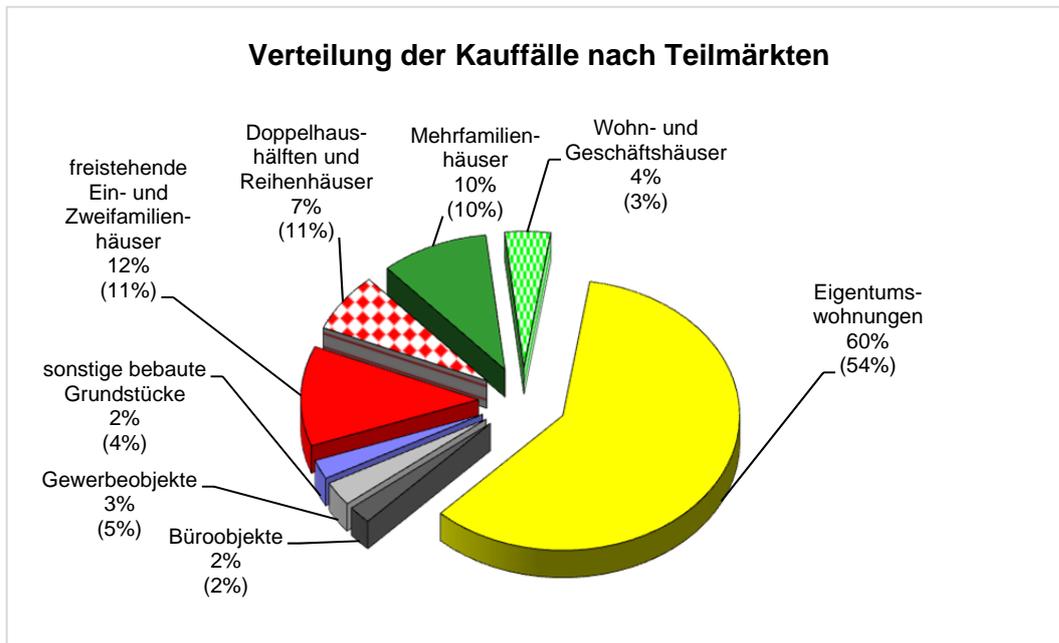
Wie im Abschnitt 2 gezeigt worden ist, bezogen sich im Berichtsjahr drei Viertel aller Kaufverträge auf bebaute Flächen. Nachfolgend wird das Preisniveau der einzelnen Teilmärkte für

- 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.

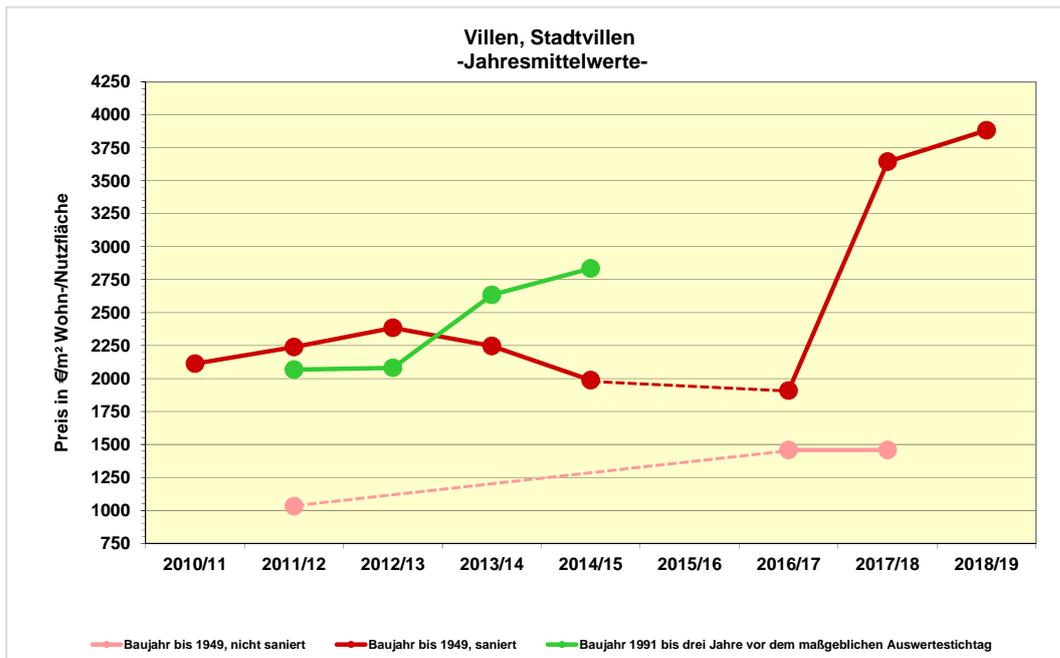
Der angegebene mittlere Bodenrichtwert ergibt sich aus der Lage der Objekte und findet sich so nicht in der Bodenrichtwertkarte wieder. Sind z.B. Objekte hauptsächlich in guten Lagen (hohe Bodenrichtwerte) veräußert worden, so ist der angegebene mittlere Bodenrichtwert höher. Dieser Wert gilt als Lageindex.

Tabellen und Darstellung auf den Seiten 35, 36

Jahr	Villen/ Stadt villen, Baujahr bis 1949 nicht saniert			Villen/ Stadt villen, Baujahr bis 1949 saniert / teilsaniert nach 1990		
	2016/2017	2017/2018	2018/2019	2016/2017	2017/2018	2018/2019
Anzahl	1	1	1	2	7	8
Gesamtkaufpreis €	*	*	*	*	877.300	884.575
Baujahr	*	*	*	*	1917	1919
Wohnfläche m ²	*	*	*	*	251	239
Grundstücksfläche m ²	*	*	*	*	1.132	1.003
Bodenrichtwert €/m ²	*	*	*	*	195	187
Preis €/m ² Wohnfläche	*	*	*	*	3.645	3.883

Jahr	Villen, Stadt villen, Baujahr 1991 bis drei Jahre vor dem maßgeblichen Auswertestichtag			Villen, Stadt villen, Baujahr inner- halb der letzten drei Jahre vor dem Auswertestichtag (Neubauten)		
	2016/2017	2017/2018	2018/2019	2016/2017	2017/2018	2018/2019
Anzahl	0	0	0	0	0	0
Gesamtkaufpreis €						
Baujahr						
Wohnfläche m ²						
Grundstücksfläche m ²						
Bodenrichtwert €/m ²						
Preis €/m ² Wohnfläche						

* keine Ausweisung, da weniger als 3 ausgewertete Kauffälle

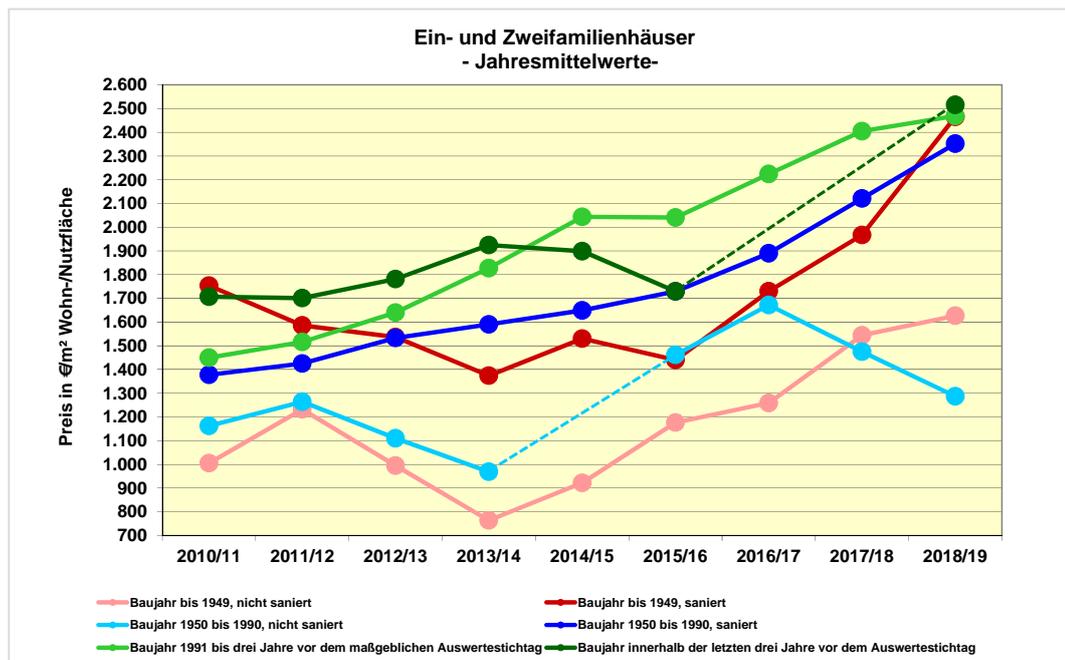


Jahr	EFH/ZFH Baujahr bis 1949 nicht saniert			EFH/ZFH Baujahr bis 1949 saniert / teilsaniert nach 1990		
	2016/2017	2017/2018	2018/2019	2016/2017	2017/2018	2018/2019
Anzahl	4	2	3	17	15	5
Gesamtkaufpreis €	158.750	*	169.333	242.647	258.600	358.700
Baujahr	1917	*	1914	1927	1930	1912
Wohnfläche m ²	123	*	105	146	136	155
Grundstücksfläche	1.239	*	1.617	1.052	885	1.051
Bodenrichtwert €/m ²	99	*	95	93	104	138
Preis €/m ² Wohnfläche	1.259	*	1.627	1.730	1.967	2.465

Jahr	EFH/ZFH Baujahr 1950 bis 1990 nicht saniert			EFH/ZFH Baujahr 1950 bis 1990 saniert / teilsaniert nach 1990		
	2016/2017	2017/2018	2018/2019	2016/2017	2017/2018	2018/2019
Anzahl	5	5	5	14	17	17
Gesamtkaufpreis €	167.800	160.100	163.300	213.200	254.088	303.594
Baujahr	1963	1972	1975	1970	1970	1972
Wohnfläche m ²	101	110	127	115	120	132
Grundstücksfläche	798	1.047	1.163	778	831	776
Bodenrichtwert €/m ²	82	88	85	113	129	131
Preis €/m ² Wohnfläche	1.672	1.475	1.287	1.890	2.121	2.352

Jahr	EFH/ZFH Baujahr 1991 bis drei Jahre vor dem maßgeblichen Auswertestichtag			EFH/ZFH Baujahr innerhalb der letzten drei Jahre vor dem Auswertestichtag (Neubauten)		
	2016/2017	2017/2018	2018/2019	2016/2017	2017/2018	2018/2019
Anzahl	34	31	45	0	0	4
Gesamtkaufpreis €	290.747	333.958	318.531			466.843
Baujahr	2003	2005	2006			2018
Wohnfläche m ²	131	138	131			186
Grundstücksfläche m ²	612	677	621			755
Bodenrichtwert €/m ²	95	103	107			125
Preis €/m ² Wohnfläche	2.224	2.405	2.469			2.516

* keine Ausweisung, da weniger als 3 ausgewertete Kauffälle

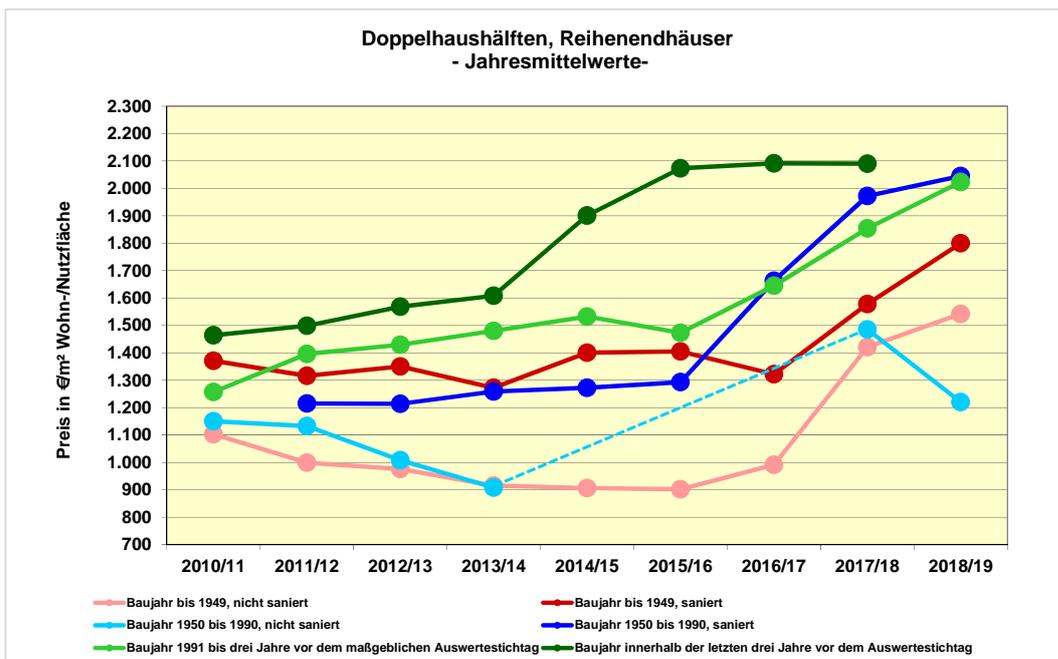


Jahr	DHH/REH Baujahr bis 1949 nicht saniert			DHH/REH Baujahr bis 1949 saniert / teilsaniert nach 1990		
	2016/2017	2017/2018	2018/2019	2016/2017	2017/2018	2018/2019
Anzahl	3	2	2	8	7	13
Gesamtkaufpreis €	105.000	*	*	186.588	213.436	222.719
Baujahr	1919	*	*	1932	1928	1928
Wohnfläche m²	109	*	*	143	138	122
Grundstücksfläche m²	804	*	*	1.318	1.252	814
Bodenrichtwert €/m²	88	*	*	84	91	98
Preis €/m² Wohnfläche	991	*	*	1.322	1.578	1.800

Jahr	DHH/REH Baujahr 1950 bis 1990 nicht saniert			DHH/REH Baujahr 1950 bis 1990 saniert / teilsaniert nach 1990		
	2016/2017	2017/2018	2018/2019	2016/2017	2017/2018	2018/2019
Anzahl	0	1	3	7	8	9
Gesamtkaufpreis €		*	147.667	168.043	208.731	228.506
Baujahr		*	1958	1976	1978	1976
Wohnfläche m²		*	133	104	107	113
Grundstücksfläche m²		*	689	669	718	641
Bodenrichtwert €/m²		*	85	83	88	91
Preis €/m² Wohnfläche		*	1.220	1.663	1.972	2.045

Jahr	DHH/REH Baujahr 1991 bis drei Jahre vor dem maßgeblichen Auswertestichtag			DHH/REH Baujahr innerhalb der letzten drei Jahre vor dem Auswertestichtag (Neubauten)		
	2016/2017	2017/2018	2018/2019	2016/2017	2017/2018	2018/2019
Anzahl	26	35	30	6	2	0
Gesamtkaufpreis €	195.832	220.659	242.086	285.920	*	*
Baujahr	2000	2001	2000	2017	*	*
Wohnfläche m²	119	119	120	138	*	*
Grundstücksfläche m²	346	358	363	335	*	*
Bodenrichtwert €/m²	99	103	107	128	*	*
Preis €/m² Wohnfläche	1.645	1.854	2.023	2.091	*	*

* keine Ausweisung, da weniger als 3 ausgewertete Kauffälle

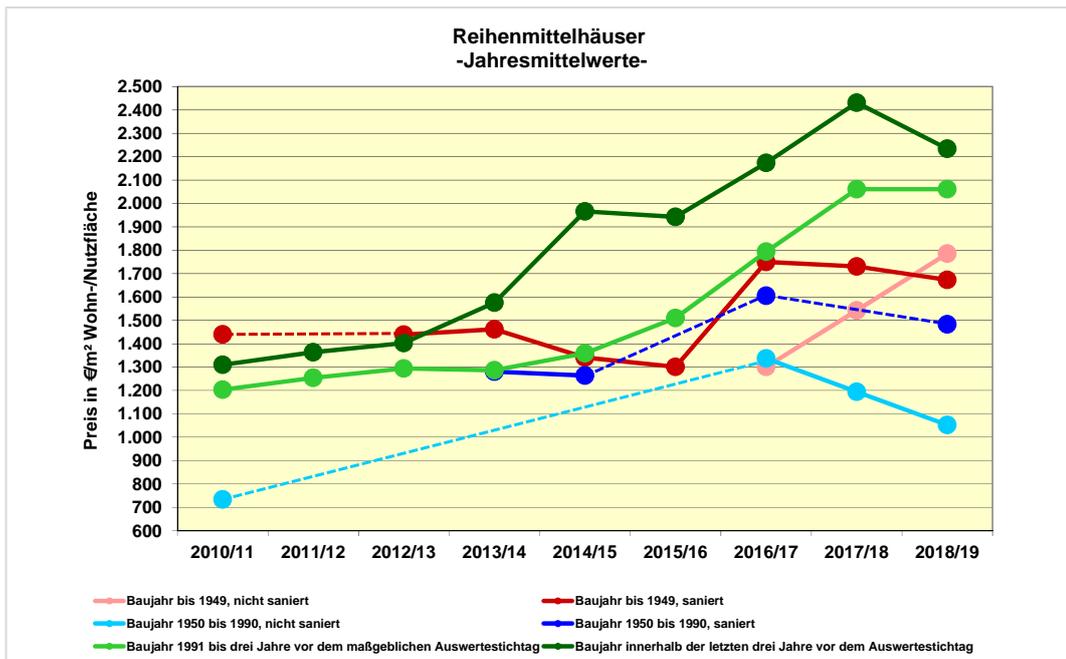


Jahr	RMH Baujahr bis 1949 nicht saniert			RMH Baujahr bis 1949 saniert / teilsaniert nach 1990		
	2016/2017	2017/2018	2018/2019	2016/2017	2017/2018	2018/2019
Anzahl	1	2	1	1	2	2
Gesamtkaufpreis €	*	*	*	*	*	*
Baujahr	*	*	*	*	*	*
Wohnfläche m²	*	*	*	*	*	*
Grundstücksfläche m²	*	*	*	*	*	*
Bodenrichtwert €/m²	*	*	*	*	*	*
Preis €/m² Wohnfläche	*	*	*	*	*	*

Jahr	RMH Baujahr 1950 bis 1990 nicht saniert			RMH Baujahr 1950 bis 1990 saniert / teilsaniert nach 1990		
	2016/2017	2017/2018	2018/2019	2016/2017	2017/2018	2018/2019
Anzahl	1	2	1	1	1	2
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)		
	2016/2017	2017/2018	2018/2019	2016/2017	2017/2018	2018/2019
Anzahl	14	13	13	13	9	7
Gesamtkaufpreis €	211.816	230.923	237.859	283.054	297.178	282.514
Baujahr	2003	2004	2002	2017	2018	2018
Wohnfläche m²	117	111	114	132	121	126
Grundstücksfläche m²	212	201	200	211	221	231
Bodenrichtwert €/m²	103	125	126	150	110	119
Preis €/m² Wohnfläche	1.794	2.061	2.061	2.174	2.431	2.234

* keine Ausweisung, da weniger als 3 ausgewertete Kauffälle



3.2.2 Mehrfamilienhäuser



Als Mehrfamilienhäuser ausgewertet wurden Vermietungsobjekte zur überwiegenden Wohnnutzung bzw. Häuser mit einem geringen gewerblichen Flächenanteil von unter 20 % an der Gesamtnutzfläche. Die durchschnittlichen Quadratmeterpreise bei den untersuchten Mehrfamilienhäusern waren im Wesentlichen von der Lage, dem Bau- und Unterhaltungszustand und dem Baujahr abhängig. Die Durchschnittszahlen verstehen sich inklusive des Bodenwertanteils.

Mehrfamilienhäuser; Baujahr bis 1949 nicht saniert					
Jahr	2014/2015	2015/2016	2016/2017	2017/2018	2018/2019
Anzahl	5	10	7	2	5
Gesamtkaufpreis €	214.580	193.570	175.957	*	298.300
Baujahr	1922	1909	1913	*	1909
Wohnfläche m ²	427	460	464	*	388
Grundstücksfläche m ²	1.051	239	311	*	447
Bodenrichtwert €/m ²	108	106	102	*	117
Preis €/m ² Wohnfläche	564 (334-789)	434 (377-543)	382 (270-488)	*	776 (692-881)

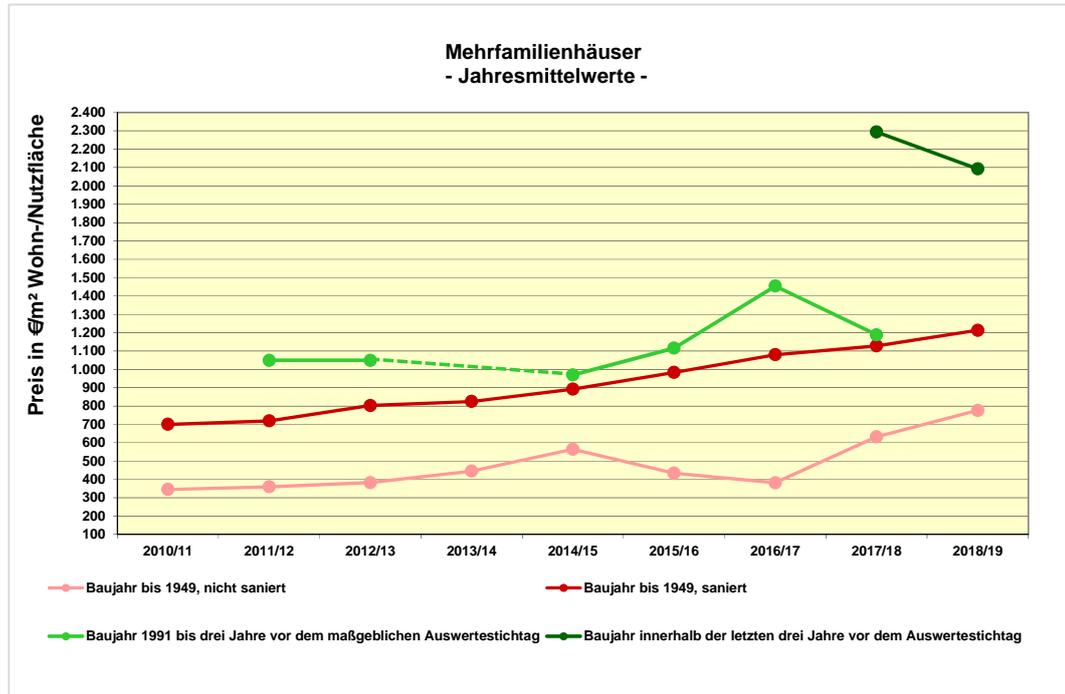
Mehrfamilienhäuser; Baujahr bis 1949 saniert / teilsaniert nach 1990					
Jahr	2014/2015	2015/2016	2016/2017	2017/2018	2018/2019
Anzahl	102	67	75	75	62
Gesamtkaufpreis €	456.886	394.453	486.420	540.596	627.034
Baujahr	1910	1903	1906	1906	1905
Wohnfläche m ²	525	420	465	487	501
Grundstücksfläche m ²	542	450	457	475	489
Bodenrichtwert €/m ²	95	98	105	109	134
Preis €/m ² Wohnfläche	892 (691-1.063)	983 (737-1.149)	1.080 (830-1.290)	1.128 (929-1.319)	1.213 (974-1.464)

Mehrfamilienhäuser; Baujahr 1991 bis drei Jahre vor dem maßgeblichen Auswertestichtag					
Jahr	2014/2015	2015/2016	2016/2017	2017/2018	2018/2019
Anzahl	7	10	8	2	2
Gesamtkaufpreis €	1.379.429	2.228.084	2.172.480	*	*
Baujahr	1996	1999	2004	*	*
Wohnfläche m ²	1.409	1.962	1.681	*	*
Grundstücksfläche m ²	1.694	2.193	1.959	*	*
Bodenrichtwert €/m ²	93	104	105	*	*
Preis €/m ² Wohnfläche	970 (774-1.161)	1.116 (774-1.700)	1.454 (931-2.444)	*	*

Mehrfamilienhäuser; Baujahr innerhalb der letzten 3 Jahre vor dem Auswertestichtag (Neubauten)					
Jahr	2014/2015	2015/2016	2016/2017	2017/2018	2018/2019
Anzahl	0	0	1	4	3
Gesamtkaufpreis €			*	1.361.531	1.417.042
Baujahr			*	2018	2019
Wohnfläche m ²			*	588	669
Grundstücksfläche m ²			*	766	923
Bodenrichtwert €/m ²			*	86	90
Preis €/m ² Wohnfläche			*	2.294 (1.972-2.750)	2.093 (1.559-2.750)

* 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.



Die Preise für sanierte Altbauten, Baujahr bis 1949 sind im Vergleich zu den Jahren 2016/2017 um 12% gestiegen, die Preise für unsanierte Altbauten sogar um das Doppelte.

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.

Wohn- und Geschäftshäuser; Baujahr bis 1949 nicht saniert

Jahr	2014/2015	2015/2016	2016/2017	2017/2018	2018/2019
Anzahl	4	4	4	2	3
Gesamtkaufpreis €	168.750	183.750	210.000	*	440.000
Baujahr	1798	1887	1897	*	1867
Wohn-/ Nutzfläche m ²	323	416	528	*	524
Grundstücksfläche m ²	225	283	361	*	349
Bodenrichtwert €/m ²	236	92	158	*	347
Preis €/m ² Wohn-/ Nutzfläche	532 (443-625)	387 (188-641)	357 (188-641)	*	832 (761-909)

Wohn- und Geschäftshäuser; Baujahr bis 1949, saniert bzw. teilsaniert nach 1990

Jahr	2014/2015	2015/2016	2016/2017	2017/2018	2018/2019
Anzahl	28	20	24	27	22
Gesamtkaufpreis €	486.961	596.400	620.515	652.194	681.570
Baujahr	1892	1889	1891	1879	1871
Wohn-/ Nutzfläche m ²	513	491	516	514	471
Grundstücksfläche m ²	394	329	391	338	309
Bodenrichtwert €/m ²	210	217	208	246	323
Preis €/m ² Wohn-/ Nutzfläche	1.029 (709-1.327)	1.320 (710-1778)	1.127 (673-1.518)	1.309 (952-1.654)	1.486 (1.233-1.962)

* keine Ausweisung, da weniger als 3 ausgewertete Kauffälle

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



3.2.4 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.

Büro- und Verwaltungsgebäude; Baujahr bis 1990, unsaniert, Innenstadtlage			
Jahr	2008-2010	2011-2013	2014-2019
Anzahl	3	4	2
Gesamtkaufpreis €	206.667	970.524	141.935
Baujahr	1897	1864	1947
Nutzfläche m ²	773	2.367	642
Grundstücksfläche m ²	554	2.093	1.180
Bodenrichtwert €/m ²	203	465	57
Preis €/m ² Nutzfläche (Spanne)	263 (242-299)	484 (351-762)	293 (-)

Büro- und Verwaltungsgebäude; alle Baujahre, saniert, Innenstadtlage			
Jahr	2012/2013	2014-2017	2018/2019
Anzahl	3	0	6
Gesamtkaufpreis €	961.333		2.693.301
Baujahr	1939		1926
Nutzfläche m ²	1.901		1.896
Grundstücksfläche m ²	1.927		1.209
Bodenrichtwert €/m ²	114		228
Preis €/m ² Nutzfläche (Spanne)	531 (447-591)		1.419 (1.004-1.924)

Büro- und Verwaltungsgebäude; Baujahr ab 1991, keine Innenstadtlage			
Jahr	2011/2012	2013/2014	2015-2019
Anzahl	3	3	3
Gesamtkaufpreis €	750.000	553.333	3.015.000
Baujahr	1994	1993	1995
Nutzfläche m ²	2.377	932	4.721
Grundstücksfläche m ²	4.870	2.766	3.024
Bodenrichtwert €/m ²	67	38	95
Preis €/m ² Nutzfläche (Spanne)	386 (235-500)	527 (393-900)	615 (547-722)

3.2.5 Eigentumswohnungen und Stellplatzanteile



Im Berichtsjahr wurden **389** (287) Verträge in die Kaufpreissammlung aufgenommen. Damit hat sich die Anzahl der umgesetzten Eigentumswohnungen etwas erhöht. In **151** (120) 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 2019 wurden **215** (156) 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 (283) 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 m² Wohnfläche

		1.1 Erstverkauf nach Neubau	1.2 Erstverkauf nach Umwandlung	1.3 Weiterverkauf
ausgewertete Verträge	Anzahl	51	2	139
mittlerer Preis/ Wohnfläche	€/m ²	2.405	2.046	1.553
mittlere Wohnfläche	m ²	89	88	71

2. Durchschnittswerte Eigentumswohnungen Appartements – komfortable Wohnungen

		2.1 Erstverkauf nach Neubau	2.2 Erstverkauf nach Umwandlung	2.3 Weiterverkauf
ausgewertete Verträge	Anzahl	76	0	15
mittlerer Preis/ Wohnfläche	€/m ²	3.710	-	3.160
mittlere Wohnfläche	m ²	94	-	83

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 m² Wohnfläche in den einzelnen Stadtteilen von Schwerin ab dem Jahr 2013 aufgeführt. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die hier angegebenen Durchschnittszahlen Verkehrswertermittlungen im Sinne des § 194 Baugesetzbuch für individuelle objektbezogene Einzelfälle nicht ersetzen können.

1. Eigentumswohnungen zwischen 45 und 120 m² Wohnfläche

1.1 Erstverkauf nach Neubau

Stadtteil	2013		2014		2015		2016		2017		2018		2019	
	Anzahl	Mittelwert												
Altstadt													1	2.248
Werdervorstadt													7	2.381
Weststadt														
Lankow													10	2.437
Neumühle	12	1.500	2	1.588					8	1.955				
Friedrichsthal													16	2.558
Großer Dreesch			8	1.394	28	1.411	23	1.609	5	1.844	11	1.990	3	1.970
Gartenstadt	4	1.271					2	1.446	1	1.451				
Krebsförden	3	1.577	2	1.590					14	2.254	9	2.214	14	2.323
Zippendorf														

1.2 Erstverkauf nach Umwandlung

Stadtteil	2013		2014		2015		2016		2017		2018		2019	
	Anzahl	Mittelwert												
Altstadt	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			2	2.046
Werdervorstadt	3	2.048			1	1.473	4	1.351	4	1.384				
Lewenberg					1	1.254								
Weststadt			7	1.288										
Lankow	4	1.976	3	2.171										
Ostorf														

1.3 Weiterverkauf

Stadtteil	2013		2014		2015		2016		2017		2018		2019	
	Anzahl	Mittelwert												
Altstadt	4	1.510	2	1.225	6	1.263	13	1.312	5	1.384	15	1.605	18	1.896
Feldstadt	9	883	5	1.169	8	1.037	3	1.404	5	1.270	9	1.340	7	1.643
Paulsstadt	16	1.260	7	1.159	3	1.335	9	1.282	12	1.269	5	1.550	11	1.575
Schelfstadt	12	1.178	8	1.123	4	1.362	9	1.492	5	1.566	5	1.562	17	1.648
Werdervorstadt	7	1.139	1	959	1	1.509	16	1.451	18	1.544	6	1.394	7	1.942
Lewenberg	1	1.400					2	1.396			1	1.827		
Weststadt	2	775			1	1.120	2	760	4	835	2	1.952	1	1.143
Lankow	1	455	2	500	3	568	2	744			3	945	3	967
Neumühle											1	1.669	1	1.775
Friedrichsthal	11	1.024	3	1.448	5	1.092	12	1.279	4	1.393	10	1.333	10	1.497
Ostorf			3	1.574	1	986	4	1.193	1	1.186	7	1.337	2	2.137
Großer Dreesch	1	671	1	433	1	543			1	733	2	1.215	7	1.649
Gartenstadt	5	952	4	927	5	1.115	3	1.305	1	1.015	5	1.313	5	1.566
Krebsförden	19	957	19	1.001	19	1.012	28	1.065	28	1.150	24	1.214	42	1.317
Görries	1	1.543			1	1.342	1	1.630	2	1.370				
Göhrener Tannen									2	769				
Zippendorf	3	1.042	1	866	3	942					3	1.058	4	1.298
Mueß			2	929			1	1.584	2	906	2	1.375	4	1.587

2. Eigentumswohnungen Appartements – komfortable Wohnungen

2.1 Erstverkauf nach Neubau

Stadtteil	2013		2014		2015		2016		2017		2018		2019	
	Anzahl	Mittelwert												
Altstadt			16	2.405			1	2.112					1	3.595
Feldstadt									4	2.568				
Paulsstadt														
Schelfstadt							1	3.596	4	3.652	1	3.464		
Werdervorstadt	11	2.618	28	2.676	26	2.720	44	2.891	52	2.976	78	3.195	72	3.719
Lewenberg														
Weststadt	2	2.283									1	2.933		
Neumühle														
Lankow											1	2.509	1	3.107
Friedrichsthal														
Ostorf													2	3.724
Gartenstadt														
Krebsförden	1	1.588												

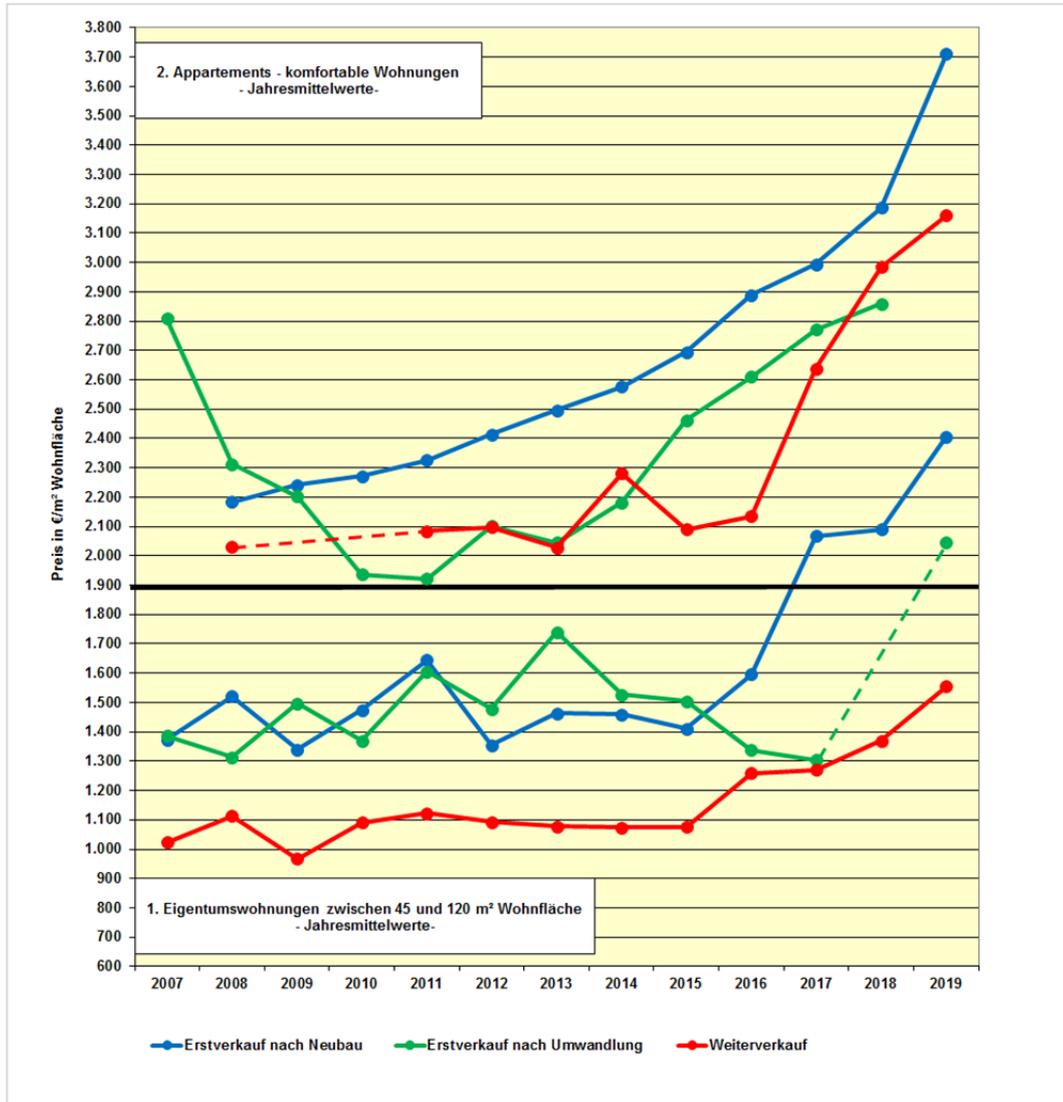
2.2 Erstverkauf nach Umwandlung

Stadtteil	2013		2014		2015		2016		2017		2018		2019	
	Anzahl	Mittelwert												
Altstadt	9	2.081	4	2.196										
Feldstadt														
Paulsstadt					1	1.895								
Schelfstadt							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											2	3.080		
Haselholz														

2.3 Weiterverkauf

Stadtteil	2013		2014		2015		2016		2017		2018		2019	
	Anzahl	Mittelwert												
Altstadt	2	2.009	1	2.300			1	1.923						
Feldstadt					2	1.925								
Paulsstadt	2	1.931							1	2.011			3	3.519
Schelfstadt	1	1.977	1	1.967	1	1.916	1	2.738			1	3.368	2	2.879
Werdervorstadt	1	2.439	3	2.379	2	2.088	1	1.810	3	2.856	1	3.177	8	3.084
Lewenberg									1	2.597				
Weststadt									1	2.656				
Ostorf	4	1.995			2	2.344	4	2.119			1	2.410	2	3.207

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 2016 – 2019. 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. Werdevorstadt)	123	20.000 17.500-25.000	20	12.000 8.500-15.000	39	11.000 8.000-15.000	10	7.000 6.400-9.000
keine Innenstadtlage	-	-	6	4.000 3.000-5.000	2	7.500 -	19	3.400 2.000-5.000

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 auf
Boden-
richtwert-
niveau*

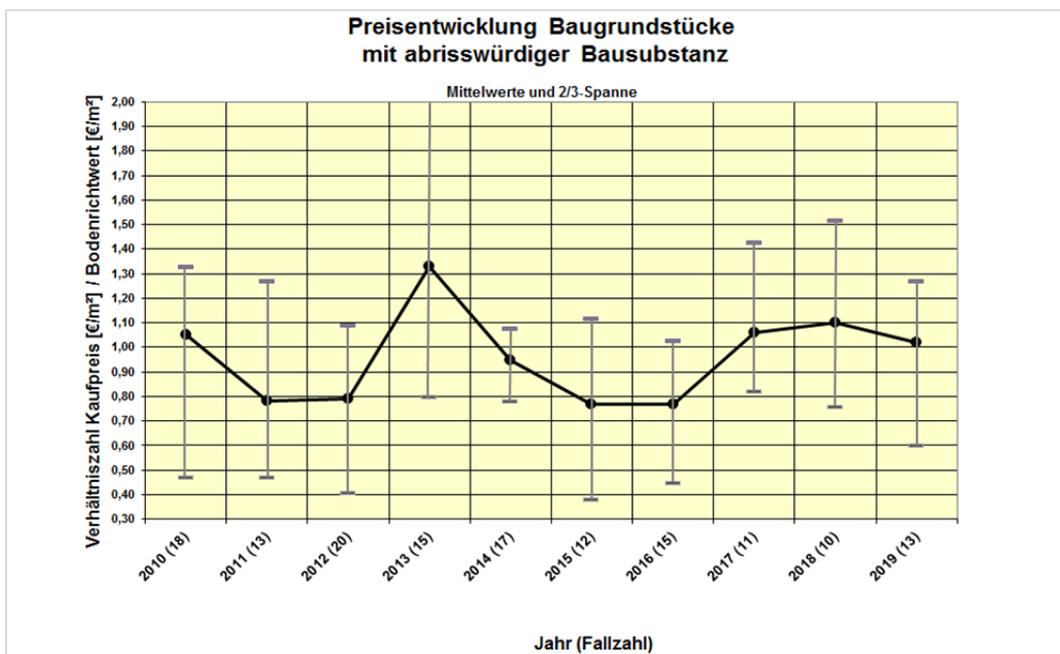
Aus diesem Grund wurde die Verhältniszahl

Kaufpreis / Grundstücksfläche (€m²) zum Bodenrichtwert (€m²)

gebildet.

Aus 144 (131) näher untersuchten Verkaufsfällen der Jahre 2010 bis 2019 wurde deutlich, dass die Preise für derartige Grundstücke relativ konstant in einer Spannweite zwischen 60 und 130 % 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 in den Jahren 2017 und 2018 Grundstücke mit abrißwürdiger Gebäudesubstanz im Durchschnitt zu 106 bis 110 %, im aktuellen Berichtsjahr **zu 102 % des Bodenrichtwertes** veräußert. Die Kaufpreisspanne liegt zwischen 60 und 127 % des Bodenrichtwertes. Die Entwicklung dieser Verhältniszahl zeigt die folgende Grafik:



Für den Zeitraum 2010 bis 2019 wurden 128 (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 (€/m²) zum Bodenrichtwert (€/m²).

	Geschäftlich genutzte Grundstücke	Gewerblich genutzte Grundstücke	Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus	Mehrfamilienhausgrundstücke
Anzahl	23	17	40	48
Mittlerer Bodenrichtwert in €/m ²	254	59	109	109
Mittelwert (2/3-Spanne)	0,87 (0,60-1,09)	1,04 (0,75-1,31)	0,92 (0,74-1,27)	1,06 (0,72-1,61)

3.2.7 Zwangsversteigerungen

Anzahl der Zwangsversteigerungen auf niedrigem Niveau

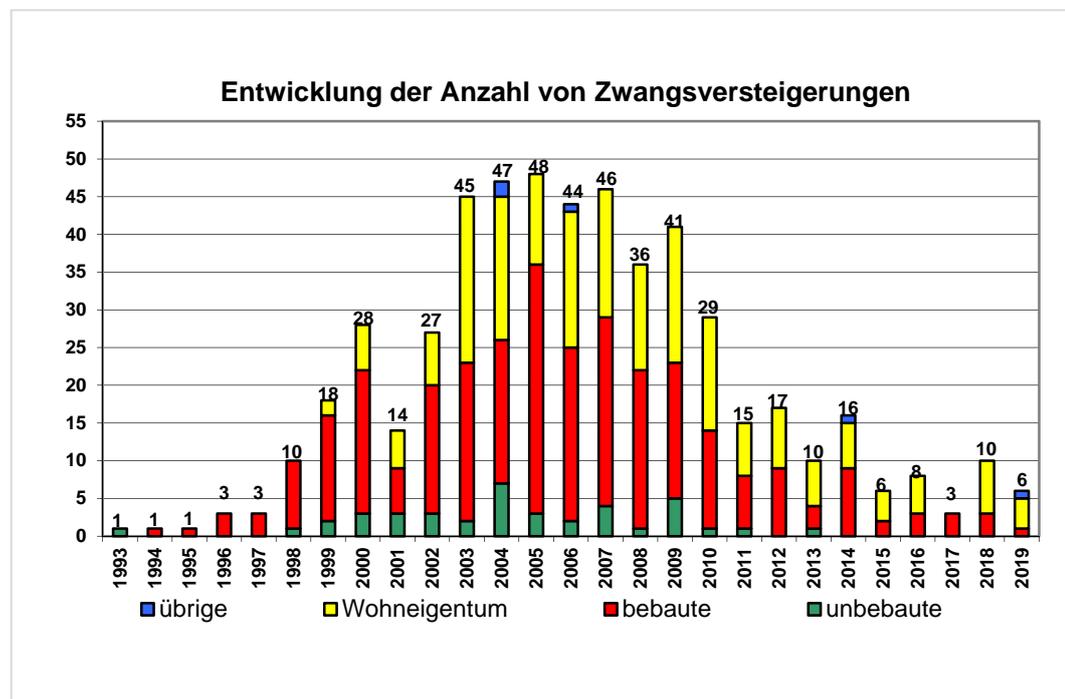
Für das Stadtgebiet von Schwerin wurden dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Schwerin im Berichtsjahr 2019

6 Zuschlagsbeschlüsse (10)

zugeleitet.

Die Anzahl ist damit im Vergleich zum Vorjahr gesunken und insgesamt auf einem niedrigen Niveau.

Die Zwangsversteigerungen beschränken sich auf den Teilmarkt der Eigentumswohnungen sowie auf ein bebautes Grundstück und eine landwirtschaftlich genutzte Fläche. 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 31.12.2019 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.

Land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke werden gesondert ausgewiesen.

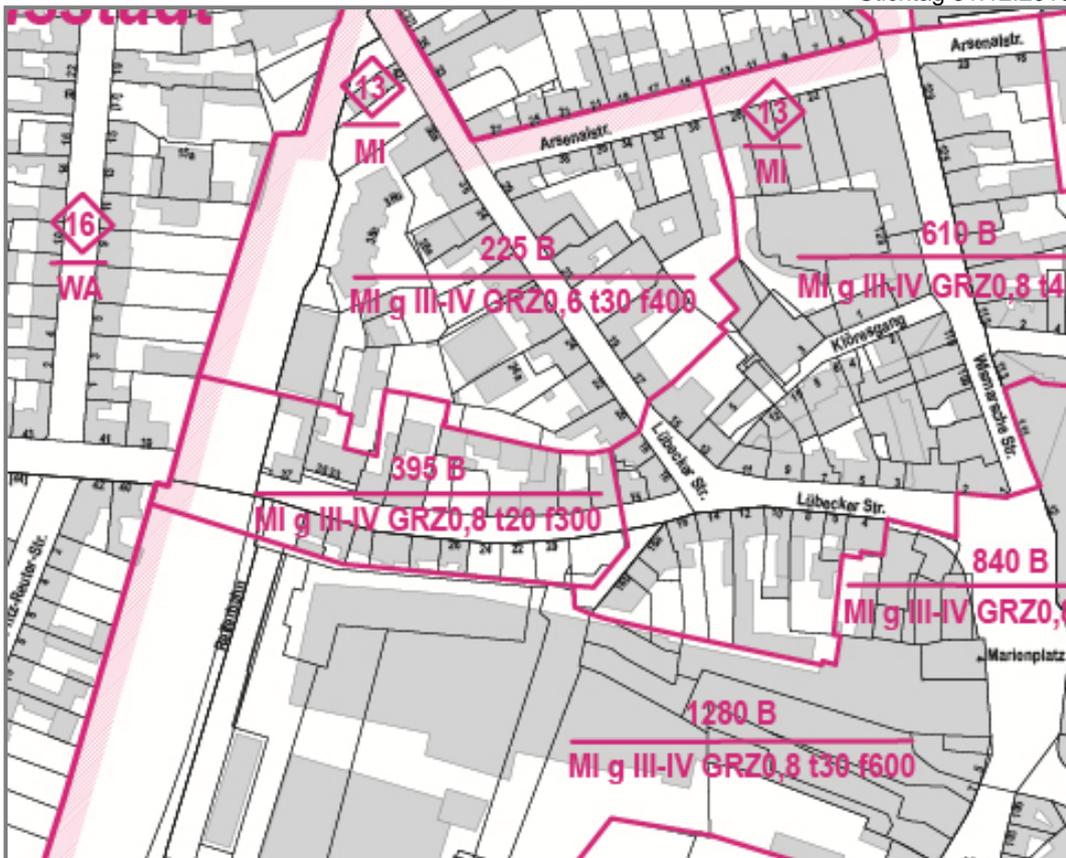
Weitere Erläuterungen entnehmen Sie bitte dem Beiheft der Bodenrichtwertkarte 2020. Die Bodenrichtwerte zum Stichtag 31.12.2019 wurden in das digitale Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.MV (www.geoport-mv.de/gaia/gaia.php) übertragen. Neben der gewohnten gedruckten und auf CD erhältlichen Bodenrichtwertkarte steht unter 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 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/

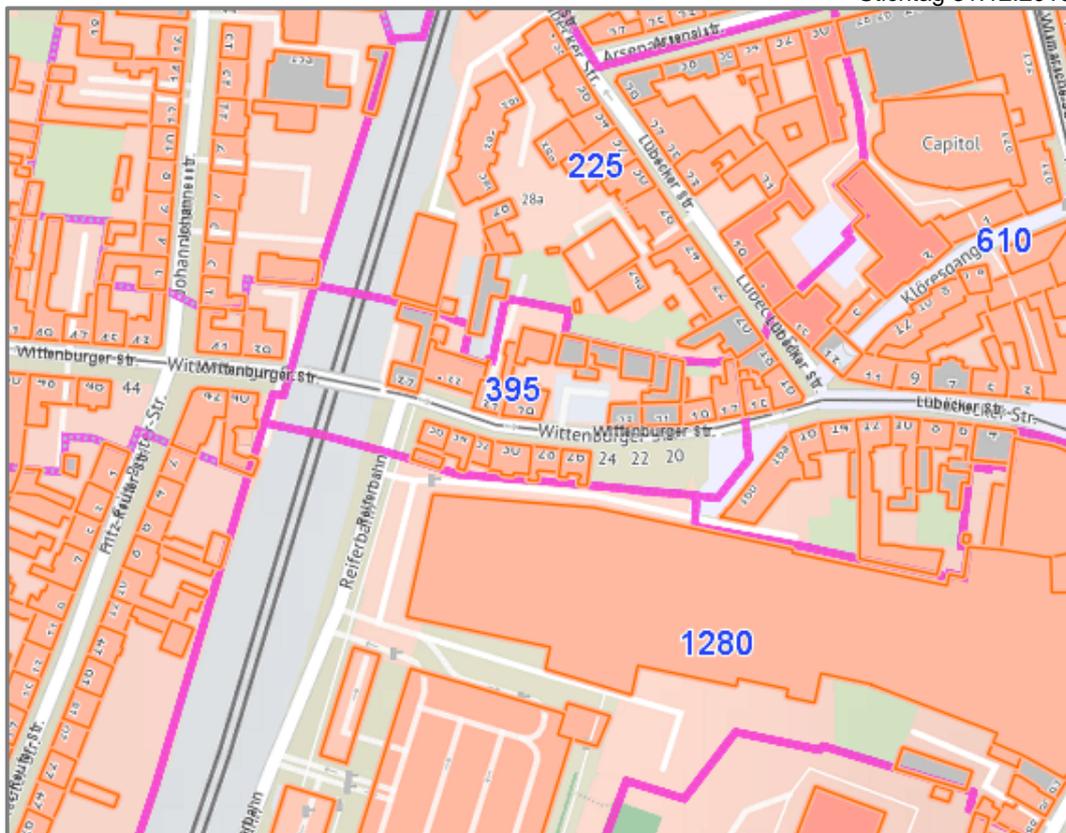
Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

Stichtag 31.12.2019



Auszug aus dem Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.MV

Stichtag 31.12.2019



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, für das Sanierungsgebiet „**Werdervorstadt/ Wasserkante Bornhövedstraße**“ im August 2008 und für das Sanierungsgebiet „**Altstadt – Am Dom/ Bischofstraße**“ im Mai 2019 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 31.12.2019 berücksichtigt.

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

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

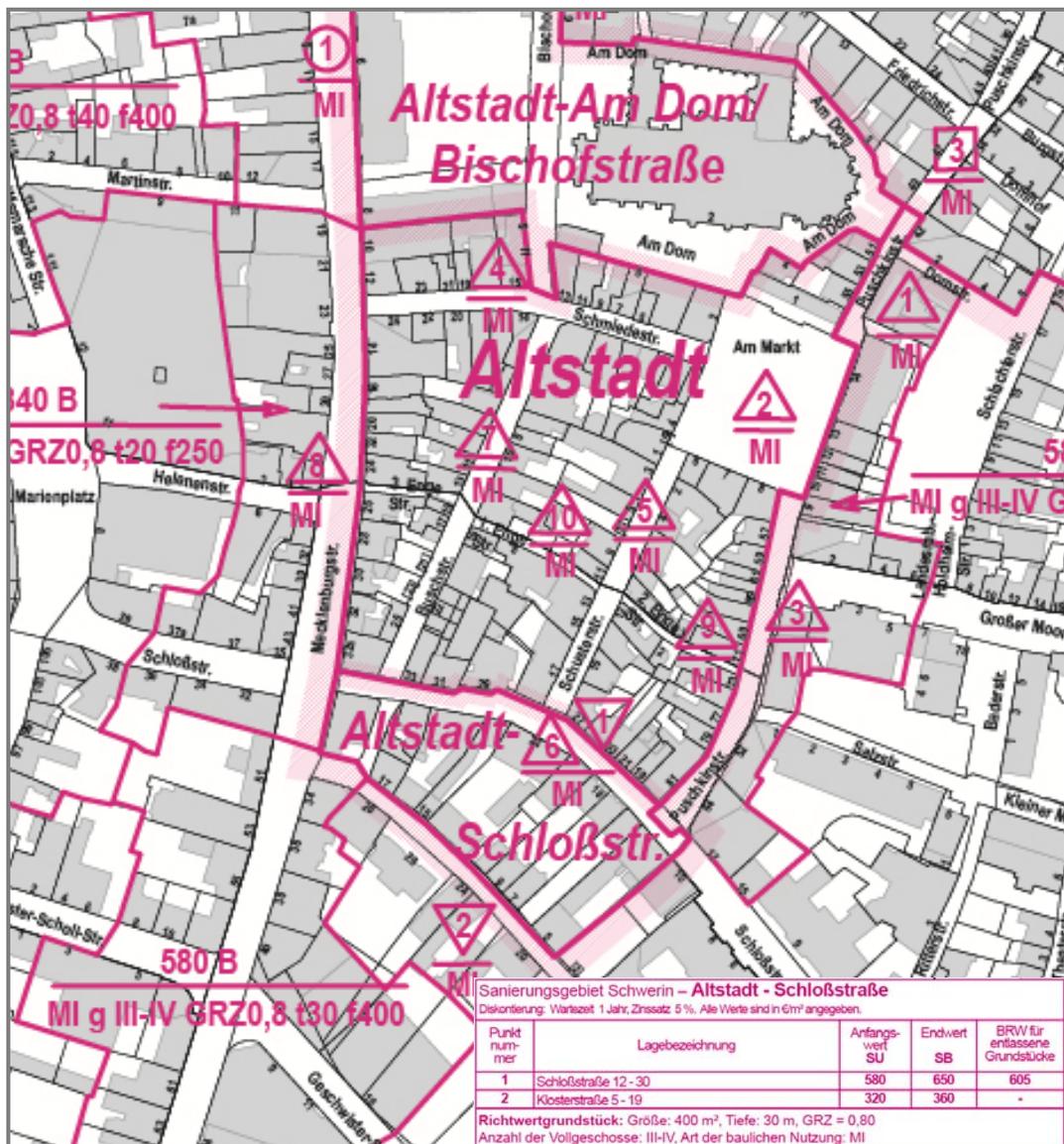
Für die Grundstücke, für die die Gemeinde nach § 163 BauGB die Sanierung als abgeschlossen erklärt hat, wurden durch den Gutachterausschuss in Teilbereichen Bodenrichtwerte (BRW) ermittelt.

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

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

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte - Sanierungsgebiete

Stichtag 31.12.2019



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 31.12.2019

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 2020.

Die hiermit bekannt gegebenen Bodenrichtwerte für typische Orte oder Ortsteile beziehen sich auf erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfreies, baureifes Land.

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
Gemeinde													
Ortsteil	in Tsd.		Euro/m²										
Schwerin	96	OZ*	160	130	50	180	120	75	-	320	840	15	10

*OZ=Oberzentrum

5. Sonstige wertermittlungsrelevante Daten

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

Im Rahmen einer Regressionsanalyse zum Einfluss der Grundstücksfläche, -tiefe und der Grundflächenzahl auf den Kaufpreis bei erschließungsbeitragsfreien Wohngrundstücken des individuellen Wohnungsbaus (bis zu einer Flächengröße von 1.000 m²) konnten keine Abhängigkeiten nachgewiesen werden. Diese Grundstücksmerkmale sind derzeit in der Landeshauptstadt Schwerin nicht wertrelevant.

Daher werden keine Umrechnungskoeffizienten zur Anpassung von Grundstücksfläche, -tiefe und der Grundflächenzahl ausgewiesen.

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 ² pro Jahr						
	Mittelwert						
	Anzahl (2/3 Spanne)						
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Erholungs- und Freizeitgrundstücke	0,99	1,00	0,97	1,33	1,32	1,84	1,76
	24	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)
Bootschuppengrundstücke	0,98	1,00	1,00	1,00	1,00	1,33	2,29
	36	40	37	18	14	20	374
	(0,93 – 1,03)	(–)	(–)	(–)	(–)	(0,85 – 2,10)	(2,10 – 2,50)
Gärten	0,40	0,39	0,40		0,40	0,77	0,56
	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 €/m² – 1,90 €/m²
 - Gemeinschaftsfläche / innere Erschließung 0,40 €/m² – 0,45 €/m²

- **Bootsschuppengrundstücke**
 - individuell genutzte Vorlandfläche (Garten/Terrasse) mit zugehöriger Wasserfläche 1,30 €/m² – 3,40 €/m²
 - gemeinschaftliche Vorlandfläche mit dazugehöriger Wasserfläche 0,40 €/m² – 0,70 €/m²

- **Steganlagen**
 - zugehörige Vorlandfläche mit Wasserfläche 1,30 €/m² – 2,00 €/m²

5.3 Geschäftsraummieten

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses hat ca. 170 Geschäftsraummieten gesammelt, für die Mietverträge ab dem Jahr 2011 bis zum Jahr 2019 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 2019 wird ebenfalls dargestellt. Diese Darstellung dient nur zum Aufzeigen der Entwicklung, nicht zum Ableiten von Werten.

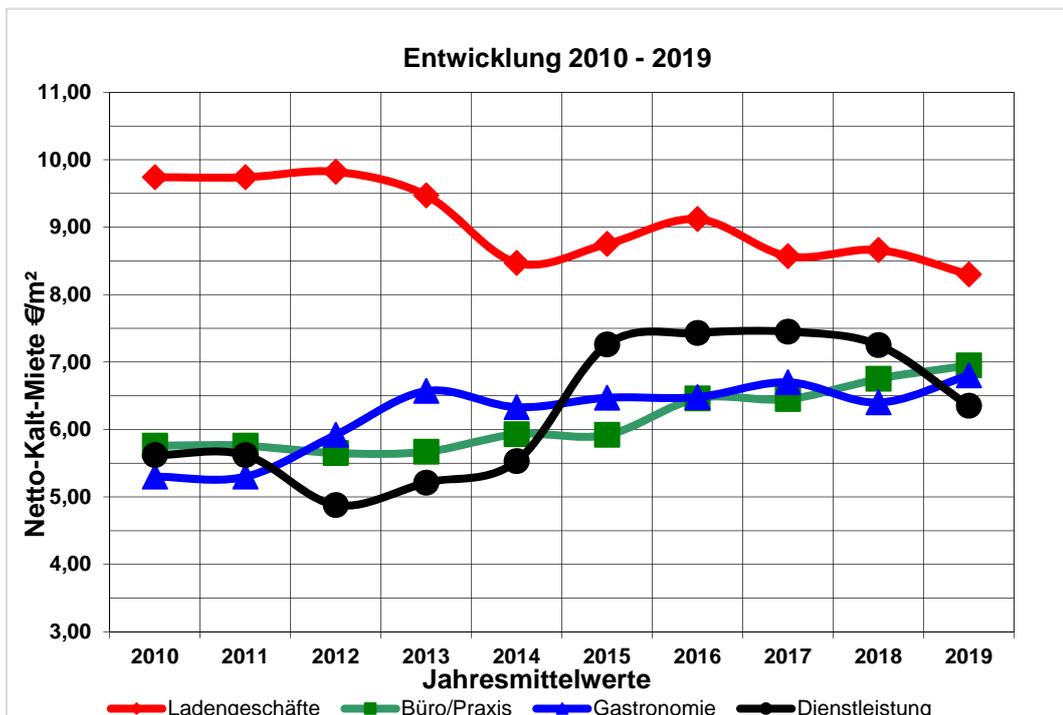
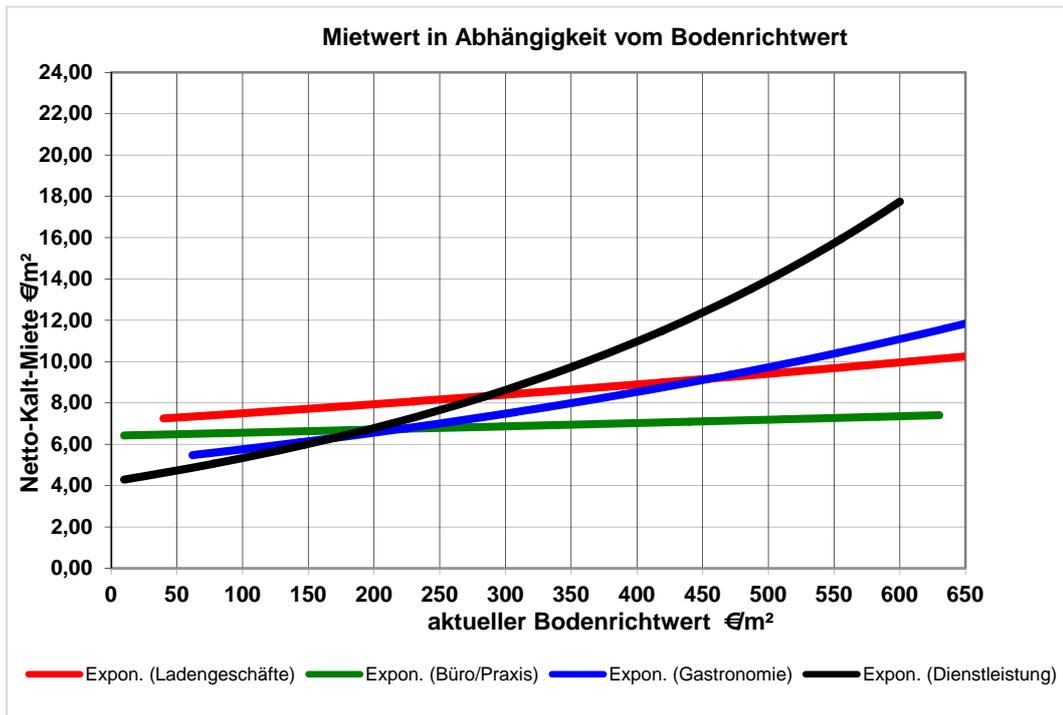
Art der gewerblichen Nutzung	Bodenrichtwert 30 bis 450 €/m ²		Bodenrichtwert 451 bis 1.160 €/m ²	
	Fallzahl	Mittelwert 2/3-Spanne (NK-Miete €/m ²)	Fallzahl	Mittelwert 2/3-Spanne (NK-Miete €/m ²)
Ladengeschäfte (inkl. Nebenräume) Verkauf	22	7,50 5,20 – 12,90	5	11,90 8,00 – 16,60
Büro/ Praxis	94	6,95 5,35 – 8,70	-	-
Gastronomie	7	6,80 5,40 – 7,50	7	12,20 8,50 – 18,20
Dienstleistungen (z.B. Frisör, Reisebüro)	36	6,35 5,15 – 7,50	-	-

Ergänzend wird eine Übersicht zu monatlichen PKW-Stellplatzmieten in Wohnanlagen gegeben, die aus Vertragsabschlüssen der Jahre 2017 bis 2019 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	60,00 -	7	50,00 -	-	-	12	35,00 30,00-40,00
keine Innen- stadtlage	63	40,00 26,00-50,00	5	45,00 41,00-50,00	42	40,00 -	591	23,00 20,00-30,00
Dauerparkplätze in Parkhäusern		60,00 – 75,00		Dauer-Pkw-Stellplätze auf Großparkplätzen		50,00		

Quelle: www. Schwerin.de - Parken in Schwerin , Stand 02/2020 –

Die folgenden Grafiken zeigen die Geschäftsraumieten in Abhängigkeit von der Lage und der Art der gewerblichen Nutzung sowie die Mietentwicklung ab 2010 bis 2019.



5.4 Liegenschaftszinssätze, Reinertrags- und Rohertragsfaktoren

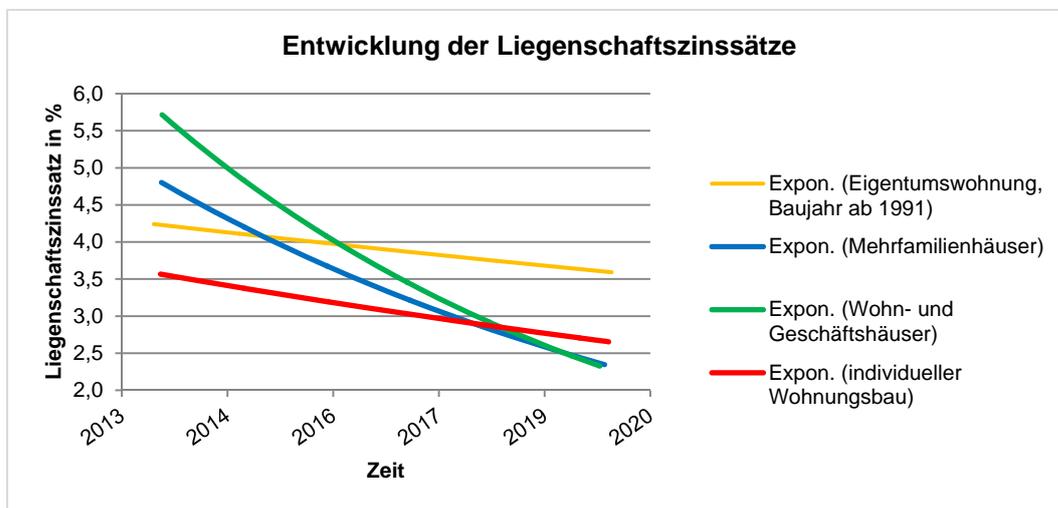
Die Liegenschaftszinssätze (Kapitalisierungszinssätze) sind die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Sie sind auf der Grundlage geeigneter Kaufverträge und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und 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 2016-2019 sowie für Eigentumswohnungen (Weiterverkauf) aus Stichproben der Jahre 2018-2019 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 ²	125	101	94	27	118	128
Preis in €/ m ² Wohn-, Nutzfläche	1.214		804			
wirtsch. Restnutzungsdauer	31		27			
Wohnfläche in m ²	513		491			
Liegenschaftszinssatz	2,9 (2,1-3,7)		3,8 (2,6-5,6)			
Reinertragsfaktor	21 (19-23)		17 (14-21)			
Rohtragsfaktor	16 (14-18)		13 (10-15)			

**Wohn- und
Geschäfts-
häuser**

Lage Bodenrichtwertniveau (Bau- und Unterhaltungszustand sehr gut und gut)	>250 €/m ²		< 250 €/m ²		Gesamt	
	Mittelwert (2/3-Spanne)	Anzahl	Mittelwert (2/3-Spanne)	Anzahl	Mittelwert (2/3-Spanne)	Anzahl
Bodenrichtwert €/m ²	456	16	142	23	271	39
Preis in €/ m ² Wohn-, Nutzfläche	1.497		1.284			
wirtsch. Restnutzungsdauer	32		31			
Wohn-, Nutzfläche in m ²	543		508			
Gewerblicher Flächenanteil in %	42		39			
Liegenschaftszinssatz	4,1 (2,7-5,5)		3,0 (1,2-5,4)			
Reinertragsfaktor	19 (15-22)		21 (15-26)			
Rohtragsfaktor	15 (12-17)	17 (12-21)				

**Eigentums-
wohnungen**

Eigentumswohnung im Weiterverkauf	Altbau >45 m ² (bis 1949,saniert)		Neubau >45 m ² (Bauj. ab 1991)		Wohnung <45 m ²		komplexer Wohnungsbau	
	Mittelwert (2/3-Spanne)	An- zahl	Mittelwert (2/3-Spanne)	An- zahl	Mittelwert (2/3-Spanne)	An- zahl	Mittelwert (2/3-Spanne)	An- zahl
Bodenrichtwert €/m ²	154	101	123	137	104	34	108	23
Preis in €/ m ² Wohnfläche	1.664		1.564					
wirtsch. Restnutzungsdauer	31		59					
Wohnfläche in m ²	77		74					
Liegenschaftszinssatz	1,5 (0,4-2,7)		3,8 (3,0-4,6)					
Reinertragsfaktor	26 (22-31)		24 (20-28)					
Rohtragsfaktor	21 (17-25)		19 (16-24)					

**Individueller
Wohnungs-
bau**

Individueller Wohnungsbau, Weiterverkauf, Baujahr nach 1990	Mittelwert (2/3-Spanne)	Anzahl
Bodenrichtwert €/m ²	102	80
Preis in €/ m ² Wohnfläche	2.065	
wirtsch. Restnutzungsdauer	56	
Wohnfläche in m ²	117	
Liegenschaftszins	3,0 (2,3-3,7)	
Reinertragsfaktor	27 (23-33)	
Rohtragsfaktor	23 (20-27)	

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 ²	Preis €/m ² WOFL	Gesamtkaufpreis €	Baujahr	BGF
Mittelwerte	140	103	2.028	258.400	1992	209
2/3-Spannen		85 – 115	1.520 – 2.450	173.000 – 322.000	1975 - 2009	158 - 250

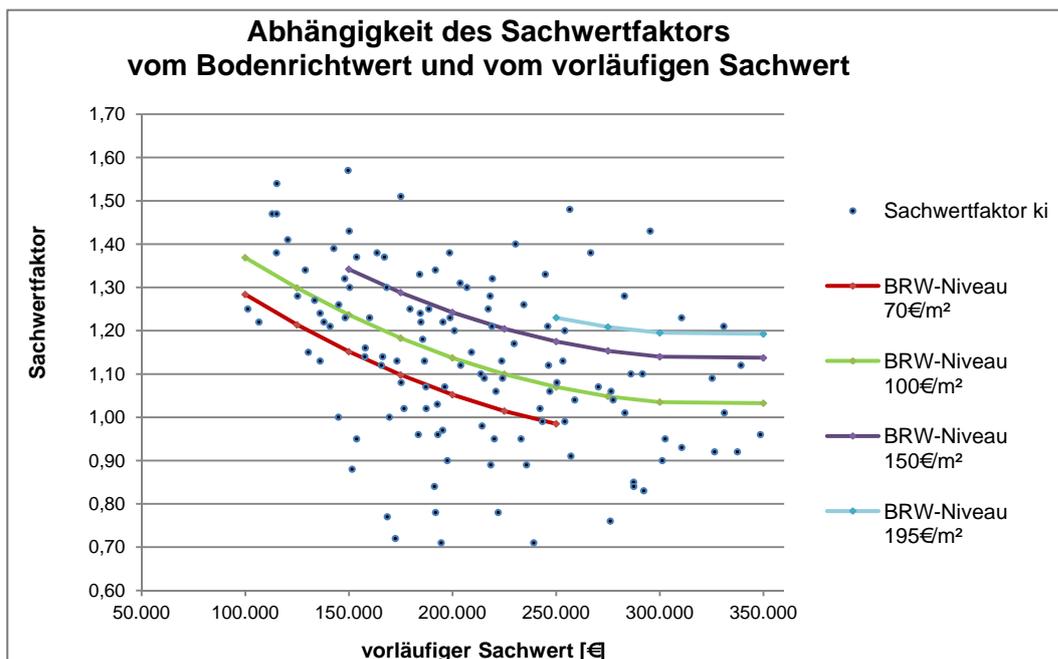
Bei den Sachwertfaktoren zu den Gebäudetypen nach NHK 2010 handelt es sich um mittlere Werte der Kauffälle des jeweiligen Gebäudetyps.

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)
1.01	Einfamilienhaus, freistehend Keller-, Erd-, vollausgebautes Dachgeschoss		14	1,23 (1,02 - 1,43)	2	*
1.02	Einfamilienhaus, freistehend Keller-, Erd-, nicht ausgebautes Dachgeschoss		1	*	-	-
1.03	Einfamilienhaus, freistehend Keller-, Erdgeschoss, Flachdach		1	*	-	-
1.11	Einfamilienhaus, freistehend Keller-, Erd-, Ober-, voll ausgebautes Dachgeschoss		1	*		
1.12	Einfamilienhaus, freistehend Keller-, Erd-, Ober-, nicht ausgebautes Dachgeschoss		1	*		
1.13	Einfamilienhaus, freistehend Keller-, Erd-, Obergeschoss, Flachdach				1	*
1.21	Einfamilienhaus, freistehend Erd-, vollausgebautes Dachgeschoss, nicht unterkellert		1	*	27	1,03 (0,92 – 1,20)
1.22	Einfamilienhaus, freistehend Erd-, nicht ausgebautes Dachgeschoss, nicht unterkellert		-	-	7	0,98 (0,84 – 1,10)
1.23	Einfamilienhaus, freistehend Erdgeschoss, Flachdach, nicht unterkellert		-	-	1	*
1.32	Einfamilienhaus, freistehend Erd-, Ober-, nicht ausgebautes Dachgeschoss, nicht unterkellert		-	-	2	*
1.33	Einfamilienhaus, freistehend Erd-, Obergeschoss, Flachdach, nicht unterkellert		-	-	6	1,12 (0,92 – 1,23)
1	Einfamilienhaus gesamt		19	1,20 (1,02 - 1,40)	46	1,06 (0,91 – 1,23)
2.01	Doppel- und Reihenendhaus, Keller-, Erd-, voll ausgebautes Dachgeschoss		5	1,28 (1,13 – 1,38)	1	*
2.11	Doppel- und Reihenendhaus, Keller-, Erd-, Ober-, voll ausgebautes Dachgeschoss		-	-	2	*
2.12	Doppel- und Reihenendhaus, Keller-, Erd-, Ober-, nicht ausgebautes Dachgeschoss		-	-	1	*
2.13	Doppel- und Reihenendhaus, Keller-, Erd-, Obergeschoss, Flachdach				1	*
2.21	Doppel- und Reihenendhaus, Erd-, voll ausgebautes Dachgeschoss, nicht unterkellert		3	1,05 (0,78 – 1,27)	19	1,05 (0,88 – 1,23)
2.23	Doppel- und Reihenendhaus, Erdgeschoss, Flachdach, nicht unterkellert		-	-	2	*
2.31	Doppel- und Reihenendhaus, Erd-, Ober-, voll ausgebautes Dachgeschoss, nicht unterkellert		-	-	8	1,19 (1,08 – 1,28)
2.33	Doppel- und Reihenendhaus, Erd-, Obergeschoss, Flachdach, nicht unterkellert		2	-	9	1,18 (1,09 – 1,30)
2	Doppel- und Reihen- endhaus gesamt		10	1,23 (1,13 – 1,34)	43	1,12 (0,95 – 1,30)

Sachwertfaktoren in Abhängigkeit vom Gebäudetype						
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)
3.01	Reihenmittelhaus, Keller-, Erd-, voll ausgebautes Dachgeschoss		-	-	1	*
3.13	Reihenmittelhaus, Keller-, Erd-, Obergeschoss, Flachdach		2	*	1	*
3.21	Reihenmittelhaus, Erd-, voll ausgebautes Dach- geschoss, nicht unterkellert		-	-	6	1,19 (1,13 – 1,24)
3.22	Reihenmittelhaus, Erd-, nicht ausgebautes Dach- geschoss, 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 Dachge- schoss, nicht unterkellert		-	-	3	1,33 (1,25 – 1,41)
3.33	Reihenmittelhaus, Erd-, Oberge- schoss, Flachdach, nicht unter- kellert				1	*
3	Reihenmittelhaus gesamt		2	*	20	1,31 (1,21 – 1,47)
gesamt			31	1,22 (1,02 - 1,38)	109	1,13 (0,93 – 1,37)

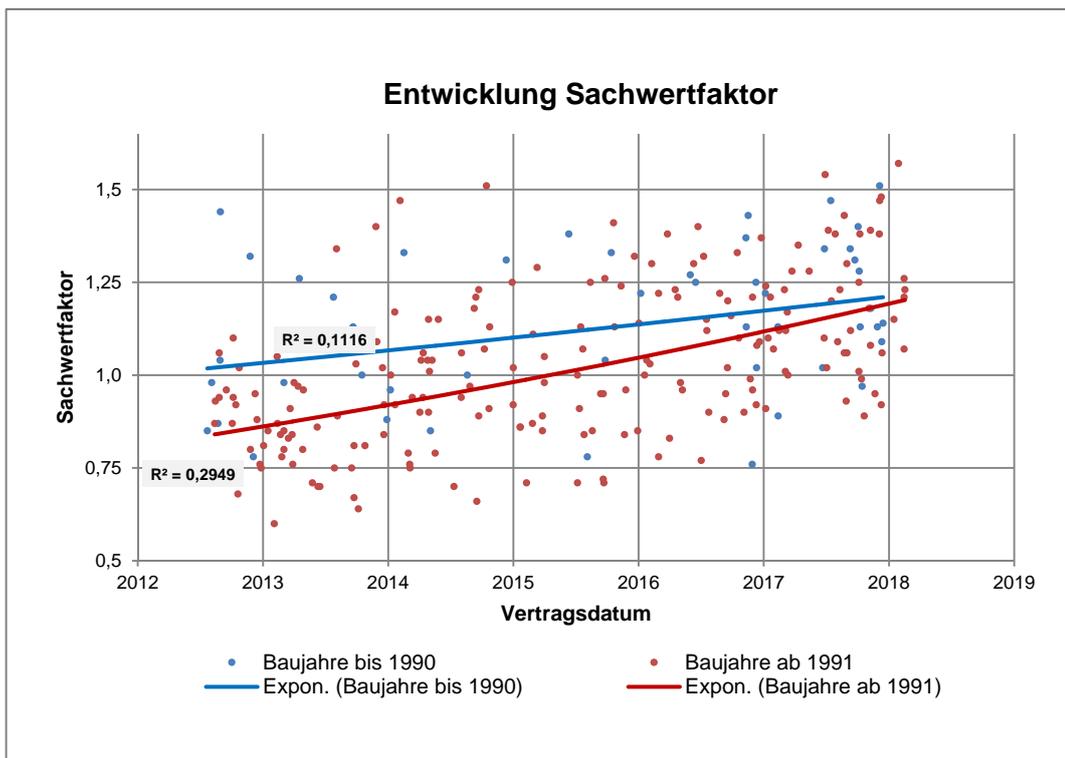
Anhand der zur Verfügung stehenden Daten wurde weiterhin die Abhängigkeit des Sachwertfaktors vom Bodenrichtwert und vorläufigen Sachwert untersucht.

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 ²									
	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

Das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt kann abschließend für das Berichtsjahr 2019 wie folgt zusammengefasst werden:

Die Gesamtanzahl der Verträge ist mit 889 Verträgen um 25 % gestiegen und ist auf dem höchsten Stand seit Mitte der 90-er Jahre. Mit 389 Verträgen (44 % aller Kaufverträge) dominiert der Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum den Grundstücksmarkt in der Landeshauptstadt Schwerin. Der Flächenumsatz beträgt 1.144.000 m² und bewegt sich im Vergleich zu den Vorjahren auf einem durchschnittlichen Niveau. Der Geldumsatz ist auf 296 Mio. Euro gestiegen und auf dem höchsten Stand seit über 20 Jahren.

Die Gewerbebaulandpreise befinden sich weiterhin auf niedrigem Niveau, da sich dieser Teilmarkt zu einem reinen Käufermarkt entwickelt hat. Bei gewerblichen Baugrundstücken liegen die Kaufpreise zwischen 10 und 45 €/m². Für geschäftlich genutzte Baugrundstücke in zentralen Spitzenlagen der Innenstadt liegt das Bodenrichtwertniveau zwischen 590 und 1.280 €/m². Die Preise für Mehrfamilienhausgrundstücke bewegen sich zwischen 100 und 340 €/m². Bei Baugrundstücken für den individuellen Wohnungsbau sind die Kaufpreise nahezu gleich bleibend. Der Gutachterausschuss hat die Bodenrichtwerte für die allgemeinen Wohngebiete (WA) und Mischgebiete (MI) in der Innenstadt um durchschnittlich 10 % angehoben. Der Grund dafür sind steigende Wohn- und Nutzflächenpreise bei den bebauten Grundstücken sowie die Preisentwicklung bei innerstädtischen Baulücken.

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 2.470 und 2.520 €/m² und bei Doppelhaushälften sowie Reihenendhäusern zwischen 1.800 und 2.090 €/m². Bei Reihenmittelhäusern liegt das Preisniveau zwischen 1.730 und 2.230 €/m². Damit sind die Preise größtenteils gestiegen. In der Kategorie Baujahr 1991 bis 3 Jahre vor Auswertestichtag für Einfamilienhäuser sind Preissteigerungen um Ø 250 €/m² Wohnfläche zu verzeichnen. Bei den Reihenmittelhäusern sind die Preise für Neubauten jedoch um 200 €/m² Wohnfläche gesunken.

Die Preise pro Quadratmeter Wohnfläche für Mehrfamilienhäuser mit durchschnittlicher Ausstattung sind um 8 % auf 1.210 €/m² Wohnfläche gestiegen. Bei Mehrfamilienhäusern im Erstverkauf nach Neubau liegen die Preise bei rund 2.090 €/m² Wohnfläche.

Es wurden im Berichtsjahr 389 Verträge zu Wohn- und Teileigentum zugeleitet, nach 287 Verträgen im Jahr 2018. Das Preisniveau für Erstverkäufe von Eigentumswohnungen nach Neubau mit einer durchschnittlichen Ausstattung ist um 15 % gestiegen und beträgt im Mittel 2.400 €/m² Wohnfläche. Die Kaufpreise bei einer Weiterveräußerung von Eigentumswohnungen in Bestandsimmobilien mit normaler Ausstattung sind um 180 €/m² gestiegen und liegen bei 1.550 €/m² Wohnfläche. Hochwertige und komfortable Eigentumswohnungen im Neubau werden im Erstverkauf durchschnittlich zu einem Preis von 3.710 €/m² Wohnfläche verkauft, das sind 520 €/m² mehr als im Vorjahr. Alle genannten Quadratmeterpreise schließen den Bodenwert mit ein.

Die Preise für Grundstücke mit abrissswürdiger Bausubstanz betragen derzeit ca. 102 % des maßgeblichen Bodenrichtwertes, die Spanne reicht dabei von 60 bis 127 %. Die Anzahl von Zwangsversteigerungen ist mit 6 Zuschlagsbeschlüssen (Vorjahr 10) gesunken und befindet sich weiterhin 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.

Die Bodenrichtwertzonen wurden insgesamt systematisch überprüft und an einigen Stellen aufgrund vorliegender Erkenntnisse neu zugeschnitten. Neben des digitalen Zugriffs über BORIS.MV (www.geoportal-mv.de/gaia/gaia.php) stehen die Bodenrichtwerte seit Mitte März 2019 auch in BORIS-D (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 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.

Auskünfte über Bodenrichtwerte:

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

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

Auskunft aus der Kaufpreissammlung:

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

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

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

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



Bestellung für Bodenrichtwertkarte / Grundstücksmarktbericht

Antragsteller:

Name:

Vorname:

Straße:

Hs.Nr.

PLZ Ort:

Telefon (tagsüber)

Fax:

.....

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

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

19362 Parchim

Bestellung:

Ich/ wir bestelle/n hiermit Stück

“Bodenrichtwertkarte” für die Landeshauptstadt Schwerin zum Stichtag

zum Preis von 45,- €

Ich/ wir bestelle/n hiermit Stück

“ Grundstücksmarktbericht” Landeshauptstadt Schwerin des Jahres

zum Preis von 40,- €

Ich/ wir bestelle/n hiermit Stück

“ Grundstücksmarktbericht” Landeshauptstadt Schwerin des Jahres
als PDF-Datei per E-Mail

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

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

Name und Anschrift des Eigentümers, falls dieser nicht Antragsteller ist		

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

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 Herrn/ Frau Tel.:

Für die Erstellung des Gutachtens werden Gebühren und Auslagen gem. Kostenverordnung für Amtshandlungen der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und deren Geschäftsstellen (GAKostVO M-V) vom 12.März 2020 (GVOBl. M-V 2020 S. 106), 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



Bodenrichtwertauskunft - gem. § 196 Baugesetzbuch (BauGB)

Antragsteller:

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

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

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

19362 Parchim

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

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

Mir ist bekannt, dass eine Gebühr gem. Kostenverordnung für Amtshandlungen der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und deren Geschäftsstellen (GAKostVO M-V) vom 12. März 2020 (GVOBl. M-V 2020 S. 106), erhoben wird. Die Grundgebühr beträgt 30,- € zuzüglich für jeden Bodenrichtwert 4,- €

.....
Ort, Datum

.....
Unterschrift



Antrag auf Auskunft aus der Kaufpreissammlung

In der Eigenschaft als öffentl.best. u. vereid.Sachverst. Behörde Gericht stelle ich gemäß § 13 Abs.2 der Gutachterausschusslandesverordnung vom 29.06.2011 einen Antrag auf Auskunft aus der Kaufpreissammlung (Vergleichspreise). Die Berechtigung und die sachgemäße Verwendung werden in der Anlage dargelegt.	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):			
Lagebezeichnung (z.B. Straße/Hausnummer):			
Flurstücks- Nr.:		Gemarkung/ Flur-Nr.:	
Bewertungsstichtag:		Anzahl der gewünschten Vergleichsobjekte:	

unbebautes Grundstück

Bauland für: Ein-bis Mehrfamilienhaus Geschossbauweise Kerngebiet (MK) Gewerbe (GE) Grundstücksgröße:	Werdendes Bauland Bauerwartungsland Rohbauland	sonstiges Landwirtschaft Gartenland Forstwirtschaft Wochenendgrundstück
--	--	---

Wohnungseigentum

Baujahr <input style="width: 80px;" type="text"/> Wohnfläche	Erstverkauf <input style="width: 80px;" type="text"/> Geschoss	Weiterveräußerung <input style="width: 80px;" type="text"/> Sanierungsjahr <input style="width: 80px;" type="text"/>
ohne Stellplatz Stellplatz	Tiefgaragenstellplatz	Carport Einzelgarage

Teileigentum

Baujahr <input style="width: 80px;" type="text"/> Nutzfläche	Erstverkauf <input style="width: 80px;" type="text"/> Geschoss	Weiterveräußerung <input style="width: 80px;" type="text"/> Sanierungsjahr <input style="width: 80px;" type="text"/>
ohne Stellplatz oberird. Stellplatz	Tiefgaragenstellplatz	Carport oberird. Einzelgarage

bebautes Grundstück

Baujahr/ Jahr der baul.Veränderung, Sanierung	<input style="width: 120px;" type="text"/>	Wohnfläche/ Nutzfläche	<input style="width: 120px;" type="text"/>	Grundstücksgröße	<input style="width: 120px;" type="text"/>
Einfamilienhaus Doppelhaus Reihenhaushaus Mehrfamilienhaus Wohn- und Geschäftshaus					

Zusätzliche Angaben :

Die erlangten Daten dürfen nur zu dem Zweck verwendet werden, zu dessen Erfüllung sie erteilt wurden (§ 13 Abs. 4 GutALVO M-V). Eine unbefugte Weitergabe an Dritte ist unzulässig. Für die Auskunft werden Gebühren gem. Kostenverordnung für Amtshandlungen der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und deren Geschäftsstellen (GAKostVO M-V) vom 12. März 2020 (GVObI. M-V 2020 S. 106), erhoben. Die Grundgebühr beträgt 50,- € zuzüglich für jeden mitgeteilten Kaufpreis 4,- € bei unbebauten und 7,- € bei bebauten Grundstücken. 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 2017. 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

Straße, Hausnummer:			
Gebäudeart	O = Mehrfamilienhaus O = Wohn -u. Geschäftshaus O = Haus in Hausgruppe (Plattenbau) O =.....		
Baujahr des Gebäudes (Jahr der Bezugfertigkeit)		Jahr der durchgreifenden Veränderung (mindestens drei Merkmale von: Dach, Fenster, Isolierung, Heizung, Elektro, Sanitär)	
Anzahl der Wohnungen im Gebäude			
Ist eine gewerbliche Nutzung im Gebäude vorhanden?	O = ja O = nein	Wenn ja welche?	O = Einzelhandel O = Büro O = Praxis O = Imbiss O = Gastronomie O =.....
Beginn des Mietverhältnisses			
Datum der letzten Mietveränderung (Netto-Kaltmiete und ohne evt. Mietminderung)			
Netto-Kaltmiete (ohne Heiz- u. Betriebskosten und ohne evt. Mietminderung) €		
Anzahl der Zimmer (über 6 m², ohne Flur, Küche, Bad)		Wohnfläche (mit Flur, Küche, Bad) m²

Angaben zur Wohnung

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

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

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

Bitte wenden!

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

Angaben zum Wohnumfeld

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

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

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



**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	<input type="checkbox"/>	Produktions- oder Werkstattgebäude	<input type="checkbox"/>
	Wohn- u. Geschäftshaus	<input type="checkbox"/>	Lagerhalle	<input type="checkbox"/>		
Lage im Gebäude :	Erdgeschoss	<input type="checkbox"/>	ebenerdig	<input type="checkbox"/>	im Obergeschoss	<input type="checkbox"/>

Mietvertrag

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

Nutzfläche

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

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

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

Mietspiegel der Landeshauptstadt Schwerin 2020 / 2021



Qualifizierter Mietspiegel 2020 / 2021

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 (Mitglied Gutachterausschuss)
- Landeshauptstadt Schwerin – Fachdienst Soziales
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Schwerin

nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen (mathematisch statistische Methoden) erstellt und am **02.12.2019** 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 2020/2021 wurden frei vereinbarte Mieten aus dem Zeitraum 01.09.2015 bis 31.08.2019 verwendet. Für die Erstellung des Mietspiegels standen Daten von 11.984 Mietwohnungen zur Verfügung. Dabei handelt es sich um 2.258 geänderte Bestandsmieten und 9.726 Neuvertragsmieten. Diese Stichprobe ist ausreichend und liefert somit sichere Angaben zur Feststellung einer ortsüblichen Vergleichsmiete. Für die belegten Felder in der Tabelle 2 des Mietspiegels liegen Daten aus mindestens 20 Mietverträgen vor.

In den Mietspiegel nicht mit eingeflossene Mietbestände:

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

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

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

Zweck

Der Mietspiegel dient zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete.

Weitere Aufgaben

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

Beratungen:

DMB

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

Haus und Grund Schwerin e.V.

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

Landeshauptstadt Schwerin

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

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

Schutzgebühr: 1,- €

Anwendung des Mietspiegels

1. Das Mietobjekt ist zunächst seiner **Baualtersklasse** in **Tabelle 2** auf Seite 5 zuzuordnen. In der Tabelle 2 werden Aussagen über die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete für die in Schwerin überwiegend anzutreffenden Mietwohnungstypen getroffen. Die Tabelle gilt nicht für Wohnungen, die keinem Tabellenwert zuzuordnen sind.
2. Für das Mietobjekt sind im nächsten Schritt die **Ausstattungsmerkmale / -punkte** nach **Tabelle 1** festzustellen. Die Ausstattungsmerkmale sind beispielhaft.
 - 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. In den Mietspiegelfeldern der Baualtersklasse 1 A ist die ortsübliche Vergleichsmiete einschließlich eines Stellplatzes (überwiegend als Tiefgaragenstellplatz) und überwiegend mit Aufzug (wenn dieser nach Landesbauordnung erforderlich ist) 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 m², 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 (5 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 12 weiteren Mietspiegelfeldern kann auf Grund der Datenlage eine Belegung der Felder nicht erfolgen, da die Feldbesetzung bei unter 20 Mietwerten liegt und somit ist keine ausreichende Fallzahl für eine statistisch gesicherte Aussage vorhanden.

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

Tabelle 1: Punktesystem für die Ausstattung von Mietwohnungen

Bewertungspunkt	1	2	3	4	5	6	
Fenster	Holz mit Einfachverglasung, Kasten- oder Holzverbundfenster		Holz oder Aluminium/Kunststoff mit Zweifachverglasung	Holz oder Aluminium/Kunststoff mit Dreifachverglasung,		große raumhohe Fensterflächen, Spezialverglasung,	
Heizung	Einzelöfen		Etagenheizung (Öl oder Gas)	Zentralheizung (Öl, Gas oder Fernwärme)	Fußbodenheizung	zusätzlich: Klimaanlage, etc.	
Sanitäre Anlagen	kein Bad nur WC		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	
Küche	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	
Fußböden	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	
Summe							

Baualterklasse		Ausstattungsmerkmale / -punkte		Wohnungsgröße				
				bis 40 m ²	bis 60 m ²	bis 80 m ²	bis 100 m ²	über 100 m ²
1	Neubau Baujahr ab 2010	1 A	17 bis 25	nicht belegt	nicht belegt	9,10* 77 (8,01-9,80)	9,00* 62 (7,88-10,00)	9,90* 28 (8,99-11,50)
	Wohnungsbau Baujahr 1992 bis 2009	1 B	13 bis 15	nicht belegt	5,70 122 (5,42-6,90)	5,55 123 (5,55-6,00)	5,90 58 (5,85-6,15)	nicht belegt
			16 bis 19	nicht belegt	6,40 70 (5,70-7,68)	6,85 40 (6,01-7,50)	7,20 24 (6,51-8,04)	nicht belegt
2	Wohnungsbau Baujahr 1957 bis 1991	2 A	voll modernisiert	6,85 256 (6,80-7,00)	6,60 172 (5,75-8,40)	6,15 116 (5,85-6,56)	6,30 21 (5,85-6,52)	nicht belegt
		2 B	modernisiert	5,15 672 (5,00-5,91)	5,25 3.674 (4,90-5,63)	5,35 1.417 (5,00-5,89)	5,15 146 (4,80-5,80)	5,00 103 (4,77-5,22)
3		3	nicht modernisiert	4,85 478 (4,15-5,21)	4,70 976 (4,20-5,06)	4,75 554 (4,00-5,05)	nicht belegt	4,55 77 (4,00-4,88)
4	Altbau Baujahr bis 1956 voll modernisiert / modernisiert	4 A	bis 15	6,75 209 (5,85-7,63)	6,10 691 (5,50-6,79)	6,00 265 (5,43-6,75)	6,15 88 (5,50-6,80)	5,95 28 (5,20-6,90)
		4 B	16 bis 19	7,50 181 (6,50-9,29)	6,35 474 (5,75-7,45)	6,70 218 (5,75-8,00)	7,25 124 (6,28-8,86)	7,10 60 (6,00-8,48)
		4 C	über 19	9,30 60 (8,38-10,32)	8,30 59 (7,20-9,22)	7,90 29 (7,16-8,40)	7,70 34 (6,80-8,74)	7,90 40 (6,90-9,16)
5	Altbau Baujahr bis 1956 nicht modernisiert			nicht belegt	4,55 47 (4,45-5,00)	nicht belegt	nicht belegt	nicht belegt
Legende:				Mittelwert in €/m² Anzahl der Mietverträge (2/3 Spanne)				

* mit Stellplatz (überwiegend Tiefgarage) und überwiegend mit Aufzug

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	+ 0,35		+ 0,35	+ 0,35	+ 0,35	+ 0,35
Weststadt			+ 0,30			
Lankow			+ 0,10			
Großer Dreesch			+ / - 0	- 0,05		
Krebsförden				- 0,25		
Neu Zippendorf			- 0,20	+ 0,10		
Mueßer Holz			- 0,20	+ 0,25		

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 den Stadtteil Altstadt liegen weniger als 100 Fälle vor, sodass dieser Lagefaktor die Anforderungen an einen qualifizierten Mietspiegel nicht erfüllt.

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 m² 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 ² Wohnfläche	+/- 0	+/- 0	+ 0,40	+ 1,60

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

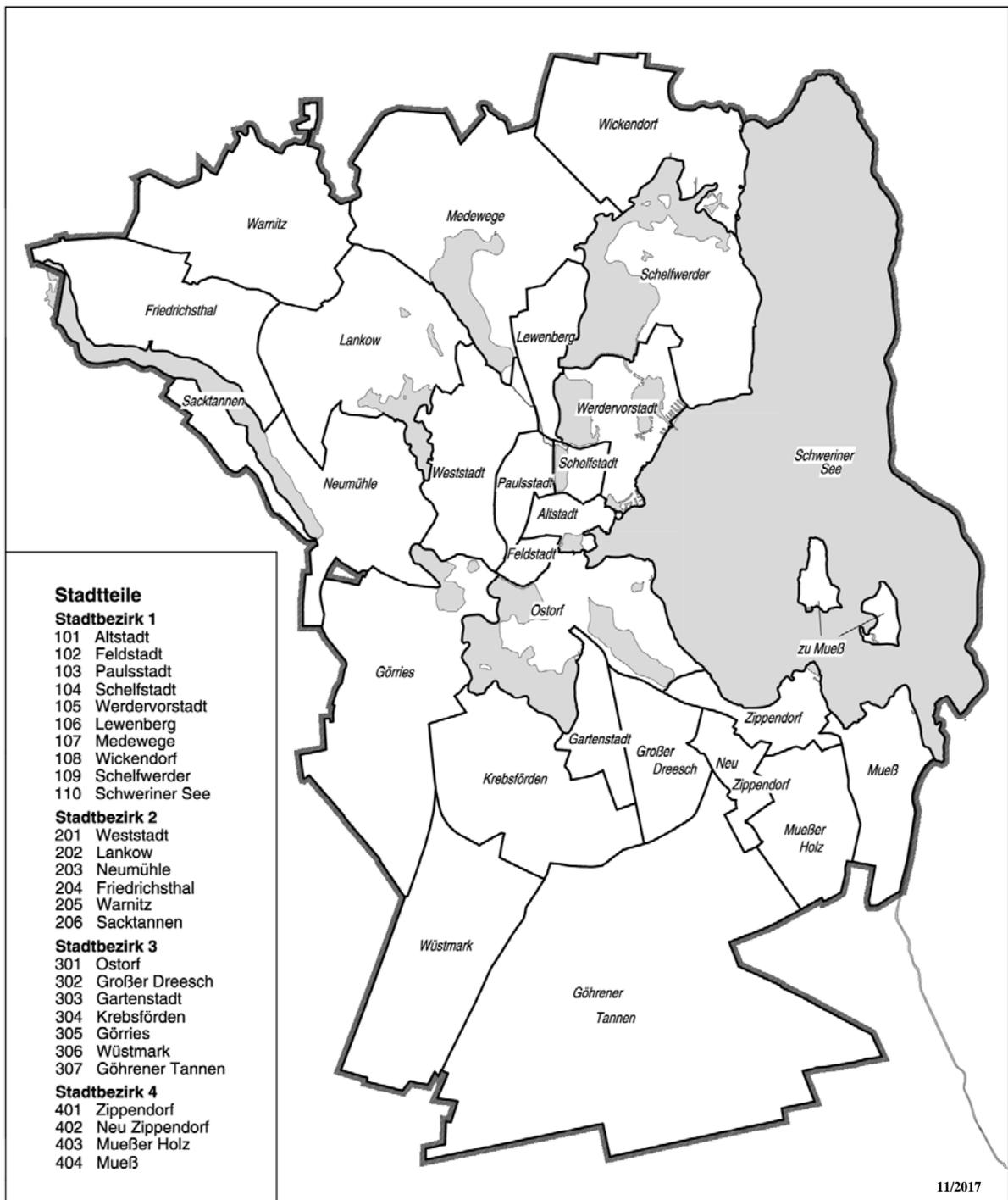
Besonderheit	Baualtersklassen		
	4 A	4 B	4 C
Modernisierung bis 31.12.2004	- 0,10	- 0,35	- 0,80
Modernisierung ab 01.01.2005	+ 0,50	+ 0,85	+ 0,20

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 m², mit Balkon

- | | |
|---|-------------------------------|
| 1. Baualtersklasse bis 1956 (Tabelle 2) | = Zeile 4 oder 5 |
| 2.1 voll modernisiert: Fenster, Heizung, sanitäre Anlagen, Elektroanlagen und Dach = Baualtersklasse 4 | = Zeile 4 |
| 2.2 Ausstattungspunkte (nach Tabelle 1) | |
| Fenster: Holz mit Zweifachverglasung | 3 Punkte |
| Heizung: Zentralheizung, Gas | 4 Punkte |
| Sanitäre Anlagen: durchschnittliches Bad | 4 Punkte |
| Küche: normale Einbauküche (vom Vermieter) | 3 Punkte |
| Fußböden: durchschnittliche Beläge - Laminat, Fliesen in Küche und im Sanitärbereich | 3 Punkte |
| Ausstattungspunkte insgesamt:
entspricht Baualtersklasse 4 B | = 17 Punkte |
| 3. Wohnungsgröße bis 60 m ² (nach Tabelle 2) | |
| Mittelwert (Tabelle 2) Baualtersklasse 4 B | = 6,35 €/m² |
| Spanne (Tabelle 2) = 5,75 – 7,45 €/m ² | |
| 4. Lagefaktor (Tabelle 3) Stadtteil Paulsstadt, Baualtersklasse 4 | - 0,05 €/m² |
| 5. Mietpreisbildender Faktor - Zuschlag Balkon (Tabelle 4) | + 0 €/m² |
| 6. Mietpreisbildender Faktor - Zuschlag Apartments (Tabelle 5)
Wohnungsgröße über 30 m ² → kein Zuschlag | + -- |
| 7. Mietpreisbildender Faktor - Zeitpunkt der Modernisierung
bis 2004 | - 0,35 €/m² |
| 8. weitere Zu- bzw. Abschläge (individuelle Begründung) | + / - ...?..... |
| ortsübliche Vergleichsmiete | = 5,95 €/m² |
| | ===== |



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 im Straßenverzeichnis zu ersehen oder der Amtlichen Stadtkarte zu entnehmen.

Markt für Wohnimmobilien 2019

Blitzumfrage des Deutschen Städtetages mit Prognose für 2020¹

Preise steigen, Zahl der Kaufverträge konstant

In einer Blitzumfrage ermittelte der Deutsche Städtetag zu Jahresbeginn die Entwicklungstendenzen des Marktes für Wohnimmobilien im vergangenen Jahr. Erstmals wurden neben den bisher beteiligten Städten nun alle Mitgliedstädte des Deutschen Städtetages ab 50.000 Einwohner um Mitwirkung gebeten. Insgesamt 96 Städte haben sich an der Umfrage beteiligt. Das Ergebnis: Die Umsätze (Kaufvertragszahlen) sind in 30 Prozent der Städte rückläufig, in 33 Prozent auf Vorjahresniveau geblieben und in 37 Prozent wurde eine Steigerung ermittelt. Die Entwicklung auf den Teilmärkten ist uneinheitlich: Bei Baugrundstücken für individuelle Bauweise und für den Geschosswohnungsbau dominieren Rückgänge. Dies könnte ein Indiz für die weitere Verknappung von Bauland sein. Bei bebauten Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhausgrundstücken ist die Entwicklung weitgehend konstant. 53 Prozent der Städte meldeten beim Wohnungseigentum hingegen steigende Umsätze.

In 84 Prozent aller Städte wurden Preissteigerungen ermittelt, in 11 Prozent wurde eine konstante Entwicklung beobachtet, nur 5 Prozent aller Städte wiesen fallende Preise auf. Lokal liegen jedoch zum Teil deutliche Abweichungen vor. Die Entwicklung der Preise ist für die untersuchten Teilmärkte relativ einheitlich. Sowohl bei den unbebauten als auch bei den bebauten Grundstücken (inklusive Wohnungseigentum) sind zum überwiegenden Teil steigende Preise zu konstatieren (77 bis 92 Prozent aller Städte). Insbesondere bei den Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken sowie dem Wohnungseigentum wird das deutlich, für diese Marktsegmente meldeten 89 beziehungsweise 92 Prozent der Städte steigende Preise.

Auffällig ist, dass die Preise für Wohnungseigentum lediglich in 2 Prozent der Städte fallen. In 6 Prozent der Kommunen blieben die Preise konstant und in 95 Prozent stiegen sie. Diese Entwicklung korrespondiert mit dem höchsten Anteil (53 Prozent) an Meldungen zu steigenden Umsätzen in diesem Teilmarkt. Bei den unbebauten Grundstücken liegen diese Quoten nur bei knapp 30 Prozent, bei den Mehrfamilienhausgrundstücken bei 34 Prozent und bei den Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken bei 40 Prozent.

Datenquelle für die vorliegende Untersuchung sind die Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in den beteiligten Städten. Diese erhalten aufgrund gesetzlicher Verpflichtung alle von den Notaren beurkundeten Immobilienkaufverträge. Die vorliegenden Analyseergebnisse sind erste Aussagen über das Marktgeschehen des vergangenen Jahres, die auf tatsächlichen Immobilientransaktionen und den dabei gezahlten Kaufpreisen beruhen. Zusätzlich werden Erwartungen für das erste Halbjahr 2020 prognostiziert. Die untersuchten Städte sind geografisch den Analyseregionen Nord, Ost, Süd und jetzt auch erstmalig West zugeordnet.

Entwicklung 2019 (Abbildung und Tabelle 1)

Die Abbildung (Seite 8) 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.

¹ Es ist zu beachten, dass die Prognosen zu einem Zeitpunkt getroffen wurden, als die Auswirkungen der Corona-Epidemie noch nicht absehbar waren.

Legende für alle nachfolgenden Tabellen

Umsatzentwicklung
(nach Kaufverträgen)

↘ eher Rückgang

→ eher Stagnation

↗ eher Zunahme

Preisentwicklung

↓↓ < - 10 Prozent

↓ um - 10 Prozent

↘ um - 5 Prozent

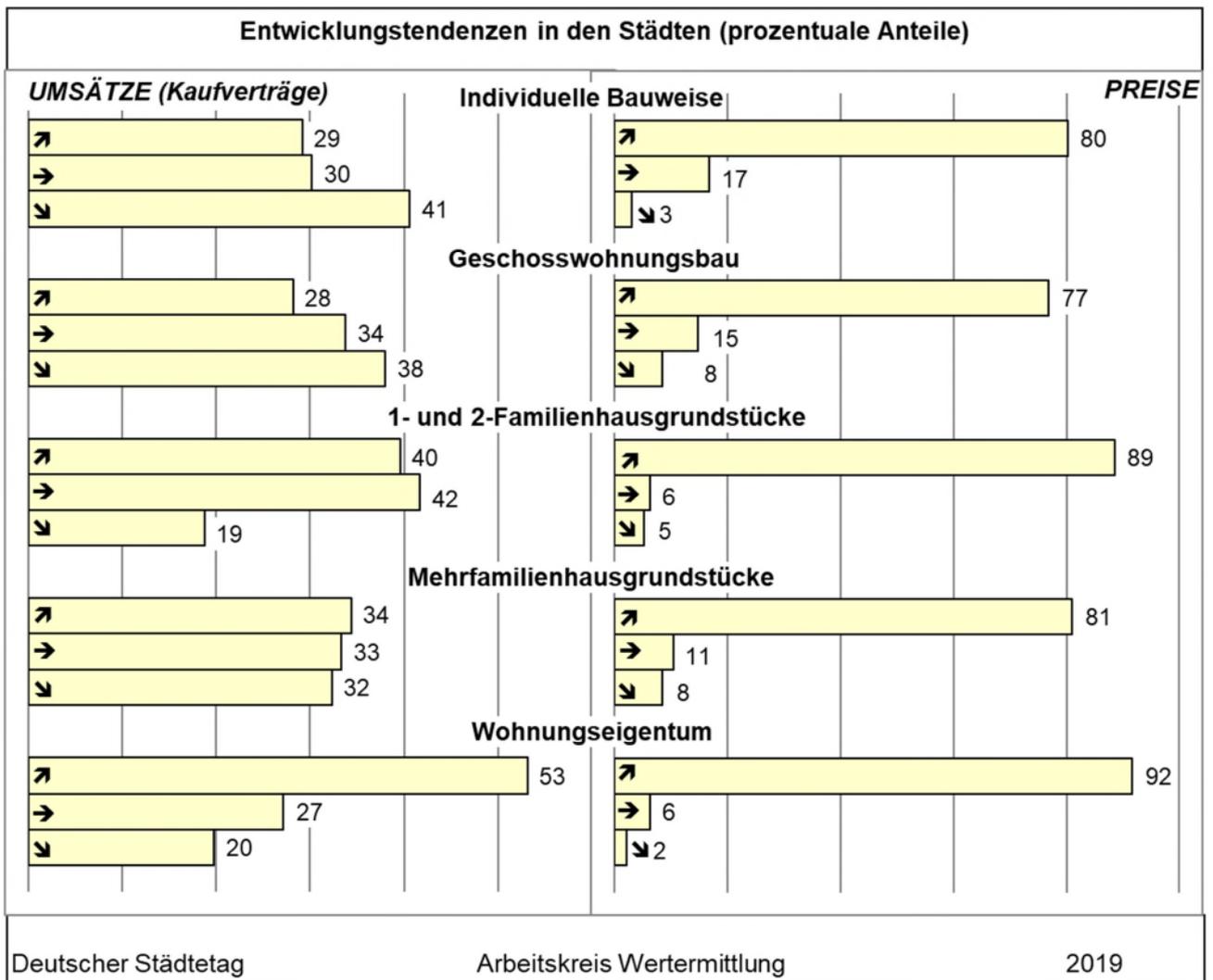
→ um ± 0 Prozent

↗ um + 5 Prozent

↑ um + 10 Prozent

↗ > + 10 Prozent

• keine Angabe



(Abweichungen von 100 Prozent sind rundungsbedingt.)

Tab. 1 Entwicklung der Immobilienmärkte im Jahr 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
Region NORD	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗	→	↑
Braunschweig	↗	↑	↗	↗↗	↗	↗	→	↗	↗	↑
Bremen	↗	↗↗	→	↘	↗	↗↗	↘	↘↘	↗	↑
Bremerhaven	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗
Delmenhorst	→	↗↗	↘	↗↗	↗	↗↗	↘	↑	↘	↗↗
Emden	↘	↗	↗	↗	→	↗	↗	↗	↗	↗
Hamburg	↘	↗	↘	↑	→	↗	↘	↗	↘	↗
Hamel	↗	→	↗	→	→	↗	↗	↗↗	↗	↑
Hannover	↘	↑	↗	↗	↗	→	↘	→	↗	↗
Hildesheim	↗	↗	→	↗	↗	↑	→	↗↗	→	↗
Kiel	→	↗	↘	↗↗	↘	↗	↘	↗↗	↘	↗↗
Lübeck	↗	↗↗	↗	↗↗	↗	↑	↗	↑	↗	↗↗
Nordwestmecklenburg	↗	↗	↗	↗	↗	↗	→	↗	↗	↗
Oldenburg	→	↑	↗	↑	→	↗	→	↑	→	↑
Osnabrück	↗	↑	↗	↑	→	↗	↗	↗	↗	↗↗
Rostock	↘	↗	↘	↘↘	↘	↗↗	↗	→	↗	↗
Schwerin	↗	↗	→	↗	↗	↗	↗	↗	↗	↑
Wolfsburg	→	→	→	→	↗	↗	↘	→	↗	↗

Regionen Ost, Süd und West siehe folgende Seiten

Tab. 1 Entwicklung der Immobilienmärkte im Jahr 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
Region Ost	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗
Berlin	→	↑	↘	↑	→	↑	↘	↑	↗	↑
Brandenburg an der Havel	→	↑↑	↗	↑↑	↗	↗	↘	↗	↘	↗
Chemnitz	↘	↗	↘	↑↑	→	↑	↘	↑↑	↗	↑↑
Cottbus	↘	↗	↘	↗	→	→	↘	→	↘	↘
Dessau	→	↓↓	→	↓↓	↗	↓↓	→	→	↘	↘
Dresden	↘	↑	↘	↑↑	↘	↗	↘	→	→	↑
Eisenach	↘	↑↑	↘	↘	↗	→	↗	↗	↗	↑
Erfurt	↘	↑	↘	→	↗	→	↘	↑↑	↗	↗
Frankfurt (Oder)	↗	↑	↗	↑	→	↗	↗	↑	→	→
Gera	↗	→	↘	↓	↘	↑↑	↘	↓	→	→
Gotha	↗	↑↑	↗	↑↑	↗	↓↓	↗	↓↓	→	→
Halle (Saale)	↗	↑	→	↑	→	→	→	↑↑	→	↑
Jena	↘	↓	↗	↓↓	↘	↑↑	↘	↑↑	↘	→
Leinefelde-Worbis	↘	↘	↘	→	↗	↓↓	↗	↑↑	↗	↑↑
Leipzig	↗	↑	↗	↑	→	↑	↘	↑	↗	↗
Magdeburg	↘	→	↗	↑↑	↘	↑	↗	↑↑	↗	→
Mühlhausen	↗	→	→	→	↘	→	↘	↘	↗	↑↑
Nordhausen	→	↑	→	↗	→	↑↑	↗	↑	↗	↑↑
Suhl	↗	↗	→	→	→	↗	↘	↘	↗	↗
Weimar	→	↑↑	↘	↑↑	→	↗	↗	↑↑	↗	↑↑
Zwickau	→	↑↑	↗	↗	↗	↑	→	↗	↗	↑

Regionen Süd und West siehe folgende Seiten

Tab. 1 Entwicklung der Immobilienmärkte im Jahr 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
Region SÜD	→	↑	→	↗	→	↑	→	↗	→	↑
Aschaffenburg	→	↑↑	↘	↓↓	↗	↑↑	↘	↓↓	→	↑↑
Augsburg	→	↗	→	↗	→	↗	→	↑	→	↑
Bayreuth	→	↑↑	→	↑↑	→	↗	→	↗	→	→
Darmstadt	↘	↑	↘	↑	↗	↗	→	↗	↗	↗
Erlangen	↘	↗	↘	↗	→	↑↑	↗	↑↑	→	↗
Frankfurt am Main	↘	↑	↘	↑	↗	↑↑	↗	↑	↗	↑
Freiburg	↗	↑	↘	→	↗	↑	→	↑	↘	↗
Fulda	↗	↗	·	·	→	↑	→	↑	↗	↗
Gießen	↘	↑	↘	↑	↘	↑↑	→	↑↑	↗	↗
Heidelberg	↗	→	↗	↑	↗	↑↑	↗	→	↗	↑↑
Heilbronn	↘	↑	↘	↑	→	↑	→	↗	↘	↗
Ingolstadt	↘	→	→	↗	→	↓↓	↘	↘	↘	↗
Karlsruhe	↘	→	↘	↗	↘	↑	→	↑	↘	↗
Kassel	↗	↑	↘	→	→	↑	→	↗	↗	↗
Koblenz	→	↑	→	↑	→	↗	↗	↗	↗	↑
Landshut	→	↑↑	→	↑↑	→	↗	↗	↑	↘	↗
Ludwigshafen am Rhein	→	↑↑	→	↑	→	↑↑	→	↑	→	↗
Mainz	↘	↑↑	↗	↑↑	↗	↘	↗	↓↓	↗	↑↑
Mannheim	→	↗	↘	↑↑	↘	↑	↘	↑↑	↘	↑
München	→	↑	↗	↑	↗	↗	↗	↑	→	↗
Nürnberg	↘	↑	→	↘	→	↑	↘	↑	→	↑
Passau	↗	↑↑	→	↑↑	↗	↑↑	→	→	↗	↑↑
Pforzheim	↘	↑	↘	↑	↘	↑↑	↗	↑↑	→	↑
Regensburg	↘	↑↑	↘	↑↑	↗	↑	↘	↑	↗	↑↑
Reutlingen	→	↗	→	↗	↗	↑↑	→	↗	↗	↗
Rosenheim	↗	↑↑	↗	↑	→	↑↑	↘	↗	↘	↗
Saarbrücken	→	↑↑	→	↑↑	↘	↗	↘	↑	↗	↑
Stuttgart	→	↑	→	↑↑	→	↗	→	↑	→	↗
Trier	↘	↑	↗	↑↑	↗	↑	→	↑	↘	↗
Tübingen	↗	↗	→	↗	↗	↗	↘	↗	→	↑
Ulm	↘	↑↑	↘	↑↑	↗	↑	↘	↑↑	↘	↗
Wiesbaden	↘	↑	↘	→	↗	↑	→	↑	↗	↑
Worms	↘	↑	→	↗	→	↗	→	↗	↗	↑
Würzburg	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗

Region West siehe folgende Seite

Tab. 1 Entwicklung der Immobilienmärkte im Jahr 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
Region WEST	→	↗	→	↗	→	↑	→	↗	→	↗
Aachen	↗	↗	→	↗	↗	↗	↗	↑	↗	↑
Bielefeld	↘	↗	↘	↗	↘	↗	↘	↗	→	↗
Bocholt	↗	→	↗	↑↑	→	↗	→	•	↘	↗
Bochum	↘	→	↘	↗	→	↑	→	↑	↗	↗
Bonn	→	↗	→	↑	→	↗	↘	↗	↗	↗
Bottrop	↘	→	↗	→	↘	↑	↗	↑↑	↗	↗
Dortmund	↘	↑	↘	↗	↗	↗	↘	↗	↗	↗
Duisburg	↘	↗	→	↗	→	↑	↗	↑	→	↑
Düsseldorf	↘	↑↑	↘	↑	→	↗	→	↑↑	→	↑↑
Essen	↘	→	↗	→	→	↗	→	↗	→	↗
Gelsenkirchen	↗	→	↗	↗	↗	↗	↗	↗	↗	↑
Gladbeck	↘	↗	↘	↗	↘	↑	↘	↗	↘	↗
Hagen	↘	↗	↘	↗	↗	↗	↗	↑	↗	↗
Herne	→	↗	→	↗	↗	↗	↗	↗	↗	↑
Köln	→	↑	↘	↑	↘	↑↑	↗	↗	↗	↗
Krefeld	↗	→	↗	↑↑	→	↑↑	↗	↑↑	↘	↗
Leverkusen	→	↗	→	↑	→	↑	→	↑	↗	↑
Mönchengladbach	↗	↑	↗	↑	→	↑	↗	→	↗	↗
Münster	↗	→	↗	→	↘	↗	↘	↗	↗	↗
Neuss	↘	↗	↘	↗	→	↑	→	↑	→	↑
Remscheid	→	↑	↘	↗	↗	↑	→	→	→	↑
Siegen	↘	→	↘	→	↗	↑↑	↗	↗	→	↗
Solingen	→	↗	↗	↑	↗	↗	↗	↗	↗	↗
Wuppertal	↘	↗	↗	→	↘	↗	↗	↑	↗	↗

Tab. 2 Prognose: Entwicklung der Immobilienmärkte im 1. Halbjahr 2020										
	Unbebaute, baureife Grundstücke				Bebaute Grundstücke					
	individuelle Bauweise		Geschosswohnungsbau		1- und 2-Familienhäuser		3- und Mehrfamilienhäuser		Wohnungseigentum	
	Umsatz	Preise	Umsatz	Preise	Umsatz	Preise	Umsatz	Preise	Umsatz	Preise
Region NORD	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗
Braunschweig	↗	↑	↗	↑	→	↗	→	↗	→	↗
Bremen	→	↗	→	↗	↗	↑	↘	↑	↗	↑
Bremerhaven	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→
Delmenhorst	↗	↗	→	→	→	↗	→	↗	→	↗
Emden	↗	↗	→	↗	↗	↗	↘	↗	→	↗
Hamburg	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
Hamel	→	↗	↗	↗	→	↗	↗	↗	↗	↗
Hannover	→	↑	→	↗	→	→	→	↗	→	↗
Hildesheim	↗	↗	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗
Kiel	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗
Lübeck	↗	↑	↗	↑	→	↗	→	↗	↗	↑
Nordwestmecklenburg	↗	↗	↗	↗	↗	↗	→	↗	↗	↗
Oldenburg	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗
Osnabrück	→	↑	→	↑	→	↗	→	↗	→	↑
Rostock	→	→	→	→	→	→	→	→	↗	→
Schwerin	↗	↗	↗	↗	↗	↗	↗	↗	↗	↗
Wolfsburg	→	→	→	↗	→	↗	→	→	↗	↗

Regionen Ost, Süd und West siehe folgende Seiten

Tab. 2 Prognose: Entwicklung der Immobilienmärkte im 1. Halbjahr 2020											
	Unbebaute, baureife Grundstücke				Bebaute Grundstücke						
	individuelle Bauweise		Geschosswohnungsbau		1- und 2-Familienhäuser		3- und Mehrfamilienhäuser		Wohnungseigentum		
	Umsatz	Preise	Umsatz	Preise	Umsatz	Preise	Umsatz	Preise	Umsatz	Preise	
Region OST	↘	→	↘	→	→	→	↘	→	→	→	
Berlin	→	↗	↘	↗	↗	↗	↘	→	↗	↗	
Brandenburg an der Havel	→	↗	↗	↗	→	→	→	→	→	→	
Chemnitz	↘	↗	↘	↗	→	↗	→	↗	↗	↑	
Cottbus	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→	
Dessau	→	↘	→	→	→	↘	→	→	→	→	
Dresden	→	↑	→	↑	→	↗	→	↗	→	↗	
Eisenach	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	
Erfurt	→	↗	→	→	→	→	→	→	→	↗	
Frankfurt (Oder)	↗	↗	↗	↗	→	↗	→	↗	→	→	
Gera	→	→	→	→	→	↗	→	→	→	↗	
Gotha	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	
Halle (Saale)	→	↗	→	↗	→	→	→	↑	→	↑	
Jena	•	→	•	→	→	→	→	→	→	→	
Leinefelde-Worbis	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	
Leipzig	↘	↗	↘	↗	→	↗	↘	↗	→	↗	
Magdeburg	→	↗	→	↗	↗	↗	→	↗	→	→	
Mühlhausen	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	
Nordhausen	→	↗	→	→	↗	↗	→	→	↗	↗	
Suhl	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	
Weimar	→	↑↑	→	↑↑	↗	↑	↗	↑	→	↑	
Zwickau	→	↑	→	↗	↗	↑	→	↑	↗	↑	

Regionen Süd und West siehe folgende Seite

Tab. 2 Prognose: Entwicklung der Immobilienmärkte im 1. Halbjahr 2020										
	Unbebaute, baureife Grundstücke				Bebaute Grundstücke					
	individuelle Bauweise		Geschoss-wohnungsbau		1- und 2-Familienhäuser		3- und Mehr-familienhäuser		Wohnungs-eigentum	
	Umsatz	Preise	Umsatz	Preise	Umsatz	Preise	Umsatz	Preise	Umsatz	Preise
Region SÜD	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗
Aschaffenburg	→	↑	↘	↘	↗	↑	↘	↓	→	↑
Augsburg	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗
Bayreuth	→	↗↗	→	↗↗	→	↗	→	↗	→	→
Darmstadt	↘	↗	↘	↗	→	↗	→	↗	→	↗
Erlangen	↗	↗	↗	↑	→	↗	→	↗	→	↗
Frankfurt am Main	↘	↑	↘	↗	→	↗	→	↗	→	↗
Freiburg	→	↗	→	→	→	↗	→	↗	→	→
Fulda	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
Gießen	↘	↗	↘	↗	→	↑	→	↑	→	↗
Heidelberg	→	↗	↗	↗	→	↑	↗	↗	↗	↑
Heilbronn	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗
Ingolstadt	↗	→	→	↗	→	→	→	→	↗	↗
Karlsruhe	→	→	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗
Kassel	↘	↘	→	→	→	↗	→	→	→	↗
Koblenz	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗
Landshut	→	↑	→	↑	→	↗	↘	↗	→	↗
Ludwigshafen am Rhein	→	↗↗	→	↗	→	↑	→	↗	→	↗
Mainz	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗	↗	↗
Mannheim	→	→	↗	→	→	↗	→	↗	→	↗
München	→	↗	→	↗	→	↗	↘	↗	→	↗
Nürnberg	→	↗	→	→	→	↗	→	→	→	↗
Passau	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
Pforzheim	→	↑	→	↑	→	↑	↗	↑	→	↑
Regensburg	→	↑	→	↑	→	↑	→	↗↗	↘	↗↗
Reutlingen	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗	↗	↗
Rosenheim	→	↗↗	→	↑	→	↗↗	→	↗	→	↗
Saarbrücken	→	↗	→	→	→	↗	→	→	→	↗
Stuttgart	→	↗	→	↑	→	↗	→	↗	→	↗
Trier	→	↑	→	↑	↗	↗	↗	↗	↗	↗
Tübingen	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗
Ulm	→	↗	→	↗	↘	↗	→	→	→	↗
Wiesbaden	↗	↗	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗
Worms	↘	↗	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗
Würzburg	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗

Region West siehe folgende Seite

Tab. 2 Prognose: Entwicklung der Immobilienmärkte im 1. Halbjahr 2020										
	Unbebaute, baureife Grundstücke				Bebaute Grundstücke					
	individuelle Bauweise		Geschoss-wohnungsbau		1- und 2-Familienhäuser		3- und Mehr-familienhäuser		Wohnungs-eigentum	
	Umsatz	Preise	Umsatz	Preise	Umsatz	Preise	Umsatz	Preise	Umsatz	Preise
Region WEST	→	→	→	→	→	↗	→	↗	→	↗
Aachen	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗	→	↑
Bielefeld	→	→	→	→	→	→	→	→	→	↗
Bocholt	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
Bochum	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→
Bonn	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗
Bottrop	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
Dortmund	↗	↑	↗	↗	↗	↗	↗	↗	↗	↗
Duisburg	↗	↗	→	↗	→	↗	↗	↗	→	↗
Düsseldorf	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗
Essen	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗
Gelsenkirchen	→	→	→	↗	→	↗	→	↗	↗	↗
Gladbeck	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗
Hagen	↘	↗	↘	↗	→	↗	→	↗	→	↗
Herne	→	↗	→	↗	↘	↗	↘	↗	→	↗
Köln	→	↗	→	↗	→	↑	→	↗	→	↗
Krefeld	→	↗	→	↗	→	↗	↗	↑	→	↗
Leverkusen	→	↗	→	↑	→	↑	→	↑	→	↑
Mönchen-gladbach	→	↗	→	↗	→	→	→	→	→	↗
Münster	↗	→	↗	→	→	↗	→	↗	↗	↗
Neuss	→	↗	→	↗	→	↑	→	↑	→	↑
Remscheid	→	↗	↘	→	→	→	→	→	→	↗
Siegen	→	↗	→	↗	→	↗	→	→	→	↗
Solingen	→	↗	↗	↗	↗	↗	→	↗	→	↗
Wuppertal	↗	↗	→	↗	→	↗	↘	↗	↘	↗

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 Daschke 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: h.daschke@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 Mehltitz 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: <https://www.laiv-mv.de/Geoinformation/Wertermittlung/>

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

www.gutachterausschuesse-online.de

