



Hochschule Neubrandenburg
University of Applied Sciences

Fachbereich Landschaftswissenschaften und Geomatik

Bachelor-Studiengang Geodäsie und Messtechnik

Bachelorarbeit

Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten im Teilmarkt Ferienimmobilien im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

zur Erlangung des akademischen Grades

„Bachelor of Engineering“

vorgelegt von: **Fenja Hackbart**

Erstprüfer: **Prof. Dipl.-Ing. Mirko Schwenn**

Zweitprüferin: **Dipl.-Ing. (FH) Antje Dannehl**

URN: **urn:nbn:de:gbv:519-thesis2024-0331-4**

Neubrandenburg, 26. April 2024

EIDESSTÄTLICHE ERKLÄRUNG

Ich erkläre hiermit, dass ich diese Bachelorarbeit selbstständig ohne Hilfe Dritter und ohne Benutzung anderer als den angegebenen Quellen und Hilfsmitteln verfasst habe. Alle den benutzten Quellen wörtlich oder sinngemäß entnommenen Stellen sind als solche kenntlich gemacht.

Diese Arbeit ist bislang weder einer anderen Prüfungsbehörde vorgelegt noch veröffentlicht worden.

Ich bin mir bewusst, dass eine falsche Erklärung rechtliche Folgen haben wird.

Ort, Datum

Unterschrift

KURZFASSUNG

Diese Arbeit beschäftigt sich mit der Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten im Teilmarkt Ferienimmobilien im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte. Diesem Thema zu Grunde liegen die momentan stark ansteigenden Verkaufspreise von Ferienimmobilien. Daher wird eine Analyse durchgeführt, um herauszufinden, worin der Grund für die Preisentwicklung besteht.

Es wird zunächst ein Überblick über die vorherrschende Situation gegeben, um die Themen Gutachterausschuss, Grundstücksmarktbericht und Tourismus als Grundlage zu beleuchten. Weiterhin wird der Bereich der Ferienimmobilien betrachtet. Dort werden die Unterschiede zwischen Ferienhäusern und Ferienwohnungen dargestellt. Auch wird die Frage der Genehmigungspflicht beantwortet und es wird zwischen privater und gewerblicher Vermietung unterschieden. Außerdem werden die Ertragsmöglichkeiten erläutert und es wird die Klientel solcher Immobilien beschrieben.

Anschließend wird ein Überblick über die für die Wertermittlung erforderlichen Daten gegeben. Dabei wird auf den Unterschied zwischen Roh- und Reinertrag eingegangen. Auch die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, die Nettokaltmiete und die verschiedenen Flächenarten werden thematisiert. Des Weiteren wird der fehlende bezahlbare Wohnraum beleuchtet, der im Konflikt mit den Ferienimmobilien steht.

Als Nächstes wird die Vorgehensweise beschrieben, wie an diese Aufgabe herangegangen wird. Dafür werden diverse Berechnungen und Auswertungen angestellt. Auch werden die berechneten Werte mit anderen touristischen Regionen (Usedom und Rügen) verglichen. Darüber hinaus wird die Frage geklärt, welchen Einfluss die Bodenrichtwerte auf diese Thematik haben und was möglicherweise getan werden kann, um eine Verbesserung hinsichtlich der steigenden Verkaufspreise und des damit einhergehenden Konfliktes zwischen bezahlbarem Wohnraum und Ferienimmobilien herbeizuführen.

Zum Schluss wird das Thema der statistisch gesicherten Aussage erläutert. Außerdem werden Verbesserungen für die Zukunft aufgezeigt und andere mögliche Wege der Datenbeschaffung erörtert. Auch wird ein abschließendes Fazit über den Erfolg dieser Arbeit gegeben.

ABSTRACT

This paper deals with the determination of the additional data required for the valuation in the submarket of vacation properties in the district of Mecklenburgische Seenplatte. This topic is based on the current strong increase in sales prices of vacation properties. Therefore, an analysis is carried out to find out the reason for the price development.

First, an overview of the prevailing situation is given in order to shed light on the topics of the expert committee, property market report and tourism as a basis. The area of vacation properties is also examined. The differences between vacation homes and vacation apartments are presented. The question of the licensing requirement is also answered and a distinction is made between private and commercial rentals. In addition, the income opportunities are explained and the clientele of such properties is described.

This is followed by an overview of the data required for the valuation. The difference between gross and net income is discussed. The special property-specific land features, the net cold rent and the different types of space are also discussed. Furthermore, the lack of affordable living space, which is in conflict with vacation properties, is highlighted.

Next, the procedure for approaching this task is described. Various calculations and evaluations are carried out for this purpose. The calculated values are also compared with other tourist regions (Usedom and Rügen). In addition, the question of what influence the standard land values have on this topic and what can possibly be done to bring about an improvement with regard to the rising sales prices and the associated conflict between affordable housing and vacation properties is clarified.

Finally, the topic of statistically verified statements is explained. In addition, improvements for the future are pointed out and other possible ways of obtaining data are discussed. A final conclusion is also given on the success of this work.

DANKSAGUNG

An dieser Stelle möchte ich mich bei all denjenigen bedanken, die mich während der Anfertigung dieser Bachelorarbeit unterstützt und motiviert haben.

Zuerst gebührt mein Dank Herrn Prof. Schwenn, der meine Bachelorarbeit betreut und begutachtet hat. Ich möchte mich für die hilfreichen Anregungen und die konstruktive Kritik bei der Erstellung dieser Arbeit bedanken.

Des Weiteren möchte ich mich bei Frau Dannehl bedanken, die die Ideengeberin für diese Arbeit ist und die Zweitkorrektur übernimmt. Auch sie stand mir mit Rat und Tat zur Seite und hat mir gerne neue Anregungen gegeben.

Mein Dank gilt auch Herrn Holz auf der Haide, der mein Ansprechpartner beim Gutachterausschuss des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte ist. Er hat mich vor allem in der Anfangsphase meiner Arbeit unterstützt und mir somit zu einem guten Start verholfen.

Ebenfalls möchte ich mich bei Frau Karwath bedanken, die den Kontakt zu Frau Dannehl und somit zum Thema dieser Arbeit während meines Praktikums beim Katasteramt in Neubrandenburg hergestellt hat.

Weiterhin bedanke ich mich beim Oberen Gutachterausschuss des Landes Mecklenburg-Vorpommern, insbesondere bei Herrn Gehrke, für die Bereitstellung von Kauffalldaten.

Bei meinen Kommilitonen möchte ich mich ebenso bedanken, da sie mir schon während des gesamten Studiums und beim Schreiben der Arbeit bestens zur Seite standen.

Abschließend möchte ich mich bei meiner Familie und meinen Freunden bedanken, die mich tatkräftig im gesamten Studium und beim Schreiben dieser Arbeit unterstützt und immer ein offenes Ohr für mich haben.

Vielen Dank!

INHALTSVERZEICHNIS

Eidesstattliche Erklärung	I
Kurzfassung	II
Abstract	III
Danksagung	IV
Inhaltsverzeichnis	V
Tabellenverzeichnis	VI
Abbildungsverzeichnis	VIII
Rechts- und Verwaltungsvorschriften	X
1 AUFGABENBESCHREIBUNG UND ZIELSTELLUNG	1
2 GRUNDLAGEN	2
2.1 Gutachterausschuss	3
2.2 Grundstücksmarktbericht	6
2.3 Tourismus	8
2.4 Ferienimmobilien	10
2.4.1 Ferienhaus vs. Ferienwohnung	10
2.4.2 Genehmigungspflicht für Ferienimmobilien	15
2.4.3 Unterlagen für die Ferienimmobilienbewertung	18
2.4.4 Private vs. gewerbliche Vermietung	18
2.4.5 Ertragsmöglichkeiten	22
2.4.6 Klientel	23
2.5 Für die Wertermittlung erforderliche Daten	25
2.5.1 Bodenrichtwerte	25
2.5.2 Sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten	26
2.6 Roh- und Reinertrag	28
2.7 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	29
2.8 Nettokaltmiete	31
2.9 Flächenarten	32

2.10 Fehlender bezahlbarer Wohnraum vs. Ferienimmobilien	33
3 METHODISCHES VORGEHEN	35
3.1 Vorbereitung	35
3.2 Informationsdatensammlung	36
3.3 Auswertung und Darstellung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten	37
3.3.1 Indexreihen.....	37
3.3.2 Vergleichsfaktoren.....	42
3.3.3 Liegenschaftszinssätze.....	58
3.4 Vergleich mit anderen touristischen Regionen	59
3.5 Analyse der Verkaufspreise	72
3.5.1 Bodenrichtwerte	75
3.5.2 Anpassung Bodenrichtwerte.....	75
4 DISKUSSION UND FAZIT	77
4.1 Statistische Grundlage	77
4.2 Verbesserungen für die zukünftige Erfassung des Teilmarktes	78
4.3 Möglichkeiten der Datenbeschaffung	79
4.4 Fazit.....	81
5 LITERATURANGABEN	83
Anlage A – Fragebogen 1.....	XI
Anlage B – Fragebogen 2.....	XII
Anlage C – Schreiben des Gutachterausschusses	XIII
Anlage D – Anschreiben.....	XIV

TABELLENVERZEICHNIS

Tab. 1: Gutachterausschüsse in Mecklenburg-Vorpommern [Landesamt für innere Verwaltung – Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen, Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (GAA), 2024].....	4
---	---

Tab. 2: private vs. gewerbliche Vermietung [nach: Wunderflats, gewerblich oder privat, 2024]	21
Tab. 3: Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer [Anlage 1 (zu § 12 Abs. 5 Satz1) ImmoWertV]	43
Tab. 4: Koeffizienten a, b, c und relatives Mindestalter für die Anwendung der Formel [Kleiber, 2022, S. 424/425]	45
Tab. 5: Punktevergabe für einzelne Modernisierungselemente [Anlage 2 (zu § 12 Abs. 5 Satz 1) ImmoWertV]	45
Tab. 6: Sachverständige Einschätzung des Modernisierungsgrades [Anlage 2 (zu § 12 Abs. 5 Satz 1) ImmoWertV]	46
Tab. 7: Vergleichsfaktoren Demmin 2019.....	47
Tab. 8: Vergleichsfaktoren Demmin 2020.....	47
Tab. 9: Vergleichsfaktoren Demmin 2021.....	47
Tab. 10: Vergleichsfaktoren Demmin 2022.....	48
Tab. 11: Vergleichsfaktoren Mecklenburg-Strelitz 2018.....	50
Tab. 12: Vergleichsfaktoren Mecklenburg-Strelitz 2019.....	50
Tab. 13: Vergleichsfaktoren Mecklenburg-Strelitz 2020.....	51
Tab. 14: Vergleichsfaktoren Mecklenburg-Strelitz 2021.....	51
Tab. 15: Vergleichsfaktoren Mecklenburg-Strelitz 2022.....	52
Tab. 16: Vergleichsfaktoren Müritz 2018	53
Tab. 17: Vergleichsfaktoren Müritz 2019	54
Tab. 18: Vergleichsfaktoren Müritz 2020	54
Tab. 19: Vergleichsfaktoren Müritz 2021	55
Tab. 20: Vergleichsfaktoren Müritz 2022	55
Tab. 21: Vergleichsfaktoren Fragebögen.....	57
Tab. 22: Liegenschaftszinssätze [%]	58
Tab. 23: Vergleichsfaktoren Usedom 2018.....	62
Tab. 24: Vergleichsfaktoren Usedom 2019.....	63
Tab. 25: Vergleichsfaktoren Usedom 2020.....	63

Tab. 26: Vergleichsfaktoren Usedom 2021	64
Tab. 27: Vergleichsfaktoren Usedom 2022.....	64
Tab. 28: Vergleichsfaktoren Rügen 2018.....	66
Tab. 29: Vergleichsfaktoren Rügen 2019.....	66
Tab. 30: Vergleichsfaktoren Rügen 2020.....	66
Tab. 31: Vergleichsfaktoren Rügen 2021.....	66
Tab. 32: Vergleichsfaktoren Rügen 2022.....	67
Tab. 33: Bodenrichtwerte typischer Orte [Grundstücksmarktberichte der Landkreise Mecklenburgische Seenplatte, Vorpommern-Greifswald und Vorpommern-Rügen aus den Jahren 2023, 2022, 2021, 2019 und 2017]	75
Tab. 34: Vor- und Nachteile für die Anpassung der Bodenrichtwerte.....	76
Tab. 35: Fragebogenveränderung	79

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1: Mecklenburg-Vorpommern, Landkreise und kreisfreie Städte [Westermann, Diercke Weltatlas, 2024].....	3
Abb. 2: Einordnung Ferienimmobilien [nach: smoobu, 2024]	10
Abb. 3: Grundsteuer Eingabe Einfamilienhaus [Grundsteuer Rechner, 2023].....	13
Abb. 4: Grundsteuer Einfamilienhaus [Grundsteuer Rechner, 2023].....	14
Abb. 5: Grundsteuer Eingabe Wohnungseigentum [Grundsteuer Rechner, 2023]	14
Abb. 6: Grundsteuer Wohnungseigentum [Grundsteuer Rechner, 2023]	15
Abb. 7: Flächenarten [Deutsches Institut für Normung e.V., 2024].....	32
Abb. 8: Bodenpreisindexreihe Wohnbauland Demmin.....	38
Abb. 9: Bodenpreisindexreihe Wohnbauland Demmin [Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte, 2023, S. 105]	39
Abb. 10: Bodenpreisindexreihe Wohnbauland Mecklenburg-Strelitz.....	39
Abb. 11: Bodenpreisindexreihe Wohnbauland Mecklenburg-Strelitz [Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte, 2023, S. 105]	40
Abb. 12: Bodenpreisindexreihe Wohnbauland ohne Bodenrichtwerte Müritzt	40

Abb. 13: Bodenrichtwerte Wohnbauland Müritz.....	40
Abb. 14: Bodenpreisindexreihe Wohnbauland Müritz [Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte, 2023, S. 105]	41
Abb. 15: Bodenpreisindexreihe Wochenend- und Ferienhausgrundstücke MSE gesamt.....	41
Abb. 16: Bodenpreisindexreihe Wochenend- und Ferienhausgrundstücke MSE gesamt [Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte, 2023, S. 106].....	42
Abb. 17: Gebäudefaktoren (WF) Demmin.....	48
Abb. 18: Gebäudefaktoren (BGF) Demmin.....	49
Abb. 19: Gebäudefaktoren (WF) Mecklenburg-Strelitz.....	52
Abb. 20: Gebäudefaktoren (BGF) Mecklenburg-Strelitz.....	53
Abb. 21: Gebäudefaktoren (WF) Müritz	56
Abb. 22: Gebäudefaktoren (BGF) Müritz	56
Abb. 23: Bodenpreisindexreihe Wohnbauland Usedom.....	59
Abb. 24: Bodenpreisindexreihe Wohnbauland Rügen	60
Abb. 25: Bodenrichtwerte Wohnbauland.....	60
Abb. 26: Bodenpreisindexreihe Wochenend- und Ferienhausgrundstücke Usedom.....	61
Abb. 27: Bodenpreisindexreihe Wochenend- und Ferienhausgrundstücke Rügen.....	61
Abb. 28: Bodenrichtwerte Wochenend- und Ferienhausgrundstücke.....	62
Abb. 29: Gebäudefaktoren (WF) Usedom.....	65
Abb. 30: Gebäudefaktoren (BGF) Usedom.....	65
Abb. 31: Gebäudefaktoren (WF) Rügen	67
Abb. 32: Gebäudefaktoren (BGF) Rügen.....	68
Abb. 33: Gebäudefaktoren 2017 – 2022 (RND bis 60 Jahre).....	68
Abb. 34: Gebäudefaktoren 1991 - 2016 (RND bis 39 Jahre).....	69
Abb. 35: Gebäudefaktoren 1991 - 2016 (RND 40 - 65 Jahre).....	69
Abb. 36: Gebäudefaktoren 1971 - 1990 (RND bis 30 Jahre).....	69
Abb. 37: Gebäudefaktoren 1971 - 1990 (RND 31 - 45 Jahre).....	70
Abb. 38: Gebäudefaktoren 1950 – 1970 (RND bis 30 Jahre).....	70

Abb. 39: Gebäudefaktoren 1950 - 1970 (RND 31 - 50 Jahre).....	70
Abb. 40: Gebäudefaktoren bis 1949 (RND 36 - 50 Jahre)	71
Abb. 41: Gebäudefaktoren bis 1949 (RND über 50 Jahre)	71
Abb. 42: Anzahl Erwerbsvorgänge	72
Abb. 43: Flächenumsatz [ha].....	73
Abb. 44: Geldumsatz [Mio. €]	73
Abb. 45: Kaufpreis pro Quadratmeter Grundstücksfläche [€].....	74

RECHTS- UND VERWALTUNGSVORSCHRIFTEN

BauGB	Baugesetzbuch vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
BauNVO	Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (Baunutzungsverordnung) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)
BetrKV	Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung) vom 25.11.2023 (BGBl. I S. 2346, 2347)
GutALVO M-V	Landesverordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Gutachterausschusslandesverordnung) vom 29.06.2011 (GVOBl. M-V 2011, 441)
ImmoWertA	Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV – Anwendungshinweise) vom 20.09.2023
ImmoWertV	Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung) vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805)
ZwG M-V	Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum in Mecklenburg-Vorpommern (Zweckentfremdungsgesetz) vom 22.05.2021 (GVOBl. M-V 2021, 774)

1 AUFGABENBESCHREIBUNG UND ZIELSTELLUNG

Die Aufgabe dieser Arbeit ist die Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten im Teilmarkt Ferienimmobilien im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte (MSE). Diese Daten sollen den Grundstein für die Ein- bzw. Weiterführung dieses Teilmarktes in den Grundstücksmarktbericht (GMB) legen, da in diesem dieser Teilmarkt noch nicht vollumfänglich erfasst ist. Die vollständige Erfassung würde dabei die Arbeit von Gutachter*innen und Banken wesentlich vereinfachen. Ausschlaggebend für das Interesse an dem Teilmarkt sind vor allem die sehr hohen Verkaufspreise von Ferienhäusern und -wohnungen und der zunehmende Konflikt zwischen fehlendem bezahlbarem Wohnraum und Ferienimmobilien in den letzten Jahren. Aufgrund dessen werden die Kauffälle von Ferienhäusern und -wohnungen untersucht und es werden Analysen zu u. a. Verkaufspreisen, erzielbaren Erträgen und Klientel vorgenommen. Aus den Ergebnissen wird des Weiteren herausgestellt welche Tendenzen für die Zukunft zu erwarten sind und was noch getan werden muss, um den Prozess der Datenakquise und -auswertung zu optimieren und Einfluss auf den weiteren Verlauf zu haben.

Für die Umsetzung dieser Aufgabe wird ein Modell entwickelt, mit welchem die entsprechenden Liegenschaftszinssätze ermittelt werden können. Dabei werden auch Indexreihen und Vergleichswertfaktoren abgeleitet. Außerdem werden weitere Umstände und Faktoren beleuchtet, die dabei helfen können, diesen Teilmarkt der Ferienimmobilien zu analysieren.

2 GRUNDLAGEN

In dieser Arbeit geht es um den Landkreis Mecklenburgische Seenplatte. Dieser liegt im Südosten von Mecklenburg-Vorpommern (M-V) und grenzt im Westen an die Landkreise Ludwigslust-Parchim und Rostock, im Norden an den Landkreis Vorpommern-Rügen und im Osten an den Landkreis Vorpommern-Greifswald. Im Süden grenzt das Bundesland Brandenburg an mit den Landkreisen Ostprignitz-Ruppin, Oberhavel und Uckermark. Der Landkreis MSE ist mit 5.471 km² der flächenmäßig größte Landkreis in der Bundesrepublik Deutschland. Er hat aber erst seit dem 04.09.2011 seine heutige Ausdehnung nach der zu diesem Zeitpunkt durchgeführten Kreisgebietsreform. Damals wurde er aus den ehemaligen Landkreisen Demmin (DM), Mecklenburg-Strelitz (MST) und Müritz (MÜR) und der damaligen kreisfreien Stadt Neubrandenburg (NB) zusammengeschlossen. Die Ämter Jarmen-Tutow und Peenetal/Loitz, die damals zum Landkreis Demmin gehörten, sind im Zuge dieser Kreisgebietsreform dem Landkreis Vorpommern-Greifswald zugeordnet worden [Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte, 2023, S. 9].

Der Landkreis besteht aus 148 Gemeinden (Stand 31.12.2022), die sich in 14 Ämtern zusammengeschlossen haben, fünf amtsfreien Städten (Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg, Residenzstadt Neustrelitz, Heilbad Waren (Müritz), Hansestadt Demmin und Dargun) sowie der amtsfreien Gemeinde Feldberger Seenlandschaft. Das Oberzentrum und gleichzeitig Verwaltungssitz ist Neubrandenburg, wohingegen Demmin, Neustrelitz und Waren (Müritz) Mittelzentren sind. Als Grundzentren gelten die Städte Altentreptow, Burg Stargard, Dargun, die Gemeinde Feldberger Seenlandschaft, die Städte Friedland, Malchin, Inselstadt Malchow, Mirow, Penzlin, die Gemeinde Rechlin, die Städte Reuterstadt Stavenhagen, Röbel/Müritz, Wesenberg und Windmühlenstadt Woldegk [Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte, 2023, S. 11].

Die Bevölkerung im Landkreis liegt bei ca. 260.000 Einwohner*innen (Stand 31.12.2022), was einer Bevölkerungsdichte von 47 Einwohner*innen/km² entspricht und unterhalb der landesweiten Dichte von 70 Einwohner*innen/km² liegt. Am bevölkerungsreichsten ist die Stadt Neubrandenburg mit ca. 64.000 Einwohnern. Die geringste Einwohnerzahl liegt in der Gemeinde Voigtsdorf (Amt Woldegk) mit 96 Einwohnern vor. Die Bevölkerung ist in den letzten Jahren erheblich zurückgegangen. Von 1990 bis 2014 reduzierte sich die Zahl der Gesamtbevölkerung im Landkreis um 20 %. Dies muss allerdings differenziert betrachtet werden. Die Altkreise Müritz und Mecklenburg-Strelitz verloren nur 11 % bzw. 12 %, während der Altkreis Demmin 23 % und die Stadt Neubrandenburg sogar 27 % der Bevölkerung verloren haben. Ebenso haben sich in der Altersstruktur Veränderungen gezeigt. Der Anteil der über 60-jährigen stieg von 2009 mit 27,2 % auf 37,7 % im Jahr 2022, wohingegen der Anteil der 20- bis 60-Jährigen

von 57,8 % auf 45,2 % gesunken ist. Der Wert der unter 20-Jährigen ist allerdings nahezu gleich geblieben und stieg nur leicht von 15,0 % auf 17,1 % an. Insgesamt lässt sich auch sagen, dass die Bevölkerung in den städtischen Gebieten eher zunimmt und in den ländlichen Gebieten eher abnimmt [Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte, 2023, S. 12 f.].

2.1 Gutachterausschuss

Gutachterausschüsse (GAA) sind in den einzelnen Bundesländern eingerichtete Ausschüsse. Sie sind jeweils für die kreisfreien Städte und Landkreise (vgl. Abb. 1) selbstständig und unabhängig zuständig.



Abb. 1: Mecklenburg-Vorpommern, Landkreise und kreisfreie Städte [Westermann, Diercke Weltatlas, 2024]

In Mecklenburg-Vorpommern gibt es somit acht Gutachterausschüsse, die in folgenden Orten angesiedelt sind (vgl. Tab. 1).

kreisfreie Stadt/Landkreis	Sitz des Gutachterausschusses
Landkreis Ludwigslust-Parchim	Parchim, Ludwigslust
Landkreis Mecklenburgische Seenplatte	Neubrandenburg
Landkreis Nordwestmecklenburg	Wismar, Grevesmühlen
Landkreis Rostock	Bad Doberan
Landkreis Vorpommern-Greifswald	Greifswald
Landkreis Vorpommern-Rügen	Stralsund
Hanse- und Universitätsstadt Rostock	Rostock
Landeshauptstadt Schwerin	Schwerin, Ludwigslust

Tab. 1: Gutachterausschüsse in Mecklenburg-Vorpommern [Landesamt für innere Verwaltung – Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen, Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (GAA), 2024]

Der Gutachterausschuss des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte besteht aus einem vorsitzenden Mitglied und 18 weiteren ehrenamtlichen Gutachter*innen. Diese weisen Sachkunde und Erfahrung in der Bewertung von Grundstücken auf und haben Kenntnisse über den örtlichen Grundstücksmarkt einschließlich der Mietniveaus. Dabei haben die Mitglieder des GAA verschiedene berufliche Hintergründe. Darunter sind unter anderem Immobilienmakler*innen, Gutachter*innen, Finanzbeamte*innen, Personen aus dem Bereich der Land- und Forstwirtschaft, Bankkaufleute, Architekt*innen, Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige (ÖbvS) oder Diplom-Ingenieur*innen vertreten. Die Zusammensetzung der Mitglieder ist grundsätzlich frei wählbar. Es muss aber zwingend eine Person Mitglied sein, die bei der zuständigen Finanzbehörde beschäftigt ist und Erfahrungen in der steuerlichen Bewertung von Grundstücken hat. Alle Mitglieder des GAA werden vom Landrat oder Oberbürgermeister für fünf Jahre bestellt [§§ 2 f. GutALVO M-V].

Der Gutachterausschuss des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte bzw. dessen Geschäftsstelle ist organisatorisch dem Kataster- und Vermessungsamt zugeordnet. Die Leitung der Geschäftsstelle darf dabei nicht vom vorsitzenden Mitglied des GAA ausgeführt werden. Der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte hat die Dienstaufsicht über die Geschäftsstelle, wohingegen das Landesamt für innere Verwaltung (LAIv), welches ihren Sitz in Schwerin hat, für die Fachaufsicht zuständig ist. Beim LAiV ist der Obere Gutachterausschuss (OGAA) angesiedelt, worüber das Innenministerium die Rechtsaufsicht hat.

Die Grundlage für den Gutachterausschuss bilden das Baugesetzbuch (§§ 192 – 199 BauGB) und die Gutachterausschusslandesverordnung (GutALVO M-V).

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ist zuständig für folgende Aufgaben nach dem BauGB:

- Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Rechten an Grundstücken
- Erstattung der Höhe der Entschädigung für den Rechtsverlust und Gutachten über die Höhe der Entschädigung für andere Vermögensnachteile
 - ➔ keine bindende Wirkung des Gutachtens, wenn nicht anders vereinbart
- Übersendung der Abschrift des Gutachtens an die Eigentümer*innen
- Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung, Übermittlung der Bodenrichtwerte (BRW) und sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten

[§ 193 BauGB]

Darüber hinaus obliegen der Geschäftsstelle weitere Aufgaben nach der GutALVO M-V:

- Erstattung von Gutachten über den Bodenwert von Grundstücksgruppen (auf Antrag von Behörden)
- Feststellung des Zustandes eines Grundstückes oder eines grundstücksgleichen Rechtes bei vorzeitiger Besitzeinweisung (auf Antrag der Enteignungsbehörde)
- Gutachten über die Höhe der Entschädigung für andere Vermögensnachteile als in § 193 Abs. 2 BauGB (dort durch Rechtsverlust)
 - bei städtebaulichen oder anderen öffentlichen Maßnahmen im Zusammenhang mit einem freihändigen Grunderwerb oder bei Bodenordnungsmaßnahmen
 - im Zusammenhang mit der Aufhebung oder Beendigung von Miet- und Pachtverhältnissen

[§ 7 GutALVO M-V]

Des Weiteren werden Auskünfte aus der Bodenrichtwertkarte und den sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten erteilt. Letztere werden außerdem im Grundstücksmarktbericht (GMB) veröffentlicht [Landkreis Mecklenburgische Seenplatte, Geschäftsstelle des Gutachterausschusses 2024].

Die aus den dargestellten Aufgaben entstehenden Produkte sind im Einzelnen:

- Grundstücksmarktbericht
- Bericht über den land- und forstwirtschaftlichen Bodenmarkt inkl. Bodenrichtwertkarte
- Bodenrichtwertauskunft für Baulandflächen
- Bodenrichtwertkarte

Diese Produkte stehen im Geoshop des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte zum Download zur Verfügung. Dabei sind der Grundstücksmarktbericht und der Bericht über den

land- und forstwirtschaftlichen Bodenmarkt inkl. Bodenrichtwertkarte kostenlos, wohingegen für die Bodenrichtwertauskunft für Baulandflächen (10 € pro Bodenrichtwertzone) und die Bodenrichtwertkarte (180 €) eine Gebühr verlangt wird [Landkreis Mecklenburgische Seenplatte, Geoshop, 2024].

Jede beurkundende Stelle wird durch § 195 BauGB verpflichtet, bei einem Eigentumsübergang an einem Grundstück eine Abschrift der Urkunde an die zuständige Geschäftsstelle des GAA zu übergeben. Daraus kann dann die Kaufpreissammlung erstellt werden, welche die Grundlage für alle Auswertungen des GAA darstellt. Dabei werden aufgrund der datenschutzrechtlichen Anforderungen die Kauffalldaten anonymisiert [Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte, 2023, S. 6].

2.2 Grundstücksmarktbericht

Der Grundstücksmarktbericht ist eine Veranschaulichung der Entwicklungen des Grundstücksmarktes mit seinen jeweiligen Teilmärkten, wie den Ein- und Zweifamilienhäusern, den Mehrfamilienhäusern oder den gewerblich genutzten Objekten. Das übergeordnete Ziel dabei ist die Transparenz auf dem Markt. Der Marktbericht wird nach § 15 GutALVO M-V mindestens zum Ende jedes zweiten Kalenderjahres herausgegeben. Dabei muss beachtet werden, dass der Bericht in dem Jahr erscheinen muss, in dem die Bodenrichtwerte erhoben werden. Nach § 14 Abs. 2 GutALVO M-V werden die Bodenrichtwerte zum 1. Januar jeden geraden Kalenderjahres ermittelt. § 196 Abs. 1 Satz 6 und 7 BauGB besagt, dass zum Zwecke der steuerlichen Bewertung von Grundbesitz Bodenrichtwerte zum jeweiligen Haupt- oder sonstigen Feststellungszeitpunkt zu ermitteln sind. Auch können hiernach Bodenrichtwerte auf Antrag der zuständigen Behörden in einem bestimmten Gebiet für einen abweichenden Zeitpunkt ermittelt werden. Jeder Gutachterausschuss bringt für seinen jeweiligen Landkreis oder seine kreisfreie Stadt einen eigenen Grundstücksmarktbericht heraus. Des Weiteren gibt es jährlich (Ausnahme ist das Jahr 2022, welches im Bericht von 2023 erfasst wurde) einen Landesgrundstücksmarktbericht, der vom Oberen Gutachterausschuss erstellt und herausgegeben wird [Landesamt für innere Verwaltung – Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen, Grundstücksmarktberichte, 2024]. Die GMBs stehen jeder Person kostenfrei als PDF-Datei zum Download zur Verfügung (vgl. Kapitel 2.1). Für die Ausgabe einer gedruckten Version wird eine Gebühr erhoben.

Im Landkreis gibt es einige Gründe und Zwecke, für die der Grundstücksmarktbericht vorgesehen ist. Im aktuellen Marktbericht in MSE werden die Jahre 2021 und 2022 dargestellt.

Nachfolgend werden die Zwecke des Grundstücksmarktberichtes aufgelistet:

- Transparenz des Marktes
- Übersicht Immobilienmarktgeschehen
- Umsatz- und Preisentwicklungen
- Kaufpreise für Grundstücke, Häuser und Eigentumswohnungen
- Informationsdatensammlung für Sachverständige und alle anderen Marktteilnehmer*innen
- Inhalt notwendig für marktkonforme Wertermittlung

[Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte, 2023, S. 8]

Die marktkonforme Wertermittlung ist die Grundlage für die Bewertung von Immobilien. Es soll für einen bestimmten Wertermittlungsstichtag eine möglichst konkrete Schätzung des wahrscheinlichsten Kaufpreises erreicht werden. Dafür müssen einige Bedingungen vorliegen. Die fünf wichtigsten Forderungen sind:

1. **Dasselbe Modell:** Es muss in demselben Modell (Wertermittlungsverfahren) sowohl die Ableitung der Daten als auch die Bewertung stattfinden.
2. **Marktkonforme Berücksichtigungen von Unterschieden:** Die relativen Unterschiede der Werte zwischen den unterschiedlichen Bewertungsobjekten und die besonderen wertbestimmenden Merkmale des speziellen Bewertungsobjektes müssen berücksichtigt werden.
3. **Sichere Verfahrensergebnisse:** Die statistische Sicherheit muss gegeben sein.
4. **Marktnahe und nachvollziehbare Rechengänge:** Für den Gutachtenkonsumierenden müssen die Rechengänge und angesetzten Daten nachvollziehbar sein.
5. **Übertragbare Ergebnisse:** Die im Bewertungsmodell entstandenen Ergebnisse sollen übertragbar bzw. vergleichbar sein.

[Sprengnetter, Kierig, 2016, S. 52]

Der Grundstücksmarktbericht ist in verschiedene Abschnitte gegliedert. Zunächst (Abschnitt A) gibt es eine allgemeine Übersicht und Informationen über den Gutachterausschuss und seine Aufgaben an sich, die Rechtsgrundlagen, den Zweck des Berichtes und anschließend wird der Landkreis thematisiert. Auch wird ein Überblick über den Grundstücksverkehr und die Bodenrichtwerte gegeben. In den folgenden zwei Abschnitten (B und C) werden die Entwicklungen auf den Grundstücksmärkten dargestellt. Dabei wird im Abschnitt B auf die Stadt Neubrandenburg eingegangen und in Abschnitt C auf den gesamten Landkreis ohne Neubrandenburg. Unterteilt werden die Abschnitte jeweils in die Betrachtung der unbebauten Grundstücke,

bebauten Grundstücke, Wohnungs- und Teileigentum, Arrondierungsflächen und erforderlichen Daten der Wertermittlung (vgl. Kapitel 2.5). Abschließend werden noch die Dienstleistungen des Gutachterausschusses dargestellt [Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte, 2023].

Der Teilmarkt Ferienimmobilien ist in folgenden Abschnitten im Grundstücksmarktbericht erfasst:

- Abschnitt A
 - Anzahl der Kauffälle nach Teilmärkten, bebaute Grundstücke: Ferienhäuser
 - Flächenumsatz, bebaute Grundstücke: Ferienhäuser
 - Geldumsatz, bebaute Grundstücke: Ferienhäuser
- Abschnitt C
 - Teilbereich „Unbebaute Grundstücke“: Wochenend- und Ferienhausgrundstücke – aufgeteilt in die drei Regionen Demmin, Mecklenburg-Strelitz und Müritz
 - Teilbereich „Bebaute Grundstücke“: Wochenend- und Ferienhäuser als Ein- und Zweifamilienhäuser – aufgeteilt in die drei Regionen Demmin, Mecklenburg-Strelitz und Müritz
 - Teilbereich „erforderliche Daten der Wertermittlung“: Bodenpreisindex für Wochenend- und Ferienhausgrundstücke
 - Teilbereich „erforderliche Daten der Wertermittlung“: Sachwertfaktoren für Wochenend- und Ferienhäuser in den drei Regionen Demmin, Mecklenburg-Strelitz und Müritz sowie für Ferienwohnungen in der Region Müritz
 - Teilbereich „erforderliche Daten der Wertermittlung“: Vergleichsfaktoren für Wochenend- und Ferienhäuser in der Region Demmin (in der Region Müritz wird explizit darauf hingewiesen, dass Ferienhäuser nicht mit in die Auswertung einbezogen wurden)

[Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte, 2023]

2.3 Tourismus

Da in dieser Arbeit der Teilmarkt Ferienimmobilien untersucht wird, muss auch der Bereich des Tourismus betrachtet werden. Die Mecklenburgische Seenplatte hat neben der Ostseeküste und den Inseln Rügen (RÜG) und Usedom (USE) eine tragende Rolle im Tourismussektor in Mecklenburg-Vorpommern. Der regionale Tourismus ist ein großer Wirtschaftsfaktor, wofür gute natürliche und wachsende infrastrukturelle Voraussetzungen geschaffen sind. Geprägt wird der Landkreis unter anderem durch die Landschaft des Müritz-Nationalparks, der Naturparks Mecklenburgische Schweiz und Kummerower See, der Feldberger Seenlandschaft und der Nossentiner/Schwinzer Heide. Die Mecklenburgische Seenplatte gilt mit ihren über

tausend Seen, Flüssen und Kanälen als das größte geschlossene Seengebiet in Europa. Auch liegt darin mit der Müritz der größte Binnensee Deutschlands, der eine Fläche von 117 km² hat. Nordeuropas größte Freizeitanlage, das Resort Land Fleesensee, steht für die Dynamik der Tourismusentwicklung. Außerdem bietet die Mecklenburgische Seenplatte eine Vielzahl von Schlössern und Gutshäusern, einige Klosteranlagen und Parkanlagen im englischen Stil. Sie alle sind wertvolle historische Kulturanlagen und somit bedeutend für die touristische und kulturelle Entwicklung der Region. Des Weiteren haben viele Städte einen historischen Stadtkern und baukulturelle Sehenswürdigkeiten, welche den touristischen Raum ergänzen [Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte, 2023, S. 17].

Die Zahl der touristischen Ankünfte im Bundesland ist von 1993 bis 2022 kontinuierlich angestiegen. Lediglich in den Jahren 2020 und 2021 gab es einen sichtbaren Einbruch der Zahlen. Dies ist auf den Beginn der Corona-Pandemie zurückzuführen. Auch die Anzahl der Übernachtungen hat einen ähnlichen Verlauf [Landesamt für innere Verwaltung / Statistisches Amt, 2022, S. 3].

Die Anzahl der geöffneten Beherbergungsbetriebe im Juli ist in M-V von 2021 zu 2022 um 4,3 % gesunken. Wenn dabei nur die Ferienhäuser und -wohnungen betrachtet werden, ist die Zahl um 5,1 % gesunken. Bei der alleinigen Betrachtung vom Landkreis Mecklenburgische Seenplatte liegt die Verminderung sogar bei 5,3 %. Insgesamt gab es im Jahr 2021 eine Auslastung von 38,2 %, die zum Jahr 2022 auf 31,8% gesunken ist [Landesamt für innere Verwaltung / Statistisches Amt, 2022, S. 4].

Mecklenburg-Vorpommern hat im bundesweiten Vergleich die meisten touristischen Übernachtungen in Bezug auf die Anzahl der im Bundesland lebenden Menschen. Im Jahr 2022 gab es fast 20 Übernachtungen pro Einwohner*in. Der Gesamtdurchschnitt in Deutschland liegt bei lediglich fünf Übernachtungen. MSE liegt im Vergleich dazu bei 14 Übernachtungen. Innerhalb von M-V ist der Landkreis Vorpommern-Rügen der Spitzenreiter mit 45 Übernachtungen und das Schlusslicht bildet die Landeshauptstadt Schwerin mit lediglich drei Übernachtungen [Landesamt für innere Verwaltung / Statistisches Amt, 2022, S. 5].

Von 2021 zu 2022 ist die Zahl der Gästeankünfte und Übernachtungen in Ferienhäusern und -wohnungen in Mecklenburg-Vorpommern leicht angestiegen. Allerdings hat sich dabei die durchschnittliche Aufenthaltsdauer von 6,8 auf 6,3 Tage verringert. Im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte verhält es sich ähnlich, wobei die Aufenthaltsdauer insgesamt geringer ist [Landesamt für innere Verwaltung / Statistisches Amt, 2022, S. 6].

Die meisten der Touristen im Bundesland kommen selbst aus Deutschland (96,1 %). Lediglich 3,6 % kommen aus anderen europäischen Ländern. Die restlichen 0,3 % der Besucher sind

aus allen anderen Teilen der Erde [Landesamt für innere Verwaltung / Statistisches Amt, 2022, S. 10 f.].

Im Vergleich der Bundesländer liegt Mecklenburg-Vorpommern im Jahr 2022 mit der Anzahl der Beherbergungsbetriebe im mittleren Bereich. Es ist dabei nur eines von fünf Ländern, welches im Vergleich zu 2021 weniger zur Verfügung stehende Unterkünfte hat. Mit einer Auslastung von weniger als 32 % liegt M-V auf einem der letzten Plätze im Deutschlandvergleich [Landesamt für innere Verwaltung / Statistisches Amt, 2022, S. 14].

Auch mit der Anzahl der Ankünfte und Übernachtungen liegt Mecklenburg-Vorpommern im Jahr 2022 im Mittelfeld und hat im Vergleich zum Vorjahr fast am wenigsten Zuwachs verzeichnet. Dafür liegt hier eine der längsten Aufenthaltsdauern vor [Landesamt für innere Verwaltung / Statistisches Amt, 2022, S. 15].

2.4 Ferienimmobilien

In diesem Kapitel geht es um Ferienimmobilien. Es wird herausgestellt, wie sich Ferienimmobilien aufteilen lassen und ob sie genehmigt werden müssen. Des Weiteren werden die benötigten Unterlagen für eine Immobilienbewertung dargestellt und es wird der Unterschied zwischen privater und gewerblicher Vermietung erklärt. Außerdem werden die Ertragsmöglichkeiten zusammengetragen und geklärt welche Klientel an diesem Markt teilnimmt.

2.4.1 Ferienhaus vs. Ferienwohnung

Es gibt zwei grundsätzliche Arten von Ferienimmobilien: das Ferienhaus und die Ferienwohnung. Dabei hat jede Art einige Unterarten (vgl. Abb. 2), die in folgenden Abschnitten erläutert werden, um anschließend die Frage zu erörtern, ob Ferienhäuser getrennt von Ferienwohnungen betrachtet werden müssen.

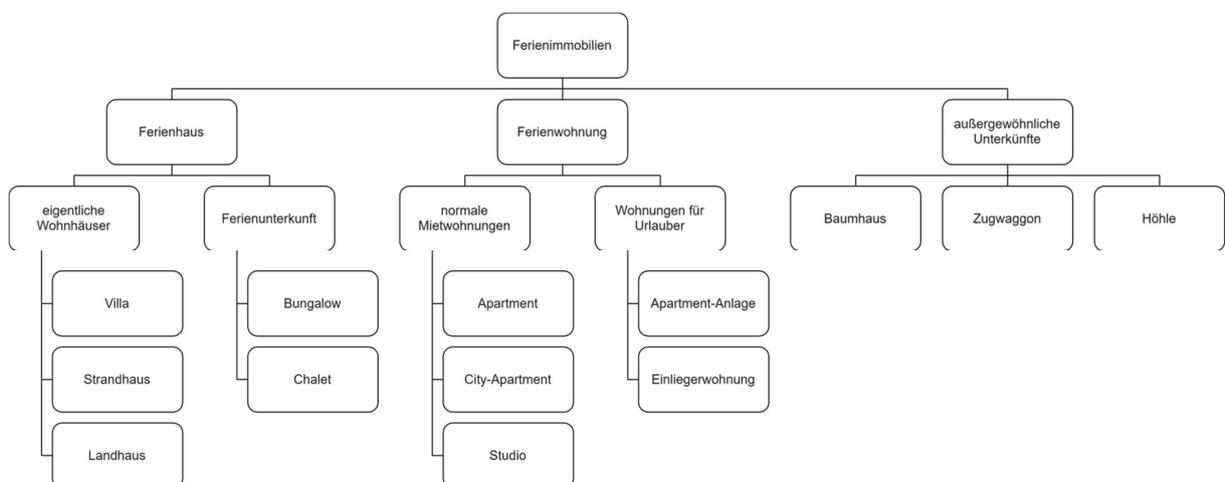


Abb. 2: Einordnung Ferienimmobilien [nach: smoobu, 2024]

Ferienhäuser können unterteilt werden in Häuser, die eigentlich als Wohnhäuser gebaut worden sind (Villa, Landhaus, Berghütte) und Häuser, die dem Nutzen einer Ferienunterkunft gewidmet sind (Bungalow, Chalet in Ferienanlagen). Außerdem wird unterschieden zwischen privaten Ferienhäusern, die nur an Wochenenden oder in den Ferien genutzt werden (auch als Wochenendhaus bezeichnet) und Ferienhäusern in Ferienanlagen, die für touristische Zwecke gebaut worden sind. In der Regel ist ein Ferienhaus mit allem ausgestattet, was auch in einem „normalen“ Wohnhaus zu finden ist [smoobu, 2024].

Eine Villa ist ein Wohnhaus mit höchster Ausstattung und hat meistens einen eigenen Garten. Sie befindet sich meist in gehobenen Stadtvierteln oder auch mit direkter Seelage. Ein Strandhaus befindet sich wie der Name schon vermuten lässt an einem Strand am Meer oder See. Dabei gibt es häufig einen eigenen kleinen Badestrand. Ein Landhaus ist ein großes Anwesen auf dem Land. Es war ursprünglich als ein Sommerhaus für wohlhabende Familien aus Städten gedacht. Meistens sind diese Häuser nur mit dem Auto zu erreichen [smoobu, 2024].

Ein Bungalow ist ein Haus, welches nur ein Stockwerk hat. Die Dachform kann unterschiedlich sein, meist ist sie jedoch eher flach. Bungalows sind in Bezug auf Ferienhäuser meistens kleine Häuser in Ferienanlagen. Eine Hütte steht häufig im Wald oder an bzw. auf einem Berg. Sie ist eher klein und aus Holz gebaut. Die Ausstattung ist weniger komfortabel und enthält nur das Nötigste. Auch ist nicht immer fließend Wasser und Strom vorhanden. Ein Chalet hingegen muss äußerlich häufig in Wintersportgebieten begriffstypisch aussehen und sich dem Ortsbild anpassen, ist innen aber modern ausgestattet [smoobu, 2024].

Ferienwohnungen haben ebenso wie Ferienhäuser Unterarten, die es zu unterscheiden gilt. Zum einen gibt es Wohnungen, die vergleichbar sind mit üblichen Mietwohnungen wie City-Apartments oder Studios. Diese befinden sich oftmals in gängigen Mehrfamilienhäusern und werden nicht als private Mietwohnung, sondern als Ferienunterkunft verwendet. Zum anderen gibt es Ferienwohnungen, die nur für Urlauber*innen oder Menschen gebaut wurden, welche nur für ein paar Wochen oder Monate eine möblierte Wohnung suchen. Dies sind z. B. Bungalows oder Wohnungen in Apartment-Anlagen [smoobu, 2024].

Ein Apartment ist eine kleine Wohnung, die meist nur aus einem Zimmer besteht. In diesem Zimmer ist auch eine Kochnische vorhanden, sodass es gleichzeitig zum Schlafen, Wohnen und Kochen dient. Nur ein Badezimmer ist noch als extra Raum vorhanden. Apartments können in der Regel im Gegensatz zu einer Einraumwohnung auch von zwei Personen genutzt werden. Das City-Apartment, auch Stadtwohnung genannt, ist eine Wohnung in einem für Wohnzwecke gedachtem Gebäude. Meist haben sie ein bis zwei Zimmer, ein Badezimmer und eine Küche. Es kann aber auch vorkommen, dass die Küche und das Wohnzimmer kombiniert sind. Ein Studio ist ebenfalls eine Einraumwohnung mit einer kleinen Kochnische.

Beliebt sind solche Wohnungen vor allem in Städten und Ferienorten, wo viele Restaurants und Lokale sind und eher selten zu Hause gekocht wird [smoobu, 2024].

Eine Apartment-Anlage wird häufig in Urlaubsorten gebaut. Dabei handelt es sich um mehrere Gebäude, die in der Regel viele identische Wohnungen aufweisen. Eine Einliegerwohnung ist eine kleine Wohnung in einem Einfamilienhaus und hat einen separaten Zugang. Häufig wohnen dort ältere Kinder oder Großeltern der Familie oder sie werden als Ferienunterkunft vermietet [smoobu, 2024].

Abweichend von Ferienhäusern und -wohnungen gibt es auch Unterkünfte, die sich in diese Kategorien nicht einordnen lassen. Diese außergewöhnlichen Unterkünfte richten sich an Menschen, die etwas Besonderes erleben möchten. Zu diesen Unterkünften zählen bspw. Baumhäuser, Zugwaggons oder auch Höhlen [smoobu, 2024].

Im Grundstücksmarktbericht sind wie bereits in Kapitel 2.2 erwähnt teilweise Ferienhäuser bzw. die entsprechenden Grundstücke dazu aufgeführt. Ferienwohnungen sind lediglich in der Region Müritz mit den Sachwertfaktoren erfasst, aber gesondert von den Ferienhäusern. Allein durch diese Tatsache muss eine Unterscheidung zwischen Ferienhaus und -wohnung gemacht werden. Belegt wird diese These auch dadurch, dass im GMB eine Unterscheidung zwischen Ein-/Zweifamilienhaus und Eigentumswohnung gemacht wird und diese als jeweils einzelner Teilmarkt ausgewertet werden. Da eine Ferienimmobilie von der Art her das Gleiche ist, nur mit dem Unterschied, dass dort vermietet wird, muss also auch in diesem Bereich die Unterteilung vorgenommen werden.

Ein weiteres Kriterium zur Unterscheidung zwischen Ferienhaus und Ferienwohnung ist die Art des Wertermittlungsverfahrens. Grundsätzlich wird zwischen dem Vergleichswert-, dem Ertragswert- und dem Sachwertverfahren unterschieden. Alle drei Verfahren können für bebaute Grundstücke verwendet werden, wohingegen nur das Vergleichswertverfahren für unbebaute Grundstücke genutzt wird [Schwenn, Vergleichswertverfahren, 2023, S. 2]. Allerdings sollten immer zwei Verfahren angewandt werden, damit diese sich gegenseitig überprüfen können. Das Vergleichswertverfahren ist das Standardverfahren für den Bodenwert und vergleicht somit zwei Grundstücke miteinander, die möglichst identisch sind. Der Vergleichswert wird dabei aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen ermittelt [Schwenn, Vergleichswertverfahren, 2023, S. 3]. Das Ertragswertverfahren wird typischerweise für Mehrfamilienwohngebäude, vermietete Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser, gemischt genutzte Objekte und rein gewerblich genutzte Objekte (insbesondere Büro- und Geschäftshäuser) verwendet. Der Ertragswert wird auf Grundlage von marktüblich erzielbaren Erträgen ermittelt [Schwenn, Ertragswertverfahren, 2023, S. 2]. Beim Sachwertverfahren ist dem Nutzer in erster Linie das „Eigentum“ wichtig und die Rendite ist dabei nachrangig. Es wird für Einfamilienhäuser, eigengenutzte Fabrikgrundstücke und gemischt genutzte Objekte verwendet.

Allerdings wird oftmals auch das Ertragswertverfahren für eigens genutzte Einfamilienhäuser verwendet, wenn spezielle Mieten oder Liegenschaftszinssätze vorhanden sind. Der Sachwert wird aus dem vorläufigen Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen und aus dem Bodenwert berechnet [Schwenn, Sachwertwertverfahren, 2023, S. 2]. Die Art des Wertermittlungsverfahrens besagt hierbei nicht, dass eine Trennung von Ferienhaus und Ferienwohnung vorgenommen werden muss. Beide Gebäudearten können am besten mit dem Ertragswertverfahren bewertet werden.

Eine weitere Möglichkeit eine Unterteilung zu begründen ist, dass unterschiedlich hohe Beiträge für die Steuer entrichtet werden müssen. Als Beispiel werden im Folgenden die Grundsteuern mittels eines Online-Rechners (vgl. Abb. 3 – 6) für ein Einfamilienhaus und eine Eigentumswohnung berechnet, wobei alle Angaben bis auf die Art der Immobilie gleich sind.

The image shows a screenshot of an online calculator interface titled "Ihre Eingabe" (Your Input). It contains several input fields for property tax calculation:

- Bundesland**: A dropdown menu set to "Mecklenburg-Vorpommern". Below it is a note: "Berechnung im Bundesmodell".
- Gemeinde**: A text input field containing "Neubrandenburg" and a "Suchen" (Search) button.
- Hebesatz**: A text input field containing "550" and a "%" symbol.
- Mietniveaustufe**: A set of buttons labeled "1", "2", "3", "4", "5", "6", and "7+", with "2" selected.
- Grundstücksart**: A dropdown menu set to "Einfamilienhaus" and an "Ermitteln" (Determine) button.
- Bodenrichtwert**: A text input field containing "120", a "€/m²" unit, and a "Suchen" button.
- Grundstücksfläche**: A text input field containing "800" and an "m²" unit.
- Baujahr**: A text input field containing "1980", a "Jahr" (Year) unit, and an "Ermitteln" button.
- Wohnfläche**: A text input field containing "100", an "m²" unit, and an "Ermitteln" button.
- Anzahl Garagenstellplätze**: A set of buttons labeled "0", "1", "2", and "3", with "0" selected.

Abb. 3: Grundsteuer Eingabe Einfamilienhaus [Grundsteuer Rechner, 2023]

Ergebnis		
Rohertrag	5.412,00 €	
- Bewirtschaftungskosten	1.353,00 €	
= Reinertrag	4.059,00 €	
× Vervielfältiger	24,35	
= Kapitalisierter Reinertrag	98.836,65 €	
+ Abgezinsten Bodenwert	33.432,67 €	
= Grundsteuerwert	132.200,00 €	
× Steuermesszahl	0,31 ‰	
= Grundsteuermessbetrag	40,98 €	
× Hebesatz	550,00 %	
Grundsteuer	225,39 €	

Abb. 4: Grundsteuer Einfamilienhaus [Grundsteuer Rechner, 2023]

Ihre Eingabe

Bundesland Mecklenburg-Vorpommern
 Berechnung im Bundesmodell

Gemeinde Neubrandenburg Suchen

Hebesatz %

Mietniveaustufe 1 2 3 4 5 6 7+

Grundstücksart Wohnungseigentum Ermitteln

Bodenrichtwert €/m² Suchen

Anteilige Grundstücksfläche m² Ermitteln

Baujahr Jahr Ermitteln

Wohnfläche m² Ermitteln

Anzahl Garagenstellplätze 0 1 2 3

Abb. 5: Grundsteuer Eingabe Wohnungseigentum [Grundsteuer Rechner, 2023]

Ergebnis		
Rohertrag	5.592,00 €	
- Bewirtschaftungskosten	1.621,68 €	
= Reinertrag	3.970,32 €	
× Vervielfältiger	22,49	
= Kapitalisierter Reinertrag	89.292,50 €	
+ Abgezinster Bodenwert	31.219,20 €	
= Grundsteuerwert	120.500,00 €	
× Steuermesszahl	0,31 ‰	
= Grundsteuermessbetrag	37,36 €	
× Hebesatz	550,00 %	
Grundsteuer 	205,48 €	

Abb. 6: Grundsteuer Wohnungseigentum [Grundsteuer Rechner, 2023]

Es lässt sich feststellen, dass der Grundsteuerbetrag eines Einfamilienhauses mit 225,39 € etwas höher ist als der einer Eigentumswohnung, welcher 205,48 € beträgt. Dieser Betrag kann im Fall einer Vermietung auf die Mieter*innen umgelegt werden, sodass der Reinertrag bei der Ferienwohnung, wenn alle anderen Abgaben außer Acht gelassen werden, größer ausfällt als bei einem Ferienhaus. Da eine Wohnung in der Regel in einem Mehrfamilienhaus liegt, sind auch mehrere Parteien vorhanden, auf die dieser Betrag verteilt werden kann, als bei einem Einfamilienhaus. Es kann also keine Gleichstellung der verschiedenen Immobilienarten erfolgen und es muss differenziert werden.

2.4.2 Genehmigungspflicht für Ferienimmobilien

Das Betreiben einer Ferienimmobilie unterliegt einigen Voraussetzungen. Grundsätzlich muss eine Ferienimmobilie nach den §§ 30 und 34 BauGB überhaupt erlaubt sein. Bei Vorliegen eines Bebauungsplanes (B-Plan) muss es sich dementsprechend um eine Nutzungsart handeln, die solche Immobilien zulässt. Wenn es sich bspw. um ein reines Wohngebiet oder ein Gewerbegebiet handelt, ist eine Ferienimmobilie nicht zulässig. Bei Sonderbaugebieten oder Mischgebieten wäre es nicht nur erlaubt, sondern auch gewünscht solche Immobilien zu errichten. Beim Bauen im Innenbereich kommt es immer auf die vorherrschenden Bestimmungen (z.B. Milieuschutzsatzungen) an. Eine Ferienimmobilie müsste sich in das Gesamtgefüge eingliedern. Nach § 10 Baunutzungsverordnung (BaunVO) beinhalten Sondergebiete, die der

Erholung dienen, unter anderem Ferienhausgebiete. Diese können im B-Plan mit all ihren Bestimmungen festgeschrieben werden.

Wenn sich die Ferienwohnung in einem Mehrparteienhaus oder Immobilienkomplex befindet, bedarf es zum einen der Zustimmung aller anderen Parteien. Zum anderen muss die grundsätzliche Vermietung an Feriengäste durch regionale oder lokale Bestimmungen erlaubt sein, da in einigen Gebieten ein Zweckentfremdungsverbot (vgl. Kapitel 2.10) vorliegt, welches eine solche Vermietung verbietet. Wenn dieses Verbot vorliegt, ist die Vermietung als Ferienimmobilie unter Umständen stark eingeschränkt. In Großstädten wie Berlin, Hamburg oder auch Bremen gibt es ein solches Zweckentfremdungsverbot, sodass eine Genehmigung zur Zweckentfremdung vorliegen muss, um eine Ferienimmobilie zu betreiben. Die Genehmigung wird von den lokalen bzw. regionalen Behörden erteilt und hängt von den regionalen Auslegungen und auch der individuellen Immobilie ab. Dabei wird das öffentliche Interesse am Schutz des Wohnraumes dem vorrangig öffentlichen oder schutzwürdigen privaten Interesse gegenübergestellt und abgewogen [Oyo, Traum-Ferienwohnungen, 2024].

Eine weitere Vorschrift, die unter Umständen beachtet werden muss, ist die Hygienevorschrift. Wenn die Ferienimmobilie allein für die Selbstversorgung ausgelegt und kein Service von Lebensmitteln oder Speisen vorhanden ist, müssen keine Hygienevorschriften beachtet werden. Bei einem Frühstücksservice oder anderen Speisenangeboten muss den Regelungen des Gesundheitsamtes Folge geleistet werden. Dabei geht es bspw. um das Infektionsschutzgesetz und es müssen alle Personen, die mit angebotenen Lebensmitteln arbeiten, regelmäßig an Lebensmittelhygieneschulungen teilnehmen. Des Weiteren kann es sogar durch das Angebot von Speisen dazu führen, dass der Vermieter als Reiseveranstalter eingestuft wird. Dies bedarf keiner gesonderten Erlaubnis oder Genehmigung, gehört aber zu den überwachungsbedürftigen Gewerben. Es muss beim zuständigen Ordnungsamt eine Gewerbeanzeige gemacht werden. Anschließend wird die Zuverlässigkeit als Gewerbetreibender überprüft, wofür ein polizeiliches Führungszeugnis und ein Auszug aus dem Gewerbezentralregister vorgelegt werden müssen [Oyo, Traum-Ferienwohnungen, 2024].

Ferienimmobilien müssen in Deutschland beim zuständigen Einwohnermeldeamt (manchmal auch Ordnungsamt oder andere Stellen) gemeldet werden. Teilweise wird darüber hinaus eine Anmeldung beim Gewerbeamt notwendig. Für die Anmeldung einer Ferienimmobilie muss zwischen den folgenden Möglichkeiten der Anmeldung unterschieden werden:

1. Beherbergungseinrichtung oder -betrieb
oder
2. Zweitwohnsitz.

Im ersten Fall darf die Immobilie ausschließlich an Urlaubsgäste vermietet werden. Dafür wird meist ein Formular mit der Adresse der Immobilie, den Kontaktdaten der Eigentümer*innen und der Beherbergungssteuer oder einer Gewerbeanmeldung ausgefüllt. Diese Daten werden für die Verwaltung der Kurtaxenbeiträge benötigt, wenn in der entsprechenden Region eine Kurtaxe erhoben wird. Im zweiten Fall darf die Immobilie auch selbst von den Eigentümer*innen genutzt werden. Allerdings fällt dann eine Zweitwohnsitzsteuer an, deren Höhe von der Gemeinde oder Stadt abhängt. In der Regel liegt diese bei 5 - 20 % der Nettokaltmiete [Oyo, Traum-Ferienwohnungen, 2024].

Die Vermietung einer privaten Ferienimmobilie führt zu einer Versteuerung der Einnahmen beim Finanzamt. Dies ist dabei unabhängig davon, ob dauerhaft oder nur temporär vermietet wird. Die Einnahmen müssen in der jährlichen Steuererklärung als

1. Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung
oder
2. Einkünfte aus Gewerbebetrieb
angegeben werden.

[Oyo, Traum-Ferienwohnungen, 2024]

Welche Art der Vermietung vorliegt, wird in Kapitel 2.4.4 dargestellt. Gegebenenfalls muss dann eine Anmeldung als Gewerbe erfolgen. Wenn dies der Fall ist, werden die Daten an das zuständige Finanzamt weitergeleitet. Anderenfalls muss die Ferienimmobilie selbst beim Finanzamt angemeldet werden, was aber automatisch erfolgt durch die entsprechende Anlage bei der Steuererklärung [Oyo, Traum-Ferienwohnungen, 2024].

Außerdem muss die Immobilie beim Rundfunk-Beitragsservice (früher GEZ) registriert werden, sobald sich im Gebäude ein TV-Anschluss befindet. Die Beitragshöhe bemisst sich hierbei an der Art der Ferienimmobilie, also ob eine Eigen- oder Fremdnutzung vorliegt [Oyo, Traum-Ferienwohnungen, 2024].

Zusammenfassend bedarf eine Ferienimmobilie grundsätzlich keiner Genehmigung. Das Grundstück, auf dem gebaut werden soll, muss lediglich die Eigenschaften für die Errichtung einer Ferienimmobilie aufweisen. Anderenfalls ist es verboten eine Immobilie für touristische Zwecke zu nutzen. Sie muss außerdem angemeldet werden aufgrund des Zweckentfremdungsverbot oder eine Nutzungsartenänderung beantragt werden in Regionen, die dieses Verbot nicht haben. In einem Mehrparteienhaus wird die Erlaubnis der anderen Eigentümer*innen benötigt und es müssen bei diversen Behörden die entsprechenden Anmeldungen vorliegen. Es ist demnach möglich, dass eine Ferienimmobilie nicht als solche genutzt werden darf und demnach doch eine Ablehnung erfährt.

2.4.3 Unterlagen für die Ferienimmobilienbewertung

Damit Ferienimmobilien bewertet werden können, werden diverse Informationen und Unterlagen für die Gutachter*innen benötigt. Diese sind nachfolgend inklusive der Stelle, wo sie beschafft werden können, aufgelistet.

- **Grundbuchauszug:** Grundbuchamt (Amtsgericht)
- **Baulastenverzeichnis:** untere Bauaufsichtsbehörde
- **Liegenschaftskarte:** Kataster- und Vermessungsamt
- **Baujahr des Gebäudes:** Bauunterlagen oder Kaufvertrag
- **Bauunterlagen – bemaßt (Grundrisse, Gebäudeschnitte, Ansichten):** Bauherr*in
- **Baubeschreibung** (wenn vorhanden): Bauherr*in
- **Ausstattungsmerkmale:** Angaben der Eigentümer*in
- **Angaben zur Wohnfläche:** Bauunterlagen oder Kaufvertrag
- **Angaben zu den Modernisierungen des Gebäudes:** Angaben der Eigentümer*in oder entsprechende Rechnungen
- **Energieausweis:** Energieberater*in
- **Angaben zum Denkmalschutz** (falls vorhanden): Denkmalschutzbehörde
- **Angaben zur Höhe der Miete:** Angaben der Eigentümer*in oder örtlicher Tourismusverband
- **lokale Vorschriften und Einschränkungen:** Stadt/Gemeinde

Zusätzlich werden für die Bewertung eines Gebäudes mit mehreren Wohneinheiten (Ferienwohnungen) folgende Informationen und Unterlagen benötigt:

- **Teilungserklärung:** Grundbuchamt
- **Angaben zum Hausgeld und zur Höhe der Instandhaltungsrücklagen:** Wohnungseigentümergeinschaft oder Verwalter*in

[Berger Immobilienbewertung, 2024]

Je nach Bedarf und Situation können noch weitere Unterlagen notwendig sein wie z. B. Gutachten, Bewertungen oder Versicherungsinformationen.

2.4.4 Private vs. gewerbliche Vermietung

Immobilien gelten als Sachwerte. Das Vermieten oder Verpachten dieser Immobilien stellt in den meisten Fällen eine private Anlageform zur Vermögensbildung dar. Allerdings kann unter bestimmten Voraussetzungen die Vermietung oder Verpachtung auch als gewerbliche Tätigkeit eingestuft werden. Als Gewerbe werden diejenigen Tätigkeiten deklariert, die erlaubt, ei-

genständig, auf Gewinn ausgerichtet, nach außen sichtbar und langfristig sind sowie Einnahmen oder andere wirtschaftliche Vorteile erzielen. Weiterhin reicht diese Aktivität über den Bereich der privaten Anlageform zur Vermögensbildung hinaus [Wunderflats, gewerblich oder privat, 2024].

Private Vermietung ist die Vermietung von Wohnimmobilien wie z. B. Wohnungen, Häusern, Ferienwohnungen oder auch einzelnen Zimmern an Privatpersonen. Die gewerbliche Vermietung hingegen ist die Vermietung von Gewerbeimmobilien wie Bürogebäuden, Einzelhandelsflächen, Lagerhallen, Fabrikgebäuden oder Geschäftsräumen an Unternehmen oder gewerbliche Mieter*innen [Wunderflats, ultimatives Immobilienlexikon, 2024].

Die Abgrenzung zwischen privater und gewerblicher Vermietung ist oft nicht einfach und muss im Einzelfall betrachtet werden, da es keine gesetzliche Regelung gibt. Die Entscheidung darüber trifft das Finanzamt oder muss über den Rechtsweg vor Gericht entschieden werden. Aber auch hier kann die Entscheidung je nach Gericht anders ausfallen. Jedoch gibt es einige Anhaltspunkte für die Urteilsbegründung einer gewerblichen Vermietung, wenn die Vermietung hotelähnlich verläuft:

1. Es gibt häufig wechselnde Urlaubsgäste und es wird tageweise abgerechnet.
2. Es werden Zusatzleistungen, wie täglicher Zimmerservice oder Frühstück angeboten. Vorhandene Bettwäsche, andere Einrichtungsgegenstände, Wartung oder Instandhaltung sind noch keine Gründe für das Vorliegen einer gewerblichen Vermietung.
3. Es gibt Personal, welches ständig für die Mieter*innen zur Verfügung steht, wie z. B. an einer Rezeption.
4. Es werden mehrere gleichartige Wohnungen/Zimmer im gleichen Gebäude vermietet.

Auch bei einer Vermietung die geschäftsmäßig organisiert ist, kann von einer gewerblichen Vermietung ausgegangen werden:

1. Es wird ein Großteil der Zeit mit der Vermietung verbracht, weil bspw. eine große Anzahl an Wohnungen vorhanden ist.
2. Es gibt für die Verwaltung der Immobilien ein Büro und Personal.
3. Es wird viel Werbung für die Immobilie betrieben.
4. Es werden nicht nur die eigenen Immobilien, sondern auch fremde Immobilien verwaltet und es wird möglicherweise auch Immobilienhandel betrieben.
5. Es gibt eine Gewinnerzielungsabsicht, die weit über die reine Anlageform zur Vermögensbildung hinausgeht. Dabei werden Immobilien verwaltet, um sie anschließend weiterzuverkaufen. Ein gewerblicher Grundstückshandel liegt dann vor, wenn innerhalb von fünf Jahren mehr als drei Objekte veräußert werden.

[Wunderflats, gewerblich oder privat, 2024]

Je nach Art der Vermietung gibt es für die Erträge steuerliche Unterschiede. In der privaten Vermietung werden je nach dem persönlichen Steuersatz Einkommenssteuern erhoben. Wenn Ausgaben bspw. für die Instandhaltung der Immobilie getätigt werden, können diese als Werbungskosten bei der Steuererklärung geltend gemacht werden. Wenn als Unternehmen vermietet wird, hängt die steuerliche Behandlung von der Art des Unternehmens ab. Die Steuervorschriften sind z. B. bei Einzelunternehmen, GmbH und GbR unterschiedlich, sodass je nach Art des Unternehmens unterschiedliche Einkommens-, Kapitalertrags-, Gewerbe- oder Körperschaftssteuern gezahlt werden müssen [Wunderflats, gewerblich oder privat, 2024].

Die gewerbliche Vermietung mit einer Dauer von unter sechs Monaten zieht eine Umsatzsteuer nach sich. Dabei gilt ein ermäßigter Umsatzsteuersatz von 7 %. Private Vermieter sind davon befreit [Wunderflats, gewerblich oder privat, 2024].

Bei der gewerblichen Vermietung ist es verpflichtend eine Buchführung vorzunehmen. Außerdem gibt es eine Bilanzierungspflicht, wenn der jährliche Umsatz höher als 600.000 € ist oder ein Jahresgewinn von mehr als 60.000 € erzielt wird. Wenn die Einnahmen darunterliegen, muss stattdessen nur eine Einnahmen-Überschuss-Rechnung erstellt werden [Wunderflats, gewerblich oder privat, 2024].

Die Vermietung als Gewerbe führt ebenfalls dazu, dass der Gewerbetreibende Mitglied in der Industrie- und Handelskammer (IHK) sein muss. Dafür müssen regelmäßig Mitgliedsbeiträge gezahlt werden, aber es entstehen auch Vorteile, wie Fortbildungen, Beratungsleistungen und Netzwerkmöglichkeiten [Wunderflats, gewerblich oder privat, 2024].

Wenn eine gewerblich vermietete Wohnung angemietet wird, besteht ein verbraucherrechtliches Widerrufsrecht von 14 Tagen. Dieses Recht besteht, wenn die Mieter*innen die Wohnung nicht besichtigt haben vor Abschluss des Mietvertrages und dieser online abgeschlossen worden ist [Wunderflats, gewerblich oder privat, 2024].

Des Weiteren kann eine Ferienimmobilie als gewerblich eingestuft werden, wenn pro Jahr ein Umsatz von mehr als 24.500 € erzielt wird. Ab diesem Betrag entsteht die Gewerbesteuerpflicht. Auch bei einer Belegungsrate von über 75 % wird von einer gewerblichen Vermietung ausgegangen [HypZert, 2022, S. 87].

Im Folgenden (vgl. Tab. 2) werden die Vor- und Nachteile bzw. die Unterschiede in der privaten und gewerblichen Vermietung aufgelistet.

Privat	Gewerblich
private Anlageform zur Vermögensverwaltung	hotelähnliche oder geschäftliche Organisation der Vermietung
kein Personal	Personal kann problemlos eingestellt werden
Einkommenssteuer	je nach Unternehmensform unterschiedliche Steuerarten
keine Umsatzsteuer bei Vermietung unter sechs Monaten	ermäßigte Umsatzsteuer bei Vermietung unter sechs Monaten
keine Buchführungs- oder Bilanzierungspflicht, Ausgaben als Werbungskosten in Steuererklärung geltend machen	Buchführungspflicht, Bilanzierungspflicht bei Jahresumsatz > 600.000 € oder Jahresgewinn > 60.000 €
keine IHK-Mitgliedschaft nötig	IHK-Mitgliedschaft notwendig
kein Widerrufsrecht	Widerrufsrecht unter bestimmten Bedingungen

Tab. 2: private vs. gewerbliche Vermietung [nach: Wunderflats, gewerblich oder privat, 2024]

Die Art der Vermietung von Ferienimmobilien wirkt sich auch auf die Wertermittlung aus. Aufgrund der regelmäßigen und systematischen Vermietungen haben gewerblich genutzte Ferienimmobilien oftmals mehr Potenzial, Einnahmen zu generieren. Dabei kommt es aber auch immer auf bspw. die Lage oder den Preis an, sodass privat vermietete Objekte ebenfalls hohe Einnahmen haben können. Bei der gewerblichen Vermietung können zusätzliche Dienstleistungen oder Annehmlichkeiten angeboten werden. In der Wertermittlung haben somit gewerblich genutzte Immobilien meist einen höheren Wert, da höhere Einnahmen zu einer höheren Bewertung führen.

Auch die Stabilität der Einnahmen hat einen Einfluss auf den Wert einer Immobilie. Gewerbliche Vermietungen sind meist regelmäßiger als private Vermietungen. Daher ist der Wert einer gewerblich vermieteten Immobilie höher, da potenzielle Käufer*innen oder Investor*innen eher auf der Suche nach nachhaltigen und stetigen Einnahmequellen sind. Hierfür kann z. B. der durchschnittliche Jahresrohertrag als Kennziffer verwendet werden.

Die Betriebskosten und Risiken spielen auch eine Rolle für den Wert einer Immobilie. Da gewerbliche Immobilien meist zusätzliche Ausgaben für Marketing, Instandhaltung, Reinigung, Verwaltung und Versicherung haben, kann sich dieses negativ auswirken. Durch die daraus resultierenden zusätzlichen Kosten entsteht ein Risiko, weshalb es einen höheren Umsatz bedarf, damit die Immobilie rentabel ist.

Die Marktnachfrage ist auch ein Faktor, der sich auf den Wert von Ferienimmobilien auswirkt. Einige Käufer*innen bevorzugen privat vermietete Unterkünfte, da diese persönlicher und flexibler sind. Andere Käufer*innen hingegen möchten lieber gewerblich vermietete Unterkünfte,

da sie von einem professionellen Management und möglicherweise höherem Einkommen profitieren können.

Zusammenfassend gibt es verschiedene Faktoren, die den Wert einer Immobilie bestimmen. Diese setzen sich aus der lokalen Marktsituation, der Qualität der Immobilie, der Nachfrage der Mieter*innen und der individuellen Ziele der Eigentümer*innen zusammen. Es ist somit empfehlenswert eine professionelle Bewertung durchzuführen, um den Wert einer Immobilie zu bestimmen.

2.4.5 Ertragsmöglichkeiten

Ferienimmobilien haben verschiedene Möglichkeiten Erträge zu generieren. Dabei kommt es auf den Standort, die Größe, die Ausstattung und das Management an. Einige der häufigsten Ertragsquellen werden in folgenden Abschnitten genannt.

Die **Kurzzeitvermietung** von Ferienwohnungen und -häusern ist für Tourist*innen in Urlaubsgebieten gedacht und beschränkt sich auf kurze Zeiträume von einigen Tagen bis zu mehreren Wochen. Diese Art der Vermietung wird durch diverse Plattformen im Internet wie Airbnb.de oder Booking.com erleichtert. Dort sind sehr viele Unterkünfte auf einen Blick zu finden und die Nutzer*innen müssen sich nicht durch viele einzelne Webseiten der einzelnen Ferienimmobilienbesitzer*innen arbeiten.

Bei der **Langzeitvermietung** werden Ferienimmobilien an Menschen vermietet, die dort für einen längeren Zeitraum (mehrere Monate) bleiben wollen. Bspw. haben diese Menschen temporär eine Arbeitsstelle in einer anderen Stadt und brauchen nur eine Unterkunft für einen bestimmten Zeitraum, ohne dass sie dafür komplett umziehen müssen. Diese Art der Vermietung wird häufig auch über Airbnb.de im Internet oder Zeitungsannoncen angeboten, ist aber weniger verbreitet als die Kurzzeitvermietung.

Ein **Ferienvermietungsmanagement** wird für die Vermietung und Wartung einer Immobilie beauftragt, wenn die Eigentümer*innen selbst nicht vor Ort sein können, da sie bspw. in einer anderen Stadt wohnen. So ein Management kann eine professionelle Agentur oder auch ein Einzelunternehmen sein, welches sich um die Buchungen, Reinigung, Instandhaltung und Gästebetreuung kümmert.

Die **Verpachtung an Veranstalter*innen** kann auch eine Form der Ertragsmöglichkeit sein. Dabei wird eine Ferienimmobilie an Veranstalter*innen verpachtet für die Nutzung bei Hochzeiten oder Firmenveranstaltungen.

Außerdem können **Nebeneinkünfte durch Zusatzleistungen** generiert werden. Solche Zusatzleistungen können z. B. Reinigungsservices, Concierge-Services, Verpflegungspakete, Tourenangebote oder auch Aktivitäten sein.

Auch der **Wiederverkauf nach Wertsteigerung** kann zu einem Ertrag führen. Bei steigenden Immobilienpreisen in der entsprechenden Region, kann der Wert einer Immobilie im Laufe der Zeit so weit steigen, dass beim Verkauf dieser Immobilie ein Gewinn erzielt wird.

Des Weiteren kann es **steuerliche Vorteile** bei der Vermietung einer Ferienimmobilie geben. Dabei hängt dies vom Standort und den gesetzlichen Regelungen ab. Wenn die entsprechenden Gegebenheiten vorhanden sind, können bspw. Abschreibungen, Steuervergünstigungen für Vermietungsunterkünfte oder auch Möglichkeiten, bestimmte Betriebsausgaben abzusetzen, gegeben sein.

Insgesamt gibt es also verschiedene Wege einen Gewinn durch die Vermietung einer Ferienimmobilie zu generieren. Dies hängt aber von diversen Faktoren ab, wie dem Standort, der Nachfrage, den Wartungskosten und der Fähigkeit eine angemessene Belegung zu erreichen. Um die Ertragsmöglichkeiten zu erhöhen und maximieren, muss eine gründliche Marktforschung und eine realistische finanzielle Bewertung betrieben werden.

2.4.6 Klientel

Die Klientel von Ferienimmobilien muss differenziert nach Mieter*in und Vermieter*in betrachtet werden und hängt von verschiedenen Faktoren, wie bspw. der Lage, der Ausstattung, der Größe und der Preisklasse, ab. Dabei lassen sie sich jeweils in verschiedene Gruppen einteilen.

Zu den Mieter*innen gehören

1. **Familien:** Eine Unterkunft, die für eine Familie mit Kindern geeignet sein soll, muss geräumig sein, sodass alle untergebracht werden können. Außerdem bevorzugen Familien gerne Orte in der Nähe von Attraktionen und Aktivitäten, die mit Kindern besucht werden können.
2. **Paare:** Paare bevorzugen häufig Unterkünfte, die eher ruhig gelegen sind und es erlauben, Entspannung und Privatsphäre zu erhalten. Der Komfort spielt dabei bei jungen Paaren meist eine untergeordnete Rolle. Paare, die bereits erwachsene oder keine Kinder haben, verfügen meist über mehr Geld und wollen und können sich mehr Komfort leisten.
3. **Gruppen von Freunden und Mannschaften:** Unterkünfte, die für eine Vielzahl von Personen gedacht sind, müssen groß genug sein, damit alle untergebracht werden können. Auch sind in solchen Unterkünften Bereiche für gemeinsame Aktivitäten gefragt, wie ein Pool, ein Billardtisch oder die Grillecke. Da solche Urlaube häufig mit mehr Lärm verbunden sind, sollte sich die Immobilie in einer Gegend befinden, in der dies toleriert wird.

4. **Senior*innen:** Senior*innen bevorzugen häufig barrierefreie Unterkünfte, die sich in einer ruhigen Umgebung befinden, um dort Erholung zu finden. Auch setzen ältere Menschen oft einen höheren Standard voraus.
5. **Outdoor-Enthusiast*innen:** Menschen, die es lieben sich in der Natur mit Wandern, Angeln, Skifahren und anderen Outdooraktivitäten aufzuhalten, benötigen in der Regel keinen Luxus in der Unterkunft. Diese sollte sich nur in der Nähe von Orten befinden, an denen die entsprechenden Aktivitäten stattfinden können.
6. **Luxusurlauber*innen:** Reisende, die in ihrem Urlaub Luxus haben wollen, suchen nach exklusiven und hochklassigen Unterkünften. Bspw. kann es eine Villa sein, die auch über Annehmlichkeiten wie einen Pool, einen Whirlpool, eine Sauna, einen privaten Strand oder Personal verfügt.
7. **Langzeitmieter*innen:** Menschen, die aus Gründen einer temporären Arbeit, eines Sabbatjahres oder generell für eine längere Auszeit eine Ferienimmobilie mieten möchten, benötigen eine „zweite“ Heimat. Dabei wird meist alles benötigt, was im normalen Alltag auch vorhanden ist.

Als Vermieter*in sollte daher bei der Vermarktung der Immobilie je nach Art und Lage die entsprechenden Zielgruppen berücksichtigt werden.

Zu den Vermieter*innen gehören

1. **Eigentümer*innen von Ferienimmobilien:** Dies sind private Eigentümer*innen von einer oder mehreren Immobilien. Sie erzielen mit der Vermietung ein zusätzliches Einkommen und nutzen die Investition, wenn sie nicht selbst darin wohnen wollen.
2. **Ferienhausverwalter*innen und -agenturen:** Die Verwaltung und Vermietung von Ferienimmobilien kann von Unternehmen und Agenturen durchgeführt werden, die darauf spezialisiert sind. Sie vertreten die Interessen von Einzelpersonen oder Investor*innen und kümmern sich um alle Aspekte der Vermietung, wie der Vermarktung, der Buchung oder der Wartung einer Immobilie.
3. **Investor*innen und Entwickler*innen:** Ein*e Vermieter*in kann auch ein*e Investor*in oder Immobilienentwickler*in sein. Sie investieren speziell in Ferienimmobilien, um eine Rendite aus der Investition zu ziehen.
4. **Hotelketten und Resortbetreiber*innen:** Auch Hotelketten oder Resortbetreiber*innen können Ferienimmobilien in ihrem Portfolio haben. Solche Unternehmen bieten oftmals ein breites Spektrum an Dienstleistungen und Annehmlichkeiten für ihre Gäste an.

5. **private Vermietergemeinschaften:** Private Vermietergemeinschaften gibt es in einigen Ferienorten oder Wohnanlagen. Sie arbeiten zusammen, um ihre Ferienimmobilien zu vermieten und gemeinsame Ressourcen zu nutzen, wie bspw. die Pool- oder Gartenpflege, Sicherheitsdienste oder die gemeinsame Vermarktung.

Insgesamt gibt es also verschiedene Arten von Vermieter*innen, was je nach Art der Immobilie und der Vermietungsstrategie stark variieren kann. In der Regel wird aber von allen angestrebt, dass die Vermietung gewinnbringend verläuft und gleichzeitig ein hoher Standard an Service und Kundenzufriedenheit gewährleistet werden kann.

2.5 Für die Wertermittlung erforderliche Daten

Die für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind die Bodenrichtwerte und die sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten. Diese werden in den folgenden Abschnitten thematisiert.

2.5.1 Bodenrichtwerte

Bodenrichtwerte sind bezogen auf jeweils einen Quadratmeter Grundstücksfläche des Bodenrichtwertgrundstückes. Dieses ist ein unbebautes und fiktives Grundstück. Dessen Grundstücksmerkmale stimmen weitestgehend mit den vorherrschenden grund- und bodenbezogenen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen in der nach § 15 ImmoWertV gebildeten Bodenrichtwertzone überein. Dabei ist für jede Bodenrichtwertzone ein Bodenrichtwert anzugeben und es nicht zulässig eine Wertspanne festzulegen [§ 13 ImmoWertV]. Die Ermittlung der Bodenrichtwerte erfolgt vorrangig mit dem Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 und 25 ImmoWertV. Dabei gilt für die Anpassung der Kaufpreise an die Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertgrundstückes und an den Bodenrichtwertstichtag der § 9 Abs. 1 Satz 2 und 3 ImmoWertV. Wenn in Gebieten ohne oder mit geringem Grundstücksverkehr Bodenrichtwerte ermittelt werden sollen, können Kaufpreise und Bodenrichtwerte aus vergleichbaren Gebieten oder aus vorherigen Jahren herangezogen werden. Für die Ermittlung der Bodenrichtwerte in bebauten Gebieten können der Zustand und die Struktur der das Gebiet prägenden Bebauung zu berücksichtigen sein. Aufwuchs wird nicht für die Bodenrichtwerte bewertet. Das verwendete Verfahren wird dokumentiert, dabei müssen aber keine einzelnen Bodenrichtwerte begründet werden [§ 14 ImmoWertV].

2.5.2 Sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten

Die sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind im Einzelnen:

- **Indexreihen**
- Umrechnungskoeffizienten
- **Vergleichsfaktoren**
- **Liegenschaftszinssätze**
- Sachwertfaktoren
- Erbbaurechts- und Erbbaugrundstücksfaktoren
- Erbbaurechts- und Erbbaugrundstückskoeffizienten

[§ 12 Abs. 1 ImmoWertV]

Im folgenden Abschnitt werden diejenigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten weiter ausgeführt, die für diese Arbeit notwendig bzw. berechenbar sind. Alle anderen werden nicht weiter betrachtet, da sie nicht relevant sind (Erbbaurechts- und Erbbaugrundstücksfaktoren und Erbbaurechts- und Erbbaugrundstückskoeffizienten) oder aufgrund fehlender Daten nicht berechnet werden können (Umrechnungskoeffizienten und Sachwertfaktoren).

Indexreihen berücksichtigen im Zeitverlauf entstehende Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse. Sie bestehen aus Indexzahlen und ergeben sich aus dem durchschnittlichen Verhältnis der Preise eines Erhebungszeitraumes zu den Preisen eines Basiszeitraumes mit der Indexzahl 100. Dabei können die Indexzahlen auch auf bestimmte Zeitpunkte innerhalb des Erhebungs- und Basiszeitraums bezogen werden. Ermittelt werden die Indexzahlen aus geeigneten Kaufpreisen für Grundstücke. Hier werden bestimmte räumliche und sachliche Teilmärkte betrachtet [§ 18 ImmoWertV].

Die Bestimmung der Indexzahl erfolgt mit folgender Formel:

$$I_i = \frac{\overline{BP}_i [m^2]}{\overline{BP}_0 [m^2]} * 100 \quad (2.1)$$

mit: I = Indexzahl

\overline{BP}_i = durchschnittlicher Bodenpreis im Jahr i

\overline{BP}_0 = durchschnittlicher Bodenpreis im Basisjahr

[Schwenn, Erforderliche Daten der Grundstückswertermittlung, 2023, S. 3]

Vergleichsfaktoren werden insbesondere bei bebauten Grundstücken verwendet. Es sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke, die be-

stimmte wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale aufweisen. Diese werden auch als Normobjekte bezeichnet. Die Vergleichsfaktoren werden auf zwei Grundlagen ermittelt. Einerseits durch geeignete Kaufpreise und andererseits durch dieser Kaufpreise entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit, den marktüblich erzielbaren Erträgen oder sonstigen geeigneten Bezugseinheiten. Die Berechnung mit der Flächen- oder Raumeinheit wird auch als Gebäudefaktor und die mit den marktüblich erzielbaren Erträgen als Ertragsfaktor betitelt [§ 20 ImmoWertV].

Die Berechnung des Gebäudefaktors erfolgt mit folgenden Formeln:

$$GF = \frac{KP}{BGF} \quad \text{und} \quad GF = \frac{KP}{WF} \quad (2.2) \text{ und } (2.3)$$

mit: GF = Gebäudefaktor
KP = Kaufpreis
BGF = Bruttogrundfläche
WF = Wohnfläche

Die Berechnung des Ertragsfaktors erfolgt mit folgenden Formeln:

$$EF = \frac{KP}{RO} \quad \text{und} \quad EF = \frac{KP}{RE} \quad (2.4) \text{ und } (2.5)$$

mit: EF = Ertragsfaktor
KP = Kaufpreis
RO = Rohertrag
RE = Reinertrag

[Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte,
2023, S. 147]

Liegenschaftszinssätze geben denjenigen Zinssatz an, mit dem Verkehrswerte von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Sie werden auf Basis geeigneter Kaufpreise berechnet. Die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze erfolgt nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27 bis 34 ImmoWertV auf Grundlage geeigneter Kaufpreise und den entsprechenden Reinerträgen [§ 21 Abs. 1 und 2 ImmoWertV].

Die Berechnung des genäherten Liegenschaftszinssatzes erfolgt somit durch die Umkehrung des Ertragswertverfahrens mit folgender vereinfachter Formel 2.6.

$$p = \frac{RE * 100}{KP} \quad (2.6)$$

mit: p = Liegenschaftszinssatz
RE = Reinertrag
KP = Kaufpreis

[Kleiber, 2022, S. 936]

Die Formel des Gutachterausschusses des Landkreis Mecklenburgische Seenplatte sieht wie folgt aus. Dabei werden die Liegenschaftszinssätze in mehreren Schritten iterativ ermittelt.

$$p = \frac{RE}{KP - boG} - \frac{q - 1}{q^n - 1} * \frac{G - boG}{KP - boG} \quad (2.7)$$

mit: p = Liegenschaftszinssatz
RE = Reinertrag
KP = Kaufpreis
boG = besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
q = 1 + p
n = Restnutzungsdauer der baulichen Anlage
G = Anteil der baulichen Anlagen am Kaufpreis = Kaufpreis – Bodenwert

[Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte, 2023, S. 134]

2.6 Roh- und Reinertrag

Roh- und Reinertrag spielen bei der Berechnung des Ertragsfaktors eine Rolle. Nach § 31 Abs. 1 ImmoWertV ergibt sich der jährliche Reinertrag aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten. Nach § 31 Abs. 2 ImmoWertV ergibt sich der Rohertrag aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen. Die tatsächlichen Erträge sind zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich erzielbar sind. Wenn das periodische Ertragswertverfahren angewendet wird, ergibt sich der Rohertrag insbesondere aus den vertraglichen Vereinbarungen. Der Rohertrag ist demnach ein Bruttowert und der Reinertrag ein Nettowert.

2.7 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sind neben den allgemeinen Grundstücksmerkmalen wertbeeinflussend für das jeweilige Grundstück. Je nach Art und Umfang weichen die Merkmale erheblich vom Üblichen des Grundstücksmarktes oder den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen ab. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale liegen insbesondere vor bei:

1. besonderen Ertragsverhältnissen
2. Baumängeln oder -schäden
3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und deren baldige Freilegung ansteht
4. Bodenverunreinigungen
5. Bodenschätzen
6. grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen

[§ 8 Abs. 3 ImmoWertV]

Besondere Ertragsverhältnisse stellen erhebliche Abweichungen der tatsächlich erzielten von den marktüblich erzielbaren Erträgen dar. Durch verschiedene Umstände können sie sich ergeben:

- wohnungs-, vertrags- pacht- oder mietrechtliche Bindungen
- vorhandene Baumängel und Bauschäden (wenn nicht schon durch § 8 Abs. 3 Satz 2 Nummer 2 ImmoWertV 2021 erfasst)
- Erträge aus Werbeträgern, Mobilfunkmasten und Ähnlichem
- Vorliegen von Ertragsbestandteilen für Inventar, Zubehör und Ähnliches
- abweichende Vereinbarungen zur Umlage von Kosten (übliche Betriebs- und Instandhaltungskosten)

[zu § 8 ImmoWertV, Nr. 8.(3).2 ImmoWertA]

Baumängel sind bei der Herstellung eines Bauwerkes entstandene Fehler. Sie entstehen aufgrund fehlerhafter Planung oder Bauausführung inklusive mangelhafter Baustoffe. Des Weiteren wird der Wert oder die Tauglichkeit des vorausgesetzten Gebrauches der baulichen Anlage aufgehoben oder gemindert. **Bauschäden** entstehen durch Baumängel (Mangelfolgeschäden), äußerer (gewaltsamer) Einwirkungen (z. B. Sturm, Starkregen oder Feuer) oder unterlassener oder nicht ordnungsgemäß ausgeführter Instandhaltung und beeinträchtigen ein Bauwerk. Eine Abgrenzung von Baumängeln und Mangelfolgeschäden einerseits und sonstigen Bauschäden andererseits ist im Rahmen der Wertermittlung nicht erforderlich.

Wertminderungen können durch

- Erfahrungswerte,
- Zugrundelegung von Bauteiltabellen oder
- Berücksichtigung der Schadensbeseitigungskosten

ermittelt werden [zu § 8 ImmoWertV, Nr. 8.(3).3 ImmoWertA].

Bauliche Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und deren baldige Freilegung ansteht, sind:

- nicht mehr nutzbar aufgrund von Mängeln und Schäden der Bausubstanz, ungeeigneter Lage oder aus rechtlichen Gründen und die Nutzbarkeit kann nicht in wirtschaftlich vertretbarer Weise herbeigeführt werden
- erheblich unterausgenutzt und eine Anpassung der Bebauung oder Nutzung ist rechtlich oder tatsächlich nicht möglich bzw. wirtschaftlich vorteilhaft
- dauerhaft frei von einer Nachfrage zur Nutzung des Objektes

Es müssen die entsprechenden Wertminderungen ermittelt werden. Diese entstehen durch das Handeln der Marktteilnehmer im gewöhnlichen Geschäftsverkehr durch Freilegungs-, Teilabbruch- oder Sicherungsmaßnahmen. Dabei sind ggf. anfallende Kosten, Verwertungserlöse für abgängige Bauteile und ersparte Baukosten z. B. durch die Verwendung vorhandener Bauteile zu berücksichtigen [zu § 8 ImmoWertV, Nr. 8.(3).4 ImmoWertA].

Bodenverunreinigungen führen zu Wertminderungen der Grundstücke. Diese können unter Berücksichtigung der Kosten für Bodenuntersuchungen, Sicherungs-, Sanierungs- oder andere geeignete Maßnahmen zur Gefahrenabwehr ermittelt werden. Der dafür erforderliche Aufwand orientiert sich an der vorgesehenen Nutzung des Grundstücks. Wenn zur Vermeidung anfallender Kosten für die Sanierung des Bodens auf die Realisierung einer an sich naheliegenden Bebauung oder Nutzung verzichtet wird (keine Unterkellerung oder gewerbliche statt Wohnbebauung), muss dies bei der Ermittlung der Wertminderung berücksichtigt werden [zu § 8 ImmoWertV, Nr. 8.(3).5 ImmoWertA].

Bodenschätze werden zwischen bergfreien (vgl. § 3 Abs. 3 BbergG) und grundeigenen (vgl. § 3 Abs. 4 BbergG) Bodenschätzen unterschieden. Grundeigene Bodenschätze stehen im Eigentum des Grundstückseigentümers wohingegen sich auf bergfreie Bodenschätze das Eigentum an einem Grundstück nicht erstreckt [zu § 8 ImmoWertV, Nr. 8.(3).6 ImmoWertA].

Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen beeinflussen sowohl den Wert des begünstigten als auch den des belasteten Grundstückes. Auch können sie Gegenstand einer eigenständigen Wertermittlung sein. Diese Rechte und Belastungen sind grundstücksgleiche Rechte (z.B. Erbbaurecht), weitere beschränkte dingliche Rechte (z. B. Nießbrauchrecht),

Baulasten, grundstücksbezogene gesetzliche Beschränkungen des Eigentums (z. B. Altlastenkataster) und miet-, pacht- und wohnungsrechtliche Bindungen (z. B. Mietpreisbindung) [§ 46 ImmoWertV].

Insgesamt werden die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale als Zu- oder Abschläge nach der Marktanpassung gesondert berücksichtigt. Dabei muss ihnen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteeinfluss beimessen und sie dürfen im bisherigen Verfahren noch nicht erfasst und berücksichtigt worden sein.

2.8 Nettokaltmiete

Die Nettokaltmiete (NKM) ist der Mietpreis, der für die Nutzung einer Wohnung oder eines Hauses bezahlt werden muss. Darin sind i. d. R. keine Betriebs- und Nebenkosten enthalten. Somit stellt sie den Grundmietpreis dar. Alle anderen Kosten werden als Nebenkosten addiert. Die Nettokaltmiete bildet also die Grundlage für die Berechnung der Gesamtmiete. Sie wird durch die vermietende Person festgelegt und basiert auf verschiedenen Faktoren, wie z. B. der Größe und Lage der Wohnung, dem Zustand des Gebäudes, der Ausstattung und anderen marktüblichen Mietpreisen in der Region. Für die Berechnung der Nettokaltmiete gibt es jedoch keine feste Formel, da sie von verschiedenen Variablen abhängig ist und je nach Vermieter*in variieren kann. Allerdings orientiert sich die Nettokaltmiete an der aktuellen Marktsituation und den örtlichen Gegebenheiten. Folgend sind einige Betriebs- und Nebenkosten aufgelistet, die nicht zur Nettokaltmiete gehören und deren Kosten gesondert aufgeführt werden.

- Grundsteuer
- Wasserversorgung
- Entwässerung
- Heizung
- Warmwasserversorgung inkl. der dafür notwendigen Anlage
- Personen- oder Lastenaufzug
- Straßenreinigung und Müllbeseitigung
- Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung

[§ 2 BetrKV]

Nicht zu den Betriebskosten gehören die Verwaltungs- und Instandhaltungskosten [§1 BetrKV].

Je nach Mietvertrag können aber auch Betriebskosten zur Nettokaltmiete gehören wie z. B. Kosten für Müllentsorgung, Versicherungen, Steuern, Schornsteinfeger oder Aufzüge und sonstige Ausstattungen. Diese Kosten werden einmal im Jahr über eine gesonderte Abrech-

nung ausgewiesen. Die Nettokaltmiete ist somit eine vertragliche Vereinbarung und wird individuell betrachtet [IHR MAKLERVERGLEICH, 2024 und IMMO42 – der Vermieter-Assistent, 2021].

2.9 Flächenarten

Einige der hier zu berechnenden Werte werden mit der Wohnfläche oder der Bruttogrundfläche berechnet. Im Grundstücksmarktbericht wird teilweise auch die Nutzfläche verwendet. Daher werden im folgenden Abschnitt die verschiedenen Flächenarten thematisiert.

Die Flächenarten sind nach DIN 277 definiert. Eine Übersicht der Flächenarten liefert Abbildung 7. Die Bruttogrundfläche (BGF) setzt sich aus der Konstruktionsgrundfläche (KGF) und der Nettoraumfläche (NRF) zusammen. Die Nettoraumfläche wird aus der Nutzungsfläche (NUF), der Technikfläche (TF) und der Verkehrsfläche (VF) addiert [Deutsches Institut für Normung e.V., 2024].

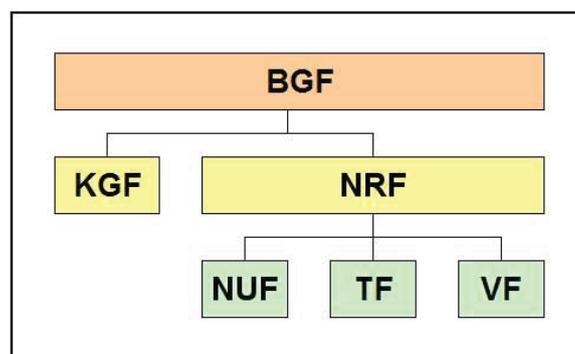


Abb. 7: Flächenarten [Deutsches Institut für Normung e.V., 2024]

Nachfolgend sind die für diese Arbeit relevanten Flächen weiter ausgeführt.

Die Bruttogrundfläche ist die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Gebäudes. Es wird zwischen dem Regelfall und dem Sonderfall unterschieden. Im Regelfall werden alle Räume und Grundflächen betrachtet, die vollständig umschlossen sind. Beim Sonderfall werden zusätzlich Räume und Grundflächen addiert, die mit dem Bauwerk konstruktiv verbunden, aber nicht vollständig umschlossen sind wie z. B. Loggien oder Balkone [Deutsches Institut für Normung e.V., 2024].

Die Nutzungsfläche, bis 2016 Nutzfläche, ist diejenige Fläche im Gebäude, die für ihre jeweilige Zweckbestimmung des Bauwerks verwendet werden kann. Dazu gehören bspw. nicht die Verkehrsflächen (Eingangsbereiche, Treppenträume, Aufzüge, etc.), die Technikflächen (Heizungsraum, Maschinenraum, etc.) und die Konstruktionsgrundfläche (Wände, Stützen, etc.) [Deutsches Institut für Normung e.V., 2024]. Nach dieser Definition ist die Nutzungsfläche gleich der Wohnfläche, da sich der Nutzen des Gebäudes jeweils unterscheidet. Alle Gebäude,

die zum Wohnen gedacht sind, haben eine sogenannte Wohnfläche und alle anderen Gebäude haben eine Nutzungsfläche, deren Nutzen von der Art abhängt. Beispiele hierfür sind die Lagerfläche eines Lagergebäudes oder die Bürofläche eines Bürogebäudes.

2.10 Fehlender bezahlbarer Wohnraum vs. Ferienimmobilien

In Deutschland herrscht schon seit längerem eine Debatte über fehlenden bezahlbaren Wohnraum. Gleichzeitig nehmen die Ferienimmobilien immer mehr zu, sodass die Anzahl der Wohnungen zum dauerhaften Leben immer geringer wird. Daher hat der Gesetzgeber Maßnahmen ergriffen, um dem entgegenzuwirken, wie bspw. das Zweckentfremdungsverbot.

Eine Zweckentfremdung von Wohnraum ist das Nutzen des Wohnraumes für andere Zwecke als den, für die er vorgesehen und genehmigt wurde. Dabei kann eine Zweckentfremdung sowohl durch die Eigentümer*innen als auch durch die Mieter*innen erfolgen. Die wichtigsten rechtlichen Grundlagen bilden hierbei auf Landes- und kommunaler Ebene das Zweckentfremdungsgesetz (ZwG M-V) und kommunale Satzungen und Verordnungen. Dieses Gesetz gilt zum Schutz von Wohnraum in einigen Regionen. Aber auch das Baugesetzbuch und die Landesbauordnung spielen hierbei eine entscheidende Rolle [Kanzlei Herfurtner, 2023].

Es gibt verschiedene Arten von Zweckentfremdung. Die gängigsten Arten sind:

- gewerbliche Nutzung
- Ferienwohnungen
- Leerstand
- unerlaubte Untervermietung
- Abriss und Neubau

[Kanzlei Herfurtner, 2023]

Die Rechtsfolge einer Zweckentfremdung ist das Verhängen von Gebühren und Strafen bzw. Bußgeldern, die nicht einheitlich geregelt sind. In Niedersachsen, Bremen und Brandenburg müssen Vermieter*innen bei Zuwiderhandlung Strafen von bis zu 100.000 € bezahlen, wohingegen in Bayern, Hamburg und Berlin sogar Bußgelder von bis zu 500.000 € verhängt werden können. In Bremen und Berlin gibt es zusätzlich auch noch Ausgleichszahlungen. Innerhalb Berlins müssen pro zweckentfremdeten Quadratmeter 5 € gezahlt werden. Das Land Bremen begutachtet den entstandenen Schaden am Wohnungsmarkt, der dann die Ausgleichszahlung festlegt. In Thüringen, Berlin und Brandenburg kann es sogar passieren, dass betroffene Immobilien in Wohnraum zurückgewandelt werden müssen, sodass die Ferienimmobilie nicht mehr zur Verfügung stehen darf [Oyo, Traum-Ferienwohnungen, 2024].

Die Bauaufsichtsbehörden und Ordnungsämter sind vor allem für die Durchsetzung von Verboten der Zweckentfremdung verantwortlich. Sie können bei bestehendem Verdacht entsprechende Ermittlungen aufnehmen, Ordnungswidrigkeiten verfolgen, Bußgelder verhängen und Maßnahmen wie Nutzungsuntersagungen oder Rückbauverpflichtungen anordnen [Kanzlei Herfurtner, 2023].

Eine Genehmigung für die Zweckentfremdung kann über die Gemeinde, das Bürgeramt, das Wohnungsamt oder den Bezirk erfolgen. Teilweise gibt es aber auch spezielle Online-Dienste, die dafür eingerichtet wurden [Oyo, Traum-Ferienwohnungen, 2024].

3 METHODISCHES VORGEHEN

In diesem Kapitel wird der Prozess der Datenermittlung dargestellt. Es wird mit den Vorbereitungen für die Sammlung der Daten begonnen. Nach der Zusammenstellung der Daten werden diese für die anstehenden Berechnungen vorbereitet. Auch werden die Ergebnisse dieser Berechnungen dargestellt. Anschließend werden daraus Schlüsse gezogen und hinsichtlich der Verkaufspreise und Bodenrichtwerte analysiert.

3.1 Vorbereitung

Zur Vorbereitung der Datensammlung wird ein Fragebogen erstellt. Dafür werden alle wichtigen Aspekte gesammelt und aufgelistet (vgl. Anlage A). Zuerst wird festgestellt, ob es sich um ein Ferienhaus oder eine Ferienwohnung handelt und wie hoch der Kaufpreis war. Anschließend wird eine Auskunft darüber gegeben, ob die Ferienimmobilie privat oder gewerblich (vgl. Kapitel 2.4.4) genutzt wird. Als nächstes werden die Netto-Umsätze abgefragt. Dabei können sowohl jährliche als auch monatliche Angaben gemacht werden. Dann wird nach der Wohn- und Nutzfläche, der Anzahl der Betten, der Auslastung pro Jahr und dem Ort der Immobilie gefragt. Zum Schluss besteht die Möglichkeit sonstige Informationen über die Immobilie anzugeben. Da jeder Fragebogen nur eine Immobilie abdeckt, aber einige Eigentümer*innen mehrere besitzen, wird auch ein Fragebogen erstellt, der die Angaben für mehrere Immobilien auflisten kann (vgl. Anlage B).

Der zweite Schritt ist die Erstellung einer Liste mit Eigentümer*innen/Verwalter*innen von Ferienimmobilien. Dafür werden alle gängigen Portale und Internetseiten durchsucht, um Namen, Adressen, E-Mail-Adressen und Telefonnummern zu ermitteln. Auch wird auf alle an den Straßen stehenden Werbeschilder mit Hinweisen zu Ferienimmobilien geachtet und in die Liste aufgenommen.

Des Weiteren wird ein Schreiben vom Gutachterausschuss des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte angefertigt, in dem noch einmal genau beschrieben steht, was der Hintergrund des Fragebogens ist (vgl. Anlage C). Dieser soll ebenfalls an die Eigentümer*innen geschickt werden, sodass die Glaubwürdigkeit gegeben ist und sich die Chance auf Antworten erhöht.

Zuletzt werden Anschreiben verfasst, die die Thematik und die Gründe des Fragebogens erläutern (vgl. Anlage D). Dabei wird zwischen Eigentümer*innen und Verwalter*innen, einer und mehreren Immobilien und der Art der Zusendung (Post oder E-Mail) unterschieden. Anlage D zeigt dabei nur ein Anschreiben als Beispiel.

Der nächste Schritt ist das Versenden der Fragebögen. Verschickt wird dieser vorrangig per E-Mail. Wenn keine E-Mail-Adresse vorliegt, wird er per Post versendet. Neben dem Anschreiben wird ein bzw. bei mehreren Immobilien je ein Fragebogen und das Schreiben des Gutachterausschusses beigelegt. Beim Verschicken mit der Post wird zusätzlich ein frankierter Rücksendeumschlag beigelegt, sodass für die Eigentümer*innen keine Kosten entstehen.

Wenn Telefonnummern der Eigentümer*innen vorhanden sind und diese sich nach vier Wochen noch nicht gemeldet haben, werden sie telefonisch kontaktiert. Teilweise wird der Fragebogen erneut verschickt oder es werden direkt Fragen hinsichtlich des Ausfüllens geklärt. Im Anschluss an jedes Telefonat wird ein Vermerk in der Eigentümer*innenliste vorgenommen, sodass erkennbar ist, wer den Fragebogen ausgefüllt hat, wer kein Interesse daran hat oder wer versucht wurde zu kontaktieren.

3.2 Informationsdatensammlung

Alle ausgefüllten Fragebögen werden gesammelt und die Daten werden in einer Excel-Tabelle zusammengetragen. Dort können dann auch die entsprechenden Werte berechnet werden. Anhand der Angaben zum Ort der Immobilie kann ein Rückschluss auf die Eigentümer*innen gezogen werden. Teilweise wurde aber auch nur der Ort und die Postleitzahl eingetragen, sodass kein Rückschluss erfolgen kann. Es wurde auch immer wieder darauf hingewiesen, dass der Fragebogen so ausgefüllt werden darf, damit die Anonymität gewahrt werden kann. Bei Rückschlüssen auf die Eigentümer*innen werden entsprechende Vermerke in der Eigentümer*innenliste vorgenommen.

Aufgrund der geringen Anzahl an ausgefüllten Fragebögen (vgl. Kapitel 4.3) werden die Oberen Gutachterausschüsse der Bundesländer Mecklenburg-Vorpommern, Schleswig-Holstein, Niedersachsen und Bayern und die Unternehmen HypZert und Sprengnetter kontaktiert. Es soll herausgefunden werden, wie andere Bundesländer und Unternehmen dieses Thema handhaben. Es würde somit die Möglichkeit bestehen einen Vergleich herzustellen. Der Obere Gutachterausschuss in Mecklenburg-Vorpommern hat eine große Menge Daten zu Kauffällen in den Jahren 2018 bis 2022 zur Verfügung gestellt. Da es sich um Daten im gesamten Bundesland handelt, kann somit über den Landkreis Mecklenburgische Seenplatte hinaus ausgewertet werden bzw. ein Vergleich zu einzelnen touristischen Regionen wie den Inseln Usedom und Rügen gezogen werden.

3.3 Auswertung und Darstellung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten

Die Kauffalldaten des Oberen Gutachterausschusses M-V werden als Erstes gesichtet. Es handelt sich dabei um über 1350 Fälle. Es wird zunächst eine Sortierung der Daten vorgenommen. Die Fälle aus dem Landkreis Mecklenburgische Seenplatte werden herausgefiltert, indem in der Excel-Tabelle nach der Kennung der Gutachterausschüsse sortiert wird.

Die Daten aus den Fragebögen werden im Folgenden ebenfalls ausgewertet. Es handelt sich lediglich um sieben auswertbare Fälle. Daher werden sie auch jeweils alle zusammen aufgeführt.

3.3.1 Indexreihen

Bodenpreisindexreihen sind abhängig von der Art des Grundstücks. Im Grundstücksmarktbericht wird in Wohnbauland, Gewerbeflächen und Wochenend- und Ferienhausgrundstücke differenziert. Dabei wird für die Wohnbaufläche noch in drei Regionen (Altkreise Demmin, Mecklenburg-Strelitz und Müritz) unterteilt. Die anderen beiden Flächenarten werden jeweils für den gesamten Kreis zusammen betrachtet. Die Daten aus den Fragebögen werden hier nicht ausgewertet, da zum einen deutlich zu wenig Fälle vorhanden sind und zum anderen nicht bekannt ist, wann der Kauf stattgefunden hat. In den Daten des Oberen Gutachterausschusses ist jeweils die Art der baulichen Nutzung angegeben. Folgende Nutzungsarten treten dort nach ImmoWertV auf:

- M: gemischte Baufläche
- MD: Dorfgebiet
- SE: Sondergebiet für Erholung
- SO: sonstige Sondergebiete
- SOE: nicht definiert → Annahme: Erweiterung Sondergebiet
- W: Wohnbaufläche
- WA: allgemeines Wohngebiet

[Anlage 5 (zu § 16 Abs. 3) ImmoWertV]

Für die Unterteilung werden M, MD, W und WA der Wohnbaufläche und SE, SO und SOE den Wochenend- und Ferienhausgrundstücken zugeordnet. Die Daten werden demnach sortiert und unterteilt. Die Kauffälle mit Wohnbaufläche werden außerdem nach Regionen sortiert. Zusätzlich werden alle Einträge nach Jahren sortiert.

Ferienimmobilien treten eigentlich nur auf Flächen auf, die den entsprechenden baulichen Nutzen aufweisen. Demnach sollten nur die Daten mit dem Nutzen von Wochenend- und Ferienhausgrundstücken betrachtet werden. Da aber auch diverse Fälle auftreten, die andere Nutzungsarten wie Wohnbaufläche haben, werden diese ebenfalls behandelt.

Die Berechnung der Bodenpreisindizes erfolgt mit Formel 2.1. Wie im Grundstücksmarktbericht wird laut Beschluss 2022/02 des OGAA M-V vom 07.12.2022 als Basisjahr das Jahr 2020 festgelegt. Dieser Beschluss besagt, dass das Jahr 2020 als einheitliches Basisjahr mit dem Indexwert 100 für die Ermittlung und Darstellung von Indexreihen bei Auswertungen und Veröffentlichungen ab dem 01.01.2023 zu verwenden ist [Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte, 2023, S. 55]. Die angegebenen Bodenrichtwerte werden jeweils gemittelt. Im Folgenden werden die Diagramme (Abb. 8 – 16) der Bodenpreisindizes inklusive der dazugehörigen Bodenrichtwerte dargestellt. Dabei werden zunächst die Bodenindexreihen für das Wohnbauland getrennt nach den jeweiligen Regionen und anschließend die Bodenpreisindexreihe für Wochenend- und Ferienhausgrundstücke im gesamten Kreisgebiet dargestellt.

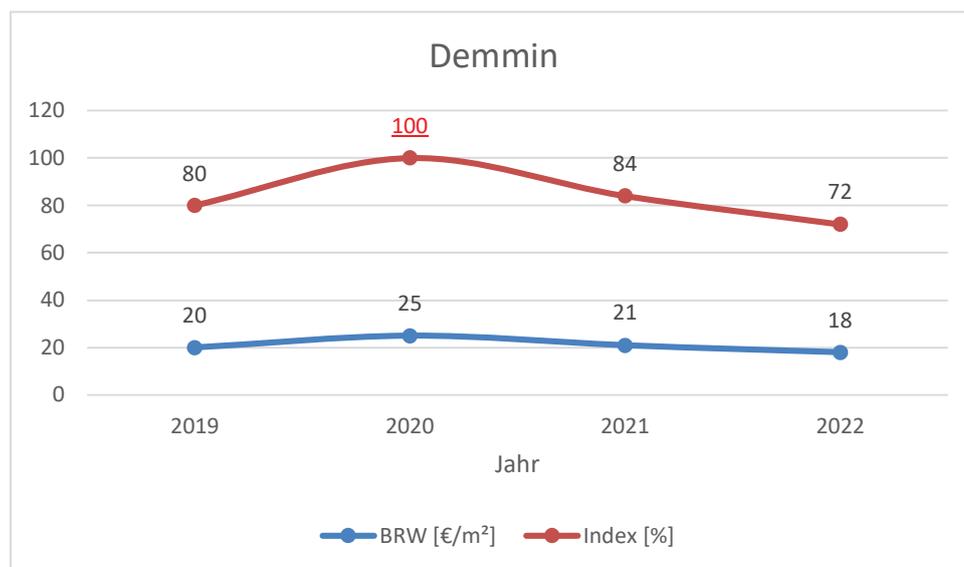


Abb. 8: Bodenpreisindexreihe Wohnbauland Demmin

In Abbildung 8 ist die Bodenpreisindexreihe für Wohnbauland in der Region Demmin zu sehen. Das Basisjahr 2020 (hier und bei allen folgenden Abbildungen rot und unterstrichen dargestellt) hat den höchsten Index im Gegensatz zum Grundstücksmarktbericht. Dort ist von 2019 bis 2022 eine stetig steigende Kurve zu sehen (vgl. Abb. 9). Der Unterschied könnte dem Umstand geschuldet sein, dass in den vorliegenden Daten des Oberen Gutachterausschusses weniger Kauffälle vorhanden sind. Bspw. sind für das Jahr 2022 nur vier Fälle registriert, was eine sehr kleine Stichprobe ist, um einen Mittelwert zu bilden.

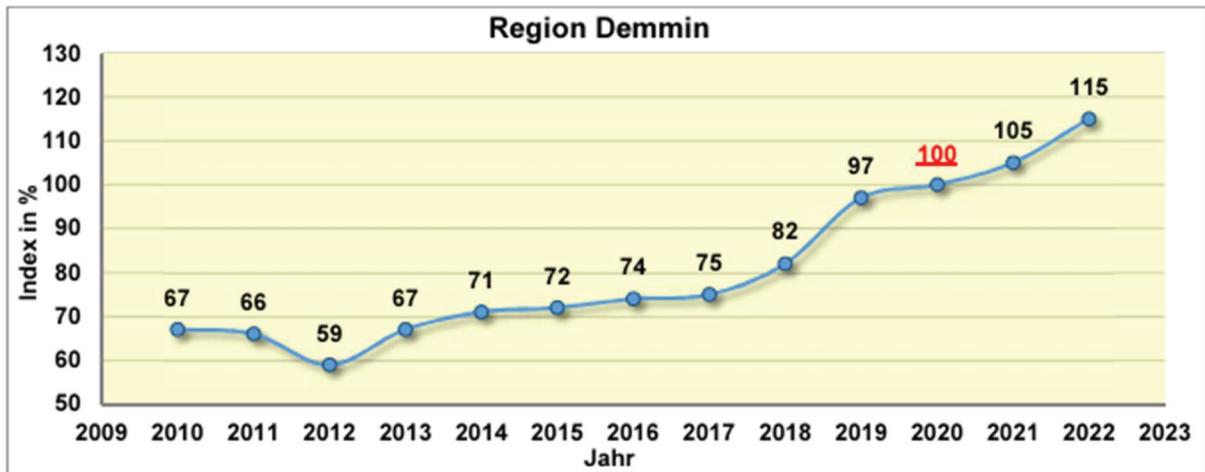


Abb. 9: Bodenpreisindexreihe Wohnbauland Demmin [Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte, 2023, S. 105]

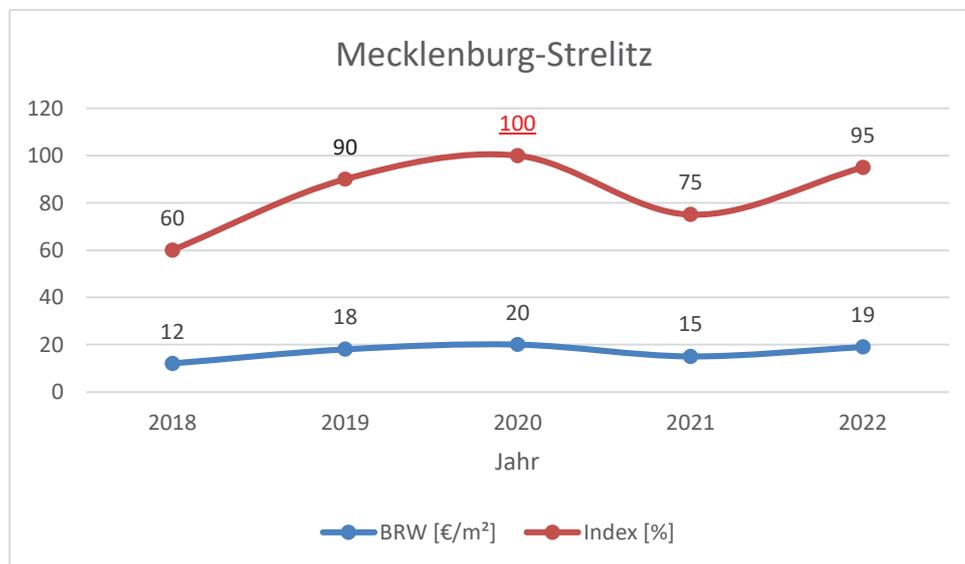


Abb. 10: Bodenpreisindexreihe Wohnbauland Mecklenburg-Strelitz

Abbildung 10 zeigt die Bodenpreisindexreihe für Wohnbauland in der Region Mecklenburg-Strelitz. Auch hier ist ein deutlicher Unterschied zu der Kurve aus dem Grundstücksmarktbericht zu erkennen (vgl. Abb. 11). Die Indizes nehmen dort stark zu, sodass der Wert vom Basisjahr bis 2022 um mehr als 50 % angestiegen ist. Dies ist möglicherweise wieder mit den geringen Kauffällen zu erklären, die pro Jahr noch geringer sind als in der Region Demmin.

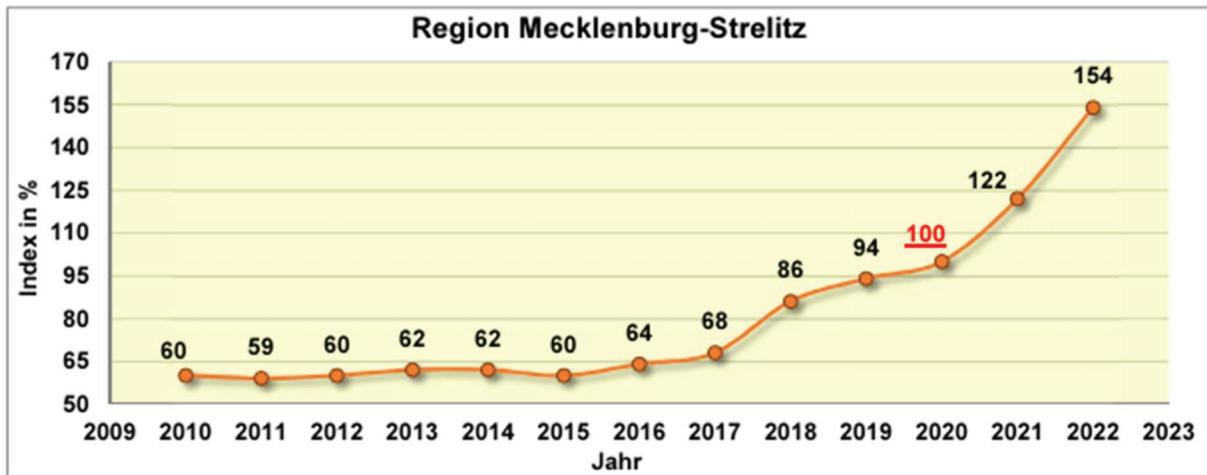


Abb. 11: Bodenpreisindexreihe Wohnbauland Mecklenburg-Strelitz [Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte, 2023, S. 105]

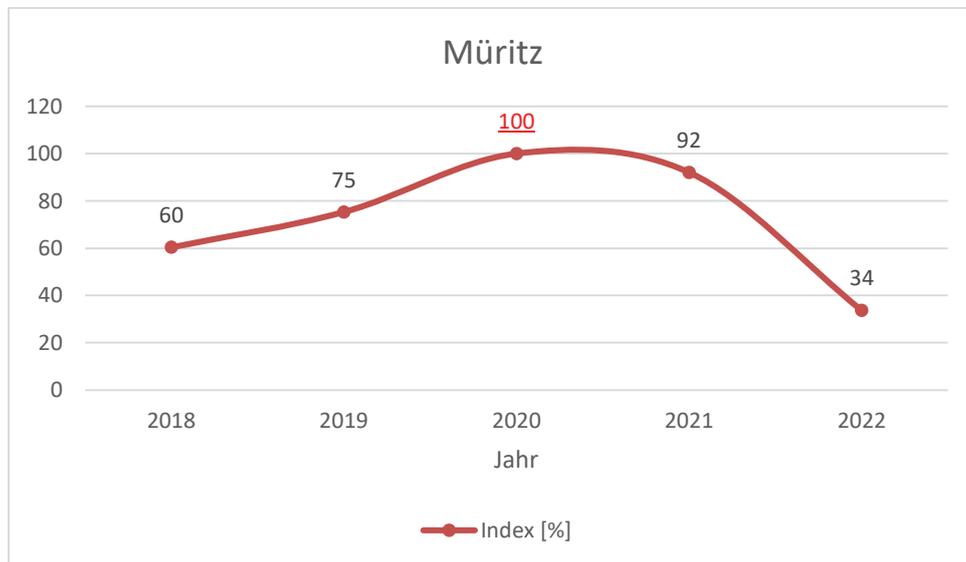


Abb. 12: Bodenpreisindexreihe Wohnbauland ohne Bodenrichtwerte Müritz

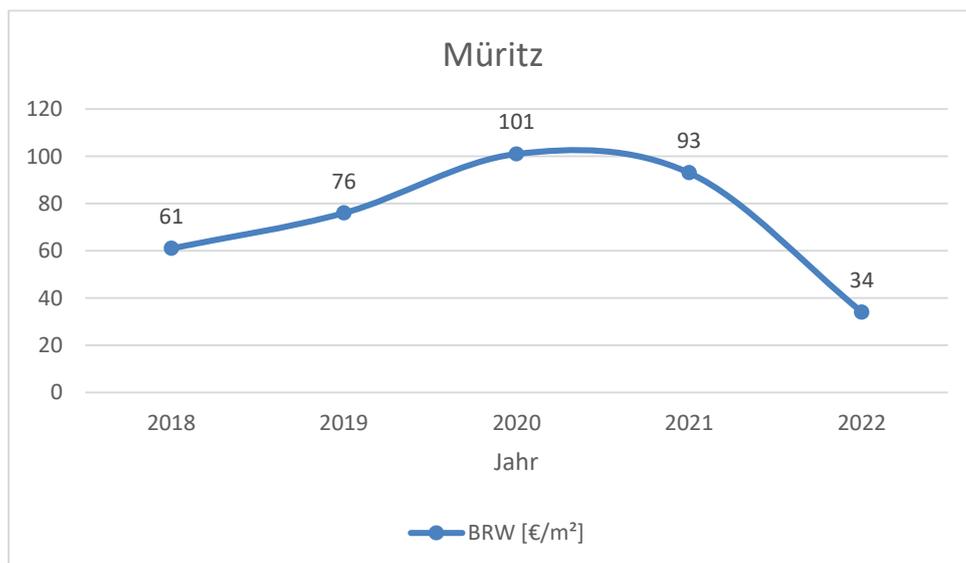


Abb. 13: Bodenrichtwerte Wohnbauland Müritz

Die Abbildungen 12 und 13 stellen getrennt voneinander die Bodenpreisindexreihe für Wohnbauland in der Region Müritz dar. Sie sind getrennt, da der Bodenrichtwert jeweils dem Index so ähnlich ist, dass die beiden Kurven in der Grafik fast exakt übereinander liegen. Hier ist ebenso wieder ein massiver Unterschied zum Grundstücksmarktbericht zu beobachten. Dort geht die Kurve wie in der Region Mecklenburg-Strelitz stark nach oben und der Index steigt in den letzten beiden Jahren um mehr als 50 % an (vgl. Abb. 14). Eine Erklärung hierfür ist die geringe Anzahl an Kauffällen in den Daten des Oberen Gutachterausschusses vor allem im Jahr 2021. Aber auch die Tatsache, dass im Jahr 2022 fast nur Kauffälle vorhanden sind, die in Regionen liegen mit eher niedrigen Bodenrichtwerten, führt zu einem geringen Mittelwert der Bodenrichtwerte und damit zu einem niedrigen Index. Es treten dabei keine Kauffälle in den Regionen mit hohen Bodenrichtwerten auf wie Waren (Müritz) oder Göhren-Lebbin, so dass der Index höher wäre und die Kurve ansteigen würde.

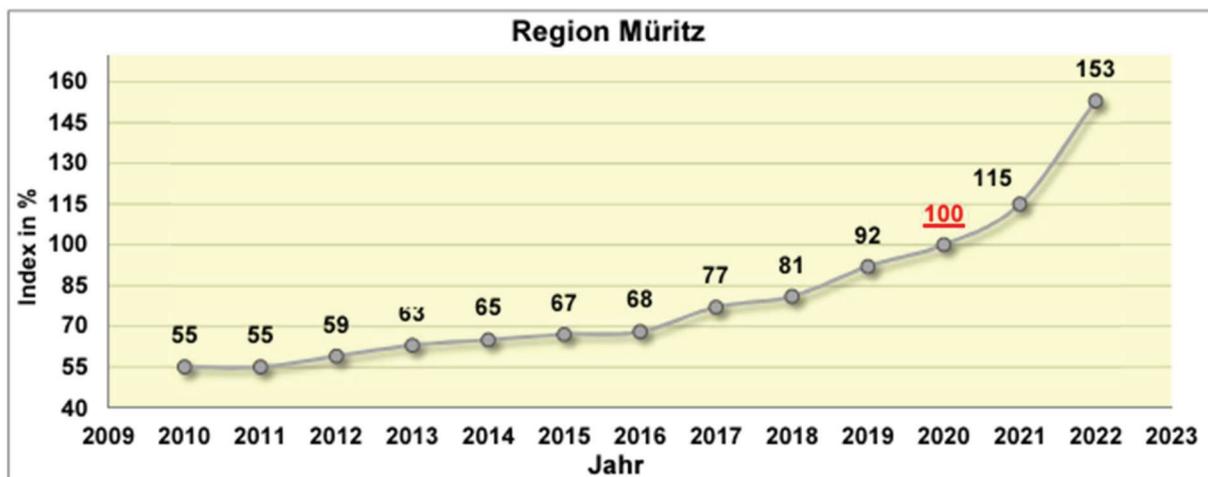


Abb. 14: Bodenpreisindexreihe Wohnbauland Müritz [Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte, 2023, S. 105]

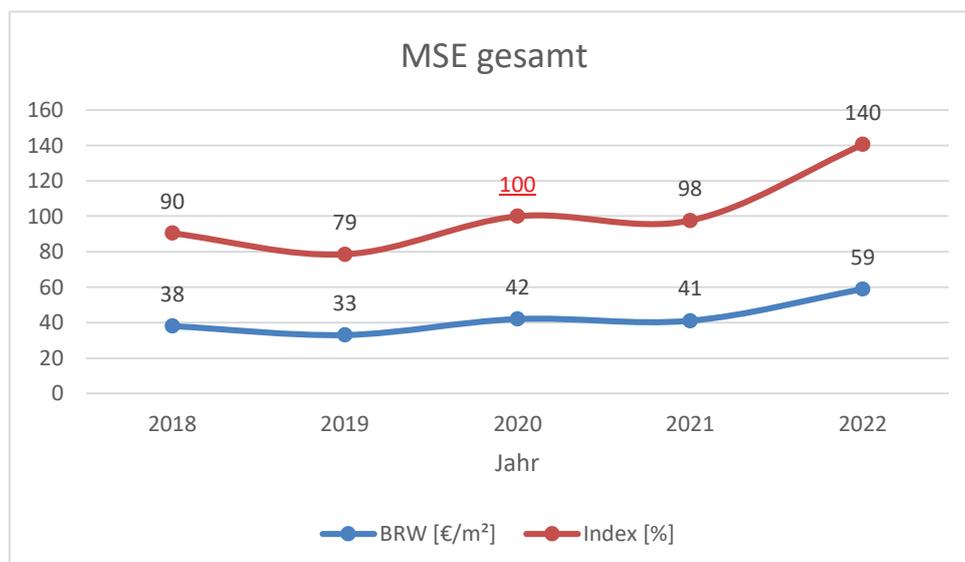


Abb. 15: Bodenpreisindexreihe Wochenend- und Ferienhausgrundstücke MSE gesamt

Abbildung 15 zeigt die Bodenpreisindexreihe für Wochenend- und Ferienhausgrundstücke im gesamten Kreisgebiet. Davon ausgeschlossen ist die Stadt Neubrandenburg. Allerdings liegen auch keine Fälle in Neubrandenburg in den Daten vor. Diese Kurve ähnelt der Kurve aus dem Grundstücksmarktbericht am meisten (vgl. Abb. 16). Nach dem Basisjahr gibt es einen kleinen Abfall der Kurve, woraufhin sie dann wieder ansteigt.

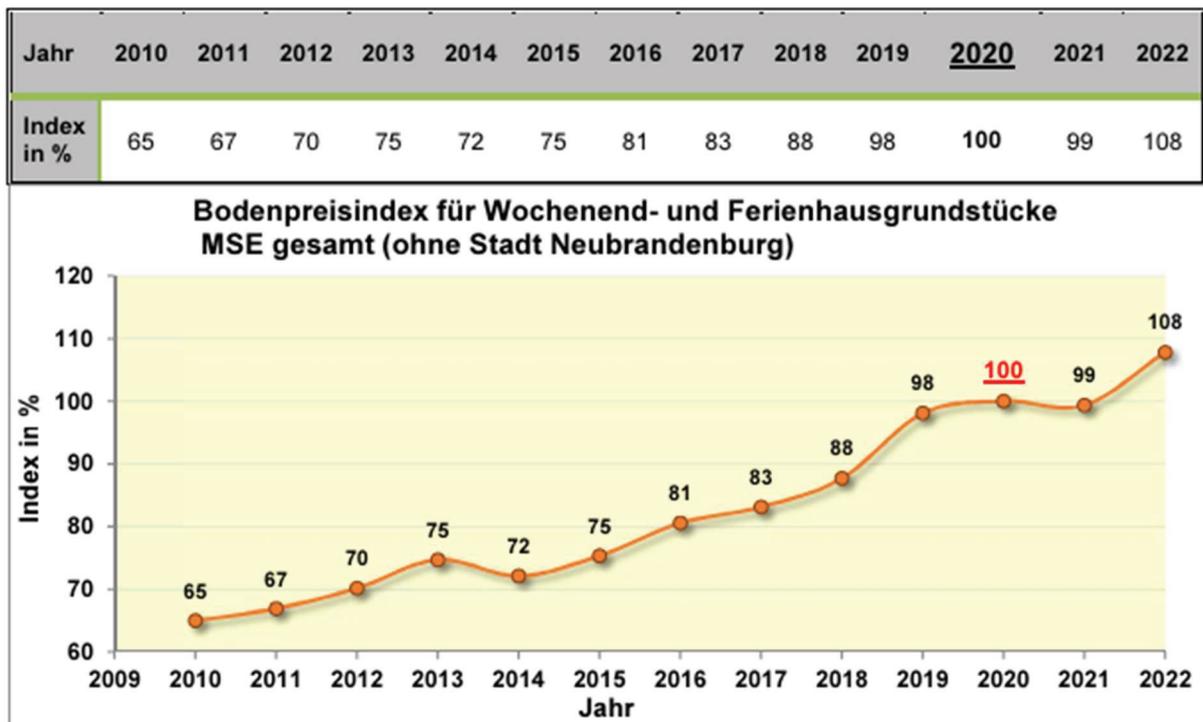


Abb. 16: Bodenpreisindexreihe Wochenend- und Ferienhausgrundstücke MSE gesamt [Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte, 2023, S. 106]

3.3.2 Vergleichsfaktoren

Für die Berechnung der Vergleichsfaktoren werden zunächst alle Daten im Landkreis wieder nach Regionen (Altkreise Demmin, Mecklenburg-Strelitz und Müritzt) aufgeteilt. Dabei wird zunächst über die Sortierfunktion nach Orten sortiert und dann per Hand jeder Ort einer Region zugeordnet. Jede Region wird anschließend nach Jahr des Kauffalls sortiert, sodass jedes Jahr für sich betrachtet werden kann. Anschließend werden die Daten nach Baujahren der Gebäude sortiert in Anlehnung an den Grundstücksmarktbericht. Im Anschluss können erste Berechnungen durchgeführt werden.

Da sowohl die Wohnfläche als auch die Bruttogrundfläche in den meisten Fällen angegeben sind, kann der Gebädefaktor mit beiden Formeln 2.2 und 2.3 berechnet werden. Um jeweils in den Baujahrgruppen einen Mittelwert der Gebädefaktoren anzugeben, wird noch nach den Restnutzungsdauern (RND) der Gebäude sortiert. Dies geschieht wieder in Anlehnung an den Grundstücksmarktbericht. Für die Restnutzungsdauer wird das Alter des Gebäudes bestimmt.

Außerdem wird das relative Alter berechnet, um herauszufinden, welche Formel für die Berechnung der Restnutzungsdauer anzuwenden ist. Dies erfolgt mit folgender Formel:

$$\text{relatives Alter} = \frac{\text{Alter}}{\text{GND}} * 100 \quad (3.8)$$

mit: GND = Gesamtnutzungsdauer

[Anlage 2 (zu § 12 Abs. 5 Satz 1) ImmoWertV]

Die Gesamtnutzungsdauer hängt immer von der Art des Gebäudes ab und ist tabellarisch (vgl. Tab. 3) vorgegeben in der ImmoWertV.

Art der baulichen Anlage	GND
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser	80 Jahre
Mehrfamilienhäuser	80 Jahre
Wohnhäuser mit Mischnutzung	80 Jahre
Geschäftshäuser	60 Jahre
Bürogebäude, Banken	60 Jahre
Gemeindezentren, Saalbauten, Veranstaltungsgebäude	40 Jahre
Kindergärten, Schulen	40 Jahre
Wohnheime, Alten- und Pflegeheime	50 Jahre
Krankenhäuser, Tageskliniken	40 Jahre
Beherbergungsstätten, Verpflegungseinrichtungen	40 Jahre
Sporthallen, Freizeitbäder, Heilbäder	40 Jahre
Verbrauchermärkte, Autohäuser	30 Jahre
Kauf- und Warenhäuser	50 Jahre
Einzelgaragen	60 Jahre
Tief- und Hochgaragen als Einzelbauwerk	60 Jahre
Betriebs- und Werkstätten, Produktionsgebäude	40 Jahre
Lager- und Versandgebäude	40 Jahre
Landwirtschaftliche Betriebsgebäude	30 Jahre

Tab. 3: Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer [Anlage 1 (zu § 12 Abs. 5 Satz1) ImmoWertV]

Auch steht in Anlage 1 ImmoWertV, dass bei nicht aufgeführten Arten baulicher Anlagen die Gesamtnutzungsdauer aus vergleichbaren baulichen Anlagen abzuleiten ist. Ferienimmobilien sind in dieser Liste nicht mit aufgeführt, weshalb also abgeleitet werden muss. Ferienwohnungen sind in den Kauffalldaten nicht erfasst, sodass sich hier auf die Ferienhäuser beschränkt wird. Ferienhäuser sind in der Regel freistehende Gebäude, die einem Ein- oder Zweifamilienhaus ähneln. Sie sind aber auch Beherbergungsstätten. Die Gesamtnutzungsdauern beider Arten liegen mit 80 und 40 Jahren weit auseinander.

Weiterhin wird davon ausgegangen, dass ein Ferienhaus eine niedrigere Gesamtnutzungsdauer als ein Einfamilienhaus hat, da sich immer wieder verschiedene Menschen darin aufhalten. Es wird häufig nicht so gut behandelt, wie das eigene Haus und kann somit schneller Gebrauchsspuren aufweisen. Auch gibt es häufig immer wieder Zeiträume, in denen ein Ferienhaus aufgrund der Jahreszeit leer steht und somit Schäden durch Leerstand entstehen können, was bei einer üblichen Nutzung eines Einfamilienhauses nicht der Fall ist. Eine Beherbergungsstätte (z. B. Hotel oder Jugendherberge) hingegen ist ein Gebäude mit durchgängig hohem Durchlauf an Menschen. Auch werden an solche Gebäude viel höhere Ansprüche gestellt, wodurch die Gesamtnutzungsdauer von vornherein deutlich geringer ist. Um aus beiden Gebäudearten die Ferienimmobilie abzuleiten, wird also die Mitte zwischen beiden Gesamtnutzungsdauern gewählt, sodass eine Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren zustande kommt. Die Restnutzungsdauer berechnet sich im einfachsten Fall mit folgender Formel:

$$RND = GND - \text{Alter} \quad (3.9)$$

mit: RND = Restnutzungsdauer
 GND = Gesamtnutzungsdauer

[Kleiber, 2022, S. 424]

In diesem Fall wird das Gebäude seiner Funktion entsprechend verwendet und es werden keine Modernisierungsmaßnahmen vorgenommen, wodurch die Restnutzungsdauer verlängert werden könnte. Die vorangegangene Weise der Berechnung wird aber auch verwendet, wenn das relative Alter des Gebäudes einen gewissen Prozentsatz noch nicht erreicht hat. Dieser ist in folgender Tabelle 4 abzulesen.

Modernisierungspunkte	Koeffizienten für die Berechnung der Restnutzungsdauer (vgl. Formel 3.10)			ab einem relativen Alter von
	a	b	c	
0	1,25	2,62	1,52	60 %
1	1,25	2,62	1,52	55 %
2	1,08	2,27	1,38	50 %
3	0,90	1,93	1,25	45 %
4	0,73	1,58	1,11	40 %
5	0,67	1,46	1,08	35 %
6	0,62	1,34	1,06	30 %
7	0,56	1,22	1,03	25 %
8	0,50	1,10	1,00	20 %
9	0,47	1,03	0,99	19 %

Modernisierungspunkte	Koeffizienten für die Berechnung der Restnutzungsdauer (vgl. Formel 3.10)			ab einem relativen Alter von
	a	b	c	
10	0,43	0,96	0,98	18 %
11	0,40	0,88	0,97	17 %
12	0,36	0,81	0,96	16 %
13	0,33	0,74	0,95	15 %
14	0,30	0,68	0,95	14 %
15	0,28	0,62	0,95	13 %
16	0,25	0,56	0,94	12 %
17	0,23	0,50	0,94	11 %
18	0,20	0,44	0,94	10 %
19	0,20	0,44	0,94	10 %
20	0,20	0,44	0,94	10 %

Tab. 4: Koeffizienten a, b, c und relatives Mindestalter für die Anwendung der Formel [Kleiber, 2022, S. 424/425]

Die Prozentzahl des relativen Alters ist abhängig von den Modernisierungspunkten, die ein Gebäude bekommen kann. Dafür gibt es einige Modernisierungselemente, mit denen Punkte gesammelt werden können. Diese Punkte werden addiert und legen fest, ab welchem Prozentwert des relativen Alters die andere Formel für die Berechnung der Restnutzungsdauer genutzt werden kann. In der folgenden Tabelle 5 sind die Modernisierungselemente aufgelistet.

Modernisierungselemente	Maximal zu vergebende Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2
Modernisierung der Heizungsanlage	2
Wärmedämmung der Außenwände	4
Modernisierung der Bäder	2
Modernisierung des Innenausbau z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2

Tab. 5: Punktevergabe für einzelne Modernisierungselemente [Anlage 2 (zu § 12 Abs. 5 Satz 1) ImmoWertV]

Da in den erhaltenen Daten des Oberen Gutachterausschusses keine Modernisierungsmaßnahmen im Einzelnen aufgelistet sind, sondern lediglich (wenn überhaupt) ein Vermerk zu einer Sanierung, Teilsanierung oder keiner Sanierung gemacht worden ist, können somit keine Punkte addiert werden. Es wird davon ausgegangen, dass die Sanierung der Modernisierung gleichgesetzt ist. Daher gibt es eine weitere Möglichkeit, die Gesamtpunktzahl zu bestimmen. Dabei wird der Grad der Modernisierung ermittelt, wie in folgender Tabelle 6 zu sehen ist.

Modernisierungsgrad	Modernisierungspunktzahl
nicht modernisiert	0 – 1 Punkt
kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	2 – 5 Punkte
mittlerer Modernisierungsgrad	6 – 10 Punkte
überwiegend modernisiert	11 – 17 Punkte
umfassend modernisiert	18 – 20 Punkte

Tab. 6: Sachverständige Einschätzung des Modernisierungsgrades [Anlage 2 (zu § 12 Abs. 5 Satz 1) ImmoWertV]

Es werden für Sanierung 19 Punkte, für Teilsanierung 8 Punkte und für keine Sanierung und keine Angabe 0 Punkte angenommen, welche dann die jeweiligen Koeffizienten festlegen. Diese Werte stellen lediglich den Mittelwert des jeweils angegebenen Punktbereichs dar, da keine weiteren Informationen zum Umfang der Sanierungsmaßnahmen vorhanden sind. Die Restnutzungsdauer kann nach diesen Festlegungen mit folgender Formel berechnet werden:

$$RND = a * \frac{Alter^2}{GND} - b * Alter + c * GND \quad (3.10)$$

- mit: RND = Restnutzungsdauer
a, b, c = Koeffizienten
GND = Gesamtnutzungsdauer

[Anlage 2 (zu § 12 Abs. 5 Satz 1) ImmoWertV]

Die Restnutzungsdauer der Gebäude, die keinen Vermerk zur Art der Sanierung haben, unterliegen einem Fehlerpotenzial. Hier wurde angenommen, dass keine Sanierung stattgefunden hat. Tatsächlich könnte aber eine Sanierung unterschiedlicher Ausprägung vorliegen, wodurch sich die Restnutzungsdauer anders berechnen und demnach auch länger sein würde.

Nach der Berechnung aller Restnutzungsdauern, können die Gebädefaktoren entsprechend sortiert werden. Für jede Gruppe wird ein **Mittelwert** berechnet sowie der kleinste und der größte Wert bestimmt, um den Wertebereich anzugeben. Anschließend werden alle Werte in einer Tabelle aufgelistet. Außerdem werden für jede Gebäudebaujahrgruppe die Wertebereiche der Bodenrichtwerte und eine gemittelte Wohnfläche angegeben.

3 METHODISCHES VORGEHEN

Zu den Vergleichsfaktoren gehören ebenfalls die Ertragsfaktoren. Da sich diese aus dem Quotienten von Kaufpreisen und Roh- bzw. Reinerträgen ergeben (vgl. Kapitel 2.6) und weder Roh- noch Reinerträge in den Kauffalldaten des Oberen Gutachterausschusses vorhanden sind, können sie nicht berechnet werden.

Es sind im Folgenden die Ergebnisse der berechneten Vergleichsfaktoren dargestellt. Dabei wird mit Demmin begonnen und die Jahre 2019 – 2022 in den Tabellen 7 – 10 dargestellt.

BRW €/m ² Ø Wfl. in m ²	Baujahr	Anzahl	Gebäudefaktor KP/WF in €/m ²	Gebäudefaktor KP/BGF in €/m ²	Ertragsfaktor KP/RO	Ertragsfaktor KP/RE
-	2017 - 2023	-	-	-	-	-
	1991 - 2016	2				
6 - 8 89	RND 40 - 65 Jahre	2	1065 1001 - 1129	655 625 - 685	-	-
	1971 - 1990	17				
8 - 38	RND bis 30 Jahre	9	713 357 - 1083	598 357 - 985	-	-
36	RND 31 - 45 Jahre	8	1454 300 - 3600	874 205 - 1406	-	-
-	1950 - 1970	-	-	-	-	-
-	bis 1949	-	-	-	-	-

Tab. 7: Vergleichsfaktoren Demmin 2019

BRW €/m ² Ø Wfl. in m ²	Baujahr	Anzahl	Gebäudefaktor KP/WF in €/m ²	Gebäudefaktor KP/BGF in €/m ²	Ertragsfaktor KP/RO	Ertragsfaktor KP/RE
-	2017 - 2023	-	-	-	-	-
	1991 - 2016	2				
34 - 40 68	RND bis 39 Jahre	2	1578 889 - 2267	1183 667 - 1700	-	-
	1971 - 1990	14				
9 - 40	RND bis 30 Jahre	11	951 500 - 1515	751 395 - 1173	-	-
41	RND 31 - 45 Jahre	3	1796 1357 - 2031	1469 1231 - 1591	-	-
-	1950 - 1970	-	-	-	-	-
-	bis 1949	-	-	-	-	-

Tab. 8: Vergleichsfaktoren Demmin 2020

BRW €/m ² Ø Wfl. in m ²	Baujahr	Anzahl	Gebäudefaktor KP/WF in €/m ²	Gebäudefaktor KP/BGF in €/m ²	Ertragsfaktor KP/RO	Ertragsfaktor KP/RE
-	2017 - 2023	-	-	-	-	-
	1991 - 2016	1				
42 84	RND bis 39 Jahre	1	2677	3212	-	-
	1971 - 1990	12				
9 - 46	RND bis 30 Jahre	10	843 514 - 1380	633 446 - 958	-	-
43	RND 31 - 45 Jahre	2	1978 1084 - 3467	1811 1111 - 2811	-	-
	1950 - 1970	3				
17	RND bis 30 Jahre	1	1109	807	-	-
66	RND 31 - 50 Jahre	2	1461 1429 - 1493	1192 1064 - 1321	-	-
-	bis 1949	-	-	-	-	-

Tab. 9: Vergleichsfaktoren Demmin 2021

BRW €/m ² Ø Wfl. in m ²	Baujahr	Anzahl	Gebäudedefaktor KP/WF in €/m ²	Gebäudedefaktor KP/BGF in €/m ²	Ertragsfaktor KP/RO	Ertragsfaktor KP/RE
-	2017 - 2023	-	-	-	-	-
-	1991 - 2016	-	-	-	-	-
13 - 40	1971 - 1990	7				
	RND bis 30 Jahre	6	1236 444 - 2504	833 286 - 1344	-	-
44	RND 31 - 45 Jahre	1	1927	1549	-	-
19 94	1950 - 1970	1				
	RND bis 30 Jahre	1	798	647	-	-
-	bis 1949	-	-	-	-	-

Tab. 10: Vergleichsfaktoren Demmin 2022

In den einzelnen Jahren 2019 - 2022 wurden 19, 16, 16 und 8 Kauffälle registriert und ausgewertet, was im Schnitt ca. 15 Kauffälle pro Jahr ergibt. Es gilt zu beachten, dass in den einzelnen Gruppen teilweise nur einige oder sogar nur ein Fall vorhanden ist, sodass ein Mittelwert nicht aussagekräftig ist.

Um einen Vergleich der einzelnen Jahre zueinander zu erhalten, sind im Folgenden Diagramme abgebildet (Abb. 17 und 18), die die einzelnen Gruppen im Laufe der Jahre darstellen. Die Diagramme stellen einmal den Gebäudedefaktor anhand der Wohnfläche (Abb. 17) und einmal den Gebäudedefaktor anhand der Bruttogrundfläche (Abb. 18) dar. Jede Farbe steht für ein Jahr, wobei das Jahr der Registrierung ausschlaggebend ist und nicht das Jahr des Vertragsdatums. Die Werte an den einzelnen Balken geben jeweils den Mittelwert der Gebäudedefaktoren der jeweiligen Gruppe wieder. Die einzelnen Spalten zeigen die verschiedenen Gruppen von Gebäuden. Dabei wird zunächst nach Gebäudebaujahr (obere Zeile der unteren Achsbeschriftung) und anschließend nach Restnutzungsdauer (untere Zeile der unteren Achsbeschriftung) unterschieden. Es werden nur diejenigen Gruppen aufgeführt, die auch mindestens einen Kauffall aufweisen.

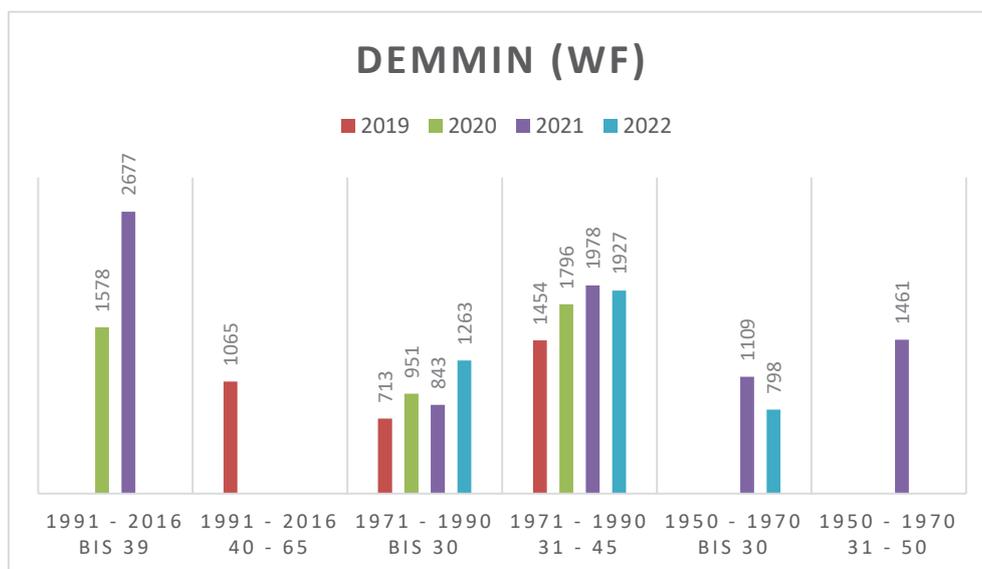


Abb. 17: Gebäudedefaktoren (WF) Demmin

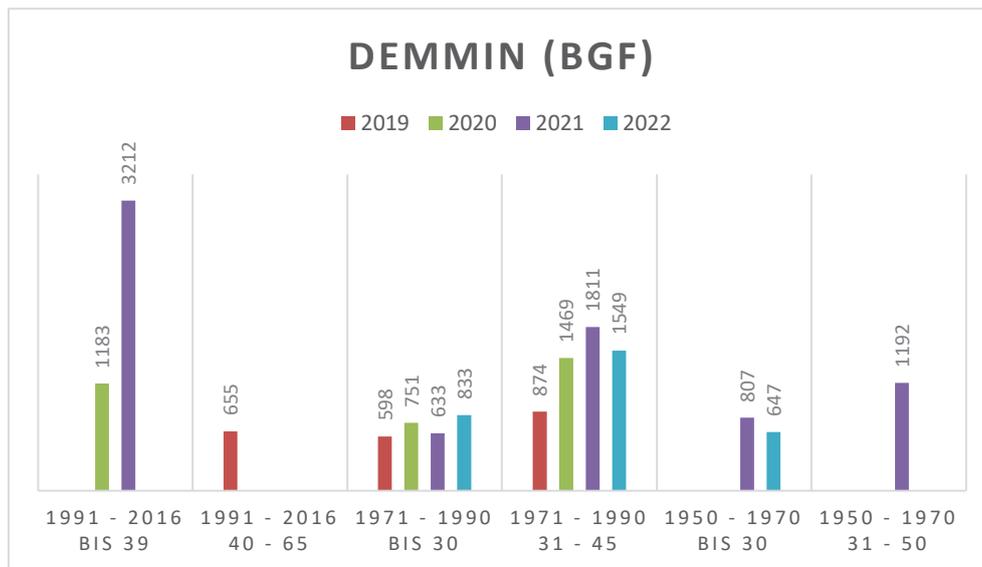


Abb. 18: Gebäudefaktoren (BGF) Demmin

Aus beiden Arten der Berechnung der Gebäudefaktoren kann beobachtet werden, dass sich die Balken ähneln. In der Regel ist der Wert des Gebäudefaktors bei der Berechnung mit der Bruttogrundfläche nur etwas niedriger. Die Ursache hierfür ist in den meisten Fällen, dass die Bruttogrundfläche größer ist als die Wohnfläche und der Quotient aus Kaufpreis und Fläche demnach kleiner wird. Es ist weiterhin zu sehen, dass der Wert der Gebäudefaktoren im Mittel von Jahr zu Jahr ansteigt. Dabei kommt es aber vor, dass der Wert in einem Jahr im Vergleich zum Vorjahr teilweise zurückgeht und erst im darauffolgenden Jahr wieder ansteigt. Ursache hierfür ist bspw., dass teilweise pro Jahr nur ein Kauffall verzeichnet ist und dieser einen sehr hohen bzw. niedrigen Gebäudefaktor aufweist. Dies zeigt der Balken von 2021 für ein Gebäude aus der Gruppe 1991 – 2016 mit einer RND von 39 Jahren. Hierbei handelt es sich um lediglich einen Fall mit einer typischen Wohn- bzw. Bruttogrundfläche aber einem hohen Kaufpreis, weshalb der Gebäudefaktor ebenfalls entsprechend groß ist. Diese Daten sind wenig repräsentativ. Würde es Daten für das folgende Jahr 2022 geben, wäre der Wert wahrscheinlich wieder kleiner geworden. Am besten sind anhand der Gruppe 1971 – 1991 mit einer RND von bis zu 30 Jahren die Schwankungen von Jahr zu Jahr mit einer allgemein ansteigenden Tendenz zu sehen.

Nachfolgend sind in den Tabellen 11 – 15 die Vergleichsfaktoren im Bereich Mecklenburg-Strelitz aus den Jahren 2018 – 2022 dargestellt.

3 METHODISCHES VORGEHEN

BRW €/m ² Ø Wfl. in m ²	Baujahr	Anzahl	Gebäudedefaktor KP/WF in €/m ²	Gebäudedefaktor KP/BGF in €/m ²	Ertragsfaktor KP/RO	Ertragsfaktor KP/RE
	2017 - 2023	2				
15 - 70 75	RND bis 60 Jahre	2	1785 1196 - 2375	1098 930 - 1267	-	-
	1991 - 2016	16				
30 - 50 78	RND bis 39 Jahre	15	1749 984 - 2264	1260 684 - 1638	-	-
	RND 40 - 65 Jahre	1	1790	1261		
	1971 - 1990	31				
4 - 50 53	RND bis 30 Jahre	21	994 315 - 1871	818 283 - 1560	-	-
	RND 31 - 50 Jahre	10	1448 1125 - 2071	1236 942 - 1958	-	-
	1950 - 1970	2				
9 - 20 76	RND bis 30 Jahre	1	500	451	-	-
	RND 31 - 50 Jahre	1	1781	890	-	-
-	bis 1949	-	-	-	-	-

Tab. 11: Vergleichsfaktoren Mecklenburg-Strelitz 2018

BRW €/m ² Ø Wfl. in m ²	Baujahr	Anzahl	Gebäudedefaktor KP/WF in €/m ²	Gebäudedefaktor KP/BGF in €/m ²	Ertragsfaktor KP/RO	Ertragsfaktor KP/RE
-	2017 - 2023	-	-	-	-	-
	1991 - 2016	18				
11 - 55 76	RND bis 39 Jahre	14	1866 1407 - 2399	1414 1024 - 2022	-	-
	RND 40 - 65 Jahre	4	2293 1500 - 3282	1772 1196 - 2326	-	-
	1971 - 1990	40				
5 - 50 50	RND bis 30 Jahre	33	1166 588 - 3404	951 439 - 2702	-	-
	RND 31 - 50 Jahre	7	1796 965 - 3563	1535 627 - 2850	-	-
	1950 - 1970	2				
6 - 30 37	RND bis 30 Jahre	1	800	696	-	-
	RND 31 - 50 Jahre	1	3944	3550	-	-
-	bis 1949	-	-	-	-	-

Tab. 12: Vergleichsfaktoren Mecklenburg-Strelitz 2019

BRW €/m ² Ø Wfl. in m ²	Baujahr	Anzahl	Gebäudedefaktor KP/WF in €/m ²	Gebäudedefaktor KP/BGF in €/m ²	Ertragsfaktor KP/RO	Ertragsfaktor KP/RE
	2017 - 2023	1				
70 105	RND bis 60 Jahre	1	2500	1750	-	-
	1991 - 2016	19				
28 - 50	RND bis 39 Jahre	16	2012 1449 - 2959	1230 970 - 1536	-	-
79	RND 40 - 65 Jahre	3	2218 1971 - 2694	1656 1032 - 2256	-	-
	1971 - 1990	42				
6 - 40	RND bis 30 Jahre	26	990 400 - 1750	795 356 - 1385	-	-
52	RND 31 - 45 Jahre	16	1722 963 - 2965	1111 485 - 1983	-	-
	1950 - 1970	2				
9 40	RND bis 30 Jahre	2	449 425 - 473	399 378 - 420	-	-
	bis 1949	1				
7 41	RND 81 Jahre	1	1394	1121	-	-

Tab. 13: Vergleichsfaktoren Mecklenburg-Strelitz 2020

In der vorangegangenen Tabelle 13 ist zu erkennen, dass ein Kauffall eines Gebäudes eine Restnutzungsdauer von 81 Jahren aufweist. Es handelt sich dabei um ein Gebäude aus dem Jahr 1850, welches als „saniert“ gekennzeichnet ist. Mit der bereits erwähnten Formel 3.10 wurde die Restnutzungsdauer wie auch bei allen anderen Fällen berechnet. Diese überschreitet die eigentliche Gesamtnutzungsdauer deutlich. Es ist in diesem Fall davon auszugehen, dass das Gebäude regelmäßig modernisiert wurde oder einmal eine komplette Kernsanierung stattgefunden hat, damit es sich in einem nutzbaren Zustand befindet. Mit einem Alter von 174 Jahren hat es nämlich die Gesamtnutzungsdauer bereits um das fast dreifache überschritten. Bei einer konstanten Modernisierung kann die Restnutzungsdauer theoretisch beliebig lange verlängert werden, sodass man eine unendliche (100 Jahre) Restnutzungsdauer erhält [Kleiber, 2022, S. 420].

BRW €/m ² Ø Wfl. in m ²	Baujahr	Anzahl	Gebäudedefaktor KP/WF in €/m ²	Gebäudedefaktor KP/BGF in €/m ²	Ertragsfaktor KP/RO	Ertragsfaktor KP/RE
-	2017 - 2023	-	-	-	-	-
	1991 - 2016	18				
44 - 70	RND bis 39 Jahre	15	2756 1111 - 3453	1790 833 - 2565	-	-
83	RND 40 - 65 Jahre	3	3407 2593 - 4517	2214 1567 - 2653	-	-
	1971 - 1990	42				
6 - 44	RND bis 30 Jahre	20	1021 294 - 1500	898 263 - 1364	-	-
44	RND 31 - 45 Jahre	22	1890 626 - 4222	1438 558 - 2650	-	-
	1950 - 1970	3				
9 - 18 44	RND bis 30 Jahre	3	925 375 - 1674	836 343 - 1510	-	-
-	bis 1949	-	-	-	-	-

Tab. 14: Vergleichsfaktoren Mecklenburg-Strelitz 2021

3 METHODISCHES VORGEHEN

BRW €/m ² Ø Wfl. in m ²	Baujahr	Anzahl	Gebäundefaktor KP/WF in €/m ²	Gebäundefaktor KP/BGF in €/m ²	Ertragsfaktor KP/RO	Ertragsfaktor KP/RE
-	2017 - 2023	-	-	-	-	-
70	1991 - 2016	14				
	RND bis 39 Jahre	9	2923 2104 - 3706	2030 1270 - 2998	-	-
87	RND 40 - 65 Jahre	5	3623 2689 - 4265	2359 2056 - 2578	-	-
9 - 70	1971 - 1990	37				
	RND bis 30 Jahre	21	1666 556 - 3520	1197 500 - 2011	-	-
47	RND 31 - 45 Jahre	16	2337 1122 - 3963	1675 952 - 2907	-	-
15 - 30	1950 - 1970	3				
	RND bis 30 Jahre	1	2069	931	-	-
38	RND 31 - 50 Jahre	2	1324 1296 - 1351	1088 1042 - 1134	-	-
-	bis 1949	-	-	-	-	-

Tab. 15: Vergleichsfaktoren Mecklenburg-Strelitz 2022

Die ausgewerteten Jahre 2018 - 2022 weisen 51, 60, 65, 63 und 54 Kauffälle auf, was im Schnitt ca. 59 Kauffälle pro Jahr ergibt. Es zeigt sich, dass nach den absoluten Zahlen in diesem Gebiet deutlich mehr Kauffälle vorhanden sind als in Demmin. Trotzdem lässt es sich nicht vermeiden, dass teilweise nur jeweils ein Fall pro Gruppe existiert, was wieder zu einer Verzerrung führt, da kein Mittelwert gebildet werden kann.

Als nächstes folgt erneut in den Abbildungen 19 und 20 der Vergleich der einzelnen Jahre untereinander nach dem gleichen Prinzip wie in der Region Demmin.

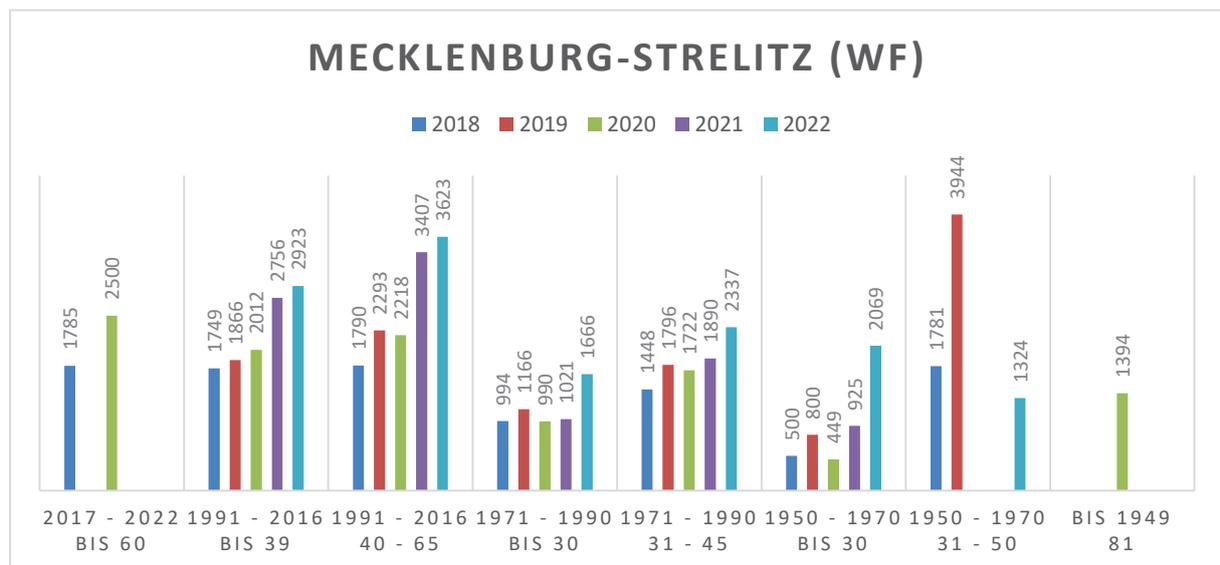


Abb. 19: Gebäundefaktoren (WF) Mecklenburg-Strelitz

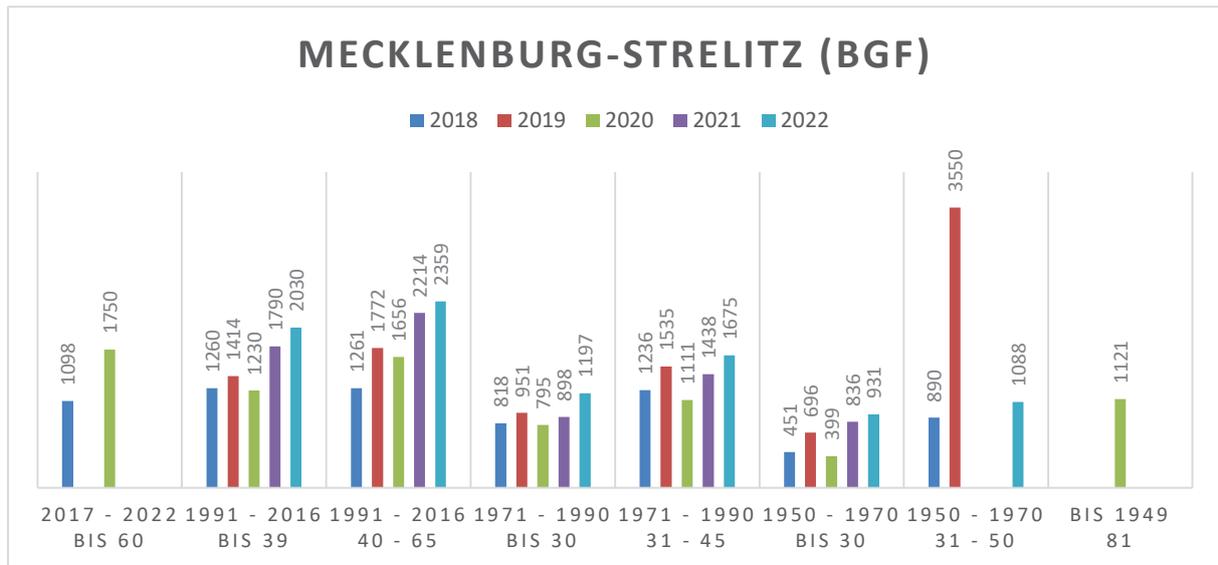


Abb. 20: Gebäudefaktoren (BGF) Mecklenburg-Strelitz

Auch hier sind beide Diagramme sehr ähnlich. Es ist ein deutlicher Ausreißer zu erkennen in der Gruppe 1950 – 1970 mit einer RND von 31 – 50 Jahren. Es handelt sich dabei um einen einzelnen Kauffall mit einer typischen Flächengröße und einem hohen Kaufpreis, was wiederum zu einem großen Gebäudefaktor führt. Weiterhin ist ein einzelner Kauffall wenig aussagekräftig. Insgesamt ist ein Anstieg der Werte im Verlauf der Jahre zu verzeichnen. Des Weiteren lässt sich beobachten, dass vor allem in den fünf mittleren Gruppen (2016 – 1950) bis auf eine Ausnahme der Wert von 2020 immer gesunken ist im Vergleich zum Vorjahr. 2020 war das Jahr mit den meisten Kauffällen (65). Zu vermuten ist jedoch, dass aufgrund des Beginns der Corona-Pandemie in diesem Jahr die Kaufpreise niedriger ausgefallen sind, wodurch die Gebäudefaktoren ebenfalls kleiner werden.

In den folgenden Tabellen 16 – 20 sind die Vergleichsfaktoren aus der Region Müritz in den Jahren 2018 – 2022 dargestellt.

BRW €/m ² Ø Wfl. in m ²	Baujahr	Anzahl	Gebäudefaktor KP/WF in €/m ²	Gebäudefaktor KP/BGF in €/m ²	Ertragsfaktor KP/RO	Ertragsfaktor KP/RE
-	2017 - 2023	-	-	-	-	-
12 - 120	1991 - 2016	15				
	RND bis 39 Jahre	10	1575 1050 - 2094	1024 700 - 1279	-	-
99	RND 40 - 65 Jahre	5	1897 1067 - 2155	1680 941 - 2094	-	-
15 - 120	1971 - 1990	21				
	RND bis 30 Jahre	13	1623 718 - 4780	1149 604 - 4426	-	-
52	RND 31 - 45 Jahre	8	1283 961 - 1923	828 554 - 1196	-	-
15 - 120	1950 - 1970	5				
	RND bis 30 Jahre	5	2069 1091 - 2315	931 491 - 1763	-	-
-	bis 1949	-	-	-	-	-

Tab. 16: Vergleichsfaktoren Müritz 2018

BRW €/m ² Ø Wfl. in m ²	Baujahr	Anzahl	Gebäudefaktor KP/WF in €/m ²	Gebäudefaktor KP/BGF in €/m ²	Ertragsfaktor KP/RO	Ertragsfaktor KP/RE
-	2017 - 2023	-	-	-	-	-
	1991 - 2016	28				
15 - 120	RND bis 39 Jahre	8	2279 1590 - 3849	1595 1038 - 2387	-	-
109	RND 40 - 65 Jahre	20	2169 517 - 3119	1582 821 - 2151	-	-
	1971 - 1990	16				
6 - 150	RND bis 30 Jahre	9	1676 857 - 2223	1304 625 - 1945	-	-
54	RND 31 - 45 Jahre	7	1645 1051 - 2277	1257 832 - 1767	-	-
	1950 - 1970	6				
24 - 120	RND bis 30 Jahre	3	1271 672 - 1913	1151 605 - 1913	-	-
52	RND 31 - 50 Jahre	3	2376 1308 - 3019	2072 1189 - 2745	-	-
	bis 1949	2				
18 - 46	RND 36 - 50 Jahre	1	1537	1081	-	-
163	RND 53 Jahre	1	1182	542	-	-

Tab. 17: Vergleichsfaktoren Müritz 2019

In Tabelle 17 ist zu sehen, dass in der untersten Zeile ein Kauffall vorhanden ist, der eine Restnutzungsdauer von 53 Jahren aufweist, was mit der entsprechenden Formel 3.10 berechnet wurde. Dieser Formel liegt das theoretische Modell zugrunde, dass die Restnutzungsdauer auf maximal 70 % der Gesamtnutzungsdauer gestreckt werden kann [Kleiber, 2022, S. 424]. In diesem Fall ergeben 70 % von 60 Jahren lediglich 42 Jahre. Auch ist in dieser Gruppe in Anlehnung an den Grundstücksmarktbericht eine längste Restnutzungsdauer von 50 Jahren vorgesehen. In beiden Fällen ist die RND also überschritten, was sich wieder auf das hohe Alter des Gebäudes von 124 Jahren und dem Hinweis „sanziert“ zurückführen lässt. Das Gebäude wird wahrscheinlich regelmäßig modernisiert und hat somit eine unendliche (100 Jahre) Restnutzungsdauer.

BRW €/m ² Ø Wfl. in m ²	Baujahr	Anzahl	Gebäudefaktor KP/WF in €/m ²	Gebäudefaktor KP/BGF in €/m ²	Ertragsfaktor KP/RO	Ertragsfaktor KP/RE
-	2017 - 2023	-	-	-	-	-
	1991 - 2016	22				
40 - 150	RND bis 39 Jahre	2	1552 1295 - 1808	1192 992 - 1391	-	-
105	RND 40 - 65 Jahre	20	2430 1861 - 4108	1856 1332 - 3383	-	-
	1971 - 1990	8				
15 - 120	RND bis 30 Jahre	5	1769 576 - 2860	1178 306 - 2600	-	-
67	RND 31 - 45 Jahre	3	1710 1495 - 2122	1141 1098 - 1205	-	-
	1950 - 1970	2				
6 - 46	RND bis 30 Jahre	1	1600	-	-	-
68	RND 31 - 50 Jahre	1	973	578	-	-
-	bis 1949	-	-	-	-	-

Tab. 18: Vergleichsfaktoren Müritz 2020

3 METHODISCHES VORGEHEN

BRW €/m ² Ø Wfl. in m ²	Baujahr	Anzahl	Gebäudefaktor KP/WF in €/m ²	Gebäudefaktor KP/BGF in €/m ²	Ertragsfaktor KP/RO	Ertragsfaktor KP/RE
-	2017 - 2023	-	-	-	-	-
	1991 - 2016	15				
36 - 150	RND bis 39 Jahre	4	2012 1415 - 2819	1616 1300 - 2209	-	-
96	RND 40 - 65 Jahre	11	3029 1882 - 3875	2433 1515 - 3496	-	-
	1971 - 1990	6				
46 - 150	RND bis 30 Jahre	5	2540 1686 - 3488	2100 1355 - 2941	-	-
49	RND 31 - 45 Jahre	1	3881	3260	-	-
	1950 - 1970	4				
40 - 150	RND bis 30 Jahre	2	1355 1154 - 1555	1349 1228 - 1471	-	-
79	RND 31 - 50 Jahre	2	2165 1450 - 2880	2011 1279 - 2743	-	-
	bis 1949	2				
90 - 150	RND 36 - 50 Jahre	1	1203	964	-	-
199	RND 68 Jahre	1	1844	1547	-	-

Tab. 19: Vergleichsfaktoren Müritz 2021

Ebenso weist Tabelle 19 einen Fall mit einer Restnutzungsdauer von 68 Jahren auf, die die zuvor beschriebenen Begrenzungen (42 bzw. 50 Jahre RND) übertritt. Allerdings handelt es sich ebenfalls um ein Gebäude, welches schon 154 Jahre alt ist.

BRW €/m ² Ø Wfl. in m ²	Baujahr	Anzahl	Gebäudefaktor KP/WF in €/m ²	Gebäudefaktor KP/BGF in €/m ²	Ertragsfaktor KP/RO	Ertragsfaktor KP/RE
	2017 - 2023	1				
24 61	RND bis 60 Jahre	1	2803	1082	-	-
	1991 - 2016	12				
22 - 200	RND bis 39 Jahre	3	2609 2381 - 2883	1790 1154 - 2259	-	-
131	RND 40 - 65 Jahre	9	2829 2079 - 4173	2095 1795 - 2766	-	-
	1971 - 1990	14				
14 - 200	RND bis 30 Jahre	7	1575 943 - 2154	1191 589 - 2143	-	-
56	RND 31 - 45 Jahre	7	2584 1091 - 3493	1900 1071 - 2821	-	-
	1950 - 1970	2				
80 - 200 50	RND bis 30 Jahre	2	4733 3967 - 5500	4209 3606 - 4813	-	-
	bis 1949	1				
200 113	RND 53 Jahre	1	2522	2192	-	-

Tab. 20: Vergleichsfaktoren Müritz 2022

Tabelle 20 hat ebenso einen Kauffall, bei dem es sich um ein Gebäude aus dem Jahr 1900 handelt. Dieses ist demnach 124 Jahre alt und weist eine entsprechend hohe Restnutzungsdauer von 53 Jahren auf.

Insgesamt sind in den ausgewerteten Jahren 2018 - 2022 41, 52, 32, 27 und 30 Kauffälle aufgetreten. Dies ergibt einen Jahresdurchschnitt von ca. 36 Fällen. Auch hier sind wieder weniger repräsentative Mittelwerte vorhanden aufgrund von wenigen Kauffällen pro Gruppe.

In den folgenden Abbildungen 21 und 22 erfolgt erneut der Vergleich der einzelnen Jahre zueinander.

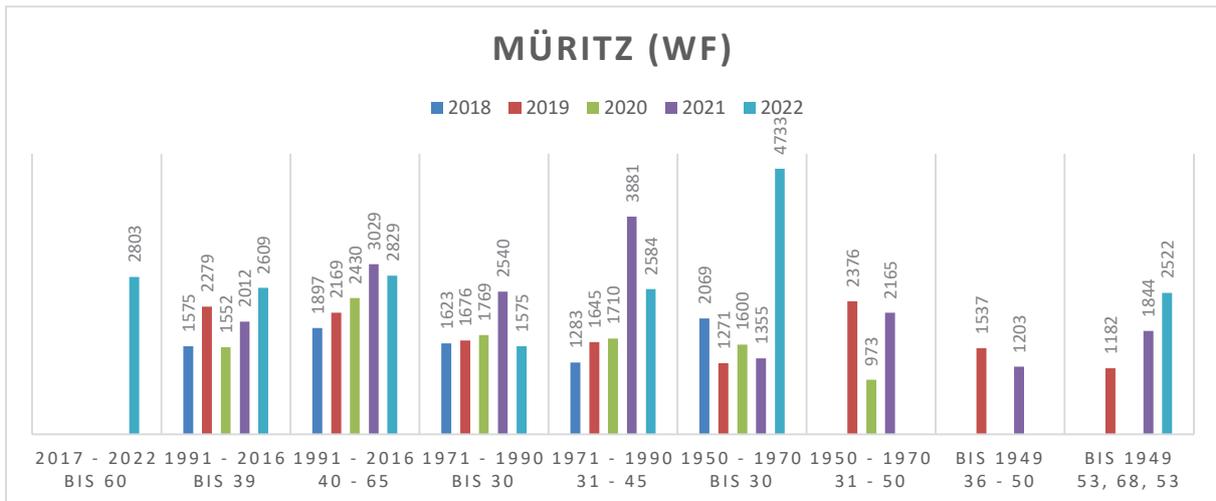


Abb. 21: Gebäudefaktoren (WF) Müritz

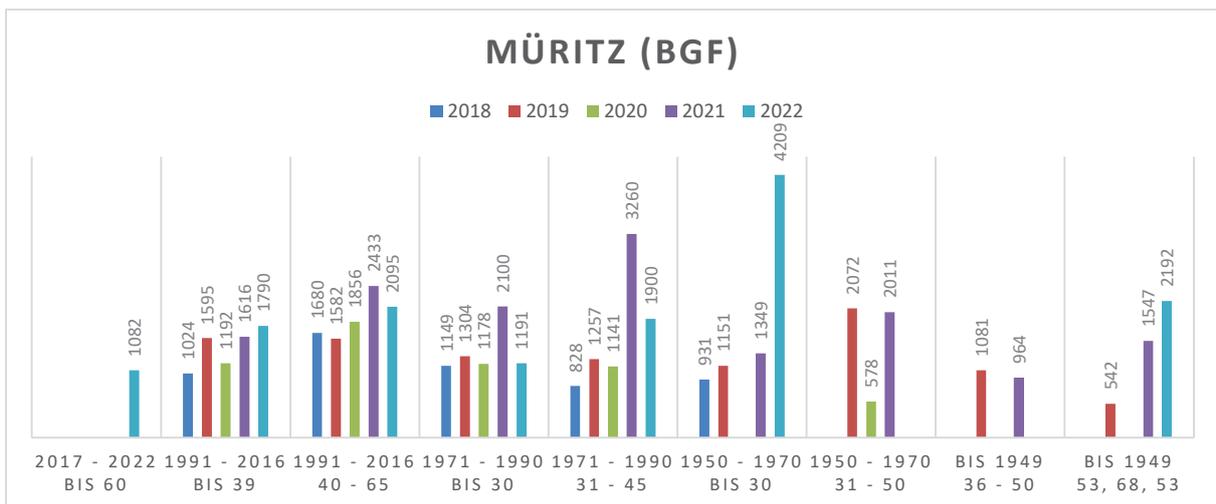


Abb. 22: Gebäudefaktoren (BGF) Müritz

Die beiden Diagramme sind ebenfalls recht ähnlich. Es gibt auch hier Ausreißer wie im Jahr 2022 in der Gruppe 1950 - 1970 mit einer RND von bis zu 30 Jahren. Dieses Mal handelt es sich um zwei Kauffälle. Zum einen haben sie im Vergleich zur Fläche einen hohen bis sehr hohen Kaufpreis. Dazu haben beide den Vermerk, dass eine indirekte Wasserlage vorliegt, was den Kaufpreis wahrscheinlich zusätzlich erhöht hat. Zum anderen sind die Bodenrichtwerte mit 80 und 200 €/m² deutlich höher als in den Jahren davor, was ein Grund für die hohen Kaufpreise ist. So haben beide Gebäude jeweils einen hohen Gebäudefaktor erhalten, sodass selbst der Mittelwert hoch ausfällt. Es kann auch hier ein Trend von ansteigenden Werten des Gebäudefaktors beobachtet werden, auch wenn es immer wieder Jahre gibt, in denen der Wert im Vergleich zum Vorjahr gesunken ist.

In nachfolgender Tabelle 21 werden nun die Daten aus den Fragebögen ausgewertet. Da alle Kaufverträge von den Notar*innen an den Gutachterausschuss übermittelt werden, müssten diese Daten also schon vorhanden sein. Sie können aber nicht zugeordnet werden, da kein Datum für den Kaufvertrag abgefragt wurde. Anhand der jährlich angegebenen Umsätze lässt sich jedoch ableiten, dass sich vier der Gebäude schon vor 2018 im Besitz der jetzigen Eigentümer*innen befunden haben müssen. Somit sind diese Kauffälle nicht in den Daten des Oberen Gutachterausschusses vorhanden, da diese lediglich bis 2018 zurückreichen.

Region	BRW in €/m ²	Anzahl	Gebäudefaktor KP/WF in €/m ²	Gebäudefaktor KP/NF in €/m ²	Ertragsfaktor KP/RO	Ertragsfaktor KP/RE
NB	-	1	1000	1000	-	29
DM	11 - 30	2	711 360 - 1063	487 30 - 944	-	6
MST	8 - 85	3	1528 500 - 2162	1147 500 - 1920	-	22 6 - 40
MÜR	77	2	1707 1600 - 1815	1570 1514 - 1600	-	7 5 - 10

Tab. 21: Vergleichsfaktoren Fragebögen

Bei den Immobilien sind sowohl Ferienhäuser als auch Ferienwohnungen vertreten. Zudem ist es so, dass bei beiden Fällen im Bereich Müritz nicht nur eine, sondern einmal drei und einmal sechs Immobilien zusammen angegeben wurden. Insgesamt liegen also theoretisch neun Datensätze vor. Bei zwei der Fälle ist als weitere Information angegeben worden, dass Umbaukosten nach dem Erwerb der Immobilie entstanden sind. Diese werden für die Berechnung zum Kaufpreis addiert. Bei einem Fall sind Instandhaltungskosten für jedes einzelne Jahr mit angegeben worden, die jeweils von den Umsätzen subtrahiert werden. Insgesamt werden für alle Fälle die jeweiligen Jahresumsätze gemittelt und mit diesen dann weitergerechnet. Die Gebäudefaktoren werden wie gewohnt mit der Wohnfläche, aber anders als bei den Daten des Oberen Gutachterausschusses mit der Nutzfläche anstatt der Bruttogrundfläche berechnet. Wie bereits erläutert sind Wohn- und Nutzfläche allerdings das Gleiche. Es wurden dennoch teilweise verschiedene Werte angegeben. Um unterschiedliche Werte zu erhalten, werden für die Berechnungen die Angaben zu Wohn- und Nutzfläche addiert. Da im Fragebogen nach den Netto-Umsätzen pro Jahr gefragt wird, kann auch der Ertragsfaktor mit dem Reinertrag berechnet werden. Dabei ist wieder zunächst der Mittelwert und anschließend der Wertebereich aller Werte angegeben.

Die entsprechenden Bodenrichtwerte sind nicht im Fragebogen angegeben worden, weil nicht danach gefragt wurde. Diese werden im Nachgang recherchiert, was möglich ist aufgrund der genauen Angabe der Adresse bzw. der gesammelten Daten im Verzeichnis der Vermieter. Lediglich in zwei Fällen kann kein Bodenrichtwert ermittelt werden, da nur die Postleitzahl angegeben wurde und zu viele Eigentümer*innen mit dieser Postleitzahl angeschrieben wurden.

3.3.3 Liegenschaftszinssätze

Für die Berechnung der Liegenschaftszinssätze ist es unter anderem erforderlich, die Jahresreinerträge (vgl. Kapitel 2.6) zu kennen. Diese sind in den Daten des Oberen Gutachterausschusses nicht angegeben, weshalb nur mit den Daten aus den Fragebögen gearbeitet werden kann. In der folgenden Tabelle 22 sind die Liegenschaftszinssätze nach Regionen sortiert aufgelistet. Des Weiteren wird jedes angegebene Jahr für sich betrachtet. Dadurch kommt es vor, dass innerhalb einer Region je nach Jahr unterschiedlich viele Fälle ausgewertet werden können.

Region	BRW in €/m ²	Anzahl	p 2023	p 2022	p 2021	p 2020	p 2019	p 2018	p 2017	p 2016	p 2015	p 2014
NB	-	1	3,00	4,00	-	-	-	-	-	-	-	-
DM	30	1	-	21,18	17,65	16,47	14,12	16,47	12,94	-	-	-
MST	8 - 85	3	5,76	9,15 2,50 - 20,00	9,27 2,50 - 19,70	12,42 5,84 - 19,00	11,50 5,00 - 18,00	3,72 1,00 - 6,44	4,56	6,48	4,64	4,80
MÜR	77	2	20,31	15,22 11,69 - 18,75	13,81 9,50 - 18,13	16,90 10,36 - 23,44	17,71 10,74 - 24,69	8,95	8,44	8,71	-	-

Tab. 22: Liegenschaftszinssätze [%]

Die Berechnung der Liegenschaftszinssätze erfolgt mit der bereits erwähnten vereinfachten Formel 2.6. Die längere und auch genauere Formel 2.7 kann nicht angewendet werden, da einige Informationen nicht gegeben sind, wie bspw. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, die Restnutzungsdauer (keine Angabe des Baujahrs) oder der Anteil der baulichen Anlagen am Kaufpreis (keine Angabe der Grundstücksgröße zur Berechnung des Bodenwertes).

Für Jahre mit mehreren auswertbaren Fällen sind die Liegenschaftszinssätze als Mittelwert und mit ihrem Wertebereich angegeben. Dabei ist zu beobachten, dass sie sich sehr stark unterscheiden. Die Werte sind aber nicht nur von Immobilie zu Immobilie verschieden, sondern teilweise auch innerhalb einer Immobilie von Jahr zu Jahr. Bspw. hat die Immobilie in Demmin einen fast durchgängig größer werdenden Liegenschaftszinssatz von 2017 bis 2022, was bedeutet, dass in jedem Jahr ein höherer Netto-Umsatz erwirtschaftet wurde.

Grundsätzlich gilt, dass je niedriger der Liegenschaftszinssatz ist, desto wertstabiler ist die Immobilie [verivox, 2024]. Eine Immobilie mit einem niedrigeren Liegenschaftszinssatz hat eine kleinere Rendite als eine Immobilie, deren Liegenschaftszinssatz höher ist. Allerdings besagt ein kleiner Wert auch, dass die Immobilie diese Rendite wieder erreichen kann und somit beständig einen Umsatz generiert. Ein hoher Wert deutet zwar auf einen momentan hohen Umsatz der Immobilie hin, woraus jedoch nicht geschlossen werden kann, dass es in der Zukunft so bleibt.

Eine Immobilie, die einen niedrigen Liegenschaftszinssatz aufweist und somit wertstabil ist, kann demnach als „normale Investition“ gehandelt werden. Eine Immobilie mit einem hohen

Wert und einem momentan hohen Umsatz stellt somit eine kurzfristige Variante dar, Geld zu investieren. Bei sinkenden Umsätzen sollte über den Verkauf der Immobilie oder eine Anpassung der Mietpreise nachgedacht werden.

3.4 Vergleich mit anderen touristischen Regionen

Nachfolgend werden Bodenpreisindexreihen und Vergleichsfaktoren für die touristischen Regionen Usedom und Rügen dargestellt. Die Berechnung erfolgt auf die gleiche Weise wie bereits in den vorherigen Kapiteln beschrieben. Diese Daten sollen als Vergleich dienen und Aufschluss darüber geben, inwiefern die Lage einer Ferienimmobilie eine Rolle für deren Wert spielt. Zunächst werden die Bodenpreisindexreihen für Wohnbauland auf Usedom und Rügen dargestellt (vgl. Abb. 23 und 24).

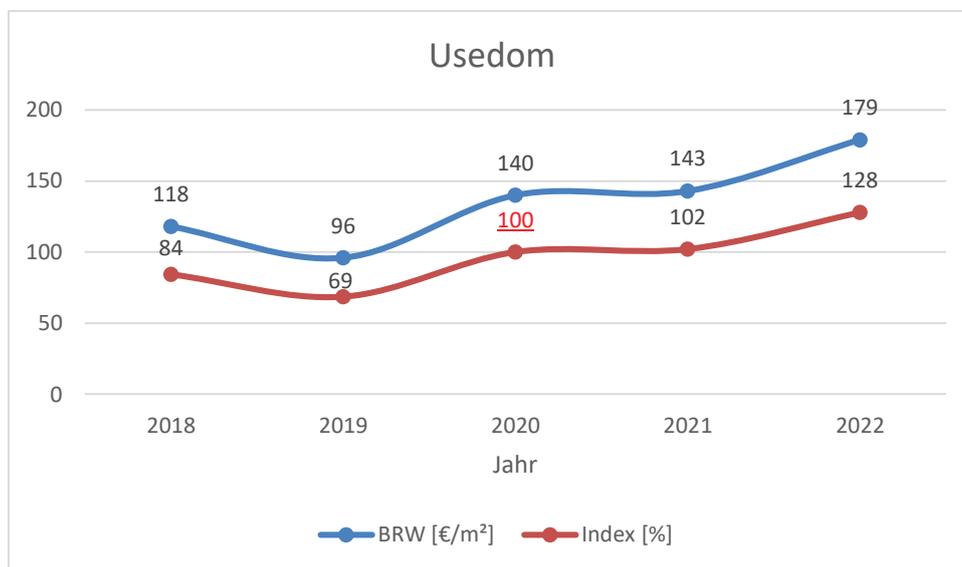


Abb. 23: Bodenpreisindexreihe Wohnbauland Usedom

Es ist zu erkennen, dass Usedom im Schnitt einen Anstieg des Bodenrichtwertes zu verzeichnen hat.

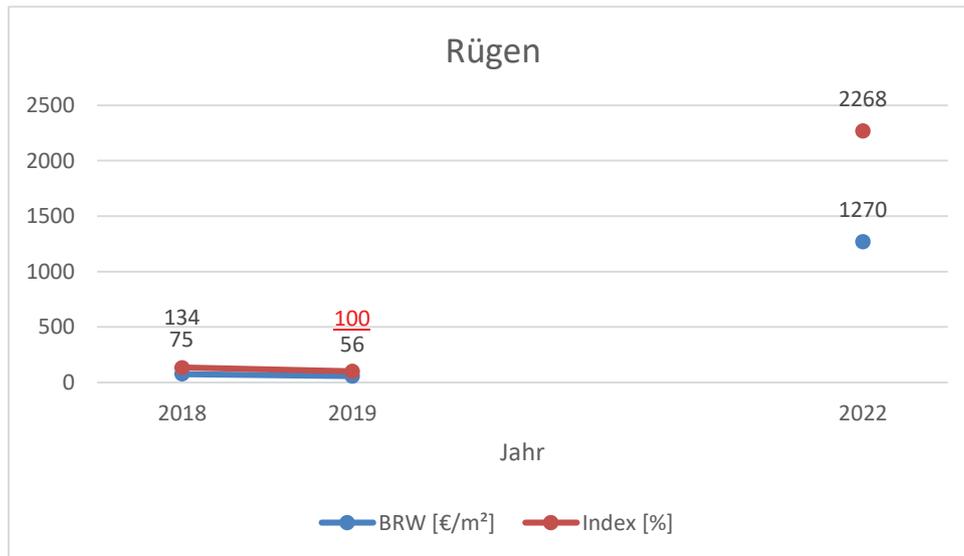


Abb. 24: Bodenpreisindexreihe Wohnbauland Rügen

Die Indexreihe von Rügen ist nicht vollständig aufgrund von zu wenigen Kauffällen, die ausgewertet werden können; für zwei Jahre (2020 und 2021) sind gar keine Daten vorhanden. Es ist aber auch von 2019 zu 2022 ein enormer Anstieg des Bodenrichtwertes zu verzeichnen. Das Jahr 2019 wird hier abweichend als Basisjahr festgelegt, da keine Werte für 2020 vorliegen. Bis 2022 ist der Index auf das über 22-fache angestiegen. Dazu muss aber auch gesagt werden, dass in diesem Jahr nur ein einziger Fall vorhanden ist, der einen sehr hohen Bodenrichtwert aufweist. Im Jahr 2019 gibt es ebenfalls nur sehr wenige Fälle, sodass diese Zahlen wenig repräsentativ sind.

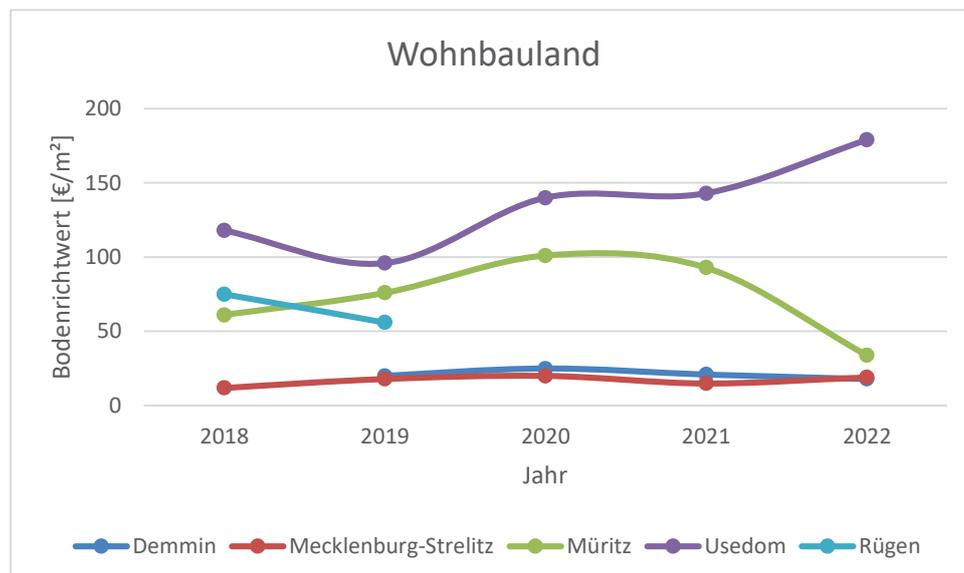


Abb. 25: Bodenrichtwerte Wohnbauland

Um den Vergleich der einzelnen Regionen zueinander zu verdeutlichen, zeigt Abbildung 25 alle betrachteten Regionen mit ihren Bodenrichtwerten für Wohnbauland über die Jahre. Hierbei ist bewusst der Wert für Rügen aus dem Jahr 2022 unberücksichtigt geblieben, da dieser

die Grafik zu sehr verzerrt hätte. Somit ist deutlich zu sehen, dass die Bodenrichtwerte für Demmin und Mecklenburg-Strelitz im Vergleich zu den drei anderen Regionen eher niedrig sind. Ursache hierfür ist vermutlich die Wasserlage. Usedom und Rügen sind Inseln in der Ostsee. Der Raum Müritz ist durch viele Seen geprägt.

In den folgenden Abbildungen 26 und 27 sind die Bodenpreisindexreihen für Wochenend- und Ferienhausgrundstücke auf Usedom und Rügen dargestellt.

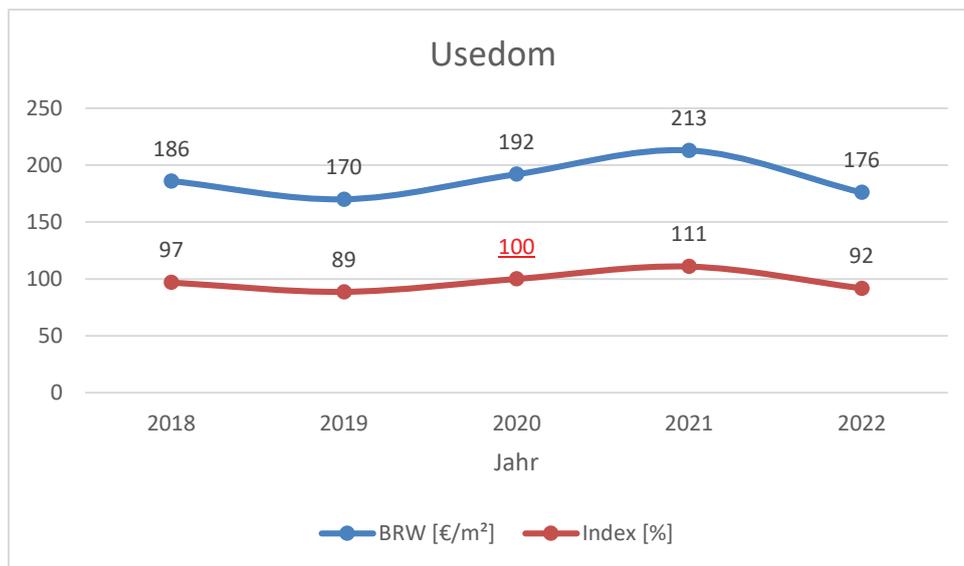


Abb. 26: Bodenpreisindexreihe Wochenend- und Ferienhausgrundstücke Usedom

Es zeigt sich, dass die Werte auf Usedom schwanken aber im Mittel fast gleichbleiben.

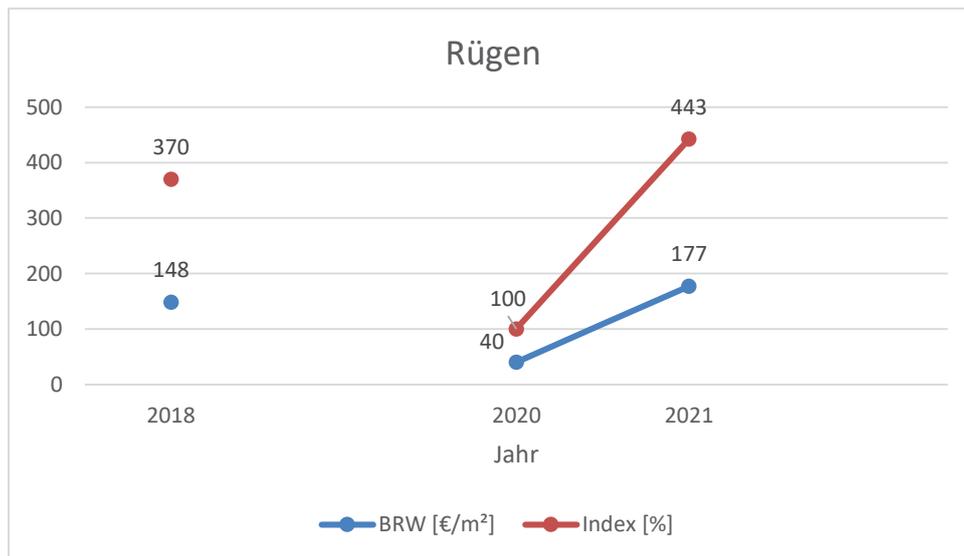


Abb. 27: Bodenpreisindexreihe Wochenend- und Ferienhausgrundstücke Rügen

Die Bodenrichtwerte auf Rügen sind lückenhaft. Es fehlen Kauffälle in den Jahren 2019 und 2022. Auch sind in den Jahren 2020 und 2021 nur sehr wenige Fälle vorhanden, sodass diese Werte nicht aussagekräftig sind.

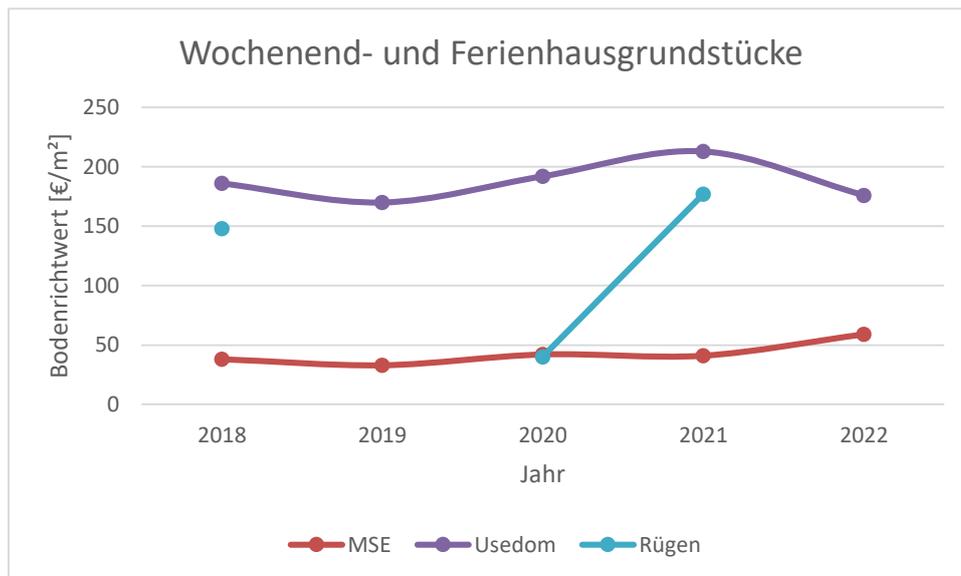


Abb. 28: Bodenrichtwerte Wochenend- und Ferienhausgrundstücke

Damit wieder ein Vergleich zwischen den einzelnen Regionen hergestellt werden kann, sind die Bodenrichtwerte in vorangegangener Abbildung 28 dargestellt. Auch hier kann der Unterschied zwischen der Wasserlage der Inseln und dem Binnenland gesehen werden. Insgesamt ist zu beobachten, dass die Bodenrichtwerte der Wochenend- und Ferienhausgrundstücke höher sind als die des Wohnbaulandes.

In nachfolgenden Tabellen (Tab. 23 – 27) sind die Vergleichsfaktoren (wieder nur Gebädefaktoren) für die Jahre 2018 – 2022 auf Usedom zu sehen.

BRW €/m ² Ø Wfl. in m ²	Baujahr	Anzahl	Gebädefaktor KP/WF in €/m ²	Gebädefaktor KP/BGF in €/m ²	Ertragsfaktor KP/RO	Ertragsfaktor KP/RE
130 97	2017 - 2023	2				
	RND bis 60 Jahre	2	3133 2999 - 3268	2596 2485 - 2708	-	-
75 - 335	1991 - 2016	8				
	RND bis 39 Jahre	1	2722	1801	-	-
108	RND 40 - 65 Jahre	7	3319 2360 - 4558	2475 1710 - 3093	-	-
30 - 75	1971 - 1990	5				
	RND bis 30 Jahre	3	1686 723 - 3300	1109 584 - 1833	-	-
48	RND 31 - 45 Jahre	2	1742	1297 1241 - 1353	-	-
70 - 130 129	1950 - 1970	2				
	RND bis 30 Jahre	2	4559 714 - 8404	1525 517 - 2532	-	-
-	bis 1949	-	-	-	-	-

Tab. 23: Vergleichsfaktoren Usedom 2018

3 METHODISCHES VORGEHEN

BRW €/m ² Ø Wfl. in m ²	Baujahr	Anzahl	Gebäundefaktor KP/WF in €/m ²	Gebäundefaktor KP/BGF in €/m ²	Ertragsfaktor KP/RO	Ertragsfaktor KP/RE
105 110	2017 - 2023	2				
	RND bis 60 Jahre	2	3604 3597 - 3611	2593 2541 - 2645	-	-
46 - 265	1991 - 2016	11				
	RND bis 39 Jahre	3	1817 1662 - 2039	1148 831 - 1414	-	-
96	RND 40 - 65 Jahre	8	2879 1996 - 4434	1923 811 - 3133	-	-
130 - 190 55	1971 - 1990	4				
	RND 31 - 45 Jahre	4	2946 1005 - 5583	2427 807 - 4885	-	-
155 - 265	1950 - 1970	3				
	RND bis 30 Jahre	2	1821	1267 895 - 1639	-	-
45	RND 31 - 50 Jahre	1	3778	3036	-	-
-	bis 1949	-	-	-	-	-

Tab. 24: Vergleichsfaktoren Usedom 2019

BRW €/m ² Ø Wfl. in m ²	Baujahr	Anzahl	Gebäundefaktor KP/WF in €/m ²	Gebäundefaktor KP/BGF in €/m ²	Ertragsfaktor KP/RO	Ertragsfaktor KP/RE
105 - 235 128	2017 - 2023	6				
	RND bis 60 Jahre	6	3442 3165 - 3782	2570 2218 - 2975	-	-
6 - 375	1991 - 2016	20				
	RND bis 39 Jahre	3	2708 1241 - 3999	2144 886 - 3188	-	-
85	RND 40 - 65 Jahre	17	4185 2705 - 7861	2730 1734 - 4393	-	-
60 - 245	1971 - 1990	8				
	RND bis 30 Jahre	3	1331 1264 - 1420	1121 1058 - 1187	-	-
67	RND 31 - 45 Jahre	4	3850 994 - 5536	2538 829 - 4669	-	-
233 58	1950 - 1970	1				
	RND bis 30 Jahre	1	2586	2113	-	-
95 202	bis 1949	1				
	RND 52 Jahre	1	1538	1094	-	-

Tab. 25: Vergleichsfaktoren Usedom 2020

In Tabelle 25 ist ein Kauffall von einem Gebäude mit dem Baujahr 1900 vorhanden. Demnach ist das Gebäude bereits 124 Jahre alt und die eigentliche Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren längst überschritten. Trotzdem ist mit der Formel 3.10 eine Restnutzungsdauer von 52 Jahren ermittelt worden. In den Daten ist der Fall mit „teilsaniert“ vermerkt. Es ist daher zu vermuten, dass das Gebäude soweit modernisiert ist, dass es weiterhin genutzt werden kann.

3 METHODISCHES VORGEHEN

BRW €/m ² Ø Wfl. in m ²	Baujahr	Anzahl	Gebäudefaktor KP/WF in €/m ²	Gebäudefaktor KP/BGF in €/m ²	Ertragsfaktor KP/RO	Ertragsfaktor KP/RE
-	2017 - 2023	-	-	-	-	-
105 - 400	1991 - 2016	27				
	RND bis 39 Jahre	15	2302 1276 - 7576	1270 707 - 4348	-	-
125	RND 40 - 65 Jahre	12	5365 989 - 7704	3097 578 - 4027	-	-
110 - 290	1971 - 1990	6				
	RND bis 30 Jahre	3	4057 2490 - 5667	2456 1778 - 3228	-	-
63	RND 31 - 45 Jahre	3	2404 2113 - 2670	1500 1389 - 1690	-	-
233	1950 - 1970	3				
	RND bis 30 Jahre	2	3299 2806 - 3793	2722 2346 - 3099	-	-
58	RND 31 - 50 Jahre	1	4113	2887	-	-
-	bis 1949	-	-	-	-	-

Tab. 26: Vergleichsfaktoren Usedom 2021

BRW €/m ² Ø Wfl. in m ²	Baujahr	Anzahl	Gebäudefaktor KP/WF in €/m ²	Gebäudefaktor KP/BGF in €/m ²	Ertragsfaktor KP/RO	Ertragsfaktor KP/RE
135 96	2017 - 2023	2				
	RND bis 60 Jahre	2	4580 3910 - 5250	3207 2735 - 3679	-	-
110 - 400	1991 - 2016	13				
	RND bis 39 Jahre	3	4583 2282 - 9082	2669 1419 - 5104	-	-
123	RND 40 - 65 Jahre	10	4490 1341 - 7666	2702 698 - 4552	-	-
50 - 290	1971 - 1990	9				
	RND bis 30 Jahre	5	2869 200 - 7667	2594 707 - 6053	-	-
59	RND 31 - 45 Jahre	4	5383 1009 - 10364	3158 855 - 6196	-	-
275 70	1950 - 1970	1				
	RND bis 30 Jahre	1	2586	2351	-	-
95 31	bis 1949	1				
	RND 36 - 50 Jahre	1	3226	1282	-	-

Tab. 27: Vergleichsfaktoren Usedom 2022

Insgesamt sind in den Jahren 2018 - 2022 17, 20, 36, 36 und 26 Kauffälle vorhanden, was im Durchschnitt 27 Fälle ergibt. Es ist aber wieder zu beachten, dass teilweise in den einzelnen Gruppen nur einer oder sehr wenige Fälle auftreten, sodass kein aussagekräftiger gemittelter Wert vorhanden ist.

Nachfolgend sind in den Abbildungen 29 und 30 die Gebäudefaktoren sortiert nach den Gruppen im Laufe der Jahre aufgeführt. Es wird jeweils der Mittelwert von der Berechnung mit der Wohnfläche und der Bruttogrundfläche abgebildet.

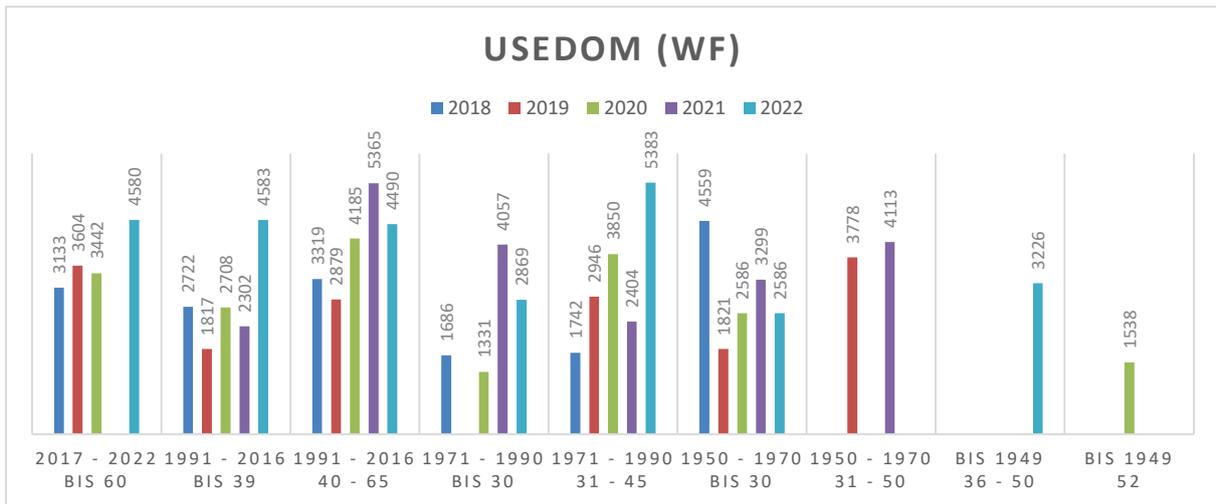


Abb. 29: Gebäudefaktoren (WF) Usedom

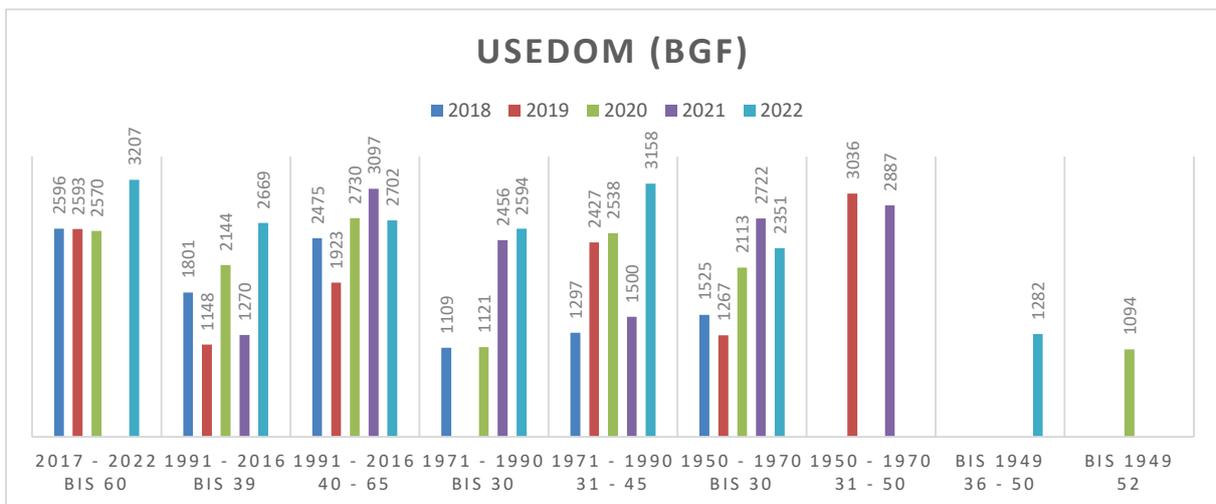


Abb. 30: Gebäudefaktoren (BGF) Usedom

Beide Diagramme sind ähnlich. Insgesamt ist in den Gruppen jeweils eine ansteigende Tendenz (Regressionsanalyse) zu beobachten. Dabei gibt es aber immer wieder Jahre, in denen der Wert gesunken ist. Diese Ausreißer kommen aufgrund der teilweise wenigen Fälle zustande.

Nachfolgend sind in den Tabellen 28 – 32 die Vergleichsfaktoren für die Insel Rügen in den Jahren 2018 – 2022 aufgelistet.

3 METHODISCHES VORGEHEN

BRW €/m ² Ø Wfl. in m ²	Baujahr	Anzahl	Gebäundefaktor KP/WF in €/m ²	Gebäundefaktor KP/BGF in €/m ²	Ertragsfaktor KP/RO	Ertragsfaktor KP/RE
	2017 - 2023	9				
150 116	RND bis 60 Jahre	9	3605 3001 - 4259	2292	-	-
	1991 - 2016	11				
34 - 190	RND bis 39 Jahre	3	2261 1771 - 2650	-	-	-
98	RND 40 - 65 Jahre	8	2791 1489 - 3455	2311 1996 - 2388	-	-
	1971 - 1990	4				
155	RND bis 30 Jahre	3	2334 750 - 3891	-	-	-
42	RND 31 - 45 Jahre	1	3333	1974	-	-
	1950 - 1970	1				
30 45	RND bis 30 Jahre	1	1111	-	-	-
-	bis 1949	-	-	-	-	-

Tab. 28: Vergleichsfaktoren Rügen 2018

BRW €/m ² Ø Wfl. in m ²	Baujahr	Anzahl	Gebäundefaktor KP/WF in €/m ²	Gebäundefaktor KP/BGF in €/m ²	Ertragsfaktor KP/RO	Ertragsfaktor KP/RE
-	2017 - 2023	-	-	-	-	-
	1991 - 2016	1				
56 164	RND bis 39 Jahre	1	1616	-	-	-
	1971 - 1990	1				
55 22	RND bis 30 Jahre	1	909	-	-	-
-	1950 - 1970	-	-	-	-	-
-	bis 1949	-	-	-	-	-

Tab. 29: Vergleichsfaktoren Rügen 2019

BRW €/m ² Ø Wfl. in m ²	Baujahr	Anzahl	Gebäundefaktor KP/WF in €/m ²	Gebäundefaktor KP/BGF in €/m ²	Ertragsfaktor KP/RO	Ertragsfaktor KP/RE
-	2017 - 2023	-	-	-	-	-
	1991 - 2016	1				
60	RND 40 - 65 Jahre	1	2833	-	-	-
	1971 - 1990	1				
40 48	RND bis 30 Jahre	1	1708	-	-	-
-	1950 - 1970	-	-	-	-	-
-	bis 1949	-	-	-	-	-

Tab. 30: Vergleichsfaktoren Rügen 2020

BRW €/m ² Ø Wfl. in m ²	Baujahr	Anzahl	Gebäundefaktor KP/WF in €/m ²	Gebäundefaktor KP/BGF in €/m ²	Ertragsfaktor KP/RO	Ertragsfaktor KP/RE
	2017 - 2023	1				
175 135	RND bis 60 Jahre	1	5906	9364	-	-
	1991 - 2016	2				
125 - 230	RND bis 39 Jahre	1	2200	-	-	-
73	RND 40 - 65 Jahre	1	9800	9800	-	-
-	1971 - 1990	-	-	-	-	-
-	1950 - 1970	-	-	-	-	-
-	bis 1949	-	-	-	-	-

Tab. 31: Vergleichsfaktoren Rügen 2021

BRW €/m ² Ø Wfl. in m ²	Baujahr	Anzahl	Gebäudedefaktor KP/WF in €/m ²	Gebäudedefaktor KP/BGF in €/m ²	Ertragsfaktor KP/RO	Ertragsfaktor KP/RE
-	2017 - 2023	-	-	-	-	-
-	1991 - 2016	-	-	-	-	-
1270 30	1971 - 1990	1				
	RND bis 30 Jahre	1	3268	3268	-	-
-	1950 - 1970	-	-	-	-	-
-	bis 1949	-	-	-	-	-

Tab. 32: Vergleichsfaktoren Rügen 2022

Insgesamt sind in den ausgewerteten Jahren 2018 - 2022 25, 2, 2, 3 und 1 Datensätze zu verzeichnen, was zu einem Jahresdurchschnitt von ca. 7 Kauffällen führt. Aufgrund des starken Rückganges der Zahlen und der damit einhergehenden wenigen Daten pro Gruppe, sind die einzelnen Werte nicht aussagekräftig und repräsentieren lediglich einzelne Fälle.

Für den Vergleich der einzelnen ausgewerteten Jahre zueinander sind in den Abbildungen 31 und 32 wieder die gemittelten Gebäudefaktoren der einzelnen Gruppen aufgeführt.

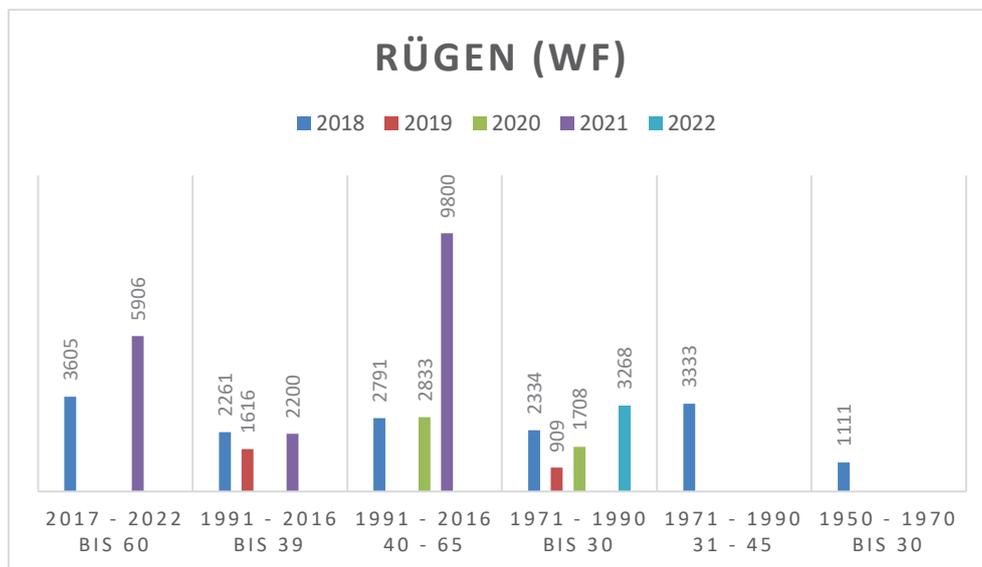


Abb. 31: Gebäudefaktoren (WF) Rügen

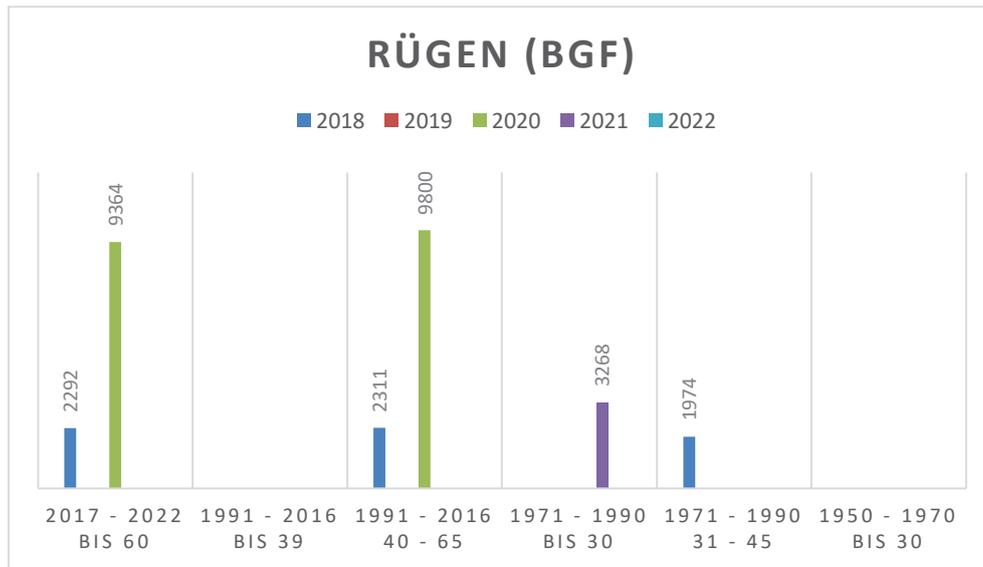


Abb. 32: Gebäudefaktoren (BGF) Rügen

Es ist zu erkennen, dass auf Rügen nur sehr wenige Kauffälle erfolgt sind. Zudem fällt deutlich auf, dass in vielen Fällen nur die Wohnfläche und keine Bruttogrundfläche angegeben wurde. Des Weiteren führen die wenigen Werte zu einzelnen Ausreißern, sodass die Gebäudefaktoren nicht aussagekräftig sind. Im ersten Diagramm kann lediglich eine Tendenz von ansteigenden Werten beobachtet werden.

Abschließend werden in den Abbildungen 33 bis 41 alle fünf betrachteten Regionen nach den einzelnen Gruppen sortiert im Zeitverlauf betrachtet.

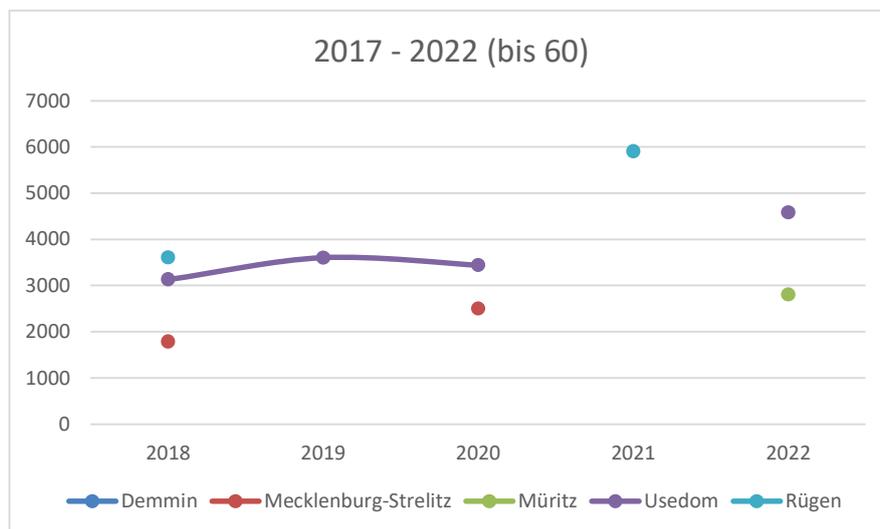


Abb. 33: Gebäudefaktoren 2017 – 2022 (RND bis 60 Jahre)

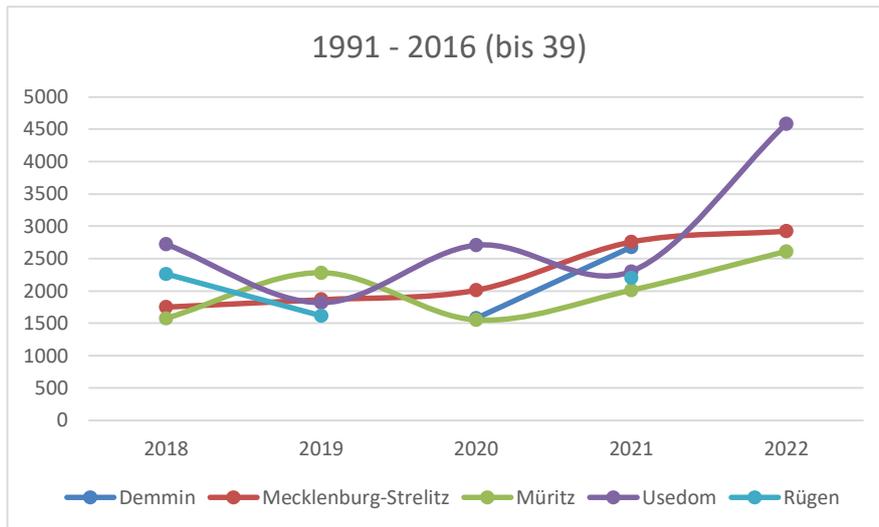


Abb. 34: Gebäudefaktoren 1991 - 2016 (RND bis 39 Jahre)

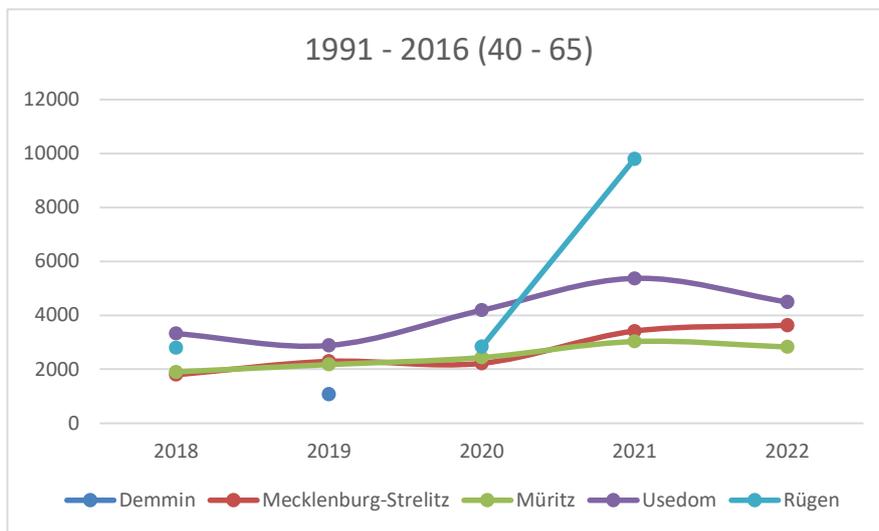


Abb. 35: Gebäudefaktoren 1991 - 2016 (RND 40 - 65 Jahre)

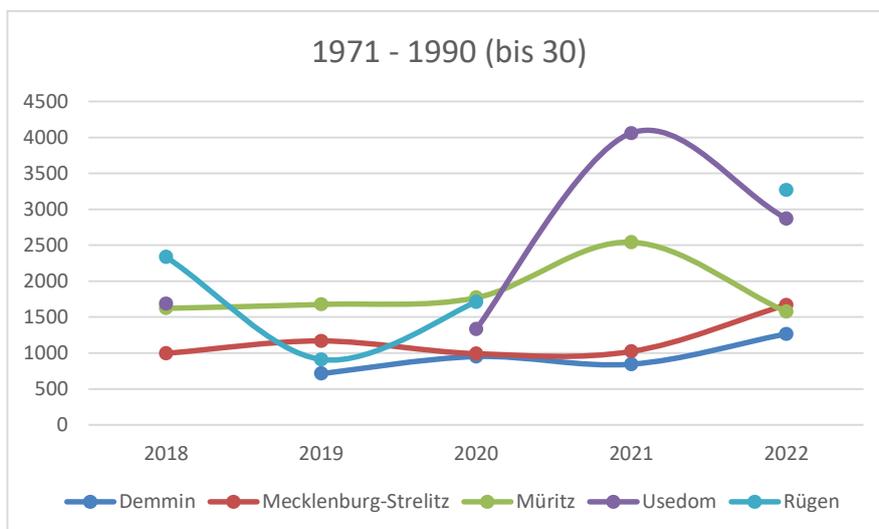


Abb. 36: Gebäudefaktoren 1971 - 1990 (RND bis 30 Jahre)

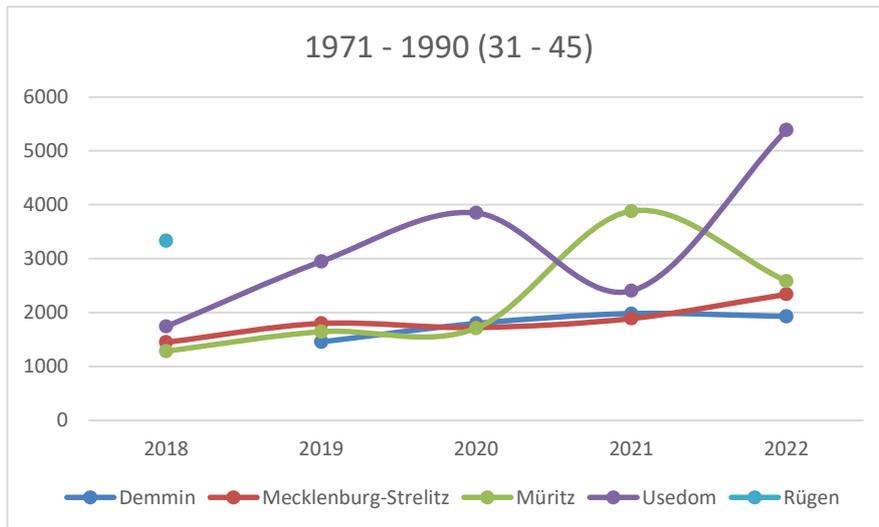


Abb. 37: Gebäudefaktoren 1971 - 1990 (RND 31 - 45 Jahre)

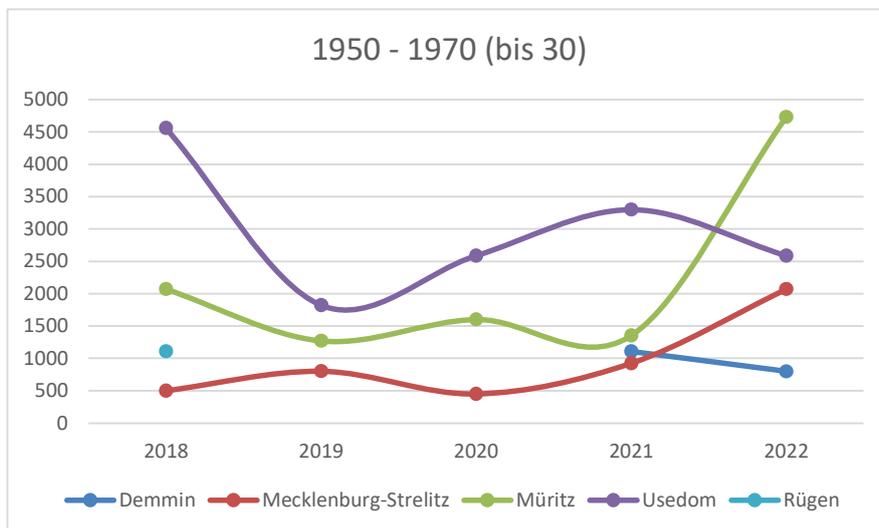


Abb. 38: Gebäudefaktoren 1950 - 1970 (RND bis 30 Jahre)

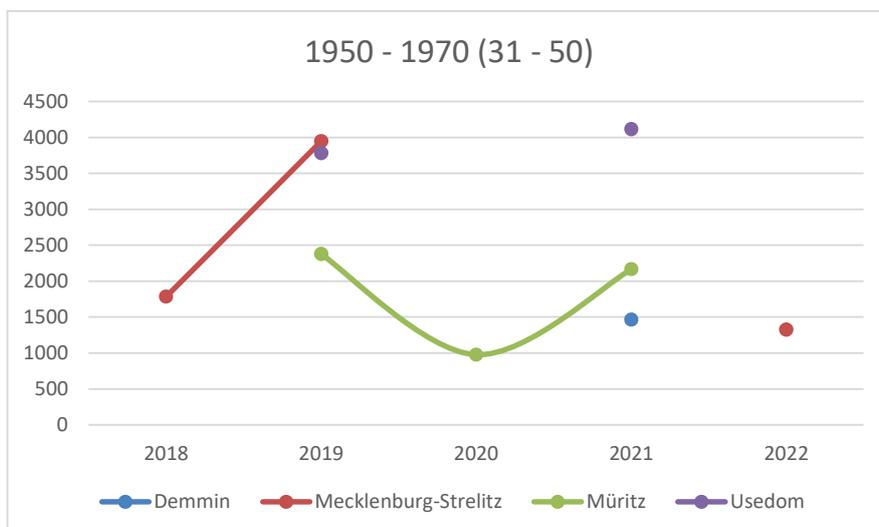


Abb. 39: Gebäudefaktoren 1950 - 1970 (RND 31 - 50 Jahre)

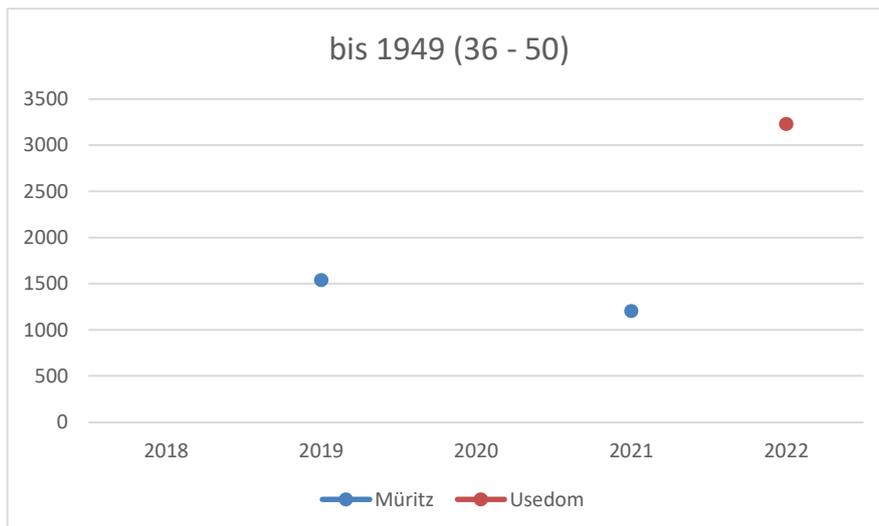


Abb. 40: Gebäudefaktoren bis 1949 (RND 36 - 50 Jahre)

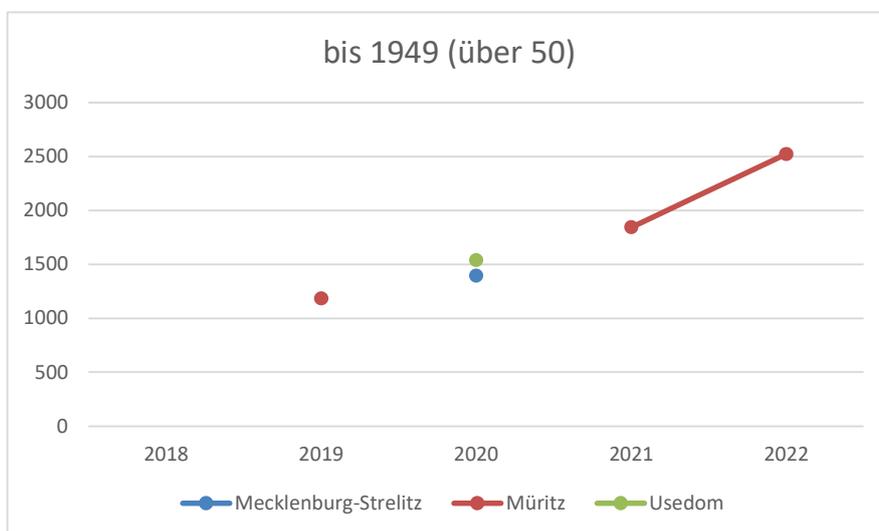


Abb. 41: Gebäudefaktoren bis 1949 (RND über 50 Jahre)

Insgesamt ist zu sehen, dass sowohl die jüngsten als auch die ältesten Gebäude am wenigsten vertreten sind und somit keine vollständigen Datenreihen vorhanden sind. Die Werte sind auf der Insel Usedom am höchsten. In der Regel folgt darauf die Insel Rügen oder die Region Müritz. Die niedrigsten Werte sind in den Regionen Mecklenburg-Strelitz und Demmin vorzufinden. Die Begründung der höheren Werte liegt grundsätzlich an der Wasserlage und insbesondere an der Lage in der Ostsee (Inseln). Des Weiteren sind Rügen, Usedom und die Region Müritz touristische Schwerpunktgebiete in Mecklenburg-Vorpommern. Je besser die Lage und je beliebter somit die Gegend, desto höher sind die erzielten Werte.

3.5 Analyse der Verkaufspreise

In diesem Abschnitt werden die Verkaufspreise hinsichtlich ihrer Entwicklung analysiert, da sie in den letzten Jahren stetig angestiegen sind. Dabei wird der gesamte Landkreis Mecklenburgische Seenplatte, die drei Regionen Demmin, Mecklenburg-Strelitz und Müritz und die beiden Inseln Usedom und Rügen betrachtet. Die Datengrundlage bilden die Daten des Oberen Gutachterausschusses.

Zunächst zeigt die folgende Abbildung 42 wie viele Erwerbsvorgänge vonstattengingen.

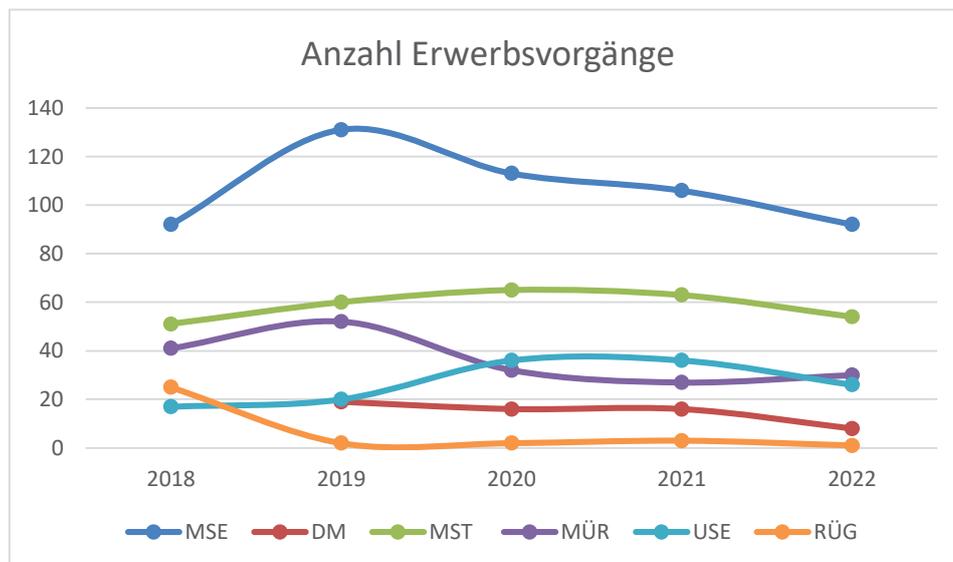


Abb. 42: Anzahl Erwerbsvorgänge

Es ist zu sehen, dass die Gesamtzahl der Verkaufsfälle zu 2019/2020 angestiegen und anschließend wieder abgesunken ist. Ein Grund für die zurückgegangenen Zahlen könnte der Beginn der Corona-Pandemie im Jahr 2020 sein, welche einen erheblichen Einfluss auf den Tourismus (vgl. Kapitel 2.3) hatte.

In der folgenden Abbildung 43 ist der entstandene Flächenumsatz dargestellt.

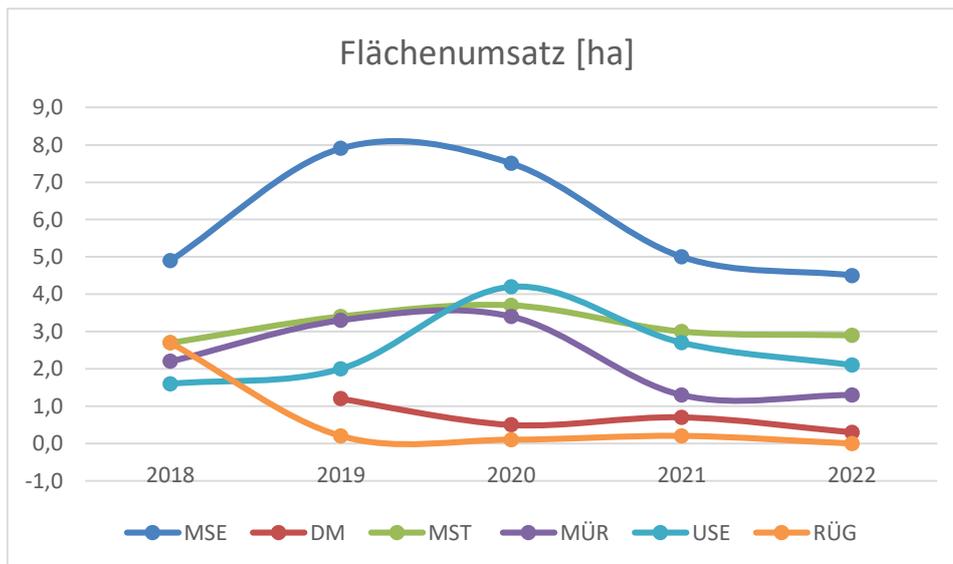


Abb. 43: Flächenumsatz [ha]

Diese Grafik zeigt, dass der Umsatz der Flächen recht ähnlich zu den Kurven der Erwerbsvorgänge ist. Lediglich die Maxima und Minima fallen prägnanter aus. Die verkauften Flächen haben sich demnach im Laufe der Zeit entsprechend der Anzahl der Vorgänge nicht wesentlich verändert.

In der nächsten Abbildung 44 ist der Geldumsatz dieser Erwerbsvorgänge zu sehen.

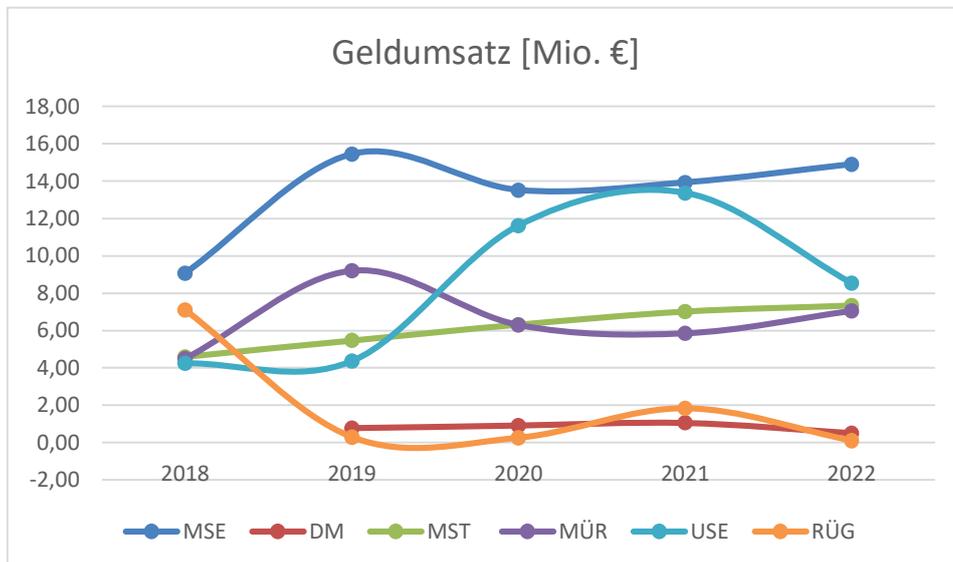


Abb. 44: Geldumsatz [Mio. €]

Diese Abbildung weist unterschiedliche Kurven im Vergleich zu den vorherigen (Abb. 42 und 43) auf. Es zeigt sich bspw. bei der Kurve des Landkreises MSE, dass trotz gesunkener Zahlen der Verkäufe in den Jahren 2021 und 2022 der Umsatz deutlich angestiegen ist. Im Jahr 2019 wurden 131 Verkaufsfälle registriert mit einem Geldumsatz von 15,45 Mio. €. 2022 hingegen waren es nur 92 Fälle. Der Umsatz liegt dennoch fast genauso hoch mit 14,90 Mio. €.

Eine weitere Besonderheit ist der Vergleich zwischen dem Landkreis MSE und der Insel Usedom. Im Jahr 2021 wurden in MSE 106 Fälle vermerkt und auf Usedom nur 36. Trotzdem liegt der Geldumsatz auf Usedom mit 13,37 Mio. € fast genauso hoch wie in MSE mit 13,93 Mio. €. Hier wird deutlich, wie wichtig die Lage der Immobilien für den Verkaufspreis ist. So kann eine Insel, die mit einer Fläche (deutsche Seite) von 373 km² ca. 15-mal kleiner ist, genauso viel Umsatz generieren wie ein ganzer Landkreis, der der größte in ganz Deutschland mit einer Fläche von 5468 km² ist. Im Jahr 2022 erscheint das Verhältnis wieder unauffällig. Es kann sich also auch im Jahr 2021 (mit 2020 zusammen) um einen Einzelfall handeln.

Rügen ist vor allem im Jahr 2018 nicht außer Acht zu lassen. Die weiteren Jahre sind nicht repräsentativ, da dort jeweils nur ein bis drei Fälle vorhanden sind. Nur im Jahr 2018 gab es 25 Fälle mit einem Umsatz von 7,10 Mio. €. Das sind weniger Fälle als in MSE (92), MST (51) und MÜR (41). Der Umsatz liegt dabei aber höher als in MST (4,58 Mio. €) und MÜR (4,50 Mio. €) und fast so hoch wie in MSE (9,08 Mio. €), wobei hier die größte Differenz in der Anzahl der Fälle vorliegt.

Zuletzt wird in Abbildung 45 noch das Verhältnis von Kaufpreis zu einem Quadratmeter Grundstücksfläche dargestellt.

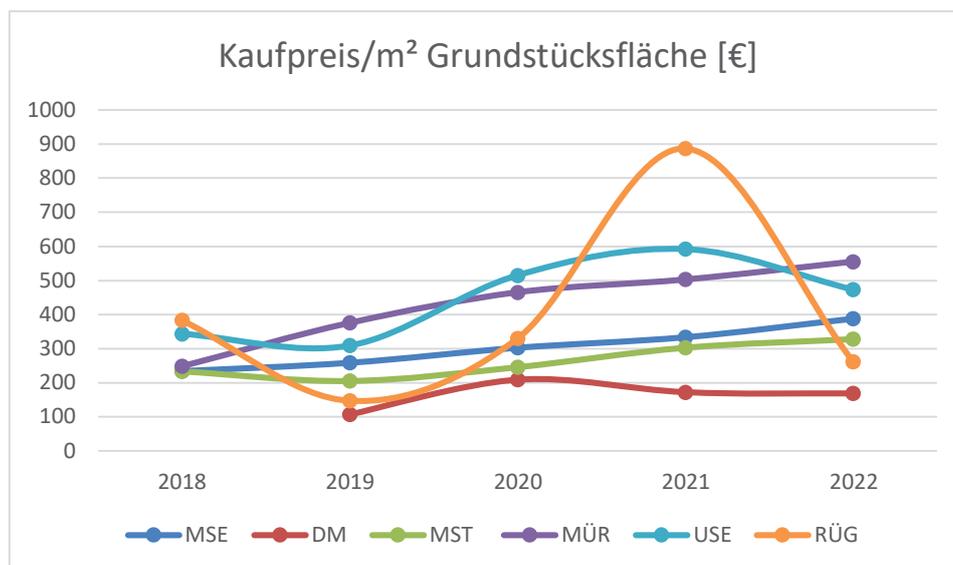


Abb. 45: Kaufpreis pro Quadratmeter Grundstücksfläche [€]

In dieser Grafik zeigt sich mit Ausnahme von Rügen (insgesamt zu wenige Verkaufszahlen und demnach wenig aussagekräftig) deutlich, dass der Kaufpreis pro m² Grundstücksfläche immer weiter ansteigt. Eine Immobilie zu erwerben, wird daher immer teurer. Ein Grund für die gesunkene Anzahl der Verkäufe ist somit zu erkennen. Aufgrund der gestiegenen Preise können sich immer weniger Menschen eine solche Immobilie leisten. Dieser ansteigende Trend zieht sich durch alle betrachteten Regionen und deutet darauf hin, dass es in den kommenden Jahren so bleiben wird, wenn sich an den Umständen nichts verändert.

3.5.1 Bodenrichtwerte

Für die Betrachtung der Verkaufspreise ist es ebenso notwendig, die Bodenrichtwerte zu berücksichtigen. In Tabelle 33 sind daher einige beispielhafte Bodenrichtwerte für ein paar typische Orte zu verschiedenen Wertermittlungsstichtagen aufgeführt. Dabei wird jede in dieser Arbeit behandelte Region berücksichtigt.

Bodenrichtwerte [€/m ²]	Stichtag					Nutzungsart
	31.12.2016	31.12.2018	31.12.2020	01.01.2022	01.01.2023	
Neubrandenburg	105	125	135		185	individueller Wohnungsbau gute Lage
Demmin	38	38	42		42	
Neustrelitz	65	70	75		100	
Waren (Müritz)	95	350	350		350	
Heringsdorf	270	300		400		
Rügen	28 - 740	28 - 840				Wohnbau/gemischte Nutzung
Rügen	38 - 250	40 - 285				Sondergebiet Erholung

Tab. 33: Bodenrichtwerte typischer Orte [Grundstücksmarktberichte der Landkreise Mecklenburgische Seenplatte, Vorpommern-Greifswald und Vorpommern-Rügen aus den Jahren 2023, 2022, 2021, 2019 und 2017]

In den Orten Neubrandenburg, Demmin, Neustrelitz, Waren (Müritz) und Heringsdorf (auf Usedom) werden jeweils Werte für den individuellen Wohnungsbau in guter Lage angegeben. Da diese Darstellung im Grundstücksmarktbericht des Landkreises Vorpommern-Rügen nicht vorhanden ist, kann für Rügen nur eine Wertspanne für „Wohnbau/gemischte Nutzung“ und für „Sondergebiet Erholung“ angegeben werden.

Insgesamt ist zu erkennen, dass die Bodenrichtwerte über die Jahre gestiegen sind. Je nach Ort fällt dieser Anstieg unterschiedlich aus. Auch die absoluten Werte hängen von der Lage ab, was sich ebenso in den Verkaufspreisen widerspiegelt. Es lässt sich also sagen, dass mit dem Anstieg der Verkaufspreise auch die Bodenrichtwerte angepasst worden sind.

3.5.2 Anpassung Bodenrichtwerte

Die sich nun stellende Frage, ob die Bodenrichtwerte aufgrund der immer weiter ansteigenden Verkaufspreise von Immobilien weiter angepasst werden sollen, wird in diesem Abschnitt thematisiert.

Es gibt einige Bedingungen oder Voraussetzungen für die Anpassung der Bodenrichtwerte. Zunächst muss der Immobilienmarkt analysiert werden, um festzustellen, ob eine Anpassung notwendig ist und in welchem Ausmaß. Dabei werden Transaktionsdaten bewertet, Angebot und Nachfrage beobachtet und Entwicklungen (z.B. Straßenausbau, Einkaufsmöglichkeiten oder Attraktionen) und Veränderungen (z.B. Klientel) in der Region wahrgenommen. Weiterhin muss der rechtliche Rahmen berücksichtigt werden, was Landes- und Bundesgesetze und Vorschriften beinhalten kann. Auch ist es notwendig, dass die zugrunde liegenden Daten aktuell sind, um den Markt widerzuspiegeln. Dafür müssen die Datenbanken und Bewertungs-

methoden regelmäßig überprüft und aktualisiert werden. Des Weiteren braucht es die Expertise diverser Fachleute wie Immobilienbewerter*innen, Vermessungsingenieur*innen, Geoinformatiker*innen, Stadtplaner*innen oder Wirtschaftsanalytiker*innen für genaue und fundierte Entscheidungen über die Anpassung der Werte. Ebenso ist es wichtig, alle betroffenen Parteien und Interessengruppen in den Prozess der Anpassung zu integrieren. Dazu gehören z. B. Regierungsbehörden, Immobilienentwickler*innen, Gemeinden oder Eigentümer*innen. Außerdem darf die Transparenz und Nachvollziehbarkeit nicht fehlen, damit das Vertrauen der Öffentlichkeit gewonnen und die Akzeptanz der festgelegten Werte erhöht wird.

Nachfolgend wird eine Liste (vgl. Tab. 34) mit einigen Vor- und Nachteilen für die Anpassung von Bodenrichtwerten aufgeführt.

Pro	Contra
Aktualität der Marktbedingungen	führt zu hoher Komplexität
höhere Genauigkeit der Immobilienbewertungen	Widerstand der Eigentümer , wenn BRW sinken und dies zu Grundstückswertminderung führt
Gerechtigkeit in der Besteuerung von Immobilien	Unsicherheit , da die Menschen die Auswirkungen möglicherweise nicht verstehen
Entwicklungsstimulierung von bisher brachliegenden Gebieten	politische Einflussnahme , wenn durch BRW-Anpassungen bspw. weniger Steuereinnahmen erzielt werden
die Transparenz der Bodenrichtwerte erhöht das Vertrauen der Öffentlichkeit	Kosten aufgrund von Fachpersonal und Ressourcen
	Abweichung von gesetzlichen Vorgaben (§ 196 BauGB, §§ 13 – 17 ImmoWertV) , da BRW künstlich angepasst wird

Tab. 34: Vor- und Nachteile für die Anpassung der Bodenrichtwerte

4 DISKUSSION UND FAZIT

Im folgenden Abschnitt werden die Ergebnisse dieser Arbeit zusammengestellt. Dabei wird auch darauf eingegangen, welche Probleme aufgetreten sind und welches Vorgehen sich zukünftig als vielversprechend anbieten würde.

4.1 Statistische Grundlage

Die hier beantworteten Fragebögen liegen nicht in genügender Anzahl vor, um anhand dieser eine statistisch gesicherte Aussage in der Analyse zu treffen. Allerdings bedarf es in der Wissenschaft einer statistisch gesicherten Grundlage zur fachgerechten Einschätzung eines Sachverhaltes. Damit diese Aussage stichhaltig ist und ihr somit vertraut werden kann, ist es notwendig, zum einen eine gewisse Datenmenge und zum anderen auch eine gewisse Datenqualität zu erhalten. Eine statistisch gesicherte Aussage ist demnach eine Aussage, der vertraut werden kann.

Damit festgestellt werden kann, ob die Datenmenge ausreicht, um eine statistisch gesicherte Aussage zu erhalten, muss im besten Fall ein konkreter Zahlenwert festgelegt werden. In diesem Fall werden flächendeckende und dementsprechend umfassende Angaben benötigt. Diese Angaben müssen homogen und damit frei von Ausreißern sein, damit sie vergleichbar sind. Auch werden Beobachtungszeiträume benötigt, die je nach Bedarf entsprechend lang sein müssen. Fünf Jahre können in diesem Fall oftmals noch keine langfristigen Effekte hervorbringen. Dieser eher kurze Zeitraum kann möglicherweise schon die richtige Tendenz anzeigen, ist aber trotzdem eher eine Momentaufnahme. Daher wäre zunächst ein Betrachtungszeitraum von 10 – 15 Jahren anzustreben. Bei diesem handelt es sich jedoch um eine vorläufige Festlegung. Somit können Tendenzen, welche sich in kurzen Zeiträumen andeuten, weiter auf Stichhaltigkeit geprüft werden.

Des Weiteren müssten im optimalen Fall in jeder betrachteten Gruppe (Baujahr des Gebäudes und verbleibende Restnutzungsdauer) gleich viele Kauffälle vorhanden sein, damit auch alle Gebiete zueinander vergleichbar sind. In Gruppen, die mindestens 20 – 30 Fälle aufweisen, kann davon ausgegangen werden, dass diese Anzahl ausreichend ist, um eine statistisch gesicherte Aussage treffen zu können. Diese Anzahl ist aber nicht in allen Gebieten realisierbar. Gerade in Bereichen, in welchen weniger als fünf Kauffälle auftreten, kann keine stichhaltige Aussage getroffen werden, da nicht sicher ist, ob die Werte den gesamten Markt repräsentieren. Theoretisch könnten all diese Werte sehr groß oder sehr klein sein. Die vorhandenen Ausreißer in der hier betrachteten Datenmenge können auch anhand der Grafiken der zuvor gebildeten Mittelwerte aufgedeckt werden.

Außerdem müssen freiwillig preisgegebene Angaben stets mit Bedacht betrachtet werden. Die angegebenen Werte können nicht oder nur schwer auf Richtigkeit geprüft werden. Daher ist immer ein Fehlerpotenzial vorhanden.

Zusammenfassend muss also immer die jeweilige Situation für sich betrachtet werden. Die Daten aus den Fragebögen sind lückenhaft und bergen ein statistisches Risiko. Die Kauffälle des Oberen Gutachterausschusses sind bis auf einige Ausnahmen ausreichend, um Tendenzen zu erkennen und stichhaltige Prognosen aufstellen zu können, wie sich der Markt weiterhin entwickeln könnte. Ein weiteres Problem in den Daten ist aber auch die Corona-Pandemie, wodurch „Ausreißerjahre“ vorhanden sind. Daran lässt sich zwar gut erkennen, welche Auswirkungen eine Pandemie auf den Ferienimmobiliensektor haben kann, jedoch hinterlässt diese einen Einschnitt im Funktionsverlauf, welcher die Vergleichbarkeit hemmt. Diesem Problem könnte mit einem größeren Beobachtungszeitraum entgegengewirkt werden.

4.2 Verbesserungen für die zukünftige Erfassung des Teilmarktes

Der hier verwendete Fragebogen hat im Nachhinein betrachtet noch Verbesserungspotenzial. Einige der abgefragten Daten werden in den Auswertungen bisher nicht berücksichtigt und weitere Daten wären zusätzlich benötigt worden, um die Analyse vollumfänglich durchzuführen. Daher wird in diesem Abschnitt eine mögliche Veränderung des Fragebogens dargestellt.

Zuerst bedarf es einer Änderung der Datenakquise. Der Fragebogen wurde hier per Post bzw. E-Mail verschickt. Er musste also per Hand ausgefüllt werden. Im Falle der E-Mail-Versendung musste er zusätzlich ausgedruckt und wieder eingescannt werden. Um diesen Vorgang zu vereinfachen, sollte wie in Kapitel 4.3 beschrieben, die Möglichkeit einer Dateneingabe in einem Online-Formular erfolgen. Des Weiteren haben einige Personen in Telefonaten erklärt, dass ihnen nicht immer klar war, was genau sie eintragen müssen. Daher sollten vor allem bei Daten, die Fragen aufwerfen könnten, zusätzliche Informationen (Metadaten) vorhanden sein, die erläutern, was in dem jeweiligen Feld einzutragen ist.

Folgend werden die Aspekte aufgelistet, die sich in den bisherigen Untersuchungen als überflüssig herausgestellt haben, sowie die Angaben, die zukünftig mit abgefragt werden sollten. Dabei kann es auch vorkommen, dass momentan Angaben weggelassen werden würden, die später doch gebraucht werden. Aufgrund der bisherigen Unvollständigkeit der Angaben, stellen sich diese derzeit aber als unbrauchbar heraus.

nicht abfragen	ändern	abfragen
Vermietungsart (privat/gewerblich)	Flächenangabe → Wohn-/Nutzfläche und Bruttogrundfläche	Baujahr
monatliche Netto-Umsätze	Lage auf PLZ und Ort beschränken	Bodenrichtwert
Bettenanzahl		Nutzungsart
Auslastung		Modernisierungen
		besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
		Grundstücksgröße
		Angaben zum Kaufvertrag

Tab. 35: Fragebogenveränderung

Der Fragebogen sollte also so verändert werden, dass alle notwendigen Informationen erfragt werden. Überflüssige Angaben werden so vermieden. Somit wird der Fragebogen so kurz wie möglich gehalten, wodurch erwartet werden kann, dass die Akzeptanz der Eigentümer*innen diesen auszufüllen deutlich steigen wird und die Resonanz dadurch besser ausfällt.

4.3 Möglichkeiten der Datenbeschaffung

Die hier angewendete Datenbeschaffung hat aufgrund verschiedener Umstände nicht so funktioniert wie erhofft. Es wurden ca. 200 Eigentümer*innen angeschrieben und befragt. Davon haben nur sieben Personen den Fragebogen so ausgefüllt und zurückgeschickt, dass er vollständig verwendet werden konnte. Dies ergibt eine Resonanz von 3,5 %. Wenn die Fragebögen noch hinzugezählt werden, die zwar zurückgeschickt, aber nicht oder nicht vollständig verwendet werden konnten, sind es zehn Antworten bzw. 5,0 %. Bei den drei (teilweise) nicht verwendeten Fragebögen fehlten einmal die Netto-Umsätze, einmal der Kaufpreis und einmal wurde gar nichts ausgefüllt. Hier wurde lediglich auf die Rückseite des Zettels geschrieben: „Euer ernst? Digitalisierung und so?“ Der Fragebogen wurde aber auch per Post zurückgeschickt, was widersprüchlich ist. Diese Fehlerquote durch die unvollständig ausgefüllten Fragebögen muss also stets berücksichtigt werden.

Die Befragung anderer Gutachterausschüsse hat im Wesentlichen keinen Mehrwert hervorgebracht. In Schleswig-Holstein wird einzig im Landkreis Ostholstein der Teilmarkt Ferienimmobilien grundsätzlich im Grundstücksmarktbericht erfasst [Krassow, 2024]. Dort werden lediglich die Kaufverträge der Notar*innen, ergänzt durch das Baujahr und die Wohnfläche des Gebäudes, verwendet und es gibt keine Informationen zu bspw. Netto-Umsätzen [Goliasch, 2024]. Auch in Niedersachsen werden Ferienimmobilien lediglich im Landkreis Suhlingen-Verden behandelt. Dort werden Vergleichs- und Sachwertfaktoren abgeleitet [Teuber, 2024]. Die

Befragung der Unternehmen HypZert und Sprengnetter hat keine Ergebnisse hervorgebracht. Dort werden solche Daten nicht erfasst. Das Land Bayern hat keine Auskunft gegeben. Insgesamt haben die befragten Länder und Unternehmen also keine anderen Ergebnisse geliefert, als es sie im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte ohnehin schon gibt. Einzig der Obere Gutachterausschuss in Mecklenburg-Vorpommern hat, wie in Kapitel 3.2 beschrieben, eine ausreichende Anzahl an Daten zur Verfügung gestellt, sodass zumindest eine solide Grundlage zur weiteren Auswertung zur Verfügung stand.

Die Datenbeschaffung erfolgt in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses über die Zusendung der Kaufverträge durch die Notar*innen. Da die darin enthaltenen Daten nicht ausreichend sind, um alle Werte zu berechnen, die im Grundstücksmarktbericht abgebildet werden sollen, werden auch hier Fragebögen an die Eigentümer*innen verschickt, in denen Daten/Informationen zum Zustand des Gebäudes und des Grundstücks abgefragt werden. Diese werden aber nicht in jedem Fall zurückgeschickt. Daher kommt es vor, dass die Beschäftigten der Geschäftsstelle selbst die Häuser und Grundstücke aufsuchen und durch das reine Betrachten von außerhalb die erforderlichen Informationen zusammentragen [Holz auf der Haide, 2023]. Diese Vorgehensweise könnte zukünftig auch für den Teilmarkt Ferienimmobilien vorgenommen werden.

Eine weitere Möglichkeit Daten zu akquirieren, wie z. B. die Umsätze wäre eine Schnittstelle zum Finanzamt. Dort sind all diejenigen Informationen hinterlegt, die für die hier benötigten Berechnungen notwendig gewesen wären. Die Eigentümer*innen haben teilweise im persönlichen Gespräch angegeben, dass sie die abgefragten Daten dort bereits angeben mussten und nun nicht bereit sind, diese auch noch dem Gutachterausschuss zur Verfügung zu stellen. Begründet wurde dies oft mit der Sensibilität der Daten und einer aus ihrer Sicht fehlenden Anonymität. Da es sich um datenschutzrelevante Daten handelt, die dem Steuergeheimnis unterliegen, kann das Finanzamt diese nicht zur Verfügung stellen. Um doch Zugang zu jenen Daten zu bekommen, müsste der Gesetzgeber entsprechende Regelungen treffen, die es ermöglichen, solche Daten weiterzugeben. Dabei wäre diese Maßnahme ähnlich wie die Pflicht der Notar*innen, die Kaufverträge an die Geschäftsstelle zu übermitteln. Allerdings wird dafür mehr Personal benötigt und es entstehenden dadurch zusätzliche Kosten. Sowohl das notwendige Fachpersonal als auch das Geld sind oftmals nicht ausreichend vorhanden.

Um die Übermittlung der Daten an die Geschäftsstelle in die Verantwortung der Eigentümer*innen zu legen, könnte auch eine Eingabe der Daten über ein Online-Formular erfolgen. Dafür müsste es ebenfalls eine entsprechende Regelung geben, die nach Abwicklung des Kaufvertrages dazu verpflichtet dieses Formular auszufüllen. Dabei könnte die Zuordnung zum Kaufvertrag allein durch die Nummer der Urkundenrolle und der Angabe des/der Notar*in erfolgen. Damit diese Daten immer aktuell gehalten werden, könnte weiterhin verpflichtend geregelt

werden, dieses Formular einmal im Jahr zu aktualisieren. Dies könnte bspw. im Rahmen der jährlich abzugebenden Steuererklärung durchgeführt werden.

4.4 Fazit

In diesem abschließenden Abschnitt wird ein Fazit dieser Arbeit gezogen. Es wird die aktuelle Situation des Teilmarktes Ferienimmobilien dargestellt und ein Ausblick für zukünftige Entwicklungen gegeben. Dabei wird ebenso die Thematik der stetig ansteigenden Verkaufspreise von Ferienimmobilien beleuchtet und erläutert, ob diese Arbeit als Erfolg zu bezeichnen ist.

Zunächst wird festgestellt, dass die gestellten Aufgaben nicht gänzlich erfüllt werden konnten. Die grundsätzliche Ursache ist dafür die geringe Anzahl der zurückgesendeten Fragebögen. Auf dieser Grundlage war es nicht möglich, eindeutige Ergebnisse in der Berechnung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten zu erzielen. Die schlechte Resonanz ist dem geschuldet, dass die Eigentümer*innen u. a. Angst haben, dass ihre Daten nicht ausreichend sensibel und anonymisiert behandelt werden würden. Auch wurde angegeben, dass sie nicht bereit sind diese Daten erneut anzugeben, da sie schon dem Finanzamt offengelegt werden müssen. Des Weiteren gab es einige Personen, für die der Aufwand zu hoch sei und die dafür notwendige Zeit nicht aufbringen könnten oder wollten. Um diesem Problem entgegenzuwirken, muss demnach eine Lösung gefunden werden, wie die Daten verpflichtend an den Gutachterausschuss übermittelt werden, sodass dies nicht auf freiwilliger Basis verläuft. Bspw. könnte dafür, wie bereits in Kapitel 4.3 erwähnt eine Schnittstelle zum jeweiligen Finanzamt geschaffen werden oder es muss eine Möglichkeit der einfachen online-Eingabe gegeben sein.

Ein weiterer Grund, weshalb die Aufgabenstellung nicht vollumfänglich erfüllt werden konnte, sind die nicht vollständigen Daten. Im Fragebogen wurden nicht alle Informationen abgefragt, die benötigt worden wären. Teilweise waren auch einige Informationen nach jetzigem Stand nicht erforderlich abzufragen oder hätten etwas abgewandelt abgefragt werden sollen (vgl. Tab. 35). Erst im laufenden Prozess der Auswertung und Analyse der Daten wurde deutlich, welche Daten wirklich wichtig sind für die Berechnungen. Die Daten des Oberen Gutachterausschusses waren sehr hilfreich, um einen Überblick über den Markt zu bekommen. Es konnten einige Werte damit berechnet werden, dennoch fehlten auch hier Daten, um alles vollumfänglich auszuwerten. Diese fehlenden Daten sind nicht Teil der von den Notar*innen übermittelten Kaufverträge und sind auch nicht in anderen Datensammlungen zu finden.

Des Weiteren gab es aufgrund der Anzahl der Kauffälle weitere Schwierigkeiten. Teilweise waren derart wenige Fälle vorhanden, dass die berechneten Werte nicht oder nur wenig aussagekräftig sind. Somit spiegelt dies nicht immer den tatsächlichen Markt wider und die Ergeb-

nisse müssen mit Bedacht betrachtet werden. Auch besteht ein weiteres Fehlerpotenzial in der Berechnung der Restnutzungsdauer bei Gebäuden, die keine Angabe zum Stand der Sanierung aufweisen. Dort wurde angenommen, dass eine Sanierung nicht stattgefunden hat, was eine möglicherweise kürzere Restnutzungsdauer nach sich zieht. Demnach werden jene Gebäude möglicherweise in einer falschen Gruppe bei der Auswertung dargestellt und die Balkendiagramme sind verzerrt.

Aufgrund der nicht vollständig zu berechnenden Werte ist die Aufgabe dieser Arbeit nur teilweise erfüllt. Dennoch kann sie als Grundstein und Leitfaden für weiterführende Arbeiten in Bezug auf dieses Thema verwendet werden. Weiterhin ist es sinnvoll, diesen Teilmarkt vollständig im Grundstücksmarktbericht zu erfassen. Durch die Ergebnisse der angestellten Berechnungen lässt sich erkennen, dass Ferienimmobilien viel Potenzial haben. Die Bodenrichtwerte und demnach auch die Verkaufspreise stiegen stark an in den letzten Jahren. Die hier erzielten Ergebnisse zeigen, dass dies zu einem Rückgang der Anzahl der Verkaufsfälle führte, wohingegen die umgesetzte Geldmasse oftmals gleichgeblieben ist (vgl. Kapitel 3.5). Demnach sind die Verkaufspreise pro Quadratmeter Grundstücksfläche angestiegen.

Auf dem tatsächlichen Grundstücksmarkt wurde aber im Bereich Ferienimmobilien zusätzlich folgendes beobachtet. Der Ausbruch der Corona-Pandemie brachte einen Umschwung im Tourismussektor mit sich. Grundsätzlich war die Zinsniveau sehr gering, sodass als Geldanlage in Immobilien investiert wurde. Dadurch wurden gute Renditen erhofft. Aufgrund der anfänglichen Beschränkungen durch die Corona-Pandemie war der Tourismus zunächst zurückgegangen. Als die Beschränkungen langsam wieder gelockert wurden, wurde vermehrt in Ferienimmobilien investiert. Auch konnte dann festgestellt werden, dass die Menschen in ihrem Urlaub lieber in Deutschland geblieben sind und vor allem die Regionen an Nord- und Ostsee beliebt waren. Die Nachfrage von Ferienimmobilien wurde größer, wodurch die Verkaufspreise ebenfalls anstiegen.

Zusammenfassend betrachtet kann bei dieser Arbeit weder von einem vollumfänglichen Erfolg noch von einem Misserfolg gesprochen werden. Der Teilmarkt wurde im Rahmen der vorherrschenden Möglichkeiten erfasst und das Ergebnis der Arbeit kann als Vorreiter für die Zukunft betrachtet werden. Der Tourismussektor hat weiterhin viel Potenzial und die Verkaufszahlen und -preise werden vermutlich noch weiter ansteigen. Demnach ist es erforderlich den Teilmarkt gänzlich im Grundstücksmarktbericht zu erfassen.

5 LITERATURANGABEN

Berger Immobilienbewertung. 2024. <https://www.berger-immobilienbewertung.de/downloads/checkliste-immobilienbewertung/> (letzter Zugriff: 10.03.2024)

Deutsches Institut für Normung e.V. 2021. *DIN 277:2021-08: Grundflächen und Rauminhalt im Hochbau.* Berlin: Beuth Verlag, 2021

Goliasch, Hanno. 2024. Geschäftsstelle für den Gutachterausschuss Ostholstein (Schleswig-Holstein) *fachlicher Austausch*

Grundsteuer Rechner. 2023. <https://grundsteuer.de/rechner/> (letzter Zugriff: 06.03.2024)

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte. 2017. Grundstücksmarktbericht 2017 Mecklenburgische Seenplatte: Berichtsjahre 2015 / 2016

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte. 2019. Grundstücksmarktbericht 2019 Mecklenburgische Seenplatte: Berichtsjahre 2017 / 2018

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte. 2021. Grundstücksmarktbericht 2021 Mecklenburgische Seenplatte: Berichtsjahre 2019 / 2020

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte. 2023. Grundstücksmarktbericht 2023 Mecklenburgische Seenplatte: Berichtsjahre 2021 / 2022

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Vorpommern-Greifswald. 2017. Grundstücksmarktbericht 2017 Landkreis Vorpommern-Greifswald

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Vorpommern-Greifswald. 2019. Grundstücksmarktbericht 2019 Landkreis Vorpommern-Greifswald

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Vorpommern-Greifswald. 2022. Grundstücksmarktbericht 2022 Landkreis Vorpommern-Greifswald

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Vorpommern-Rügen. 2017. Grundstücksmarktbericht 2017 Landkreis Vorpommern-Rügen

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Vorpommern-Rügen. 2019. Grundstücksmarktbericht 2019 Landkreis Vorpommern-Rügen

Holz auf der Haide, Marko. 2023. Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Mecklenburgische Seenplatte *fachlicher Austausch im Rahmen des Moduls „Grundstückswertermittlung“ und des Praktikums beim Katasteramt- und Vermessungsamt Neubrandenburg*

HypZert. 2022. Bewertung von Wohnimmobilien *Studie der Fachgruppe Wohnen.* Berlin. 2022

IHR MAKLERVERGLEICH. 2024. <https://www.ihr-maklervergleich.de/mieter/was-ist-eine-kaltmiete> (letzter Zugriff: 30.03.2024)

IMMO42 – der Vermieter-Assistent. 2021. [https://immo42.de/lexikon/Nettokaltmiete#:~:text=Die%20Nettokaltmiete%20beschreibt%20die%20Mietkosten,Heizungskosten%2C%20Betriebskosten%20und%20Warmwasserkosten\).](https://immo42.de/lexikon/Nettokaltmiete#:~:text=Die%20Nettokaltmiete%20beschreibt%20die%20Mietkosten,Heizungskosten%2C%20Betriebskosten%20und%20Warmwasserkosten).) (letzter Zugriff: 06.04.2024)

Kanzlei Herfurtner. Zweckentfremdung von Wohnraum. 2023. <https://kanzlei-herfurtner.de/zweckentfremdung-wohnraum/> (letzter Zugriff: 22.04.2024)

Kleiber, Wolfgang. 2022. Marktwertermittlung nach ImmoWertV. *Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken*. 9. Auflage. Köln: Reguvis Fachmedien GmbH, ISBN (Print): 978-3-8462-1199-1

Krassow, Uta. 2024. Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte des Landes Schleswig-Holstein *fachlicher Austausch*

Landesamt für innere Verwaltung – Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen. Grundstücksmarktberichte. 2024. <https://www.laiv-mv.de/Geoinformation/Wertermittlung/Grundstuecksmarktberichte/> (letzter Zugriff: 15.03.2024)

Landesamt für innere Verwaltung – Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen. Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (GAA). 2024. <https://www.laiv-mv.de/Geoinformation/Wertermittlung/gutachterausschuesse%E2%80%93fuer%E2%80%93grundstueckswerte/> (letzter Zugriff: 15.03.2024)

Landesamt für innere Verwaltung / Statistisches Amt. 2022. Tourismus Zahlen und Fakten 2022 X024-Ausgabe 2022.pdf (laiv-mv.de)

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte. Geoshop. 2024. <https://www.geocms.com/geoshop-lk-mecklenburgische-seenplatte/de/von-a-z.html> (letzter Zugriff: 20.04.2024)

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte. Geschäftsstelle des Gutachterausschusses. 2024. <https://www.lk-mecklenburgische-seenplatte.de/index.php?La=1&object=tx,2037.380.1&kuo=2&sub=0> (letzter Zugriff: 02.03.2024)

Oyo, Traum-Ferienwohnungen. 2024. <https://www.traum-ferienwohnungen.de/vermieter-magazin/ferienwohnung-anmelden-genehmigungen-und-gewerbe-anmeldung/#:~:text=Die%20Vermietung%20von%20Ferienwohnungen%20und,und%20Region%20ben%C3%B6tigen%20Sie%20Sondergenehmigungen.> (letzter Zugriff: 22.04.2024)

Schwenn, Prof. Dipl.-Ing. Mirko. 2023. Erforderliche Daten der Grundstückswertermittlung *Vorlesungsmanuskript im Modul „Grundstücksbewertung“ der Hochschule Neubrandenburg*. Neubrandenburg : s.n., 2023. SS 2023

Schwenn, Prof. Dipl.-Ing. Mirko. 2023. Ertragswertverfahren *Vorlesungsmanuskript im Modul „Grundstücksbewertung“ der Hochschule Neubrandenburg*. Neubrandenburg : s.n., 2023. SS 2023

Schwenn, Prof. Dipl.-Ing. Mirko. 2023. Sachwertverfahren *Vorlesungsmanuskript im Modul „Grundstücksbewertung“ der Hochschule Neubrandenburg*. Neubrandenburg : s.n., 2023. SS 2023

Schwenn, Prof. Dipl.-Ing. Mirko. 2023. Vergleichswertverfahren *Vorlesungsmanuskript im Modul „Grundstücksbewertung“ der Hochschule Neubrandenburg*. Neubrandenburg : s.n., 2023. SS 2023

smoobu. Ferienhaus & Ferienwohnung: Arten von Ferienimmobilien. 2024. <https://www.smoobu.com/de/guides/arten-von-ferienimmobilien/> (letzter Zugriff: 07.03.2024)

Sprengnetter, Dr.-Ing. Hans Otto; Kierig, Dipl.-Ing. (Assessor) Jochem. 2016 *Grundsätze marktkonformer Immobilienbewertung 3.0*. Sprengnetter Immobilienbewertung. Bad Neuenahr-Ahrweiler. https://www.sprengnetter.de/fileadmin/Redakteur/2_Produkte_und_Services/Marktdaten_und_Karten/ib2-2016_Sprengnetter-Kierig_Grunds%C3%A4tze_marktkonformer_Immobilienbewertu....pdf (letzter Zugriff: 03.04.2024)

Teuber, Andreas. 2024. Geschäftsstelle Oberer Gutachterausschuss des Landes Niedersachsen *fachlicher Austausch*

verivox. Liegenschaftszins. 2022. <https://www.verivox.de/baufinanzierung/themen/liegenschaftszins/#:~:text=Der%20Liegenschaftszins%20dient%20der%20Ermittlung,den%20Daten%20des%20lokalen%20Gutachterausschusses.> (letzter Zugriff: 18.04.2024)

Westermann. Diercke Weltatlas. 2024. *Mecklenburg-Vorpommern – Verwaltungsgliederung* <https://diercke.de/content/mecklenburg-vorpommern-verwaltungsgliederung-978-3-14-100381-9-29-4-1> (letzter Zugriff: 01.03.2024)

Wunderflats. gewerblich oder privat. 2024. <https://hub.wunderflats.com/de/vermietung-gewerblich-oder-privat/> (letzter Zugriff: 02.03.2024)

Wunderflats. ultimatives Immobilienlexikon. 2024 <https://hub.wunderflats.com/de/ultimative-immobilienlexikon/#private-und-gewerbliche-vermietung> (letzter Zugriff: 02.03.2024)

ANLAGE A – FRAGEBOGEN 1

Fragebogen Ferienimmobilien

Anlage 1

1. Um welche Art von Ferienimmobilie handelt es sich?

Ferienhaus Ferienwohnung

2. Wie hoch war der Kaufpreis der Immobilie?

Kaufpreis: _____ €

3. Wird die Immobilie Privat oder Gewerblich vermietet?

Privat Gewerblich

4. Welcher Netto-Umsatz wurde erzielt? (ggf. Auflistung als Anhang)

jährlich	
Jahr	Netto-Umsatz [€]

monatlich	
Jahr, Monat	Netto-Umsatz [€]

5. Welche Wohn- und Nutzfläche hat die Immobilie?

Wohnfläche: _____ m²

Nutzfläche: _____ m²

6. Wie viele Betten hat die Immobilie?

Betten: _____

7. Wie hoch ist die durchschnittliche Auslastung?

Auslastung: _____ Tage/Jahr

8. Wo befindet sich die Immobilie?

Ort: _____ PLZ: _____

Straße: _____ HausNr.: _____

9. Sonstige Informationen zur Immobilie

ANLAGE B – FRAGEBOGEN 2

Anlage 2

Netto-Umsätze bitte als Anlage

Fragebogen Ferienimmobilien

	Art ¹	Kaufpreis [€]	Vermart. ²	Wf. ³ [m ²]	Nf. ⁴ [m ²]	Betten	Auslastung	Lage	Sonstiges
1									
2									
3									
4									
5									
6									
7									
8									
9									
10									
11									
12									
13									
14									
15									
16									
17									
18									
19									
20									
21									
22									
23									
24									
25									
26									
27									

¹ H (Ferienhaus), W (Ferienwohnung) ² Vermart. (Vermietungsart - P (Privat), G (Gewerblich)) ³ Wf. (Wohnfläche) ⁴ Nf. (Nutzfläche)

ANLAGE C – SCHREIBEN DES GUTACHTERAUSSCHUSSES

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

-Geschäftsstelle-



Landkreis Mecklenburgische Seenplatte
Postanschrift: PF 110264, 17042 Neubrandenburg

an Firma / Verband / Person
Straße
PLZ Ort
OT Ort

Regionalstandort
Neubrandenburg/ Platanenstraße
Amt/SG
Kataster- und Vermessungsamt
Auskunft erteilt:
Herr Holz auf der Haide
E-Mail: Marko.Holz@lk-seenplatte.de
Zimmer: 3.082
Telefon: 0395 57087 3810
Fax: 0395 57087 65961
Internet: www.lk-mecklenburgische-seenplatte.de

Ihr Zeichen:

Ihre Nachricht vom:

Mein Zeichen:

Datum:
01.03.2024

Betreuung Bachelor-Arbeit – Markttransparenz im Bereich der Ferienimmobilien Studentin Fenja Hackbart

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Gutachterausschuss für Grundstückswerte ist eine selbstständige unabhängige Einrichtung des Landes für die Ermittlung von Grundstücks- und Gebäudewerten. Er erstellt Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken und ermittelt durchschnittliche Lagewerte (Bodenrichtwerte). Daneben veröffentlicht er in regelmäßigen Abständen die Grundstücksmarktberichte.

Der Gutachterausschuss führt eine Kaufpreissammlung, wertet sie aus und ermittelt Bodenrichtwerte und sonstige zur Wertermittlung erforderliche Daten (§ 193 Abs. 5 Baugesetzbuch). Diese Daten sind für die Wertermittlung unerlässlich. Sie ermöglichen eine Transparenz auf dem Grundstücksmarkt.

Link zu den Marktberichten: <https://www.geocms.com/geoshop-lk-mecklenburgische-seenplatte/de/Grundstuecksmarktberichte.html>
Suche im Internet möglich mit folgenden Stichworten: „geocms lk mse grundstücksmarkt“

In unserem stark touristisch geprägten Landkreis spielt der Teilmarkt „Ferienimmobilien“ eine wesentliche Rolle. Zur Ableitung von entsprechenden Daten in diesem Markt fehlen uns jedoch grundlegende Kennzahlen.

Durch die von Ihnen bereit gestellten Daten kann dieser Teilmarkt transparenter dargestellt werden.

Die Datenerhebung von Frau Hackbart dient als Grundlage für die Auswertung der Kaufverträge und wird die Qualität der Ergebnisse wesentlich erhöhen.

Ihre Angaben werden anonymisiert erfasst und im Zuge der Bachelor-Arbeit analysiert. Der Großteil der Objekte wird in der Regel nicht ausschließlich für die Eigennutzung erworben. Es geht primär um durchschnittliche Vermietungspreise und Auslastungsquoten der unterschiedlichen Regionen.

Wir danken Ihnen für Ihre Unterstützung.

Für Fragen stehen wir Ihnen selbstverständlich auch unter 0395/57087 3810 gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag

Marko Holz auf der Haide
Sachbearbeiter Geschäftsstelle

Besucheradressen Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

Platanenstraße 43
17033 Neubrandenburg
Telefon: 0395 57087-0
Fax: 0395 57087-65961
IBAN: DE57 1505 0100 0640 0489 00
BIC: NOLADE21WRN

Regionalstandort Demmin
Adolf-Pompe-Straße 12-15
17109 Demmin
Umsatz-Steuernr.: 079/133/80155

Regionalstandort Neustrelitz
Woldegker Chaussee 35
17235 Neustrelitz
Umsatzsteuer- Identifikationsnr.: DE280126814

Regionalstandort Waren (Müritz)
Zum Amtsbrink 2
17192 Waren (Müritz)

ANLAGE D – ANSCHREIBEN

Der Landrat des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte als untere Vermessungs- und Geoinformationsbehörde



Landkreis Mecklenburgische Seenplatte
Postanschrift: PF 110264, 17042 Neubrandenburg

an Firma/Verband/Person
Straße
PLZ Ort
OT Ort

Regionalstandort
Neubrandenburg
Amt/SG
Kataster- und Vermessungsamt
Liegenschaftskataster
Auskunft erteilt:
Fenja Hackbart
E-Mail: fenja.hackbart@lk-seenplatte.de
Zimmer: 3.089
Telefon: 0395 57087-2499
Fax: 0395 57087-65961
Internet: www.lk-mecklenburgische-seenplatte.de
Postanschrift: PF 110264, 17042 Neubrandenburg

Ihr Zeichen: Ihre Nachricht vom: Mein Zeichen: Datum: 01.03.2024

Sehr geehrte/r ,

im Rahmen meiner Bachelorarbeit des Studiums „Geodäsie und Messtechnik“ in Neubrandenburg beschäftige ich mich in Zusammenarbeit mit dem Gutachterausschuss des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte mit dem Teilmarkt „Ferienimmobilien“. Dieser Teilmarkt soll erstmalig ausgewertet werden, um so die Transparenz des Grundstücksmarktes zu gewährleisten.

Der Gutachterausschuss erhält von den Notaren Kopien der abgewickelten Immobilienkaufverträge in ihrem Zuständigkeitsbereich. Dort sind jedoch nicht alle zur Auswertung benötigten Informationen enthalten. Daher möchte ich Sie als Eigentümer einer Ferienimmobilie bitten mir die benötigten Informationen zu übermitteln. Dafür habe ich einen Fragebogen entworfen, der diesem Schreiben anhängt (Anlage 1). Gerne können Sie diesen Fragebogen ausfüllen und mir per Post oder per E-Mail an obenstehende Adresse zukommen lassen.

Die Daten werden selbstverständlich anonymisiert ausgewertet und nur für den Zweck der Markttransparenz verwendet.

Für Rückfragen stehe ich gerne jederzeit zur Verfügung.

Ich bedanke mich recht herzlich im Voraus.
Mit freundlichen Grüßen

Fenja Hackbart

Besucheradressen Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

Platanenstraße 43
17033 Neubrandenburg
Telefon: 0395 57087-0
Fax: 0395 57087-65961
IBAN: DE57 1505 0100 0640 0489 00
BIC: NOLADE21WRN

Regionalstandort Demmin
Adolf-Pompe-Straße 12-15
17109 Demmin

Regionalstandort Neustrelitz
Woldegker Chaussee 35
17235 Neustrelitz

Regionalstandort Waren (Müritz)
Zum Amtsbrink 2
17192 Waren (Müritz)