Grundstücksmarktbericht 2026

Landkreis Nordwestmecklenburg



Mecklenburg-Vorpommern

Gutachterausschuss für
Grundstückswerte im Landkreis
Nordwestmecklenburg

Grundstücksmarktbericht 2026

Landkreis Nordwestmecklenburg

Herausgeber	**Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Nordwestmecklenburg**	
Postanschrift	**Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Nordwestmecklenburg Rostocker Straße 76 23970 Wismar**	
Hausanschrift	**Börzower Weg 3 23936 Grevesmühlen**	
Telefax	**03841 3040-8-6270**	
E-Mail	**gutachterausschuss@nordwestmecklenburg.de**	
Leiter der Geschäftsstelle	**Herr Daschke**	**Telefon 03841 3040-6270**
Mitarbeiter/-innen der Geschäftsstelle	**Frau Hoch Frau Höfer Frau Schleicher Herr Keßler**	**Telefon 03841 3040-6271 Telefon 03841 3040-6272 Telefon 03841 3040-6274 Telefon 03841 3040-6275**
Gebühr	**gebührenfrei erhältlich unter (Link): GeoShop Nordwestmecklenburg - GMB 50,00 € pro Exemplar (Druckausgabe, E-Mail oder CD)**	

Vervielfältigung und Verbreitung

Der Bericht über den Grundstücksmarkt ist urheberrechtlich geschützt (§ 2 Urhebergesetz – UrhG).
Er darf Dritten, auch auszugsweise, nicht verwertbar gemacht werden (§ 12 i. V. mit § 87 a UrhG).
Vervielfältigung, auch auszugsweise, und Verbreitung nur mit Genehmigung des Herausgebers.

Titelbilder

- **Hansestadt Wismar und Landkreis Nordwestmecklenburg (Dr.-Ing. Wieland Kirchner)**

INHALTSVERZEICHNIS

1 ALLGEMEINES 4

1.1 Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben 4
1.2 Rechtsgrundlagen 5
1.3 Grundstücksmarktbericht 6
1.3.1 Darstellungshinweis Diagramme 6
1.4 Der Landkreis Nordwestmecklenburg 6
1.4.1 Regionale Rahmenbedingungen 6
1.4.2 Wirtschaftliche und kulturelle Rahmenbedingungen 9
1.4.3 Küstenstreifen zur Ostsee und Binnenland 11
1.4.4 Bodenpreisindexgebiete 12

2 ÜBERBLICK ÜBER DEN GRUNDSTÜCKSVERKEHR 13

2.1 Anzahl der Erwerbsvorgänge 13
2.2 Flächenumsatz 15
2.3 Geldumsatz 17
2.4 Beteiligte 19

3 ENTWICKLUNG AUF DEN GRUNDSTÜCKSTEILMÄRKTEN 20

3.1 Unbebaute Grundstücke 20
3.1.1 Individueller Wohnungsbau 20
3.1.1.1 Bodenpreisindexreihen im Landkreis Nordwestmecklenburg (ohne Wismar) 21
3.1.1.2 Bodenpreisindex für die Hansestadt Wismar 24
3.1.2 Wochenend- und Ferienhausgrundstücke 25
3.1.3 Gewerbe 26
3.1.3.1 Gewerbe im Landkreis Nordwestmecklenburg 26
3.1.3.2 Gewerbe in der Hansestadt Wismar (2020 - 2025) 27
3.1.4 Arrondierungsflächen im Landkreis Nordwestmecklenburg 28
3.2 Bebaute Grundstücke 29
3.2.1 Übersicht der einzelnen Teilmärkte mit der Hansestadt Wismar 29
3.2.2 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser 30
3.2.2.1 EFH ZFH Landkreis Nordwestmecklenburg 30
3.2.2.2 EFH ZFH Hansestadt Wismar (2023 – 2025) 31
3.2.2.3 EFH ZFH Binnenland-Küstenstreifen 32
3.2.3 Reihenhäuser und Doppelhaushälften 32
3.2.3.1 RH DHH Landkreis Nordwestmecklenburg 32
3.2.3.2 RH DHH Hansestadt Wismar (2024 – 2025) 34
3.2.3.3 RH DHH Binnenland-Küstenstreifen 34
3.2.4 Wochenend- und Ferienhausgrundstücke (WoE- und FH) 35
3.2.4.1 WoE- und FH im Berichtsjahr 35
3.2.4.2 WoE- und FH typische Standorte letzten 5 Jahre 35
3.2.4.3 WoE- und FH Binnenland-Küstenstreifen 36
3.2.5 Mehrfamilienhäuser 36
3.2.5.1 Mehrfamilienhäuser Hansestadt Wismar 36
3.2.5.2 Mehrfamilienhäuser Landkreis Nordwestmecklenburg 37
3.2.5.3 Mehrfamilienhäuser Binnenland Küstenstreifen 38
3.2.6 Eigentumswohnungen und Teileigentum 39
3.2.6.1 Eigentumswohnungen - Lagebezogene Zuordnung, Kaufpreise, Wohnflächenpreise 39
3.2.6.2 Eigentumswohnungen in den Teilmärkten 40
3.2.6.3 Erstverkauf aus Neubau 41
3.2.6.4 Erstverkauf aus Umwandlung 43
3.2.6.5 Weiterverkauf 44
3.2.6.6 Entwicklung Wohnflächenpreise und Indexreihen im Landkreis und der Ostseeregion 46
3.2.6.7 Entwicklung Wohnflächenpreise und Indexreihen der Hansestadt Wismar 47
3.2.6.8 Eigentumswohnungen nach Binnenland und Küstenstreifen 48
3.2.7 Weitere Untersuchungen 49
3.2.7.1 Marktanpassung bei Anwendung des Sachwertverfahrens (Sachwertfaktoren) 49
3.2.7.2 Sachwertfaktoren im Landkreis Nordwestmecklenburg 50

3.2.7.3 Sachwertfaktoren in der Hansestadt Wismar ... 51
3.2.7.4 Wesentliche Modellparameter zur Ableitung von Liegenschaftszinsätzen ... 52
3.2.7.5 Liegenschaftszinssätze im Landkreis Nordwestmecklenburg ... 53
3.2.7.6 Liegenschaftszinssätze in der Hansestadt Wismar ... 54
3.2.7.7 Erbbauzinssätze ... 55
3.2.7.8 Verhältnis Kaufpreis-Bodenwert bei abrisswürdiger Bausubstanz im Landkreis NWM ... 56
3.2.7.9 GFZ-Umrechnungskoeffizient für die Hansestadt Wismar ... 57
3.2.7.10 Bodenrichtwert Umrechnungskoeffizienten (Fläche) ... 58
3.2.7.11 Ertrags- und Gebäudefaktoren HWI und Landkreis NWM ... 60
3.3 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke ... 61
3.3.1 Ackerland ... 61
3.3.2 Grünland ... 68
3.3.3 Forstwirtschaftliche Flächen ... 73
3.3.3.1 Forstwirtschaftliche Flächen - Bodenwert mit Baumbestand ... 73
3.3.3.2 Forstwirtschaftliche Flächen - Bodenrichtwert ohne Baumbestand ... 76
3.3.4 Sonstige landwirtschaftliche Flächen ... 78
3.3.5 Durchschnittliche Pachtpreise für Acker- und Grünland ... 79
3.4 Sonstige Aussagen ... 80
3.4.1 Gartenland, Bauerwartungsland, Rohbauland, Straßenbau-, Ausgleichs-, und Abbauflächen ... 80
3.4.2 Campingplätze ... 83

4 BODENRICHTWERTE ... 84

4.1 Bodenrichtwerte allgemein ... 84
4.2 Bodenrichtwerte im Außenbereich ... 85
4.3 Darstellung der Bodenrichtwerte ... 85

5 ZUSAMMENFASSUNG ... 87

5.1 Dienstleistungen des Gutachterausschusses ... 92

6 ABBILDUNGSVERZEICHNIS ... 93

1 Allgemeines

1.1 Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sind aufgrund des Baugesetzbuches eingerichtet worden. Sie sind unabhängige und an Weisungen nicht gebundene Gremien. Die in den Gutachterausschüssen tätigen ehrenamtlichen Gutachter aus Bereichen der Bauwirtschaft, des Bankwesens, der Land- und Forstwirtschaft, des Geoinformations- und Vermessungswesens und anderer Fachbereiche verfügen aufgrund ihrer beruflichen Tätigkeit und Erfahrung über besondere Sachkunde auf dem Gebiet der Grundstückswertermittlung.

Zu den gesetzlichen Aufgaben der Gutachterausschüsse gehören insbesondere das

- Erstellen von Gutachten über den Verkehrswert von unbebauten und bebauten Grundstücken sowie Rechten an Grundstücken
- Ermitteln von Bodenrichtwerten und
- Ermitteln von besonderen Bodenrichtwerten in städtebaulichen Sanierungsgebieten.

Die Gutachterausschüsse verfügen zur Erfüllung ihrer Aufgaben über eine Kaufpreissammlung, die ihnen einen umfassenden Marktüberblick ermöglicht. Nach den gesetzlichen Bestimmungen (§ 195 Abs. 1 BauGB) ist

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

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

Nach der Landesverordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Verbindung mit der Ersten Verordnung zur Änderung ist in Mecklenburg-Vorpommern für den Bereich der kreisfreien Städte und der Landkreise jeweils ein selbständiger und unabhängiger Gutachterausschuss zu bilden. Die Gutachterausschüsse bedienen sich zur Unterstützung ihrer Arbeit einer Geschäftsstelle, die im Landkreis Nordwestmecklenburg zum Dezernat II - „Ordnung, Bau und Umwelt“ gehört und dem Fachdienst „Kataster und Vermessung“ zugeordnet ist.

Die Geschäftsstellen führen nach Weisung des Gutachterausschusses folgende Arbeiten durch

- Führen der Kaufpreissammlung und die sie ergänzender Datensammlungen
- Vorbereiten der Bodenrichtwertermittlung und Veröffentlichung der Bodenrichtwerte
- Ableiten und Fortschreiben der für die Wertermittlung erforderlichen Daten
- Zusammenstellen und Veröffentlichen eines Grundstücksmarktberichtes
- Vorbereiten und Ausfertigen von Verkehrswertgutachten

Daneben sind die Geschäftsstellen für die Antragsannahme auf Erstellung von Gutachten sowie für die Erteilung von Auskünften über Bodenrichtwerte und von Auskünften aus der Kaufpreissammlung zuständig. Mit der Wahrnehmung der vorgenannten Aufgaben sollen die Gutachterausschüsse und deren Geschäftsstellen dazu beitragen, den Grundstücksmarkt transparent zu machen.

1.2 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch **(BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist

Baunutzungsverordnung **(BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten - Immobilienwertermittlungsverordnung **(ImmoWertV 2021)** vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805), in Kraft am 01.01.2022

Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung **(ImmoWertA)** vom 20.September 2023

Landesverordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte Gutachterausschusslandesverordnung **(GutALVO M-V)** vom 29. Juni 2011 (GVOBl. M-V 2011 S. 441), in Kraft am 16. Juli 2011, zuletzt geändert durch Verordnung vom 14. Dezember 2023 (GVOBl. M-V S. 945) mit den am 01.01.2024 in Kraft getretenen Änderungen

Kostenverordnung für Amtshandlungen der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und deren Geschäftsstellen Gutachterausschusskostenverordnung **(GAKostVO M-V)** vom 12. März 2020 (GVOBl. M-V S. 106, 192), zuletzt geändert durch Verordnung vom 20. Januar 2026 (GVOBl. M-V S. 41)

Landesverordnung über das Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg **(RREP WM-LVO M-V)** vom 31. August 2011 (GVOBl. M-V Nr. 17 S. 944)

1.3 Grundstücksmarktbericht

Der vorliegende Jahresbericht über den Grundstücksmarkt in dem Bereich des Landkreises Nordwestmecklenburg ist vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte auf der Grundlage der in seiner Geschäftsstelle geführten Kaufpreissammlung beschlossen worden. Die Aufgabe dieses Marktberichtes besteht darin, Entwicklungen auf dem Grundstücksmarkt in dem Landkreis Nordwestmecklenburg aufzuzeigen. Zu diesem Zweck wird ein Überblick über den Grundstücksverkehr des zurückliegenden Jahres gegeben. Es werden der Bestandsumschlag und die Preisentwicklung von Grundstücken dargestellt. Damit soll der Grundstücksmarkt Käufern und Verkäufern sowie kommunalen, staatlichen und allen anderen interessierten Stellen transparent gemacht werden.

1.3.1 Darstellungshinweis Diagramme

In den nachfolgenden Diagrammen mit Liniendarstellung, wie in den Diagrammen zu Indexreihen, Kauffälle Erwerber/Verkäufer, etc. wurden die Linien mit Kantenglättung dargestellt. Eine Interpolation im abgerundeten Kantenbereich ist daher nicht möglich.

1.4 Der Landkreis Nordwestmecklenburg

Der Grundstücksmarkt einer Region wird vor allem von der Wirtschaftsstruktur, der Bevölkerungsdichte, der Verkehrserschließung und der Arbeitsmarktsituation beeinflusst. Deshalb werden hierzu einige kennzeichnende Angaben zusammengestellt.

1.4.1 Regionale Rahmenbedingungen

Die Fläche des Landkreises Nordwestmecklenburg beträgt rd. **2.127 km²**. Bei einer Einwohnerzahl von **156.692 zum 31.12.2024** ergibt sich eine durchschnittliche Bevölkerungsdichte von **73,7 Einwohnern/km²**. Der Landkreis Nordwestmecklenburg umfasst Teile der Ordnungsräume Schwerin, Wismar und den mecklenburgischen Teil des Ordnungsraumes Lübeck. (Quelle Einwohner: StatA MV, Statistisches Jahresbuch 2025)

Die Kreisstadt Wismar (gleichzeitig der Sitz des Landkreises) und die Stadt Grevesmühlen sind als Mittelzentren eingestuft. Gemäß RREP WM-LVO M-V verfügt der Landkreis Nordwestmecklenburg über:

2 Mittelzentren

- (Wismar, Grevesmühlen)

9 Grundzentren

- (Bad Kleinen, Dassow, Gadebusch, Klütz, Lüdersdorf, Neukloster, Rehna, Schönberg und Warin)

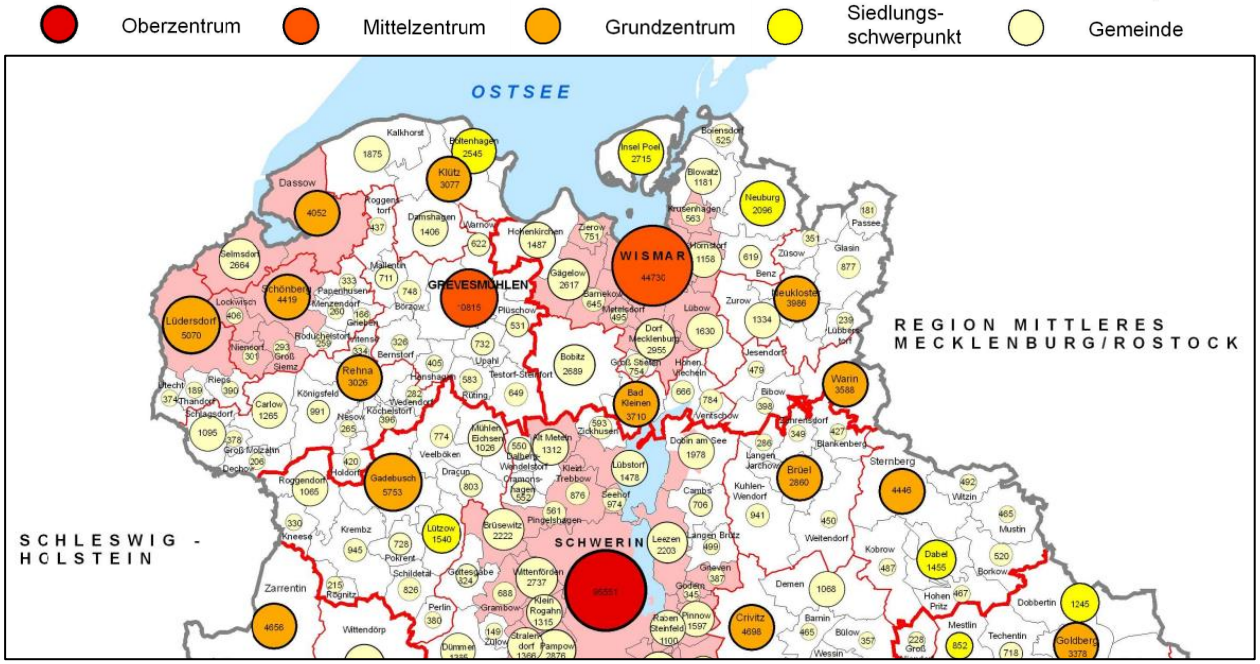


Abbildung 1: Auszug RREP WM-LVO M-V – Siedlungsstruktur

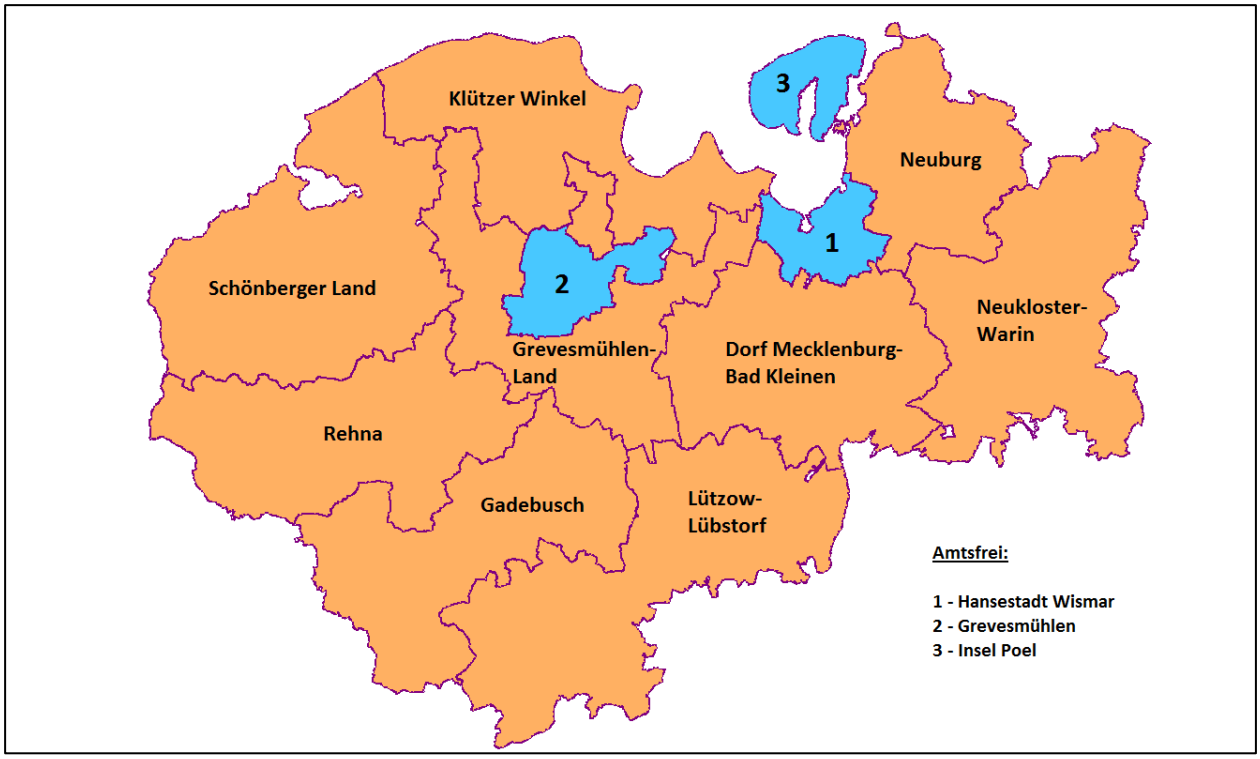


Abbildung 2: Landkreis Nordwestmecklenburg (kommunale Gebietsgliederung)

Zum Landkreis gehören

- 9 Ämter
- 83 kreisangehörige Gemeinden

darunter

- 7 amtsangehörige Städte (Dassow, Klütz, Neukloster, Rehna, Warin, Gadebusch und Schönberg)
- 1 große kreisangehörige Stadt (Hansestadt Wismar)
- 1 amtsfreie Stadt in Verwaltungsgemeinschaft (Grevesmühlen)
- 1 amtsfreie Gemeinde (Ostseebad Insel Poel)

Struktur der Bodennutzung des Landkreises (Stand: 31.12.2025)

Nutzungsarten	Fläche in km²	prozentualer Anteil im Landkreis
bebaute Fläche	90	4,2
landwirtschaftliche Fläche	1.496	70,3
Waldfläche	309	14,5
Sportfläche	48	2,3
Verkehrsfläche	66	3,1
Wasserfläche	101	4,8
sonstige Flächen	17	0,8
Gesamtfläche	**2.127**	**100,0**

Quelle: ALKIS - geometrische Flächenauswertung

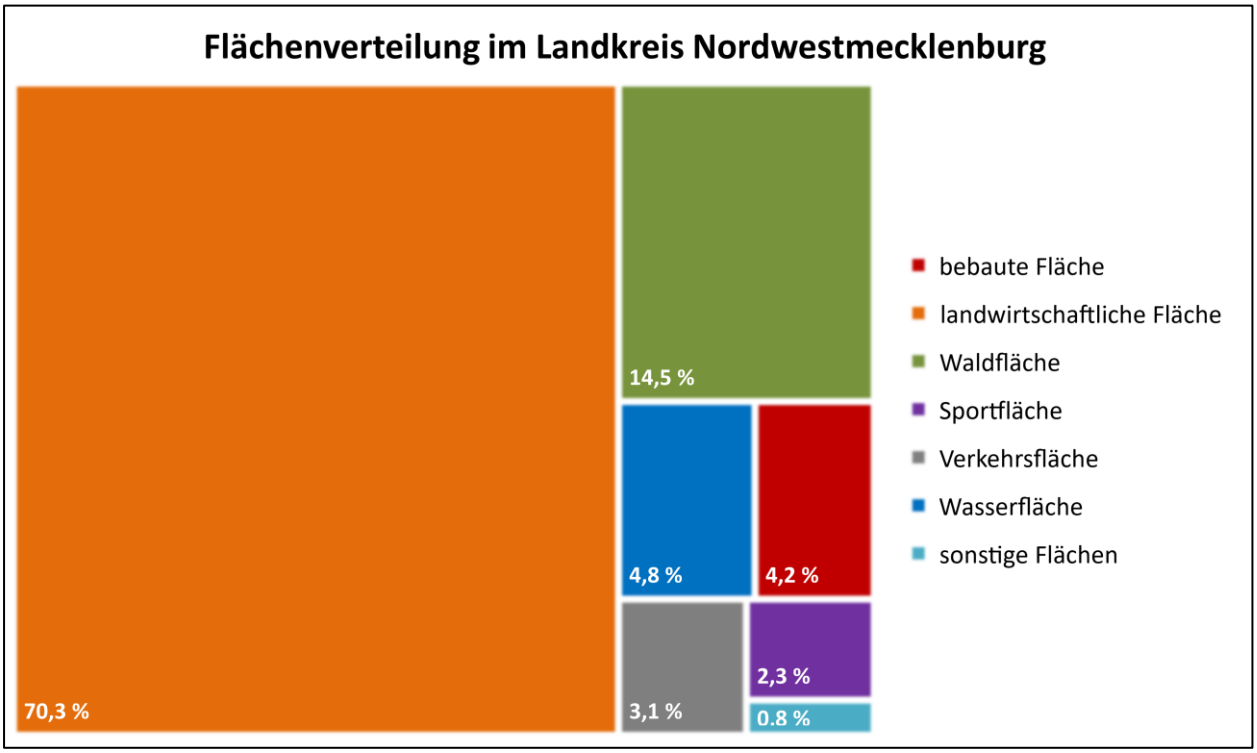


Abbildung 3: prozentuale Flächenverteilung im Landkreis Nordwestmecklenburg

Besondere Tourismusschwerpunkte erstrecken sich gemäß RREP WM-LVO M-V im Bereich der Ostseeküste von Boltenhagen bis zur Insel Poel. Nachgefragte Wohngebiete haben sich in den letzten Jahren in den Städten und Gemeinden entwickelt:

Wismar (Ostseeblick, Gartenstadt, Zum Festplatz, Seebad-Wendorf)	(Ostseenähe)
Boltenhagen	(Ostseenähe)
Herrnburg	(Stadtnähe Lübeck)
Selmsdorf	(Stadtnähe Lübeck)
Schönberg	(Stadtnähe Lübeck)
Bad Kleinen	(Stadtnähe Schwerin)
Herren Steinfeld	(Stadtnähe Schwerin)
Seehof	(Stadtnähe Schwerin)
Pingelshagen	(Stadtnähe Schwerin)
Insel Poel	(Stadtnähe Wismar)
Gägelow	(Stadtnähe Wismar)
Zierow	(Stadtnähe Wismar)
Dorf Mecklenburg/ Karow	(Stadtnähe Wismar)
Metelsdorf	(Stadtnähe Wismar)
Jarmstorf	(Stadt Gadebusch)
Lützow	(Stadtnähe Gadebusch)
Degtow	(Stadtnähe Grevesmühlen)
Grevesmühlen (Grevesmühlen-West-II, Alte Gärtnerei)	(Stadt Grevesmühlen)

1.4.2 Wirtschaftliche und kulturelle Rahmenbedingungen

Der Landkreis Nordwestmecklenburg zeichnet sich durch eine stabile wirtschaftliche Dynamik und eine hohe kulturelle Standortattraktivität aus.

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

- **Industrieller Wandel:** Mit dem operativen Hochlauf von Thyssenkrupp Marine Systems (TKMS) in Wismar (seit 2025) hat sich der Schwerpunkt auf die maritime Verteidigungsindustrie und den Spezialschiffbau verlagert.
- **Branchenmix & Landwirtschaft:** Die Wirtschaft bleibt durch einen starken Mittelstand geprägt, wobei die großen holzverarbeitenden Werke in Wismar einen industriellen Schwerpunkt bilden. Darüber hinaus ist die Landwirtschaft im Landkreis Nordwestmecklenburg ein traditioneller und flächenmäßig prägender Wirtschaftsfaktor. Weitere Säulen sind die Medizintechnik und die erneuerbaren Energien.
- **Arbeitsmarkt:** Trotz Fachkräftemangel zeigt sich der Arbeitsmarkt stabil; die Arbeitslosenquote liegt Anfang 2026 bei ca. 7,2 %.
- **Infrastruktur & Innovation:** Der Hafen Wismar und die Autobahnanbindungen (A20/A14) sichern die Rolle als Logistikknotenpunkt. Ergänzend treibt das Technologiezentrum im Wismarer Hafen als Inkubator für Start-ups den Wissenstransfer in die Wirtschaft voran. Neue Gewerbegebiete werden verstärkt auf CO_2-Neutralität ausgerichtet.

Kulturelle Rahmenbedingungen

- **Infrastruktur & Welterbe:** Die Hansestadt Wismar bewahrt ihren Status als UNESCO-Weltkulturerbe. Große Investitionsprojekte wie die Sanierung der alten Sporthalle Wismar und des Schlosses Gadebusch werten das regionale Angebot auf.
- **Bildung & Innovation:** Die Hochschule Wismar fungiert als zentraler Innovationsmotor und kultureller Impulsgeber.
- **Digitalisierung:** Der Zugang zu Kultur wurde durch moderne Informationsportale und barrierefreie digitale Angebote der Kommunen verbessert.
- **Tourismus:** Der Fokus liegt weiterhin auf hochwertigem Ganzjahrestourismus entlang der Ostseeküste und in der Mecklenburger Seenlandschaft.

Zusammenfassung

Die Region profitiert von der industriellen Neuausrichtung in Wismar und einer gezielten Modernisierung der kulturellen Infrastruktur. Flankiert durch die leistungsstarken holzverarbeitenden Werke, das innovationsfördernde Technologiezentrum im Wismarer Hafen sowie die stark verankerte Landwirtschaft im Landkreis, wird die Attraktivität Nordwestmecklenburgs als vielseitiger Wohn- und Wirtschaftsstandort nachhaltig gesichert.

Wirtschaftsstandorte im Landkreis Nordwestmecklenburg



Abbildung 4: Gewerbegebiete im Landkreis (Wirtschaftsdreieck Lübeck-Wismar-Schwerin)

Im Landkreis Nordwestmecklenburg sind u. a. folgende Gewerbegebiete ausgewiesen

0.	**Wismar**	Haffeld, Torney, Alter Hafen, Rothentor, Holzhafen	**10.**	**Lüdersdorf**	An der A 20
1.	**Brüsewitz**	Brüsewitz	**11.**	**Lützow**	Am Galgenberg
2.	**Dassow**	Holmer Berg, Gänsekuhl	**12.**	**Neuburg**	Steinhausen
3.	**Dorf Mecklenburg**	Karow, Steffin	**13.**	**Neukloster**	Hechtskuhl
4.	**Gadebusch**	Trittauer Straße, Am Wasserwerk	**14.**	**Rehna**	Rehna Nord
5.	**Gägelow**	Gägelow	**15.**	**Schönberg**	Sabower Höhe
6.	**Grevesmühlen**	Grevesmühlen Ost, Südlicher Kapellenberg, Tonweide, Südost	**16.**	**Selmsdorf**	An der Trave
7.	**Hornstorf**	Kritzow/Rüggow	**17.**	**Upahl**	An der Silberkuhle
8.	**Klütz**	Lübecker Straße	**18.**	**Warin**	Warin
9.	**Krassow**	Schmakentin	**19.**	**Lauen**	Gewerbegebiet „Kurzstucken“

Durch den Landkreis verlaufen die Bundesstraßen B 104, B 105, B 208, B 106, B 192 und die Bundesautobahnen A 20 Lübeck/Stettin über Rostock mit Anschluss Rügen über den fertig gestellten Rügenzubringer bis zum Fährhafen Saßnitz-Mukran und die Autobahn A 14 Schwerin - Wismar.

Der Arbeitsmarkt im Landkreis Nordwestmecklenburg

Jahr	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	**2025**
Arbeitslosenquote in %	8,2	7,3	6,8	6,1	5,8	6,6	6,0	6,8	6,8	6,9	**6,7**
Arbeitslose (absolut)	6.852	6.033	5.644	5.061	4.847	5.465	4.983	5.612	5.653	5.744	**5.556**

Quelle: Bundesagentur für Arbeit (Stand: 31.12.2024)

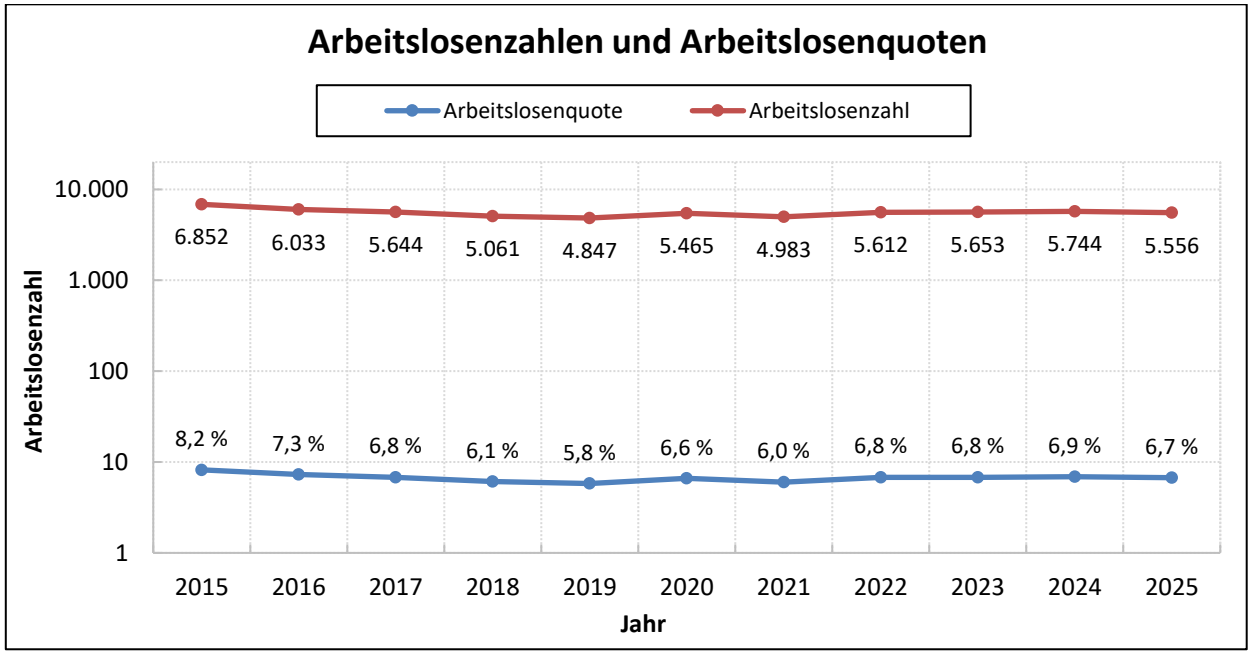


Abbildung 5: Arbeitslosenzahlen und Arbeitslosenquoten

1.4.3 Küstenstreifen zur Ostsee und Binnenland

Gemäß Beschluss 2015/03 des Oberen Gutachterausschusses erfolgt eine Unterteilung des Landesgebietes in den *Küstenstreifen zur Ostsee* und das *Binnenland.* Die Aufteilung erfolgte gemeindeweise und landkreisübergreifend.

Bei dem Küstenstreifen zur Ostsee handelt es sich um einen überregional zusammenhängenden Grundstücksmarkt mit vergleichbaren Marktmechanismen, bei dem sich Kaufverhalten, Kaufpreise, Kaufpreisentwicklung und Lagefaktoren erheblich vom Binnenland unterscheiden. Unter den folgenden Punkten 2.1 bis 2.3 sind die Umsatzzahlen für den Bereich des Landkreises Nordwestmecklenburg entsprechend zugeordnet.

Die Küstenlinie beträgt im Landkreis Nordwestmecklenburg, einschließlich Insel Poel, ca. 120 km.

Küstenstreifen im Landkreis Nordwestmecklenburg (gelb dargestellt)



Abbildung 6: Küstenstreifen im Landkreis Nordwestmecklenburg

1.4.4 Bodenpreisindexgebiete

In der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses werden seit ca. 1995 alle Kaufverträge den nachfolgenden Bodenpreisindexgebieten zugeordnet. Das Ziel bestand darin, für den Landkreis Hauptgebiete mit annähernd gleichen Wertverhältnissen zu definieren. Die Bodenpreisindexgebiete können für bestimmte Auswertungen marktrelevanter Kenngrößen zugrunde gelegt werden.

Binnenland		**Küstenstreifen**	
ländliche Zentralorte	**Landkreis allgemein**	**Ostseeregion**	**Hansestadt Wismar**
Gemarkung	**Gemarkung**	**Gemeinde**	**Gemarkung**
• Bad Kleinen • Dorf Mecklenburg • Gadebusch mit Bauhof und Güstow • Grevesmühlen • Lübstorf • Lützow • Neuburg • Neukloster • Rehna • Schönberg mit Bauhof Schönberg • Warin	• alle Gemarkungen, die nicht dem Indexgebiet: „ländliche Zentralorte“ oder „Ostseeregion“ einschließlich „Hansestadt Wismar“ zugeordnet werden können	• Stadt Dassow • Kalkhorst • Stadt Klütz • Ostseebad Boltenhagen • Hohenkirchen • Zierow • Wismar [*1] • Krusenhagen • Insel Poel • Blowatz • Boiensdorf	• Hansestadt Wismar

[*1] Die Hansestadt Wismar ist vom Grundsatz her der „Ostseeregion“ zugeordnet.
Für bestimmte Auswertungen wurde sie herausgerechnet und separat aufgeführt.

2 Überblick über den Grundstücksverkehr

Die Entwicklung des Grundstücksverkehrs im Berichtsjahr wird im Vergleich zu den Vorjahren anhand von Daten über die Anzahl der registrierten Vertragsvorgänge sowie über Flächen- und Geldumsätze aufgezeigt. Hierbei wird eine Aufgliederung nach Grundstücksteilmärkten vorgenommen (ab 2011 einschließlich Hansestadt Wismar).

2.1 Anzahl der Erwerbsvorgänge

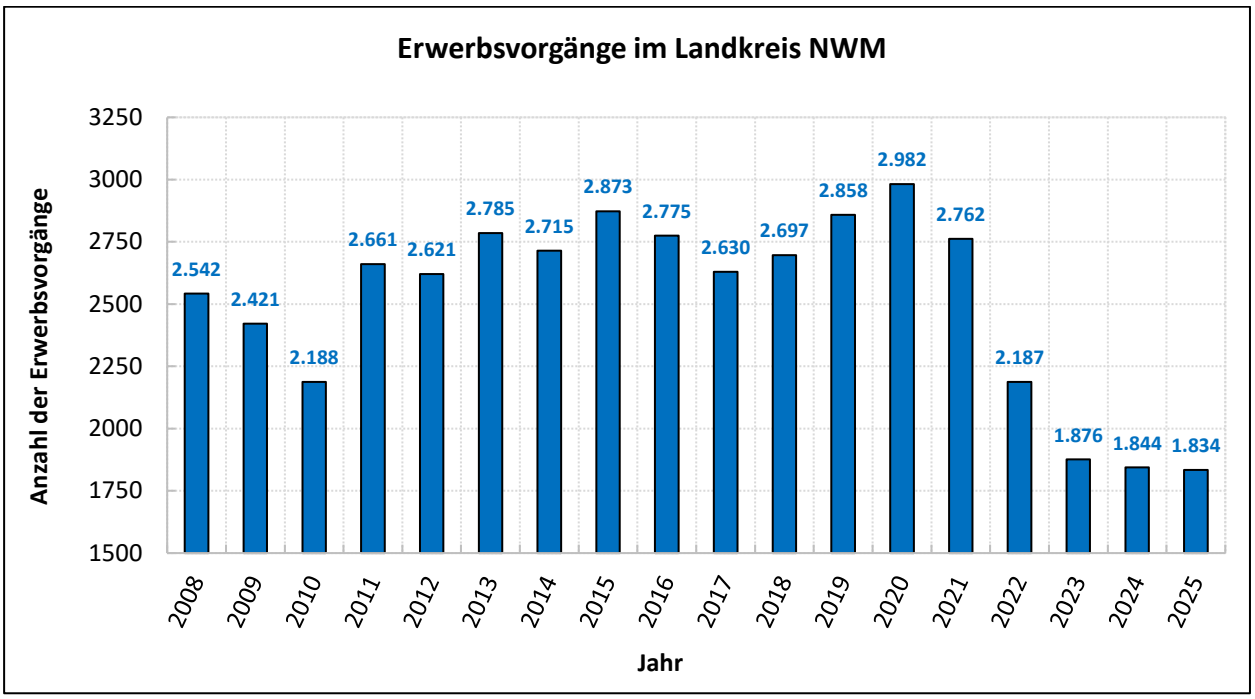


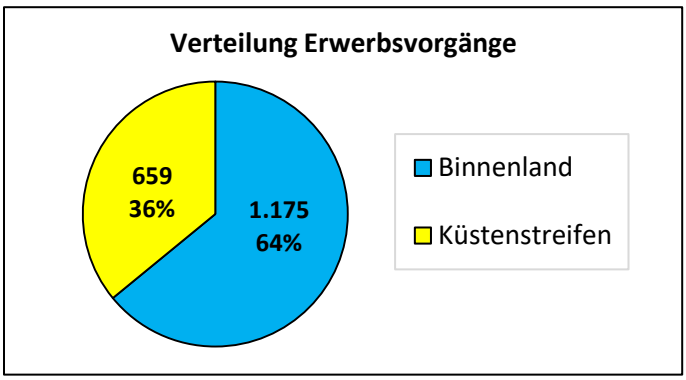
Abbildung 7: Darstellung der eingegangenen Erwerbsvorgänge

Die Anzahl der übermittelten Kauffälle ist **von 1.844** im Vorjahr **auf 1.834** im Berichtsjahr 2025 **gefallen.** Von den 1.834 Kauffällen entfallen 252 auf die Hansestadt Wismar. Die Anzahl der Kaufverträge für den Bereich der Hansestadt Wismar ist gegenüber dem Vorjahr um 5 gestiegen.

Von den 1.834 Kauffällen sind 659 dem Küstenstreifen und 1.175 dem Binnenland zuzuordnen.

Anzahl der Erwerbsvorgänge in Küstenstreifen und Binnenland

1.175	659
1.834	
64%	36%
100%	



Überblick der Erwerbsvorgänge nach Teilmärkten

Grundstücksteilmarkt	Anzahl	Anteil (%)
unbebaute Baugrundstücke sowie Bauerwartungsland, Rohbauland und Erbbaugrundstücke	266	14,5
bebaute Grundstücke (ohne Wohnungs- und Teileigentum)	836	45,6
Wohnungs- und Teileigentum	385	21,0
Flächen der Land- und Forstwirtschaft	222	12,1
Gemeinbedarf	62	3,4
Sonstige	63	3,4
Summe	**1.834**	**100,0**

Zusammenstellung der Erwerbsvorgänge nach Teilmärkten und Jahren

Grundstücksteilmarkt	2020	2021	2022	2023	2024	**2025**
unbebaute Baugrundstücke sowie Bauerwartungsland, Rohbauland und Erbbaugrundstücke	652	624	504	356	276	**266**
bebaute Grundstücke (ohne Wohnungs- u. Teileigentum)	1.106	1.011	904	789	818	**836**
Wohnungs- und Teileigentum	686	544	367	292	308	**385**
Flächen der Land- und Forstwirtschaft	315	318	259	284	304	**222**
Gemeinbedarf	98	110	67	75	53	**62**
Sonstige	125	155	86	80	85	**63**
Summe	2.982	2.762	2.187	1.876	1.844	**1.834**

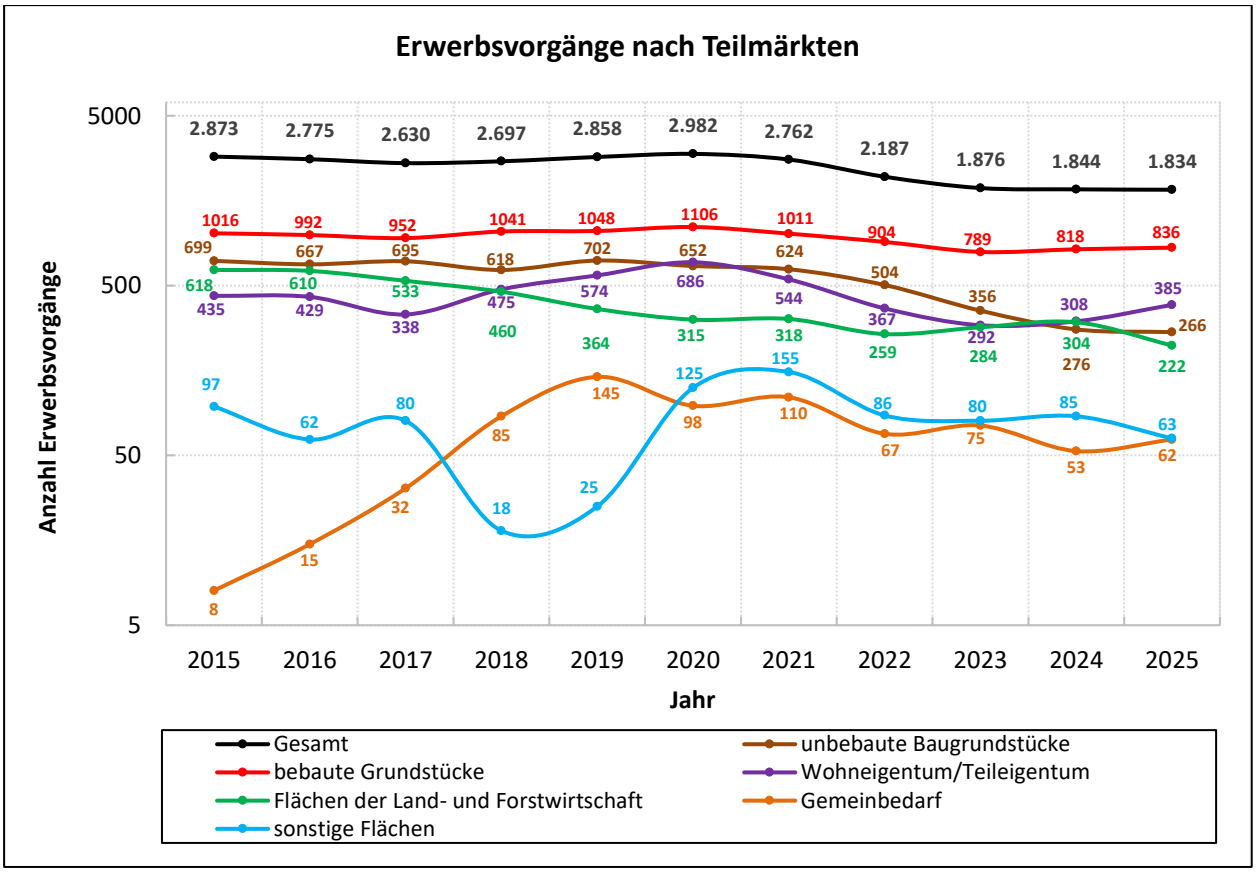


Abbildung 8: Erwerbsvorgänge nach Teilmärkten

2.2 Flächenumsatz

Im Jahr 2025 sind im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses insgesamt

2.312 ha Grundstücksfläche,

ohne Wohnungs- und Teileigentum, umgesetzt worden. **Der Flächenumsatz ist zum Vorjahr um 13,7 % gestiegen.**

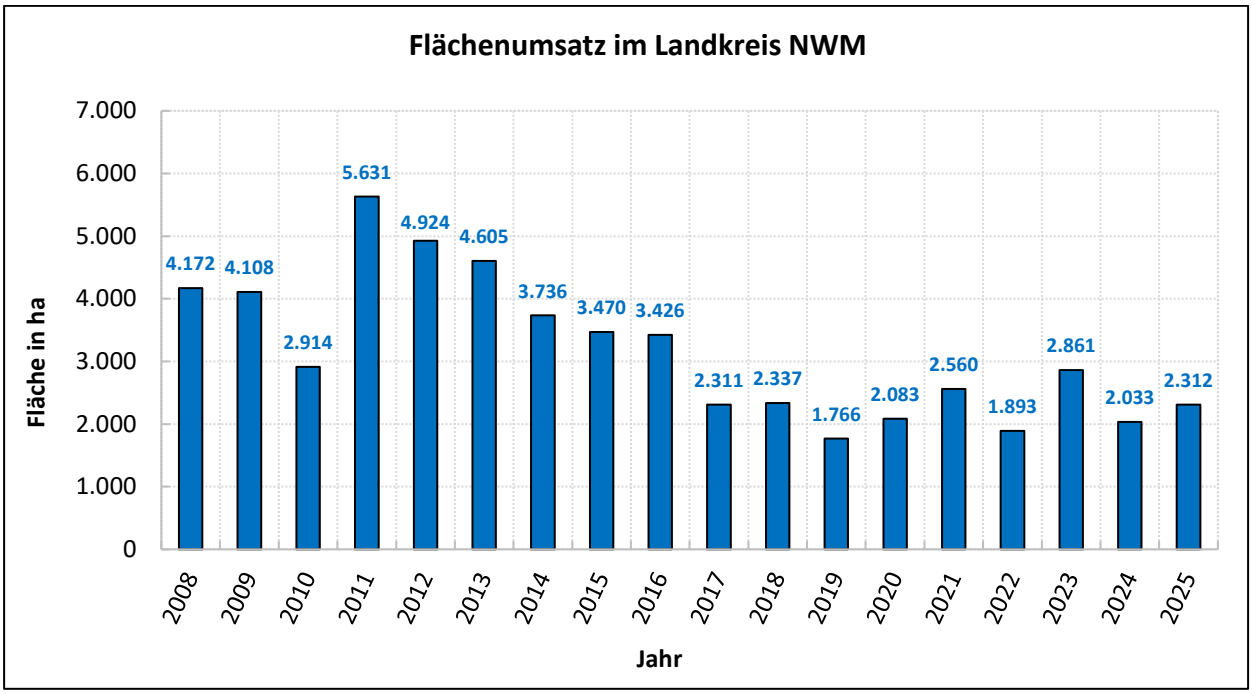
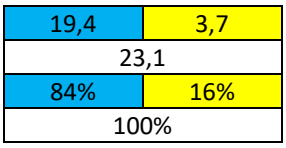
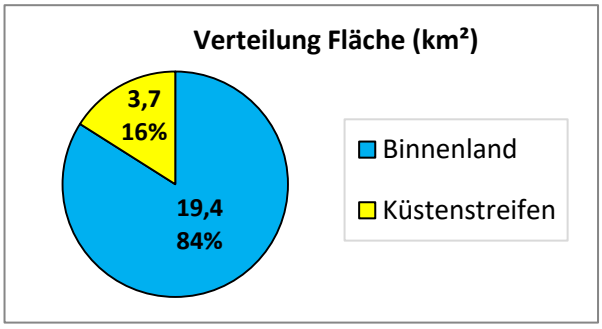


Abbildung 9: Entwicklung des Flächenumsatzes in ha

Flächenaufteilung in Küstenstreifen und Binnenland (in km²)





Flächenumsatz nach Teilmärkten

Grundstücksteilmarkt	Fläche (ha)	Flächenanteil (%)
unbebaute Baugrundstücke sowie Bauerwartungsland, Rohbauland und Erbbaugrundstücke	40,8	1,7
bebaute Grundstücke (ohne Wohnungs- und Teileigentum)	199,2	8,6
Land- und Forstwirtschaft	1.895,1	82,0
Gemeinbedarf	8,8	0,4
Sonstige	168,1	7,3
Summe	**2.312**	**100,0**

Flächenumsatz nach Teilmärkten und Jahren

Grundstücksteilmarkt	Fläche in ha					
	2020	2021	2022	2023	2024	**2025**
unbebaute Baugrundstücke sowie Bauerwartungsland, Rohbauland und Erbbaugrundstücke	134,7	126,1	92,3	91,3	51,5	**40,8**
bebaute Grundstücke (ohne Wohnungs- u. Teileigentum)	278,2	476,0	262,4	288,1	253,4	**199,2**
Land- und Forstwirtschaft	1.495,7	1.889,8	1.481,6	2.418,7[*2]	1.504,4	**1.895,1**
Gemeinbedarf	13,5	9,8	9,5	17,3	5,4	**8,8**
Sonstige	160,9[*1]	58,3	47,2	45,6	218,2[*3]	**168,1**
Summe	2.083	2.560	1.893	2.861	2.033	**2.312**

[*1] Der Anstieg bei „sonstige“ Flächen im Jahr 2020 ist zum großen Teil dem Verkauf von Flächen für den Kiesabbau sowie eines Golfplatzes geschuldet.

[*2] Der starke Anstieg bei „Land- und Forstwirtschaft“ im Jahr 2023 ergab sich durch einen Kauffall landwirtschaftlicher Flächen, bei dem etwa 750 ha bei einem Kaufpreis von ca. 19 Mio. € umgesetzt wurden.

[*3] Der starke Anstieg beruht auf 2 Kaufverträgen, bei denen etwa zusammen 170 ha Kiesabbaufläche veräußert wurden.

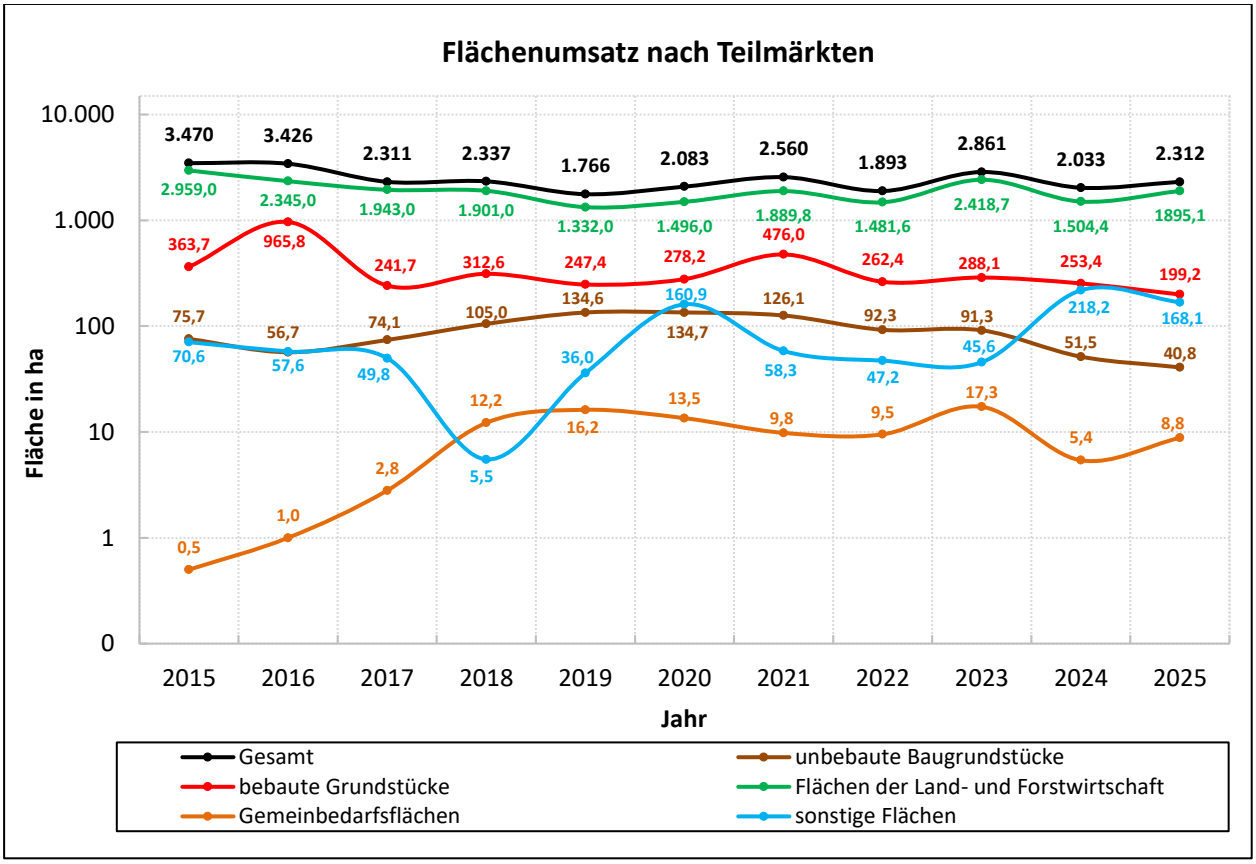


Abbildung 10: Flächenumsatz nach Teilmärkten

2.3 Geldumsatz

Im Jahr 2025 sind auf dem Grundstücksmarkt im Bereich des Landkreises Nordwestmecklenburg

469,0 Millionen €

umgesetzt worden. Hier ist ein **Anstieg** des Geldumsatzes **um ca. 29,7 %** gegenüber dem Vorjahr zu verzeichnen.

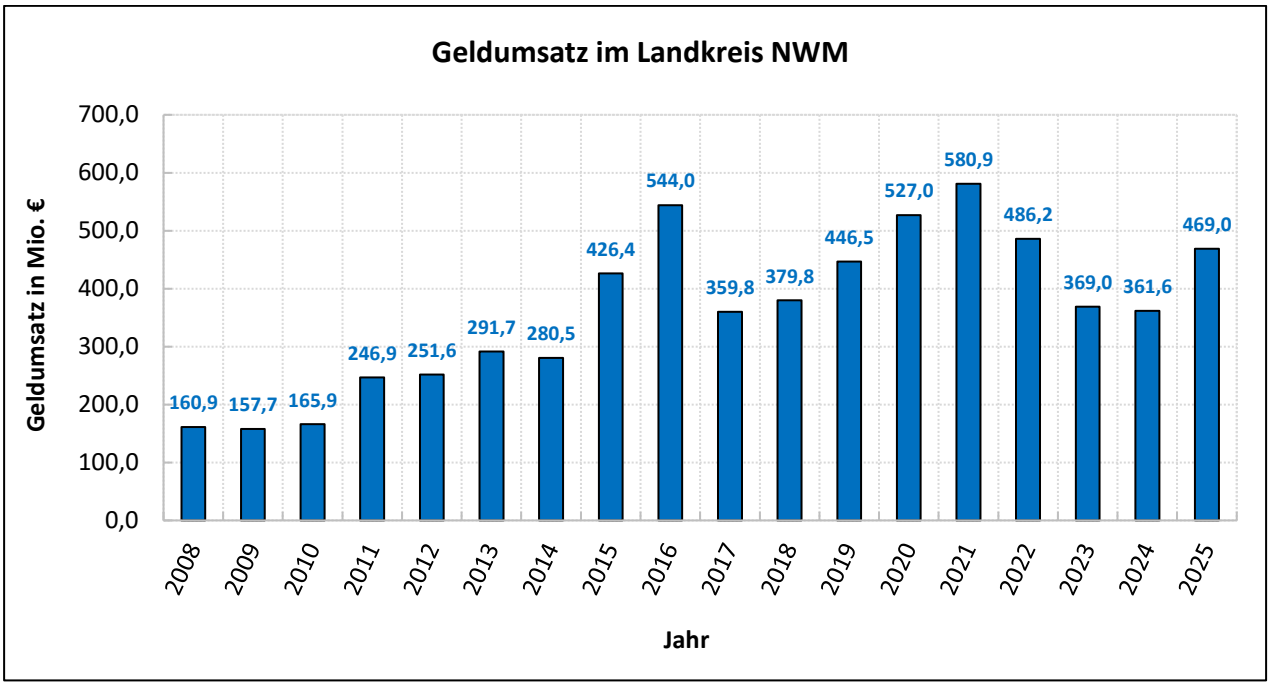
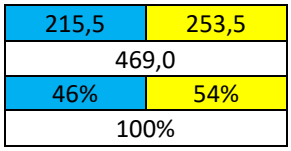
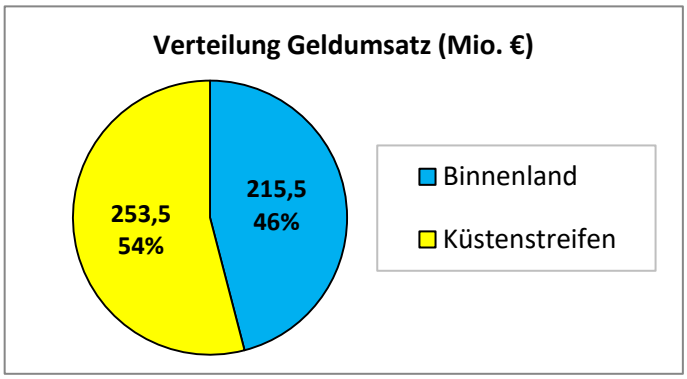


Abbildung 11: Entwicklung des Geldumsatzes in Mio. €

Geldumsatz in Küstenstreifen und Binnenland (in Mio. €)





Geldumsatz unterteilt nach Teilmärkten

Grundstücksteilmarkt	Umsatz (Mio. €)	Anteil (%)
unbebaute Baugrundstücke sowie Bauerwartungsland, Rohbauland und Erbbaugrundstücke	24,7	5,3
bebaute Grundstücke (ohne Wohnungs- und Teileigentum)	312,9	66,7
Wohnungs- und Teileigentum	73,9	15,8
Land- und Forstwirtschaft	53,7	11,4
Gemeinbedarf	0,6	0,1
Sonstige	3,2	0,7
Summe	**469,0**	**100,0**

Geldumsatz unterteilt nach Teilmärkten und Jahren

Grundstücksteilmarkt	Umsatz in Mio. €					
	2020	2021	2022	2023	2024	**2025**
unbebaute Baugrundstücke sowie Bauerwartungsland, Rohbauland und Erbbaugrundstücke	61,8	69,0	46,1	31,7	25,7	**24,7**
bebaute Grundstücke (ohne Wohnungs- u. Teileigentum)	301,4	329,3	323,6	219,8	237,8	**312,9**[*1]
Wohnungs- und Teileigentum	122,1	126,6	75,3	49,1	53,6	**73,9**
Land- und Forstwirtschaft	38,2	54,0	38,6	65,3	36,6	**53,7**
Gemeinbedarf	1,0	0,4	0,7	1,1	0,4	**0,6**
Sonstige	2,5	1,6	1,9	2,0	7,5	**3,2**
Summe	527,0	580,9	486,2	369,0	361,6	**469,0**

[*1] Der Anstieg bei „bebaute Grundstücke“ im Jahr 2025 ergab sich durch Kauffälle wie den Verkauf eines Einkaufszentrums, einer Fabrik und einem Gewerbe in der Holzverarbeitung.

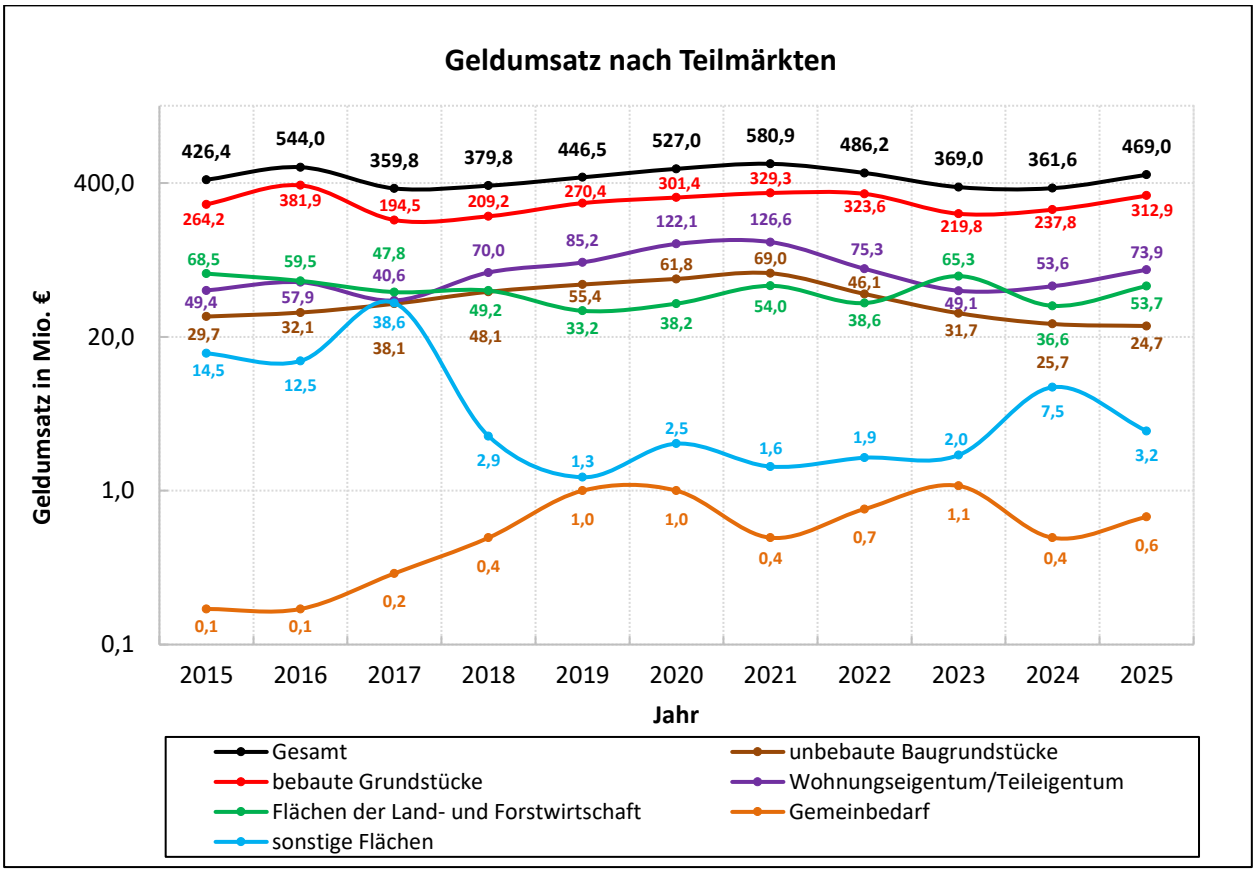


Abbildung 12: Entwicklung des Geldumsatzes nach Teilmärkten in Mio. €

Im Berichtsjahr 2016 hat der Verkauf der Werft am Standort Wismar mit mehr als 100,0 Mio. Euro die Umsatzzahlen geprägt.

Die Umsatzzahlen für das werdende Bauland (Bauerwartungsland, Rohbauland) sowie für Erbbaugrundstücke sind ab dem Berichtsjahr 2018 dem Teilmarkt unbebaute Baugrundstücke zugeordnet worden.

2.4 Beteiligte

Die am Grundstücksmarkt Beteiligten sind in Gruppen zusammengefasst worden und nehmen nach der Anzahl der Erwerbsvorgänge wie folgt teil.

Verkäufer

Verkäufer	Anzahl der Kauffälle
Natürliche Personen	1.424
Bund, Land, Landkreis	33
Städte und Gemeinden	93
sonstige juristische Personen	284
Gesamt	**1.834**

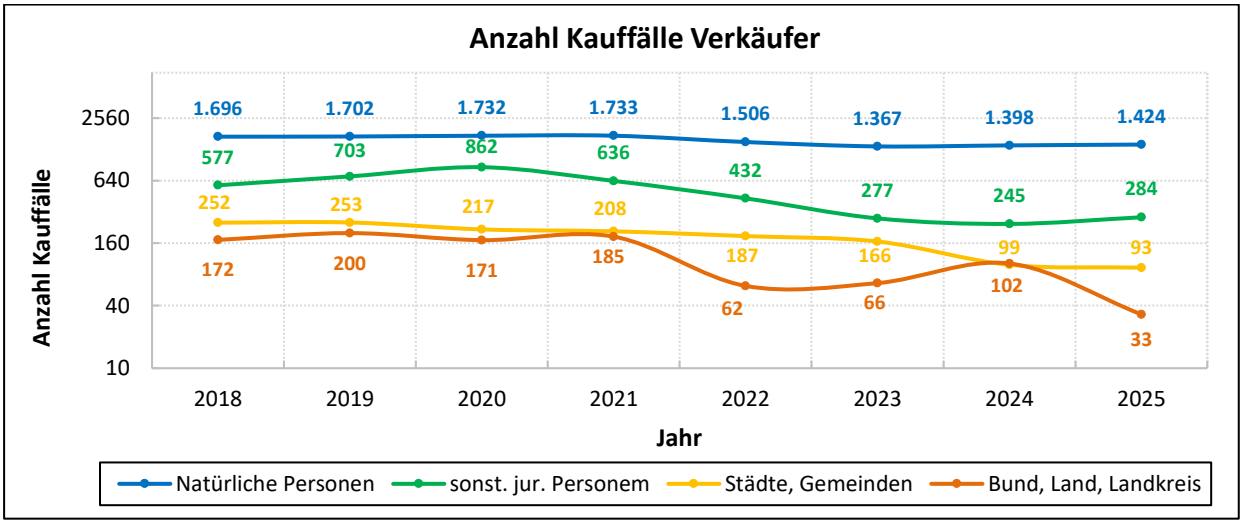


Abbildung 13: Anzahl der Kauffälle nach Verkäufer und Jahren

Erwerber

Erwerber	Anzahl der Kauffälle
Natürliche Personen	1.461
Bund, Land, Landkreis	46
Städte und Gemeinden	45
Sonstige juristische Personen	282
Gesamt	**1.834**

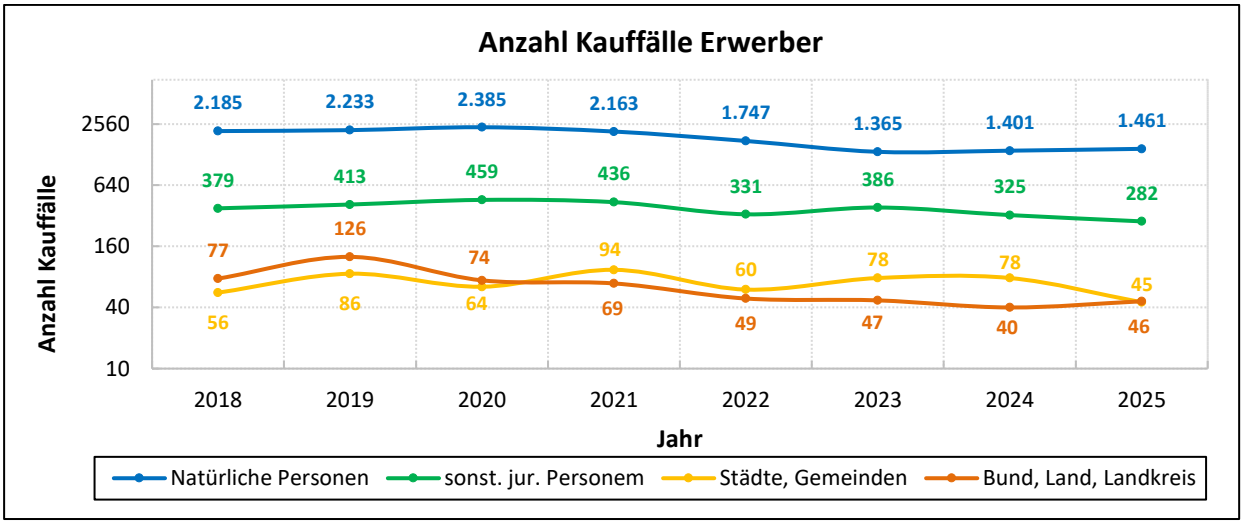


Abbildung 14: Anzahl der Kauffälle nach Erwerber und Jahren

3 Entwicklung auf den Grundstücksteilmärkten

Preisniveau und Preisentwicklung werden nachfolgend für die einzelnen Grundstücksteilmärkte aufgezeigt. Bei unbebauten Baugrundstücken und landwirtschaftlich genutzten Grundstücken werden Preisniveau und Preisentwicklung durch Bodenpreisindexreihen und Preisspannen dargestellt. Das Preisniveau auf diesen Grundstücksteilmärkten wird daneben durch Bodenrichtwerte aufgezeigt.

3.1 Unbebaute Grundstücke

288 Vertragsabschlüsse des Berichtsjahres 2025 betreffen unbebaute Grundstücke ohne land- und forstwirtschaftliche Flächen.

Davon entfallen

115 Vertragsabschlüsse auf den individuellen Wohnungsbau
5 Vertragsabschlüsse auf geplante Ferienhausbebauung
0 Vertragsabschlüsse auf sonstiges Sondergebiet
20 Vertragsabschlüsse auf unbebaute Gewerbeflächen
14 Vertragsabschlüsse auf Bauerwartungsland
4 Vertragsabschlüsse auf Rohbauland
112 Vertragsabschlüsse auf sonstige Flächen (Arrondierungsflächen)
18 Gemeinbedarf

Teilmarkt	Anzahl	€ (Mio.) ges.	Fl. (ha) ges.	Binnenland			Küstenstreifen		
				An-zahl	€ (Mio.)	Fl. (ha)	An-zahl	€ (Mio.)	Fl. (ha)
individuellen Wohnungsbau	115	16,0	13,7	84	8,2	9,5	31	7,8	4,2
geplante Ferienhausbebau-ung	5	1,7	0,7	1	0,05	0,04	4	1,65	0,66
sonst. Sondergebiet	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Unbebaute Gewerbeflächen	20	2,5	6,3	16	2,4	5,9	4	0,1	0,4
Bauerwartungsland	14	3,4	15,0	8	1,4	7,9	6	2,0	7,1
Rohbauland	4	0,1	0,9	4	0,1	0,9	-	-	-
sonst. Flächen (Arrondierung)	112	1,0	4,1	86	0,8	3,7	26	0,2	0,4
Gemeinbedarf	18	0,3	1,7	12	0,2	0,6	6	0,1	1,1
Summe	**288**								

3.1.1 Individueller Wohnungsbau

Die Entwicklung der Grundstückspreise kann anhand von Bodenpreisindexreihen dargestellt werden. Sie ermöglichen unter anderem die Umrechnung von Kaufpreisen auf bestimmte Stichtage. Um statistisch gesicherte Indexreihen berechnen zu können, ist eine ausreichende Anzahl von verwertbaren Kaufpreisen erforderlich. Für den Bereich des Landkreises Nordwestmecklenburg steht eine ausreichende Anzahl von Kaufpreisen für unbebaute und baureife Grundstücke des individuellen Wohnungsbaues zur Verfügung. **Dabei handelt es sich um Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke sowie um Reihenhäuser und Doppelhaushälften erschließungsbeitragsfrei bzw. ortsüblich erschlossen**. **Die Indexreihen beziehen sich auf das Basisjahr 2020 = 100 und die einzelnen Indexzahlen auf die Jahresmitte.** Die nachfolgend dargestellte Tabelle enthält die Indexreihe des individuellen Wohnungsbaus für den örtlichen Grundstücksteilmarkt der unbebauten, baureifen, erschließungsbeitragsfreien bzw. ortsüblich erschlossenen Baugrundstücke im Landkreis Nordwestmecklenburg für den Zeitraum 1995 – 2025.

3.1.1.1 Bodenpreisindexreihen im Landkreis Nordwestmecklenburg (ohne Wismar)

Jahr	Binnenland		Küstenstreifen
	Index Landkreis gesamt (2020 = 100 ≙ 74,84 €/m²)	Index ländliche Zentralorte (2020 = 100 ≙ 55,26 €/m²)	Index Ostseeregion (2020 = 100 ≙ 139,27 €/m²)
1995	51,2	71,4	33,4
1996	58,0	77,8	35,5
1997	63,9	84,9	36,8
1998	68,5	97,8	41,5
1999	73,7	98,5	47,2
2000	76,8	99,5	50,2
2001	77,7	97,4	50,5
2002	79,7	98,1	51,6
2003	81,2	100,1	53,7
2004	81,0	102,2	53,5
2005	82,0	103,6	53,8
2006	80,0	100,7	54,0
2007	82,4	100,7	54,2
2008	79,6	98,7	55,1
2009	81,8	97,1	56,1
2010	81,0	93,3	56,7
2011	77,7	88,9	57,8
2012	77,0	85,9	59,5
2013	80,6	89,6	62,7
2014	80,0	90,6	67,0
2015	80,8	92,8	70,3
2016	82,2	95,4	75,6
2017	87,9	99,3	84,9
2018	89,9	103,5	90,0
2019	91,5	105,3	94,3
2020	**100,0**	**100,0**	**100,0**
2021	109,1	108,6	110,4
2022	109,1	108,6	110,4
2023	109,1	108,6	110,4
2024	109,1	108,6	110,4
2025	**139,0**	**114,5**	**103,8**

Methodischer Hinweis zur Indexfortschreibung 2026

Die Indexwerte 2025 spiegeln das **reale Marktgeschehen** wider und unterscheiden sich methodisch von der Ermittlung der Bodenrichtwerte:

- **Bodenpreisindex (Jahr 2025):** Dieser wird direkt aus den **tatsächlichen Kauffällen** des Berichtszeitraums zur Jahresmitte abgeleitet. Der Index berücksichtigt dabei die spezifische Lage in den Indexgebieten **Landkreis allgemein**, **ländliche Zentralorte** und **Ostseeregion** entsprechend der realen Kaufpreisentwicklung vor Ort.

- **Bodenrichtwerte (01.01.2026):** Diese wurden dieses Jahr im Landkreis Nordwestmecklenburg auf Basis einer **modelltheoretischen Fortschreibung** (logarithmische Regressionsfunktion mit 50 % Dämpfung) über den Zeitraum 2022–2025 ermittelt. Hierbei erfolgte eine Anhebung nach dem **Wechselpunkt-Prinzip** ausschließlich im unteren Preissegment – also bei jenen Werten, bei denen die statistisch ermittelten Bodenpreisänderungen **über 1,0** lagen –, um statistische Lücken der Vorjahre zu schließen.

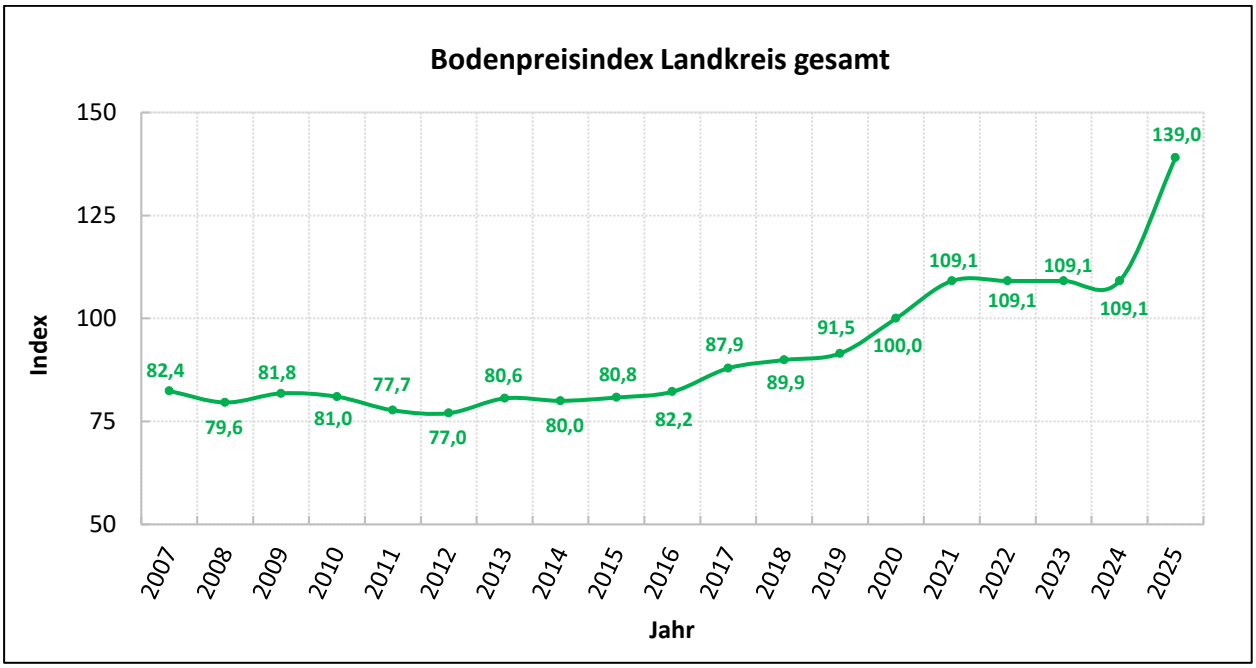


Abbildung 15: Bodenpreisindexreihe Landkreis NWM (ohne HWI) – Basisjahr 2020 = 100

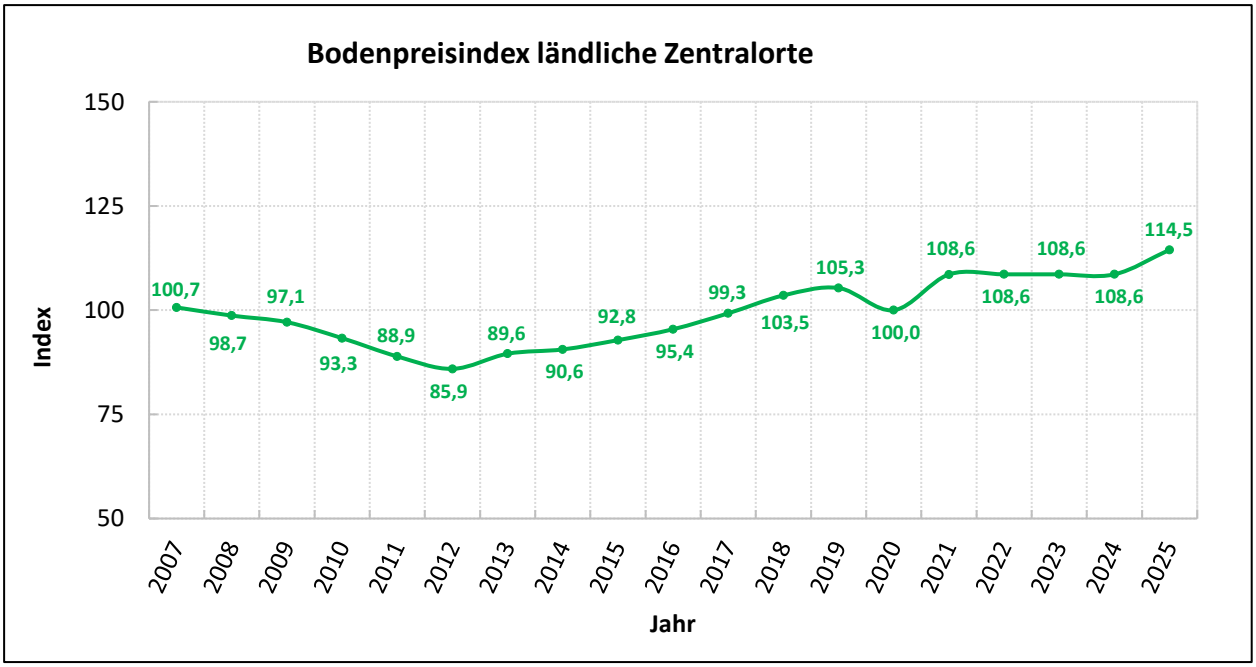


Abbildung 16: Bodenpreisindexreihe ländliche Zentralorte NWM (ohne HWI) – Basisjahr 2020 = 100

Die indizierten ländlichen Orte sind mit den Gemarkungen Schönberg, Bauhof Schönberg, Rehna, Gadebusch mit Jarmstorf, Güstow und Bauhof, Lützow, Grevesmühlen, Lübstorf, Bad Kleinen, Dorf Mecklenburg, Neuburg, Neukloster und Warin definiert.

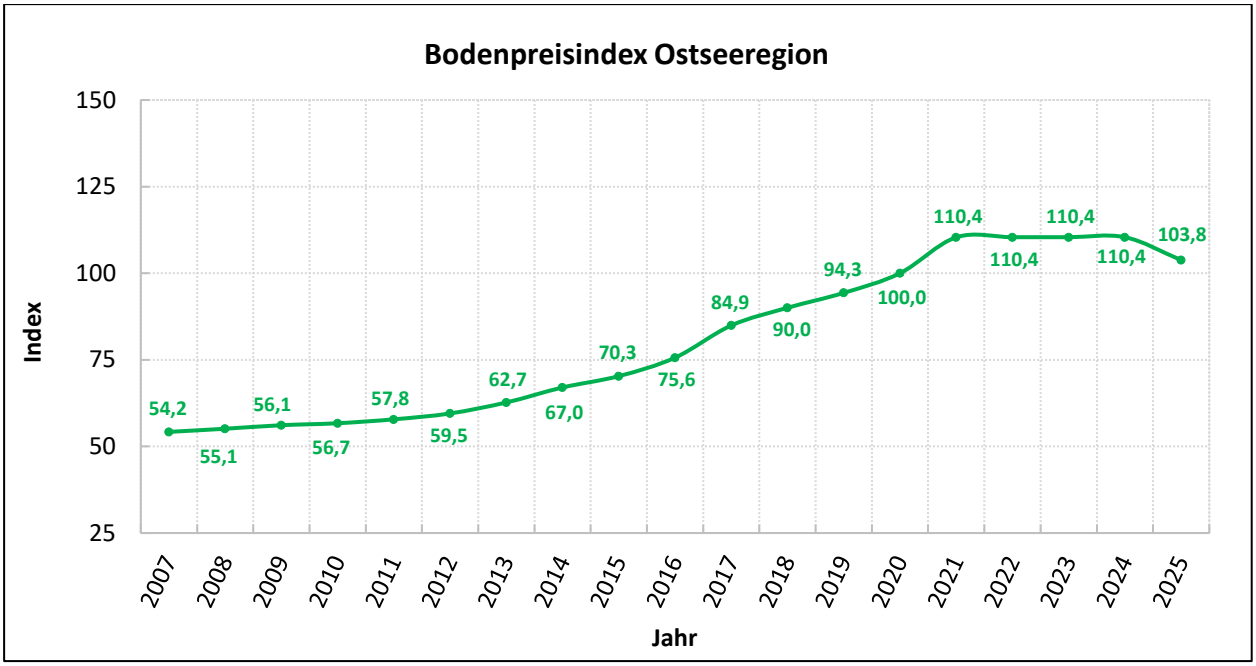


Abbildung 17: Bodenpreisindexreihe Ostseeregion NWM (ohne HWI) – Basisjahr 2020 = 100

Durchschnittliche Flächengrößen im Landkreis Nordwestmecklenburg

Eine Untersuchung der Größe von selbständigen Baugrundstücken im Landkreis Nordwestmecklenburg gibt einen Überblick darüber, welche Flächengrößen für Bauplätze bevorzugt gehandelt wurden.

In den **B-Plangebieten** des Landkreises (ohne Hansestadt Wismar und Städte des Landkreises) sind im Berichtsjahr 47 Vertragsabschlüsse ausgewertet worden. Die durchschnittliche Grundstücksgröße beträgt ca. **800 m², in einer Spanne von 380 m² bis 1.430 m².**

Aus den **städtischen Wohngebieten** des Landkreises (ohne HWI) sind im Berichtsjahr 11 Vertragsabschlüsse ausgewertet worden. Die durchschnittliche Grundstücksgröße beträgt in diesen Gebieten ca. **700 m², in einer Spanne von 300 m² bis 1.575 m².**

Die durchschnittliche Grundstücksgröße der **ländlichen Baugrundstücke** ist mit ca. **1.000 m²** ermittelt worden, wobei die Spanne der gehandelten Grundstücksflächen **zwischen 570 m² und 2.000 m²** liegt. Hier liegen 29 Vertragsabschlüsse vor.

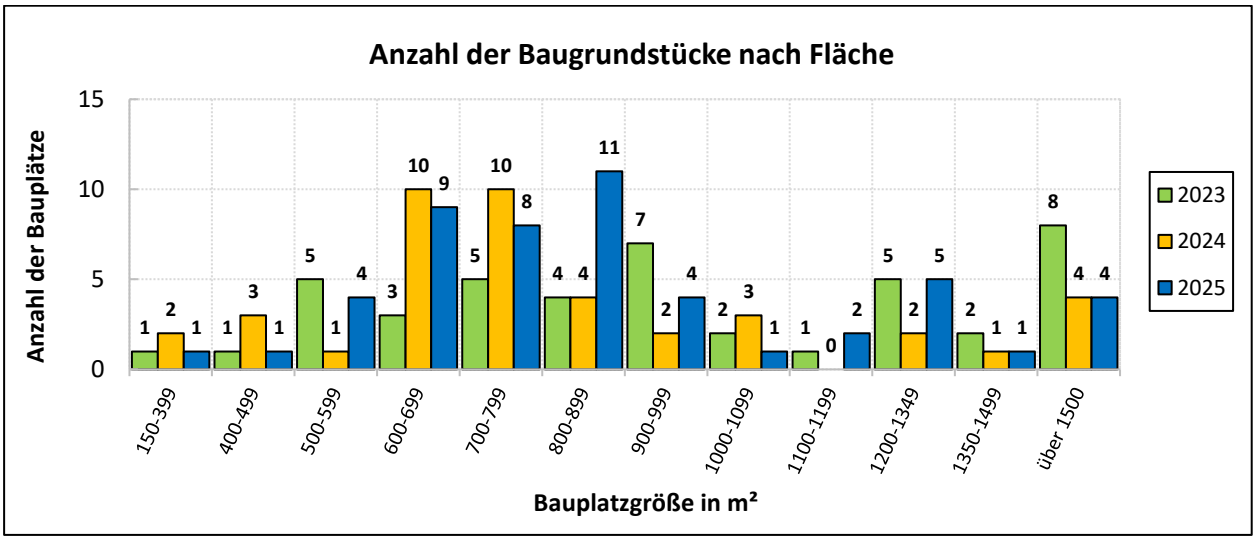


Abbildung 18: Grundstücksgrößen des individuellen Wohnungsbaus

3.1.1.2 Bodenpreisindex für die Hansestadt Wismar

Aufgrund der geringen Datenlage ist eine verlässliche Fortschreibung – selbst über einen Zeitraum von 4 Jahren – nicht möglich. Die Bodenrichtwerte für das gesamte Stadtgebiet der Hansestadt Wismar bleiben daher unverändert auf dem bisherigen Niveau. Da keine Modelländerungen vorgenommen wurden, gelten auch die unten aufgeführten Bodenpreisindexzahlen weiterhin unverändert fort, wie bereits in den vergangenen 4 Jahren.

Wohngebiete

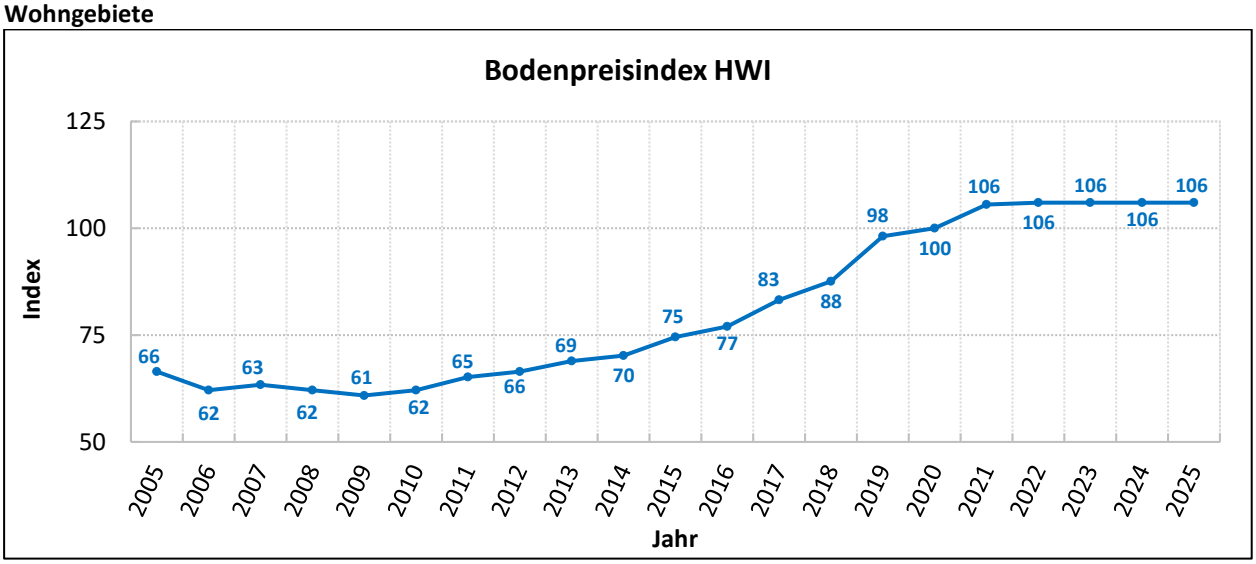


Abbildung 19: Bodenpreisindex Hansestadt Wismar (Basisjahr 2020 = 100), Wohngebiete

Innenstadt

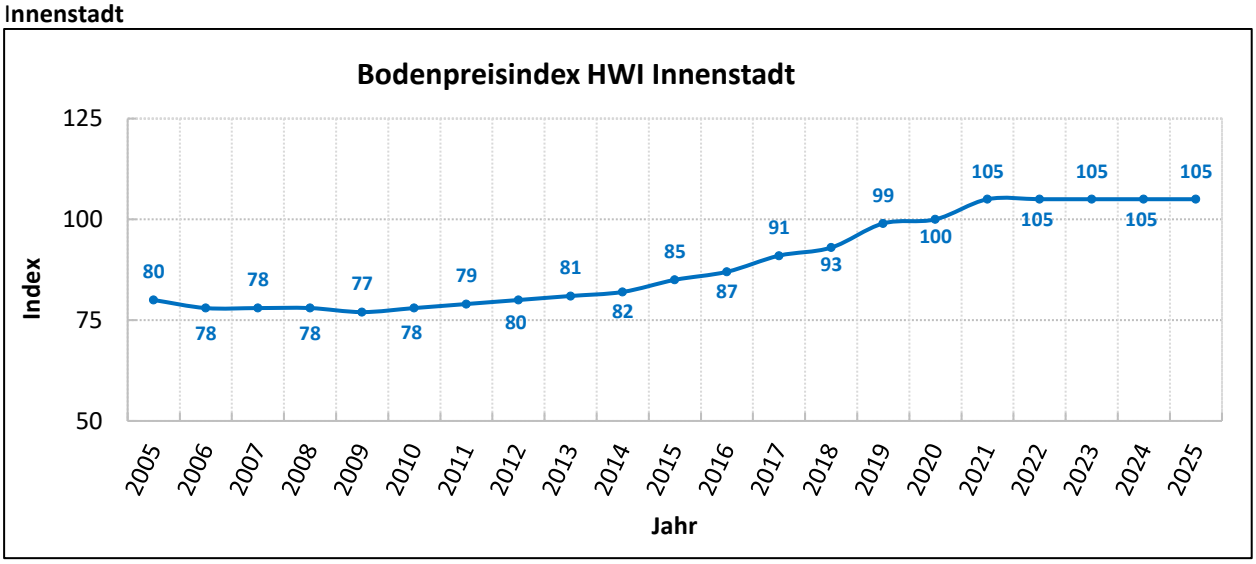


Abbildung 20: Bodenpreisindex Hansestadt Wismar (Basisjahr 2020 = 100), Innenstadt

Durchschnittliche Flächengrößen in der Hansestadt Wismar

In den **Bebauungsplangebieten** außerhalb der Innenstadt von Wismar ist im Berichtsjahr **1 Vertragsabschluss** ausgewertet worden. Deswegen erfolgt eine Zusammenlegung der Jahre 2023 bis 2025 mit insgesamt 8 Kaufverträgen. Die durchschnittliche Grundstücksgröße beträgt ca. **720 m², in einer Spanne von 490 m² bis 1.100 m²**. Der durchschnittliche Bodenwert erschließungsfreier Baugrundstücke in den Bebauungsplangebieten beträgt rund 217,00 €/m² Grundstücksfläche.

Im Bereich der Innenstadt sind in den Berichtsjahren 2024 und 2025 keine unbebauten Baugrundstücke veräußert worden. Die Grundstücksfläche für 2023 betrug 65 m² bei einem Grundstückspreis von ca. 160,00 €/m².

3.1.2 Wochenend- und Ferienhausgrundstücke

Bei unbebauten **Wochenend- und Ferienhausgrundstücken** in dafür ausgewiesenen Sondergebieten, sind im **Berichtsjahr 5 (2024 = 9)** Vertragsabschlüsse getätigt worden, davon kamen **3 (2024 = 6)** Kaufverträge zur Auswertung. Aufgrund der geringen Anzahl an Verkäufen, erfolgt die Auswertung zusammen mit dem Berichtsjahr 2024. Die durchschnittliche Grundstücksgröße beträgt für Ferienhausgrundstücke ca. **600 m², in einer Spanne von 383 m² bis 1.214 m².**

Die ausgewerteten Kauffälle für **unbebaute Ferienhausgrundstücke** in dafür ausgewiesenen Sondergebieten, liegen in den Jahren 2024 und 2025 überwiegend im Bereich Wohlenberg, gefolgt von Boiensdorf. Der durchschnittliche Kaufpreis aus den Verkäufen beträgt **231,00 €/m²** und liegt in einer Spanne von **109,00 €/m² bis 377,00 €/m²**.

Kauffälle der Jahre 2020 bis 2025

typische Orte	Anzahl	KP in €/m² Mittel	KP in €/m² Min.	KP in €/m² Max.	Fläche in m² Mittel	Fläche in m² Min.	Fläche in m² Max.
Barendorf (b. Dassow)	3	334	252	470	486	412	571
Boiensdorf	11	214	124	377	510	321	726
Kaltenhof	3	459	310	711	459	99	646
Parin	5	127	120	140	609	551	672
Wohlenberg	4	232	157	355	832	515	1.214
Gesamt	**26***						

(1)* Kauffälle aus dem Jahr 2025

3.1.3 Gewerbe

3.1.3.1 Gewerbe im Landkreis Nordwestmecklenburg

Aufgrund der geringen Anzahl der Kauffälle aus 2025, wurden die Daten aus 2024 und 2025 zusammen ausgewertet. Aus beiden Berichtsjahren wurden **23 Kauffälle für unbebaute, gewerbliche Baugrundstücke** erfasst von denen **15** selbständig bebaubar waren.

Landwirtschaftliche Betriebsflächen siehe Punkt 3.3.4

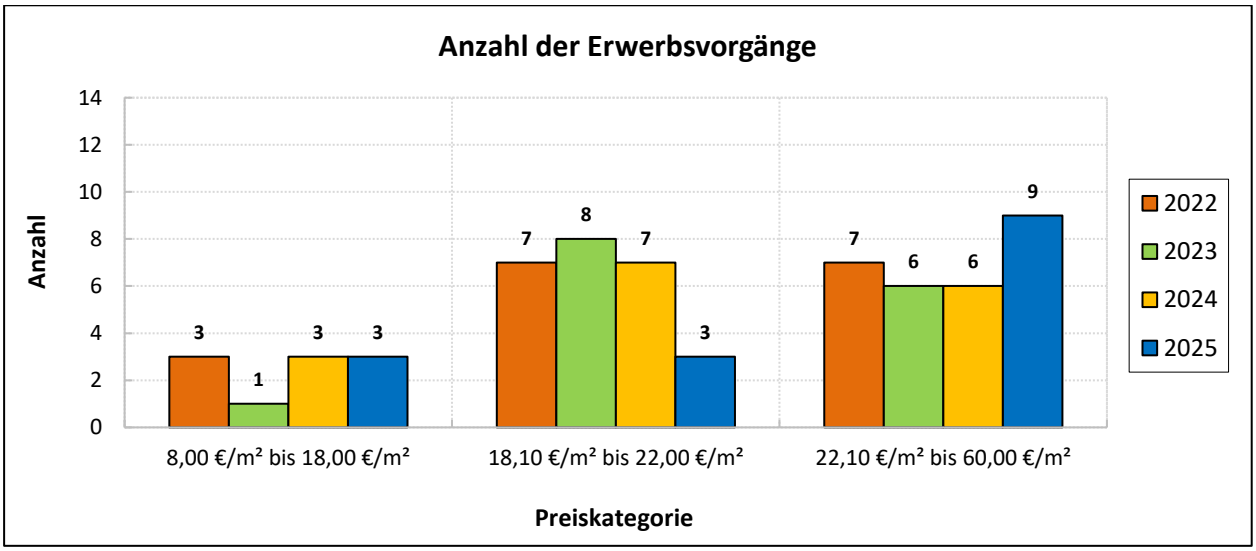


Abbildung 21: Kaufpreise für Gewerbeflächen

Der durchschnittliche Bodenwert für **Gewerbeflächen** ist von ca. 22,20 €/m² im Vorjahr **auf 25,30 €/m²** gestiegen; das entspricht einer Steigerung um 14,0 %. Die Spanne der Kaufpreise liegt **zwischen 16,00 €/m² und 34,00 €/m²**, bei einer mittleren Flächengröße von **4.800 m²**.

Bodenpreisindex für gewerbliche Baugrundstücke von 2005 bis 2025

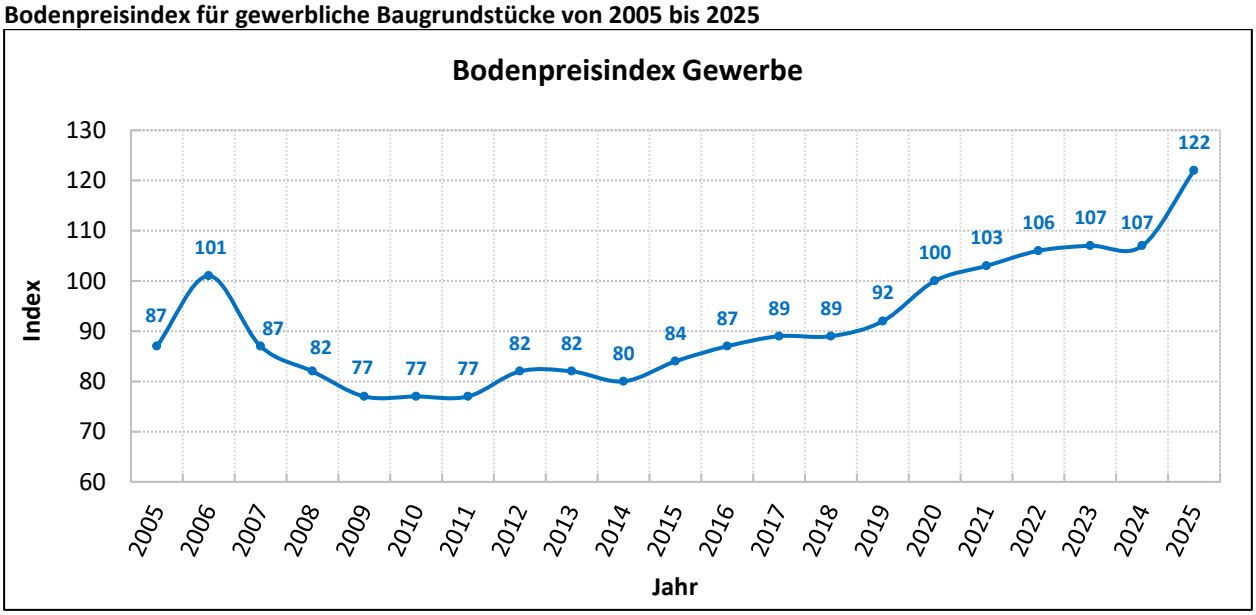


Abbildung 22: Bodenpreisindex im Landkreis Nordwestmecklenburg (Basisjahr 2020 = 100), Gewerbe

Bodenwerte Gewerbe (Auswertezeitraum 2020 bis 2025)

Gewerbegebiet (erschlossen nach § 127 Abs. 2 BauGB)	Spanne in €/m²	mittlere Flächengröße in m²	Anzahl
Gägelow	28 - 36	1.373	3
Grevesmühlen	18 - 32	7.173	12
Kritzow	15 - 24	2.538	4
Lauen, „Kurzstucken“ (2023)	83	2.267	9
Neukloster	16 - 18	2.381	8
Rehna	20	5.115	3
Rüggow	21 - 34	3.148	4
Upahl	22 - 34	8.118	13
andere Orte im Kreisgebiet	12 - 32	8.321	22

Für **gewerbliche Bauflächen der Jahre 2011 bis 2025 (15 Kauffälle)**, die **höherwertig nutzbar** sind, z. B. Verbrauchermärkte, sind durchschnittlich **44,20 €/m² in einer Spanne von 27,00 €/m² bis 65,00 €/m²** gezahlt worden, bezogen auf eine durchschnittliche Fläche von **8.400 m².** Für das Berichtsjahr 2025 gab es zwei gewerbliche Bauflächen mit höherwertiger Nutzbarkeit.

3.1.3.2 Gewerbe in der Hansestadt Wismar (2020 - 2025)

Aufgrund der geringen Anzahl geeigneter Kauffälle, wurden die Daten aus 2020 bis 2025 zusammen ausgewertet. Daraus ergeben sich **9 gewerbliche Baugrundstücke**. Der Gesamtflächenumsatz beträgt ca. **7,9 ha**. Die Gewerbegrundstücke haben eine durchschnittliche Fläche von ca**. 8.800 m²**. Der durchschnittliche Kaufpreis liegt bei rund **24,20 €/m²** (im Vorjahr 24,70 €/m²), **in einer Spanne von 17,00 €/m² bis 40,00 €/m²**.

gewerbliche Baugrundstücke	Anzahl	mittlere Fläche in m²	∅ Kaufpreis in €/m²
erschlossen nach § 127 Abs. 2 BauGB	9	8.800	24,20

Bodenpreisindex für gewerbliche Baugrundstücke von 2005 bis 2025

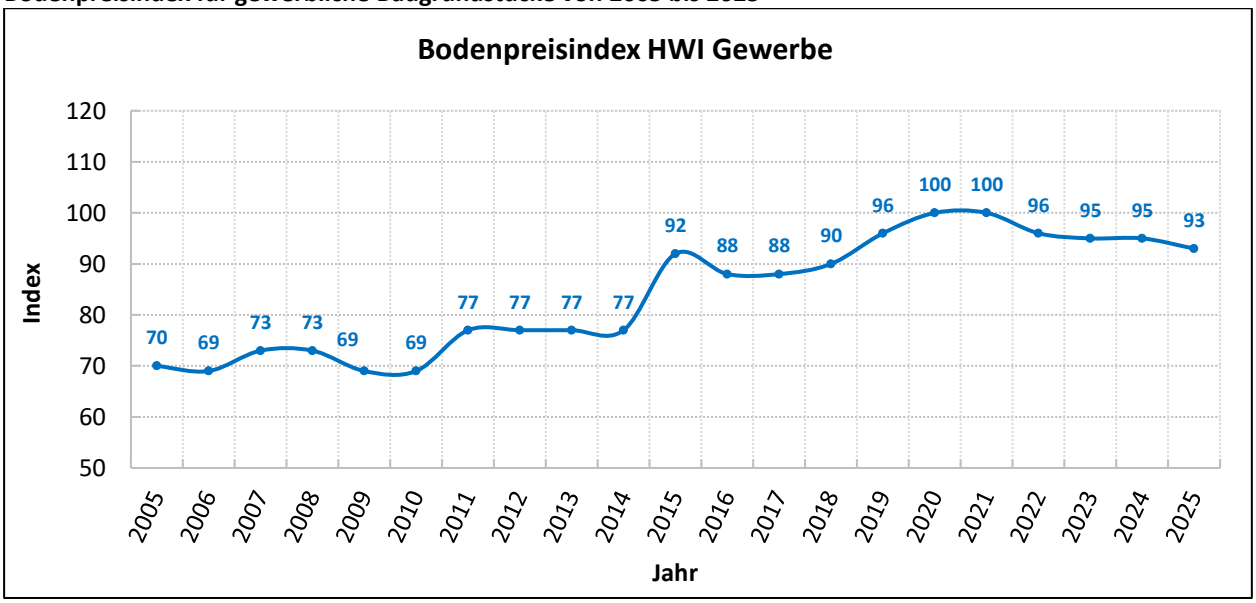


Abbildung 23: Bodenpreisindex Hansestadt Wismar (Basisjahr 2020 = 100), Gewerbe

3.1.4 Arrondierungsflächen im Landkreis Nordwestmecklenburg

Arrondierungsflächen sind selbständig nicht bebaubare Teilflächen, die zusammen mit einem angrenzenden Grundstück dessen bauliche Ausnutzung erhöhen oder einen ungünstigen Grenzverlauf verbessern.

In der Geschäftsstelle sind aus den Jahren 2020 bis 2025 insgesamt 795 Kaufverträge ausgewertet worden.

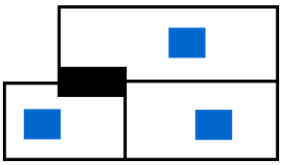
Arrondierungsflächen 2020 - 2025				
Art der unselbständigen Teilfläche	**Anzahl**	**Mittelwert**		**Skizze**
		Kaufpreis / Bodenrichtwert (Spanne in %)	**Fläche [m²]**	
hinter dem Grundstück liegende regel- oder unregelmäßige Flächen	231	**32 %** **(4 – 135)**	350	
seitlich gelegene Flächen	242	**55 %** **(4 – 143)**	230	
Splitterflächen regel- oder unregelmäßig in unterschiedlichen Lagen	123	**50 %** **(6 – 125)**	220	
Zufahrten	28	**39 %** **(8 – 100)**	280	
Arrondierung aus Wegen, Straßen zum Bauland (z. B. Vorgarten)	73	**65 %** **(13 – 139)**	170	
Arrondierung aus Bauland zu Wegen, Straßen, Stellplätzen in Abhängigkeit von der Intensität des Eingriffs	81	**59 %** **(8– 100)**	60	
umlaufende Flächen	17	**36 %** **(9 - 100)**	703	

Abbildung 24: Arrondierungsflächen im Landkreis NWM

3.2 Bebaute Grundstücke

3.2.1 Übersicht der einzelnen Teilmärkte mit der Hansestadt Wismar

Teilmarkt	An-zahl	€ (Mio.) ges.	Fl. (ha) ges.	Binnenland						Küstenstreifen					
				An-zahl	%	€ (Mio.)	%	Fl. (ha)	%	An-zahl	%	€ (Mio.)	%	Fl. (ha)	%
Ein- und Zweifamili-enhäuser	375	102,7	72,2	294	78	74,1	72	50,6	70	81	22	28,6	28	21,6	30
Reihenhäu-ser und Doppel-haushälften	250	49,0	28,5	153	61	26,6	54	21,3	75	97	39	22,4	46	7,2	25
Wochen-end- und Ferienhäu-ser	35	8,2	2,4	18	51	2,6	32	1,7	71	17	49	5,6	68	0,7	29
Wohn- und Teileigen-tum WE/TE	385	73,9	-	114	30	13,2	18	-	-	271	70	60,7	82	-	-
Mehrfamili-enhäuser, Wohnblock	58	23,3	11,1	31	53	13,2	57	9,2	83	27	47	10,1	43	1,9	17
Wohn- und Geschäfts-häuser	30	13,0	3,7	15	50	3,7	28	2,6	70	15	50	9,3	72	1,1	30
Gewerbe-grundstücke	31	54,6	46,6	20	65	13,4	25	19,9	43	11	35	41,2	75	26,7	57
Bauernhäu-ser, Gutshäuser	7	2,8	7,4	5	71	2,0	71	5,0	68	2	29	0,8	29	2,4	32
Sonstige	50	59,2	26,3	32	64	5,2	9	5,8	22	18	36	54,0	91	20,5	78
Summe	**1.221**	**386,7**	**198,2**	**682**	**56**	**150,3**	**39**	**116,1**	**59**	**539**	**44**	**232,7**	**61**	**82,1**	**41**

In den nachfolgenden Darstellungen werden objektspezifische Qualitätsmerkmale, wie Grundstücksgröße, Lage, Wohnfläche, Ausstattung usw., nicht berücksichtigt. Deshalb können Rückschlüsse auf den Wert eines bestimmten Objektes nicht gezogen werden.

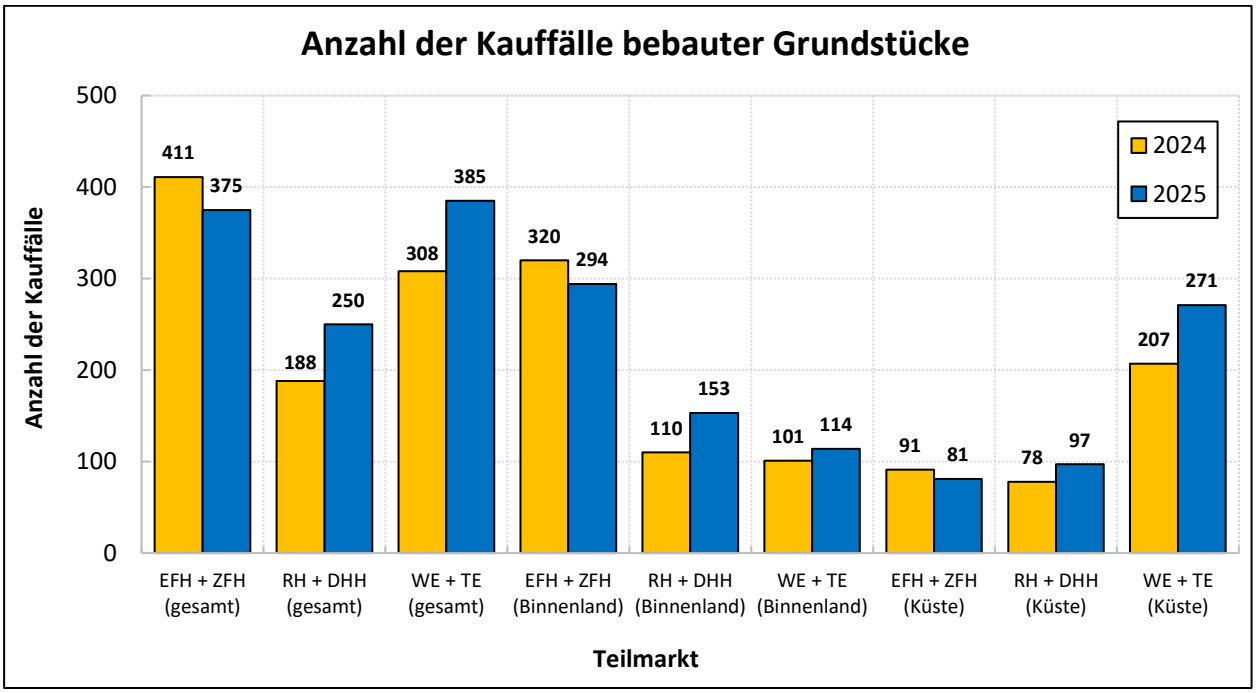


Abbildung 25: Verkaufte Grundstücke nach Teilmärkten

3.2.2 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

3.2.2.1 EFH ZFH Landkreis Nordwestmecklenburg

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses hat im Jahr 2025 insgesamt 354 Kauffälle dieses Teilmarktes erhalten, davon befinden sich 292 im Landkreis mit Ostseeregion sowie 62 in den ländl. Zentralorten des Landkreises.

Es ergibt sich folgende Verteilung der Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser (ohne Wismar):

Kaufpreis	Anzahl	Verteilung	
		Landkreis mit Ostseeregion	ländl. Zentralorte
bis 50.000 €	14	11	3
bis 100.000 €	30	21	9
bis 150.000 €	37	27	10
bis 200.000 €	55	45	10
bis 250.000 €	46	37	9
über 250.000 €	172	151	21
Summe	**354**	**292**	**62**

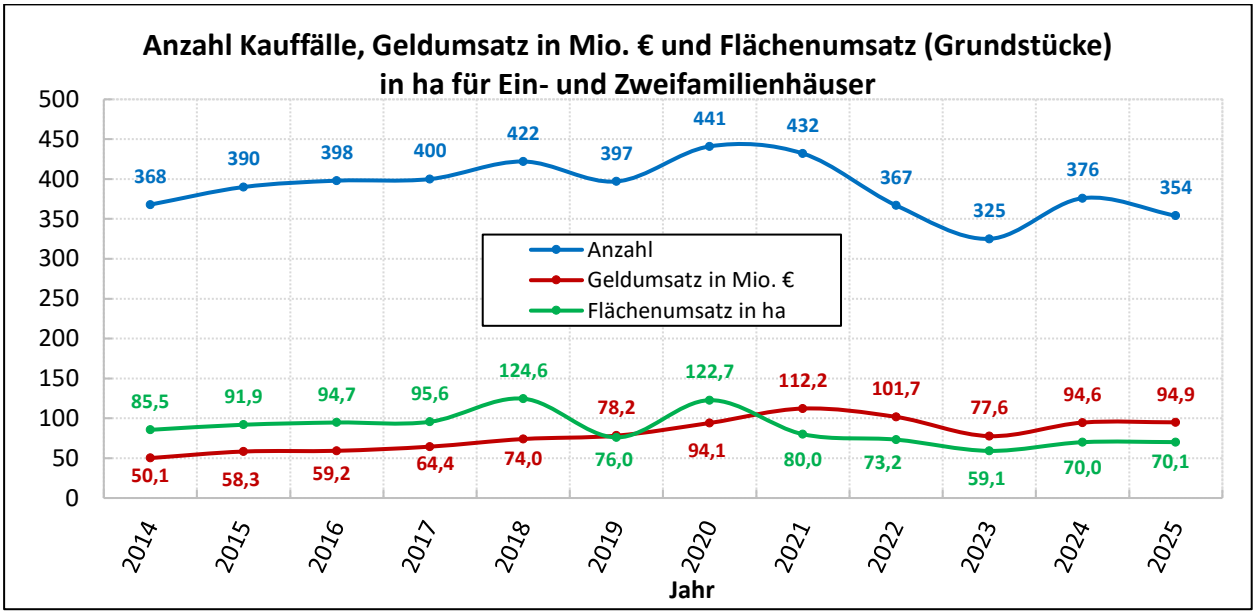


Abbildung 26: Umsatzentwicklung für EFH ZFH in NWM (ohne Wismar)

Übersicht über Wohnflächenpreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (inklusive Bodenwert) im Landkreis Nordwestmecklenburg aus Kauffällen der Jahre 2023 bis 2025 (ohne Wismar)

Baualtersgruppe (tatsächliches Baujahr)	Anzahl	Grundstücksfläche [m²] Mittel	KP [€] Mittel	WF [m²] Mittel	KP/WF [€/m²] Mittel	KP/WF [€/m²] Min.	KP/WF [€/m²] Max.
bis 1949	83	1.222	198.064	137	1.471	244	3.598
1950 bis 1990	104	868	206.527	125	1.659	479	3.535
1991 bis 2022	226	917	340.226	135	2.486	625	5.584
2023 bis 2025	19	764	373.478	127	2.917	1.875	4.448
Gesamt	**432***						

(145)* Kauffälle aus 2025

Es handelt sich in den Baualtersgruppen jeweils um sanierte und tlw. unsanierte Objekte.

Ein- und Zweifamilienhäuser in B-Plangebieten

Die durchschnittliche **Wohnfläche** für 51 Objekte im Berichtsjahr 2025 ist mit **134 m²** ermittelt worden. **Das Bodenwertniveau beträgt im Mittel 111,00 €/m²** und die **durchschnittliche Grundstücksgröße 860 m².**

Gebäudeart	Anzahl	Grundstücksfläche [m²] Mittel	Bodenrichtwert [€/m²] Mittel	Wohnfläche [m²] Mittel	KP/WF [€/m²] Mittel
EFH-ZFH NWM B-Plan	51	860	111	134	2.635

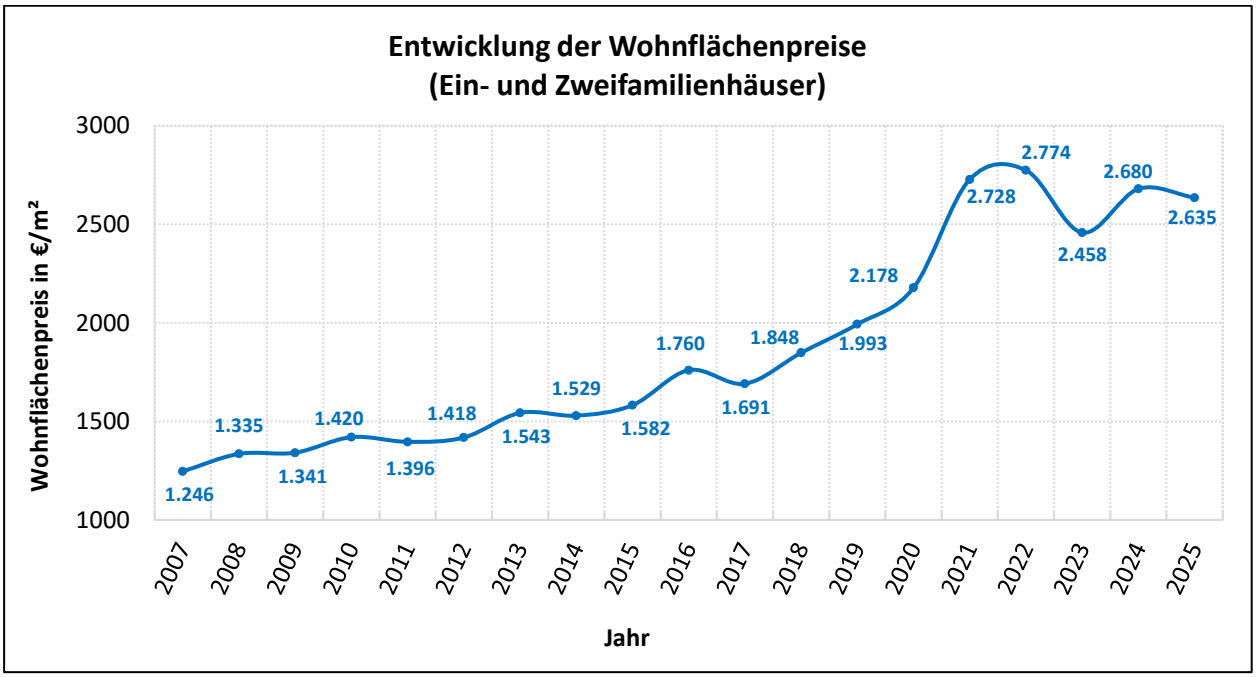


Abbildung 27: Entwicklung der Wohnflächenpreise in den B-Plangebieten (Ein- und Zweifamilienhäuser)

3.2.2.2 EFH ZFH Hansestadt Wismar (2023 – 2025)

Die gezahlten Kaufpreise **für 28 ausgewertete Kauffälle freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser in den Bebauungsplangebieten** liegen **zwischen 274.000 € und 630.000 €.**

Das Mittel der Kaufpreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser ist **von 401.529 €** im Vorjahr auf **395.758 € gefallen**. Die Grundstücksfläche für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser liegt **zwischen 441 m² und 976 m² bei durchschnittlich 610 m²**. Die **Wohnfläche** für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser schwankt zwischen **78 m² und 214 m²**. Der **Durchschnitt liegt bei 128 m²** und hat sich damit gegenüber dem Vorjahr nicht geändert.

Der durchschnittliche **Preis pro m² Wohnfläche beträgt 3.083,00 €/m².**

Für **gebrauchte Einfamilienhäuser außerhalb der Bebauungsplangebiete** sind Kaufpreise **ab 200.000 €** gezahlt worden.

Kauffälle aus den Berichtsjahren 2023 – 2025 (Bebauungsplangebiete)

	Kaufpreis [€]	Grundstücksfläche [m²]	WF [m²]	KP/WF [€/m²]
Min.	274.000	441	78	1.903
Max.	630.000	976	214	3.873
Ø	**395.758**	**610**	**128**	**3.083**

Kauffälle aus den Jahren 2023 bis 2025 - Hansestadt Wismar (inklusive Bodenwert)

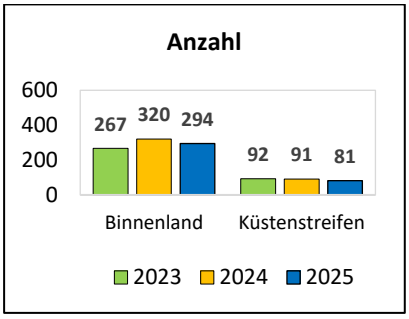
Baualtersgruppe (tatsächliches Baujahr)	Anzahl	Grundstücksfläche [m²] Mittel	KP [€] Mittel	WF [m²] Mittel	KP/WF [€/m²] Mittel	KP/WF [€/m²] Min.	KP/WF [€/m²] Max.
bis 1949	4	1.247	388.250	175	2.635	1.319	5.538
1950 bis 1990	4	604	302.250	117	2.543	1.875	3.176
1991 bis 2022	25	667	397.720	133	2.972	1.903	3.855
2023 bis 2025	10	757	436.604	124	3.538	2.586	4.365
Gesamt	**43***						

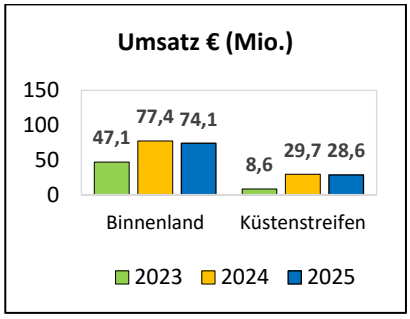
(11)* Kauffälle aus 2025
Es handelt sich in den Baualtersgruppen jeweils um sanierte und tlw. unsanierte Objekte.

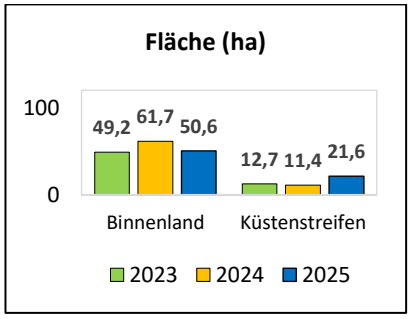
3.2.2.3 EFH ZFH Binnenland-Küstenstreifen

Von den im Berichtsjahr 2025 insgesamt 375 getätigten Verkäufen aus dem Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser entfallen 294 (78 %) auf den Bereich des Binnenlandes und 81 (22 %) auf den Bereich des Küstenstreifens. Der Umsatz ergibt sich mit 74,1 Mio. € (72 %) für das Binnenland und mit 28,6 Mio. € (28 %) für den Küstenstreifen.

Teilmarkt	An-zahl	€ (Mio.) ges.	Fl. (ha) ges.	Binnenland						Küstenstreifen					
				An-zahl	%	€ (Mio.)	%	Fl. (ha)	%	An-zahl	%	€ (Mio.)	%	Fl. (ha)	%
Ein- und Zweifamilienhäuser	375	102,7	72,2	294	78	74,1	72	50,6	70	81	22	28,6	28	21,6	30







3.2.3 Reihenhäuser und Doppelhaushälften

3.2.3.1 RH DHH Landkreis Nordwestmecklenburg

Im Jahr 2025 sind 193 Reihenhäuser und Doppelhaushälften verkauft worden. Von den 193 Kauffällen liegen 131 Kauffälle im Landkreis mit Ostseeregion und 62 Kauffälle in den ländlichen Zentralorten des Kreises Nordwestmecklenburg.

Es ergibt sich folgende Verteilung der Kaufpreise für Reihenhäuser und Doppelhaushälften (ohne Wismar):

Kaufpreis	Anzahl	Verteilung	
		Landkreis mit Ostseeregion	ländliche Zentralorte
bis 50.000 €	24	14	10
bis 100.000 €	28	13	15
bis 150.000 €	49	29	20
bis 200.000 €	24	15	9
bis 250.000 €	29	22	7
über 250.000 €	39	38	1
Summe	**193**	**131**	**62**

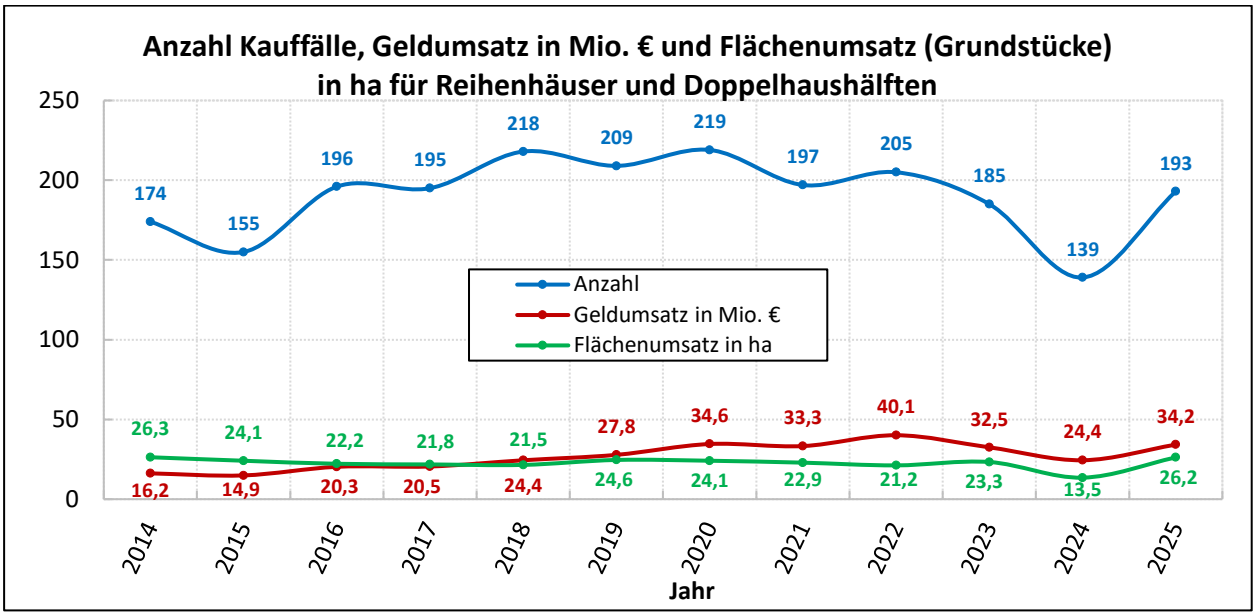


Abbildung 28: Umsatzentwicklung für RH DHH in NWM (ohne Wismar)

Übersicht über Wohnflächenpreise für Reihenhäuser und Doppelhaushälften (inklusive Bodenwert) im Landkreis Nordwestmecklenburg aus Kauffällen der Jahre 2023 bis 2025 (ohne Wismar)

Baualtersgruppe (tatsächliches Baujahr)	Anzahl	Grundstücks-fläche [m²] Mittel	KP [€] Mittel	WF [m²] Mittel	KP/WF [€/m²] Mittel	KP/WF [€/m²] Min.	KP/WF [€/m²] Max.
bis 1949	101	1.127	170.753	116	1.435	143	3.606
1950 bis 1990	57	990	172.205	107	1.643	378	3.000
1991 bis 2022	64	395	258.466	115	2.249	1.025	4.652
2023 bis 2025	2						
Gesamt	**224***						

(85)* Kauffälle aus 2025
Wenn weniger als 3 Kaufpreise vorhanden sind, erfolgt aus Gründen des Datenschutzes keine Ausweisung des Datensatzes.
Es handelt sich in den Baualtersgruppen jeweils um sanierte und tlw. unsanierte Objekte.

Reihenhäuser und Doppelhaushälften in B-Plangebieten

Die **durchschnittliche Wohnfläche** für **14 Objekte** aus dem Jahre 2025 konnte mit **112 m²** ermittelt werden.
Das **durchschnittliche Bodenwertniveau beträgt 145,00 €/m²** und die **durchschnittliche Grundstücksgröße 369 m²**.

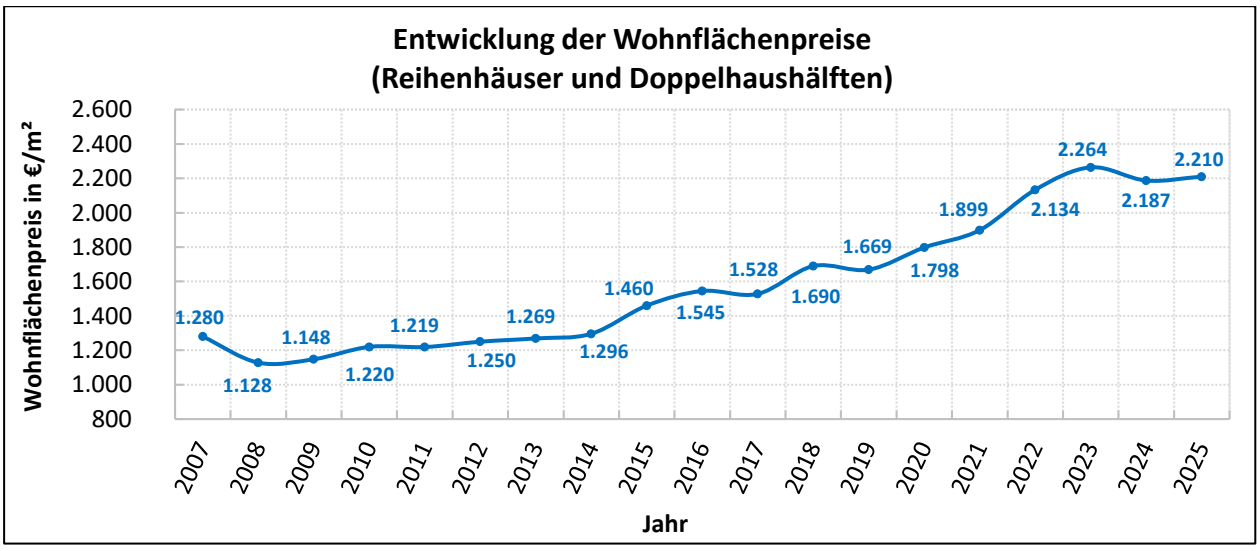


Abbildung 29: Entwicklung der Wohnflächenpreise in den B-Plangebieten RH und DHH

3.2.3.2 RH DHH Hansestadt Wismar (2024 – 2025)

Die **Kaufpreise** für **17** ausgewertete **Reihenhäuser und Doppelhaushälften** liegen in den erschlossenen Wohngebieten **(Bebauungsplangebieten**) **zwischen 180.000 € und 375.000 €**. Die Grundstücksflächen für Reihenhäuser und Doppelhaushälften liegen zwischen **178 m² und 627 m²**; wobei sich eine **mittlere Grundstücksfläche von 317 m²** ergibt. Die **Wohnflächen** sind in einer Spanne **von 50 m² bis 158 m²** registriert worden, hier ergibt sich **eine mittlere Wohnfläche von 101 m²**. Der durchschnittliche **Preis pro m² Wohnfläche beträgt 2.595,00 €/m².**
Für gebrauchte Reihenhäuser und Doppelhaushälften außerhalb der Bebauungsplangebiete sind Kaufpreise je nach Ausstattungsstufe ab 90.000 € gezahlt worden.

Kauffälle aus den Berichtsjahren 2024 – 2025 (Bebauungsplangebiete)

	Kaufpreis [€]	Grundstücksfläche [m²]	WF [m²]	KP/WF [€/m²]
Min.	180.000	178	50	1.780
Max.	375.000	627	158	4.054
ø	**267.259**	**317**	**101**	**2.595**

Kauffälle aus den Jahren 2023 bis 2025 - Hansestadt Wismar (inklusive Bodenwert)

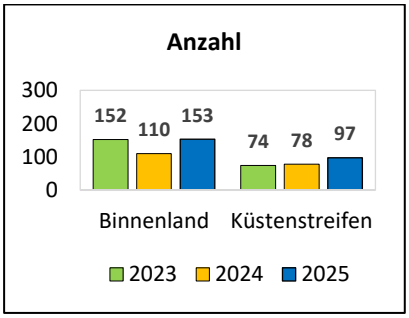
Baualtersgruppe (tatsächliches Baujahr)	Anzahl	Grundstücksfläche [m²] Mittel	KP [€] Mittel	WF [m²] Mittel	KP/WF [€/m²] Mittel	KP/WF [€/m²] Min.	KP/WF [€/m²] Max.
bis 1949	37	492	285.381	160	1.929	845	4.056
1950 bis 1990	12	328	252.250	111	2.300	1.493	3.250
1991 bis 2022	20	312	277.630	123	2.291	1.613	3.475
2023 bis 2025	3	448	299.933	75	4.018	3.946	4.054
Gesamt	**72***						

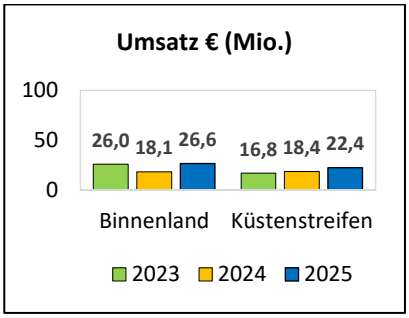
(25)* Kauffälle aus 2025
Es handelt sich in den Baualtersgruppen jeweils um sanierte und tlw. unsanierte Objekte.

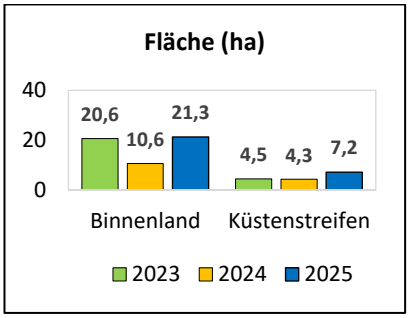
3.2.3.3 RH DHH Binnenland-Küstenstreifen

Von den im Berichtsjahr 2025 insgesamt 250 getätigten Verkäufen aus dem Bereich der Reihenhäuser- und Doppelhaushälften entfallen 153 (61 %) auf den Bereich des Binnenlandes und 97 (39 %) auf den Bereich des Küstenstreifens. Der Umsatz ergibt sich mit 26,6 Mio. € (54 %) für das Binnenland und mit 22,4 Mio. € (46 %) für den Küstenstreifen.

Teilmarkt	An-zahl	€ (Mio.) ges.	Fl. (ha) ges.	Binnenland						Küstenstreifen					
				An-zahl	%	€ (Mio.)	%	Fl. (ha)	%	An-zahl	%	€ (Mio.)	%	Fl. (ha)	%
Reihenhäuser und Doppelhaushälften	250	49,0	28,5	153	61	26,6	54	21,3	75	97	39	22,4	46	7,2	25







3.2.4 Wochenend- und Ferienhausgrundstücke (WoE- und FH)

3.2.4.1 WoE- und FH im Berichtsjahr

Im Berichtsjahr 2025 sind **35 bebaute Wochenend- und Ferienhausgrundstücke** in dafür ausgewiesenen Sondergebieten verkauft worden, das sind 7 Kauffälle weniger als im Vorjahr. Die Verteilung der Kaufpreise für **bebaute Wochenend- und Ferienhausgrundstücke** des Berichtsjahres 2025 geht aus der folgenden Übersicht hervor:

Kaufpreis	Anzahl der Kauffälle
bis 50.000 €	5
bis 100.000 €	9
bis 150.000 €	1
bis 200.000 €	2
bis 250.000 €	4
über 250.000 €	14
Summe	**35**

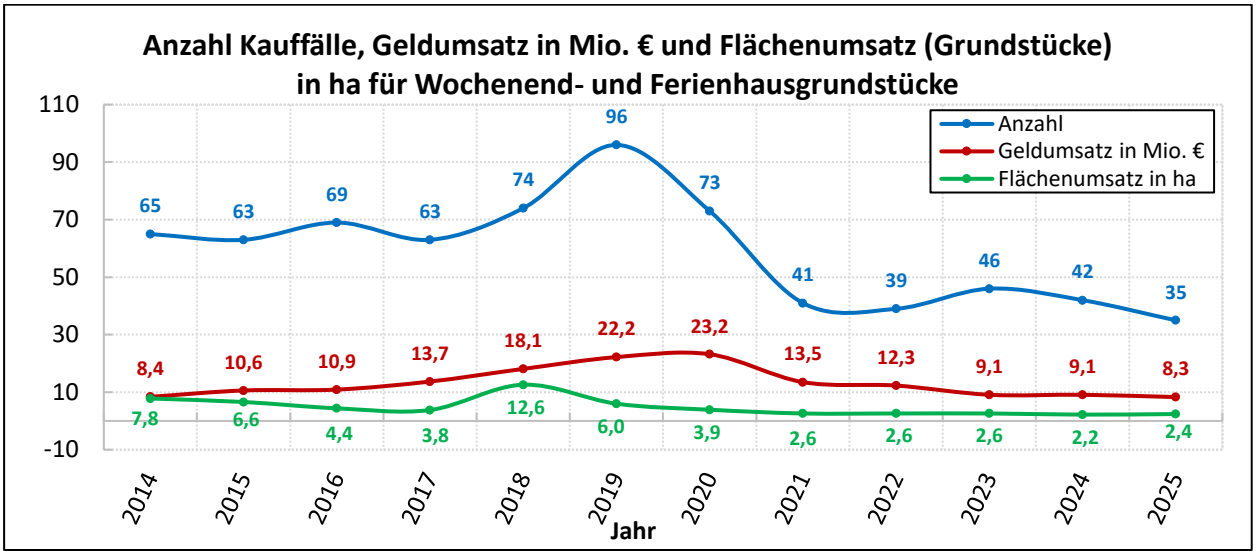


Abbildung 30: Umsatzentwicklung für WoE- und FH NWM (ohne Wismar)

3.2.4.2 WoE- und FH typische Standorte letzten 5 Jahre

Wohnflächenpreise für typische Standorte von Wochenend- und Ferienhäusern in dafür ausgewiesenen Sondergebieten im Landkreis Nordwestmecklenburg aus Kauffällen der Jahre 2021 bis 2025

typische Standorte	Anzahl	Grundstücksfläche [m²] im Mittel	BW-Niveau [€/m²] im Mittel	WF [m²] im Mittel	KP/WF [€/m²] im Mittel	KP/WF [€/m²] Min.	KP/WF [€/m²] Max.
Beckerwitz	9	392	192	72	4.134	2.720	5.500
Boiensdorf	3	465	153	79	3.242	2.917	3.750
Groß Schwansee	5	681	283	156	3.862	2.489	4.899
Kaltenhof	5	297	211	57	4.258	2.263	6.222
Rosenhagen	3	1.023	305	266	5.662	2.797	8.552
Timmendorf	3	522	360	63	5.607	4.455	6.700
Wohlenberg	3	957	330	159	4.307	3.287	6.300
Zierow	11	616	199	109	4.969	3.008	9.231
Gesamt	**42***						

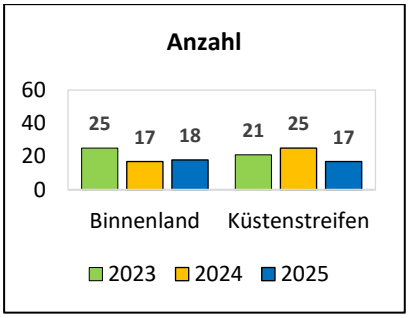
(4)* Kauffälle aus 2025

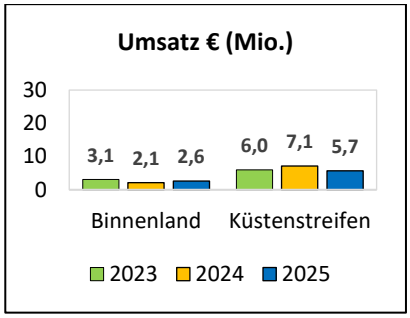
In die Standortauswahl sind nur Standorte einbezogen, für die im Zeitraum von 2021 bis 2025 mindestens 3 oder mehr Kauffälle registriert worden sind.

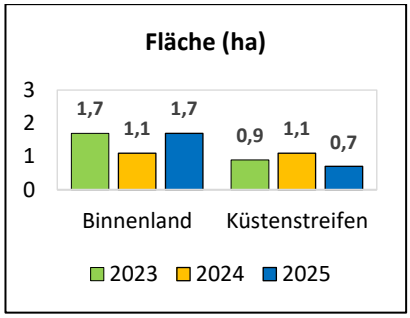
3.2.4.3 WoE- und FH Binnenland-Küstenstreifen

Von den im Berichtsjahr 2025 insgesamt 35 getätigten Verkäufen aus dem Bereich der Wochenend- und Ferienhäuser entfallen 18 (51 %) auf den Bereich des Binnenlandes und 17 (49 %) auf den Bereich des Küstenstreifens. Der Umsatz ergibt sich mit 2,6 Mio. € (31 %) für das Binnenland und mit 5,7 Mio. € (69 %) für den Küstenstreifen.

Teilmarkt	An-zahl	€ (Mio.) ges.	Fl. (ha) ges.	Binnenland						Küstenstreifen					
				An-zahl	%	€ (Mio.)	%	Fl. (ha)	%	Anzahl	%	€ (Mio.)	%	Fl. (ha)	%
Wochenend- und Ferien-häuser	35	8,3	2,4	18	51	2,6	31	1,7	71	17	49	5,7	69	0,7	29







3.2.5 Mehrfamilienhäuser

3.2.5.1 Mehrfamilienhäuser Hansestadt Wismar

Im Berichtsjahr 2025 sind in der Hansestadt Wismar **16 bebaute Mehrfamilienhausgrundstücke** verkauft worden. Die Verteilung der Kaufpreise für **bebaute Mehrfamilienhausgrundstücke** 2025 geht aus der folgenden Übersicht hervor.

Kaufpreis	Anzahl der Kauffälle
bis 100.000 €	1
bis 250.000 €	5
bis 350.000 €	3
bis 450.000 €	2
bis 600.000 €	3
über 600.000 €	2
Summe	**16**

Kauffälle der Jahre 2022 bis 2025 - Hansestadt Wismar (inklusive Bodenwert)

Baualtersgruppe (tatsächliches Bau-jahr)	Anzahl	Grundstücks-fläche [m²] im Mittel	KP [€] im Mittel	WF [m²] im Mittel	KP/WF [€/m²] im Mittel	KP/WF [€/m²] Min.	KP/WF [€/m²] Max.
bis 1949	17	379	422.147	264	1.593	924	2.591
1950 bis 1990	1						
1991 bis 2022	0						
2023 bis 2025	0						
Gesamt	**18***						

(5)* Kauffälle aus 2025

Wenn weniger als 3 Kaufpreise vorhanden sind, erfolgt aus Gründen des Datenschutzes keine Ausweisung des Datensatzes.
Es handelt sich in den Baualtersgruppen jeweils um sanierte und tlw. unsanierte Objekte.

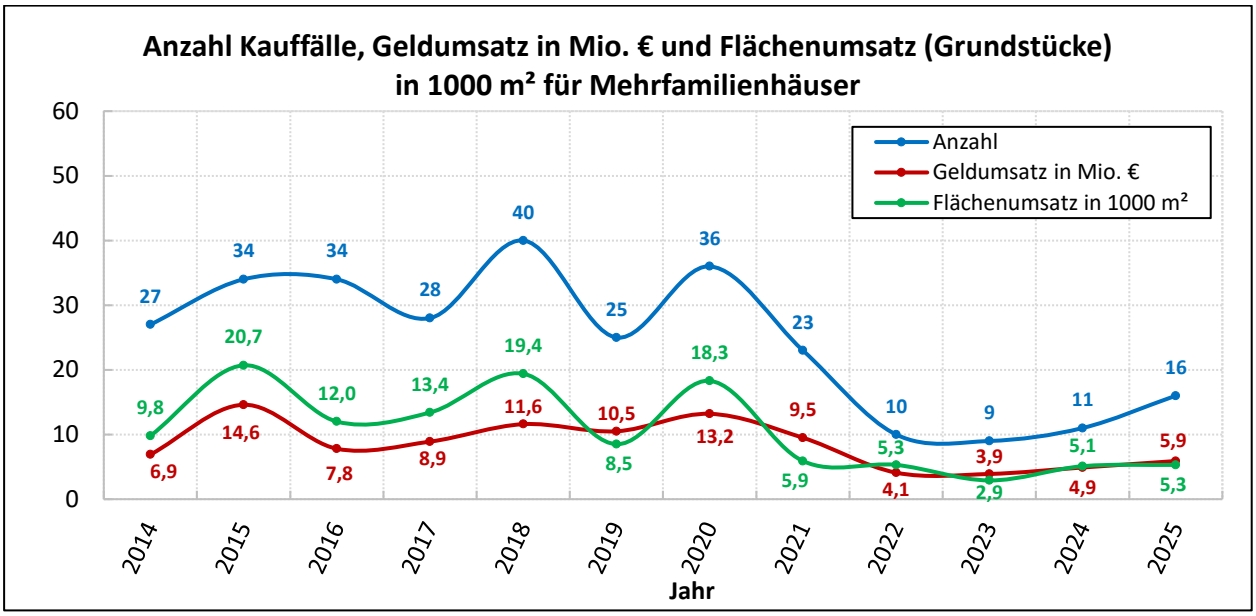


Abbildung 31: Umsatzentwicklung für MFH in HWI

3.2.5.2 Mehrfamilienhäuser Landkreis Nordwestmecklenburg

Im Berichtsjahr 2025 sind im Landkreis Nordwestmecklenburg ohne Wismar **33 bebaute Mehrfamilienhausgrundstücke** verkauft worden. Die Verteilung der Kaufpreise für **bebaute Mehrfamilienhausgrundstücke** des Berichtsjahres 2025 geht aus der folgenden Übersicht hervor.

Kaufpreis	Anzahl der Kauffälle
bis 100.000 €	4
bis 250.000 €	4
bis 350.000 €	11
bis 450.000 €	4
bis 600.000 €	4
über 600.000 €	6
Summe	**33**

Kauffälle der Jahre 2022 bis 2025 - Landkreis NWM (inklusive Bodenwert)

Baualtersgruppe (tatsächliches Baujahr)	Anzahl	Grundstücksfläche [m²] im Mittel	KP [€] im Mittel	WF [m²] im Mittel	KP/WF [€/m²] im Mittel	KP/WF [€/m²] Min.	KP/WF [€/m²] Max.
bis 1949	37	3.305	373.821	318	1.145	302	3.441
1950 bis 1990	6	2.991	386.333	404	980	436	1.283
1991 bis 2022	13	1.503	587.597	392	1.524	735	2.728
2023 bis 2025	0						
Gesamt	**56***						

(15)* Kauffälle aus 2025
Wenn weniger als 3 Kaufpreise vorhanden sind, erfolgt aus Gründen des Datenschutzes keine Ausweisung des Datensatzes.
Es handelt sich in den Baualtersgruppen jeweils um sanierte und tlw. unsanierte Objekte.

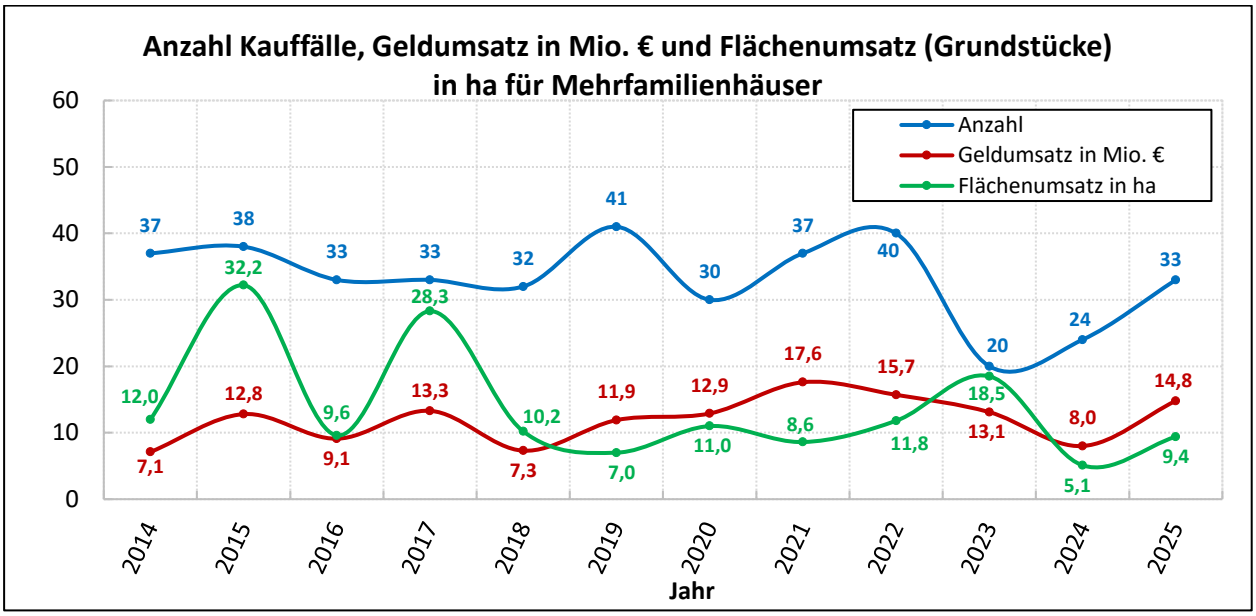
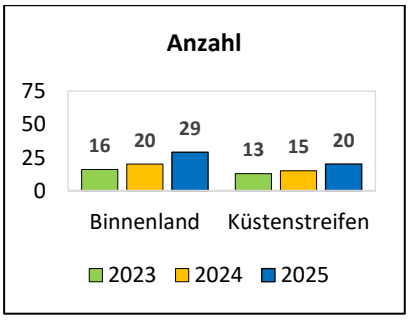


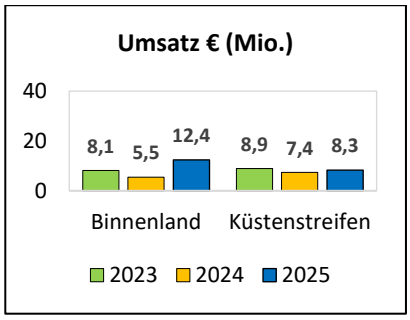
Abbildung 32: Umsatzentwicklung für MFH in NWM (ohne Wismar)

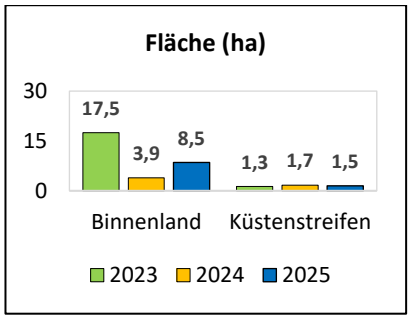
3.2.5.3 Mehrfamilienhäuser Binnenland Küstenstreifen

Von den im Berichtsjahr 2025 insgesamt 49 getätigten Verkäufen aus dem Bereich der Mehrfamilienhäuser entfallen 29 (59 %) auf den Bereich des Binnenlandes und 20 (41 %) auf den Bereich des Küstenstreifens. Der Umsatz ergibt sich mit 12,4 Mio. € (60 %) für das Binnenland und mit 8,3 Mio. € (40 %) für den Küstenstreifen.

Teilmarkt	An-zahl	€ (Mio.) ges.	Fl. (ha) ges.	Binnenland						Küstenstreifen					
				An-zahl	%	€ (Mio.)	%	Fl. (ha)	%	An-zahl	%	€ (Mio.)	%	Fl. (ha)	%
Mehrfamili-enhäuser	49	20,7	10,0	29	59	12,4	60	8,5	85	20	41	8,3	40	1,5	15







3.2.6 Eigentumswohnungen und Teileigentum

Im Berichtsjahr **2025** sind in der Geschäftsstelle **385 Erwerbsvorgänge** zu Wohnungs- und Teileigentum eingegangen, das sind **77 Kauffälle** mehr als im Vorjahr mit **308**. Von den **385 Kauffällen** sind **367** dem Teilmarkt Wohnungseigentum und **18** dem Teilmarkt Teileigentum zuzuordnen. Von den **367** Erwerbsvorgängen des Wohnungseigentums sind **184** ausgewertet worden. Das entspricht ca. **50 % aller Kauffälle.** Der **Geldumsatz** bei Eigentumswohnungen, inklusive Teileigentum, nimmt mit **73,9 Mio. Euro** einen **Marktanteil von 15,8 %** ein.

3.2.6.1 Eigentumswohnungen - Lagebezogene Zuordnung, Kaufpreise, Wohnflächenpreise

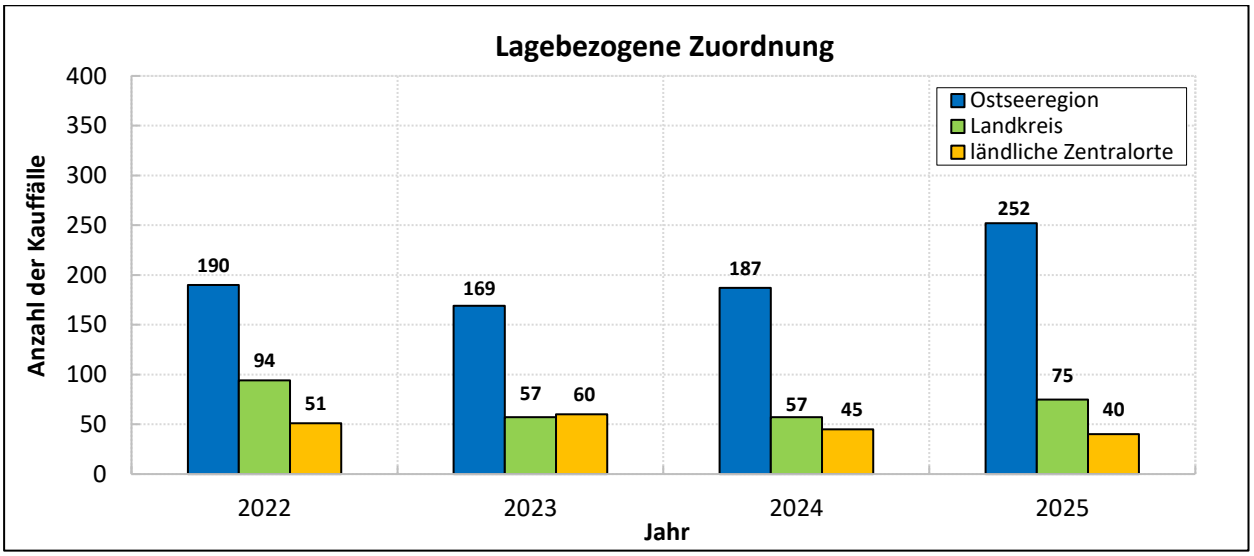


Abbildung 33: Verkaufte Eigentumswohnungen nach Lage

Es ergibt sich folgende Verteilung der Kaufpreise für Eigentumswohnungen:

Kaufpreis	Anzahl der Kauffälle
bis 50.000 €	14
bis 100.000 €	71
bis 150.000 €	67
bis 200.000 €	60
bis 250.000 €	44
über 250.000 €	111
Summe	**367**

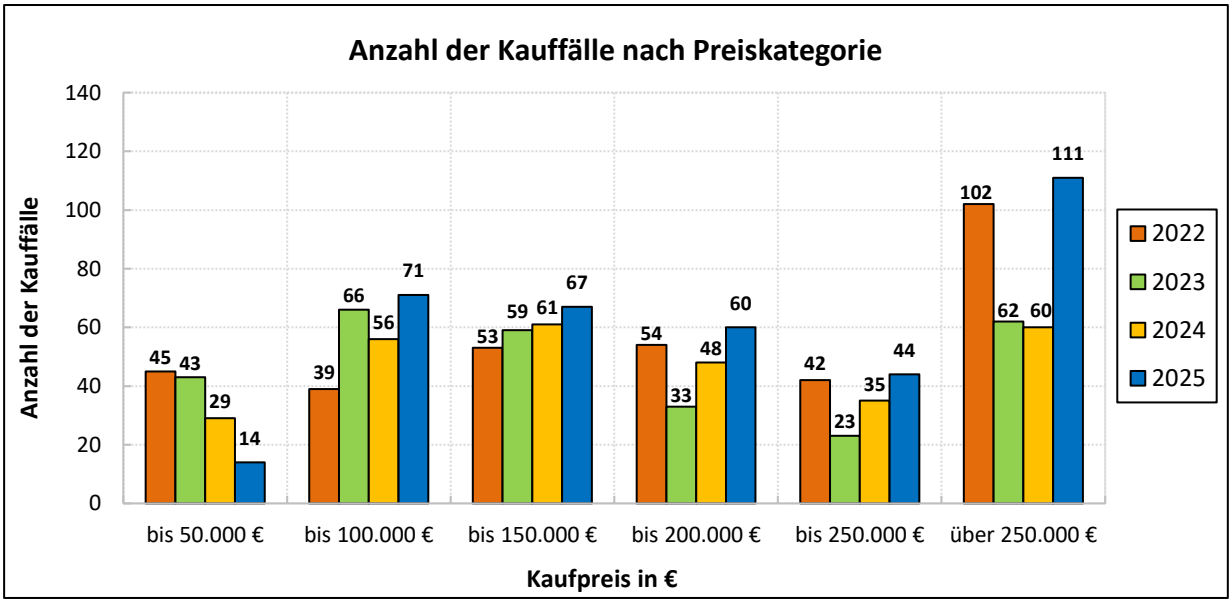


Abbildung 34: Kauffälle nach Gesamtkaufpreis für Eigentumswohnungen

Die hier ausgewerteten Erwerbsvorgänge sind Kaufpreise pro m² Wohnfläche einschließlich Bodenwert für den Miteigentumsanteil inklusive Carport bzw. Stellplatz. Sie berücksichtigen nicht die objektspezifischen Qualitätsmerkmale, wie zulässige Nutzung, Größe, Lage, Wohnfläche, Ausstattung usw. des Objektes und lassen somit keine Rückschlüsse auf einen Wert eines bestimmten Objektes zu.

Die Auswertung der Wohnflächenpreise für Eigentumswohnungen in Ferienorten an der Ostsee zeigt, dass die Lage, Größe, Wohnfläche und Ausstattung den Kaufpreis beeinflussen.

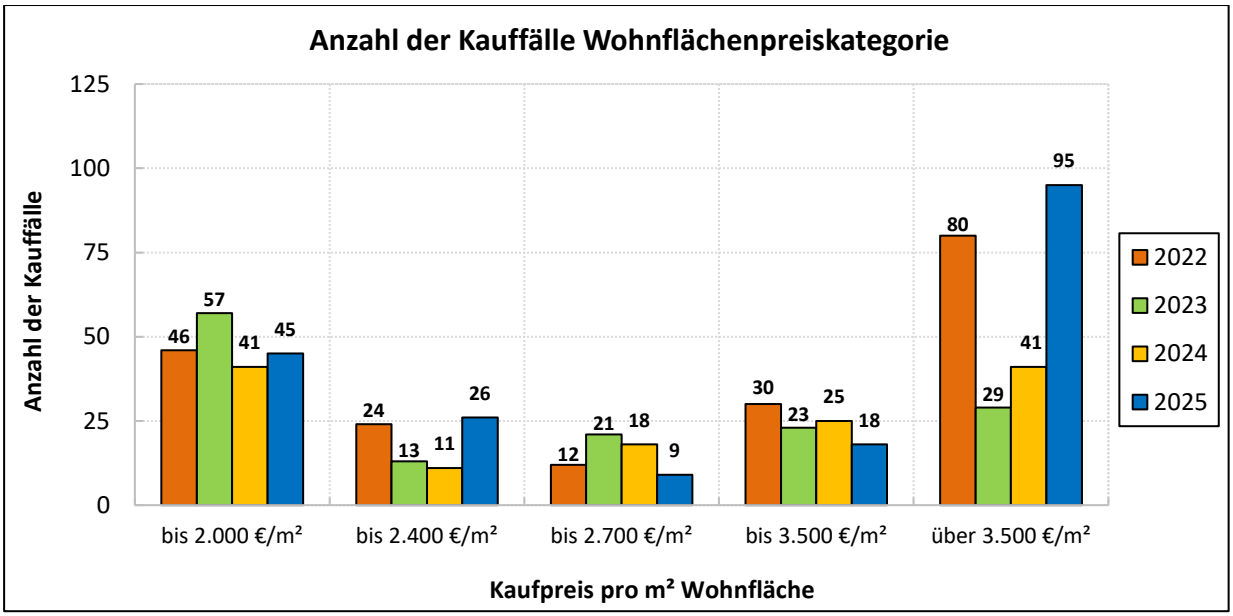


Abbildung 35: Kauffälle nach Wohnflächenpreis bei Eigentumswohnungen

3.2.6.2 Eigentumswohnungen in den Teilmärkten

Der Teilmarkt Eigentumswohnungen ist getrennt nach Erstverkäufen aus Neubau, Erstverkäufen aus Umwandlung und Weiterveräußerungen zu beurteilen. Die ausgewiesenen Werte beinhalten den Bodenwert inklusive Carport bzw. Stellplatz (soweit vorhanden).

Eigentumswohnungen unterteilt in Teilmärkten am Grundstücksverkehr:

- Erstverkauf aus Neubau mit 22 Kauffällen rund 6 %
- Erstverkauf aus Umwandlung mit 38 Kauffällen rund 10 %
- Weiterverkauf mit 307 Kauffällen rund 84 %

Teilmarkt Eigentumswohnungen	Anzahl	%
Erstverkauf aus Neubau	**22**	**6**
Ostseeregion	22	100
Erstverkauf aus Umwandlung	**38**	**10**
Landkreis allg.	1	3
Ostseeregion	37	97
Weiterverkauf	**307**	**84**
ländl. Zentralort	40	13
Landkreis allg.	74	24
Ostseeregion	193	63
Summe	**367**	**100**

3.2.6.3 Erstverkauf aus Neubau

Landkreis Nordwestmecklenburg und Hansestadt Wismar

Auswertung Teilmarkt Eigentumswohnung der letzten 3 Jahre (2023-2025)

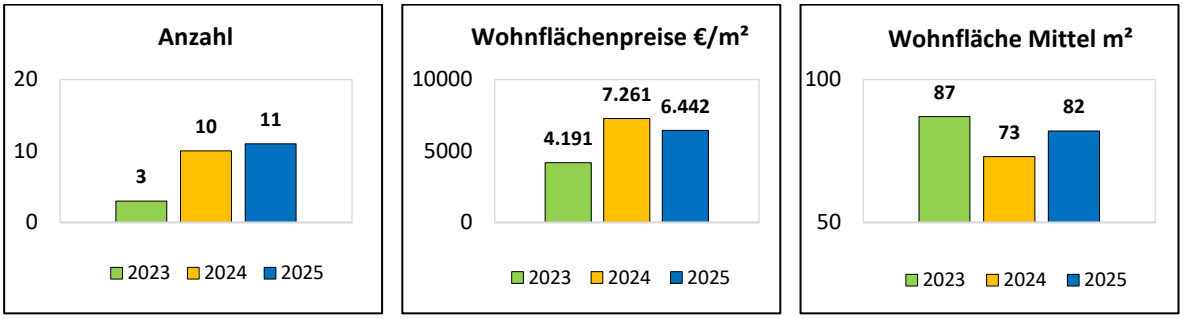
Teilmarkt	Anzahl	KP in € Mittel	KP in € Min	KP in € Max	WF in m² Mittel	WF In m² Min	WF in m² Max	KP/WF in €/m² Mittel	KP/WF in €/m² Min	KP/WF in €/m² Max
Erstverkauf aus Neubau	**45**	**412.231**	**165.000**	**1.420.000**	**79**	**34**	**179**	**5.192**	**1.313**	**9.386**
Hansestadt Wismar (übriges Gebiet)	19	272.282	165.000	390.000	78	54	160	3.689	1.313	4.606
Hansestadt Wismar, Sanierungsgebiet (Innenstadt)	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ländl. Zentralort	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Landkreis allg.	1		-	-	-	-	-	-	-	-
Ostseeregion	24	529.253	199.900	1.420.000	79	34	179	6.502	3.450	9.386

Auswertung Teilmarkt Eigentumswohnung Berichtsjahr 2025

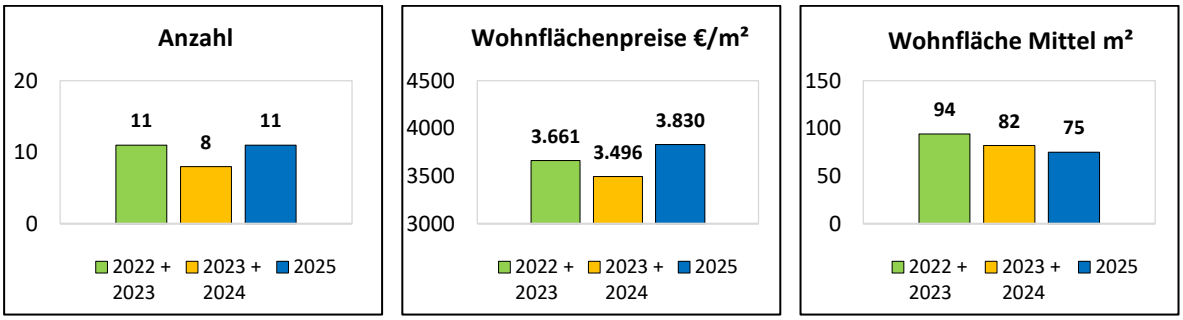
Teilmarkt	Anzahl	KP in € Mittel	KP in € Min	KP in € Max	WF in m² Mittel	WF in m² Min	WF in m² Max	KP/WF in €/m² Mittel	KP/WF in €/m² Min	KP/WF in €/m² Max
Erstverkauf aus Neubau	**22**	**408.752**	**209.000**	**1.380.000**	**79**	**36**	**179**	**5.136**	**2.156**	**8.123**
Hansestadt Wismar (übriges Gebiet)	11	276.523	209.000	390.000	75	54	160	3.830	2.156	4.426
Hansestadt Wismar, Sanierungsgebiet (Innenstadt)	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ländl. Zentralort	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Landkreis allg.	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ostseeregion	11	540.982	224.800	1.380.000	82	36	179	6.442	3.450	8.123

Wenn weniger als 3 Kaufpreise vorhanden sind, erfolgt aus Gründen des Datenschutzes keine Ausweisung des Datensatzes.

Die **Erstverkäufe aus Neubau 2025** im Bereich der **Ostseeregion** ergeben einen Durchschnittspreis in Höhe von **6.442,00 €/m²** Wohnfläche in einer Spanne von **3.450,00 €/m² bis 8.123,00 €/m²** bei einer durchschnittlichen Objektgröße von **82 m² (auch Wohneigentum in Doppelhaushälften).**



In der **Hansestadt Wismar** sind 11 Kauffälle der **Erstverkäufe aus Neubau 2025** ausgewertet worden. Der durchschnittliche Wohnflächenpreis liegt bei **3.830,00 €/m²** in einer Spanne von **2.156,00 €/m² bis 4.426,00 €/m²,** mit einer durchschnittlichen Wohnfläche von **75 m².**



Übersicht Wohnflächenpreise für Eigentumswohnungen im Landkreis Nordwestmecklenburg und in der Hansestadt Wismar 2020 - 2025

ausgewertete Standorte[*1]	Anzahl	WF [m²] im Mittel	KP/WF [€/m²] im Mittel	KP/WF [€/m²] Min	KP/WF [€/m²] Max
Landkreis Nordwestmecklenburg					
Bad Kleinen, Uferweg	43	96	4.210	3.221	4.855
Boltenhagen, Dünenweg	35	56	4.301	3.543	6.460
Boltenhagen, Neuer Weg	5	127	3.617	3.535	3.693
Boltenhagen, Ostseeallee	45	70	6.445	3.685	9.386
Gollwitz, Gollwitz	6	60	4.380	4.194	4.561
Grevesmühlen, Karl-Marx-Str.	5	59	3.229	3.088	3.459
Hohen Wieschendorf, Bades Huk	77	96	5.222	3.967	6.437
Niendorf (b. Grevesm.), Entensteig	4	117	3.933	3.740	4.142
Wohlenhagen, Seestraße	10	107	4.692	4.346	5.223
Wismar					
Wismar, Alter Hafen[*2]	7	78	4.474	4.203	4.934
Wismar, Dr.-Leber-Straße	5	107	2.899	2.333	3.684
Wismar, Dr.-Unruh-Straße	205	54	3.095	2.402	4.000
Wismar, Fischerstraße	4	67	5.172	4.737	5.644
Wismar, Kurvenweg	10	67	3.997	3.560	4.426
Wismar, Zum Festplatz	33	129	2.606	1.313	3.020

(17) Kauffälle aus 2025 / [*1] teilweise regelbesteuerte Verkäufe / [*2] Straßen: Alter Hafen und Stockholmer Straße

3.2.6.4 Erstverkauf aus Umwandlung

Landkreis Nordwestmecklenburg und Hansestadt Wismar

Auswertung Teilmarkt Eigentumswohnung der letzten 3 Jahre (2023-2025)

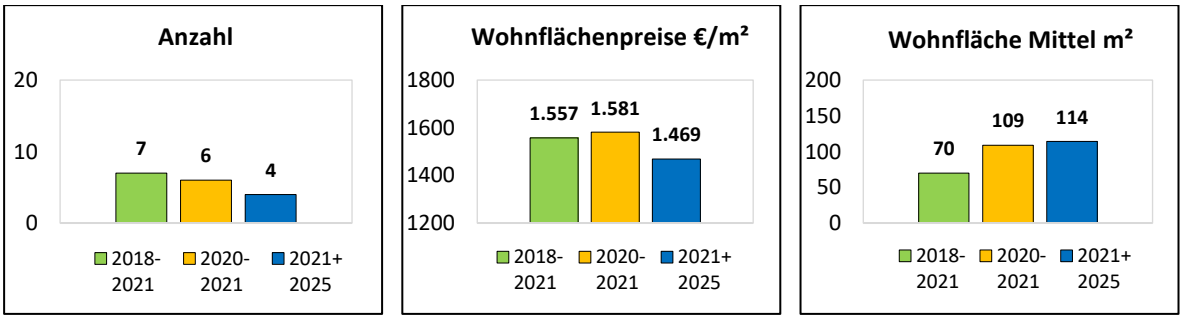
Teilmarkt	Anzahl	KP in € Mittel	KP in € Min	KP in € Max	WF in m² Mittel	WF in m² Min	WF in m² Max	KP/WF in €/m² Mittel	KP/WF in €/m² Min	KP/WF in €/m² Max
Erstverkauf aus Umwandlung	**53**	**264.515**	**150.000**	**390.353**	**59**	**42**	**118**	**4.799**	**1.515**	**5.969**
Hansestadt Wismar (übriges Gebiet)	8	253.300	207.500	305.800	74	59	92	3.447	3.118	3.859
Hansestadt Wismar, Sanierungsgebiet (Innenstadt)	7	212.857	150.000	285.000	84	79	99	2.431	1.515	3.481
ländl. Zentralort	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Landkreis allg.	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ostseeregion	37	278.524	160.000	390.353	49	42	67	5.627	2.909	5.969

Auswertung Teilmarkt Eigentumswohnung Berichtsjahr 2025

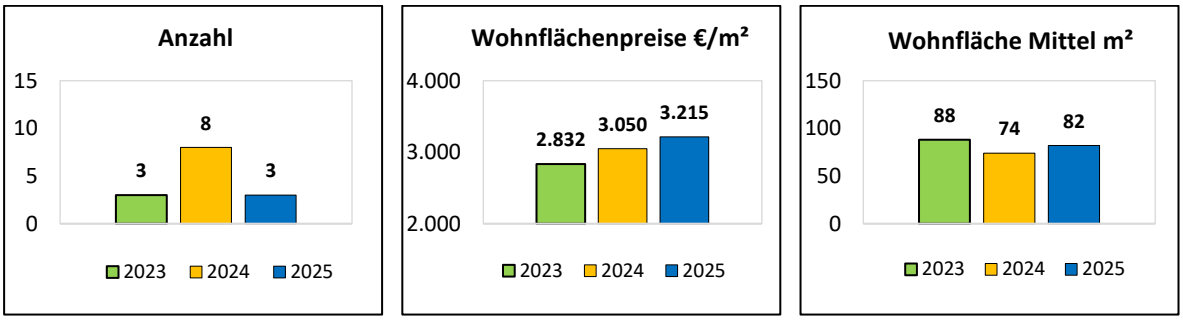
Teilmarkt	Anzahl	KP in € Mittel	KP in € Min	KP in € Max	WF in m² Mittel	WF in m² Min	WF in m² Max	KP/WF in €/m² Mittel	KP/WF in €/m² Min	KP/WF in €/m² Max
Erstverkauf aus Umwandlung	**38**	**283.234**	**197.500**	**390.353**	**54**	**42**	**118**	**5.528**	**1.564**	**5.969**
Hansestadt Wismar (übriges Gebiet)	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Hansestadt Wismar, Sanierungsgebiet (Innenstadt)	3	266.667	240.000	285.000	82	79	84	3.215	2.892	3.481
ländl. Zentralort	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Landkreis allg.	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ostseeregion	34	287.218	244.623	390.353	49	42	67	5.849	5.532	5.969

Wenn weniger als 3 Kaufpreise vorhanden sind, erfolgt aus Gründen des Datenschutzes keine Ausweisung des Datensatzes.

Für **umgewandeltes Wohneigentum im Landkreis (Binnenland)** ist im Berichtszeitraum 2025 ein Kauffall zu verzeichnen. Aus Gründen der Anonymität, wurden die **Werte von 2021 (3 Kauffälle)** in die Bewertung mit einbezogen. In den Jahren 2022-2024 gab es keine Kauffälle. Danach ergibt sich ein durchschnittlicher Wohnflächenpreis von **1.469,00 €/m²** in einer Spanne von **1.111,00 €/m² bis 1.700,00 €/m²**. Die durchschnittliche Wohnfläche beträgt **114 m²**.



Für **umgewandeltes Wohneigentum** sind im **Berichtszeitraum 2025** in der **Hansestadt Wismar 3 Kauffälle** registriert worden. Der durchschnittliche Wohnflächenpreis liegt bei **3.215,00 €/m²** in einer Spanne von **2.892,00 €/m² bis 3.481,00 €/m²,** mit einer durchschnittlichen Wohnfläche von **82 m².**



Übersicht Wohnflächenpreise für Eigentumswohnungen im Landkreis Nordwestmecklenburg und in der Hansestadt Wismar 2020 - 2025

ausgewertete Standorte*1	Anzahl	WF [m²] im Mittel	KP/WF [€/m²] im Mittel	KP/WF [€/m²] Min	KP/WF [€/m²] Max
Landkreis Nordwestmecklenburg					
Hohen Wieschendorf, Am Golfplatz	37	56	4.542	2.909	5.846
Niendorf (b. Grevesm.), Strandstraße	6	60	3.948	3.690	4.203
Tarnewitz, Mecklenburger Allee	34	49	5.849	5.532	5.969
Wismar					
Wismar, Frische Grube	6	82	2.584	1.845	3.481
Wismar, Gartenstraße	14	74	3.585	3.118	4.054

(37) Kauffälle aus 2025 / *1 teilweise regelbesteuerte Verkäufe

3.2.6.5 Weiterverkauf

Landkreis Nordwestmecklenburg und Hansestadt Wismar

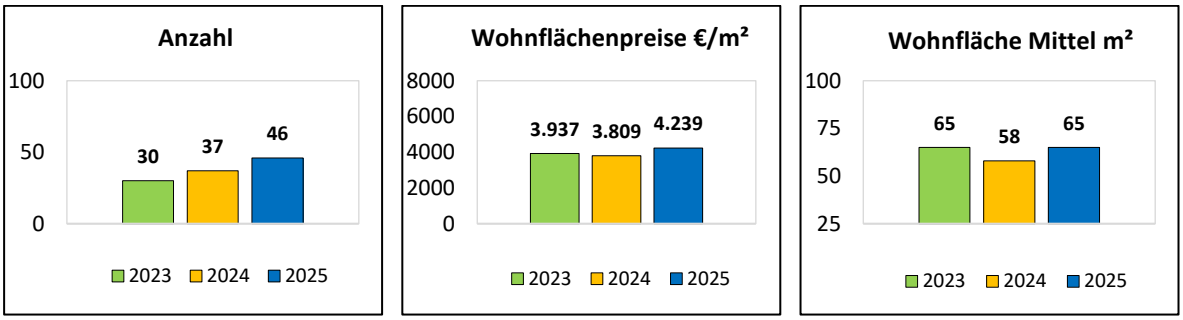
Auswertung Teilmarkt Eigentumswohnung der letzten 3 Jahre (2023-2025)

Teilmarkt	Anzahl	KP in € Mittel	KP in € Min	KP in € Max	WF in m² Mittel	WF in m² Min	WF in m² Max	KP/WF in €/m² Mittel	KP/WF in €/m² Min	KP/WF in €/m² Max
Weiterverkauf	**359**	**172.689**	**6.500**	**695.000**	**64**	**14**	**160**	**2.683**	**275**	**8.171**
Hansestadt Wismar (übriges Gebiet)	86	160.893	60.000	590.000	62	43	148	2.546	952	5.929
Hansestadt Wismar, Sanierungsgebiet (Innenstadt)	31	122.813	53.000	320.000	51	27	109	2.306	1.216	3.949
ländl. Zentralort	55	82.064	40.860	205.000	67	35	114	1.211	704	3.262
Landkreis allg.	68	140.256	6.500	340.000	74	14	137	1.870	275	3.929
Ostseeregion	119	254.626	40.000	695.000	62	28	160	4.027	717	8.171

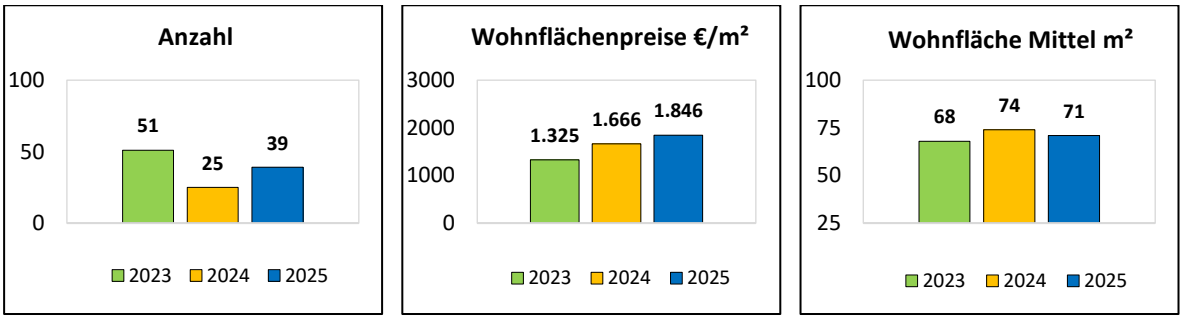
Auswertung Teilmarkt Eigentumswohnung Berichtsjahr 2025

Teilmarkt	Anzahl	KP in € Mittel	KP in € Min	KP in € Max	WF in m² Mittel	WF in m² Min	WF in m² Max	KP/WF in €/m² Mittel	KP/WF in €/m² Min	KP/WF in €/m² Max
Weiterverkauf	**122**	**197.261**	**6.500**	**670.000**	**67**	**14**	**160**	**2.947**	**464**	**8.171**
Hansestadt Wismar (übriges Gebiet)	28	166.658	60.000	345.000	67	43	110	2.513	952	5.625
Hansestadt Wismar, Sanierungsgebiet (Innenstadt)	9	168.722	65.000	320.000	65	34	109	2.465	1.788	3.949
ländl. Zentralort	6	99.083	60.000	160.500	77	55	114	1.218	984	1.694
Landkreis allg.	33	141.229	6.500	315.000	70	14	122	1.960	464	3.539
Ostseeregion	46	274.476	89.000	670.000	65	36	160	4.239	1.328	8.171

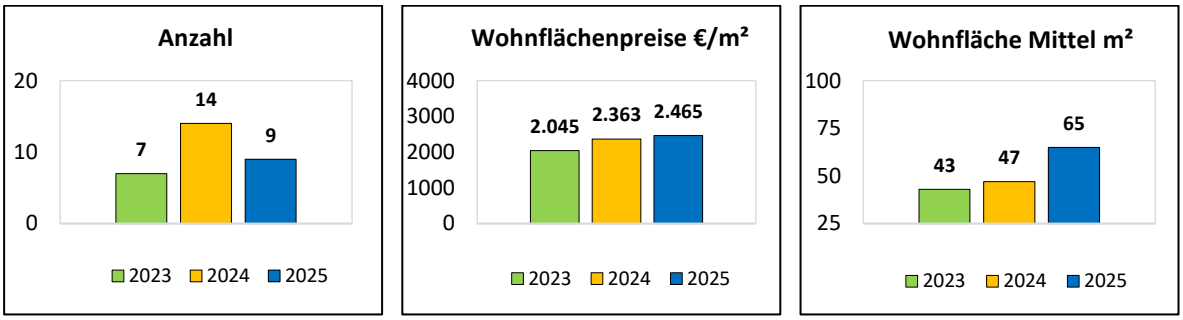
Bei **Weiterverkäufen 2025** im Bereich der **Ostseeregion** konnte festgestellt werden, dass sich die Kaufwerte in einer **Spanne von 1.328,00 €/m² bis 8.171,00 €/m²** Wohnfläche bei einem **Mittelwert von 4.239,00 €/m²** bewegen. Die durchschnittliche **Wohnfläche** beträgt für diese Objekte **65 m².**



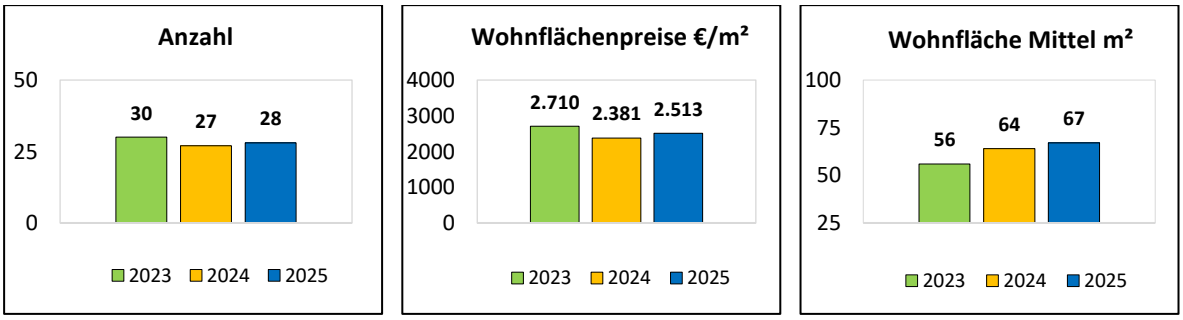
Außerhalb der Ostseeregion sind die Kaufpreise bei **Weiterverkäufen 2025** innerhalb einer **Spanne von 464,00 €/m² bis 3.539,00 €/m²** und es ergibt sich für das übrige Kreisgebiet ein Durchschnittswert in Höhe von **1.846,00 €/m²** bei einer **Wohnfläche** von durchschnittlich **71 m²**.



Die **Weiterverkäufe 2025** im Bereich der **Innenstadt** der **Hansestadt Wismar** führen zu einem durchschnittlichen Quadratmeterpreis in Höhe von **2.465 €/m²** in einer Spanne von **1.788,00 €/m²** bis **3.949,00 €/m²** Wohnfläche.
Die durchschnittliche Wohnfläche beträgt **65 m²**.



Bei **Weiterverkäufen 2025** im **übrigen Bereich** der **Hansestadt Wismar** konnte festgestellt werden, dass sich die Kaufwerte in einer **Spanne von 952,00 €/m² bis 5.625,00 €/m²** Wohnfläche bei einem **Mittelwert von 2.513,00 €/m²** bewegen. Die durchschnittliche Wohnfläche beträgt **67 m²**.



3.2.6.6 Entwicklung Wohnflächenpreise und Indexreihen im Landkreis und der Ostseeregion

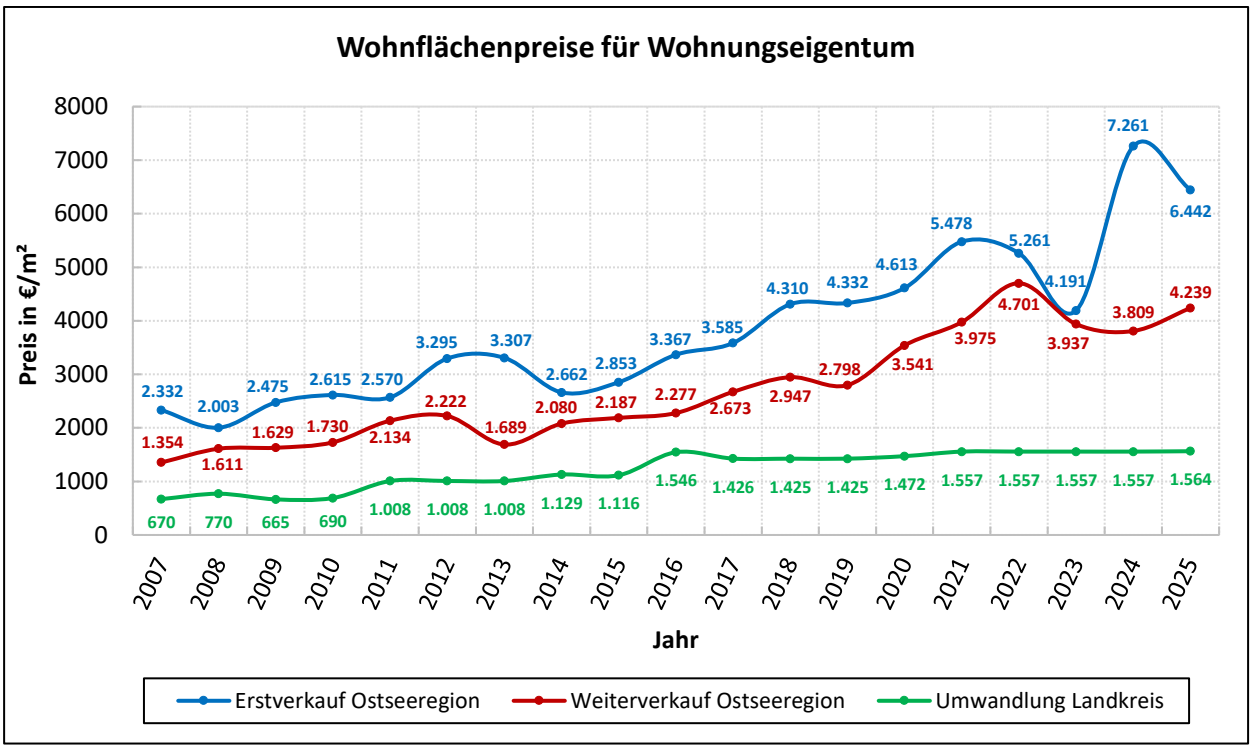


Abbildung 36: Kaufpreisentwicklung für Wohnungseigentum von 2007 bis 2024 (ohne Wismar)

In den Berichtsjahren 2022 bis 2024 sind keine Kauffälle für „Umwandlung Landkreis“ ausgewertet worden.
In dem Berichtsjahr Jahr 2025 wurde ein Kauffall registriert.

Index für Erstverkäufe und Weiterverkäufe in der Ostseeregion sowie Umwandlung im Landkreis von 2007 bis 2025

Basisjahr 2020 = 100

Jahr	Erstverkauf Ostseeregion	Weiterverkauf Ostseeregion	Umwandlung Landkreis
2007	51	38	46
2008	43	45	52
2009	54	46	45
2010	57	49	47
2011	56	60	68
2012	71	63	68
2013	72	48	68
2014	58	59	77
2015	62	62	76
2016	73	64	105
2017	78	75	97
2018	93	83	97
2019	94	79	97
2020	**100**	**100**	**100**
2021	119	112	106
2022	114	133	106
2023	91	111	106
2024	157	108	106
2025	**140**	**120**	**106**

3.2.6.7 Entwicklung Wohnflächenpreise und Indexreihen der Hansestadt Wismar

Graphische Darstellung der Entwicklung der Kaufpreise für Wohnungseigentum in der Hansestadt Wismar in €/m² Wohnfläche: (Mittel aus Erst- und Weiterverkauf)

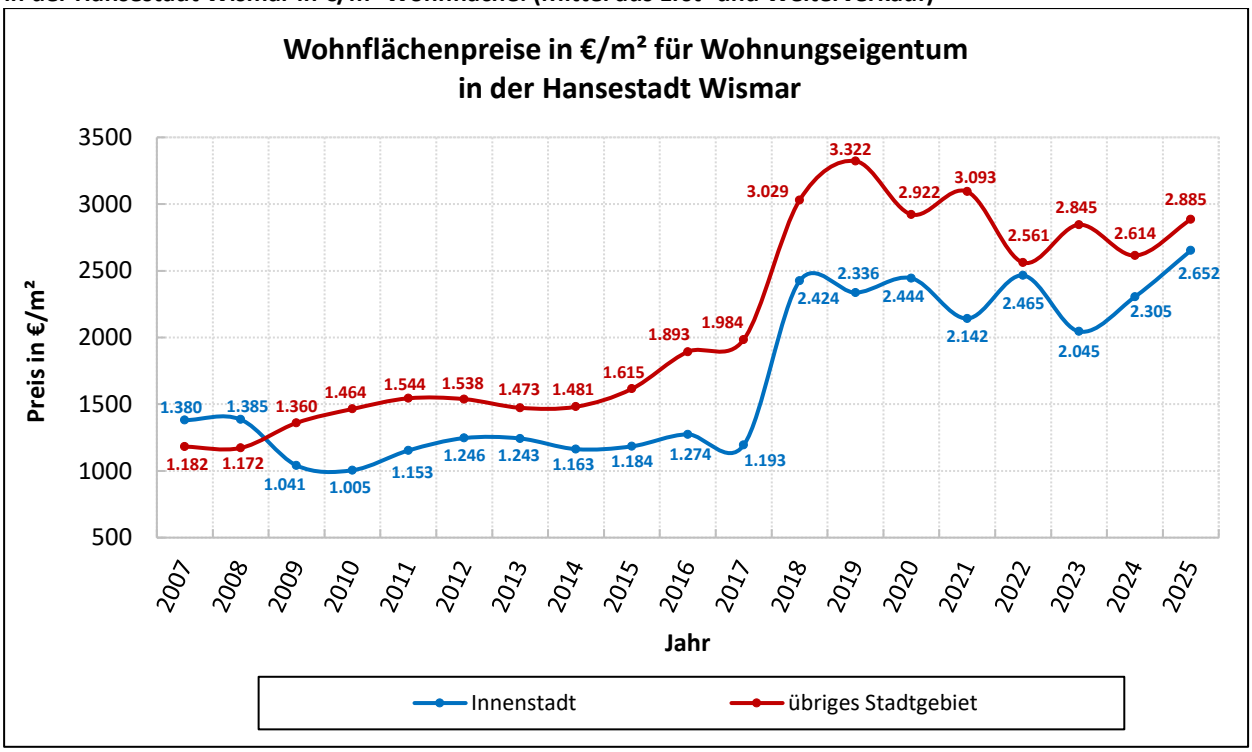


Abbildung 37: Kaufpreisentwicklung für Wohnungseigentum von 2007 bis 2025 in HWI

Index für die Hansestadt Wismar (Mittel aus Erst- und Weiterverkauf) von 2007 bis 2025

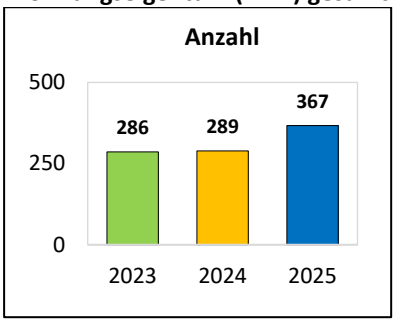
Basisjahr 2020 = 100

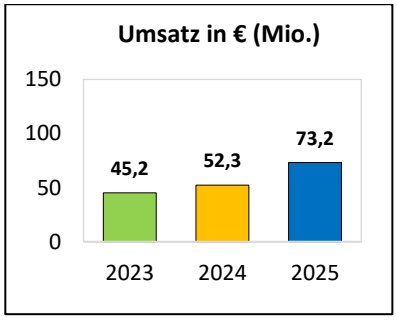
Jahr	Index Innenstadt	Index übriges Stadtgebiet
2007	56,5	40,5
2008	56,7	40,1
2009	42,6	46,5
2010	41,1	50,1
2011	47,2	52,8
2012	51,0	52,6
2013	50,9	50,4
2014	47,6	50,7
2015	48,4	55,3
2016	52,1	64,8
2017	48,8	67,9
2018	99,2	103,7
2019	95,6	113,7
2020	**100,0**	**100,0**
2021	87,6	105,9
2022	100,9	87,6
2023	83,7	97,4
2024	94,3	89,5
2025	**108,5**	**98,7**

3.2.6.8 Eigentumswohnungen nach Binnenland und Küstenstreifen

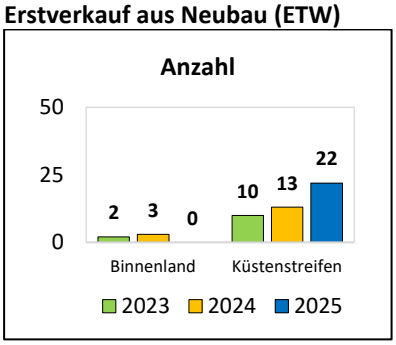
Teilmarkt	Anzahl	€ (Mio.)	Binnenland				Küstenstreifen			
			Anzahl	%	Umsatz in Mio. €	%	Anzahl	%	Umsatz in Mio. €	%
ETW gesamt	**367**	**73,2**	**114**	**31**	**13,2**	**18**	**253**	**69**	**60,0**	**82**
Erstverkauf aus Neubau	22	9,0	0	0	0	0	22	100	9,0	100
Erstverkauf aus Umwandlung	38	10,8	1	3	0,2	2	37	97	10,6	98
Weiterverkauf	307	53,4	113	37	13,0	24	194	63	40,4	76

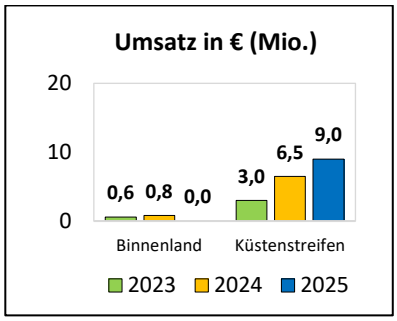
Wohnungseigentum (ETW) gesamt

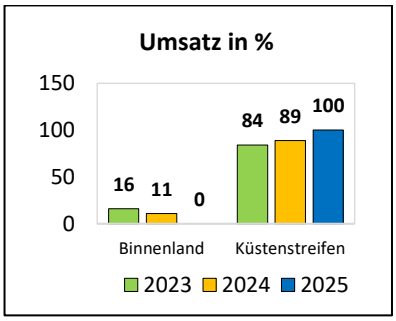




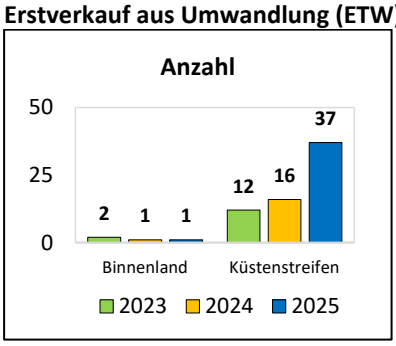
Erstverkauf aus Neubau (ETW)

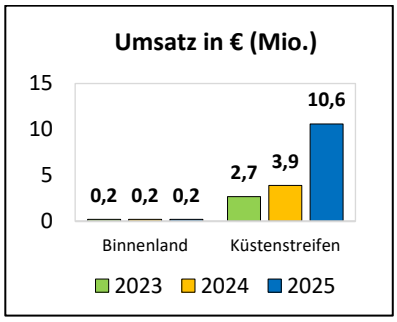


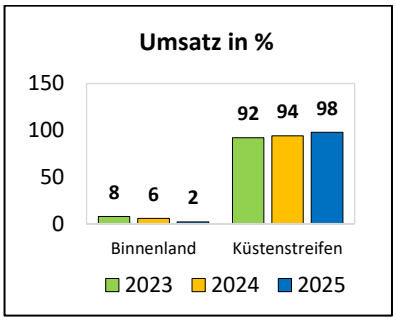




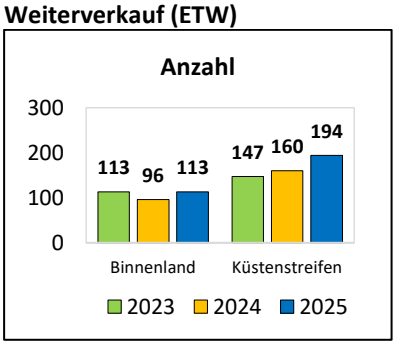
Erstverkauf aus Umwandlung (ETW)

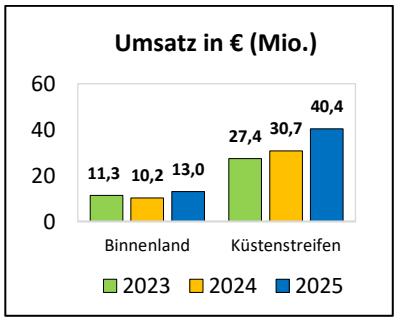


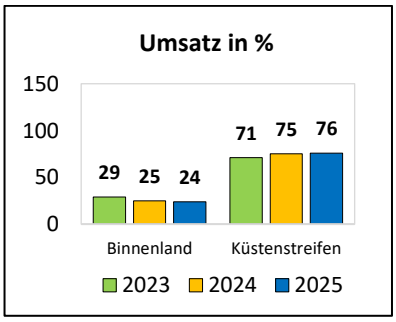




Weiterverkauf (ETW)







3.2.7 Weitere Untersuchungen

Die Ableitungen für **Liegenschaftszinssätze und Sachwertfaktoren** erfolgten nach dem Modell der ImmoWertV 2021 (siehe Modellparameter).

3.2.7.1 Marktanpassung bei Anwendung des Sachwertverfahrens (Sachwertfaktoren)

Während die Marktanpassung beim Ertragswertverfahren über den Liegenschaftszinssatz erfolgt, sind bei Anwendung des Sachwertverfahrens Marktanpassungsfaktoren am vorläufigen Sachwert anzubringen.

Die Auswertung erfolgt auf der Grundlage fiktiv schadensfreier Objekte (ohne Reparaturstau).

$$k = \varnothing \frac{KP \text{ (ohne boG)}}{\text{v. SW}}$$

k = Sachwertfaktor
KP = Kaufpreis des Grundstücks
v. SW = vorläufiger Sachwert
(Wert der baulichen Anlagen und Bodenwert)
boG = besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Modellparameter	
Grundstücksart	Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke, Doppelhaushälften und Reihenhäuser, Neubauten bzw. sanierte Altbauten (fiktiv schadensfrei), Kaufpreise aus dem Jahr 2025
Bruttogrundfläche	in Anlehnung an DIN 277
Normalherstellungskosten	NHK 2010 gemäß Anlage 4 ImmoWertV 2021
Baupreisindex	vom Statistischen Bundesamt ermittelt
Baujahr	ursprüngliches Baujahr
Gesamtnutzungsdauer (GND)	gemäß Anlage 1 ImmoWertV 2021
Restnutzungsdauer (RND)	gemäß Anlage 2 ImmoWertV 2021, RND = GND – Gebäudealter, nur Objekte mit RND > 20 Jahre
Alterswertminderung	linear
Wert der Außenanlagen	pauschal 2 % bis 4 %
Regionalfaktoren	keine

3.2.7.2 Sachwertfaktoren im Landkreis Nordwestmecklenburg

k = Sachwertfaktor
x = vorläufiger Sachwert
ln(x) = $\log_e$ (e = Eulersche Zahl), R^2 = Bestimmtheitsmaß

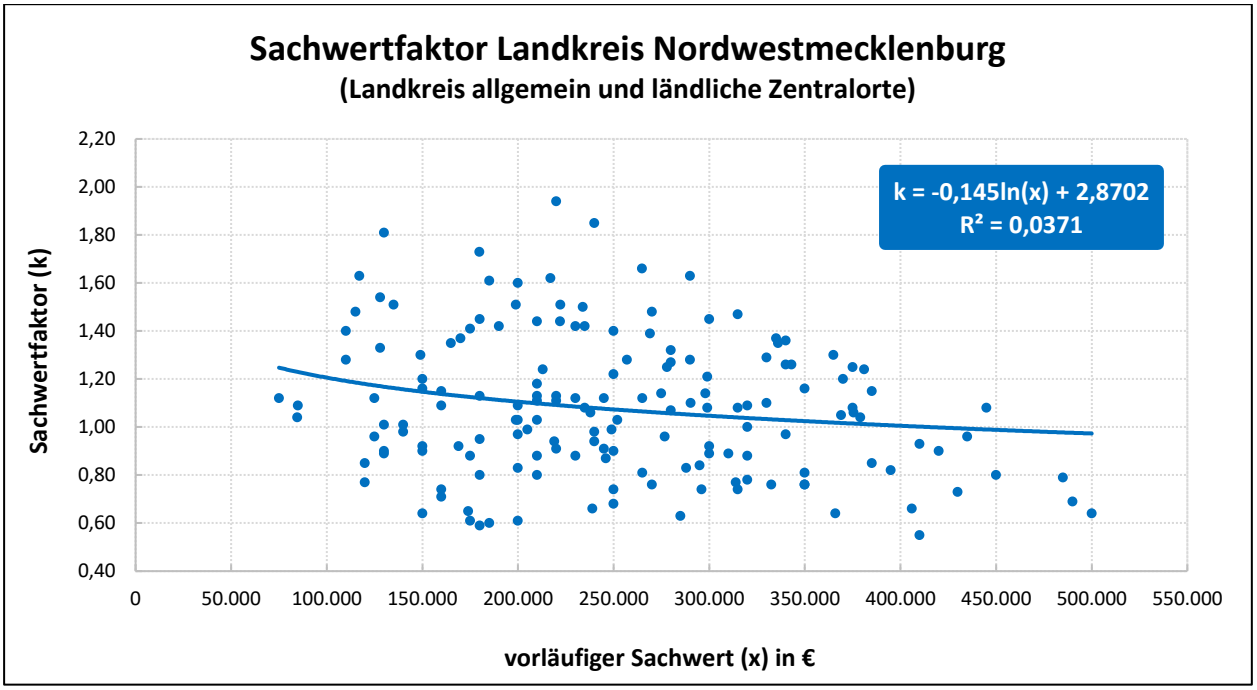


Abbildung 38: Sachwertfaktoren im Landkreis Nordwestmecklenburg (Landkreis allg. + ländliche Zentralorte)

Landkreis allgemein + ländliche Zentralorte - (18 €/m² bis 225 €/m²)
k = -0,145 * ln(vorl. SW) + 2,8702
R^2 = 0,0371

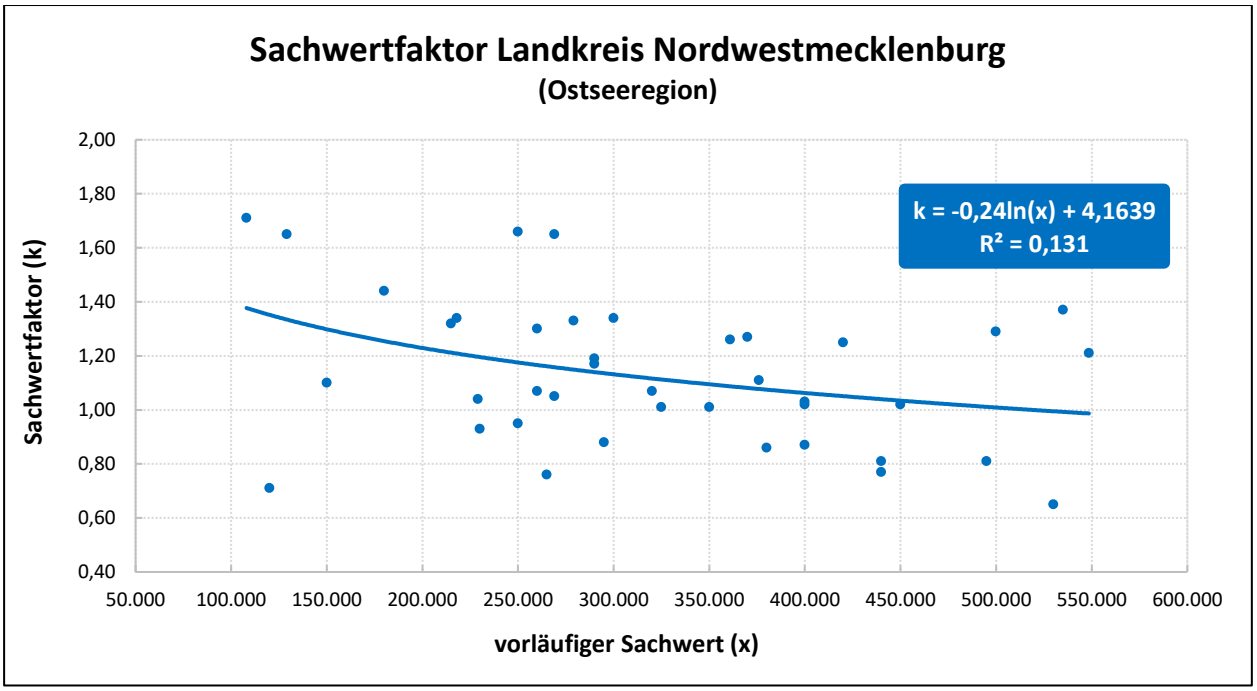


Abbildung 39: Sachwertfaktoren im Landkreis Nordwestmecklenburg (Ostseeregion)

Ostseeregion
k = -0,24 * ln(vorl. SW) + 4,1639
R^2 = 0,131

Folgende Abhängigkeiten wurden festgestellt
a) Je besser die Lage ist, desto geringer ist der Marktanpassungsabschlag.
b) Je größer der vorläufige Sachwert seiner Höhe nach ist, desto höher ist der Marktanpassungsabschlag.
c) Mit zunehmender Brutto-Grundfläche erhöht sich der Marktanpassungsabschlag.

3.2.7.3 Sachwertfaktoren in der Hansestadt Wismar

k = Sachwertfaktor
x = vorläufiger Sachwert
ln(x) = $\log_e$ (e = Eulersche Zahl), R^2 = Bestimmtheitsmaß

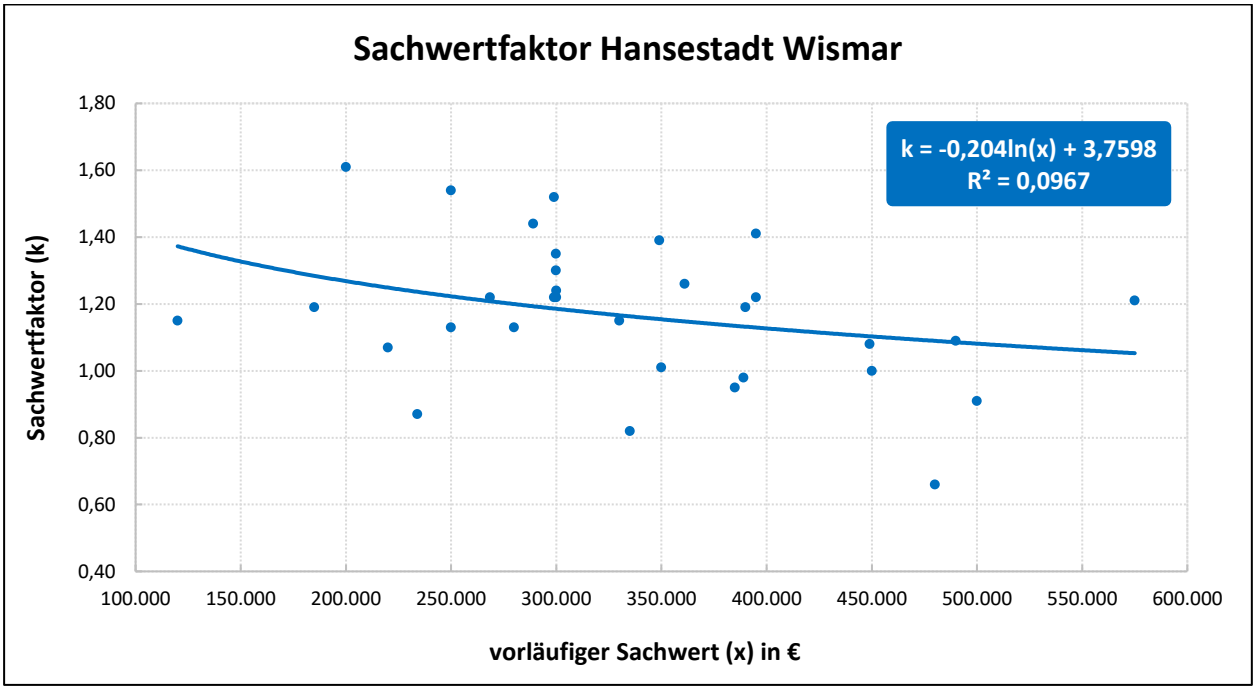


Abbildung 40: Sachwertfaktoren in der Hansestadt Wismar

Hansestadt Wismar
k = -0,204 * ln(vorl. SW) + 3,7598
R^2 = 0,0967

3.2.7.4 Wesentliche Modellparameter zur Ableitung von Liegenschaftszinsätzen

In der Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021) § 21 Abs. 2 ist der Liegenschaftszinssatz als der Zinssatz definiert, mit dem der Verkehrswert von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Die Liegenschaftszinssätze sind auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke, unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer (RND) der Gebäude, nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens (§§ 27 bis 34 ImmoWertV 2021), zu ermitteln.

Modellparameter		
Kaufpreise		gewöhnlicher Geschäftsverkehr
Rohertrag		gemäß § 31 ImmoWertV 2021, marktüblich erzielbare Erträge bzw. tatsächliche Erträge
Reinertrag		= Rohertrag – Bewirtschaftungskosten
Bewirtschaftungskosten	**Wohnnutzung**	gemäß Anlage 3 ImmoWertV 2021 **I. Verwaltungskosten** 359 € jährlich je Wohnung bzw. je Wohngebäude bei Ein- und Zweifamilienhäusern, 429 € jährlich je Eigentumswohnung, 47 € jährlich je Garage oder ähnlichem Einstellplatz **II. Instandhaltungskosten** 14,00 € jährlich je Quadratmeter Wohnfläche, 106 € jährlich je Garage oder ähnlichem Einstellplatz **III. Mietausfallwagnis** 2 % des marktüblich erzielbaren Rohertrags bei Wohnnutzung (Stand 1. Januar 2025)
	gewerbliche Nutzung	gemäß Anlage 3 ImmoWertV 2021
Bodenwert		Bodenrichtwert x Anpassung an GFZ gemäß UK HWI (Wismar) (GMB 2025, Seite 56)
Gesamtnutzungsdauer (GND)		gemäß Anlage 1 ImmoWertV 2021
Restnutzungsdauer (RND)		gemäß Anlage 2 ImmoWertV 2021, RND = GND – Gebäudealter, nur Objekte mit RND > 20 Jahre

Hinweis - qualifizierter Mietspiegel 2026/2027 der Hansestadt Wismar

Der qualifizierte Mietspiegel 2026/2027 der Hansestadt Wismar liefert ein wissenschaftlich abgesichertes und differenziertes Bild der aktuell in Wismar gezahlten durchschnittlichen Mieten und bildet damit eine repräsentative und rechtssichere Grundlage für die Mietpreisgestaltung.

Er ist am 10. Oktober 2025 vom Arbeitskreis Mietspiegel anerkannt worden. Es handelt sich um einen qualifizierten Mietspiegel nach § 558 d BGB.

Die Mietspiegelbroschüre und der Methodenbericht zum qualifizierten Mietspiegel der Hansestadt Wismar 2026/2027 stehen auf der Internetseite der Hansestadt Wismar zum kostenfreien Download zur Verfügung.

Gleichzeitig wird ein Online-Mietspiegelrechner zur Verfügung gestellt, mit dem die ortsübliche Vergleichsmiete für eine konkrete Wohnung ermittelt werden kann: **https://wismar.rentlytics.io/**

Der qualifizierte Mietspiegel 2026/2027 der Hansestadt Wismar erlangt mit Veröffentlichung der Mietspiegelbroschüre und des Methodenberichts auf der Internetseite am 1. Januar 2026 seine Gültigkeit. Er ist bis zum 31. Dezember 2027 gültig.

3.2.7.5 Liegenschaftszinssätze im Landkreis Nordwestmecklenburg

Für die Ableitung von Liegenschaftszinssätzen im ländlichen Bereich kann der Gutachterausschuss auf keinen Mietspiegel zurückgreifen, da die Kommunen auf Grund ihrer geringen Einwohnerzahlen in der Regel nicht verpflichtet sind diesen zu erstellen.

Der Gutachterausschuss im Landkreis Nordwestmecklenburg hat auf der Grundlage von Befragungen der Marktteilnehmer folgende Netto-Kaltmieten als **marktübliche** (nachhaltige) **Erträge** ermittelt. Die aufgeführten Mietspannen dienen ausschließlich der Ableitung marktgerechter Liegenschaftszinssätze.

Liegenschaftszinssätze NWM

Grundstücksart	Untersuchungs-zeitraum	Bandbreite	Durchschnitt	Anzahl	Mietspanne [€/m²]
Ein- und Zweifamilienhäuser	2025	1,4 – 4,3	**2,4**	126	5,00 – 10,00
Reihenhäuser/Doppelhaushälften	2025	1,5 – 4,1	**2,6**	54	5,00 – 11,00
Eigentumswohnungen Ostseeregion Erstverkauf	2025	1,0 – 2,3	**1,5**	40	9,00 – 14,00
Eigentumswohnungen Weiterverkauf (Kreisgebiet)	2025	1,3 – 3,8	**2,6**	33	5,30 – 9,50
Eigentumswohnungen Weiterverkauf (Ostseeregion)	2025	1,1 – 2,9	**1,6**	36	8,00 – 13,50
Ferienhäuser	2024 bis 2025	1,0 – 3,1	**1,7**	19	7,00 –13,00
Mehrfamilienhäuser	2023 bis 2025	2,2 – 8,0	**4,2**	21	4,80 – 8,10
Gewerbegrundstücke	2017 bis 2025	4,2 – 8,3	**6,7**	9	4,00 – 8,50

Anmerkung
Die Kauffälle aus den Jahren vor 2023 wurden nach dem Modell der ImmoWertV 2021 umgerechnet.

3.2.7.6 Liegenschaftszinssätze in der Hansestadt Wismar

Stellplatzmieten nach Angaben vom EVB-Wismar als Vermieter:

Parkhaus - Papenstraße: 75,00 €/Monat
Parkhaus - Altstadthafen: 100,00 €/Monat

Der Gutachterausschuss im Landkreis Nordwestmecklenburg hat auf der Grundlage von Befragungen der Marktteilnehmer folgende Netto-Kaltmieten als **marktübliche** (nachhaltige) **Erträge** ermittelt. Die aufgeführten Mietspannen dienen ausschließlich der Ableitung marktgerechter Liegenschaftszinssätze.

Liegenschaftszinssätze HWI

Grundstücksart	Untersuchungs-zeitraum	Bandbreite	Durchschnitt	Anzahl	Mietspanne [€/m²]
Ein- und Zweifamilienhäuser	2025	1,5 – 2,5	**2,0**	11	8,00 – 9,80
Reihenhäuser/Doppelhaushälften	2025	1,5 – 3,3	**2,4**	23	6,20 – 10,50
Eigentumswohnungen HWI Erstverkäufe	2024 bis 2025	1,3 – 3,8	**1,9**	20	8,30 – 12,00
Eigentumswohnungen HWI Weiterverkäufe	2025	1,3 – 3,8	**2,2**	30	6,00 – 10,90
Mehrfamilienhäuser	2022 bis 2025	2,3 – 5,5	**3,6**	13	5,00 – 12,15
gemischt genutzte Grundstücke	2022 bis 2025	2,5 – 6,0	**3,9**	20	5,70 – 11,00
Gewerbegrundstücke	2015 bis 2018	4,6 – 8,5	**6,7**	5	3,30 – 8,00

Anmerkung
Die Kauffälle aus den Jahren vor 2023 wurden nach dem Modell der ImmoWertV 2021 umgerechnet.

3.2.7.7 Erbbauzinssätze

Der Erbbauzinssatz ist das wiederkehrende Entgelt, das der Erbbauberechtigte an den jeweiligen Grundstückseigentümer jährlich zu entrichten hat. Der jährliche Betrag ermittelt sich aus:

Erbbauzins = Erbbauzinssatz x Bodenwert

Die im Bereich des **Landkreises Nordwestmecklenburg** von 2005 bis 2025 vereinbarten Erbbauzinssätze betragen

Nutzung der Erbbaugrundstücke	Erbbauzinssatz in % im Mittel	Spanne in %
Ferien- und Wochenendhausgrundstücke	3,8	2,0 – 4,5
Wohnbebauung	4,0	3,0 – 5,0
gewerblich genutzte Grundstücke	6,0	5,0 – 7,0

Die im Bereich der **Hansestadt Wismar** von 2005 bis 2025 vereinbarten Erbbauzinssätze betragen

Nutzung der Erbbaugrundstücke	Erbbauzinssatz in % im Mittel	Spanne in %
Vereine, gemeinnützig	2,5	2,0 – 3,0
Wohnnutzung (EFH, DHH, RH)	4,0	3,0 – 5,0
gewerblich genutzte Grundstücke	6,0	4,0 – 8,0
gewerblich genutzte Grundstücke in exponierter Lage mit z.B. Bahn-, Schiffs- und Straßenanbindung	14,4[*1]	10,0 – 20,0

[*1] Die Untersuchung bezieht sich auf ein Bodenwertniveau von 17,00 €/m² bis 55,00 €/m²

Die von **Kleiber** in „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ 10. Auflage von 2023, Seite 3034 veröffentlichten typischen Erbbauzinssätze betragen

Nutzung der Erbbaugrundstücke	Erbbauzinssatz in % im Mittel	Spanne in %
Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke	2,5	2,0 – 3,0
Mehrfamilienhausgrundstücke	3,5	3,0 – 4,0
Gemischt genutzte Grundstücke	5,0	4,5 – 5,5
Gewerblich genutzte Grundstücke	6,0	5,5 – 6,5
Büro- und Geschäftshausgrundstücke	6,5	6,0 – 7,0[*2]

[*2] Im Einzelfall auch bis 10 %.

3.2.7.8 Verhältnis Kaufpreis-Bodenwert bei abrisswürdiger Bausubstanz im Landkreis NWM

Untersuchung zum Verhältnis Kaufpreis und Bodenwert für Grundstücke mit sanierungsbedürftiger / abrisswürdiger Gebäudesubstanz

Der Gutachterausschuss hat Untersuchungen zu folgender Problematik durchgeführt
In welchem Verhältnis steht der Kaufpreis für ein Grundstück mit sanierungsbedürftiger/ abrisswürdiger Gebäudesubstanz zum Bodenwert?

Lassen sich aus der Kaufpreissammlung Vergleichswerte für Objekte ableiten, deren bauliche Anlagen durch unterlassene Instandhaltung bzw. hohen Sanierungsrückstau gekennzeichnet sind?

Es konnte festgestellt werden, dass bei rd. 30 % der Kauffälle der Kaufpreis < Bodenwert war.
Für die Untersuchung wurden insgesamt 65 Kauffälle aus den Jahren 2014 – 2025 ausgewertet.

Modellparameter

- Ein- und Zweifamilienwohnhäuser
- (stark) sanierungsbedürftig, abrisswürdig, baufällig, Bauruine
- Innen- und Außenbereich
- Kaufpreise 10.000 € – 50.000 €
- Bodenrichtwerte 10,00 €/m² – 70,00 €/m²
- durchschnittliche Grundstücksfläche 1.700 m²

Die Untersuchungen ergaben einen **Wertfaktor von 1,34** in einer Spanne von **0,40 bis 2,90**.
Das heißt, die vorhandene Gebäudesubstanz führt in der Regel zu einer Erhöhung des Bodenwertes.

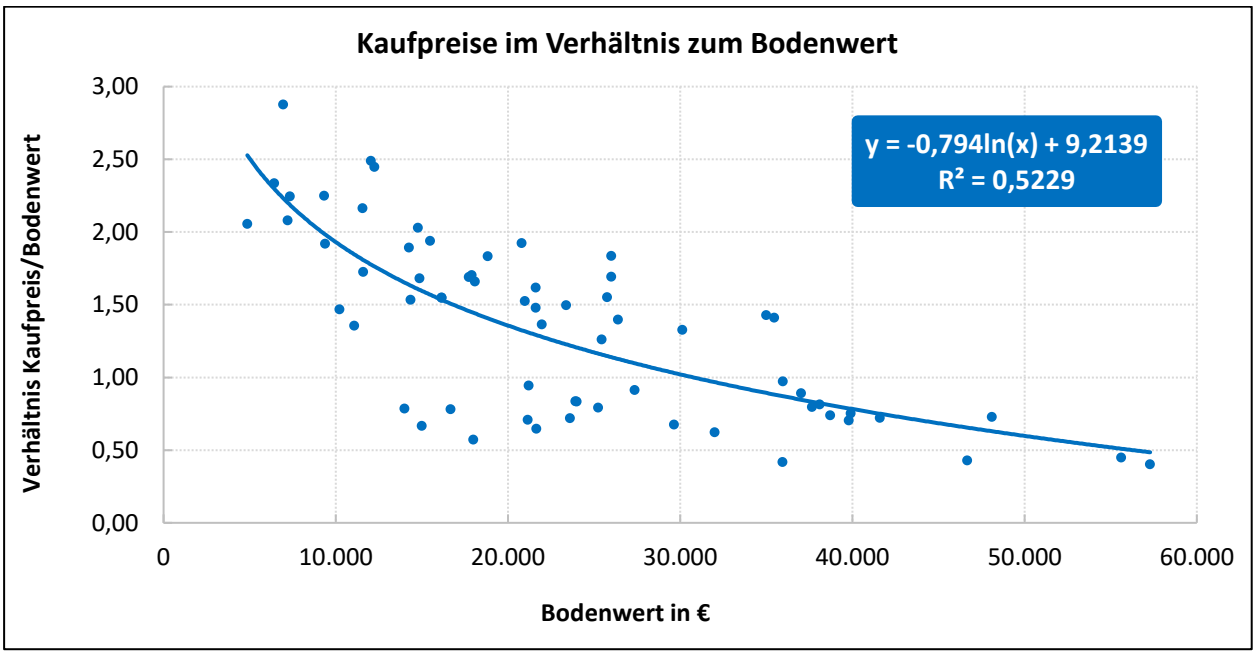


Abbildung 41: Kaufpreise im Verhältnis zum Bodenwert (abrisswürdige Bausubstanz) im Landkreis NWM

In einer weiteren Untersuchung (36 Kauffälle, Modellparameter siehe oben) wurde die Abhängigkeit des Kaufpreises von der Grundfläche des Hauptgebäudes (ohne Anbauten) analysiert. Der Bodenwertanteil der jeweiligen Kaufpreise wurde detailliert ermittelt und ist nicht Bestandteil der abgeleiteten Vergleichsgrößen.

Der mittlere Kaufpreis ergibt sich zu **110 €/m² Grundfläche** (exklusive Bodenwertanteil). Die überwiegende Kaufpreisspanne liegt **zwischen 60 €/m² Grundfläche bis 180 €/m² Grundfläche**. Die durchschnittliche Grundfläche beträgt rd. 108 m².

Eine Abhängigkeit des Kaufpreises von der Lage/Höhe des Bodenrichtwertes und der Objektgröße (Grundfläche des Hauptgebäudes) konnte nicht festgestellt werden.

3.2.7.9 GFZ-Umrechnungskoeffizient für die Hansestadt Wismar

Der Umrechnungskoeffizient für das Wertverhältnis von gleichartigen Grundstücken bei unterschiedlicher baulicher Nutzung ist für die Hansestadt Wismar aus einer Grundgesamtheit von 437 unbebauten Grundstücksverkäufen aus den Jahren 2004 bis 2007, der Umrechnung auf einen Bewertungsstichtag über die Bodenpreisindexreihe, der Selektion von Kaufpreisen größer als 40 €/m² und durch Ermittlung des tatsächlich realisierten Maßes der baulichen Nutzung ermittelt worden. Dieses Bodenwertniveau entspricht der Zentrumslage der Hansestadt Wismar.

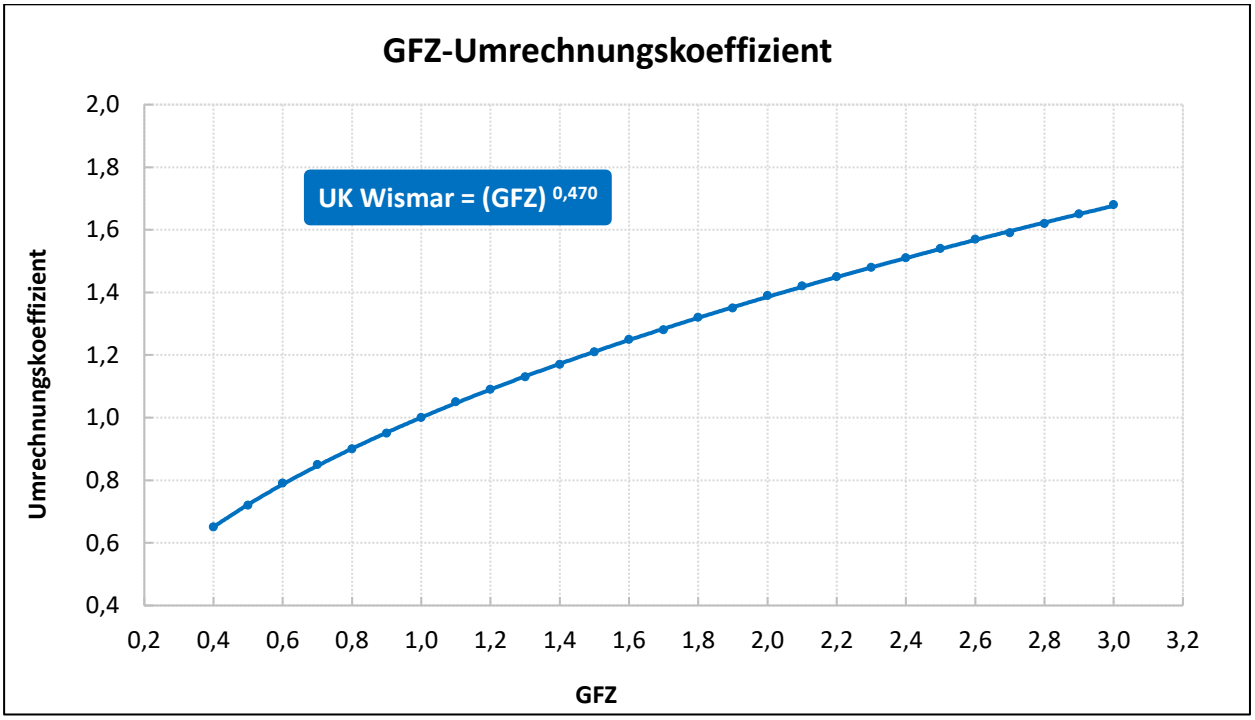


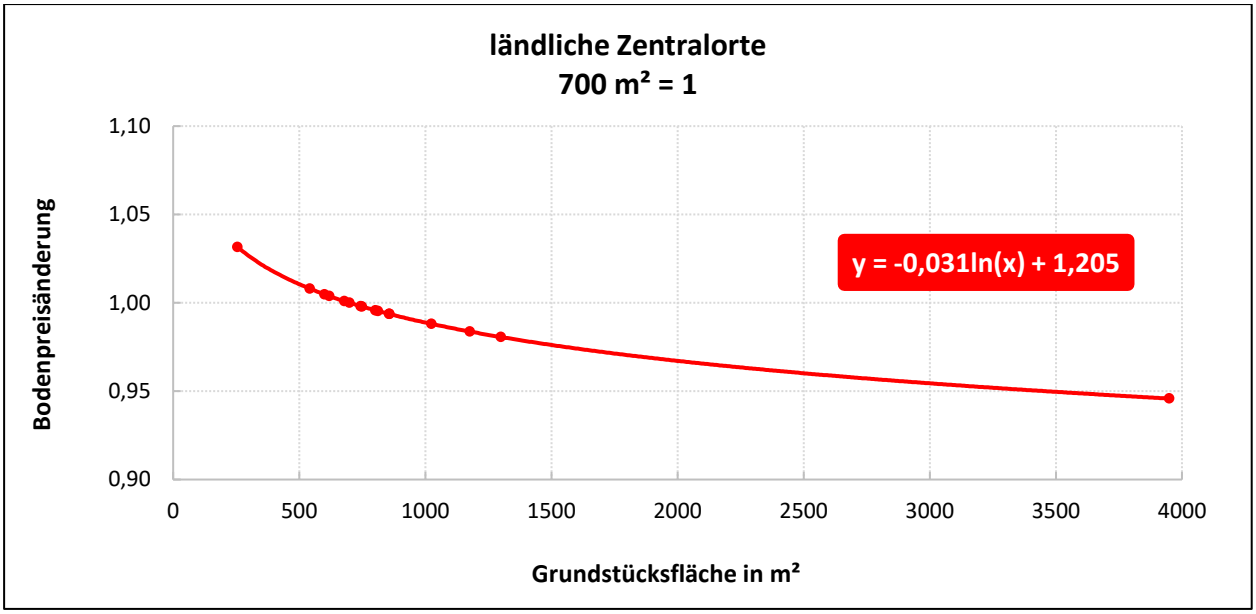
Abbildung 42: GFZ Umrechnungskoeffizienten HWI

Die angegebenen Umrechnungskoeffizienten beziehen sich auf Wohnbauland im erschließungsbeitragsfreien Zustand bzw. erschlossen nach § 127 BauGB und tlw. pflichtig nach KAG.

GFZ	UK HWI	GFZ	UK HWI
0,4	0,65	**1,8**	1,32
0,5	0,72	**1,9**	1,35
0,6	0,79	**2,0**	1,39
0,7	0,85	**2,1**	1,42
0,8	0,90	**2,2**	1,45
0,9	0,95	**2,3**	1,48
1,0	1,00	**2,4**	1,51
1,1	1,05	**2,5**	1,54
1,2	1,09	**2,6**	1,57
1,3	1,13	**2,7**	1,59
1,4	1,17	**2,8**	1,62
1,5	1,21	**2,9**	1,65
1,6	1,25	**3,0**	1,68
1,7	1,28		

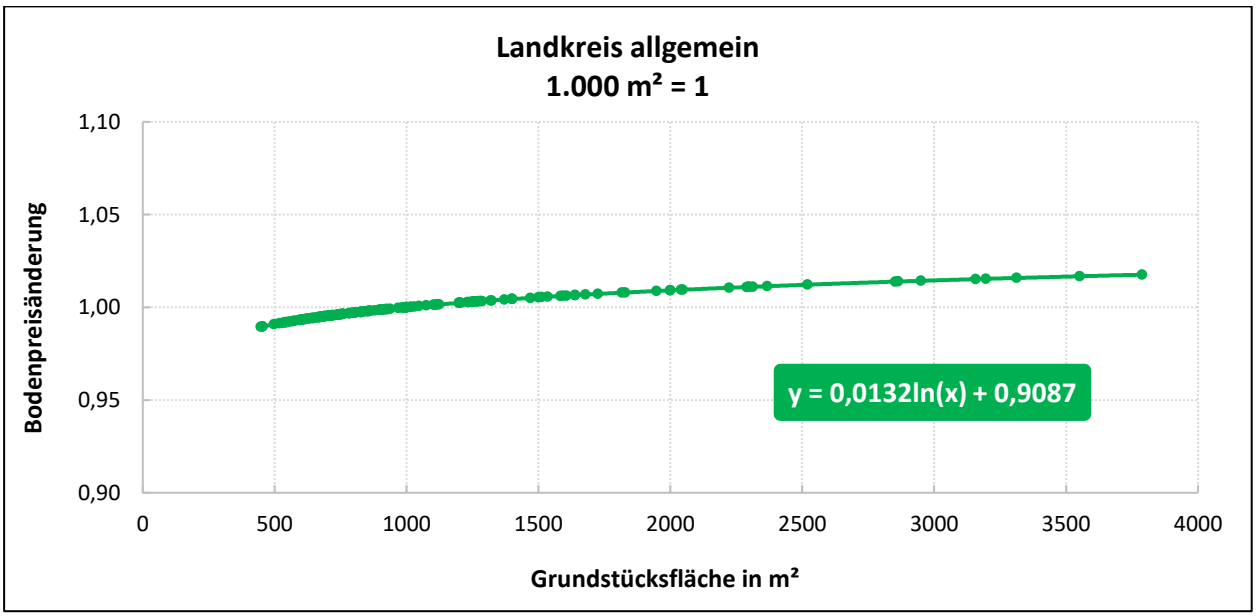
3.2.7.10 Bodenrichtwert Umrechnungskoeffizienten (Fläche)

Flächenanpassungsfaktoren für das Bodenpreisindexgebiet „ländliche Zentralorte“



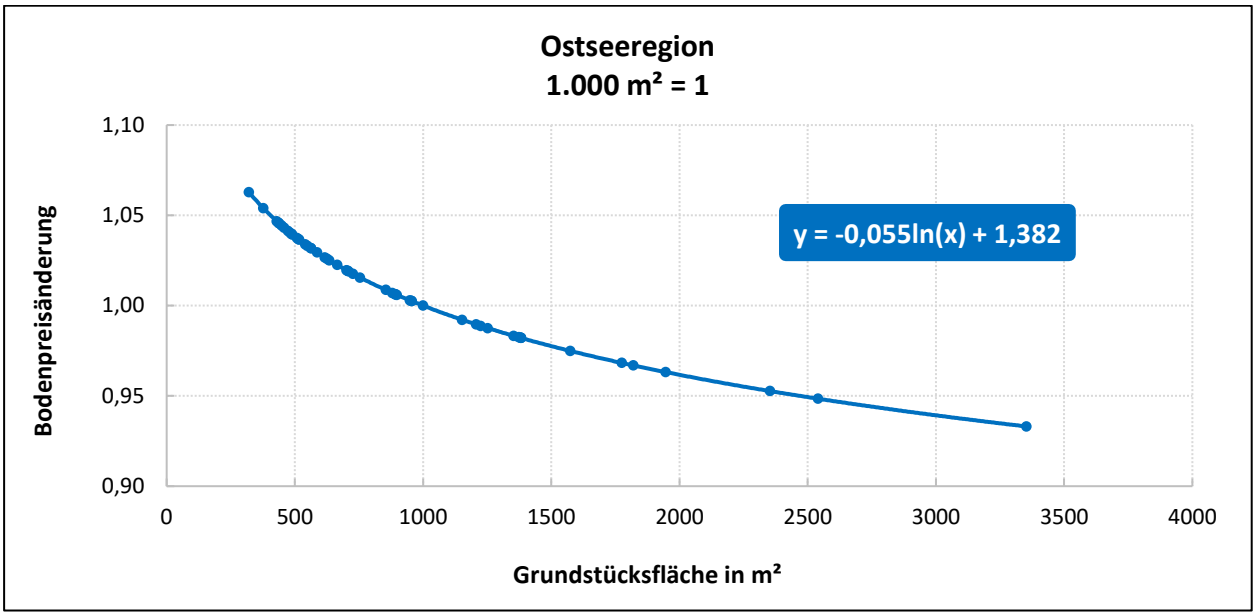
Untersuchungszeitraum / Jahr	2023 bis 2025
Anzahl der Kauffälle	15
Bodenrichtwertniveau von/bis	19 €/m² bis 165 €/m²
Bodenrichtwert Mittel	95,00 €/m²
Planungsrecht	B-Plangebiete und unbeplanter Innenbereich

Flächenanpassungsfaktoren für das Bodenpreisindexgebiet „Landkreis allgemein“



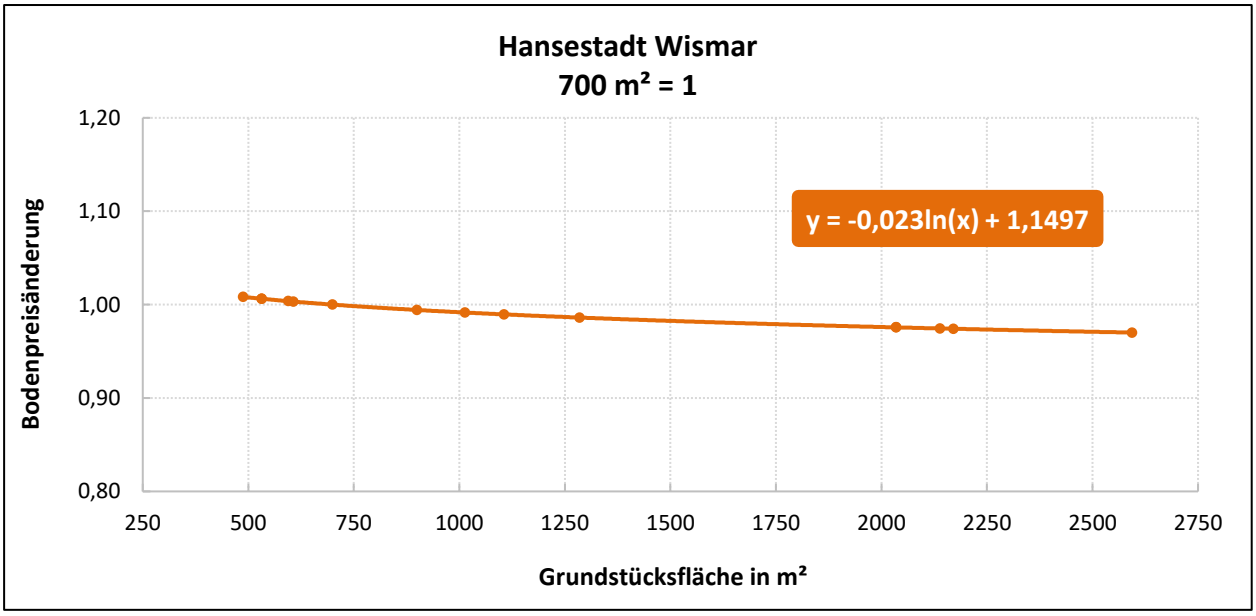
Untersuchungszeitraum / Jahr	2023 bis 2025
Anzahl der Kauffälle	173
Bodenrichtwertniveau von/bis	16 €/m² bis 300 €/m²
Bodenrichtwert Mittel	104,00 €/m²
Planungsrecht	überwiegend aus B-Plangebieten

Flächenanpassungsfaktoren für das Bodenpreisindexgebiet „Ostseeregion“ (ohne Wismar)



Untersuchungszeitraum / Jahr	2023 bis 2025
Anzahl der Kauffälle	52
Bodenrichtwertniveau von/bis	42 €/m² bis 360 €/m²
Bodenrichtwert Mittel	170 €/m²
Planungsrecht	Überwiegend aus B-Plangebieten

Flächenanpassungsfaktoren im Gebiet der „Hansestadt Wismar“



Untersuchungszeitraum / Jahr	2023 bis 2025
Anzahl der Kauffälle	14
Bodenrichtwertniveau von/bis	130 €/m² bis 230 €/m²
Bodenrichtwert Mittel	200,00 €/m²
Planungsrecht	überwiegend aus B-Plangebieten (ohne Sanierungsgebiet)

Hinweis

Für „Landkreis allgemein“ und „Hansestadt Wismar“ ist eine Flächenabhängigkeit kaum nachweisbar.

3.2.7.11 Ertrags- und Gebäudefaktoren HWI und Landkreis NWM

Die **Ertragsfaktoren** sind aus dem Verhältnis Kaufpreis (KP): Rohertrag (RO) sowie Kaufpreis (KP): Reinertrag (RE) ohne Abzug des Bodenwertes ermittelt worden.

Die **Gebäudefaktoren A** sind **nach Abzug** des Bodenwertes (BW) aus dem Verhältnis Kaufpreis (KP): Wohnfläche (WF) bzw. Nutzfläche (NF) ermittelt worden.

Die **Gebäudefaktoren B** sind **ohne Abzug** des Bodenwertes (BW) aus dem Verhältnis Kaufpreis (KP): Wohnfläche (WF) bzw. Nutzfläche (NF) ermittelt worden.

HWI

Nr.	Gebäudeart	Ertragsfaktoren KP/RO	Ertragsfaktoren KP/RE	Gebäudefaktoren A KP-BW/WF Spanne in €/m²	Gebäudefaktoren B KP/WF Spanne in €/m²
1.	**HWI** Eigentumswohnungen, Neubau, außerhalb des Sanierungsgebietes, Erstverkäufe (11 Kauffälle aus 2024 bis 2025)	34	45	**3.578 €/m²** 3.132 – 3.937	**3.997 €/m²** 3.560 – 4.426
2.	**HWI** Ein- u. Zweifamilienhausgrundstücke, Neubau, außerhalb des Sanierungsgebietes (5 Kauffälle aus 2024 bis 2025)	34	43	**2.323 €/m²** 1.544 – 3.221	**3.748 €/m²** 3.159 – 4.365
3.	**HWI** Mietwohngrundstücke, Altbau, im Sanierungsgebiet, teilsaniert (18 Kauffälle aus 2020 bis 2025)*	15	19	**1.073 €/m²** 513 – 1.516	**1.195 €/m²** 618 – 1.564
4.	**HWI** Wohn- u. Geschäftshäuser, im Sanierungsgebiet, Altbau, durchgreifend saniert bzw. Neubau MI Bereiche (10 Kauffälle aus 2021 bis 2025)	18	23	**1.317 €/m²** 644 – 2.009	**1.568 €/m²** 1.096 – 2.286

*keine Daten aus 2024

Landkreis NWM

Nr.	Gebäudeart	Ertragsfaktoren KP/RO	Ertragsfaktoren KP/RE	Gebäudefaktoren A KP-BW/WF Spanne in €/m²	Gebäudefaktoren B KP/WF Spanne in €/m²
1.	**NWM** Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke, Neubau, Bebauungsplangebiet (48 Kauffälle aus 2025)	28	36	**2.058 €/m²** 1.242 – 2.934	**2.580 €/m²** 1.544 – 3.988
2.	**NWM** Eigentumswohnungen, Küstenstreifen (ohne HWI), Erstverkauf (49 Kauffälle aus 2024 bis 2025)	40	49	**5.121 €/m²** 2.326 – 6.538	**5.853 €/m²** 3.236 – 7.348
3.	**NWM** Ferienhäuser, Ostseeregion (13 Kauffälle aus 2024 bis 2025)	36	47	**2.709 €/m²** 1.552 – 3.792	**3.716 €/m²** 2.489 – 5.667

3.3 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke

Im Berichtsjahr 2025 sind 1.895,1 ha landwirtschaftlich genutzte Grundstücke verkauft worden, wobei der überwiegende Marktanteil bei den Ackerflächen liegt. Die Zusammenstellung der Auswertung für Grünlandflächen ist unter Punkt 3.3.2 in diesem Grundstücksmarktbericht veröffentlicht. Die Auswertung der Kauffälle erfolgt, entsprechend der Auffassung der meisten Gutachterausschüsse, nutzungsartengerecht und durch arithmetische Mittelbildung der Einzelkaufpreise (ohne Verkäufe nach dem Entschädigungs- und Ausgleichsleistungsgesetz, EALG).

3.3.1 Ackerland

Die folgende Abbildung gibt einen Überblick über die Marktentwicklung der Ackerlandkaufpreise. Objektspezifische wertbeeinflussende Umstände, wie z.B. Lage und Grundstücksstruktur, werden hierbei nicht berücksichtigt.

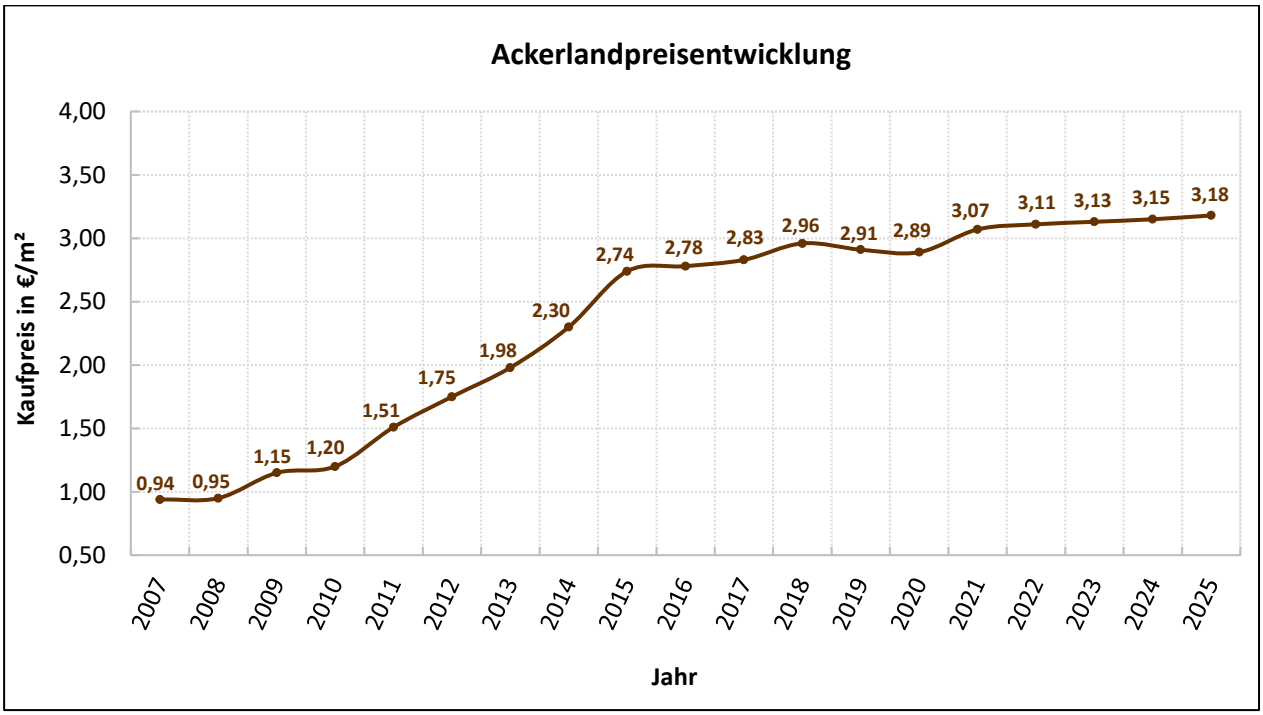


Abbildung 43: Entwicklung der Kaufpreise für Ackerland

Der Durchschnittspreis bezieht sich auf **139** getätigte Erwerbsvorgänge. Dieser liegt im **Berichtsjahr 2025** für Ackerland im Kreisdurchschnitt bei **3,18 €/m² und weist im Vergleich zum Vorjahr eine Steigerung (+ 0,03 €/m²) auf.** Die niedrigsten gezahlten Ackerlandpreise liegen bei **1,50 €/m²** und die höchsten gezahlten Ackerlandpreise bei **4,65 €/m²**. Die durchschnittliche **Ackerzahl der ausgewerteten Erwerbsvorgänge ist mit 51** ermittelt worden.

Die nachfolgende Indexreihe für Ackerland spiegelt die durchschnittliche Preisentwicklung in dem Landkreis Nordwestmecklenburg wieder. Sie ist aus Ackerlandverkäufen aus dem Zeitraum 2007 - 2025 mit dem Basisjahr 2020 = 100 als Jahresmittelwert abgeleitet worden.

Die Auswertung der Kaufpreise bezieht sich auf den tatsächlichen Kauffall, ohne Berücksichtigung der geographischen Lage.

Indexreihe für Ackerland

Jahr	Index (2020 = 100)
2007	33
2008	33
2009	40
2010	42
2011	52
2012	61
2013	69
2014	80
2015	95
2016	96
2017	98
2018	102
2019	101
2020	**100**
2021	106
2022	108
2023	108
2024	109
2025	**110**

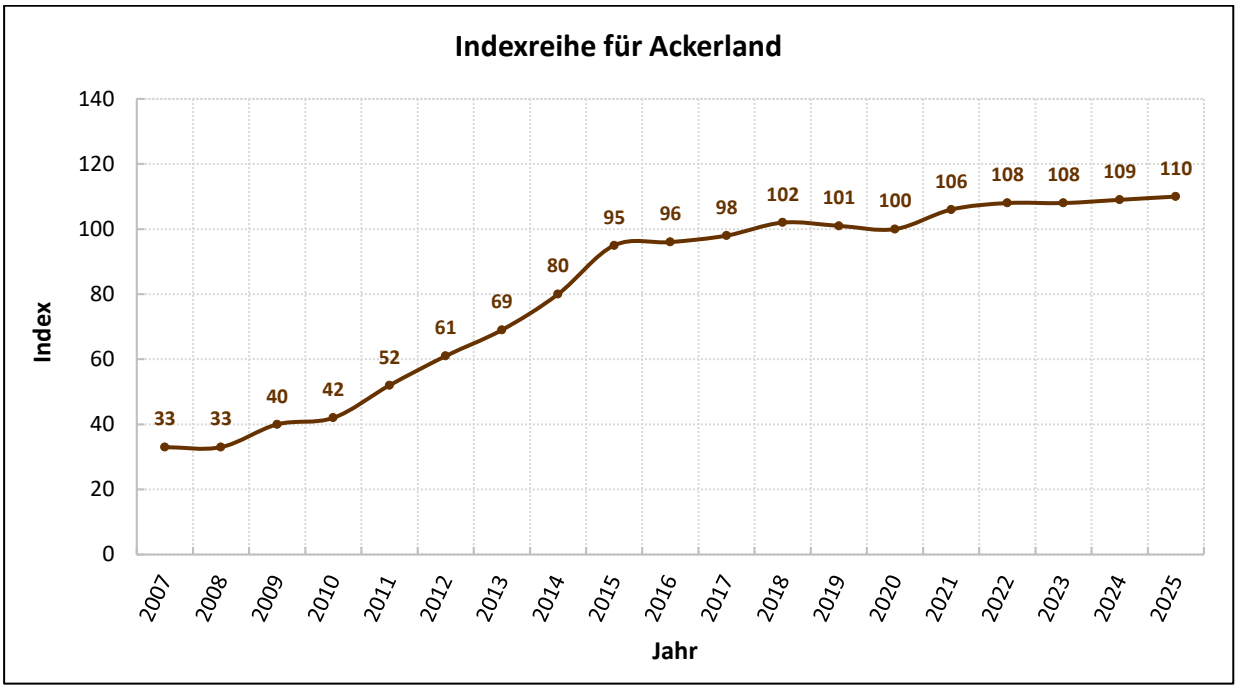


Abbildung 44: Indexreihe für Ackerland (Basisjahr 2020 = 100), (2007 bis 2025)

Flächengrößen für Ackerland aus den Jahren 2022 bis 2025

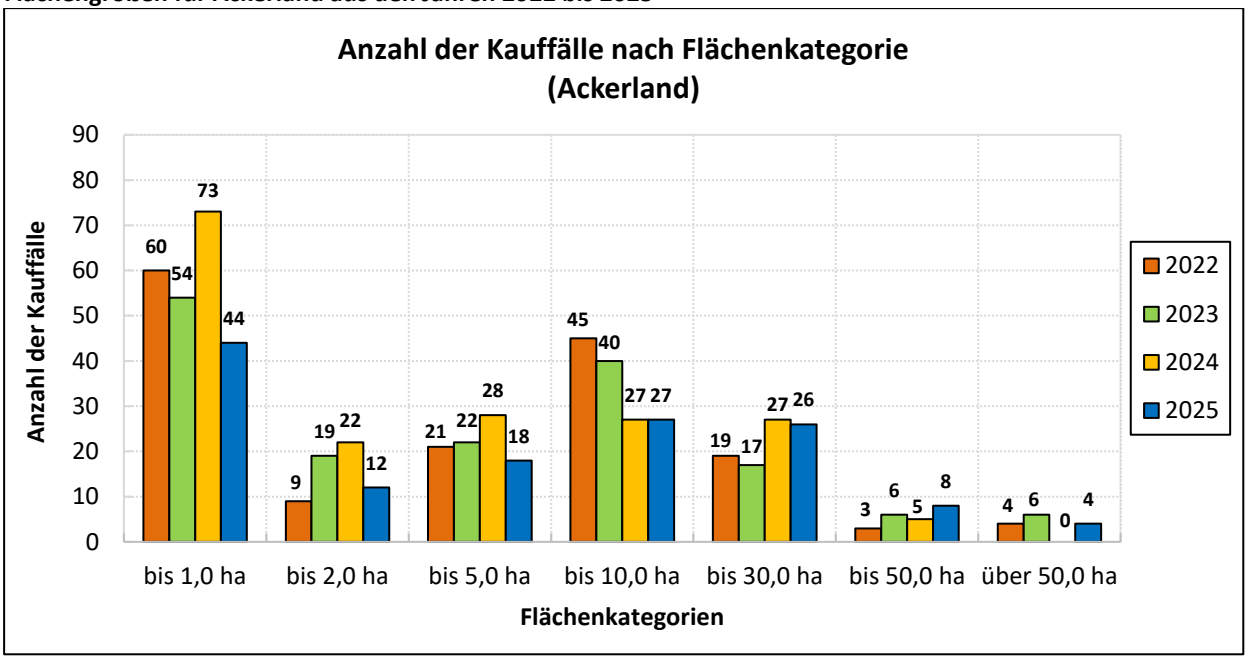


Abbildung 45: Kauffälle Ackerland nach Flächengröße

Umrechnungskoeffizienten (UK) bei abweichender Fläche vom Richtwertgrundstück (10 ha)

Umrechnungskoeffizient: UK = 0,052 x ln(Fläche in ha) + 0,8802

Fläche in ha	Umrechnungskoeffizient
1	1,00
5	1,00
10	**1,00**
12	1,01
20	1,04
30	1,06
40	1,07
50	1,08

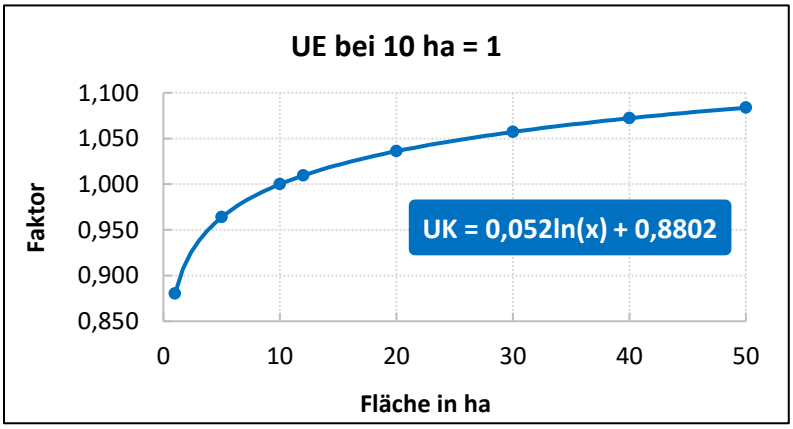


Abbildung 46: Abhängigkeit des Ackerlandkaufpreises von der Flächengröße

Ein Zusammenhang zwischen Kaufpreis und Flächengröße kann im Berichtsjahr 2025 nachgewiesen werden.
Der Einfluss der Flächengröße hat gegenüber den letzten Jahren leicht zugenommen, so dass ein westlicher Zusammenhang feststellbar ist.

(Basis = 10 ha; Durchschnitt 2025 = 12 ha)
Die Vergleichskaufpreise wurden mit Hilfe der Umrechnungskoeffizienten auf Seite 64 dieses Marktberichtes auf die durchschnittliche Bodenqualität der Verkaufsfälle des Jahres 2025 mit 51 Bodenpunkten umgerechnet.
Die Flächenanpassung gilt für Streulagen, keine Vollarrondierung. Die Fläche in ha bezieht sich auf die Losgröße.

Abhängigkeit Ackerzahl-Bodenpreis
mit Umrechnungskoeffizient bei abweichender Ackerlandzahl

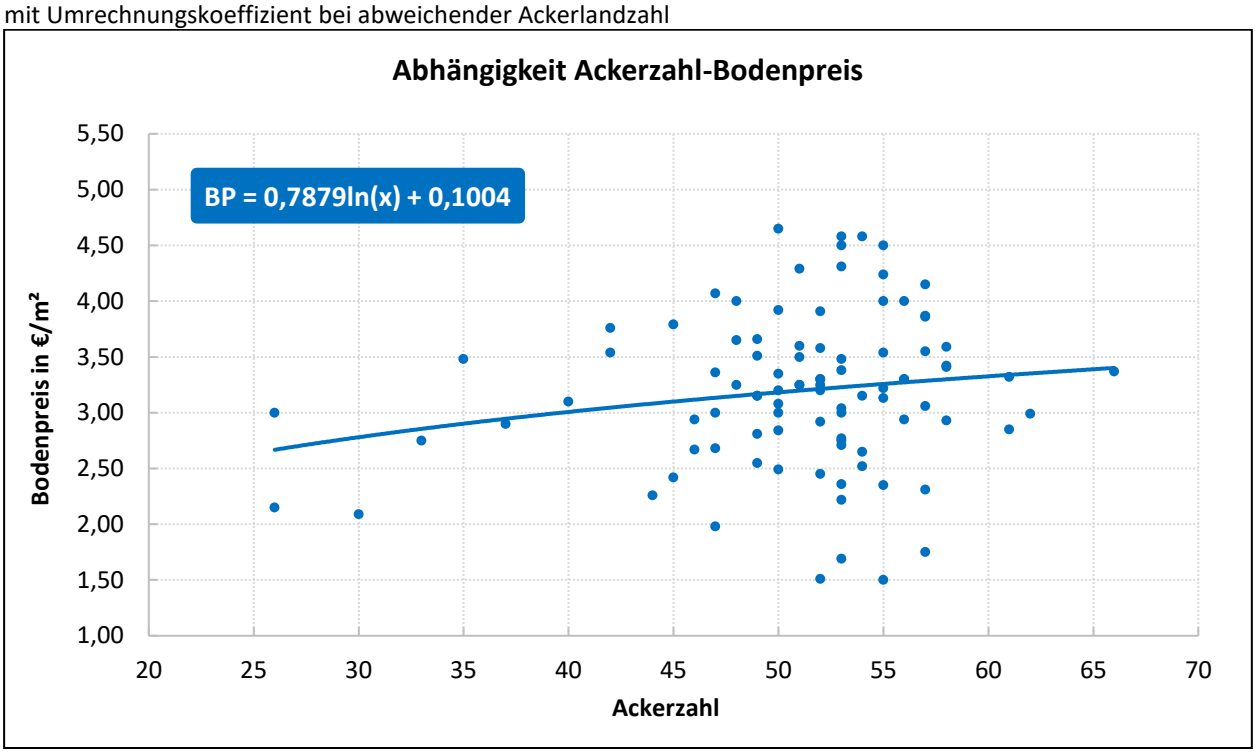


Abbildung 47: Abhängigkeit Ackerzahl-Bodenpreis in den Zonen 815, 816, 817 und 818

Hinweis
Bei Anwendung dieses Abhängigkeitsverhältnisses gilt es zu beachten, dass möglicherweise neben der Bodengüte (AZ) auch andere Faktoren zu diesem Kurvenverlauf geführt haben.

Anpassungsfaktoren bei abweichender Ackerzahl
Grundlage für die Berechnung der Anpassungsfaktoren ist die in Abbildung 47 ermittelte Formel.

	Bewertungsobjekt											
Vergleichsobjekt	AZ	10	15	20	25	30	35	40	45	50	55	60
	10	1,00	1,17	1,29	1,38	1,45	1,52	1,57	1,62	1,66	1,70	1,74
	15	0,86	1,00	1,10	1,18	1,24	1,30	1,35	1,39	1,42	1,46	1,49
	20	0,78	0,91	1,00	1,07	1,13	1,18	1,22	1,26	1,29	1,32	1,35
	25	0,73	0,85	0,93	1,00	1,05	1,10	1,14	1,18	1,21	1,24	1,26
	30	0,69	0,80	0,89	0,95	1,00	1,04	1,08	1,11	1,14	1,17	1,20
	35	0,66	0,77	0,85	0,91	0,96	1,00	1,04	1,07	1,10	1,12	1,15
	40	0,64	0,74	0,82	0,88	0,92	0,97	1,00	1,03	1,06	1,08	1,11
	45	0,62	0,72	0,79	0,85	0,90	0,94	0,97	1,00	1,03	1,05	1,07
	50	0,60	0,70	0,77	0,83	0,87	0,91	0,94	0,97	1,00	1,02	1,05
	55	0,59	0,69	0,76	0,81	0,85	0,89	0,92	0,95	0,98	1,00	1,02
	60	0,58	0,67	0,74	0,79	0,84	0,87	0,90	0,93	0,96	0,98	1,00

	Bewertungsobjekt											
AZ BRW-Zonen	AZ	10	15	20	25	30	35	40	45	50	55	60
	40	0,64	0,74	0,82	0,88	0,92	0,97	1,00	1,03	1,06	1,08	1,11
	49	0,60	0,71	0,78	0,83	0,88	0,92	0,95	0,98	1,01	1,03	1,05
	51	0,60	0,70	0,77	0,82	0,87	0,91	0,94	0,97	1,00	1,02	1,04

Abbildung 48: Anpassungsfaktoren bei vom Bodenrichtwert abweichender Ackerzahl

Berechnungsbeispiel
Umrechnung des Bodenwertes bei abweichender **Ackerzahl (AZ)** vom Bodenrichtwert über einen Faktor

Gegeben
Bodenrichtwert für eine in **Zone A 815** liegende Ackerfläche
Zone A 815 = 3,25 €/m² bei einer Ackerzahl von 49

Gesucht
Bodenwert **in €/m²** für eine in gleicher Zone liegende Ackerfläche mit **zum Beispiel einer Ackerzahl von 39**

Berechnung

Anpassungsformel:
Bodenpreis (BP) = 0,7879 x ln(AZ) + 0,1004
(ln = log(e) von Ackerzahl)

Berechnung Faktor:
BP = (0,7879 x ln(39) + 0,1004) / (0,7879 x ln(49) + 0,1004) = 0,94

Demnach ergibt sich ein Faktor von **0,94**. Dieser wird mit dem Bodenrichtwert der **Zone A 815 multipliziert**.
Der Faktor liegt unter 1, da die Ackerzahl des gesuchten Wertes gegenüber der Ackerzahl des Bodenrichtwertes niedriger ist.

= **Bodenrichtwert (Zone A 815) x Faktor**
= 3,25 €/m² x 0,94
= 3,06 €/m²

Der Bodenwert des Bewertungsobjektes beträgt bei einer Ackerzahl von 39 nach Anpassung 3,06 €/m².

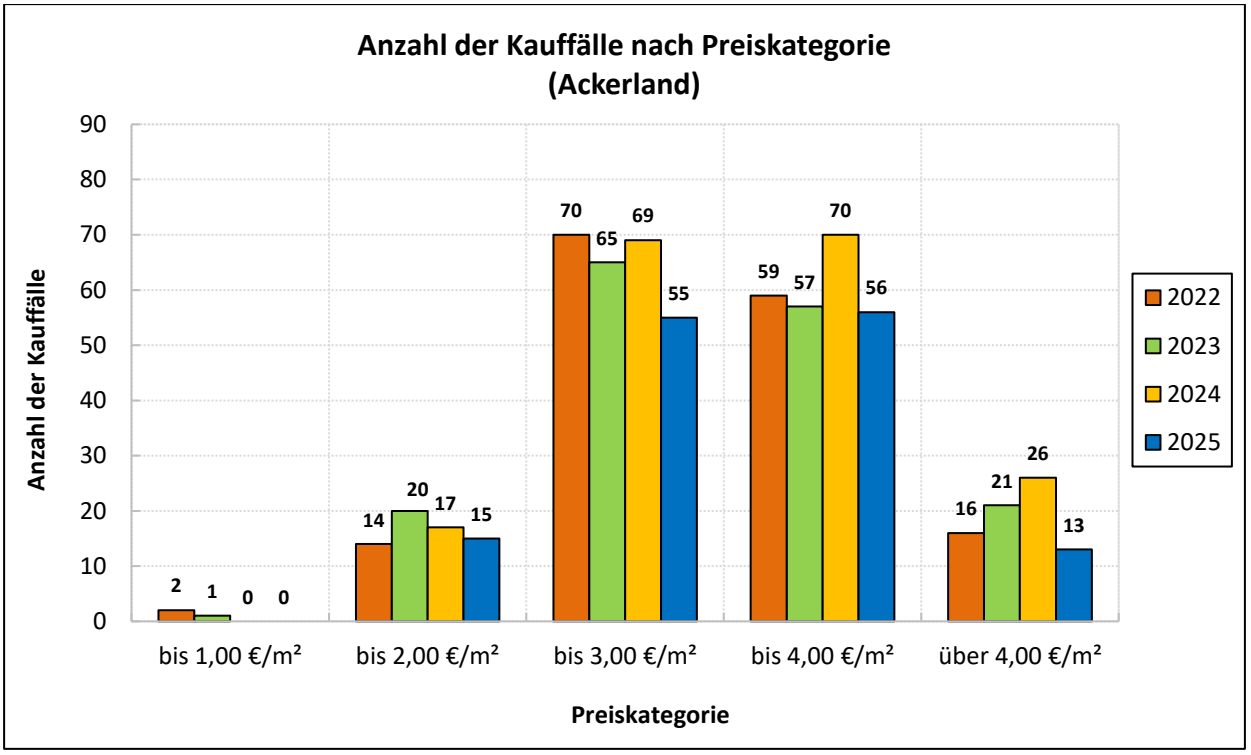


Abbildung 49: Kauffälle Ackerland nach Preiskategorie für die Jahre 2022 bis 2025

Bodenpreisänderung zum Vorjahr

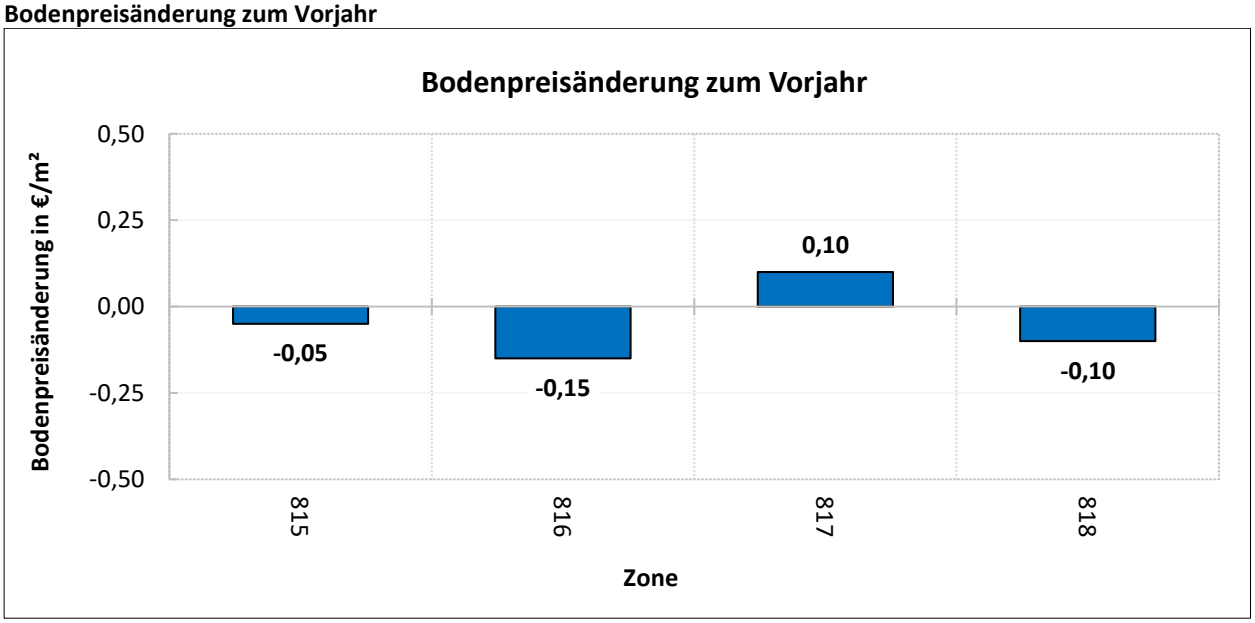


Abbildung 50: Änderung der Bodenrichtwerte zum Vorjahr

Aufgrund von Rundungsregeln in den einzelnen Ackerlandzonen fällt die Steigerung des Kreisdurchschnittes gedämpfter aus.

Der Gutachterausschuss hat aus den Kauffällen der Jahre 2008 bis 2025 die nachfolgend aufgeführte durchschnittliche Ackerzahl je Bodenrichtwertzone ermittelt und die auf der Seite 64 dieses Grundstücksmarktberichtes veröffentlichte Funktion zur Anpassung bei abweichender Ackerzahl berücksichtigt.

Zone A 815 - Ackerzahl: 49
Zone A 816 - Ackerzahl: 49
Zone A 817 - Ackerzahl: 51
Zone A 818 - Ackerzahl: 40

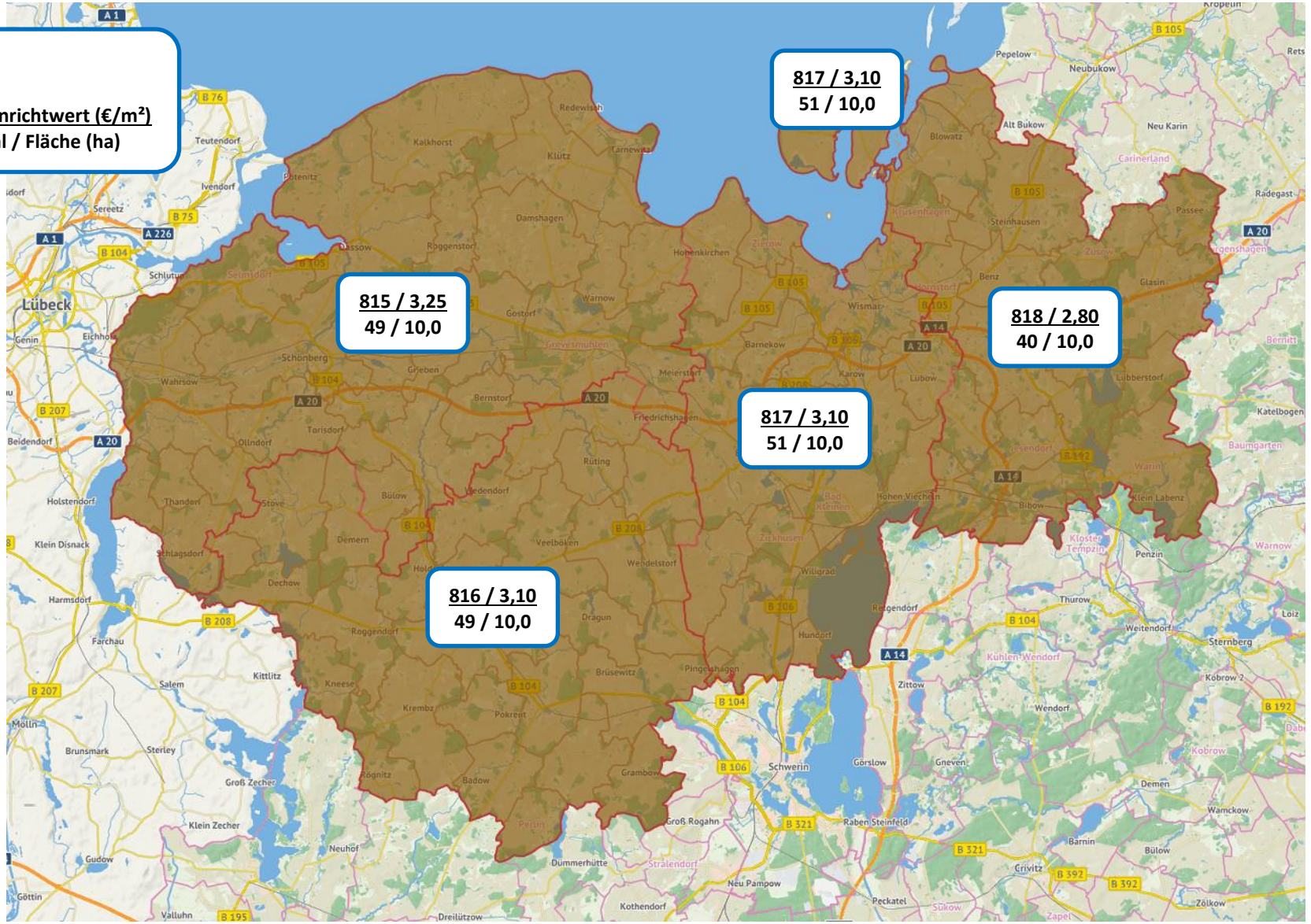


Abbildung 51: Bodenrichtwertkarte Ackerland

3.3.2 Grünland

Die folgende Abbildung gibt einen Überblick über die Marktentwicklung der Grünlandkaufpreise. Objektspezifische wertbeeinflussende Umstände, wie z.B. Lage und Grundstücksstruktur, werden hierbei nicht berücksichtigt.

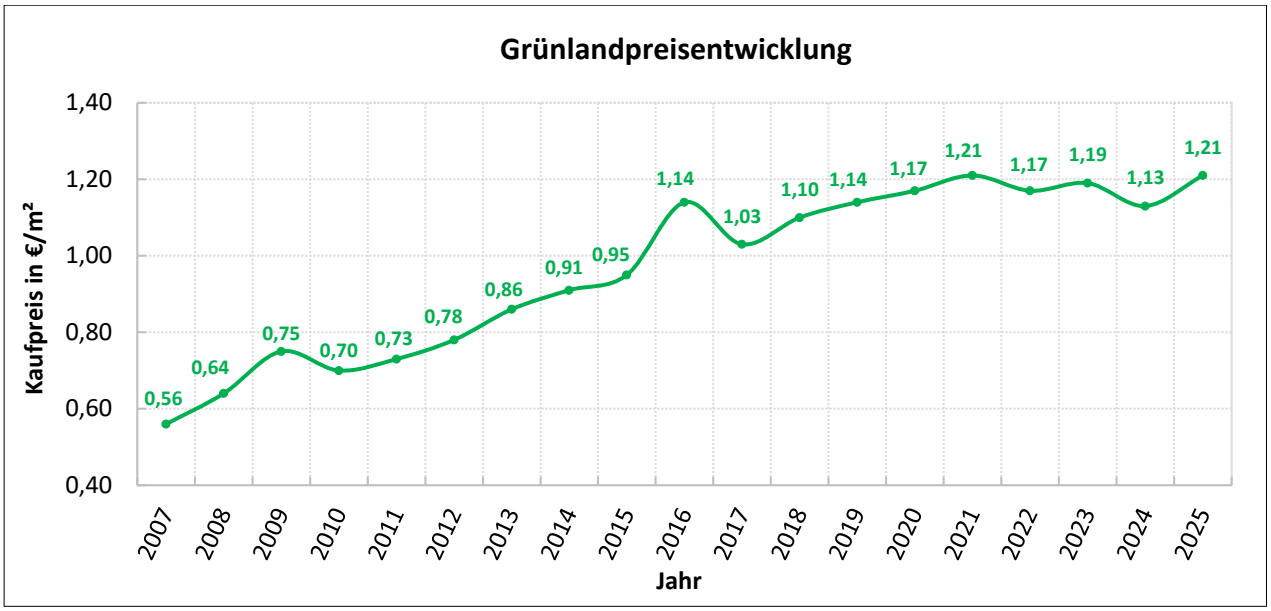


Abbildung 52: Entwicklung der Kaufpreise in €/m² für Grünland

Der Durchschnittspreis bezieht sich auf die ausgewerteten **48 Erwerbsvorgänge**. Er liegt im Berichtsjahr **2025** für **Grünland im Kreisgebiet** bei **1,21 €/m²** und somit **8 Cent höher als im Vorjahr**. Die niedrigsten gezahlten Grünlandpreise liegen **bei 0,50 €/m² und** die höchsten gezahlten Grünlandpreise bei **1,84 €/m²**. Die durchschnittliche **Grünlandzahl der ausgewerteten Erwerbsvorgänge ist mit 41** ermittelt worden.

Die nachfolgende Indexreihe für Grünland gibt die durchschnittliche Preisentwicklung im Landkreis Nordwestmecklenburg wieder. Sie ist aus Grünlandverkäufen aus dem Zeitraum 2007 – 2025 mit dem Basisjahr 2020 = 100 ermittelt worden. Die Auswertung der Kaufpreise bezieht sich auf den tatsächlichen Kauffall, ohne Berücksichtigung der geographischen Lage. Objektspezifische wertbeeinflussende Umstände, wie z.B. Lage und Grundstücksstruktur, werden hierbei nicht berücksichtigt.

Indexreihe für Grünland

Jahr	Index (2020 = 100)
2007	48
2008	55
2009	64
2010	60
2011	62
2012	67
2013	74
2014	78
2015	81
2016	97
2017	88
2018	94
2019	97
2020	**100**
2021	103
2022	100
2023	102
2024	97
2025	**103**

Abbildung 53: Indexreihe für Grünland von 2007 bis 2025 (Basis 2020 = 100)

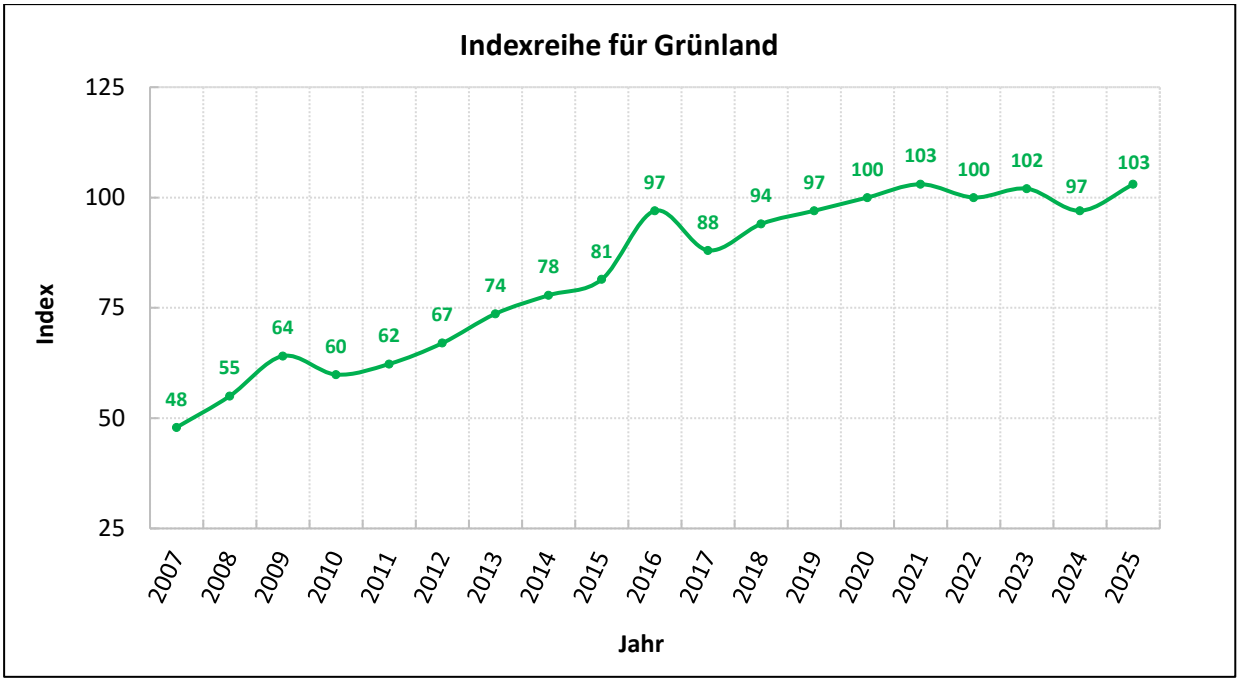


Abbildung 54: Indexreihe für Grünland (Basisjahr 2020 = 100), (2007 bis 2025)

Flächengrößen für Grünland aus den Jahren 2022 bis 2025

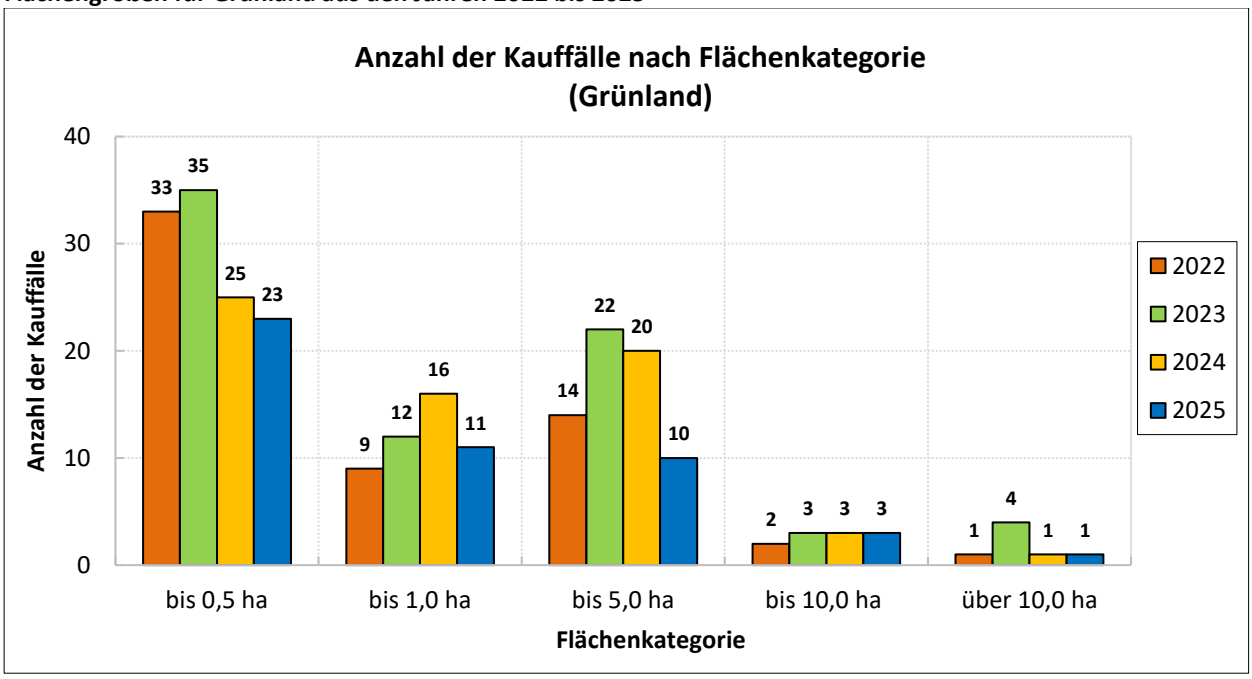


Abbildung 55: Kauffälle Grünland nach Flächengröße und Jahr

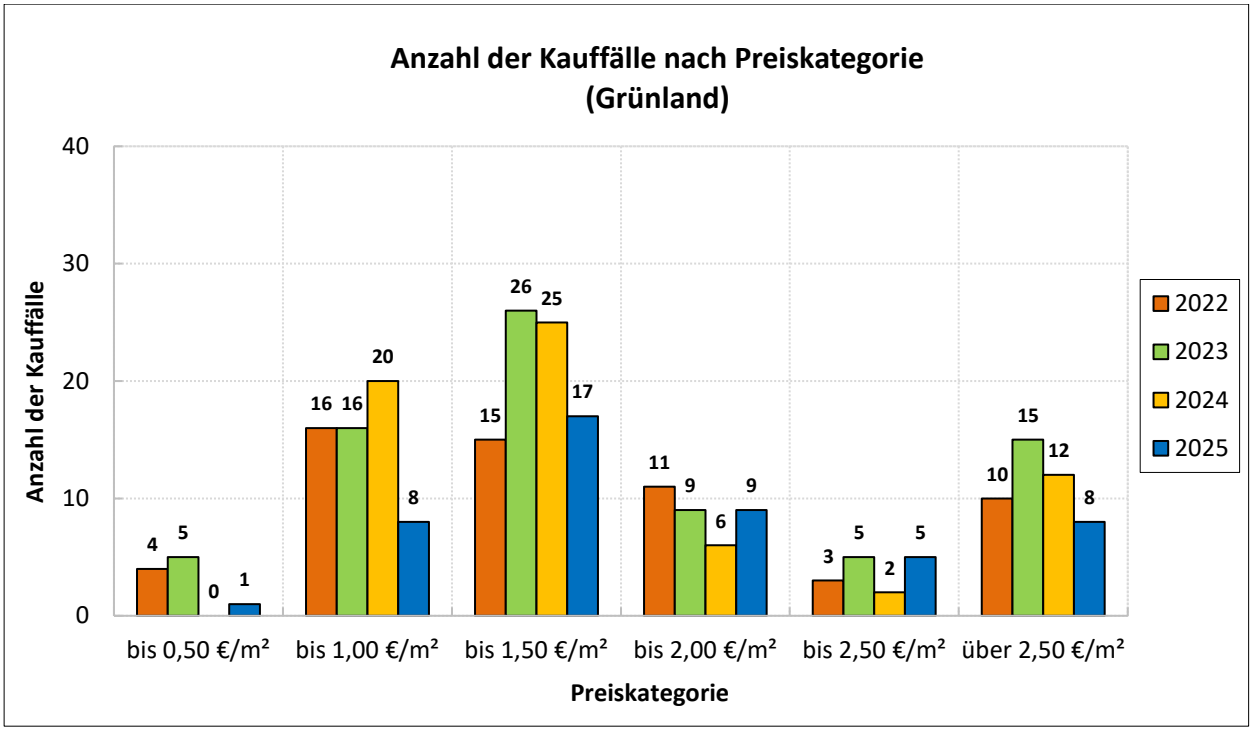


Abbildung 56: Kauffälle Grünland nach Höhe des Kaufpreises in €/m²

Der Gutachterausschuss hat aus den Kauffällen des Jahres 2025 die nachfolgend aufgeführte durchschnittliche Grünlandzahl je Bodenrichtwertzone ermittelt und die auf der Seite 71 dieses Grundstücksmarktberichtes veröffentlichte Funktion zur Anpassung bei abweichender Grünlandzahl berücksichtigt.

Zone GR 919 - Grünlandzahl: 42
Zone GR 920 - Grünlandzahl: 40

Umrechnungskoeffizienten (UK) bei abweichender Fläche vom Richtwertgrundstück (2 ha)

Umrechnungskoeffizient: UK = -0,006 x ln(Fläche in ha) + 1,0039

Fläche in ha	Umrechnungskoeffizient
0,5	1,00
1,0	1,00
2,0	**1,00**
5,0	0,99
10,0	0,99
15,0	0,99
20,0	0,99
25,0	0,99

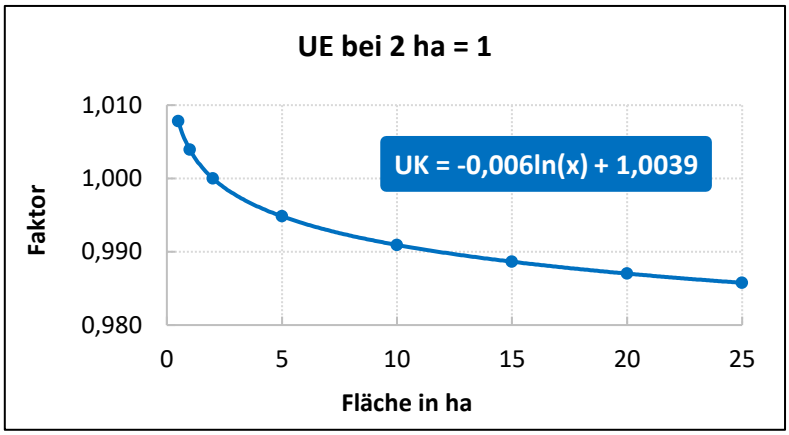


Abbildung 57: Abhängigkeit des Grünlandkaufpreises von der Flächengröße

(Basis = 2,0 ha, Durchschnitt im Jahr 2025 = 1,4 ha)

Ein Zusammenhang zwischen Kaufpreis und Flächengröße kann im Berichtsjahr 2025 nicht nachgewiesen werden. Der Einfluss der Flächengröße hat sich gegenüber der Auswertung des Vorjahres weiter in Richtung des Faktors 1,00 angepasst.

Die Vergleichskaufpreise wurden mit Hilfe der Umrechnungskoeffizienten auf Seite 71 dieses Marktberichtes auf die durchschnittliche Bodenqualität der Verkaufsfälle des Jahres 2025 mit 41 Bodenpunkten umgerechnet.
Die Flächenanpassung gilt für Streulagen, keine Vollarrondierung. Die Fläche in ha bezieht sich auf die Losgröße.

Abhängigkeit Grünlandzahl-Bodenpreis
mit Umrechnungskoeffizient bei abweichender Grünlandzahl

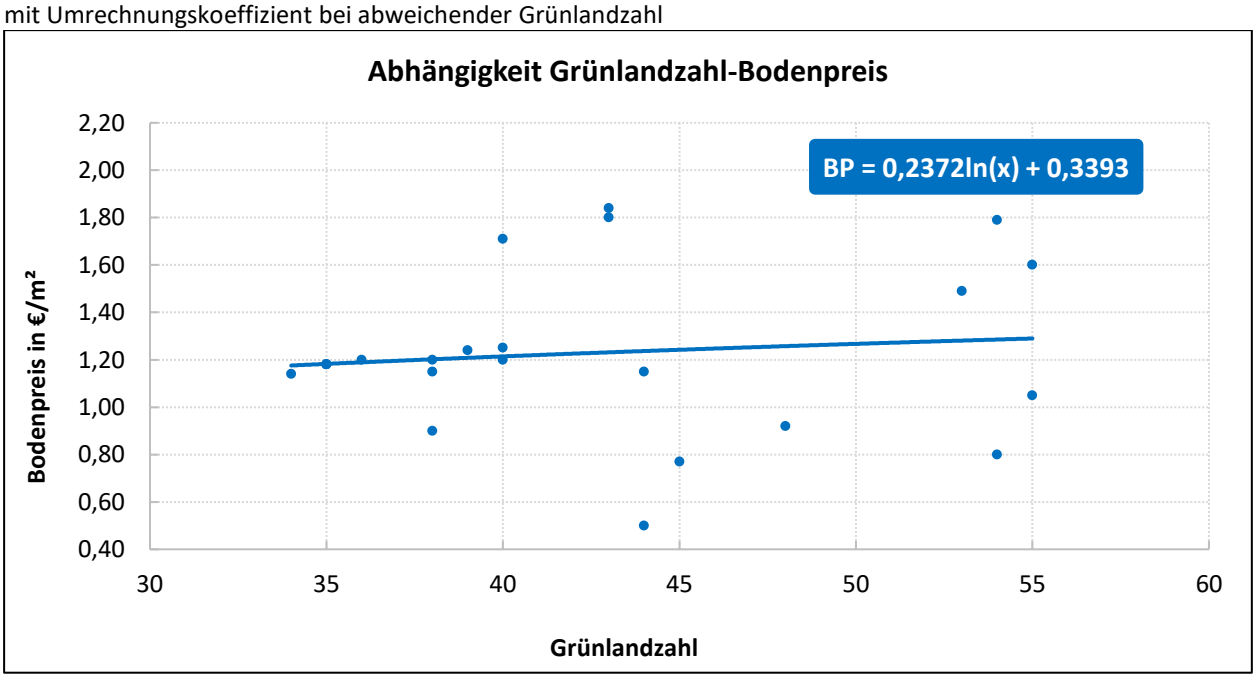


Abbildung 58: Umrechnungskoeffizient bei abweichender Grünlandzahl in den Zonen GR 919 und GR 920

Ein Zusammenhang zwischen Kaufpreis und Grünlandzahl ist im Berichtsjahr 2025 nachweisbar, so dass eine geringe Abhängigkeit nachgewiesen werden konnte.

Hinweis
Bei Anwendung dieses Abhängigkeitsverhältnisses gilt es zu beachten, dass möglicherweise neben der Bodengüte (GZ) auch andere Faktoren zu diesem Kurvenverlauf geführt haben.

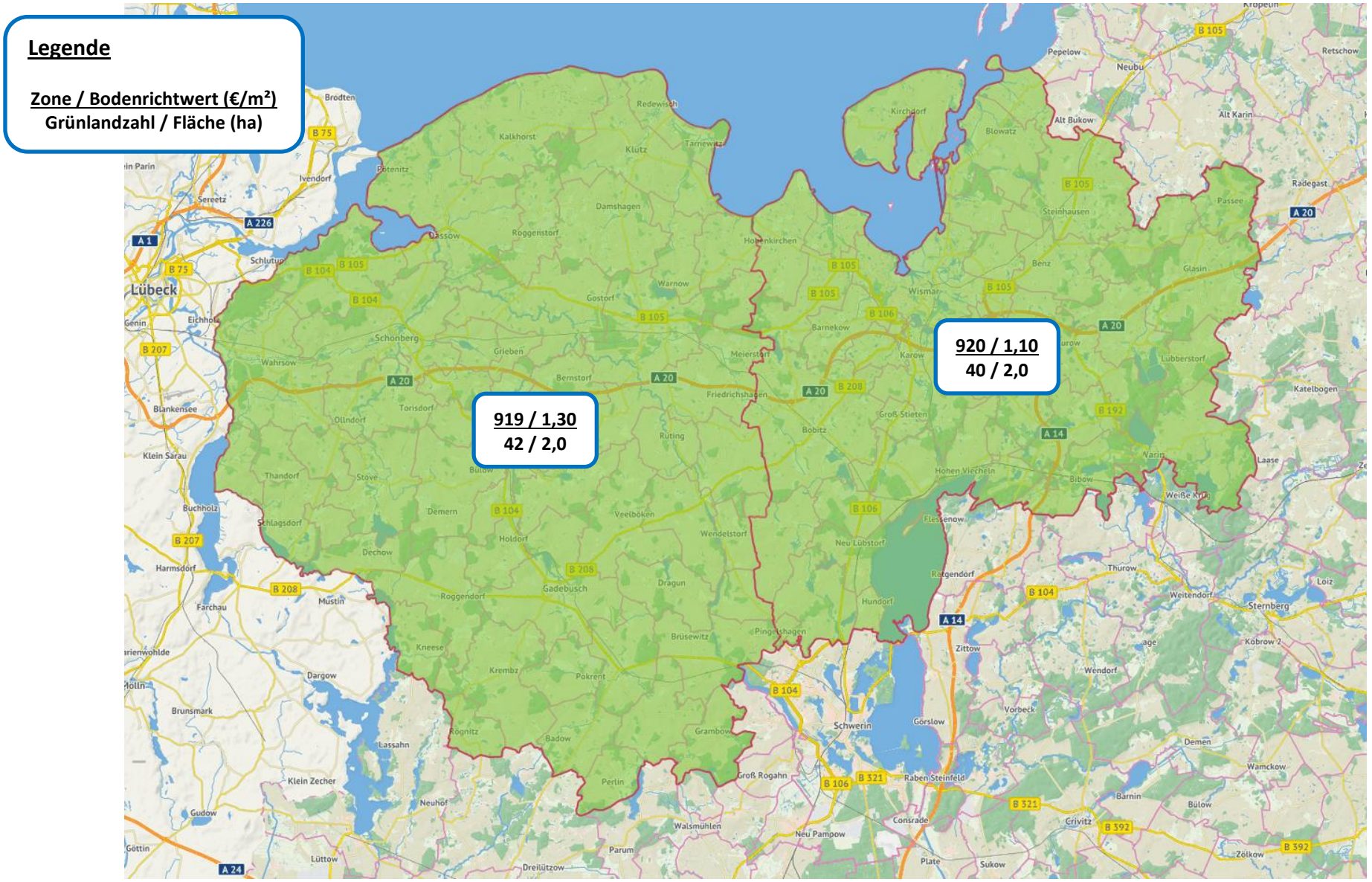


Abbildung 59: Bodenrichtwertkarte Grünland

3.3.3 Forstwirtschaftliche Flächen

Im **Jahr 2025** sind der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses **39 auswertbare Kauffälle** mit einem **Flächenumsatz von 22,9 ha** und einem **Geldumsatz von 0,19 Mio. €** übergeben worden, die forstwirtschaftliche Flächen betreffen. Die Spanne der **Kaufpreise für Bodenwert mit Baumbestand reicht von 0,33 €/m² bis 1,38 €/m².** Bei einer hiebreifen Bestockung liegt der Gesamtwert im oberen Bereich der angegebenen Spanne. **Durchschnittlich** sind **0,87 €/m² für Forstflächen** gezahlt worden (8 Cent mehr als im Vorjahr), wobei die **durchschnittliche Fläche 0,7 ha** beträgt.

3.3.3.1 Forstwirtschaftliche Flächen - Bodenwert mit Baumbestand

Die **folgenden Auswertungen** beziehen sich auf die Auswertung der **Kaufverträge aus den Jahren 2024 und 2025 bei der ein durchschnittlicher Kaufpreis von 0,83 €/m² ermittelt wurde**. Der Umbruch von der zurückliegenden Einjahresauswertung zu der eingeführten Zweijahresauswertung machte sich erforderlich, um in den einzelnen Zonen eine genügende Anzahl von marktkonformen Daten zur Verfügung zu haben.

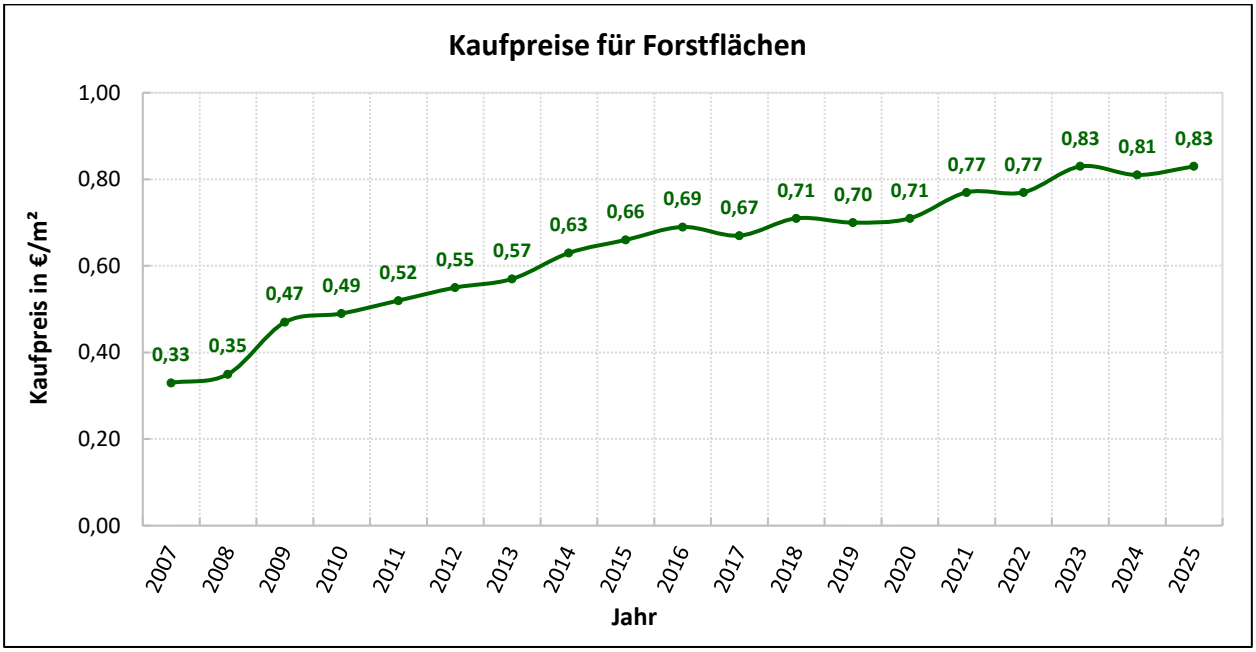


Abbildung 60: Entwicklung der Kaufpreise für Forstflächen (ab Jahr 2020, Auswertung von 2 Jahren)

Indexreihe für Forstflächen

Jahr	Index (2020 = 100)
2007	46
2008	49
2009	66
2010	69
2011	73
2012	77
2013	80
2014	89
2015	93
2016	97
2017	94
2018	100
2019	99
2020	**100**
2021	108
2022	108
2023	117
2024	114
2025	**117**

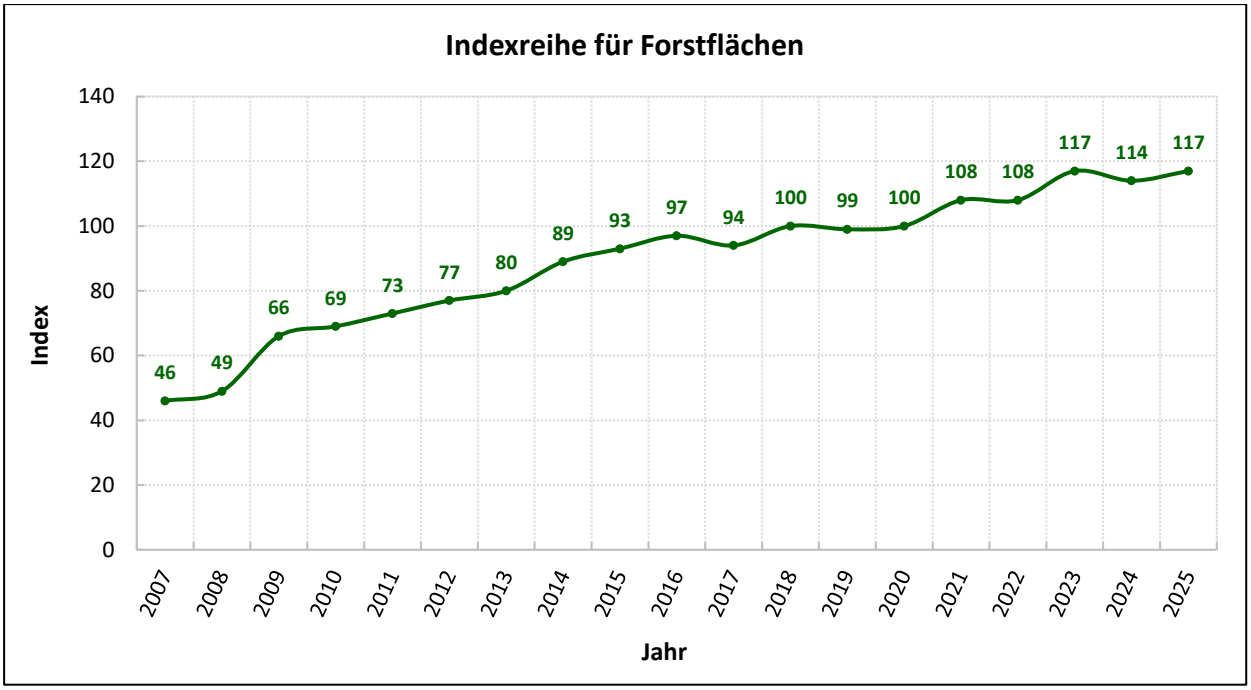


Abbildung 61: Indexreihe für Forstflächen (Basisjahr 2020 = 100), (ab Jahr 2020, Auswertung von 2 Jahren)

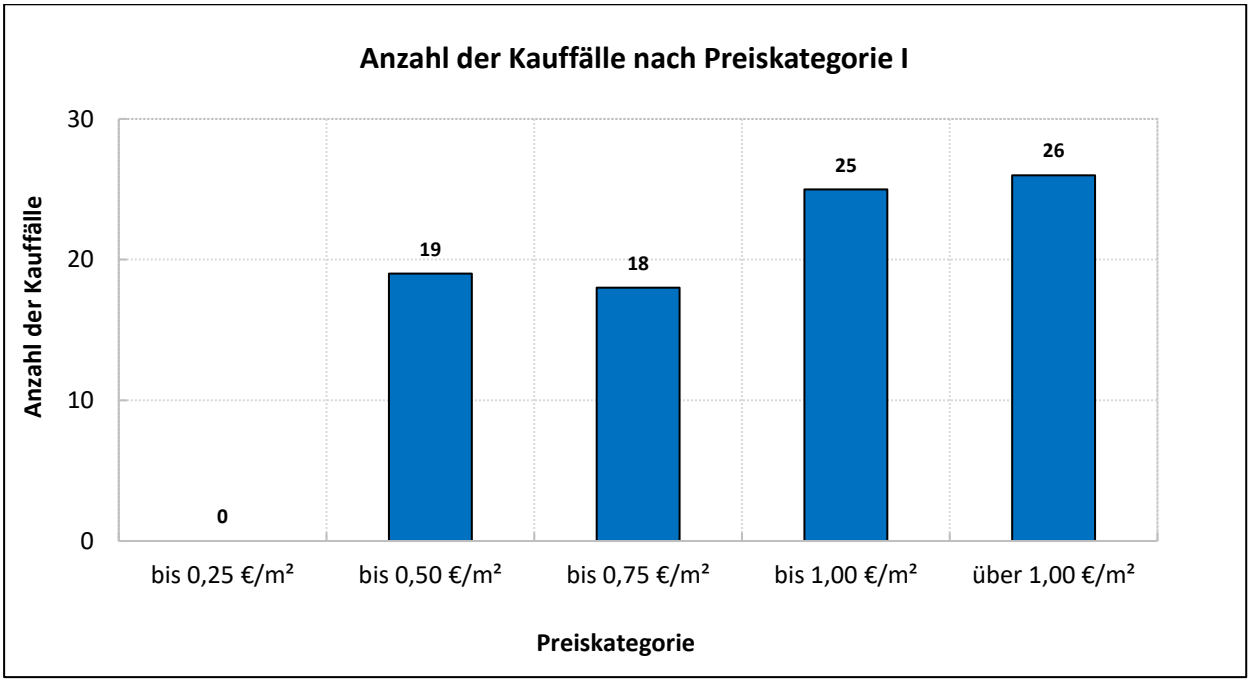


Abbildung 62: Kauffälle Forstflächen nach Höhe des Kaufpreises in €/m² (2024 + 2025)

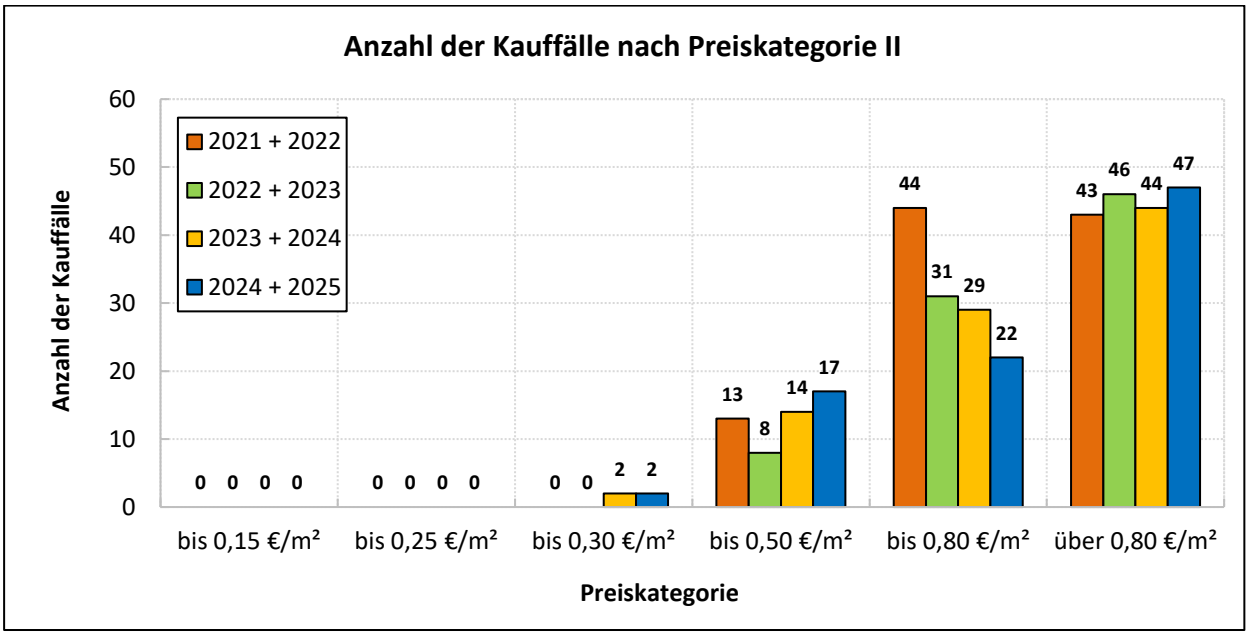


Abbildung 63: Kauffälle Forstflächen nach Höhe des Kaufpreises in €/m² nach Jahr

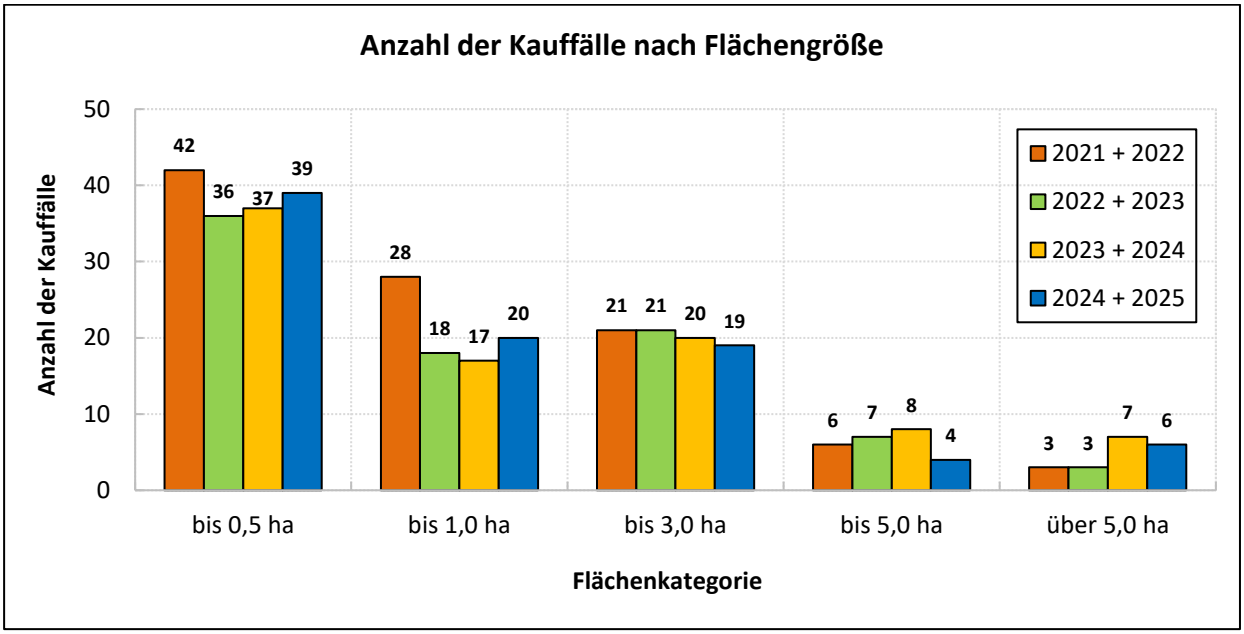


Abbildung 64: Kauffälle Forstflächen nach Flächenkategorie nach Jahr

Forstzonen	Anzahl	Bodenwert (mit Baumbestand) [€/m²]	Ø Fläche [ha]
F 719	50	0,79	0,7
F 720	34	0,89	0,7

Abbildung 65: Forstzonen mit Baumbestand (Kauffälle der Jahre 2024 + 2025)

Der Gutachterausschuss hat in einer Untersuchung festgestellt, dass zwischen den vereinbarten Kaufpreisen und den Grundstücksflächen keine nachweisbare Abhängigkeit besteht.

3.3.3.2 Forstwirtschaftliche Flächen - Bodenrichtwert ohne Baumbestand

Entsprechend § 14 Abs. 4 ImmoWertV ist bei forstwirtschaftlichen Grundstücken der Bodenrichtwert ohne den Wertanteil für den Aufwuchs zu ermitteln.

§ 14 Grundlagen der Bodenrichtwertermittlung
(4) Bodenrichtwerte enthalten keinen Wertanteil für den Aufwuchs.

In Anlehnung an die Auffassung des Oberen Gutachterausschusses, stützend auf eine langjährige Statistik der Landesforstanstalt M-V, erfolgt die Ableitung des reinen Bodenwertes zu **35 %** aus den in den Kaufverträgen angegebenen Kaufpreisen für Bodenwerte mit Baumbestand.

Forstzonen	Anzahl	Bodenrichtwert (ohne Baumbestand) [€/m²]	Ø Fläche [ha]
F 719	50	0,27	0,7
F 720	34	0,31	0,7

Abbildung 66: Forstzonen ohne Baumbestand (Kauffälle der Jahre 2024 + 2025)

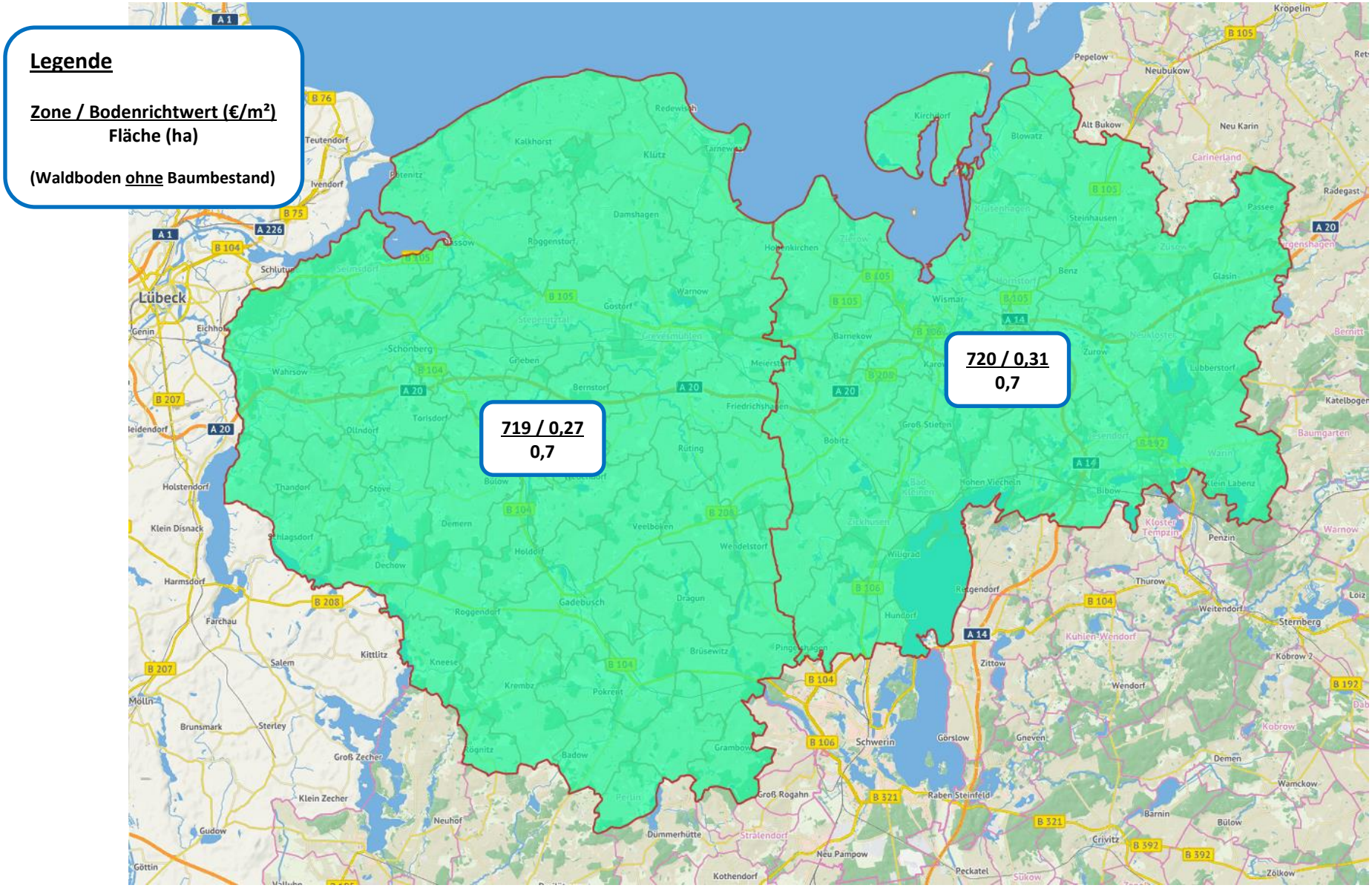


Abbildung 67: Bodenrichtwertkarte Forstwirtschaftliche Flächen

3.3.4 Sonstige landwirtschaftliche Flächen

Art der Nutzung	Jahr (GMB)	Auswertzeitraum	Bodenwert (€/m²)			Anzahl
			Min	Mittelwert	Max	
Landwirtschaftliche Hof- und Gebäudeflächen	2026	2018-2025	3,46	**6,87**	9,54	14
	2025	2016-2023	3,00	**5,53**	9,54	14
	2024	2016-2023	3,00	**5,53**	9,54	14
	2023	2014-2022	3,00	**4,94**	8,05	18
	2022	2014-2021	3,00	**4,60**	7,20	15
Besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft [*1]	2026	2025	2,46	**4,13**	5,57	9
	2025	2024	2,48	**4,48**	9,00	15
	2024	2023	2,38	**4,79**	9,75	20
	2023	2022	2,32	**4,69**	10,00	19
	2022	2021	2,07	**4,81**	12,01	37
Ertragsarme Flächen (Geringstland/Unland)	2026	2024-2025	0,10	**0,36**	0,70	15
	2025	2024	0,19	**0,35**	0,51	13
	2024	2023	0,14	**0,40**	0,81	13
	2023	2021-2022	0,17	**0,42**	0,67	41
	2022	2021	0,17	**0,42**	0,67	36
Wasserflächen	2026	2024-2025	0,10	**0,57**	1,05	15
	2025	2024	0,10	**0,59**	1,05	13
	2024	2022-2023	0,35	**0,49**	0,65	6
	2023	2021-2022	0,19	**0,54**	1,20	10
	2022	2021	0,19	**0,56**	1,20	7
Wasserflächen (in Ortsnähe)	2026	2020-2025	1,03	**2,30**	4,00	10
	2025	2018-2024	1,03	**2,26**	4,00	11
	2024	2018-2023	1,03	**2,38**	4,00	9
	2023	2017-2022	1,18	**2,36**	4,00	13
	2022	2017-2021	1,18	**2,37**	4,00	12
Flächen für Photovoltaik-Anlagen	2026	2012-2022	4,50	**6,54**	10,51	9
	2025	2012-2022	4,50	**6,54**	10,51	9
	2024	2012-2022	4,50	**6,54**	10,51	9
	2023	2012-2022	4,50	**6,54**	10,51	9
	2022	2012-2021	4,50	**6,36**	10,51	8

Hinweise

[*1] Definition „Besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft“

In der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) sind die besonderen Flächen der Land- und Forstwirtschaft nicht mehr benannt. Jedoch bildet die Formulierung in § 3 Abs. 5 der ImmoWertV 2021, die Grundlage für die Zuordnung der Kauffälle zu diesem Teilmarkt.

Die nicht mehr rechtsgültige Wertermittlungsverordnung (WertV) beinhaltete in § 4 Abs. 1 Punkt 2 folgende Definition:

„Besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft sind entsprechend genutzte oder nutzbare Flächen, die sich, insbesondere durch ihre landschaftliche oder verkehrliche Lage, durch ihre Funktion oder durch ihre Nähe zu Siedlungsgebieten geprägt, auch für außerlandwirtschaftliche oder außerforstwirtschaftliche Nutzungen eignen, sofern im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine dahingehende Nachfrage besteht und auf absehbare Zeit keine Entwicklung zu einer Bauerwartung bevorsteht.“

3.3.5 Durchschnittliche Pachtpreise für Acker- und Grünland

Grundlage der folgenden Auswertung bilden neben den bestehenden, neu abgeschlossenen Pachtverträgen, die nach dem Landpachtverkehrsgesetz einer Anzeigepflicht unterliegen und von den vier Staatlichen Ämtern für Landwirtschaft und Umwelt (StÄLU) in Mecklenburg-Vorpommern erhoben wurden.
Die ausgewiesenen Werte variieren nach Standortgüte und Nutzungsart. Unterschiedliche Pachtpreise lassen sich jedoch nicht ausschließlich an der Ertragsfähigkeit festmachen. Beeinflusst wird der Pachtmarkt auch durch regionale und betriebsspezifische Gegebenheiten.

Ackerland								
Bestandspacht					Neupacht			
Jahr	Stichtag	Min €/ha	Mittel in €/ha	Max €/ha	Zeitraum	Min €/ha	Mittel in €/ha	Max €/ha
2019	31.12.2019	227	**392**	588	01.01.2017-31.12.2019	137	**467**	691
2020	31.12.2020	295	**404**	600	01.01.2018-31.12.2020	261	**473**	641
2021	31.12.2021	200	**425**	531	01.01.2019-31.12.2021	196	**477**	545
2022	31.12.2022	212	**431**	531	01.01.2020-31.12.2022	173	**471**	535
2023	31.12.2023	208	**434**	531	01.01.2021-31.12.2023	173	**461**	537
2024	31.12.2024	203	**434**	531	01.01.2022-31.12.2024	170	**445**	530
2025	31.12.2025	205	**443**	531	01.01.2023-31.12.2025	201	**468**	567

Grünland								
Bestandspacht					Neupacht			
Jahr	Stichtag	Min €/ha	Mittel in €/ha	Max €/ha	Zeitraum	Min €/ha	Mittel in €/ha	Max €/ha
2019	31.12.2019	101	**190**	488	01.01.2017-31.12.2019	79	**204**	551
2020	31.12.2020	123	**200**	488	01.01.2018-31.12.2020	61	**215**	498
2021	31.12.2021	100	**193**	233	01.01.2019-31.12.2021	98	**206**	241
2022	31.12.2022	100	**199**	246	01.01.2020-31.12.2022	96	**185**	242
2023	31.12.2023	84	**190**	240	01.01.2021-31.12.2023	76	**182**	253
2024	31.12.2024	88	**190**	239	01.01.2022-31.12.2024	83	**174**	232
2025	31.12.2025	89	**198**	257	01.01.2023-31.12.2025	102	**186**	237

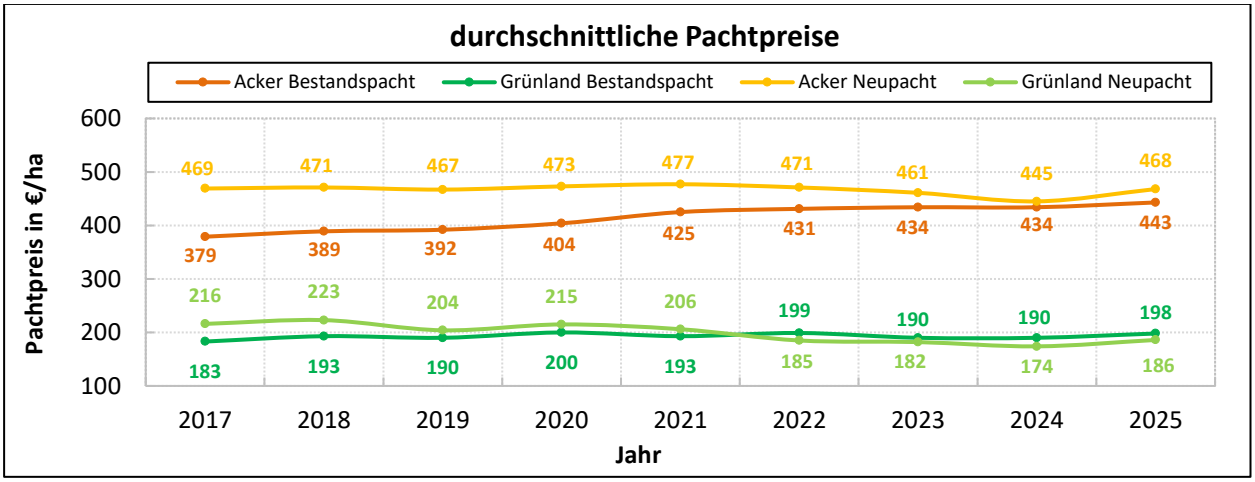


Abbildung 68: durchschnittliche Pachtpreise (Bestandspacht und Neupacht) für Ackerland und Grünland

Bei Gleichverteilung der Pachtverträge ist zu erwarten, dass die Bonitäten aus den Pachtverträgen den Bonitäten des Kreisdurchschnittes entsprechen.

Für die Richtigkeit des von den Staatlichen Ämtern für Landwirtschaft und Umwelt (StÄLU) in Mecklenburg-Vorpommern bereitgestellten Datenmaterials kann der Gutachterausschuss keine Garantie übernehmen.

Für den Landkreis Nordwestmecklenburg sind folgende statistisch nicht nachgewiesene Werte als Kreisdurchschnitt bekannt:

- durchschnittliche Ackerzahl für Nordwestmecklenburg: 47
- durchschnittliche Grünlandzahl für Nordwestmecklenburg: 42

3.4 Sonstige Aussagen

3.4.1 Gartenland, Bauerwartungsland, Rohbauland, Straßenbau-, Ausgleichs-, und Abbauflächen

Art der Nutzung	Jahr (GMB)	Auswertzeitraum	Bodenwert (€/m²)			Anzahl
			Min	Mittelwert	Max	
Gartenland *1	2026	2025	3,86	**7,81**	13,09	12
	2025	2024	4,87	**8,47**	18,19	21
	2024	2023	2,35	**6,03**	15,61	35
	2023	2022	2,97	**8,58**	19,57	45
	2022	2021	2,71	**7,71**	18,29	69
Bauerwartungsland *2	2026	2025	4,28	**25,70**	50,00	13
		Spanne zu baureifes Land in %	15,3	**30,5**	58,7	
	2025	2024	11,0	**20,72**	36,23	13
		Spanne zu baureifes Land in %	11,2	**24,1**	48,0	
	2024	2023	6,23	**25,41**	74,72	21
		Spanne zu baureifes Land in %	7,5	**29,1**	62,9	
	2023	2022	8,73	**24,52**	66,00	31
		Spanne zu baureifes Land in %	7,7	**32,0**	64,3	
	2022	2021	4,29	**24,03**	62,06	38
		Spanne zu baureifes Land in %	6,6	**33,0**	78,0	
Rohbauland *3	2026	2024 - 2025	16,7	**44,00**	103,5	11
		Spanne zu baureifes Land in %	32,2	**63,1**	101,6	
	2025	2023 - 2024	13,80	**28,29**	70,6	9
		Spanne zu baureifes Land in %	32,2	**65,0**	99,8	
	2024	2022 - 2023	13,80	**48,27**	100,00	14
		Spanne zu baureifes Land in %	41,4	**64,8**	88,9	
	2023	2022	24,00	**58,43**	100,00	10
		Spanne zu baureifes Land in %	41,4	**62,0**	88,9	
	2022	2021	9,51	**61,00**	288,60	16
		Spanne zu baureifes Land in %	35,1	**62,8**	81,5	
Straßenbauflächen (landwirtschaftlichen Entzugsflächen)	2026	2025	0,48	**2,26**	4,30	40
	2025	2024	0,43	**2,98**	5,00	33
	2024	2023	0,41	**2,82**	6,85	34
	2023	2022	0,44	**2,67**	5,23	43
	2022	2021	0,38	**2,71**	8,00	67
Straßenbauflächen (übrige Flächen im Zusammenhang mit Straßenbaumaßnahmen)	2026	2025	5,00	**30,98**	62,54	10
	2025	2024	3,00	**24,99**	150,00	11
	2024	2023	5,00	**19,08**	59,31	12
	2023	2022	5,00	**27,14**	90,00	15
	2022	2021	3,15	**16,61**	80,00	7

Naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen *4	2026	2016-2021	0,57	**4,74**	16,00	16
	2025	2016-2021	0,57	**4,74**	16,00	16
	2024	2016-2021	0,57	**4,74**	16,00	16
	2023	2008-2021	0,39	**4,80**	16,00	30
	2022	2008-2021	0,39	**4,80**	16,00	30
Abbauflächen (einschließlich ausgekiester Flächen, Kaufpreise im unteren Bereich der Spanne ansetzen)	2026	2019-2025	0,27	**1,95**	7,50	19
	2025	2018-2024	0,30	**2,32**	7,83	19
	2024	2016-2023	0,20	**1,94**	7,83	23
	2023	2012-2022	0,20	**1,67**	7,83	29
	2022	2012-2021	0,20	**1,65**	7,83	27

Hinweise

*1 **Gartenland prozentualer Anteil und Abhängigkeit vom Bodenrichtwert für Wohnbauland**

Bei den Gartenflächen handelt es sich nicht um Flächen im Sinne des Bundeskleingartengesetzes, sondern um Gartenland, das im Zusammenhang mit Wohnbaugrundstücken genutzt wird.

Kauffälle aus den Jahren 2023 bis 2025, gilt für Bodenrichtwerte von 20,00 €/m² bis 155,00 €/m²

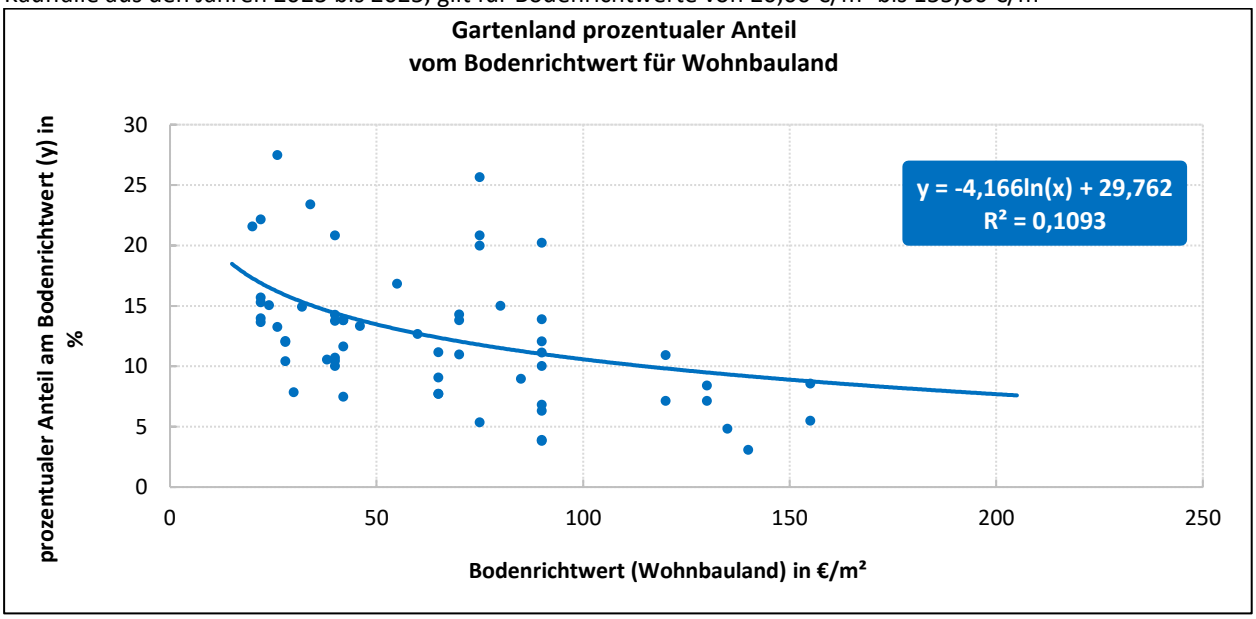


Abbildung 69: Gartenland als prozentualer Anteil vom Bodenrichtwert für Wohnbauland

Kauffälle aus den Jahren 2023 bis 2025, gilt für Bodenrichtwerte von 20,00 €/m² bis 155,00 €/m²

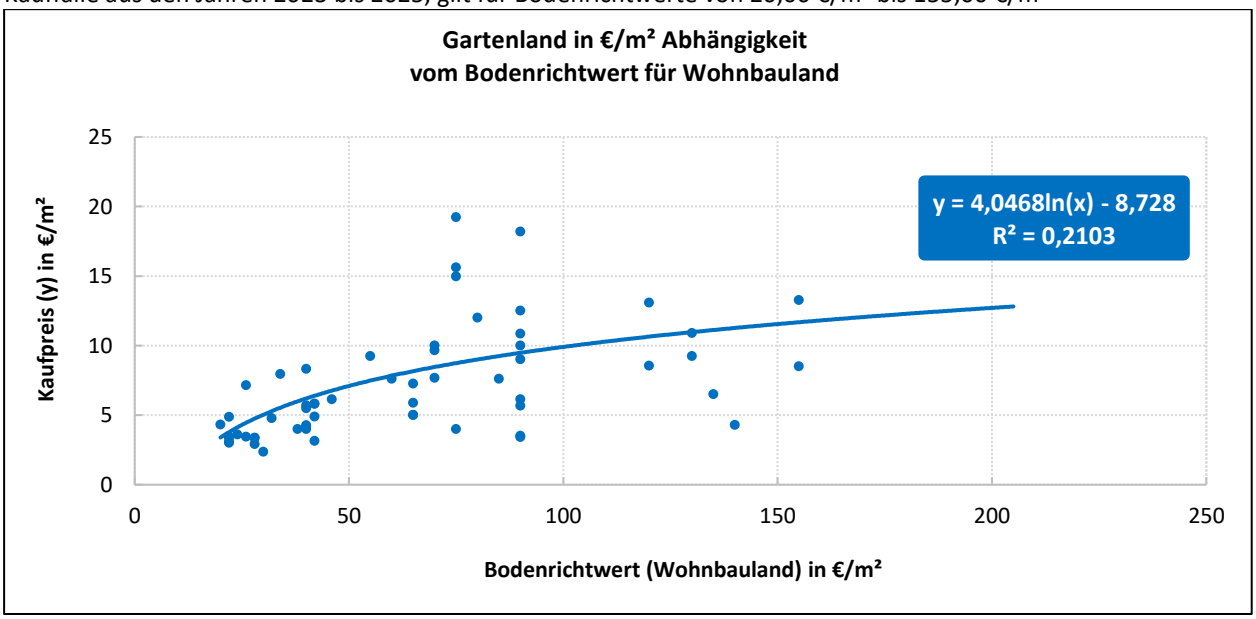


Abbildung 70: Gartenland in Abhängigkeit vom Bodenrichtwert für Wohnbauland

Berechnungsbeispiel relativer Bodenwert für Gartenland

Gegeben: Bodenrichtwert$_{Bauland}$ = 70,00 €/m²
Gesucht: relativer Bodenwert$_{Gartenland}$ = ? €/m²

1. Methode: Abbildung 70 - % vom BRW

Formel: $y_{\%} = -4{,}166 \times \ln(BRW_{Bauland}) + 29{,}762$

$y_{\%} = -4{,}166 \times \ln(70{,}00\ €/m²) + 29{,}762 = 12{,}06\ \%$

$y_{\%} = 12{,}06\ \%$ von 70,00 €/m²

relativer Bodenwert$_{Gartenland}$ = 8,44 €/m²

2. Methode: Abbildung 71 - direkter Bodenwert für Gartenland

Formel: $y_{€/m²} = 4{,}0468 \times \ln(BRW_{Bauland}) - 8{,}728$

$y_{€/m²} = 4{,}0468 \times \ln(70{,}00\ €/m²) - 8{,}728$

relativer Bodenwert$_{Gartenland}$ = 8,46 €/m²

*2 Indexreihe und Kaufpreis im Mittel für Bauerwartungsland

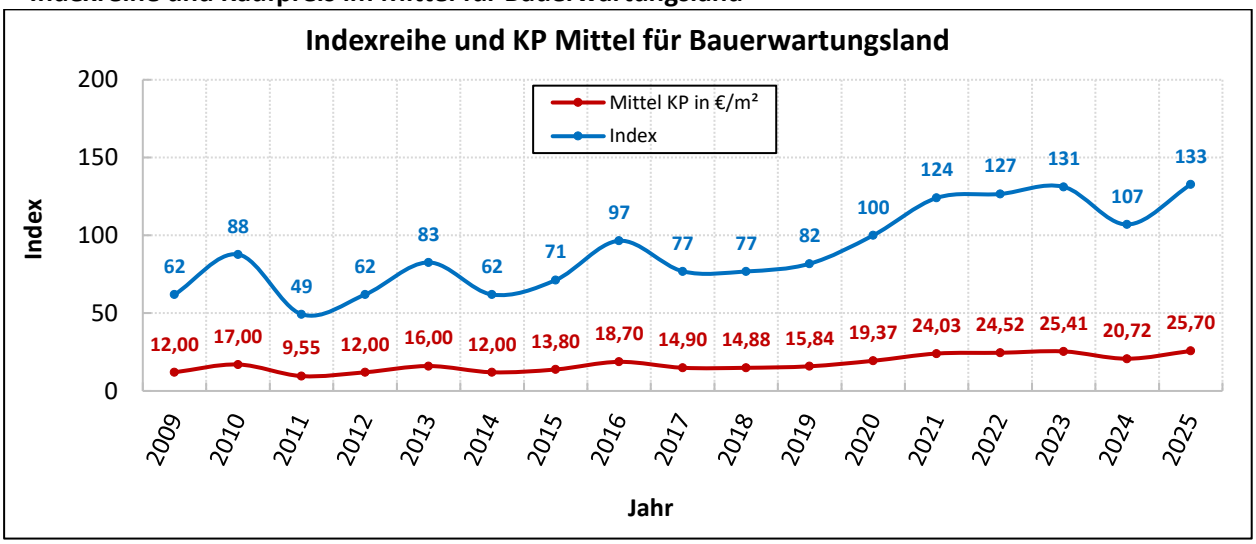


Abbildung 71: Indexreihe für Bauerwartungsland (Basisjahr 2020 = 100, 2010 bis 2025), durchschn. Preis in €/m²

*3 Indexreihe und Kaufpreis im Mittel für Rohbauland

Der Gutachterausschuss weist in diesem Zusammenhang darauf hin, dass der Bodenwert für Rohbauland nach §§ 30, 33 und 34 BauGB bestimmt wird, die Erschließung noch nicht gesichert ist oder die Flächen nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.

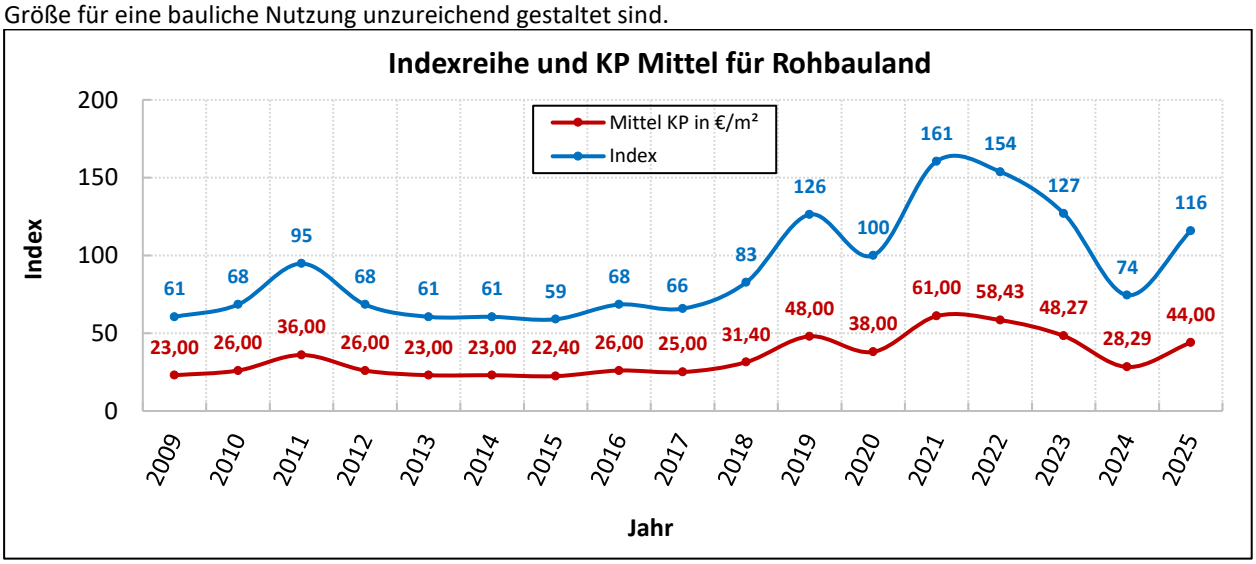


Abbildung 72: Indexreihe für Rohbauland (Basisjahr 2020 = 100, 2010 bis 2025), durchschn. Preis in €/m²

[*2/*3] Kaufpreise im Verhältnis zum baureifen Land in %

Bei Bauerwartungsland und Rohbauland gibt es in der Regel keine BRW-Zone für „baureifes Land“.
Mit den Prozentsätzen des „baureifen Landes“ sind jene umliegende Bodenrichtwertzonen aus der Umgebung gemeint, denen das Bauerwartungsland oder das Rohbauland am ehesten zugeordnet werden kann.

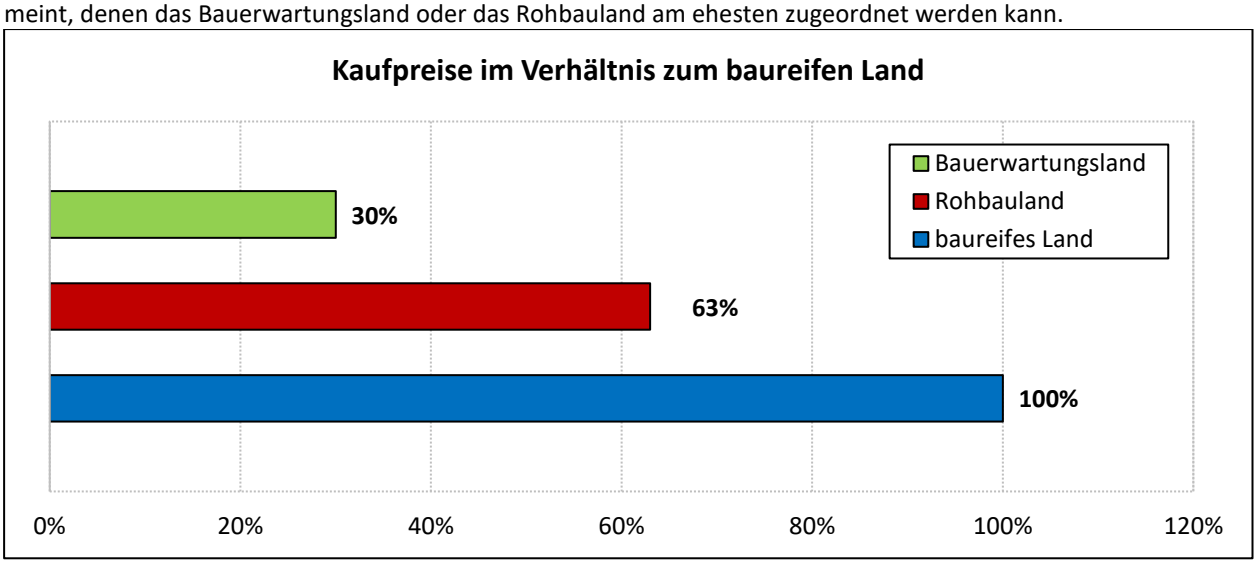


Abbildung 73: Relation Kaufpreis - baureifes Land zu Rohbauland und Bauerwartungsland

[*4] verbrauchte / nicht verbrauchte Ausgleichsflächen

Bei den im unteren Bereich gelegenen Verkäufen handelt es sich um verbrauchte Ausgleichsflächen, bei den im oberen Bereich um nicht verbrauchte Ausgleichsflächen.

3.4.2 Campingplätze

Da im letzten Jahr einige Anfragen zu Bodenrichtwerten für Campinganlagen an die Geschäftsstelle gestellt wurden, hat die Geschäftsstelle diesen Teilmarkt näher untersucht.

Grundlagen der Bodenrichtwerte sind in der Regel die von der Geschäftsstelle eines Gutachterausschusses ausgewerteten Kaufverträge. Allerdings lagen für den Zeitraum 2017 – 2025 insgesamt nur 2 Kauffälle für Campinganlagen im Landkreis Nordwestmecklenburg vor.

Aufgrund der seltenen Verkaufsfälle in diesem Teilmarkt, wurden daher zusätzlich überregionale Untersuchungen durchgeführt bzw. es wird auf Auswertungen der Fachliteratur (Prof. Dr. Heinrich R. Lang (2025). Bodenwertermittlung für Campinganlagen – Probleme der Bodenrichtwerte und methodische Ansätze zur Findung realistischer Bodenwerte. *GuG Grundstücksmarkt und Grundstückswert*, 2025, Heft 5, 280 – 283.) Bezug genommen.

Im **Landesgrundstücksmarkt MV 2025** wurden 13 Kauffälle für Campingplätze (**Region Küstenstreifen**) aus den Jahren 2020 bis 2024 ausgewertet. Bei einer mittleren Grundstücksgröße von 8.000 m² (Spanne: 200 m² bis 60.000 m²) ergab sich ein mittlerer Kaufpreis von **8,68 €/m²** (Spanne: 4,42 €/m² bis 18,13 €/m²).

Für die **Region Binnenland** wurden 4 Kauffälle aus den Jahren 2018 bis 2024 ausgewertet. Es ergab sich ein mittlerer Kaufpreis von **3,50 €/m²** (Spanne: 1,50 €/m² bis 12,84 €/m²) bei einer mittleren Grundstücksgröße von 6.000 m² (Spanne: 3.000 m² bis 10.000 m²).

Eine deduktive Methode zur Ermittlung des Bodenwertes von Campinganlagen ist die Feststellung der Abhängigkeit zu anderen Bodennutzungen.

Gemäß **Fachliteratur** (Lang, 2025) konnte festgestellt werden, dass **das Mittel** der gezahlten Kaufpreise rund **10 % bis 12 %** des **nächstgelegenen Bodenrichtwertes für Bauland beträgt.**

In **Abhängigkeit zu landwirtschaftlichen Bodenwerten wird vom Drei- bis Fünffachen des landwirtschaftlichen Verkehrswertes ausgegangen**. Dabei wird eine Mittelung der jeweiligen nächstgelegenen Werte für Acker- und Grünland vorgeschlagen.

Es konnte zusätzlich festgestellt werden, dass die Werte für Campingflächen ungefähr 1/3 des Wertes der nächstgelegenen Gewerbefläche erreichen.

4 Bodenrichtwerte

4.1 Bodenrichtwerte allgemein

Vom Gutachterausschuss werden jährlich Bodenrichtwerte ermittelt und veröffentlicht. Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für Grundstücke eines Gebietes, für das im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche. Die Bodenrichtwerte werden für unbebaute Baugrundstücke und für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke ermittelt und mit Angabe der maßgebenden Merkmale (Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Erschließungszustand, Geschossigkeit, Grundstücksfläche) in Tabellenform oder Bodenrichtwertkarten dargestellt. Die Bodenrichtwerte geben somit detaillierte Informationen über das Preisniveau von Bauland bzw. landwirtschaftlichen Nutzflächen in den einzelnen Gemeinden des Landkreises Nordwestmecklenburg. Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf Baugrundstücke in den Ortslagen mit ortsüblicher Erschließung sowie auf Baugrundstücke in den Planungsgebieten, die gemäß § 127 Abs. 2 Baugesetzbuch voll erschlossen sind. Gemäß §16 Absatz 5 der ImmoWertV 2021 sind Bodenrichtwerte für baureifes Land vorbehaltlich des Satzes 2 für beitragsfreie Grundstücke zu ermitteln. Aufgrund örtlicher Gegebenheiten können vorübergehend Bodenrichtwerte für Grundstücke ermittelt werden, für die noch Beiträge zu entrichten oder zu erwarten sind. Soweit dem Gutachterausschuss keine konkreten Informationen bekannt sind, wird den Bodenrichtwerten für baureifes Land der beitrags- und abgabenrechtliche Zustand „erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbetragsfrei“ zugeordnet. Das schließt nicht aus, dass Abgaben für Anlagen nach dem Kommunalabgabengesetz sowie Kostenerstattungsbeträge für Ausgleichsflächen nach § 135a BauGB ggf. noch erhoben werden können.

Die Bodenrichtwerte spiegeln die tatsächlichen Verhältnisse auf dem Grundstücksmarkt wieder.

Bei der Ermittlung von Bodenrichtwerten werden nur solche Kaufwerte berücksichtigt, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielt und nicht durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst wurden.
Alle aktuellen Bodenrichtwerte für den Bereich des Landkreises Nordwestmecklenburg werden auf der Homepage des Landkreises Nordwestmecklenburg unter **www.geoport-nwm.de** und **www.nordwestmecklenburg.de** für jeden kostenfrei zur Verfügung gestellt. Auszüge daraus können gegen Gebühr heruntergeladen werden. Schriftliche Auskünfte zu Bodenrichtwerten können auch von der Geschäftsstelle gegen eine Gebühr erteilt werden.

Der Gutachterausschuss hat zum **Stichtag 01.01.2026** (siehe OGAA-Beschluss 2021/01 vom 01.12.2021) zonale Bodenrichtwerte für Baulandflächen und für Flächen der Land- und Forstwirtschaft ermittelt. Der Bodenrichtwert bezieht sich auf ein Grundstück, das für das jeweilige Gebiet typisch ist (Richtwertgrundstück).

Die Flächen der Richtwertgrundstücke

städtische Baugrundstücke:	**700 m² in einer Spanne von 300 m² bis 1.575 m²**
ländliche Baugrundstücke:	**1.000 m² in einer Spanne von 570 m² bis 2.000 m²**
Baugrundstücke in den Plangebieten:	**800 m² in einer Spanne von 380 m² bis 1.430 m²**
Ferienhausgrundstücke:	**600 m² in einer Spanne von 383 m² bis 1.214 m²**

Abweichungen eines einzelnen Grundstückes von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt - bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen vom Bodenrichtwert. Irgendwelche Ansprüche, vor allem gegenüber den Trägern der Bauleitplanung, den Baugenehmigungs- oder den Landwirtschaftsbehörden, können weder aus den Bodenwerten noch aus den Bodenrichtwertangaben hergeleitet werden. Nach § 196 Abs. 1 BauGB sind Bodenrichtwerte in bebauten Gebieten mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn die Grundstücke unbebaut wären.

Bodenrichtwerte 2026

- Da das bisherige lineare Modell aufgrund einer zu dünnen Datenbasis an seine Grenzen stieß und die Werte über vier Jahre (2021–2024) unverändert blieben, wurde die Methodik grundlegend verändert.
- Für die neue Ableitung wurde der Auswertungszeitraum ausgeweitet; es flossen rund 600 Transaktionen aus den Jahren 2022 bis 2025 in die Analyse ein.
- Für die Gebiete **Landkreis allgemein, ländliche Zentralorte und Ostseeregion** wurden spezifische, **um 50 % gedämpfte logarithmische Anpassungsfunktionen** entwickelt. In der **Hansestadt Wismar** erfolgte aufgrund einer zu geringen Anzahl an Kauffällen keine Anpassung, weshalb die Bodenrichtwerte dort erhalten blieben.

- In den betroffenen Gebieten erfolgt eine Anhebung ausschließlich im unteren Segment bis zu einem statistischen Wechselpunkt, wobei die kleinsten Bodenrichtwerte am stärksten steigen und der Übergang zu den konstant bleibenden höheren Bereichen nahtlos erfolgt.
- **Die Bodenrichtwerte für Außenbereiche** sind mit gleichen Parametern wie Landkreis und Hansestadt Wismar angepasst worden.

4.2 Bodenrichtwerte im Außenbereich

Die Bodenrichte der Außenbereichszonen im Landkreis Nordwestmecklenburg wurden mit den gleichen Fortführungsparametern wie für Wohnbauflächen der Ortslagen in den Bodenpreisindexgebieten Landkreis allgemein, ländliche Zentralorte und Ostseeregion fortgeschrieben. In der Hansestadt Wismar sind die Werte für die Außenbereichszonen erhalten geblieben, da hier mangels an Kaufverträgen keine Fortschreibung erfolgte.

Hinweis
Die Bodenrichtwerte für bebaute Flächen im Außenbereich wurden mit Beschluss des Gutachterausschusses vom 30.03.2026 von der Art der Nutzung her als Wohnbaufläche (W) beschlossen. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass der Bodenrichtwert für bebaute Flächen im Außenbereich nur für wohnbaulich genutzte Grundstücke in Größenordnung des Richtwertgrundstückes (1.000 m²) angewendet werden soll.

4.3 Darstellung der Bodenrichtwerte

Der Entwicklungszustand wird mit folgenden wertbeeinflussenden Merkmalen ausgewiesen

B = baureifes Land
R = Rohbauland
E = Bauerwartungsland

Bodenrichtwerte ohne Kennzeichnung gelten für baureifes Land.

Die Art der baulichen Nutzung ist mindestens nach § 1 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zu bezeichnen

W = Wohnbauflächen
M = Gemischte Bauflächen
G = Gewerbliche Flächen
S = Sonderbauflächen.

Die Gutachterausschüsse sind frei, über die Unterscheidungen nach § 1 Abs. 1 BauNVO hinaus die maßgeblichen Arten der Grundstücksnutzung selbst zu bestimmen (z.B. Ein- und Zweifamilienhäuser/Geschosswohnungsbau, klassisches/höherwertiges Gewerbe), statt die weiteren Differenzierungen nach § 1 Abs. 2 BauNVO zu verwenden. Die gewählten Unterscheidungen sind im Grundstücksmarktbericht erläutert.

Das Maß der baulichen Nutzung nach der BauNVO wurde durch den Gutachterausschuss auf Grundlage der B-Pläne in Entwicklungsgebieten bei der Erarbeitung der Bodenrichtwerte berücksichtigt

Geschosszahl,
(römische Zahl)
z.B. II, zweigeschossige Bebauung

Geschossflächenzahl (GFZ)
(Dezimalzahl)
z.B. GFZ 0,7, Geschossfläche
= 70 % der Grundstücksfläche

Grundflächenzahl (GRZ)
(Dezimalzahl)
z.B. GRZ 0,4, Grundfläche = 40 %
der Grundstücksfläche

Baumassenzahl (BMZ)
(Dezimalzahl)
z.B. BMZ 8,0 = 8 m³ Baumasse
je m² Baugrundstück

Ausmaß des Bodenrichtwertgrundstücks

Grundstückstiefe,
(arabische Zahl)
z.B. 40 m
Grundstückstiefe

oder

Grundstücksfläche,
(arabische Zahl)
z.B. 550 m²
Grundstücksfläche.

35 m städtische Baugrundstücke
40 m ländliche Baugrundstücke

35m Baugrundstücke im Plangebiet
35m Ferienhausgrundstücke

Die Bodenrichtwertzonen sind eindeutig zu begrenzen. Die Bodenrichtwerte und die Bodenrichtwertzonen sind innerhalb des Zuständigkeitsbereichs des Gutachterausschusses mit eindeutigen Ordnungsnummern zu versehen.

Die Begrenzung förmlich festgelegter Gebiete ist zu kennzeichnen; auf den Verfahrensgrund ist durch folgende Schriftzusätze hinzuweisen

San = Sanierungsgebiet
Entw = Entwicklungsbereich

Der jeweils zugrunde gelegte Verfahrensstand ist bei den Bodenrichtwertangaben durch die folgenden Buchstabenzusätze gekennzeichnet

SU = sanierungsunbeeinflusster Zustand, ohne Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung
SB = sanierungsbeeinflusster Zustand, unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung
EU = entwicklungsunbeeinflusster Zustand, ohne Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung
EB = entwicklungsbeeinflusster Zustand, unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung

5 Zusammenfassung

In dem vorliegenden Grundstücksmarktbericht sind die wesentlichen Daten des Grundstücksmarktes 2025 für den Bereich des Landkreises Nordwestmecklenburg einschließlich der Hansestadt Wismar zusammengestellt.
Grundlage dieses Grundstücksmarktberichtes sind die Kauffälle des vergangenen Jahres, die in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ausgewertet worden sind. Der Gutachterausschuss weist darauf hin, dass es sich bei den angegebenen Werten um Durchschnittswerte handelt. Auf dem Grundstücksmarkt können sowohl höhere, als auch niedrigere Kaufpreise erzielt werden. Der Bericht zeigt den Trend der Preisentwicklung auf und macht den Grundstücksmarkt in dem Landkreis Nordwestmecklenburg transparent.

Zusammenfassend lässt sich das Jahr 2025 wie folgt beschreiben

BL = Binnenland
KS = Küstenstreifen

Überblick über den Grundstücksverkehr

- **Anzahl Erwerbsvorgänge** in 2025 weiterhin **auf niedrigem Niveau**; 10 Kauffälle weniger (1844 → 1834) als im Vorjahr (ca. 40 % zu den Jahren 2019-2021)
- **Flächenumsatz von 2.033 ha auf 2.312 angestiegen**; **gegenüber dem Flächenumsatz aus 2024 ist eine Steigerung von 13,7 % zu verzeichnen**.
- **Geldumsatz** ist **von 361,6 Mio. € auf 469,0 Mio. € gestiegen**; das entspricht einer **Steigerung von 29,7 %**. Der sprunghafte Anstieg ergab sich im Bereich bebaute Grundstücke durch Kauffälle wie den Verkauf eines Einkaufszentrums, einer Fabrik und einem Gewerbe in der Holzverarbeitung.

Unbebaute Grundstücke

- **Bodenpreisindizes für** unbebautes baureifes Land sind in den **Indexgebieten Landkreis allgemein und ländliche Zentralorte gestiegen (LK allg. 109,1 →139,0; ländl. ZO 108,6 → 114,5**. In der **Ostseeregion** war ein **leichtes Minus** zu verzeichnen **110,4 → 103,8**. Für die **Hansestadt Wismar** ergaben sich wegen Beibehaltung der Bodenrichtwerte **gleiche Indizes**.
- **Bei unbebauten Wochenend- und Ferienhausgrundstücken** ergaben sich 5 Kauffälle in 2025, von denen 3 ausgewertet werden konnten. Der **durchschnittliche Kaufpreis ist von 235,00 €/m² auf 231,00 €/m² leicht gesunken** (Auswertung Jahr 2024 und 2025).
- **Bei unbebauten Gewerbeflächen** im Landkreis und in der Hansestadt Wismar ist nach wie vor eine geringe Anzahl an Kauffällen zu verzeichnen. In **Nordwestmecklenburg** ist der **durchschnittliche Bodenwert von 22,20 €/m² auf 25,30 €/m² gestiegen (+ 14 %)** und in der **Hansestadt Wismar von 24,70 €/m² auf 24,20 €/m² (-2 %) gefallen**. Der **Index** ist **im Landkreis von 107 auf 122** gestiegen und **in der Hansestadt Wismar von 95 auf 93** gesunken.

Bebaute Grundstücke

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

- **Anzahl von** 2024 mit **411** (320 BL + 91 KS) **auf 375 in 2025** (294 BL + 81 KS) **gesunken**; Umsatz **Geld von 107,1 Mio. €** in 2024 (77,4 Mio. € BL + 29.7 Mio. € KS) **auf 102,7 Mio. €** in 2025 (74,1 Mio. € BL + 28,6 Mio. € KS) **gesunken; Fläche von 73,1 ha** in 2024 (61,7 ha BL u. 11,4 ha KS) **auf 72,2 ha** (50,6 ha BL u. 21,6 ha KS) in 2025 **leicht gesunken;**
- In den **B-Plangebieten des Landkreises** ist der **Wohnflächenpreis von 2.680 €/m² Wohnfläche** in 2024 **auf 2.635 €/m² Wohnfläche** in 2025 **wieder leicht gesunken**.
- In der **Hansestadt Wismar** ist der **durchschnittliche Kaufpreis** für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser **mit 395.758 € gegenüber dem Vorjahr mit 401.529 € fast gleichgeblieben**, damit hat sich auch **der Wohnflächenpreis nur unwesentlich verändert** (2024 → 3.119 €/m²; 2025 → 3.083 €/m²).

Reihen- und Doppelhaushälften

- **Anzahl von** 2024 mit **188** (110 BL + 78 KS) **auf 250** in 2025 (153 BL und 97 KS) **stark angestiegen**, **damit stieg auch Umsatz Geld von 36,5 Mio. € in 2024** (18,1 Mio. € BL u. 18,4 Mio. € KS) **auf 49,0 Mio. € in 2025** (26,6 Mio. € BL u. 22,4 Mio. € KS) **stark an; Fläche von 14,9 ha** in 2024 (10,6 ha BL u. 4,3 ha KS) **auf 28,5 ha** (21,3 ha BL u. 7,2 ha KS) in 2025 **stark gestiegen.** Mit dem starken Anstieg an Verkäufen (im Binnenland von 110 auf 153 und im Küstenstreifen von 78 auf 97) scheint der Teilmarkt Reihen- und Doppelhaushälften mehr an Bedeutung zu gewinnen.
- In den **B-Plangebieten des Landkreises** ist der **Wohnflächenpreis von 2.187 €/m² Wohnfläche** in 2024 **auf 2.210 €/m² Wohnfläche** in 2025 **leicht gestiegen.**

- In der **Hansestadt Wismar** ist der **durchschnittliche Kaufpreis** für Reihen- und Doppelhaushälften **von 267.546 €** in 2024 **mit 267.259 € in 2025 fast gleichgeblieben**; **der Wohnflächenpreis stieg jedoch von 2.220 €/m²/Wfl. auf 2.595 €/m²/Wfl.** Ursache hierfür ist, dass die durchschnittliche Wohnfläche von 120 m² auf 101 m² sank.

Wochenend- und Ferienhäuser

- **Anzahl von 2024** mit **42** (17 BL + 25 KS) **auf 35** in 2025 (18 BL und 17 KS) **leicht gesunken**; Umsatz **Geld von 9,1 Mio. €** in 2024 (2,1 Mio. € BL u. 7,1 Mio. € KS) **auf 8,3 Mio. €** in 2025 (2,6 Mio. € BL u. 5,7 Mio. € KS) **leicht gesunken; Fläche von 2,2 ha** in 2024 (1,1 ha BL u. 1,1 ha KS) **auf 1,8 ha** (1,7 ha BL u. 0,7 ha KS) in 2025 **zurückgegangen.**

Mehrfamilienhäuser

- **MFH Hansestadt Wismar**
  - **Anzahl** von 11 auf 16 **deutlich gestiegen**; **Geld** von 4,9 Mio. € auf 5,9 Mio. € **gestiegen**; **Fläche** von 5,1 km² auf 5,3 km² **gestiegen**

- **MFH Nordwestmecklenburg**
  - **Anzahl** von 24 auf 33 **deutlich gestiegen**; **Geld** von 8,0 Mio. € auf 14,8 Mio. € **deutlich gestiegen**; **Fläche** von 5,1 ha auf 9,4 ha **deutlich gestiegen**

- **MFH Binnenland/Küstenstreifen**
  - **Anzahl: 2025 = 49** (29 BL u. 20 KS) 2024 = 35 (20 BL u. 15 KS)
  - **Geld: 2025 = 20,7 Mio. €** (12,4 Mio. € BL u. 8,3 Mio. € KS) 2024 = 12,9 Mio. € (5,5 Mio. € BL u. 7,4 Mio. € KS)
  - **Fläche: 2025 = 10,0 ha** (8,5 ha BL u. 1,5 ha KS) 2024 = 5,6 ha (3,9 ha BL u. 1,7 ha KS)

Eigentumswohnungen und Teileigentum

Eigentumswohnungen unterteilt in Teilmärkten am Grundstücksverkehr

Erstverkauf aus Neubau	mit 22 Kauffällen (+6)	rund 6 %
Erstverkauf aus Umwandlung	mit 38 Kauffällen (+21)	rund 10 %
Weiterverkauf	mit 307 Kauffällen (+51)	rund 84 %

- **Erstverkauf aus Neubau**
  - Mit 22 (+9) Kauffällen alleinig aus der Ostseeregion hat sich dieser Teilmarkt zu 100 % dorthin verschoben
  - Bei einer **3-Jahresauswertung** ist der **durchschnittliche Kaufpreis** im Bereich der **Ostseeregion** für diesen Teilmarkt mit **529.994 €** in 2024 **und 529.253 €** in 2025 **fast gleichgeblieben**

- **Erstverkauf aus Umwandlung**
  - Mit Ausnahme eines Verkaufsfalles im Landkreis allg. und 37 Kauffällen (+21) in der Ostseeregion hat sich auch hier der Teilmarkt fast komplett in die Ostseeregion verschoben
  - Bei einer **3-Jahresauswertung** ist der **durchschnittliche Wohnflächenpreis** in der Ostseeregion von **242.654 € auf 278.524 € gestiegen**. Das entspricht einer Steigerung von ca. 14,8 %.

- **Weiterverkauf**
  - Mit 307 von insgesamt 367 Verkäufen aus dem Teilmarkt Weiterverkauf (ländlicher Zentralort = 40, Landkreis allgemein = 74 und Ostseeregion (+ Wismar) = 193) bleibt mit 84 % am Gesamtvolumen dies der stärkste Bereich im ETW-Geschäft. Innerhalb des Teilmarktes Weiterverkauf nimmt mit 193 Kauffällen die Ostseeregion (+ Wismar) mit 63 % das Hauptvolumen ein (ländlicher Zentralort = 13 %; Landkreis allgemein = 24 %).
  - **Umsatzstarke Standorte** sind hier Orte im Bereich Ostseeregion (**Boltenhagen, Redewisch, Wismar**)
  - Bei einer **3-Jahresauswertung** ergeben sich folgende **durchschnittliche Wohnflächenpreise**: **Ostseeregion = 4.027 €/m² (4.153 €/m²), Landkreis allgemein = 1.870 €/m² (1.791 €/m²), ländliche Zentralorte = 1.211 €/m² (1.272 €/m²), HWI Innenstadt = 2.306 €/m²(2.231 €/m²), HWI übriges Gebiet (nicht Innenstadt) = 2.546 €/m² (2.551 €/m²).**
  - Im Bereich **Ostseeregion** ist der Wohnflächenpreis in der **Einjahresauswertung** von **3.809 €/m² auf 4.239 €/m² gestiegen**, im **Landkreis allgemein** von **1.784 €/m² auf 1.960 €/m² gestiegen**, in den **ländlichen Zentralorten** von **1.491 €/m² auf 1.218 €/m² gesunken**.

- Im Bereich **HWI Innenstadt** ist der **Wohnflächenpreis** von **2.363 €/m² auf 2.465 €/m² gestiegen**; im **übrigen Bereich der Hansestadt** von **2.381 €/m² auf 2.513 €/m² gestiegen**.

Land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke

Ackerland

- Der **Kreisdurchschnitt** für Ackerlandflächen ist **leicht gestiegen** (3,15 €/m² → 3,18 €/m²)
- **Zone A 815** von 3,30 €/m² → **3,25 €/m²** (-0,05)
- **Zone A 816** von 3,25 €/m² → **3,10 €/m²** (-0,15)
- **Zone A 817** von 3,00 €/m² → **3,10 €/m²** (+0,10)
- **Zone A 818** von 2,90 €/m² → **2,80 €/m²** (-0,10)

Grünland

- Der **Kreisdurchschnitt** für Grünlandflächen ist **leicht gestiegen** (1,13 €/m² → 1,21 €/m²)
- Zone GR 915 und Zone GR 916 **= neue Zone GR 919**
- Zone GR 917 und Zone GR 918 **= neue Zone GR 920**
- **Zone GR 919** → 1,30 €/m²
- **Zone GR 920** → 1,10 €/m²
- Vergleich mit alten Zonen durch Zonenneubildung nicht möglich

Forstflächen

- **Kreisdurchschnitt** für Waldflächen mit Baumbestand von **0,81 €/m² auf 0,83 €/m² leicht gestiegen**
- **Darstellung** in der Bodenrichtwertkarte erfolgt als **Bodenrichtwert ohne Baumbestand** (gemäß § 14 Punkt (4) ImmoWertV 2021)
- **Die Umrechnung von Bodenwert mit Baumbestand zu Bodenrichtwert ohne Baumbestand** erfolgt **mit einem Prozentsatz von 35 %**, gemäß einer Untersuchung der Landesforstanstalt M-V.

Zone	Bodenwert (mit Baumbestand) [€/m²]	%	Bodenrichtwert (ohne Baumbestand) [€/m²]
Zone F 719	**0,79** (-0,01)	35	**0,27** (-0,01)
Zone F 720	**0,89** (+0,05)	35	**0,31** (+0,02)

Bodenrichtwerte 2026

- Das bisherige lineare Modell wurde aufgrund einer zu dünnen Datenbasis durch eine neue Methodik grundlegend reformiert.
- Für die neue Ableitung flossen rund 600 Transaktionen aus den Jahren 2022 bis 2025 in die Analyse ein.
- Für den Landkreis wurden **um 50 % gedämpfte logarithmische Anpassungsfunktionen** entwickelt. In der **Hansestadt Wismar** blieben die Bodenrichtwerte vom Vorjahr erhalten
- In den betroffenen Gebieten erfolgt eine Anhebung ausschließlich im unteren Segment bis zu einem statistischen Wechselpunkt.
- **Die Bodenrichtwerte für Außenbereiche** sind mit gleichen Parametern wie Landkreis und Hansestadt Wismar angepasst worden.

Beschluss
Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Nordwestmecklenburg hat den Grundstücksmarktbericht 2026 am 30.03.2026 beschlossen.

gez. Jeske, Sabine
Vorsitzende des Gutachterausschusses

Vorsitzende, Stellvertreter und ehrenamtliche Mitglieder des Gutachterausschusses im Landkreis NWM

Vorsitzende
Frau Jeske, Sabine
Fachdienstleiterin Kataster und Vermessung

1. Stellvertreter
Herr Dittrich, Frank
Vermessungsingenieur Dipl. Ing (FH)

2. Stellvertreter
Herr Prof. Dr. Haker, Wilfried
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für bebaute und unbebaute Grundstücke

3. Stellvertreter
Herr Daschke, Hans-Jürgen
Leiter der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

ehrenamtliche Mitglieder
Frau Bilz, Britta
Mecklenburger Immobilien Kontor

Frau Groth, Ulrike
Geschäftsführerin Kreisbauernverband

Frau Harcks, Judith
Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für bebaute und unbebaute Grundstücke

Herr Hogrefe, Peter
Mitarbeiter der Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern

Herr Dr.-Ing. Kirchner, Wieland
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für bebaute und unbebaute Grundstücke

Herr Knoblich, Michael
Dezernatsleiter im Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg

Herr Pankratz, Bert
Bausachverständiger Finanzamt Schwerin

Herr Papke, Wolfgang
Dipl.-Verwaltungswirt (FH)

Herr Rixen, Frank
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Landwirtschaft

Herr Saefkow, Stefan
Mitarbeiter Landesforst MV

Herr Schäfer, Martin
Immobiliensachverständiger HypZert (F)

Herr Schmidtke, Guido
Bausachverständiger im Finanzamt Wismar

Herr Uebe, Volker
selbständiger Architekt

Herr Wiegand, Karsten
geprüfter Sachverständiger für Markt- und Beleihungswertermittlung

Wiesner, Sebastian
Dipl.-Kaufmann (FH), Marktbereich Firmenkunden Sparkasse Mecklenburg-Nordwest

Frau Wolter, Monika
selbständige Architektin

5.1 Dienstleistungen des Gutachterausschusses

Zusätzlich zu diesem Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses im Landkreis Nordwestmecklenburg können Interessenten und Teilnehmer am Grundstücksmarkt sich über den Wert von unbebauten und bebauten Grundstücken durch Auskünfte aus diesem Grundstücksbericht, Gutachten, Auskünfte aus der Bodenrichtwertkarte sowie schriftliche Auskünfte aus der Kaufpreissammlung gegen Gebühren informieren.

Gutachten
Gutachten können über:

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

beim Gutachterausschuss beantragt werden.

Der Gutachterausschuss beschließt dabei als Kollegialgremium i.d.R. in der Besetzung mit drei Personen (Vorsitzender und zwei ehrenamtliche Gutachter). Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.
Für die Erstattung von Gutachten werden Gebühren und Auslagen nach den gesetzlichen Bestimmungen erhoben. Die Gebühr hängt von der Höhe des Verkehrswertes ab.

Auskunft über Bodenrichtwerte und Auszüge aus der Bodenrichtwertkarte
Im Abschnitt 4.1. dieses Marktberichtes sind Hinweise und Informationen über Bodenrichtwerte enthalten.
Jedermann kann mündlich oder schriftlich Auskünfte über Bodenrichtwerte im Landkreis Nordwestmecklenburg durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erhalten. Für schriftliche Auskünfte werden Gebühren nach den gesetzlichen Bestimmungen erhoben.
Zusätzlich können alle Bodenrichtwerte kostenlos auf der Homepage des Landkreises Nordwestmecklenburg von Jedermann eingesehen werden. Auszüge aus der öffentlichen Bodenrichtwertkarte können gegen Gebühr heruntergeladen werden.

Besondere Bodenrichtwerte
Für Grundstücke in Sanierungs- und Entwicklungsgebieten werden vom Gutachterausschuss auf Antrag der Gemeinde besondere Bodenrichtwerte ermittelt. Wenn diese Bodenrichtwerte ermittelt werden, sind sie in einer Karte bei der betreffenden Gemeinde zu führen und können dort eingesehen werden.

Auskunft aus der Kaufpreissammlung
Die Kaufpreissammlung mit ihren ergänzenden weiteren Datensammlungen ist grundsätzlich geheim zu halten. Das gilt auch für zugehörige Verträge, Beschlüsse und Unterlagen. Die Kaufpreissammlung darf nur von Mitgliedern des Gutachterausschusses und den Bediensteten der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zur Erfüllung ihrer Aufgaben eingesehen werden. Die landesrechtlichen Datenschutzbestimmungen über Auskunfts- und Einsichtsrechte Betroffener und des Landesbeauftragten für den Datenschutz sind zu beachten.

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

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

6 ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Auszug RREP WM-LVO M-V - Siedlungsstruktur 6
Abbildung 2: Landkreis Nordwestmecklenburg (kommunale Gebietsgliederung) 7
Abbildung 3: prozentuale Flächenverteilung im Landkreis Nordwestmecklenburg 8
Abbildung 4: Gewerbegebiete im Landkreis (Wirtschaftsdreieck Lübeck-Wismar-Schwerin) 10
Abbildung 5: Arbeitslosenzahlen und Arbeitslosenquoten 11
Abbildung 6: Küstenstreifen im Landkreis Nordwestmecklenburg 11
Abbildung 7: Darstellung der eingegangenen Erwerbsvorgänge 13
Abbildung 8: Erwerbsvorgänge nach Teilmärkten 14
Abbildung 9: Entwicklung des Flächenumsatzes in ha 15
Abbildung 10: Flächenumsatz nach Teilmärkten 16
Abbildung 11: Entwicklung des Geldumsatzes in Mio. € 17
Abbildung 12: Entwicklung des Geldumsatzes nach Teilmärkten in Mio. € 18
Abbildung 13: Anzahl der Kauffälle nach Verkäufer und Jahren 19
Abbildung 14: Anzahl der Kauffälle nach Erwerber und Jahren 19
Abbildung 15: Bodenpreisindexreihe Landkreis NWM (ohne HWI) – Basisjahr 2020 = 100 22
Abbildung 16: Bodenpreisindexreihe ländliche Zentralorte NWM (ohne HWI) – Basisjahr 2020 = 100 22
Abbildung 17: Bodenpreisindexreihe Ostseeregion NWM (ohne HWI) – Basisjahr 2020 = 100 23
Abbildung 18: Grundstücksgrößen des individuellen Wohnungsbaus 23
Abbildung 19: Bodenpreisindex Hansestadt Wismar (Basisjahr 2020 = 100), Wohngebiete 24
Abbildung 20: Bodenpreisindex Hansestadt Wismar (Basisjahr 2020 = 100), Innenstadt 24
Abbildung 21: Kaufpreise für Gewerbeflächen 26
Abbildung 22: Bodenpreisindex im Landkreis Nordwestmecklenburg (Basisjahr 2020 = 100), Gewerbe 26
Abbildung 23: Bodenpreisindex Hansestadt Wismar (Basisjahr 2020 = 100), Gewerbe 27
Abbildung 24: Arrondierungsflächen im Landkreis NWM 28
Abbildung 25: Verkaufte Grundstücke nach Teilmärkten 29
Abbildung 26: Umsatzentwicklung für EFH ZFH in NWM (ohne Wismar) 30
Abbildung 27: Entwicklung der Wohnflächenpreise in den B-Plangebieten (Ein- und Zweifamilienhäuser) 31
Abbildung 28: Umsatzentwicklung für RH DHH in NWM (ohne Wismar) 33
Abbildung 29: Entwicklung der Wohnflächenpreise in den B-Plangebieten RH und DHH 33
Abbildung 30: Umsatzentwicklung für WoE- und FH NWM (ohne Wismar) 35
Abbildung 31: Umsatzentwicklung für MFH in HWI 37
Abbildung 32: Umsatzentwicklung für MFH in NWM (ohne Wismar) 38
Abbildung 33: Verkaufte Eigentumswohnungen nach Lage 39
Abbildung 34: Kauffälle nach Gesamtkaufpreis für Eigentumswohnungen 39
Abbildung 35: Kauffälle nach Wohnflächenpreis bei Eigentumswohnungen 40
Abbildung 36: Kaufpreisentwicklung für Wohnungseigentum von 2007 bis 2024 (ohne Wismar) 46
Abbildung 37: Kaufpreisentwicklung für Wohnungseigentum von 2007 bis 2025 in HWI 47
Abbildung 38: Sachwertfaktoren im Landkreis Nordwestmecklenburg (Landkreis allg. + ländliche Zentralorte) 50
Abbildung 39: Sachwertfaktoren im Landkreis Nordwestmecklenburg (Ostseeregion) 50
Abbildung 40: Sachwertfaktoren in der Hansestadt Wismar 51
Abbildung 41: Kaufpreise im Verhältnis zum Bodenwert (abrisswürdige Bausubstanz) im Landkreis NWM 56
Abbildung 42: GFZ Umrechnungskoeffizienten HWI 57
Abbildung 43: Entwicklung der Kaufpreise für Ackerland 61
Abbildung 44: Indexreihe für Ackerland (Basisjahr 2020 = 100), (2007 bis 2025) 62
Abbildung 45: Kauffälle Ackerland nach Flächengröße 63
Abbildung 46: Abhängigkeit des Ackerlandkaufpreises von der Flächengröße 63
Abbildung 47: Abhängigkeit Ackerzahl-Bodenpreis in den Zonen 815, 816, 817 und 818 64
Abbildung 48: Anpassungsfaktoren bei vom Bodenrichtwert abweichender Ackerzahl 64
Abbildung 49: Kauffälle Ackerland nach Preiskategorie für die Jahre 2022 bis 2025 66
Abbildung 50: Änderung der Bodenrichtwerte zum Vorjahr 66
Abbildung 51: Bodenrichtwertkarte Ackerland 67
Abbildung 52: Entwicklung der Kaufpreise in €/m² für Grünland 68
Abbildung 53: Indexreihe für Grünland von 2007 bis 2025 (Basis 2020 = 100) 68
Abbildung 54: Indexreihe für Grünland (Basisjahr 2020 = 100), (2007 bis 2025) 69
Abbildung 55: Kauffälle Grünland nach Flächengröße und Jahr 69
Abbildung 56: Kauffälle Grünland nach Höhe des Kaufpreises in €/m² 70
Abbildung 57: Abhängigkeit des Grünlandkaufpreises von der Flächengröße 71
Abbildung 58: Umrechnungskoeffizient bei abweichender Grünlandzahl in den Zonen GR 919 und GR 920 71

Abbildung 59: Bodenrichtwertkarte Grünland 72
Abbildung 60: Entwicklung der Kaufpreise für Forstflächen (ab Jahr 2020, Auswertung von 2 Jahren) 73
Abbildung 61: Indexreihe für Forstflächen (Basisjahr 2020 = 100), (ab Jahr 2020, Auswertung von 2 Jahren) 74
Abbildung 62: Kauffälle Forstflächen nach Höhe des Kaufpreises in €/m² (2024 + 2025) 74
Abbildung 63: Kauffälle Forstflächen nach Höhe des Kaufpreises in €/m² nach Jahr 75
Abbildung 64: Kauffälle Forstflächen nach Flächenkategorie nach Jahr 75
Abbildung 65: Forstzonen mit Baumbestand (Kauffälle der Jahre 2024 + 2025) 75
Abbildung 66: Forstzonen ohne Baumbestand (Kauffälle der Jahre 2024 + 2025) 76
Abbildung 67: Bodenrichtwertkarte Forstwirtschaftliche Flächen 77
Abbildung 68: durchschnittliche Pachtpreise (Bestandspacht und Neupacht) für Ackerland und Grünland 79
Abbildung 69: Gartenland als prozentualer Anteil vom Bodenrichtwert für Wohnbauland 81
Abbildung 70: Gartenland in Abhängigkeit vom Bodenrichtwert für Wohnbauland 81
Abbildung 71: Indexreihe für Bauerwartungsland (Basisjahr 2020 = 100, 2010 bis 2025), durchschn. Preis in €/m² 82
Abbildung 72: Indexreihe für Rohbauland (Basisjahr 2020 = 100, 2010 bis 2025), durchschn. Preis in €/m² 82
Abbildung 73: Relation Kaufpreis - baureifes Land zu Rohbauland und Bauerwartungsland 83