

Grundstücksmarktbericht 2015

Landkreis Nordwestmecklenburg



**Mecklenburg
Vorpommern** 

**Gutachterausschuss für
Grundstückswerte im Landkreis
Nordwestmecklenburg**

Grundstücksmarktbericht 2015

für den Bereich des Landkreises Nordwestmecklenburg einschließlich der bis zum
04.09.2011 kreisfreien Hansestadt Wismar

Herausgeber:	Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Nordwestmecklenburg	
Anschrift:	Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Nordwestmecklenburg Rostocker Straße 76 23970 Wismar	
Besucheradresse:	Börzower Weg 3 23936 Grevesmühlen	
Telefax:	(03841)-3040-8-6273	
E-Mail:	<u>a.wilke@nordwestmecklenburg.de</u>	
Leiter der Geschäftsstelle:	Herr Papke	Telefon 03841-3040-6270
Mitarbeiter der Geschäftsstelle:	Frau Wilke Herr Daschke Frau Höfer Frau Neye	Telefon 03841-3040-6273 Telefon 03841-3040-6271 Telefon 03841-3040-6272 Telefon 03841-3040-6274
Gebühr:	60,00 € Grundstücksmarktbericht	

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.

Zum Titelbild: Fotos

Hansestadt Wismar Seehafen, Tarnewitz Marina,
Hornstorf WEA, Herrnburg Altes Zollhaus Hansestadt Wismar Mühlenteich

Inhaltsverzeichnis:

1	ALLGEMEINES	4
1.1	GUTACHTERAUSSCHÜSSE UND IHRE AUFGABEN	4
1.2	RECHTSGRUNDLAGEN	5
1.3	GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT	5
1.4	DER LANDKREIS NORDWESTMECKLENBURG.....	5
1.4.1	Regionale Rahmenbedingungen.....	5
1.4.2	Wirtschaftliche Rahmenbedingungen.....	9
2.	ÜBERBLICK ÜBER DEN GRUNDSTÜCKsverkehr	12
2.1.	ANZAHL DER ERWERBSVORGÄNGE	12
2.2	FLÄCHENUMSATZ.....	14
2.3	GELDUMSATZ.....	16
2.4	BETEILIGTE	17
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 HWI)	20
3.1.1.2	Bodenpreisindex für die Hansestadt Wismar	23
3.1.2	Wochenend- und Ferienhausgrundstücke	24
3.1.3	Gewerbe	25
3.1.3.1	Gewerbe im Landkreis Nordwestmecklenburg.....	25
3.1.3.2	Gewerbe in der Hansestadt Wismar.....	26
3.1.4	Arrondierungsflächen.....	27
3.1.4.1	Arrondierungsflächen im Landkreis Nordwestmecklenburg (ohne Wismar).....	27
3.1.4.2	Arrondierungsflächen in der Hansestadt Wismar	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.....	29
3.2.2.1	Im Landkreis Nordwestmecklenburg.....	29
3.2.2.2	In der Hansestadt Wismar (2013 – 2014)	31
3.2.3	Reihenhäuser und Doppelhaushälften.....	32
3.2.3.1	Im Landkreis NWM.....	32
3.2.3.2	In der Hansestadt Wismar (2013 – 2014)	33
3.2.4	Wochenend- und Ferienhausgrundstücke	34
3.2.5	Eigentumswohnungen.....	35
3.2.6	Mehrfamilienhäuser Hansestadt Wismar.....	40
3.2.7	Mehrfamilienhäuser Landkreis Nordwestmecklenburg.....	41
3.2.8	Weitere Untersuchungen.....	42
3.2.8.1	Marktanpassung bei Anwendung des Sachwertverfahrens (Sachwertfaktoren).....	42
3.2.8.2	Sachwertfaktoren im Landkreis Nordwestmecklenburg	43
3.2.8.3	Sachwertfaktoren in der Hansestadt Wismar	45
3.2.8.4	Liegenschaftszinssätze im Landkreis Nordwestmecklenburg.....	46
3.2.8.5	Liegenschaftszinssätze in der Hansestadt Wismar	48
3.2.8.6	Erbbauzinssätze	50
3.2.8.7	Verhältnis Kaufpreis-Grundstückswert in der Hansestadt Wismar.....	51
3.2.8.8	GFZ Umrechnungskoeffizienten für die Hansestadt Wismar	52
3.2.8.9	Bodenrichtwert Umrechnungskoeffizienten	53
3.2.8.10	Ertrags- und Gebädefaktoren	55
3.3	LAND- UND FORSTWIRTSCHAFTLICH GENUTZTE GRUNDSTÜCKE	57
3.3.1	Ackerland, Grünland, Forst	57
3.3.1.1	Ackerland	57
3.3.1.2	Grünland.....	64
3.3.1.3	Forstwirtschaftliche Flächen.....	68
3.3.2	Sonstige landwirtschaftliche Flächen	71
3.3.2.1	Landwirtschaftliche Hof- und Gebäudeflächen	71
3.3.2.2	Ertragsarme Flächen (Geringstland/Unland)	71
3.3.2.3	Wasserflächen.....	71
3.3.2.4	Besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft	72
3.3.2.5	Flächen für Photovoltaik-Anlagen	72
3.4	SONSTIGE AUSSAGEN	73
3.4.1	Gartenland.....	73

3.4.2	<i>Bauerwartungsland</i>	75
3.4.3	<i>Rohbauland</i>	76
3.4.4	<i>Straßenbauflächen</i>	77
4.	BODENRICHTWERTE ALLGEMEINES	78
4.1	DARSTELLUNG DER BODENRICHTWERTE.....	78
4.2	ÜBERSICHT ÜBER DIE BODENRICHTWERTE TYPISCHER ORTE ZUM STICHTAG 31.12.2014.....	80
5.	ZUSAMMENFASSUNG	81
	Dienstleistungen des Gutachterausschusses.....	85
	ABBILDUNGSVERZEICHNIS:	86

1 Allgemeines

1.1 Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sind aufgrund des Baugesetzbuches eingerichtet worden. Sie sind unabhängig 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 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 Fachbereich II - Ordnung, Umwelt, Bau und Planen - gehört und dem Fachdienst Kataster und Vermessung zugeordnet ist.

Die Geschäftsstellen führen nach Weisung des Gutachterausschusses folgende Arbeiten durch:

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

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 transparenter zu machen.

1.2 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748) geändert worden ist

Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (**Immobilienwertermittlungsverordnung –ImmoWertV**) vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639)

Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (**Wertermittlungsrichtlinien 2006 –Wert R 2006**) vom 01. März 2006 (BAnz. Nr.108a vom 10.Juni 2006; BAnz. S. 4798)

Anmerkung:

Hinsichtlich der Regelungen zum Sachwert- bzw. Vergleichswertverfahren wird auf die Sachwertrichtlinie (SW-RL) vom 5. September 2012 (BAnz. AT 18.10.2012) bzw. auf die Vergleichswertrichtlinie (VW-RL) vom 20. März 2014 (BAnz. AT 11.04.2014 B3) verwiesen. Bis zur Veröffentlichung neuer Richtlinien insbesondere zum Ertragswertverfahren ist die o.g. Fassung der Wertermittlungsrichtlinien noch sinngemäß anwendbar, soweit dies mit der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639) vereinbar ist.

Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten (**Bodenrichtwertrichtlinie- BRW-RL**) vom 11. Januar 2011, (BAnz Nr. 24 vom 11. Februar 2011)

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (**Sachwertrichtlinie- SW-RL**) vom 5. September 2012 (BAnz. AT 18.10.2012 B1)

Landesverordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte – (**Gutachterausschusslandesverordnung- GutALVO M-V**) - vom 29. Juni 2011 (GVOBl. M-V S. 441), in Kraft am 16. Juli 2011

Kostenverordnung für Amtshandlungen der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und deren Geschäftsstellen (**Gutachterausschusskostenverordnung - GAKostVO M-V**) vom 12. Juli 2007 (GVOBl. M-V S. 254) die zuletzt durch Verordnung vom 15. Juli 2014 (GVOBl. M-V S. 389) geändert worden ist.

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.

1.4 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. 2.118 km². Bei einer Einwohnerzahl von 155.265 zum 31.12.2013 ergibt sich eine durchschnittliche Bevölkerungsdichte von 73 Einwohnern/km². Die Einwohnerzahl im Landkreis Nordwestmecklenburg ist gegenüber dem Vorjahr leicht rückläufig. Der Landkreis Nordwestmecklenburg umfasst Teile der Ordnungsräume Schwerin, Wismar und den mecklenburgischen Teil des Ordnungsraumes Lübeck. Die Kreisstadt Wismar ist als Mittelzentrum eingestuft und gleichzeitig der Sitz des Landkreises. 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)

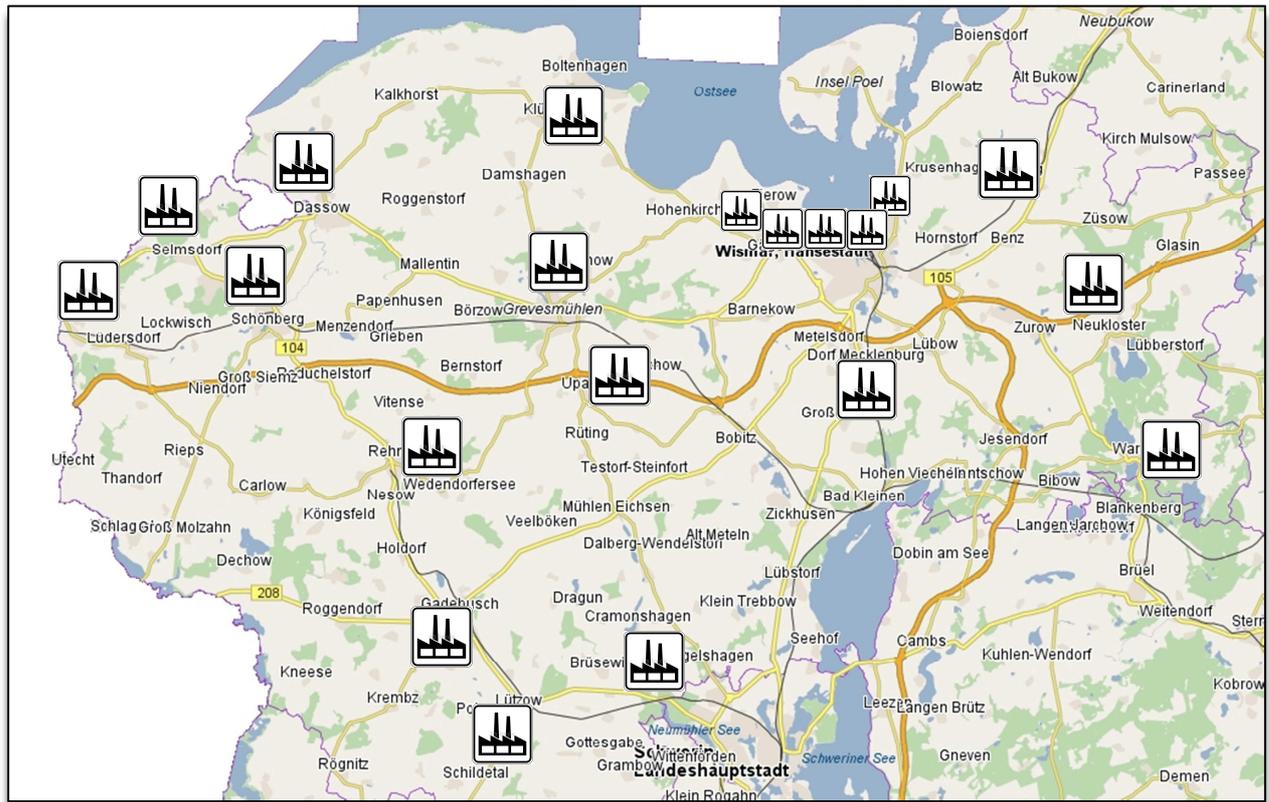


Abbildung 1: Gewerbegebiete im Landkreis (Wirtschaftsdreieck Lübeck-Wismar-Schwerin)

Im Landkreis Nordwestmecklenburg sind u. a. folgende Gewerbegebiete ausgewiesen:

Wismar	Haffeld, Torney, Alter Hafen, Rothentor, Holz- hafen		
1. Brüsewitz	Brüsewitz	10. Lüdersdorf	An der A20
2. Dassow	Holmer Berg, Gänsekuhl	11. Lütow	Am Galgen- berg
3. Dorf Mecklen- burg	Karow, Steffin	12. Neuburg	Steinhausen
4. Gadebusch	Trittauer Straße, Am Wasserwerk	13. Neukloster	Hechtskuhl
5. Gägelow	Gägelow	14. Rehna	Rehna Nord
6. Grevesmühlen	Grevesmühlen Ost, Südlicher Kapellenberg, Tonweide, Südost	15. Schönberg	Sabower Höhe
7. Hornstorf	Kritzow/Rüggow	16. Selmsdorf	An der Trave
8. Klütz	Lübecker Straße	17. Upahl	An der Silber- kuhle
9. Krassow	Schmakentin	18. Warin	Warin

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.

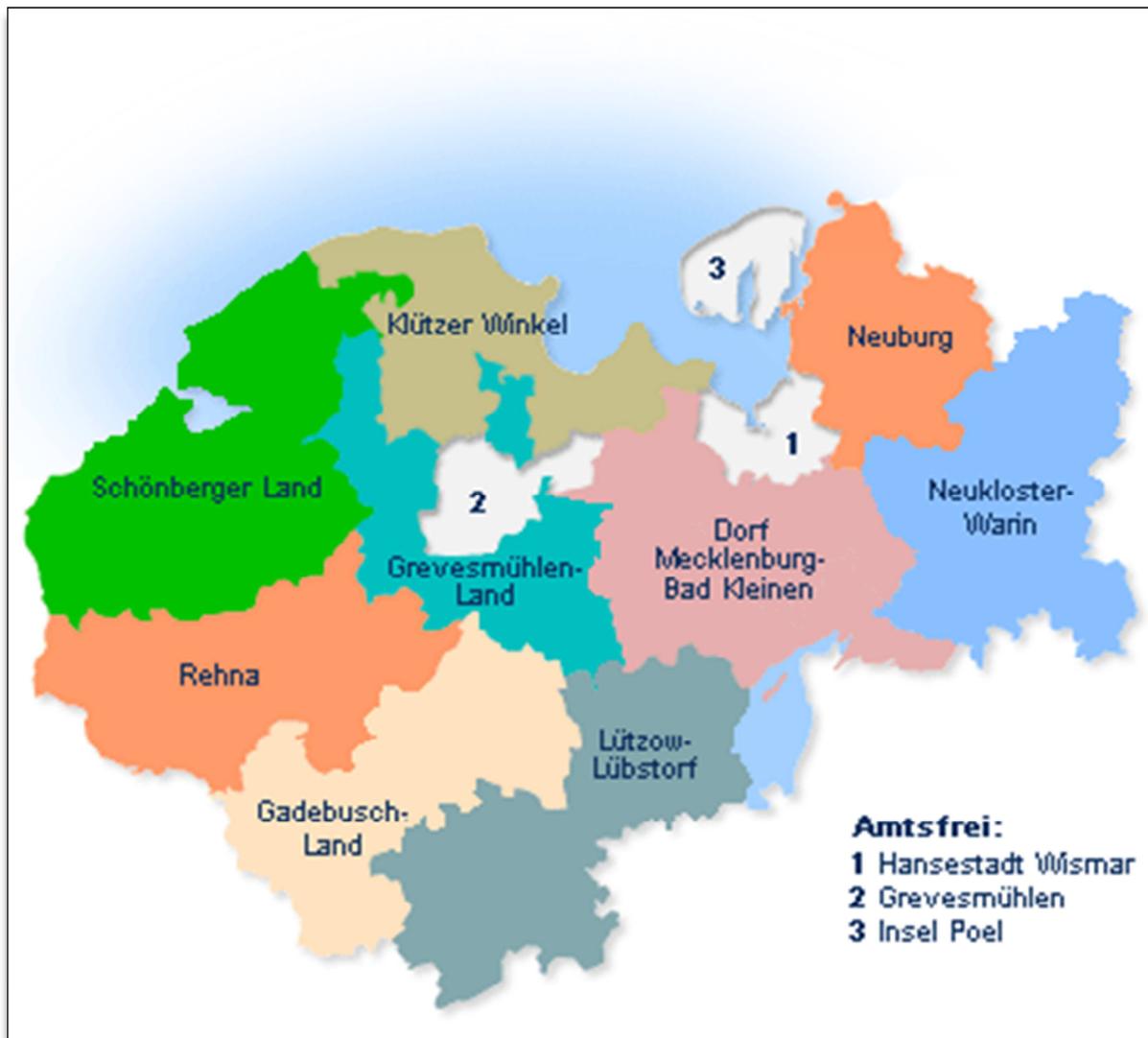


Abbildung 2: Landkreis Nordwestmecklenburg (kommunale Gebietsgliederung)

Zum Landkreis gehören:

83 amtsangehörige 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: 18.12.2014)

Nutzungsarten	Fläche in km ²	Prozentualer Anteil im Landkreis
bebaute Fläche	76	3,6
Landwirtschaftliche Fläche	1.513	71,4
Waldfläche	285	13,4
Sportfläche	40	1,9
Verkehrsfläche	63	3,0
Wasserfläche	93	4,4
sonstige Fläche	48	2,3
Zusammen:	2.118	100

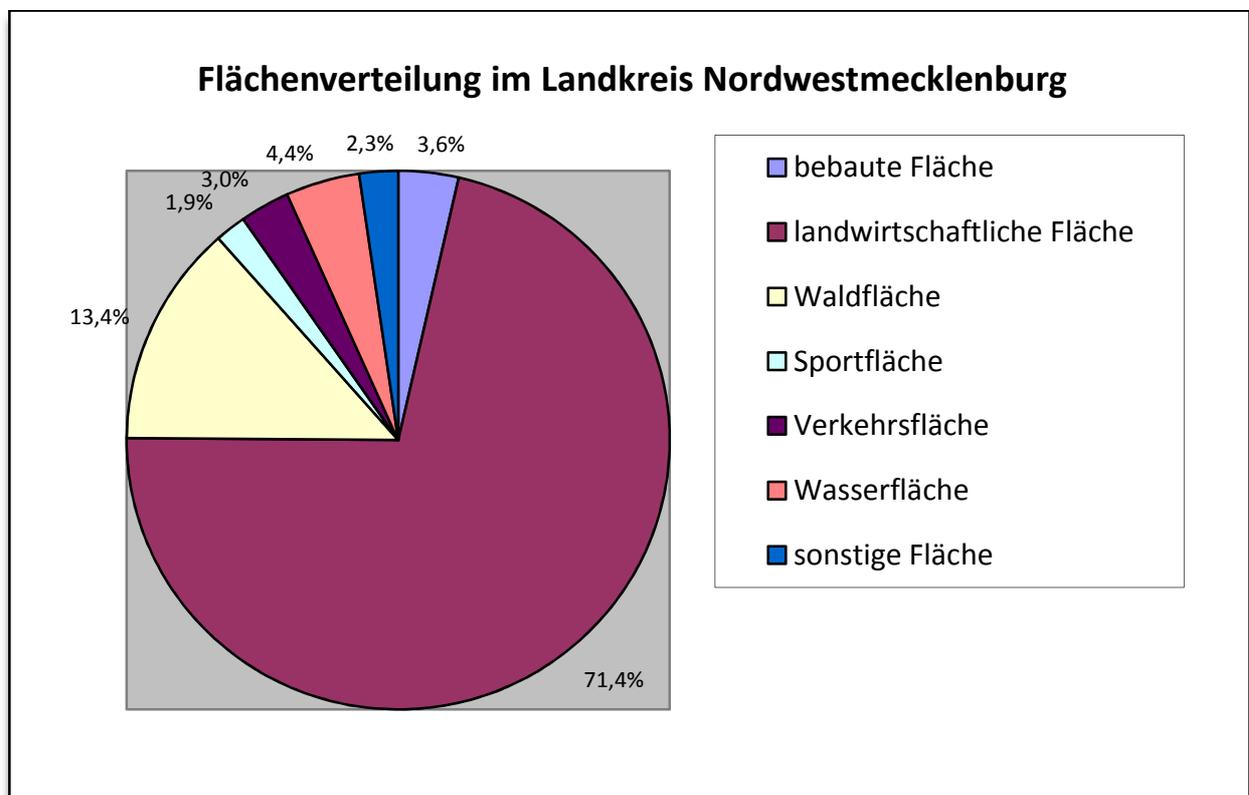


Abbildung 3: Prozentuale Flächenverteilung im Landkreis Nordwestmecklenburg

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)	(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)
Lützw	(Stadtnähe Gadebusch)
Degtow	(Stadt Grevesmühlen)
Grevesmühlen West- II	(Stadt Grevesmühlen)

1.4.2 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Der Landkreis Nordwestmecklenburg mit der Hansestadt Wismar ist zuverlässiger Partner, wenn es darum geht, die wirtschaftliche Entwicklung in Mecklenburg-Vorpommern weiter voranzutreiben. Hier wird investiert in Wirtschaft und Tourismus, die Unternehmen erweitern ihre Standorte und schaffen Jobs auf dem ersten Arbeitsmarkt.

Seit dem Jahr 2007 wurden im Rahmen der „Gemeinschaftsaufgabe zur Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ (GRW) 179 neue Investitionsvorhaben im Landkreis Nordwestmecklenburg unterstützt, die ein Gesamtinvestitionsvolumen in Höhe von rund 455 Millionen Euro aufwiesen. Mit den Investitionsvorhaben entstanden 1.853 neue Arbeitsplätze, weitere 5.432 wurden gesichert. Jüngste Beispiele für Unternehmenserweiterungen in der Region sind die Unternehmen Euroimmun Medizinische Labordiagnostika in Dassow, Agrifirm Deutschland GmbH in Losten und Servitex Nord GmbH in Lüdersdorf. In den vergangenen sieben Jahren wurden aus Mitteln der GRW sowie der Europäischen Fonds EFRE und ELER Infrastrukturmaßnahmen im Landkreis Nordwestmecklenburg mit mehr als 42 Millionen Euro gefördert. Dabei handelt es sich unter anderem um die Erschließung des Gewerbegebietes Dargetzow in Wismar, die Erneuerung des Westkais im Westhafen Wismar, den Ausbau der Promenade in Timmendorf sowie die Strandverbesserung im Ostseebad Boltenhagen. Der Landkreis Nordwestmecklenburg ist auch geprägt durch eine leistungsfähige Landwirtschaft und Lebensmittelverarbeitung. Die vielfältige Landschaftsstruktur und deren reichhaltiges Naturangebot bieten sich besonders für die vielfältigsten Freizeit-, Erholungs- und Rehabilitationsmöglichkeiten an und demzufolge für Tourismus und Fremdenverkehr.

Insbesondere sind hier die Ostsee, der Schweriner See, das UNESCO Biosphärenreservat Schaalsee, eine historisch gewachsene Kulturlandschaft, die sich über eine Fläche von 162 km² zwischen dem Ostufer des Ratzeburger Sees im Nordwesten und der Stadt Zarrentin im Süden erstreckt und der Naturpark „Sternberger Seenlandschaft“ zu nennen. Die aktuellen Zahlen belegen eine Zunahme der Übernachtungen in den Beherbergungsbetrieben des Landkreises Nordwestmecklenburg. Der Kreuzfahrttourismus gewinnt für den Standort Wismar als UNESCO-Welterbe weiter an Bedeutung. So sind für das Jahr 2015 bereits 14 Kreuzfahrtschiffe fest angemeldet. Neben dem Tourismus sind die Nähe zu den Universitäten und Fachhochschulen in Lübeck und Rostock sowie der Hochschule in Wismar mit ca. 8.500 Direkt- und Fernstudenten wichtige wirtschaftliche Standortfaktoren.

Die Hansestadt Wismar ist ein gefragter Standort für Schiff- und Maschinenbau, Holzverarbeitung, Wissenschaft und Dienstleistung. In den letzten Jahren entstand am Haffeld eines der modernsten Holzverarbeitungszentren mit über 1.000 Arbeitsplätzen. Dazu gehören Ilim Nordic Timber, die Egger Holzwerkstoffe Wismar GmbH und die Firma Hüttemann Holz GmbH. Am Holzhafen Wismar ist ein attraktives, hochmodernes Technologie-/Gewerbe- und Forschungszentrum entstanden. Es bietet optimale Voraussetzungen für den Ausbau der Zusammenarbeit zwischen innovativen Unternehmen und der Hochschule Wismar. Im Landkreis Nordwestmecklenburg sind ca. 80 % der Firmen klein- und mittelständische Unternehmen, die das Rückgrat der örtlichen Wirtschaft bilden.



Timmendorf Promenade



Städtebauliches Sanierungsgebiet Schönberg August-Bebel-Straße



Detailansicht: Hafen in Wismar (Foto Dr. Kirchner)



Detailansicht: Wismar Alter Hafen und Alter Holzhafen

Der Arbeitsmarkt in dem Landkreis Nordwestmecklenburg

Jahr	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Arbeitslosenquote in %	17,1	14,3	12,6	10,6	10,5	11,3	10,2	10,1	8,5
Arbeitslose (absolut)	9.956	8.416	7.512	6.949	6.764	9.712	8.618	8.525	7.072

Quelle: Bundesagentur für Arbeit, ab 2011 mit Hansestadt Wismar (Dez. 2014)

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

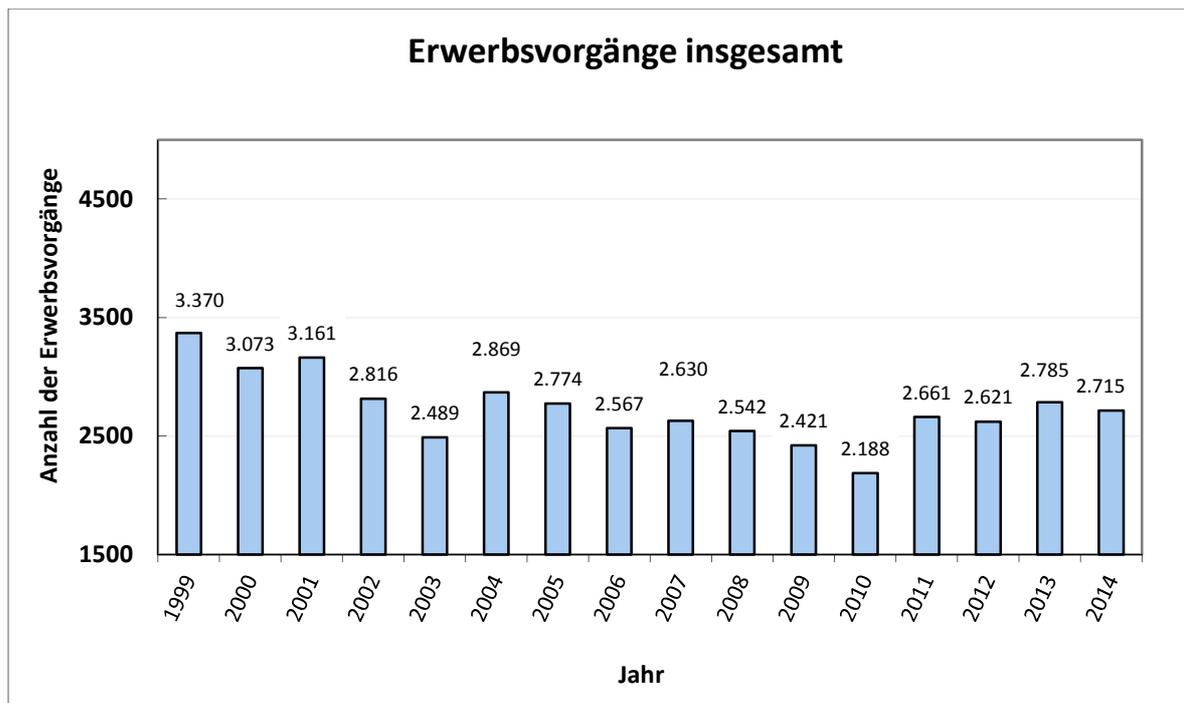


Abbildung 4: Darstellung der eingegangenen Erwerbsvorgänge von 1999 bis 2014

Die Anzahl der übermittelten Kauffälle ist **von 2.785 im Vorjahr auf 2.715 im Berichtsjahr 2014 gesunken**. Von den 2.715 Kauffällen entfallen 349 auf die Hansestadt Wismar. Die Anzahl der Kaufverträge für den Bereich der Hansestadt Wismar ist gegenüber dem Vorjahr von 365 auf 349 gesunken.

Überblick der Erwerbsvorgänge nach Teilmärkten

Grundstücksteilmarkt	Anzahl	Anteil (%)
Unbebaute Baugrundstücke	591	21,8
Bebaute Grundstücke (ohne Wohnungs- und Teileigentum)	935	34,4
Wohnungs- und Teileigentum	274	10,1
Flächen der Land- und Forstwirtschaft	814	30,0
Gemeinbedarf	43	1,6
Sonstige	58	2,1
Summe:	2.715	100,0

Zusammenstellung der Erwerbsvorgänge nach Teilmärkten und Jahren

Grundstücksteilmarkt	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Unbebaute Baugrundstücke	632	574	554	599	586	507	591
Bebaute Grundstücke (ohne Wohnungs- u. Teileigentum)	633	671	729	881	909	1.019	935
Wohnungs- und Teileigentum	187	180	225	330	335	291	274
Flächen der Land- und Forstwirtschaft	980	901	633	780	743	876	814
Gemeinbedarf	-	-	-	-	11	38	43
Sonstige	110	95	47	71	37	54	58
Summe:	2.542	2.421	2.188	2.661	2.621	2.785	2.715

2.2 Flächenumsatz

Im Berichtsjahr sind im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses insgesamt

3.736,3 ha Grundstücksfläche,

ohne Wohnungs- und Teileigentum, umgesetzt worden. **Der Flächenumsatz ist zum Vorjahr um 19 % gefallen.**

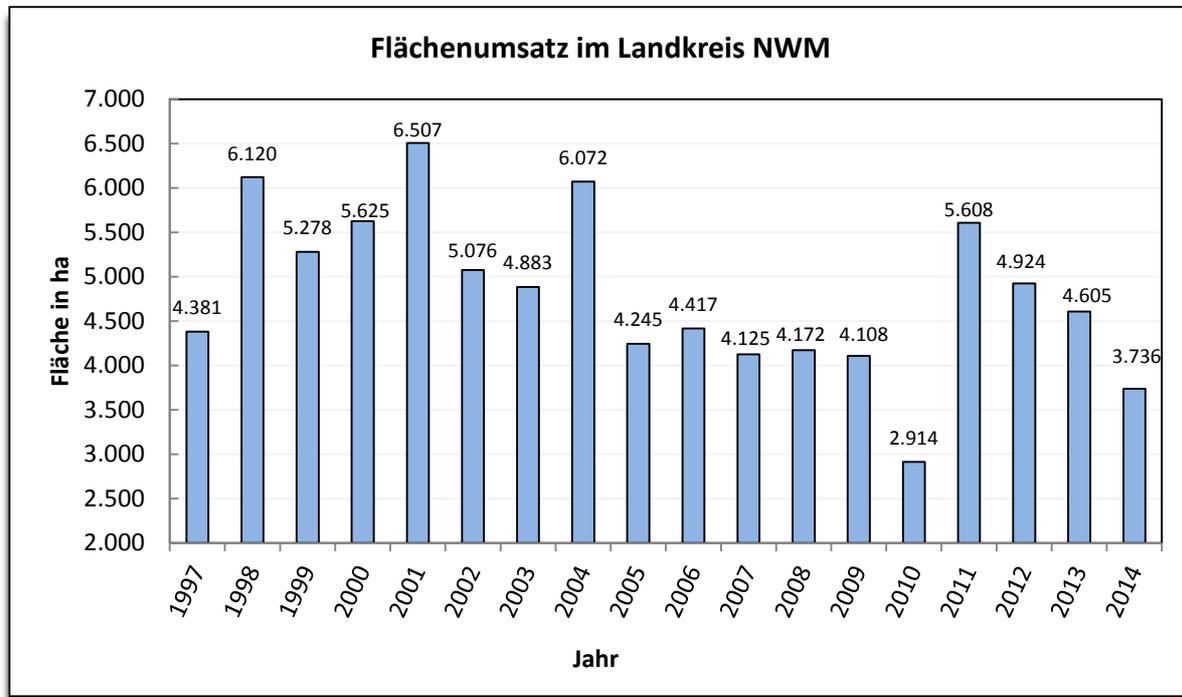


Abbildung 5: Entwicklung des Flächenumsatzes gesamt in ha

Flächenaufteilung nach Teilmärkten

Grundstücksmarkt	Fläche ha	Flächenanteil (%)
Unbebaute Baugrundstücke	100,8	2,7
Bebaute Grundstücke (ohne Wohnungs- u. Teileigentum)	276,9	7,4
Land- und Forstwirtschaft	3.316,4	88,8
Gemeinbedarf	2,8	0,1
Sonstige	39,4	1,0
Summe:	3.736,3	100,0

Flächenaufteilung nach Teilmärkten und Jahren

Grundstücksteilmarkt	Fläche in ha						
	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Unbebaute Grundstücke	65,4	112,4	168,1	50,6	60,9	61,4	100,8
Bebaute Grundstücke (ohne Wohnungs- u. Teileigentum)	147,0	101,7	114,4	246,5	501,7	226,7	276,9
Land- und Forstwirtschaft	3.850,4	3.856,5	2.607,8	5.288,2	4.338,3	4.275,8	3.316,4
Gemeinbedarf	108,9	37,1	23,9	23,0	0,3	5,0	2,8
Sonstige	108,9	37,1	23,9	23,0	22,7	36,6	39,4
Summe:	4.171,7	4.107,7	2.914,2	5.608,3	4.923,9	4.605,5	3.736,3

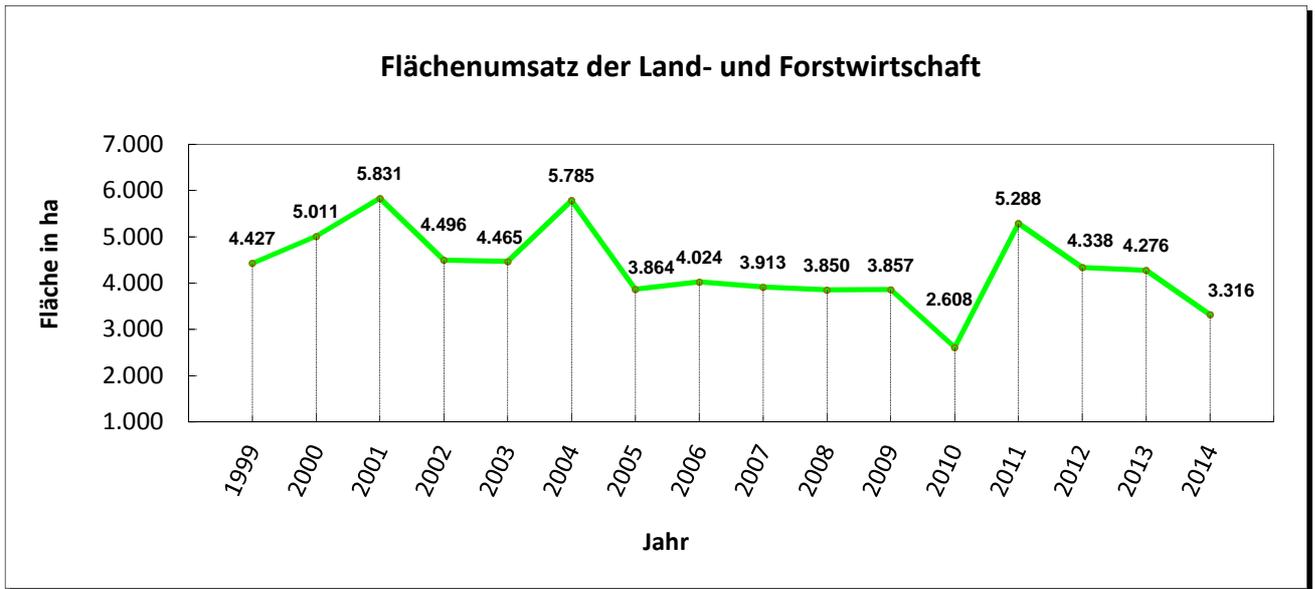


Abbildung 6: Flächenumsatz der Land- und Forstwirtschaft

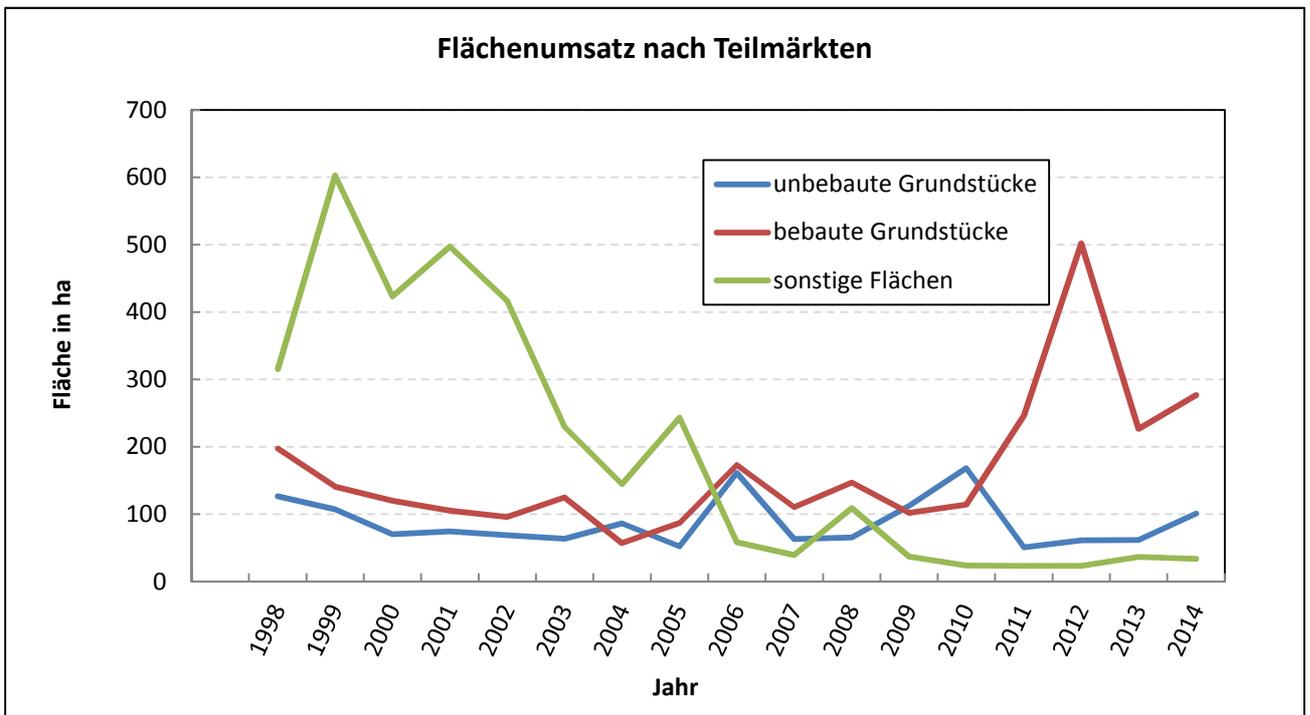


Abbildung 7: Entwicklung des übrigen Flächenumsatzes nach Teilmärkten

2.3 Geldumsatz

Im Jahr 2014 sind auf dem Grundstücksmarkt im Bereich des Landkreises Nordwestmecklenburg

280,5 Millionen €

umgesetzt worden. Hier ist ein Rückgang des Geldumsatzes um ca. 4 % gegenüber dem Vorjahr zu verzeichnen.

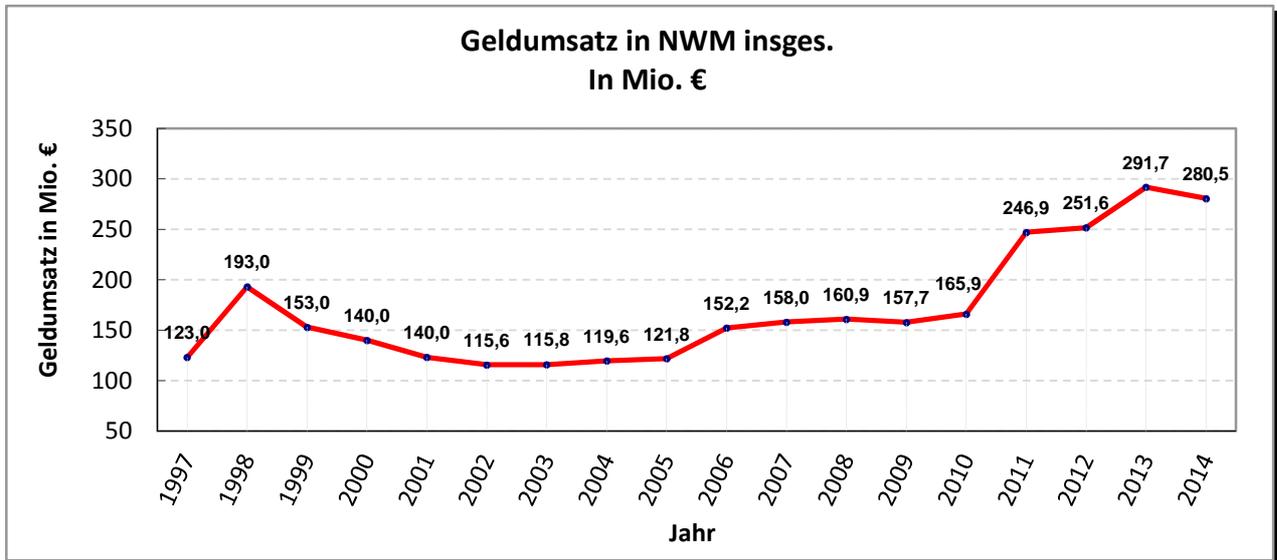


Abbildung 8: Entwicklung des Geldumsatzes in Mio. €

Umsatz unterteilt nach Teilmärkten

Grundstücksteilmarkt	Umsatz (Mio. €)	Anteil (%)
Unbebaute Grundstücke	27,8	9,9
Bebaute Grundstücke (ohne Wohnungs- und Teileigentum)	153,1	54,6
Wohnungs- und Teileigentum	29,2	10,4
Land- und Forstwirtschaft	58,5	20,9
Gemeinbedarf	0,1	-
Sonstige	11,8	4,2
Summe:	280,5	100,0

Umsatz unterteilt nach Teilmärkten und Jahren

Grundstücksteilmarkt	Umsatz in Mio. €						
	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Unbebaute Grundstücke	16,9	14,5	15,4	17,4	20,8	18,0	27,8
Bebaute Grundstücke (ohne Wohnungs- u. Teileigentum)	80,7	77,5	80,8	111,5	115,3	166,4	153,1
Wohnungs- und Teileigentum	18,9	18,0	29,6	32,9	34,8	28,0	29,2
Land- und Forstwirtschaft	32,8	42,8	37,4	81,6	75,4	69,6	58,5
Gemeinbedarf	-	-	-	-	0,1	0,1	0,1
Sonstige	11,6	4,9	2,7	3,5	5,2	9,6	11,8
Summe:	160,9	157,7	165,9	246,9	251,6	291,7	280,5

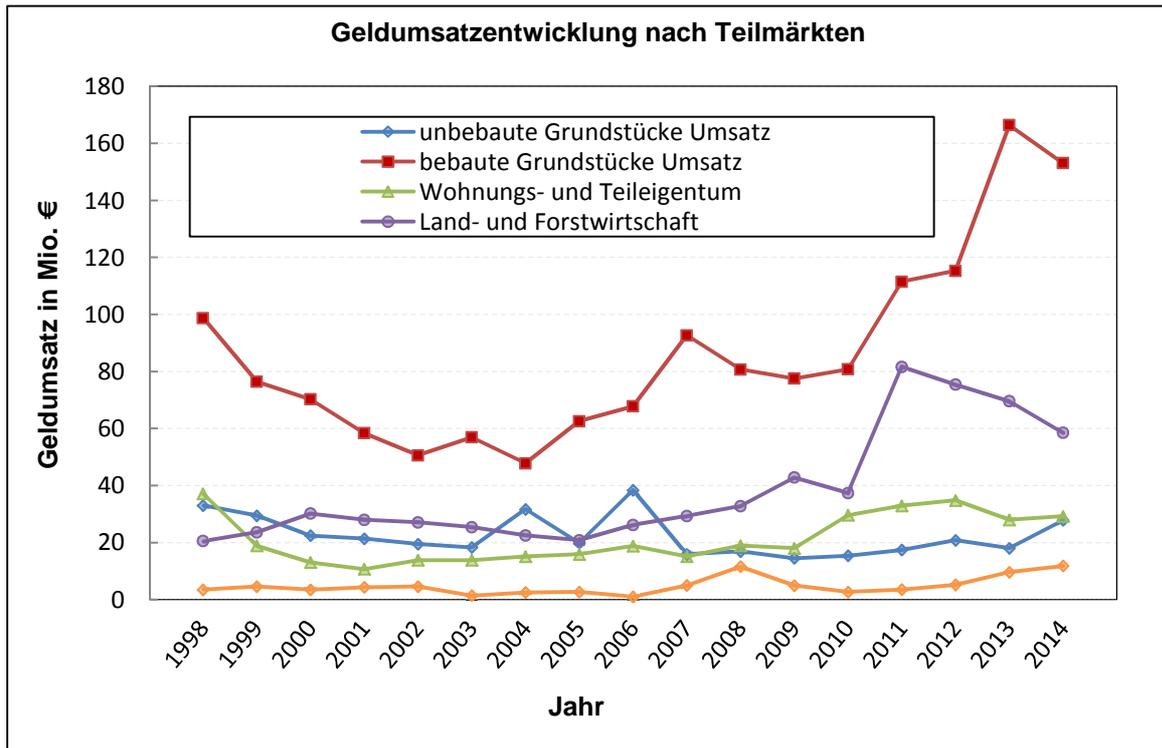


Abbildung 9: Entwicklung des Geldumsatzes nach Teilmärkten in Mio. €

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	1.515
Bund, Land, Landkreis	452
Städte und Gemeinden	306
sonstige juristische Personen	442
gesamt	2.715

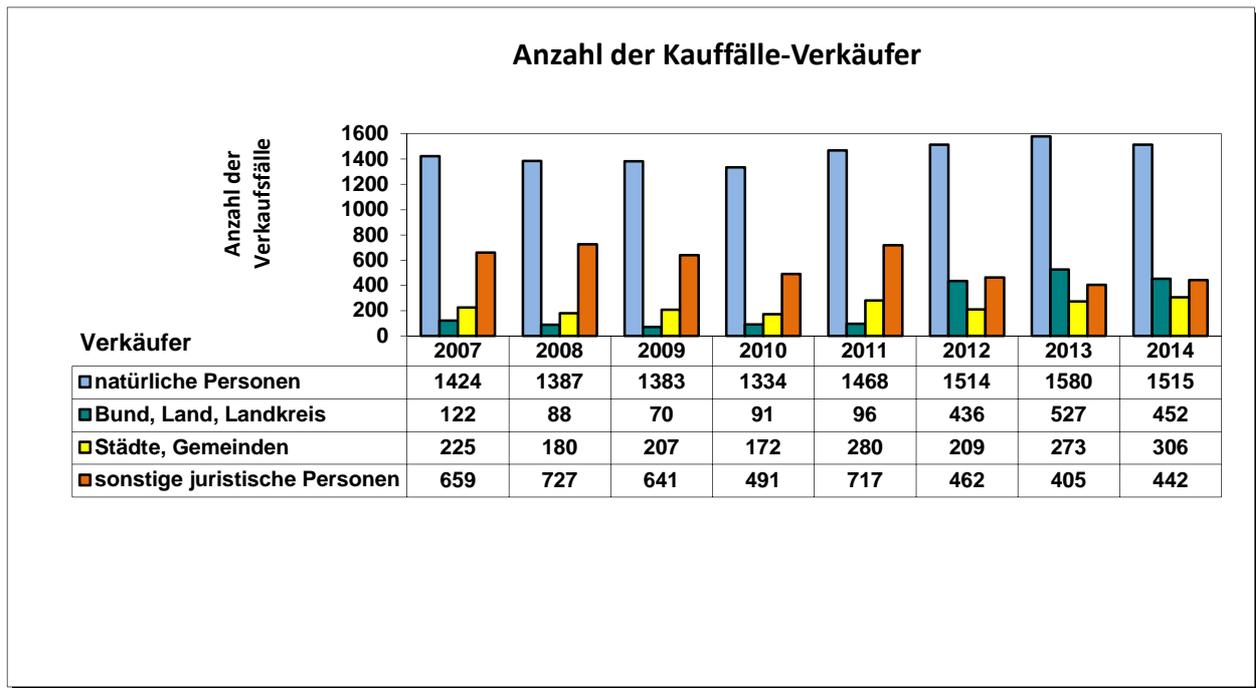


Abbildung 10: Anzahl der Kauffälle Verkäufer nach Jahren

Erwerber:

Erwerber	Anzahl der Kauffälle
Natürliche Personen	2.232
Bund, Land, Landkreis	71
Städte und Gemeinden	72
Sonstige juristische Personen	340
gesamt	2.715

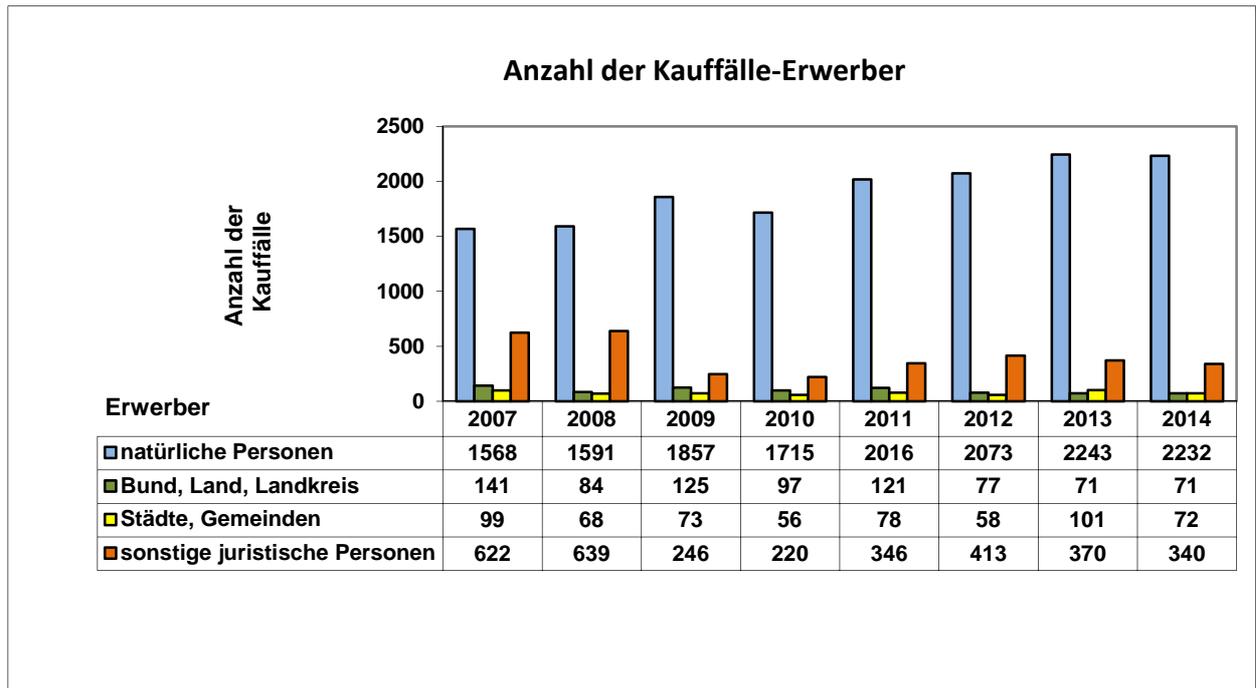


Abbildung 11: Anzahl der Kauffälle nach Erwerber und Jahren

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

- 692 Vertragsabschlüsse des Berichtsjahres 2014 betreffen unbebaute Grundstücke ohne land- und forstwirtschaftliche Flächen. Davon entfallen:
- 314 Vertragsabschlüsse auf den individuellen Wohnungsbau
- 19 Vertragsabschlüsse auf geplante Ferienhausbebauung
- 6 Vertragsabschlüsse auf sonstiges Sondergebiet
- 18 Vertragsabschlüsse auf unbebaute Gewerbeflächen
- 25 Vertragsabschlüsse auf Bauerwartungsland
- 20 Vertragsabschlüsse auf Rohbauland
- 247 Vertragsabschlüsse auf sonstige Flächen (Arrondierungsflächen)
- 43 Gemeinbedarf

3.1.1 Individueller Wohnungsbau

Die Entwicklung der Grundstückspreise kann anhand von Bodenpreisindexreihen beurteilt werden. Sie ermöglichen unter anderem die Umrechnung von Kaufpreisen auf bestimmte Stichtage. Um statistisch gesicherte Indexreihen berechnen zu können, ist eine ausreichende Zahl von verwertbaren Kaufpreisen erforderlich. Für den Bereich des Landkreises Nordwestmecklenburg steht eine ausreichende Anzahl von Kaufpreisen für unbebaute und baureife Grundstücke des individuellen Wohnungsbaues mit Grundstücksgrößen zwischen 150 m² bis 1.500 m² 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 2010 = 100 und die einzelnen Indexzahlen auf die Jahresmitte. Die nachfolgende Abbildung 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 – 2014.

3.1.1.1 Bodenpreisindexreihen im Landkreis Nordwestmecklenburg (ohne HWI)

Jahr	Index Landkreis gesamt	Index ländliche Orte	Index Ostseeregion
	(2010 = 100) (60,65 €/m ²)	(2010 = 100) (51,55 €/m ²)	(2010 = 100) (78,95 €/m ²)
1995	63,2	76,5	59,0
1996	71,6	83,4	62,6
1997	78,8	91,0	64,9
1998	84,5	104,8	73,2
1999	90,9	105,6	83,2
2000	94,8	106,7	88,5
2001	95,9	104,4	89,1
2002	98,4	105,2	91,1
2003	100,2	107,3	94,7
2004	100,0	109,6	94,4
2005	101,2	111,1	94,9
2006	98,7	108,0	95,3
2007	101,7	107,9	95,6
2008	98,2	105,8	97,2
2009	101,0	104,1	99,0
2010	100,0	100,0	100,0
2011	95,9	95,3	102,0
2012	95,0	92,1	105,0
2013	99,5	96,0	110,6
2014	98,7	97,1	118,2

Grundstücksmarkt im Landkreis Nordwestmecklenburg 2015

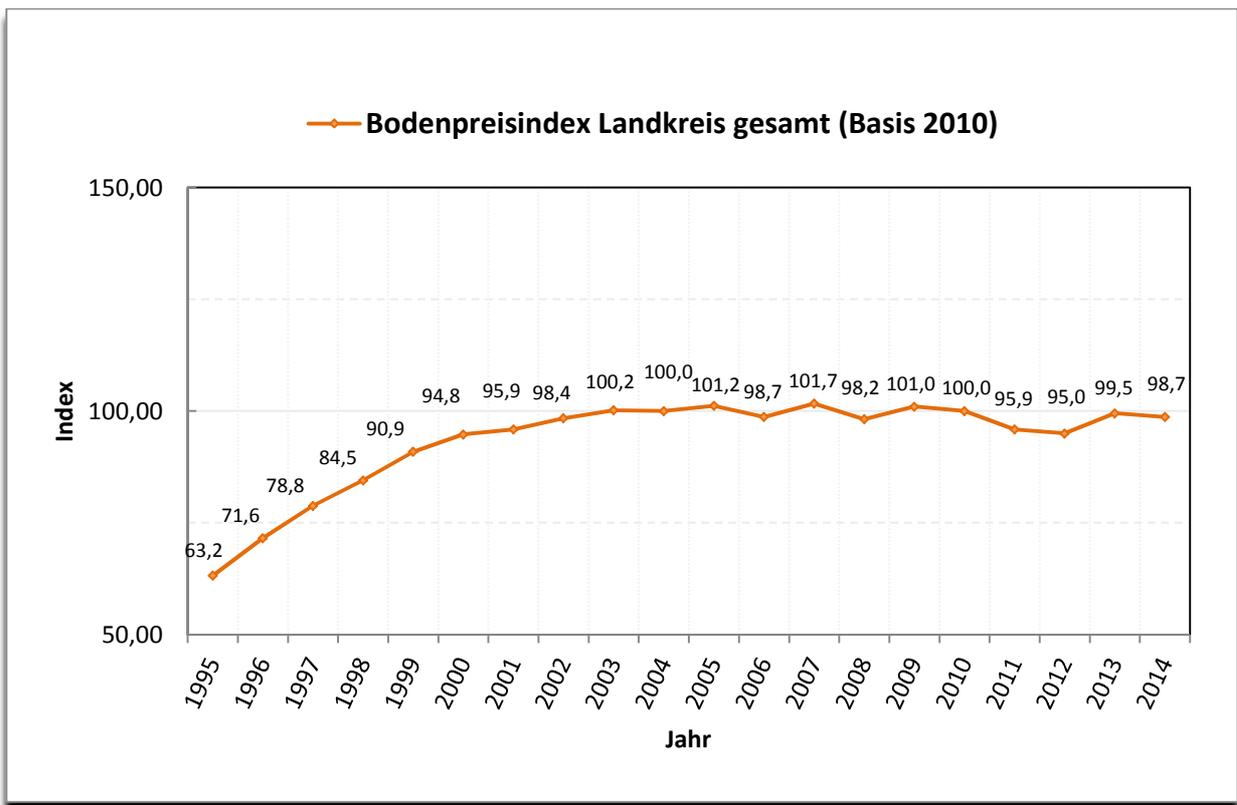


Abbildung 12: Bodenpreisindexreihe LK NWM (ohne HWI)

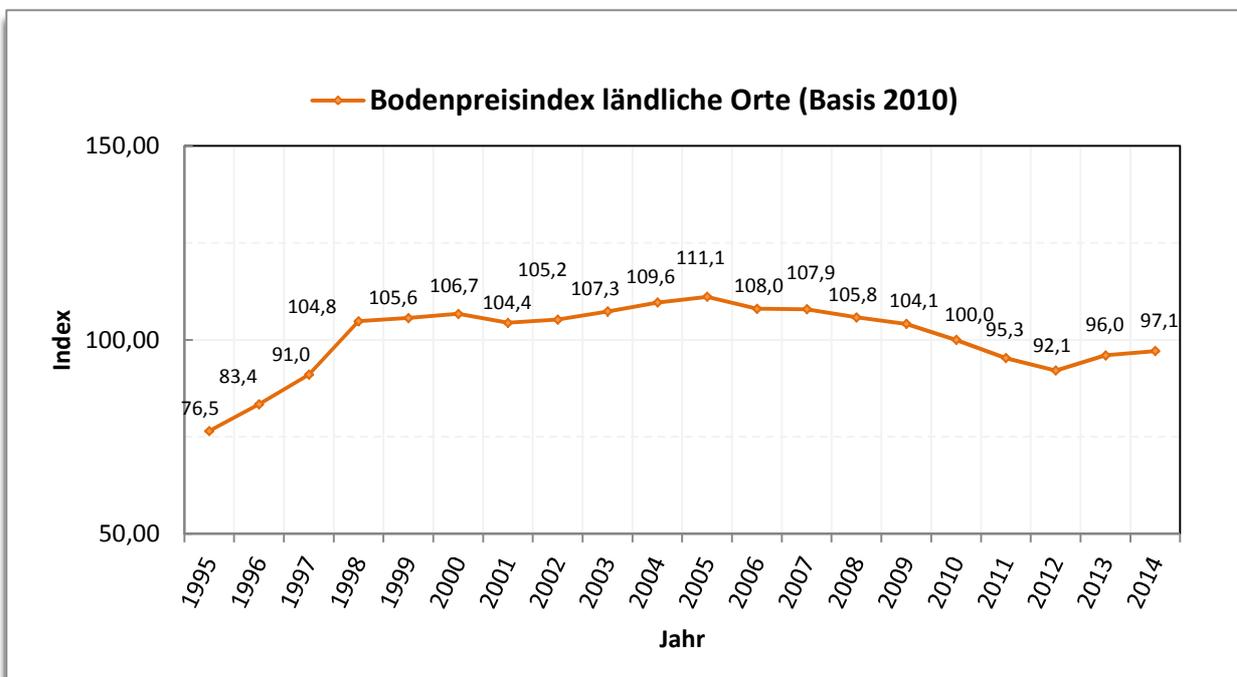


Abbildung 13: Bodenpreisindexreihe ländliche Orte NWM (ohne HWI)

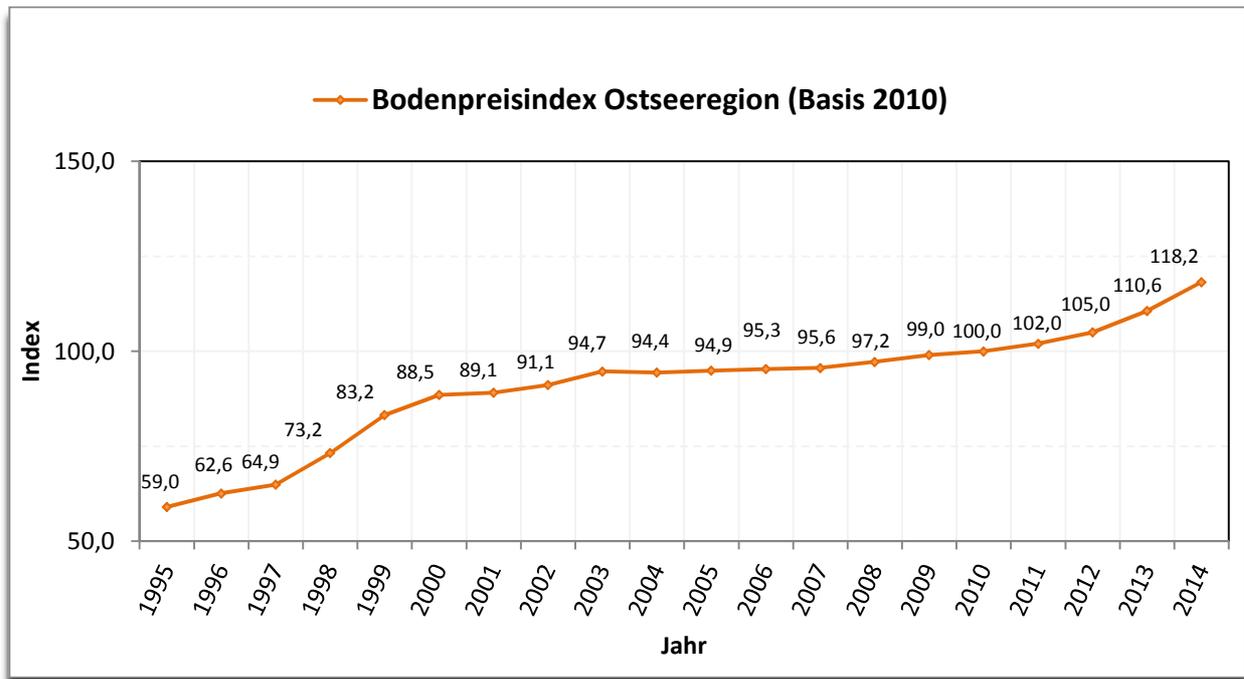


Abbildung 14: Bodenpreisindexreihe Ostseeregion NWM (ohne HWI)

Der Gutachterausschuss hat als Bewertungsgrundlage für die Zuordnung „Ostseeregion“ eine Tiefe (Binnenland) von ca. 3,0 km festgelegt. Dazu gehören die Gemeinden Boltenhagen, Klütz, Kalkhorst, Boiensdorf, Zierow, Blowatz, Krusenhagen, die Insel Poel und die Gemarkungen Rosenhagen, Harkensee, Groß Walmstorf, Elmenhorst, Pötenitz und Gramkow.

Zu den indizierten ländlichen Orten gehören die Gemarkungen: Kirchdorf, Neuburg, Bad Kleinen, Dorf Mecklenburg, Lübstorf, Lützwow, Dassow mit Lütgenhof, Klütz, Grevesmühlen, Schönberg, Rehna, Gadebusch mit Jarmstorf, Güstow und Bauhof, Warin und Neukloster.

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

Durchschnittliche Flächengrößen im Landkreis Nordwestmecklenburg:

In den **B-Plangebieten** des Landkreises sind im Berichtsjahr 124 Vertragsabschlüsse ausgewertet worden. Die durchschnittliche Grundstücksgröße beträgt **830 m²**, in einer Spanne von **425 m² bis 1.700 m²**.

Aus den **städtischen Wohngebieten** des Landkreises sind im Berichtsjahr 47 Vertragsabschlüsse ausgewertet worden. Die durchschnittliche Grundstücksgröße beträgt in diesen Gebieten **690 m²**, in einer Spanne von **430 m² bis 1.000 m²**.

Die durchschnittliche Grundstücksgröße der **ländlichen Baugrundstücke** ist mit **940 m²** ermittelt worden, wobei die Spanne der gehandelten Grundstücksflächen **zwischen 450 m² und 1.570 m²** liegt. Hier liegen 61 Vertragsabschlüsse vor.

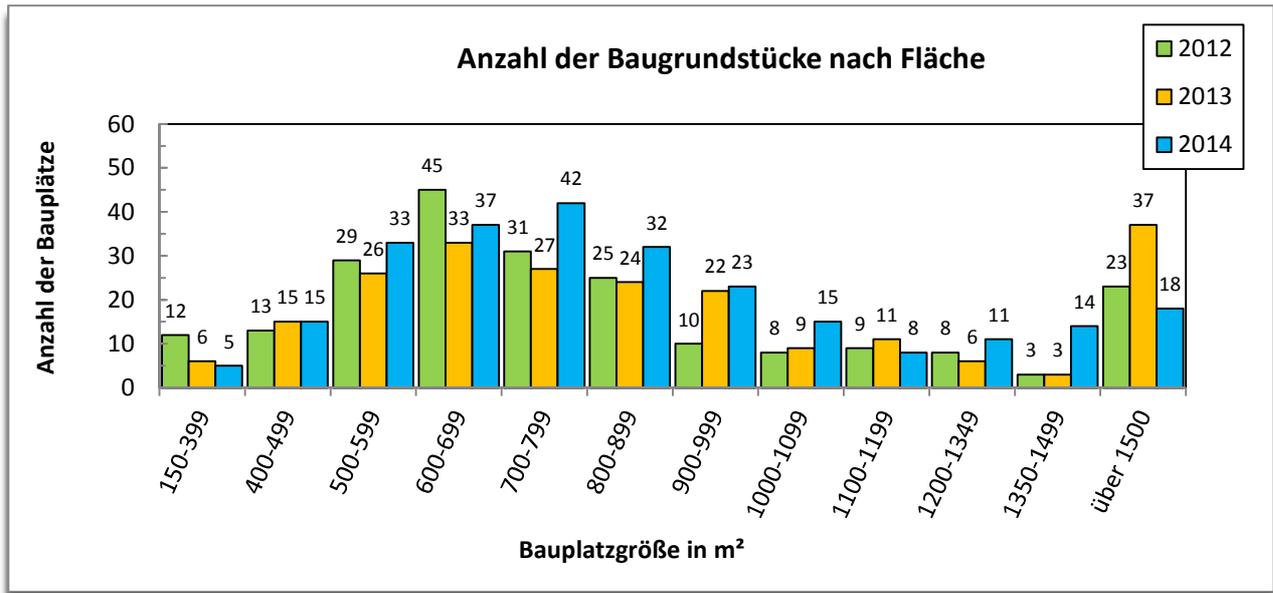


Abbildung 15: Grundstücksgrößen des individuellen Wohnungsbaus:

3.1.1.2 Bodenpreisindex für die Hansestadt Wismar

Wohngebiete :

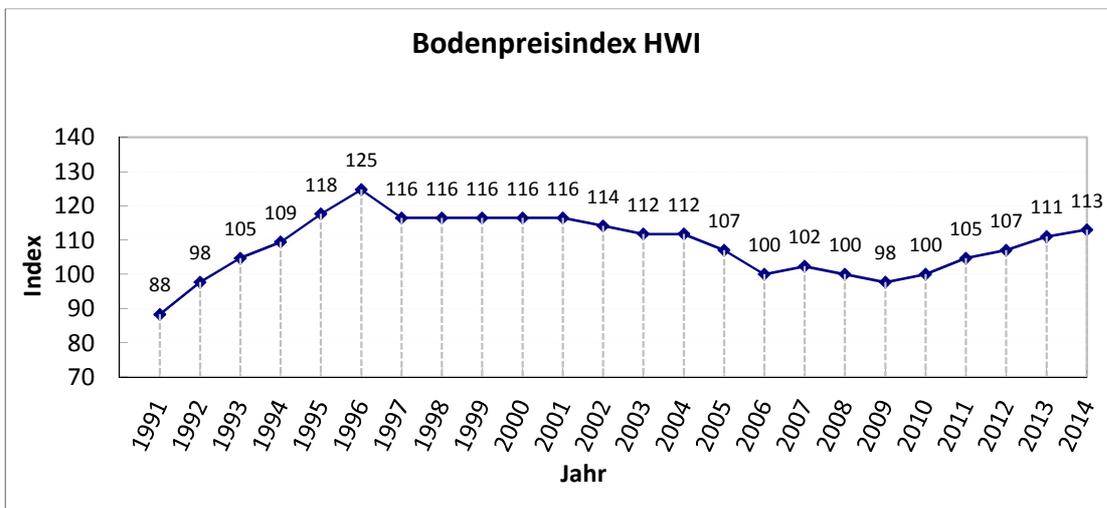


Abbildung 16: Bodenpreisindex Hansestadt Wismar (Basisjahr 2010 = 100) Wohngebiete

Der durchschnittliche Quadratmeterpreis erschließungsbeitragsfreier Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus beträgt rund 78,00 €/m².

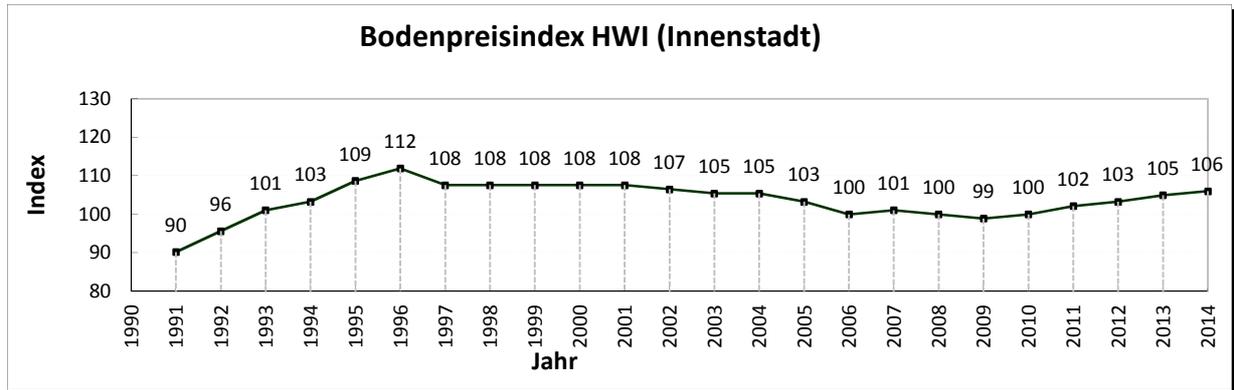
Innenstadt:

Abbildung 17: Bodenpreisindex Hansestadt Wismar (Basisjahr 2010 = 100), Innenstadt

Der durchschnittliche Quadratmeterpreis erschließungsbeitragsfreier Baugrundstücke im Stadtzentrum beträgt rund 410,00 €/m².

Durchschnittliche Flächengrößen in der Hansestadt Wismar:

In den **Bebauungsplangebieten** außerhalb der Innenstadt von Wismar sind im Berichtsjahr 15 Vertragsabschlüsse ausgewertet worden. Die durchschnittliche Grundstücksgröße beträgt **670 m²**, in einer Spanne von **330 m² bis 1.000 m²**.

Im Bereich der Innenstadt sind im Geschäftsjahr 2014 insgesamt 2 unbebaute Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau veräußert worden. Die durchschnittliche Grundstücksfläche beträgt 390 m² bei einem durchschnittlichen Grundstückspreis in Höhe von 166 €/m².

3.1.2 Wochenend- und Ferienhausgrundstücke

Bei unbebauten **Wochenend- und Ferienhausgrundstücken** sind im Berichtsjahr 19 Vertragsabschlüsse getätigt worden, davon kamen 14 Kaufverträge zur Auswertung. Die durchschnittliche Grundstücksgröße beträgt für Ferienhausgrundstücke **660 m²**, in einer Spanne von **340 m² bis 1.500 m²**.

Die ausgewerteten Kauffälle für **unbebaute Ferienhausgrundstücke** liegen alle im Bereich der Ostseeregion. Der durchschnittliche Kaufpreis aus den Verkäufen des Geschäftsjahres 2014 beträgt **113 €/m²** und stellt sich in einer Spanne von **40 €/m² bis 238 €/m²** dar.

Ort	Ø KP in €/m ²	KP in €/m ² Min.	KP in €/m ² Max.	Ø Fläche in m ²	Fläche in m ² Min.	Fläche in m ² Max.
Groß Schwansee* ¹	83	71	95	951	300	2.418
Oertzenhof* ¹	102	97	105	400	164	523
Rosenhagen* ²	132	110	178	799	437	2.103
Timmendorf* ¹	100	95	115	254	70	566
Zierow* ¹	90	75	125	481	202	1.084
Boiensdorf* ²	66	40	99	470	307	624
Boltenhagen* ¹	150	110	238	545	290	769

*¹ Kauffälle der Jahre 2011 bis 2013

*² Kauffälle der Jahre 2011 bis 2014

3.1.3 Gewerbe

3.1.3.1 Gewerbe im Landkreis Nordwestmecklenburg

Die Anzahl der Erwerbsvorgänge für gewerbliche Bauflächen ist mit 14 gegenüber dem Vorjahr gleich geblieben. In den Gewerbegebieten des Landkreises Nordwestmecklenburg ist ein vielfältiges Angebot an baureifem Gewerbe-land vorhanden. Im Berichtsjahr wurden 14 **Kauffälle für unbebaute, gewerbliche Baugrundstücke** erfasst und **11** ausgewertet.

Landwirtschaftliche Betriebsflächen siehe Punkt 3.3.2.

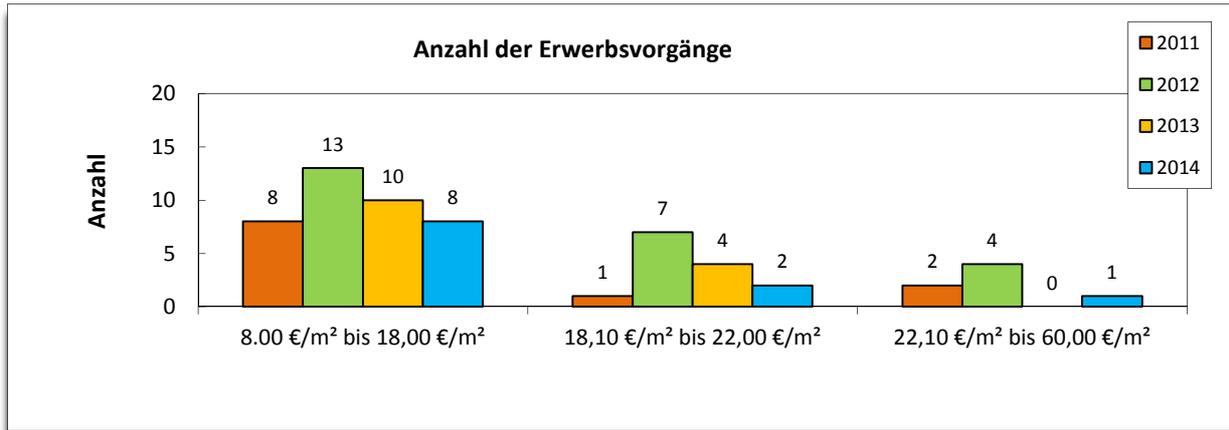


Abbildung 18: Kaufpreise für Gewerbeflächen

Der durchschnittliche Bodenwert für **Gewerbeflächen** beträgt, wie im Vorjahr ca. **16,50 €/m²**, in einer Spanne von 8 €/m² bis 27 €/m², bei einer mittleren Flächengröße von 6.400 m².

Bodenwerte Gewerbe (Auswertezeitraum 2012 bis 2014)

Gewerbegebiet erschlossen nach § 127 Abs. 2 Bau GB	mittlerer Bodenwert in €/m²	mittlere Flächengröße in m²
Schönberg * ¹	20	5.000
Selmsdorf – An der Trave u. Lauen	20	4.600
Grevesmühlen	20	8.300
Upahl	18	3.300
diverse andere Orte im Kreisgebiet	13	4.500

*¹ Werte von 2008 bis 2013

Für **gewerbliche Bauflächen der Jahre 2008 bis 2014 (8 Kauffälle)**, die **höherwertig nutzbar** sind, z. B. Verbrauchermärkte, sind durchschnittlich **37,50 €/m²**; in einer Spanne von **25 €/m² bis 55 €/m²** gezahlt worden, bezogen auf eine durchschnittliche Fläche von **3.890 m²**.

3.1.3.2 Gewerbe in der Hansestadt Wismar

Im Jahr 2014 sind 2 gewerbliche Baugrundstücke in die Kaufpreissammlung eingeflossen. Aufgrund der geringen Anzahl erfolgt die Auswertung über die Geschäftsjahre 2011 bis 2014. Der Gesamtflächenumsatz beträgt ca. 5,3 ha. Die Gewerbegrundstücke haben eine durchschnittliche Fläche von ca. 4.400 m². Der durchschnittliche Kaufpreis liegt, wie im Vorjahr bei rund 20 €/m², in einer Spanne von 10 €/m² bis 30 €/m².

gewerbliche Baugrundstücke	Anzahl	mittlere Fläche in m ²	Ø Kaufpreis in €/m ²
erschlossen nach § 127 Abs. 2 BauGB	11	4.400	20

Bodenpreisindex für gewerbliche Baugrundstücke von 1996 bis 2014

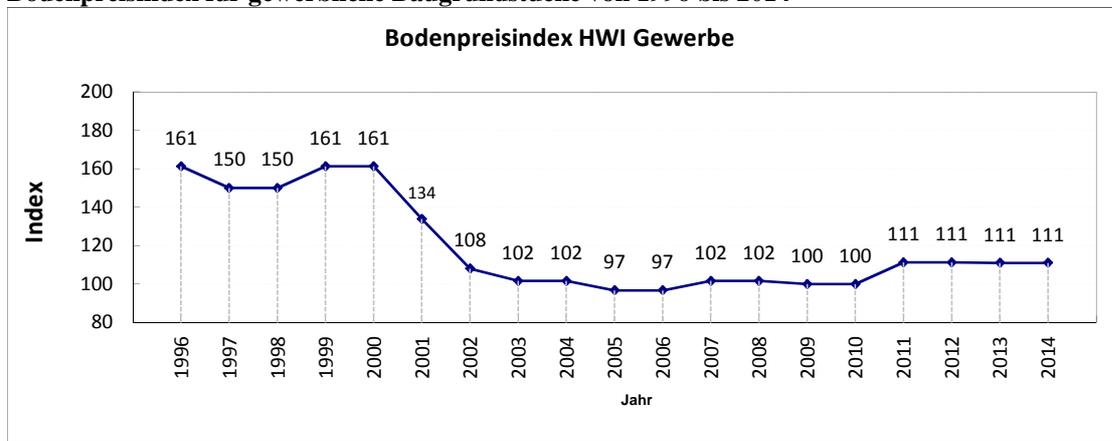


Abbildung 19: Bodenpreisindex Hansestadt Wismar (Basisjahr 2010 = 100), Gewerbe

3.1.4 Arrondierungsflächen

3.1.4.1 Arrondierungsflächen im Landkreis Nordwestmecklenburg (ohne Wismar)

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 2009 bis 2014 insgesamt 795 Kaufverträge ausgewertet worden.

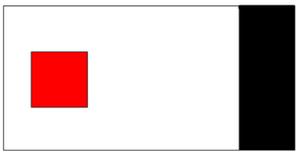
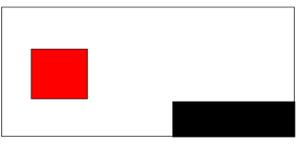
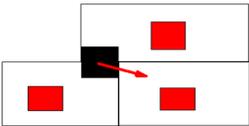
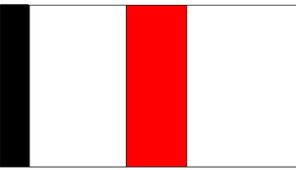
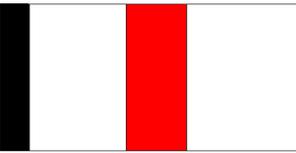
Art der unselbständigen Teilflächen	Nutzungsart	Anzahl	% des Baulandwertes Mittelwert und Spanne	Systemdarstellung Straße
hinter dem Grundstück liegende regel- oder unregelmäßige Flächen	Einfamilienhausgebiet	254	34 (3 – 199)	
seitlich gelegene Flächen	Einfamilienhausgebiet	194	48 (3 – 142)	
Splitterflächen regel- oder unregelmäßig in unterschiedlichen Lagen	Einfamilienhausgebiet	68	43 (7 – 134)	
Zufahrten	Einfamilienhausgebiet	49	34 (5 – 100)	
Arrondierung aus Wegen, Straßen zum Bauland (z.B. Vorgarten)	Einfamilienhausgebiet	138	53 (18 – 167)	
Arrondierung aus Bauland zu Wegen, Straßen, Stellplätzen in Abhängigkeit von der Intensität des Eingriffs	Einfamilienhausgebiet	92	67 (11 – 139)	

Abbildung 20: Arrondierungsflächen im Landkreis NWM

3.1.4.2 Arrondierungsflächen in der Hansestadt Wismar

Auswertez Zeitraum 1998 bis 2014

Art der unselbständigen Teilfläche	Nutzungsart	Anzahl	% des Baulandwertes Mittelwert und Spanne	Systemdarstellung
				Straße
hinter dem Grundstück liegende regel- oder unregelmäßige Flächen	Einfamilienhausgebiet	66	38 (18-106)	
	Mehrfamilienhausgebiet	19	52 (16-103)	
	geschäftliche Nutzung			
	gewerbliche Nutzung	4	73 (19-100)	
	gesamt	89		
seitlich gelegene Flächen	Einfamilienhausgebiet	28	48 (14-100)	
	Mehrfamilienhausgebiet	8	58 (14-103)	
	geschäftliche Nutzung			
	gewerbliche Nutzung	12	82 (50-126)	
	gesamt	48		
Splitterflächen regel- oder unregelmäßig in unterschiedlichen Lagen	Einfamilienhausgebiet	18	50 (12-100)	
	Mehrfamilienhausgebiet	10	62 (9-104)	
	geschäftliche Nutzung			
	gewerbliche Nutzung	9	64 (13-100)	
	gesamt	37		
Zufahrten	Einfamilienhausgebiet	24	75 (19-102)	
	Mehrfamilienhausgebiet			
	geschäftliche Nutzung			
	gewerbliche Nutzung	1	25	
	gesamt	25		
Arrondierung aus Wegen, Straßen zum Bauland (z. B. Vorgarten)	Einfamilienhausgebiet	29	53 (13-117)	
	Mehrfamilienhausgebiet	4	103 (104-133)	
	geschäftliche Nutzung			
	gewerbliche Nutzung	5	78 (50-120)	
	gesamt	38		
Arrondierung aus Bauland zu Wegen, Straßen, Stellplätzen in Abhängigkeit von der Intensität des Eingriffs	Einfamilienhausgebiet	43	54 (13-100)	
	Mehrfamilienhausgebiet	14	62 (15-114)	
	geschäftliche Nutzung			
	gewerbliche Nutzung	8	63 (20-100)	
	gesamt	65		

Abbildung 21: Arrondierungsflächen in HWI

3.2. Bebaute Grundstücke

3.2.1 Übersicht der einzelnen Teilmärkte mit der Hansestadt Wismar

Anzahl	Teilmarkt	Geldumsatz in Mio. €
236	Reihenhäuser und Doppelhaushälften (RH u. DHH)	22,3
417	Ein- und Zweifamilienhäuser (EFH u. ZFH)	56,7
65	Wochenend- und Ferienhäuser (FH)	8,3
274	Wohn- und Teileigentum WE/TE	29,2
66	Mehrfamilienhäuser (MFH)	11,4
30	Wohn- und Geschäftshäuser (WGH)	16,7
60	Gewerbegrundstücke	29,8
9	Bauernhäuser, Gutshäuser	1,3
61	Sonstige	15,3
1.218		191,0

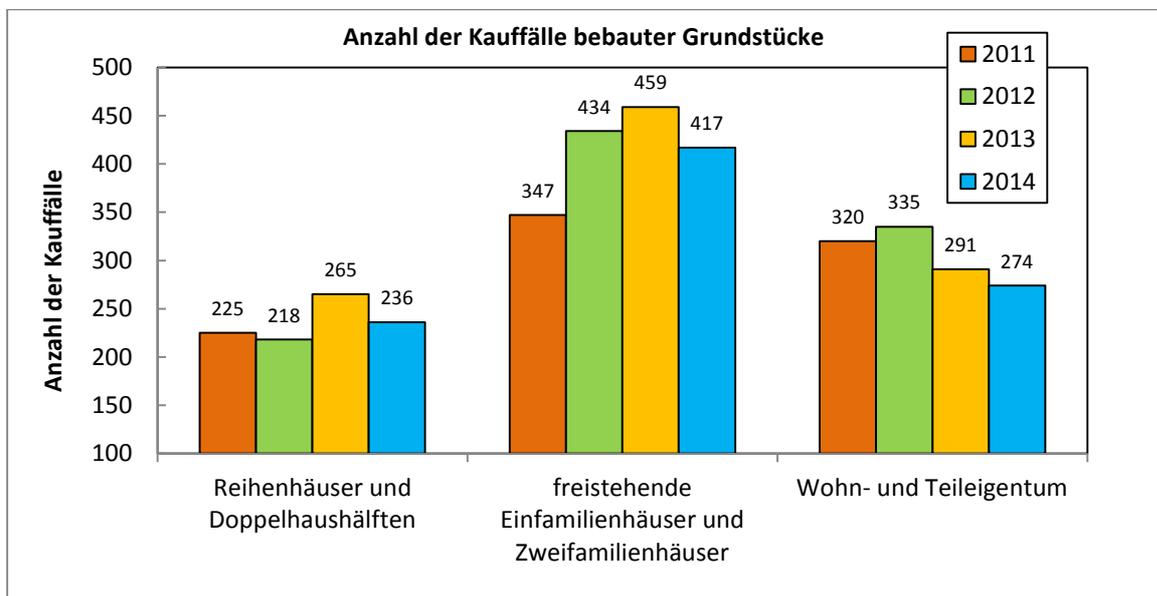


Abbildung 22: Verkaufte Grundstücke nach Teilmärkten

3.2.2 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

3.2.2.1 Im Landkreis Nordwestmecklenburg

Der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses sind im Jahre 2014 insgesamt 387 Kauffälle dieses Teilmarktes zugeleitet worden, davon sind 368 auswertbar. Von den 368 Kauffällen liegen 281 in den Dörfern und ländlichen Zentralorten und 87 Kauffälle in den Städten des Kreises Nordwestmecklenburg.

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

	Anzahl	Verteilung	
		Dörfer, ländliche Zentralorte	Städte des Landkreises
bis 50.000 €	64	49	15
bis 100.000 €	84	63	21
bis 150.000 €	81	62	19
bis 200.000 €	72	50	22
bis 250.000 €	36	28	8
über 250.000 €	31	29	2
Summe:	368	281	87

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.

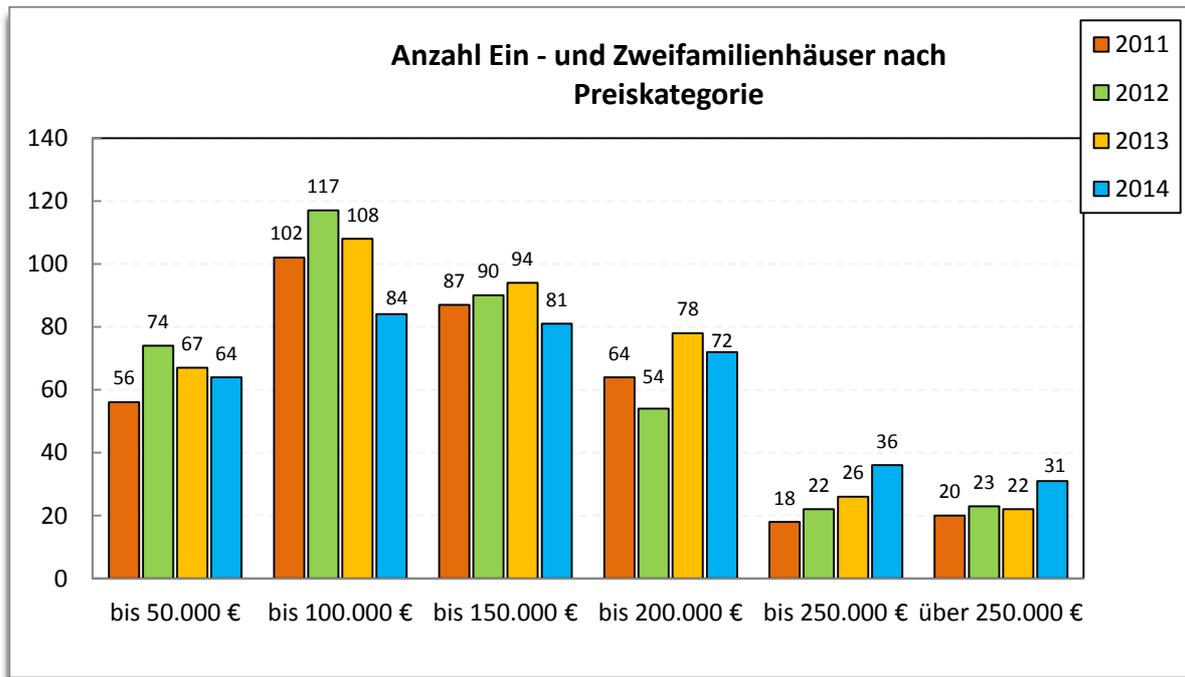


Abbildung 23: Gesamtpreis anteilig

Übersicht über Wohnflächenpreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (inklusive Bodenwert) im Landkreis Nordwestmecklenburg aus Kauffällen der Jahre 2012 bis 2014 (ohne Wismar)

Baualter- gruppe (tatsächliches Baujahr)	Anzahl	Grundstücks- fläche [m ²] im Mittel	KP [€] im Mittel	WF [m ²] im Mittel	KP/WF [€/m ²] im Mittel	KP/WF [€/m ²] Min.	KP/WF [€/m ²] Max.
bis 1949	21	1.010	131.140	136	1.015	330	1.833
1950 bis 1990	40	824	121.172	134	947	361	1.500
1991 bis 2011	127	816	193.697	138	1.474	492	3.214
2012 bis 2014	10	691	212.245	130	1.707	969	3.604
Gesamt	198						

Es handelt sich jeweils um sanierte und tlw. unsanierte Objekte.

Ein- und Zweifamilienhäuser in B-Plangebieten

Die durchschnittliche **Wohnfläche** für 37 Objekte des Geschäftsjahres 2014 ist mit **137 m²** ermittelt worden. Das **Bodenwertniveau** beträgt **rd. 77 €/m²** und die **durchschnittliche Grundstücksgröße** **715 m²**.

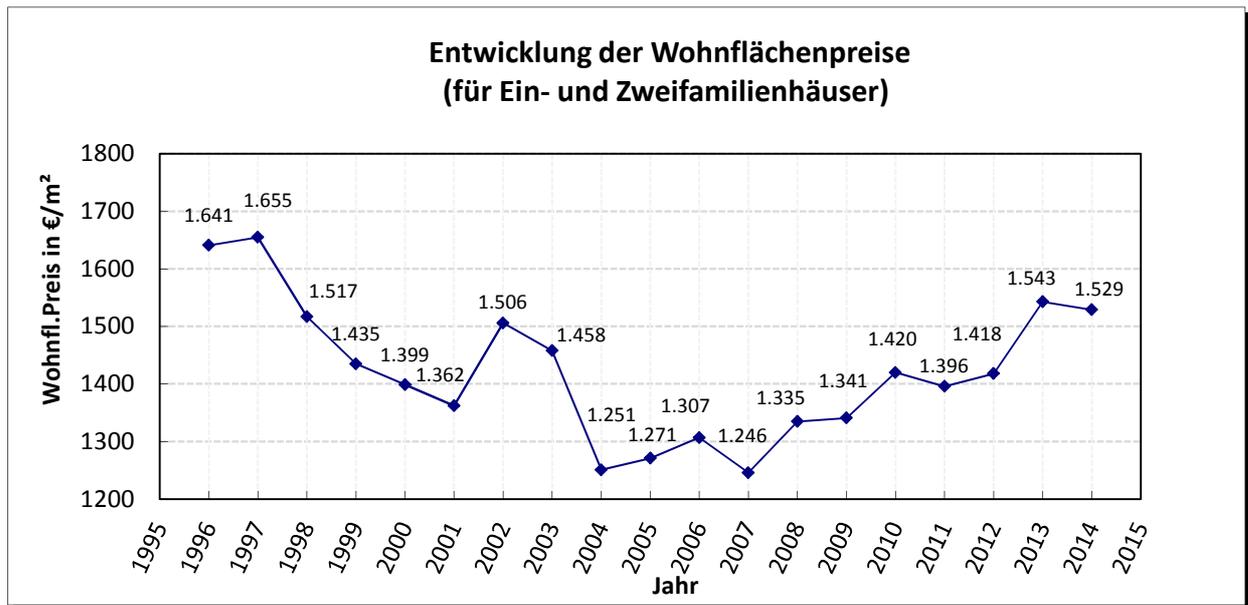


Abbildung 24: Entwicklung der Wohnflächenpreise in den B-Plangebieten (Ein- und Zweifamilienhäuser)

3.2.2.2 In der Hansestadt Wismar (2013 – 2014)

Die gezahlten **Kaufpreise** für **freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in den Bebauungsplangebieten** liegen zwischen 139.000 € und 270.000 €. Das Mittel der Kaufpreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser ist von 180.600 € im Vorjahr auf 198.000 € gestiegen. Die **Grundstücksfläche** für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser liegt zwischen 428 m² und 1.160 m² bei durchschnittlich 580 m². 2013 betrug die durchschnittliche Grundstücksfläche 565 m². Die **Wohnfläche** für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser schwankt zwischen 91 m² und 154 m². Der Durchschnitt liegt bei 121 m² und hat sich damit gegenüber dem Vorjahr um 5 m² verringert. Der **durchschnittliche Preis pro m² Wohnfläche** beträgt 1.677 €/m² und stieg damit gegenüber dem Vorjahr (1.472 €/m²) um 205 €/m².

Für gebrauchte Einfamilienhäuser außerhalb der Bebauungsplangebiete sind Kaufpreise ab 95.000 € gezahlt worden.

Kauffälle aus den Jahren 2005 bis 2014 (Hansestadt Wismar)

Baualtersgruppe (tatsächliches Baujahr)	Anzahl	Grundstücks- fläche [m ²] im Mittel	KP [€] im Mittel	WF [m ²] im Mittel	KP/WF [€/m ²] im Mittel	KP/WF [€/m ²] Min.	KP/WF [€/m ²] Max.
bis 1949	12	543	129.550	129	1.062	452	1.887
1950 bis 1990	28	598	141.964	127	1.150	491	2.394
1991 bis 2011	80	624	179.925	130	1.390	667	2.214
2012 bis 2014	36	546	200.283	120	1.672	1.228	2.191
Gesamt	156						

Es handelt sich jeweils um sanierte und tlw. unsanierte Objekte.

3.2.3 Reihenhäuser und Doppelhaushälften

3.2.3.1 Im Landkreis NWM

Im Jahr 2014 sind 185 Reihenhäuser und Doppelhaushälften verkauft worden, davon sind 174 auswertbar. Von den 174 Kauffällen, die in der u. g. Übersicht aufgeschlüsselt nach Baujahren dargestellt sind, liegen 118 Kauffälle in den Dörfern und ländlichen Zentralorten und 56 Kauffälle in den Städten des Kreises Nordwestmecklenburg. Es ergibt sich folgende Verteilung der Kaufpreise für Reihenhäuser und Doppelhaushälften: (ohne Wismar)

	Anzahl	Verteilung	
		Dörfer, ländliche Zentralorte	Städte des Landkreises
bis 50.000 €	47	29	18
bis 100.000 €	55	39	16
bis 150.000 €	46	27	19
bis 200.000 €	20	17	3
bis 250.000 €	5	5	0
über 250.000 €	1	1	0
Summe:	174	118	56

Das nachfolgende Diagramm stellt eine Übersicht über die Gesamtkaufpreise der 174 Kauffälle dar. Das Baujahr der Gebäude fand hierbei keine Berücksichtigung.

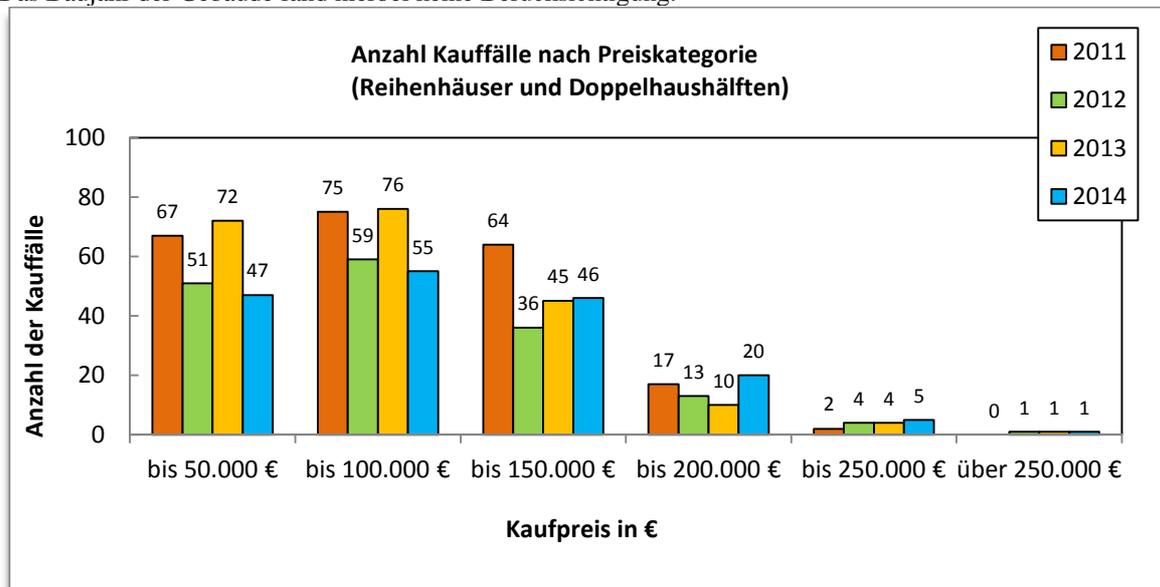


Abbildung 25: Kauffälle nach Gesamtpreis RH und DHH

Übersicht über Wohnflächenpreise für Reihenhäuser und Doppelhaushälften (inklusive Bodenwert) im Landkreis Nordwestmecklenburg aus Kauffällen der Jahre 2012 bis 2014 (ohne Wismar)

Baujahrsgruppe (tatsächliches Baujahr)	Anzahl	KP [€] im Mittel	Grundstücksfläche [m ²] im Mittel	WF [m ²] im Mittel	KP/WF [€/m ²] im Mittel	KP/WF [€/m ²] Min.	KP/WF [€/m ²] Max.
bis 1949	22	99.395	729	112	910	562	1.353
1950 bis 1990	22	94.977	859	117	888	224	1.500
1991 bis 2011	68	129.196	367	112	1.212	333	3.012
2012 bis 2014	4	217.179	497	119	1.844	1.517	2.286
Gesamt	116						

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

Reihenhäuser und Doppelhaushälften in B-Plangebieten

Die durchschnittliche Wohnfläche für 13 Objekte aus dem Jahre 2014 konnte mit 116 m² ermittelt werden. Das durchschnittliche Bodenwertniveau beträgt 80 €/m² und die durchschnittliche Grundstücksgröße 320 m².

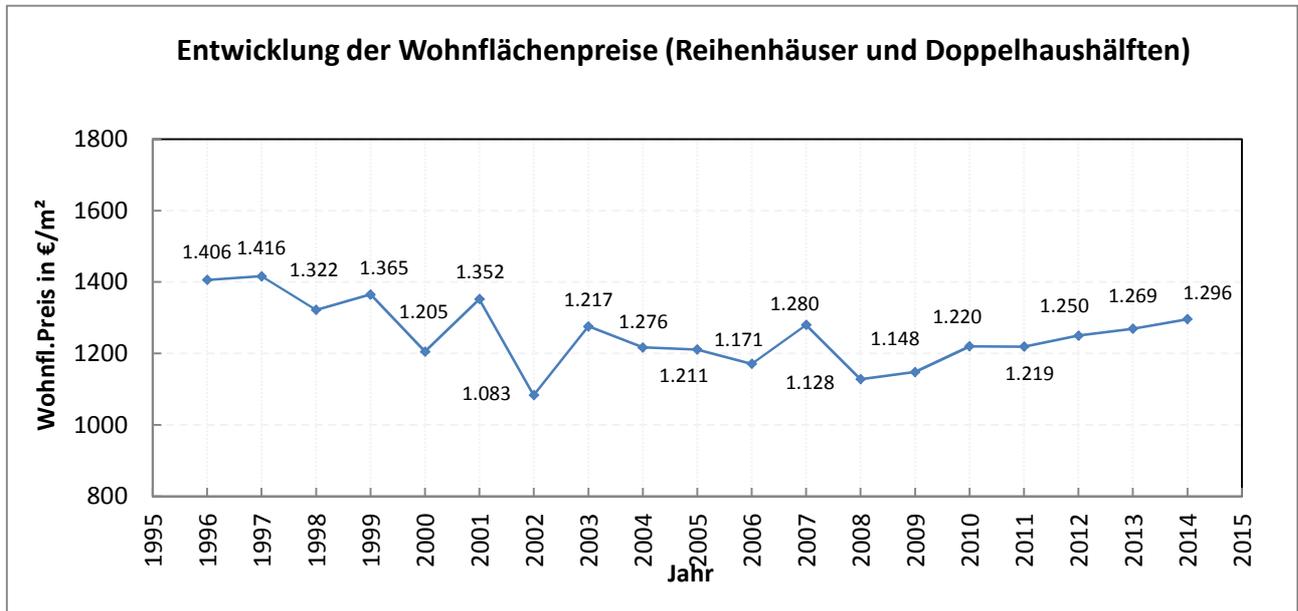


Abbildung 26: Entwicklung der Wohnflächenpreise in den B-Plangebieten RH und DHH

3.2.3.2 In der Hansestadt Wismar (2013 – 2014)

Die **Kaufpreise** für Reihenhäuser und Doppelhaushälften liegen in den neu erschlossenen Wohngebieten (**Bebauungsplangebieten**) zwischen 65.000 € und 184.600 €. Der durchschnittliche Kaufpreis ist mit rd. 140.900 € ermittelt worden. Der Durchschnittspreis entspricht einer Steigerung von 5 % dem Vorjahresniveau. Die Grundstücksflächen für Reihenhäuser und Doppelhaushälften liegen zwischen 142 m² und 479 m²; wobei sich eine **mittlere Grundstücksfläche** von 323 m² ergibt. Sie ist gegenüber dem Vorjahr um 2 m² gestiegen. Die **Wohnflächen sind in einer Spanne von 88 m² bis 135 m² registriert** worden, wobei sich eine mittlere Wohnfläche von 106 m² ergibt. Der **Kaufpreis pro m² Wohnfläche** liegt zwischen 904 €/m² und 1.881 €/m². Das Mittel beträgt 1.494 €/m² und entspricht damit einer Steigerung von 10 % zum Vorjahresniveau.

Für gebrauchte Reihenhäuser und Doppelhaushälften außerhalb der Bebauungsplangebiete sind Kaufpreise ab 40.000 € gezahlt worden.

23 Kauffälle aus dem Berichtsjahr 2013 – 2014 (Bebauungsplangebiete)

	Kaufpreis [€]	Grundstücksfläche [m ²]	WF [m ²]	KP/WF [€/m ²]
Min.	65.000	142	88	904
Max.	184.600	479	135	1.881
Ø	140.900	323	106	1.494

Kauffälle aus den Jahren 2005 bis 2014

Baualtersgruppe (tats. Baujahr)	Anzahl	Grundstücksfläche [m ²] im Mittel	KP [€] im Mittel	WF [m ²] im Mittel	KP/WF [€/m ²] im Mittel	KP/WF [€/m ²] Min.	KP/WF [€/m ²] Max.
bis 1949	60	537	92.902	113	825	143	1.573
1950 bis 1990	64	397	95.738	104	958	261	1.714
1991 bis 2011	101	296	132.587	109	1.231	509	2.092
2012 bis 2014	8	346	164.233	104	1.601	1.366	1.881
Gesamt	233						

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

3.2.4 Wochenend- und Ferienhausgrundstücke

Im Berichtsjahr 2014 sind **65 bebaute Wochenend- und Ferienhausgrundstücke** verkauft worden, das sind 9 Kauffälle mehr als im Vorjahr. Die Verteilung der Kaufpreise für **bebaute Wochenend- und Ferienhausgrundstücke** des Berichtsjahres 2014 geht aus der folgenden Übersicht hervor:

Kaufpreis	Anzahl
bis 50.000 €	26
bis 100.000 €	14
bis 150.000 €	9
bis 200.000 €	1
bis 250.000 €	3
über 250.000 €	12
Summe:	65

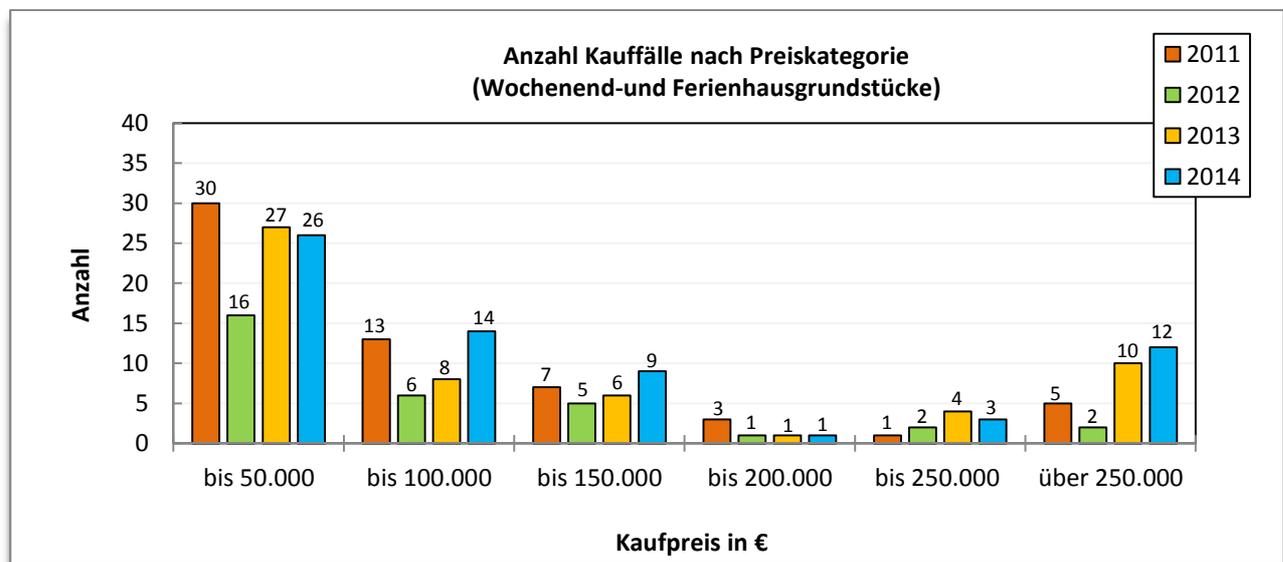


Abbildung 27: Kauffälle nach Höhe des Kaufpreises Wochenend- und Ferienhäuser

Wohnflächenpreise für typische Standorte von Wochenend- und Ferienhäusern im Landkreis Nordwestmecklenburg aus Kauffällen der Jahre 2009 bis 2014

Standort	Anzahl	Grundstücksfläche [m ²] im Mittel	BW-Niveau [€/m ²] im Mittel	WF [m ²] im Mittel	KP/WF [€/m ²] im Mittel	KP/WF [€/m ²] Min.	KP/WF [€/m ²] Max.
Bad Kleinen	3	308	50	64	1.732	1.220	2.083
Beckerwitz	6	490	55	72	1.117	733	1.600
Boltenhagen (Urlauberdorf)	10	473	140	71	1.778	1.250	2.309
Groß Schwansee	5	1.004	88	162	1.762	806	2.683
Kaltenhof	8	286	71	74	2.261	1.590	3.110
Klein Labenz	4	653	36	57	840	789	947
Nakenstorf	9	518	28	72	940	350	1.304
Oertzenhof, Promenade	6	299	177	73	2.910	2.100	3.375
Rosenhagen	10	741	133	105	3.062	1.603	3.786
Tarnewitz	3	544	120	58	2.929	1.646	3.625
Timmendorf	12	337	109	88	2.037	1.381	3.125
Warin, Stadt	3	784	43	71	1.320	1.071	1.500
Wichmannsdorf	3	295	95	101	1.356	1.095	1.520
Wohlenberg	11	478	96	93	1.740	1.059	3.919
Zierow	12	651	110	110	2.574	1.361	3.258

3.2.5 Eigentumswohnungen

Im Berichtszeitraum sind in der Geschäftsstelle **274 Erwerbsvorgänge** zu Wohnungs- und Teileigentum eingegangen, das sind **17 Kauffälle** weniger als im Vorjahr. Von den 274 Erwerbsvorgängen sind 114 ausgewertet worden. Das entspricht ca. **40 % aller Kauffälle**. Der **Geldumsatz** bei Eigentumswohnungen nimmt mit **29,2 Mio. Euro** einen **Marktanteil von 10 %** ein.

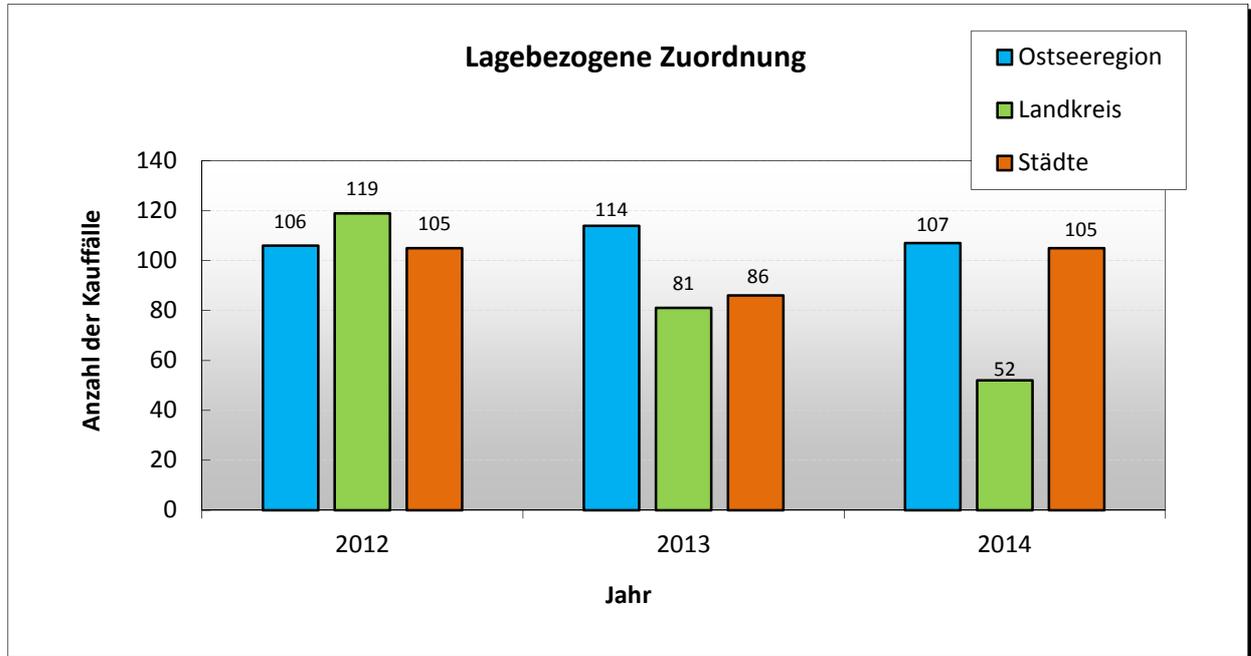


Abbildung 28: Verkaufte Eigentumswohnungen (ohne Teileigentum) in Städten und Dörfern

Der Teilmarkt Eigentumswohnungen ist getrennt nach Erstverkäufen und Weiterveräußerungen zu beurteilen. **Die ausgewiesenen Werte beinhalten den Bodenwert inklusive Carport bzw. Stellplatz (soweit vorhanden).** Die **Erstverkäufe** umfassen mit **29 Kauffällen** rd. 11 % des Grundstücksverkehrs von Eigentumswohnungen. Auf **Weiterverkäufe** entfallen **241 Kauffälle** mit 88 % und auf **Erstverkäufe nach Umwandlung 3 Kauffälle** mit 1 %. Die Auswertung der Wohnflächenpreise für Eigentumswohnungen in Ferienorten an der Ostsee zeigt, dass die Lage, Größe, Wohnfläche und Ausstattung den Kaufpreis beeinflussen.

Übersicht zu Wohnflächenpreisen für Eigentumswohnungen (Erstverkäufe) 2009 – 2014

ausgewertete Standorte	Anzahl	Wohnfläche in m ² im Mittel	KP/WF in €/m ² im Mittel	KP/WF in €/m ² Min.	KP/WF in €/m ² Max.
Boltenhagen, Dünenweg	22	105	2.753	2.047	3.197
Boltenhagen, J-Brinkmann-Weg	20	51	2.816	2.318	3.288
Boltenhagen, Neuer Weg	8	68	2.662	2.319	2.937
Boltenhagen, Ostseeallee	8	70	2.677	1.412	3.025
Boltenhagen, Strandpromenade	11	79	5.080	4.604	5.625
Grevesmühlen, Am Lustgarten	6	77	1.478	1.136	2.032
Grevesmühlen, Maxim-Gorki-Straße	16	53	2.089	1.570	2.219
Tarnewitz	25	62	2.507	2.037	2.971
Timmendorf, Dorf	6	79	1.770	1.506	1.931
Timmendorf, Strand	14	82	2.243	1.786	3.271

Übersicht zu Wohnflächenpreisen für Eigentumswohnungen (Erstverkäufe) 2009 - 2014

ausgewertete Standorte	Anzahl	Wohnfläche in m ² im Mittel	KP/WF in €/m ² im Mittel	KP/WF in €/m ² Min.	KP/WF in €/m ² Max.
Wismar, Alter Hafen	16	62	2.533	2.269	2.894
Wismar, Am Wallensteingraben	8	69	2.013	1.465	2.327
Wismar, Gartenstraße	13	71	1.812	1.500	2.000
Wismar, Poeler Straße	76	53	1.769	1.246	1.911

Die Marktanteile der verkauften Eigentumswohnungen betragen bei Kaufpreisen

Kaufpreis	Anzahl
bis 50.000 €	51 Kauffälle
bis 100.000 €	91 Kauffälle
bis 150.000 €	71 Kauffälle
bis 200.000 €	31 Kauffälle
bis 250.000 €	8 Kauffälle
über 250.000 €	12 Kauffälle

Die in den nachfolgenden Abbildungen aufgeführte Entwicklung des Teilmarktes stellt die wertmäßige Verteilung der Gesamtkaufpreise aller Kauffälle von Eigentumswohnungen dar.

Hinweis:

- Die Daten 2012 bis 2014 betreffen den Landkreis und die Hansestadt Wismar zusammen.

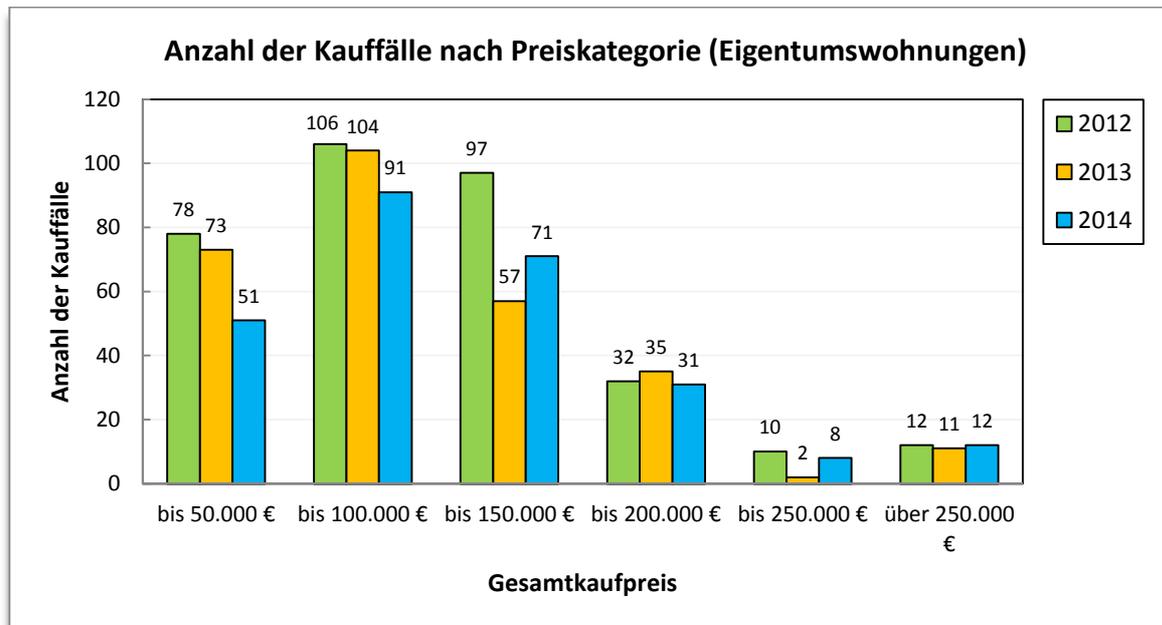


Abbildung 29: Kauffälle nach Gesamtkaufpreis für Eigentumswohnungen

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.

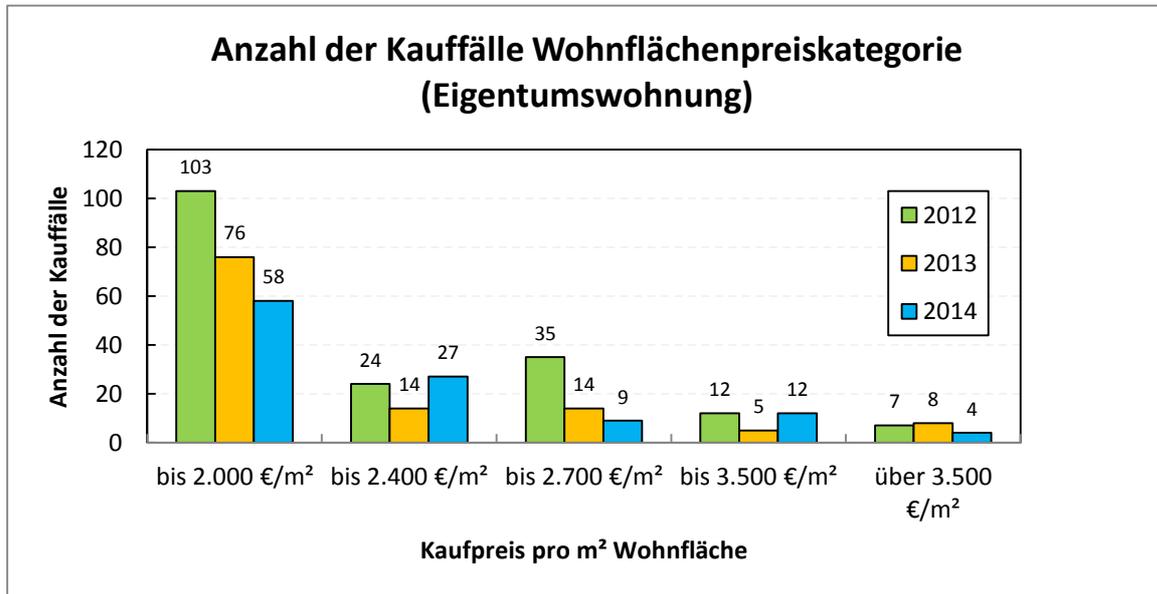


Abbildung 30: Kauffälle nach Wohnflächenpreis bei Eigentumswohnungen

Die **Erstverkäufe** im Bereich der **Ostseeregion** ergeben einen Durchschnittspreis in Höhe von **2.662 €/m²** Wohnfläche bei einer durchschnittlichen Objektgröße von **75 m²**.

Bei **Weiterverkäufen** im Bereich der Ostseeregion konnte festgestellt werden, dass sich die Kaufwerte in einer **Spanne von 977 €/m² bis 3.615 €/m²** Wohnfläche bei einem **Mittelwert von 2.080 €/m²** bewegen. Die durchschnittliche **Wohnfläche** beträgt für diese Objekte **64 m²**. Außerhalb der Ostseeregion sind die Kaufpreise bei Weiterverkäufen tlw. erheblich niedriger. Innerhalb einer **Spanne von 491 €/m² bis 1.667 €/m²** ergibt sich für das übrige Kreisgebiet ein Durchschnittswert in Höhe von **988 €/m²** bei einer **Wohnfläche** von durchschnittlich **77 m²**. Dieser Aussage liegen 16 Datensätze zu Grunde.

Für **umgewandeltes Wohneigentum** sind 11 Kauffälle ausgewertet worden. Diese ergeben einen durchschnittlichen Wohnflächenpreis von **1.129 €/m²** mit einer durchschnittlichen Wohnfläche von **58 m²**.

In der **Hansestadt Wismar** sind 14 Kauffälle der **Erstverkäufe** ausgewertet worden. Der durchschnittliche Wohnflächenpreis liegt bei **2.041 €/m²** mit einer durchschnittlichen Wohnfläche von **72 m²**.

Für **umgewandeltes Wohneigentum** in der Hansestadt Wismar ergibt sich aus den Auswertungen ein durchschnittlicher Wohnflächenpreis von **2.502 €/m²** und eine Durchschnittsgröße von **90 m²**.

Die **Weiterverkäufe** im Bereich der **Innenstadt** von Wismar führen zu einem durchschnittlichen Quadratmeterpreis in Höhe von **1.163 €** in einer Spanne von **772 €/m² bis 1.630 €/m²** Wohnfläche.

Bei **Weiterverkäufen** im **übrigen Bereich** der Hansestadt Wismar konnte festgestellt werden, dass sich die Kaufwerte in einer **Spanne von 712 €/m² bis 2.349 €/m²** Wohnfläche bei einem **Mittelwert von 920 €/m²** bewegen.

Zusammenfassung

Teilmarkt	Anzahl	KP/WF [€/m ²] im Mittel	Kaufpreisspanne [€/m ²]	WF [m ²] im Mittel
Erstverkäufe Ostseeregion	11	2.662	2.107 – 2.971	75
Erstverkäufe * ² übriges Kreisgebiet	16	2.089	1.570 – 2.219	53
Weiterverkäufe Ostseeregion	47	2.080	977 – 3.615	64
Weiterverkäufe übriges Kreisgebiet	16	988	491 – 1.667	77
Erstverkauf aus Umwandlung *	11	1.129	434 – 2.717	58
Erstverkäufe Hansestadt Wismar * ²	14	2.041	1.431 – 2.406	72
Weiterverkäufe HWI Innenstadt * ²	19	1.163	772 – 1.630	71
Weiterverkauf HWI übriger Be- reich	19	920	712 – 2.349	78
Erstverkäufe aus * ² Umwandlung HWI	6	2.502	2.385 – 2.728	90

* Werte von 2011 bis 2014

*² Werte von 2012 und 2013

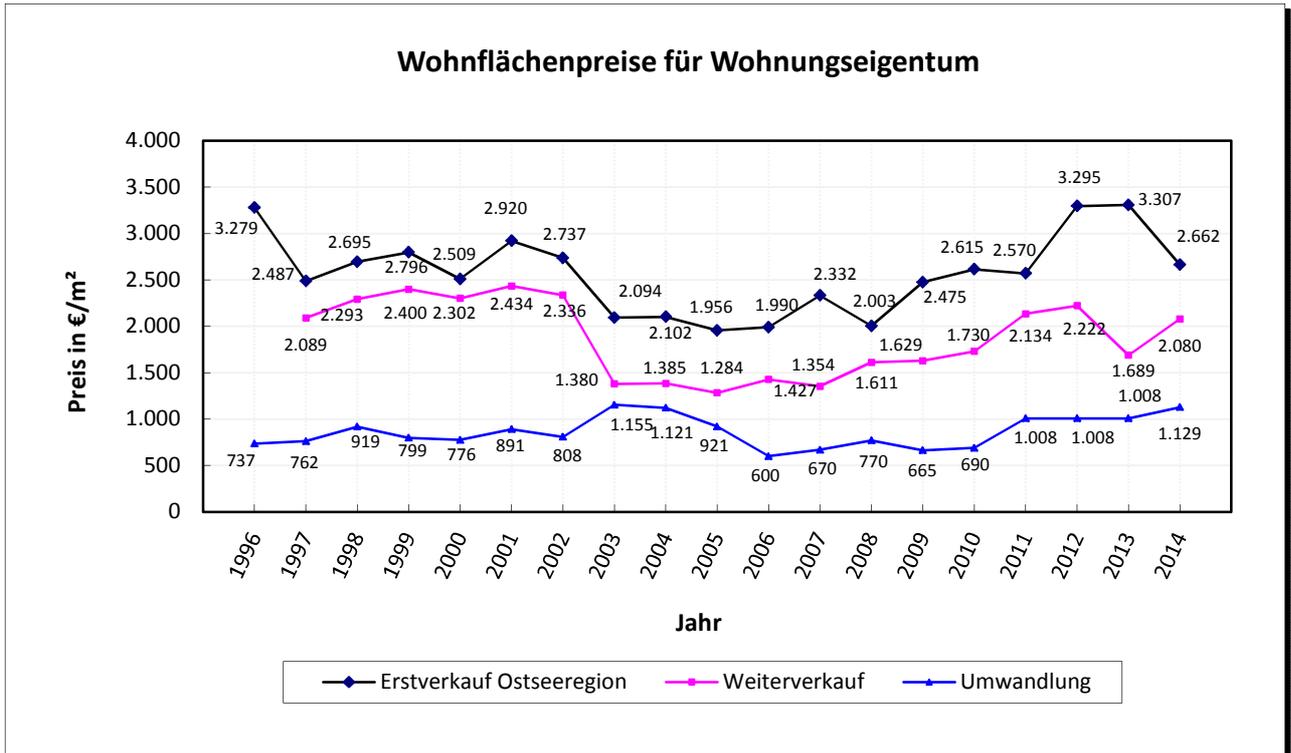


Abbildung 31: Kaufpreisentwicklung für Wohnungseigentum von 1996 bis 2014 (ohne Wismar)

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

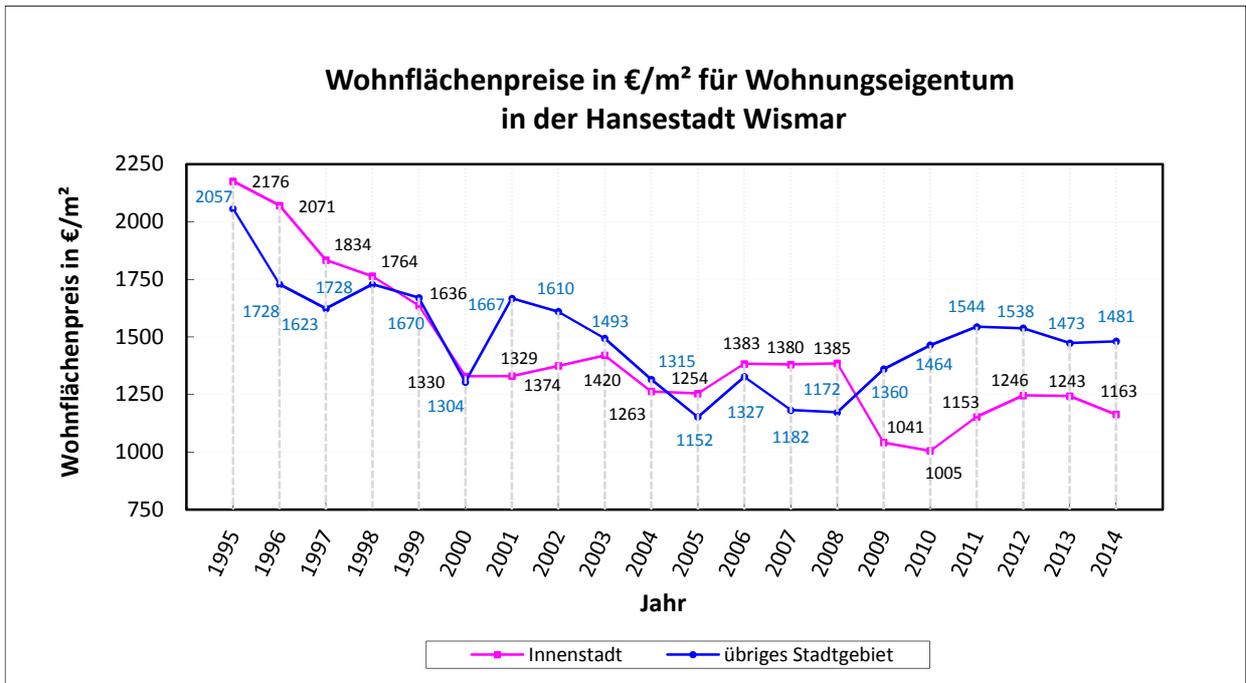


Abbildung 32: Kaufpreisentwicklung für Wohneigentum von 1995 bis 2014 in HWI

3.2.6 Mehrfamilienhäuser Hansestadt Wismar

Im Berichtsjahr 2014 sind in der Hansestadt Wismar **27 bebaute Mehrfamilienhausgrundstücke** verkauft worden. Die Verteilung der Kaufpreise für **bebaute Mehrfamilienhausgrundstücke** 2014 geht aus der folgenden Übersicht hervor.

Kaufpreis	Anzahl
bis 50.000 €	2 Kauffälle
bis 100.000 €	3 Kauffälle
bis 150.000 €	5 Kauffälle
bis 200.000 €	3 Kauffälle
bis 250.000 €	6 Kauffälle
über 250.000 €	8 Kauffälle

(Kauffälle der Jahre 2002 bis 2014)

Baualtersgruppe (tatsächliches Baujahr)	Anzahl	Grundstücksfläche [m ²] im Mittel	KP [€] im Mittel	WF [m ²] im Mittel	KP/WF [€/m ²] im Mittel	KP/WF [€/m ²] Min.	KP/WF [€/m ²] Max.
bis 1949	167	247	98.429	263	453	46	1.699
1950 bis 1990	6	586	116.797	210	550	140	739
1991 bis 2011	20	914	380.250	330	1.465	63	3.769
2012 bis 2014	0	-	-	-	-	-	-
Gesamt	193						

Abbildung 33: durchschnittliche Wohnflächenpreise für Mehrfamilienhäuser in der Hansestadt Wismar

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

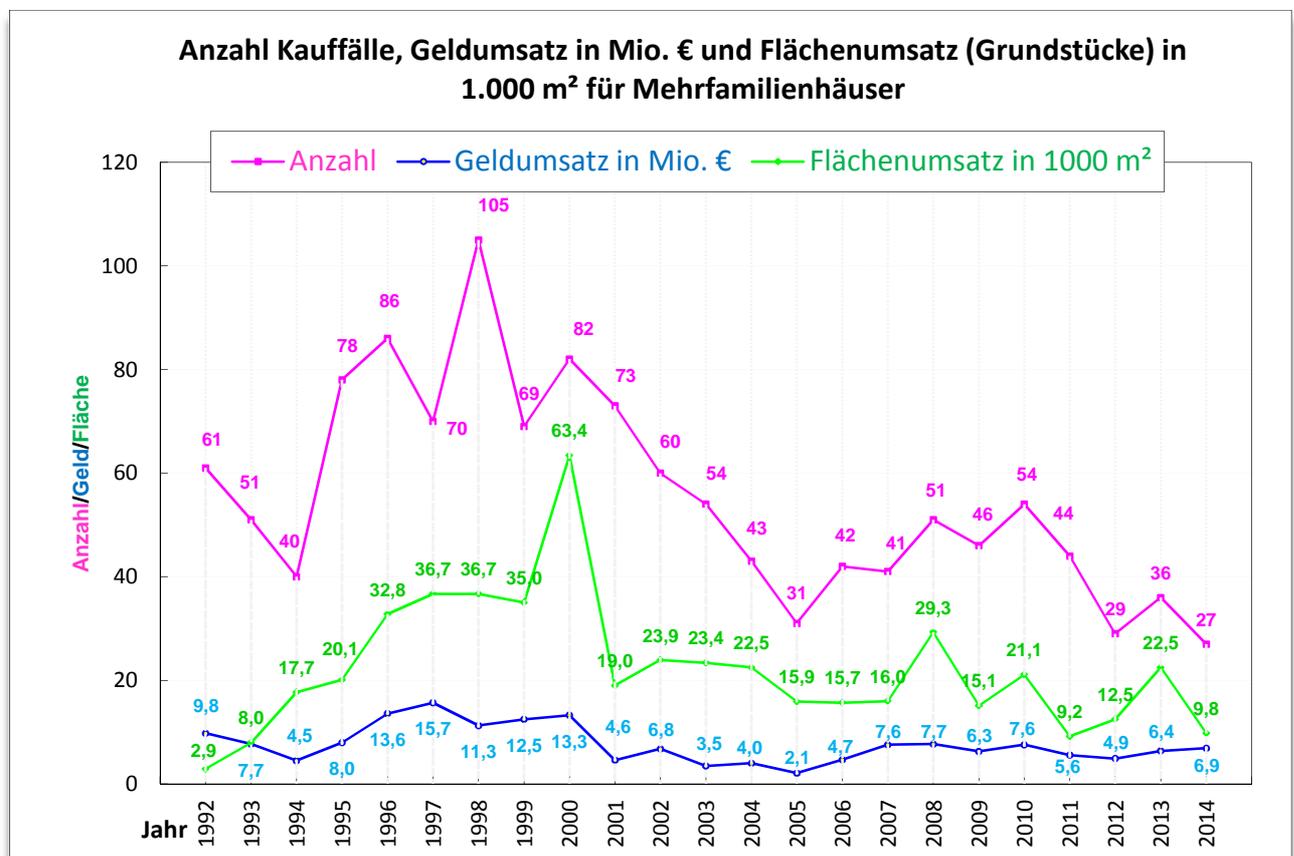


Abbildung 34: Umsatzentwicklung für MFH in HWI

3.2.7 Mehrfamilienhäuser Landkreis Nordwestmecklenburg

Im Berichtsjahr 2014 sind im Landkreis Nordwestmecklenburg ohne Wismar **37 bebaute Mehrfamilienhausgrundstücke** verkauft worden. Die Verteilung der Kaufpreise für **bebaute Mehrfamilienhausgrundstücke** des Berichtsjahres 2014 geht aus der folgenden Übersicht hervor.

Kaufpreis	Anzahl
bis 50.000 €	9 Kauffälle
bis 100.000 €	6 Kauffälle
bis 150.000 €	8 Kauffälle
bis 200.000 €	5 Kauffälle
bis 250.000 €	4 Kauffälle
über 250.000 €	5 Kauffälle

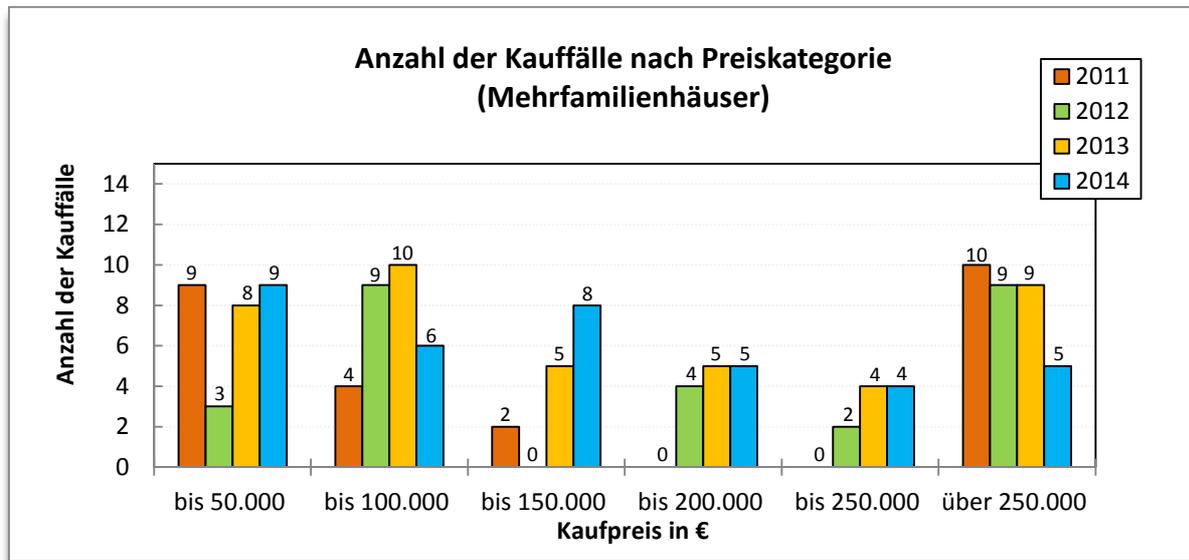


Abbildung 35: Kauffälle nach Höhe des Kaufpreises für MFH in NWM

(Kauffälle der Jahre 2008 bis 2014) in NWM

Baualtersgruppe (tatsächliches Baujahr)	Anzahl	Grundstücks- fläche [m ²] im Mittel	KP [€] im Mittel	WF [m ²] im Mittel	KP/WF [€/m ²] im Mittel	KP/WF [€/m ²] Min.	KP/WF [€/m ²] Max.
bis 1949	27	1.228	137.900	442	527	13	1.326
1950 bis 1990	17	2.872	228.324	395	694	103	2.672
1991 bis 2011	7	1.641	975.192	869	1.393	169	3.886
2012 bis 2014	0	-	-	-	-	-	-
Gesamt	51						

Abbildung 36: durchschnittliche Wohnflächenpreise für MFH in NWM

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

3.2.8 Weitere Untersuchungen

3.2.8.1 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)**

$$k = \emptyset \frac{KP \pm boG}{v. SW}$$

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

3.2.8.2 Sachwertfaktoren im Landkreis Nordwestmecklenburg

Modell 1 (bisheriges Modell, NHK 2000)

Modellbeschreibung:

1. Sachwertfaktoren bezogen auf **Normalherstellungskosten 2000** für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke, Doppelhaushälften und Reihenhäuser
2. Brutto-Grundfläche nach DIN 277-1:2005-02
3. NHK 2000 ohne Baualtersklassen
4. Gesamtnutzungsdauer gemäß Anlage 4 der Wert R 2006 (60 bis 100 Jahre)
5. Alterswertminderung gemäß Anlage 8 der Wert R 2006 (linear)
6. Außenanlagen: 2 % bis 4 %
7. Neubauten bzw. sanierte Altbauten
8. Kaufpreise aus den Jahren 2010 bis 2014
9. keine Regionalfaktoren
10. **Bodenwertniveau 10 €/m² bis 40 €/m² (schwarze Kurve)**
11. **Bodenwertniveau größer als 40 €/m² bis 100 €/m² (rote Kurve)**
12. **Bodenwertniveau größer als 100 €/m² bis 300 €/m² (grüne Kurve)**

Ergebnis Modell 1: Kurve 1 (schwarz) Sachwertfaktor $k = -0,106\ln(x) + 2,071$
 Ergebnis Modell 1: Kurve 2 (rot) Sachwertfaktor $k = -0,123\ln(x) + 2,3196$
 Ergebnis Modell 1: Kurve 3 (grün) Sachwertfaktor $k = -0,124\ln(x) + 2,3907$

Es sind 355 Grundstücke berücksichtigt worden, die zwischen natürlichen Personen gehandelt worden sind.

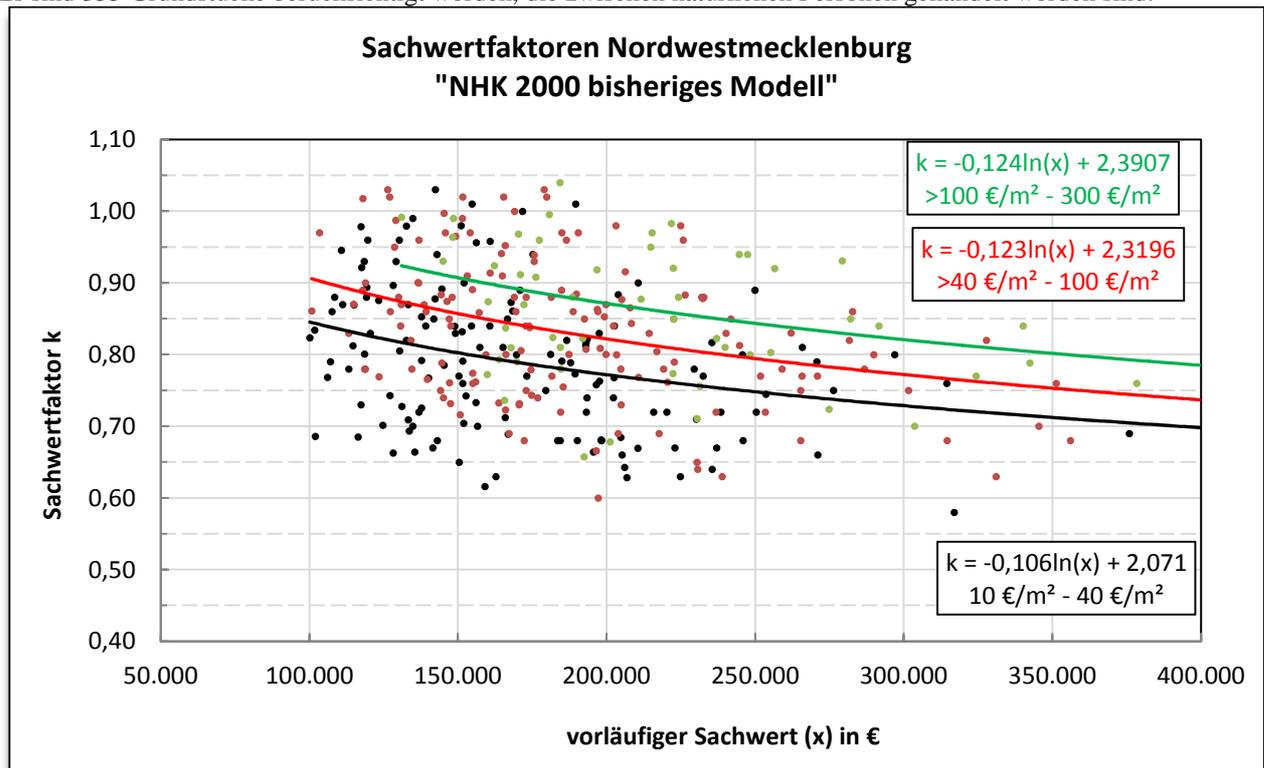
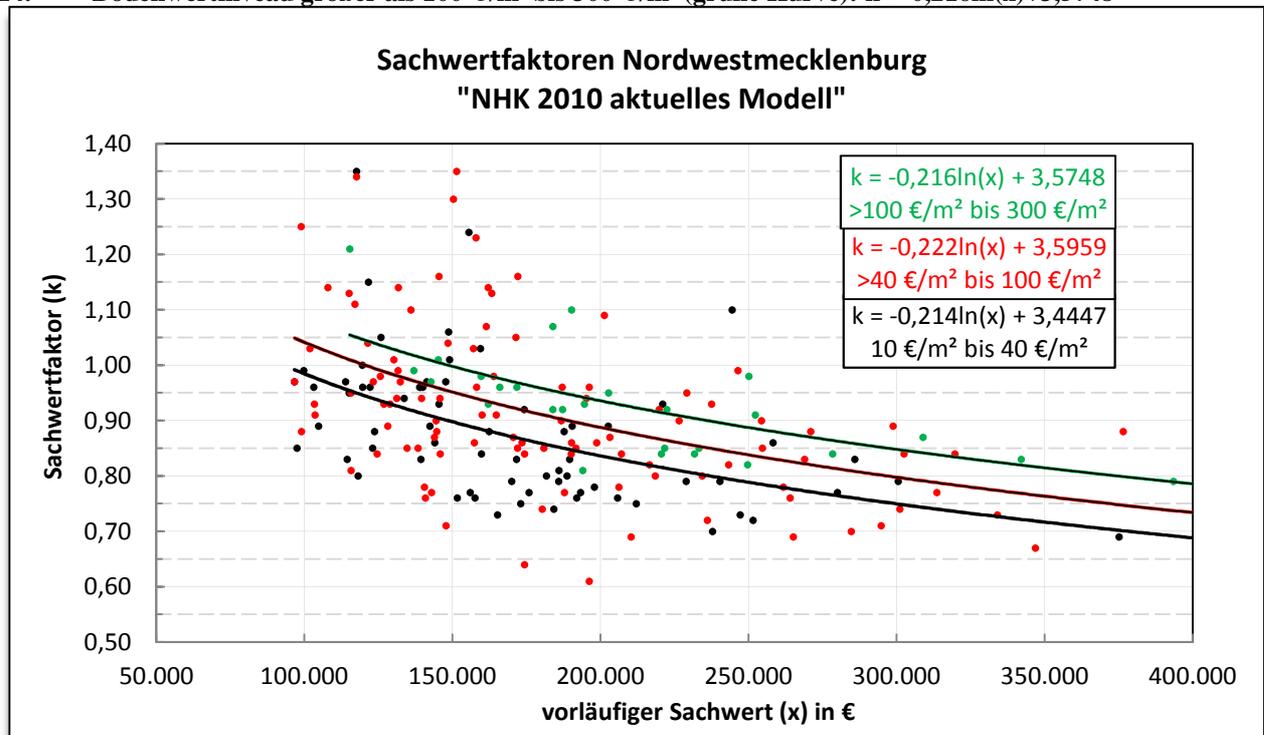


Abbildung 37: Sachwertfaktoren „bisheriges Modell“ NHK 2000 in NWM

Modell 2 (aktuelles Modell, NHK 2010)

Modellbeschreibung:

1. Sachwertfaktoren bezogen auf **Normalherstellungskosten 2010** für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke, Doppelhaushälften und Reihenhäuser
 2. Brutto-Grundfläche nach DIN 277-1:2005-02
 3. NHK 2010 Anlage 1 SW RL
 4. Baujahr: ursprüngliches Baujahr
 5. Gesamtnutzungsdauer nach Anlage 3 SW-RL
 6. Restnutzungsdauer: Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter, ggf. modifizierte Restnutzungsdauer
Bei Modernisierungsmaßnahmen Verlängerung der Restnutzungsdauer nach Anlage 4 SW-RL
 7. Alterswertminderung gemäß Anlage 8 der Wert R 2006 (linear)
 8. Außenanlagen: 2 % bis 4 %
 9. Neubauten bzw. sanierte Altbauten
 10. Kaufpreise aus den Jahren 2010 und 2014
 11. Regionalfaktoren: keine
12. **Bodenwertniveau 10 €/m² bis 40 €/m² (schwarze Kurve):** $k = -0,214\ln(x) + 3,4447$
 13. **Bodenwertniveau größer als 40 €/m² bis 100 €/m² (rote Kurve):** $k = -0,222\ln(x) + 3,5959$
 14. **Bodenwertniveau größer als 100 €/m² bis 300 €/m² (grüne Kurve):** $k = -0,216\ln(x) + 3,5748$

**Abbildung 38: Sachwertfaktoren „aktuelles Modell“ NHK 2010 in NWM**

Es sind 208 Grundstücke in der Auswertung berücksichtigt worden, die zwischen natürlichen Personen gehandelt worden sind.

Folgende Abhängigkeiten wurden festgestellt:

- a) Je besser die Lage ist, desto geringer ist der Marktanpassungsabschlag.
- b) Je größer der Sachwert seiner Höhe nach ist, desto höher ist der Marktanpassungsabschlag.
- c) Mit zunehmender Brutto-Grundfläche steigt der Marktanpassungsabschlag.

3.2.8.3 Sachwertfaktoren in der Hansestadt Wismar

Modell 1 Modellbeschreibung: (NHK 2000)

1. Sachwertfaktoren bezogen auf **Normalherstellungskosten 2000** für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke, Doppelhaushälften und Reihenhäuser
2. Brutto-Grundfläche nach DIN 277-1: 2005-02
3. NHK 2000 ohne Baualtersklassen
4. Gesamtnutzungsdauer gemäß Anlage 4 der Wert R 2006 (60 bis 100 Jahre)
5. Alterswertminderung gemäß Anlage 8 der Wert R 2006 (linear)
6. Außenanlagen: 2 % bis 4 %
7. Neubauten bzw. sanierte Altbauten
8. Kaufpreise aus den Jahren 2010 bis 2014
9. keine Regionalfaktoren
10. Bodenwertniveau 55 €/m² bis 105 €/m², im Mittel 79 €/m²

Ergebnis Modell 1 Kurve (schwarz): Sachwertfaktor $k = -0,176\ln(x) + 2,9565$

Modell 2 Modellbeschreibung: (NHK 2010)

1. Sachwertfaktoren bezogen auf **Normalherstellungskosten 2010** für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke, Doppelhaushälften und Reihenhäuser
2. Brutto-Grundfläche nach DIN 277-1 : 2005-02
3. NHK 2010 Anlage 1 SW-RL
4. Baujahr: ursprüngliches Baujahr
5. Gesamtnutzungsdauer nach Anlage 3 SW-RL
6. Restnutzungsdauer: Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter, ggf. modifizierte Restnutzungsdauer
Bei Modernisierungsmaßnahmen Verlängerung der Restnutzungsdauer nach Anlage 4 SW-RL
7. Alterswertminderung gemäß Anlage 8 der Wert R 2006 (linear)
8. Außenanlagen: 2 % bis 4 %
9. Neubauten bzw. sanierte Altbauten
10. Bodenwertniveau 55 €/m² bis 105 €/m², im Mittel 79 €/m²
11. Kaufpreise aus den Jahren 2010 bis 2014
12. Regionalfaktoren: keine

Ergebnis Modell 2 Kurve (rot): Sachwertfaktor $k = -0,200\ln(x) + 3,3132$

Es sind 107 Grundstücke berücksichtigt worden, die zwischen natürlichen Personen gehandelt worden sind.

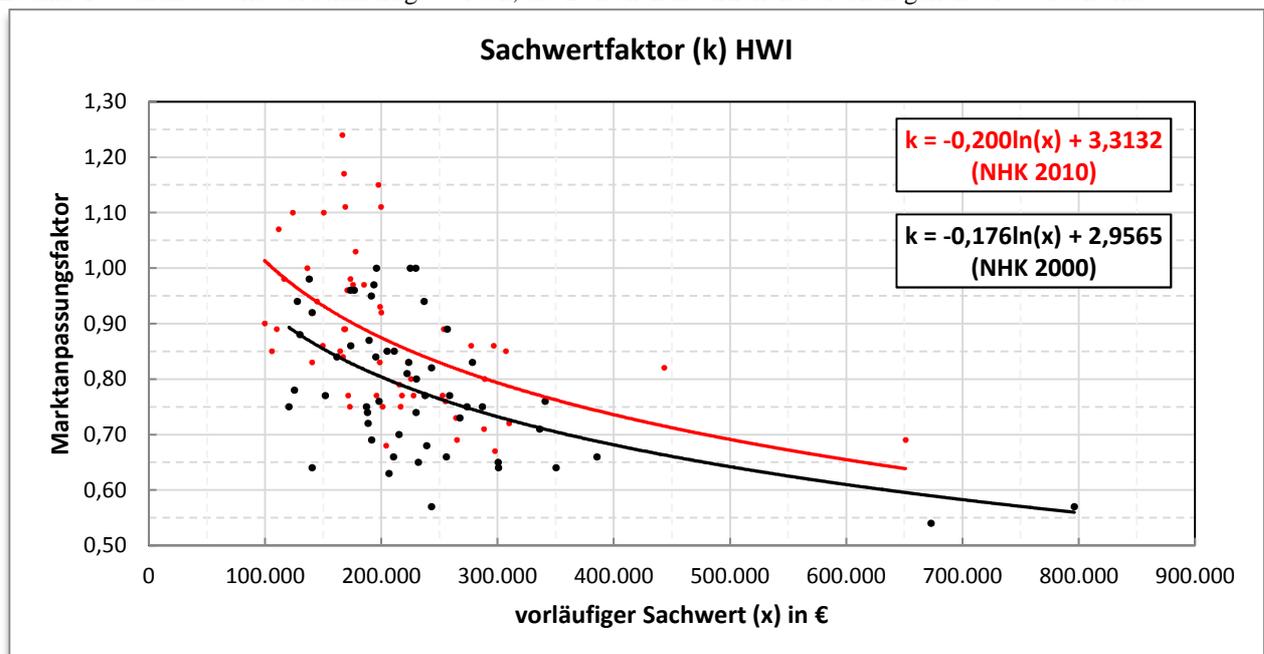


Abbildung 39: Sachwertfaktoren „bisheriges und aktuelles Modell“; NHK 2000 und NHK 2010 in HWI

3.2.8.4 Liegenschaftszinssätze im Landkreis Nordwestmecklenburg

In der Immobilienwertermittlungsverordnung § 14 Abs. 3 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 (§§ 17 bis 20 ImmoWertV), zu ermitteln.

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

Art der Grundstücke	Netto-Kaltmiete (€/m ² Wohn- / Nutzfläche) mittlerer Bereich
FH Neubau Wohnfläche ca. 90 m ²	6,50 bis 8,80
REFH: Neubau Wohnfläche: ca. 100 m ²	4,80 bis 7,70
EFH: Neubau Baujahr ab 1990 EFH: mod. Altbau (RND 45 – 55) EFH: teilw. mod. (RND 35 – 45) Wohnfläche: ca. 120 m ²	5,20 bis 7,80 4,80 bis 7,20 3,80 bis 5,40
ETW ETW: Neubau (RND = 80) ETW: mod. Altbau (RND = 60)	6,50 bis 8,80 6,00 bis 7,70
Stellplatzmiete	10,00 €/Monat bis 20,00 €/Monat
Garage	15,00 €/Monat bis 36,00 €/Monat

Erläuterungen: REFH Reiheneinfamilienhäuser EFH Einfamilienhäuser
 ZFH Zweifamilienhäuser ETW Eigentumswohnungen
 FH Ferienhäuser

Zusammenstellung der Liegenschaftszinssätze (GND-Modell WertR Anlage 4; GND 60 bis 100 Jahre)

	Bandbreite * ²	Durchschnitt	Anzahl
Ein- und Zweifamilienhäuser * ¹	2,4 – 4,4	3,4	54
Reihenhäuser/Doppelhaushälften	2,5 – 4,3	3,3	47
Eigentumswohnungen Ostseeregion Erstverkauf	2,3 – 2,9	2,6	25
Eigentumswohnungen Weiterverkauf (Kreisgebiet)	2,4 – 5,7	3,8	15
Eigentumswohnungen Weiterverkauf (Ostseeregion)	1,8 – 4,4	3,0	47
Ferienhäuser	2,0 – 3,6	2,9	19
Mehrfamilienhäuser * ⁴	4,0 – 6,7	5,3	15
Gewerbegrundstücke* ⁵	6,5 – 9,1	7,8	5

*¹ je aufwendiger die Bebauung, desto kleiner ist der Liegenschaftszinssatz

*² die ausgewiesenen Liegenschaftszinssätze beziehen sich auf Objekte mit einer Restnutzungsdauer zwischen 30 und 80 Jahren

*⁴ Kauffälle der Jahre 2011 bis 2014 *⁵ Kauffälle der Jahre 2011 bis 2014

Liegenschaftszinssätze im Gesamtnutzungsdauer (GND)-Modell der Sachwertrichtlinie**neu: Spanne der GND gemäß Anlage 3 der SW-RL: 60 bis 80 Jahre****alt: Spanne der GND gemäß Anlage 4 der Wert R: 60 bis 100 Jahre**

Marktgerechte Ertragswerte erfordern somit niedrigere Liegenschaftszinssätze.

Zusammenstellung der Liegenschaftszinssätze GND Modell der SW-RL (GND 60 bis 80 Jahre)

	Bandbreite *²	Durchschnitt	Anzahl
Ein- und Zweifamilienhäuser * ¹	2,3 – 4,3	3,3	54
Reihenhäuser/Doppelhaushälften	2,4 – 4,1	3,2	47
Eigentumswohnungen Ostseeregion Erstverkauf	2,1 – 2,7	2,4	12
Eigentumswohnungen Weiterverkauf (Kreisgebiet)	2,2 – 5,5	3,7	15
Eigentumswohnungen Weiterverkauf (Ostseeregion)	1,6 – 4,2	2,8	47
Ferienhäuser	1,8 – 3,4	2,7	19
Mehrfamilienhäuser * ³	3,8 – 6,5	5,1	15
Gewerbegrundstücke	6,4 – 9,0	7,7	5

*³ (2011 bis 2014)

3.2.8.5 Liegenschaftszinssätze in der Hansestadt Wismar

Die in der Übersicht enthaltenen Ausgangsdaten sind unabhängig von denen des Mietspiegels der Hansestadt Wismar ermittelt worden.

Art der Grundstücke		Netto-Kaltmiete (€/m ² Wohn- / Nutzfläche) mittlerer Bereich
REFH: Neubau	Wohnfläche: ca. 100 m ²	6,20 bis 7,80
EFH: mod. Altbau	(RND ≥ 45)	6,50 bis 8,50
EFH: teilw. mod.	(RND 35 – 45)	5,00 bis 7,20
EFH: nicht mod. auch ZFH	(RND 15 – 30) Wohnfläche: ca. 120 m ²	3,50 bis 4,80
ETW	Wohnfläche: ca. 65 m ²	6,50 bis 8,80
ETW: Neubau	(RND = 80)	6,40 bis 8,20
ETW: mod. Altbau	(RND = 60)	6,20 bis 7,80
MFH: mod. Altbau	(RND ≥ 45)	6,30 bis 7,80
MFH: teilw. mod.	(RND 35 – 40)	4,80 bis 6,60
MFH: nicht mod.	(RND 15 – 30)	3,50 bis 4,40
Büro/ Praxis	gute Lage	5,20 bis 10,00
	mittlere Lage	4,00 bis 5,20
	einfache Lage	3,00 bis 4,00
Einzel- handel		bis 60 m ² über 100 m ²
	gute Lage	15,00 – 25,00 12,00 – 18,00
	mittlere Lage	10,00 – 15,00 7,50 – 9,50
	einfache Lage	7,00 – 10,00 5,00 – 7,00
Stellplatzmiete		20,00 €/Monat bis 50,00 €/Monat
Garage		20,00 €/Monat bis 50,00 €/Monat

Zusammenstellung der Liegenschaftszinssätze (GND-Modell WertR Anlage 4; GND 60 bis 100 Jahre)

	Bandbreite * ²	Durchschnitt	Anzahl
Ein- und Zweifamilienhäuser * ¹	2,8 – 4,6	3,5	16
Reihenhäuser/Doppelhaushälften	2,7 – 4,1	3,3	16
Eigentumswohnungen HWI Erstverkäufe	2,1 – 3,8	3,0	6
Eigentumswohnungen HWI Weiterverkäufe	3,1 – 4,9	4,2	20
Mehrfamilienhäuser	4,2 – 6,7	5,4	10
Villengrundstücke * ³	3,3 – 6,6	4,6	10
gemischt genutzte Grundstücke * ⁴	4,8 – 8,2	6,4	7
Gewerbegrundstücke * ³	5,5 – 8,8	7,5	8

*¹ je aufwendiger die Bebauung, desto kleiner ist der Liegenschaftszinssatz

*² die ausgewiesenen Liegenschaftszinssätze beziehen sich auf Objekte mit einer Restnutzungsdauer zwischen 30 und 80 Jahren

*³ Kauffälle der Jahre 2007 bis 2014 *⁴ Kauffälle der Jahre 2012 bis 2014

verwendetes Modell:

Kaufpreise:	gewöhnlicher Geschäftsverkehr
Rohrertrag:	Nettokaltmiete § 18 ImmoWertV
Reinertrag:	Rohrertrag – Bewirtschaftungskosten
Bewirtschaftungskosten:	gemäß Anlage 3 Wert R 2006 oder nach Kleiber/Simon in v. H. des Rohertrages
Bodenwert:	Bodenrichtwert x Anpassung an GFZ gemäß Anlage 11 Wert R 2006
Gesamtnutzungsdauer:	gemäß Anlage 4 Wert R 2006

Im Vergleich mit dem Vorjahr ergibt sich für das Berichtsjahr 2014 folgende Entwicklung:

- für Ein- und Zweifamilienhäuser:	konstant;	± 0,0
- für Reihenhäuser und Doppelhaushälften:	konstant;	± 0,0
- für Eigentumswohnungen (Erstverkäufe):	gefallen;	- 0,1
- für Eigentumswohnungen (Weiterverkäufe):	gestiegen;	+ 0,4
- für Mehrfamilienhäuser:	gefallen;	- 0,3
- Villengrundstücke:	gefallen;	- 0,1
- für gem. genutzte Grundstücke:	gestiegen;	+ 0,1
- für Gewerbegrundstücke:	konstant;	± 0,0

Liegenschaftszinssätze im Gesamtnutzungsdauer (GND)-Modell der Sachwerttrichtlinie

neu: Spanne der GND gemäß Anlage 3 der SW-RL: 60 bis 80 Jahre
alt: Spanne der GND gemäß Anlage 4 der Wert R: 60 bis 100 Jahre

Marktgerechte Ertragswerte erfordern somit niedrigere Liegenschaftszinssätze.

Zusammenstellung der Liegenschaftszinssätze GND Modell der SW-RL (GND 60 bis 80 Jahre)

	Bandbreite ^{*2}	Durchschnitt	Anzahl
Ein- und Zweifamilienhäuser ^{*1}	2,7 – 4,4	3,3	16
Reihenhäuser/Doppelhaushälften	2,6 – 3,8	3,2	16
Eigentumswohnungen HWI Erstverkäufe	2,0 – 3,6	2,8	6
Eigentumswohnungen HWI Weiterverkäufe	3,0 – 4,8	4,0	20
Mehrfamilienhäuser	4,0 – 6,6	5,2	10
Villengrundstücke ^{*3}	2,6 – 6,5	4,4	10
gemischt genutzte Grundstücke ^{*4}	4,7 – 8,1	6,3	7
Gewerbegrundstücke ^{*3}	5,3 – 8,6	7,3	8

^{*1} je aufwendiger die Bebauung, desto kleiner ist der Liegenschaftszinssatz

^{*2} die ausgewiesenen Liegenschaftszinssätze beziehen sich auf Objekte mit einer Restnutzungsdauer zwischen 30 und 80 Jahren

^{*3} Kauffälle der Jahre 2003 bis 2014 ^{*4} Kauffälle der Jahre 2012 bis 2014

3.2.8.6 Erbbauzinssätze

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

$$\text{Erbbauzins} = \text{Erbbauzinssatz} \times \text{Bodenwert}$$

Die im Bereich des Landkreises Nordwestmecklenburg von 2005 bis 2014 vereinbarten Erbbauzinssätze betragen:

Nutzung der Erbbaugrundstücke	Erbbauzinssatz in %
Ferien- und Wochenendhausgrundstücke	3,8
Wohnbebauung	4,1
gewerblich genutzte Grundstücke	6,0

Die im Bereich der Hansestadt Wismar von 2003 bis 2014 vereinbarten Erbbauzinssätze betragen:

Nutzung der Erbbaugrundstücke	Erbbauzinssatz in %
Vereine, gemeinnützig	2,5
Wohnnutzung (EFH, DHH, RH)	4,0
gewerblich genutzte Grundstücke	4,0 bis 8,0

Die von Kleiber, Simon, in „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ 7. Auflage von 2014, Seite 2865 veröffentlichten typischen Erbbauzinssätze betragen:

Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke	2,00 % bis 3,00 %
Mehrfamilienhausgrundstücke	3,00 % bis 4,00 %
Gemischt genutzte Grundstücke	4,50 % bis 5,50 %
Gewerblich genutzte Grundstücke	5,50 % bis 6,50 %
Büro- und Geschäftshausgrundstücke	6,00 % bis 7,00 % im Einzelfall auch bis 10 %

3.2.8.7 Verhältnis Kaufpreis-Grundstückswert in der Hansestadt Wismar

Untersuchung zum Verhältnis Kaufpreis und Bodenwert für Grundstücke mit abrisswürdiger Gebäudesubstanz

Der Gutachterausschuss hat eine Untersuchung zu folgender Problematik durchgeführt: In welchem Verhältnis steht der Kaufpreis für ein Grundstück mit abrisswürdiger Gebäudesubstanz zum Bodenwert? In welchem Maße finden Freilegungskosten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr Berücksichtigung? Hierzu sind die erzielten Kaufpreise für 35 Grundstücke in der Innenstadt aus den Jahren 2003 bis 2010, mit freizulegender Bausubstanz, mit den Bodenwerten dieser Grundstücke verglichen worden. Die durchschnittliche Grundstücksfläche ist mit 107 m² ermittelt worden. Die untersuchten Kaufpreise liegen zwischen 5.000 € und 30.000 €.

Im Ergebnis dieser Untersuchung ergibt sich ein **Wertfaktor von 0,85** in einer **Spanne von 0,59 bis 1,11**, d. h. die vorhandene abrisswürdige Gebäudesubstanz führt zu einer durchschnittlichen Minderung des Bodenwertes mit dem **Faktor 0,85**.

Rechtliche Grundlage: ImmoWertV, § 16 Abs. 3

Ist alsbald mit einem Abriss von baulichen Anlagen zu rechnen, ist der Bodenwert um die üblichen Freilegungskosten zu mindern, soweit sie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr berücksichtigt werden. Von einer alsbaldigen Freilegung kann ausgegangen werden, wenn:

1. die baulichen Anlagen nicht mehr nutzbar sind oder
2. der nicht abgezinst Bodenwert ohne Berücksichtigung der Freilegungskosten den im Ertragswertverfahren (§§ 17 bis 20 ImmoWertV) ermittelten Ertragswert erreicht oder übersteigt.

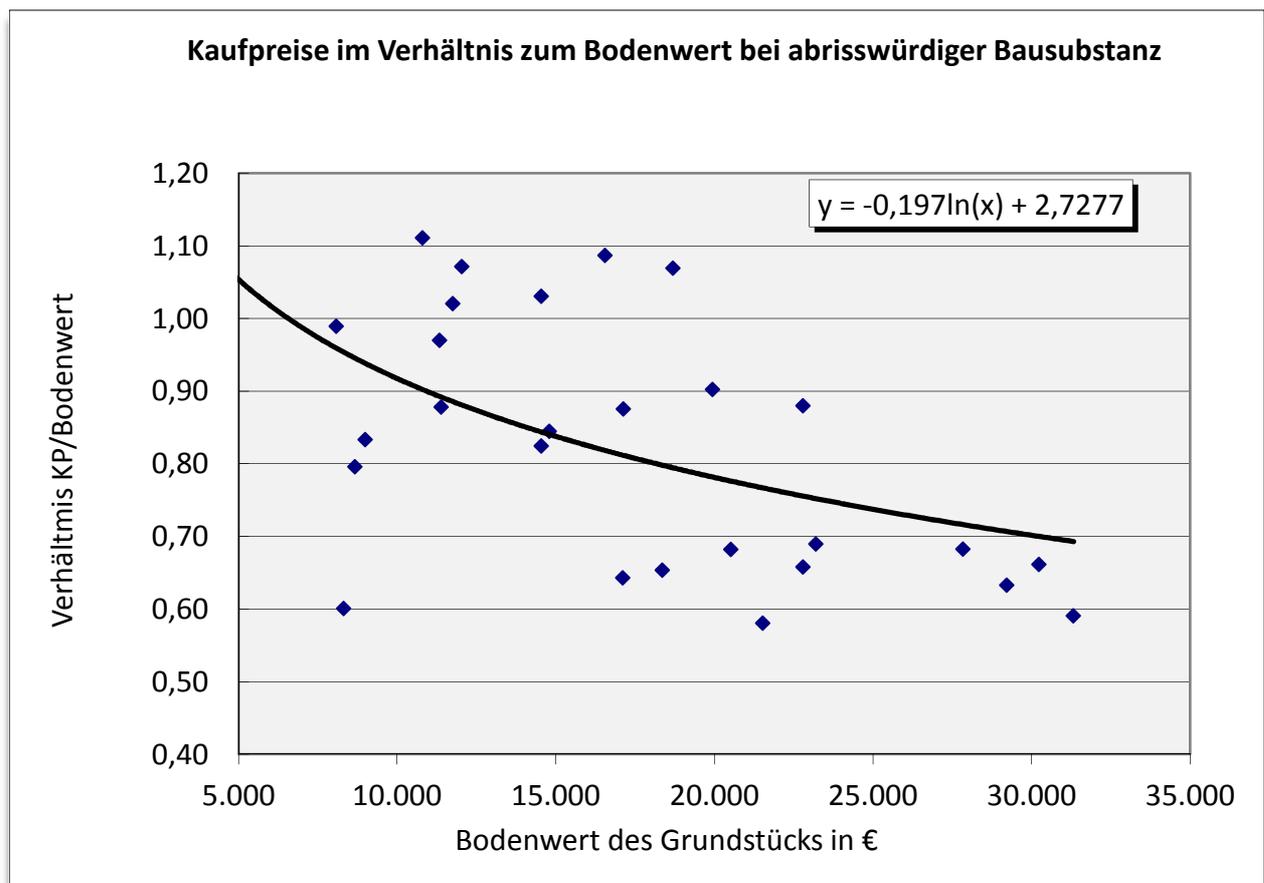


Abbildung 40: Bodenwert bei abrisswürdiger Bausubstanz in HWI

3.2.8.8 GFZ Umrechnungskoeffizienten für die Hansestadt Wismar

Die Umrechnungskoeffizienten für das Wertverhältnis von gleichartigen Grundstücken bei unterschiedlicher baulicher Nutzung sind in der Wertermittlungsrichtlinie (WertR 2006, Anlage 11) veröffentlicht. Diese Koeffizienten sind kennzeichnend für den schwarzen Kurvenverlauf. Für die Hansestadt Wismar ist aus einer Grundgesamtheit von 437 unbebauten Grundstücksverkäufen aus den Jahren 2004 bis 2007 der Umrechnung auf einen Bewertungstichtag über die Bodenpreisindexreihe, der Selektion von Kaufpreisen größer als 40 €/m² und durch Ermittlung des tatsächlich realisierten Maßes der baulichen Nutzung, die rot dargestellte Kurve, ermittelt worden. Der grüne Kurvenverlauf entspricht der Anlage 1 der Vergleichswertrichtlinie vom 20. März 2014 (wertrelevante Geschossflächenzahl-WGFZ) bei einem Bodenwertniveau von 400,00 €/m² Grundstücksfläche (Hansestadt Wismar-Zentrum-Mischgebiet).

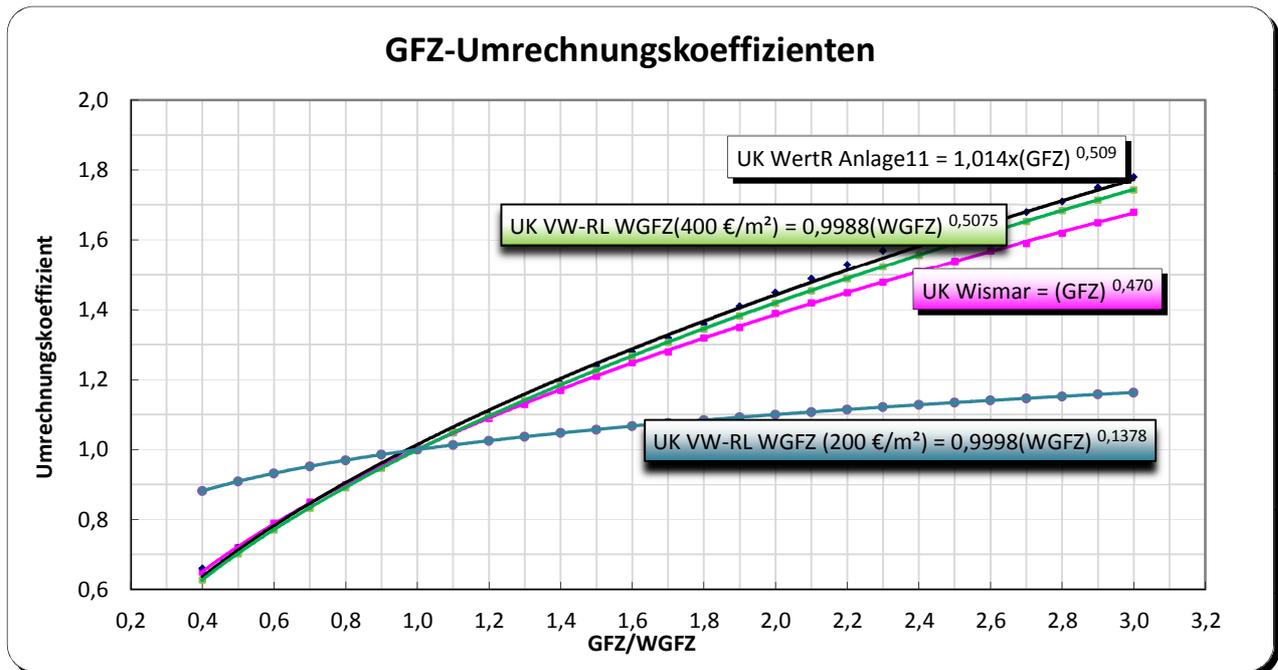


Abbildung 41: GFZ Umrechnungskoeffizienten HWI

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

GFZ	UK HWI	UK Anl.11	WGFZ 400 €/m ²	WGFZ 200 €/m ²	GFZ	UK HWI	UK Anl.11	WGFZ 400 €/m ²	WGFZ 200 €/m ²
0,4	0,65	0,66	0,63	0,88	1,8	1,32	1,36	1,35	1,08
0,5	0,72	0,72	0,70	0,91	1,9	1,35	1,41	1,38	1,09
0,6	0,79	0,78	0,77	0,93	2,0	1,39	1,45	1,42	1,10
0,7	0,85	0,84	0,83	0,95	2,1	1,42	1,49	1,46	1,11
0,8	0,90	0,90	0,89	0,97	2,2	1,45	1,53	1,49	1,11
0,9	0,95	0,95	0,95	0,99	2,3	1,48	1,57	1,52	1,12
1,0	1,00	1,00	1,00	1,00	2,4	1,51	1,61	1,56	1,13
1,1	1,05	1,05	1,05	1,01	2,5	1,54	1,62	1,59	1,13
1,2	1,09	1,10	1,10	1,03	2,6	1,57	1,65	1,62	1,14
1,3	1,13	1,14	1,14	1,04	2,7	1,59	1,68	1,65	1,15
1,4	1,17	1,19	1,18	1,05	2,8	1,62	1,71	1,68	1,15
1,5	1,21	1,24	1,23	1,06	2,9	1,65	1,75	1,71	1,16
1,6	1,25	1,28	1,27	1,07	3,0	1,68	1,78	1,74	1,16
1,7	1,28	1,32	1,31	1,08					

3.2.8.9 Bodenrichtwert Umrechnungskoeffizienten

Anwendung bei abweichender Fläche vom Richtwertgrundstück:

Landkreis Nordwestmecklenburg, „Bebauungsplangebiete“ (ohne HWI)

0 bis 40 €/m² → $k = -0,29 \ln(\text{Fläche}) + 2,9503$
 > 40 bis 100 €/m² → $k = -0,221 \ln(\text{Fläche}) + 2,485$
 > 100 bis 300 €/m² → $k = -0,216 \ln(\text{Fläche}) + 2,4496$

Fläche in m ²	Bodenrichtwertniveau in €/m ²		
	10 bis 40	>40 bis 100	>100 bis 300
200	1,41	1,31	1,31
400	1,21	1,16	1,16
830	1,00	1,00	1,00
1.000	0,95	0,96	0,96
1.200	0,89	0,92	0,92
1.400	0,85	0,88	0,88
1.800	0,78	0,83	0,83

Landkreis Nordwestmecklenburg, „städtische Baugrundstücke“ (ohne HWI)

$k = -0,113 \ln(\text{Fläche}) + 1,7412$

Fläche in m ²	Umrechnungs-koeffizient
400	1,06
600	1,02
690	1,00
800	0,99
1.000	0,96
1.800	0,89

Landkreis Nordwestmecklenburg, „ländliche Baugrundstücke“ (ohne HWI)

$k = -0,184 \ln(\text{Fläche}) + 2,2652$

Fläche in m ²	Umrechnungs-koeffizient
500	1,12
600	1,09
800	1,04
940	1,00
1.000	0,99
1.500	0,92
1.800	0,89

Bodenrichtwert Umrechnungskoeffizient Hansestadt Wismar, „Bebauungsplangebiete“

$$k = -0,194 \ln(\text{Fläche}) + 2,2593$$

Fläche in m ²	Umrechnungs- koeffizient
200	1,23
400	1,10
600	1,02
670	1,00
800	0,96
1000	0,92
1200	0,88
1400	0,85

Hansestadt Wismar, „Wohngebiete vor 1990“ (außerhalb der Innenstadt)

$$k = -0,102 \ln(\text{Fläche}) + 1,6322$$

Fläche in m ²	Umrechnungs- koeffizient
250	1,07
500	1,00
750	0,96
1000	0,93
1250	0,90
1500	0,89
1750	0,87
2000	0,86

3.2.8.10 Ertrags- und Gebädefaktoren

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

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

	Ertragsfaktoren		Gebädefaktoren A KP-BW WF Spanne in €/m ²	Gebädefaktoren B KP : WF Spanne in €/m ²
	KP RO	KP RE		
HWI Eigentumswohnungen, Neubau, außerhalb des Sanierungsgebietes, Erstverkäufe (14 Kauffälle aus dem Jahr 2014)	25	29	1.965 €/m² 1.203 – 2.635	2.041 €/m² 1.431 – 2.406
HWI Villengrundstücke, Altbau, saniert außerhalb des Sanierungsgebietes (8 Kauffälle der Jahre 2007-2011)	19	24	960 €/m² 350 – 1.100	1.247 €/m² 860 – 1.700
HWI Ein- u. Zweifamilienhausgrundstücke, Neubau, außerhalb des Sanierungsgebietes (18 Kauffälle des Jahres 2014)	24	29	1.416 €/m² 1.132 – 1.753	1.785 €/m² 1.258 – 2.191
HWI Mietwohngrundstücke, Altbau, im Sanierungsgebiet, teilsaniert (20 Kauffälle der Jahre 2011 bis 2014)	11	14	354 €/m² 165 – 695	508 €/m 209 – 924
HWI Mietwohngrundstücke, Altbau, außerhalb des Sanierungsgebietes, sanierungsbedürftig (9 Kauffälle der Jahre 2011 bis 2013)	8	11	184 €/m² 0 – 280	372 €/m² 233 – 548
HWI Mietwohngrundstücke, Altbau, im Sanierungsgebiet, sanierungsbedürftig, überwiegend frei gezogen (12 Kauffälle der Jahre 2007-2011)	5	7	54 €/m² 0 – 334	187 €/m² 0 – 400
HWI Wohn- u. Geschäftshäuser, Altbau, im Sanierungsgebiet, Randlage, sanierungsbedürftig (23 Kauffälle der Jahre 2004-2014)	10	12	173 €/m² 0 – 557	384 €/m² 0 - 674
HWI Wohn- u. Geschäftshäuser, Altbau, im Sanierungsgebiet, MI Bereiche, teilsaniert (7 Kauffälle der Jahre 2004-2010)	12	15	1.140 €/m² 500 – 2.630	1.368 €/m² 620 – 3.020
HWI Wohn- u. Geschäftshäuser, im Sanierungsgebiet, Altbau, durchgreifend saniert bzw. Neubau MI Bereiche (23 Kauffälle der Jahre 2004 bis 2014)	16	20	1.717 €/m² 836 – 3.290	1.908 €/m² 929 – 3.836
NWM Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke, Neubau, Bebauungsplangebiet (37 Kauffälle aus dem Jahr 2014)	22	27	1.180 €/m² 422 – 2.888	1.492 €/m² 702 – 3.208
NWM Eigentumswohnungen, Ostseeregion, Erstverkauf (11 Kauffälle des Jahres 2014)	30	36	2.380 €/m² 2.002 – 2.822	2.662 €/m² 2.107 – 2.971
NWM Ferienhäuser, Ostseeregion (18 Kauffälle des Jahres 2014)	32	39	1.992 €/m² 1.225 – 3.090	2.650 €/m² 1.361 – 3.636

Entwicklung der Gebädefaktoren in der Hansestadt Wismar von 2009 bis 2014 für ausgewählte Objektgruppen

	Gebädefaktor 2009 <u>KP – BW</u> WF Spanne in €/m ²	Gebädefaktor 2010 <u>KP – BW</u> WF Spanne in €/m ²	Gebädefaktor 2011 <u>KP – BW</u> WF Spanne in €/m ²	Gebädefaktor 2012 <u>KP – BW</u> WF Spanne in €/m ²	Gebädefaktor 2013 <u>KP – BW</u> WF Spanne in €/m ²	Gebädefaktor 2014 <u>KP – BW</u> WF Spanne in €/m ²
Eigentumswohnungen, Neubau, außerhalb des Sanierungsgebietes, Ausstattungsgrad gehoben	1.200 €/m² 800 -1.600	1.480 €/m² 950 -1.750	1.840 €/m² 1.410 - 2.780	1.705 €/m² 1.410 - 2.780	1.685 €/m² 1.145 - 2.755	1.965 €/m² 1.203 – 2.635
Eigentumswohnungen, Neubau, im Sanierungsgebiet, Ausstattungsgrad gehoben	900 €/m² 700 – 1.200	900 €/m² 700 – 1.200	1.000 €/m² 820 – 1.335	/	/	/
Ein- u. Zweifamilienhausgrundstücke, Neubau u. sanierte Objekte, außerhalb des Sanierungsgebietes Ausstattungsgrad gehoben	940 €/m² 700 – 1.100	1.047 €/m² 851 – 1.221	1.200 €/m² 670 – 1.740	1.174 €/m² 660 – 1.740	1.252 €/m² 1.120 – 1.340	1.416 €/m² 1.132 – 1.753
Einfamilienhausgrundstücke, Altbau, außerhalb des Sanierungsgebietes, teilsaniert, Ausstattungsgrad einfach/mittel	580 €/m² 400 - 650	647 €/m² 500 - 732	720 €/m² 600 -850	657 €/m² 604 -848	657 €/m² 604 -848	657 €/m² 604 - 848
Mietwohngrundstücke, Altbau, im Sanierungsgebiet, sanierungsbedürftig, Ausstattungsgrad einfach/mittel	320 €/m² 250 -480	320 €/m² 250 -480	367 €/m² 167 -540	298 €/m² 131 -465	298 €/m² 131 -465	298 €/m² 131 - 465
Mietwohngrundstücke, Altbau, außerhalb des Sanierungsgebietes, sanierungsbedürftig, Ausstattungsgrad einfach	100 €/m² 0 –300	100 €/m² 0 –300	152 €/m² 0 – 280	152 €/m² 0 – 280	184 €/m² 0 – 280	184 €/m² 0 - 280
Mietwohngrundstücke, Altbau, im Sanierungsgebiet, überwiegend freigezogen, Ausstattungsgrad einfach	40 €/m² 0 – 100	54 €/m² 0 – 334	54 €/m² 0 -334	54 €/m² 0 -334	54 €/m² 0 -334	54 €/m² 0 - 334
Wohn- u. Geschäftshäuser, Altbau, im Sanierungsgebiet, sanierungsbedürftig, Ausstattungsgrad einfach, übriger Bereich	100 €/m² 0 – 200	134 €/m² 0 – 588	134 €/m² 0 – 588	131 €/m² 0 – 588	185 €/m² 0 – 592	173 €/m² 0 - 557
Wohn- u. Geschäftshäuser, Altbau, saniert, im Sanierungsgebiet, Ausstattungsgrad mittel, MI Bereich	saniert 1.510 €/m² 1.000 – 5.900	saniert 1.945 €/m² 1.060 – 3.284	saniert 1.945 €/m² 1.060 – 3.284	saniert 1.945 €/m² 1.060 – 3.284	saniert 1.938 €/m² 1.060 – 3.284	saniert 1.717 €/m² 836 – 3.290

3.3 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke

3.3.1 Ackerland, Grünland, Forst

Im Berichtsjahr 2014 sind 3.316,4 ha landwirtschaftlich genutzte Grundstücke verkauft worden, wobei der überwiegende Marktanteil bei den Ackerflächen liegt. Die Zusammenstellung der Auswertung für Grünlandflächen ist unter Punkt 3.3.1.2 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 EALG, Entschädigungs- und Ausgleichsleistungsgesetz).

3.3.1.1 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.

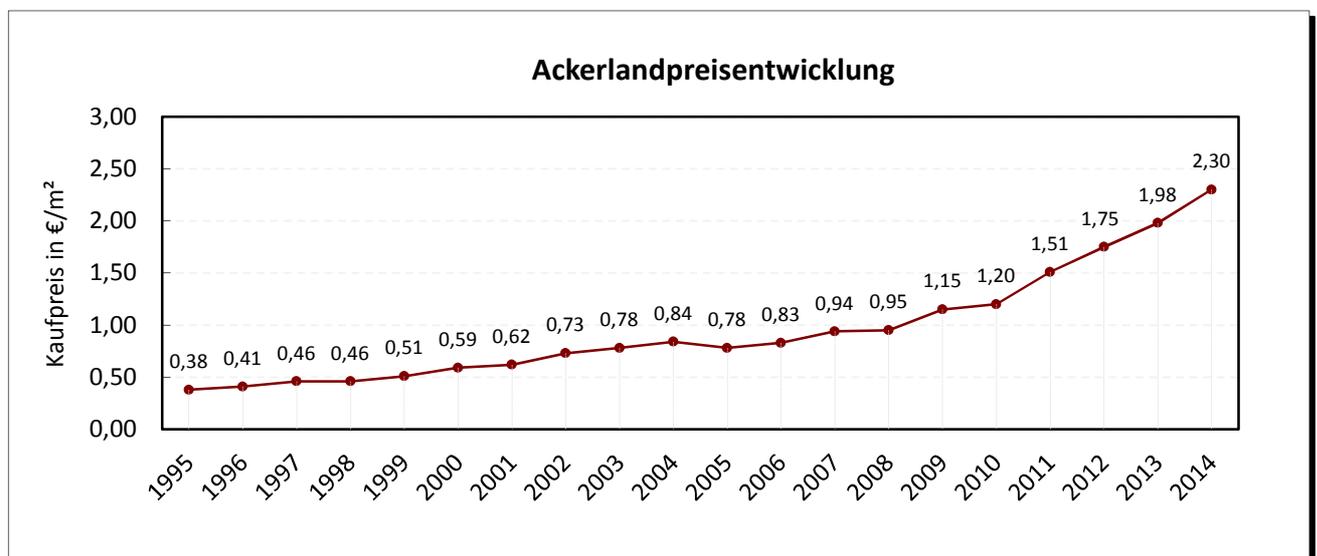


Abbildung 42: Entwicklung der Kaufpreise für Ackerland

Der Durchschnittspreis bezieht sich auf 266 getätigte Erwerbsvorgänge. Dieser liegt im **Berichtsjahr 2014** für Ackerland im Kreisdurchschnitt bei **2,30 €/m²** und weist im Vergleich zum Vorjahr eine steigende Tendenz (+ **0,32 €/m²**) auf. Die niedrigsten gezahlten Ackerlandpreise liegen bei 0,81 €/m² und die höchsten gezahlten Ackerlandpreise bei 4,50 €/m². Die durchschnittliche **Ackerzahl der ausgewerteten Erwerbsvorgänge ist mit 48** ermittelt worden.

Die nachfolgende Indexreihe für Ackerland spiegelt die durchschnittliche Preisentwicklung in dem Landkreis Nordwestmecklenburg wider. Sie ist aus Ackerlandverkäufen aus dem Zeitraum 1995 - 2014 mit dem Basisjahr 2010 = 100 ermittelt worden.

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

Indexreihe für Ackerland

Jahr	Index (2010 = 100)
1995	32
1996	34
1997	38
1998	38
1999	44
2000	49
2001	52
2002	61
2003	65
2004	70
2005	65
2006	69
2007	78
2008	79
2009	96
2010	100
2011	126
2012	146
2013	165
2014	192

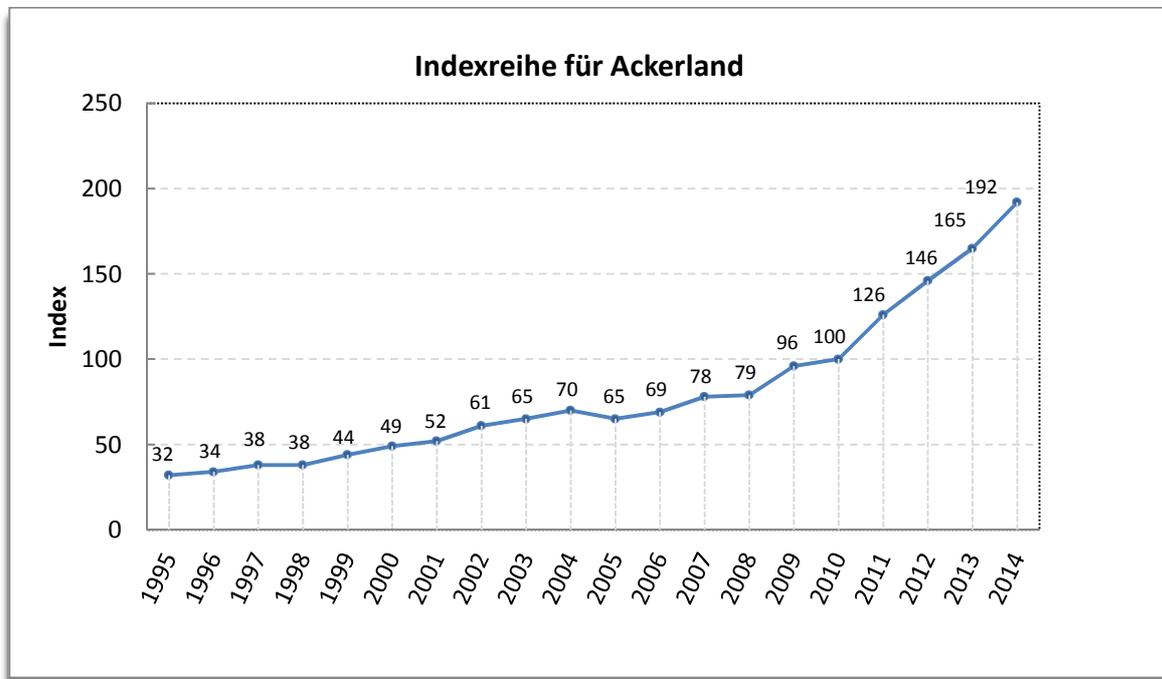
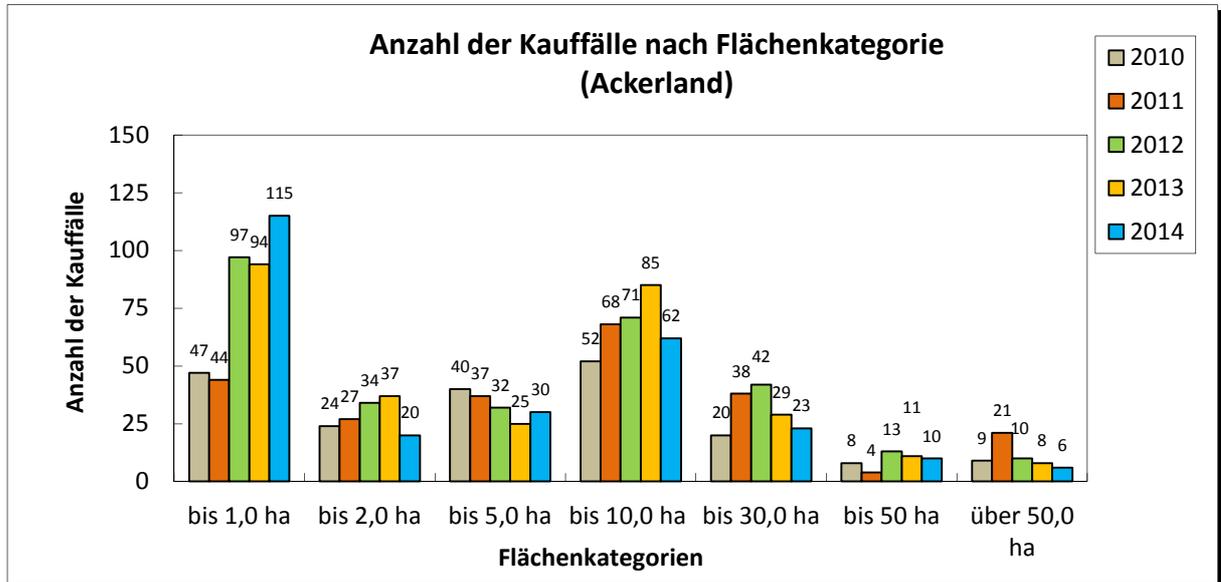


Abbildung 43: Indexreihe für Ackerland (Basisjahr 2010 = 100), (1995 bis 2014)

Flächengrößen für Ackerland aus den Jahren 2010 bis 2014



**Abbildung 44: Kauffälle Ackerland nach Flächengröße
Umrechnungskoeffizienten bei abweichender Fläche vom Richtwertgrundstück (10 ha)**

Umrechnungskoeffizient: $UK=0,0853\ln(\text{Fläche in ha})+0,8036$

Fläche in ha	Umrechnungskoeffizient
1	1,00
5	1,00
10	1,00
12	1,02
20	1,06
30	1,09
40	1,12
50	1,14
100	1,20
150	1,23
200	1,26

Abbildung 45: Flächenanpassung für Ackerflächen

(Basis = 10 ha; Durchschnitt 2014 = 12,0 ha, Spanne der Kauffälle: von 1,0 ha bis 177 ha)
Dieser Auswertung liegen für Flächen über 50 ha 6 Kauffälle zugrunde.

Die Vergleichskaufpreise wurden mit Hilfe der Anpassungsformeln auf Seite 60 dieses Marktberichtes auf die durchschnittliche Bodenqualität der Verkaufsfälle des Jahres 2014 mit 48 Bodenpunkten umgerechnet.
Die Flächenanpassung gilt für Streulagen, keine Vollarrondierung. Die Fläche in ha bezieht sich auf die Losgröße.

Umrechnungskoeffizient bei abweichender Ackerzahl

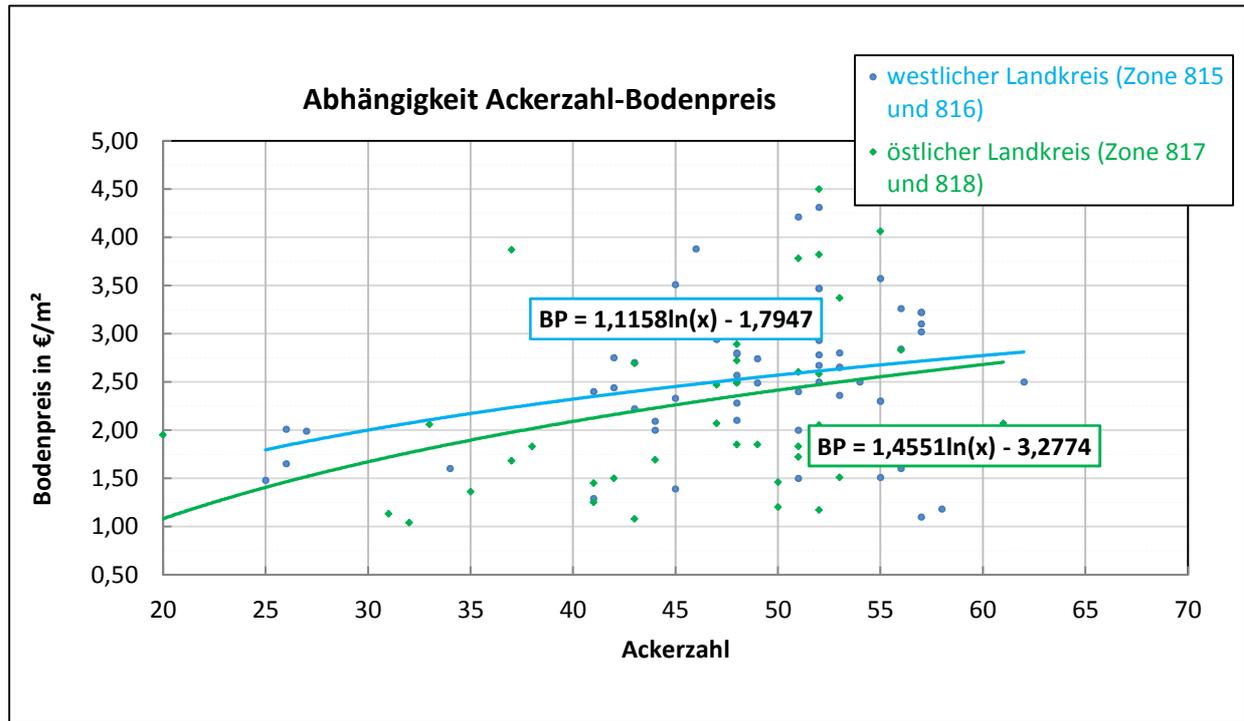


Abbildung 46: Umrechnungskoeffizient bei abweichender Ackerzahl in den Zonen 815, 816 (westlicher Teil des Landkreises) und in den Zonen 817 und 818 (östlicher Teil des Landkreises)

Berechnungsbeispiel : Umrechnung des Bodenwertes bei abweichender Ackerzahl (AZ) vom Bodenrichtwert

Gegeben: Bodenrichtwert für eine in Zone 815 liegende Ackerfläche
2,60 €/m² bei einer Ackerzahl von 49

Gesucht: Bodenwert für eine in gleicher Zone liegende Ackerfläche mit zum Beispiel Ackerzahl 35
gesuchter Bodenwert in €/m² bei einer Ackerzahl von 35

Berechnung: die Anpassungsformel lautet für diese Zone (westlicher Teil des Landkreises):

$$\text{Bodenpreis (BP)} = 1,1158 \times \ln(\text{Ackerzahl (AZ)}) - 1,7947 \quad (\ln = \log_{(e)} \text{ von Ackerzahl})$$

$$\begin{aligned} \text{Bodenpreis bei einer Ackerzahl von 49} &= 1,1158 \times \ln(49) - 1,7947 \\ &= 1,1158 \times 3,8918 - 1,7947 \\ &= \underline{2,548} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Bodenpreis bei einer Ackerzahl von 35} &= 1,1158 \times \ln(35) - 1,7947 \\ &= \underline{2,172} \end{aligned}$$

Damit ergibt sich eine Wertdifferenz (2,172 – 2,548) von rund -0,38 €/m² zwischen Richtwertgrundstück und dem zu bewertenden Grundstück. Wegen der niedrigeren Ackerzahl gegenüber der Ackerzahl des Bodenrichtwertes ist diese Differenz vom Bodenwert des Richtwertgrundstückes abzuziehen.

$$\begin{aligned} &= 2,60 \text{ €/m}^2 - 0,38 \text{ €/m}^2 \\ &= \underline{2,22 \text{ €/m}^2} \end{aligned}$$

2,60 €/m² bei einer Ackerzahl von 49 (Richtwertgrundstück)

2,22 €/m² bei einer Ackerzahl von 35 (Bewertungsgrundstück)

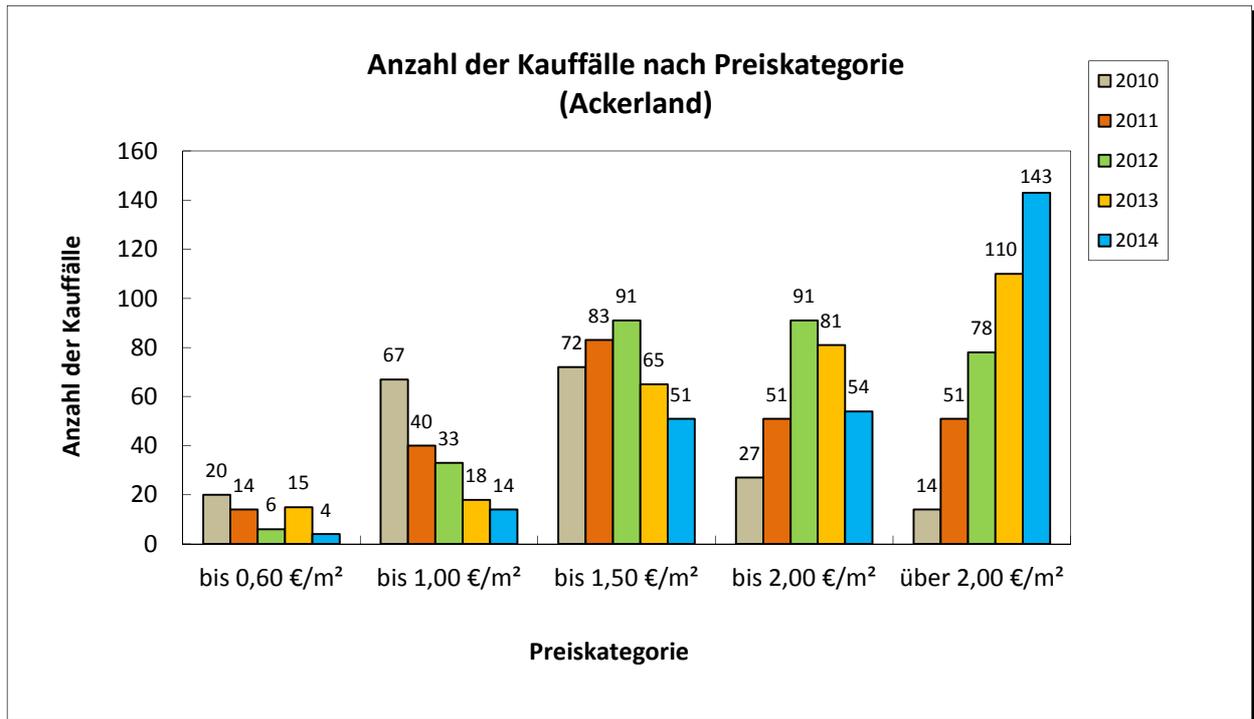
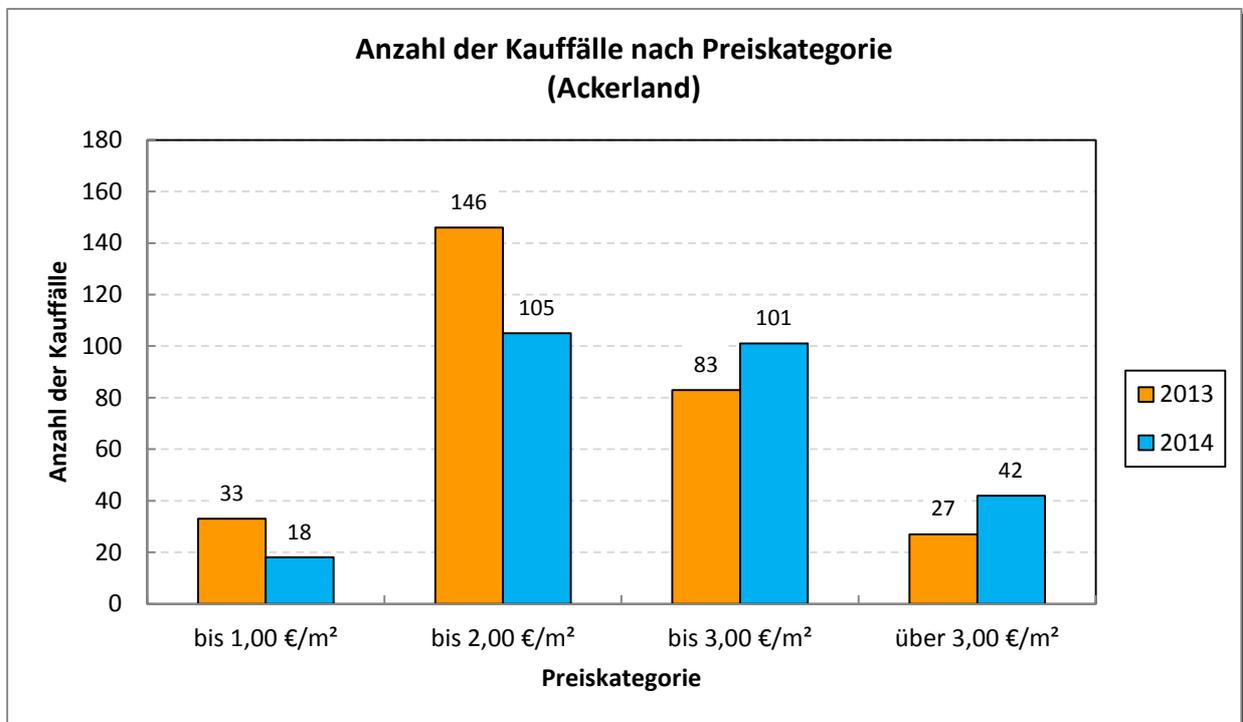
Abbildung 47: Kauffälle Ackerland nach Höhe des Kaufpreises in €/m² für die Jahre 2010 bis 2014

Abbildung 48: Kauffälle Ackerland nach Preiskategorie

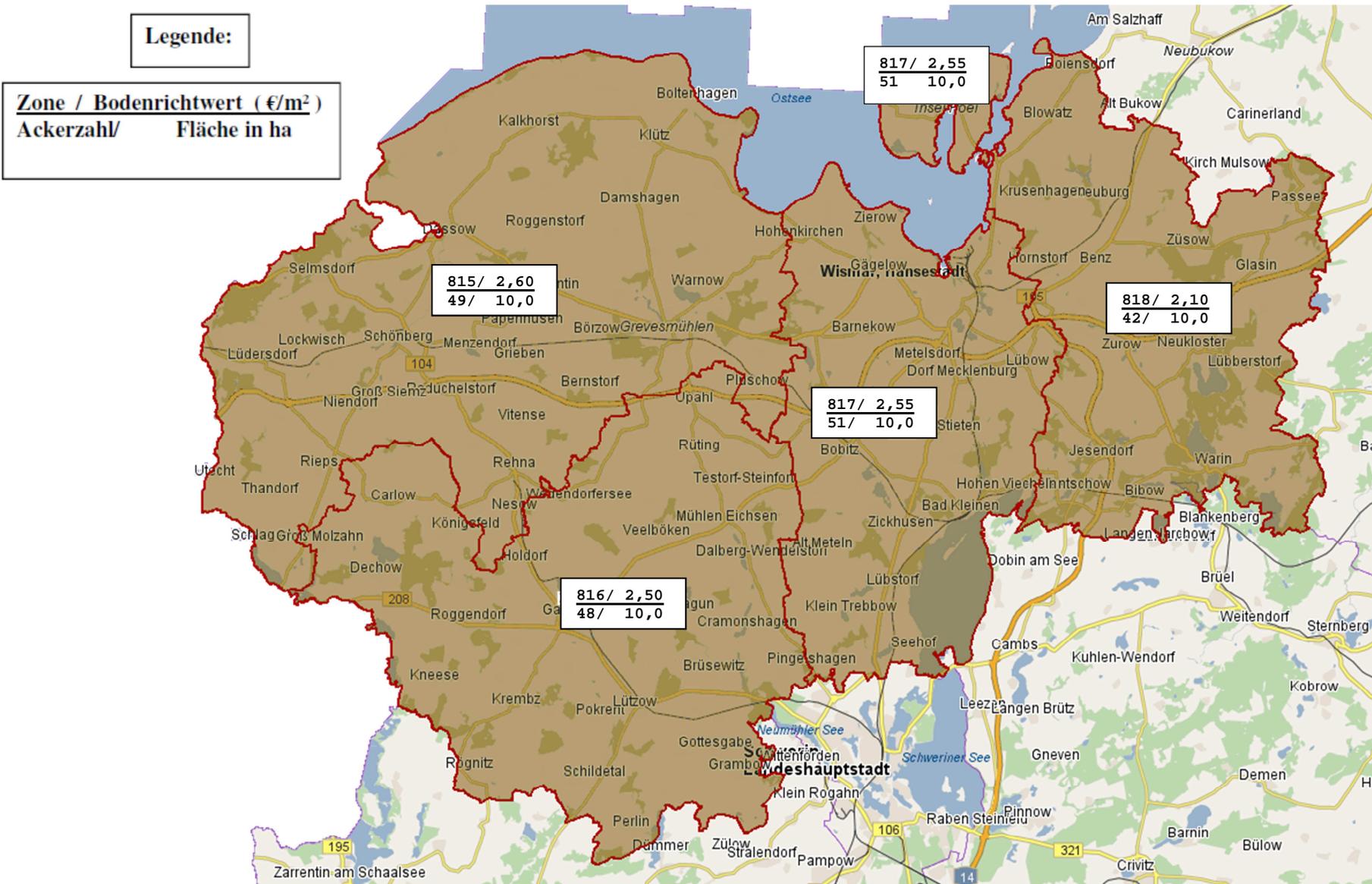


Abbildung 49: Bodenrichtwertkarte Ackerland

Grundstücksmarkt im Landkreis Nordwestmecklenburg 2015

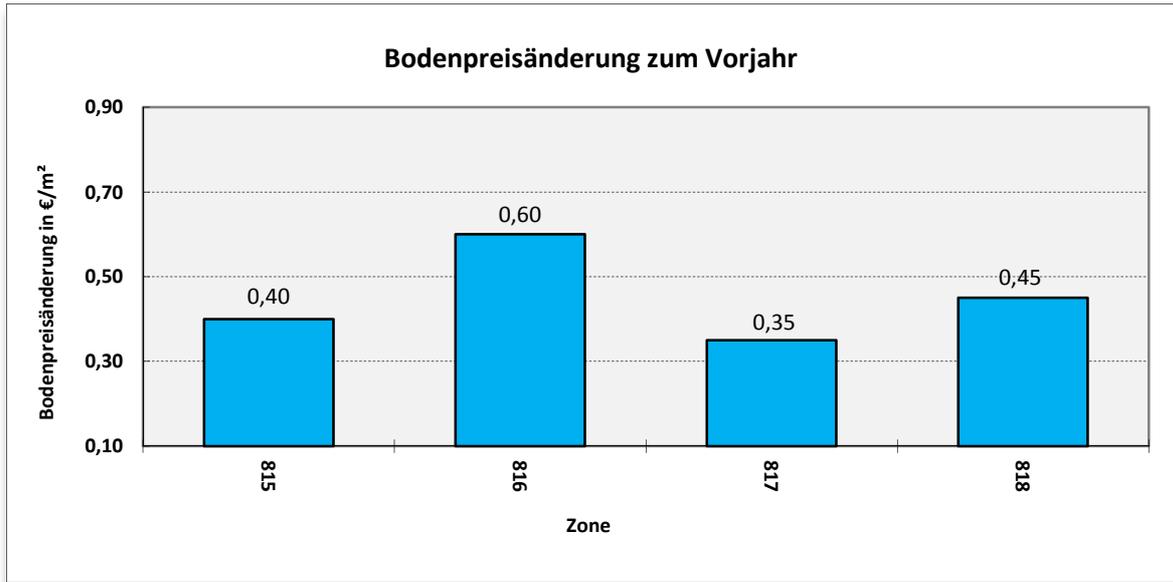


Abbildung 50: Änderung der Bodenrichtwerte zum Vorjahr

3.3.1.2 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.

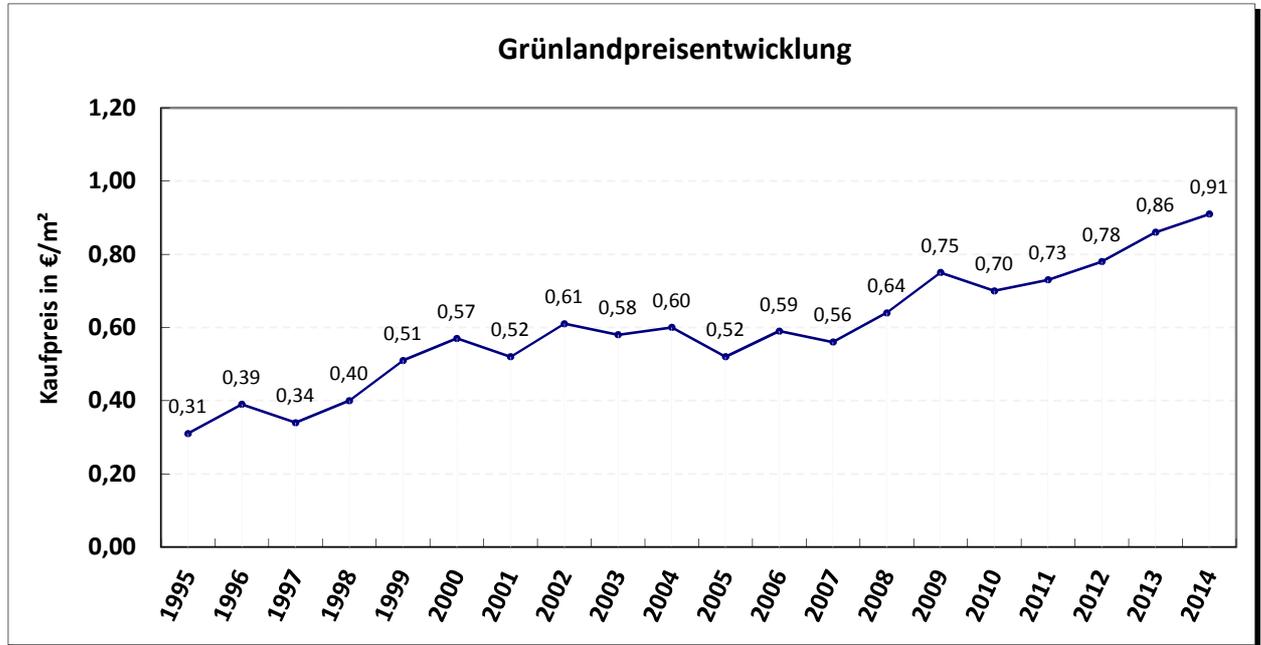


Abbildung 51: Entwicklung der Kaufpreise in €/m² für Grünland

Der Durchschnittspreis bezieht sich auf die ausgewerteten **123 Erwerbsvorgänge**. Er liegt im Berichtsjahr **2014** für **Grünland im Kreisgebiet** bei **0,91 €/m²** und somit **5 Cent höher als im Vorjahr**. Die niedrigsten gezahlten Grünlandpreise liegen bei **0,22 €/m²** und die höchsten gezahlten Grünlandpreise bei **1,75 €/m²**. Die durchschnittliche **Grünlandzahl der ausgewerteten Erwerbsvorgänge** ist mit **42** ermittelt worden.

Die nachfolgende Indexreihe für Grünland gibt die durchschnittliche Preisentwicklung im Landkreis Nordwestmecklenburg wieder. Sie ist aus Grünlandverkäufen aus dem Zeitraum 1995 – 2014 mit dem Basisjahr 2010 = 100 ermittelt worden. Die Auswertung der Kaufpreise bezieht sich auf den tatsächlichen Kauffall, ohne Berücksichtigung der geographischen Lage.

Indexreihe Grünland

Jahr	Index (2010 = 100)	Jahr	Index (2010 = 100)
1995	44	2005	74
1996	56	2006	84
1997	48	2007	80
1998	57	2008	91
1999	73	2009	107
2000	81	2010	100
2001	75	2011	104
2002	87	2012	111
2003	81	2013	123
2004	85	2014	130

Abbildung 52: Indexreihe für Grünland von 1995 bis 2014 (Basis 2010 = 100)

Objektspezifische wertbeeinflussende Umstände, wie z.B. Lage und Grundstücksstruktur, werden hierbei nicht berücksichtigt.

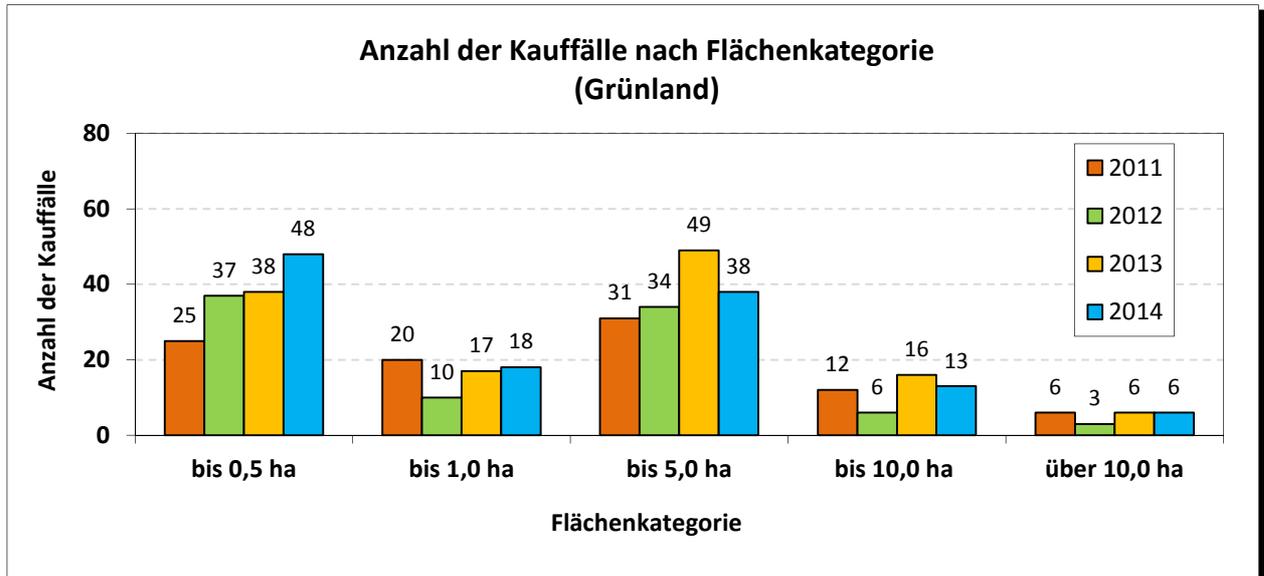


Abbildung 53: Kauffälle Grünland nach Flächengröße und Jahr

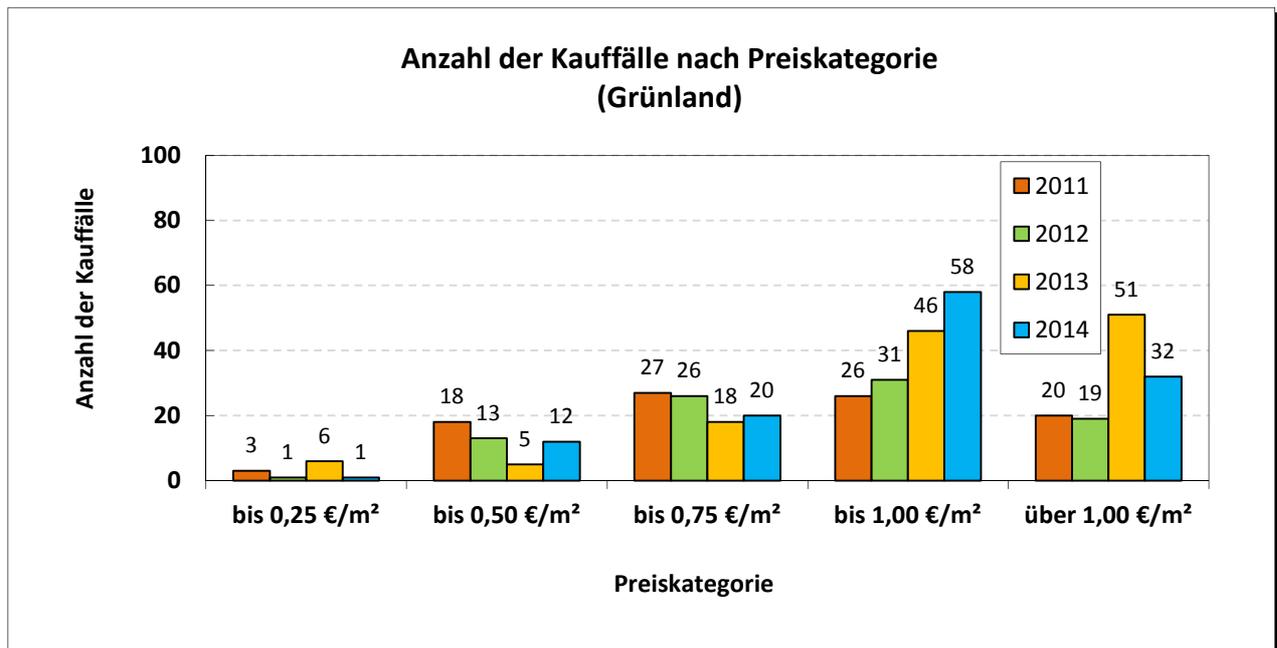
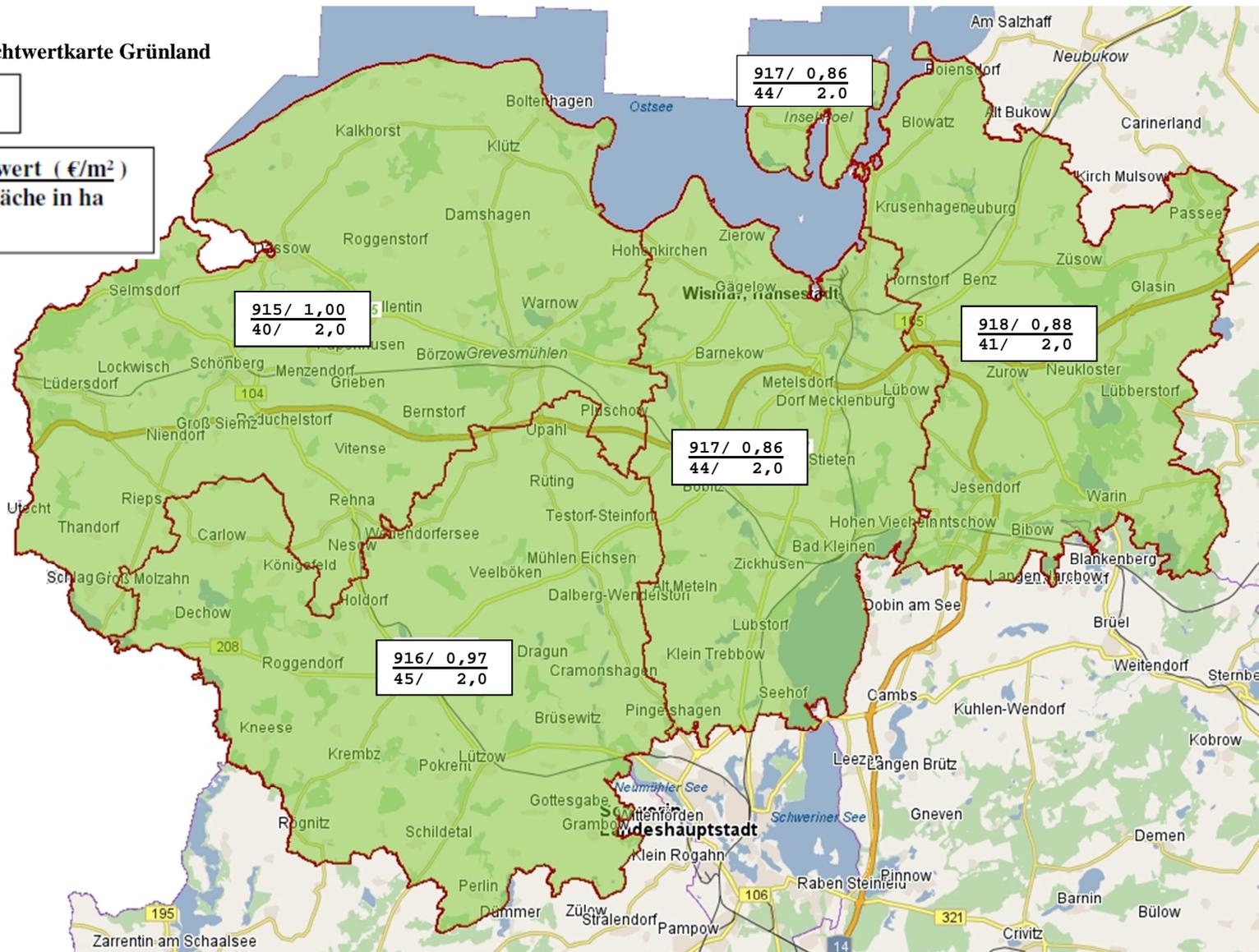


Abbildung 54: Kauffälle Grünland nach Höhe des Kaufpreises in €/m²

Abbildung 55: Bodenrichtwertkarte Grünland

Legende:

<u>Zone / Bodenrichtwert (€/m²)</u>
<u>Grünlandzahl/ Fläche in ha</u>



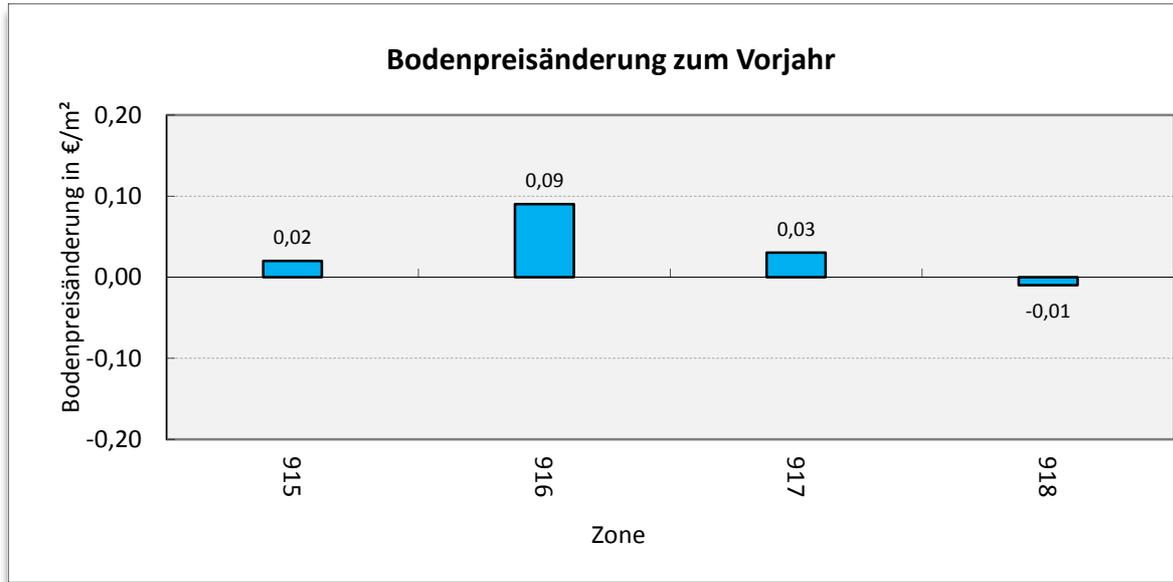


Abbildung 56: Änderung der Bodenrichtwerte zum Vorjahr

Abhängigkeit des Kaufpreises von der Flächengröße

Umrechnungskoeffizient: $UK = -0,002 \ln(\text{Fläche in ha}) + 1,0014$

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

Abbildung 57: Abhängigkeit des Grünlandkaufpreises von der Flächengröße
(Basis = 2,0 ha, Durchschnitt im Jahr 2014 = 2,6 ha)

Die Größe des Richtwertgrundstückes für Grünland beträgt 2,0 ha.

Umrechnungskoeffizient bei abweichender Grünlandzahl

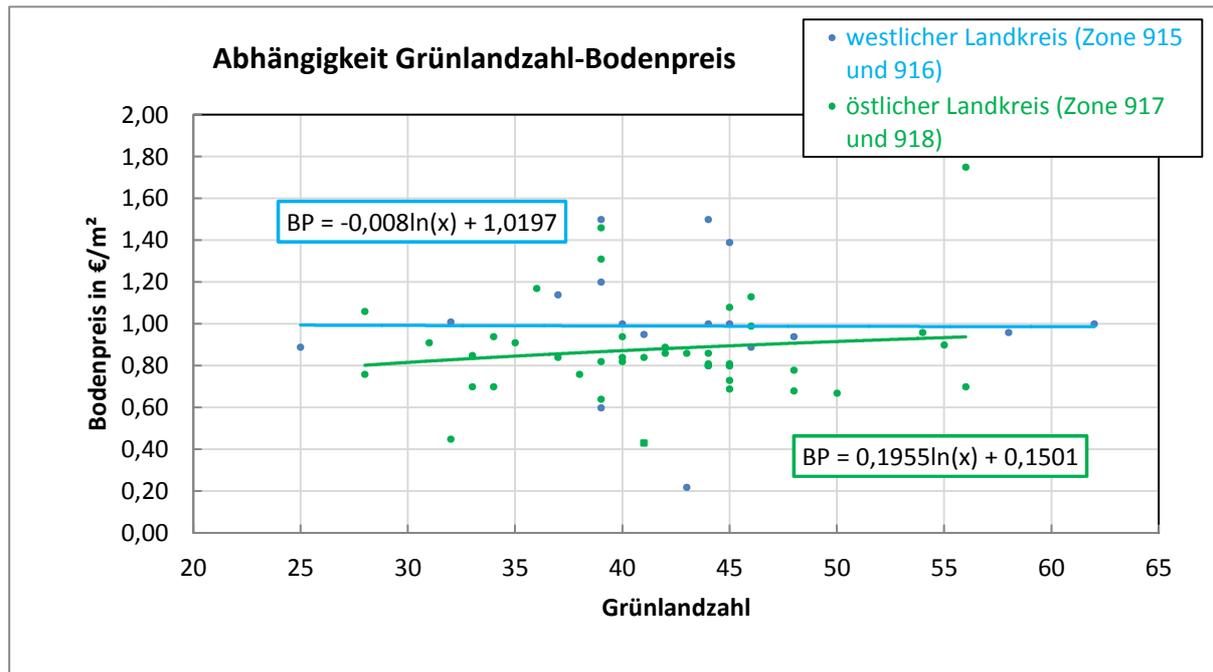


Abbildung 58: Umrechnungskoeffizient bei abweichender Grünlandzahl in den Zonen 915, 916 (westlicher Teil des Landkreises) und in den Zonen 917 und 918 (östlicher Teil des Landkreises)

3.3.1.3 Forstwirtschaftliche Flächen

Im Jahr 2014 sind der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses 87 **auswertbare Kauffälle** mit einem **Flächenumsatz von 189,2 ha** und einem **Geldumsatz von 1,03 Mio. €** übergeben worden, die forstwirtschaftliche Flächen betreffen. Die Spanne der **Kaufpreise reicht von 0,21 €/m² bis 1,85 €/m²**. Der Wert für Waldflächen hängt vom Bodenwert und der Bestockung ab. Bei einer hiebreifen Bestockung liegt der Gesamtwert im oberen Bereich der angegebenen Spanne. **Durchschnittlich sind 0,63 €/m² für Waldflächen** gezahlt worden, wobei die **durchschnittliche Fläche 2,03 ha** beträgt. Die Kaufverträge beinhalten in der Regel den Waldboden und die Bestockung. Eine Aufteilung in Bodenwertanteil und Bestockung ist aus den meisten Kaufverträgen nicht ableitbar.

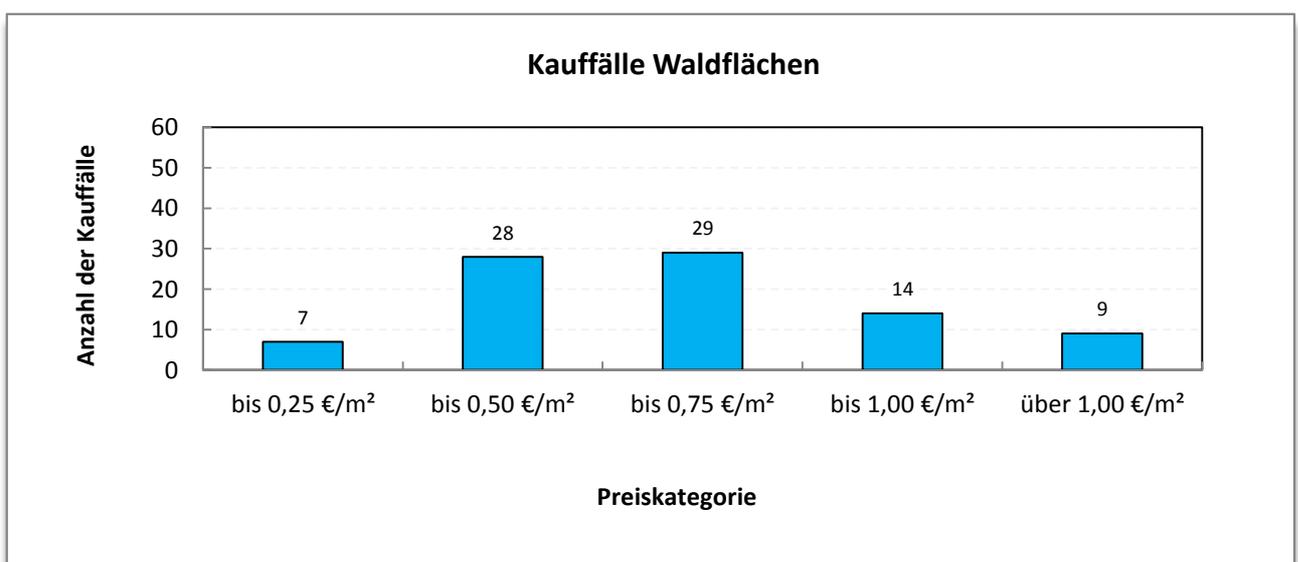


Abbildung 59: Kauffälle Waldflächen nach Kaufpreishöhe

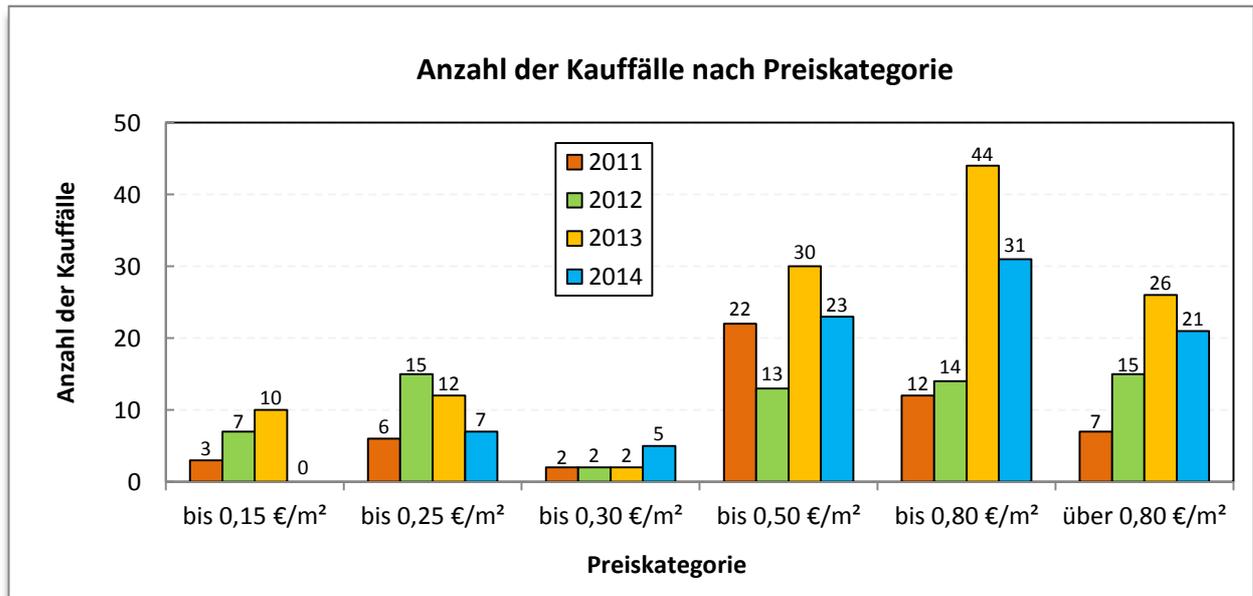


Abbildung 60: Kauffälle für Waldflächen nach Jahren

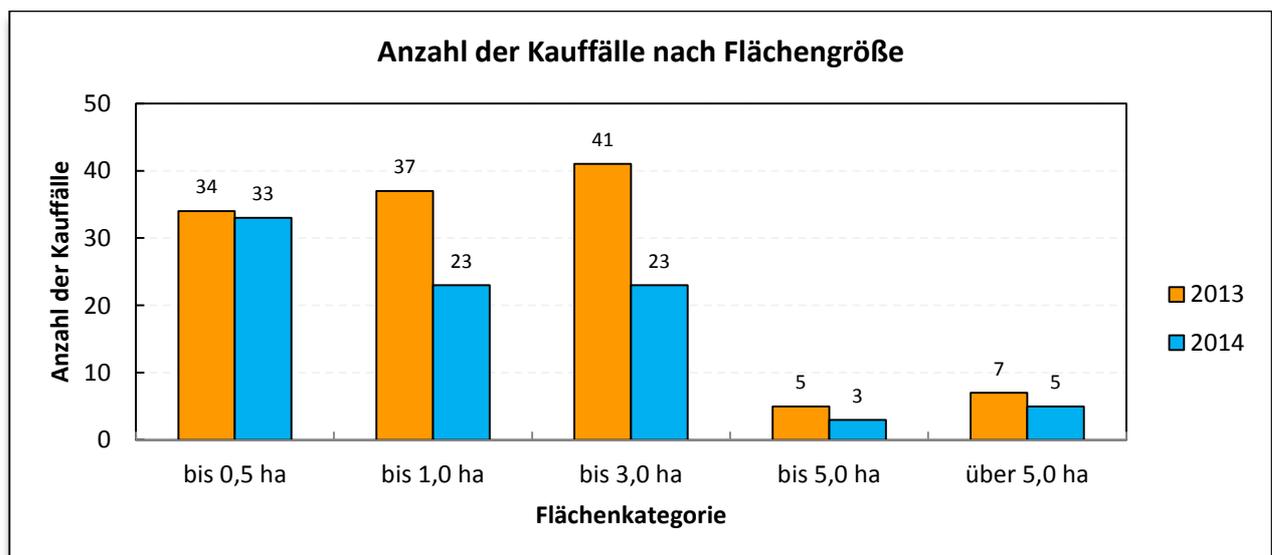


Abbildung 61: Kauffälle Waldflächen nach Flächenkategorie

Waldzonen	Anzahl	BRW zum 31.12.2014 [€/m²]	Ø Fläche [ha]
715	33	0,71	2,1
716	14	0,66	2,1
717	21	0,69	2,1
718	19	0,57	2,1

Abbildung 62: Waldzonen (Kauffälle des Jahres 2014)

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

3.3.2 Sonstige landwirtschaftliche Flächen

3.3.2.1 Landwirtschaftliche Hof- und Gebäudeflächen

Bei landwirtschaftlichen Hof- und Gebäudeflächen wird der mittlere Bodenwert mit 4,50 €/m² ausgewiesen, während die mittlere Flächengröße 1,1 ha beträgt. Dieser Aussage liegen 11 Kauffälle der Jahre 2013 und 2014 landwirtschaftlich genutzter Betriebsflächen vor.

Für Restflächen von Resthöfen liegen aus dem Jahr 2014 keine Datensätze vor. Der Durchschnittspreis entspricht dem 2-fachen des Bodenwertes für Ackerland.

3.3.2.2 Ertragsarme Flächen (Geringstland/Unland)

In Auswertung von 54 Erwerbsvorgängen für ertragsarme Flächen ergibt sich ein **Flächenumsatz von 66,5 ha** sowie ein **Geldumsatz von 0,16 Mio. €**. Die Kaufpreise bewegen sich in einer **Spanne von 0,10 €/m² bis 1,20 €/m²**. Der **durchschnittlich** gezahlte **Kaufpreis** ist mit **0,34 €/m²** ermittelt worden. Die **durchschnittliche Fläche** für die Kauffälle beträgt **1,2 ha**.

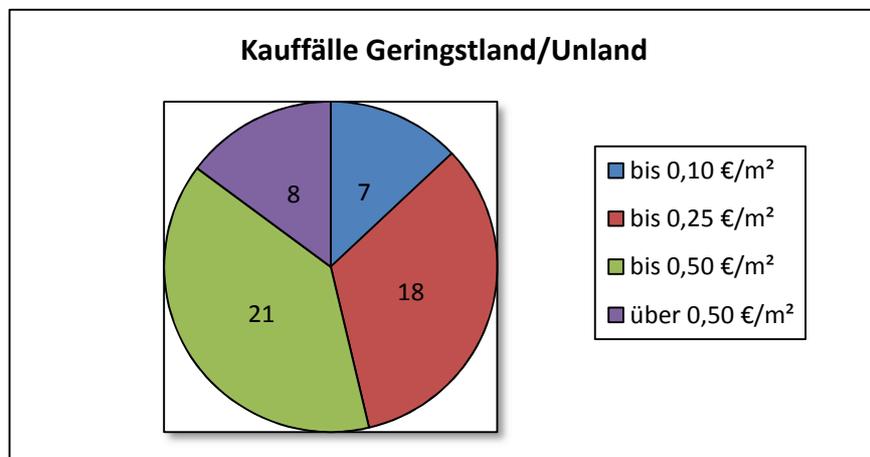


Abbildung 64: Häufigkeit der Kaufpreise für ertragsarme Flächen

3.3.2.3 Wasserflächen

Hier sind 22 Kaufverträge ausgewertet worden, die einen **Flächenumsatz von 10,0 ha** und einen **Geldumsatz von 0,07 Mio. €** ergaben. In Auswertung der Erwerbsvorgänge konnte eine **Spanne der Kaufpreise von 0,10 €/m² bis 0,90 €/m²** ermittelt werden. Der Gutachterausschuss weist in diesem Zusammenhang darauf hin, dass der Wert für die Wasserflächen von der Nutzbarkeit und der Interessenlage des Erwerbers abhängig ist. **Der mittlere Kaufpreis** für Wasserflächen beträgt **0,30 €/m²** bei einer **durchschnittlichen Flächengröße von 0,3 ha**.

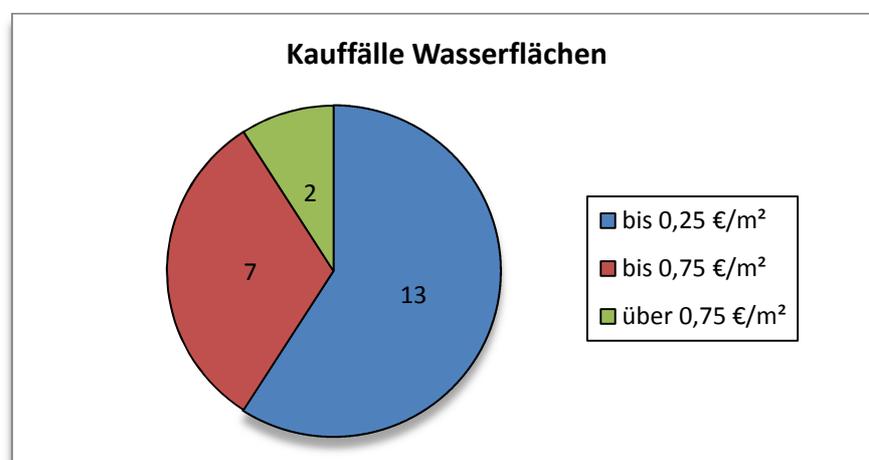


Abbildung 65: Häufigkeit der Kaufpreise für Wasserflächen

3.3.2.4 Besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft

In der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) sind die besonderen Flächen der Land- und Forstwirtschaft nicht mehr benannt. Jedoch bildet die Formulierung in § 4 Abs. 3 Punkt 1 der ImmoWertV 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.“

Die Auswertung für besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft, die sich nach Lage und Nutzung von den landwirtschaftlichen Flächen unterscheiden, erfolgt für das Geschäftsjahr 2014 auf der Grundlage von 22 Erwerbsvorgängen. Der **Flächenumsatz ist mit 196,6 ha und der Geldumsatz mit 7,78 Mio. €** ermittelt worden. Die Kaufpreise reichten von **2,20 €/m² bis 8,00 €/m²** Grundstücksfläche (Ackerlandpreis bis 3,5-facher Ackerlandpreis). Der **Mittelwert** für besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft beträgt **4,25 €/m²** bei einer durchschnittlichen **Grundstücksfläche von 8,9 ha**.

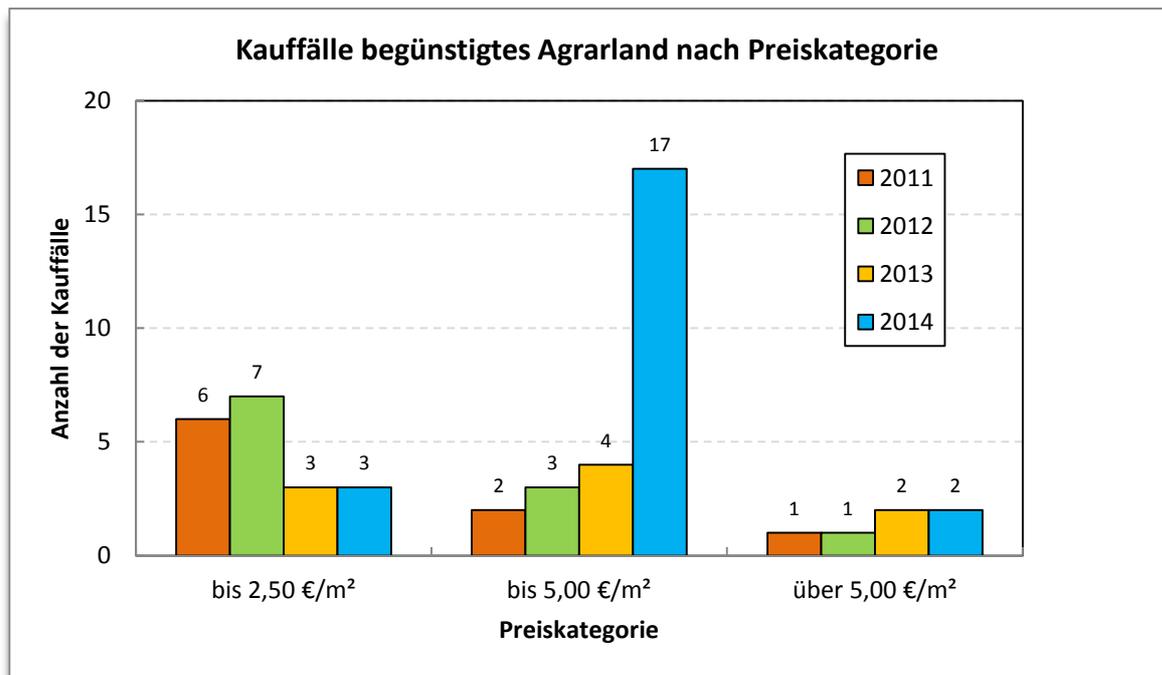


Abbildung 66: Häufigkeit der Kauffälle begünstigtes Agrarland nach Preiskategorie

3.3.2.5 Flächen für Photovoltaik-Anlagen

Die Kaufpreise für Flächen, die der Aufstellung von Photovoltaik-Anlagen dienen, liegen zwischen 4,50 €/m² und 7,00 €/m², bei einem Mittelwert von gerundet 6,00 €/m². Die durchschnittliche Flächengröße ist mit 2,5 ha ermittelt worden. Diese Auswertung bezieht sich auf 5 Kauffälle des Jahres 2012. Die Objekte befinden sich teilweise auf gewerblich nutzbaren Bauflächen.

3.4 Sonstige Aussagen

3.4.1 Gartenland

In der Geschäftsstelle sind **25 Kaufverträge** zu Gartenland mit einem **Flächenumsatz von 3,3 ha** und einem **Geldumsatz von 0,13 Mio. €** ausgewertet worden. Die gezahlten Kaufpreise liegen je nach Lage und Höhe des Bodenrichtwertes für Wohnbauland **zwischen 2,40 €/m² und 13,00 €/m²**. Voraussetzung ist, dass diese Flächen keiner anderweitigen bauplanungsrechtlichen Beurteilung unterliegen. Der **durchschnittliche Kaufpreis ist mit 4,95 €/m²** ermittelt worden, bei einer **durchschnittlichen Grundstücksfläche von 1.335 m²**.

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

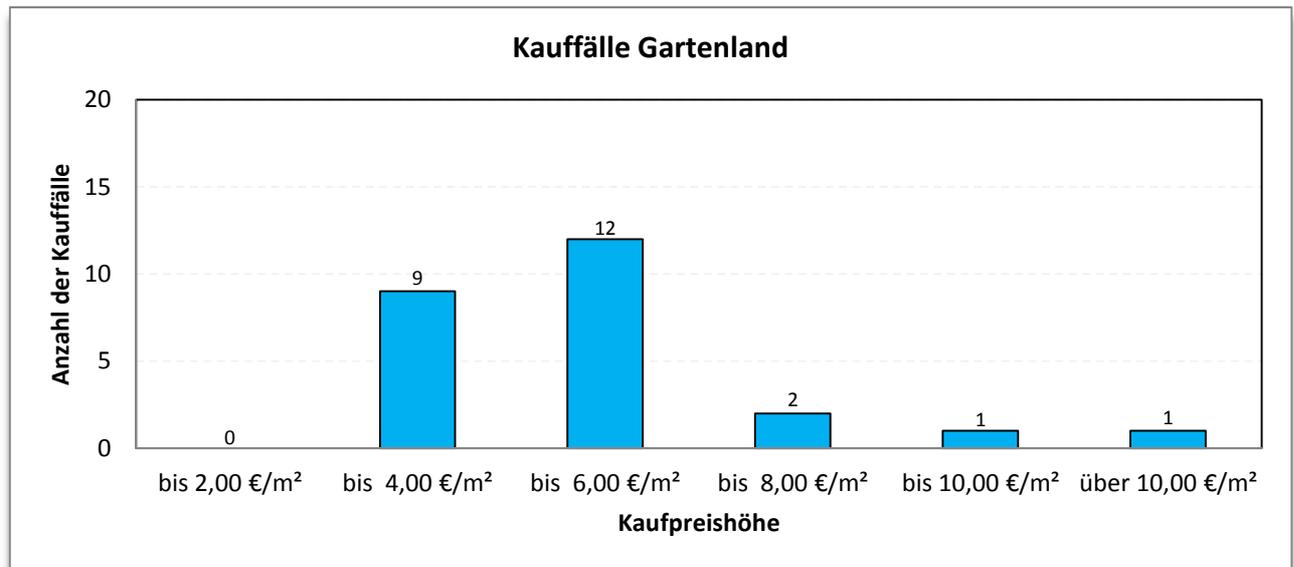


Abbildung 67: Häufigkeit der Kauffälle für Gartenland nach Kaufpreishöhe

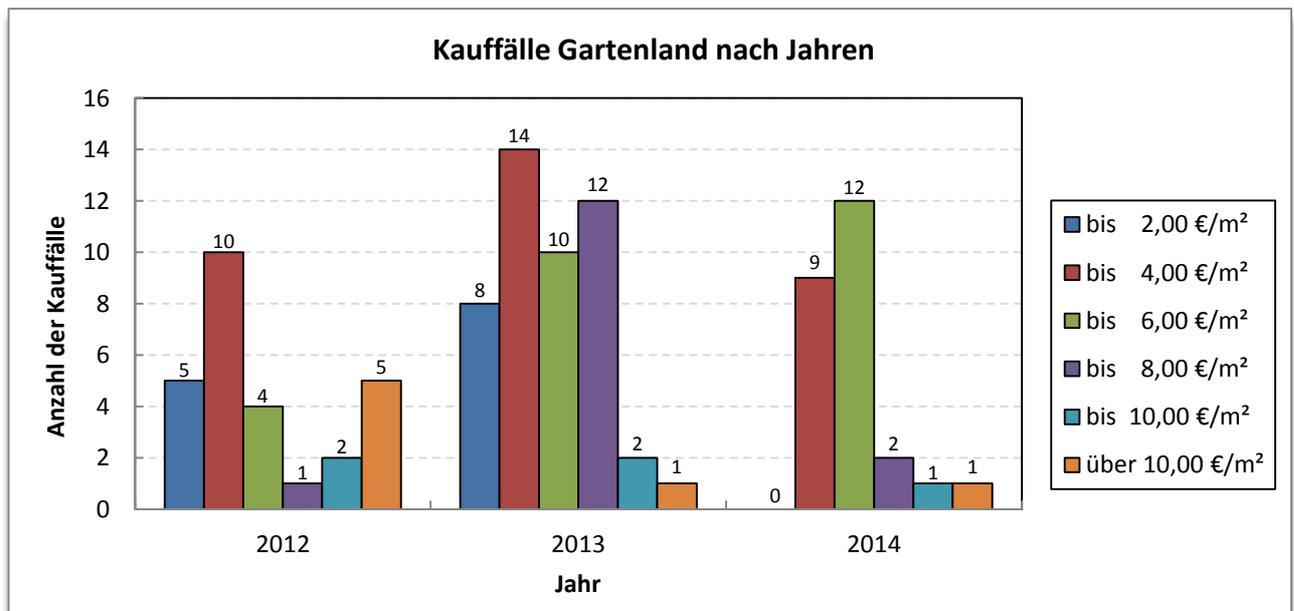


Abbildung 68: Häufigkeit der Kauffälle für Gartenland nach Jahren

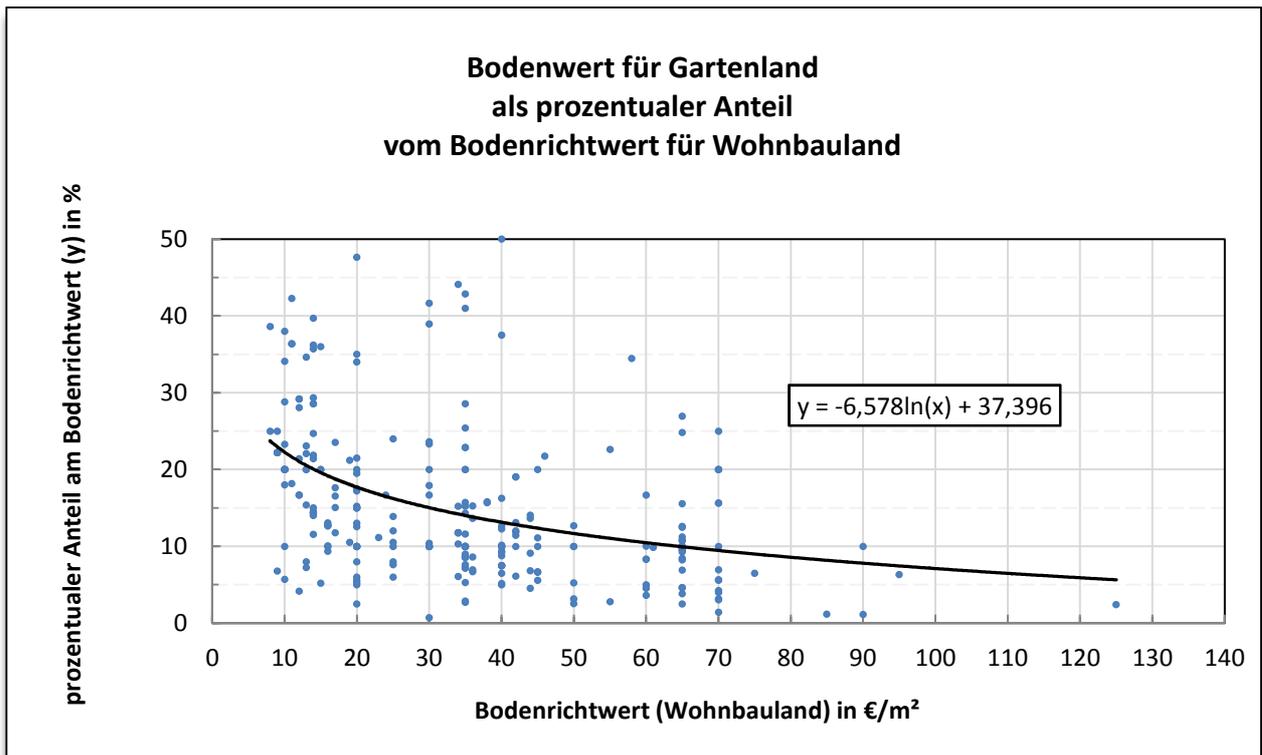


Abbildung 69: Bodenwert für Gartenland als prozentualer Anteil vom Bodenrichtwert für Wohnbauland
(Kauffälle aus den Jahren 2010 bis 2014, gilt für Bodenrichtwerte von 8,00 €/m² bis 120,00 €/m²)

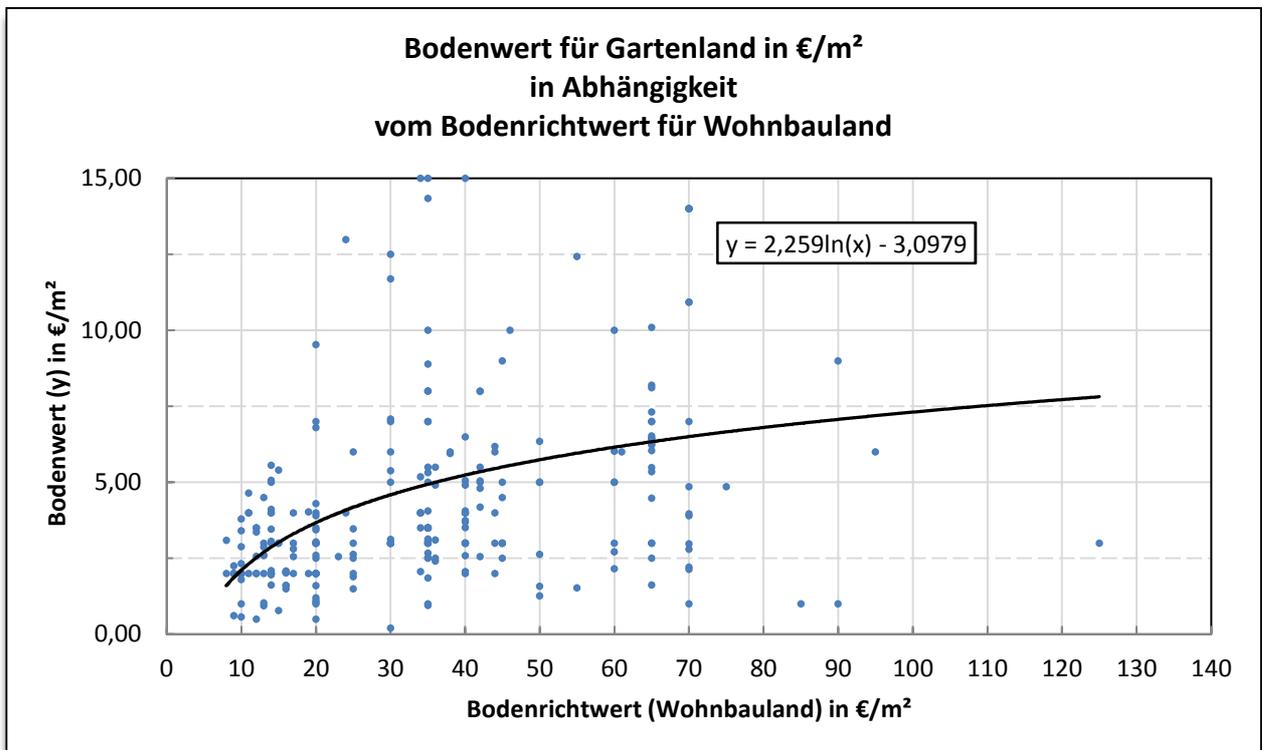


Abbildung 70: Bodenwert für Gartenland in Abhängigkeit vom Bodenrichtwert für Wohnbauland
(Kauffälle aus den Jahren 2010 bis 2014)

3.4.2 Bauerwartungsland

In Auswertung von 22 Kaufverträgen ergibt sich ein **Flächenumsatz von 15,2 ha** sowie ein **Geldumsatz von 1,5 Mio. €**. Die Spanne der **Kaufpreise reicht von 4,10 €/m² bis 25,00 €/m²**. Der Gutachterausschuss weist in diesem Zusammenhang darauf hin, dass der Bodenwert für Bauerwartungsland vom Stand der Bauleitplanung und vom Wohnlandpreisniveau abhängig ist. Der **durchschnittliche Kaufpreis** für Bauerwartungsland beträgt rund **12,00 €/m²** bei einer **mittleren Flächengröße von 0,7 ha**.

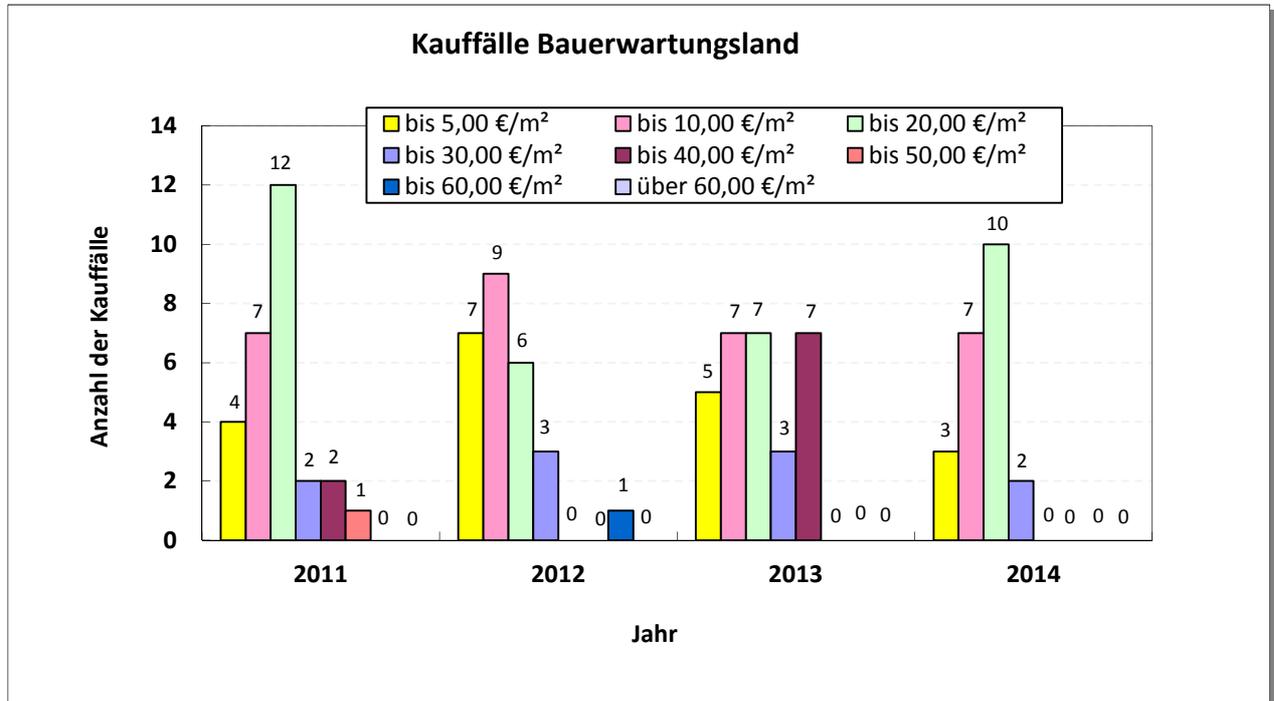


Abbildung 71: Häufigkeit der Kauffälle für Bauerwartungsland nach Jahren

3.4.3 Rohbauland

Vom Gutachterausschuss sind für Rohbauland **19 Kaufverträge** mit einem **Flächenumsatz von 3,3 ha** und einem **Geldumsatz von 0,7 Mio. €** ausgewertet worden. In Auswertung der getätigten Erwerbsvorgänge sind Kaufpreise für Rohbauland in einer Spanne von **8,30 €/m² bis 55,00 €/m²** ermittelt worden. Der **durchschnittliche Kaufpreis** für Rohbauland beträgt, **23,00 €/m²** bei einer **durchschnittlichen Grundstücksfläche von 0,2 ha**.

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.

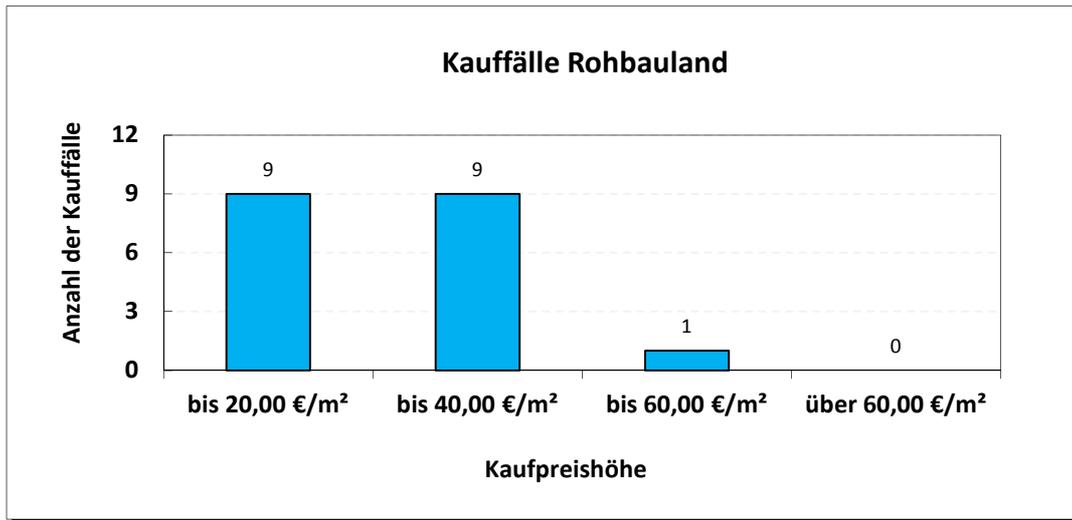


Abbildung 72: Häufigkeit der Kaufpreise für Rohbauland nach Kaufpreishöhe

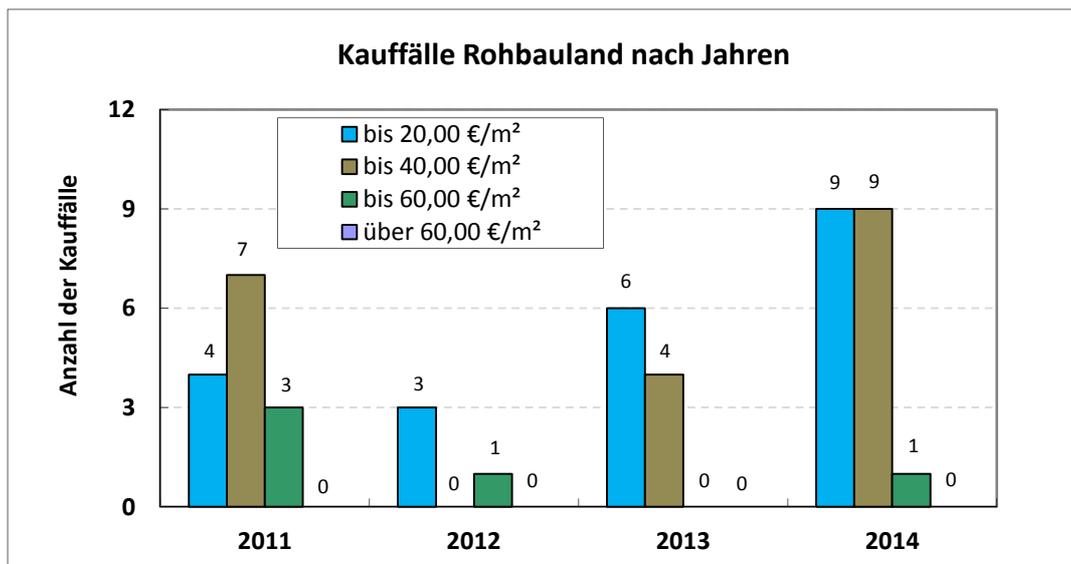


Abbildung 73: Häufigkeit der Kauffälle für Rohbauland nach Jahren

3.4.4 Straßenbauflächen

Von den 117 getätigten Erwerbsvorgängen betrafen **59** Kauffälle den Entzug landwirtschaftlicher Flächen zum Zwecke des Straßenausbaues. **58** Kauffälle betrafen übrige Flächen.

Für die **landwirtschaftlichen Entzugsflächen** ist ein **Flächenumsatz von 4,3 ha** sowie ein **Geldumsatz von 0,08 Mio. €** erzielt worden. Die Kaufpreise lagen **zwischen 0,35 €/m² und 4,00 €/m² bei einem Mittel von 1,82 €/m²**. Die übrigen Flächen, die im Zusammenhang mit Straßenbaumaßnahmen gehandelt wurden, haben einen **Flächenumsatz von 2,9 ha** und einen **Geldumsatz von 0,2 Mio. €**. Die gezahlten Kaufpreise liegen in einer **Spanne von 1,00 €/m² bis 54,00 €/m² bei einem Mittelwert von 10,20 €/m²**.

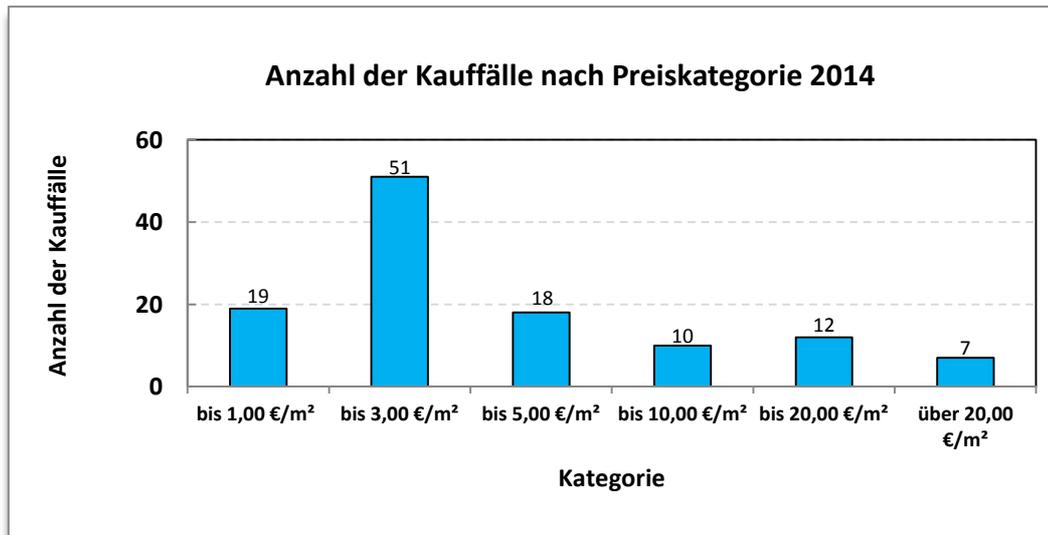


Abbildung 74: Häufigkeit der Kauffälle Straßenbauflächen nach Preiskategorie

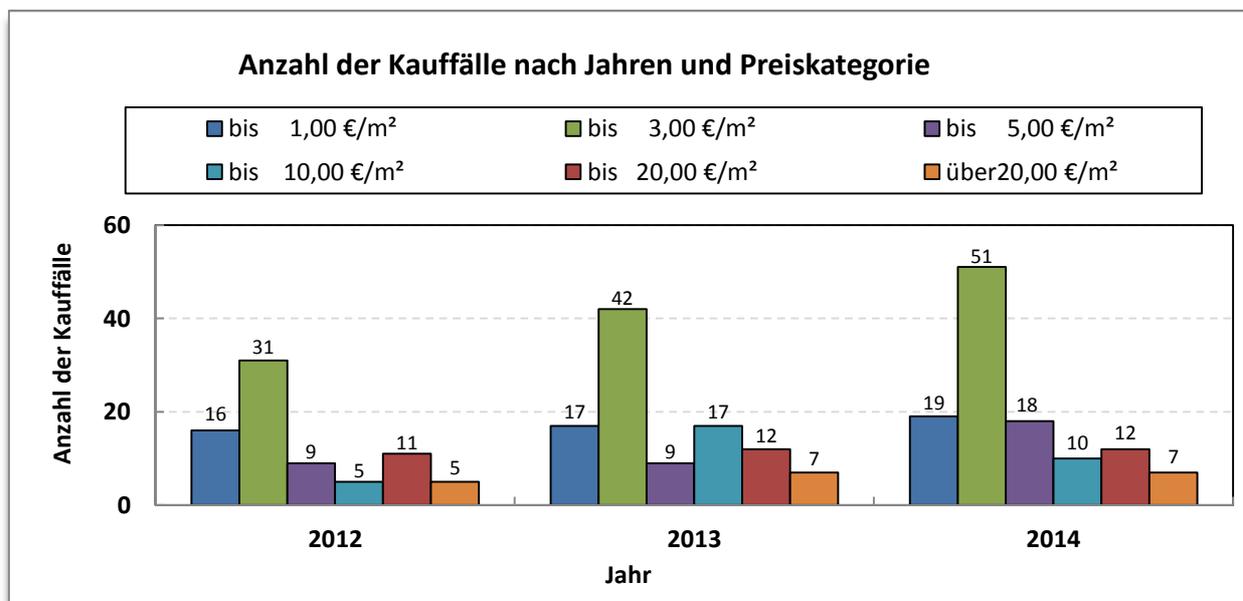


Abbildung 75: Häufigkeit der Kauffälle Straßenbauflächen nach Preiskategorie und Jahren

4. Bodenrichtwerte Allgemeines

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 Punkt 6 Absatz 7 der Bodenrichtwertrichtlinie sind Bodenrichtwerte für baureifes Land in der Regel für erschließungsbeitragsfreie und kostenerstattungsbeitragsfreie Grundstücke zu ermitteln. Durch Beschluss 2013/07 des Oberen Gutachterausschusses erfolgt eine Ergänzung zu Punkt 6 Absatz 7 der Bodenrichtwertrichtlinie. „Sofern keine konkreten Informationen über durchgeführte, laufende, anstehende oder geplante Maßnahmen bekannt sind, für die zum Wertermittlungsstichtag oder zu einem späteren Zeitpunkt eine Erschließungsbeitrags-/ Kostenerstattungsbeitragspflicht oder Abgabepflicht nach Kommunalabgabengesetz besteht, ist den Bodenrichtwerten für baureifes Land der beitrags- und abgabenrechtliche Zustand „erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei“ zuzuordnen.“ Soweit dem Gutachterausschuss keine konkreten Informationen, wie zuvor dargelegt, bekannt sind, wird den Bodenrichtwerten für baureifes Land der beitrags- und abgabenrechtliche Zustand „erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei“ zugeordnet. Das schließt nicht aus, dass Abgaben für Anlagen nach dem Kommunalabgabengesetz sowie Kostenerstattungsbeiträge für Ausgleichsflächen nach § 135a BauGB ggf. noch erhoben werden können.

Die Bodenrichtwerte spiegeln die tatsächlichen Verhältnisse auf dem Grundstücksmarkt wider.

Bei der Ermittlung von Bodenrichtwerten werden nur solche Kaufwerte berücksichtigt, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielt und nicht durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst wurden. In der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses, Börzower Weg 3 in 23936 Grevesmühlen, kann Einsicht in die Bodenrichtwerte genommen werden, bzw. gegen ein Entgelt eine schriftliche Auskunft gegeben werden. Zusätzlich werden die Bodenrichtwerte für den Bereich des Landkreises Nordwestmecklenburg über das Internet auf der Homepage des Landkreises Nordwestmecklenburg unter www.geoport-nwm.de und www.nordwestmecklenburg.de/ Geodaten-Dienste, zur Verfügung gestellt.

Neben den Bodenrichtwerten werden vom Gutachterausschuss Übersichten über die Bodenrichtwerte von typischen Orten erstellt, die anhand von ausgewählten Orten einen Überblick über das jeweilige Preisniveau innerhalb des Landkreises Nordwestmecklenburg bieten. Der Gutachterausschuss hat zum Stichtag 31.12.2014 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 mittleren Grundstücksgrößen betragen für:

städtische Baugrundstücke	690 m² in einer Spanne von 430 m² bis 1.000 m²
ländliche Baugrundstücke	940 m² in einer Spanne von 450 m² bis 1.570 m²
Baugrundstücke in den Plangebieten	830 m² in einer Spanne von 425 m² bis 1.700 m²
Ferienhausgrundstücke	660 m² in einer Spanne von 340 m² bis 1.500 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.

4.1 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 G = Gewerbliche Flächen
 M = Gemischte Bauflächen 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 m ³ Baumasse je m ² Baugrundstück

Ausmaß des Bodenrichtwertgrundstücks:

Grundstückstiefe, (arabische Zahl) z.B. 40 m	oder	Grundstücksfläche, (arabische Zahl) z.B. 550 m ²
Grundstückstiefe		Grundstücksfläche.

35 m städtische Baugrundstücke
 40 m ländliche Baugrundstücke
 35 m Baugrundstücke im Plangebiet
 35 m 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 Buchstaben-zusätze gekennzeichnet:

SU = sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert ohne Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung
 SB = sanierungsbeeinflusster Bodenrichtwert, unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung

EU = entwicklungsunbeeinflusster Bodenrichtwert, ohne Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung
 EB = entwicklungsbeeinflusster Bodenrichtwert, unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung

4.2 Übersicht über die Bodenrichtwerte typischer Orte zum Stichtag 31.12.2014

Die generalisierten Bodenrichtwerte für ausgewählte typische Orte oder Ortsteile beziehen sich auf baureife Grundstücke mit folgenden beitrags- und abgabenrechtlichen Zuständen:

- erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei (ohne Zusatz),
- erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabenpflichtig nach Kommunalabgabengesetz (ebf)

Die dargestellten typischen Orte oder Ortsteile werden durch Merkmale charakterisiert. Dabei werden Abkürzungen für die in den Raumentwicklungsprogrammen angegebenen Zentralen Orte verwendet: OZ = Oberzentrum; MZ = Mittelzentrum, GZ = Grundzentrum. Weitere Angaben zur Einstufung der Zentralität eines Ortes sind dem gültigen Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern sowie den Regionalen Raumordnungsprogrammen zu entnehmen.

Orte	Merkmale			Wohnbauflächen für den						Gemischte Bauflächen			Gewerbliche Bauflächen		
				individuellen Wohnungsbau			Geschosswohnungsbau			Dorfgebiete	Mischgebiete	Kerngebiete	Gewerbegebiete	Industriegebiete	
	Einwohner in 1.000	Zentralität	andere	gute Lage	mittl. Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittl. Lage	mäßige Lage						€/m ²
Wismar	44,0	MZ	Stadt	95	80	40		75			28	75		20	15
Innenstadt		MZ		180	135	105	235	180	110			410			
Grevesmühlen	11,0	MZ	Stadt	80	70	50								20	
Boltenhagen	2,5		Dorf	310	190	165									
Bad Kleinen	3,6	GZ	Dorf	50	48										
Beckerwitz	0,4		Dorf		80	50									
Herren Steinfeld	0,5		Dorf		55										
Rögnitz	0,2		Dorf			10									
Herrnburg	3,0		Dorf	180	130	80									
Schönberg	4,3	GZ	Stadt		70	50								20	
Selmsdorf Dorf	2,8	GZ	Dorf	105	90	65								20	
Warin	3,5		Stadt		50	42									
Glasin	0,8		Dorf			20									
Neuburg	2,1		Dorf	65	50										
Timmendorf	0,3		Dorf	125	110	70									



Abbildung 76: Übersichtskarte der Bodenrichtwerte typischer Orte

5. Zusammenfassung

In dem vorliegenden Grundstücksmarktbericht sind die wesentlichen Daten des Grundstücksmarktes 2014 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 2014 wie folgt beschreiben:

Dem Gutachterausschuss sind im Jahre 2014 insgesamt 2.715 Kauffälle über Eigentumsübertragungen zugeleitet worden, die **Eingang in die Kaufpreissammlung gefunden haben**. Das sind 70 Verträge weniger als im Vorjahr.

Der Flächenumsatz ist gegenüber dem Vorjahr von 4.605,5 ha auf 3.736,3 ha gesunken. Das betrifft insbesondere den Teilmarkt „Land- und Forstwirtschaft“. Mit einem Flächenumsatz in Höhe von 3.316,4 ha sind 959,4 ha weniger verkauft worden als im Vorjahr. Im Berichtsjahr 2014 sind für einen Quadratmeter **Ackerland durchschnittlich 2,30 €** gezahlt worden, das sind 0,32 Cent mehr als im Vorjahr. Bei **Grünland ist der Preis pro Quadratmeter Grundstücksfläche im gleichen Zeitraum von 0,86 € auf 0,91 € gestiegen**.

Der **Geldumsatz fiel von 291,7 Mio. Euro im Jahr 2013 auf 280,5 Mio. im Jahr 2014**. Der Geldumsatz ist auf dem Teilmarkt „bebaute Grundstücke“ von 166,4 Mio. € auf 153,1 Mio. € gefallen. Auf dem Teilmarkt „Land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke“ ist der Umsatz im gleichen Zeitraum von 69,6 Mio. € auf 58,5 Mio. € gesunken.

Im Berichtsjahr 2014 sind mit 65 bebauten **Wochenend- und Ferienhausgrundstücken** 9 Objekte mehr verkauft worden als im Vorjahr. Standorte sind überwiegend Groß Schwansee, Boltenhagen, Wohlenberg und Timmendorf auf der Insel Poel. Der durchschnittliche Kaufpreis für bebaute Wochenend- und Ferienhausgrundstücke in der Ostseeregion beträgt **ca. 2.650 €/m² Wohnfläche**

Die **unbebauten Ferienhausgrundstücke** liegen mit 14 ausgewerteten Kauffällen alle im Bereich der Ostseeregion. Der durchschnittliche Kaufpreis beträgt **113 €/m²** und befindet sich in einer Spanne von **40 €/m² bis 238 €/m²** bei einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 660 m².

Für den Teilmarkt der freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser sind 417 Kauffälle registriert worden. Das sind 42 Objekte weniger als im Vorjahr. Auf dem Teilmarkt der Reihenhäuser und Doppelhaushälften sind es 236 Kauffälle. Im Durchschnitt sind für **freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser** in der Baualtersgruppe 1991 bis 2011 pro Objekt **ca. 194.000 Euro** und für **Reihenhäuser und Doppelhaushälften** durchschnittlich **129.000 Euro** gezahlt worden. Das entspricht einem durchschnittlichen Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche von ca. 1.470 €/m² bzw. ca. 1.200 €/m².

Eigentumswohnungen (**Erstverkäufe**) im **Bereich der Ostseeregion, mit 75 m² Wohnfläche**, sind zu einem Durchschnittspreis in Höhe von **199.650 €** verkauft worden. Das entspricht einem Kaufpreis von **2.662 €/m² Wohnfläche**.

Die **Weiterverkäufe** von Eigentumswohnungen im Bereich der Ostseeregion erfolgen zu Kaufpreisen in einer **Spanne von 977 €/m² bis 3.615 €/m² Wohnfläche** bei einem **Mittelwert von 2.080 €/m²**. Die durchschnittliche **Wohnfläche** beträgt für diese Objekte **64 m²**. Außerhalb der Ostseeregion sind die Kaufpreise bei Weiterverkäufen tlw. erheblich niedriger. Innerhalb einer Spanne von **491 €/m² bis 1.667 €/m²** ergibt sich für das übrige Kreisgebiet ein Durchschnittswert in Höhe von **988 €/m²** bei einer Wohnfläche von durchschnittlich **77 m²**.

Bevorzugte Standorte für Eigentumswohnungen sind Boltenhagen, Redewisch, Tarnewitz und Timmendorf.

Neben **Gebäundefaktoren** werden, entsprechend dem Erfordernis der Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten, **Liegenschaftszinssätze, Sachwertfaktoren, Gebäude- und Ertragsfaktoren, Erbbauzinssätze und Umrechnungskoeffizienten** veröffentlicht.

Die Kaufpreise für unbebaute Baugrundstücke zeigen insgesamt eine steigende Tendenz. So sind die Kaufpreise für unbebaute Baugrundstücke im Bereich der Ostseeregion und in den ländlichen Zentralorten sowie die Kaufpreise für Acker- und Grünland am stärksten angestiegen.

Für **naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen** sind durchschnittlich ca. 4,68 €/m² gezahlt worden. Die Kaufpreise aus den Jahren 2007 bis 2014 liegen zwischen 0,39 €/m² und 16,00 €/m² bei einer durchschnittlichen Fläche von 2,3 ha.

Die Kaufpreise für **Abbauflächen (einschließlich ausgekiester Flächen)** lagen in den Jahren 2012 bis 2013 zwischen 0,51 €/m² und 3,50 €/m² bei einem Durchschnittswert von 1,35 €/m². Diese Flächen haben eine Größe von ca. 16 ha. Die Kaufpreise für ausgekieste Flächen sind im unteren Bereich dieser Spanne anzusetzen.

Im Berichtsjahr hat sich der Immobilienmarkt im Landkreis Nordwestmecklenburg stabil entwickelt. Die Kaufpreise für unbebaute Baugrundstücke in der Küstenregion stiegen ebenso wie die Kaufpreise in den ländlichen Orten. Auch für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke und für bebaute Grundstücke sind im Berichtsjahr 2014 Preisanstiege festgestellt worden. Der Teilmarkt Eigentumswohnungen zeigt sich relativ stabil auf hohem Niveau.

Beschluss

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in dem Landkreis Nordwestmecklenburg hat den Grundstücksmarktbericht 2015 in seiner Sitzung am 24.03.2015 beschlossen.

gez. Dittrich

Vorsitzender des Gutachterausschusses

Vorsitzender, Stellvertreter und ehrenamtliche Mitglieder des Gutachterausschusses in dem Landkreis Nordwestmecklenburg***Vorsitzender***

Herr Dittrich, Frank
Fachdienstleiter Kataster und Vermessung

1. Stellvertreter

Herr Niebisch, Roland
Kreisrechtsoberrat

2. Stellvertreter

Herr Prof. Dr. Haker, Wilfried
Öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger für Wertermittlung

3. Stellvertreter

Herr Papke, Wolfgang
Leiter der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

ehrenamtliche Mitglieder

Frau Bilz, Britta
Mecklenburger Immobilien Kontor

Frau Harcks, Judith
Öffentlich bestellt und vereidigte Sachverständige für Wertermittlung

Herr John, Herbert
Forstoberinspektor, Landesforst M-V, Verwaltungsstelle Neukloster

Frau Jütting, Hannelore
ehemalige Leiterin Firmen- und Kommunalkundenbetreuung
Sparkasse Mecklenburg-Nordwest

Herr Dr. Ing. Kirchner, Wieland
Öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger für Wertermittlungen

Frau Dr. Marth, Gertraud
ehemalige Geschäftsführerin Kreisbauernverband Nordwestmecklenburg e.V.

Herr Pankratz, Bert
Bausachverständiger Finanzamt Schwerin

Herr Rixen, Frank
Öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger für Wertermittlungen

Herr Schäfer, Martin
Immobilienfachverständiger HypZert (F)

Herr Schmidtke, Guido
Bausachverständiger im Finanzamt Wismar

Herr Steinkamp, Volker
Marktbereichsleiter der Sparkasse Mecklenburg-Nordwest

Herr Dr. Strate, Rudolf
Öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger

Herr Thon, Manfred
Mitarbeiter, Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern

Frau Wolter, Monika
Selbständige Architektin

Herr Uebe, Volker
Architektenkammer M/V

Herr Wiegand, Karsten
geprüfter Sachverständiger für Markt- und Beleihungswertermittlung

Frau Winkelmann, Astrid
Abteilungsleiterin integrierte ländliche Entwicklung im Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg

Frau Zecher, Petra
Kreisbauoberrätin

Dienstleistungen des Gutachterausschusses

Zusätzlich zu diesem Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses in dem Landkreis Nordwestmecklenburg können Interessenten und Teilnehmer am Grundstücksmarkt sich über den Wert von unbebauten und bebauten Grundstücken durch 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 Auskunft über die Bodenrichtwerte und Vervielfältigungen der Bodenrichtwertkarte durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erhalten. Für schriftliche Auskünfte werden Gebühren nach den gesetzlichen Bestimmungen erhoben.

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.

Abbildungsverzeichnis:

Abbildung 1: Gewerbegebiete im Landkreis (Wirtschaftsdreieck Lübeck-Wismar-Schwerin).....	6
Abbildung 2: Landkreis Nordwestmecklenburg (kommunale Gebietsgliederung)	7
Abbildung 3: Prozentuale Flächenverteilung im Landkreis Nordwestmecklenburg	8
Abbildung 4: Darstellung der eingegangenen Erwerbsvorgänge von 1999 bis 2014.....	12
Abbildung 5: Entwicklung des Flächenumsatzes gesamt in ha	14
Abbildung 6: Flächenumsatz der Land- und Forstwirtschaft	15
Abbildung 7: Entwicklung des übrigen Flächenumsatzes nach Teilmärkten	15
Abbildung 8: Entwicklung des Geldumsatzes in Mio. €	16
Abbildung 9: Entwicklung des Geldumsatzes nach Teilmärkten in Mio. €	17
Abbildung 10: Anzahl der Kauffälle Verkäufer nach Jahren	18
Abbildung 11: Anzahl der Kauffälle nach Erwerber und Jahren	19
Abbildung 12: Bodenpreisindexreihe LK NWM (ohne HWI)	21
Abbildung 13: Bodenpreisindexreihe ländliche Orte NWM (ohne HWI)	21
Abbildung 14: Bodenpreisindexreihe Ostseeregion NWM (ohne HWI).....	22
Abbildung 15: Grundstücksgrößen des individuellen Wohnungsbaus:	23
Abbildung 16: Bodenpreisindex Hansestadt Wismar (Basisjahr 2010 = 100) Wohngebiete	23
Abbildung 17: Bodenpreisindex Hansestadt Wismar (Basisjahr 2010 = 100), Innenstadt	24
Abbildung 18: Kaufpreise für Gewerbeflächen	25
Abbildung 19: Bodenpreisindex Hansestadt Wismar (Basisjahr 2010 = 100), Gewerbe	26
Abbildung 20: Arrondierungsflächen im Landkreis NWM.....	27
Abbildung 21: Arrondierungsflächen in HWI.....	28
Abbildung 22: Verkaufte Grundstücke nach Teilmärkten	29
Abbildung 23: Gesamtpreis anteilig	30
Abbildung 24: Entwicklung der Wohnflächenpreise in den B-Plangebieten (Ein- und Zweifamilienhäuser).....	31
Abbildung 25: Kauffälle nach Gesamtpreis RH und DHH	32
Abbildung 26: Entwicklung der Wohnflächenpreise in den B-Plangebieten RH und DHH.....	33
Abbildung 27: Kauffälle nach Höhe des Kaufpreises Wochenend- und Ferienhäuser.....	34
Abbildung 28: Verkaufte Eigentumswohnungen (ohne Teileigentum) in Städten und Dörfern	35
Abbildung 29: Kauffälle nach Gesamtkaufpreis für Eigentumswohnungen.....	36
Abbildung 30: Kauffälle nach Wohnflächenpreis bei Eigentumswohnungen	37
Abbildung 31: Kaufpreisentwicklung für Wohnungseigentum von 1995 bis 2014 (ohne Wismar).....	39
Abbildung 32: Kaufpreisentwicklung für Wohneigentum von 1995 bis 2014 in HWI	39
Abbildung 33: durchschnittliche Wohnflächenpreise für Mehrfamilienhäuser in der Hansestadt Wismar	40
Abbildung 34: Umsatzentwicklung für MFH in HWI.....	40
Abbildung 35: Kauffälle nach Höhe des Kaufpreises für MFH in NWM.....	41
Abbildung 36: durchschnittliche Wohnflächenpreise für MFH in NWM	41
Abbildung 37: Sachwertfaktoren „bisheriges Modell“ NHK 2000 in NWM.....	43
Abbildung 38: Sachwertfaktoren „aktuelles Modell“ NHK 2010 in NWM.....	44
Abbildung 39: Sachwertfaktoren „bisheriges und aktuelles Modell“; NHK 2000 und NHK 2010 in HWI	45
Abbildung 40: Bodenwert bei abrischwürdiger Bausubstanz in HWI	51
Abbildung 41: GFZ Umrechnungskoeffizienten HWI	52
Abbildung 42: Entwicklung der Kaufpreise für Ackerland	57
Abbildung 43: Indexreihe für Ackerland (Basisjahr 2010 = 100), (1995 bis 2014).....	58
Abbildung 44: Kauffälle Ackerland nach Flächengröße	59
Abbildung 45: Flächenanpassung für Ackerflächen	59
Abbildung 46: Umrechnungskoeffizient bei abweichender Ackerzahl in den Zonen 815, 816 (westlicher Teil des Landkreises) und in den Zonen 817 und 818 (östlicher Teil des Landkreises)	60
Abbildung 47: Kauffälle Ackerland nach Höhe des Kaufpreises in €/m ² für die Jahre 2010 bis 2014	61
Abbildung 48: Kauffälle Ackerland nach Preiskategorie	61
Abbildung 49: Bodenrichtwertkarte Ackerland.....	62
Abbildung 50: Änderung der Bodenrichtwerte zum Vorjahr.....	63
Abbildung 51: Entwicklung der Kaufpreise in €/m ² für Grünland	64
Abbildung 52: Indexreihe für Grünland von 1995 bis 2014 (Basis 2010 = 100).....	64
Abbildung 53: Kauffälle Grünland nach Flächengröße und Jahr	65
Abbildung 54: Kauffälle Grünland nach Höhe des Kaufpreises in €/m ²	65
Abbildung 55: Bodenrichtwertkarte Grünland.....	66

Abbildung 56: Änderung der Bodenrichtwerte zum Vorjahr.....	67
Abbildung 57: Abhängigkeit des Grünlandkaufpreises von der Flächengröße.....	67
Abbildung 58: Umrechnungskoeffizient bei abweichender Grünlandzahl in den Zonen 915, 916 (westlicher Teil des Landkreises) und in den Zonen 917 und 918 (östlicher Teil des Landkreises)	68
Abbildung 59: Kauffälle Waldflächen nach Kaufpreishöhe.....	68
Abbildung 60: Kauffälle für Waldflächen nach Jahren.....	69
Abbildung 61: Kauffälle Waldflächen nach Flächenkategorie	69
Abbildung 62: Waldzonen (Kauffälle des Jahres 2014).....	69
Abbildung 63: Bodenrichtwertkarte Forstwirtschaftliche Fläche.....	70
Abbildung 64: Häufigkeit der Kaufpreise für ertragsarme Flächen.....	71
Abbildung 65: Häufigkeit der Kaufpreise für Wasserflächen	71
Abbildung 66: Häufigkeit der Kauffälle begünstigtes Agrarland nach Preiskategorie.....	72
Abbildung 67: Häufigkeit der Kauffälle für Gartenland nach Kaufpreishöhe.....	73
Abbildung 68: Häufigkeit der Kauffälle für Gartenland nach Jahren	73
Abbildung 69: Bodenwert für Gartenland als prozentualer Anteil vom Bodenrichtwert für Wohnbauland.....	74
Abbildung 70: Bodenwert für Gartenland in Abhängigkeit vom Bodenrichtwert für Wohnbauland.....	74
Abbildung 71: Häufigkeit der Kauffälle für Bauerwartungsland nach Jahren.....	75
Abbildung 72: Häufigkeit der Kaufpreise für Rohbauland nach Kaufpreishöhe.....	76
Abbildung 73: Häufigkeit der Kauffälle für Rohbauland nach Jahren	76
Abbildung 74: Häufigkeit der Kauffälle Straßenbauflächen nach Preiskategorie.....	77
Abbildung 75: Häufigkeit der Kauffälle Straßenbauflächen nach Preiskategorie und Jahren.....	77
Abbildung 76: Übersichtskarte der Bodenrichtwerte typischer Orte	81