

Grundstücksmarktbericht 2017

Landkreis Nordwestmecklenburg



**Mecklenburg
Vorpommern** 

**Gutachterausschuss für
Grundstückswerte im Landkreis
Nordwestmecklenburg**

Grundstücksmarktbericht 2017

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

Klützt: Windmühle; Hansestadt Wismar: Alter Hafen;

Hansestadt Wismar: Werft; Kahlenberg: Fläche der Landwirtschaft

(Bild 2 und 3 Dr. Kirchner)

Inhaltsverzeichnis:

1	ALLGEMEINES	4
1.1	GUTACHTERAUSSCHÜSSE UND IHRE AUFGABEN	4
1.2	RECHTSGRUNDLAGEN	5
1.3	GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT	5
1.4	DER LANDKREIS NORDWESTMECKLENBURG.....	6
1.4.1	<i>Regionale Rahmenbedingungen</i>	6
1.4.2	<i>Wirtschaftliche Rahmenbedingungen</i>	10
2.	ÜBERBLICK ÜBER DEN GRUNDSTÜCKSVERKEHR	12
2.1.	ANZAHL DER ERWERBSVORGÄNGE	12
2.2	FLÄCHENUMSATZ.....	14
2.3	GELDUMSATZ	16
2.4	BETEILIGTE	18
2.5	KÜSTENSTREIFEN ZUR OSTSEE UND BINNENLAND	19
2.5.1	<i>Anzahl der Kauffälle 2016</i>	21
2.5.2	<i>Geldumsatz 2016 (in Mio. Euro)</i>	21
2.5.3	<i>Flächenumsatz 2016 (in km²)</i>	21
3.	ENTWICKLUNG AUF DEN GRUNDSTÜCKSTEILMÄRKTEN	22
3.1	UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE	22
3.1.1	<i>Individueller Wohnungsbau</i>	22
3.1.1.1	Bodenpreisindexreihen im Landkreis Nordwestmecklenburg (ohne HWI).....	22
3.1.1.2	Bodenpreisindex für die Hansestadt Wismar	25
3.1.2	<i>Wochenend- und Ferienhausgrundstücke</i>	26
3.1.3	<i>Gewerbe</i>	27
3.1.3.1	Gewerbe im Landkreis Nordwestmecklenburg	27
3.1.3.2	Gewerbe in der Hansestadt Wismar	28
3.1.4	<i>Arrondierungsflächen</i>	29
3.1.4.1	Arrondierungsflächen im Landkreis Nordwestmecklenburg (ohne Wismar)	29
3.1.4.2	Arrondierungsflächen in der Hansestadt Wismar	30
3.2.	BEBAUTE GRUNDSTÜCKE	31
3.2.1	<i>Übersicht der einzelnen Teilmärkte mit der Hansestadt Wismar</i>	31
3.2.2	<i>Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser</i>	31
3.2.2.1	Im Landkreis Nordwestmecklenburg.....	31
3.2.2.2	In der Hansestadt Wismar (2013 – 2016).....	33
3.2.3	<i>Reihenhäuser und Doppelhaushälften</i>	34
3.2.3.1	Im Landkreis NWM.....	34
3.2.3.2	In der Hansestadt Wismar (2014 – 2016).....	35
3.2.4	<i>Wochenend- und Ferienhausgrundstücke</i>	36
3.2.5	<i>Eigentumswohnungen</i>	37
3.2.6	<i>Mehrfamilienhäuser Hansestadt Wismar</i>	42
3.2.7	<i>Mehrfamilienhäuser Landkreis Nordwestmecklenburg</i>	43
3.2.8	<i>Weitere Untersuchungen</i>	44
3.2.8.1	Marktanpassung bei Anwendung des Sachwertverfahrens (Sachwertfaktoren)	44
3.2.8.2	Sachwertfaktoren im Landkreis Nordwestmecklenburg.....	45
3.2.8.3	Sachwertfaktoren in der Hansestadt Wismar.....	47
3.2.8.4	Liegenschaftszinssätze im Landkreis Nordwestmecklenburg	48
3.2.8.5	Liegenschaftszinssätze in der Hansestadt Wismar	49
3.2.8.6	Erbbauzinssätze.....	51
3.2.8.7	Verhältnis Kaufpreis-Grundstückswert in der Hansestadt Wismar	52
3.2.8.8	GFZ Umrechnungskoeffizienten für die Hansestadt Wismar	53
3.2.8.9	Bodenrichtwert Umrechnungskoeffizienten.....	54
3.2.8.10	Ertrags- und Gebädefaktoren	56
3.3	LAND- UND FORSTWIRTSCHAFTLICH GENUTZTE GRUNDSTÜCKE	58
3.3.1	<i>Ackerland, Grünland, Forst</i>	58
3.3.1.1	Ackerland.....	58
3.3.1.2	Durchschnittlicher Pachtpreis €/ha im Jahr 2016	64
3.3.1.3	Grünland	65
3.3.1.4	Forstwirtschaftliche Flächen	69
3.3.2	<i>Sonstige landwirtschaftliche Flächen</i>	72

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Nordwestmecklenburg

3.3.2.1	Landwirtschaftliche Hof- und Gebäudeflächen.....	72
3.3.2.2	Ertragsarme Flächen (Geringstland/Unland).....	72
3.3.2.3	Wasserflächen.....	72
3.3.2.4	Besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft.....	73
3.3.2.5	Flächen für Photovoltaik-Anlagen.....	73
3.4	SONSTIGE AUSSAGEN.....	74
3.4.1	<i>Gartenland</i>	74
3.4.2	<i>Bauerwartungsland</i>	76
3.4.3	<i>Rohbauland</i>	77
3.4.4	<i>Straßenbauflächen</i>	78
4.	BODENRICHTWERTE ALLGEMEINES	79
4.1	DARSTELLUNG DER BODENRICHTWERTE.....	80
4.2	BODENPREISNIVEAU IM LANDKREIS NORDWESTMECKLENBURG (WOHNBAUFLÄCHEN).....	81
4.3	ÜBERSICHT ÜBER DIE BODENRICHTWERTE TYPISCHER ORTE ZUM STICHTAG 31.12.2016.....	82
5.	ZUSAMMENFASSUNG	83
	Dienstleistungen des Gutachterausschusses.....	87
	ABBILDUNGSVERZEICHNIS:	88

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 - 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 der Bodenrichtwertermittlung und Veröffentlichung der Bodenrichtwerte
- Ableiten und Fortschreiben der für die Wertermittlung erforderlichen Daten und
- Zusammenstellen und Veröffentlichen eines Grundstücksmarktberichtes
- Vorbereiten und Ausfertigen von Verkehrswertgutachten.

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

1.2 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist

Verordnung über die 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-; Vergleichswert- und Ertragswertverfahren wird auf die Sachwertrichtlinie (SW-RL) vom 5. September 2012 (BAnz. AT 18.10.2012), die Vergleichswertrichtlinie (VW-RL) vom 20. März 2014 (BAnz. AT 11.04.2014 B3) sowie die Ertragswertrichtlinie (EW-RL) vom 12. November 2015 (BAnz AT 04.12.2015 B4) verwiesen. Bis zur Zusammenführung der o. g. drei Richtlinien und der damit verbundenen Überarbeitung der Wertermittlungsrichtlinien ist die o.g. Fassung der Wertermittlungsrichtlinien in ihren verbliebenen Restteilen 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)

Anmerkung:

Die Richtlinie ersetzt die Nrn. 1.5.5 Abs. 4, 3.1.3, 3.6-3.6.2 sowie die Anlagen 4, 6, 7 und 8 der Wertermittlungsrichtlinien 2006 (WertR 2006) vom 1. März 2006 (BAnz. Nr. 108a vom 10. Juni 2006, BAnz. S. 4798).

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (**Vergleichswertrichtlinie – VW-RL**) vom 20. März 2014 (BAnz AT 11.04.2014 B3)

Anmerkung:

Die Richtlinie ersetzt das Kapitel 2.3 und Nummer 1.5.5 Absatz 2, die Nummern 3.1.1, 3.1.4.2, 3.4 sowie die Anlage 11 der Wertermittlungsrichtlinien 2006 (WertR 2006) vom 1. März 2006 (BAnz. Nr. 108a vom 10. Juni 2006, BAnz. S. 4798)

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (**Ertragswertrichtlinie – EW-RL**) vom 12. November 2015 (BAnz AT 04.12.2015 B4)

Anmerkung:

Die Richtlinie ersetzt die Nummern 1.5.5 Absatz 3, 3.1.2, 3.5 bis 3.5.8 sowie die Anlagen 3, 5, 9a und 9b der Wertermittlungsrichtlinien 2006 (WertR 2006) vom 1. März 2006 (BAnz. Nr. 108a vom 10. Juni 2006, BAnz. S. 4798).

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

Kostenverordnung für Amtshandlungen der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und deren Geschäftsstellen (**Gutachterausschusskostenverordnung - GAKostVO M-V**) vom 12. Juli 2007 (GVOBl. M-V S. 254), 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. 2.127 km². Bei einer Einwohnerzahl von 156.270 zum 31.12.2015 ergibt sich eine durchschnittliche Bevölkerungsdichte von 73 Einwohnern/km². Die Einwohnerzahl im Landkreis Nordwestmecklenburg ist gegenüber dem Vorjahr um 846 Einwohner angestiegen. 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)

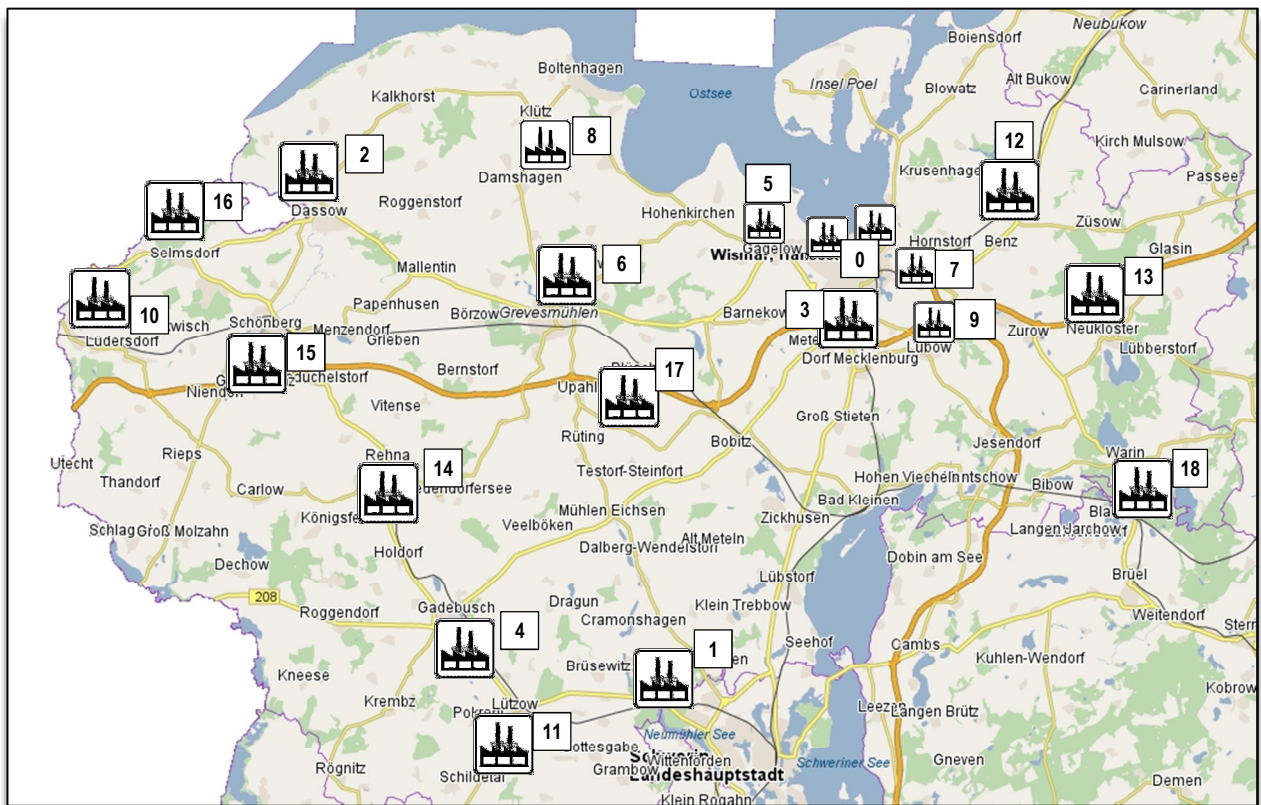


Abbildung 1: Gewerbegebiete im Landkreis (Wirtschaftsdreieck Lübeck-Wismar-Schwerin)

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

0. Wismar	Haffeld, Torney, Alter Hafen, Rothentor, Holz- hafen	
1. Brüsewitz	Brüsewitz	10. Lüdersdorf An der A20
2. Dassow	Holmer Berg, Gänsekuhl	11. Lützw 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.

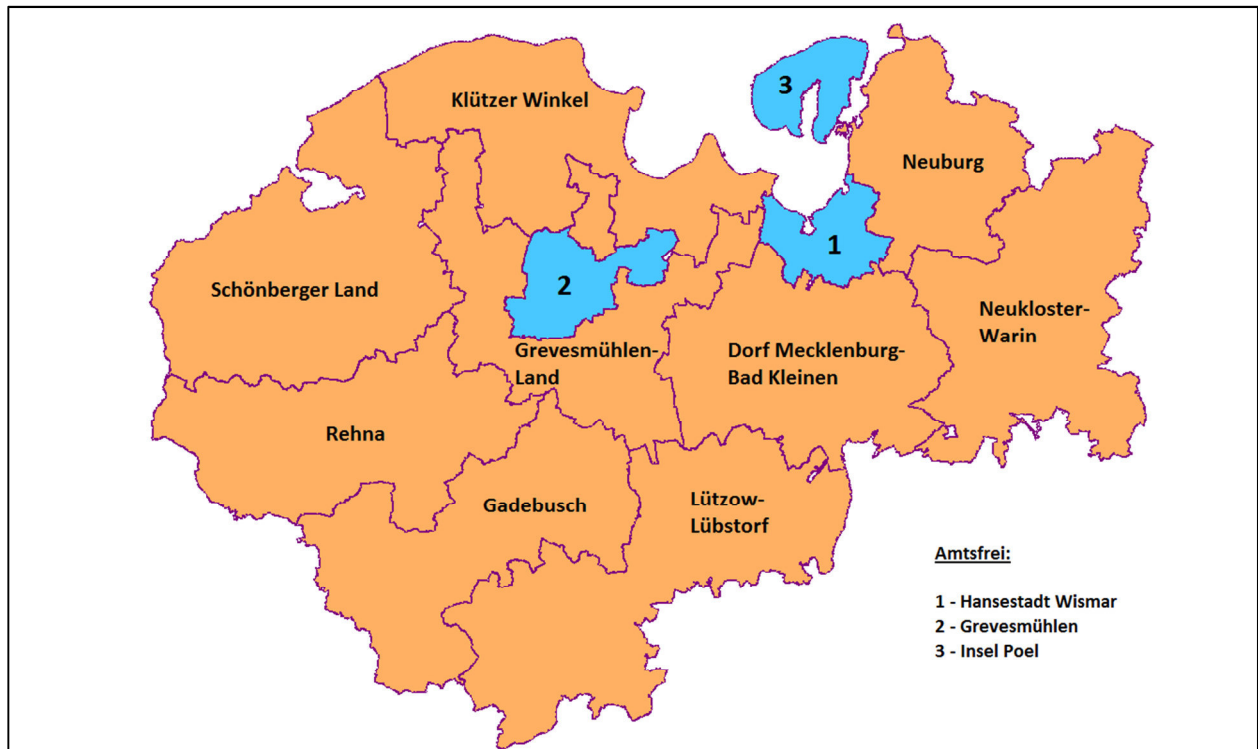


Abbildung 2: Landkreis Nordwestmecklenburg (kommunale Gebietsgliederung)

Zum Landkreis gehören:

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

Struktur der Bodennutzung des Landkreises (Stand: 31.12.2016)

Nutzungsarten	Fläche in km ²	Prozentualer Anteil im Landkreis
bebaute Fläche	88	4,1
landwirtschaftliche Fläche	1.513	71,1
Waldfläche	288	13,5
Sportfläche	44	2,1
Verkehrsfläche	65	3,1
Wasserfläche	95	4,5
sonstige Fläche	34	1,6
Zusammen:	2.127	100

Quelle: ALKIS geometrische Fläche

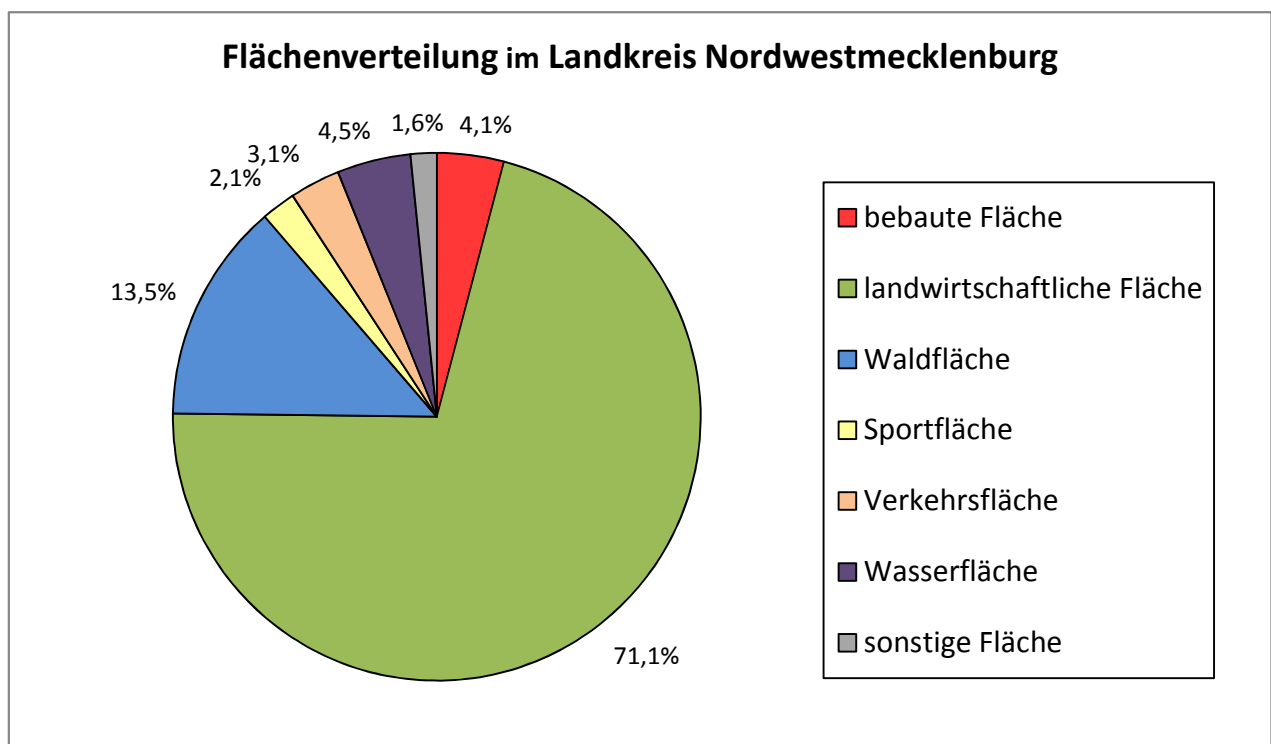


Abbildung 3: Prozentuale Flächenverteilung im Landkreis Nordwestmecklenburg

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

Wismar (Ostseeblick, Gartenstadt, Zum Festplatz)	(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	(Stadt Nähe Wismar)
Jarmstorf	(Stadt Gadebusch)
Lützow	(Stadt Nähe Gadebusch)
Degtow	(Stadt Nähe Grevesmühlen)
Grevesmühlen (Grevesmühlen-West- II, Alte Gärtnerei)	(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.

Laut Landesstatistikamt liegt Nordwestmecklenburg unter den Landkreisen auf einem der vorderen Plätze bei den gewerblichen Arbeitsplätzen: 45 Betriebe (über 50 Mitarbeiter) mit zusammen 7.138 Beschäftigten setzten von Januar bis November 2016 insgesamt 2,1 Milliarden Euro um. Mehr Umsatz schafften nur die 33 Betriebe in Rostock: Mit 6.657 Mitarbeitern generierten sie 2,8 Milliarden Euro und der Landkreis Ludwigslust- Parchim, dort erwirtschafteten 71 Betriebe mit 10.306 Mitarbeitern 2,3 Milliarden Euro.

Der Landkreis Nordwestmecklenburg gehört zur Metropolregion Hamburg, hier leben und arbeiten 5,3 Millionen Menschen im Schnittpunkt der wichtigsten europäischen Verkehrsachsen zwischen Skandinavien, West-, Ost- und Südeuropa.

Beispiele für Unternehmenserweiterungen in der Region sind die Unternehmen Euroimmun Medizinische Labordiagnostika AG in Dassow sowie die Agrifirm Deutschland GmbH in Losten. Die Palmberg Büroeinrichtung & Service GmbH in Schönberg gehört zu den bedeutendsten Unternehmen der deutschen Büromöbelindustrie. Nach Angaben der Geschäftsführung war 2016 das bisher umsatzstärkste Jahr von Palmberg. Das Unternehmen Servitex Nord GmbH in Lüdersdorf ist ein Verbund leistungsstarker Textildienstleister mit Verfügbarkeit in Deutschland, Österreich und der Schweiz. 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-Elbe, 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 2017 bereits 11 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 GmbH & Co. KG sowie die Egger Holzwerkstoffe Wismar GmbH, deren ca. 900 Mitarbeiter auf 900.000 m² jährlich rund eine Million Raummeter Holz verarbeiten und 2016 einen Jahresumsatz von 350 Millionen Euro meldete. Die Firma Hüttemann Holz GmbH ver- und bearbeitet mit 172 Mitarbeitern auf einer Fläche von 150.000 m² jährlich rund 150.000 Raummeter Holz. 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.

Der Ausbau von Wismar zum Produktionsstandort für Kreuzfahrtschiffe nimmt immer konkretere Formen an. Künftig sollen an dem traditionsreichen Wertstandort jährlich bis zu 7000 Kabinen für die Kreuzfahrtschiffe gefertigt werden, die der Genting Konzern in Wismar produzieren lassen will. Die MV Werften will nach eigenen Angaben rund 13 Millionen Euro in die Kabinenfertigung investieren; in den Standort Wismar sollen insgesamt 72 Millionen Euro investiert werden. Die malaysische Genting-Gruppe hatte die Wertstandorte in Wismar, Rostock und Stralsund im Frühjahr 2016 übernommen und angekündigt, das Schiffsneubauprogramm durch die Werftengruppe „MV WERFTEN“ zu realisieren. Hauptsitz der neuen Schiffbaugruppe ist Wismar.



Hafen in Wismar (Foto GAA NWM)



Landwirtschaftliche Flächen im Bereich Zierow (Foto GAA NWM)

Der Arbeitsmarkt in dem Landkreis Nordwestmecklenburg

Jahr	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Arbeitslosenquote in %	12,6	10,6	10,5	11,3	10,2	10,1	8,5	8,2	7,3
Arbeitslose (absolut)	7.512	6.949	6.764	9.712	8.618	8.525	7.072	6.852	6.033

Quelle: Bundesagentur für Arbeit, ab 2011 mit Hansestadt Wismar (Dez. 2016)

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

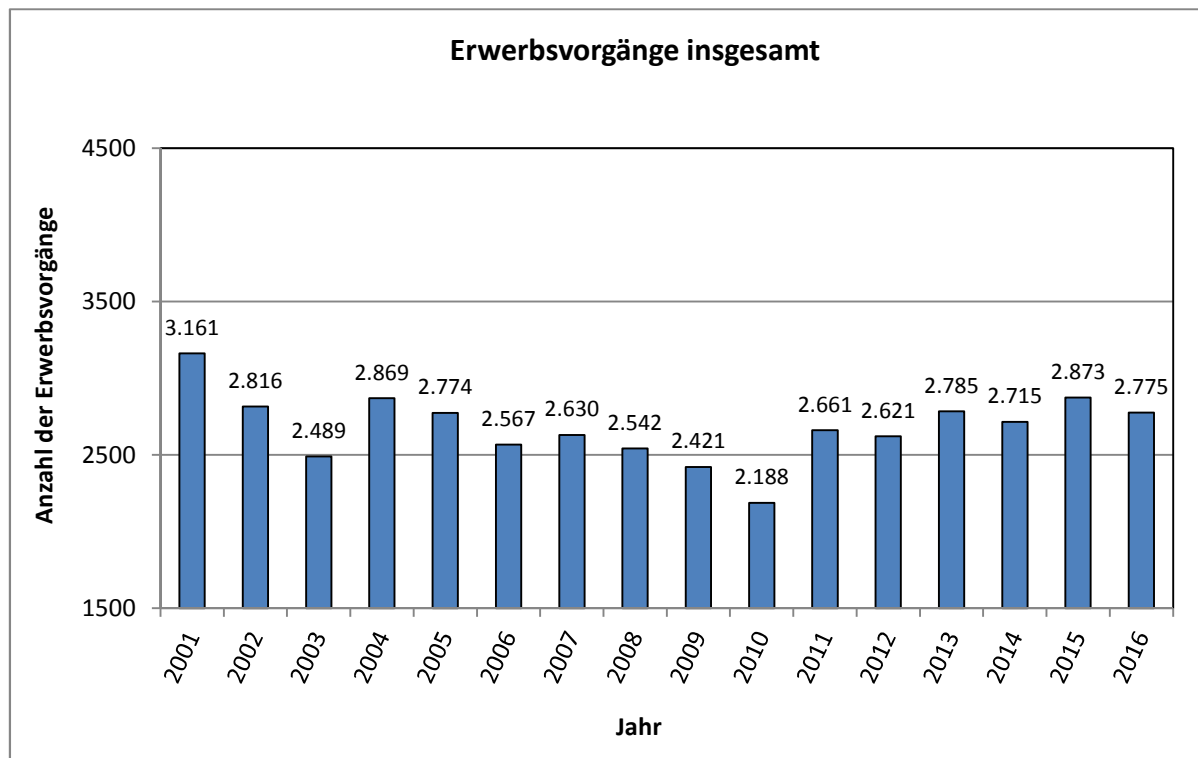


Abbildung 4: Darstellung der eingegangenen Erwerbsvorgänge von 2001 bis 2016

Die Anzahl der übermittelten Kauffälle ist **von 2.873 im Vorjahr auf 2.775 im Berichtsjahr 2016 gefallen**. Von den 2.775 Kauffällen entfallen 442 auf die Hansestadt Wismar. Die Anzahl der Kaufverträge für den Bereich der Hansestadt Wismar ist gegenüber dem Vorjahr von 467 auf 442 gesunken.

Überblick der Erwerbsvorgänge nach Teilmärkten

Grundstücksteilmarkt	Anzahl	Anteil (%)
Unbebaute Baugrundstücke	667	24,0
Bebaute Grundstücke (ohne Wohnungs- und Teileigentum)	992	35,8
Wohnungs- und Teileigentum	429	15,5
Flächen der Land- und Forstwirtschaft	610	22,0
Gemeinbedarf	15	0,5
Sonstige	62	2,2
Summe:	2.775	100,0

Zusammenstellung der Erwerbsvorgänge nach Teilmärkten und Jahren

Grundstücksteilmarkt	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Unbebaute Baugrundstücke	554	599	586	507	591	699	667
Bebaute Grundstücke (ohne Wohnungs- u. Teileigentum)	729	881	909	1.019	935	1.016	992
Wohnungs- und Teileigentum	225	330	335	291	274	435	429
Flächen der Land- und Forstwirtschaft	633	780	743	876	814	618	610
Gemeinbedarf	-	-	11	38	43	8	15
Sonstige	47	71	37	54	58	97	62
Summe:	2.188	2.661	2.621	2.785	2.715	2.873	2.775

2.2 Flächenumsatz

Im Berichtsjahr sind im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses insgesamt

3.426,2 ha Grundstücksfläche,

ohne Wohnungs- und Teileigentum, umgesetzt worden. **Der Flächenumsatz ist zum Vorjahr um 1 % gefallen.**

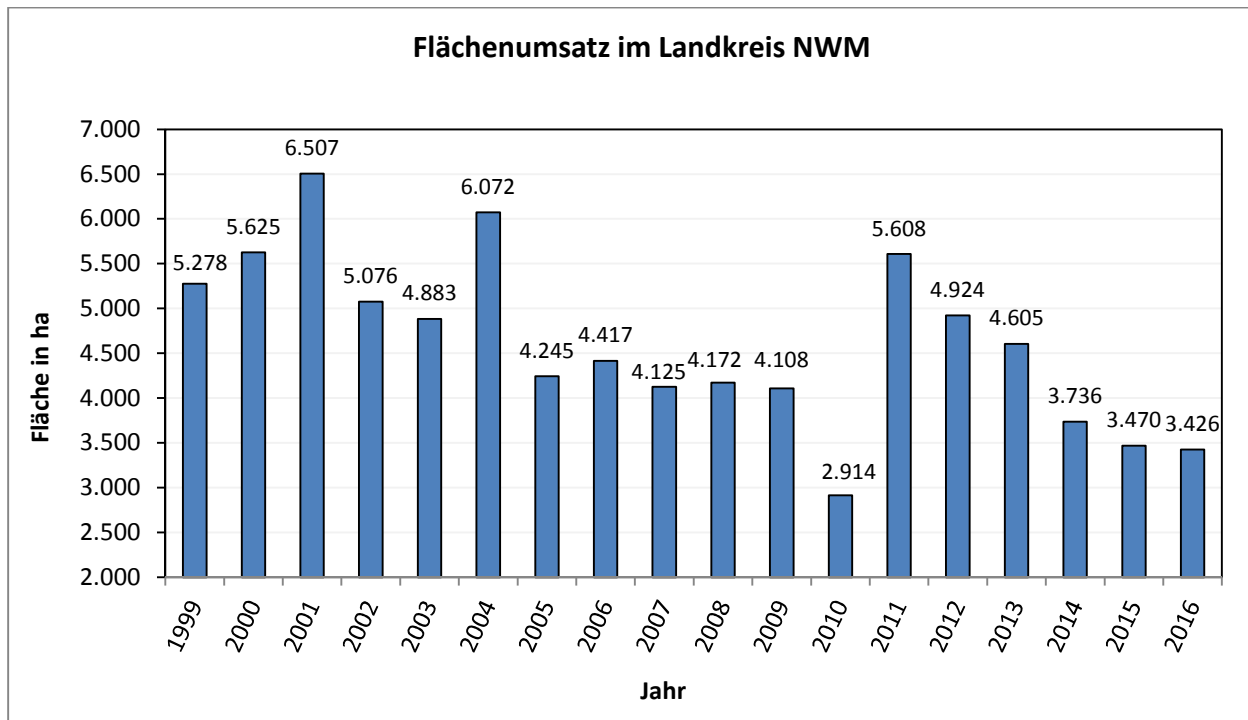


Abbildung 5: Entwicklung des Flächenumsatzes gesamt in ha

Flächenaufteilung nach Teilmärkten

Grundstücksmarkt	Fläche (ha)	Flächenanteil (%)
Unbebaute Baugrundstücke	56,7	1,6
Bebaute Grundstücke (ohne Wohnungs- u. Teileigentum)	965,8	28,2
Land- und Forstwirtschaft	2.345,1	68,4
Gemeinbedarf	1,0	0,1
Sonstige	57,6	1,7
Summe:	3.426,2	100,0

Flächenaufteilung nach Teilmärkten und Jahren

Grundstücksteilmarkt	Fläche in ha						
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Unbebaute Baugrundstücke	168,1	50,6	60,9	61,4	100,8	75,7	56,7
Bebaute Grundstücke (ohne Wohnungs- u. Teileigentum)	114,4	246,5	501,7	226,7	276,9	363,7	965,8
Land- und Forstwirtschaft	2.607,8	5.288,2	4.338,3	4.275,8	3.316,4	2.959,0	2.345,1
Gemeinbedarf	23,9	23,0	0,3	5,0	2,8	0,5	1,0
Sonstige	23,9	23,0	22,7	36,6	39,4	70,6	57,6
Summe:	2.914,2	5.608,3	4.923,9	4.605,5	3.736,3	3.469,5	3.426,2

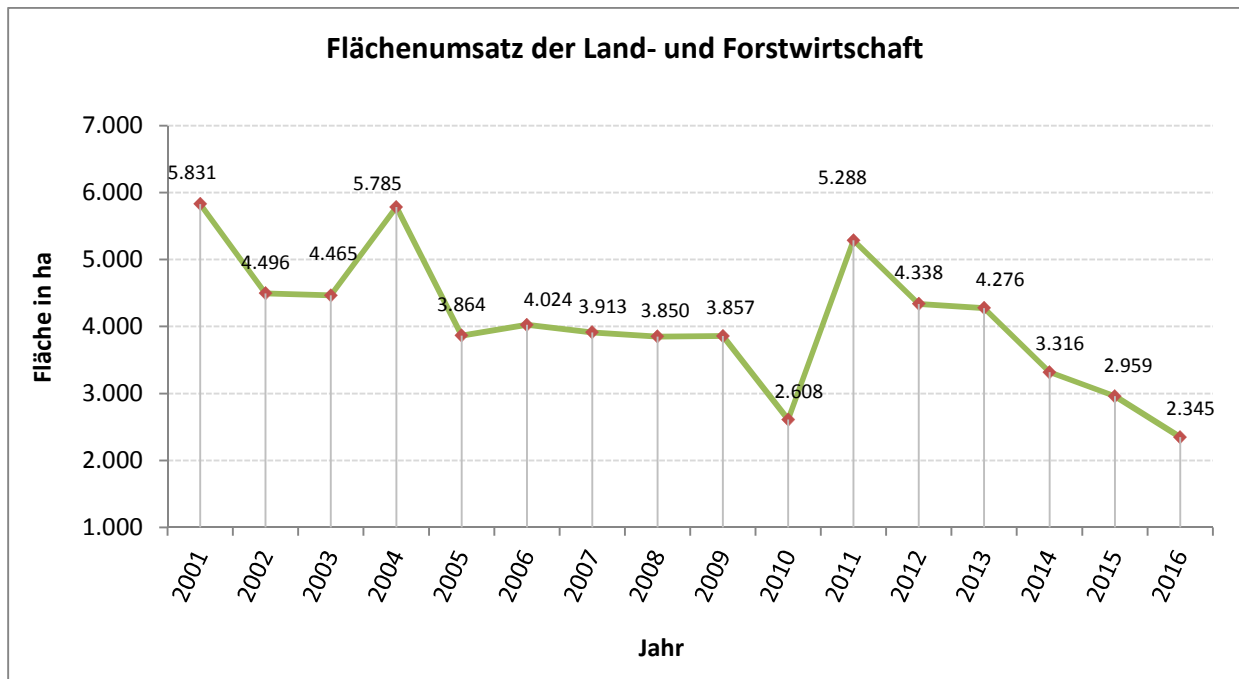


Abbildung 6: Flächenumsatz der Land- und Forstwirtschaft

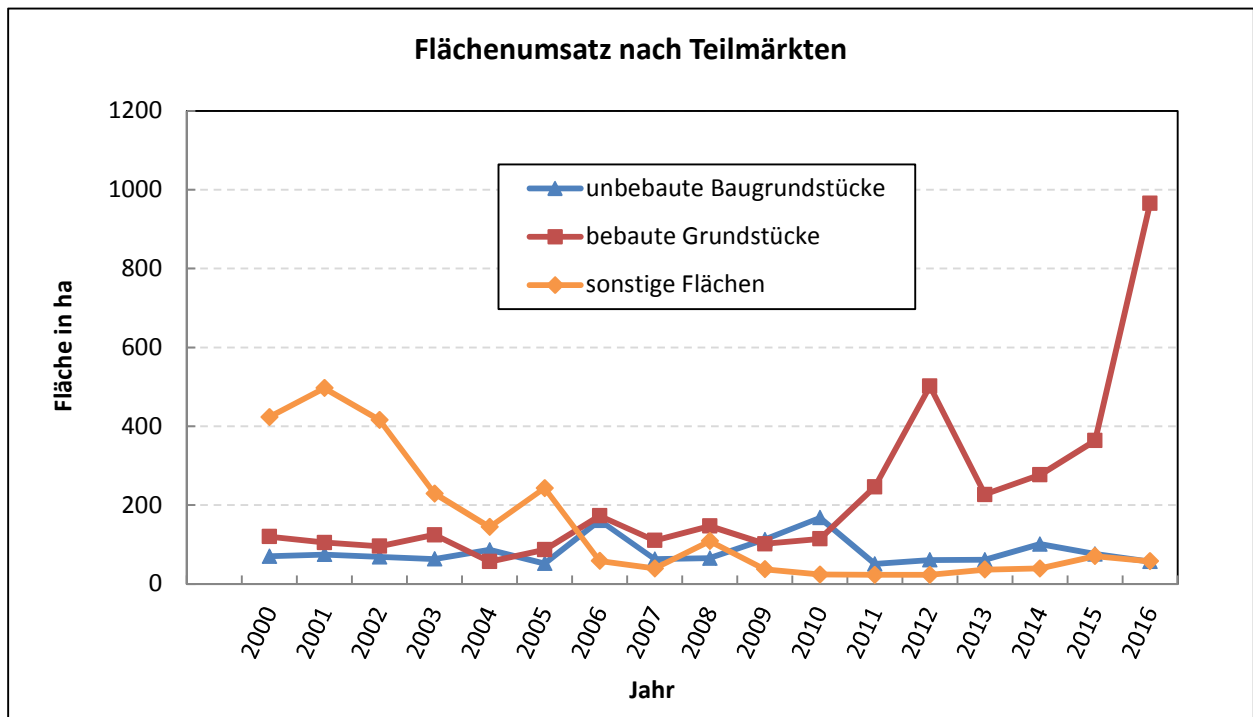


Abbildung 7: Entwicklung des übrigen Flächenumsatzes nach Teilmärkten

2.3 Geldumsatz

Im Jahr 2016 sind auf dem Grundstücksmarkt im Bereich des Landkreises Nordwestmecklenburg

544,0 Millionen €

umgesetzt worden. Hier ist eine Steigerung des Geldumsatzes um ca. **22 %** gegenüber dem Vorjahr zu verzeichnen.

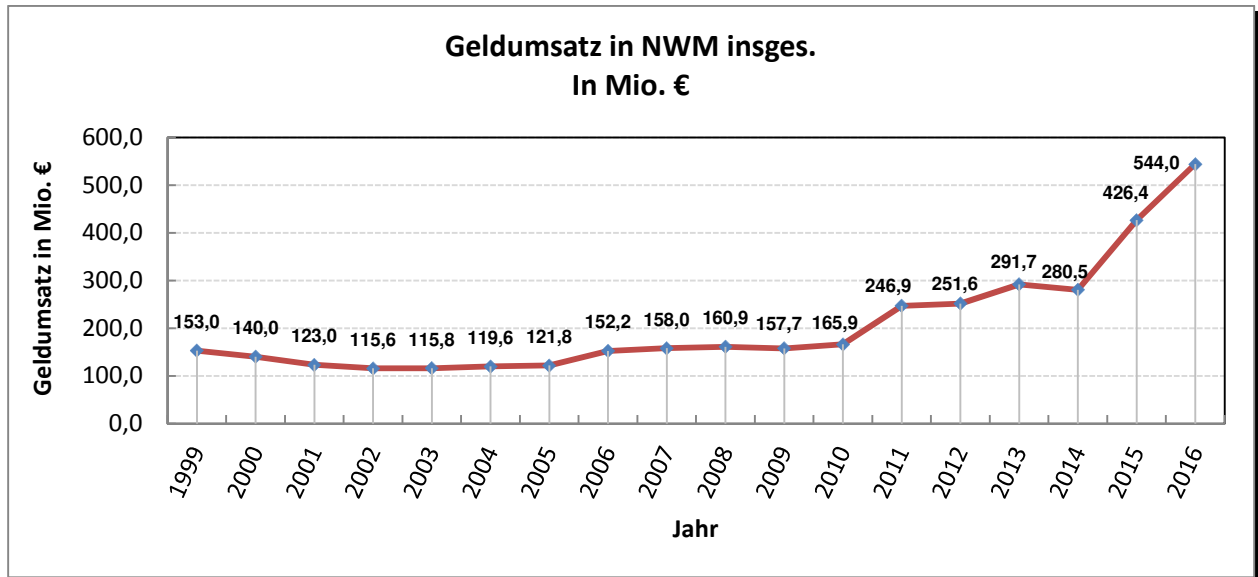


Abbildung 8: Entwicklung des Geldumsatzes in Mio. €

Umsatz unterteilt nach Teilmärkten

Grundstücksteilmarkt	Umsatz (Mio. €)	Anteil (%)
Unbebaute Baugrundstücke	32,1	5,9
Bebaute Grundstücke (ohne Wohnungs- und Teileigentum)	381,9	70,2
Wohnungs- und Teileigentum	57,9	10,6
Land- und Forstwirtschaft	59,5	10,9
Gemeinbedarf	0,1	0,1
Sonstige	12,5	2,3
Summe:	544,0	100,0

Umsatz unterteilt nach Teilmärkten und Jahren

Grundstücksteilmarkt	Umsatz in Mio. €						
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Unbebaute Baugrundstücke	15,4	17,4	20,8	18,0	27,8	29,7	32,1
Bebaute Grundstücke (ohne Wohnungs- u. Teileigentum)	80,8	111,5	115,3	166,4	153,1	264,2	381,9
Wohnungs- und Teileigentum	29,6	32,9	34,8	28,0	29,2	49,4	57,9
Land- und Forstwirtschaft	37,4	81,6	75,4	69,6	58,5	68,5	59,5
Gemeinbedarf	-	-	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
Sonstige	2,7	3,5	5,2	9,6	11,8	14,5	12,5
Summe:	165,9	246,9	251,6	291,7	280,5	426,4	544,0

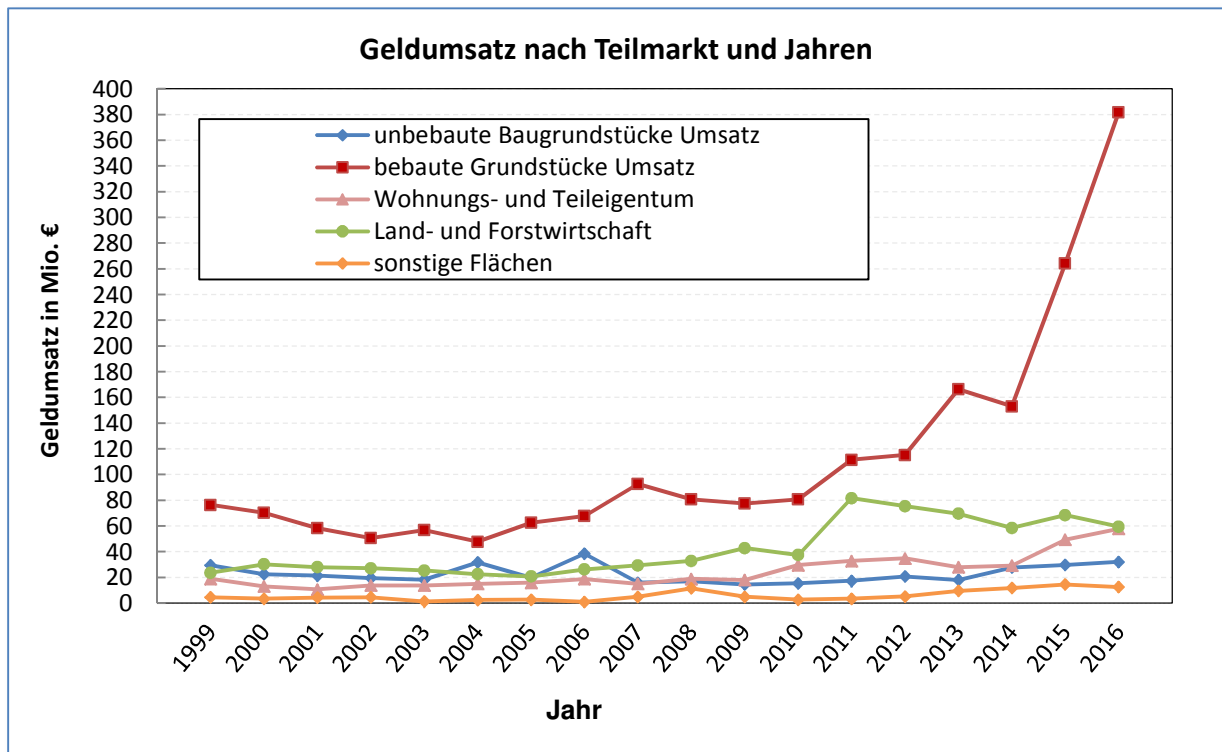


Abbildung 9: Entwicklung des Geldumsatzes nach Teilmärkten in Mio. €

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	1.704
Bund, Land, Landkreis	226
Städte und Gemeinden	317
sonstige juristische Personen	528
gesamt	2.775

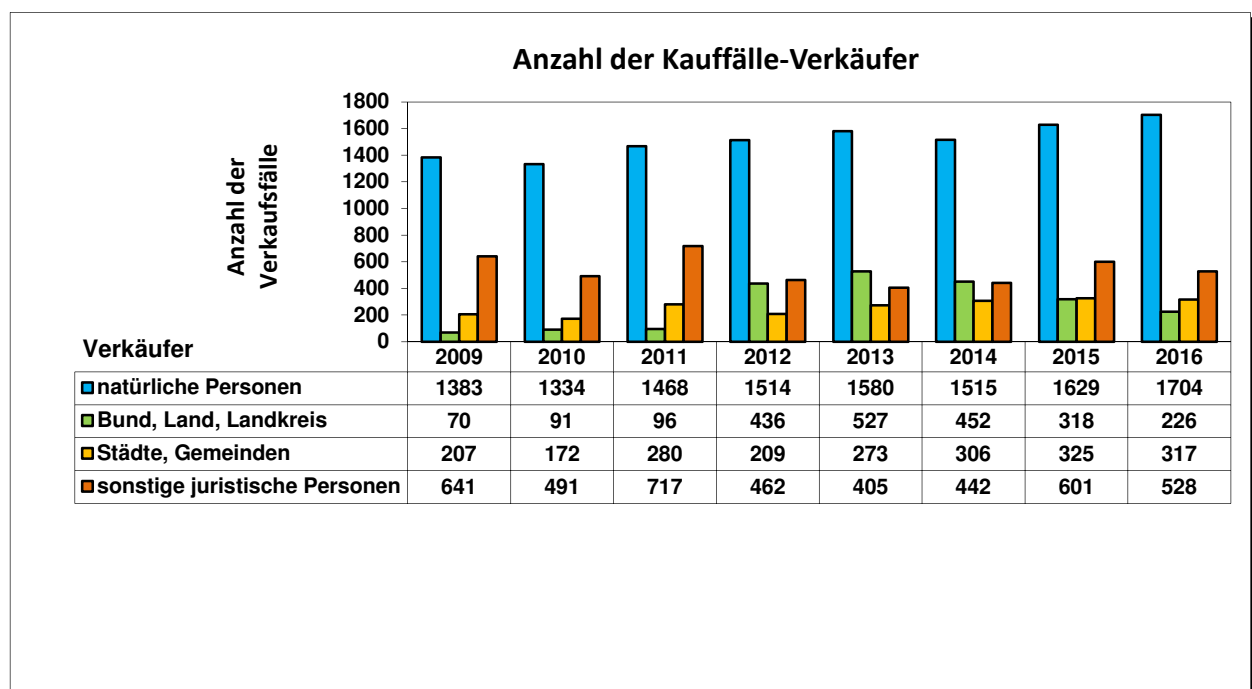


Abbildung 10: Anzahl der Kauffälle Verkäufer nach Jahren

Erwerber:

Erwerber	Anzahl der Kauffälle
Natürliche Personen	2.289
Bund, Land, Landkreis	109
Städte und Gemeinden	82
Sonstige juristische Personen	295
gesamt	2.775

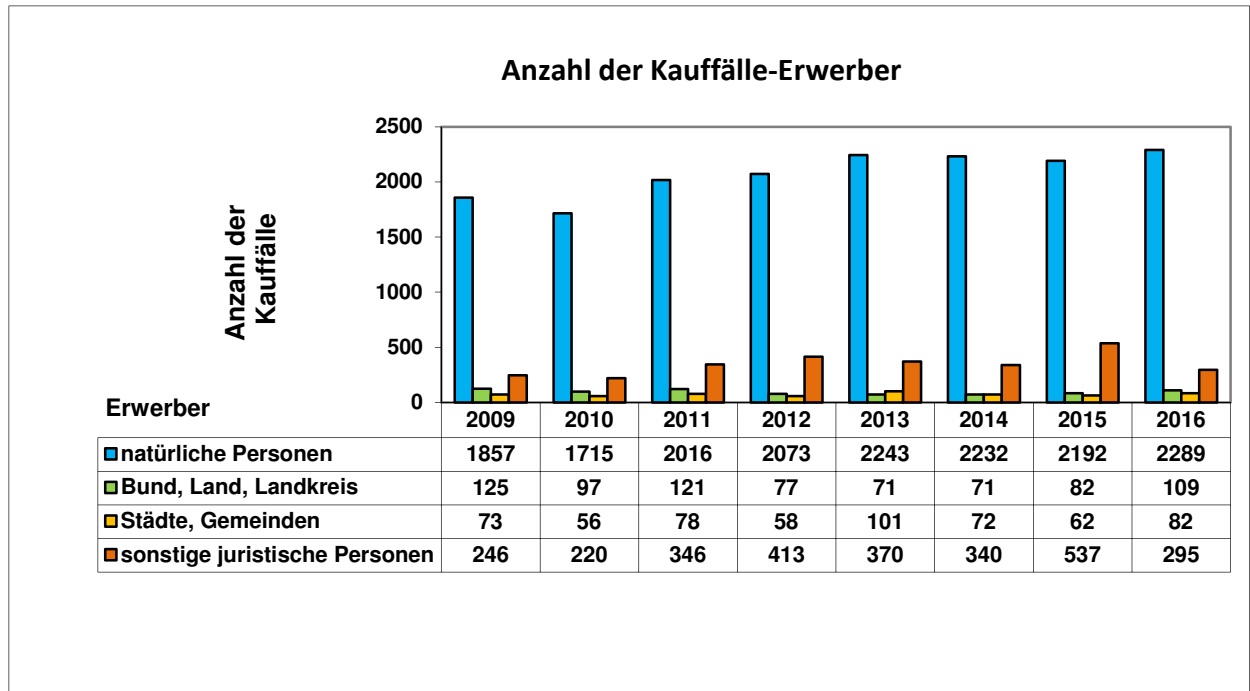


Abbildung 11: Anzahl der Kauffälle nach Erwerber und Jahren

2.5 Küstenstreifen zur Ostsee und Binnenland

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

Bei dem Küstenstreifen zur Ostsee handelt es sich um einen überregional zusammenhängenden Grundstücksmarkt mit vergleichbaren Marktmechanismen, bei dem sich Kaufverhalten, Kaufpreise, Kaufpreisentwicklung und Lagefaktoren erheblich vom Binnenland unterscheiden. Unter den folgenden Punkten 2.5.1 bis 2.5.3 sind die Umsatzzahlen für den Bereich des Landkreises Nordwestmecklenburg entsprechend zugeordnet.

Küstenstreifen in Mecklenburg-Vorpommern (rot dargestellt)

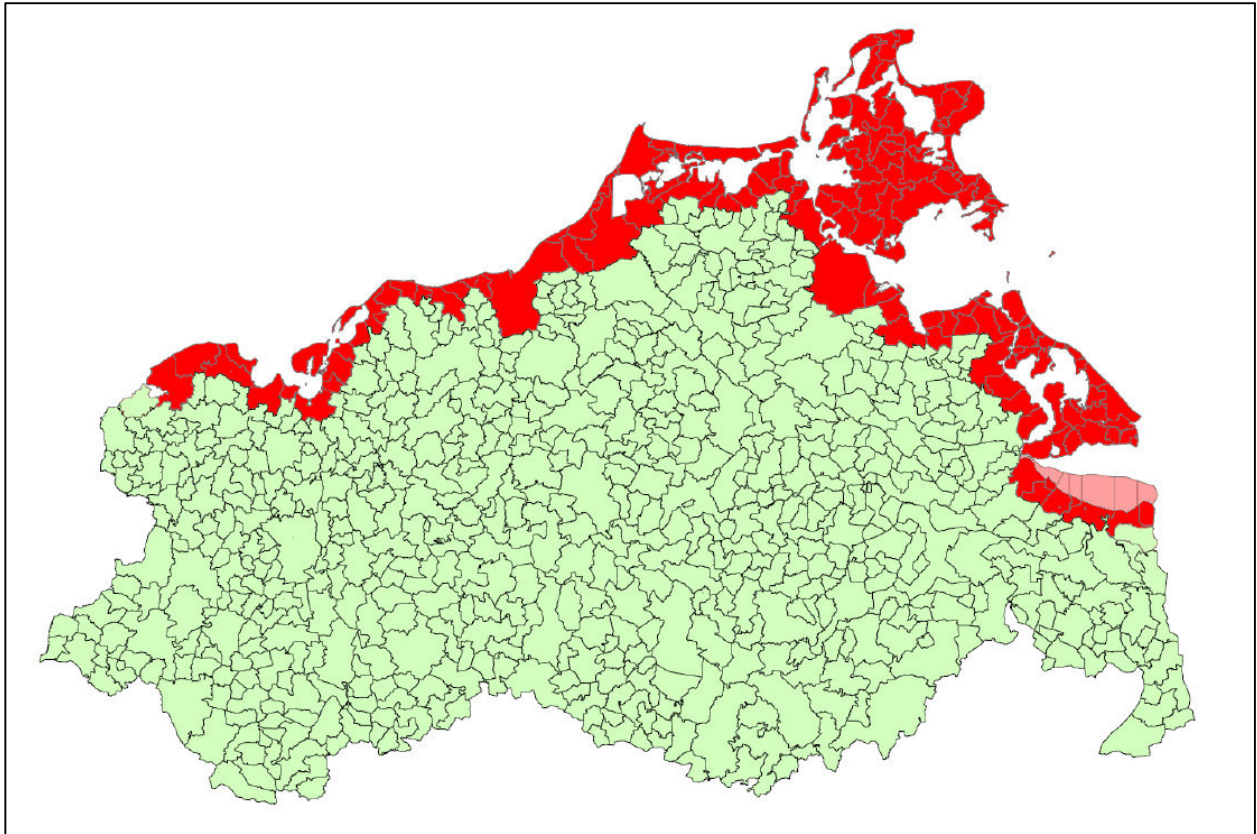


Abbildung 12: Küstenstreifen in Mecklenburg/Vorpommern

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

Küstenstreifen im Landkreis Nordwestmecklenburg (gelb dargestellt)

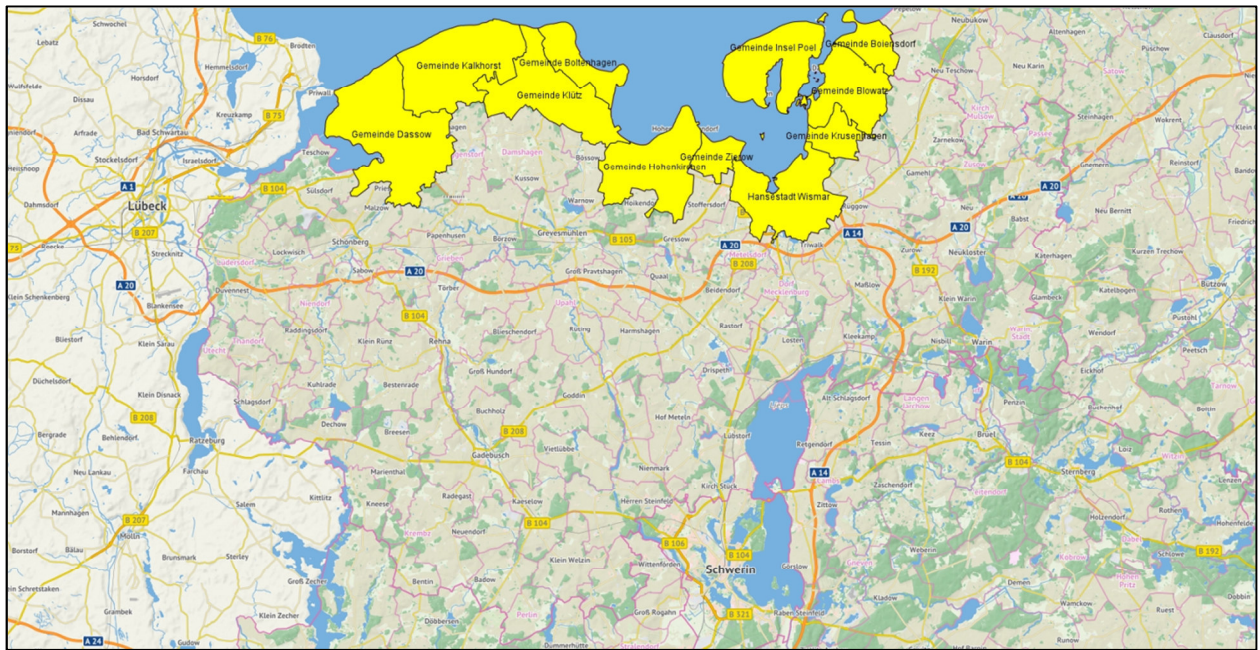


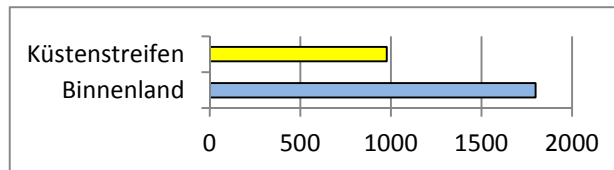
Abbildung 13: Küstenstreifen im Landkreis Nordwestmecklenburg

Umsatzzahlen für den Küstenstreifen zur Ostsee und das Binnenland

Küstenstreifen	Binnenland
NWM gesamt	

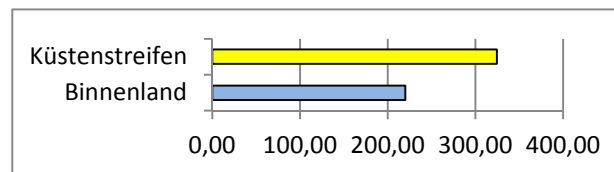
2.5.1 Anzahl der Kauffälle 2016

977	1798
2775	
35%	65%
100%	



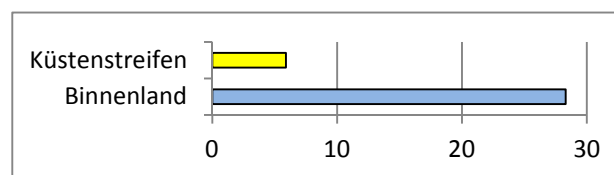
2.5.2 Geldumsatz 2016 (in Mio. Euro)

324,2	219,8
544	
60%	40%
100%	



2.5.3 Flächenumsatz 2016 (in km²)

5,9	28,3
34,2	
17,3%	82,7%
100%	



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

- 732 Vertragsabschlüsse des Berichtsjahres 2016 betreffen unbebaute Grundstücke ohne land- und forstwirtschaftliche Flächen. Davon entfallen:
- 367 Vertragsabschlüsse auf den individuellen Wohnungsbau
- 60 Vertragsabschlüsse auf geplante Ferienhausbebauung
- 3 Vertragsabschlüsse auf sonstiges Sondergebiet
- 20 Vertragsabschlüsse auf unbebaute Gewerbeflächen
- 37 Vertragsabschlüsse auf Bauerwartungsland
- 13 Vertragsabschlüsse auf Rohbauland
- 217 Vertragsabschlüsse auf sonstige Flächen (Arrondierungsflächen)
- 15 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 – 2016.

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

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)
2015	99,7	99,5	124,0
2016	101,4	102,3	133,4

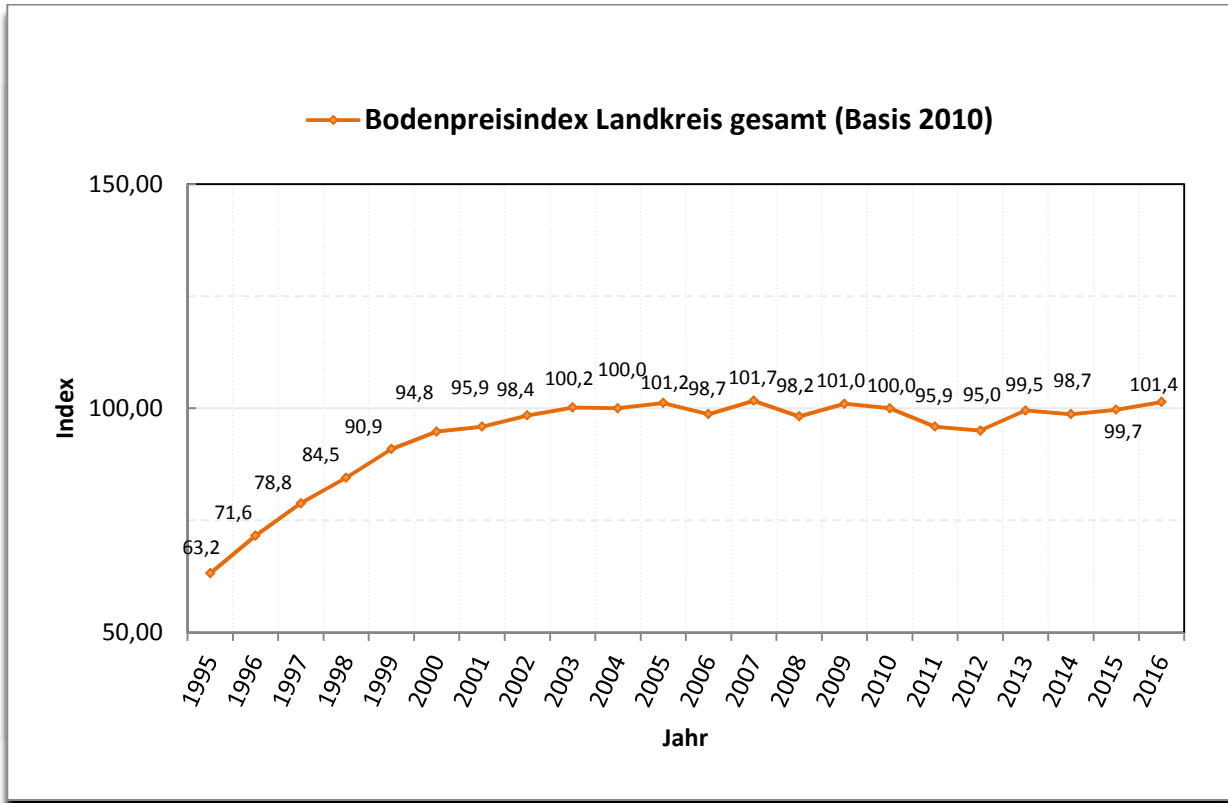


Abbildung 14: Bodenpreisindexreihe LK NWM (ohne HWI)

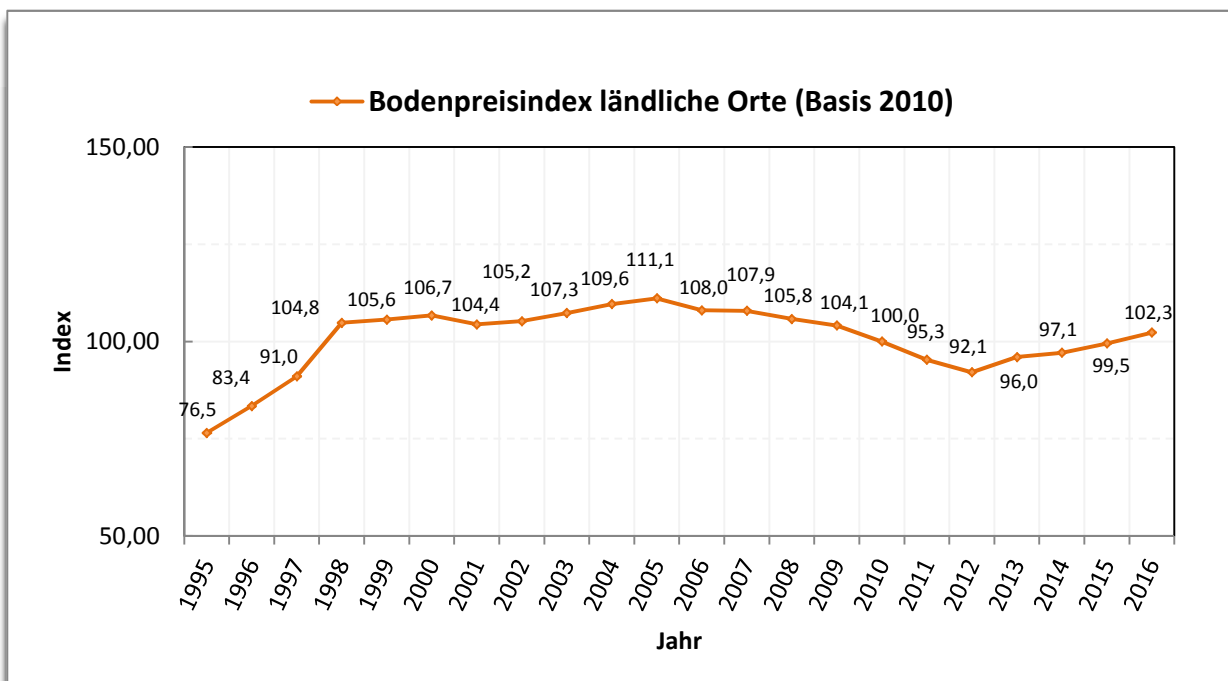


Abbildung 15: Bodenpreisindexreihe ländliche Orte NWM (ohne HWI)

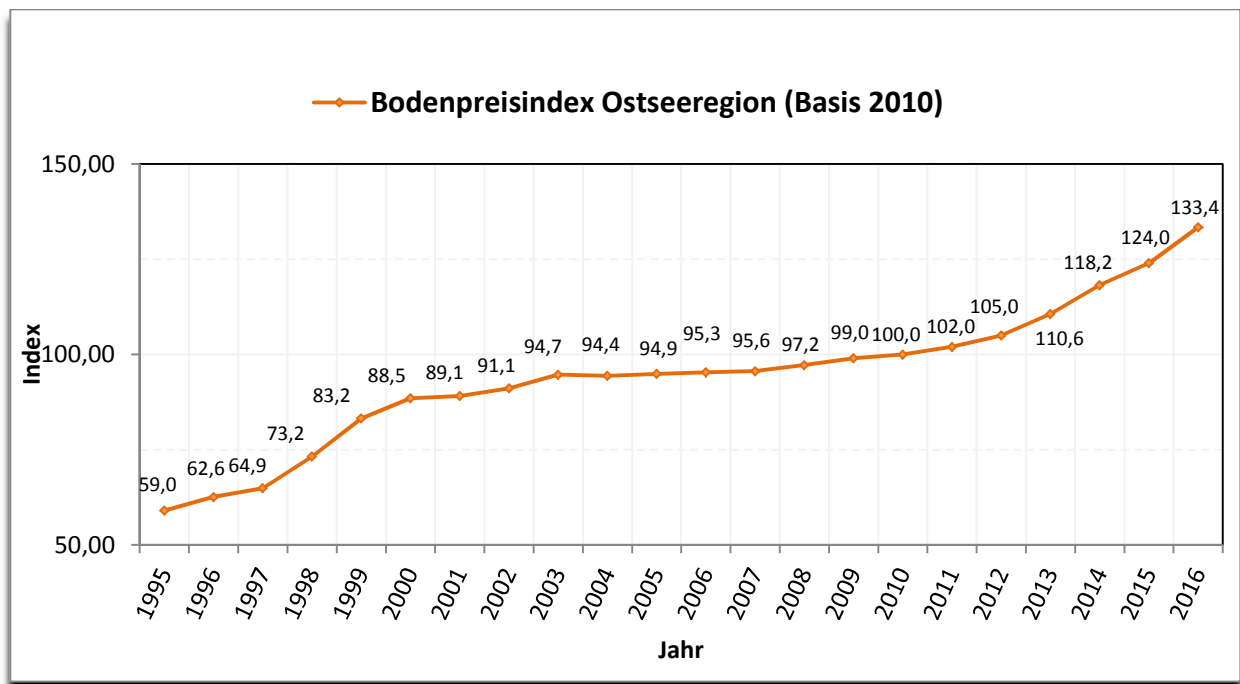


Abbildung 16: Bodenpreisindexreihe Ostseeregion NWM (ohne HWI)

Der Gutachterausschuss hat als Bewertungsgrundlage für die Zuordnung „Ostseeregion“ eine Tiefe (Binnenland) von ca. 3,0 km festgelegt. Dazu gehören die Gemeinden Dassow, Kalkhorst, Klütz, Boltenhagen, Hohenkirchen, Zierow, die Hansestadt Wismar, Krusenhagen, die Insel Poel, Blowatz und Boiensdorf.

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

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 (ohne HWI und Städte des LK) sind im Berichtsjahr 179 Vertragsabschlüsse ausgewertet worden. Die durchschnittliche Grundstücksgröße beträgt **780 m²**, in einer Spanne von **400 m² bis 1.800 m²**.

Aus den **städtischen Wohngebieten** des Landkreises (ohne HWI) sind im Berichtsjahr 44 Vertragsabschlüsse ausgewertet worden. Die durchschnittliche Grundstücksgröße beträgt in diesen Gebieten **735 m²**, in einer Spanne von **410 m² bis 1.060 m²**.

Die durchschnittliche Grundstücksgröße der **ländlichen Baugrundstücke** ist mit **990 m²** ermittelt worden, wobei die Spanne der gehandelten Grundstücksflächen **zwischen 450 m² und 1.930 m²** liegt. Hier liegen 20 Vertragsabschlüsse vor.

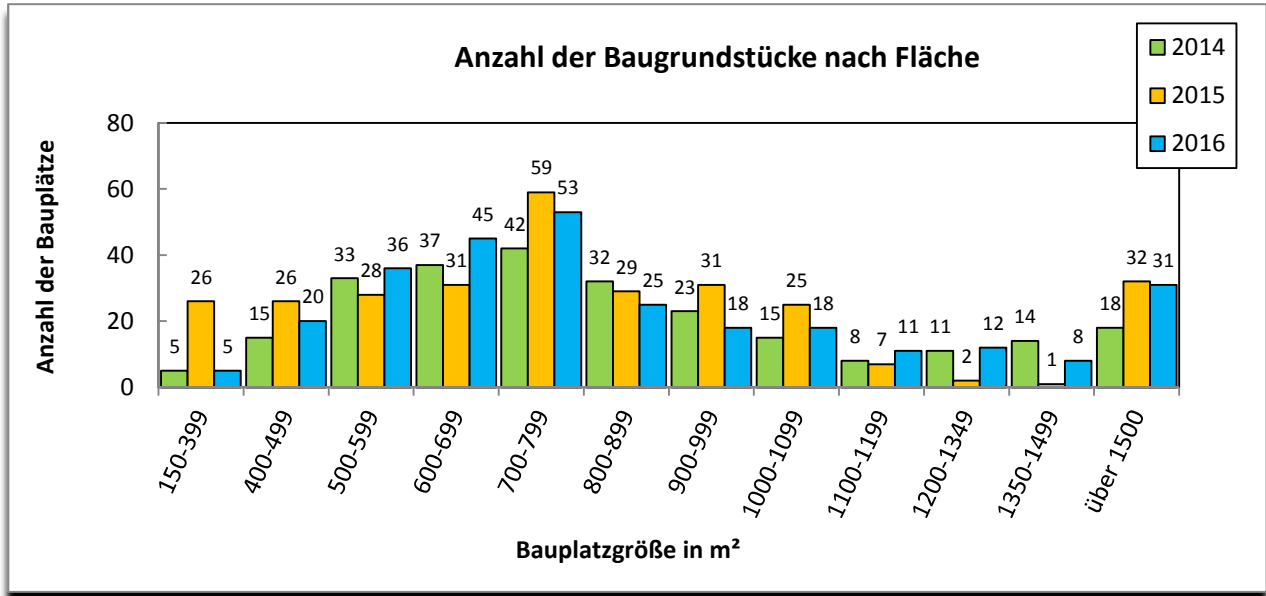


Abbildung 17: Grundstücksgrößen des individuellen Wohnungsbaus:

3.1.1.2 Bodenpreisindex für die Hansestadt Wismar

Wohngebiete :

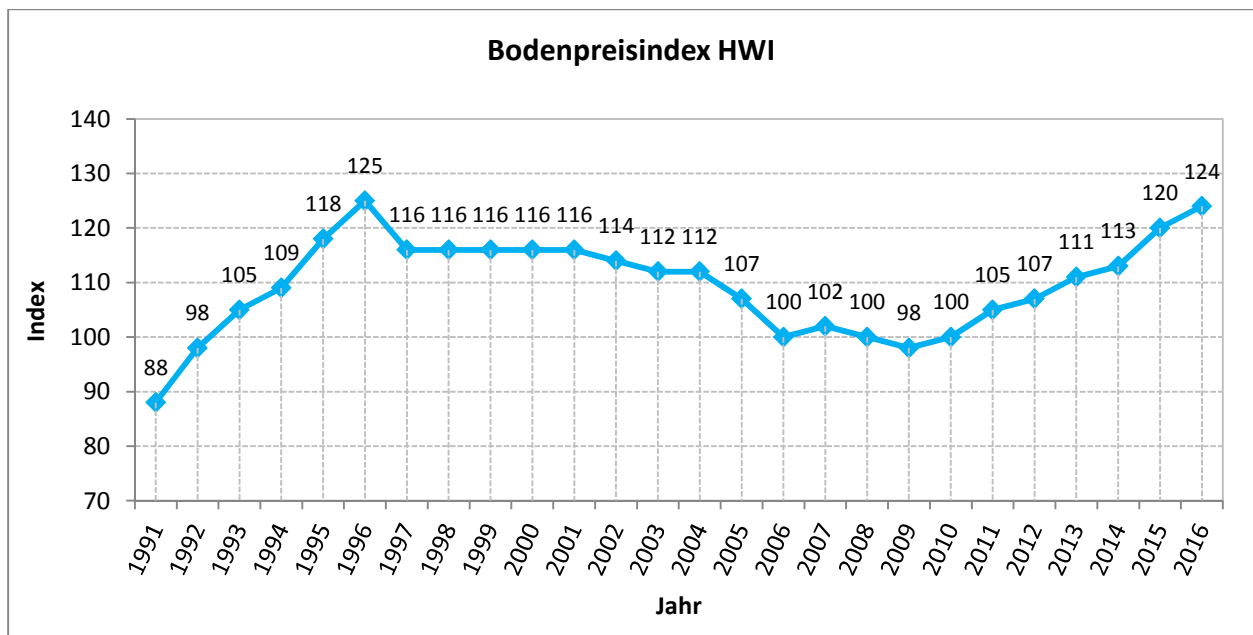


Abbildung 18: Bodenpreisindex Hansestadt Wismar (Basisjahr 2010 = 100) Wohngebiete

Der durchschnittliche Quadratmeterpreis erschließungsbeitragsfreier Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus beträgt rund 86,00 €/m².

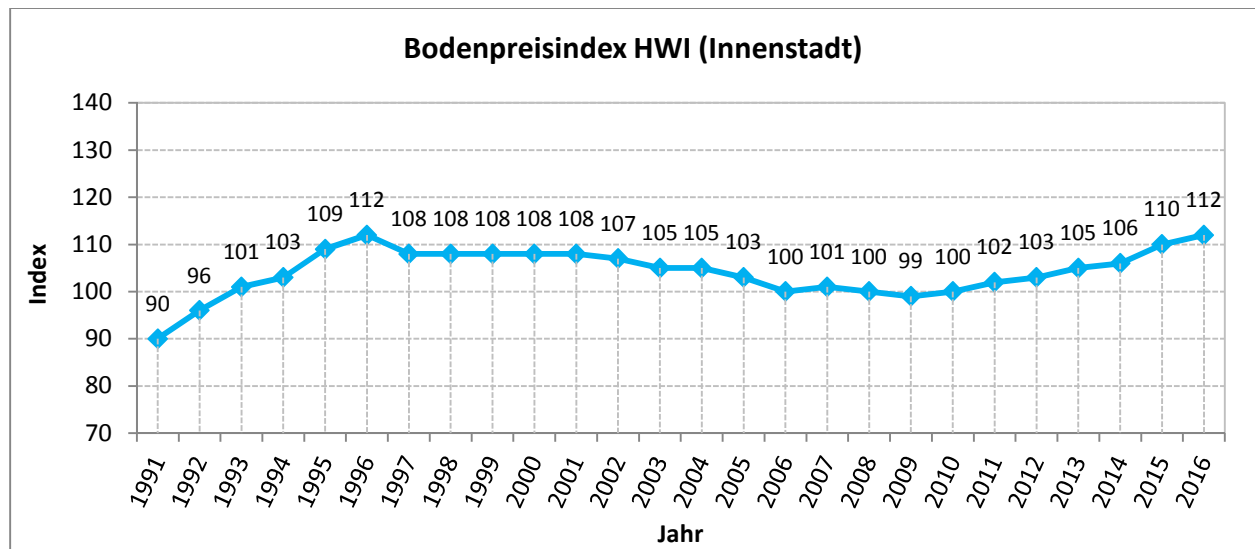
Innenstadt:

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

Der durchschnittliche Quadratmeterpreis erschließungsbeitragsfreier Baugrundstücke im Stadtzentrum beträgt rund 433,00 €/m².

Durchschnittliche Flächengrößen in der Hansestadt Wismar:

In den **Bebauungsplangebieten** außerhalb der Innenstadt von Wismar sind im Berichtsjahr 33 Vertragsabschlüsse ausgewertet worden. Die durchschnittliche Grundstücksgröße beträgt **730 m²**, in einer **Spanne von 510 m² bis 990 m²**.

Im Bereich der Innenstadt sind im Geschäftsjahr 2016 zwei unbebaute Baugrundstücke veräußert worden. Die durchschnittliche Grundstücksfläche beträgt 161 m² bei einem durchschnittlichen Grundstückspreis in Höhe von ca. 165 €/m².

3.1.2 Wochenend- und Ferienhausgrundstücke

Bei unbebauten **Wochenend- und Ferienhausgrundstücken** sind im Berichtsjahr 50 Vertragsabschlüsse getätigt worden, davon kamen 49 Kaufverträge zur Auswertung. Die durchschnittliche Grundstücksgröße beträgt für Ferienhausgrundstücke **645 m²**, in einer **Spanne von 420 m² bis 1.200 m²**.

Die ausgewerteten Kauffälle für **unbebaute Ferienhausgrundstücke** liegen überwiegend im Bereich der Ostseeregion. Der durchschnittliche Kaufpreis aus den Verkäufen des Geschäftsjahres 2016 beträgt **157 €/m²** und stellt sich in einer **Spanne von 50 €/m² bis 197 €/m²** dar.

Ort	Anzahl	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.
Barendorf (b. Dassow)	10	165	121	186	586	456	661
Boiensdorf	16	81	49	142	477	344	606
Groß Schwansee	27	173	147	196	701	531	1.125
Rosenhagen	4	179	160	205	613	551	731
Warin	7	56	50	60	473	391	814
Zierow	6	90	80	117	462	323	578
Gesamtergebnis	70	124	49	205	552	323	1.125

Kauffälle der Jahre 2013 bis 2016

3.1.3 Gewerbe

3.1.3.1 Gewerbe im Landkreis Nordwestmecklenburg

Die Anzahl der Erwerbsvorgänge für gewerbliche Bauflächen ist mit 12 gegenüber dem Vorjahr um 12 Objekte gefallen. In den Gewerbegebieten des Landkreises Nordwestmecklenburg ist ein vielfältiges Angebot an baureifem Gewerbeland vorhanden. Im Berichtsjahr wurden 12 **Kauffälle für unbebaute, gewerbliche Baugrundstücke** erfasst von denen **8** selbständig bebaubar waren.

Landwirtschaftliche Betriebsflächen siehe Punkt 3.3.2.

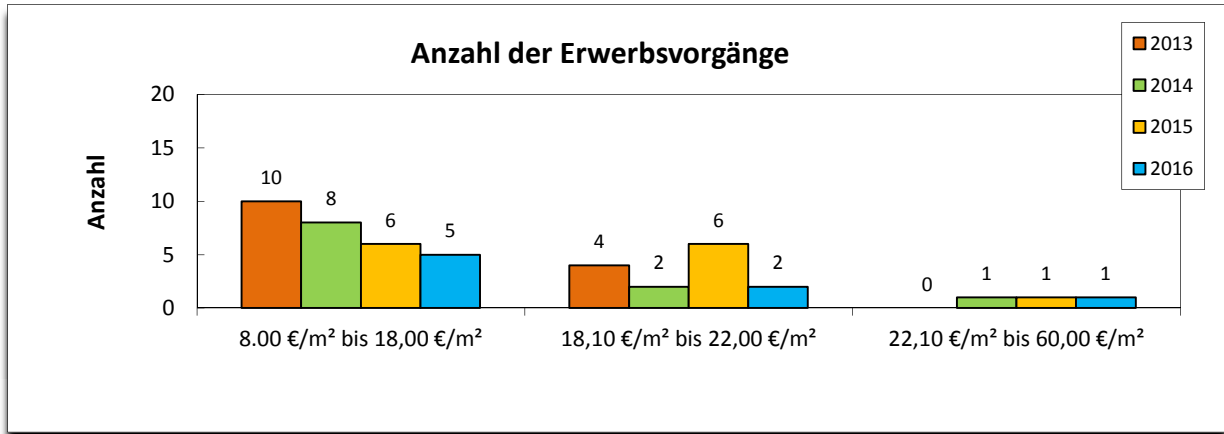


Abbildung 20: Kaufpreise für Gewerbeflächen

Der durchschnittliche Bodenwert für **Gewerbeflächen** ist von ca. 17,50 €/m² im Vorjahr **auf 18,00 €/m²** im Berichtsjahr 2016 gestiegen. Die Spanne der Kaufpreise liegt zwischen 9 €/m² und 34 €/m², bei einer mittleren Flächengröße von 3.400 m².

Bodenpreisindex für gewerbliche Baugrundstücke von 2001 bis 2016

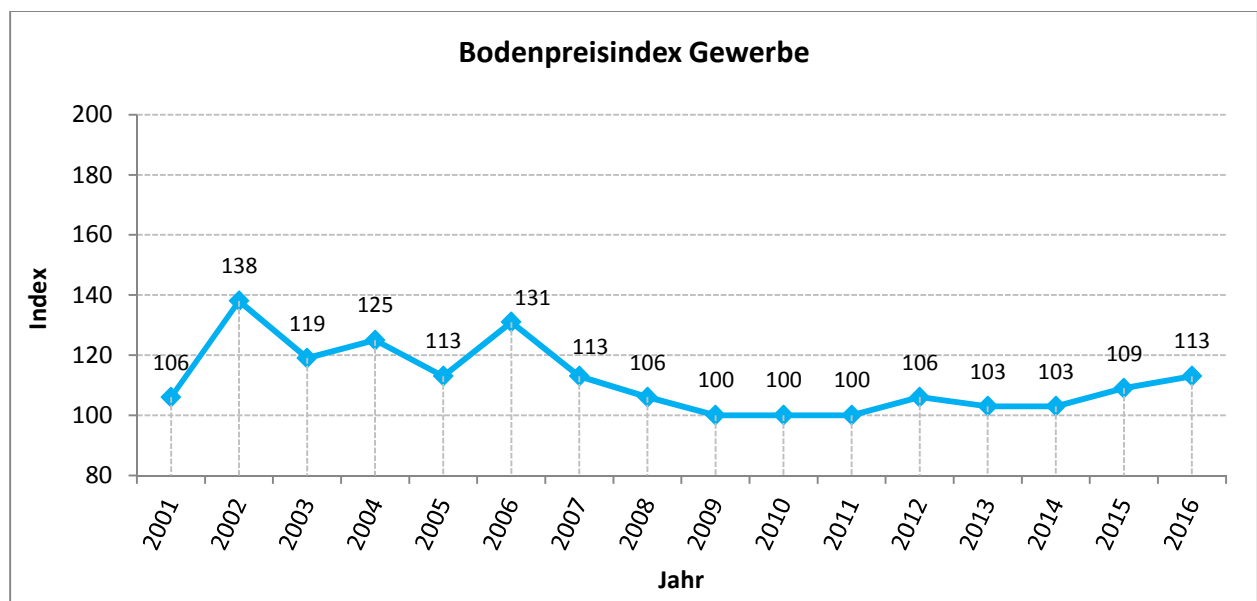


Abbildung 21: Bodenpreisindex im Landkreis Nordwestmecklenburg (Basisjahr 2010 = 100), Gewerbe

Bodenwerte Gewerbe (Auswertzeitraum 2012 bis 2016)

Gewerbegebiet erschlossen nach § 127 Abs. 2 Bau GB	mittlerer Bodenwert in €/m ²	mittlere Flächengröße in m ²
Schönberg * ¹	20	9.900
Selmsdorf – An der Trave u. Lauen	20	4.800
Grevesmühlen	20	7.900
Steffin	17	4.000
Upahl	20	7.500
Lützow	15	3.000
Schmakentin	16	7.000
diverse andere Orte im Kreisgebiet	13	4.500

*¹ Werte von 2008 bis 2016

Für gewerbliche Bauflächen der Jahre 2008 bis 2016 (11 Kauffälle), die höherwertig nutzbar sind, z. B. Verbrauchermärkte, sind durchschnittlich 42,00 €/m²; in einer Spanne von 25 €/m² bis 65 €/m² gezahlt worden, bezogen auf eine durchschnittliche Fläche von 3.400 m².

3.1.3.2 Gewerbe in der Hansestadt Wismar

Im Jahr 2016 sind 13 gewerbliche Baugrundstücke in die Kaufpreissammlung eingeflossen. Der Gesamtflächenumsatz beträgt ca. 2,8 ha. Die Gewerbegrundstücke haben eine durchschnittliche Fläche von ca. 4.050 m². Der durchschnittliche Kaufpreis liegt bei rund 23 €/m², in einer Spanne von 14 €/m² bis 40 €/m².

gewerbliche Baugrundstücke erschlossen nach § 127 Abs. 2 BauGB	Anzahl	mittlere Fläche in m ²	Ø Kaufpreis in €/m ²
	13	4.050	23

Bodenpreisindex für gewerbliche Baugrundstücke von 1996 bis 2016

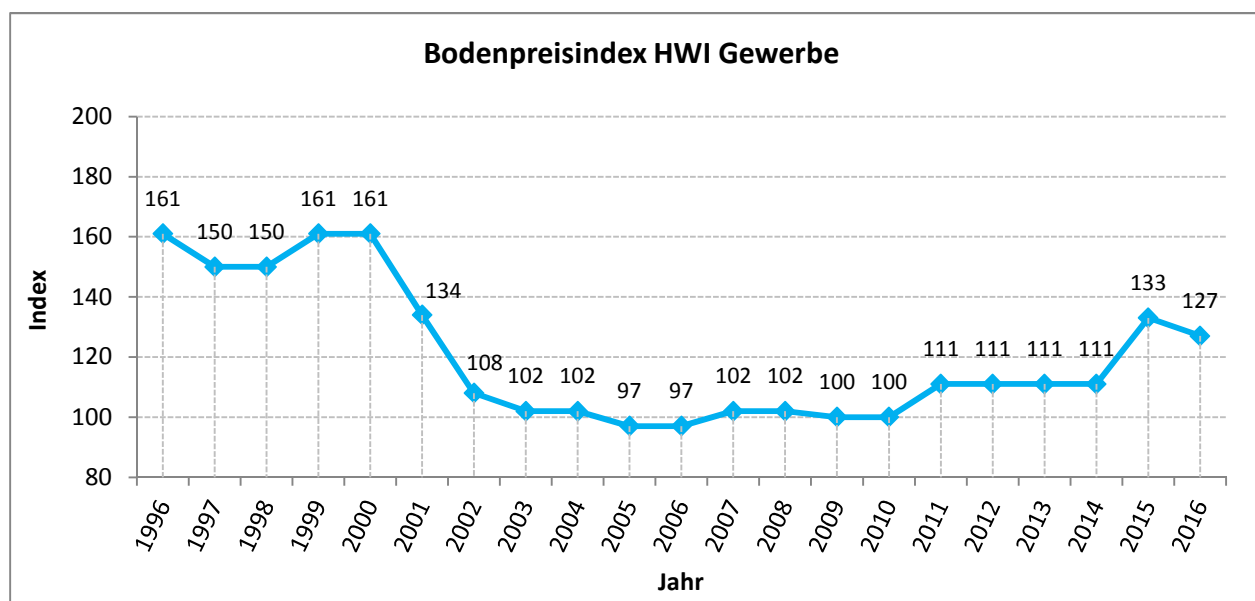


Abbildung 21: Bodenpreisindex Hansestadt Wismar (Basisjahr 2010 = 100), Gewerbe

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 2016 insgesamt 1177 Kaufverträge ausgewertet worden.

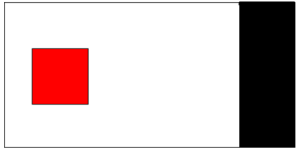

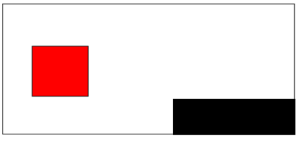
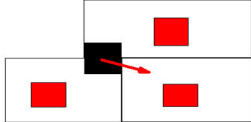
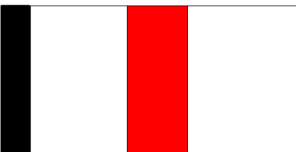
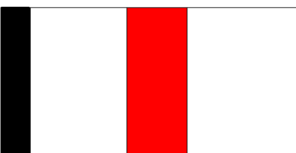
Art der unselbständigen Teilflächen	Nutzungsart	Anzahl	% des Baulandwertes Mittelwert und Spanne	Systemdarstellung
				Straße
hinter dem Grundstück liegende regel- oder unregelmäßige Flächen	Einfamilienhausgebiet	365	34 (3 – 199)	
seitlich gelegene Flächen	Einfamilienhausgebiet	326	52 (3 – 188)	
Splitterflächen regel- oder unregelmäßig in unterschiedlichen Lagen	Einfamilienhausgebiet	95	44 (7 – 134)	
Zufahrten	Einfamilienhausgebiet	75	41 (5 – 119)	
Arrondierung aus Wegen, Straßen zum Bauland (z. B. Vorgarten)	Einfamilienhausgebiet	187	54 (13 – 167)	
Arrondierung aus Bauland zu Wegen, Straßen, Stellplätzen in Abhängigkeit von der Intensität des Eingriffs	Einfamilienhausgebiet	129	63 (9– 139)	

Abbildung 22: Arrondierungsflächen im Landkreis NWM

3.1.4.2 Arrondierungsflächen in der Hansestadt Wismar

Auswertezeitraum 1998 bis 2016

Art der unselbständigen Teilfläche	Nutzungsart	Anzahl	% des Baulandwertes Mittelwert und Spanne	Systemdarstellung
				Straße
hinter dem Grundstück liegende regel- oder unregelmäßige Flächen	Einfamilienhausgebiet	77	40 (18-106)	
	Mehrfamilienhausgebiet	24	56 (16-103)	
	gewerbliche Nutzung	8	55 (19-100)	
	gesamt	109		
seitlich gelegene Flächen	Einfamilienhausgebiet	37	53 (14-190)	
	Mehrfamilienhausgebiet	13	58 (14-103)	
	gewerbliche Nutzung	17	80 (50-126)	
	gesamt	67		
Splitterflächen regel- oder unregelmäßig in unterschiedlichen Lagen	Einfamilienhausgebiet	19	50 (12-100)	
	Mehrfamilienhausgebiet	15	63 (9-104)	
	gewerbliche Nutzung	14	60 (13-100)	
	gesamt	48		
Zufahrten	Einfamilienhausgebiet	29	74 (19-102)	
	Mehrfamilienhausgebiet			
	gewerbliche Nutzung	1	25	
	gesamt	30		
Arrondierung aus Wegen, Straßen zum Bauland (z. B. Vorgarten)	Einfamilienhausgebiet	34	56 (13-117)	
	Mehrfamilienhausgebiet	4	103 (104-133)	
	gewerbliche Nutzung	5	78 (50-120)	
	gesamt	43		
Arrondierung aus Bauland zu Wegen, Straßen, Stellplätzen in Abhängigkeit von der Intensität des Eingriffs	Einfamilienhausgebiet	44	54 (13-100)	
	Mehrfamilienhausgebiet	15	63 (15-114)	
	gewerbliche Nutzung	11	55 (7-100)	
	gesamt	70		

Abbildung 23: Arrondierungsflächen in HWI

3.2. Bebaute Grundstücke

3.2.1 Übersicht der einzelnen Teilmärkte mit der Hansestadt Wismar

Anzahl	Teilmarkt	Geldumsatz in Mio. €
256	Reihenhäuser und Doppelhaushälften (RH u. DHH)	27,3
425	Ein- und Zweifamilienhäuser (EFH u. ZFH)	64,8
73	Wochenend- und Ferienhäuser (FH)	11,3
429	Wohn- und Teileigentum WE/TE	57,9
77	Mehrfamilienhäuser (MFH)	19,3
37	Wohn- und Geschäftshäuser (WGH)	23,1
42	Gewerbegrundstücke	142,4
10	Bauernhäuser, Gutshäuser	2,7
72	Sonstige	91,0
1.421		439,8

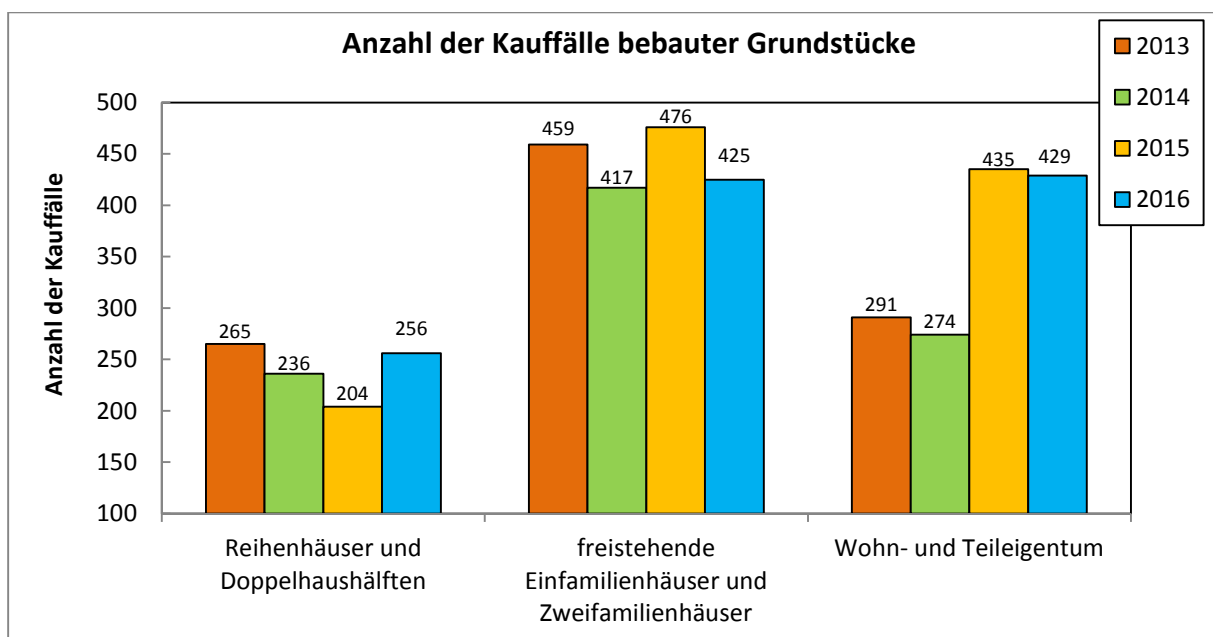


Abbildung 24: Verkaufte Grundstücke nach Teilmärkten

3.2.2 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

3.2.2.1 Im Landkreis Nordwestmecklenburg

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses hat im Jahr 2016 insgesamt 398 Kauffälle dieses Teilmarktes erhalten, davon befinden sich 323 im LK mit der Ostseeregion sowie 75 in den ländl. Orten des Landkreises.

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

	Anzahl	Verteilung	
		LK mit Ostseeregion	ländl. Orte
bis 50.000 €	55	42	13
bis 100.000 €	81	64	17
bis 150.000 €	82	64	18
bis 200.000 €	81	67	14
bis 250.000 €	47	40	7
über 250.000 €	52	46	6
Summe:	398	323	75

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

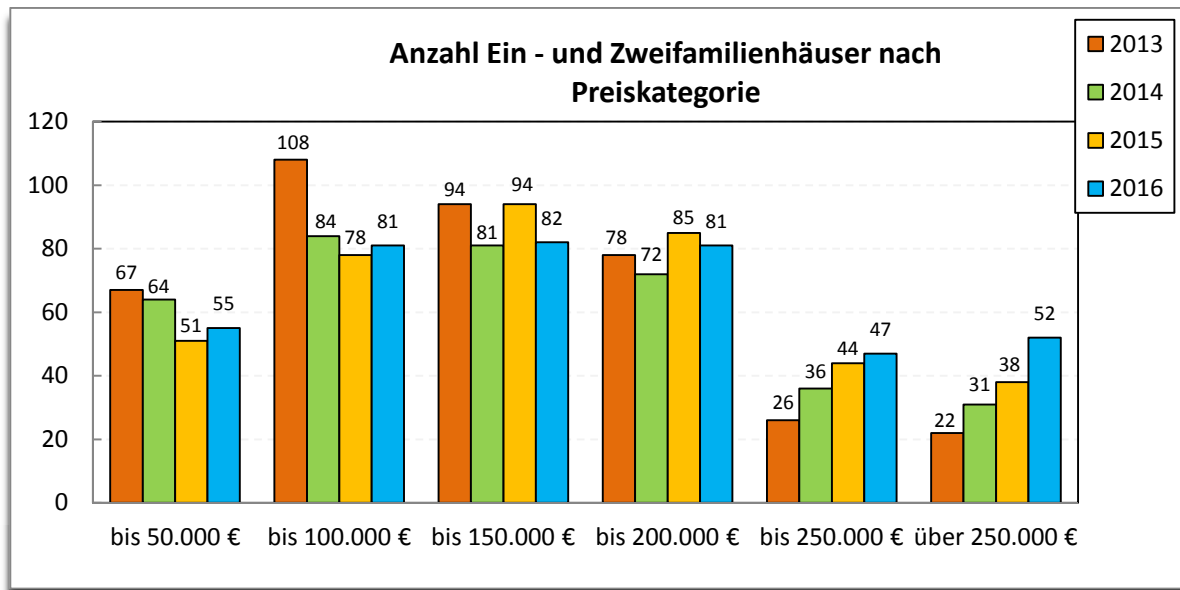


Abbildung 25: Gesamtpreis anteilig

Übersicht über Wohnflächenpreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (inklusive Bodenwert) im Landkreis Nordwestmecklenburg aus Kauffällen der Jahre 2014 bis 2016 (ohne Wismar)

Baualters- 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	29	887	128.049	142	941	369	1.830
1950 bis 1990	71	916	136.129	126	1.099	500	1.950
1991 bis 2013	188	795	213.036	143	1.542	578	4.000
2014 bis 2016	14	615	217.700	117	1.836	1.262	3.200
Gesamt	303*						

(128)* Kauffälle aus 2016

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

Ein- und Zweifamilienhäuser in B-Plangebieten

Die durchschnittliche Wohnfläche für 40 Objekte des Geschäftsjahres 2016 ist mit **142 m²** ermittelt worden. Das Bodenwertniveau beträgt im Mittel **82 €/m²** und die durchschnittliche Grundstücksgröße **726 m²**.

	Anzahl	Grundstücksfläche [m ²] im Mittel	Bodenrichtwert [€/m ²] im Mittel	Wohnfläche [m ²] im Mittel	KP/Wfl. [€/m ²] im Mittel
EFH ZFH NWM B- Plan	40	726	82	142	1.760

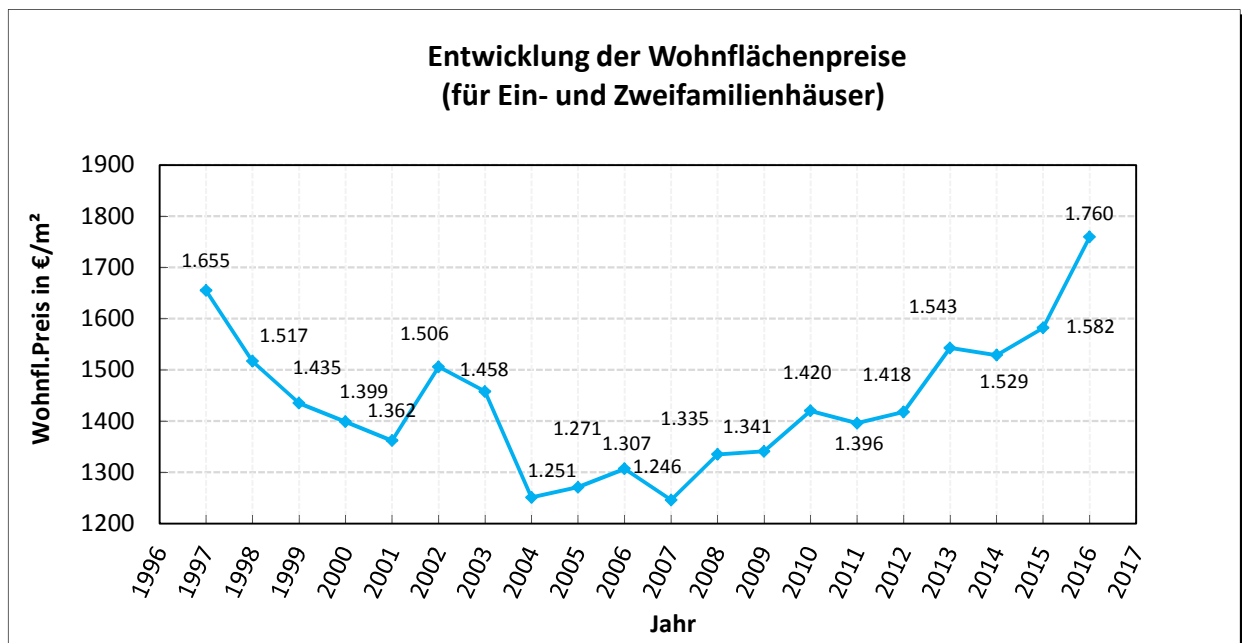


Abbildung 26: Entwicklung der Wohnflächenpreise in den B-Plangebieten (Ein- und Zweifamilienhäuser)

3.2.2.2 In der Hansestadt Wismar (2013 – 2016)

Die gezahlten **Kaufpreise** für **freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in den Bebauungsplangebieten** liegen zwischen 150.000 € und 316.000 €. Das Mittel der Kaufpreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser ist von 211.500 € im Vorjahr auf 227.000 € gestiegen. Die **Grundstücksfläche** für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser liegt zwischen 404 m² und 914 m² bei durchschnittlich 564 m². 2015 betrug die durchschnittliche Grundstücksfläche 576 m². Die **Wohnfläche** für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser schwankt zwischen 91 m² und 160 m². Der Durchschnitt liegt bei 125 m² und hat sich damit gegenüber dem Vorjahr um 2 m² verringert. Der **durchschnittliche Preis pro m² Wohnfläche** beträgt 1.816 €/m² und stieg damit gegenüber dem Vorjahr (1.689 €/m²) um 127 €/m².

Für gebrauchte Einfamilienhäuser außerhalb der Bebauungsplangebiete sind Kaufpreise ab 100.000 € gezahlt worden.

Kauffälle aus den Jahren 2013 bis 2016 (Hansestadt Wismar)

Baualtersgruppe (tatsächliches Baujahr)	Anzahl	Grundstücksfläche [m²] im Mittel	KP [€] im Mittel	WF [m²] im Mittel	KP/WF [€/m²] im Mittel	KP/WF [€/m²] Min.	KP/WF [€/m²] Max.
bis 1949	3	534	208.000	177	1.133	909	1.295
1950 bis 1990	14	581	144.286	112	1.285	714	1.850
1991 bis 2013	39	557	205.767	127	1.657	1.103	2.300
2014 bis 2016	22	562	237.467	125	1.919	1.259	2.865
Gesamt	78*						

(15)* Kauffälle aus 2016

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 2016 sind 204 Reihenhäuser und Doppelhaushälften verkauft worden. Von den 204 Kauffällen, die in der u. g. Übersicht aufgeschlüsselt nach Baujahren dargestellt sind, liegen 156 Kauffälle im LK mit der Ostseeregion und 48 Kauffälle in den ländl. Orten des Kreises Nordwestmecklenburg.

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

	Anzahl	Verteilung	
		LK mit Ostseeregion	ländl. Orte
bis 50.000 €	48	38	10
bis 100.000 €	68	49	19
bis 150.000 €	40	29	11
bis 200.000 €	33	26	7
bis 250.000 €	9	8	1
über 250.000 €	6	6	0
Summe:	204	156	48

Das nachfolgende Diagramm stellt eine Übersicht über die Gesamtkaufpreise der 204 Kauffälle dar. Das Baujahr der Gebäude fand hierbei keine Berücksichtigung.

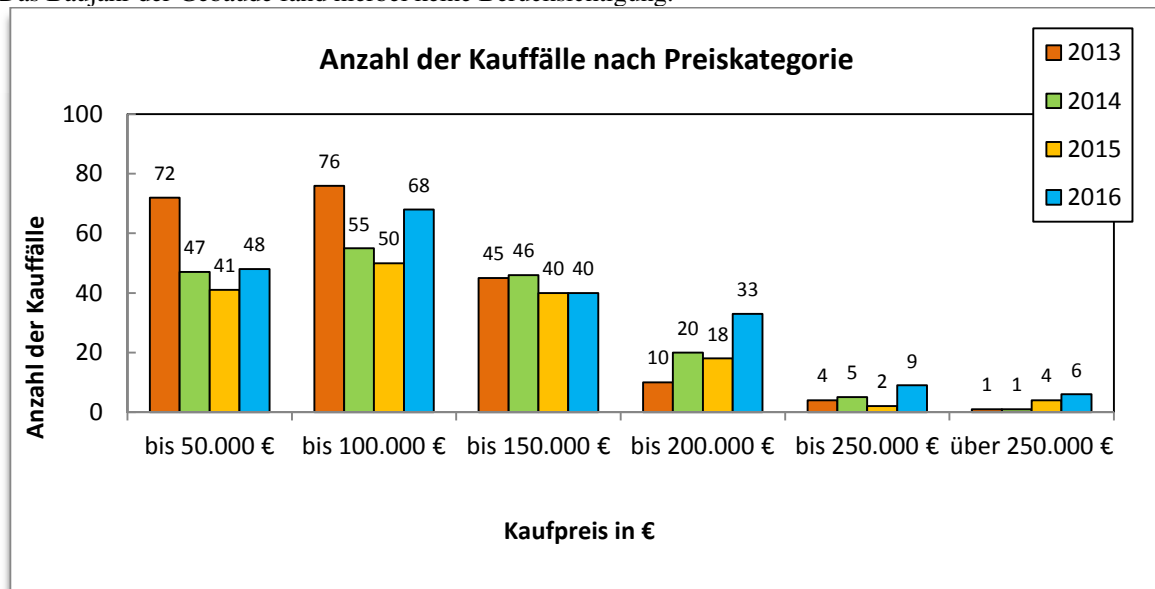


Abbildung 27: Kauffälle nach Gesamtpreis RH und DHH

Übersicht über Wohnflächenpreise für Reihenhäuser und Doppelhaushälften (inklusive Bodenwert) im Landkreis Nordwestmecklenburg aus Kauffällen der Jahre 2013 bis 2016 (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	54	106.050	797	124	877	242	2.100
1950 bis 1990	39	106.590	790	107	1.010	453	1.542
1991 bis 2013	94	143.824	415	113	1.309	532	4.157
2014 bis 2016	7	225.323	388	106	2.216	1.326	3.556
Gesamt	194*						

(66)* Kauffälle aus 2016

Es handelt sich in den Baujahrsgruppen jeweils um sanierte und tlw. unsanierte Objekte. Von den 7 Objekten der Baujahrsgruppe 2014 bis 2016 befinden sich 4 in exponierter Lage (Ostseeregion, Einzugsbereich Lübeck).

Reihenhäuser und Doppelhaushälften in B-Plangebieten

Die durchschnittliche Wohnfläche für 16 Objekte aus dem Jahre 2016 konnte mit 123 m² ermittelt werden. Das durchschnittliche Bodenwertniveau beträgt 90 €/m² und die durchschnittliche Grundstücksgröße 394 m².

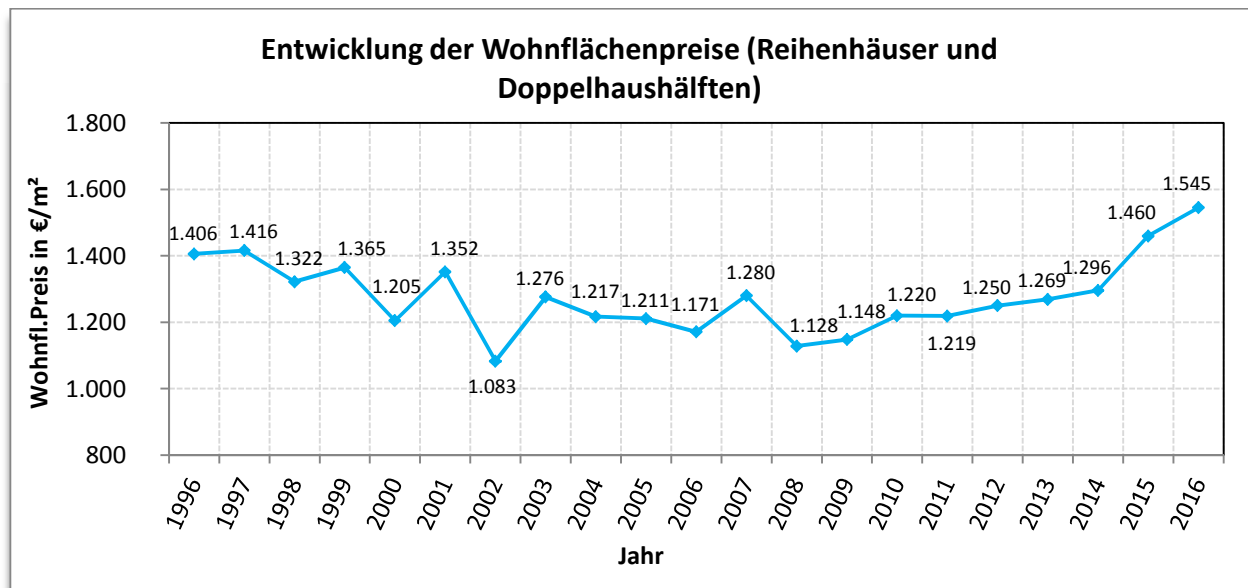


Abbildung 28: Entwicklung der Wohnflächenpreise in den B-Plangebieten RH und DHH

3.2.3.2 In der Hansestadt Wismar (2014 – 2016)

Die **Kaufpreise** für Reihenhäuser und Doppelhaushälften liegen in den neu erschlossenen Wohngebieten (**Bebauungsplangebieten**) zwischen 120.000 € und 249.000 €. Der durchschnittliche Kaufpreis ist mit rd. 169.395 € ermittelt worden. Der Durchschnittspreis entspricht einer Steigerung von 5%. Die Grundstücksflächen für Reihenhäuser und Doppelhaushälften liegen zwischen 168 m² und 533 m²; wobei sich eine **mittlere Grundstücksfläche** von 364 m² ergibt. Sie ist gegenüber dem Vorjahr um 19 m² gestiegen. Die **Wohnflächen sind in einer Spanne von 88 m² bis 149 m² registriert** worden, wobei sich eine mittlere Wohnfläche von 120 m² ergibt.

Der **Kaufpreis pro m² Wohnfläche** liegt zwischen 1.061 €/m² und 1.881 €/m². Das Mittel beträgt 1.407 €/m² und ist somit gegenüber dem Vorjahr mit 1.505 €/m² leicht gesunken. Für gebrauchte Reihenhäuser und Doppelhaushälften außerhalb der Bebauungsplangebiete sind Kaufpreise ab 50.000 € gezahlt worden.

Kauffälle aus den Berichtsjahren 2014 – 2016 (Bebauungsplangebiete)

	Kaufpreis [€]	Grundstücksfläche [m ²]	WF [m ²]	KP/WF [€/m ²]
Min.	120.000	168	88	1.061
Max.	249.000	533	149	1.881
Ø	169.395	364	120	1.407

(6)* Kauffälle aus 2016

Kauffälle aus den Jahren 2013 bis 2016

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	19	534	153.289	135	1.167	552	2.153
1950 bis 1990	18	485	141.500	116	1.254	500	1.714
1991 bis 2013	20	346	158.862	114	1.403	1.061	2.092
2014 bis 2016	10	376	181.186	113	1.615	1.366	1.881
Gesamt	67*						

(20)* Kauffälle aus 2016

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

3.2.4 Wochenend- und Ferienhausgrundstücke

Im Berichtsjahr 2016 sind **69 bebaute Wochenend- und Ferienhausgrundstücke** verkauft worden, das sind 6 Kauffälle mehr als im Vorjahr. Die Verteilung der Kaufpreise für **bebaute Wochenend- und Ferienhausgrundstücke** des Berichtsjahres 2016 geht aus der folgenden Übersicht hervor:

Kaufpreis	Anzahl
bis 50.000 €	23
bis 100.000 €	11
bis 150.000 €	10
bis 200.000 €	7
bis 250.000 €	3
über 250.000 €	15
Summe:	69

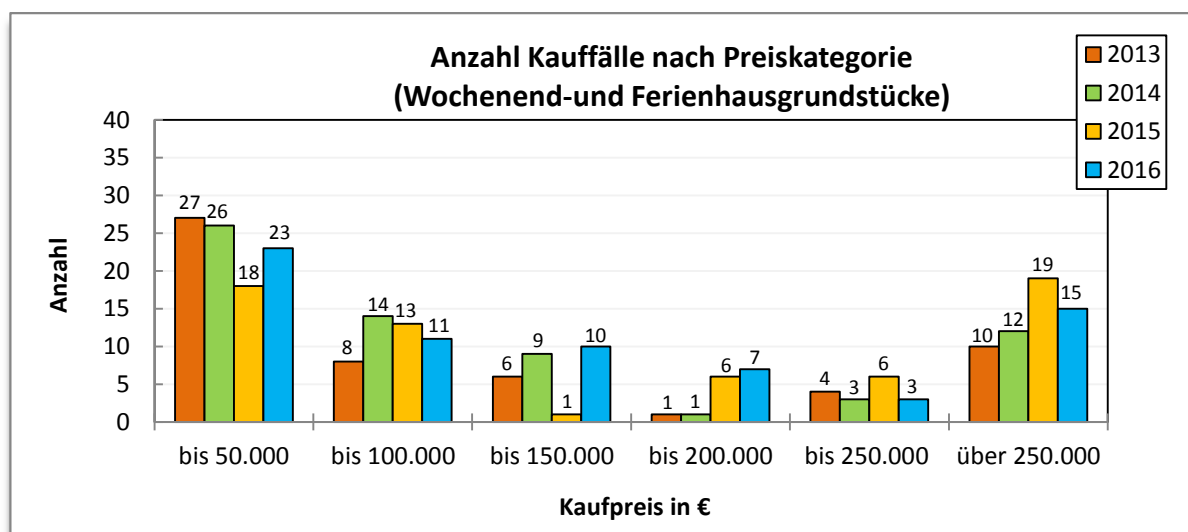


Abbildung 29: Kauffälle nach Höhe des Kaufpreises Wochenend- und Ferienhäuser

Wohnflächenpreise für typische Standorte von Wochenend- und Ferienhäusern im Landkreis Nordwestmecklenburg aus Kauffällen der Jahre 2011 bis 2016

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.
Beckerwitz	5	582	76	77	1.712	1.000	2.998
Kaltenhof	3	207	83	80	2.751	2.305	3.113
Lübstorf	5	452	50	41	1.012	833	1.194
Nakenstorf	5	535	39	76	1.345	875	1.911
Oertzenhof	10	381	225	75	3.788	1.994	7.167
Rosenhagen	7	707	134	101	3.101	1.603	3.636
Zierow	21	764	117	96	3.112	1.864	4.167

(8)* Kauffälle aus 2016

3.2.5 Eigentumswohnungen

Im Berichtszeitraum sind in der Geschäftsstelle **429 Erwerbsvorgänge** zu Wohnungs- und Teileigentum eingegangen, das sind **6 Kauffälle** weniger als im Vorjahr. Von den 429 Erwerbsvorgängen sind 282 ausgewertet worden. Das entspricht ca. **65 % aller Kauffälle**. Der **Geldumsatz** bei Eigentumswohnungen nimmt mit **57,9 Mio. Euro** einen **Marktanteil von 10,6 %** ein.

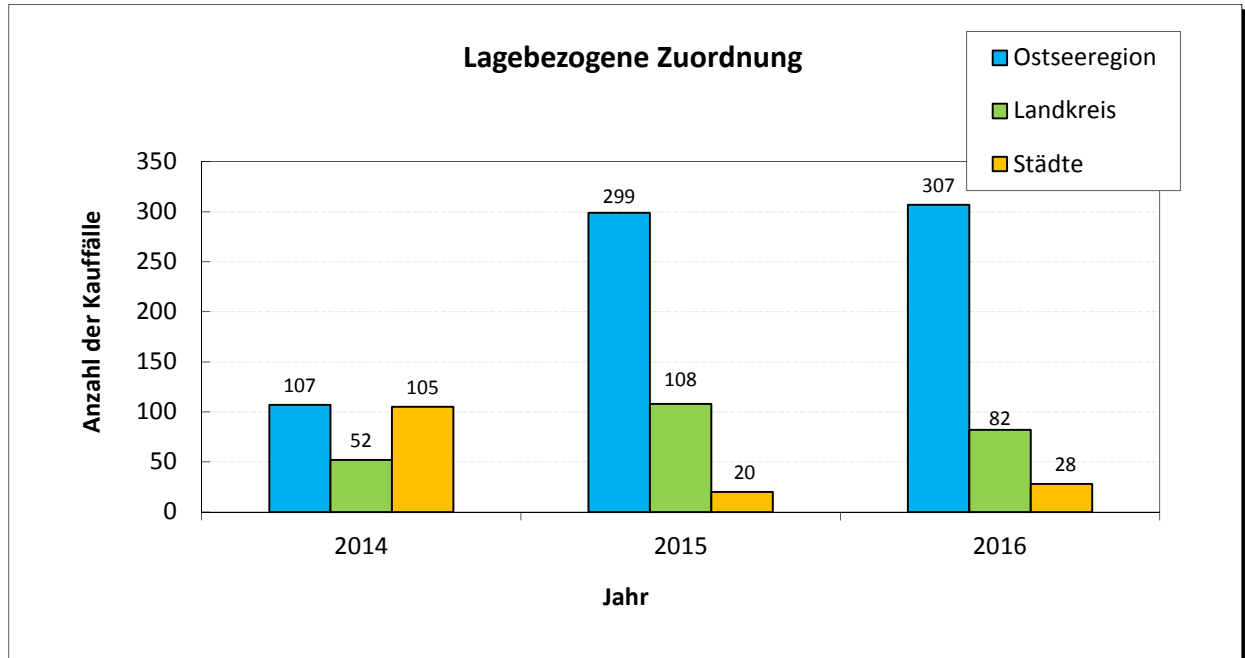


Abbildung 30: Verkaufte Eigentumswohnungen (ohne Teileigentum) in Städten und Dörfern

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 **66 Kauffällen** rd. 16 % des Grundstücksverkehrs von Eigentumswohnungen. Auf **Weiterverkäufe** entfallen **299 Kauffälle** entspricht 72 % und auf **Erstverkäufe nach Umwandlung** **52 Kauffälle** mit 12 %. 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) 2012 – 2016

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, Neuer Weg	11	71	2.697	2.319	2.954,5
Boltenhagen, Strandpromenade	11	79	5.187	4.695	5.723,7
Grevesmühlen, Maxim-Gorki-Str.	16	53	2.101	1.591	2.219,0
Pötenitz, Trakehner Str.	3	88	2.020	1.952	2.106,8
Redewisch, Haubenweg	6	76	3.978	3.663	4.250,0
Tarnewitz, Mariannenweg	40	100	3.066	2.560	3.459,1
Tarnewitz, Tarnewitzer Huk	22	59	2.563	2.271	2.690,4

(25)* Kauffälle aus 2016

Übersicht zu Wohnflächenpreisen für Eigentumswohnungen (Erstverkäufe) 2011 - 2016

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	66	63	3.063	2.477	3.793
Wismar, Am Ankerplatz	3	90	1.510	1.465	1.564
Wismar, Am Wallensteingraben	67	58	2.381	1.821	2.594
Wismar, Begonienweg	5	99	1.281	1.185	1.424
Wismar, Erwin-Fischer-Straße	6	101	2.162	1.814	2.419
Wismar, Lübsche Straße	3	77	2.435	2.385	2.485
Wismar, Poeler Straße	5	52	1.663	1.395	1.896
Wismar, Rostocker Straße	3	103	2.569	2.455	2.727
Wismar, Turnplatz	5	96	1.524	1.431	1.613

(87)* Kauffälle aus 2016

Die Anzahl der verkauften Eigentumswohnungen betragen bei Kaufpreisen:

Kaufpreis	Anzahl
bis 50.000 €	60 Kauffälle
bis 100.000 €	120 Kauffälle
bis 150.000 €	83 Kauffälle
bis 200.000 €	82 Kauffälle
bis 250.000 €	31 Kauffälle
über 250.000 €	41 Kauffälle

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

Hinweis:

- Die Daten 2014 bis 2016 betreffen den Landkreis und die Hansestadt Wismar zusammen.

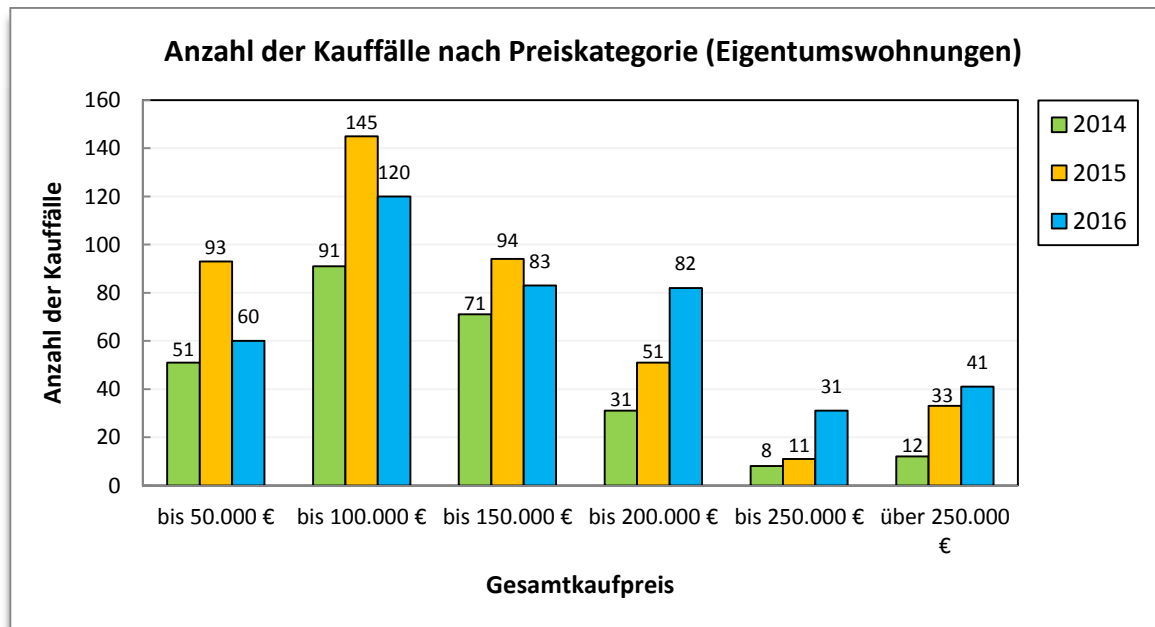


Abbildung 31: Kauffälle nach Gesamtkaufpreis für Eigentumswohnungen

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.

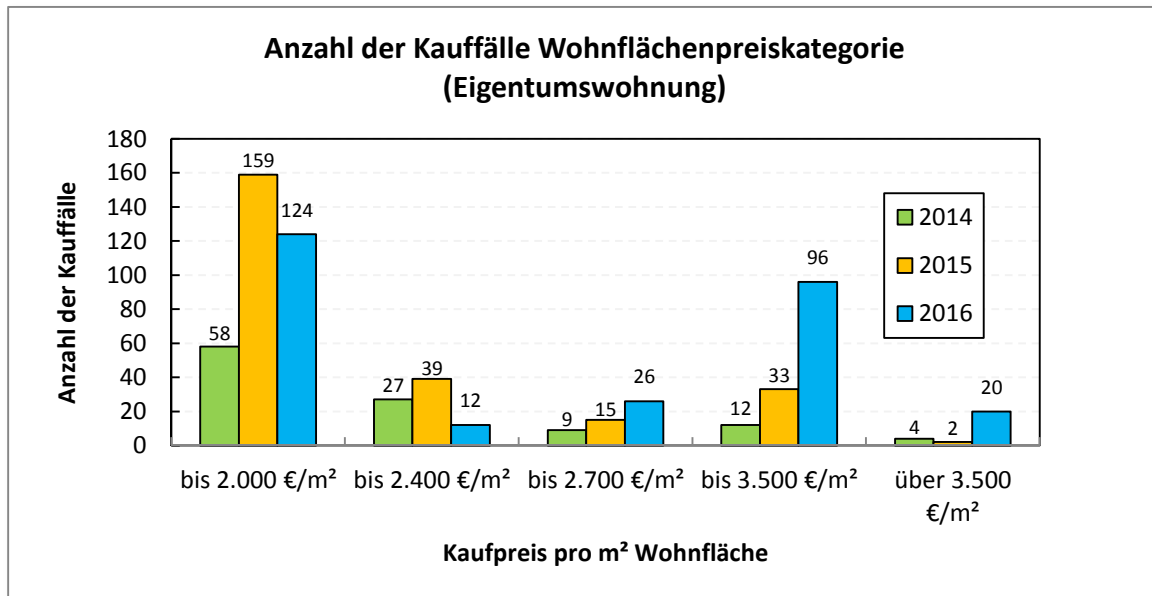


Abbildung 32: Kauffälle nach Wohnflächenpreis bei Eigentumswohnungen

Die **Erstverkäufe** im Bereich der **Ostseeregion** ergeben einen Durchschnittspreis in Höhe von **3.367 €/m²** Wohnfläche bei einer durchschnittlichen Objektgröße von **87 m²** (**auch Wohneigentum in Doppelhaushälften**).

Bei **Weiterverkäufen** im Bereich der Ostseeregion konnte festgestellt werden, dass sich die Kaufwerte in einer **Spanne von 640 €/m² bis 6.200 €/m²** Wohnfläche bei einem **Mittelwert von 2.277 €/m²** bewegen. Die durchschnittliche **Wohnfläche** beträgt für diese Objekte **64 m²**. Außerhalb der Ostseeregion sind die Kaufpreise bei Weiterverkäufen innerhalb einer **Spanne von 142 €/m² bis 1.647 €/m²** und es ergibt sich für das übrige Kreisgebiet ein Durchschnittswert in Höhe von **1.011 €/m²** bei einer **Wohnfläche** von durchschnittlich **73 m²**. Dieser Aussage liegen 34 Datensätze zu Grunde.

Für **umgewandeltes Wohneigentum** sind 4 Kauffälle ausgewertet worden. Diese ergeben einen durchschnittlichen Wohnflächenpreis von **1.546 €/m²** mit einer durchschnittlichen Wohnfläche von **75 m²**.

In der **Hansestadt Wismar** sind 87 Kauffälle der **Erstverkäufe** ausgewertet worden. Der durchschnittliche Wohnflächenpreis liegt bei **2.896 €/m²** mit einer durchschnittlichen Wohnfläche von **61 m²**.

Für **umgewandeltes Wohneigentum** sind im Berichtszeitraum 2016 in der Hansestadt Wismar keine Kauffälle registriert worden.

Die **Weiterverkäufe** im Bereich der **Innenstadt** von Wismar führen zu einem durchschnittlichen Quadratmeterpreis in Höhe von **1.274 €** in einer Spanne von **1.014 €/m² bis 2.415 €/m²** Wohnfläche.

Bei **Weiterverkäufen** im **übrigen Bereich** der Hansestadt Wismar konnte festgestellt werden, dass sich die Kaufwerte in einer **Spanne von 649 €/m² bis 2.804 €/m²** Wohnfläche bei einem **Mittelwert von 1.114 €/m²** bewegen.

Kauffälle: 2014 bis 2016

Teilmarkt	Anzahl	KP in € Mittel	KP in € Min.	KP in € Max.	WF in m ² Mittel	WF in m ² Min.	WF in m ² Max.	KP/WF in €/m ² Mittel	KP/WF in €/m ² Min.	KP/WF in €/m ² Max.
Erstverkauf aus Neubau	199	200.796	110.000	458.900	73	46	344	2.742	1.000	4.250
ländl. Zentralort	2* ¹									
Ostseeregion	56	279.498	134.000	358.083	92	52	125	3.025	1.952	4.250
Wismar Sanierungsgebiet	60	192.981	131.600	458.900	62	46	121	3.078	2.770	3.793
Wismar übriger Bereich	81	150.851	110.000	422.989	65	53	115	2.335	1.431	3.604
Erstverkauf aus Umwandlung	5	116.351	63.000	135.000	71	46	91	1.759	692	2.717
ländl. Zentralort	2* ¹									
LK. allg.	1* ¹									
Ostseeregion	2* ¹									
Weiterverkauf	507	104.532	6.500	846.222	69	23	333	1.497	78	6.212
ländl. Zentralort	19	57.961	19.750	160.000	78	35	257	740	260	1.180
LK. allg.	84	76.807	6.500	199.681	76	36	333	1.001	78	1.779
Ostseeregion	201	149.706	8.000	846.222	65	26	170	2.212	288	6.212
Wismar Sanierungsgebiet	41	83.316	28.175	265.500	68	23	280	1.265	411	2.415
Wismar übriger Bereich	162	73.691	27.668	244.000	71	31	170	1.015	537	2.804
Gesamtergebnis	712*									

*¹ Wenn weniger als 3 Kaufpreise vorhanden sind, erfolgt aus Gründen des Datenschutzes keine Ausweisung des Datensatzes.

(301)* Kauffälle aus 2016

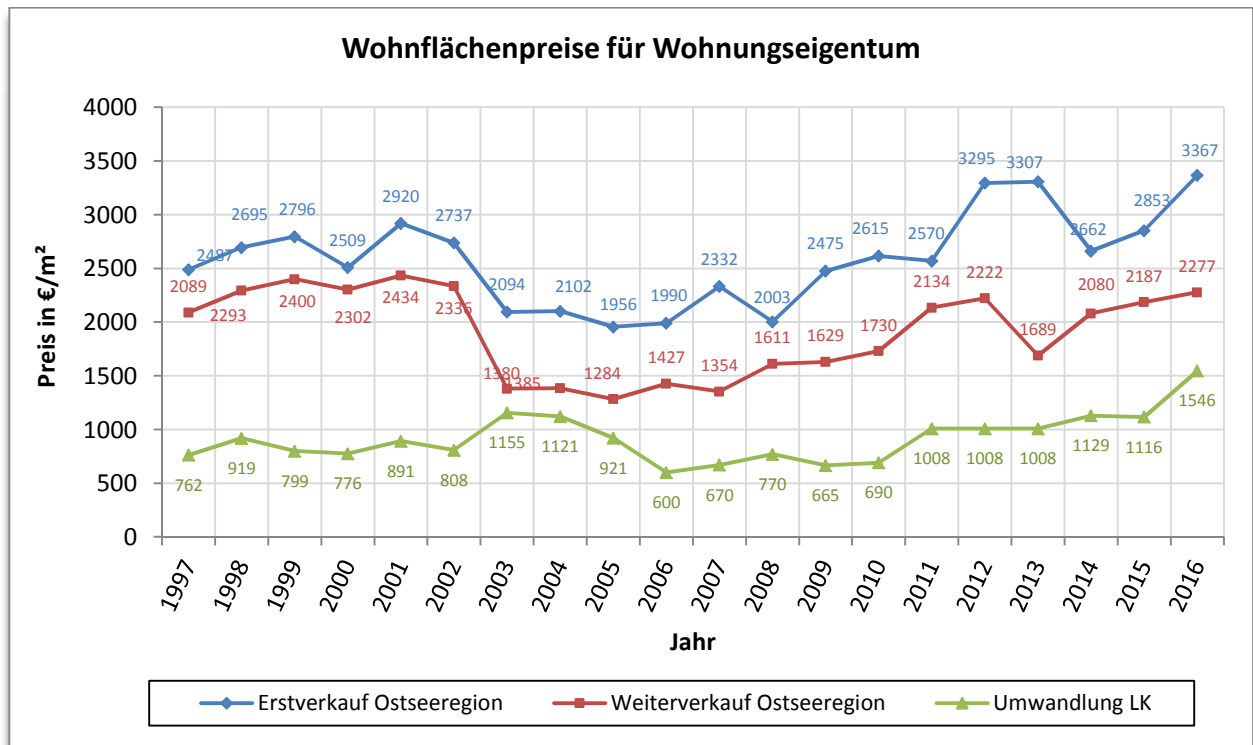


Abbildung 33: Kaufpreisentwicklung für Wohnungseigentum von 1997 bis 2016 (ohne Wismar)

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

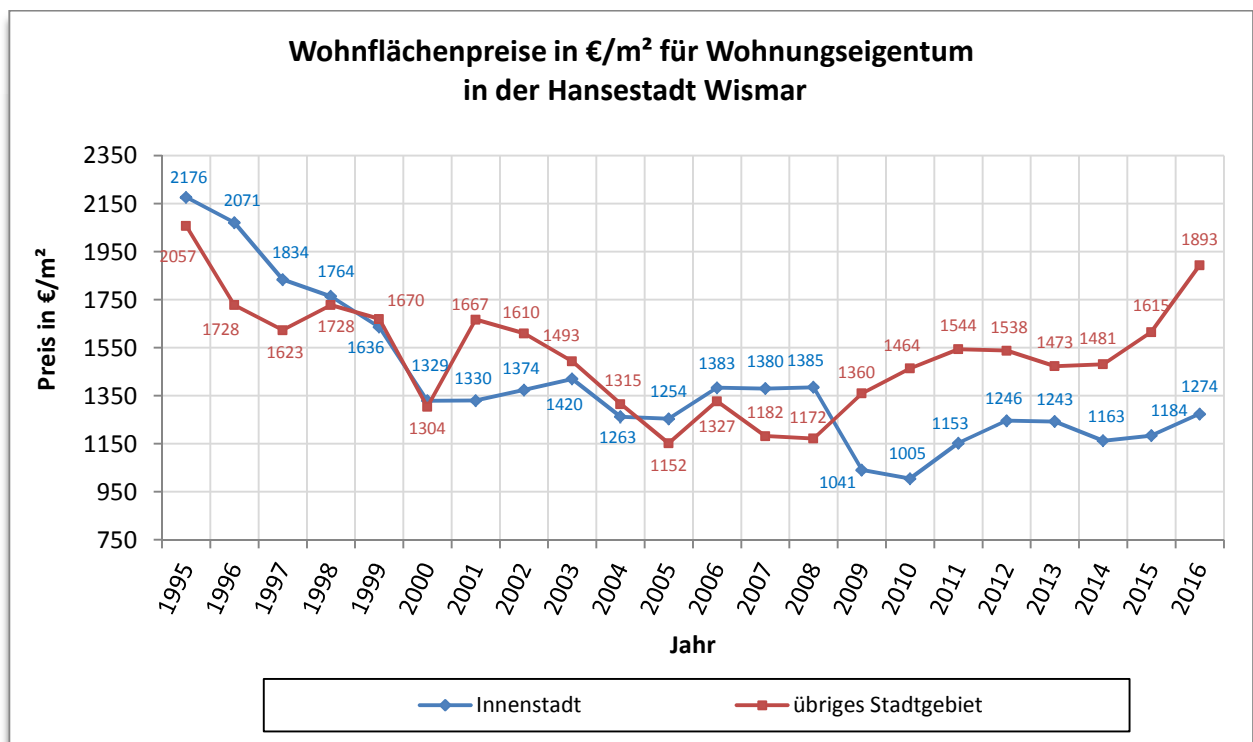


Abbildung 34: Kaufpreisentwicklung für Wohnungseigentum von 1995 bis 2016 in HWI

3.2.6 Mehrfamilienhäuser Hansestadt Wismar

Im Berichtsjahr 2016 sind in der Hansestadt Wismar **34 bebaute Mehrfamilienhausgrundstücke** verkauft worden. Die Verteilung der Kaufpreise für **bebaute Mehrfamilienhausgrundstücke** 2016 geht aus der folgenden Übersicht hervor.

Kaufpreis	Anzahl
bis 50.000 €	2 Kauffälle
bis 100.000 €	1 Kauffälle
bis 150.000 €	6 Kauffälle
bis 200.000 €	4 Kauffälle
bis 250.000 €	5 Kauffälle
über 250.000 €	16 Kauffälle

(Kauffälle der Jahre 2002 bis 2016)

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	194	275	124.461	235	511	12	1.746
1950 bis 1990	8	2.115	228.160	759	324	137	500
1991 bis 2013	17	890	413.357	413	1.007	725	1.815
2014 bis 2016	2* ¹						
Gesamt	221*						

durchschnittliche Wohnflächenpreise für Mehrfamilienhäuser in der Hansestadt Wismar

¹ Wenn weniger als 3 Kaufpreise vorhanden sind, erfolgt aus Gründen des Datenschutzes keine Ausweisung des Datensatzes. (10) Kauffälle aus 2016

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

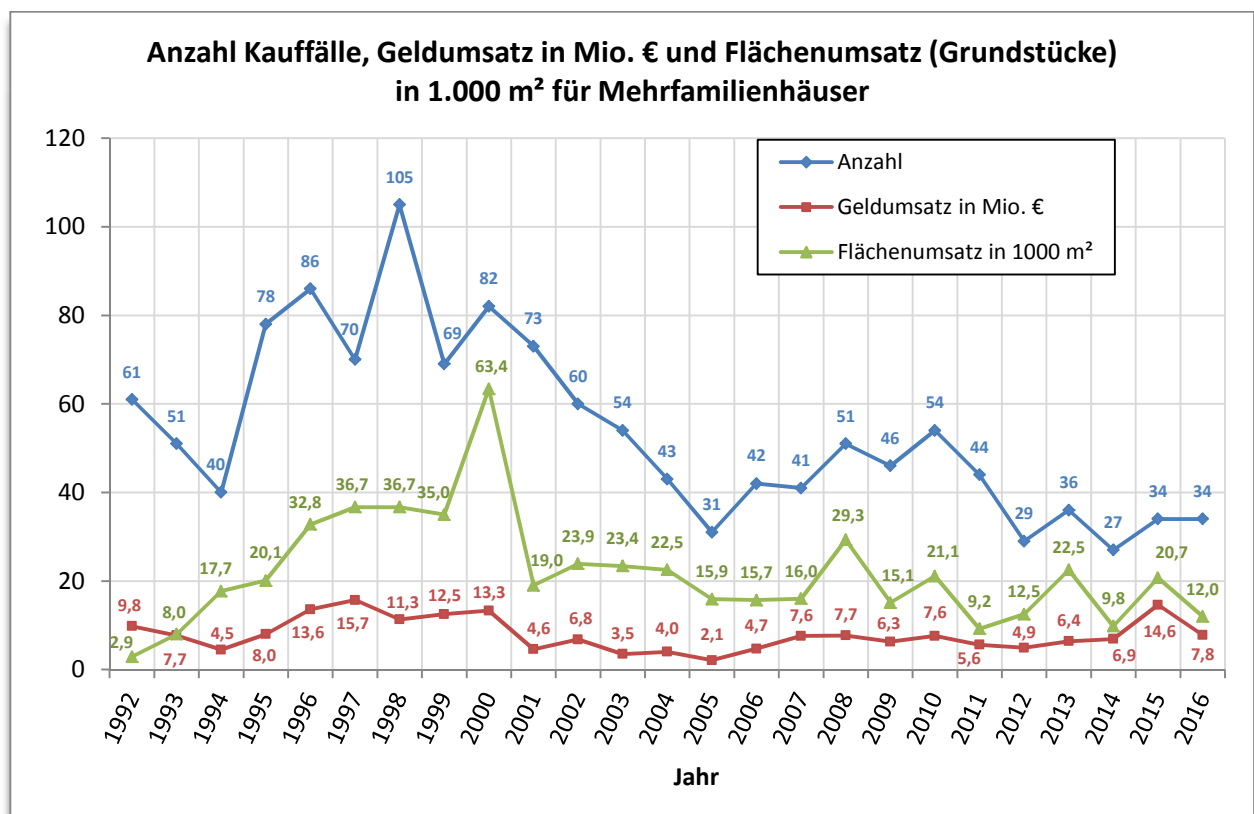


Abbildung 35: Umsatzentwicklung für MFH in HWI

3.2.7 Mehrfamilienhäuser Landkreis Nordwestmecklenburg

Im Berichtsjahr 2016 sind im Landkreis Nordwestmecklenburg ohne Wismar **33 bebaute Mehrfamilienhausgrundstücke** verkauft worden. Die Verteilung der Kaufpreise für **bebaute Mehrfamilienhausgrundstücke** des Berichtsjahres 2016 geht aus der folgenden Übersicht hervor.

Kaufpreis	Anzahl
bis 50.000 €	3 Kauffälle
bis 100.000 €	6 Kauffälle
bis 150.000 €	7 Kauffälle
bis 200.000 €	6 Kauffälle
bis 250.000 €	1 Kauffälle
über 250.000 €	10 Kauffälle

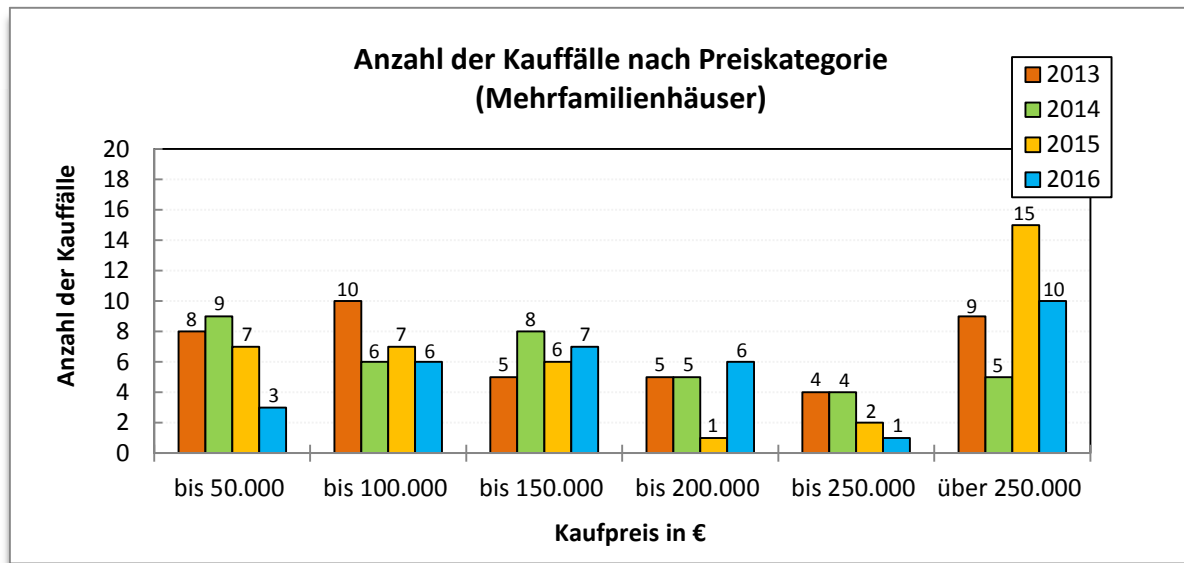


Abbildung 36: Kauffälle nach Höhe des Kaufpreises für MFH in NWM

(Kauffälle der Jahre 2009 bis 2016) 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	33	1.588	167.419	284	640	263	1.327
1950 bis 1990	21	2.598	262.548	664	586	87	3.700
1991 bis 2013	9	1.247	617.929	614	1.116	713	1.854
2014 bis 2016							
Gesamt	63*						

durchschnittliche Wohnflächenpreise für MFH in NWM

(11)* Kauffälle aus 2016

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)**

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

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

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 (fiktiv schadensfrei)
 8. Kaufpreise aus den Jahren 2010 bis 2016
 9. keine Regionalfaktoren
10. **Bodenwertniveau 10 €/m² bis 40 €/m² (schwarze Kurve):** $k = -0,114\ln(x) + 2,1649$
 11. **Bodenwertniveau größer als 40 €/m² bis 100 €/m² (rote Kurve):** $k = -0,119\ln(x) + 2,273$
 12. **Bodenwertniveau größer als 100 €/m² bis 420 €/m² (grüne Kurve):** $k = -0,096\ln(x) + 2,0498$

Es sind 408 Grundstücke berücksichtigt worden, die zwischen natürlichen Personen gehandelt worden sind.

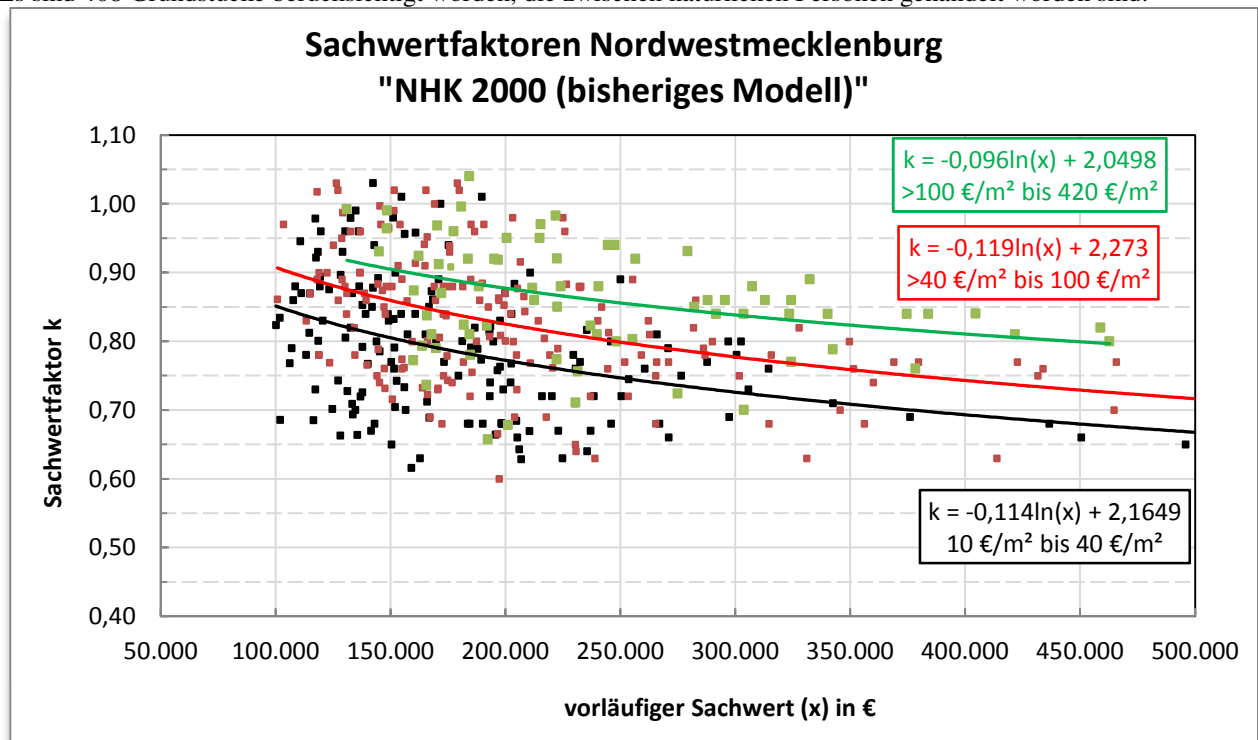


Abbildung 37: Sachwertfaktoren „bisheriges Modell“ NHK 2000 in NWM

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 (fiktiv schadensfrei)
 10. Kaufpreise aus den Jahren 2013 bis 2016
 11. Regionalfaktoren: keine
12. **Bodenwertniveau 10 €/m² bis 40 €/m² (schwarze Kurve):** $k = -0,235 \ln(x) + 3,6924$
13. **Bodenwertniveau größer als 40 €/m² bis 100 €/m² (rote Kurve):** $k = -0,225 \ln(x) + 3,6376$
14. **Bodenwertniveau größer als 100 €/m² bis 420 €/m² (grüne Kurve):** $k = -0,231 \ln(x) + 3,7942$

Es sind 405 Grundstücke berücksichtigt worden, die zwischen natürlichen Personen gehandelt worden sind.

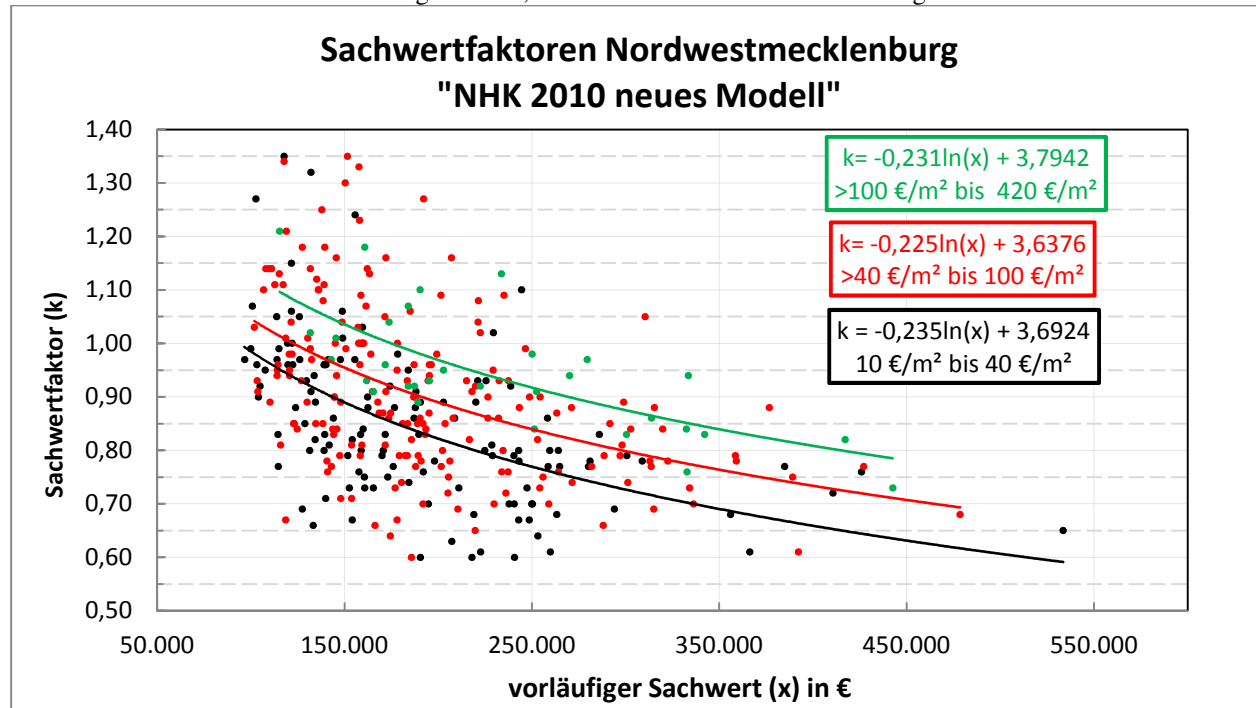


Abbildung 38: Sachwertfaktoren „aktuelles Modell“ NHK 2010 in NWM

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 (fiktiv schadensfrei)
8. Kaufpreise aus den Jahren 2013 bis 2016
9. keine Regionalfaktoren
10. Bodenwertniveau 55 €/m² bis 150 €/m², im Mittel 86 €/m²

Ergebnis Modell 1 Kurve (schwarz): Sachwertfaktor $k = -0,204\ln(x) + 3,353$

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 (fiktiv schadensfrei)
10. Bodenwertniveau 55 €/m² bis 150 €/m², im Mittel 86 €/m²
11. Kaufpreise aus den Jahren 2013 bis 2016
12. Regionalfaktoren: keine

Ergebnis Modell 2 Kurve (rot): Sachwertfaktor $k = -0,244\ln(x)+3,915$

Es sind 138 Grundstücke berücksichtigt worden, die zwischen natürlichen Personen gehandelt worden sind.

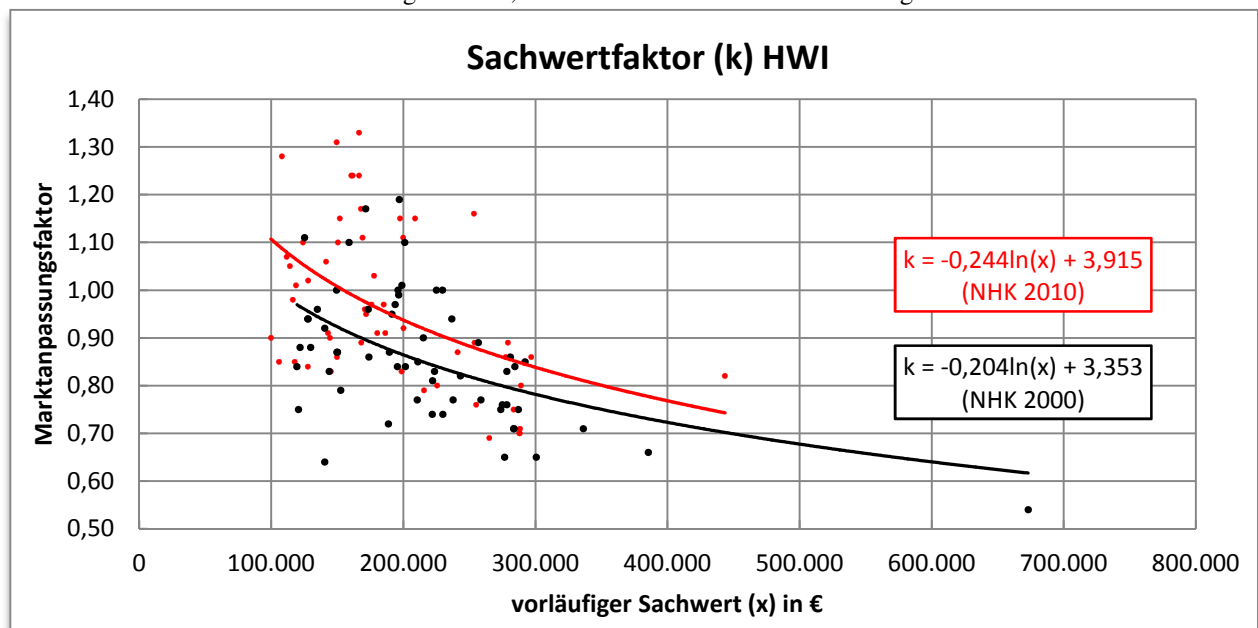


Abbildung 39: Sachwertfaktoren „bisheriges und aktuelles Modell“; NHK 2000 und NHK 2010 in HWI

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	6,80 bis 9,20
REFH: Neubau Wohnfläche: ca. 100 m ²	5,20 bis 8,20
EFH/ZFH: Neubau Baujahr ab 1990 EFH/ZFH: mod. Altbau (RND 45 – 55) EFH/ZFH: teilw. mod. (RND 35 – 45) Wohnfläche: ca. 120 m ²	5,50 bis 8,10 5,00 bis 7,50 4,00 bis 5,60
ETW ETW: Neubau (RND = 80) ETW: mod. Altbau (RND = 60) Wohnfläche: ca. 65 m ²	6,80 bis 9,20 6,20 bis 8,10
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:

	Bandbreite	Durchschnitt	Anzahl
Ein- und Zweifamilienhäuser	2,1 – 4,8	3,3	125
Reihenhäuser/Doppelhaushälften	2,2 – 4,2	3,3	62
Eigentumswohnungen Ostseeregion Erstverkauf	1,8 – 3,1	2,3	24
Eigentumswohnungen Weiterverkauf (Kreisgebiet)	3,4 – 5,5	4,5	26
Eigentumswohnungen Weiterverkauf (Ostseeregion)	1,6 – 3,8	2,7	71
Ferienhäuser	1,6 – 3,1	2,4	23
Mehrfamilienhäuser *¹	4,1 – 6,5	5,1	22
Gewerbegrundstücke*²	6,7 – 8,7	7,8	14

*¹ (Kaufpreise aus den Jahren 2011 bis 2016)

*² (Kaufpreise aus den Jahren 2003 bis 2016)

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	6,50 bis 8,10
EFH/ZFH: mod. Altbau	(RND ≥ 45)	6,80 bis 8,90
EFH/ZFH: teilw. mod.	(RND 35 – 45)	5,30 bis 7,60
EFH/ZFH: nicht mod.	(RND 15 – 30)	3,80 bis 5,20
	Wohnfläche: ca. 120 m ²	
ETW	Wohnfläche: ca. 65 m ²	6,80 bis 8,90
ETW: Neubau	(RND = 80)	6,60 bis 8,40
ETW: mod. Altbau	(RND = 60)	6,40 bis 8,10
MFH: mod. Altbau	(RND ≥ 45)	6,50 bis 8,10
MFH: teilw. mod.	(RND 35 – 40)	5,20 bis 7,00
MFH: nicht mod.	(RND 15 – 30)	3,80 bis 4,70
Büro/ Praxis	gute Lage	5,50 bis 10,50
	mittlere Lage	4,40 bis 5,60
	einfache Lage	3,30 bis 4,40
Einzel- handel		bis 60 m ² über 100 m ²
	gute Lage	16,00 – 26,00 12,50 – 18,50
	mittlere Lage	10,50 – 15,50 8,00 – 10,50
	einfache Lage	7,50 – 10,50 5,30 – 7,50
Stellplatzmiete		20,00 €/Monat bis 50,00 €/Monat
Garage		20,00 €/Monat bis 50,00 €/Monat

Wesentliche Modellparameter

Erläuterungen

Kaufpreise:	gewöhnlicher Geschäftsverkehr
Rohertrag:	Nettokaltmiete § 18 ImmoWertV, marktüblich erzielbarer Ertrag
Reinertrag:	Rohertrag – Bewirtschaftungskosten
Bewirtschaftungskosten:	gemäß Anlage 1 der Ertragswertrichtlinie
Bodenwert:	Bodenrichtwert x Anpassung an GFZ gemäß UK HWI (GMB 2016, Seite 52)
Gesamtnutzungsdauer:	gemäß Anlage 3 der Sachwertrichtlinie
wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	gemäß Nummer 4.3.2 und Anlage 4 SW-RL sowie Nummer 9 Abs. 2 EW-RL

Zusammenstellung der Liegenschaftszinssätze

	Bandbreite	Durchschnitt	Anzahl
Ein- und Zweifamilienhäuser	2,8 – 3,9	3,3	12
Reihenhäuser/Doppelhaushälften	2,2 – 4,2	3,3	20
Eigentumswohnungen HWI Erstverkäufe	2,3 – 4,3	2,6	39
Eigentumswohnungen HWI Weiterverkäufe	2,4 – 6,2	4,2	34
Mehrfamilienhäuser	3,2 – 6,1	5,2	14
Villengrundstücke*¹	3,4 – 6,6	4,8	12
gemischt genutzte Grundstücke*¹	3,9 – 8,1	6,1	23
Gewerbegrundstücke*¹	5,6 – 9,0	7,8	11

Die ausgewiesenen Liegenschaftszinssätze beziehen sich auf Objekte mit einer Restnutzungsdauer zwischen 30 und 80 Jahren

*¹ Kauffälle der Jahre 2003 bis 2016

3.2.8.6 Erbbauzinssätze

Der Erbbauzinssatz ist das wiederkehrende Entgelt, das der Erbbauberechtigte an den jeweiligen Grundstückseigentümer jährlich zu entrichten hat. 2016 wurden im Landkreis Nordwestmecklenburg und der Hansestadt Wismar 12 Verkaufsfälle registriert. Der jährliche Betrag ermittelt sich aus:

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

Die im Bereich des Landkreises Nordwestmecklenburg von 2005 bis 2016 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 2016 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 abrissswürdiger Gebäudesubstanz

Der Gutachterausschuss hat eine Untersuchung zu folgender Problematik durchgeführt: In welchem Verhältnis steht der Kaufpreis für ein Grundstück mit abrissswürdiger Gebäudesubstanz zum Bodenwert? In welchem Maße finden Freilegungskosten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr Berücksichtigung? Hierzu sind die erzielten Kaufpreise für 36 Grundstücke in der Innenstadt aus den Jahren 2003 bis 2016, 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 abrissswürdige Gebäudesubstanz führt zu einer durchschnittlichen Minderung des Bodenwertes mit dem **Faktor 0,85**.

Rechtliche Grundlage: ImmoWertV, § 16 Abs. 3

Ist 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 Freilegung kann ausgegangen werden, wenn:

1. die baulichen Anlagen dauerhaft nicht mehr nutzbar sind oder
2. der Ertragswert dem Bodenwert entspricht oder darunter liegt.

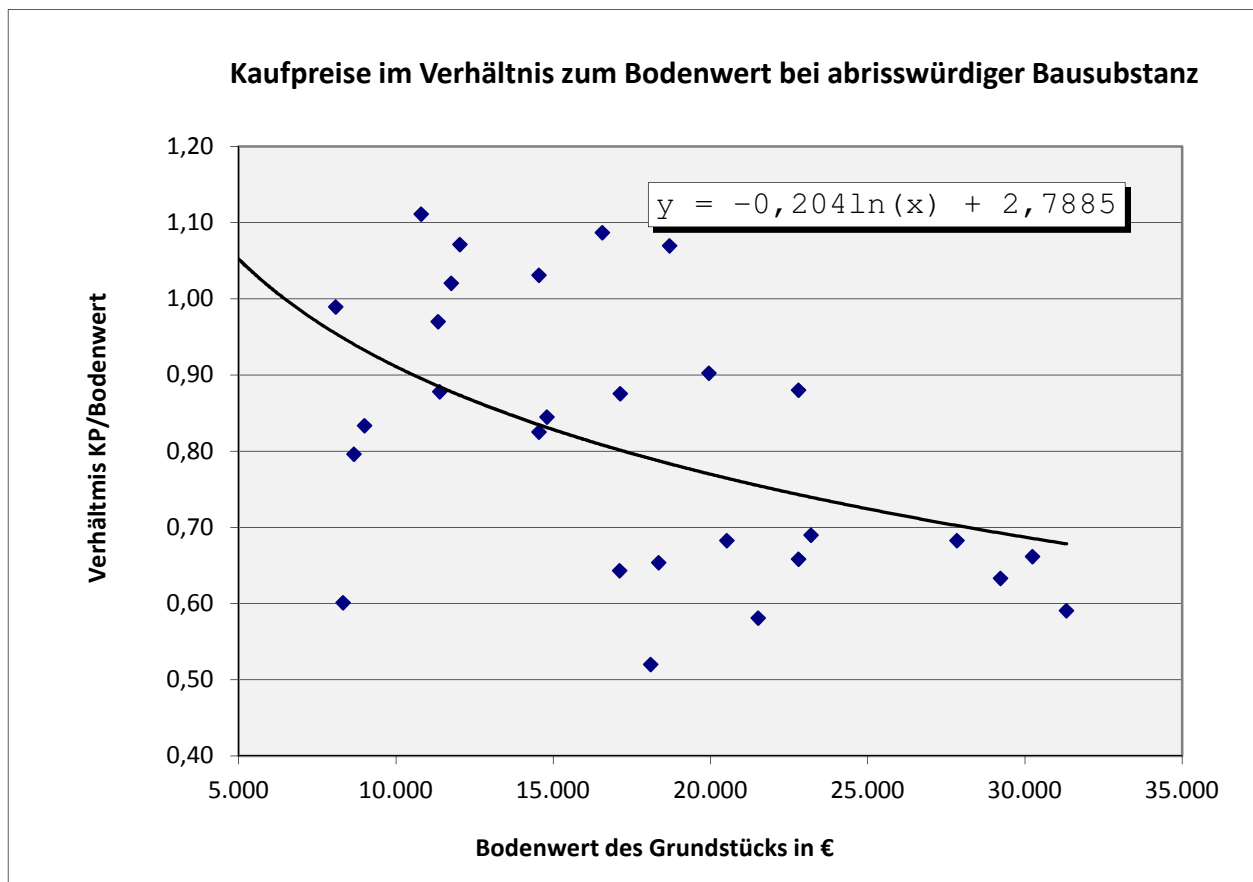


Abbildung 40: Bodenwert bei abrissswürdiger Bausubstanz in HWI

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).

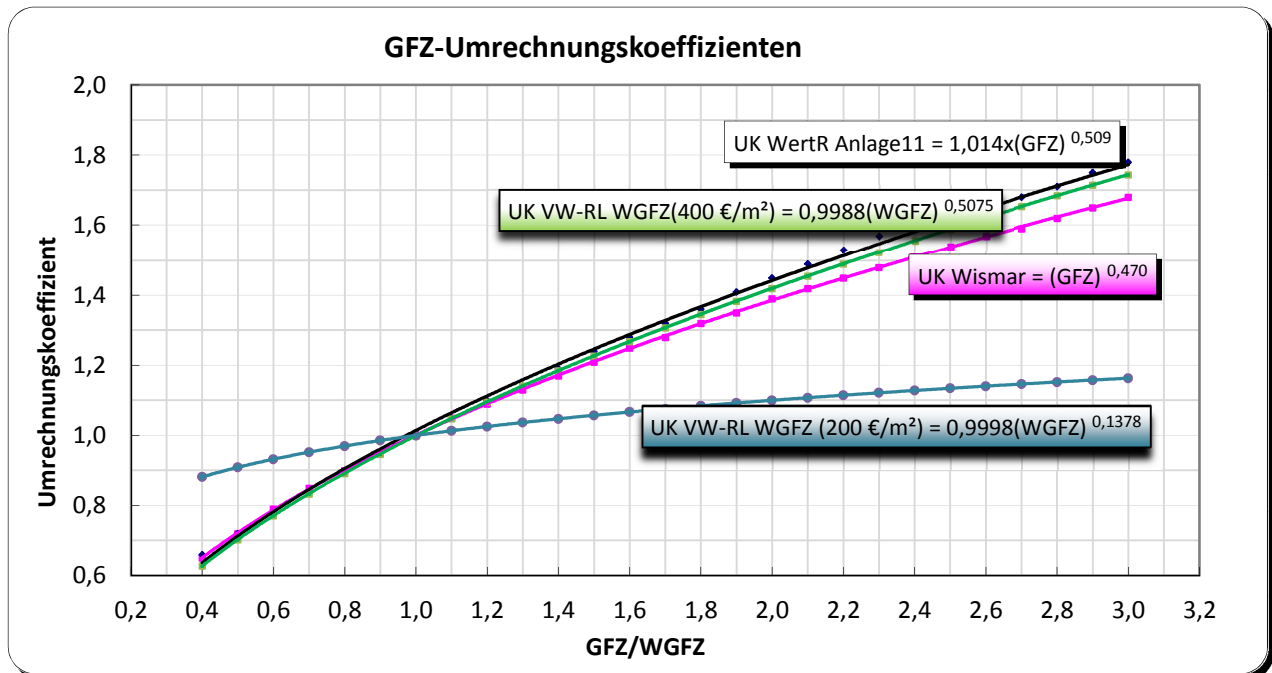


Abbildung 41: GFZ Umrechnungskoeffizienten HWI

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) (Daten aus 2015 und 2016)

0 bis 40 €/m² → $k = -0,243 \ln(\text{Fläche}) + 2,6201$
 > 40 bis 100 €/m² → $k = -0,085 \ln(\text{Fläche}) + 1,5681$
 >100 bis 420 €/m² → $k = -0,300 \ln(\text{Fläche}) + 3,0008$

Fläche in m ²	Bodenrichtwertniveau in €/m ²		
	10 bis 40	>40 bis 100	>100 bis 420
200	1,32	1,12	1,41
400	1,16	1,06	1,20
780	1,00	1,00	1,00
1.000	0,94	0,98	0,93
1.200	0,90	0,96	0,87
1.400	0,86	0,95	0,82
1.800	0,71	0,93	0,75

Landkreis Nordwestmecklenburg, „städtische Baugrundstücke“ (ohne HWI)

$k = -0,146 \ln(\text{Fläche}) + 1,9609$

Fläche in m ²	Umrechnungs-koeffizient
400	1,09
600	1,03
735	1,00
800	0,99
1.000	0,96
1.800	0,87

Landkreis Nordwestmecklenburg,

„ländliche Baugrundstücke“ (ohne HWI)

$k = -0,234 \ln(\text{Fläche}) + 2,6166$

Fläche in m ²	Umrechnungs-koeffizient
500	1,16
600	1,12
800	1,05
990	1,00
1.000	1,00
1.500	0,90
1.800	0,86

Landkreis Nordwestmecklenburg, „Wochenend- und Ferienhausgrundstücke“ in B-Plangebieten (ohne HWI)
 $k = -0,131 \ln(\text{Fläche}) + 1,8447$

Fläche in m ²	Umrechnungs- koeffizient
200	1,15
400	1,06
600	1,01
645	1,00
800	1,97
1000	0,94
1200	0,92
1400	0,90
1800	0,86

Bodenrichtwert Umrechnungskoeffizient Hansestadt Wismar, „Bebauungsplangebiete“
 (Daten aus 2015 und 2016)

$k = -0,170 \ln(\text{Fläche}) + 2,1227$

Fläche in m ²	Umrechnungs- koeffizient
200	1,22
400	1,10
600	1,03
730	1,00
800	0,98
1.000	0,95
1.200	0,92
1.400	0,89

Hansestadt Wismar, „Wohngebiete vor 1990“ (außerhalb der Innenstadt)
 (Daten aus 2014 bis 2016)

$k = -0,260 \ln(\text{Fläche}) + 2,6156$

Fläche in m ²	Umrechnungs- koeffizient
250	1,18
500	1,00
750	0,89
1.000	0,82
1.250	0,76
1.500	0,71
1.750	0,67

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 (39 Kauffälle aus dem Jahr 2016)	28	34	2.556 €/m² 1.852 – 3.575	2.672 €/m² 2.037 – 3.604
HWI Villengrundstücke, Altbau, saniert außerhalb des Sanierungsgebietes (9 Kauffälle der Jahre 2007 bis 2016)	19	24	887 €/m² 543 – 1.231	1.183 €/m² 860 – 1.700
HWI Ein- u. Zweifamilienhausgrundstücke, Neubau, außerhalb des Sanierungsgebietes (33 Kauffälle der Jahre 2013 bis 2016)	23	28	1.313 €/m² 889 – 1.668	1.699 €/m² 1.228 – 2.191
HWI Mietwohngrundstücke, Altbau, im Sanierungsgebiet, teilsaniert (13 Kauffälle der Jahre 2013 bis 2016)	12	16	631 €/m² 172 – 910	770 €/m² 504 – 982
HWI Mietwohngrundstücke, Altbau, außerhalb des Sanierungsgebietes, sanierungsbedürftig (9 Kauffälle der Jahre 2011 bis 2016)	8	11	255 €/m² 82 – 495	370 €/m² 233 – 548
HWI Mietwohngrundstücke, Altbau, im Sanierungsgebiet, sanierungsbedürftig, überwiegend frei gezogen (28 Kauffälle der Jahre 2005 bis 2016)	6	8	103 €/m² 7 – 335	191 €/m² 23 – 400
HWI Wohn- u. Geschäftshäuser, Altbau, im Sanierungsgebiet, Randlage, sanierungsbedürftig (23 Kauffälle der Jahre 2004 bis 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 bis 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 (28 Kauffälle der Jahre 2007 bis 2016)	15	18	1.569 €/m² 806 – 3.330	1.808 €/m² 929 – 3.836
NWM Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke, Neubau, Bebauungsplangebiet (39 Kauffälle aus dem Jahr 2016)	22	28	1.386 €/m² 660 – 3.334	1.728 €/m² 828 – 3.583
NWM Eigentumswohnungen, Ostseeregion, Erstverkauf (25 Kauffälle des Jahres 2016)	33	39	3.127 €/m² 1.813 – 3.947	3.367 €/m² 1.952 – 4.250
NWM Ferienhäuser, Ostseeregion (24 Kauffälle des Jahres 2016)	29	38	2.322 €/m² 761 – 3.602	3.051 €/m² 1.294 – 4.257

Entwicklung der Gebädefaktoren in der Hansestadt Wismar von 2011 bis 2016 für ausgewählte Objektgruppen

	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	Gebädefaktor 2015 <u>KP – BW</u> WF Spanne in €/m ²	Gebädefaktor 2016 <u>KP – BW</u> WF Spanne in €/m ²
Eigentumswohnungen, Neubau, außerhalb des Sanierungsgebietes, Ausstattungsgrad gehoben	1.840 €/m ² 1.410 - 2.780	1.705 €/m ² 1.410 - 2.780	1.685 €/m ² 1.145 - 2.755	1.965 €/m ² 1.203 - 2.635	2.090 €/m ² 1.315 - 2.328	2.556 €/m ² 1.852 – 3.575
Eigentumswohnungen, Neubau, im Sanierungsgebiet, Ausstattungsgrad gehoben	1.000 €/m ² 820 - 1.335	/	/	/	/	/
Ein- u. Zweifamilienhausgrundstücke, Neubau u. sanierte Objekte, außerhalb des Sanierungsgebietes Ausstattungsgrad gehoben	1.200 €/m ² 670 - 1.740	1.174 €/m ² 660 - 1.740	1.252 €/m ² 1.120 - 1.340	1.416 €/m ² 1.132 - 1.753	1.406 €/m ² 1.150 - 1.680	1.313 €/m ² 889 – 1.668
Einfamilienhausgrundstücke, Altbau, außerhalb des Sanierungsgebietes, teilsaniert, Ausstattungsgrad einfach/mittel	720 €/m ² 600 - 850	657 €/m ² 604 - 848	657 €/m ² 604 - 848	657 €/m ² 604 - 848	657 €/m ² 604 - 848	780 €/m ² 600 - 990
Mietwohngrundstücke, Altbau, im Sanierungsgebiet, teilsaniert	/	/	/	/	/	631 €/m ² 172 - 910
Mietwohngrundstücke, Altbau, außerhalb des Sanierungsgebietes, sanierungsbedürftig, Ausstattungsgrad einfach	152 €/m ² 0 - 280	152 €/m ² 0 - 280	184 €/m ² 0 - 280	184 €/m ² 0 - 280	175 €/m ² 0 - 280	255 €/m ² 82 - 495
Mietwohngrundstücke, Altbau, im Sanierungsgebiet, überwiegend freigezogen, Ausstattungsgrad einfach	54 €/m ² 0 - 334	54 €/m ² 0 - 334	54 €/m ² 0 - 334	54 €/m ² 0 - 334	54 €/m ² 0 - 334	103 €/m ² 7 - 335
Wohn- u. Geschäftshäuser, Altbau, im Sanierungsgebiet, sanierungsbedürftig, Ausstattungsgrad einfach, übriger Bereich	134 €/m ² 0 - 588	131 €/m ² 0 - 588	185 €/m ² 0 - 592	173 €/m ² 0 - 557	173 €/m ² 0 - 557	173 €/m ² 0 - 557
Wohn- u. Geschäftshäuser, Altbau, saniert, im Sanierungsgebiet, Ausstattungsgrad mittel, MI Bereich	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	saniert 1.725 €/m² 836 - 3.290	saniert 1.569 €/m² 806 – 3.330

3.3 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke

3.3.1 Ackerland, Grünland, Forst

Im Berichtsjahr 2016 sind 2.345,1 ha landwirtschaftlich genutzte Grundstücke verkauft worden, wobei der überwiegende Marktanteil bei den Ackerflächen liegt. Die Zusammenstellung der Auswertung für Grünlandflächen ist unter Punkt 3.3.1.2 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 Entschädigungs- und Ausgleichsleistungsgesetz, EALG).

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.

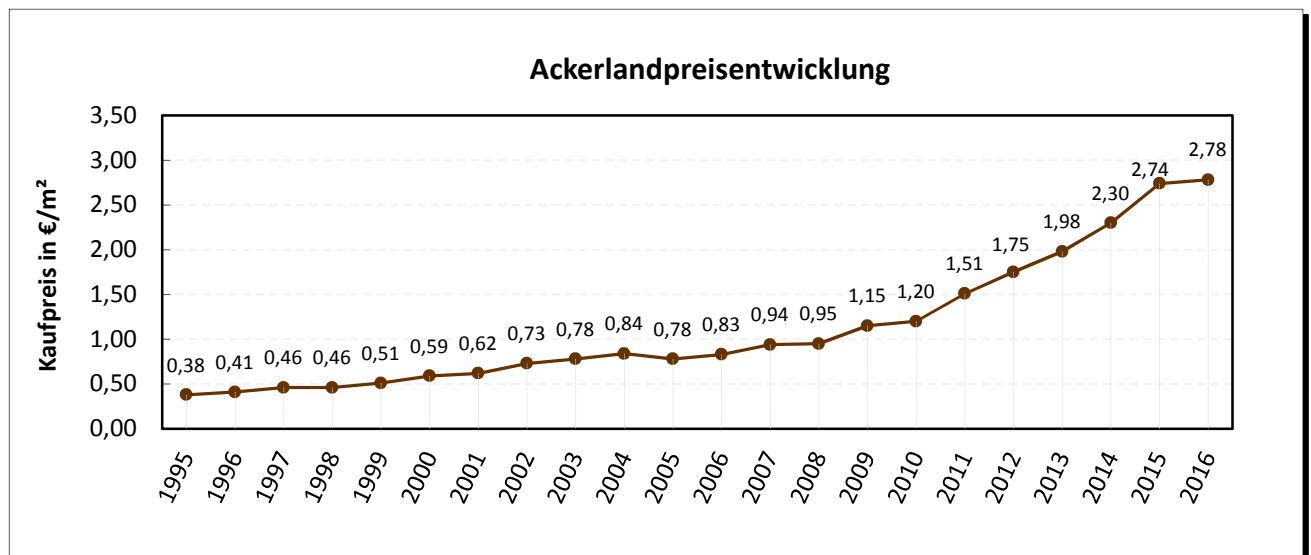


Abbildung 42: Entwicklung der Kaufpreise für Ackerland

Der Durchschnittspreis bezieht sich auf 246 getätigte Erwerbsvorgänge. Dieser liegt im **Berichtsjahr 2016** für Ackerland im Kreisdurchschnitt bei **2,78 €/m²** und weist im Vergleich zum Vorjahr eine geringe Steigerung (+ 0,04 €/m²) auf. Die niedrigsten gezahlten Ackerlandpreise liegen bei 1,56 €/m² und die höchsten gezahlten Ackerlandpreise bei 4,55 €/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 wieder. Sie ist aus Ackerlandverkäufen aus dem Zeitraum 1995 - 2016 mit dem Basisjahr 2010 = 100 als Jahresmittelwert abgeleitet worden.

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

Indexreihe für Ackerland

Jahr	Index (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
2015	229
2016	232

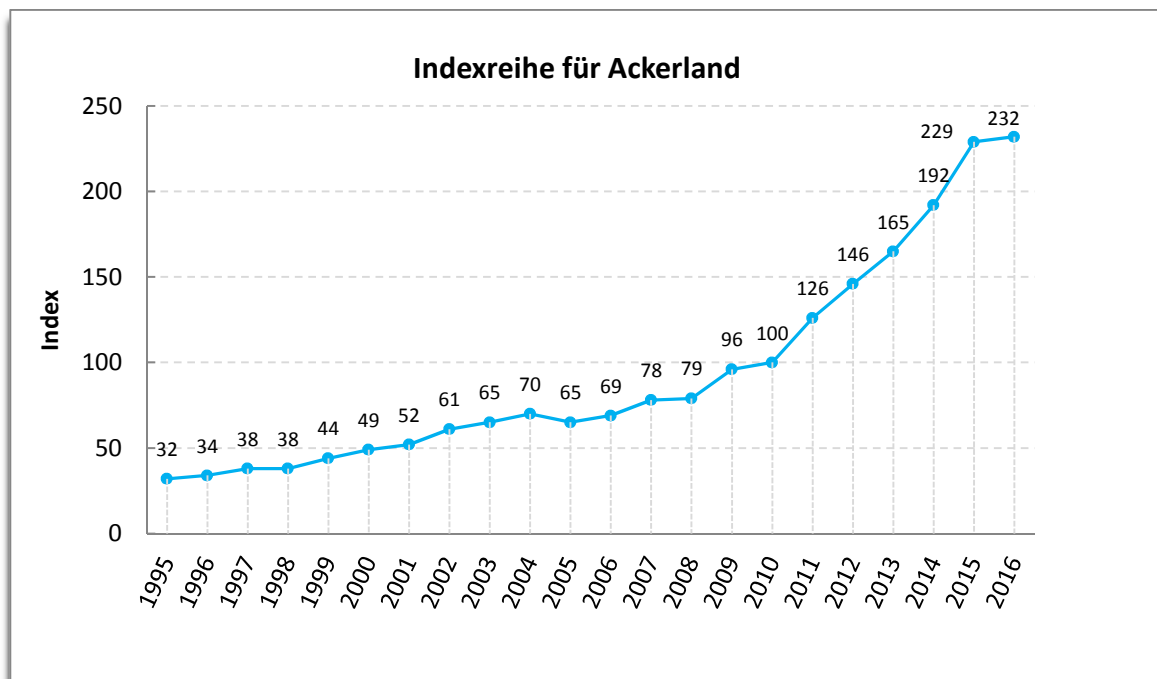


Abbildung 43: Indexreihe für Ackerland (Basisjahr 2010 = 100), (1995 bis 2016)

Flächengrößen für Ackerland aus den Jahren 2010 bis 2016

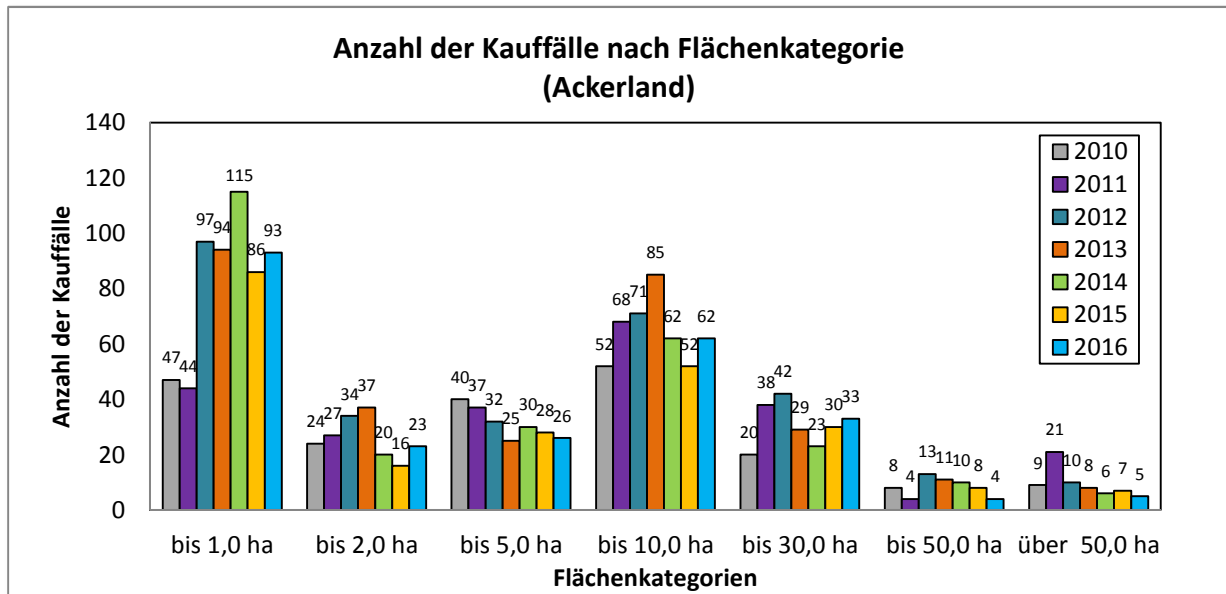


Abbildung 44: Kauffälle Ackerland nach Flächengröße

Umrechnungskoeffizienten bei abweichender Fläche vom Richtwertgrundstück (10 ha)

UK aus dem Mittel der Daten 2015 und 2016: $UK = 0,0586 \ln(\text{Fläche in ha}) + 0,865$

Fläche in ha	Umrechnungskoeffizient
1	1,00
5	1,00
10	1,00
12	1,01
20	1,04
30	1,06
40	1,08
50	1,09
100	1,13
150	1,16
200	1,18

Abbildung 45: Flächenanpassung für Ackerflächen

Der Einfluss der Flächengröße ist gegenüber dem Vorjahr unverändert.

(Basis = 10 ha; Durchschnitt 2015 + 2016 = 14,0 ha)

Die Vergleichskaufpreise wurden mit Hilfe der Umrechnungskoeffizienten auf Seite 62 dieses Marktberichtes auf die durchschnittliche Bodenqualität der Verkaufsfälle des Jahres 2016 mit 48 Bodenpunkten umgerechnet.

Die Flächenanpassung gilt für Streulagen, keine Vollarrondierung. Die Fläche in ha bezieht sich auf die Losgröße.

Umrechnungskoeffizient bei abweichender Ackerzahl

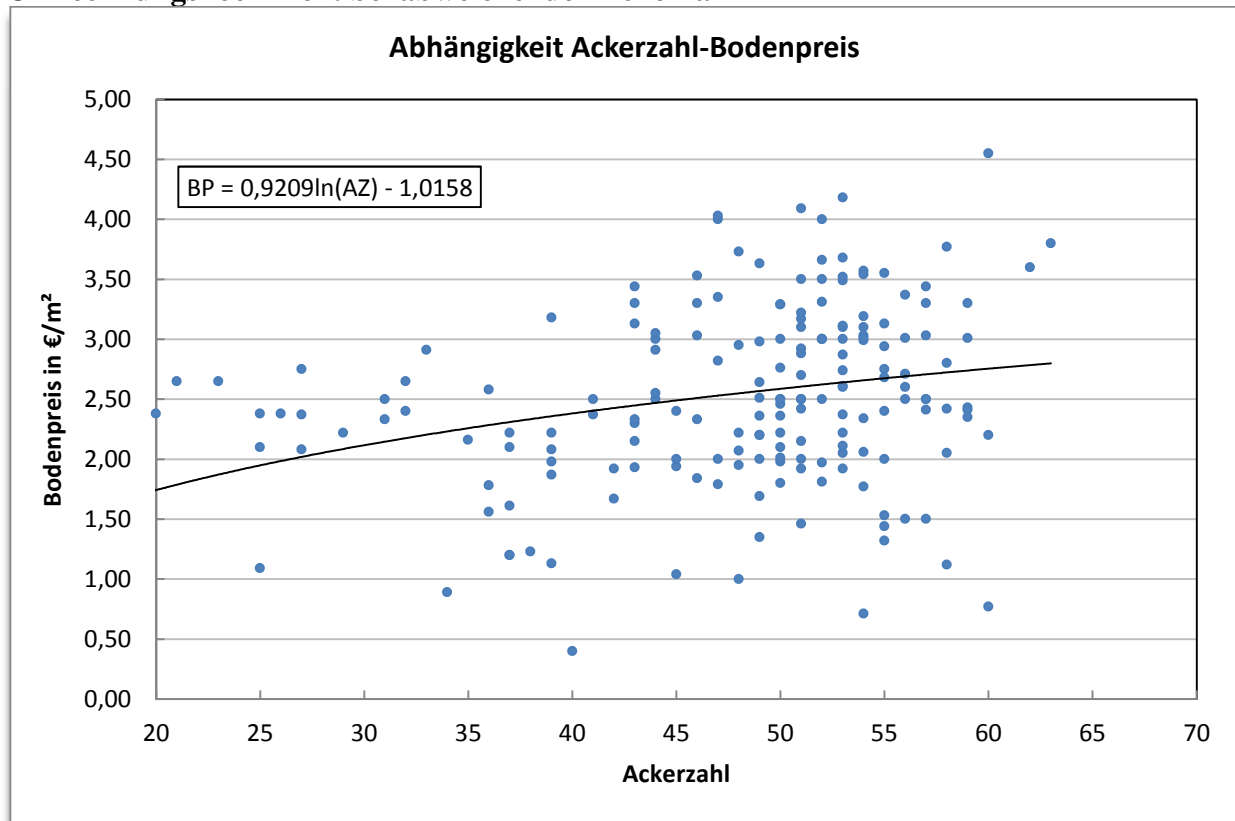


Abbildung 36: Umrechnungskoeffizient bei abweichender Ackerzahl in den Zonen 815, 816, 817 und 818

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

Gegeben: Bodenrichtwert für eine in Zone 815 liegende Ackerfläche
3,00 €/m² bei einer Ackerzahl von 47

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:

$$\text{Bodenpreis (BP)} = 0,9209 \times \ln \text{Ackerzahl (AZ)} - 1,0158 \quad (\ln = \log_{(e)} \text{ von Ackerzahl})$$

$$\begin{aligned} \text{Bodenpreis bei einer Ackerzahl von 47} &= \frac{0,9209}{1} \times \ln(47) - \frac{1,0158}{1} \\ &= \frac{0,9209}{1} \times 3,8501 - \frac{1,0158}{1} \\ &= \underline{2,53} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Bodenpreis bei einer Ackerzahl von 35} &= \frac{0,9209}{1} \times \ln(35) - \frac{1,0158}{1} \\ &= \underline{2,26} \end{aligned}$$

Damit ergibt sich eine Wertdifferenz (2,26 – 2,53) von rund -0,27 €/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.

$$\begin{aligned} &= 3,00 \text{ €/m}^2 - 0,27 \text{ €/m}^2 \\ &= \underline{2,73 \text{ €/m}^2} \end{aligned}$$

3,00 €/m² bei einer Ackerzahl von 47 (Richtwertgrundstück)

2,73 €/m² bei einer Ackerzahl von 35 (Bewertungsgrundstück)

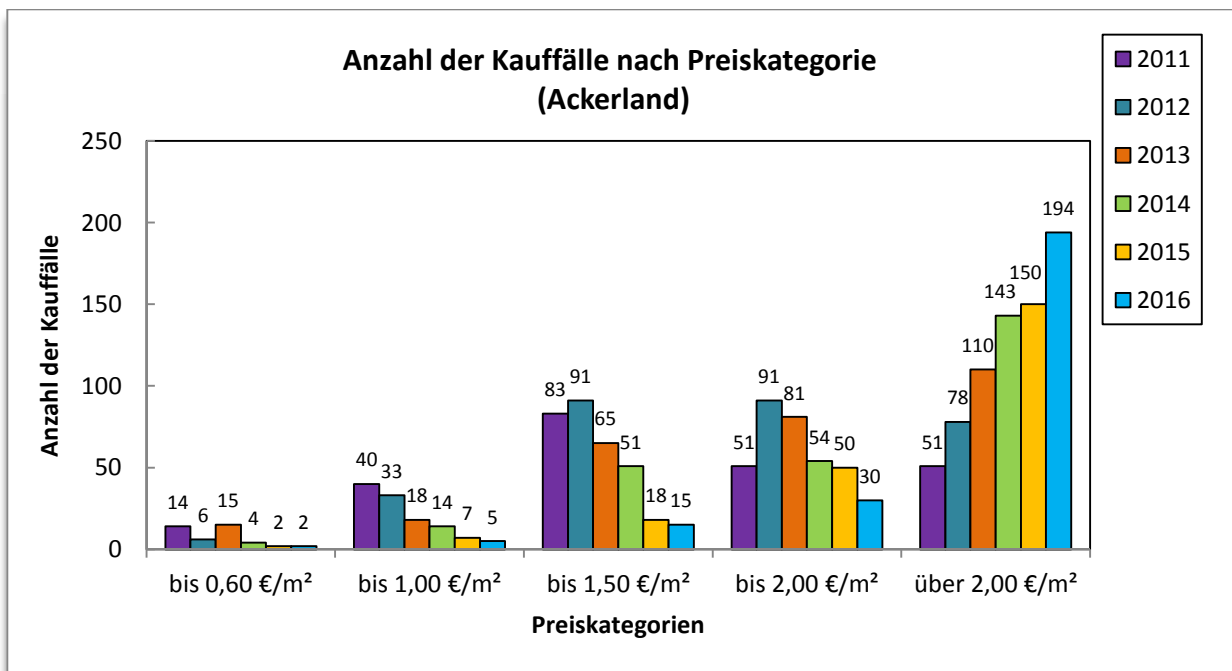
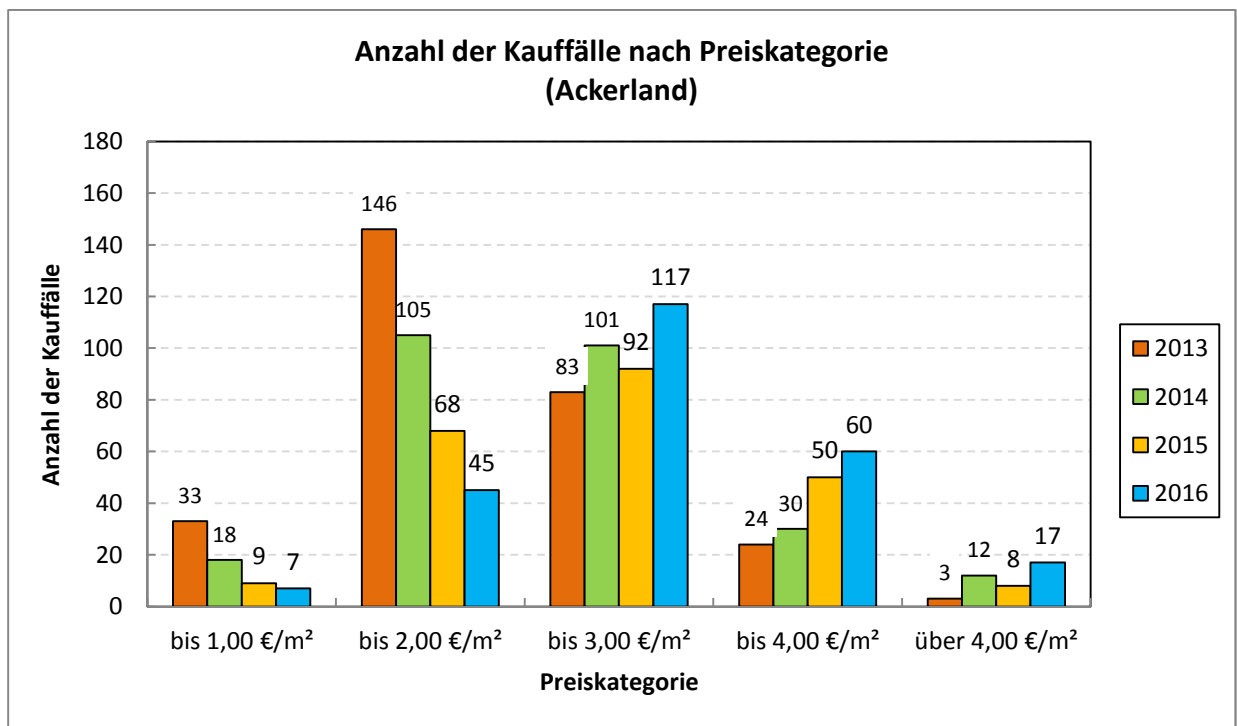
Abbildung 37: Kauffälle Ackerland nach Höhe des Kaufpreises in €/m² für die Jahre 2011 bis 2016

Abbildung 38: Kauffälle Ackerland nach Preiskategorie

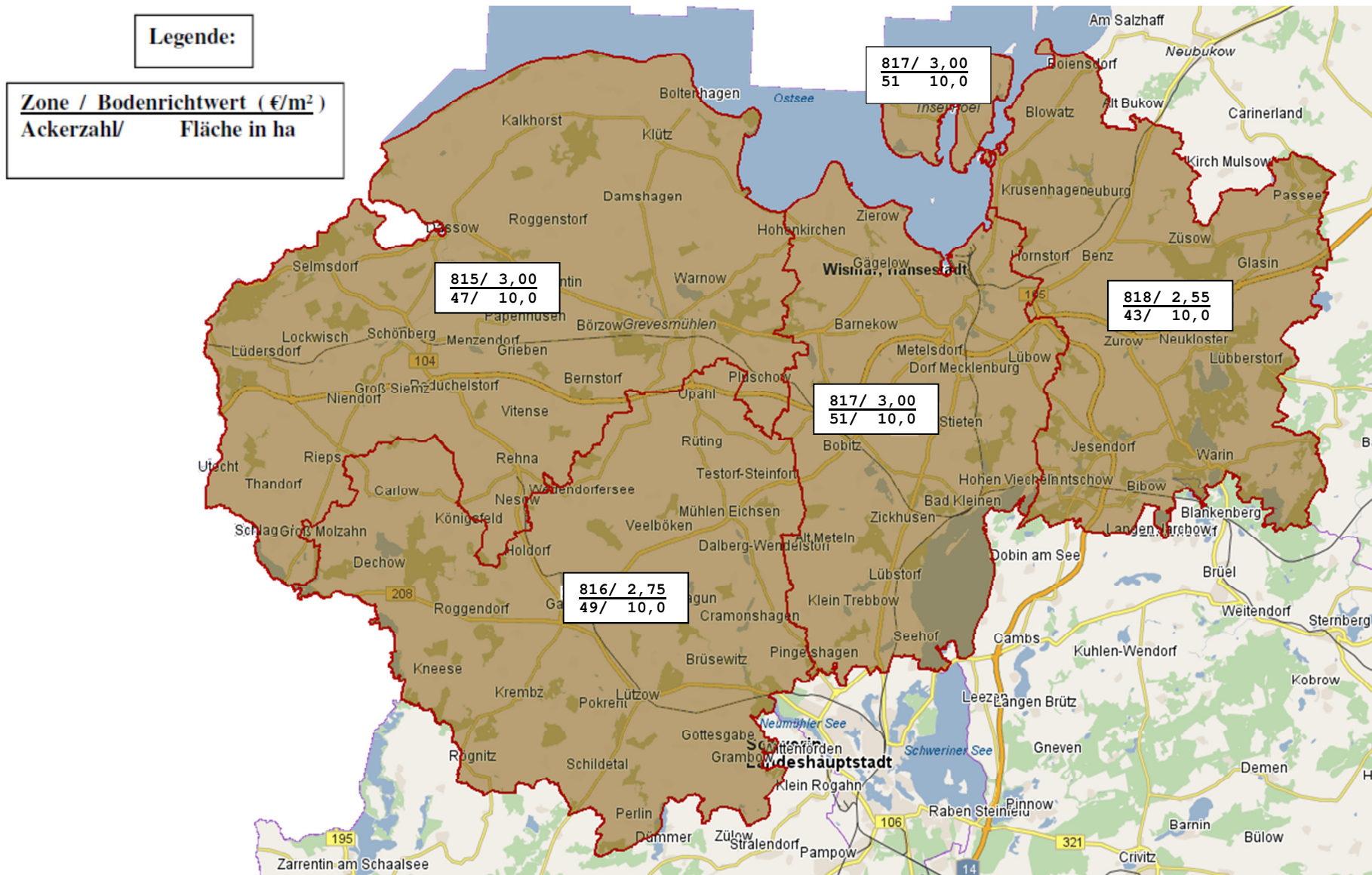


Abbildung 39: Bodenrichtwertkarte Ackerland

Grundstücksmarkt im Landkreis Nordwestmecklenburg 2017

(c) GAA Landkreis Nordwestmecklenburg 2017

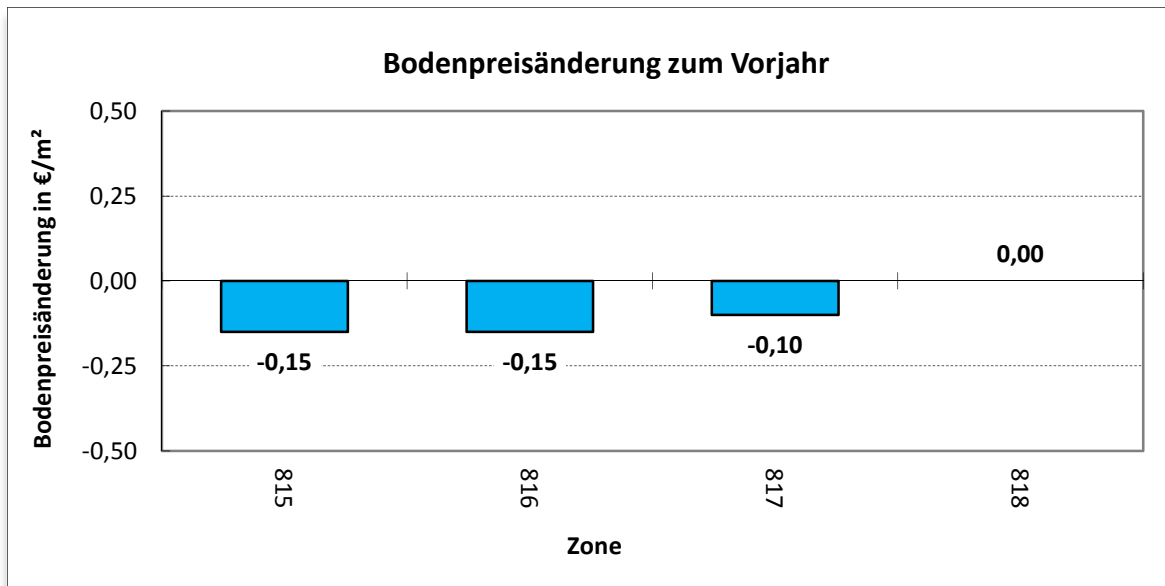


Abbildung 40: Kauffälle Ackerland nach Preiskategorie

3.3.1.2 Durchschnittlicher Pachtpreis €/ha im Jahr 2016

Grundlage der folgenden Auswertung bilden neben den bestehenden, neu abgeschlossene Pachtverträge, die nach dem Landpachtverkehrsgesetz einer Anzeigepflicht unterliegen und von den vier Staatlichen Ämtern für Landwirtschaft und Umwelt (STÄLU) in Mecklenburg-Vorpommern erhoben wurden.

Die ausgewiesenen Werte variieren nach Standortgüte und Nutzungsart. Unterschiedliche Pachtpreise lassen sich jedoch nicht ausschließlich an der Ertragsfähigkeit festmachen. Beeinflusst wird der Pachtmarkt auch durch regionale und betriebsspezifische Gegebenheiten.

	Bestandspacht Stichtag 31.12.2016		Neupacht 01.01.2014 - 31.12.2016	
	Ackerland	Grünland	Ackerland	Grünland
Durchschnitt €/ha	364	174	455	199
Max. €/ha	557	306	785	648
Min. €/ha	165	73	236	73

3.3.1.3 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.

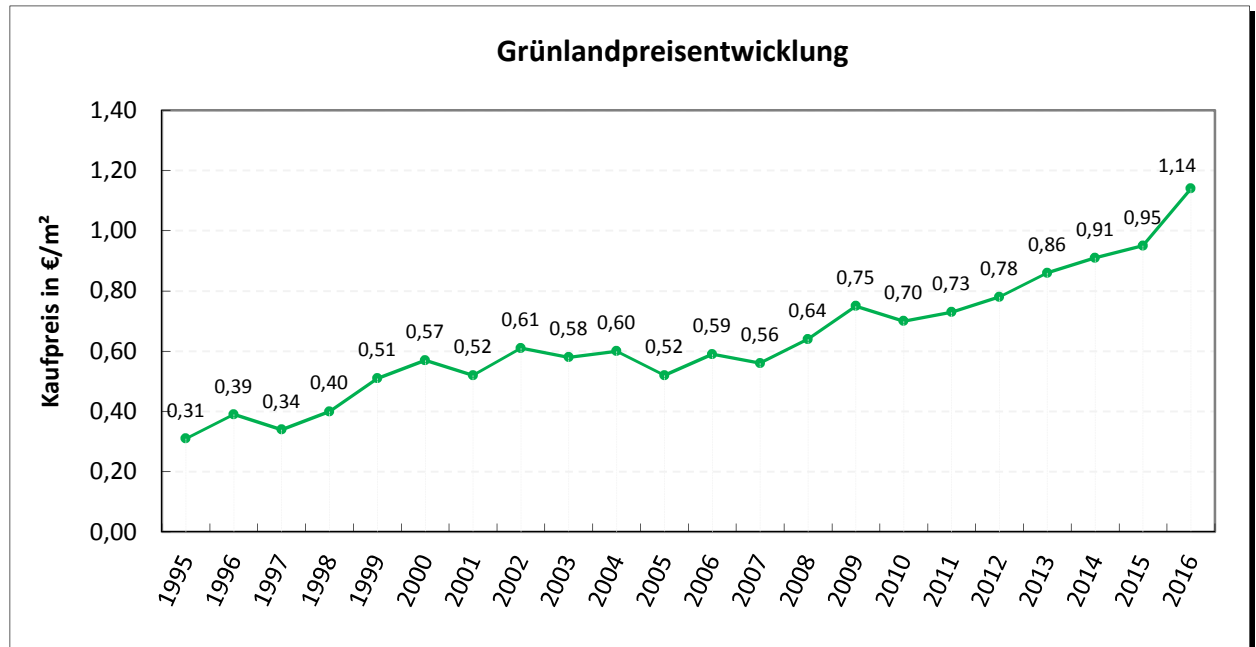


Abbildung 41: Entwicklung der Kaufpreise in €/m² für Grünland

Der Durchschnittspreis bezieht sich auf die ausgewerteten **86 Erwerbsvorgänge**. Er liegt im Berichtsjahr **2016** für **Grünland im Kreisgebiet** bei **1,14 €/m²** und somit **19 Cent höher als im Vorjahr**. Die niedrigsten gezahlten Grünlandpreise liegen bei **0,29 €/m²** und die höchsten gezahlten Grünlandpreise bei **2,00 €/m²**. Die durchschnittliche **Grünlandzahl der ausgewerteten Erwerbsvorgänge ist mit 44** ermittelt worden.

Die nachfolgende Indexreihe für Grünland gibt die durchschnittliche Preisentwicklung im Landkreis Nordwestmecklenburg wieder. Sie ist aus Grünlandverkäufen aus dem Zeitraum 1995 – 2016 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	2006	84
1996	56	2007	80
1997	48	2008	91
1998	57	2009	107
1999	73	2010	100
2000	81	2011	104
2001	75	2012	111
2002	87	2013	123
2003	81	2014	130
2004	85	2015	136
2005	74	2016	163

Abbildung 42: Indexreihe für Grünland von 1995 bis 2016 (Basis 2010 = 100)

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

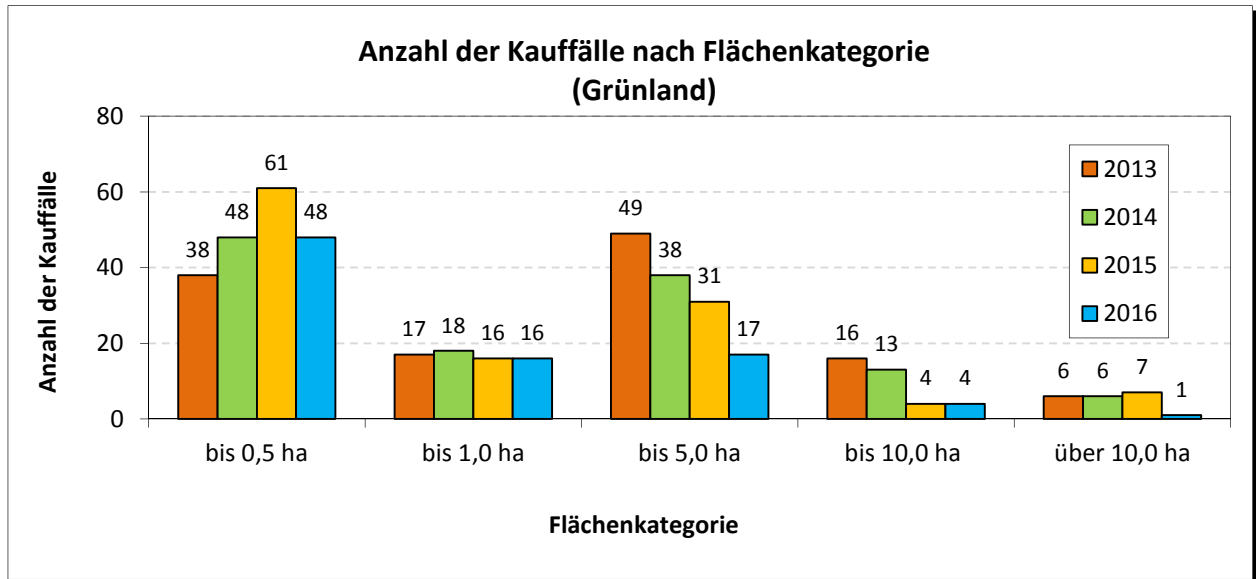


Abbildung 43: Kauffälle Grünland nach Flächengröße und Jahr

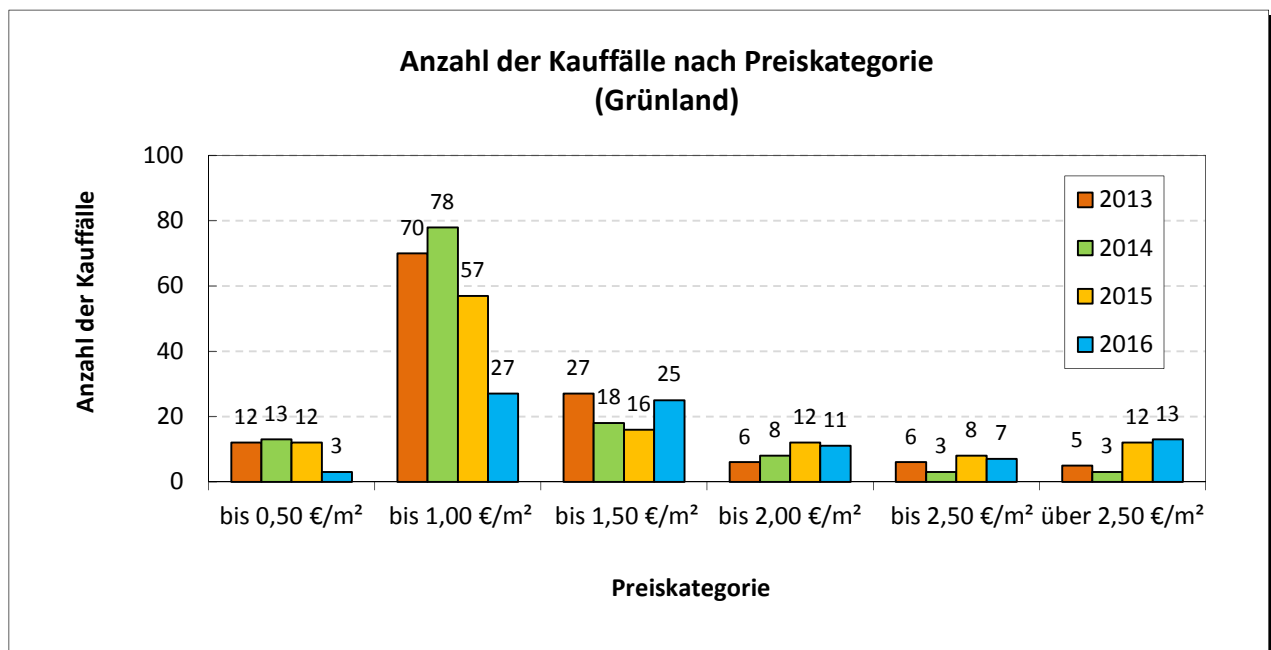
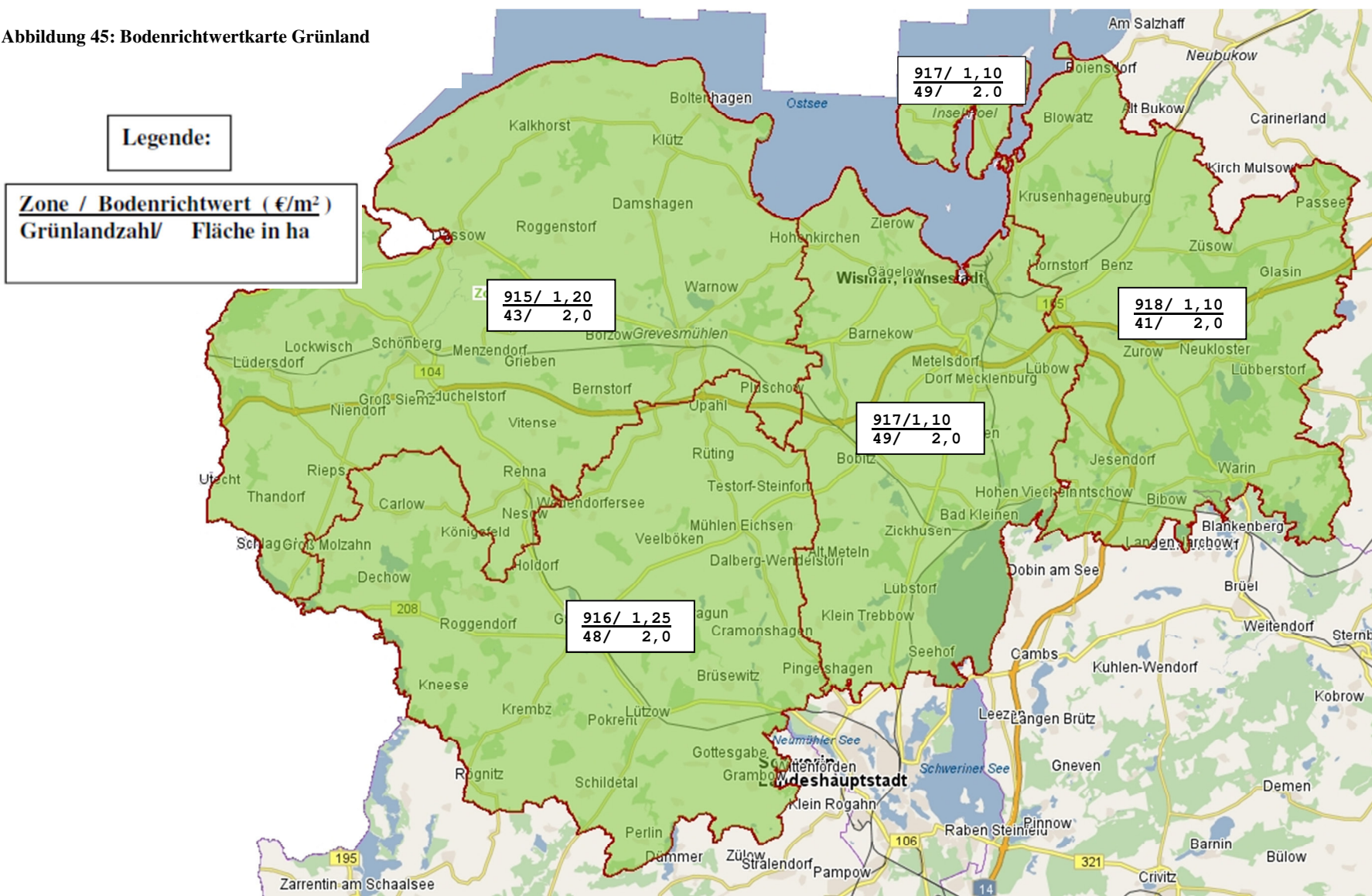


Abbildung 44: Kauffälle Grünland nach Höhe des Kaufpreises in €/m²

Abbildung 45: Bodenrichtwertkarte Grünland



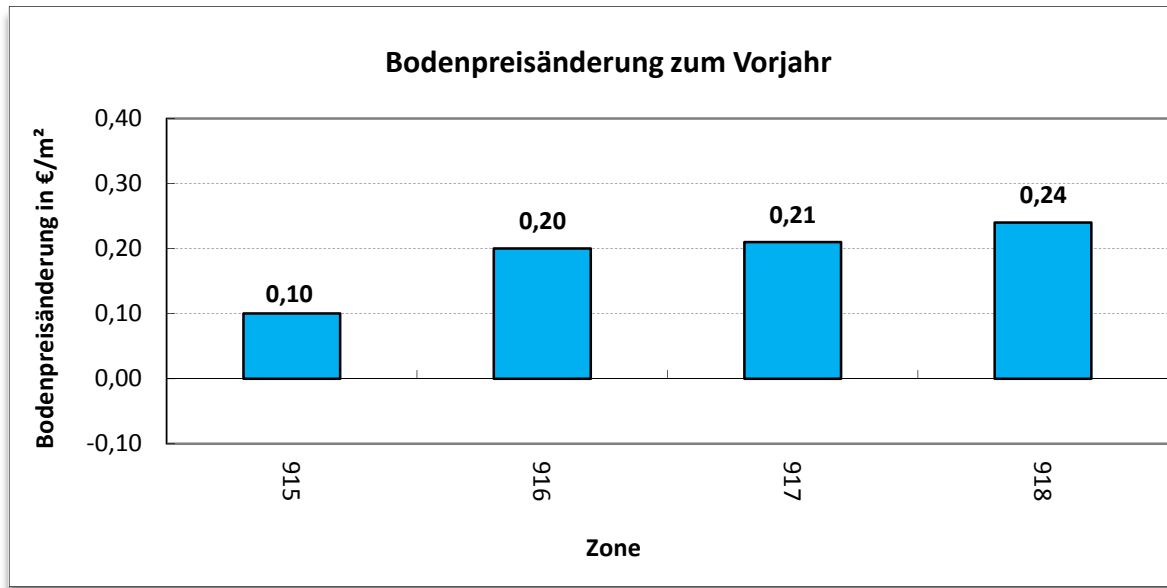


Abbildung 46: Änderung der Bodenrichtwerte zum Vorjahr

Abhängigkeit des Kaufpreises von der Flächengröße

Umrechnungskoeffizient: $UK = 0,0306 \ln(\text{Fläche in ha}) + 0,9778$

Fläche in ha	Umrechnungskoeffizient
0,5	1,00
1,0	1,00
2,0	1,00
5,0	1,03
10,0	1,05
15,0	1,06
20,0	1,07
25,0	1,08

Abbildung 47: Abhängigkeit des Grünlandkaufpreises von der Flächengröße
(Basis = 2,0 ha, Durchschnitt im Jahr 2016 = 1,6 ha)

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

Die Abhängigkeit von der Fläche weist in dem Jahr 2016 für Grünland ein geringes Bestimmtheitsmaß auf.

Umrechnungskoeffizient bei abweichender Grünlandzahl

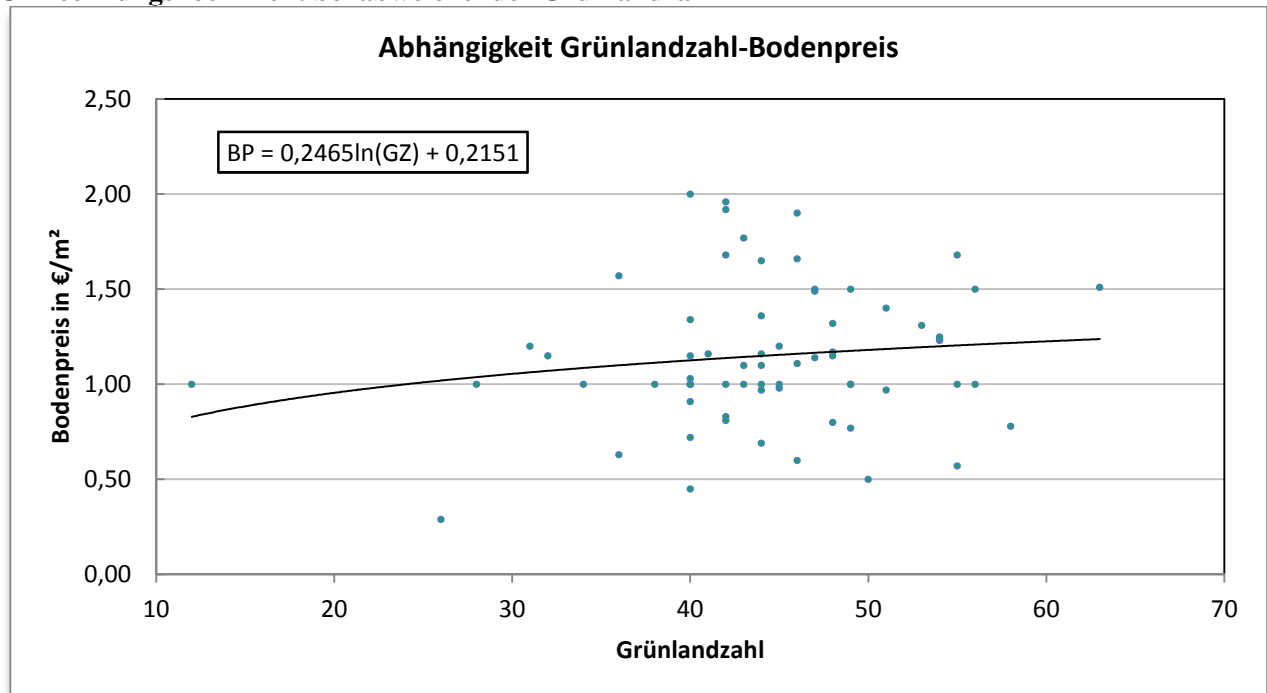


Abbildung 48: Umrechnungskoeffizient bei abweichender Grünlandzahl in den Zonen 915, 916, 917 und 918

3.3.1.4 Forstwirtschaftliche Flächen

Im Jahr 2016 sind der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses 48 **auswertbare Kauffälle** mit einem **Flächenumsatz von 84,0 ha** und einem **Geldumsatz von 0,59 Mio. €** übergeben worden, die forstwirtschaftliche Flächen betreffen. Die Spanne der **Kaufpreise reicht von 0,20 €/m² bis 1,31 €/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 0,69 €/m² für Waldflächen** gezahlt worden, wobei die **durchschnittliche Fläche 1,8 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 möglich.

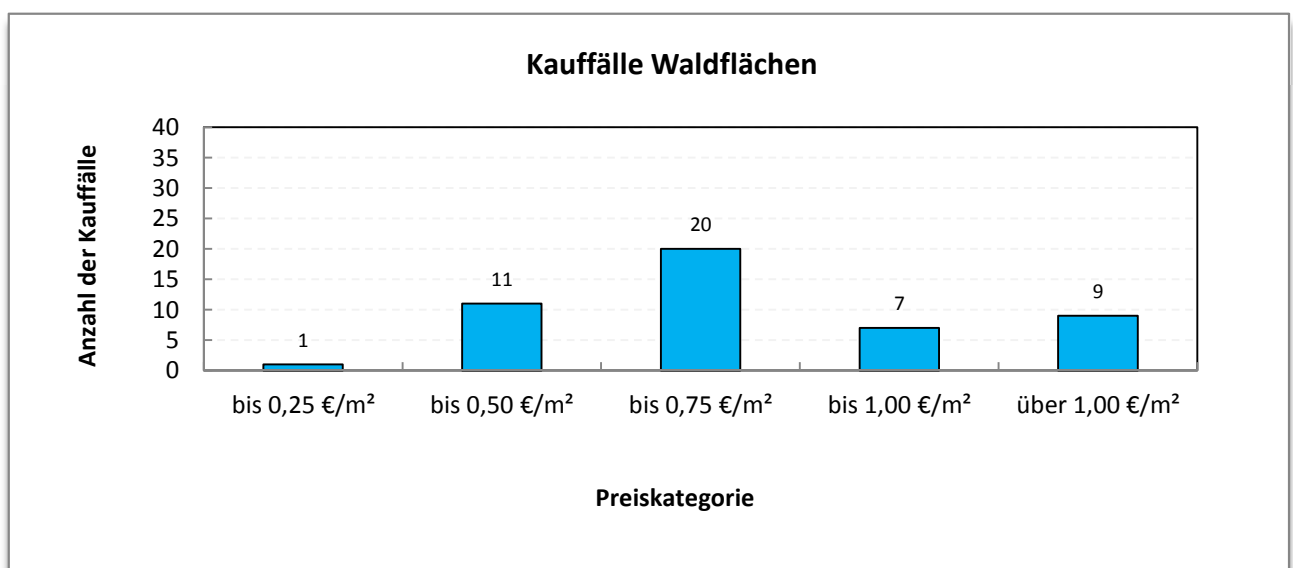


Abbildung 49: Kauffälle Waldflächen nach Kaufpreishöhe

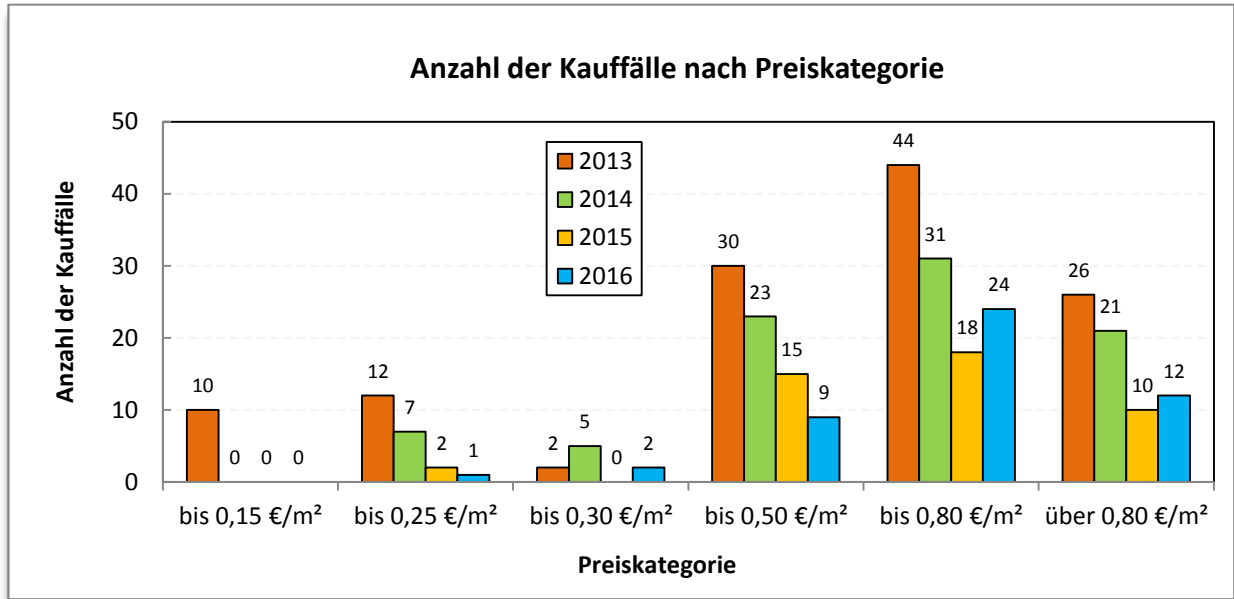


Abbildung 50: Kauffälle für Waldflächen nach Jahren

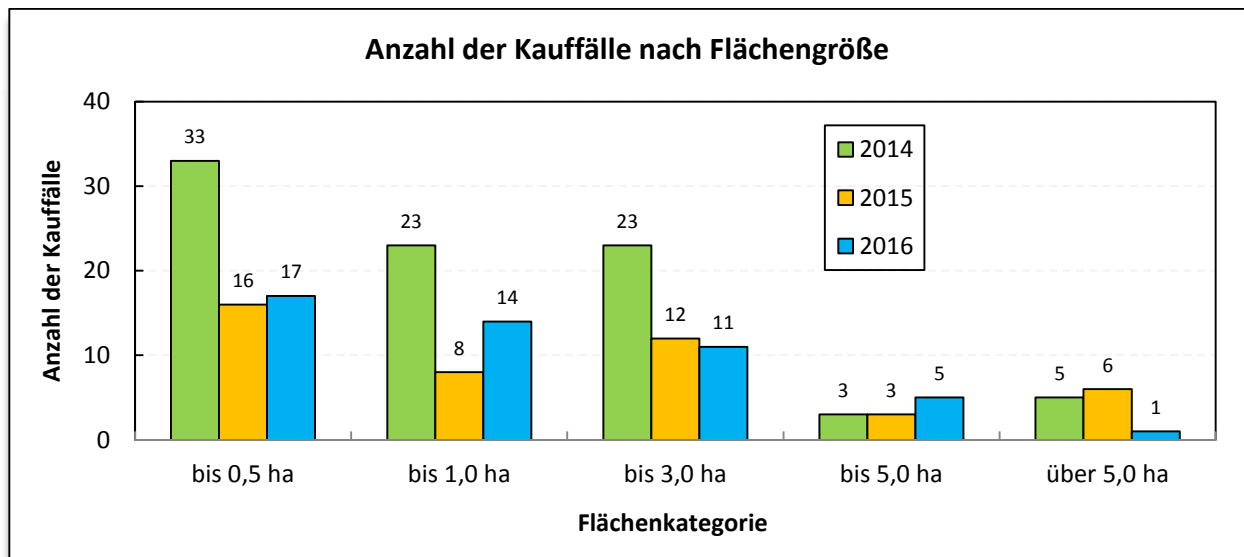


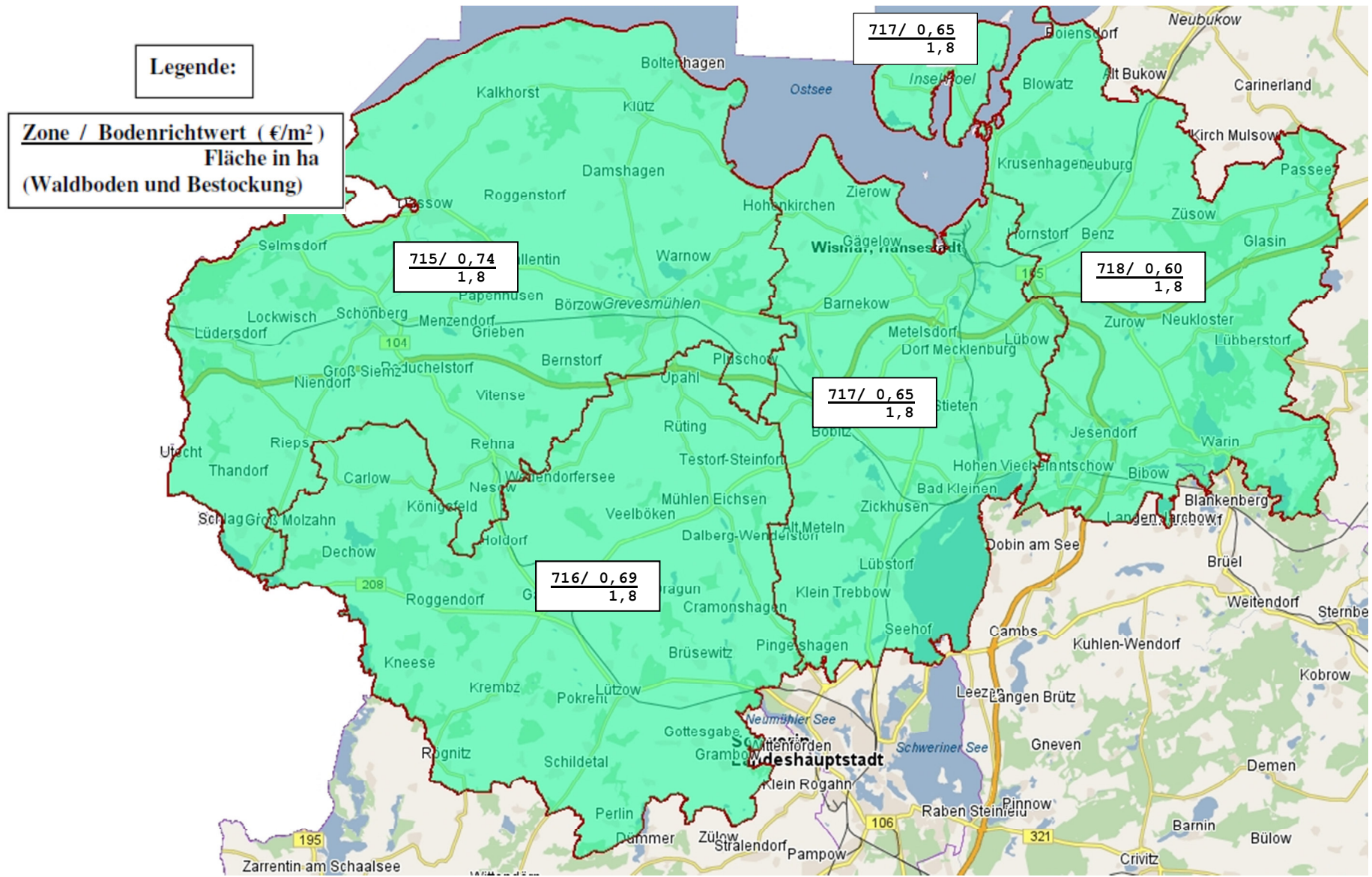
Abbildung 51: Kauffälle Waldflächen nach Flächenkategorie

Waldzonen	Anzahl	BRW zum 31.12.2016 [€/m ²]	Ø Fläche [ha]
715	20	0,74	1,8
716	9	0,69	1,8
717	10	0,65	1,8
718	9	0,60	1,8

Abbildung 52: Waldzonen (Kauffälle des Jahres 2016)

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

Abbildung 53: Bodenrichtwertkarte Forstwirtschaftliche Fläche



Grundstücksmarkt im Landkreis Nordwestmecklenburg 2017

(c) GAA Landkreis Nordwestmecklenburg 2017

3.3.2 Sonstige landwirtschaftliche Flächen

3.3.2.1 Landwirtschaftliche Hof- und Gebäudeflächen

Bei landwirtschaftlichen Hof- und Gebäudeflächen wird der mittlere Bodenwert mit 4,45 €/m² ausgewiesen, in einer Spanne der Kaufpreise von 3,00 €/m² bis 7,00 €/m², während die mittlere Flächengröße 0,6 ha beträgt. Dieser Aussage liegen 13 Kauffälle der Jahre 2013 bis 2016 landwirtschaftlich genutzter Betriebsflächen zugrunde. Die landwirtschaftlichen Hof- und Gebäudeflächen befinden sich überwiegend im Außenbereich, sie sind teilweise mit ehemaligen Stall- und Lagergebäuden bzw. Gebäuderesten bebaut, teilweise sind sie unbebaut und dienen als Lager-, Silo- und Erschließungsflächen.

3.3.2.2 Ertragsarme Flächen (Geringstland/Unland)

In Auswertung von 28 Erwerbsvorgängen für ertragsarme Flächen ergibt sich ein **Flächenumsatz von 18,45 ha** sowie ein **Geldumsatz von 86.760 €**. Die Kaufpreise bewegen sich in einer **Spanne von 0,13 €/m² bis 0,94 €/m²**. Der **durchschnittlich** gezahlte **Kaufpreis** ist mit **0,39 €/m²** ermittelt worden. Dieser durchschnittliche Kaufpreis entspricht ca. 15 % des Ackerlandwertes. Die **durchschnittliche Fläche** für die Kauffälle beträgt **0,66 ha**.

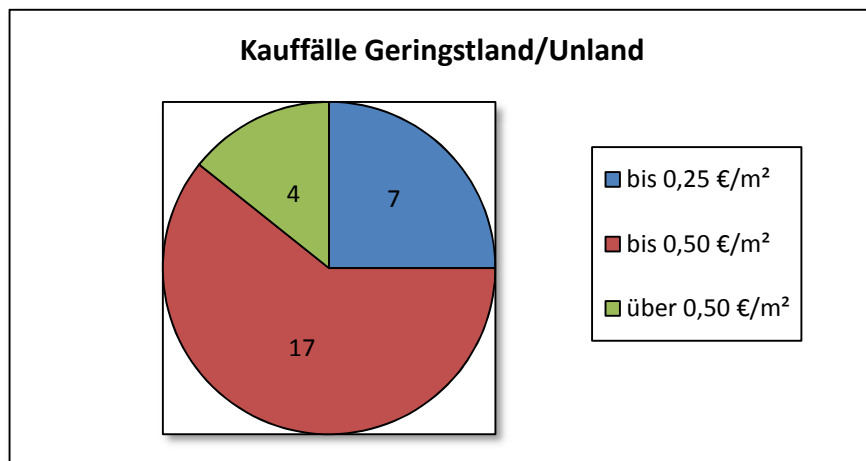


Abbildung 54: Häufigkeit der Kaufpreise für ertragsarme Flächen

3.3.2.3 Wasserflächen

Hier sind 8 Kaufverträge ausgewertet worden, die einen **Flächenumsatz von 2,3 ha** und einen **Geldumsatz von 9.486 €** ergaben. In Auswertung der Erwerbsvorgänge konnte eine **Spanne der Kaufpreise von 0,10 €/m² bis 0,79 €/m²** ermittelt werden. Der Gutachterausschuss weist in diesem Zusammenhang darauf hin, dass die ausgewiesenen Werte sich nicht auf wirtschaftlich nutzbare Wasserflächen beziehen. **Der mittlere Kaufpreis** für Wasserflächen beträgt **0,43 €/m²** bei einer **durchschnittlichen Flächengröße von 0,28 ha**.

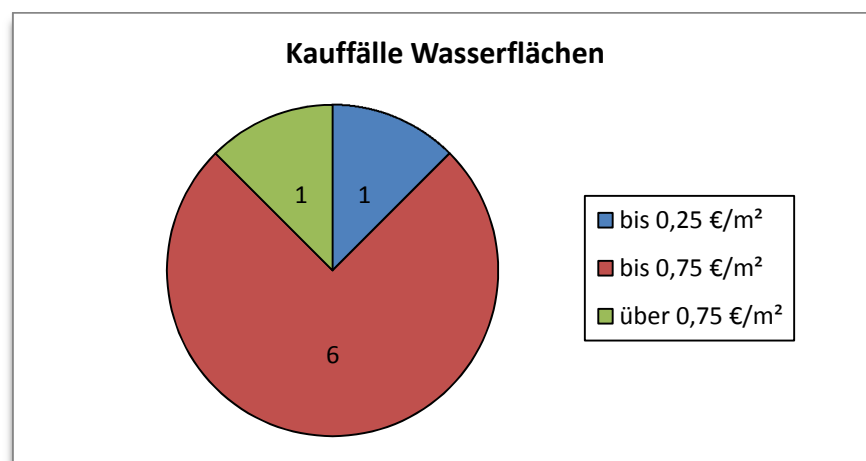


Abbildung 55: Häufigkeit der Kaufpreise für Wasserflächen

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 2016 auf der Grundlage von 29 Erwerbsvorgängen. Der **Flächenumsatz ist mit 35,1 ha und der Geldumsatz mit 1,9 Mio. €** ermittelt worden. Die Kaufpreise reichten von **2,28 €/m² bis 10,85 €/m²** Grundstücksfläche (Ackerlandpreis bis 3,5-facher Ackerlandpreis). Der **Mittelwert** für besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft beträgt **4,60 €/m²** bei einer durchschnittlichen **Grundstücksfläche von 1,3 ha**, abgeleitet aus Kaufpreisen oberhalb des durchschnittlichen Ackerlandpreises.

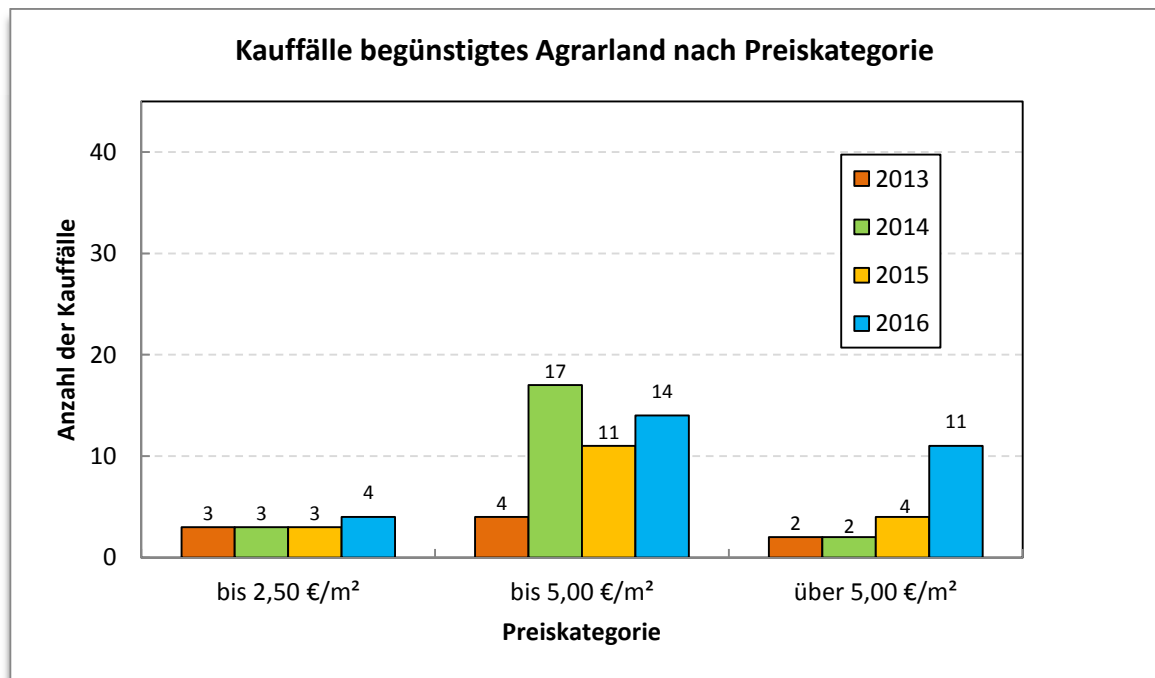


Abbildung 56: Häufigkeit der Kauffälle begünstigtes Agrarland nach Preiskategorie

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 **75 Kaufverträge** zu Gartenland mit einem **Flächenumsatz von 8,3 ha** und einem **Geldumsatz von 0,46 Mio. €** ausgewertet worden. Die gezahlten Kaufpreise liegen je nach Lage und Höhe des Bodenrichtwertes für Wohnbauland **zwischen 2,10 €/m² und 14,00 €/m²**. Voraussetzung ist, dass diese Flächen keiner anderweitigen bauplanungsrechtlichen Beurteilung unterliegen. Der **durchschnittliche Kaufpreis ist mit 5,85 €/m²** ermittelt worden, bei einer **durchschnittlichen Grundstücksfläche von 1.100 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.

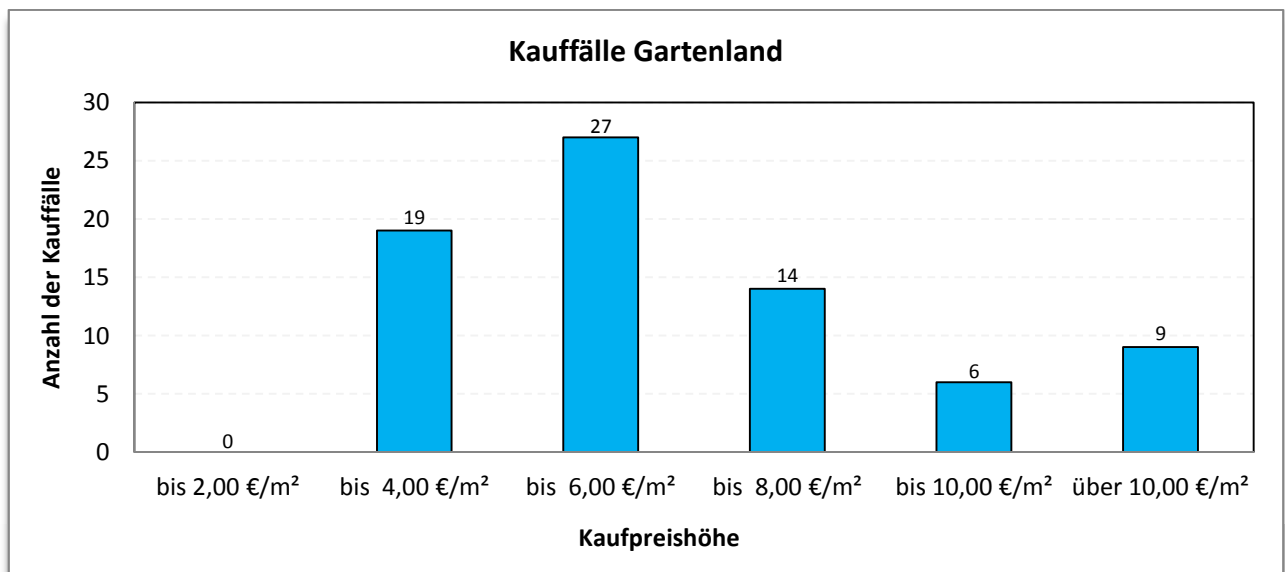


Abbildung 57: Häufigkeit der Kauffälle für Gartenland nach Kaufpreishöhe

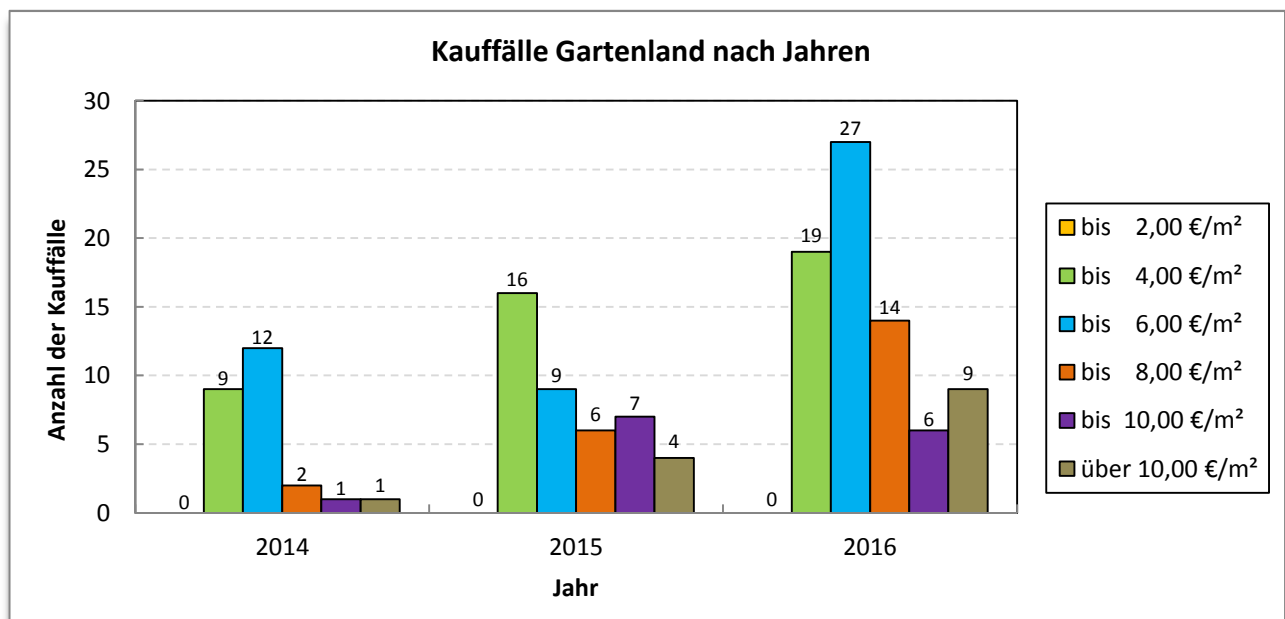


Abbildung 58: Häufigkeit der Kauffälle für Gartenland nach

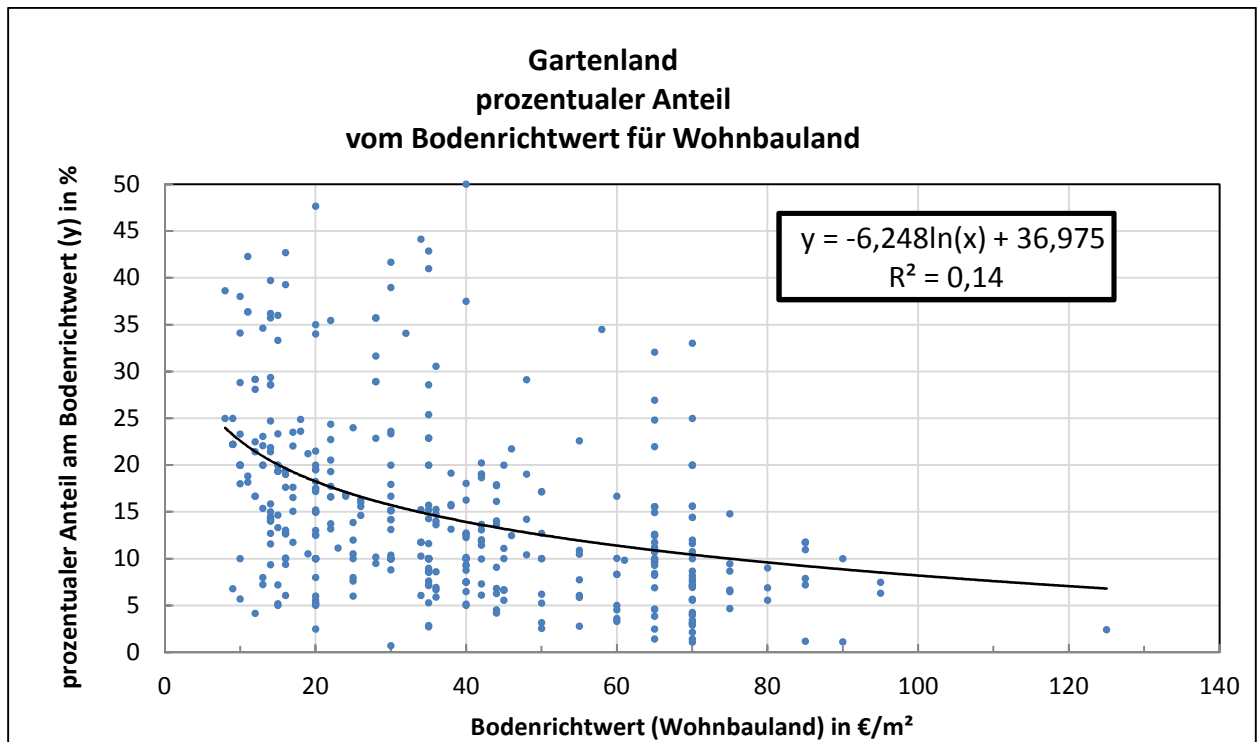


Abbildung 59: Gartenland als prozentualer Anteil vom Bodenrichtwert für Wohnbauland
(Kauffälle aus den Jahren 2010 bis 2016, gilt für Bodenrichtwerte von 8,00 €/m² bis 120,00 €/m²)

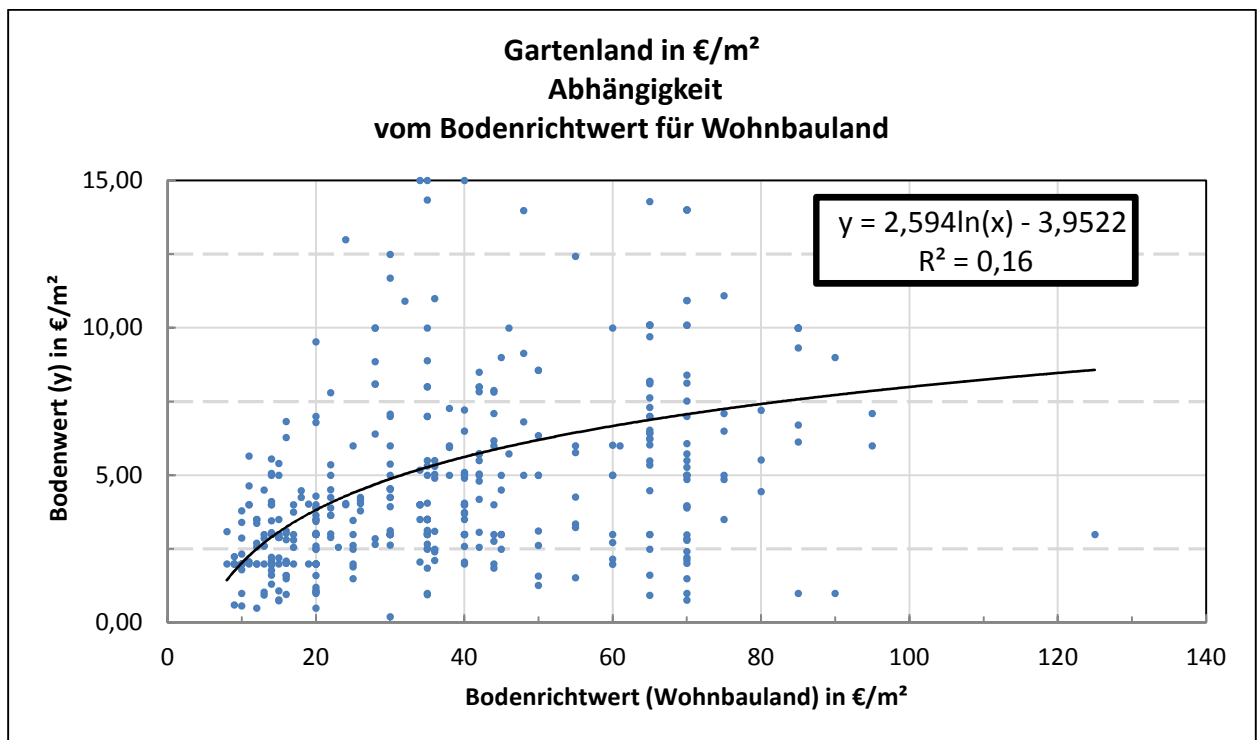


Abbildung 60: Gartenland in Abhängigkeit vom Bodenrichtwert für Wohnbauland
(Kauffälle aus den Jahren 2010 bis 2016)

3.4.2 Bauerwartungsland

In Auswertung von 37 Kaufverträgen ergibt sich ein **Flächenumsatz von 36,0 ha** sowie ein **Geldumsatz von 10,1 Mio. €**. Die Spanne der **Kaufpreise reicht von 3,70 €/m² bis 82,30 €/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 **18,70 €/m²** bei einer **mittleren Flächengröße von 0,9 ha**.

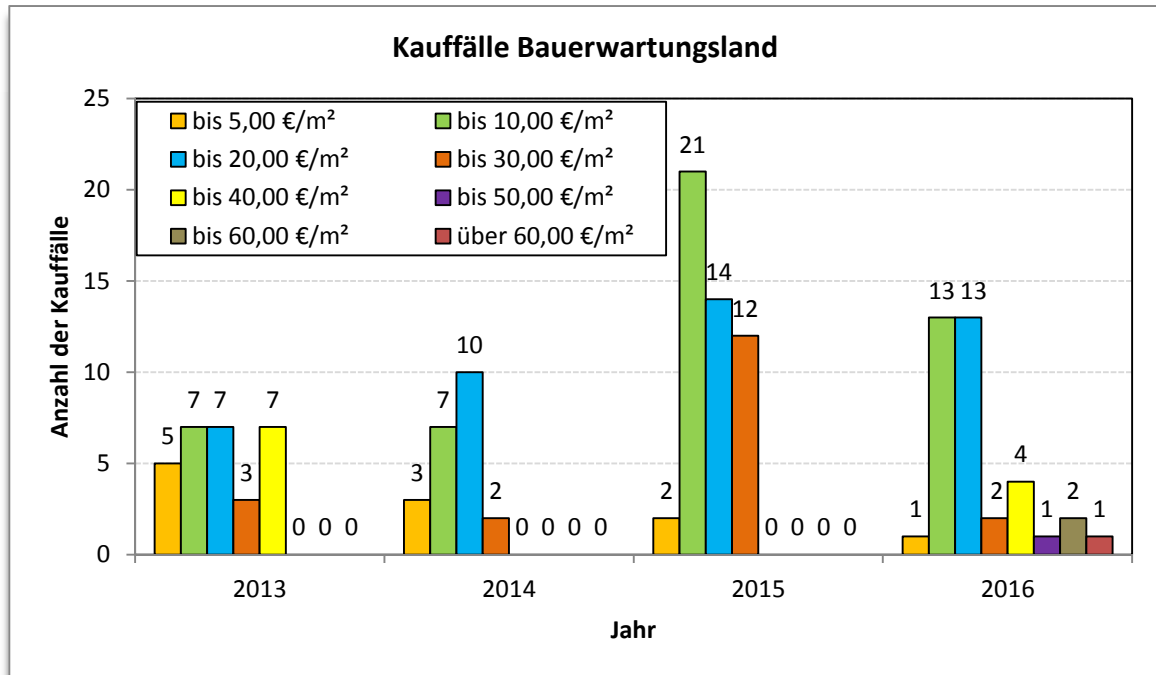


Abbildung 61: Häufigkeit der Kauffälle für Bauerwartungsland nach Jahren

3.4.3 Rohbauland

Vom Gutachterausschuss sind für Rohbauland **11 Kaufverträge** mit einem **Flächenumsatz von 4,7 ha** und einem **Geldumsatz von 1,0 Mio. €** ausgewertet worden. In Auswertung der getätigten Erwerbsvorgänge sind Kaufpreise für Rohbauland in einer **Spanne von 8,10 €/m² bis 42,60 €/m²** ermittelt worden. Der **durchschnittliche Kaufpreis** für Rohbauland beträgt, **26,00 €/m²** bei einer **durchschnittlichen Grundstücksfläche von 0,4 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.

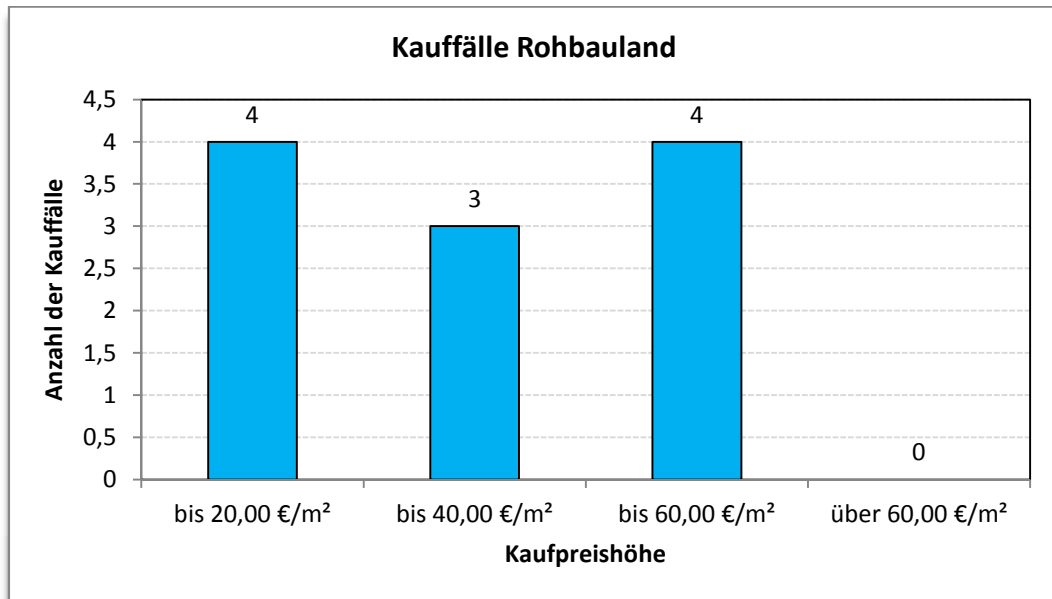


Abbildung 62: Häufigkeit der Kaufpreise für Rohbauland nach Kaufpreishöhe

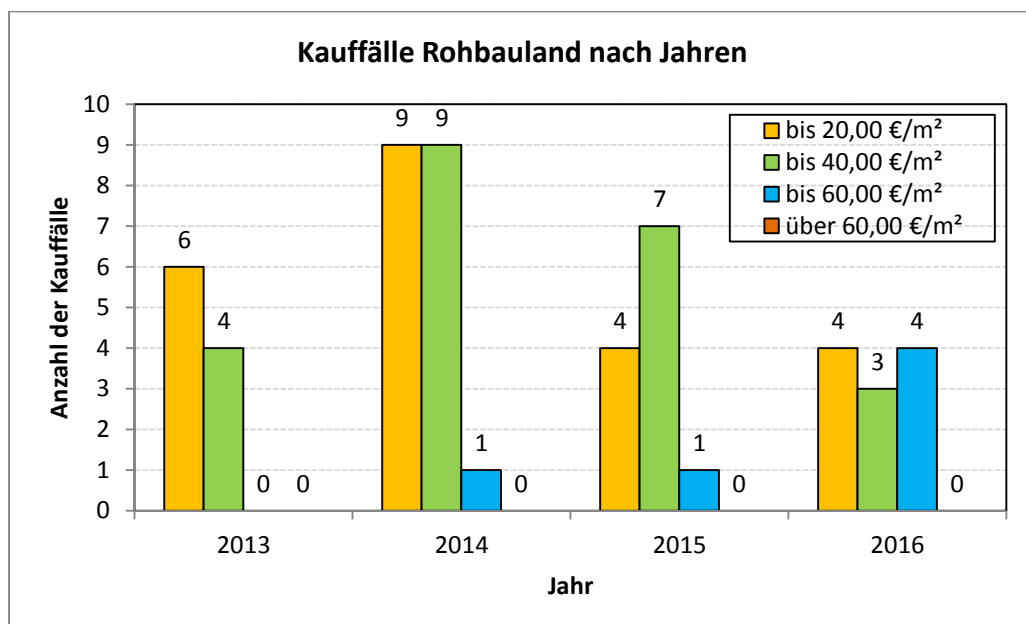


Abbildung 63: Häufigkeit der Kauffälle für Rohbauland nach Jahren

3.4.4 Straßenbauflächen

Von den 106 getätigten Erwerbsvorgängen betrafen 77 Kauffälle den Entzug landwirtschaftlicher Flächen zum Zwecke des Straßenausbaues. 29 Kauffälle betrafen übrige Flächen.

Für die **landwirtschaftlichen Entzugsflächen** ist ein **Flächenumsatz von 10,0 ha** sowie ein **Geldumsatz von 0,25 Mio. €** erzielt worden. Die Kaufpreise lagen **zwischen 0,30 €/m² und 7,90 €/m² bei einem Mittel von 2,40 €/m².**

Die übrigen Flächen, die im Zusammenhang mit Straßenbaumaßnahmen gehandelt wurden, haben einen **Flächenumsatz von 1,7 ha** und einen **Geldumsatz von 0,1 Mio. €**. Die gezahlten Kaufpreise liegen in einer **Spanne von 0,50 €/m² bis 90,00 €/m² bei einem Mittelwert von 12,40 €/m².**

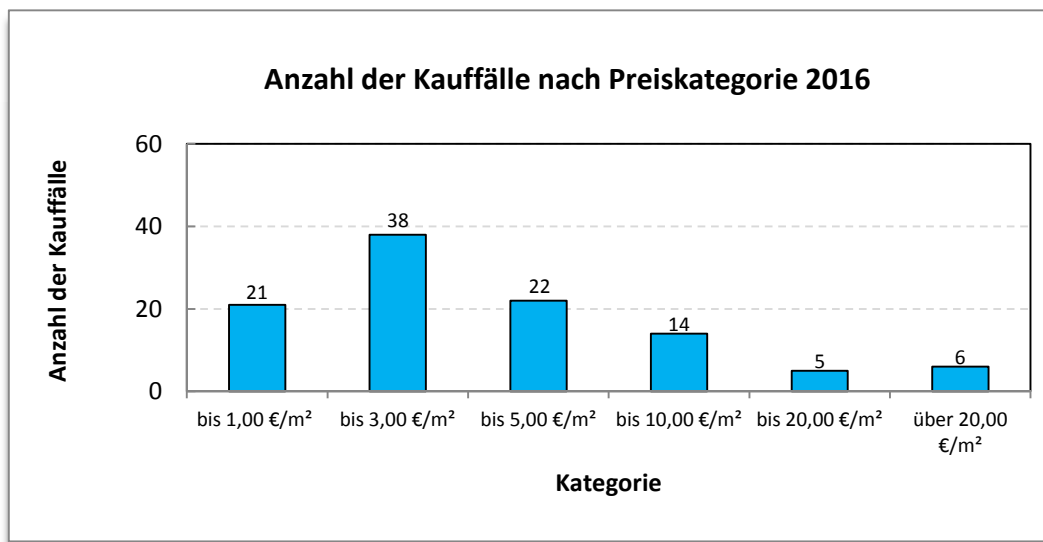


Abbildung 64: Straßenbauflächen nach Preiskategorien

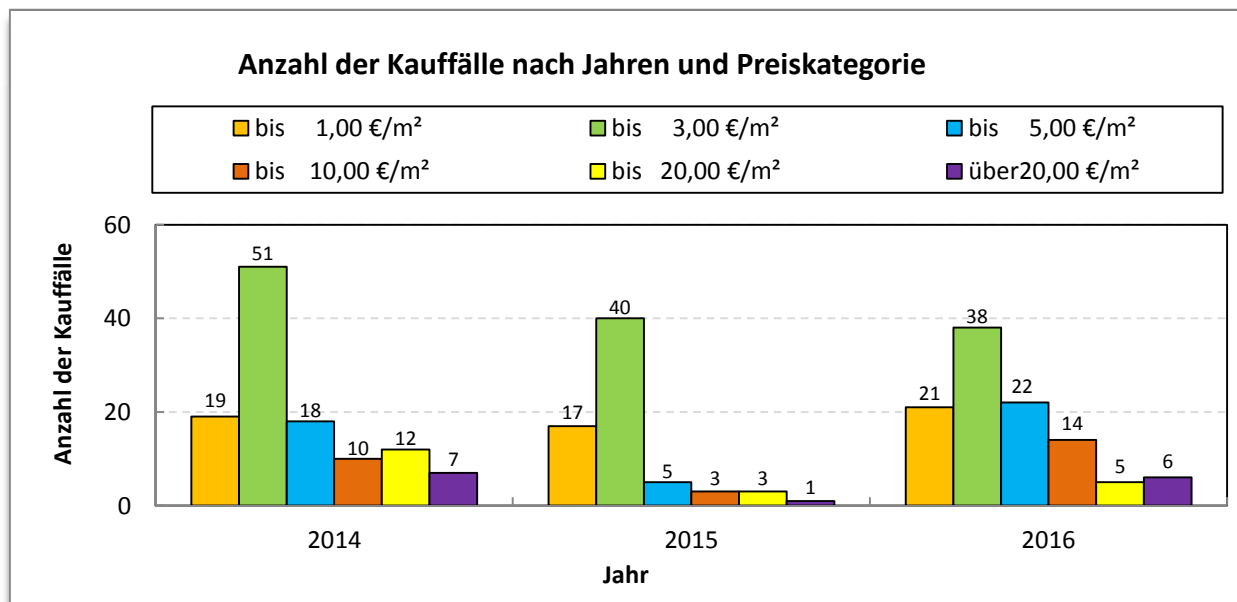


Abbildung 65: Häufigkeit der Kauffälle Straßenbauflächen nach Preiskategorie und Jahren

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 Wertermittlungstichtag 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 31.12.2016 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	735 m² in einer Spanne von 410 m² bis 1.060 m²
ländliche Baugrundstücke	990 m² in einer Spanne von 450 m² bis 1.930 m²
Baugrundstücke in den Plangebieten	780 m² in einer Spanne von 400 m² bis 1.800 m²
Ferienhausgrundstücke	645 m² in einer Spanne von 420 m² bis 1.200 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 Grundstückstiefe	oder	Grundstücksfläche, (arabische Zahl) z.B. 550 m ² Grundstücksfläche.
35 m städtische Baugrundstücke	35m	Baugrundstücke im Plangebiet
40 m ländliche Baugrundstücke	35m	Ferienhausgrundstücke

Die Bodenrichtwertzonen sind eindeutig zu begrenzen. Die Bodenrichtwerte und die Bodenrichtwertzonen sind innerhalb des Zuständigkeitsbereichs des Gutachterausschusses mit eindeutigen Ordnungsnummern zu versehen. Die Begrenzung förmlich festgelegter Gebiete ist zu kennzeichnen; auf den Verfahrensgrund ist durch folgende Schriftzusätze hinzuweisen:

San = Sanierungsgebiet
 Entw = Entwicklungsbereich

Der jeweils zugrunde gelegte Verfahrensstand ist bei den Bodenrichtwertangaben durch die folgenden 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 Bodenpreisniveau im Landkreis Nordwestmecklenburg (Wohnbauflächen)

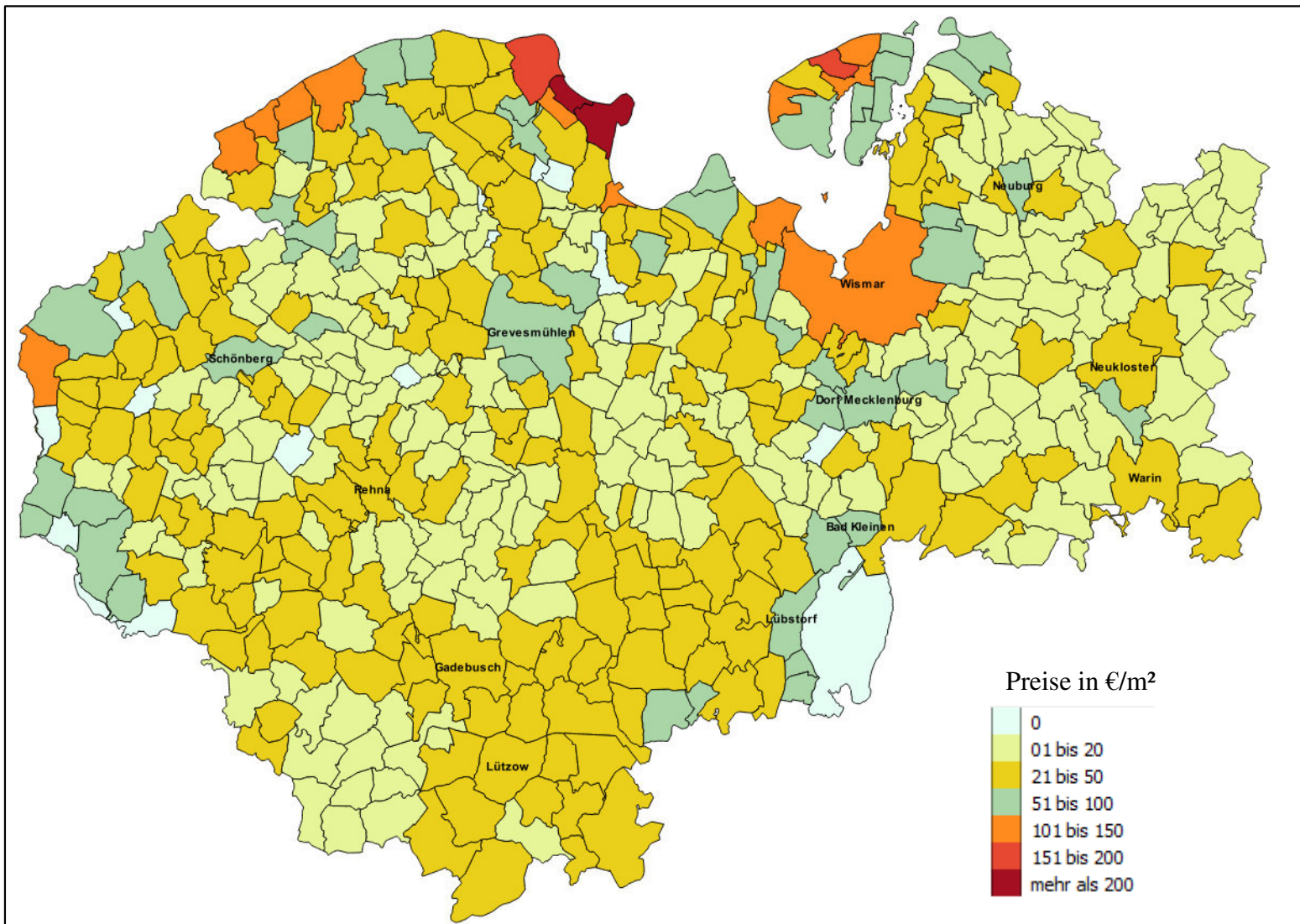


Abbildung 66: Bodenpreisniveau im Landkreis Nordwestmecklenburg

4.3 Übersicht über die Bodenrichtwerte typischer Orte zum Stichtag 31.12.2016

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	105	90	45		85			35	85		23	15
Innenstadt		MZ		195	145	115	250	195	125			440			
Grevesmühlen	11,0	MZ	Stadt	90	80	60								20	
Boltenhagen	2,5		Dorf	380	235	205									
Bad Kleinen	3,6	GZ	Dorf	55	50										
Beckerwitz	0,4		Dorf		100	60									
Herren Steinfeld	0,5		Dorf		65										
Rögnitz	0,2		Dorf			11									
Herrnburg	3,0		Dorf	190	135	90									
Schönberg	4,3	GZ	Stadt	75	60									20	
Selmsdorf Dorf	2,8	GZ	Dorf	115	100	75								20	
Warin	3,5		Stadt		55	46									
Glasin	0,8		Dorf			24									
Neuburg	2,1		Dorf	75	65										
Timmendorf	0,3		Dorf	155	135	85									

Übersichtskarte der Bodenrichtwerte typischer Orte

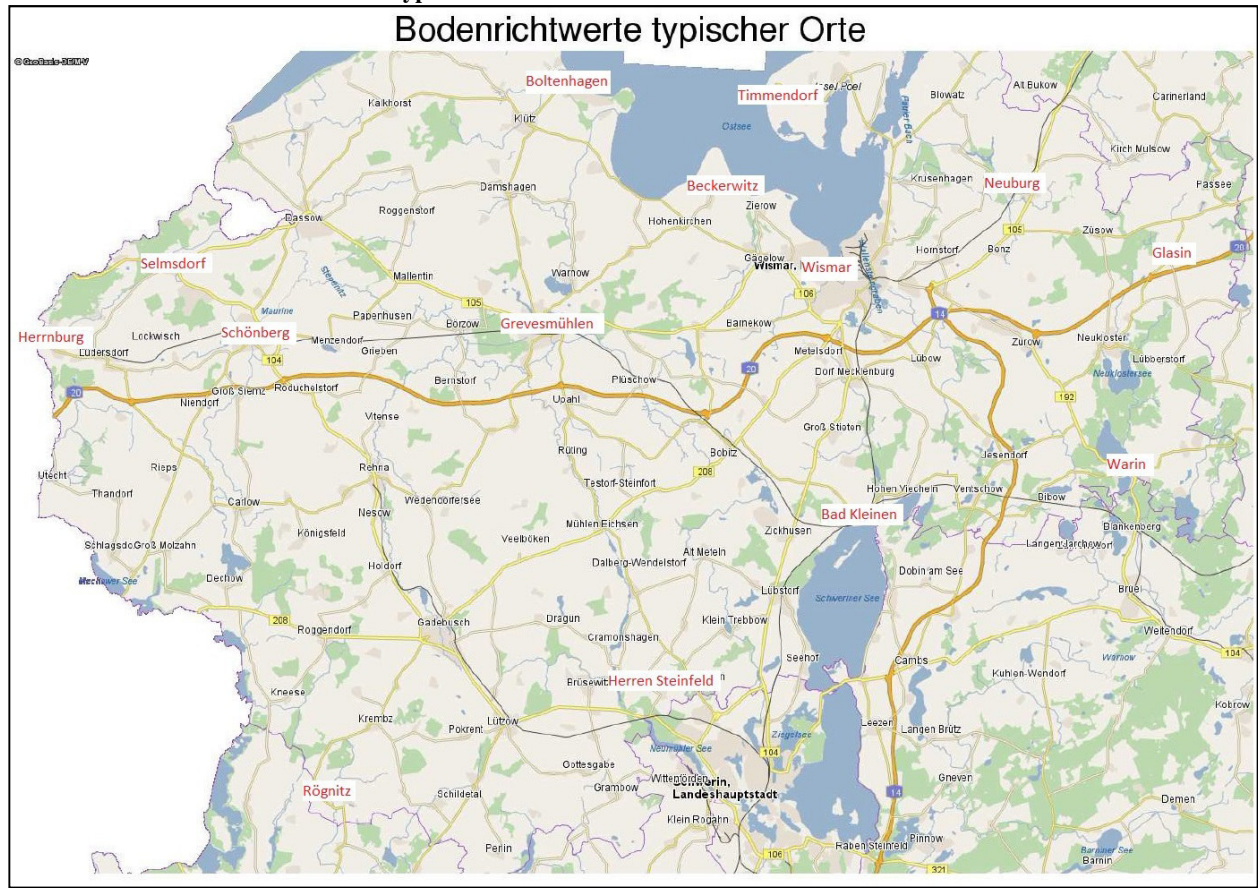


Abbildung 67: Übersichtskarte der Bodenrichtwerte typischer Orte

5. Zusammenfassung

In dem vorliegenden Grundstücksmarktbericht sind die wesentlichen Daten des Grundstücksmarktes 2016 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 2016 wie folgt beschreiben:

Dem Gutachterausschuss sind im Jahre 2016 insgesamt 2.775 Kauffälle über Eigentumsübertragungen zugeleitet worden, die **Eingang in die Kaufpreissammlung gefunden haben**. Das sind 98 Verträge weniger als im Vorjahr.

Der Flächenumsatz ist gegenüber dem Vorjahr von 3.469,5 ha auf 3.426,2 ha gesunken. Das betrifft insbesondere den Teilmarkt „Land- und Forstwirtschaft“. Mit einem Flächenumsatz in Höhe von 2.345,1 ha sind 613,9 ha weniger verkauft worden als im Vorjahr. Im Berichtsjahr 2016 sind für einen Quadratmeter **Ackerland durchschnittlich 2,78 €** gezahlt worden, das sind 0,04 Cent mehr als im Vorjahr. Bei **Grünland ist** der Preis pro Quadratmeter Grundstücksfläche im gleichen Zeitraum **von 0,95 € auf 1,14 € gestiegen**.

Der **Geldumsatz stieg von 426,4 Mio. Euro im Jahr 2015 auf 544,0 Mio. im Jahr 2016**. Der Geldumsatz ist auf dem Teilmarkt „bebaute Grundstücke“ von 264,2 Mio. € auf 381,9 Mio. € gestiegen. Auf dem Teilmarkt „Land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke“ ist der Umsatz im gleichen Zeitraum von 68,5 Mio. € auf 59,5 Mio. € gefallen.

Im Berichtsjahr 2016 sind mit 69 bebauten **Wochenend- und Ferienhausgrundstücken** 6 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. 2.500 €/m² Wohnfläche**.

Die **unbebauten Ferienhausgrundstücke** liegen mit 49 ausgewerteten Kauffällen alle im Bereich der Ostseeregion. Der durchschnittliche Kaufpreis beträgt **157 €/m²** und befindet sich in einer Spanne von **50 €/m² bis 197 €/m²**, bei einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 645 m².

Für den Teilmarkt der freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser sind 425 Kauffälle registriert worden. Das sind 51 Objekte weniger als im Vorjahr. Auf dem Teilmarkt der Reihenhäuser und Doppelhaushälften sind es 256 Kauffälle. Im Durchschnitt sind für **freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser** in der Baualtersgruppe 1991 bis 2013 pro Objekt **ca. 213.036 Euro** und für **Reihenhäuser und Doppelhaushälften** durchschnittlich **143.824 Euro** gezahlt worden. Das entspricht einem durchschnittlichen Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche von ca. 1.542 €/m² bzw. ca. 1.309 €/m².

Eigentumswohnungen (**Erstverkäufe**) im Bereich der Ostseeregion, mit **87 m² Wohnfläche**, sind zu einem Durchschnittspreis in Höhe von **290.093 €** verkauft worden. Das entspricht einem Kaufpreis von **3.367 €/m² Wohnfläche**. (auch Wohneigentum in Doppelhaushälften)

Die **Weiterverkäufe** von Eigentumswohnungen im Bereich der Ostseeregion erfolgen zu Kaufpreisen in einer **Spanne von 640 €/m² bis 6.200 €/m² Wohnfläche** bei einem **Mittelwert von 2.277 €/m²**. Die durchschnittliche **Wohnfläche** beträgt für diese Objekte **64 m²**. Außerhalb der Ostseeregion sind die Kaufpreise bei Weiterverkäufen innerhalb einer Spanne von **142 €/m² bis 1.647 €/m²** und es ergibt sich für das übrige Kreisgebiet ein Durchschnittswert in Höhe von **1.011 €/m²** bei einer Wohnfläche von durchschnittlich **73 m²**.

Bevorzugte Standorte für Eigentumswohnungen sind Boltenhagen, Tarnewitz, Timmendorf und Wismar

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 am stärksten angestiegen.

Für **naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen** sind durchschnittlich ca. 5,22 €/m² gezahlt worden. Die Kaufpreise aus den Jahren 2007 bis 2016 liegen zwischen 0,39 €/m² und 16,00 €/m² bei einer durchschnittlichen Fläche von 1,8 ha.

Die Kaufpreise für **Abbauflächen (einschließlich ausgekiester Flächen)** lagen in den Jahren 2012 bis 2016 zwischen 0,20 €/m² und 6,00 €/m² bei einem Durchschnittswert von 1,19 €/m². Diese Flächen haben eine Größe von ca. 4,0 ha. Die Kaufpreise für ausgekieste Flächen sind im unteren Bereich dieser Spanne anzusetzen.

Im Berichtsjahr 2016 haben sich die Umsatzzahlen auf dem Immobilienmarkt im Landkreis Nordwestmecklenburg unterschiedlich entwickelt. Während die Anzahl der erfassten Kaufverträge um ca. 100 Verträge rückläufig war und der Flächenumsatz um 1 % gesunken ist, so stieg der Geldumsatz um ca. 120 Mio. € an. Die Kaufpreise für unbebaute Baugrundstücke in der Küstenregion stiegen, so wie in den vergangenen Jahren, am stärksten gefolgt von den Kaufpreisen in den ländlichen Orten. Die Preisentwicklung für Ackerland ist im Jahr 2016 etwas verhaltener im Vergleich zu den Vorjahren ausgefallen, wohingegen die Kaufpreise für Grünland stärker angestiegen sind. Auch für bebaute Grundstücke sind im Berichtsjahr 2016 Preisanstiege festgestellt worden. Auf dem Teilmarkt Eigentumswohnungen wurde das Vorjahresniveau der Vertragsabschlüsse erreicht.

Beschluss

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in dem Landkreis Nordwestmecklenburg hat den Grundstücksmarktbericht 2017 in seiner Sitzung am 27.03.2017 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 i. R., Landesforst M-V,

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 für Wertermittlungen

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 i. R.

Dienstleistungen des Gutachterausschusses

Zusätzlich zu diesem Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses im Landkreis Nordwestmecklenburg können Interessenten und Teilnehmer am Grundstücksmarkt sich über den Wert von unbebauten und bebauten Grundstücken durch 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).....	8
Abbildung 3: Prozentuale Flächenverteilung im Landkreis Nordwestmecklenburg.....	9
Abbildung 4: Darstellung der eingegangenen Erwerbsvorgänge von 2001 bis 2016.....	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: Küstenstreifen in Mecklenburg/Vorpommern.....	20
Abbildung 13: Küstenstreifen im Landkreis Nordwestmecklenburg.....	20
Abbildung 14: Bodenpreisindexreihe LK NWM (ohne HWI).....	23
Abbildung 15: Bodenpreisindexreihe ländliche Orte NWM (ohne HWI).....	23
Abbildung 16: Bodenpreisindexreihe Ostseeregion NWM (ohne HWI).....	24
Abbildung 17: Grundstücksgrößen des individuellen Wohnungsbaus:.....	25
Abbildung 18: Bodenpreisindex Hansestadt Wismar (Basisjahr 2010 = 100) Wohngebiete.....	25
Abbildung 19: Bodenpreisindex Hansestadt Wismar (Basisjahr 2010 = 100), Innenstadt.....	26
Abbildung 20: Kaufpreise für Gewerbeflächen.....	27
Abbildung 21: Bodenpreisindex im Landkreis Nordwestmecklenburg (Basisjahr 2010 = 100), Gewerbe.....	27
Abbildung 22: Arrondierungsflächen im Landkreis NWM.....	29
Abbildung 23: Arrondierungsflächen in HWI.....	30
Abbildung 24: Verkaufte Grundstücke nach Teilmärkten.....	31
Abbildung 25: Gesamtpreis anteilig.....	32
Abbildung 26: Entwicklung der Wohnflächenpreise in den B-Plangebieten (Ein- und Zweifamilienhäuser).....	33
Abbildung 27: Kauffälle nach Gesamtpreis RH und DHH.....	34
Abbildung 28: Entwicklung der Wohnflächenpreise in den B-Plangebieten RH und DHH.....	35
Abbildung 29: Kauffälle nach Höhe des Kaufpreises Wochenend- und Ferienhäuser.....	36
Abbildung 30: Verkaufte Eigentumswohnungen (ohne Teileigentum) in Städten und Dörfern.....	37
Abbildung 31: Kauffälle nach Gesamtkaufpreis für Eigentumswohnungen.....	38
Abbildung 32: Kauffälle nach Wohnflächenpreis bei Eigentumswohnungen.....	39
Abbildung 33: Kaufpreisentwicklung für Wohnungseigentum von 1997 bis 2016 (ohne Wismar).....	41
Abbildung 34: Kaufpreisentwicklung für Wohneigentum von 1995 bis 2016 in HWI.....	41
Abbildung 35: Umsatzentwicklung für MFH in HWI.....	42
Abbildung 36: Umrechnungskoeffizient bei abweichender Ackerzahl in den Zonen 815, 816, 817 und 818.....	61
Abbildung 37: Kauffälle Ackerland nach Höhe des Kaufpreises in €/m ² für die Jahre 2011 bis 2016.....	62
Abbildung 38: Kauffälle Ackerland nach Preiskategorie.....	62
Abbildung 39: Bodenrichtwertkarte Ackerland.....	63
Abbildung 40: Kauffälle Ackerland nach Preiskategorie.....	64
Abbildung 41: Entwicklung der Kaufpreise in €/m ² für Grünland.....	65
Abbildung 42: Indexreihe für Grünland von 1995 bis 2016 (Basis 2010 = 100).....	65
Abbildung 43: Kauffälle Grünland nach Flächengröße und Jahr.....	66
Abbildung 44: Kauffälle Grünland nach Höhe des Kaufpreises in €/m ²	66
Abbildung 45: Bodenrichtwertkarte Grünland.....	67
Abbildung 46: Änderung der Bodenrichtwerte zum Vorjahr.....	68
Abbildung 47: Abhängigkeit des Grünlandkaufpreises von der Flächengröße.....	68
Abbildung 48: Umrechnungskoeffizient bei abweichender Grünlandzahl in den Zonen 915, 916, 917 und 918.....	69
Abbildung 49: Kauffälle Waldflächen nach Kaufpreishöhe.....	69
Abbildung 50: Kauffälle für Waldflächen nach Jahren.....	70
Abbildung 51: Kauffälle Waldflächen nach Flächenkategorie.....	70
Abbildung 52: Waldzonen (Kauffälle des Jahres 2016).....	70
Abbildung 53: Bodenrichtwertkarte Forstwirtschaftliche Fläche.....	71
Abbildung 54: Häufigkeit der Kaufpreise für ertragsarme Flächen.....	72
Abbildung 55: Häufigkeit der Kaufpreise für Wasserflächen.....	72
Abbildung 56: Häufigkeit der Kauffälle begünstigtes Agrarland nach Preiskategorie.....	73

<i>Abbildung 57: Häufigkeit der Kauffälle für Gartenland nach Kaufpreishöhe</i>	<i>74</i>
<i>Abbildung 58: Häufigkeit der Kauffälle für Gartenland nach</i>	<i>74</i>
<i>Abbildung 59: Gartenland als prozentualer Anteil vom Bodenrichtwert für Wohnbauland</i>	<i>75</i>
<i>Abbildung 60: Gartenland in Abhängigkeit vom Bodenrichtwert für Wohnbauland</i>	<i>75</i>
<i>Abbildung 61: Häufigkeit der Kauffälle für Bauerwartungsland nach Jahren</i>	<i>76</i>
<i>Abbildung 62: Häufigkeit der Kaufpreise für Rohbauland nach Kaufpreishöhe</i>	<i>77</i>
<i>Abbildung 63: Häufigkeit der Kauffälle für Rohbauland nach Jahren</i>	<i>77</i>
<i>Abbildung 64: Straßenbauflächen nach Preiskategorien</i>	<i>78</i>
<i>Abbildung 65: Häufigkeit der Kauffälle Straßenbauflächen nach Preiskategorie und Jahren</i>	<i>78</i>
<i>Abbildung 66: Bodenpreisniveau im Landkreis Nordwestmecklenburg</i>	<i>81</i>
<i>Abbildung 67: Übersichtskarte der Bodenrichtwerte typischer Orte</i>	<i>83</i>