

# Grundstücksmarktbericht 2011

Landkreis Nordwestmecklenburg



**Mecklenburg-Vorpommern**

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Nordwestmecklenburg

# Grundstücksmarktbericht 2011

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

<b>Herausgeber:</b>	<b>Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Nordwestmecklenburg</b>	
<b>Anschrift:</b>	<b>Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Nordwestmecklenburg Rostocker Straße 76 23970 Wismar</b>	
<b>Telefax:</b>	<b>(03841) 410-214</b>	
<b>E-Mail:</b>	<b>gutachterausschuss@katasteramt-nwm.de <a href="mailto:info-gaa@katasteramt-nwm.de">info-gaa@katasteramt-nwm.de</a></b>	
<b>Leiter der Geschäftsstelle:</b>	<b>Herr Papke</b>	<b>Telefon 03841/410-233</b>
<b>Mitarbeiter der Geschäftsstelle:</b>	<b>Frau Wilke Herr Daschke Frau Höfer Frau Neye</b>	<b>Telefon 03841/410-212 Telefon 03841/410-210 Telefon 03841/410-213 Telefon 03841/410-235</b>
<b>Gebühr:</b>	<b>60,00 € Grundstücksmarktbericht</b>	

## 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 von  
Boltenhagen (Strand und Promenade) und  
Hansestadt Wismar (Alter Schwede und Kompaktwerft)**

**Inhaltsverzeichnis:**

1	ALLGEMEINES .....	3
1.1	GUTACHTERAUSSCHÜSSE UND IHRE AUFGABEN .....	3
1.2	RECHTSGRUNDLAGEN .....	4
1.3	GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT .....	4
1.4	DER LANDKREIS NORDWESTMECKLENBURG .....	4
1.4.1	Regionale Rahmenbedingungen .....	4
1.4.2	Wirtschaftliche Rahmenbedingungen .....	8
2.	ÜBERBLICK ÜBER DEN GRUNDSTÜCKsverKEHR .....	11
2.1.	ANZAHL DER ERWERBSVORGÄNGE .....	11
2.2	FLÄCHENUMSATZ .....	13
2.3	GELDUMSATZ .....	15
2.4	BETEILIGTE .....	17
3.	ENTWICKLUNG AUF DEN GRUNDSTÜCKSTEILMÄRKTEN .....	19
3.1	UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE .....	19
3.1.1	Individueller Wohnungsbau .....	19
3.1.1.1	Bodenpreisindexreihen für den individuellen Wohnungsbau im Landkreis Nordwestmecklenburg ohne Hansestadt Wismar .....	19
3.1.1.2	Bodenpreisindex für die Hansestadt Wismar .....	21
3.1.2	Wochenend- und Ferienhausgrundstücke ohne Hansestadt Wismar .....	22
3.1.3	Gewerbe .....	23
3.1.3.1	Gewerbe im Landkreis Nordwestmecklenburg .....	23
3.1.3.2	Gewerbe in der Hansestadt Wismar .....	24
3.1.4	Arrondierungsflächen im Landkreis Nordwestmecklenburg (ohne Wismar) .....	25
3.1.5	Arrondierungsflächen in der Hansestadt Wismar .....	26
3.2.	BEBAUTE GRUNDSTÜCKE .....	27
3.2.1	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser .....	27
3.2.2	Reihenhäuser und Doppelhaushälften .....	30
3.2.3	Wochenend- und Ferienhausgrundstücke .....	32
3.2.4	Eigentumswohnungen .....	33
3.2.5	Mehrfamilienhäuser Hansestadt Wismar .....	37
3.2.6	Mehrfamilienhäuser Landkreis Nordwestmecklenburg .....	38
3.2.7	Weitere Untersuchungen .....	39
3.2.7.1	Marktanpassung bei Anwendung des Sachwertverfahrens (Sachwertfaktoren) .....	39
3.2.7.2	Sachwertfaktoren im Landkreis Nordwestmecklenburg .....	40
3.2.7.3	Sachwertfaktoren in der Hansestadt Wismar .....	42
3.2.7.4	Liegenschaftszinssätze im Landkreis Nordwestmecklenburg .....	44
3.2.7.5	Liegenschaftszinssätze in der Hansestadt Wismar .....	45
3.2.7.6	Erbbauzinssätze .....	47
3.2.7.7	Verhältnis Kaufpreis-Grundstückswert in der Hansestadt Wismar .....	48
3.2.7.8	Flächenanpassung an das Bodenrichtwertgrundstück .....	50
3.2.7.9	Ertrags- und Gebädefaktoren .....	51
3.3	LAND- UND FORSTWIRTSCHAFTLICH GENUTZTE GRUNDSTÜCKE .....	53
3.3.1	Ackerland und Grünland .....	53
3.3.1.1	Ackerland .....	53
3.3.1.2	Grünland .....	60
3.3.2	Sonstige landwirtschaftliche Flächen .....	66
	Landwirtschaftliche Betriebsflächen und Resthöfe .....	66
	Brachland / Ödland .....	66
	Wasserflächen .....	66
	Waldflächen .....	67
	Besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft .....	68
3.4	SONSTIGE AUSSAGEN .....	69
	Gartenland .....	69
	Bauerwartungsland .....	70
	Rohbauland .....	71
	Straßenbauflächen .....	72
4.	BODENRICHTWERTE ALLGEMEINES .....	73
4.1	DARSTELLUNG DER BODENRICHTWERTE .....	73
4.2	ÜBERSICHT ÜBER DIE BODENRICHTWERTE TYPISCHER ORTE ZUM STICHTAG 31.12.2011 .....	75
5.	ZUSAMMENFASSUNG .....	76
	Dienstleistungen des Gutachterausschusses .....	80

# 1 Allgemeines

## 1.1 Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben

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

Zu den gesetzlichen Aufgaben der Gutachterausschüsse gehören besonders:

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

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

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

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

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

Die Geschäftsstellen führen nach Weisung des Gutachterausschusses folgende Arbeiten durch:

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

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

## 1.2 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, BGBl. I S. 2414, zuletzt geändert am 22. Juli 2011, BGBl. I S. 1509

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

Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien –Wert R 2006) in der Fassung vom 01. März 2006 (BANz. Nr.108a, ber. BANz. Nr. 121 S. 4798)

Landesverordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte - Gutachterausschusslandesverordnung (GutALVO M-V) - vom 29. Juni 2011 GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. B 213-1-8

Kostenverordnung für Amtshandlungen der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und deren Geschäftsstellen (Gutachterausschusskostenverordnung - GAKostVO M-V) vom 12.07.2007 GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 2013-1-111

## 1.3 Grundstücksmarktbericht

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

## 1.4 Der Landkreis Nordwestmecklenburg

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

### 1.4.1 Regionale Rahmenbedingungen

Die Fläche des Landkreises Nordwestmecklenburg beträgt rd. 2.118 km<sup>2</sup>. Bei einer Einwohnerzahl von 160.423 zum 31.12.2010 ergibt sich eine durchschnittliche Bevölkerungsdichte von 76 Einwohnern/km<sup>2</sup>. Die Einwohnerzahl in dem neu gebildeten Landkreis Nordwestmecklenburg ist gegenüber dem Vorjahr um 1.413 Einwohner gesunken.

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. Nach der ansonsten noch bis zum Stichtag 31.12.2011 geltenden Raumstruktur verfügt der Landkreis über:

- 2 Mittelzentren (Wismar, Grevesmühlen)
- 3 Unterzentren (Schönberg, Gadebusch, Neukloster) und
- 10 ländliche Zentralorte.

Ländliche Zentralorte mit stärkerer regionaler Siedlungsstruktur im ländlichen Bereich sind die Orte Bad Kleinen, Dassow, Dorf Mecklenburg, Kirchdorf (Insel Poel), Klütz, Lübstorf, Lützwitz, Neuburg-Steinhausen, Rehna und Warin. Zur Erhöhung der wirtschaftlichen und infrastrukturellen Bedeutung sind die Orte Brüsewitz, Hornstorf, Gägelow, Lüdersdorf und Selmsdorf für Entwicklungsfunktionen Gewerbe und Wohnen ausgewiesen.



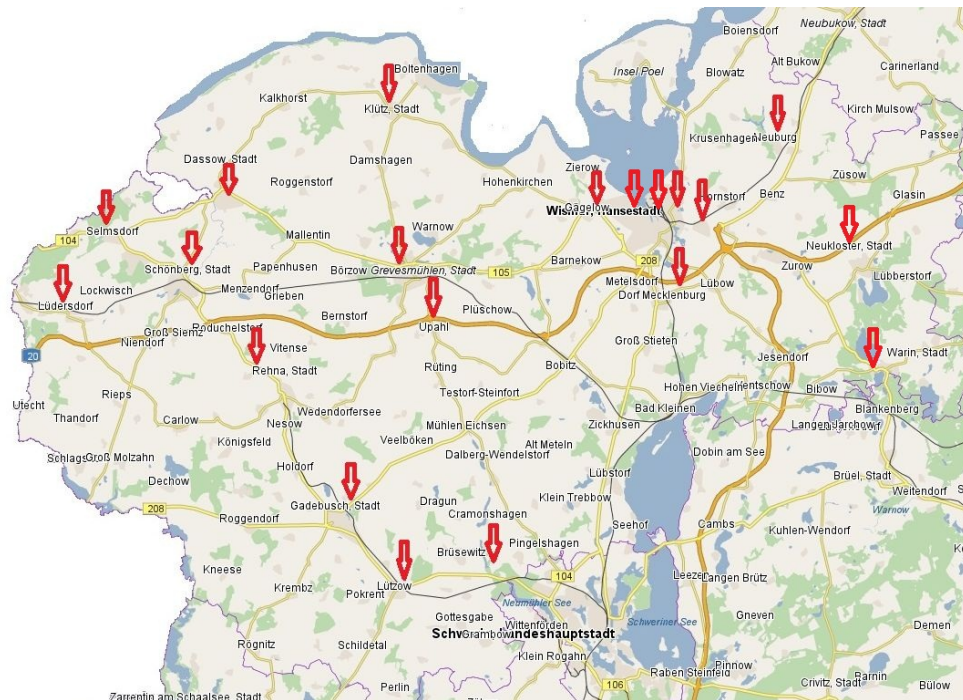


Abb. 1 Gewerbegebiete im Landkreis (Wirtschaftsdreieck Lübeck-Wismar-Schwerin)

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

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

Durch den Landkreis verlaufen die Bundesstraßen B 104, B 105, B 208, B 106, B 192 und die Bundesautobahn A 20 Lübeck/Stettin über Rostock mit Anschluss Rügen über den fertig gestellten Rügenzubringer bis zum Seehafen Mukran. Die Autobahn A 14 Schwerin - Wismar ist im Jahr 2009 fertig gestellt worden.

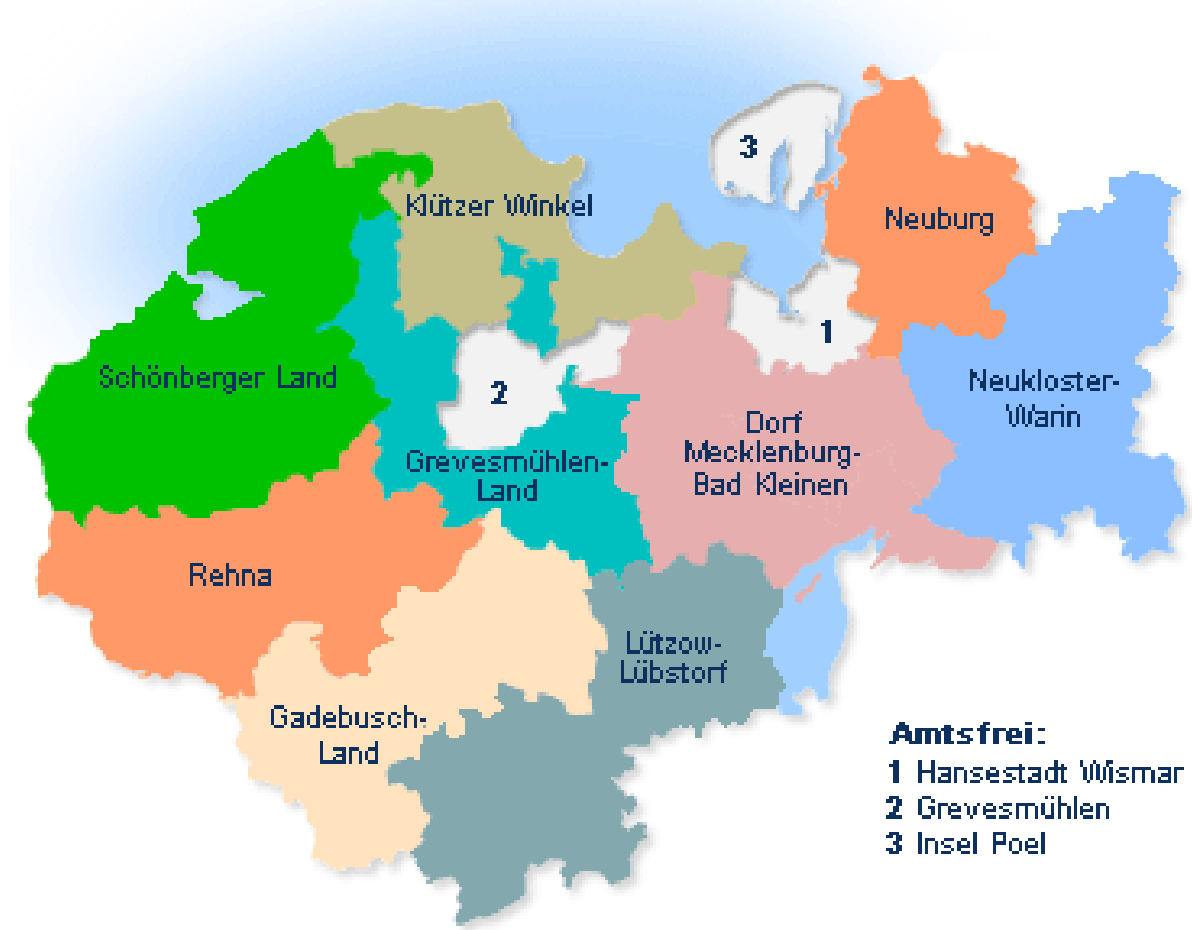


Abb. 2 Landkreis Nordwestmecklenburg (kommunale Gebietsgliederung)

## Struktur der Bodennutzung des Landkreises (Stand: 20.12.2011)

Nutzungsarten	Fläche in km <sup>2</sup>	Prozentualer Anteil im Landkreis
bebaute Fläche	76	3,6
Landwirtschaftliche Fläche	1.518	71,7
Waldfläche	282	13,3
Sportfläche	38	1,7
Verkehrsfläche	63	3,0
Wasserfläche	92	4,3
sonstige Fläche	49	2,4
<b>Zusammen:</b>	<b>2.118</b>	<b>100</b>

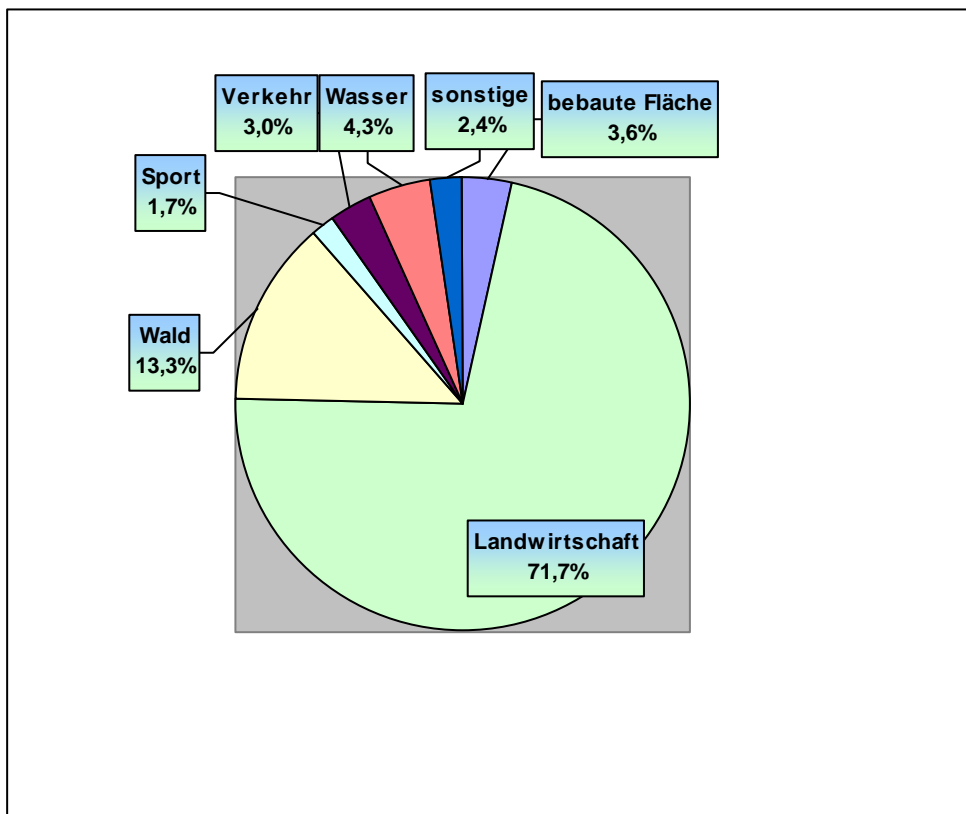


Abb. 3 Prozentuale Flächenverteilung im Landkreis



Besondere Fremdenverkehrsschwerpunkte sind im Bereich der Ostseeküste insbesondere die Insel Poel und Boltenhagen.

Nachgefragte Wohngebiete haben sich in den letzten Jahren in den ländlichen Räumen entwickelt:

Wismar (Ostseeblick)	(Ostseenähe)
Boltenhagen	(Ostseenähe)
Herrnburg	(Stadtnähe Lübeck)
Selmsdorf	(Stadtnähe Lübeck)
Schönberg	(Stadtnähe Lübeck)
Bad Kleinen	(Stadtnähe Schwerin)
Herren Steinfeld	(Stadtnähe Schwerin)
Seehof	(Stadtnähe Schwerin)
Pingelshagen	(Stadtnähe Schwerin)
Insel Poel	(Stadtnähe Wismar)
Gägelow	(Stadtnähe Wismar)
Zierow	(Stadtnähe Wismar)
Dorf Mecklenburg/ Karow	(Stadtnähe Wismar)
Metelsdorf	(Stadtnähe Wismar)
Jarmstorf	(Stadt Gadebusch)
Lützwow	(Stadtnähe Gadebusch)
Degtow	(Stadt Grevesmühlen)
Grevesmühlen West- II	(Stadt Grevesmühlen)

## 1.4.2 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Im Landkreis Nordwestmecklenburg prägen eine leistungsfähige Landwirtschaft und Lebensmittelverarbeitung den ländlichen Raum in gleicher Weise, wie eine weiter zunehmende gewerblich-industrielle Entwicklung. Diese wird vor allem von handwerklichen und mittelständischen Unternehmen des produzierenden, verarbeitenden und dienstleistenden Gewerbes getragen. Ein ausgewogenes Verhältnis von Handwerk, Gewerbe, Handel, Tourismus, Landwirtschaft und Industrie wird angestrebt. Die vielfältige Landschaftsstruktur und deren reichhaltiges Naturangebot bieten sich besonders für die vielfältigsten Freizeit-, Erholungs- und Rehabilitationsmöglichkeiten an und demzufolge für Tourismus und Fremdenverkehr. Insbesondere sind hier die Ostsee, der Schweriner See, das UNESCO Biosphärenreservat Schaalsee, eine historisch gewachsene Kulturlandschaft, die sich über eine Fläche von 162 km<sup>2</sup> zwischen dem Ostufer des Ratzeburger Sees im Nordwesten und der Stadt Zarrentin im Süden erstreckt und der Naturpark „Sternberger Seenlandschaft“ zu nennen. Neben dem Tourismus sind die Nähe zu den Universitäten und Fachhochschulen in Lübeck und Rostock sowie der Hochschule in Wismar mit ca. 7.000 Direkt- und Fernstudenten wichtige wirtschaftliche Standortfaktoren. Die Hansestadt Wismar ist ein gefragter Standort für Schiff- und Maschinenbau, Holzverarbeitung, Wissenschaft und Dienstleistung. Zahlreiche überregional agierende Unternehmen haben hier ihren Standort. 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.

Die UNESCO-Welterbe und Hansestadt Wismar ist geprägt von Hafen, Seefahrt, Fischerei und der Hanse, den sorgsam restaurierten Bürgerhäusern, dem einzigartigen Marktplatz, den Denkmälern der Backsteingotik, den Cafés, Restaurants und Hotels.



Detailansicht: Boltenhagen Mittelpromenade



Landschaftliche Flächen im Bereich Hohenkirchen





Detailansicht: Marktplatz Wismar mit Wasserkunst



Detailansicht: Wismar; Bleicher Weg (Foto Dr. Kirchner)

## Der Arbeitsmarkt in dem Landkreis Nordwestmecklenburg

Jahr	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Arbeitslosenquote in %	16,0	16,1	17,1	17,1	14,3	12,6	10,6	10,5	11,3
Arbeitslose (absolut)	9.322	9.328	9.870	9.956	8.416	7.512	6.949	6.764	9.712

Quelle: Bundesagentur für Arbeit, ab 2011 mit Hansestadt Wismar

## 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

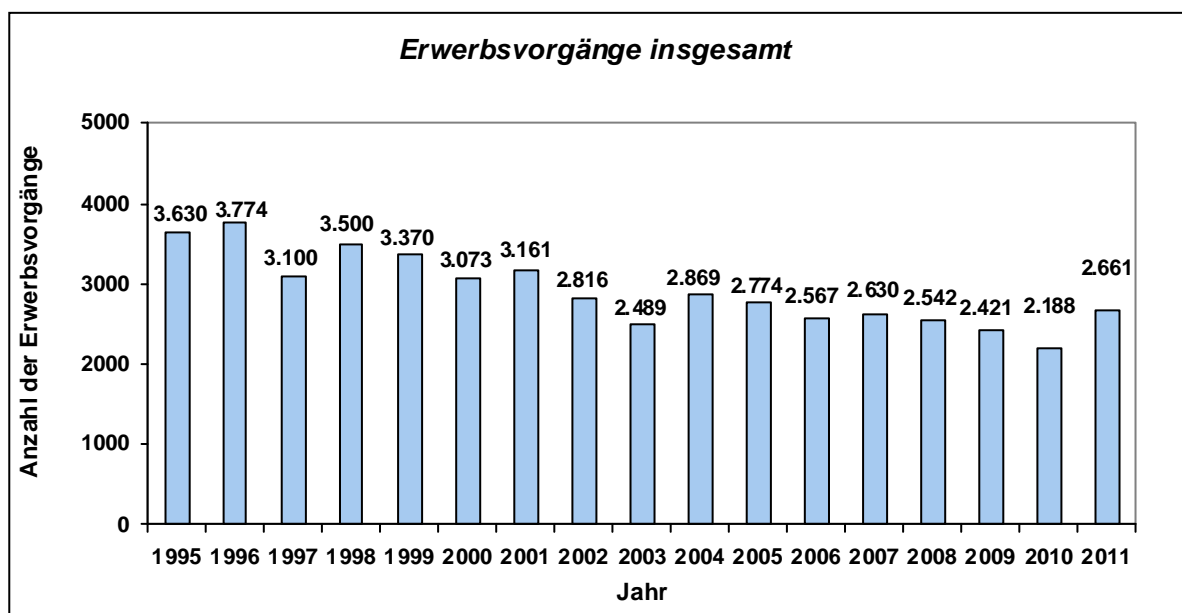


Abb. 4 Darstellung der eingegangenen Erwerbsvorgänge von 1995 bis 2011

Die Anzahl der übermittelten Kauffälle ist von 2.552 im Vorjahr auf **2.661** im Berichtsjahr 2011 **gestiegen**. 100 Kaufverträge sind aufgrund ungewöhnlicher bzw. persönlicher Verhältnisse unberücksichtigt geblieben. In die Auswertung sind **insgesamt 2.561** Datensätze einbezogen worden. Von den 2.661 Kauffällen entfallen 454 auf die Hansestadt Wismar.

### Überblick ausgewertete Erwerbsvorgänge nach Teilmärkten

Grundstücksteilmarkt	Anzahl	Anteil (%)
Unbebaute Grundstücke	579	<b>22,6</b>
Bebaute Grundstücke (ohne Wohnungs- und Teileigentum)	851	<b>33,2</b>
Wohnungs- und Teileigentum	320	<b>12,5</b>
Land- und Forstwirtschaft	740	<b>28,9</b>
Sonstige/Gemeinbedarf	71	<b>2,8</b>
Summe:	2.561	<b>100,0</b>

### Zusammenstellung der ausgewerteten Erwerbsvorgänge nach Teilmärkten und Jahren

Grundstücksteilmarkt	2005	2006	2007	2008	2009	2010	<b>2011</b>
Unbebaute Grundstücke	493	518	661	612	554	534	<b>579</b>
Bebaute Grundstücke (ohne Wohnungs- u. Teileigentum)	522	532	587	583	641	699	<b>851</b>
Wohnungs- und Teileigentum	160	172	133	167	160	215	<b>320</b>
Land- und Forstwirtschaft	831	895	887	930	861	593	<b>740</b>
Sonstige/Gemeinbedarf	268	140	162	90	85	47	<b>71</b>
Summe	2.274	2.257	2.430	2.382	2.301	2.088	<b>2.561</b>

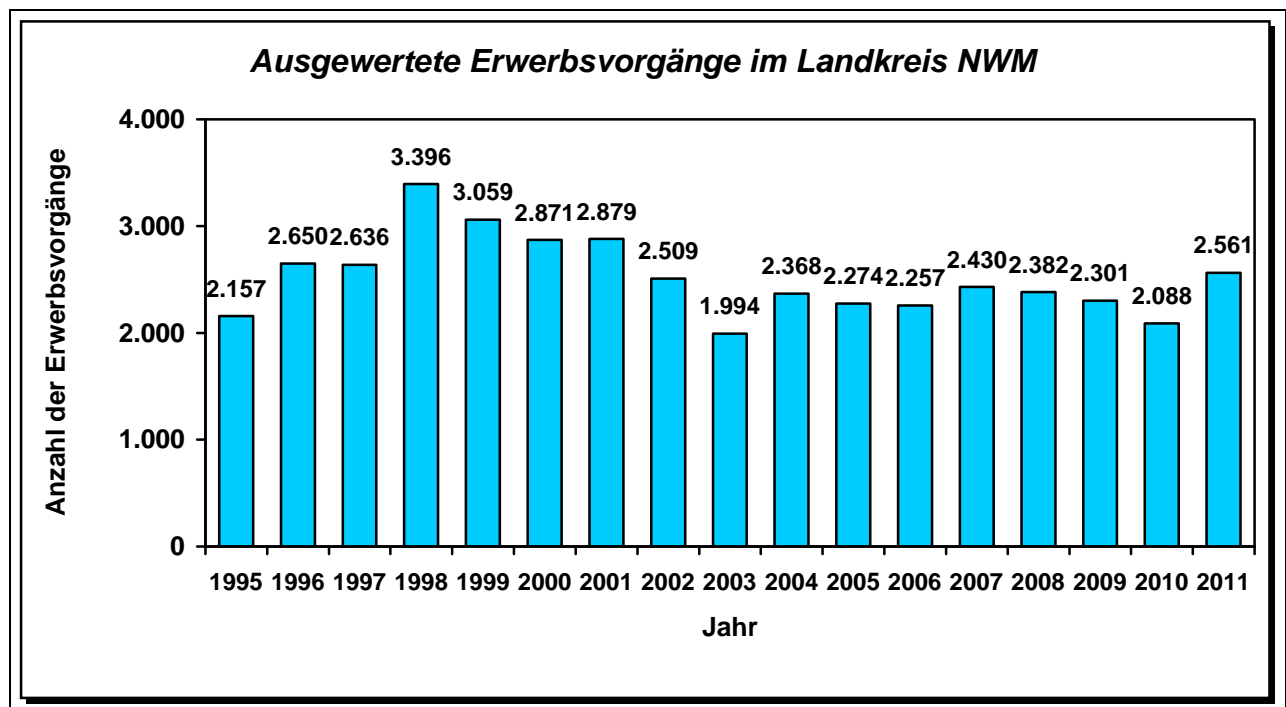


Abb. 5 Entwicklung der ausgewerteten Erwerbsvorgänge gesamt

## 2.2 Flächenumsatz

Im Berichtsjahr sind im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses insgesamt

**5.608,3 ha Grundstücksfläche,**

ohne Wohnungs- und Teileigentum, umgesetzt worden. **Der Flächenumsatz ist zum Vorjahr um 92,4 % gestiegen.**

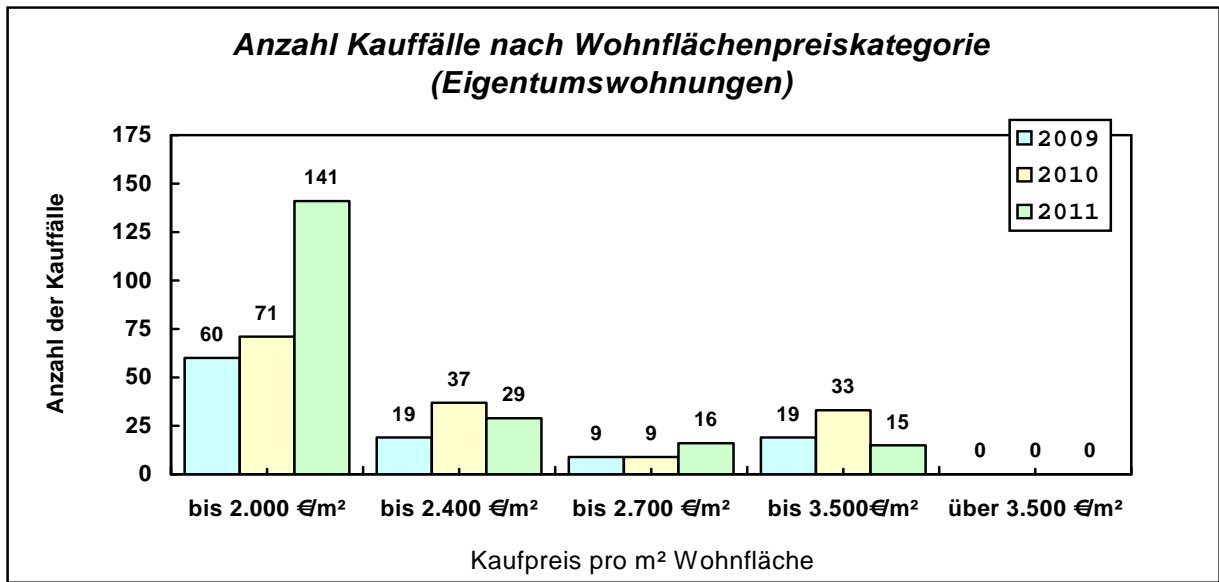


Abb. 6 Entwicklung des Flächenumsatzes gesamt in ha

### Flächenaufteilung nach Teilmärkten

Grundstücksmarkt	Fläche ha	Flächenanteil (%)
Unbebaute Grundstücke	50,6	0,9
Bebaute Grundstücke (ohne Wohnungs- u. Teileigentum)	246,5	4,4
Land- und Forstwirtschaft	5.288,2	94,3
Sonstige/Gemeinbedarf	23,0	0,4
Summe:	<b>5.608,3</b>	<b>100,0</b>

### Flächenaufteilung nach Teilmärkten und Jahren

Grundstücksteilmarkt	Fläche in ha						
	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Unbebaute Grundstücke	51,9	160,9	62,9	65,4	112,4	168,1	<b>50,6</b>
Bebaute Grundstücke (ohne Wohnungs- u. Teileigentum)	86,6	173,0	110,2	147,0	101,7	114,4	<b>246,5</b>
Land- und Forstwirtschaft	3.863,6	4.024,4	3.913,0	3.850,4	3.856,5	2.607,8	<b>5.288,2</b>
Sonstige/Gemeinbedarf	243,0	58,4	39,3	108,9	37,1	23,9	<b>23,0</b>
Summe	4.245,1	4.416,7	4.125,4	4.171,7	4.107,7	2.914,2	<b>5.608,3</b>

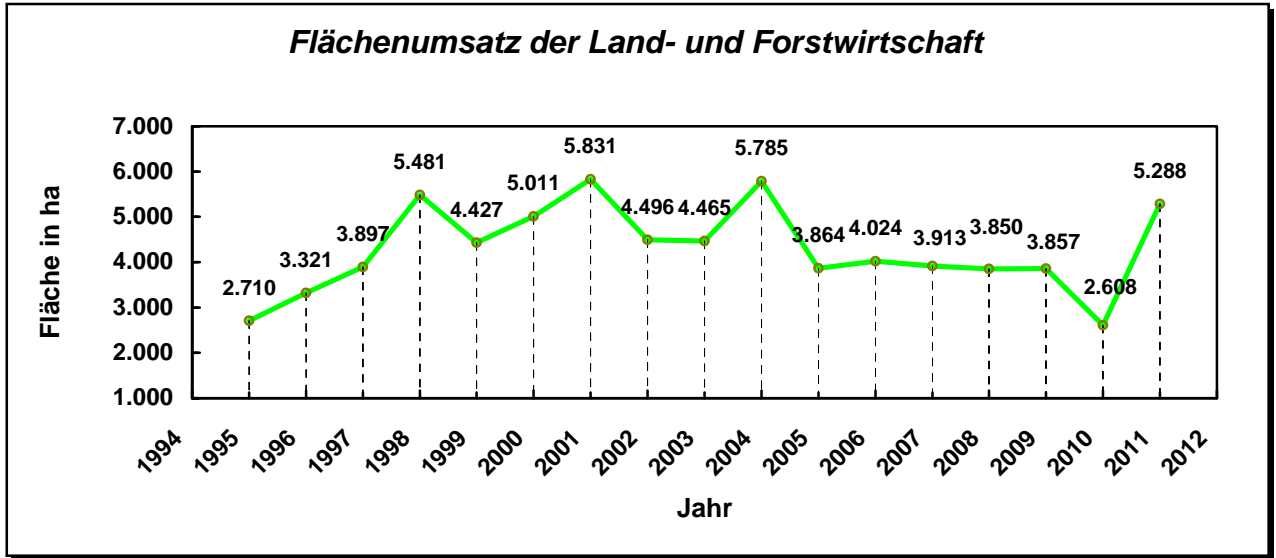


Abb. 7 Entwicklung des Flächenumsatzes Land- und Forstwirtschaft

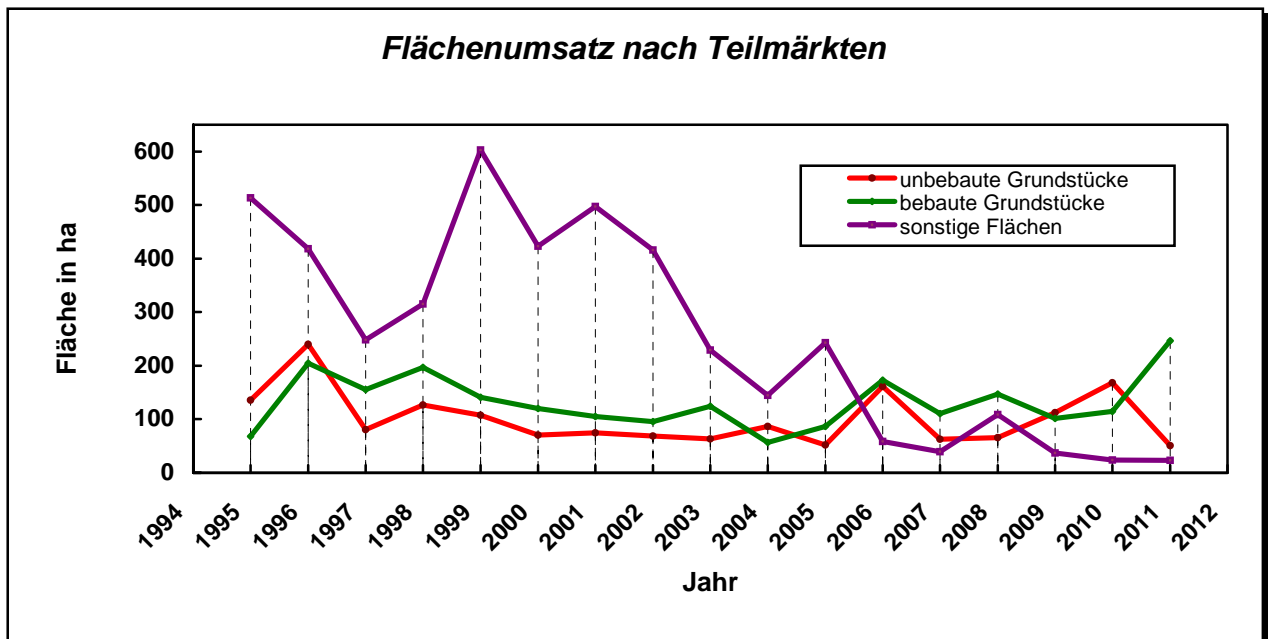


Abb. 8 Entwicklung des übrigen Flächenumsatzes nach Teilmärkten



## 2.3 Geldumsatz

Im Jahr 2011 sind auf dem Grundstücksmarkt im Bereich des Landkreises Nordwestmecklenburg

**246,9 Millionen €**

umgesetzt worden. Hier ist eine Steigerung des Geldumsatzes um ca. 50 % gegenüber dem Vorjahr zu verzeichnen.

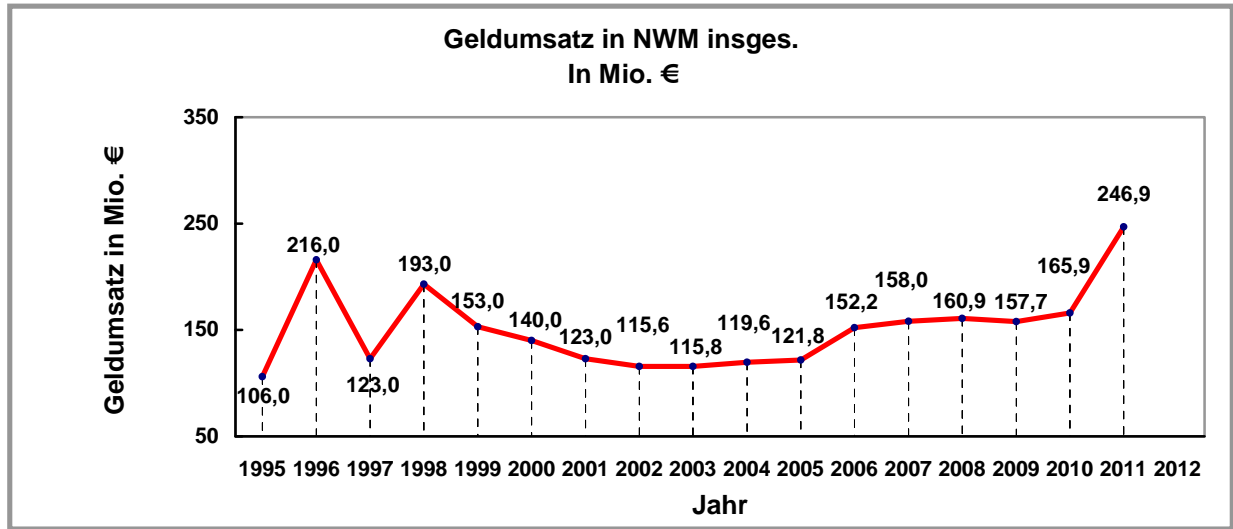


Abb. 9 Entwicklung des Geldumsatzes in Mio. €

### Umsatz unterteilt nach Teilmärkten

Grundstücksteilmarkt	Umsatz (Mio. €)	Anteil (%)
Unbebaute Grundstücke	17,4	7,0
Bebaute Grundstücke (ohne Wohnungs- und Teileigentum)	111,5	45,2
Wohnungs- und Teileigentum	32,9	13,3
Land- und Forstwirtschaft	81,6	33,1
Sonstige/Gemeinbedarf	3,5	1,4
<b>Summe</b>	<b>246,9</b>	<b>100,0</b>

### Umsatz unterteilt nach Teilmärkten und Jahren

Grundstücksteilmarkt	Umsatz in Mio. €						
	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Unbebaute Grundstücke	19,8	38,4	15,9	16,9	14,5	15,4	<b>17,4</b>
Bebaute Grundstücke (ohne Wohnungs- u. Teileigentum)	62,6	67,8	92,7	80,7	77,5	80,8	<b>111,5</b>
Wohnungs- und Teileigentum	15,9	18,8	15,1	18,9	18,0	29,6	<b>32,9</b>
Land- und Forstwirtschaft	20,8	26,2	29,3	32,8	42,8	37,4	<b>81,6</b>
Sonstige/Gemeinbedarf	2,7	1,0	5,0	11,6	4,9	2,7	<b>3,5</b>
<b>Summe</b>	<b>121,8</b>	<b>152,2</b>	<b>158,0</b>	<b>160,9</b>	<b>157,7</b>	<b>165,9</b>	<b>246,9</b>

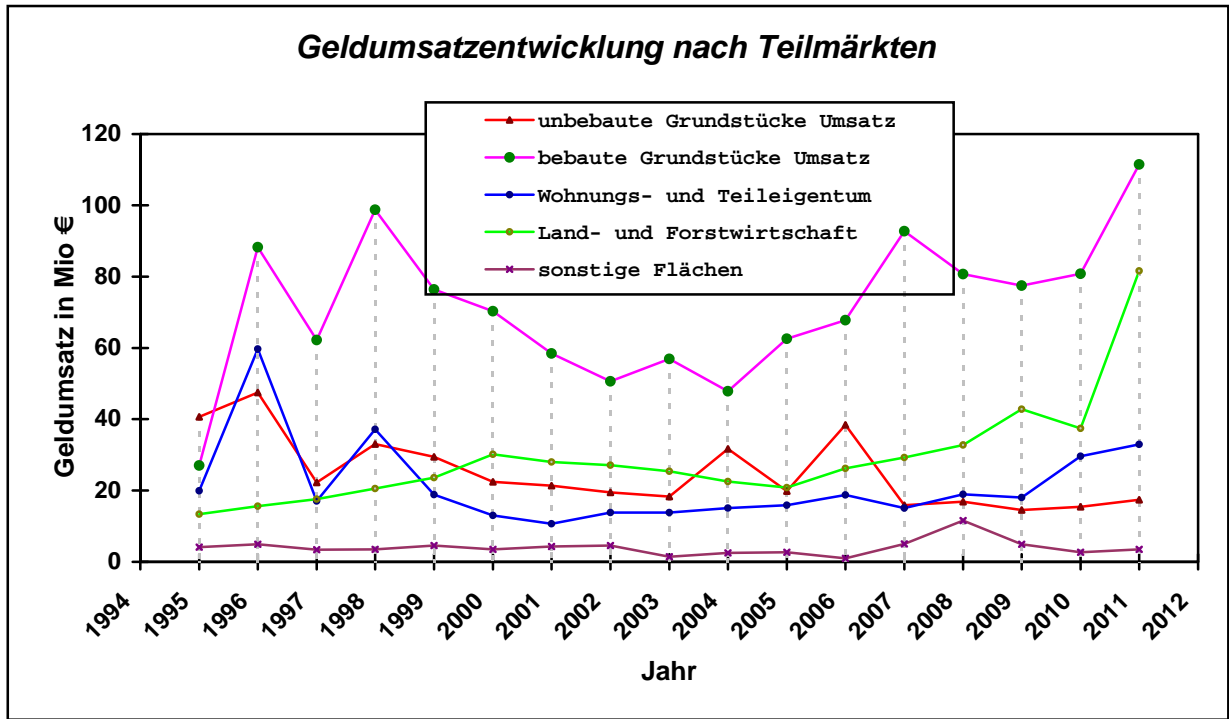


Abb. 10 Entwicklung des Geldumsatzes nach Teilmärkten in Mio. €

## 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	1.468
Bund, Land, Landkreis	96
Städte und Gemeinden	280
sonstige juristische Personen	717
<b>gesamt</b>	<b>2.561</b>

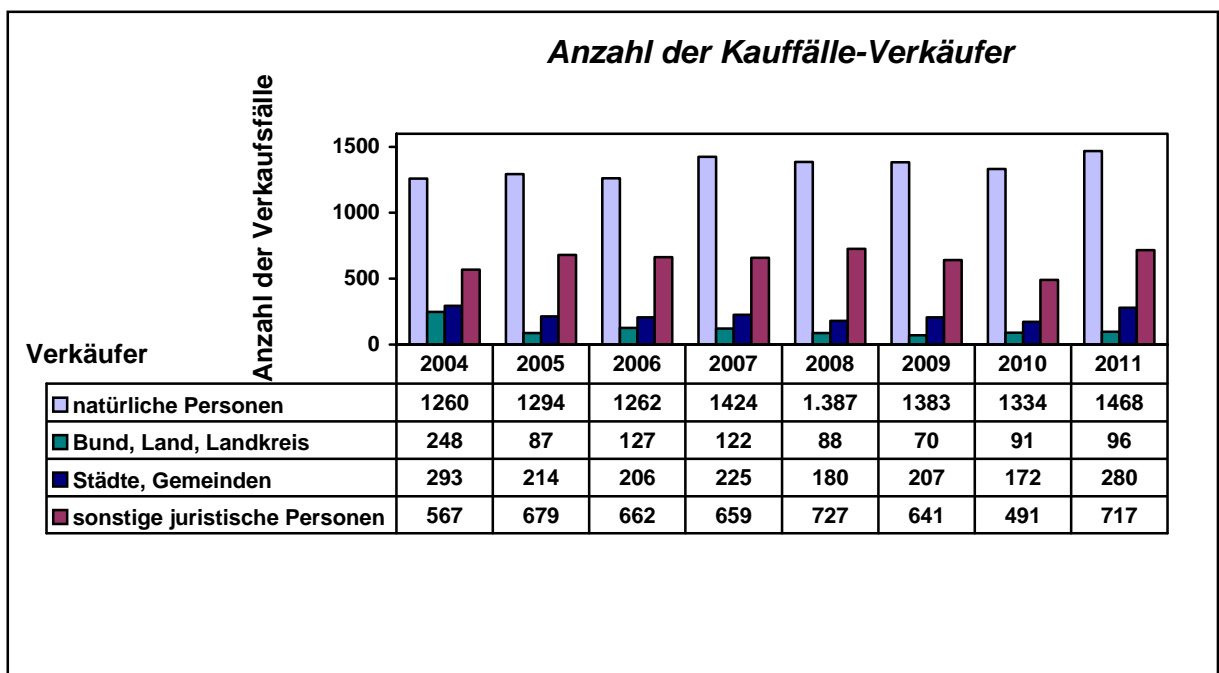


Abb. 11 Anzahl der Kauffälle nach Verkäufer und Jahren

**Erwerber:**

Erwerber	Anzahl der Kauffälle
Natürliche Personen	2.016
Bund, Land, Landkreis	121
Städte und Gemeinden	78
Sonstige juristische Personen	346
<b>gesamt</b>	<b>2.561</b>

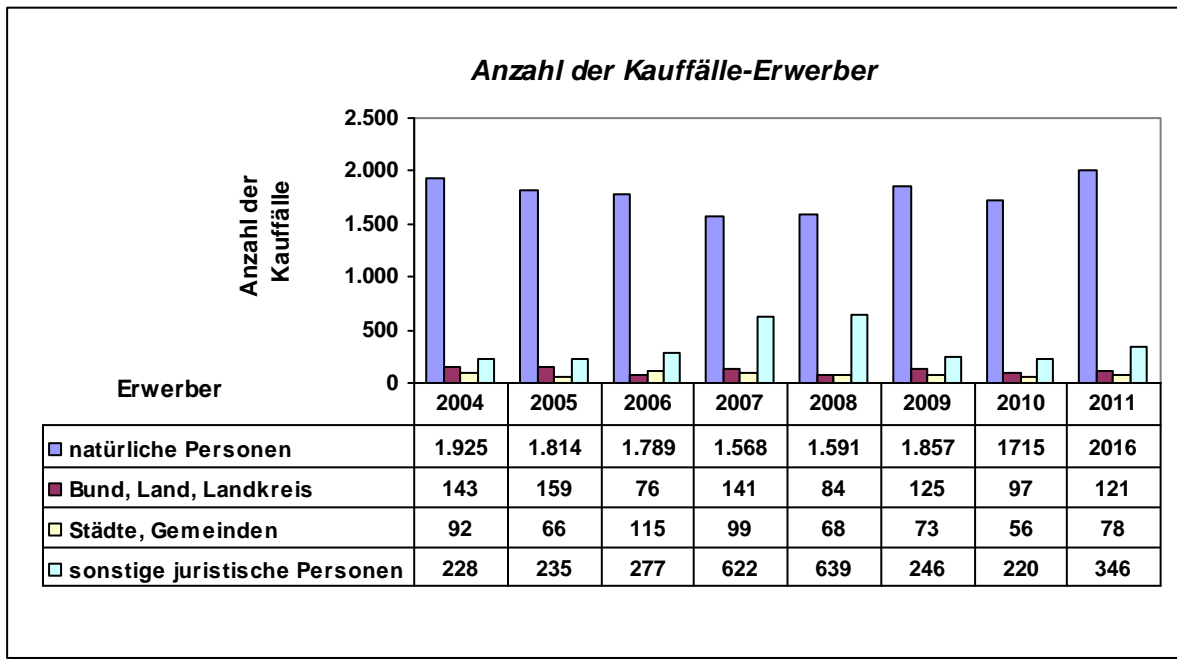


Abb. 12 Anzahl der Kauffälle nach Erwerber und Jahren

### 3. Entwicklung auf den Grundstücksteilmärkten

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

#### 3.1 Unbebaute Grundstücke

- 579 Vertragsabschlüsse des Berichtsjahres 2011 betreffen unbebaute Grundstücke.  
Davon entfallen:
- 245 Vertragsabschlüsse auf den individuellen Wohnungsbau
  - 49 Vertragsabschlüsse auf geplante Ferienhausbebauung
  - 16 Vertragsabschlüsse auf unbebaute Gewerbeflächen
  - 28 Vertragsabschlüsse auf Bauerwartungsland
  - 14 Vertragsabschlüsse auf Rohbauland
  - 227 Vertragsabschlüsse auf sonstige Flächen (Arrondierungsflächen)

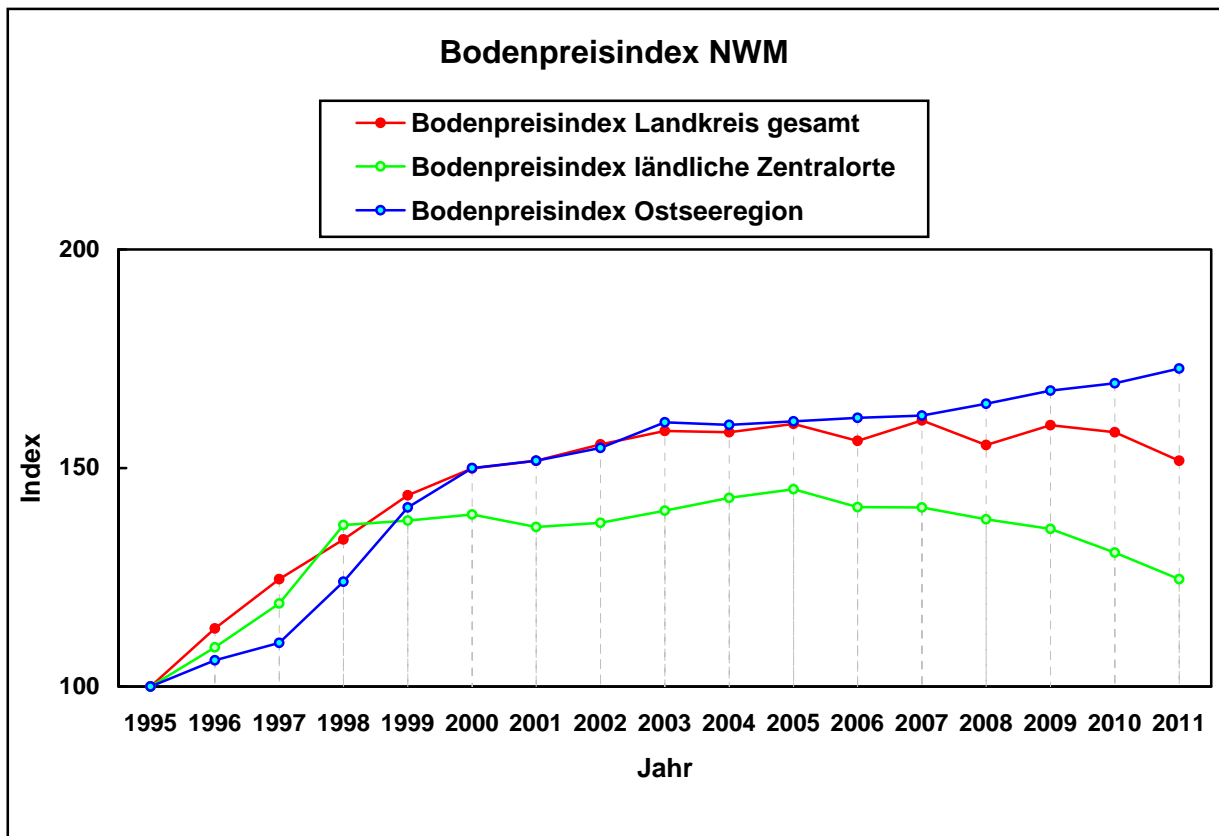
##### 3.1.1 Individueller Wohnungsbau

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 m<sup>2</sup> bis 1.500 m<sup>2</sup> 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 1995 = 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 – 2011.

##### 3.1.1.1 Bodenpreisindexreihen für den individuellen Wohnungsbau im Landkreis Nordwestmecklenburg ohne Hansestadt Wismar

Jahr	Index Landkreis gesamt (1995= 100 = 38,34€/m <sup>2</sup> )	Index ländliche Zentralorte (1995= 100 = 39,43 €/m <sup>2</sup> )	Index Ostseeregion (1995= 100 = 46,59 €/m <sup>2</sup> )
<b>1995</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>
1996	113,3	109,0	106,0
1997	124,6	119,0	110,0
1998	133,7	137,0	124,0
1999	143,8	138,0	141,0
2000	149,9	139,4	150,0
2001	151,7	136,5	150,9
2002	155,6	137,5	154,4
2003	158,5	140,3	160,5
2004	158,2	143,2	159,9
2005	160,1	145,2	160,7
2006	156,2	141,1	161,5
2007	160,9	141,0	162,0
2008	155,3	138,3	164,7
2009	159,8	136,1	167,7
2010	158,2	130,7	169,4
<b>2011</b>	<b>151,7</b>	<b>124,6</b>	<b>172,8</b>



**Abb. 13** Bodenpreisindexreihen des LK NWM  
(Quelle: Grundstücksmarktberichte)

Der Gutachterausschuss hat als Bewertungsgrundlage für die Zuordnung „Ostseeregion“ eine Tiefe (Binnenland) von ca. 3,0 km festgelegt.

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

#### **Durchschnittliche Flächengrößen im Landkreis Nordwestmecklenburg:**

In den **B-Plangebieten** des Landkreises sind im Berichtsjahr 87 Vertragsabschlüsse ausgewertet worden. Die durchschnittliche Grundstücksgröße beträgt **800 m<sup>2</sup>**, in einer Spanne von **400 m<sup>2</sup> bis 1.800 m<sup>2</sup>**.

Aus den **städtischen Wohngebieten** des Landkreises sind im Berichtsjahr 8 Vertragsabschlüsse ausgewertet worden. Die durchschnittliche Grundstücksgröße beträgt in diesen Gebieten **755 m<sup>2</sup>**, in einer Spanne von **500 m<sup>2</sup> bis 1.100 m<sup>2</sup>**.

Die durchschnittliche Grundstücksgröße der **ländlichen Baugrundstücke** ist mit **985 m<sup>2</sup>** ermittelt worden, wobei die Spanne der gehandelten Grundstücksflächen **zwischen 700 m<sup>2</sup> und 2.300 m<sup>2</sup>** liegt. Hier liegen 69 Vertragsabschlüsse vor.

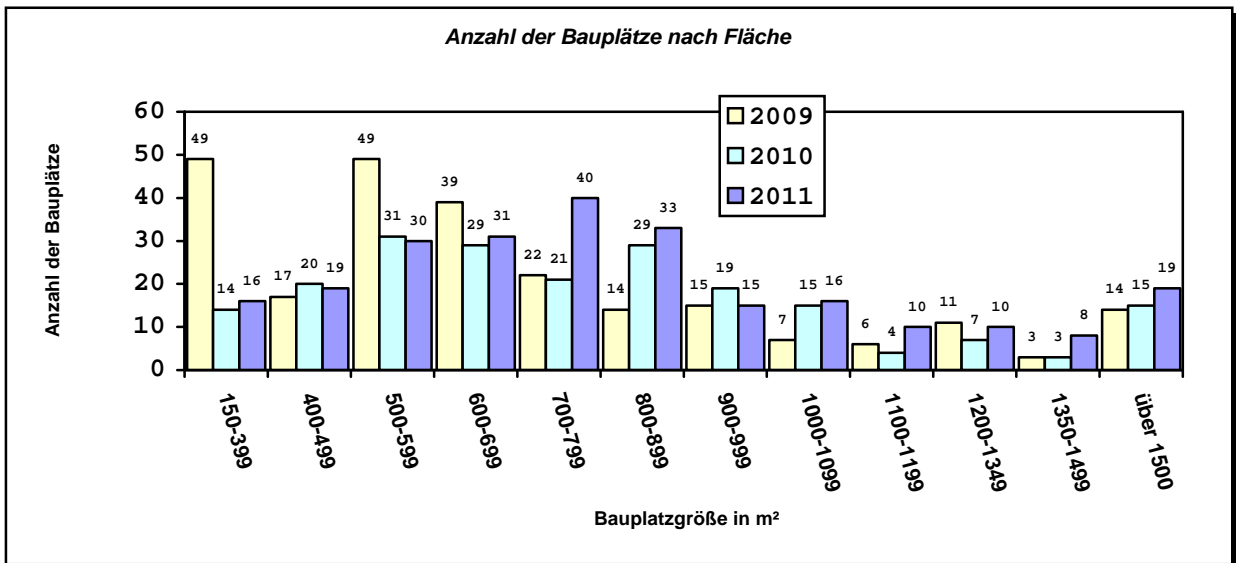


Abb.14 Bauplatzgrößen des individuellen Wohnungsbaus

### 3.1.1.2 Bodenpreisindex für die Hansestadt Wismar

Wohngebiete :

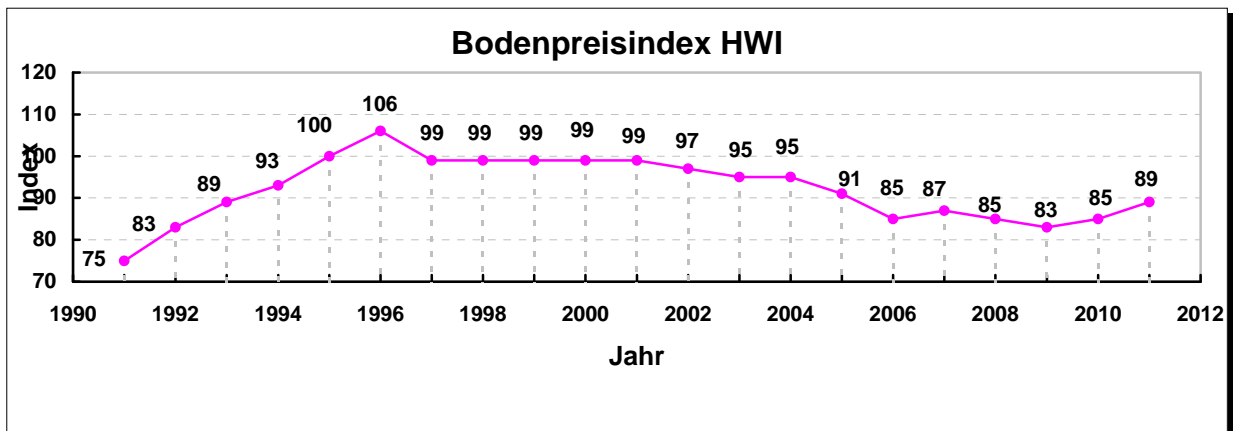
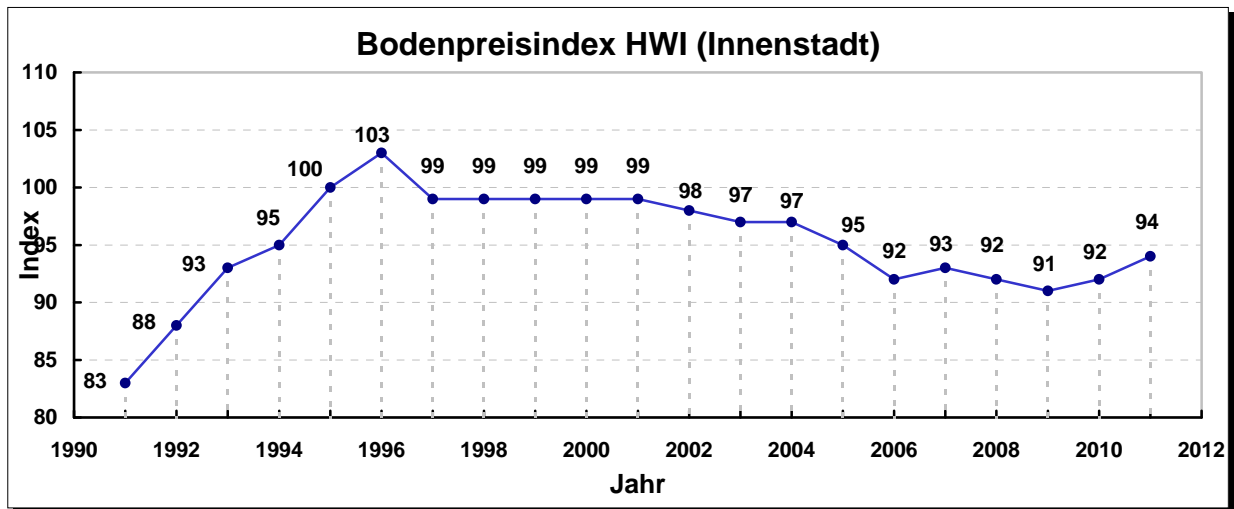


Abb. 14 a Bodenpreisindex Hansestadt Wismar, Wohngebiete

Der durchschnittliche Quadratmeterpreis erschließungsbeitragsfreier Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus beträgt rund 72,00 €/m².



**Innenstadt:****Abb. 14 b Bodenpreisindex Hansestadt Wismar, Innenstadt**

Der durchschnittliche Quadratmeterpreis erschließungsbeitragsfreier Baugrundstücke im Stadtzentrum beträgt rund 385,00 €/m<sup>2</sup>.

Diese Indexreihe bezieht sich auf den freien Grundstücksverkehr unter natürlichen und juristischen Personen des Privatrechts.

**Durchschnittliche Flächengrößen in der Hansestadt Wismar:**

In den **Bebauungsplangebieten** außerhalb der Innenstadt von Wismar sind im Berichtsjahr 34 Vertragsabschlüsse ausgewertet worden. Die durchschnittliche Grundstücksgröße beträgt **570 m<sup>2</sup>**, in einer **Spanne von 230 m<sup>2</sup> bis 965 m<sup>2</sup>**.

Aus den **städtischen Wohngebieten** sind im Berichtsjahr 10 Vertragsabschlüsse ausgewertet worden. Die durchschnittliche Grundstücksgröße beträgt **im Sanierungsgebiet 130 m<sup>2</sup>** und **im übrigen Stadtgebiet 516 m<sup>2</sup>**, in einer **Spanne von 145 m<sup>2</sup> bis 800 m<sup>2</sup>**.

**3.1.2 Wochenend- und Ferienhausgrundstücke ohne Hansestadt Wismar**

Bei unbebauten **Wochenend- und Ferienhausgrundstücken** sind im Berichtsjahr 49 Vertragsabschlüsse getätigt worden, davon kamen 39 Kaufverträge zur Auswertung. Die durchschnittliche Grundstücksgröße beträgt für Ferienhausgrundstücke **660 m<sup>2</sup>**, in einer **Spanne von 170 m<sup>2</sup> bis 1.400 m<sup>2</sup>**.

Die ausgewerteten Kauffälle für **unbebaute Ferienhausgrundstücke** liegen alle im Bereich der Ostseeregion. Der durchschnittliche Kaufpreis beträgt **102,00 €/m<sup>2</sup>** und stellt sich in einer **Spanne von 34,00 €/m<sup>2</sup> bis 200,00 €/m<sup>2</sup>** dar.

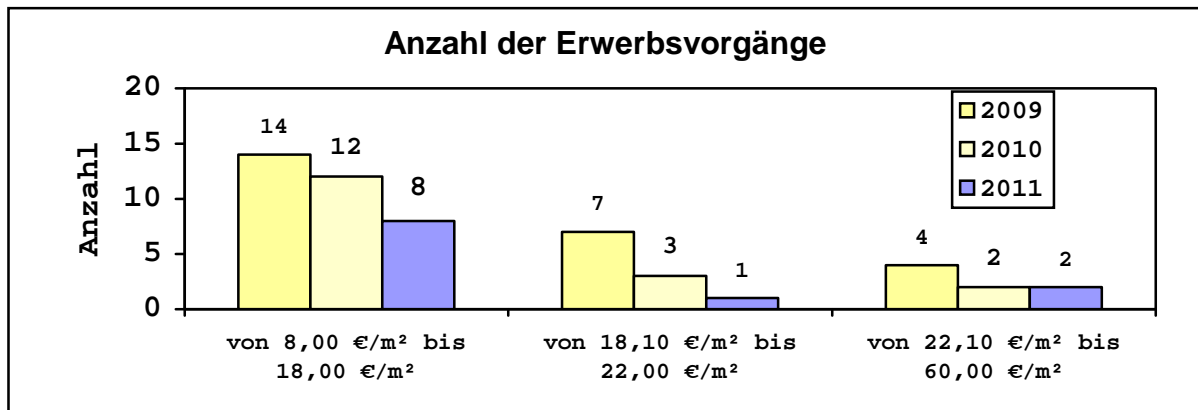
Ort	Ø KP in €/m <sup>2</sup>	KP in €/m <sup>2</sup> Min.	KP in €/m <sup>2</sup> Max.	Ø Fläche in m <sup>2</sup>	Fläche in m <sup>2</sup> Min.	Fläche in m <sup>2</sup> Max.
Groß Schwansee	75,00	71,00	80,00	1.517	615	2.418
Oertzenhof	102,00	98,00	105,00	450	376	523
Rosenhagen	131,00	110,00	150,00	911	563	2.100
Timmendorf	87,00	64,00	101,00	217	108	445
Zierow	80,00	58,00	100,00	545	202	1.048

### 3.1.3 Gewerbe

#### 3.1.3.1 Gewerbe im Landkreis Nordwestmecklenburg

Die Anzahl der Erwerbsvorgänge für gewerbliche Bauflächen ist gegenüber dem Vorjahr stark gefallen. In den Gewerbegebieten des Landkreises Nordwestmecklenburg ist ein vielfältiges Angebot an baureifem Gewerbeland vorhanden. Im Berichtsjahr wurden **13 Kauffälle für unbebaute, gewerbliche Baugrundstücke** erfasst und **11** ausgewertet.

Landwirtschaftliche Betriebsflächen siehe Punkt 3.3.2.



**Abb. 15 Kaufpreise für Gewerbeflächen**

Der durchschnittliche Bodenwert für **Gewerbeflächen** beträgt wie im Vorjahr ca. **16,00 €/m²**, in einer Spanne von 8,00 €/m² bis 35,00 €/m², bei einer mittleren Flächengröße von 5.300 m².

#### Bodenwerte Gewerbe (Auswertzeitraum 2008 bis 2011)

Gewerbegebiet erschlossen nach § 127 Abs. 2 Bau GB	mittlerer Bodenwert in €/m²	mittlere Flächengröße in m²
Schönberg	19,00	5.500
Selmsdorf – An der Trave u. Lauen	17,00	8.400
Grevesmühlen	19,00	2.500
diverse andere Orte im Kreisgebiet	13,00	4.100

Für **gewerbliche Bauflächen der Jahre 2008 bis 2011 (5 Kauffälle)**, die **höherwertig nutzbar** sind, z. B. Verbrauchermärkte, sind durchschnittlich **40,00 €/m²**; in einer Spanne von **25,00 €/m² bis 55,00 €/m²** gezahlt worden, bezogen auf eine durchschnittliche Fläche von **4.300 m²**.

### 3.1.3.2 Gewerbe in der Hansestadt Wismar

Im Jahr 2011 sind 10 gewerbliche Baugrundstücke in die Auswertung eingeflossen, mit einer Gesamtfläche von rund 3,7 Hektar. Das sind 0,8 Hektar mehr als im Vorjahr. Die Gewerbegrundstücke haben eine durchschnittliche Fläche von ca. 4.600 m<sup>2</sup>. Der durchschnittliche Kaufpreis liegt bei rund 20,00 €/m<sup>2</sup>, in einer Spanne von 10,00 €/m<sup>2</sup> bis 45,00 €/m<sup>2</sup>.

gewerbliche Baugrundstücke	Anzahl	mittlere Fläche in m <sup>2</sup>	Ø Kaufpreis in €/m <sup>2</sup>
erschlossen nach § 127 Abs. 2 Bau GB	10	4.600	20,00

Bodenpreisindex für gewerbliche Baugrundstücke von 1996 bis 2011

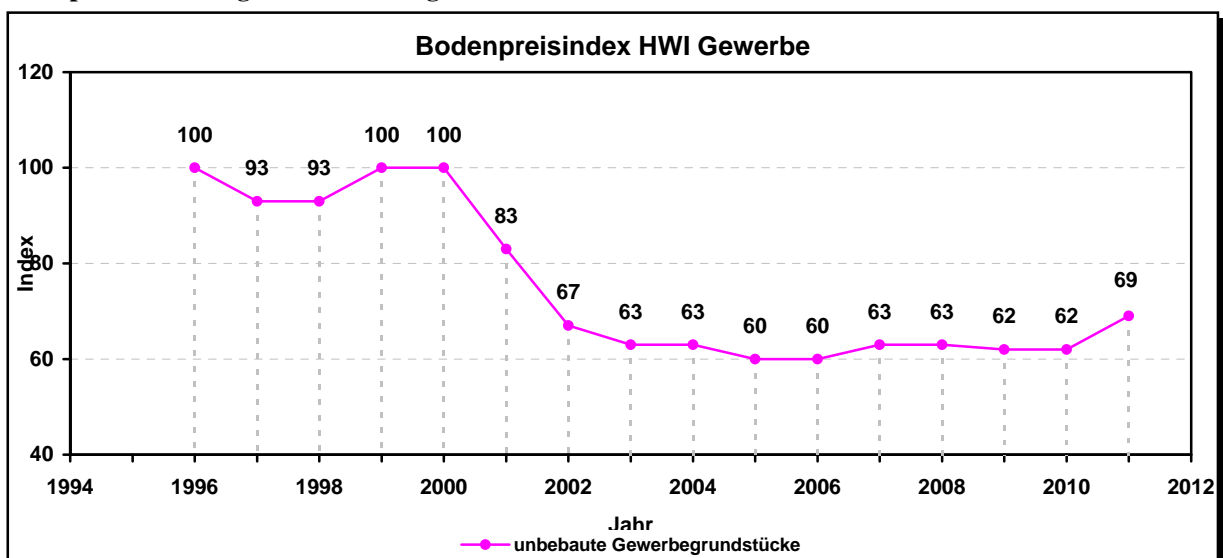



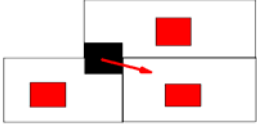




Abb. 15 a Bodenpreisindex Hansestadt Wismar, Gewerbe

### 3.1.4 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 2011 insgesamt 317 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	69	30 (4 – 112)	
seitlich gelegene Flächen	Einfamilienhausgebiet	52	42 (5 – 112)	
Splitterflächen regel- oder unregelmäßig in unterschiedlichen Lagen	Einfamilienhausgebiet	31	35 (7 – 100)	
Zufahrten	Einfamilienhausgebiet	24	32 (5 – 90)	
Arrondierung aus Wegen, Straßen zum Bauland (z.B. Vorgarten)	Einfamilienhausgebiet	79	50 (18 – 146)	
Arrondierung aus Bauland zu Wegen, Straßen, Stellplätzen in Abhängigkeit von der Intensität des Eingriffs	Einfamilienhausgebiet	62	75 (11 – 139)	

### 3.1.5 Arrondierungsflächen in der Hansestadt Wismar

Auswertezeitraum 1998 bis 2011

Art der unselbständigen Teilfläche	Nutzungsart	Anzahl	% des Baulandwertes Mittelwert und Spanne	Systemdarstellung
hinter dem Grundstück liegende regel- oder unregelmäßige Flächen	Einfamilienhausgebiet	37	37 (18-106)	
	Mehrfamilienhausgebiet	11	58 (16-103)	
	geschäftliche Nutzung			
	gewerbliche Nutzung	3	64 (19-100)	
	<b>gesamt</b>	<b>51</b>		
seitlich gelegene Flächen	Einfamilienhausgebiet	23	47 (14-100)	
	Mehrfamilienhausgebiet	7	61 (14-103)	
	geschäftliche Nutzung			
	gewerbliche Nutzung	12	82 (50-126)	
	<b>gesamt</b>	<b>42</b>		
Splitterflächen regel- oder unregelmäßig in unterschiedlichen Lagen	Einfamilienhausgebiet	14	54 (12-100)	
	Mehrfamilienhausgebiet	10	62 (9-104)	
	geschäftliche Nutzung			
	gewerbliche Nutzung	9	64 (13-100)	
	<b>gesamt</b>	<b>33</b>		
Zufahrten	Einfamilienhausgebiet	24	75 (19-102)	
	Mehrfamilienhausgebiet			
	geschäftliche Nutzung			
	gewerbliche Nutzung	1	25	
	<b>gesamt</b>	<b>25</b>		
Arrondierung aus Wegen, Straßen zum Bauland (z. B. Vorgarten)	Einfamilienhausgebiet	20	54 (13-117)	
	Mehrfamilienhausgebiet	3	119 (104-133)	
	geschäftliche Nutzung			
	gewerbliche Nutzung	5	78 (50-120)	
	<b>gesamt</b>	<b>28</b>		
Arrondierung aus Bauland zu Wegen, Straßen, Stellplätzen in Abhängigkeit von der Intensität des Eingriffs	Einfamilienhausgebiet	40	53 (13-100)	
	Mehrfamilienhausgebiet	13	62 (15-114)	
	geschäftliche Nutzung			
	gewerbliche Nutzung	7	58 (20-100)	
	<b>gesamt</b>	<b>60</b>		

### 3.2. Bebaute Grundstücke

#### Übersicht der einzelnen Teilmärkte

Anzahl	Teilmarkt	Geldumsatz in Mio. €
225	Reihenhäuser und Doppelhaushälften (RH u. DHH)	19,3
347	Ein- und Zweifamilienhäuser (EFH u. ZFH)	43,7
59	Wochenend- und Ferienhäuser (FH)	4,9
320	Wohn- und Teileigentum WE/TE	32,9
74	Mehrfamilienhäuser (MFH)	14,4
14	Wohn- und Geschäftshäuser (WGH)	4,7
62	Gewerbegrundstücke	10,0
13	Bauernhäuser, Gutshäuser	5,1
59	Sonstige	9,4
<b>1.173</b>		<b>144,4</b>

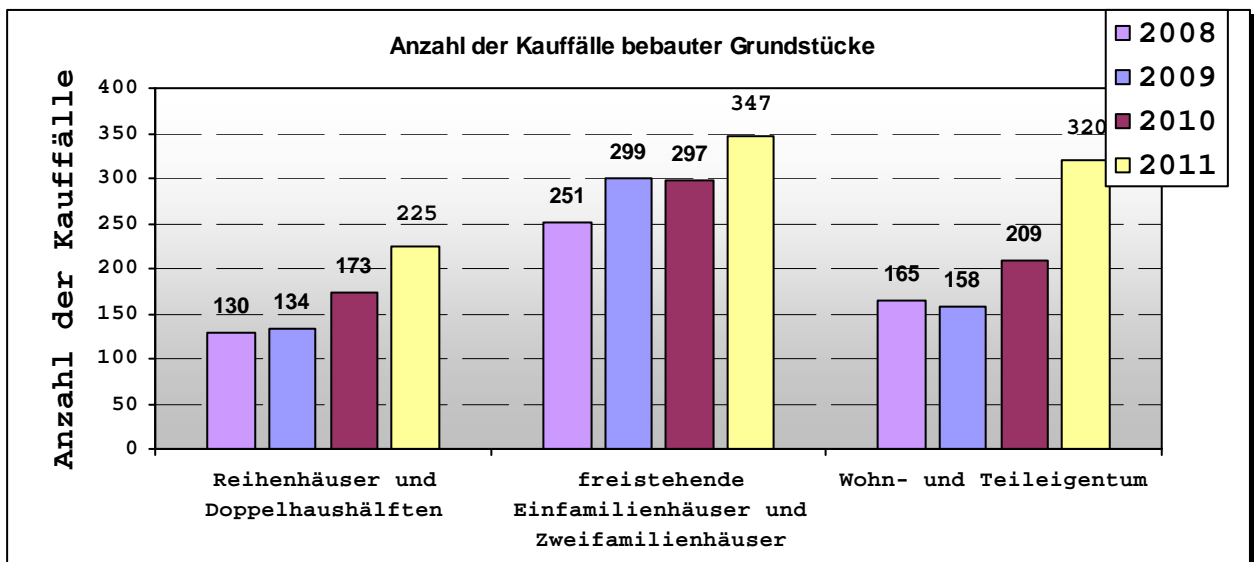


Abb. 16 Verkaufte Wohnhäuser und Eigentumswohnungen

#### 3.2.1 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses sind im Jahre 2011 insgesamt 347 Kauffälle dieses Teilmarktes zugeleitet worden. Von den 347 Kauffällen liegen 257 in den Dörfern und ländlichen Zentralorten und 90 Kauffälle in den Städten des Kreises Nordwestmecklenburg.

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

	Anzahl	Verteilung	
		Dörfer, ländliche Zentralorte	Städte des Landkreises
bis 50.000 €	56	44	12
bis 100.000 €	102	73	29
bis 150.000 €	87	68	19
bis 200.000 €	64	46	18
bis 250.000 €	18	10	8
über 250.000 €	20	16	4
<b>Summe:</b>	<b>347</b>	<b>257</b>	<b>90</b>

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.

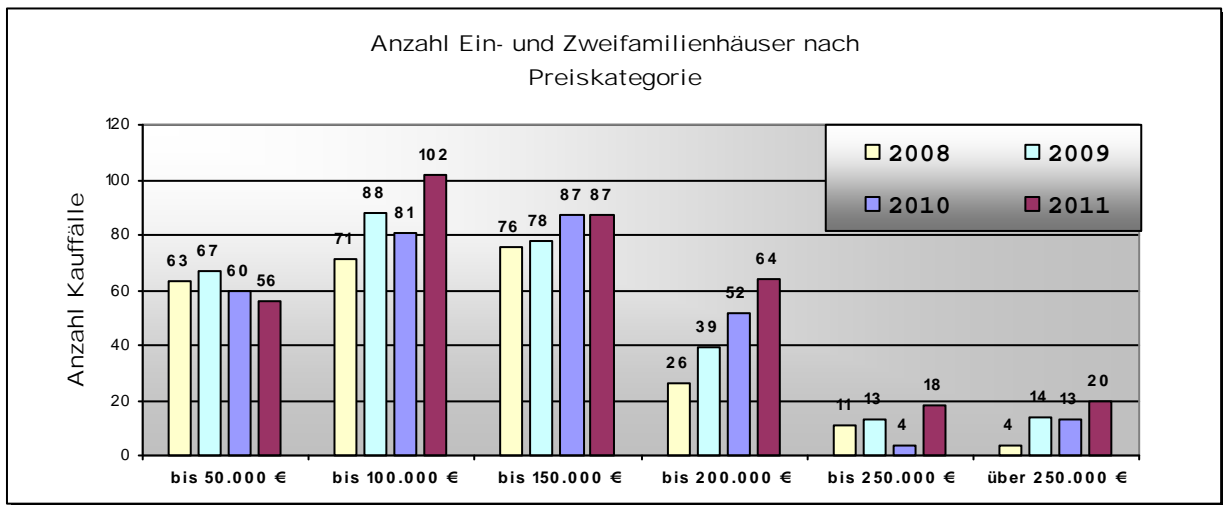


Abb. 17 Gesamtpreis anteilig

Übersicht über Wohnflächenpreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (inklusive Bodenwert) im Landkreis Nordwestmecklenburg aus Kauffällen der Jahre 2009 bis 2011 (ohne Wismar)

Baualtersgruppe (tatsächliches Baujahr)	Anzahl	Ø KP [€]	Ø Grund- stücksfläche [m <sup>2</sup> ]	Ø WF [m <sup>2</sup> ]	Ø KP/WF [€/m <sup>2</sup> ]	KP/WF [€/m <sup>2</sup> ] Min.	KP/WF [€/m <sup>2</sup> ] Max.
bis 1919	25	87.584	1.271	122	651	250	1.275
1919 bis 1949	31	101.554	1.594	128	754	200	1.838
1950 bis 1974	46	85.370	1.574	103	820	297	2.236
1975 bis 1989	23	92.278	661	120	752	368	1.131
1990 bis 2011	141	174.214	959	132	1.271	458	2.520
2011 Bbauungs- plangebiete	33	184.205	679	127	1.396	741	2.520

Es handelt sich jeweils um sanierte und unsanierte Objekte.

### Ein- und Zweifamilienhäuser in B-Plangebieten (Berichtsjahre 1995 bis 2011)

Die durchschnittliche **Wohnfläche** für 33 Objekte ist mit **127 m<sup>2</sup>** ermittelt worden. **Das Bodenwertniveau beträgt rd. 80,00 €/m<sup>2</sup>** und die **durchschnittliche Grundstücksgröße 679 m<sup>2</sup>**. Die Objekte befinden sich überwiegend in der Ostseeregion und den ländlichen Zentralorten.



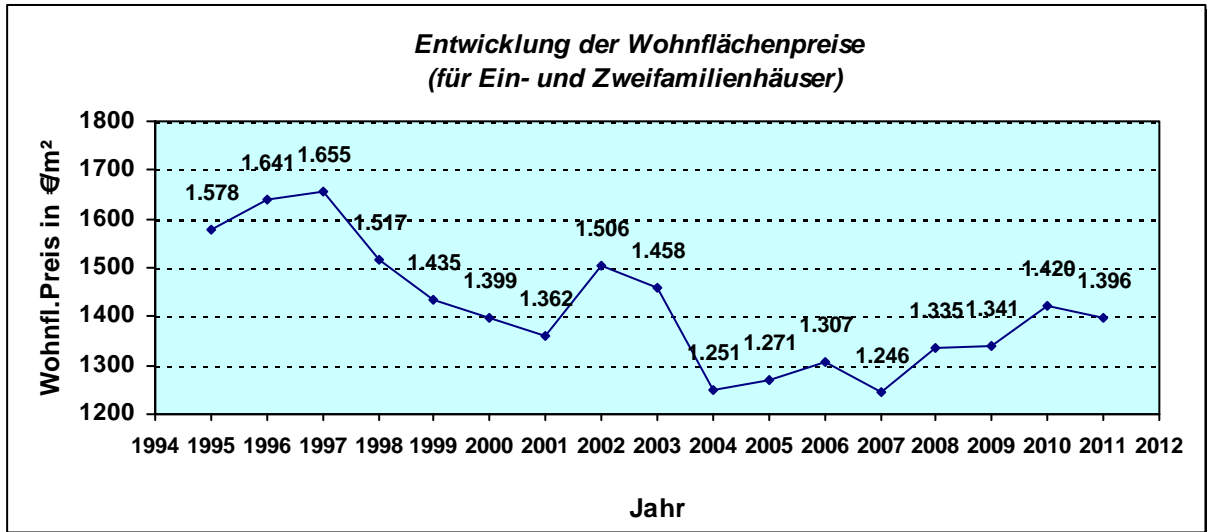


Abb. 18 Entwicklung der Wohnflächenpreise in den B-Plangebieten (Ein- und Zweifamilienhäuser)

### Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in der Hansestadt Wismar

Die gezahlten **Kaufpreise** für **freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in den Bebauungsplangebieten** liegen zwischen 149.500,00 € und 302.000,00 €. Das Mittel der Kaufpreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser ist von 157.500,00 € im Vorjahr auf rd. 201.600,00 € gestiegen. Es liegt damit 28,0 % über dem Vorjahresniveau. Für gebrauchte Einfamilienhäuser außerhalb der Bebauungsplangebiete sind Kaufpreise ab 50.000,00 € gezahlt worden. Die **Grundstücksfläche** für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser liegt zwischen 415 m<sup>2</sup> und 1.100 m<sup>2</sup> bei durchschnittlich 630 m<sup>2</sup>. Die durchschnittliche Grundstücksfläche ist damit gegenüber dem Vorjahr um 89 m<sup>2</sup> gestiegen. Die **Wohnfläche** für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser schwankt zwischen 90 m<sup>2</sup> und 193 m<sup>2</sup>. Der Durchschnitt liegt bei 125 m<sup>2</sup> und hat sich damit gegenüber dem Vorjahr um 10 m<sup>2</sup> erhöht. Der **durchschnittliche Preis pro m<sup>2</sup> Wohnfläche** beträgt 1.540,00 €/m<sup>2</sup> und stieg damit gegenüber dem Vorjahr (1.352,00 €/m<sup>2</sup>) um 188,00 €/m<sup>2</sup>.

(18 Kauffälle aus dem Berichtsjahr 2011)

	Kaufpreis [€]	Grundstücksfläche [m <sup>2</sup> ]	WF [m <sup>2</sup> ]	KP/WF [€/m <sup>2</sup> ]
Min.	149.500,00	415	90	1.101,00
Max.	302.000,00	1.100	193	2.500,00
Ø	<b>201.600,00</b>	<b>630</b>	<b>125</b>	<b>1.540,00</b>

### Kauffälle aus den Jahren 2004 bis 2010 (Hansestadt Wismar)

Baujahr	Anzahl der ausgewerteten Objekte	Ø Grundstücksfläche [m <sup>2</sup> ]	Ø WFl [m <sup>2</sup> ]	Ø Preis/m <sup>2</sup> - Wohnfläche [€/m <sup>2</sup> ]	Ø Gesamtkaufpreis [€]	Gesamtkaufpreis Min. [€]	Gesamtkaufpreis Max. [€]
älter 1919	9	566	87	606	52.100	48.000	59.000
1919-1949	7	462	95	646	62.100	50.000	125.000
1950-1974	43	490	107	889	97.400	50.000	198.000
1975-1989	15	621	123	1.212	139.600	52.000	192.000
jünger als 1989	69	642	125	1.300	162.400	90.000	320.000
<b>Weiterverkäufe (gesamt)</b>	<b>143</b>						

Es handelt sich jeweils um sanierte und unsanierte Objekte.

### 3.2.2 Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Im Jahr 2011 sind 225 Reihenhäuser und Doppelhaushälften verkauft worden, deren Kaufpreise in Abhängigkeit vom Baujahr erheblich differierten. Von den 225 Kauffällen, die in der u. g. Übersicht aufgeschlüsselt nach Baujahren dargestellt sind, liegen 137 Kauffälle in den Dörfern und ländlichen Zentralorten und 88 Kauffälle in den Städten des Kreises Nordwestmecklenburg.

Es ergibt sich folgende Verteilung der Kaufpreise für Reihenhäuser und Doppelhaushälften:

	Anzahl	Verteilung	
		Dörfer, ländliche Zentralorte	Städte des Landkreises
bis 50.000 €	67	44	23
bis 100.000 €	75	51	24
bis 150.000 €	64	32	32
bis 200.000 €	17	8	9
bis 250.000 €	2	2	0
über 250.000 €	0	0	0
<b>Summe:</b>	<b>225</b>	<b>137</b>	<b>88</b>

Das nachfolgende Diagramm stellt eine Übersicht über die Gesamtkaufpreise der 225 Kauffälle dar. Das Baujahr der Gebäude fand hierbei keine Berücksichtigung.

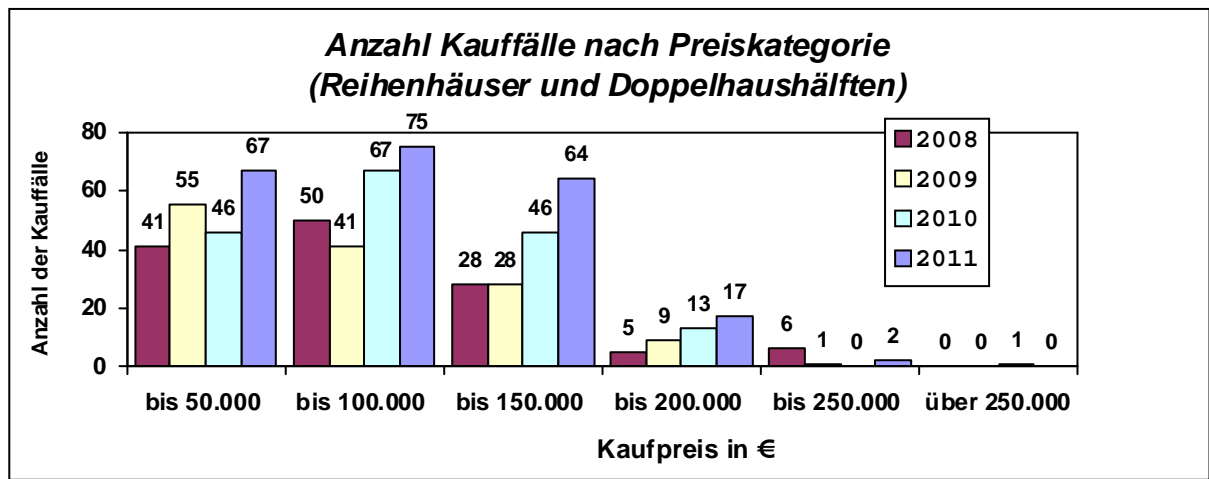


Abb. 19 Kauffälle nach Gesamtpreis

Übersicht über Wohnflächenpreise für Reihenhäuser und Doppelhaushälften (inklusive Bodenwert) im Landkreis Nordwestmecklenburg aus Kauffällen der Jahre 2009 bis 2011 (ohne Wismar)

Baujahrsgruppe (tatsächliches Baujahr)	Anzahl	Ø KP [€]	Ø Grundstücksfläche [m <sup>2</sup> ]	Ø WF [m <sup>2</sup> ]	Ø KP/WF [€/m <sup>2</sup> ]	KP/WF [€/m <sup>2</sup> ] Min.	KP/WF [€/m <sup>2</sup> ] Max.
bis 1919	23	72.867	1.055	107	654	200	1.001
1919 bis 1949	22	80.777	1.168	119	754	162	1.500
1950 bis 1974	15	86.475	769	101	810	450	1.111
1975 bis 1989	7	89.071	705	118	749	567	921
1990 bis 2011	87	124.677	376	109	1.149	436	2.353
2011 Bebauungsplangebiete	24	134.467	343	109	1.219	743	2.353

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

## Reihenhäuser und Doppelhaushälften in B-Plangebieten (Berichtsjahre 1995 bis 2011)

Die durchschnittliche Wohnfläche für 24 Objekte aus dem Jahre 2011 konnte mit 109 m<sup>2</sup> ermittelt werden. Das durchschnittliche Bodenwertniveau beträgt 88,00 €/m<sup>2</sup> und die durchschnittliche Grundstücksgröße 343 m<sup>2</sup>. Die Objekte befinden sich überwiegend in der Ostseeregion und den ländlichen Zentralorten.

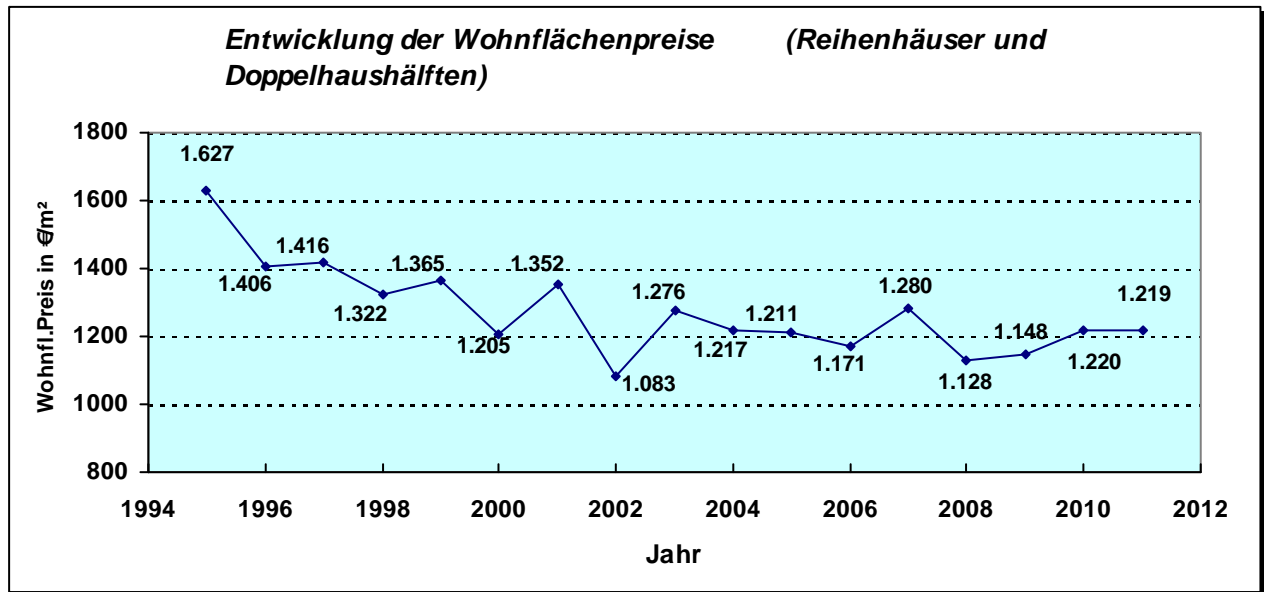


Abb. 20 Entwicklung der Wohnflächenpreise in den B-Plangebieten (Reihenhäuser und Doppelhaushälften)

## Reihenhäuser und Doppelhaushälften in der Hansestadt Wismar

Die **Kaufpreise** für Reihenhäuser und Doppelhaushälften liegen in den neu erschlossenen Wohngebieten (**Bebauungsplangebieten**) bei den im Jahr 2011 verkauften Objekten zwischen 118.000,00 € und 188.000,00 €. Der durchschnittliche Kaufpreis ist mit rd. 138.300,00 € ermittelt worden. Dieser Durchschnittspreis entspricht einer Steigerung von ca. 11 % gegenüber dem Vorjahresniveau. Die Grundstücksflächen für Reihenhäuser und Doppelhaushälften liegen zwischen 178 m<sup>2</sup> und 462 m<sup>2</sup>; wobei sich eine **mittlere Grundstücksfläche** von 316 m<sup>2</sup> ergibt. Sie ist gegenüber dem Vorjahr um 31 m<sup>2</sup> gestiegen. Die **Wohnflächen sind in einer Spanne von 82 m<sup>2</sup> bis 145 m<sup>2</sup>** registriert worden; wobei sich eine mittlere Wohnfläche von 104 m<sup>2</sup> ergibt. Das entspricht dem Vorjahresniveau. Der **Kaufpreis pro m<sup>2</sup> Wohnfläche** liegt zwischen 1.058,00 €/m<sup>2</sup> und 1.634,00 €/m<sup>2</sup>. Das Mittel beträgt 1.395,00 €/m<sup>2</sup> und ist damit um 13 % gegenüber dem Vorjahr angestiegen.

### 23 Kauffälle aus dem Berichtsjahr 2011

	Kaufpreis [€]	Grundstücksfläche [m <sup>2</sup> ]	WF [m <sup>2</sup> ]	KP/WF [€/m <sup>2</sup> ]
Min.	118.000,00	178	82	1.058,00
Max.	188.000,00	462	145	1.634,00
Ø	138.300,00	316	104	1.395,00

### Kauffälle aus den Jahren 2005 bis 2011

Baujahr	Anzahl der ausgewerteten Objekte	Ø Grundstücksfläche [m <sup>2</sup> ]	Ø WFl [m <sup>2</sup> ]	Ø Preis/m <sup>2</sup> - Wohnfläche [€/m <sup>2</sup> ]	Ø Gesamtkaufpreis [€]	Gesamtkaufpreis Min. [€]	Gesamtkaufpreis Max. [€]
älter 1919	5	382	97	692	67.600	50.000	88.000
1919-1949	14	417	105	862	89.600	55.000	140.000
1950-1974	46	388	103	1.011	102.400	36.600	146.000
1975-1989	9	451	103	1.112	112.600	80.000	141.000
jünger als 1989	77	371	114	1.220	136.000	90.000	245.000
Weiterverkäufe (gesamt)	151						

### 3.2.3 Wochenend- und Ferienhausgrundstücke

Im Berichtsjahr 2011 sind **59 bebaute Wochenend- und Ferienhausgrundstücke** verkauft worden, von denen 15 ausgewertet werden konnten. Die Verteilung der Kaufpreise für **bebaute Wochenend- und Ferienhausgrundstücke** des Berichtsjahres 2011 geht aus der folgenden Übersicht hervor:

	Anzahl
bis 50.000 €	30
bis 100.000 €	13
bis 150.000 €	7
bis 200.000 €	3
bis 250.000 €	1
über 250.000 €	5
<b>Summe</b>	<b>59</b>

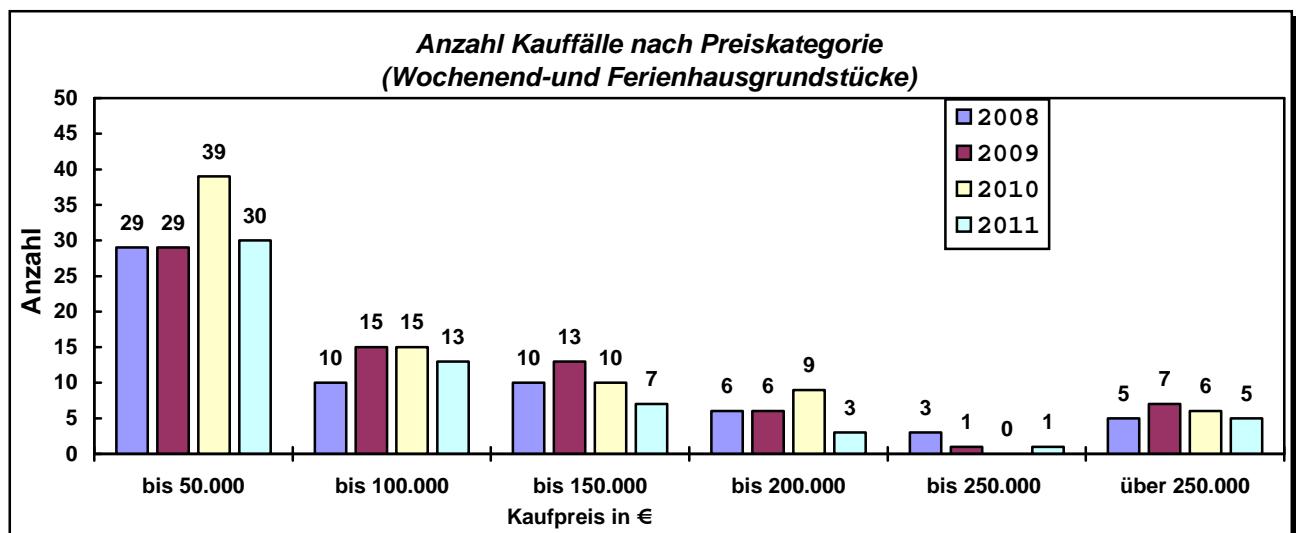


Abb. 21 Kauffälle nach Höhe des Kaufpreises

Wohnflächenpreise für typische Standorte von Wochenend- und Ferienhäusern im Landkreis Nordwestmecklenburg aus Kauffällen der Jahre 2008 bis 2011

Standort	Anzahl	BW-Niveau [€/m <sup>2</sup> ]	Grundstücks- fläche [m <sup>2</sup> ]	WF [m <sup>2</sup> ]	Ø KP/WF [€/m <sup>2</sup> ]	KP/WF [€/m <sup>2</sup> ] Min.	KP/WF [€/m <sup>2</sup> ] Max.
Bad Kleinen	3	50	308	64	1.528	1.220	1.698
Beckerwitz	10	45	471	71	1.149	720	1.733
Barendorf	3	115	821	114	2.889	2.530	3.217
Groß Schwansee	5	90	1.004	162	1.703	715	2.478
Kaltenhof	8	70	286	74	2.261	1.593	3.113
Oertzenhof	2	150	294	80	2.606	2.088	3.125
Ostseebad Boltenhagen	11	145	498	68	1.902	1.125	4.000
Redewisch	3	130	476	114	1.196	873	1.591
Timmendorf	11	90	348	91	1.908	1.381	2.436
Warin, Stadt	5	40	690	60	886	789	1.071
Wichmannsdorf	3	100	320	105	1.295	1.095	1.476
Nakenstorf	8	40	530	71	842	300	1.304
<b>Gesamtdurchschnitt:</b>	<b>72</b>	<b>85</b>	<b>491</b>	<b>84</b>	<b>1.626</b>	<b>1.202</b>	<b>2.270</b>

### 3.2.4 Eigentumswohnungen

Im Berichtszeitraum sind in der Geschäftsstelle **320 Erwerbsvorgänge** zu Wohnungs- und Teileigentum eingegangen, das sind **100 Kauffälle** mehr als im Vorjahr. Von den 320 Erwerbsvorgängen sind **ca. 60 % ausgewertet worden**. Der **Geldumsatz** bei Eigentumswohnungen nimmt mit **32,9 Mio. Euro** einen **Marktanteil von 12 %** ein.

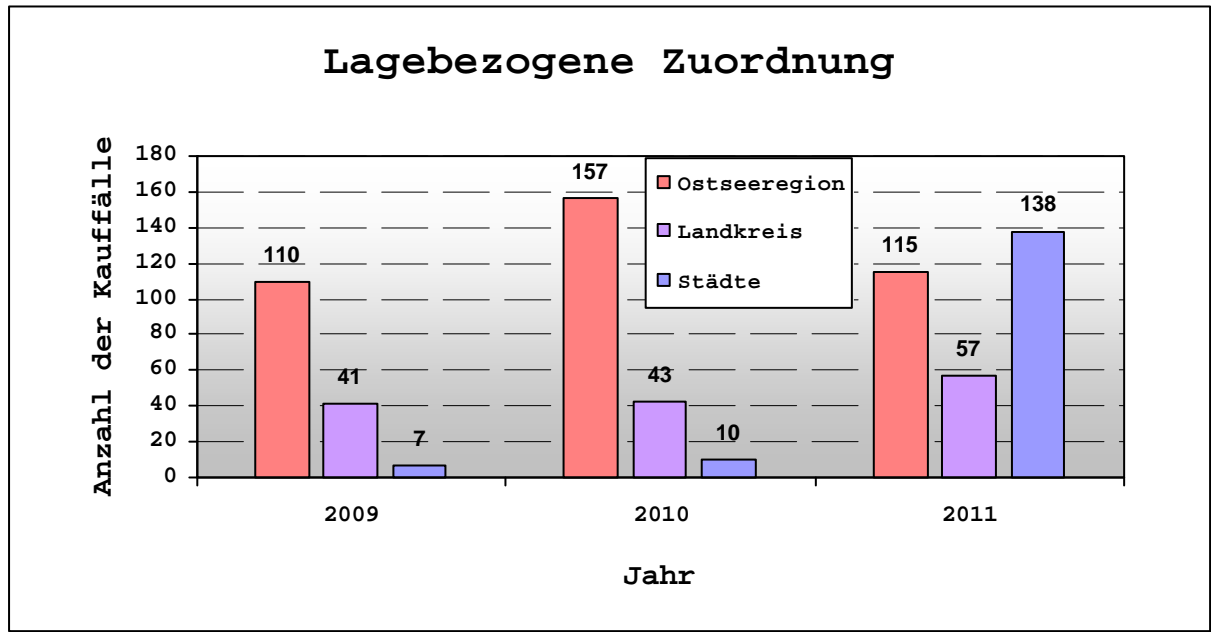


Abb. 22 Verkaufte Eigentumswohnungen (ohne Teileigentum) in Städten und Dörfern

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 95 Kauffällen** rd. 31 % des Grundstücksverkehrs von Eigentumswohnungen. Auf **Weiterverkäufe** entfallen **196 Kauffälle** mit 63 % und auf **Erstverkäufe nach Umwandlung 18 Kauffälle** mit 6 %. 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) 2008 - 2011

ausgewertete Standorte	Anzahl	Ø Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Ø KP/WF in €/m <sup>2</sup>	KP/WF in €/m <sup>2</sup> Min.	KP/WF in €/m <sup>2</sup> Max.
Boltenhagen, Dünenweg	22	96	2.770,00	2.000,00	3.197,00
Boltenhagen, Ostseeallee	28	55	2.881,00	2.281,00	3.235,00
Boltenhagen, Kastanienallee/Neuer Weg	24	63	2.244,00	1.685,00	2.521,00
Tarnewitz, Am Reek	16	54	1.992,00	1.868,00	2.231,00
Timmendorf-Strand	22	83	2.173,00	1.786,00	3.271,00
HWI Alter Hafen	12	61	2.478,00	2.268,00	2.886,00
HWI Poeler-/Gartenstraße	66	54	1.790,00	1.455,00	1.911,00

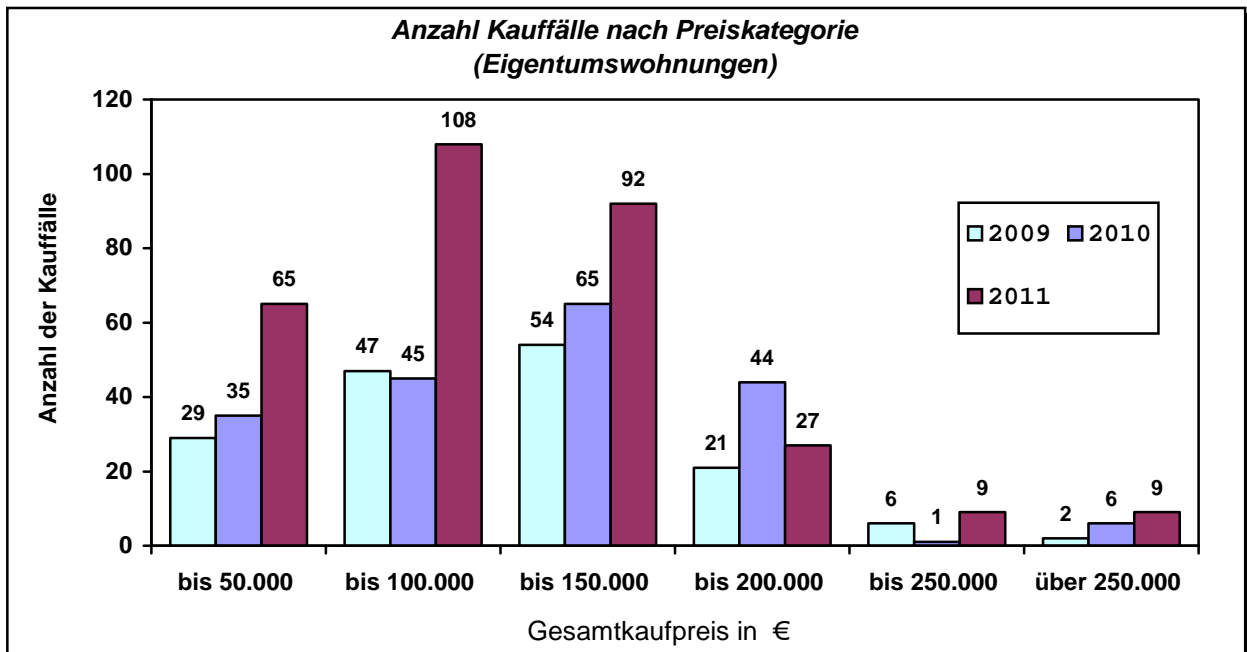
Die Marktanteile der verkauften Eigentumswohnungen betragen bei Kaufpreisen

bis 50.000 €	65 Kauffälle
bis 100.000 €	108 Kauffälle
bis 150.000 €	92 Kauffälle
bis 200.000 €	27 Kauffälle
bis 250.000 €	9 Kauffälle
über 250.000 €	9 Kauffälle

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

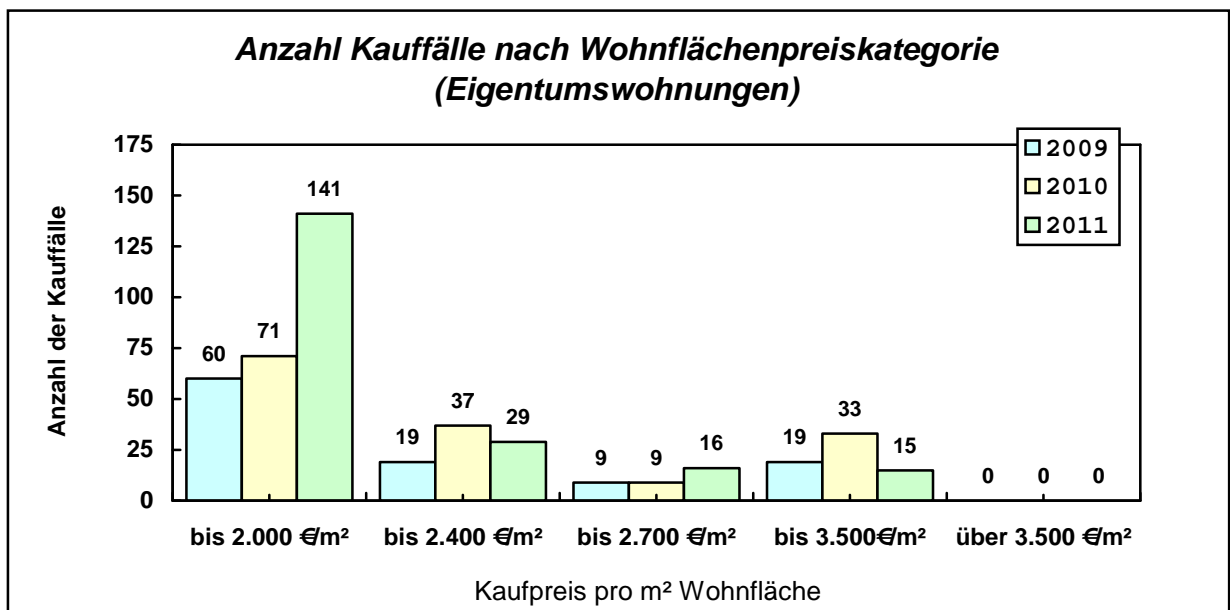
**Hinweis:**

- Die Daten 2009 und 2010 betreffen nur den Landkreis.
- Die Daten 2011 betreffen den Landkreis und die Hansestadt Wismar zusammen.



**Abb. 23** Kauffälle nach Gesamtkaufpreis für Eigentumswohnungen

Die hier ausgewerteten Erwerbsvorgänge sind Kaufpreise pro m<sup>2</sup> 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.



**Abb. 24** Kauffälle nach Wohnflächenpreis bei Eigentumswohnungen

Die **Erstverkäufe** im Bereich der Ostseeregion ergeben einen Durchschnittspreis in Höhe von **2.570,00 €/m<sup>2</sup>** Wohnfläche, bei einer durchschnittlichen Objektgröße von **75 m<sup>2</sup>**.

In der Hansestadt Wismar sind 78 Kauffälle der Erstverkäufe ausgewertet worden, der durchschnittliche Wohnflächenpreis liegt bei **1.890,00 €/m<sup>2</sup>** mit einer durchschnittlichen Wohnfläche von **55 m<sup>2</sup>**.

Bei **Weiterverkäufen** im Bereich der Ostseeregion konnte festgestellt werden, dass sich die Kaufwerte in einer **Spanne von 613,00 €/m<sup>2</sup> bis 2.976,00 €/m<sup>2</sup>** Wohnfläche bei einem **Mittelwert von 2.134,00 €/m<sup>2</sup>** bewegen. Die durchschnittliche **Wohnfläche** beträgt für diese Objekte **61 m<sup>2</sup>**. Außerhalb der Ostseeregion sind die Kaufpreise bei Weiterverkäufen tlw. erheblich niedriger. Innerhalb einer Spanne von 556,00 €/m<sup>2</sup> bis 1.471,00 €/m<sup>2</sup> ergibt sich für das übrige Kreisgebiet ein Durchschnittswert in Höhe von **981,00 €/m<sup>2</sup>** bei einer Wohnfläche von durchschnittlich 66 m<sup>2</sup>. Dieser Aussage liegen 33 Datensätze zu Grunde.

Für **umgewandeltes Wohneigentum** sind 10 Kauffälle ausgewertet worden. Diese ergeben einen durchschnittlichen Wohnflächenpreis von **1.008,00 €/m<sup>2</sup>** mit einer durchschnittlichen Wohnfläche von **63 m<sup>2</sup>**.

Die Weiterverkäufe im Bereich der Innenstadt von Wismar führen zu einem durchschnittlichen Quadratmeterpreis in Höhe von 1.153,00 € in einer Spanne von 857,00 €/m<sup>2</sup> bis 1.471,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Bei **Weiterverkäufen** im übrigen Bereich der Hansestadt Wismar konnte festgestellt werden, dass sich die Kaufwerte in einer **Spanne von 727,00 €/m<sup>2</sup> bis 1.335,00 €/m<sup>2</sup>** Wohnfläche bei einem **Mittelwert von 851,00 €/m<sup>2</sup>** bewegen.

### Zusammenfassung

Teilmarkt	Anzahl KP	Ø KP/WF [€/m <sup>2</sup> ]	Kaufpreisspanne [€/m <sup>2</sup> ]	Ø WF [m <sup>2</sup> ]
Erstverkäufe Ostseeregion	17	2.570,00	1.413,00 – 2.857,00	75
Erstverkäufe Hansestadt Wismar	78	1.890,00	1.455,00 – 2.886,00	55
Weiterverkäufe Ostseeregion	59	2.134,00	613,00 – 2.976,00	61
Weiterverkäufe übriges Kreisgebiet	33	981,00	556,00 – 1.471,00	66
Erstverkauf aus Umwandlung	10	1.008,00	434,00 – 2.641,00	63
Weiterverkäufe HWI Innenstadt	10	1.153,00	857,00 – 1.471,00	73
Weiterverkauf HWI übriger Bereich	12	851,00	727,00 – 1.335,00	51



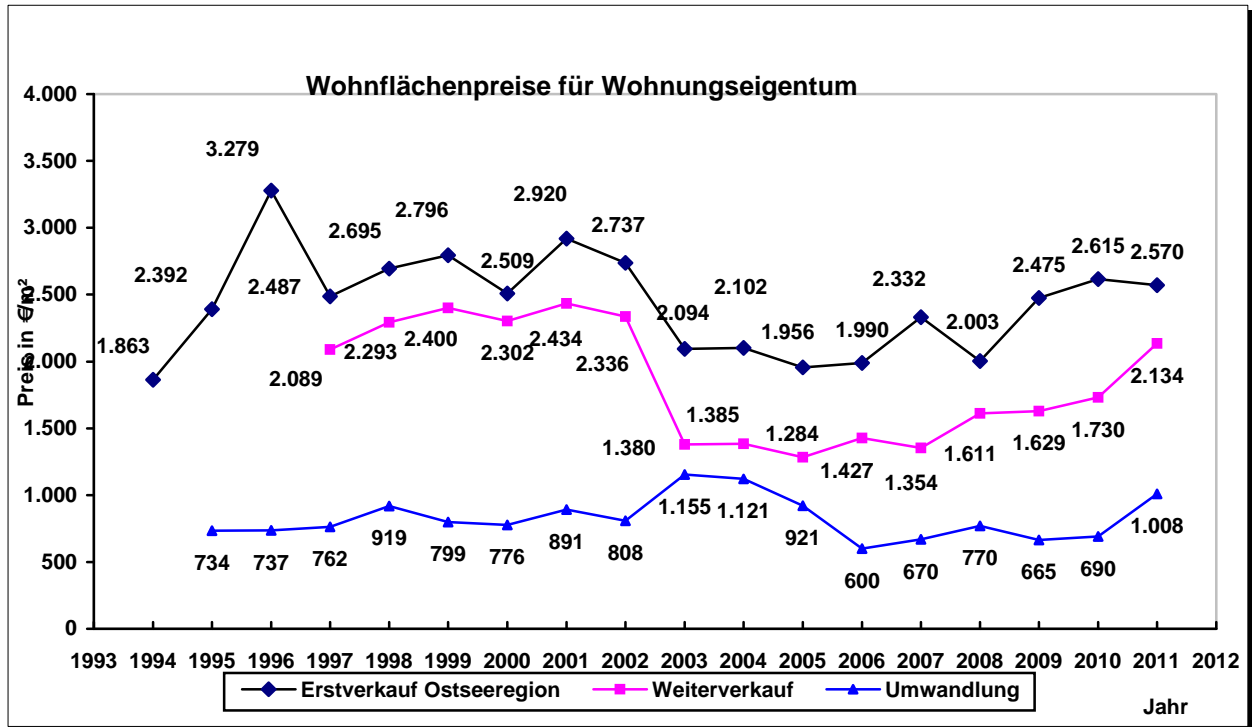


Abb. 25 Kaufpreisentwicklung für Wohneigentum von 1994 bis 2011 (ohne Hansestadt Wismar)

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

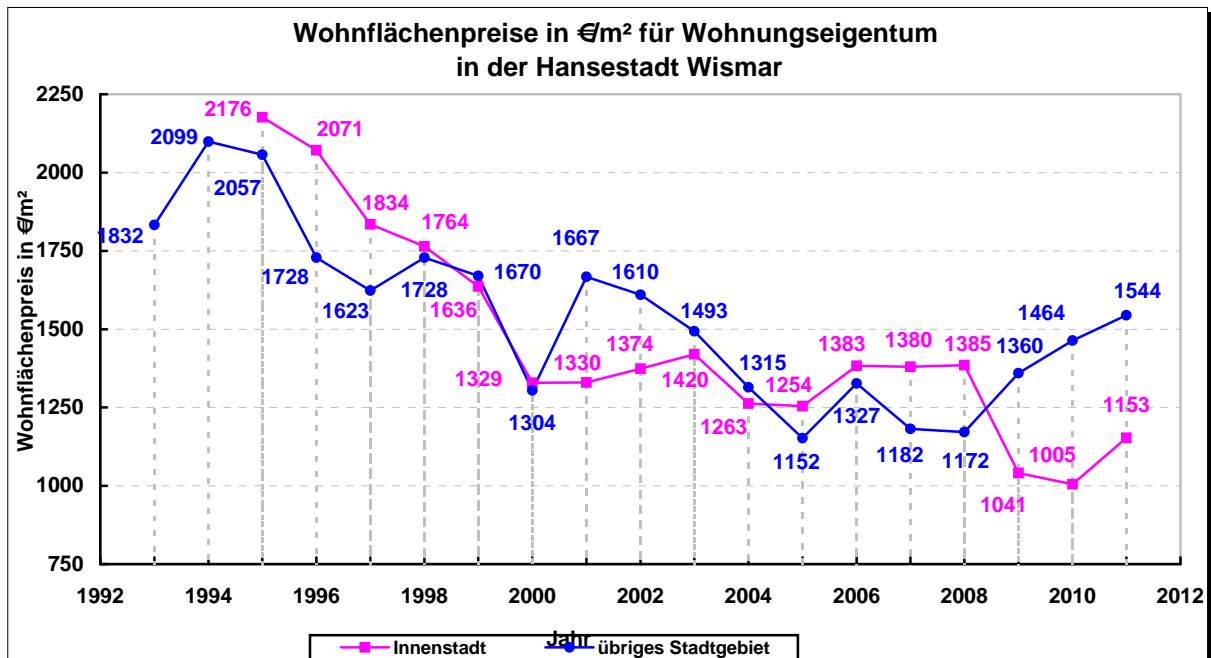


Abb. 25.a Kaufpreisentwicklung für Wohneigentum von 1993 bis 2011

### 3.2.5 Mehrfamilienhäuser Hansestadt Wismar

Im Berichtsjahr 2011 sind in der Hansestadt Wismar **44 bebaute Mehrfamilienhausgrundstücke** verkauft worden. Die Verteilung der Kaufpreise für **bebaute Mehrfamilienhausgrundstücke** des Berichtsjahres 2011 geht aus der folgenden Übersicht hervor.

bis 50.000 €	10 Kauffälle
bis 100.000 €	14 Kauffälle
bis 150.000 €	5 Kauffälle
bis 200.000 €	8 Kauffälle
bis 250.000 €	2 Kauffälle
über 250.000 €	5 Kauffälle

#### Durchschnittliche Wohnflächenpreise (Kauffälle der Jahre 2002 bis 2011)

Baualtersgruppe (tatsächliches Bau- jahr)	Anzahl	Ø WF [m <sup>2</sup> ]	Ø KP/WF [m <sup>2</sup> ]	KP/WF [m <sup>2</sup> ] Min.	KP/WF [m <sup>2</sup> ] Max.
bis 1919	48	289	517	227	645
1919 bis 1949	22	312	590	240	880
1950 bis 1974	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.
1975 bis 1989	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.
1990 bis 2011	5	334	890	700	1.270
Gesamt					

Abb. 26.a durchschnittliche Wohnflächenpreise für Mehrfamilienhäuser

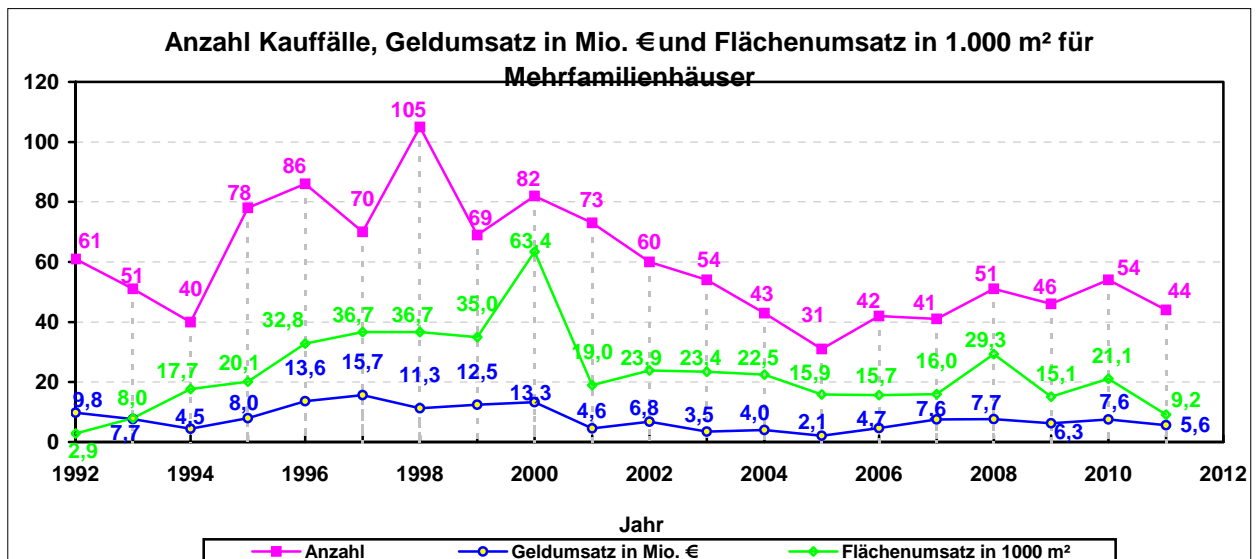


Abb.26.b Umsatzentwicklung für Mehrfamilienhäuser

### 3.2.6 Mehrfamilienhäuser Landkreis Nordwestmecklenburg

Im Berichtsjahr 2011 sind im ehemaligen Landkreis Nordwestmecklenburg **27 bebaute Mehrfamilienhausgrundstücke** verkauft worden. Die Verteilung der Kaufpreise für **bebaute Mehrfamilienhausgrundstücke** des Berichtsjahres 2011 geht aus der folgenden Übersicht hervor.

bis 50.000 €	9 Kauffälle
bis 100.000 €	4 Kauffälle
bis 150.000 €	2 Kauffälle
bis 200.000 €	2 Kauffälle
bis 250.000 €	0 Kauffälle
über 250.000 €	10 Kauffälle

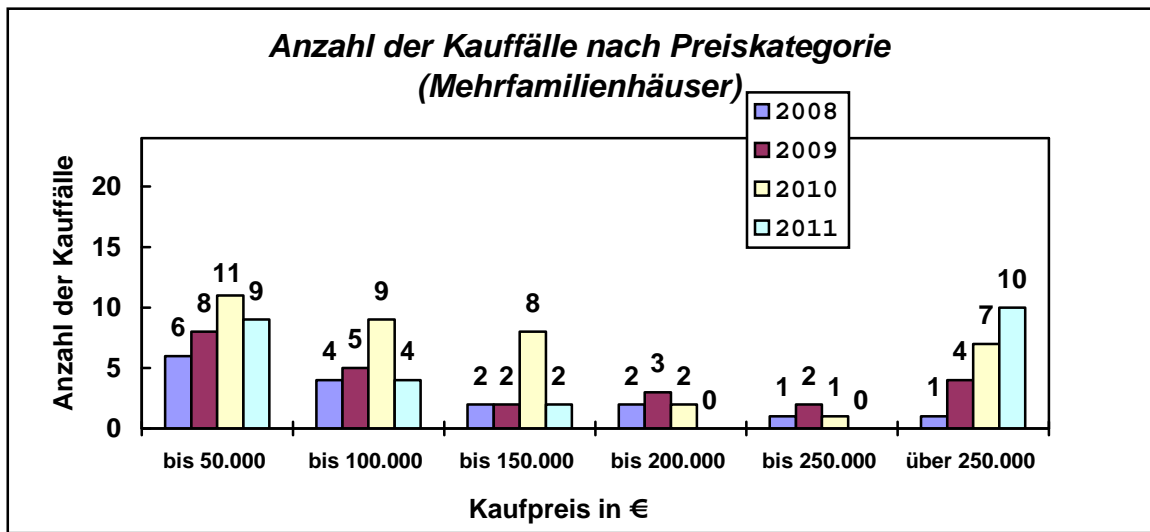


Abb. 26.c Kauffälle nach Höhe des Kaufpreises

#### Durchschnittliche Wohnflächenpreise für NWM

Baualtersgruppe (tatsächliches Bau- jahr)	Anzahl	Ø WF [m <sup>2</sup> ]	Ø KP/WF [m <sup>2</sup> ]	KP/WF [m <sup>2</sup> ] Min.	KP/WF [m <sup>2</sup> ] Max.
<b>bis 1919</b>	<b>29</b>	<b>239</b>	<b>419</b>	<b>231</b>	<b>625</b>
<b>1919 bis 1949</b>	<b>16</b>	<b>338</b>	<b>616</b>	<b>355</b>	<b>797</b>
<b>1950 bis 1974</b>	<b>k. A.</b>	<b>k. A.</b>	<b>k. A.</b>	<b>k. A.</b>	<b>k. A.</b>
<b>1975 bis 1989</b>	<b>k. A.</b>	<b>k. A.</b>	<b>k. A.</b>	<b>k. A.</b>	<b>k. A.</b>
<b>1990 bis 2011</b>	<b>4</b>	<b>243</b>	<b>937</b>	<b>740</b>	<b>1.268</b>
<b>Gesamt</b>	<b>49</b>				

Abb. 26.d durchschnittliche Wohnflächenpreise für Mehrfamilienhäuser

### 3.2.7 Weitere Untersuchungen

#### 3.2.7.1 Marktanpassung bei Anwendung des Sachwertverfahrens (Sachwertfaktoren)

Während die Marktanpassung beim Ertragswertverfahren über den Liegenschaftszinssatz erfolgt, sind bei Anwendung des Sachwertverfahrens Marktanpassungsfaktoren am vorläufigen Sachwert anzubringen. **Die Auswertung erfolgt auf der Grundlage fiktiv schadensfreier Objekte. (ohne Reparaturstau)**

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

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

### 3.2.7.2 Sachwertfaktoren im Landkreis Nordwestmecklenburg

#### Modell 1

Modellbeschreibung: in Anlehnung an den Entwurf der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwertes (Sachwertrichtlinie – SW – RL)

1. Sachwertfaktoren bezogen auf Normalherstellungskosten 2000 für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke, Doppelhaushälften und Reihenhäuser
2. Brutto-Grundfläche nach DIN 277 (1987)
3. NHK 2000 ohne Baualtersklassen
4. Alterswertminderung gemäß Anlage 8 der Wert R 2006 (linear)
5. Außenanlagen: 2 % bis 4 %
6. Neubauten bzw. sanierte Altbauten
7. Kaufpreise aus den Jahren 2009 bis 2011
8. keine Regionalfaktoren
9. **Bodenwertniveau 10,00 €/m<sup>2</sup> bis 40,00 €/m<sup>2</sup> (schwarze Kurve)**
10. **Bodenwertniveau größer als 40,00 €/m<sup>2</sup> bis 100,00 €/m<sup>2</sup> (rot Kurve)**
11. **Bodenwertniveau größer als 100,00 €/m<sup>2</sup> bis 250,00 €/m<sup>2</sup> (grüne Kurve)**

Ergebnis Modell 1: Kurve 1 (schwarz) Sachwertfaktor  $k = -0,202\ln(x) + 3,1773$

Ergebnis Modell 1: Kurve 2 (rot) Sachwertfaktor  $k = -0,227\ln(x) + 3,5679$

Ergebnis Modell 1: Kurve 3 (grün) Sachwertfaktor  $k = -0,253\ln(x) + 3,9308$

Es sind 73 Grundstücke berücksichtigt worden, die zwischen natürlichen Personen gehandelt worden sind.

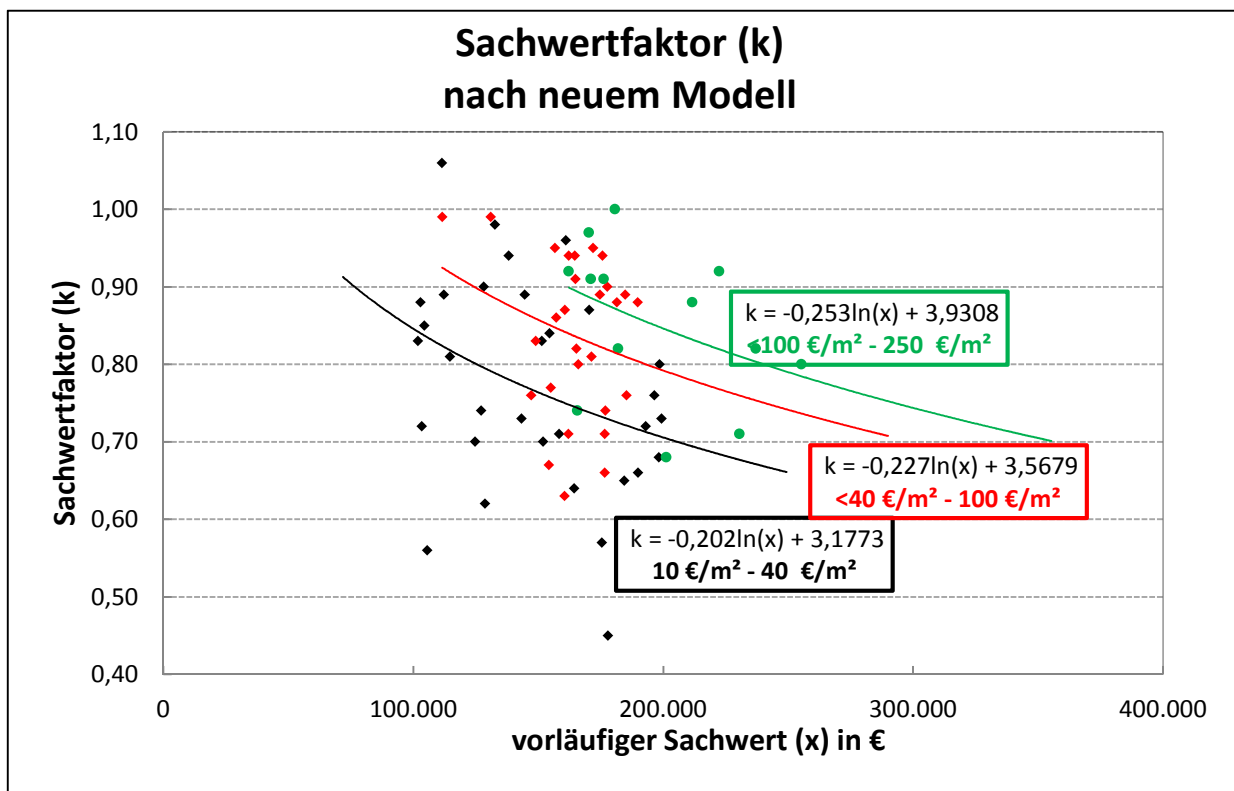


Abb. 27 Sachwertfaktoren neues Modell

## Modell 2

Modellbeschreibung: bisheriges Modell

1. Sachwertfaktoren bezogen auf Normalherstellungskosten 2000 für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke, Doppelhaushälften und Reihenhäuser
2. Brutto-Grundfläche nach DIN 277 (1987)
3. NHK 2000 mit Baualtersklassen
4. Alterswertminderung gemäß Anlage 8 der Wert R 2006 (Ross)
5. Außenanlagen: 2 % bis 4 %
6. Neubauten bzw. sanierte Altbauten
7. Kaufpreise aus den Jahren 2008 und 2009
8. Regionalfaktoren: MV = 1,0; Einwohnerzahl bis 50.000 = 0,92
9. **Bodenwertniveau 10,00 €/m<sup>2</sup> bis 40,00 €/m<sup>2</sup> (schwarze Kurve)**
10. **Bodenwertniveau größer als 40,00 €/m<sup>2</sup> bis 180,00 €/m<sup>2</sup> (rot Kurve)**

Ergebnis Modell 2: Kurve 1 (rot) Sachwertfaktor  $k = -0,0992\ln(x) + 2,002$ Ergebnis Modell 2: Kurve 2 (schwarz) Sachwertfaktor  $k = -0,0923\ln(x) + 1,8717$ 

Es sind 128 Grundstücke berücksichtigt worden, die zwischen natürlichen Personen gehandelt worden sind.

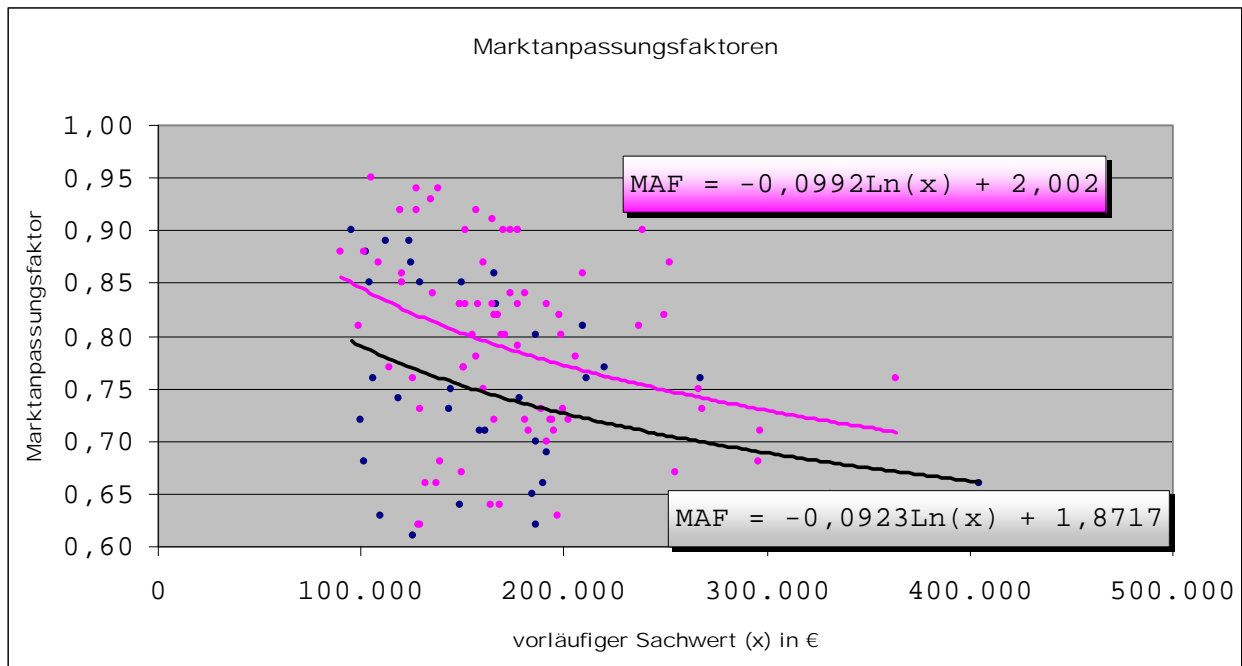


Abb. 27 a Marktanpassungsfaktoren bisheriges Modell

**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.

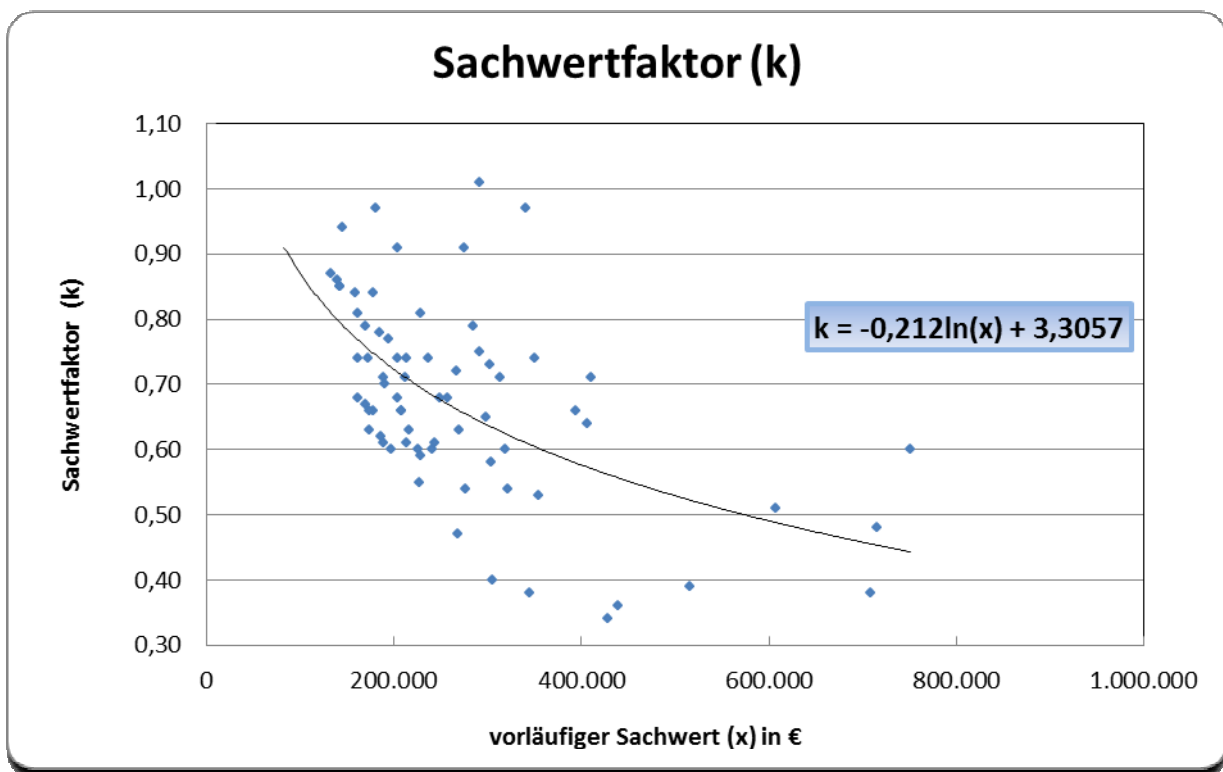
### 3.2.7.3 Sachwertfaktoren in der Hansestadt Wismar

#### Modell 1

**Modellbeschreibung:** in Anlehnung an den Entwurf der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwertes (Sachwert-richtlinie – SW – RL)

1. Sachwertfaktoren bezogen auf Normalherstellungskosten 2000 für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke, Doppelhaushälften und Reihenhäuser
2. Brutto-Grundfläche nach DIN 277 (1987)
3. NHK 2000 ohne Baualtersklassen
4. Alterswertminderung gemäß Anlage 8 der Wert R 2006 (linear)
5. Außenanlagen: 2 % bis 4 %
6. Neubauten bzw. sanierte Altbauten
7. Bodenwertniveau 55,00 €/m<sup>2</sup> bis 95,00 €/m<sup>2</sup>, im Mittel 72,00 €/m<sup>2</sup>
8. 71 Kaufpreise aus den Jahren 2009 bis 2011
9. keine Regionalfaktoren

**Ergebnis Modell 1: Sachwertfaktor  $k = -0,212 \ln(x) + 3,3057$**



**Abb. 27 b Sachwertfaktoren HWI neues Modell**

**Modell 2****Modellbeschreibung: bisheriges Modell**

1. Sachwertfaktoren bezogen auf Normalherstellungskosten 2000 für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke, Doppelhaushälften und Reihenhäuser
2. Brutto-Grundfläche nach DIN 277 (1987)
3. NHK 2000 mit Baualtersklassen
4. Alterswertminderung gemäß Anlage 8 der Wert R 2006 (Ross)
5. Außenanlagen: 2 % bis 4 %
6. Neubauten bzw. sanierte Altbauten
7. Bodenwertniveau 30,00 €/m<sup>2</sup> bis 100,00 €/m<sup>2</sup>, im Mittel 64,00 €/m<sup>2</sup>
8. Kaufpreise aus den Jahren 2007 bis 2009
9. Regionalfaktoren: MV = 1,0; Einwohnerzahl ca. 50.000 = 0,95

**Ergebnis Modell 2: Sachwertfaktor  $k = -0,1872\ln(x) + 2,9848$** 

Es sind 73 Kauffälle für die Kurve untersucht worden, die zwischen natürlichen Personen gehandelt worden sind.

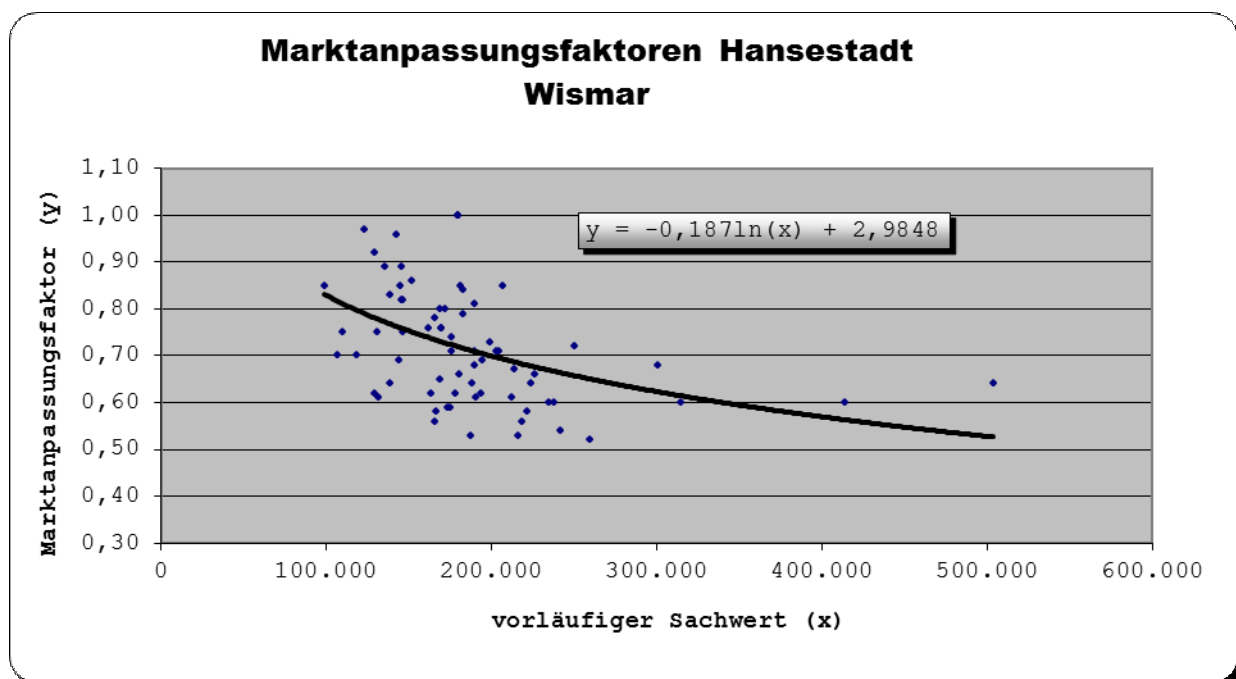


Abb. 27 c Sachwertfaktoren bisheriges Modell



### 3.2.7.4 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 ImmoWert V), zu ermitteln.

Der Gutachterausschuss in dem 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 <sup>2</sup> Wohn- / Nutzfläche) mittlerer Bereich
FH Neubau Wohnfläche ca. 90 m <sup>2</sup>	5,00 bis 7,00
REFH: Neubau Wohnfläche: ca. 100 m <sup>2</sup>	3,80 bis 6,20
EFH: Neubau Baujahr ab 1990 EFH: mod. Altbau EFH: teilw. mod. (RND 45 – 55) (RND 35 – 45) Wohnfläche: ca. 120 m <sup>2</sup>	3,80 bis 5,80 3,60 bis 5,60 2,50 bis 4,20
ETW ETW: Neubau ETW: mod. Altbau (RND = 80) (RND = 60)	5,00 bis 6,50 4,50 bis 6,00
Stellplatzmiete	5,00 €/Monat bis 15,00 €/Monat
Garage	15,00 €/Monat bis 36,00 €/Monat

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

#### Zusammenstellung der Liegenschaftszinssätze

	Bandbreite * <sup>2</sup>	Durchschnitt	Anzahl
Ein- und Zweifamilienhäuser * <sup>1</sup>	2,1 – 4,9	3,4	87
Reihenhäuser/Doppelhaushälften	2,4 – 4,5	3,5	43
Eigentumswohnungen Ostseeregion Erstverkauf	2,2 – 3,6	2,7	12
Eigentumswohnungen Weiterverkauf (Kreisgebiet)	3,2 – 4,5	3,7	7
Eigentumswohnungen Weiterverkauf (Ostseeregion)	2,2 – 4,2	3,1	53
Ferienhäuser	2,1 – 4,5	3,2	13
Mehrfamilienhäuser * <sup>3</sup>	4,5 – 6,5	5,5	9
Gewerbegrundstücke	6,2 – 9,1	7,5	22

\*<sup>1</sup> je individueller und aufwendiger die Bebauung, desto kleiner ist der Liegenschaftszinssatz

\*<sup>2</sup> die ausgewiesenen Liegenschaftszinssätze beziehen sich auf Objekte mit einer Restnutzungsdauer zwischen 30 und 80 Jahren

\*<sup>3</sup> statistisch nicht gesichert (weniger als 10 Kauffälle)

### 3.2.7.5 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 <sup>2</sup> Wohn- / Nutzfläche) mittlerer Bereich
REFH: Neubau	Wohnfläche: ca. 100 m <sup>2</sup>	4,70 bis 6,10
EFH: mod. Altbau	(RND ≥ 45)	4,70 bis 6,10
EFH: teilw. mod.	(RND 35 – 45)	3,50 bis 4,50
EFH: nicht mod. auch ZFH	(RND 15 – 30) Wohnfläche: ca. 120 m <sup>2</sup>	2,80 bis 3,30
ETW	Wohnfläche: ca. 65 m <sup>2</sup>	5,00 bis 6,90
ETW: Neubau	(RND = 80)	5,50 bis 6,20
ETW: mod. Altbau	(RND = 60)	4,50 bis 6,00
MFH: mod. Altbau	(RND ≥ 45)	4,50 bis 6,60
MFH: teilw. mod.	(RND 35 – 40)	3,50 bis 4,50
MFH: nicht mod.	(RND 15 – 30)	2,50 bis 3,50
Büro/ Praxis	gute Lage	5,20 bis 10,00
	mittlere Lage	4,00 bis 5,20
	einfache Lage	3,00 bis 4,00
Einzel- handel		bis 60 m <sup>2</sup> über 100 m <sup>2</sup>
	gute Lage	15,00 – 25,00 12,00 – 18,00
	mittlere Lage	10,00 – 15,00 7,50 – 9,50
	einfache Lage	7,00 – 10,00 5,00 – 7,00
Stellplatzmiete		20,00 €/Monat bis 50,00 €/Monat
Garage		20,00 €/Monat bis 50,00 €/Monat

Erläuterungen:      REFH    Reiheneinfamilienhäuser      EFH    Einfamilienhäuser  
                              ZFH    Zweifamilienhäuser                    MFH    Mehrfamilienhäuser  
                              ETW    Eigentumswohnungen

**Zusammenstellung der Liegenschaftszinssätze**

	<b>Bandbreite *<sup>2</sup></b>	<b>Durchschnitt</b>	<b>Anzahl</b>
Ein- und Zweifamilienhäuser * <sup>1</sup>	2,2 – 4,9	3,3	17
Reihenhäuser/Doppelhaushälften	2,7 – 4,5	3,4	19
Eigentumswohnungen * <sup>3</sup> Innenstadt	2,4 – 4,6	3,9	8
Eigentumswohnungen Poeler Straße/Alter Hafen	2,6 – 4,2	3,1	76
Mehrfamilienhäuser	4,4 – 6,5	5,7	9
Villengrundstücke * <sup>3</sup>	3,2 – 6,5	4,7	5
gemischt genutzte Grundstücke * <sup>4</sup>	4,7 – 7,7	6,1	34
Gewerbegrundstücke * <sup>3</sup>	5,5 – 8,8	7,4	7

\*<sup>1</sup> je individueller und aufwendiger die Bebauung, desto kleiner ist der Liegenschaftszinssatz

\*<sup>2</sup> die ausgewiesenen Liegenschaftszinssätze beziehen sich auf Objekte mit einer Restnutzungsdauer zwischen 30 und 80 Jahren

\*<sup>3</sup> Kauffälle der Jahre 2007 bis 2009

\*<sup>4</sup> Kauffälle der Jahre 2010 bis 2011

**verwendetes Modell:**

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

**Im Vergleich mit dem Vorjahr ergibt sich für das Berichtsjahr 2011 folgende Entwicklung:**

- für Ein- und Zweifamilienhäuser:	relativ konstant ; + 0,1
- für Reihenhäuser und Doppelhaushälften:	relativ konstant ; - 0,1
- für Eigentumswohnungen (Innenstadt):	relativ konstant ; ± 0,0
- für Eigentumswohnungen (außerhalb):	gefallen; - 0,4
- für Mehrfamilienhäuser:	relativ konstant ; + 0,1
- Villengrundstücke:	konstant ; ± 0,0
- für gem. genutzte Grundstücke:	konstant ; ± 0,0
- für Gewerbegrundstücke:	konstant ; ± 0,0

### 3.2.7.6 Erbbauzinssätze

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

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

Die im Bereich des Landkreises Nordwestmecklenburg vereinbarten Erbbauzinssätze betragen:

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

Die im Bereich der Hansestadt Wismar vereinbarten Erbbauzinssätze betragen:

<b>Nutzung der Erbbaugrundstücke</b>	<b>Erbbauzinssatz in %</b>
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“ 6. Auflage von 2010, Seite 2734 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 %

### 3.2.7.7 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 35 Grundstücke in der Innenstadt aus den Jahren 2003 bis 2010, mit freizulegender Bausubstanz, mit den Bodenwerten dieser Grundstücke verglichen worden. Die durchschnittliche Grundstücksfläche ist mit 107 m<sup>2</sup> ermittelt worden. Die untersuchten Kaufpreise liegen zwischen 5.000 € und 30.000 €.

Im Ergebnis dieser Untersuchung ergibt sich ein **Wertfaktor von 0,83** in einer **Spanne von 0,59 bis 1,11**, d. h. die vorhandene abrissswürdige Gebäudesubstanz führt zu einer durchschnittlichen Minderung des Bodenwertes um den **Faktor 0,83**.

Rechtliche Grundlage: ImmoWertV, § 16 Abs. 3

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

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

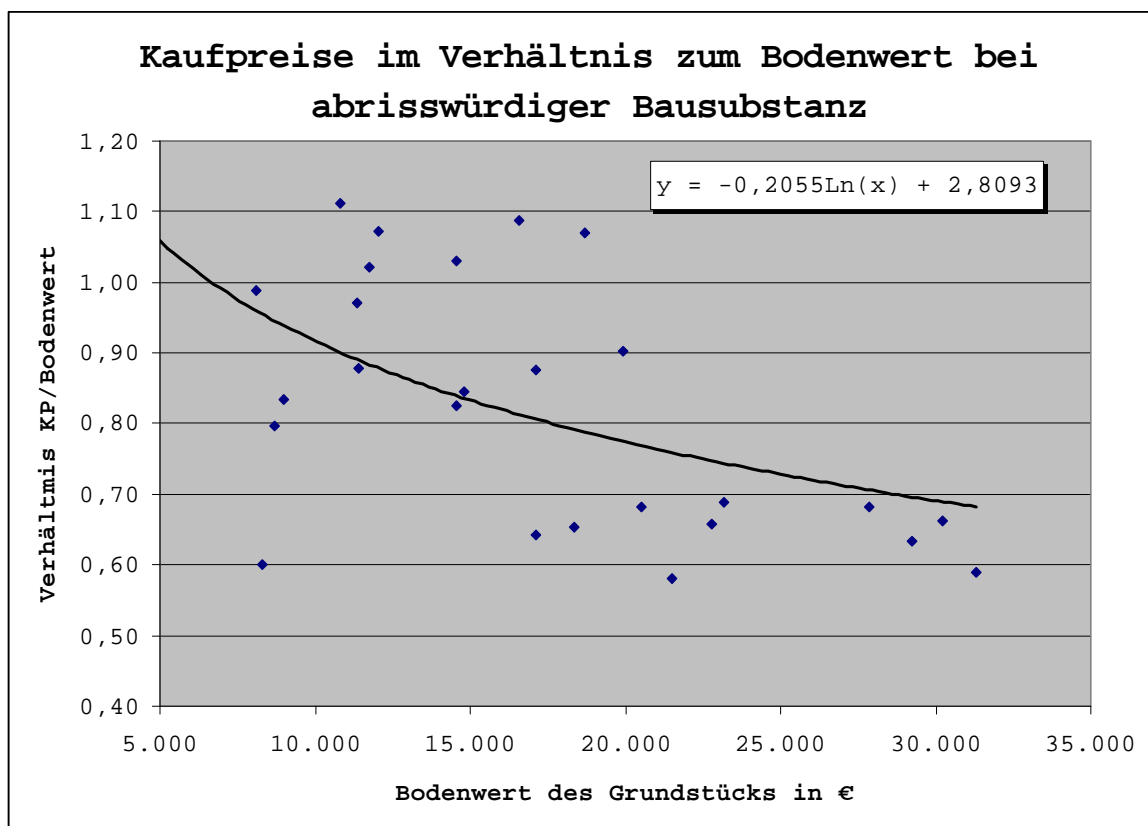


Abb. 28 Bodenwert bei abrissswürdiger Bausubstanz

### 3.2.7.7 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 40,00 €/m<sup>2</sup> und durch Ermittlung des tatsächlich realisierten Maßes der baulichen Nutzung, die rot dargestellte Kurve, ermittelt worden.

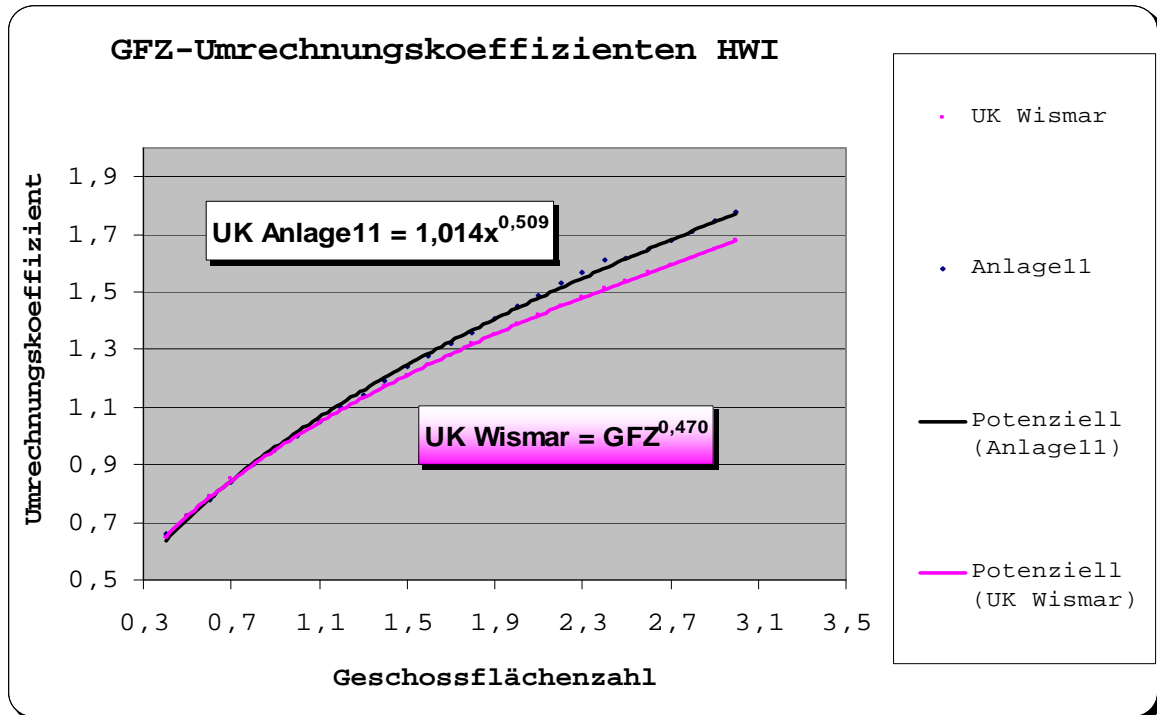


Abb. 28 a GFZ Umrechnungskoeffizienten HWI

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

GFZ	UK HWI	UK Anl.11	GFZ	UK HWI	UK Anl.11
0,4	0,65	0,66	1,8	1,32	1,36
0,5	0,72	0,72	1,9	1,35	1,41
0,6	0,79	0,78	2,0	1,39	1,45
0,7	0,85	0,84	2,1	1,42	1,49
0,8	0,90	0,90	2,2	1,45	1,53
0,9	0,95	0,95	2,3	1,48	1,57
1,0	1,00	1,00	2,4	1,51	1,61
1,1	1,05	1,05	2,5	1,54	1,62
1,2	1,09	1,10	2,6	1,57	1,65
1,3	1,13	1,14	2,7	1,59	1,68
1,4	1,17	1,19	2,8	1,62	1,71
1,5	1,21	1,24	2,9	1,65	1,75
1,6	1,25	1,28	3,0	1,68	1,78
1,7	1,28	1,32			

### 3.2.7.8 Flächenanpassung an das Bodenrichtwertgrundstück

Die mittlere Grundstücksfläche für Wohnbaugrundstücke in den Bebauungsplangebieten des Landkreises Nordwestmecklenburg ohne Hansestadt Wismar ist mit 700 m<sup>2</sup> ermittelt worden.

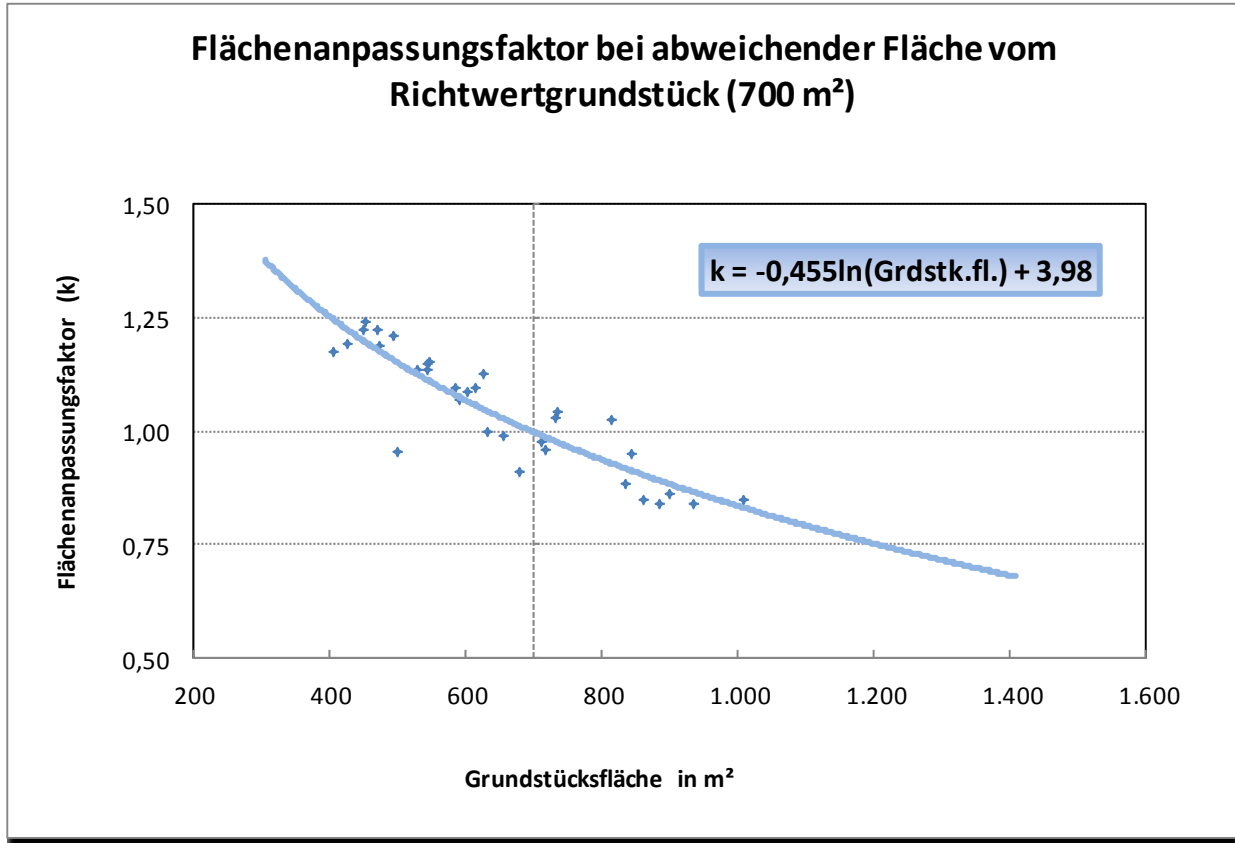


Abb. 28 b Flächenanpassung an das Richtwertgrundstück in Bebauungsplangebieten

### 3.2.7.9 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	Gebädefaktoren B
	$\frac{KP}{RO}$	$\frac{KP}{RE}$	$\frac{KP-BW}{WF}$ Spanne in €/m <sup>2</sup>	$\frac{KP}{WF}$ Spanne in €/m <sup>2</sup>
<b>HWI</b> Eigentumswohnungen, Neubau, außerhalb des Sanierungsgebietes, Erstverkäufe (78 Kauffälle aus dem Jahr 2011)	23	28	<b>1.840,00 €/m<sup>2</sup></b> 1.410 – 2.780	<b>1.890,00 €/m<sup>2</sup></b> 1.460 – 2.890
<b>HWI</b> Villengrundstücke, Altbau, saniert außerhalb des Sanierungsgebietes (8 Kauffälle der Jahre 2007-2011)	19	24	<b>960,00 €/m<sup>2</sup></b> 350 – 1.100	<b>1.247,00 €/m<sup>2</sup></b> 860 – 1.700
<b>HWI</b> Ein- u. Zweifamilienhausgrundstücke, Neubau, außerhalb des Sanierungsgebietes (37 Kauffälle aus dem Jahr 2011)	23	29	<b>1.200,00 €/m<sup>2</sup></b> 670 – 1.740	<b>1.460,00 €/m<sup>2</sup></b> 790 – 2.500
<b>HWI</b> Mietwohngrundstücke, Altbau, im Sanierungsgebiet, teilsaniert (11 Kauffälle aus dem Jahr 2011)	11	13	<b>367,00 €/m<sup>2</sup></b> 167 – 540	<b>471,00 €/m</b> 295 – 641
<b>HWI</b> Mietwohngrundstücke, Altbau, außerhalb des Sanierungsgebietes, sanierungsbedürftig (5 Kauffälle aus dem Jahr 2011)	9	12	<b>152,00 €/m<sup>2</sup></b> 0 – 280	<b>348,00 €/m<sup>2</sup></b> 233 – 480
<b>HWI</b> Mietwohngrundstücke, Altbau, im Sanierungsgebiet, sanierungsbedürftig, überwiegend frei gezogen (12 Kauffälle der Jahre 2007-2011)	5	7	<b>54,00 €/m<sup>2</sup></b> 0 – 334	<b>187,00 €/m<sup>2</sup></b> 0 – 400
<b>HWI</b> Wohn- u. Geschäftshäuser, Altbau, im Sanierungsgebiet, Randlage, sanierungsbedürftig (15 Kauffälle der Jahre 2004-2010)	9	11	<b>134,00 €/m<sup>2</sup></b> 0 – 588	<b>349,00 €/m<sup>2</sup></b> 0 - 610
<b>HWI</b> Wohn- u. Geschäftshäuser, Altbau, im Sanierungsgebiet, MI Bereiche, teilsaniert (7 Kauffälle der Jahre 2004-2010)	12	15	<b>1.140,00 €/m<sup>2</sup></b> 500 – 2.630	<b>1.368,00 €/m<sup>2</sup></b> 620 – 3.020
<b>HWI</b> Wohn- u. Geschäftshäuser, im Sanierungsgebiet, Altbau, durchgreifend saniert bzw. Neubau MI Bereiche (19 Kauffälle der Jahre 2004-2010)	14	18	<b>1.945,00 €/m<sup>2</sup></b> 1.060 – 3.284	<b>2.266,00 €/m<sup>2</sup></b> 1.575 – 3.487
<b>NWM</b> Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke, Neubau, Bebauungsplangebiet (33 Kauffälle aus dem Jahr 2011)	23	28	<b>984,00 €/m<sup>2</sup></b> 456 – 2.108	<b>1.396,00 €/m<sup>2</sup></b> 741 – 2.520
<b>NWM</b> Eigentumswohnungen, Ostseeregion, Erstverkauf (50 Kauffälle der Jahre 2009-2011)	27	32	<b>2.270,00 €/m<sup>2</sup></b> 1.570 – 3.110	<b>2.675,00 €/m<sup>2</sup></b> 1.980 -3.270
<b>NWM</b> Ferienhäuser, Ostseeregion (52 Kauffälle aus dem Jahr 2011)	24	29	<b>1.506,00 €/m<sup>2</sup></b> 560 – 2.910	<b>1.984,00 €/m<sup>2</sup></b> 873 – 3.112

\*1 Kauffälle der Berichtsjahre 2004 bis 2011



### Entwicklung der Gebädefaktoren in der Hansestadt Wismar von 2006 bis 2011 für ausgewählte Objektgruppen

	Gebädefaktor 2006 <u>KP – BW</u> WF Spanne in €/m <sup>2</sup>	Gebädefaktor 2007 <u>KP – BW</u> WF Spanne in €/m <sup>2</sup>	Gebädefaktor 2008 <u>KP – BW</u> WF Spanne in €/m <sup>2</sup>	Gebädefaktor 2009 <u>KP – BW</u> WF Spanne in €/m <sup>2</sup>	Gebädefaktor 2010 <u>KP – BW</u> WF Spanne in €/m <sup>2</sup>	Gebädefaktor 2011 <u>KP – BW</u> WF Spanne in €/m <sup>2</sup>
Eigentumswohnungen, Neubau, außerhalb des Sanierungsgebietes, Ausstattungsgrad gehoben	<b>1.150,00 €/m<sup>2</sup></b> 830 – 1.500	<b>1.020,00 €/m<sup>2</sup></b> 830 – 1.500	<b>1.015,00 €/m<sup>2</sup></b> 900 – 1.790	<b>1.200,00 €/m<sup>2</sup></b> 800 -1.600	<b>1.480,00 €/m<sup>2</sup></b> 950 -1.750	<b>1.840,00 €/m<sup>2</sup></b> 1.410 - 2.780
Eigentumswohnungen, Neubau, im Sanierungsgebiet, Ausstattungsgrad gehoben	<b>1.220,00 €/m<sup>2</sup></b> 1.000 – 1.600	<b>1.035,00 €/m<sup>2</sup></b> 830 - 1390	<b>1.040,00 €/m<sup>2</sup></b> 830 – 1.490	<b>900,00 €/m<sup>2</sup></b> 700 – 1.200	<b>900,00 €/m<sup>2</sup></b> 700 – 1.200	<b>1.000,00 €/m<sup>2</sup></b> 820 – 1.335
Ein- u. Zweifamilienhausgrundstücke, Neubau u. sanierte Objekte, außerhalb des Sanierungsgebietes Ausstattungsgrad gehoben	<b>960,00 €/m<sup>2</sup></b> 650 – 1.340	<b>930,00 €/m<sup>2</sup></b> 750 – 1.200	<b>960,00 €/m<sup>2</sup></b> 670 – 1.390	<b>940,00 €/m<sup>2</sup></b> 700 – 1.100	<b>1.047,00 €/m<sup>2</sup></b> 851 – 1.221	<b>1.200,00 €/m<sup>2</sup></b> 670 – 1.740
Einfamilienhausgrundstücke, Altbau, außerhalb des Sanierungsgebietes, teilsaniert, Ausstattungsgrad einfach/mittel	/	<b>720,00 €/m<sup>2</sup></b> 690 - 750	<b>720,00 €/m<sup>2</sup></b> 690 - 750	<b>580,00 €/m<sup>2</sup></b> 400 - 650	<b>647,00 €/m<sup>2</sup></b> 500 - 732	<b>720,00 €/m<sup>2</sup></b> 600 -850
Mietwohngrundstücke, Altbau, im Sanierungsgebiet, sanierungsbedürftig, Ausstattungsgrad einfach/mittel	<b>295,00 €/m<sup>2</sup></b> 230 – 475	<b>571,00 €/m<sup>2</sup></b> 300 – 840	<b>545,00 €/m<sup>2</sup></b> 300 – 840	<b>320,00 €/m<sup>2</sup></b> 250 -480	<b>320,00 €/m<sup>2</sup></b> 250 -480	<b>367,00 €/m<sup>2</sup></b> 167 -540
Mietwohngrundstücke, Altbau, außerhalb des Sanierungsgebietes, sanierungsbedürftig, Ausstattungsgrad einfach	<b>154,00 €/m<sup>2</sup></b> 0 – 320	/	<b>100,00 €/m<sup>2</sup></b> 0 –300	<b>100,00 €/m<sup>2</sup></b> 0 –300	<b>100,00 €/m<sup>2</sup></b> 0 –300	<b>152,00 €/m<sup>2</sup></b> 0 – 280
Mietwohngrundstücke, Altbau, im Sanierungsgebiet, überwiegend freigezogen, Ausstattungsgrad einfach	<b>70,00 €/m<sup>2</sup></b> 0 – 200	<b>70,00 €/m<sup>2</sup></b> 0 – 200	<b>70,00 €/m<sup>2</sup></b> 0 – 200	<b>40,00 €/m<sup>2</sup></b> 0 – 100	<b>54,00 €/m<sup>2</sup></b> 0 – 334	<b>54,00 €/m<sup>2</sup></b> 0 -334
Wohn- u. Geschäftshäuser, Altbau, im Sanierungsgebiet, sanierungsbedürftig, Ausstattungsgrad einfach, <b>übriger Bereich</b>	<b>125,00 €/m<sup>2</sup></b> 0 – 200	<b>125,00 €/m<sup>2</sup></b> 0 – 200	<b>125,00 €/m<sup>2</sup></b> 0 – 220	<b>100,00 €/m<sup>2</sup></b> 0 – 200	<b>134,00 €/m<sup>2</sup></b> 0 – 588	<b>134,00 €/m<sup>2</sup></b> 0 – 588
Wohn- u. Geschäftshäuser, Altbau, saniert, im Sanierungsgebiet, Ausstattungsgrad mittel, <b>MI Bereich</b>	<b>sanierungsbedürftig</b> <b>256,00 €/m<sup>2</sup></b> 0 – 350	<b>saniert</b> <b>1.510 €/m<sup>2</sup></b> 1.000 – 5.900	<b>saniert</b> <b>1.510,00 €/m<sup>2</sup></b> 1.000 – 5.900	<b>saniert</b> <b>1.510,00 €/m<sup>2</sup></b> 1.000 – 5.900	<b>saniert</b> <b>1.945,00 €/m<sup>2</sup></b> 1.060 – 3.284	<b>saniert</b> <b>1.945,00 €/m<sup>2</sup></b> 1.060 – 3.284

### 3.3 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke

#### 3.3.1 Ackerland und Grünland

Im Berichtsjahr 2011 sind 5.288,2 ha landwirtschaftlich genutzte Grundstücke verkauft worden, wobei der überwiegende Marktanteil bei den Ackerflächen liegt. Grünlandflächen besitzen hingegen im Landkreis Nordwestmecklenburg nur eine untergeordnete Bedeutung, werden jedoch auch im Berichtsjahr 2011 mit ausgewiesen. Die Auswertung der Kauffälle erfolgt, entsprechend der Auffassung der meisten Gutachterausschüsse, nutzungsartengerecht und durch arithmetische Mittelbildung der Einzelkaufpreise (ohne Verkäufe nach dem EALG, Entschädigungs- und Ausgleichsleistungsgesetz).

##### 3.3.1.1 Ackerland

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

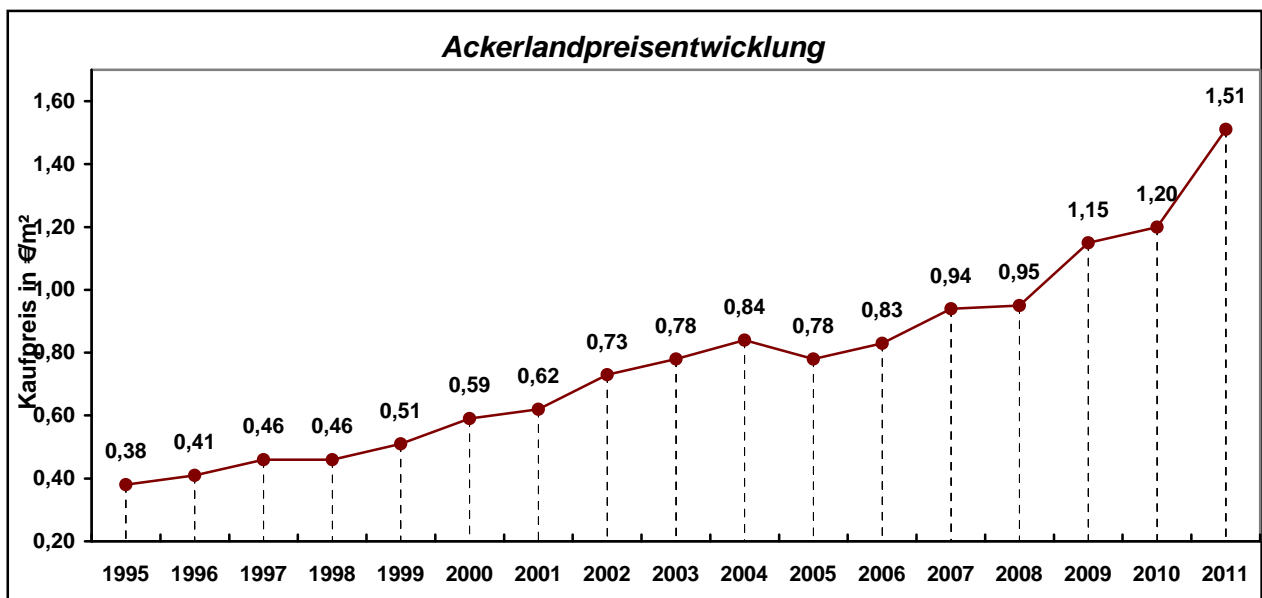


Abb. 29 Entwicklung der Kaufpreise für Ackerland

Der Durchschnittspreis bezieht sich auf 239 getätigte Erwerbsvorgänge. Dieser liegt im **Berichtsjahr 2011** für Ackerland im Kreisdurchschnitt bei **1,51 €/m²** und weist im Vergleich zum Vorjahr eine steigende Tendenz (+ **0,31 €/m²**) auf. In Abhängigkeit von der Bodengüte liegen die niedrigsten gezahlten Ackerlandpreise bei 0,85 €/m² und die höchsten gezahlten Ackerlandpreise bei 3,00 €/m². Die durchschnittliche **Ackerzahl der ausgewerteten Erwerbsvorgänge ist mit 47** ermittelt worden.

Die nachfolgende Indexreihe für Ackerland spiegelt die durchschnittliche Preisentwicklung in dem Landkreis Nordwestmecklenburg wider. Sie ist aus Ackerlandverkäufen aus dem Zeitraum 1995 - 2011 mit dem Basisjahr 1995 = 100 ermittelt worden.

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

**Indexreihe für Ackerland**

Jahr	Index (1995 = 100)
1995	100
1996	108
1997	120
1998	120
1999	138
2000	156
2001	163
2002	192
2003	205
2004	221
2005	205
2006	218
2007	247
2008	250
2009	303
2010	316
2011	398

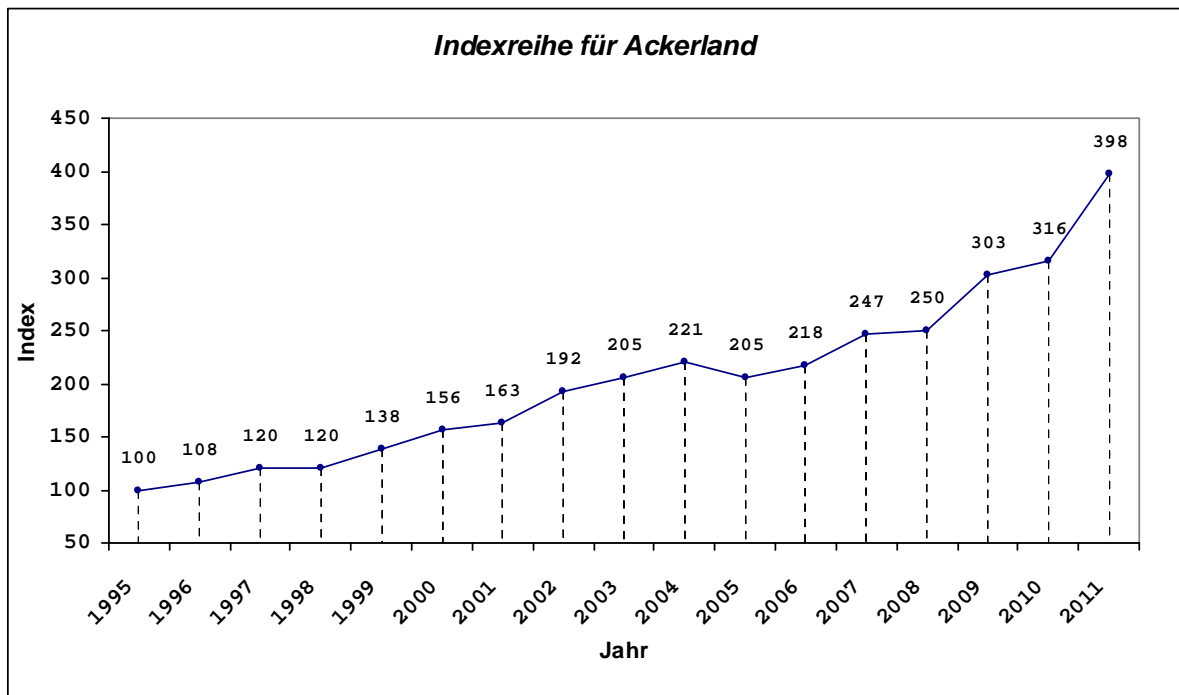


Abb. 29 a Indexreihe für Ackerland (1995-2011)

### Flächengrößen für Ackerland aus den Jahren 2008 bis 2011

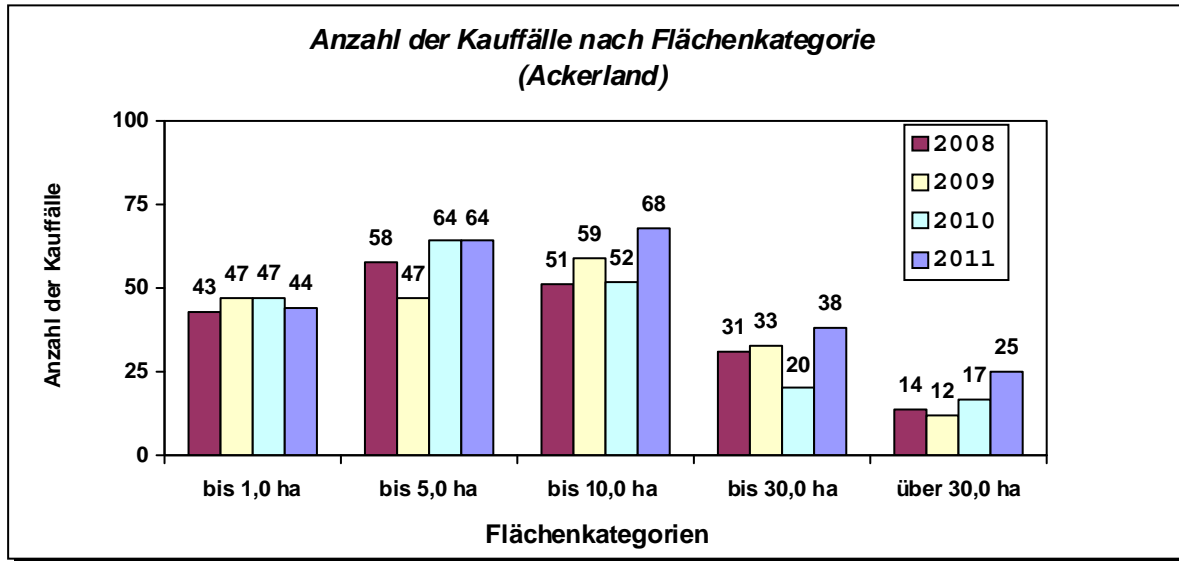


Abb. 30 Kauffälle nach Flächengröße

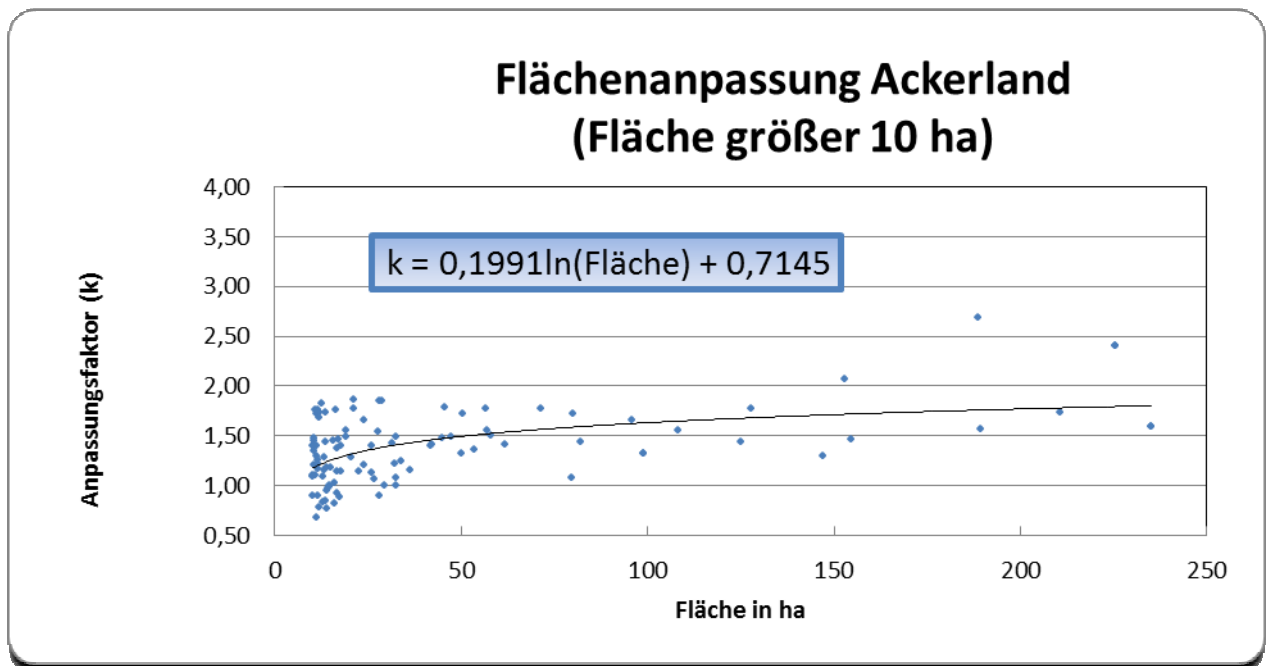


Abb. 30 a Flächenanpassung Ackerland

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

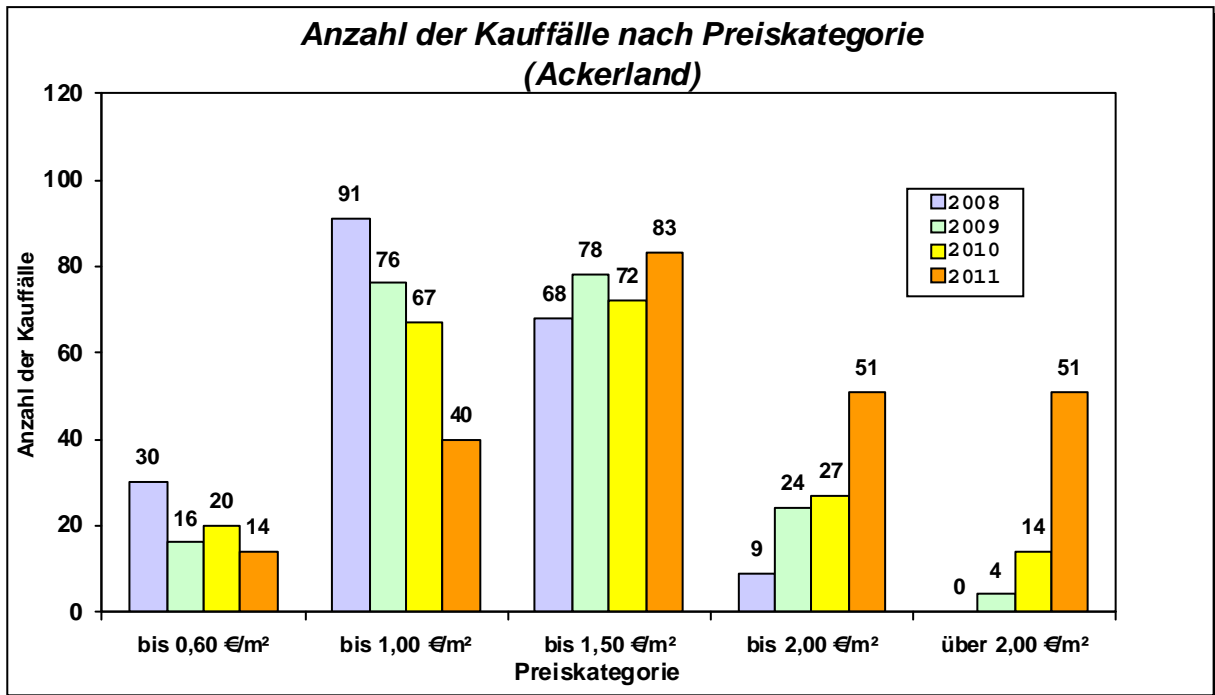
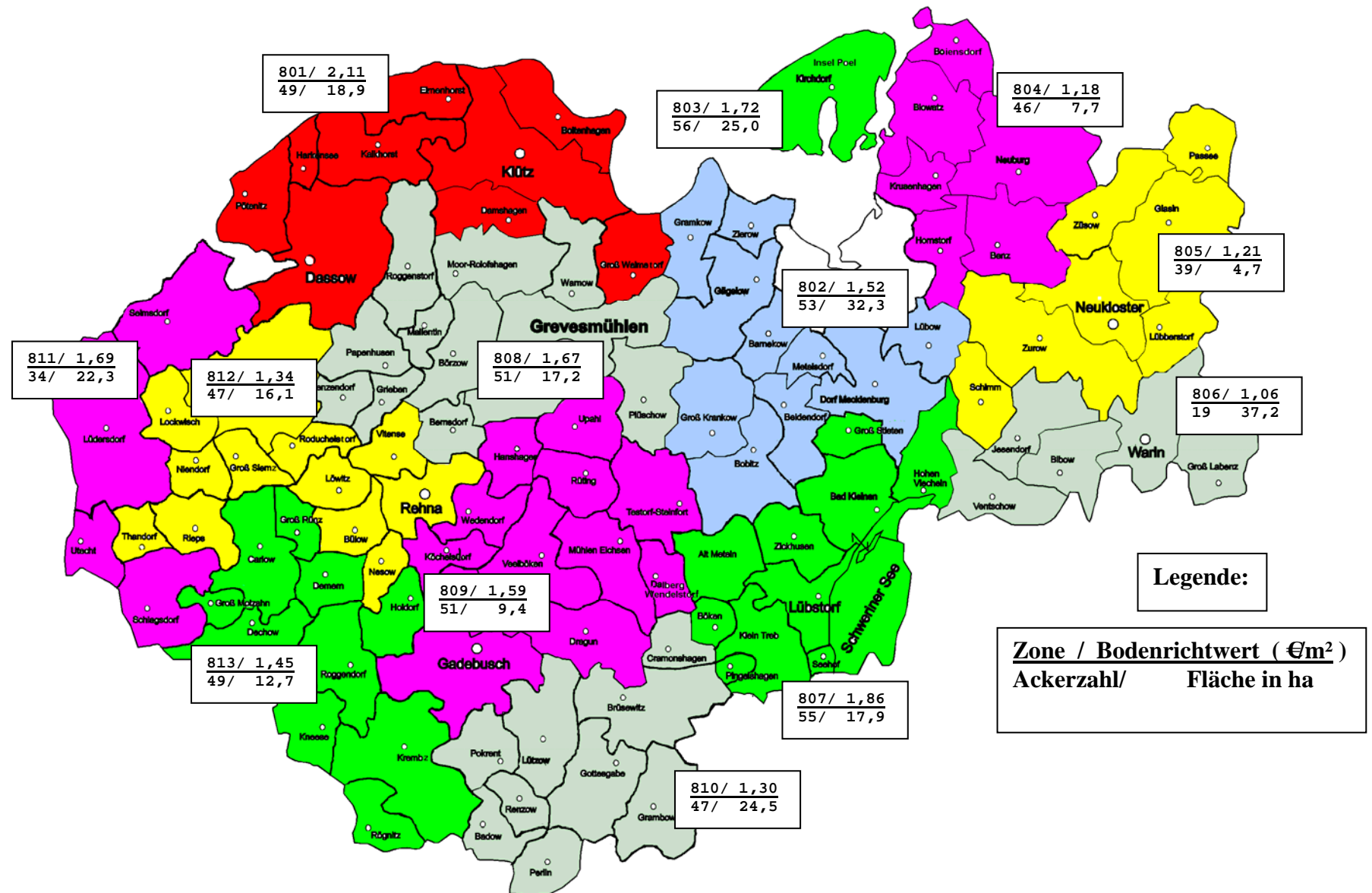
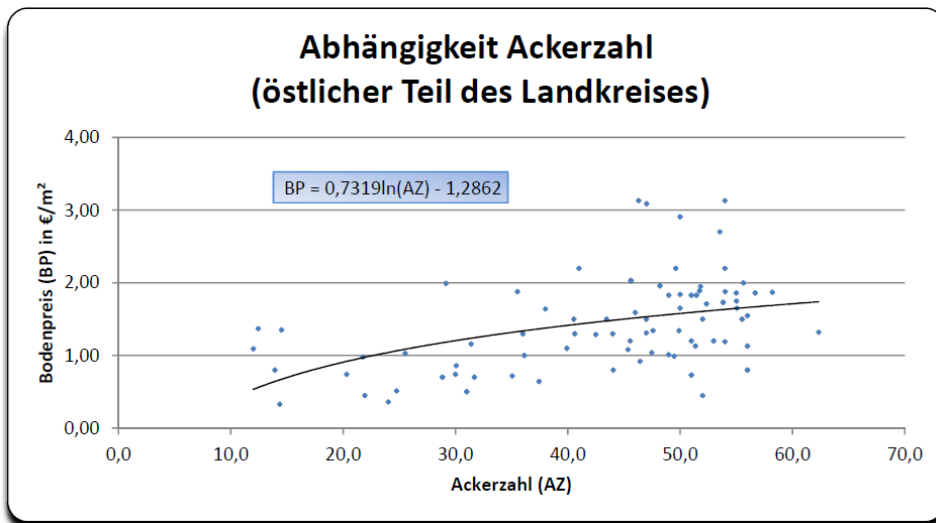


Abb. 31 Kauffälle nach Höhe des Kaufpreises in €/m<sup>2</sup> für die Jahre 2008 bis 2011

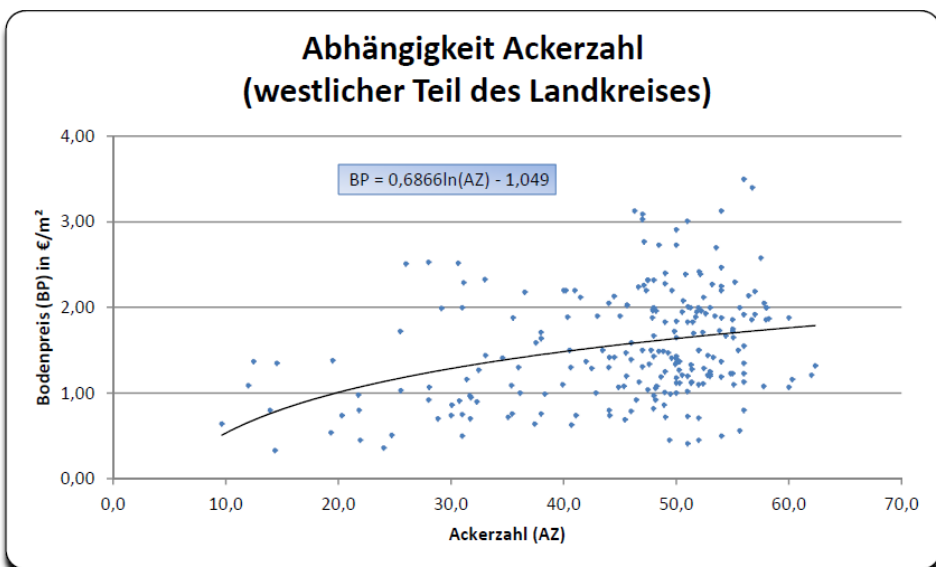
Abb. 32 Zonen Ackerland



## Abhängigkeit der Kaufpreise für Acker von der Ackerzahl



**Abb. 33** Abhängigkeit der Kaufpreise für Ackerland von der Ackerzahl  
Zonen : 802, 803, 804, 805, 806, 807 (östlicher Teil des Landkreises)



**Abb. 33 a** Abhängigkeit der Kaufpreise für Ackerland von der Ackerzahl  
Zonen : 801, 808, 809, 810, 811, 812, 813 (westlicher Teil des Landkreises)

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

**Gegeben:** Bodenrichtwert für eine in Zone 807 liegende Ackerfläche

**1,86 €/m<sup>2</sup> bei einer Ackerzahl von 55**

**Gesucht:** Bodenwert für eine in gleicher Zone liegende Ackerfläche mit zum Beispiel Ackerzahl 40

**gesuchter Bodenwert in €/m<sup>2</sup> bei einer Ackerzahl von 40**

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

**Bodenpreis (BP) = 0,6866 x ln Ackerzahl (AZ) - 1,049** (ln=log<sub>(e)</sub> von Ackerzahl)

$$\begin{aligned} \text{Bodenpreis bei einer Ackerzahl von 55} &= 0,6866 \times \ln(55) - 1,049 \\ &= 0,6866 \times 4,0073 - 1,049 \\ &= 2,7574 - 1,049 \\ &= \underline{1,702} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Bodenpreis bei einer Ackerzahl von 40} &= 0,6866 \times \ln(40) - 1,049 \\ &= \underline{1,484} \end{aligned}$$

Damit ergibt sich eine Wertdifferenz (1,484 – 1,702) von -0,218 €/m<sup>2</sup> zwischen Richtwertgrundstück und dem zu bewertenden Grundstück. Wegen der niedrigeren Ackerzahl gegenüber der Ackerzahl des Bodenrichtwertes ist diese Differenz vom Bodenwert des Richtwertgrundstückes abzuziehen.

$$\begin{aligned} &= 1,86 \text{ €/m}^2 - 0,22 \text{ €/m}^2 \\ &= \underline{1,64 \text{ €/m}^2} \end{aligned}$$

**1,86 €/m<sup>2</sup> bei einer Ackerzahl von 55** (Richtwertgrundstück)

**1,64 €/m<sup>2</sup> bei einer Ackerzahl von 40** (Bewertungsgrundstück)

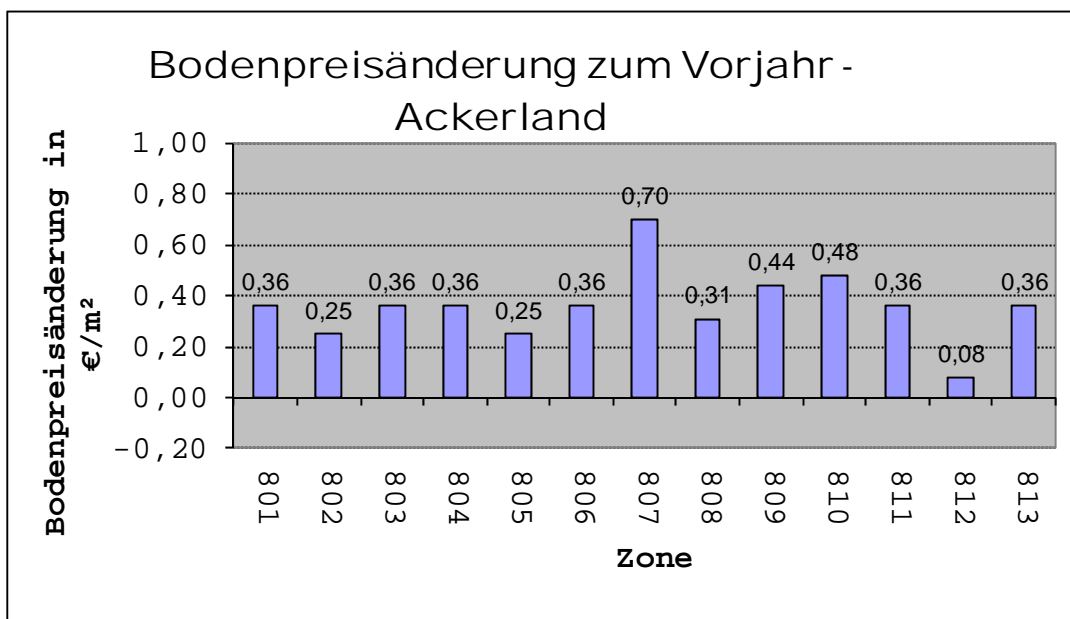


Abb. 34 Zu- und Abgänge der Bodenpreise zum Vorjahr in den Zonen



### 3.3.2.2 Grünland

Die folgende Abbildung gibt einen Überblick über die Marktentwicklung der Grünlandkaufpreise ohne Verkäufe nach dem EALG (Entschädigungs- und Ausgleichsleistungsgesetz). Objektspezifische wertbeeinflussende Umstände, wie z.B. Lage und Grundstücksstruktur, werden hierbei nicht berücksichtigt.

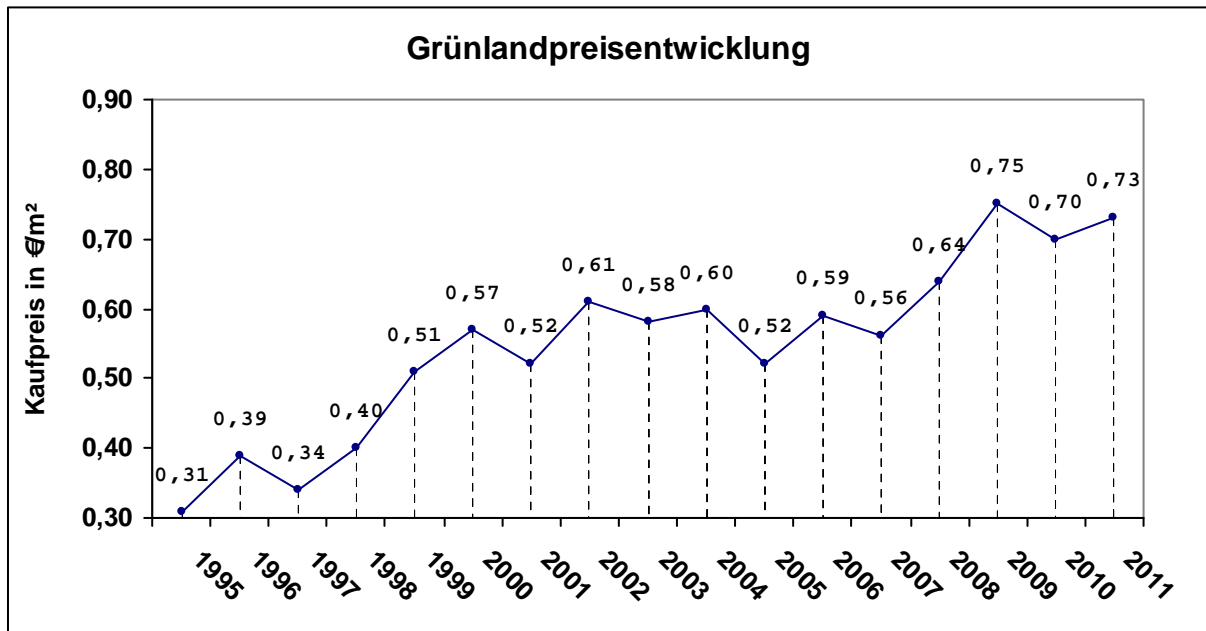


Abb. 35 Entwicklung der Kaufpreise in €/m² für Grünland

Der Durchschnittspreis bezieht sich auf die ausgewerteten 94 **Erwerbsvorgänge**. Er liegt im Berichtsjahr **2011** für **Grünland im Kreisgebiet** bei **0,73 €/m²** und somit **3 Cent höher als im Vorjahr**. In Abhängigkeit von der Bodengüte liegen die niedrigsten gezahlten Grünlandpreise bei **0,25 €/m²** und die höchsten gezahlten Grünlandpreise bei **1,44 €/m²**. Die durchschnittliche **Grünlandzahl der ausgewerteten Erwerbsvorgänge ist mit 43** ermittelt worden.

Die nachfolgende Indexreihe für Grünland gibt die durchschnittliche Preisentwicklung im Landkreis Nordwestmecklenburg wieder. Sie ist aus Grünlandverkäufen aus dem Zeitraum 1995 – 2011 mit dem Basisjahr 1995 = 100 ermittelt worden. Die Auswertung der Kaufpreise bezieht sich auf den tatsächlichen Kauffall, ohne Berücksichtigung der geographischen Lage.

#### Indexreihe Grünland

Jahr	Index (1995 = 100)	Jahr	Index (1995 = 100)
1995	100	2003	184
1996	127	2004	193
1997	110	2005	167
1998	130	2006	190
1999	166	2007	181
2000	183	2008	207
2001	171	2009	243
2002	197	2010	227
		2011	237

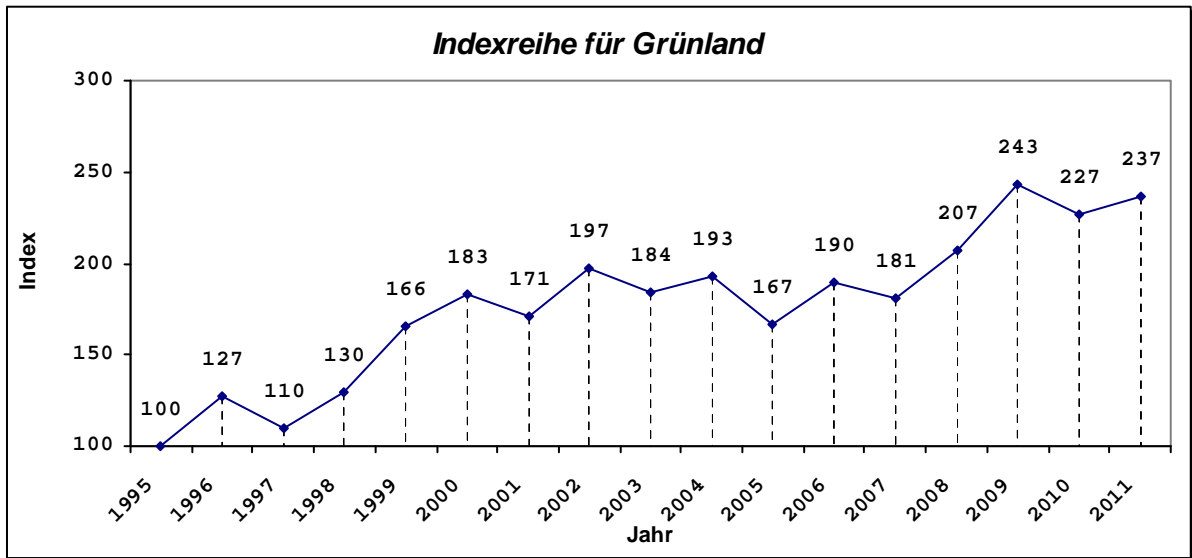


Abb. 36 Indexreihe für Grünland (1995-2011)

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

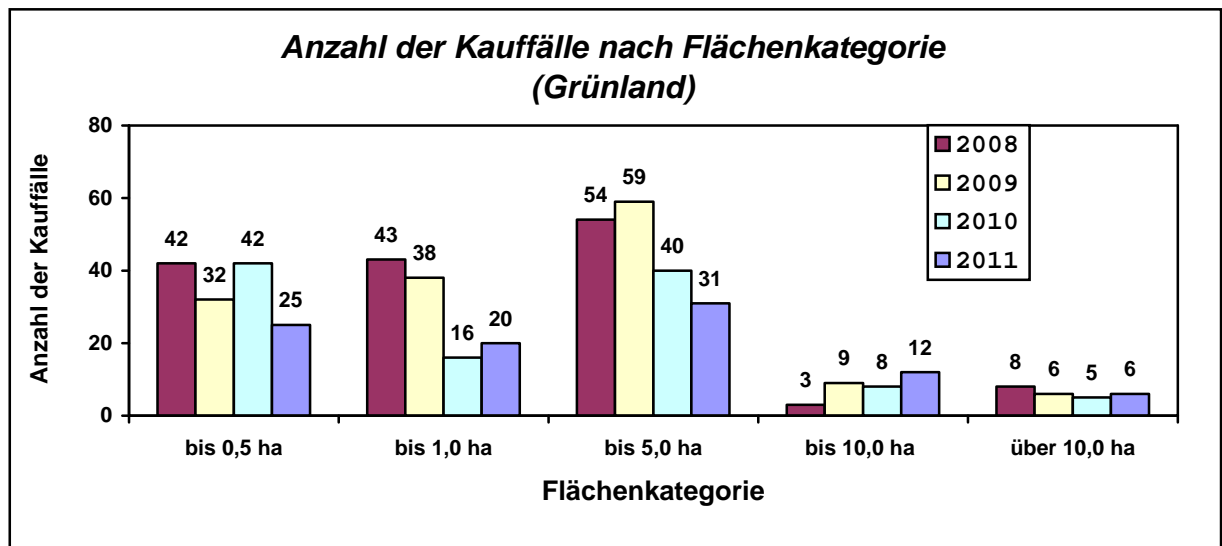


Abb. 37 Kauffälle nach Flächengröße und Jahr

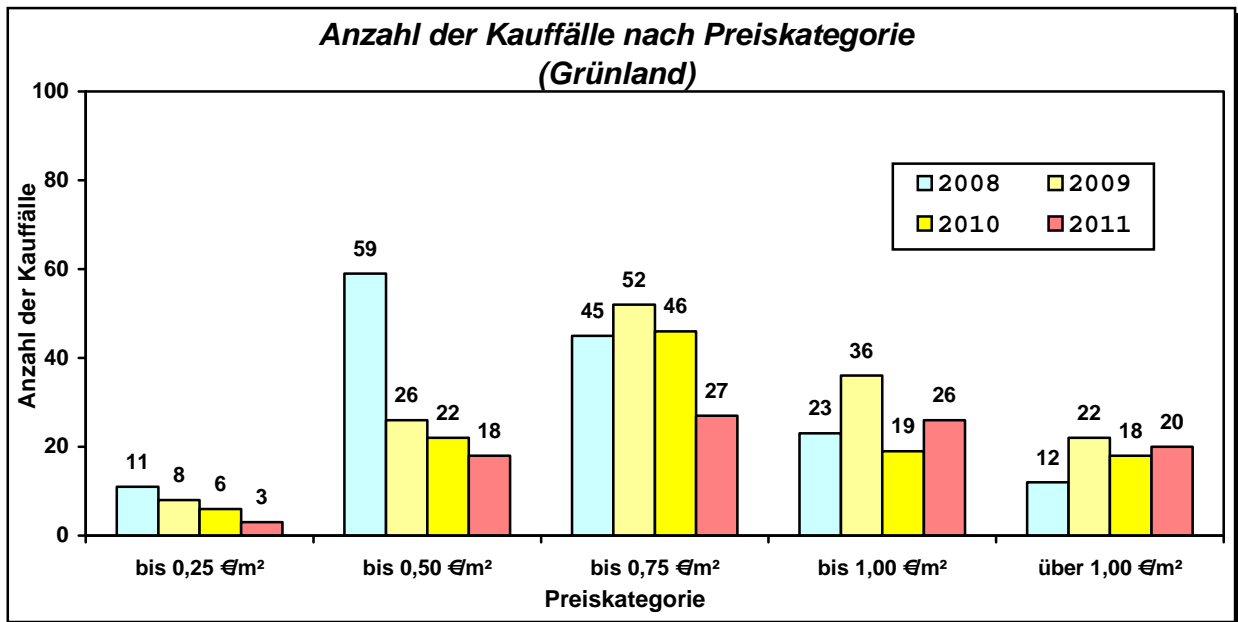


Abb. 38 Kauffälle nach Höhe des Kaufpreises in €/m<sup>2</sup>

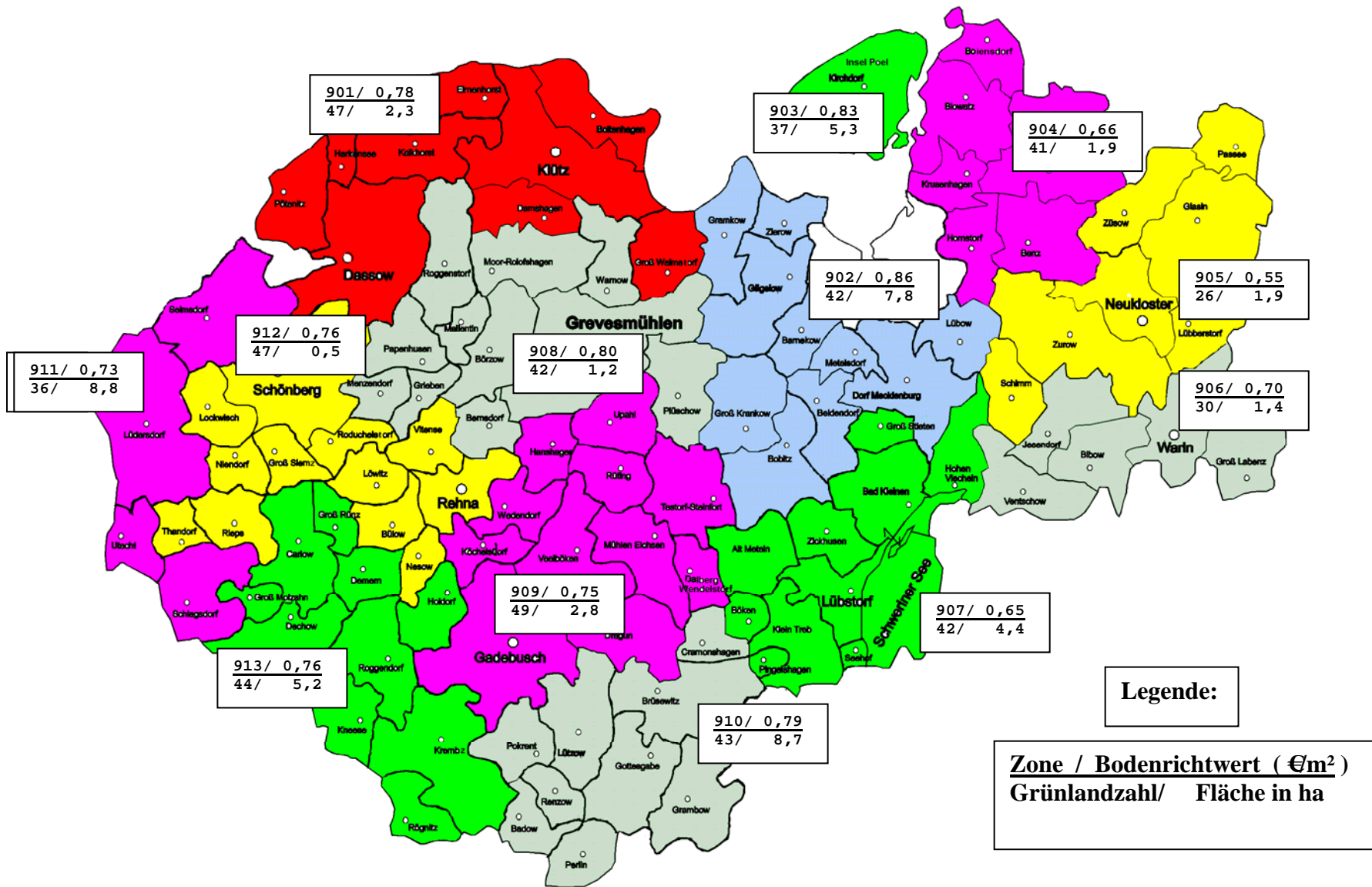


Abb.39 Zonen Grünland

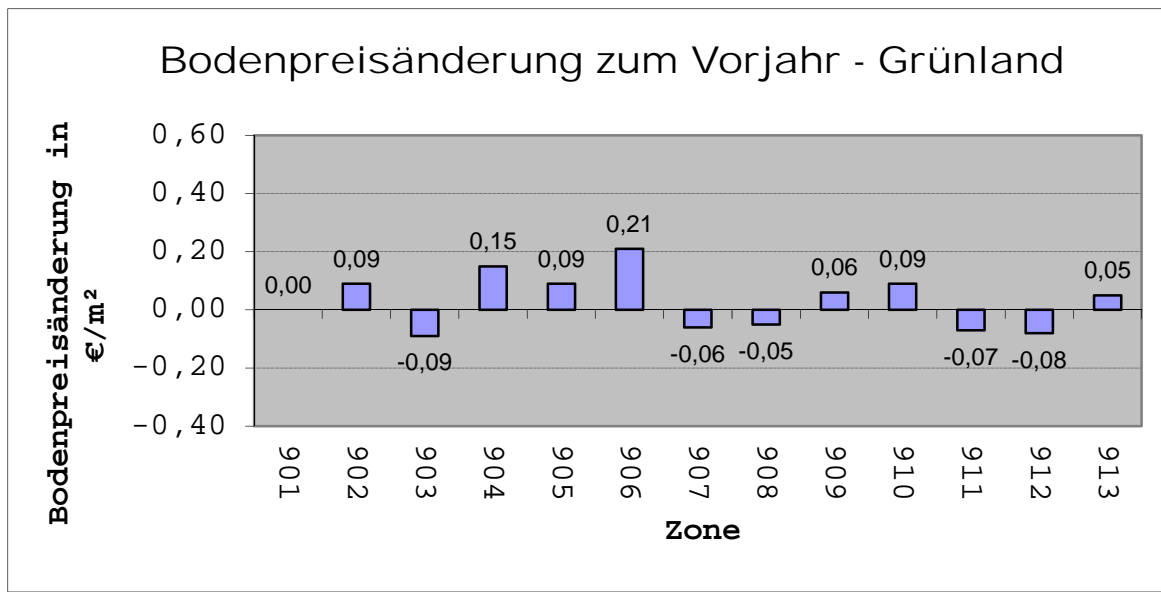


Abb. 39 a Zu- und Abgänge der Bodenpreise in den Zonen zum Vorjahr

## Abhängigkeit der Kaufpreise von der Grünlandzahl

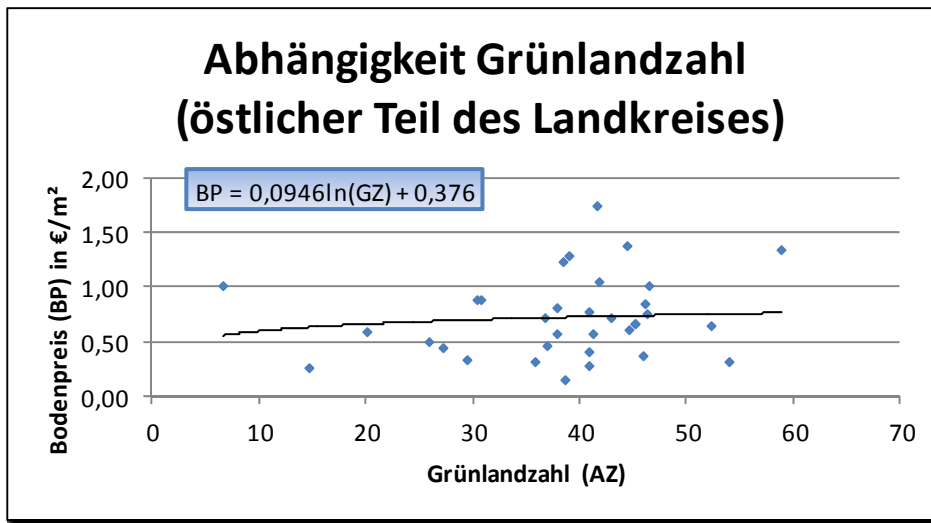


Abb. 40 Zonen: 902, 903, 904, 905, 906 und 907 (östlicher Teil des Landkreises)

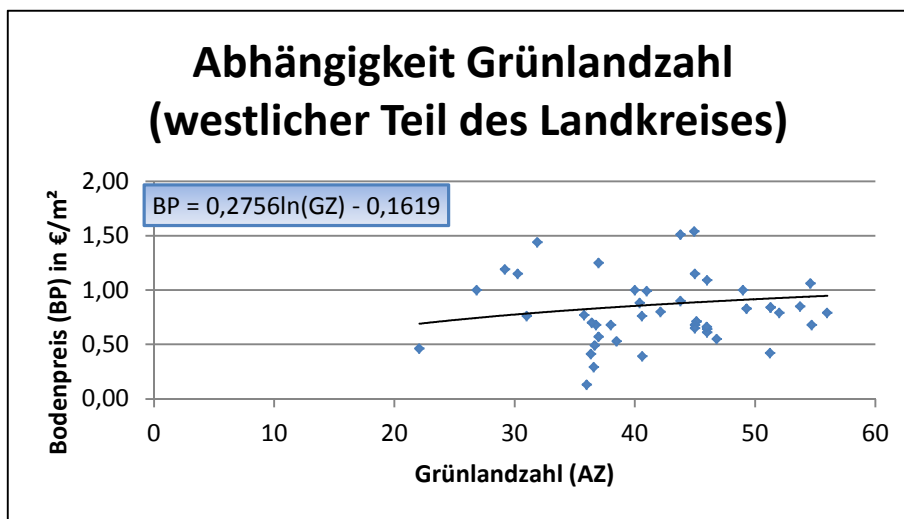


Abb. 41 Zonen: 901, 908, 909, 910, 911, 912 und 913 (westlicher Teil des Landkreises)

### 3.3.2 Sonstige landwirtschaftliche Flächen

#### Landwirtschaftliche Betriebsflächen und Resthöfe

Bei landwirtschaftlichen Betriebsflächen wird der mittlere Bodenwert mit 4,00 €/m<sup>2</sup> ausgewiesen, während die mittlere Flächengröße 22.230 m<sup>2</sup> beträgt. Dieser Aussage liegen 9 Kauffälle des Jahres 2011 landwirtschaftlich genutzter Betriebsflächen zugrunde.

Für Restflächen von Resthöfen liegen aus dem Jahr 2011 keine Datensätze vor. Aus diesem Grund werden die Werte aus den Jahren 2007 und 2009 herangezogen. Diese Flächen sind zu einem Durchschnittspreis von 2,40 €/m<sup>2</sup> veräußert worden.

#### Brachland / Ödland

In Auswertung von 38 Erwerbsvorgängen für Brachland / Ödland ergibt sich ein **Flächenumsatz von 62,3 ha** sowie ein **Geldumsatz von 0,18 Mio. €**. Die Kaufpreise bewegen sich in einer **Spanne von 0,10 €/m<sup>2</sup> bis 0,77 €/m<sup>2</sup>**. Der **durchschnittlich** gezahlte **Kaufpreis** ist mit **0,27 €/m<sup>2</sup>** ermittelt worden. Die **durchschnittliche Fläche** pro Kauf-fall beträgt **1,6 ha**.

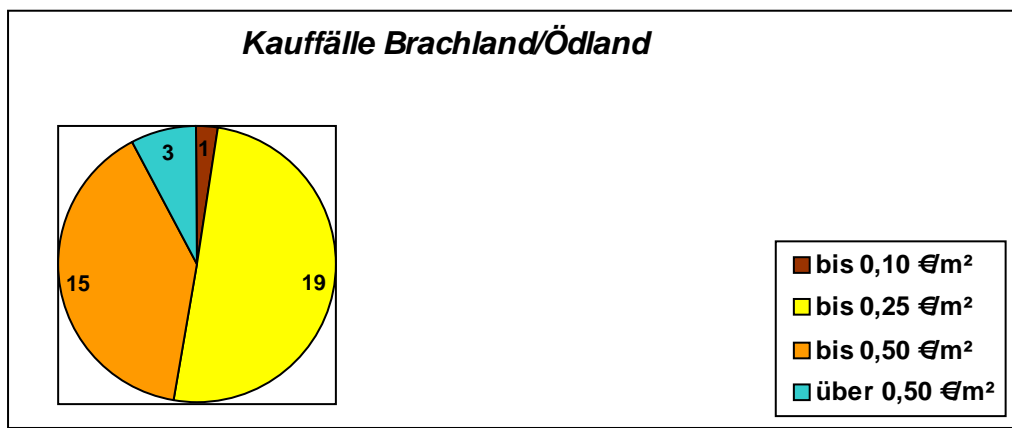


Abb. 42 Häufigkeit der Kaufpreise für Brachland/Ödland

#### Wasserflächen

Hier sind 14 Kaufverträge ausgewertet worden, die einen **Flächenumsatz von 18,7 ha** und einen **Geldumsatz von 0,1 Mio. €** ergaben. In Auswertung der Erwerbsvorgänge konnte eine **Spanne der Kaufpreise von 0,11 €/m<sup>2</sup> bis 1,10 €/m<sup>2</sup>** ermittelt werden. Der Gutachterausschuss weist in diesem Zusammenhang darauf hin, dass der Wert für die Wasserflächen von der Nutzbarkeit und der Interessenlage des Erwerbers abhängig ist. **Der mittlere Kaufpreis** für Wasserflächen beträgt **0,43 €/m<sup>2</sup>** bei einer **durchschnittlichen Flächengröße** von **1,3 ha**.

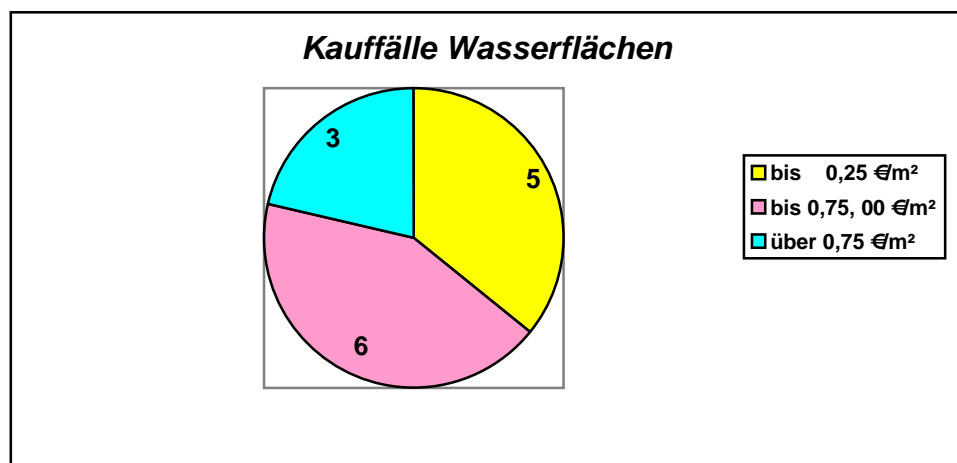


Abb. 43 Häufigkeit der Kaufpreise für Wasserflächen

## Waldflächen

Im Jahr 2011 sind der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses **52 auswertbare Kauffälle** mit einem **Flächenumsatz von 164,5 ha** und einem **Geldumsatz von 0,5 Mio. €** übergeben worden, die forstwirtschaftliche Flächen betreffen. Die Spanne der **Kaufpreise reicht von 0,09 €/m<sup>2</sup> bis 2,04 €/m<sup>2</sup>**. Der Wert für Waldflächen hängt vom Bewuchs und Holzbestand ab. Bei einem sehr guten Bewuchs kann der Gesamtwert auch höher liegen. **Durchschnittlich sind 0,52 €/m<sup>2</sup> für Waldflächen** gezahlt worden, wobei die **durchschnittliche Fläche 2,1 ha** beträgt. Die Kaufverträge beinhalten in der Regel den Waldboden und den Bestand. Eine Aufteilung in Bodenwertanteil und Bestand ist aus den meisten Kaufverträgen nicht ableitbar.

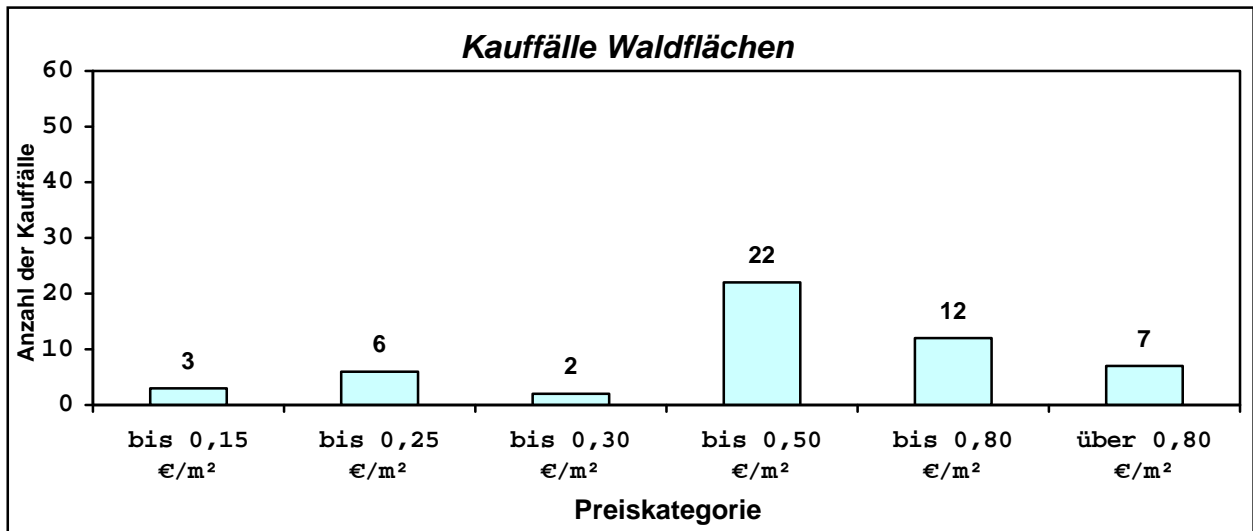


Abb. 44 Kauffälle nach Kaufpreishöhe

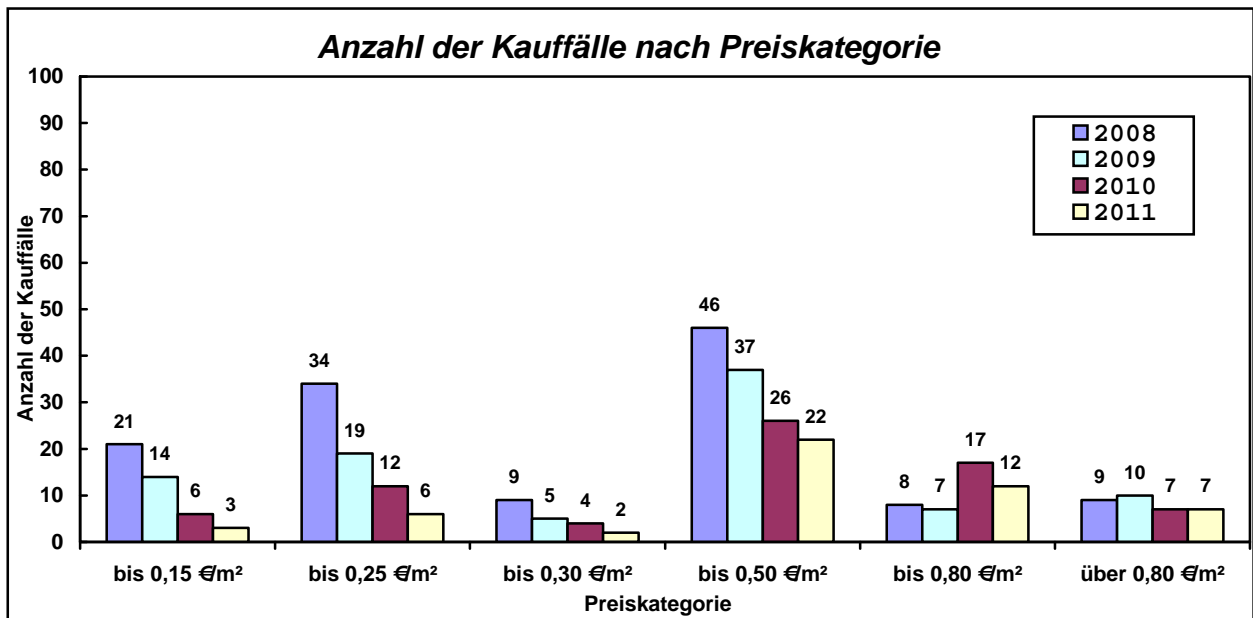


Abb. 45 Kauffälle für Waldflächen nach Jahren



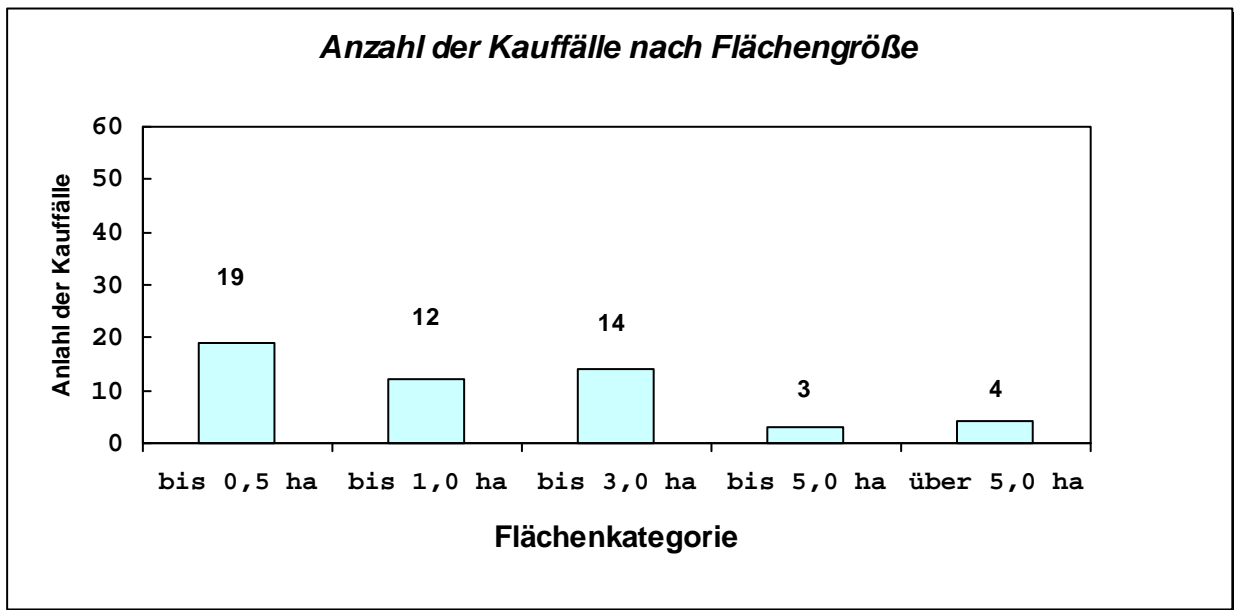


Abb. 46 Anzahl der Kauffälle für Wald nach Flächengröße

#### Besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft

Die Auswertung für besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft, die sich nach Lage und Nutzung von den landwirtschaftlichen Flächen unterscheiden, erfolgt auf der Grundlage von 9 Erwerbsvorgängen. Der **Flächenumsatz** ist mit **5,4 ha** und der **Geldumsatz** mit **0,14 Mio. €** ermittelt worden. Die Kaufpreise reichten von **1,30 €/m<sup>2</sup>** bis **5,06 €/m<sup>2</sup>** Grundstücksfläche. Der **Mittelwert** für besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft beträgt **2,60 €/m<sup>2</sup>** bei einer durchschnittlichen **Grundstücksfläche** von **0,6 ha**.

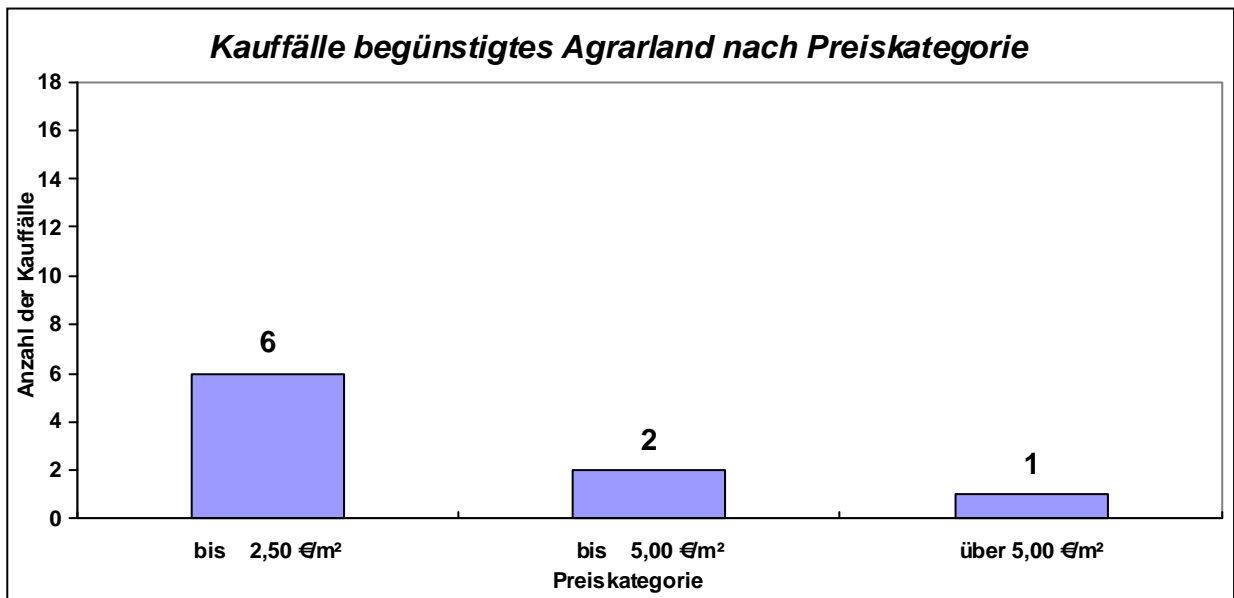


Abb. 47 Anzahl der Erwerbsvorgänge und Kaufpreisverteilung

### 3.4 Sonstige Aussagen

#### Gartenland

In der Geschäftsstelle sind **44 Kaufverträge** zu Gartenland mit einem **Flächenumsatz von 7,4 ha** und einem **Geldumsatz von 0,24 Mio. €** ausgewertet worden. Die gezahlten Kaufpreise liegen je nach Lage und Höhe des Bodenrichtwertes für Wohnbauland **zwischen 1,85 €/m<sup>2</sup> und 15,00 €/m<sup>2</sup>**. Voraussetzung ist, dass diese Flächen keiner anderweitigen bauplanungsrechtlichen Beurteilung unterliegen. Der **durchschnittliche Kaufpreis ist mit 3,00 €/m<sup>2</sup>** ermittelt worden, bei einer **durchschnittlichen Grundstücksfläche von 1.676 m<sup>2</sup>**.

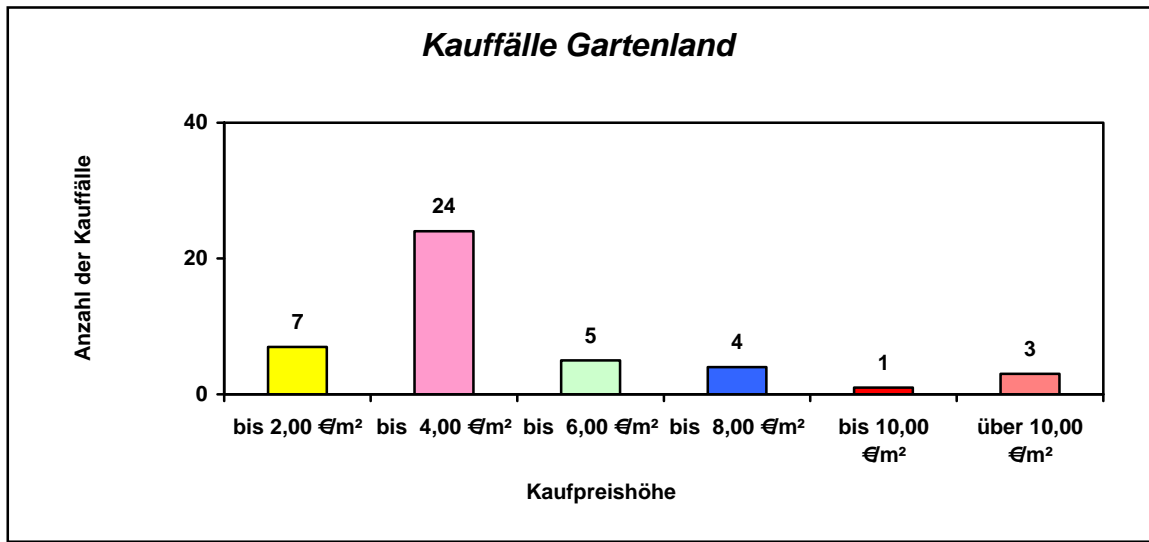


Abb. 48 Anzahl der Kauffälle für Gartenland nach Kaufpreishöhe

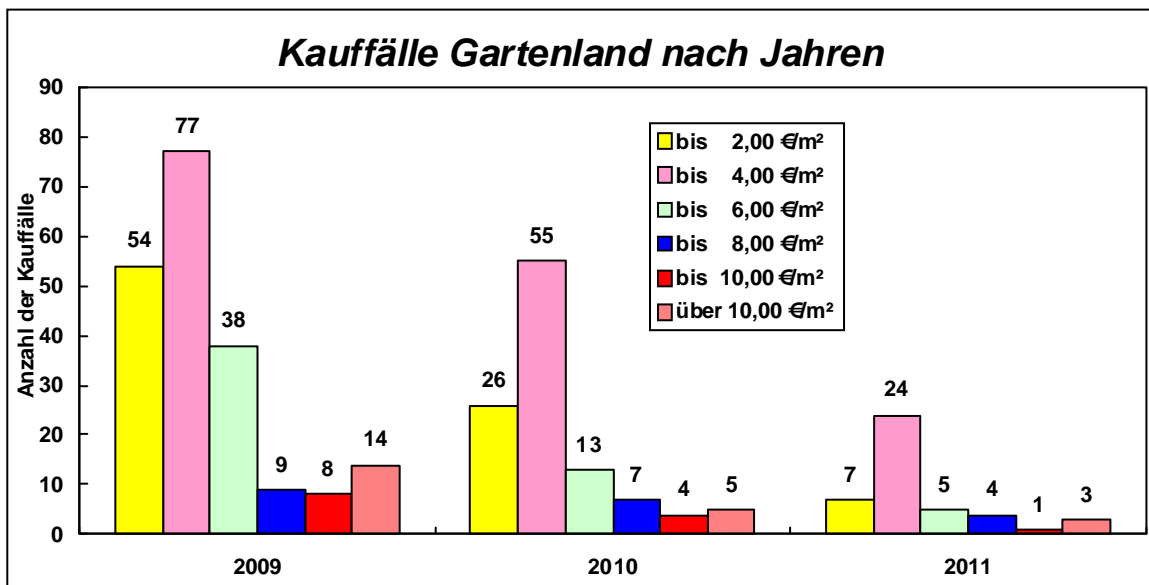


Abb. 49 Häufigkeit der Kauffälle für Gartenland nach Jahren

Für **private Erholungsflächen** sind durchschnittlich 3,48 €/m<sup>2</sup> gezahlt worden. Hier liegen die Kaufpreise zwischen 0,25 €/m<sup>2</sup> und 20,00 €/m<sup>2</sup> bei einer durchschnittlichen Fläche von 1.800 m<sup>2</sup>.

## Bauerwartungsland

In Auswertung von 28 Kaufverträgen ergibt sich ein **Flächenumsatz von 19,9 ha** sowie ein **Geldumsatz von 1,9 Mio. €**. Die Spanne der **Kaufpreise reicht von 1,96 €/m<sup>2</sup> bis 40,10 €/m<sup>2</sup>**. 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 **9,55 €/m<sup>2</sup>** bei einer **mittleren Flächengröße von 0,7 ha**.

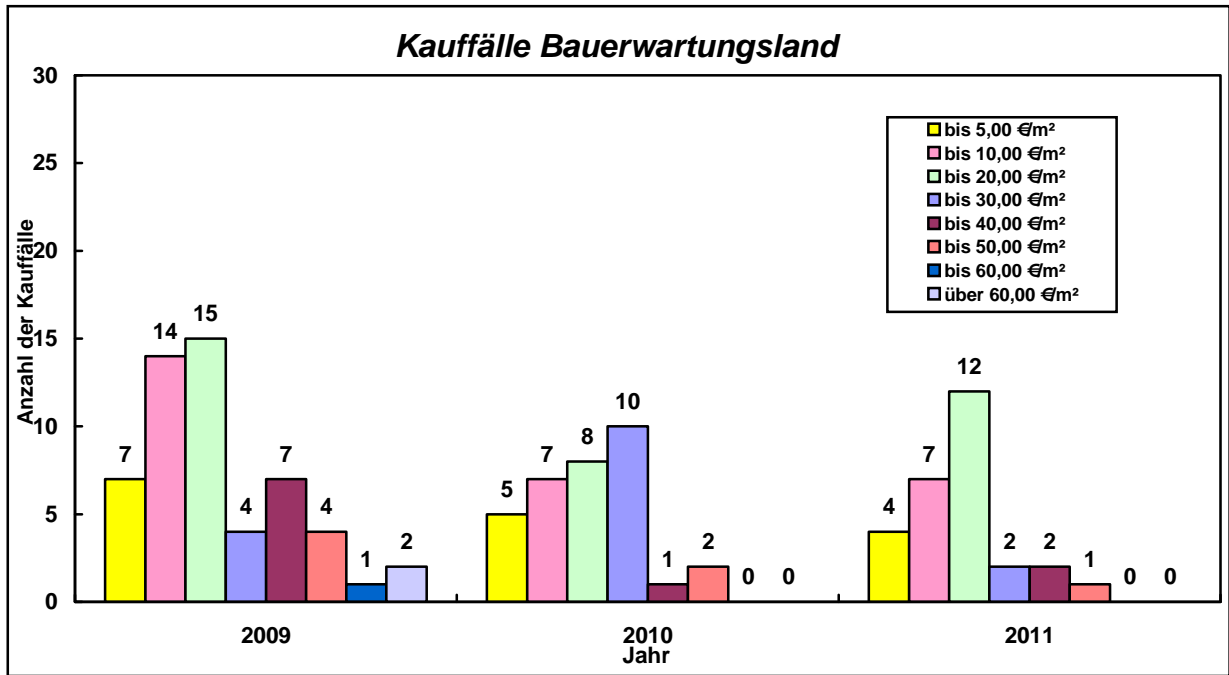


Abb. 50 Häufigkeit der Kauffälle für Bauerwartungsland nach Jahren

## Rohbauland

Vom Gutachterausschuss sind für Rohbauland **14 Kaufverträge** mit einem **Flächenumsatz von 3,6 ha** und einem **Geldumsatz 1,3 Mio. €** ausgewertet worden. In Auswertung der getätigten Erwerbsvorgänge sind Kaufpreise für Rohbauland in einer Spanne **von 13,60 €/m<sup>2</sup> bis 58,44 €/m<sup>2</sup>** ermittelt worden. Der **durchschnittliche Kaufpreis** für Rohbauland **beträgt 36,00 €/m<sup>2</sup>** bei einer **durchschnittlichen Grundstücksfläche von 0,3 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.

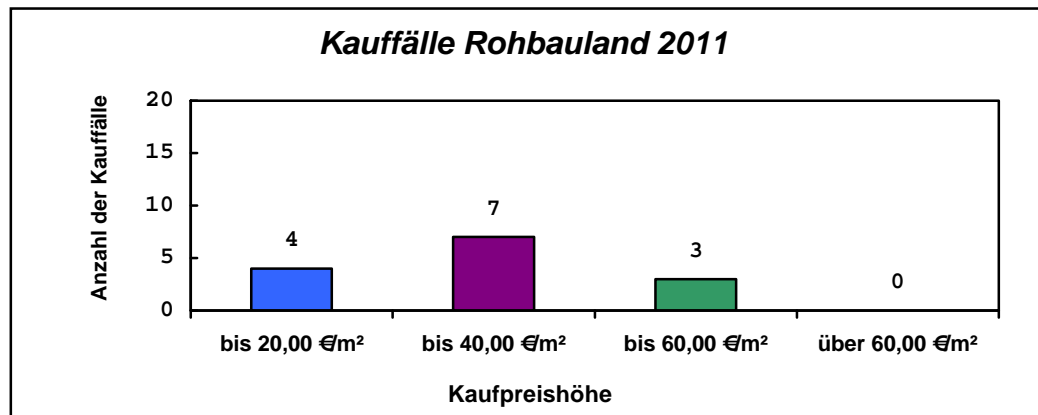


Abb. 51 Häufigkeit der Kaufpreise für Rohbauland

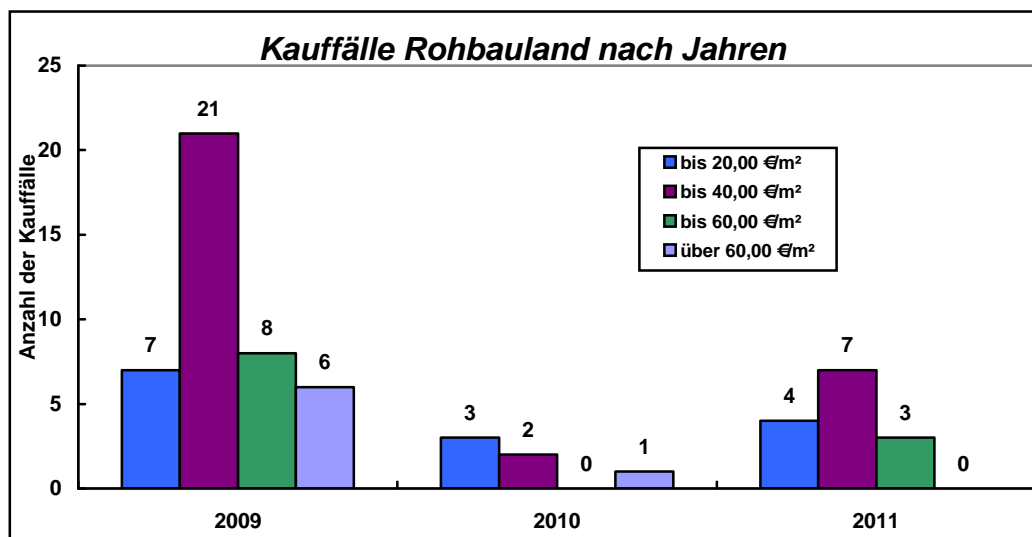


Abb. 52 Häufigkeit der Kauffälle für Rohbauland nach Jahren

## Straßenbauflächen

In Auswertung der **133 getätigten Erwerbsvorgänge** ist ein **Flächenumsatz von 15,2 ha** sowie ein **Geldumsatz von 0,2 Mio. €** erzielt worden. Die Kaufpreise für Straßenbauflächen schwanken **zwischen 0,10 €/m<sup>2</sup> und 45,00 €/m<sup>2</sup>**. In diesem Zusammenhang weist der Gutachterausschuss darauf hin, dass die Höhe des Kaufpreises im Wesentlichen von der Höhe des Bodenwertniveaus der entzogenen Fläche abhängig ist.

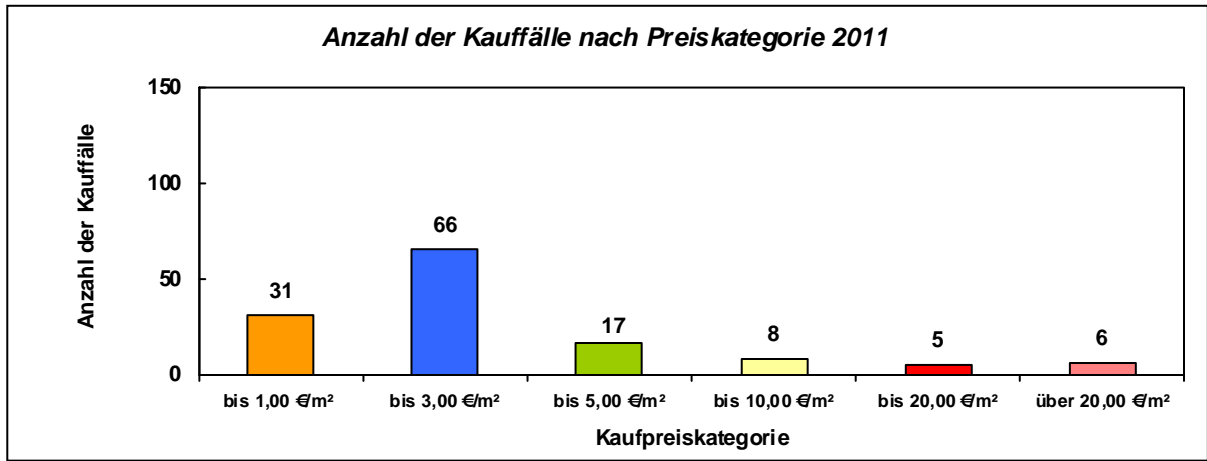


Abb. 53 Häufigkeit der Kaufpreise für Straßenbauflächen

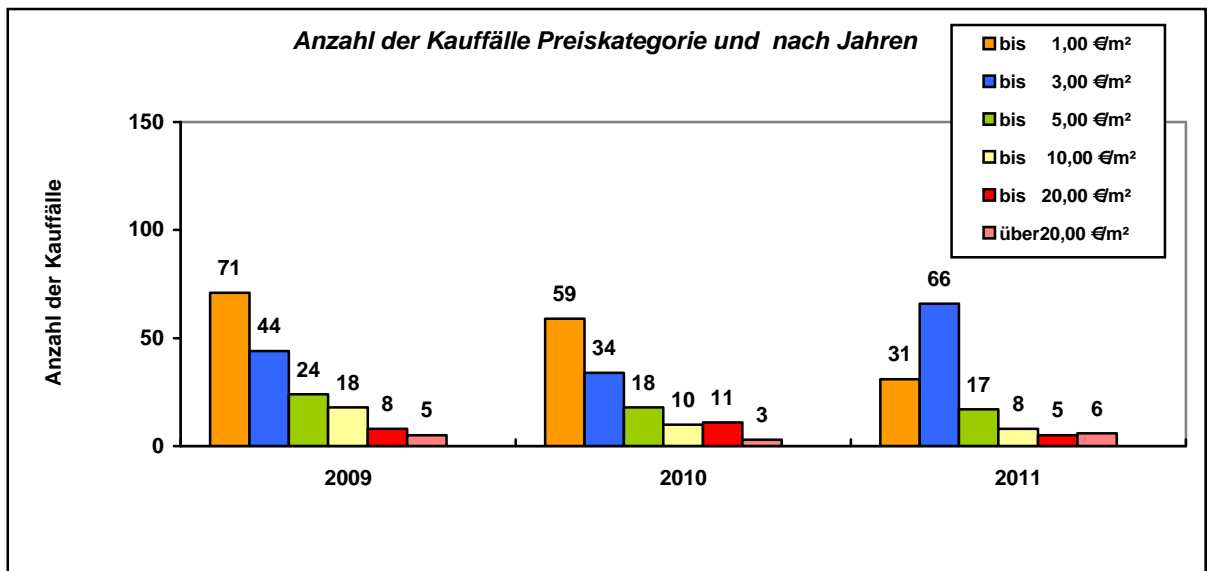


Abb. 54 Häufigkeit der Kauffälle für Straßenbauflächen nach Jahren

## 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 Kaufpreise 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. 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, Rostocker Straße 76 in 23970 Wismar, 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](http://www.geoport-nwm.de) und [www.nordwestmecklenburg.de](http://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 31.12.2011 zonale Bodenrichtwerte für Baulandflächen und landwirtschaftlich genutzte Flächen ermittelt. Der Bodenrichtwert bezieht sich auf ein Grundstück, das für das jeweilige Gebiet typisch ist (Richtwertgrundstück).

### Die mittleren Grundstücksgrößen betragen für:

<b>städtische Baugrundstücke</b>	<b>755 m<sup>2</sup> in einer Spanne von 500 m<sup>2</sup> bis 1.100 m<sup>2</sup></b>
<b>ländliche Baugrundstücke</b>	<b>985 m<sup>2</sup> in einer Spanne von 700 m<sup>2</sup> bis 2.300 m<sup>2</sup></b>
<b>Baugrundstücke in den Plangebieten</b>	<b>800 m<sup>2</sup> in einer Spanne von 400 m<sup>2</sup> bis 1.800 m<sup>2</sup></b>
<b>Ferienhausgrundstücke</b>	<b>660 m<sup>2</sup> in einer Spanne von 170 m<sup>2</sup> bis 1.400 m<sup>2</sup></b>

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:

- R = Rohbauland
- E = Bauerwartungsland

Bodenrichtwerte ohne Kennzeichnung gelten für baureifes Land.

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

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

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

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

Geschosszahl, (römische Zahl) z.B. II, zweigeschossige Bebauung	Geschossflächenzahl (GFZ) (Dezimalzahl) z.B. GFZ 0,7, Geschossfläche = 70 % der Grundstücksfläche
Grundflächenzahl (GRZ) (Dezimalzahl) z.B. GRZ 0,4, Grundfläche = 40 % der Grundstücksfläche	Baumassenzahl (BMZ) (Dezimalzahl) z.B. BMZ 8,0 = 8 m <sup>3</sup> Baumasse je m <sup>2</sup> Baugrundstück

Ausmaß des Bodenrichtwertgrundstücks:

Grundstückstiefe, (arabische Zahl) z.B. 40 m	oder	Grundstücksfläche, (arabische Zahl) z.B. 550 m <sup>2</sup>
Grundstückstiefe		Grundstücksfläche.

**35 m städtische Baugrundstücke**  
**40 m ländliche Baugrundstücke**  
**35 m Baugrundstücke im Plangebiet**  
**35 m Ferienhausgrundstücke**

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

SAN = Sanierungsgebiet  
 ENT = Entwicklungsbereich

Der jeweils zugrunde gelegte Verfahrensstand ist bei den Bodenrichtwertangaben durch die folgenden Buchstaben-zusätze gekennzeichnet:

A = sanierungs- bzw. entwicklungsunbeeinflusster Zustand (Anfangswert)

E = Zustand unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung (Endwert)

**Bodenrichtwerte beziehen sich auf baureife Grundstücke, erschlossen nach § 127 Abs. 2 BauGB, für die Erschließungsbeiträge nach Angaben des Kommunalabgabengesetzes sowie Kostenerstattungsbeiträge für Ausgleichsflächen nach § 135a BauGB noch erhoben werden können.**

## 4.2 Übersicht über die Bodenrichtwerte typischer Orte zum Stichtag 31.12.2011

Die hiermit bekannt gegebenen Bodenrichtwerte für typische Orte oder Ortsteile beziehen sich auf baureife Grundstücke, für die keine Beiträge für die vorhandenen Erschließungsanlagen mehr erhoben werden (z. B. Dorf-, Stadt- oder Kerngebiete) oder für die Erschließungsbeiträge bereits gezahlt worden sind (neu erschlossene Grundstücke), oder sie sind durch eckige Klammern [ ] als ortsüblich erschlossen gekennzeichnet.

Der ausgewählte typische Ort oder Ortsteil wird durch Merkmale charakterisiert. Dabei werden Abkürzungen für die in den Raumordnungsprogrammen angegebenen Zentralen Orte verwendet: OZ = Oberzentrum; MZ = Mittelzentrum, GZ = Grundzentrum (voraussichtlich). Weitere Angaben zur Einstufung der Zentralität eines Ortes, sind dem gültigen Landesraumentwicklungsprogramm des Ministeriums für Arbeit, Bau und Landesentwicklung sowie den regionalen Raumordnungsprogrammen zu entnehmen.

Orte	Merkmale			Wohnflächen für den						Gemischte Bauflächen			Gewerbliche Bauflächen		
				individuellen Wohnungsbau			Geschosswohnungsbau			Dorfgebiete	Mischgebiete	Kerngebiete	Gewerbegebiete	Industriegebiete	
				gute Lage	mittl. Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittl. Lage	mäßige Lage						
	Einwohner in 1.000	Zentralität	andere												
				€/m <sup>2</sup>											
Wismar	45,0	MZ	Stadt	80	65	40		75			26	75		20	15
Innenstadt				165	120	100	225	165	105			385			
Grevesmühlen	11,0	MZ	Stadt	[ 65 ]	50									19	
Bad Kleinen	3,7		Dorf		45										
Beckerwitz	0,4		Dorf		70	[ 45 ]									
Herren Steinfeld	0,5		Dorf		50										
Herrnburg	3,0		Dorf		120	[ 75 ]									
Schönberg	4,4		Stadt		70	[ 50 ]								19	
Selmsdorf Dorf	2,4		Dorf		90	[ 60 ]								17	
Tarnowitz	0,4		Dorf	195	180										



## 5. Zusammenfassung

In dem vorliegenden Grundstücksmarktbericht sind die wesentlichen Daten des Grundstücksmarktes 2011 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 2011 wie folgt beschreiben:

Dem Gutachterausschuss sind im Jahre 2011 insgesamt 2.661 Kauffälle über Eigentumsübertragungen zugeleitet worden, davon sind 100 Kaufverträge aufgrund ungewöhnlicher bzw. persönlicher Verhältnisse unberücksichtigt geblieben, somit fanden **2.561 Kauffälle Eingang in die Kaufpreissammlung**. Das sind 473 Verträge mehr als im Vorjahr.

Der Flächenumsatz ist gegenüber dem Vorjahr von 2.914,2 ha auf 5.608,3 ha stark angestiegen. Das betrifft insbesondere den Teilmarkt „Land- und Forstwirtschaft“. Mit einem Flächenumsatz in Höhe von 5.288,2 ha sind 2.680,4 ha mehr verkauft worden als im Vorjahr. Im Berichtsjahr 2011 sind für einen Quadratmeter **Ackerland durchschnittlich 1,51 €** gezahlt worden, das sind 0,31 Cent mehr als im Vorjahr. Bei **Grünland** ist der Preis pro Quadratmeter Grundstücksfläche im gleichen Zeitraum **von 0,70 € auf 0,73 € gestiegen**.

Der **Geldumsatz stieg von 165,9 Mio. Euro im Jahr 2010 auf 246,9 Mio. im Jahr 2011**. Der Geldumsatz ist auf dem Teilmarkt „bebaute Grundstücke“ von 80,8 Mio. € auf 111,5 Mio. € gewachsen. Auf dem Teilmarkt „Land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke“ ist der Umsatz im gleichen Zeitraum von 37,4 Mio. € auf 81,6 Mio. € gestiegen.

Im Berichtsjahr 2011 sind mit 59 bebauten **Wochenend- und Ferienhausgrundstücken** 20 Objekte weniger 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 **1.689,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche**.

Die **unbebauten Ferienhausgrundstücke** liegen mit 39 ausgewerteten Kauffällen alle im Bereich der Ostseeregion. Der durchschnittliche Kaufpreis beträgt **102,00 €/m<sup>2</sup>** in einer Spanne von **34,00 €/m<sup>2</sup> bis 200,00 €/m<sup>2</sup>**, bei einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 660 m<sup>2</sup>.

Für den Teilmarkt der freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser sind 347 Kauffälle registriert worden. Auf dem Teilmarkt der Reihenhäuser und Doppelhaushälften sind es 225 Kauffälle. Im Durchschnitt sind für **freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser** ab Baujahr 1990 pro Objekt **ca. 174.000,00 Euro** und für **Reihenhäuser und Doppelhaushälften** durchschnittlich **125.000,00 Euro** gezahlt worden. Das entspricht einem durchschnittlichen Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche von 1.271,00 €/m<sup>2</sup> bzw. 1.149,00 €/m<sup>2</sup>.

Eigentumswohnungen (**Erstverkäufe**) im Bereich der Ostseeregion, mit **75 m<sup>2</sup> Wohnfläche**, sind zu einem Durchschnittspreis in Höhe von **199.000,00 €** verkauft worden. Das entspricht einem Kaufpreis von **2.570,00 €/m<sup>2</sup>** Wohnfläche.

Die **Weiterverkäufe** von Eigentumswohnungen im Bereich der Ostseeregion erfolgen zu Kaufpreisen in einer **Spanne von 613,00 €/m<sup>2</sup> bis 2.976,00 €/m<sup>2</sup>** Wohnfläche bei einem **Mittelwert von 2.134,00 €/m<sup>2</sup>**. Die durchschnittliche **Wohnfläche** beträgt für diese Objekte **61 m<sup>2</sup>**. Außerhalb der Ostseeregion sind die Kaufpreise bei Weiterverkäufen tlw. erheblich niedriger. Innerhalb einer Spanne von 556,00 €/m<sup>2</sup> bis 1.471,00 €/m<sup>2</sup> ergibt sich für das übrige Kreisgebiet ein Durchschnittswert in Höhe von **981,00 €/m<sup>2</sup>** bei einer Wohnfläche von durchschnittlich **66 m<sup>2</sup>**.

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

Neben **Gebädefaktoren** 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 eine unterschiedliche Entwicklung. Während die Kaufpreise für unbebaute Baugrundstücke im Bereich der Ostseeregion sowie die Kaufpreise für Acker- und Grünland angestiegen sind, sinken die Kaufpreise für Baugrundstücke in den ländlichen Zentralorten und im Landkreis insgesamt.

Für **naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen** sind durchschnittlich 2,06 €/m<sup>2</sup> gezahlt worden. Die Kaufpreise aus den Jahren 2007 bis 2011 liegen zwischen 0,39 €/m<sup>2</sup> und 16,00 €/m<sup>2</sup> bei einer durchschnittlichen Fläche von 29 ha.

Die Kaufpreise für **Abbauf Flächen (einschließlich ausgekiester Flächen)** lagen in den Jahren 2008 bis 2011 zwischen 0,05 €/m<sup>2</sup> und 2,79 €/m<sup>2</sup> bei einem Durchschnittswert von 0,93 €/m<sup>2</sup>. Diese Flächen haben eine Größe von ca. 102 ha. Die Kaufpreise für ausgekieste Flächen sind im unteren Bereich dieser Spanne anzusetzen.

**Im Berichtsjahr hat sich der Immobilienmarkt im Landkreis Nordwestmecklenburg unterschiedlich entwickelt. Die Kaufpreise für unbebaute Baugrundstücke in der Küstenregion sind leicht gestiegen. In den ländlichen Zentralorten ist ein Rückgang der Baulandpreise erkennbar. Für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke und für Eigentumswohnungen (Erstverkäufe) sind im Berichtsjahr 2011 Preisanstiege festgestellt worden. Der Teilmarkt bebauter Grundstücke zeigte sich stabil.**

#### *Beschluss*

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in dem Landkreis Nordwestmecklenburg hat den Grundstücksmarktbericht 2011 in seiner Sitzung am 27.03.2012 beschlossen.

gez. Dittrich

Vorsitzender des Gutachterausschusses

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

Herr Dittrich, Frank  
Stellvertretender Fachdienstleiter Kataster und Vermessung

***1. Stellvertreter***

Herr Niebisch, Roland  
Kreisrechtsoberrat in dem Landkreis Nordwestmecklenburg

***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

Frau Isbarn, Heike  
Amtsleiterin Bauamt der Hansestadt Wismar

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

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

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  
Immobiliensachverständiger HypZert (F)

Herr Schmidtke, Guido  
Bausachverständiger im Finanzamt Wismar

Herr Steinkamp, Volker  
Marktbereichsleiter der Sparkasse Mecklenburg-Nordwest

Herr Dr. Strate, Rudolf  
Öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger

Herr Thon, Manfred  
Mitarbeiter, Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern

Frau Wolter, Monika  
Selbständige Architektin

Herr Uebe, Volker  
Architektenkammer M/V

Herr Wiegand, Karsten  
geprüfter Sachverständiger für Markt- und Beleihungswertermittlung

Frau Zecher, Petra  
Kreisbauoberrätin in dem Landkreis Nordwestmecklenburg

**Dienstleistungen des Gutachterausschusses**

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

***Gutachten:***

Gutachten können über:

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

beim Gutachterausschuss beantragt werden.

Der Gutachterausschuss beschließt dabei als Kollegialgremium i.d.R. in der Besetzung mit drei Personen (Vorsitzender und zwei ehrenamtliche Gutachter). Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Für die Erstattung von Gutachten werden Gebühren und Auslagen nach den gesetzlichen Bestimmungen erhoben. Die Gebühr hängt von der Höhe des Verkehrswertes ab.

***Auskunft über Bodenrichtwerte und Auszüge aus der Bodenrichtwertkarte:***

Im Abschnitt 4.1. dieses Marktberichtes sind Hinweise und Informationen über Bodenrichtwerte enthalten. Jedermann kann mündlich oder schriftlich Auskunft über die Bodenrichtwerte und Vervielfältigungen der Bodenrichtwertkarte durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erhalten. Für schriftliche Auskünfte werden Gebühren nach den gesetzlichen Bestimmungen erhoben.

***Besondere Bodenrichtwerte:***

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

**Auskunft aus der Kaufpreissammlung:**

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

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

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