

# Grundstücksmarktbericht 2023

## Landkreis Nordwestmecklenburg



Mecklenburg-Vorpommern

Gutachterausschuss für  
Grundstückswerte im Landkreis  
Nordwestmecklenburg

# Grundstücksmarktbericht 2023

für den Bereich des Landkreises Nordwestmecklenburg

<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>Besucheradresse:</b>	<b>Börzower Weg 3 23936 Grevesmühlen</b>	
<b>Telefax:</b>	<b>03841 3040-8-6273</b>	
<b>E-Mail:</b>	<b><u><a href="mailto:a.wilke@nordwestmecklenburg.de">a.wilke@nordwestmecklenburg.de</a></u></b>	
<b>Leiter der Geschäftsstelle:</b>	<b>Herr Daschke</b>	<b>Telefon 03841 3040-6270</b>
<b>Mitarbeiter der Geschäftsstelle:</b>	<b>Frau Wilke Frau Hoch Frau Höfer Frau Schleicher Herr Keßler</b>	<b>Telefon 03841 3040-6273 Telefon 03841 3040-6271 Telefon 03841 3040-6272 Telefon 03841 3040-6274 Telefon 03841 3040-6275</b>
<b>Gebühr:</b>	<b>60,00 €* </b>	

\*Druckausgabe oder Versand einer digitalen Version per elektronischer Post

Auf der Internetseite des Landkreises Nordwestmecklenburg ist der Grundstücksmarktbericht gebührenfrei als Download erhältlich.

## 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.

## Fotos zum Titelbild:

- Bild 1:** Wismar – Blick auf das Zentrum (GAA NWM)  
**Bild 2:** Insel Poel – Strand (GAA NWM)  
**Bild 3:** Landkreis NWM – Rapsfeld (GAA NWM)

**Inhaltsverzeichnis:**

<b>1.</b>	<b>ALLGEMEINES.....</b>	<b>4</b>
1.1	GUTACHTERAUSSCHÜSSE UND IHRE AUFGABEN.....	4
1.2	RECHTSGRUNDLAGEN .....	5
1.3	GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT .....	6
1.4	DER LANDKREIS NORDWESTMECKLENBURG.....	6
1.4.1	Regionale Rahmenbedingungen.....	6
1.4.2	Wirtschaftliche Rahmenbedingungen .....	9
1.4.3	Küstenstreifen zur Ostsee und Binnenland .....	12
1.4.4	Bodenpreisindexgebiete .....	13
<b>2.</b>	<b>ÜBERBLICK ÜBER DEN GRUNDSTÜCKsverkehr.....</b>	<b>14</b>
2.1	ANZAHL DER ERWERBSVORGÄNGE .....	14
2.2	FLÄCHENUMSATZ.....	16
2.3	GELDUMSATZ.....	18
2.4	BETEILIGTE .....	20
<b>3.</b>	<b>ENTWICKLUNG AUF DEN GRUNDSTÜCKSTEILMÄRKTEN.....</b>	<b>21</b>
3.1	UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE.....	21
3.1.1	Individueller Wohnungsbau.....	21
3.1.1.1	Bodenpreisindexreihen im Landkreis Nordwestmecklenburg (ohne Wismar) .....	22
3.1.1.2	Bodenpreisindex für die Hansestadt Wismar .....	24
3.1.2	Wochenend- und Ferienhausgrundstücke.....	25
3.1.3	Gewerbe .....	26
3.1.3.1	Gewerbe im Landkreis Nordwestmecklenburg.....	26
3.1.3.2	Gewerbe in der Hansestadt Wismar (2019 - 2022) .....	27
3.1.4	Arrondierungsflächen .....	28
3.1.4.1	Arrondierungsflächen im Landkreis Nordwestmecklenburg (ohne Wismar) .....	28
3.1.4.2	Arrondierungsflächen in der Hansestadt Wismar.....	29
3.2	BEBAUTE GRUNDSTÜCKE.....	30
3.2.1	Übersicht der einzelnen Teilmärkte mit der Hansestadt Wismar .....	30
3.2.2	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser .....	31
3.2.2.1	EFH ZFH Landkreis Nordwestmecklenburg .....	31
3.2.2.2	EFH ZFH Hansestadt Wismar (2020 – 2022) .....	32
3.2.2.3	EFH ZFH Binnenland-Küstenstreifen .....	33
3.2.3	Reihenhäuser und Doppelhaushälften .....	33
3.2.3.1	RH DHH Landkreis Nordwestmecklenburg .....	33
3.2.3.3	RH DHH Hansestadt Wismar (2020 – 2022).....	35
3.2.3.2	RH DHH Binnenland-Küstenstreifen .....	35
3.2.4	Wochenend- und Ferienhausgrundstücke (WoE- und FH) .....	36
3.2.4.1	WoE- und FH im Berichtsjahr.....	36
3.2.4.2	WoE- und FH typische Standorte letzten 4 Jahre .....	36
3.2.4.3	WoE- und FH Binnenland-Küstenstreifen .....	37
3.2.5	Eigentumswohnungen und Teileigentum.....	37
3.2.5.1	Eigentumswohnungen in den Teilmärkten.....	37
3.2.5.2	Erstverkäufe im gesamten Landkreis 2017-2022.....	38
3.2.5.3	Kurzzusammenfassung Wohneigentum 2022 .....	40
3.2.5.4	Auswertung Teilmarkt Wohnungseigentum letzten 3 Jahre (2020-2022).....	41
3.2.5.5	Auswertung Teilmarkt Wohnungseigentum im Berichtsjahr 2022.....	41
3.2.5.6	Entwicklung Wohnflächenpreise und Indexreihen im Landkreis und der Ostseeregion .....	42
3.2.5.7	Entwicklung Wohnflächenpreis und Indexreihen der Hansestadt Wismar .....	43
3.2.5.8	Wohnungseigentum nach Binnenland und Küstenstreifen .....	44
3.2.6	Mehrfamilienhäuser .....	45
3.2.6.1	Mehrfamilienhäuser Hansestadt Wismar .....	45
3.2.6.2	Mehrfamilienhäuser Landkreis Nordwestmecklenburg .....	46
3.2.6.3	Mehrfamilienhäuser Binnenland Küstenstreifen .....	47
3.2.7	Weitere Untersuchungen .....	48

3.2.7.1	Marktanpassung bei Anwendung des Sachwertverfahrens (Sachwertfaktoren) .....	48
3.2.7.2	Sachwertfaktoren im Landkreis Nordwestmecklenburg .....	48
3.2.7.3	Sachwertfaktoren in der Hansestadt Wismar .....	50
3.2.7.4	Wesentliche Modellparameter zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen .....	51
3.2.7.5	Liegenschaftszinssätze im Landkreis Nordwestmecklenburg .....	52
3.2.7.6	Liegenschaftszinssätze in der Hansestadt Wismar .....	53
3.2.7.7	Erbbauzinssätze .....	54
3.2.7.8	GFZ Umrechnungskoeffizienten für die Hansestadt Wismar .....	55
3.2.7.10	Ertrags- und Gebädefaktoren .....	58
3.3	LAND- UND FORSTWIRTSCHAFTLICH GENUTZTE GRUNDSTÜCKE.....	60
3.3.1	Ackerland .....	60
3.3.2	Grünland .....	67
3.3.3	Forstwirtschaftliche Flächen.....	72
3.3.4	Sonstige landwirtschaftliche Flächen .....	77
3.3.4.1	Landwirtschaftliche Hof- und Gebäudeflächen .....	77
3.3.4.2	Ertragsarme Flächen (Geringstland/Unland) .....	77
3.3.4.3	Wasserflächen .....	77
3.3.4.4	Besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft .....	78
3.3.4.5	Flächen für Photovoltaik-Anlagen.....	78
3.3.5	Durchschnittliche Pachtpreise für Acker- und Grünland (in €/ha) .....	79
3.4	SONSTIGE AUSSAGEN .....	80
3.4.1	Gartenland .....	80
3.4.2	Bauerwartungsland.....	82
3.4.3	Rohbauland.....	83
3.4.4	Straßenbauflächen.....	84
3.4.5	Naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen .....	85
3.4.6	Abbauflächen (einschließlich ausgekiester Flächen) .....	85
<b>4.</b>	<b>BODENRICHTWERTE.....</b>	<b>86</b>
4.1	BODENRICHTWERTE ALLGEMEIN .....	86
4.2	BODENRICHTWERTE IM AUßENBEREICH .....	87
4.3	DARSTELLUNG DER BODENRICHTWERTE .....	87
4.4	ÜBERSICHT ÜBER DIE BODENRICHTWERTE TYPISCHER ORTE ZUM STICHTAG 01.01.2023 .....	89
<b>5.</b>	<b>ZUSAMMENFASSUNG .....</b>	<b>90</b>
	Dienstleistungen des Gutachterausschusses .....	94
	<b>ABBILDUNGSVERZEICHNIS: .....</b>	<b>95</b>

# 1. Allgemeines

## 1.1 Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben

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

Zu den gesetzlichen Aufgaben der Gutachterausschüsse gehören insbesondere das:

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

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

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

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

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

Die Geschäftsstellen führen nach Weisung des Gutachterausschusses folgende Arbeiten durch:

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

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

## 1.2 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist

Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken Immobilienwertermittlungsverordnung (**ImmoWertV 2021**) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)

Anmerkung: Die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) vom 14. Juli 2021 ist am 1. Januar 2022 in Kraft getreten und ersetzt somit die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 19. Mai 2010, welche mit Ablauf des 31. Dezember 2021 außer Kraft getreten ist.

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

Kostenverordnung für Amtshandlungen der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und deren Geschäftsstellen Gutachterausschusskostenverordnung (**GAKostVO M-V**) vom 12. März 2020 (GVOBl. M-V S. 106), zuletzt geändert durch Berichtigung vom 07.04.2020 (GVOBl. M-V S. 192)

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

-----  
Hinweis:

Die Auswertungen und die Ableitungen (Liegenschaftszinssätze, Sachwertfaktoren) wurden in diesem Grundstücksmarktbericht nach dem alten Modell bestimmt. In § 53 Abs. 2 der ImmoWertV 2021 wird eine Übergangsregelung für die Gesamtnutzungsdauer sowie für die Restnutzungsdauer bis zum 31. Dezember 2024 festgehalten. Demnach können bis zum Stichtag die Gesamtnutzungsdauer sowie die Restnutzungsdauer abweichend von der ImmoWertV 2021 festgelegt respektive ermittelt werden. Im Grundstücksmarktbericht 2024 werden die Auswertungen und Ableitungen nach dem neuen Modell der ImmoWertV 2021 vorgenommen.

### 1.3 Grundstücksmarktbericht

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

### 1.4 Der Landkreis Nordwestmecklenburg

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

#### 1.4.1 Regionale Rahmenbedingungen

Die Fläche des Landkreises Nordwestmecklenburg beträgt rd. 2.127 km<sup>2</sup>. Bei einer Einwohnerzahl von 158.449 zum 31.12.2021 ergibt sich eine durchschnittliche Bevölkerungsdichte von 74,5 Einwohnern/km<sup>2</sup>. Die Einwohnerzahl im Landkreis Nordwestmecklenburg ist vom 01.01.2021 bis 31.12.2021 um 474 Einwohner gestiegen. Der Landkreis Nordwestmecklenburg umfasst Teile der Ordnungsräume Schwerin, Wismar und den mecklenburgischen Teil des Ordnungsraumes Lübeck. Die Kreisstadt Wismar (gleichzeitig der Sitz des Landkreises) und die Stadt Grevesmühlen sind als Mittelzentren eingestuft. Gemäß RREP WM-LVO M-V verfügt der Landkreis Nordwestmecklenburg über:

2 Mittelzentren (Wismar, Grevesmühlen)

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

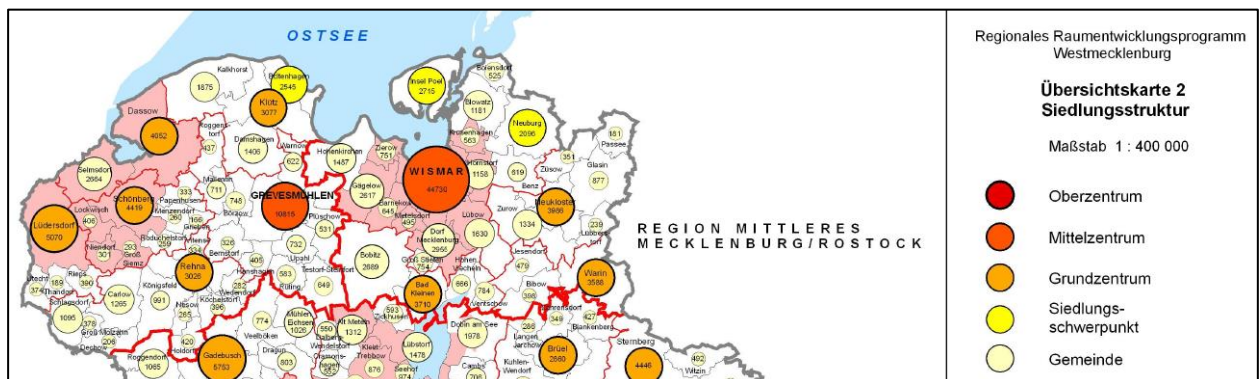


Abbildung 1: Auszug RREP WM-LVO M-V - Siedlungsstruktur

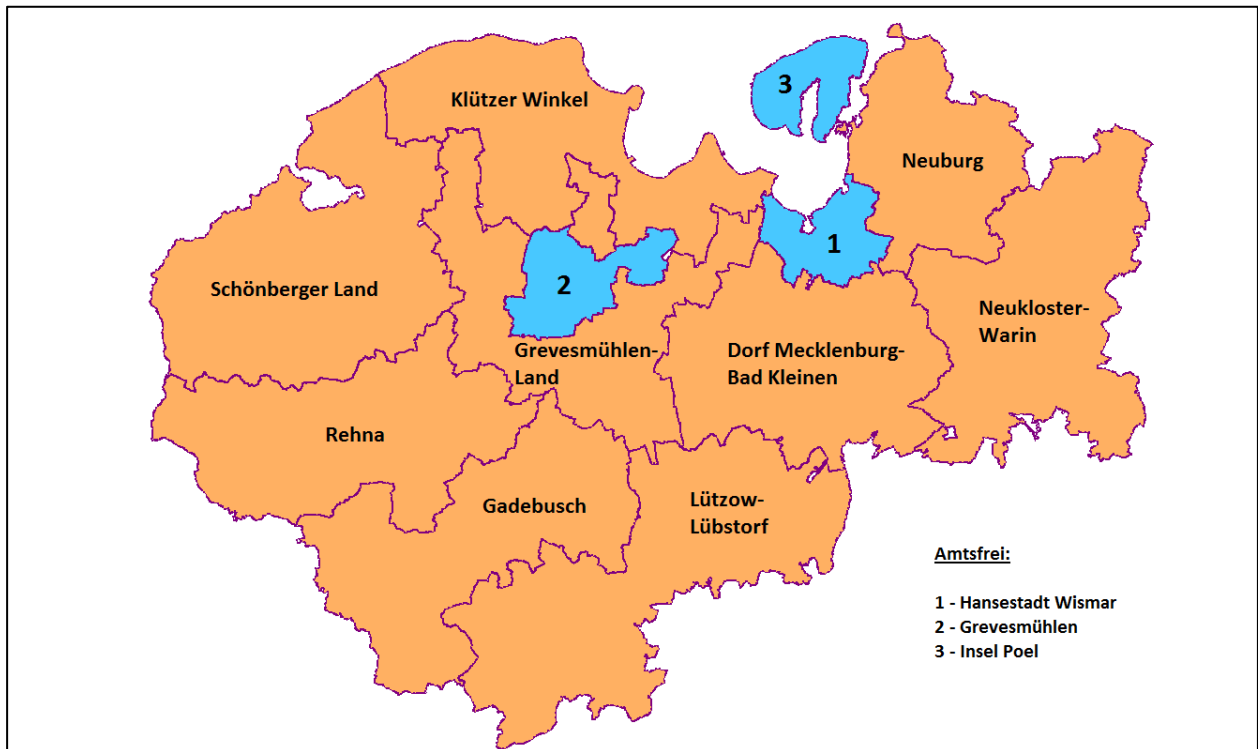


Abbildung 2: Landkreis Nordwestmecklenburg (kommunale Gebietsgliederung)

**Zum Landkreis gehören:**

- 9 Ämter
- 83 kreisangehörige Gemeinden

darunter:

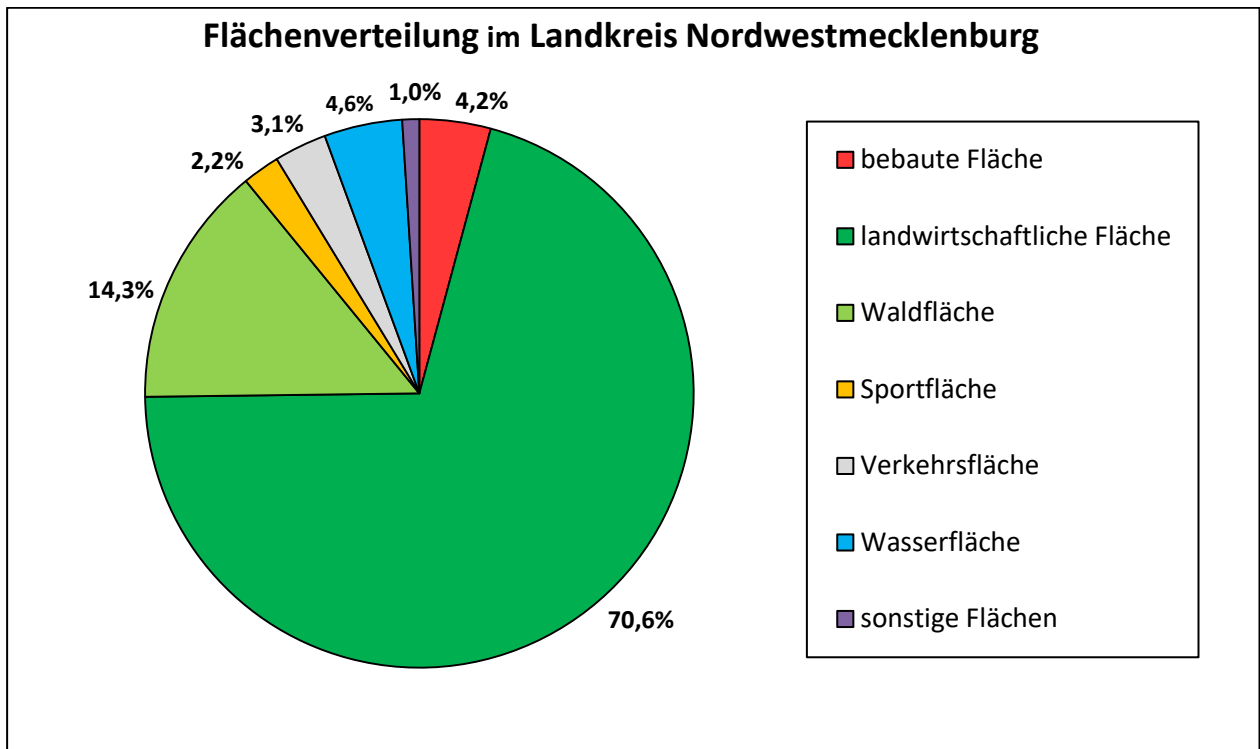
- 7 amtsangehörige Städte (Dassow, Klütz, Neukloster, Rehna, Warin, Gadebusch und Schönberg)
- 1 große kreisangehörige Stadt (Hansestadt Wismar)
- 1 amtsfreie Stadt in Verwaltungsgemeinschaft (Grevesmühlen)
- 1 amtsfreie Gemeinde (Ostseebad Insel Poel)

**Struktur der Bodennutzung des Landkreises (Stand: 31.12.2022)**

Nutzungsarten	Fläche in km <sup>2</sup>	prozentualer Anteil im Landkreis
bebaute Fläche	90	4,2
landwirtschaftliche Fläche	1.502	70,6
Waldfläche	303	14,3
Sportfläche	47	2,2
Verkehrsfläche	66	3,1
Wasserfläche	98	4,6
sonstige Flächen	21	1,0
<b>Zusammen:</b>	<b>2.127</b>	<b>100,0</b>

Quelle: ALKIS geometrische Fläche





**Abbildung 3: prozentuale Flächenverteilung im Landkreis Nordwestmecklenburg**

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

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

## 1.4.2 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Der Landkreis Nordwestmecklenburg mit der Hansestadt Wismar ist ein zuverlässiger Partner, wenn es darum geht, die wirtschaftliche Entwicklung in Mecklenburg-Vorpommern weiter voranzutreiben.

Der Landkreis ist seit 2012 Mitglied der Metropolregion Hamburg, hier leben und arbeiten 5,4 Millionen Menschen im Schnittpunkt der wichtigsten europäischen Verkehrsachsen zwischen Skandinavien, West-, Ost- und Südeuropa.

Nordwestmecklenburg ist ein Landkreis der Dienstleistungen, daneben gehören die Gesundheitswirtschaft, die Forschung, die maritime Wirtschaft, die Logistik und Automotive zu den größten Wachstumsbereichen.

So entwickeln die Gemeinde Upahl und die Stadt Grevesmühlen derzeit zusammen an der A 20 einen neuen interkommunalen Großgewerbestandort mit insgesamt rd. 42 ha Gewerbe- und Industrieflächen. Ein Großteil der Flächen ist bereits durch Reservierungsverträge gebunden.

In Wismar wurde im letzten Jahr mit den Bauarbeiten für den Großgewerbestandort Kritzowburg/Hornstorf mit ca. 110 ha in unmittelbarer Nähe der A 20 und am nördlichen Endpunkt der A 14 begonnen. Die Fertigstellung der Erschließung ist für 2025 geplant.

Trotz gestiegener Energiepreise, höherer Erzeuger- und Verbraucherpreise sowie gesunkenem Konsumklima hat sich die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Westmecklenburg stabil gehalten.

Die PALMBERG Büroeinrichtungen + Service GmbH z. B. konnte den Jahresumsatz gegenüber dem Jahr 2021 auf 134 Millionen Euro steigern. Auch die Seehafen Wismar GmbH hatte trotz weltweiter Krisen einen stabilen Umschlag im Jahr 2022 und sichert mit umfangreichen Investitionen in die Infrastruktur seine Wettbewerbsfähigkeit und EUROIMMUN Medizinische Labordiagnostik AG aus Dassow gehört mit rd. 2.300 Beschäftigten derzeit zu den 10 größten Unternehmen in MV.

Aber auch Fachkräftemangel und demografischer Wandel sind in Nordwestmecklenburg spürbar, in diversen Berufszweigen fehlen eine Vielzahl an Fachkräften. Hier sind zukünftig weitere Anstrengungen notwendig, um dieser Entwicklung entgegenzuwirken.

So hat z. B. die Wirtschaftsförderungsgesellschaft Nordwestmecklenburg mbH im 30. Jahr ihres Bestehens wieder viele Unternehmensberatungen und Aktionstage durchgeführt, um Unternehmensansiedlungen zu unterstützen und Fachkräfte zu gewinnen.

Ein wichtiger wirtschaftlicher Standortfaktor ist die Fachhochschule Wismar - eine leistungsstarke, innovative und anerkannte Bildungs- und Forschungsstätte mit langjähriger akademischer Tradition mit mehr ca. 8.400 Direkt- und Fernstudenten.

Am Holzhafen Wismar existiert ein attraktives, hochmodernes Technologie-, Forschungs- und Gewerbezentrum (TFZ/TGZ), in dem sich viele technologieorientierte Unternehmen angesiedelt haben. Es bietet optimale Voraussetzungen für den Ausbau der Zusammenarbeit zwischen innovativen Unternehmen und der Hochschule Wismar, so finden auch Start-Ups hier passende Büro-, Labor- und Produktionsräume.

In den letzten Jahren entstand im Gewerbegebiet Haffeld eines der modernsten Holzverarbeitungszentren mit Produzenten von Leimbindern, Spanplatten und Pellets. Dazu gehören die Egger Holzwerkstoffe Wismar GmbH mit ca. 1.000 Mitarbeiter und Ilim Nordic Timber GmbH & Co. KG mit rd. 600 Mitarbeitern.

Nachdem die MV – Werften mit rd. 3.000 Mitarbeitern Anfang des Jahres 2022 Insolvenz angemeldet haben, wurde das fast zu  $\frac{3}{4}$  fertiggebaute Schiff „Global Dream“ an den Disney-Konzern verkauft. Derzeit laufen noch die Umbauarbeiten der „Global Dream“ zu einem Disney Kreuzfahrtschiff. Die insolvente MV – Werft erwarb die Kieler Werft Thyssenkrupp Marine Systems (TKMS), die dann die Wismarer Werft vermutlich 2025 übernimmt und mit dem U-Boot-Bau für Thyssenkrupp Marine Systems beginnen will. Das Grundstück und Gebäude der früheren MV Werften Fertigungsmodule wurden vom Medizintechnik-Hersteller Eppendorf gekauft, die ein neues Werk für hochwertige Laborverbrauchsmaterialien aus funktionellen Hightech-Kunststoffen baut.

Aber auch die Tourismusbranche ist für Nordwestmecklenburg von großer wirtschaftlicher Bedeutung. Naturerlebnisse, Sport, Wellness und Entspannung lassen sich z. B. mit kulturellen Entdeckungen in der UNESCO-Welterbestadt Wismar, im Ostseebad Boltenhagen sowie in verschiedenen Schlössern, Parks und Herrenhäusern verbinden. So wurden im Jahr 2022 rd. 1,3 Millionen Übernachtungen in Westmecklenburg gezählt. Trotz positiver Entwicklungen ist das Niveau von Vor-Corona-Zeiten noch nicht erreicht. Laut diverser Studien ist mit einer Angleichung an das Normalniveau erst in 2-3 Jahren zu rechnen. Mit unterschiedlichen Qualitätsinitiativen und Veranstaltungen möchte man eine langfristige erfolgreiche touristische Entwicklung möglich machen.

## Wirtschaftsstandorte im Landkreis Nordwestmecklenburg



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

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

<b>0.</b>	<b>Wismar</b>	Haffeld, Torney, Alter Hafen, Rothentor, Holzhafen	<b>10.</b>	<b>Lüdersdorf</b>	An der A20
<b>1.</b>	<b>Brüsewitz</b>	Brüsewitz	<b>11.</b>	<b>Lützow</b>	Am Galgenberg
<b>2.</b>	<b>Dassow</b>	Holmer Berg, Gänsekuhl	<b>12.</b>	<b>Neuburg</b>	Steinhausen
<b>3.</b>	<b>Dorf Mecklenburg</b>	Karow, Steffin	<b>13.</b>	<b>Neukloster</b>	Hechtskuhl
<b>4.</b>	<b>Gadebusch</b>	Trittauer Straße, Am Wasserwerk	<b>14.</b>	<b>Rehna</b>	Rehna Nord
<b>5.</b>	<b>Gägelow</b>	Gägelow	<b>15.</b>	<b>Schönberg</b>	Sabower Höhe
<b>6.</b>	<b>Grevesmühlen</b>	Grevesmühlen Ost, Südlicher Kapellenberg, Tonweide, Südost	<b>16.</b>	<b>Selmsdorf</b>	An der Trave
<b>7.</b>	<b>Hornstorf</b>	Kritzow/Rüggow	<b>17.</b>	<b>Upahl</b>	An der Silberkuhle
<b>8.</b>	<b>Klütz</b>	Lübecker Straße	<b>18.</b>	<b>Warin</b>	Warin
<b>9.</b>	<b>Krassow</b>	Schmakentin			

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

## Der Arbeitsmarkt im Landkreis Nordwestmecklenburg

Jahr	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Arbeitslosenquote in %	10,2	10,1	8,5	8,2	7,3	6,8	6,1	5,8	6,6	6,0	<b>6,8</b>
Arbeitslose (absolut)	8.618	8.525	7.072	6.852	6.033	5.644	5.061	4.847	5.465	4.983	<b>5.612</b>

Quelle: Bundesagentur für Arbeit (Stand: 31.12.2022)

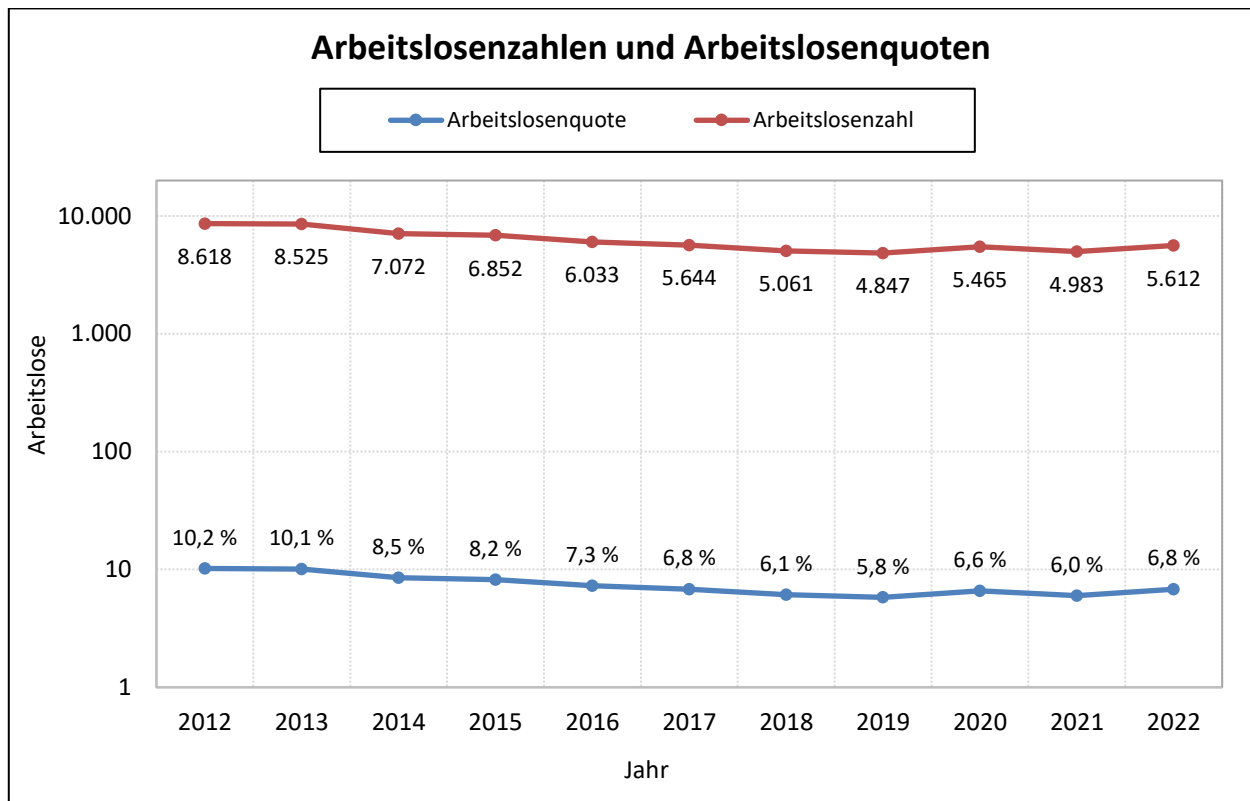


Abbildung 5: Arbeitslosenzahlen und Arbeitslosenquoten

### 1.4.3 Küstenstreifen zur Ostsee und Binnenland

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

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

Hinweis:

Mit Erstellung des vorliegenden Grundstücksmarktberichtes erfolgte eine weitere Verdichtung von Marktdaten bezogen auf Binnenland und Küstenstreifen in ausgewählten Teilmärkten.

#### Küstenstreifen in Mecklenburg-Vorpommern (rot dargestellt)

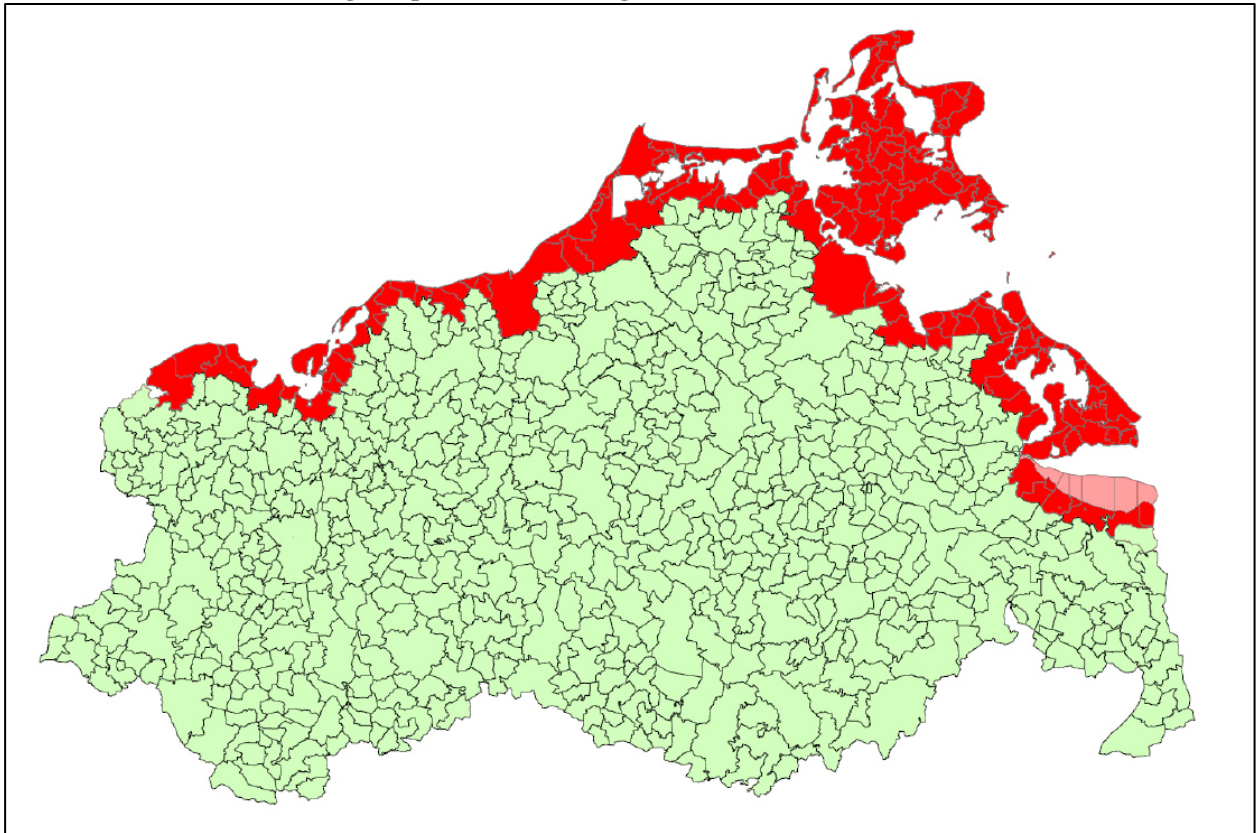
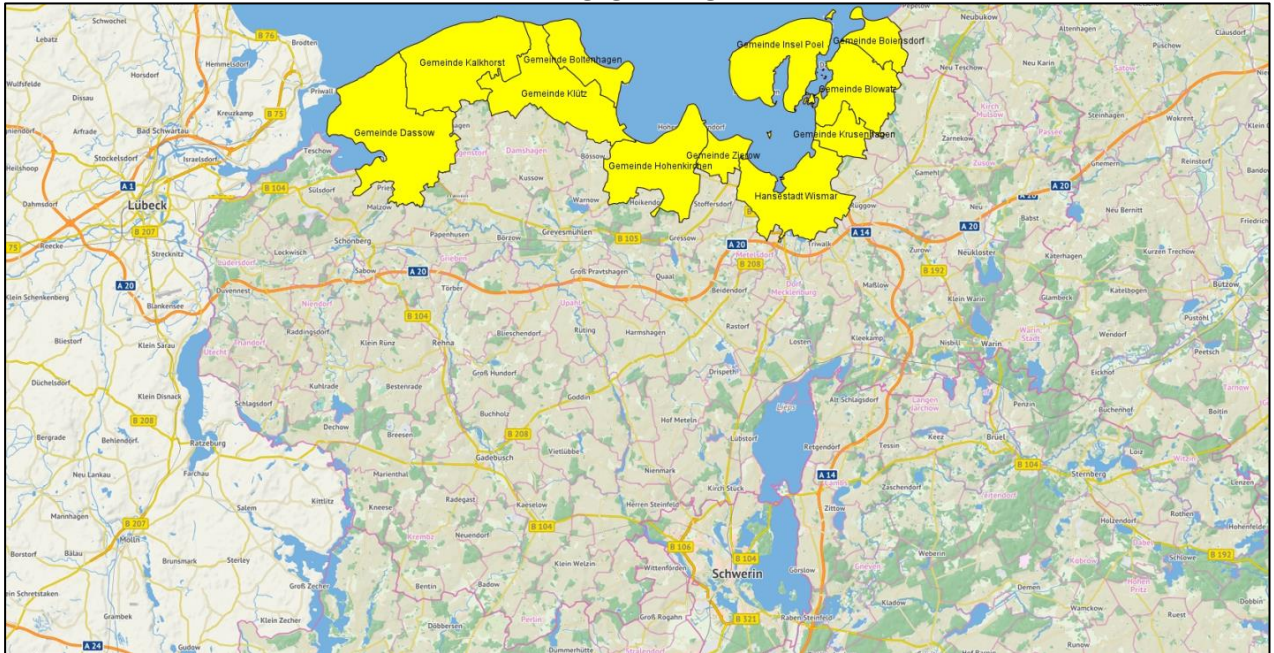


Abbildung 6: Küstenstreifen in Mecklenburg/Vorpommern

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

**Küstenstreifen im Landkreis Nordwestmecklenburg (gelb dargestellt)**



**Abbildung 7: Küstenstreifen im Landkreis Nordwestmecklenburg**

**1.4.4 Bodenpreisindexgebiete**

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

Binnenland		Küstenstreifen	
ländliche Zentralorte	Landkreis allgemein	Ostseeregion	Hansestadt Wismar
<b>Gemarkungen:</b>	<b>Gemarkungen:</b>	<b><u>Gemeinden inklusive dazugehöriger Gemarkungen:</u></b>	<b>Gemarkung:</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bad Kleinen</li> <li>• Dorf Mecklenburg</li> <li>• Gadebusch mit Bauhof und Güstow</li> <li>• Grevesmühlen</li> <li>• Lübstorf</li> <li>• Lützw</li> <li>• Neuburg</li> <li>• Neukloster</li> <li>• Rehna</li> <li>• Schönberg mit Bauhof Schönberg</li> <li>• Warin</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• alle Gemarkungen, die nicht dem Indexgebiet: „ländl. Zentralorte“ oder „Ostseeregion“ einschließlich „Hansestadt Wismar“ zugeordnet werden können</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Stadt Dasso</li> <li>• Kalkhorst</li> <li>• Stadt Klütz</li> <li>• Ostseebad Boltenhagen</li> <li>• Hohenkirchen</li> <li>• Zierow</li> <li>• Wismar *1</li> <li>• Krusenbogen</li> <li>• Insel Poel</li> <li>• Blowatz</li> <li>• Boiensdorf</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hansestadt Wismar</li> </ul>

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

## 2. Überblick über den Grundstücksverkehr

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

### 2.1 Anzahl der Erwerbsvorgänge

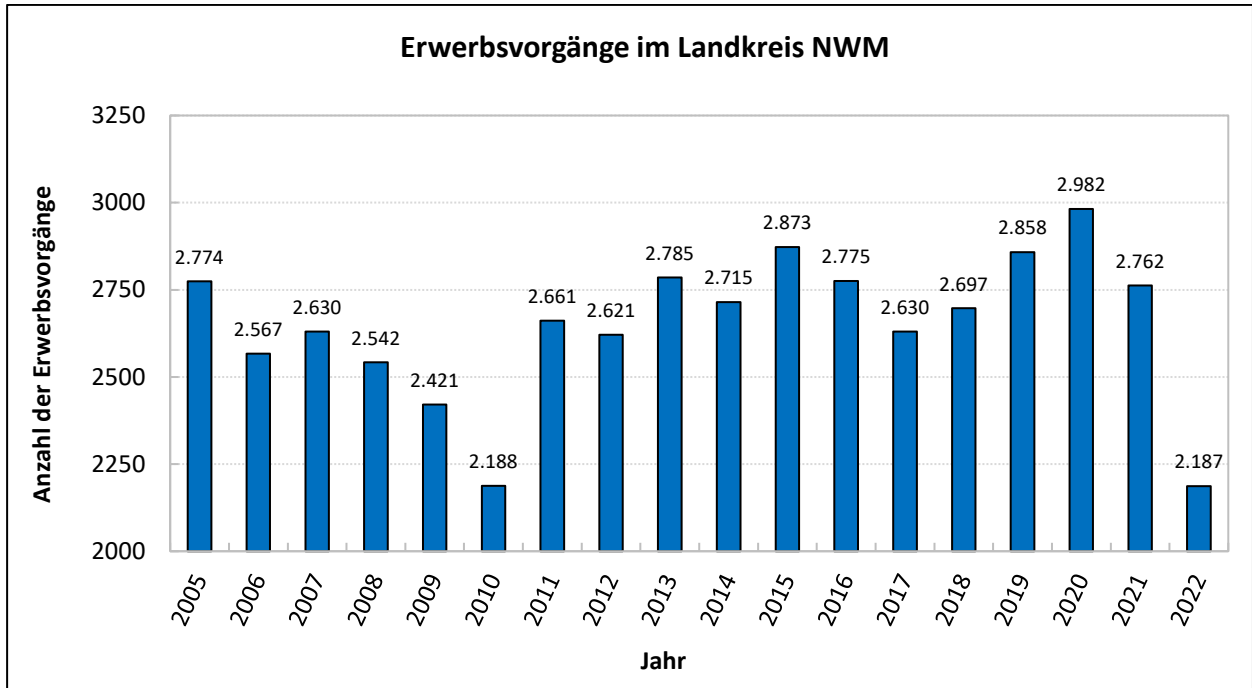
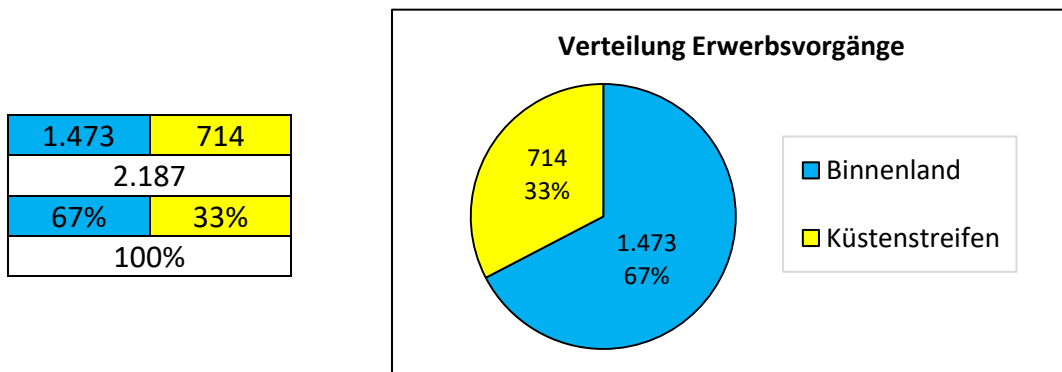


Abbildung 8: Darstellung der eingegangenen Erwerbsvorgänge

Die Anzahl der übermittelten Kauffälle ist **von 2.762 im Vorjahr auf 2.187 im Berichtsjahr 2022 gefallen**. Von den 2.187 Kauffällen entfallen 299 auf die Hansestadt Wismar. Die Anzahl der Kaufverträge für den Bereich der Hansestadt Wismar ist gegenüber dem Vorjahr um 14 gefallen.

Von den 2.187 Kauffällen fallen 714 auf den Küstenstreifen und 1.473 auf das Binnenland.

#### Anzahl der Erwerbsvorgänge in Küstenstreifen und Binnenland



## Überblick der Erwerbsvorgänge nach Teilmärkten

Grundstücksteilmarkt	Anzahl	Anteil (%)
unbebaute Baugrundstücke sowie Bauerwartungsland, Rohbauland und Erbbaugrundstücke	504	23,1
bebaute Grundstücke (ohne Wohnungs- und Teileigentum)	904	41,3
Wohnungs- und Teileigentum	367	16,8
Flächen der Land- und Forstwirtschaft	259	11,8
Gemeinbedarf	67	3,1
Sonstige	86	3,9
Summe:	<b>2.187</b>	<b>100,0</b>

## Zusammenstellung der Erwerbsvorgänge nach Teilmärkten und Jahren

Grundstücksteilmarkt	2017	2018	2019	2020	2021	2022
unbebaute Baugrundstücke sowie Bauerwartungsland, Rohbauland und Erbbaugrundstücke	695	618	702	652	624	<b>504</b>
bebaute Grundstücke (ohne Wohnungs- u. Teileigentum)	952	1.041	1.048	1.106	1.011	<b>904</b>
Wohnungs- und Teileigentum	338	475	574	686	544	<b>367</b>
Flächen der Land- und Forstwirtschaft	533	460	364	315	318	<b>259</b>
Gemeinbedarf	32	85	145	98	110	<b>67</b>
Sonstige	80	18	25	125	155	<b>86</b>
Summe:	2.630	2.697	2.858	2.982	2.762	<b>2.187</b>

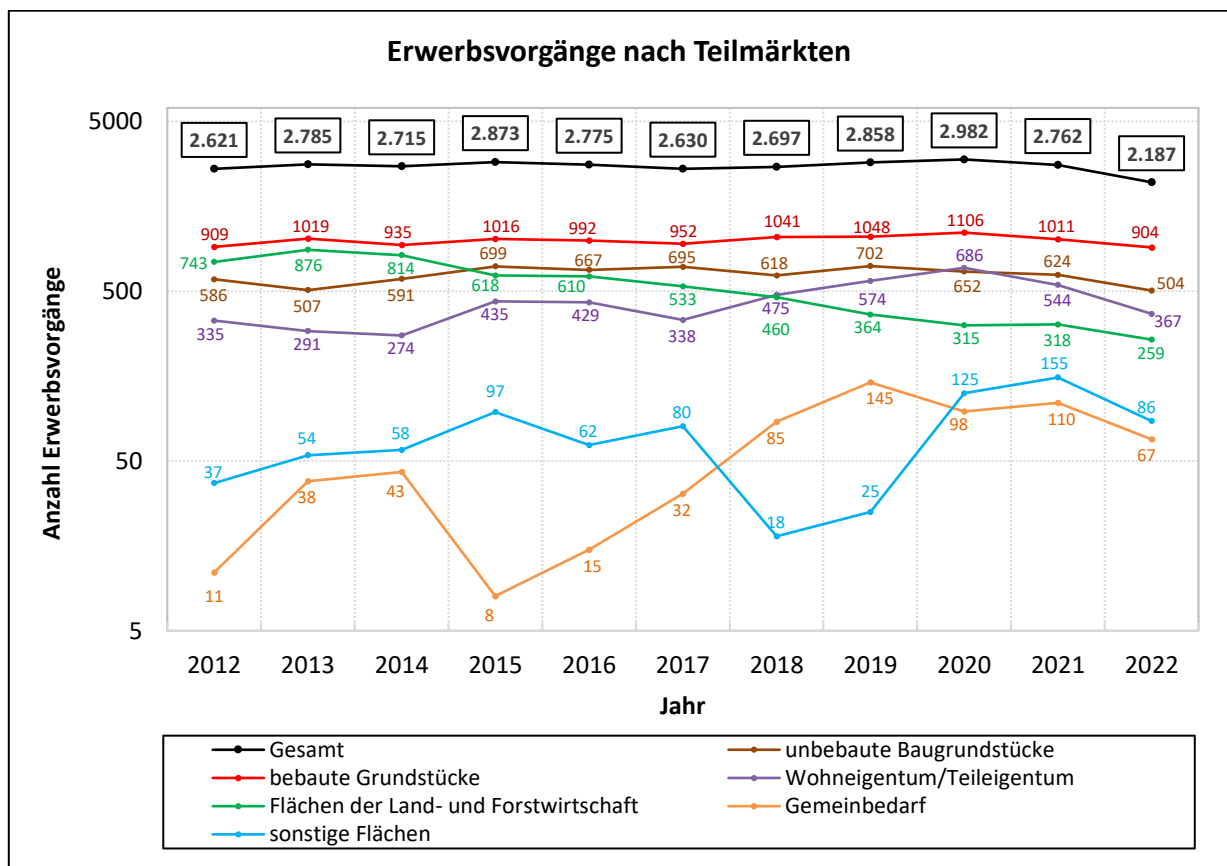


Abbildung 9: Erwerbsvorgänge nach Teilmärkten



## 2.2 Flächenumsatz

Im Berichtsjahr sind im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses insgesamt

**1.893 ha Grundstücksfläche,**

ohne Wohnungs- und Teileigentum, umgesetzt worden. **Der Flächenumsatz ist zum Vorjahr um 26 % gefallen.**

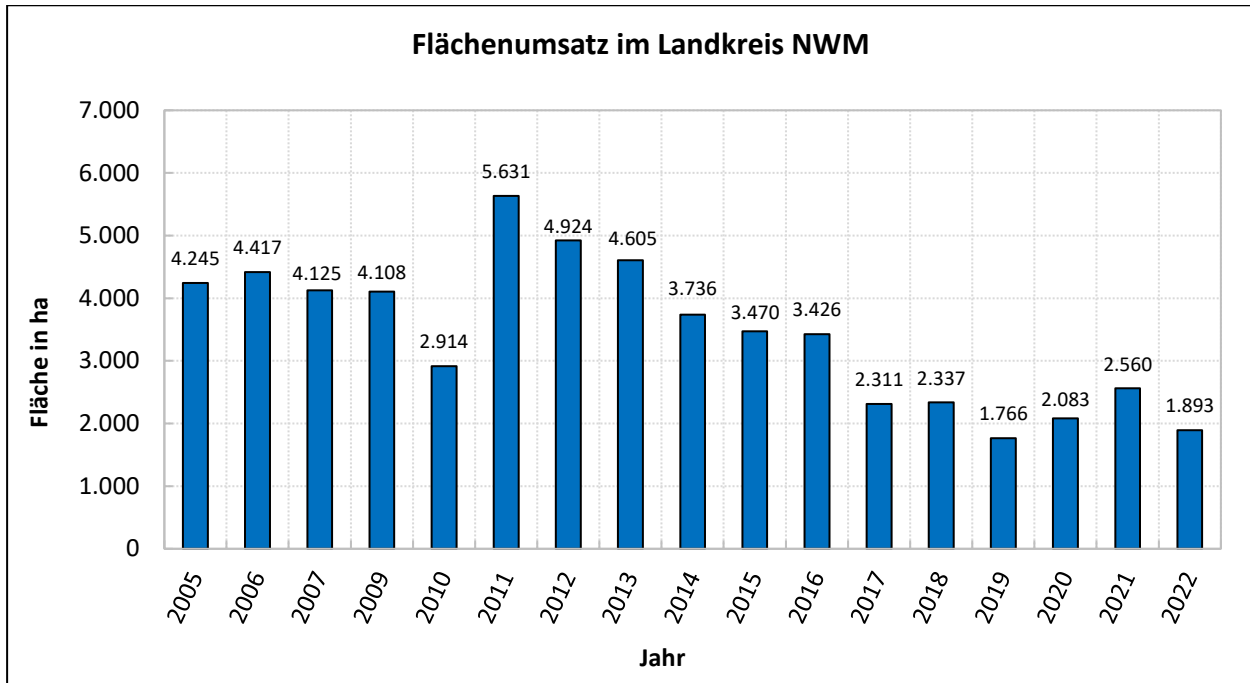
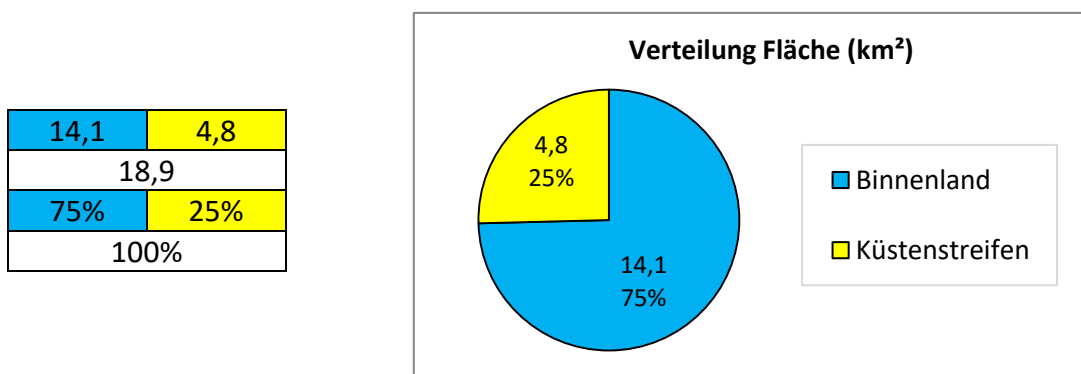


Abbildung 10: Entwicklung des Flächenumsatzes in ha

### Flächenaufteilung in Küstenstreifen und Binnenland (in km<sup>2</sup>)



### Flächenumsatz nach Teilmärkten

Grundstücksteilmarkt	Fläche (ha)	Flächenanteil (%)
unbebaute Baugrundstücke sowie Bauerwartungsland, Rohbauland und Erbbaugrundstücke	92,3	4,9
bebaute Grundstücke (ohne Wohnungs- und Teileigentum)	262,4	13,9
Land- und Forstwirtschaft	1.481,6	78,2
Gemeinbedarf	9,5	0,5
Sonstige	47,2	2,5
<b>Summe:</b>	<b>1.893</b>	<b>100,0</b>

## Flächenumsatz nach Teilmärkten und Jahren

Grundstücksteilmarkt	Fläche in ha					
	2017	2018	2019	2020	2021	2022
unbebaute Baugrundstücke sowie Bauerwartungsland, Rohbau- und Erbbaugrundstücke	74,1	105,0	134,6	134,7	126,1	<b>92,3</b>
bebaute Grundstücke (ohne Wohnungs- u. Teileigentum)	241,7	312,6	247,4	278,2	476,0	<b>262,4</b>
Land- und Forstwirtschaft	1.942,7	1.901,5	1.332,1	1.495,7	1.889,8	<b>1.481,6</b>
Gemeinbedarf	2,8	12,2	16,2	13,5	9,8	<b>9,5</b>
Sonstige	49,8	5,5	36,0	160,9*	58,3	<b>47,2</b>
Summe:	2.311,1	2.336,8	1.766,1	2.083	2.560	<b>1.893</b>

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

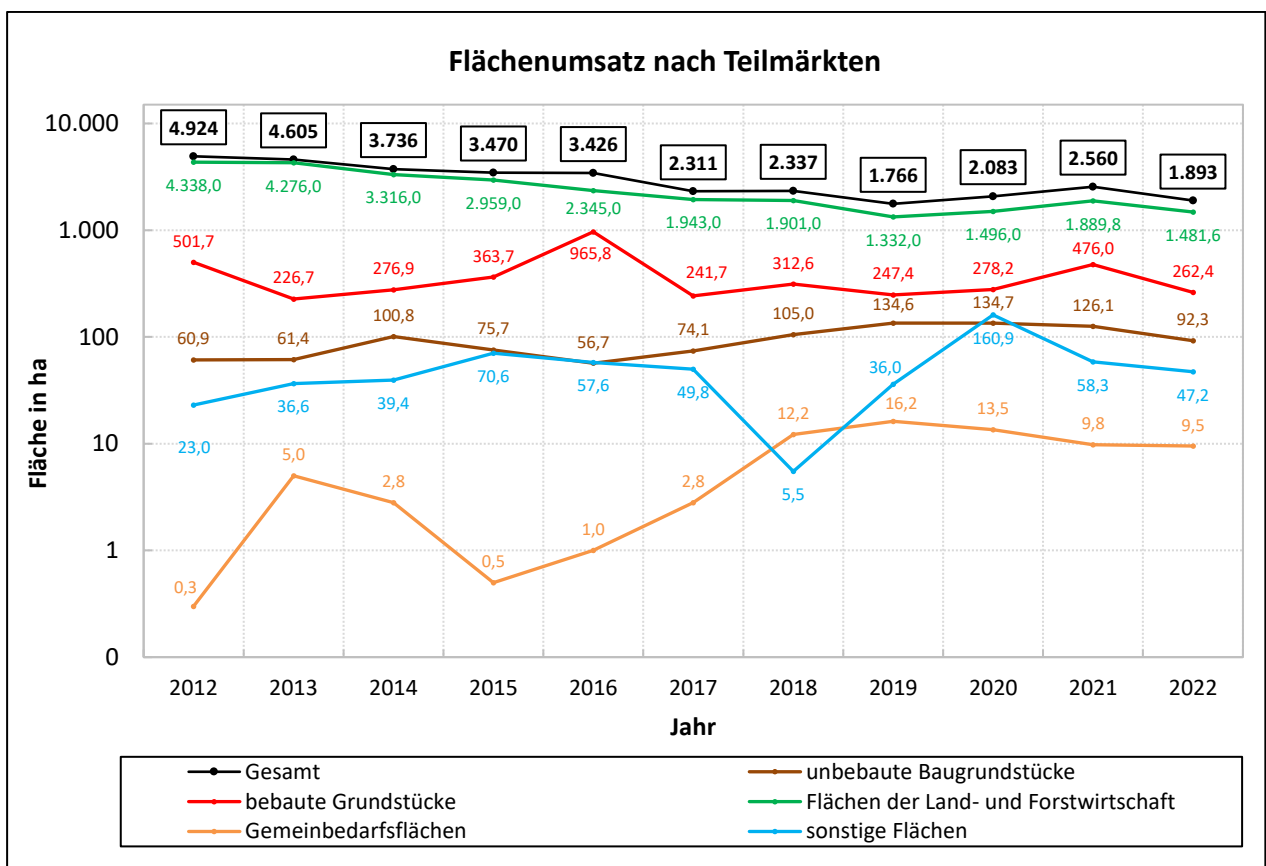


Abbildung 11: Flächenumsatz nach Teilmärkten

## 2.3 Geldumsatz

Im Jahr 2022 sind auf dem Grundstücksmarkt im Bereich des Landkreises Nordwestmecklenburg

**486,2 Millionen €**

umgesetzt worden. Hier ist ein **Rückgang** des Geldumsatzes **um ca. 16 %** gegenüber dem Vorjahr zu verzeichnen.

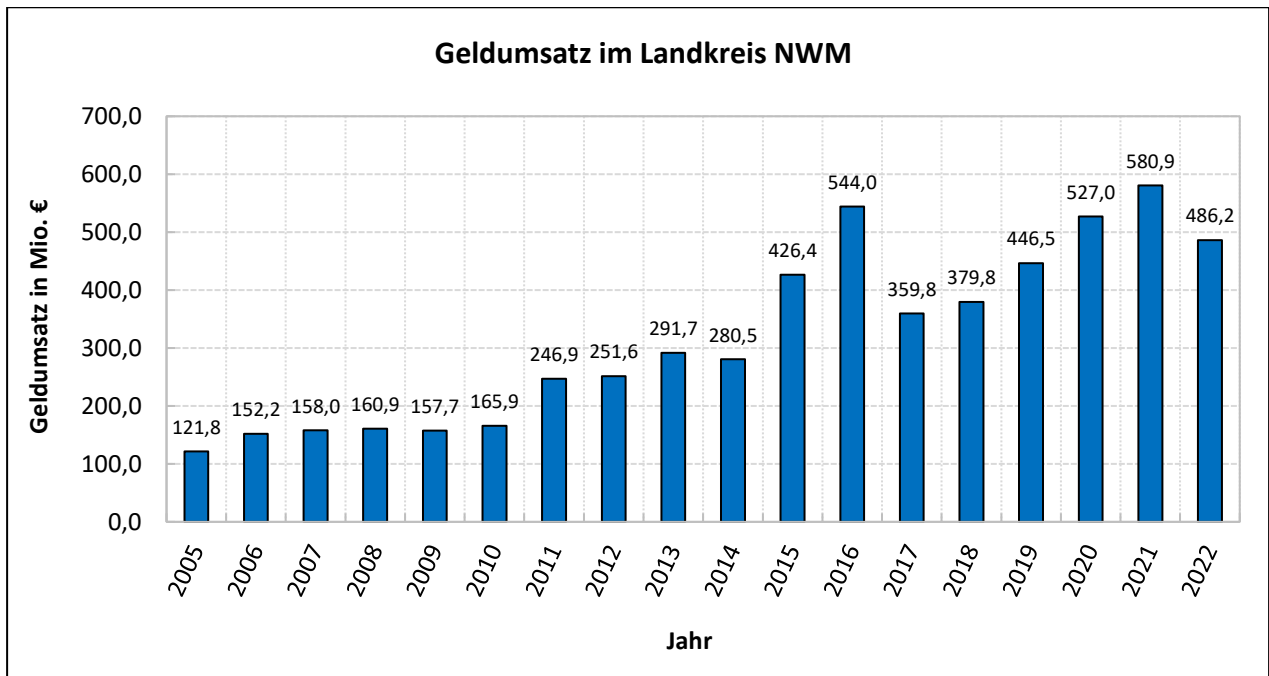
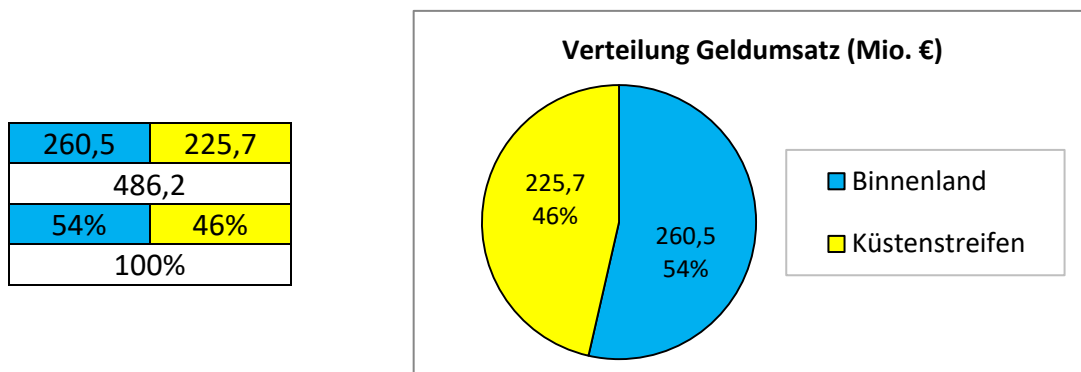


Abbildung 12: Entwicklung des Geldumsatzes in Mio. €

Geldumsatz in Küstenstreifen und Binnenland (in Mio. €)



Geldumsatz unterteilt nach Teilmärkten

Grundstücksteilmarkt	Umsatz (Mio. €)	Anteil (%)
unbebaute Baugrundstücke sowie Bauerwartungsland, Rohbauland und Erbbaugrundstücke	46,1	9,5
bebaute Grundstücke (ohne Wohnungs- und Teileigentum)	323,6	66,6
Wohnungs- und Teileigentum	75,3	15,5
Land- und Forstwirtschaft	38,6	7,9
Gemeinbedarf	0,7	0,1
Sonstige	1,9	0,4
Summe:	<b>486,2</b>	<b>100,0</b>

## Geldumsatz unterteilt nach Teilmärkten und Jahren

Grundstücksteilmarkt	Umsatz in Mio. €						
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
unbebaute Baugrundstücke sowie Bauerwartungsland, Rohbauland und Erb- baugrundstücke	32,1	38,1	48,1	55,4	61,8	69,0	<b>46,1</b>
bebaute Grundstücke (ohne Wohnungs- u. Teileigentum)	381,9	194,5	209,2	270,4	301,4	329,3	<b>323,6</b>
Wohnungs- und Teileigentum	57,9	40,6	70,0	85,2	122,1	126,6	<b>75,3</b>
Land- und Forstwirtschaft	59,5	47,8	49,2	33,2	38,2	54,0	<b>38,6</b>
Gemeinbedarf	0,1	0,2	0,4	1,0	1,0	0,4	<b>0,7</b>
Sonstige	12,5	38,6	2,9	1,3	2,5	1,6	<b>1,9</b>
Summe:	544,0	359,8	379,8	446,5	527,0	580,9	<b>486,2</b>

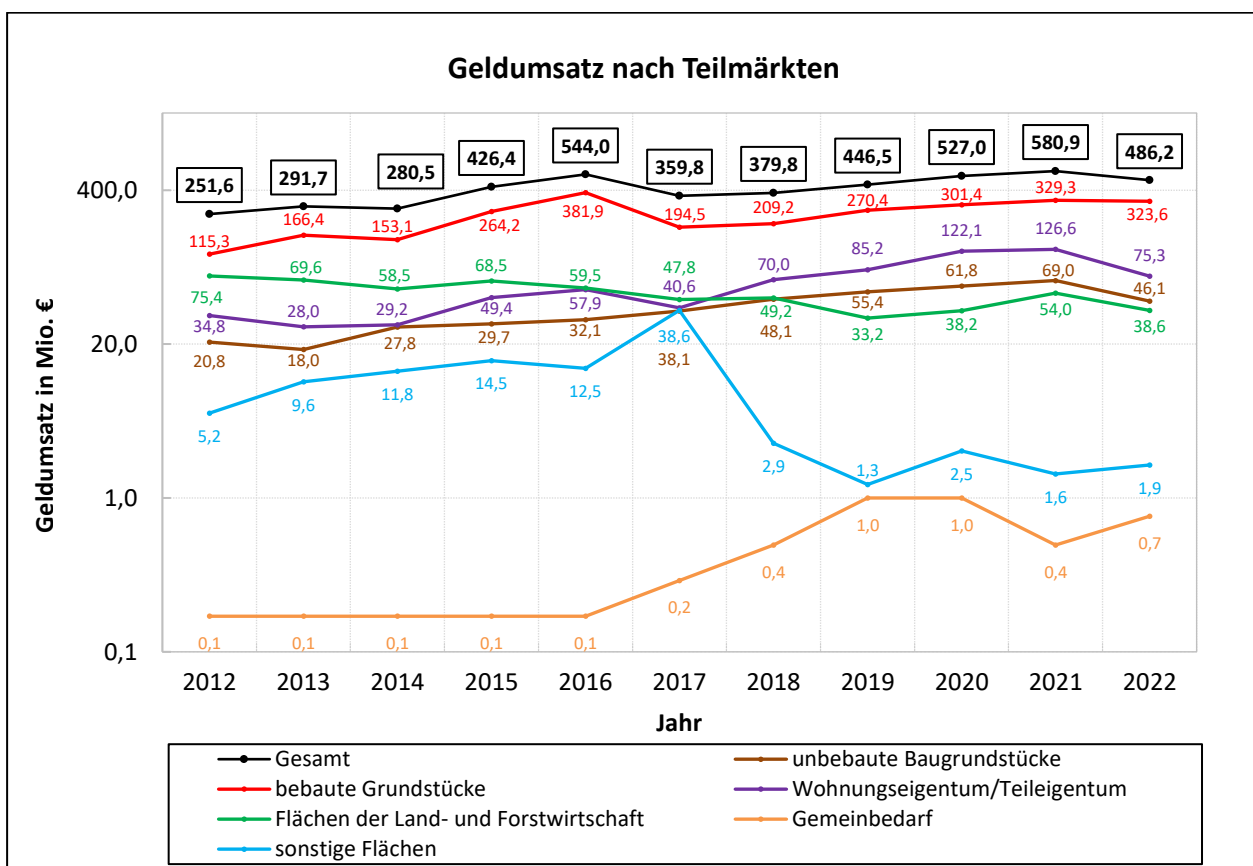


Abbildung 13: Entwicklung des Geldumsatzes nach Teilmärkten in Mio. €

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

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

## 2.4 Beteiligte

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

### Verkäufer:

Verkäufer	Anzahl der Kauffälle
Natürliche Personen	1.506
Bund, Land, Landkreis	62
Städte und Gemeinden	187
sonstige juristische Personen	432
<b>gesamt</b>	<b>2.187</b>

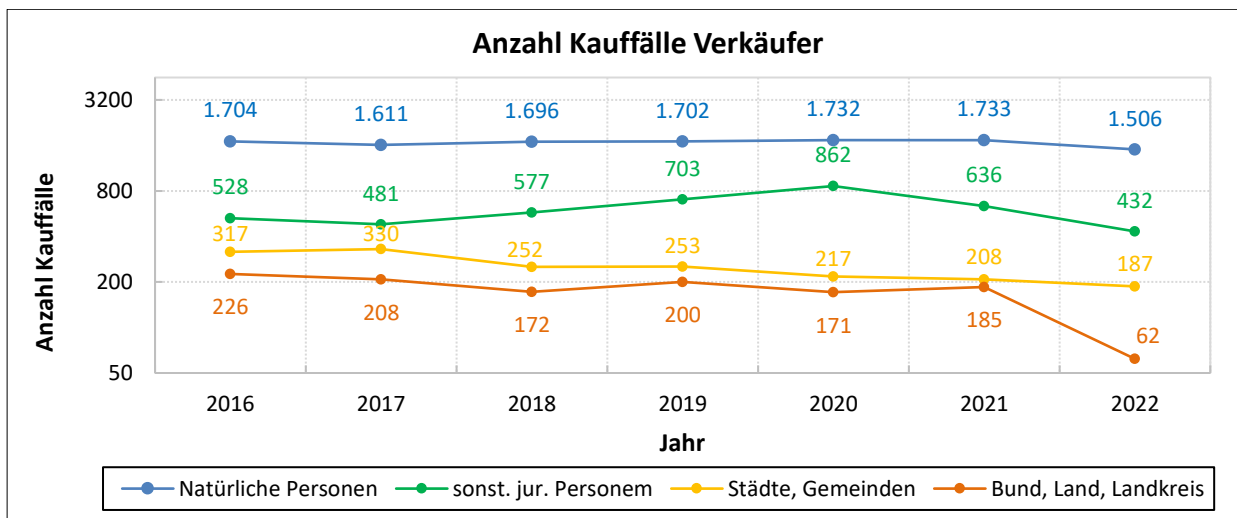


Abbildung 14: Anzahl der Kauffälle nach Verkäufer und Jahren

### Erwerber:

Erwerber	Anzahl der Kauffälle
Natürliche Personen	1.747
Bund, Land, Landkreis	49
Städte und Gemeinden	60
Sonstige juristische Personen	331
<b>gesamt</b>	<b>2.187</b>

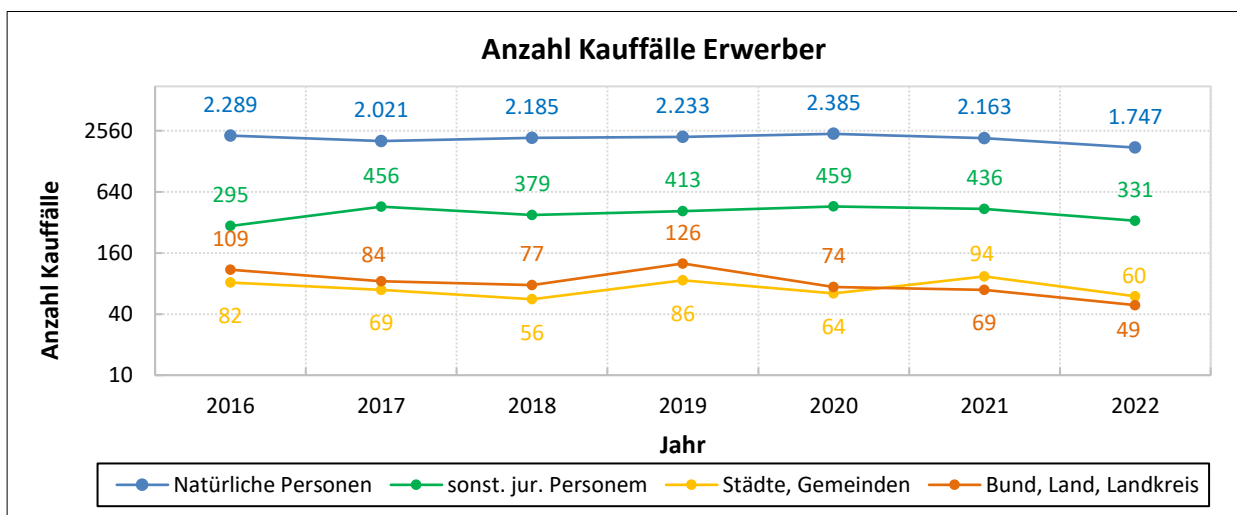


Abbildung 15: Anzahl der Kauffälle nach Erwerber und Jahren

### 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

506 Vertragsabschlüsse des Berichtsjahres 2022 betreffen unbebaute Grundstücke ohne land- und forstwirtschaftliche Flächen.

Davon entfallen:

- 236 Vertragsabschlüsse auf den individuellen Wohnungsbau
  - 19 Vertragsabschlüsse auf geplante Ferienhausbebauung
  - 0 Vertragsabschlüsse auf sonstiges Sondergebiet
  - 19 Vertragsabschlüsse auf unbebaute Gewerbeflächen
  - 36 Vertragsabschlüsse auf Bauerwartungsland
  - 11 Vertragsabschlüsse auf Rohbauland
- 167 Vertragsabschlüsse auf sonstige Flächen (Arrondierungsflächen)
- 18 Gemeinbedarf

Teilmarkt	Anzahl	€ (Mio.) ges.	Fl. (ha) ges.	Binnenland			Küstenstreifen		
				Anzahl	€ (Mio.)	Fl. (ha)	Anzahl	€ (Mio.)	Fl. (ha)
individuellen Wohnungsbau	236	28,0	22,5	197	22,5	18,8	39	5,5	3,7
geplante Ferienhausbebauung	19	3,5	2,6	13	2,4	2,3	6	1,1	0,3
sonst. Sondergebiet	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Unbebaute Gewerbeflächen	19	3,4	13,5	12	1,8	7,5	7	1,6	6,0
Bauerwartungsland	36	7,7	41,8	20	2,0	9,4	16	5,7	32,4
Rohbauland	11	1,4	4,2	9	1,3	3,7	2	0,1	0,5
sonst. Flächen (Arrondierung)	167	1,5	5,6	120	0,9	4,4	47	0,6	1,2
Gemeinbedarf	18	0,5	2,8	13	0,4	2,7	5	0,1	0,1
<b>Summe</b>	<b>506</b>								

#### 3.1.1 Individueller Wohnungsbau

Die Entwicklung der Grundstückspreise kann anhand von Bodenpreisindexreihen dargestellt werden. Sie ermöglichen unter anderem die Umrechnung von Kaufpreisen auf bestimmte Stichtage. Um statistisch gesicherte Indexreihen berechnen zu können, ist eine ausreichende Anzahl von verwertbaren Kaufpreisen erforderlich. Für den Bereich des Landkreises Nordwestmecklenburg steht eine ausreichende Anzahl von Kaufpreisen für unbebaute und baureife Grundstücke des individuellen Wohnungsbaues zur Verfügung. **Dabei handelt es sich um Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke sowie um Reihenhäuser und Doppelhaushälften erschließungsbeitragsfrei bzw. ortsüblich erschlossen. Die Indexreihen beziehen sich auf das Basisjahr 2020 = 100 und die einzelnen Indexzahlen auf die Jahresmitte.** Die nachfolgend dargestellte Tabelle enthält die Indexreihe des individuellen Wohnungsbaus für den örtlichen Grundstücksteilmarkt der unbebauten, baureifen, erschließungsbeitragsfreien bzw. ortsüblich erschlossenen Baugrundstücke im Landkreis Nordwestmecklenburg für den Zeitraum 1995 – 2022.

### 3.1.1.1 Bodenpreisindexreihen im Landkreis Nordwestmecklenburg (ohne Wismar)

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

Auf Grund des starken Rückganges von Verkaufsfällen unbebauter baureifer Grundstücke ist die Fortschreibung der Indexreihen mit statistischer Sicherheit nicht möglich. Die Bodenpreisindexreihen werden daher auf den Werten des Vorjahres belassen.

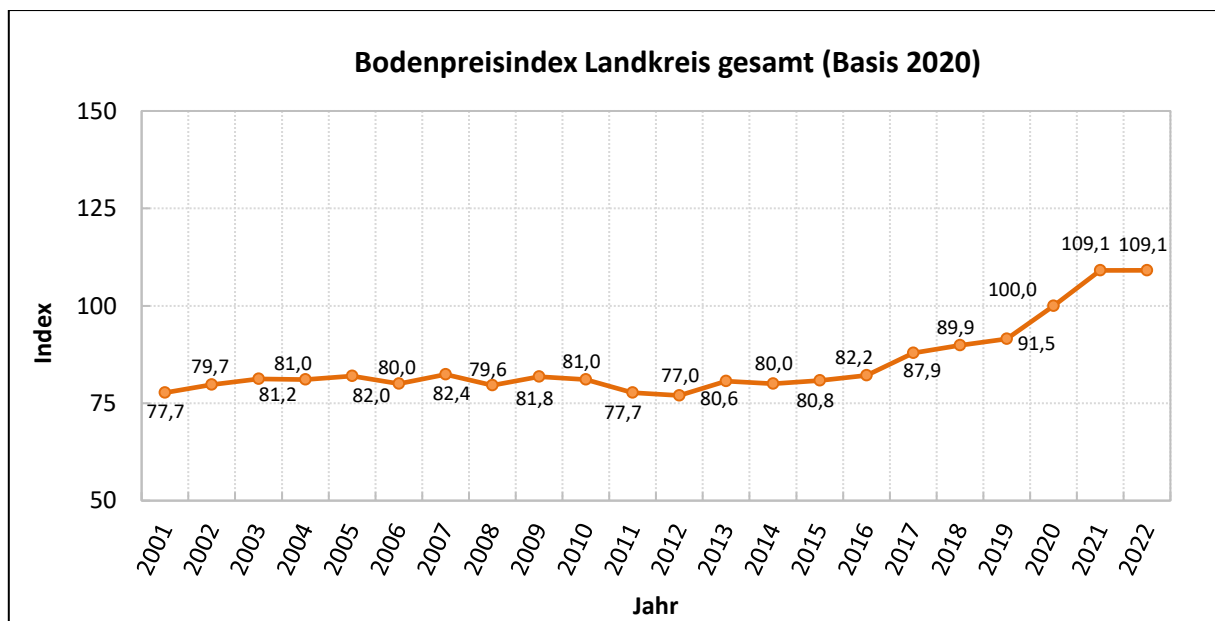


Abbildung 16: Bodenpreisindexreihe Landkreis NWM (ohne HWI)

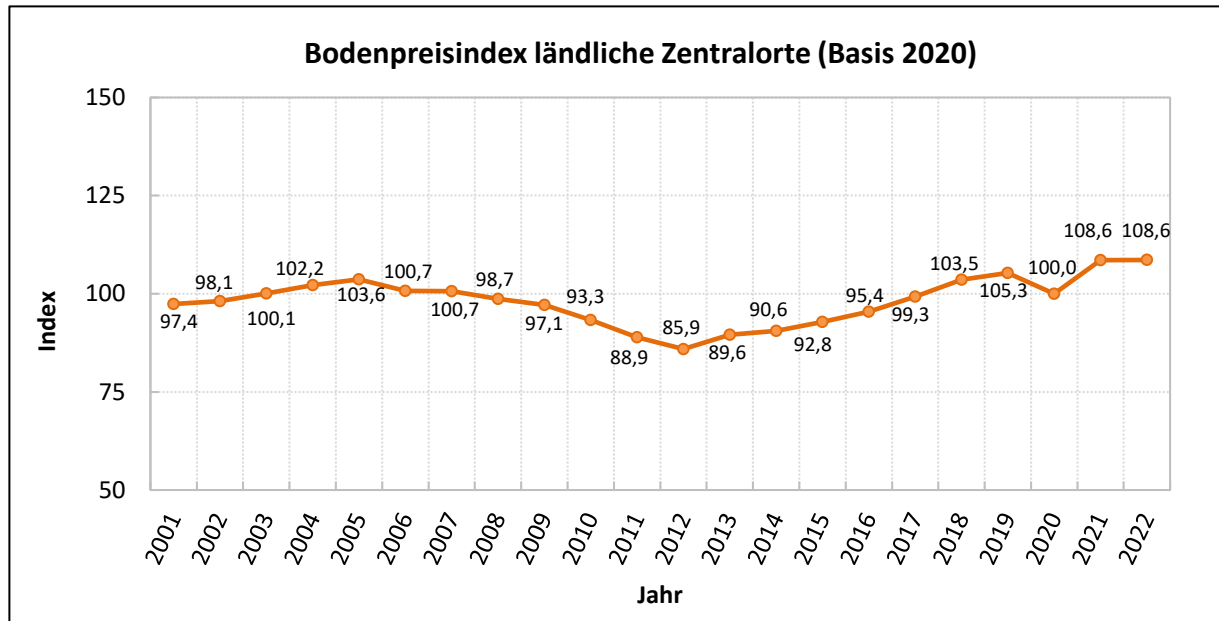


Abbildung 17: Bodenpreisindexreihe ländliche Orte NWM (ohne HWI)

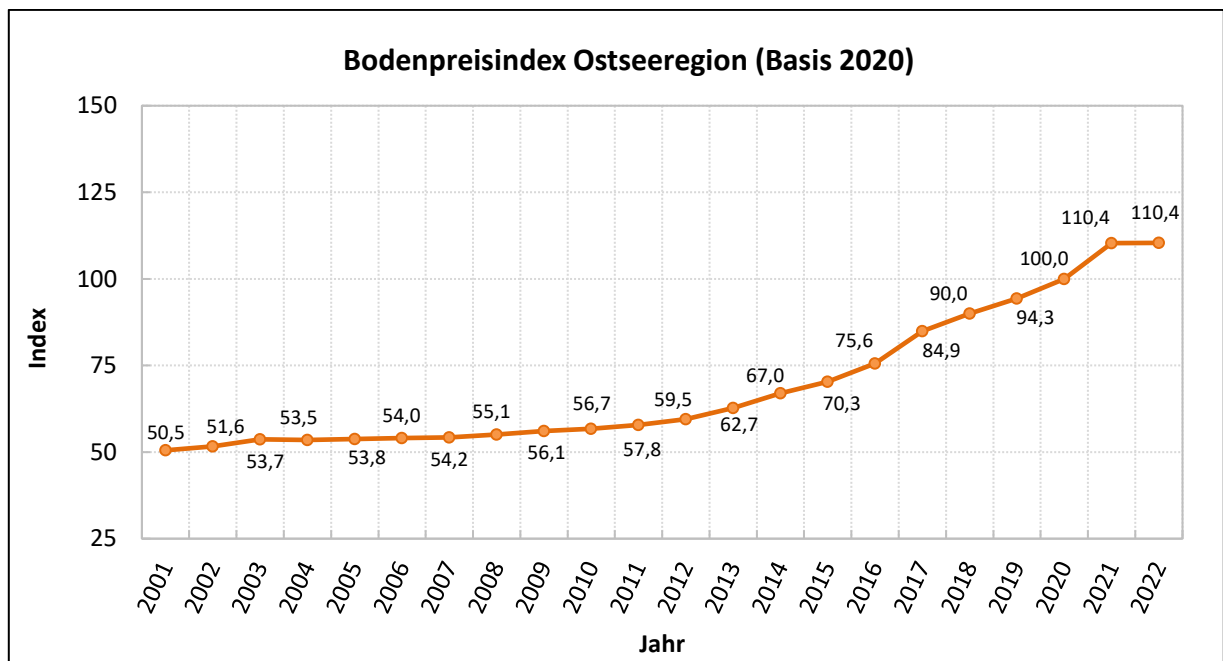


Abbildung 18: Bodenpreisindexreihe Ostseeregion NWM (ohne HWI)

Der durchschnittliche Bodenwert erschließungsbeitragsfreier Baugrundstücke in der Ostseeregion (Küstenstreifen) beträgt rund 180,00 €/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche.

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

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



### Durchschnittliche Flächengrößen im Landkreis Nordwestmecklenburg:

In den **B-Plangebieten** des Landkreises (ohne Hansestadt Wismar und Städte des Landkreises) sind im Berichtsjahr 149 Vertragsabschlüsse ausgewertet worden. Die durchschnittliche Grundstücksgröße beträgt ca. **800 m<sup>2</sup>**, in einer **Spanne von 430 m<sup>2</sup> bis 1.950 m<sup>2</sup>**.

Aus den **städtischen Wohngebieten** des Landkreises (ohne HWI) sind im Berichtsjahr 23 Vertragsabschlüsse ausgewertet worden. Die durchschnittliche Grundstücksgröße beträgt in diesen Gebieten ca. **700 m<sup>2</sup>**, in einer **Spanne von 400 m<sup>2</sup> bis 1.100 m<sup>2</sup>**.

Die durchschnittliche Grundstücksgröße der **ländlichen Baugrundstücke** ist mit ca. **1.000 m<sup>2</sup>** ermittelt worden, wobei die Spanne der gehandelten Grundstücksflächen **zwischen 400 m<sup>2</sup> und 2.100 m<sup>2</sup>** liegt. Hier liegen 30 Vertragsabschlüsse vor.

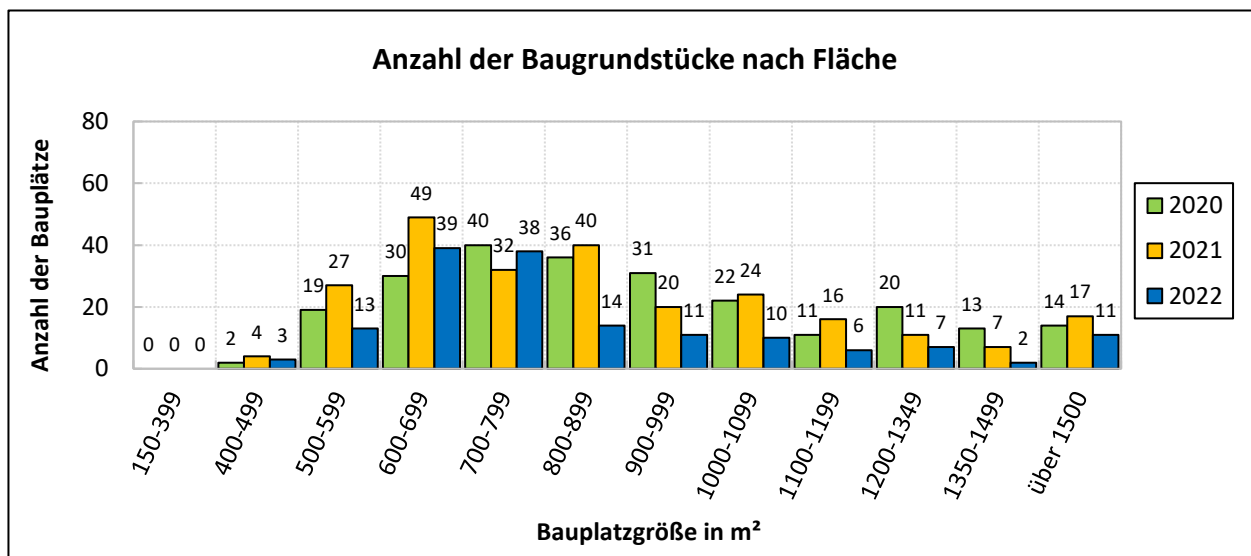


Abbildung 19: Grundstücksgrößen des individuellen Wohnungsbaus

### 3.1.1.2 Bodenpreisindex für die Hansestadt Wismar

Wohngebiete:

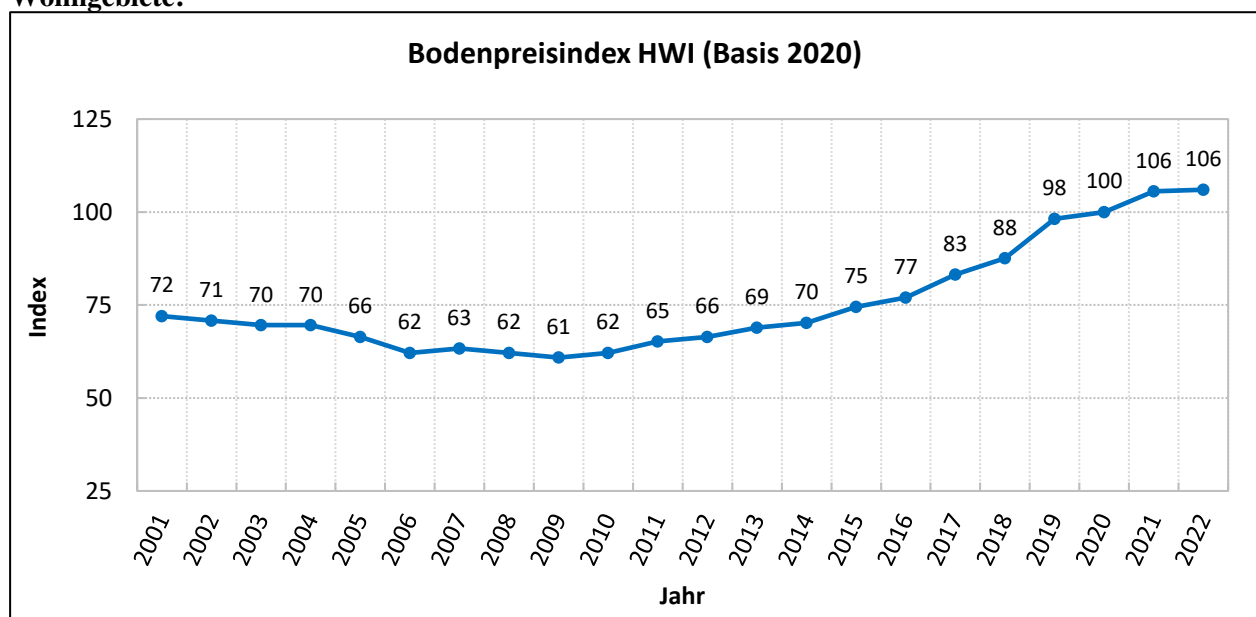


Abbildung 20: Bodenpreisindex Hansestadt Wismar (Basisjahr 2020 = 100), Wohngebiete

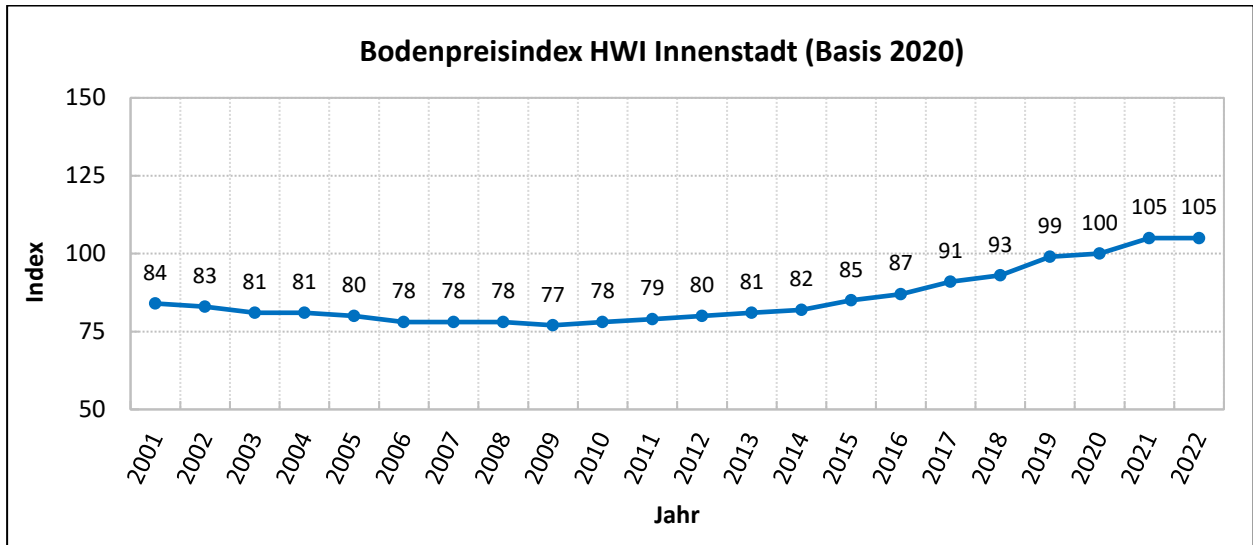
**Innenstadt:**

Abbildung 21: Bodenpreisindex Hansestadt Wismar (Basisjahr 2020 = 100), Innenstadt

**Durchschnittliche Flächengrößen in der Hansestadt Wismar:**

In den **Bebauungsplangebiet**en außerhalb der Innenstadt von Wismar sind im Berichtsjahr **20** Vertragsabschlüsse ausgewertet worden. Die durchschnittliche Grundstücksgröße beträgt ca. **700 m<sup>2</sup>**, in einer **Spanne von 500 m<sup>2</sup> bis 1.200 m<sup>2</sup>**. Der durchschnittliche Bodenwert erschließungsfreier Baugrundstücke in den Bebauungsplangebietern beträgt rund 205,00 €/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche.

Im Bereich der Innenstadt ist im Berichtsjahr 2022 ein unbebautes Baugrundstück veräußert worden. Die Grundstücksfläche beträgt 168 m<sup>2</sup> bei einem Grundstückspreis von ca. 262,00 €/m<sup>2</sup>.

**3.1.2 Wochenend- und Ferienhausgrundstücke**

Bei unbebauten **Wochenend- und Ferienhausgrundstücken** in dafür ausgewiesenen Sondergebieten, sind im Berichtsjahr **14** Vertragsabschlüsse getätigt worden, davon kamen **13** Kaufverträge zur Auswertung. Die durchschnittliche Grundstücksgröße beträgt für Ferienhausgrundstücke ca. **600 m<sup>2</sup>**, in einer **Spanne von 412 m<sup>2</sup> bis 825 m<sup>2</sup>**.

Die ausgewerteten Kauffälle für **unbebaute Ferienhausgrundstücke** in dafür ausgewiesenen Sondergebieten, liegen in dem **Jahr 2022** überwiegend im Bereich Parin, gefolgt von Boiensdorf und Barendorf (b. Dassow). Der durchschnittliche Kaufpreis aus den Verkäufen **im Berichtsjahr 2022** beträgt **176,00 €/m<sup>2</sup>** und liegt in einer Spanne von **120,00 €/m<sup>2</sup> bis 310,00 €/m<sup>2</sup>**.

**Kauffälle der Jahre 2018 bis 2022**

typische Orte	Anzahl	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.
<b>Barendorf (b. Dassow)</b>	8	294	210	470	591	412	704
<b>Boiensdorf</b>	9	159	89	225	570	421	726
<b>Gallentin</b>	5	52	50	59	501	410	706
<b>Groß Schwansee</b>	4	190	184	197	846	690	1.076
<b>Parin</b>	14	118	96	140	615	551	673
<b>Gesamt</b>	<b>40*</b>						

(9)\* Kauffälle aus dem Jahr 2022

### 3.1.3 Gewerbe

#### 3.1.3.1 Gewerbe im Landkreis Nordwestmecklenburg

Aufgrund der geringen Anzahl der Kauffälle aus 2022, wurden die Daten aus 2021 und 2022 zusammen ausgewertet. Aus beiden Berichtsjahren wurden **30 Kauffälle für unbebaute, gewerbliche Baugrundstücke** erfasst von denen **17** selbständig bebaubar waren.

Landwirtschaftliche Betriebsflächen siehe Punkt 3.3.2.1

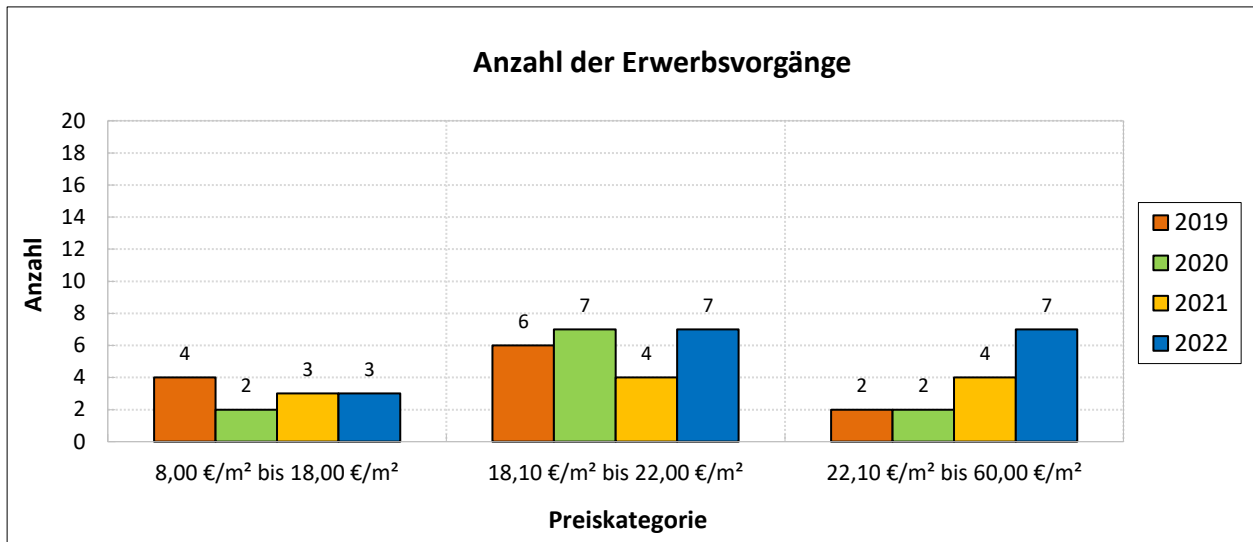


Abbildung 22: Kaufpreise für Gewerbeflächen

Der durchschnittliche Bodenwert für **Gewerbeflächen** ist von ca. 21,40 €/m<sup>2</sup> im Vorjahr auf **21,90 €/m<sup>2</sup>** gestiegen; das entspricht einer Steigerung um 2,3 %. Die Spanne der Kaufpreise liegt **zwischen 15,00 €/m<sup>2</sup> und 35,00 €/m<sup>2</sup>**, bei einer mittleren Flächengröße von **5.000 m<sup>2</sup>**.

#### Bodenpreisindex für gewerbliche Baugrundstücke von 2001 bis 2022

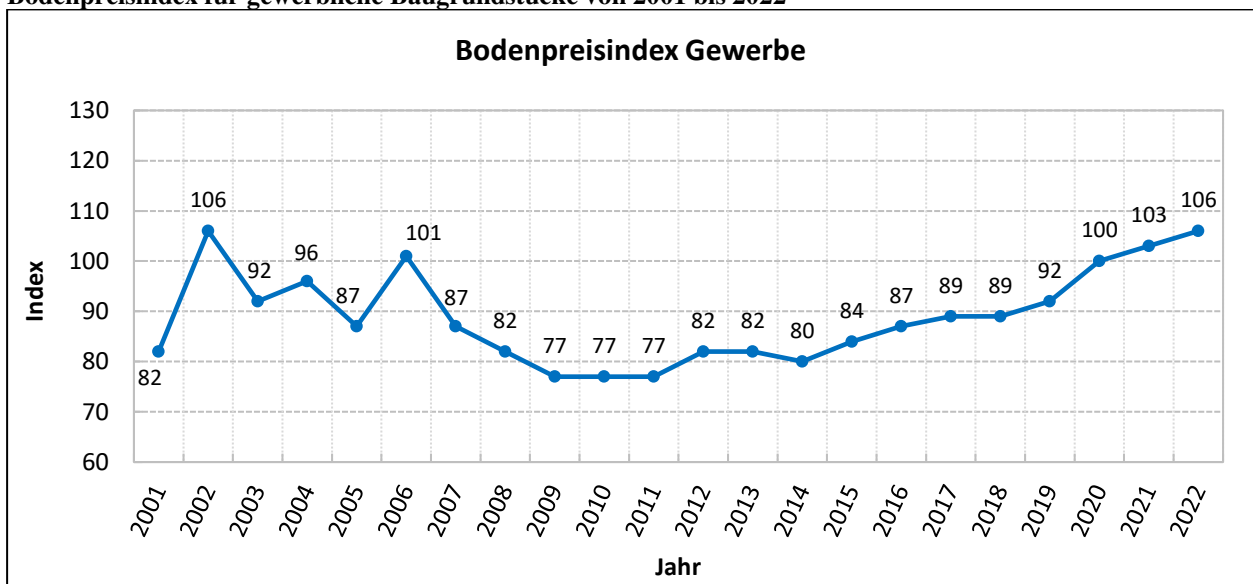


Abbildung 23: Bodenpreisindex im Landkreis Nordwestmecklenburg (Basisjahr 2020 = 100), Gewerbe

**Bodenwerte Gewerbe (Auswertezeitraum 2009 bis 2022)**

Gewerbegebiet (erschlossen nach § 127 Abs. 2 BauGB)	mittlerer Bodenwert in €/m <sup>2</sup>	mittlere Flächengröße in m <sup>2</sup>	Anzahl
Schönberg	22	1.800	6
Selmsdorf Dorf	21	12.800	7
Lauen	19	5.600	13
Grevesmühlen	21	8.400	28
Neukloster	16	2.700	10
Rehna	17	5.500	11
Dassow	22	8.700	8
Upahl	20	6.700	19
Groß Brütz	18	2.700	5
Gägelow	23	1.800	10
Kritzow	19	3.400	10
Rüggow	24	6.300	11
Gadebusch	18	2.600	7
diverse andere Orte im Kreisgebiet	14	4.200	35

Für gewerbliche Bauflächen der Jahre 2008 bis 2022 (15 Kauffälle), die höherwertig nutzbar sind, z. B. Verbrauchermärkte, sind durchschnittlich **41,00 €/m<sup>2</sup>** in einer Spanne von **25,00 €/m<sup>2</sup> bis 65,00 €/m<sup>2</sup>** gezahlt worden, bezogen auf eine durchschnittliche Fläche von **7.500 m<sup>2</sup>**. Für das Berichtsjahr 2020 gab es zwei gewerbliche Bauflächen mit höherwertiger Nutzbarkeit. Für das Berichtsjahr 2022 konnten keine derartigen Verkaufsfälle registriert werden.

**3.1.3.2 Gewerbe in der Hansestadt Wismar (2019 - 2022)**

Aufgrund der geringen Anzahl geeigneter Kauffälle aus 2022, wurden die Daten aus 2019 bis 2022 zusammen ausgewertet. Daraus ergeben sich **13 gewerbliche Baugrundstücke**. Der Gesamtflächenumsatz beträgt ca. **8,7 ha**. Die Gewerbegrundstücke haben eine durchschnittliche Fläche von ca. **6.700 m<sup>2</sup>**. Der durchschnittliche Kaufpreis liegt bei rund **25,00 €/m<sup>2</sup>**, in einer Spanne von **17,00 €/m<sup>2</sup> bis 43,00 €/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 BauGB	13	6.700	25,00

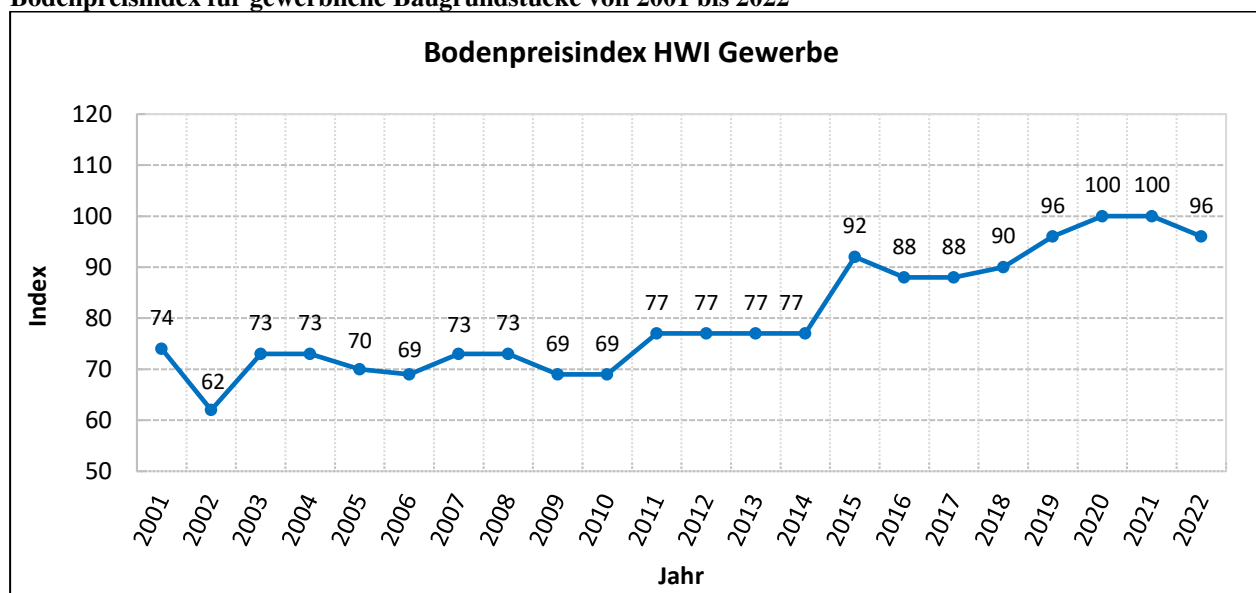
**Bodenpreisindex für gewerbliche Baugrundstücke von 2001 bis 2022**

Abbildung 24: Bodenpreisindex Hansestadt Wismar (Basisjahr 2020 = 100), Gewerbe

### 3.1.4 Arrondierungsflächen

#### 3.1.4.1 Arrondierungsflächen im Landkreis Nordwestmecklenburg (ohne Wismar)

Arrondierungsflächen sind selbständig nicht bebaubare Teilflächen, die zusammen mit einem angrenzenden Grundstück dessen bauliche Ausnutzung erhöhen oder einen ungünstigen Grenzverlauf verbessern. In der Geschäftsstelle sind aus den Jahren 2017 bis 2022 insgesamt 845 Kaufverträge ausgewertet worden.



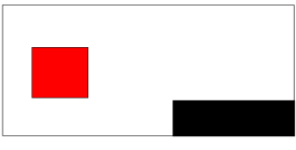
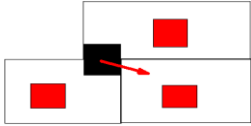
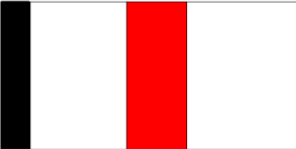
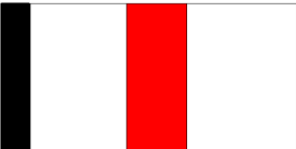
Art der unselbständigen Teilflächen	Nutzungsart	Anzahl	% des Baulandwertes Mittelwert und Spanne	Systemdarstellung
				Straße
hinter dem Grundstück liegende regel- oder unregelmäßige Flächen	Einfamilienhausgebiet	271	32 (3 – 180)	
seitlich gelegene Flächen	Einfamilienhausgebiet	279	58 (3 – 184)	
Splitterflächen regel- oder unregelmäßig in unterschiedlichen Lagen	Einfamilienhausgebiet	117	45 (5 – 125)	
Zufahrten	Einfamilienhausgebiet	41	35 (8 – 85)	
Arrondierung aus Wegen, Straßen zum Bauland (z. B. Vorgarten)	Einfamilienhausgebiet	78	61 (15 – 139)	
Arrondierung aus Bauland zu Wegen, Straßen, Stellplätzen in Abhängigkeit von der Intensität des Eingriffs	Einfamilienhausgebiet	59	56 (10– 106)	

Abbildung 25: Arrondierungsflächen im Landkreis NWM

Für umlaufende Arrondierungsflächen beträgt der durchschnittliche Wertfaktor 0,45 (statistisch nicht gesichert).

### 3.1.4.2 Arrondierungsflächen in der Hansestadt Wismar

Auswertezeitraum 1998 bis 2022

Art der unselbständigen Teilfläche	Nutzungsart	Anzahl	% des Baulandwertes Mittelwert und Spanne	Systemdarstellung
				Straße
hinter dem Grundstück liegende regel- oder unregelmäßige Flächen	Einfamilienhausgebiet	93	39 (18-106)	
	Mehrfamilienhausgebiet	35	49 (16-103)	
	gewerbliche Nutzung	13	54 (19-100)	
	<b>gesamt</b>	<b>141</b>		
seitlich gelegene Flächen	Einfamilienhausgebiet	50	51 (14-191)	
	Mehrfamilienhausgebiet	24	59 (14-103)	
	gewerbliche Nutzung	20	83 (50-152)	
	<b>gesamt</b>	<b>94</b>		
Splitterflächen regel- oder unregelmäßig in unterschiedlichen Lagen	Einfamilienhausgebiet	23	51 (12-100)	
	Mehrfamilienhausgebiet	25	58 (8-104)	
	gewerbliche Nutzung	18	55 (8-100)	
	<b>gesamt</b>	<b>66</b>		
Zufahrten	Einfamilienhausgebiet	36	67 (19-102)	
	Mehrfamilienhausgebiet			
	gewerbliche Nutzung	3	59 (25-90)	
	<b>gesamt</b>	<b>39</b>		
Arrondierung aus Wegen, Straßen zum Bauland (z. B. Vorgarten)	Einfamilienhausgebiet	36	56 (13-117)	
	Mehrfamilienhausgebiet	5	103 (104-133)	
	gewerbliche Nutzung	8	76 (50-120)	
	<b>gesamt</b>	<b>49</b>		
Arrondierung aus Bauland zu Wegen, Straßen, Stellplätzen in Abhängigkeit von der Intensität des Eingriffs	Einfamilienhausgebiet	52	50 (13-100)	
	Mehrfamilienhausgebiet	22	63 (15-114)	
	gewerbliche Nutzung	18	61 (7-100)	
	<b>gesamt</b>	<b>92</b>		

Abbildung 26: Arrondierungsflächen in HWI

## 3.2 Bebaute Grundstücke

### 3.2.1 Übersicht der einzelnen Teilmärkte mit der Hansestadt Wismar

Teilmarkt	Anzahl	€ (Mio.) ges.	Fl. (ha) ges.	Binnenland						Küstenstreifen					
				Anzahl	%	€ (Mio.)	%	Fl. (ha)	%	Anzahl	%	€ (Mio.)	%	Fl. (ha)	%
Ein- und Zweifamilienhäuser	399	112,9	75,2	295	74	76,8	68	60,1	80	104	26	36,1	32	15,1	20
Reihenhäuser und Doppelhaushälften	256	53,8	23,0	157	61	30,3	56	17,4	76	99	39	23,5	44	5,6	24
Wochenend- und Ferienhäuser	39	12,3	2,6	14	36	1,5	12	0,9	35	25	64	10,8	88	1,7	65
Wohn- und Teileigentum WE/TE	367	75,3	-	165	45	25,8	34	-	-	202	55	49,5	66	-	-
Mehrfamilienhäuser, Wohnblock	66	24,4	14,3	41	62	12,9	53	12,7	89	25	38	15,9	47	4,3	11
Wohn- und Geschäftshäuser	37	13,4	5,5	22	59	6,5	48	4,6	84	15	41	6,9	52	0,9	16
Gewerbegrundstücke	40	65,9	86,3	30	75	12,6	19	17,6	20	10	25	53,3	81	68,7	80
Bauernhäuser, Gutshäuser	7	2,5	7,5	6	86	2,2	88	6,9	92	1	4	0,3	12	0,6	8
Sonstige	60	34,1	45,3	47	78	28,4	83	42,3	93	13	22	5,7	17	3,0	7
<b>Summe</b>	<b>1.271</b>	<b>394,6</b>	<b>259,7</b>	<b>777</b>	<b>61</b>	<b>196,6</b>	<b>50</b>	<b>161,1</b>	<b>62</b>	<b>494</b>	<b>39</b>	<b>198,0</b>	<b>50</b>	<b>98,7</b>	<b>38</b>

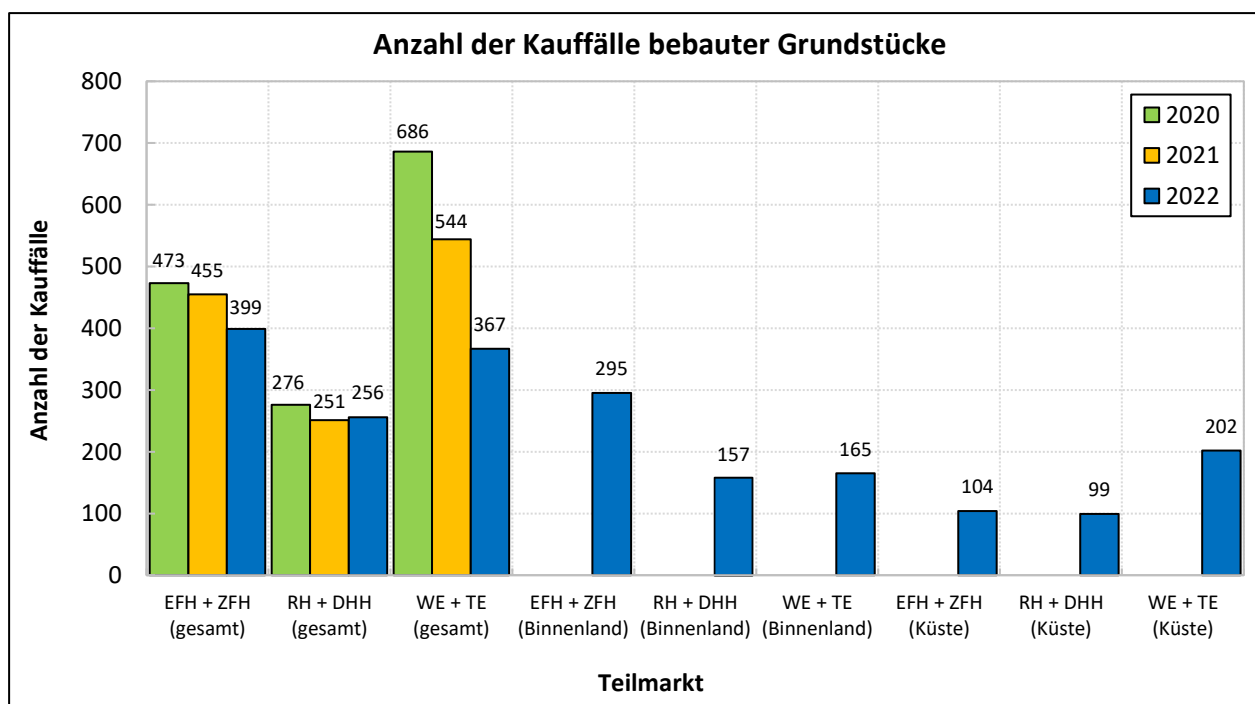


Abbildung 27: Verkaufte Grundstücke nach Teilmärkten

### 3.2.2 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

#### 3.2.2.1 EFH ZFH Landkreis Nordwestmecklenburg

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses hat im Jahr 2022 insgesamt 367 Kauffälle dieses Teilmarktes erhalten, davon befinden sich 287 im Landkreis mit Ostseeregion sowie 80 in den ländl. Zentralorten des Landkreises.

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

Kaufpreis	Anzahl	Verteilung	
		Landkreis mit Ostseeregion	ländl. Zentralorte
bis 50.000 €	23	15	8
bis 100.000 €	29	20	9
bis 150.000 €	44	35	9
bis 200.000 €	47	37	10
bis 250.000 €	41	30	11
über 250.000 €	183	150	33
<b>Summe</b>	<b>367</b>	<b>287</b>	<b>80</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.

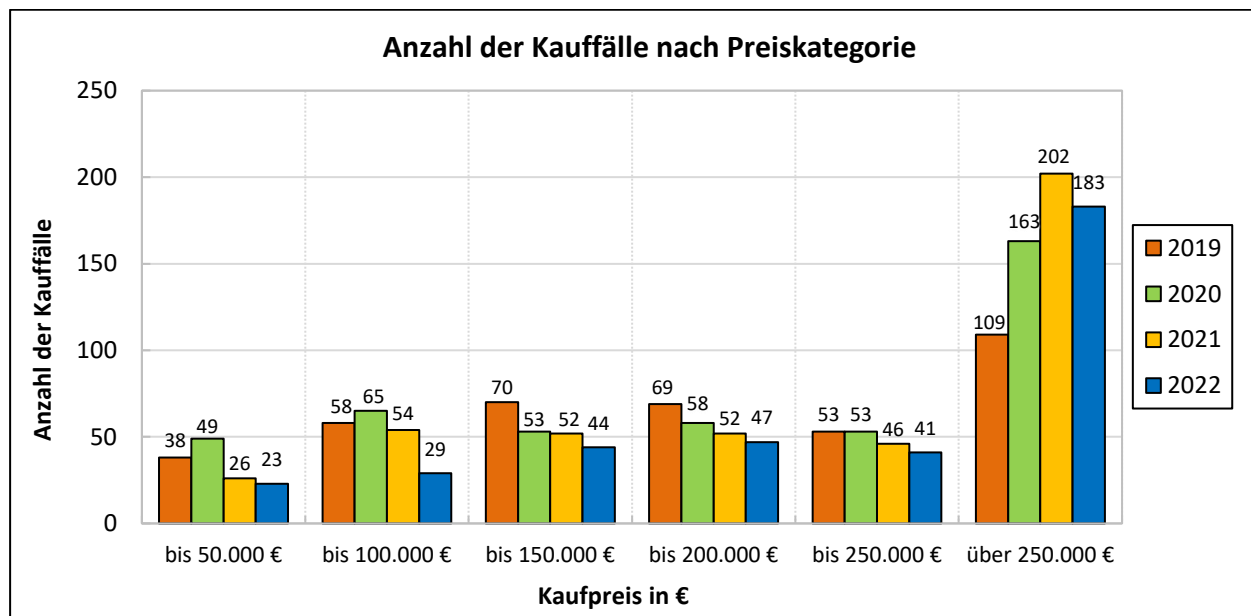


Abbildung 28: Gesamtpreis anteilig

#### Übersicht über Wohnflächenpreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (inklusive Bodenwert) im Landkreis Nordwestmecklenburg aus Kauffällen der Jahre 2020 bis 2022 (ohne Wismar)

Baualtersgruppe (tatsächliches Baujahr)	Anzahl	Grundstücksfläche [m <sup>2</sup> ] im Mittel	KP [€] im Mittel	WF [m <sup>2</sup> ] im Mittel	KP/WF [€/m <sup>2</sup> ] im Mittel	KP/WF [€/m <sup>2</sup> ] Min.	KP/WF [€/m <sup>2</sup> ] Max.
bis 1949	78	1.116	179.060	151	1.269	76	3.524
1950 bis 1990	102	1.017	209.706	125	1.653	300	4.214
1991 bis 2019	211	911	376.212	142	2.651	220	5.600
2020 bis 2022	17	719	403.841	132	3.050	1.810	4.805
<b>Gesamt</b>	<b>408*</b>						

(119)\* Kauffälle aus 2022

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



## Ein- und Zweifamilienhäuser in B-Plangebieten

Die durchschnittliche **Wohnfläche** für 32 Objekte im Berichtsjahr 2022 ist mit **126 m<sup>2</sup>** ermittelt worden. **Das Bodenwertniveau beträgt im Mittel 105,00 €/m<sup>2</sup>** und die **durchschnittliche Grundstücksgröße 810 m<sup>2</sup>**.

Gebäudeart	Anzahl	Grundstücksfläche [m <sup>2</sup> ] im Mittel	Bodenrichtwert [€/m <sup>2</sup> ] im Mittel	Wohnfläche [m <sup>2</sup> ] im Mittel	KP/WF [€/m <sup>2</sup> ] im Mittel
<b>EFH-ZFH NWM B-Plan</b>	32	810	105	126	2.774

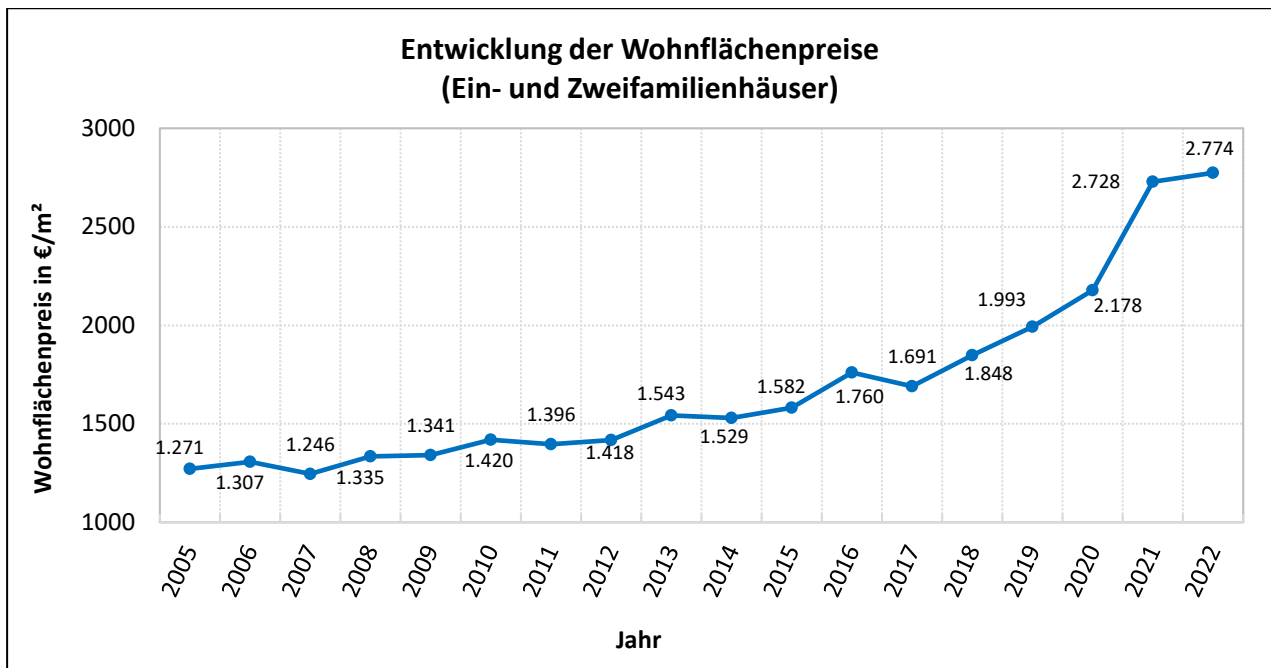


Abbildung 29: Entwicklung der Wohnflächenpreise in den B-Plangebieten (Ein- und Zweifamilienhäuser)

### 3.2.2.2 EFH ZFH Hansestadt Wismar (2020 – 2022)

Die gezahlten Kaufpreise für 18 ausgewertete Kauffälle freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser in den Bebauungsplangebieten liegt zwischen 229.000 € und 590.000 €.

Das Mittel der Kaufpreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser ist von 318.230 € im Vorjahr auf 383.350 € gestiegen. Die Grundstücksfläche für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser liegt zwischen 406 m<sup>2</sup> und 918 m<sup>2</sup> bei durchschnittlich 573 m<sup>2</sup>. Die Wohnfläche für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser schwankt zwischen 100 m<sup>2</sup> und 173 m<sup>2</sup>. Der Durchschnitt liegt bei 129 m<sup>2</sup> und hat sich damit gegenüber dem Vorjahr leicht geändert. Der durchschnittliche Preis pro m<sup>2</sup> Wohnfläche beträgt 2.960,00 €/m<sup>2</sup>.

Für gebrauchte Einfamilienhäuser außerhalb der Bebauungsplangebiete sind Kaufpreise ab 140.000 € gezahlt worden.

#### Kauffälle aus den Jahren 2020 bis 2022 - Hansestadt Wismar (inklusive Bodenwert)

Baualtersgruppe (tatsächliches Baujahr)	Anzahl	Grundstücksfläche [m <sup>2</sup> ] im Mittel	KP [€] im Mittel	WF [m <sup>2</sup> ] im Mittel	KP/WF [€/m <sup>2</sup> ] im Mittel	KP/WF [€/m <sup>2</sup> ] Min.	KP/WF [€/m <sup>2</sup> ] Max.
bis 1949	4	1.400	205.000	145	1.497	1.028	2.179
1950 bis 1990	9	512	273.778	125	2.214	1.374	3.500
1991 bis 2019	23	629	428.513	130	3.253	1.458	4.507
2020 bis 2022	1 <sup>*1</sup>						
<b>Gesamt</b>	<b>37<sup>*</sup></b>						

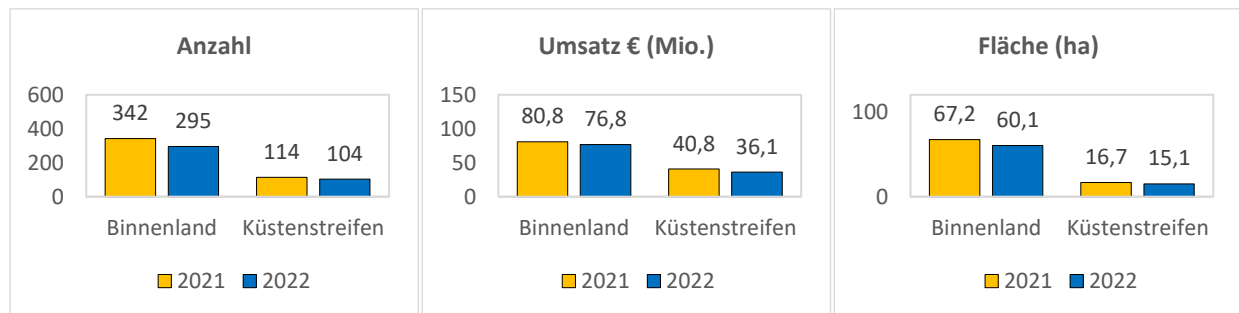
(10)\* Kauffälle aus 2022

<sup>\*1</sup> Wenn weniger als 3 Kaufpreise vorhanden sind, erfolgt aus Gründen des Datenschutzes keine Ausweisung des Datensatzes. Es handelt sich in den Baualtersgruppen jeweils um sanierte und tlw. unsanierte Objekte.

### 3.2.2.3 EFH ZFH Binnenland-Küstenstreifen

Von denen im Berichtsjahr 2022 insgesamt 399 getätigten Verkäufen aus dem Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser entfallen 295 (74 %) auf den Bereich des Binnenlandes und 104 (26 %) auf den Bereich des Küstenstreifens. Der Umsatz ergibt sich mit 76,8 Mio. € (68 %) für das Binnenland und mit 36,1 Mio. € (32 %) für den Küstenstreifen.

Teilmarkt	Anzahl	€ (Mio.) ges.	Fl. (ha) ges.	Binnenland						Küstenstreifen					
				Anzahl	%	€ (Mio.)	%	Fl. (ha)	%	Anzahl	%	€ (Mio.)	%	Fl. (ha)	%
Ein- und Zweifamilienhäuser	399	112,9	75,2	295	74	76,8	68	60,1	80	104	26	36,1	32	15,1	20



## 3.2.3 Reihenhäuser und Doppelhaushälften

### 3.2.3.1 RH DHH Landkreis Nordwestmecklenburg

Im Jahr 2022 sind 205 Reihenhäuser und Doppelhaushälften verkauft worden. Von den 205 Kauffällen liegen 147 Kauffälle im Landkreis mit Ostseeregion und 58 Kauffälle in den ländl. Zentralorten des Kreises Nordwestmecklenburg.

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

Kaufpreis	Anzahl	Verteilung	
		Landkreis mit Ostseeregion	ländl. Zentralorte
bis 50.000 €	20	16	4
bis 100.000 €	20	16	4
bis 150.000 €	43	28	15
bis 200.000 €	39	22	17
bis 250.000 €	24	18	6
über 250.000 €	59	47	12
<b>Summe</b>	<b>205</b>	<b>147</b>	<b>58</b>

Das nachfolgende Diagramm stellt eine Übersicht über die Gesamtkaufpreise der 205 Kauffälle dar. Das Baujahr der Gebäude fand hierbei keine Berücksichtigung.

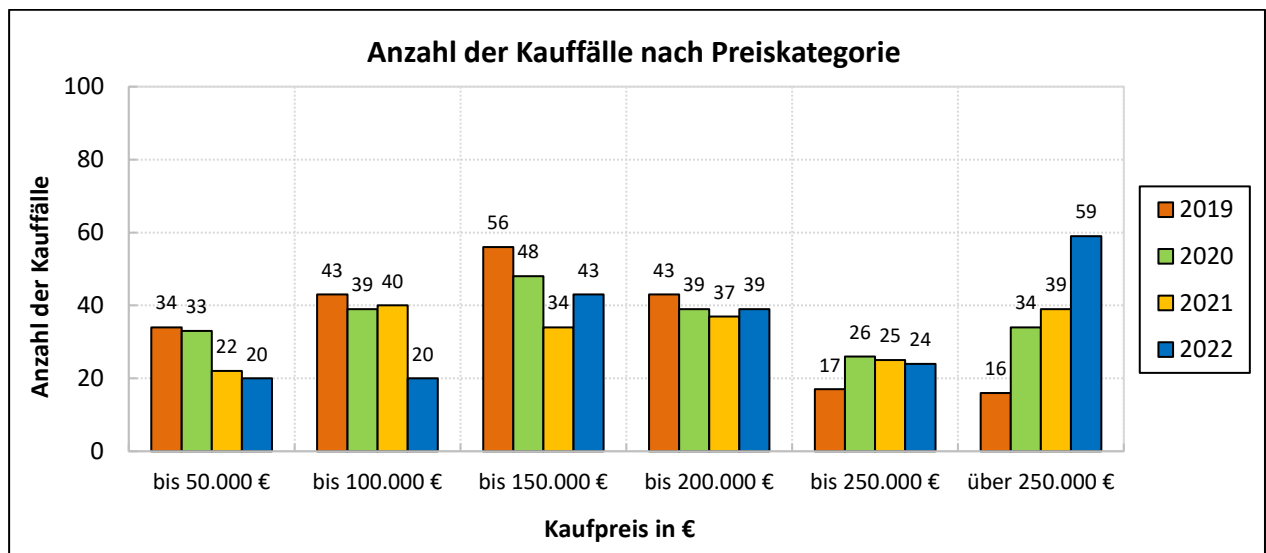


Abbildung 30: Kauffälle nach Gesamtpreis RH und DHH

**Übersicht über Wohnflächenpreise für Reihenhäuser und Doppelhaushälften (inklusive Bodenwert) im Landkreis Nordwestmecklenburg aus Kauffällen der Jahre 2020 bis 2022 (ohne Wismar)**

Baualtersgruppe (tatsächliches Baujahr)	Anzahl	Grundstücksfläche [m <sup>2</sup> ] im Mittel	KP [€] im Mittel	WF [m <sup>2</sup> ] im Mittel	KP/WF [€/m <sup>2</sup> ] im Mittel	KP/WF [€/m <sup>2</sup> ] Min.	KP/WF [€/m <sup>2</sup> ] Max.
bis 1949	91	1.346	155.770	119	1.274	139	2.814
1950 bis 1990	64	908	173.086	106	1.656	219	5.500
1991 bis 2019	92	450	248.435	116	2.208	608	5.867
2020 bis 2022	15	553	340.724	91	3.927	2.308	4.616
<b>Gesamt</b>	<b>262*</b>						

(79)\* Kauffälle aus 2022

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

### Reihenhäuser und Doppelhaushälften in B-Plangebieten

Die durchschnittliche Wohnfläche für 18 Objekte aus dem Jahre 2022 konnte mit 111 m<sup>2</sup> ermittelt werden. Das durchschnittliche Bodenwertniveau beträgt 121,00 €/m<sup>2</sup> und die durchschnittliche Grundstücksgröße 345 m<sup>2</sup>.

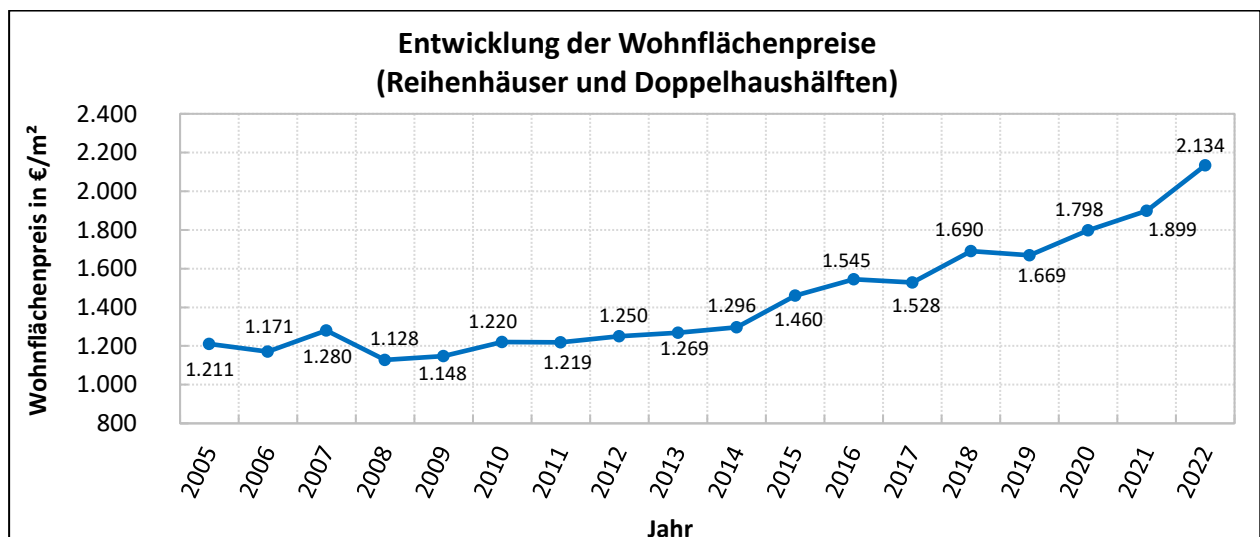


Abbildung 31: Entwicklung der Wohnflächenpreise in den B-Plangebieten RH und DHH

### 3.2.3.3 RH DHH Hansestadt Wismar (2020 – 2022)

Die Kaufpreise für 13 ausgewertete Reihenhäuser und Doppelhaushälften liegen in den erschlossenen Wohngebieten (Bebauungsplangebieten) zwischen 160.000 € und 380.000 €. Der durchschnittliche Kaufpreis ist mit rd. 288.923 € ermittelt worden. Der Durchschnittspreis entspricht einer Steigerung von ca. 21,2 %. Die Grundstücksflächen für Reihenhäuser und Doppelhaushälften liegen zwischen 166 m<sup>2</sup> und 481 m<sup>2</sup>; wobei sich eine mittlere Grundstücksfläche von 304 m<sup>2</sup> ergibt. Sie ist gegenüber dem Vorjahr (303 m<sup>2</sup>) um 1 m<sup>2</sup> gestiegen. Die Wohnflächen sind in einer Spanne von 94 m<sup>2</sup> bis 153 m<sup>2</sup> registriert worden, wobei sich eine mittlere Wohnfläche von 115 m<sup>2</sup> ergibt. Der Kaufpreis pro m<sup>2</sup> Wohnfläche liegt zwischen 1.431,00 €/m<sup>2</sup> und 3.324,00 €/m<sup>2</sup>. Das Mittel beträgt 2.492,00 €/m<sup>2</sup> und ist somit gegenüber dem Vorjahr um 511,00 €/m<sup>2</sup> angestiegen. Für gebrauchte Reihenhäuser und Doppelhaushälften außerhalb der Bebauungsplangebiete sind Kaufpreise je nach Ausstattungsstufe ab 125.000 € gezahlt worden.

#### Kauffälle aus den Berichtsjahren 2020 – 2022 (Bebauungsplangebiete)

	Kaufpreis [€]	Grundstücksfläche [m <sup>2</sup> ]	WF [m <sup>2</sup> ]	KP/WF [€/m <sup>2</sup> ]
Min.	160.000	166	94	1.431
Max.	380.000	481	153	3.324
Ø	288.923	304	115	2.492

(7)\* Kauffälle aus 2022

#### Kauffälle aus den Jahren 2020 bis 2022 (inklusive Bodenwert)

Baualtersgruppe (tatsächliches Baujahr)	Anzahl	Grundstücksfläche [m <sup>2</sup> ] im Mittel	KP [€] im Mittel	WF [m <sup>2</sup> ] im Mittel	KP/WF [€/m <sup>2</sup> ] im Mittel	KP/WF [€/m <sup>2</sup> ] Min.	KP/WF [€/m <sup>2</sup> ] Max.
bis 1949	33	427	273.430	143	1.924	806	4.412
1950 bis 1990	10	346	253.630	127	1.932	1.238	2.917
1991 bis 2019	16	310	283.250	118	2.381	1.431	3.393
2020 bis 2022	0						
Gesamt	59*						

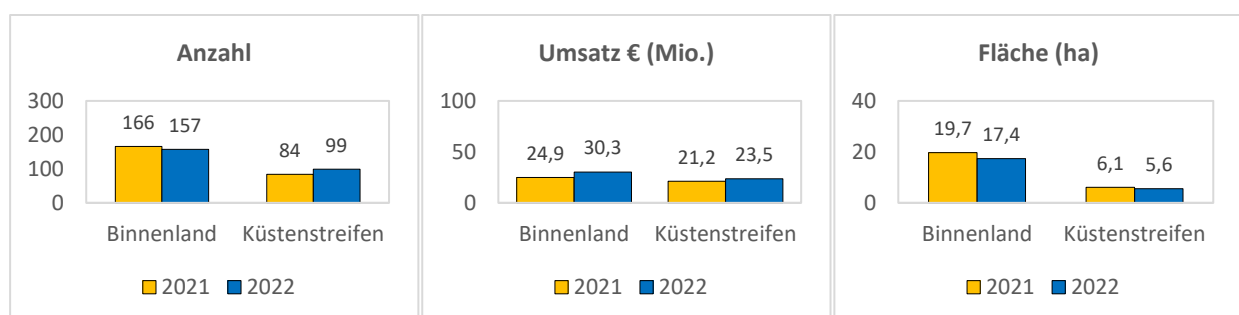
(24)\* Kauffälle aus 2022

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

### 3.2.3.2 RH DHH Binnenland-Küstenstreifen

Von denen im Berichtsjahr 2022 insgesamt 256 getätigten Verkäufen aus dem Bereich der Reihenhäuser- und Doppelhaushälften entfallen 157 (61 %) auf den Bereich des Binnenlandes und 99 (39 %) auf den Bereich des Küstenstreifens. Der Umsatz ergibt sich mit 30,3 Mio. € (56 %) für das Binnenland und mit 23,5 Mio. € (44 %) für den Küstenstreifen.

Teilmarkt	Anzahl	€ (Mio.) ges.	Fl. (ha) ges.	Binnenland						Küstenstreifen					
				Anzahl	%	€ (Mio.)	%	Fl. (ha)	%	Anzahl	%	€ (Mio.)	%	Fl. (ha)	%
Reihenhäuser und Doppelhaushälften	256	53,8	23,0	157	61	30,3	56	17,4	76	99	39	23,5	44	5,6	24



### 3.2.4 Wochenend- und Ferienhausgrundstücke (WoE- und FH)

#### 3.2.4.1 WoE- und FH im Berichtsjahr

Im Berichtsjahr 2022 sind **39 bebaute Wochenend- und Ferienhausgrundstücke** in dafür ausgewiesenen Sondergebieten verkauft worden, das sind 2 Kauffälle weniger als im Vorjahr. Die Verteilung der Kaufpreise für **bebaute Wochenend- und Ferienhausgrundstücke** des Berichtsjahres 2022 geht aus der folgenden Übersicht hervor:

Kaufpreis	Anzahl der Kauffälle
bis 50.000 €	6
bis 100.000 €	8
bis 150.000 €	2
bis 200.000 €	2
bis 250.000 €	3
über 250.000 €	18
<b>Summe</b>	<b>39</b>

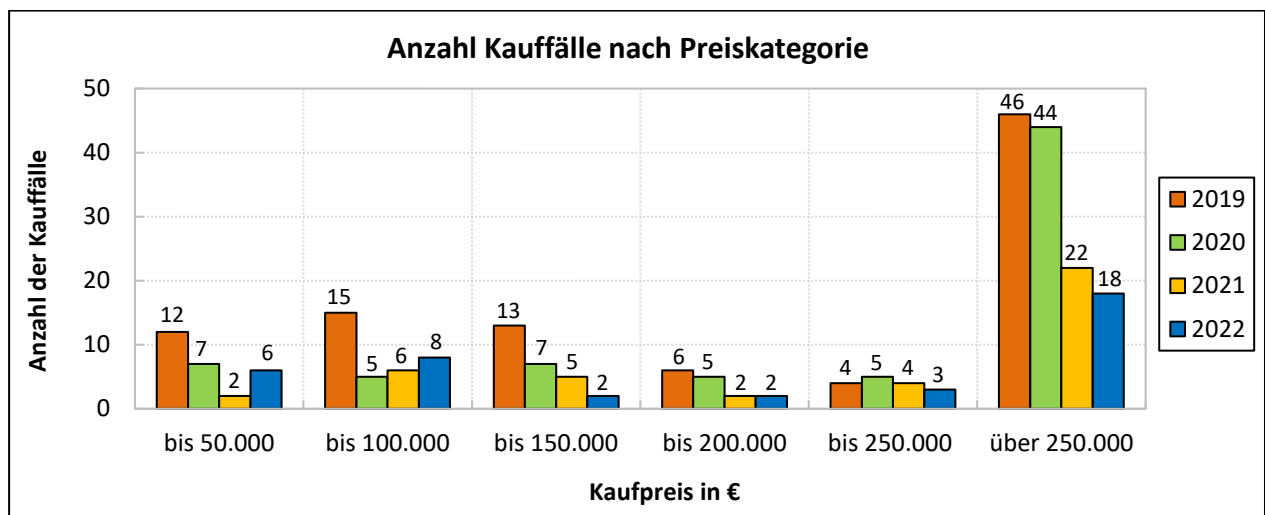


Abbildung 32: Kauffälle nach Höhe des Kaufpreises Wochenend- und Ferienhäuser

#### 3.2.4.2 WoE- und FH typische Standorte letzten 4 Jahre

Wohnflächenpreise für typische Standorte von Wochenend- und Ferienhäusern in dafür ausgewiesenen Sondergebieten im Landkreis Nordwestmecklenburg aus Kauffällen der Jahre 2019 bis 2022

typische Standorte	Anzahl	Grundstücksfläche [m <sup>2</sup> ] im Mittel	BW-Niveau [€/m <sup>2</sup> ] im Mittel	WF [m <sup>2</sup> ] im Mittel	KP/WF [€/m <sup>2</sup> ] im Mittel	KP/WF [€/m <sup>2</sup> ] Min.	KP/WF [€/m <sup>2</sup> ] Max.
Beckerwitz	12	455	165	86	3.398	1.333	5.500
Boiensdorf	4	435	135	58	2.719	2.231	3.060
Groß Schwansee	17	780	254	129	4.550	2.158	5.994
Kaltenhof	4	257	145	62	4.649	3.173	6.222
Oertzenhof	4	430	421	88	5.378	3.488	8.368
Stove	17	442	88	91	3.676	3.092	4.466
Wohlenberg	5	995	262	148	3.241	2.282	4.461
Zierow	52	668	215	88	4.237	2.783	6.635
<b>Gesamt</b>	<b>127*</b>						

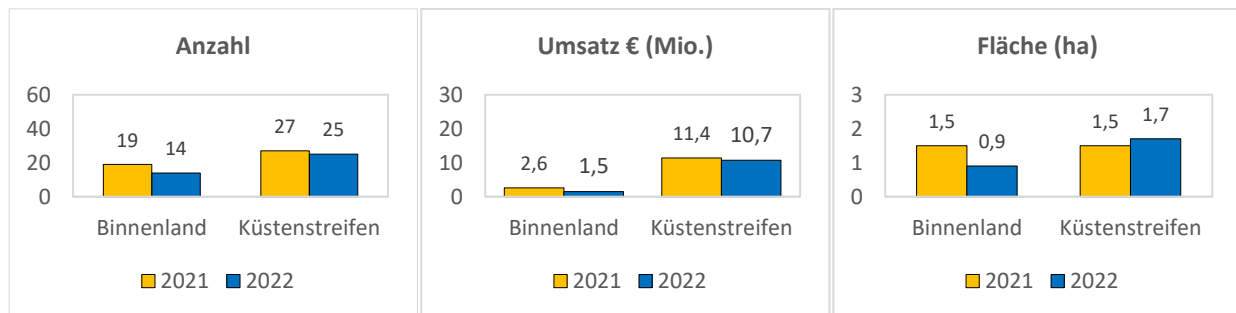
(7)\* Kauffälle aus 2022

In die Standortauswahl sind nur Standorte einbezogen, für die im Zeitraum von 2019 bis 2022 mindestens 3 oder mehr Kauffälle registriert worden sind.

### 3.2.4.3 WoE- und FH Binnenland-Küstenstreifen

Von denen im Berichtsjahr 2022 insgesamt 39 getätigten Verkäufen aus dem Bereich der Wochenend- und Ferienhäuser entfallen 14 (36 %) auf den Bereich des Binnenlandes und 25 (64 %) auf den Bereich des Küstenstreifens. Der Umsatz ergibt sich mit 1,5 Mio. € (13 %) für das Binnenland und mit 10,7 Mio. € (87 %) für den Küstenstreifen.

Teilmarkt	Anzahl	€ (Mio.) ges.	Fl. (ha) ges.	Binnenland						Küstenstreifen					
				Anzahl	%	€ (Mio.)	%	Fl. (ha)	%	Anzahl	%	€ (Mio.)	%	Fl. (ha)	%
Wochenend- und Ferienhäuser	39	12,3	2,6	14	36	1,5	13	0,9	35	25	64	10,7	87	1,7	65



### 3.2.5 Eigentumswohnungen und Teileigentum

Im Berichtsjahr 2022 sind in der Geschäftsstelle **367 Erwerbsvorgänge** zu Wohnungs- und Teileigentum eingegangen, das sind **177 Kauffälle** weniger als im Vorjahr mit **544**. Von den **367 Kauffällen** sind **335** dem Teilmarkt Wohnungseigentum und **32** dem Teilmarkt Teileigentum zuzuordnen. Von den **335 Erwerbsvorgängen** des Wohnungseigentums sind **172** ausgewertet worden. Das entspricht ca. **51 % aller Kauffälle**. Der **Geldumsatz** bei Eigentumswohnungen, inklusive Teileigentum, nimmt mit **75,3 Mio. Euro** einen **Marktanteil von 15,5%** ein.

#### 3.2.5.1 Eigentumswohnungen in den Teilmärkten

Der Teilmarkt Eigentumswohnungen ist getrennt nach Erstverkäufen aus Neubau, Erstverkäufen aus Umwandlung und Weiterveräußerungen zu beurteilen. **Die ausgewiesenen Werte beinhalten den Bodenwert inklusive Carport bzw. Stellplatz (soweit vorhanden).** Die **Erstverkäufe aus Neubau** umfassen mit **36 Kauffällen rund 11 %**, die **Erstverkäufe aus Umwandlung** mit **28 Kauffällen rund 8 %** und die **Weiterkäufe** mit **271 Kauffällen rund 81 %** des Grundstücksverkehrs von Eigentumswohnungen. Die Auswertung der Wohnflächenpreise für Eigentumswohnungen in Ferienorten an der Ostsee zeigt, dass die Lage, Größe, Wohnfläche und Ausstattung den Kaufpreis beeinflussen.

Teilmarkt Wohnungseigentum	Anzahl	%
<b>Erstverkauf aus Neubau</b>	<b>36</b>	<b>11 %</b>
ländl. Zentralort	24	67%
Ostseeregion	12	33%
<b>Erstverkauf aus Umwandlung</b>	<b>28</b>	<b>8 %</b>
Landkreis allg.	3	11%
Ostseeregion	25	89%
<b>Weiterverkauf</b>	<b>271</b>	<b>81 %</b>
ländl. Zentralort	27	10%
Landkreis allg.	91	34%
Ostseeregion	153	56%
<b>Summe</b>	<b>335</b>	<b>100</b>

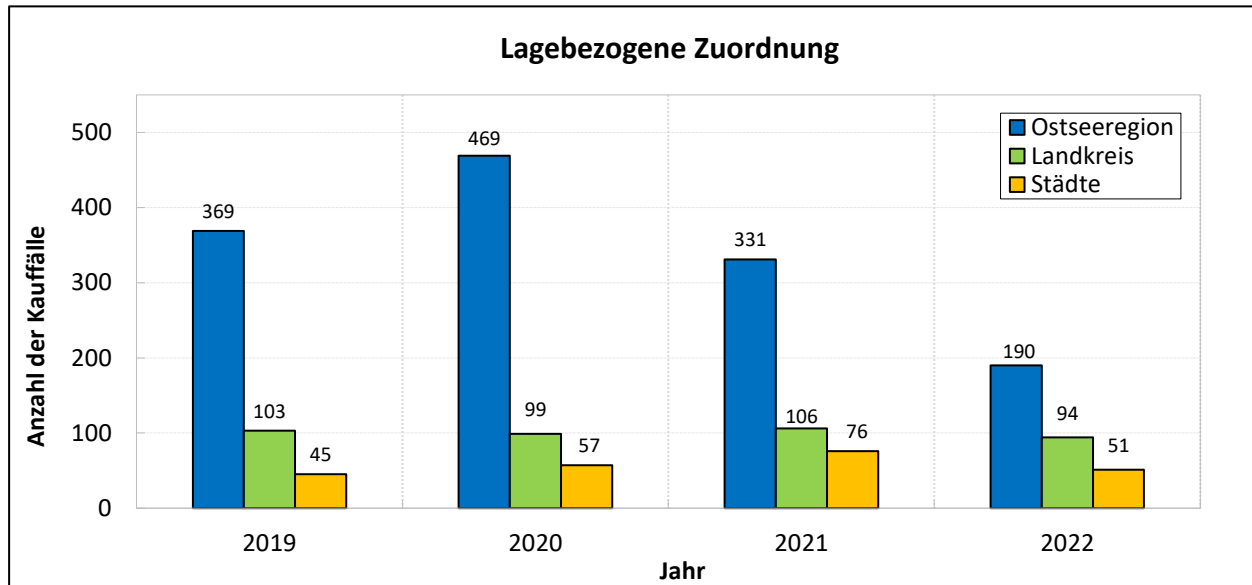


Abbildung 33: Verkaufte Eigentumswohnungen (ohne Teileigentum) nach Lage

### 3.2.5.2 Erstverkäufe im gesamten Landkreis 2017-2022

Übersicht zu Wohnflächenpreisen für Eigentumswohnungen (Erstverkäufe) im Landkreis NWM und in der Hansestadt Wismar 2017 – 2022

ausgewertete Standorte* <sup>1</sup>	Anzahl	WF [m <sup>2</sup> ] im Mittel	KP/WF [€/m <sup>2</sup> ] im Mittel	KP/WF [€/m <sup>2</sup> ] Min	KP/WF [€/m <sup>2</sup> ] Max
Bad Kleinen, Uferweg	42	95	4.201	3.221	4.855
Boltenhagen, Dünenweg	71	51	4.454	2.984	6.460
Boltenhagen, Neuer Weg	5	127	3.617	3.535	3.693
Boltenhagen, Ostseeallee	75	68	5.007	3.669	7.205
Boltenhagen, Strandpromenade	7	74	5.988	5.596	6.673
Gollwitz, Gollwitz	6	60	4.380	4.194	4.561
Grevesmühlen, Karl-Marx-Str.	27	60	3.006	2.614	3.459
Hohen Wieschendorf, Am Golfplatz	35	56	4.626	3.216	5.846
Hohen Wieschendorf, Bades Huk	75	96	5.254	3.967	6.437
Klütz, An de Klützer Bäk	4	80	2.919	2.792	3.026
Niendorf (b. Grevesm.), Entensteig	4	117	3.933	3.740	4.142
Niendorf (b. Grevesm.), Strandstraße	6	60	3.948	3.690	4.203
Redewisch, Redewischer Str.	3	92	4.713	3.709	5.255
Wohlenhagen, Seestraße	10	107	4.692	4.346	5.223
Wismar, Alter Hafen* <sup>2</sup>	118	51	3.870	3.041	5.591
Wismar, Am Wallensteingraben	9	54	2.568	2.500	2.594
Wismar, Dr.-Leber-Straße	15	96	2.975	2.333	3.684
Wismar, Dr.-Unruh-Straße	219	55	3.115	2.402	3.970
Wismar, Ernst-Alban-Straße	4	77	2.396	2.390	2.409
Wismar, Ernst-Scheel-Straße	14	96	2.912	1.826	3.384
Wismar, Fischerstraße	6	80	4.976	4.382	5.644
Wismar, Gartenstraße	6	75	3.768	3.383	4.054
Wismar, Mecklenburger Straße	24	97	3.214	2.670	3.966
Wismar, Zum Festplatz	41	135	2.422	1.425	3.020

(49) Kauffälle aus 2022 / \*<sup>1</sup> teilweise regelbesteuerte Verkäufe / \*<sup>2</sup> Straßen: Alter Hafen und Stockholmer Straße

Die Anzahl der verkauften Eigentumswohnungen in 2022 betragen bei Kaufpreisen:

Kaufpreis	Anzahl der Kauffälle
bis 50.000 €	45
bis 100.000 €	39
bis 150.000 €	53
bis 200.000 €	54
bis 250.000 €	42
über 250.000 €	102
<b>Summe</b>	<b>335</b>

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

**Hinweis:** Die Daten 2019 bis 2022 betreffen den Landkreis und die Hansestadt Wismar zusammen.

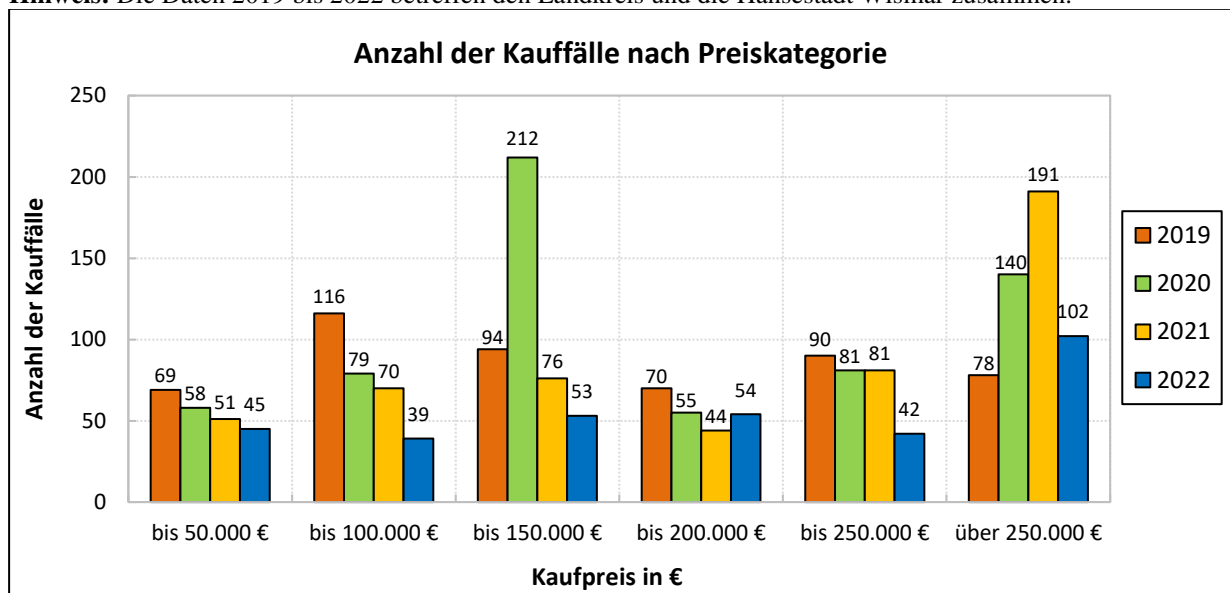


Abbildung 34: Kauffälle nach Gesamtkaufpreis für Eigentumswohnungen

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.

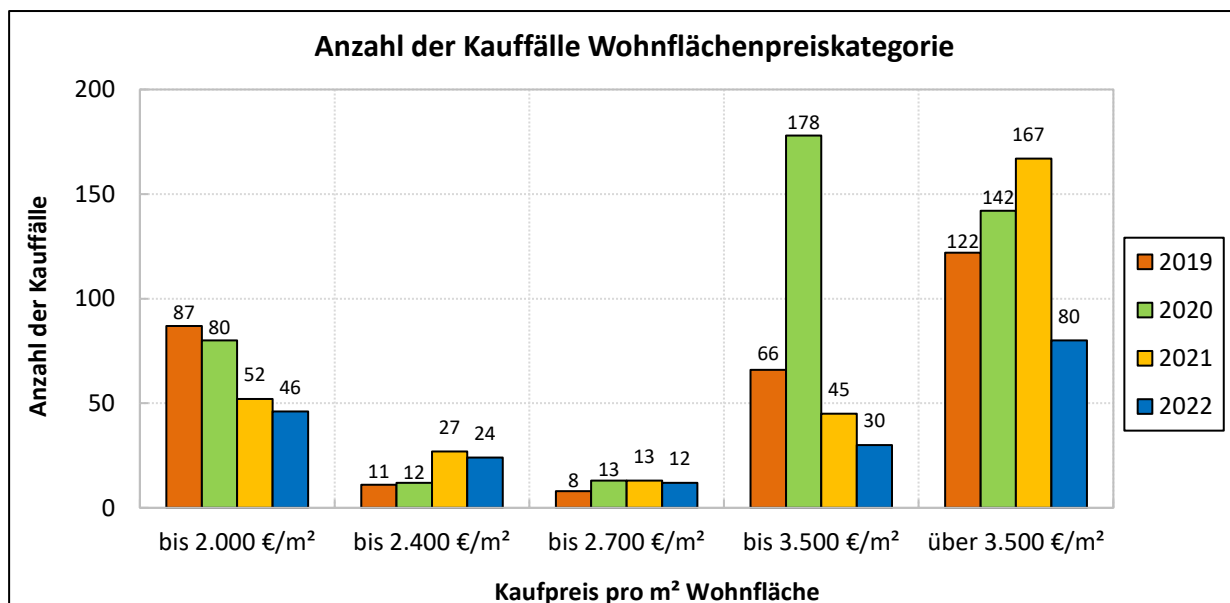


Abbildung 35: Kauffälle nach Wohnflächenpreis bei Eigentumswohnungen



### 3.2.5.3 Kurzzusammenfassung Wohneigentum 2022

#### Ostseeregion

Die **Erstverkäufe aus Neubau 2022** im Bereich der **Ostseeregion** ergeben einen Durchschnittspreis in Höhe von **5.261,00 €/m<sup>2</sup>** Wohnfläche in einer Spanne von **3.953,00 €/m<sup>2</sup> bis 6.035,00 €/m<sup>2</sup>** bei einer durchschnittlichen Objektgröße von **100 m<sup>2</sup>** (auch **Wohneigentum in Doppelhaushälften**).

Bei **Weiterverkäufen 2022** im Bereich der **Ostseeregion** konnte festgestellt werden, dass sich die Kaufwerte in einer **Spanne von 1.286,00 €/m<sup>2</sup> bis 7.367,00 €/m<sup>2</sup>** Wohnfläche bei einem **Mittelwert von 4.701,00 €/m<sup>2</sup>** bewegen. Die durchschnittliche **Wohnfläche** beträgt für diese Objekte **61 m<sup>2</sup>**.

#### Landkreis (Binnenland)

**Außerhalb der Ostseeregion** sind die Kaufpreise bei **Weiterverkäufen 2022** innerhalb einer **Spanne von 476,00 €/m<sup>2</sup> bis 5.139,00 €/m<sup>2</sup>** und es ergibt sich für das übrige Kreisgebiet ein Durchschnittswert in Höhe von **1.770,00 €/m<sup>2</sup>** bei einer **Wohnfläche** von durchschnittlich **71 m<sup>2</sup>**.

Für **umgewandeltes Wohneigentum im Landkreis (Binnenland)** sind im Berichtszeitraum 2022 keine Kauffälle zu verzeichnen. Aus Gründen der Anonymität, wurden die **Werte von 2020-2021 (6 Kauffälle)** zusammengelegt. Danach ergibt sich ein durchschnittlicher Wohnflächenpreis von **1.581,00 €/m<sup>2</sup>** in einer Spanne von **1.111,00 €/m<sup>2</sup> bis 2.160,00 €/m<sup>2</sup>**. Die durchschnittliche Wohnfläche beträgt **109 m<sup>2</sup>**.

#### Hansestadt Wismar

In der **Hansestadt Wismar** sind **4** Kauffälle der **Erstverkäufe aus Neubau 2022** ausgewertet worden. Aus Gründen der Anonymität, wurden die **Werte mit 2021 (56 Kauffälle, überwiegend im Bereich Wismarer Hafen)** zusammengelegt. Der durchschnittliche Wohnflächenpreis liegt bei **3.378,00 €/m<sup>2</sup>** in einer Spanne von **1.901,00 €/m<sup>2</sup> bis 5.644,00 €/m<sup>2</sup>**, mit einer durchschnittlichen Wohnfläche von **83 m<sup>2</sup>**.

Für **umgewandeltes Wohneigentum** sind im **Berichtszeitraum 2022** in der **Hansestadt Wismar 3** Kauffälle registriert worden. Der durchschnittliche Wohnflächenpreis liegt bei **3.496,00 €/m<sup>2</sup>** in einer Spanne von **3.383,00 €/m<sup>2</sup> bis 3.655,00 €/m<sup>2</sup>**, mit einer durchschnittlichen Wohnfläche von **71 m<sup>2</sup>**.

Die **Weiterverkäufe 2022** im Bereich der **Innenstadt der Hansestadt Wismar** führen zu einem durchschnittlichen Quadratmeterpreis in Höhe von **2.184,00 €/m<sup>2</sup>** in einer Spanne von **489,00 €/m<sup>2</sup> bis 3.448,00 €/m<sup>2</sup>** Wohnfläche. Die durchschnittliche Wohnfläche beträgt **64 m<sup>2</sup>**.

Bei **Weiterverkäufen 2022** im **übrigen Bereich der Hansestadt Wismar** konnte festgestellt werden, dass sich die Kaufwerte in einer **Spanne von 1.311,00 €/m<sup>2</sup> bis 5.525,00 €/m<sup>2</sup>** Wohnfläche bei einem **Mittelwert von 2.565,00 €/m<sup>2</sup>** bewegen. Die durchschnittliche Wohnfläche beträgt **61 m<sup>2</sup>**.

### 3.2.5.4 Auswertung Teilmarkt Wohnungseigentum letzten 3 Jahre (2020-2022)

Teilmarkt	Anzahl	KP in € Mittel	KP in € Min	KP in € Max	WF in m <sup>2</sup> Mittel	WF in m <sup>2</sup> Min	WF in m <sup>2</sup> Max	KP/WF in €/m <sup>2</sup> Mittel	KP/WF in €/m <sup>2</sup> Min	KP/WF in €/m <sup>2</sup> Max
<b>Erstverkauf aus Neubau</b>	<b>478</b>	<b>312.329</b>	<b>115.087</b>	<b>806.460</b>	<b>75</b>	<b>34</b>	<b>160</b>	<b>3.895</b>	<b>1.783</b>	<b>7.205</b>
Hansestadt Wismar (übriges Gebiet)	245	206.050	115.087	545.000	64	44	160	3.087	1.783	4.934
Hansestadt Wismar, Sanierungsgebiet (Innenstadt)	9	329.014	203.700	519.250	89	43	150	3.909	2.333	5.644
ländl. Zentralort	51	369.404	176.000	590.334	92	57	122	3.993	2.655	4.855
Landkreis allg.	4	262.181	249.000	295.750	115	115	115	2.280	2.165	2.572
Ostseeregion	169	449.476	171.286	806.460	84	34	137	5.074	2.792	7.205
<b>Erstverkauf aus Umwandlung</b>	<b>50</b>	<b>259.510</b>	<b>110.000</b>	<b>364.000</b>	<b>64</b>	<b>30</b>	<b>140</b>	<b>4.111</b>	<b>1.111</b>	<b>5.846</b>
Hansestadt Wismar (übriges Gebiet)	3	252.000	210.400	285.100	71	59	78	3.496	3.383	3.655
Landkreis allg.	6	173.333	110.000	280.000	109	70	140	1.581	1.111	2.160
Ostseeregion	41	272.671	133.033	364.000	57	30	91	4.527	3.216	5.846
<b>Weiterverkauf</b>	<b>380</b>	<b>168.866</b>	<b>10.000</b>	<b>609.000</b>	<b>66</b>	<b>25</b>	<b>210</b>	<b>2.559</b>	<b>180</b>	<b>7.367</b>
Hansestadt Wismar (übriges Gebiet)	51	150.543	45.000	450.000	68	33	110	2.196	991	5.525
Hansestadt Wismar, Sanierungsgebiet (Innenstadt)	47	129.902	31.000	310.000	62	25	124	2.099	489	3.448
ländl. Zentralort	47	79.289	15.000	190.000	64	25	170	1.202	313	2.896
Landkreis allg.	100	127.791	10.000	462.000	72	36	210	1.664	180	5.139
Ostseeregion	135	250.967	86.000	609.000	64	32	200	3.992	500	7.367
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>908*</b>									

\*(428) Kauffälle aus 2020, (303) Kauffälle aus 2021, (177) Kauffälle aus 2022

### 3.2.5.5 Auswertung Teilmarkt Wohnungseigentum im Berichtsjahr 2022

Teilmarkt	Anzahl	KP in € Mittel	KP in € Min	KP in € Max	WF in m <sup>2</sup> Mittel	WF in m <sup>2</sup> Min	WF in m <sup>2</sup> Max	KP/WF in €/m <sup>2</sup> Mittel	KP/WF in €/m <sup>2</sup> Min	KP/WF in €/m <sup>2</sup> Max
<b>Erstverkauf aus Neubau</b>	<b>36</b>	<b>432.035</b>	<b>215.000</b>	<b>715.000</b>	<b>96</b>	<b>61</b>	<b>160</b>	<b>4.431</b>	<b>2.463</b>	<b>6.035</b>
Hansestadt Wismar (übriges Gebiet)	1*									
Hansestadt Wismar, Sanierungsgebiet (In- nenstadt)	3	432.850	289.000	519.250	93	90	96	4.614	2.750	5.644
ländl. Zentralort	24	393.629	215.000	586.316	93	61	122	4.214	3.459	4.846
Ostseeregion	8	547.326	419.000	715.000	100	85	113	5.261	3.953	6.035
<b>Erstverkauf aus Umwandlung</b>	<b>13</b>	<b>259.269</b>	<b>184.000</b>	<b>347.000</b>	<b>60</b>	<b>42</b>	<b>84</b>	<b>4.151</b>	<b>3.216</b>	<b>4.800</b>
Hansestadt Wismar (übriges Gebiet)	3	252.000	210.400	285.100	71	59	78	3.496	3.383	3.655
Ostseeregion	10	261.450	184.000	347.000	57	42	84	4.348	3.216	4.800
<b>Weiterverkauf</b>	<b>128</b>	<b>183.783</b>	<b>32.083</b>	<b>550.000</b>	<b>65</b>	<b>26</b>	<b>160</b>	<b>2.845</b>	<b>476</b>	<b>7.367</b>
Hansestadt Wismar (übriges Gebiet)	21	162.742	45.000	450.000	61	33	110	2.565	1.311	5.525
Hansestadt Wismar, Sanierungsgebiet (In- nenstadt)	23	136.793	60.000	310.000	64	26	124	2.184	489	3.448
ländl. Zentralort	7	114.000	44.000	169.000	66	26	93	1.733	587	2.896
Landkreis allg.	39	139.793	32.083	462.000	72	50	132	1.777	476	5.139
Ostseeregion	38	281.855	90.000	550.000	61	33	160	4.701	1.286	7.367
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>177</b>									

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

### 3.2.5.6 Entwicklung Wohnflächenpreise und Indexreihen im Landkreis und der Ostseeregion

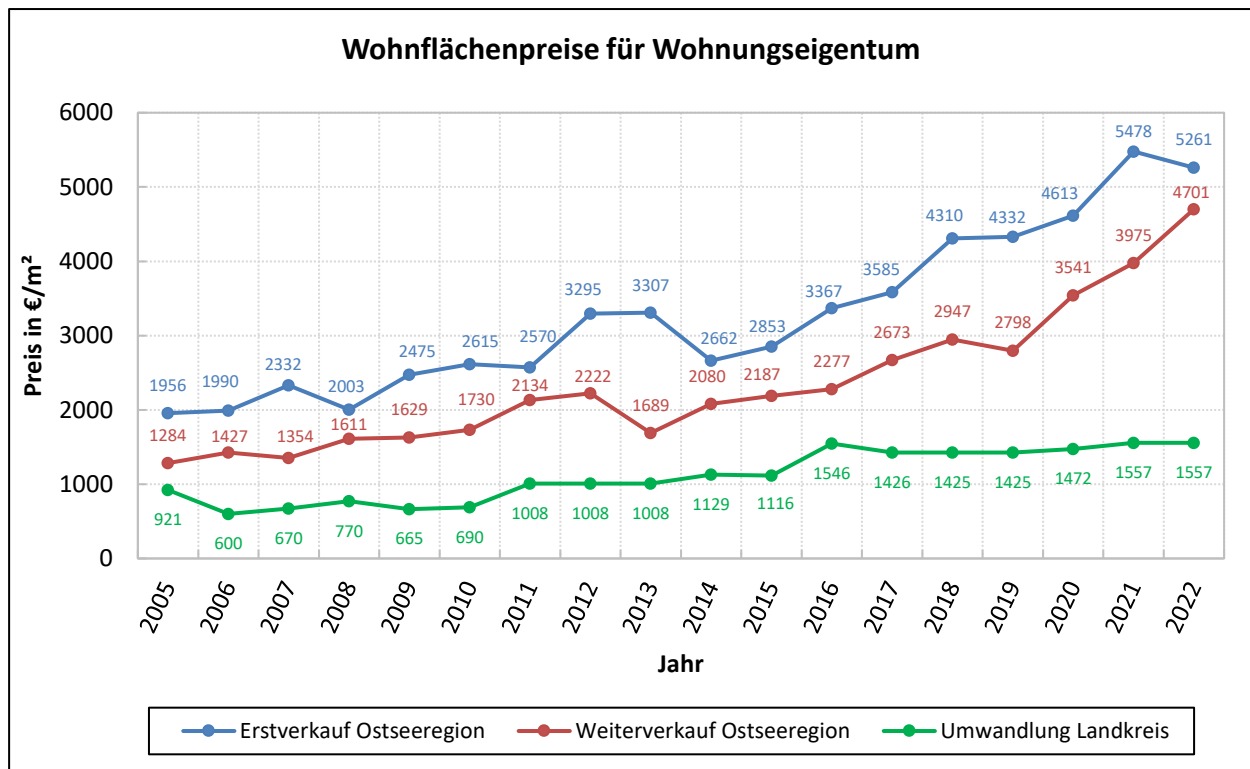


Abbildung 36: Kaufpreisentwicklung für Wohnungseigentum von 2005 bis 2022 (ohne Wismar)

Im Berichtsjahr 2022 sind keine Kauffälle für „Umwandlung Landkreis“ ausgewertet worden, daher wird der Wert vom Vorjahr für das Berichtsjahr 2022 übernommen.

#### Index für Erstverkäufe und Weiterverkäufe in der Ostseeregion sowie Umwandlung im Landkreis mit dem Basisjahr 2020 = 100 von 2005 bis 2022

Jahr	Erstverkauf Ostseeregion	Weiterverkauf Ostseeregion	Umwandlung Landkreis
2005	42	36	63
2006	43	40	41
2007	51	38	46
2008	43	45	52
2009	54	46	45
2010	57	49	47
2011	56	60	68
2012	71	63	68
2013	72	48	68
2014	58	59	77
2015	62	62	76
2016	73	64	105
2017	78	75	97
2018	93	83	97
2019	94	79	97
<b>2020</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>
2021	119	112	106
<b>2022</b>	<b>114</b>	<b>133</b>	<b>106</b>

### 3.2.5.7 Entwicklung Wohnflächenpreis und Indexreihen der Hansestadt Wismar

Graphische Darstellung der Entwicklung der Kaufpreise für Wohnungseigentum in der Hansestadt Wismar in €/m<sup>2</sup> Wohnfläche: (Mittel aus Erst- und Weiterverkauf)

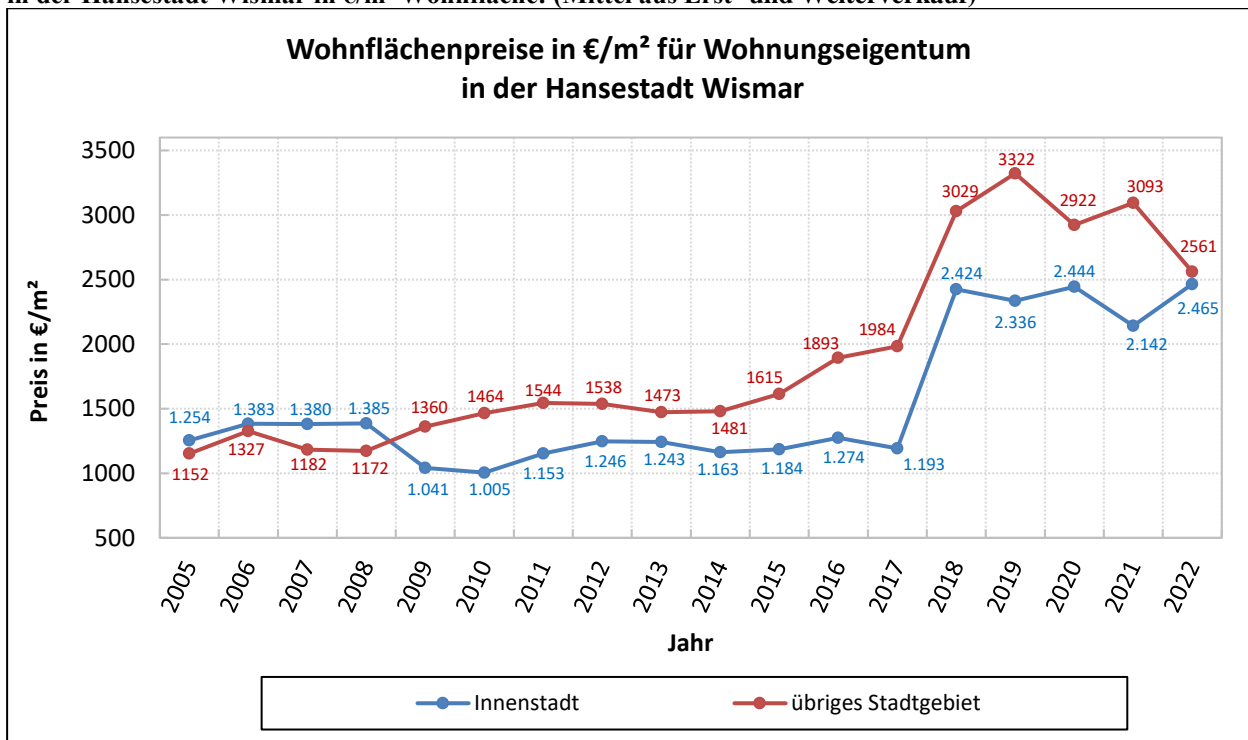


Abbildung 37: Kaufpreisentwicklung für Wohnungseigentum von 2005 bis 2022 in HWI

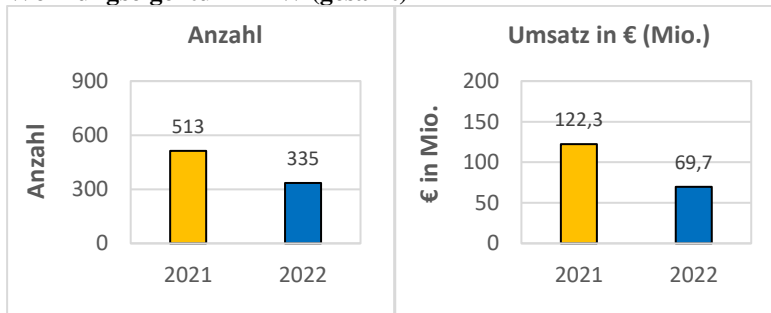
Index für die Hansestadt Wismar (Mittel aus Erst- und Weiterverkauf) von 2005 bis 2022 mit dem Basisjahr 2020 = 100:

Jahr	Index Innenstadt	Index übriges Stadtgebiet
2005	51,3	39,4
2006	56,6	45,4
2007	56,5	40,5
2008	56,7	40,1
2009	42,6	46,5
2010	41,1	50,1
2011	47,2	52,8
2012	51,0	52,6
2013	50,9	50,4
2014	47,6	50,7
2015	48,4	55,3
2016	52,1	64,8
2017	48,8	67,9
2018	99,2	103,7
2019	95,6	113,7
<b>2020</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
2021	87,6	105,9
<b>2022</b>	<b>100,9</b>	<b>87,6</b>

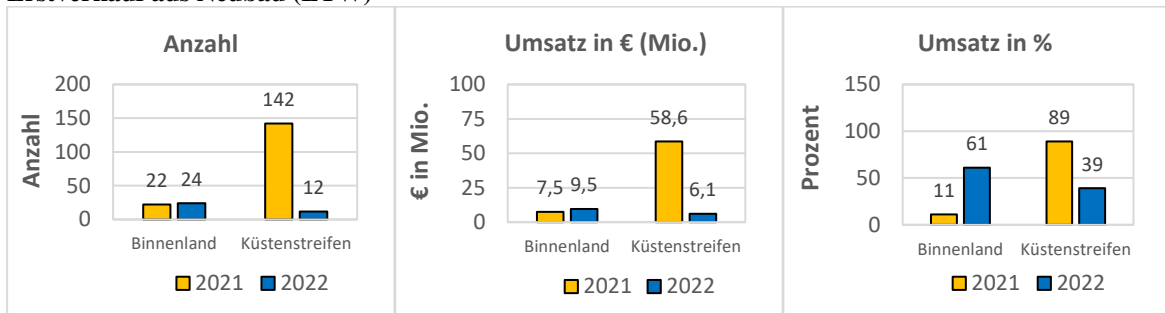
### 3.2.5.8 Wohnungseigentum nach Binnenland und Küstenstreifen

Teilmarkt	Anzahl	€ (Mio.)	Binnenland				Küstenstreifen			
			Anzahl	%	Umsatz in Mio. €	%	Anzahl	%	Umsatz in Mio. €	%
<b>ETW gesamt</b>	<b>335</b>	<b>69,7</b>	<b>145</b>	<b>43</b>	<b>25,2</b>	<b>36</b>	<b>190</b>	<b>57</b>	<b>44,6</b>	<b>64</b>
Erstverkauf aus Neubau	36	15,6	24	67	9,5	61	12	33	6,1	39
Erstverkauf aus Umwandlung	28	6,5	3	11	0,8	12	25	89	5,7	88
Weiterverkauf	271	47,6	118	44	14,9	31	153	56	32,7	69

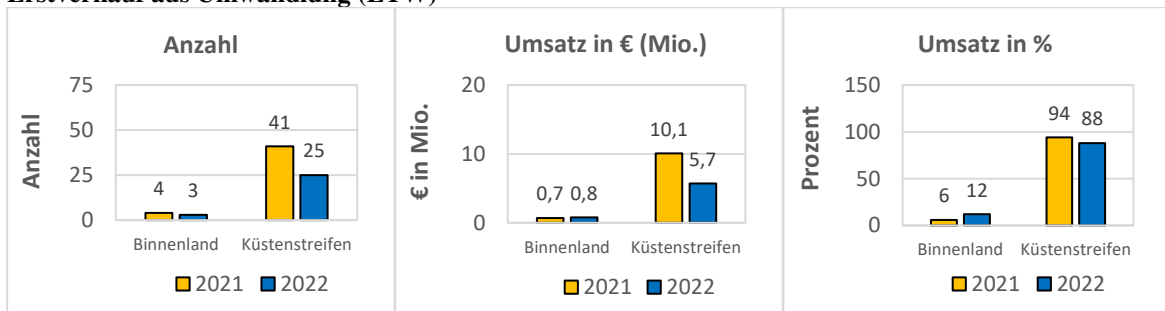
#### Wohnungseigentum ETW (gesamt)



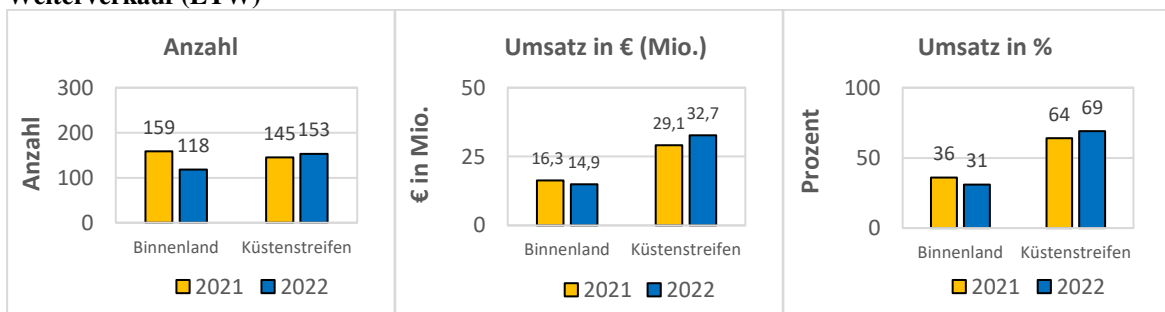
#### Erstverkauf aus Neubau (ETW)



#### Erstverkauf aus Umwandlung (ETW)



#### Weiterverkauf (ETW)



### 3.2.6 Mehrfamilienhäuser

#### 3.2.6.1 Mehrfamilienhäuser Hansestadt Wismar

Im Berichtsjahr 2022 sind in der Hansestadt Wismar **10 bebaute Mehrfamilienhausgrundstücke** verkauft worden. Die Verteilung der Kaufpreise für **bebaute Mehrfamilienhausgrundstücke** 2022 geht aus der folgenden Übersicht hervor.

Kaufpreis	Anzahl der Kauffälle
bis 50.000 €	0
bis 100.000 €	0
bis 150.000 €	0
bis 200.000 €	1
bis 250.000 €	0
über 250.000 €	9
<b>Summe</b>	<b>10</b>

#### Kauffälle der Jahre 2017 bis 2022 - Hansestadt Wismar (inklusive Bodenwert)

Baualtersgruppe (tatsächliches Baujahr)	Anzahl	Grundstücksfläche [m <sup>2</sup> ] im Mittel	KP [€] im Mittel	WF [m <sup>2</sup> ] im Mittel	KP/WF [€/m <sup>2</sup> ] im Mittel	KP/WF [€/m <sup>2</sup> ] Min.	KP/WF [€/m <sup>2</sup> ] Max.
bis 1949	74	282	394.161	306	1.250	340	2.885
1950 bis 1990	4	701	285.750	569	772	132	1.077
1991 bis 2019	1 <sup>*1</sup>						
2020 bis 2022	0 <sup>*1</sup>						
<b>Gesamt</b>	<b>79<sup>*2</sup></b>						

#### durchschnittliche Wohnflächenpreise für MFH in der Hansestadt Wismar

<sup>\*1</sup> Wenn weniger als 3 Kaufpreise vorhanden sind, erfolgt aus Gründen des Datenschutzes keine Ausweisung des Datensatzes.

<sup>\*2</sup> (5) Kauffälle aus 2022

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

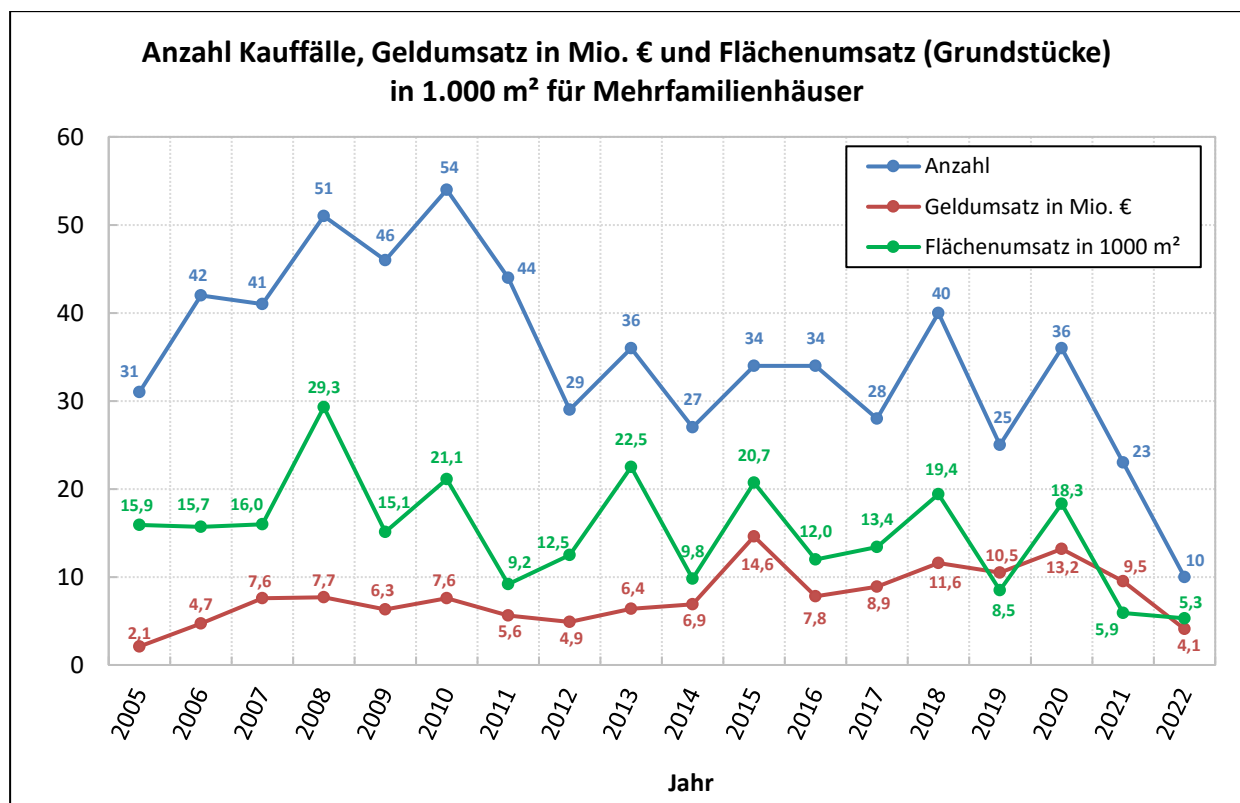


Abbildung 38: Umsatzentwicklung für MFH in HWI

### 3.2.6.2 Mehrfamilienhäuser Landkreis Nordwestmecklenburg

Im Berichtsjahr 2022 sind im Landkreis Nordwestmecklenburg ohne Wismar **40 bebaute Mehrfamilienhausgrundstücke** verkauft worden. Die Verteilung der Kaufpreise für **bebaute Mehrfamilienhausgrundstücke** des Berichtsjahres 2022 geht aus der folgenden Übersicht hervor.

Kaufpreis	Anzahl der Kauffälle
bis 50.000 €	3
bis 100.000 €	3
bis 150.000 €	3
Bis 200.000 €	4
bis 250.000 €	3
über 250.000 €	24
<b>Summe</b>	<b>40</b>

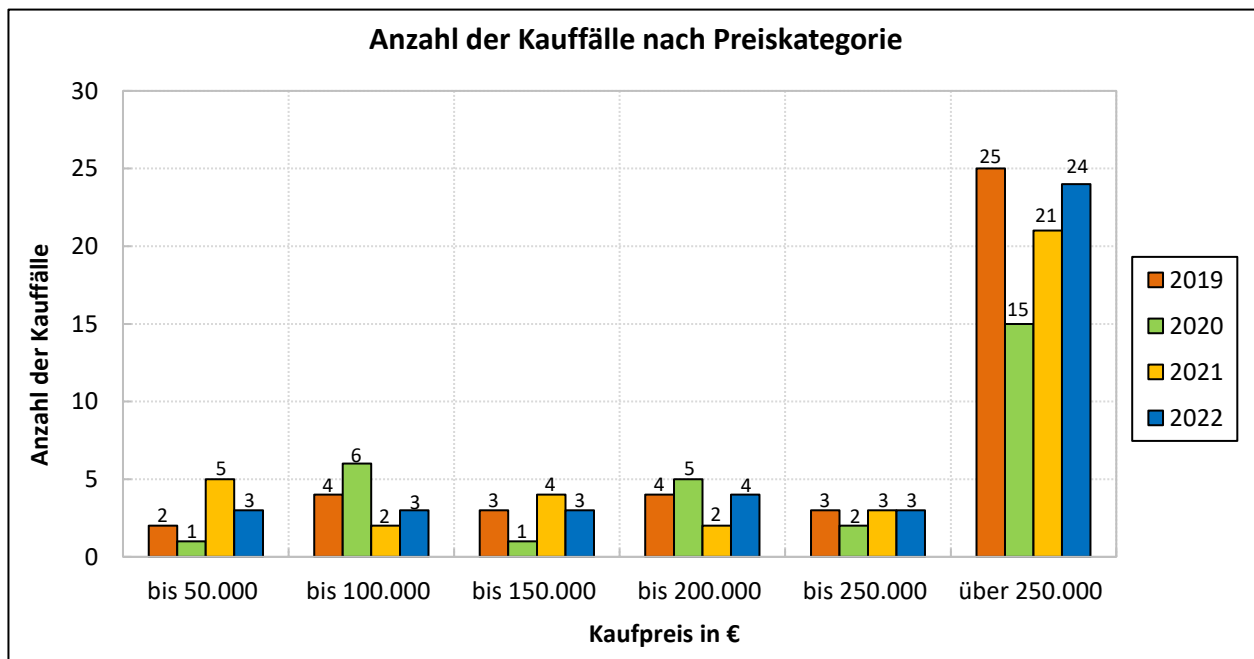


Abbildung 39: Kauffälle nach Höhe des Kaufpreises für MFH in NWM

#### Kauffälle der Jahre 2019 bis 2022 – Landkreis NWM (inklusive Bodenwert)

Baualtersgruppe (tatsächliches Baujahr)	Anzahl	Grundstücksfläche [m <sup>2</sup> ] im Mittel	KP [€] im Mittel	WF [m <sup>2</sup> ] im Mittel	KP/WF [€/m <sup>2</sup> ] im Mittel	KP/WF [€/m <sup>2</sup> ] Min.	KP/WF [€/m <sup>2</sup> ] Max.
bis 1949	49	2.755	294.156	336	915	47	3.441
1950 bis 1990	15	2.913	286.400	380	1.094	226	3.382
1991 bis 2019	14	2.143	643.374	410	1.461	278	2.611
2020 bis 2022	3	2.180	1.997.759	621	3.113	1.421	5.636
<b>Gesamt</b>	<b>81*</b>						

#### durchschnittliche Wohnflächenpreise für MFH in NWM

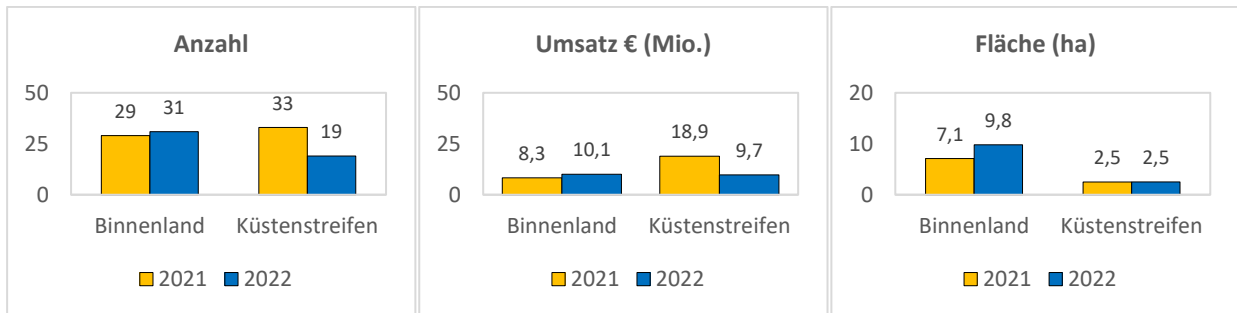
(19)\* Kauffälle aus 2022

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

### 3.2.6.3 Mehrfamilienhäuser Binnenland Küstenstreifen

Von denen im Berichtsjahr 2022 insgesamt 50 getätigten Verkäufen aus dem Bereich der Mehrfamilienhäuser entfallen 31 (62 %) auf den Bereich des Binnenlandes und 19 (38 %) auf den Bereich des Küstenstreifens. Der Umsatz ergibt sich mit 10,1 Mio. € (51 %) für das Binnenland und mit 9,7 Mio. € (49 %) für den Küstenstreifen.

Teilmarkt	Anzahl	€ (Mio.) ges.	Fl. (ha) ges.	Binnenland						Küstenstreifen					
				Anzahl	%	€ (Mio.)	%	Fl. (ha)	%	Anzahl	%	€ (Mio.)	%	Fl. (ha)	%
Mehrfamilienhäuser	50	19,8	12,3	31	62	10,1	51	9,8	80	19	38	9,7	49	2,5	20





### 3.2.7 Weitere Untersuchungen

Die Ableitungen für Liegenschaftszinssätze und Sachwertfaktoren wurden in diesem Grundstücksmarktbericht nach dem alten Modell (EW-RL, SW-RL) bestimmt. In § 53 Abs. 2 der ImmoWertV 2021 wird eine Übergangsregelung für die Gesamtnutzungsdauer sowie für die Restnutzungsdauer bis zum 31. Dezember 2024 festgehalten. Demnach können bis zum Stichtag die Gesamtnutzungsdauer sowie die Restnutzungsdauer abweichend von der ImmoWertV 2021 festgelegt respektive ermittelt werden. Im Grundstücksmarktbericht 2024 werden die Ableitungen nach dem neuen Modell der ImmoWertV 2021 vorgenommen.

#### 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)**

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

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

#### 3.2.7.2 Sachwertfaktoren im Landkreis Nordwestmecklenburg

##### Modell (NHK 2010)

##### Modellbeschreibung:

- Sachwertfaktoren bezogen auf **Normalherstellungskosten 2010** für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke, Doppelhaushälften und Reihenhäuser
- Brutto-Grundfläche in Anlehnung nach DIN 277-1:2005-02
- NHK 2010 Anlage 4 ImmoWertV 2021
- Baujahr: ursprüngliches Baujahr
- Gesamtnutzungsdauer nach Anlage 3 SW-RL
- Restnutzungsdauer: Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter, ggf. modifizierte Restnutzungsdauer  
Bei Modernisierungsmaßnahmen Verlängerung der Restnutzungsdauer nach Anlage 4 SW-RL
- Alterswertminderung: linear
- Außenanlagen: 2 % bis 4 %
- Neubauten bzw. sanierte Altbauten (fiktiv schadensfrei)
- Kaufpreise aus dem Jahr 2022
- Regionalfaktoren: keine
- BRW-Niveau 10 €/m<sup>2</sup> bis 40 €/m<sup>2</sup>: k = -0,468\*ln(vorl. SW)+6,9559 R<sup>2</sup>=0,2476**
- BRW-Niveau 40 €/m<sup>2</sup> bis 100 €/m<sup>2</sup>: k = -0,361\*ln(vorl. SW)+5,7327 R<sup>2</sup>=0,2029**
- BRW-Niveau >100 €/m<sup>2</sup> (Ostseeregion): k = -0,448\*ln(vorl. SW)+7,0694 R<sup>2</sup>=0,4148**
- BRW-Niveau >100 €/m<sup>2</sup> (LK+Händl. ZO): k = -0,403\*ln(vorl. SW)+6,4114 R<sup>2</sup>=0,3525**

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

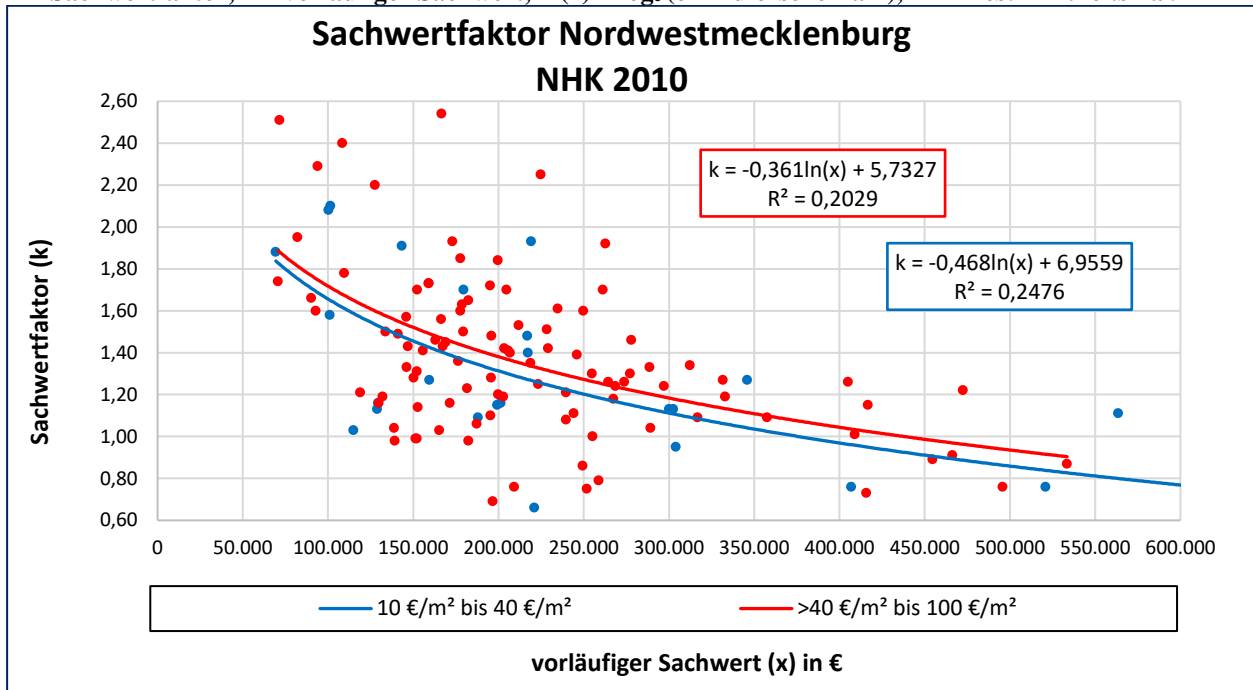


Abbildung 40: Sachwertfaktoren Modell: NHK 2010 in NWM

Für Bodenrichtwerte größer 100,00 €/m<sup>2</sup> wird der Sachwertfaktor nach Lage „Ostseeregion“ und „Landkreis allg./ländliche Zentralorte“ getrennt dargestellt.

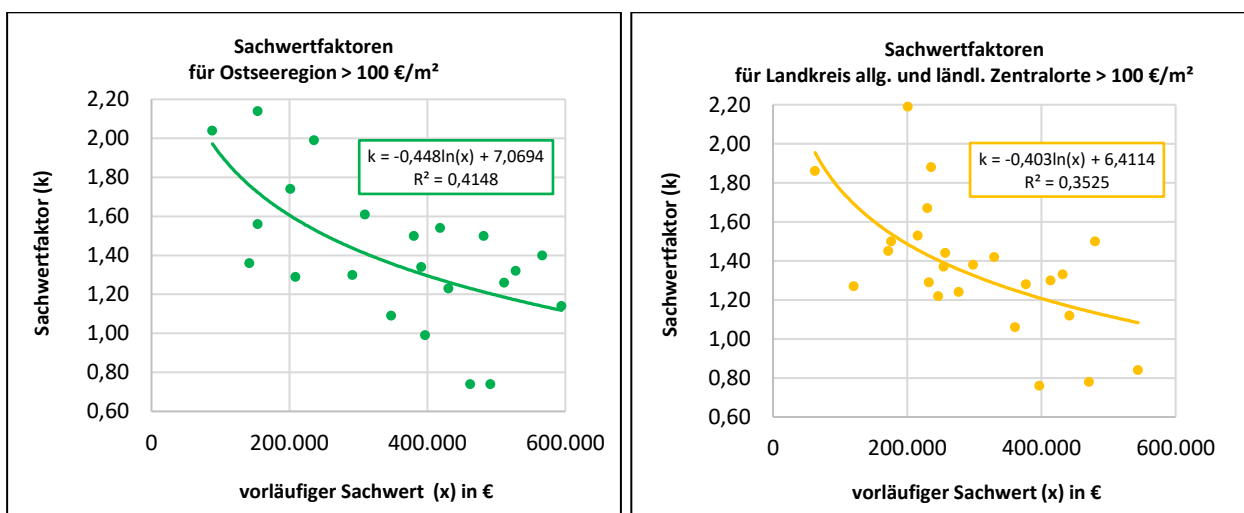


Abbildung 41: Sachwertfaktoren Modell: NHK 2010 in NWM (Aufteilung Bodenrichtwerte über 100 €/m<sup>2</sup>)

**Folgende Abhängigkeiten wurden festgestellt:**

- Je besser die Lage ist, desto geringer ist der Marktanpassungsabschlag.
- Je größer der vorläufige Sachwert seiner Höhe nach ist, desto höher ist der Marktanpassungsabschlag.
- Mit zunehmender Brutto-Grundfläche erhöht sich der Marktanpassungsabschlag.

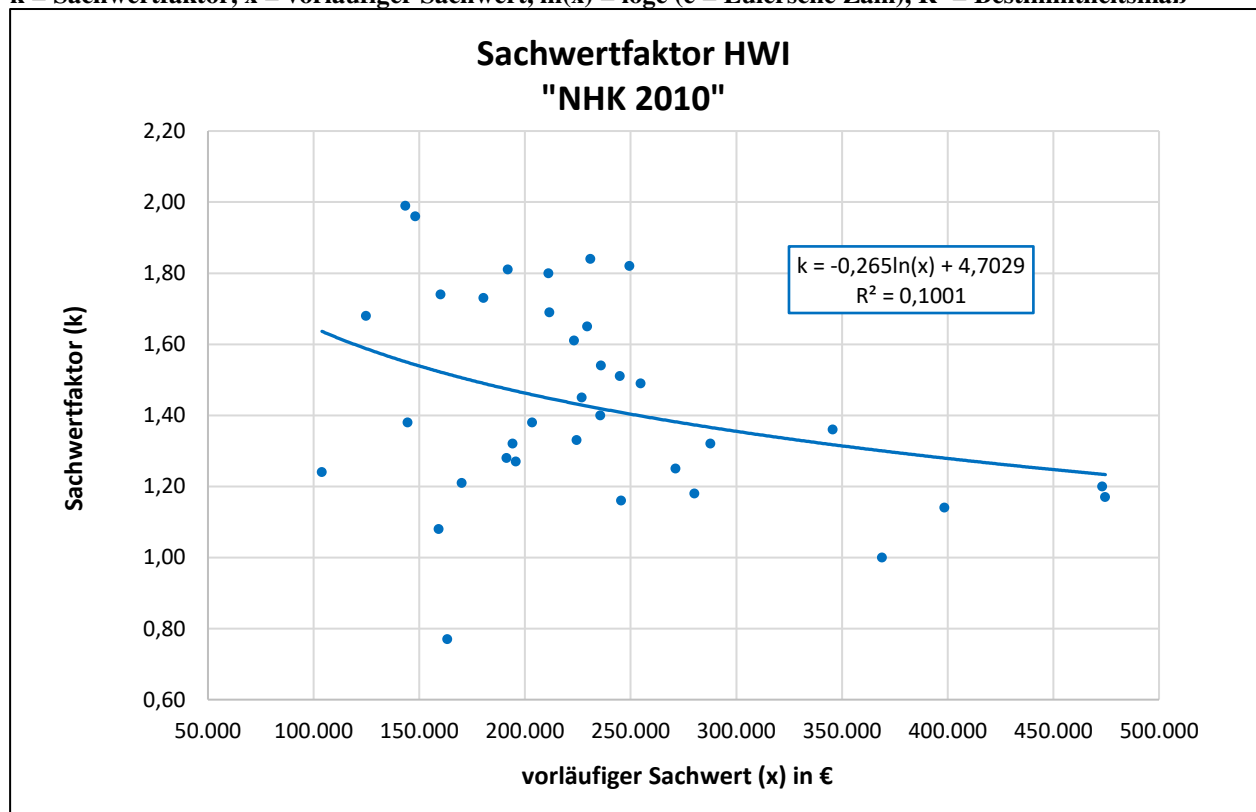
### 3.2.7.3 Sachwertfaktoren in der Hansestadt Wismar

**Modell: (NHK 2010)**

**Modellbeschreibung:**

1. Sachwertfaktoren bezogen auf **Normalherstellungskosten 2010** für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke, Doppelhaushälften und Reihenhäuser
2. Brutto-Grundfläche in Anlehnung nach DIN 277-1 : 2005-02
3. NHK 2010 Anlage 4 ImmoWertV 2021
4. Baujahr: ursprüngliches Baujahr
5. Gesamtnutzungsdauer nach Anlage 3 SW-RL
6. Restnutzungsdauer: Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter, ggf. modifizierte Restnutzungsdauer  
Bei Modernisierungsmaßnahmen Verlängerung der Restnutzungsdauer nach Anlage 4 SW-RL
7. Alterswertminderung: linear
8. Außenanlagen: 2 % bis 4 %
9. Neubauten bzw. sanierte Altbauten (fiktiv schadensfrei)
10. Kaufpreise aus den Jahren 2021 bis 2022
11. Regionalfaktoren: keine
12. **Hansestadt Wismar:  $k = -0,265 \cdot \ln(\text{vorl. SW}) + 4,7029$   $R^2 = 0,1001$**

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



**Abbildung 42: Sachwertfaktoren Modell: NHK 2010 in HWI**

### 3.2.7.4 Wesentliche Modellparameter zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen

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

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

#### Wesentliche Modellparameter

Kaufpreise:

Rohertrag:

Reinertrag:

Bewirtschaftungskosten:

Wohnnutzung:

Gewerbliche Nutzung:

Bodenwert:

Gesamtnutzungsdauer:

wirtschaftliche Restnutzungsdauer:

#### Erläuterungen

gewöhnlicher Geschäftsverkehr

Nettokaltmiete § 31 ImmoWertV 2021, marktüblich erzielbarer Ertrag

Rohertrag – Bewirtschaftungskosten

gemäß Anlage 3 ImmoWertV 2021,

#### I. Verwaltungskosten

312,00 € jährlich je Wohnung bzw. je Wohngebäude bei Ein- und Zweifamilienhäusern

373,00 € je Eigentumswohnung

41,00 € je Garagen- oder Einstellplatz

#### II. Instandhaltungskosten

12,20 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche jährlich

92,00 € jährlich je Garagen- oder Einstellplatz

#### III. Mietausfallwagnis

2 %

gemäß Anlage 3 ImmoWertV 2021

Bodenrichtwert x Anpassung an

GFZ gemäß UK (GMB 2022, Seite 56)

gemäß Anlage 3 der Sachwertrichtlinie

gemäß Nummer 4.3.2 und Anlage 4 SW-RL sowie

Nummer 9 Abs. 2 EW-RL

### 3.2.7.5 Liegenschaftszinssätze im Landkreis Nordwestmecklenburg

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

Nach dem Gesetz zur Reform des Mietsspiegelrechtes vom 29.06.2022 (Rechtskraft ab 01.07.2022) ist die Erstellung eines Mietspiegels nur für Kommunen und Städte mit mehr als 50.000 Einwohnern bindende Pflicht. Ein sogenannter einfacher Mietspiegel muss bis zum 1. Januar 2023 vorliegen.

Auf Grund der zuvor genannten Problematik und der Tatsache, dass aus Kaufverträgen in der Regel keine Mieten abgeleitet werden können, kann der Gutachterausschuss bei der Ableitung der Liegenschaftszinssätze bezüglich nachhaltig erzielbarer Nettokaltmieten nur auf sachgerechte Einschätzung mittels langjähriger Erfahrungen zurückgreifen.

#### Zusammenstellung der Liegenschaftszinssätze NWM:

Grundstücksart	Untersuchungszeitraum	Bandbreite	Durchschnitt	Anzahl
Ein- und Zweifamilienhäuser	2022	1,5 – 4,0	<b>2,2</b>	57
Reihenhäuser/Doppelhaushälften	2022	1,5 – 4,1	<b>2,6</b>	39
Eigentumswohnungen Ostseeregion Erstverkauf	2022	1,2 – 2,1	<b>1,6</b>	18
Eigentumswohnungen Weiterverkauf (Kreisgebiet)	2022	1,0 – 5,3	<b>2,5</b>	22
Eigentumswohnungen Weiterverkauf (Ostseeregion)	2022	1,1 – 2,7	<b>1,7</b>	21
Ferienhäuser	2021 bis 2022	0,7 – 3,2	<b>1,7</b>	18
Mehrfamilienhäuser	2019 bis 2022	2,7 – 8,4	<b>4,6</b>	31
Gewerbegrundstücke	2009 bis 2022	5,0 – 9,2	<b>7,4</b>	15

### 3.2.7.6 Liegenschaftszinssätze in der Hansestadt Wismar

Stellplatzmieten nach Angaben vom EVB-Wismar als Vermieter:

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

#### Grundlage für die Ableitung der Liegenschaftszinssätze bildet der Mietspiegel 2017 der Hansestadt Wismar, welcher am 01.03.2018 in Kraft getreten ist.

Dieser - in Übereinstimmung mit den Interessenvertretern der Mieter und Vermieter - erstellte Mietspiegel bildet eine Übersicht der in Wismar üblicherweise gezahlten Mieten für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage zu diesem Zeitpunkt.

Da nach Ablauf von zwei Jahren kein neuer Mietspiegel erarbeitet wurde, ist der Mietspiegel 2017 inzwischen als einfacher Mietspiegel nach Paragraph 558 c BGB zu betrachten. Die Veröffentlichung eines neuen qualifizierten Mietspiegels ist für 2023 geplant.

Auf Grund der inzwischen gestiegenen Mieten konnten vom Gutachterausschuss die Ableitungen der Liegenschaftszinssätze nur mittels sachgerechten Zuschlages (durch sachgerechte Einschätzung nach Marktlage) zu den Werten von 2017 vorgenommen werden.

#### Zusammenstellung der Liegenschaftszinssätze HWI:

Grundstücksart	Untersuchungszeitraum	Bandbreite	Durchschnitt	Anzahl
Ein- und Zweifamilienhäuser	2021 bis 2022	1,6 – 2,2	<b>2,0</b>	14
Reihenhäuser/Doppelhaushälften	2021 bis 2022	1,4 – 3,3	<b>2,3</b>	19
Eigentumswohnungen HWI Erstverkäufe	2021 bis 2022	0,7 – 2,9	<b>2,1</b>	63
Eigentumswohnungen HWI Weiterverkäufe	2021 bis 2022	1,4 – 4,0	<b>2,4</b>	48
Mehrfamilienhäuser	2019 bis 2022	2,1 – 5,8	<b>4,0</b>	38
gemischt genutzte Grundstücke	2018 bis 2022	3,2 – 7,5	<b>4,7</b>	16
Gewerbegrundstücke	2015 bis 2022	4,6 – 8,5	<b>6,7</b>	5

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

### 3.2.7.7 Erbbauzinssätze

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

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

Die im Bereich des **Landkreises Nordwestmecklenburg** von 2005 bis 2022 vereinbarten Erbbauzinssätze betragen:

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

Die im Bereich der **Hansestadt Wismar** von 2003 bis 2022 vereinbarten Erbbauzinssätze betragen:

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

\*<sup>1</sup> Die Untersuchung bezieht sich auf ein Bodenwertniveau von 17,00 €/m<sup>2</sup> bis 55,00 €/m<sup>2</sup>

Die von **Kleiber** in „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ 9. Auflage von 2020, Seite 2928 veröffentlichten typischen Erbbauzinssätze betragen:

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

\*<sup>2</sup> im Einzelfall auch bis 10 %

### 3.2.7.8 GFZ Umrechnungskoeffizienten für die Hansestadt Wismar

Die Umrechnungskoeffizienten für das Wertverhältnis von gleichartigen Grundstücken bei unterschiedlicher baulicher Nutzung sind in der Wertermittlungsrichtlinie (WertR 2006, Anlage 11) veröffentlicht. Diese Koeffizienten sind kennzeichnend für den grauen Kurvenverlauf. Für die Hansestadt Wismar ist aus einer Grundgesamtheit von 437 unbebauten Grundstücksverkäufen aus den Jahren 2004 bis 2007 der Umrechnung auf einen Bewertungsstichtag über die Bodenpreisindexreihe, der Selektion von Kaufpreisen größer als 40 €/m<sup>2</sup> und durch Ermittlung des tatsächlich realisierten Maßes der baulichen Nutzung, die rot dargestellte Kurve, ermittelt worden. Der grüne Kurvenverlauf entspricht der Anlage 1 der Vergleichswertrichtlinie vom 20. März 2014 (wertrelevante Geschossflächenzahl-WGFZ) bei einem Bodenwertniveau von 400,00 €/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche. Dieses Bodenwertniveau entspricht der Zentrums-lage der Hansestadt Wismar.

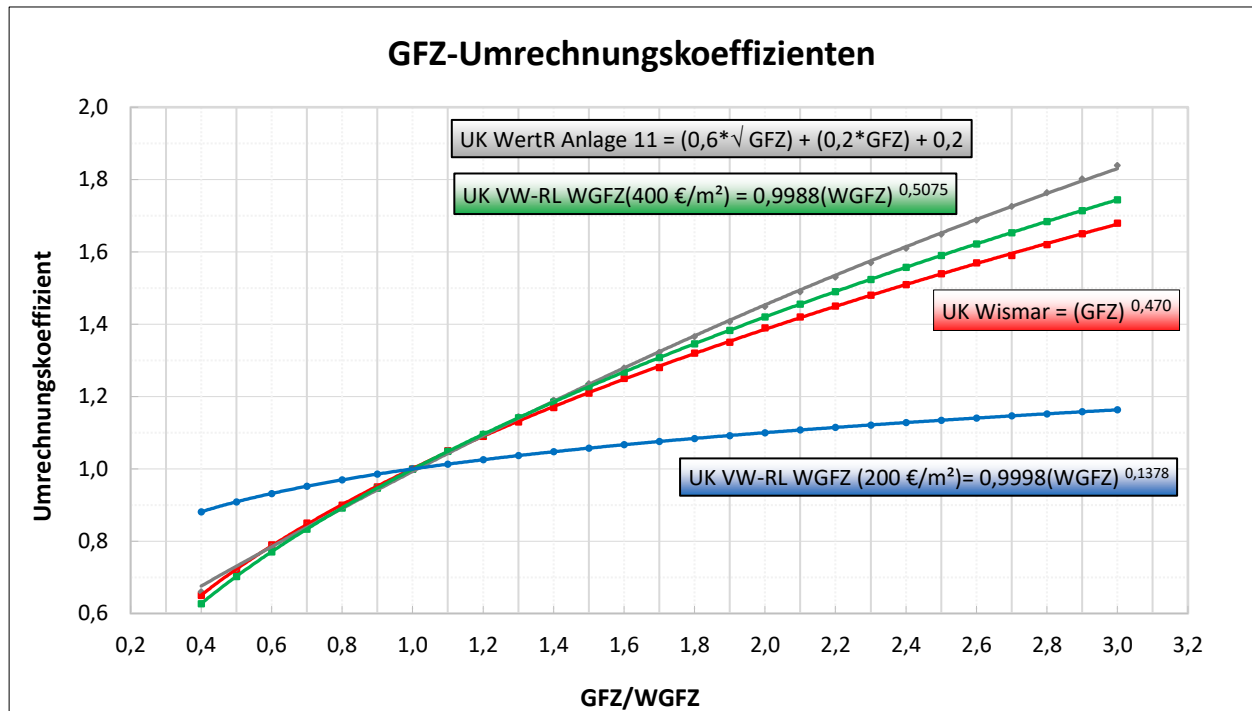


Abbildung 43: GFZ Umrechnungskoeffizienten HWI

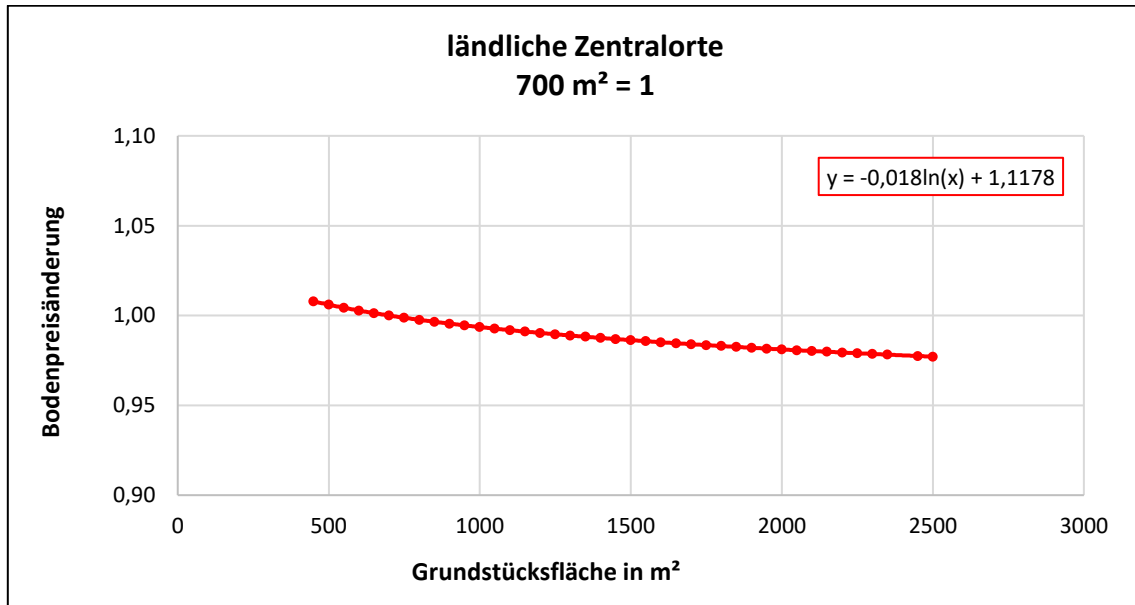
Die angegebenen Umrechnungskoeffizienten beziehen sich auf Wohnbauland im erschließungsbeitragsfreien Zustand bzw. erschlossen nach § 127 BauGB und tlw. pflichtig nach KAG.

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



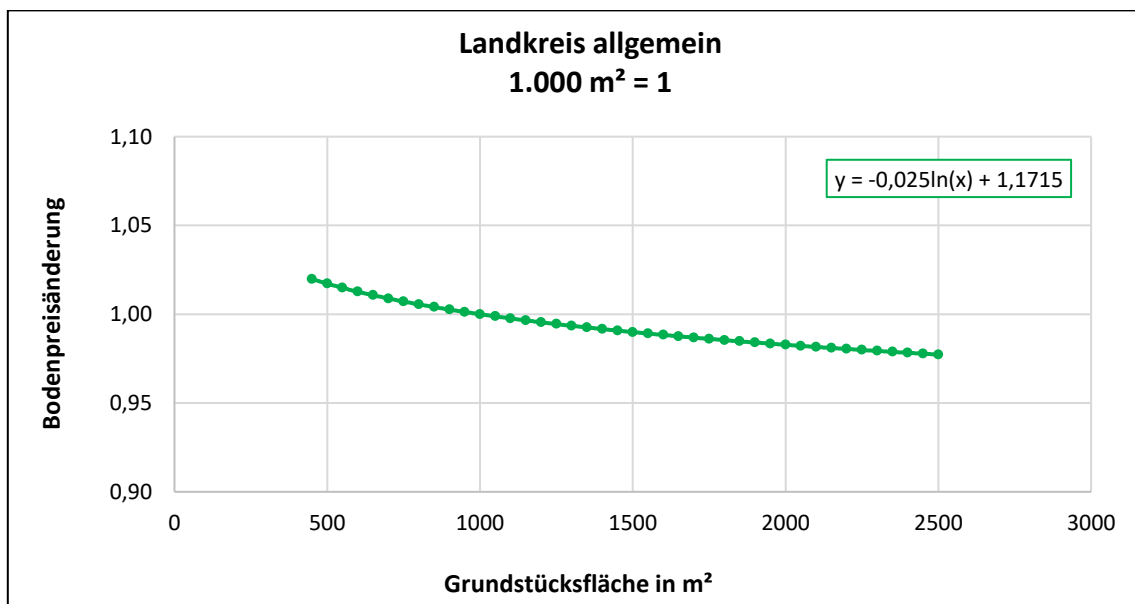
### 3.2.7.9 Bodenrichtwert Umrechnungskoeffizienten (Fläche)

#### Flächenanpassungsfaktoren für das Bodenpreisindexgebiet „ländliche Zentralorte“



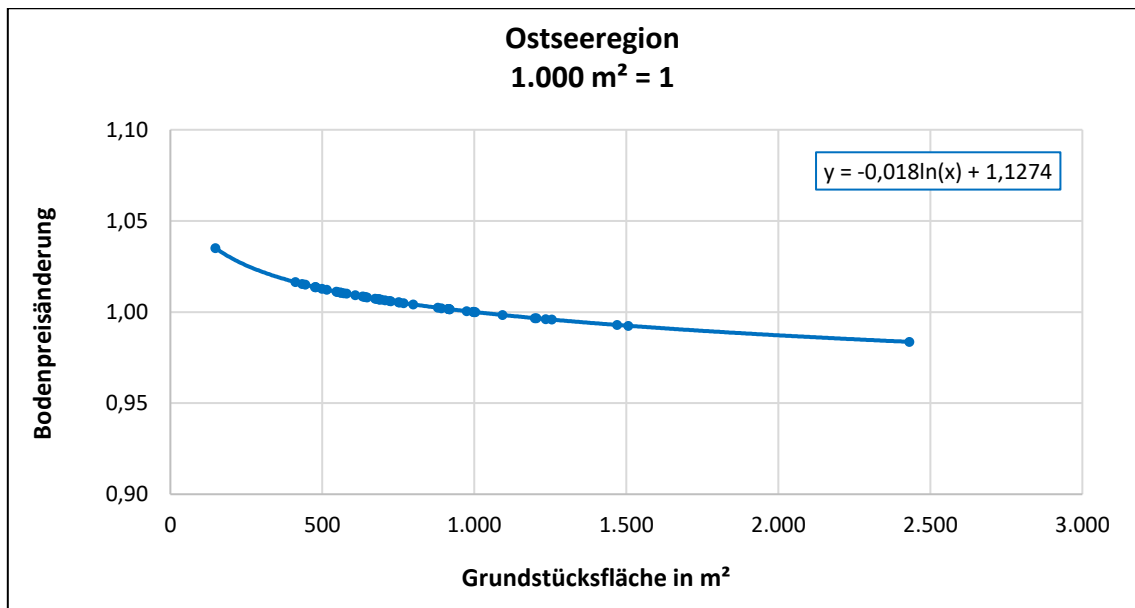
Untersuchungszeitraum / Jahr	2021 und 2022
Anzahl der Kauffälle	65
Bodenrichtwertniveau von/bis	31 €/m <sup>2</sup> bis 145 €/m <sup>2</sup>
Bodenrichtwert Mittel	100,00 €/m <sup>2</sup>
Planungsrecht	überwiegend aus B-Plangebieten

#### Flächenanpassungsfaktoren für das Bodenpreisindexgebiet „Landkreis allgemein“



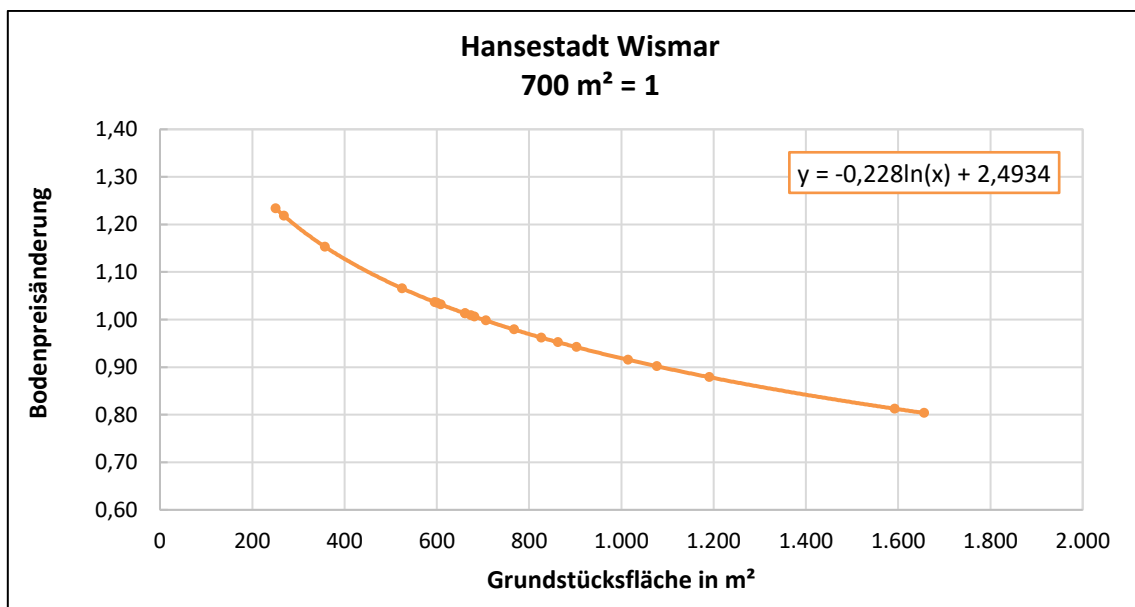
Untersuchungszeitraum / Jahr	2021 und 2022
Anzahl der Kauffälle	105
Bodenrichtwertniveau von/bis	15 €/m <sup>2</sup> bis 260 €/m <sup>2</sup>
Bodenrichtwert Mittel	126,00 €/m <sup>2</sup>
Planungsrecht	überwiegend aus B-Plangebieten

## Flächenanpassungsfaktoren für das Bodenpreisindexgebiet „Ostseeregion“ (ohne Wismar)



Untersuchungszeitraum / Jahr	2021 und 2022
Anzahl der Kauffälle	52
Bodenrichtwertniveau von/bis	32 €/m <sup>2</sup> bis 570 €/m <sup>2</sup>
Bodenrichtwert Mittel	152 €/m <sup>2</sup>
Planungsrecht	Überwiegend aus B-Plangebieten

## Flächenanpassungsfaktoren im Gebiet der „Hansestadt Wismar“



Untersuchungszeitraum / Jahr	2021 und 2022
Anzahl der Kauffälle	36
Bodenrichtwertniveau von/bis	130 €/m <sup>2</sup> bis 250 €/m <sup>2</sup>
Bodenrichtwert Mittel	178,00 €/m <sup>2</sup>
Planungsrecht	überwiegend aus B-Plangebieten (ohne Sanierungsgebiet)

Für kleinere Grundstücke im Innenstadtbereich (Sanierungsgebiet) wurden höhere Anpassungsfaktoren festgestellt.

### 3.2.7.10 Ertrags- und Gebädefaktoren

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

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

Nr.		Ertragsfaktoren		Gebädefaktoren A	Gebädefaktoren B
		$\frac{KP}{RO}$	$\frac{KP}{RE}$	$\frac{KP-BW}{WF}$ Spanne in €/m <sup>2</sup>	KP : WF Spanne in €/m <sup>2</sup>
1.	<b>HWI</b> Eigentumswohnungen, Neubau, außerhalb des Sanierungsgebietes, Erstverkäufe (55 Kauffälle aus 2021)*	32	40	<b>3.023 €/m<sup>2</sup></b> 1.772 – 3.427	<b>3.312 €/m<sup>2</sup></b> 1.900 – 4.054
2.	<b>HWI</b> Villengrundstücke, Altbau, saniert außerhalb des Sanierungsgebietes (8 Kauffälle aus 2003 bis 2019)*	16	21	<b>865 €/m<sup>2</sup></b> 421 – 1.231	<b>1.215 €/m<sup>2</sup></b> 819 – 1.705
3.	<b>HWI</b> Ein- u. Zweifamilienhausgrundstücke, Neubau, außerhalb des Sanierungsgebietes (13 Kauffälle aus 2018 bis 2021)*	27	33	<b>1.816 €/m<sup>2</sup></b> 1.281 – 2.427	<b>2.377 €/m<sup>2</sup></b> 1.767 – 2.979
4.	<b>HWI</b> Mietwohngrundstücke, Altbau, im Sanierungsgebiet, teilsaniert (23 Kauffälle aus 2012 bis 2022)	14	17	<b>876 €/m<sup>2</sup></b> 236 – 1.642	<b>1.028 €/m<sup>2</sup></b> 518 – 1.746
5.	<b>HWI</b> Mietwohngrundstücke, Altbau, außerhalb des Sanierungsgebietes, sanierungsbedürftig (12 Kauffälle aus 2013 bis 2021)*	11	15	<b>516 €/m<sup>2</sup></b> 281 – 670	<b>606 €/m<sup>2</sup></b> 306 – 878
6.	<b>HWI</b> Mietwohngrundstücke, Altbau, im Sanierungsgebiet, sanierungsbedürftig, überwiegend frei gezogen (29 Kauffälle der Jahre 2005 bis 2019)*	6	8	<b>110 €/m<sup>2</sup></b> 7 – 335	<b>196 €/m<sup>2</sup></b> 23 – 400
7.	<b>HWI</b> Wohn- u. Geschäftshäuser, Altbau, im Sanierungsgebiet, Randlage, sanierungsbedürftig (12 Kauffälle der Jahre 2010 bis 2021)*	9	11	<b>225 €/m<sup>2</sup></b> 5 – 528	<b>457 €/m<sup>2</sup></b> 201 – 674
8.	<b>HWI</b> Wohn- u. Geschäftshäuser, Altbau, im Sanierungsgebiet, MI Bereiche, teilsaniert (6 Kauffälle aus 2004 bis 2011)*	14	16	<b>492 €/m<sup>2</sup></b> 145 – 1.058	<b>836 €/m<sup>2</sup></b> 437 – 2.049
9.	<b>HWI</b> Wohn- u. Geschäftshäuser, im Sanierungsgebiet, Altbau, durchgreifend saniert bzw. Neubau MI Bereiche (14 Kauffälle aus 2013 bis 2022)	17	21	<b>1.279 €/m<sup>2</sup></b> 882 – 2.286	<b>1.423 €/m<sup>2</sup></b> 846 – 2.009
10.	<b>NWM</b> Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke, Neubau, Bebauungsplangebiet (28 Kauffälle aus 2022)	30	37	<b>2.371 €/m<sup>2</sup></b> 1.044 – 3.177	<b>2.885 €/m<sup>2</sup></b> 1.355 – 3.963
11.	<b>NWM</b> Eigentumswohnungen, Ostseeregion, Erstverkauf (131 Kauffälle aus 2021 bis 2022)	41	50	<b>4.379 €/m<sup>2</sup></b> 2.308 – 5.827	<b>5.143 €/m<sup>2</sup></b> 3.216 – 6.822
12.	<b>NWM</b> Ferienhäuser, Ostseeregion (23 Kauffälle aus 2021 bis 2022)	39	47	<b>3.250 €/m<sup>2</sup></b> 741 – 5.302	<b>3.807 €/m<sup>2</sup></b> 1.500 – 6.635

\*keine Daten aus 2022

### Entwicklung der Gebädefaktoren in der Hansestadt Wismar von 2017 bis 2022 für ausgewählte Objektgruppen

	Gebädefaktor 2017 <b>KP – BW</b> WF Spanne in €/m <sup>2</sup>	Gebädefaktor 2018 <b>KP – BW</b> WF Spanne in €/m <sup>2</sup>	Gebädefaktor 2019 <b>KP-BW</b> WF Spanne in €/m <sup>2</sup>	Gebädefaktor 2020 <b>KP-BW</b> WF Spanne in €/m <sup>2</sup>	Gebädefaktor 2021 <b>KP-BW</b> WF Spanne in €/m <sup>2</sup>	Gebädefaktor 2022 <b>KP-BW</b> WF Spanne in €/m <sup>2</sup>
Eigentumswohnungen, Neubau, außerhalb des Sanierungsgebietes, Ausstattungsgrad gehoben	2.586 €/m <sup>2</sup> 2.104 – 3.542	2.747 €/m <sup>2</sup> 1.661 – 3.956	2.728 €/m <sup>2</sup> 1.483 – 3.859	2.941 €/m <sup>2</sup> 1.722 – 3.923	3.023 €/m <sup>2</sup> 1.772 – 3.427	<b>3.023 €/m<sup>2</sup></b> 1.772 – 3.427
Eigentumswohnungen, Neubau, im Sanierungsgebiet, Ausstattungsgrad gehoben	/	/	/	/	/	/
Ein- u. Zweifamilienhausgrundstücke, Neubau u. sanierte Objekte, außerhalb des Sanierungsgebietes Ausstattungsgrad gehoben	1.349 €/m <sup>2</sup> 889 – 2.082	1.431 €/m <sup>2</sup> 853 – 2.166	1.638 €/m <sup>2</sup> 1.194 – 2.298	1.811 €/m <sup>2</sup> 1.281 – 2.427	1.816 €/m <sup>2</sup> 1.281 – 2.427	<b>1.816 €/m<sup>2</sup></b> 1.281 – 2.427
Einfamilienhausgrundstücke, Altbau, außerhalb des Sanierungsgebietes, teilsaniert, Ausstattungsgrad einfach/mittel	822 €/m <sup>2</sup> 294 – 1.108	925 €/m <sup>2</sup> 410 – 1.395	1.017 €/m <sup>2</sup> 522 – 1.396	972 €/m <sup>2</sup> 514 – 1.396	988 €/m <sup>2</sup> 514 – 1.396	<b>988 €/m<sup>2</sup></b> 514 – 1.396
Mietwohngrundstücke, Altbau, im Sanierungsgebiet, teilsaniert	677 €/m <sup>2</sup> 172 - 939	814 €/m <sup>2</sup> 220 – 1.642	775 €/m <sup>2</sup> 236 – 1.642	814 €/m <sup>2</sup> 236 – 1.642	863 €/m <sup>2</sup> 236 – 1.642	<b>876 €/m<sup>2</sup></b> 236 – 1.642
Mietwohngrundstücke, Altbau, außerhalb des Sanierungsgebietes, sanierungsbedürftig, Ausstattungsgrad einfach	299 €/m <sup>2</sup> 82 - 653	501 €/m <sup>2</sup> 281 – 653	501 €/m <sup>2</sup> 281 - 653	502 €/m <sup>2</sup> 281 - 653	516 €/m <sup>2</sup> 281 - 670	<b>516 €/m<sup>2</sup></b> 281 - 670
Mietwohngrundstücke, Altbau, im Sanierungsgebiet, überwiegend freigezogen, Ausstattungsgrad einfach	103 €/m <sup>2</sup> 7 - 335	103 €/m <sup>2</sup> 7 – 335	110 €/m <sup>2</sup> 7 - 358	110 €/m <sup>2</sup> 7 – 358	110 €/m <sup>2</sup> 7 – 358	<b>110 €/m<sup>2</sup></b> 7 – 358
Wohn- u. Geschäftshäuser, Altbau, im Sanierungsgebiet, sanierungsbedürftig, Ausstattungsgrad einfach, <b>übriger Bereich</b>	173 €/m <sup>2</sup> 0 - 557	173 €/m <sup>2</sup> 0 - 557	175 €/m <sup>2</sup> 0 - 544	202 €/m <sup>2</sup> 0 - 564	197 €/m <sup>2</sup> 0 - 544	<b>197 €/m<sup>2</sup></b> 0 - 544
Wohn- u. Geschäftshäuser, Altbau, saniert, im Sanierungsgebiet, Ausstattungsgrad mittel, <b>MI Bereich</b>	saniert 1.593 €/m <sup>2</sup> 717 - 3.836	saniert 1.591 €/m <sup>2</sup> 587 – 3.284	saniert 1.556 €/m <sup>2</sup> 587 – 3.284	saniert 1.556 €/m <sup>2</sup> 587 – 3.284	saniert 1.555 €/m <sup>2</sup> 587 – 3.284	<b>saniert</b> <b>1.279 €/m<sup>2</sup></b> <b>882 – 2.286</b>

### 3.3 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke

Im Berichtsjahr 2022 sind 1.481,6 ha landwirtschaftlich genutzte Grundstücke verkauft worden, wobei der überwiegende Marktanteil bei den Ackerflächen liegt. Die Zusammenstellung der Auswertung für Grünlandflächen ist unter Punkt 3.3.2 in diesem Grundstücksmarktbericht veröffentlicht. Die Auswertung der Kauffälle erfolgt, entsprechend der Auffassung der meisten Gutachterausschüsse, nutzungsartengerecht und durch arithmetische Mittelbildung der Einzelkaufpreise (ohne Verkäufe nach dem Entschädigungs- und Ausgleichsleistungsgesetz, EALG).

#### 3.3.1 Ackerland

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

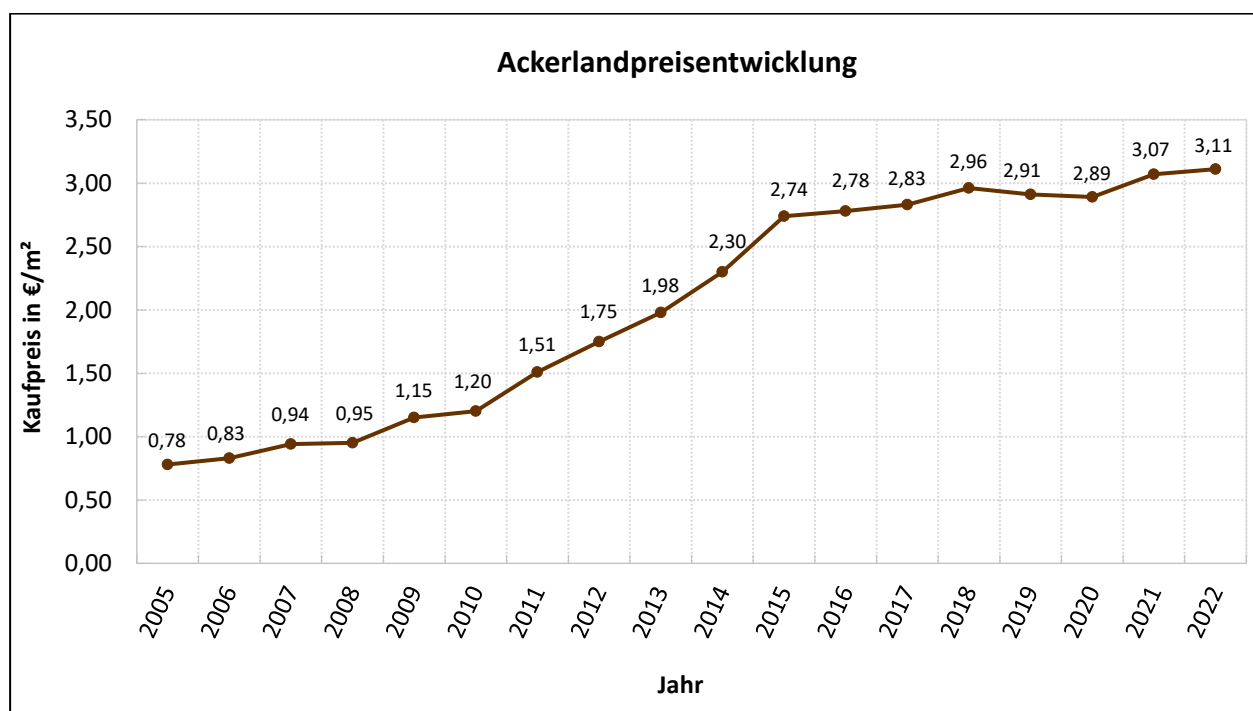


Abbildung 44: Entwicklung der Kaufpreise für Ackerland

Der Durchschnittspreis bezieht sich auf **161** getätigte Erwerbsvorgänge. Dieser liegt im **Berichtsjahr 2022** für Ackerland im Kreisdurchschnitt bei **3,11 €/m²** und weist im Vergleich zum Vorjahr eine Steigerung (+ 0,04 €/m²) auf. Die niedrigsten gezahlten Ackerlandpreise liegen bei **1,26 €/m²** und die höchsten gezahlten Ackerlandpreise bei **4,75 €/m²**. Die durchschnittliche **Ackerzahl der ausgewerteten Erwerbsvorgänge ist mit 49** ermittelt worden.

Die nachfolgende Indexreihe für Ackerland spiegelt die durchschnittliche Preisentwicklung in dem Landkreis Nordwestmecklenburg wieder. Sie ist aus Ackerlandverkäufen aus dem Zeitraum 2005 - 2022 mit dem Basisjahr 2020 = 100 als Jahresmittelwert abgeleitet worden.

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

**Indexreihe für Ackerland**

Jahr	Index (2020 = 100)
2005	27
2006	29
2007	33
2008	33
2009	40
2010	42
2011	52
2012	61
2013	69
2014	80
2015	95
2016	96
2017	98
2018	102
2019	101
<b>2020</b>	<b>100</b>
2021	106
2022	108

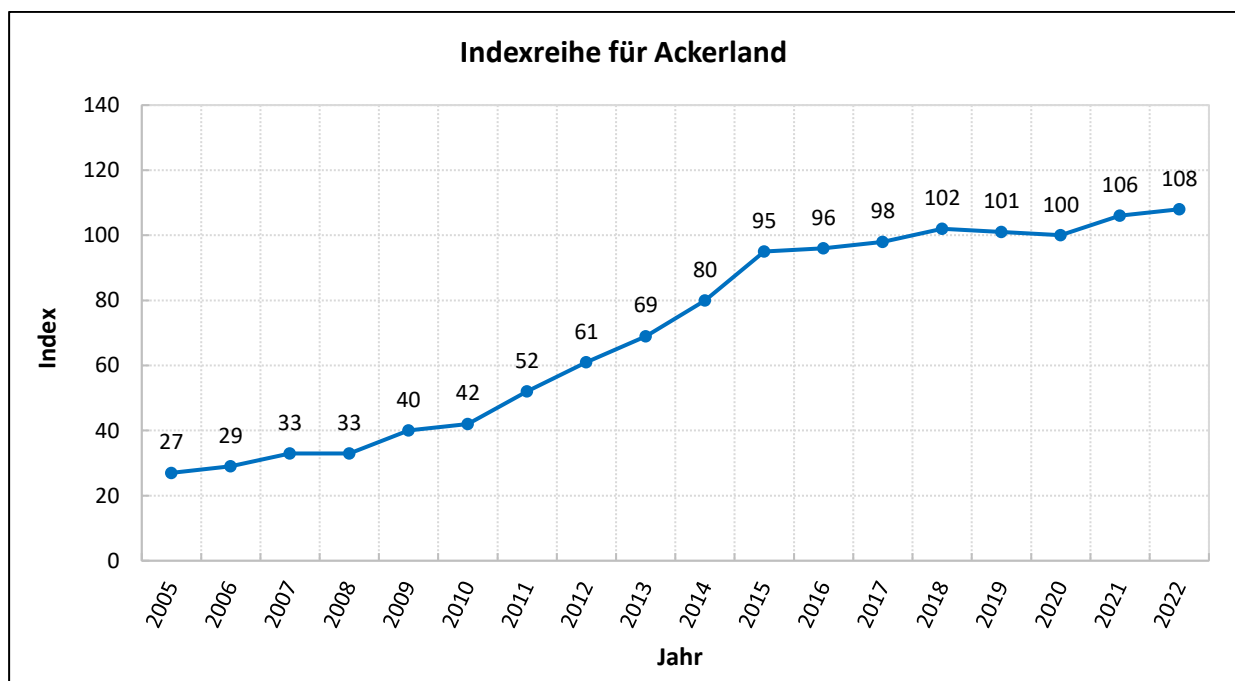


Abbildung 45: Indexreihe für Ackerland (Basisjahr 2020 = 100), (2005 bis 2022)

Flächengrößen für Ackerland aus den Jahren 2019 bis 2022

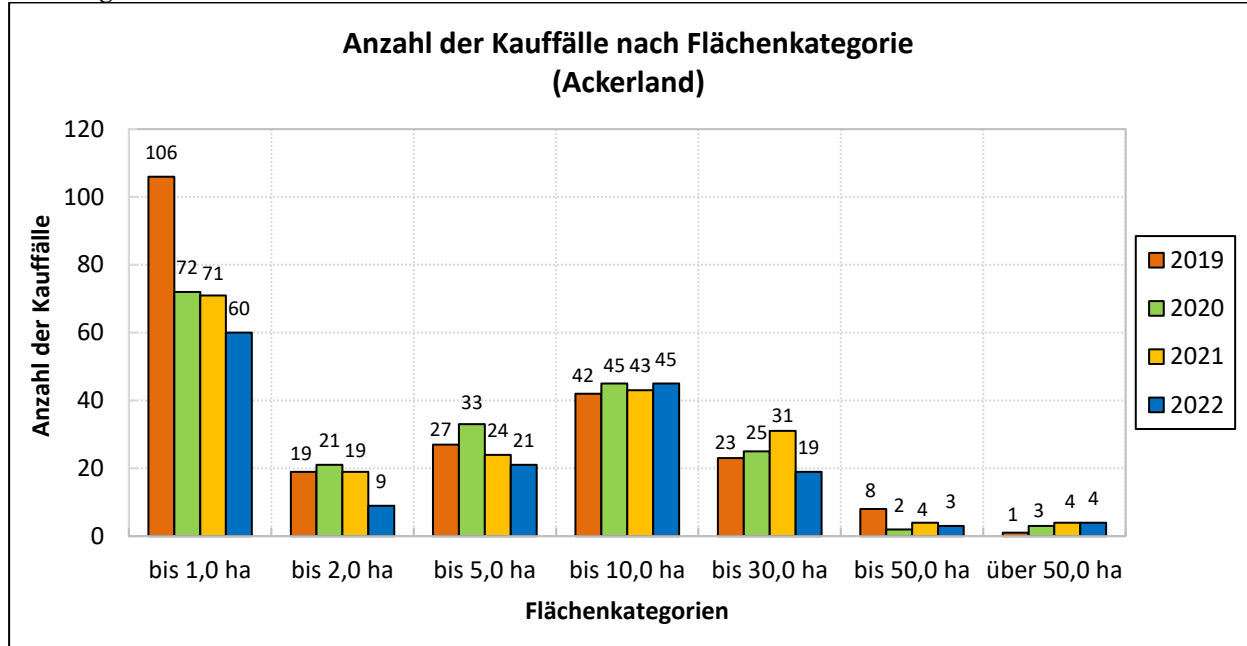


Abbildung 46: Kauffälle Ackerland nach Flächengröße

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

Umrechnungskoeffizient:  $UK = 0,0248 \times \ln(\text{Fläche in ha}) + 0,943$

Fläche in ha	Umrechnungskoeffizient
1	1,00
5	1,00
<b>10</b>	<b>1,00</b>
12	1,00
20	1,02
30	1,03
40	1,03
50	1,04
100	1,06
150	1,07
200	1,07

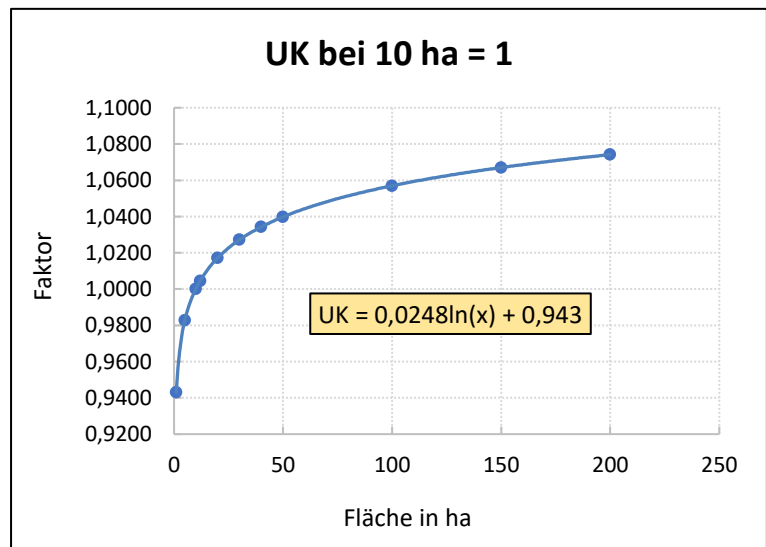


Abbildung 47: Abhängigkeit des Ackerlandkaufpreises von der Flächengröße

Der Einfluss der Flächengröße hat gegenüber den Auswertungen des Vorjahres leicht zugenommen. Ein Zusammenhang zwischen Kaufpreis und Flächengröße kann im Berichtsjahr 2022 ebenfalls nachgewiesen werden.

(Basis = 10 ha; Durchschnitt 2022 = 9 ha)

Die Vergleichskaufpreise wurden mit Hilfe der Umrechnungskoeffizienten auf Seite 63 dieses Marktberichtes auf die durchschnittliche Bodenqualität der Verkaufsfälle des Jahres 2022 mit 49 Bodenpunkten umgerechnet. Die Flächenanpassung gilt für Streulagen, keine Vollarrondierung. Die Fläche in ha bezieht sich auf die Losgröße.

**Abhängigkeit Ackerzahl-Bodenpreis**  
mit Umrechnungskoeffizient bei abweichender Ackerlandzahl

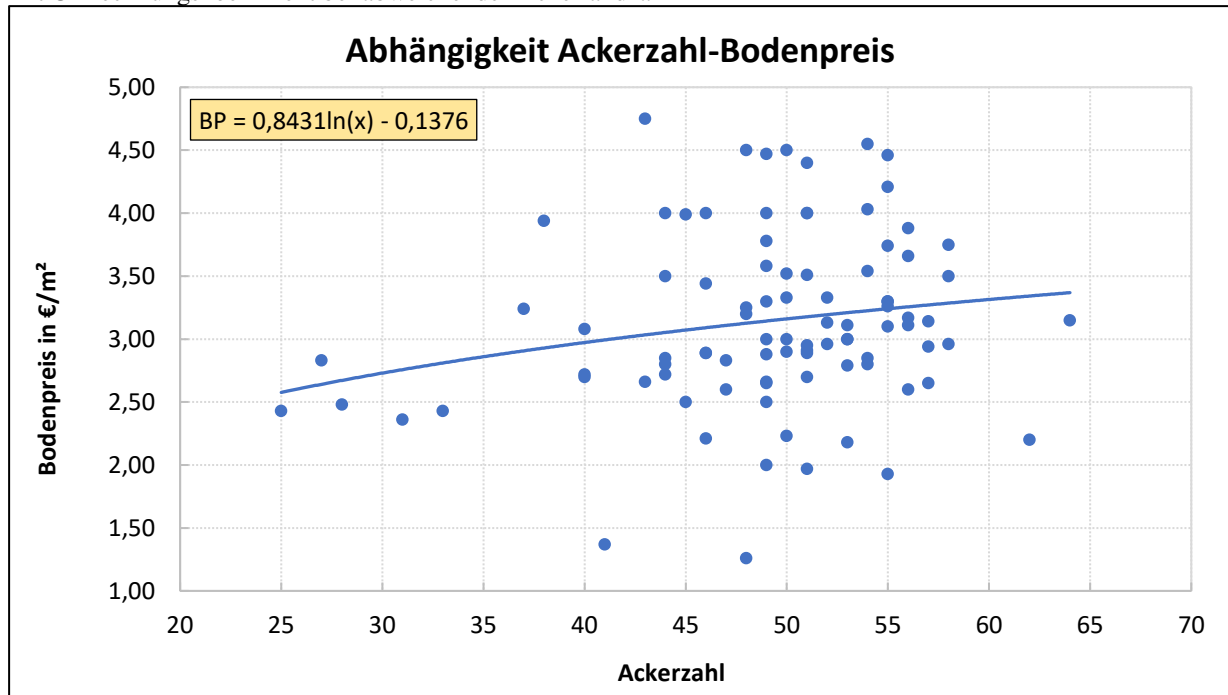


Abbildung 48: Abhängigkeit Ackerzahl-Bodenpreis in den Zonen 815, 816, 817 und 818

**Hinweis:**

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

**Anpassungsfaktoren bei abweichender Ackerzahl**

		Bewertungsobjekt											
		AZ	10	15	20	25	30	35	40	45	50	55	60
Vergleichsobjekt	10	1,00	1,19	1,32	1,43	1,51	1,59	1,65	1,70	1,75	1,80	1,84	
	15	0,84	1,00	1,11	1,20	1,27	1,33	1,39	1,43	1,47	1,51	1,54	
	20	0,76	0,90	1,00	1,08	1,14	1,20	1,24	1,29	1,32	1,36	1,39	
	25	0,70	0,83	0,93	1,00	1,06	1,11	1,15	1,19	1,23	1,26	1,29	
	30	0,66	0,79	0,87	0,94	1,00	1,05	1,09	1,13	1,16	1,19	1,21	
	35	0,63	0,75	0,84	0,90	0,95	1,00	1,04	1,07	1,11	1,13	1,16	
	40	0,61	0,72	0,80	0,87	0,92	0,96	1,00	1,03	1,06	1,09	1,12	
	45	0,59	0,70	0,78	0,84	0,89	0,93	0,97	1,00	1,03	1,06	1,08	
	50	0,57	0,68	0,76	0,82	0,86	0,90	0,94	0,97	1,00	1,03	1,05	
	55	0,56	0,66	0,74	0,79	0,84	0,88	0,92	0,95	0,98	1,00	1,02	
	60	0,54	0,65	0,72	0,78	0,82	0,86	0,90	0,93	0,95	0,98	1,00	

		Bewertungsobjekt											
		AZ	10	15	20	25	30	35	40	45	50	55	60
AZ BRW-Zonen	40	0,61	0,72	0,80	0,87	0,92	0,96	1,00	1,03	1,06	1,09	1,12	
	49	0,57	0,68	0,76	0,82	0,87	0,91	0,95	0,98	1,01	1,03	1,05	
	51	0,57	0,68	0,75	0,81	0,86	0,90	0,94	0,97	0,99	1,02	1,04	

Abbildung 49: Anpassungsfaktoren bei vom Bodenrichtwert abweichender Ackerzahl  
Grundlage für die Berechnung der Anpassungsfaktoren ist die in Abbildung 50 ermittelte Formel.



**Berechnungsbeispiel**

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

**Gegeben**

Bodenrichtwert für eine in **Zone 815** liegende Ackerfläche

**Zone 815 = 3,25 €/m<sup>2</sup> bei einer Ackerzahl von 49**

**Gesucht**

Bodenwert in €/m<sup>2</sup> für eine in gleicher Zone liegende Ackerfläche mit **zum Beispiel einer Ackerzahl von 39**

**Berechnung****Anpassungsformel:**

$$\text{Bodenpreis (BP)} = 0,8431 \times \ln(\text{AZ}) - 0,1376$$

(ln = log(e) von Ackerzahl)

**Berechnung Faktor:**

$$\text{BP} = (0,8431 \times \ln(39) - 0,1376) / (0,8431 \times \ln(49) - 0,1376) = 0,94$$

Demnach ergibt sich ein Faktor von **0,94**. Dieser wird mit dem Bodenrichtwert der **Zone 815 multipliziert**.

Der Faktor liegt unter 1, da die Ackerzahl des gesuchten Wertes gegenüber der Ackerzahl des Bodenrichtwertes niedriger ist.

= **Bodenrichtwert (Zone 815) x Faktor**

$$= 3,25 \text{ €/m}^2 \times 0,94$$

$$= \underline{\underline{3,06 \text{ €/m}^2}}$$

**Der Bodenwert des Bewertungsobjektes beträgt bei einer Ackerzahl von 39 und nach Anpassung 3,06 €/m<sup>2</sup>.**

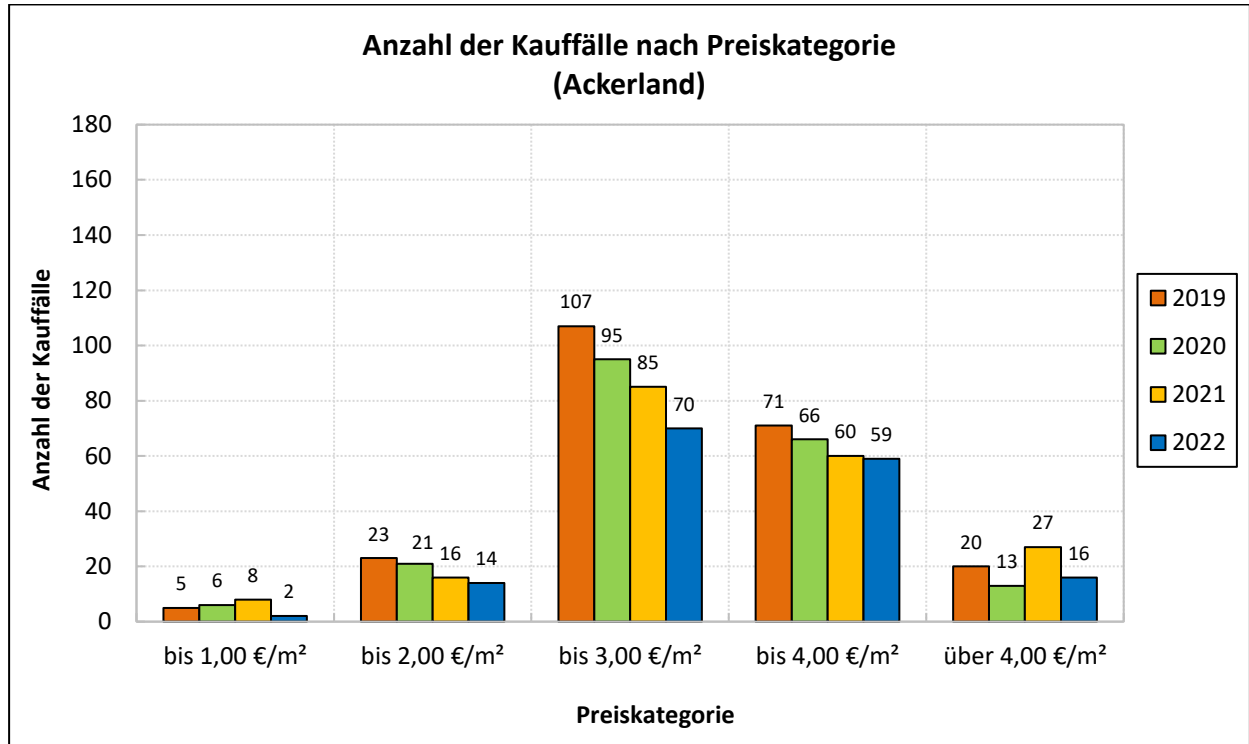


Abbildung 50: Kauffälle Ackerland nach Preiskategorie für die Jahre 2019 bis 2022

#### Bodenpreisänderung zum Vorjahr

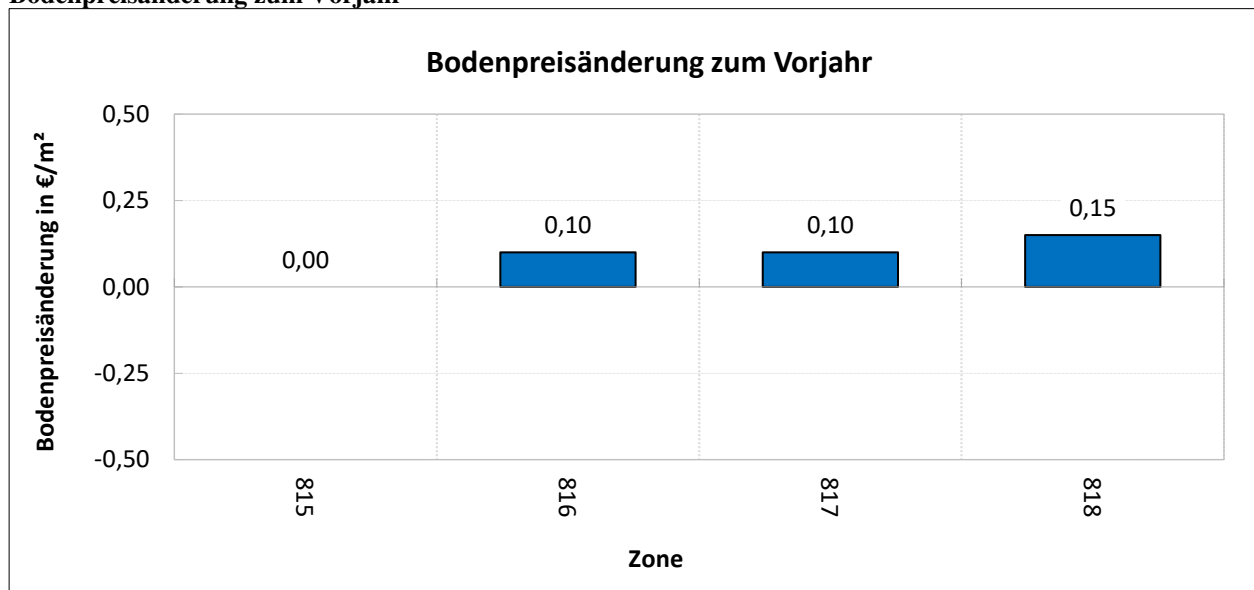


Abbildung 51: Änderung der Bodenrichtwerte zum Vorjahr

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

Der Gutachterausschuss hat aus den Kauffällen der Jahre 2008 bis 2022 die nachfolgend aufgeführte durchschnittliche Ackerzahl je Bodenrichtwertzone ermittelt und die auf der Seite 63 dieses Grundstücksmarktberichtes veröffentlichte Funktion zur Anpassung bei abweichender Ackerzahl berücksichtigt.

Zone 815 Ackerzahl: 49

Zone 816 Ackerzahl: 49

Zone 817 Ackerzahl: 51

Zone 818 Ackerzahl: 40

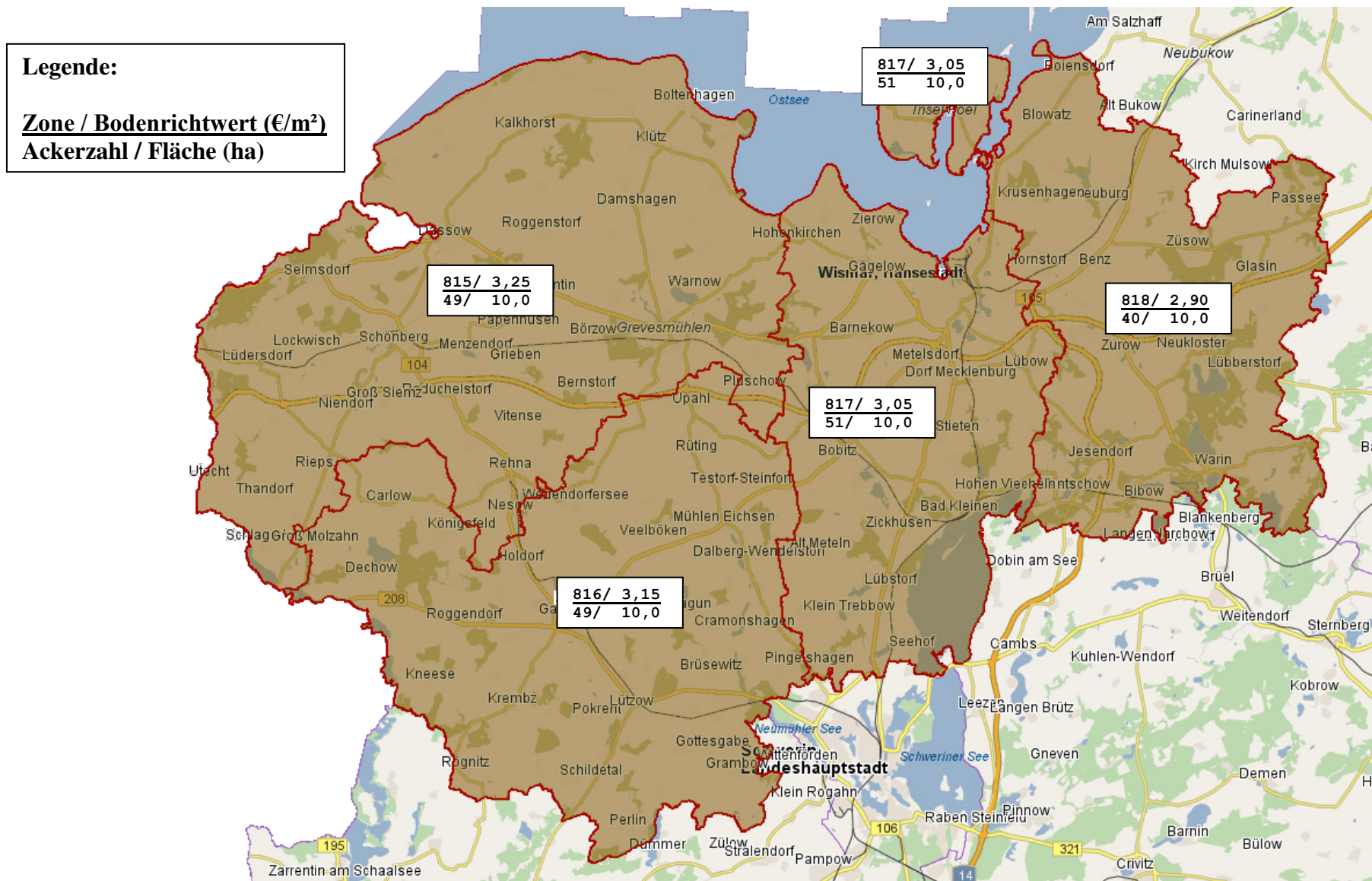


Abbildung 52: Bodenrichtwertkarte Ackerland

### 3.3.2 Grünland

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

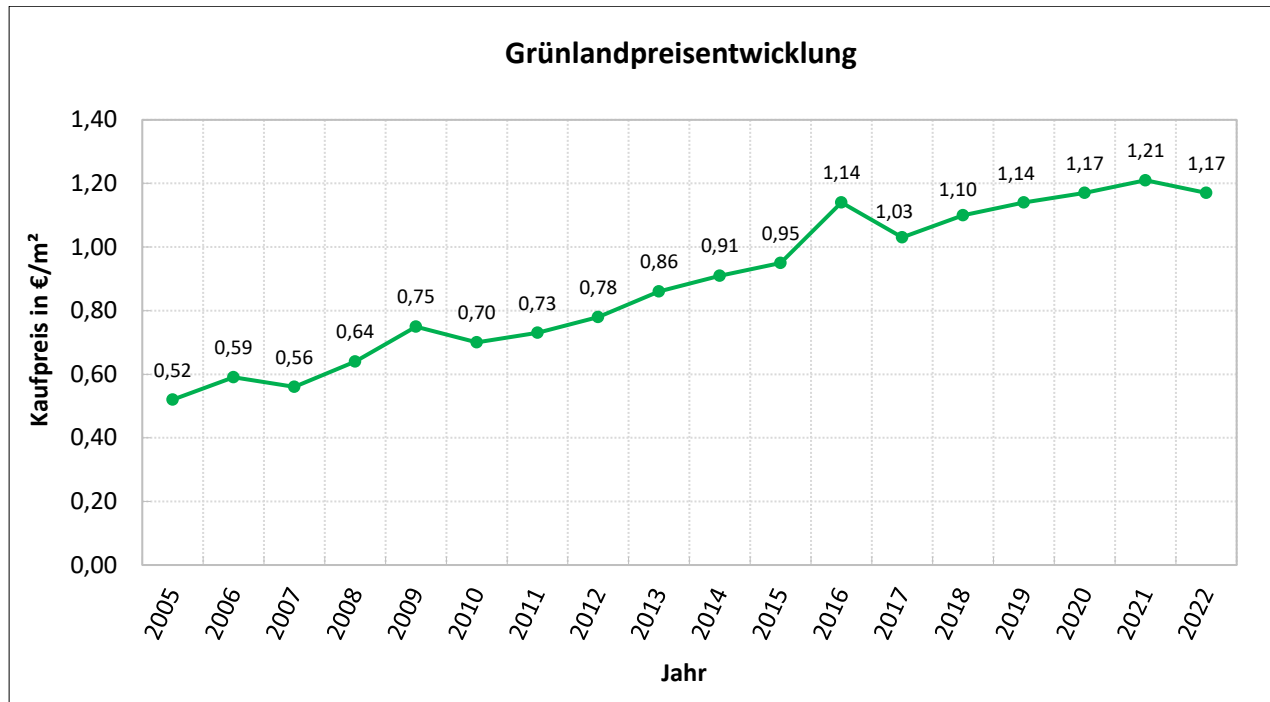


Abbildung 53: Entwicklung der Kaufpreise in €/m² für Grünland

Der Durchschnittspreis bezieht sich auf die ausgewerteten **59 Erwerbsvorgänge**. Er liegt im Berichtsjahr **2022** für **Grünland im Kreisgebiet** bei **1,17 €/m²** und somit **4 Cent niedriger als im Vorjahr**. Die niedrigsten gezahlten Grünlandpreise liegen bei **0,45 €/m²** und die höchsten gezahlten Grünlandpreise bei **2,00 €/m²**. Die durchschnittliche **Grünlandzahl der ausgewerteten Erwerbsvorgänge ist mit 40** ermittelt worden.

Die nachfolgende Indexreihe für Grünland gibt die durchschnittliche Preisentwicklung im Landkreis Nordwestmecklenburg wieder. Sie ist aus Grünlandverkäufen aus dem Zeitraum 2005 – 2022 mit dem Basisjahr 2020 = 100 ermittelt worden. Die Auswertung der Kaufpreise bezieht sich auf den tatsächlichen Kauffall, ohne Berücksichtigung der geographischen Lage. Objektspezifische wertbeeinflussende Umstände, wie z.B. Lage und Grundstücksstruktur, werden hierbei nicht berücksichtigt.

#### Indexreihe Grünland

Jahr	Index (2020 = 100)	Jahr	Index (2020 = 100)
2005	44	2018	94
2006	50	2019	97
2007	48	<b>2020</b>	<b>100</b>
2008	55	2021	103
2009	64	2022	100
2010	60		
2011	62		
2012	67		
2013	74		
2014	78		
2015	81		
2016	97		
2017	88		

Abbildung 54: Indexreihe für Grünland von 2005 bis 2022 (Basis 2020 = 100)

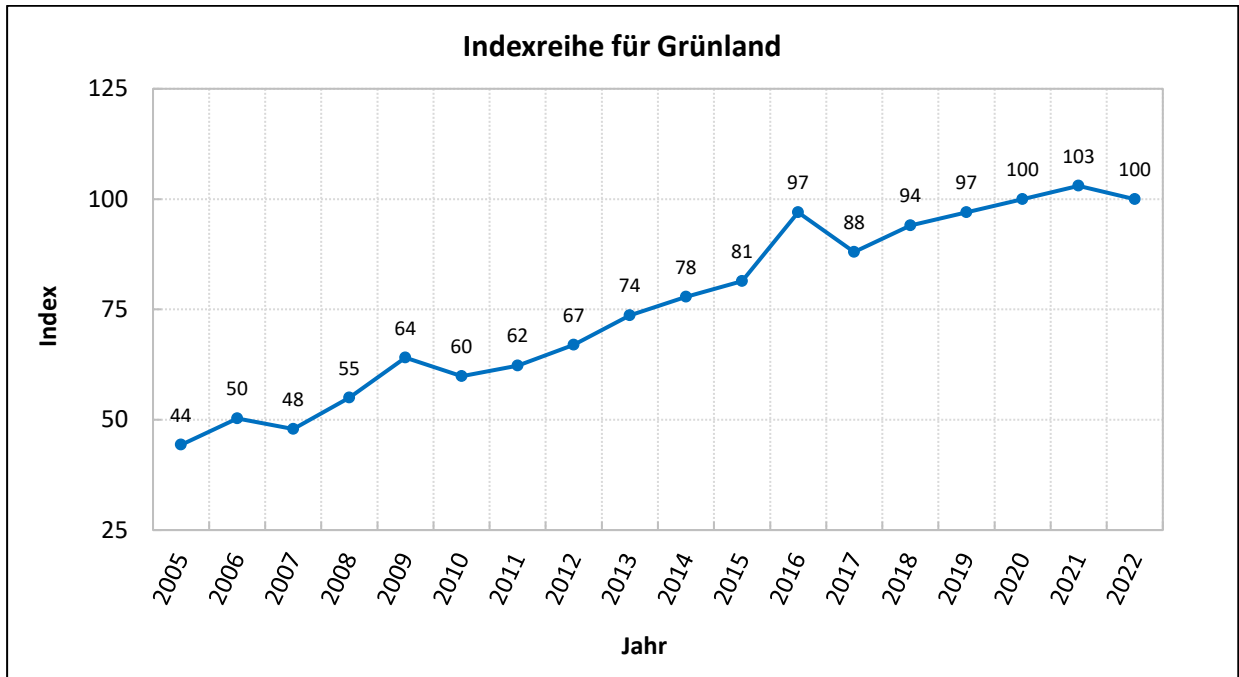


Abbildung 55: Indexreihe für Grünland (Basisjahr 2020 = 100), (2005 bis 2022)

Flächengrößen für Grünland aus den Jahren 2019 bis 2022

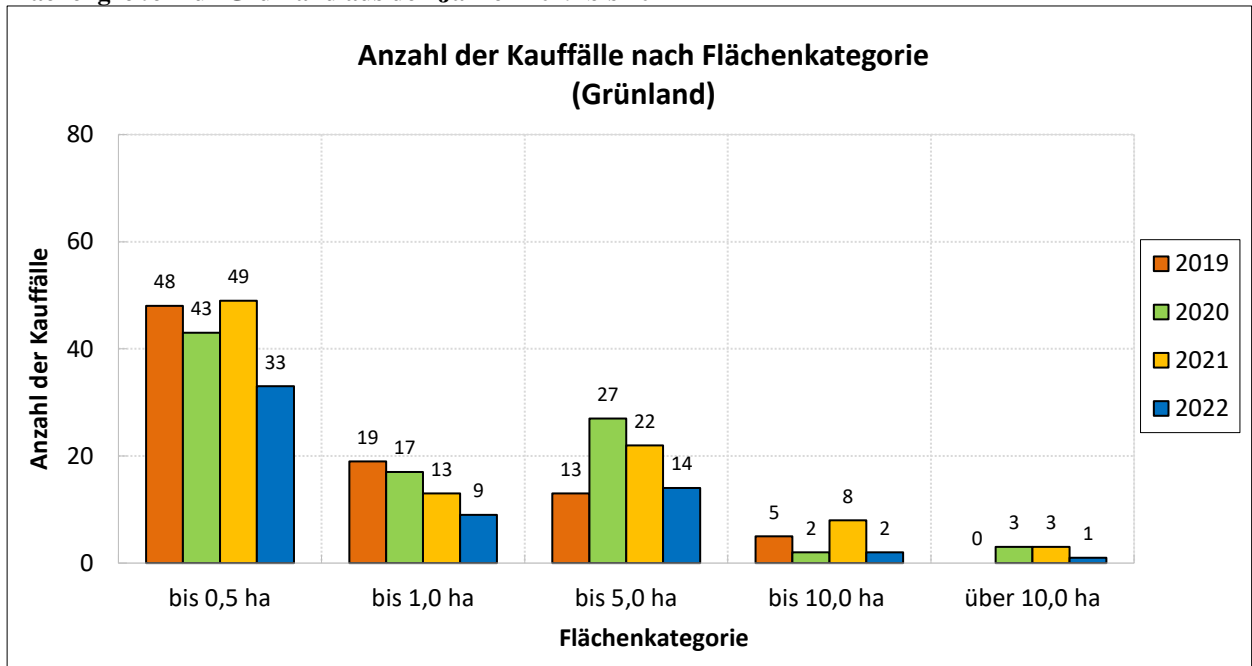


Abbildung 56: Kauffälle Grünland nach Flächengröße und Jahr

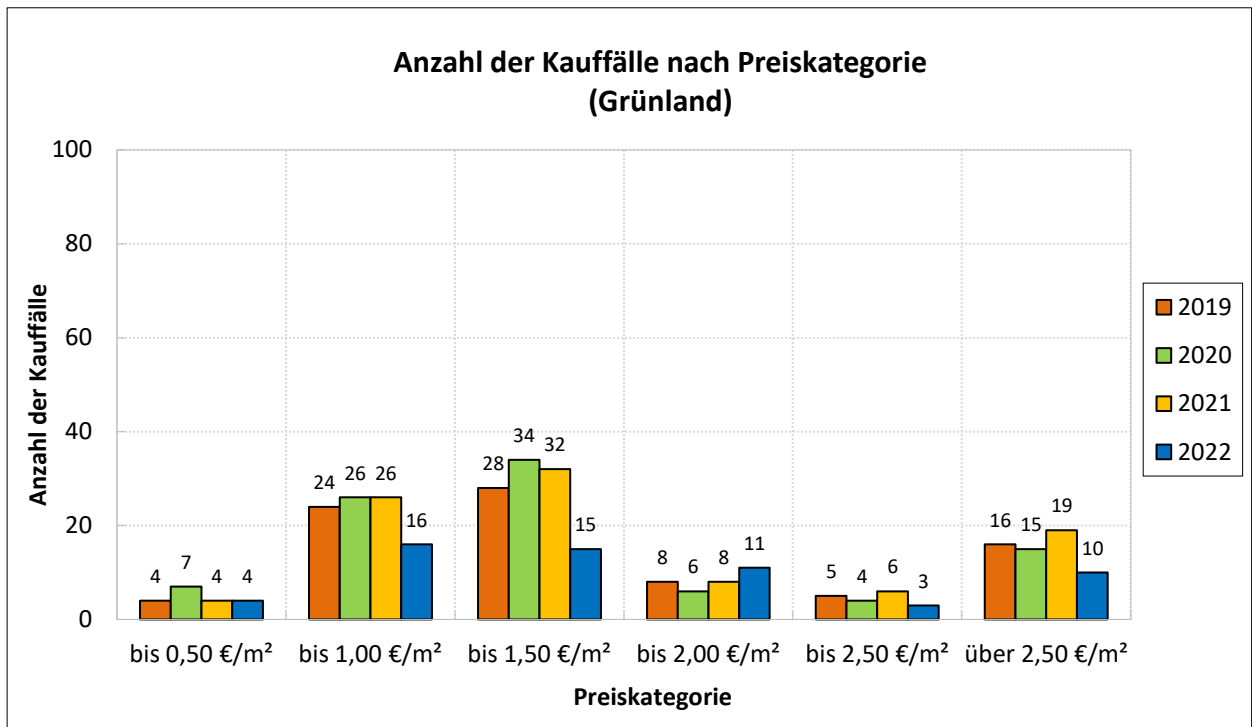


Abbildung 57: Kauffälle Grünland nach Höhe des Kaufpreises in €/m²

**Bodenpreisänderung zum Vorjahr**

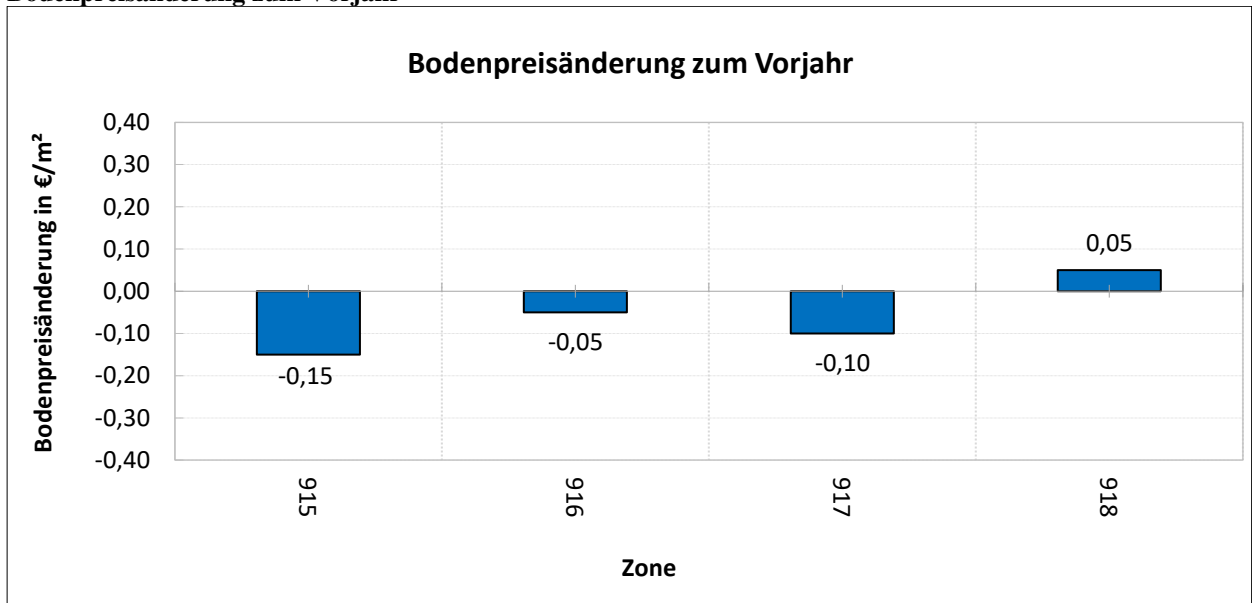


Abbildung 58: Änderung der Bodenrichtwerte zum Vorjahr

Der Gutachterausschuss hat aus den Kauffällen der Jahre 2008 bis 2022 die nachfolgend aufgeführte durchschnittliche Grünlandzahl je Bodenrichtwertzone ermittelt und die auf der Seite 70 dieses Grundstücksmarktberichtes veröffentlichte Funktion zur Anpassung bei abweichender Grünlandzahl berücksichtigt.

- Zone 915 Grünlandzahl: 41
- Zone 916 Grünlandzahl: 43
- Zone 917 Grünlandzahl: 45
- Zone 918 Grünlandzahl: 39

### Abhängigkeit des Kaufpreises von der Flächengröße

Umrechnungskoeffizient:  $UK = -0,019 \times \ln(\text{Fläche in ha}) + 1,0129$

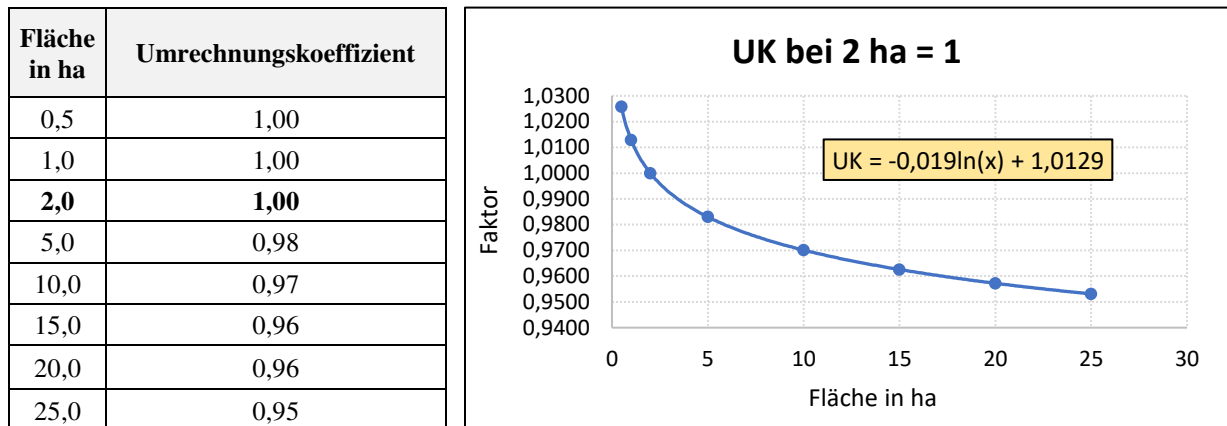


Abbildung 59: Abhängigkeit des Grünlandkaufpreises von der Flächengröße

(Basis = 2,0 ha, Durchschnitt im Jahr 2022 = 1,2 ha)

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

Der Einfluss der Flächengröße hat sich gegenüber den Auswertungen des Vorjahres verändert.

Ein Zusammenhang zwischen Kaufpreis und Flächengröße kann im Berichtsjahr 2022 nachgewiesen werden.

### Abhängigkeit Grünlandzahl-Bodenpreis

mit Umrechnungskoeffizient bei abweichender Grünlandzahl

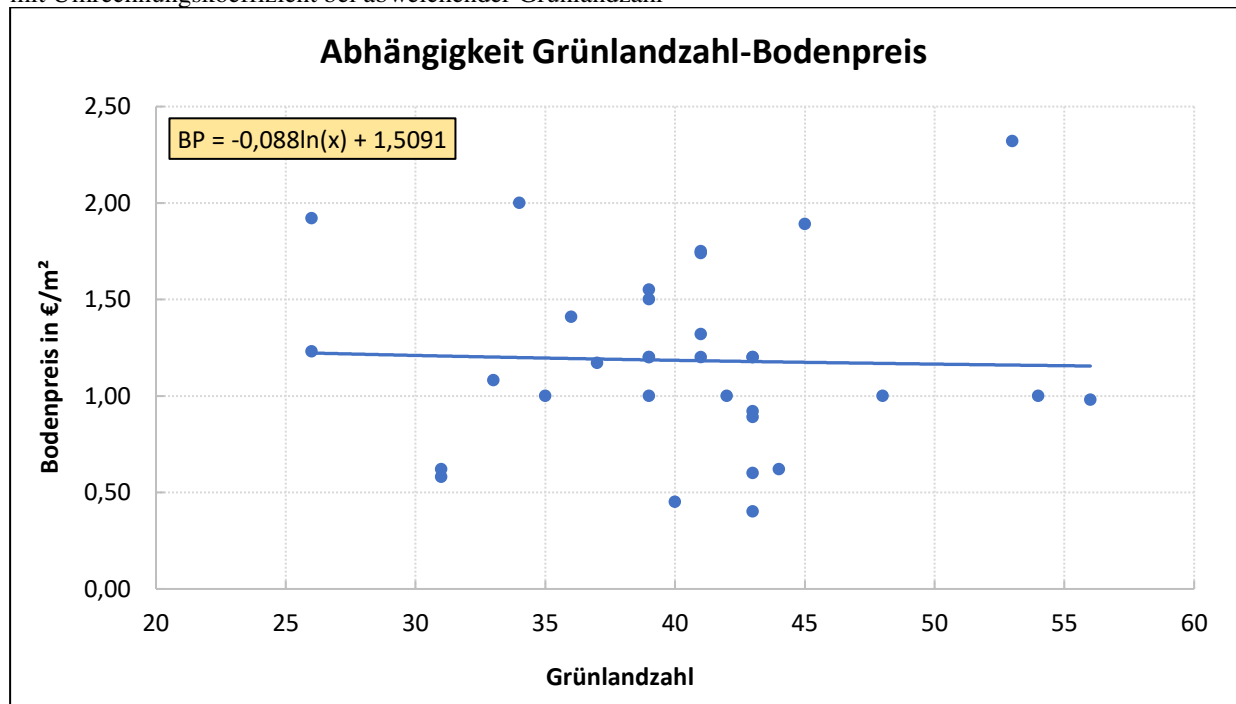


Abbildung 60: Umrechnungskoeffizient bei abweichender Grünlandzahl in den Zonen 915, 916, 917 und 918

Eine Abhängigkeit der Kaufpreise für Grünland, von der Grünlandzahl, ist im Berichtsjahr 2022 ersichtlich, wenn auch nur gering. Ein Zusammenhang zwischen Kaufpreis und Grünlandzahl konnte in geringer Form nachgewiesen werden (Berechnungsbeispiel siehe Ackerland Seite 64).

#### Hinweis:

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

## Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Nordwestmecklenburg

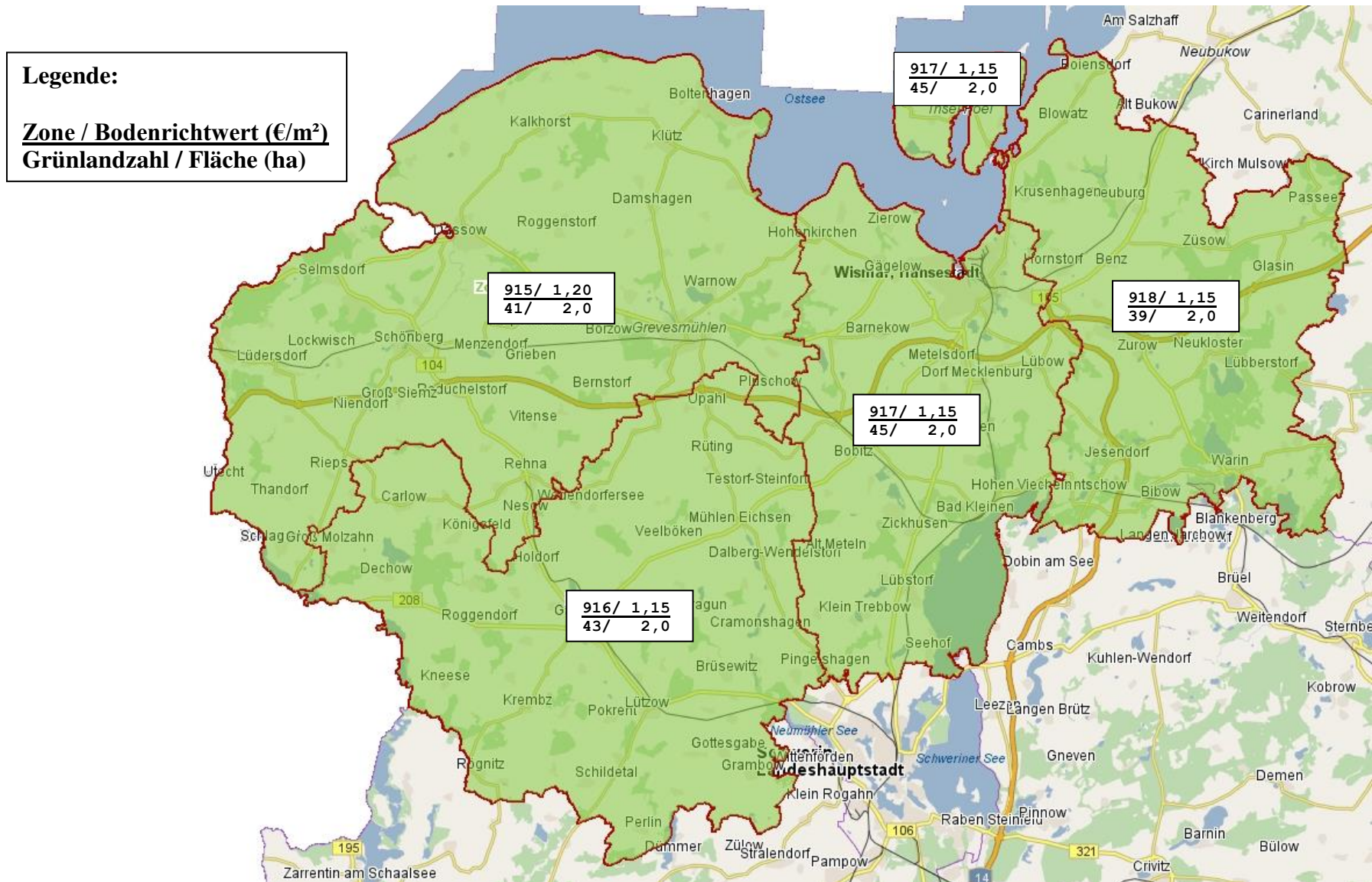


Abbildung 61: Bodenrichtwertkarte Grünland



### 3.3.3 Forstwirtschaftliche Flächen

Im Jahr 2022 sind der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses **45 auswertbare Kauffälle** mit einem **Flächenumsatz von 59,6 ha** und einem **Geldumsatz von 0,45 Mio. €** übergeben worden, die forstwirtschaftliche Flächen betreffen. Die Spanne der **Kaufpreise reicht von 0,35 €/m<sup>2</sup> bis 1,25 €/m<sup>2</sup>**. Der Wert für Forstflächen hängt vom Bodenwert und der Bestockung ab. Bei einer hiebreifen Bestockung liegt der Gesamtwert im oberen Bereich der angegebenen Spanne. **Durchschnittlich sind 0,81 €/m<sup>2</sup> für Forstflächen** gezahlt worden (das sind 8 Cent mehr als im Vorjahr), wobei die **durchschnittliche Fläche 0,7 ha** beträgt. Die Kaufverträge beinhalten in der Regel den Forstboden und die Bestockung.

**Eine Aufteilung in Bodenwertanteil und Bestockung ist aus den vorliegenden Kaufverträgen nicht möglich.**

Die **folgenden Auswertungen** beziehen sich auf die Auswertung der **Kaufverträge aus den Jahren 2021 und 2022 bei der ein durchschnittlicher Kaufpreis von 0,77 €/m<sup>2</sup> ermittelt wurde**. Der Umbruch von der zurückliegenden Einjahresauswertung zu der eingeführten Zweijahresauswertung machte sich erforderlich, um in den einzelnen Zonen eine genügende Anzahl von marktkonformen Daten zur Verfügung zu haben.

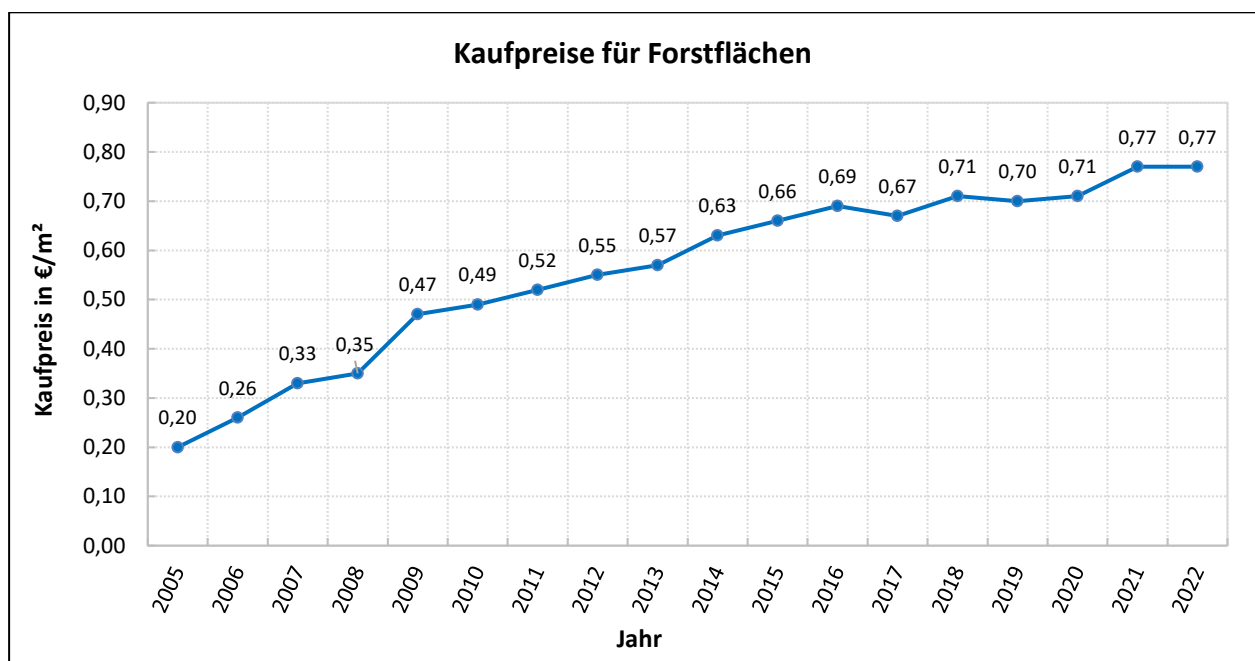


Abbildung 62: Entwicklung der Kaufpreise für Forstflächen (ab Jahr 2020, Auswertung von 2 Jahren)

#### Indexreihe für Forstflächen

Jahr	Index (2020 = 100)
2005	28
2006	37
2007	46
2008	49
2009	66
2010	69
2011	73
2012	77
2013	80
2014	89
2015	93
2016	97
2017	94
2018	100
2019	99
<b>2020</b>	<b>100</b>
2021	108
2022	108

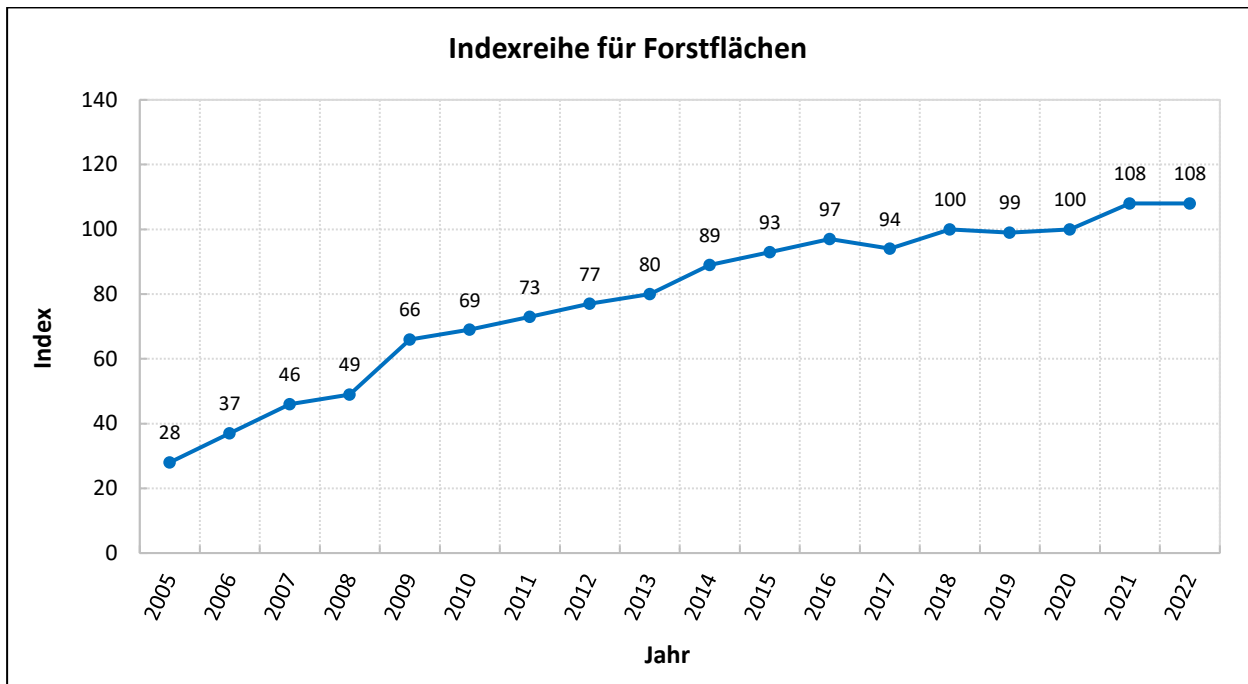


Abbildung 63: Indexreihe für Forstflächen (Basisjahr 2020 = 100), (2005 bis 2022)

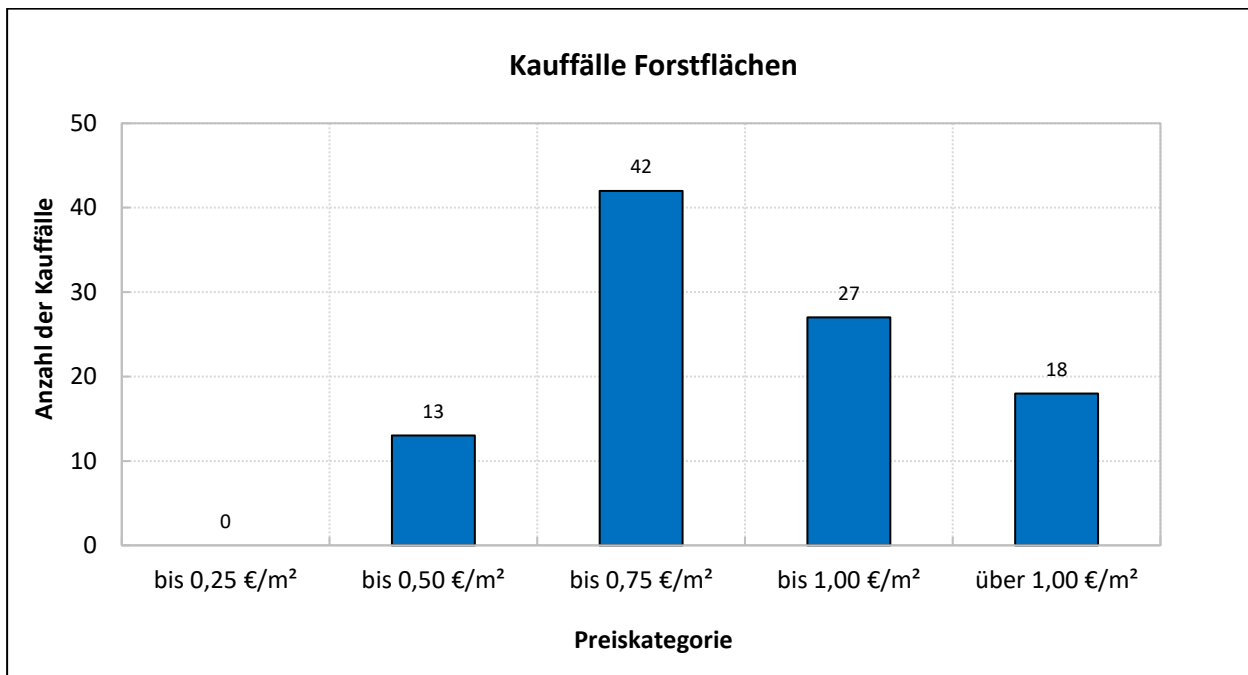


Abbildung 64: Kauffälle Forstflächen nach Kaufpreishöhe (2021 + 2022)

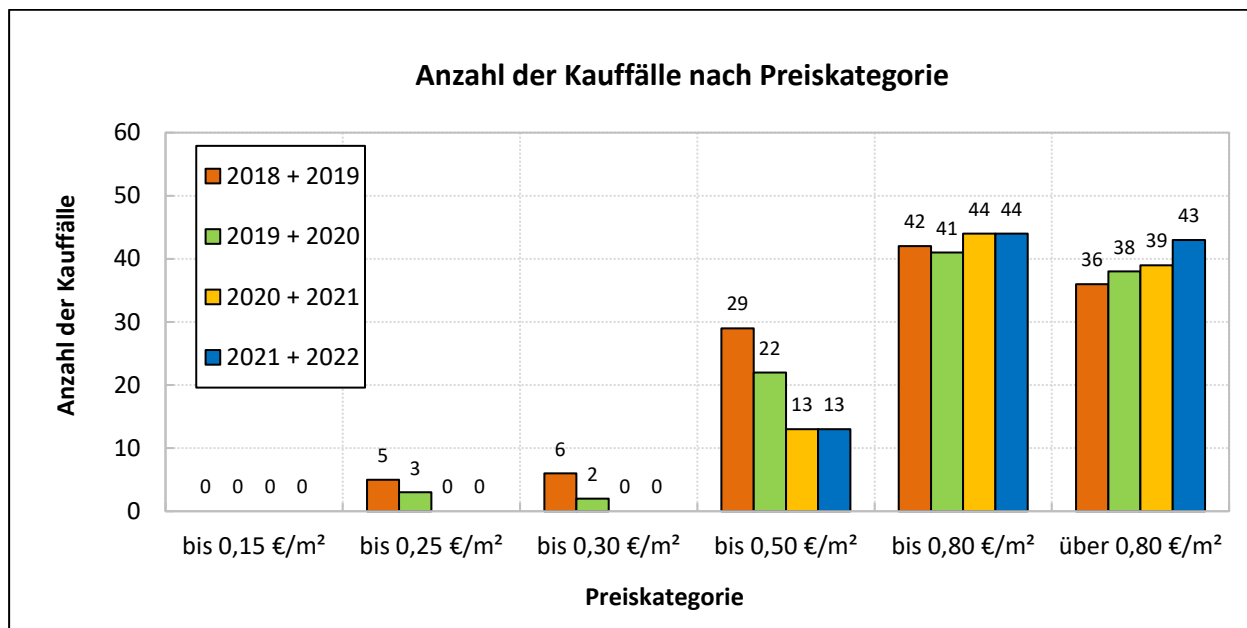


Abbildung 65: Kauffälle für Forstflächen nach Jahren

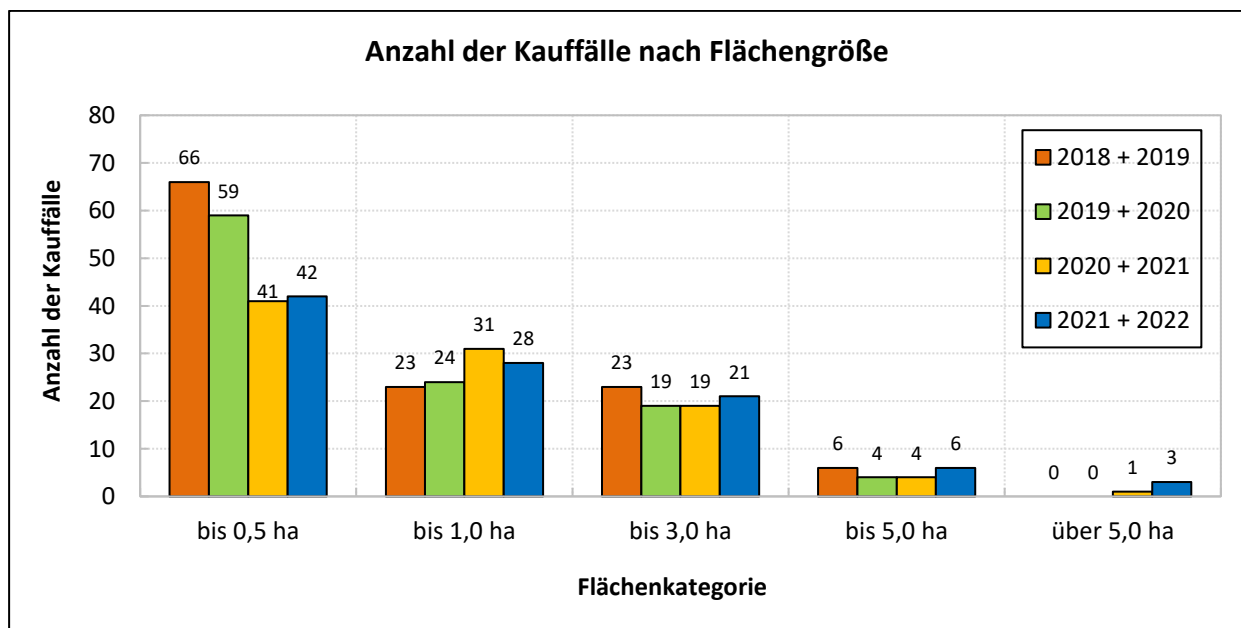
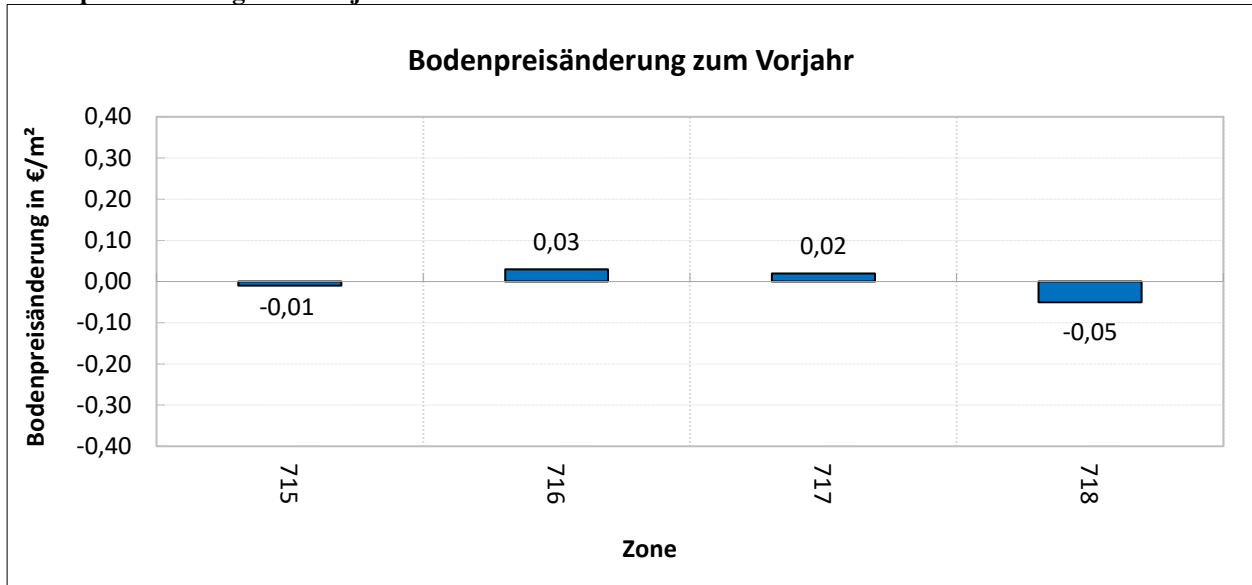


Abbildung 66: Kauffälle Forstflächen nach Flächenkategorie

Forstzonen	Anzahl	BRW zum 01.01.2023 [€/m <sup>2</sup> ]	Ø Fläche [ha]
715	35	0,74	0,7
716	30	0,82	0,7
717	23	0,80	0,7
718	12	0,70	0,7

Abbildung 67: Forstzonen (Kauffälle der Jahre 2021 + 2022)

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

**Bodenpreisänderung zum Vorjahr****Abbildung 68: Änderung der Bodenrichtwerte zum Vorjahr**

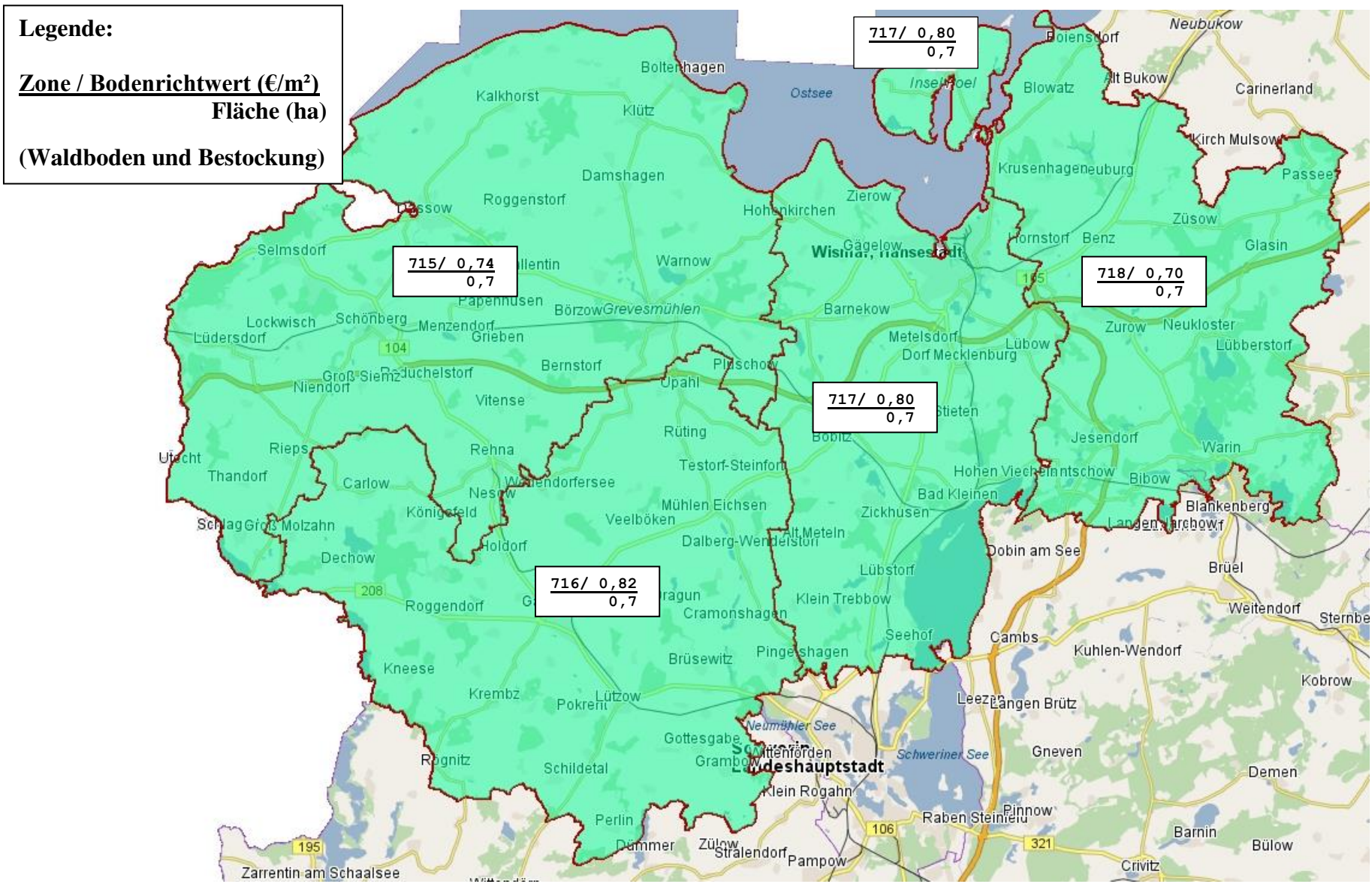


Abbildung 69: Bodenrichtwertkarte Forstwirtschaftliche Flächen

### 3.3.4 Sonstige landwirtschaftliche Flächen

#### 3.3.4.1 Landwirtschaftliche Hof- und Gebäudeflächen

Bei landwirtschaftlichen Hof- und Gebäudeflächen wird der **mittlere Bodenwert mit 4,94 €/m<sup>2</sup>** ausgewiesen, in einer Spanne der Kaufpreise von **3,00 €/m<sup>2</sup> bis 8,05 €/m<sup>2</sup>**, während die **mittlere Flächengröße 0,5 ha** beträgt. Dieser Aussage liegen 18 Kauffälle der Jahre 2014 bis 2022 landwirtschaftlich genutzter Betriebsflächen zugrunde. Im **Berichtszeitraum 2019 und 2020** wurden **keine Kauffälle registriert**. Die landwirtschaftlichen Hof- und Gebäudeflächen befinden sich überwiegend im Außenbereich, sie sind teilweise mit ehemaligen Stall- und Lagergebäuden bzw. Gebäuderesten bebaut, teilweise sind sie unbebaut und dienen als Lager-, Silo- und Erschließungsflächen.

#### 3.3.4.2 Ertragsarme Flächen (Geringstland/Unland)

In Auswertung von 41 Erwerbsvorgängen aus den Jahren 2021 und 2022 für ertragsarme Flächen, ergibt sich ein **Flächenumsatz von 27,2 ha** sowie ein **Geldumsatz von 0,11 Mio. €**. Die Kaufpreise bewegen sich in einer **Spanne von 0,17 €/m<sup>2</sup> bis 0,67 €/m<sup>2</sup>**. Der **durchschnittlich** gezahlte **Kaufpreis** ist mit **0,42 €/m<sup>2</sup>** ermittelt worden. Dieser durchschnittliche Kaufpreis entspricht ca. 14 % des Ackerlandwertes. Die **durchschnittliche Fläche** für die Kauffälle beträgt **0,7 ha**.

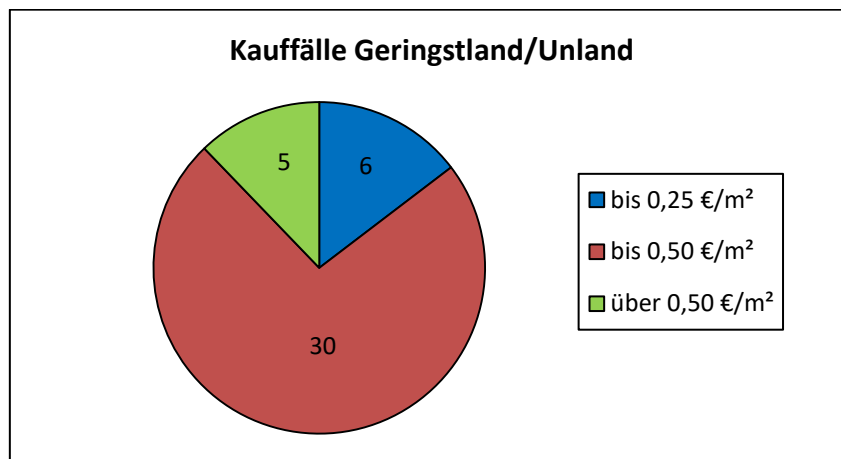


Abbildung 70: Häufigkeit der Kaufpreise für ertragsarme Flächen

#### 3.3.4.3 Wasserflächen

Hier sind 10 Kaufverträge der Jahre 2021 und 2022 ausgewertet worden, die einen **Flächenumsatz von 3,4 ha** und einen **Geldumsatz von 27.545,00 €** ergaben. In Auswertung der Erwerbsvorgänge konnte eine **Spanne der Kaufpreise von 0,19 €/m<sup>2</sup> bis 1,20 €/m<sup>2</sup>** ermittelt werden. Der Gutachterausschuss weist in diesem Zusammenhang darauf hin, dass die ausgewiesenen Werte sich nicht auf wirtschaftlich nutzbare Wasserflächen beziehen. **Der mittlere Kaufpreis** für Wasserflächen beträgt **0,54 €/m<sup>2</sup>** bei einer **durchschnittlichen Flächengröße von 0,3 ha**.

Für Teichflächen in Ortsnähe lagen 13 Kauffälle aus den Jahren 2017 bis 2022 vor. Hier wurden **durchschnittlich 2,36 €/m<sup>2</sup>** gezahlt, diese befinden sich in einer **Spanne von 1,18 €/m<sup>2</sup> bis 4,00 €/m<sup>2</sup>**. Für 2019 lagen keine Kaufverträge vor.

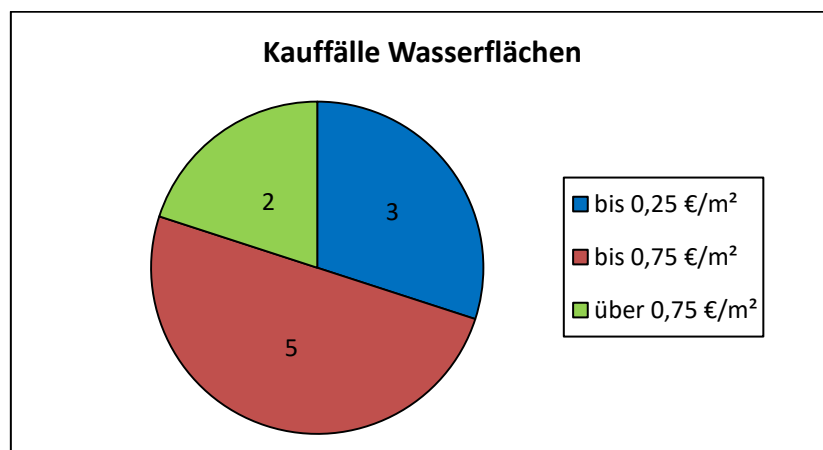


Abbildung 71: Häufigkeit der Kaufpreise für Wasserflächen

### 3.3.4.4 Besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft

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

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

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

Die Auswertung für besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft, die sich nach Lage und Nutzung von den landwirtschaftlichen Flächen unterscheiden, erfolgt für das **Berichtsjahr 2022** auf der Grundlage von **19** Erwerbsvorgängen. Der **Flächenumsatz ist mit 19,6 ha und der Geldumsatz mit 0,7 Mio. €** ermittelt worden. Die Kaufpreise reichten von **2,32 €/m<sup>2</sup> bis 10,00 €/m<sup>2</sup>** Grundstücksfläche (bis 3,2-facher Ackerlandpreis). Der **Mittelwert** für besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft beträgt **4,69 €/m<sup>2</sup>** bei einer durchschnittlichen **Grundstücksfläche** von **1,0 ha**, abgeleitet aus Kaufpreisen oberhalb des durchschnittlichen Ackerlandpreises.

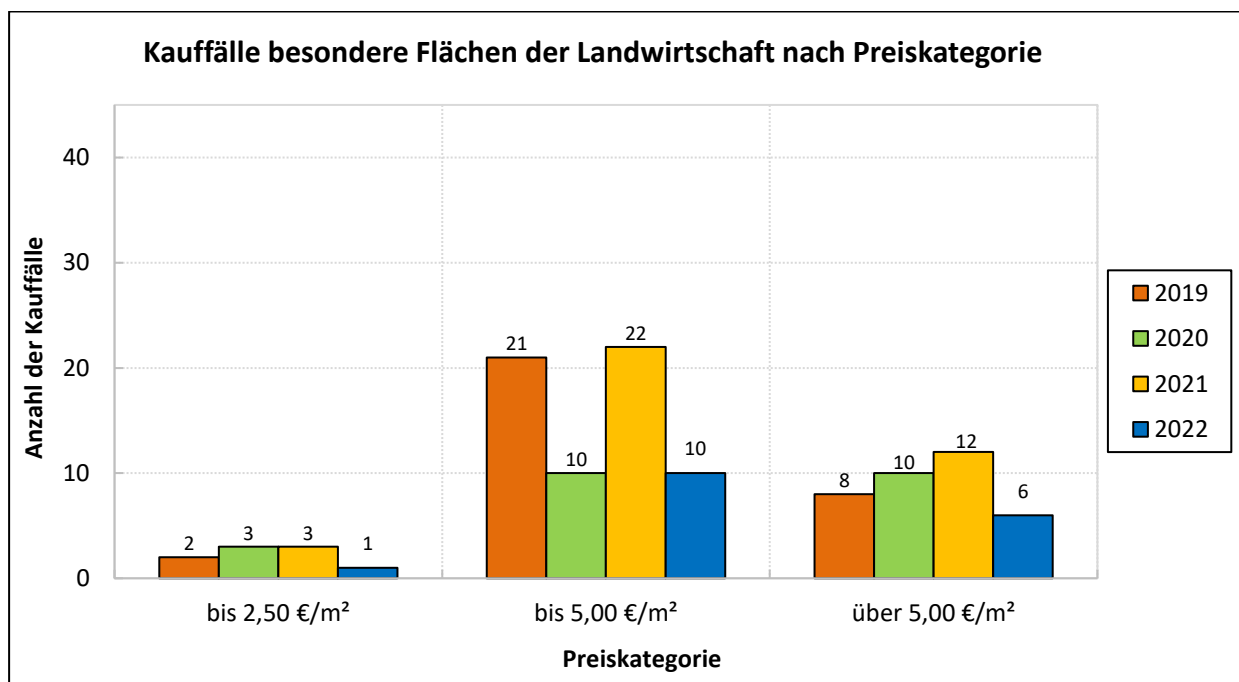


Abbildung 72: Häufigkeit der Kauffälle begünstigtes Agrarland nach Preiskategorie

### 3.3.4.5 Flächen für Photovoltaik-Anlagen

Die Kaufpreise für Flächen, die der Aufstellung von Photovoltaik-Anlagen dienen, liegen **zwischen 4,50 €/m<sup>2</sup> und 10,51 €/m<sup>2</sup>**, bei einem **Mittelwert von gerundet 6,54 €/m<sup>2</sup>**. Die durchschnittliche **Flächengröße ist mit 2,5 ha** ermittelt worden. Diese Auswertung bezieht sich auf **9 Kauffälle** aus den **Jahren 2012 bis 2022 (keine Daten aus 2020)**. Der durchschnittliche Kaufpreis in Höhe von 6,54 €/m<sup>2</sup> entspricht dem 2,1-fachen Bodenwert für Ackerland. Die Objekte befinden sich teilweise auf gewerblich nutzbaren Bauflächen.

### 3.3.5 Durchschnittliche Pachtpreise für Acker- und Grünland (in €/ha)

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

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

Jahr	Bestandspacht Mittel in €/ha	Stichtag	Min €/ha	Max €/ha	Neupacht Mittel in €/ha	Min €/ha	Max €/ha	Zeitraum
<b>Ackerland</b>								
2016	364	31.12.2016	165	557	455	236	785	01.01.2014-31.12.2016
2017	379	31.12.2017	225	557	469	303	876	01.01.2015-31.12.2017
2018	389	31.12.2018	287	563	471	305	691	01.01.2016-31.12.2018
2019	392	31.12.2019	227	588	467	137	691	01.01.2017-31.12.2019
2020	404	31.12.2020	295	600	473	261	641	01.01.2018-31.12.2020
2021	425	31.12.2021	200	531	477	196	545	01.01.2019-31.12.2021
2022	431	31.12.2022	212	531	471	173	535	01.01.2020-31.12.2022
<b>Grünland</b>								
2016	174	31.12.2016	73	306	199	73	648	01.01.2014-31.12.2016
2017	183	31.12.2017	97	359	216	100	650	01.01.2015-31.12.2017
2018	193	31.12.2018	97	485	223	120	488	01.01.2016-31.12.2018
2019	190	31.12.2019	101	488	204	79	551	01.01.2017-31.12.2019
2020	200	31.12.2020	123	488	215	61	498	01.01.2018-31.12.2020
2021	193	31.12.2021	100	233	206	98	241	01.01.2019-31.12.2021
2022	199	31.12.2022	100	246	185	96	242	01.01.2020-31.12.2022

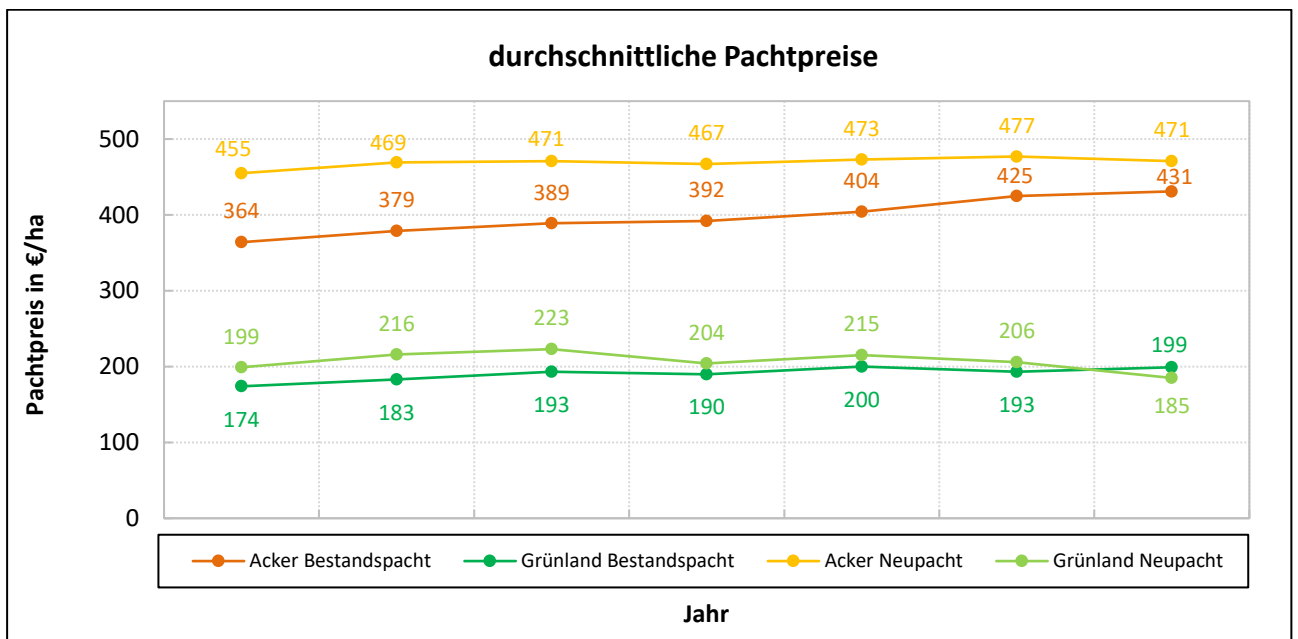


Abbildung 73: durchschnittliche Pachtpreise (Bestandspacht und Neupacht) für Ackerland und Grünland

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

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

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

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



### 3.4 Sonstige Aussagen

#### 3.4.1 Gartenland

In der Geschäftsstelle sind **45 Kaufverträge** zu Gartenland mit einem **Flächenumsatz von 6,6 ha und einem Geldumsatz von 0,53 Mio. €** eingegangen. Bei **45** in die Auswertung einbezogene Kauffälle lagen die gezahlten Kaufpreise je nach Lage und Höhe des Bodenrichtwertes für Wohnbauland **zwischen 2,97 €/m<sup>2</sup> und 19,57 €/m<sup>2</sup>**. Voraussetzung ist, dass diese Flächen keiner anderweitigen bauplanungsrechtlichen Beurteilung unterliegen. Der **durchschnittliche Kaufpreis ist mit 8,58 €/m<sup>2</sup>** ermittelt worden, bei einer **durchschnittlichen Grundstücksfläche von 1.469 m<sup>2</sup>**.

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

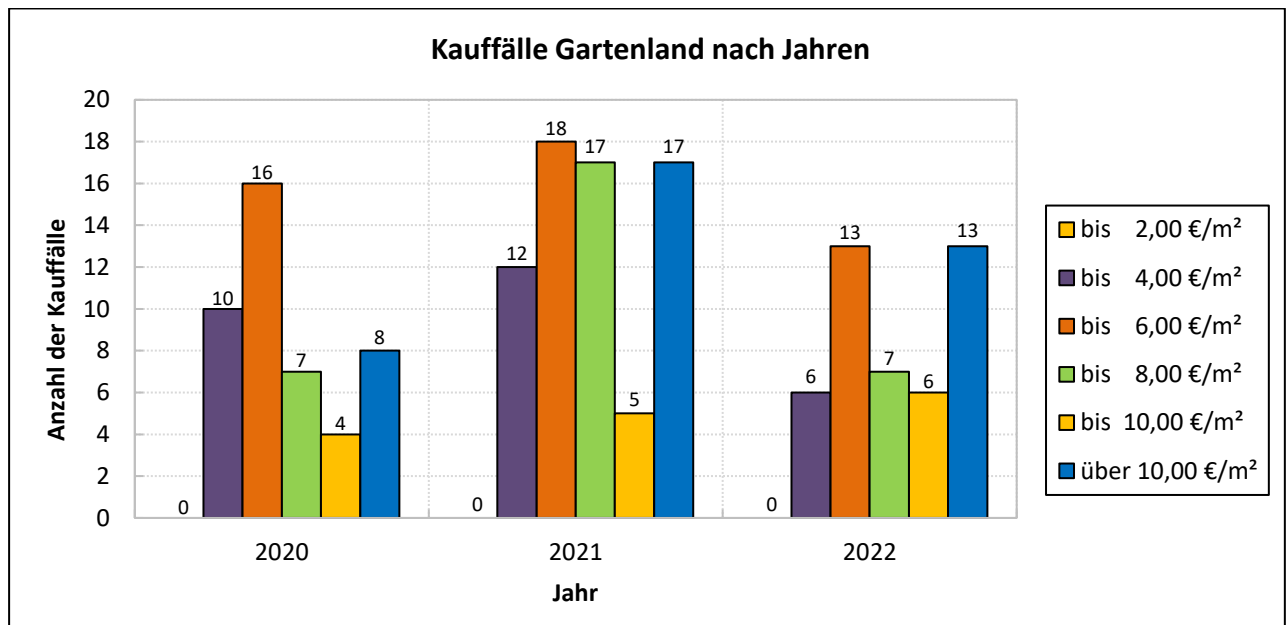
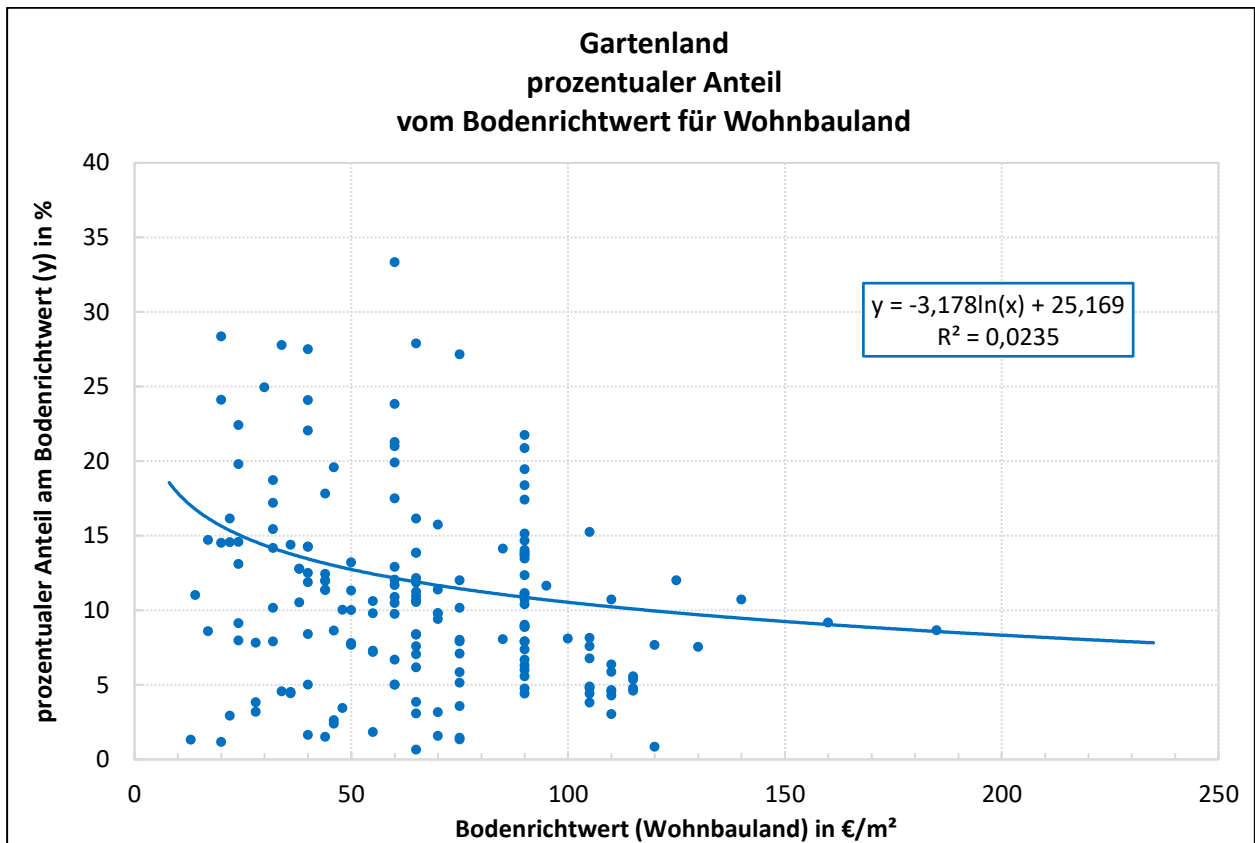
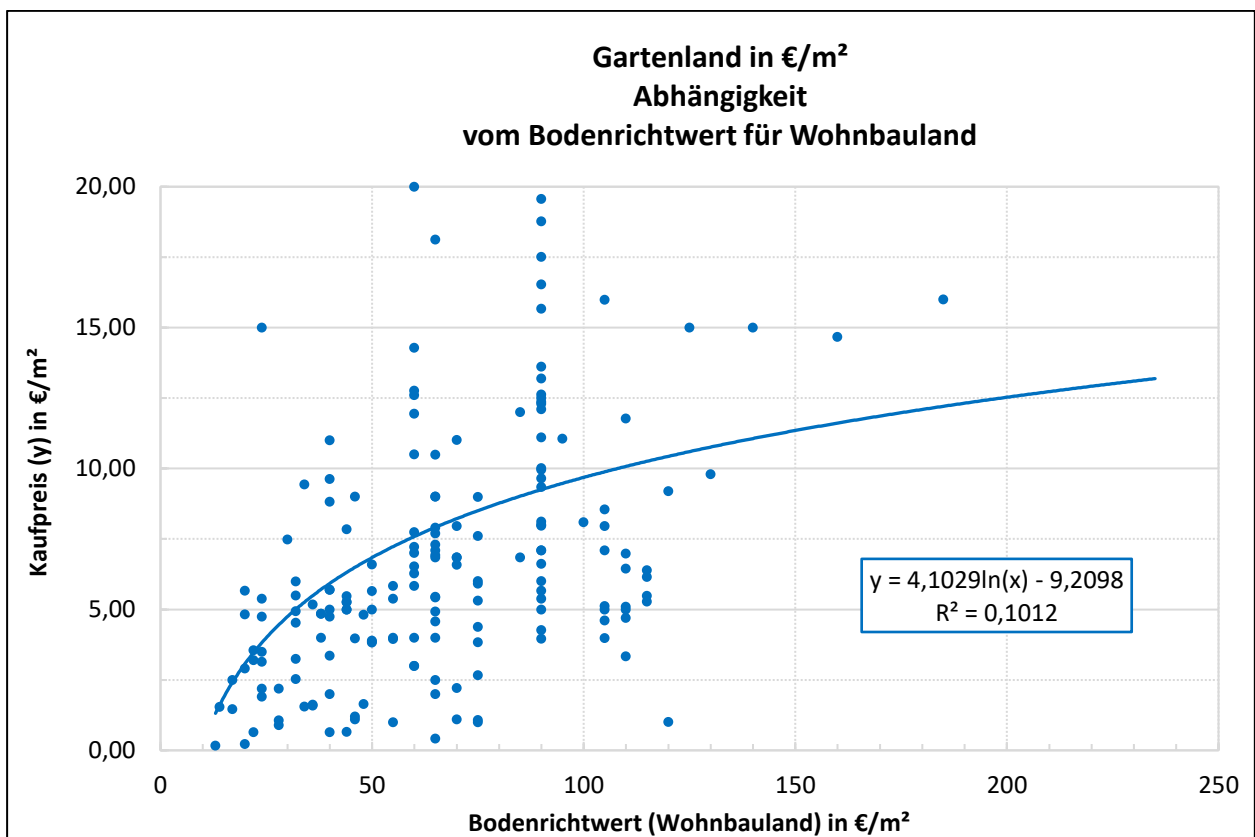


Abbildung 74: Häufigkeit der Kauffälle für Gartenland nach Jahr



**Abbildung 75: Gartenland als prozentualer Anteil vom Bodenrichtwert für Wohnbauland**  
(Kauffälle aus den Jahren 2020 bis 2022, gilt für Bodenrichtwerte von 13,00 €/m<sup>2</sup> bis 185 €/m<sup>2</sup>)



**Abbildung 76: Gartenland in Abhängigkeit vom Bodenrichtwert für Wohnbauland**  
(Kauffälle aus den Jahren 2020 bis 2022)

### 3.4.2 Bauerwartungsland

In Auswertung von **31 Kaufverträgen** ergibt sich ein **Flächenumsatz von 26,5 ha** sowie ein **Geldumsatz von 6,2 Mio. €**. Die Spanne der **Kaufpreise reicht von 8,73 €/m<sup>2</sup> bis 66,00 €/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 **24,52 €/m<sup>2</sup>** bei einer **mittleren Flächengröße von 0,8 ha**. Für das Bauerwartungsland sind **durchschnittlich 32,0 % des baureifen Landes** gezahlt worden, in einer **Spanne von 7,7 % bis 64,3 %**.

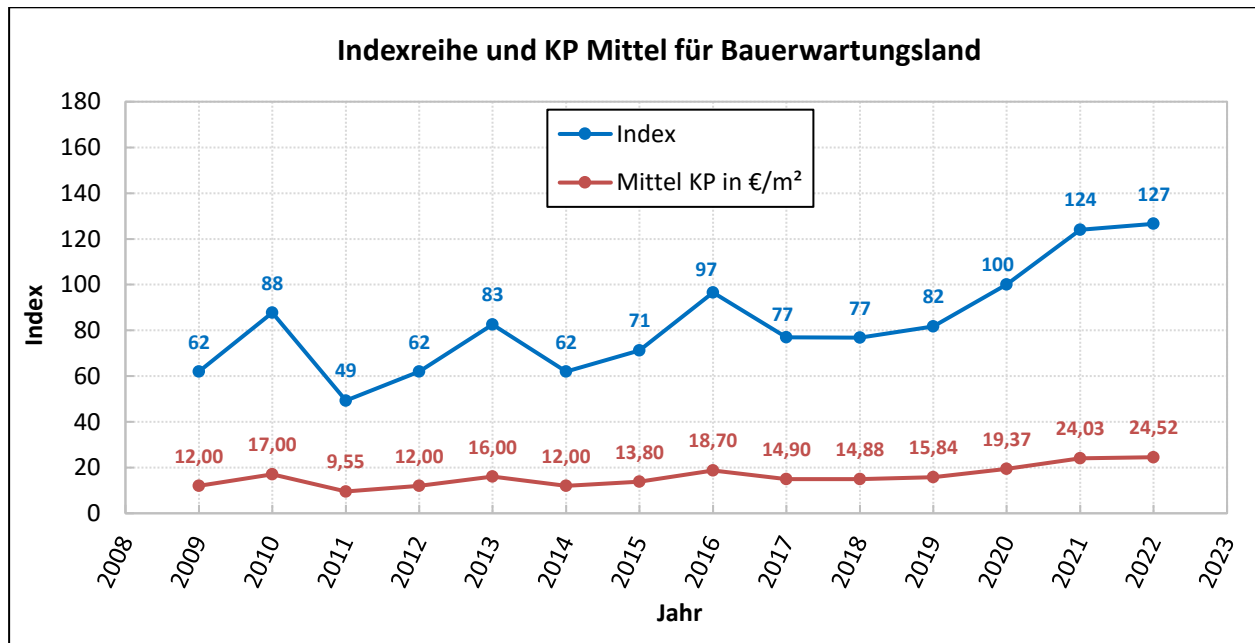


Abbildung 77: Indexreihe für Bauerwartungsland (Basisjahr 2020 = 100, 2009 bis 2022), durchschn. Preis in €/m<sup>2</sup>

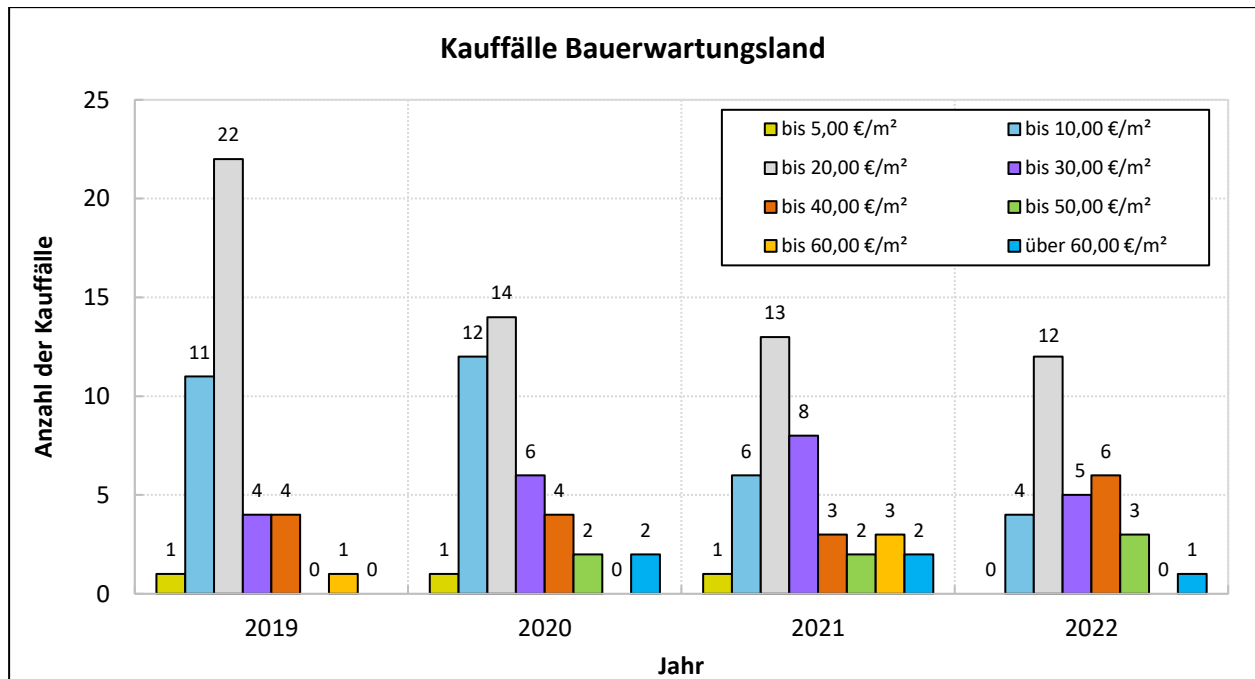


Abbildung 78: Häufigkeit der Kauffälle für Bauerwartungsland nach Jahren

### 3.4.3 Rohbauland

Vom Gutachterausschuss sind für Rohbauland **10 Kaufverträge** mit einem **Flächenumsatz von 3,4 ha** und einem **Geldumsatz von 1,6 Mio. €** ausgewertet worden. In Auswertung der getätigten Erwerbsvorgänge sind Kaufpreise für Rohbauland in einer Spanne von **24,00 €/m<sup>2</sup> bis 100,00 €/m<sup>2</sup>** ermittelt worden. Der **durchschnittliche Kaufpreis** für Rohbauland beträgt **58,43 €/m<sup>2</sup>**, bei einer **durchschnittlichen Grundstücksfläche von 0,3 ha**. Für das Rohbauland sind **durchschnittlich 62 % des baureifen Landes** gezahlt worden, in einer Spanne von **41,4 % bis 88,9 %**.

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

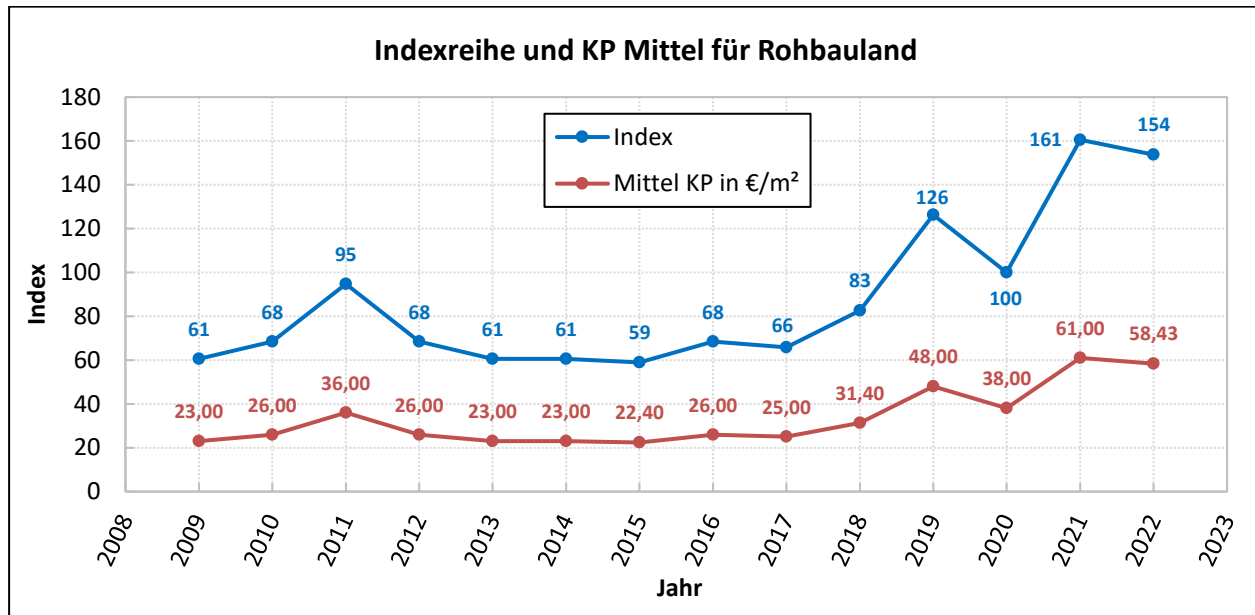


Abbildung 79: Indexreihe für Rohbauland (Basisjahr 2020 = 100, 2009 bis 2022), durchschn. Preis in €/m<sup>2</sup>

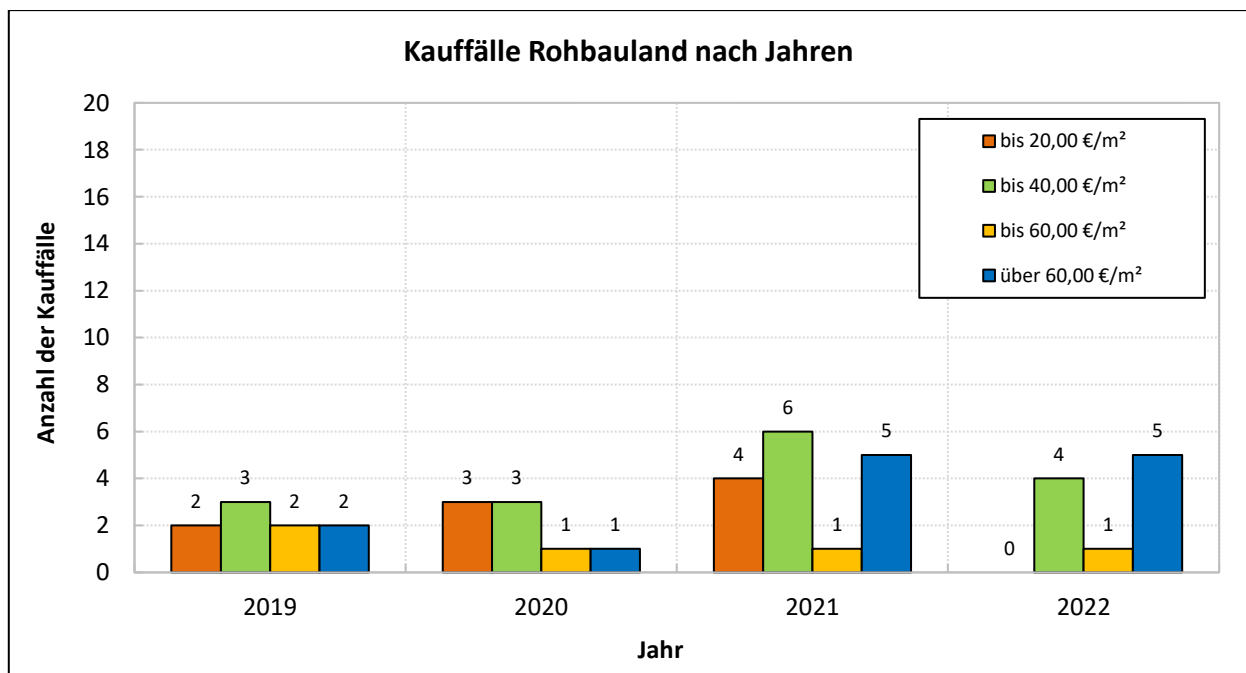


Abbildung 80: Häufigkeit der Kauffälle für Rohbauland nach Jahren

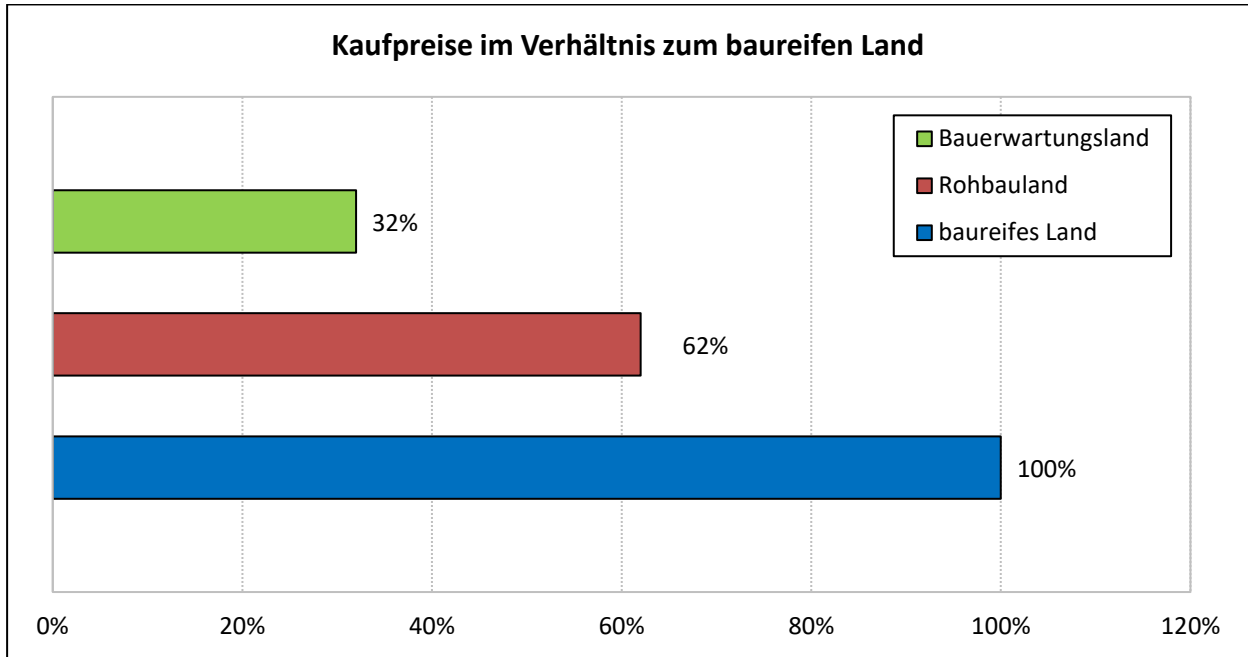


Abbildung 81: Relation Kaufpreis - baureifes Land zu Rohbauland und Bauerwartungsland

Hinweis:

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

### 3.4.4 Straßenbauflächen

Von den 58 getätigten Erwerbsvorgängen betrafen **43** Kauffälle den Entzug landwirtschaftlicher Flächen zum Zwecke des Straßenausbaues. **15** Kauffälle betrafen übrige Flächen.

Für die **landwirtschaftlichen Entzugsflächen** ist ein **Flächenumsatz von 6,0 ha** sowie ein **Geldumsatz von 0,17 Mio. €** erzielt worden. Die Kaufpreise lagen **zwischen 0,44 €/m<sup>2</sup> und 5,23 €/m<sup>2</sup> bei einem Mittel von 2,67 €/m<sup>2</sup>**. Die übrigen Flächen, die im Zusammenhang mit Straßenbaumaßnahmen gehandelt wurden, haben einen **Flächenumsatz von 2,0 ha** und einen **Geldumsatz von 0,51 Mio. €**. Die gezahlten Kaufpreise liegen in einer **Spanne von 5,00 €/m<sup>2</sup> bis 90,00 €/m<sup>2</sup> bei einem Mittelwert von 27,14 €/m<sup>2</sup>**.

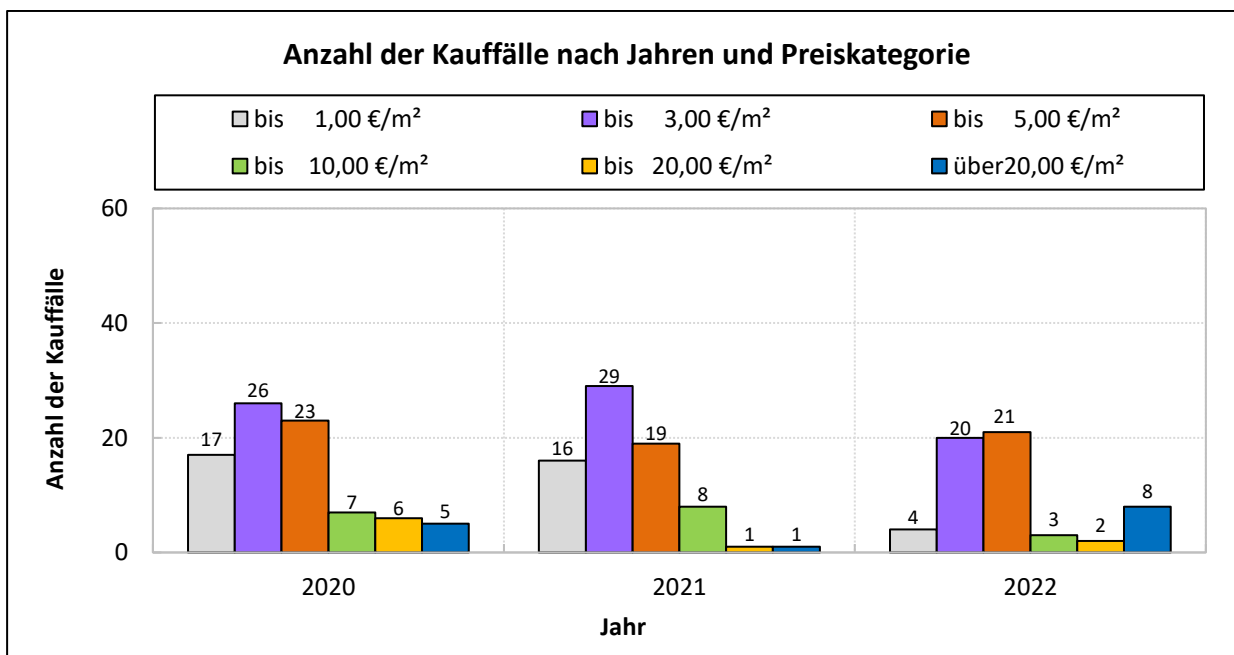


Abbildung 82: Häufigkeit der Kauffälle Straßenbauflächen nach Preiskategorie und Jahren

### 3.4.5 Naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen

Für **naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen** sind durchschnittlich ca. **4,80 €/m<sup>2</sup>** gezahlt worden. Die Kaufpreise aus den Jahren **2008 bis 2022** liegen **zwischen 0,39 €/m<sup>2</sup> und 16,00 €/m<sup>2</sup>** bei einer durchschnittlichen Fläche von **1,1 ha**. Bei den im unteren Bereich gelegenen Verkäufen handelt es sich um **verbrauchte Ausgleichsflächen**, bei den im oberen Bereich **um nicht verbrauchte Ausgleichsflächen**. Für 2020 und 2022 gab es keine auswertbaren Verkäufe.

### 3.4.6 Abbauflächen (einschließlich ausgekiester Flächen)

Die Kaufpreise für **Abbauflächen (einschließlich ausgekiester Flächen)** lagen in den Jahren **2012 bis 2022 zwischen 0,20 €/m<sup>2</sup> und 7,83 €/m<sup>2</sup>** bei einem Durchschnittswert von **1,67 €/m<sup>2</sup>**. Diese Flächen haben eine Größe von ca. **7,8 ha**. Die Kaufpreise für ausgekieste Flächen sind im unteren Bereich dieser Spanne anzusetzen. Für 2017 gab es keine auswertbaren Verkäufe.

## 4. Bodenrichtwerte

### 4.1 Bodenrichtwerte allgemein

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

Die Bodenrichtwerte spiegeln die tatsächlichen Verhältnisse auf dem Grundstücksmarkt wieder.

Bei der Ermittlung von Bodenrichtwerten werden nur solche Kaufwerte berücksichtigt, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielt und nicht durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst wurden.

Alle aktuellen Bodenrichtwerte für den Bereich des Landkreises Nordwestmecklenburg werden auf der Homepage des Landkreises Nordwestmecklenburg unter [www.geoport-nwm.de](http://www.geoport-nwm.de) und [www.nordwestmecklenburg.de](http://www.nordwestmecklenburg.de) für jeden kostenfrei zur Verfügung gestellt. Auszüge daraus können gegen Gebühr heruntergeladen werden. Schriftliche Auskünfte zu Bodenrichtwerten können auch von der Geschäftsstelle gegen eine Gebühr erteilt werden.

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 01.01.2023** (siehe OGAA-Beschluss 2021/01 vom 01.12.2021) zonale Bodenrichtwerte für Baulandflächen und für Flächen der Land- und Forstwirtschaft ermittelt. Der Bodenrichtwert bezieht sich auf ein Grundstück, das für das jeweilige Gebiet typisch ist (Richtwertgrundstück).

#### **Beschluss OGAA 2022/02**

##### **„Einheitliches Basisjahr 2020 für die Ermittlung und Darstellung von Indexreihen“**

Als verbindlichen Standard gemäß § 21 Nummer 2 Buchstabe d GutALVO M-V in Verbindung mit § 23 Absatz 2 Nummer 10 GutALVO M-V beschließt der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Mecklenburg-Vorpommern:

Als einheitliches Basisjahr für die Ermittlung und Darstellung von Indexreihen ist bei Auswertungen und Veröffentlichungen ab dem 01.01.2023 das Jahr 2020 zu verwenden (2020 = 100). Der Beschluss OGAA 2013/05 wird aufgehoben.

#### Erläuterung und Begründung:

Der Beschluss OGA 2022/02 ersetzt den Beschluss OGAA 2013/05. Das Basisjahr wird von 2010 auf 2020 erneuert. Dadurch werden die Gutachterausschüsse in die Lage versetzt, die Ermittlung und Darstellung ihrer Indexreihen an die fortgeschrittene Zeit anzupassen.

Zudem ermöglicht es dem Oberen Gutachterausschuss nun ebenfalls das standardisierte Basisjahr zu verwenden.

Bisher musste er davon abweichen, da die für die Ermittlung von Indexreihen benötigten Kauffalldaten erst seit 2013 bzw. 2014 vollständig für das Land vorliegen.

**Die Flächen der Richtwertgrundstücke betragen für:**

<b>städtische Baugrundstücke:</b>	<b>700 m<sup>2</sup> in einer Spanne von 400 m<sup>2</sup> bis 1.100 m<sup>2</sup></b>
<b>ländliche Baugrundstücke:</b>	<b>1.000 m<sup>2</sup> in einer Spanne von 400 m<sup>2</sup> bis 2.100 m<sup>2</sup></b>
<b>Baugrundstücke in den Plangebieten:</b>	<b>800 m<sup>2</sup> in einer Spanne von 430 m<sup>2</sup> bis 1.950 m<sup>2</sup></b>
<b>Ferienhausgrundstücke:</b>	<b>600 m<sup>2</sup> in einer Spanne von 412 m<sup>2</sup> bis 825 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.

**4.2 Bodenrichtwerte im Außenbereich**

Mit Beschluss des vorherigen GMB 2022 wurden erstmalig auch Bodenrichtwerte für Außenbereiche durch den Gutachterausschuss zur Verfügung gestellt. Die Grundlagen und Vorgehensweise stützten sich auf den unten angeführten OGAA-Beschluss vom 01.12.2021 in Verbindung mit § 196 BauGB.

**OGAA-Beschluss 2021/02 vom 01.12.2021****„Bodenrichtwerte für bebaute Flächen im Außenbereich im Land Mecklenburg-Vorpommern“**

Die Bodenrichtwerte des Vorjahres für Außenbereiche sind von der Wertigkeit erhalten geblieben. In den Ortslagen unterlagen die Bodenrichtwerte keiner Veränderung, so dass damit keine Änderung der Bodenrichtwerte für Außenbereiche erforderlich ist.

**4.3 Darstellung der Bodenrichtwerte**

Der Entwicklungszustand wird mit folgenden wertbeeinflussenden Merkmalen ausgewiesen:

B = baureifes Land  
R = Rohbauland  
E = Bauerwartungsland

Bodenrichtwerte ohne Kennzeichnung gelten für baureifes Land.

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

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

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

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

Geschosszahl, (römische Zahl) z.B. II, zweigeschossige Bebauung	Geschossflächenzahl (GFZ) (Dezimalzahl) z.B. GFZ 0,7, Geschossfläche = 70 % der Grundstücksfläche
Grundflächenzahl (GRZ) (Dezimalzahl) z.B. GRZ 0,4, Grundfläche = 40 % der Grundstücksfläche	Baumassenzahl (BMZ) (Dezimalzahl) z.B. BMZ 8,0 = 8 m <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		35m Baugrundstücke im Plangebiet
40 m ländliche Baugrundstücke		35m Ferienhausgrundstücke

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

San = Sanierungsgebiet  
Entw = Entwicklungsbereich

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

SU = sanierungsunbeeinflusster Zustand, ohne Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung

SB = sanierungsbeeinflusster Zustand, unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung

EU = entwicklungsunbeeinflusster Zustand, ohne Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung

EB = entwicklungsbeeinflusster Zustand, unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung

#### 4.4 Übersicht über die Bodenrichtwerte typischer Orte zum Stichtag 01.01.2023

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

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

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

Orte	Merkmale			Wohnbauflächen für den						Gemischte Bauflächen			Gewerbliche Bauflächen		
				individuellen Wohnungsbau			Geschosswohnungsbau								
	Einwohner in 1.000	Zentralität	andere	gute Lage	mittl. Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittl. Lage	mäßige Lage	Dorfgebiete	Mischgebiete	Kerngebiete	Gewerbegebiete	Industriegebiete	
€/m <sup>2</sup>															
Wismar	42,8	MZ	Stadt	210	170	90		150			55	160		32	20
Innenstadt		MZ		275	210	170	330	260	170			730			
Grevesmühlen	10,4	MZ	Stadt	145	120	100								28	
Boltenhagen	2,5		Dorf	795	600	425									
Bad Kleinen	3,8	GZ	Dorf	70	65										
Beckerwitz	0,4		Dorf	260	195	130									
Herren Steinfeld	0,5		Dorf		100										
Rögnitz	0,2		Dorf			22									
Herrnburg	3,2		Dorf	315	235	155									
Schönberg	4,7	GZ	Stadt	110	90									22-26	
Selmsdorf Dorf	2,8	GZ	Dorf	200	160	125								26 (Lauen)	
Warin	3,2		Stadt		90	75									
Glasin	0,8		Dorf			40									
Neuburg	2,1		Dorf	100	75										
Timmendorf	0,3		Dorf	360	280	205									

### Übersichtskarte der Bodenrichtwerte typischer Orte

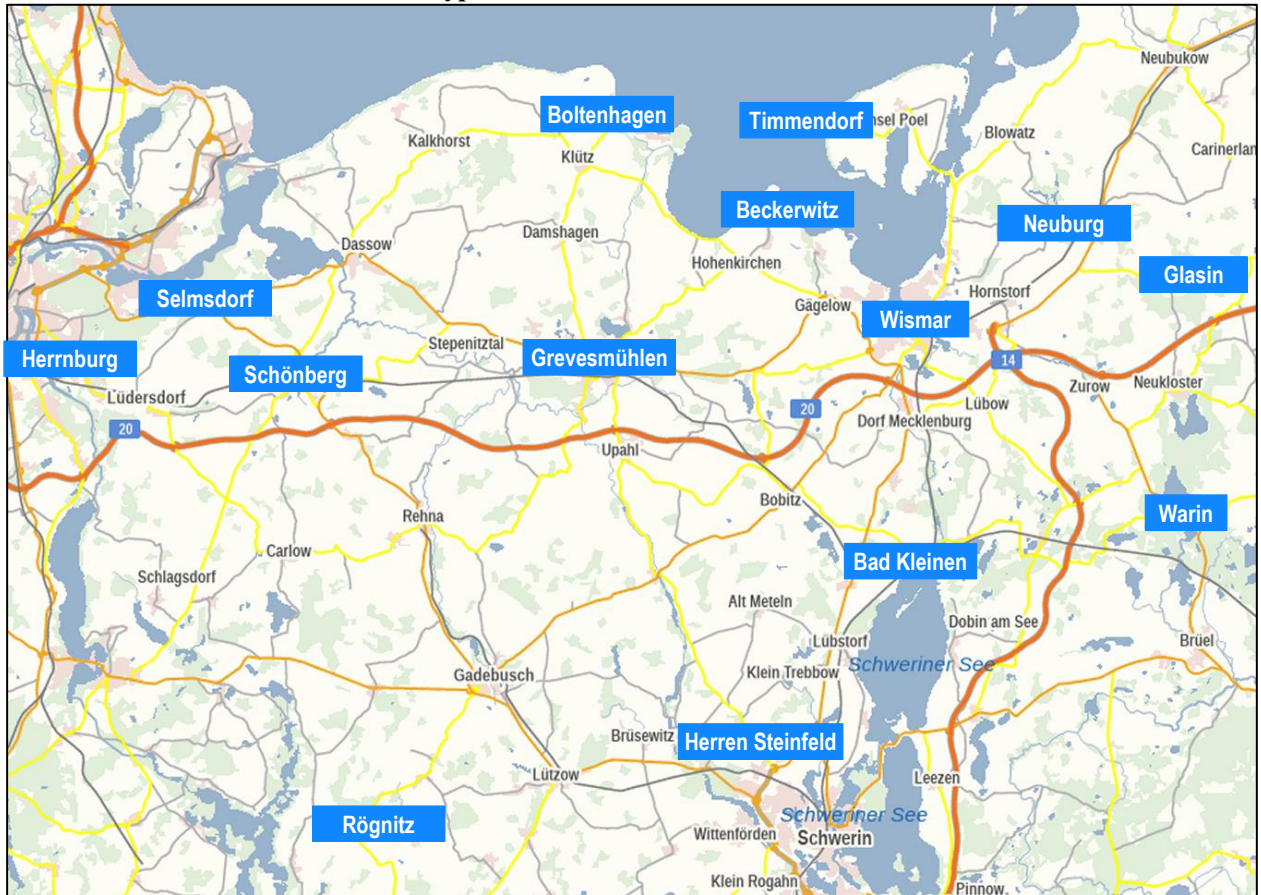


Abbildung 83: Übersichtskarte der Bodenrichtwerte typischer Orte

## 5. Zusammenfassung

In dem vorliegenden Grundstücksmarktbericht sind die wesentlichen Daten des Grundstücksmarktes 2022 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 2022 wie folgt beschreiben:

Dem Gutachterausschuss sind im Jahr 2022 insgesamt 2.187 Kauffälle über Eigentumsübertragungen zugeleitet worden, die **Eingang in die Kaufpreissammlung gefunden haben**. Das sind 575 Verträge weniger als im Vorjahr.

Der **Flächenumsatz ist gegenüber dem Vorjahr von 2.560,0 ha auf 1.893,0 ha** gefallen. Das betrifft insbesondere den Teilmarkt „Land- und Forstwirtschaft“. Mit einem Flächenumsatz in Höhe von **1.481,6 ha** sind **408,2 ha weniger verkauft** worden als im Vorjahr. Im Berichtsjahr 2022 sind für einen Quadratmeter **Ackerland durchschnittlich 3,11 €** gezahlt worden, das sind 0,04 Cent mehr als im Vorjahr. Bei **Grünland** ist der Preis pro Quadratmeter Grundstücksfläche im gleichen Zeitraum **von 1,21 € auf 1,17 € um 0,04 € gefallen**.

Der **Geldumsatz fiel von 580,9 Mio. € im Jahr 2021 auf 486,2 Mio. € im Jahr 2022**. Der Geldumsatz ist auf dem Teilmarkt „Wohnungs- und Teileigentum“ **von 126,6 Mio. € auf 75,3 Mio. €** am stärksten gesunken (- 51,3 Mio. €), gefolgt vom Teilmarkt „Unbebaute Baugrundstücke“ **von 69,0 Mio. € auf 46,1 Mio. €** (- 22,9 Mio. €) sowie im Teilmarkt „Land- und Forstwirtschaft“ **von 54,0 Mio. € auf 38,6 Mio. €** mit einem **Minus von 15,4 Mio. €**.

Im Berichtsjahr 2022 sind mit 39 bebauten **Wochenend- und Ferienhausgrundstücken** in den dafür ausgewiesenen Sondergebieten, 2 Objekte weniger verkauft worden als im Vorjahr. Die Anzahl der Kauffälle im Bereich unter 150.000 € und die Anzahl der Kauffälle über 200.000 € sind stabil geblieben. Standorte sind überwiegend Groß Schwansee, Zierow, Stove, Beckerwitz, Wohlenberg, Boiensdorf, Kaltenhof und Oertzenhof. Der durchschnittliche Kaufpreis für bebaute Wochenend- und Ferienhausgrundstücke ist **von ca. 4.470,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche auf rund 4.337,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche bei einer mittleren Wohnfläche von 97 m<sup>2</sup> gesunken.**

Die ausgewerteten Kauffälle für **unbebaute Ferienhausgrundstücke** in dafür ausgewiesenen Sondergebieten, liegen in dem Jahr 2022 überwiegend im Bereich Parin, gefolgt von Boiensdorf und Barendorf (b. Dassow). Der durchschnittliche Kaufpreis aus den Verkäufen im Berichtsjahr 2022 beträgt **176,00 €/m<sup>2</sup>** und liegt in einer Spanne von **120,00 €/m<sup>2</sup> bis 310,00 €/m<sup>2</sup> bei Flächen von 412 m<sup>2</sup> bis 825 m<sup>2</sup>, im Mittel gleich 600 m<sup>2</sup>.**

Für den Teilmarkt der freistehenden **Ein- und Zweifamilienhäuser** sind **399** Kauffälle registriert worden. Das sind **56** Objekte weniger als im Vorjahr. Auf dem Teilmarkt der **Reihenhäuser und Doppelhaushälften** sind es **256** Kauf-fälle und somit **5** mehr als im Vorjahr. Im Durchschnitt sind für **freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser** in der Baualtersgruppe 1991 bis 2019 pro Objekt **ca. 376.212,00 Euro** und für **Reihenhäuser und Doppelhaushälften** durchschnittlich **248.435,00 Euro** gezahlt worden. Das entspricht einem durchschnittlichen Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche von ca. **2.651,00 €/m<sup>2</sup> bzw. ca. 2.208,00 €/m<sup>2</sup>.**

Eigentumswohnungen (**Erstverkäufe aus Neubau**) im Bereich der **Ostseeregion** sind mit Wohnflächenpreisen **zwischen 3.953,00 €/m<sup>2</sup> und 6.035,00 €/m<sup>2</sup>**, bei einer durchschnittlichen Objektgröße von **100 m<sup>2</sup> (auch Wohneigentum in Doppelhaushälften)** verkauft worden. Der **Durchschnittspreis** liegt bei **5.261,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche.**

Die **Weiterverkäufe** von Eigentumswohnungen im Bereich der **Ostseeregion** erfolgen zu Kaufpreisen in einer **Spanne von 1.286,00 €/m<sup>2</sup> bis 7.367,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche** bei einem **Mittelwert von 4.701,00 €/m<sup>2</sup>**. Die durchschnittliche **Wohnfläche** beträgt für diese Objekte **61 m<sup>2</sup>.**

**Außerhalb der Ostseeregion** liegen die Kaufpreise bei **Weiterverkäufen** innerhalb einer Spanne von **476,00 €/m<sup>2</sup> bis 5.139,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche.** Damit ergibt sich für das übrige Kreisgebiet ein Durchschnittswert in Höhe von **1.770,00 €/m<sup>2</sup>** bei einer Wohnfläche von durchschnittlich **71 m<sup>2</sup>.**

Bevorzugte Standorte für Eigentumswohnungen sind der Anzahl nach Wismar (30 %), Boltenhagen (10 %), Bad Kleinen (8 %), Hohen Wieschendorf (5 %), Herrnburg (5 %), Kneese (4 %), Nakenstorf (4 %), Redewisch (2 %) und Grevesmühlen (2 %).

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

Im Berichtsjahr 2022 zeigen die Umsatzzahlen auf dem Immobilienmarkt im Landkreis Nordwestmecklenburg eine rückläufige Tendenz. Die Anzahl der erfassten Kaufverträge ist gegenüber dem Vorjahr um 575 Verträge (-20,8 %) rückläufig. Für den gleichen Zeitraum sind der Flächenumsatz um 26 % und der Geldumsatz um 16% gesunken. Die Kaufpreise für **unbebaute Baugrundstücke** sind in allen Bodenpreisindexgebieten des Landkreises gleich geblieben.

Die für Ackerland seit 2018 leichtfallende Tendenz wurde seit dem Berichtsjahr 2021 unterbrochen. Auch in diesem Jahr ist wieder ein leichter Anstieg zu verzeichnen. Anders bei Grünland, da konnte das Niveau der leichten Wertsteigerung aus den Vorjahren nicht aufrechterhalten werden.

Für **bebaute Grundstücke** sind im Berichtsjahr 2022 die Preise auf einem hohen Niveau geblieben. Das generelle Kaufniveau hat ab dem 4. Quartal abgenommen.

Auf dem Teilmarkt Eigentumswohnungen ist das erhöhte Interesse des Kaufes von Eigentum im Bereich der Ostsee erhalten geblieben. Das Niveau der Wertsteigerungen entspricht auch hier dem der letzten Jahre bei Weiterverkäufen, bei Erstverkäufen aus Neubau ist ein leichter Rückgang zu verzeichnen. Nur das Vorjahresniveau der Vertragsabschlüsse mit ca. 35% weniger wurde nicht erreicht.

### **Beschluss**

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Nordwestmecklenburg hat den Grundstücksmarktbericht 2023 am 28.03.2023 beschlossen.

gez. Jeske, Sabine  
Vorsitzende des Gutachterausschusses

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

### ***Vorsitzende***

Frau Jeske, Sabine  
Fachdienstleiterin Kataster und Vermessung

### ***1. Stellvertreter***

Herr Dittrich, Frank  
Vermessungsingenieur Dipl. Ing (FH)

### ***2. Stellvertreter***

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

### ***3. Stellvertreter***

Herr Daschke, Hans-Jürgen  
Leiter der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

### **ehrenamtliche Mitglieder**

Frau Bilz, Britta  
Mecklenburger Immobilien Kontor

Frau Bredenkamp, Dorothea  
Kreisbauernverband

Frau Domres, Maren  
Fachdienstleiterin Bauamt

Frau Harecks, Judith  
Öffentlich bestellt und vereidigte Sachverständige für Wertermittlung

Herr Hogrefe, Peter  
Mitarbeiter der Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern

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

Herr Knoblich, Michael  
Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg

Herr Pankratz, Bert  
Bausachverständiger Finanzamt Schwerin

Herr Papke, Wolfgang  
Dipl.-Verwaltungswirt (FH)

Herr Rixen, Frank  
Öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger für Wertermittlung

Herr Saefkow, Stefan  
Landesforst MV

Herr Schäfer, Martin  
Immobilienfachverständiger HypZert (F)

Herr Schmidtke, Guido  
Bausachverständiger im Finanzamt Wismar

Herr Steinkamp, Volker  
Immobilienberater für die Sparkasse Mecklenburg-Nordwest

Herr Dr. Strate, Rudolf  
Öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger für Wertermittlungen

Herr Uebe, Volker  
Selbständiger Architekt

Frau Wolter, Monika  
Selbständige Architektin

Herr Wiegand, Karsten  
geprüfter Sachverständiger für Markt- und Beleihungswertermittlung

## Dienstleistungen des Gutachterausschusses

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

### **Gutachten:**

Gutachten können über:

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

beim Gutachterausschuss beantragt werden.

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

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

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

Im Abschnitt 4.1. dieses Marktberichtes sind Hinweise und Informationen über Bodenrichtwerte enthalten.

Jedermann kann mündlich oder schriftlich Auskünfte über Bodenrichtwerte im Landkreis Nordwestmecklenburg durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erhalten. Für schriftliche Auskünfte werden Gebühren nach den gesetzlichen Bestimmungen erhoben.

Zusätzlich können alle Bodenrichtwerte kostenlos auf der Homepage des Landkreises Nordwestmecklenburg von Jedermann eingesehen werden. Auszüge aus der öffentlichen Bodenrichtwertkarte können gegen Gebühr heruntergeladen werden.

### **Besondere Bodenrichtwerte:**

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

### **Auskunft aus der Kaufpreissammlung:**

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

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

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

**Abbildungsverzeichnis:**

Abbildung 1: Auszug RREP WM-LVO M-V - Siedlungsstruktur .....	6
Abbildung 2: Landkreis Nordwestmecklenburg (kommunale Gebietsgliederung) .....	7
Abbildung 3: prozentuale Flächenverteilung im Landkreis Nordwestmecklenburg .....	8
Abbildung 4: Gewerbegebiete im Landkreis (Wirtschaftsdreieck Lübeck-Wismar-Schwerin).....	10
Abbildung 5: Arbeitslosenzahlen und Arbeitslosenquoten.....	11
Abbildung 6: Küstenstreifen in Mecklenburg/Vorpommern .....	12
Abbildung 7: Küstenstreifen im Landkreis Nordwestmecklenburg.....	13
Abbildung 8: Darstellung der eingegangenen Erwerbsvorgänge.....	14
Abbildung 9: Erwerbsvorgänge nach Teilmärkten .....	15
Abbildung 10: Entwicklung des Flächenumsatzes in ha .....	16
Abbildung 11: Flächenumsatz nach Teilmärkten .....	17
Abbildung 12: Entwicklung des Geldumsatzes in Mio. € .....	18
Abbildung 13: Entwicklung des Geldumsatzes nach Teilmärkten in Mio. €.....	19
Abbildung 14: Anzahl der Kauffälle nach Verkäufer und Jahren.....	20
Abbildung 15: Anzahl der Kauffälle nach Erwerber und Jahren.....	20
Abbildung 16: Bodenpreisindexreihe Landkreis NWM (ohne HWI).....	22
Abbildung 17: Bodenpreisindexreihe ländliche Orte NWM (ohne HWI) .....	23
Abbildung 18: Bodenpreisindexreihe Ostseeregion NWM (ohne HWI).....	23
Abbildung 19: Grundstücksgrößen des individuellen Wohnungsbaus .....	24
Abbildung 20: Bodenpreisindex Hansestadt Wismar (Basisjahr 2020 = 100), Wohngebiete .....	24
Abbildung 21: Bodenpreisindex Hansestadt Wismar (Basisjahr 2020 = 100), Innenstadt.....	25
Abbildung 22: Kaufpreise für Gewerbeflächen .....	26
Abbildung 23: Bodenpreisindex im Landkreis Nordwestmecklenburg (Basisjahr 2020 = 100), Gewerbe .....	26
Abbildung 24: Bodenpreisindex Hansestadt Wismar (Basisjahr 2020 = 100), Gewerbe .....	27
Abbildung 25: Arrondierungsflächen im Landkreis NWM .....	28
Abbildung 26: Arrondierungsflächen in HWI .....	29
Abbildung 27: Verkaufte Grundstücke nach Teilmärkten .....	30
Abbildung 28: Gesamtpreis anteilig .....	31
Abbildung 29: Entwicklung der Wohnflächenpreise in den B-Plangebieten (Ein- und Zweifamilienhäuser) .....	32
Abbildung 30: Kauffälle nach Gesamtpreis RH und DHH .....	34
Abbildung 31: Entwicklung der Wohnflächenpreise in den B-Plangebieten RH und DHH .....	34
Abbildung 32: Kauffälle nach Höhe des Kaufpreises Wochenend- und Ferienhäuser.....	36
Abbildung 33: Verkaufte Eigentumswohnungen (ohne Teileigentum) nach Lage.....	38
Abbildung 34: Kauffälle nach Gesamtkaufpreis für Eigentumswohnungen .....	39
Abbildung 35: Kauffälle nach Wohnflächenpreis bei Eigentumswohnungen .....	39
Abbildung 36: Kaufpreisentwicklung für Wohnungseigentum von 2005 bis 2022 (ohne Wismar) .....	42
Abbildung 37: Kaufpreisentwicklung für Wohnungseigentum von 2005 bis 2022 in HWI .....	43
Abbildung 38: Umsatzentwicklung für MFH in HWI.....	45
Abbildung 39: Kauffälle nach Höhe des Kaufpreises für MFH in NWM .....	46
Abbildung 40: Sachwertfaktoren Modell: NHK 2010 in NWM.....	49
Abbildung 41: Sachwertfaktoren Modell: NHK 2010 in NWM (Aufteilung Bodenrichtwerte über 100 €/m <sup>2</sup> ) .....	49
Abbildung 42: Sachwertfaktoren Modell: NHK 2010 in HWI .....	50
Abbildung 43: GFZ Umrechnungskoeffizienten HWI .....	55
Abbildung 44: Entwicklung der Kaufpreise für Ackerland.....	60
Abbildung 45: Indexreihe für Ackerland (Basisjahr 2020 = 100), (2005 bis 2022) .....	61
Abbildung 46: Kauffälle Ackerland nach Flächengröße.....	62
Abbildung 47: Abhängigkeit des Ackerlandkaufpreises von der Flächengröße .....	62
Abbildung 48: Abhängigkeit Ackerzahl-Bodenpreis in den Zonen 815, 816, 817 und 818 .....	63
Abbildung 49: Anpassungsfaktoren bei vom Bodenrichtwert abweichender Ackerzahl .....	63
Abbildung 50: Kauffälle Ackerland nach Preiskategorie für die Jahre 2019 bis 2022 .....	65
Abbildung 51: Änderung der Bodenrichtwerte zum Vorjahr .....	65
Abbildung 52: Bodenrichtwertkarte Ackerland .....	66
Abbildung 53: Entwicklung der Kaufpreise in €/m <sup>2</sup> für Grünland.....	67
Abbildung 54: Indexreihe für Grünland von 2005 bis 2022 (Basis 2020 = 100) .....	67
Abbildung 55: Indexreihe für Grünland (Basisjahr 2020 = 100), (2005 bis 2022) .....	68
Abbildung 56: Kauffälle Grünland nach Flächengröße und Jahr .....	68
Abbildung 57: Kauffälle Grünland nach Höhe des Kaufpreises in €/m <sup>2</sup> .....	69



Abbildung 58: Änderung der Bodenrichtwerte zum Vorjahr .....	69
Abbildung 59: Abhängigkeit des Grünlandkaufpreises von der Flächengröße .....	70
Abbildung 60: Umrechnungskoeffizient bei abweichender Grünlandzahl in den Zonen 915, 916, 917 und 918.....	70
Abbildung 61: Bodenrichtwertkarte Grünland .....	71
Abbildung 62: Entwicklung der Kaufpreise für Forstflächen (ab Jahr 2020, Auswertung von 2 Jahren) .....	72
Abbildung 63: Indexreihe für Forstflächen (Basisjahr 2020 = 100), (2005 bis 2022) .....	73
Abbildung 64: Kauffälle Forstflächen nach Kaufpreishöhe (2021 + 2022) .....	73
Abbildung 65: Kauffälle für Forstflächen nach Jahren .....	74
Abbildung 66: Kauffälle Forstflächen nach Flächenkategorie.....	74
Abbildung 67: Forstzonen (Kauffälle der Jahre 2021 + 2022) .....	74
Abbildung 68: Änderung der Bodenrichtwerte zum Vorjahr .....	75
Abbildung 69: Bodenrichtwertkarte Forstwirtschaftliche Flächen .....	76
Abbildung 70: Häufigkeit der Kaufpreise für ertragsarme Flächen.....	77
Abbildung 71: Häufigkeit der Kaufpreise für Wasserflächen .....	77
Abbildung 72: Häufigkeit der Kauffälle begünstigtes Agrarland nach Preiskategorie .....	78
Abbildung 73: durchschnittliche Pachtpreise (Bestandspacht und Neupacht) für Ackerland und Grünland .....	79
Abbildung 74: Häufigkeit der Kauffälle für Gartenland nach Jahr .....	80
Abbildung 75: Gartenland als prozentualer Anteil vom Bodenrichtwert für Wohnbauland .....	81
Abbildung 76: Gartenland in Abhängigkeit vom Bodenrichtwert für Wohnbauland.....	81
Abbildung 77: Indexreihe für Bauerwartungsland (Basisjahr 2020 = 100, 2009 bis 2022), durchschn. Preis in €/m <sup>2</sup>	82
Abbildung 78: Häufigkeit der Kauffälle für Bauerwartungsland nach Jahren .....	82
Abbildung 79: Indexreihe für Rohbauland (Basisjahr 2020 = 100, 2009 bis 2022), durchschn. Preis in €/m <sup>2</sup> .....	83
Abbildung 80: Häufigkeit der Kauffälle für Rohbauland nach Jahren .....	83
Abbildung 81: Relation Kaufpreis - baureifes Land zu Rohbauland und Bauerwartungsland.....	84
Abbildung 82: Häufigkeit der Kauffälle Straßenbauflächen nach Preiskategorie und Jahren .....	84
Abbildung 83: Übersichtskarte der Bodenrichtwerte typischer Orte .....	90