

Grundstücksmarktbericht 2018

Landkreis Nordwestmecklenburg



**Mecklenburg
Vorpommern** 

**Gutachterausschuss für
Grundstückswerte im Landkreis
Nordwestmecklenburg**

Grundstücksmarktbericht 2018

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

Herausgeber:	Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Nordwestmecklenburg	
Anschrift:	Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Nordwestmecklenburg Rostocker Straße 76 23970 Wismar	
Besucheradresse:	Börzower Weg 3 23936 Grevesmühlen	
Telefax:	03841 3040-8-6273	
E-Mail:	<u>a.wilke@nordwestmecklenburg.de</u>	
Leiter der Geschäftsstelle:	Herr Papke	Telefon 03841 3040-6270
Mitarbeiter der Geschäftsstelle:	Frau Wilke Herr Daschke Frau Höfer Frau Neye Herr Keßler	Telefon 03841 3040-6273 Telefon 03841 3040-6271 Telefon 03841 3040-6272 Telefon 03841 3040-6274 Telefon 03841 3040-6275
Gebühr:	60,00 € Grundstücksmarktbericht	

Vervielfältigung und Verbreitung:

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

Zum Titelbild: Fotos

Boltenhagen: Strand; Hansestadt Wismar: Hafen;

Hansestadt Wismar: Innenstadt; Insel Poel: Wohnhaus

(Bild 1, 2 und 3 - Dr. Kirchner)

Inhaltsverzeichnis:

1.	ALLGEMEINES	4
1.1	GUTACHTERAUSSCHÜSSE UND IHRE AUFGABEN	4
1.2	RECHTSGRUNDLAGEN	5
1.3	GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT	5
1.4	DER LANDKREIS NORDWESTMECKLENBURG.....	6
1.4.1	<i>Regionale Rahmenbedingungen</i>	6
1.4.2	<i>Wirtschaftliche Rahmenbedingungen</i>	8
2.	ÜBERBLICK ÜBER DEN GRUNDSTÜCKSVÉRKEHR	11
2.1	ANZAHL DER ERWERBSVORGÄNGE	11
2.2	FLÄCHENUMSATZ	13
2.3	GELDUMSATZ	15
2.4	BETEILIGTE	17
2.5	KÜSTENSTREIFEN ZUR OSTSEE UND BINNENLAND	18
2.5.1	<i>Anzahl der Kauffälle 2017</i>	20
2.5.2	<i>Geldumsatz 2017 (in Mio. Euro)</i>	20
2.5.3	<i>Flächenumsatz 2017 (in km²)</i>	20
3.	ENTWICKLUNG AUF DEN GRUNDSTÜCKSTEILMÄRKTEN	21
3.1	UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE	21
3.1.1	<i>Individueller Wohnungsbau</i>	21
3.1.1.1	Bodenpreisindexreihen im Landkreis Nordwestmecklenburg (ohne HWI).....	21
3.1.1.2	Bodenpreisindex für die Hansestadt Wismar	24
3.1.2	<i>Wochenend- und Ferienhausgrundstücke</i>	25
3.1.3	<i>Gewerbe</i>	26
3.1.3.1	Gewerbe im Landkreis Nordwestmecklenburg	26
3.1.3.2	Gewerbe in der Hansestadt Wismar	27
3.1.4	<i>Arrondierungsflächen</i>	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	<i>Übersicht der einzelnen Teilmärkte mit der Hansestadt Wismar</i>	30
3.2.2	<i>Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser</i>	30
3.2.2.1	Im Landkreis Nordwestmecklenburg	30
3.2.2.2	In der Hansestadt Wismar (2014 – 2017).....	32
3.2.3	<i>Reihenhäuser und Doppelhaushälften</i>	33
3.2.3.1	Im Landkreis NWM	33
3.2.3.2	In der Hansestadt Wismar (2015 – 2017).....	34
3.2.4	<i>Wochenend- und Ferienhausgrundstücke</i>	35
3.2.5	<i>Eigentumswohnungen</i>	36
3.2.6	<i>Mehrfamilienhäuser Hansestadt Wismar</i>	41
3.2.7	<i>Mehrfamilienhäuser Landkreis Nordwestmecklenburg</i>	42
3.2.8	<i>Weitere Untersuchungen</i>	43
3.2.8.1	Marktanpassung bei Anwendung des Sachwertverfahrens (Sachwertfaktoren)	43
3.2.8.2	Sachwertfaktoren im Landkreis Nordwestmecklenburg.....	44
3.2.8.3	Sachwertfaktoren in der Hansestadt Wismar.....	46
3.2.8.4	Liegenschaftszinssätze im Landkreis Nordwestmecklenburg	47
3.2.8.5	Liegenschaftszinssätze in der Hansestadt Wismar	48
3.2.8.6	Erbbauszinssätze.....	50
3.2.8.7	Verhältnis Kaufpreis-Grundstückswert in der Hansestadt Wismar	51
3.2.8.8	GFZ Umrechnungskoeffizienten für die Hansestadt Wismar.....	52
3.2.8.9	Bodenrichtwert Umrechnungskoeffizienten.....	53
3.2.8.10	Ertrags- und Gebädefaktoren.....	55
3.3	LAND- UND FORSTWIRTSCHAFTLICH GENUTZTE GRUNDSTÜCKE	57
3.3.1	<i>Ackerland, Grünland, Forst</i>	57
3.3.1.1	Ackerland.....	57
3.3.1.2	Grünland	64
3.3.1.3	Durchschnittlicher Pachtpreis €/ha im Jahr 2017	68
3.3.1.4	Forstwirtschaftliche Flächen	69

3.3.2	<i>Sonstige landwirtschaftliche Flächen</i>	72
3.3.2.1	Landwirtschaftliche Hof- und Gebäudeflächen.....	72
3.3.2.2	Ertragsarme Flächen (Geringstland/Unland).....	72
3.3.2.3	Wasserflächen.....	72
3.3.2.4	Besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft.....	73
3.3.2.5	Flächen für Photovoltaik-Anlagen.....	73
3.4	SONSTIGE AUSSAGEN.....	74
3.4.1	<i>Gartenland</i>	74
3.4.2	<i>Bauerwartungsland</i>	76
3.4.3	<i>Rohbauland</i>	77
3.4.4	<i>Straßenbauflächen</i>	78
4.	BODENRICHTWERTE ALLGEMEINES	79
4.1	DARSTELLUNG DER BODENRICHTWERTE.....	80
4.2	ÜBERSICHT ÜBER DIE BODENRICHTWERTE TYPISCHER ORTE ZUM STICHTAG 31.12.2017.....	81
5.	ZUSAMMENFASSUNG	82
	Dienstleistungen des Gutachterausschusses.....	86
	ABBILDUNGSVERZEICHNIS:	87

1. Allgemeines

1.1 Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben

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

Zu den gesetzlichen Aufgaben der Gutachterausschüsse gehören insbesondere das:

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

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

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

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

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

Die Geschäftsstellen führen nach Weisung des Gutachterausschusses folgende Arbeiten durch:

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

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

1.2 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

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

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

Anmerkung:

Hinsichtlich der Regelungen zum Sachwert-, Vergleichswert- und Ertragswertverfahren wird auf die Sachwertrichtlinie (SW-RL) vom 5. September 2012 (BAnz. AT 18.10.2012), die Vergleichswertrichtlinie (VW-RL) vom 20. März 2014 (BAnz. AT 11.04.2014 B3) sowie die Ertragswertrichtlinie (EW-RL) vom 12. November 2015 (BAnz AT 04.12.2015 B4) verwiesen. Bis zur Zusammenführung der o. g. drei Richtlinien und der damit verbundenen Überarbeitung der Wertermittlungsrichtlinien ist die o.g. Fassung der Wertermittlungsrichtlinien in ihren verbliebenen Restteilen noch sinngemäß anwendbar, soweit dies mit der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639) vereinbar ist.

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

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

Anmerkung:

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

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

Anmerkung:

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

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

Anmerkung:

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

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

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

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

1.3 Grundstücksmarktbericht

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

1.4 Der Landkreis Nordwestmecklenburg

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

1.4.1 Regionale Rahmenbedingungen

Die Fläche des Landkreises Nordwestmecklenburg beträgt rd. 2.127 km². Bei einer Einwohnerzahl von 156.825 zum 31.12.2016 ergibt sich eine durchschnittliche Bevölkerungsdichte von 74 Einwohnern/km². Die Einwohnerzahl im Landkreis Nordwestmecklenburg ist vom 01.01.2016 bis 31.12.2016 um 555 Einwohner angestiegen. Der Landkreis Nordwestmecklenburg umfasst Teile der Ordnungsräume Schwerin, Wismar und den mecklenburgischen Teil des Ordnungsraumes Lübeck. Die Kreisstadt Wismar ist als Mittelzentrum eingestuft und gleichzeitig der Sitz des Landkreises. Gemäß RREP WM-LVO M-V verfügt der Landkreis Nordwestmecklenburg über:

2 Mittelzentren (Wismar, Grevesmühlen)

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

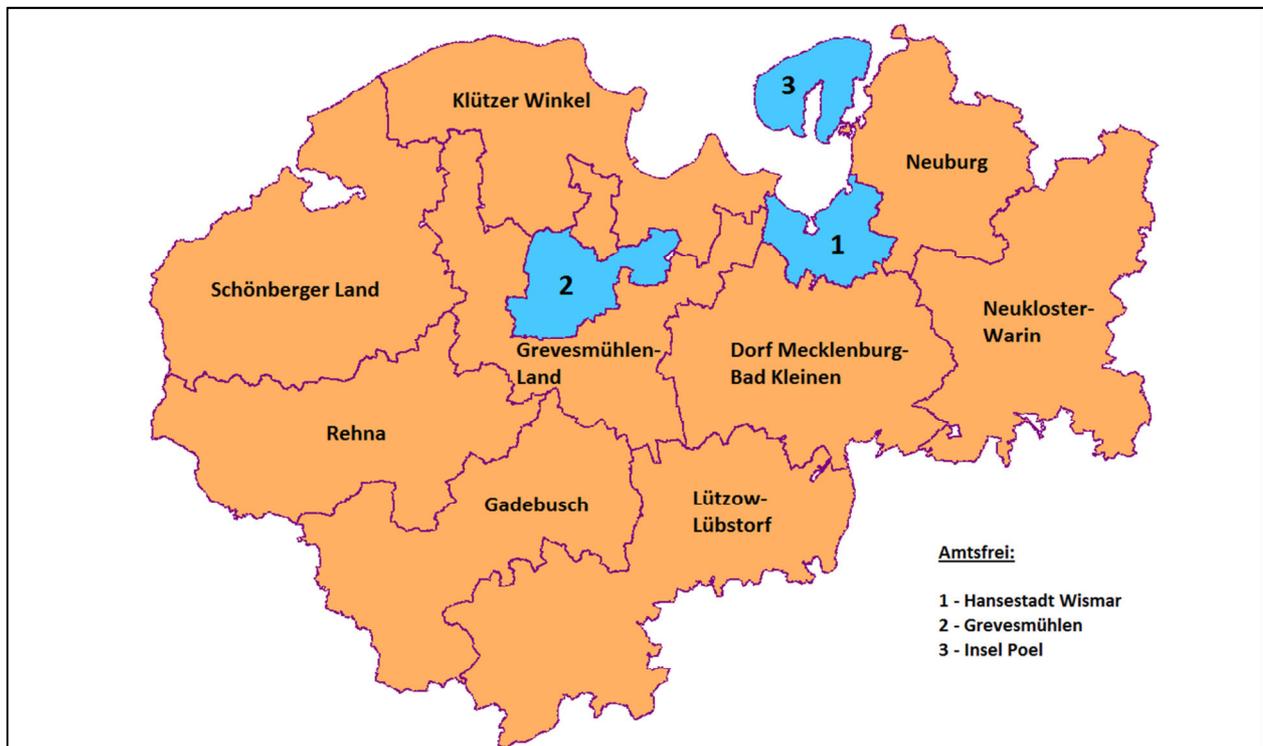


Abbildung 1: Landkreis Nordwestmecklenburg (kommunale Gebietsgliederung)

Zum Landkreis gehören:

- 86 kreisangehörige Gemeinden
- darunter:
- 7 amtsangehörige Städte (Dassow, Klützig, 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: 31.12.2017)

Nutzungsarten	Fläche in km ²	Prozentualer Anteil im Landkreis
bebaute Fläche	89	4,2
landwirtschaftliche Fläche	1.510	71,0
Waldfläche	290	13,6
Sportfläche	45	2,1
Verkehrsfläche	65	3,1
Wasserfläche	95	4,5
sonstige Fläche	33	1,5
Zusammen:	2.127	100

Quelle: ALKIS geometrische Fläche

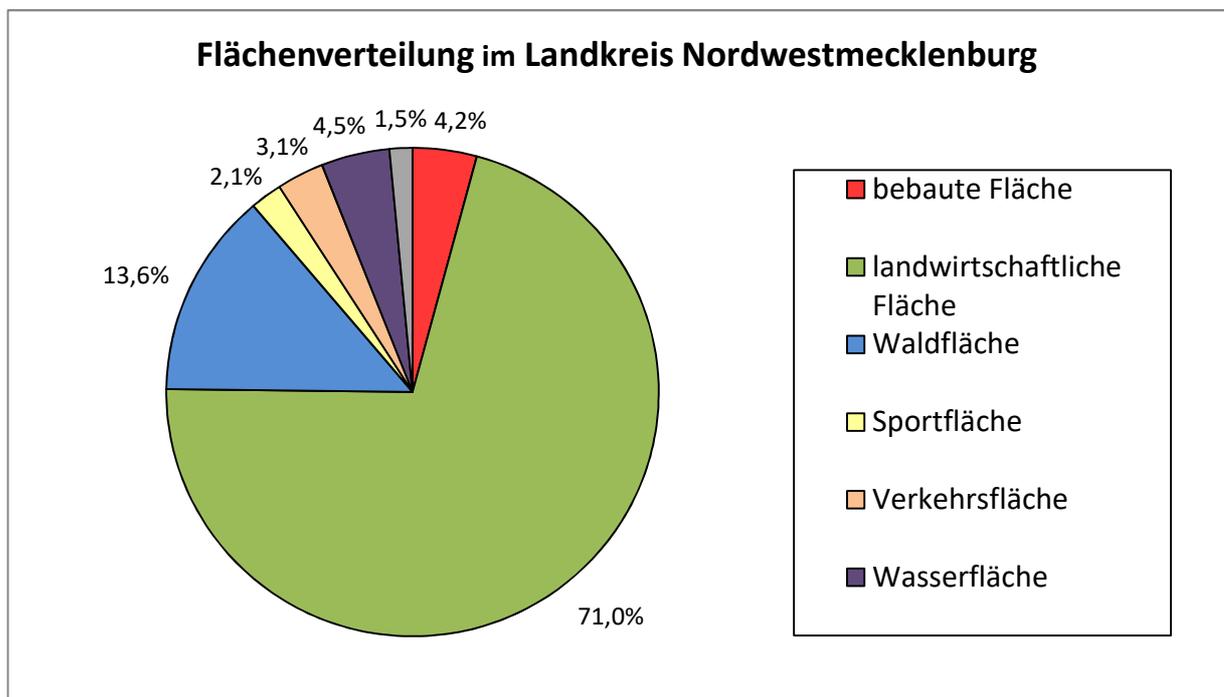


Abbildung 2: Prozentuale Flächenverteilung im Landkreis Nordwestmecklenburg

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

Wismar (Ostseeblick, Gartenstadt, Zum Festplatz)	(Ostseenähe)
Boltenhagen	(Ostseenähe)
Herrnburg	(Stadt Nähe Lübeck)
Selmsdorf	(Stadt Nähe Lübeck)
Schönberg	(Stadt Nähe Lübeck)
Bad Kleinen	(Stadt Nähe Schwerin)
Herren Steinfeld	(Stadt Nähe Schwerin)
Seehof	(Stadt Nähe Schwerin)
Pingelshagen	(Stadt Nähe Schwerin)
Insel Poel	(Stadt Nähe Wismar)
Gägelow	(Stadt Nähe Wismar)
Zierow	(Stadt Nähe Wismar)
Dorf Mecklenburg/ Karow	(Stadt Nähe Wismar)
Metelsdorf	(Stadt Nähe Wismar)
Jarmstorf	(Stadt Gadebusch)
Lützwow	(Stadt Nähe Gadebusch)

Degtow	(Stadtnähe Grevesmühlen)
Grevesmühlen	(Stadt Grevesmühlen)
(Grevesmühlen-West- II, Alte Gärtnerei)	

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. Hier wird investiert in Wirtschaft und Tourismus, die Unternehmen erweitern ihre Standorte und schaffen Jobs auf dem ersten Arbeitsmarkt. Der Landkreis Nordwestmecklenburg mit der Hansestadt Wismar gehörte im Jahr 2017 nach Rostock zu den industriumsatzstärksten Landkreisen in Mecklenburg Vorpommern. Von 72 Unternehmen in Mecklenburg Vorpommern, deren Umsatz höher als 50 Mio. Euro ist, findet man 6 Wismarer und Nordwestmecklenburger Firmen im Ranking wieder. Auf Platz 8 die Illim Nordic Timber GmbH (351,6 Mio.), Platz 11 die Egger Holzwerkstoffe Wismar GmbH (330 Mio.), Platz 32 die Ostseemolkerei Wismar (132,1 Mio), Platz 45 die Palmberg Büroeinrichtung & Service GmbH (96,5 Mio.), Platz 52 die Jackon GmbH (86 Mio.) und auf Platz 54 die LEAR Corporation GmbH 79,9 Mio.).

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

Beispiele für Unternehmenserweiterungen in der Region sind die Unternehmen Euroimmun Medizinische Labordiagnostika AG in Dassow und in Upahl erweiterte die Firma Arla die Produktion und investierte dort 19 Mio. Euro. Die Palmberg Büroeinrichtung & Service GmbH in Schönberg gehört zu den bedeutendsten Unternehmen der deutschen Büromöbelindustrie. Nach Angaben der Geschäftsführung war 2017 das bisher umsatzstärkste Jahr von Palmberg mit 96,5 Mio Euro. Für das Jahr 2018 ist eine Unternehmenserweiterung in Rehna geplant. Das Unternehmen Servitex Nord GmbH in Lüdersdorf ist ein Verbund leistungsstarker Textildienstleister mit Verfügbarkeit in Deutschland, Österreich und der Schweiz. Der Landkreis Nordwestmecklenburg ist auch geprägt durch eine leistungsfähige Landwirtschaft und Lebensmittelverarbeitung.

Die vielfältige Landschaftsstruktur und deren reichhaltiges Naturangebot bieten sich besonders für die vielfältigsten Freizeit-, Erholungs- und Rehabilitationsmöglichkeiten an und demzufolge für Tourismus und Fremdenverkehr. Insbesondere sind hier die Ostsee, der Schweriner See, das UNESCO Biosphärenreservat Schaalsee-Elbe, eine historisch gewachsene Kulturlandschaft, mit diversen Schutzgebieten, die sich über eine Fläche von 162 km² zwischen dem Ostufer des Ratzeburger Sees im Nordwesten und der Stadt Zarrentin im Süden erstreckt und der Naturpark „Sternberger Seenlandschaft“ zu nennen.

Die aktuellen Zahlen belegen eine Zunahme der Übernachtungen in den Beherbergungsbetrieben des Landkreises Nordwestmecklenburg. Der Kreuzfahrttourismus gewinnt für den Standort Wismar als UNESCO-Welterbe weiter an Bedeutung. So sind für das Jahr 2018 bereits 12 Kreuzfahrtschiffe fest angemeldet. Neben dem Tourismus sind die Nähe zu den Universitäten und Fachhochschulen in Lübeck und Rostock sowie der Hochschule in Wismar mit mehr als 8.600 Direkt- und Fernstudenten wichtige wirtschaftliche Standortfaktoren.

Die Hansestadt Wismar ist ein gefragter Standort für Schiff- und Maschinenbau, Holzverarbeitung, Wissenschaft und Dienstleistung. In den letzten Jahren entstand am Haffeld eines der modernsten Holzverarbeitungszentren mit über 1.000 Arbeitsplätzen. Dazu gehören Ilim Nordic Timber GmbH & Co. KG sowie die Egger Holzwerkstoffe Wismar GmbH, deren ca. 900 Mitarbeiter auf 900.000 m² jährlich rund eine Million Raummeter Holz verarbeiten und 2017 einen Jahresumsatz von mehr als 350 Millionen Euro meldete. Die Firma Hüttemann Holz GmbH ver- und bearbeitet mit 172 Mitarbeitern auf einer Fläche von 150.000 m² jährlich rund 150.000 Raummeter Holz. Am Holzhafen Wismar ist ein attraktives, hochmodernes Technologie-/Gewerbe- und Forschungszentrum entstanden. Es bietet optimale Voraussetzungen für den Ausbau der Zusammenarbeit zwischen innovativen Unternehmen und der Hochschule Wismar. Im Landkreis Nordwestmecklenburg sind ca. 80 % der Firmen klein- und mittelständische Unternehmen, die das Rückgrat der örtlichen Wirtschaft bilden.

Der Ausbau von Wismar zum Produktionsstandort für Kreuzfahrtschiffe hat konkrete Formen angenommen. Nach rund anderthalb Jahren Planung hat bei den MV Werften der Bau des ersten Kreuzfahrtschiffs der Global-Class begonnen. Bis zur Auslieferung des rund eine Milliarde Euro teuren Schiffs, die für 2020 geplant ist, müssen etwa zehn Millionen Teile verbaut werden. Mit 342 Metern Länge und 46 Metern Breite wird es das größte jemals in Deutschland gebaute Kreuzfahrtschiff. Die malaysische Genting-Gruppe hatte die Werftstandorte in Wismar, Rostock und Stralsund im Frühjahr 2016 übernommen und angekündigt, das Schiffsneubauprogramm durch die Werftengruppe „MV WERFTEN“ zu realisieren. Hauptsitz der neuen Schiffbaugruppe ist Wismar.

Wirtschaftsstandorte im Landkreis Nordwestmecklenburg

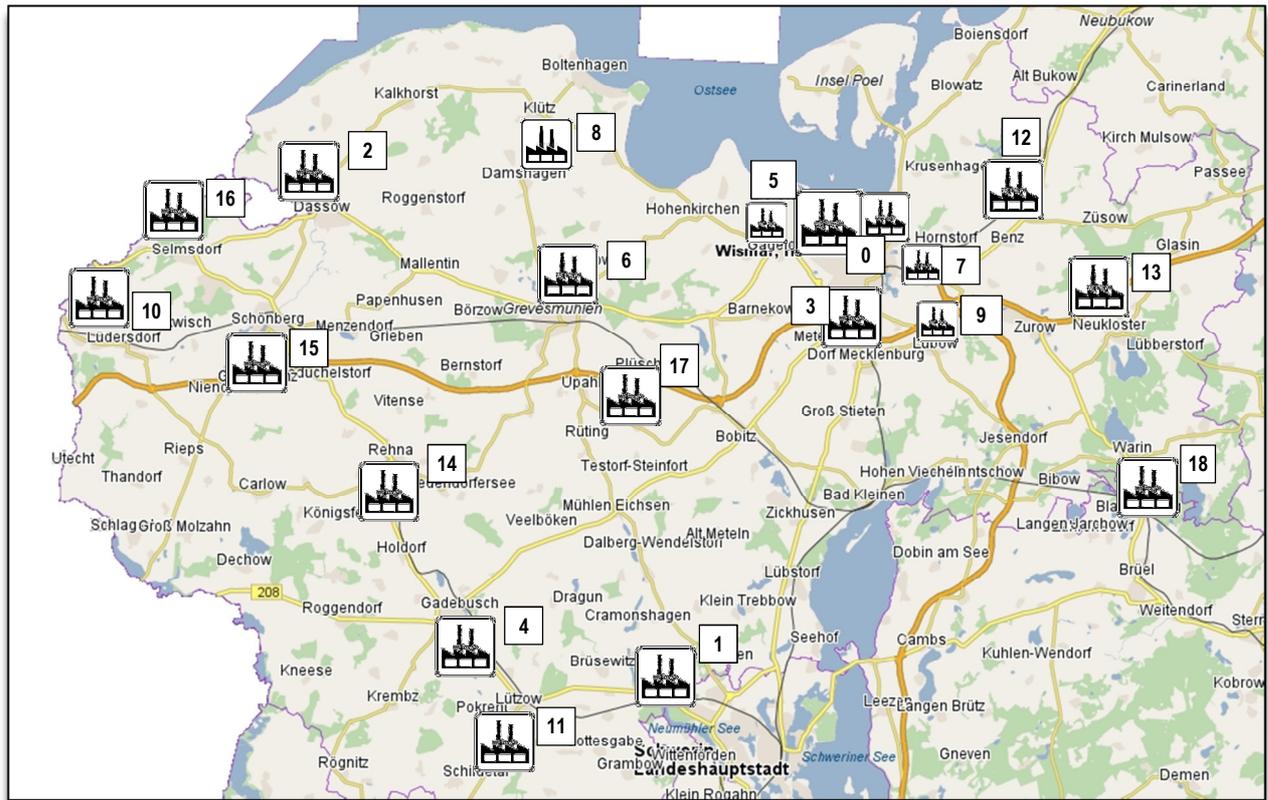


Abbildung 3: Gewerbegebiete im Landkreis (Wirtschaftsdreieck Lübeck-Wismar-Schwerin)
Im Landkreis Nordwestmecklenburg sind u. a. folgende Gewerbegebiete ausgewiesen:

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

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



Hafen in Wismar (Foto GAA NWM)



Landwirtschaftliche Flächen im Bereich Hornstorf (Foto GAA NWM)

Der Arbeitsmarkt in dem Landkreis Nordwestmecklenburg

Jahr	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Arbeitslosenquote in %	10,6	10,5	11,3	10,2	10,1	8,5	8,2	7,3	6,8
Arbeitslose (absolut)	6.949	6.764	9.712	8.618	8.525	7.072	6.852	6.033	5.644

Quelle: Bundesagentur für Arbeit, ab 2011 mit Hansestadt Wismar (Dez. 2017)

2. Überblick über den Grundstücksverkehr

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

2.1 Anzahl der Erwerbsvorgänge

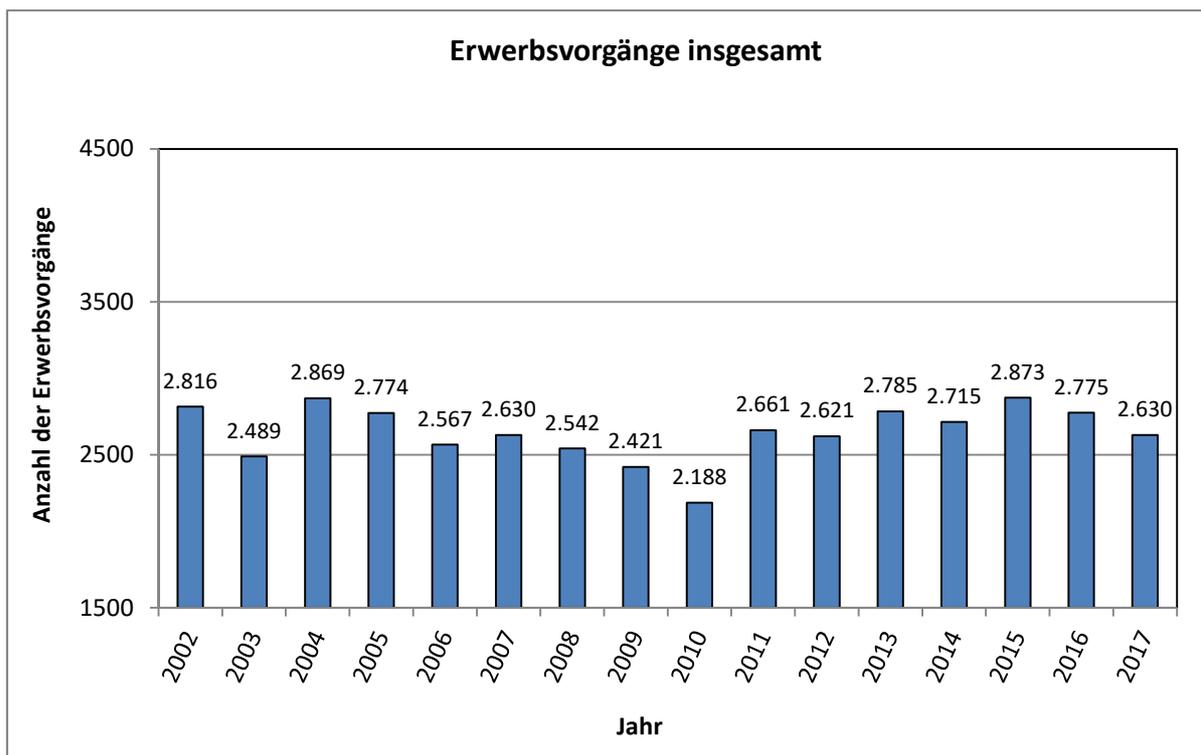


Abbildung 4: Darstellung der eingegangenen Erwerbsvorgänge von 2002 bis 2017

Die Anzahl der übermittelten Kauffälle ist **von 2.775 im Vorjahr auf 2.630 im Berichtsjahr 2017 gefallen**. Von den 2.630 Kauffällen entfallen 371 auf die Hansestadt Wismar. Die Anzahl der Kaufverträge für den Bereich der Hansestadt Wismar ist gegenüber dem Vorjahr um 71 gesunken.

Überblick der Erwerbsvorgänge nach Teilmärkten

Grundstücksteilmarkt	Anzahl	Anteil (%)
Unbebaute Baugrundstücke	695	26,4
Bebaute Grundstücke (ohne Wohnungs- und Teileigentum)	952	36,2
Wohnungs- und Teileigentum	338	12,8
Flächen der Land- und Forstwirtschaft	533	20,3
Gemeinbedarf	32	1,2
Sonstige	80	3,1
Summe:	2.630	100,0

Zusammenstellung der Erwerbsvorgänge nach Teilmärkten und Jahren

Grundstücksteilmarkt	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Unbebaute Baugrundstücke	599	586	507	591	699	667	695
Bebaute Grundstücke (ohne Wohnungs- u. Teileigentum)	881	909	1.019	935	1.016	992	952
Wohnungs- und Teileigentum	330	335	291	274	435	429	338
Flächen der Land- und Forstwirtschaft	780	743	876	814	618	610	533
Gemeinbedarf	-	11	38	43	8	15	32
Sonstige	71	37	54	58	97	62	80
Summe:	2.661	2.621	2.785	2.715	2.873	2.775	2.630

2.2 Flächenumsatz

Im Berichtsjahr sind im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses insgesamt

2.311,1 ha Grundstücksfläche,

ohne Wohnungs- und Teileigentum, umgesetzt worden. **Der Flächenumsatz ist zum Vorjahr um 32 % gefallen.**

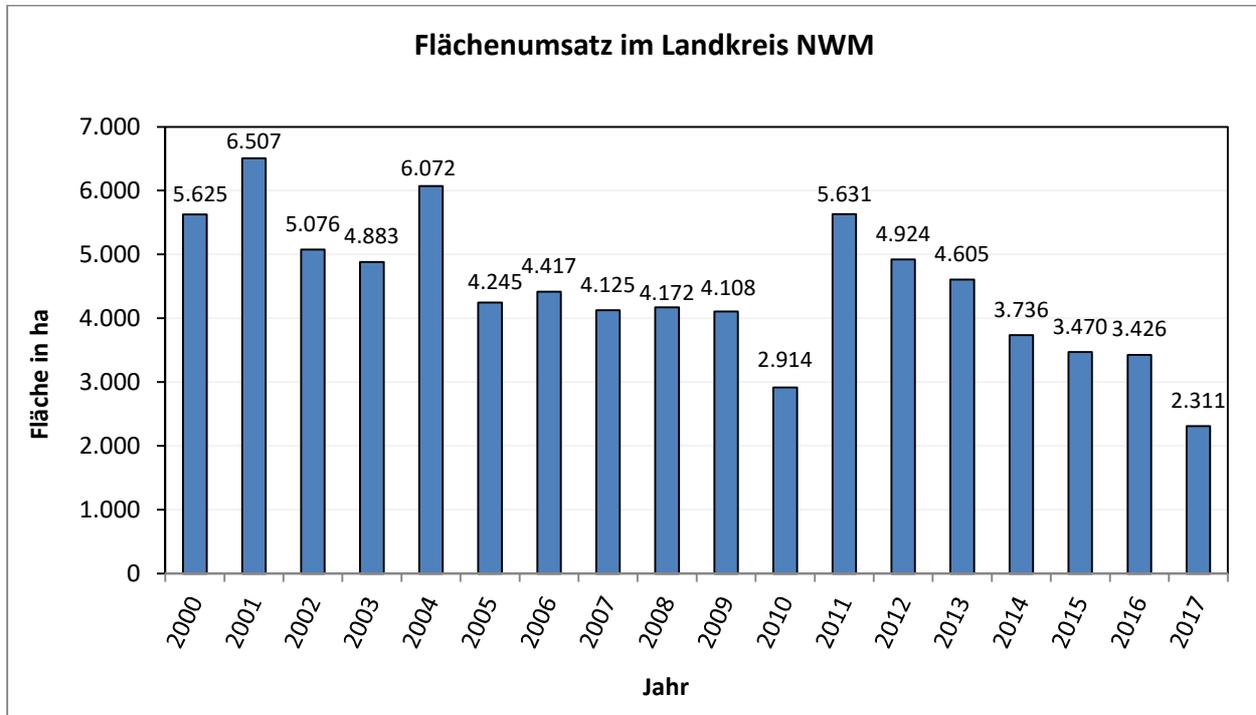


Abbildung 5: Entwicklung des Flächenumsatzes gesamt in ha

Flächenaufteilung nach Teilmärkten

Grundstücksteilmarkt	Fläche (ha)	Flächenanteil (%)
Unbebaute Baugrundstücke	74,1	3,2
Bebaute Grundstücke (ohne Wohnungs- u. Teileigentum)	241,7	10,5
Land- und Forstwirtschaft	1.942,7	84,1
Gemeinbedarf	2,8	0,1
Sonstige	49,8	2,1
Summe:	2.311,1	100,0

Flächenaufteilung nach Teilmärkten und Jahren

Grundstücksteilmarkt	Fläche in ha						
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Unbebaute Baugrundstücke	50,6	60,9	61,4	100,8	75,7	56,7	74,1
Bebaute Grundstücke (ohne Wohnungs- u. Teileigentum)	246,5	501,7	226,7	276,9	363,7	965,8	241,7
Land- und Forstwirtschaft	5.288,2	4.338,3	4.275,8	3.316,4	2.959,0	2.345,1	1.942,7
Gemeinbedarf	23,0	0,3	5,0	2,8	0,5	1,0	2,8
Sonstige	23,0	22,7	36,6	39,4	70,6	57,6	49,8
Summe:	5.631,3	4.923,9	4.605,5	3.736,3	3.469,5	3.426,2	2.311,1

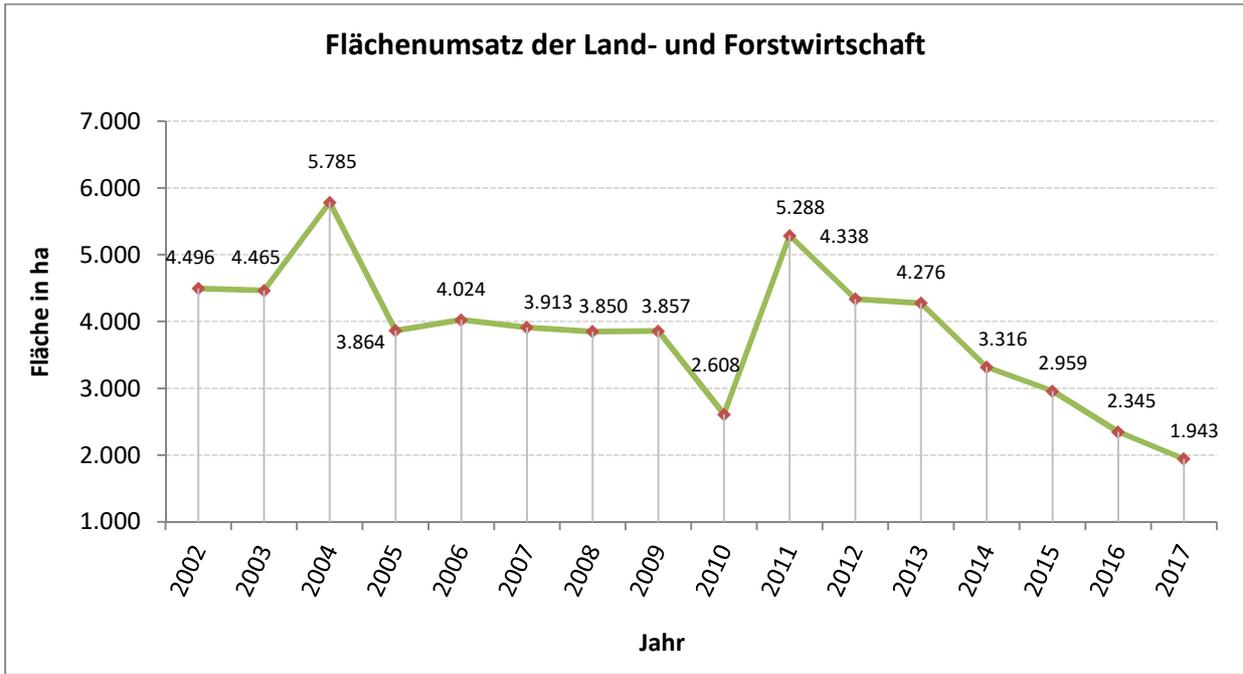


Abbildung 6: Flächenumsatz der Land- und Forstwirtschaft

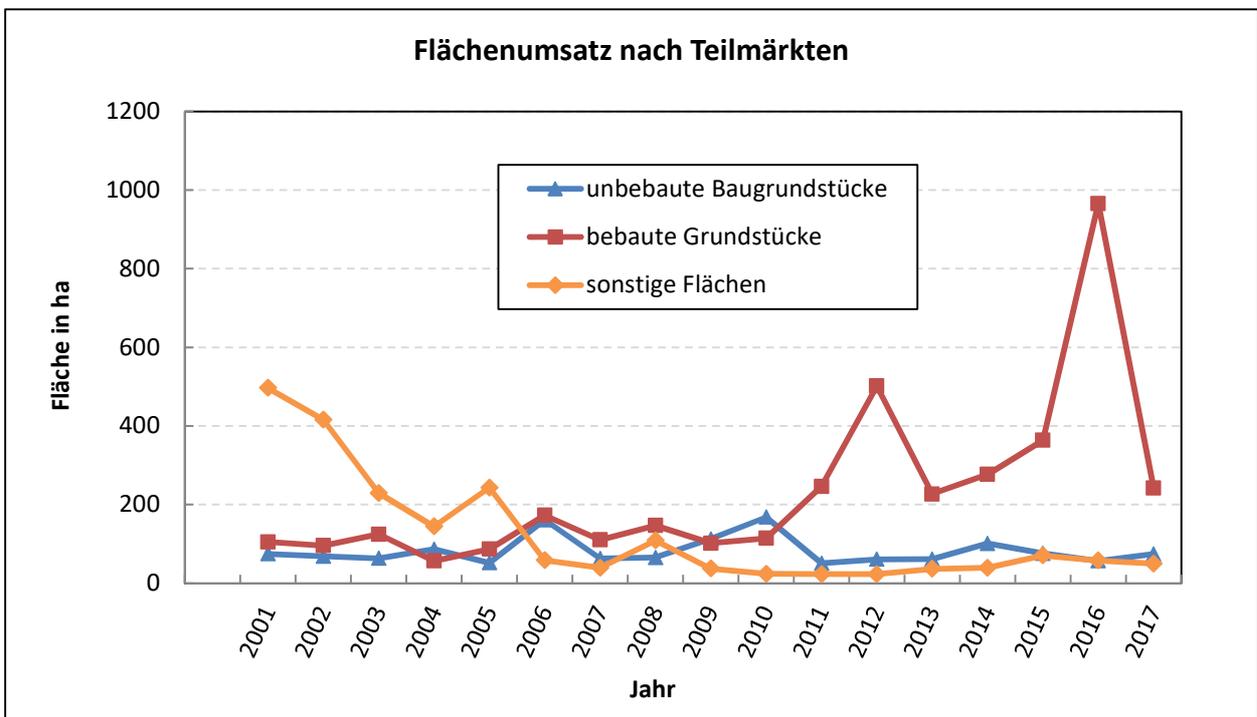


Abbildung 7: Entwicklung des übrigen Flächenumsatzes nach Teilmärkten

2.3 Geldumsatz

Im Jahr 2017 sind auf dem Grundstücksmarkt im Bereich des Landkreises Nordwestmecklenburg

359,8 Millionen €

umgesetzt worden. Hier ist ein Rückgang des Geldumsatzes um ca. 34 % gegenüber dem Vorjahr zu verzeichnen.

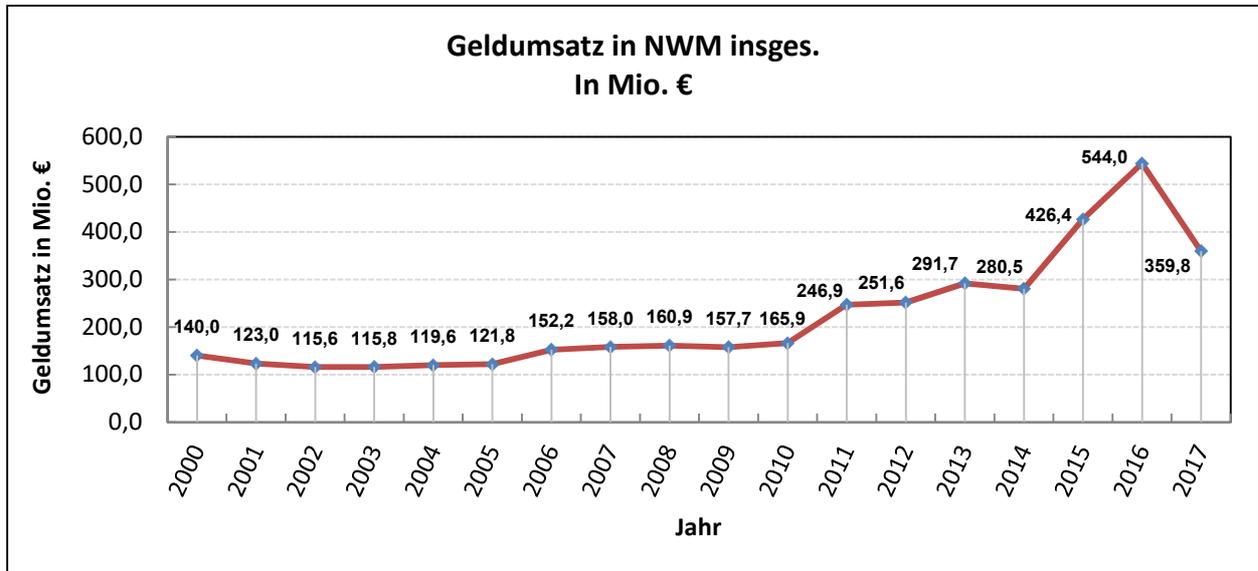


Abbildung 8: Entwicklung des Geldumsatzes in Mio. €

Umsatz unterteilt nach Teilmärkten

Grundstücksteilmarkt	Umsatz (Mio. €)	Anteil (%)
Unbebaute Baugrundstücke	38,1	10,6
Bebaute Grundstücke (ohne Wohnungs- und Teileigentum)	194,5	54,0
Wohnungs- und Teileigentum	40,6	11,3
Land- und Forstwirtschaft	47,8	13,3
Gemeinbedarf	0,2	0,1
Sonstige	38,6	10,7
Summe:	359,8	100,0

Umsatz unterteilt nach Teilmärkten und Jahren

Grundstücksteilmarkt	Umsatz in Mio. €						
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Unbebaute Baugrundstücke	17,4	20,8	18,0	27,8	29,7	32,1	38,1
Bebaute Grundstücke (ohne Wohnungs- u. Teileigentum)	111,5	115,3	166,4	153,1	264,2	381,9	194,5
Wohnungs- und Teileigentum	32,9	34,8	28,0	29,2	49,4	57,9	40,6
Land- und Forstwirtschaft	81,6	75,4	69,6	58,5	68,5	59,5	47,8
Gemeinbedarf	-	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,2
Sonstige	3,5	5,2	9,6	11,8	14,5	12,5	38,6
Summe:	246,9	251,6	291,7	280,5	426,4	544,0	359,8

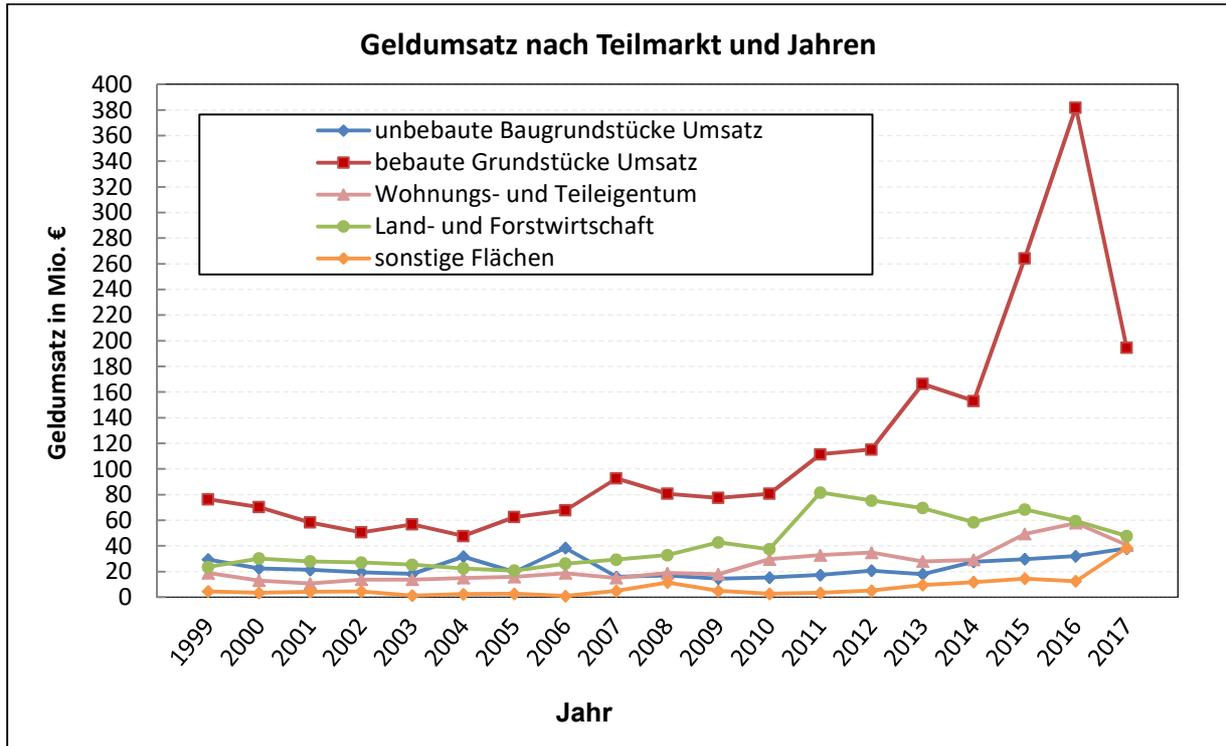


Abbildung 9: Entwicklung des Geldumsatzes nach Teilmärkten in Mio. €

Die Umsatzzahlen der bebauten Grundstücke im Jahr 2015 sind durch den Verkauf von Einkaufszentren und Kliniken mit einem Kaufpreis von zusammen fast 100 Mio. Euro Euro beeinflusst worden.

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

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	1.611
Bund, Land, Landkreis	208
Städte und Gemeinden	330
sonstige juristische Personen	481
gesamt	2.630

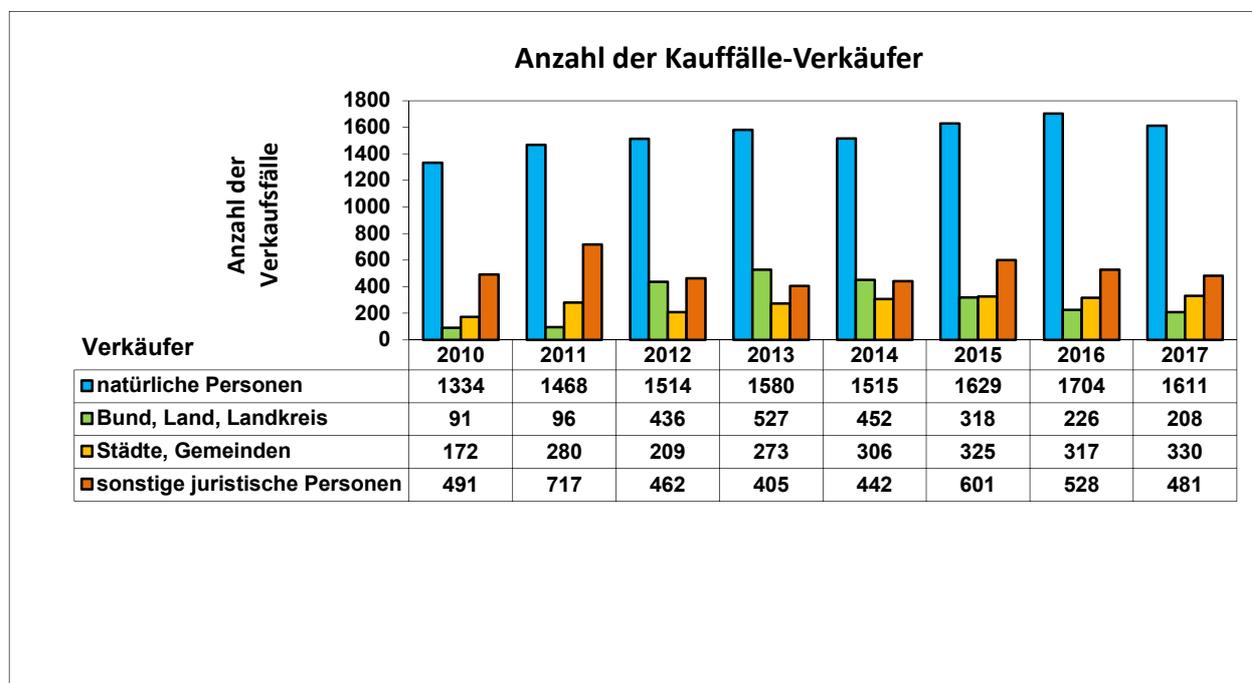


Abbildung 10: Anzahl der Kauffälle Verkäufer nach Jahren

Erwerber:

Erwerber	Anzahl der Kauffälle
Natürliche Personen	2.021
Bund, Land, Landkreis	84
Städte und Gemeinden	69
Sonstige juristische Personen	456
gesamt	2.630

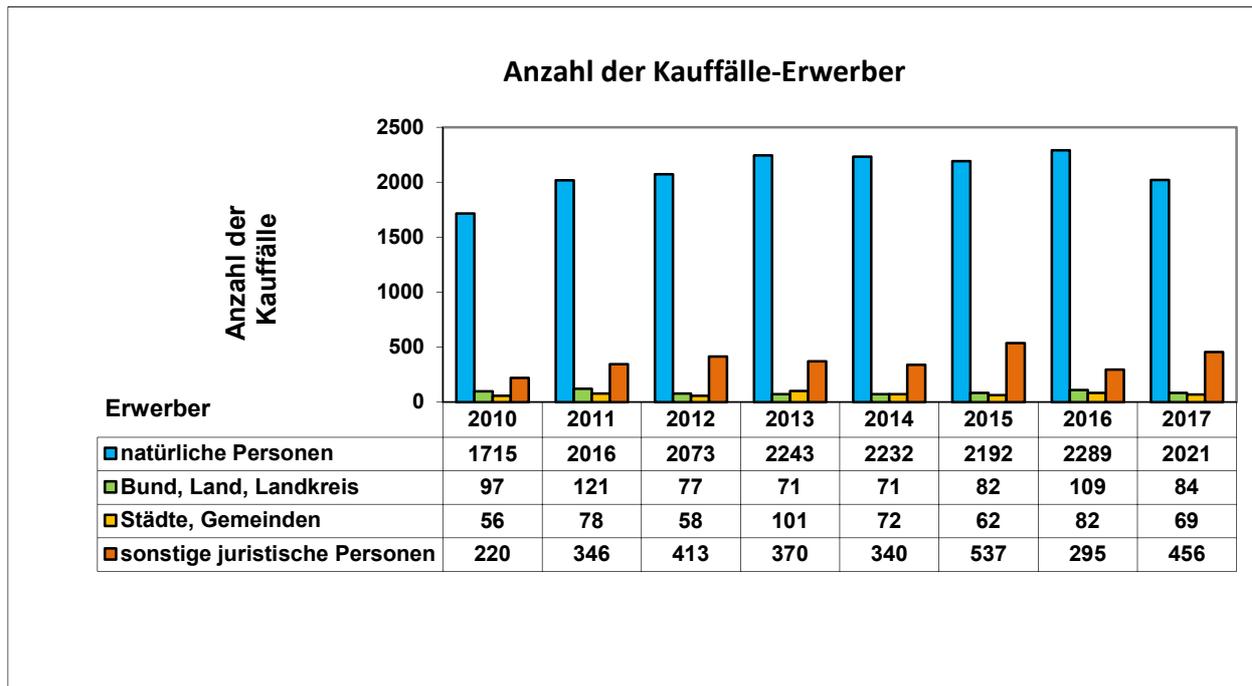


Abbildung 11: Anzahl der Kauffälle nach Erwerber und Jahren

2.5 Küstenstreifen zur Ostsee und Binnenland

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

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

Küstenstreifen in Mecklenburg-Vorpommern (rot dargestellt)

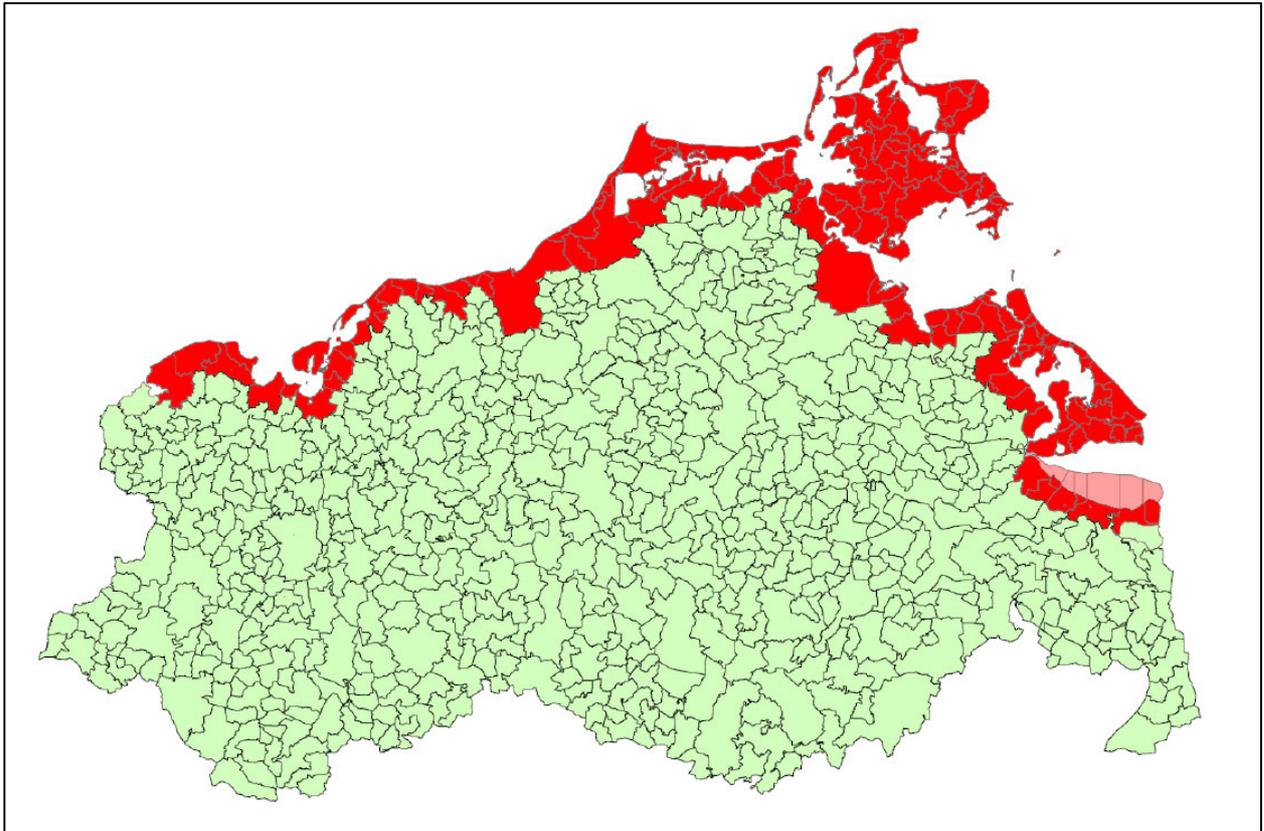


Abbildung 12: Küstenstreifen in Mecklenburg/Vorpommern

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

Küstenstreifen im Landkreis Nordwestmecklenburg (gelb dargestellt)

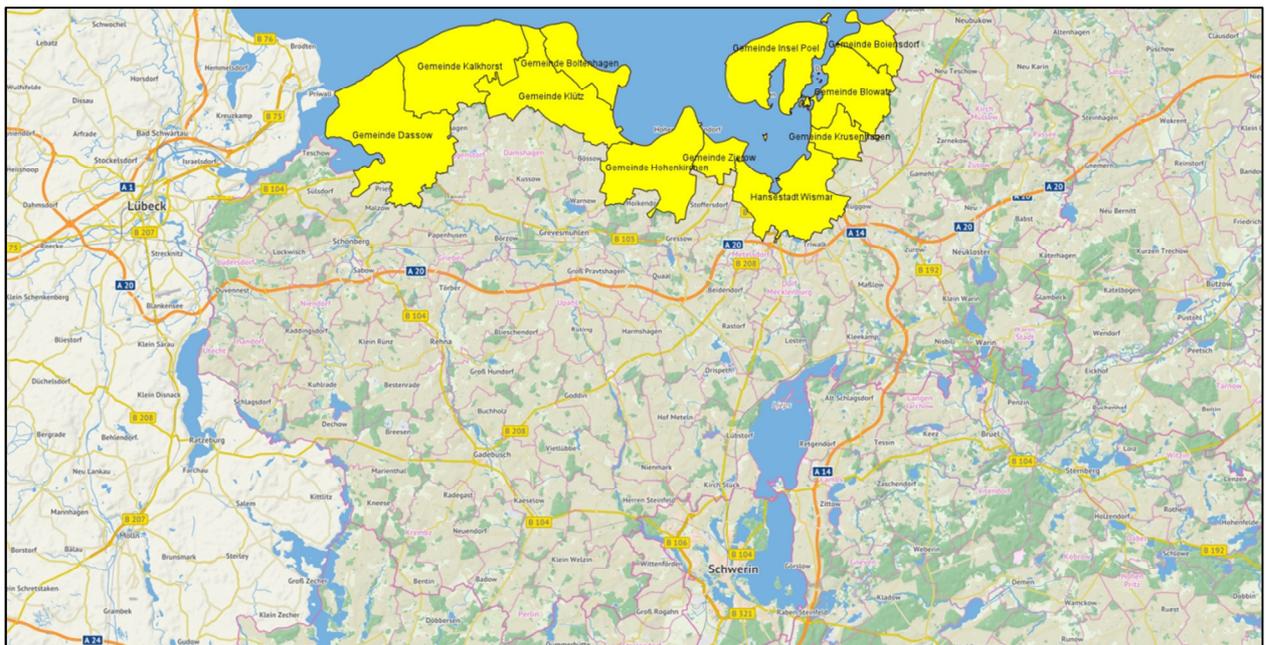


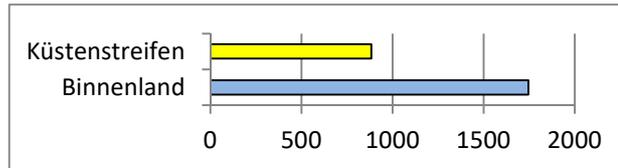
Abbildung 13: Küstenstreifen im Landkreis Nordwestmecklenburg

Umsatzzahlen für den Küstenstreifen zur Ostsee und das Binnenland

Küsten- streifen	Binnen- land
NWM gesamt	

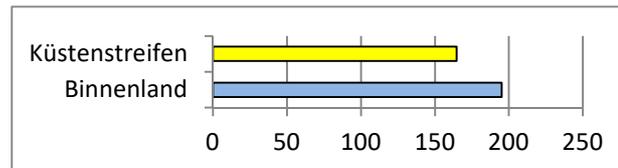
2.5.1 Anzahl der Kauffälle 2017

884	1746
2630	
34%	66%
100%	



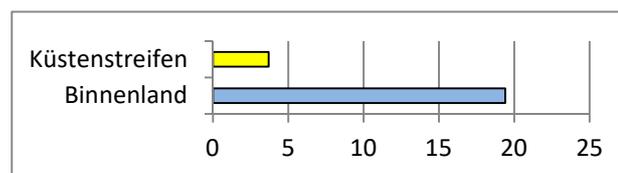
2.5.2 Geldumsatz 2017 (in Mio. Euro)

164,6	195,2
359,8	
46%	54%
100%	



2.5.3 Flächenumsatz 2017 (in km²)

3,7	19,4
23,1	
16%	84%
100%	



Auf den Bereich des Küstenstreifens entfallen ca. ein Drittel aller Kauffälle und es sind dort fast 50 % des Geldumsatzes realisiert worden. Weniger als 20 % des Flächenumsatzes betreffen den Küstenstreifen zur Ostsee.

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

- 784 Vertragsabschlüsse des Berichtsjahres 2017 betreffen unbebaute Grundstücke ohne land- und forstwirtschaftliche Flächen. Davon entfallen:
- 413 Vertragsabschlüsse auf den individuellen Wohnungsbau
- 43 Vertragsabschlüsse auf geplante Ferienhausbebauung
- 1 Vertragsabschlüsse auf sonstiges Sondergebiet
- 38 Vertragsabschlüsse auf unbebaute Gewerbeflächen
- 32 Vertragsabschlüsse auf Bauerwartungsland
- 37 Vertragsabschlüsse auf Rohbauland
- 188 Vertragsabschlüsse auf sonstige Flächen (Arrondierungsflächen)
- 32 Gemeinbedarf

3.1.1 Individueller Wohnungsbau

Die Entwicklung der Grundstückspreise kann anhand von Bodenpreisindexreihen beurteilt werden. Sie ermöglichen unter anderem die Umrechnung von Kaufpreisen auf bestimmte Stichtage. Um statistisch gesicherte Indexreihen berechnen zu können, ist eine ausreichende Zahl von verwertbaren Kaufpreisen erforderlich. Für den Bereich des Landkreises Nordwestmecklenburg steht eine ausreichende Anzahl von Kaufpreisen für unbebaute und baureife Grundstücke des individuellen Wohnungsbaues mit Grundstücksgrößen zwischen 150 m² bis 1.500 m² zur Verfügung. Dabei handelt es sich um Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke sowie um Reihenhäuser und Doppelhäushälften erschließungsbeitragsfrei bzw. ortsüblich erschlossen. Die Indexreihen beziehen sich auf das Basisjahr 2010 = 100 und die einzelnen Indexzahlen auf die Jahresmitte. Die nachfolgende Abbildung enthält die Indexreihe des individuellen Wohnungsbaus für den örtlichen Grundstücksteilmarkt der unbebauten, baureifen, erschließungsbeitragsfreien bzw. ortsüblich erschlossenen Baugrundstücke im Landkreis Nordwestmecklenburg für den Zeitraum 1995 – 2017.

3.1.1.1 Bodenpreisindexreihen im Landkreis Nordwestmecklenburg (ohne HWI)

Jahr	Index Landkreis gesamt	Index ländliche Orte	Index Ostseeregion
	(2010 = 100 \pm 60,65 €/m ²)	(2010 = 100 \pm 51,55 €/m ²)	(2010 = 100 \pm 78,95 €/m ²)
1995	63,2	76,5	59,0
1996	71,6	83,4	62,6
1997	78,8	91,0	64,9
1998	84,5	104,8	73,2
1999	90,9	105,6	83,2
2000	94,8	106,7	88,5
2001	95,9	104,4	89,1
2002	98,4	105,2	91,1
2003	100,2	107,3	94,7
2004	100,0	109,6	94,4
2005	101,2	111,1	94,9
2006	98,7	108,0	95,3
2007	101,7	107,9	95,6
2008	98,2	105,8	97,2
2009	101,0	104,1	99,0
2010	100,0	100,0	100,0
2011	95,9	95,3	102,0
2012	95,0	92,1	105,0
2013	99,5	96,0	110,6
2014	98,7	97,1	118,2
2015	99,7	99,5	124,0
2016	101,4	102,3	133,4
2017	108,5	106,4	149,8

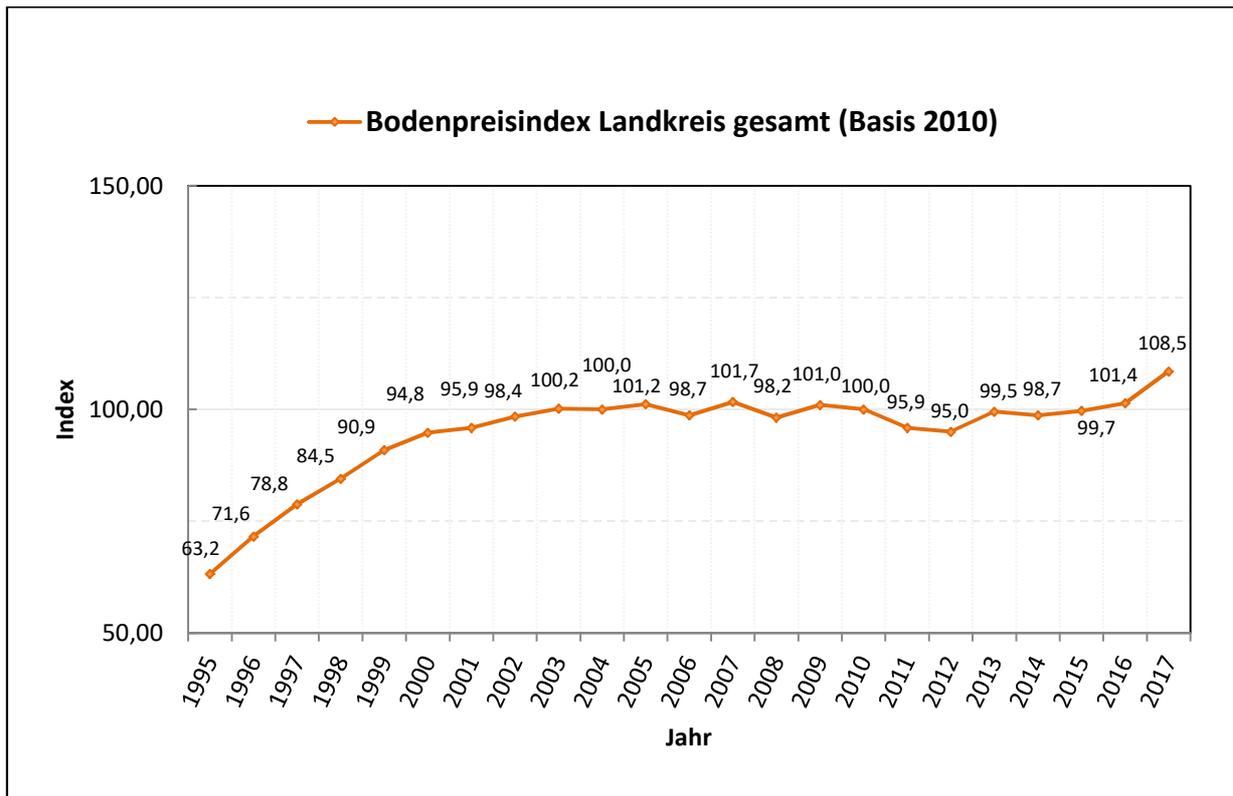


Abbildung 14: Bodenpreisindexreihe LK NWM (ohne HWI)

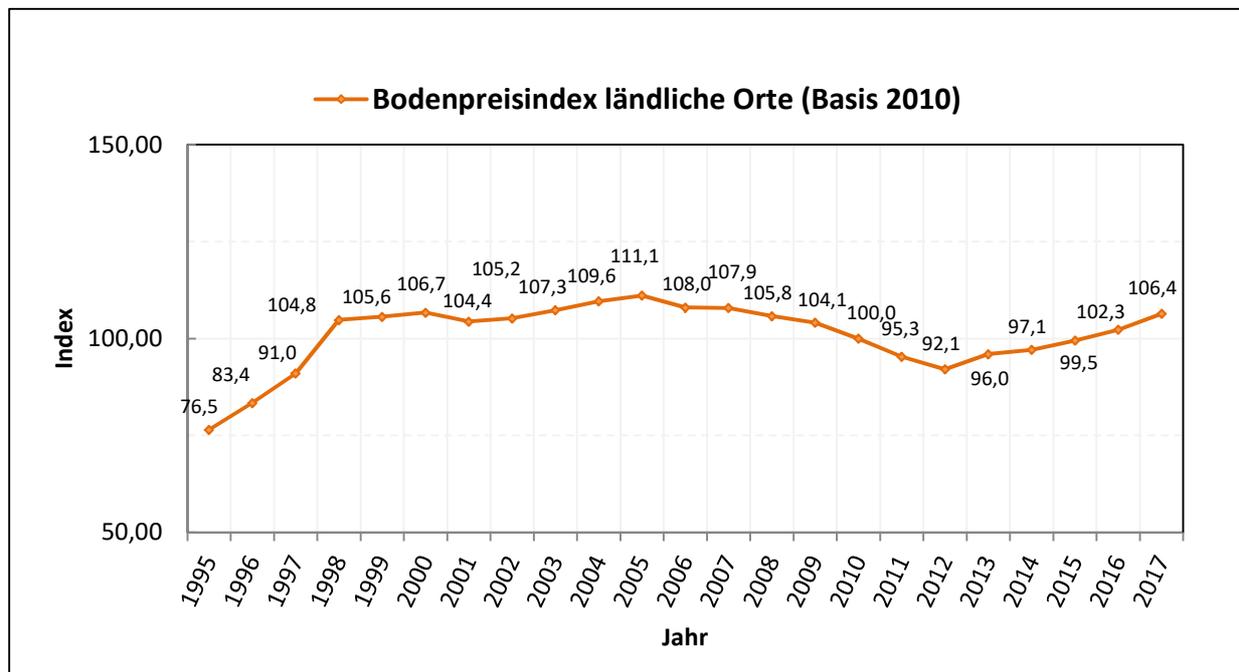


Abbildung 15: Bodenpreisindexreihe ländliche Orte NWM (ohne HWI)

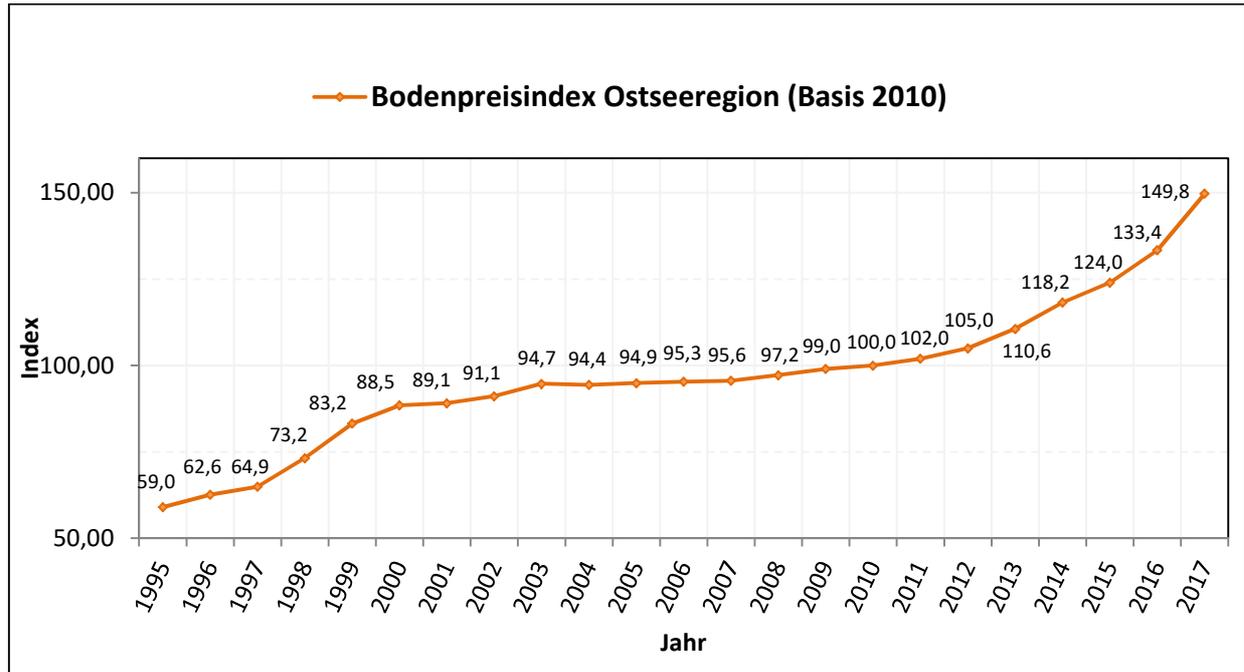


Abbildung 16: Bodenpreisindexreihe Ostseeregion NWM (ohne HWI)

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

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

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

Durchschnittliche Flächengrößen im Landkreis Nordwestmecklenburg:

In den **B-Plangebieten** des Landkreises (ohne HWI und Städte des LK) sind im Berichtsjahr 156 Vertragsabschlüsse ausgewertet worden. Die durchschnittliche Grundstücksgröße beträgt ca. **800 m²**, in einer **Spanne von 400 m² bis 1.770 m²**.

Aus den **städtischen Wohngebieten** des Landkreises (ohne HWI) sind im Berichtsjahr 36 Vertragsabschlüsse ausgewertet worden. Die durchschnittliche Grundstücksgröße beträgt in diesen Gebieten ca. **700 m²**, in einer **Spanne von 470 m² bis 1.200 m²**.

Die durchschnittliche Grundstücksgröße der **ländlichen Baugrundstücke** ist mit ca. **1.000 m²** ermittelt worden, wobei die Spanne der gehandelten Grundstücksflächen **zwischen 500 m² und 1.770 m²** liegt. Hier liegen 13 Vertragsabschlüsse vor.

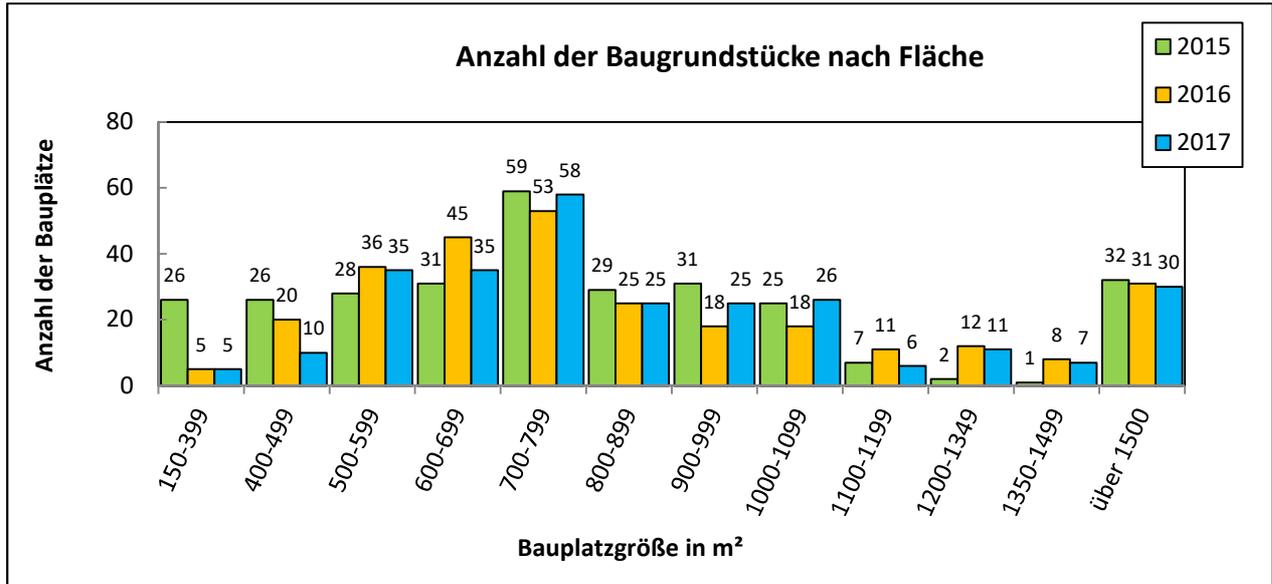


Abbildung 17: Grundstücksgrößen des individuellen Wohnungsbaus:

3.1.1.2 Bodenpreisindex für die Hansestadt Wismar

Wohngebiete :

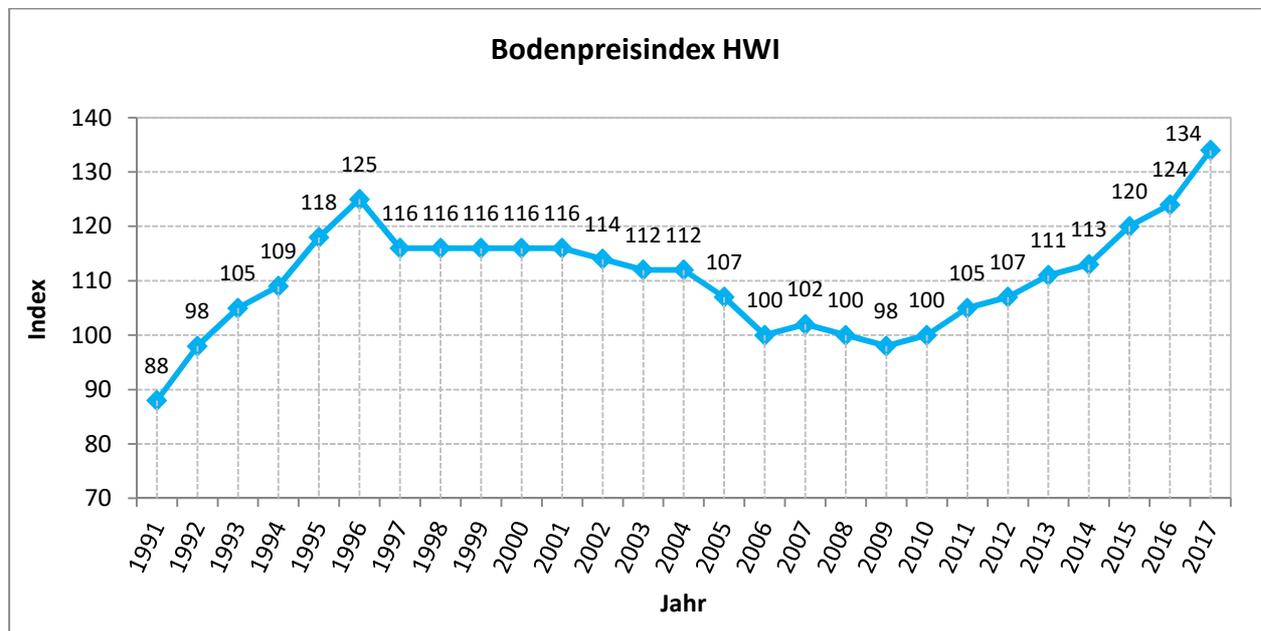


Abbildung 18: Bodenpreisindex Hansestadt Wismar (Basisjahr 2010 = 100) Wohngebiete

Der durchschnittliche Quadratmeterpreis erschließungsbeitragsfreier Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus beträgt rund 95,00 €/m².

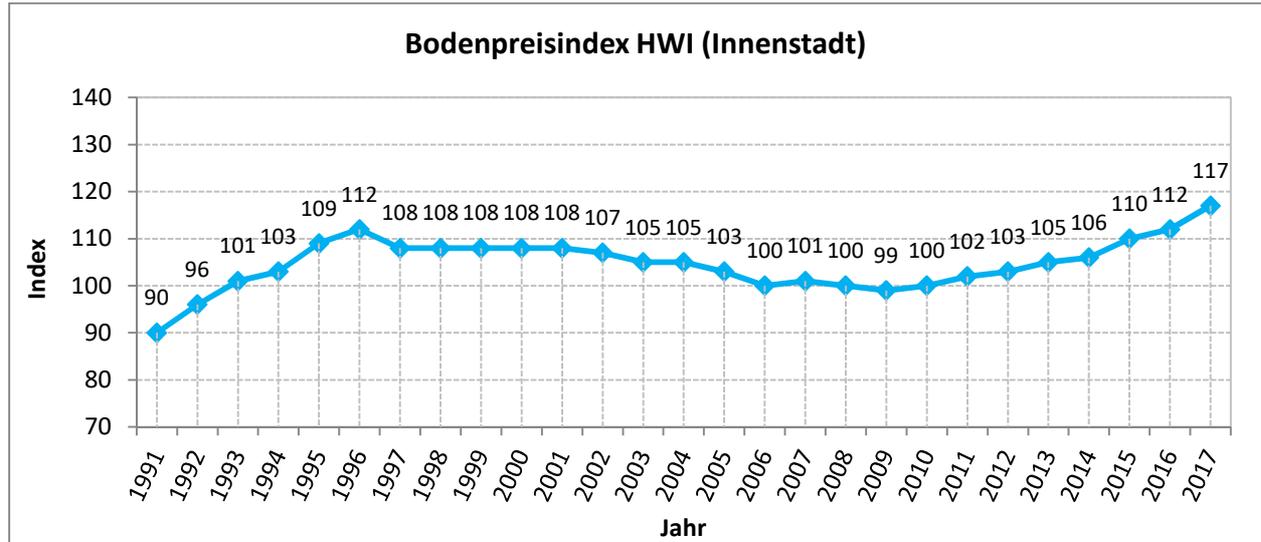
Innenstadt:

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

Der durchschnittliche Bodenwert erschließungsbeitragsfreier Baugrundstücke im Stadtzentrum beträgt rund 452,00 €/m² Grundstücksfläche.

Durchschnittliche Flächengrößen in der Hansestadt Wismar:

In den **Bebauungsplangebieten** außerhalb der Innenstadt von Wismar sind im Berichtsjahr 79 Vertragsabschlüsse ausgewertet worden. Die durchschnittliche Grundstücksgröße beträgt ca. **700 m²**, in einer **Spanne von 350 m² bis 1.420 m²**. Der durchschnittliche Bodenwert erschließungsfreier Baugrundstücke in den Bauungsplangebieten beträgt rund 125,00 €/m² Grundstücksfläche.

Im Bereich der Innenstadt sind im Geschäftsjahr 2017 zwei unbebaute Baugrundstücke veräußert worden. Die durchschnittliche Grundstücksfläche beträgt 161 m² bei einem durchschnittlichen Grundstückspreis in Höhe von ca. 220,00 €/m².

3.1.2 Wochenend- und Ferienhausgrundstücke

Bei unbebauten **Wochenend- und Ferienhausgrundstücken** in dafür ausgewiesenen Sondergebieten, sind im Berichtsjahr 34 Vertragsabschlüsse getätigt worden, davon kamen 30 Kaufverträge zur Auswertung. Die durchschnittliche Grundstücksgröße beträgt für Ferienhausgrundstücke ca. **600 m²**, in einer **Spanne von 300 m² bis 1.090 m²**.

Die ausgewerteten Kauffälle für **unbebaute Ferienhausgrundstücke** in dafür ausgewiesenen Sondergebieten, liegen überwiegend im Bereich der Ostseeregion. Der durchschnittliche Kaufpreis aus den Verkäufen des Geschäftsjahres 2017 beträgt **162 €/m²** und stellt sich in einer Spanne von **67 €/m² bis 220 €/m²** dar.

Ort	Anzahl	Ø KP in €/m ²	KP in €/m ² Min.	KP in €/m ² Max.	Ø Fläche in m ²	Fläche in m ² Min.	Fläche in m ² Max.
Barendorf (b. Dassow)	17	173	121	220	652	456	1.093
Boiensdorf	12	89	50	142	482	379	606
Gallentin	5	68	52	80	684	436	1.085
Groß Schwansee	39	172	147	197	726	524	1.287
Tarnewitz	3	269	185	375	975	416	1.958
Vorwerk	4	83	67	111	1.141	1.019	1.311
Warin	7	56	50	60	473	391	814
Zierow	3	102	90	117	574	300	1.099
Gesamt	90*						

Kauffälle der Jahre 2015 bis 2017
(29)* Kauffälle aus dem Jahr 2017

3.1.3 Gewerbe

3.1.3.1 Gewerbe im Landkreis Nordwestmecklenburg

Die Anzahl der Erwerbsvorgänge für gewerbliche Bauflächen ist mit 25 gegenüber dem Vorjahr um 13 Objekte gestiegen. In den Gewerbegebieten des Landkreises Nordwestmecklenburg ist ein vielfältiges Angebot an baureifem Gewerbeland vorhanden. Im Berichtsjahr wurden **25 Kauffälle für unbebaute, gewerbliche Baugrundstücke** erfasst von denen **10** selbständig bebaubar waren.

Landwirtschaftliche Betriebsflächen siehe Punkt 3.3.2.

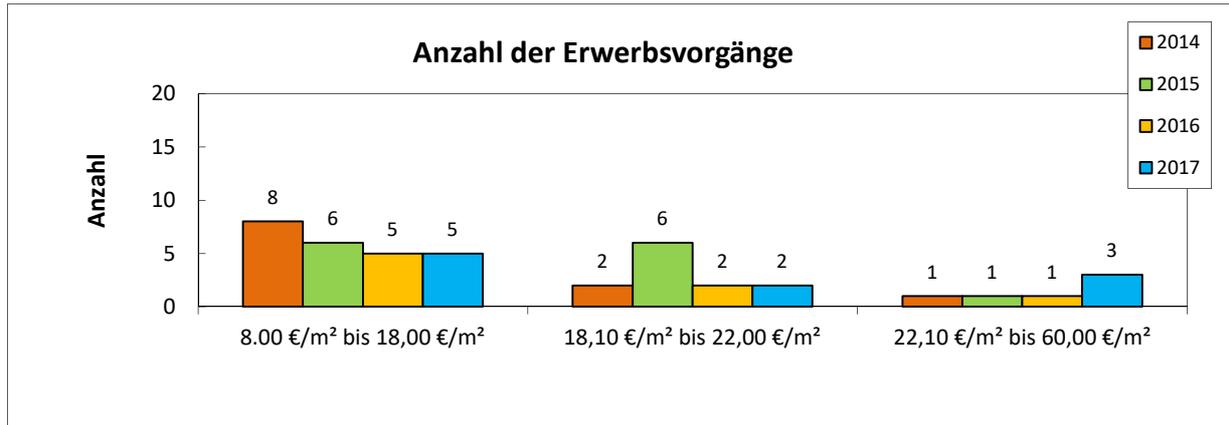


Abbildung 20: Kaufpreise für Gewerbeflächen

Der durchschnittliche Bodenwert für **Gewerbeflächen** ist von ca. 18,00 €/m² im Vorjahr **auf 18,50 €/m²** im Berichtsjahr 2017 gestiegen. Die Spanne der Kaufpreise liegt zwischen 11 €/m² und 30 €/m², bei einer mittleren Flächengröße von 6.700 m².

Bodenpreisindex für gewerbliche Baugrundstücke von 2001 bis 2017

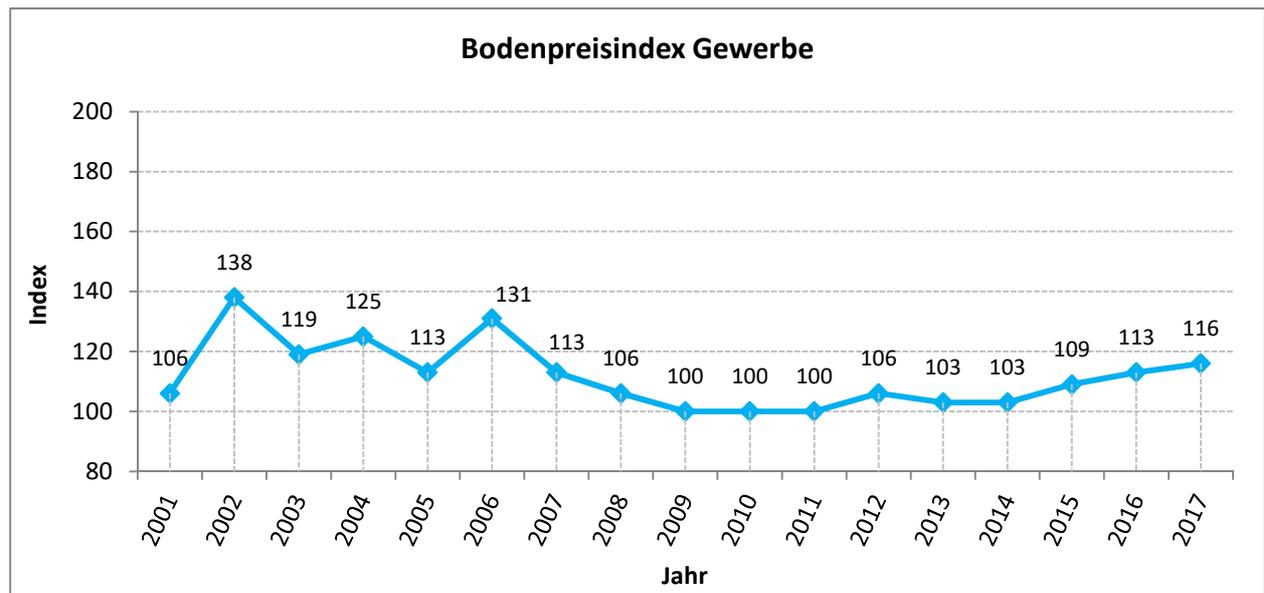


Abbildung 21: Bodenpreisindex im Landkreis Nordwestmecklenburg (Basisjahr 2010 = 100), Gewerbe

Bodenwerte Gewerbe (Auswertezeitraum 2012 bis 2017)

Gewerbegebiet erschlossen nach § 127 Abs. 2 Bau GB	mittlerer Bodenwert in €/m ²	mittlere Flächengröße in m ²
Schönberg * ¹	20	9.900
Selmsdorf – An der Trave u. Lauen	20	4.800
Grevesmühlen	20	8.100
Rehna	16	4.800
Dassow	20	8.000
Upahl	19	6.900
Rüggow	18	6.300
diverse andere Orte im Kreisgebiet	13	4.500

*¹ Werte von 2008 bis 2017

Für gewerbliche Bauflächen der Jahre 2008 bis 2017 (12 Kauffälle), die höherwertig nutzbar sind, z. B. Verbrauchermärkte, sind durchschnittlich 43,00 €/m²; in einer Spanne von 25 €/m² bis 65 €/m² gezahlt worden, bezogen auf eine durchschnittliche Fläche von 3.400 m².

3.1.3.2 Gewerbe in der Hansestadt Wismar

Im Jahr 2017 sind 11 gewerbliche Baugrundstücke in die Kaufpreissammlung eingeflossen. Der Gesamtflächenumsatz beträgt ca. 13,1 ha. Die Gewerbegrundstücke haben eine durchschnittliche Fläche von ca. 1,5 ha. Der durchschnittliche Kaufpreis liegt, wie im Vorjahr, bei rund 23 €/m², in einer Spanne von 15 €/m² bis 40 €/m².

gewerbliche Baugrundstücke erschlossen nach § 127 Abs. 2 BauGB	Anzahl	mittlere Fläche in ha	Ø Kaufpreis in €/m ²
	11	1,5	23

Bodenpreisindex für gewerbliche Baugrundstücke von 1996 bis 2017

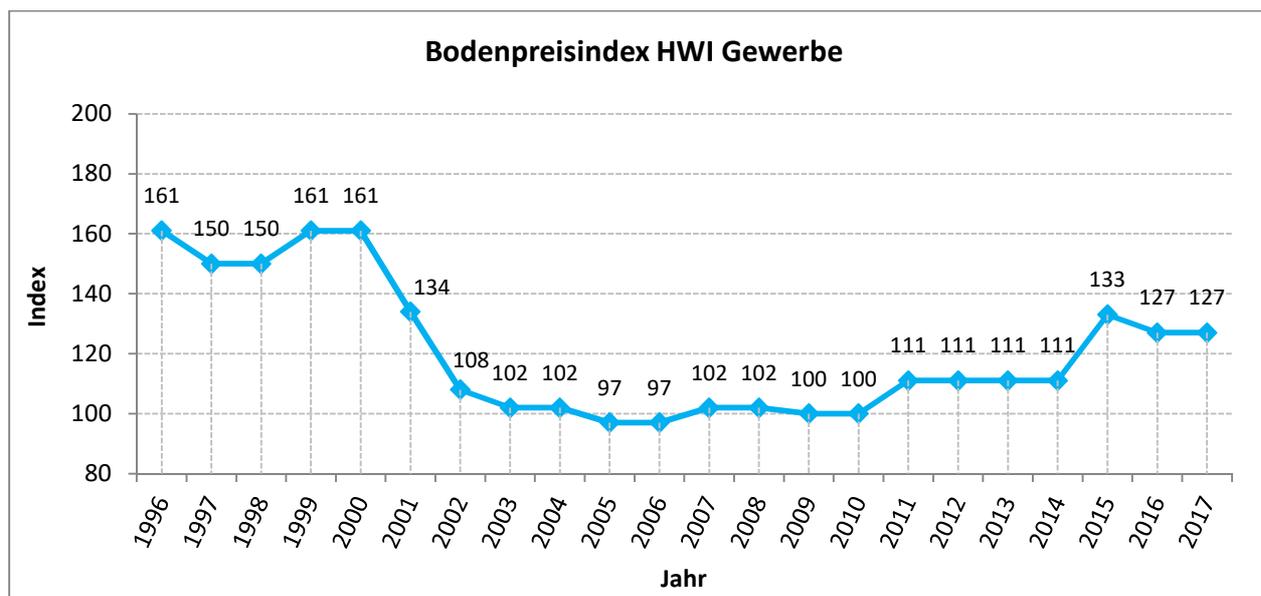


Abbildung 22: Bodenpreisindex Hansestadt Wismar (Basisjahr 2010 = 100), Gewerbe

3.1.4 Arrondierungsflächen

3.1.4.1 Arrondierungsflächen im Landkreis Nordwestmecklenburg (ohne Wismar)

Arrondierungsflächen sind selbständig nicht bebaubare Teilflächen, die zusammen mit einem angrenzenden Grundstück dessen bauliche Ausnutzung erhöhen oder einen ungünstigen Grenzverlauf verbessern. In der Geschäftsstelle sind aus den Jahren 2009 bis 2017 insgesamt 1.323 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	411	34 (3 – 199)	
seitlich gelegene Flächen	Einfamilienhausgebiet	374	54 (3 – 188)	
Splitterflächen regel- oder unregelmäßig in unterschiedlichen Lagen	Einfamilienhausgebiet	111	46 (7 – 134)	
Zufahrten	Einfamilienhausgebiet	84	41 (5 – 119)	
Arrondierung aus Wegen, Straßen zum Bauland (z. B. Vorgarten)	Einfamilienhausgebiet	196	54 (12 – 167)	
Arrondierung aus Bauland zu Wegen, Straßen, Stellplätzen in Abhängigkeit von der Intensität des Eingriffs	Einfamilienhausgebiet	147	64 (9– 139)	

Abbildung 23: Arrondierungsflächen im Landkreis NWM

Für umlaufende Arrondierungsflächen beträgt der durchschnittliche Wertfaktor 0,44. (statistisch nicht gesichert)

3.1.4.2 Arrondierungsflächen in der Hansestadt Wismar

Auswertezeitraum 1998 bis 2017

Art der unselbständigen Teilfläche	Nutzungsart	Anzahl	% des Baulandwertes Mittelwert und Spanne	Systemdarstellung
				Straße
hinter dem Grundstück liegende regel- oder unregelmäßige Flächen	Einfamilienhausgebiet	78	40 (18-106)	
	Mehrfamilienhausgebiet	27	53 (16-103)	
	gewerbliche Nutzung	8	55 (19-100)	
	gesamt	113		
seitlich gelegene Flächen	Einfamilienhausgebiet	41	53 (14-191)	
	Mehrfamilienhausgebiet	15	58 (14-103)	
	gewerbliche Nutzung	17	80 (50-126)	
	gesamt	73		
Splitterflächen regel- oder unregelmäßig in unterschiedlichen Lagen	Einfamilienhausgebiet	20	50 (12-100)	
	Mehrfamilienhausgebiet	16	61 (9-104)	
	gewerbliche Nutzung	15	61 (13-100)	
	gesamt	51		
Zufahrten	Einfamilienhausgebiet	31	72 (19-102)	
	Mehrfamilienhausgebiet			
	gewerbliche Nutzung	1	25	
	gesamt	32		
Arrondierung aus Wegen, Straßen zum Bauland (z. B. Vorgarten)	Einfamilienhausgebiet	35	56 (13-117)	
	Mehrfamilienhausgebiet	4	103 (104-133)	
	gewerbliche Nutzung	5	78 (50-120)	
	gesamt	44		
Arrondierung aus Bauland zu Wegen, Straßen, Stellplätzen in Abhängigkeit von der Intensität des Eingriffs	Einfamilienhausgebiet	44	54 (13-100)	
	Mehrfamilienhausgebiet	15	63 (15-114)	
	gewerbliche Nutzung	16	57 (7-100)	
	gesamt	75		

Abbildung 24: Arrondierungsflächen in HWI

3.2 Bebaute Grundstücke

3.2.1 Übersicht der einzelnen Teilmärkte mit der Hansestadt Wismar

Anzahl	Teilmarkt	Geldumsatz in Mio. €
240	Reihenhäuser und Doppelhaushälften (RH u. DHH)	27,5
420	Ein- und Zweifamilienhäuser (EFH u. ZFH)	71,1
63	Wochenend- und Ferienhäuser (FH)	13,7
338	Wohn- und Teileigentum WE/TE	40,6
61	Mehrfamilienhäuser (MFH)	22,3
41	Wohn- und Geschäftshäuser (WGH)	13,1
35	Gewerbegrundstücke	16,1
19	Bauernhäuser, Gutshäuser	3,9
73	Sonstige	26,8
1.290	Summe	235,1

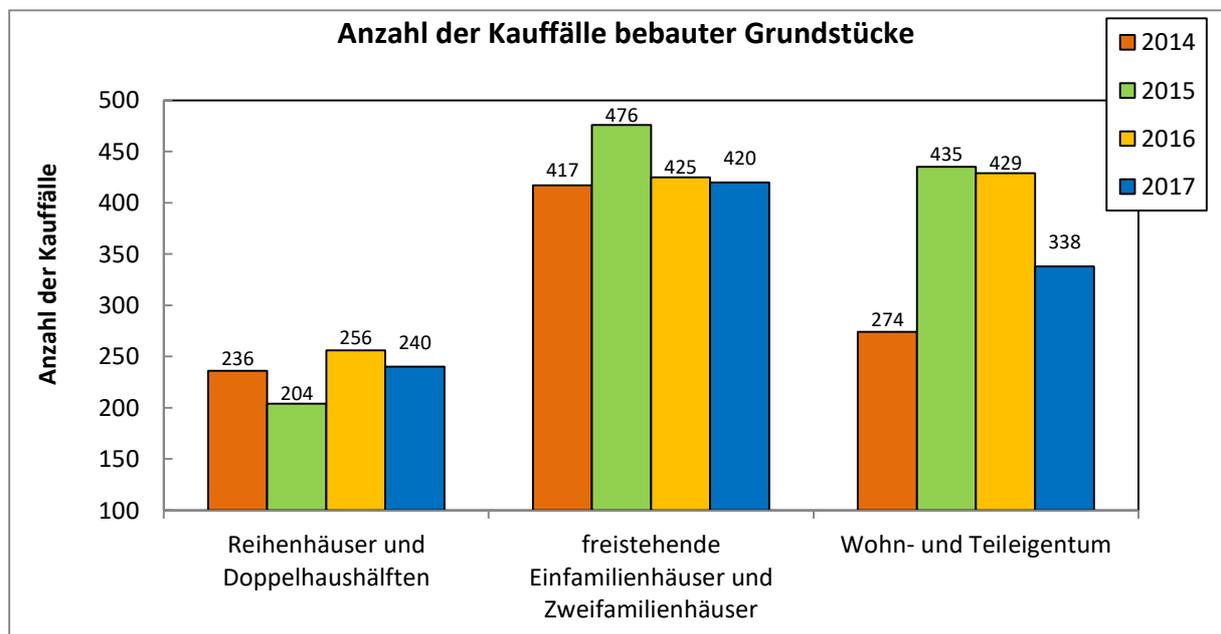


Abbildung 25: Verkaufte Grundstücke nach Teilmärkten

3.2.2 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

3.2.2.1 Im Landkreis Nordwestmecklenburg

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses hat im Jahr 2017 insgesamt 400 Kauffälle dieses Teilmarktes erhalten, davon befinden sich 318 im LK mit der Ostseeregion sowie 82 in den ländl. Orten des Landkreises.

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

Kaufpreis	Anzahl	Verteilung	
		LK mit Ostseeregion	ländl. Orte
bis 50.000 €	34	27	7
bis 100.000 €	72	54	18
bis 150.000 €	93	76	17
bis 200.000 €	74	53	21
bis 250.000 €	67	56	11
über 250.000 €	60	52	8
Summe:	400	318	82

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.

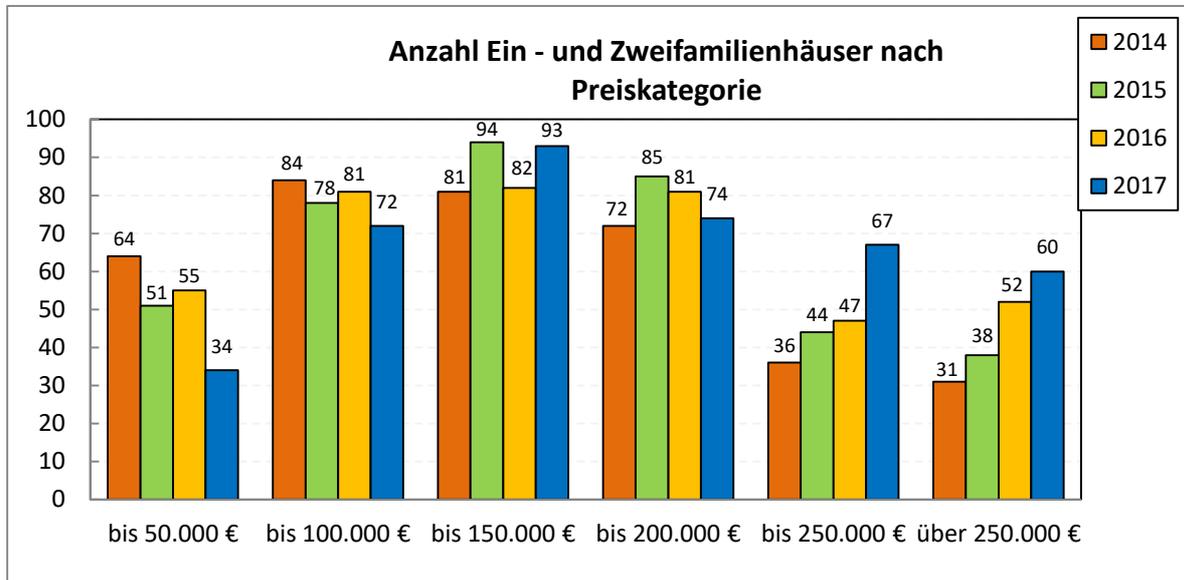


Abbildung 26: Gesamtpreis anteilig

Übersicht über Wohnflächenpreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (inklusive Bodenwert) im Landkreis Nordwestmecklenburg aus Kauffällen der Jahre 2015 bis 2017 (ohne Wismar)

Baualtersgruppe (tatsächliches Baujahr)	Anzahl	Grundstücksfläche [m ²] im Mittel	KP [€] im Mittel	WF [m ²] im Mittel	KP/WF [€/m ²] im Mittel	KP/WF [€/m ²] Min.	KP/WF [€/m ²] Max.
bis 1949	55	1.172	141.938	152	981	300	2.852
1950 bis 1990	77	987	143.402	132	1.082	474	2.038
1991 bis 2014	195	822	216.614	141	1.533	625	3.931
2015 bis 2017	14	606	231.450	117	1.923	1.262	2.880
Gesamt	341*						

(106)* Kauffälle aus 2017

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

Ein- und Zweifamilienhäuser in B-Plangebieten

Die durchschnittliche **Wohnfläche** für 35 Objekte des Geschäftsjahres 2017 ist mit **135 m²** ermittelt worden. **Das Bodenwertniveau beträgt im Mittel 79 €/m²** und die **durchschnittliche Grundstücksgröße 726 m²**.

Gebäudeart	Anzahl	Grundstücksfläche [m ²] im Mittel	Bodenrichtwert [€/m ²] im Mittel	Wohnfläche [m ²] im Mittel	KP/Wfl. [€/m ²] im Mittel
EFH ZFH NWM B-Plan	35	726	79	135	1.691

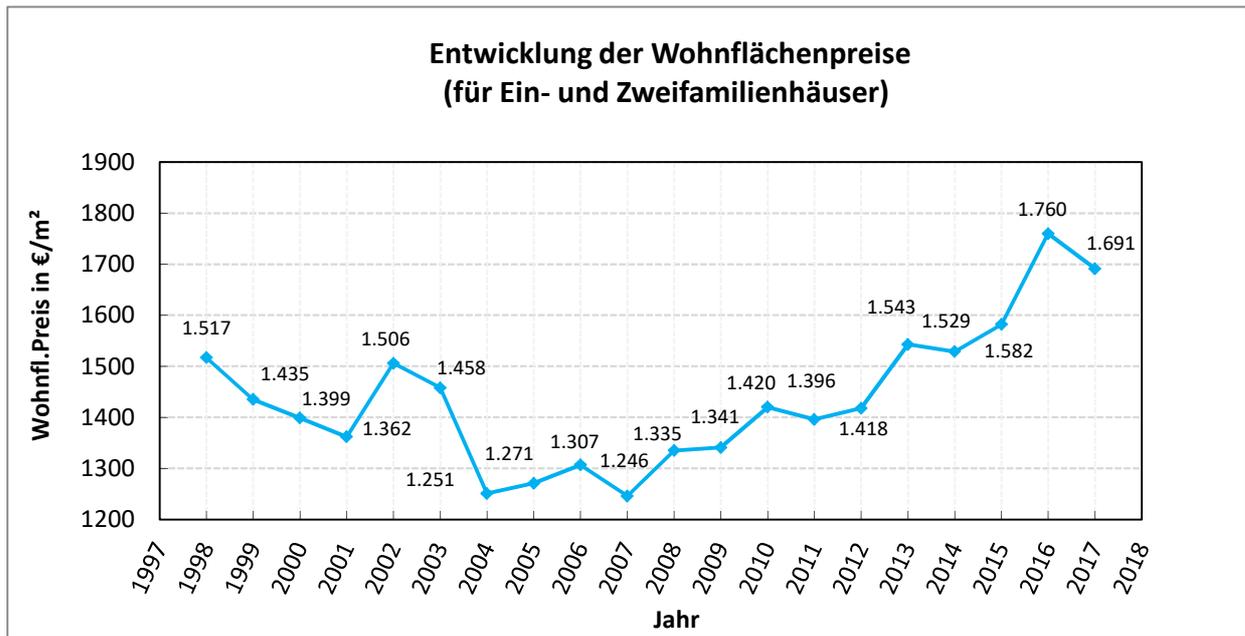


Abbildung 27: Entwicklung der Wohnflächenpreise in den B-Plangebieten (Ein- und Zweifamilienhäuser)

3.2.2.2 In der Hansestadt Wismar (2014 – 2017)

Die gezahlten **Kaufpreise** für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in den **Bebauungsplangebieten** liegen zwischen 138.000 € und 380.000 €. Das Mittel der Kaufpreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser ist von 227.000 € im Vorjahr auf 237.563 € gestiegen. Die **Grundstücksfläche** für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser liegt zwischen 379 m² und 954 m² bei durchschnittlich 564 m². Die **Wohnfläche** für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser schwankt zwischen 91 m² und 160 m². Der Durchschnitt liegt bei 127 m² und hat sich damit gegenüber dem Vorjahr um 2 m² erhöht. Der **durchschnittliche Preis pro m² Wohnfläche** beträgt 1.865 €/m² und stieg damit gegenüber dem Vorjahr (1.816 €/m²) um 49 €/m².

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

Kauffälle aus den Jahren 2014 bis 2017 (Hansestadt Wismar)

Baualtersgruppe (tatsächliches Baujahr)	Anzahl	Grundstücks- fläche [m ²] im Mittel	KP [€] im Mittel	WF [m ²] im Mittel	KP/WF [€/m ²] im Mittel	KP/WF [€/m ²] Min.	KP/WF [€/m ²] Max.
bis 1949	7	406	181.857	154	1.167	769	1.736
1950 bis 1990	17	574	173.824	116	1.423	714	2.494
1991 bis 2014	41	634	241.420	128	1.846	1.255	2.643
2015 bis 2017	12	491	255.774	126	2.031	1.615	2.715
Gesamt	77*						

(20)* Kauffälle aus 2017

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

3.2.3 Reihenhäuser und Doppelhaushälften

3.2.3.1 Im Landkreis NWM

Im Jahr 2017 sind 195 Reihenhäuser und Doppelhaushälften verkauft worden. Von den 195 Kauffällen, die in der u. g. Übersicht aufgeschlüsselt nach Baujahren dargestellt sind, liegen 146 Kauffälle im LK mit der Ostseeregion und 49 Kauffälle in den ländl. Orten des Kreises Nordwestmecklenburg.

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

Kaufpreis	Anzahl	Verteilung	
		LK mit Ostseeregion	ländl. Orte
bis 50.000 €	39	29	10
bis 100.000 €	66	48	18
bis 150.000 €	46	35	11
bis 200.000 €	25	16	9
bis 250.000 €	12	11	1
über 250.000 €	7	7	0
Summe:	195	146	49

Das nachfolgende Diagramm stellt eine Übersicht über die Gesamtkaufpreise der 195 Kauffälle dar. Das Baujahr der Gebäude fand hierbei keine Berücksichtigung.

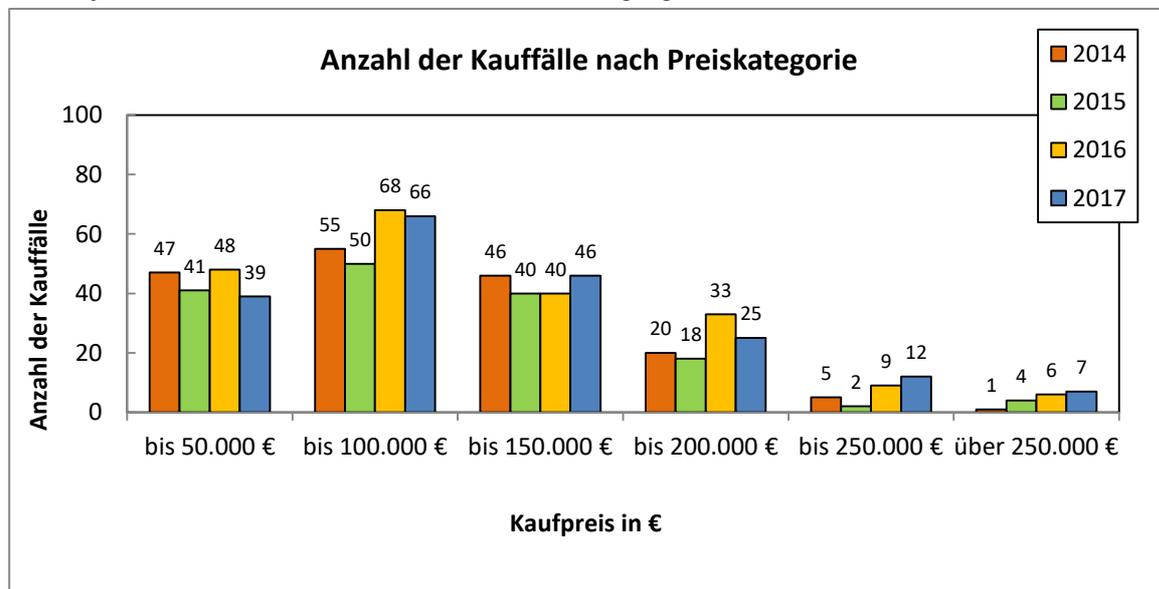


Abbildung 28: Kauffälle nach Gesamtpreis RH und DHH

Übersicht über Wohnflächenpreise für Reihenhäuser und Doppelhaushälften (inklusive Bodenwert) im Landkreis Nordwestmecklenburg aus Kauffällen der Jahre 2014 bis 2017 (ohne Wismar)

Baujahrsgruppe (tatsächliches Baujahr)	Anzahl	KP [€] im Mittel	Grundstücksfläche [m ²] im Mittel	WF [m ²] im Mittel	KP/WF [€/m ²] im Mittel	KP/WF [€/m ²] Min.	KP/WF [€/m ²] Max.
bis 1949	61	112.389	1.024	134	886	202	2.216
1950 bis 1990	38	108.803	865	110	957	451	1.418
1991 bis 2014	85	153.029	481	113	1.329	532	3.855
2015 bis 2017	10	218.956	397	107	2.125	1.326	4.143
Gesamt	194*						

(40)* Kauffälle aus 2017

Es handelt sich in den Baujahrsgruppen jeweils um sanierte und tlw. unsanierte Objekte. Von den 10 Objekten der Baujahrsgruppe 2015 bis 2017 befinden sich 4 in exponierter Lage (Ostseeregion, Einzugsbereich Lübeck).

Reihenhäuser und Doppelhaushälften in B-Plangebieten

Die durchschnittliche Wohnfläche für 18 Objekte aus dem Jahre 2017 konnte mit 114 m² ermittelt werden. Das durchschnittliche Bodenwertniveau beträgt 87 €/m² und die durchschnittliche Grundstücksgröße 379 m².

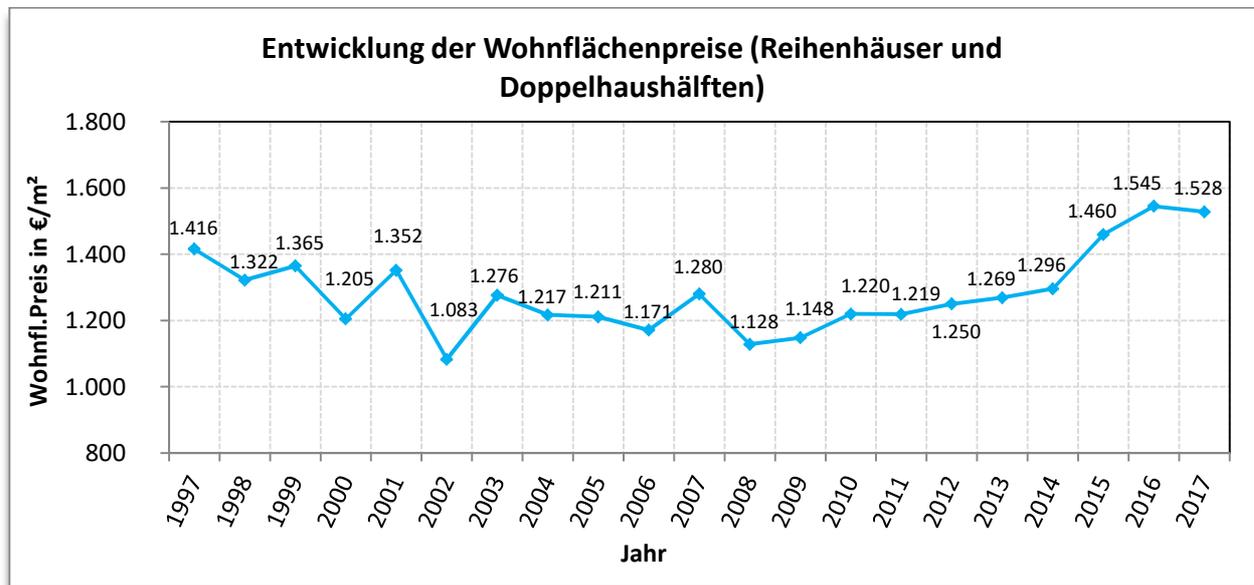


Abbildung 29: Entwicklung der Wohnflächenpreise in den B-Plangebieten RH und DHH

3.2.3.2 In der Hansestadt Wismar (2015 – 2017)

Die Kaufpreise für Reihenhäuser und Doppelhaushälften liegen in den neu erschlossenen Wohngebieten (**Bebauungsplangebieten**) zwischen 120.000 € und 249.000 €. Der durchschnittliche Kaufpreis ist mit rd. 178.717 € ermittelt worden. Der Durchschnittspreis entspricht einer Steigerung von ca. 5%. Die Grundstücksflächen für Reihenhäuser und Doppelhaushälften liegen zwischen 168 m² und 538 m²; wobei sich eine **mittlere Grundstücksfläche** von 359 m² ergibt. Sie ist gegenüber dem Vorjahr um 5 m² gesunken. Die **Wohnflächen sind in einer Spanne von 100 m² bis 149 m² registriert** worden, wobei sich eine mittlere Wohnfläche von 121 m² ergibt.

Der **Kaufpreis pro m² Wohnfläche** liegt zwischen 1.081 €/m² und 2.018 €/m². Das Mittel beträgt 1.459 €/m² und ist somit gegenüber dem Vorjahr mit 1.407 €/m² leicht gestiegen. Für gebrauchte Reihenhäuser und Doppelhaushälften außerhalb der Bebauungsplangebiete sind Kaufpreise ab 50.000 € gezahlt worden.

Kauffälle aus den Berichtsjahren 2015 – 2017 (Bebauungsplangebiete)

	Kaufpreis [€]	Grundstücksfläche [m ²]	WF [m ²]	KP/WF [€/m ²]
Min.	120.000	168	100	1.081
Max.	249.000	538	149	2.018
Ø	178.717	359	121	1.459

(4)* Kauffälle aus 2017

Kauffälle aus den Jahren 2014 bis 2017

Baualtergruppe (tats. Baujahr)	Anzahl	Grundstücksfläche [m ²] im Mittel	KP [€] im Mittel	WF [m ²] im Mittel	KP/WF [€/m ²] im Mittel	KP/WF [€/m ²] Min.	KP/WF [€/m ²] Max.
bis 1949	37	419	146.408	124	1.215	508	1.881
1950 bis 1990	18	360	129.972	112	1.195	417	1.671
1991 bis 2014	28	227	173.670	132	1.367	600	2.018
2015 bis 2017	1						
Gesamt	84*						

(16)* Kauffälle aus 2017

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

3.2.4 Wochenend- und Ferienhausgrundstücke

Im Berichtsjahr 2017 sind **63 bebaute Wochenend- und Ferienhausgrundstücke** in dafür ausgewiesenen Sondergebieten verkauft worden, das sind 6 Kauffälle weniger als im Vorjahr. Die Verteilung der Kaufpreise für **bebaute Wochenend- und Ferienhausgrundstücke** des Berichtsjahres 2017 geht aus der folgenden Übersicht hervor:

Kaufpreis	Anzahl der Kauffälle
bis 50.000 €	20
bis 100.000 €	6
bis 150.000 €	2
bis 200.000 €	6
bis 250.000 €	0
über 250.000 €	29
Summe:	63

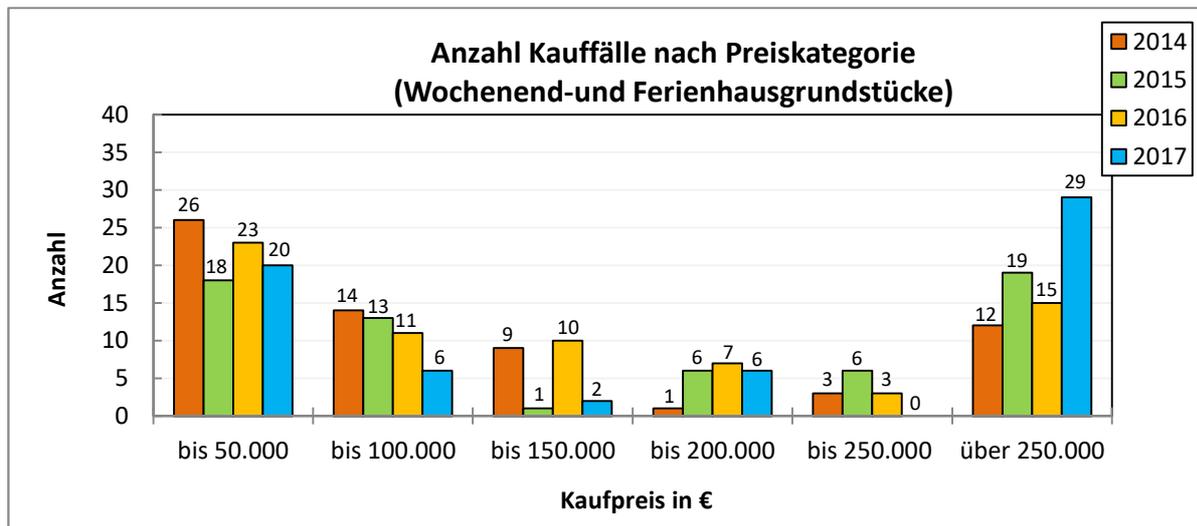


Abbildung 30: Kauffälle nach Höhe des Kaufpreises Wochenend- und Ferienhäuser

Wohnflächenpreise für typische Standorte von Wochenend- und Ferienhäusern in dafür ausgewiesenen Sondergebieten im Landkreis Nordwestmecklenburg aus Kauffällen der Jahre 2015 bis 2017

Standort	Anzahl	Grundstücksfläche [m ²] im Mittel	BW-Niveau [€/m ²] im Mittel	WF [m ²] im Mittel	KP/WF [€/m ²] im Mittel	KP/WF [€/m ²] Min.	KP/WF [€/m ²] Max.
Barendorf (b. Dassow)	3	545	180	125	2.245	1.976	2.407
Groß Schwansee	10	819	209	130	3.146	1.732	4.611
Großenhof	3	480	44	82	1.165	913	1.447
Kaltenhof	4	222	120	76	2.455	2.279	2.836
Oertzenhof	8	403	305	83	3.934	1.294	7.167
Zierow	34	786	175	98	3.133	1.640	4.167
Gesamt	62*						

In die Standortauswahl sind nur Standorte einbezogen, für die im Zeitraum von 2015 bis 2017 mindestens 3 oder mehr Kauffälle registriert worden sind.

(27)* Kauffälle aus 2017

3.2.5 Eigentumswohnungen

Im Berichtszeitraum sind in der Geschäftsstelle **338 Erwerbsvorgänge** zu Wohnungs- und Teileigentum eingegangen, das sind **91 Kauffälle** weniger als im Vorjahr. Von den 338 Erwerbsvorgängen sind 172 ausgewertet worden. Das entspricht ca. **50 % aller Kauffälle**. Der **Geldumsatz** bei Eigentumswohnungen nimmt mit **40,6 Mio. Euro** einen **Marktanteil von 11,3 %** ein.

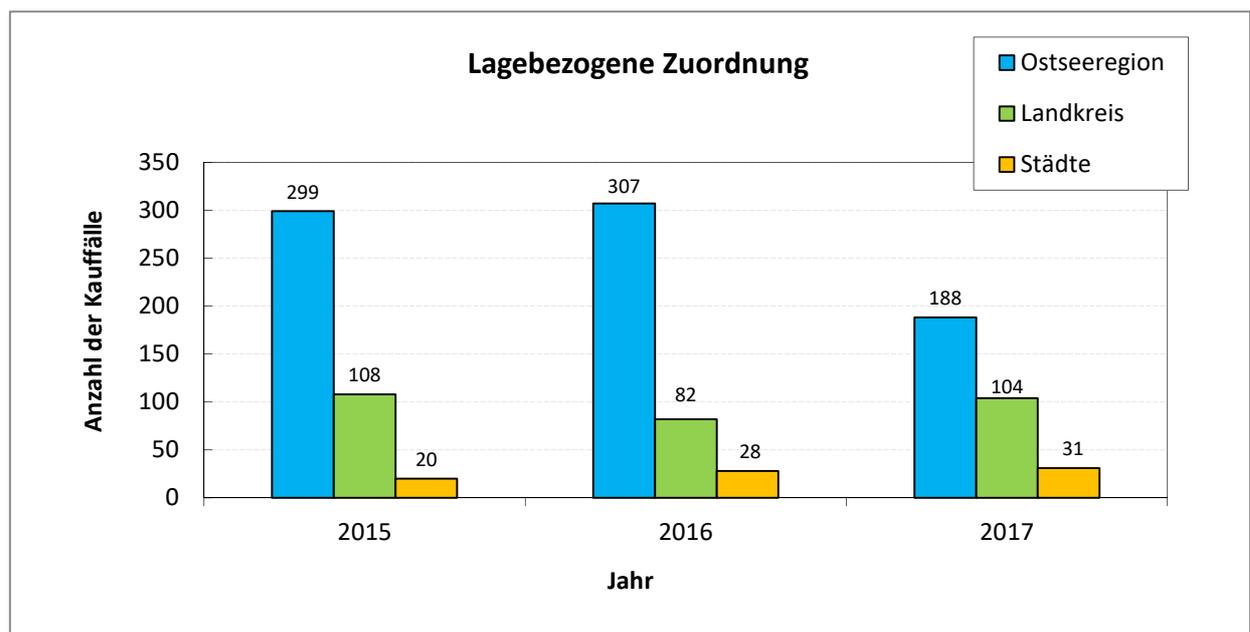


Abbildung 31: Verkaufte Eigentumswohnungen (ohne Teileigentum) in Städten und Dörfern

Der Teilmarkt Eigentumswohnungen ist getrennt nach Erstverkäufen und Weiterveräußerungen zu beurteilen. **Die ausgewiesenen Werte beinhalten den Bodenwert inklusive Carport bzw. Stellplatz (soweit vorhanden).** Die **Erstverkäufe** umfassen mit **23 Kauffällen** rd. 7 % des Grundstücksverkehrs von Eigentumswohnungen. Auf **Weiterverkäufe** entfallen **274 Kauffälle** entspricht 85 % und auf **Erstverkäufe nach Umwandlung** **26 Kauffälle** mit 8 %. Die Auswertung der Wohnflächenpreise für Eigentumswohnungen in Ferienorten an der Ostsee zeigt, dass die Lage, Größe, Wohnfläche und Ausstattung den Kaufpreis beeinflussen.

Übersicht zu Wohnflächenpreisen für Eigentumswohnungen (Erstverkäufe) im Landkreis NWM 2013 – 2017

ausgewertete Standorte	Anzahl	Wohnfläche in m ² im Mittel	KP/WF in €/m ² im Mittel	KP/WF in €/m ² Min.	KP/WF in €/m ² Max.
Boltenhagen, Neuer Weg	8	69	2.655	2.260	2.937
Boltenhagen, Strandpromenade	7	83	4.652	1.498	5.625
Grevesmühlen, Karl-Marx-Str.	3	61	3.117	2.986	3.258
Grevesmühlen, Maxim-Gorki-Str.	4	51	2.129	1.967	2.194
Pötenitz, Trakehner Str.	3	88	2.020	1.952	2.107
Redewisch, Haubenweg	8	80	4.282	3.663	5.255
Tarnewitz, Mariannenweg	40	100	3.051	2.516	3.459
Tarnewitz, Tarnewitzer Huk	12	57	2.443	2.203	2.613
Wichmannsdorf, Mühlenblick	3	169	1.704	1.325	2.039

(25)* Kauffälle aus 2016; (8)* Kauffälle aus 2017

Übersicht zu Wohnflächenpreisen für Eigentumswohnungen (Erstverkäufe) in der Hansestadt Wismar 2012 - 2017

ausgewertete Standorte	Anzahl	Wohnfläche in m ² im Mittel	KP/WF in €/m ² im Mittel	KP/WF in €/m ² Min.	KP/WF in €/m ² Max.
Wismar, Alter Hafen	64	64	3.094	2.770	3.793
Wismar Am Ankerplatz	3	90	1.510	1.465	1.564
Wismar Am Wallensteingraben	76	58	2.403	1.821	2.594
Wismar Begonienweg	5	99	1.281	1.185	1.424
Wismar Erwin-Fischer-Straße	6	101	2.162	1.814	2.419
Wismar Turnplatz	5	96	1.524	1.431	1.613
Gesamt	159*				

(87)* Kauffälle aus 2016; (16)* Kauffälle aus 2017

Die Anzahl der verkauften Eigentumswohnungen betragen bei Kaufpreisen:

Kaufpreis	Anzahl der Kauffälle
bis 50.000 €	61
bis 100.000 €	100
bis 150.000 €	62
bis 200.000 €	54
bis 250.000 €	27
über 250.000 €	19

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

Hinweis: Die Daten 2015 bis 2017 betreffen den Landkreis und die Hansestadt Wismar zusammen.

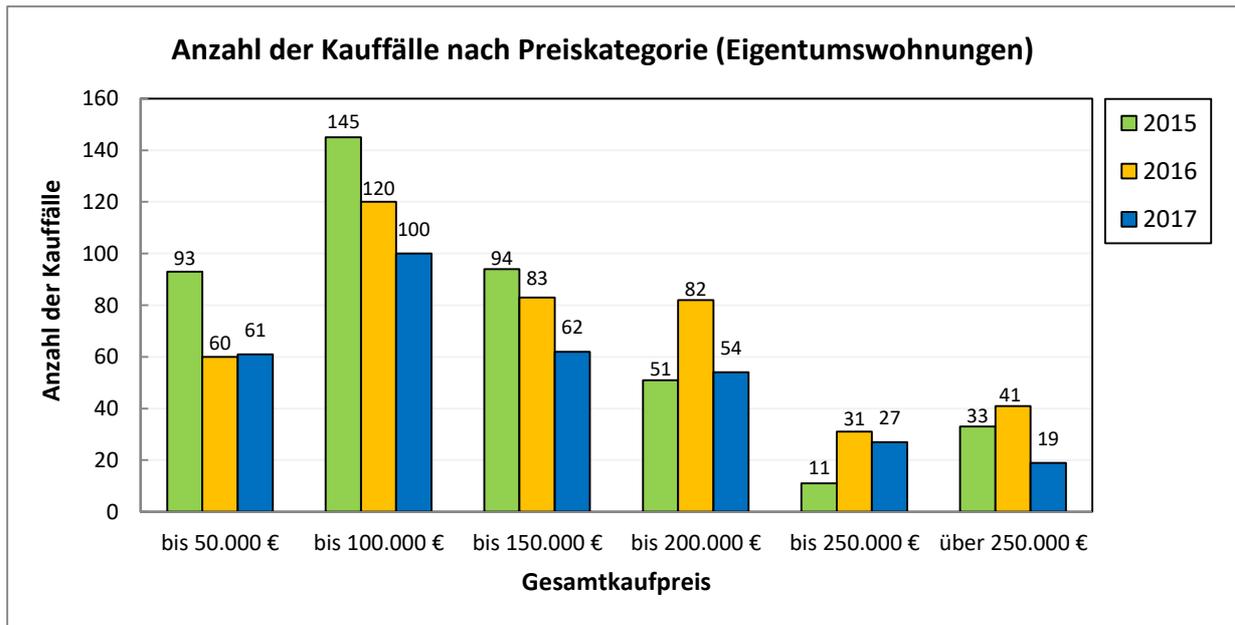


Abbildung 32: Kauffälle nach Gesamtkaufpreis für Eigentumswohnungen

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

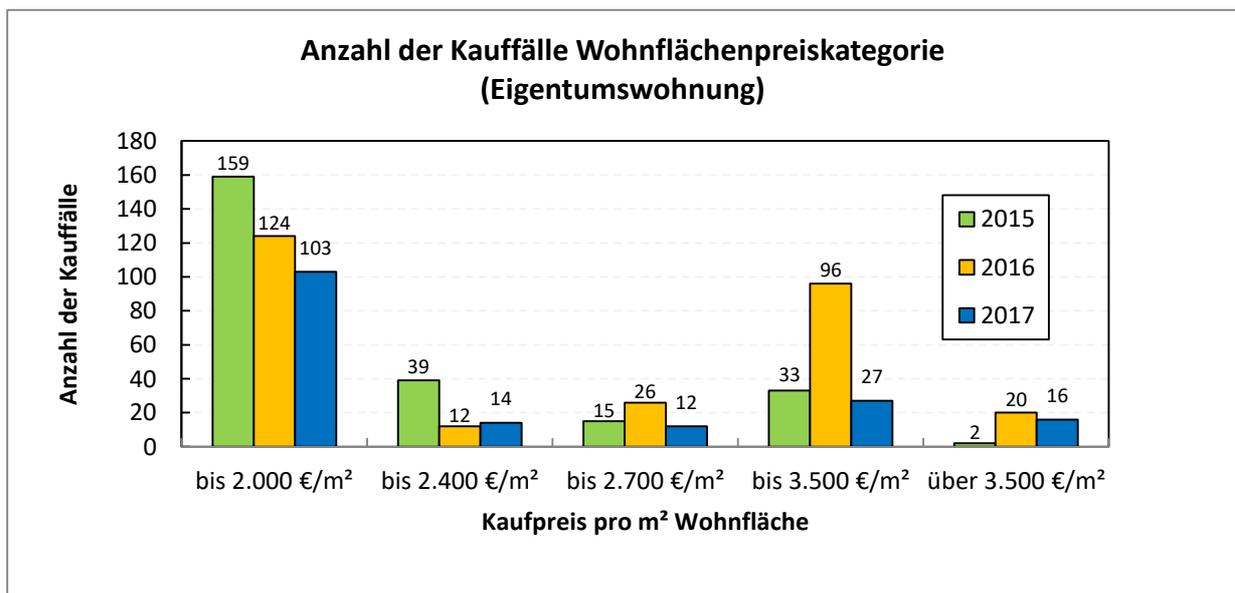


Abbildung 33: Kauffälle nach Wohnflächenpreis bei Eigentumswohnungen

Die **Erstverkäufe** im Bereich der **Ostseeregion** ergeben einen Durchschnittspreis in Höhe von **3.585 €/m²** Wohnfläche bei einer durchschnittlichen Objektgröße von **96 m²** (**auch Wohneigentum in Doppelhaushälften**).

Bei **Weiterverkäufen** im Bereich der Ostseeregion konnte festgestellt werden, dass sich die Kaufwerte in einer **Spanne von 504 €/m² bis 5.585 €/m²** Wohnfläche bei einem **Mittelwert von 2.673 €/m²** bewegen. Die durchschnittliche **Wohnfläche** beträgt für diese Objekte **63 m²**. Außerhalb der Ostseeregion sind die Kaufpreise bei Weiterverkäufen innerhalb einer **Spanne von 192 €/m² bis 2.198 €/m²** und es ergibt sich für das übrige Kreisgebiet ein Durchschnittswert in Höhe von **1.075 €/m²** bei einer **Wohnfläche** von durchschnittlich **71 m²**. Dieser Aussage liegen 45 Datensätze zu Grunde.

Für **umgewandeltes Wohneigentum** sind 15 Kauffälle ausgewertet worden. Diese ergeben einen durchschnittlichen Wohnflächenpreis von **1.426 €/m²** mit einer durchschnittlichen Wohnfläche von **72 m²**.

In der **Hansestadt Wismar** sind 15 Kauffälle der **Erstverkäufe** ausgewertet worden. Der durchschnittliche Wohnflächenpreis liegt bei **2.767 €/m²** mit einer durchschnittlichen Wohnfläche von **69 m²**.

Für **umgewandeltes Wohneigentum** sind im Berichtszeitraum 2017 in der Hansestadt Wismar keine Kauffälle registriert worden.

Die **Weiterverkäufe** im Bereich der **Innenstadt** von Wismar führen zu einem durchschnittlichen Quadratmeterpreis in Höhe von **1.193 €** in einer Spanne von **690 €/m² bis 1.554 €/m²** Wohnfläche.

Bei **Weiterverkäufen** im **übrigen Bereich** der Hansestadt Wismar konnte festgestellt werden, dass sich die Kaufwerte in einer **Spanne von 656 €/m² bis 1.754 €/m²** Wohnfläche bei einem **Mittelwert von 1.202 €/m²** bewegen.

Kauffälle: 2015 bis 2017

Teilmarkt	Anzahl	KP in € Mittel	KP in € Min.	KP in € Max.	WF in m ² Mittel	WF in m ² Min.	WF in m ² Max.	KP/WF in €/m ² Mittel	KP/WF in €/m ² Min.	KP/WF in €/m ² Max.
Erstverkauf aus Neubau	196	207.747	110.000	517.500	73	46	344	2.827	1.000	5.255
ländl. Zentralort	5	217.106	158.800	350.000	127	59	344	2.370	1.000	3.258
Ostseeregion	49	302.022	167.950	517.500	96	69	125	3.173	1.748	5.255
Wismar Sanie- rungsgebiet	60	192.981	131.600	458.900	62	46	121	3.078	2.770	3.793
Wismar übriges Gebiet	82	161.645	110.000	460.772	64	53	125	2.464	1.814	3.634
Erstverkauf aus Umwandlung	19	108.966	67.000	175.000	71	51	126	1.575	1.026	3.147
ländl. Zentralort	2 ^{*1}									
LK. allg.	15	101.573	67.000	175.000	72	52	126	1.426	1.026	1.820
Ostseeregion	2 ^{*1}									
Weiterverkauf	532	105.953	6.500	765.000	68	18	333	1.559	167	6.212
ländl. Zentralort	26	63.821	19.750	160.000	77	35	257	817	339	1.268
LK. allg.	107	79.670	6.500	255.000	73	18	333	1.064	167	2.617
Ostseeregion	210	152.868	8.000	765.000	64	26	160	2.336	182	6.212
Wismar Sanie- rungsgebiet	26	77.783	28.175	265.500	67	23	280	1.236	411	2.415
Wismar übriges Gebiet	163	73.978	27.668	244.000	69	31	170	1.053	537	2.804
Gesamtergebnis	747^{*2}									

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

*2 (184) Kauffälle aus 2017

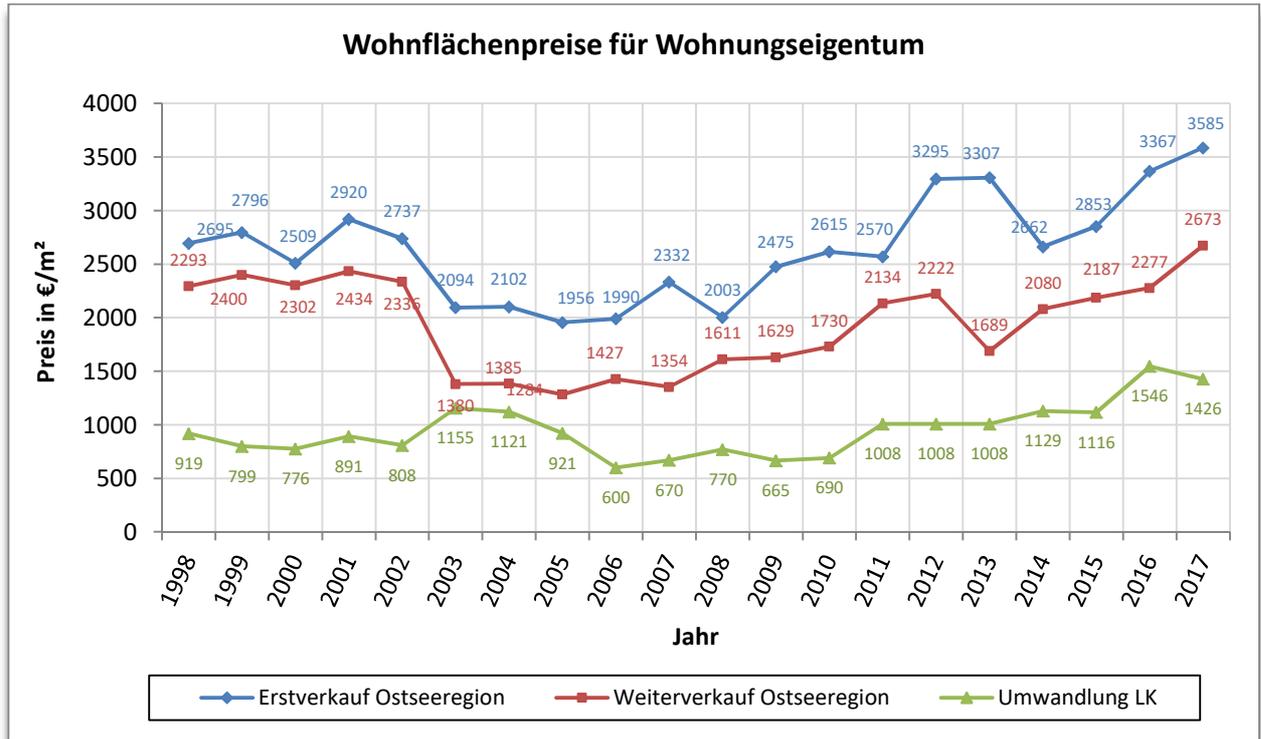


Abbildung 34: Kaufpreisentwicklung für Wohnungseigentum von 1998 bis 2017 (ohne Wismar)

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

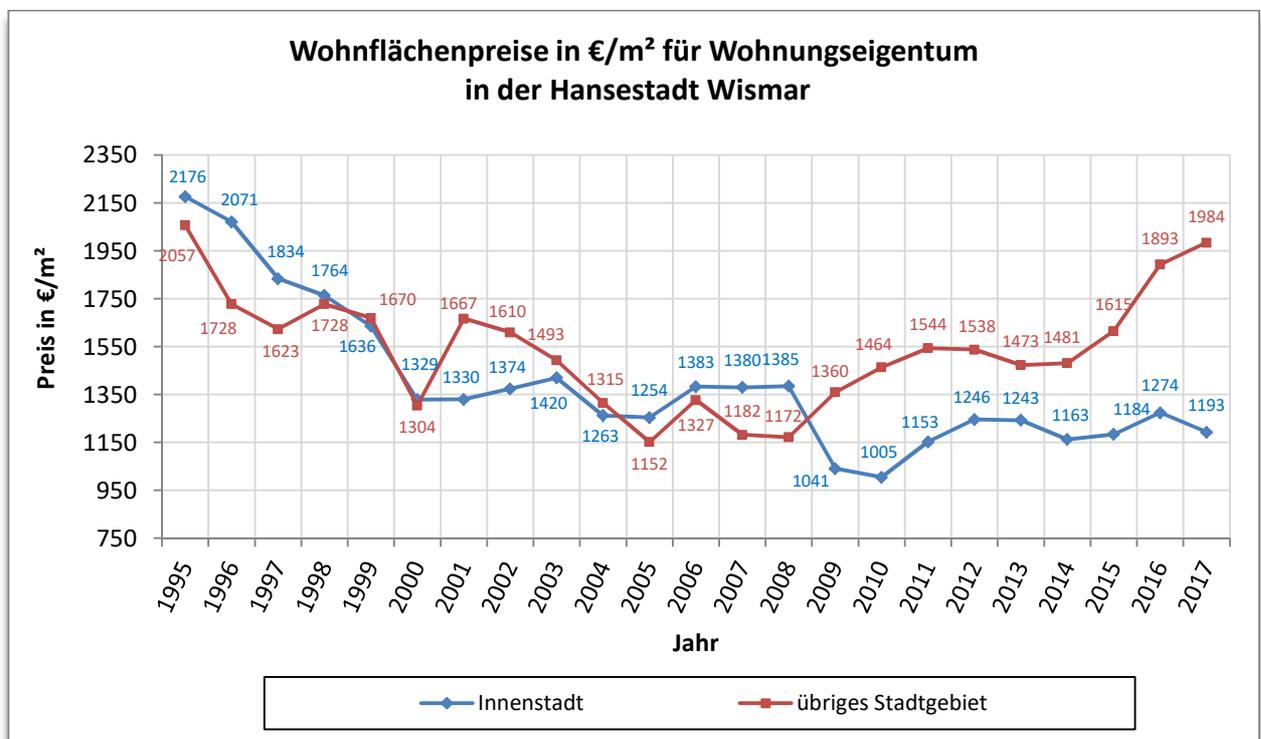


Abbildung 35: Kaufpreisentwicklung für Wohnungseigentum von 1995 bis 2017 in HWI

3.2.6 Mehrfamilienhäuser Hansestadt Wismar

Im Berichtsjahr 2017 sind in der Hansestadt Wismar **28 bebaute Mehrfamilienhausgrundstücke** verkauft worden. Die Verteilung der Kaufpreise für **bebaute Mehrfamilienhausgrundstücke** 2017 geht aus der folgenden Übersicht hervor.

Kaufpreis	Anzahl der Kauffälle
bis 50.000 €	1
bis 100.000 €	2
bis 150.000 €	1
bis 200.000 €	4
bis 250.000 €	3
über 250.000 €	17

(Kauffälle der Jahre 2003 bis 2017) in HWI

Baualtersgruppe (tatsächliches Baujahr)	Anzahl	Grundstücksfläche [m ²] im Mittel	KP [€] im Mittel	WF [m ²] im Mittel	KP/WF [€/m ²] im Mittel	KP/WF [€/m ²] Min.	KP/WF [€/m ²] Max.
bis 1949	202	274	135.222	238	542	12	2.885
1950 bis 1990	9	1.526	233.420	655	435	137	983
1991 bis 2014	20	930	404.103	415	924	313	1.815
2015 bis 2017	1 ^{*1}						
Gesamt	232^{*2}						

durchschnittliche Wohnflächenpreise für MFH in der Hansestadt Wismar

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

^{*2} (10) Kauffälle aus 2017

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

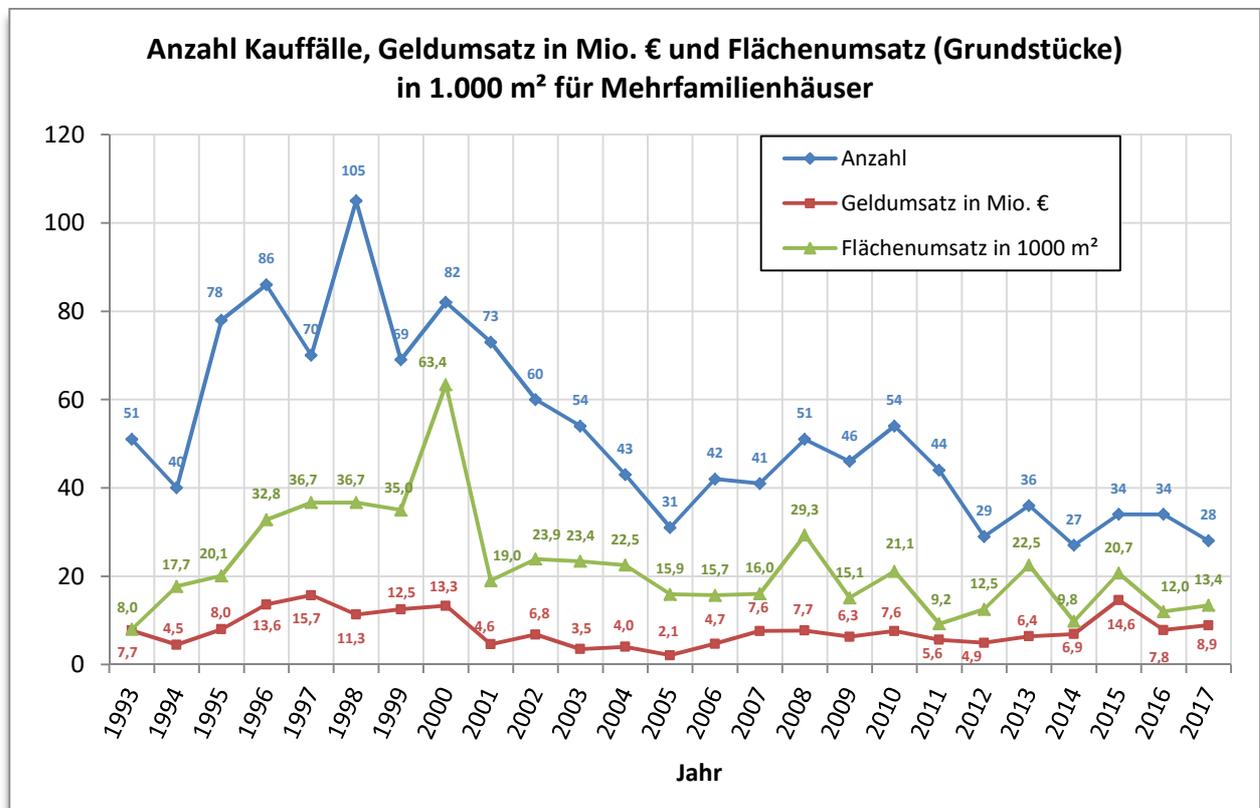


Abbildung 36: Umsatzentwicklung für MFH in HWI

3.2.7 Mehrfamilienhäuser Landkreis Nordwestmecklenburg

Im Berichtsjahr 2017 sind im Landkreis Nordwestmecklenburg ohne Wismar **33 bebaute Mehrfamilienhausgrundstücke** verkauft worden. Die Verteilung der Kaufpreise für **bebaute Mehrfamilienhausgrundstücke** des Berichtsjahres 2017 geht aus der folgenden Übersicht hervor.

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

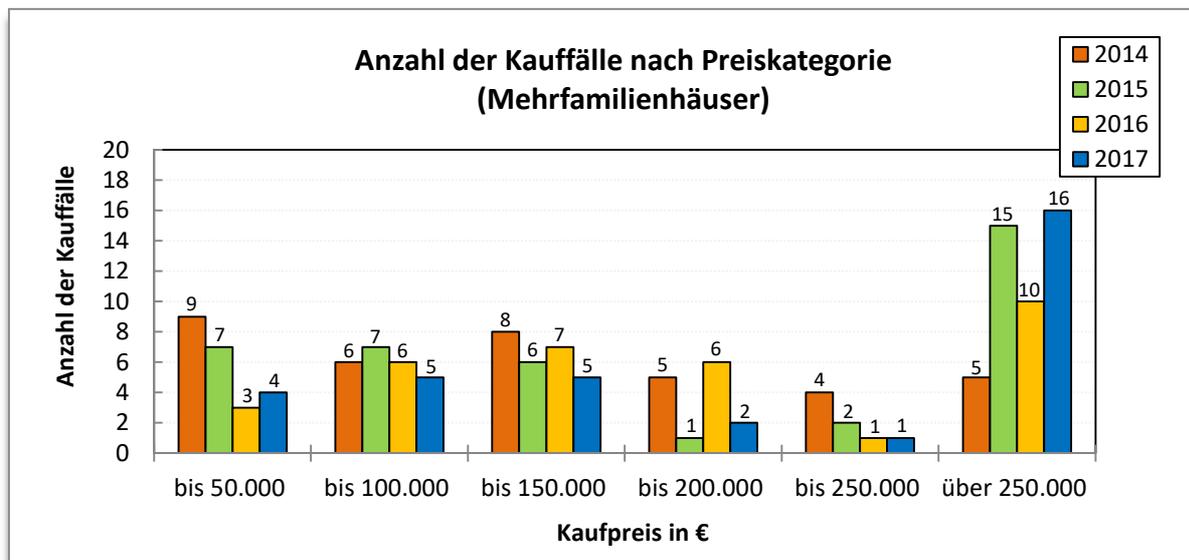


Abbildung 37: Kauffälle nach Höhe des Kaufpreises für MFH in NWM

(Kauffälle der Jahre 2011 bis 2017) in NWM

Baujahrsgruppe (tatsächliches Baujahr)	Anzahl	Grundstücks- fläche [m ²] im Mittel	KP [€] im Mittel	WF [m ²] im Mittel	KP/WF [€/m ²] im Mittel	KP/WF [€/m ²] Min.	KP/WF [€/m ²] Max.
bis 1949	39	2.900	194.746	309	657	69	1.327
1950 bis 1990	18	3.717	382.250	987	642	87	3.700
1991 bis 2014	11	1.554	611.574	620	1.092	524	1.854
2015 bis 2017	1 ^{*1}						
Gesamt	69^{*2}						

durchschnittliche Wohnflächenpreise für MFH in NWM

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

^{*2} (16) Kauffälle aus 2017

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

3.2.8 Weitere Untersuchungen

3.2.8.1 Marktanpassung bei Anwendung des Sachwertverfahrens (Sachwertfaktoren)

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

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

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

3.2.8.2 Sachwertfaktoren im Landkreis Nordwestmecklenburg

Modell 1 (bisheriges Modell, NHK 2000)

Modellbeschreibung:

1. Sachwertfaktoren bezogen auf **Normalherstellungskosten 2000** für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke, Doppelhaushälften und Reihenhäuser
 2. Brutto-Grundfläche nach DIN 277-1:2005-02
 3. NHK 2000 ohne Baualtersklassen
 4. Gesamtnutzungsdauer gemäß Anlage 4 der Wert R 2006 (60 bis 100 Jahre)
 5. Alterswertminderung gemäß Anlage 8 der Wert R 2006 (linear)
 6. Außenanlagen: 2 % bis 4 %
 7. Neubauten bzw. sanierte Altbauten (fiktiv schadensfrei)
 8. Kaufpreise aus den Jahren 2016 bis 2017
 9. keine Regionalfaktoren
10. **Bodenwertniveau 10 €/m² bis 40 €/m² (schwarze Kurve):** $k = -0,146\ln(x) + 2,6002$
11. **Bodenwertniveau größer als 40 €/m² bis 100 €/m² (rote Kurve):** $k = -0,162\ln(x) + 2,8452$
12. **Bodenwertniveau größer als 100 €/m² bis 425 €/m² (grüne Kurve):** $k = -0,184\ln(x) + 3,2014$

Es sind 67 Grundstücke berücksichtigt worden, die zwischen natürlichen Personen gehandelt worden sind.

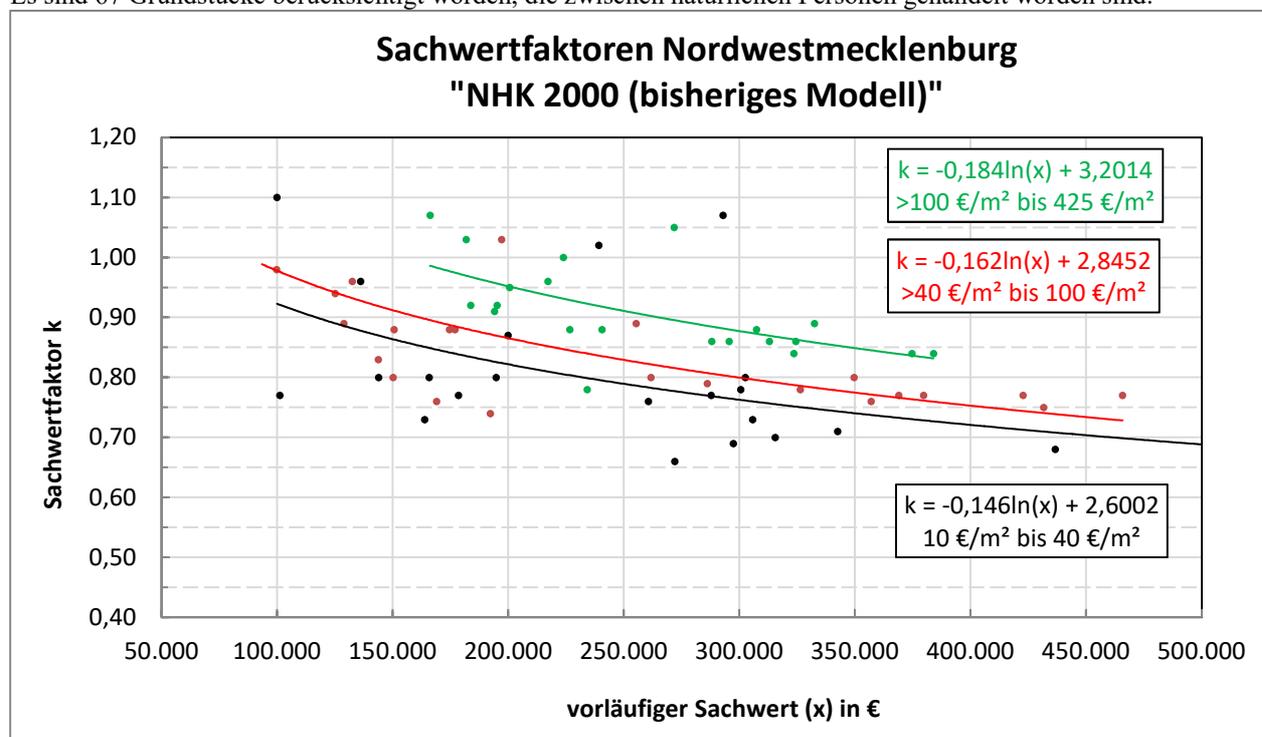


Abbildung 38: Sachwertfaktoren „bisheriges Modell“ NHK 2000 in NWM

Modell 2 (aktuelles Modell, NHK 2010)

Modellbeschreibung:

1. Sachwertfaktoren bezogen auf **Normalherstellungskosten 2010** für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke, Doppelhaushälften und Reihenhäuser
 2. Brutto-Grundfläche nach DIN 277-1:2005-02
 3. NHK 2010 Anlage 1 SW RL
 4. Baujahr: ursprüngliches Baujahr
 5. Gesamtnutzungsdauer nach Anlage 3 SW-RL
 6. Restnutzungsdauer: Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter, ggf. modifizierte Restnutzungsdauer
Bei Modernisierungsmaßnahmen Verlängerung der Restnutzungsdauer nach Anlage 4 SW-RL
 7. Alterswertminderung gemäß Anlage 8 der Wert R 2006 (linear)
 8. Außenanlagen: 2 % bis 4 %
 9. Neubauten bzw. sanierte Altbauten (fiktiv schadensfrei)
 10. Kaufpreise aus den Jahren 2016 bis 2017
 11. Regionalfaktoren: keine
12. **Bodenwertniveau 10 €/m² bis 40 €/m² (schwarze Kurve):** $k = -0,244\ln(x) + 3,8522$
 13. **Bodenwertniveau größer als 40 €/m² bis 100 €/m² (rote Kurve):** $k = -0,239\ln(x) + 3,8373$
 14. **Bodenwertniveau größer als 100 €/m² bis 425 €/m² (grüne Kurve):** $k = -0,280\ln(x) + 4,4412$

Es sind 253 Grundstücke berücksichtigt worden, die zwischen natürlichen Personen gehandelt worden sind.

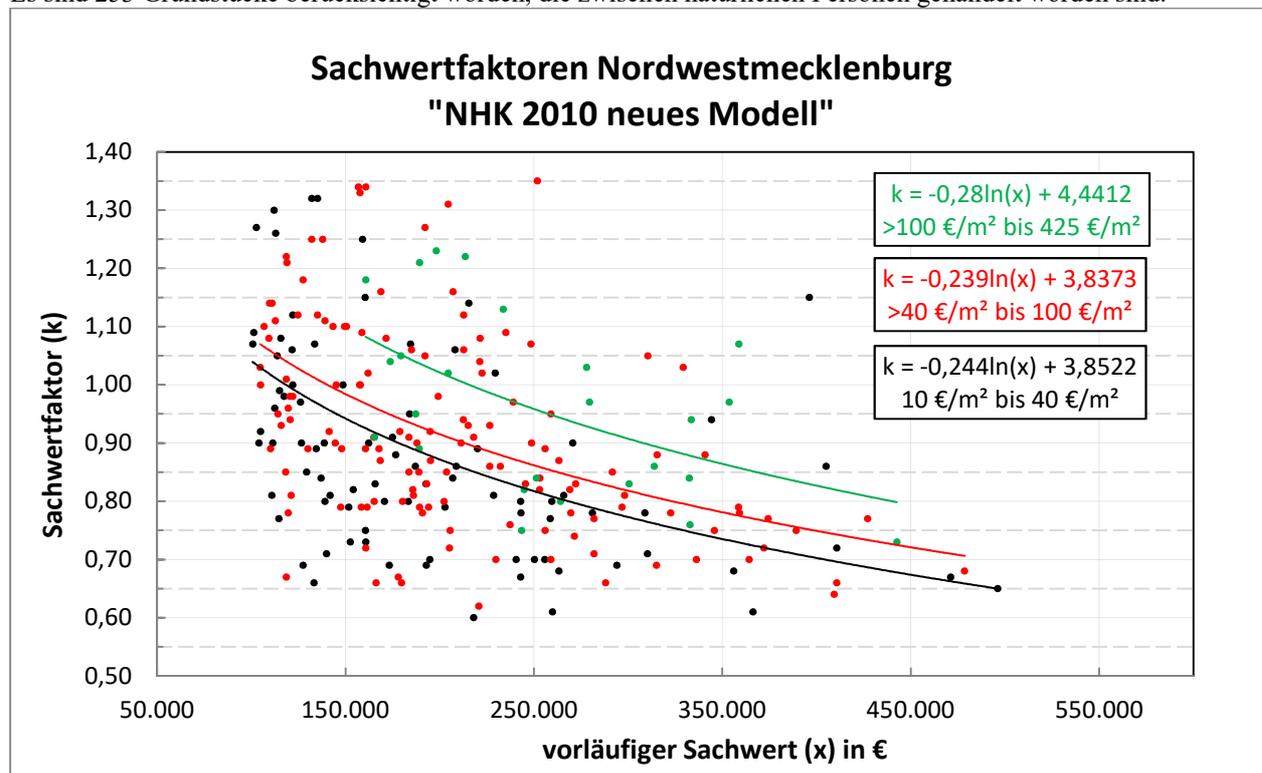


Abbildung 39: Sachwertfaktoren „aktuelles Modell“ NHK 2010 in NWM

Folgende Abhängigkeiten wurden festgestellt:

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

3.2.8.3 Sachwertfaktoren in der Hansestadt Wismar

Modell 1 Modellbeschreibung: (NHK 2000)

1. Sachwertfaktoren bezogen auf **Normalherstellungskosten 2000** für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke, Doppelhaushälften und Reihenhäuser
2. Brutto-Grundfläche nach DIN 277-1: 2005-02
3. NHK 2000 ohne Baualtersklassen
4. Gesamtnutzungsdauer gemäß Anlage 4 der Wert R 2006 (60 bis 100 Jahre)
5. Alterswertminderung gemäß Anlage 8 der Wert R 2006 (linear)
6. Außenanlagen: 2 % bis 4 %
7. Neubauten bzw. sanierte Altbauten (fiktiv schadensfrei)
8. Kaufpreise aus den Jahren 2016 bis 2017
9. keine Regionalfaktoren
10. Bodenwertniveau 60 €/m² bis 180 €/m², im Mittel 95 €/m²

Ergebnis Modell 1 Kurve (schwarz): Sachwertfaktor $k = -0,212\ln(x) + 3,4821$

Modell 2 Modellbeschreibung: (NHK 2010)

1. Sachwertfaktoren bezogen auf **Normalherstellungskosten 2010** für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke, Doppelhaushälften und Reihenhäuser
2. Brutto-Grundfläche nach DIN 277-1 : 2005-02
3. NHK 2010 Anlage 1 SW-RL
4. Baujahr: ursprüngliches Baujahr
5. Gesamtnutzungsdauer nach Anlage 3 SW-RL
6. Restnutzungsdauer: Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter, ggf. modifizierte Restnutzungsdauer
Bei Modernisierungsmaßnahmen Verlängerung der Restnutzungsdauer nach Anlage 4 SW-RL
7. Alterswertminderung gemäß Anlage 8 der Wert R 2006 (linear)
8. Außenanlagen: 2 % bis 4 %
9. Neubauten bzw. sanierte Altbauten (fiktiv schadensfrei)
10. Bodenwertniveau 60 €/m² bis 180 €/m², im Mittel 95 €/m²
11. Kaufpreise aus den Jahren 2016 bis 2017
12. Regionalfaktoren: keine

Ergebnis Modell 2 Kurve (rot): Sachwertfaktor $k = -0,220\ln(x)+3,7035$

Es sind 85 Grundstücke berücksichtigt worden, die zwischen natürlichen Personen gehandelt worden sind.

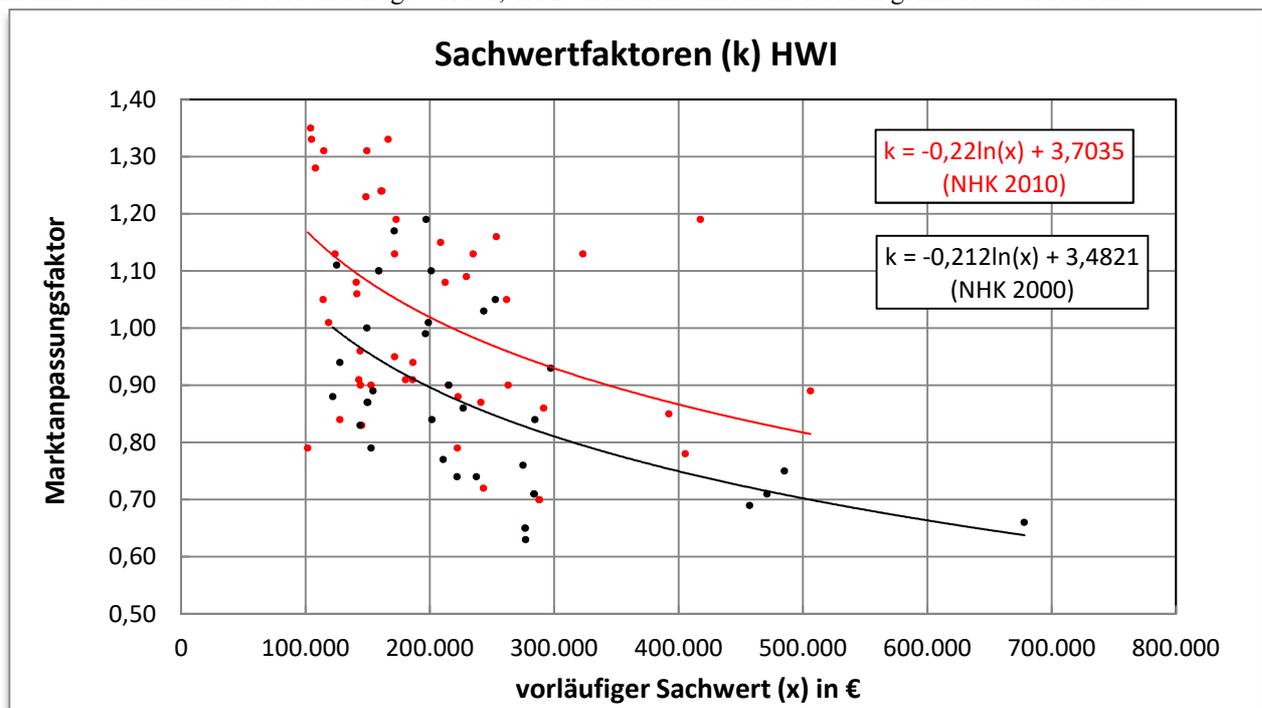


Abbildung 40: Sachwertfaktoren „bisheriges und aktuelles Modell“; NHK 2000 und NHK 2010 in HWI

3.2.8.4 Liegenschaftszinssätze im Landkreis Nordwestmecklenburg

In der Immobilienwertermittlungsverordnung § 14 Abs. 3 ist der Liegenschaftszinssatz als der Zinssatz definiert, mit dem der Verkehrswert von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Die Liegenschaftszinssätze sind auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke, unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer (RND) der Gebäude, nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens (§§ 17 bis 20 ImmoWertV), zu ermitteln.

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

Art der Grundstücke	Netto-Kaltmiete (€/m ² Wohn- / Nutzfläche) mittlerer Bereich
FH Neubau Wohnfläche ca. 90 m ²	6,80 bis 9,20
REFH: Neubau Wohnfläche: ca. 100 m ²	5,20 bis 8,20
EFH/ZFH: Neubau Baujahr ab 1990 EFH/ZFH: mod. Altbau (RND 45 bis 55) EFH/ZFH: teilw. mod. (RND 35 bis 45) Wohnfläche: ca. 120 m ²	5,50 bis 8,10 5,00 bis 7,50 4,00 bis 5,60
ETW ETW: Neubau (RND 60 bis 80) ETW: mod. Altbau (RND 40 bis 60)	6,80 bis 9,20 6,20 bis 8,10
Stellplatzmiete	10,00 €/Monat bis 20,00 €/Monat
Garage	15,00 €/Monat bis 36,00 €/Monat

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

Zusammenstellung der Liegenschaftszinssätze:

	Bandbreite	Durchschnitt	Anzahl
Ein- und Zweifamilienhäuser	2,1 – 4,9	3,3	111
Reihenhäuser/Doppelhaushälften	2,4 – 4,2	3,5	13
Eigentumswohnungen Ostseeregion Erstverkauf	1,9 – 3,1	2,3	6
Eigentumswohnungen Weiterverkauf (Kreisgebiet)	3,2 – 5,7	4,3	31
Eigentumswohnungen Weiterverkauf (Ostseeregion)	1,6 – 3,5	2,5	56
Ferienhäuser	1,8 – 3,3	2,4	28
Mehrfamilienhäuser	4,0 – 5,8	5,0	12
Gewerbegrundstücke*¹	6,7 – 8,7	7,8	15

*¹ (Kaufpreise aus den Jahren 2003 bis 2017)

3.2.8.5 Liegenschaftszinssätze in der Hansestadt Wismar

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

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

Wesentliche Modellparameter

Erläuterungen

Kaufpreise:	gewöhnlicher Geschäftsverkehr
Rohertrag:	Nettokaltmiete § 18 ImmoWertV, marktüblich erzielbarer Ertrag
Reinertrag:	Rohertrag – Bewirtschaftungskosten
Bewirtschaftungskosten:	gemäß Anlage 1 der Ertragswertrichtlinie
Bodenwert:	Bodenrichtwert x Anpassung an GFZ gemäß UK HWI (GMB 2018, Seite 52)
Gesamtnutzungsdauer:	gemäß Anlage 3 der Sachwertrichtlinie
wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	gemäß Nummer 4.3.2 und Anlage 4 SW-RL sowie Nummer 9 Abs. 2 EW-RL

Zusammenstellung der Liegenschaftszinssätze

	Bandbreite	Durchschnitt	Anzahl
Ein- und Zweifamilienhäuser	1,9 – 4,2	3,1	16
Reihenhäuser/Doppelhaushälften	2,2 – 4,5	3,4	9
Eigentumswohnungen HWI Erstverkäufe	2,2 – 3,1	2,6	15
Eigentumswohnungen HWI Weiterverkäufe	2,9 – 5,6	4,4	22
Mehrfamilienhäuser	4,1 – 5,8	5,0	8
Villengrundstücke*¹	3,4 – 6,6	4,8	13
gemischt genutzte Grundstücke	4,2 – 8,6	6,2	5
Gewerbegrundstücke*¹	5,6 – 9,0	7,9	13

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

*¹ Kauffälle der Jahre 2003 bis 2017

3.2.8.6 Erbbauzinssätze

Der Erbbauzinssatz ist das wiederkehrende Entgelt, das der Erbbauberechtigte an den jeweiligen Grundstückseigentümer jährlich zu entrichten hat. 2017 wurden im Landkreis Nordwestmecklenburg und der Hansestadt Wismar 7 Verkaufsfälle registriert. Der jährliche Betrag ermittelt sich aus:

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

Die im Bereich des Landkreises Nordwestmecklenburg von 2005 bis 2017 vereinbarten Erbbauzinssätze betragen:

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

Die im Bereich der Hansestadt Wismar von 2003 bis 2017 vereinbarten Erbbauzinssätze betragen:

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

Die von Kleiber in „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ 8. Auflage von 2017, Seite 2928 veröffentlichten typischen Erbbauzinssätze betragen:

Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke:	2,5%	in einer Spanne von	2,00 % bis 3,00 %
Mehrfamilienhausgrundstücke	3,5%	in einer Spanne von	3,00 % bis 4,00 %
Gemischt genutzte Grundstücke	5,0%	in einer Spanne von	4,50 % bis 5,50 %
Gewerblich genutzte Grundstücke	6,0%	in einer Spanne von	5,50 % bis 6,50 %
Büro- und Geschäftshausgrundstücke	6,5%	in einer Spanne von	6,00 % bis 7,00 % *
			*im Einzelfall auch bis 10 %

3.2.8.7 Verhältnis Kaufpreis-Grundstückswert in der Hansestadt Wismar

Untersuchung zum Verhältnis Kaufpreis und Bodenwert für Grundstücke mit abrissswürdiger Gebäudesubstanz

Der Gutachterausschuss hat eine Untersuchung zu folgender Problematik durchgeführt: In welchem Verhältnis steht der Kaufpreis für ein Grundstück mit abrissswürdiger Gebäudesubstanz zum Bodenwert? In welchem Maße finden Freilegungskosten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr Berücksichtigung? Hierzu sind die erzielten Kaufpreise für 36 Grundstücke in der Innenstadt aus den Jahren 2003 bis 2016, mit freizulegender Bausubstanz, mit den Bodenwerten dieser Grundstücke verglichen worden. Die durchschnittliche Grundstücksfläche ist mit 107 m² ermittelt worden. Die untersuchten Kaufpreise liegen zwischen 5.000 € und 30.000 €.

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

Rechtliche Grundlage: ImmoWertV, § 16 Abs. 3

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

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

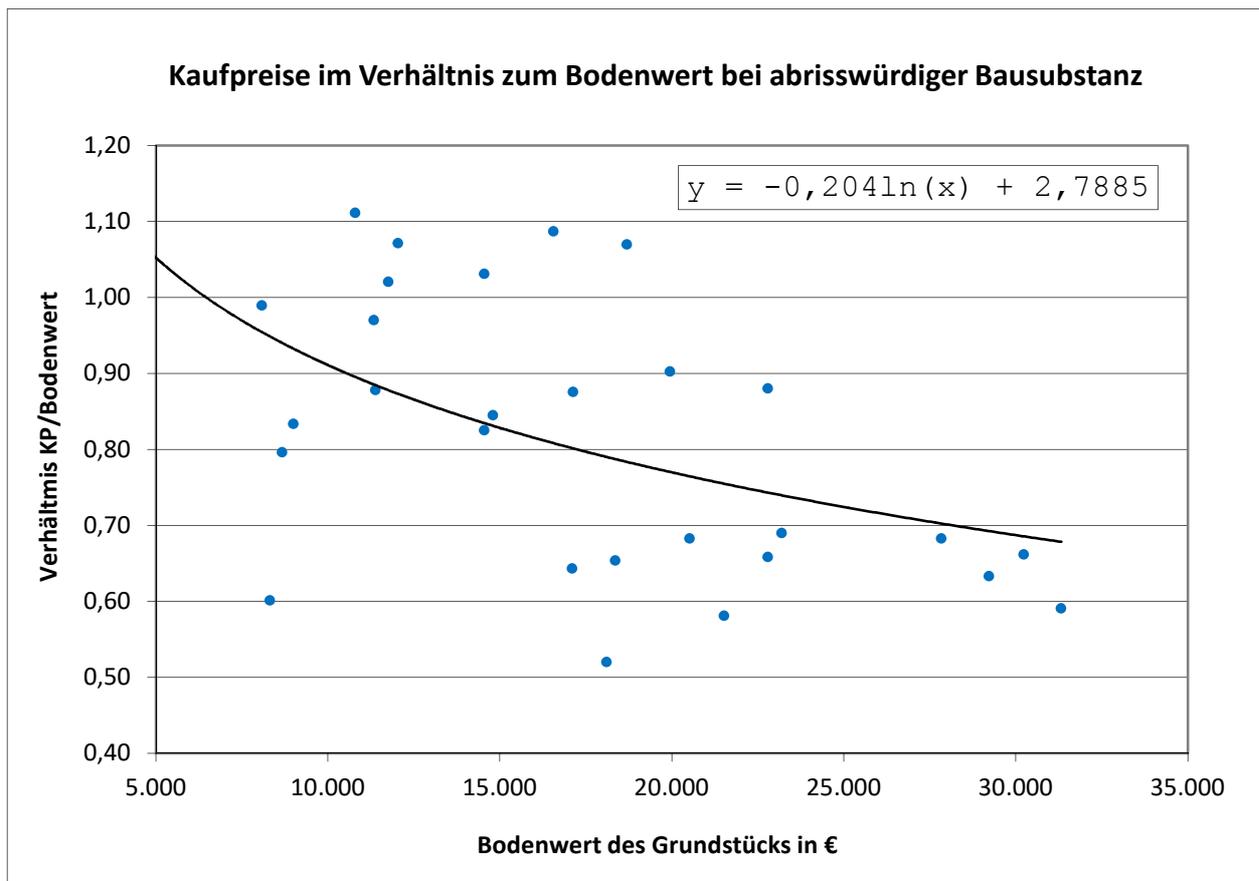


Abbildung 41: Bodenwert bei abrissswürdiger Bausubstanz in HWI

3.2.8.8 GFZ Umrechnungskoeffizienten für die Hansestadt Wismar

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

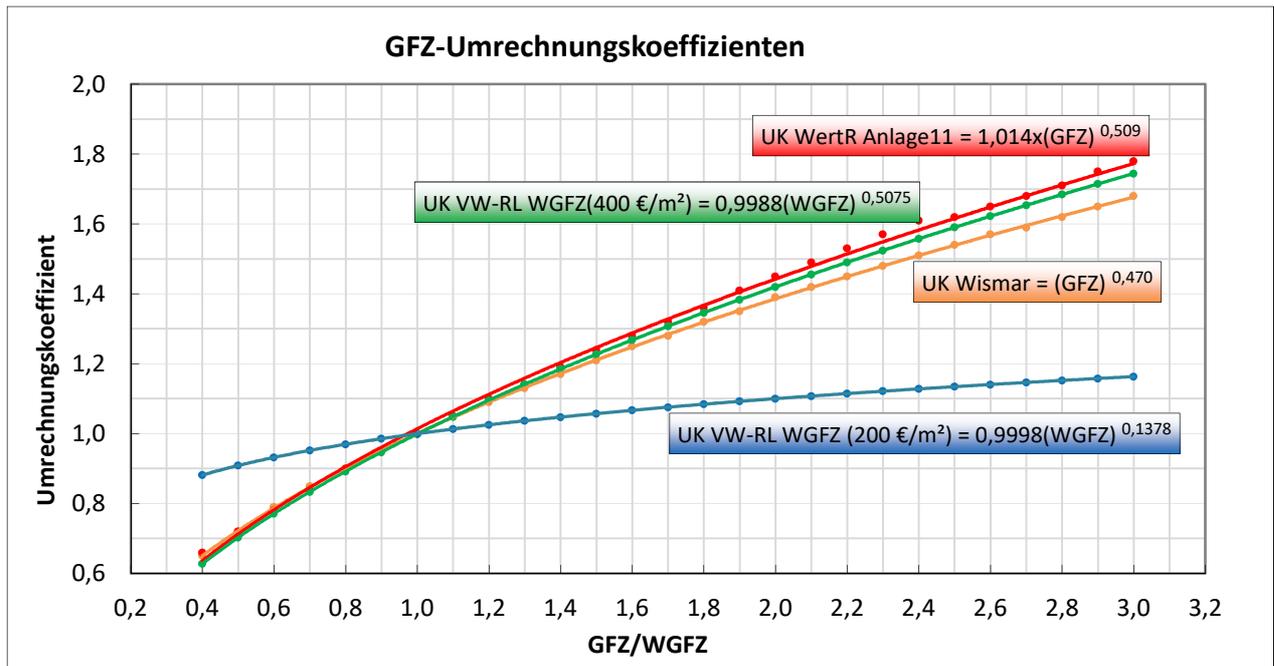


Abbildung 42: GFZ Umrechnungskoeffizienten HWI

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

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

3.2.8.9 Bodenrichtwert Umrechnungskoeffizienten

Anwendung bei abweichender Fläche vom Richtwertgrundstück:
(ohne HWI) (Daten aus 2016 und 2017)

Landkreis Nordwestmecklenburg, „Bebauungsplangebiete“ für Wohnbauflächen

0 bis 40 €/m² → $k = -0,174 \ln(\text{Fläche}) + 2,1637$
 > 40 bis 100 €/m² → $k = -0,077 \ln(\text{Fläche}) + 1,5150$
 >100 bis 420 €/m² → $k = -0,217 \ln(\text{Fläche}) + 2,4525$

Fläche in m ²	Bodenrichtwertniveau in €/m ²		
	10 bis 40	>40 bis 100	>100 bis 420
200	1,24	1,11	1,30
400	1,12	1,05	1,15
800	1,00	1,00	1,00
1.000	0,96	0,98	0,95
1.200	0,93	0,97	0,91
1.400	0,90	0,96	0,88
1.800	0,86	0,94	0,83

Landkreis Nordwestmecklenburg, „städtische Baugrundstücke“ für Wohnbauflächen

$k = -0,168 \ln(\text{Fläche}) + 2,1015$

Fläche in m ²	Umrechnungs- koeffizient
400	1,09
600	1,03
700	1,00
800	0,98
1.000	0,94
1.800	0,84

Landkreis Nordwestmecklenburg, „ländliche Baugrundstücke“ für Wohnbauflächen

$k = -0,104 \ln(\text{Fläche}) + 1,7171$

Fläche in m ²	Umrechnungs- koeffizient
500	1,07
600	1,05
800	1,02
1.000	1,00
1.500	0,96
1.800	0,94

Landkreis Nordwestmecklenburg, „Wochenend- und Ferienhausgrundstücke“ in dafür ausgewiesenen Sondergebieten

$$k = -0,242 \ln(\text{Fläche}) + 2,5482$$

Fläche in m ²	Umrechnungs- koeffizient
400	1,10
600	1,00
800	0,93
1000	0,88
1200	0,83
1400	0,80

Bodenrichtwert Umrechnungskoeffizient Hansestadt Wismar, „Bebauungsplangebiete“ für Wohnbauflächen, (Daten aus 2017)

$$k = -0,2 \ln(\text{Fläche}) + 2,3078$$

Fläche in m ²	Umrechnungs- koeffizient
200	1,25
400	1,11
600	1,03
700	1,00
800	0,97
1.000	0,93
1.200	0,89
1.400	0,86

Hansestadt Wismar, „Wohngebiete vor 1990“ (außerhalb der Innenstadt), (Daten aus 2014 bis 2017)

$$k = -0,368 \ln(\text{Fläche}) + 3,2876$$

Fläche in m ²	Umrechnungs- koeffizient
400	1,08
500	1,00
700	0,88
1.000	0,75
1.300	0,65
1.500	0,60

3.2.8.10 Ertrags- und Gebädefaktoren

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

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

	Ertragsfaktoren		Gebädefaktoren A KP-BW WF Spanne in €/m ²	Gebädefaktoren B KP : WF Spanne in €/m ²
	KP RO	KP RE		
HWI Eigentumswohnungen, Neubau, außerhalb des Sanierungsgebietes, Erstverkäufe (15 Kauffälle aus dem Jahr 2017)	28	35	2.586 €/m² 2.104 – 3.542	2.767 €/m² 2.390 – 3.634
HWI Villengrundstücke, Altbau, saniert außerhalb des Sanierungsgebietes (9 Kauffälle der Jahre 2007 bis 2016)	19	24	887 €/m² 543 – 1.231	1.183 €/m² 860 – 1.700
HWI Ein- u. Zweifamilienhausgrundstücke, Neubau, außerhalb des Sanierungsgebietes (35 Kauffälle der Jahre 2013 bis 2017)	23	28	1.349 €/m² 889 – 2.082	1.723 €/m² 1.228 – 2.191
HWI Mietwohngrundstücke, Altbau, im Sanierungsgebiet, teilsaniert (15 Kauffälle der Jahre 2015 bis 2017)	12	16	677 €/m² 172 – 939	801 €/m² 504 – 1.020
HWI Mietwohngrundstücke, Altbau, außerhalb des Sanierungsgebietes, sanierungsbedürftig (10 Kauffälle der Jahre 2011 bis 2017)	9	11	299 €/m² 82 – 653	406 €/m² 233 – 725
HWI Mietwohngrundstücke, Altbau, im Sanierungsgebiet, sanierungsbedürftig, überwiegend frei gezogen (28 Kauffälle der Jahre 2005 bis 2017)	6	8	103 €/m² 7 – 335	191 €/m² 23 – 400
HWI Wohn- u. Geschäftshäuser, Altbau, im Sanierungsgebiet, Randlage, sanierungsbedürftig (23 Kauffälle der Jahre 2004 bis 2014)	10	12	173 €/m² 0 – 557	384 €/m² 0 – 674
HWI Wohn- u. Geschäftshäuser, Altbau, im Sanierungsgebiet, MI Bereiche, teilsaniert (7 Kauffälle der Jahre 2004 bis 2010)	12	15	1.140 €/m² 500 – 2.630	1.368 €/m² 620 – 3.020
HWI Wohn- u. Geschäftshäuser, im Sanierungsgebiet, Altbau, durchgreifend saniert bzw. Neubau MI Bereiche (29 Kauffälle der Jahre 2007 bis 2017)	15	18	1.593 €/m² 717 – 3.836	1.775 €/m² 882 – 3.836
NWM Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke, Neubau, Bebauungsplangebiet (36 Kauffälle aus dem Jahr 2017)	23	29	1.364 €/m² 497 – 2.021	1.734 €/m² 1.017 – 2.852
NWM Eigentumswohnungen, Ostseeregion, Erstverkauf (5 Kauffälle des Jahres 2017)	31	37	3.033 €/m² 1.262 – 4.634	3.585 €/m² 1.747 – 5.255
NWM Ferienhäuser, Ostseeregion (30 Kauffälle des Jahres 2017)	30	38	2.280 €/m² 1.148 – 3.075	3.170 €/m² 1.641 – 4.232

Entwicklung der Gebädefaktoren in der Hansestadt Wismar von 2012 bis 2017 für ausgewählte Objektgruppen

	Gebädefaktor 2012 <u>KP – BW</u> WF Spanne in €/m ²	Gebädefaktor 2013 <u>KP – BW</u> WF Spanne in €/m ²	Gebädefaktor 2014 <u>KP – BW</u> WF Spanne in €/m ²	Gebädefaktor 2015 <u>KP – BW</u> WF Spanne in €/m ²	Gebädefaktor 2016 <u>KP – BW</u> WF Spanne in €/m ²	Gebädefaktor 2017 <u>KP – BW</u> WF Spanne in €/m ²
Eigentumswohnungen, Neubau, außerhalb des Sanierungsgebietes, Ausstattungsgrad gehoben	1.705 €/m ² 1.410 - 2.780	1.685 €/m ² 1.145 - 2.755	1.965 €/m ² 1.203 - 2.635	2.090 €/m ² 1.315 - 2.328	2.556 €/m ² 1.852 – 3.575	2.586 €/m ² 2.104 – 3.542
Eigentumswohnungen, Neubau, im Sanierungsgebiet, Ausstattungsgrad gehoben	/	/	/	/	/	/
Ein- u. Zweifamilienhausgrundstücke, Neubau u. sanierte Objekte, außerhalb des Sanierungsgebietes Ausstattungsgrad gehoben	1.174 €/m ² 660 - 1.740	1.252 €/m ² 1.120 - 1.340	1.416 €/m ² 1.132 - 1.753	1.406 €/m ² 1.150 - 1.680	1.313 €/m ² 889 – 1.668	1.349 €/m ² 889 – 2.082
Einfamilienhausgrundstücke, Altbau, außerhalb des Sanierungsgebietes, teilsaniert, Ausstattungsgrad einfach/mittel	657 €/m ² 604 - 848	780 €/m ² 600 - 990	822 €/m ² 294 – 1.108			
Mietwohngrundstücke, Altbau, im Sanierungsgebiet, teilsaniert	/	/	/	/	631 €/m ² 172 - 910	677 €/m ² 172 - 939
Mietwohngrundstücke, Altbau, außerhalb des Sanierungsgebietes, sanierungsbedürftig, Ausstattungsgrad einfach	152 €/m ² 0 - 280	184 €/m ² 0 - 280	184 €/m ² 0 - 280	175 €/m ² 0 - 280	255 €/m ² 82 - 495	299 €/m ² 82 - 653
Mietwohngrundstücke, Altbau, im Sanierungsgebiet, überwiegend freigezogen, Ausstattungsgrad einfach	54 €/m ² 0 - 334	103 €/m ² 7 - 335	103 €/m ² 7 - 335			
Wohn- u. Geschäftshäuser, Altbau, im Sanierungsgebiet, sanierungsbedürftig, Ausstattungsgrad einfach, übriger Bereich	131 €/m ² 0 - 588	185 €/m ² 0 - 592	173 €/m ² 0 - 557			
Wohn- u. Geschäftshäuser, Altbau, saniert, im Sanierungsgebiet, Ausstattungsgrad mittel, MI Bereich	saniert 1.945 €/m² 1.060 - 3.284	saniert 1.938 €/m² 1.060 - 3.284	saniert 1.717 €/m² 836 - 3.290	saniert 1.725 €/m² 836 - 3.290	saniert 1.569 €/m² 806 – 3.330	saniert 1.593 €/m² 717 - 3.836

3.3 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke

3.3.1 Ackerland, Grünland, Forst

Im Berichtsjahr 2017 sind 1.942,7 ha landwirtschaftlich genutzte Grundstücke verkauft worden, wobei der überwiegende Marktanteil bei den Ackerflächen liegt. Die Zusammenstellung der Auswertung für Grünlandflächen ist unter Punkt 3.3.1.2 in diesem Grundstücksmarktbericht veröffentlicht. Die Auswertung der Kauffälle erfolgt, entsprechend der Auffassung der meisten Gutachterausschüsse, nutzungsartengerecht und durch arithmetische Mittelbildung der Einzelkaufpreise (ohne Verkäufe nach dem Entschädigungs- und Ausgleichsleistungsgesetz, EALG).

3.3.1.1 Ackerland

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

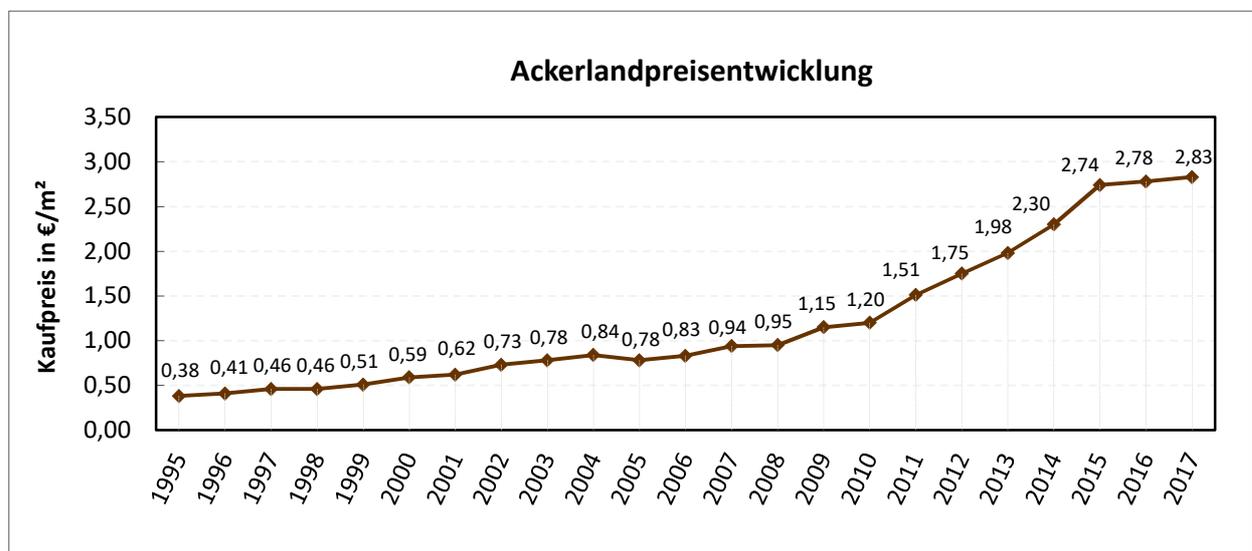


Abbildung 43: Entwicklung der Kaufpreise für Ackerland

Der Durchschnittspreis bezieht sich auf 198 getätigte Erwerbsvorgänge. Dieser liegt im **Berichtsjahr 2017** für Ackerland im Kreisdurchschnitt bei **2,83 €/m²** und weist im Vergleich zum Vorjahr eine leichte Steigerung (+ 0,05 €/m²) auf. Die niedrigsten gezahlten Ackerlandpreise liegen bei 1,39 €/m² und die höchsten gezahlten Ackerlandpreise bei 4,15 €/m². Die durchschnittliche **Ackerzahl der ausgewerteten Erwerbsvorgänge ist mit 47** ermittelt worden.

Die nachfolgende Indexreihe für Ackerland spiegelt die durchschnittliche Preisentwicklung in dem Landkreis Nordwestmecklenburg wieder. Sie ist aus Ackerlandverkäufen aus dem Zeitraum 1995 - 2017 mit dem Basisjahr 2010 = 100 als Jahresmittelwert abgeleitet worden.

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

Indexreihe für Ackerland

Jahr	Index (2010 = 100)
1995	32
1996	34
1997	38
1998	38
1999	44
2000	49
2001	52
2002	61
2003	65
2004	70
2005	65
2006	69
2007	78
2008	79
2009	96
2010	100
2011	126
2012	146
2013	165
2014	192
2015	229
2016	232
2017	236

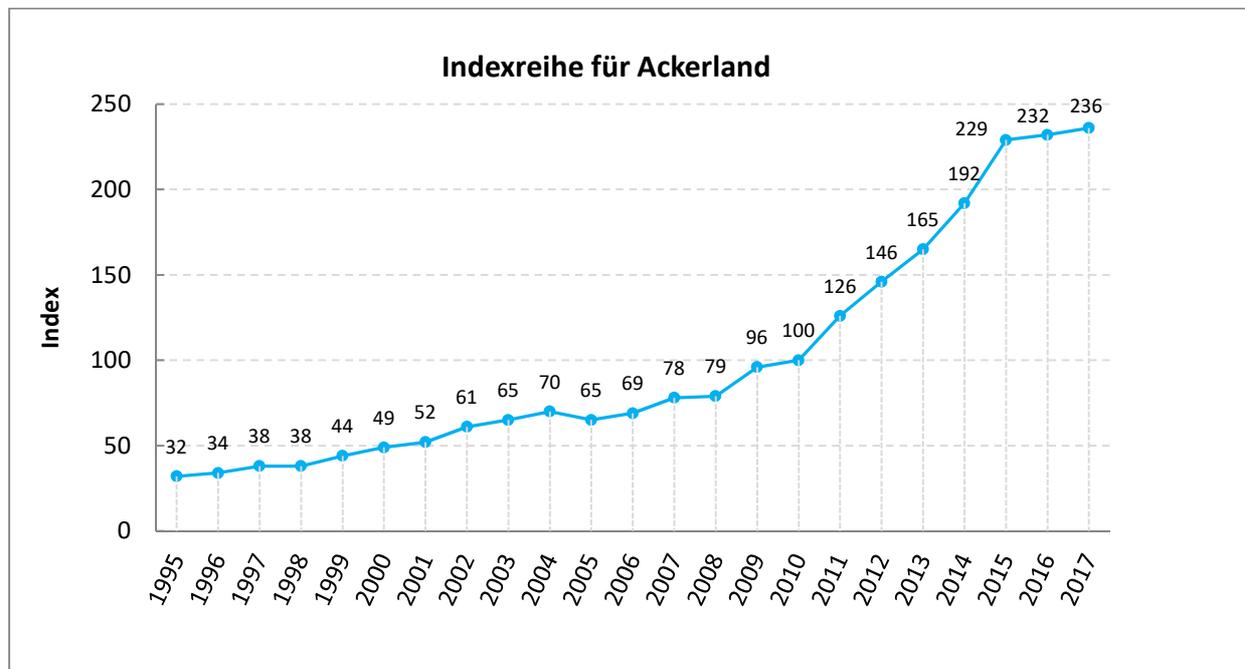


Abbildung 44: Indexreihe für Ackerland (Basisjahr 2010 = 100), (1995 bis 2017)

Flächengrößen für Ackerland aus den Jahren 2013 bis 2017

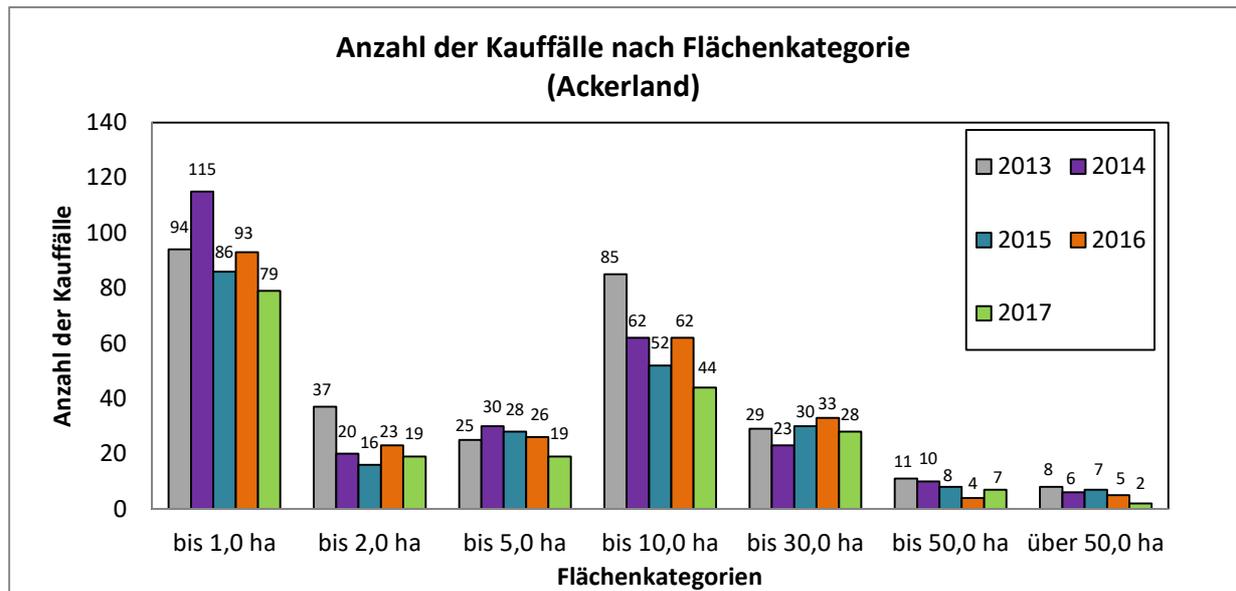


Abbildung 45: Kauffälle Ackerland nach Flächengröße

Umrechnungskoeffizienten bei abweichender Fläche vom Richtwertgrundstück (10 ha)

UK aus dem Mittel der Daten 2017: $UK = 0,0304 \ln(\text{Fläche in ha}) + 0,93$

Fläche in ha	Umrechnungskoeffizient
1	1,00
5	1,00
10	1,00
12	1,01
20	1,02
30	1,03
40	1,04
50	1,05
100	1,07
150	1,08
200	1,09

Abbildung 46: Flächenanpassung für Ackerflächen

Der Einfluss der Flächengröße hat gegenüber den Auswertungen der Vorjahre abgenommen.

(Basis = 10 ha; Durchschnitt 2017 = 11 ha)

Die Vergleichskaufpreise wurden mit Hilfe der Umrechnungskoeffizienten auf Seite 60 dieses Marktberichtes auf die durchschnittliche Bodenqualität der Verkaufsfälle des Jahres 2017 mit 47 Bodenpunkten umgerechnet.

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

Umrechnungskoeffizient bei abweichender Ackerzahl

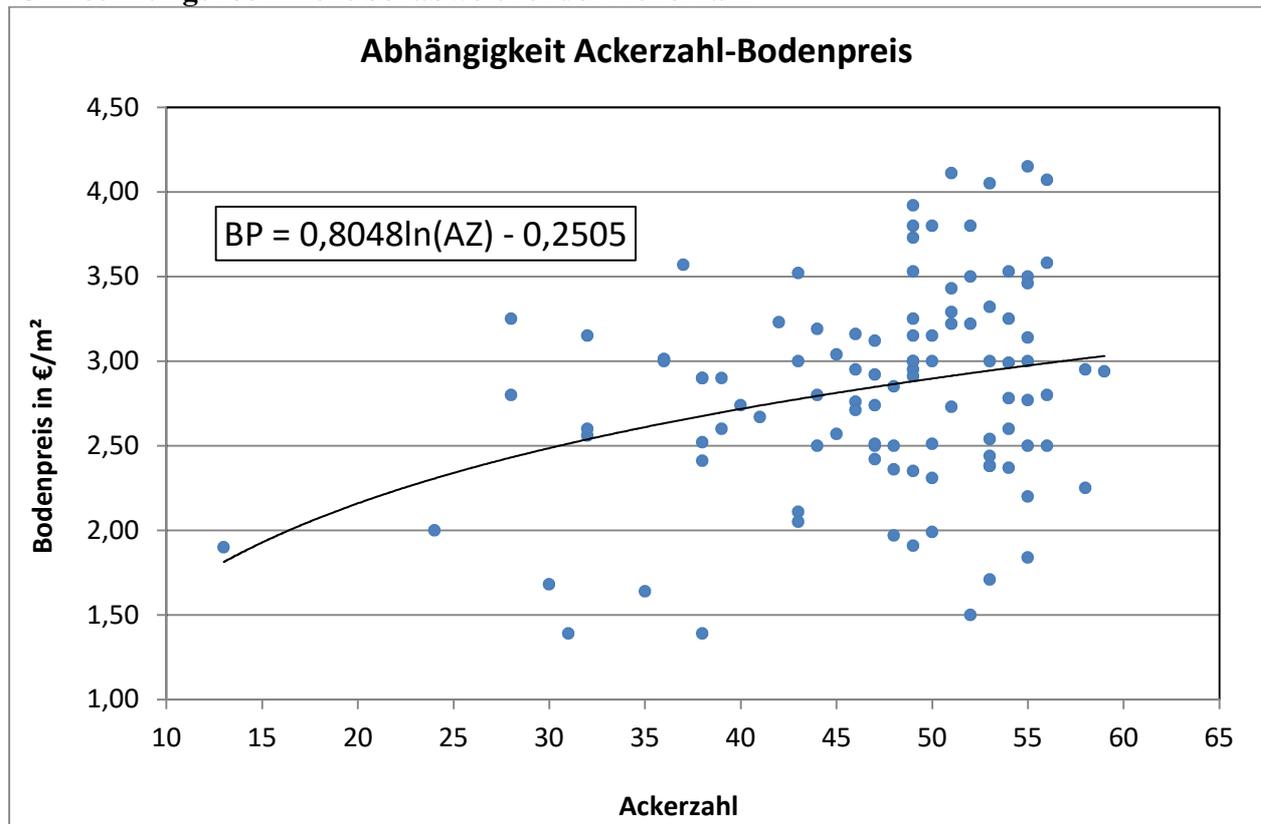


Abbildung 47: Umrechnungskoeffizient bei abweichender Ackerzahl in den Zonen 815, 816, 817 und 818

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

Gegeben: Bodenrichtwert für eine in Zone 815 liegende Ackerfläche
3,00 €/m² bei einer Ackerzahl von 49

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

Berechnung: die Anpassungsformel lautet:
Bodenpreis (BP) = 0,8048 x ln Ackerzahl (AZ) - 0,2505
 (ln=log(e) von Ackerzahl)

$$\begin{aligned} \text{Bodenpreis bei einer Ackerzahl von 49} &= \frac{0,8048}{1} \times \ln(49) - \frac{0,2505}{1} \\ &= \frac{0,8048}{1} \times 3,8918 - \frac{0,2505}{1} \\ &= \underline{2,88} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Bodenpreis bei einer Ackerzahl von 39} &= \frac{0,8048}{1} \times \ln(39) - \frac{0,2505}{1} \\ &= \frac{0,8048}{1} \times 3,6636 - \frac{0,2505}{1} \\ &= \underline{2,70} \end{aligned}$$

Damit ergibt sich eine Wertdifferenz (2,70 – 2,88) von rund -0,18 €/m² zwischen Richtwertgrundstück und dem zu bewertenden Grundstück. Wegen der niedrigeren Ackerzahl gegenüber der Ackerzahl des Bodenrichtwertes ist diese Differenz vom Bodenwert des Richtwertgrundstückes abzuziehen.

$$\begin{aligned} &= 3,00 \text{ €/m}^2 - 0,18 \text{ €/m}^2 \\ &= \underline{2,82 \text{ €/m}^2} \end{aligned}$$

3,00 €/m² bei einer Ackerzahl von 49 (Richtwertgrundstück)

2,82 €/m² bei einer Ackerzahl von 39 (Bewertungsgrundstück)

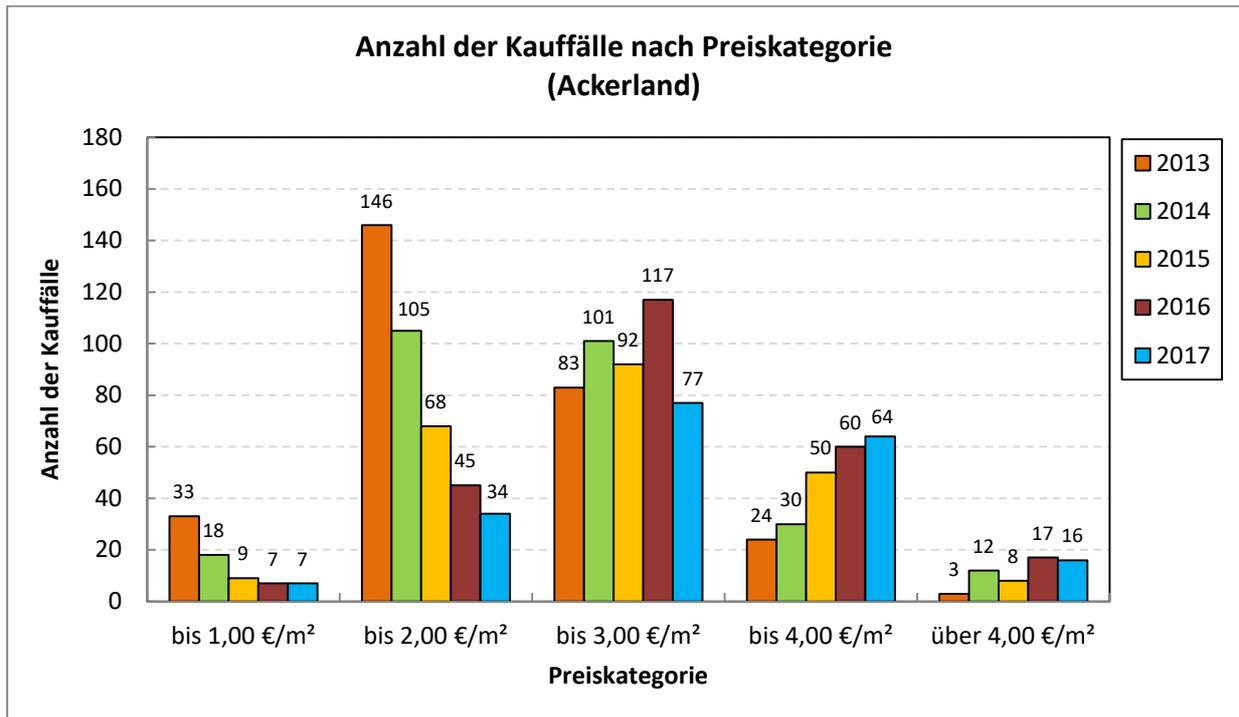


Abbildung 48: Kauffälle Ackerland nach Preiskategorie für die Jahre 2013 bis 2017

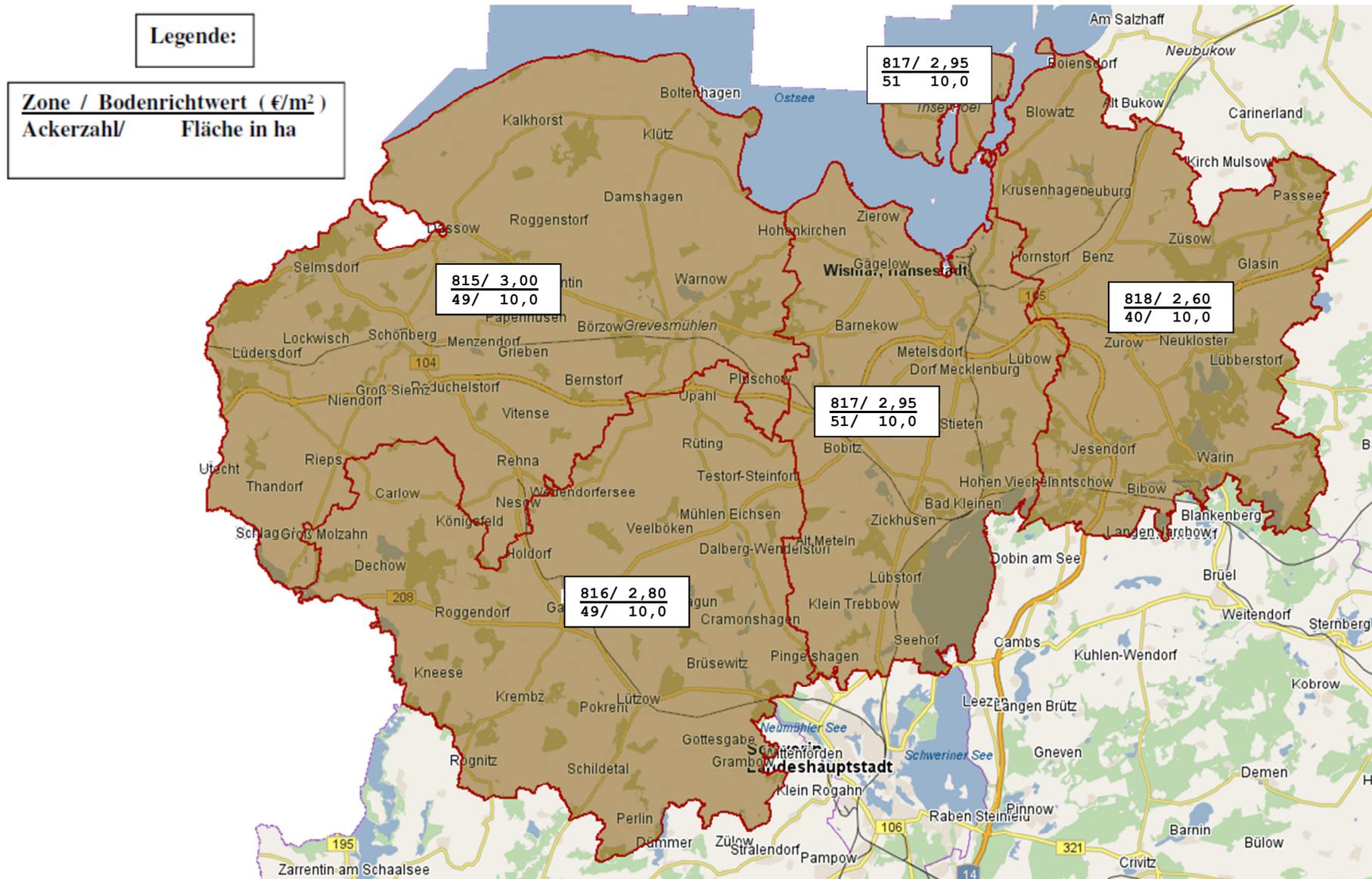


Abbildung 49: Bodenrichtwertkarte Ackerland

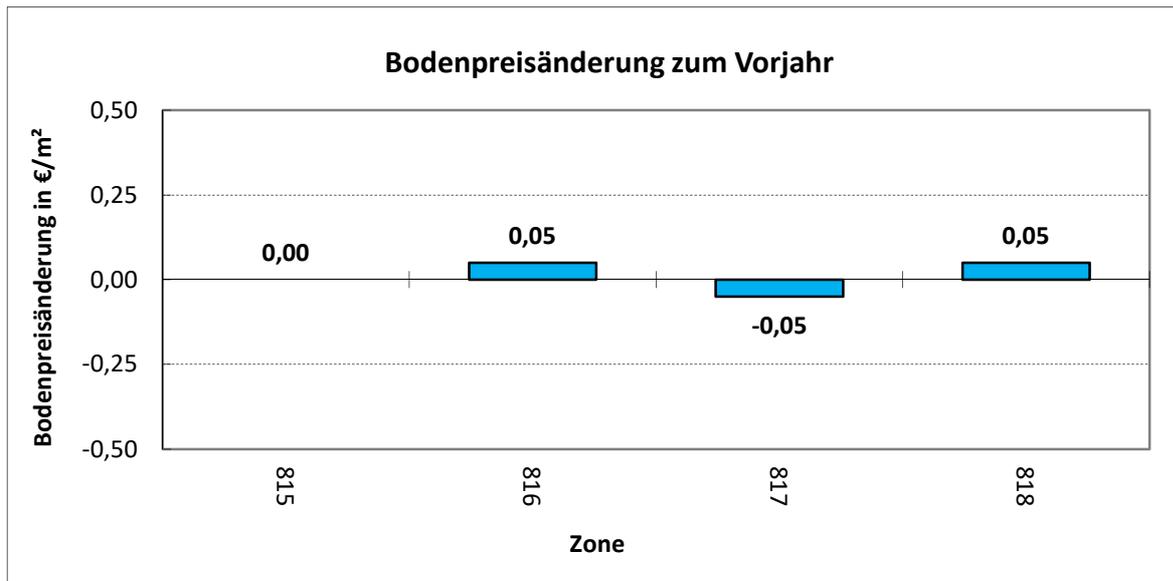


Abbildung 50: Kauffälle Ackerland nach Preiskategorie

Der Gutachterausschuss hat aus den Kauffällen der vergangenen 10 Jahre die nachfolgend aufgeführte durchschnittliche Ackerzahl je Bodenrichtwertzone ermittelt und die auf der Seite 60 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

3.3.1.2 Grünland

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

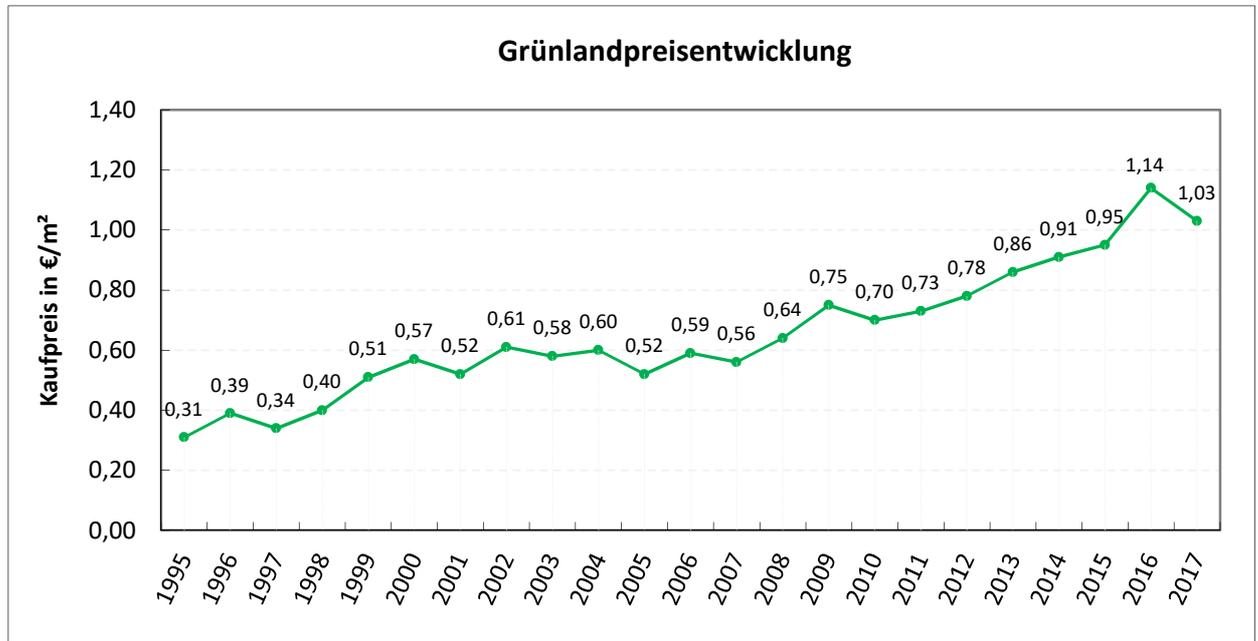


Abbildung 51: Entwicklung der Kaufpreise in €/m² für Grünland

Der Durchschnittspreis bezieht sich auf die ausgewerteten **98 Erwerbsvorgänge**. Er liegt im Berichtsjahr **2017 für Grünland im Kreisgebiet bei 1,03 €/m²** und somit **11 Cent niedriger als im Vorjahr**. Die niedrigsten gezahlten Grünlandpreise liegen **bei 0,28 €/m²** und die höchsten gezahlten Grünlandpreise bei **2,06 €/m²**. Die durchschnittliche **Grünlandzahl der ausgewerteten Erwerbsvorgänge ist mit 42** ermittelt worden.

Die nachfolgende Indexreihe für Grünland gibt die durchschnittliche Preisentwicklung im Landkreis Nordwestmecklenburg wieder. Sie ist aus Grünlandverkäufen aus dem Zeitraum 1995 – 2017 mit dem Basisjahr 2010 = 100 ermittelt worden. Die Auswertung der Kaufpreise bezieht sich auf den tatsächlichen Kauffall, ohne Berücksichtigung der geographischen Lage.

Indexreihe Grünland

Jahr	Index (2010 = 100)	Jahr	Index (2010 = 100)
1995	44	2006	84
1996	56	2007	80
1997	48	2008	91
1998	57	2009	107
1999	73	2010	100
2000	81	2011	104
2001	75	2012	111
2002	87	2013	123
2003	81	2014	130
2004	85	2015	136
2005	74	2016	163
		2017	147

Abbildung 52: Indexreihe für Grünland von 1995 bis 2017 (Basis 2010 = 100)

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

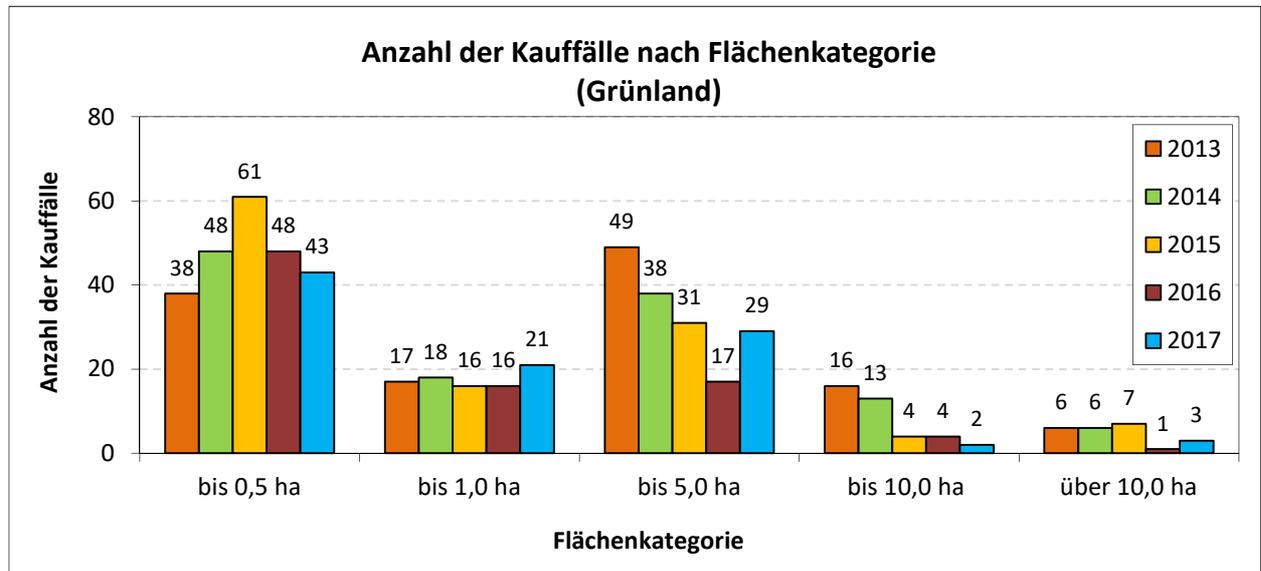


Abbildung 53: Kauffälle Grünland nach Flächengröße und Jahr

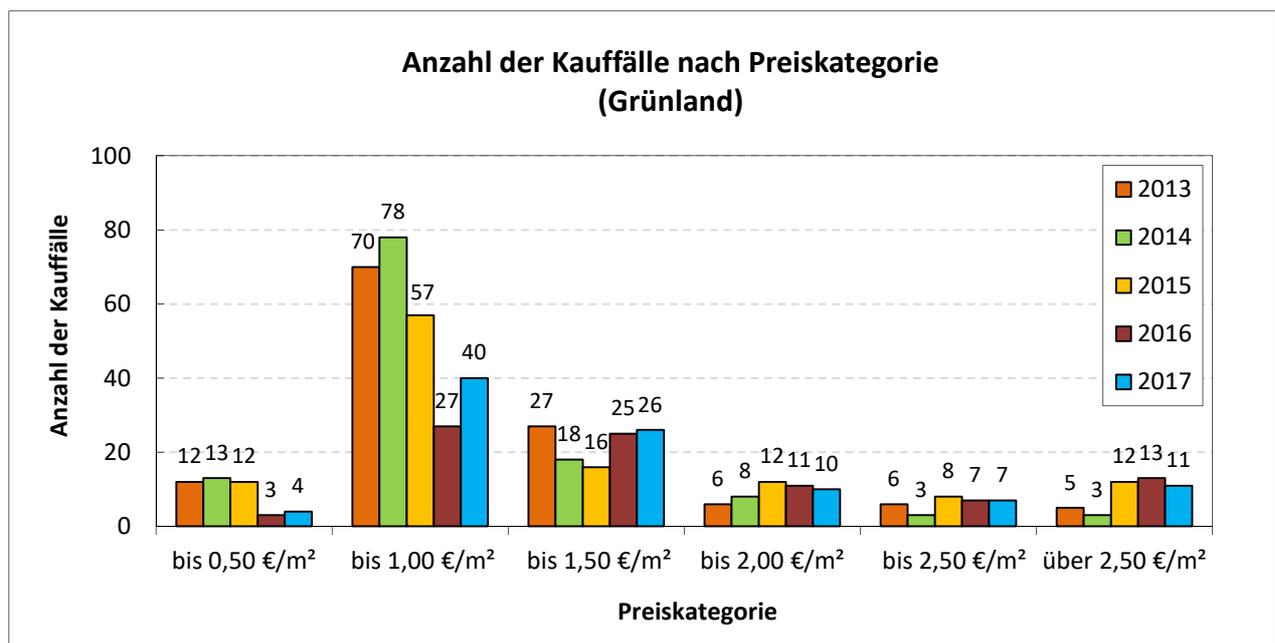
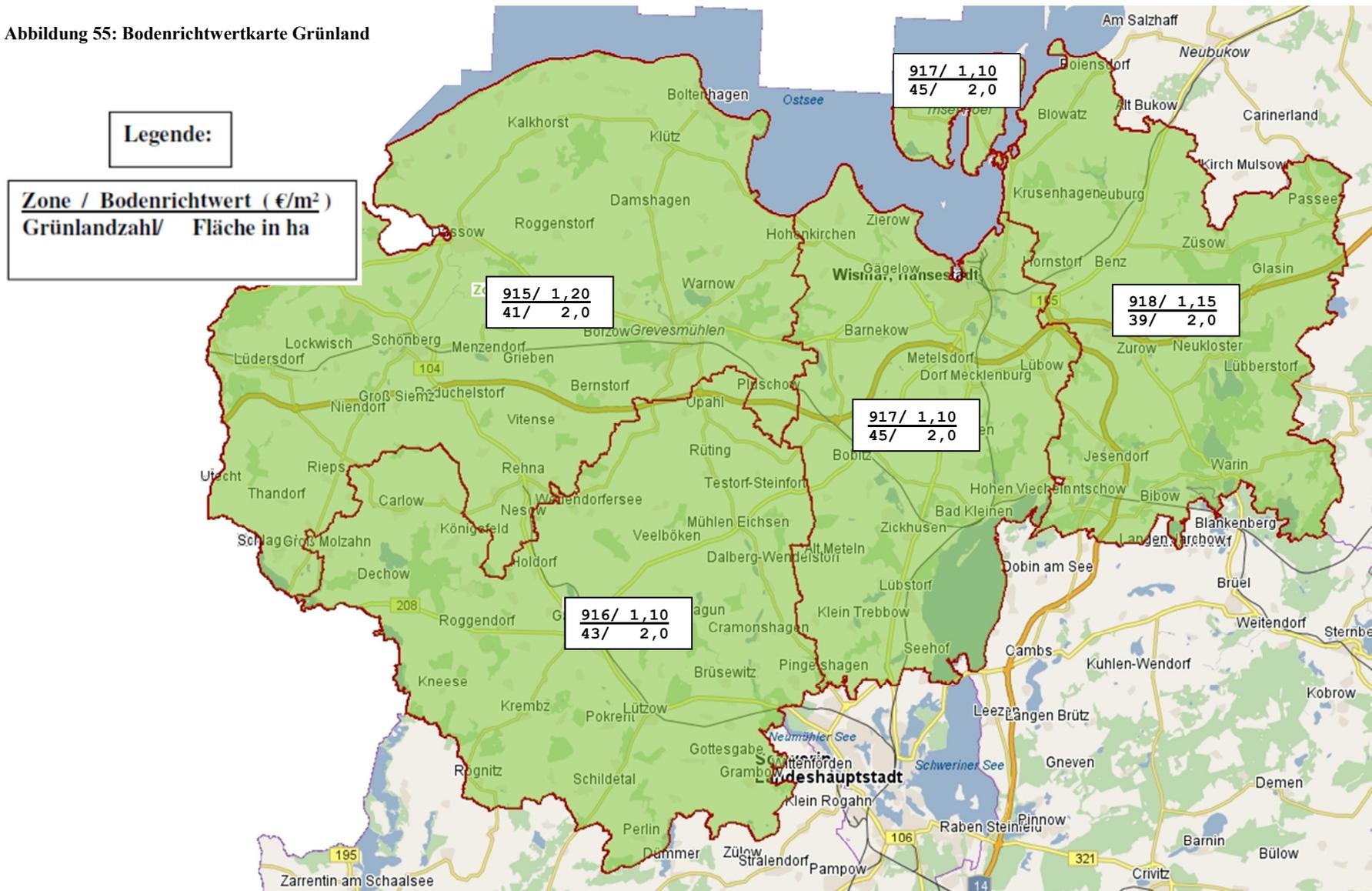


Abbildung 54: Kauffälle Grünland nach Höhe des Kaufpreises in €/m²

Abbildung 55: Bodenrichtwertkarte Grünland



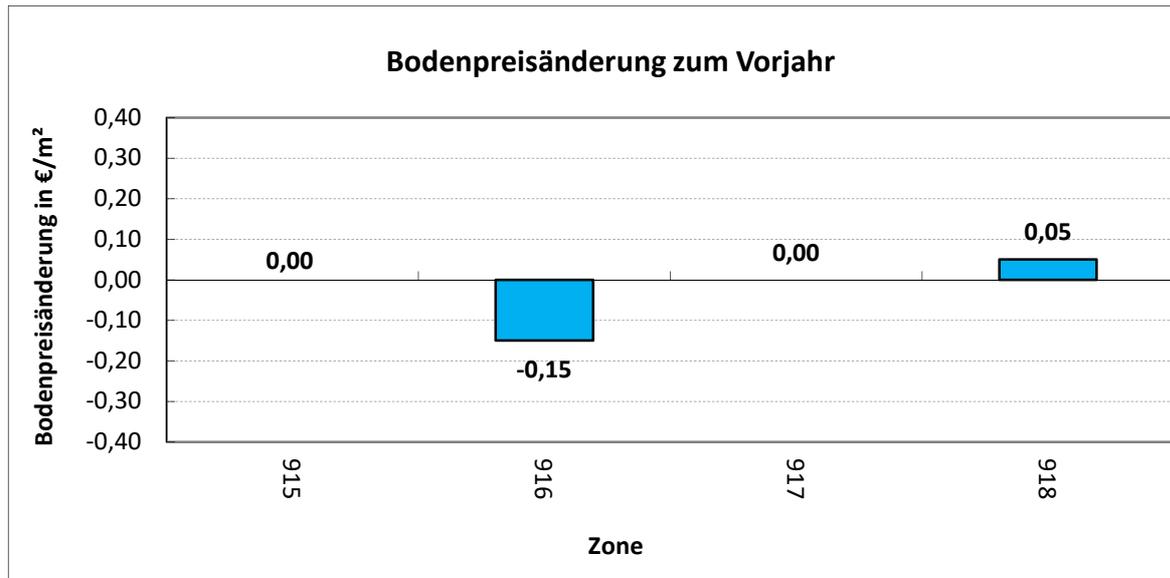


Abbildung 56: Änderung der Bodenrichtwerte zum Vorjahr

Der Gutachterausschuss hat aus den Kauffällen der vergangenen 10 Jahre die nachfolgend aufgeführte durchschnittliche Grünlandzahl je Bodenrichtwertzone ermittelt und die auf der Seite 68 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: $UK = 0,0054 \ln(\text{Fläche in ha}) + 0,9962$

Fläche in ha	Umrechnungskoeffizient
0,5	1,00
1,0	1,00
2,0	1,00
5,0	1,00
10,0	1,01
15,0	1,01
20,0	1,01
25,0	1,01

Abbildung 57: Abhängigkeit des Grünlandkaufpreises von der Flächengröße (Basis = 2,0 ha, Durchschnitt im Jahr 2017 = 1,2 ha)

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

Die Abhängigkeit der Kaufpreise für Grünland von der Fläche tendiert gegen Null. Ein Zusammenhang zwischen Kaufpreis und Flächengröße kann nicht nachgewiesen werden. Davon unabhängig belässt der Gutachterausschuss das Ergebnis dieser Untersuchung in dem vorliegenden Grundstücksmarktbericht.

Umrechnungskoeffizient bei abweichender Grünlandzahl

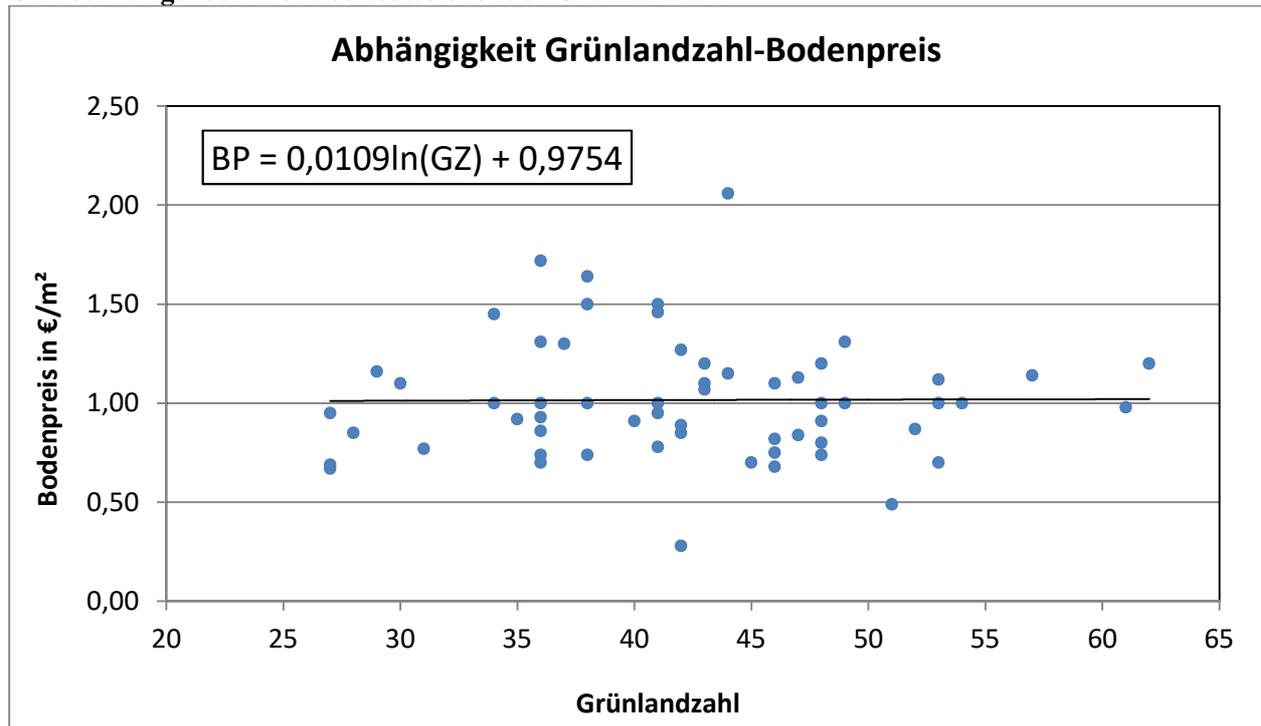


Abbildung 58: Umrechnungskoeffizient bei abweichender Grünlandzahl in den Zonen 915, 916, 917 und 918

Die Abhängigkeit der Kaufpreise für Grünland von der Grünlandzahl tendiert gegen Null. Ein Zusammenhang zwischen Kaufpreis und Grünlandzahl kann nicht nachgewiesen werden. Davon unabhängig belässt der Gutachterausschuss das Ergebnis dieser Untersuchung in dem vorliegenden Grundstücksmarktbericht.

3.3.1.3 Durchschnittlicher Pachtpreis €/ha in den Jahren 2016 und 2017

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

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

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

	Bestandspacht Stichtag 31.12.2017		Neupacht 01.01.2015 - 31.12.2017	
	Ackerland	Grünland	Ackerland	Grünland
Durchschnitt €/ha	379	183	469	216
Max. €/ha	557	359	876	650
Min. €/ha	225	97	303	100

3.3.1.4 Forstwirtschaftliche Flächen

Im Jahr 2017 sind der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses 48 **auswertbare Kauffälle** mit einem **Flächenumsatz von 70,0 ha** und einem **Geldumsatz von 0,41 Mio. €** übergeben worden, die forstwirtschaftliche Flächen betreffen. Die Spanne der **Kaufpreise reicht von 0,20 €/m² bis 1,76 €/m²**. Der Wert für Waldflächen hängt vom Bodenwert und der Bestockung ab. Bei einer hiebreifen Bestockung liegt der Gesamtwert im oberen Bereich der angegebenen Spanne. **Durchschnittlich sind 0,67 €/m² für Waldflächen** gezahlt worden, wobei die **durchschnittliche Fläche 1,5 ha** beträgt. Die Kaufverträge beinhalten in der Regel den Waldboden und die Bestockung. Eine Aufteilung in Bodenwertanteil und Bestockung ist aus den meisten Kaufverträgen nicht möglich.

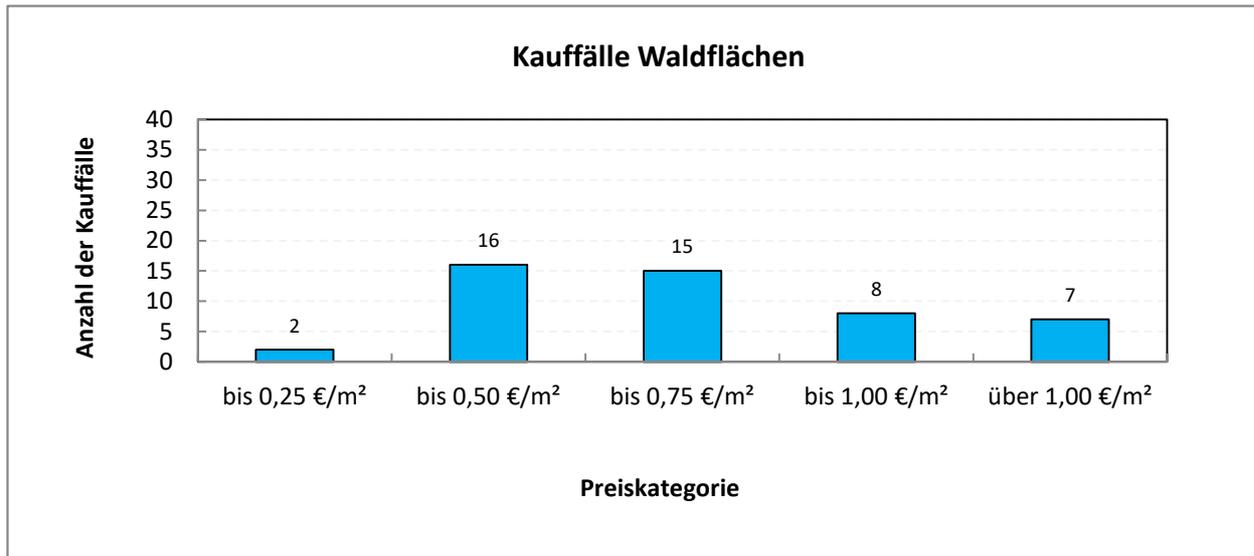


Abbildung 59: Kauffälle Waldflächen nach Kaufpreishöhe

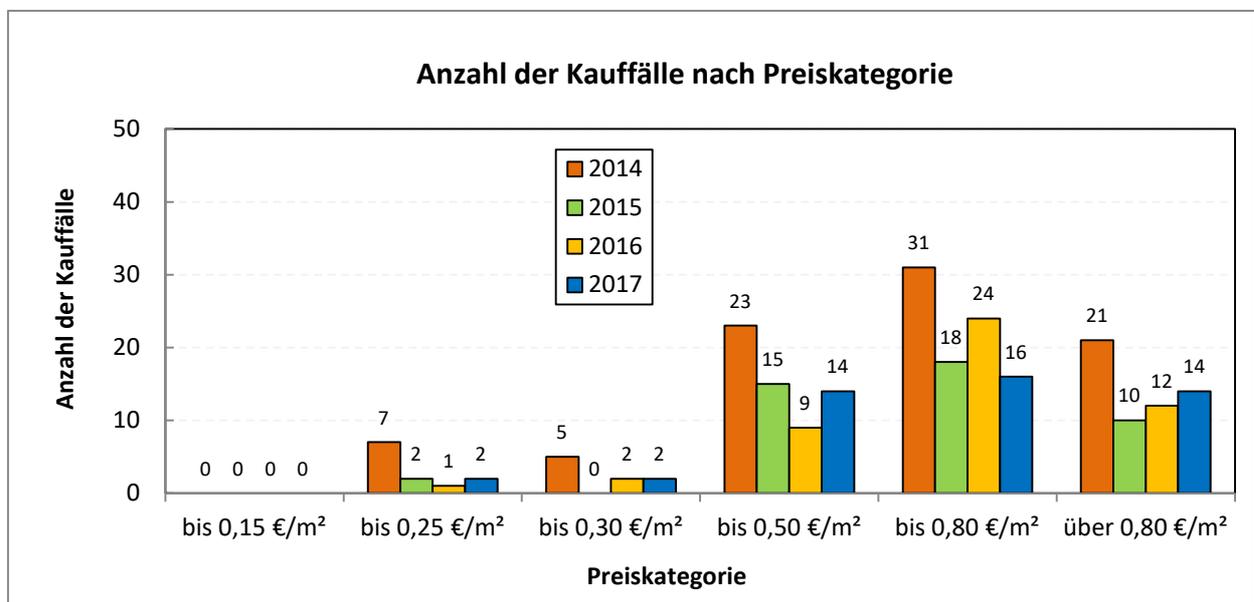


Abbildung 60: Kauffälle für Waldflächen nach Jahren

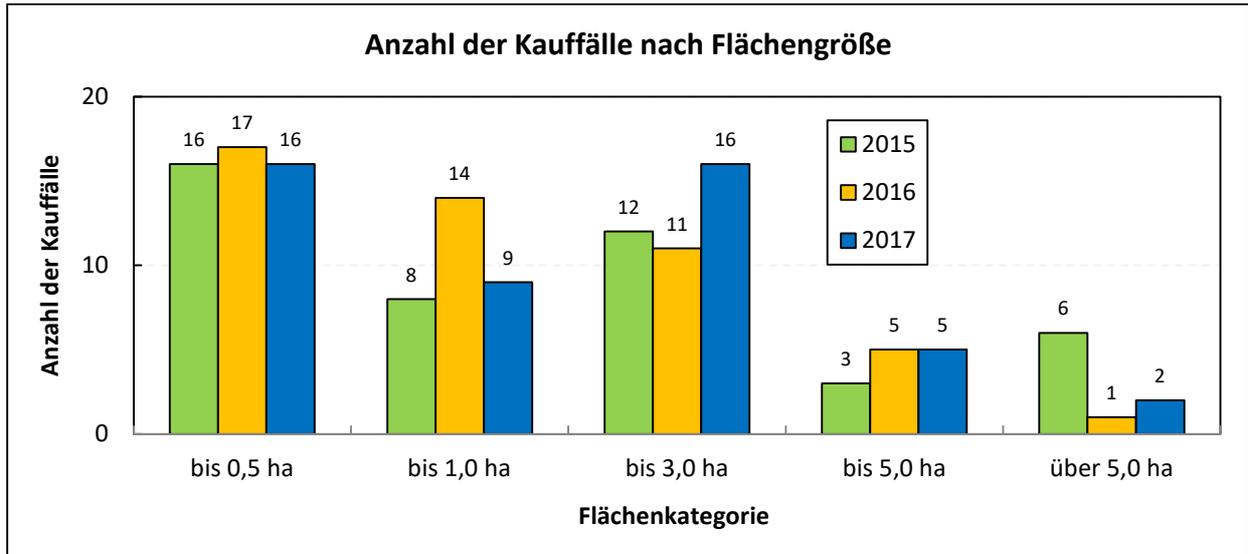


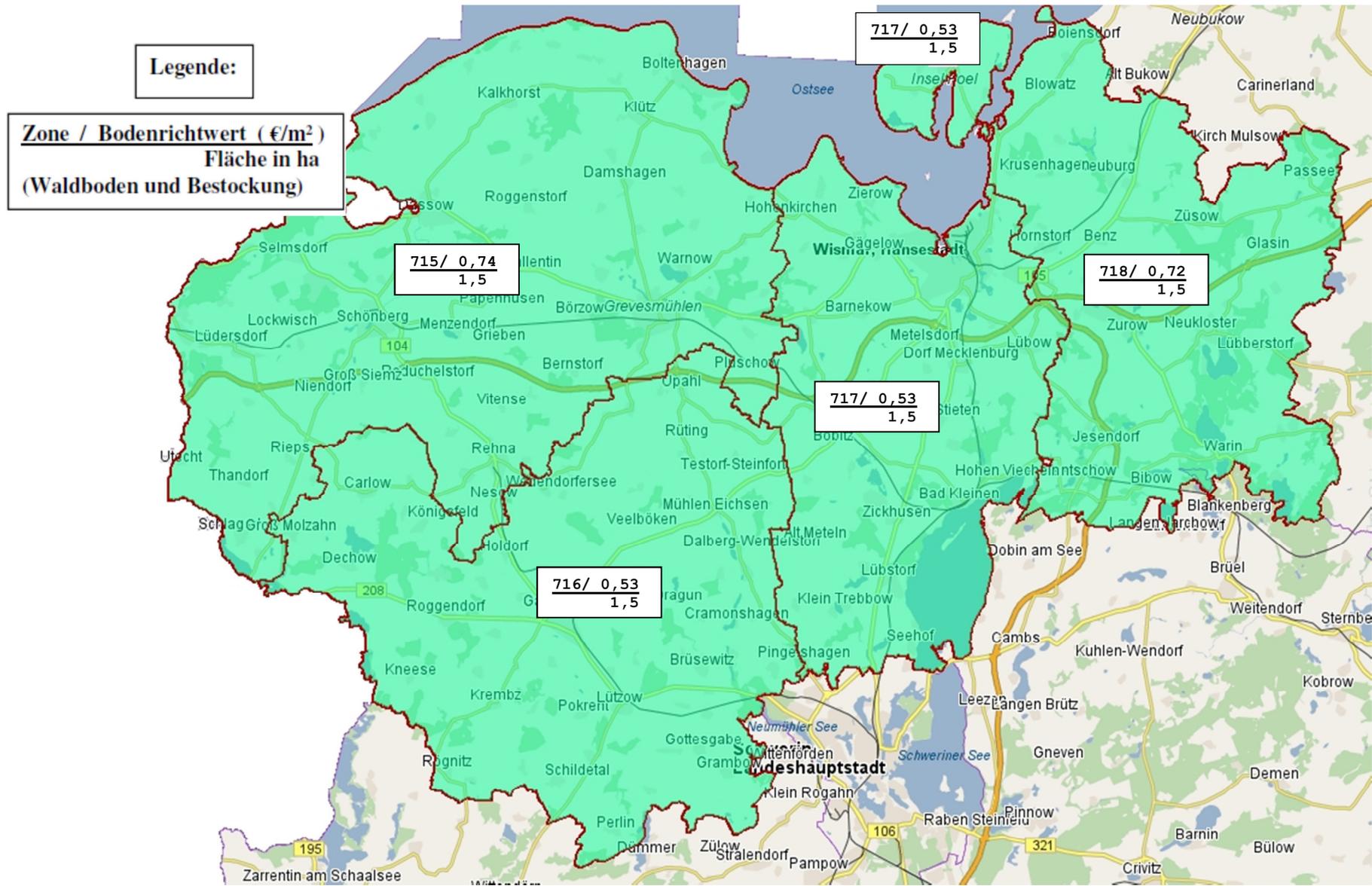
Abbildung 61: Kauffälle Waldflächen nach Flächenkategorie

Waldzonen	Anzahl	BRW zum 31.12.2017 [€/m ²]	Ø Fläche [ha]
715	23	0,74	1,5
716	8	0,53	1,5
717	8	0,53	1,5
718	9	0,72	1,5

Abbildung 62: Waldzonen (Kauffälle des Jahres 2017)

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

Abbildung 63: Bodenrichtwertkarte Forstwirtschaftliche Fläche



3.3.2 Sonstige landwirtschaftliche Flächen

3.3.2.1 Landwirtschaftliche Hof- und Gebäudeflächen

Bei landwirtschaftlichen Hof- und Gebäudeflächen wird der mittlere Bodenwert mit 4,55 €/m² ausgewiesen, in einer Spanne der Kaufpreise von 3,00 €/m² bis 7,15 €/m², während die mittlere Flächengröße 0,6 ha beträgt. Dieser Aussage liegen 15 Kauffälle der Jahre 2013 bis 2017 landwirtschaftlich genutzter Betriebsflächen zugrunde. Die landwirtschaftlichen Hof- und Gebäudeflächen befinden sich überwiegend im Außenbereich, sie sind teilweise mit ehemaligen Stall- und Lagergebäuden bzw. Gebäuderesten bebaut, teilweise sind sie unbebaut und dienen als Lager-, Silo- und Erschließungsflächen.

3.3.2.2 Ertragsarme Flächen (Geringstland/Unland)

In Auswertung von 32 Erwerbsvorgängen für ertragsarme Flächen ergibt sich ein **Flächenumsatz von 45,0 ha** sowie ein **Geldumsatz von 0,2 Mio. €**. Die Kaufpreise bewegen sich in einer **Spanne von 0,10 €/m² bis 0,84 €/m²**. Der **durchschnittlich** gezahlte **Kaufpreis** ist mit **0,42 €/m²** ermittelt worden. Dieser durchschnittliche Kaufpreis entspricht ca. 15 % des Ackerlandwertes. Die **durchschnittliche Fläche** für die Kauffälle beträgt **1,4 ha**.

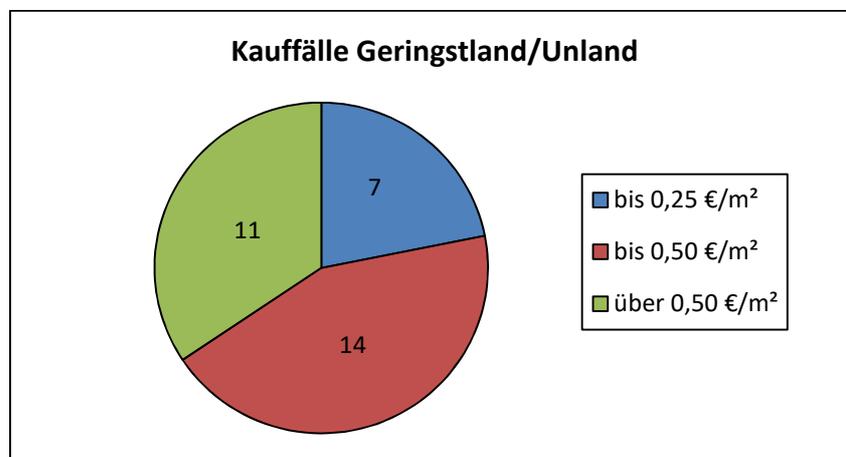


Abbildung 64: Häufigkeit der Kaufpreise für ertragsarme Flächen

3.3.2.3 Wasserflächen

Hier sind 23 Kaufverträge ausgewertet worden, die einen **Flächenumsatz von 7,7 ha** und einen **Geldumsatz von 28.941 €** ergaben. In Auswertung der Erwerbsvorgänge konnte eine **Spanne der Kaufpreise von 0,10 €/m² bis 1,15 €/m²** ermittelt werden. Der Gutachterausschuss weist in diesem Zusammenhang darauf hin, dass die ausgewiesenen Werte sich nicht auf wirtschaftlich nutzbare Wasserflächen beziehen. **Der mittlere Kaufpreis** für Wasserflächen beträgt **0,45 €/m²** bei einer **durchschnittlichen Flächengröße von 0,33 ha**.

Für Teichflächen in Ortsnähe liegen 6 Kauffälle vor. Es wurden **durchschnittlich 2,00 €/m²** gezahlt, diese befinden sich in einer **Spanne von 1,20 €/m² bis 3,10 €/m²**.

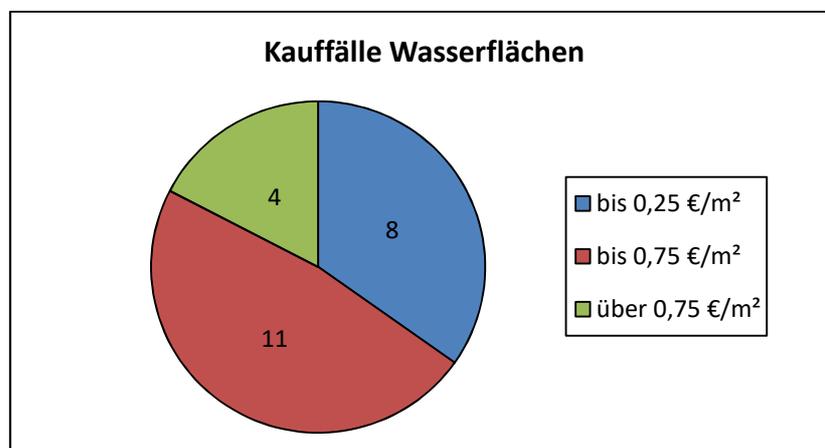


Abbildung 65: Häufigkeit der Kaufpreise für Wasserflächen

3.3.2.4 Besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft

In der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) sind die besonderen Flächen der Land- und Forstwirtschaft nicht mehr benannt. Jedoch bildet die Formulierung in § 4 Abs. 3 Punkt 1 der ImmoWertV die Grundlage für die Zuordnung der Kauffälle zu diesem Teilmarkt. Die nicht mehr rechtsgültige Wertermittlungsverordnung (WertV) beinhaltete in § 4 Abs. 1 Punkt 2 folgende Definition:

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

Die Auswertung für besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft, die sich nach Lage und Nutzung von den landwirtschaftlichen Flächen unterscheiden, erfolgt für das Geschäftsjahr 2017 auf der Grundlage von 20 Erwerbsvorgängen. Der **Flächenumsatz ist mit 25,5 ha und der Geldumsatz mit 1,0 Mio. €** ermittelt worden. Die Kaufpreise reichten von **2,40 €/m² bis 10,10 €/m²** Grundstücksfläche (Ackerlandpreis bis 3,5-facher Ackerlandpreis). Der **Mittelwert** für besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft beträgt **4,77 €/m²** bei einer durchschnittlichen **Grundstücksfläche von 1,3 ha**, abgeleitet aus Kaufpreisen oberhalb des durchschnittlichen Ackerlandpreises.

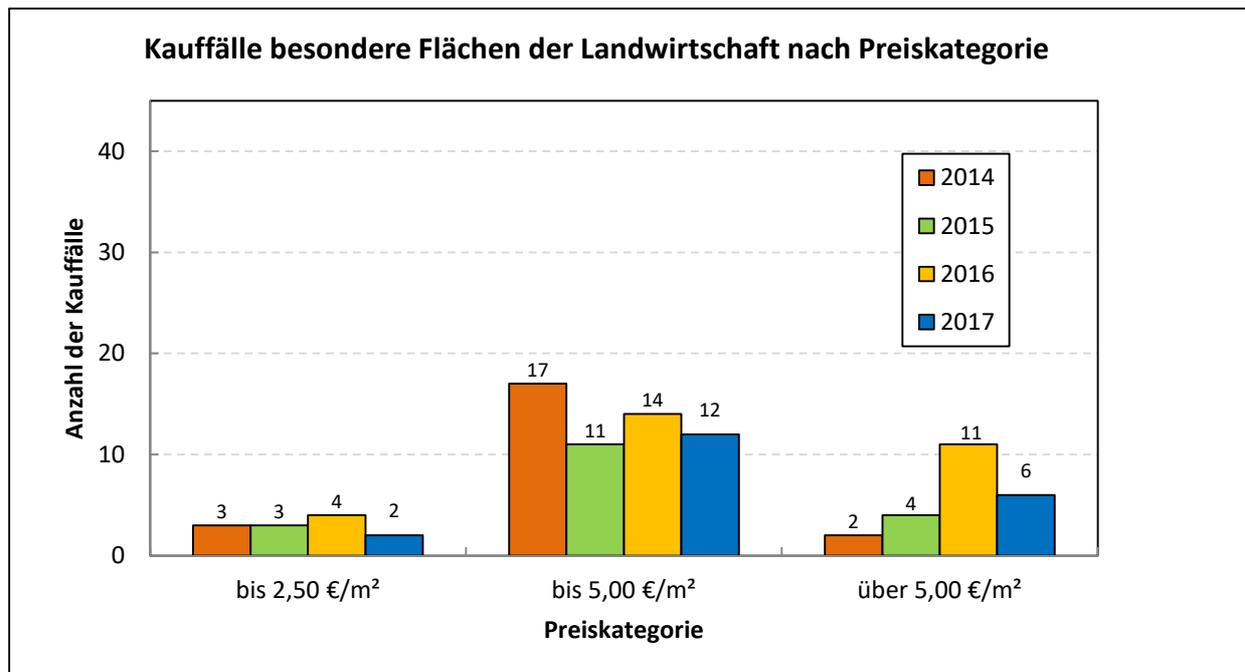


Abbildung 66: Häufigkeit der Kauffälle begünstigtes Agrarland nach Preiskategorie

3.3.2.5 Flächen für Photovoltaik-Anlagen

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

3.4 Sonstige Aussagen

3.4.1 Gartenland

In der Geschäftsstelle sind **55 Kaufverträge** zu Gartenland mit einem **Flächenumsatz von 10,6 ha** und einem **Geldumsatz von 0,67 Mio. €** ausgewertet worden. Die gezahlten Kaufpreise liegen je nach Lage und Höhe des Bodenrichtwertes für Wohnbauland **zwischen 2,00 €/m² und 17,00 €/m²**. Voraussetzung ist, dass diese Flächen keiner anderweitigen bauplanungsrechtlichen Beurteilung unterliegen. Der **durchschnittliche Kaufpreis ist mit 6,07 €/m²** ermittelt worden, bei einer **durchschnittlichen Grundstücksfläche von 1.900 m²**.

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

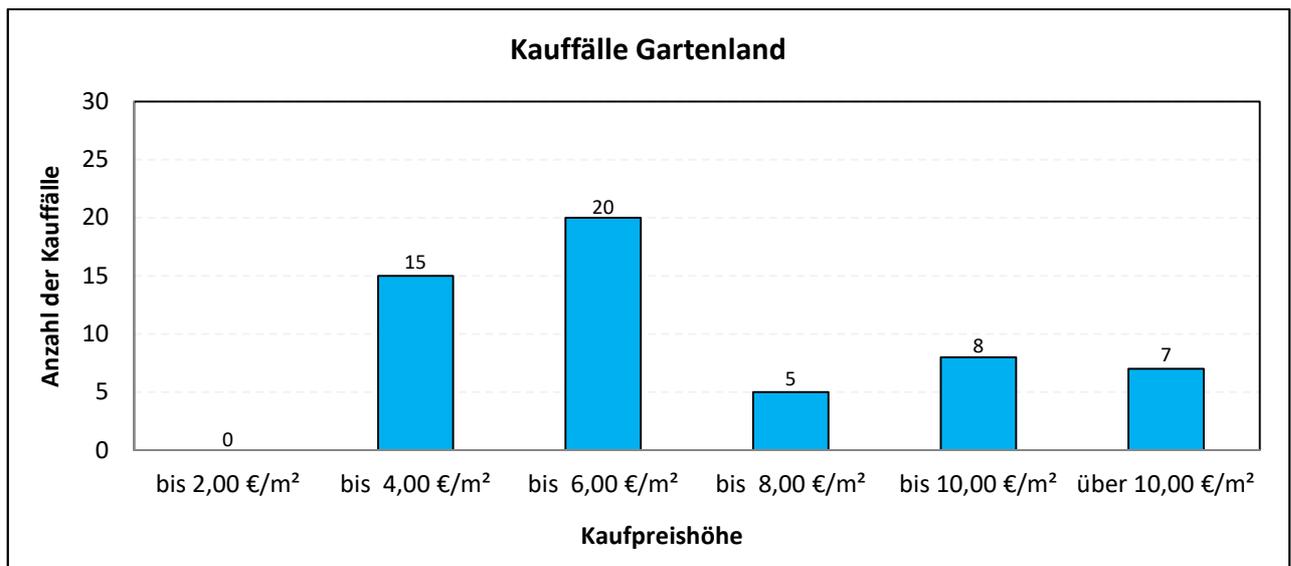


Abbildung 67: Häufigkeit der Kauffälle für Gartenland nach Kaufpreishöhe

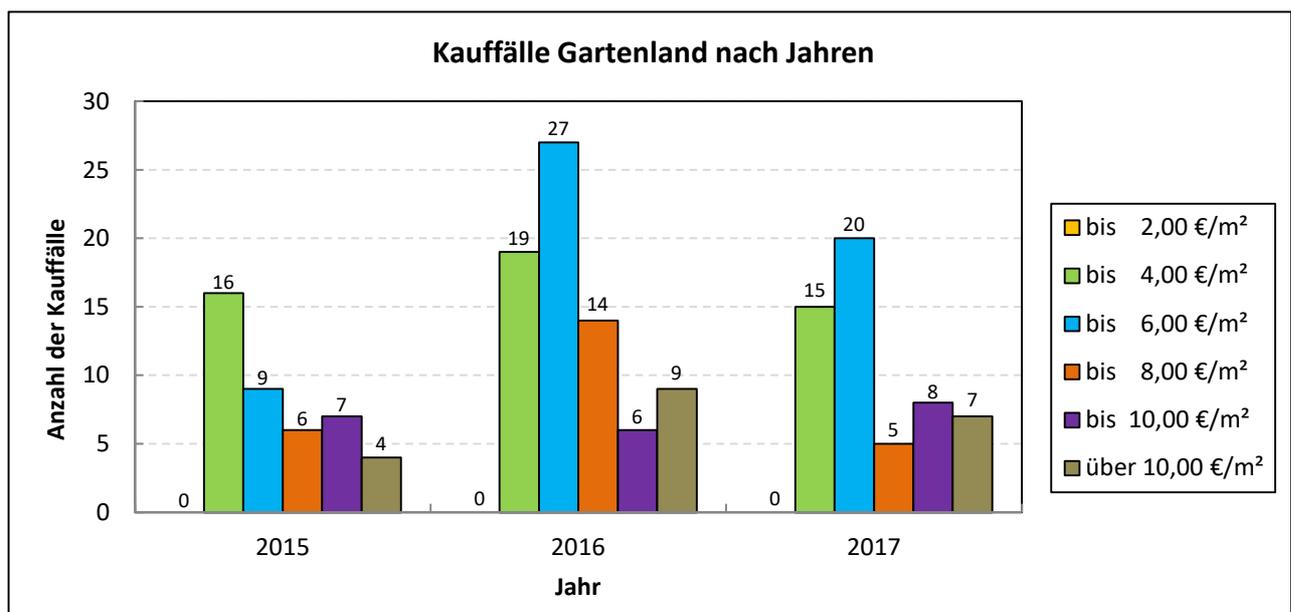


Abbildung 68: Häufigkeit der Kauffälle für Gartenland nach

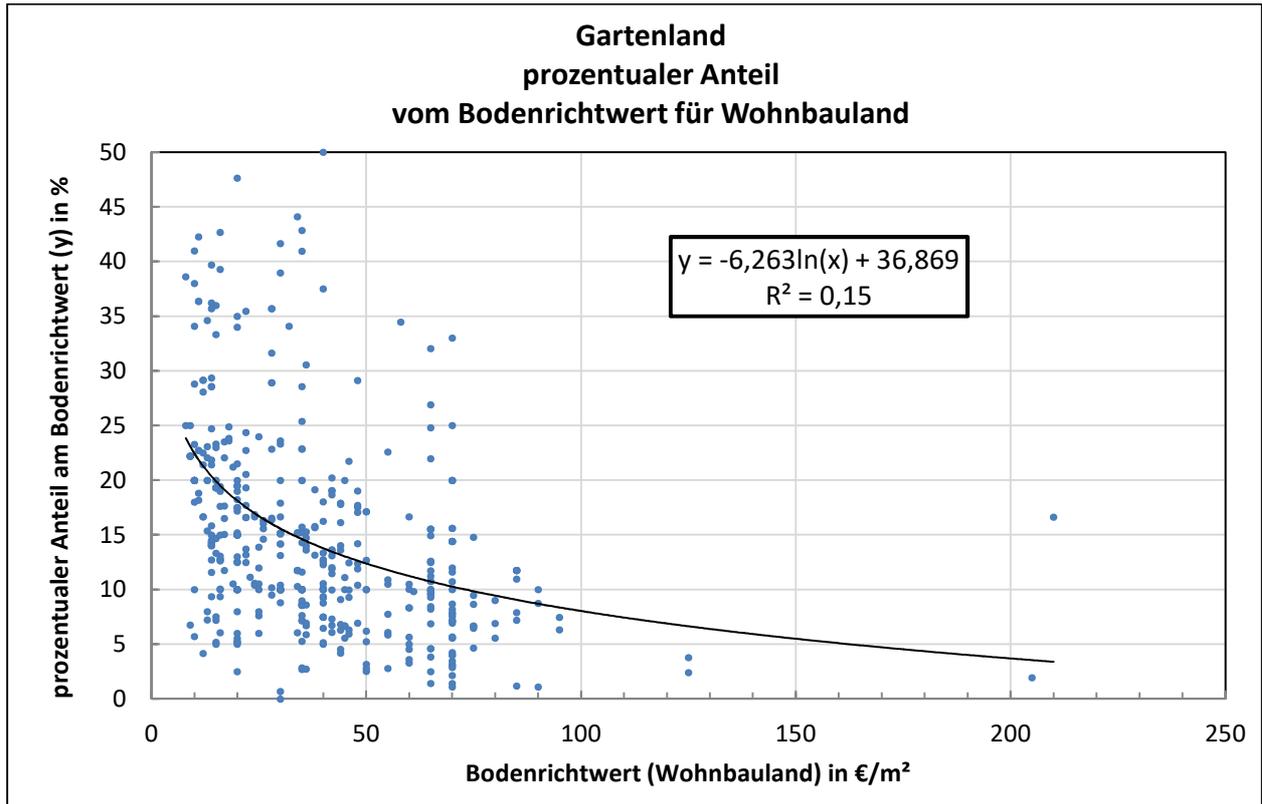


Abbildung 69: Gartenland als prozentualer Anteil vom Bodenrichtwert für Wohnbauland
(Kauffälle aus den Jahren 2010 bis 2017, gilt für Bodenrichtwerte von 8,00 €/m² bis 210,00 €/m²)

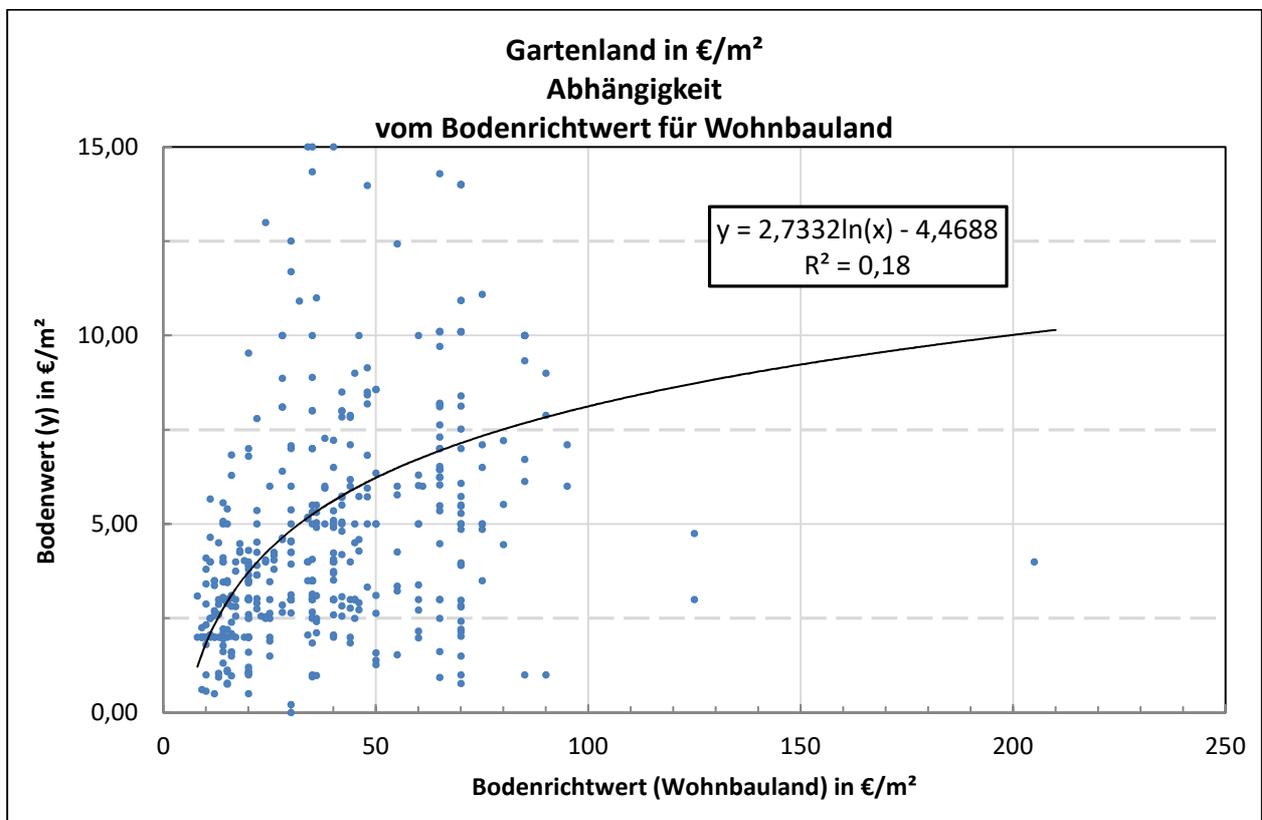


Abbildung 70: Gartenland in Abhängigkeit vom Bodenrichtwert für Wohnbauland
(Kauffälle aus den Jahren 2010 bis 2017)

3.4.2 Bauerwartungsland

In Auswertung von 32 Kaufverträgen ergibt sich ein **Flächenumsatz von 19,8/ ha** sowie ein **Geldumsatz von 3,2 Mio. €**. Die **Spanne der Kaufpreise reicht von 4,05 €/m² bis 44,20 €/m²**. Der Gutachterausschuss weist in diesem Zusammenhang darauf hin, dass der Bodenwert für Bauerwartungsland vom Stand der Bauleitplanung und vom Wohnlandpreisniveau abhängig ist. Der **durchschnittliche Kaufpreis** für Bauerwartungsland beträgt rund **14,90 €/m²** bei einer **mittleren Flächengröße von 0,6 ha**.

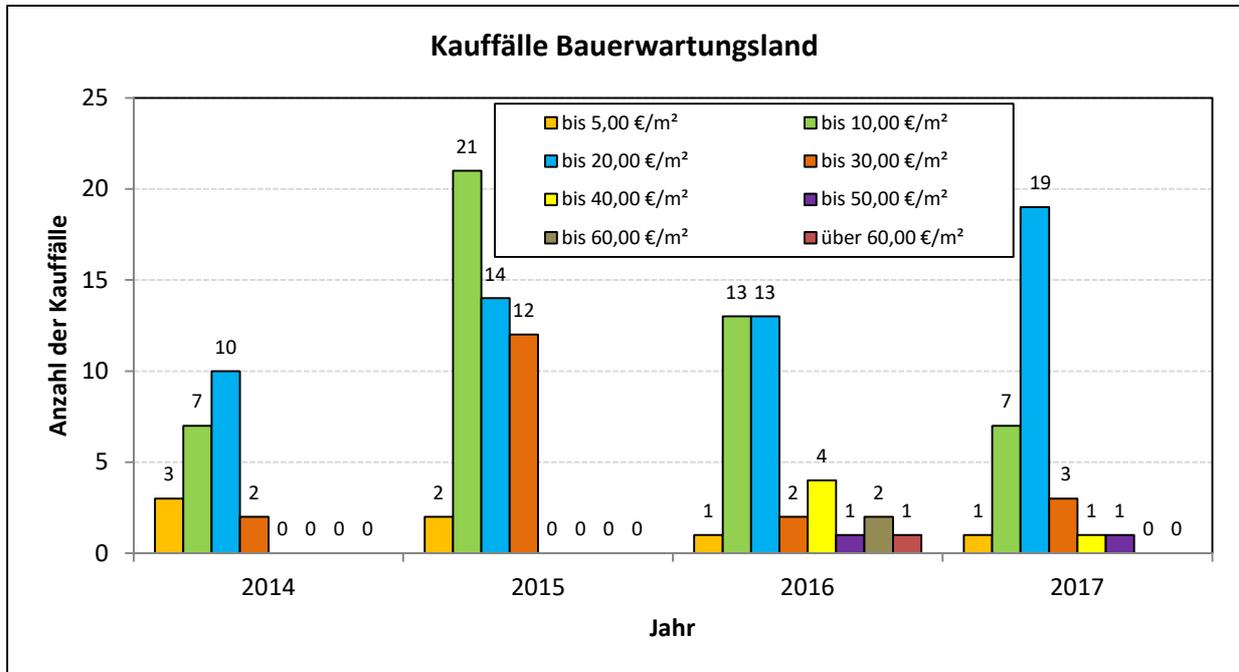


Abbildung 71: Häufigkeit der Kauffälle für Bauerwartungsland nach Jahren

3.4.3 Rohbauland

Vom Gutachterausschuss sind für Rohbauland **37 Kaufverträge** mit einem **Flächenumsatz von 13,9 ha** und einem **Geldumsatz von 3,3 Mio. €** ausgewertet worden. In Auswertung der getätigten Erwerbsvorgänge sind Kaufpreise für Rohbauland in einer Spanne von **7,40 €/m² bis 69,55 €/m²** ermittelt worden. Der **durchschnittliche Kaufpreis** für Rohbauland beträgt, **25,00 €/m²** bei einer **durchschnittlichen Grundstücksfläche von 0,4 ha**.

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

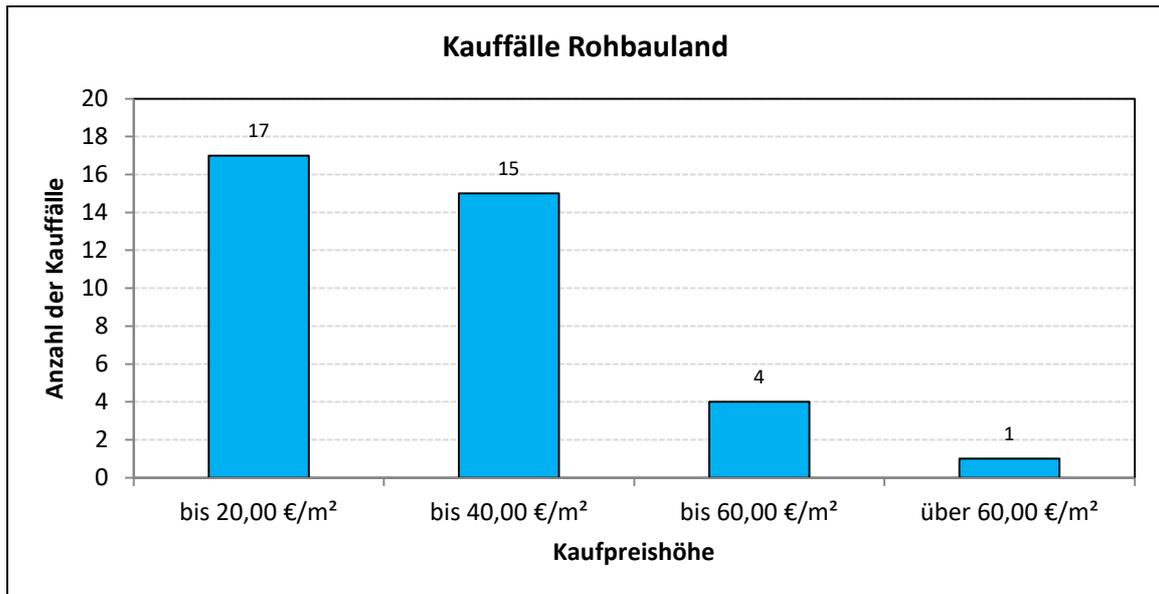


Abbildung 72: Häufigkeit der Kaufpreise für Rohbauland nach Kaufpreishöhe

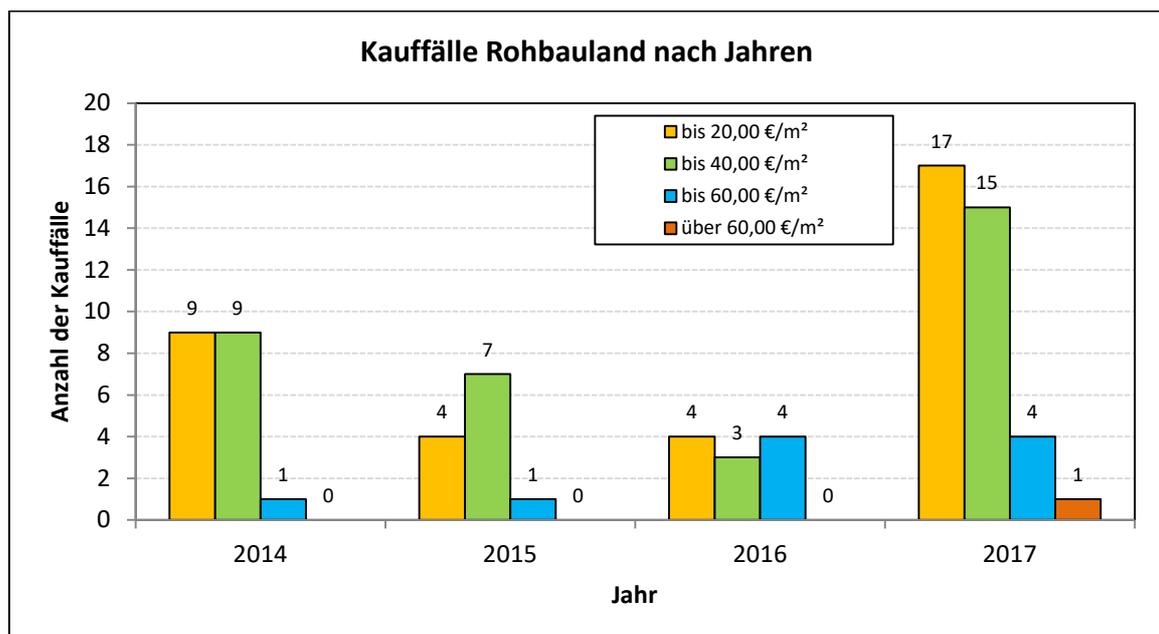


Abbildung 73: Häufigkeit der Kauffälle für Rohbauland nach Jahren

3.4.4 Straßenbauflächen

Von den 107 getätigten Erwerbsvorgängen betrafen **57** Kauffälle den Entzug landwirtschaftlicher Flächen zum Zwecke des Straßenausbaues. **50** Kauffälle betrafen übrige Flächen.

Für die **landwirtschaftlichen Entzugsflächen** ist ein **Flächenumsatz von 11,4 ha** sowie ein **Geldumsatz von 0,28 Mio. €** erzielt worden. Die Kaufpreise lagen **zwischen 0,40 €/m² und 5,50 €/m² bei einem Mittel von 2,65 €/m².**

Die übrigen Flächen, die im Zusammenhang mit Straßenbaumaßnahmen gehandelt wurden, haben einen **Flächenumsatz von 3,2 ha** und einen **Geldumsatz von 0,27 Mio. €**. Die gezahlten Kaufpreise liegen in einer **Spanne von 0,50 €/m² bis 125,00 €/m² bei einem Mittelwert von 13,00 €/m².**

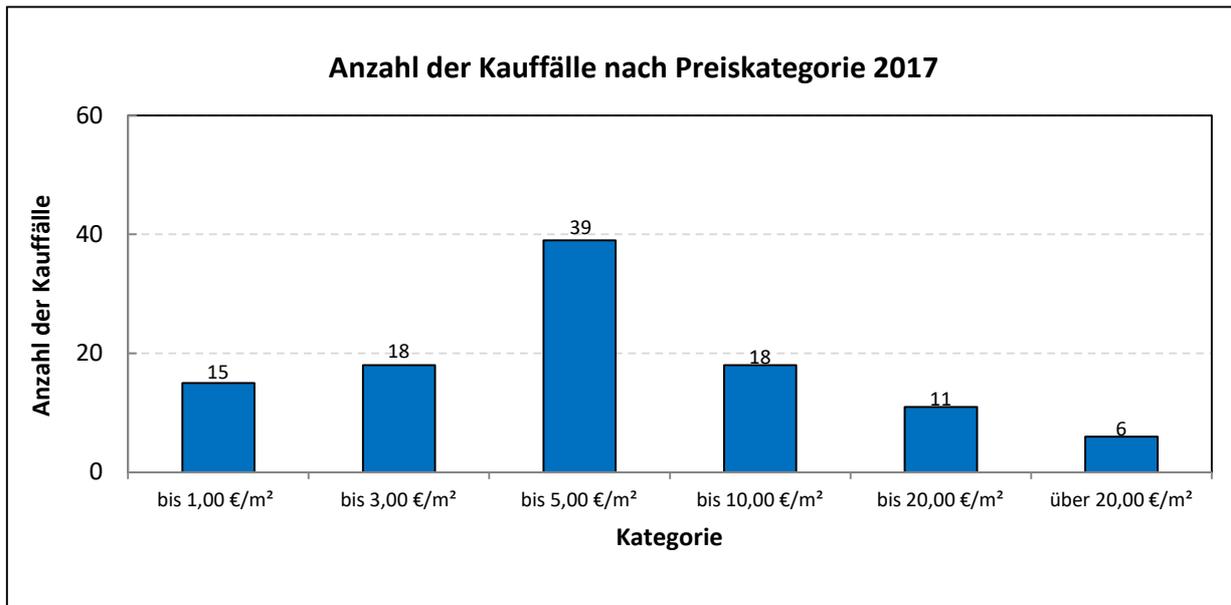


Abbildung 74: Straßenbauflächen nach Preiskategorien

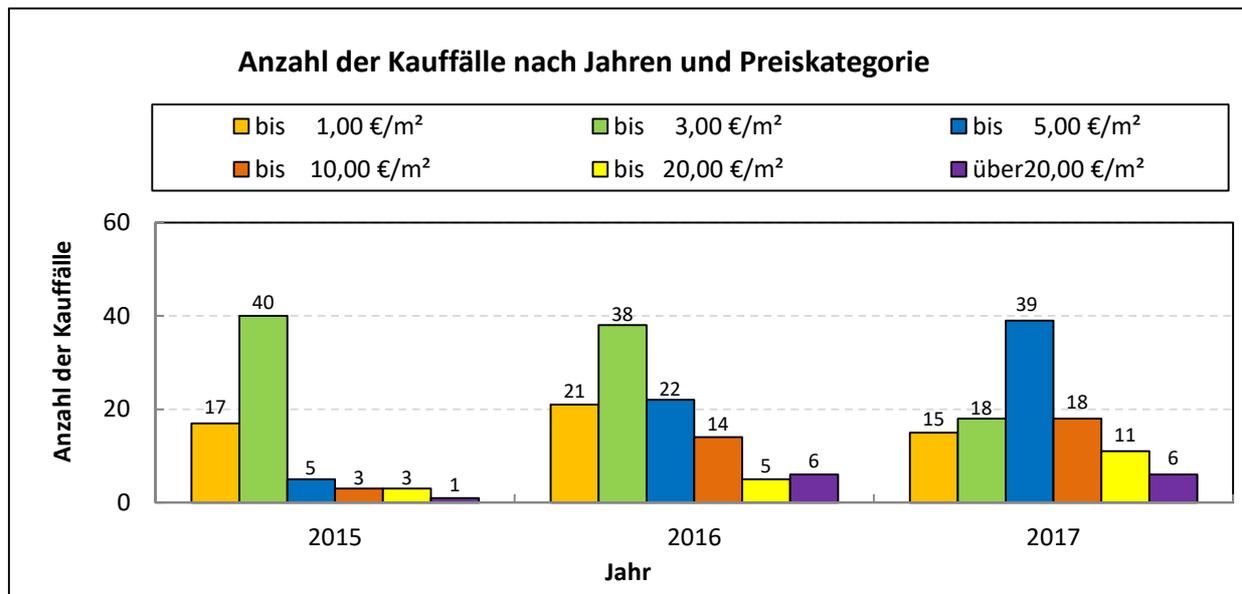


Abbildung 75: Häufigkeit der Kauffälle Straßenbauflächen nach Preiskategorie und Jahren

4. Bodenrichtwerte Allgemeines

Vom Gutachterausschuss werden jährlich Bodenrichtwerte ermittelt und veröffentlicht. Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für Grundstücke eines Gebietes, für das im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche. Die Bodenrichtwerte werden für unbebaute Baugrundstücke und für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke ermittelt und mit Angabe der maßgebenden Merkmale (Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Erschließungszustand, Geschossigkeit, Grundstücksfläche) in Tabellenform oder Bodenrichtwertkarten dargestellt. Die Bodenrichtwerte geben somit detaillierte Informationen über das Preisniveau von Bauland bzw. landwirtschaftlichen Nutzflächen in den einzelnen Gemeinden des Landkreises Nordwestmecklenburg. Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf Baugrundstücke in den Ortslagen mit ortsüblicher Erschließung sowie auf Baugrundstücke in den Planungsgebieten, die gemäß § 127 Abs. 2 Baugesetzbuch voll erschlossen sind. Gemäß Punkt 6 Absatz 7 der Bodenrichtwertrichtlinie sind Bodenrichtwerte für baureifes Land in der Regel für erschließungsbeitragsfreie und kostenerstattungsbeitragsfreie Grundstücke zu ermitteln. Durch Beschluss 2013/07 des Oberen Gutachterausschusses erfolgt eine Ergänzung zu Punkt 6 Absatz 7 der Bodenrichtwertrichtlinie. „Sofern keine konkreten Informationen über durchgeführte, laufende, anstehende oder geplante Maßnahmen bekannt sind, für die zum Wertermittlungstichtag oder zu einem späteren Zeitpunkt eine Erschließungsbeitrags-/ Kostenerstattungsbeitragspflicht oder Abgabepflicht nach Kommunalabgabengesetz besteht, ist den Bodenrichtwerten für baureifes Land der beitrags- und abgabenrechtliche Zustand „erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei“ zuzuordnen.“ Soweit dem Gutachterausschuss keine konkreten Informationen, wie zuvor dargelegt, bekannt sind, wird den Bodenrichtwerten für baureifes Land der beitrags- und abgabenrechtliche Zustand „erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei“ zugeordnet. Das schließt nicht aus, dass Abgaben für Anlagen nach dem Kommunalabgabengesetz sowie Kostenerstattungsbeiträge für Ausgleichsflächen nach § 135a BauGB ggf. noch erhoben werden können.

Die Bodenrichtwerte spiegeln die tatsächlichen Verhältnisse auf dem Grundstücksmarkt wider.

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

Neben den Bodenrichtwerten werden vom Gutachterausschuss Übersichten über die Bodenrichtwerte von typischen Orten erstellt, die anhand von ausgewählten Orten einen Überblick über das jeweilige Preisniveau innerhalb des Landkreises Nordwestmecklenburg bieten. Der Gutachterausschuss hat zum Stichtag 31.12.2017 zonale Bodenrichtwerte für Baulandflächen und für Flächen der Land- und Forstwirtschaft ermittelt. Der Bodenrichtwert bezieht sich auf ein Grundstück, das für das jeweilige Gebiet typisch ist (Richtwertgrundstück).

Die Flächen der Richtwertgrundstücke betragen für:

städtische Baugrundstücke	700 m² in einer Spanne von 470 m² bis 1.200 m²
ländliche Baugrundstücke	1.000 m² in einer Spanne von 500 m² bis 1.770 m²
Baugrundstücke in den Plangebieten	800 m² in einer Spanne von 400 m² bis 1.770 m²
Ferienhausgrundstücke	600 m² in einer Spanne von 300 m² bis 1.090 m²

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

4.1 Darstellung der Bodenrichtwerte

Der Entwicklungszustand wird mit folgenden wertbeeinflussenden Merkmalen ausgewiesen:

B = baureifes Land
R = Rohbauland
E = Bauerwartungsland

Bodenrichtwerte ohne Kennzeichnung gelten für baureifes Land.

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

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

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

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

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

Ausmaß des Bodenrichtwertgrundstücks:

Grundstückstiefe, (arabische Zahl) z.B. 40 m Grundstückstiefe	oder	Grundstücksfläche, (arabische Zahl) z.B. 550 m ² Grundstücksfläche.
35 m städtische Baugrundstücke	35m	Baugrundstücke im Plangebiet
40 m ländliche Baugrundstücke	35m	Ferienhausgrundstücke

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

San = Sanierungsgebiet
Entw = Entwicklungsbereich

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

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

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

4.2 Übersicht über die Bodenrichtwerte typischer Orte zum Stichtag 31.12.2017

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 abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz (ebf)

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

Orte	Merkmale			Wohnbauflächen für den						Gemischte Bauflächen			Gewerbliche Bauflächen		
				individuellen Wohnungsbau			Geschosswohnungsbau			Dorfgebiete	Mischgebiete	Kerngebiete	Gewerbegebiete	Industriegebiete	
	Einwohner in 1.000	Zentralität	andere	gute Lage	mittl. Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittl. Lage	mäßige Lage						€/m ²
Wismar	44,0	MZ	Stadt	140	110	55		95			40	95		23	15
Innenstadt		MZ		205	150	120	260	205	130			460			
Grevesmühlen	11,0	MZ	Stadt	95	85	65								21	
Boltenhagen	2,5		Dorf	430	265	230									
Bad Kleinen	3,6	GZ	Dorf	60	55										
Beckerwitz	0,4		Dorf		115	65									
Herren Steinfeld	0,5		Dorf		70										
Rögnitz	0,2		Dorf			12									
Herrnburg	3,2		Dorf	200	145	100									
Schönberg	4,3	GZ	Stadt	80	65									21	
Selmsdorf Dorf	2,8	GZ	Dorf	125	105	80								21	
Warin	3,5		Stadt		60	50									
Glasin	0,8		Dorf			26									
Neuburg	2,1		Dorf	80	70										
Timmendorf	0,3		Dorf	195	150	100									

Übersichtskarte der Bodenrichtwerte typischer Orte



Abbildung 76: Übersichtskarte der Bodenrichtwerte typischer Orte

5. Zusammenfassung

In dem vorliegenden Grundstücksmarktbericht sind die wesentlichen Daten des Grundstücksmarktes 2017 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 2017 wie folgt beschreiben:

Dem Gutachterausschuss sind im Jahre 2017 insgesamt 2.630 Kauffälle über Eigentumsübertragungen zugeleitet worden, die **Eingang in die Kaufpreissammlung gefunden haben**. Das sind 145 Verträge weniger als im Vorjahr.

Der Flächenumsatz ist gegenüber dem Vorjahr von 3.426,2 ha auf 2.311,1 ha gesunken. Das betrifft insbesondere den Teilmarkt „Land- und Forstwirtschaft“. Mit einem Flächenumsatz in Höhe von 1.942,7 ha sind 402,4 ha weniger verkauft worden als im Vorjahr. Im Berichtsjahr 2017 sind für einen Quadratmeter **Ackerland durchschnittlich 2,83 €** gezahlt worden, das sind 0,05 Cent mehr als im Vorjahr. Bei **Grünland ist der Preis pro Quadratmeter Grundstücksfläche im gleichen Zeitraum von 1,14 € auf 1,03 € gesunken**.

Der **Geldumsatz fiel von 544,0 Mio. Euro im Jahr 2016 auf 359,8 Mio. im Jahr 2017**. Der Geldumsatz ist auf dem Teilmarkt „bebaute Grundstücke“ von 381,9 Mio. € auf 194,5 Mio. € gefallen. Auf dem Teilmarkt „Land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke“ ist der Umsatz im gleichen Zeitraum von 59,5 Mio. € auf 47,8 Mio. € gefallen.

Im Berichtsjahr 2017 sind mit 63 bebauten **Wochenend- und Ferienhausgrundstücken** in den dafür ausgewiesenen Sondergebieten, 6 Objekte weniger verkauft worden als im Vorjahr. Standorte sind überwiegend Groß Schwansee, Boltenhagen, Wohlenberg und Timmendorf auf der Insel Poel. Der durchschnittliche Kaufpreis für bebaute Wochenend- und Ferienhausgrundstücke in der Ostseeregion beträgt **ca. 3.250 €/m² Wohnfläche**.

Die **unbebauten Ferienhausgrundstücke** in dafür ausgewiesenen Sondergebieten, liegen mit 34 ausgewerteten Kauffällen alle im Bereich der Ostseeregion. Der durchschnittliche Kaufpreis beträgt **162 €/m²** und befindet sich in einer Spanne von **67 €/m² bis 220 €/m²**, bei einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 600 m².

Für den Teilmarkt der freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser sind 420 Kauffälle registriert worden. Das sind 5 Objekte weniger als im Vorjahr. Auf dem Teilmarkt der Reihenhäuser und Doppelhaushälften sind es 240 Kauffälle. Im Durchschnitt sind für **freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser** in der Baualtersgruppe 1991 bis 2014 pro Objekt **ca. 216.614 Euro** und für **Reihenhäuser und Doppelhaushälften** durchschnittlich **153.029 Euro** gezahlt worden. Das entspricht einem durchschnittlichen Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche von ca. 1.533 €/m² bzw. ca. 1.329 €/m².

Eigentumswohnungen (**Erstverkäufe**) im Bereich der Ostseeregion, mit **96 m² Wohnfläche**, sind zu einem Durchschnittspreis in Höhe von **341.800 €** verkauft worden. Das entspricht einem Kaufpreis von **3.585 €/m² Wohnfläche**. (auch Wohneigentum in Doppelhaushälften)

Die **Weiterverkäufe** von Eigentumswohnungen im Bereich der Ostseeregion erfolgen zu Kaufpreisen in einer **Spanne von 504 €/m² bis 5.585 €/m² Wohnfläche** bei einem **Mittelwert von 2.673 €/m²**. Die durchschnittliche **Wohnfläche** beträgt für diese Objekte **63 m²**. Außerhalb der Ostseeregion sind die Kaufpreise bei Weiterverkäufen innerhalb einer Spanne von **192 €/m² bis 2.198 €/m²** und es ergibt sich für das übrige Kreisgebiet ein Durchschnittswert in Höhe von **1.075 €/m²** bei einer Wohnfläche von durchschnittlich **71 m²**.

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

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

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

Für **naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen** sind durchschnittlich ca. 5,03 €/m² gezahlt worden. Die Kaufpreise aus den Jahren 2007 bis 2017 liegen zwischen 0,39 €/m² und 16,00 €/m² bei einer durchschnittlichen Fläche von 1,3 ha.

Die Kaufpreise für **Abbauflächen (einschließlich ausgekiester Flächen)** lagen in den Jahren 2012 bis 2016 zwischen 0,20 €/m² und 6,00 €/m² bei einem Durchschnittswert von 1,19 €/m². Diese Flächen haben eine Größe von ca. 4,0 ha. Die Kaufpreise für ausgekieste Flächen sind im unteren Bereich dieser Spanne anzusetzen. Für 2017 gab es keine auswertbaren Verkäufe.

Im Berichtsjahr 2017 zeigen die Umsatzzahlen auf dem Immobilienmarkt im Landkreis Nordwestmecklenburg eine rückläufige Tendenz. Die Anzahl der erfassten Kaufverträge ist gegenüber dem Vorjahr um 145 Verträge rückläufig. Für den gleichen Zeitraum sind der Flächenumsatz um 32 % und der Geldumsatz um 34% gesunken. Die Kaufpreise für unbebaute Baugrundstücke sind in allen Bodenpreisindexgebieten des Landkreises gestiegen, am stärksten im Bereich der Küstenregion aber auch in den ländlichen Orten. Die Preisentwicklung für Ackerland ist im Jahr 2017, wie in den beiden Vorjahren auf einem stabilen Niveau. Die Kaufpreise für Grünland sind im Jahr 2017 leicht gefallen, befinden sich aber unverändert auf einem Niveau von über 1,00 €/m² Grundstücksfläche. Für bebaute Grundstücke sind im Berichtsjahr 2017 Preisanstiege festgestellt worden. Auf dem Teilmarkt Eigentumswohnungen wurde das Vorjahresniveau der Vertragsabschlüsse mit ca. 20 % weniger, nicht erreicht.

Beschluss

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in dem Landkreis Nordwestmecklenburg hat den Grundstücksmarktbericht 2018 in seiner Sitzung am 27.03.2018 beschlossen.

gez. Dittrich
Vorsitzender des Gutachterausschusses

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

Vorsitzender

Herr Dittrich, Frank
Fachdienstleiter Kataster und Vermessung

1. Stellvertreter

Herr Niebisch, Roland
Kreisrechtsoberrat

2. Stellvertreter

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

3. Stellvertreter

Herr Papke, Wolfgang
Leiter der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

ehrenamtliche Mitglieder

Frau Bilz, Britta
Mecklenburger Immobilien Kontor

Frau Harcks, Judith
Öffentlich bestellt und vereidigte Sachverständige für Wertermittlung

Herr John, Herbert
Forstoberinspektor i. R., Landesforst M-V,

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

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

Herr Pankratz, Bert
Bausachverständiger Finanzamt Schwerin

Herr Rixen, Frank
Öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger für Wertermittlungen

Herr Schäfer, Martin
Immobiliensachverständiger HypZert (F)

Herr Schmidtke, Guido
Bausachverständiger im Finanzamt Wismar

Herr Steinkamp, Volker
Marktbereichsleiter der Sparkasse Mecklenburg-Nordwest

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

Herr Thon, Manfred
Mitarbeiter, Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern

Frau Wolter, Monika
Selbständige Architektin

Herr Uebe, Volker
Architektenkammer M/V

Herr Wiegand, Karsten
geprüfter Sachverständiger für Markt- und Beleihungswertermittlung

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

Frau Zecher, Petra
Kreisbauoberrätin i. R.

Dienstleistungen des Gutachterausschusses

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

Gutachten:

Gutachten können über:

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

beim Gutachterausschuss beantragt werden.

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

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

Auskunft über Bodenrichtwerte und Auszüge aus der Bodenrichtwertkarte:

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

Besondere Bodenrichtwerte:

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

Auskunft aus der Kaufpreissammlung:

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

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

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

Abbildungsverzeichnis:

Abbildung 1: Landkreis Nordwestmecklenburg (kommunale Gebietsgliederung).....	6
Abbildung 2: Prozentuale Flächenverteilung im Landkreis Nordwestmecklenburg	7
Abbildung 3: Gewerbegebiete im Landkreis (Wirtschaftsdreieck Lübeck-Wismar-Schwerin).....	9
Abbildung 4: Darstellung der eingegangenen Erwerbsvorgänge von 2002 bis 2017.....	11
Abbildung 5: Entwicklung des Flächenumsatzes gesamt in ha	13
Abbildung 6: Flächenumsatz der Land- und Forstwirtschaft.....	14
Abbildung 7: Entwicklung des übrigen Flächenumsatzes nach Teilmärkten.....	14
Abbildung 8: Entwicklung des Geldumsatzes in Mio. €.....	15
Abbildung 9: Entwicklung des Geldumsatzes nach Teilmärkten in Mio. €.....	16
Abbildung 10: Anzahl der Kauffälle Verkäufer nach Jahren.....	17
Abbildung 11: Anzahl der Kauffälle nach Erwerber und Jahren.....	18
Abbildung 12: Küstenstreifen in Mecklenburg/Vorpommern	19
Abbildung 13: Küstenstreifen im Landkreis Nordwestmecklenburg.....	19
Abbildung 14: Bodenpreisindexreihe LK NWM (ohne HWI)	22
Abbildung 15: Bodenpreisindexreihe ländliche Orte NWM (ohne HWI)	22
Abbildung 16: Bodenpreisindexreihe Ostseeregion NWM (ohne HWI).....	23
Abbildung 17: Grundstücksgrößen des individuellen Wohnungsbaus:	24
Abbildung 18: Bodenpreisindex Hansestadt Wismar (Basisjahr 2010 = 100) Wohngebiete.....	24
Abbildung 19: Bodenpreisindex Hansestadt Wismar (Basisjahr 2010 = 100), Innenstadt	25
Abbildung 20: Kaufpreise für Gewerbeflächen	26
Abbildung 21: Bodenpreisindex im Landkreis Nordwestmecklenburg (Basisjahr 2010 = 100), Gewerbe	26
Abbildung 22: Bodenpreisindex Hansestadt Wismar (Basisjahr 2010 = 100), Gewerbe	27
Abbildung 23: Arrondierungsflächen im Landkreis NWM.....	28
Abbildung 24: Arrondierungsflächen in HWI.....	29
Abbildung 25: Verkaufte Grundstücke nach Teilmärkten	30
Abbildung 26: Gesamtpreis anteilig.....	31
Abbildung 27: Entwicklung der Wohnflächenpreise in den B-Plangebiet (Ein- und Zweifamilienhäuser).....	32
Abbildung 28: Kauffälle nach Gesamtpreis RH und DHH	33
Abbildung 29: Entwicklung der Wohnflächenpreise in den B-Plangebiet RH und DHH.....	34
Abbildung 30: Kauffälle nach Höhe des Kaufpreises Wochenend- und Ferienhäuser.....	35
Abbildung 31: Verkaufte Eigentumswohnungen (ohne Teileigentum) in Städten und Dörfern.....	36
Abbildung 32: Kauffälle nach Gesamtkaufpreis für Eigentumswohnungen.....	38
Abbildung 33: Kauffälle nach Wohnflächenpreis bei Eigentumswohnungen	38
Abbildung 34: Kaufpreisentwicklung für Wohnungseigentum von 1998 bis 2017 (ohne Wismar).....	40
Abbildung 35: Kaufpreisentwicklung für Wohnungseigentum von 1995 bis 2017 in HWI.....	40
Abbildung 36: Umsatzentwicklung für MFH in HWI.....	41
Abbildung 37: Kauffälle nach Höhe des Kaufpreises für MFH in NWM.....	42
Abbildung 38: Sachwertfaktoren „bisheriges Modell“ NHK 2000 in NWM.....	44
Abbildung 39: Sachwertfaktoren „aktuelles Modell“ NHK 2010 in NWM.....	45
Abbildung 40: Sachwertfaktoren „bisheriges und aktuelles Modell“; NHK 2000 und NHK 2010 in HWI.....	46
Abbildung 41: Bodenwert bei abrischwürdiger Bausubstanz in HWI.....	51
Abbildung 42: GFZ Umrechnungskoeffizienten HWI.....	52
Abbildung 43: Entwicklung der Kaufpreise für Ackerland	57
Abbildung 44: Indexreihe für Ackerland (Basisjahr 2010 = 100), (1995 bis 2017).....	58
Abbildung 45: Kauffälle Ackerland nach Flächengröße	59
Abbildung 46: Flächenanpassung für Ackerflächen	59
Abbildung 47: Umrechnungskoeffizient bei abweichender Ackerzahl in den Zonen 815, 816, 817 und 818.....	60
Abbildung 48: Kauffälle Ackerland nach Preiskategorie für die Jahre 2013 bis 2017	61
Abbildung 49: Bodenrichtwertkarte Ackerland.....	62
Abbildung 50: Kauffälle Ackerland nach Preiskategorie	63
Abbildung 51: Entwicklung der Kaufpreise in €/m ² für Grünland	64
Abbildung 52: Indexreihe für Grünland von 1995 bis 2017 (Basis 2010 = 100).....	64
Abbildung 53: Kauffälle Grünland nach Flächengröße und Jahr	65
Abbildung 54: Kauffälle Grünland nach Höhe des Kaufpreises in €/m ²	65
Abbildung 55: Bodenrichtwertkarte Grünland.....	66
Abbildung 56: Änderung der Bodenrichtwerte zum Vorjahr.....	67

Abbildung 57: Abhängigkeit des Grünlandkaufpreises von der Flächengröße.....	67
Abbildung 58: Umrechnungskoeffizient bei abweichender Grünlandzahl in den Zonen 915, 916, 917 und 918	68
Abbildung 59: Kauffälle Waldflächen nach Kaufpreishöhe.....	69
Abbildung 60: Kauffälle für Waldflächen nach Jahren	69
Abbildung 61: Kauffälle Waldflächen nach Flächenkategorie	70
Abbildung 62: Waldzonen (Kauffälle des Jahres 2017).....	70
Abbildung 63: Bodenrichtwertkarte Forstwirtschaftliche Fläche.....	71
Abbildung 64: Häufigkeit der Kaufpreise für ertragsarme Flächen.....	72
Abbildung 65: Häufigkeit der Kaufpreise für Wasserflächen	72
Abbildung 66: Häufigkeit der Kauffälle begünstigtes Agrarland nach Preiskategorie.....	73
Abbildung 67: Häufigkeit der Kauffälle für Gartenland nach Kaufpreishöhe.....	74
Abbildung 68: Häufigkeit der Kauffälle für Gartenland nach.....	74
Abbildung 69: Gartenland als prozentualer Anteil vom Bodenrichtwert für Wohnbauland	75
Abbildung 70: Gartenland in Abhängigkeit vom Bodenrichtwert für Wohnbauland	75
Abbildung 71: Häufigkeit der Kauffälle für Bauerwartungsland nach Jahren.....	76
Abbildung 72: Häufigkeit der Kaufpreise für Rohbauland nach Kaufpreishöhe	77
Abbildung 73: Häufigkeit der Kauffälle für Rohbauland nach Jahren	77
Abbildung 74: Straßenbauflächen nach Preiskategorien	78
Abbildung 75: Häufigkeit der Kauffälle Straßenbauflächen nach Preiskategorie und Jahren.....	78
Abbildung 76: Übersichtskarte der Bodenrichtwerte typischer Orte	82