

Grundstücksmarktbericht 2019

Landkreis Nordwestmecklenburg



**Mecklenburg
Vorpommern** 

Gutachterausschuss für
Grundstückswerte im Landkreis
Nordwestmecklenburg

(C) GAA NWM 2019

Grundstücksmarktbericht 2019

für den Bereich des Landkreises Nordwestmecklenburg

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

Hansestadt Wismar: Hafen; (Bild 1 und Bild 2: Dr. Wieland Kirchner)

Klützer Mühle (Bild 3: Wilfried Pohl); Boiensdorfer Werder (Bild 4: Siegfried Wittfoth)

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	Regionale Rahmenbedingungen	6
1.4.2	Wirtschaftliche Rahmenbedingungen	8
2.	ÜBERBLICK ÜBER DEN GRUNDSTÜCKsverkehr.....	11
2.1	ANZAHL DER ERWERBSVORGÄNGE	11
2.2	FLÄCHENUMSATZ	13
2.3	GELDUMSATZ	15
2.4	BETEILIGTE	17
2.5	KÜSTENSTREIFEN ZUR OSTSEE UND BINNENLAND	18
2.5.1	Anzahl der Kauffälle 2018	20
2.5.2	Geldumsatz 2018 (in Mio. Euro).....	20
2.5.3	Flächenumsatz 2018 (in km ²).....	20
3.	ENTWICKLUNG AUF DEN GRUNDSTÜCKSTEILMÄRKTEN	20
3.1	UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE	21
3.1.1	Individueller Wohnungsbau	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	Wochenend- und Ferienhausgrundstücke.....	25
3.1.3	Gewerbe	26
3.1.3.1	Gewerbe im Landkreis Nordwestmecklenburg	26
3.1.3.2	Gewerbe in der Hansestadt Wismar	27
3.1.4	Arrondierungsflächen.....	28
3.1.4.1	Arrondierungsflächen im Landkreis Nordwestmecklenburg (ohne Wismar)	28
3.1.4.2	Arrondierungsflächen in der Hansestadt Wismar	29
3.2	BEBAUTE GRUNDSTÜCKE.....	30
3.2.1	Übersicht der einzelnen Teilmärkte mit der Hansestadt Wismar.....	30
3.2.2	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	30
3.2.2.1	Landkreis Nordwestmecklenburg.....	30
3.2.2.2	Hansestadt Wismar (2016 – 2018)	32
3.2.3	Reihenhäuser und Doppelhaushälften	33
3.2.3.1	Landkreis Nordwestmecklenburg.....	33
3.2.3.2	Hansestadt Wismar (2016 – 2018)	34
3.2.4	Wochenend- und Ferienhausgrundstücke.....	35
3.2.5	Eigentumswohnungen	36
3.2.6	Mehrfamilienhäuser Hansestadt Wismar.....	42
3.2.7	Mehrfamilienhäuser Landkreis Nordwestmecklenburg.....	43
3.2.8	Weitere Untersuchungen	44
3.2.8.1	Marktanpassung bei Anwendung des Sachwertverfahrens (Sachwertfaktoren)	44
3.2.8.2	Sachwertfaktoren im Landkreis Nordwestmecklenburg.....	45
3.2.8.3	Sachwertfaktoren in der Hansestadt Wismar.....	46
3.2.8.4	Liegenschaftszinssätze im Landkreis Nordwestmecklenburg	47
3.2.8.5	Liegenschaftszinssätze in der Hansestadt Wismar	48
3.2.8.6	Erbbauzinssätze.....	50
3.2.8.7	Verhältnis Kaufpreis-Grundstückswert in der Hansestadt Wismar	51
3.2.8.8	GFZ Umrechnungskoeffizienten für die Hansestadt Wismar	52
3.2.8.9	Bodenrichtwert Umrechnungskoeffizienten	53
3.2.8.10	Ertrags- und Gebädefaktoren	55
3.3	LAND- UND FORSTWIRTSCHAFTLICH GENUTZTE GRUNDSTÜCKE.....	57
3.3.1	Ackerland, Grünland, Forst	57
3.3.1.1	Ackerland	57
3.3.1.2	Grünland	64
3.3.1.3	Durchschnittlicher Pachtpreis €/ha in den Jahren 2016, 2017 und 2018	69
3.3.1.4	Forstwirtschaftliche Flächen	70
3.3.2	Sonstige landwirtschaftliche Flächen	74
3.3.2.1	Landwirtschaftliche Hof- und Gebäudeflächen	74
3.3.2.2	Ertragsarme Flächen (Geringstland/Unland).....	74

3.3.2.3	Wasserflächen	74
3.3.2.4	Besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft	75
3.3.2.5	Flächen für Photovoltaik-Anlagen	75
3.4	SONSTIGE AUSSAGEN	76
3.4.1	Gartenland	76
3.4.2	Bauerwartungsland	78
3.4.3	Rohbauland	79
3.4.4	Straßenbauflächen	80
4.	BODENRICHTWERTE ALLGEMEINES	81
4.1	DARSTELLUNG DER BODENRICHTWERTE	82
4.2	ÜBERSICHT ÜBER DIE BODENRICHTWERTE TYPISCHER ORTE ZUM STICHTAG 31.12.2018	83
5.	ZUSAMMENFASSUNG	84
	Dienstleistungen des Gutachterausschusses	88
	ABBILDUNGSVERZEICHNIS:	89

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)

Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

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 156.879 zum 30.06.2018 ergibt sich eine durchschnittliche Bevölkerungsdichte von 74 Einwohnern/km². Die Einwohnerzahl im Landkreis Nordwestmecklenburg ist vom 01.01.2017 bis 31.12.2017 um 168 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)

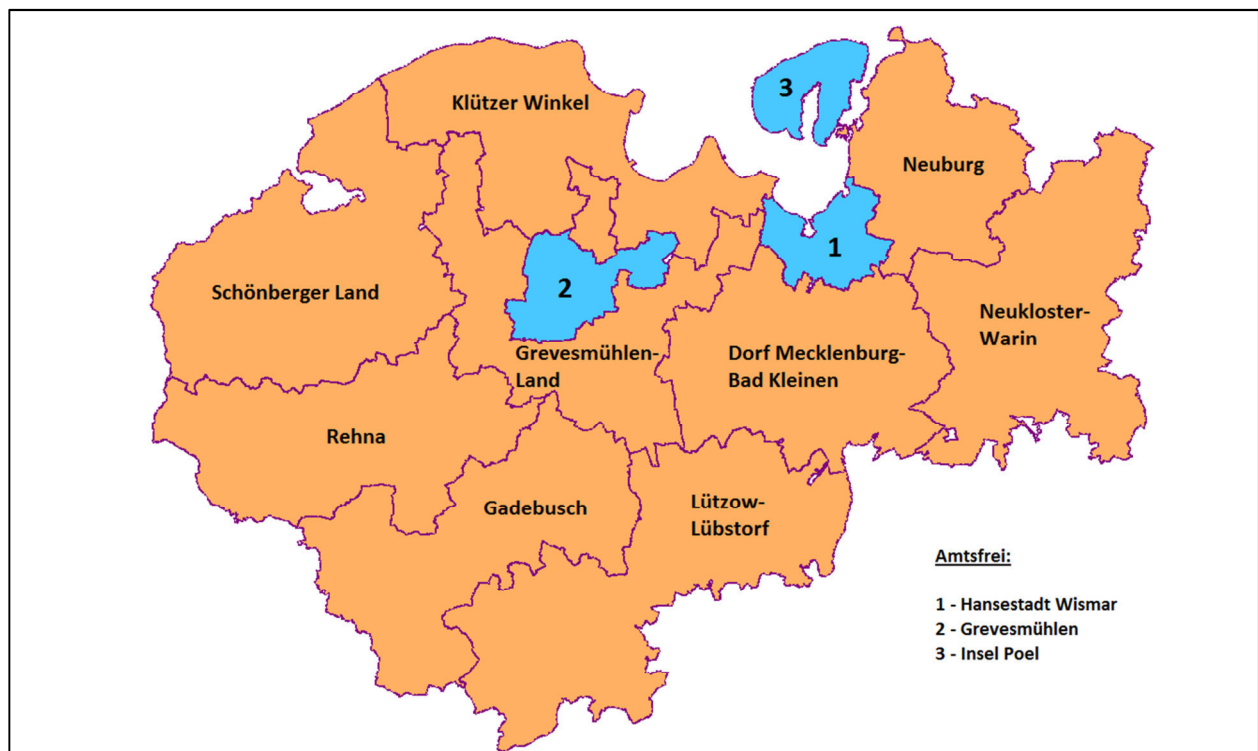


Abbildung 1: Landkreis Nordwestmecklenburg (kommunale Gebietsgliederung)

Zum Landkreis gehören:

- 9 Ämter
- 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: 31.12.2018)

Nutzungsarten	Fläche in km ²	Prozentualer Anteil im Landkreis
bebaute Fläche	89	4,2
landwirtschaftliche Fläche	1.508	70,9
Waldfläche	292	13,7
Sportfläche	45	2,1
Verkehrsfläche	65	3,1
Wasserfläche	96	4,5
sonstige Fläche	32	1,5
Zusammen:	2.127	100

Quelle: ALKIS geometrische Fläche

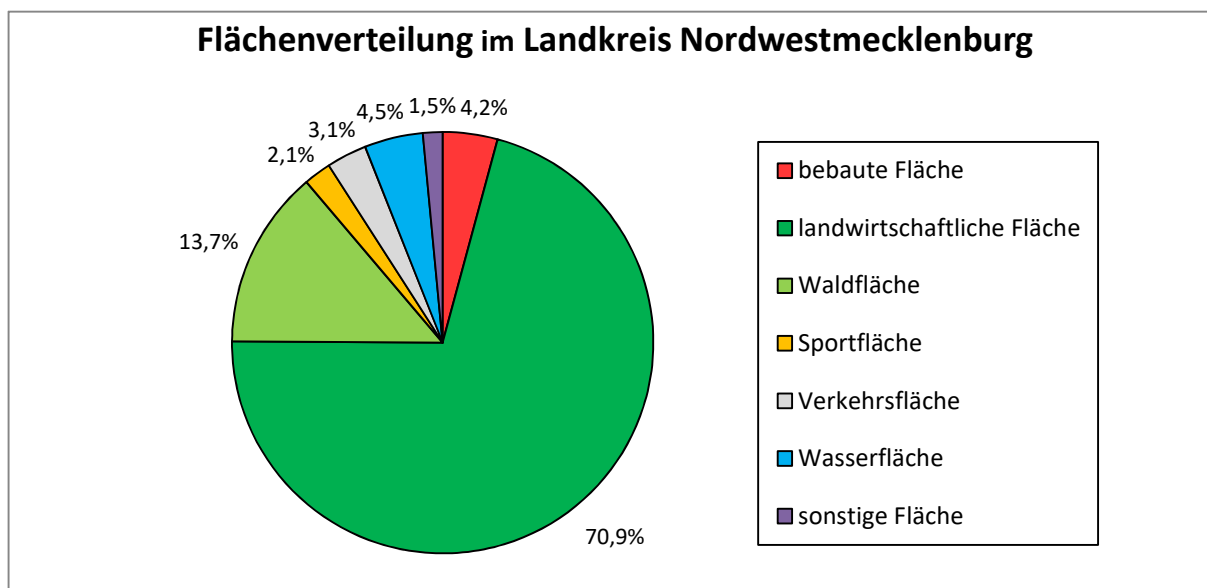


Abbildung 2: Prozentuale Flächenverteilung im Landkreis Nordwestmecklenburg

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

1.4.2 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Der Landkreis Nordwestmecklenburg mit der Hansestadt Wismar ist ein zuverlässiger Partner, wenn es darum geht, die wirtschaftliche Entwicklung in Mecklenburg-Vorpommern weiter voranzutreiben. 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. In dem neu errichteten Werk in Rehna soll im Jahr 2019 mit der Produktion begonnen werden. 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 2019 bereits 8 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. 1.000 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 Hafenhafen 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 1,6 Milliarden 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

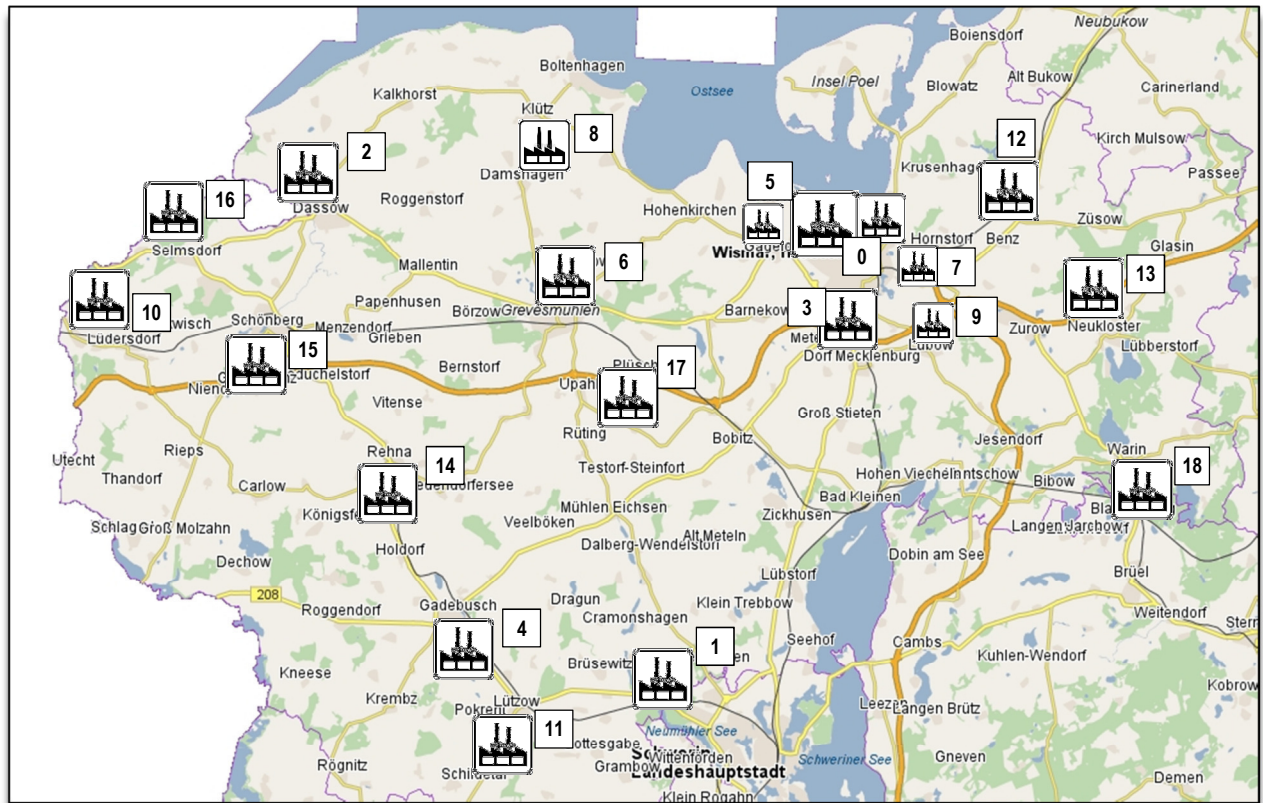


Abbildung 3: Gewerbegebiete im Landkreis (Wirtschaftsdreieck Lübeck-Wismar-Schwerin)
Im Landkreis Nordwestmecklenburg sind u. a. folgende Gewerbegebiete ausgewiesen:

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: Dr. Kirchner)



Landwirtschaftliche Flächen im Bereich Goldebee (Foto: GAA NWM)

Der Arbeitsmarkt in dem Landkreis Nordwestmecklenburg

Jahr	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Arbeitslosenquote in %	10,5	11,3	10,2	10,1	8,5	8,2	7,3	6,8	6,1
Arbeitslose (absolut)	6.764	9.712	8.618	8.525	7.072	6.852	6.033	5.644	5.061

Quelle: Bundesagentur für Arbeit, ab 2011 mit Hansestadt Wismar (Dez. 2018)

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

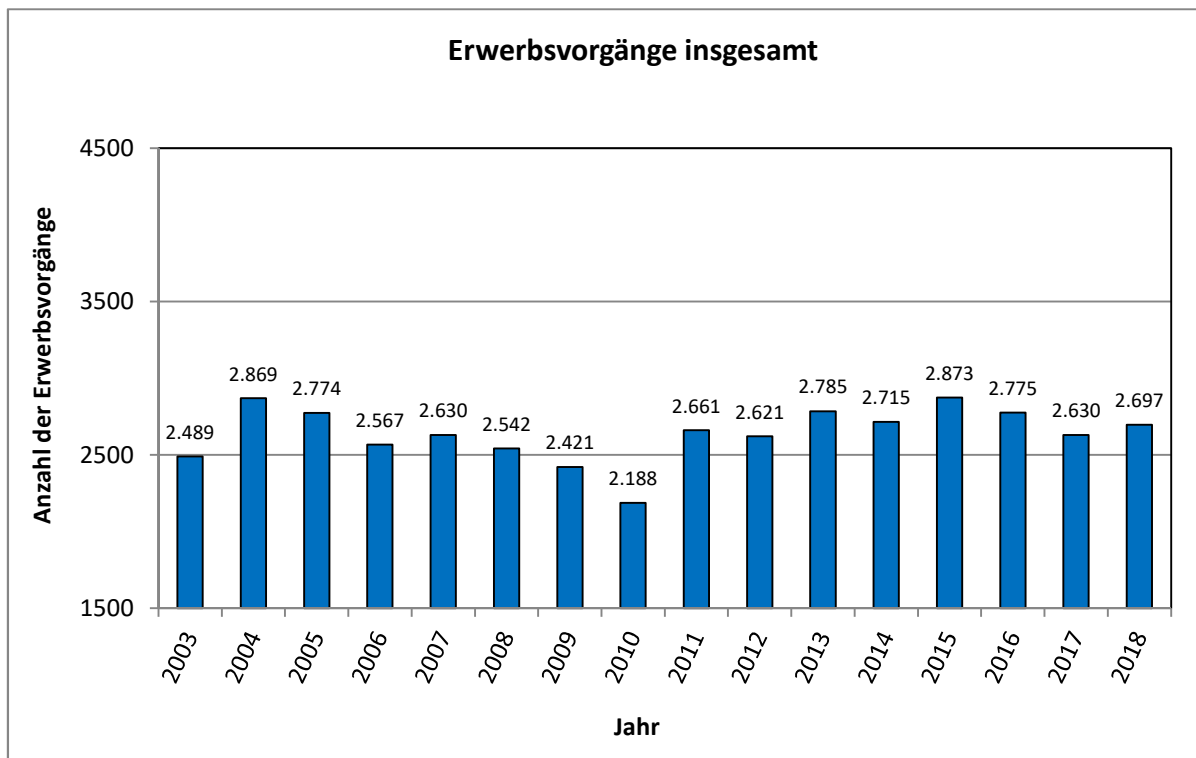


Abbildung 4: Darstellung der eingegangenen Erwerbsvorgänge von 2003 bis 2018

Die Anzahl der übermittelten Kauffälle ist **von 2.630 im Vorjahr auf 2.697 im Berichtsjahr 2018 gestiegen**. Von den 2.697 Kauffällen entfallen 508 auf die Hansestadt Wismar. Die Anzahl der Kaufverträge für den Bereich der Hansestadt Wismar ist gegenüber dem Vorjahr um 137 gestiegen.

Überblick der Erwerbsvorgänge nach Teilmärkten

Grundstücksteilmarkt	Anzahl	Anteil (%)
Unbebaute Baugrundstücke sowie Bauerwartungsland, Rohbauland und Erbbaugrundstücke	618	22,9
Bebaute Grundstücke (ohne Wohnungs- und Teileigentum)	1.041	38,6
Wohnungs- und Teileigentum	475	17,6
Flächen der Land- und Forstwirtschaft	460	17,1
Gemeinbedarf	85	3,1
Sonstige	18	0,7
Summe:	2.697	100,0

Zusammenstellung der Erwerbsvorgänge nach Teilmärkten und Jahren

Grundstücksteilmarkt	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Unbebaute Baugrundstücke sowie Bauerwartungsland, Rohbauland und Erbbaugrundstücke	586	507	591	699	667	695	618
Bebaute Grundstücke (ohne Wohnungs- u. Teileigentum)	909	1.019	935	1.016	992	952	1.041
Wohnungs- und Teileigentum	335	291	274	435	429	338	475
Flächen der Land- und Forstwirtschaft	743	876	814	618	610	533	460
Gemeinbedarf	11	38	43	8	15	32	85
Sonstige	37	54	58	97	62	80	18
Summe:	2.621	2.785	2.715	2.873	2.775	2.630	2.697

2.2 Flächenumsatz

Im Berichtsjahr sind im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses insgesamt

2.336,8 ha Grundstücksfläche,

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

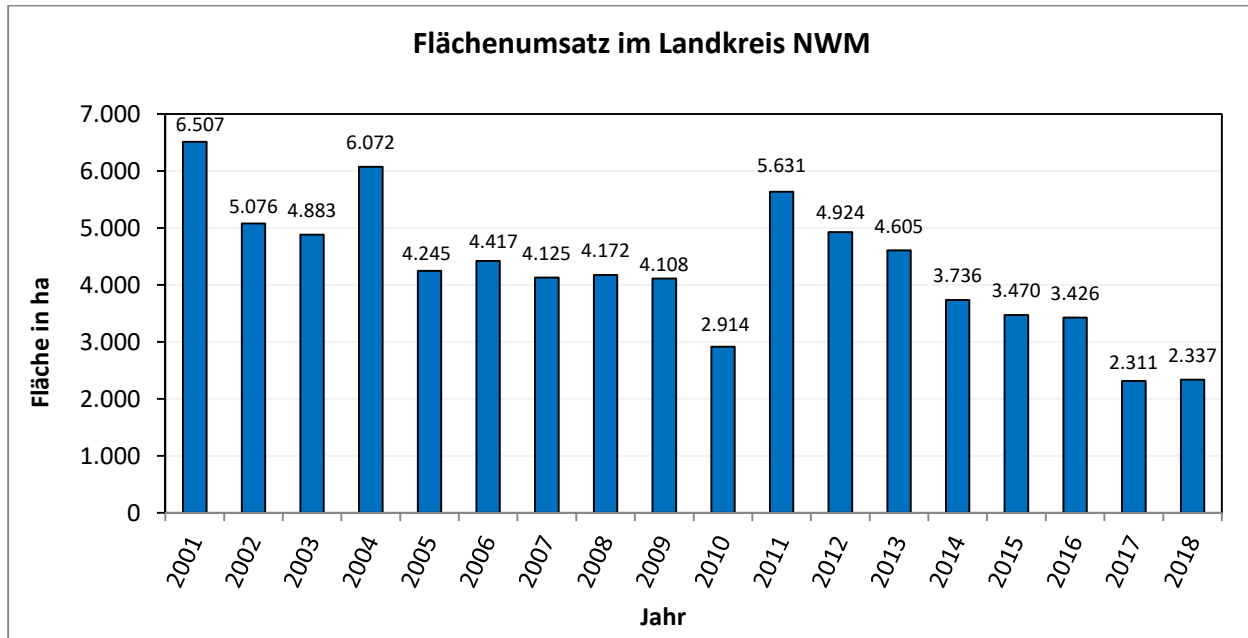


Abbildung 5: Entwicklung des Flächenumsatzes gesamt in ha

Flächenaufteilung nach Teilmärkten

Grundstücksteilmarkt	Fläche (ha)	Flächenanteil (%)
Unbebaute Baugrundstücke sowie Bauerwartungsland, Rohbauland und Erbbaugrundstücke	105,0	4,5
Bebaute Grundstücke (ohne Wohnungs- u. Teileigentum)	312,6	13,4
Land- und Forstwirtschaft	1.901,5	81,4
Gemeinbedarf	12,2	0,5
Sonstige	5,5	0,2
Summe:	2.336,8	100,0

Flächenaufteilung nach Teilmärkten und Jahren

Grundstücksteilmarkt	Fläche in ha						
	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Unbebaute Baugrundstücke sowie Bauerwartungsland, Rohbauland und Erbbaugrundstücke	60,9	61,4	100,8	75,7	56,7	74,1	105,0
Bebaute Grundstücke (ohne Wohnungs- u. Teileigentum)	501,7	226,7	276,9	363,7	965,8	241,7	312,6
Land- und Forstwirtschaft	4.338,3	4.275,8	3.316,4	2.959,0	2.345,1	1.942,7	1.901,5
Gemeinbedarf	0,3	5,0	2,8	0,5	1,0	2,8	12,2
Sonstige	22,7	36,6	39,4	70,6	57,6	49,8	5,5
Summe:	4.923,9	4.605,5	3.736,3	3.469,5	3.426,2	2.311,1	2.336,8

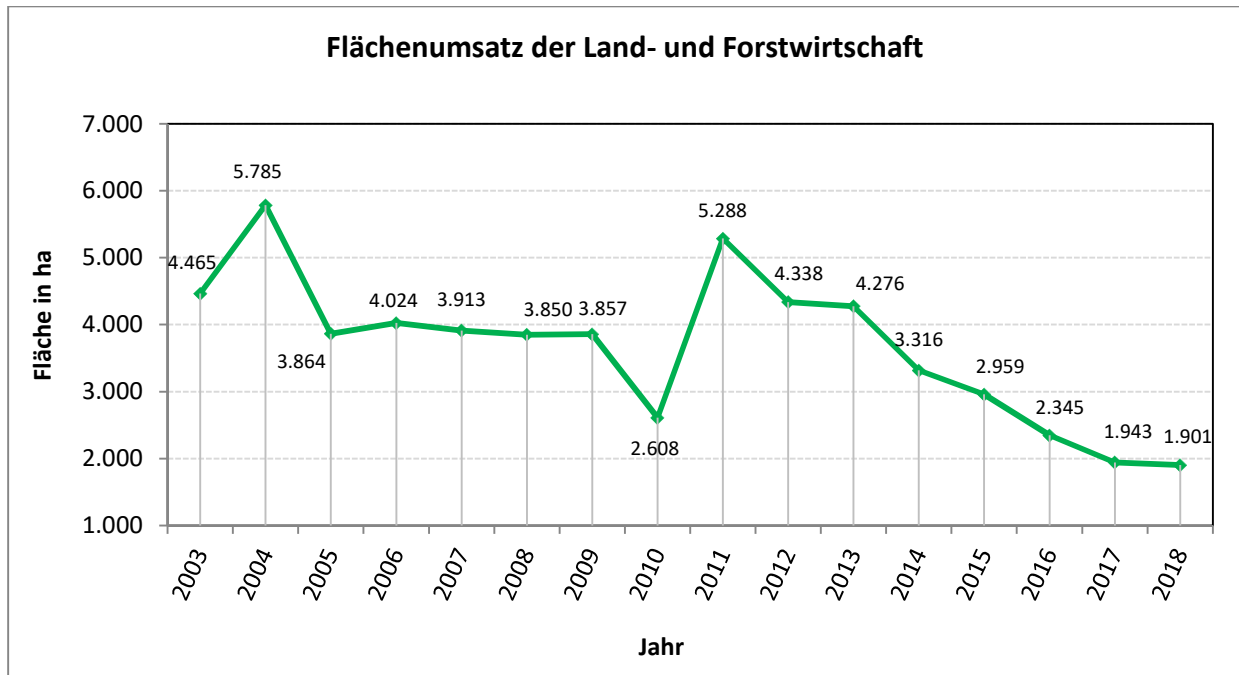


Abbildung 6: Flächenumsatz der Land- und Forstwirtschaft

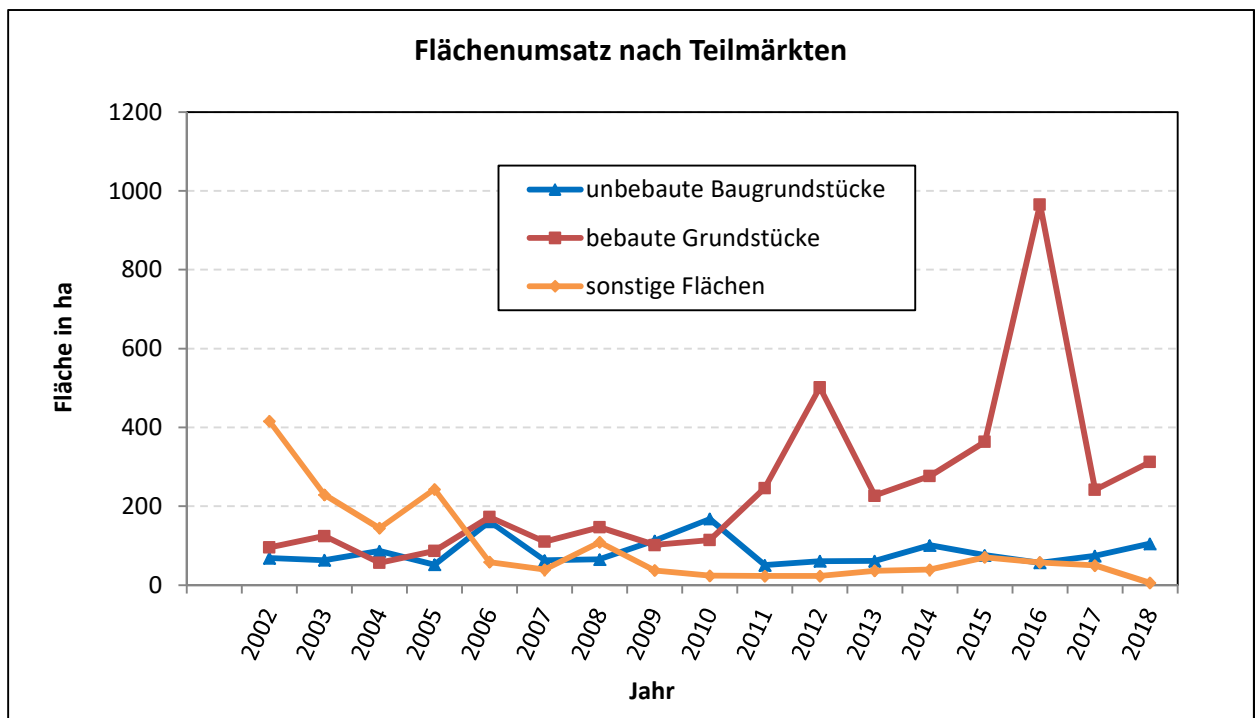


Abbildung 7: Entwicklung des übrigen Flächenumsatzes nach Teilmärkten

2.3 Geldumsatz

Im Jahr 2018 sind auf dem Grundstücksmarkt im Bereich des Landkreises Nordwestmecklenburg

379,8 Millionen €

umgesetzt worden. Hier ist ein Anstieg des Geldumsatzes um ca. 5 % gegenüber dem Vorjahr zu verzeichnen.

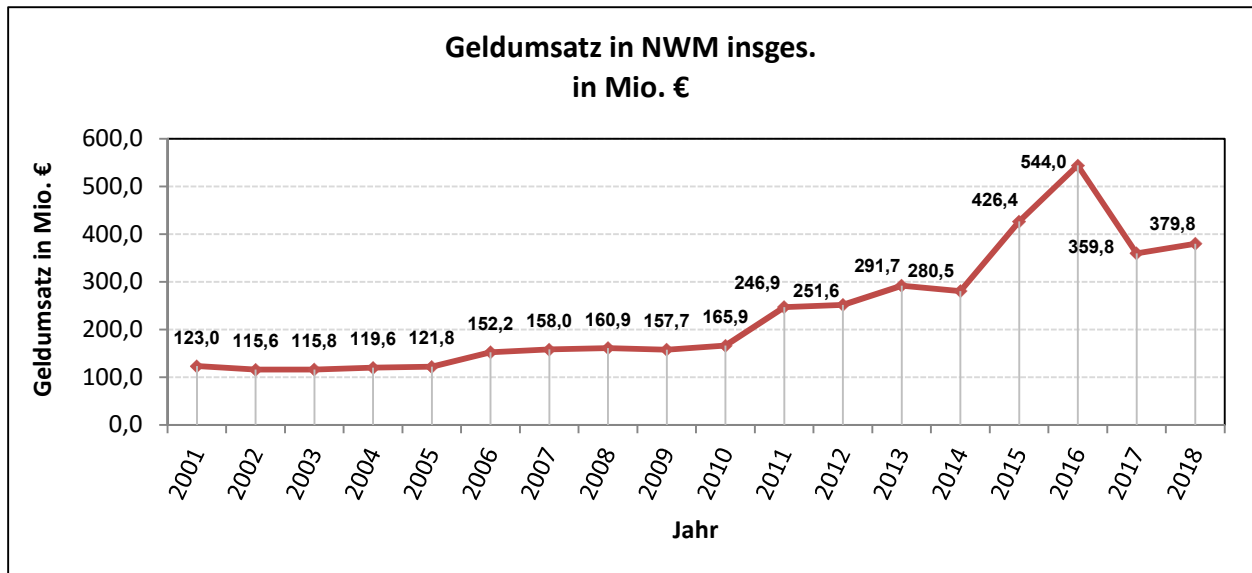


Abbildung 8: Entwicklung des Geldumsatzes in Mio. €

Umsatz unterteilt nach Teilmärkten

Grundstücksteilmarkt	Umsatz (Mio. €)	Anteil (%)
Unbebaute Baugrundstücke sowie Bauerwartungsland, Rohbauland und Erbbaugrundstücke	48,1	12,7
Bebaute Grundstücke (ohne Wohnungs- und Teileigentum)	209,2	55,1
Wohnungs- und Teileigentum	70,0	18,4
Land- und Forstwirtschaft	49,2	12,9
Gemeinbedarf	0,4	0,1
Sonstige	2,9	0,8
Summe:	379,8	100,0

Umsatz unterteilt nach Teilmärkten und Jahren

Grundstücksteilmarkt	Umsatz in Mio. €						
	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Unbebaute Baugrundstücke sowie Bauerwartungsland, Rohbauland und Erbbaugrundstücke	20,8	18,0	27,8	29,7	32,1	38,1	48,1
Bebaute Grundstücke (ohne Wohnungs- u. Teileigentum)	115,3	166,4	153,1	264,2	381,9	194,5	209,2
Wohnungs- und Teileigentum	34,8	28,0	29,2	49,4	57,9	40,6	70,0
Land- und Forstwirtschaft	75,4	69,6	58,5	68,5	59,5	47,8	49,2
Gemeinbedarf	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,2	0,4
Sonstige	5,2	9,6	11,8	14,5	12,5	38,6	2,9
Summe:	251,6	291,7	280,5	426,4	544,0	359,8	379,8

Grundstücksmarkt im Landkreis Nordwestmecklenburg 2019

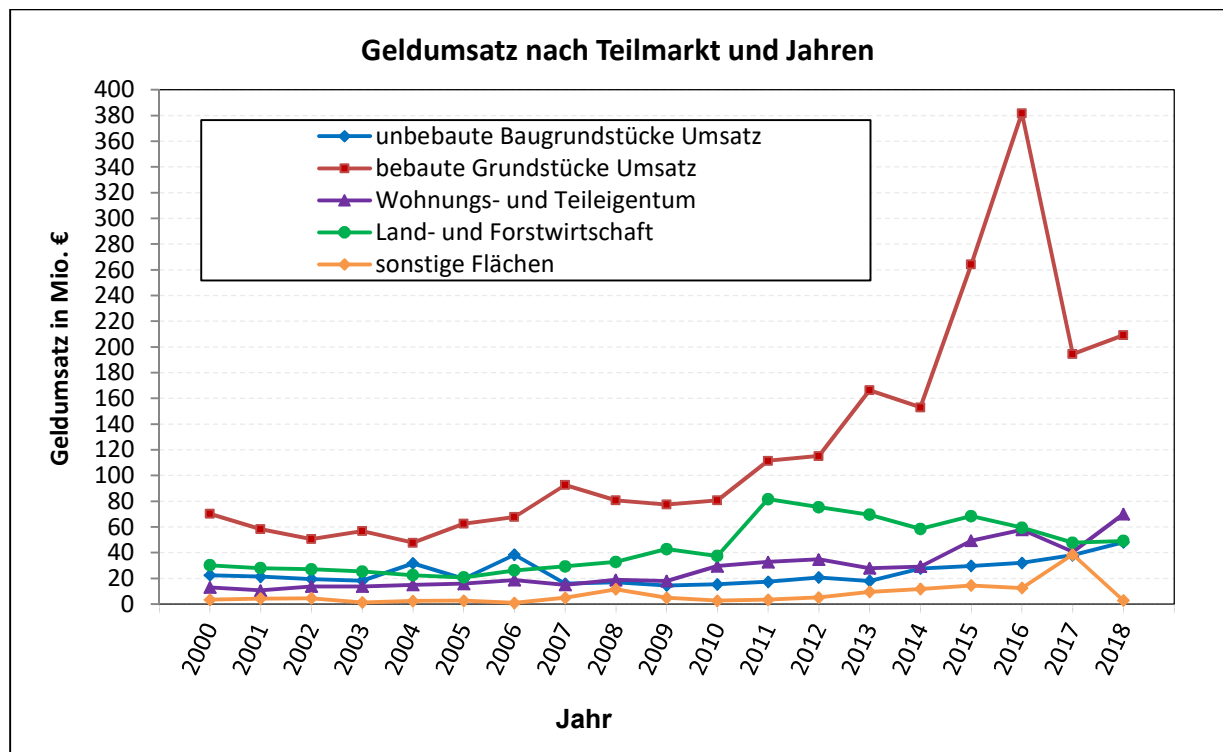


Abbildung 9: Entwicklung des Geldumsatzes nach Teilmärkten in Mio. €

Die Umsatzzahlen der bebauten Grundstücke im Jahr 2015 sind durch den Verkauf von Einkaufszentren und Kliniken mit einem Kaufpreis von zusammen fast 100,0 Mio. Euro beeinflusst worden.

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

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

2.4 Beteiligte

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

Verkäufer:

Verkäufer	Anzahl der Kauffälle
Natürliche Personen	1.696
Bund, Land, Landkreis	172
Städte und Gemeinden	252
sonstige juristische Personen	577
gesamt	2.697

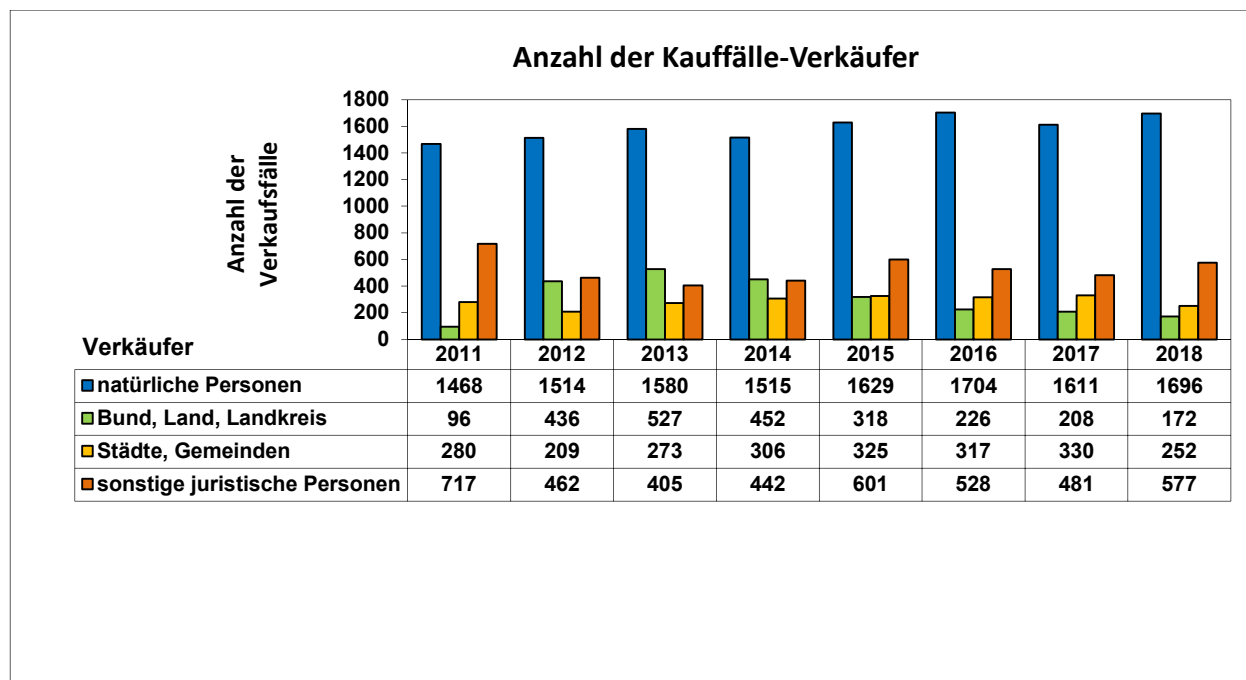


Abbildung 10: Anzahl der Kauffälle nach Verkäufer und Jahren

Erwerber:

Erwerber	Anzahl der Kauffälle
Natürliche Personen	2.185
Bund, Land, Landkreis	77
Städte und Gemeinden	56
Sonstige juristische Personen	379
gesamt	2.697

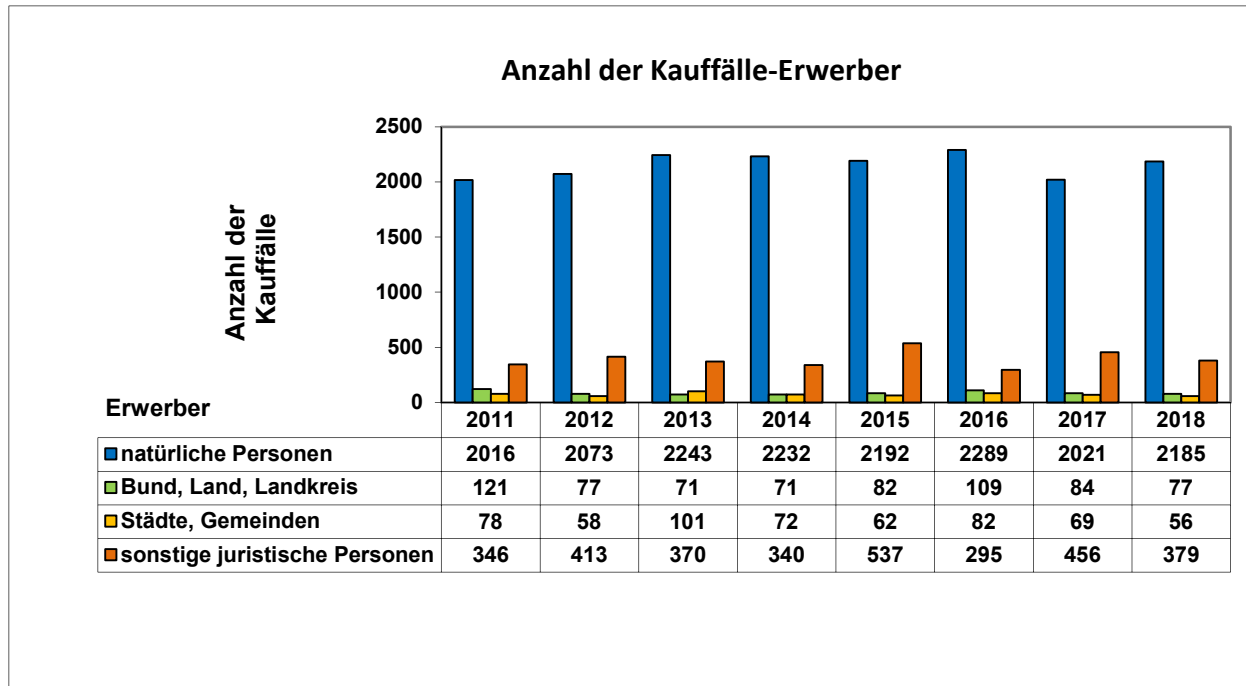


Abbildung 11: Anzahl der Kauffälle nach Erwerber und Jahren

2.5 Küstenstreifen zur Ostsee und Binnenland

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

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

Küstenstreifen in Mecklenburg-Vorpommern (rot dargestellt)

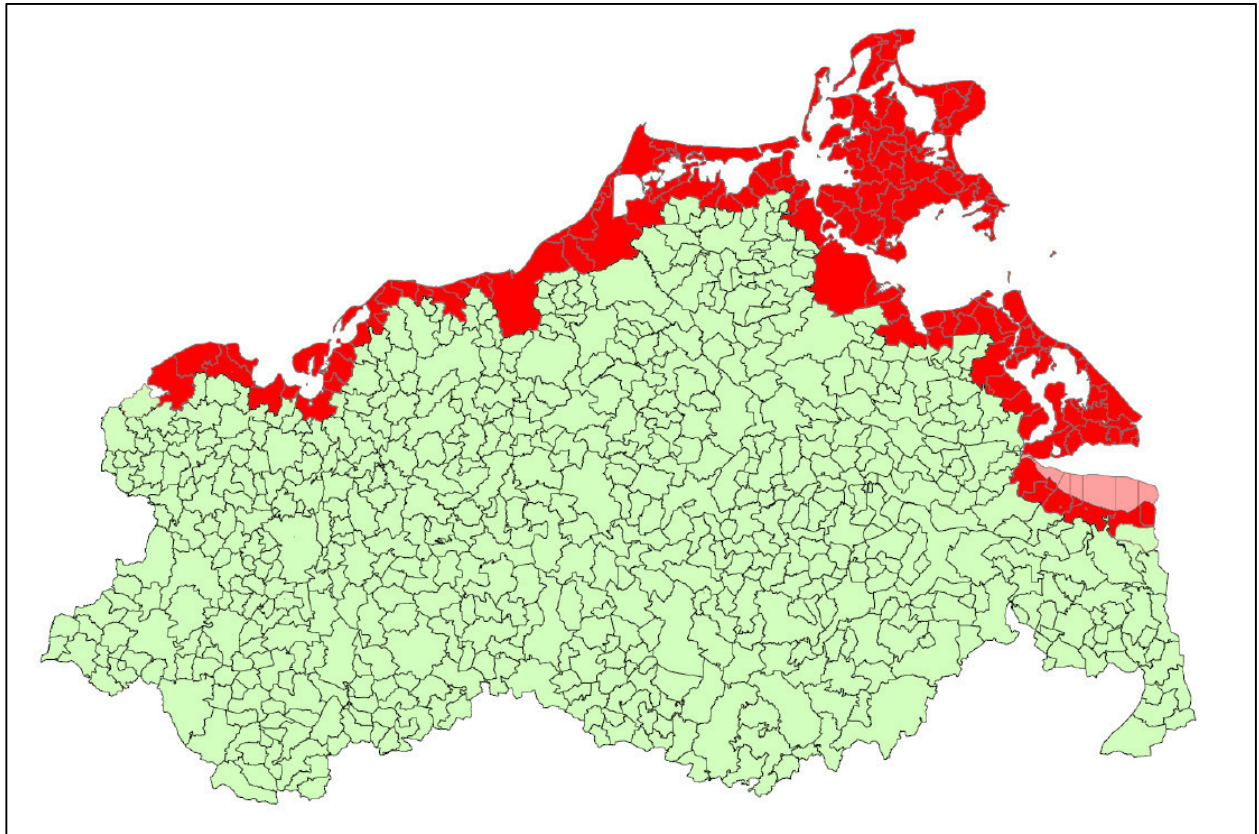


Abbildung 12: Küstenstreifen in Mecklenburg/Vorpommern

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

Küstenstreifen im Landkreis Nordwestmecklenburg (gelb dargestellt)

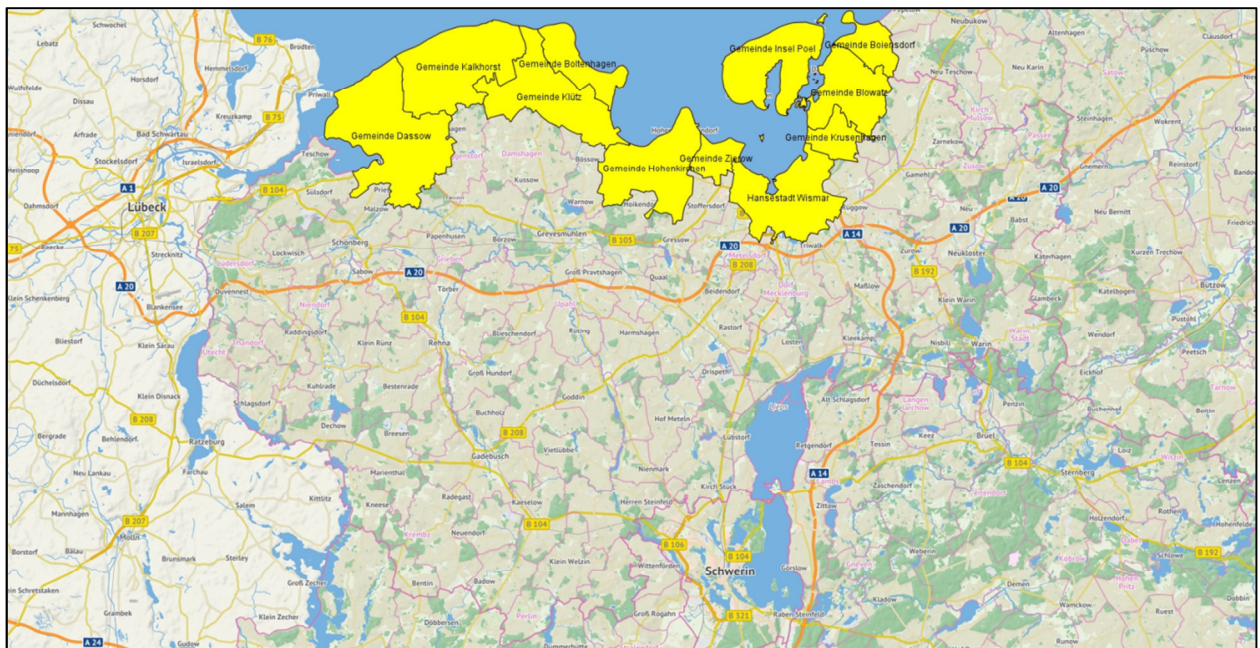


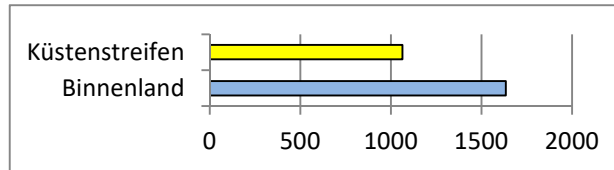
Abbildung 13: Küstenstreifen im Landkreis Nordwestmecklenburg

Umsatzzahlen für den Küstenstreifen zur Ostsee und das Binnenland

Küstenstreifen	Binnenland
NWM gesamt	

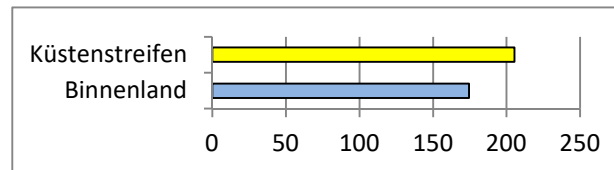
2.5.1 Anzahl der Kauffälle 2018

1063	1634
2697	
39%	61%
100%	



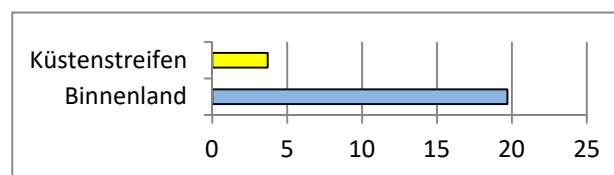
2.5.2 Geldumsatz 2018 (in Mio. Euro)

205,4	174,4
379,8	
54%	46%
100%	



2.5.3 Flächenumsatz 2018 (in km²)

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



Auf den Bereich des Küstenstreifens entfallen etwas mehr als ein Drittel aller Kauffälle und es sind dort über 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

- 618 Vertragsabschlüsse des Berichtsjahres 2018 betreffen unbebaute Grundstücke ohne land- und forstwirtschaftliche Flächen. Davon entfallen:
- 386 Vertragsabschlüsse auf den individuellen Wohnungsbau
- 18 Vertragsabschlüsse auf geplante Ferienhausbebauung
- 5 Vertragsabschlüsse auf sonstiges Sondergebiet
- 26 Vertragsabschlüsse auf unbebaute Gewerbeflächen
- 22 Vertragsabschlüsse auf Bauerwartungsland
- 13 Vertragsabschlüsse auf Rohbauland
- 131 Vertragsabschlüsse auf sonstige Flächen (Arrondierungsflächen)
- 17 Gemeinbedarf

3.1.1 Individueller Wohnungsbau

Die Entwicklung der Grundstückspreise kann anhand von Bodenpreisindexreihen beurteilt werden. Sie ermöglichen unter anderem die Umrechnung von Kaufpreisen auf bestimmte Stichtage. Um statistisch gesicherte Indexreihen berechnen zu können, ist eine ausreichende Zahl von verwertbaren Kaufpreisen erforderlich. Für den Bereich des Landkreises Nordwestmecklenburg steht eine ausreichende Anzahl von Kaufpreisen für unbebaute und baureife Grundstücke des individuellen Wohnungsbaues mit Grundstücksgrößen zwischen 150 m² bis 1.500 m² zur Verfügung. **Dabei handelt es sich um Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke sowie um Reihenhäuser und Doppelhaushälften erschließungsbeitragsfrei bzw. ortsüblich erschlossen.** Die Indexreihen beziehen sich auf das Basisjahr 2010 = 100 und die einzelnen Indexzahlen auf die Jahresmitte. Die nachfolgende Abbildung enthält die Indexreihe des individuellen Wohnungsbaus für den örtlichen Grundstücksteilmarkt der unbebauten, baureifen, erschließungsbeitragsfreien bzw. ortsüblich erschlossenen Baugrundstücke im Landkreis Nordwestmecklenburg für den Zeitraum 1995 – 2018.

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
2018	110,9	111,0	158,8

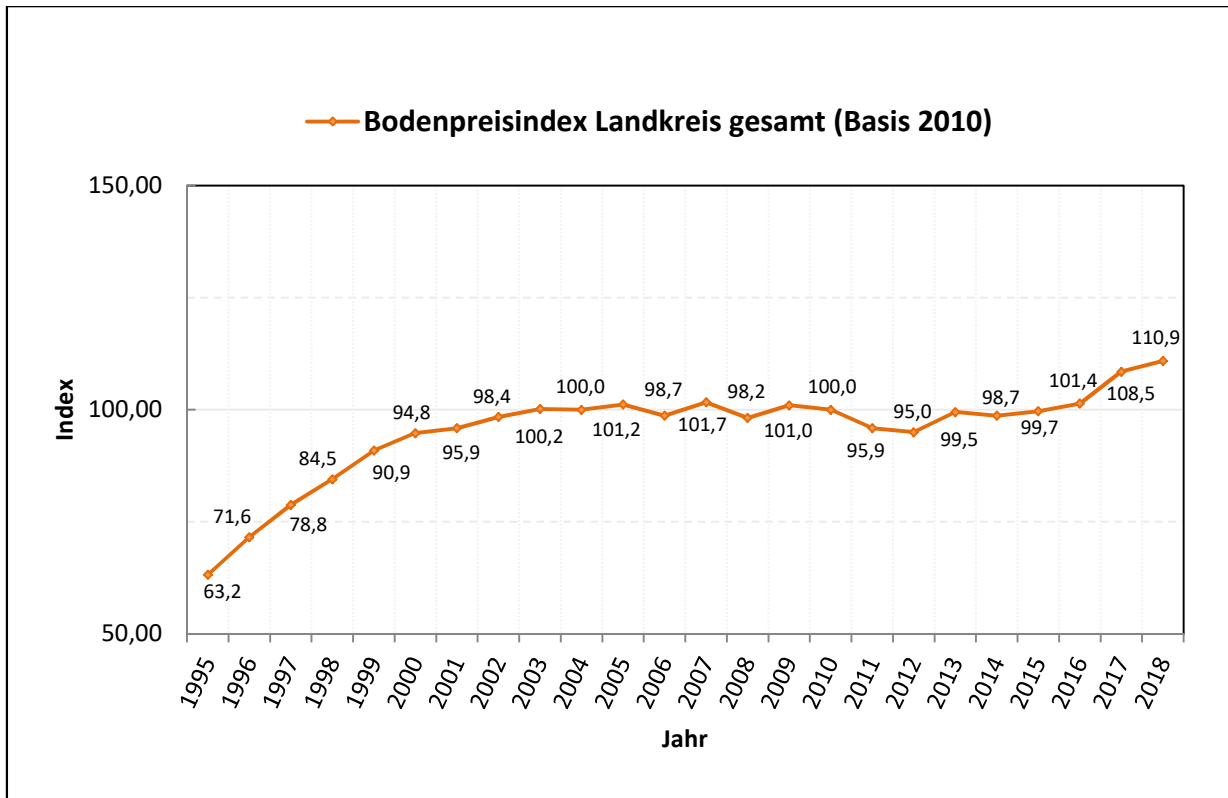


Abbildung 14: Bodenpreisindexreihe LK NWM (ohne HWI)

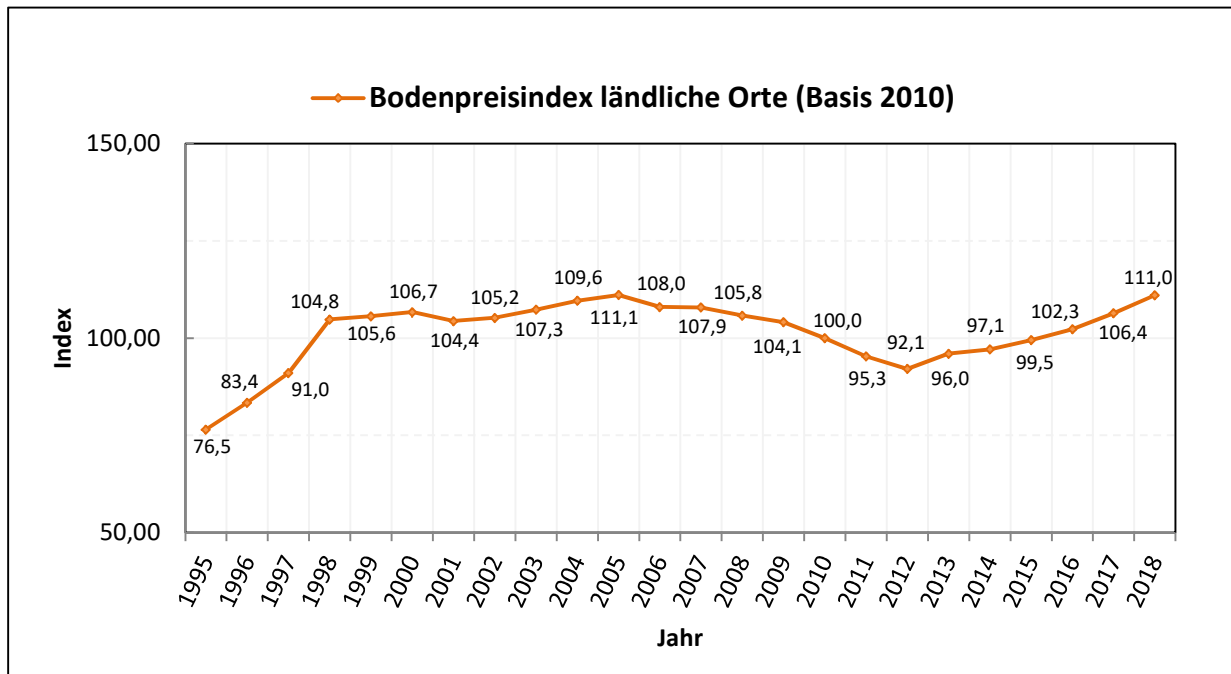


Abbildung 15: Bodenpreisindexreihe ländliche Orte NWM (ohne HWI)

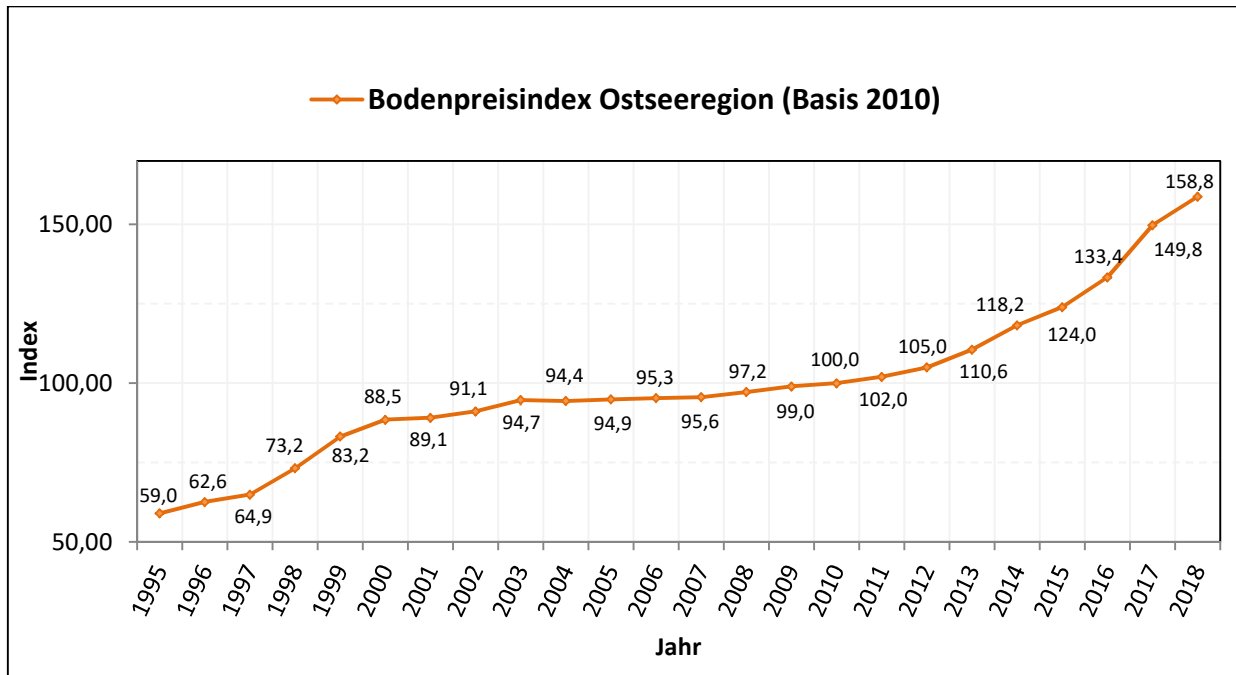


Abbildung 16: Bodenpreisindexreihe Ostseeregion NWM (ohne HWI)

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.

Der durchschnittliche Bodenwert erschließungsbeitragsfreier Baugrundstücke in der Ostseeregion beträgt rund 130,00 €/m² Grundstücksfläche.

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 90 Vertragsabschlüsse ausgewertet worden. Die durchschnittliche Grundstücksgröße beträgt ca. **800 m²**, in einer **Spanne von 470 m² bis 1.800 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 560 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 440 m² und 2.000 m²** liegt. Hier liegen 55 Vertragsabschlüsse vor.

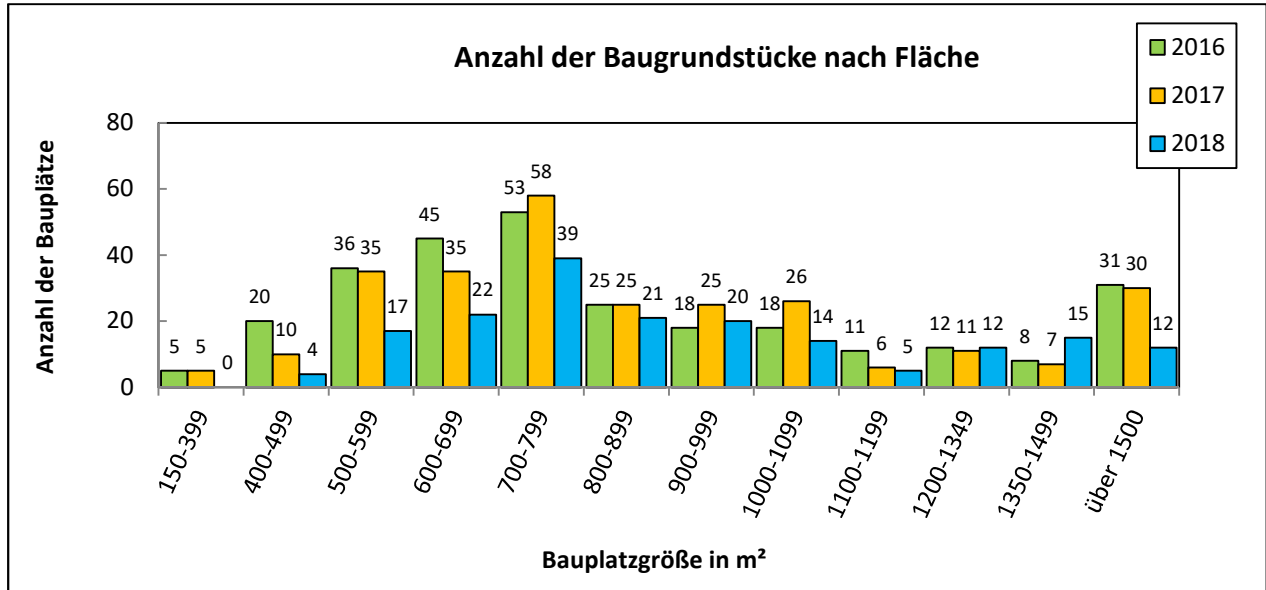


Abbildung 17: Grundstücksgrößen des individuellen Wohnungsbaus

3.1.1.2 Bodenpreisindex für die Hansestadt Wismar

Wohngebiete :

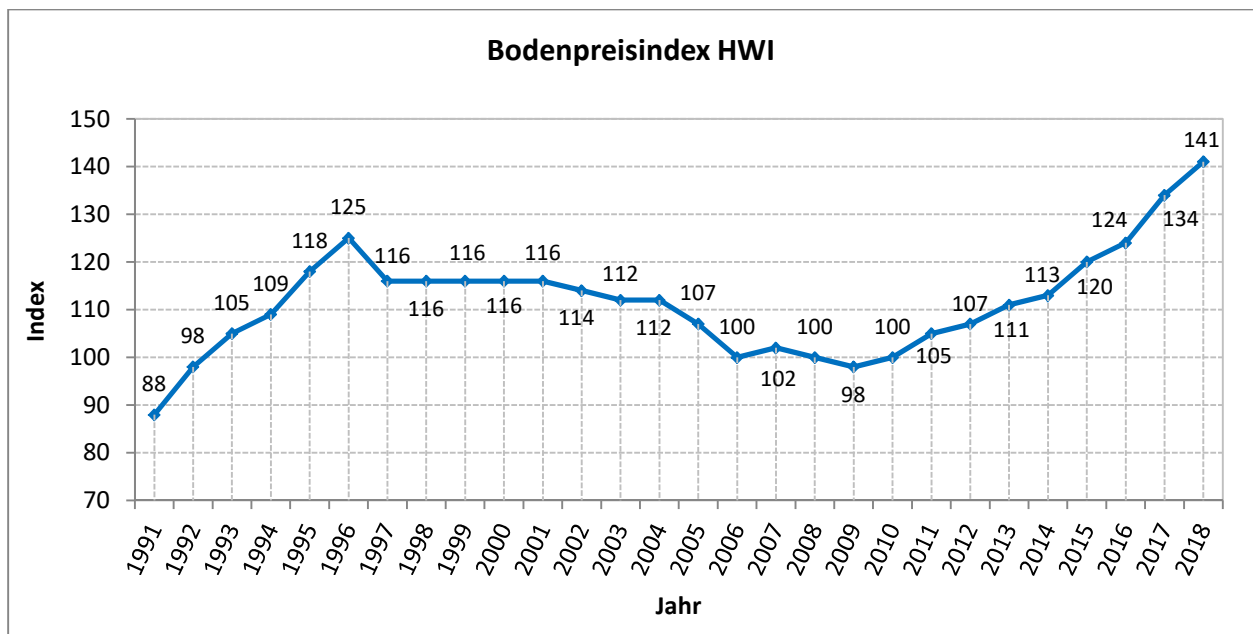


Abbildung 18: Bodenpreisindex Hansestadt Wismar (Basisjahr 2010 = 100) Wohngebiete

Der durchschnittliche Quadratmeterpreis erschließungsbeitragsfreier Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus beträgt rund 100,00 €/m².

Innenstadt:

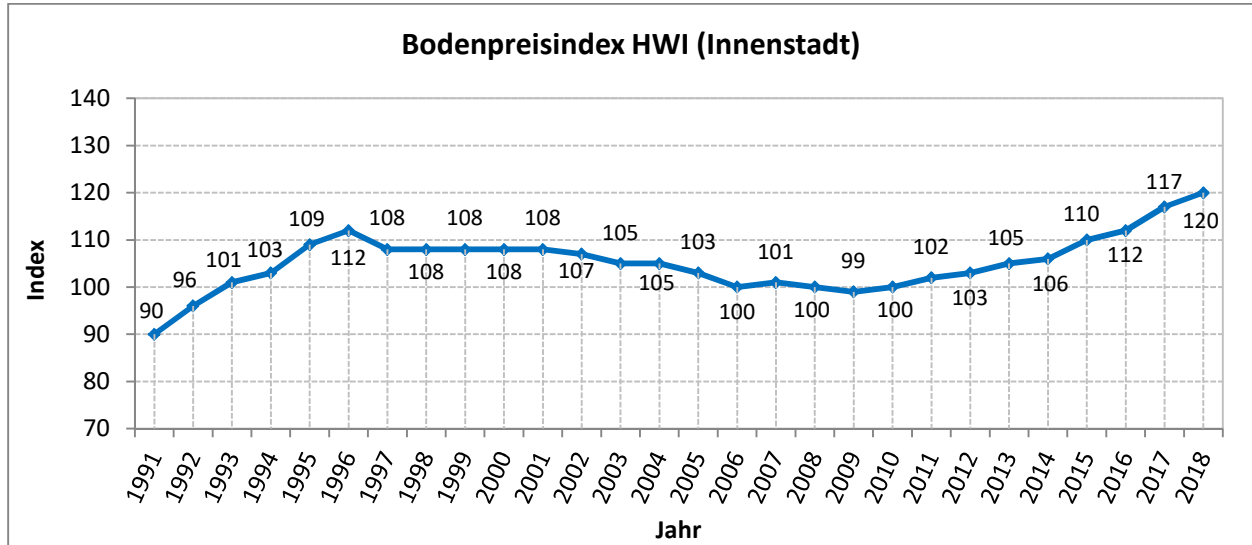


Abbildung 19: Bodenpreisindex Hansestadt Wismar (Basisjahr 2010 = 100), Innenstadt

Der durchschnittliche Bodenwert erschließungsbeitragsfreier Baugrundstücke im Stadtzentrum beträgt rund **464,00 €/m²** Grundstücksfläche.

Durchschnittliche Flächengrößen in der Hansestadt Wismar:

In den **Bebauungsplangebieten** außerhalb der Innenstadt von Wismar sind im Berichtsjahr **75** Vertragsabschlüsse ausgewertet worden. Die durchschnittliche Grundstücksgröße beträgt ca. **700 m²**, in einer **Spanne von 300 m² bis 1.400 m²**. Der durchschnittliche Bodenwert erschließungsfreier Baugrundstücke in den Bebauungsplangebieten beträgt rund **130,00 €/m²** Grundstücksfläche.

Im Bereich der Innenstadt sind im Geschäftsjahr 2018 zwei unbebaute Baugrundstücke veräußert worden. Die durchschnittliche Grundstücksfläche beträgt **432 m²** bei einem durchschnittlichen Grundstückspreis in Höhe von ca. **193,00 €/m²**.

3.1.2 Wochenend- und Ferienhausgrundstücke

Bei unbebauten **Wochenend- und Ferienhausgrundstücken** in dafür ausgewiesenen Sondergebieten, sind im Berichtsjahr **13** Vertragsabschlüsse getätigt worden, davon kamen **10** Kaufverträge zur Auswertung. Die durchschnittliche Grundstücksgröße beträgt für Ferienhausgrundstücke ca. **600 m²**, in einer **Spanne von 380 m² bis 1.080 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 2018 beträgt **143,00 €/m²** und liegt in einer **Spanne von 50,00 €/m² bis 224,00 €/m²**.

Ort	Anzahl	Ø KP in €/m²	KP in €/m² Min.	KP in €/m² Max.	Ø Fläche in m²	Fläche in m² Min.	Fläche in m² Max.
Barendorf (b. Dassow)	18	181	149	220	660	456	1.093
Boiensdorf	9	85	50	142	512	433	617
Gallentin	7	64	50	80	656	436	1.085
Groß Schwansee	38	174	105	224	771	524	2.387
Vorwerk (Insel Poel)	3	87	67	111	1.125	1.019	1.311
Warin	7	53	50	60	469	384	814
Gesamt	82*						

Kauffälle der Jahre 2016 bis 2018
 (10)* Kauffälle aus dem Jahr 2018

3.1.3 Gewerbe

3.1.3.1 Gewerbe im Landkreis Nordwestmecklenburg

Die Anzahl der Erwerbsvorgänge für gewerbliche Bauflächen ist mit **26** gegenüber dem Vorjahr um **1 Objekt gestiegen**. In den Gewerbegebieten des Landkreises Nordwestmecklenburg ist ein vielfältiges Angebot an baureifem Gewerbeland vorhanden. Im Berichtsjahr wurden **26 Kauffälle für unbebaute, gewerbliche Baugrundstücke** erfasst von denen **21** selbständig bebaubar waren.

Landwirtschaftliche Betriebsflächen siehe Punkt 3.3.2.

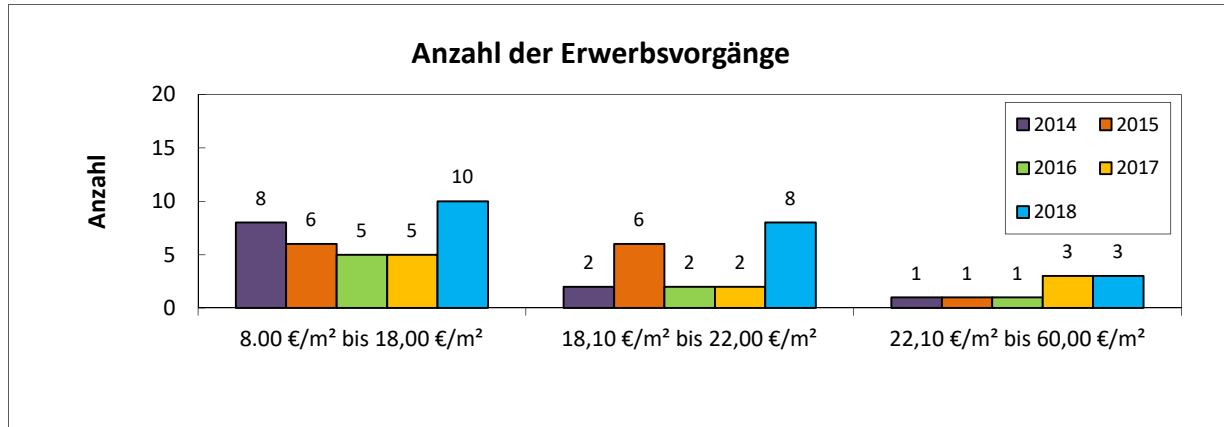


Abbildung 20: Kaufpreise für Gewerbeflächen

Der durchschnittliche Bodenwert für **Gewerbeflächen** beträgt im Berichtsjahr 2018, wie im Vorjahr, ca. **18,50 €/m²**. Die Spanne der Kaufpreise liegt **zwischen 13,00 €/m² und 25,00 €/m²**, bei einer mittleren Flächengröße von **3.600 m²**.

Bodenpreisindex für gewerbliche Baugrundstücke von 2001 bis 2018

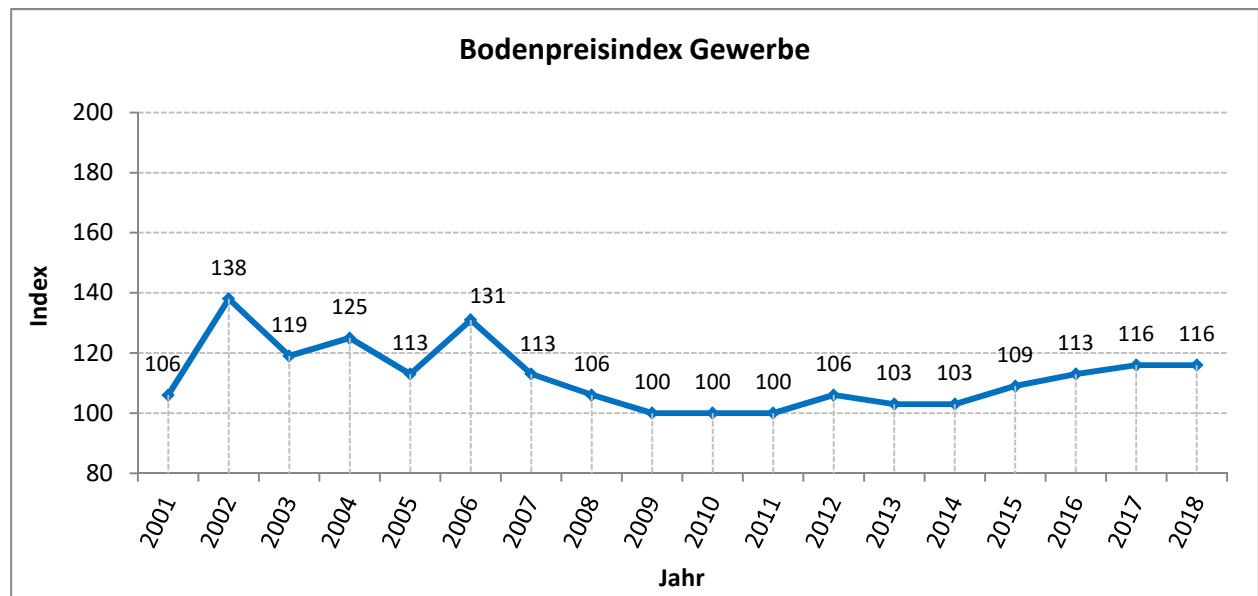


Abbildung 21: Bodenpreisindex im Landkreis Nordwestmecklenburg (Basisjahr 2010 = 100), Gewerbe

Bodenwerte Gewerbe (Auswertzeitraum 2003 bis 2018)

Gewerbegebiet erschlossen nach § 127 Abs. 2 Bau GB	mittlerer Bodenwert in €/m ²	mittlere Flächengröße in m ²	Anzahl
Schönberg	20	10.900	9
Selmsdorf Dorf	17	12.000	7
Lauen	20	4.900	27
Grevesmühlen	21	7.800	29
Neukloster	16	3.000	5
Rehna	17	5.400	14
Dassow	20	7.500	14
Upahl	19	7.300	20
Groß Brütz	18	2.600	6
Gägelow	19	2.100	6
Rüggow	18	7.100	8
diverse andere Orte im Kreisgebiet	13	4.600	43

Für gewerbliche Bauflächen der Jahre 2008 bis 2018 (12 Kauffälle), die höherwertig nutzbar sind, z. B. Verbrauchermärkte, sind durchschnittlich 43,00 €/m²; in einer Spanne von 25,00 €/m² bis 65,00 €/m² gezahlt worden, bezogen auf eine durchschnittliche Fläche von 3.400 m². Für das Berichtsjahr 2018 gab es keine gewerblichen Bauflächen mit höherwertiger Nutzbarkeit.

3.1.3.2 Gewerbe in der Hansestadt Wismar

Im Jahr 2018 sind 7 gewerbliche Baugrundstücke in die Kaufpreissammlung eingeflossen. Der Gesamtflächenumsatz beträgt ca. 3,8 ha. Die Gewerbegrundstücke haben eine durchschnittliche Fläche von ca. 1,4 ha. Der durchschnittliche Kaufpreis liegt bei rund 23,50 €/m², in einer Spanne von 15,00 €/m² bis 40,00 €/m².

gewerbliche Baugrundstücke	Anzahl	mittlere Fläche in ha	Ø Kaufpreis in €/m ²
erschlossen nach § 127 Abs. 2 BauGB	7	1,4	23,50

Bodenpreisindex für gewerbliche Baugrundstücke von 1996 bis 2018

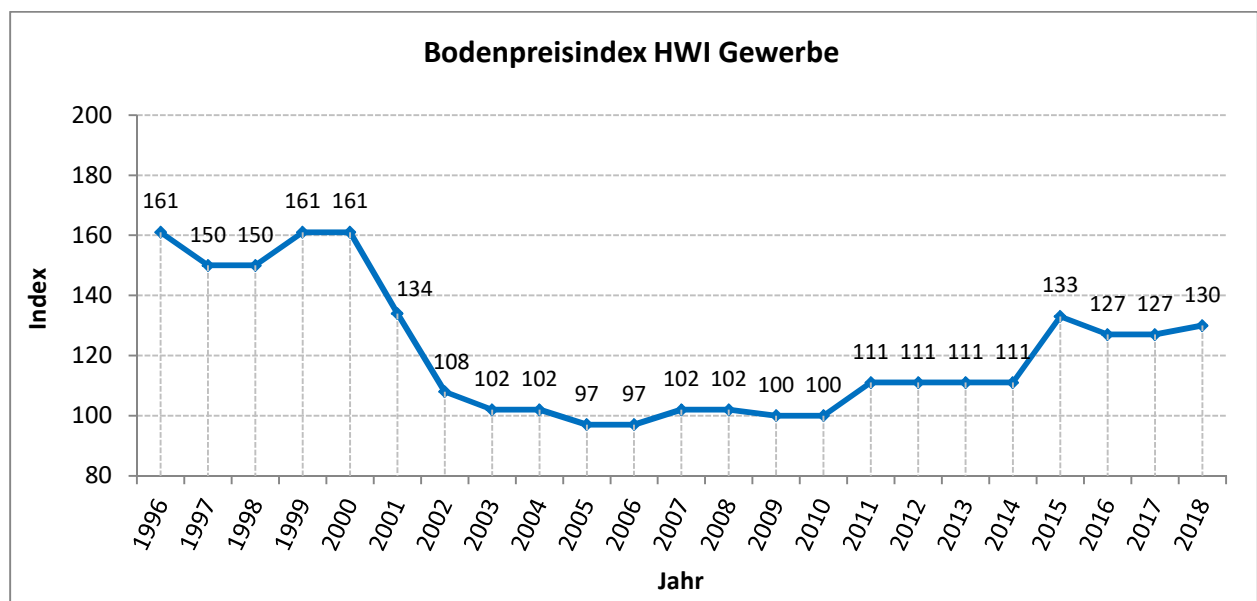


Abbildung 22: Bodenpreisindex Hansestadt Wismar (Basisjahr 2010 = 100), Gewerbe

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 2018 insgesamt 1.428 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	436	34 (3 – 199)	
seitlich gelegene Flächen	Einfamilienhausgebiet	409	55 (3 – 188)	
Splitterflächen regel- oder unregelmäßig in unterschiedlichen Lagen	Einfamilienhausgebiet	130	46 (7 – 134)	
Zufahrten	Einfamilienhausgebiet	90	41 (5 – 119)	
Arrondierung aus Wegen, Straßen zum Bauland (z. B. Vorgarten)	Einfamilienhausgebiet	211	54 (12 – 167)	
Arrondierung aus Bauland zu Wegen, Straßen, Stellplätzen in Abhängigkeit von der Intensität des Eingriffs	Einfamilienhausgebiet	152	64 (9– 139)	

Abbildung 23: Arrondierungsflächen im Landkreis NWM

Für umlaufende Arrondierungsflächen beträgt der durchschnittliche Wertfaktor 0,40. (statistisch nicht gesichert)

3.1.4.2 Arrondierungsflächen in der Hansestadt Wismar

Auswertezeitraum 1998 bis 2018

Art der unselbständigen Teilfläche	Nutzungsart	Anzahl	% des Baulandwertes Mittelwert und Spanne	Systemdarstellung
				Straße
hinter dem Grundstück liegende regel- oder unregelmäßige Flächen	Einfamilienhausgebiet	80	40 (18-106)	
	Mehrfamilienhausgebiet	30	50 (16-103)	
	gewerbliche Nutzung	11	54 (19-100)	
	gesamt	121		
seitlich gelegene Flächen	Einfamilienhausgebiet	44	54 (14-191)	
	Mehrfamilienhausgebiet	16	57 (14-103)	
	gewerbliche Nutzung	18	84 (50-152)	
	gesamt	78		
Splitterflächen regel- oder unregelmäßig in unterschiedlichen Lagen	Einfamilienhausgebiet	21	50 (12-100)	
	Mehrfamilienhausgebiet	18	61 (9-104)	
	gewerbliche Nutzung	16	60 (13-100)	
	gesamt	55		
Zufahrten	Einfamilienhausgebiet	35	67 (19-102)	
	Mehrfamilienhausgebiet			
	gewerbliche Nutzung	1	25	
	gesamt	36		
Arrondierung aus Wegen, Straßen zum Bauland (z. B. Vorgarten)	Einfamilienhausgebiet	36	56 (13-117)	
	Mehrfamilienhausgebiet	4	103 (104-133)	
	gewerbliche Nutzung	7	79 (50-120)	
	gesamt	47		
Arrondierung aus Bauland zu Wegen, Straßen, Stellplätzen in Abhängigkeit von der Intensität des Eingriffs	Einfamilienhausgebiet	45	53 (13-100)	
	Mehrfamilienhausgebiet	17	62 (15-114)	
	gewerbliche Nutzung	17	59 (7-100)	
	gesamt	79		

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. €
262	Reihenhäuser und Doppelhaushälften (RH u. DHH)	31,6
446	Ein- und Zweifamilienhäuser (EFH u. ZFH)	79,9
74	Wochenend- und Ferienhäuser (FH)	18,1
475	Wohn- und Teileigentum WE/TE	70,0
72	Mehrfamilienhäuser (MFH)	18,9
37	Wohn- und Geschäftshäuser (WGH)	18,7
38	Gewerbegrundstücke	13,0
16	Bauernhäuser, Gutshäuser	4,0
96	Sonstige	25,0
1.516	Summe	279,2

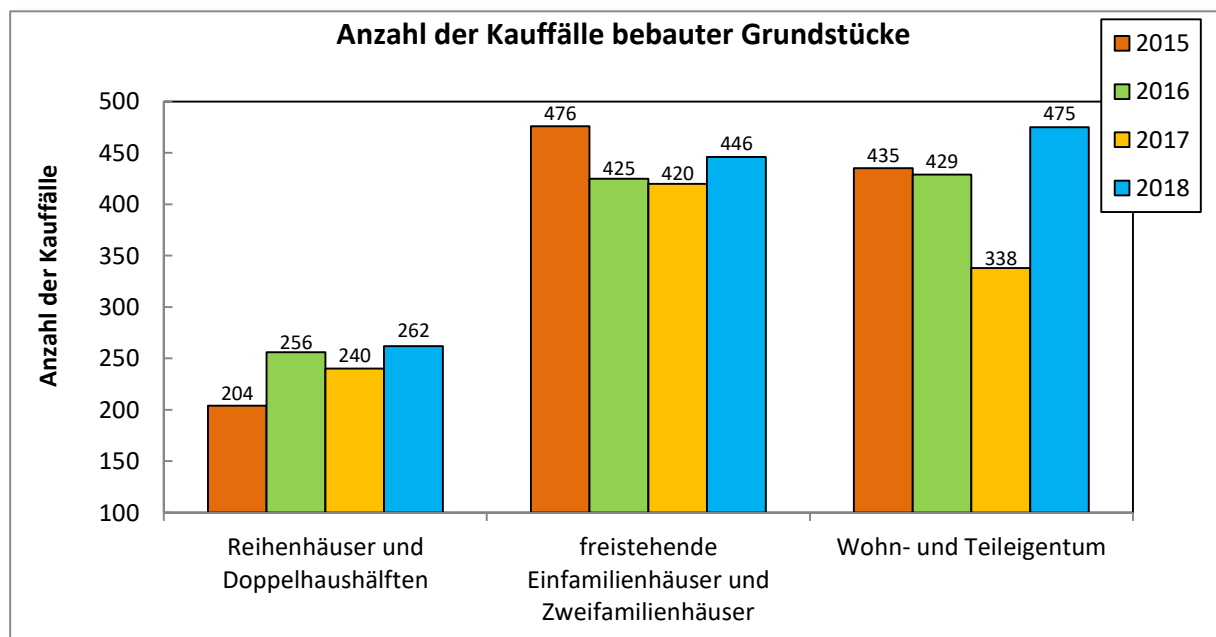


Abbildung 25: Verkaufte Grundstücke nach Teilmärkten

3.2.2 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

3.2.2.1 Landkreis Nordwestmecklenburg

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses hat im Jahr 2018 insgesamt 422 Kauffälle dieses Teilmarktes erhalten, davon befinden sich 348 im LK mit der Ostseeregion sowie 74 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 €	45	33	12
bis 100.000 €	80	65	15
bis 150.000 €	75	62	13
bis 200.000 €	72	57	15
bis 250.000 €	74	65	9
über 250.000 €	76	66	10
Summe	422	348	74

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.

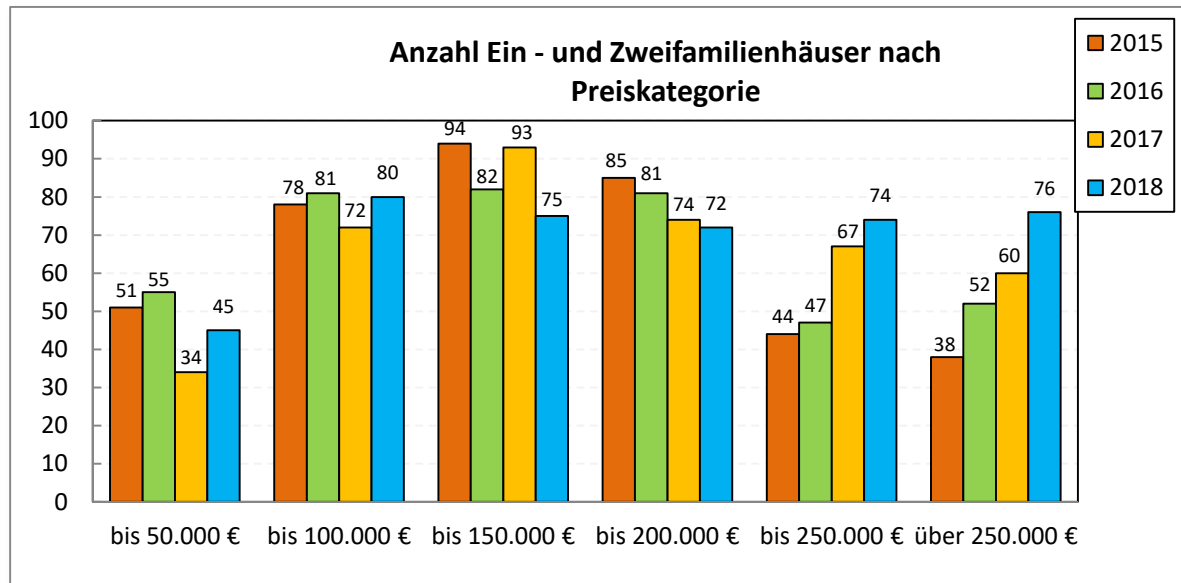


Abbildung 26: Gesamtpreis anteilig

Übersicht über Wohnflächenpreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (inklusive Bodenwert) im Landkreis Nordwestmecklenburg aus Kauffällen der Jahre 2016 bis 2018 (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	68	1.169	151.442	156	1.004	300	3.133
1950 bis 1990	74	1.033	146.701	131	1.108	440	2.038
1991 bis 2015	191	826	233.080	140	1.648	515	5.412
2016 bis 2018	10	696	245.000	119	2.044	1.310	2.576
Gesamt	343*						

(96)* Kauffälle aus 2018

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

Ein- und Zweifamilienhäuser in B-Plangebieten

Die durchschnittliche **Wohnfläche** für 36 Objekte des Geschäftsjahres 2018 ist mit **127 m²** ermittelt worden. **Das Bodenwertniveau beträgt im Mittel 84,00 €/m²** und die **durchschnittliche Grundstücksgröße 745 m²**.

Gebäudeart	Anzahl	Grundstücksfläche [m ²] im Mittel	Bodenrichtwert [€/m ²] im Mittel	Wohnfläche [m ²] im Mittel	KP/WF [€/m ²] im Mittel
EFH ZFH NWM B-Plan	36	745	84	127	1.848

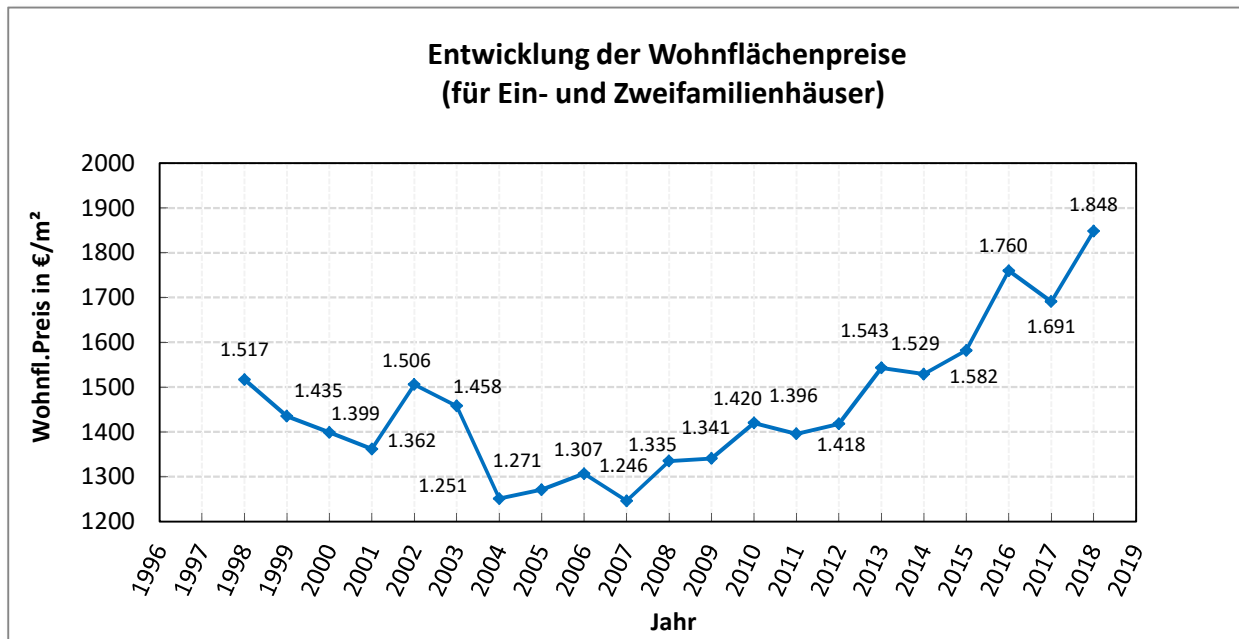


Abbildung 27: Entwicklung der Wohnflächenpreise in den B-Plangebieten (Ein- und Zweifamilienhäuser)

3.2.2.2 Hansestadt Wismar (2016 – 2018)

Die gezahlten **Kaufpreise** für 32 ausgewertete Kauffälle **freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser in den Bebauungsplangebieten** liegt zwischen 138.000 € und 493.000 €. Das Mittel der Kaufpreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser ist von 237.563 € im Vorjahr auf 274.063 € gestiegen. Die **Grundstücksfläche** für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser liegt zwischen 379 m² und 1.200 m² bei durchschnittlich 555 m². Die **Wohnfläche** für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser schwankt zwischen 79 m² und 230 m². Der Durchschnitt liegt bei 133 m² und hat sich damit gegenüber dem Vorjahr um 6 m² erhöht. Der **durchschnittliche Preis pro m² Wohnfläche** beträgt 2.060,00 €/m² und stieg damit gegenüber dem Vorjahr (1.865,00 €/m²) um 195,00 €/m².

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

Kauffälle aus den Jahren 2016 bis 2018 (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	5	1.141	165.000	157	1.029	426	1.736
1950 bis 1990	9	620	222.000	128	1.608	714	2.494
1991 bis 2015	20	754	286.488	147	1.923	1.142	2.643
2016 bis 2018	17	469	266.192	122	2.166	1.616	2.764
Gesamt	51*						

(13)* Kauffälle aus 2018

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

3.2.3 Reihenhäuser und Doppelhaushälften

3.2.3.1 Landkreis Nordwestmecklenburg

Im Jahr 2018 sind 218 Reihenhäuser und Doppelhaushälften verkauft worden. Von den 218 Kauffällen, die in der u. g. Übersicht aufgeschlüsselt nach Baujahren dargestellt sind, liegen 163 Kauffälle im LK mit der Ostseeregion und 55 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 €	48	31	17
bis 100.000 €	60	41	19
bis 150.000 €	50	36	14
bis 200.000 €	39	34	5
bis 250.000 €	11	11	0
über 250.000 €	10	10	0
Summe	218	163	55

Das nachfolgende Diagramm stellt eine Übersicht über die Gesamtkaufpreise der 218 Kauffälle dar. Das Baujahr der Gebäude fand hierbei keine Berücksichtigung.

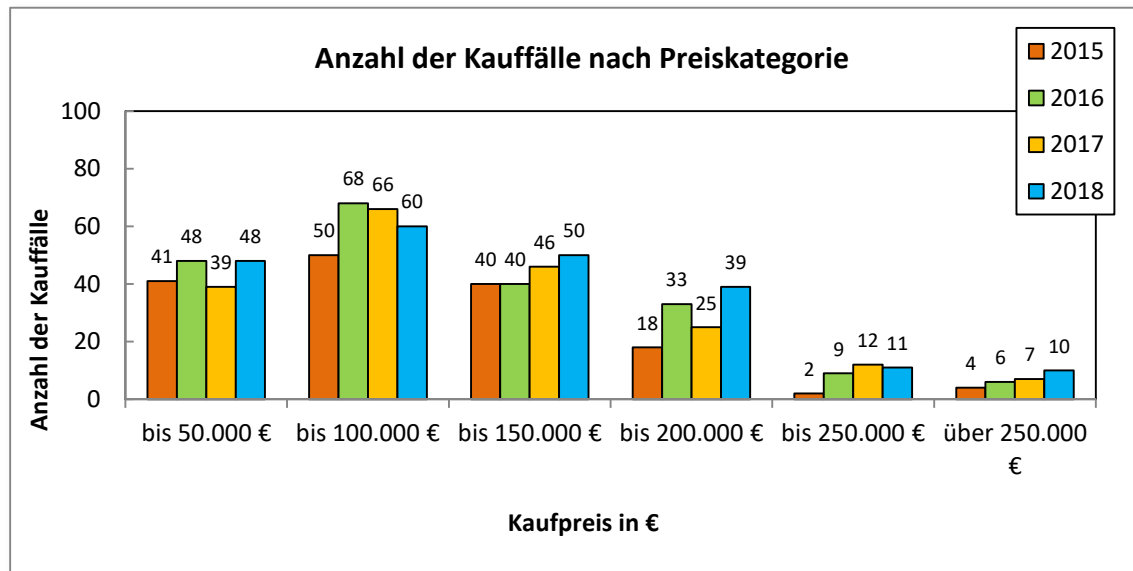


Abbildung 28: Kauffälle nach Gesamtpreis RH und DHH

Übersicht über Wohnflächenpreise für Reihenhäuser und Doppelhaushälften (inklusive Bodenwert) im Landkreis Nordwestmecklenburg aus Kauffällen der Jahre 2016 bis 2018 (ohne Wismar)

Baualtersgruppe (tatsächliches Baujahr)	Anzahl	KP [€] im Mittel	Grundstücksfläche [m²] im Mittel	WF [m²] im Mittel	KP/WF [€/m²] im Mittel	KP/WF [€/m²] Min.	KP/WF [€/m²] Max.
bis 1949	68	113.475	1.631	132	861	202	2.008
1950 bis 1990	43	125.523	748	113	1.118	451	2.711
1991 bis 2015	66	162.042	450	109	1.480	532	3.347
2016 bis 2018	15	205.476	480	94	2.287	956	4.143
Gesamt	192*						

(64)* Kauffälle aus 2018

Es handelt sich in den Baualtersgruppen jeweils um sanierte und tlw. unsanierte Objekte. Kaufpreise mit mehr als 2.000,00 €/m² Wohnfläche befinden sich in exponierten Lagen der Ostseeregion bzw. im Einzugsbereich von Lübeck.

Reihenhäuser und Doppelhaushälften in B-Plangebieten

Die durchschnittliche Wohnfläche für 16 Objekte aus dem Jahre 2018 konnte mit 110 m² ermittelt werden. Das durchschnittliche Bodenwertniveau beträgt 100,00 €/m² und die durchschnittliche Grundstücksgröße 386 m².

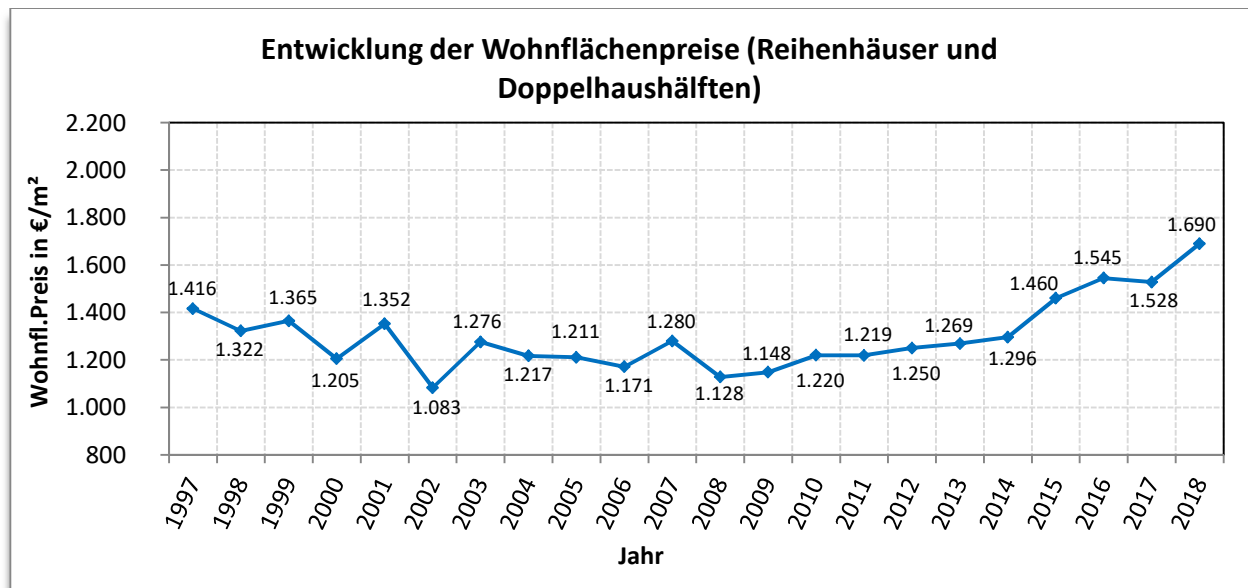


Abbildung 29: Entwicklung der Wohnflächenpreise in den B-Plangebieten RH und DHH

3.2.3.2 Hansestadt Wismar (2016 – 2018)

Die Kaufpreise für 21 ausgewertete Reihenhäuser und Doppelhaushälften liegen in den neu erschlossenen Wohngebieten (**Bebauungsplangebieten**) zwischen 120.000 € und 253.000 €. Der durchschnittliche Kaufpreis ist mit rd. 190.339 € ermittelt worden. Der Durchschnittspreis entspricht einer Steigerung von ca. 6,5 %. Die Grundstücksflächen für Reihenhäuser und Doppelhaushälften liegen zwischen 145 m² und 538 m²; wobei sich eine **mittlere Grundstücksfläche** von 331 m² ergibt. Sie ist gegenüber dem Vorjahr (359 m²) um 28 m² gesunken. Die **Wohnflächen sind in einer Spanne von 100 m² bis 140 m² registriert** worden, wobei sich eine mittlere Wohnfläche von 118 m² ergibt. Der **Kaufpreis pro m² Wohnfläche** liegt zwischen 1.081,00 €/m² und 2.075,00 €/m². Das Mittel beträgt 1.567,00 €/m² und ist somit gegenüber dem Vorjahr um 108,00 €/m² angestiegen. Für gebrauchte Reihenhäuser und Doppelhaushälften außerhalb der Bauungsplangebiete sind Kaufpreise ab 50.000 € gezahlt worden.

Kauffälle aus den Berichtsjahren 2016 – 2018 (Bebauungsplangebiete)

	Kaufpreis [€]	Grundstücksfläche [m ²]	WF [m ²]	KP/WF [€/m ²]
Min.	120.000	145	100	1.081
Max.	253.180	538	140	2.075
Ø	190.339	331	118	1.567

(10)* Kauffälle aus 2018

Kauffälle aus den Jahren 2016 bis 2018

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	22	294	148.125	130	1.216	417	2.018
1950 bis 1990	14	318	141.571	111	1.292	494	2.200
1991 bis 2015	21	348	185.383	129	1.465	1.019	2.018
2016 bis 2018	4	351	241.015	108	2.336	1.941	3.271
Gesamt	61*						

(17)* Kauffälle aus 2018

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

3.2.4 Wochenend- und Ferienhausgrundstücke

Im Berichtsjahr 2018 sind **74 bebaute Wochenend- und Ferienhausgrundstücke** in dafür ausgewiesenen Sondergebieten verkauft worden, das sind 11 Kauffälle mehr als im Vorjahr. Die Verteilung der Kaufpreise für **bebaute Wochenend- und Ferienhausgrundstücke** des Berichtsjahres 2018 geht aus der folgenden Übersicht hervor:

Kaufpreis	Anzahl der Kauffälle
bis 50.000 €	10
bis 100.000 €	10
bis 150.000 €	9
bis 200.000 €	11
bis 250.000 €	5
über 250.000 €	29
Summe	74

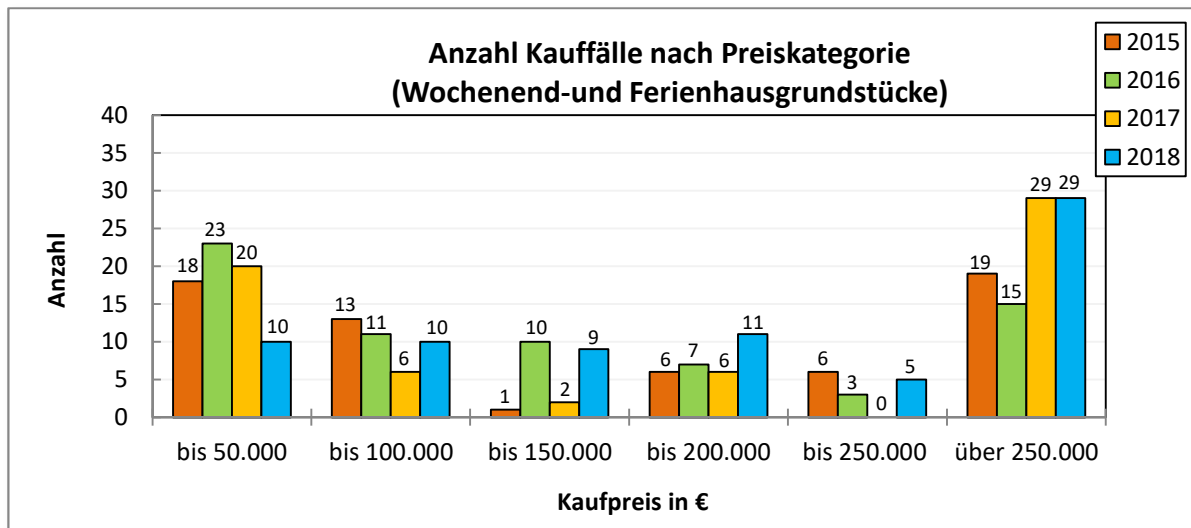


Abbildung 30: Kauffälle nach Höhe des Kaufpreises Wochenend- und Ferienhäuser

Wohnflächenpreise für typische Standorte von Wochenend- und Ferienhäusern in dafür ausgewiesenen Sondergebieten im Landkreis Nordwestmecklenburg aus Kauffällen der Jahre 2016 bis 2018

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.
Boiensdorf	4	537	94	74	1.683	1.313	2.089
Groß Schwansee	18	814	192	127	3.491	1.732	4.830
Kaltenhof	3	227	99	69	2.505	2.279	2.836
Oertzenhof	5	402	281	83	3.661	1.294	7.167
Zierow	32	775	153	95	3.254	1.640	5.468
Gesamt	62*						

In die Standortauswahl sind nur Standorte einbezogen, für die im Zeitraum von 2016 bis 2018 mindestens 3 oder mehr Kauffälle registriert worden sind.

(39)* Kauffälle aus 2018

3.2.5 Eigentumswohnungen

Im Berichtszeitraum **2018** sind in der Geschäftsstelle **475 Erwerbsvorgänge** zu Wohnungs- und Teileigentum eingegangen, das sind **137 Kauffälle** mehr als im Vorjahr mit **338**. Von den **475 Kauffällen** sind **451** dem Teilmarkt Wohnungseigentum und **24** dem Teilmarkt Teileigentum zuzuordnen. Von den **451 Erwerbsvorgängen** des Wohnungseigentum sind **235** ausgewertet worden. Das entspricht ca. **52 % aller Kauffälle**. Der **Geldumsatz** bei Eigentumswohnungen inklusive Teileigentum nimmt mit **70,0 Mio. Euro** einen **Marktanteil von 18,4 %** ein.

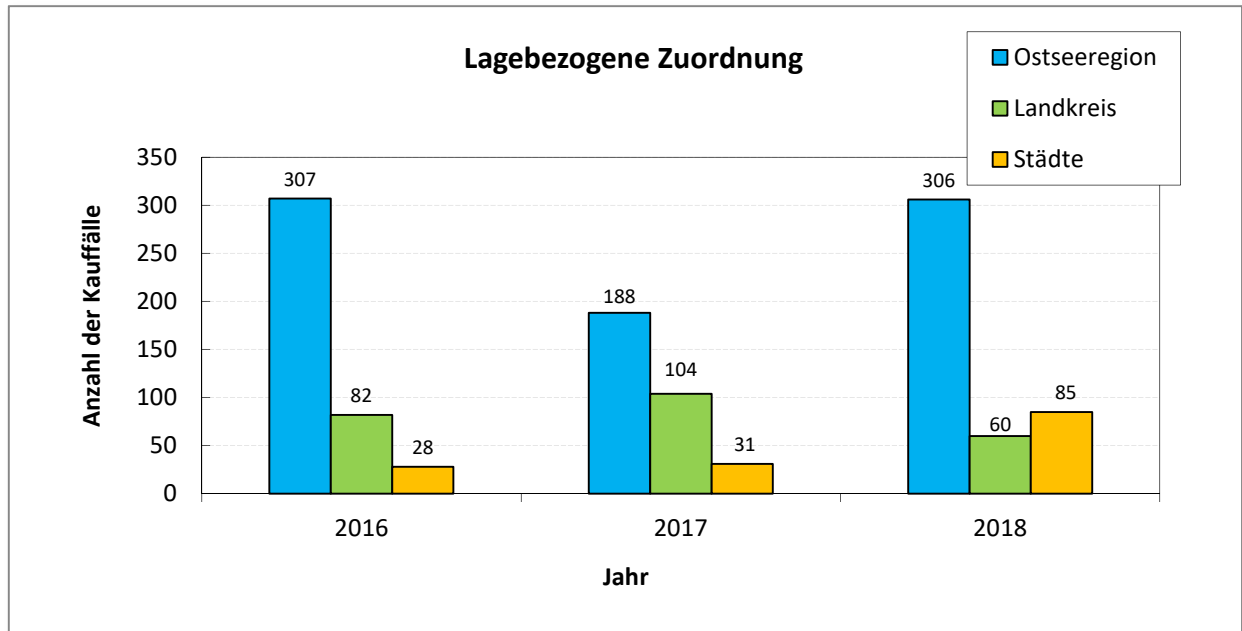


Abbildung 31: Verkaufte Eigentumswohnungen (ohne Teileigentum) in Städten und Dörfern

Der Teilmarkt Eigentumswohnungen ist getrennt nach Erstverkäufen aus Neubau, Erstverkäufen aus Umwandlung und Weiterveräußerungen zu beurteilen. **Die ausgewiesenen Werte beinhalten den Bodenwert inklusive Carport bzw. Stellplatz (soweit vorhanden).** Die **Erstverkäufe aus Neubau** umfassen mit **134 Kauffällen** rd. **30 %**, die **Erstverkäufe aus Umwandlung** mit **4 Kauffällen** rund **1 %** und die **Weiterkäufe** mit **313 Kauffällen** rund **69 %** des Grundstücksverkehrs von Eigentumswohnungen. Die Auswertung der Wohnflächenpreise für Eigentumswohnungen in Ferienorten an der Ostsee zeigt, dass die Lage, Größe, Wohnfläche und Ausstattung den Kaufpreis beeinflussen.

Teilmarkt	Anzahl	%
Erstverkauf aus Neubau	134	30
ländl. Zentralort	6	4
Ostseeregion	128	96
Erstverkauf aus Umwandlung	4	1
LK. allg.	1	25
Ostseeregion	3	75
Weiterverkauf	313	69
ländl. Zentralort	79	25
LK. allg.	59	19
Ostseeregion	175	56
Summe	451	100

Übersicht zu Wohnflächenpreisen für Eigentumswohnungen (Erstverkäufe) im Landkreis NWM und in der Hansestadt Wismar 2014 – 2018

ausgewertete Standorte	Anzahl	WF [m ²] im Mittel	KP/WF [€/m ²] im Mittel	KP/WF [€/m ²] Min	KP/WF [€/m ²] Max
Boltenhagen, Ostseeallee	19	65	4.104	2.260	4.541
Boltenhagen, Strandpromenade	5	64	6.080	5.740	6.673
Grevesmühlen, Karl-Marx-Str.	8	59	2.953	2.614	3.258
Pötenitz, Trakehner Str.	3	88	2.020	1.952	2.107
Redewisch, Haubenweg	5	73	4.024	3.663	4.250
Redewisch, Redewischer Str.	3	92	4.713	3.709	5.255
Tarnewitz, Mariannenweg ^{*1}	39	100	3.058	2.516	3.459
Tarnewitz, Tarnewitzer Huk	4	57	2.390	2.203	2.613
Wismar, Alter Hafen	64	64	3.094	2.770	3.793
Wismar, Am Wallensteingraben	76	58	2.403	1.821	2.594
Wismar, Dr.-Leber-Straße	5	91	3.187	2.785	3.634
Wismar, Ernst-Alban-Straße	4	77	2.396	2.390	2.409
Wismar, Ernst-Scheel-Straße	14	96	2.912	1.826	3.384
Wismar, Erwin-Fischer-Straße	6	101	2.162	1.814	2.419
Wismar, Mecklenburger Straße	17	101	3.264	2.740	3.728
Wismar, Stockholmer Straße ^{*1}	63	48	3.720	3.043	5.131
Wismar, Turnplatz	5	96	1.524	1.431	1.613

(21) Kauffälle aus 2017; (127) Kauffälle aus 2018

^{*1} teilweise regelbesteuerte Verkäufe

Die Anzahl der verkauften Eigentumswohnungen in 2018 betragen bei Kaufpreisen:

Kaufpreis	Anzahl der Kauffälle
bis 50.000 €	91
bis 100.000 €	98
bis 150.000 €	61
bis 200.000 €	79
bis 250.000 €	41
über 250.000 €	81
Summe	451

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

Hinweis: Die Daten 2016 bis 2018 betreffen den Landkreis und die Hansestadt Wismar zusammen.

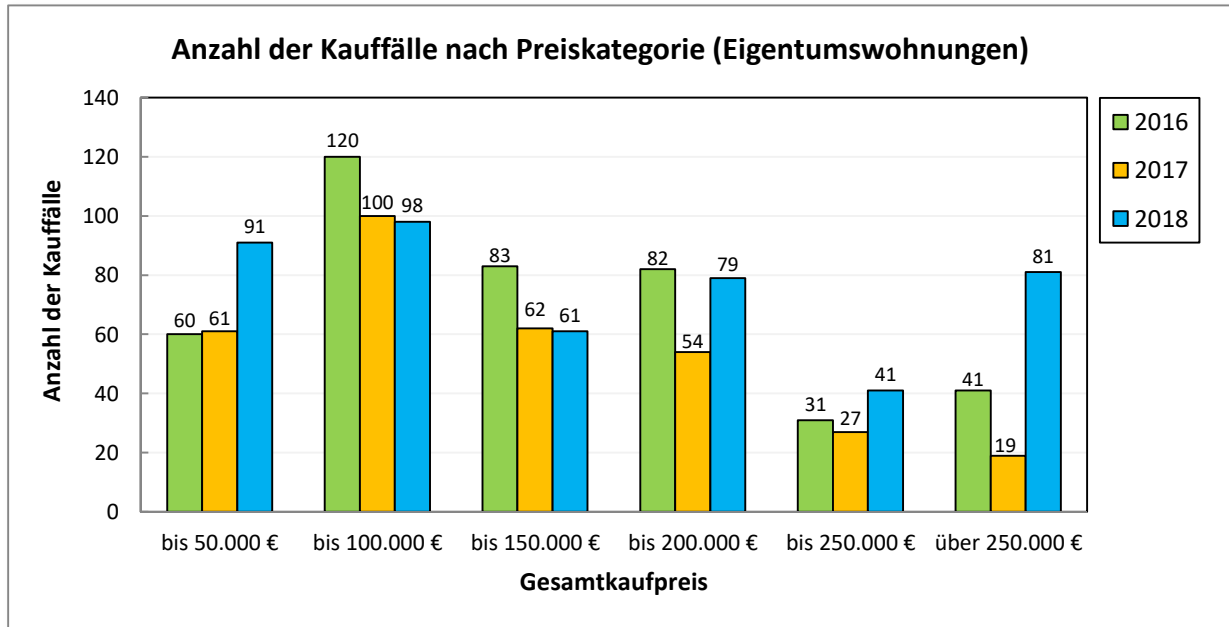


Abbildung 32: Kauffälle nach Gesamtkaufpreis für Eigentumswohnungen

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.

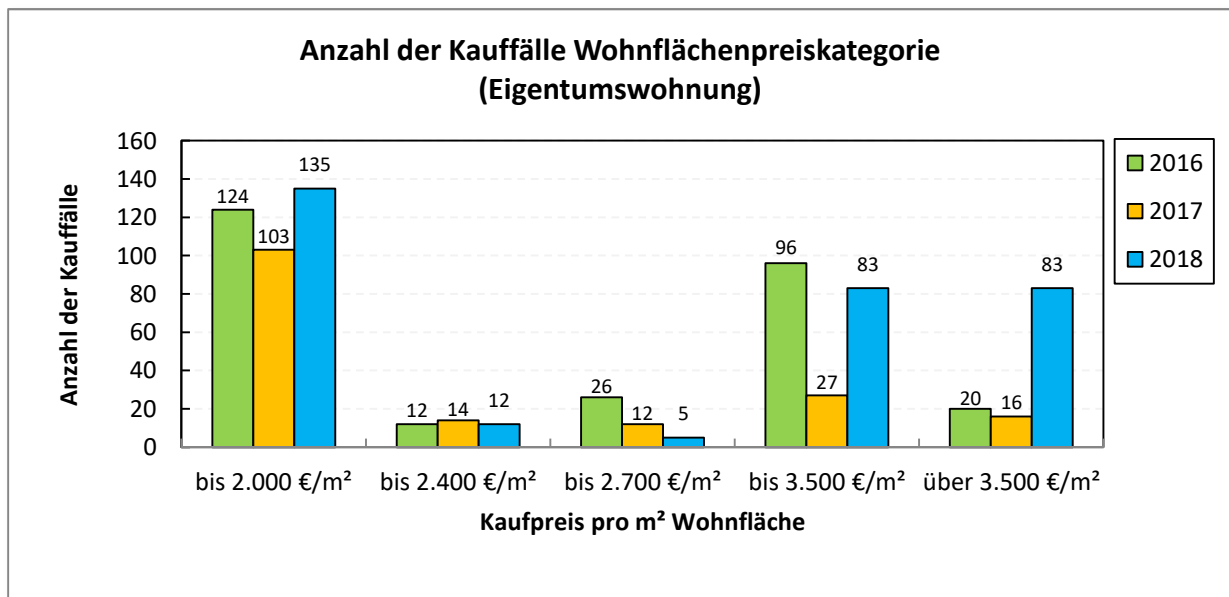


Abbildung 33: Kauffälle nach Wohnflächenpreis bei Eigentumswohnungen

Die **Erstverkäufe aus Neubau 2018** im Bereich der **Ostseeregion** ergeben einen Durchschnittspreis in Höhe von **4.310,00 €/m²** Wohnfläche in einer Spanne von **3.000,00 €/m² bis 5.914,00 €/m²** bei einer durchschnittlichen Objektgröße von **66 m²** (auch **Wohneigentum in Doppelhaushälften**).

Bei **Weiterverkäufen 2018** im Bereich der **Ostseeregion** konnte festgestellt werden, dass sich die Kaufwerte in einer **Spanne von 656,00 €/m² bis 5.588,00 €/m²** Wohnfläche bei einem **Mittelwert von 2.947,00 €/m²** bewegen. Die durchschnittliche **Wohnfläche** beträgt für diese Objekte **63 m²**.

Außerhalb der Ostseeregion sind die Kaufpreise bei **Weiterverkäufen** innerhalb einer **Spanne von 490,00 €/m² bis 2.391,00 €/m²** und es ergibt sich für das übrige Kreisgebiet ein Durchschnittswert in Höhe von **940,00 €/m²** bei einer **Wohnfläche** von durchschnittlich **68 m²**. Dieser Aussage liegen 81 Datensätze zu Grunde.

Für **umgewandeltes Wohneigentum im Landkreis** ist im Berichtszeitraum 2018 nur ein Kauffall zu verzeichnen. Aus Gründen der Anonymität wurde dieser eine Wert mit den Werten von 2017 zusammengelegt. Danach ergibt sich ein durchschnittlicher Wohnflächenpreis von **1.425,00 €/m²** Wohnfläche in einer Spanne von **1.026,00 €/m² bis 1.820,00 €/m²**. Die durchschnittliche Wohnfläche ergibt sich dann mit **72 m²**.

In der **Hansestadt Wismar** sind **99** Kauffälle (überwiegend im Bereich Wismarer Hafen) der **Erstverkäufe aus Neubau 2018** ausgewertet worden. Der durchschnittliche Wohnflächenpreis liegt bei **3.479,00 €/m²** in einer Spanne von **1.826,00 €/m² bis 5.131,00 €/m²**, mit einer durchschnittlichen Wohnfläche von **66 m²**.

Für **umgewandeltes Wohneigentum** sind im Berichtszeitraum 2018 in der Hansestadt Wismar keine Kauffälle registriert worden.

Die **Weiterverkäufe 2018** im Bereich der **Innenstadt** von Wismar führen zu einem durchschnittlichen Quadratmeterpreis in Höhe von **1.192,00 €/m²** in einer Spanne von **484,00 €/m² bis 1.688,00 €/m²** Wohnfläche.

Bei **Weiterverkäufen 2018** im **übrigen Bereich** der Hansestadt Wismar konnte festgestellt werden, dass sich die Kaufwerte in einer **Spanne von 441,00 €/m² bis 2.100,00 €/m²** Wohnfläche bei einem **Mittelwert von 1.405,00 €/m²** bewegen.

Kauffälle: 2016 bis 2018

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	260	226.368	105.250	645.000	68	22	344	3.275	1.000	5.914
Hansestadt Wismar (übriges Gebiet)	179	197.385	105.250	528.000	60	22	129	3.164	1.826	5.131
Hansestadt Wismar, Sanierungsgebiet (Innenstadt)	22	323.082	135.000	645.000	99	47	173	3.246	2.740	3.728
ländl. Zentralort	9	196.666	149.000	350.000	91	57	344	2.736	1.000	3.258
Ostseeregion	50	292.919	167.950	517.500	79	53	105	3.779	1.748	5.914
Erstverkauf aus Umwandlung	22	149.289	67.000	540.000	68	49	126	2.205	1.026	6.673
ländl. Zentralort	2 ^{*1}									
LK. allg.	16	101.413	67.000	175.000	72	52	126	1.425	1.026	1.820
Ostseeregion	4	351.750	163.000	540.000	58	49	80	5.437	3.147	6.673
Weiterverkauf	518	113.459	6.500	425.000	67	18	333	1.704	167	6.212
Hansestadt Wismar (übriges Gebiet)	88	87.418	20.000	270.000	72	23	170	1.197	441	2.804
Hansestadt Wismar, Sanierungsgebiet (Innenstadt)	40	69.190	28.175	180.000	56	23	109	1.224	484	2.266
ländl. Zentralort	90	53.717	20.000	160.000	68	44	257	790	339	1.404
LK. allg.	82	94.397	6.500	330.000	78	18	333	1.186	167	2.617
Ostseeregion	218	163.927	16.000	425.000	63	26	160	2.569	182	6.212
Gesamt	800^{*2}									

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

^{*2} (314)* Kauffälle aus 2018

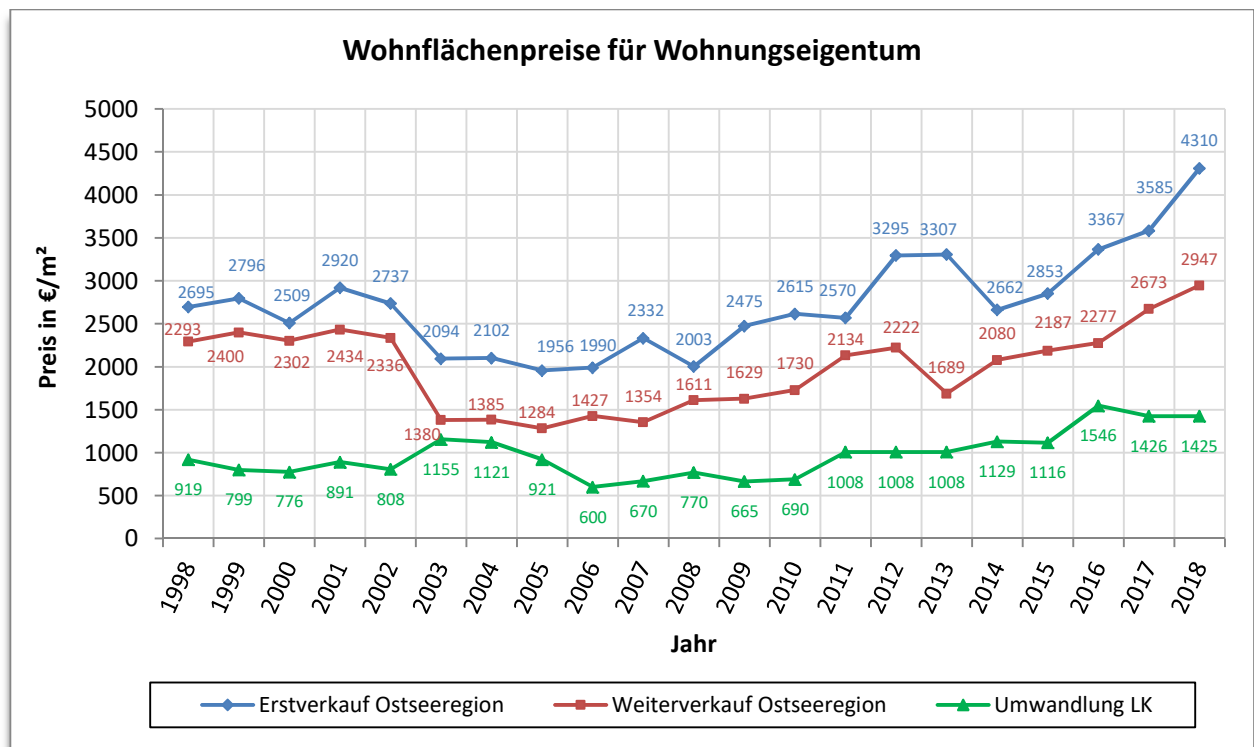


Abbildung 34: Kaufpreisentwicklung für Wohnungseigentum von 1998 bis 2018 (ohne Wismar)

Index für Erstverkäufe und Weiterverkäufe in der Ostseeregion sowie Umwandlung im Landkreis mit dem Basisjahr 2010 gleich 100 von 1998 bis 2018

Jahr	Erstverkauf Ostseeregion	Weiterverkauf Ostseeregion	Umwandlung LK
1998	103	133	133
1999	107	139	116
2000	96	133	112
2001	112	141	129
2002	105	135	117
2003	80	80	167
2004	80	80	162
2005	75	74	133
2006	76	82	87
2007	89	78	97
2008	77	93	112
2009	95	94	96
2010	100	100	100
2011	98	123	146
2012	126	128	146
2013	126	98	146
2014	102	120	164
2015	109	126	162
2016	129	132	224
2017	137	155	207
2018	165	170	206

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

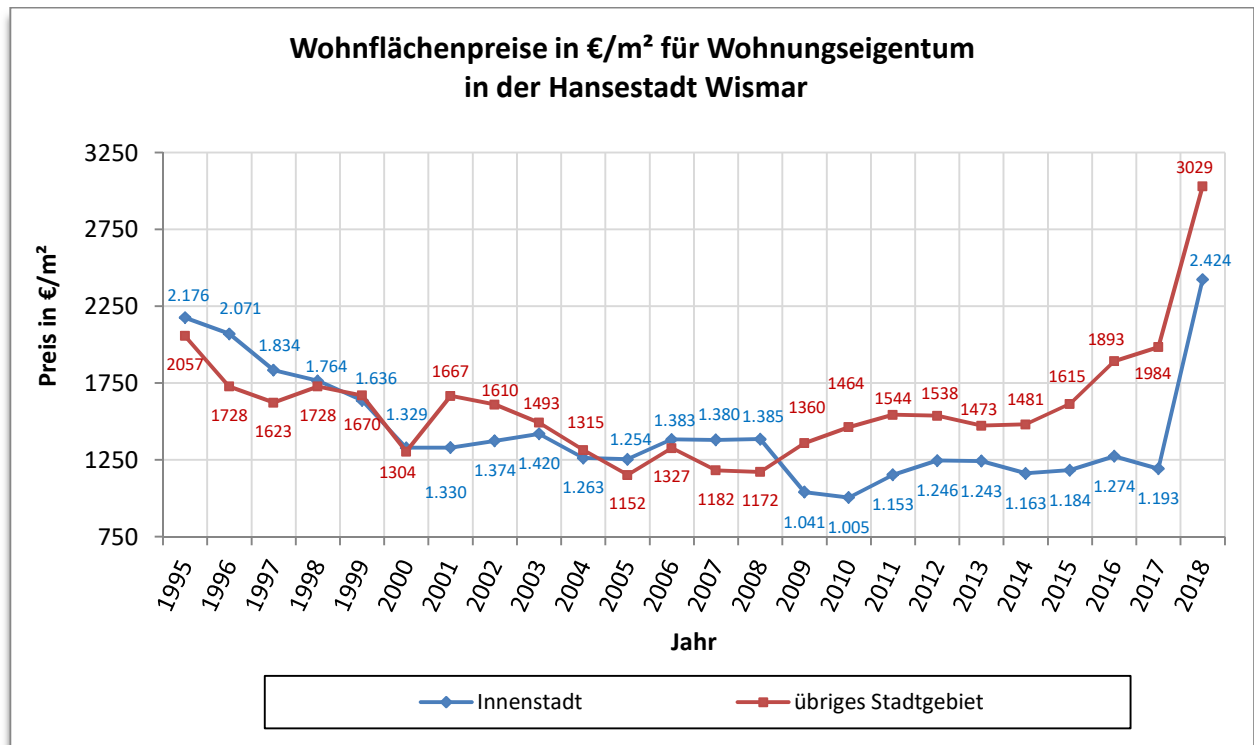


Abbildung 35: Kaufpreisentwicklung für Wohnungseigentum von 1995 bis 2018 in HWI

Index Wohnflächenpreise für die Hansestadt Wismar : (Mittel aus Erst- und Weiterverkauf) von 1995 bis 2018 mit dem Basisjahr 2010 gleich 100:

Jahr	Index Innenstadt	Index übriges Stadtgebiet
1995	216,5	140,5
1996	206,1	118,0
1997	182,5	110,9
1998	175,5	118,0
1999	162,8	114,1
2000	132,2	89,1
2001	132,3	113,9
2002	136,7	110,0
2003	141,3	102,0
2004	125,7	89,8
2005	124,8	78,7
2006	137,6	90,6
2007	137,3	80,7
2008	137,8	80,1
2009	103,6	92,9
2010	100,0	100,0
2011	114,7	105,5
2012	124,0	105,1
2013	123,7	100,6
2014	115,7	101,2
2015	117,8	110,3
2016	126,8	129,3
2017	118,7	135,5
2018	241,2	206,9

3.2.6 Mehrfamilienhäuser Hansestadt Wismar

Im Berichtsjahr 2018 sind in der Hansestadt Wismar **40 bebaute Mehrfamilienhausgrundstücke** verkauft worden. Die Verteilung der Kaufpreise für **bebaute Mehrfamilienhausgrundstücke** 2018 geht aus der folgenden Übersicht hervor.

Kaufpreis	Anzahl der Kauffälle
bis 50.000 €	1
bis 100.000 €	3
bis 150.000 €	6
bis 200.000 €	6
bis 250.000 €	6
über 250.000 €	18
Summe	40

Kauffälle der Jahre 2014 bis 2018 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	50	367	287.617	288	959	160	2.885
1950 bis 1990	3	221	340.000	304	1.103	983	1.250
1991 bis 2015	2	1.245	1.170.000	660	1.794	1.774	1.815
2016 bis 2018	0 ^{*1}						
Gesamt	55^{*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} (15) Kauffälle aus 2018

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

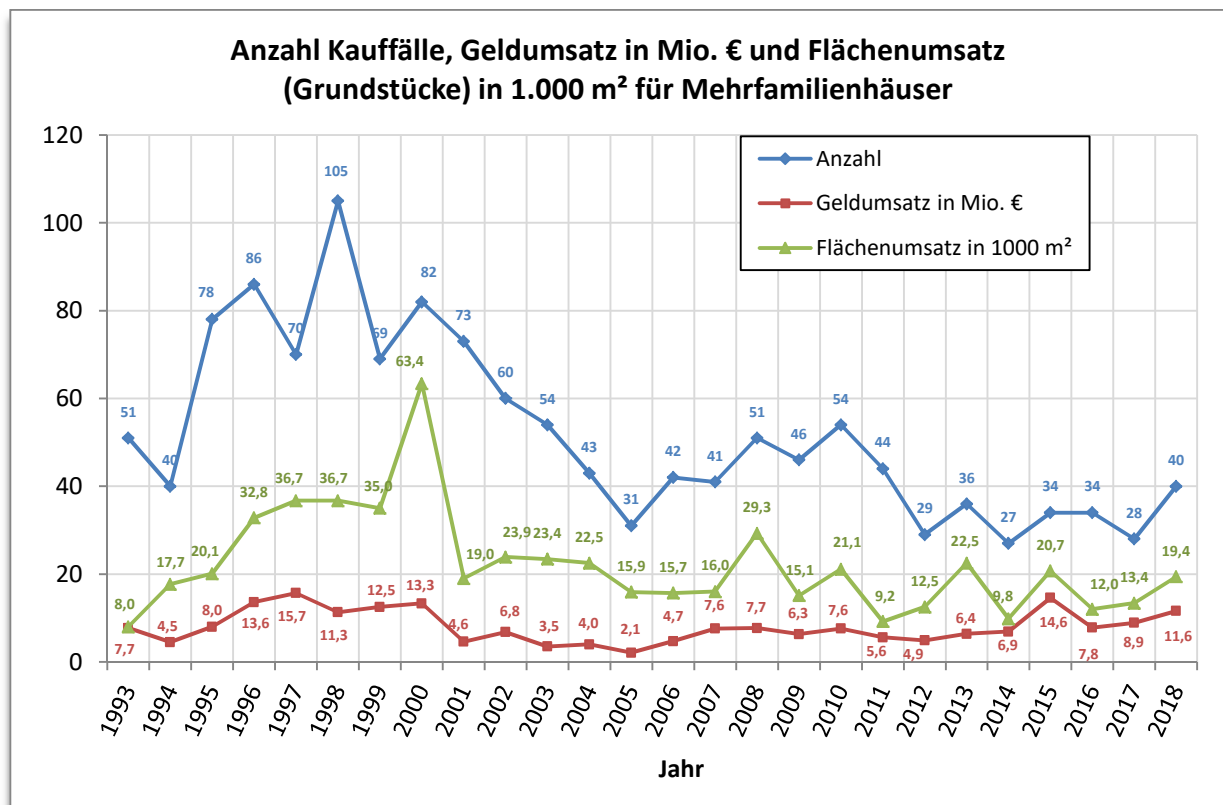


Abbildung 36: Umsatzentwicklung für MFH in HWI

3.2.7 Mehrfamilienhäuser Landkreis Nordwestmecklenburg

Im Berichtsjahr 2018 sind im Landkreis Nordwestmecklenburg ohne Wismar **32 bebaute Mehrfamilienhausgrundstücke** verkauft worden. Die Verteilung der Kaufpreise für **bebaute Mehrfamilienhausgrundstücke** des Berichtsjahres 2018 geht aus der folgenden Übersicht hervor.

Kaufpreis	Anzahl der Kauffälle
bis 50.000 €	7
bis 100.000 €	4
bis 150.000 €	4
Bis 200.000 €	2
bis 250.000 €	5
über 250.000 €	10
Summe	32

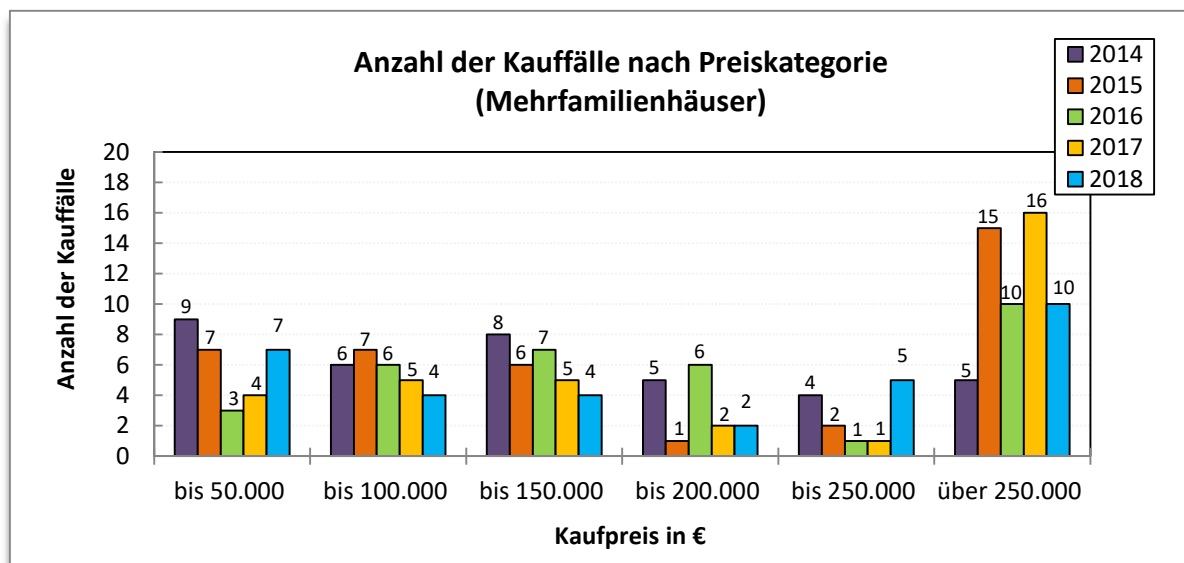


Abbildung 37: Kauffälle nach Höhe des Kaufpreises für MFH in NWM

(Kauffälle der Jahre 2015 bis 2018) in NWM

Baualtersgruppe (tatsächliches Baujahr)	Anzahl	Grundstücks- fläche [m ²] im Mittel	KP [€] im Mittel	WF [m ²] im Mittel	KP/WF [€/m ²] im Mittel	KP/WF [€/m ²] Min.	KP/WF [€/m ²] Max.
bis 1949	17	3.318	249.300	305	765	271	1.327
1950 bis 1990	9	5.052	273.079	668	541	151	1.119
1991 bis 2015	10	1.439	522.185	622	950	524	1.854
2016 bis 2018	1 ^{*1}						
Gesamt	37^{*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} (7) Kauffälle aus 2018

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

3.2.8 Weitere Untersuchungen

3.2.8.1 Marktanpassung bei Anwendung des Sachwertverfahrens (Sachwertfaktoren)

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

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

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

3.2.8.2 Sachwertfaktoren im Landkreis Nordwestmecklenburg

Modell (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 dem Jahr 2018
 11. Regionalfaktoren: keine
-
12. **Bodenwertniveau 10 €/m² bis 40 €/m² (schwarze Kurve):** $k = -0,241 \ln(x) + 3,8389$ $R^2 = 0,20$
 13. **Bodenwertniveau größer als 40 €/m² bis 100 €/m² (rote Kurve):** $k = -0,246 \ln(x) + 3,9871$ $R^2 = 0,22$
 14. **Bodenwertniveau größer als 100 €/m² bis 480 €/m² (grüne Kurve):** $k = -0,263 \ln(x) + 4,3203$ $R^2 = 0,07$
- (R² = Bestimmtheitsmaß)

Es sind 139 Grundstücke berücksichtigt worden, die zwischen natürlichen Personen gehandelt worden sind.

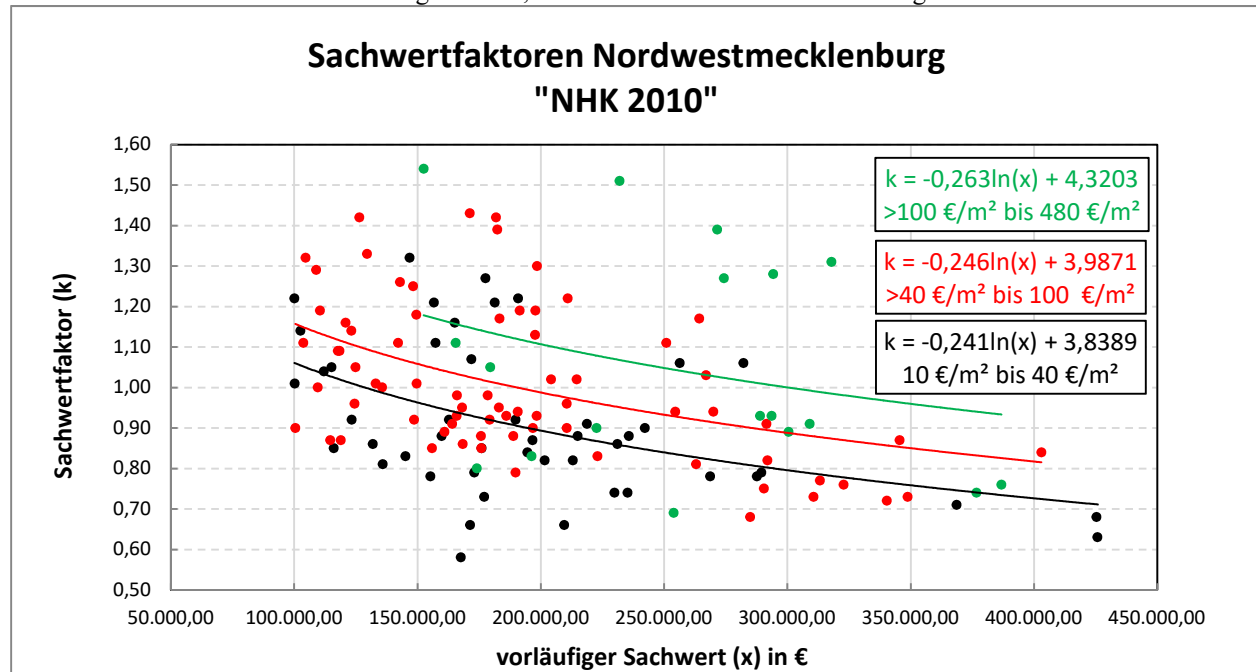


Abbildung 38: Sachwertfaktoren Modell: NHK 2010 in NWM

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: (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. Bodenwertniveau 65 €/m² bis 190 €/m², im Mittel 100 €/m²
11. Kaufpreise aus den Jahren 2017 bis 2018
12. Regionalfaktoren: keine

Ergebnis Kurve: Sachwertfaktor $k = -0,226\ln(x) + 3,8346$

$R^2 = 0,18$

($R^2 = \text{Bestimmtheitsmaß}$)

Es sind 46 Grundstücke berücksichtigt worden, die zwischen natürlichen Personen gehandelt worden sind.

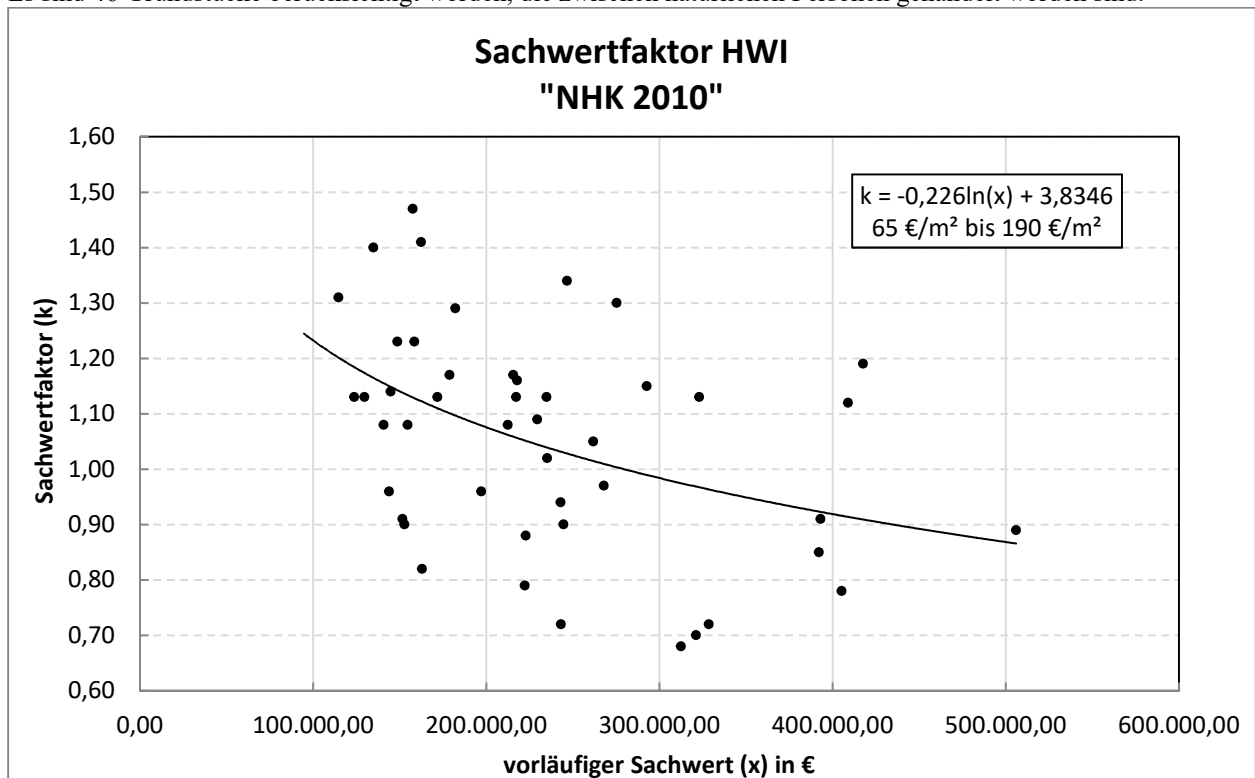


Abbildung 39: Sachwertfaktoren Modell: NHK 2010 in HWI

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.

Grundstücksart	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 NWM:

Grundstücksart	Untersuchungs- zeitraum	Bandbreite	Durchschnitt	Anzahl
Ein- und Zweifamilienhäuser	2018	2,2 – 4,4	3,2	84
Reihenhäuser/Doppelhaushälften	2018	2,4 – 4,1	3,4	48
Eigentumswohnungen Ostseeregion Erstverkauf	2018	1,5 – 2,2	1,8	20
Eigentumswohnungen Weiterverkauf (Kreisgebiet)	2018	2,6 – 5,2	3,7	17
Eigentumswohnungen Weiterverkauf (Ostseeregion)	2018	1,4 – 3,5	2,4	47
Ferienhäuser	2018	1,6 – 3,5	2,4	26
Mehrfamilienhäuser	2015 bis 2018	4,2 – 5,8	5,0	22
Gewerbegrundstücke	2003 bis 2018	6,3 – 9,2	7,6	19

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.

Grundstücksart		Netto-Kaltmiete (€/m ² Wohn- / Nutzfläche) mittlerer Bereich
REFH: Neubau	Wohnfläche: ca. 100 m ²	6,50 bis 8,30
EFH/ZFH: mod. Altbau	(RND ≥ 45)	6,80 bis 8,90
EFH/ZFH: teilw. mod.	(RND 35 bis 45)	5,50 bis 7,80
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
Rohrertrag:	Nettokaltmiete § 18 ImmoWertV, marktüblich erzielbarer Ertrag
Reinertrag:	Rohrertrag – Bewirtschaftungskosten
Bewirtschaftungskosten:	gemäß Anlage 1 der Ertragswertrichtlinie, aktualisiert zum 01.01.2017 nach der II. BV
Wohnnutzung:	I. Verwaltungskosten 285,00 € jährlich je Wohnung bzw. je Wohngebäude bei Ein- und Zweifamilienhäusern 340,00 € je Eigentumswohnung 37,00 € je Garagen- oder Einstellplatz II. Instandhaltungskosten 11,00 € jährlich je Quadratmeter Wohnfläche 84,00 € jährlich je Garagen- oder Einstellplatz III. Mietausfallwagnis 2 %
Gewerbliche Nutzung:	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 HWI:

Grundstücksart	Untersuchungs- zeitraum	Bandbreite	Durchschnitt	Anzahl
Ein- und Zweifamilienhäuser	2017 bis 2018	1,7 – 4,2	2,9	31
Reihenhäuser/Doppelhaushälften	2017 bis 2018	2,2 – 4,5	3,3	28
Eigentumswohnungen HWI Erstverkäufe	2018	1,8 – 3,1	2,2	68
Eigentumswohnungen HWI Weiterverkäufe	2018	2,3 – 4,8	3,4	35
Mehrfamilienhäuser	2015 bis 2018	3,9 – 5,8	5,0	28
Villengrundstücke	2003 bis 2018	3,4 – 6,6	4,8	13
gemischt genutzte Grundstücke	2014 bis 2018	4,2 – 8,6	5,8	20
Gewerbegrundstücke	2011 bis 2018	5,1 – 9,0	7,6	6

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

3.2.8.6 Erbbauzinssätze

Der Erbbauzinssatz ist das wiederkehrende Entgelt, das der Erbbauberechtigte an den jeweiligen Grundstückseigentümer jährlich zu entrichten hat. 2018 wurden im Landkreis Nordwestmecklenburg und der Hansestadt Wismar 15 Verkaufsfälle registriert. Der jährliche Betrag ermittelt sich aus:

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

Die im Bereich des Landkreises Nordwestmecklenburg von 2005 bis 2018 vereinbarten Erbbauzinssätze betragen:

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

Die im Bereich der Hansestadt Wismar von 2003 bis 2018 vereinbarten Erbbauzinssätze betragen:

Nutzung der Erbbaugrundstücke	Erbbauzinssatz in % im Mittel	Spanne in %
Vereine, gemeinnützig	2,5	2,0 – 3,0
Wohnnutzung (EFH, DHH, RH)	4,0	3,0 – 5,0
gewerblich genutzte Grundstücke	6,0	4,0 – 8,0

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.

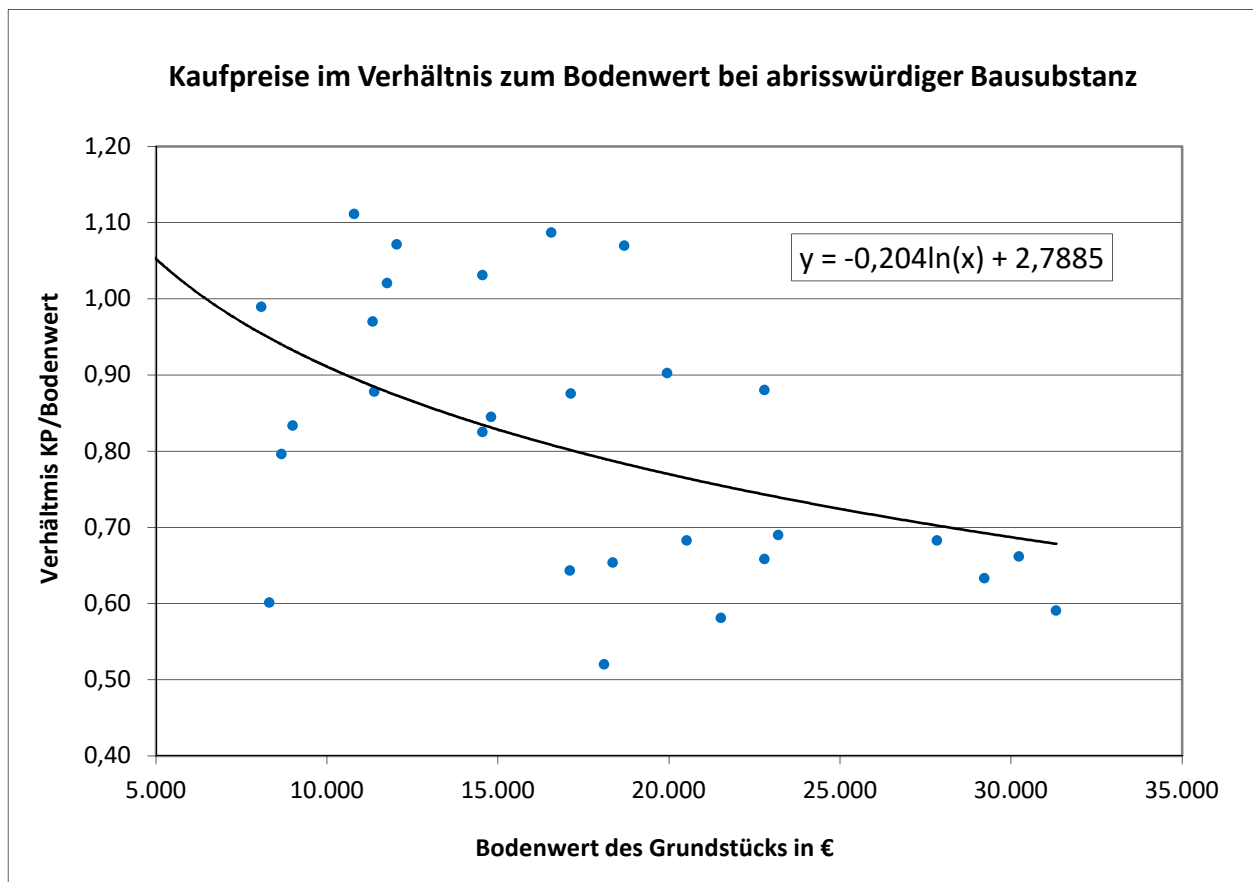


Abbildung 40: Bodenwert bei abrissswürdiger Bausubstanz in HWI

3.2.8.8 GFZ Umrechnungskoeffizienten für die Hansestadt Wismar

Die Umrechnungskoeffizienten für das Wertverhältnis von gleichartigen Grundstücken bei unterschiedlicher baulicher Nutzung sind in der Wertermittlungsrichtlinie (WertR 2006, Anlage 11) veröffentlicht. Diese Koeffizienten sind kennzeichnend für den grauen Kurvenverlauf. Für die Hansestadt Wismar ist aus einer Grundgesamtheit von 437 unbebauten Grundstücksverkäufen aus den Jahren 2004 bis 2007 der Umrechnung auf einen Bewertungsstichtag über die Bodenpreisindexreihe, der Selektion von Kaufpreisen größer als 40 €/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. Dieses Bodenwertniveau entspricht der Zentrumslage der Hansestadt Wismar.

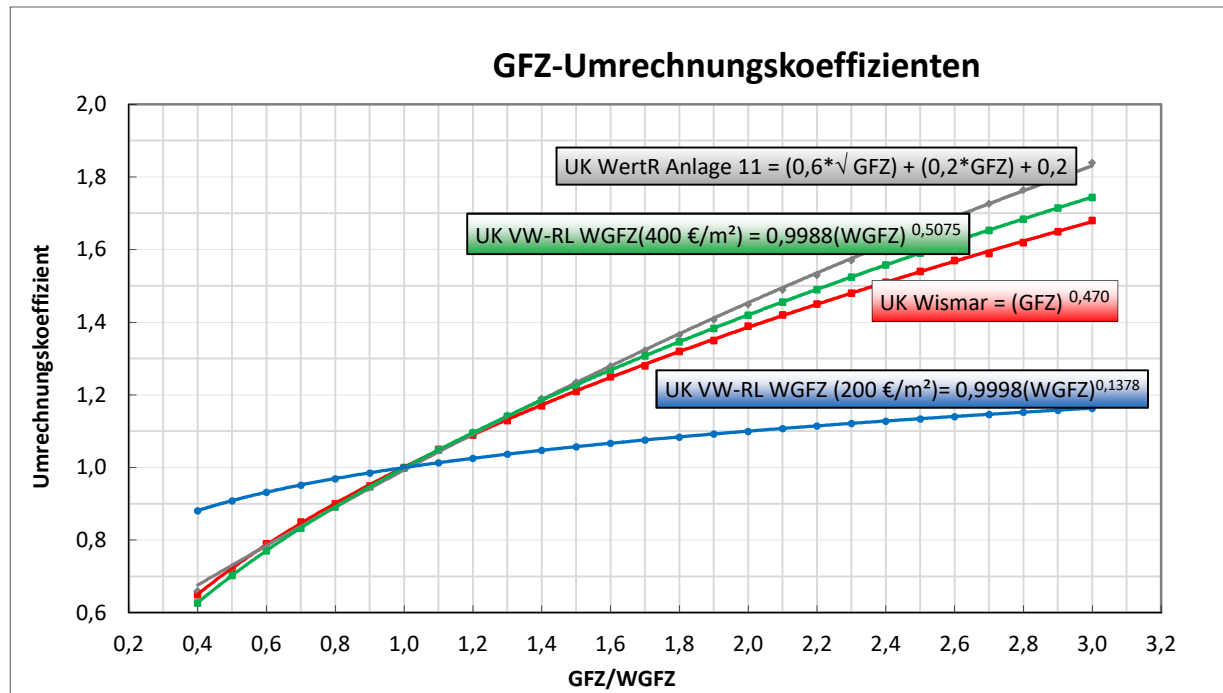


Abbildung 41: GFZ Umrechnungskoeffizienten HWI

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

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

3.2.8.9 Bodenrichtwert Umrechnungskoeffizienten

Anwendung bei abweichender Fläche vom Richtwertgrundstück:

Landkreis Nordwestmecklenburg, „Bebauungsplangebiete“ für Wohnbauflächen

10 bis 40 €/m² → $k = -0,170 \ln(\text{Fläche}) + 2,1337$ $R^2 = 0,04$
 > 40 bis 100 €/m² → $k = -0,178 \ln(\text{Fläche}) + 2,1894$ $R^2 = 0,13$
 >100 bis 480 €/m² → $k = -0,271 \ln(\text{Fläche}) + 2,8145$ $R^2 = 0,10$

Fläche in m ²	Bodenrichtwertniveau in €/m ²		
	10 bis 40	>40 bis 100	>100 bis 480
200	1,23	1,25	1,38
400	1,12	1,12	1,19
800	1,00	1,00	1,00
1.000	0,96	0,96	0,94
1.200	0,93	0,93	0,89
1.400	0,90	0,90	0,85
1.800	0,86	0,86	0,78

(ohne HWI; Daten aus 2017 und 2018)

Landkreis Nordwestmecklenburg, „städtische Baugrundstücke“ für Wohnbauflächen

$k = -0,349 \ln(\text{Fläche}) + 3,2847$ $R^2 = 0,27$

Fläche in m ²	Umrechnungs- koeffizient
400	1,19
600	1,05
700	1,00
800	0,95
1.000	0,87
1.800	0,67

(ohne HWI; Daten aus 2018)

Landkreis Nordwestmecklenburg, „ländliche Baugrundstücke“ für Wohnbauflächen

$k = -0,218 \ln(\text{Fläche}) + 2,5077$ $R^2 = 0,18$

Fläche in m ²	Umrechnungs- koeffizient
500	1,15
600	1,11
800	1,05
1.000	1,00
1.500	0,91
1.800	0,87

(ohne HWI; Daten aus 2018)

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

$$k = -0,184 \ln(\text{Fläche}) + 2,1782 \quad R^2 = 0,07$$

Fläche in m ²	Umrechnungs- koeffizient
400	1,08
600	1,00
800	0,95
1000	0,91
1200	0,87
1400	0,85

(ohne HWI; Daten aus 2017 und 2018)

Bodenrichtwert Umrechnungskoeffizient Hansestadt Wismar, „Bebauungsplangebiete“ für Wohnbauflächen

$$k = -0,176 \ln(\text{Fläche}) + 2,1560 \quad R^2 = 0,14$$

Fläche in m ²	Umrechnungs- koeffizient
300	1,15
400	1,10
600	1,03
700	1,00
800	0,98
1.000	0,94
1.200	0,91
1.400	0,88

(nur HWI; Daten aus 2018)

Hansestadt Wismar, „Wohngebiete vor 1990“

$$k = -0,394 \ln(\text{Fläche}) + 3,4473 \quad R^2 = 0,58$$

Fläche in m ²	Umrechnungs- koeffizient
400	1,09
500	1,00
700	0,87
1.000	0,73
1.300	0,62
1.500	0,57

(nur HWI; außerhalb der Innenstadt; Daten aus 2014 bis 2018)

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.

Nr.		Ertragsfaktoren		Gebädefaktoren A	Gebädefaktoren B
		$\frac{KP}{RO}$	$\frac{KP}{RE}$	$\frac{KP-BW}{WF}$ Spanne in €/m ²	$\frac{KP}{WF}$ Spanne in €/m ²
1.	HWI Eigentumswohnungen, Neubau, außerhalb des Sanierungsgebietes, Erstverkäufe (20 Kauffälle aus 2017+2018)	28	33	2.747 €/m² 1.661 – 3.956	2.929 €/m² 1.826 – 4.020
2.	HWI Villengrundstücke, Altbau, saniert außerhalb des Sanierungsgebietes (8 Kauffälle aus 2003 bis 2018)	16	21	864 €/m² 421 – 1.231	1.215 €/m² 819 – 1.705
3.	HWI Ein- u. Zweifamilienhausgrundstücke, Neubau, außerhalb des Sanierungsgebietes (28 Kauffälle aus 2015 bis 2018)	23	28	1.431 €/m² 853 – 2.166	1.824 €/m² 1.255 – 2.643
4.	HWI Mietwohngrundstücke, Altbau, im Sanierungsgebiet, teilsaniert (11 Kauffälle aus 2012 bis 2018)	12	16	814 €/m² 220 – 1.642	966 €/m² 518 – 1.746
5.	HWI Mietwohngrundstücke, Altbau, außerhalb des Sanierungsgebietes, sanierungsbedürftig (10 Kauffälle aus 2012 bis 2018)	11	15	501 €/m² 281 – 653	588 €/m² 306 – 878
6.	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
7.	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
8.	HWI Wohn- u. Geschäftshäuser, Altbau, im Sanierungsgebiet, MI Bereiche, teilsaniert (6 Kauffälle aus 2004 bis 2010)	14	16	492 €/m² 145 – 1.58	836 €/m² 437 – 2.049
9.	HWI Wohn- u. Geschäftshäuser, im Sanierungsgebiet, Altbau, durchgreifend saniert bzw. Neubau MI Bereiche (20 Kauffälle aus 2007 bis 2018)	14	18	1.591 €/m² 587 – 3.284	1.774 €/m² 802 – 3.524
10.	NWM Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke, Neubau, Bebauungsplangebiet (36 Kauffälle aus 2018)	23	28	1.410 €/m² 853 – 2.345	1.848 €/m² 1.104 – 3.015
11.	NWM Eigentumswohnungen, Ostseeregion, Erstverkauf (22 Kauffälle aus 2018)	36	44	4.108 €/m² 3.499 – 5.565	4.520 €/m² 3.855 – 6.187
12.	NWM Ferienhäuser, Ostseeregion (30 Kauffälle aus 2017 und 2018)	30	36	2.260 €/m² 898 – 3.353	3.268 €/m² 1.467 – 5.468

Entwicklung der Gebädefaktoren in der Hansestadt Wismar von 2013 bis 2018 für ausgewählte Objektgruppen

	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	Gebädefaktor 2018 <u>KP – BW</u> WF Spanne in €/m ²
Eigentumswohnungen, Neubau, außerhalb des Sanierungsgebietes, Ausstattungsgrad gehoben	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	2.747 €/m² 1.661 – 3.956
Eigentumswohnungen, Neubau, im Sanierungsgebiet, Ausstattungsgrad gehoben	/	/	/	/	/	/
Ein- u. Zweifamilienhausgrundstücke, Neubau u. sanierte Objekte, außerhalb des Sanierungsgebietes Ausstattungsgrad gehoben	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	1.431 €/m² 853 – 2.166
Einfamilienhausgrundstücke, Altbau, außerhalb des Sanierungsgebietes, teilsaniert, Ausstattungsgrad einfach/mittel	657 €/m ² 604 - 848	657 €/m ² 604 - 848	657 €/m ² 604 - 848	780 €/m ² 600 - 990	822 €/m ² 294 – 1.108	925 €/m² 410 – 1.395
Mietwohngrundstücke, Altbau, im Sanierungsgebiet, teilsaniert	/	/	/	631 €/m ² 172 - 910	677 €/m ² 172 - 939	814 €/m² 220 – 1.642
Mietwohngrundstücke, Altbau, außerhalb des Sanierungsgebietes, sanierungsbedürftig, Ausstattungsgrad einfach	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	501 €/m² 281 – 653
Mietwohngrundstücke, Altbau, im Sanierungsgebiet, überwiegend freigezogen, Ausstattungsgrad einfach	54 €/m ² 0 - 334	54 €/m ² 0 - 334	54 €/m ² 0 - 334	103 €/m ² 7 - 335	103 €/m ² 7 - 335	103 €/m² 7 – 335
Wohn- u. Geschäftshäuser, Altbau, im Sanierungsgebiet, sanierungsbedürftig, Ausstattungsgrad einfach, übriger Bereich	185 €/m ² 0 - 592	173 €/m ² 0 - 557	173 €/m ² 0 - 557	173 €/m ² 0 - 557	173 €/m ² 0 - 557	173 €/m ² 0 - 557
Wohn- u. Geschäftshäuser, Altbau, saniert, im Sanierungsgebiet, Ausstattungsgrad mittel, MI Bereich	saniert 1.938 €/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	saniert 1.591 €/m² 587 – 3.284

3.3 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke

3.3.1 Ackerland, Grünland, Forst

Im Berichtsjahr 2018 sind 1.901,5 ha landwirtschaftlich genutzte Grundstücke verkauft worden, wobei der überwiegende Marktanteil bei den Ackerflächen liegt. Die Zusammenstellung der Auswertung für Grünlandflächen ist unter Punkt 3.3.1.2 in diesem Grundstücksmarktbericht veröffentlicht. Die Auswertung der Kauffälle erfolgt, entsprechend der Auffassung der meisten Gutachterausschüsse, nutzungsartengerecht und durch arithmetische Mittelbildung der Einzelkaufpreise (ohne Verkäufe nach dem Entschädigungs- und Ausgleichsleistungsgesetz, EALG).

3.3.1.1 Ackerland

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

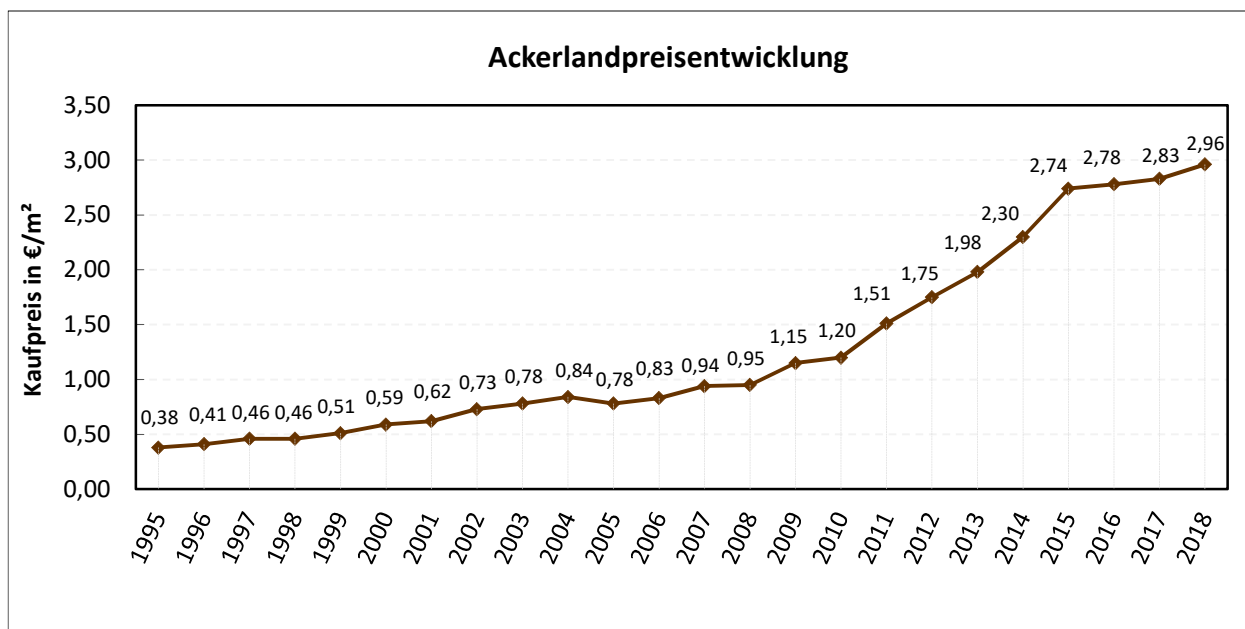


Abbildung 42: Entwicklung der Kaufpreise für Ackerland

Der Durchschnittspreis bezieht sich auf **196** getätigte Erwerbsvorgänge. Dieser liegt im **Berichtsjahr 2018** für Ackerland im Kreisdurchschnitt bei **2,96 €/m²** und weist im Vergleich zum Vorjahr eine Steigerung (+ **0,13 €/m²**) auf. Die niedrigsten gezahlten Ackerlandpreise liegen bei **1,53 €/m²** und die höchsten gezahlten Ackerlandpreise bei **4,52 €/m²**. Die durchschnittliche **Ackerzahl der ausgewerteten Erwerbsvorgänge ist mit 49** ermittelt worden.

Die nachfolgende Indexreihe für Ackerland spiegelt die durchschnittliche Preisentwicklung in dem Landkreis Nordwestmecklenburg wieder. Sie ist aus Ackerlandverkäufen aus dem Zeitraum 1995 - 2018 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
2018	247

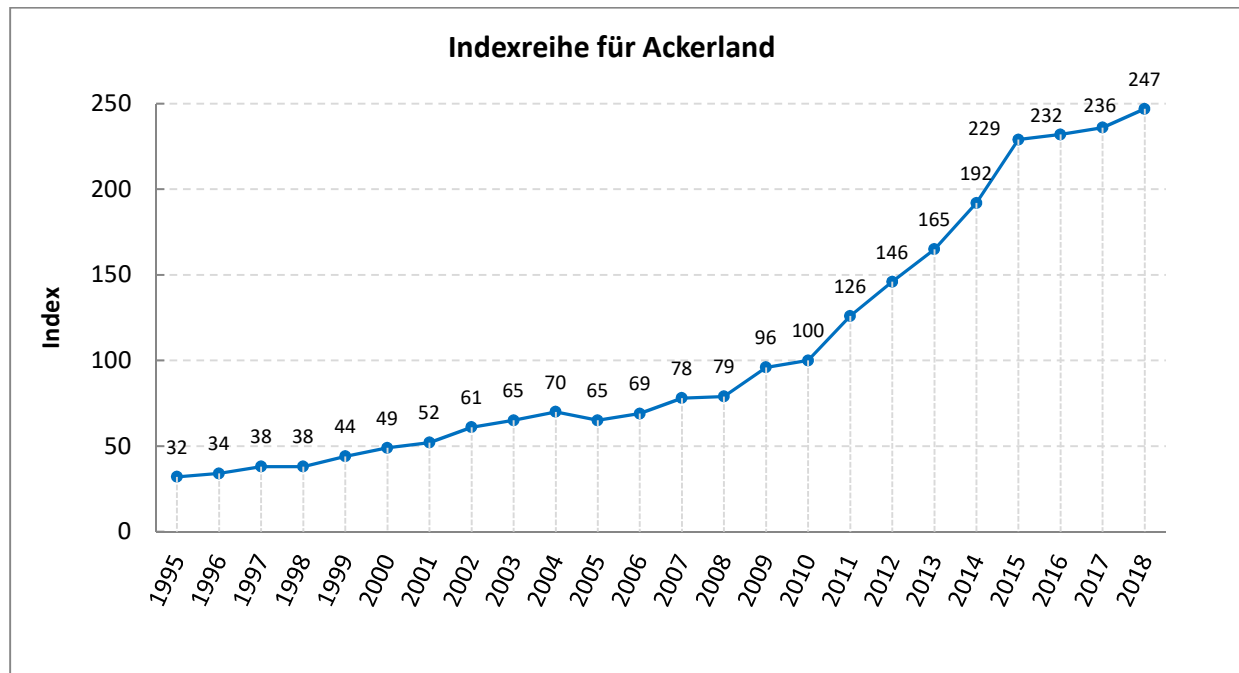


Abbildung 43: Indexreihe für Ackerland (Basisjahr 2010 = 100), (1995 bis 2018)

Flächengrößen für Ackerland aus den Jahren 2013 bis 2018

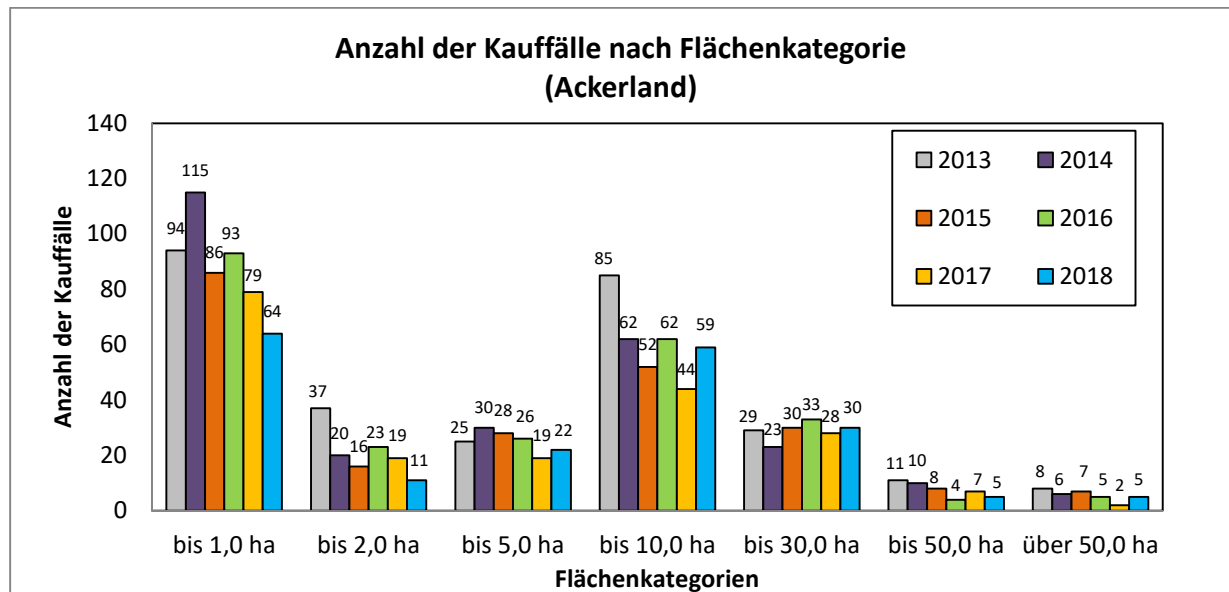


Abbildung 44: Kauffälle Ackerland nach Flächengröße

Umrechnungskoeffizienten bei abweichender Fläche vom Richtwertgrundstück (10 ha)

UK aus dem Mittel der Daten 2018: $UK = 0,0306 \ln(\text{Fläche in ha}) + 0,9295$

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 45: Flächenanpassung für Ackerflächen

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

(Basis = 10 ha; Durchschnitt 2018 = 9 ha)

Die Vergleichskaufpreise wurden mit Hilfe der Umrechnungskoeffizienten auf Seite 60 dieses Marktberichtes auf die durchschnittliche Bodenqualität der Verkaufsfälle des Jahres 2018 mit 49 Bodenpunkten umgerechnet.

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

Umrechnungskoeffizient bei abweichender Ackerzahl

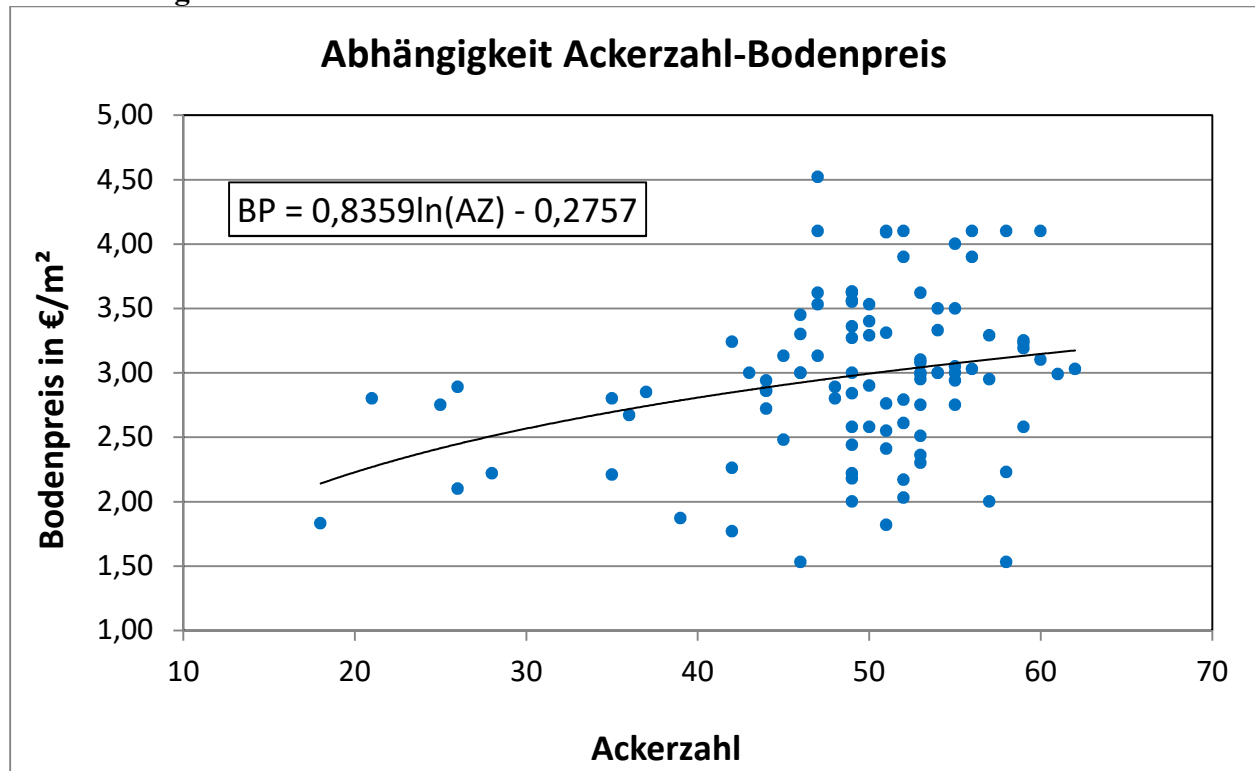


Abbildung 46: Umrechnungskoeffizient bei abweichender Ackerzahl in den Zonen 815, 816, 817 und 818

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

Gegeben: Bodenrichtwert für eine in Zone 815 liegende Ackerfläche
3,15 €/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) = 0,8359 x ln Ackerzahl (AZ) - 0,2757
(ln=log(e) von Ackerzahl)

$$\begin{aligned} \text{Bodenpreis bei einer Ackerzahl von 49} &= \frac{0,8359}{1} \times \ln(49) - \frac{0,2757}{1} \\ &= \frac{0,8359}{1} \times 3,8918 - \frac{0,2757}{1} \\ &= 2,98 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Bodenpreis bei einer Ackerzahl von 39} &= \frac{0,8359}{1} \times \ln(39) - \frac{0,2757}{1} \\ &= \frac{0,8359}{1} \times 3,6636 - \frac{0,2757}{1} \\ &= 2,79 \end{aligned}$$

Damit ergibt sich eine Wertdifferenz (2,79 – 2,98) von rund -0,19 €/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.

$$\begin{aligned} &= 3,15 \text{ €/m}^2 - 0,19 \text{ €/m}^2 \\ &= 2,96 \text{ €/m}^2 \end{aligned}$$

3,15 €/m² bei einer Ackerzahl von 49 (Richtwertgrundstück)

2,96 €/m² bei einer Ackerzahl von 39 (Bewertungsgrundstück)

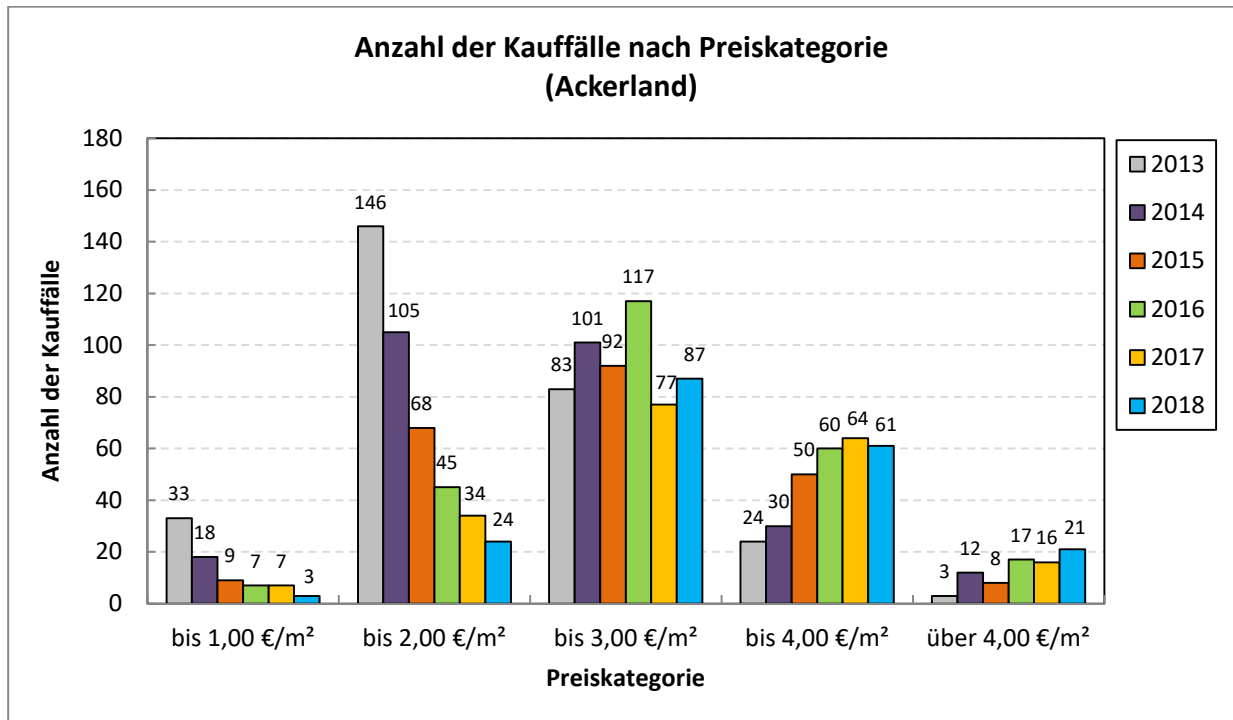


Abbildung 47: Kauffälle Ackerland nach Preiskategorie für die Jahre 2013 bis 2018

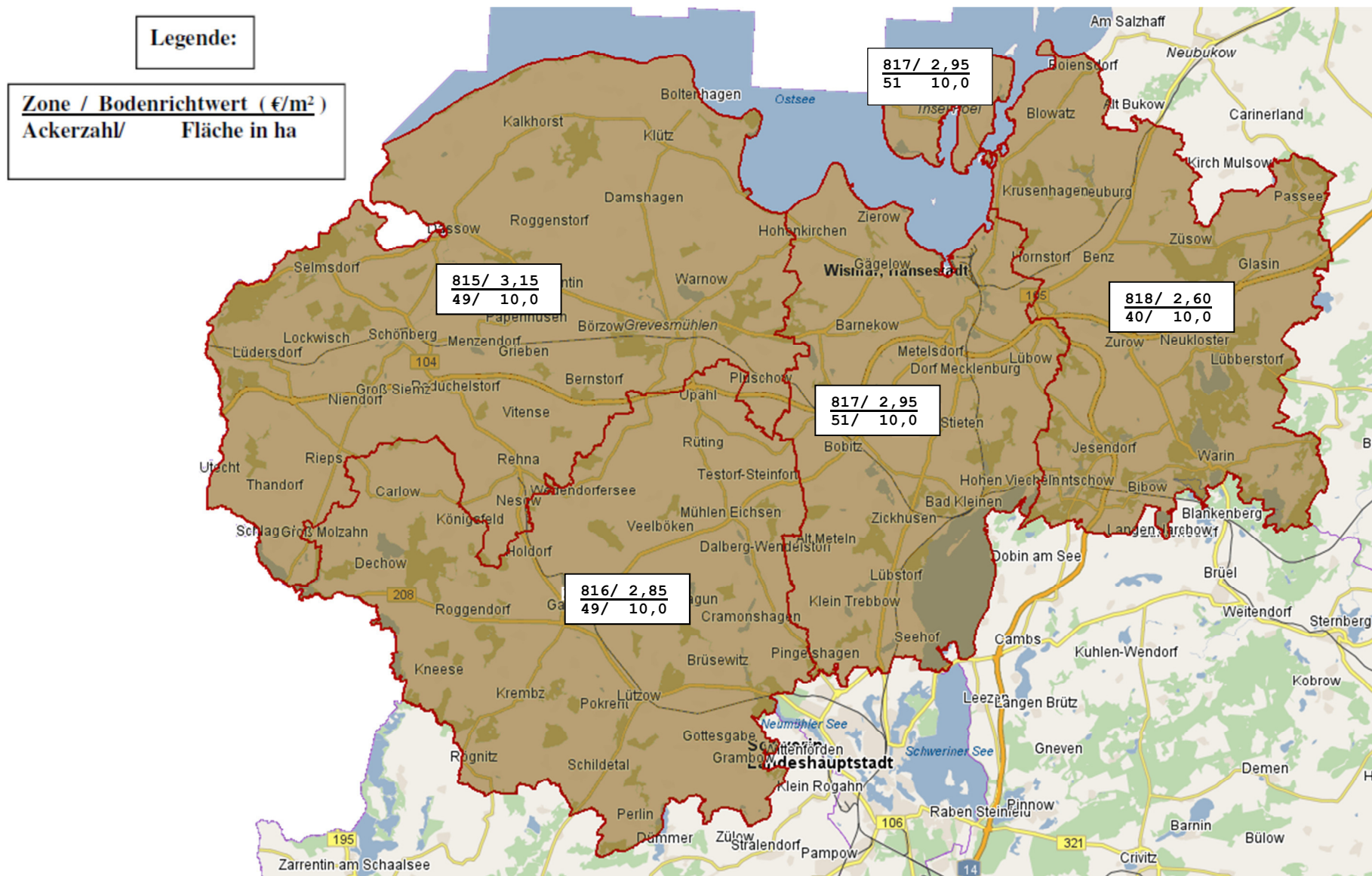


Abbildung 48: Bodenrichtwertkarte Ackerland

Grundstücksmarkt im Landkreis Nordwestmecklenburg 2019

(C) GAA NWM 2019

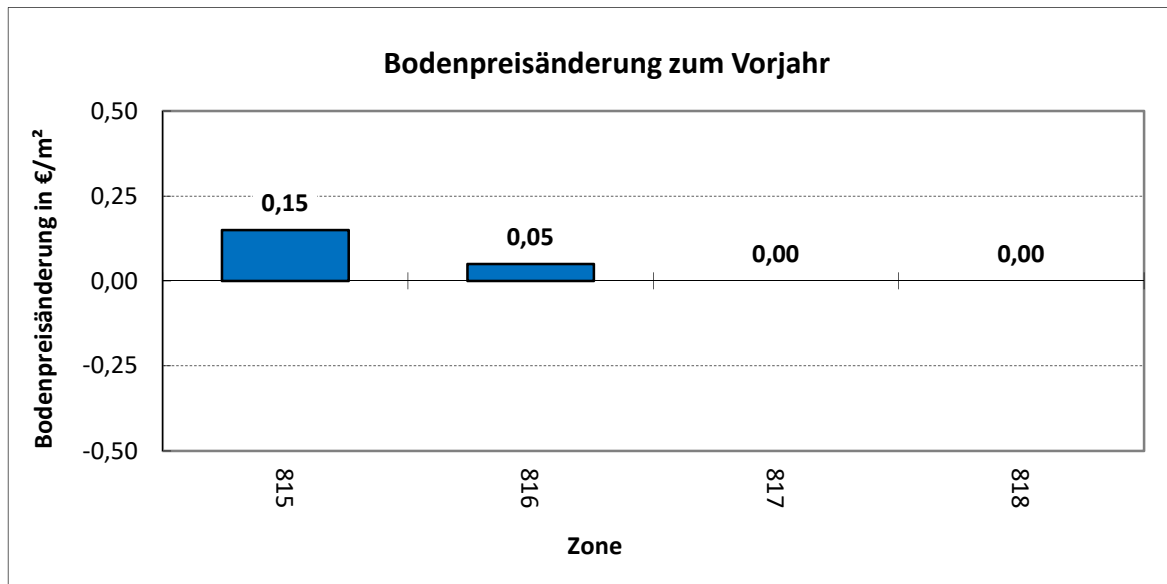


Abbildung 49: Kauffälle Ackerland nach Preiskategorie

Der Gutachterausschuss hat aus den Kauffällen der Jahre 2008 bis 2018 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.

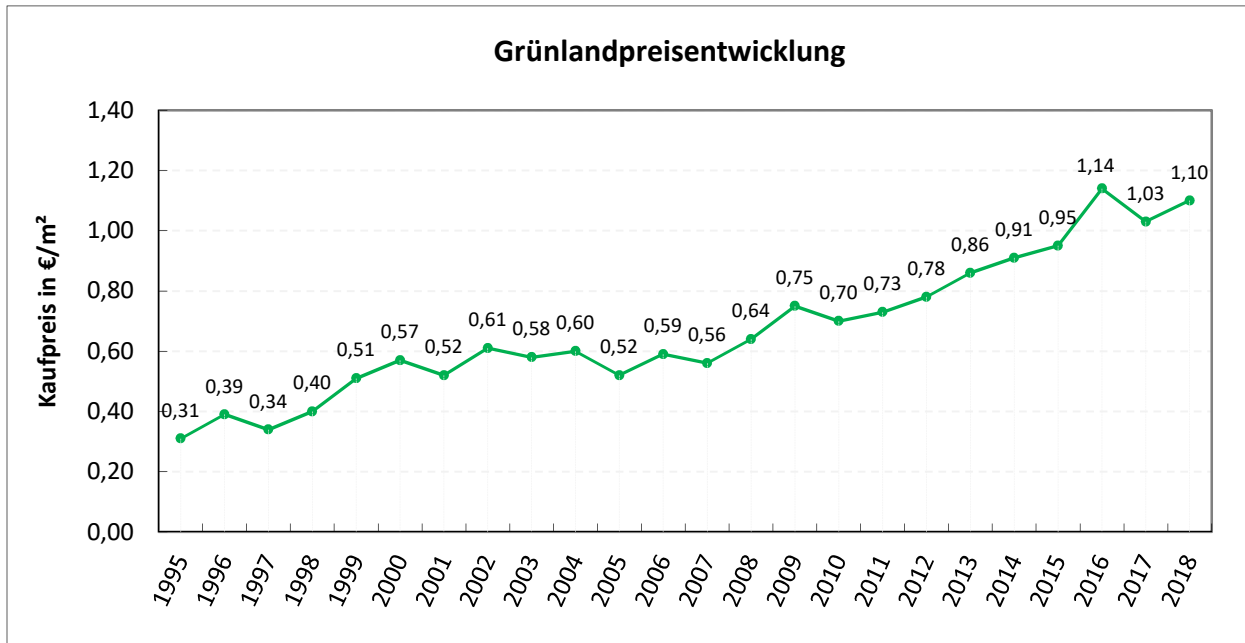


Abbildung 50: Entwicklung der Kaufpreise in €/m² für Grünland

Der Durchschnittspreis bezieht sich auf die ausgewerteten **94 Erwerbsvorgänge**. Er liegt im Berichtsjahr **2018** für **Grünland im Kreisgebiet** bei **1,10 €/m²** und somit **7 Cent höher als im Vorjahr**. Die niedrigsten gezahlten Grünlandpreise liegen bei **0,33 €/m²** und die höchsten gezahlten Grünlandpreise bei **1,88 €/m²**. Die durchschnittliche **Grünlandzahl der ausgewerteten Erwerbsvorgänge** ist mit **43** ermittelt worden.

Die nachfolgende Indexreihe für Grünland gibt die durchschnittliche Preisentwicklung im Landkreis Nordwestmecklenburg wieder. Sie ist aus Grünlandverkäufen aus dem Zeitraum 1995 – 2018 mit dem Basisjahr 2010 = 100 ermittelt worden. Die Auswertung der Kaufpreise bezieht sich auf den tatsächlichen Kauffall, ohne Berücksichtigung der geographischen Lage. Objektspezifische wertbeeinflussende Umstände, wie z.B. Lage und Grundstücksstruktur, werden hierbei nicht berücksichtigt.

Indexreihe Grünland

Jahr	Index (2010 = 100)	Jahr	Index (2010 = 100)
1995	44	2007	80
1996	56	2008	91
1997	48	2009	107
1998	57	2010	100
1999	73	2011	104
2000	81	2012	111
2001	75	2013	123
2002	87	2014	130
2003	81	2015	136
2004	85	2016	163
2005	74	2017	147
2006	84	2018	157

Abbildung 51: Indexreihe für Grünland von 1995 bis 2018 (Basis 2010 = 100)

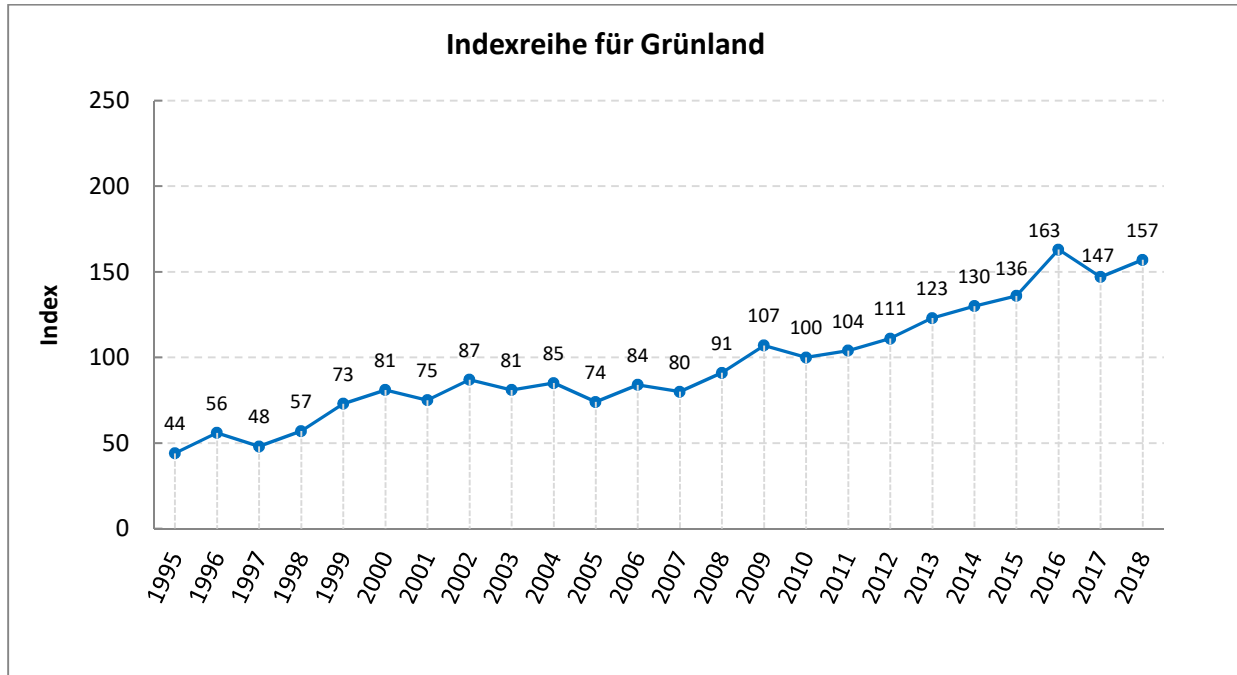


Abbildung 52: Indexreihe für Grünland (Basisjahr 2010 = 100), (1995 bis 2018)

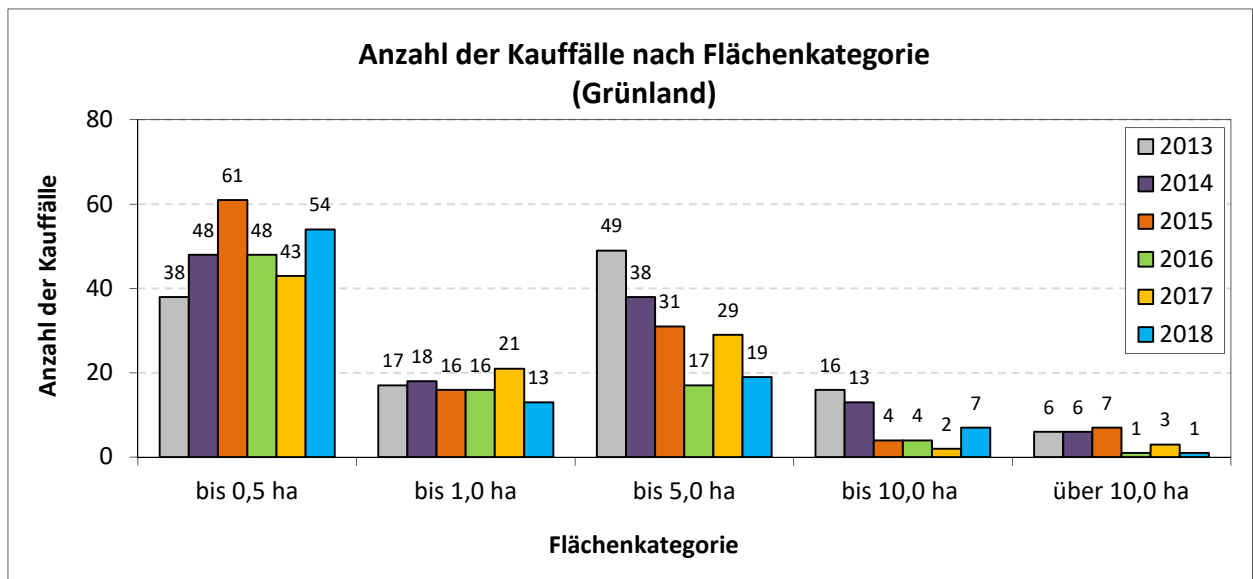
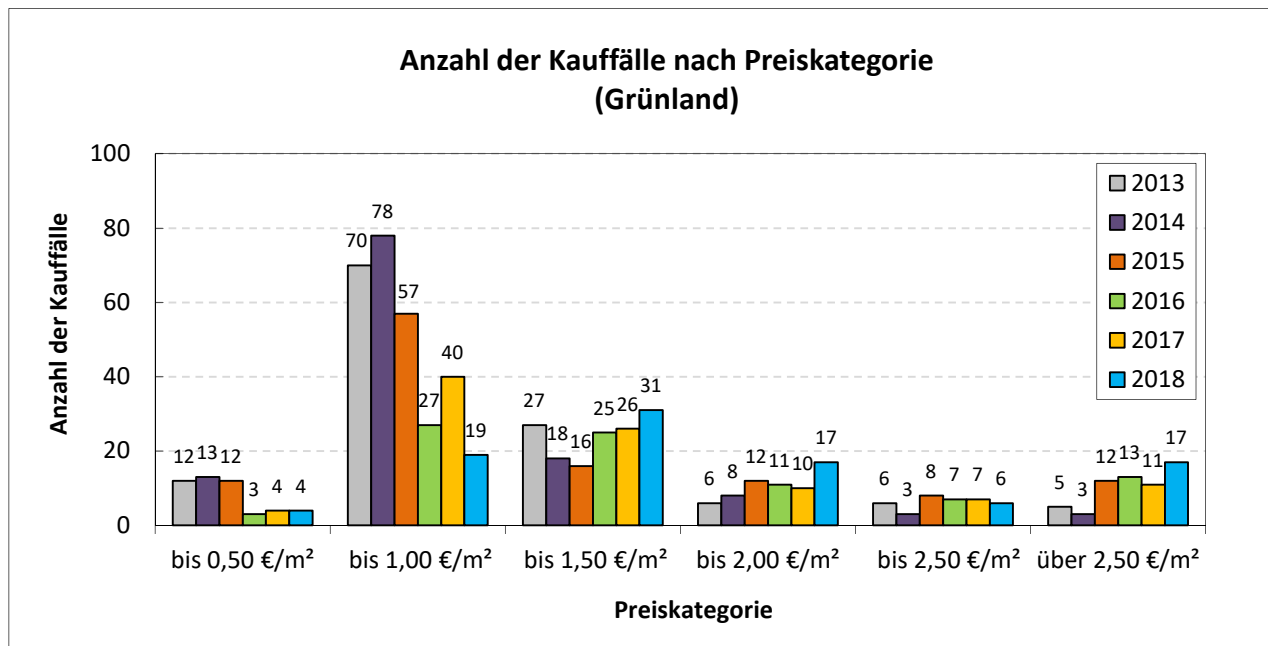


Abbildung 53: Kauffälle Grünland nach Flächengröße und Jahr

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

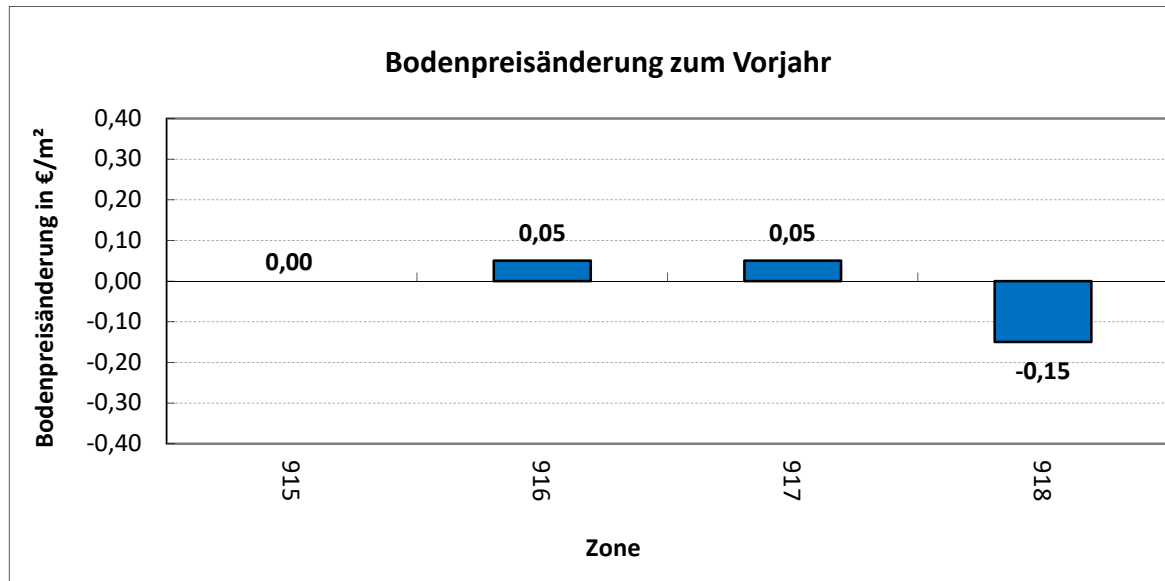


Abbildung 56: Änderung der Bodenrichtwerte zum Vorjahr

Der Gutachterausschuss hat aus den Kauffällen der Jahre 2008 bis 2018 die nachfolgend aufgeführte durchschnittliche Grünlandzahl je Bodenrichtwertzone ermittelt und die auf der Seite 69 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: $UK = 0,0007 \ln(\text{Fläche in ha}) + 0,9995$

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

Abbildung 57: Abhängigkeit des Grünlandkaufpreises von der Flächengröße (Basis = 2,0 ha, Durchschnitt im Jahr 2018 = 1,7 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

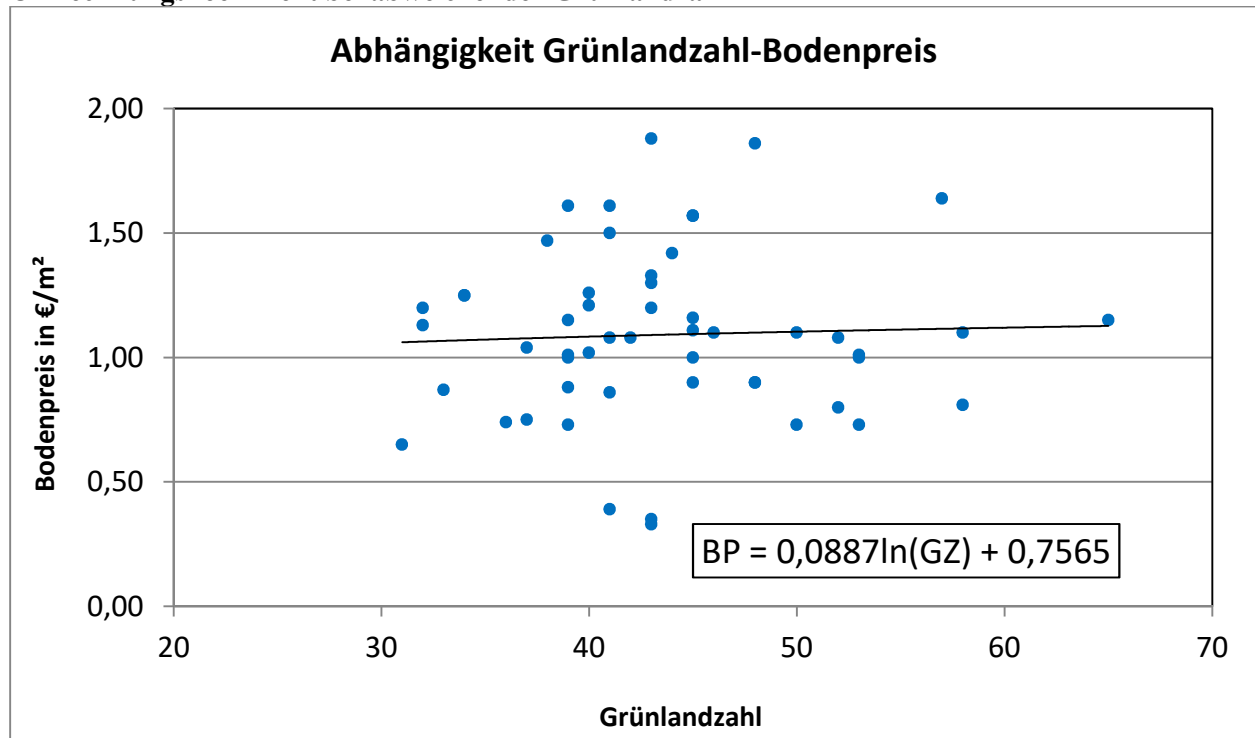


Abbildung 58: Umrechnungskoeffizient bei abweichender Grünlandzahl in den Zonen 915, 916, 917 und 918

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, 2017 und 2018

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

	Bestandspacht Stichtag 31.12.2018		Neupacht 01.01.2016 - 31.12.2018	
	Ackerland	Grünland	Ackerland	Grünland
Durchschnitt €/ha	389	193	471	223
Max. €/ha	563	485	691	488
Min. €/ha	287	97	305	120

3.3.1.4 Forstwirtschaftliche Flächen

Im Jahr 2018 sind der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses **61 auswertbare Kauffälle** mit einem **Flächenumsatz von 46,5 ha** und einem **Geldumsatz von 0,30 Mio. €** übergeben worden, die forstwirtschaftliche Flächen betreffen. Die Spanne der **Kaufpreise reicht von 0,21 €/m² bis 1,86 €/m²**. Der Wert für Forstflächen hängt vom Bodenwert und der Bestockung ab. Bei einer hiebreifen Bestockung liegt der Gesamtwert im oberen Bereich der angegebenen Spanne. **Durchschnittlich sind 0,71 €/m² für Forstflächen** gezahlt worden, wobei die **durchschnittliche Fläche 0,8 ha** beträgt. Die Kaufverträge beinhalten in der Regel den Forstboden und die Bestockung. Eine Aufteilung in Bodenwertanteil und Bestockung ist aus den meisten Kaufverträgen nicht möglich.

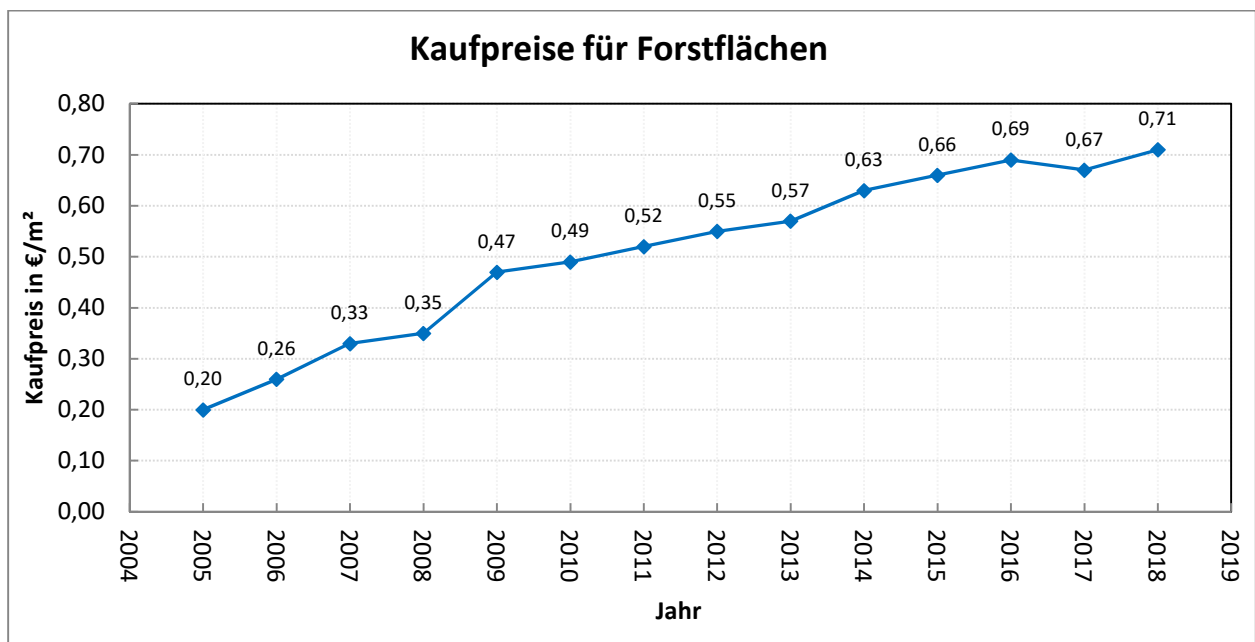


Abbildung 59: Entwicklung der Kaufpreise für Forstflächen

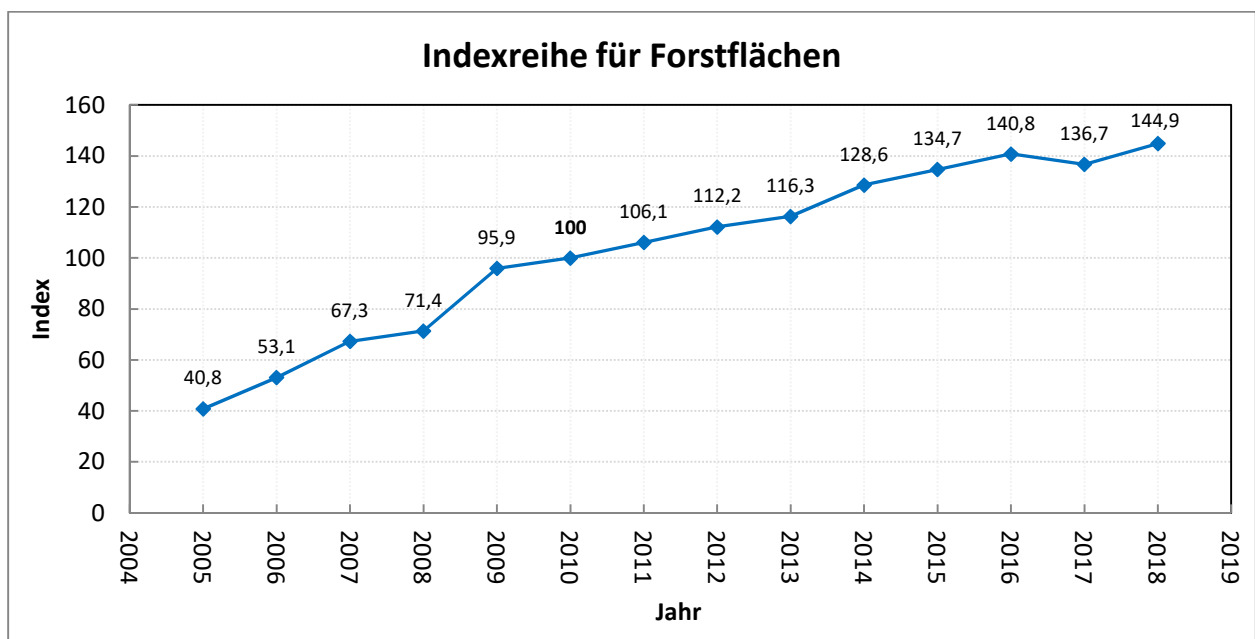


Abbildung 60: Indexreihe für Forstflächen (Basisjahr 2010 = 100), (2005 bis 2018)

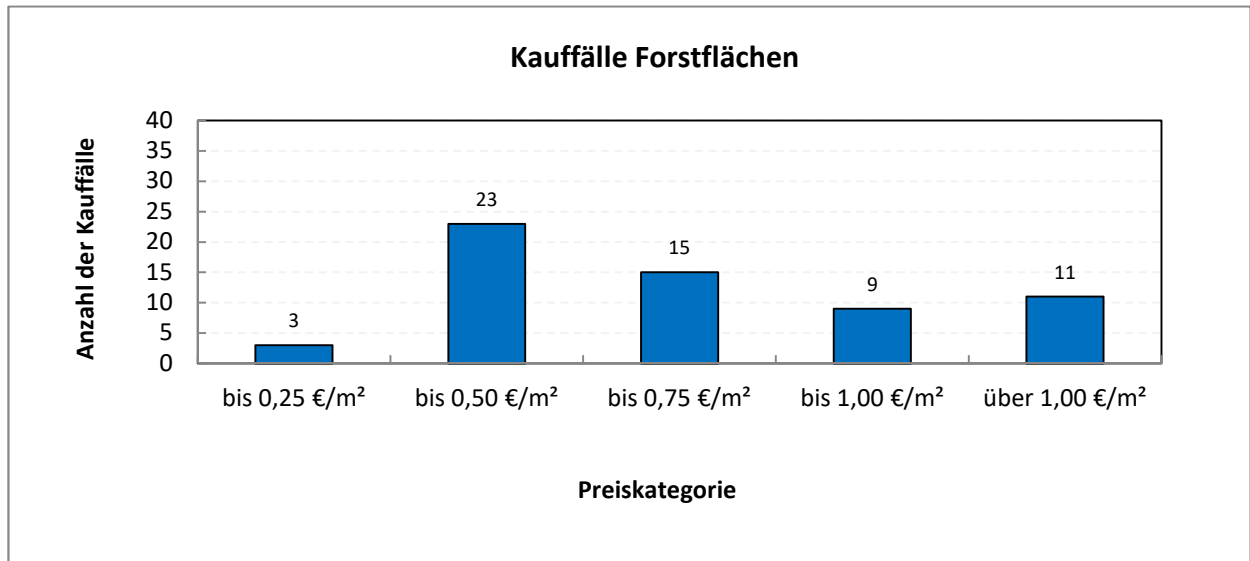


Abbildung 61: Kauffälle Forstflächen nach Kaufpreishöhe 2018

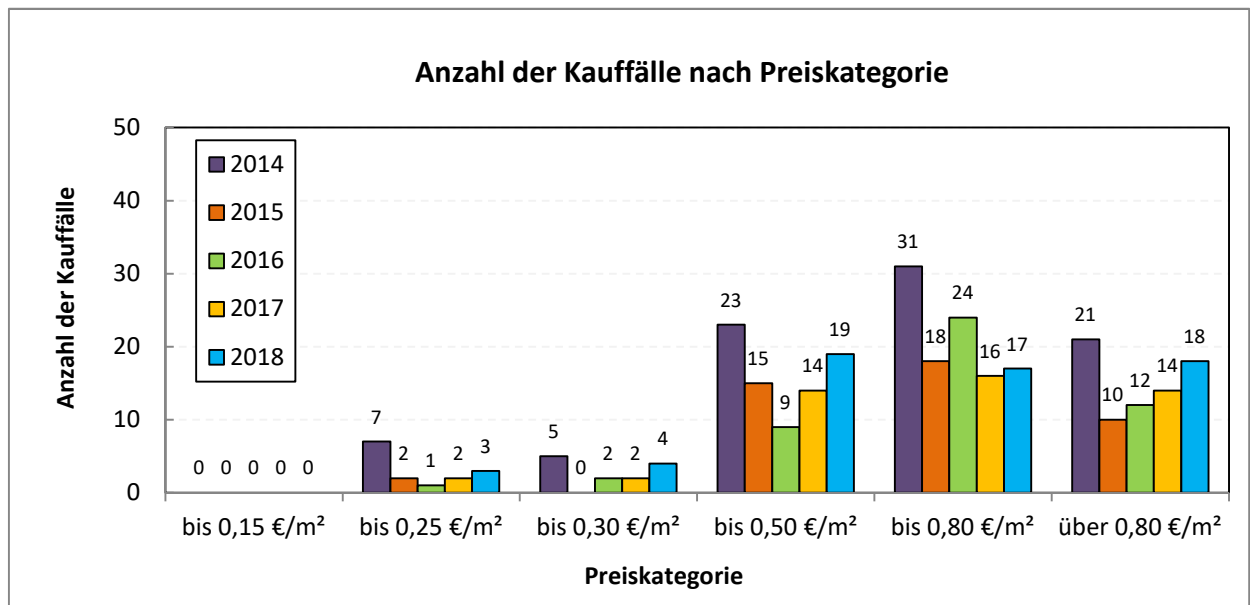


Abbildung 62: Kauffälle für Forstflächen nach Jahren

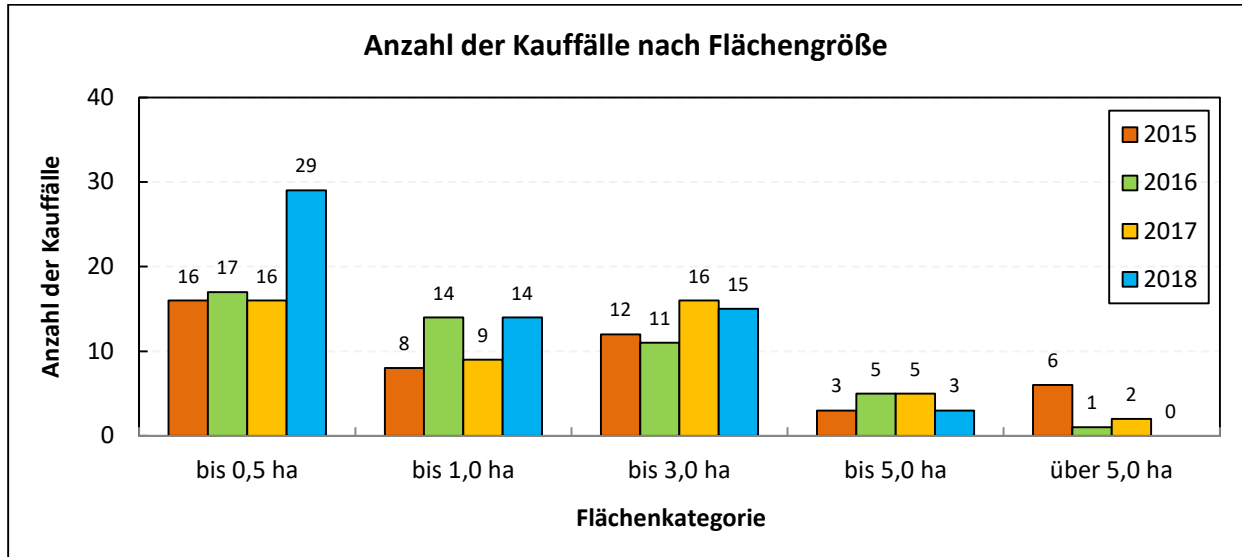


Abbildung 63: Kauffälle Forstflächen nach Flächenkategorie

Forstzonen	Anzahl	BRW zum 31.12.2018 [€/m ²]	Ø Fläche [ha]
715	19	0,88	0,8
716	16	0,52	0,8
717	12	0,74	0,8
718	14	0,68	0,8

Abbildung 64: Forstzonen (Kauffälle des Jahres 2018)

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

Tabelle Bodenpreisänderung zum Vorjahr

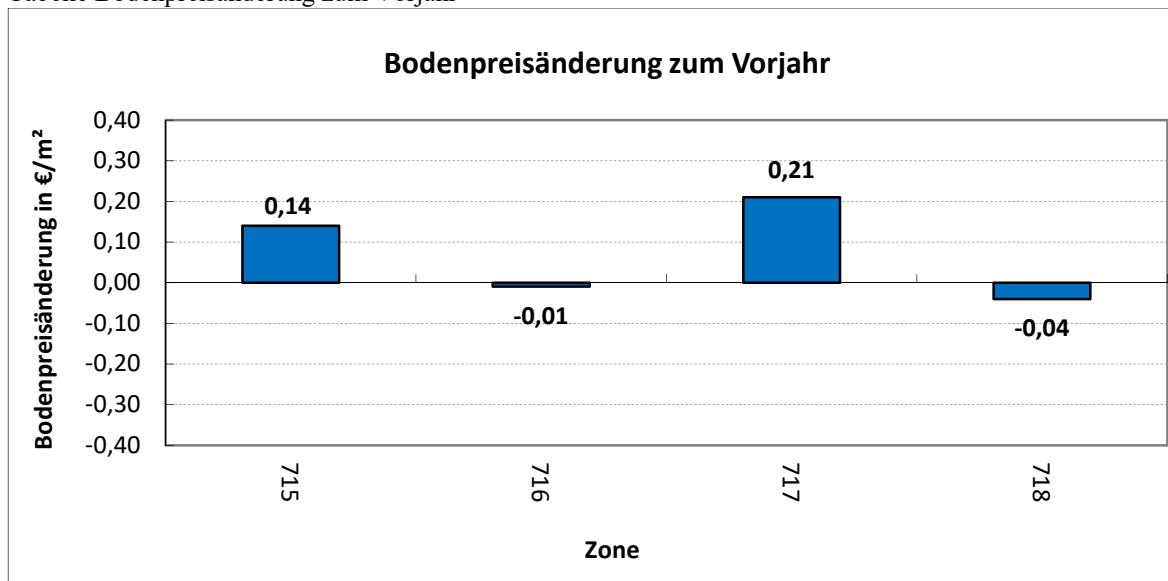
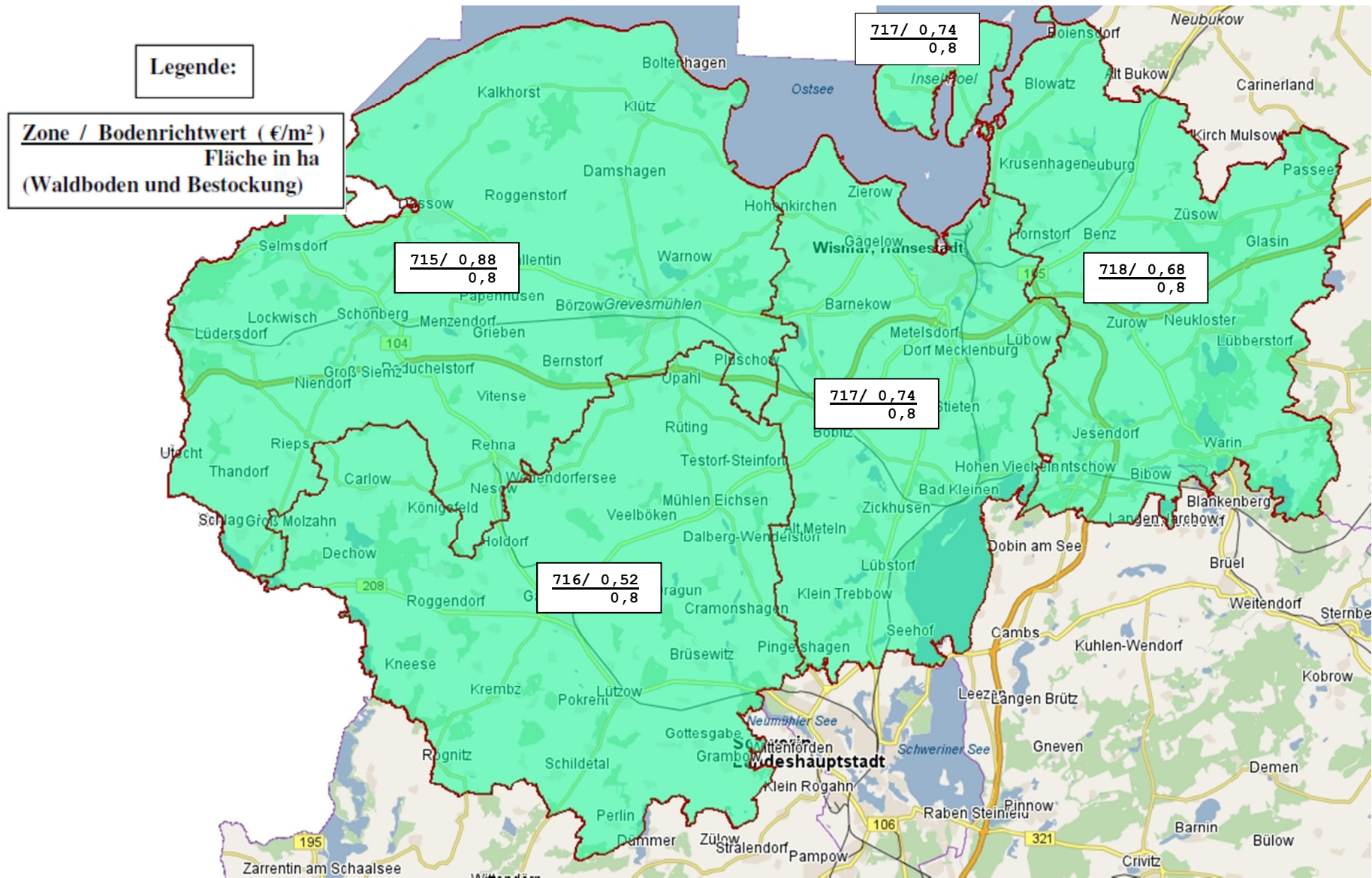


Abbildung 65: Änderung der Bodenrichtwerte zum Vorjahr

Abbildung 66: 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 4,59 €/m²** ausgewiesen, in einer Spanne der Kaufpreise von **3,00 €/m² bis 7,20 €/m²**, während die **mittlere Flächengröße 0,3 ha** beträgt. Dieser Aussage liegen 14 Kauffälle der Jahre 2014 bis 2018 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 21 Erwerbsvorgängen für ertragsarme Flächen ergibt sich ein **Flächenumsatz von 14,9 ha** sowie ein **Geldumsatz von 0,06 Mio. €**. Die Kaufpreise bewegen sich in einer **Spanne von 0,13 €/m² bis 0,70 €/m²**. Der **durchschnittlich** gezahlte **Kaufpreis** ist mit **0,45 €/m²** ermittelt worden. Dieser durchschnittliche Kaufpreis entspricht ca. 15 % des Ackerlandwertes. Die **durchschnittliche Fläche** für die Kauffälle beträgt **0,7 ha**.

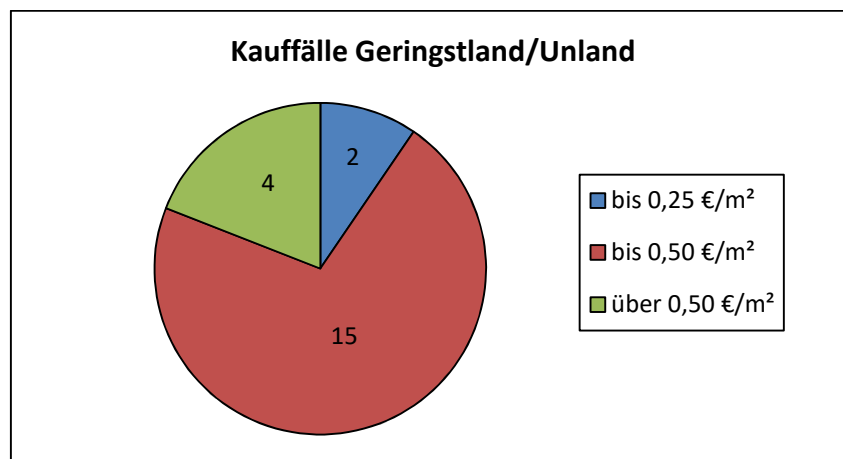


Abbildung 67: Häufigkeit der Kaufpreise für ertragsarme Flächen

3.3.2.3 Wasserflächen

Hier sind 18 Kaufverträge ausgewertet worden, die einen **Flächenumsatz von 5,1 ha** und einen **Geldumsatz von 18.533 €** ergaben. In Auswertung der Erwerbsvorgänge konnte eine **Spanne der Kaufpreise von 0,10 €/m² bis 1,58 €/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 **0,47 €/m²** bei einer **durchschnittlichen Flächengröße von 0,29 ha**.

Für Teichflächen in Ortsnähe liegen 8 Kauffälle in den Jahren 2017 bis 2018 vor. Es wurden **durchschnittlich 1,92 €/m²** gezahlt, diese befinden sich in einer **Spanne von 1,18 €/m² bis 3,10 €/m²**.

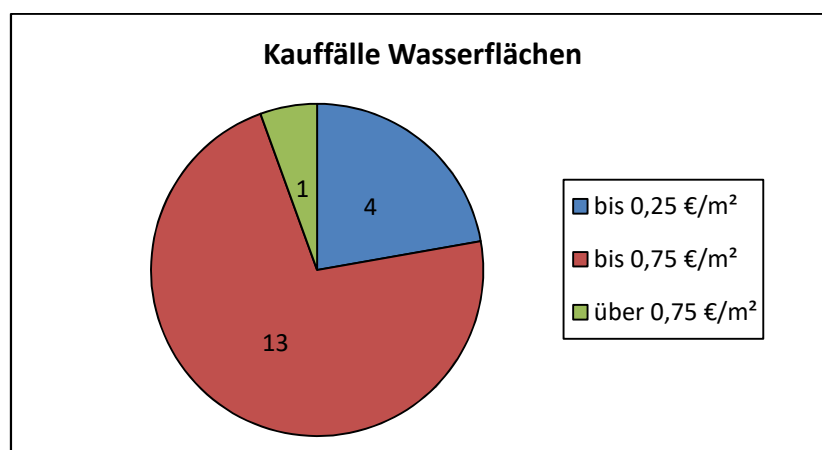


Abbildung 68: Häufigkeit der Kaufpreise für Wasserflächen

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 2018** auf der Grundlage von **29** Erwerbsvorgängen. Der **Flächenumsatz ist mit 16,4 ha** und der **Geldumsatz mit 0,7 Mio. €** ermittelt worden. Die Kaufpreise reichten von **2,86 €/m² bis 6,85 €/m²** Grundstücksfläche (Ackerlandpreis bis 2,4-facher Ackerlandpreis). Der **Mittelwert** für besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft beträgt **4,80 €/m²** bei einer durchschnittlichen **Grundstücksfläche von 0,6 ha**, abgeleitet aus Kaufpreisen oberhalb des durchschnittlichen Ackerlandpreises.

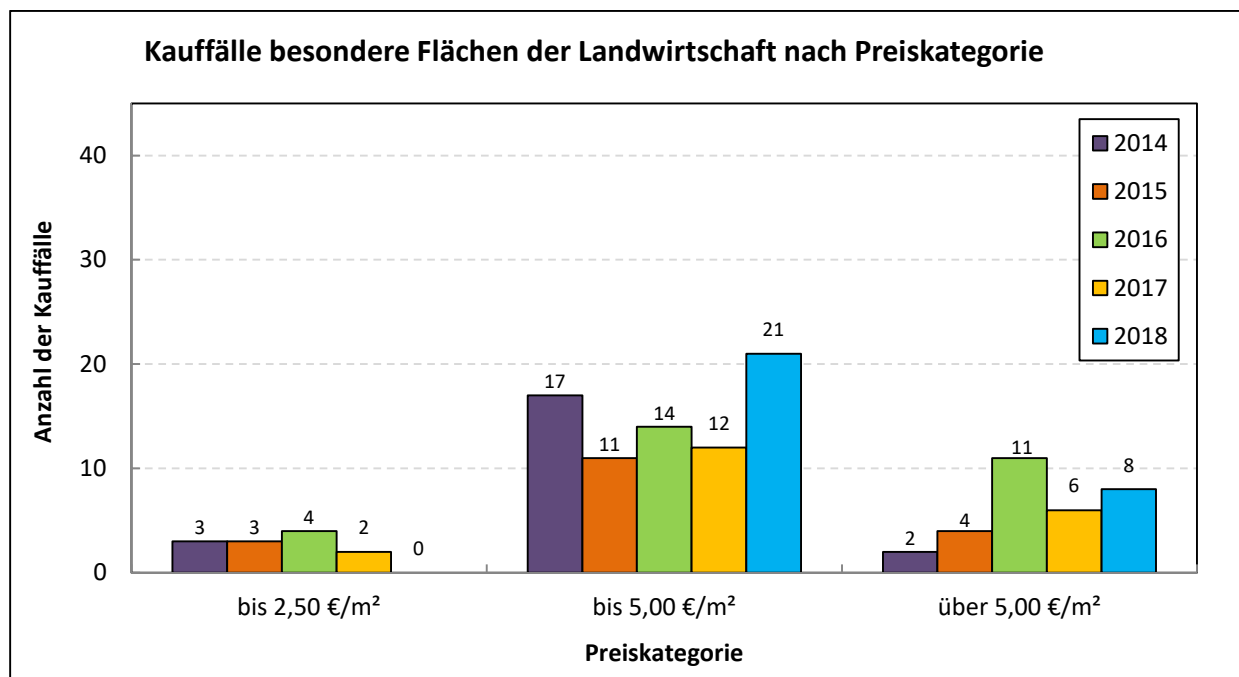


Abbildung 69: Häufigkeit der Kauffälle begünstigtes Agrarland nach Preiskategorie

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. Neuere Daten liegen nicht vor. Der durchschnittliche Kaufpreis in Höhe von 6,00 €/m² entsprach dem 3-fachen Bodenwert für Ackerland. Die Objekte befinden sich teilweise auf gewerblich nutzbaren Bauflächen.

3.4 Sonstige Aussagen

3.4.1 Gartenland

In der Geschäftsstelle sind **50 Kaufverträge** zu Gartenland mit einem **Flächenumsatz von 4,3 ha** und einem **Geldumsatz von 0,24 Mio. €** ausgewertet worden. Die gezahlten Kaufpreise liegen je nach Lage und Höhe des Bodenrichtwertes für Wohnbauland **zwischen 2,43 €/m² und 15,91 €/m²**. Voraussetzung ist, dass diese Flächen keiner anderweitigen bauplanungsrechtlichen Beurteilung unterliegen. Der **durchschnittliche Kaufpreis ist mit 6,13 €/m²** ermittelt worden, bei einer **durchschnittlichen Grundstücksfläche von 868 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.

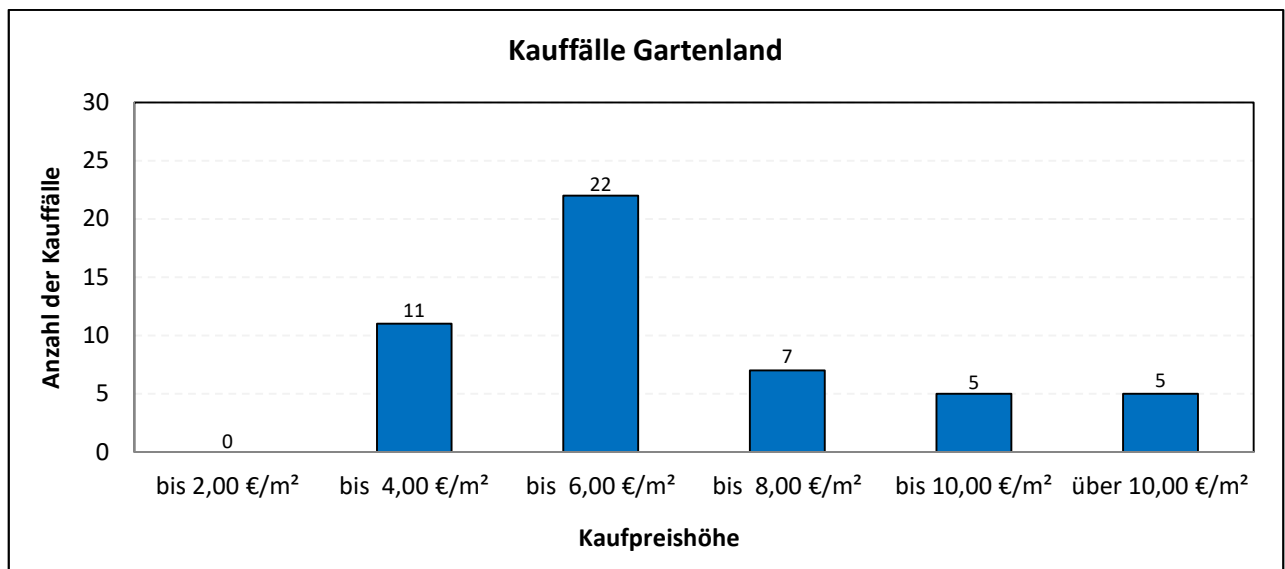


Abbildung 70: Häufigkeit der Kauffälle für Gartenland nach Kaufpreishöhe

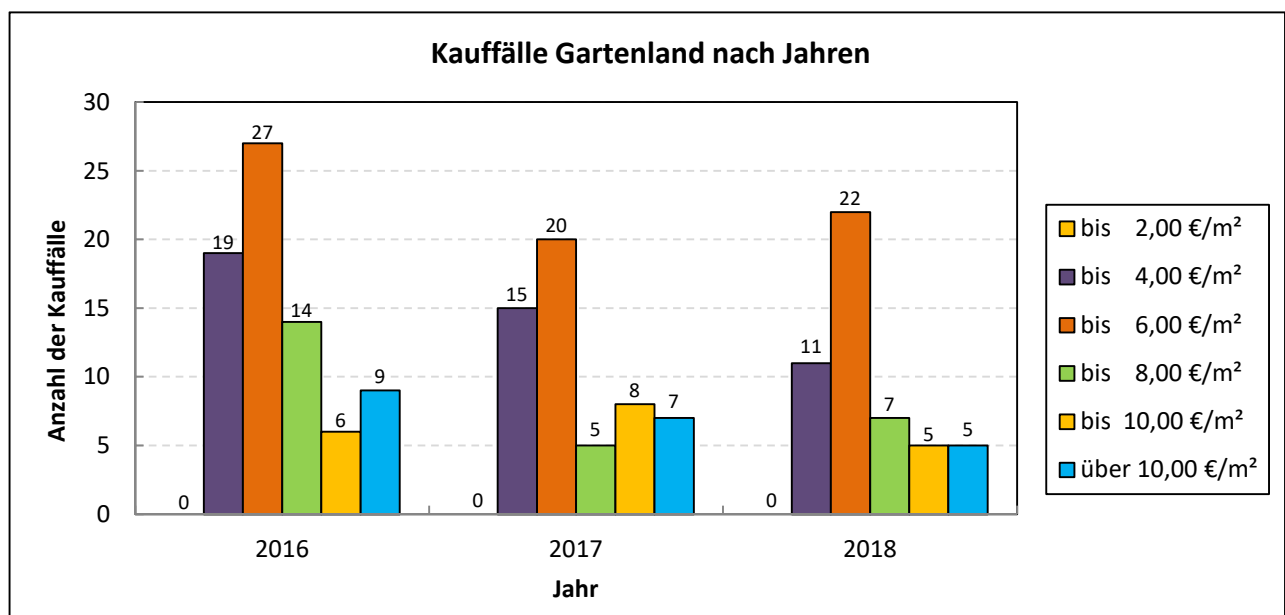


Abbildung 71: Häufigkeit der Kauffälle für Gartenland nach Jahr

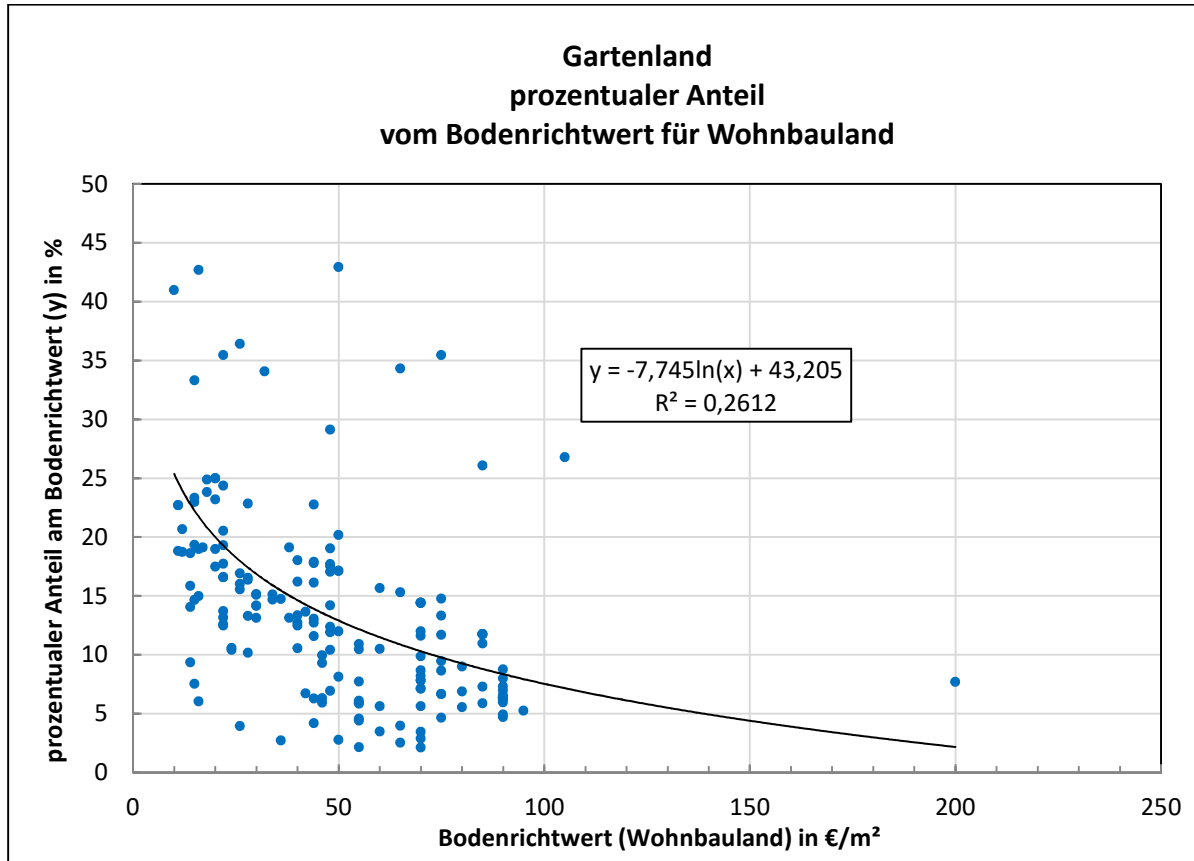


Abbildung 72: Gartenland als prozentualer Anteil vom Bodenrichtwert für Wohnbauland
(Kauffälle aus den Jahren 2016 bis 2018, gilt für Bodenrichtwerte von 10,00 €/m² bis 200,00 €/m²)

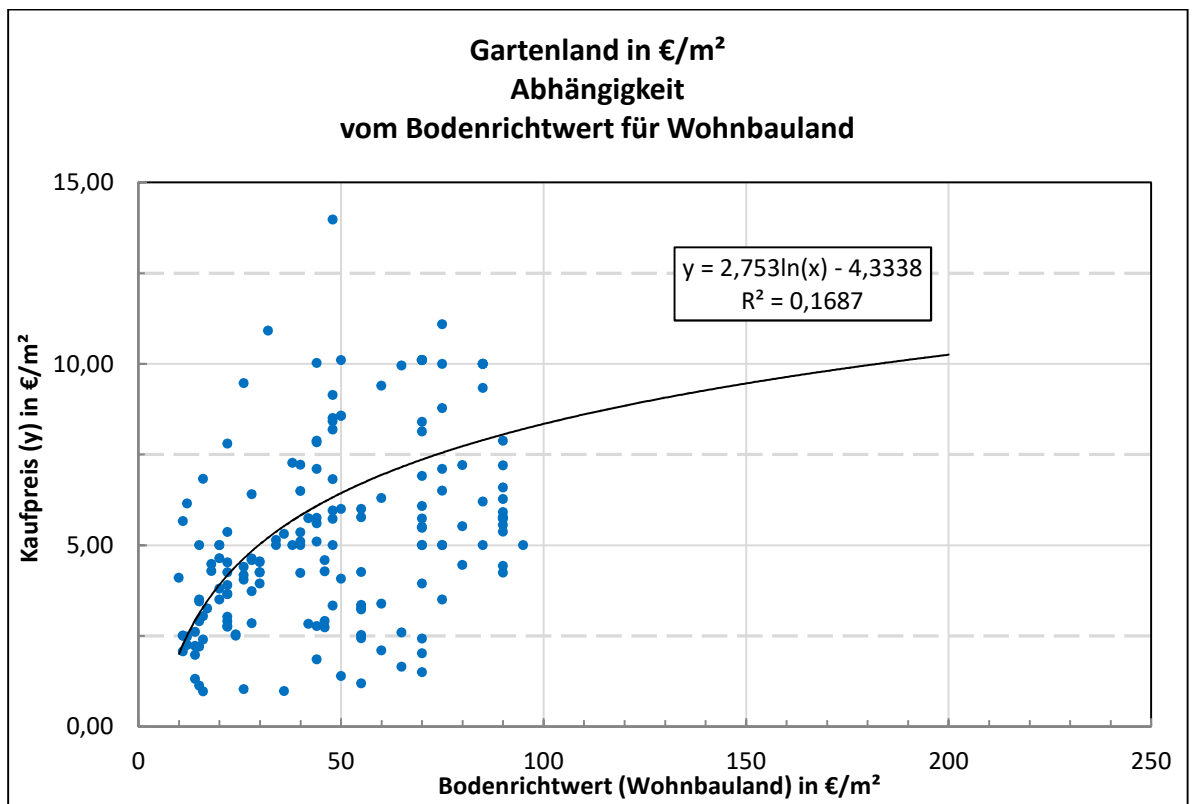


Abbildung 73: Gartenland in Abhängigkeit vom Bodenrichtwert für Wohnbauland
(Kauffälle aus den Jahren 2016 bis 2018)

3.4.2 Bauerwartungsland

In Auswertung von **22 Kaufverträgen** ergibt sich ein **Flächenumsatz von 22,3 ha** sowie ein **Geldumsatz von 7,1 Mio. €**. Die Spanne der **Kaufpreise reicht von 4,81 €/m² bis 51,03 €/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 **14,88 €/m²** bei einer **mittleren Flächengröße von 1,0 ha**. Für das Bauerwartungsland sind **durchschnittlich 30,6 % des baureifen Landes** gezahlt worden, in einer Spanne von 19,8 % bis 48,6 %.

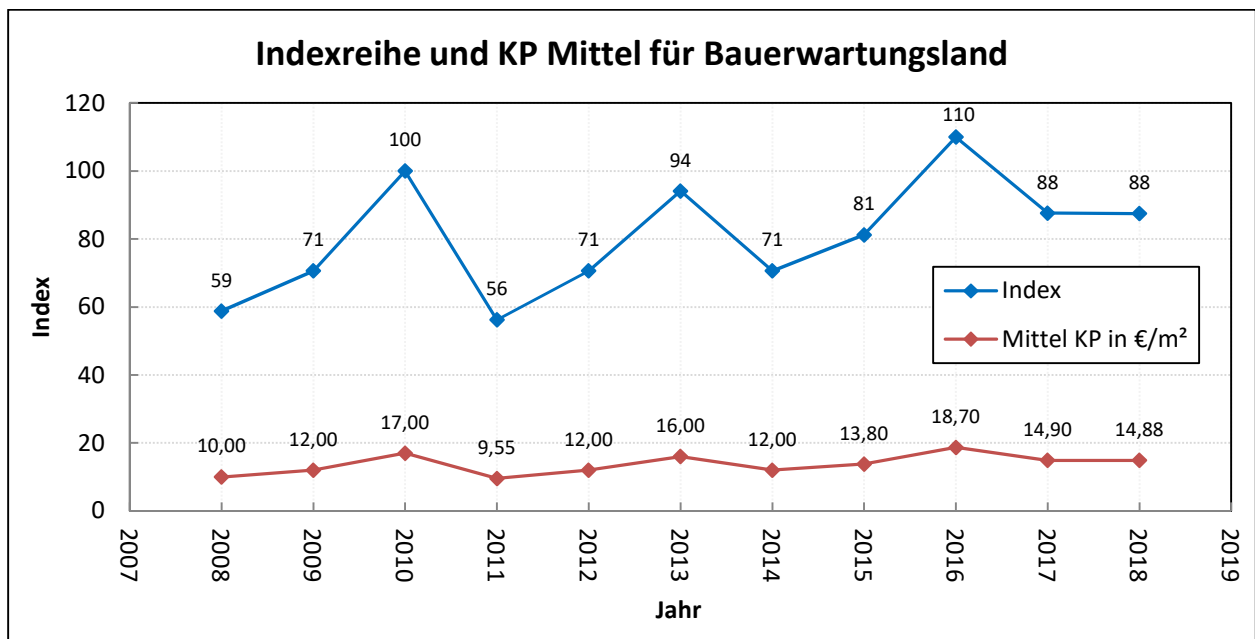


Abbildung 74: Indexreihe für Bauerwartungsland (Basisjahr 2010 = 100, 2008 bis 2018), durchschnittlicher Preis in €/m²

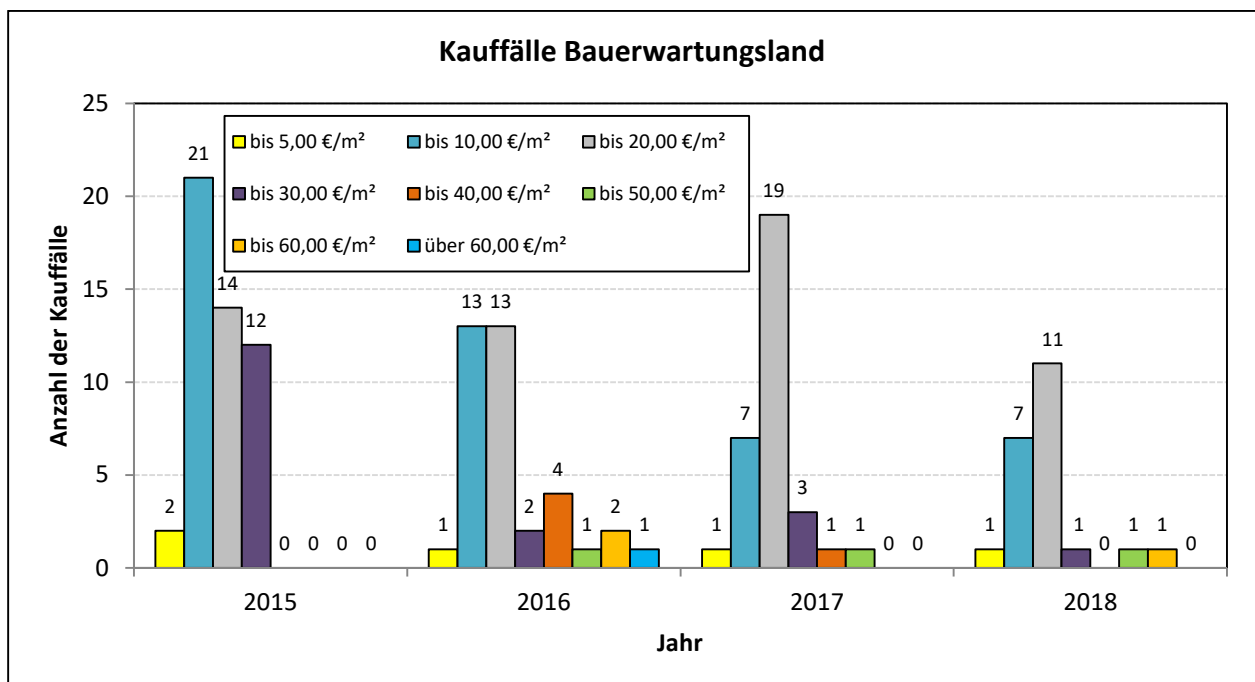


Abbildung 75: Häufigkeit der Kauffälle für Bauerwartungsland nach Jahren

3.4.3 Rohbauland

Vom Gutachterausschuss sind für Rohbauland **13 Kaufverträge** mit einem **Flächenumsatz von 6,5 ha** und einem **Geldumsatz von 1,8 Mio. €** ausgewertet worden. In Auswertung der getätigten Erwerbsvorgänge sind Kaufpreise für Rohbauland in einer Spanne **von 9,09 €/m² bis 124,44 €/m²** ermittelt worden. Der **durchschnittliche Kaufpreis** für Rohbauland beträgt **31,40 €/m²**, bei einer **durchschnittlichen Grundstücksfläche von 0,5 ha**. Für das Rohbauland sind **durchschnittlich 56,3 % des baureifen Landes** gezahlt worden, in einer Spanne von 29,2 % bis 70,8 %.

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.

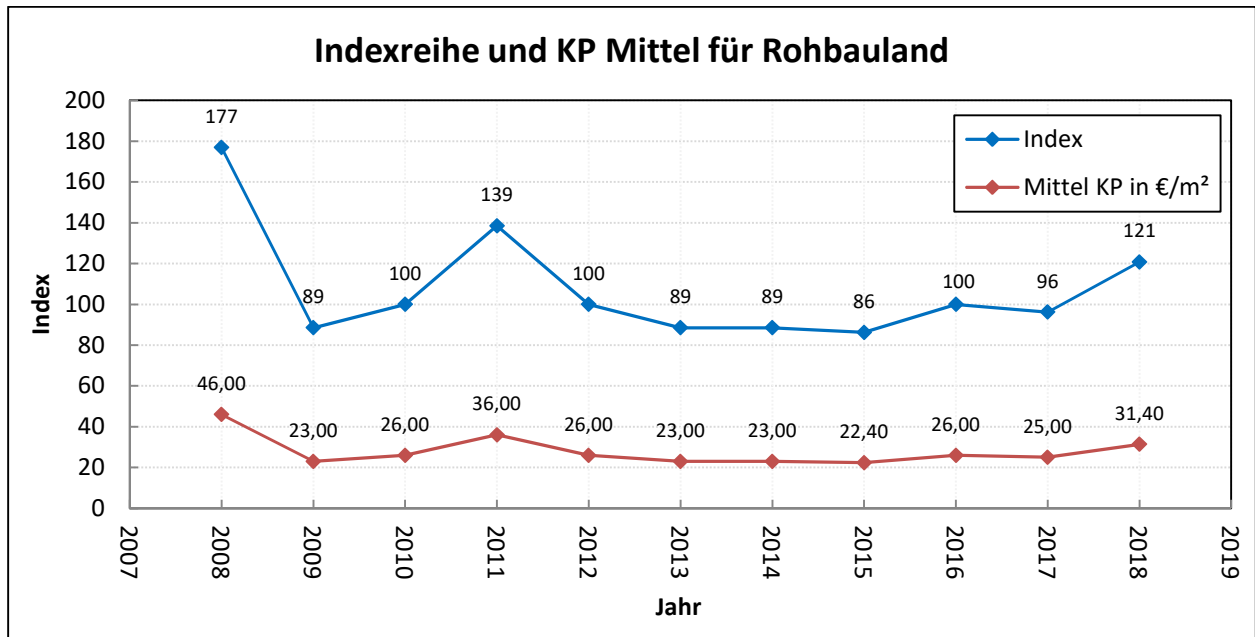


Abbildung 76: Indexreihe für Rohbauland (Basisjahr 2010 = 100, 2008 bis 2018), durchschnittlicher Preis in €/m²

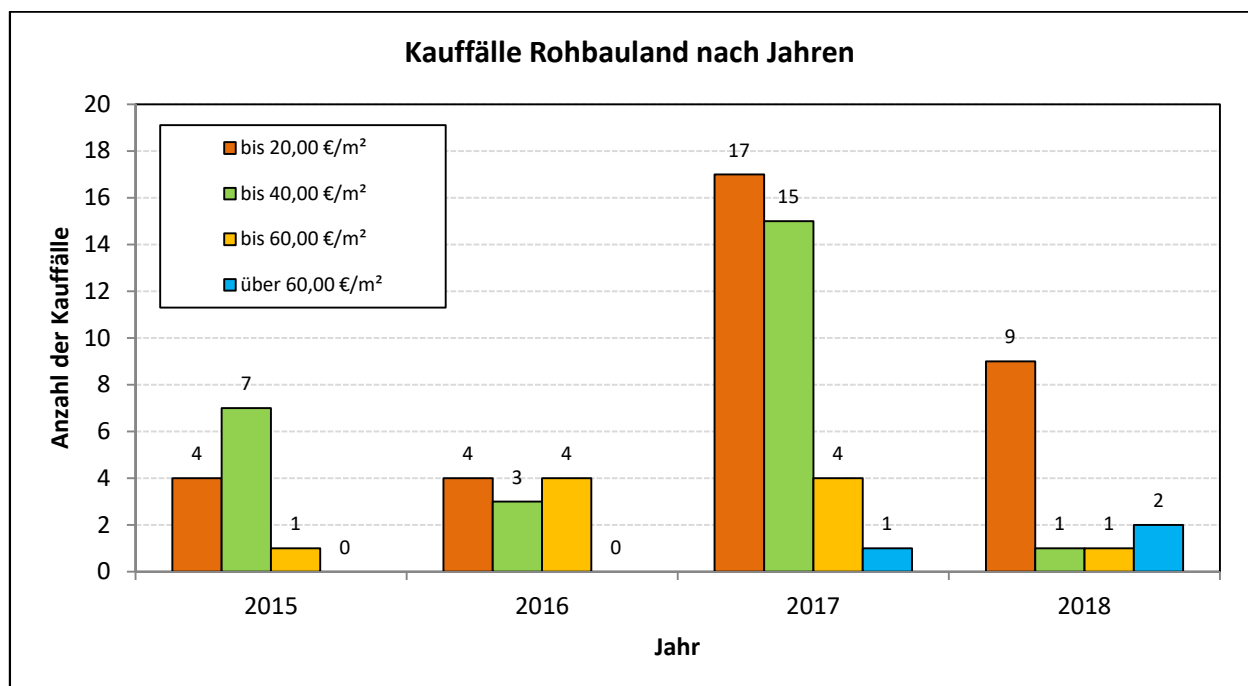


Abbildung 77: Häufigkeit der Kauffälle für Rohbauland nach Jahren

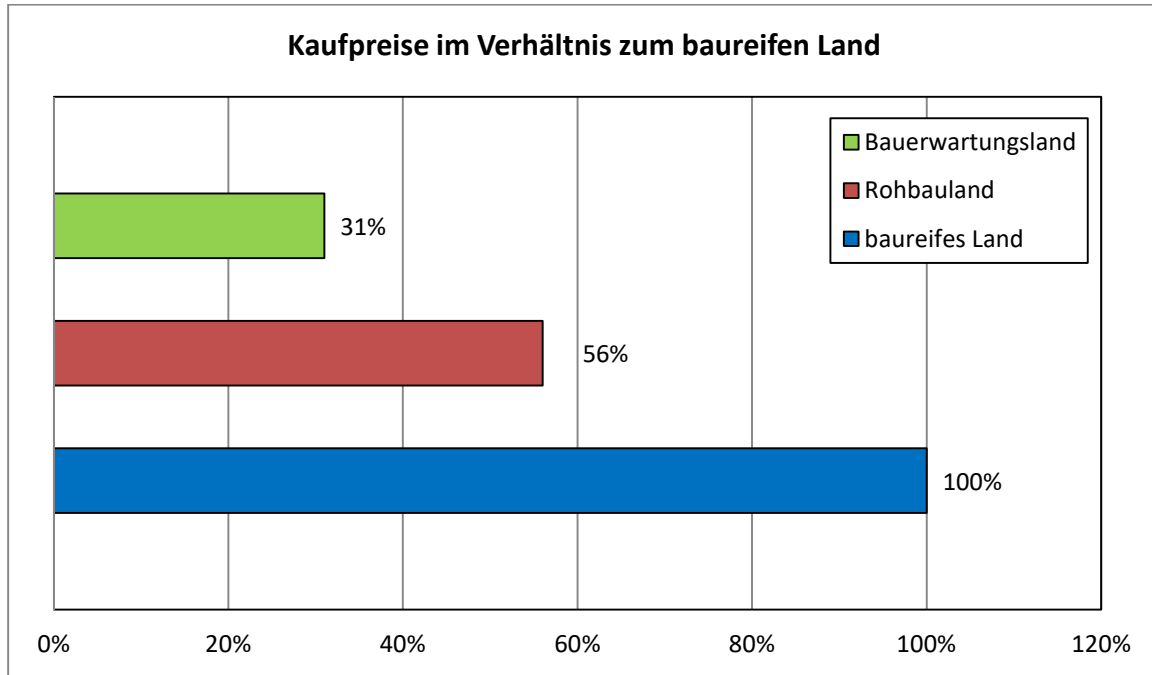


Abbildung 78: Relation Kaufpreis - baureifes Land zu Rohbauland und Bauerwartungsland

3.4.4 Straßenbauflächen

Von den 78 getätigten Erwerbsvorgängen betrafen **64** Kauffälle den Entzug landwirtschaftlicher Flächen zum Zwecke des Straßenausbaues. **14** Kauffälle betrafen übrige Flächen.

Für die **landwirtschaftlichen Entzugsflächen** ist ein **Flächenumsatz von 9,7 ha** sowie ein **Geldumsatz von 0,34 Mio. €** erzielt worden. Die Kaufpreise lagen **zwischen 0,40 €/m² und 7,20 €/m² bei einem Mittel von 2,93 €/m².**

Die übrigen Flächen, die im Zusammenhang mit Straßenbaumaßnahmen gehandelt wurden, haben einen **Flächenumsatz von 0,2 ha** und einen **Geldumsatz von 0,05 Mio. €**. Die gezahlten Kaufpreise liegen in einer **Spanne von 13,00 €/m² bis 71,00 €/m² bei einem Mittelwert von 29,85 €/m².**

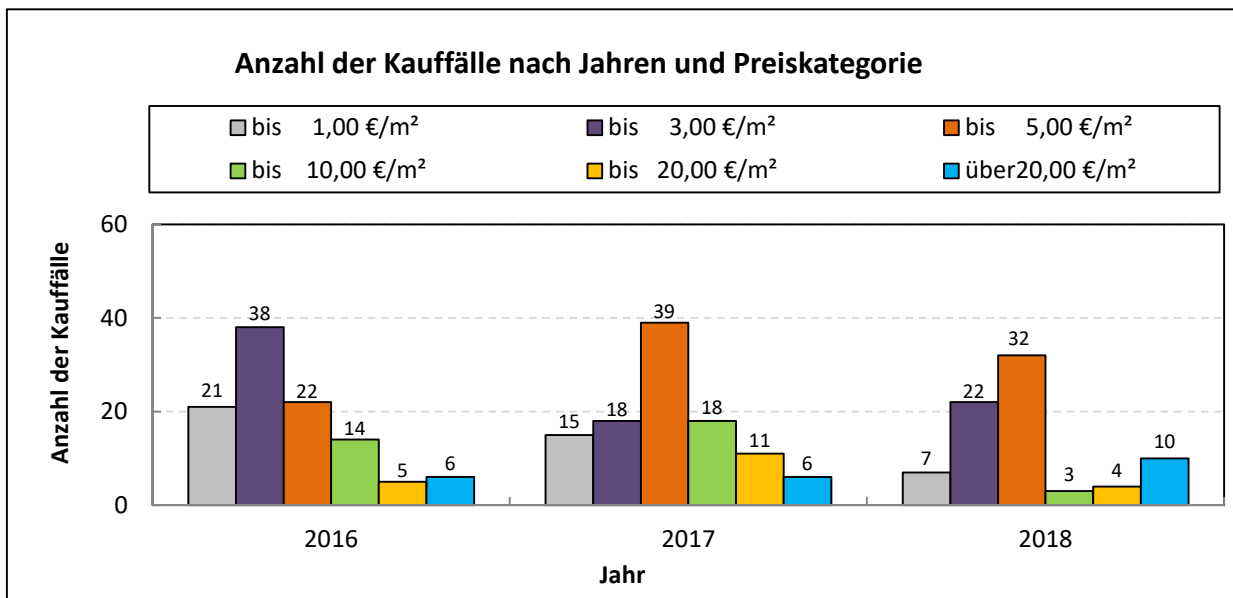


Abbildung 79: Häufigkeit der Kauffälle Straßenbauflächen nach Preiskategorie und Jahren

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 31.12.2018 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 560 m² bis 1.200 m²
ländliche Baugrundstücke	1.000 m² in einer Spanne von 440 m² bis 2.000 m²
Baugrundstücke in den Plangebieten	800 m² in einer Spanne von 470 m² bis 1.800 m²
Ferienhausgrundstücke	600 m² in einer Spanne von 380 m² bis 1.080 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 31.12.2018

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

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

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

Orte	Merkmale			Wohnbauflächen für den						Gemischte Bauflächen			Gewerbliche Bauflächen		
				individuellen Wohnungsbau			Geschosswohnungsbau								
	Einwohner in 1.000	Zentralität	andere	gute Lage	mittl. Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittl. Lage	mäßige Lage	Dorfgebiete	Mischgebiete	Kerngebiete	Gewerbegebiete	Industriegebiete	
€/m ²															
Wismar	44,0	MZ	Stadt	155	125	60		105			45	105		24	15
Innenstadt		MZ		215	160	125	275	215	135			480			
Grevesmühlen	11,0	MZ	Stadt	100	90	70							21		
Boltenhagen	2,5		Dorf	485	300	260									
Bad Kleinen	3,6	GZ	Dorf	65	60										
Beckerwitz	0,4		Dorf		125	75									
Herrensteinfeld	0,5		Dorf		80										
Rögnitz	0,2		Dorf			13									
Herrnburg	3,2		Dorf	220	160	110									
Schönberg	4,3	GZ	Stadt	85	70								21		
Selmsdorf Dorf	2,8	GZ	Dorf	130	115	90							21		
Warin	3,5		Stadt		60	55									
Glasin	0,8		Dorf			30									
Neuburg	2,1		Dorf	80	70										
Timmendorf	0,3		Dorf	220	165	115									

Übersichtskarte der Bodenrichtwerte typischer Orte



Abbildung 80: Übersichtskarte der Bodenrichtwerte typischer Orte

5. Zusammenfassung

In dem vorliegenden Grundstücksmarktbericht sind die wesentlichen Daten des Grundstücksmarktes 2018 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 2018 wie folgt beschreiben:

Dem Gutachterausschuss sind im Jahre 2018 insgesamt 2.697 Kauffälle über Eigentumsübertragungen zugeleitet worden, die **Eingang in die Kaufpreissammlung gefunden haben**. Das sind 67 Verträge mehr als im Vorjahr.

Der Flächenumsatz ist gegenüber dem Vorjahr von 2.311,1 ha auf 2.336,8 ha gestiegen. Das betrifft insbesondere den Teilmarkt „bebaute Grundstücke“. Mit einem Flächenumsatz in Höhe von 312,6 ha sind 70,9 ha mehr verkauft worden als im Vorjahr. Im Berichtsjahr 2018 sind für einen Quadratmeter **Ackerland durchschnittlich 2,96 €** gezahlt worden, das sind 0,13 Cent mehr als im Vorjahr. Bei **Grünland ist der Preis pro Quadratmeter Grundstücksfläche im gleichen Zeitraum von 1,03 € auf 1,10 € gestiegen**.

Der **Geldumsatz stieg von 359,8 Mio. Euro im Jahr 2017 auf 379,8 Mio. im Jahr 2018**. Der Geldumsatz ist auf dem Teilmarkt „Wohnungs- und Teileigentum“ von 40,6 Mio. € auf 70,0 Mio. € am stärksten angestiegen. Auf dem Teilmarkt „unbebaute Baugrundstücke“ ist der Umsatz im gleichen Zeitraum von 38,1 Mio. € auf 48,1 Mio. € gestiegen.

Im Berichtsjahr 2018 sind mit 74 bebauten **Wochenend- und Ferienhausgrundstücken** in den dafür ausgewiesenen Sondergebieten, 11 Objekte mehr verkauft worden als im Vorjahr. Standorte sind überwiegend Groß Schwansee, Boltenhagen, Wohlenberg und Timmendorf auf der Insel Poel. Der durchschnittliche Kaufpreis für bebaute Wochenend- und Ferienhausgrundstücke in der Ostseeregion beträgt **ca. 3.480,00 €/m² Wohnfläche**.

Von den **unbebauten Ferienhausgrundstücken** in dafür ausgewiesenen Sondergebieten, liegen **10** ausgewertete Kauffälle überwiegend im Bereich der Ostseeregion. Der durchschnittliche Kaufpreis beträgt **143,00 €/m²** und befindet sich in einer Spanne von **50,00 €/m² bis 224,00 €/m²**, bei einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von **600 m²**.

Für den Teilmarkt der freistehenden **Ein- und Zweifamilienhäuser** sind **446** Kauffälle registriert worden. Das sind **26** Objekte mehr als im Vorjahr. Auf dem Teilmarkt der **Reihenhäuser und Doppelhaushälften** sind es **262** Kauffälle. Im Durchschnitt sind für **freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser** in der Baualtersgruppe 1991 bis 2015 pro Objekt **ca. 233.000 Euro** und für **Reihenhäuser und Doppelhaushälften** durchschnittlich **159.997 Euro** gezahlt worden. Das entspricht einem durchschnittlichen Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche von ca. **1.648,00 €/m² bzw. ca. 1.460,00 €/m²**.

Eigentumswohnungen (**Erstverkäufe aus Neubau**) im Bereich der Ostseeregion, mit **66 m² Wohnfläche**, sind zu einem Durchschnittspreis in Höhe von **286.933 €** verkauft worden. Das entspricht einem Kaufpreis von **4.310,00 €/m² Wohnfläche (auch Wohneigentum in Doppelhaushälften)**.

Die **Weiterverkäufe** von Eigentumswohnungen im Bereich der Ostseeregion erfolgen zu Kaufpreisen in einer **Spanne von 656,00 €/m² bis 5.588,00 €/m² Wohnfläche** bei einem **Mittelwert von 2.947,00 €/m²**. Die durchschnittliche **Wohnfläche** beträgt für diese Objekte **63 m²**. Außerhalb der Ostseeregion sind die Kaufpreise bei Weiterverkäufen innerhalb einer Spanne von **490,00 €/m² bis 2.391,00 €/m²** und es ergibt sich für das übrige Kreisgebiet ein Durchschnittswert in Höhe von **940,00 €/m²** bei einer Wohnfläche von durchschnittlich **68 m²**.

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

Neben **Gebäudefaktoren** 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 weiterhin 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. **4,90 €/m²** gezahlt worden. Die Kaufpreise aus den Jahren **2008 bis 2018** liegen **zwischen 0,39 €/m² und 16,00 €/m²** bei einer durchschnittlichen Fläche von **1,2 ha**.

Die Kaufpreise für **Abbauflächen (einschließlich ausgekiester Flächen)** lagen in den Jahren **2012 bis 2018 zwischen 0,20 €/m² und 7,83 €/m²** bei einem Durchschnittswert von **1,58 €/m²**. Diese Flächen haben eine Größe von ca. **6,0 ha**. Die Kaufpreise für ausgekieste Flächen sind im unteren Bereich dieser Spanne anzusetzen. Für 2017 gab es keine auswertbaren Verkäufe.

Im Berichtsjahr 2018 zeigen die Umsatzzahlen auf dem Immobilienmarkt im Landkreis Nordwestmecklenburg eine steigende Tendenz. Die Anzahl der erfassten Kaufverträge ist gegenüber dem Vorjahr um 67 Verträge angestiegen. Für den gleichen Zeitraum sind der Flächenumsatz um 1 % und der Geldumsatz um 5% gestiegen. Die Kaufpreise für unbebaute Baugrundstücke sind in allen Bodenpreisindexgebieten des Landkreises angestiegen, am stärksten im Bereich der Küstenregion aber auch, wie im Vorjahre, in den ländlichen Orten. Die Preisentwicklung für Ackerland ist im Jahr 2018, im Vergleich zu den beiden Vorahren, wieder etwas angestiegen. Die Kaufpreise für Grünland sind im Jahr 2018 gestiegen und befinden sich auf einem Niveau von 1,10 €/m² Grundstücksfläche. Für bebaute Grundstücke sind im Berichtsjahr 2018 Preisanstiege festgestellt worden. Auf dem Teilmarkt Eigentumswohnungen wurde das Vorjahresniveau der Vertragsabschlüsse mit ca. 40 % bzw. 137 Kaufverträgen übertroffen.

Beschluss

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Nordwestmecklenburg hat den Grundstücksmarktbericht 2019 in seiner Sitzung am 26.03.2019 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,

Frau Jeske, Sabine
Kreisvermessungsrätin

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

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

Herr Pankratz, Bert
Bausachverständiger Finanzamt Schwerin

Herr Rixen, Frank
Öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger für Wertermittlungen

Herr Schäfer, Martin
Immobilienfachverständiger HypZert (F)

Herr Schmidtke, Guido
Bausachverständiger im Finanzamt Wismar

Herr Steinkamp, Volker
Marktbereichsleiter der Sparkasse Mecklenburg-Nordwest

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

Herr Thon, Manfred
Mitarbeiter, Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern

Frau Wolter, Monika
Selbständige Architektin

Herr Uebe, Volker
Selbständiger Architekt

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 2003 bis 2018.....	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 nach Verkäufer und 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-Plangebieten (Ein- und Zweifamilienhäuser).....	32
Abbildung 28: Kauffälle nach Gesamtpreis RH und DHH.....	33
Abbildung 29: Entwicklung der Wohnflächenpreise in den B-Plangebieten 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 2018 (ohne Wismar).....	40
Abbildung 35: Kaufpreisentwicklung für Wohnungseigentum von 1995 bis 2018 in HWI.....	41
Abbildung 36: Umsatzentwicklung für MFH in HWI.....	42
Abbildung 37: Kauffälle nach Höhe des Kaufpreises für MFH in NWM.....	43
Abbildung 38: Sachwertfaktoren Modell: NHK 2010 in NWM.....	45
Abbildung 39: Sachwertfaktoren Modell: NHK 2010 in HWI.....	46
Abbildung 40: Bodenwert bei abrissswürdiger Bausubstanz in HWI.....	51
Abbildung 41: GFZ Umrechnungskoeffizienten HWI.....	52
Abbildung 42: Entwicklung der Kaufpreise für Ackerland.....	57
Abbildung 43: Indexreihe für Ackerland (Basisjahr 2010 = 100), (1995 bis 2018).....	58
Abbildung 44: Kauffälle Ackerland nach Flächengröße.....	59
Abbildung 45: Flächenanpassung für Ackerflächen.....	59
Abbildung 46: Umrechnungskoeffizient bei abweichender Ackerzahl in den Zonen 815, 816, 817 und 818.....	60
Abbildung 47: Kauffälle Ackerland nach Preiskategorie für die Jahre 2013 bis 2018.....	61
Abbildung 48: Bodenrichtwertkarte Ackerland.....	62
Abbildung 49: Kauffälle Ackerland nach Preiskategorie.....	63
Abbildung 50: Entwicklung der Kaufpreise in €/m ² für Grünland.....	64
Abbildung 51: Indexreihe für Grünland von 1995 bis 2018 (Basis 2010 = 100).....	64
Abbildung 52: Indexreihe für Grünland (Basisjahr 2010 = 100), (1995 bis 2018).....	65
Abbildung 53: Kauffälle Grünland nach Flächengröße und Jahr.....	66
Abbildung 54: Kauffälle Grünland nach Höhe des Kaufpreises in €/m ²	66
Abbildung 55: Bodenrichtwertkarte Grünland.....	67
Abbildung 56: Änderung der Bodenrichtwerte zum Vorjahr.....	68
Abbildung 57: Abhängigkeit des Grünlandkaufpreises von der Flächengröße.....	68
Abbildung 58: Umrechnungskoeffizient bei abweichender Grünlandzahl in den Zonen 915, 916, 917 und 918.....	69
Abbildung 59: Entwicklung der Kaufpreise für Forstflächen.....	70

Abbildung 60: Indexreihe für Forstflächen (Basisjahr 2010 = 100), (2005 bis 2018)	70
Abbildung 61: Kauffälle Forstflächen nach Kaufpreishöhe 2018.....	71
Abbildung 62: Kauffälle für Forstflächen nach Jahren	71
Abbildung 63: Kauffälle Forstflächen nach Flächenkategorie.....	72
Abbildung 64: Forstzonen (Kauffälle des Jahres 2018).....	72
Abbildung 65: Änderung der Bodenrichtwerte zum Vorjahr.....	72
Abbildung 66: Bodenrichtwertkarte Forstwirtschaftliche Fläche	73
Abbildung 67: Häufigkeit der Kaufpreise für ertragsarme Flächen	74
Abbildung 68: Häufigkeit der Kaufpreise für Wasserflächen.....	74
Abbildung 69: Häufigkeit der Kauffälle begünstigtes Agrarland nach Preiskategorie	75
Abbildung 70: Häufigkeit der Kauffälle für Gartenland nach Kaufpreishöhe	76
Abbildung 71: Häufigkeit der Kauffälle für Gartenland nach Jahr	76
Abbildung 72: Gartenland als prozentualer Anteil vom Bodenrichtwert für Wohnbauland.....	77
Abbildung 73: Gartenland in Abhängigkeit vom Bodenrichtwert für Wohnbauland	77
Abbildung 74: Indexreihe für Bauerwartungsland (Basisjahr 2010 = 100, 2008 bis 2018), durchschnittlicher Preis in €/m ²	78
Abbildung 75: Häufigkeit der Kauffälle für Bauerwartungsland nach Jahren	78
Abbildung 76: Indexreihe für Rohbauland (Basisjahr 2010 = 100, 2008 bis 2018), durchschnittlicher Preis in €/m ²	79
Abbildung 77: Häufigkeit der Kauffälle für Rohbauland nach Jahren.....	79
Abbildung 78: Relation Kaufpreis - baureifes Land zu Rohbauland und Bauerwartungsland.....	80
Abbildung 79: Häufigkeit der Kauffälle Straßenbauflächen nach Preiskategorie und Jahren	80
Abbildung 80: Übersichtskarte der Bodenrichtwerte typischer Orte	84