

# Grundstücksmarktbericht 2020

## Landkreis Nordwestmecklenburg



**Mecklenburg  
Vorpommern** 

**Gutachterausschuss für  
Grundstückswerte im Landkreis  
Nordwestmecklenburg**

# Grundstücksmarktbericht 2020

für den Bereich des Landkreises Nordwestmecklenburg

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

## Vervielfältigung und Verbreitung:

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

## Zum Titelbild: Fotos

**Bild 1 und Bild 4: Hansestadt Wismar: Hafen (Dr. Wieland Kirchner);**

**Bild 2 und Bild 3: Landwirtschaftliche Flächen LK NWM (GAA NWM)**

**Inhaltsverzeichnis:**

<b>1. ALLGEMEINES .....</b>	<b>4</b>
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
<b>2. ÜBERBLICK ÜBER DEN GRUNDSTÜCKsverkehr .....</b>	<b>11</b>
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 2019 .....	20
2.5.2 Geldumsatz 2019 (in Mio. Euro) .....	20
2.5.3 Flächenumsatz 2019 (in km <sup>2</sup> ) .....	20
<b>3. ENTWICKLUNG AUF DEN GRUNDSTÜCKSTEILMÄRKTEN .....</b>	<b>20</b>
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 (2017 – 2019) .....	32
3.2.3 Reihenhäuser und Doppelhaushälften .....	33
3.2.3.1 Landkreis Nordwestmecklenburg .....	33
3.2.3.2 Hansestadt Wismar (2017 – 2019) .....	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 Wesentliche Modellparameter zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen .....	47
3.2.8.5 Liegenschaftszinssätze im Landkreis Nordwestmecklenburg .....	48
3.2.8.6 Liegenschaftszinssätze in der Hansestadt Wismar .....	50
3.2.8.7 Erbbauzinssätze .....	52
3.2.8.8 Verhältnis Kaufpreis-Grundstückswert in der Hansestadt Wismar .....	53
3.2.8.9 GFZ Umrechnungskoeffizienten für die Hansestadt Wismar .....	54
3.2.8.10 Bodenrichtwert Umrechnungskoeffizienten .....	55
3.2.8.11 Ertrags- und Gebädefaktoren .....	57
3.3 LAND- UND FORSTWIRTSCHAFTLICH GENUTZTE GRUNDSTÜCKE .....	59
3.3.1 Ackerland, Grünland, Forst .....	59
3.3.1.1 Ackerland .....	59
3.3.1.2 Grünland .....	65
3.3.1.4 Forstwirtschaftliche Flächen .....	70

3.3.2	Sonstige landwirtschaftliche Flächen .....	75
3.3.2.1	Landwirtschaftliche Hof- und Gebäudeflächen .....	75
3.3.2.2	Ertragsarme Flächen (Geringstland/Unland) .....	75
3.3.2.3	Wasserflächen .....	75
3.3.2.4	Besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft .....	76
3.3.2.5	Flächen für Photovoltaik-Anlagen .....	76
3.3.3	Durchschnittlicher Pachtpreis €/ha in den Jahren 2016 bis 2019 .....	77
3.4	SONSTIGE AUSSAGEN .....	78
3.4.1	Gartenland .....	78
3.4.2	Bauerwartungsland .....	80
3.4.3	Rohbauland .....	81
3.4.4	Straßenbauflächen .....	82
<b>4.</b>	<b>BODENRICHTWERTE ALLGEMEINES .....</b>	<b>83</b>
4.1	DARSTELLUNG DER BODENRICHTWERTE .....	84
4.2	ÜBERSICHT ÜBER DIE BODENRICHTWERTE TYPISCHER ORTE ZUM STICHTAG 31.12.2019 .....	85
<b>5.</b>	<b>ZUSAMMENFASSUNG .....</b>	<b>86</b>
	Dienstleistungen des Gutachterausschusses .....	90
	<b>ABBILDUNGSVERZEICHNIS: .....</b>	<b>91</b>

# 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 3. November 2017 (BGBl. S. 3634)

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

Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken – (Wertermittlungsrichtlinien 2006 - WertR 2006) vom 1. 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

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 km<sup>2</sup>. Bei einer Einwohnerzahl von 156.729 zum 31.12.2018 ergibt sich eine durchschnittliche Bevölkerungsdichte von 74 Einwohnern/km<sup>2</sup>. Die Einwohnerzahl im Landkreis Nordwestmecklenburg ist vom 01.01.2018 bis 31.12.2018 um 150 Einwohner gesunken. Der Landkreis Nordwestmecklenburg umfasst Teile der Ordnungsräume Schwerin, Wismar und den mecklenburgischen Teil des Ordnungsraumes Lübeck. Die Kreisstadt Wismar ist als Mittelzentrum eingestuft und gleichzeitig der Sitz des Landkreises. 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)

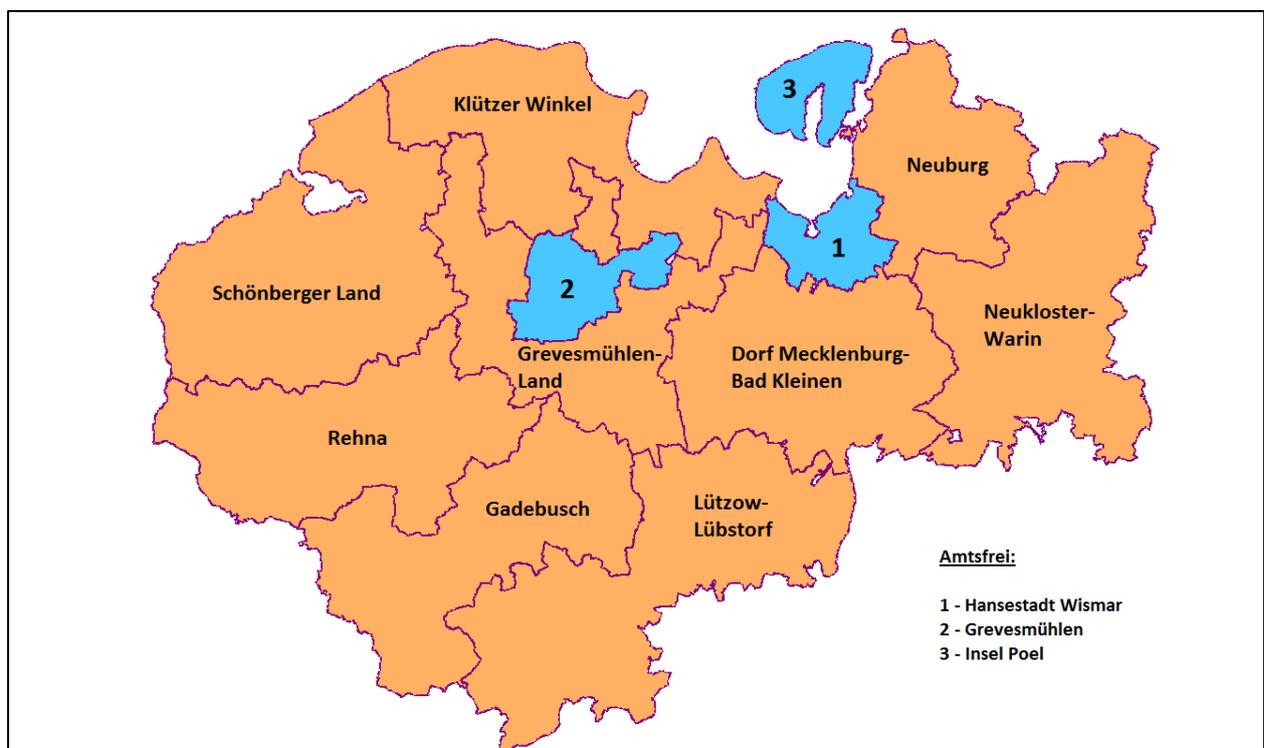


Abbildung 1: Landkreis Nordwestmecklenburg (kommunale Gebietsgliederung)

#### Zum Landkreis gehören:

- 9 Ämter
- 83 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: 31.12.2019)

Nutzungsarten	Fläche in km <sup>2</sup>	Prozentualer Anteil im Landkreis
bebaute Fläche	90	4,2
landwirtschaftliche Fläche	1.505	70,8
Waldfläche	296	13,8
Sportfläche	45	2,1
Verkehrsfläche	65	3,1
Wasserfläche	97	4,6
sonstige Fläche	29	1,4
<b>Zusammen:</b>	<b>2.127</b>	<b>100</b>

Quelle: ALKIS geometrische Fläche

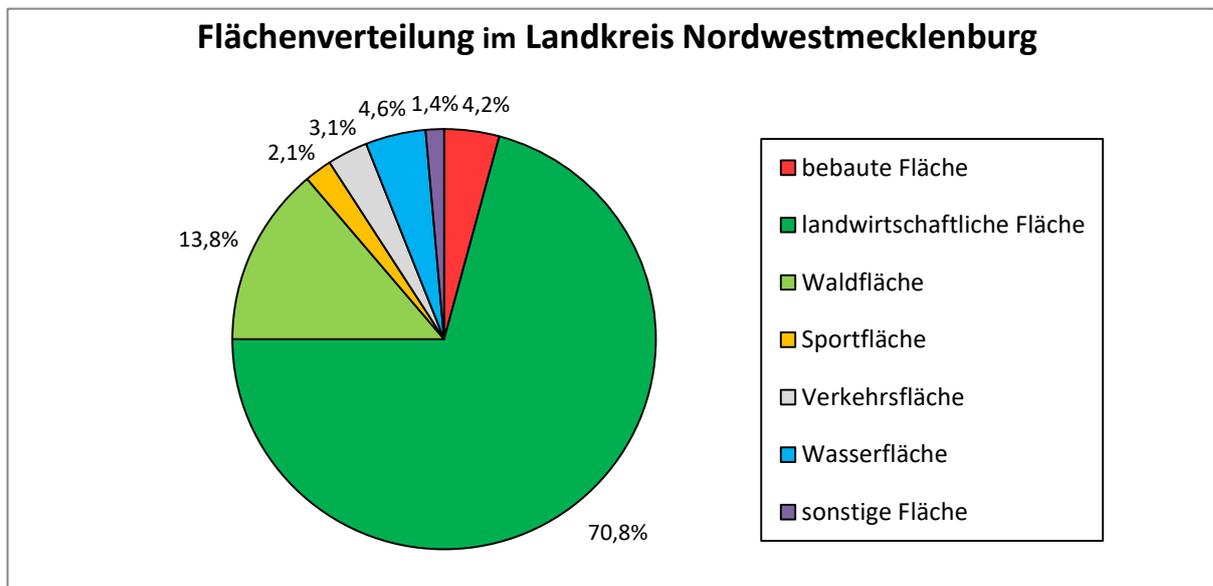


Abbildung 2: Prozentuale Flächenverteilung im Landkreis Nordwestmecklenburg

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	(Stadtneähe Lübeck)
Selmsdorf	(Stadtneähe Lübeck)
Schönberg	(Stadtneähe Lübeck)
Bad Kleinen	(Stadtneähe Schwerin)
Herren Steinfeld	(Stadtneähe Schwerin)
Seehof	(Stadtneähe Schwerin)
Pingelshagen	(Stadtneähe Schwerin)
Insel Poel	(Stadtneähe Wismar)
Gägelow	(Stadtneähe Wismar)
Zierow	(Stadtneähe Wismar)
Dorf Mecklenburg/ Karow	(Stadtneähe Wismar)
Metelsdorf	(Stadtneähe Wismar)
Jarmstorf	(Stadt Gadebusch)
Lützw	(Stadtneähe Gadebusch)
Degtow	(Stadtneähe 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 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 ist im Mai 2019 mit der Produktion begonnen worden. 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 km<sup>2</sup> zwischen dem Ostufer des Ratzeburger Sees im Nordwesten und der Stadt Zarrentin im Süden erstreckt und der Naturpark „Sternberger Seenlandschaft“ zu nennen.

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 2020 bereits 14 Termine von Kreuzfahrtschiffen, die in Wismar anlegen, 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> jährlich rund 150.000 Raummeter Holz. Am Holzhafen Wismar ist ein attraktives, hochmodernes Technologie-/Gewerbe- und Forschungszentrum entstanden. Es bietet optimale Voraussetzungen für den Ausbau der Zusammenarbeit zwischen innovativen Unternehmen und der Hochschule Wismar. Im Landkreis Nordwestmecklenburg sind ca. 80 % der Firmen klein- und mittelständische Unternehmen, die das Rückgrat der örtlichen Wirtschaft bilden.

Der Ausbau von Wismar zum Produktionsstandort für Kreuzfahrtschiffe hat konkrete Formen angenommen. Der Bau des ersten Kreuzfahrtschiffs der Global-Class soll dieses Jahr zum Abschluss gebracht werden. 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

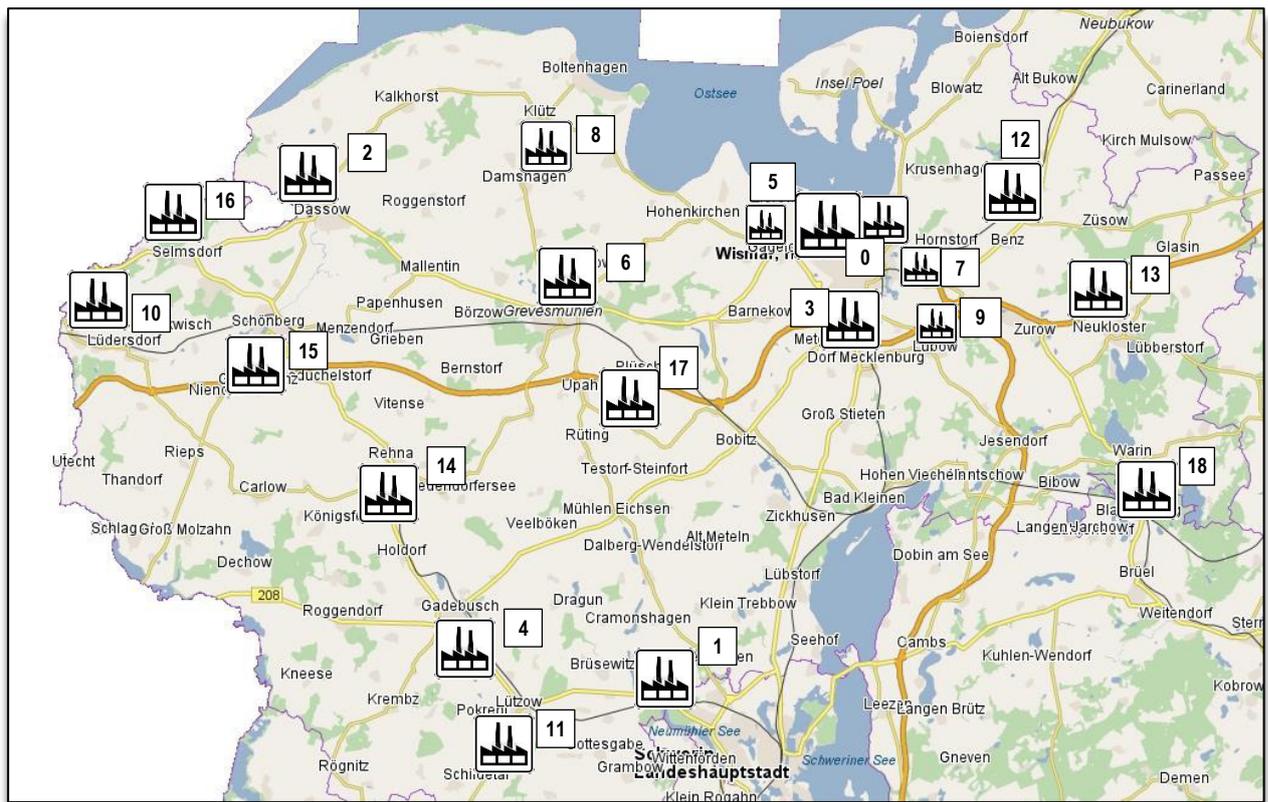


Abbildung 3: Gewerbegebiete im Landkreis (Wirtschaftsdreieck Lübeck-Wismar-Schwerin)

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

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

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



Ostsee im Landkreis Nordwestmecklenburg (Foto: Dr. Wieland Kirchner)



Landwirtschaftliche Fläche im Landkreis Nordwestmecklenburg (Foto: GAA NWM)

## Der Arbeitsmarkt im Landkreis Nordwestmecklenburg

Jahr	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Arbeitslosenquote in %	11,3	10,2	10,1	8,5	8,2	7,3	6,8	6,1	<b>5,8</b>
Arbeitslose (absolut)	9.712	8.618	8.525	7.072	6.852	6.033	5.644	5.061	<b>4.847</b>

Quelle: Bundesagentur für Arbeit, ab 2011 mit Hansestadt Wismar (Dez. 2019)

## 2. Überblick über den Grundstücksverkehr

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

### 2.1 Anzahl der Erwerbsvorgänge

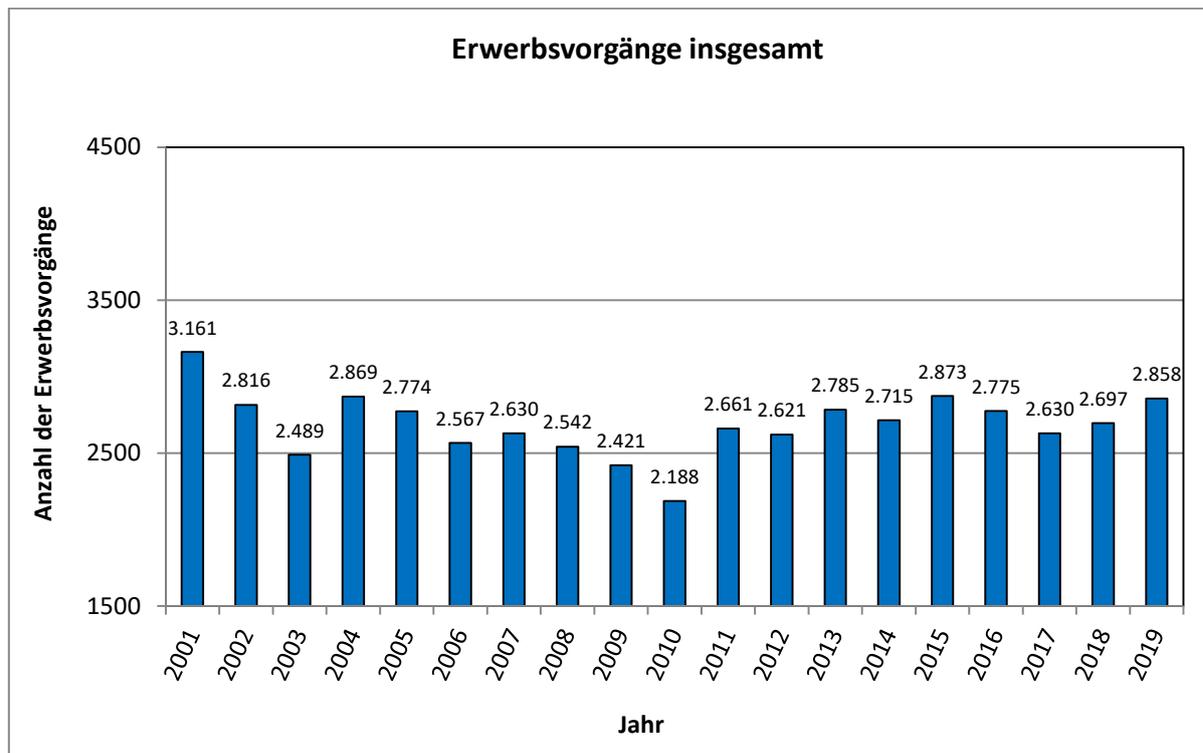


Abbildung 4: Darstellung der eingegangenen Erwerbsvorgänge von 2001 bis 2019

Die Anzahl der übermittelten Kauffälle ist **von 2.697 im Vorjahr auf 2.858 im Berichtsjahr 2019 gestiegen**. Von den 2.858 Kauffällen entfallen 452 auf die Hansestadt Wismar. Die Anzahl der Kaufverträge für den Bereich der Hansestadt Wismar ist gegenüber dem Vorjahr um 56 gesunken.

**Überblick der Erwerbsvorgänge nach Teilmärkten**

<b>Grundstücksteilmarkt</b>	<b>Anzahl</b>	<b>Anteil (%)</b>
Unbebaute Baugrundstücke sowie Bauerwartungsland, Rohbauland und Erbbaugrundstücke	702	24,5
Bebaute Grundstücke (ohne Wohnungs- und Teileigentum)	1.048	36,7
Wohnungs- und Teileigentum	574	20,1
Flächen der Land- und Forstwirtschaft	364	12,7
Gemeinbedarf	145	5,1
Sonstige	25	0,9
<b>Summe:</b>	<b>2.858</b>	<b>100,0</b>

**Zusammenstellung der Erwerbsvorgänge nach Teilmärkten und Jahren**

<b>Grundstücksteilmarkt</b>	2013	2014	2015	2016	2017	2018	<b>2019</b>
Unbebaute Baugrundstücke sowie Bauerwartungsland, Rohbauland und Erbbaugrundstücke	507	591	699	667	695	618	<b>702</b>
Bebaute Grundstücke (ohne Wohnungs- u. Teileigentum)	1.019	935	1.016	992	952	1.041	<b>1.048</b>
Wohnungs- und Teileigentum	291	274	435	429	338	475	<b>574</b>
Flächen der Land- und Forstwirtschaft	876	814	618	610	533	460	<b>364</b>
Gemeinbedarf	38	43	8	15	32	85	<b>145</b>
Sonstige	54	58	97	62	80	18	<b>25</b>
<b>Summe:</b>	<b>2.785</b>	<b>2.715</b>	<b>2.873</b>	<b>2.775</b>	<b>2.630</b>	<b>2.697</b>	<b>2.858</b>

## 2.2 Flächenumsatz

Im Berichtsjahr sind im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses insgesamt

**1.766,1 ha Grundstücksfläche,**

ohne Wohnungs- und Teileigentum, umgesetzt worden. **Der Flächenumsatz ist zum Vorjahr um 24 % gefallen.**

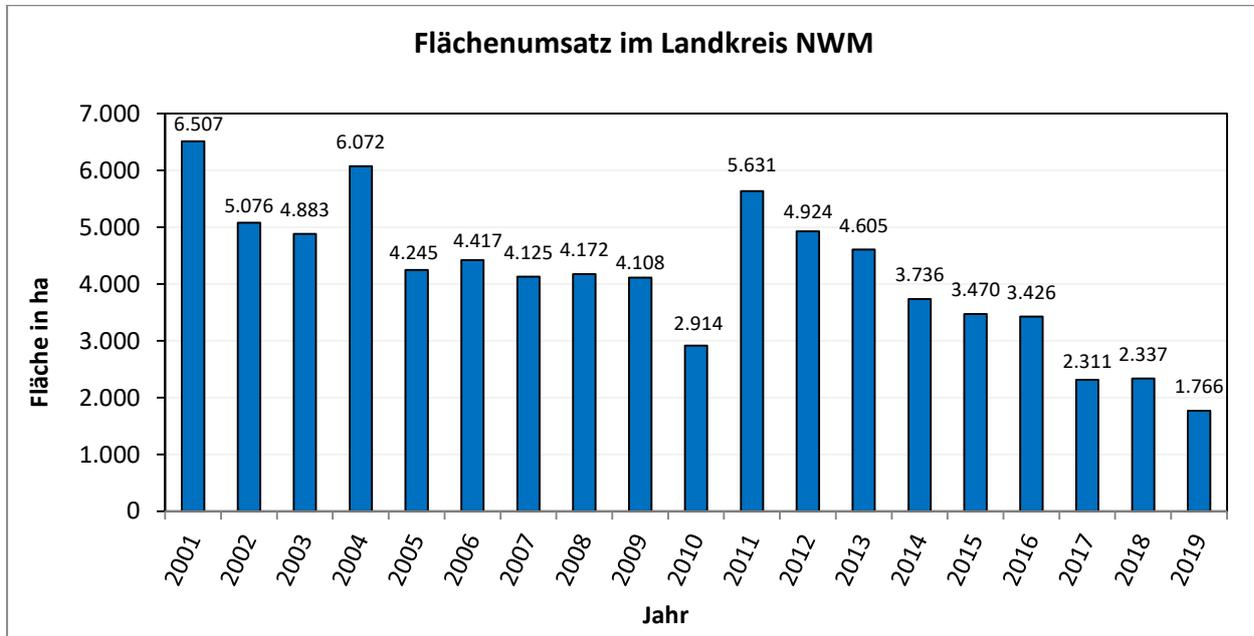


Abbildung 5: Entwicklung des Flächenumsatzes gesamt in ha

### Flächenaufteilung nach Teilmärkten

Grundstücksteilmarkt	Fläche (ha)	Flächenanteil (%)
Unbebaute Baugrundstücke sowie Bauerwartungsland, Rohbauland und Erbbaugrundstücke	134,6	7,6
Bebaute Grundstücke (ohne Wohnungs- u. Teileigentum)	247,4	14,0
Land- und Forstwirtschaft	1.332,1	75,4
Gemeinbedarf	16,2	0,9
Sonstige	36,0	2,1
Summe:	<b>1.766,1</b>	<b>100,0</b>

### Flächenaufteilung nach Teilmärkten und Jahren

Grundstücksteilmarkt	Fläche in ha						
	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Unbebaute Baugrundstücke sowie Bauerwartungsland, Rohbauland und Erbbaugrundstücke	61,4	100,8	75,7	56,7	74,1	105,0	<b>134,6</b>
Bebaute Grundstücke (ohne Wohnungs- u. Teileigentum)	226,7	276,9	363,7	965,8	241,7	312,6	<b>247,4</b>
Land- und Forstwirtschaft	4.275,8	3.316,4	2.959,0	2.345,1	1.942,7	1.901,5	<b>1.332,1</b>
Gemeinbedarf	5,0	2,8	0,5	1,0	2,8	12,2	<b>16,2</b>
Sonstige	36,6	39,4	70,6	57,6	49,8	5,5	<b>36,0</b>
Summe:	4.605,5	3.736,3	3.469,5	3.426,2	2.311,1	2.336,8	<b>1.766,1</b>

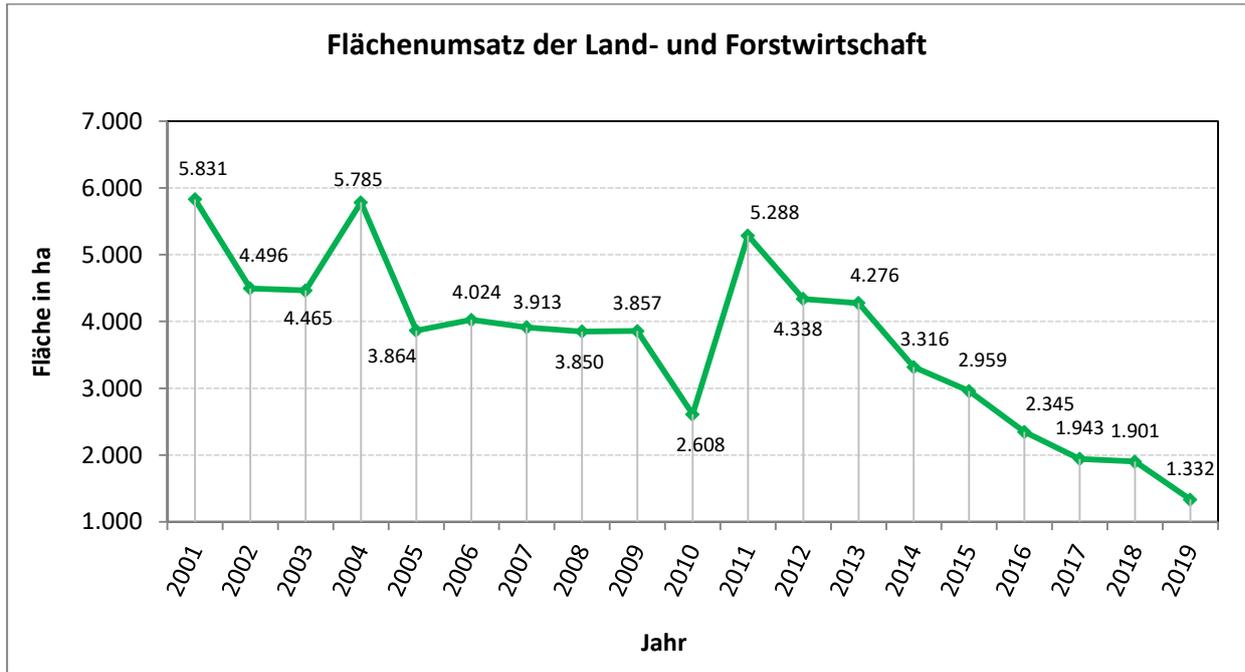


Abbildung 6: Flächenumsatz der Land- und Forstwirtschaft

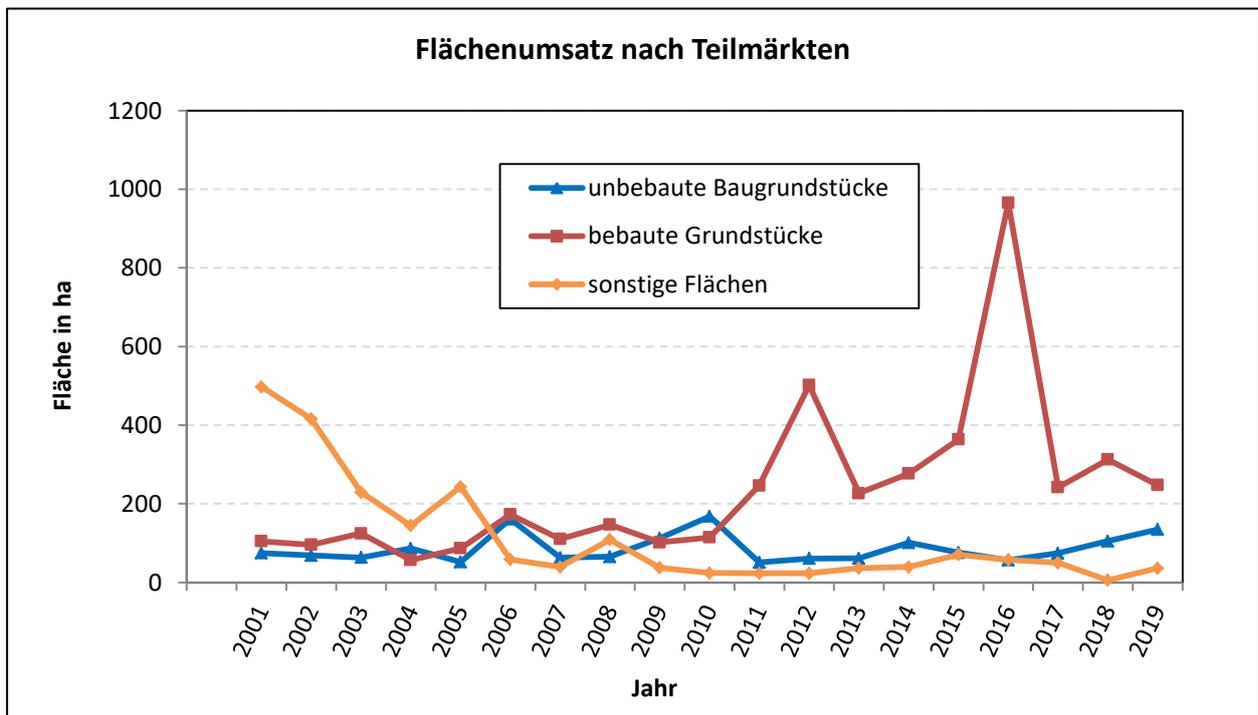


Abbildung 7: Entwicklung des übrigen Flächenumsatzes nach Teilmärkten

## 2.3 Geldumsatz

Im Jahr 2019 sind auf dem Grundstücksmarkt im Bereich des Landkreises Nordwestmecklenburg

**446,5 Millionen €**

umgesetzt worden. Hier ist ein Anstieg des Geldumsatzes um ca. **18 %** gegenüber dem Vorjahr zu verzeichnen.

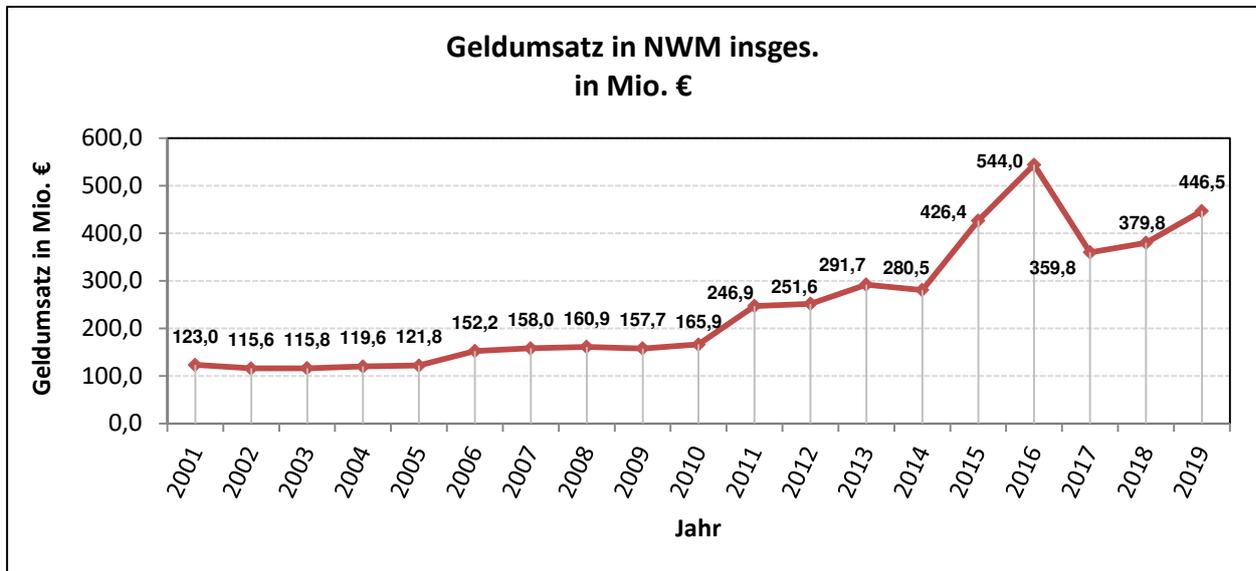


Abbildung 8: Entwicklung des Geldumsatzes in Mio. €

### Umsatz unterteilt nach Teilmärkten

Grundstücksteilmarkt	Umsatz (Mio. €)	Anteil (%)
Unbebaute Baugrundstücke sowie Bauerwartungsland, Rohbauland und Erbbaugrundstücke	55,4	12,4
Bebaute Grundstücke (ohne Wohnungs- und Teileigentum)	270,4	60,6
Wohnungs- und Teileigentum	85,2	19,1
Land- und Forstwirtschaft	33,2	7,4
Gemeinbedarf	1,0	0,2
Sonstige	1,3	0,3
Summe:	<b>446,5</b>	<b>100,0</b>

### Umsatz unterteilt nach Teilmärkten und Jahren

Grundstücksteilmarkt	Umsatz in Mio. €						
	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Unbebaute Baugrundstücke sowie Bauerwartungsland, Rohbauland und Erbbaugrundstücke	18,0	27,8	29,7	32,1	38,1	48,1	<b>55,4</b>
Bebaute Grundstücke (ohne Wohnungs- u. Teileigentum)	166,4	153,1	264,2	381,9	194,5	209,2	<b>270,4</b>
Wohnungs- und Teileigentum	28,0	29,2	49,4	57,9	40,6	70,0	<b>85,2</b>
Land- und Forstwirtschaft	69,6	58,5	68,5	59,5	47,8	49,2	<b>33,2</b>
Gemeinbedarf	0,1	0,1	0,1	0,1	0,2	0,4	<b>1,0</b>
Sonstige	9,6	11,8	14,5	12,5	38,6	2,9	<b>1,3</b>
Summe:	291,7	280,5	426,4	544,0	359,8	379,8	<b>446,5</b>

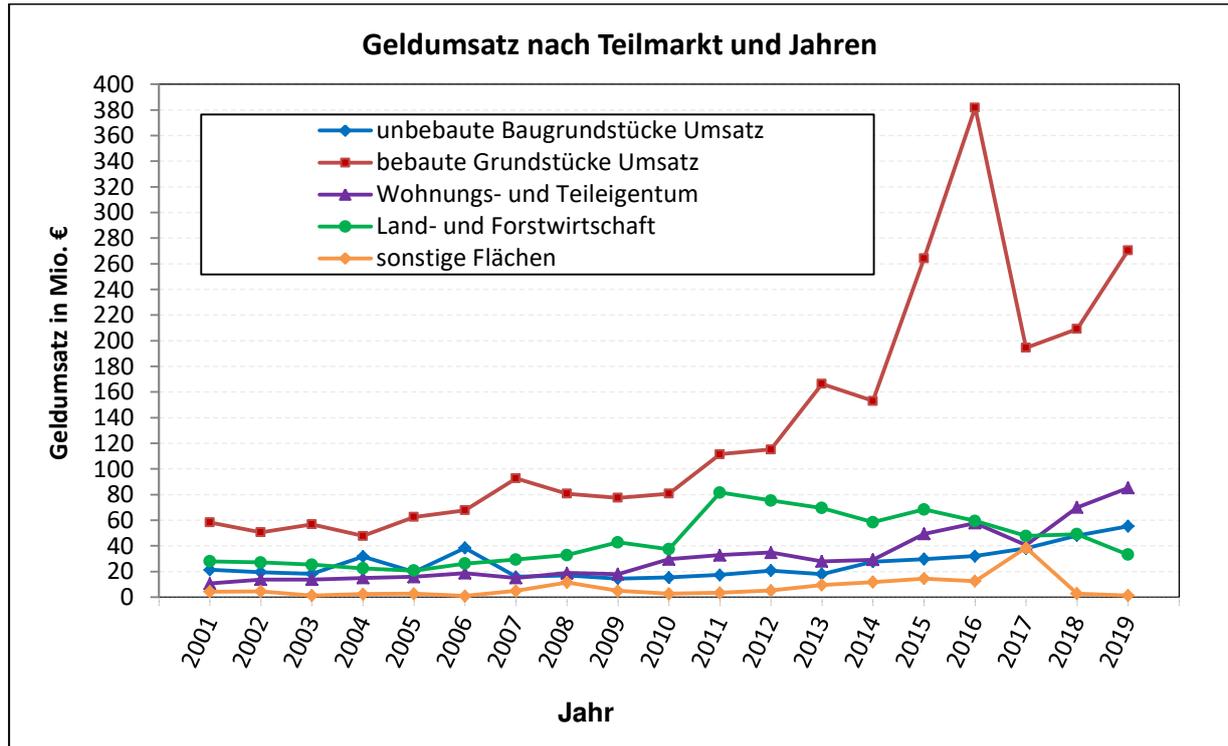


Abbildung 9: Entwicklung des Geldumsatzes nach Teilmärkten in Mio. €

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	1.702
Bund, Land, Landkreis	200
Städte und Gemeinden	253
sonstige juristische Personen	703
<b>gesamt</b>	<b>2.858</b>

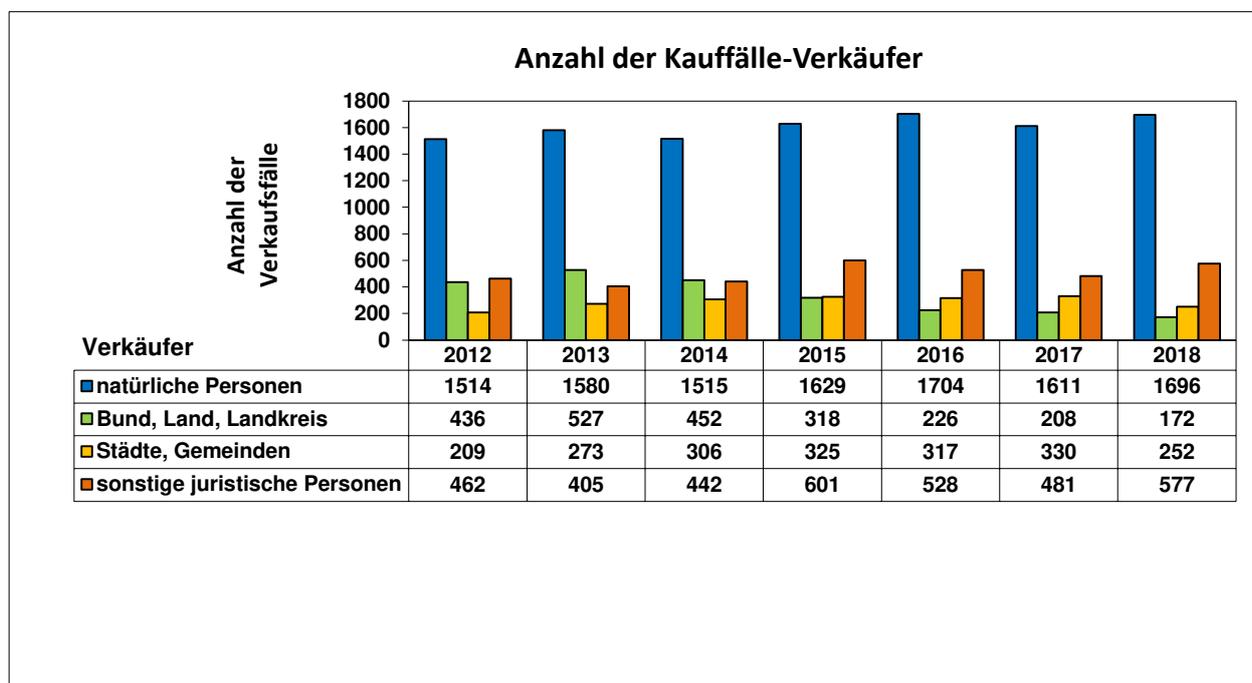


Abbildung 10: Anzahl der Kauffälle nach Verkäufer und Jahren

**Erwerber:**

Erwerber	Anzahl der Kauffälle
Natürliche Personen	2233
Bund, Land, Landkreis	126
Städte und Gemeinden	86
Sonstige juristische Personen	413
<b>gesamt</b>	<b>2.858</b>

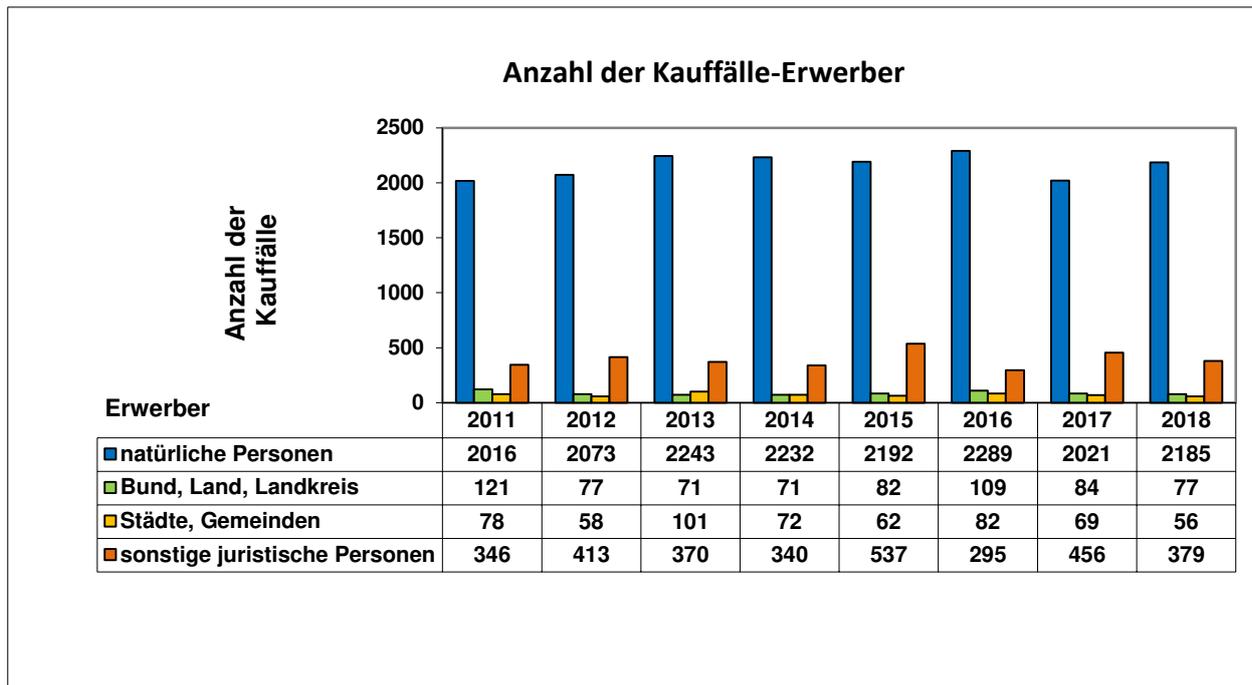
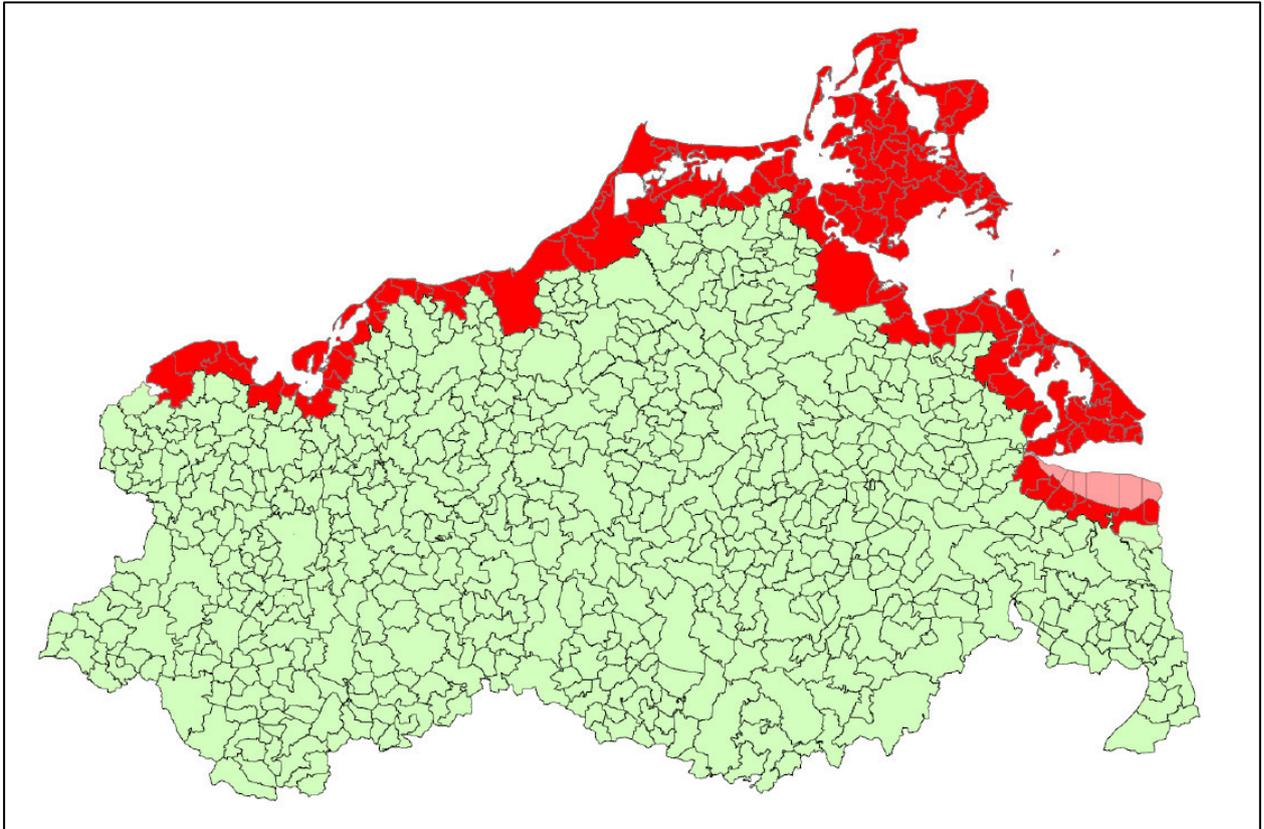


Abbildung 11: Anzahl der Kauffälle nach Erwerber und Jahren

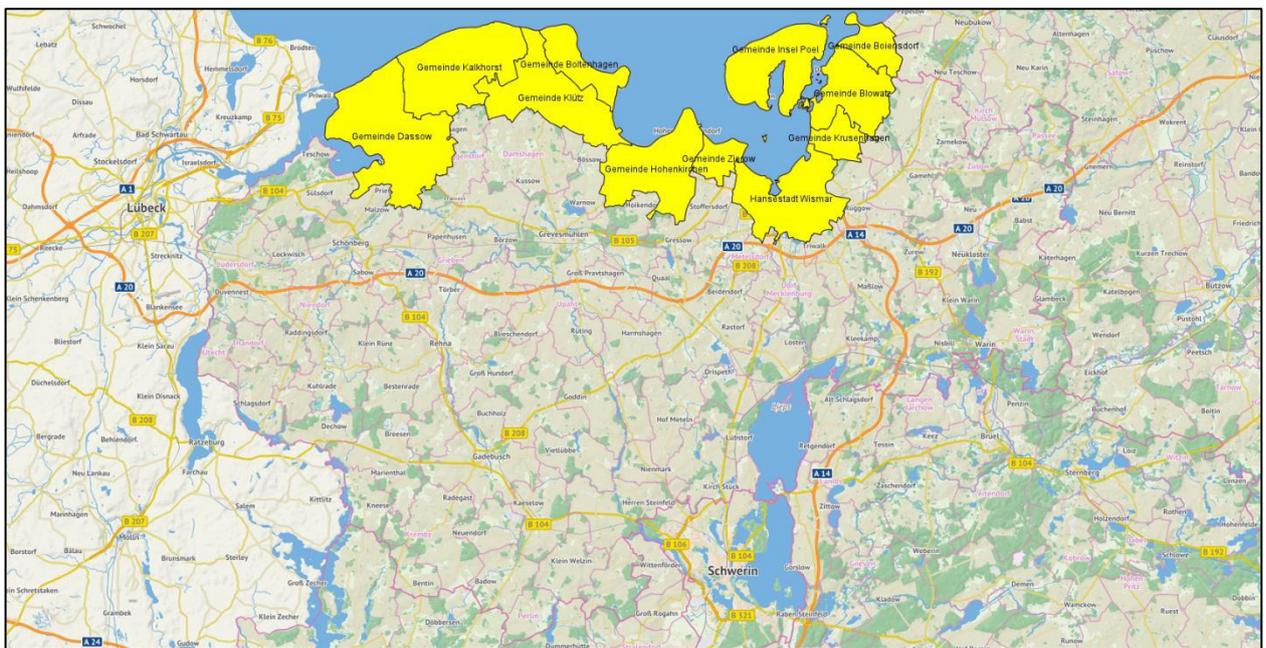
**2.5 Küstenstreifen zur Ostsee und Binnenland**

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

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

**Küstenstreifen in Mecklenburg-Vorpommern (rot dargestellt)****Abbildung 12: Küstenstreifen in Mecklenburg/Vorpommern**

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

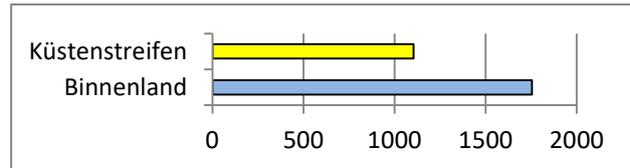
**Küstenstreifen im Landkreis Nordwestmecklenburg (gelb dargestellt)****Abbildung 13: Küstenstreifen im Landkreis Nordwestmecklenburg**

## Umsatzzahlen für den Küstenstreifen zur Ostsee und das Binnenland

Küsten- streifen	Binnen- land
NWM gesamt	

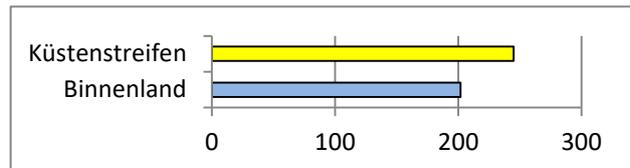
### 2.5.1 Anzahl der Kauffälle 2019

1.104	1.754
2858	
39%	61%
100%	



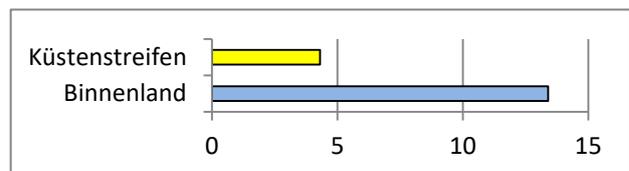
### 2.5.2 Geldumsatz 2019 (in Mio. Euro)

244,8	201,7
446,5	
55%	45%
100%	



### 2.5.3 Flächenumsatz 2019 (in km²)

4,3	13,4
17,7	
24%	76%
100%	



Auf den Bereich des Küstenstreifens entfallen etwas mehr als ein Drittel aller Kauffälle und es sind dort über 50 % des Geldumsatzes realisiert worden. Mehr 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

- 702 Vertragsabschlüsse des Berichtsjahres 2019 betreffen unbebaute Grundstücke ohne land- und forstwirtschaftliche Flächen. Davon entfallen:
- 388 Vertragsabschlüsse auf den individuellen Wohnungsbau
- 22 Vertragsabschlüsse auf geplante Ferienhausbebauung
- 2 Vertragsabschlüsse auf sonstiges Sondergebiet
- 24 Vertragsabschlüsse auf unbebaute Gewerbeflächen
- 59 Vertragsabschlüsse auf Bauerwartungsland
- 10 Vertragsabschlüsse auf Rohbauland
- 162 Vertragsabschlüsse auf sonstige Flächen (Arrondierungsflächen)
- 35 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 m<sup>2</sup> bis 1.500 m<sup>2</sup> zur Verfügung. **Dabei handelt es sich um Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke sowie um Reihenhäuser und Doppelhaushälften erschließungsbeitragsfrei bzw. ortsüblich erschlossen.** Die Indexreihen beziehen sich auf das Basisjahr 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 – 2019.

##### 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 <sup>2</sup> )	(2010 = 100 $\pm$ 51,55 €/m <sup>2</sup> )	(2010 = 100 $\pm$ 78,95 €/m <sup>2</sup> )
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
<b>2010</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
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
<b>2019</b>	<b>112,9</b>	<b>112,9</b>	<b>166,4</b>

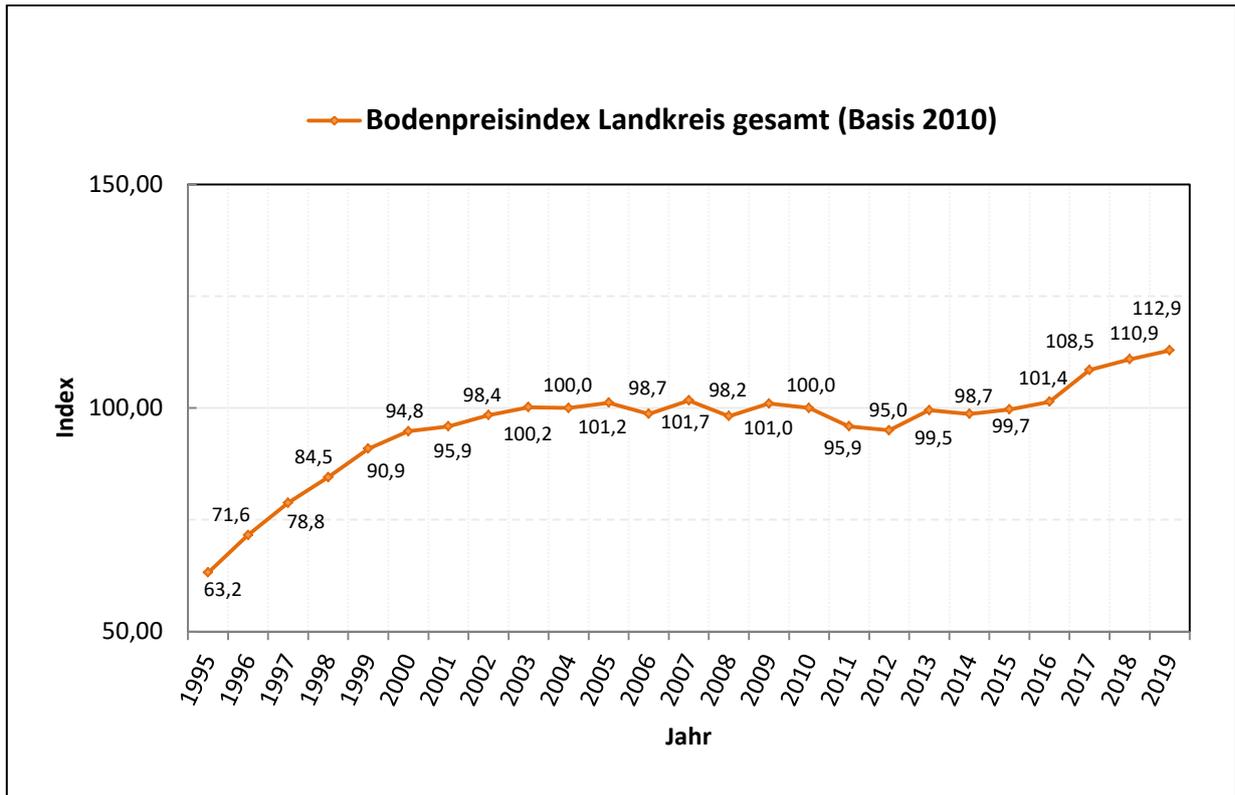


Abbildung 14: Bodenpreisindexreihe LK NWM (ohne HWI)

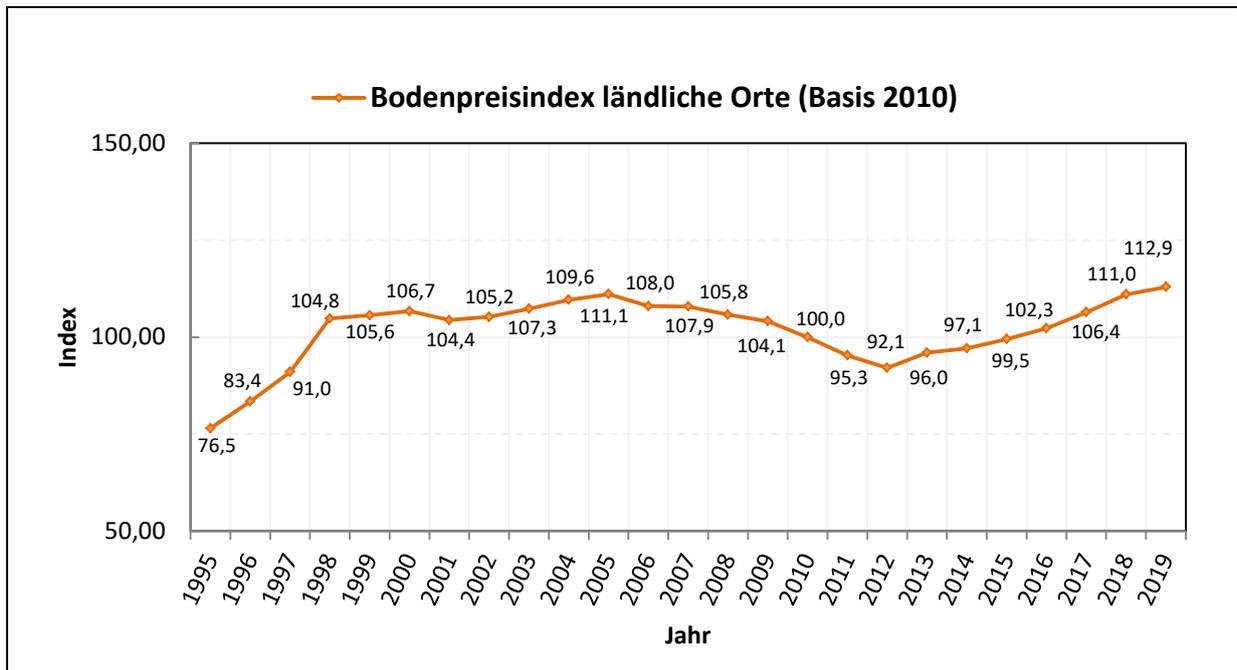


Abbildung 15: Bodenpreisindexreihe ländliche Orte NWM (ohne HWI)

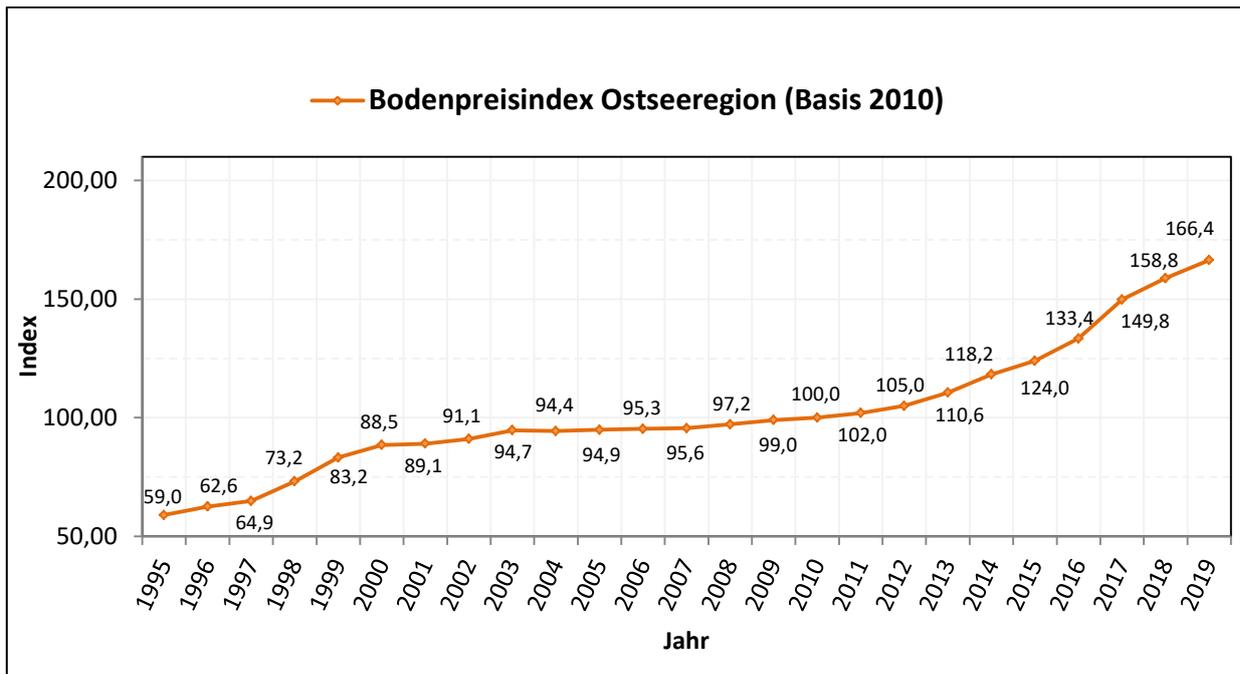


Abbildung 16: Bodenpreisindexreihe Ostseeregion NWM (ohne HWI)

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 145,00 €/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche.

Die indizierten ländlichen Orte sind mit den Gemarkungen Schönberg, Bauhof Schönberg, Rehna, Gadebusch mit Jarmstorf, Güstow und Bauhof, Lützow, Grevesmühlen, 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 124 Vertragsabschlüsse ausgewertet worden. Die durchschnittliche Grundstücksgröße beträgt ca. **800 m<sup>2</sup>**, in einer Spanne von **450 m<sup>2</sup> bis 1.860 m<sup>2</sup>**.

Aus den **städtischen Wohngebieten** des Landkreises (ohne HWI) sind im Berichtsjahr 46 Vertragsabschlüsse ausgewertet worden. Die durchschnittliche Grundstücksgröße beträgt in diesen Gebieten ca. **700 m<sup>2</sup>**, in einer Spanne von **550 m<sup>2</sup> bis 1.200 m<sup>2</sup>**.

Die durchschnittliche Grundstücksgröße der **ländlichen Baugrundstücke** ist mit ca. **1.000 m<sup>2</sup>** ermittelt worden, wobei die Spanne der gehandelten Grundstücksflächen **zwischen 430 m<sup>2</sup> und 1.900 m<sup>2</sup>** liegt. Hier liegen 50 Vertragsabschlüsse vor.

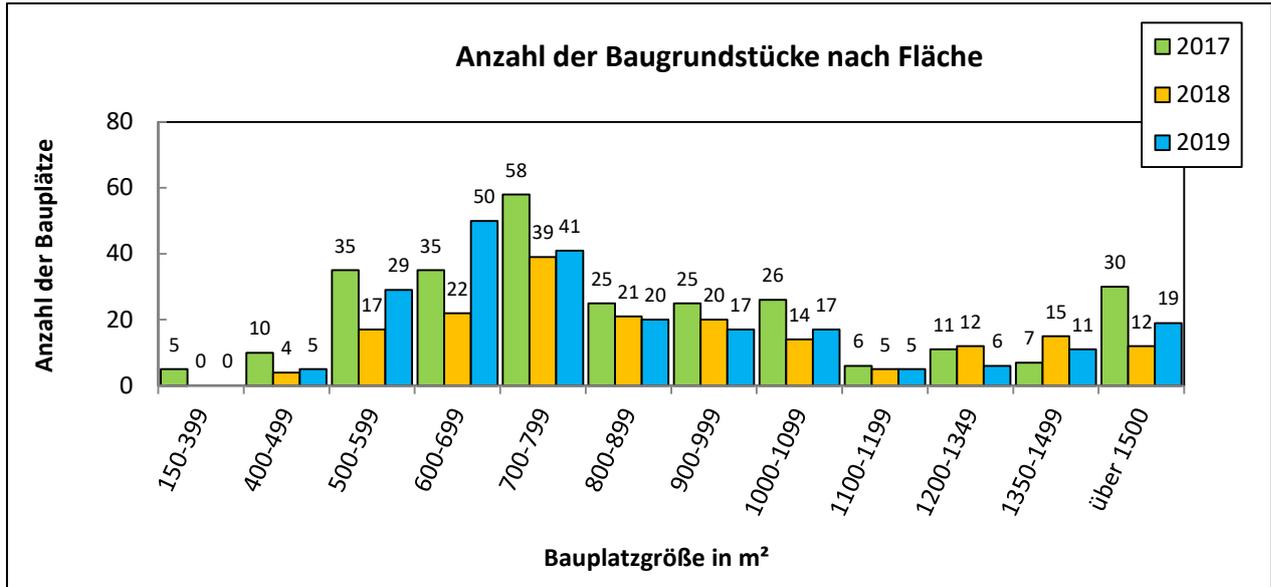


Abbildung 17: Grundstücksgrößen des individuellen Wohnungsbaus

### 3.1.1.2 Bodenpreisindex für die Hansestadt Wismar

Wohngebiete :

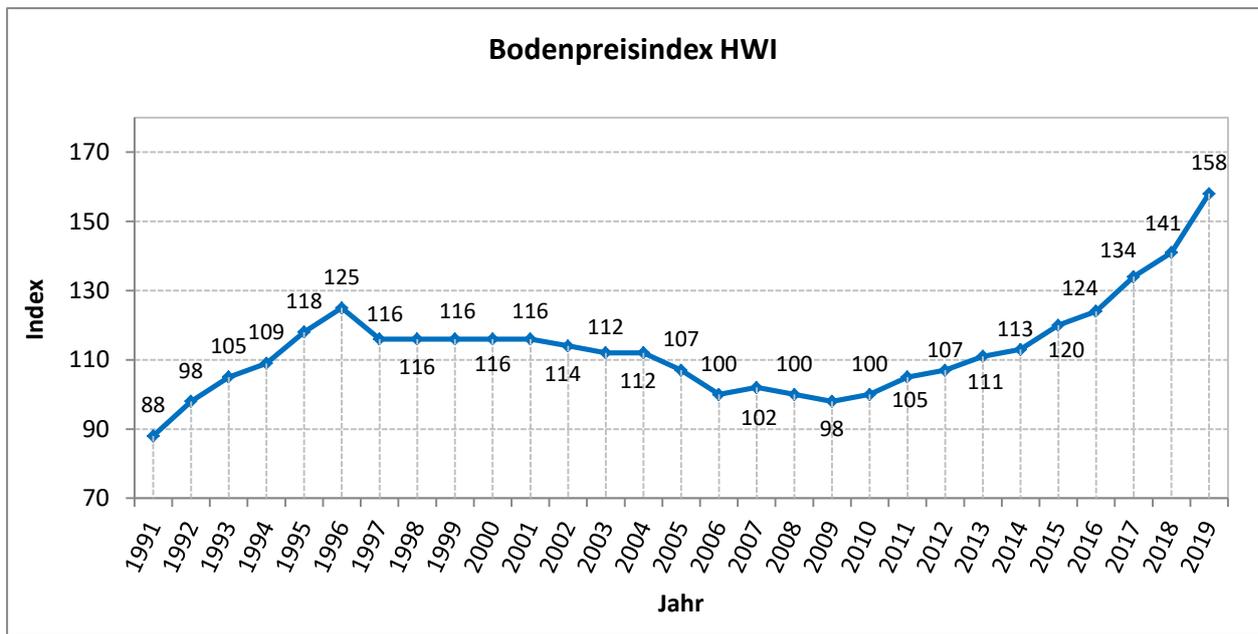


Abbildung 18: Bodenpreisindex Hansestadt Wismar (Basisjahr 2010 = 100) Wohngebiete

Der durchschnittliche Quadratmeterpreis erschließungsbeitragsfreier Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus beträgt rund 115,00 €/m².

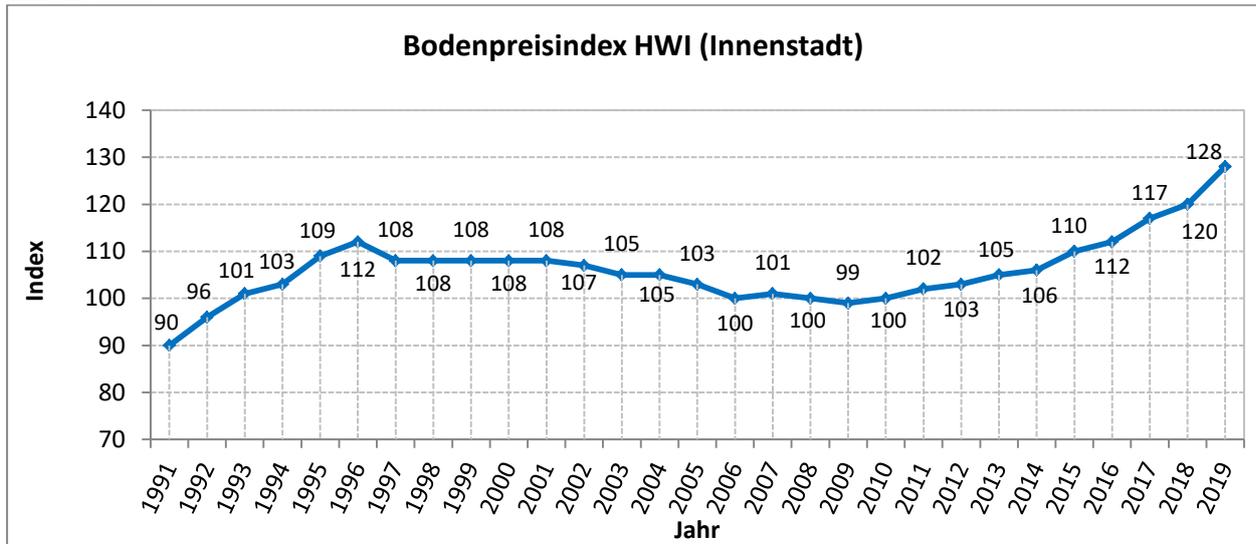
**Innenstadt:**

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

Der durchschnittliche Bodenwert erschließungsbeitragsfreier Baugrundstücke im Stadtzentrum beträgt rund **495,00 €/m<sup>2</sup>** Grundstücksfläche.

**Durchschnittliche Flächengrößen in der Hansestadt Wismar:**

In den **Bebauungsplangebieten** außerhalb der Innenstadt von Wismar sind im Berichtsjahr **34** Vertragsabschlüsse ausgewertet worden. Die durchschnittliche Grundstücksgröße beträgt ca. **700 m<sup>2</sup>**, in einer **Spanne von 550 m<sup>2</sup> bis 1.300 m<sup>2</sup>**. Der durchschnittliche Bodenwert erschließungsfreier Baugrundstücke in den Bebauungsplangebieten beträgt rund 155,00 €/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche.

Im Bereich der Innenstadt sind im Geschäftsjahr 2019 zwei unbebaute Baugrundstücke veräußert worden. Die durchschnittliche Grundstücksfläche beträgt 153 m<sup>2</sup> bei einem durchschnittlichen Grundstückspreis in Höhe von ca. 370,00 €/m<sup>2</sup>.

**3.1.2 Wochenend- und Ferienhausgrundstücke**

Bei unbebauten **Wochenend- und Ferienhausgrundstücken** in dafür ausgewiesenen Sondergebieten, sind im Berichtsjahr **22** Vertragsabschlüsse getätigt worden, davon kamen **20** Kaufverträge zur Auswertung. Die durchschnittliche Grundstücksgröße beträgt für Ferienhausgrundstücke ca. **600 m<sup>2</sup>**, in einer **Spanne von 410 m<sup>2</sup> bis 772 m<sup>2</sup>**.

Die ausgewerteten Kauffälle für **unbebaute Ferienhausgrundstücke** in dafür ausgewiesenen Sondergebieten, liegen überwiegend im Bereich der Ostseeregion. Der durchschnittliche Kaufpreis aus den Verkäufen des Geschäftsjahres 2019 beträgt **136,00 €/m<sup>2</sup>** und liegt in einer Spanne von **50,00 €/m<sup>2</sup> bis 335,00 €/m<sup>2</sup>**.

Ort	Anzahl	Ø KP in €/m <sup>2</sup>	KP in €/m <sup>2</sup> Min.	KP in €/m <sup>2</sup> Max.	Ø Fläche in m <sup>2</sup>	Fläche in m <sup>2</sup> Min.	Fläche in m <sup>2</sup> Max.
<b>Barendorf (b. Dassow)</b>	12	220	149	335	708	495	1093
<b>Boiensdorf</b>	4	93	73	109	543	473	617
<b>Gallentin</b>	10	60	50	80	592	410	1085
<b>Groß Schwansee</b>	16	171	105	197	867	580	2387
<b>Parin</b>	9	113	96	125	619	557	673
<b>Gesamt</b>	<b>51*</b>						

Kauffälle der Jahre 2017 bis 2019  
(20)\* Kauffälle aus dem Jahr 2019

### 3.1.3 Gewerbe

#### 3.1.3.1 Gewerbe im Landkreis Nordwestmecklenburg

Die Anzahl der Erwerbsvorgänge für gewerbliche Bauflächen ist mit **19** gegenüber dem Vorjahr um **7 Objekt gefallen**. In den Gewerbegebieten des Landkreises Nordwestmecklenburg ist ein vielfältiges Angebot an baureifem Gewerbeland vorhanden. Im Berichtsjahr wurden **19 Kauffälle für unbebaute, gewerbliche Baugrundstücke** erfasst von denen **12** selbständig bebaubar waren.

Landwirtschaftliche Betriebsflächen siehe Punkt 3.3.2.

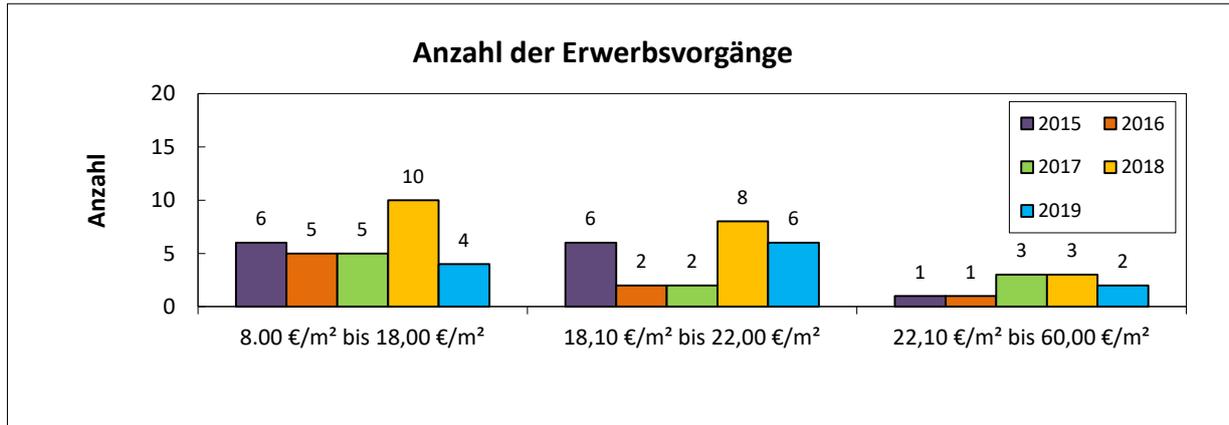


Abbildung 20: Kaufpreise für Gewerbeflächen

Der durchschnittliche Bodenwert für **Gewerbeflächen** ist von ca. 18,50 €/m² im Vorjahr **auf 19,00 €/m²** im Berichtsjahr 2019 gestiegen; das entspricht einer Steigerung um 2,7 %. Die Spanne der Kaufpreise liegt **zwischen 12,50 €/m² und 30,00 €/m²**, bei einer mittleren Flächengröße von **2.300 m²**.

#### Bodenpreisindex für gewerbliche Baugrundstücke von 2001 bis 2019

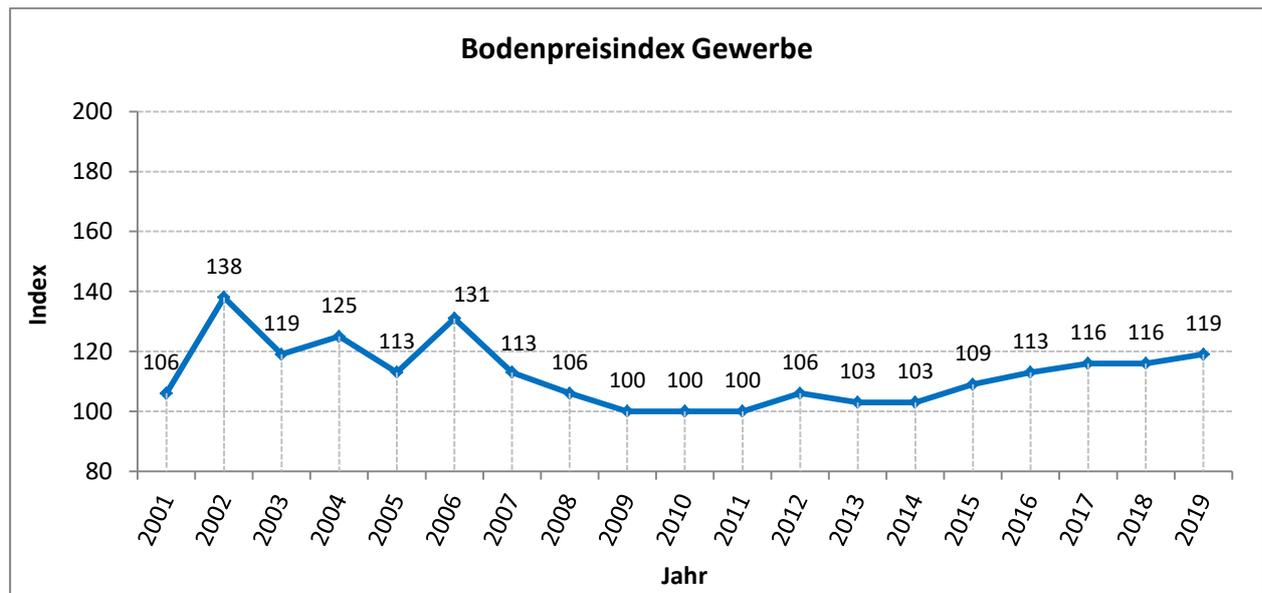


Abbildung 21: Bodenpreisindex im Landkreis Nordwestmecklenburg (Basisjahr 2010 = 100), Gewerbe

## Bodenwerte Gewerbe (Auswertezeitraum 2003 bis 2019)

Gewerbegebiet erschlossen nach § 127 Abs. 2 Bau GB	mittlerer Bodenwert in €/m <sup>2</sup>	mittlere Flächengröße in m <sup>2</sup>	Anzahl
Schönberg	20	10.900	9
Selmsdorf Dorf	17	12.000	7
Lauen	20	4.900	27
Grevesmühlen	20	7.300	31
Neukloster	16	2.900	6
Rehna	17	5.400	14
Dassow	21	7.200	15
Upahl	19	7.300	20
Groß Brütz	18	2.600	6
Gägelow	21	1.900	8
Rüggow	23	7.600	12
diverse andere Orte im Kreisgebiet	13	4.600	43

Für gewerbliche Bauflächen der Jahre 2008 bis 2019 (13 Kauffälle), die höherwertig nutzbar sind, z. B. Verbrauchermärkte, sind durchschnittlich **43,00 €/m<sup>2</sup>**; in einer Spanne von **25,00 €/m<sup>2</sup> bis 65,00 €/m<sup>2</sup>** gezahlt worden, bezogen auf eine durchschnittliche Fläche von **6.000 m<sup>2</sup>**. Für das Berichtsjahr 2019 gab es eine gewerbliche Baufläche mit höherwertiger Nutzbarkeit.

## 3.1.3.2 Gewerbe in der Hansestadt Wismar

Im Jahr 2019 sind **8 gewerbliche Baugrundstücke** in die Kaufpreissammlung eingeflossen. Der Gesamtflächenumsatz beträgt ca. **5,2 ha**. Die Gewerbegrundstücke haben eine durchschnittliche Fläche von ca. **6.700 m<sup>2</sup>**. Der durchschnittliche Kaufpreis liegt bei rund **25,00 €/m<sup>2</sup>**, in einer Spanne von **17,00 €/m<sup>2</sup> bis 43,00 €/m<sup>2</sup>**.

gewerbliche Baugrundstücke erschlossen nach § 127 Abs. 2 BauGB	Anzahl	mittlere Fläche in m <sup>2</sup>	Ø Kaufpreis in €/m <sup>2</sup>
	8	6.700	25,00

## Bodenpreisindex für gewerbliche Baugrundstücke von 1996 bis 2019

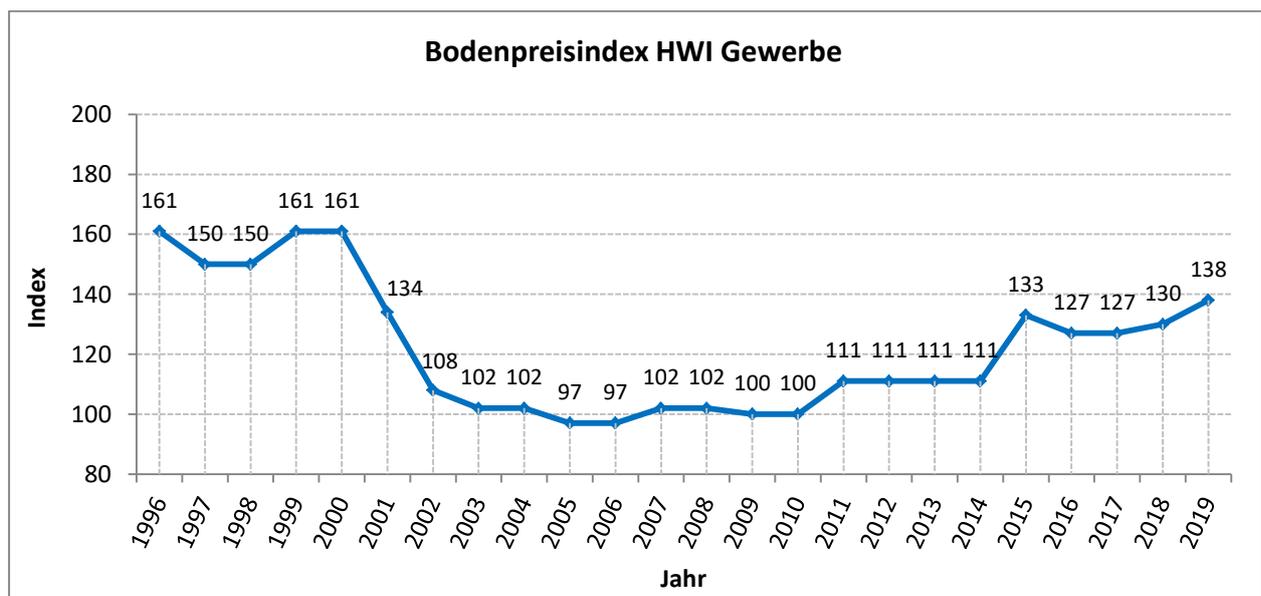


Abbildung 22: Bodenpreisindex Hansestadt Wismar (Basisjahr 2010 = 100), Gewerbe

### 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 2019 insgesamt 1.566 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	482	34 (3 – 199)	
seitlich gelegene Flächen	Einfamilienhausgebiet	445	55 (3 – 188)	
Splitterflächen regel- oder unregelmäßig in unterschiedlichen Lagen	Einfamilienhausgebiet	145	46 (7 – 134)	
Zufahrten	Einfamilienhausgebiet	96	40 (5 – 119)	
Arrondierung aus Wegen, Straßen zum Bauland (z. B. Vorgarten)	Einfamilienhausgebiet	231	54 (12 – 167)	
Arrondierung aus Bauland zu Wegen, Straßen, Stellplätzen in Abhängigkeit von der Intensität des Eingriffs	Einfamilienhausgebiet	167	63 (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 2019

Art der unselbständigen Teilfläche	Nutzungsart	Anzahl	% des Baulandwertes Mittelwert und Spanne	Systemdarstellung
hinter dem Grundstück liegende regel- oder unregelmäßige Flächen	Einfamilienhausgebiet	86	40 (18-106)	
	Mehrfamilienhausgebiet	34	49 (16-103)	
	gewerbliche Nutzung	12	54 (19-100)	
	<b>gesamt</b>	<b>132</b>		
	seitlich gelegene Flächen	Einfamilienhausgebiet	45	
Mehrfamilienhausgebiet	18	59 (14-103)		
gewerbliche Nutzung	20	83 (50-152)		
<b>gesamt</b>	<b>83</b>			
Splitterflächen regel- oder unregelmäßig in unterschiedlichen Lagen	Einfamilienhausgebiet	22	51 (12-100)	
	Mehrfamilienhausgebiet	18	61 (9-104)	
	gewerbliche Nutzung	16	60 (13-100)	
	<b>gesamt</b>	<b>56</b>		
Zufahrten	Einfamilienhausgebiet	36	67 (19-102)	
	Mehrfamilienhausgebiet			
	gewerbliche Nutzung	2	57 (25-90)	
	<b>gesamt</b>	<b>38</b>		
Arrondierung aus Wegen, Straßen zum Bauland (z. B. Vorgarten)	Einfamilienhausgebiet	36	56 (13-117)	
	Mehrfamilienhausgebiet	4	103 (104-133)	
	gewerbliche Nutzung	8	76 (50-120)	
	<b>gesamt</b>	<b>48</b>		
Arrondierung aus Bauland zu Wegen, Straßen, Stellplätzen in Abhängigkeit von der Intensität des Eingriffs	Einfamilienhausgebiet	50	51 (13-100)	
	Mehrfamilienhausgebiet	19	63 (15-114)	
	gewerbliche Nutzung	17	59 (7-100)	
	<b>gesamt</b>	<b>86</b>		

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. €
252	Reihenhäuser und Doppelhaushälften (RH u. DHH)	36,4
439	Ein- und Zweifamilienhäuser (EFH u. ZFH)	89,6
96	Wochenend- und Ferienhäuser (FH)	22,2
574	Wohn- und Teileigentum WE/TE	85,2
74	Mehrfamilienhäuser (MFH)	24,7
42	Wohn- und Geschäftshäuser (WGH)	14,9
65	Gewerbegrundstücke	27,4
15	Bauernhäuser, Gutshäuser	7,1
65	Sonstige	48,1
<b>1.622</b>	<b>Summe</b>	<b>355,6</b>

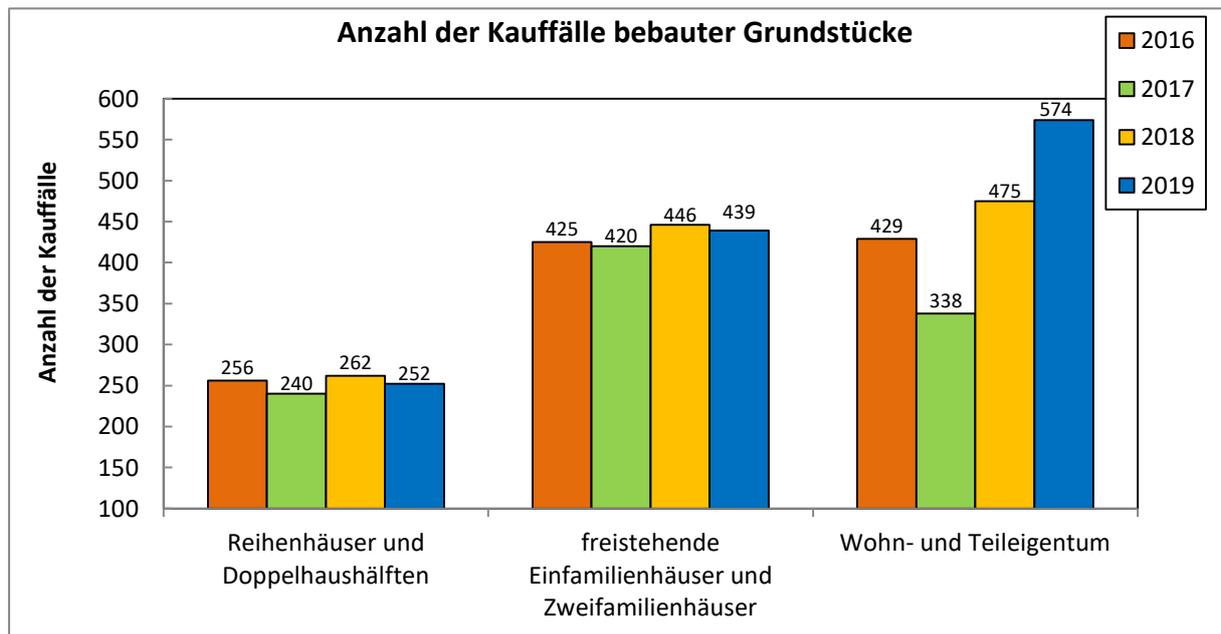


Abbildung 25: Verkaufte Grundstücke nach Teilmärkten

### 3.2.2 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

#### 3.2.2.1 Landkreis Nordwestmecklenburg

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses hat im Jahr 2019 insgesamt 397 Kauffälle dieses Teilmarktes erhalten, davon befinden sich 322 im LK mit der Ostseeregion sowie 75 in den ländl. Orten des Landkreises.

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

Kaufpreis	Anzahl	Verteilung	
		LK mit Ostseeregion	ländl. Orte
bis 50.000 €	38	30	8
bis 100.000 €	58	49	9
bis 150.000 €	70	48	22
bis 200.000 €	69	52	17
bis 250.000 €	53	47	6
über 250.000 €	109	96	13
<b>Summe</b>	<b>397</b>	<b>322</b>	<b>75</b>

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

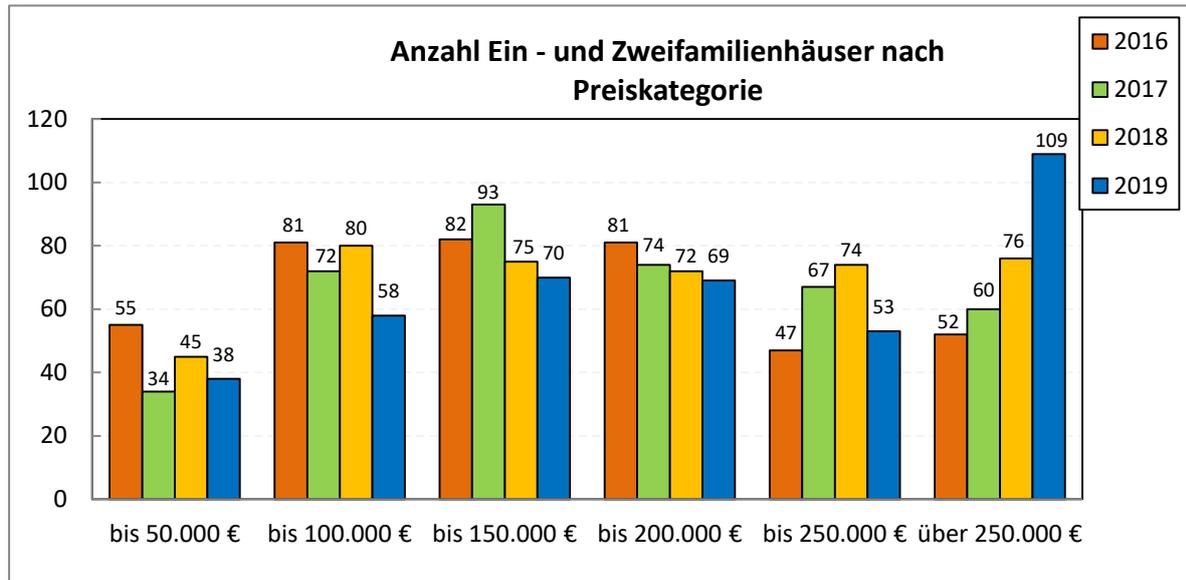


Abbildung 26: Gesamtpreis anteilig

**Übersicht über Wohnflächenpreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (inklusive Bodenwert) im Landkreis Nordwestmecklenburg aus Kauffällen der Jahre 2017 bis 2019 (ohne Wismar)**

Baualtersgruppe (tatsächliches Baujahr)	Anzahl	Grundstücksfläche [m <sup>2</sup> ] im Mittel	KP [€] im Mittel	WF [m <sup>2</sup> ] im Mittel	KP/WF [€/m <sup>2</sup> ] im Mittel	KP/WF [€/m <sup>2</sup> ] Min.	KP/WF [€/m <sup>2</sup> ] Max.
bis 1949	67	1.220	155.096	151	1.060	100	3.133
1950 bis 1990	71	1.006	163.045	130	1.246	414	2.756
1991 bis 2016	176	851	257.108	138	1.812	515	5.412
2017 bis 2019	11	843	285.827	125	2.250	1.310	4.222
<b>Gesamt</b>	<b>325*</b>						

(119)\* Kauffälle aus 2019

Es handelt sich jeweils um sanierte und tlw. unsanierte Objekte

### Ein- und Zweifamilienhäuser in B-Plangebieten

Die durchschnittliche **Wohnfläche** für 38 Objekte des Geschäftsjahres 2019 ist mit **141 m<sup>2</sup>** ermittelt worden. **Das Bodenwertniveau beträgt im Mittel 79,00 €/m<sup>2</sup>** und die **durchschnittliche Grundstücksgröße 804 m<sup>2</sup>**.

Gebäudeart	Anzahl	Grundstücksfläche [m <sup>2</sup> ] im Mittel	Bodenrichtwert [€/m <sup>2</sup> ] im Mittel	Wohnfläche [m <sup>2</sup> ] im Mittel	KP/WF [€/m <sup>2</sup> ] im Mittel
<b>EFH ZFH NWM B-Plan</b>	38	804	79	141	1.993

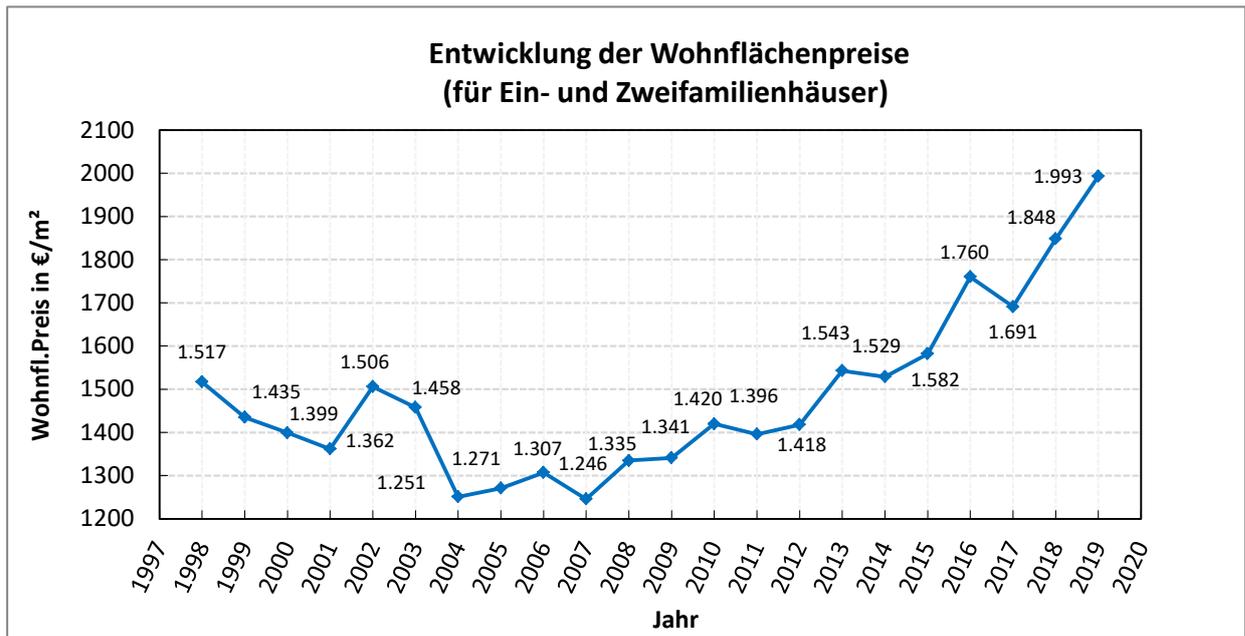


Abbildung 27: Entwicklung der Wohnflächenpreise in den B-Plangebieten (Ein- und Zweifamilienhäuser)

### 3.2.2.2 Hansestadt Wismar (2017 – 2019)

Die gezahlten Kaufpreise für 31 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 274.063 € im Vorjahr auf 281.103 € gestiegen. Die Grundstücksfläche für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser liegt zwischen 379 m<sup>2</sup> und 1.000 m<sup>2</sup> bei durchschnittlich 575 m<sup>2</sup>. Die Wohnfläche für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser schwankt zwischen 86 m<sup>2</sup> und 230 m<sup>2</sup>. Der Durchschnitt liegt bei 128 m<sup>2</sup> und hat sich damit gegenüber dem Vorjahr um 5 m<sup>2</sup> verringert. Der durchschnittliche Preis pro m<sup>2</sup> Wohnfläche beträgt 2.172,00 €/m<sup>2</sup> und stieg damit gegenüber dem Vorjahr (2.060,00 €/m<sup>2</sup>) um 112,00 €/m<sup>2</sup>. Für gebrauchte Einfamilienhäuser außerhalb der Bebauungsplangebiete sind Kaufpreise ab 100.000 € gezahlt worden.

#### Kauffälle aus den Jahren 2017 bis 2019 (Hansestadt Wismar)

Baualtersgruppe (tatsächliches Baujahr)	Anzahl	Grundstücks- fläche [m <sup>2</sup> ] im Mittel	KP [€] im Mittel	WF [m <sup>2</sup> ] im Mittel	KP/WF [€/m <sup>2</sup> ] im Mittel	KP/WF [€/m <sup>2</sup> ] Min.	KP/WF [€/m <sup>2</sup> ] Max.
bis 1949	7	939	184.286	153	1.193	426	1.929
1950 bis 1990	7	578	269.714	138	1.876	1.236	2.494
1991 bis 2016	22	694	290.955	145	1.991	1.142	2.756
2017 bis 2019	14	522	286.300	121	2.360	1.767	3.104
<b>Gesamt</b>	<b>50*</b>						

(15)\* Kauffälle aus 2019

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

### 3.2.3 Reihenhäuser und Doppelhaushälften

#### 3.2.3.1 Landkreis Nordwestmecklenburg

Im Jahr 2019 sind 209 Reihenhäuser und Doppelhaushälften verkauft worden. Von den 209 Kauffällen, die in der u. g. Übersicht aufgeschlüsselt nach Baujahren dargestellt sind, liegen 165 Kauffälle im LK mit der Ostseeregion und 44 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 €	34	26	8
bis 100.000 €	43	31	29
bis 150.000 €	56	43	34
bis 200.000 €	43	35	8
bis 250.000 €	17	14	3
über 250.000 €	16	16	0
<b>Summe</b>	<b>209</b>	<b>165</b>	<b>44</b>

Das nachfolgende Diagramm stellt eine Übersicht über die Gesamtkaufpreise der 209 Kauffälle dar. Das Baujahr der Gebäude fand hierbei keine Berücksichtigung.

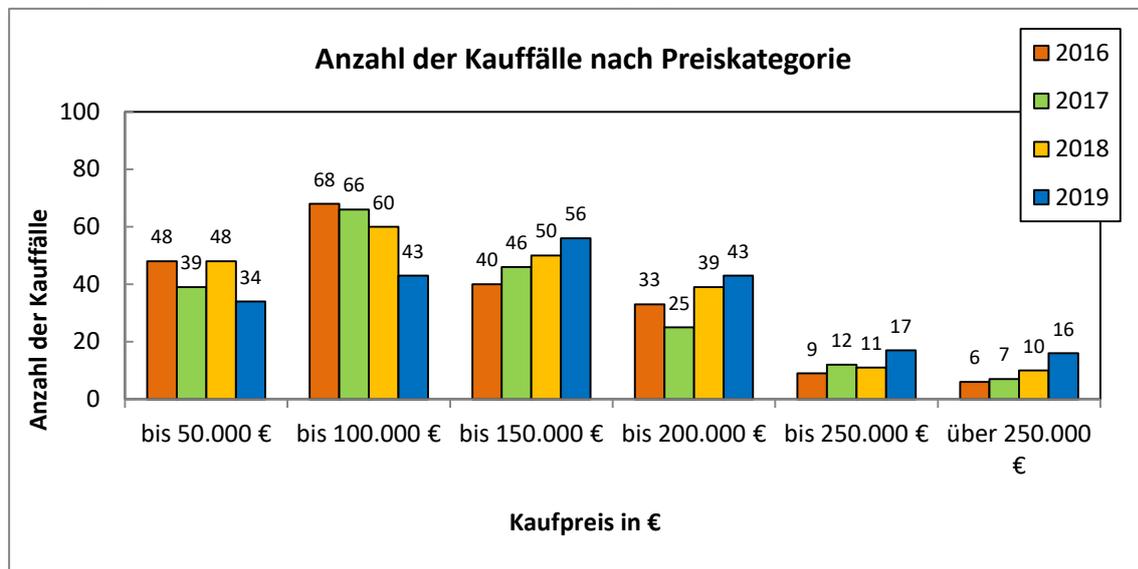


Abbildung 28: Kauffälle nach Gesamtpreis RH und DHH

Übersicht über Wohnflächenpreise für Reihenhäuser und Doppelhaushälften (inklusive Bodenwert) im Landkreis Nordwestmecklenburg aus Kauffällen der Jahre 2017 bis 2019 (ohne Wismar)

Baualtersgruppe (tatsächliches Baujahr)	Anzahl	KP [€] im Mittel	Grundstücksfläche [m <sup>2</sup> ] im Mittel	WF [m <sup>2</sup> ] im Mittel	KP/WF [€/m <sup>2</sup> ] im Mittel	KP/WF [€/m <sup>2</sup> ] Min.	KP/WF [€/m <sup>2</sup> ] Max.
bis 1949	62	133.624	1.984	130	979	211	2.008
1950 bis 1990	37	132.796	780	111	1.201	664	2.711
1991 bis 2016	72	172.351	439	111	1.587	161	4.232
2017 bis 2019	15	209.890	480	98	2.215	956	4.143
<b>Gesamt</b>	<b>186*</b>						

(73)\* Kauffälle aus 2019

Es handelt sich in den Baualtersgruppen jeweils um sanierte und tlw. unsanierte Objekte. Kaufpreise mit mehr als 2.000,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche befinden sich in exponierten Lagen der Ostseeregion bzw. im Einzugsbereich von Lübeck.

## Reihenhäuser und Doppelhaushälften in B-Plangebieten

Die durchschnittliche Wohnfläche für 13 Objekte aus dem Jahre 2019 konnte mit 109 m<sup>2</sup> ermittelt werden. Das durchschnittliche Bodenwertniveau beträgt 108,00 €/m<sup>2</sup> und die durchschnittliche Grundstücksgröße 287 m<sup>2</sup>.

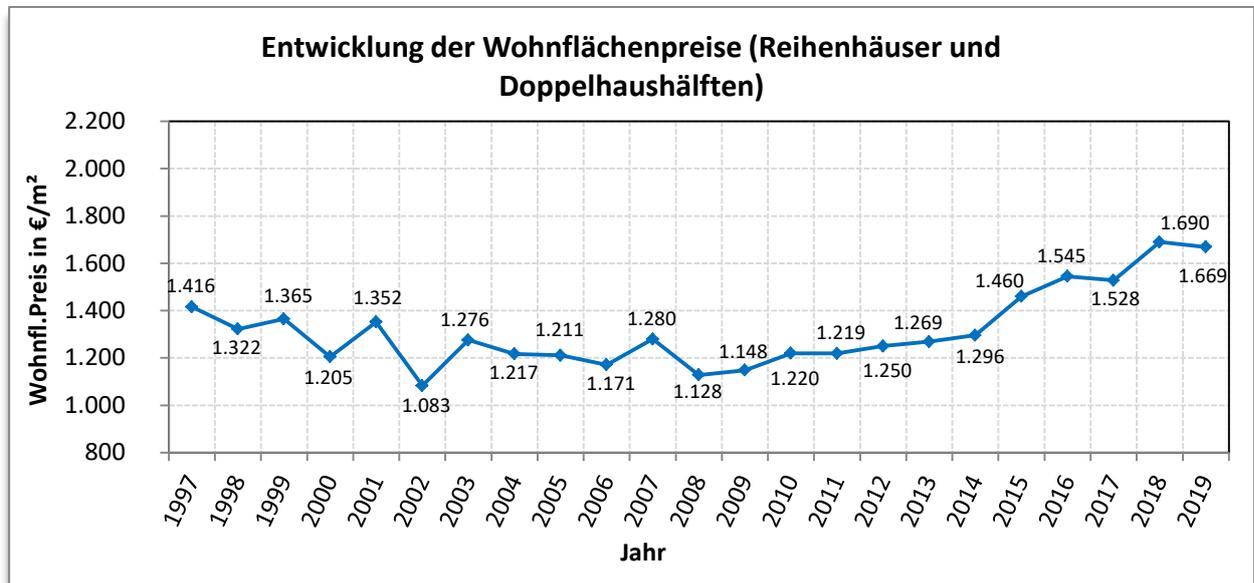


Abbildung 29: Entwicklung der Wohnflächenpreise in den B-Plangebieten RH und DHH

### 3.2.3.2 Hansestadt Wismar (2017 – 2019)

Die Kaufpreise für 22 ausgewertete **Reihenhäuser und Doppelhaushälften** liegen in den neu erschlossenen Wohngebieten (**Bebauungsplangebieten**) zwischen 145.000 € und 298.000 €. Der durchschnittliche Kaufpreis ist mit rd. 214.283 € ermittelt worden. Der Durchschnittspreis entspricht einer **Steigerung von ca. 12,5 %**. Die Grundstücksflächen für Reihenhäuser und Doppelhaushälften liegen zwischen 145 m<sup>2</sup> und 538 m<sup>2</sup>; wobei sich eine **mittlere Grundstücksfläche von 329 m<sup>2</sup>** ergibt. Sie ist gegenüber dem Vorjahr (331 m<sup>2</sup>) um 2 m<sup>2</sup> gesunken. Die **Wohnflächen** sind in einer Spanne von 100 m<sup>2</sup> bis 130 m<sup>2</sup> registriert worden, wobei sich eine **mittlere Wohnfläche von 115 m<sup>2</sup>** ergibt. Der **Kaufpreis pro m<sup>2</sup> Wohnfläche** liegt zwischen 1.124,00 €/m<sup>2</sup> und 2.525,00 €/m<sup>2</sup>. Das **Mittel beträgt 1.811,00 €/m<sup>2</sup>** und ist somit gegenüber dem Vorjahr um 244,00 €/m<sup>2</sup> angestiegen. Für gebrauchte Reihenhäuser und Doppelhaushälften außerhalb der Bebauungsplangebiete sind Kaufpreise je nach Ausstattungsstufe ab 75.000 € gezahlt worden.

#### Kauffälle aus den Berichtsjahren 2017 – 2019 (Bebauungsplangebiete)

	Kaufpreis [€]	Grundstücksfläche [m <sup>2</sup> ]	WF [m <sup>2</sup> ]	KP/WF [€/m <sup>2</sup> ]
Min.	145.000	145	100	1.124
Max.	298.000	538	130	2.525
Ø	214.283	329	115	1.811

(8)\* Kauffälle aus 2019

#### Kauffälle aus den Jahren 2017 bis 2019

Baualtergruppe (tats. Baujahr)	Anzahl	Grundstücksfläche [m <sup>2</sup> ] im Mittel	KP [€] im Mittel	WF [m <sup>2</sup> ] im Mittel	KP/WF [€/m <sup>2</sup> ] im Mittel	KP/WF [€/m <sup>2</sup> ] Min.	KP/WF [€/m <sup>2</sup> ] Max.
bis 1949	14	380	182.500	132	1.471	615	2.315
1950 bis 1990	9	345	162.667	107	1.571	833	2.667
1991 bis 2016	16	306	194.816	125	1.572	1.019	2.018
2017 bis 2019	9	388	253.241	114	2.263	1.908	3.271
<b>Gesamt</b>	<b>48*</b>						

(15)\* Kauffälle aus 2019

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

### 3.2.4 Wochenend- und Ferienhausgrundstücke

Im Berichtsjahr 2019 sind **96 bebaute Wochenend- und Ferienhausgrundstücke** in dafür ausgewiesenen Sondergebieten verkauft worden, das sind 22 Kauffälle mehr als im Vorjahr. Die Verteilung der Kaufpreise für **bebaute Wochenend- und Ferienhausgrundstücke** des Berichtsjahres 2019 geht aus der folgenden Übersicht hervor:

Kaufpreis	Anzahl der Kauffälle
bis 50.000 €	12
bis 100.000 €	15
bis 150.000 €	13
bis 200.000 €	6
bis 250.000 €	4
über 250.000 €	46
<b>Summe</b>	<b>96</b>

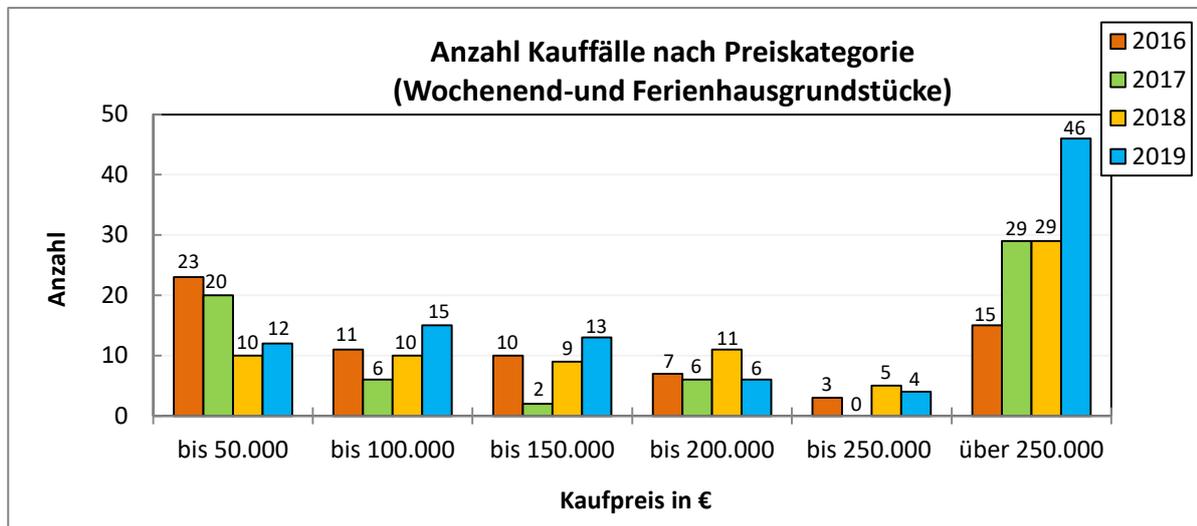


Abbildung 30: Kauffälle nach Höhe des Kaufpreises Wochenend- und Ferienhäuser

**Wohnflächenpreise für typische Standorte von Wochenend- und Ferienhäusern in dafür ausgewiesenen Sondergebieten im Landkreis Nordwestmecklenburg aus Kauffällen der Jahre 2017 bis 2019**

Standort	Anzahl	Grundstücksfläche [m <sup>2</sup> ] im Mittel	BW-Niveau [€/m <sup>2</sup> ] im Mittel	WF [m <sup>2</sup> ] im Mittel	KP/WF [€/m <sup>2</sup> ] im Mittel	KP/WF [€/m <sup>2</sup> ] Min.	KP/WF [€/m <sup>2</sup> ] Max.
Barendorf	3	573	195	95	4.423	4.326	4.505
Beckerwitz	3	450	118	98	2.085	1.616	2.372
Boiensdorf	3	407	100	69	1.950	1.529	2.231
Groß Schwansee	21	839	215	123	3.871	1.774	4.830
Kaltnhof	3	248	115	68	3.215	2.279	4.967
Wohlenberg	4	444	176	115	2.133	1.618	2.350
Zierow	40	688	175	91	3.693	1.674	5.468
<b>Gesamt</b>	<b>77*</b>						

In die Standortauswahl sind nur Standorte einbezogen, für die im Zeitraum von 2017 bis 2019 mindestens 3 oder mehr Kauffälle registriert worden sind.

(27)\* Kauffälle aus 2019

### 3.2.5 Eigentumswohnungen

Im Berichtszeitraum **2019** sind in der Geschäftsstelle **574 Erwerbsvorgänge** zu Wohnungs- und Teileigentum eingegangen, das sind **99 Kauffälle** mehr als im Vorjahr mit **475**. Von den **574 Kauffällen** sind **517** dem Teilmarkt Wohnungseigentum und **57** dem Teilmarkt Teileigentum zuzuordnen. Von den **517 Erwerbsvorgängen** des Wohnungseigentum sind **268** ausgewertet worden. Das entspricht ca. **52 % aller Kauffälle**. Der **Geldumsatz** bei Eigentumswohnungen inklusive Teileigentum nimmt mit **85,2 Mio. Euro** einen **Marktanteil von 19,1%** ein.

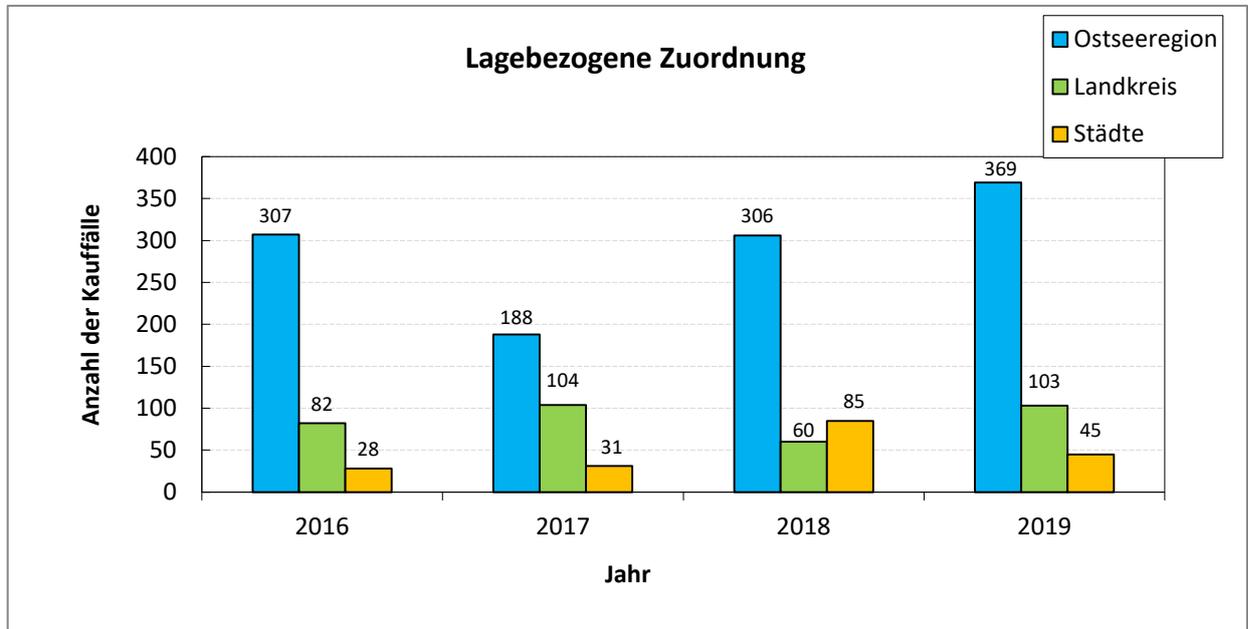


Abbildung 31: Verkaufte Eigentumswohnungen (ohne Teileigentum) in Städten und Dörfern

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 **174 Kauffällen** rd. **34 %**, die **Erstverkäufe aus Umwandlung** mit **4 Kauffällen** rund **1 %** und die **Weiterkäufe** mit **339 Kauffällen** rund **66 %** 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	%
<b>Erstverkauf aus Neubau</b>	<b>174</b>	<b>34</b>
ländl. Zentralort	14	8
Ostseeregion	160	92
<b>Erstverkauf aus Umwandlung</b>	<b>4</b>	<b>1</b>
Ostseeregion	4	100
<b>Weiterverkauf</b>	<b>339</b>	<b>66</b>
ländl. Zentralort	31	9
LK. allg.	103	30
Ostseeregion	205	60
<b>Summe</b>	<b>517</b>	<b>100%</b>

## Übersicht zu Wohnflächenpreisen für Eigentumswohnungen (Erstverkäufe) im Landkreis NWM und in der Hansestadt Wismar 2015 – 2019

ausgewertete Standorte	Anzahl	WF [m <sup>2</sup> ] im Mittel	KP/WF [€/m <sup>2</sup> ] im Mittel	KP/WF [€/m <sup>2</sup> ] Min	KP/WF [€/m <sup>2</sup> ] Max
Boltenhagen, Dünenweg	35	47	4.609	2.984	5.483
Boltenhagen, Ostseeallee	44	63	4.180	3.669	4.541
Boltenhagen, Strandpromenade	5	64	6.080	5.740	6.673
Grevesmühlen, Karl-Marx-Str.	22	60	2.956	2.614	3.258
Redewisch, Haubenweg	5	73	4.024	3.663	4.250
Redewisch, Redewischer Str.	3	92	4.713	3.709	5.255
Tarnewitz, Mariannenweg <sup>*1</sup>	37	99	3.067	2.516	3.459
Wismar, Alter Hafen	64	64	3.094	2.770	3.793
Wismar, Am Wallensteingraben	68	58	2.412	1.821	2.594
Wismar, Dr.-Leber-Straße	10	91	3.013	2.632	3.634
Wismar, Dr.-Unruh-Straße	15	67	3.446	3.237	3.920
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	24	97	3.214	2.670	3.966
Wismar, Stockholmer Straße <sup>*1</sup>	109	48	3.841	3.043	5.591
Wismar, Zum Festplatz	10	160	1.679	1.425	1.921

(21) Kauffälle aus 2017; (127) Kauffälle aus 2018; (158) Kauffälle aus 2019

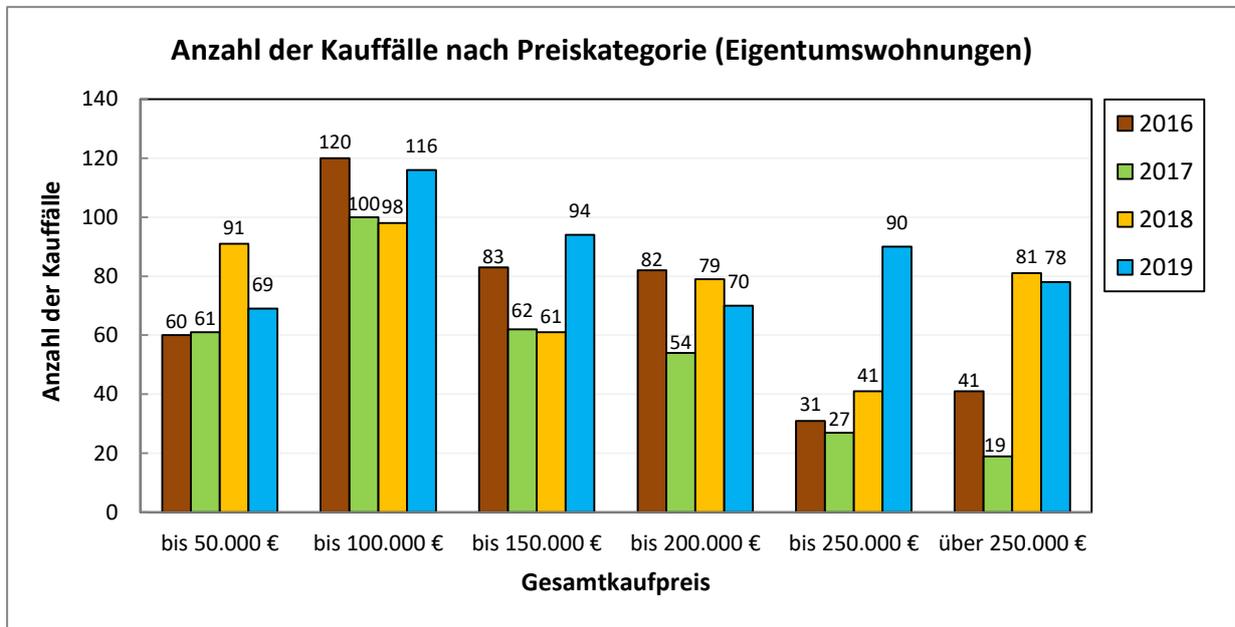
<sup>\*1</sup> teilweise regelbesteuerte Verkäufe

Die Anzahl der verkauften Eigentumswohnungen in 2019 betragen bei Kaufpreisen:

Kaufpreis	Anzahl der Kauffälle
bis 50.000 €	69
bis 100.000 €	116
bis 150.000 €	94
bis 200.000 €	70
bis 250.000 €	90
über 250.000 €	78
<b>Summe</b>	<b>517</b>

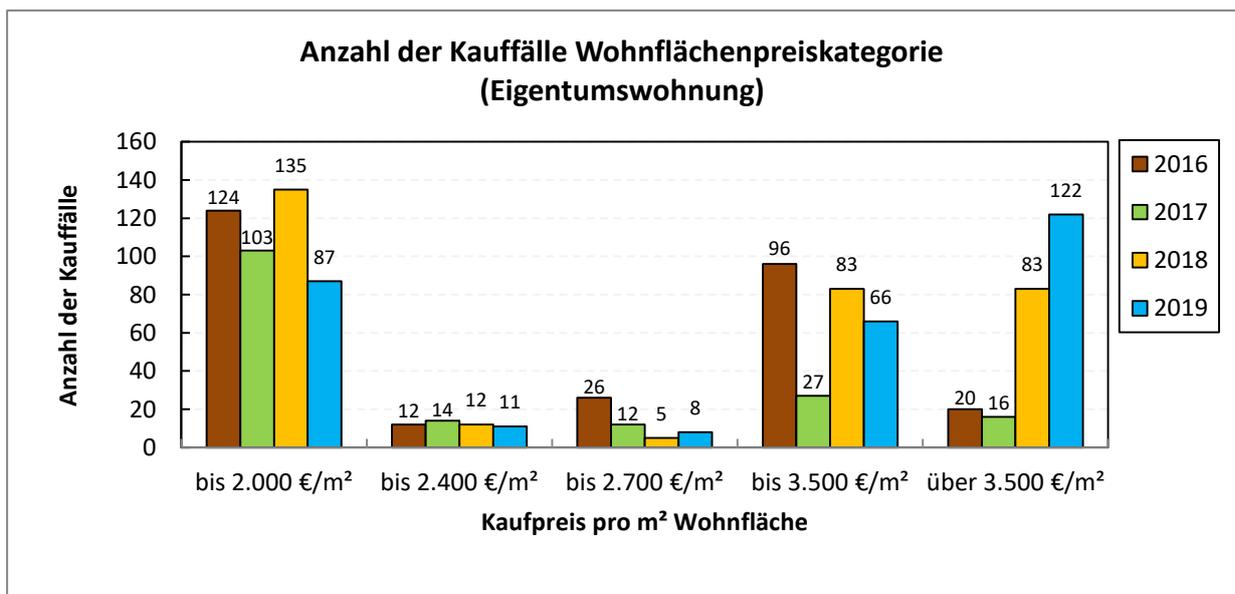
Die in den nachfolgenden Abbildungen aufgeführte Entwicklung des Teilmarktes stellt die wertmäßige Verteilung der Gesamtkaufpreise aller Kauffälle von Eigentumswohnungen dar.

**Hinweis:** Die Daten 2016 bis 2019 betreffen den Landkreis und die Hansestadt Wismar zusammen.



**Abbildung 32: Kauffälle nach Gesamtkaufpreis für Eigentumswohnungen**

Die hier ausgewerteten Erwerbsvorgänge sind Kaufpreise pro m<sup>2</sup> Wohnfläche einschließlich Bodenwert für den Miteigentumsanteil inklusive Carport bzw. Stellplatz. Sie berücksichtigen nicht die objektspezifischen Qualitätsmerkmale, wie zulässige Nutzung, Größe, Lage, Wohnfläche, Ausstattung usw. des Objektes und lassen somit keine Rückschlüsse auf einen Wert eines bestimmten Objektes zu.



**Abbildung 33: Kauffälle nach Wohnflächenpreis bei Eigentumswohnungen**

Die **Erstverkäufe aus Neubau 2019** im Bereich der **Ostseeregion** ergeben einen Durchschnittspreis in Höhe von **4.332,00 €/m<sup>2</sup>** Wohnfläche in einer Spanne von **2.857,00 €/m<sup>2</sup> bis 5.483,00 €/m<sup>2</sup>** bei einer durchschnittlichen Objektgröße von **55 m<sup>2</sup>** (auch **Wohneigentum in Doppelhaushälften**).

Bei **Weiterverkäufen 2019** im Bereich der **Ostseeregion** konnte festgestellt werden, dass sich die Kaufwerte in einer **Spanne von 905,00 €/m<sup>2</sup> bis 5.200,00 €/m<sup>2</sup>** Wohnfläche bei einem **Mittelwert von 2.798,00 €/m<sup>2</sup>** bewegen. Die durchschnittliche **Wohnfläche** beträgt für diese Objekte **61 m<sup>2</sup>**.

**Außerhalb der Ostseeregion** sind die Kaufpreise bei **Weiterverkäufen** innerhalb einer **Spanne von 128,00 €/m<sup>2</sup> bis 2.222,00 €/m<sup>2</sup>** und es ergibt sich für das übrige Kreisgebiet ein Durchschnittswert in Höhe von **1438,00 €/m<sup>2</sup>** bei einer **Wohnfläche** von durchschnittlich **75 m<sup>2</sup>**. Dieser Aussage liegen 38 Datensätze zu Grunde.

Für **umgewandeltes Wohneigentum im Landkreis** ist im Berichtszeitraum 2019 kein Kauffall zu verzeichnen. Daher erfolgt die Auswertung der Werte aus 2017 und 2018. Danach ergibt sich ein durchschnittlicher Wohnflächenpreis von **1.425,00 €/m<sup>2</sup>** Wohnfläche in einer Spanne von **1.026,00 €/m<sup>2</sup> bis 1.820,00 €/m<sup>2</sup>**. Die durchschnittliche Wohnfläche ergibt sich dann mit **72 m<sup>2</sup>**.

In der **Hansestadt Wismar** sind **85** Kauffälle (überwiegend im Bereich Wismarer Hafen) der **Erstverkäufe aus Neubau 2019** ausgewertet worden. Der durchschnittliche Wohnflächenpreis liegt bei **3.504,00 €/m<sup>2</sup>** in einer Spanne von **1.425,00 €/m<sup>2</sup> bis 5.591,00 €/m<sup>2</sup>**, mit einer durchschnittlichen Wohnfläche von **72 m<sup>2</sup>**.

Für **umgewandeltes Wohneigentum** sind im Berichtszeitraum 2019 in der Hansestadt Wismar keine Kauffälle registriert worden.

Die **Weiterverkäufe 2019** im Bereich der **Innenstadt** von Wismar führen zu einem durchschnittlichen Quadratmeterpreis in Höhe von **1.565,00 €/m<sup>2</sup>** in einer Spanne von **1.093,00 €/m<sup>2</sup> bis 2.838,00 €/m<sup>2</sup>** Wohnfläche.

Bei **Weiterverkäufen 2019** im **übrigen Bereich** der Hansestadt Wismar konnte festgestellt werden, dass sich die Kaufwerte in einer **Spanne von 1.032,00 €/m<sup>2</sup> bis 3.596,00 €/m<sup>2</sup>** Wohnfläche bei einem **Mittelwert von 2.021,00 €/m<sup>2</sup>** bewegen.

#### Kauffälle: 2017 bis 2019

Teilmarkt	Anzahl	KP in € Mittel	KP in € Min.	KP in € Max.	WF in m <sup>2</sup> Mittel	WF in m <sup>2</sup> Min.	WF in m <sup>2</sup> Max	KP/WF in €/m <sup>2</sup> Mittel	KP/WF in €/m <sup>2</sup> Min.	KP/WF in €/m <sup>2</sup> Max.
<b>Erstverkauf aus Neubau</b>	<b>313</b>	<b>240.322</b>	<b>100.600</b>	<b>645.000</b>	<b>65</b>	<b>21</b>	<b>173</b>	<b>3.648</b>	<b>1.425</b>	<b>5.914</b>
Hansestadt Wismar (übriges Gebiet)	163	221.022	100.600	528.000	63	21	160	3.480	1.425	5.591
Hansestadt Wismar, Sanierungsgebiet (Innenstadt)	36	312.381	135.000	645.000	96	47	173	3.235	2.632	4.790
ländl. Zentralort	22	182.354	149.000	205.255	60	57	63	2.956	2.614	3.258
Ostseeregion	92	260.182	152.250	517.500	60	28	118	4.272	1.748	5.914
<b>Erstverkauf aus Umwandlung</b>	<b>22</b>	<b>156.573</b>	<b>67.000</b>	<b>540.000</b>	<b>69</b>	<b>49</b>	<b>126</b>	<b>2.259</b>	<b>1.026</b>	<b>6.673</b>
ländl. Zentralort	0 <sup>*1</sup>									
LK. allg.	16	101.413	67.000	175.000	72	52	126	1.425	1.026	1.820
Ostseeregion	6	303.667	163.000	540.000	64	49	83	4.484	2.506	6.673
<b>Weiterverkauf</b>	<b>455</b>	<b>122.360</b>	<b>6.410</b>	<b>365.000</b>	<b>65</b>	<b>18</b>	<b>160</b>	<b>1.864</b>	<b>128</b>	<b>5.588</b>
Hansestadt Wismar (übriges Gebiet)	57	100.672	45.000	270.000	67	40	140	1.476	656	3.596
Hansestadt Wismar, Sanierungsgebiet (Innenstadt)	42	70.114	20.000	180.000	51	23	109	1.372	441	2.838
ländl. Zentralort	87	52.529	6.410	110.000	65	35	134	790	128	1.417
LK. allg.	80	111.970	10.000	330.000	77	18	150	1.409	192	2.391
Ostseeregion	189	177.053	16.000	365.000	63	27	160	2.778	182	5.588
<b>Gesamt</b>	<b>790<sup>*2</sup></b>									

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

<sup>\*2</sup> (290)\* Kauffälle aus 2019

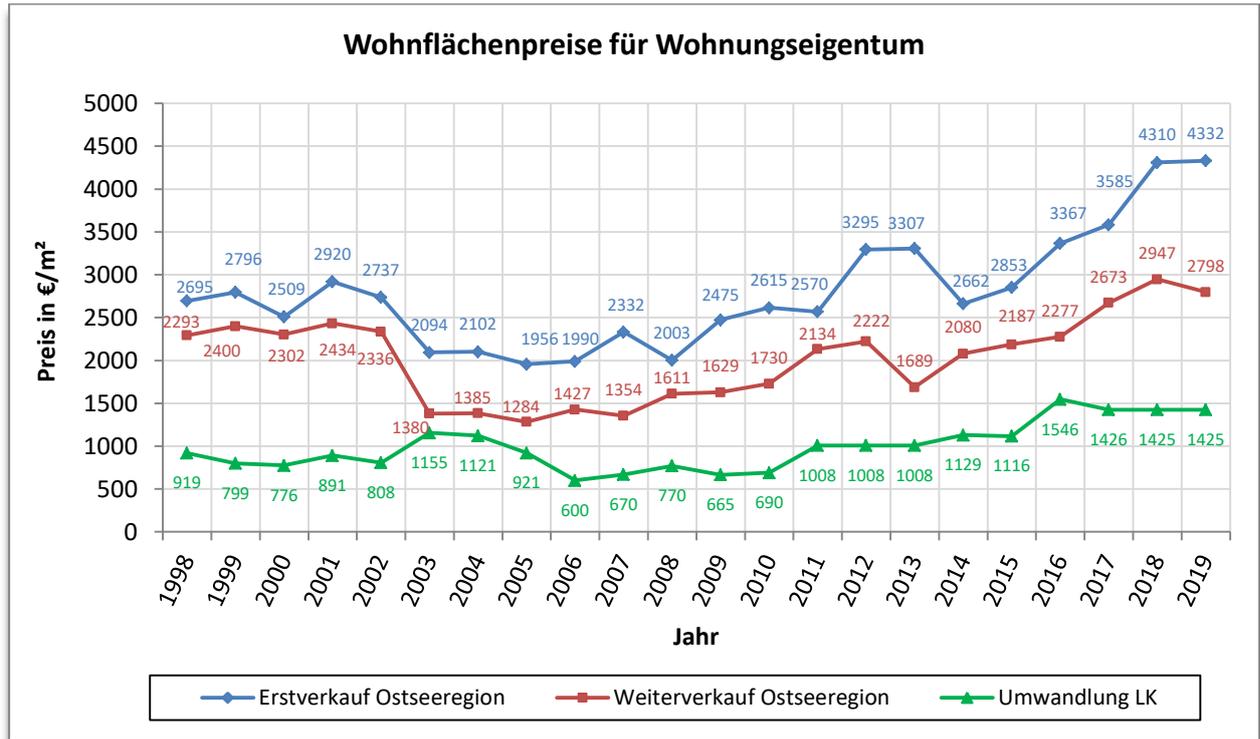


Abbildung 34: Kaufpreisentwicklung für Wohnungseigentum von 1998 bis 2019 (ohne Wismar)

Index für Erstverkäufe und Weiterverkäufe in der Ostseeregion sowie Umwandlung im Landkreis mit dem Basisjahr 2010 gleich 100 von 1998 bis 2019

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
<b>2010</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>
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
<b>2019</b>	<b>166</b>	<b>161</b>	<b>206</b>

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

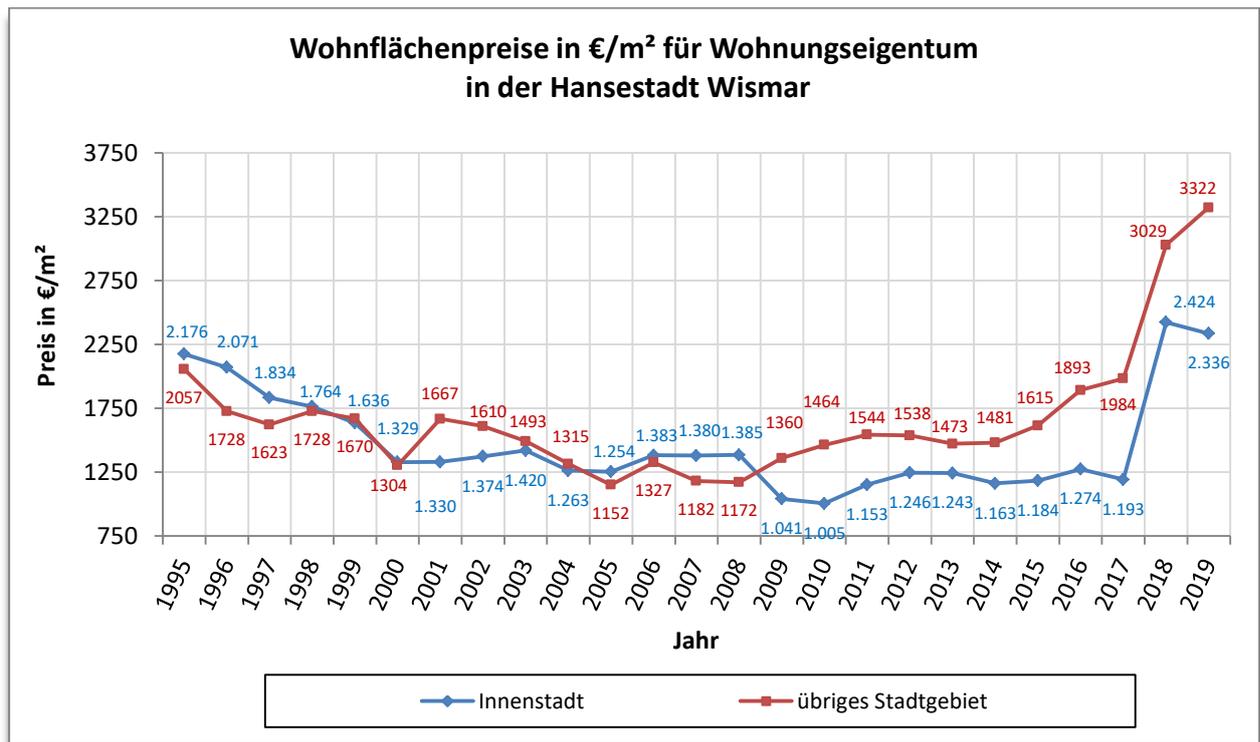


Abbildung 35: Kaufpreisentwicklung für Wohnungseigentum von 1995 bis 2019 in HWI

Index Wohnflächenpreise für die Hansestadt Wismar : (Mittel aus Erst- und Weiterverkauf) von 1995 bis 2019 mit dem Basisjahr 2010 gleich 100:

Jahr	Index Innenstadt	Index übriges Stadtgebiet
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
<b>2010</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
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
<b>2019</b>	<b>232,4</b>	<b>226,9</b>

### 3.2.6 Mehrfamilienhäuser Hansestadt Wismar

Im Berichtsjahr 2019 sind in der Hansestadt Wismar **25 bebaute Mehrfamilienhausgrundstücke** verkauft worden. Die Verteilung der Kaufpreise für **bebaute Mehrfamilienhausgrundstücke** 2019 geht aus der folgenden Übersicht hervor.

Kaufpreis	Anzahl der Kauffälle
bis 50.000 €	1
bis 100.000 €	1
bis 150.000 €	0
bis 200.000 €	4
bis 250.000 €	3
über 250.000 €	16
<b>Summe</b>	<b>25</b>

#### Kauffälle der Jahre 2015 bis 2019 in HWI

Baualtersgruppe (tatsächliches Baujahr)	Anzahl	Grundstücksfläche [m <sup>2</sup> ] im Mittel	KP [€] im Mittel	WF [m <sup>2</sup> ] im Mittel	KP/WF [€/m <sup>2</sup> ] im Mittel	KP/WF [€/m <sup>2</sup> ] Min.	KP/WF [€/m <sup>2</sup> ] Max.
bis 1949	51	355	348.262	317	1.041	160	2.885
1950 bis 1990	2	203	330.000	312	1.030	983	1.077
1991 bis 2016	2	1.230	1.230.000	736	1.512	1.250	1.774
2017 bis 2019	0 <sup>*1</sup>						
<b>Gesamt</b>	<b>55<sup>*2</sup></b>						

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

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

<sup>\*2</sup> (9) Kauffälle aus 2019

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

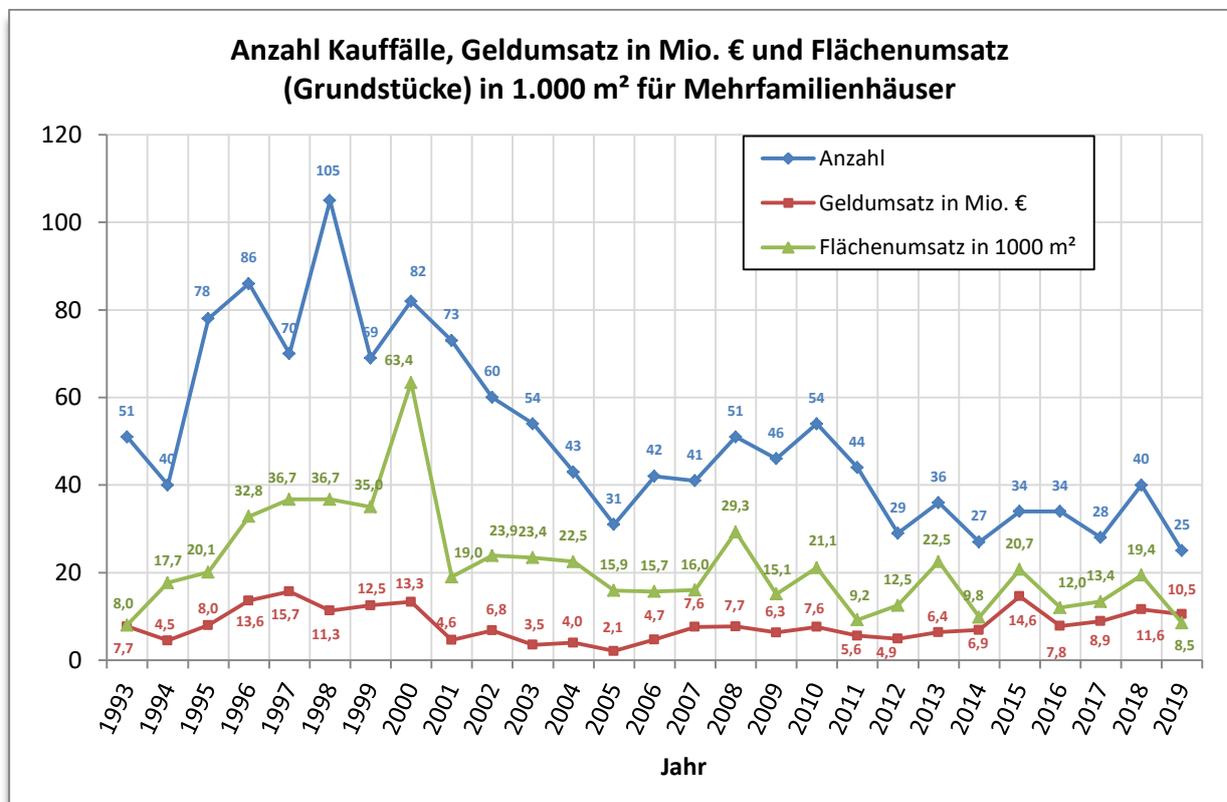


Abbildung 36: Umsatzentwicklung für MFH in HWI

### 3.2.7 Mehrfamilienhäuser Landkreis Nordwestmecklenburg

Im Berichtsjahr 2019 sind im Landkreis Nordwestmecklenburg ohne Wismar **41 bebaute Mehrfamilienhausgrundstücke** verkauft worden. Die Verteilung der Kaufpreise für **bebaute Mehrfamilienhausgrundstücke** des Berichtsjahres 2019 geht aus der folgenden Übersicht hervor.

Kaufpreis	Anzahl der Kauffälle
bis 50.000 €	2
bis 100.000 €	4
bis 150.000 €	3
Bis 200.000 €	4
bis 250.000 €	3
über 250.000 €	25
<b>Summe</b>	<b>41</b>

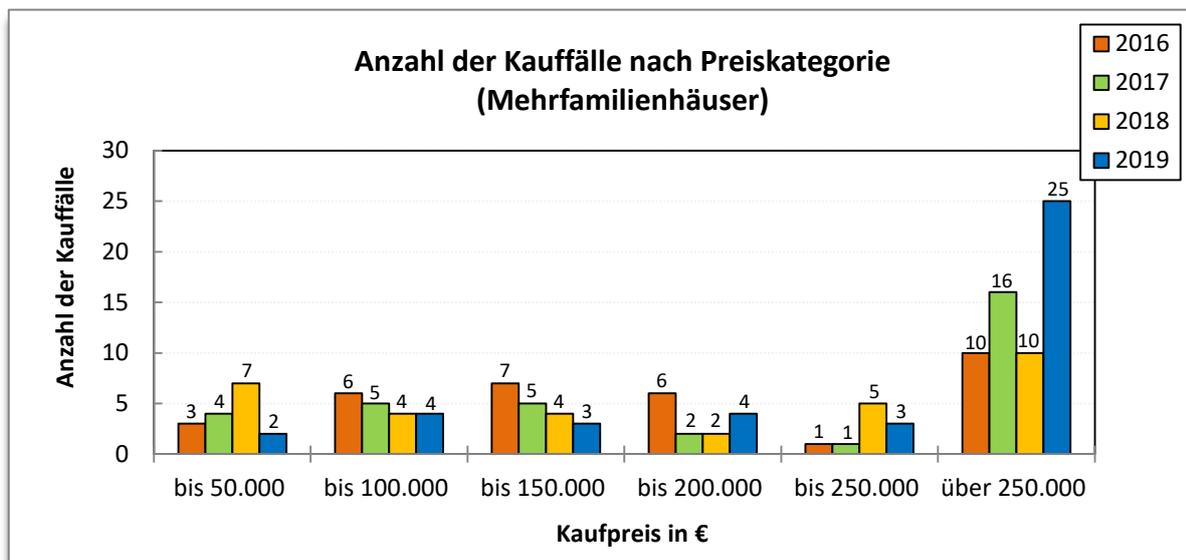


Abbildung 37: Kauffälle nach Höhe des Kaufpreises für MFH in NWM

#### Kauffälle der Jahre 2016 bis 2019 in NWM

Baualtersgruppe (tatsächliches Baujahr)	Anzahl	Grundstücks- fläche [m <sup>2</sup> ] im Mittel	KP [€] im Mittel	WF [m <sup>2</sup> ] im Mittel	KP/WF [€/m <sup>2</sup> ] im Mittel	KP/WF [€/m <sup>2</sup> ] Min.	KP/WF [€/m <sup>2</sup> ] Max.
bis 1949	34	2.560	250.531	312	800	271	1.327
1950 bis 1990	12	4.040	284.809	453	917	250	3.382
1991 bis 2016	11	1.684	471.521	570	858	278	1.406
2017 bis 2019	1 <sup>*1</sup>						
<b>Gesamt</b>	<b>58<sup>*2</sup></b>						

#### durchschnittliche Wohnflächenpreise für MFH in NWM

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

<sup>\*2</sup> (17) Kauffälle aus 2019

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 2019
  11. Regionalfaktoren: keine
12. **Bodenwertniveau 10 €/m<sup>2</sup> bis 40 €/m<sup>2</sup> (schwarze Kurve):**  $k = -0,160\ln(x) + 2,8962$   $R^2 = 0,04$
13. **Bodenwertniveau größer als 40 €/m<sup>2</sup> bis 100 €/m<sup>2</sup> (rote Kurve):**  $k = -0,183\ln(x) + 3,2526$   $R^2 = 0,10$
14. **Bodenwertniveau größer als 100 €/m<sup>2</sup> bis 360 €/m<sup>2</sup> (grüne Kurve):**  $k = -0,210\ln(x) + 3,7006$   $R^2 = 0,11$
- ( $\ln(x) = \log_e$  ;  $e =$  Eulersche Zahl ;  $R^2 =$  Bestimmtheitsmaß)

Es sind 110 Grundstücke berücksichtigt worden, die zwischen natürlichen Personen gehandelt worden sind.

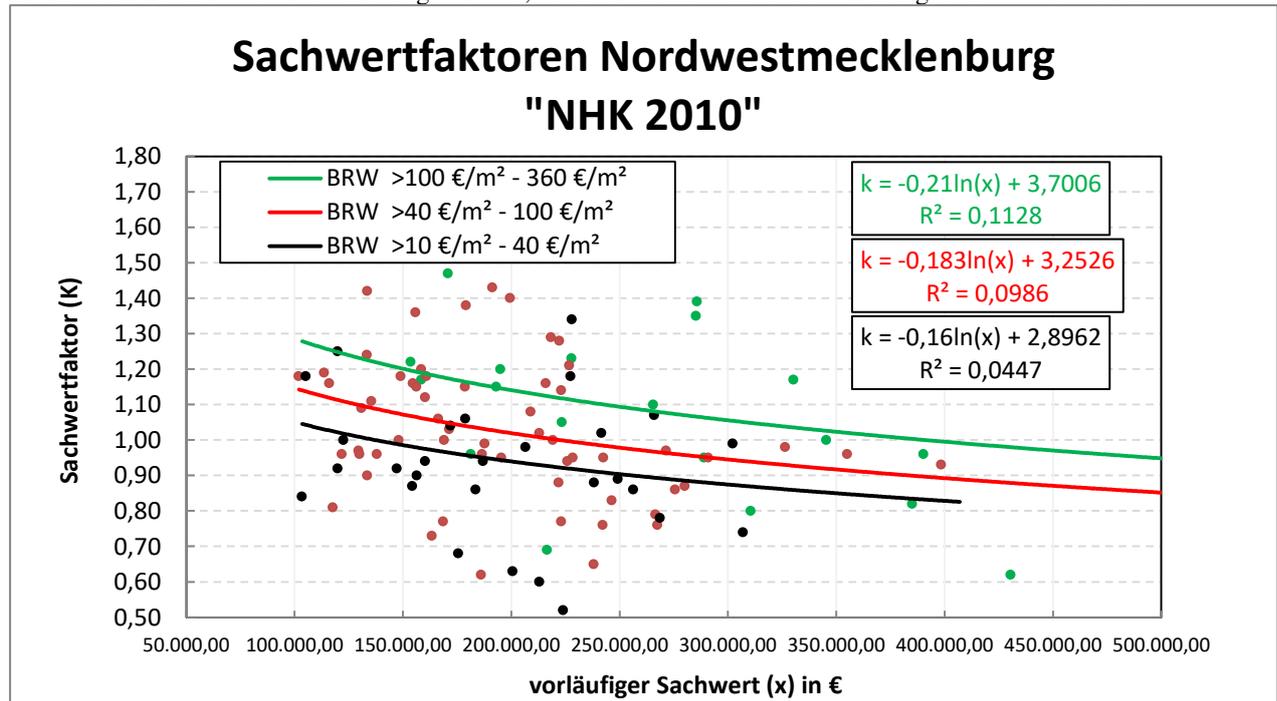


Abbildung 38: Sachwertfaktoren Modell: NHK 2010 in NWM

#### 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 75 €/m<sup>2</sup> bis 204 €/m<sup>2</sup>, im Mittel 110 €/m<sup>2</sup>
11. Kaufpreise aus den Jahren 2018 bis 2019
12. Regionalfaktoren: keine

**Ergebnis Kurve: Sachwertfaktor  $k = -0,216\ln(x)+3,7687$**

**$R^2 = 0,12$**

( $\ln(x) = \log_e$  ; e = Eulersche Zahl ;  $R^2 =$  Bestimmtheitsmaß)

Es sind 35 Grundstücke berücksichtigt worden, die zwischen natürlichen Personen gehandelt worden sind.

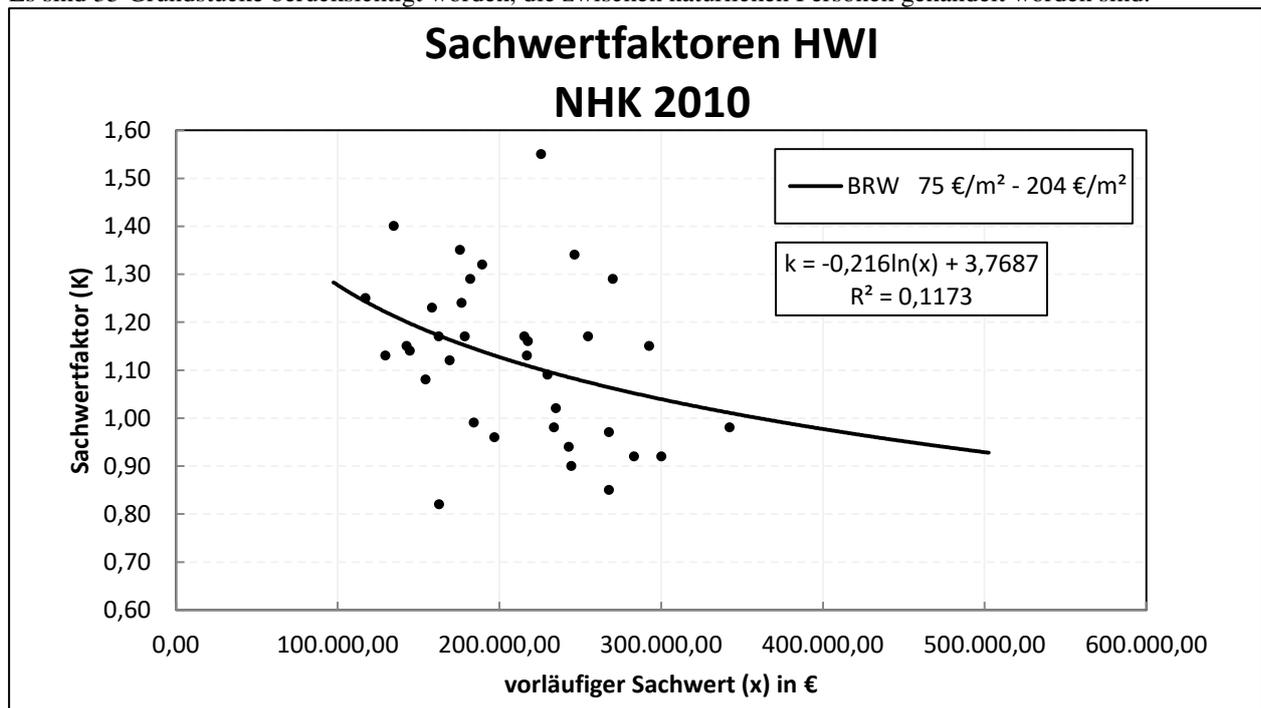


Abbildung 39: Sachwertfaktoren Modell: NHK 2010 in HWI

### 3.2.8.4 Wesentliche Modellparameter zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen

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.

#### Wesentliche Modellparameter

Kaufpreise:

Rohertrag:

Reinertrag:

Bewirtschaftungskosten:

Wohnnutzung:

#### Erläuterungen

gewöhnlicher Geschäftsverkehr

Nettokaltemiete § 18 ImmoWertV, marktüblich erzielbarer Ertrag

Rohertrag – Bewirtschaftungskosten

gemäß Anlage 1 der Ertragswertrichtlinie,

#### 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 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche jährlich

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 2019, 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

Die Ableitung der Liegenschaftszinssätze durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erfolgt ab dem 01.01.2020 gemäß den Bewirtschaftungskosten, die in der II. BV veröffentlicht worden sind.

#### I. Verwaltungskosten

299,00 € jährlich je Wohnung bzw. je Wohngebäude bei Ein- und Zweifamilienhäusern

358,00 € je Eigentumswohnung

39,00 € je Garagen- oder Einstellplatz

#### II. Instandhaltungskosten

12,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche jährlich

88,00 € jährlich je Garagen- oder Einstellplatz

#### III. Mietausfallwagnis

2 %

Gewerbliche Nutzung:

gemäß Anlage 1 der Ertragswertrichtlinie

### 3.2.8.5 Liegenschaftszinssätze im Landkreis Nordwestmecklenburg

Grundstücksart		Netto-Kaltmiete (€/m <sup>2</sup> Wohn- / Nutzfläche) mittlerer Bereich
FH Neubau	Wohnfläche ca. 90 m <sup>2</sup>	6,80 bis 9,50
REFH: Neubau	Wohnfläche: ca. 100 m <sup>2</sup>	5,20 bis 8,20
EFH/ZFH: Neubau Baujahr ab 1990		5,50 bis 8,10
EFH/ZFH: mod. Altbau	(RND 45 bis 55)	5,00 bis 7,50
EFH/ZFH: teilw. mod.	(RND 35 bis 45)	4,00 bis 5,60
	Wohnfläche: ca. 120 m <sup>2</sup>	
ETW	Wohnfläche: ca. 65 m <sup>2</sup>	
ETW: Neubau	(RND 60 bis 80)	8,00 bis 10,50
ETW: mod. Altbau	(RND 40 bis 60)	7,20 bis 9,10
Stellplatzmiete		15,00 €/Monat bis 25,00 €/Monat
Garage		20,00 €/Monat bis 42,00 €/Monat

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

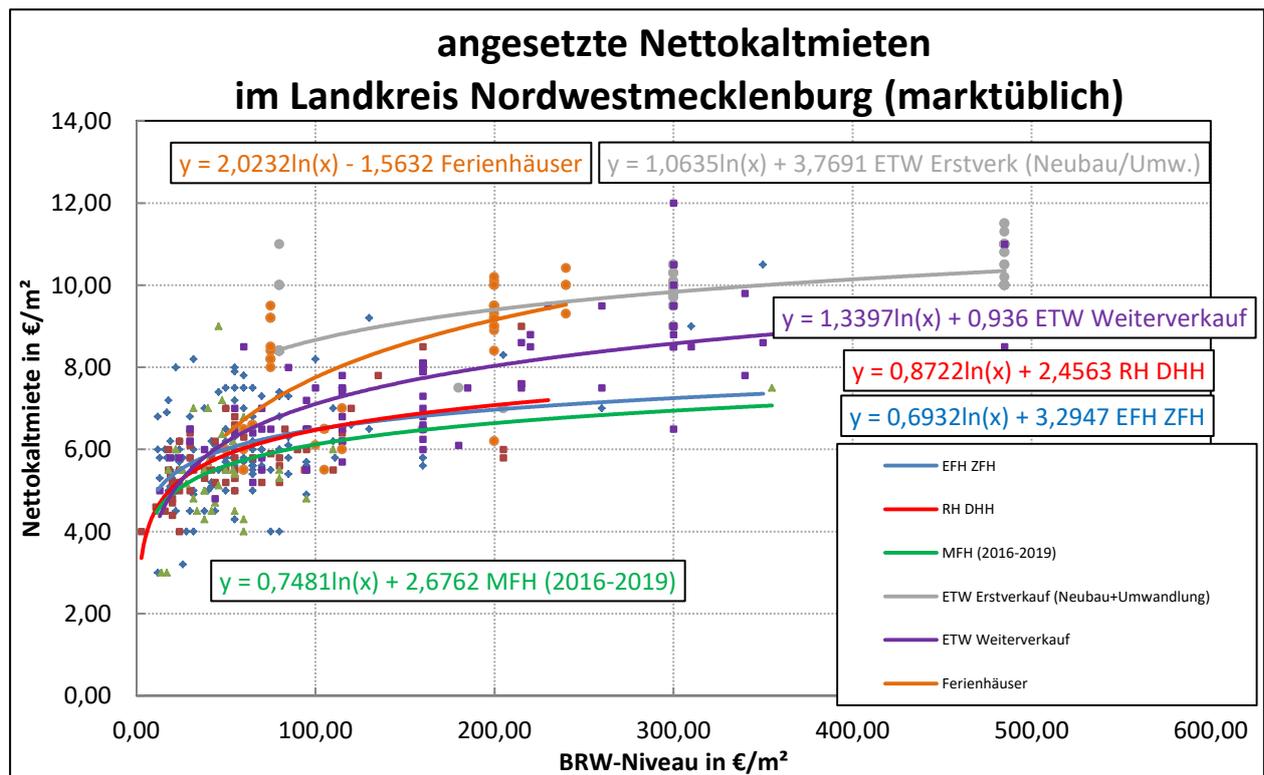


Abbildung 40: ortsüblich angesetzte Nettokaltmieten

Bei den ortsüblich angesetzten Nettokaltmieten handelt es sich um „nachhaltig erzielbare Mieten“, wie sie zur Ableitung der nachfolgenden Liegenschaftszinssätze angewendet wurden. Tatsächlich gezahlte Mieten können höher ausfallen.

**Zusammenstellung der Liegenschaftszinssätze NWM:**

<b>Grundstücksart</b>	<b>Untersuchungs- zeitraum</b>	<b>Bandbreite</b>	<b>Durchschnitt</b>	<b>Anzahl</b>
<b>Ein- und Zweifamilienhäuser</b>	2019	2,0 – 4,6	<b>3,0</b>	91
<b>Reihenhäuser/Doppelhaushälften</b>	2019	2,4 – 4,2	<b>3,3</b>	41
<b>Eigentumswohnungen Ostseeregion Erstverkauf</b>	2019	1,4 – 2,1	<b>1,8</b>	62
<b>Eigentumswohnungen Weiterverkauf (Kreisgebiet)</b>	2019	2,5 – 4,9	<b>3,5</b>	30
<b>Eigentumswohnungen Weiterverkauf (Ostseeregion)</b>	2019	1,3 – 4,3	<b>2,3</b>	45
<b>Ferienhäuser</b>	2019	1,6 – 3,1	<b>2,2</b>	41
<b>Mehrfamilienhäuser</b>	2016 bis 2019	4,2 – 6,1	<b>5,1</b>	27
<b>Gewerbegrundstücke</b>	2003 bis 2019	6,2 – 9,2	<b>7,6</b>	20

### 3.2.8.6 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 (€/m² Wohn- / Nutzfläche) mittlerer Bereich
REFH: Neubau	Wohnfläche: ca. 100 m²	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) Wohnfläche: ca. 120 m²	3,80 bis 5,20
ETW	Wohnfläche: ca. 65 m²	7,60 bis 9,70
ETW: Neubau	(RND 60 bis 80)	8,00 bis 11,00
ETW: mod. Altbau	(RND 40 bis 60)	7,40 bis 9,10
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	6,50 bis 11,50
	mittlere Lage	5,40 bis 6,60
	einfache Lage	4,30 bis 5,40
Einzelhandel	gute Lage	bis 60 m² über 100 m² 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		30,00 €/Monat bis 70,00 €/Monat

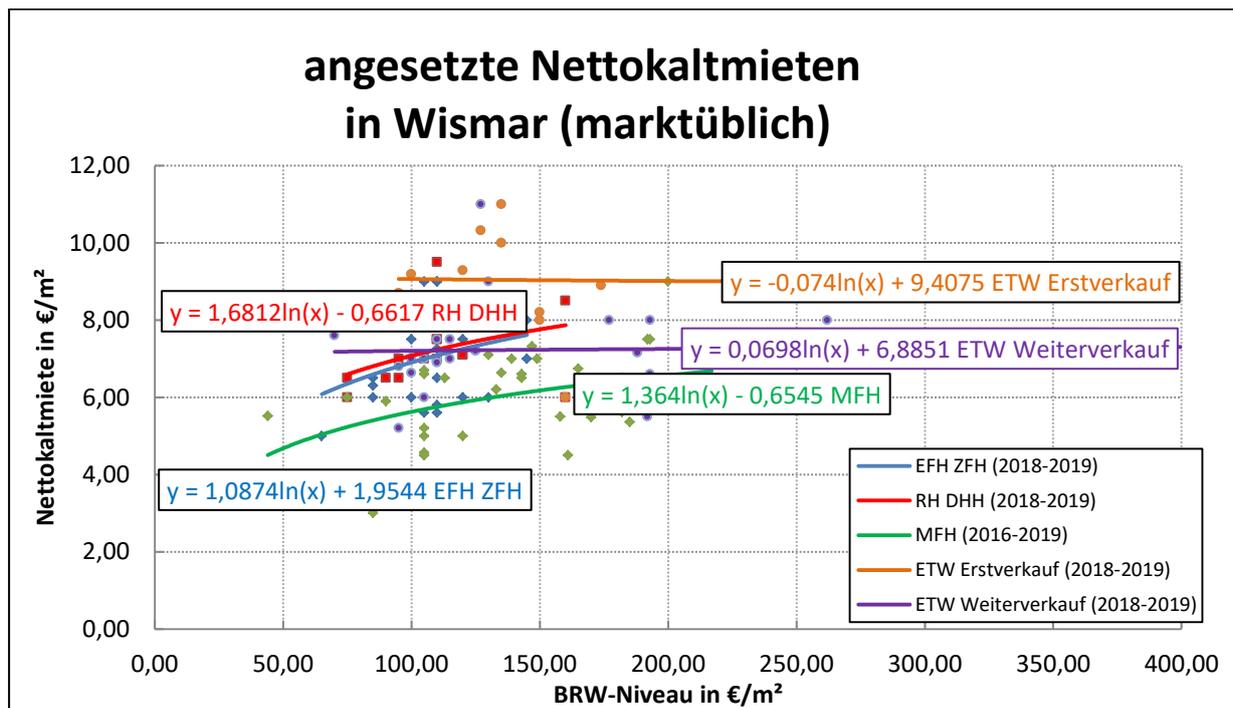


Abbildung 41: örtlich angesetzte Nettokaltmieten in der Hansestadt Wismar

Bei den ortsüblich angesetzten Nettokaltmieten handelt es sich um „nachhaltig erzielbare Mieten“, wie sie zur Ableitung der nachfolgenden Liegenschaftzinssätze angewendet wurden. Tatsächlich gezahlte Mieten können höher ausfallen.

### Zusammenstellung der Liegenschaftzinssätze HWI:

Grundstücksart	Untersuchungszeitraum	Bandbreite	Durchschnitt	Anzahl
Ein- und Zweifamilienhäuser	2018 bis 2019	1,6 – 4,0	<b>2,9</b>	24
Reihenhäuser/Doppelhaushälften	2018 bis 2019	2,2 – 4,3	<b>3,2</b>	26
Eigentumswohnungen HWI Erstverkäufe	2019	1,5 – 3,2	<b>2,2</b>	79
Eigentumswohnungen HWI Weiterverkäufe	2018 bis 2019	2,2 – 4,8	<b>3,5</b>	39
Mehrfamilienhäuser	2016 bis 2019	3,5 – 5,7	<b>4,8</b>	27
Villengrundstücke	2003 bis 2019	3,4 – 6,6	<b>4,8</b>	12
gemischt genutzte Grundstücke	2015 bis 2019	3,9 – 8,6	<b>5,8</b>	17
Gewerbegrundstücke	2012 bis 2019	4,6 – 9,0	<b>7,5</b>	5

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

### 3.2.8.7 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 2019 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 2019 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 %

### 3.2.8.8 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 m<sup>2</sup> ermittelt worden. Die untersuchten Kaufpreise liegen zwischen 5.000 € und 30.000 €.

Im Ergebnis dieser Untersuchung ergibt sich ein **Wertfaktor von 0,85** 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.

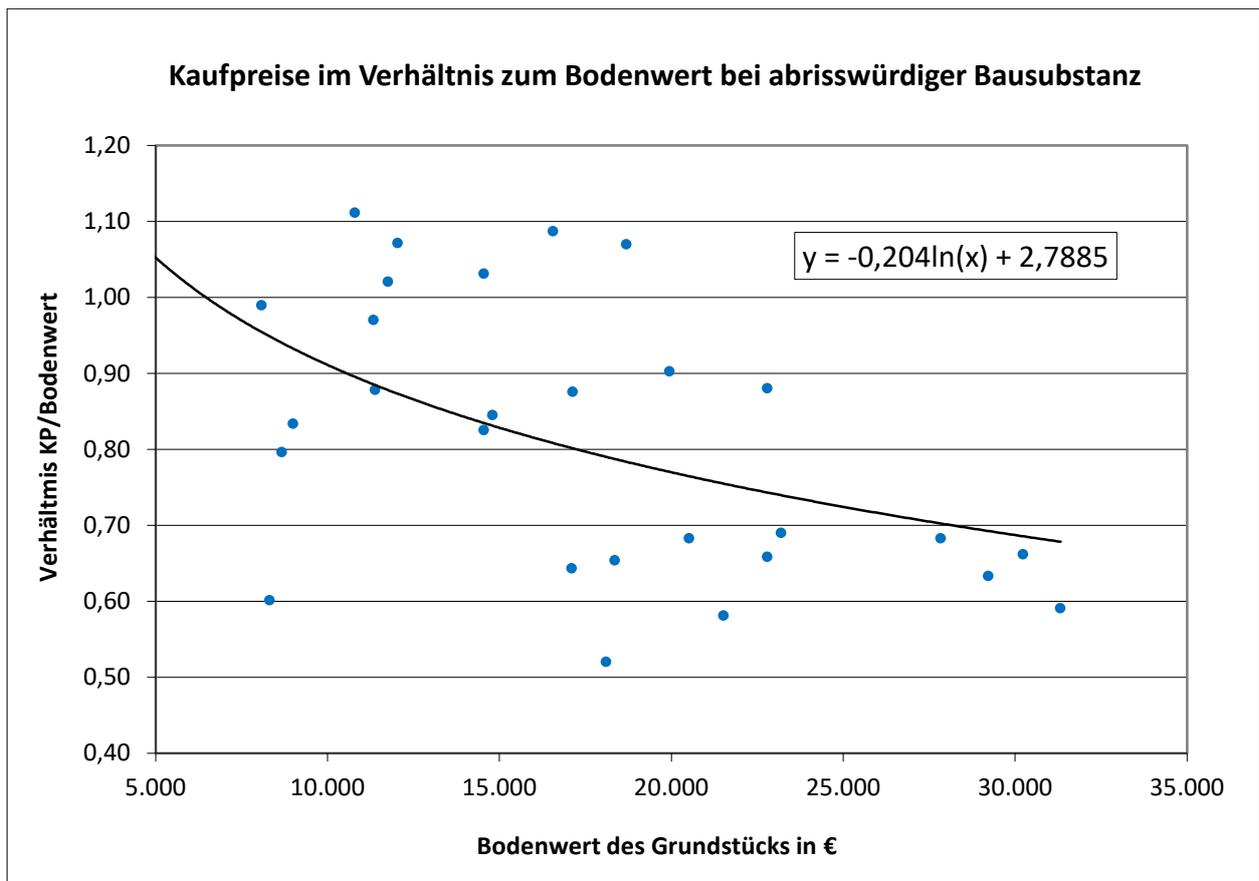


Abbildung 42: Bodenwert bei abrissswürdiger Bausubstanz in HWI

### 3.2.8.9 GFZ Umrechnungskoeffizienten für die Hansestadt Wismar

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

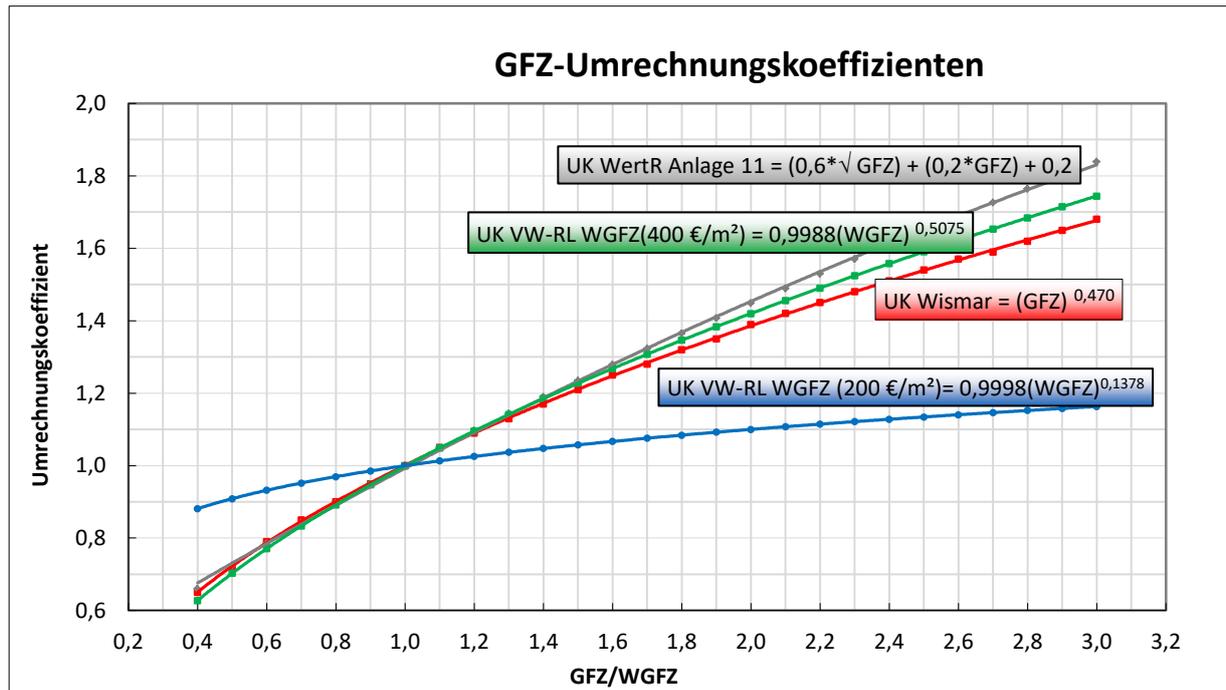


Abbildung 43: GFZ Umrechnungskoeffizienten HWI

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

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

### 3.2.8.10 Bodenrichtwert Umrechnungskoeffizienten

Anwendung bei abweichender Fläche vom Richtwertgrundstück:

#### Landkreis Nordwestmecklenburg, „Bebauungsplangebiete“ für Wohnbauflächen

10 bis 40 €/m<sup>2</sup> →  $k = -0,204 \ln(\text{Fläche}) + 2,3665$   $\ln = \log_e$  e=Eulersche Zahl  $R^2 = 0,10$   
 > 40 bis 100 €/m<sup>2</sup> →  $k = -0,073 \ln(\text{Fläche}) + 1,4882$   $\ln = \log_e$  e=Eulersche Zahl  $R^2 = 0,01$   
 >100 bis 480 €/m<sup>2</sup> →  $k = -0,093 \ln(\text{Fläche}) + 1,6241$   $\ln = \log_e$  e=Eulersche Zahl  $R^2 = 0,02$

Fläche in m <sup>2</sup>	Bodenrichtwertniveau in €/m <sup>2</sup>		
	10 bis 40	>40 bis 100	>100 bis 480
200	1,29	1,10	1,13
400	1,14	1,05	1,07
<b>800</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
1.000	0,96	0,98	0,98
1.200	0,92	0,97	0,96
1.400	0,89	0,96	0,95
1.800	0,84	0,94	0,93

(ohne HWI; Daten aus 2018 und 2019)

#### Landkreis Nordwestmecklenburg, „städtische Baugrundstücke“ für Wohnbauflächen

$k = -0,232 \ln(\text{Fläche}) + 2,5229$   $\ln = \log_e$  e=Eulersche Zahl  $R^2 = 0,08$

Fläche in m <sup>2</sup>	Umrechnungs- koeffizient
400	1,13
600	1,04
<b>700</b>	<b>1,00</b>
800	0,97
1.000	0,92
1.800	0,78

(ohne HWI; Daten aus 2019)

#### Landkreis Nordwestmecklenburg, „ländliche Baugrundstücke“ für Wohnbauflächen

$k = -0,095 \ln(\text{Fläche}) + 1,6591$   $\ln = \log_e$  e=Eulersche Zahl  $R^2 = 0,03$

Fläche in m <sup>2</sup>	Umrechnungs- koeffizient
500	1,07
600	1,05
800	1,02
<b>1.000</b>	<b>1,00</b>
1.500	0,96
1.800	0,95

(ohne HWI; Daten aus 2019)

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

$$k = -0,0229 \ln(\text{Fläche}) + 2,4656 \quad \ln = \log_e \quad e = \text{Eulersche Zahl} \quad R^2 = 0,08$$

Fläche in m <sup>2</sup>	Umrechnungs- koeffizient
400	1,09
<b>600</b>	<b>1,00</b>
800	0,93
1000	0,88
1200	0,84
1400	0,81

(ohne HWI; Daten aus 2018 und 2019)

**Bodenrichtwert Umrechnungskoeffizient Hansestadt Wismar, „Bebauungsplangebiete“ für Wohnbauflächen**

$$k = -0,151 \ln(\text{Fläche}) + 1,9909 \quad \ln = \log_e \quad e = \text{Eulersche Zahl} \quad R^2 = 0,04$$

Fläche in m <sup>2</sup>	Umrechnungs- koeffizient
300	1,13
400	1,09
600	1,02
<b>700</b>	<b>1,00</b>
800	0,98
1.000	0,95
1.200	0,92
1.400	0,90

(nur HWI; Daten aus 2019)

**Hansestadt Wismar, „Wohngebiete vor 1990“**

$$k = -0,349 \ln(\text{Fläche}) + 3,1664 \quad \ln = \log_e \quad e = \text{Eulersche Zahl} \quad R^2 = 0,42$$

Fläche in m <sup>2</sup>	Umrechnungs- koeffizient
400	1,08
<b>500</b>	<b>1,00</b>
700	0,88
1.000	0,76
1.300	0,66
1.500	0,51

(nur HWI; außerhalb der Innenstadt; Daten aus 2014 bis 2019)

### 3.2.8.11 Ertrags- und Gebädefaktoren

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

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

Nr.		Ertragsfaktoren		Gebädefaktoren A	Gebädefaktoren B
		$\frac{KP}{RO}$	$\frac{KP}{RE}$	$\frac{KP-BW}{WF}$ Spanne in €/m <sup>2</sup>	$\frac{KP}{WF}$ Spanne in €/m <sup>2</sup>
1.	<b>HWI</b> Eigentumswohnungen, Neubau, außerhalb des Sanierungsgebietes, Erstverkäufe (23 Kauffälle aus 2019)	29	36	<b>2.728 €/m<sup>2</sup></b> 1.483 – 3.859	<b>2.802 €/m<sup>2</sup></b> 1.577 – 3.920
2.	<b>HWI</b> Villengrundstücke, Altbau, saniert außerhalb des Sanierungsgebietes (8 Kauffälle aus 2003 bis 2019)	16	21	<b>865 €/m<sup>2</sup></b> 421 – 1.231	<b>1.215 €/m<sup>2</sup></b> 819 – 1.705
3.	<b>HWI</b> Ein- u. Zweifamilienhausgrundstücke, Neubau, außerhalb des Sanierungsgebietes (17 Kauffälle aus 2016 bis 2019)	25	31	<b>1.638 €/m<sup>2</sup></b> 1.194 – 2.298	<b>2.134 €/m<sup>2</sup></b> 1.616 – 2.764
4.	<b>HWI</b> Mietwohngrundstücke, Altbau, im Sanierungsgebiet, teilsaniert (13 Kauffälle aus 2012 bis 2019)	13	16	<b>775 €/m<sup>2</sup></b> 236 – 1.642	<b>959 €/m<sup>2</sup></b> 518 – 1.746
5.	<b>HWI</b> Mietwohngrundstücke, Altbau, außerhalb des Sanierungsgebietes, sanierungsbedürftig (10 Kauffälle aus 2013 bis 2019)	11	15	<b>501 €/m<sup>2</sup></b> 281 – 653	<b>588 €/m<sup>2</sup></b> 306 – 878
6.	<b>HWI</b> Mietwohngrundstücke, Altbau, im Sanierungsgebiet, sanierungsbedürftig, überwiegend frei gezogen (29 Kauffälle der Jahre 2005 bis 2019)	6	8	<b>110 €/m<sup>2</sup></b> 7 – 335	<b>196 €/m<sup>2</sup></b> 23 – 400
7.	<b>HWI</b> Wohn- u. Geschäftshäuser, Altbau, im Sanierungsgebiet, Randlage, sanierungsbedürftig (24 Kauffälle der Jahre 2004 bis 2018)	10	13	<b>175 €/m<sup>2</sup></b> 0 – 544	<b>385 €/m<sup>2</sup></b> 0 – 674
8.	<b>HWI</b> Wohn- u. Geschäftshäuser, Altbau, im Sanierungsgebiet, MI Bereiche, teilsaniert (6 Kauffälle aus 2004 bis 2010)	14	16	<b>492 €/m<sup>2</sup></b> 145 – 1.58	<b>836 €/m<sup>2</sup></b> 437 – 2.049
9.	<b>HWI</b> Wohn- u. Geschäftshäuser, im Sanierungsgebiet, Altbau, durchgreifend saniert bzw. Neubau MI Bereiche (21 Kauffälle aus 2007 bis 2019)	14	18	<b>1.556 €/m<sup>2</sup></b> 587 – 3.284	<b>1.734 €/m<sup>2</sup></b> 802 – 3.524
10.	<b>NWM</b> Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke, Neubau, Bebauungsplangebiet (38 Kauffälle aus 2019)	27	35	<b>1.668 €/m<sup>2</sup></b> 786 – 2.613	<b>1.993 €/m<sup>2</sup></b> 1.047 – 2.750
11.	<b>NWM</b> Eigentumswohnungen, Ostseeregion, Erstverkauf (66 Kauffälle aus 2019)	38	46	<b>4.160 €/m<sup>2</sup></b> 2.013 – 5.516	<b>4.301 €/m<sup>2</sup></b> 2.506 – 5.483
12.	<b>NWM</b> Ferienhäuser, Ostseeregion (37 Kauffälle aus 2019)	34	41	<b>2.369 €/m<sup>2</sup></b> 1.139 – 3.436	<b>3.424 €/m<sup>2</sup></b> 1.616 – 4.699

### Entwicklung der Gebädefaktoren in der Hansestadt Wismar von 2014 bis 2019 für ausgewählte Objektgruppen

	Gebädefaktor 2014 <u>KP – BW</u> WF Spanne in €/m <sup>2</sup>	Gebädefaktor 2015 <u>KP - BW</u> WF Spanne in €/m <sup>2</sup>	Gebädefaktor 2016 <u>KP - BW</u> WF Spanne in €/m <sup>2</sup>	Gebädefaktor 2017 <u>KP – BW</u> WF Spanne in €/m <sup>2</sup>	Gebädefaktor 2018 <u>KP – BW</u> WF Spanne in €/m <sup>2</sup>	Gebädefaktor 2019 <u>KP-BW</u> WF Spanne in €/m <sup>2</sup>
Eigentumswohnungen, Neubau, außerhalb des Sanierungsgebietes, Ausstattungsgrad gehoben	1.965 €/m <sup>2</sup> 1.203 - 2.635	2.090 €/m <sup>2</sup> 1.315 - 2.328	2.556 €/m <sup>2</sup> 1.852 – 3.575	2.586 €/m <sup>2</sup> 2.104 – 3.542	2.747 €/m <sup>2</sup> 1.661 – 3.956	<b>2.728 €/m<sup>2</sup></b> 1.483 – 3.859
Eigentumswohnungen, Neubau, im Sanierungsgebiet, Ausstattungsgrad gehoben	/	/	/	/	/	/
Ein- u. Zweifamilienhausgrundstücke, Neubau u. sanierte Objekte, außerhalb des Sanierungsgebietes Ausstattungsgrad gehoben	1.416 €/m <sup>2</sup> 1.132 - 1.753	1.406 €/m <sup>2</sup> 1.150 - 1.680	1.313 €/m <sup>2</sup> 889 – 1.668	1.349 €/m <sup>2</sup> 889 – 2.082	1.431 €/m <sup>2</sup> 853 – 2.166	<b>1.638 €/m<sup>2</sup></b> 1.194 – 2.298
Einfamilienhausgrundstücke, Altbau, außerhalb des Sanierungsgebietes, teilsaniert, Ausstattungsgrad einfach/mittel	657 €/m <sup>2</sup> 604 - 848	657 €/m <sup>2</sup> 604 - 848	780 €/m <sup>2</sup> 600 - 990	822 €/m <sup>2</sup> 294 – 1.108	925 €/m <sup>2</sup> 410 – 1.395	<b>1.017 €/m<sup>2</sup></b> 522 – 1.396
Mietwohngrundstücke, Altbau, im Sanierungsgebiet, teilsaniert	/	/	631 €/m <sup>2</sup> 172 - 910	677 €/m <sup>2</sup> 172 - 939	814 €/m <sup>2</sup> 220 – 1.642	<b>775 €/m<sup>2</sup></b> 236 – 1.642
Mietwohngrundstücke, Altbau, außerhalb des Sanierungsgebietes, sanierungsbedürftig, Ausstattungsgrad einfach	184 €/m <sup>2</sup> 0 - 280	175 €/m <sup>2</sup> 0 - 280	255 €/m <sup>2</sup> 82 - 495	299 €/m <sup>2</sup> 82 - 653	501 €/m <sup>2</sup> 281 – 653	<b>501 €/m<sup>2</sup></b> 281 - 653
Mietwohngrundstücke, Altbau, im Sanierungsgebiet, überwiegend freigezogen, Ausstattungsgrad einfach	54 €/m <sup>2</sup> 0 - 334	54 €/m <sup>2</sup> 0 - 334	103 €/m <sup>2</sup> 7 - 335	103 €/m <sup>2</sup> 7 - 335	103 €/m <sup>2</sup> 7 – 335	<b>110 €/m<sup>2</sup></b> 7 - 3358
Wohn- u. Geschäftshäuser, Altbau, im Sanierungsgebiet, sanierungsbedürftig, Ausstattungsgrad einfach, <b>übriger Bereich</b>	173 €/m <sup>2</sup> 0 - 557	<b>175 €/m<sup>2</sup></b> 0 - 544				
Wohn- u. Geschäftshäuser, Altbau, saniert, im Sanierungsgebiet, Ausstattungsgrad mittel, <b>MI Bereich</b>	<b>saniert</b> <b>1.717 €/m<sup>2</sup></b> <b>836 - 3.290</b>	<b>saniert</b> <b>1.725 €/m<sup>2</sup></b> <b>836 - 3.290</b>	<b>saniert</b> <b>1.569 €/m<sup>2</sup></b> <b>806 – 3.330</b>	<b>saniert</b> <b>1.593 €/m<sup>2</sup></b> <b>717 - 3.836</b>	<b>saniert</b> <b>1.591 €/m<sup>2</sup></b> <b>587 – 3.284</b>	<b>saniert</b> <b>1.556 €/m<sup>2</sup></b> <b>587 – 3.284</b>

### 3.3 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke

#### 3.3.1 Ackerland, Grünland, Forst

Im Berichtsjahr 2019 sind 1.332,1 ha landwirtschaftlich genutzte Grundstücke verkauft worden, wobei der überwiegende Marktanteil bei den Ackerflächen liegt. Die Zusammenstellung der Auswertung für Grünlandflächen ist unter Punkt 3.3.1.2 in diesem Grundstücksmarktbericht veröffentlicht. Die Auswertung der Kauffälle erfolgt, entsprechend der Auffassung der meisten Gutachterausschüsse, nutzungsartengerecht und durch arithmetische Mittelbildung der Einzelkaufpreise (ohne Verkäufe nach dem Entschädigungs- und Ausgleichsleistungsgesetz, EALG).

##### 3.3.1.1 Ackerland

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

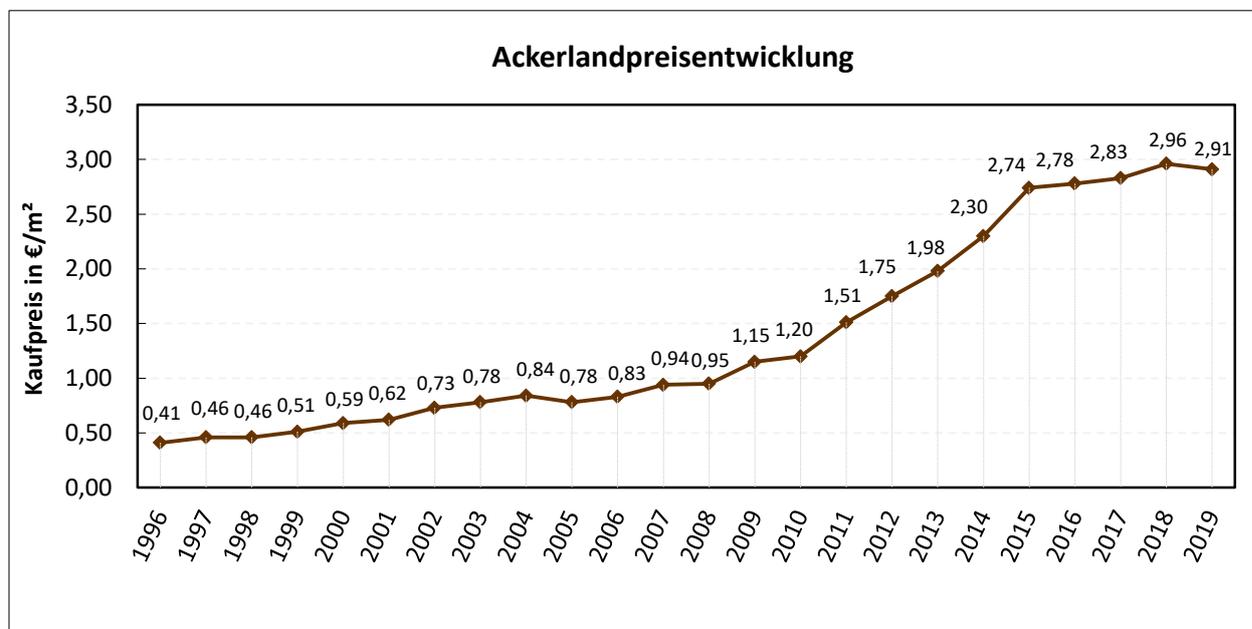


Abbildung 44: Entwicklung der Kaufpreise für Ackerland

Der Durchschnittspreis bezieht sich auf **226** getätigte Erwerbsvorgänge. Dieser liegt im **Berichtsjahr 2019** für Ackerland im Kreisdurchschnitt bei **2,91 €/m²** und weist im Vergleich zum Vorjahr einen Rückgang (- **0,05 €/m²**) auf. Die niedrigsten gezahlten Ackerlandpreise liegen bei **1,33 €/m²** und die höchsten gezahlten Ackerlandpreise bei **4,50 €/m²**. Die durchschnittliche **Ackerzahl der ausgewerteten Erwerbsvorgänge ist mit 50** ermittelt worden.

Die nachfolgende Indexreihe für Ackerland spiegelt die durchschnittliche Preisentwicklung in dem Landkreis Nordwestmecklenburg wieder. Sie ist aus Ackerlandverkäufen aus dem Zeitraum 1996 - 2019 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)
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
2019	243

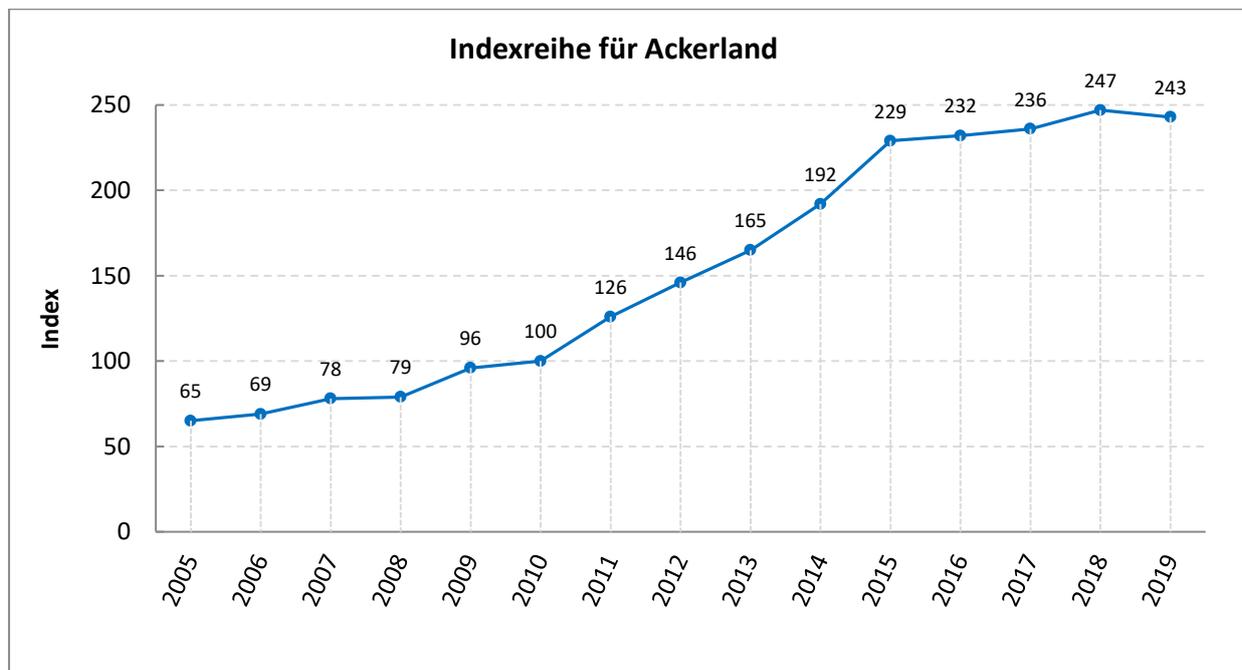


Abbildung 45: Indexreihe für Ackerland (Basisjahr 2010 = 100), (1996 bis 2019)

## Flächengrößen für Ackerland aus den Jahren 2014 bis 2019

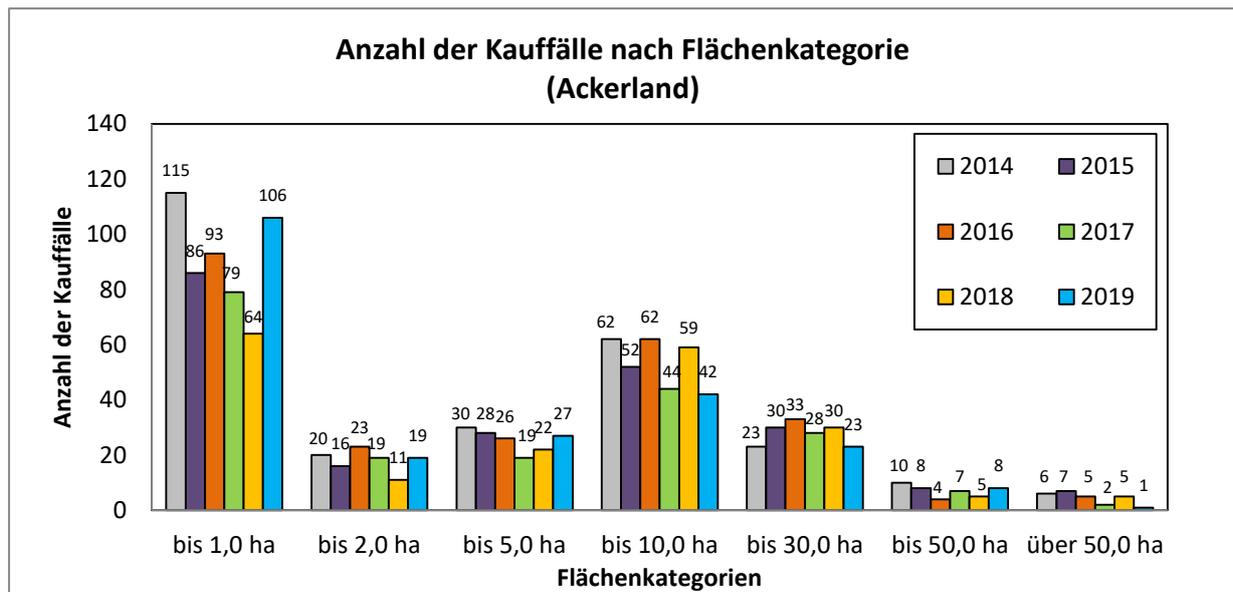


Abbildung 46: Kauffälle Ackerland nach Flächengröße

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

Umrechnungskoeffizient:  $UK = -0,005 \ln(\text{Fläche in ha}) + 1,0114$

Fläche in ha	Umrechnungskoeffizient
1	1,00
5	1,00
<b>10</b>	<b>1,00</b>
12	1,00
20	1,00
30	1,00
40	1,00
50	1,00

Abbildung 47: Flächenanpassung für Ackerflächen

Der Einfluss der Flächengröße hat gegenüber den Auswertungen der Vorjahre abgenommen. Ein Zusammenhang zwischen Kaufpreis und Flächengröße kann in diesem Berichtsjahr nicht nachgewiesen werden. Davon unabhängig belässt der Gutachterausschuss das Ergebnis dieser Untersuchung in dem vorliegenden Grundstücksmarktbericht. In den Vorjahren wurden größere Flächen zu höheren Preisen gehandelt.

(Basis = 10 ha; Durchschnitt 2019 = 8 ha)

Die Vergleichskaufpreise wurden mit Hilfe der Umrechnungskoeffizienten auf Seite 61 dieses Marktberichtes auf die durchschnittliche Bodenqualität der Verkaufsfälle des Jahres 2019 mit 50 Bodenpunkten umgerechnet.

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

## Abhängigkeit Ackerzahl Bodenpreis

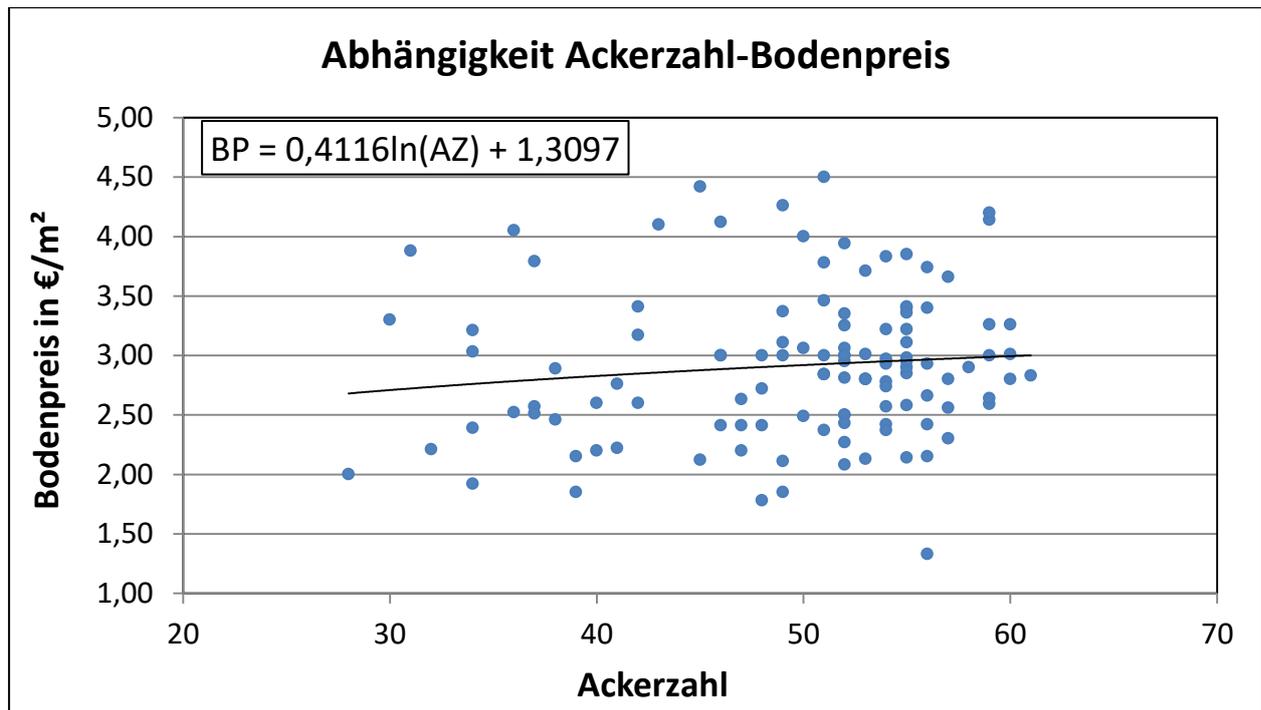


Abbildung 48: Abhängigkeit Ackerzahl-Bodenpreis in den Zonen 815, 816, 817 und 818

## Anpassungsfaktoren bei abweichender Ackerzahl

		Bewertungsobjekt											
		AZ	10	15	20	25	30	35	40	45	50	55	60
Vergleichswert	10	<b>1,00</b>	1,07	1,13	1,17	1,20	1,23	1,25	1,27	1,29	1,31	1,33	
	15	0,93	<b>1,00</b>	1,05	1,09	1,12	1,14	1,17	1,19	1,20	1,22	1,24	
	20	0,89	0,95	<b>1,00</b>	1,04	1,07	1,09	1,11	1,13	1,15	1,16	1,18	
	25	0,86	0,92	0,97	<b>1,00</b>	1,03	1,05	1,07	1,09	1,11	1,12	1,14	
	30	0,83	0,89	0,94	0,97	<b>1,00</b>	1,02	1,04	1,06	1,08	1,09	1,11	
	35	0,81	0,87	0,92	0,95	0,98	<b>1,00</b>	1,02	1,04	1,05	1,07	1,08	
	40	0,80	0,86	0,90	0,93	0,96	0,98	<b>1,00</b>	1,02	1,03	1,05	1,06	
	45	0,78	0,84	0,88	0,92	0,94	0,96	0,98	<b>1,00</b>	1,02	1,03	1,04	
	50	0,77	0,83	0,87	0,90	0,93	0,95	0,97	0,99	<b>1,00</b>	1,01	1,03	
	55	0,76	0,82	0,86	0,89	0,92	0,94	0,96	0,97	0,99	<b>1,00</b>	1,01	
	60	0,40	0,81	0,85	0,88	0,90	0,93	0,94	0,96	0,97	0,99	<b>1,00</b>	

Abbildung 49: Anpassungsfaktoren bei vom Bodenrichtwert abweichender Ackerzahl

Grundlage für die Berechnung der Anpassungsfaktoren ist die in Abbildung 48 ermittelte Formel.

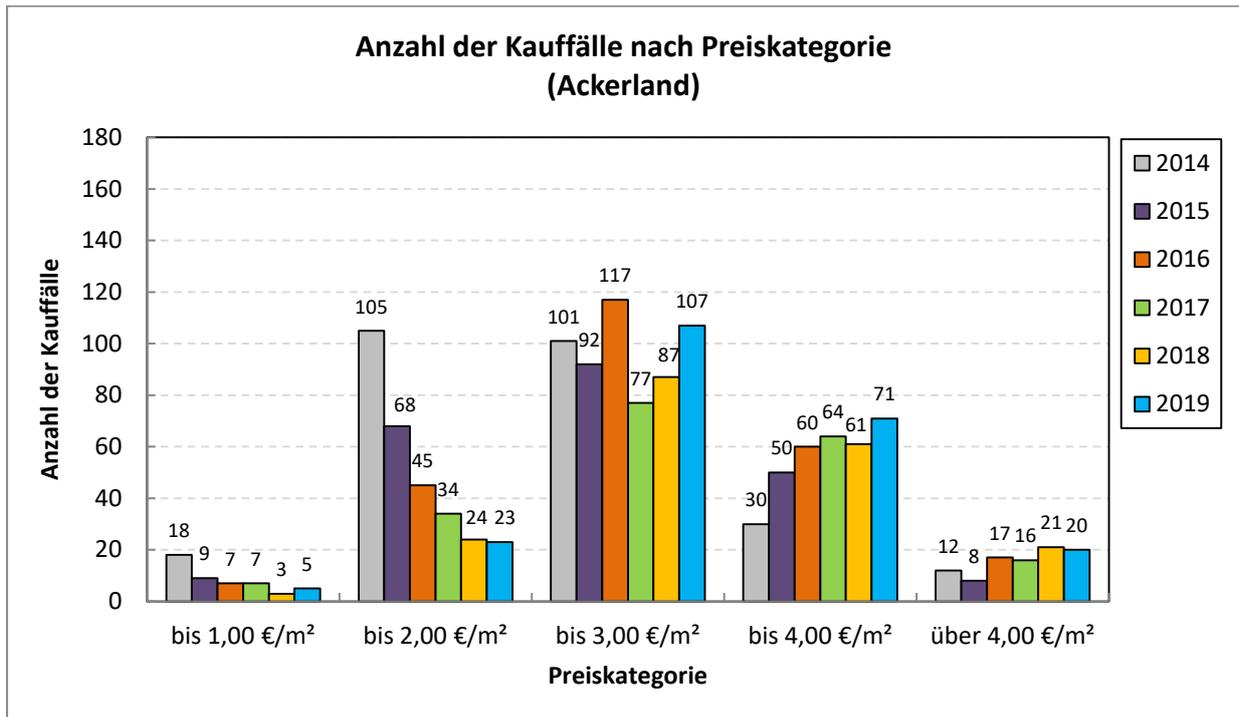


Abbildung 50: Kauffälle Ackerland nach Preiskategorie für die Jahre 2014 bis 2019

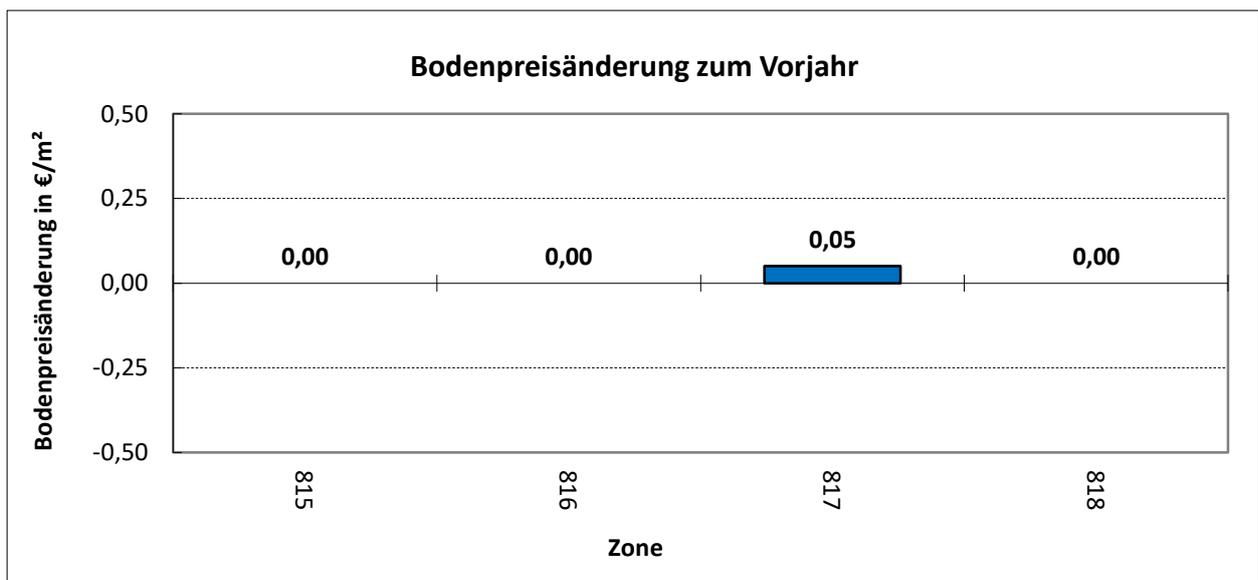


Abbildung 51: Änderung der Bodenrichtwerte zum Vorjahr

Auf Grund von Rundungsregeln fällt in den einzelnen Ackerlandzonen der leichte Rückgang des Kreisdurchschnittes gedämpfter aus.

Der Gutachterausschuss hat aus den Kauffällen der Jahre 2008 bis 2019 die nachfolgend aufgeführte durchschnittliche Ackerzahl je Bodenrichtwertzone ermittelt und die auf der Seite 61 dieses Grundstücksmarktberichtes veröffentlichte Funktion zur Anpassung bei abweichender Ackerzahl berücksichtigt.

Zone 815 Ackerzahl: 49  
 Zone 816 Ackerzahl: 49  
 Zone 817 Ackerzahl: 51  
 Zone 818 Ackerzahl: 40

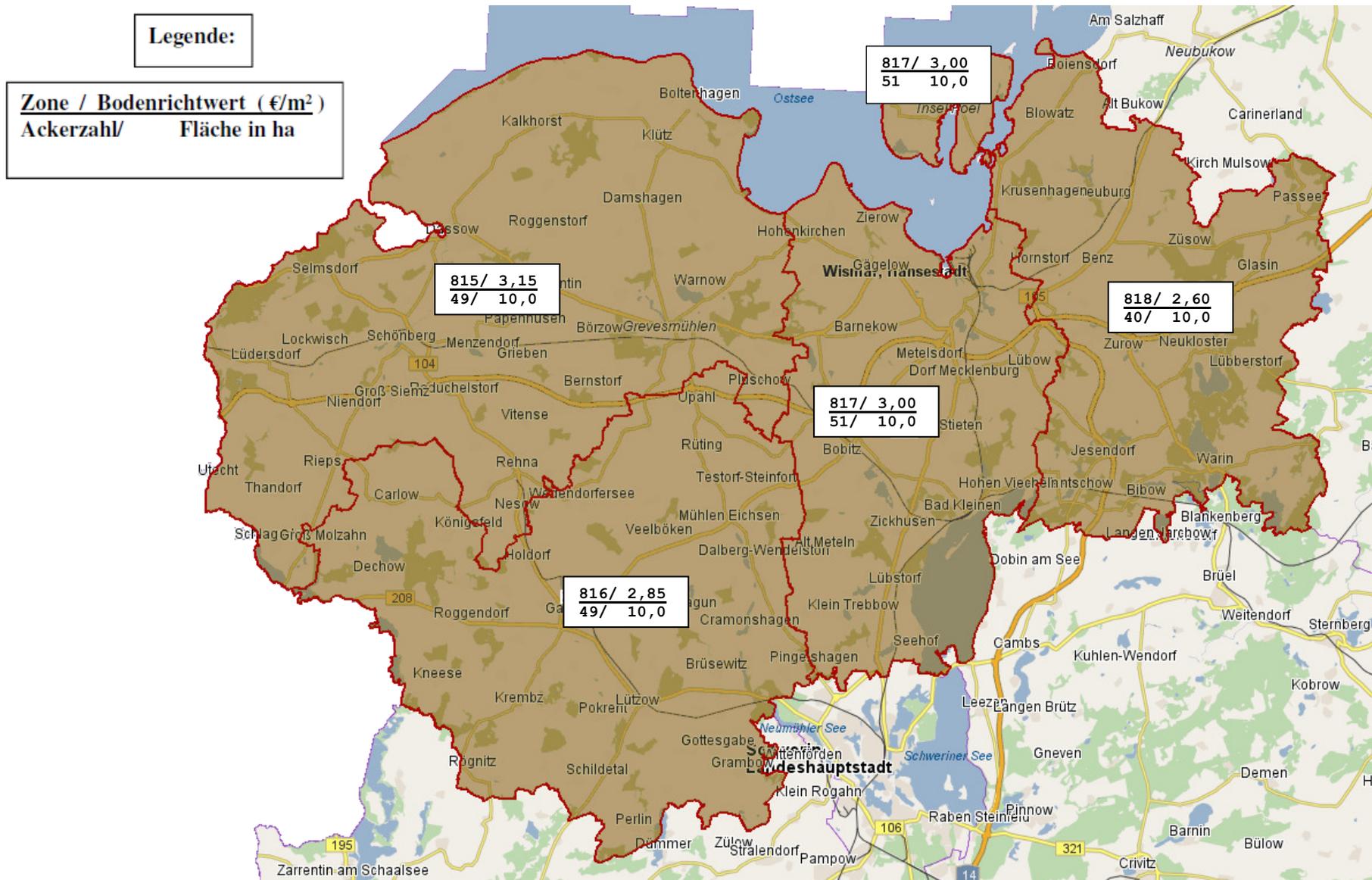


Abbildung 52: Bodenrichtwertkarte Ackerland

### 3.3.1.2 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.

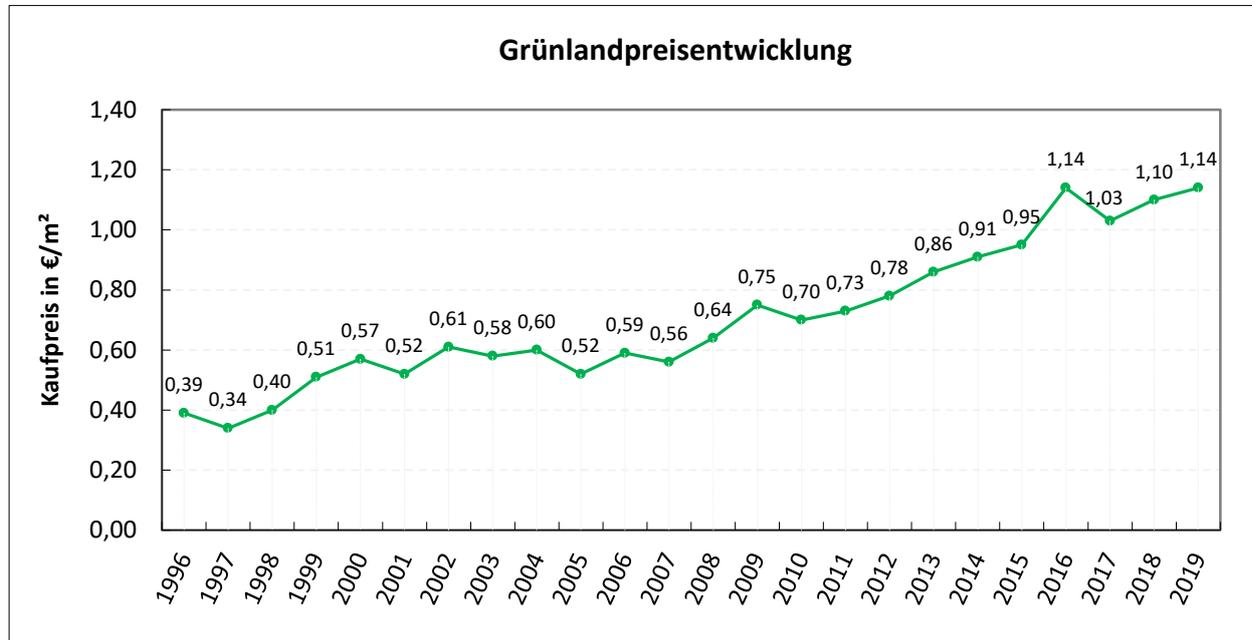


Abbildung 53: Entwicklung der Kaufpreise in €/m² für Grünland

Der Durchschnittspreis bezieht sich auf die ausgewerteten **85 Erwerbsvorgänge**. Er liegt im Berichtsjahr **2019** für **Grünland im Kreisgebiet** bei **1,14 €/m²** und somit **4 Cent höher als im Vorjahr**. Die niedrigsten gezahlten Grünlandpreise liegen bei **0,50 €/m²** und die höchsten gezahlten Grünlandpreise bei **1,99 €/m²**. Die durchschnittliche Grünlandzahl der ausgewerteten Erwerbsvorgänge ist mit **42** ermittelt worden.

Die nachfolgende Indexreihe für Grünland gibt die durchschnittliche Preisentwicklung im Landkreis Nordwestmecklenburg wieder. Sie ist aus Grünlandverkäufen aus dem Zeitraum 1996 – 2019 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)
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
2007	80	2019	163

Abbildung 54: Indexreihe für Grünland von 1996 bis 2019 (Basis 2010 = 100)

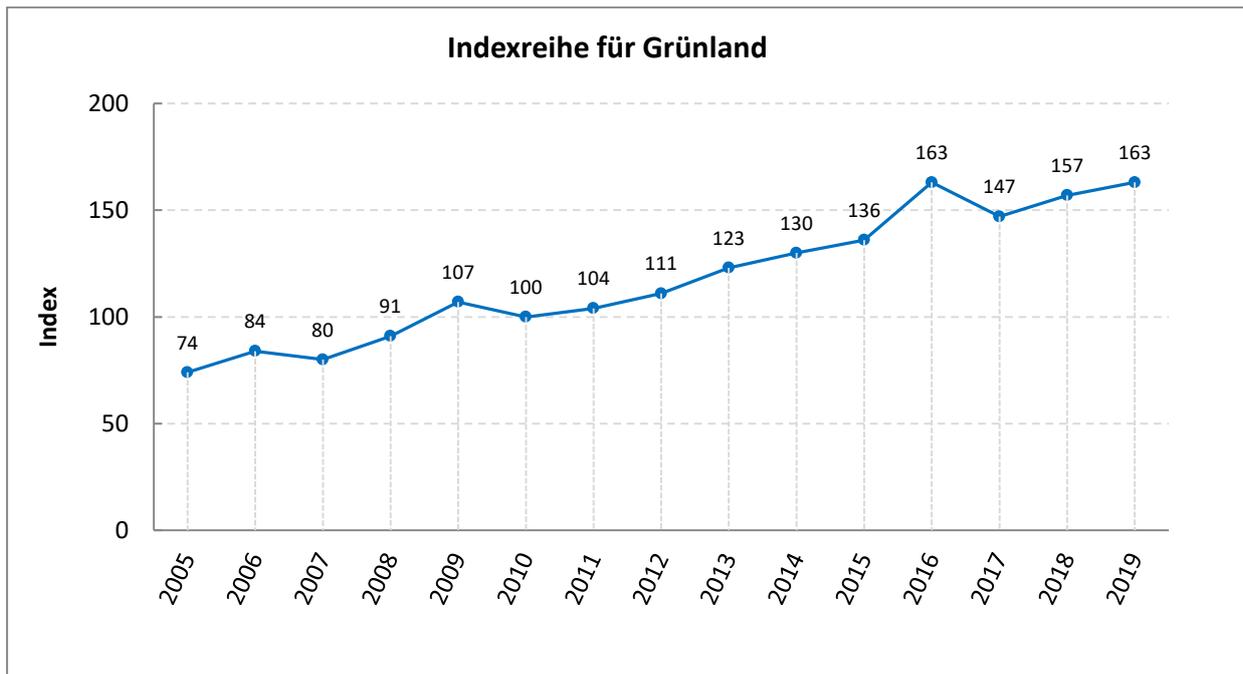


Abbildung 55: Indexreihe für Grünland (Basisjahr 2010 = 100), (1996 bis 2019)

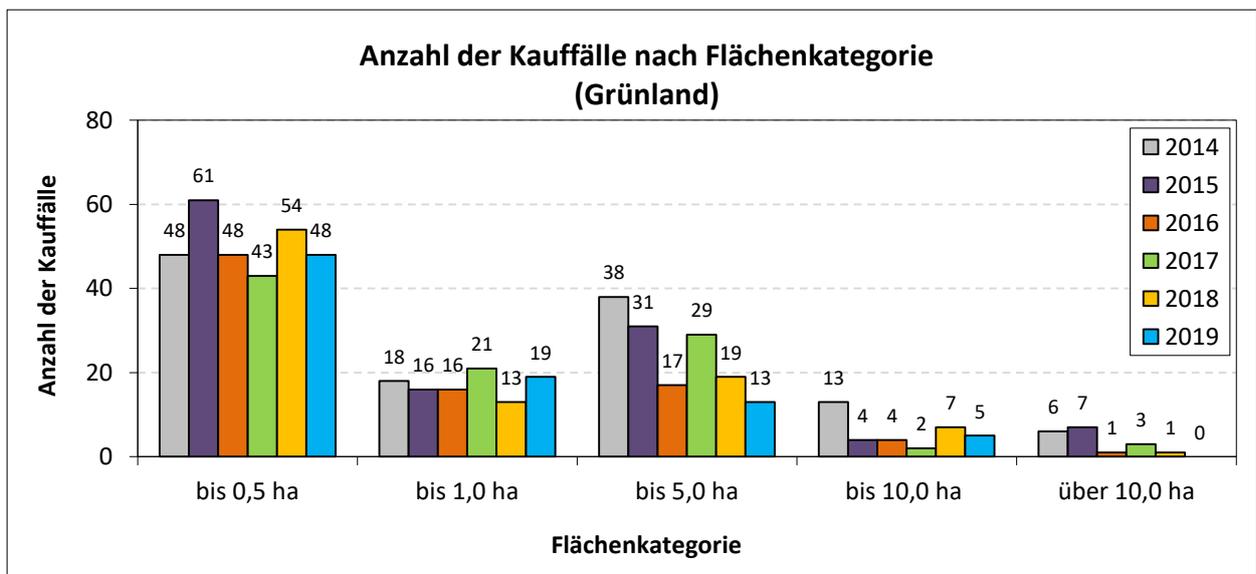


Abbildung 56: Kauffälle Grünland nach Flächengröße und Jahr

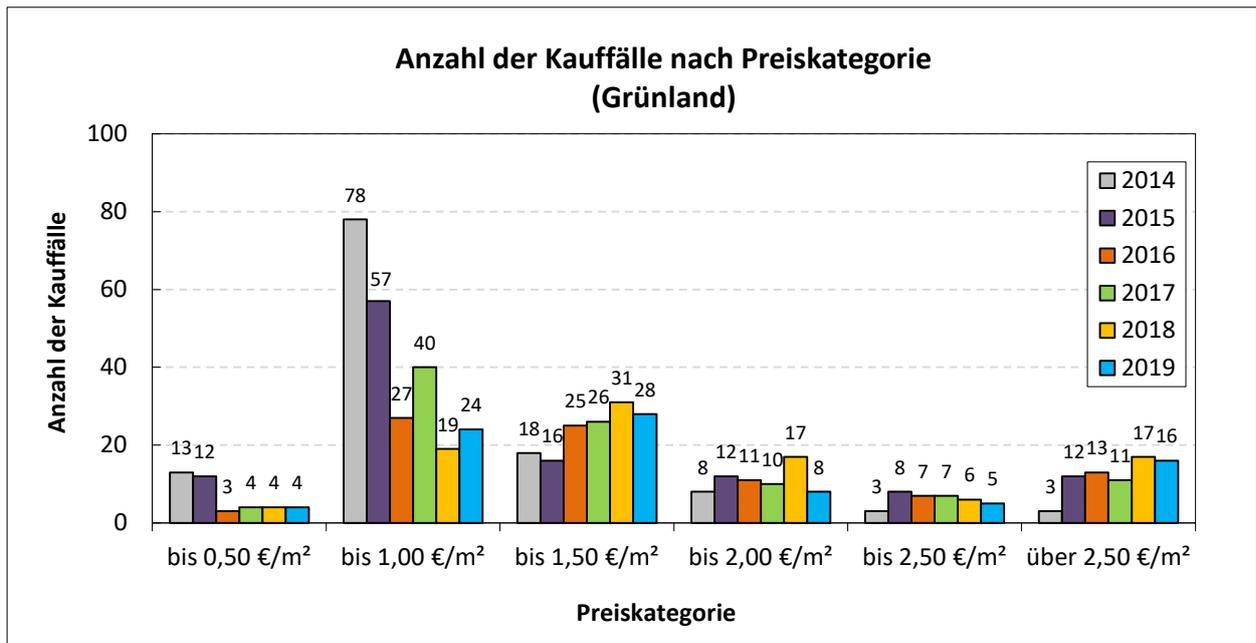
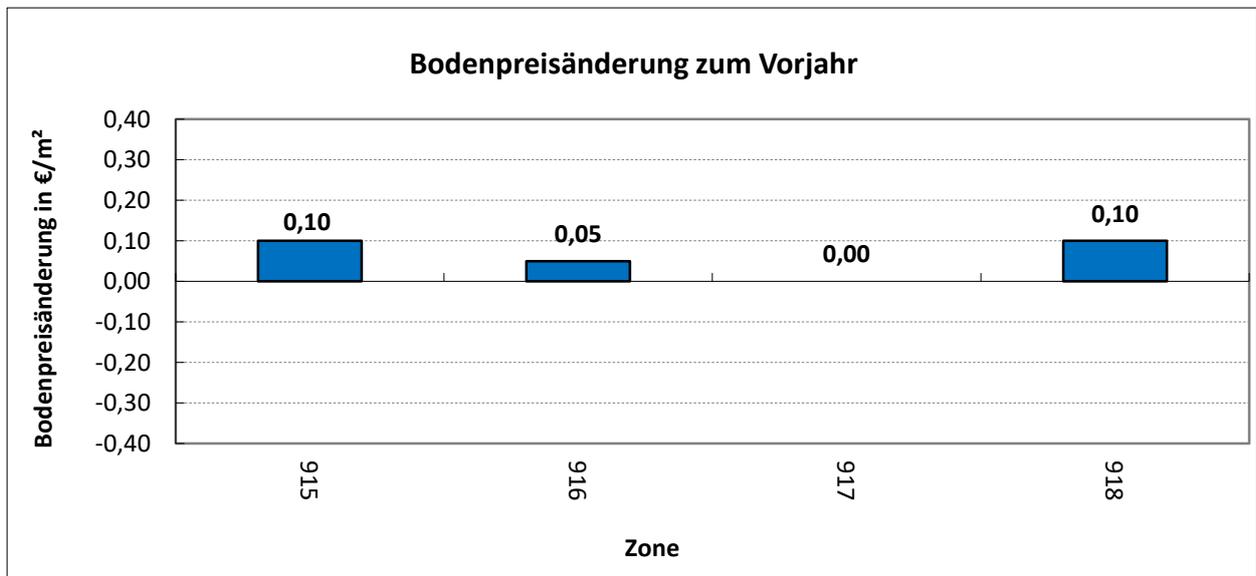
Abbildung 57: Kauffälle Grünland nach Höhe des Kaufpreises in €/m<sup>2</sup>

Abbildung 58: Änderung der Bodenrichtwerte zum Vorjahr

Der Gutachterausschuss hat aus den Kauffällen der Jahre 2008 bis 2019 die nachfolgend aufgeführte durchschnittliche Grünlandzahl je Bodenrichtwertzone ermittelt und die auf der Seite 70 dieses Grundstücksmarktberichtes veröffentlichte Funktion zur Anpassung bei abweichender Grünlandzahl berücksichtigt.

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

## Abhängigkeit des Kaufpreises von der Flächengröße

Umrechnungskoeffizient:  $UK = -0,025 \ln(\text{Fläche in ha}) + 1,0171$

Fläche in ha	Umrechnungskoeffizient
0,5	1,00
1,0	1,00
<b>2,0</b>	<b>1,00</b>
5,0	0,98
10,0	0,96
15,0	0,95
20,0	0,94
25,0	0,94

Abbildung 59: Abhängigkeit des Grünlandkaufpreises von der Flächengröße

(Basis = 2,0 ha, Durchschnitt im Jahr 2019 = 1,0 ha)

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

Die Auswertung der Kauffälle aus 2019 hat ergeben, dass größere Flächen zu geringeren Preisen geführt haben. In den Vorjahren wurden diesbezüglich keine Größeneffekte festgestellt.

## Umrechnungskoeffizient bei abweichender Grünlandzahl

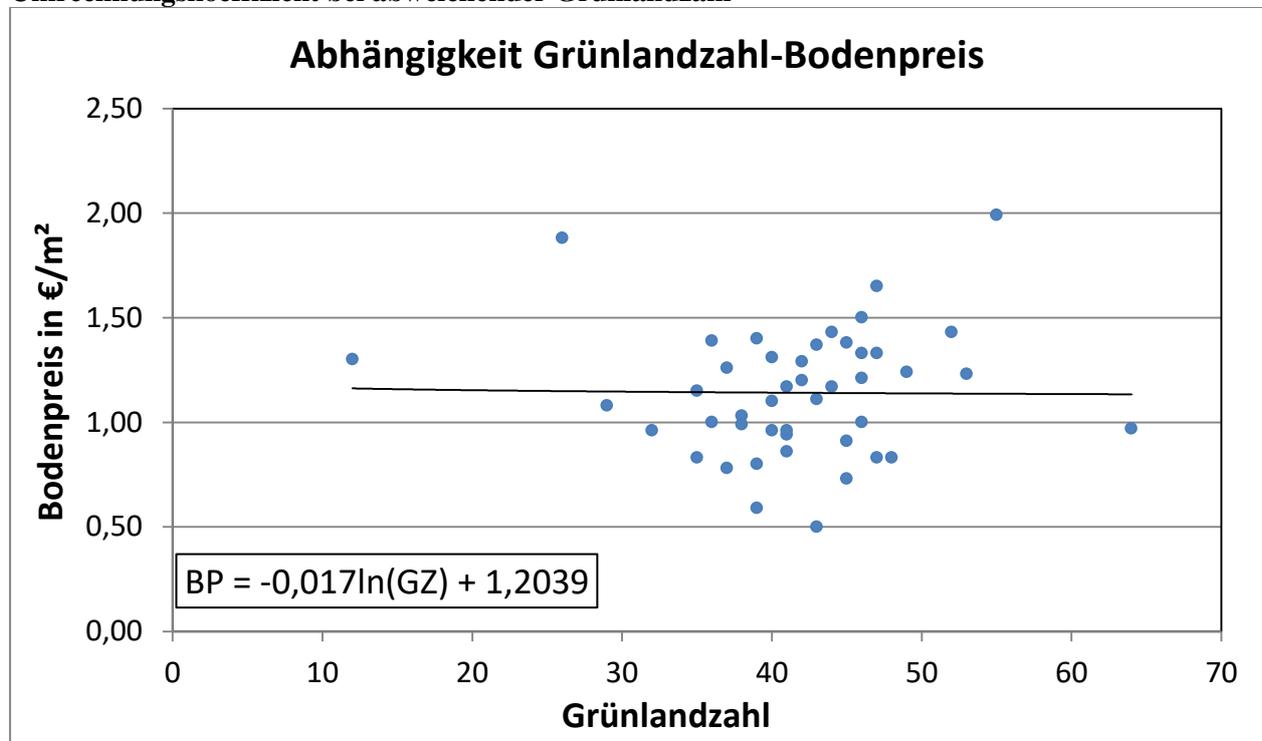


Abbildung 60: Umrechnungskoeffizient bei abweichender Grünlandzahl in den Zonen 915, 916, 917 und 918

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.



### 3.3.1.4 Forstwirtschaftliche Flächen

Im Jahr 2019 sind der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses **57 auswertbare Kauffälle** mit einem **Flächenumsatz von 35,1 ha** und einem **Geldumsatz von 0,27 Mio. €** übergeben worden, die forstwirtschaftliche Flächen betreffen. Die Spanne der **Kaufpreise reicht von 0,25 €/m<sup>2</sup> bis 1,52 €/m<sup>2</sup>**. Der Wert für Forstflächen hängt vom Bodenwert und der Bestockung ab. Bei einer hiebreifen Bestockung liegt der Gesamtwert im oberen Bereich der angegebenen Spanne. **Durchschnittlich sind 0,69 €/m<sup>2</sup> für Forstflächen** gezahlt worden (das sind 2 Cent weniger als im Vohrjahr), wobei die **durchschnittliche Fläche 0,6 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.

Die folgenden Auswertungen beziehen sich auf die Auswertung der Kaufverträge aus den Jahren 2018 und 2019. Der Umbruch von der zurückliegenden Einjahresauswertung zu der seit diesem Jahr eingeführten Zweijahresauswertung machte sich erforderlich, um in den einzelnen Zonen eine genügende Anzahl von marktkonformen Daten zur Verfügung zu haben.

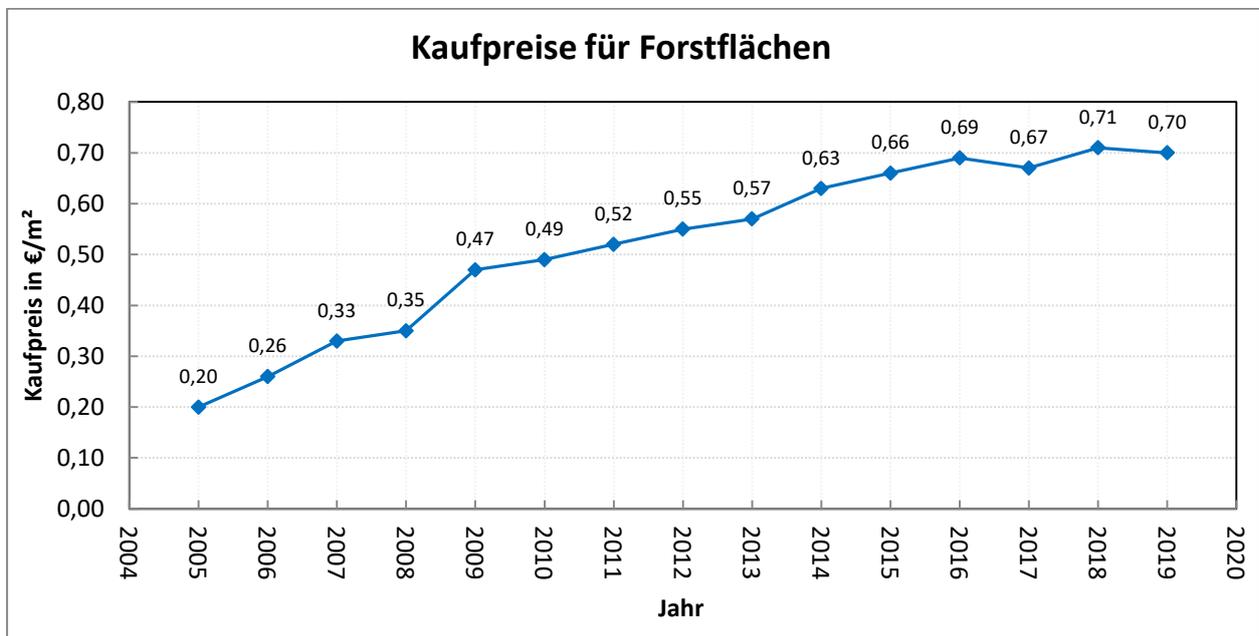


Abbildung 62: Entwicklung der Kaufpreise für Forstflächen

### Indexreihe für Forstflächen

Jahr	Index (2010 = 100)
2005	41
2006	53
2007	67
2008	71
2009	96
2010	100
2011	106
2012	112
2013	116
2014	129
2015	135
2016	141
2017	137
2018	145
2019	143

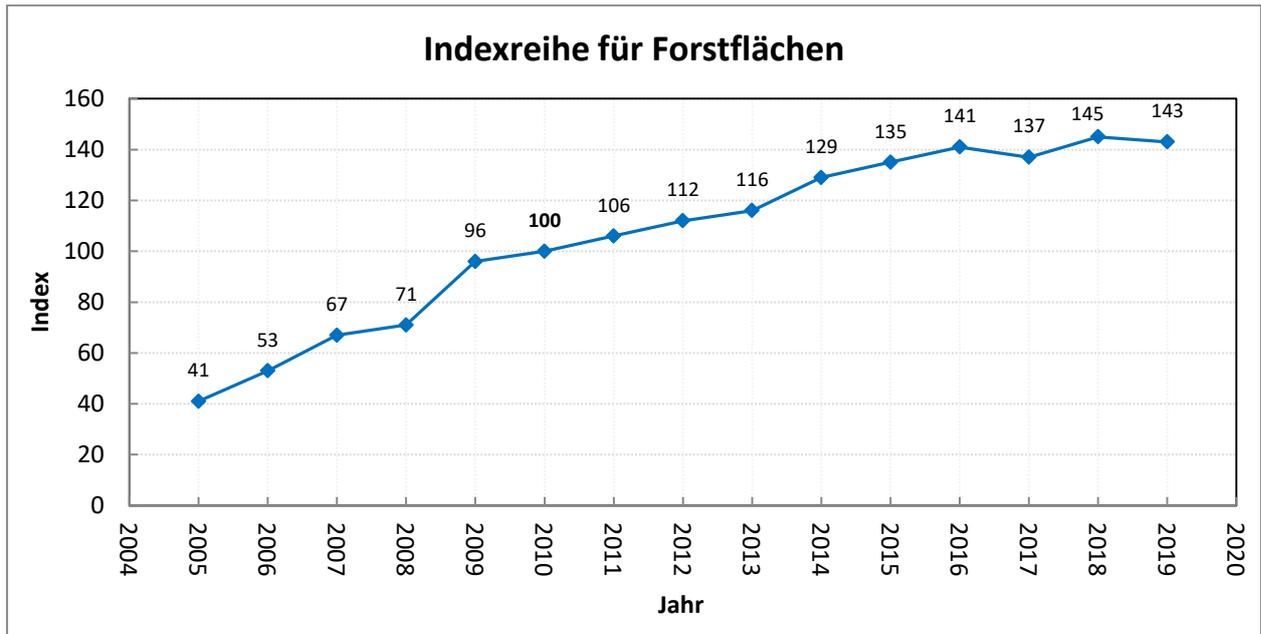


Abbildung 63: Indexreihe für Forstflächen (Basisjahr 2010 = 100), ( 2005 bis 2019)

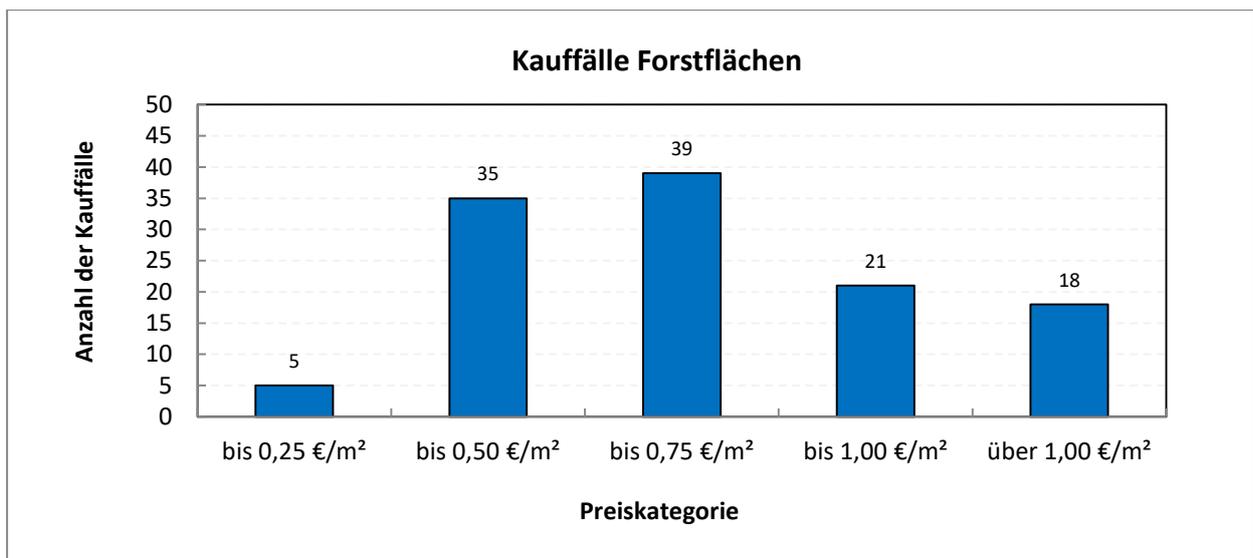


Abbildung 64: Kauffälle Forstflächen nach Kaufpreishöhe (2018 + 2019)

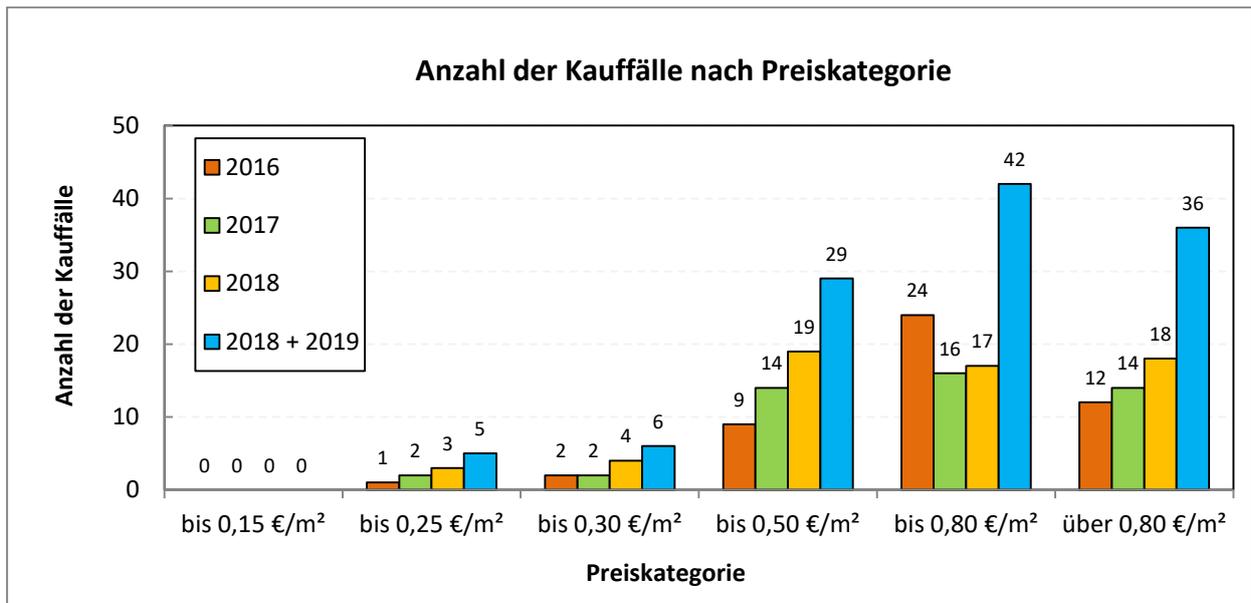


Abbildung 65: Kauffälle für Forstflächen nach Jahren  
2019 beinhalten Kauffälle aus 2018 und 2019

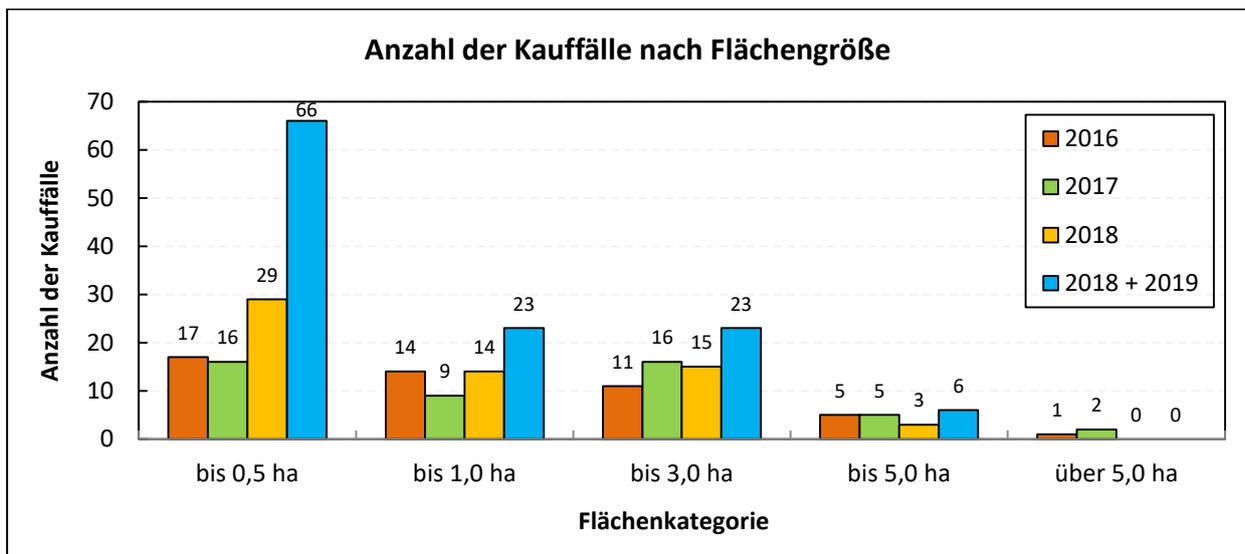


Abbildung 66: Kauffälle Forstflächen nach Flächenkategorie  
2019 beinhalten Kauffälle aus 2018 + 2019

Forstzonen	Anzahl	BRW zum 31.12.2019 [€/m <sup>2</sup> ]	Ø Fläche [ha]
715	34	0,82	0,7
716	30	0,62	0,7
717	33	0,69	0,7
718	21	0,66	0,7

Abbildung 67: Forstzonen (Kauffälle der Jahre 2018 + 2019)

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

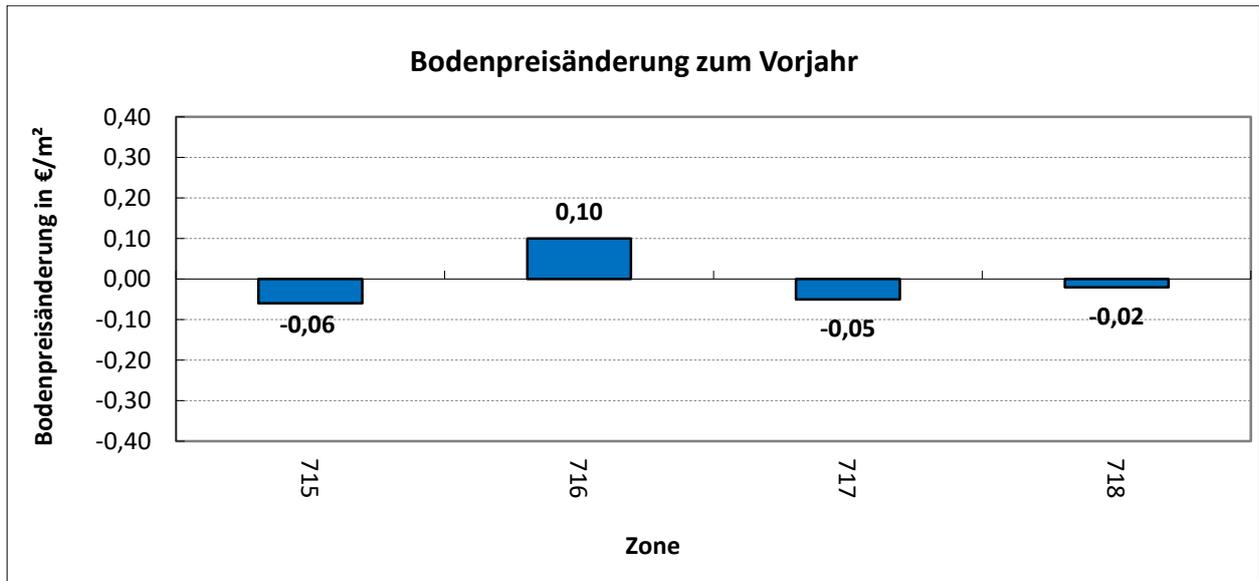
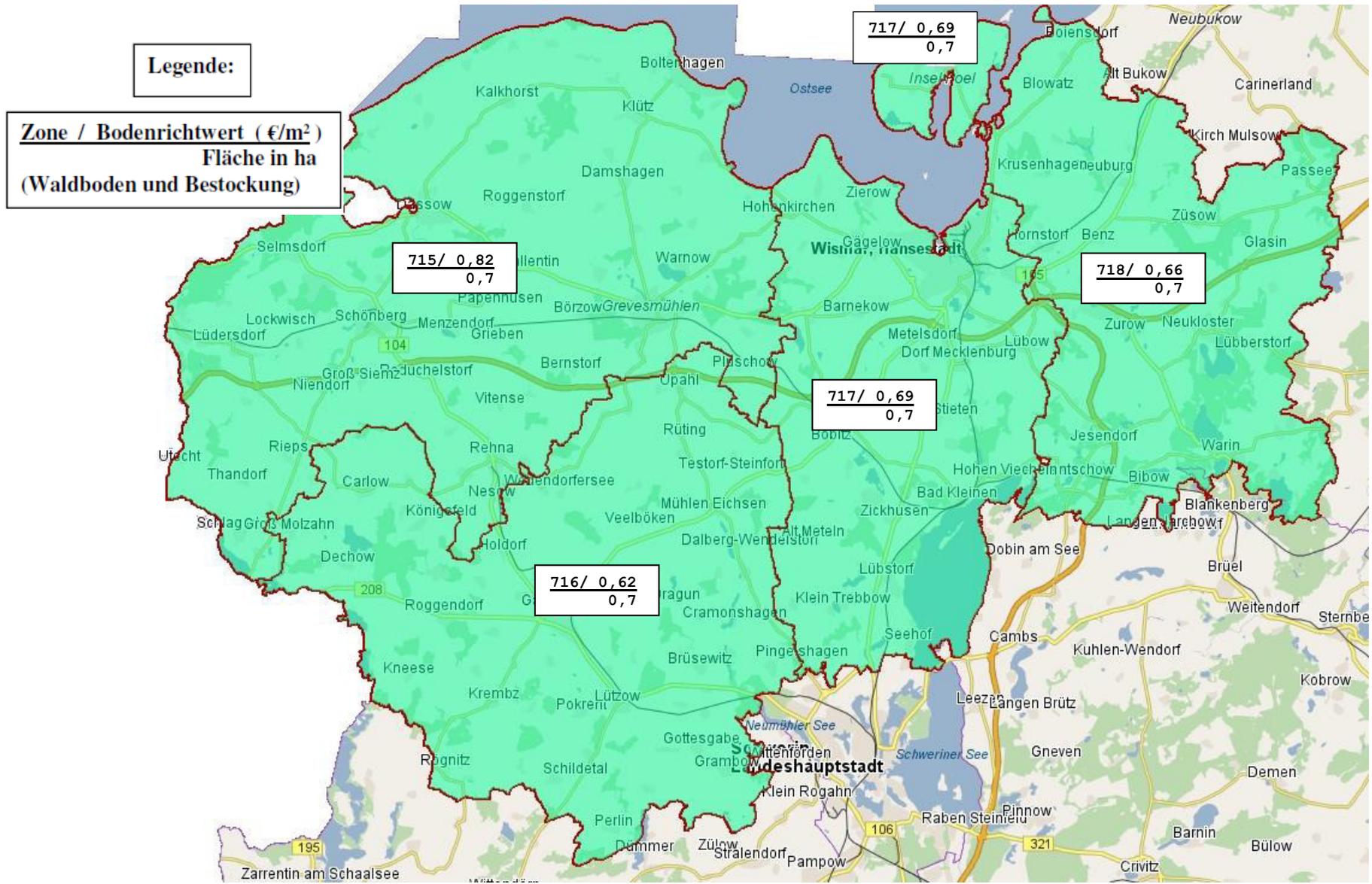
**Tabelle Bodenpreisänderung zum Vorjahr**

Abbildung 68: Änderung der Bodenrichtwerte zum Vorjahr

Abbildung 69: 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 €/m<sup>2</sup>** ausgewiesen, in einer Spanne der Kaufpreise von **3,00 €/m<sup>2</sup> bis 7,20 €/m<sup>2</sup>**, während die **mittlere Flächengröße 0,3 ha** beträgt. Dieser Aussage liegen 14 Kauffälle der Jahre 2014 bis 2018 landwirtschaftlich genutzter Betriebsflächen zugrunde. Im **Berichtszeitraum 2019** wurden **keine Kauffälle registriert**. Die landwirtschaftlichen Hof- und Gebäudeflächen befinden sich überwiegend im Außenbereich, sie sind teilweise mit ehemaligen Stall- und Lagergebäuden bzw. Gebäuderesten bebaut, teilweise sind sie unbebaut und dienen als Lager-, Silo- und Erschließungsflächen.

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

In Auswertung von 21 Erwerbsvorgängen für ertragsarme Flächen ergibt sich ein **Flächenumsatz von 11,0 ha** sowie ein **Geldumsatz von 0,04 Mio. €**. Die Kaufpreise bewegen sich in einer **Spanne von 0,13 €/m<sup>2</sup> bis 0,97 €/m<sup>2</sup>**. Der **durchschnittlich** gezahlte **Kaufpreis** ist mit **0,39 €/m<sup>2</sup>** ermittelt worden. Dieser durchschnittliche Kaufpreis entspricht ca. 13 % des Ackerlandwertes. Die **durchschnittliche Fläche** für die Kauffälle beträgt **0,5 ha**.

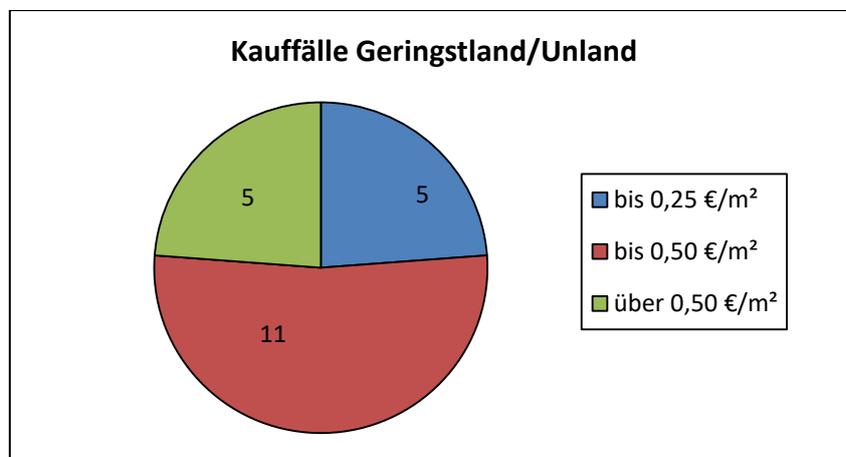


Abbildung 70: Häufigkeit der Kaufpreise für ertragsarme Flächen

#### 3.3.2.3 Wasserflächen

Hier sind 12 Kaufverträge ausgewertet worden, die einen **Flächenumsatz von 1,3 ha** und einen **Geldumsatz von 6.114,00 €** ergaben. In Auswertung der Erwerbsvorgänge konnte eine **Spanne der Kaufpreise von 0,12 €/m<sup>2</sup> bis 1,50 €/m<sup>2</sup>** ermittelt werden. Der Gutachterausschuss weist in diesem Zusammenhang darauf hin, dass die ausgewiesenen Werte sich nicht auf wirtschaftlich nutzbare Wasserflächen beziehen. **Der mittlere Kaufpreis** für Wasserflächen beträgt **0,42 €/m<sup>2</sup>** bei einer **durchschnittlichen Flächengröße von 0,11 ha**.

Für Teichflächen in Ortsnähe lagen 8 Kauffälle aus den Jahren 2017 bis 2018 vor. Hier wurden **durchschnittlich 1,92 €/m<sup>2</sup>** gezahlt, diese befinden sich in einer **Spanne von 1,18 €/m<sup>2</sup> bis 3,10 €/m<sup>2</sup>**. Für 2019 lagen diesbezüglich keine weiteren Kaufverträge vor.

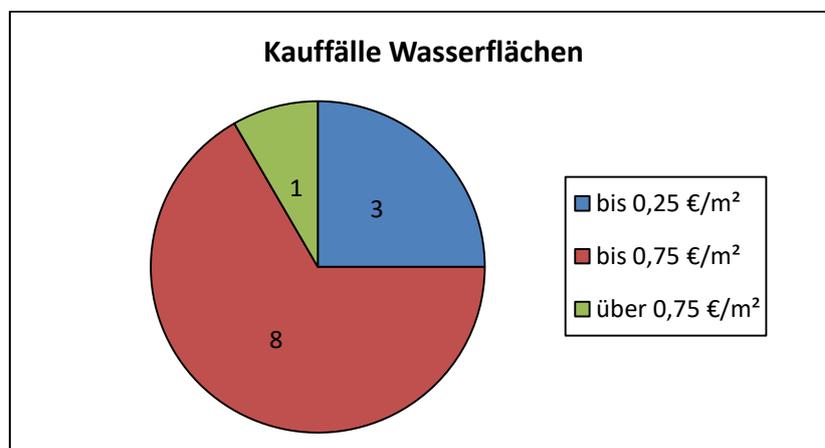


Abbildung 71: Häufigkeit der Kaufpreise für Wasserflächen

### 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 2019** auf der Grundlage von **31** Erwerbsvorgängen. Der **Flächenumsatz ist mit 21,6 ha** und der **Geldumsatz mit 1,1 Mio. €** ermittelt worden. Die Kaufpreise reichten von **2,46 €/m<sup>2</sup> bis 10,60 €/m<sup>2</sup>** Grundstücksfläche (Ackerlandpreis bis 3,6-facher Ackerlandpreis). Der **Mittelwert** für besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft beträgt **4,76 €/m<sup>2</sup>** bei einer durchschnittlichen **Grundstücksfläche von 0,7 ha**, abgeleitet aus Kaufpreisen oberhalb des durchschnittlichen Ackerlandpreises.

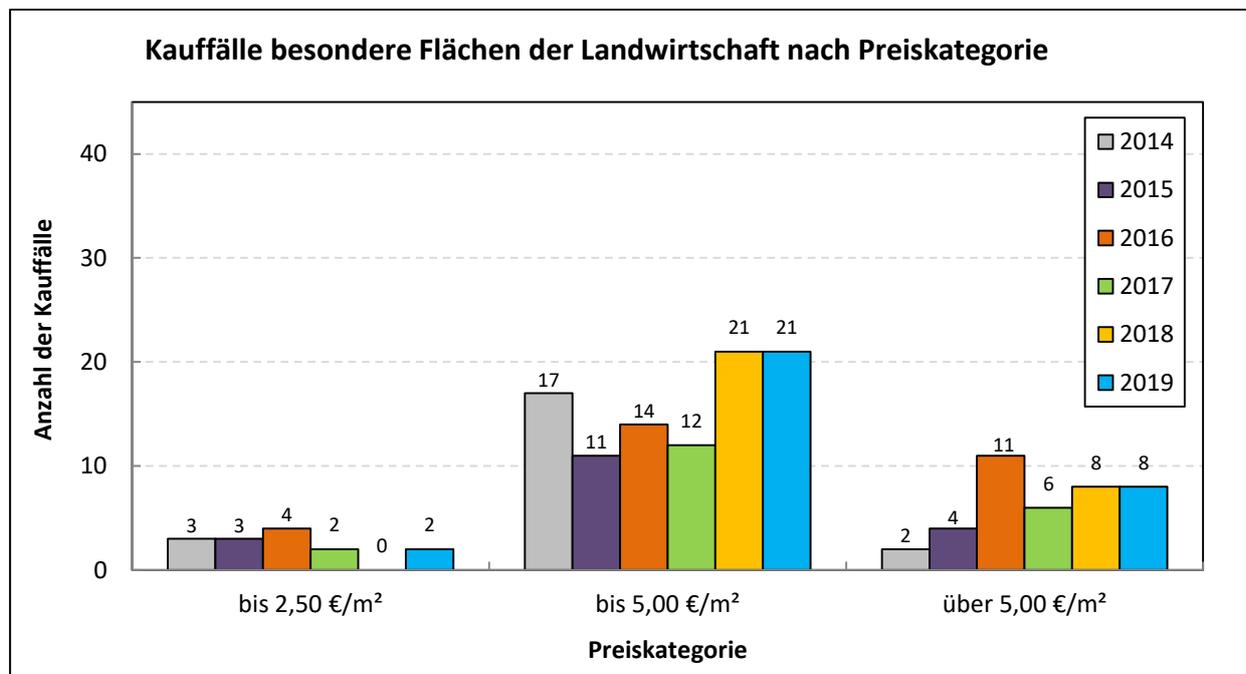


Abbildung 72: Häufigkeit der Kauffälle begünstigtes Agrarland nach Preiskategorie

### 3.3.2.5 Flächen für Photovoltaik-Anlagen

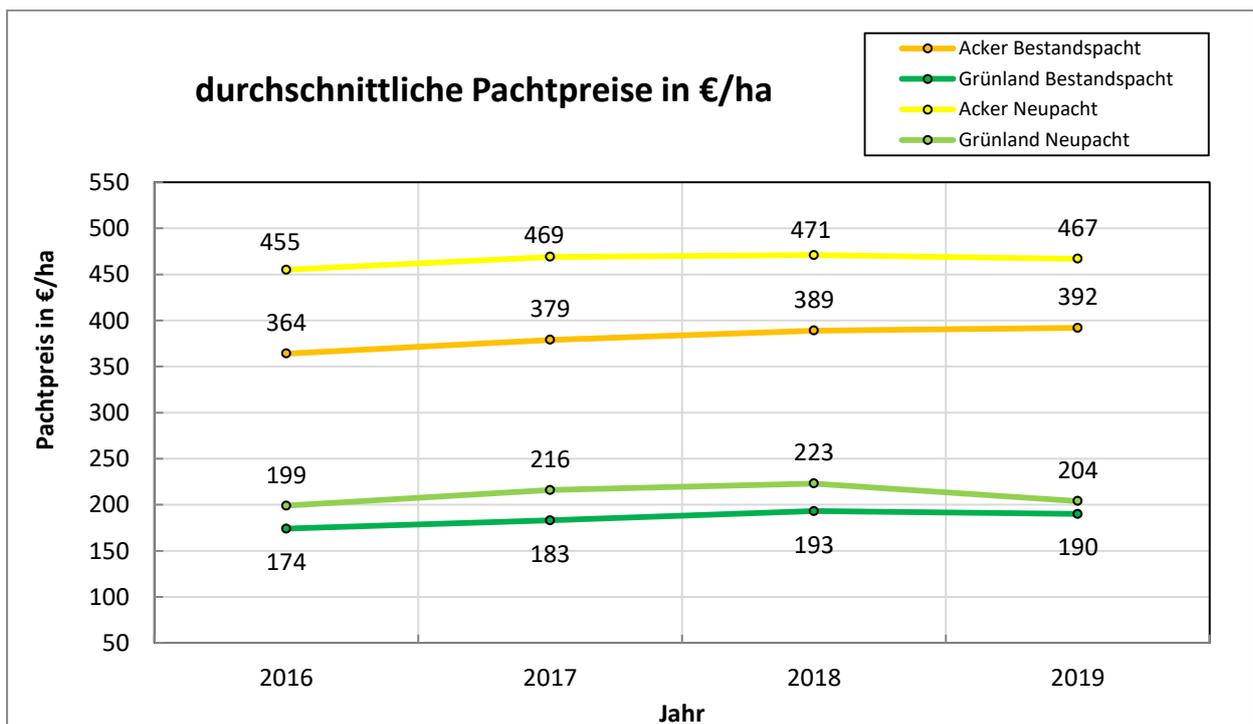
Die Kaufpreise für Flächen, die der Aufstellung von Photovoltaik-Anlagen dienen, liegen zwischen 4,50 €/m<sup>2</sup> und 7,00 €/m<sup>2</sup>, bei einem Mittelwert von gerundet 5,80 €/m<sup>2</sup>. Die durchschnittliche Flächengröße ist mit 2,6 ha ermittelt worden. Diese Auswertung bezieht sich auf 7 Kauffälle aus den Jahren 2012 bis 2019. Der durchschnittliche Kaufpreis in Höhe von 5,80 €/m<sup>2</sup> entspricht dem 2-fachen Bodenwert für Ackerland. Die Objekte befinden sich teilweise auf gewerblich nutzbaren Bauflächen.

### 3.3.3 Durchschnittlicher Pachtpreis €/ha in den Jahren 2016 bis 2019

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.

Jahr	Bestandspacht Mittel in €/ha	Stichtag	Min €/ha	Max €/ha	Neupacht Mittel in €/ha	Min €/ha	Max €/ha	Zeitraum
<b>Ackerland</b>								
2016	364	31.12.2016	165	557	455	236	785	01.01.2014-31.12.2016
2017	379	31.12.2017	225	557	469	303	876	01.01.2015-31.12.2017
2018	389	31.12.2018	287	563	471	305	691	01.01.2016-31.12.2018
2019	392	31.12.2019	227	588	467	137	691	01.01.2017-31.12.2019
<b>Grünland</b>								
2016	174	31.12.2016	73	306	199	73	648	01.01.2014-31.12.2016
2017	183	31.12.2017	97	359	216	100	650	01.01.2015-31.12.2017
2018	193	31.12.2018	97	485	223	120	488	01.01.2016-31.12.2018
2019	190	31.12.2019	101	488	204	79	551	01.01.2017-31.12.2019



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

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

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

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

- durchschnittliche Ackerzahl für Nordwestmecklenburg: 46 - 47
- durchschnittliche Grünlandzahl für Nordwestmecklenburg: 42

### 3.4 Sonstige Aussagen

#### 3.4.1 Gartenland

In der Geschäftsstelle sind **47 Kaufverträge** zu Gartenland mit einem **Flächenumsatz von 4,8 ha** und einem **Geldumsatz von 0,30 Mio. €** eingegangen. Bei 47 in die Auswertung einbezogene Kauffälle lagen die gezahlten Kaufpreise je nach Lage und Höhe des Bodenrichtwertes für Wohnbauland **zwischen 3,00 €/m<sup>2</sup> und 17,73 €/m<sup>2</sup>**. Voraussetzung ist, dass diese Flächen keiner anderweitigen bauplanungsrechtlichen Beurteilung unterliegen. Der **durchschnittliche Kaufpreis ist mit 6,60 €/m<sup>2</sup>** ermittelt worden, bei einer **durchschnittlichen Grundstücksfläche von 1.026 m<sup>2</sup>**.

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

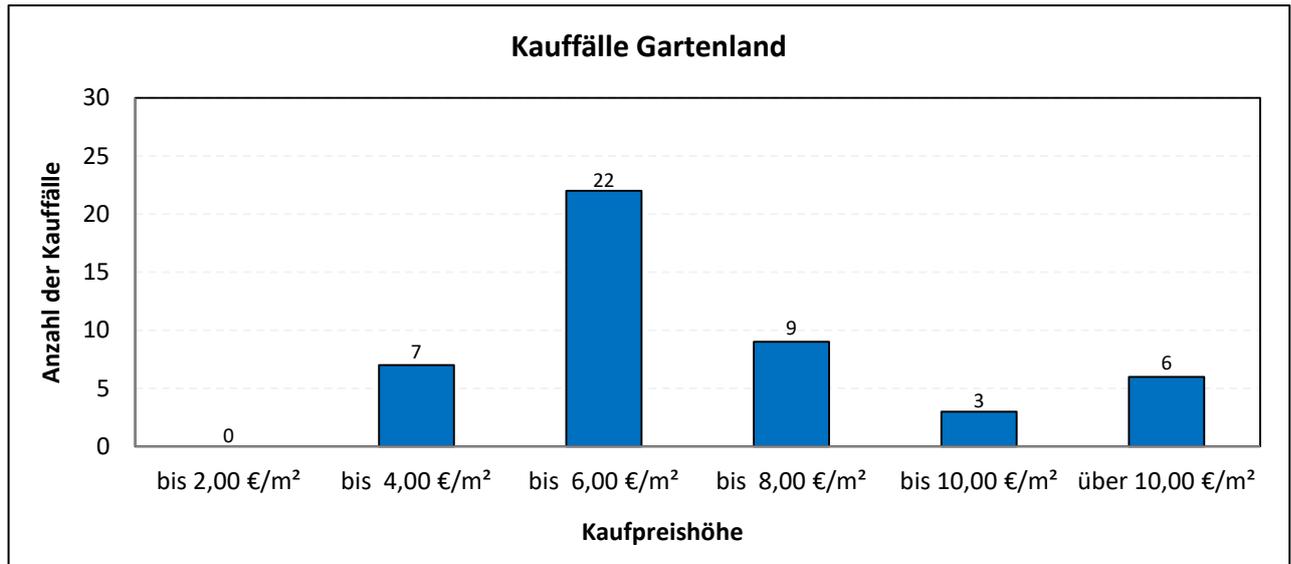


Abbildung 74: Häufigkeit der Kauffälle (alle 47 Kauffälle) für Gartenland nach Kaufpreishöhe

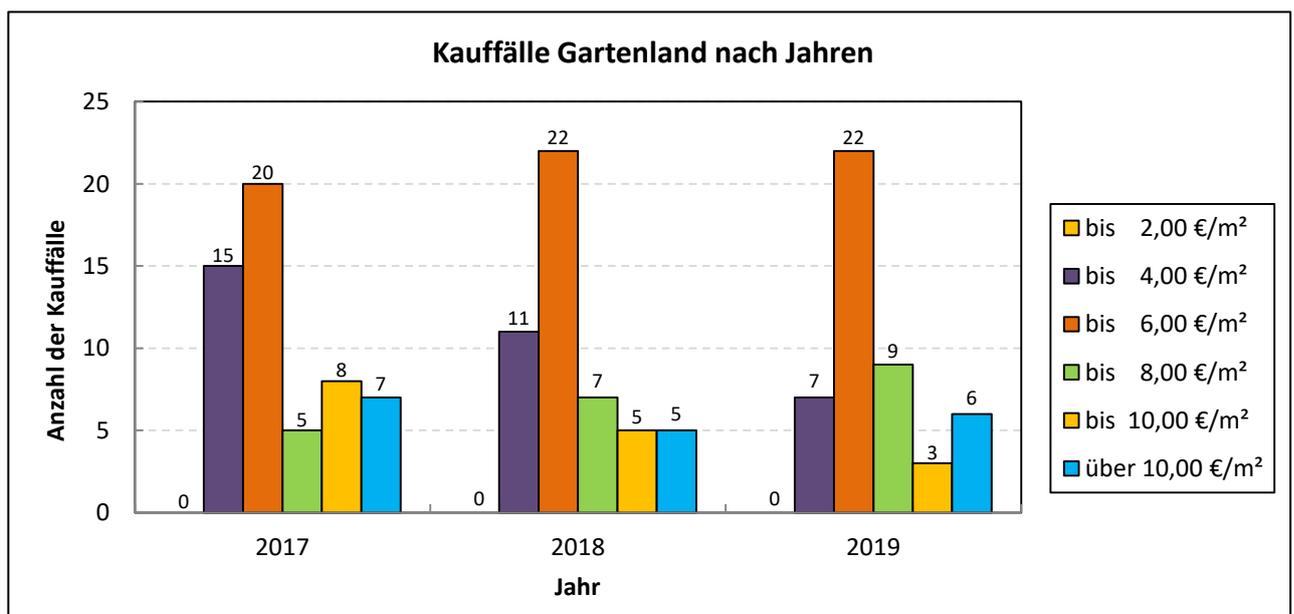


Abbildung 75: Häufigkeit der Kauffälle für Gartenland nach Jahr

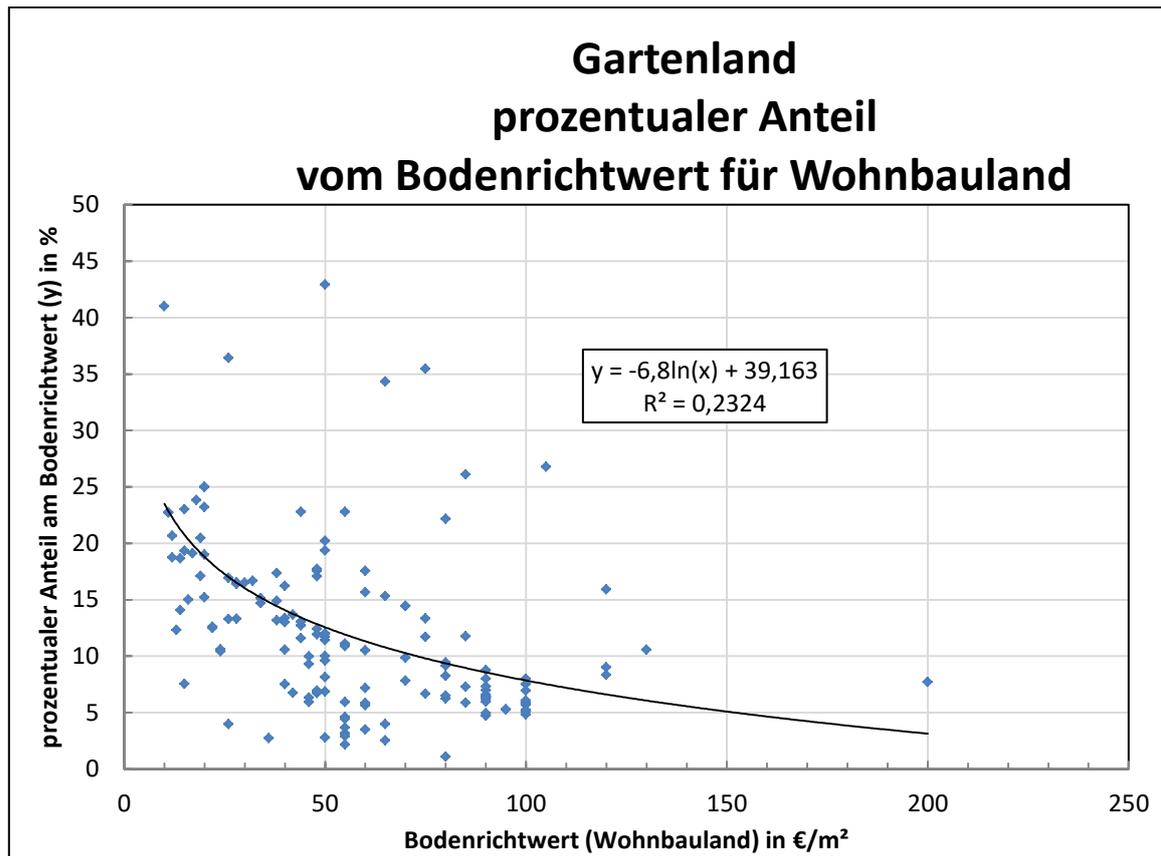


Abbildung 76: Gartenland als prozentualer Anteil vom Bodenrichtwert für Wohnbauland  
(Kauffälle aus den Jahren 2017 bis 2019, gilt für Bodenrichtwerte von 10,00 €/m<sup>2</sup> bis 200,00 €/m<sup>2</sup>)

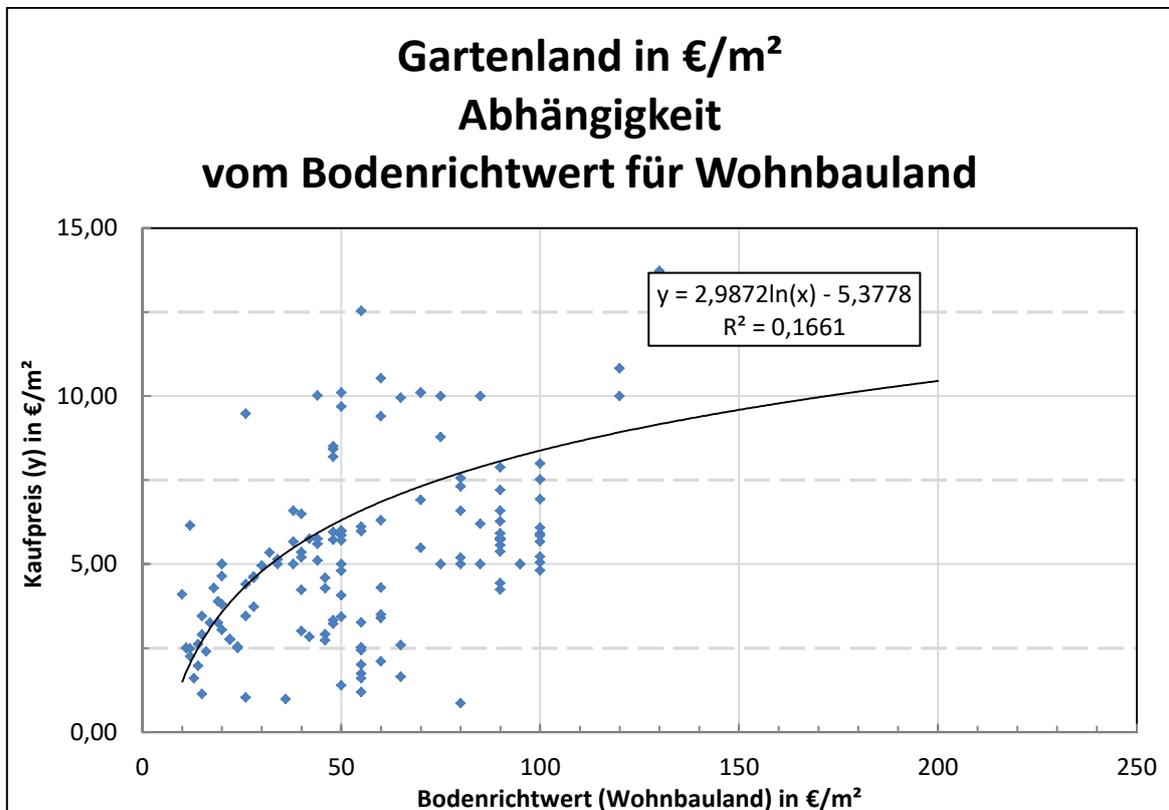


Abbildung 77: Gartenland in Abhängigkeit vom Bodenrichtwert für Wohnbauland  
(Kauffälle aus den Jahren 2017 bis 2019)

### 3.4.2 Bauerwartungsland

In Auswertung von **43 Kaufverträgen** ergibt sich ein **Flächenumsatz von 34,1 ha** sowie ein **Geldumsatz von 6,4 Mio. €**. Die Spanne der **Kaufpreise reicht von 5,00 €/m<sup>2</sup> bis 58,90 €/m<sup>2</sup>**. Der Gutachterausschuss weist in diesem Zusammenhang darauf hin, dass der Bodenwert für Bauerwartungsland vom Stand der Bauleitplanung und vom Wohnlandpreisniveau abhängig ist. Der **durchschnittliche Kaufpreis** für Bauerwartungsland beträgt rund **15,84 €/m<sup>2</sup>** bei einer **mittleren Flächengröße von 0,8 ha**. Für das Bauerwartungsland sind **durchschnittlich 31,5 % des baureifen Landes** gezahlt worden, in einer Spanne von 12,5 % bis 49,1 %.

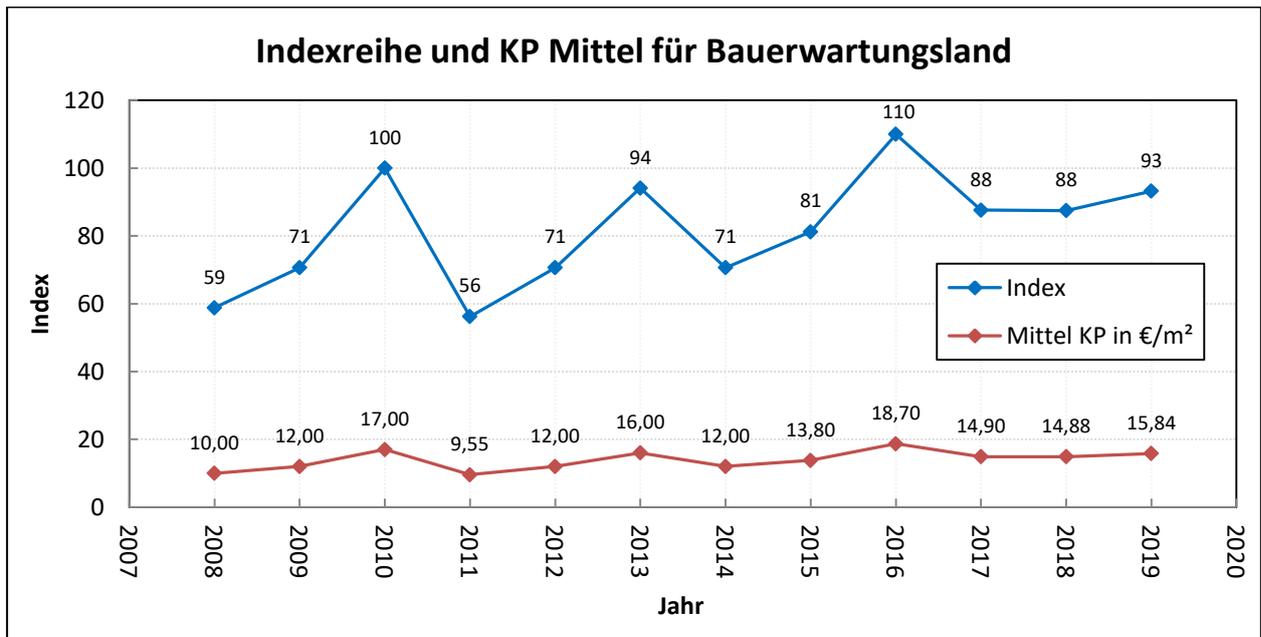


Abbildung 78: Indexreihe für Bauerwartungsland (Basisjahr 2010 = 100, 2008 bis 2019), durchschnittlicher Preis in €/m<sup>2</sup>

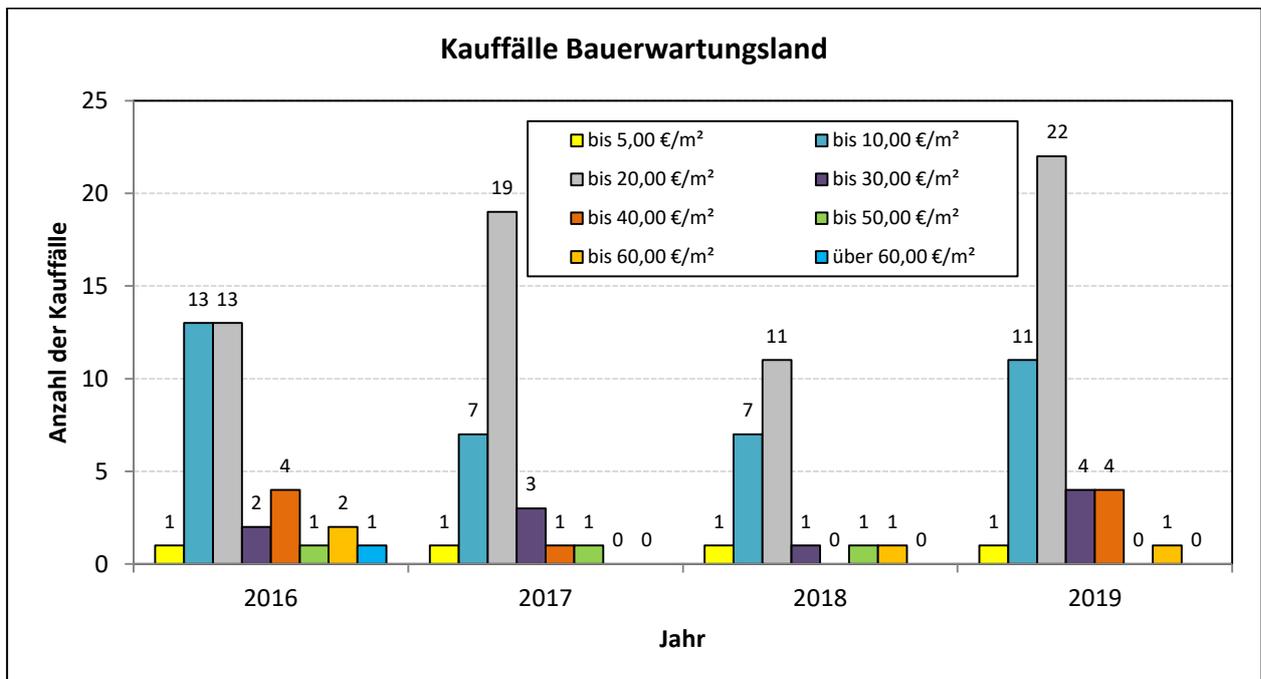


Abbildung 79: Häufigkeit der Kauffälle für Bauerwartungsland nach Jahren

### 3.4.3 Rohbauland

Vom Gutachterausschuss sind für Rohbauland **9 Kaufverträge** mit einem **Flächenumsatz von 22,8 ha** und einem **Geldumsatz von 6,9 Mio. €** ausgewertet worden. In Auswertung der getätigten Erwerbsvorgänge sind Kaufpreise für Rohbauland in einer Spanne von **14,14 €/m<sup>2</sup> bis 95,00 €/m<sup>2</sup>** ermittelt worden. Der **durchschnittliche Kaufpreis** für Rohbauland beträgt **48,00 €/m<sup>2</sup>**, bei einer **durchschnittlichen Grundstücksfläche von 2,5 ha**. Für das Rohbauland sind **durchschnittlich 62,3 % des baureifen Landes** gezahlt worden, in einer Spanne von 25,7 % bis 83,8 %.

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.

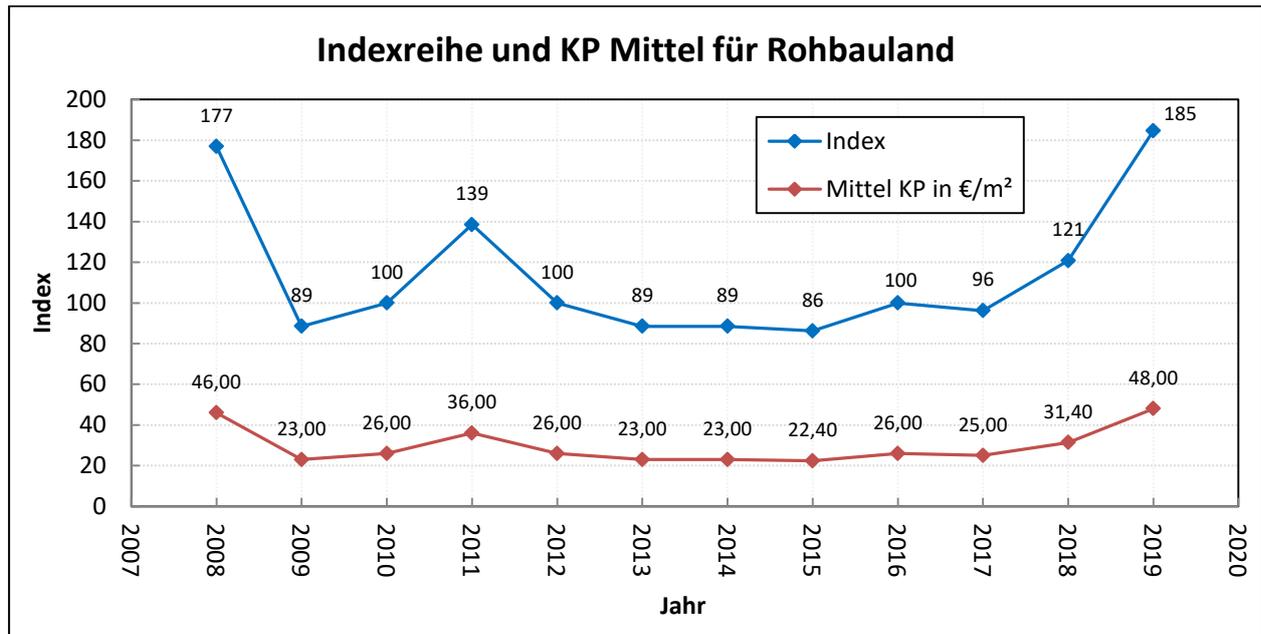


Abbildung 80: Indexreihe für Rohbauland (Basisjahr 2010 = 100, 2008 bis 2019), durchschnittlicher Preis in €/m<sup>2</sup>

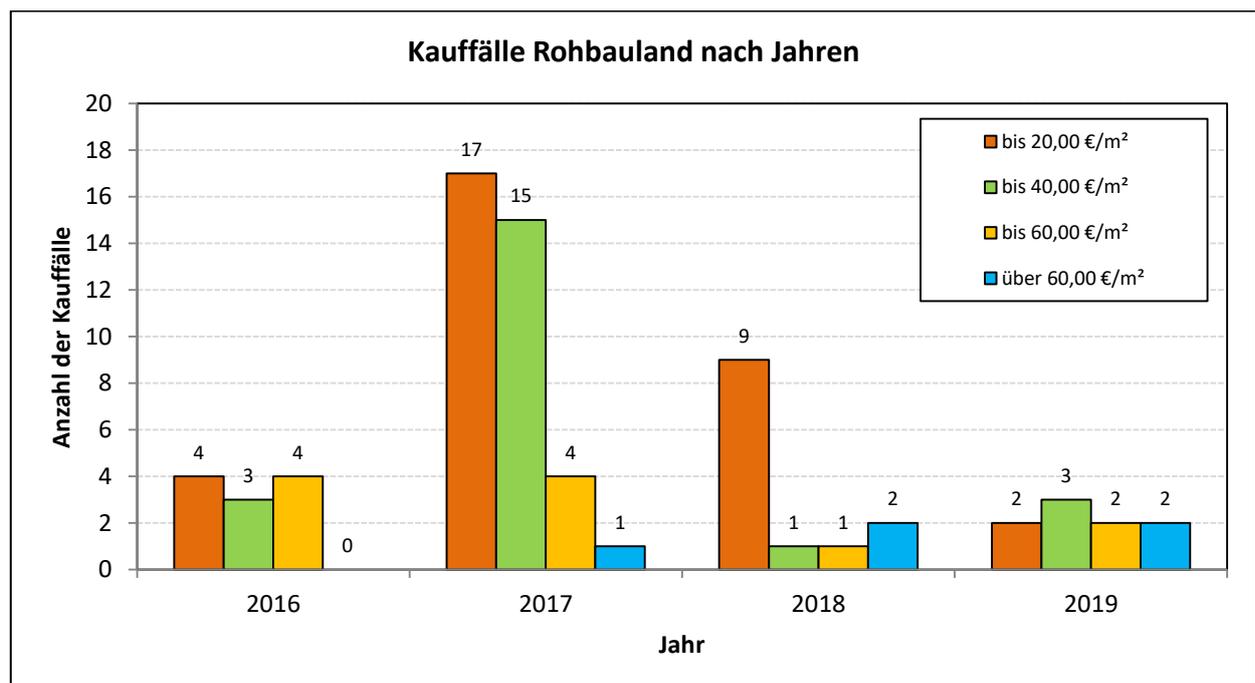


Abbildung 81: Häufigkeit der Kauffälle für Rohbauland nach Jahren

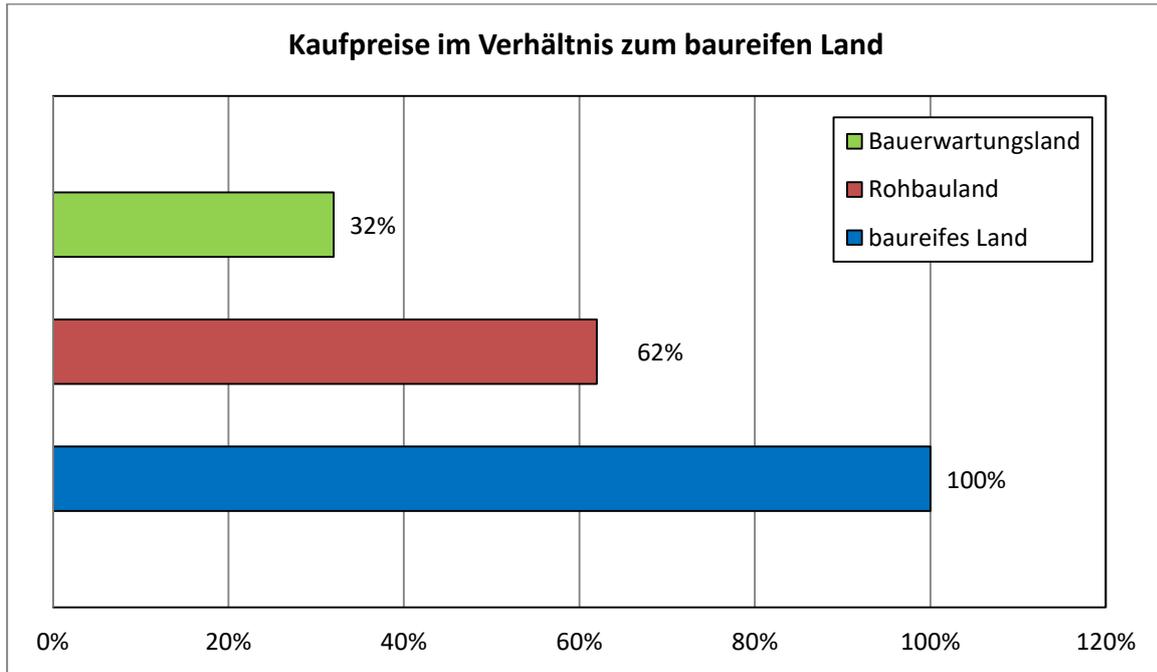


Abbildung 82: Relation Kaufpreis - baureifes Land zu Rohbauland und Bauerwartungsland

### 3.4.4 Straßenbauflächen

Von den 131 getätigten Erwerbsvorgängen betrafen **110** Kauffälle den Entzug landwirtschaftlicher Flächen zum Zwecke des Straßenausbaues. **21** Kauffälle betrafen übrige Flächen.

Für die **landwirtschaftlichen Entzugsflächen** ist ein **Flächenumsatz von 13,4 ha** sowie ein **Geldumsatz von 0,41 Mio. €** erzielt worden. Die Kaufpreise lagen **zwischen 0,29 €/m<sup>2</sup> und 7,88 €/m<sup>2</sup> bei einem Mittel von 2,52 €/m<sup>2</sup>.**

Die übrigen Flächen, die im Zusammenhang mit Straßenbaumaßnahmen gehandelt wurden, haben einen **Flächenumsatz von 2,1 ha** und einen **Geldumsatz von 0,51 Mio. €**. Die gezahlten Kaufpreise liegen in einer **Spanne von 5,00 €/m<sup>2</sup> bis 94,36 €/m<sup>2</sup> bei einem Mittelwert von 32,63 €/m<sup>2</sup>.**

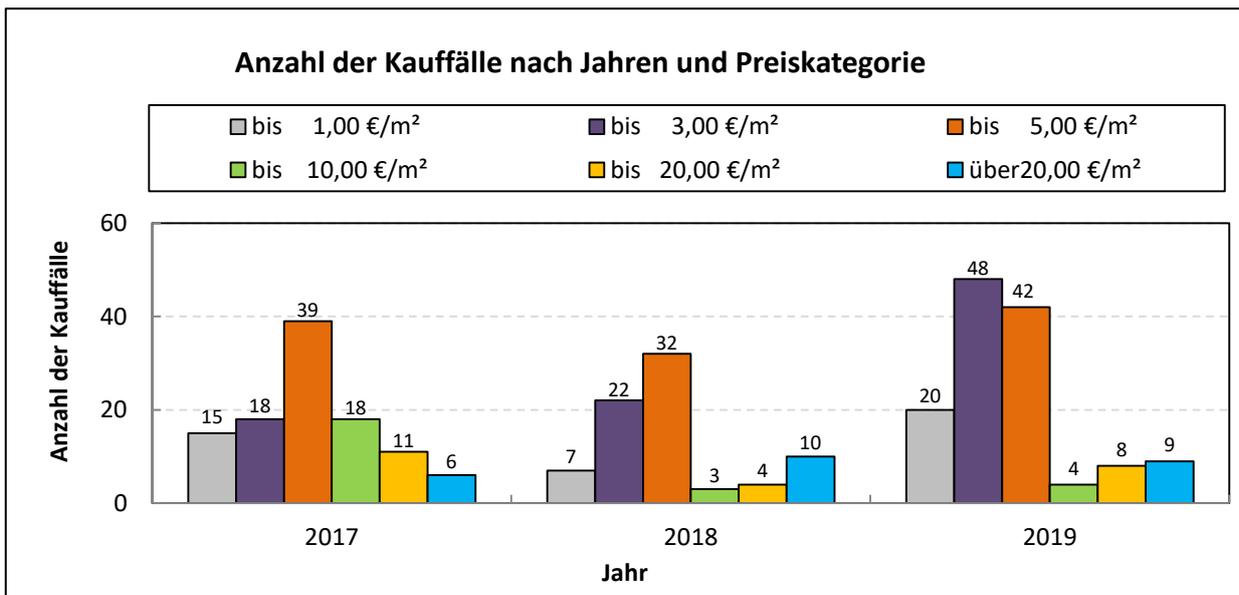


Abbildung 83: Häufigkeit der Kauffälle Straßenbauflächen nach Preiskategorie und Jahren

## 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 kostenersatzungsbetragsfreie 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 Wertermittlungsstichtag oder zu einem späteren Zeitpunkt eine Erschließungsbeitrags-/ Kostenersatzungsbetragspflicht oder Abgabepflicht nach Kommunalabgabengesetz besteht, ist den Bodenrichtwerten für baureifes Land der beitrags- und abgabenrechtliche Zustand „erschließungsbeitrags- und kostenersatzungsbetragsfrei“ 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 kostenersatzungsbetragsfrei“ zugeordnet. Das schließt nicht aus, dass Abgaben für Anlagen nach dem Kommunalabgabengesetz sowie Kostenersatzungsbeträge für Ausgleichsflächen nach § 135a BauGB ggf. noch erhoben werden können.

Die Bodenrichtwerte spiegeln die tatsächlichen Verhältnisse auf dem Grundstücksmarkt wieder.

Bei der Ermittlung von Bodenrichtwerten werden nur solche Kaufwerte berücksichtigt, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielt und nicht durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst wurden. 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](http://www.geoport-nwm.de) und [www.nordwestmecklenburg.de](http://www.nordwestmecklenburg.de) Geodaten-Dienste, zur Verfügung gestellt.

Neben den Bodenrichtwerten werden vom Gutachterausschuss Übersichten über die Bodenrichtwerte von typischen Orten erstellt, die anhand von ausgewählten Orten einen Überblick über das jeweilige Preisniveau innerhalb des Landkreises Nordwestmecklenburg bieten. Der Gutachterausschuss hat zum Stichtag 31.12.2019 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:

<b>städtische Baugrundstücke</b>	<b>700 m<sup>2</sup> in einer Spanne von 550 m<sup>2</sup> bis 1.200 m<sup>2</sup></b>
<b>ländliche Baugrundstücke</b>	<b>1.000 m<sup>2</sup> in einer Spanne von 430 m<sup>2</sup> bis 1.900 m<sup>2</sup></b>
<b>Baugrundstücke in den Plangebieten</b>	<b>800 m<sup>2</sup> in einer Spanne von 450 m<sup>2</sup> bis 1.860 m<sup>2</sup></b>
<b>Ferienhausgrundstücke</b>	<b>600 m<sup>2</sup> in einer Spanne von 410 m<sup>2</sup> bis 772 m<sup>2</sup></b>

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

## 4.1 Darstellung der Bodenrichtwerte

Der Entwicklungszustand wird mit folgenden wertbeeinflussenden Merkmalen ausgewiesen:

B = baureifes Land  
 R = Rohbauland  
 E = Bauerwartungsland

Bodenrichtwerte ohne Kennzeichnung gelten für baureifes Land.

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

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

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

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

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

Ausmaß des Bodenrichtwertgrundstücks:

Grundstückstiefe, (arabische Zahl) z.B. 40 m Grundstückstiefe	oder	Grundstücksfläche, (arabische Zahl) z.B. 550 m <sup>2</sup> 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 31.12.2019

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

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

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

Orte	Merkmale			Wohnbauflächen für den						Gemischte Bauflächen			Gewerbliche Bauflächen		
				individuellen Wohnungsbau			Geschosswohnungsbau								
	Einwohner in 1.000	Zentralität	andere	gute Lage	mittl. Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittl. Lage	mäßige Lage	Dorfgebiete	Mischgebiete	Kerngebiete	Gewerbegebiete	Industriegebiete	
€/m <sup>2</sup>															
Wismar	44,0	MZ	Stadt	170	140	75		120			50	120		28	18
Innenstadt		MZ		235	180	145	285	225	145			520			
Grevesmühlen	11,0	MZ	Stadt	130	110	75							23		
Boltenhagen	2,5		Dorf	540	335	290									
Bad Kleinen	3,6	GZ	Dorf	70	65										
Beckerwitz	0,4		Dorf	180	140	90									
Herren Steinfeld	0,5		Dorf		85										
Rögnitz	0,2		Dorf			14									
Herrnburg	3,2		Dorf	245	175	120									
Schönberg	4,3	GZ	Stadt	90	75								23		
Selmsdorf Dorf	2,8	GZ	Dorf	155	125	95							23		
Warin	3,5		Stadt		75	60									
Glasin	0,8		Dorf			32									
Neuburg	2,1		Dorf	100	75										
Timmendorf	0,3		Dorf	245	180	140									



Im Berichtsjahr 2019 sind mit 96 bebauten **Wochenend- und Ferienhausgrundstücken** in den dafür ausgewiesenen Sondergebieten, 22 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. 3.365,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche**.

Von den **unbebauten Ferienhausgrundstücken** in dafür ausgewiesenen Sondergebieten, liegen **20** ausgewertete Kauffälle überwiegend im Bereich der Ostseeregion. Der durchschnittliche Kaufpreis beträgt **136,00 €/m<sup>2</sup>** und befindet sich in einer Spanne von **50,00 €/m<sup>2</sup> bis 335,00 €/m<sup>2</sup>**, bei einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von **600 m<sup>2</sup>**.

Für den Teilmarkt der freistehenden **Ein- und Zweifamilienhäuser** sind **439** Kauffälle registriert worden. Das sind **7** Objekte weniger als im Vorjahr. Auf dem Teilmarkt der **Reihenhäuser und Doppelhaushälften** sind es **252** Kauffälle. Im Durchschnitt sind für **freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser** in der Baualtersgruppe 1991 bis 2016 pro Objekt **ca. 257.108 Euro** und für **Reihenhäuser und Doppelhaushälften** durchschnittlich **172.351 Euro** gezahlt worden. Das entspricht einem durchschnittlichen Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche von ca. **1.812,00 €/m<sup>2</sup> bzw. ca. 1.587,00 €/m<sup>2</sup>**.

Eigentumswohnungen (**Erstverkäufe aus Neubau**) im Bereich der Ostseeregion, mit **55 m<sup>2</sup> Wohnfläche**, sind zu einem Durchschnittspreis in Höhe von **245.679 €** verkauft worden. Das entspricht einem Kaufpreis von **4.332,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche (auch Wohneigentum in Doppelhaushälften)**.

Die **Weiterverkäufe** von Eigentumswohnungen im Bereich der Ostseeregion erfolgen zu Kaufpreisen in einer **Spanne von 905,00 €/m<sup>2</sup> bis 5.200,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche** bei einem **Mittelwert von 2.798,00 €/m<sup>2</sup>**. Die durchschnittliche **Wohnfläche** beträgt für diese Objekte **61 m<sup>2</sup>**. Außerhalb der Ostseeregion sind die Kaufpreise bei Weiterverkäufen innerhalb einer Spanne von **128,00 €/m<sup>2</sup> bis 2.222,00 €/m<sup>2</sup>** und es ergibt sich für das übrige Kreisgebiet ein Durchschnittswert in Höhe von **1.438,00 €/m<sup>2</sup>** bei einer Wohnfläche von durchschnittlich **75 m<sup>2</sup>**.

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

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

Die Kaufpreise für unbebaute Baugrundstücke zeigen 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. **4,62 €/m<sup>2</sup>** gezahlt worden. Die Kaufpreise aus den Jahren **2008 bis 2019** liegen **zwischen 0,39 €/m<sup>2</sup> und 16,00 €/m<sup>2</sup>** bei einer durchschnittlichen Fläche von **1,2 ha**.

Die Kaufpreise für **Abbauflächen (einschließlich ausgekiester Flächen)** lagen in den Jahren **2012 bis 2019 zwischen 0,20 €/m<sup>2</sup> und 7,83 €/m<sup>2</sup>** bei einem Durchschnittswert von **1,84 €/m<sup>2</sup>**. 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 2019 zeigen die Umsatzzahlen auf dem Immobilienmarkt im Landkreis Nordwestmecklenburg eine steigende Tendenz. Die Anzahl der erfassten Kaufverträge ist gegenüber dem Vorjahr um 161 Verträge angestiegen. Für den gleichen Zeitraum sind der Flächenumsatz um 24 % gesunken und der Geldumsatz um 18% gestiegen. Die Kaufpreise für unbebaute Baugrundstücke sind in allen Bodenpreisindexgebieten des Landkreises angestiegen, am stärksten im Bereich der Küstenregion aber auch, wie im Vorjahr, in den ländlichen Orten. Die Preisentwicklung für Ackerland ist im Jahr 2019, im Vergleich zu den beiden Vorjahren, etwas gefallen. Die Kaufpreise für Grünland sind im Jahr 2019 gestiegen und befinden sich auf einem Niveau von 1,14 €/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche. Für bebaute Grundstücke sind im Berichtsjahr 2019 Preisanstiege festgestellt worden. Auf dem Teilmarkt Eigentumswohnungen wurde das Vorjahresniveau der Vertragsabschlüsse mit ca. 21 % bzw. 99 Kaufverträgen übertroffen.

### Beschluss

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Nordwestmecklenburg hat den Grundstücksmarktbericht 2020 am 26.03.2020 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

Herr Daschke, Hans-Jürgen  
stellv. Leiter der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

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 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 2001 bis 2019.....	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 2019 (ohne Wismar) .....	40
Abbildung 35: Kaufpreisentwicklung für Wohnungseigentum von 1995 bis 2019 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: ortsüblich angesetzte Nettokaltmieten .....	48
Abbildung 41: ortüblich angesetzte Nettokaltmieten in der Hansestadt Wismar .....	50
Abbildung 42: Bodenwert bei abrischwürdiger Bausubstanz in HWI.....	53
Abbildung 43: GFZ Umrechnungskoeffizienten HWI .....	54
Abbildung 44: Entwicklung der Kaufpreise für Ackerland.....	59
Abbildung 45: Indexreihe für Ackerland (Basisjahr 2010 = 100), (1996 bis 2019) .....	60
Abbildung 46: Kauffälle Ackerland nach Flächengröße.....	61
Abbildung 47: Flächenanpassung für Ackerflächen .....	61
Abbildung 48: Abhängigkeit Ackerzahl-Bodenpreis in den Zonen 815, 816, 817 und 818 .....	62
Abbildung 49: Anpassungsfaktoren bei vom Bodenrichtwert abweichender Ackerzahl.....	62
Abbildung 50: Kauffälle Ackerland nach Preiskategorie für die Jahre 2014 bis 2019 .....	63
Abbildung 51: Änderung der Bodenrichtwerte zum Vorjahr .....	63
Abbildung 52: Bodenrichtwertkarte Ackerland .....	64
Abbildung 53: Entwicklung der Kaufpreise in €/m <sup>2</sup> für Grünland .....	65
Abbildung 54: Indexreihe für Grünland von 1996 bis 2019 (Basis 2010 = 100) .....	65
Abbildung 55: Indexreihe für Grünland (Basisjahr 2010 = 100), (1996 bis 2019) .....	66
Abbildung 56: Kauffälle Grünland nach Flächengröße und Jahr .....	66
Abbildung 57: Kauffälle Grünland nach Höhe des Kaufpreises in €/m <sup>2</sup> .....	67

Abbildung 58: Änderung der Bodenrichtwerte zum Vorjahr .....	67
Abbildung 59: Abhängigkeit des Grünlandkaufpreises von der Flächengröße .....	68
Abbildung 60: Umrechnungskoeffizient bei abweichender Grünlandzahl in den Zonen 915, 916, 917 und 918.....	68
Abbildung 61: Bodenrichtwertkarte Grünland .....	69
Abbildung 62: Entwicklung der Kaufpreise für Forstflächen.....	70
Abbildung 63: Indexreihe für Forstflächen (Basisjahr 2010 = 100), ( 2005 bis 2019) .....	71
Abbildung 64: Kauffälle Forstflächen nach Kaufpreishöhe (2018 + 2019) .....	71
Abbildung 65: Kauffälle für Forstflächen nach Jahren .....	72
Abbildung 66: Kauffälle Forstflächen nach Flächenkategorie.....	72
Abbildung 67: Forstzonen (Kauffälle der Jahre 2018 + 2019) .....	72
Abbildung 68: Änderung der Bodenrichtwerte zum Vorjahr .....	73
Abbildung 69: Bodenrichtwertkarte Forstwirtschaftliche Fläche .....	74
Abbildung 70: Häufigkeit der Kaufpreise für ertragsarme Flächen.....	75
Abbildung 71: Häufigkeit der Kaufpreise für Wasserflächen .....	75
Abbildung 72: Häufigkeit der Kauffälle begünstigtes Agrarland nach Preiskategorie .....	76
Abbildung 73: durchschnittliche Pachtpreise (Bestandspacht und Neupacht) für Ackerland und Grünland .....	77
Abbildung 74: Häufigkeit der Kauffälle (alle 47 Kauffälle) für Gartenland nach Kaufpreishöhe.....	78
Abbildung 75: Häufigkeit der Kauffälle für Gartenland nach Jahr .....	78
Abbildung 76: Gartenland als prozentualer Anteil vom Bodenrichtwert für Wohnbauland .....	79
Abbildung 77: Gartenland in Abhängigkeit vom Bodenrichtwert für Wohnbauland.....	79
Abbildung 78: Indexreihe für Bauerwartungsland (Basisjahr 2010 = 100, 2008 bis 2019), durchschnittlicher Preis in €/m <sup>2</sup> .....	80
Abbildung 79: Häufigkeit der Kauffälle für Bauerwartungsland nach Jahren .....	80
Abbildung 80: Indexreihe für Rohbauland (Basisjahr 2010 = 100, 2008 bis 2019), durchschnittlicher Preis in €/m <sup>2</sup> .....	81
Abbildung 81: Häufigkeit der Kauffälle für Rohbauland nach Jahren .....	81
Abbildung 82: Relation Kaufpreis - baureifes Land zu Rohbauland und Bauerwartungsland.....	82
Abbildung 83: Häufigkeit der Kauffälle Straßenbauflächen nach Preiskategorie und Jahren .....	82
Abbildung 84: Übersichtskarte der Bodenrichtwerte typischer Orte .....	86