

Grundstücksmarktbericht 2022

Landkreis Nordwestmecklenburg



Mecklenburg-Vorpommern

Gutachterausschuss für
Grundstückswerte im Landkreis
Nordwestmecklenburg

Grundstücksmarktbericht 2022

für den Bereich des Landkreises Nordwestmecklenburg

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

* ausgedruckt oder als Versand per E-Mail im PDF-Dateiformat; als Download auf der Internetseite des Landkreises Nordwestmecklenburg gebührenfrei

Vervielfältigung und Verbreitung:

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

Fotos zum Titelbild:

- Bild 1:** Badow – Blick zum Schloss (GAA NWM)
Bild 2: Wismar – Hafen (Dr. Wieland Kirchner)
Bild 3: Klütz – Schloss Bothmer (Dr. Wieland Kirchner)
Bild 4: Redewisch –Steilküste (Dr. Wieland Kirchner)

Inhaltsverzeichnis:

1.	ALLGEMEINES	4
1.1	GUTACHTERAUSSCHÜSSE UND IHRE AUFGABEN	4
1.2	RECHTSGRUNDLAGEN	5
1.3	GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT	6
1.4	DER LANDKREIS NORDWESTMECKLENBURG.....	6
1.4.1	Regionale Rahmenbedingungen	6
1.4.2	Wirtschaftliche Rahmenbedingungen	9
1.4.3	Küstenstreifen zur Ostsee und Binnenland	13
1.4.4	Bodenpreisindexgebiete	14
2.	ÜBERBLICK ÜBER DEN GRUNDSTÜCKSVORGEHENSVERKEHR	15
2.1	ANZAHL DER ERWERBSVORGÄNGE	15
2.2	FLÄCHENUMSATZ.....	17
2.3	GELDUMSATZ.....	19
2.4	BETEILIGTE	21
3.	ENTWICKLUNG AUF DEN GRUNDSTÜCKSTEILMÄRKTEN.....	22
3.1	UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE	22
3.1.1	Individueller Wohnungsbau.....	22
3.1.1.1	Bodenpreisindexreihen im Landkreis Nordwestmecklenburg (ohne HWI)	22
3.1.1.2	Bodenpreisindex für die Hansestadt Wismar	25
3.1.2	Wochenend- und Ferienhausgrundstücke	26
3.1.3	Gewerbe.....	27
3.1.3.1	Gewerbe im Landkreis Nordwestmecklenburg	27
3.1.3.2	Gewerbe in der Hansestadt Wismar (2019 - 2021)	28
3.1.4	Arrondierungsflächen	29
3.1.4.1	Arrondierungsflächen im Landkreis Nordwestmecklenburg (ohne Wismar)	29
3.1.4.2	Arrondierungsflächen in der Hansestadt Wismar	30
3.2	BEBAUTE GRUNDSTÜCKE.....	31
3.2.1	Übersicht der einzelnen Teilmärkte mit der Hansestadt Wismar	31
3.2.2	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	31
3.2.2.1	Landkreis Nordwestmecklenburg	31
3.2.2.2	Hansestadt Wismar (2019 – 2021).....	33
3.2.3	Reihenhäuser und Doppelhaushälften.....	34
3.2.3.1	Landkreis Nordwestmecklenburg	34
3.2.3.2	Hansestadt Wismar (2019 – 2021).....	35
3.2.4	Wochenend- und Ferienhausgrundstücke	36
3.2.5	Eigentumswohnungen.....	37
3.2.6	Mehrfamilienhäuser Hansestadt Wismar	44
3.2.7	Mehrfamilienhäuser Landkreis Nordwestmecklenburg	45
3.2.8	Weitere Untersuchungen	46
3.2.8.1	Marktanpassung bei Anwendung des Sachwertverfahrens (Sachwertfaktoren)	46
3.2.8.2	Sachwertfaktoren im Landkreis Nordwestmecklenburg	46
3.2.8.3	Sachwertfaktoren in der Hansestadt Wismar	48
3.2.8.4	Wesentliche Modellparameter zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen.....	49
3.2.8.5	Liegenschaftszinssätze im Landkreis Nordwestmecklenburg.....	50
3.2.8.6	Liegenschaftszinssätze in der Hansestadt Wismar	52
3.2.8.7	Erbbauszinssätze	54
3.2.8.8	Verhältnis Kaufpreis-Grundstückswert in der Hansestadt Wismar.....	55
3.2.8.9	GFZ Umrechnungskoeffizienten für die Hansestadt Wismar	56
3.2.8.10	Bodenrichtwert Umrechnungskoeffizienten (Fläche)	57
3.2.8.11	Ertrags- und Gebäudefaktoren	59
3.3	LAND- UND FORSTWIRTSCHAFTLICH GENUTZTE GRUNDSTÜCKE	61
3.3.1	Ackerland, Grünland, Forst	61
3.3.1.1	Ackerland.....	61
3.3.1.2	Grünland	68
3.3.1.3	Forstwirtschaftliche Flächen.....	73
3.3.2	Sonstige landwirtschaftliche Flächen	78
3.3.2.1	Landwirtschaftliche Hof- und Gebäudeflächen	78

3.3.2.2	Ertragsarme Flächen (Geringstland/Unland)	78
3.3.2.3	Wasserflächen	78
3.3.2.4	Besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft	79
3.3.2.5	Flächen für Photovoltaik-Anlagen	79
3.3.3	Durchschnittliche Pachtpreise für Acker- und Grünland (in €/ha)	80
3.4	SONSTIGE AUSSAGEN	81
3.4.1	Gartenland	81
3.4.2	Bauerwartungsland	83
3.4.3	Rohbauland	84
3.4.4	Straßenbauflächen	85
3.4.5	Naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen	86
3.4.6	Abbauflächen (einschließlich ausgekiester Flächen)	86
4.	BODENRICHTWERTE	87
4.1	BODENRICHTWERTE ALLGEMEIN	87
4.2	BODENRICHTWERTE IM AUßENBEREICH	88
4.3	DARSTELLUNG DER BODENRICHTWERTE	89
4.4	ÜBERSICHT ÜBER DIE BODENRICHTWERTE TYPISCHER ORTE ZUM STICHTAG 01.01.2022	91
5.	ZUSAMMENFASSUNG	92
	Dienstleistungen des Gutachterausschusses	97
	ABBILDUNGSVERZEICHNIS:	98

1. Allgemeines

1.1 Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben

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

Zu den gesetzlichen Aufgaben der Gutachterausschüsse gehören insbesondere das:

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

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

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

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

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

Die Geschäftsstellen führen nach Weisung des Gutachterausschusses folgende Arbeiten durch:

- 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. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist

Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken
Immobilienwertermittlungsverordnung (**ImmoWertV**) vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639), die durch Artikel 16 des Gesetzes vom 26. November 2019 (BGBl. I S. 1794) geändert worden ist

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Hinweis:

Ab dem 01.01.2022 tritt die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805) in Kraft. Gleichzeitig tritt die o. g. ImmoWertV mit den dazugehörigen Richtlinien außer Kraft. Die Auswertungen in diesem Grundstücksmarktbericht wurden mit der zum Zeitpunkt der Erfassung gültigen ImmoWertV vom 19. Mai 2010, die durch Artikel 16 des Gesetzes vom 26. November 2019 (BGBl. I S. 1794) geändert worden ist, durchgeführt.

1.3 Grundstücksmarktbericht

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

1.4 Der Landkreis Nordwestmecklenburg

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

1.4.1 Regionale Rahmenbedingungen

Die Fläche des Landkreises Nordwestmecklenburg beträgt rd. 2.127 km². Bei einer Einwohnerzahl von 157.975 zum 31.12.2020 ergibt sich eine durchschnittliche Bevölkerungsdichte von 74 Einwohnern/km². Die Einwohnerzahl im Landkreis Nordwestmecklenburg ist vom 01.01.2020 bis 31.12.2020 um 653 Einwohner gestiegen. Der Landkreis Nordwestmecklenburg umfasst Teile der Ordnungsräume Schwerin, Wismar und den mecklenburgischen Teil des Ordnungsraumes Lübeck. Die Kreisstadt Wismar (gleichzeitig der Sitz des Landkreises) und die Stadt Grevesmühlen sind als Mittelzentren eingestuft. Gemäß RREP WM-LVO M-V verfügt der Landkreis Nordwestmecklenburg über:

2 Mittelzentren (Wismar, Grevesmühlen)

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

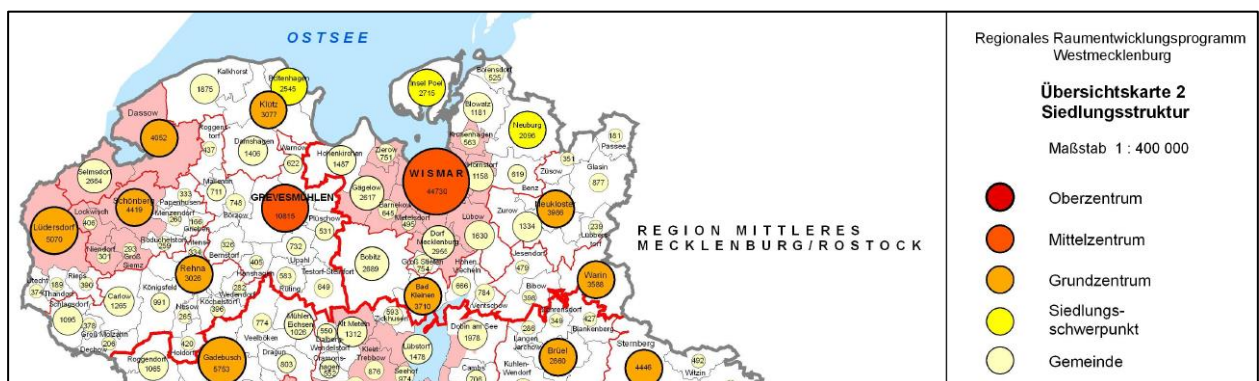


Abbildung 1: Auszug RREP WM-LVO M-V - Siedlungsstruktur

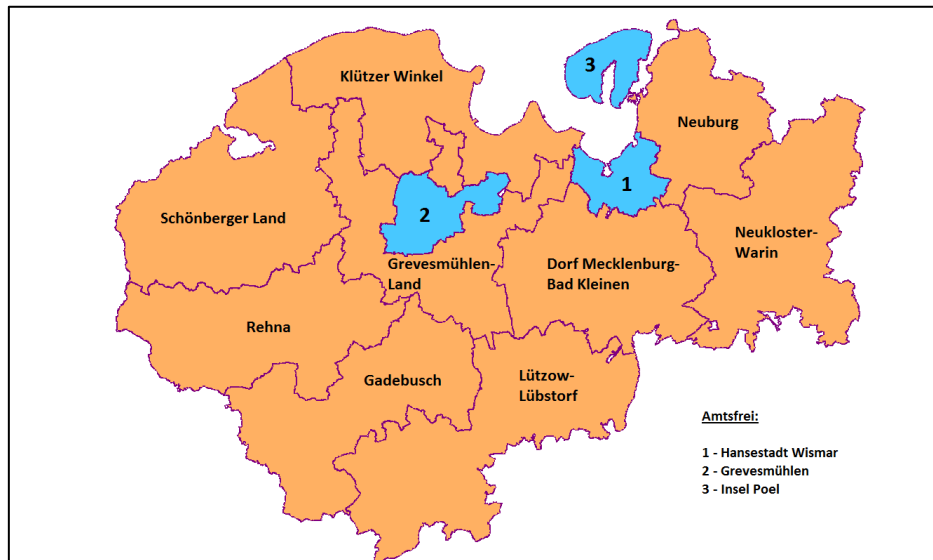


Abbildung 2: Landkreis Nordwestmecklenburg (kommunale Gebietsgliederung)

Zum Landkreis gehören:

- 9 Ämter
- 83 kreisangehörige Gemeinden

darunter:

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

Struktur der Bodennutzung des Landkreises (Stand: 31.12.2021)

Nutzungsarten	Fläche in km ²	prozentualer Anteil im Landkreis
bebaute Fläche	90	4,2
landwirtschaftliche Fläche	1.503	70,7
Waldfläche	303	14,2
Sportfläche	46	2,2
Verkehrsfläche	65	3,1
Wasserfläche	98	4,6
sonstige Flächen	22	1,0
Zusammen:	2.127	100,0

Quelle: ALKIS geometrische Fläche

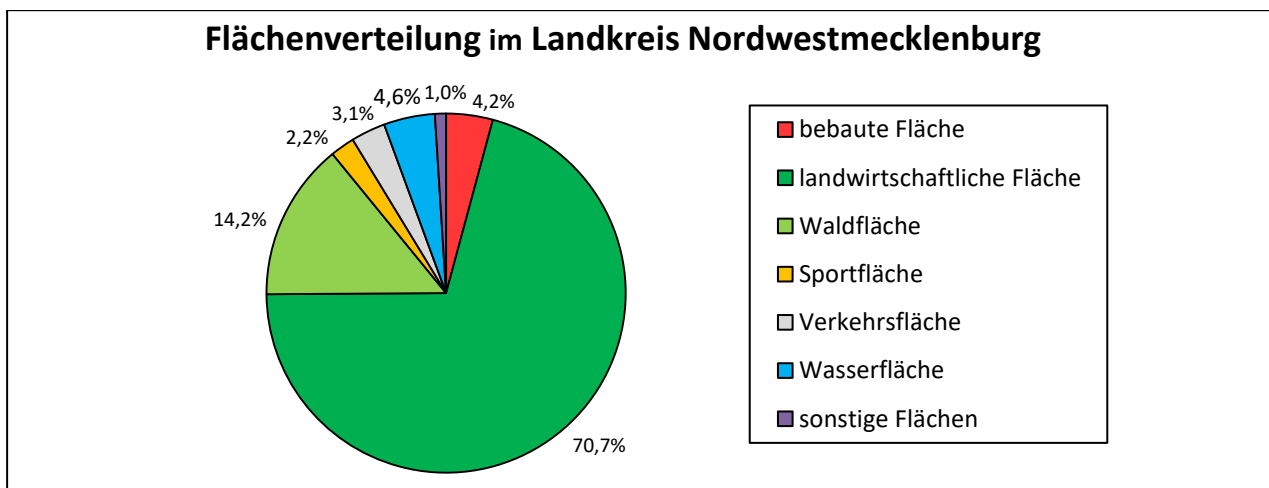


Abbildung 3: prozentuale Flächenverteilung im Landkreis Nordwestmecklenburg

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

Wismar	
(Ostseeblick, Gartenstadt, Zum Festplatz, Seebad- Wendorf)	(Ostseenähe)
Boltenhagen	(Ostseenähe)
Herrnburg	(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 Gärtnerel)	(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.

Nordwestmecklenburg lockt jährlich hunderttausende Touristen und ist sogleich europäischer Spitzenstandort der Holzindustrie und des Ernährungsgewerbes. Die geografische Lage des Seehafens Wismar, mit Anbindung an die A20 und die A14 und an die Bahn, ist eine ideale Logistik-Alternative an der Ostsee.

Der Landkreis Nordwestmecklenburg gehört zur Metropolregion Hamburg, hier leben und arbeiten 5,4 Millionen Menschen im Schnittpunkt der wichtigsten europäischen Verkehrsachsen zwischen Skandinavien, West-, Ost- und Südeuropa.

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

Neben dem Tourismus ist 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 Wirtschaftsförderungsgesellschaft Nordwestmecklenburg mbH konnte im Jahr 2021 mit ihrer Arbeit einige Ansiedlungserfolge erzielen.

So konnten sie die Firma NovoCarbo, einer der größten Hersteller und Händler von Pflanzenkohle / Biochar in Europa, für die Ansiedlung im Gewerbegebiet Nordwest in Grevesmühlen gewinnen. NovoCarbo beliefert Kunden in Deutschland, Österreich, Schweiz und Skandinavien und arbeitet gemeinsam mit renommierten internationalen Konzernen am Thema der langfristigen CO₂-Speicherung zusammen. Das Unternehmen kaufte eine 1 Hektar große Industriefläche.

Ein weiterer riesiger Erfolg war die Standortentscheidung von Amazon für die Ansiedlung in dem „Interkommunalen Gewerbegebiet“ zwischen Uphal und Grevesmühlen. Das Logistikzentrum möchte eine sechs Hektar große Halle errichten.

Drei weitere Großinvestoren wollen sich ebenfalls im geplanten Gewerbegebiet an der A 20 niederlassen.

Die Firma Refinco hat rund 14 Hektar reserviert und möchte in Zukunft am Standort Uphal Holzmodule für Häuser produzieren.

Insgesamt 1.500 Arbeitsplätze sollen in den kommenden drei Jahren entstehen. Das komplette Gebiet bemisst sich auf mehr als 40 Hektar.

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, einer der weltweit führenden Produzenten von Nadelschnittholz und Nadelsperrholz, sowie die Egger Holzwerkstoffe Wismar GmbH, deren ca. 1.000 Mitarbeiter auf 900.000 m² jährlich rund eine Million Raummeter Holz verarbeiten.

Die Firma Mayr-Melnhof-Holz Wismar (ehemals Hüttemann Holz GmbH) ver- und bearbeitet mit 172 Mitarbeitern auf einer Fläche von 150.000 m² jährlich rund 150.000 Raummeter Holz. Am Holzhafen Wismar existiert ein attraktives, hochmodernes Technologie-/Gewerbe- und Forschungszentrum. 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.

Die Seehafen Wismar GmbH bezog planmäßig im Oktober 2021 ihr neues Büro- und Verwaltungsgebäude in der Kopenhagener Straße 2.

Als die Genting HK unter anderem auch die Wismarer Werft im Juli 2016 aufkaufte, waren die Visionen groß. Rund 100 Millionen Euro sollten in die Standorte Wismar, Rostock und Stralsund fließen, um MV Werften zu einer der modernsten und effizientesten Kreuzfahrtschiffwerften zu machen.

Die Fertigung aktueller Schiffbauprojekte wurde im März 2020 wegen der Corona-Pandemie ausgesetzt. Die Werften wurden vorübergehend geschlossen.

Aufgrund finanzieller Probleme habe sich MV Werften an die KfW gewandt und Liquidationshilfen beantragt. Die aufgenommenen Mittel aus dem Wirtschaftsstabilisierungsfonds dienten der Fortsetzung des Werfbetriebs und der Fertigstellung des Kreuzfahrtschiffs „Crystal Endeavor“.

Im Februar 2021 kam die erschreckende Nachricht, dass an den drei Standorten mehr als ein Drittel der insgesamt ca. 3.100 Arbeitsplätze wegfallen sollen. Die Verhandlungen zu einer weiteren Finanzierung zwischen der Bundesregierung und der Genting HK scheiterten. Das Unternehmen meldete am 10. Januar 2022 Insolvenz an.

Wirtschaftsstandorte im Landkreis Nordwestmecklenburg



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

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

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

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

Der Arbeitsmarkt im Landkreis Nordwestmecklenburg

Quelle: Bundesagentur für Arbeit, ab 2012 mit Hansestadt Wismar (Dez. 2021)

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

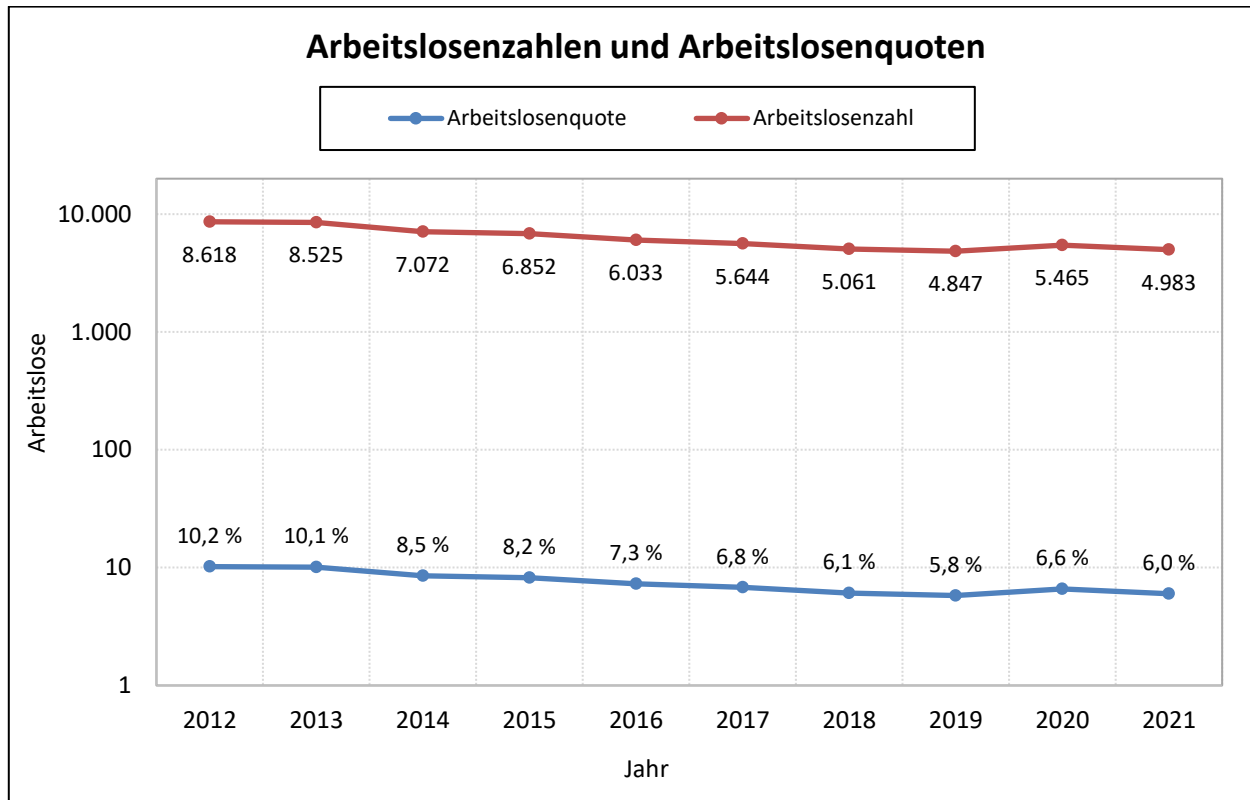


Abbildung 5: Arbeitslosenzahlen und Arbeitslosenquoten

1.4.3 Küstenstreifen zur Ostsee und Binnenland

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

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

Küstenstreifen in Mecklenburg-Vorpommern (rot dargestellt)

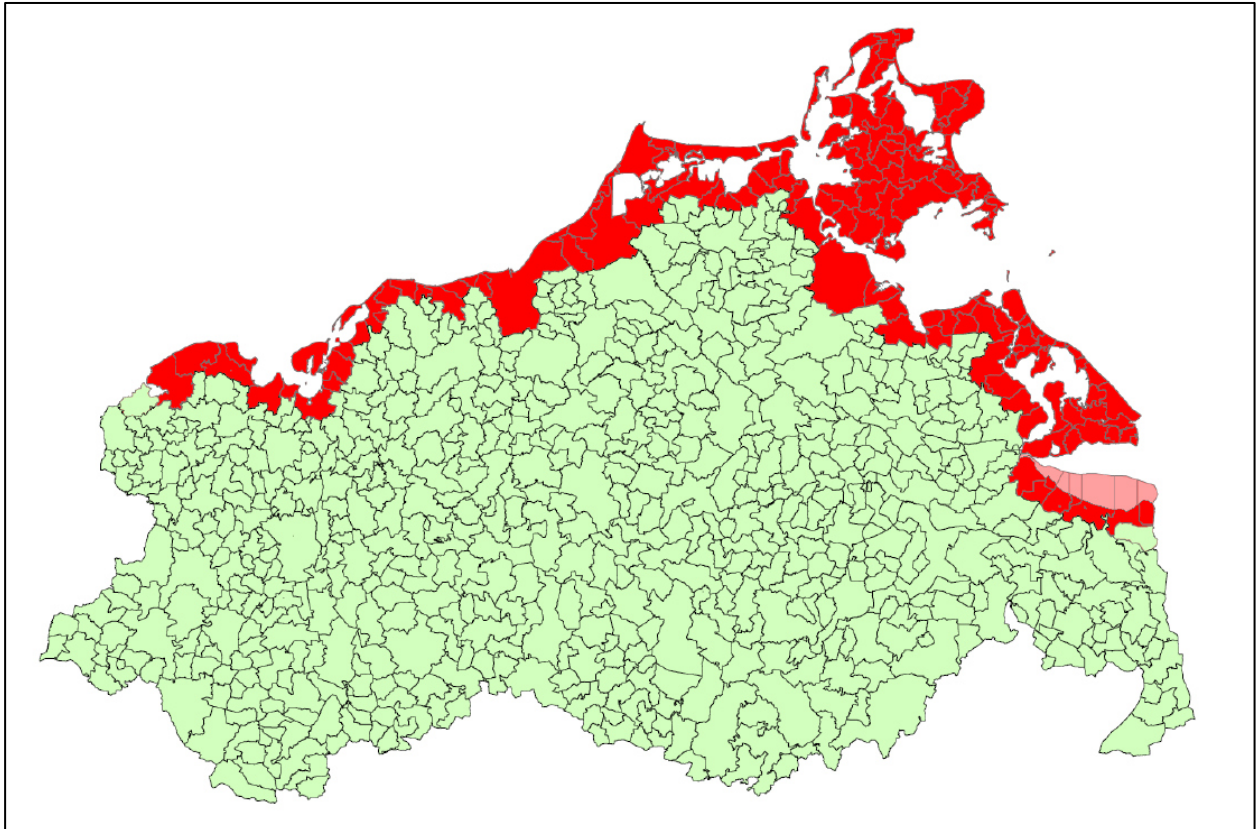


Abbildung 6: Küstenstreifen in Mecklenburg/Vorpommern

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

Küstenstreifen im Landkreis Nordwestmecklenburg (gelb dargestellt)

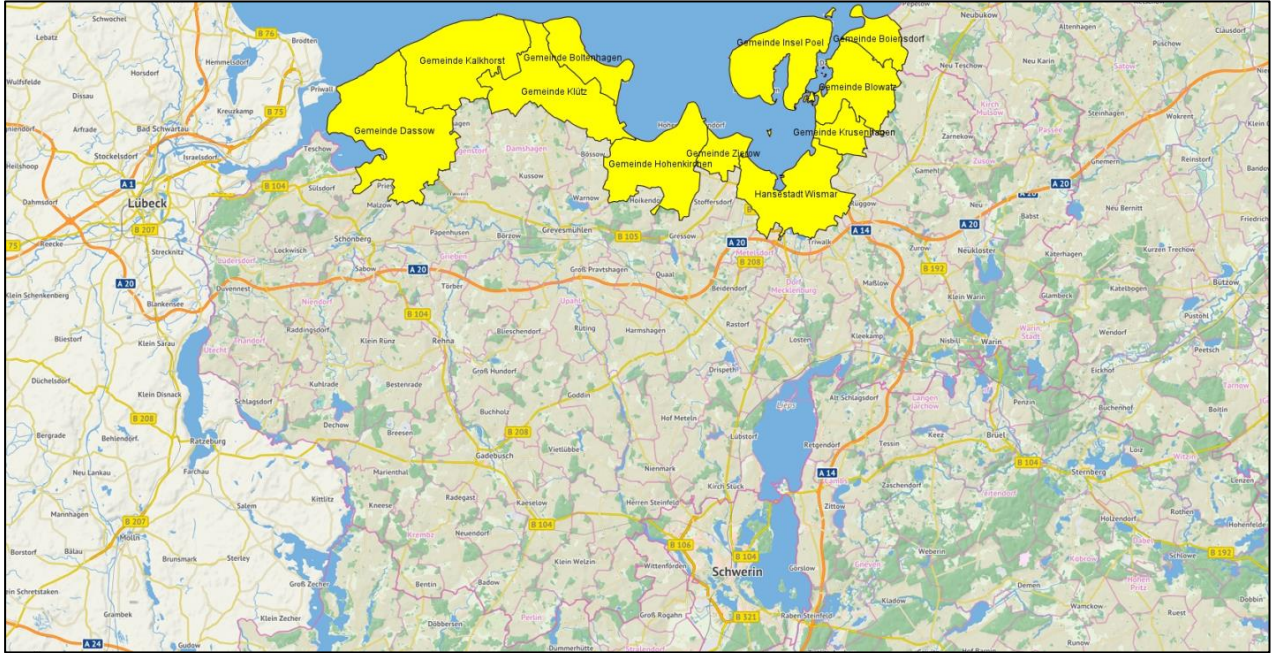


Abbildung 7: Küstenstreifen im Landkreis Nordwestmecklenburg

1.4.4 Bodenpreisindexgebiete

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

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

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

2. Überblick über den Grundstücksverkehr

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

2.1 Anzahl der Erwerbsvorgänge

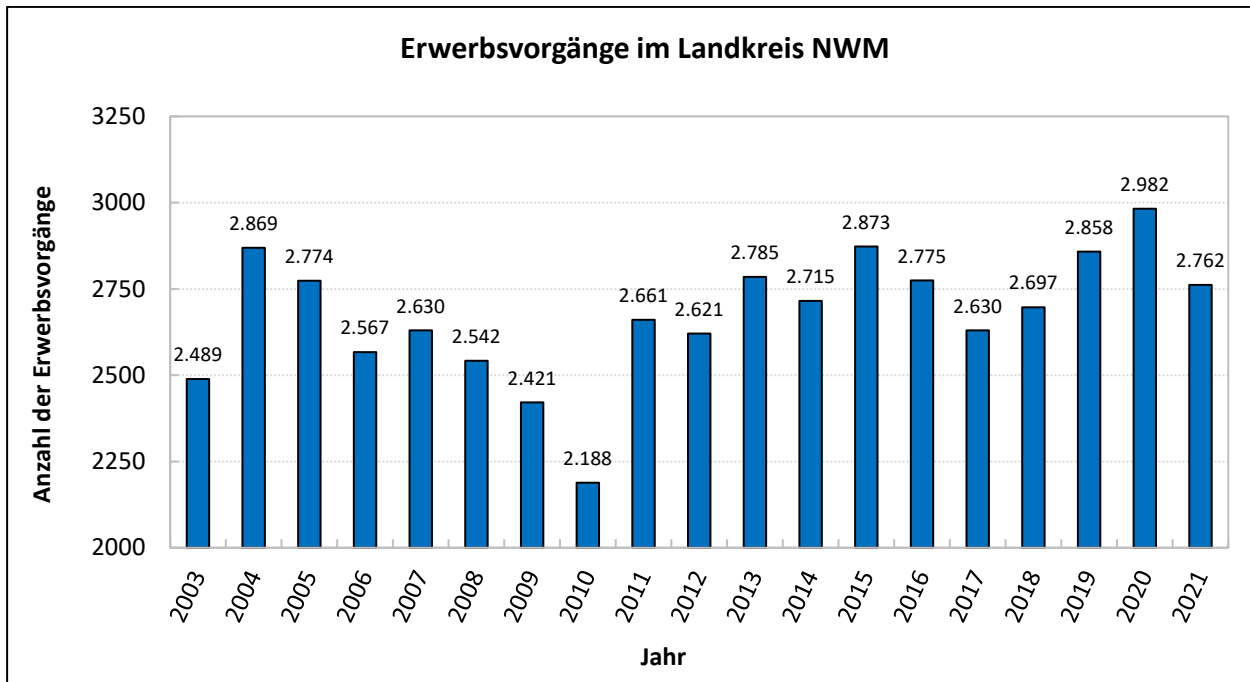
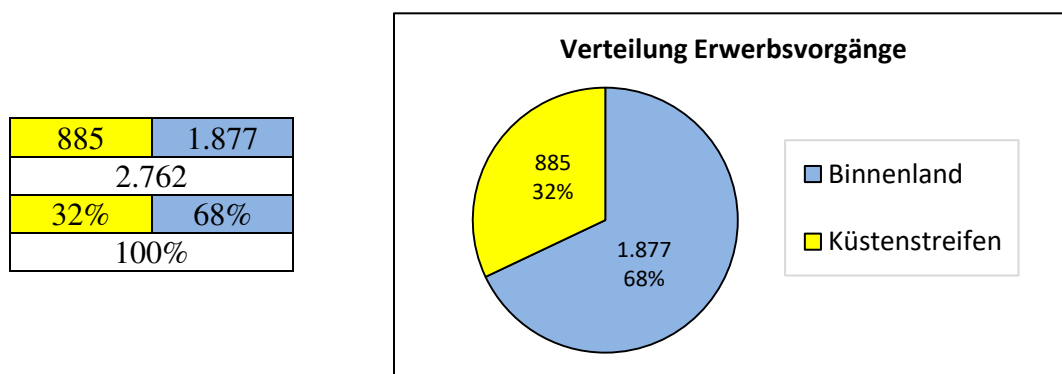


Abbildung 8: Darstellung der eingegangenen Erwerbsvorgänge

Die Anzahl der übermittelten Kauffälle ist **von 2.982** im Vorjahr **auf 2.762** im Berichtsjahr 2021 **gefallen**. Von den 2.762 Kauffällen entfallen 313 auf die Hansestadt Wismar. Die Anzahl der Kaufverträge für den Bereich der Hansestadt Wismar ist gegenüber dem Vorjahr um 214 gefallen. Von den 2.762 Kauffällen fallen 885 auf den Küstenstreifen und 1.877 auf das Binnenland.

Anzahl der Erwerbsvorgänge in Küstenstreifen und Binnenland



Überblick der Erwerbsvorgänge nach Teilmärkten

Grundstücksteilmarkt	Anzahl	Anteil (%)
Unbebaute Baugrundstücke sowie Bauerwartungsland, Rohbauland und Erbbaugrundstücke	624	22,6
Bebaute Grundstücke (ohne Wohnungs- und Teileigentum)	1.011	36,6
Wohnungs- und Teileigentum	544	19,7
Flächen der Land- und Forstwirtschaft	318	11,5
Gemeinbedarf	110	4,0
Sonstige	155	5,6
Summe:	2.762	100,0

Zusammenstellung der Erwerbsvorgänge nach Teilmärkten und Jahren

Grundstücksteilmarkt	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Unbebaute Baugrundstücke sowie Bauerwartungsland, Rohbauland und Erbbaugrundstücke	699	667	695	618	702	652	624
Bebaute Grundstücke (ohne Wohnungs- u. Teileigentum)	1.016	992	952	1.041	1.048	1.106	1.011
Wohnungs- und Teileigentum	435	429	338	475	574	686	544
Flächen der Land- und Forstwirtschaft	618	610	533	460	364	315	318
Gemeinbedarf	8	15	32	85	145	98	110
Sonstige	97	62	80	18	25	125	155
Summe:	2.873	2.775	2.630	2.697	2.858	2.982	2.762

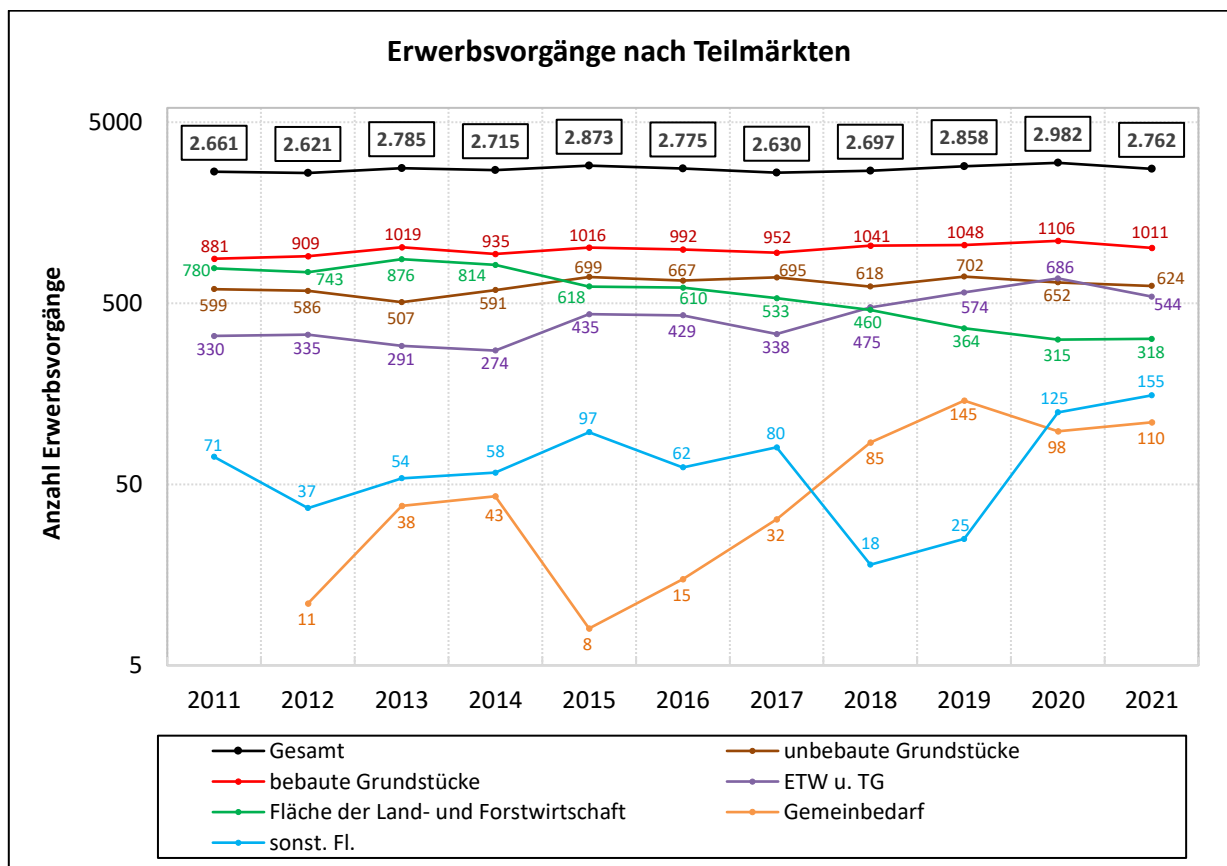


Abbildung 9: Erwerbsvorgänge nach Teilmärkten

2.2 Flächenumsatz

Im Berichtsjahr sind im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses insgesamt

2.560 ha Grundstücksfläche,

ohne Wohnungs- und Teileigentum, umgesetzt worden. **Der Flächenumsatz ist zum Vorjahr um 23 % gestiegen.**

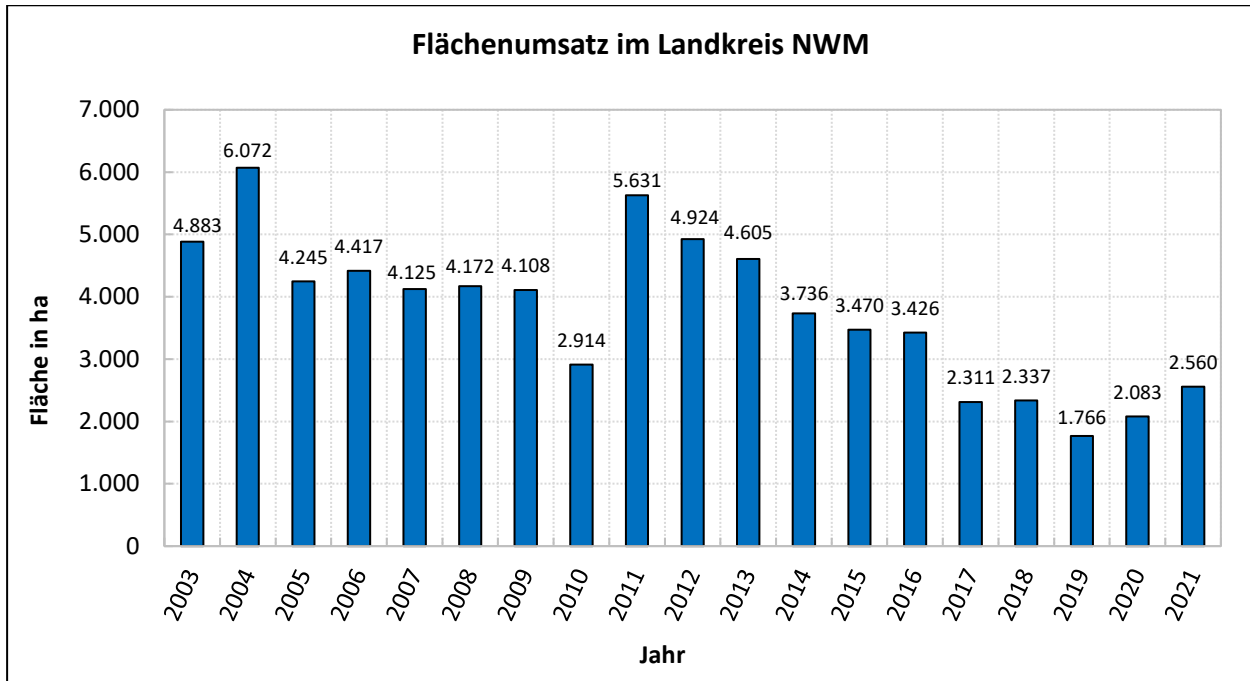
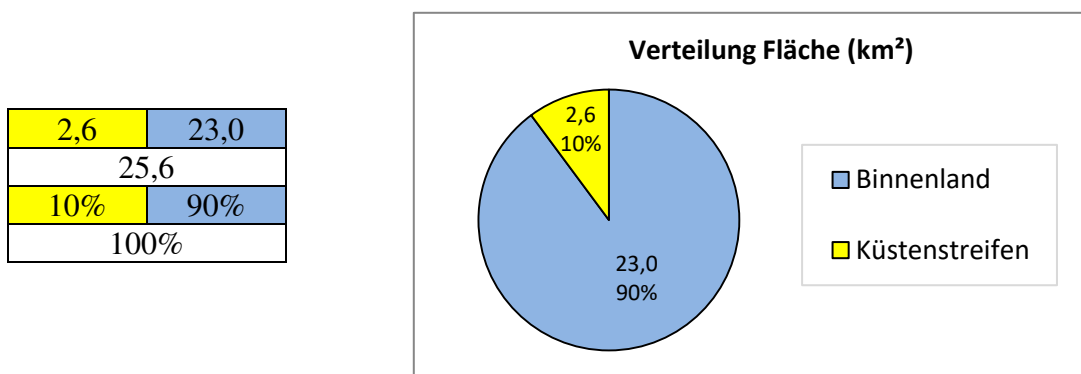


Abbildung 10: Entwicklung des Flächenumsatzes in ha

Flächenaufteilung in Küstenstreifen und Binnenland (in km²)



Flächenaufteilung nach Teilmärkten

Grundstücksteilmarkt	Fläche (ha)	Flächenanteil (%)
Unbebaute Baugrundstücke sowie Bauerwartungsland, Rohbauland und Erbbaugrundstücke	126,1	4,9
Bebaute Grundstücke (ohne Wohnungs- u. Teileigentum)	476,0	18,6
Land- und Forstwirtschaft	1.889,8	73,8
Gemeinbedarf	9,8	0,4
Sonstige	58,3	2,3
Summe:	2.560	100,0

Flächenaufteilung nach Teilmärkten und Jahren

Grundstücksteilmarkt	Fläche in ha						
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Unbebaute Baugrundstücke sowie Bauerwartungsland, Rohbauland und Erb- baugrundstücke	75,7	56,7	74,1	105,0	134,6	134,7	126,1
Bebaute Grundstücke (ohne Wohnungs- u. Teileigentum)	363,7	965,8	241,7	312,6	247,4	278,2	476,0
Land- und Forstwirtschaft	2.959,0	2.345,1	1.942,7	1.901,5	1.332,1	1.495,7	1.889,8
Gemeinbedarf	0,5	1,0	2,8	12,2	16,2	13,5	9,8
Sonstige	70,6	57,6	49,8	5,5	36,0	160,9*	58,3
Summe:	3.469,5	3.426,2	2.311,1	2.336,8	1.766,1	2.083	2.560

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

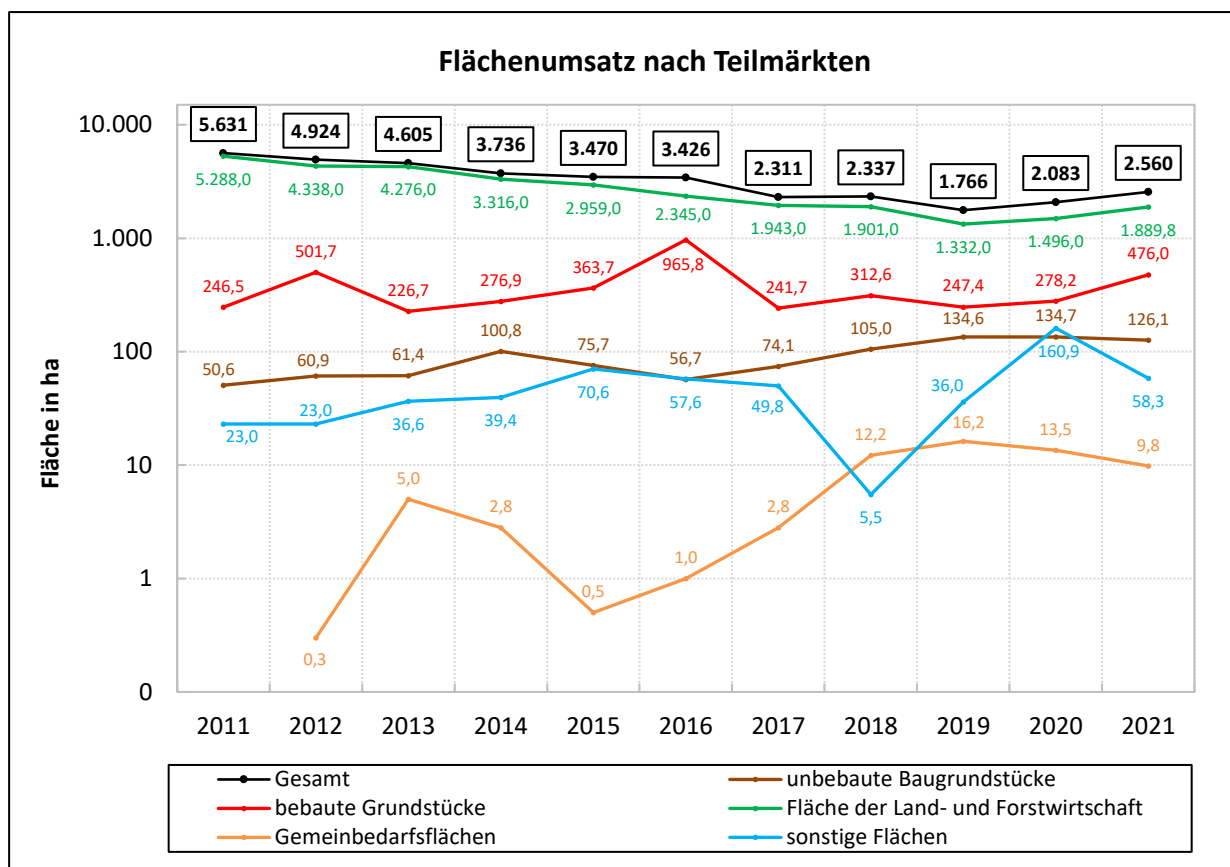


Abbildung 11: Flächenumsatz nach Teilmärkten

2.3 Geldumsatz

Im Jahr 2021 sind auf dem Grundstücksmarkt im Bereich des Landkreises Nordwestmecklenburg

580,9 Millionen €

umgesetzt worden. Hier ist ein Anstieg des Geldumsatzes um ca. **10 %** gegenüber dem Vorjahr zu verzeichnen.

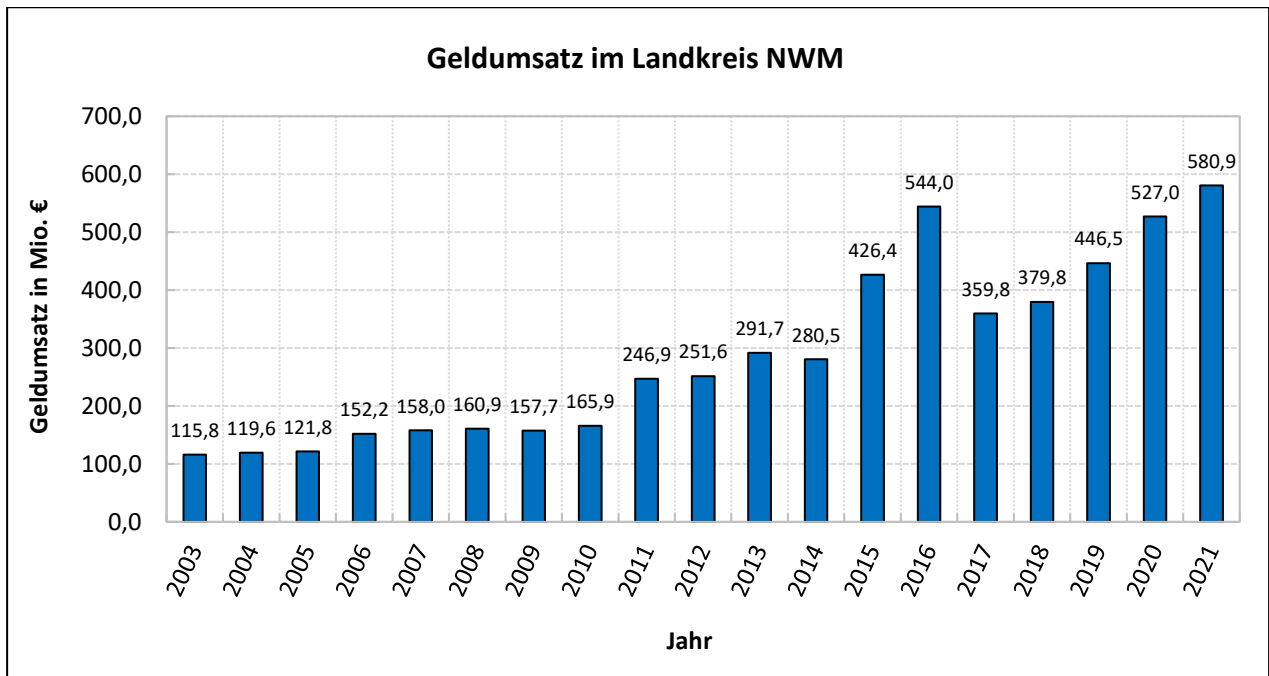
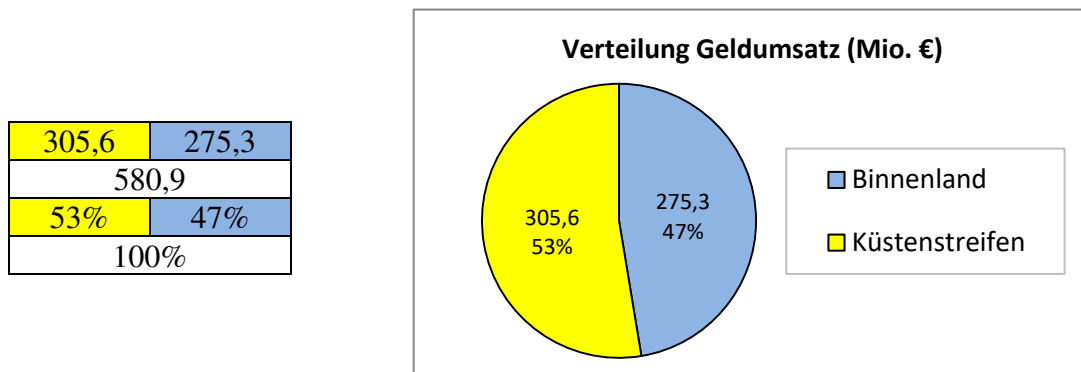


Abbildung 12: Entwicklung des Geldumsatzes in Mio. €

Geldumsatz in Küstenstreifen und Binnenland (in Mio. €)



Umsatz unterteilt nach Teilmärkten

Grundstücksteilmarkt	Umsatz (Mio. €)	Anteil (%)
Unbebaute Baugrundstücke sowie Bauerwartungsland, Rohbauland und Erbbaugrundstücke	69,0	11,9
Bebaute Grundstücke (ohne Wohnungs- und Teileigentum)	329,3	56,6
Wohnungs- und Teileigentum	126,6	21,8
Land- und Forstwirtschaft	54,0	9,3
Gemeinbedarf	0,4	0,1
Sonstige	1,6	0,3
Summe:	580,9	100,0

Umsatz unterteilt nach Teilmärkten und Jahren

Grundstücksteilmarkt	Umsatz in Mio. €						
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Unbebaute Baugrundstücke sowie Bauerwartungsland, Rohbauland und Erb- baugrundstücke	29,7	32,1	38,1	48,1	55,4	61,8	69,0
Bebaute Grundstücke (ohne Wohnungs- u. Teileigentum)	264,2	381,9	194,5	209,2	270,4	301,4	329,3
Wohnungs- und Teileigentum	49,4	57,9	40,6	70,0	85,2	122,1	126,6
Land- und Forstwirtschaft	68,5	59,5	47,8	49,2	33,2	38,2	54,0
Gemeinbedarf	0,1	0,1	0,2	0,4	1,0	1,0	0,4
Sonstige	14,5	12,5	38,6	2,9	1,3	2,5	1,6
Summe:	426,4	544,0	359,8	379,8	446,5	527,0	580,9

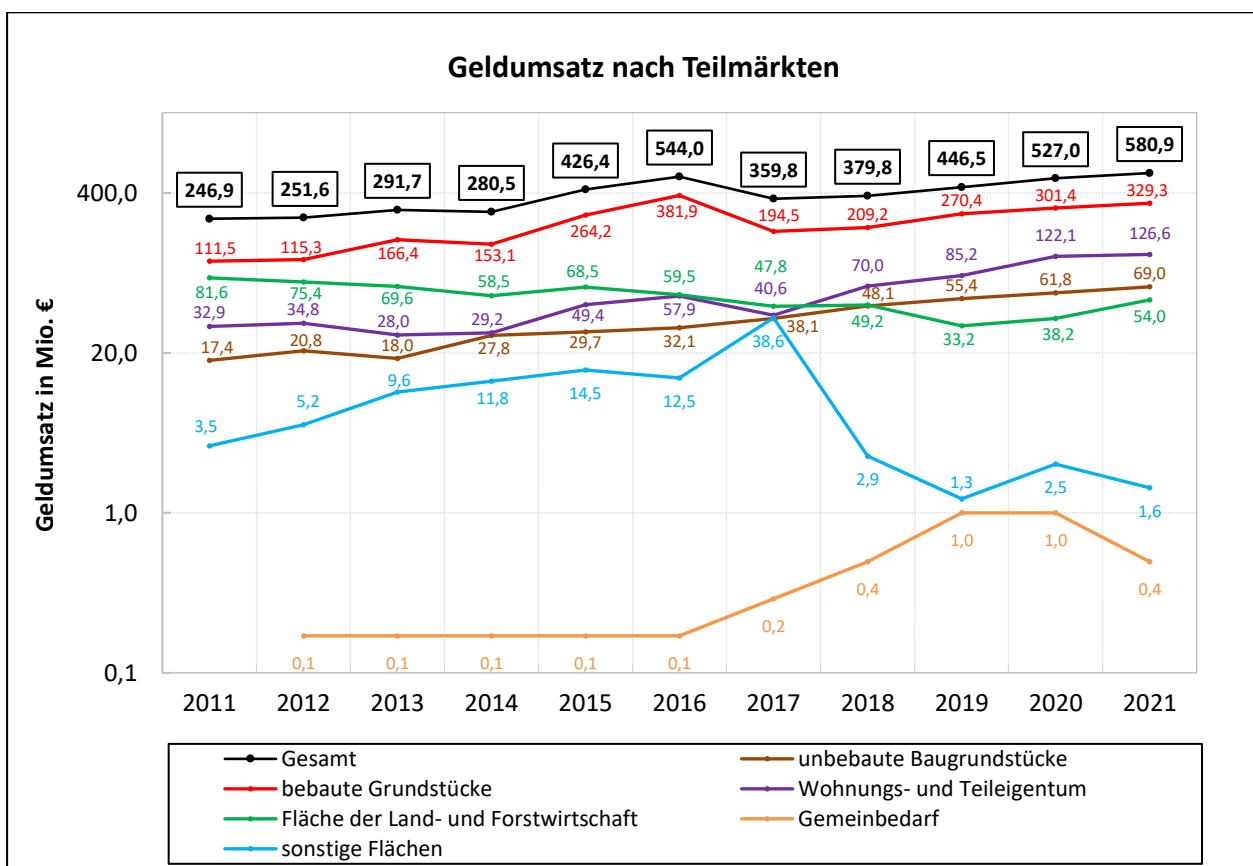


Abbildung 13: Entwicklung des Geldumsatzes nach Teilmärkten in Mio. €

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, Rohbauland) 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	1.733
Bund, Land, Landkreis	185
Städte und Gemeinden	208
sonstige juristische Personen	636
gesamt	2.762

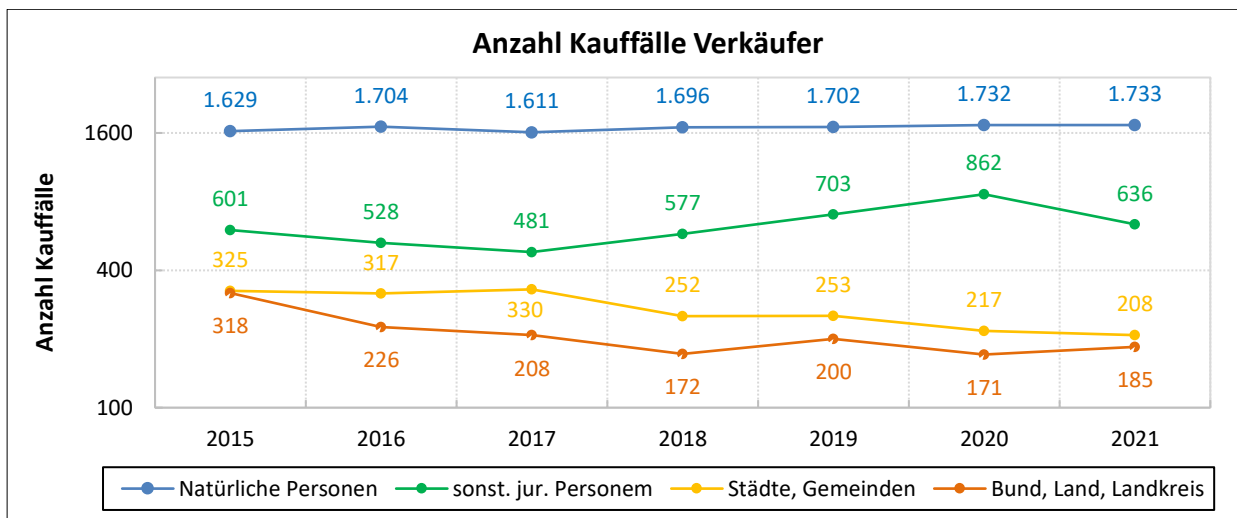


Abbildung 14: Anzahl der Kauffälle nach Verkäufer und Jahren

Erwerber:

Erwerber	Anzahl der Kauffälle
Natürliche Personen	2.163
Bund, Land, Landkreis	69
Städte und Gemeinden	94
Sonstige juristische Personen	436
gesamt	2.762

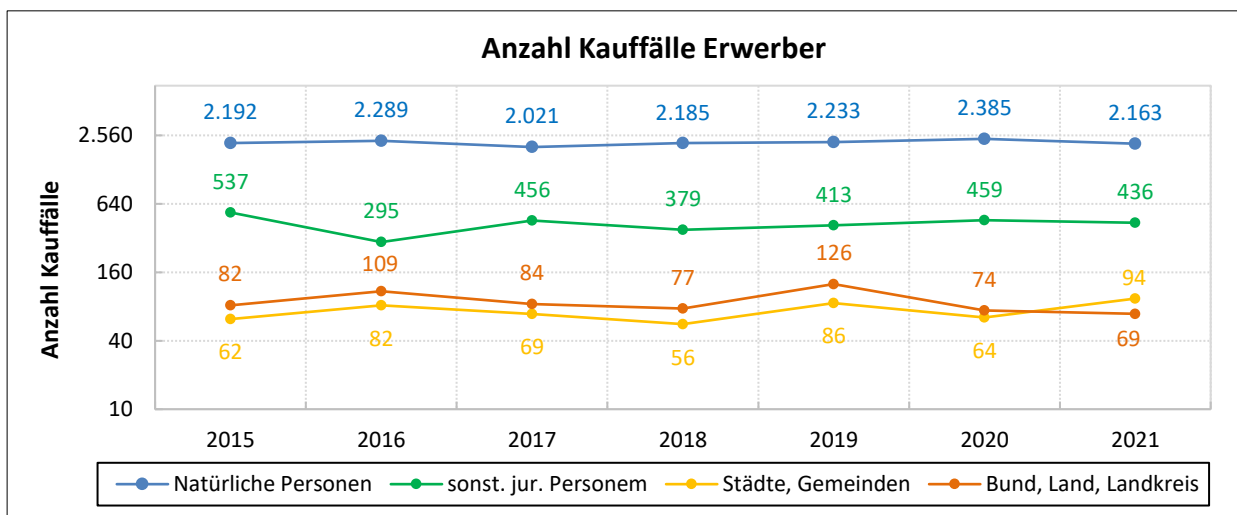


Abbildung 15: Anzahl der Kauffälle nach Erwerber und Jahren

3. Entwicklung auf den Grundstücksteilmärkten

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

3.1 Unbebaute Grundstücke

646 Vertragsabschlüsse des Berichtsjahres 2021 betreffen unbebaute Grundstücke ohne land- und forstwirtschaftliche Flächen.

Davon entfallen:

- 316 Vertragsabschlüsse auf den individuellen Wohnungsbau
 - 13 Vertragsabschlüsse auf geplante Ferienhausbebauung
 - 12 Vertragsabschlüsse auf sonstiges Sondergebiet
 - 19 Vertragsabschlüsse auf unbebaute Gewerbeflächen
 - 40 Vertragsabschlüsse auf Bauerwartungsland
 - 22 Vertragsabschlüsse auf Rohbauland
- 188 Vertragsabschlüsse auf sonstige Flächen (Arrondierungsflächen)
- 36 Gemeinbedarf

3.1.1 Individueller Wohnungsbau

Die Entwicklung der Grundstückspreise kann anhand von Bodenpreisindexreihen dargestellt werden. Sie ermöglichen unter anderem die Umrechnung von Kaufpreisen auf bestimmte Stichtage. Um statistisch gesicherte Indexreihen berechnen zu können, ist eine ausreichende Zahl von verwertbaren Kaufpreisen erforderlich. Für den Bereich des Landkreises Nordwestmecklenburg steht eine ausreichende Anzahl von Kaufpreisen für unbebaute und baureife Grundstücke des individuellen Wohnungsbaues mit Grundstücksgrößen zwischen 150 m² bis 1.500 m² zur Verfügung. **Dabei handelt es sich um Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke sowie um Reihenhäuser und Doppelhaushälften erschließungsbeitragsfrei bzw. ortsüblich erschlossen.** Die Indexreihen beziehen sich auf das Basisjahr 2010 = 100 und die einzelnen Indexzahlen auf die Jahresmitte. Die nachfolgende Abbildung enthält die Indexreihe des individuellen Wohnungsbaus für den örtlichen Grundstücksteilmarkt der unbebauten, baureifen, erschließungsbeitragsfreien bzw. ortsüblich erschlossenen Baugrundstücke im Landkreis Nordwestmecklenburg für den Zeitraum 1995 – 2021.

3.1.1.1 Bodenpreisindexreihen im Landkreis Nordwestmecklenburg (ohne HWI)

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

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Nordwestmecklenburg

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
2019	112,9	112,9	166,4
2020	123,4	107,2	176,4
2021	134,6	116,4	194,7

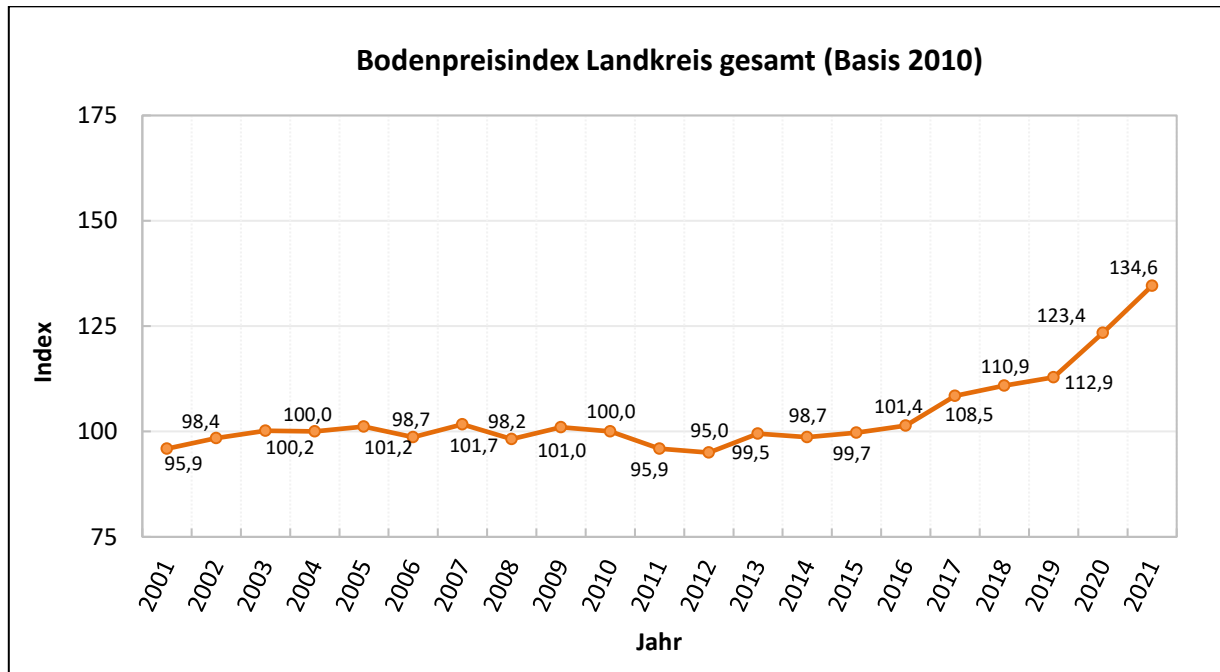


Abbildung 16: Bodenpreisindexreihe LK NWM (ohne HWI)

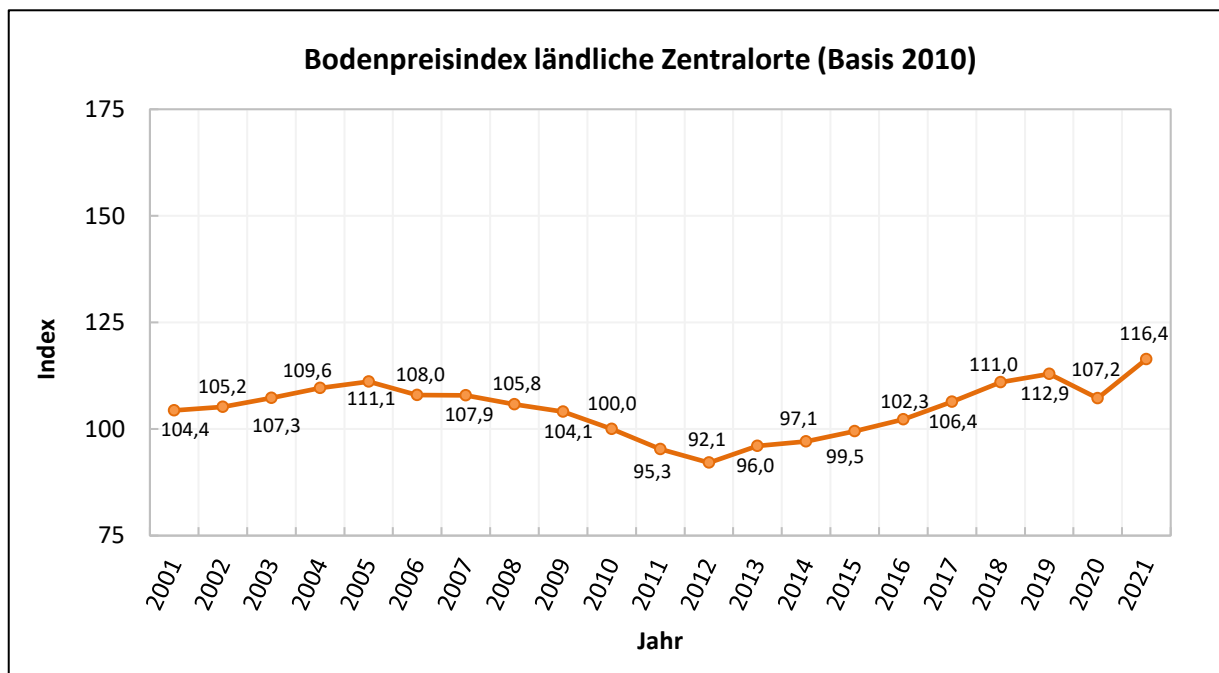


Abbildung 17: Bodenpreisindexreihe ländliche Orte NWM (ohne HWI)

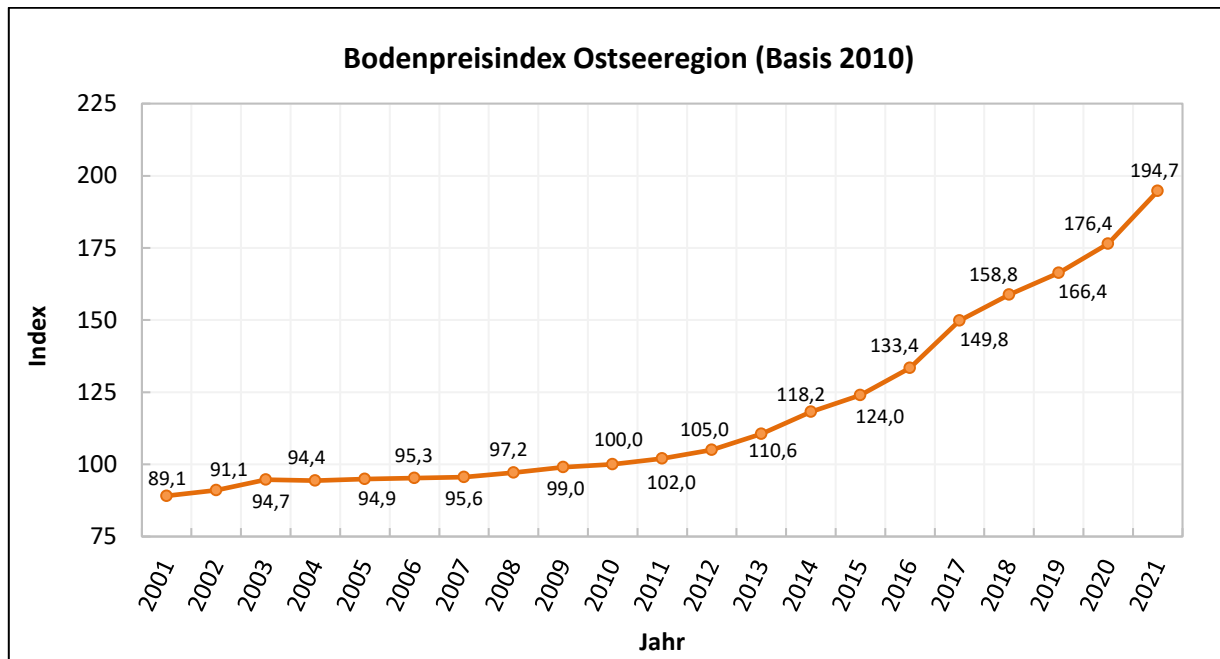


Abbildung 18: Bodenpreisindexreihe Ostseeregion NWM (ohne HWI)

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 164,00 €/m² Grundstücksfläche. Einige überdurchschnittlich hohe Verkaufszahlen aus den Bereich Kaltenhof (Poel) übersteigen diesen Wert deutlich.

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 151 Vertragsabschlüsse ausgewertet worden. Die durchschnittliche Grundstücksgröße beträgt ca. **800 m²**, in einer Spanne von **480 m² bis 1.770 m²**.

Aus den **städtischen Wohngebieten** des Landkreises (ohne HWI) sind im Berichtsjahr 31 Vertragsabschlüsse ausgewertet worden. Die durchschnittliche Grundstücksgröße beträgt in diesen Gebieten ca. **700 m²**, in einer Spanne von **500 m² bis 1.100 m²**.

Die durchschnittliche Grundstücksgröße der **ländlichen Baugrundstücke** ist mit ca. **1.000 m²** ermittelt worden, wobei die Spanne der gehandelten Grundstücksflächen **zwischen 500 m² und 2.000 m²** liegt. Hier liegen 65 Vertragsabschlüsse vor.

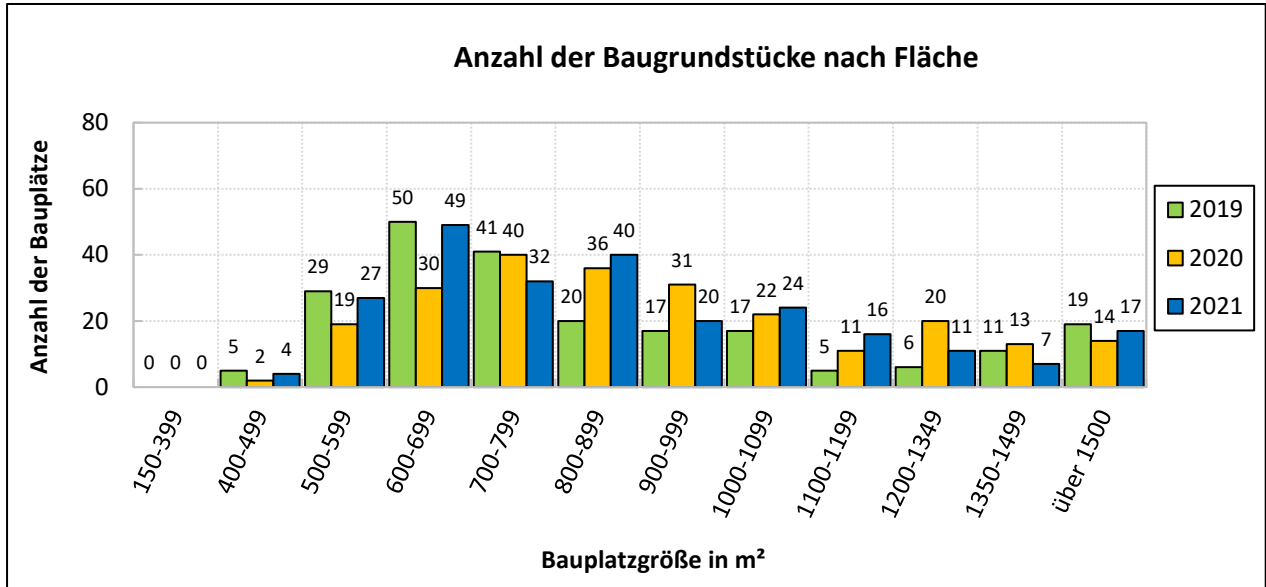


Abbildung 19: Grundstücksgrößen des individuellen Wohnungsbaus

3.1.1.2 Bodenpreisindex für die Hansestadt Wismar

Wohngebiete:

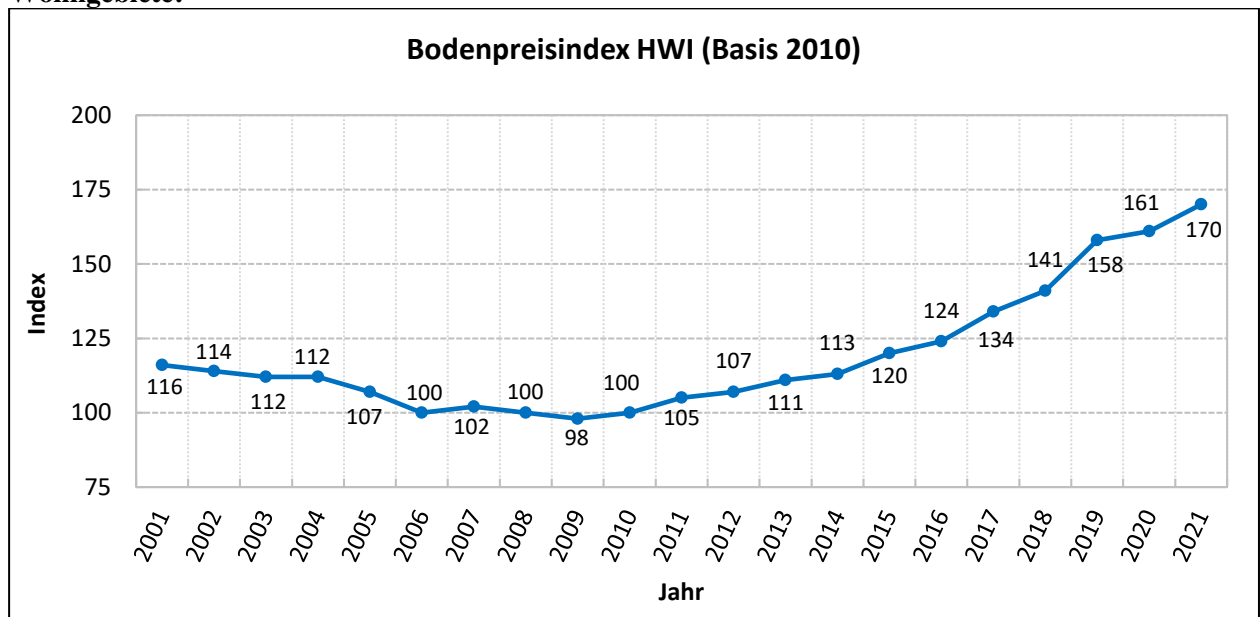


Abbildung 20: Bodenpreisindex Hansestadt Wismar (Basisjahr 2010 = 100) Wohngebiete

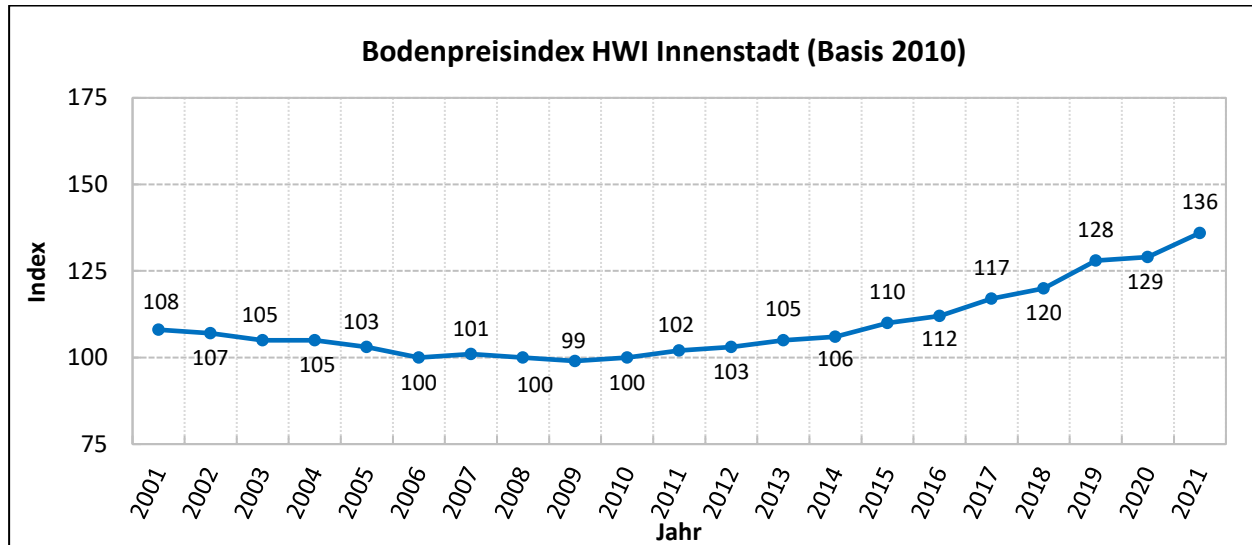
Innenstadt:

Abbildung 21: Bodenpreisindex Hansestadt Wismar (Basisjahr 2010 = 100), Innenstadt

Durchschnittliche Flächengrößen in der Hansestadt Wismar:

In den **Bebauungsplangebiet**en außerhalb der Innenstadt von Wismar sind im Berichtsjahr **8** Vertragsabschlüsse ausgewertet worden. Die durchschnittliche Grundstücksgröße beträgt ca. **700 m²**, in einer **Spanne von 360 m² bis 1.080 m²**. Der durchschnittliche Bodenwert erschließungsfreier Baugrundstücke in den Bebauungsplangebiet

en beträgt rund 195,00 €/m² Grundstücksfläche.

Im Bereich der Innenstadt sind im Geschäftsjahr 2021 zwei unbebaute Baugrundstücke veräußert worden. Die durchschnittliche Grundstücksfläche beträgt 206 m² bei einem durchschnittlichen Grundstückspreis in Höhe von ca. 610,00 €/m².

3.1.2 Wochenend- und Ferienhausgrundstücke

Bei unbebauten **Wochenend- und Ferienhausgrundstücken** in dafür ausgewiesenen Sondergebieten, sind im Berichtsjahr **9** Vertragsabschlüsse getätigt worden, davon kamen **9** Kaufverträge zur Auswertung. Die durchschnittliche Grundstücksgröße beträgt für Ferienhausgrundstücke ca. **600 m²**, in einer **Spanne von 350 m² bis 688 m²**.

Die ausgewerteten Kauffälle für **unbebaute Ferienhausgrundstücke** in dafür ausgewiesenen Sondergebieten, liegen in dem **Jahr 2021** überwiegend im Bereich von Warin und Boiensdorf. Der durchschnittliche Kaufpreis aus den Verkäufen **des Geschäftsjahres 2021** beträgt **158,00 €/m²** und liegt in einer Spanne von **50,00 €/m² bis 470,00 €/m²**.

typische Orte	Anzahl	Ø KP in €/m ²	KP in €/m ² Min.	KP in €/m ² Max.	Ø Fläche in m ²	Fläche in m ² Min.	Fläche in m ² Max.
Barendorf (b. Dassow)	6	304	210	470	640	571	704
Boiensdorf	7	142	89	219	568	421	688
Gallentin	5	52	50	59	501	410	706
Groß Schwansee	4	190	184	197	846	690	1.076
Parin	9	113	96	125	619	557	673
Gesamt	31*						

Kauffälle der Jahre 2018 bis 2021

(4)* Kauffälle aus dem Jahr 2021

3.1.3 Gewerbe

3.1.3.1 Gewerbe im Landkreis Nordwestmecklenburg

Die Anzahl der Erwerbsvorgänge für gewerbliche Bauflächen ist mit **18** gegenüber dem Vorjahr gleichgeblieben. In den Gewerbegebieten des Landkreises Nordwestmecklenburg ist ein vielfältiges Angebot an baureifem Gewerbeland vorhanden. Im Berichtsjahr wurden **18 Kauffälle für unbebaute, gewerbliche Baugrundstücke** erfasst von denen **11** selbständig bebaubar waren.

Landwirtschaftliche Betriebsflächen siehe Punkt 3.3.2.1

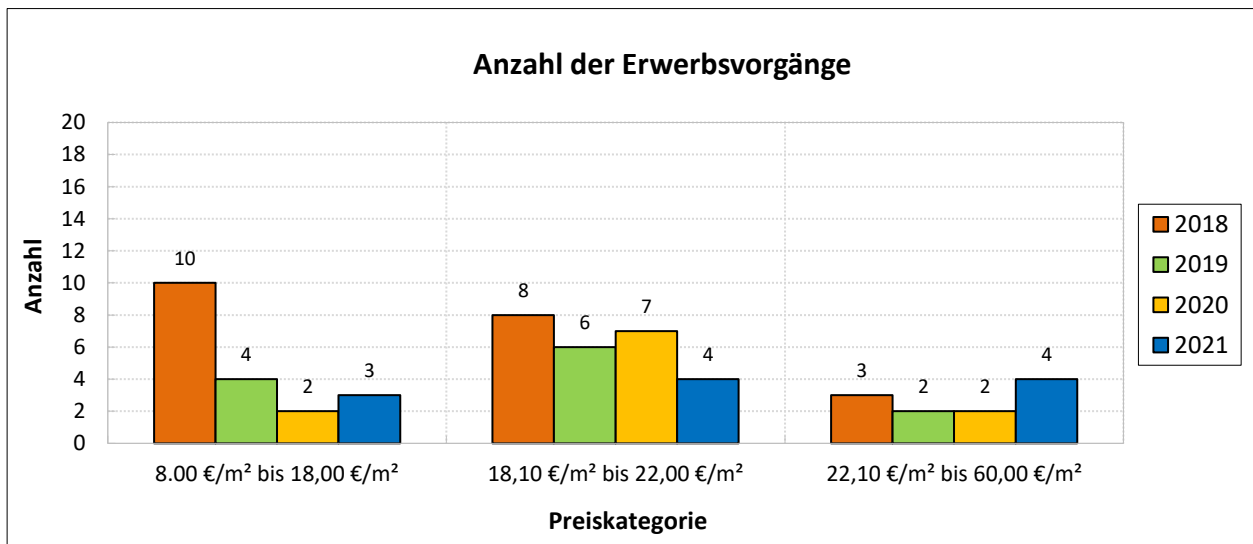


Abbildung 22: Kaufpreise für Gewerbeflächen

Der durchschnittliche Bodenwert für **Gewerbeflächen** ist von ca. 20,75 €/m² im Vorjahr auf **21,40 €/m²** im Berichtsjahr 2021 gestiegen; das entspricht einer Steigerung um 3,1 %. Die Spanne der Kaufpreise liegt **zwischen 15,00 €/m² und 35,00 €/m²**, bei einer mittleren Flächengröße von **3.400 m²**.

Bodenpreisindex für gewerbliche Baugrundstücke von 2001 bis 2021

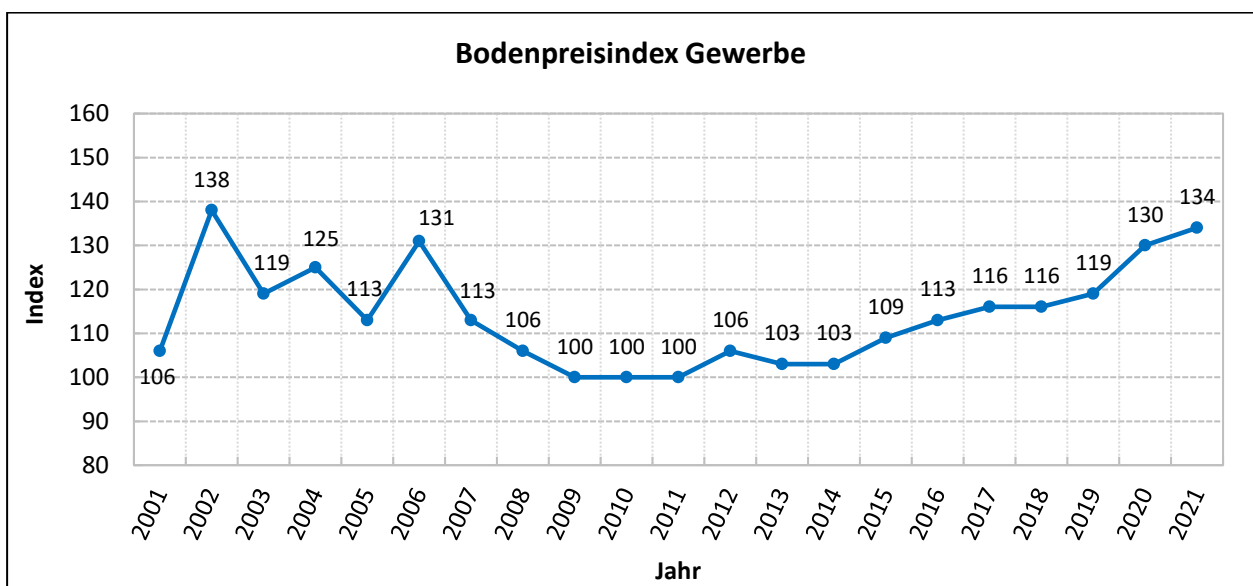


Abbildung 23: Bodenpreisindex im Landkreis Nordwestmecklenburg (Basisjahr 2010 = 100), Gewerbe

Bodenwerte Gewerbe (Auswertzeitraum 2003 bis 2021)

Gewerbegebiet erschlossen nach § 127 Abs. 2 Bau GB	mittlerer Bodenwert in €/m ²	mittlere Flächengröße in m ²	Anzahl
Schönberg	21	9.200	11
Selmsdorf Dorf	20	11.500	8
Lauen	20	4.900	27
Grevesmühlen	21	7.500	34
Neukloster	16	2.700	10
Rehna	17	5.300	16
Dassow	21	7.200	15
Upahl	19	6.700	24
Groß Brütz	18	2.600	6
Gägelow	22	1.800	9
Kritzow	22	3.300	11
Rüggow	23	6.900	14
Gadebusch	18	2.400	9
diverse andere Orte im Kreisgebiet	13	4.300	52

Für **gewerbliche Bauflächen der Jahre 2008 bis 2021 (15 Kauffälle)**, die **höherwertig nutzbar** sind, z. B. Verbrauchermärkte, sind durchschnittlich **41,00 €/m²**; in einer **Spanne von 25,00 €/m² bis 65,00 €/m²** gezahlt worden, bezogen auf eine durchschnittliche Fläche von **7.500 m²**. Für das Berichtsjahr 2020 gab es zwei gewerbliche Bauflächen mit höherwertiger Nutzbarkeit. Für das Berichtsjahr 2021 konnten keine derartigen Verkaufsfälle registriert werden.

3.1.3.2 Gewerbe in der Hansestadt Wismar (2019 - 2021)

Aufgrund der geringen Anzahl nicht geeigneter Kauffälle aus 2021, wurden die Daten aus 2019 bis 2020 zusammen ausgewertet. Daraus ergeben sich **10 gewerbliche Baugrundstücke**. Der Gesamtflächenumsatz beträgt ca. **5,9 ha**. Die Gewerbegrundstücke haben eine durchschnittliche Fläche von ca. **6.500 m²**. Der durchschnittliche Kaufpreis liegt bei rund **26,00 €/m²**, in einer **Spanne von 17,00 €/m² bis 43,00 €/m²**.

gewerbliche Baugrundstücke erschlossen nach § 127 Abs. 2 BauGB	Anzahl	mittlere Fläche in m ²	Ø Kaufpreis in €/m ²
	10	6.500	26,00

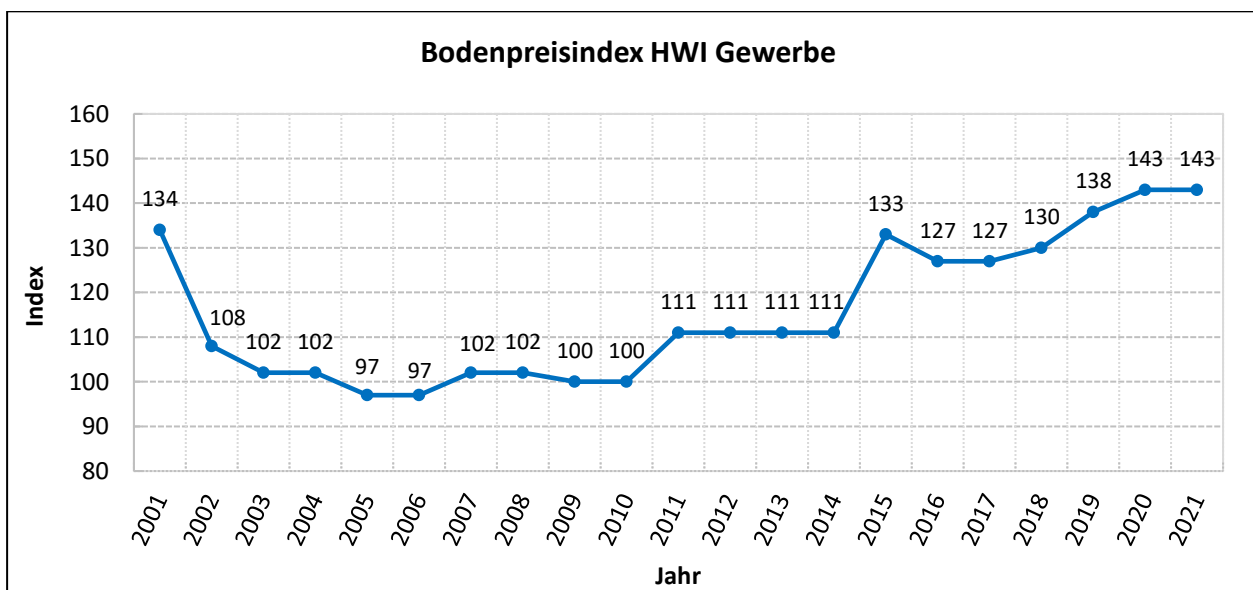
Bodenpreisindex für gewerbliche Baugrundstücke von 2001 bis 2021

Abbildung 24: 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 2021 insgesamt 1.865 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	585	33 (3 – 199)	
seitlich gelegene Flächen	Einfamilienhausgebiet	541	55 (3 – 188)	
Splitterflächen regel- oder unregelmäßig in unterschiedlichen Lagen	Einfamilienhausgebiet	185	45 (7 – 134)	
Zufahrten	Einfamilienhausgebiet	112	39 (5 – 119)	
Arrondierung aus Wegen, Straßen zum Bauland (z. B. Vorgarten)	Einfamilienhausgebiet	257	53 (12 – 167)	
Arrondierung aus Bauland zu Wegen, Straßen, Stellplätzen in Abhängigkeit von der Intensität des Eingriffs	Einfamilienhausgebiet	185	62 (8– 139)	

Abbildung 25: Arrondierungsflächen im Landkreis NWM

Für umlaufende Arrondierungsflächen beträgt der durchschnittliche Wertfaktor 0,36 (statistisch nicht gesichert).

3.1.4.2 Arrondierungsflächen in der Hansestadt Wismar

Auswertezeitraum 1998 bis 2021

Art der unselbständigen Teilfläche	Nutzungsart	Anzahl	% des Baulandwertes Mittelwert und Spanne	Systemdarstellung
hinter dem Grundstück liegende regel- oder unregelmäßige Flächen	Einfamilienhausgebiet	89	40 (18-106)	
	Mehrfamilienhausgebiet	35	49 (16-103)	
	gewerbliche Nutzung	13	54 (19-100)	
	gesamt	137		
	seitlich gelegene Flächen	Einfamilienhausgebiet	46	
Mehrfamilienhausgebiet	23	58 (14-103)		
gewerbliche Nutzung	20	83 (50-152)		
gesamt	89			
Splitterflächen regel- oder unregelmäßig in unterschiedlichen Lagen	Einfamilienhausgebiet	23	51 (12-100)	
	Mehrfamilienhausgebiet	24	57 (8-104)	
	gewerbliche Nutzung	18	55 (8-100)	
	gesamt	65		
	Zufahrten	Einfamilienhausgebiet	36	
Mehrfamilienhausgebiet				
gewerbliche Nutzung	3	59 (25-90)		
gesamt	39			
Arrondierung aus Wegen, Straßen zum Bauland (z. B. Vorgarten)	Einfamilienhausgebiet	36	56 (13-117)	
	Mehrfamilienhausgebiet	5	103 (104-133)	
	gewerbliche Nutzung	8	76 (50-120)	
	gesamt	49		
	Arrondierung aus Bauland zu Wegen, Straßen, Stellplätzen in Abhängigkeit von der Intensität des Eingriffs	Einfamilienhausgebiet	52	
Mehrfamilienhausgebiet		21	63 (15-114)	
gewerbliche Nutzung		18	61 (7-100)	
gesamt		91		

Abbildung 26: Arrondierungsflächen in HWI

3.2 Bebaute Grundstücke

3.2.1 Übersicht der einzelnen Teilmärkte mit der Hansestadt Wismar

Anzahl	Teilmarkt	Geldumsatz in Mio. €
251	Reihenhäuser und Doppelhaushälften (RH u. DHH)	46,7
455	Ein- und Zweifamilienhäuser (EFH u. ZFH)	121,1
46	Wochenend- und Ferienhäuser (FH)	14,1
544	Wohn- und Teileigentum WE/TE	126,6
81	Mehrfamilienhäuser (MFH)	38,6
33	Wohn- und Geschäftshäuser (WGH)	14,6
35	Gewerbegrundstücke	11,9
22	Bauernhäuser, Gutshäuser	8,1
88	Sonstige	74,1
1.555	Summe	455,8

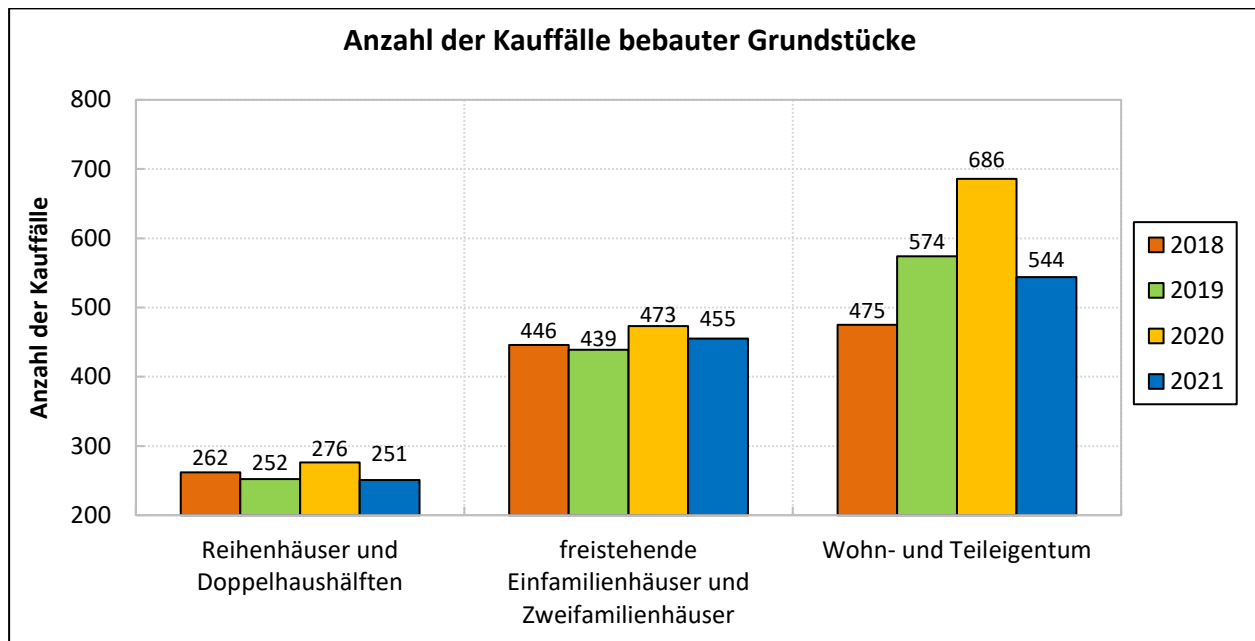


Abbildung 27: Verkaufte Grundstücke nach Teilmärkten

3.2.2 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

3.2.2.1 Landkreis Nordwestmecklenburg

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses hat im Jahr 2021 insgesamt 432 Kauffälle dieses Teilmarktes erhalten, davon befinden sich 351 im LK mit der Ostseeregion sowie 81 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 €	26	22	4
bis 100.000 €	54	43	11
bis 150.000 €	52	42	10
bis 200.000 €	52	42	10
bis 250.000 €	46	32	14
über 250.000 €	202	170	32
Summe	432	351	81

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

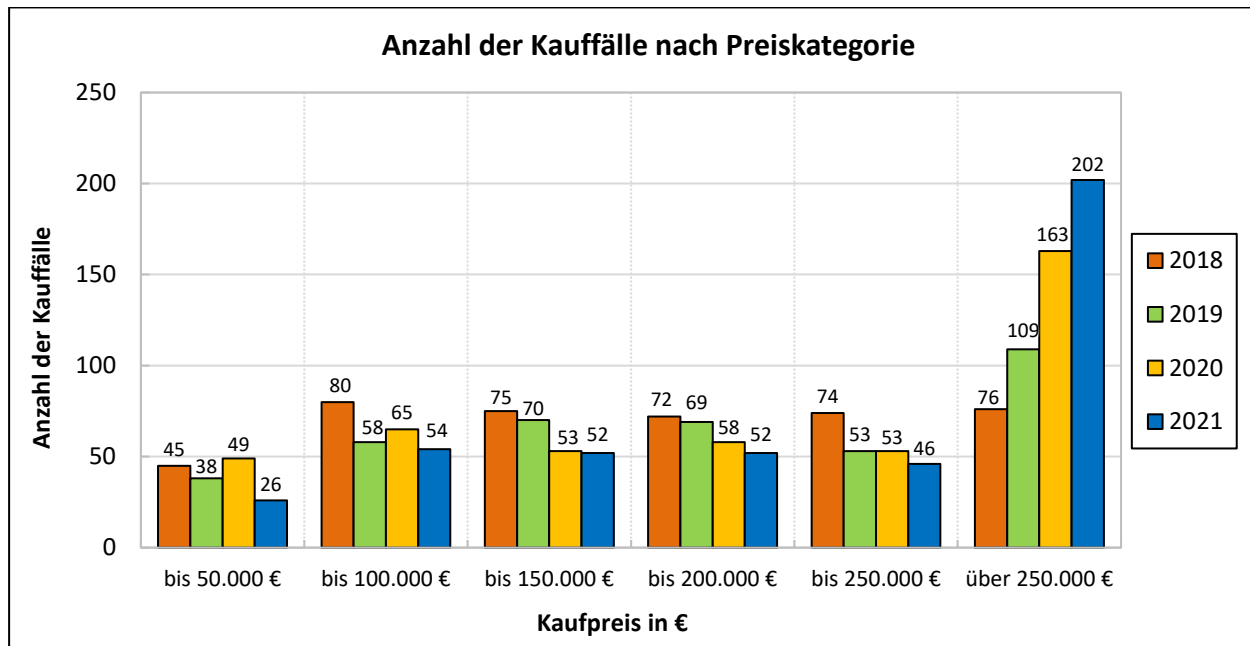


Abbildung 28: Gesamtpreis anteilig

Übersicht über Wohnflächenpreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (inklusive Bodenwert) im Landkreis Nordwestmecklenburg aus Kauffällen der Jahre 2019 bis 2021 (ohne Wismar)

Baualtersgruppe (tatsächliches Baujahr)	Anzahl	Grundstücksfläche [m ²] im Mittel	KP [€] im Mittel	WF [m ²] im Mittel	KP/WF [€/m ²] im Mittel	KP/WF [€/m ²] Min.	KP/WF [€/m ²] Max.
bis 1949	77	1.103	164.237	151	1.133	76	2.585
1950 bis 1990	98	996	181.116	128	1.402	300	3.611
1991 bis 2018	214	883	332.475	143	2.311	220	5.600
2019 bis 2021	18	747	415.458	146	2.869	1.569	5.423
Gesamt	407*						

(119)* Kauffälle aus 2021

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

Ein- und Zweifamilienhäuser in B-Plangebieten

Die durchschnittliche **Wohnfläche** für 36 Objekte des Geschäftsjahres 2021 ist mit **143 m²** ermittelt worden. **Das Bodenwertniveau beträgt im Mittel 114,00 €/m²** und die **durchschnittliche Grundstücksgröße 870 m²**.

Gebäudeart	Anzahl	Grundstücksfläche [m ²] im Mittel	Bodenrichtwert [€/m ²] im Mittel	Wohnfläche [m ²] im Mittel	KP/WF [€/m ²] im Mittel
EFH ZFH NWM B-Plan	36	870	114	143	2.728

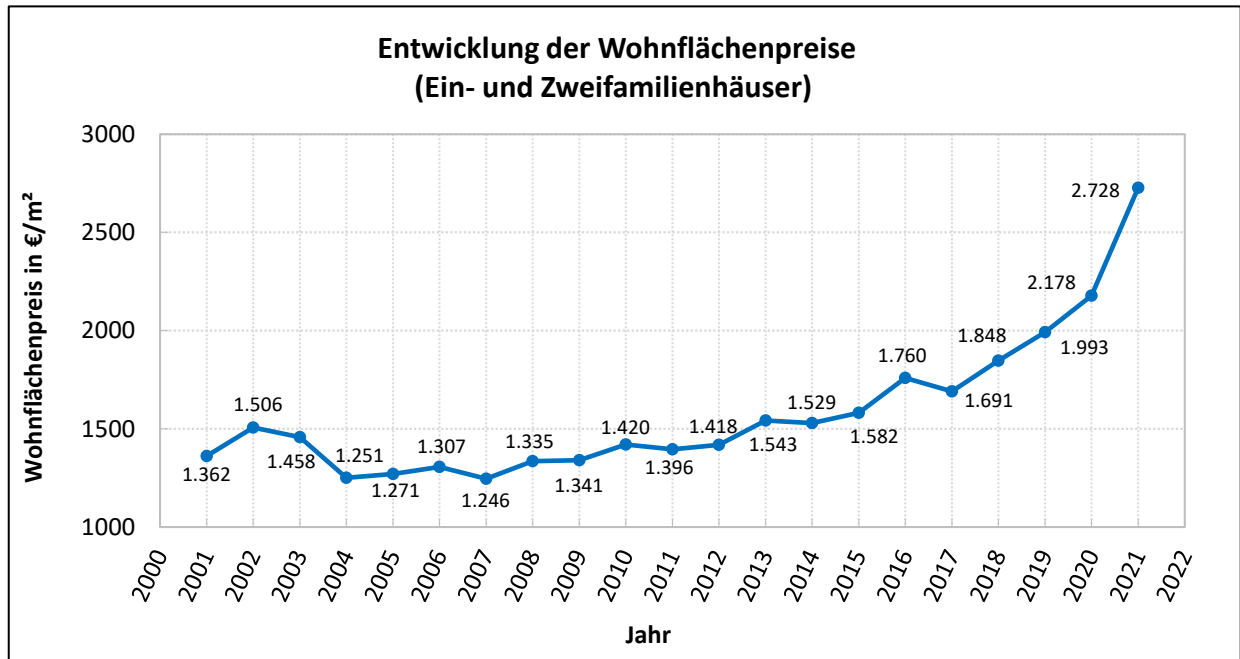


Abbildung 29: Entwicklung der Wohnflächenpreise in den B-Plangebieten (Ein- und Zweifamilienhäuser)

3.2.2.2 Hansestadt Wismar (2019 – 2021)

Die gezahlten Kaufpreise für 24 ausgewertete Kauffälle freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser in den Bebauungsplangebieten liegt zwischen 140.000 € und 550.000 €.

Das Mittel der Kaufpreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser ist von 288.519 € im Vorjahr auf 318.230 € gestiegen. Die Grundstücksfläche für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser liegt zwischen 390 m² und 918 m² bei durchschnittlich 597 m². Die Wohnfläche für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser schwankt zwischen 86 m² und 180 m². Der Durchschnitt liegt bei 122 m² und hat sich damit gegenüber dem Vorjahr nicht geändert. Der durchschnittliche Preis pro m² Wohnfläche beträgt 2.391,00 €/m² und bestätigt damit den Vorjahreswert mit 2.402,00 €/m².

Für gebrauchte Einfamilienhäuser außerhalb der Bebauungsplangebiete sind Kaufpreise ab 165.000 € gezahlt worden.

Kauffälle aus den Jahren 2019 bis 2021 - Hansestadt Wismar (inklusive Bodenwert)

Baualtersgruppe (tatsächliches Baujahr)	Anzahl	Grundstücksfläche [m²] im Mittel	KP [€] im Mittel	WF [m²] im Mittel	KP/WF [€/m²] im Mittel	KP/WF [€/m²] Min.	KP/WF [€/m²] Max.
bis 1949	5	1.278	229.000	150	1.597	1.028	2.179
1950 bis 1990	8	518	236.000	121	1.995	1.236	3.100
1991 bis 2018	21	610	350.538	130	2.661	1.364	4.294
2019 bis 2021	8	741	366.778	124	2.871	2.190	4.507
Gesamt	42*						

(13)* Kauffälle aus 2021

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

3.2.3 Reihenhäuser und Doppelhaushälften

3.2.3.1 Landkreis Nordwestmecklenburg

Im Jahr 2021 sind 197 Reihenhäuser und Doppelhaushälften verkauft worden. Von den 197 Kauffällen, die in der u. g. Übersicht aufgeschlüsselt nach Baujahren dargestellt sind, liegen 142 Kauffälle im LK mit der Ostseeregion und 55 Kauffälle in den ländl. Orten des Kreises Nordwestmecklenburg.

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

Kaufpreis	Anzahl	Verteilung	
		LK mit Ostseeregion	ländl. Orte
bis 50.000 €	22	18	4
bis 100.000 €	39	32	8
bis 150.000 €	34	17	17
bis 200.000 €	37	24	13
bis 250.000 €	25	19	6
über 250.000 €	39	32	7
Summe	197	142	55

Das nachfolgende Diagramm stellt eine Übersicht über die Gesamtkaufpreise der 197 Kauffälle dar. Das Baujahr der Gebäude fand hierbei keine Berücksichtigung.

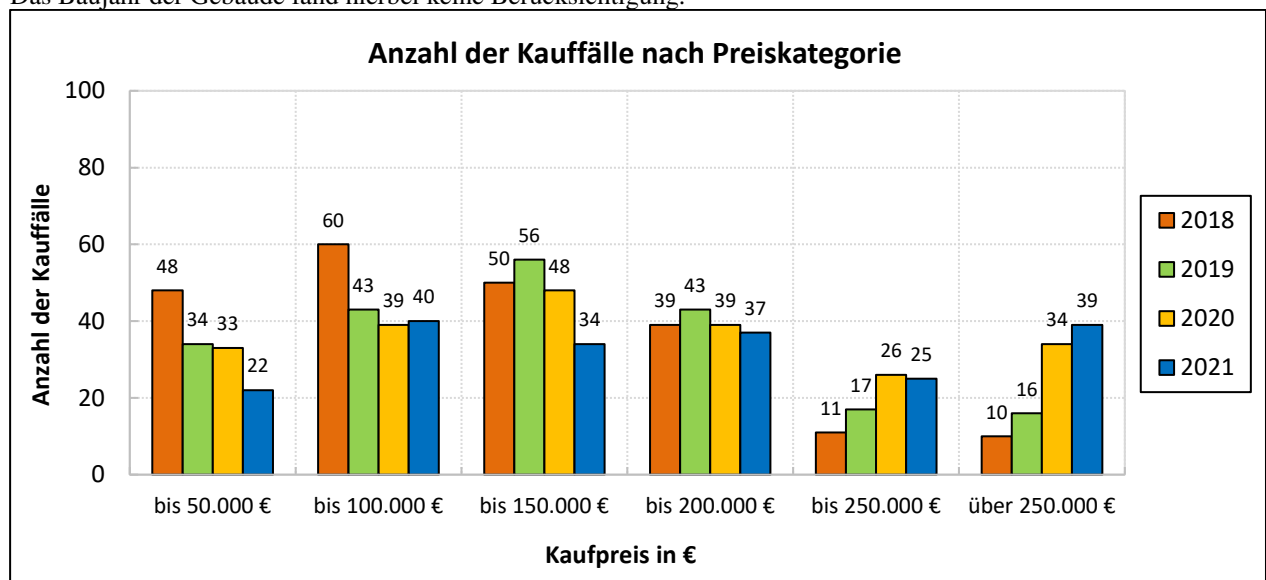


Abbildung 30: Kauffälle nach Gesamtpreis RH und DHH

Übersicht über Wohnflächenpreise für Reihenhäuser und Doppelhaushälften (inklusive Bodenwert) im Landkreis Nordwestmecklenburg aus Kauffällen der Jahre 2019 bis 2021 (ohne Wismar)

Baualtersgruppe (tatsächliches Baujahr)	Anzahl	Grundstücksfläche [m ²] im Mittel	KP [€] im Mittel	WF [m ²] im Mittel	KP/WF [€/m ²] im Mittel	KP/WF [€/m ²] Min.	KP/WF [€/m ²] Max.
bis 1949	89	1.476	146.313	119	1.170	139	2.315
1950 bis 1990	52	922	145.876	107	1.377	219	3.116
1991 bis 2018	85	477	222.644	117	1.947	608	5.867
2019 bis 2021	24	506	300.681	97	3.345	975	4.616
Gesamt	250*						

(74)* Kauffälle aus 2021

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

Reihenhäuser und Doppelhaushälften in B-Plangebieten

Die durchschnittliche Wohnfläche für 16 Objekte aus dem Jahre 2021 konnte mit 125 m² ermittelt werden. Das durchschnittliche Bodenwertniveau beträgt 96,00 €/m² und die durchschnittliche Grundstücksgröße 394 m².

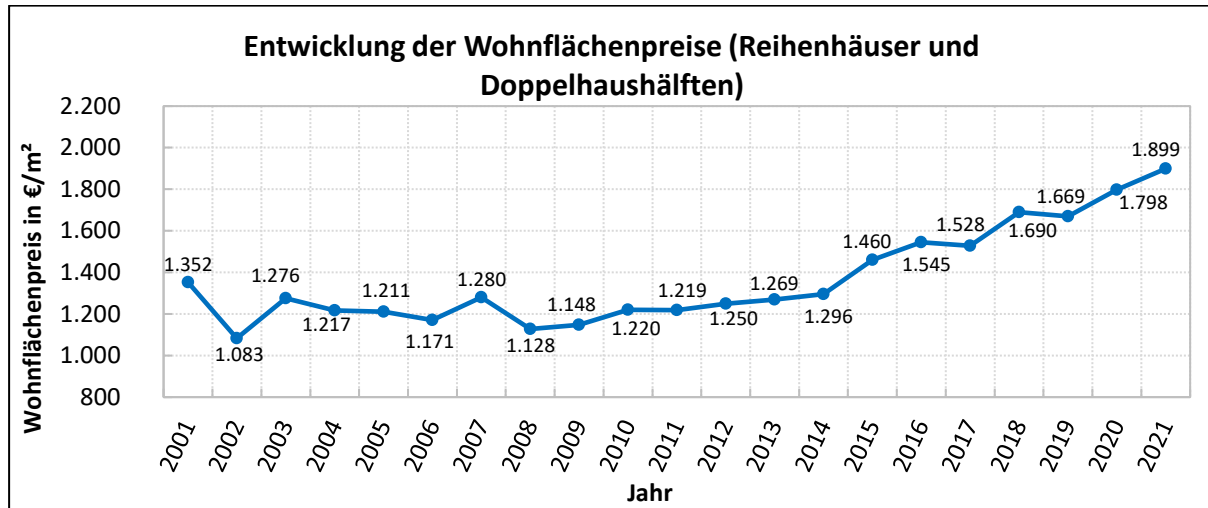


Abbildung 31: Entwicklung der Wohnflächenpreise in den B-Plangebieten RH und DHH

3.2.3.2 Hansestadt Wismar (2019 – 2021)

Die **Kaufpreise** für 15 ausgewertete **Reihenhäuser und Doppelhaushälften** liegen in den erschlossenen Wohngebieten (**Bebauungsplangebieten**) zwischen **147.000 € und 298.000 €**. Der **durchschnittliche Kaufpreis** ist mit rd. **238.274 €** ermittelt worden. Der Durchschnittspreis entspricht einer **Steigerung von ca. 7,6 %**. Die Grundstücksflächen für Reihenhäuser und Doppelhaushälften liegen zwischen **166 m² und 519 m²**; wobei sich eine **mittlere Grundstücksfläche von 303 m²** ergibt. Sie ist gegenüber dem Vorjahr (325 m²) um 22 m² gesunken. Die **Wohnflächen** sind in einer Spanne von **94 m² bis 153 m²** registriert worden, wobei sich eine **mittlere Wohnfläche von 119 m²** ergibt. Der **Kaufpreis pro m² Wohnfläche** liegt zwischen **1.431,00 €/m² und 2.908,00 €/m²**. Das **Mittel** beträgt **1.981,00 €/m²** und ist somit gegenüber dem Vorjahr um **161,00 €/m²** angestiegen. Für gebrauchte Reihenhäuser und Doppelhaushälften außerhalb der Bebauungsplangebiete sind Kaufpreise je nach Ausstattungsstufe ab 100.000 € gezahlt worden.

Kauffälle aus den Berichtsjahren 2019 – 2021 (Bebauungsplangebiete)

	Kaufpreis [€]	Grundstücksfläche [m ²]	WF [m ²]	KP/WF [€/m ²]
Min.	147.000	166	94	1.431
Max.	298.000	519	153	2.908
Ø	238.274	303	119	1.981

(2)* Kauffälle aus 2021

Kauffälle aus den Jahren 2019 bis 2021 (inklusive Bodenwert)

Baualtersgruppe (tatsächliches Baujahr)	Anzahl	Grundstücksfläche [m ²] im Mittel	KP [€] im Mittel	WF [m ²] im Mittel	KP/WF [€/m ²] im Mittel	KP/WF [€/m ²] Min.	KP/WF [€/m ²] Max.
bis 1949	24	349	268.823	150	1.806	806	2.706
1950 bis 1990	10	357	210.130	127	1.701	913	2.667
1991 bis 2018	13	258	228.154	119	1.869	1.431	2.908
2019 bis 2021	5	418	263.022	119	2.205	1.908	2.525
Gesamt	52*						

(11)* Kauffälle aus 2021

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

3.2.4 Wochenend- und Ferienhausgrundstücke

Im Berichtsjahr 2021 sind **41 bebaute Wochenend- und Ferienhausgrundstücke** in dafür ausgewiesenen Sondergebieten verkauft worden, das sind 32 Kauffälle weniger als im Vorjahr. Die Verteilung der Kaufpreise für **bebaute Wochenend- und Ferienhausgrundstücke** des Berichtsjahres 2021 geht aus der folgenden Übersicht hervor:

Kaufpreis	Anzahl der Kauffälle
bis 50.000 €	2
bis 100.000 €	6
bis 150.000 €	5
bis 200.000 €	2
bis 250.000 €	4
über 250.000 €	22
Summe	41

Die Anzahl der Kauffälle im Bereich unter 150.000 € ist zurückgegangen; die Anzahl über 200.000 € ist stabil geblieben.

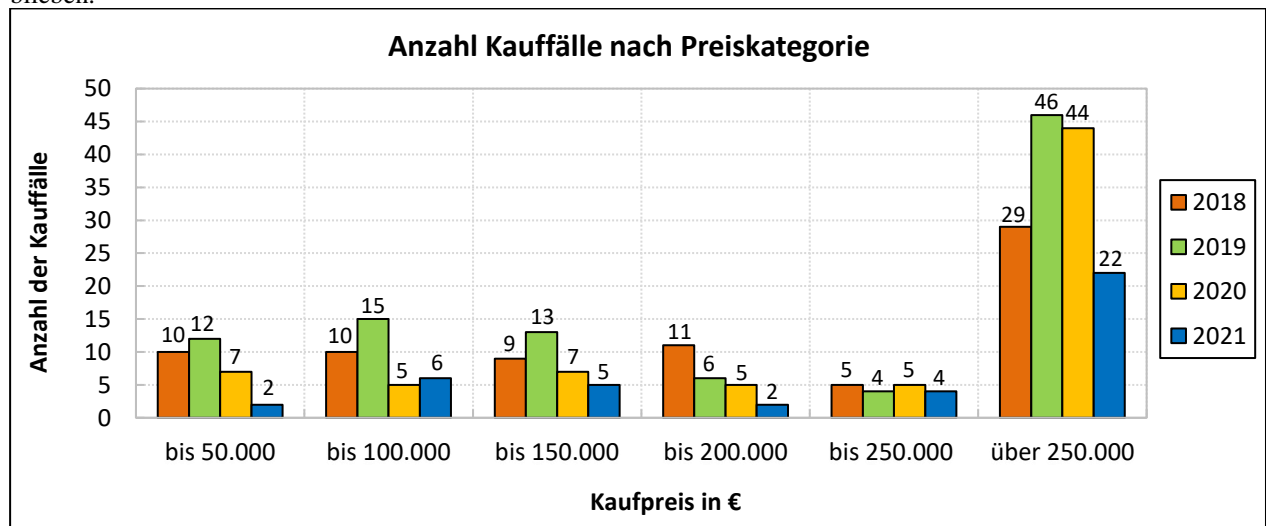


Abbildung 32: Kauffälle nach Höhe des Kaufpreises Wochenend- und Ferienhäuser

Wohnflächenpreise für typische Standorte von Wochenend- und Ferienhäusern in dafür ausgewiesenen Sondergebieten im Landkreis Nordwestmecklenburg aus Kauffällen der Jahre 2019 bis 2021

Standorte	Anzahl	Grundstücksfläche [m ²] im Mittel	BW-Niveau [€/m ²] im Mittel	WF [m ²] im Mittel	KP/WF [€/m ²] im Mittel	KP/WF [€/m ²] Min.	KP/WF [€/m ²] Max.
Beckerwitz	9	485	160	94	3.045	1.333	5.143
Boiensdorf	3	443	122	65	2.652	2.231	3.060
Groß Schwansee	16	786	255	128	4.544	2.158	5.994
Kaltnhof	4	257	145	62	4.649	3.173	6.222
Oertzenhof	3	386	368	86	4.381	3.488	5.432
Stove	17	442	88	91	3.676	3.092	4.466
Wohlenberg	3	942	217	135	3.195	2.282	4.461
Zierow	52	668	215	88	4.237	2.783	6.635
Gesamt	107*						

(14)* Kauffälle aus 2021

In die Standortauswahl sind nur Standorte einbezogen, für die im Zeitraum von 2019 bis 2021 mindestens 3 oder mehr Kauffälle registriert worden sind.

3.2.5 Eigentumswohnungen

Im Berichtszeitraum **2021** sind in der Geschäftsstelle **544 Erwerbsvorgänge** zu Wohnungs- und Teileigentum eingegangen, das sind **142 Kauffälle** weniger als im Vorjahr mit **686**. Von den **544 Kauffällen** sind **513** dem Teilmarkt Wohnungseigentum und **31** dem Teilmarkt Teileigentum zuzuordnen. Von den **513 Erwerbsvorgängen** des Wohnungseigentums sind **288** ausgewertet worden. Das entspricht ca. **56 % aller Kauffälle**. Der **Geldumsatz** bei Eigentumswohnungen, inklusive Teileigentum, nimmt mit **126,6 Mio. Euro** einen **Marktanteil von 21,8%** ein.

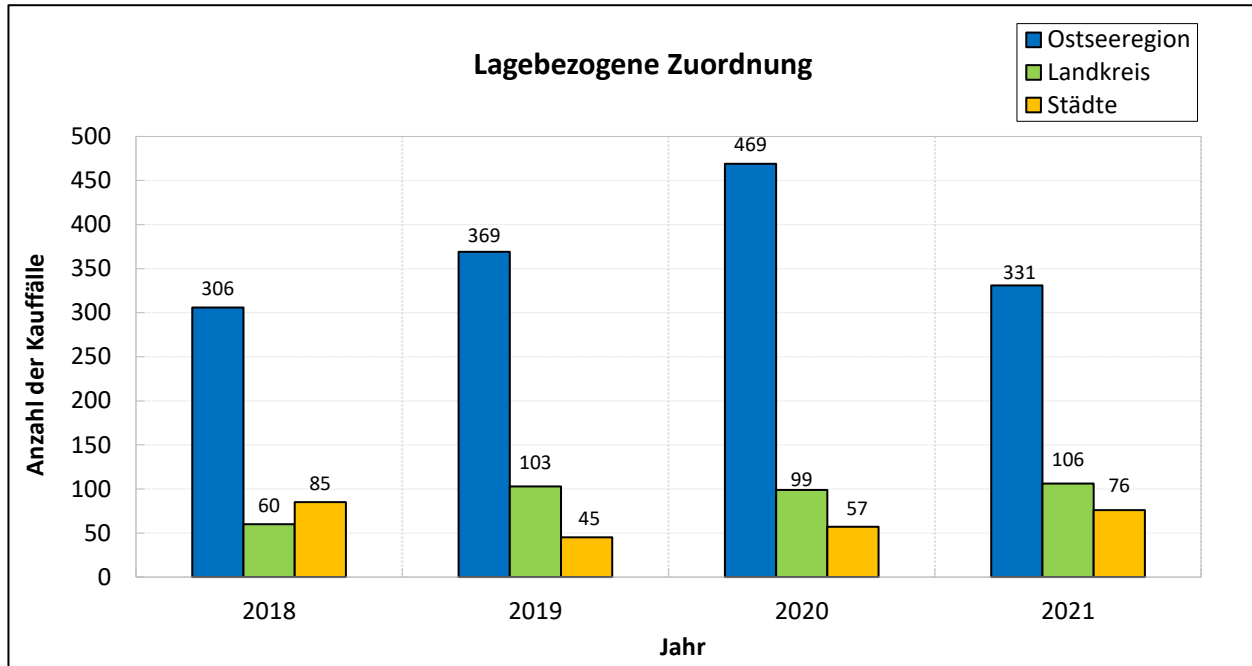


Abbildung 33: Verkaufte Eigentumswohnungen (ohne Teileigentum) in Städten und Dörfern

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 **164 Kauffällen** rund **32 %**, die **Erstverkäufe aus Umwandlung** mit **45 Kauffällen** rund **9 %** und die **Weiterverkäufe** mit **304 Kauffällen** rund **59 %** des Grundstücksverkehrs von Eigentumswohnungen. Die Auswertung der Wohnflächenpreise für Eigentumswohnungen in Ferienorten an der Ostsee zeigt, dass die Lage, Größe, Wohnfläche und Ausstattung den Kaufpreis beeinflussen.

Teilmarkt	Anzahl	%
Erstverkauf aus Neubau	164	32
ländl. Zentralort	20	12
LK. allg.	2	1
Ostseeregion	142	87
Erstverkauf aus Umwandlung	45	9
LK. allg.	4	9
Ostseeregion	41	91
Weiterverkauf	304	59
ländl. Zentralort	56	18
LK. allg.	100	33
Ostseeregion	148	49
Summe	513	100

Übersicht zu Wohnflächenpreisen für Eigentumswohnungen (Erstverkäufe) im Landkreis NWM und in der Hansestadt Wismar 2016 – 2021

ausgewertete Standorte	Anzahl	WF [m ²] im Mittel	KP/WF [€/m ²] im Mittel	KP/WF [€/m ²] Min	KP/WF [€/m ²] Max
Bad Kleinen, Uferweg	19	97	4.144	3.221	4.855
Boltenhagen, Dünenweg	71	51	4.454	2.984	6.460
Boltenhagen, Ostseeallee	75	68	5.007	3.669	7.205
Boltenhagen, Strandpromenade	7	74	5.988	5.596	6.673
Gollwitz, Gollwitz	6	60	4.380	4.194	4.561
Grevesmühlen, Karl-Marx-Str.	26	60	2.989	2.614	3.281
Hohen Wieschendorf, Am Golfplatz	25	56	4.737	4.039	5.846
Hohen Wieschendorf, Bades Huk	69	96	5.218	3.967	6.437
Niendorf (b. Grevesm.), Strandstraße	6	60	3.948	3.690	4.203
Redewisch, Haubenweg	5	73	4.024	3.663	4.250
Redewisch, Redewischer Str.	3	92	4.713	3.709	5.255
Tarnewitz, Mariannenweg ^{*1}	17	90	3.320	2.697	3.459
Wohlenhagen, Seestraße	10	107	4.692	4.346	5.223
Wismar, Alter Hafen ^{*1*2}	180	55	3.600	2.770	5.591
Wismar, Am Wallensteingraben	34	57	2.461	2.037	2.594
Wismar, Dr.-Leber-Straße	14	96	2.991	2.333	3.684
Wismar, Dr.-Unruh-Straße	219	55	3.115	2.402	3.970
Wismar, Ernst-Alban-Straße	4	77	2.396	2.390	2.409
Wismar, Ernst-Scheel-Straße	14	96	2.912	1.826	3.384
Wismar, Mecklenburger Straße	24	97	3.214	2.670	3.966
Wismar, Zum Festplatz	40	135	2.421	1.425	3.020

(21) Kauffälle aus 2017, (127) Kauffälle aus 2018, (159) Kauffälle aus 2019, (276) Kauffälle aus 2020, (176) Kauffälle aus 2021
^{*1} teilweise regelbesteuerter Verkäufe

^{*2} Straßen: Alter Hafen und Stockholmer Straße

Die Anzahl der verkauften Eigentumswohnungen in 2021 betragen bei Kaufpreisen:

Kaufpreis	Anzahl der Kauffälle
bis 50.000 €	51
bis 100.000 €	70
bis 150.000 €	76
bis 200.000 €	44
bis 250.000 €	81
über 250.000 €	191
Summe	513

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

Hinweis: Die Daten 2018 bis 2021 betreffen den Landkreis und die Hansestadt Wismar zusammen.

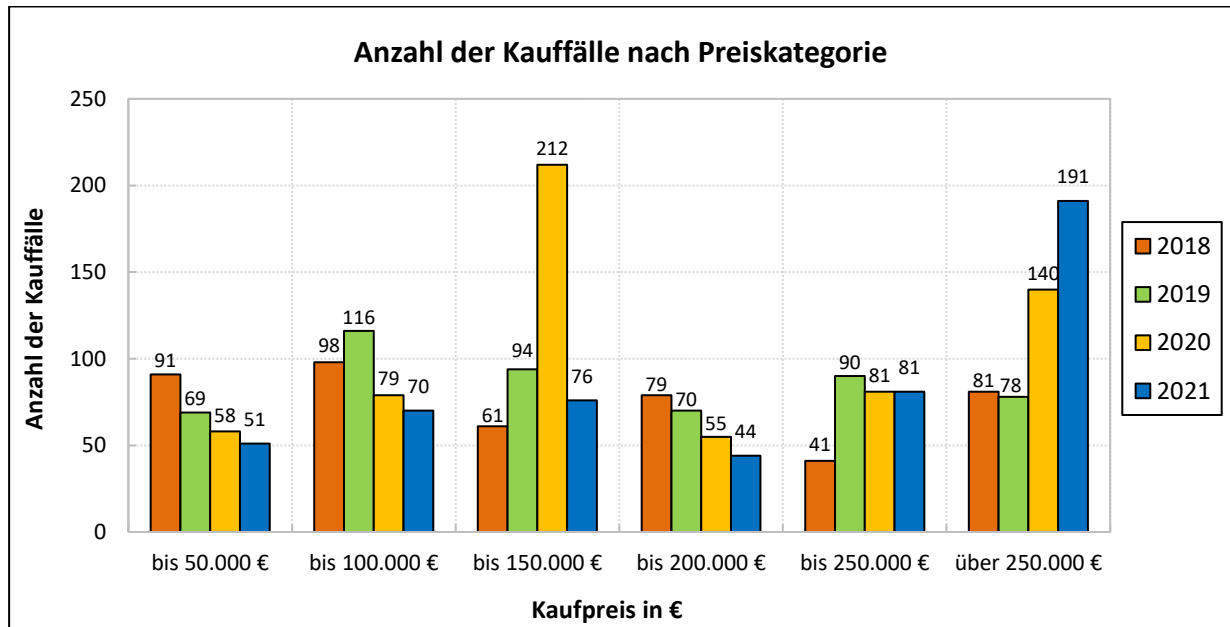


Abbildung 34: Kauffälle nach Gesamtkaufpreis für Eigentumswohnungen

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

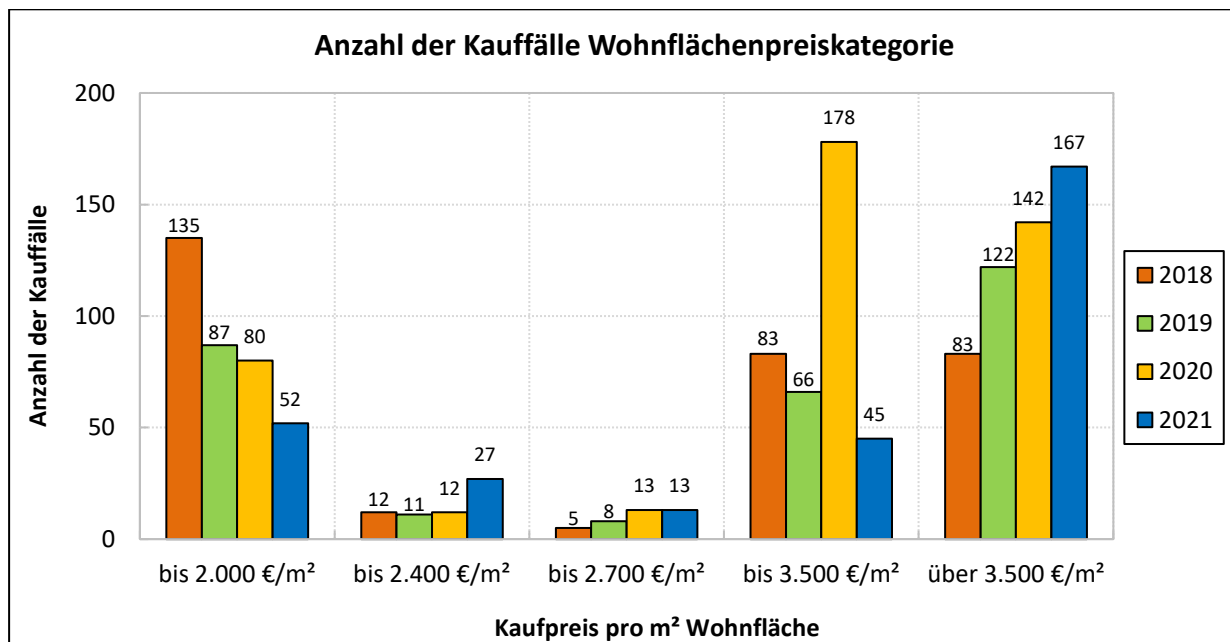


Abbildung 35: Kauffälle nach Wohnflächenpreis bei Eigentumswohnungen

Die **Erstverkäufe aus Neubau 2021** im Bereich der **Ostseeregion** ergeben einen Durchschnittspreis in Höhe von **5.478,00 €/m²** Wohnfläche in einer Spanne von **3.535,00 €/m² bis 7.205,00 €/m²** bei einer durchschnittlichen Objektgröße von **91 m²** (**auch Wohneigentum in Doppelhaushälften**).

Bei **Weiterverkäufen 2021** im Bereich der **Ostseeregion** konnte festgestellt werden, dass sich die Kaufwerte in einer **Spanne von 2.194,00 €/m² bis 6.363,00 €/m²** Wohnfläche bei einem **Mittelwert von 3.975,00 €/m²** bewegen. Die durchschnittliche **Wohnfläche** beträgt für diese Objekte **65 m²**.

Außerhalb der Ostseeregion sind die Kaufpreise bei **Weiterverkäufen 2021** innerhalb einer **Spanne von 313,00 €/m² bis 3.238,00 €/m²** und es ergibt sich für das übrige Kreisgebiet ein Durchschnittswert in Höhe von **1.524,00 €/m²** bei einer **Wohnfläche** von durchschnittlich **68 m²**.

Für **umgewandeltes Wohneigentum im Landkreis** sind im Berichtszeitraum 2021 nur 3 Kauffälle zu verzeichnen. Aus Gründen der Anonymität, wurden diese Werte mit den Werten von 2018-2020 (4 Kauffälle; 2019 kein Kauffall) zusammengelegt. Danach ergibt sich ein durchschnittlicher Wohnflächenpreis von **1.557,00 €/m²** in einer Spanne von **1.111,00 €/m² bis 2.160,00 €/m²**. Die durchschnittliche Wohnfläche beträgt **70 m²**.

In der **Hansestadt Wismar** sind **56** Kauffälle (überwiegend im Bereich Wismarer Hafen) der **Erstverkäufe aus Neubau 2021** ausgewertet worden. Der durchschnittliche Wohnflächenpreis liegt bei **3.328,00 €/m²** in einer Spanne von **1.901,00 €/m² bis 4.230,00 €/m²**, mit einer durchschnittlichen Wohnfläche von **81 m²**.

Für **umgewandeltes Wohneigentum** sind im Berichtszeitraum 2021 in der Hansestadt Wismar keine Kauffälle registriert worden.

Die **Weiterverkäufe 2021** im Bereich der **Innenstadt** von Wismar führen zu einem durchschnittlichen Quadratmeterpreis in Höhe von **2.142,00 €/m²** in einer Spanne von **1.455,00 €/m² bis 3.032,00 €/m²** Wohnfläche. Die durchschnittliche Wohnfläche beträgt **54 m²**.

Bei **Weiterverkäufen 2021** im **übrigen Bereich** der Hansestadt Wismar konnte festgestellt werden, dass sich die Kaufwerte in einer **Spanne von 1.267,00 €/m² bis 3.073,00 €/m²** Wohnfläche bei einem **Mittelwert von 2.217,00 €/m²** bewegen. Die durchschnittliche Wohnfläche beträgt **79 m²**.

Kauffälle: 2019 bis 2021

Teilmarkt	Anzahl	KP in € Mittel	KP in € Min	KP in € Max	WF in m ² Mittel	WF in m ² Min	WF in m ² Max	KP/WF in €/m ² Mittel	KP/WF in €/m ² Min	KP/WF in €/m ² Max
Erstverkauf aus Neubau	607	285.215	100.600	806.460	71	21	160	3.834	1.425	7.205
Hansestadt Wismar (übriges Gebiet)	315	211.103	100.600	545.000	65	21	160	3.196	1.425	5.591
Hansestadt Wismar, Sanierungsgebiet (Innenstadt)	20	290.024	170.000	570.000	90	43	150	3.319	2.333	4.858
ländl. Zentralort	41	292.300	172.000	590.334	81	57	122	3.510	2.655	4.855
LK. allg.	4	262.181	249.000	295.750	115	115	115	2.280	2.165	2.572
Ostseeregion	227	386.759	152.250	806.460	75	28	137	4.852	2.792	7.205
Erstverkauf aus Umwandlung	39	256.924	110.000	364.000	66	30	140	4.019	1.111	5.846
LK. allg.	6	173.333	110.000	280.000	109	70	140	1.581	1.111	2.160
Ostseeregion	33	272.122	133.033	364.000	58	30	91	4.463	2.506	5.846
Weiterverkauf	373	152.070	6.410	609.000	66	25	210	2.290	128	6.363
Hansestadt Wismar (übriges Gebiet)	41	135.525	60.000	255.000	71	42	110	1.897	991	3.596
Hansestadt Wismar, Sanierungsgebiet (Innenstadt)	42	100.316	31.000	310.000	53	25	118	1.829	1.033	3.032
ländl. Zentralort	46	70.067	6.410	190.000	63	25	170	1.055	128	2.145
LK. allg.	94	121.205	10.000	307.000	74	36	210	1.586	180	3.238
Ostseeregion	150	215.572	51.000	609.000	64	28	200	3.346	500	6.363
Gesamtergebnis	1.019*									

* (298) Kauffälle aus 2019, (426) Kauffälle aus 2020, (295) Kauffälle aus 2021

Kauffälle: 2021

Teilmarkt	Anzahl	KP in € Mittel	KP in € Min	KP in € Max	WF in m ² Mittel	WF in m ² Min	WF in m ² Max	KP/WF in €/m ² Mittel	KP/WF in €/m ² Min	KP/WF in €/m ² Max
Erstverkauf aus Neubau	160	405.687	177.500	806.460	88	54	160	4.515	1.901	7.205
Hansestadt Wismar (übriges Gebiet)	56	271.254	218.000	545.000	81	62	160	3.328	1.901	4.230
ländl. Zentralort	18	369.157	177.500	590.334	93	57	122	3.970	2.655	4.855
LK. allg.	2*									
Ostseeregion	84	506.796	265.000	806.460	91	54	137	5.478	3.535	7.205
Erstverkauf aus Umwandlung	34	266.324	110.000	364.000	62	30	140	4.307	1.111	5.846
LK. allg.	3	163.333	110.000	210.000	113	99	140	1.437	1.111	1.700
Ostseeregion	31	276.291	133.033	364.000	57	30	91	4.584	3.690	5.846
Weiterverkauf	101	164.717	15.000	609.000	67	25	132	2.410	313	6.363
Hansestadt Wismar (übriges Gebiet)	15	175.433	87.000	255.000	79	44	110	2.217	1.267	3.073
Hansestadt Wismar, Sanierungsgebiet (In- nenstadt)	13	116.615	41.000	245.000	54	25	118	2.142	1.455	3.032
ländl. Zentralort	18	81.432	15.000	120.000	65	48	75	1.186	313	1.642
LK. allg.	26	130.621	30.500	259.256	71	45	115	1.757	567	3.238
Ostseeregion	29	263.000	125.000	609.000	65	39	132	3.975	2.194	6.363
Gesamtergebnis	295									

* Wenn weniger als 3 Kaufpreise vorhanden sind, erfolgt aus Gründen des Datenschutzes keine Ausweisung des Datensatzes
Aufgrund größerer Wertsteigerungen in allen Teilgebieten von Wohnungseigentum erfolgt zusätzlich eine Einzelauswertung der 295 Kauffälle aus 2021

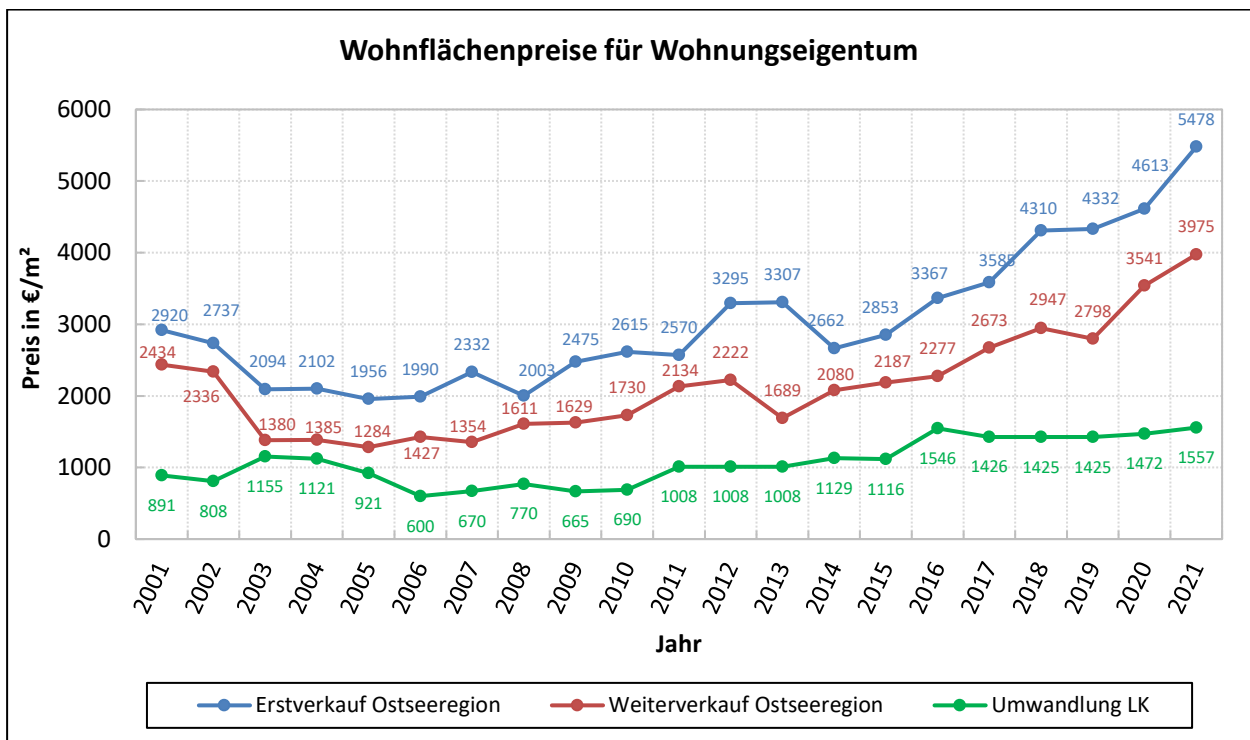


Abbildung 36: Kaufpreisentwicklung für Wohnungseigentum von 2001 bis 2021 (ohne Wismar)

Index für Erstverkäufe und Weiterverkäufe in der Ostseeregion sowie Umwandlung im Landkreis mit dem Basisjahr 2010 gleich 100 von 1998 bis 2021

Jahr	Erstverkauf Ostseeregion	Weiterverkauf Ostseeregion	Umwandlung LK
1998	103	133	133
1999	107	139	116
2000	96	133	112
2001	112	141	129
2002	105	135	117
2003	80	80	167
2004	80	80	162
2005	75	74	133
2006	76	82	87
2007	89	78	97
2008	77	93	112
2009	95	94	96
2010	100	100	100
2011	98	123	146
2012	126	128	146
2013	126	98	146
2014	102	120	164
2015	109	126	162
2016	129	132	224
2017	137	155	207
2018	165	170	206
2019	166	161	206
2020	176	205	213
2021	209	230	226

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

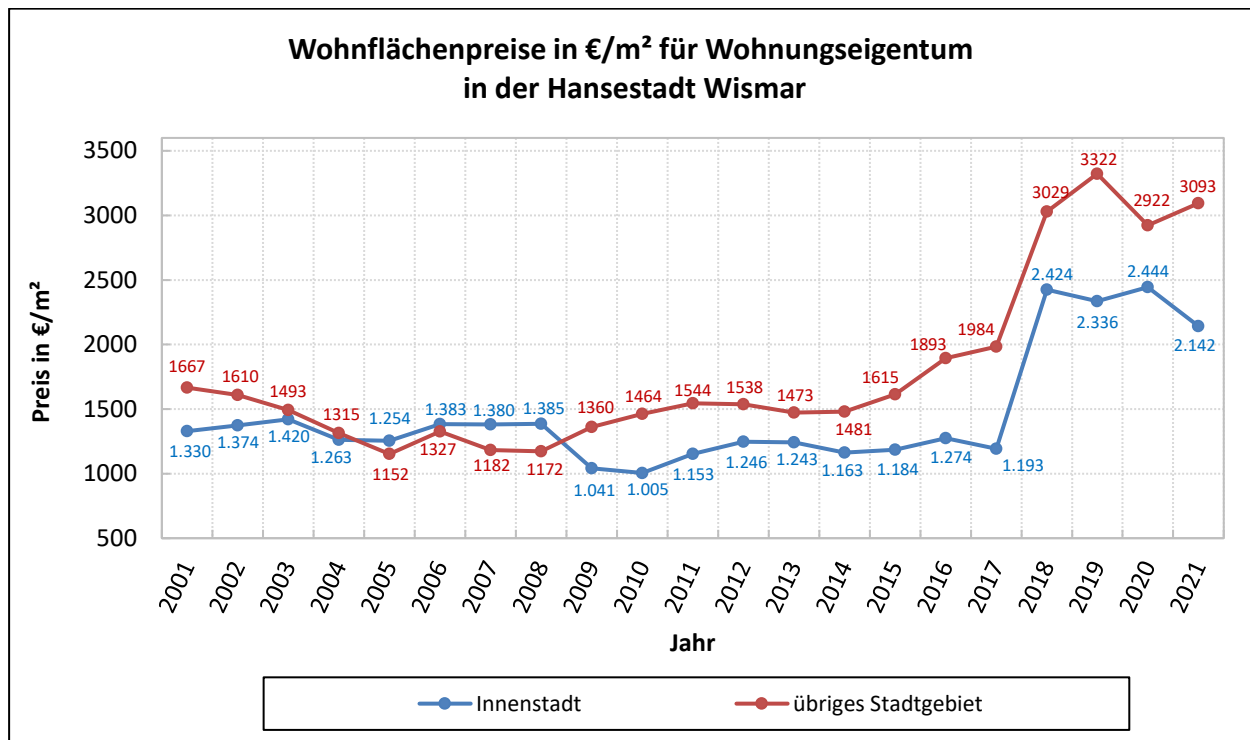


Abbildung 37: Kaufpreisentwicklung für Wohnungseigentum von 2001 bis 2021 in HWI

Index Wohnflächenpreise für die Hansestadt Wismar: (Mittel aus Erst- und Weiterverkauf) von 1998 bis 2021 mit dem Basisjahr 2010 gleich 100:

Jahr	Index Innenstadt	Index übriges Stadtgebiet
1998	175,5	118,0
1999	162,8	114,1
2000	132,2	89,1
2001	132,3	113,9
2002	136,7	110,0
2003	141,3	102,0
2004	125,7	89,8
2005	124,8	78,7
2006	137,6	90,6
2007	137,3	80,7
2008	137,8	80,1
2009	103,6	92,9
2010	100,0	100,0
2011	114,7	105,5
2012	124,0	105,1
2013	123,7	100,6
2014	115,7	101,2
2015	117,8	110,3
2016	126,8	129,3
2017	118,7	135,5
2018	241,2	206,9
2019	232,4	226,9
2020	243,2	199,6
2021	213,1	211,3

3.2.6 Mehrfamilienhäuser Hansestadt Wismar

Im Berichtsjahr 2021 sind in der Hansestadt Wismar **23 bebaute Mehrfamilienhausgrundstücke** verkauft worden. Die Verteilung der Kaufpreise für **bebaute Mehrfamilienhausgrundstücke** 2021 geht aus der folgenden Übersicht hervor.

Kaufpreis	Anzahl der Kauffälle
bis 50.000 €	0
bis 100.000 €	0
bis 150.000 €	0
bis 200.000 €	3
bis 250.000 €	1
über 250.000 €	19
Summe	23

Kauffälle der Jahre 2017 bis 2021 - Hansestadt Wismar (inklusive Bodenwert)

Baualtersgruppe (tatsächliches Baujahr)	Anzahl	Grundstücksfläche [m ²] im Mittel	KP [€] im Mittel	WF [m ²] im Mittel	KP/WF [€/m ²] im Mittel	KP/WF [€/m ²] Min.	KP/WF [€/m ²] Max.
bis 1949	68	277	379.911	303	1.209	340	2.885
1950 bis 1990	3	222	322.667	318	986	897	1.077
1991 bis 2018	1 ^{*1}						
2019 bis 2021	0 ^{*1}						
Gesamt	72^{*2}						

durchschnittliche Wohnflächenpreise für MFH in der Hansestadt Wismar

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

^{*2} (13) Kauffälle aus 2021

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

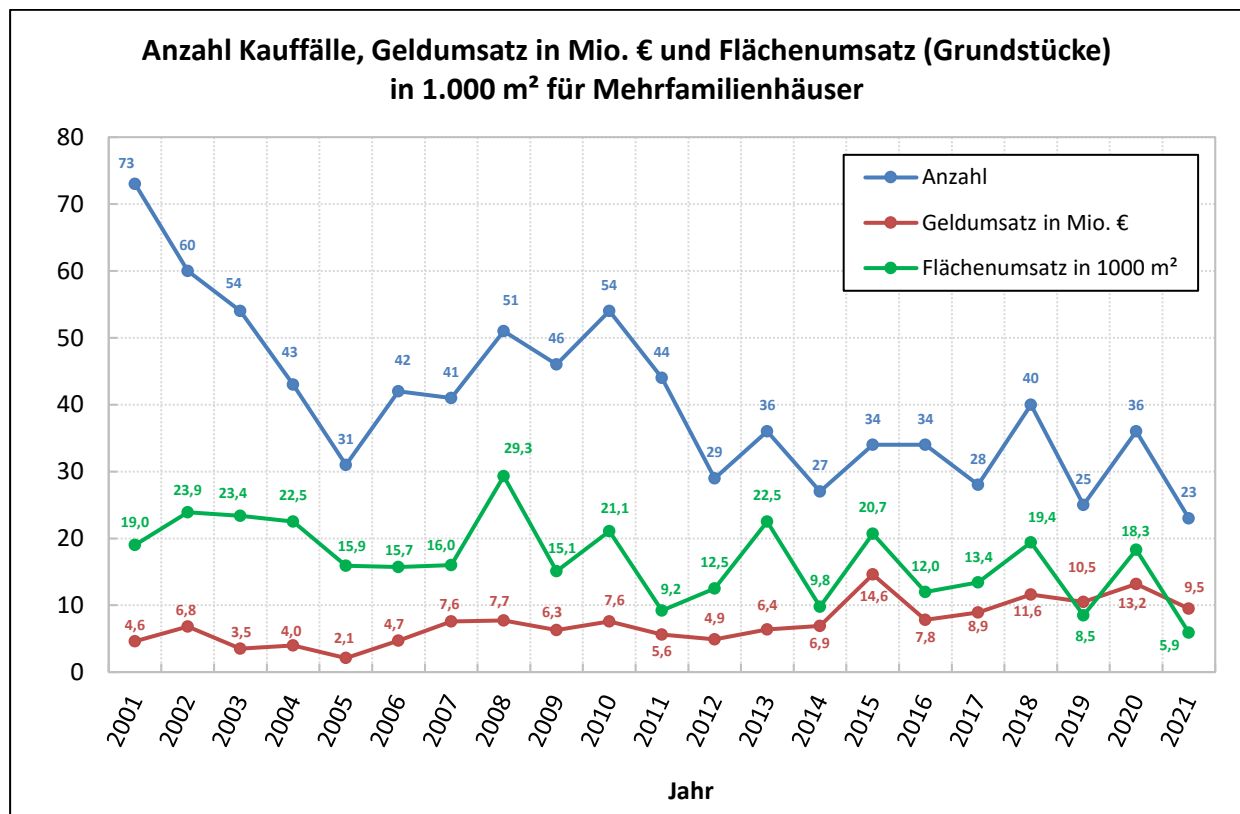


Abbildung 38: Umsatzentwicklung für MFH in HWI

3.2.7 Mehrfamilienhäuser Landkreis Nordwestmecklenburg

Im Berichtsjahr 2021 sind im Landkreis Nordwestmecklenburg ohne Wismar **37 bebaute Mehrfamilienhausgrundstücke** verkauft worden. Die Verteilung der Kaufpreise für **bebaute Mehrfamilienhausgrundstücke** des Berichtsjahres 2021 geht aus der folgenden Übersicht hervor.

Kaufpreis	Anzahl der Kauffälle
bis 50.000 €	5
bis 100.000 €	2
bis 150.000 €	4
Bis 200.000 €	2
bis 250.000 €	3
über 250.000 €	21
Summe	37

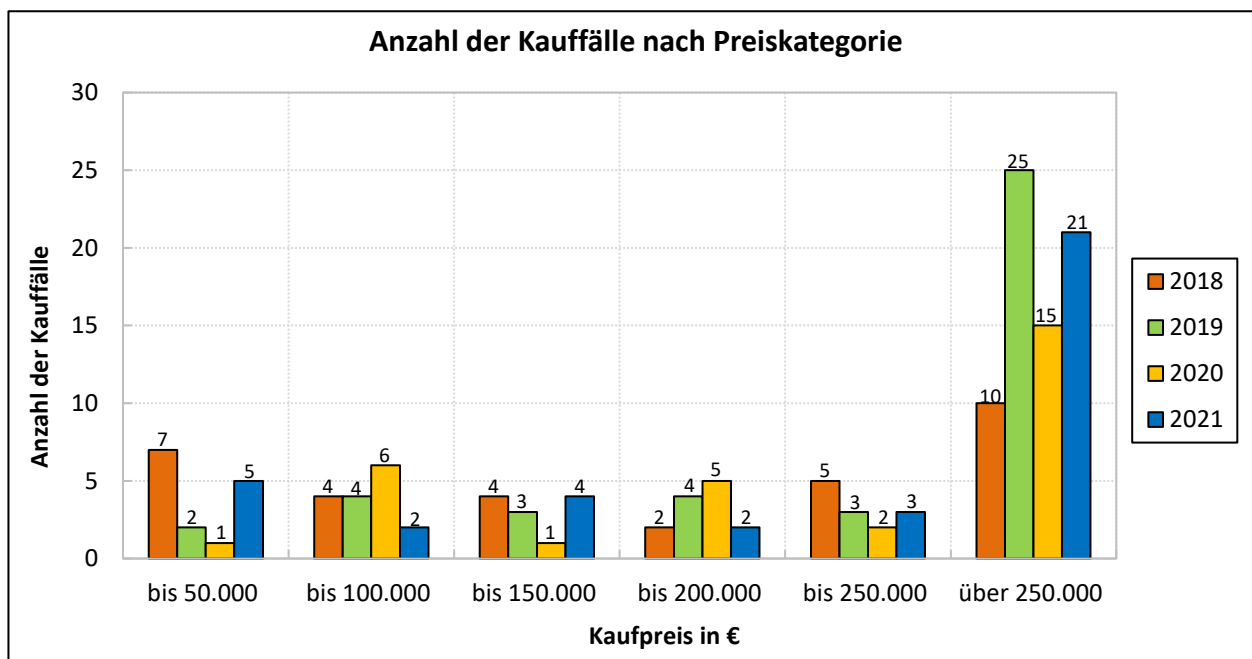


Abbildung 39: Kauffälle nach Höhe des Kaufpreises für MFH in NWM

Kauffälle der Jahre 2018 bis 2021 – Landkreis NWM (inklusive Bodenwert)

Baualtersgruppe (tatsächliches Baujahr)	Anzahl	Grundstücksfläche [m ²] im Mittel	KP [€] im Mittel	WF [m ²] im Mittel	KP/WF [€/m ²] im Mittel	KP/WF [€/m ²] Min.	KP/WF [€/m ²] Max.
bis 1949	40	2.613	240.692	333	787	47	1.588
1950 bis 1990	15	2.578	292.233	394	1.049	226	3.382
1991 bis 2018	13	2.184	620.556	436	1.264	278	2.483
2019 bis 2021	3	2.180	1.997.759	621	3.113	1.421	5.636
Gesamt	71*						

durchschnittliche Wohnflächenpreise für MFH in NWM

(18)* Kauffälle aus 2021

Es handelt sich in den Baualtersgruppen jeweils um sanierte und tlw. 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)**

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

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

Hinweis:

- die nachfolgend dargestellten Sachwertfaktoren wurden nach den bis zum 31.12.2021 gültigen Rechtsvorschriften und dem nachfolgend näher beschriebenen Modell abgeleitet
- zukünftige Auswertungen von Kaufverträgen für die Kaufpreissammlung bzw. Gutachtenerstellung mit Stichtag nach dem 31.12.2021 sind mit der seit dem 01.01.2022 gültigen ImmoWertV 2021 durchzuführen
- nach ImmoWertV 2021 abgeleitete Sachwertfaktoren können erst nach Auswertung der Kaufverträge aus 2022 im darauffolgenden Grundstücksmarktbericht 2023 durch den Gutachterausschuss zur Verfügung gestellt werden

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 2021
11. Regionalfaktoren: keine
12. **BRW-Niveau 10 €/m² bis 40 €/m²: k = -0,458*ln(vorl. SW)+6,8123 R²=0,3146**
13. **BRW-Niveau 40 €/m² bis 100 €/m²: k = -0,467*ln(vorl. SW)+6,9913 R²=0,2984**
14. **BRW-Niveau 100 €/m² bis 390 €/m²: k = -0,546*ln(vorl. SW)+8,2708 R²=0,2326**

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

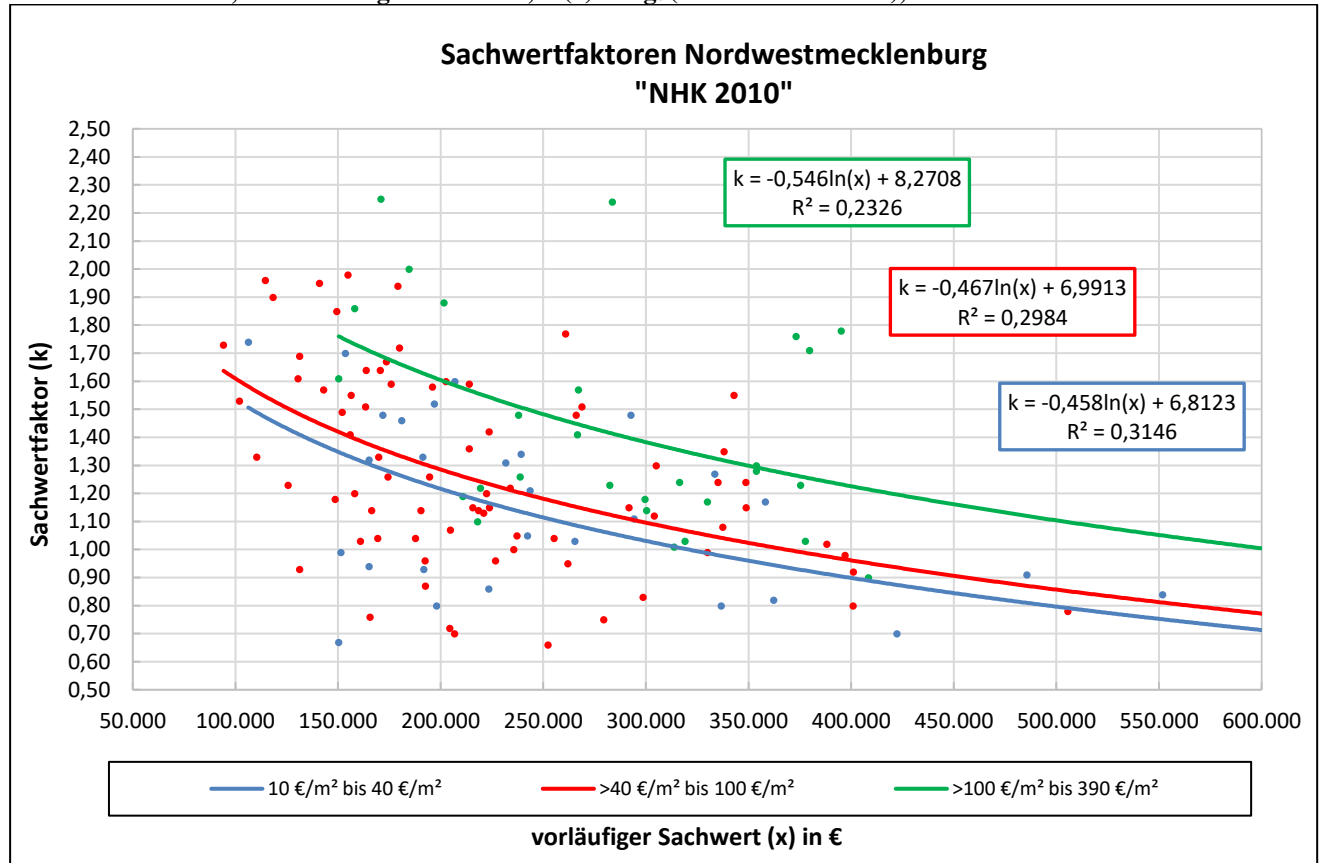


Abbildung 40: Sachwertfaktoren Modell: NHK 2010 in NWM

Folgende Abhängigkeiten wurden festgestellt:

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

3.2.8.3 Sachwertfaktoren in der Hansestadt Wismar

Hinweis:

- die nachfolgend dargestellten Sachwertfaktoren wurden nach den bis zum 31.12.2021 gültigen Rechtsvorschriften und dem nachfolgend näher beschriebenen Modell abgeleitet
- zukünftige Auswertungen von Kaufverträgen für die Kaufpreissammlung bzw. Gutachtenerstellung mit Stichtag nach dem 31.12.2021 sind mit der seit dem 01.01.2022 gültigen ImmoWertV 2021 durchzuführen
- nach ImmoWertV 2021 abgeleitete Sachwertfaktoren können erst nach Auswertung der Kaufverträge aus 2022 im darauffolgenden Grundstücksmarktbericht 2023 durch den Gutachterausschuss zur Verfügung gestellt werden

Modell: (NHK 2010)

Modellbeschreibung:

1. Sachwertfaktoren bezogen auf **Normalherstellungskosten 2010** für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke, Doppelhaushälften und Reihenhäuser
2. Brutto-Grundfläche nach DIN 277-1 : 2005-02
3. NHK 2010 Anlage 1 SW-RL
4. Baujahr: ursprüngliches Baujahr
5. Gesamtnutzungsdauer nach Anlage 3 SW-RL
6. Restnutzungsdauer: Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter, ggf. modifizierte Restnutzungsdauer
Bei Modernisierungsmaßnahmen Verlängerung der Restnutzungsdauer nach Anlage 4 SW-RL
7. Alterswertminderung gemäß Anlage 8 der Wert R 2006 (linear)
8. Außenanlagen: 2 % bis 4 %
9. Neubauten bzw. sanierte Altbauten (fiktiv schadensfrei)
10. Kaufpreise aus den Jahren 2020 bis 2021
11. Regionalfaktoren: keine
12. **Hansestadt Wismar:** $k = -0,389 \cdot \ln(\text{vorl. SW}) + 6,0195$ $R^2 = 0,2436$

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

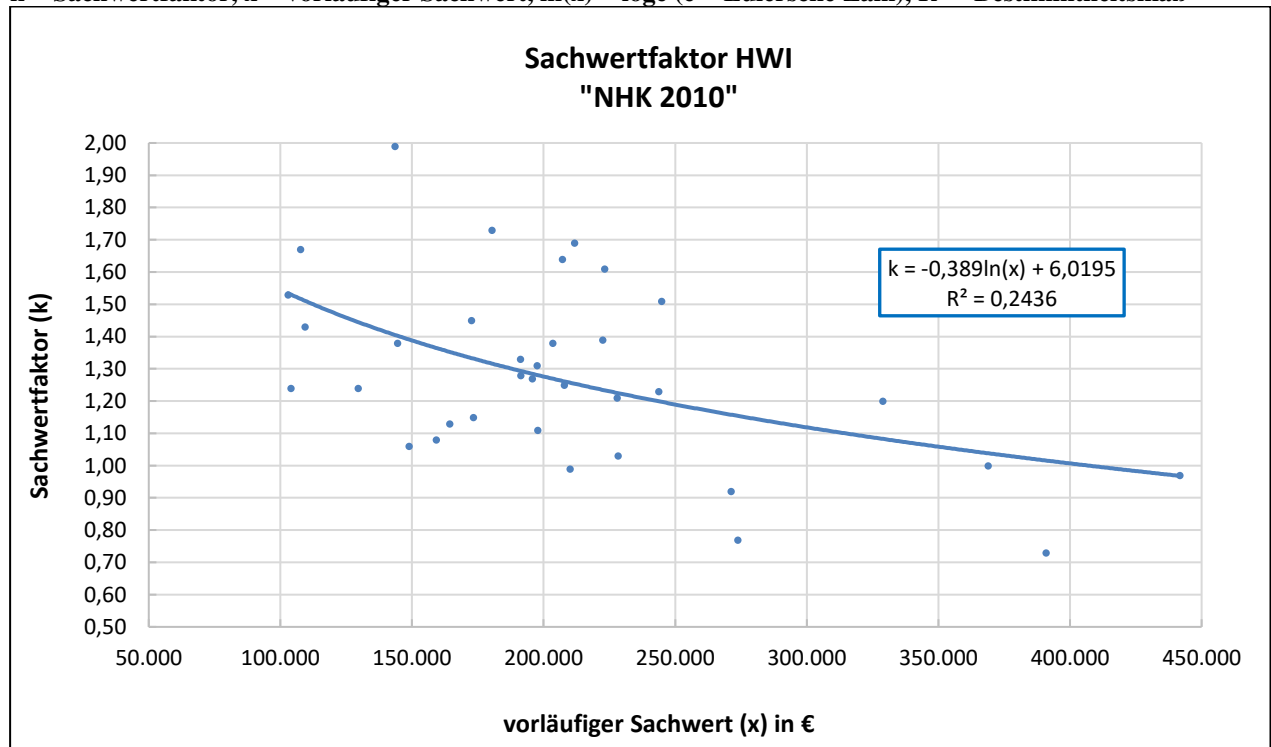


Abbildung 41: Sachwertfaktoren Modell: NHK 2010 in HWI

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.

Hinweis:

- Nachfolgende Liegenschaftszinssätze sind mit der nachfolgend näher erläuterten Modelbeschreibung durchgeführt worden.
- Zukünftige Liegenschaftszinssatzberechnungen sind mit den Ansätzen in der seit dem 01.01.2022 gültigen ImmoWertV 2021 durchzuführen
- nach ImmoWertV 2021 abgeleitete Liegenschaftszinssätze können erst nach Auswertung der Kaufverträge aus 2022 im darauffolgenden Grundstücksmarktbericht 2023 durch den Gutachterausschuss zur Verfügung gestellt werden

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

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 €/m² Wohnfläche jährlich

88,00 € 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 2020, 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

3.2.8.5 Liegenschaftszinssätze im Landkreis Nordwestmecklenburg

	Netto-Kaltmiete
Stellplatzmiete	25,00 €/Monat bis 40,00 €/Monat
Garage	40,00 €/Monat bis 60,00 €/Monat

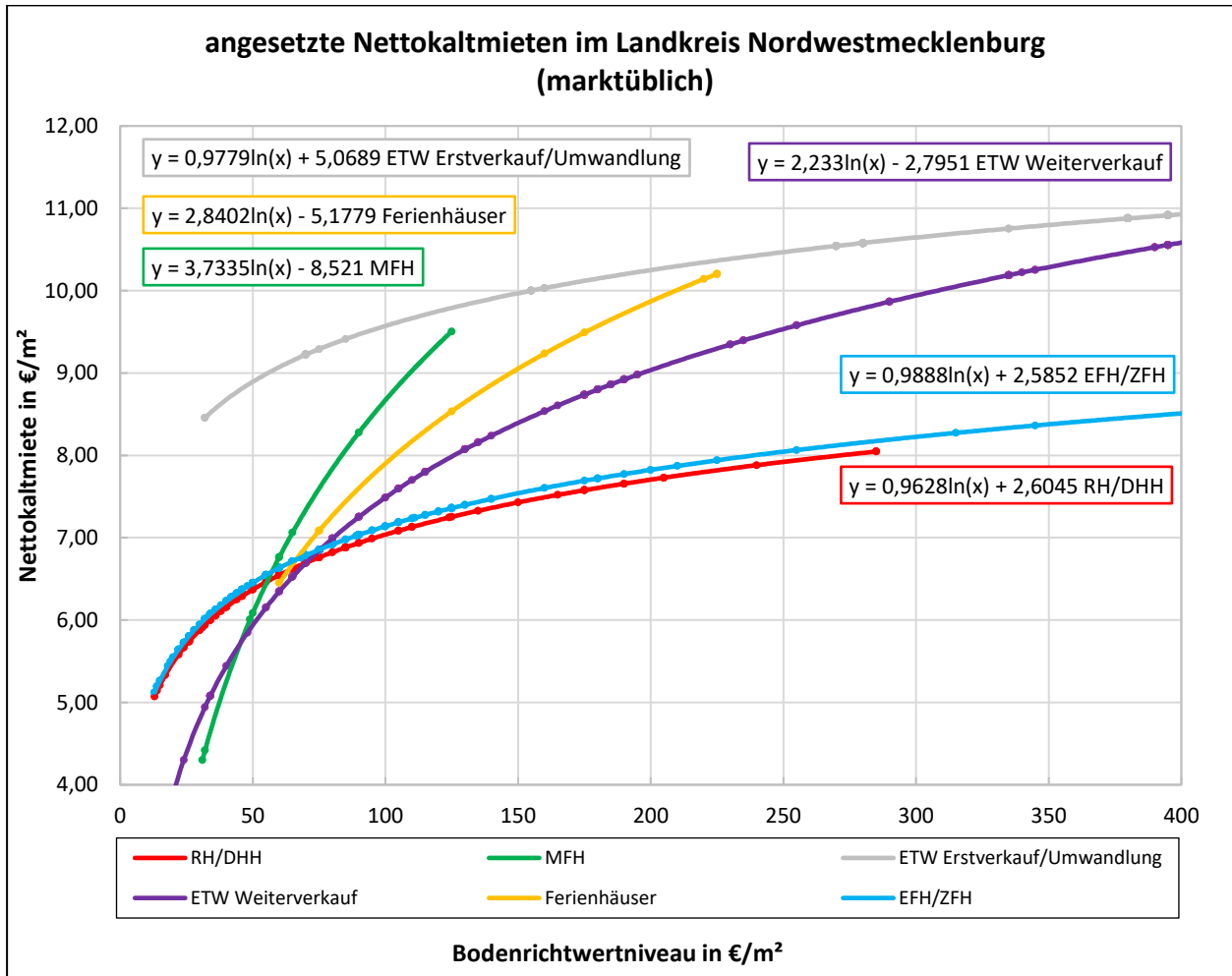


Abbildung 42: ortsüblich angesetzte Nettokaltmieten

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. Ausgewertet wurden Ableitungen für Kauffälle aus den Jahren 2020 und 2021.

Ortsüblich angesetzte Nettokaltmieten für ausgewählte BRW-Niveaus mit den Formeln nach obiger Grafik:

Kategorie / BRW	50 €/m²	100 €/m²	150 €/m²	200 €/m²	250 €/m²	300 €/m²	350 €/m²
Einfamilienhäuser/ Zweifamilienhäuser	6,50	7,10	7,50	7,80	8,00	8,20	8,40
Reihenhäuser/ Doppelhaushälften	6,40	7,00	7,40	7,70	7,90	8,10	8,20
Mehrfamilienhäuser	6,10	8,70	10,20	11,30	12,10	12,80	13,30
ETW Erstverkauf	8,90	9,60	10,00	10,30	10,50	10,60	10,80
ETW Weiterverkauf	5,90	7,50	8,40	9,00	9,50	9,90	10,30
Ferienhäuser	5,90	7,90	9,10	9,90	10,50	11,00	11,50

* Angaben in €/m²

Zusammenstellung der Liegenschaftszinssätze NWM:

Grundstücksart	Untersuchungs- zeitraum	Bandbreite	Durchschnitt	Anzahl
Ein- und Zweifamilienhäuser	2021	1,8 – 4,6	2,7	85
Reihenhäuser/Doppelhaushälften	2021	2,0 – 4,3	2,7	47
Eigentumswohnungen Ostseeregion Erstverkauf	2021	1,1 – 2,3	1,6	103
Eigentumswohnungen Weiterverkauf (Kreisgebiet)	2021	1,5 – 5,0	3,0	35
Eigentumswohnungen Weiterverkauf (Ostseeregion)	2021	1,1 – 4,0	2,1	25
Ferienhäuser	2021	1,2 – 3,2	1,9	12
Mehrfamilienhäuser	2018 bis 2021	2,7 – 8,4	4,8	28
Gewerbegrundstücke	2005 bis 2021	5,0 – 9,2	7,4	23

3.2.8.6 Liegenschaftszinssätze in der Hansestadt Wismar

Stellplatzmiete	40,00 €/Monat bis 80,00 €/Monat
Garage	40,00 €/Monat bis 100,00 €/Monat

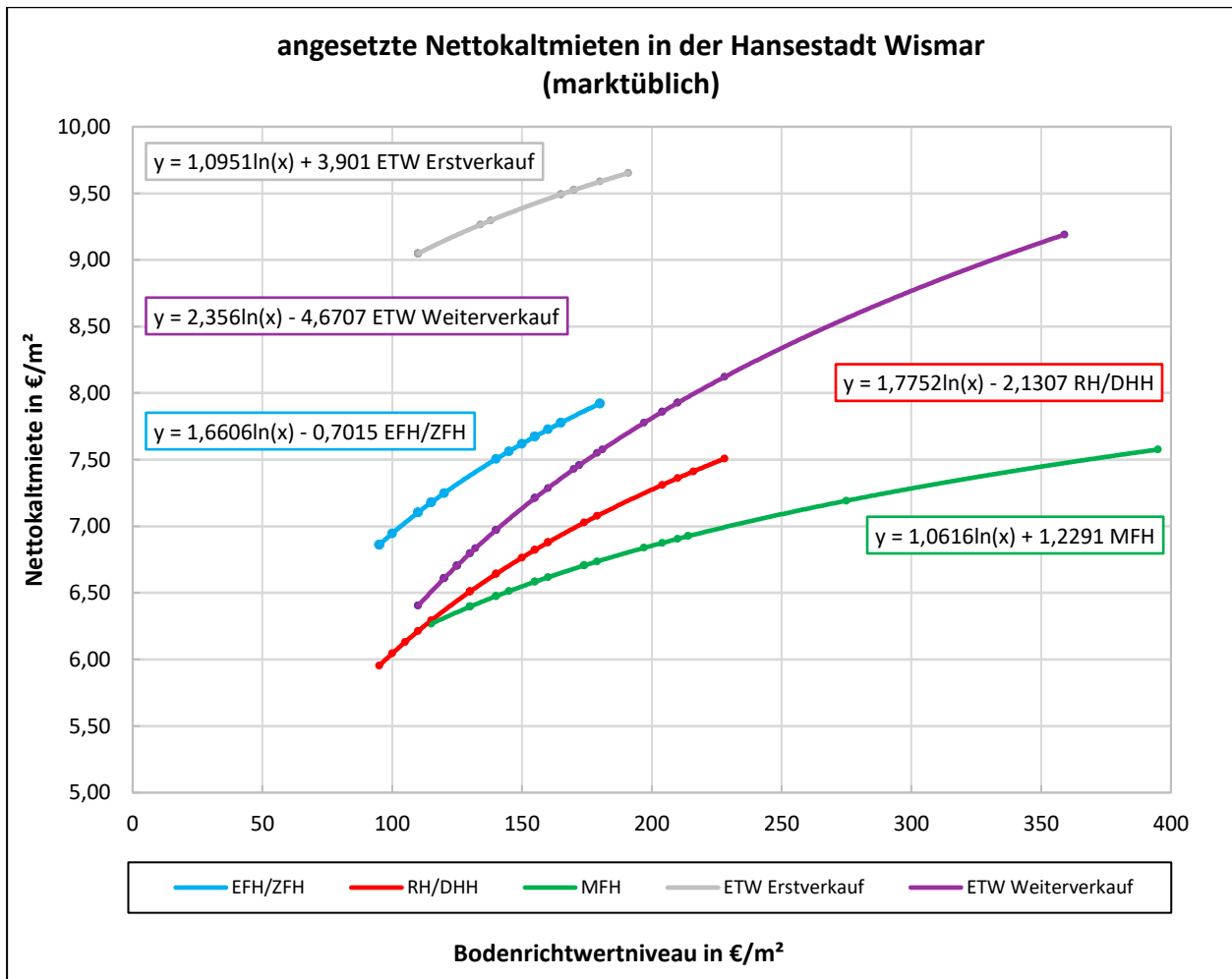


Abbildung 43: örtlich angesetzte Nettokaltmieten in der Hansestadt Wismar

Bei den örtlich angesetzten Nettokaltmieten handelt es sich um „nachhaltig erzielbare Mieten“, wie sie zur Ableitung der nachfolgenden Liegenschaftszinssätze angewendet wurden. Tatsächlich gezahlte Mieten können höher ausfallen. Ausgewertet wurden Ableitungen für Kauffälle aus den Jahren 2020 und 2021.

Ortsübliche Nettokaltmieten für ausgewählte BRW nach obiger Grafik:

Kategorie / BRW	50 €/m²	100 €/m²	150 €/m²	200 €/m²	250 €/m²	300 €/m²	350 €/m²
Einfamilienhäuser / Zweifamilienhäuser	5,80	6,90	7,60	8,10	8,50	8,80	9,00
Reihenhäuser/ Doppelhaushälften	4,80	6,00	6,80	7,30	7,70	8,00	8,30
Mehrfamilienhäuser	5,40	6,10	6,50	6,90	7,10	7,30	7,40
ETW Erstverkauf	8,20	8,90	9,40	9,70	9,90	10,10	10,30
ETW Weiterverkauf	4,50	6,20	7,10	7,80	8,30	8,80	9,10

* Angaben in €/m²

Zusammenstellung der Liegenschaftszinssätze HWI:

Grundstücksart	Untersuchungs-zeit- raum	Bandbreite	Durchschnitt	Anzahl
Ein- und Zweifamilienhäuser	2020 bis 2021	1,3 – 3,8	2,2	19
Reihenhäuser/Doppelhaushälften	2020 bis 2021	1,4 – 4,5	2,5	23
Eigentumswohnungen HWI Erstverkäufe	2021	1,9 – 2,7	2,2	56
Eigentumswohnungen HWI Weiterverkäufe	2020 bis 2021	1,4 – 3,9	2,7	41
Mehrfamilienhäuser	2018 bis 2021	3,2 – 6,1	4,3	45
Villengrundstücke	1998 bis 2021	3,4 – 6,6	4,8	12
gemischt genutzte Grundstücke	2017 bis 2021	3,2 – 8,6	5,2	21
Gewerbegrundstücke	2014 bis 2021	4,6 – 8,5	6,7	5

Die ausgewiesenen Liegenschaftszinssätze 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. Der jährliche Betrag ermittelt sich aus:

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

Die im Bereich des **Landkreises Nordwestmecklenburg** von 2005 bis 2021 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 2021 vereinbarten Erbbauzinssätze betragen:

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

*¹ Die Untersuchung bezieht sich auf ein Bodenwertniveau von 17,00 €/m² bis 55,00 €/m²

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

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

*² 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 abrisswürdiger Gebäudesubstanz

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

Im Ergebnis dieser Untersuchung ergibt sich ein **Wertfaktor von 0,85** in einer **Spanne von 0,59 bis 1,11**, d. h. die vorhandene abrisswürdige 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.

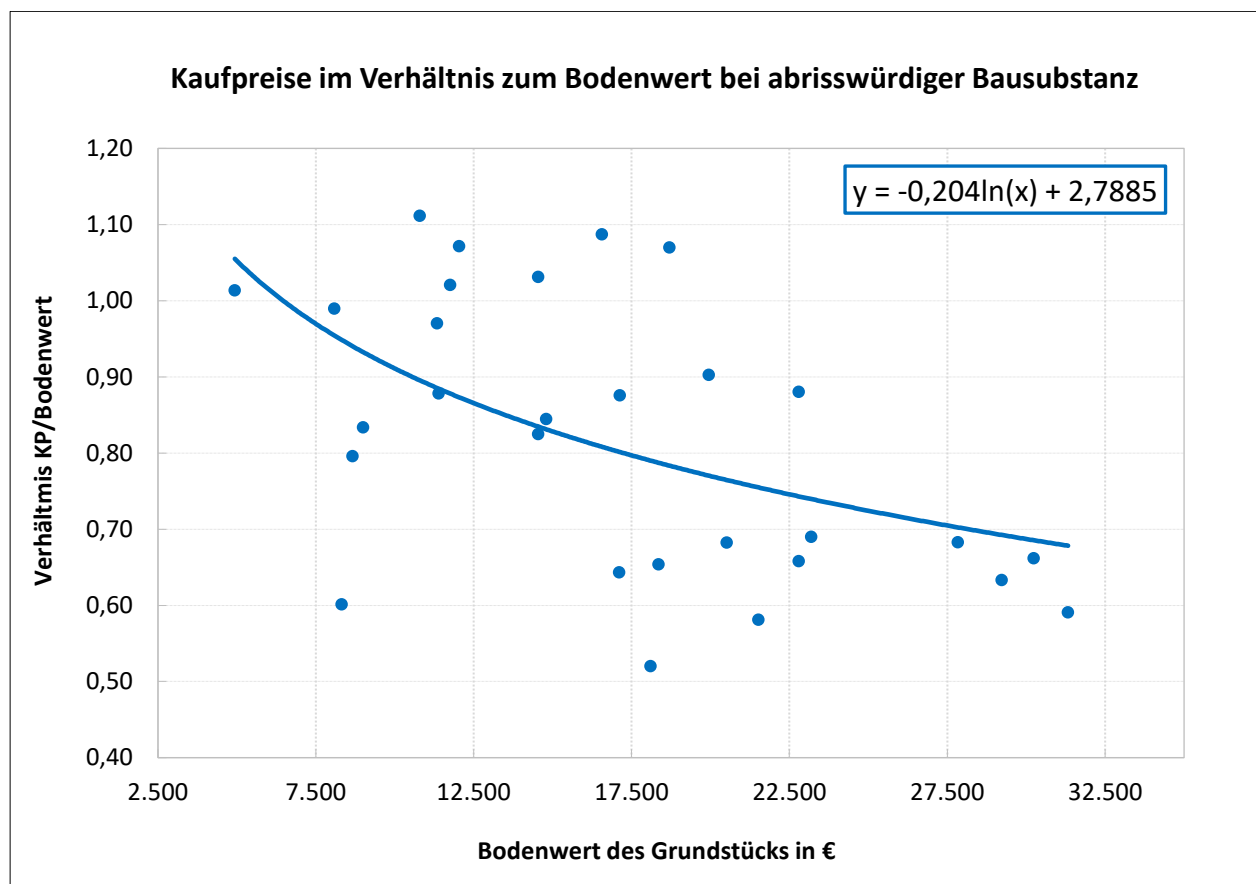


Abbildung 44: Bodenwert bei abrisswürdiger Bausubstanz in HWI

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 €/m² und durch Ermittlung des tatsächlich realisierten Maßes der baulichen Nutzung, die rot dargestellte Kurve, ermittelt worden. Der grüne Kurvenverlauf entspricht der Anlage 1 der Vergleichsrichtlinie vom 20. März 2014 (wertrelevante Geschossflächenzahl-WGFZ) bei einem Bodenwertniveau von 400,00 €/m² Grundstücksfläche. Dieses Bodenwertniveau entspricht der Zentrums-lage der Hansestadt Wismar.

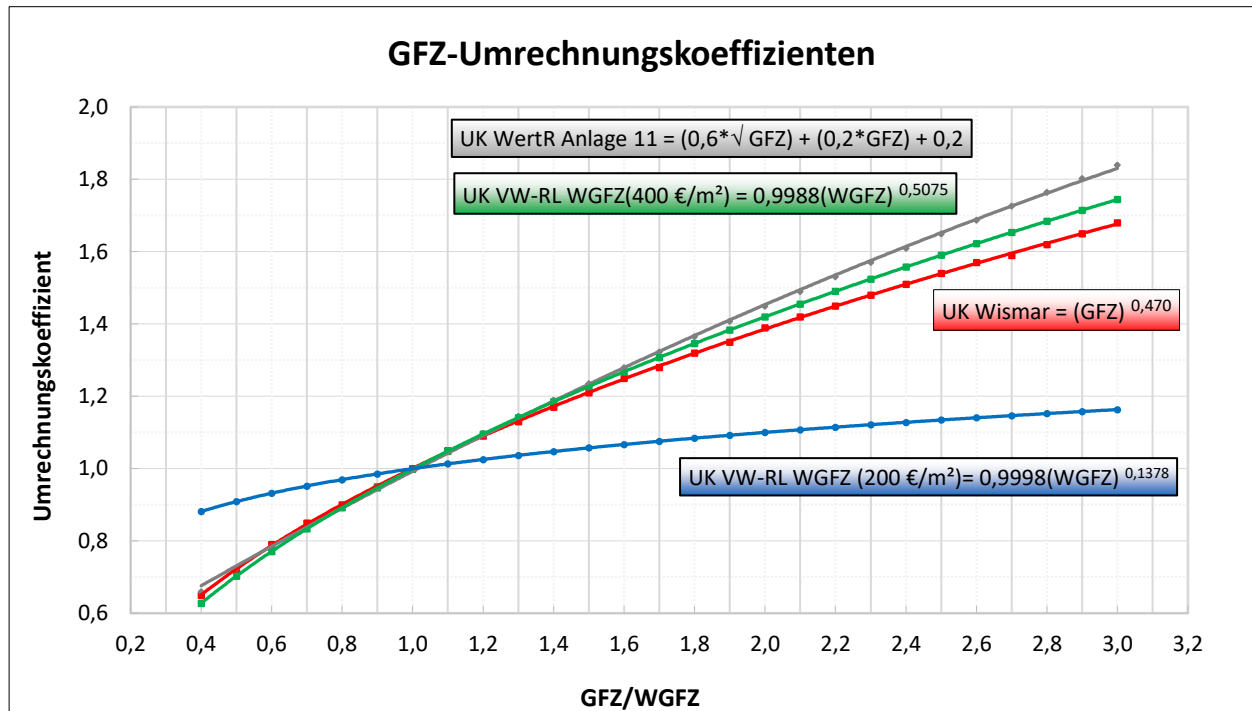


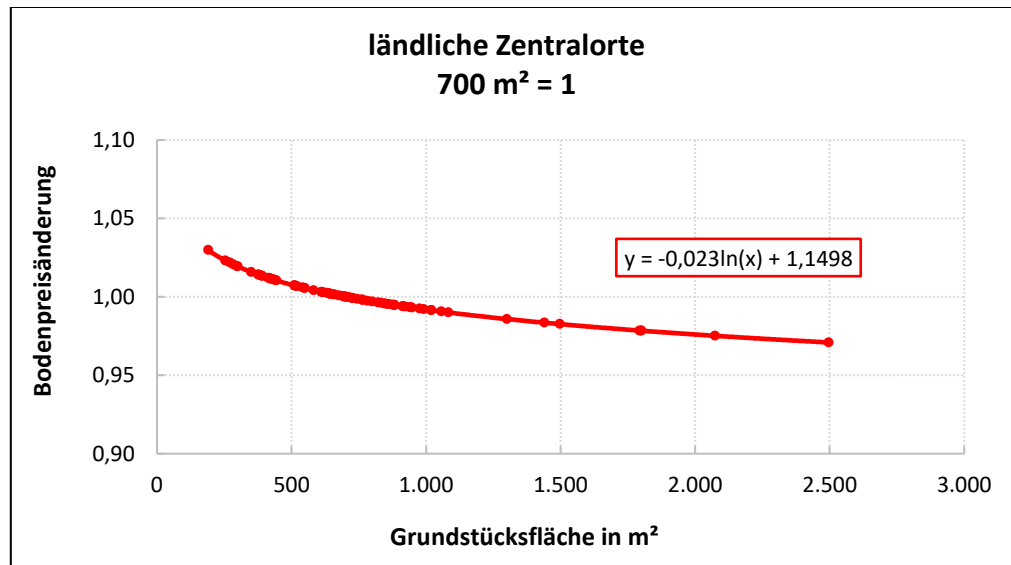
Abbildung 45: GFZ Umrechnungskoeffizienten HWI

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

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

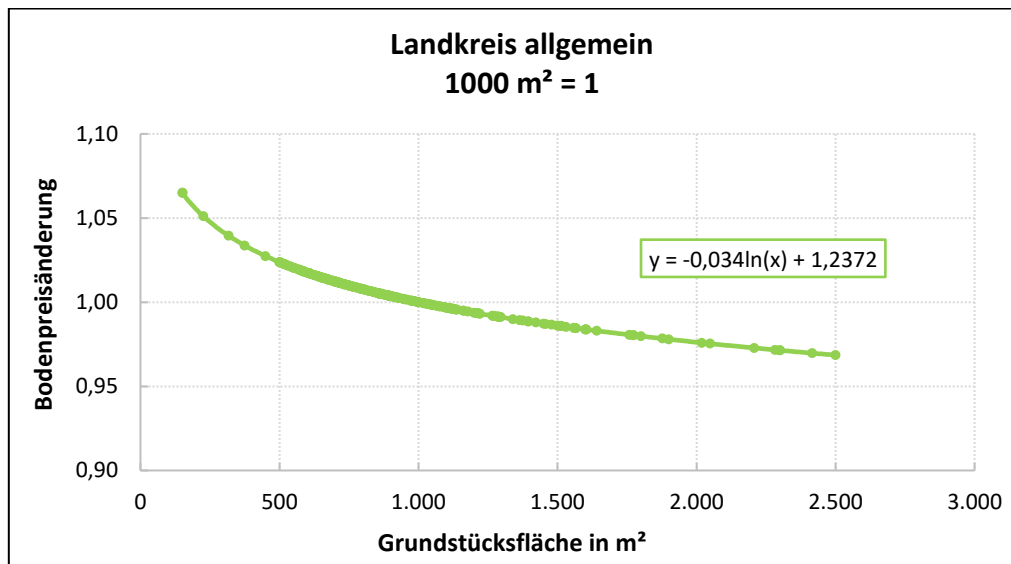
3.2.8.10 Bodenrichtwert Umrechnungskoeffizienten (Fläche)

Flächenanpassungsfaktoren für das Bodenpreisindexgebiet „ländliche Zentralorte“



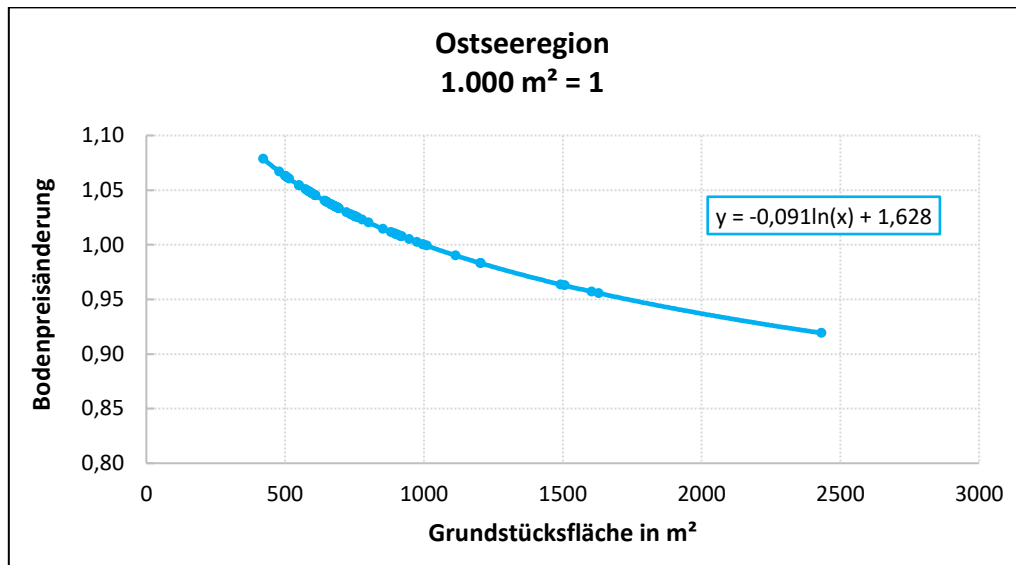
Untersuchungszeitraum / Jahr	2020 und 2021
Anzahl der Kauffälle	86
Bodenrichtwertniveau von/bis	31 €/m ² bis 145 €/m ²
Bodenrichtwert Mittel	86,00 €/m ²
Planungsrecht	überwiegend aus B-Plangebieten

Flächenanpassungsfaktoren für das Bodenpreisindexgebiet „Landkreis allgemein“



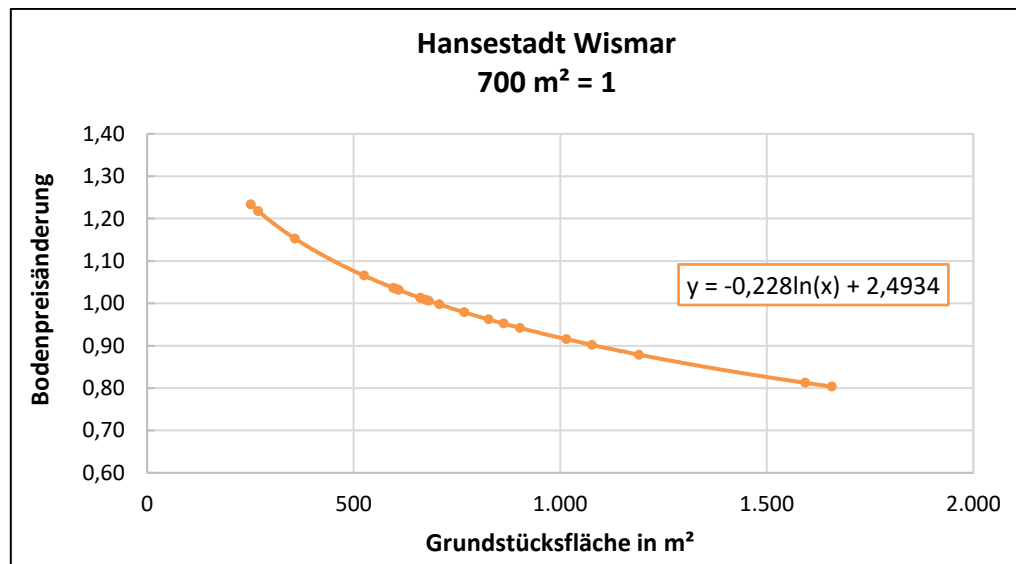
Untersuchungszeitraum / Jahr	2020 und 2021
Anzahl der Kauffälle	258
Bodenrichtwertniveau von/bis	15 €/m ² bis 210 €/m ²
Bodenrichtwert Mittel	89,00 €/m ²
Planungsrecht	Überwiegend aus B-Plangebieten

Flächenanpassungsfaktoren für das Bodenpreisindexgebiet „Ostseeregion“ (ohne Wismar)



Untersuchungszeitraum / Jahr	2020 und 2021
Anzahl der Kauffälle	62
Bodenrichtwertniveau von/bis	32 €/m ² bis 405 €/m ²
Bodenrichtwert Mittel	115 €/m ²
Planungsrecht	Überwiegend aus B-Plangebieten

Flächenanpassungsfaktoren im Gebiet der „Hansestadt Wismar“



Untersuchungszeitraum / Jahr	2020 und 2021
Anzahl der Kauffälle	21
Bodenrichtwertniveau von/bis	105 €/m ² bis 190 €/m ²
Bodenrichtwert Mittel	166,00 €/m ²
Planungsrecht	Überwiegend aus B-Plangebieten (ohne Sanierungsgebiet)

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

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 ²	KP : WF Spanne in €/m ²
1.	HWI Eigentumswohnungen, Neubau, außerhalb des Sanierungsgebietes, Erstverkäufe (55 Kauffälle aus 2021)	32	40	3.023 €/m² 1.772 – 3.427	3.312 €/m² 1.900 – 4.054
2.	HWI Villengrundstücke, Altbau, saniert außerhalb des Sanierungsgebietes (8 Kauffälle aus 2003 bis 2019)	16	21	865 €/m² 421 – 1.231	1.215 €/m² 819 – 1.705
3.	HWI Ein- u. Zweifamilienhausgrundstücke, Neubau, außerhalb des Sanierungsgebietes (13 Kauffälle aus 2018 bis 2021)	27	33	1.816 €/m² 1.281 – 2.427	2.377 €/m² 1.767 – 2.979
4.	HWI Mietwohngrundstücke, Altbau, im Sanierungsgebiet, teilsaniert (22 Kauffälle aus 2012 bis 2021)	14	17	863 €/m² 236 – 1.642	1.017 €/m² 518 – 1.746
5.	HWI Mietwohngrundstücke, Altbau, außerhalb des Sanierungsgebietes, sanierungsbedürftig (12 Kauffälle aus 2013 bis 2021)	11	15	516 €/m² 281 – 670	606 €/m² 306 – 878
6.	HWI Mietwohngrundstücke, Altbau, im Sanierungsgebiet, sanierungsbedürftig, überwiegend frei gezogen (29 Kauffälle der Jahre 2005 bis 2019)	6	8	110 €/m² 7 – 335	196 €/m² 23 – 400
7.	HWI Wohn- u. Geschäftshäuser, Altbau, im Sanierungsgebiet, Randlage, sanierungsbedürftig (27 Kauffälle der Jahre 2004 bis 2021)	10	13	197 €/m² 0 – 544	404 €/m² 0 – 674
8.	HWI Wohn- u. Geschäftshäuser, Altbau, im Sanierungsgebiet, MI Bereiche, teilsaniert (6 Kauffälle aus 2004 bis 2011)	14	16	492 €/m² 145 – 1.058	836 €/m² 437 – 2.049
9.	HWI Wohn- u. Geschäftshäuser, im Sanierungsgebiet, Altbau, durchgreifend saniert bzw. Neubau MI Bereiche (23 Kauffälle aus 2007 bis 2021)	15	19	1.555 €/m² 587 – 3.284	1.734 €/m² 802 – 3.524
10.	NWM Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke, Neubau, Bebauungsplangebiet (35 Kauffälle aus 2021)	30	38	2.229 €/m² 1.051 – 3.148	2.703 €/m² 1.390 – 3.571
11.	NWM Eigentumswohnungen, Ostseeregion, Erstverkauf (113 Kauffälle aus 2021)	41	50	4.456 €/m² 2.852 – 5.827	5.206 €/m² 3.535 – 6.822
12.	NWM Ferienhäuser, Ostseeregion (19 Kauffälle aus 2021)	40	49	3.270 €/m² 741 – 5.302	3.786 €/m² 1.500 – 6.635

Entwicklung der Gebädefaktoren in der Hansestadt Wismar von 2016 bis 2021 für ausgewählte Objektgruppen

	Gebädefaktor 2016 KP - BW WF Spanne in €/m ²	Gebädefaktor 2017 KP - BW WF Spanne in €/m ²	Gebädefaktor 2018 KP - BW WF Spanne in €/m ²	Gebädefaktor 2019 KP-BW WF Spanne in €/m ²	Gebädefaktor 2020 KP-BW WF Spanne in €/m ²	Gebädefaktor 2021 KP-BW WF Spanne in €/m ²
Eigentumswohnungen, Neubau, außerhalb des Sanierungsgebietes, Ausstattungsgrad gehoben	2.556 €/m ² 1.852 – 3.575	2.586 €/m ² 2.104 – 3.542	2.747 €/m ² 1.661 – 3.956	2.728 €/m ² 1.483 – 3.859	2.941 €/m ² 1.722 – 3.923	3.023 €/m² 1.772 – 3.427
Eigentumswohnungen, Neubau, im Sanierungsgebiet, Ausstattungsgrad gehoben	/	/	/	/	/	/
Ein- u. Zweifamilienhausgrundstücke, Neubau u. sanierte Objekte, außerhalb des Sanierungsgebietes Ausstattungsgrad gehoben	1.313 €/m ² 889 – 1.668	1.349 €/m ² 889 – 2.082	1.431 €/m ² 853 – 2.166	1.638 €/m ² 1.194 – 2.298	1.811 €/m ² 1.281 – 2.427	1.816 €/m² 1.281 – 2.427
Einfamilienhausgrundstücke, Altbau, außerhalb des Sanierungsgebietes, teilsaniert, Ausstattungsgrad einfach/mittel	780 €/m ² 600 - 990	822 €/m ² 294 – 1.108	925 €/m ² 410 – 1.395	1.017 €/m ² 522 – 1.396	972 €/m ² 514 – 1.396	988 €/m² 514 – 1.396
Mietwohngrundstücke, Altbau, im Sanierungsgebiet, teilsaniert	631 €/m ² 172 - 910	677 €/m ² 172 - 939	814 €/m ² 220 – 1.642	775 €/m ² 236 – 1.642	814 €/m ² 236 – 1.642	863 €/m² 236 – 1.642
Mietwohngrundstücke, Altbau, außerhalb des Sanierungsgebietes, sanierungsbedürftig, Ausstattungsgrad einfach	255 €/m ² 82 - 495	299 €/m ² 82 - 653	501 €/m ² 281 – 653	501 €/m ² 281 - 653	502 €/m ² 281 - 653	516 €/m² 281 - 670
Mietwohngrundstücke, Altbau, im Sanierungsgebiet, überwiegend freigezogen, Ausstattungsgrad einfach	103 €/m ² 7 - 335	103 €/m ² 7 - 335	103 €/m ² 7 – 335	110 €/m ² 7 - 358	110 €/m ² 7 – 358	110 €/m² 7 – 358
Wohn- u. Geschäftshäuser, Altbau, im Sanierungsgebiet, sanierungsbedürftig, Ausstattungsgrad einfach, übriger Bereich	173 €/m ² 0 - 557	173 €/m ² 0 - 557	173 €/m ² 0 - 557	175 €/m ² 0 - 544	202 €/m ² 0 - 564	197 €/m² 0 - 544
Wohn- u. Geschäftshäuser, Altbau, saniert, im Sanierungsgebiet, Ausstattungsgrad mittel, MI Bereich	saniert 1.569 €/m ² 806 – 3.330	saniert 1.593 €/m ² 717 - 3.836	saniert 1.591 €/m ² 587 – 3.284	saniert 1.556 €/m ² 587 – 3.284	saniert 1.556 €/m ² 587 – 3.284	saniert 1.555 €/m² 587 – 3.284

3.3 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke

3.3.1 Ackerland, Grünland, Forst

Im Berichtsjahr 2021 sind 1.889,8 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.

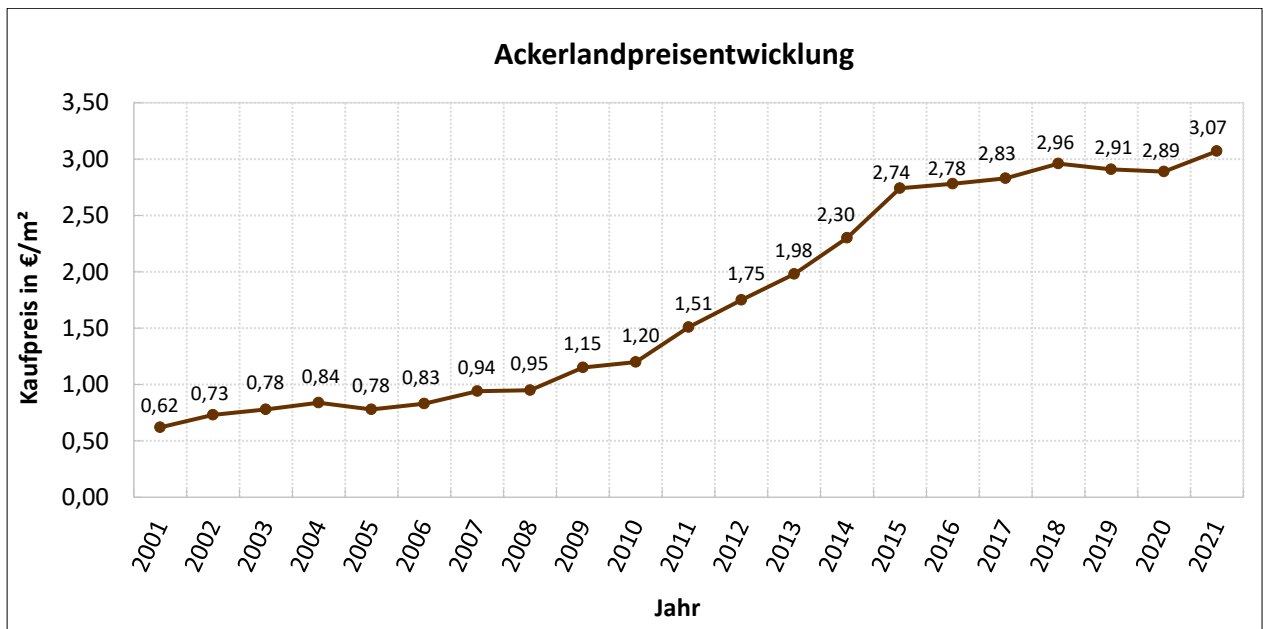


Abbildung 46: Entwicklung der Kaufpreise für Ackerland

Der Durchschnittspreis bezieht sich auf **196** getätigte Erwerbsvorgänge. Dieser liegt im **Berichtsjahr 2021** für Ackerland im Kreisdurchschnitt bei **3,07 €/m²** und weist im Vergleich zum Vorjahr eine Steigerung (+ **0,18 €/m²**) auf. Die niedrigsten gezahlten Ackerlandpreise liegen bei **1,30 €/m²** und die höchsten gezahlten Ackerlandpreise bei **4,48 €/m²**. Die durchschnittliche **Ackerzahl der ausgewerteten Erwerbsvorgänge ist mit 47** ermittelt worden.

Die nachfolgende Indexreihe für Ackerland spiegelt die durchschnittliche Preisentwicklung in dem Landkreis Nordwestmecklenburg wieder. Sie ist aus Ackerlandverkäufen aus dem Zeitraum 1997 - 2021 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)
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
2020	241
2021	256

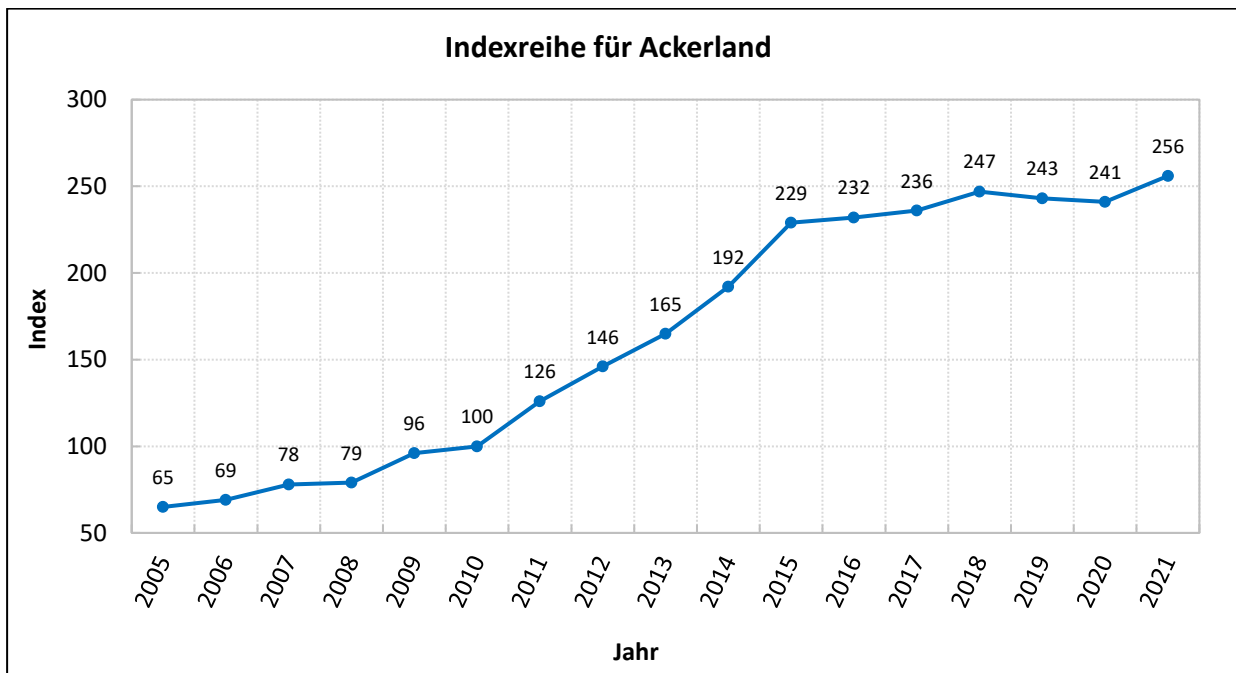


Abbildung 47: Indexreihe für Ackerland (Basisjahr 2010 = 100), (2005 bis 2021)

Flächengrößen für Ackerland aus den Jahren 2018 bis 2021

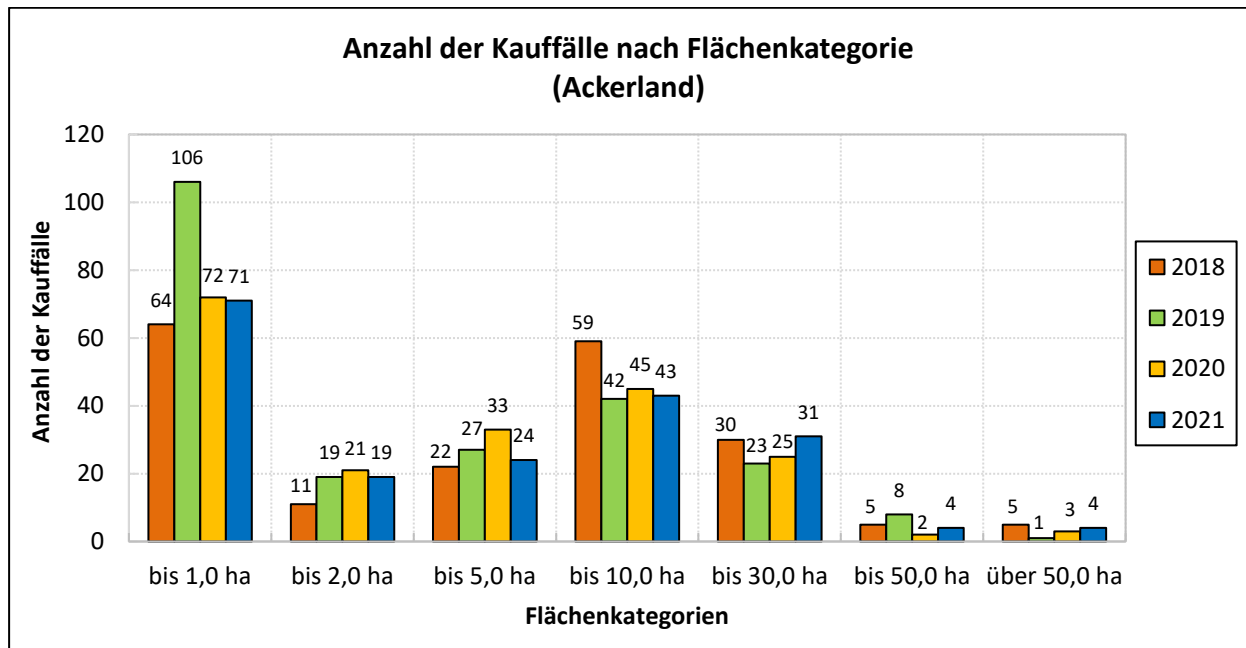


Abbildung 48: Kauffälle Ackerland nach Flächengröße

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

Umrechnungskoeffizient: $UK = 0,0263 \ln(\text{Fläche in ha}) + 0,9394$

Fläche in ha	Umrechnungskoeffizient
1	1,00
5	1,00
10	1,00
12	1,00
20	1,01
30	1,03
40	1,04
50	1,04
100	1,06
150	1,07

Abbildung 49: Flächenanpassung für Ackerflächen

Der Einfluss der Flächengröße hat gegenüber den Auswertungen des Vorjahres leicht abgenommen. Ein Zusammenhang zwischen Kaufpreis und Flächengröße kann in diesem Berichtsjahr dennoch nachgewiesen werden.

(Basis = 10 ha; Durchschnitt 2021 = 11 ha)

Die Vergleichskaufpreise wurden mit Hilfe der Umrechnungskoeffizienten auf Seite 64 dieses Marktberichtes auf die durchschnittliche Bodenqualität der Verkaufsfälle des Jahres 2021 mit 47 Bodenpunkten umgerechnet. Die Flächenanpassung gilt für Streulagen, keine Vollarrondierung. Die Fläche in ha bezieht sich auf die Losgröße.

Abhängigkeit Ackerzahl-Bodenpreis
mit Umrechnungskoeffizient bei abweichender Ackerlandzahl

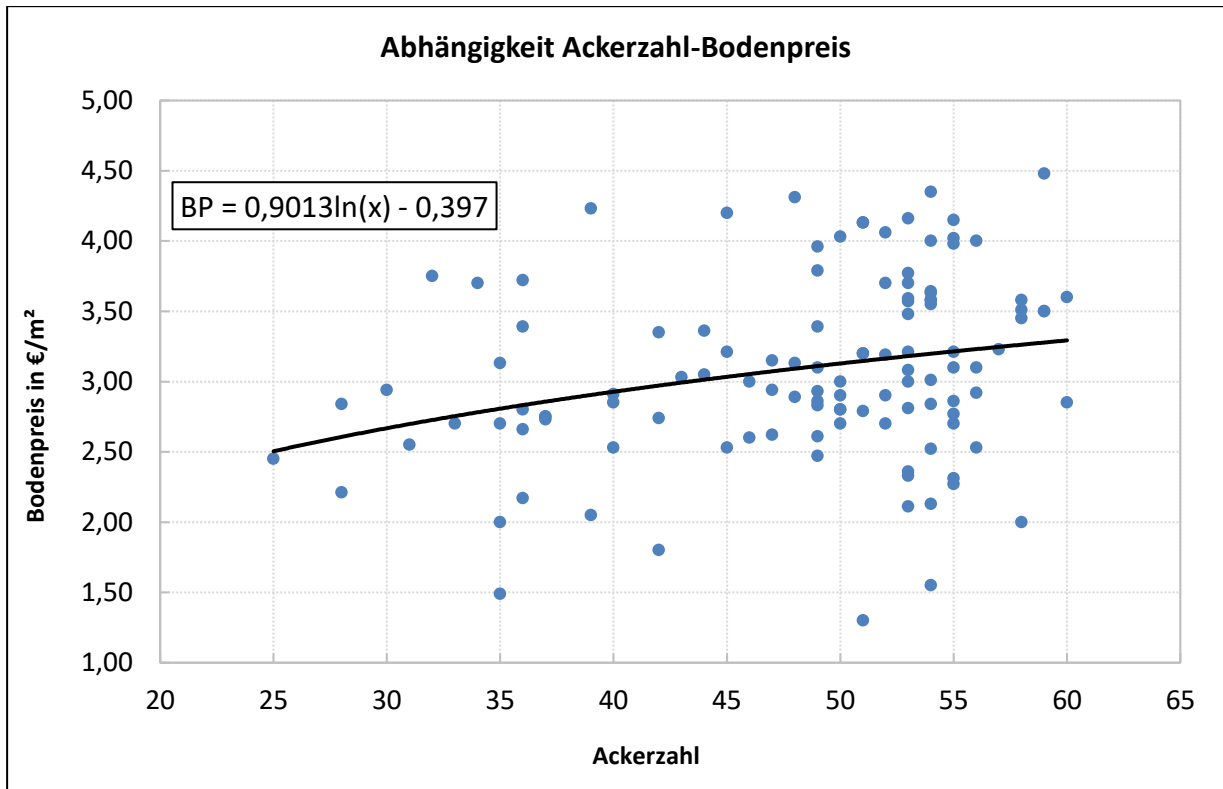


Abbildung 50: Abhängigkeit Ackerzahl-Bodenpreis in den Zonen 815, 816, 817 und 818

Anpassungsfaktoren bei abweichender Ackerzahl

		Bewertungsobjekt											
		AZ	10	15	20	25	30	35	40	45	50	55	60
Vergleichsobjekt	10	1,00	1,22	1,37	1,49	1,59	1,67	1,74	1,81	1,86	1,92	1,96	
	15	0,82	1,00	1,13	1,23	1,31	1,37	1,43	1,48	1,53	1,57	1,61	
	20	0,73	0,89	1,00	1,09	1,16	1,22	1,27	1,32	1,36	1,40	1,43	
	25	0,67	0,82	0,92	1,00	1,07	1,12	1,17	1,21	1,25	1,28	1,32	
	30	0,63	0,77	0,86	0,94	1,00	1,05	1,10	1,14	1,17	1,20	1,23	
	35	0,60	0,73	0,82	0,89	0,95	1,00	1,04	1,08	1,11	1,15	1,17	
	40	0,57	0,70	0,79	0,86	0,91	0,96	1,00	1,04	1,07	1,10	1,12	
	45	0,55	0,67	0,76	0,83	0,88	0,93	0,97	1,00	1,03	1,06	1,09	
	50	0,54	0,65	0,74	0,80	0,85	0,90	0,94	0,97	1,00	1,03	1,05	
	55	0,52	0,64	0,72	0,78	0,83	0,87	0,91	0,94	0,97	1,00	1,02	
	60	0,51	0,62	0,70	0,76	0,81	0,85	0,89	0,92	0,95	0,98	1,00	

		Bewertungsobjekt											
		AZ	10	15	20	25	30	35	40	45	50	55	60
AZ- Zonen	40	0,57	0,70	0,79	0,86	0,91	0,96	1,00	1,04	1,07	1,10	1,12	
	49	0,54	0,66	0,74	0,81	0,86	0,90	0,94	0,98	1,01	1,03	1,06	
	51	0,53	0,65	0,73	0,80	0,85	0,89	0,93	0,96	0,99	1,02	1,05	

Abbildung 51: Anpassungsfaktoren bei vom Bodenrichtwert abweichender Ackerzahl
Grundlage für die Berechnung der Anpassungsfaktoren ist die in Abbildung 50 ermittelte Formel.

Berechnungsbeispiel

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

Gegeben

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

Zone 815 = 3,25 €/m² bei einer Ackerzahl von 49

Gesucht

Bodenwert in €/m² für eine in gleicher Zone liegende Ackerfläche mit **zum Beispiel einer Ackerzahl von 39**

Berechnung**Anpassungsformel:**

Bodenpreis (BP) = $0,9013 \times \ln(AZ) - 0,397$; (ln = log(e) von Ackerzahl)

Berechnung Faktor:

$BP = (0,9013 \times \ln(39) - 0,397) / (0,9013 \times \ln(49) - 0,397) = 0,93$

Demnach ergibt sich ein Faktor von **0,93**. Dieser wird mit dem Bodenrichtwert der **Zone 815 multipliziert**.

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

= **Bodenrichtwert Zone 815 x Faktor**

= $3,25 \text{ €/m}^2 \times 0,93$

= 3,02 €/m²

Der Bodenwert des Bewertungsobjektes beträgt bei einer Ackerzahl von 39 und nach Anpassung 3,02 €/m².

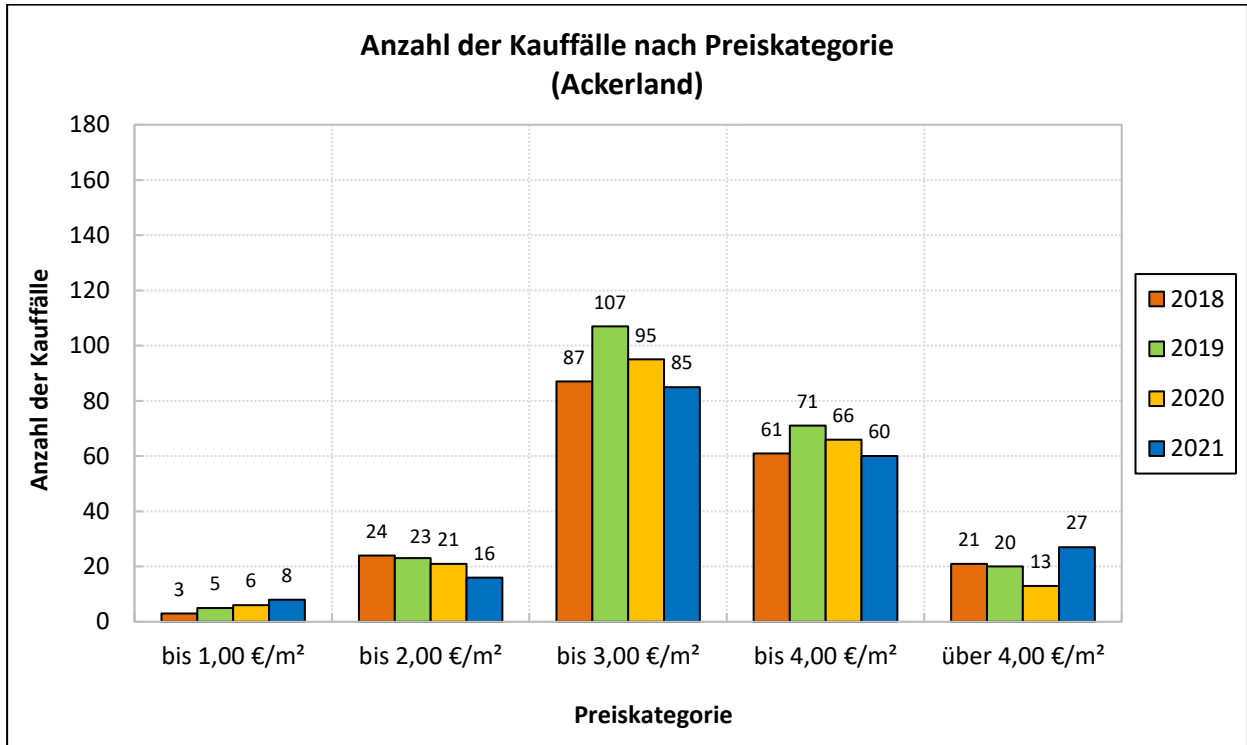


Abbildung 52: Kauffälle Ackerland nach Preiskategorie für die Jahre 2018 bis 2021

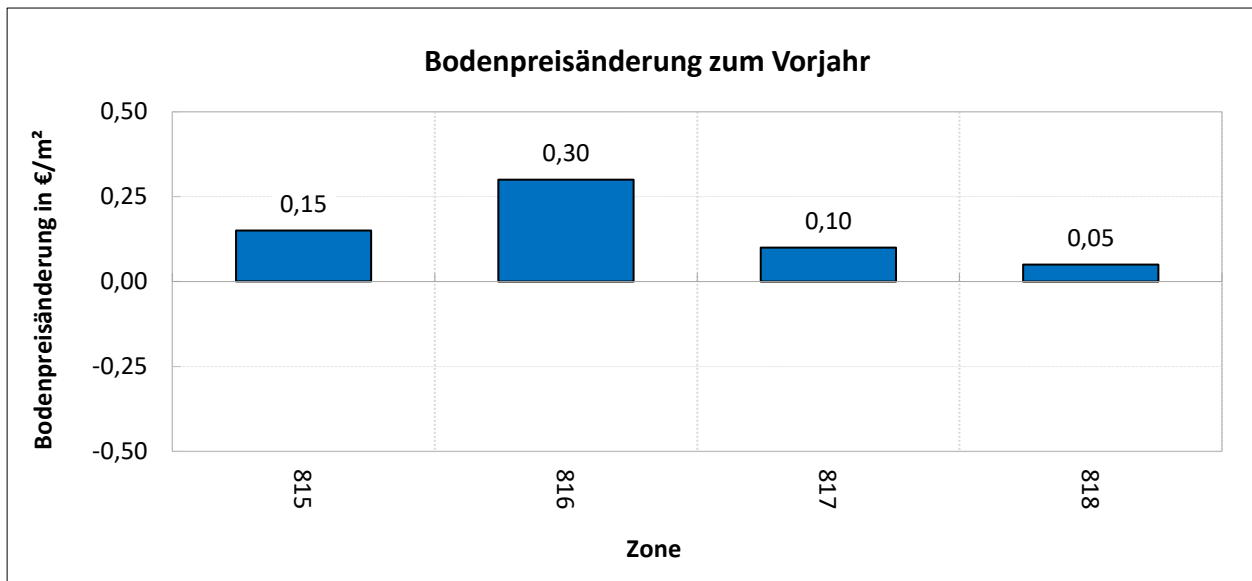


Abbildung 53: Änderung der Bodenrichtwerte zum Vorjahr

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

Der Gutachterausschuss hat aus den Kauffällen der Jahre 2008 bis 2021 die nachfolgend aufgeführte durchschnittliche Ackerzahl je Bodenrichtwertzone ermittelt und die auf der Seite 64 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

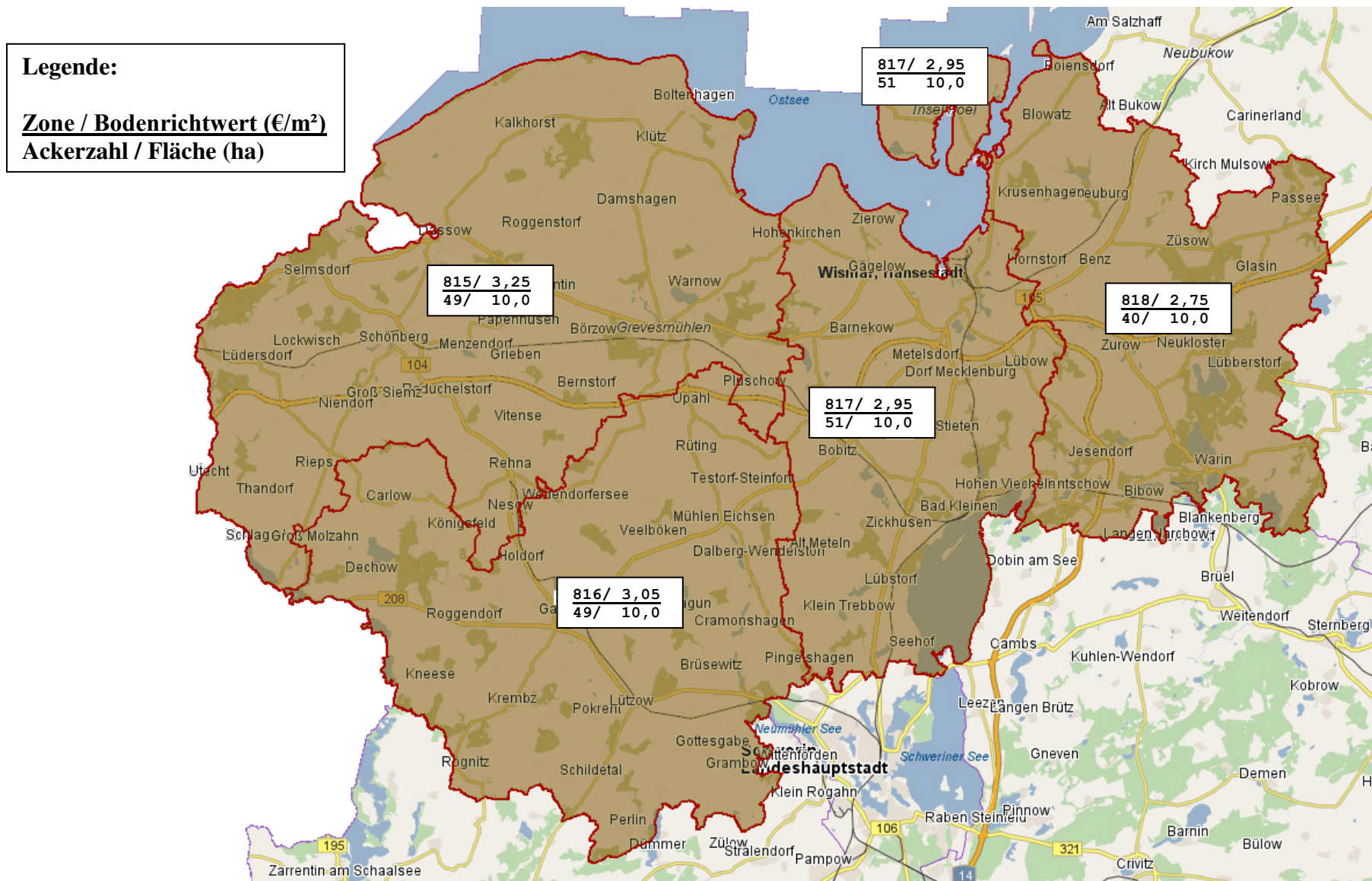


Abbildung 54: Bodenrichtwertkarte Ackerland

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.

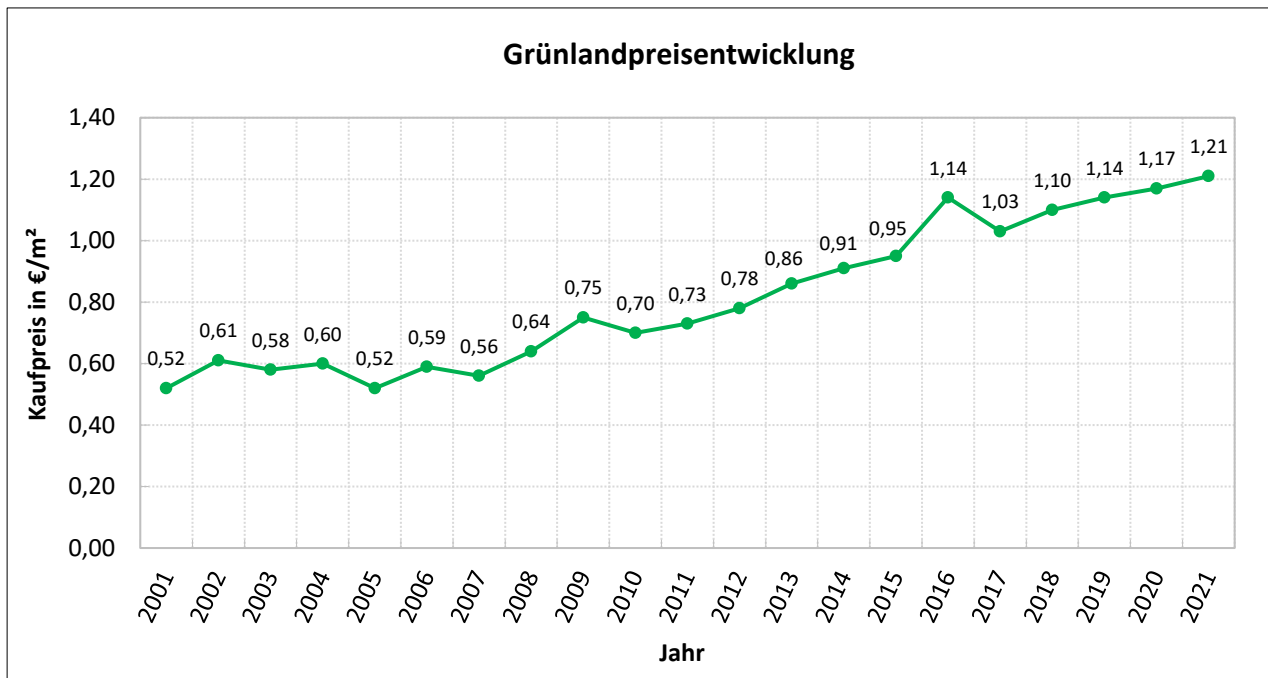


Abbildung 55: Entwicklung der Kaufpreise in €/m² für Grünland

Der Durchschnittspreis bezieht sich auf die ausgewerteten **95 Erwerbsvorgänge**. Er liegt im Berichtsjahr **2021** für **Grünland im Kreisgebiet** bei **1,21 €/m²** und somit **4 Cent höher als im Vorjahr**. Die niedrigsten gezahlten Grünlandpreise liegen bei **0,50 €/m²** und die höchsten gezahlten Grünlandpreise bei **2,20 €/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 1997 – 2021 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)
1997	48	2010	100
1998	57	2011	104
1999	73	2012	111
2000	81	2013	123
2001	75	2014	130
2002	87	2015	136
2003	81	2016	163
2004	85	2017	147
2005	74	2018	157
2006	84	2019	163
2007	80	2020	167
2008	91	2021	173
2009	107		

Abbildung 56: Indexreihe für Grünland von 1997 bis 2021 (Basis 2010 = 100)

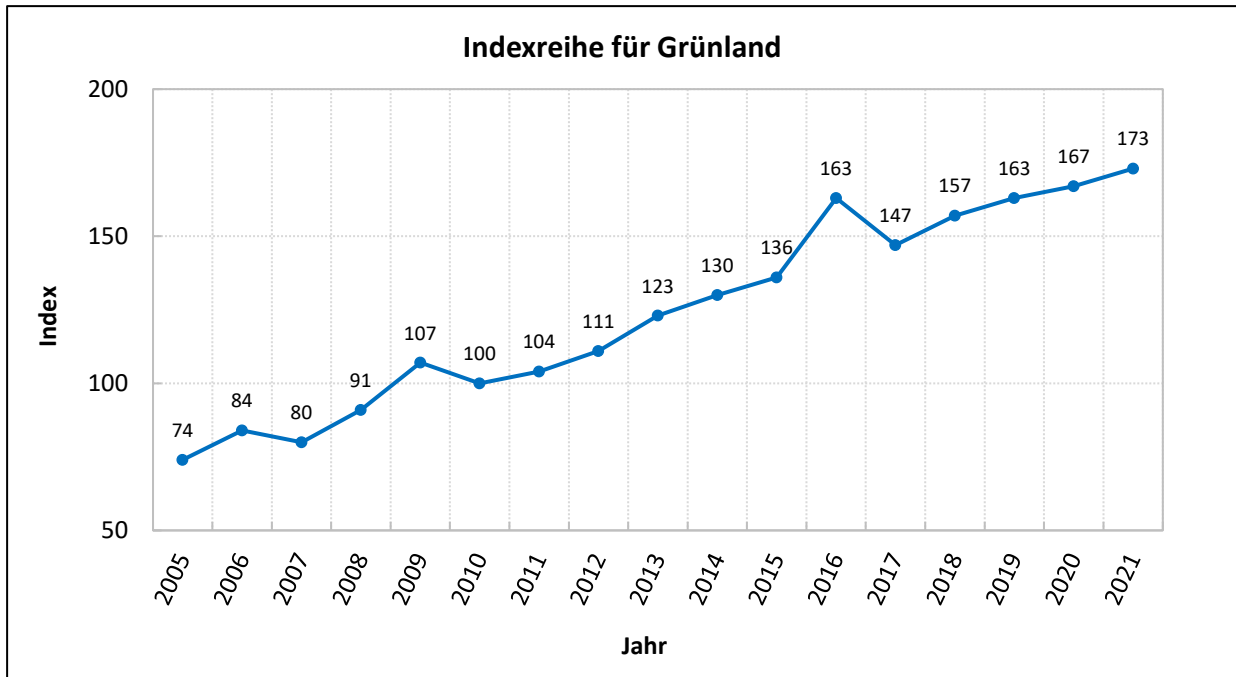


Abbildung 57: Indexreihe für Grünland (Basisjahr 2010 = 100), (2005 bis 2021)

Flächengrößen für Grünland aus den Jahren 2018 bis 2021:

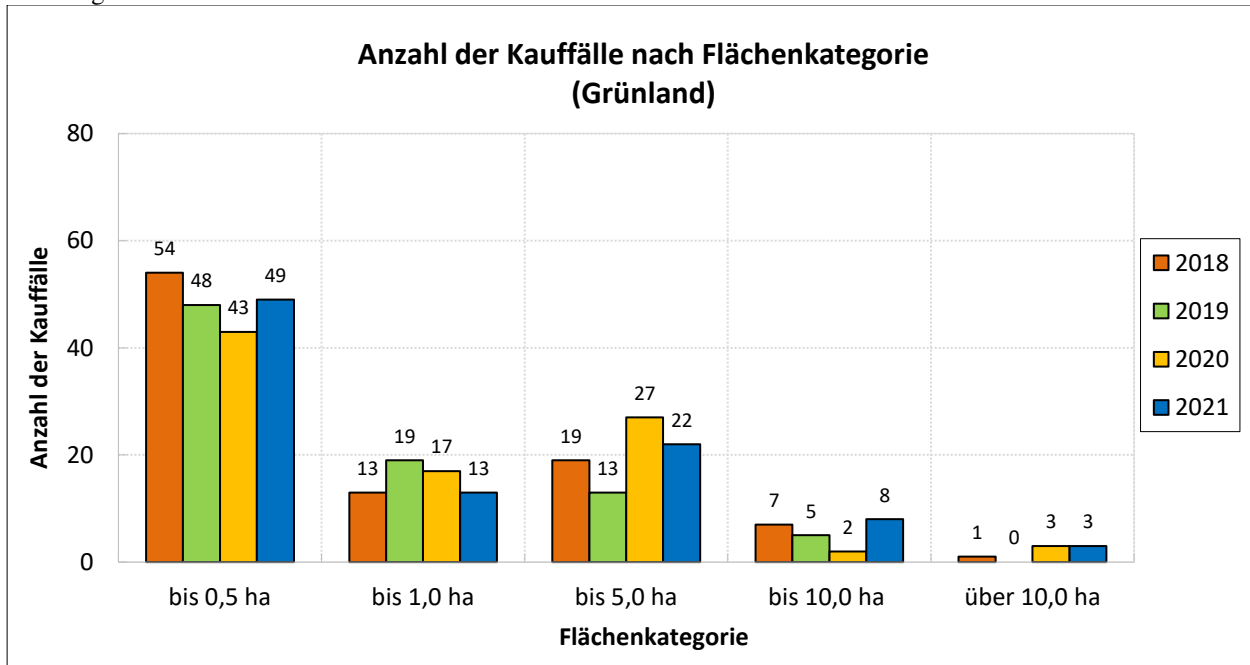


Abbildung 58: Kauffälle Grünland nach Flächengröße und Jahr

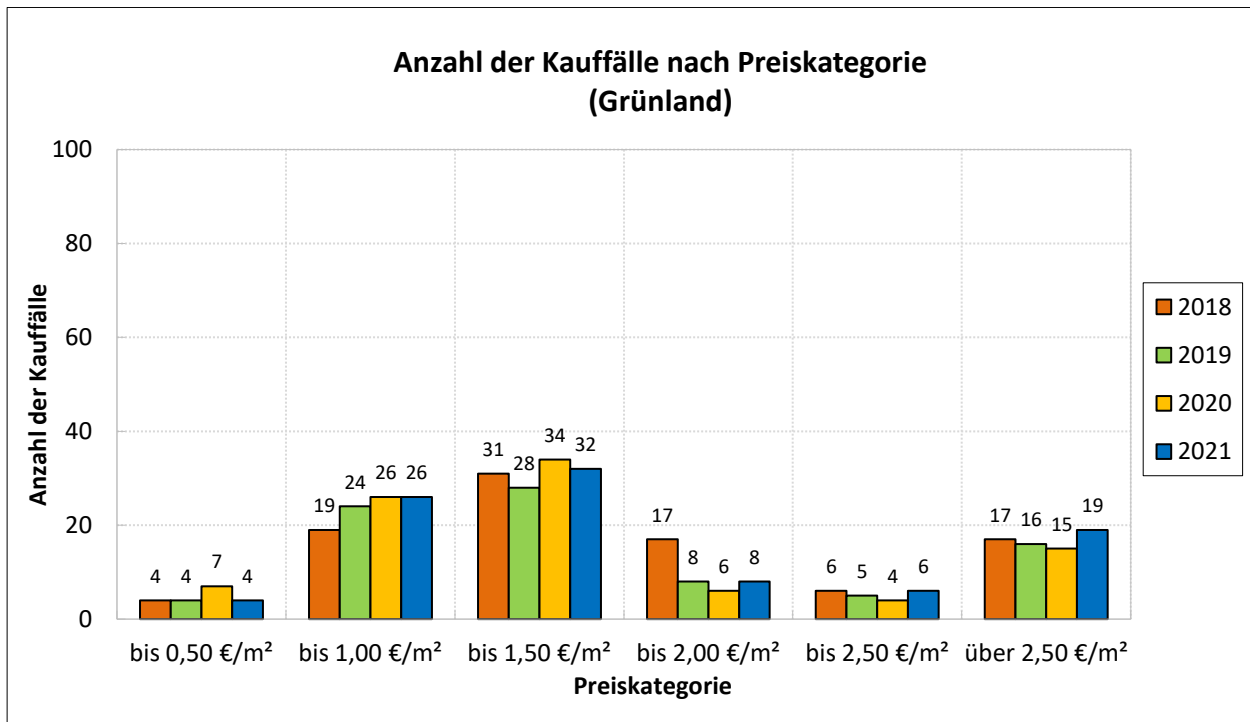


Abbildung 59: Kauffälle Grünland nach Höhe des Kaufpreises in €/m²

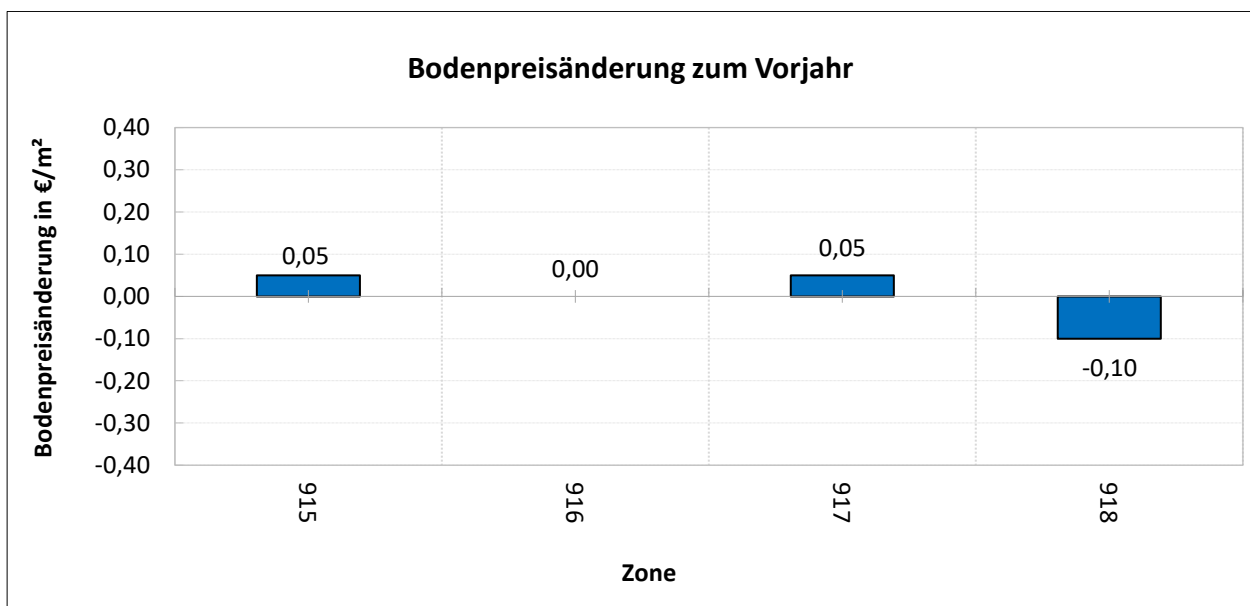


Abbildung 60: Änderung der Bodenrichtwerte zum Vorjahr

Der Gutachterausschuss hat aus den Kauffällen der Jahre 2008 bis 2021 die nachfolgend aufgeführte durchschnittliche Grünlandzahl je Bodenrichtwertzone ermittelt und die auf der Seite 71 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: $UK = 0,00005 \ln(\text{Fläche in ha}) + 1$

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

Abbildung 61: Abhängigkeit des Grünlandkaufpreises von der Flächengröße

(Basis = 2,0 ha, Durchschnitt im Jahr 2021 = 2,0 ha)

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

Der Einfluss der Flächengröße hat sich gegenüber den Auswertungen des Vorjahres kaum verändert
Ein Zusammenhang zwischen Kaufpreis und Flächengröße kann in diesem Berichtsjahr nicht nachgewiesen werden.

Abhängigkeit Grünlandzahl-Bodenpreis

mit Umrechnungskoeffizient bei abweichender Grünlandzahl

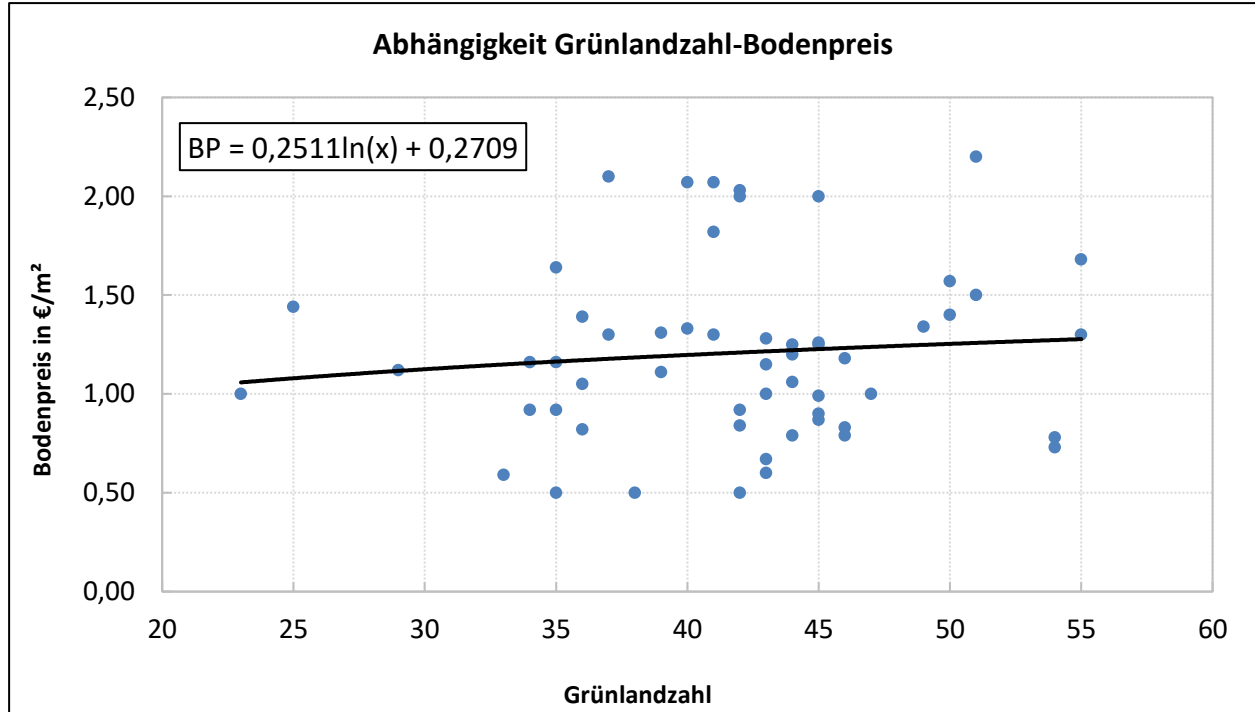


Abbildung 62: Umrechnungskoeffizient bei abweichender Grünlandzahl in den Zonen 915, 916, 917 und 918

Eine Abhängigkeit der Kaufpreise für Grünland, von der Grünlandzahl, ist in diesem Berichtsjahr ersichtlich, wenn auch nur gering. Ein Zusammenhang zwischen Kaufpreis und Grünlandzahl konnte dementsprechend nachgewiesen werden (Berechnungsbeispiel siehe Ackerland Seite 65).

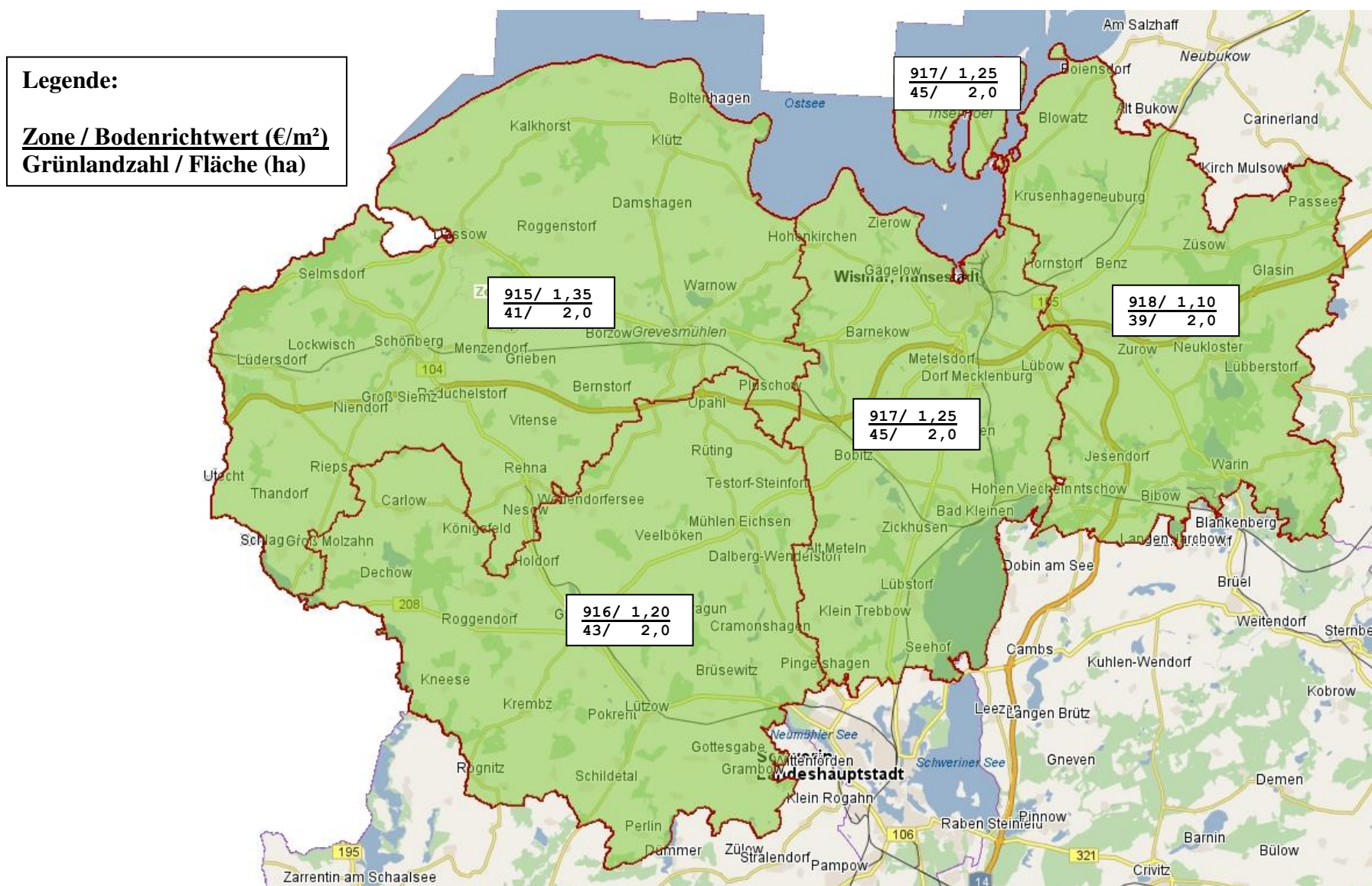


Abbildung 63: Bodenrichtwertkarte Grünland

3.3.1.3 Forstwirtschaftliche Flächen

Im Jahr 2021 sind der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses **55 auswertbare Kauffälle** mit einem **Flächenumsatz von 57,5 ha** und einem **Geldumsatz von 0,41 Mio. €** übergeben worden, die forstwirtschaftliche Flächen betreffen. Die Spanne der **Kaufpreise reicht von 0,41 €/m² bis 1,35 €/m²**. Der Wert für Forstflächen hängt vom Bodenwert und der Bestockung ab. Bei einer hiebreifen Bestockung liegt der Gesamtwert im oberen Bereich der angegebenen Spanne. **Durchschnittlich sind 0,73 €/m² für Forstflächen** gezahlt worden (das sind 1 Cent weniger als im Vorjahr), wobei die **durchschnittliche Fläche 0,7 ha** beträgt. Die Kaufverträge beinhalten in der Regel den Forstboden und die Bestockung. Eine Aufteilung in Bodenwertanteil und Bestockung ist aus den meisten Kaufverträgen nicht möglich.

Die **folgenden Auswertungen** beziehen sich auf die Auswertung der **Kaufverträge aus den Jahren 2020 und 2021 bei der ein durchschnittlicher Kaufpreis von 0,77 €/m² ermittelt wurde**. 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.

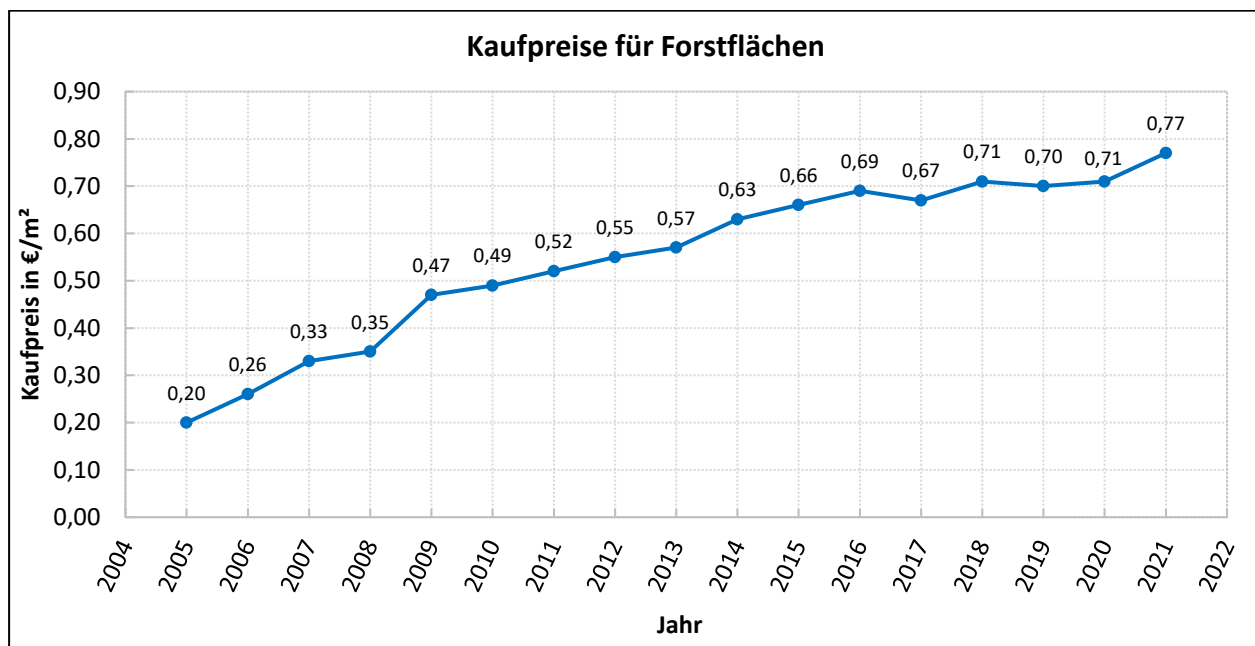


Abbildung 64: Entwicklung der Kaufpreise für Forstflächen (ab Jahr 2020, Auswertung von 2 Jahren)

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
2020	145
2021	157

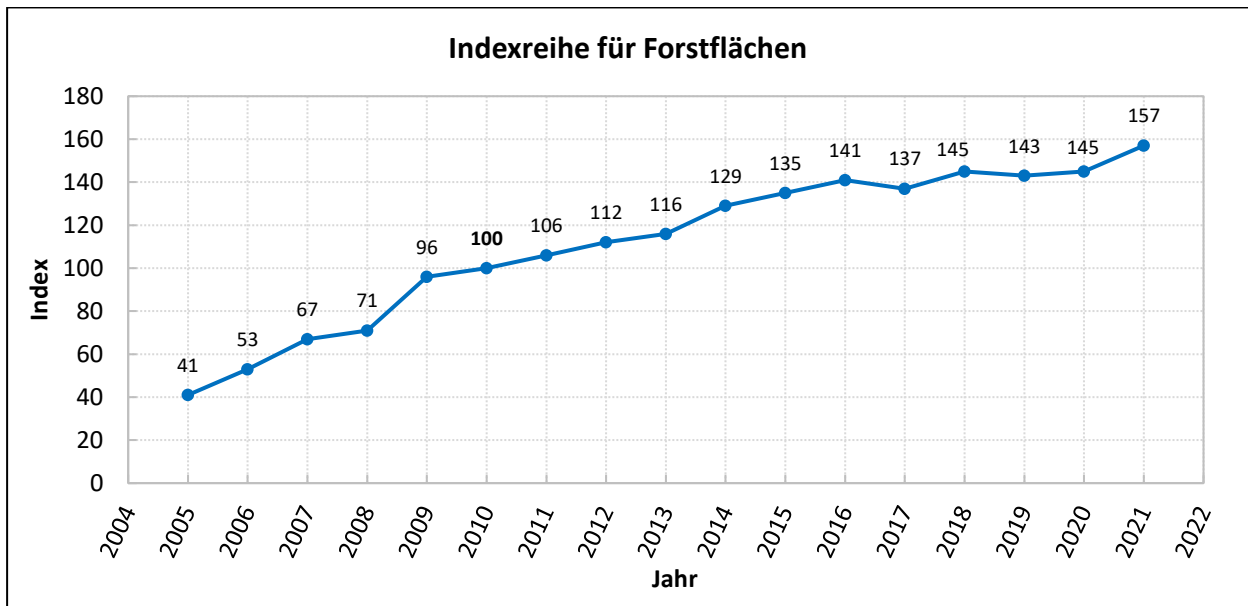


Abbildung 65: Indexreihe für Forstflächen (Basisjahr 2010 = 100), (2005 bis 2021)

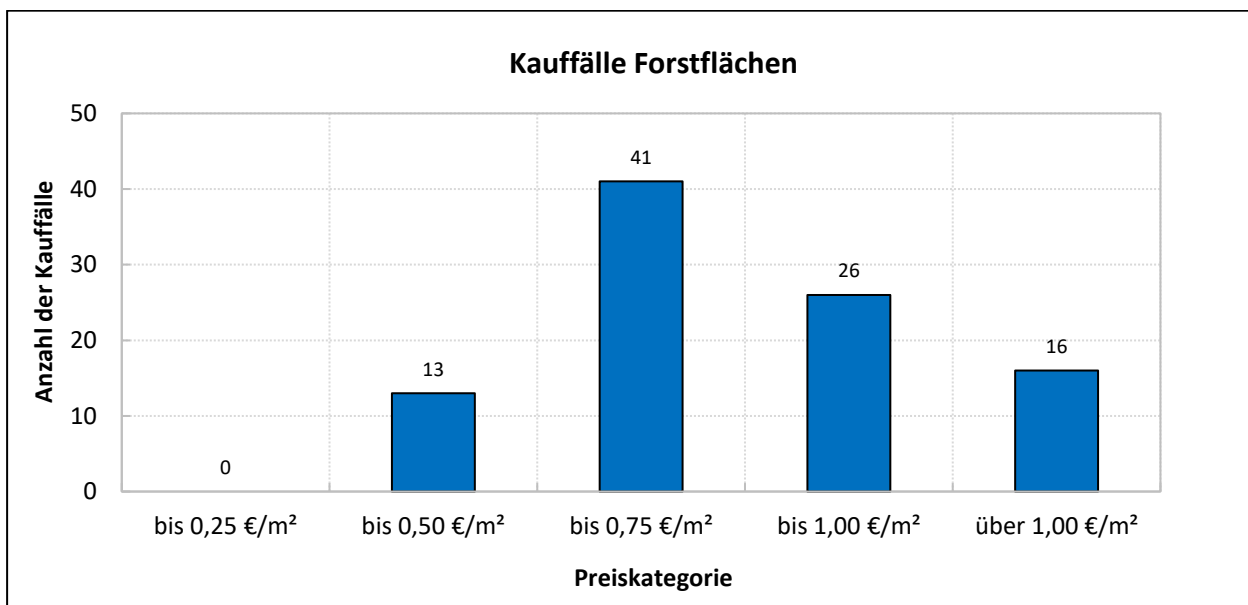


Abbildung 66: Kauffälle Forstflächen nach Kaufpreishöhe (2020 + 2021)

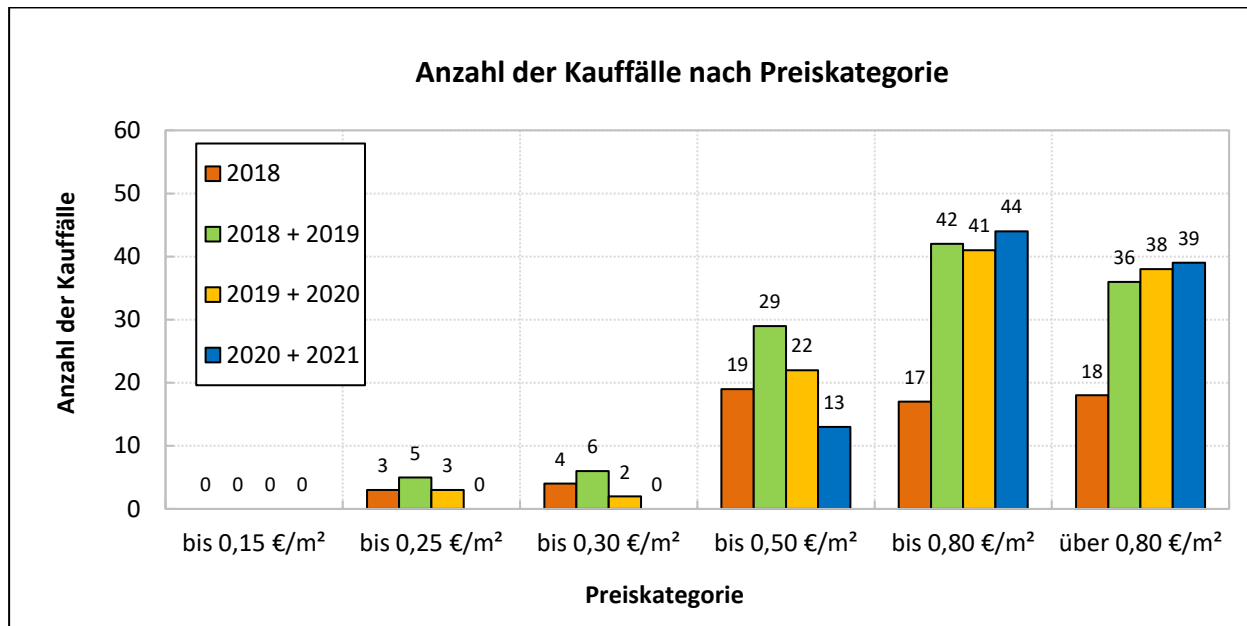


Abbildung 67: Kauffälle für Forstflächen nach Jahren

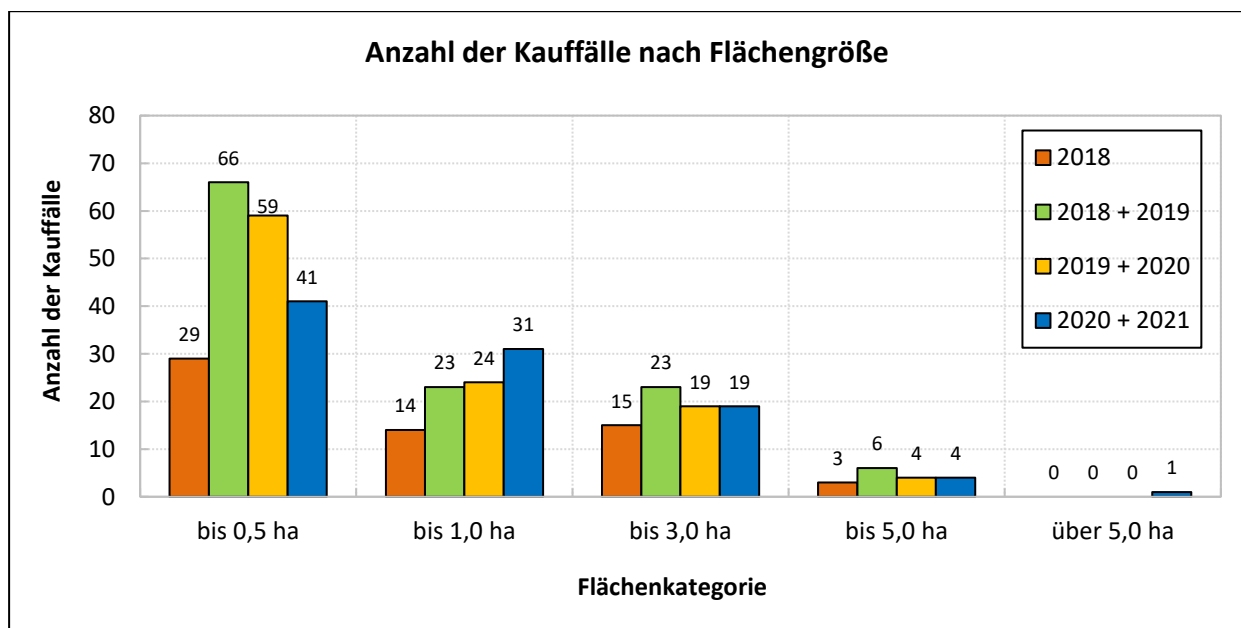
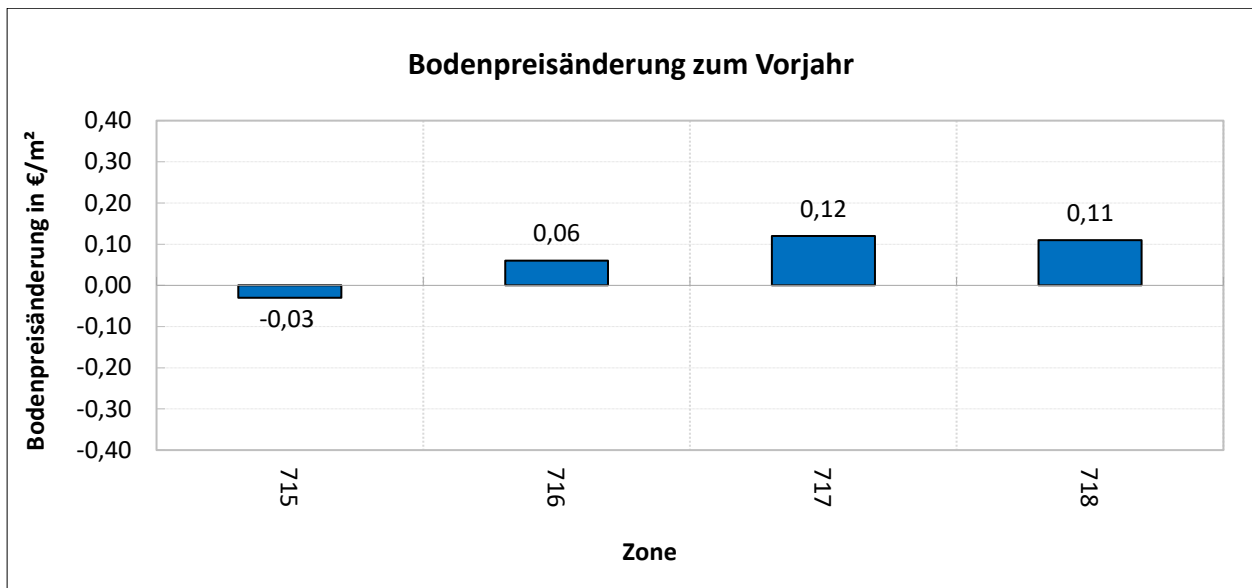


Abbildung 68: Kauffälle Forstflächen nach Flächenkategorie

Forstzonen	Anzahl	BRW zum 31.12.2021 [€/m ²]	Ø Fläche [ha]
715	42	0,75	0,7
716	25	0,79	0,7
717	17	0,78	0,7
718	12	0,75	0,7

Abbildung 69: Forstzonen (Kauffälle der Jahre 2020 + 2021)

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

Tabelle Bodenpreisänderung zum Vorjahr**Abbildung 70: Änderung der Bodenrichtwerte zum Vorjahr**

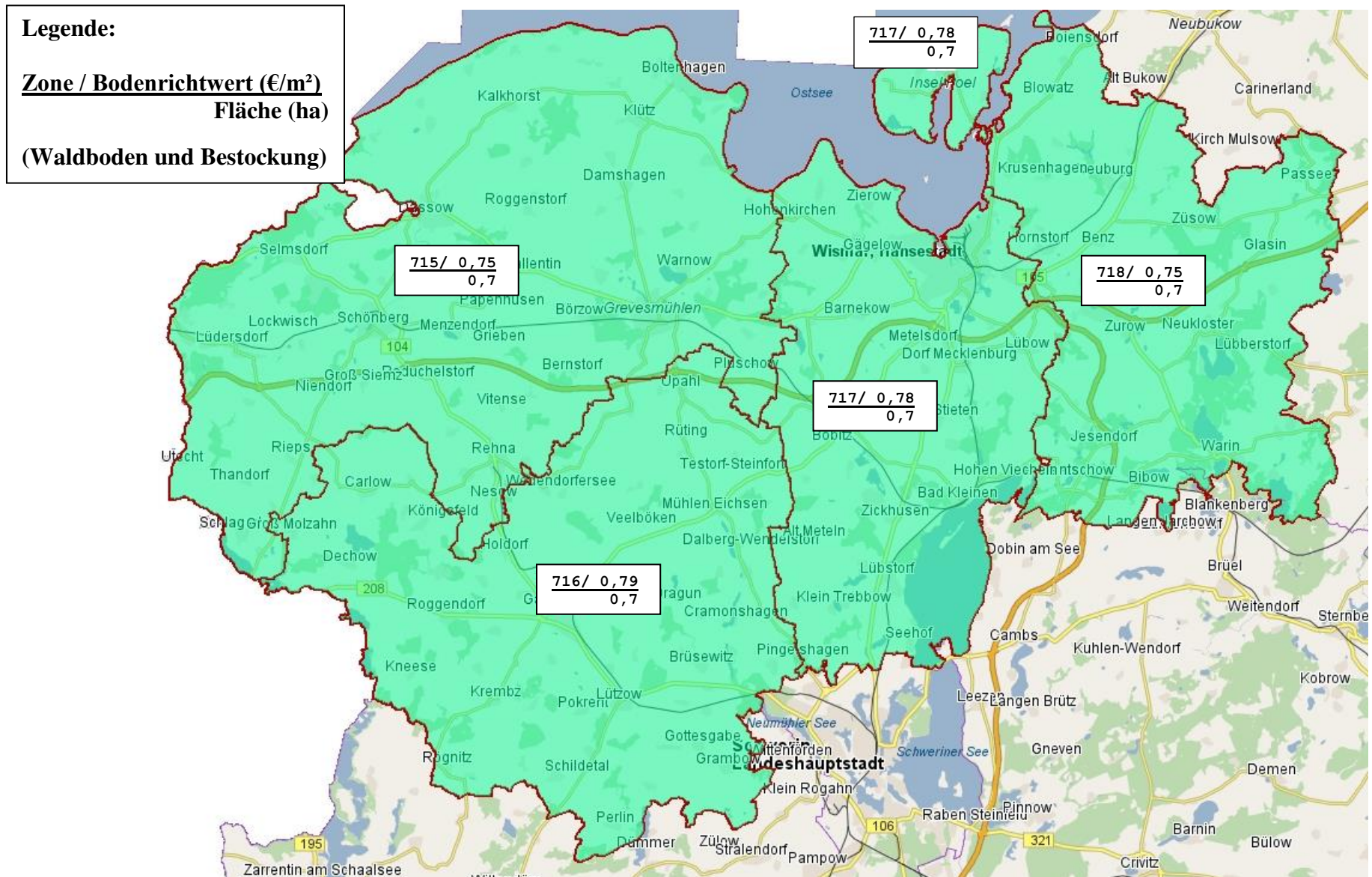


Abbildung 71: Bodenrichtwertkarte Forstwirtschaftliche Flächen

3.3.2 Sonstige landwirtschaftliche Flächen

3.3.2.1 Landwirtschaftliche Hof- und Gebäudeflächen

Bei landwirtschaftlichen Hof- und Gebäudeflächen wird der **mittlere Bodenwert mit 4,60 €/m²** ausgewiesen, in einer Spanne der Kaufpreise von **3,00 €/m² bis 7,20 €/m²**, während die **mittlere Flächengröße 0,3 ha** beträgt. Dieser Aussage liegen 15 Kauffälle der Jahre 2014 bis 2021 landwirtschaftlich genutzter Betriebsflächen zugrunde. Im **Berichtszeitraum 2019 und 2020** wurden **keine Kauffälle registriert**. Die landwirtschaftlichen Hof- und Gebäudeflächen befinden sich überwiegend im Außenbereich, sie sind teilweise mit ehemaligen Stall- und Lagergebäuden bzw. Gebäuderesten bebaut, teilweise sind sie unbebaut und dienen als Lager-, Silo- und Erschließungsflächen.

3.3.2.2 Ertragsarme Flächen (Geringstland/Unland)

In Auswertung von 36 Erwerbsvorgängen für ertragsarme Flächen ergibt sich ein **Flächenumsatz von 15,7 ha** sowie ein **Geldumsatz von 0,07 Mio. €**. Die Kaufpreise bewegen sich in einer **Spanne von 0,17 €/m² bis 0,67 €/m²**. Der **durchschnittlich** gezahlte **Kaufpreis** ist mit **0,42 €/m²** ermittelt worden. Dieser durchschnittliche Kaufpreis entspricht ca. 14 % des Ackerlandwertes. Die **durchschnittliche Fläche** für die Kauffälle beträgt **0,4 ha**.

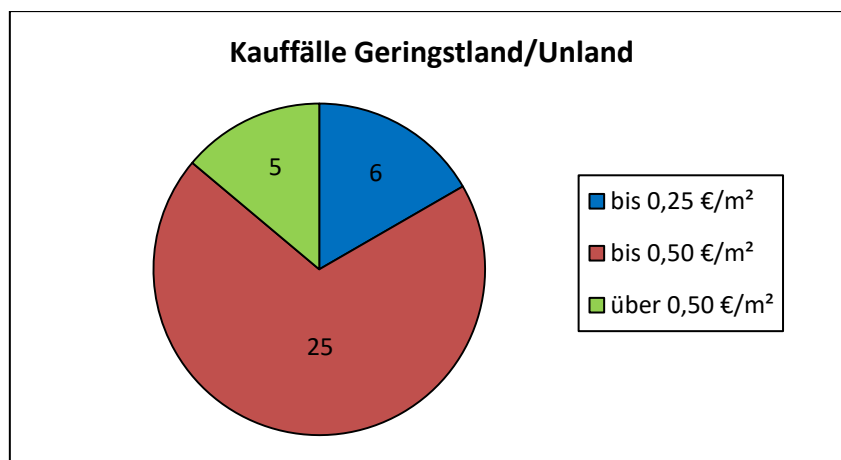


Abbildung 72: Häufigkeit der Kaufpreise für ertragsarme Flächen

3.3.2.3 Wasserflächen

Hier sind 7 Kaufverträge ausgewertet worden, die einen **Flächenumsatz von 2,2 ha** und einen **Geldumsatz von 21.543,00 €** ergaben. In Auswertung der Erwerbsvorgänge konnte eine **Spanne der Kaufpreise von 0,19 €/m² bis 1,20 €/m²** ermittelt werden. Der Gutachterausschuss weist in diesem Zusammenhang darauf hin, dass die ausgewiesenen Werte sich nicht auf wirtschaftlich nutzbare Wasserflächen beziehen. **Der mittlere Kaufpreis** für Wasserflächen beträgt **0,56 €/m²** bei einer **durchschnittlichen Flächengröße von 0,3 ha**.

Für Teichflächen in Ortsnähe lagen 12 Kauffälle aus den Jahren 2017 bis 2021 vor. Hier wurden **durchschnittlich 2,37 €/m²** gezahlt, diese befinden sich in einer **Spanne von 1,18 €/m² bis 4,00 €/m²**. Für 2019 lagen diesbezüglich keine Kaufverträge vor. Im Berichtsjahr 2020 kamen 2 neue Kauffälle hinzu und im Berichtsjahr 2021 wurden 2 weitere Kauffälle registriert.

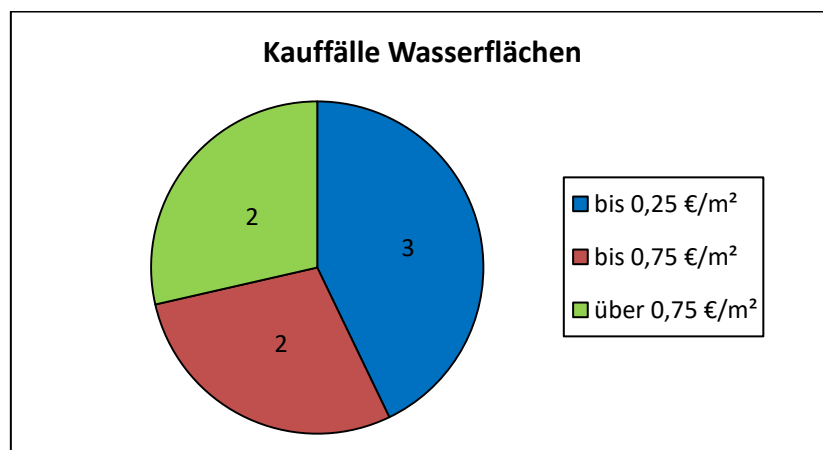


Abbildung 73: Häufigkeit der Kaufpreise für Wasserflächen

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 vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639), die durch Artikel 16 des Gesetzes vom 26. November 2019 (BGBl. I S. 1794) geändert worden ist, 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 2021** auf der Grundlage von **37** Erwerbsvorgängen. Der **Flächenumsatz ist mit 93,0 ha und der Geldumsatz mit 4,5 Mio. €** ermittelt worden. Die Kaufpreise reichten von **2,07 €/m² bis 12,01 €/m²** Grundstücksfläche (bis 3,9-facher Ackerlandpreis). Der **Mittelwert** für besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft beträgt **4,81 €/m²** bei einer durchschnittlichen **Grundstücksfläche** von **2,5 ha**, abgeleitet aus Kaufpreisen oberhalb des durchschnittlichen Ackerlandpreises.

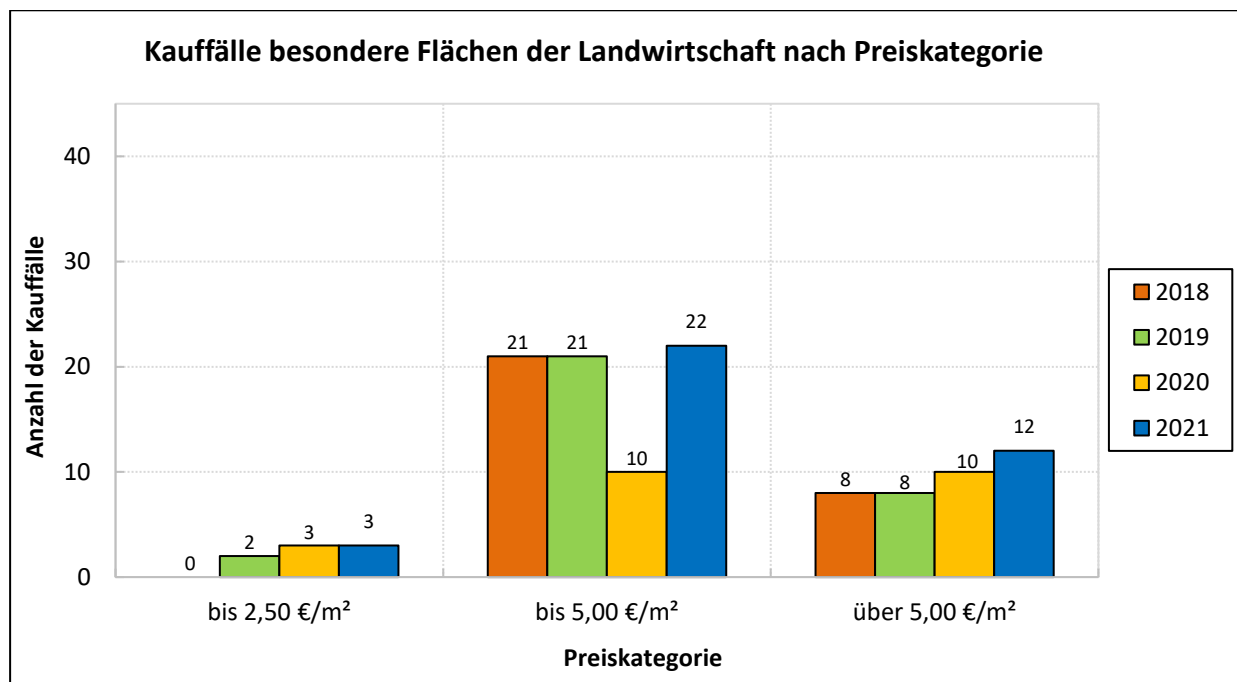


Abbildung 74: Häufigkeit der Kauffälle begünstigtes Agrarland nach Preiskategorie

3.3.2.5 Flächen für Photovoltaik-Anlagen

Die Kaufpreise für Flächen, die der Aufstellung von Photovoltaik-Anlagen dienen, liegen **zwischen 4,50 €/m² und 10,51 €/m²**, bei einem **Mittelwert von gerundet 6,36 €/m²**. Die durchschnittliche **Flächengröße ist mit 2,5 ha** ermittelt worden. Diese Auswertung bezieht sich auf **8 Kauffälle** aus den **Jahren 2012 bis 2021 (keine Daten aus 2020)**. Der durchschnittliche Kaufpreis in Höhe von 6,36 €/m² entsprach dem 2-fachen Bodenwert für Ackerland. Die Objekte befinden sich teilweise auf gewerblich nutzbaren Bauflächen.

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

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
Ackerland								
2016	364	31.12.2016	165	557	455	236	785	01.01.2014-31.12.2016
2017	379	31.12.2017	225	557	469	303	876	01.01.2015-31.12.2017
2018	389	31.12.2018	287	563	471	305	691	01.01.2016-31.12.2018
2019	392	31.12.2019	227	588	467	137	691	01.01.2017-31.12.2019
2020	404	31.12.2020	295	600	473	261	641	01.01.2018-31.12.2020
2021	425	31.12.2021	200	531	477	196	545	01.01.2019-31.12.2021
Grünland								
2016	174	31.12.2016	73	306	199	73	648	01.01.2014-31.12.2016
2017	183	31.12.2017	97	359	216	100	650	01.01.2015-31.12.2017
2018	193	31.12.2018	97	485	223	120	488	01.01.2016-31.12.2018
2019	190	31.12.2019	101	488	204	79	551	01.01.2017-31.12.2019
2020	200	31.12.2020	123	488	215	61	498	01.01.2018-31.12.2020
2021	193	31.12.2021	100	233	206	98	241	01.01.2019-31.12.2021

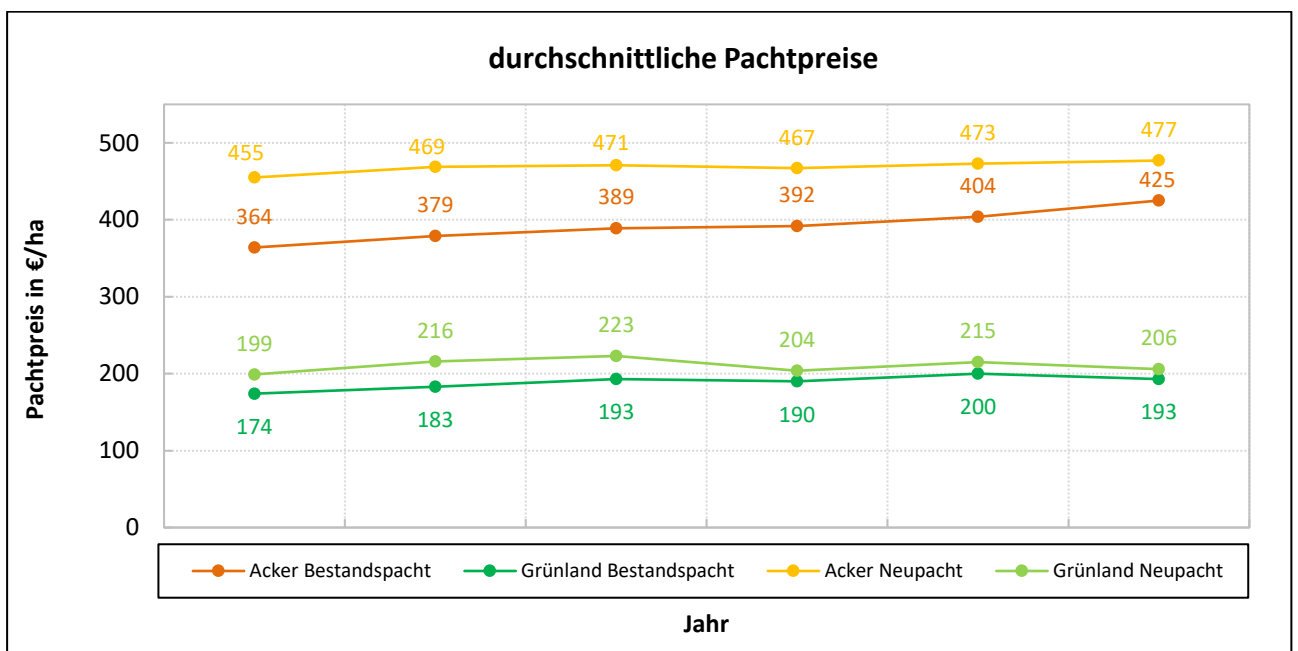


Abbildung 75: durchschnittliche Pachtpreise (Bestandspacht und Neupacht) für Ackerland und Grünland

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

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

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

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

3.4 Sonstige Aussagen

3.4.1 Gartenland

In der Geschäftsstelle sind **69 Kaufverträge** zu Gartenland mit einem **Flächenumsatz von 9,5 ha** und einem **Geldumsatz von 0,65 Mio. €** eingegangen. Bei **69** in die Auswertung einbezogene Kauffälle lagen die gezahlten Kaufpreise je nach Lage und Höhe des Bodenrichtwertes für Wohnbauland **zwischen 2,71 €/m² und 18,29 €/m²**. Voraussetzung ist, dass diese Flächen keiner anderweitigen bauplanungsrechtlichen Beurteilung unterliegen. Der **durchschnittliche Kaufpreis ist mit 7,71 €/m²** ermittelt worden, bei einer **durchschnittlichen Grundstücksfläche von 1.379 m²**.

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

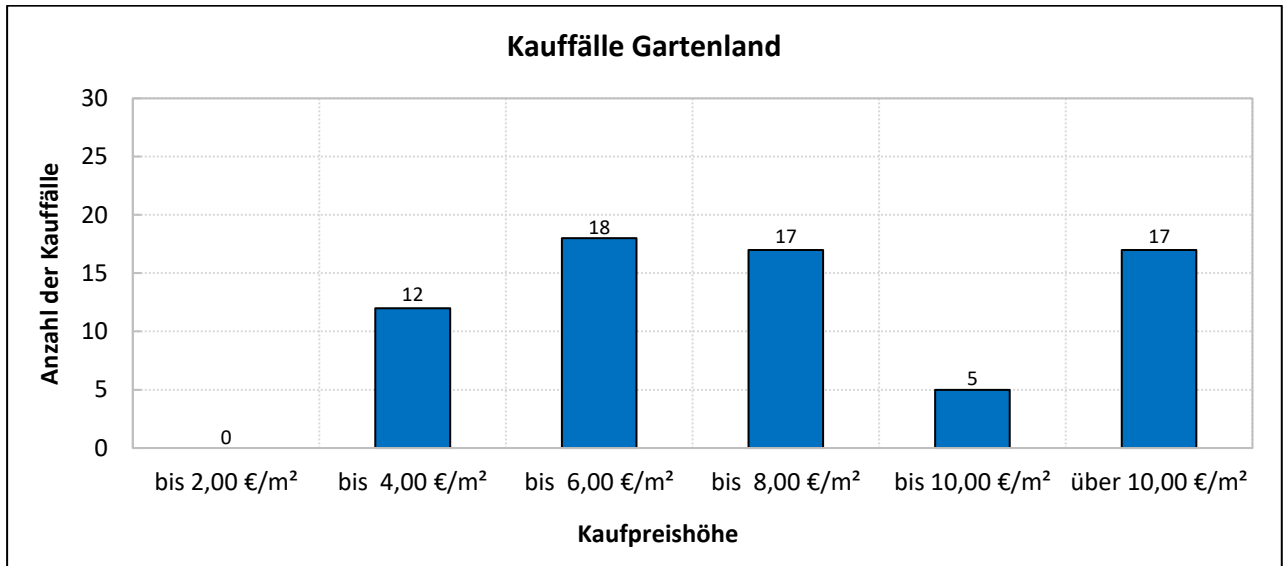


Abbildung 76: Häufigkeit der Kauffälle (alle 69 Kauffälle) für Gartenland nach Kaufpreishöhe

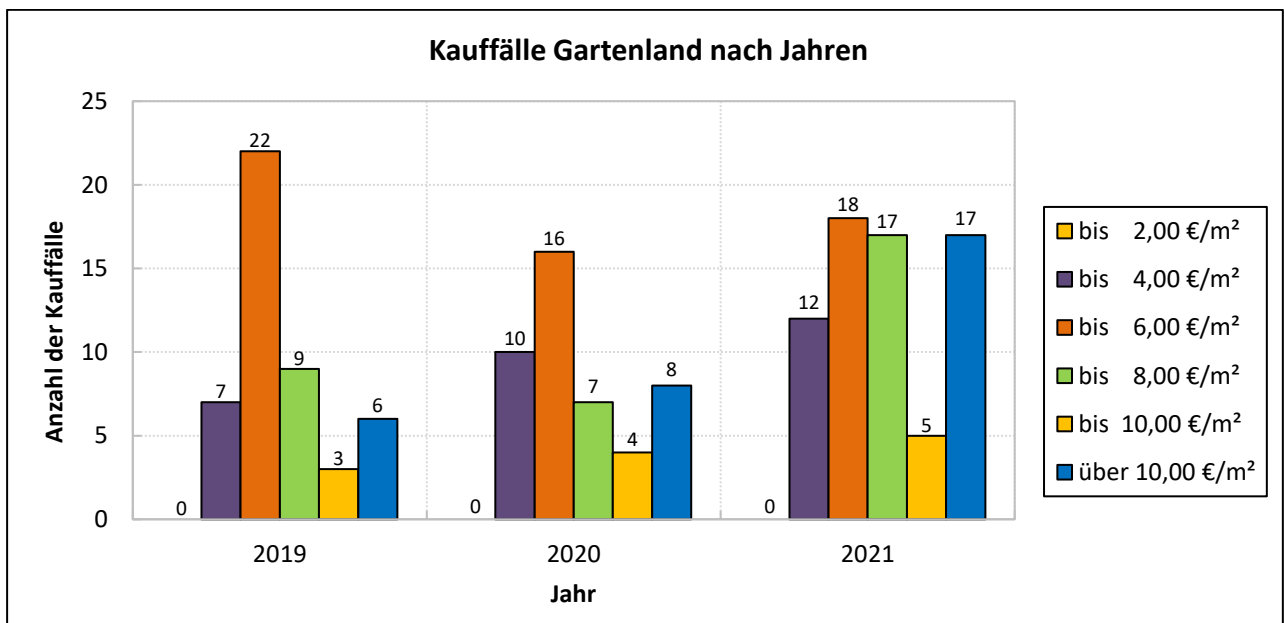


Abbildung 77: Häufigkeit der Kauffälle für Gartenland nach Jahr

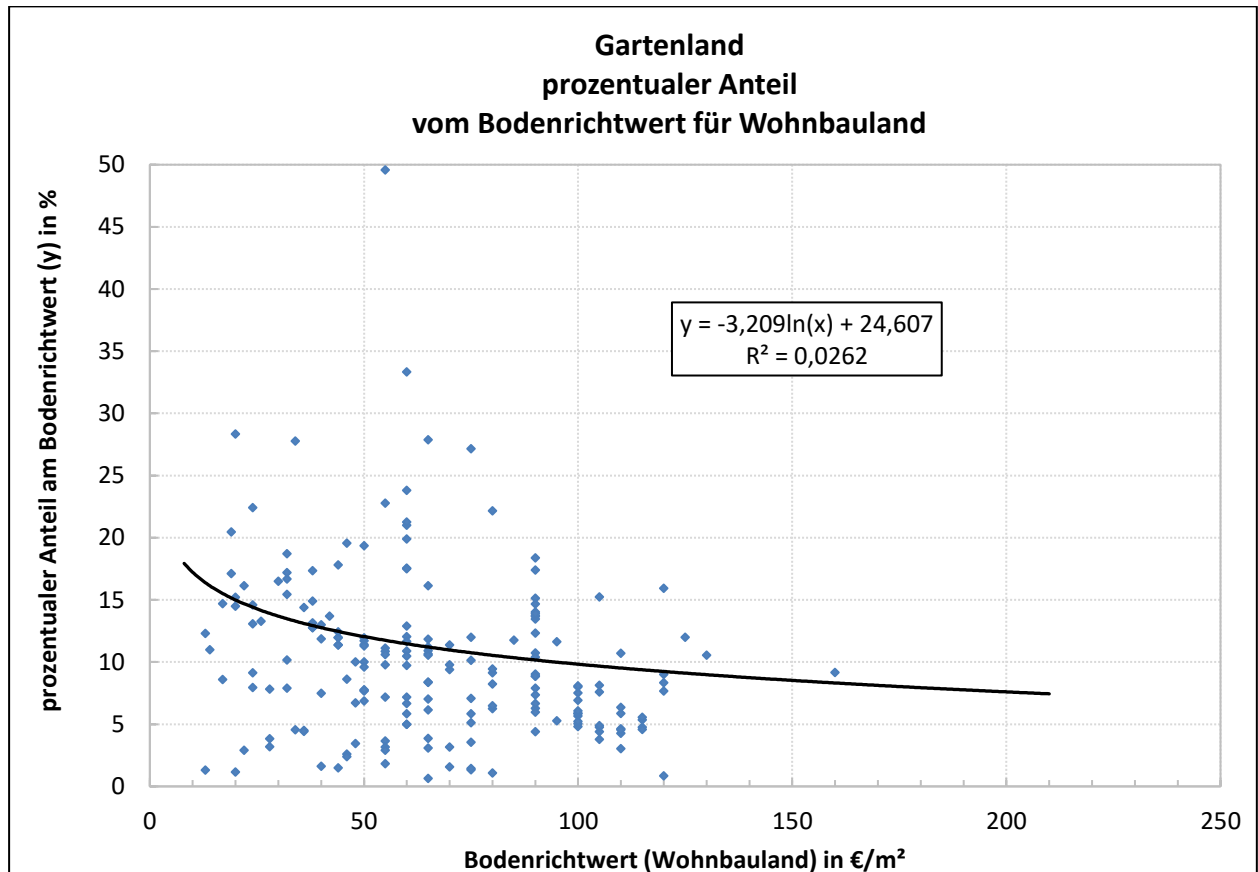


Abbildung 78: Gartenland als prozentualer Anteil vom Bodenrichtwert für Wohnbauland
(Kauffälle aus den Jahren 2019 bis 2021, gilt für Bodenrichtwerte von 13,00 €/m² bis 160,00 €/m²)

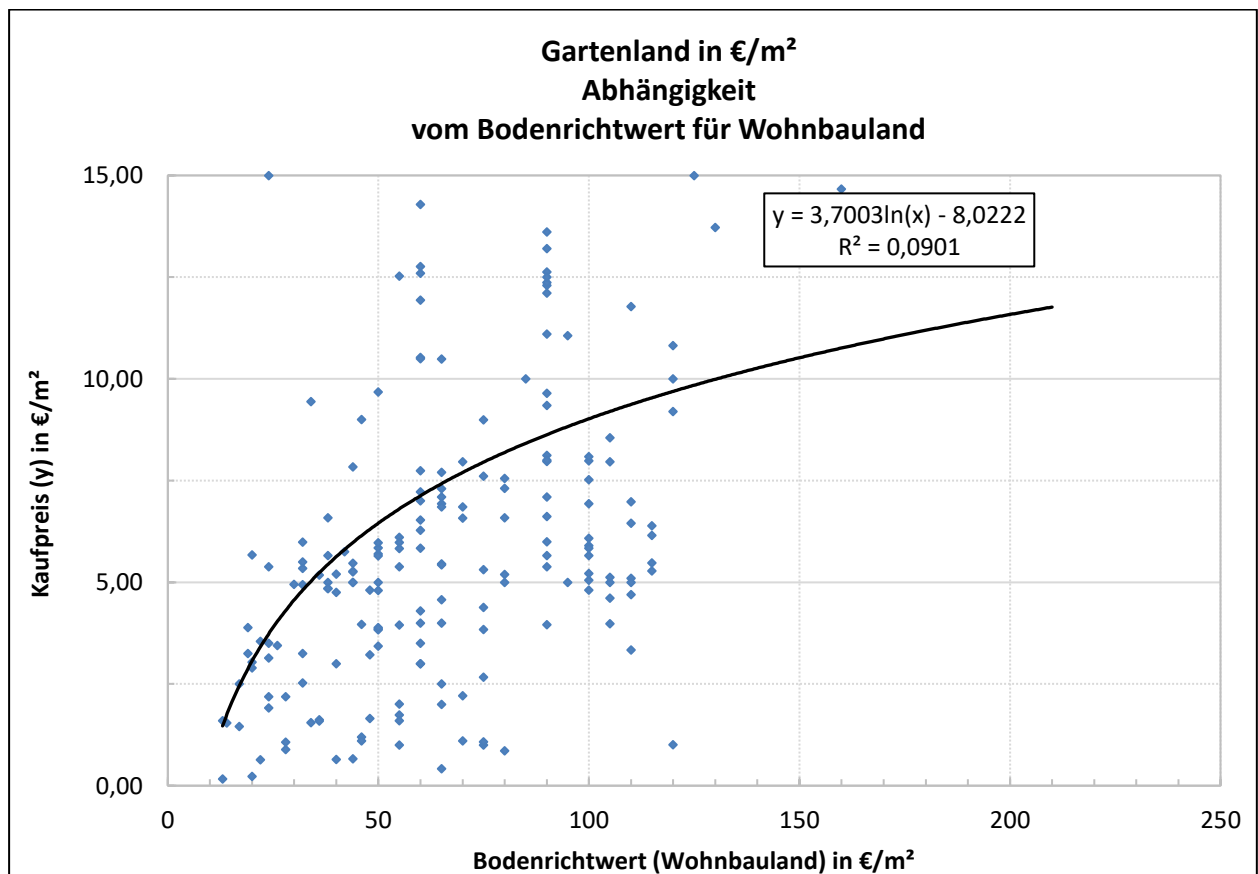


Abbildung 79: Gartenland in Abhängigkeit vom Bodenrichtwert für Wohnbauland
(Kauffälle aus den Jahren 2019 bis 2021)

3.4.2 Bauerwartungsland

In Auswertung von **38 Kaufverträgen** ergibt sich ein **Flächenumsatz von 33,8 ha** sowie ein **Geldumsatz von 10,8 Mio. €**. Die Spanne der **Kaufpreise reicht von 4,29 €/m² bis 62,06 €/m²**. Der Gutachterausschuss weist in diesem Zusammenhang darauf hin, dass der Bodenwert für Bauerwartungsland vom Stand der Bauleitplanung und vom Wohnlandpreisniveau abhängig ist. Der **durchschnittliche Kaufpreis** für Bauerwartungsland beträgt rund **24,03 €/m²** bei einer **mittleren Flächengröße von 0,9 ha**. Für das Bauerwartungsland sind **durchschnittlich 33,0 % des baureifen Landes** gezahlt worden, in einer **Spanne von 6,6 % bis 78,0 %**.

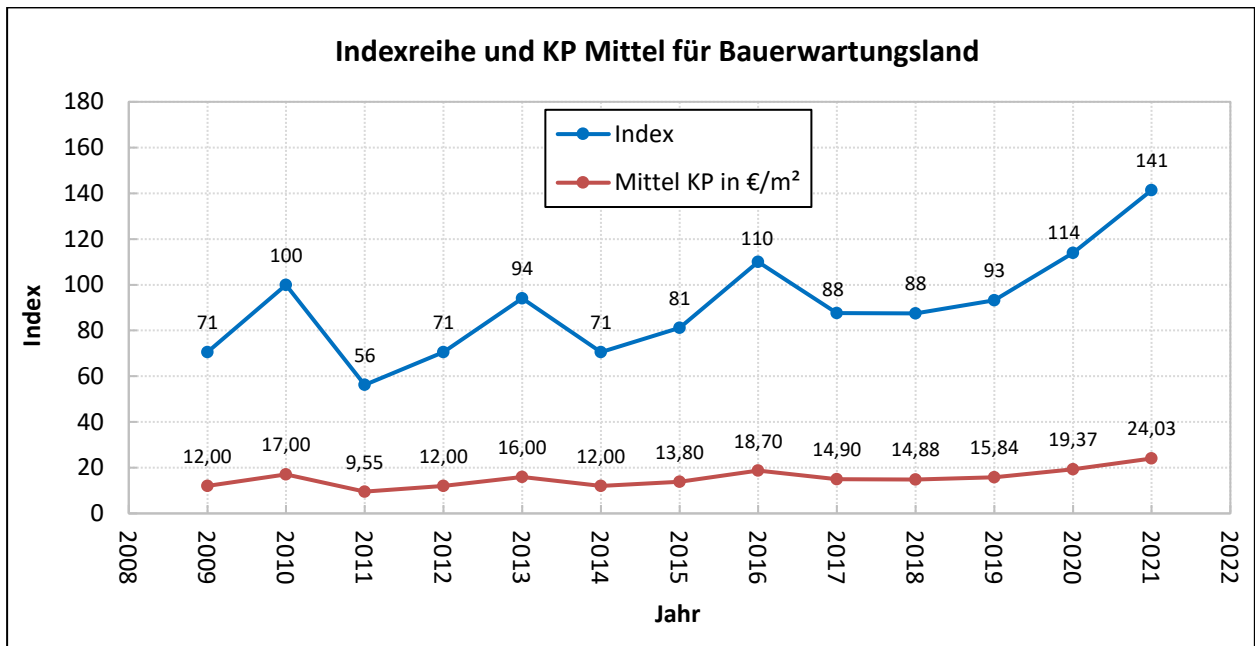


Abbildung 80: Indexreihe für Bauerwartungsland (Basisjahr 2010 = 100, 2010 bis 2021), durchschnittlicher Preis in €/m²

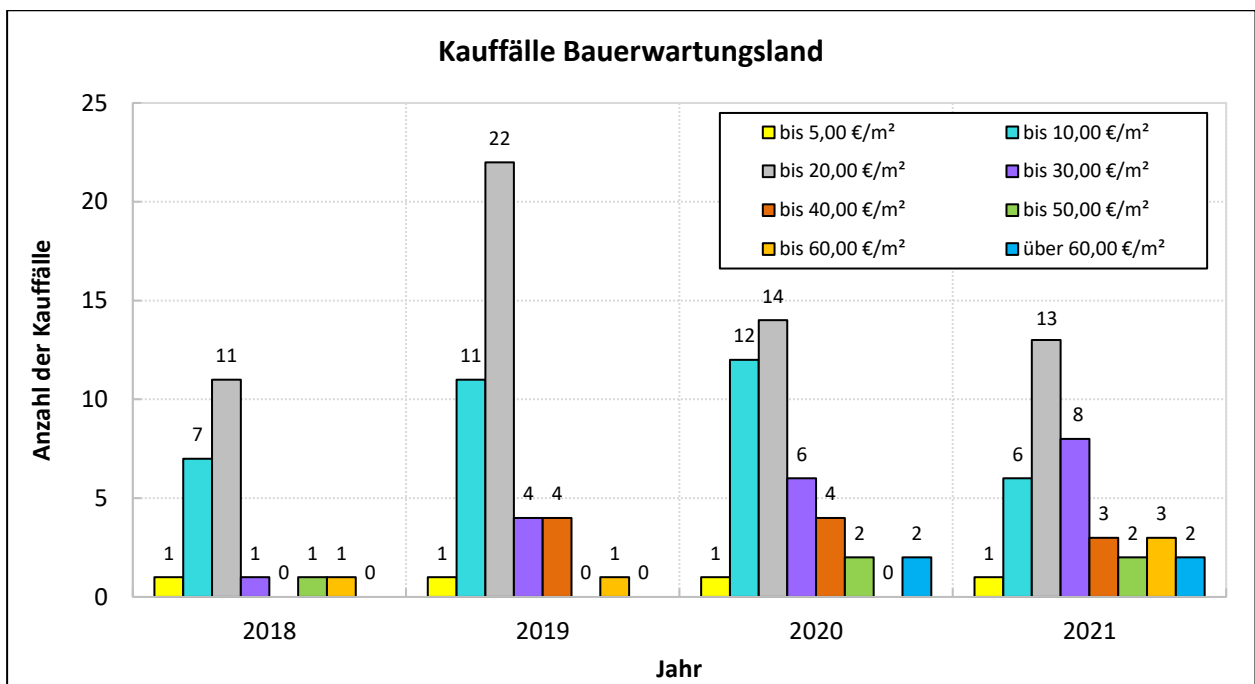


Abbildung 81: Häufigkeit der Kauffälle für Bauerwartungsland nach Jahren

3.4.3 Rohbauland

Vom Gutachterausschuss sind für Rohbauland **16 Kaufverträge** mit einem **Flächenumsatz von 31,1 ha** und einem **Geldumsatz von 12,9 Mio. €** ausgewertet worden. In Auswertung der getätigten Erwerbsvorgänge sind Kaufpreise für Rohbauland in einer Spanne **von 9,51 €/m² bis 288,60 €/m²** ermittelt worden. Der **durchschnittliche Kaufpreis** für Rohbauland beträgt **61,00 €/m²**, bei einer **durchschnittlichen Grundstücksfläche von 1,9 ha**. Für das Rohbauland sind **durchschnittlich 62,8 % des baureifen Landes** gezahlt worden, in einer **Spanne von 35,1 % bis 81,5 %**.

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.

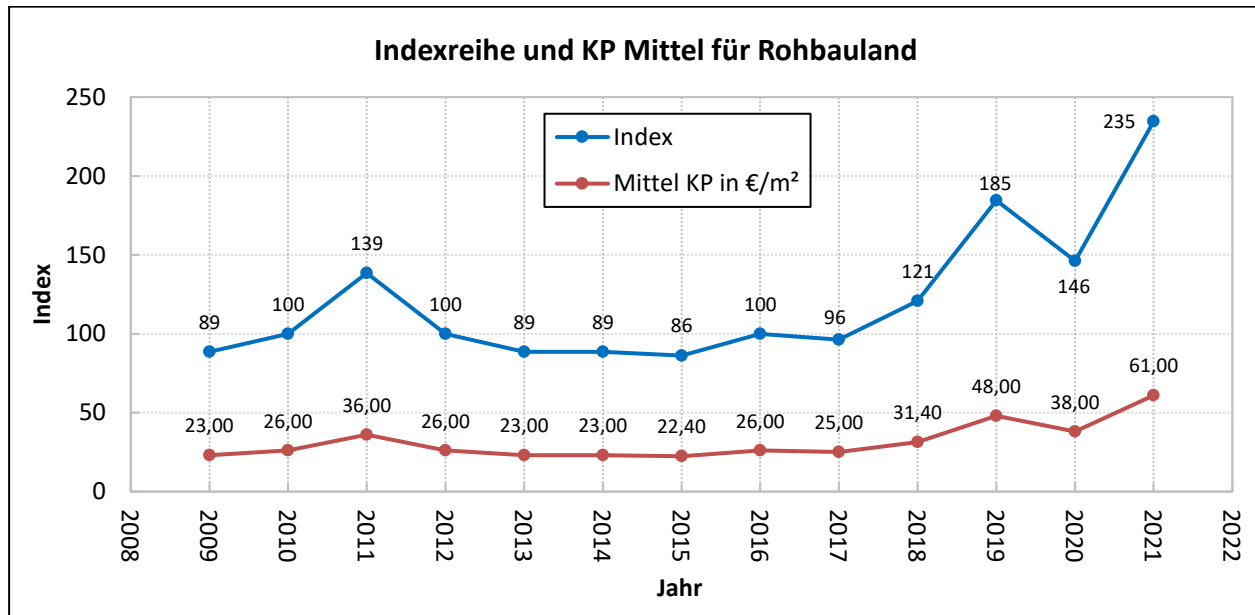


Abbildung 82: Indexreihe für Rohbauland (Basisjahr 2010 = 100, 2009 bis 2021), durchschnittlicher Preis in €/m²

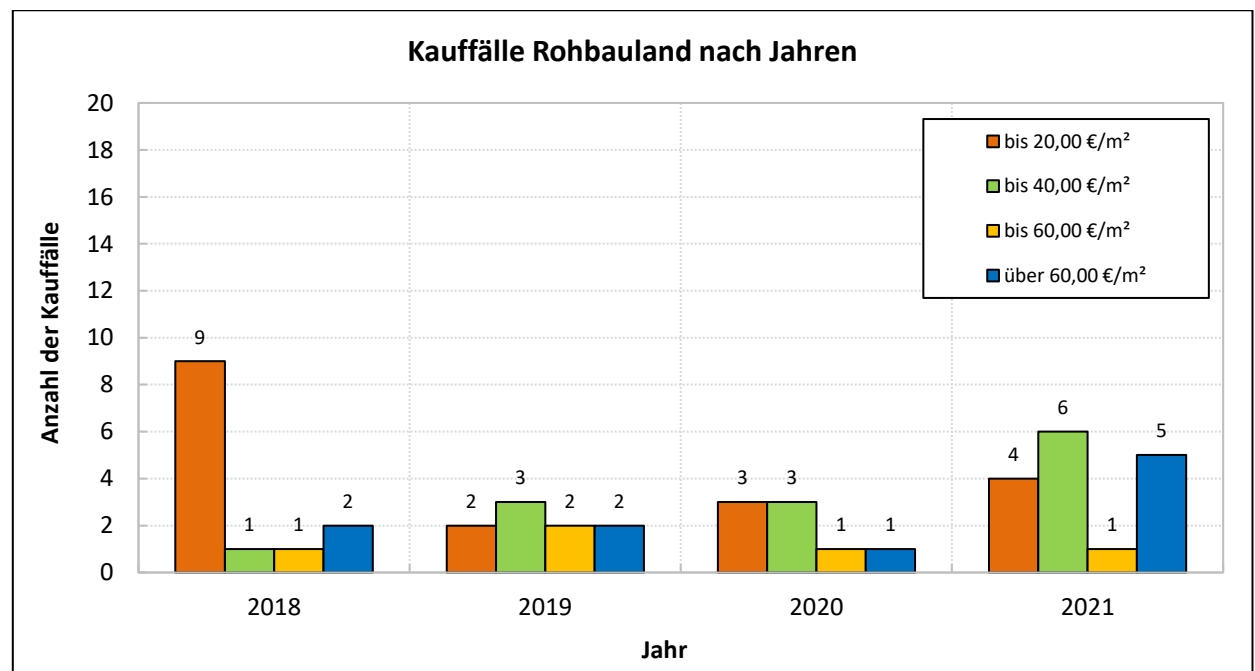


Abbildung 83: Häufigkeit der Kauffälle für Rohbauland nach Jahren

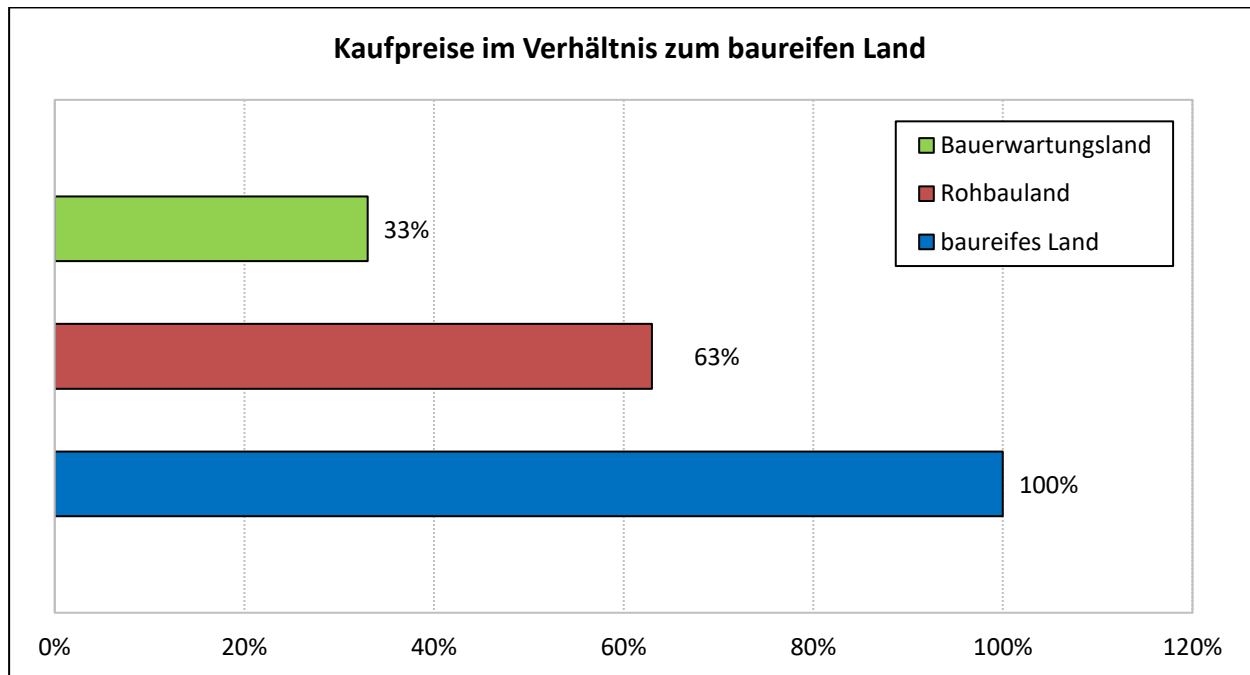


Abbildung 84: Relation Kaufpreis - baureifes Land zu Rohbauland und Bauerwartungsland

Hinweis:

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

3.4.4 Straßenbauflächen

Von den 74 getätigten Erwerbsvorgängen betrafen **67** Kauffälle den Entzug landwirtschaftlicher Flächen zum Zwecke des Straßenausbaus. **7** Kauffälle betrafen übrige Flächen.

Für die **landwirtschaftlichen Entzugsflächen** ist ein **Flächenumsatz von 5,8 ha** sowie ein **Geldumsatz von 0,22 Mio. €** erzielt worden. Die Kaufpreise lagen **zwischen 0,38 €/m² und 8,00 €/m² bei einem Mittel von 2,71 €/m²**. Die übrigen Flächen, die im Zusammenhang mit Straßenbaumaßnahmen gehandelt wurden, haben einen **Flächenumsatz von 0,1 ha** und einen **Geldumsatz von 0,05 Mio. €**. Die gezahlten Kaufpreise liegen in einer **Spanne von 3,15 €/m² bis 80,00 €/m² bei einem Mittelwert von 16,61 €/m²**.

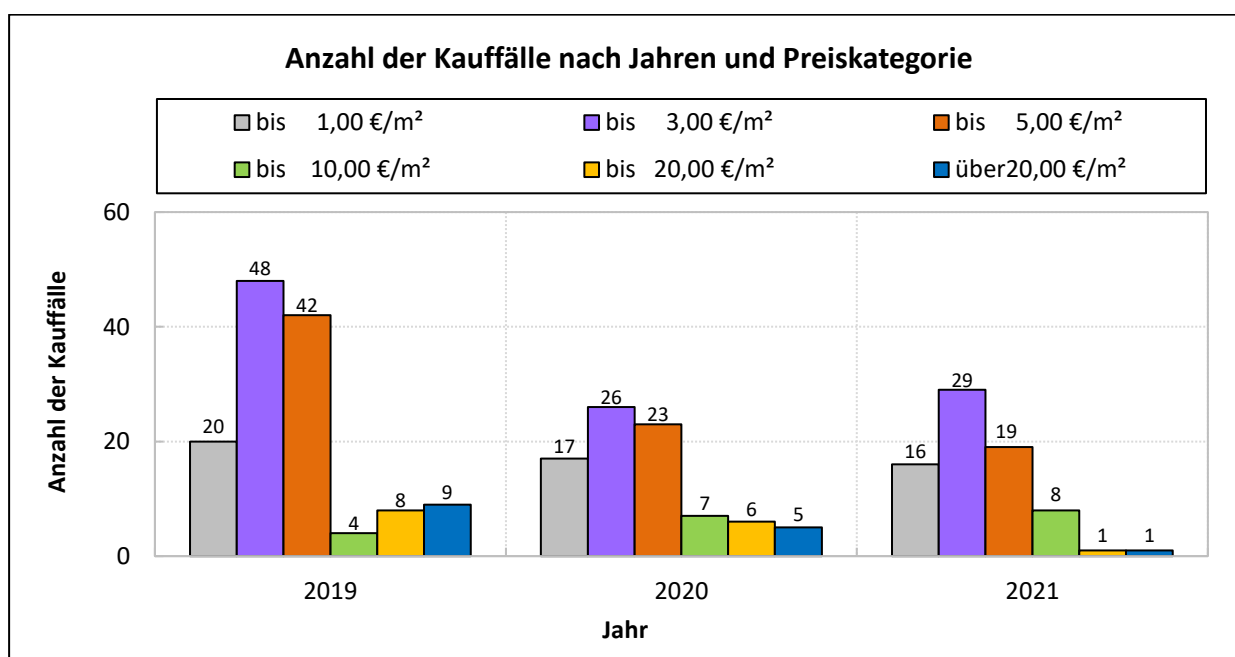


Abbildung 85: Häufigkeit der Kauffälle Straßenbauflächen nach Preiskategorie und Jahren

3.4.5 Naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen

Für **naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen** sind durchschnittlich ca. **4,80 €/m²** gezahlt worden. Die Kaufpreise aus den Jahren **2008 bis 2021** liegen **zwischen 0,39 €/m² und 16,00 €/m²** bei einer durchschnittlichen Fläche von **1,1 ha**. Bei den im unteren Bereich gelegenen Verkäufen handelt es sich um **verbrauchte Ausgleichsflächen**, bei den im oberen Bereich **um nicht verbrauchte Ausgleichsflächen**. Für 2020 gab es keine auswertbaren Verkäufe.

3.4.6 Abbauflächen (einschließlich ausgekiester Flächen)

Die Kaufpreise für **Abbauflächen (einschließlich ausgekiester Flächen)** lagen in den Jahren **2012 bis 2021** **zwischen 0,20 €/m² und 7,83 €/m²** bei einem Durchschnittswert von **1,65 €/m²**. Diese Flächen haben eine Größe von ca. **8,4 ha**. Die Kaufpreise für ausgekieste Flächen sind im unteren Bereich dieser Spanne anzusetzen. Für 2017 gab es keine auswertbaren Verkäufe.

4. Bodenrichtwerte

4.1 Bodenrichtwerte allgemein

Vom Gutachterausschuss werden jährlich Bodenrichtwerte ermittelt und veröffentlicht. Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für Grundstücke eines Gebietes, für das im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche. Die Bodenrichtwerte werden für unbebaute Baugrundstücke und für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke ermittelt und mit Angabe der maßgebenden Merkmale (Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Erschließungszustand, Geschossigkeit, Grundstücksfläche) in Tabellenform oder Bodenrichtwertkarten dargestellt. Die Bodenrichtwerte geben somit detaillierte Informationen über das Preisniveau von Bauland bzw. landwirtschaftlichen Nutzflächen in den einzelnen Gemeinden des Landkreises Nordwestmecklenburg. Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf Baugrundstücke in den Ortslagen mit ortsüblicher Erschließung sowie auf Baugrundstücke in den Planungsgebieten, die gemäß § 127 Abs. 2 Baugesetzbuch voll erschlossen sind. Gemäß Punkt 6 Absatz 7 der Bodenrichtwertrichtlinie (die bis 31.12.2021 gültig war) sind Bodenrichtwerte für baureifes Land in der Regel für erschließungsbeitragsfreie und kostenerstattungsbeitragsfreie Grundstücke zu ermitteln. Durch Beschluss 2013/07 des Oberen Gutachterausschusses erfolgt eine Ergänzung zu Punkt 6 Absatz 7 der Bodenrichtwertrichtlinie. „Sofern keine konkreten Informationen über durchgeführte, laufende, anstehende oder geplante Maßnahmen bekannt sind, für die zum Wertermittlungsstichtag oder zu einem späteren Zeitpunkt eine Erschließungsbeitrags-/ Kostenerstattungsbeitragspflicht oder Abgabepflicht nach Kommunalabgabengesetz besteht, ist den Bodenrichtwerten für baureifes Land der beitrags- und abgabenrechtliche Zustand „erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei“ zuzuordnen.“ Soweit dem Gutachterausschuss keine konkreten Informationen, wie zuvor dargelegt, bekannt sind, wird den Bodenrichtwerten für baureifes Land der beitrags- und abgabenrechtliche Zustand „erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei“ zugeordnet. Das schließt nicht aus, dass Abgaben für Anlagen nach dem Kommunalabgabengesetz sowie Kostenerstattungsbeträge für Ausgleichsflächen nach § 135a BauGB ggf. noch erhoben werden können.

Die Bodenrichtwerte spiegeln die tatsächlichen Verhältnisse auf dem Grundstücksmarkt wieder.

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

Neben den Bodenrichtwerten werden vom Gutachterausschuss Übersichten über die Bodenrichtwerte von typischen Orten erstellt, die anhand von ausgewählten Orten einen Überblick über das jeweilige Preisniveau innerhalb des Landkreises Nordwestmecklenburg bieten. Der Gutachterausschuss hat zum **Stichtag 01.01.2022** (siehe OGAA-Beschluss 2021/01 vom 01.12.2021) zonale Bodenrichtwerte für Baulandflächen und für Flächen der Land- und Forstwirtschaft ermittelt. Der Bodenrichtwert bezieht sich auf ein Grundstück, das für das jeweilige Gebiet typisch ist (Richtwertgrundstück).

OGAA-Beschluss 2021/01 vom 01.12.2021

„Verbindlicher Stichtag zur Ermittlung von Bodenrichtwerten durch die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte im Land Mecklenburg-Vorpommern“

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

Die Bodenrichtwerte werden durch die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte im Land Mecklenburg-Vorpommern beginnend mit dem 1. Januar 2022 mindestens jeweils zu Beginn jedes zweiten Kalenderjahres ermittelt.

Bisher regelte der § 196 Absatz 1 Satz 5 BauGB, dass die Bodenrichtwerte jeweils zum Ende jedes zweiten Kalenderjahres zu ermitteln sind, wenn nicht eine häufigere Ermittlung bestimmt ist. Da für Mecklenburg-Vorpommern keine häufigere Ermittlung bestimmt wurde, haben die Gutachterausschüsse die Bodenrichtwerte bisher mindestens jeweils zum 31.12. jedes geradzahigen Kalenderjahres ermittelt. Die Festlegung auf das geradzahlige Kalenderjahr basierte auf einer landesinternen Regelung.

Durch Artikel 1 des Gesetzes zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz) vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) wurde das Baugesetzbuch geändert. Gemäß der Änderung in Artikel 1 Nr. 18 heißt es in § 196 Absatz 1 Satz 5 BauGB nun: „Die Bodenrichtwerte sind jeweils **zu Beginn** jedes zweiten Kalenderjahres zu ermitteln, wenn nicht eine häufigere Ermittlung bestimmt ist.“

Die Verlegung des Stichtags im BauGB vom Ende auf den Anfang jedes zweiten Kalenderjahres hängt im Wesentlichen mit der Grundsteuerreform zusammen. Das Bewertungsgesetz regelt, dass die erste Hauptfeststellung für die

Grundsteuerwerte auf den 1. Januar 2022 durchgeführt wird. Die Grundsteuerwerte des Grundvermögens („Grundsteuer B“) werden u. a. auf Grundlage der Bodenrichtwerte für Bauland festgestellt. Daher war eine übereinstimmende Stichtagsregelung für Bodenrichtwerte und Hauptfeststellung erforderlich. Der Beschluss OGAA 2021/01 gewährleistet eine verbindliche, landeseinheitliche Stichtagsregelung für Mecklenburg-Vorpommern. Den Gutachterausschüssen bleibt es hierbei unbenommen, Bodenrichtwerte häufiger zu ermitteln.

Die Flächen der Richtwertgrundstücke betragen für:

städtische Baugrundstücke	700 m² in einer Spanne von 500 m² bis 1.100 m²
ländliche Baugrundstücke	1.000 m² in einer Spanne von 500 m² bis 2.000 m²
Baugrundstücke in den Plangebieten	800 m² in einer Spanne von 480 m² bis 1.770 m²
Ferienhausgrundstücke	600 m² in einer Spanne von 350 m² bis 688 m²

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

4.2 Bodenrichtwerte im Außenbereich

Mit Erstellung des vorliegenden GMB werden erstmalig zusätzlich auch Bodenrichtwerte für Außenbereiche durch den Gutachterausschuss zur Verfügung gestellt. Die Vorgehensweise stützt sich auf den unten angeführten OGAA-Beschluss vom 01.12.2021 in Verbindung mit § 196 BauGB.

OGAA-Beschluss 2021/02 vom 01.12.2021

„Bodenrichtwerte für bebaute Flächen im Außenbereich im Land Mecklenburg-Vorpommern“

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

1. Durch die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte im Land Mecklenburg-Vorpommern werden Bodenrichtwerte für bebaute Flächen im Außenbereich erstmalig flächendeckend auf den Stichtag 1. Januar 2022 ermittelt. Die Bodenrichtwerte für bebaute Flächen im Außenbereich sind „vollwertige“ Bodenrichtwerte, die nach den Vorschriften des BauGB und der ImmoWertV ermittelt werden.
2. Bodenrichtwertzonen für bebaute Flächen im Außenbereich werden grundsätzlich für größere zusammenhängende Bereiche als überlagernde Bodenrichtwertzonen gebildet. Zur sachgerechten Abgrenzung der Bodenrichtwertzonen werden Untersuchungen nach regionalen Gegebenheiten (z. B. Küstenlage, Lage im Binnenland, Lage im städtischen Umland) durchgeführt. Zonengrenzen werden nach Wertrelevanz festgelegt. Dies kann in Anlehnung an vorhandene Verwaltungseinheiten (z. B. Gemarkungen oder Gemeinden) erfolgen.
3. Aufgrund der Gegebenheiten in den jeweiligen nach Nr. 2 gebildeten Bodenrichtwertzonen werden für jede Bodenrichtwertzone die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale (z. B. Grundstücksgröße) definiert.
4. Sollte die Ermittlung der Bodenrichtwerte nicht im Vergleichsverfahren oder durch Heranziehung von Kaufpreisen und Bodenrichtwerten aus vergleichbaren Gebieten oder aus vorangegangenen Jahren möglich sein, erfolgt die Ermittlung durch folgende Verfahrensweise:
 - Ausgehend von den Bodenrichtwerten der Ortslagen (z. B. Dorfgebiete) sowie anderen regionalen Gegebenheiten innerhalb der Bodenrichtwertzonen wird für jede Bodenrichtwertzone ein durchschnittlicher Bodenrichtwert „Ortslage“ ermittelt.
 - Für jede Bodenrichtwertzone wird ein aufgrund der regionalen Gegebenheiten geeigneter regionaler Anpassungsfaktor festgelegt, der an den durchschnittlichen Bodenrichtwert „Ortslage“ angebracht wird.
 - Das Ergebnis ist der Bodenrichtwert für bebaute Flächen im Außenbereich für die jeweilige Bodenrichtwertzone.

5. Die Bodenrichtwertzonen für bebaute Flächen im Außenbereich werden grundsätzlich wie folgt bezeichnet:

- Entwicklungszustand: baureifes Land (B)
- Art der Nutzung: gemischte Baufläche (M)
- Ergänzung zur Art der Nutzung: bebaute Fläche im Außenbereich (ASB)
(siehe Musterbeispiel)

10 B ebf
M ASB o I f2500

6. Die nach Nr. 1-5 ermittelten Bodenrichtwerte werden in den Bodenrichtwertkarten und Portalen der Gutachterausschüsse als Bauland/bebaute Flächen **im Außenbereich dargestellt.**

Die nach diesem OGAA-Beschluss zusätzlich ermittelten Bodenrichtwerte werden erstmalig im Bodenrichtwertkartendokument 2022 zu den bisher dort geführten Bodenrichtwerten in Listenform veröffentlicht. Alle Bodenrichtwerte können auf der Internetseite des Landkreises Nordwestmecklenburg unter: <https://www.geoport-nwm.de/de/themenkarte-bodenrichtwerte> eingesehen werden.

4.3 Darstellung der Bodenrichtwerte

Der Entwicklungszustand wird mit folgenden wertbeeinflussenden Merkmalen ausgewiesen:

B = baureifes Land
R = Rohbauland
E = Bauerwartungsland

Bodenrichtwerte ohne Kennzeichnung gelten für baureifes Land.

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

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

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

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

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

Ausmaß des Bodenrichtwertgrundstücks:

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

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

San = Sanierungsgebiet
Entw = Entwicklungsbereich

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

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

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

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

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

4.4 Übersicht über die Bodenrichtwerte typischer Orte zum Stichtag 01.01.2022

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

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

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

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

Übersichtskarte der Bodenrichtwerte typischer Orte

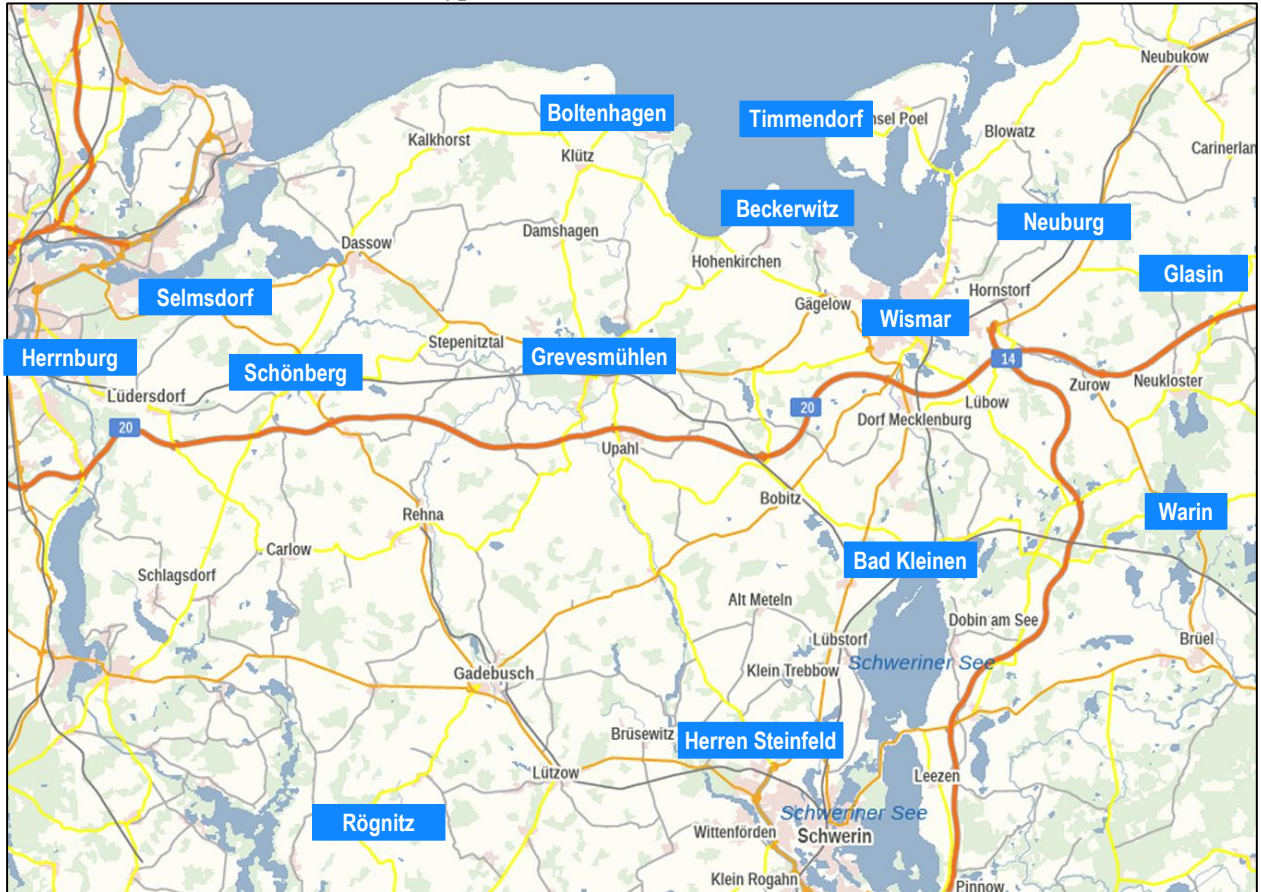


Abbildung 86: Übersichtskarte der Bodenrichtwerte typischer Orte

5. Zusammenfassung

In dem vorliegenden Grundstücksmarktbericht sind die wesentlichen Daten des Grundstücksmarktes 2021 für den Bereich des Landkreises Nordwestmecklenburg einschließlich der Hansestadt Wismar zusammengestellt.

Grundlage dieses Grundstücksmarktberichtes sind die Kauffälle des vergangenen Jahres, die in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ausgewertet worden sind. Der Gutachterausschuss weist darauf hin, dass es sich bei den angegebenen Werten um Durchschnittswerte handelt. Auf dem Grundstücksmarkt können sowohl höhere, als auch niedrigere Kaufpreise erzielt werden. Der Bericht zeigt den Trend der Preisentwicklung auf und macht den Grundstücksmarkt in dem Landkreis Nordwestmecklenburg transparent.

Zusammenfassend lässt sich das Jahr 2021 wie folgt beschreiben:

Dem Gutachterausschuss sind im Jahre 2021 insgesamt 2.762 Kauffälle über Eigentumsübertragungen zugeleitet worden, die **Eingang in die Kaufpreissammlung gefunden haben**. Das sind 220 Verträge weniger als im Vorjahr.

Der **Flächenumsatz ist gegenüber dem Vorjahr von 2.083,0 ha auf 2.560,0 ha** gestiegen. Das betrifft insbesondere den Teilmarkt „Land –und Forstwirtschaft“. Mit einem Flächenumsatz in Höhe von **1.889,8 ha** sind **394,1 ha mehr verkauft** worden als im Vorjahr. Im Berichtsjahr 2021 sind für einen Quadratmeter **Ackerland durchschnittlich 3,07 €** gezahlt worden, das sind 0,18 Cent mehr als im Vorjahr. Bei **Grünland** ist der Preis pro Quadratmeter Grundstücksfläche im gleichen Zeitraum **von 1,17 € auf 1,21 € um 0,04 € gestiegen**.

Der **Geldumsatz stieg von 527,0 Mio. € im Jahr 2020 auf 580,9 Mio. € im Jahr 2021**. Der Geldumsatz ist auf dem Teilmarkt „**Bebaute Grundstücke**“ **von 301,4 Mio. € auf 329,3 Mio. €** am stärksten angestiegen (+ **27,9 Mio. €**), gefolgt vom Teilmarkt „**Land- und Forstwirtschaft**“ **von 38,2 Mio. € auf 54,0 Mio. €** (+ **15,8 Mio. €**) sowie im Teilmarkt „**unbebaute Baugrundstücke**“ **von 61,8 Mio. € auf 69,0 Mio. €** mit einem **Plus von 7,2 Mio. €**.

Im Berichtsjahr 2021 sind mit 41 bebauten **Wochenend- und Ferienhausgrundstücken** in den dafür ausgewiesenen Sondergebieten, 32 Objekte weniger verkauft worden als im Vorjahr. Die Anzahl der Kauffälle im Bereich unter 150.000 € ist zurückgegangen; die Anzahl der Kauffälle über 200.000 € ist stabil geblieben. Standorte sind überwiegend Groß Schwansee, Zierow, Stove, Beckerwitz, Kaltenhof und Oertzenhof. Der durchschnittliche Kaufpreis für bebaute Wochenend- und Ferienhausgrundstücke in der Ostseeregion ist **von ca. 4.010,00 €/m² Wohnfläche auf rund 4.470,00 €/m² Wohnfläche bei einer mittleren Wohnfläche von 86 m³ gestiegen.**

Die ausgewerteten Kauffälle für **unbebaute Ferienhausgrundstücke** in dafür ausgewiesenen Sondergebieten, liegen in dem Jahr 2021 überwiegend im Bereich von Warin und Boiensdorf. Der durchschnittliche Kaufpreis aus den Verkäufen des Geschäftsjahres 2021 beträgt **158,00 €/m²** und liegt in einer Spanne von **50,00 €/m² bis 470,00 €/m² bei Flächen von 350 m² bis 688 m², im Mittel gleich 600 m².**

Für den Teilmarkt der freistehenden **Ein- und Zweifamilienhäuser** sind **455** Kauffälle registriert worden. Das sind **18** Objekte weniger als im Vorjahr. Auf dem Teilmarkt der **Reihenhäuser und Doppelhaushälften** sind es **251** Kauffälle und somit **25** weniger als im Vorjahr. Im Durchschnitt sind für **freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser** in der Baualtersgruppe 1991 bis 2018 pro Objekt **ca. 332.475,00 Euro** und für **Reihenhäuser und Doppelhaushälften** durchschnittlich **222.644,00 Euro** gezahlt worden. Das entspricht einem durchschnittlichen Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche von ca. **2.311,00 €/m² bzw. ca. 1.947,00 €/m².**

Eigentumswohnungen (**Erstverkäufe aus Neubau**) im Bereich der **Ostseeregion** sind mit Wohnflächenpreisen **zwischen 3.535,00 €/m² und 7.205,00 €/m²**, bei einer durchschnittlichen Objektgröße von **91m² (auch Wohneigentum in Doppelhaushälften)** verkauft worden. Der **Durchschnittspreis** liegt bei **5.478,00 €/m² Wohnfläche.**

Die **Weiterverkäufe** von Eigentumswohnungen im Bereich der Ostseeregion erfolgen zu Kaufpreisen in einer **Spanne von 2.194,00 €/m² bis 6.363,00 €/m² Wohnfläche** bei einem **Mittelwert von 3.975,00 €/m²**. Die durchschnittliche **Wohnfläche** beträgt für diese Objekte **65 m².**

Außerhalb der Ostseeregion liegen die Kaufpreise bei **Weiterverkäufen** innerhalb einer Spanne von **313,00 €/m² bis 3.238,00 €/m² Wohnfläche.** Damit ergibt sich für das übrige Kreisgebiet ein Durchschnittswert in Höhe von **1.524,00 €/m²** bei einer Wohnfläche von durchschnittlich **68 m².**

Bevorzugte Standorte für Eigentumswohnungen sind der Anzahl nach Wismar (24 %), Boltenhagen (15 %), Hohen Wieschendorf (12 %), Bad Kleinen (6 %), Herrnburg (5 %), Niendorf (b. Grevesm.) (3 %), Grevesmühlen (2 %), Gollwitz (2 %).

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 im Landkreis allgemein am stärksten angestiegen.

Im Berichtsjahr 2021 zeigen die Umsatzzahlen auf dem Immobilienmarkt im Landkreis Nordwestmecklenburg eine steigende Tendenz. Die Anzahl der erfassten Kaufverträge ist gegenüber dem Vorjahr um 220 Verträge (-7,1 %) gefallen. Für den gleichen Zeitraum sind der Flächenumsatz um 23 % gestiegen und der Geldumsatz um 10%. Die Kaufpreise für unbebaute Baugrundstücke sind in allen Bodenpreisindexgebieten des Landkreises angestiegen, am stärksten im Bereich der Küstenregion aber auch, wie im Vorjahr, im Landkreis allgemein.

Die für Ackerland seit 2018 leichtfallende Tendenz wurde im Berichtsjahr 2021 unterbrochen. In diesem Jahr ist ein stärkerer Anstieg zu verzeichnen. Bei Grünland ist das Niveau der leichten Wertsteigerung aus den Vorjahren erhalten geblieben.

Für bebaute Grundstücke sind im Berichtsjahr 2021 Preisanstiege festgestellt worden.

Auf dem Teilmarkt Eigentumswohnungen ist das erhöhte Interesse des Kaufes von Eigentum im Bereich der Ostsee erhalten geblieben. Das Niveau der Wertsteigerungen entspricht auch hier dem der letzten Jahre. Nur das Vorjahresniveau der Vertragsabschlüsse mit ca. 21% weniger wurde nicht erreicht.

Beschluss

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Nordwestmecklenburg hat den Grundstücksmarktbericht 2022 am 24.03.2022 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

Frau Jeske, Sabine
Kreisvermessungsrätin

2. Stellvertreter

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

3. Stellvertreter

Herr Daschke, Hans-Jürgen
Leiter der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

ehrenamtliche Mitglieder

Frau Bilz, Britta
Mecklenburger Immobilien Kontor

Frau Harcks, Judith
Öffentlich bestellt und vereidigte Sachverständige für Wertermittlung

Herr Hogrefe, Peter
Mitarbeiter der Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern

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

Herr Knoblich, Michael
Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg

Herr Pankratz, Bert
Bausachverständiger Finanzamt Schwerin

Herr Papke, Wolfgang
Dipl.-Verwaltungswirt (FH)

Herr Rixen, Frank
Öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger für Wertermittlungen

Herr Saefkow, Stefan
Landesforst MV

Herr Schäfer, Martin
Immobiliensachverständiger HypZert (F)

Herr Schmidtke, Guido
Bausachverständiger im Finanzamt Wismar

Herr Steinkamp, Volker
Immobilienberater für die Sparkasse Mecklenburg-Nordwest

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

Herr Uebe, Volker
Selbständiger Architekt

Frau Wolter, Monika
Selbständige Architektin

Herr Wiegand, Karsten
geprüfter Sachverständiger für Markt- und Beleihungswertermittlung

Dienstleistungen des Gutachterausschusses

Zusätzlich zu diesem Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses im Landkreis Nordwestmecklenburg können Interessenten und Teilnehmer am Grundstücksmarkt sich über den Wert von unbebauten und bebauten Grundstücken durch 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: Auszug RREP WM-LVO M-V - Siedlungsstruktur	6
Abbildung 2: Landkreis Nordwestmecklenburg (kommunale Gebietsgliederung)	7
Abbildung 3: prozentuale Flächenverteilung im Landkreis Nordwestmecklenburg	7
Abbildung 4: Gewerbegebiete im Landkreis (Wirtschaftsdreieck Lübeck-Wismar-Schwerin).....	11
Abbildung 5: Arbeitslosenzahlen und Arbeitslosenquoten.....	12
Abbildung 6: Küstenstreifen in Mecklenburg/Vorpommern	13
Abbildung 7: Küstenstreifen im Landkreis Nordwestmecklenburg.....	14
Abbildung 8: Darstellung der eingegangenen Erwerbsvorgänge.....	15
Abbildung 9: Erwerbsvorgänge nach Teilmärkten	16
Abbildung 10: Entwicklung des Flächenumsatzes in ha.....	17
Abbildung 11: Flächenumsatz nach Teilmärkten	18
Abbildung 12: Entwicklung des Geldumsatzes in Mio. €	19
Abbildung 13: Entwicklung des Geldumsatzes nach Teilmärkten in Mio. €.....	20
Abbildung 14: Anzahl der Kauffälle nach Verkäufer und Jahren.....	21
Abbildung 15: Anzahl der Kauffälle nach Erwerber und Jahren.....	21
Abbildung 16: Bodenpreisindexreihe LK NWM (ohne HWI)	23
Abbildung 17: Bodenpreisindexreihe ländliche Orte NWM (ohne HWI)	23
Abbildung 18: Bodenpreisindexreihe Ostseeregion NWM (ohne HWI).....	24
Abbildung 19: Grundstücksgrößen des individuellen Wohnungsbaus	25
Abbildung 20: Bodenpreisindex Hansestadt Wismar (Basisjahr 2010 = 100) Wohngebiete	25
Abbildung 21: Bodenpreisindex Hansestadt Wismar (Basisjahr 2010 = 100), Innenstadt.....	26
Abbildung 22: Kaufpreise für Gewerbeflächen	27
Abbildung 23: Bodenpreisindex im Landkreis Nordwestmecklenburg (Basisjahr 2010 = 100), Gewerbe	27
Abbildung 24: Bodenpreisindex Hansestadt Wismar (Basisjahr 2010 = 100), Gewerbe	28
Abbildung 25: Arrondierungsflächen im Landkreis NWM	29
Abbildung 26: Arrondierungsflächen in HWI	30
Abbildung 27: Verkaufte Grundstücke nach Teilmärkten	31
Abbildung 28: Gesamtpreis anteilig.....	32
Abbildung 29: Entwicklung der Wohnflächenpreise in den B-Plangebieten (Ein- und Zweifamilienhäuser)	33
Abbildung 30: Kauffälle nach Gesamtpreis RH und DHH	34
Abbildung 31: Entwicklung der Wohnflächenpreise in den B-Plangebieten RH und DHH	35
Abbildung 32: Kauffälle nach Höhe des Kaufpreises Wochenend- und Ferienhäuser	36
Abbildung 33: Verkaufte Eigentumswohnungen (ohne Teileigentum) in Städten und Dörfern.....	37
Abbildung 34: Kauffälle nach Gesamtkaufpreis für Eigentumswohnungen	39
Abbildung 35: Kauffälle nach Wohnflächenpreis bei Eigentumswohnungen	39
Abbildung 36: Kaufpreisentwicklung für Wohnungseigentum von 2001 bis 2021 (ohne Wismar)	41
Abbildung 37: Kaufpreisentwicklung für Wohnungseigentum von 2001 bis 2021 in HWI	43
Abbildung 38: Umsatzentwicklung für MFH in HWI.....	44
Abbildung 39: Kauffälle nach Höhe des Kaufpreises für MFH in NWM	45
Abbildung 40: Sachwertfaktoren Modell: NHK 2010 in NWM.....	47
Abbildung 41: Sachwertfaktoren Modell: NHK 2010 in HWI	48
Abbildung 42: ortsüblich angesetzte Nettokaltmieten	50
Abbildung 43: örtüblich angesetzte Nettokaltmieten in der Hansestadt Wismar	52
Abbildung 44: Bodenwert bei abrischwürdiger Bausubstanz in HWI.....	55
Abbildung 45: GFZ Umrechnungskoeffizienten HWI	56
Abbildung 46: Entwicklung der Kaufpreise für Ackerland.....	61
Abbildung 47: Indexreihe für Ackerland (Basisjahr 2010 = 100), (2005 bis 2021)	62
Abbildung 48: Kauffälle Ackerland nach Flächengröße.....	63
Abbildung 49: Flächenanpassung für Ackerflächen	63
Abbildung 50: Abhängigkeit Ackerzahl-Bodenpreis in den Zonen 815, 816, 817 und 818	64
Abbildung 51: Anpassungsfaktoren bei vom Bodenrichtwert abweichender Ackerzahl	64
Abbildung 52: Kauffälle Ackerland nach Preiskategorie für die Jahre 2018 bis 2021	66
Abbildung 53: Änderung der Bodenrichtwerte zum Vorjahr	66
Abbildung 54: Bodenrichtwertkarte Ackerland	67
Abbildung 55: Entwicklung der Kaufpreise in €/m ² für Grünland	68
Abbildung 56: Indexreihe für Grünland von 1997 bis 2021 (Basis 2010 = 100)	68
Abbildung 57: Indexreihe für Grünland (Basisjahr 2010 = 100), (2005 bis 2021)	69

Abbildung 58: Kauffälle Grünland nach Flächengröße und Jahr	69
Abbildung 59: Kauffälle Grünland nach Höhe des Kaufpreises in €/m ²	70
Abbildung 60: Änderung der Bodenrichtwerte zum Vorjahr	70
Abbildung 61: Abhängigkeit des Grünlandkaufpreises von der Flächengröße	71
Abbildung 62: Umrechnungskoeffizient bei abweichender Grünlandzahl in den Zonen 915, 916, 917 und 918.....	71
Abbildung 63: Bodenrichtwertkarte Grünland	72
Abbildung 64: Entwicklung der Kaufpreise für Forstflächen (ab Jahr 2020, Auswertung von 2 Jahren)	73
Abbildung 65: Indexreihe für Forstflächen (Basisjahr 2010 = 100), (2005 bis 2021)	74
Abbildung 66: Kauffälle Forstflächen nach Kaufpreishöhe (2020 + 2021)	74
Abbildung 67: Kauffälle für Forstflächen nach Jahren	75
Abbildung 68: Kauffälle Forstflächen nach Flächenkategorie.....	75
Abbildung 69: Forstzonen (Kauffälle der Jahre 2020 + 2021)	75
Abbildung 70: Änderung der Bodenrichtwerte zum Vorjahr	76
Abbildung 71: Bodenrichtwertkarte Forstwirtschaftliche Flächen	77
Abbildung 72: Häufigkeit der Kaufpreise für ertragsarme Flächen.....	78
Abbildung 73: Häufigkeit der Kaufpreise für Wasserflächen	78
Abbildung 74: Häufigkeit der Kauffälle begünstigtes Agrarland nach Preiskategorie	79
Abbildung 75: durchschnittliche Pachtpreise (Bestandspacht und Neupacht) für Ackerland und Grünland	80
Abbildung 76: Häufigkeit der Kauffälle (alle 69 Kauffälle) für Gartenland nach Kaufpreishöhe.....	81
Abbildung 77: Häufigkeit der Kauffälle für Gartenland nach Jahr	81
Abbildung 78: Gartenland als prozentualer Anteil vom Bodenrichtwert für Wohnbauland	82
Abbildung 79: Gartenland in Abhängigkeit vom Bodenrichtwert für Wohnbauland.....	82
Abbildung 80: Indexreihe für Bauerwartungsland (Basisjahr 2010 = 100, 2010 bis 2021), durchschnittlicher Preis in €/m ²	83
Abbildung 81: Häufigkeit der Kauffälle für Bauerwartungsland nach Jahren	83
Abbildung 82: Indexreihe für Rohbauland (Basisjahr 2010 = 100, 2009 bis 2021), durchschnittlicher Preis in €/m ²	84
Abbildung 83: Häufigkeit der Kauffälle für Rohbauland nach Jahren	84
Abbildung 84: Relation Kaufpreis - baureifes Land zu Rohbauland und Bauerwartungsland.....	85
Abbildung 85: Häufigkeit der Kauffälle Straßenbauflächen nach Preiskategorie und Jahren	85
Abbildung 86: Übersichtskarte der Bodenrichtwerte typischer Orte	92