

Grundstücksmarktbericht 2024

Landkreis Nordwestmecklenburg



Grundstücksmarktbericht 2024

Landkreis Nordwestmecklenburg

Herausgeber	Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Nordwestmecklenburg	
Postanschrift	Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Nordwestmecklenburg Rostocker Straße 76 23970 Wismar	
Hausanschrift	Börzower Weg 3 23936 Grevesmühlen	
Telefax	03841 3040-8-6273	
E-Mail	a.wilke@nordwestmecklenburg.de	
Leiter der Geschäftsstelle	Herr Daschke	Telefon 03841 3040-6270
Mitarbeiter/-innen der Geschäftsstelle	Frau Wilke Frau Hoch 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	gebührenfrei erhältlich unter (Link): GeoShop Nordwestmecklenburg - GMB 60,00 € pro Exemplar (Druckausgabe, E-Mail oder CD)	

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.

Titelbilder

- Drohnenbilder (Geschäftsstelle Gutachterausschuss Landkreis NWM)

INHALTSVERZEICHNIS

1	ALLGEMEINES	4
1.1	GUTACHTERAUSSCHÜSSE UND IHRE AUFGABEN.....	4
1.2	RECHTSGRUNDLAGEN	5
1.3	GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT	6
1.3.1	Darstellungshinweis Diagramme	6
1.4	DER LANDKREIS NORDWESTMECKLENBURG.....	6
1.4.1	Regionale Rahmenbedingungen.....	6
1.4.2	Wirtschaftliche und kulturelle Rahmenbedingungen.....	9
1.4.3	Küstenstreifen zur Ostsee und Binnenland	11
1.4.4	Bodenpreisindexgebiete.....	12
2	ÜBERBLICK ÜBER DEN GRUNDSTÜCKsverKEHR	13
2.1	ANZAHL DER ERWERBSVORGÄNGE	13
2.2	FLÄCHENUMSATZ.....	15
2.3	GELDUMSATZ.....	17
2.4	BETEILIGTE	19
3	ENTWICKLUNG AUF DEN GRUNDSTÜCKSTEILMÄRKTEN	20
3.1	UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE.....	20
3.1.1	Individueller Wohnungsbau.....	20
3.1.1.1	Bodenpreisindexreihen im Landkreis Nordwestmecklenburg (ohne Wismar)	21
3.1.1.2	Bodenpreisindex für die Hansestadt Wismar	23
3.1.2	Wochenend- und Ferienhausgrundstücke.....	24
3.1.3	Gewerbe	25
3.1.3.1	Gewerbe im Landkreis Nordwestmecklenburg.....	25
3.1.3.2	Gewerbe in der Hansestadt Wismar (2019 - 2023)	26
3.1.4	Arrondierungsflächen im Landkreis Nordwestmecklenburg	27
3.2	BEBAUTE GRUNDSTÜCKE.....	28
3.2.1	Übersicht der einzelnen Teilmärkte mit der Hansestadt Wismar	28
3.2.2	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	29
3.2.2.1	EFH ZFH Landkreis Nordwestmecklenburg	29
3.2.2.2	EFH ZFH Hansestadt Wismar (2021 – 2023)	30
3.2.2.3	EFH ZFH Binnenland-Küstenstreifen	31
3.2.3	Reihenhäuser und Doppelhaushälften	31
3.2.3.1	RH DHH Landkreis Nordwestmecklenburg	31
3.2.3.2	RH DHH Hansestadt Wismar (2022 – 2023).....	33
3.2.3.3	RH DHH Binnenland-Küstenstreifen	33
3.2.4	Wochenend- und Ferienhausgrundstücke (WoE- und FH)	34
3.2.4.1	WoE- und FH im Berichtsjahr	34
3.2.4.2	WoE- und FH typische Standorte letzten 5 Jahre	34
3.2.4.3	WoE- und FH Binnenland-Küstenstreifen	35
3.2.5	Mehrfamilienhäuser	35
3.2.5.1	Mehrfamilienhäuser Hansestadt Wismar	35
3.2.5.2	Mehrfamilienhäuser Landkreis Nordwestmecklenburg	36
3.2.5.3	Mehrfamilienhäuser Binnenland Küstenstreifen	37
3.2.6	Eigentumswohnungen und Teileigentum.....	38
3.2.6.1	Eigentumswohnungen - Lagebezogene Zuordnung, Kaufpreise, Wohnflächenpreise	38
3.2.6.2	Eigentumswohnungen in den Teilmärkten	39
3.2.6.3	Erstverkauf aus Neubau.....	40
3.2.6.4	Erstverkauf aus Umwandlung.....	42
3.2.6.5	Weiterverkauf.....	43
3.2.6.6	Entwicklung Wohnflächenpreise und Indexreihen im Landkreis und der Ostseeregion	45
3.2.6.7	Entwicklung Wohnflächenpreise und Indexreihen der Hansestadt Wismar	46
3.2.6.8	Eigentumswohnungen nach Binnenland und Küstenstreifen	47
3.2.7	Weitere Untersuchungen	48
3.2.7.1	Marktanpassung bei Anwendung des Sachwertverfahrens (Sachwertfaktoren)	48
3.2.7.2	Sachwertfaktoren im Landkreis Nordwestmecklenburg	49

3.2.7.3	Sachwertfaktoren in der Hansestadt Wismar	50
3.2.7.4	Wesentliche Modellparameter zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen	51
3.2.7.5	Liegenschaftszinssätze im Landkreis Nordwestmecklenburg	52
3.2.7.6	Liegenschaftszinssätze in der Hansestadt Wismar	53
3.2.7.7	Erbbauzinssätze	54
3.2.7.8	Verhältnis Kaufpreis-Bodenwert bei abrissswürdiger Bausubstanz im Landkreis NWM	55
3.2.7.9	GFZ-Umrechnungskoeffizient für die Hansestadt Wismar	56
3.2.7.10	Bodenrichtwert Umrechnungskoeffizienten (Fläche)	57
3.2.7.11	Ertrags- und Gebädefaktoren HWI und Landkreis NWM	59
3.3	LAND- UND FORSTWIRTSCHAFTLICH GENUTZTE GRUNDSTÜCKE	60
3.3.1	Ackerland	60
3.3.2	Grünland	67
3.3.3	Forstwirtschaftliche Flächen	72
3.3.4	Sonstige landwirtschaftliche Flächen	77
3.3.5	Durchschnittliche Pachtpreise für Acker- und Grünland	78
3.4	SONSTIGE AUSSAGEN	79
4	BODENRICHTWERTE	82
4.1	BODENRICHTWERTE ALLGEMEIN	82
4.2	BODENRICHTWERTE IM AUßENBEREICH	83
4.3	DARSTELLUNG DER BODENRICHTWERTE	83
5	ZUSAMMENFASSUNG	84
5.1	Dienstleistungen des Gutachterausschusses	88
6	ABBILDUNGSVERZEICHNIS	89

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

Die Geschäftsstellen führen nach Weisung des Gutachterausschusses folgende Arbeiten durch

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

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

1.2 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist

Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten - Immobilienwertermittlungsverordnung (**ImmoWertV 2021**) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805), in Kraft am 01.01.2022

Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (**ImmoWertA**) vom 20. September 2023

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, mehrfach geändert, § 14 neu gefasst sowie § 27 aufgehoben, alter § 28 wird zu neuem § 27 durch Verordnung vom 14. Dezember 2023 (GVOBl. M-V S. 945)

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)

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.

1.3.1 Darstellungshinweis Diagramme

In den nachfolgenden Diagrammen mit Liniendarstellung, wie in den Diagrammen zu Indexreihen, Kauffälle Erwerber/Verkäufer, etc. wurden die Linien mit Kantenglättung dargestellt. Eine Interpolation im abgerundeten Kantebereich ist daher nicht möglich.

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 **160.288 zum 31.12.2022** ergibt sich eine durchschnittliche Bevölkerungsdichte von **75,4 Einwohnern/km²**. Die Einwohnerzahl im Landkreis Nordwestmecklenburg ist vom **01.01.2021 bis 31.12.2021 um 1.839 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)

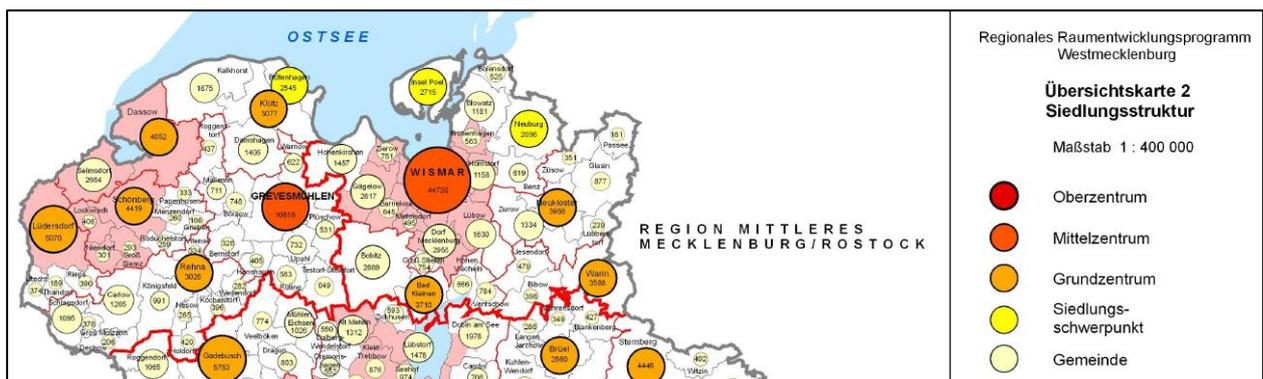


Abbildung 1: Auszug RREP WM-LVO M-V - Siedlungsstruktur

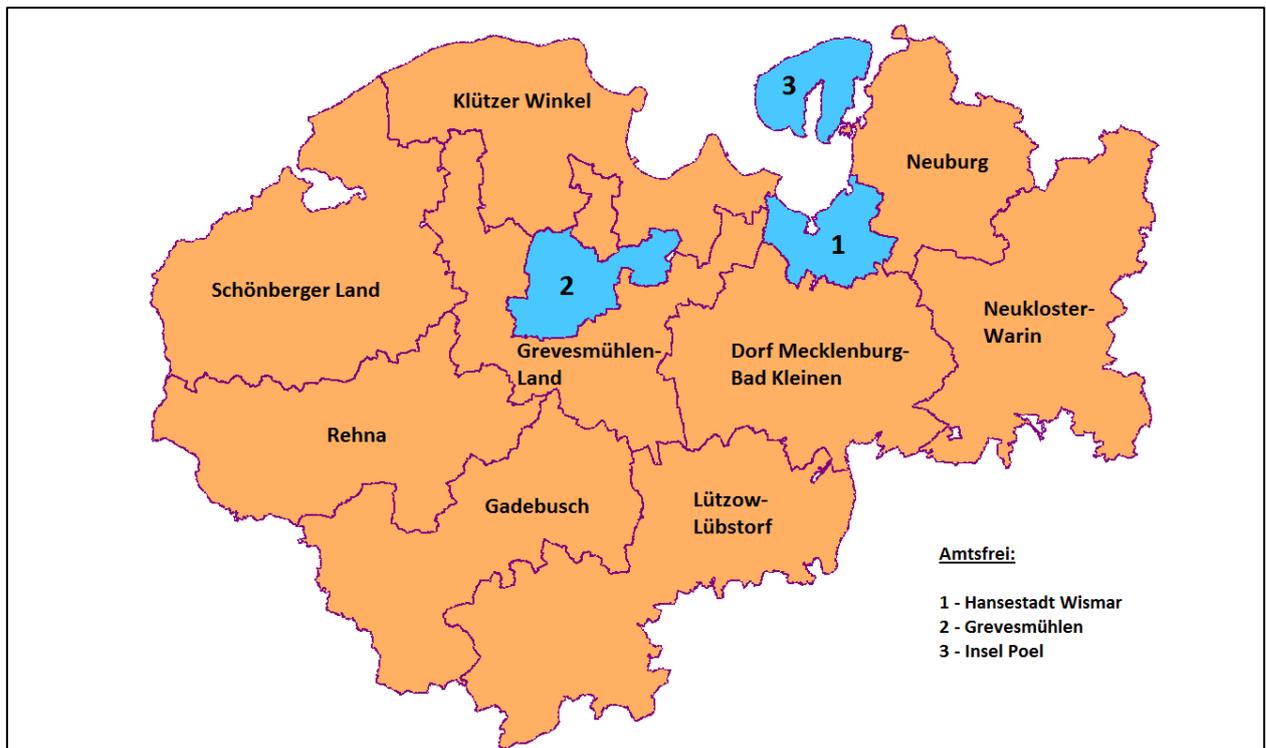


Abbildung 2: Landkreis Nordwestmecklenburg (kommunale Gebietsgliederung)

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: 31.12.2023)

Nutzungsarten	Fläche in km ²	prozentualer Anteil im Landkreis
bebaute Fläche	90	4,2
landwirtschaftliche Fläche	1.499	70,5
Waldfläche	307	14,4
Sportfläche	47	2,2
Verkehrsfläche	66	3,1
Wasserfläche	101	4,8
sonstige Flächen	17	0,8
Gesamtfläche	2.127	100,0

Quelle: ALKIS -geometrische Fläche-

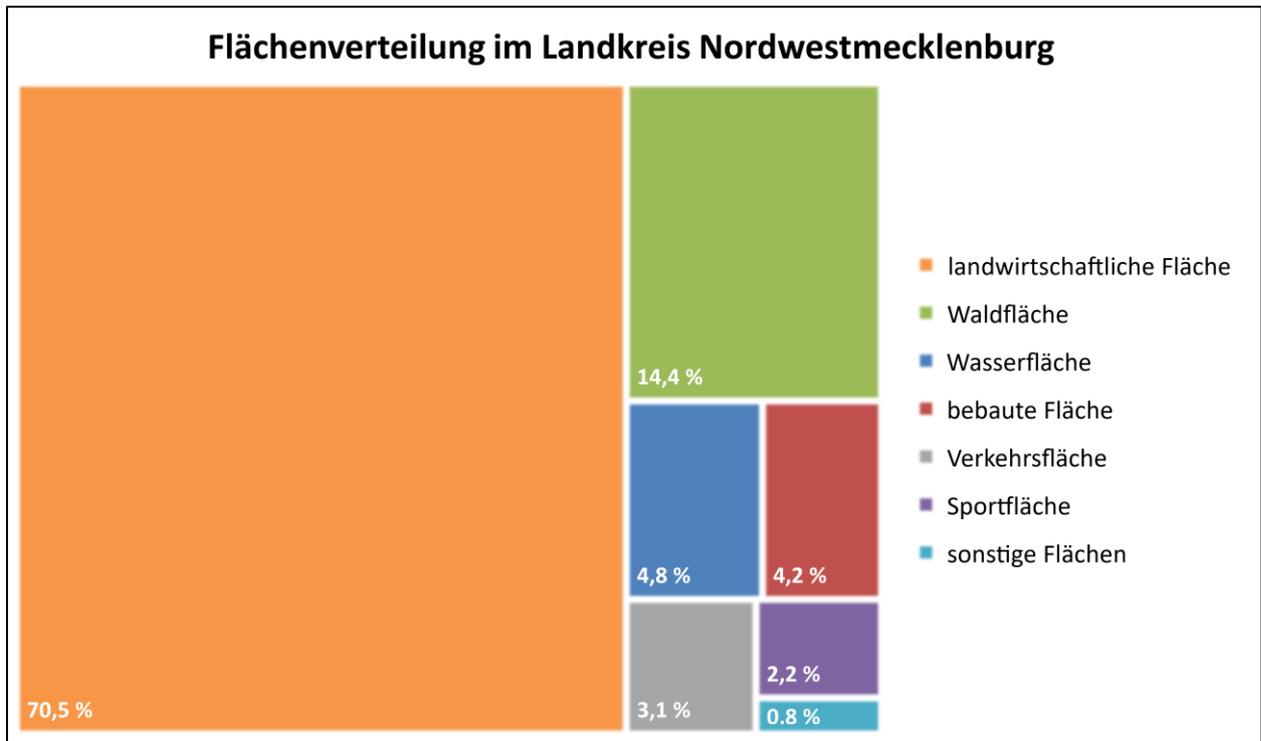


Abbildung 3: prozentuale Flächenverteilung im Landkreis Nordwestmecklenburg

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 Gärtnerie)	(Stadt Grevesmühlen)

1.4.2 Wirtschaftliche und kulturelle Rahmenbedingungen

Der Landkreis Nordwestmecklenburg zählt mit seinen rund 160.000 Einwohnern als moderner Standort für Wirtschaft und Landwirtschaft und ist zugleich starker und engagierter Partner in der Metropolregion Hamburg. Mit direkter Lage an der Ostsee ist er einer der attraktivsten Lebensräume in Mecklenburg-Vorpommern. Er zeichnet sich besonders durch seine Natur- und Kulturlandschaften sowie sein Weltkulturerbe aus - eine anerkannte Region für kulturellen Austausch und nachhaltigen Tourismus.

Unser Landkreis besteht in seiner jetzigen Form seit der Kreisgebietsreform im Jahr 2011. Nach der Zusammenlegung des vormaligen Landkreises mit der Hansestadt Wismar, die seitdem als Kreisstadt fungiert, ist er noch schöner, vielfältiger und leistungsstärker geworden.

Der Landkreis Nordwestmecklenburg ist

- ein attraktiver Lebens- und Landschaftsraum von besonderem Reiz
- ein moderner Wirtschaftsstandort und das „industrielle Herz“ Mecklenburg-Vorpommerns
- ein starker und engagierter Partner in der „Metropolregion Hamburg“
- als historische „Wiege“ Mecklenburgs ein Kultur- und Identitätsraum mit Tradition und Bedeutung für das ganze Land Mecklenburg-Vorpommern
- durch seine Natur- und Kulturlandschaften und das Weltkulturerbe eine anerkannte Region für kulturellen Austausch und nachhaltigen Tourismus
- ein innovativer Bildungsstandort
- ein „Ort der Vielfalt“, der Kreativität und des Miteinanders

Wirtschaftsstandorte im Landkreis Nordwestmecklenburg

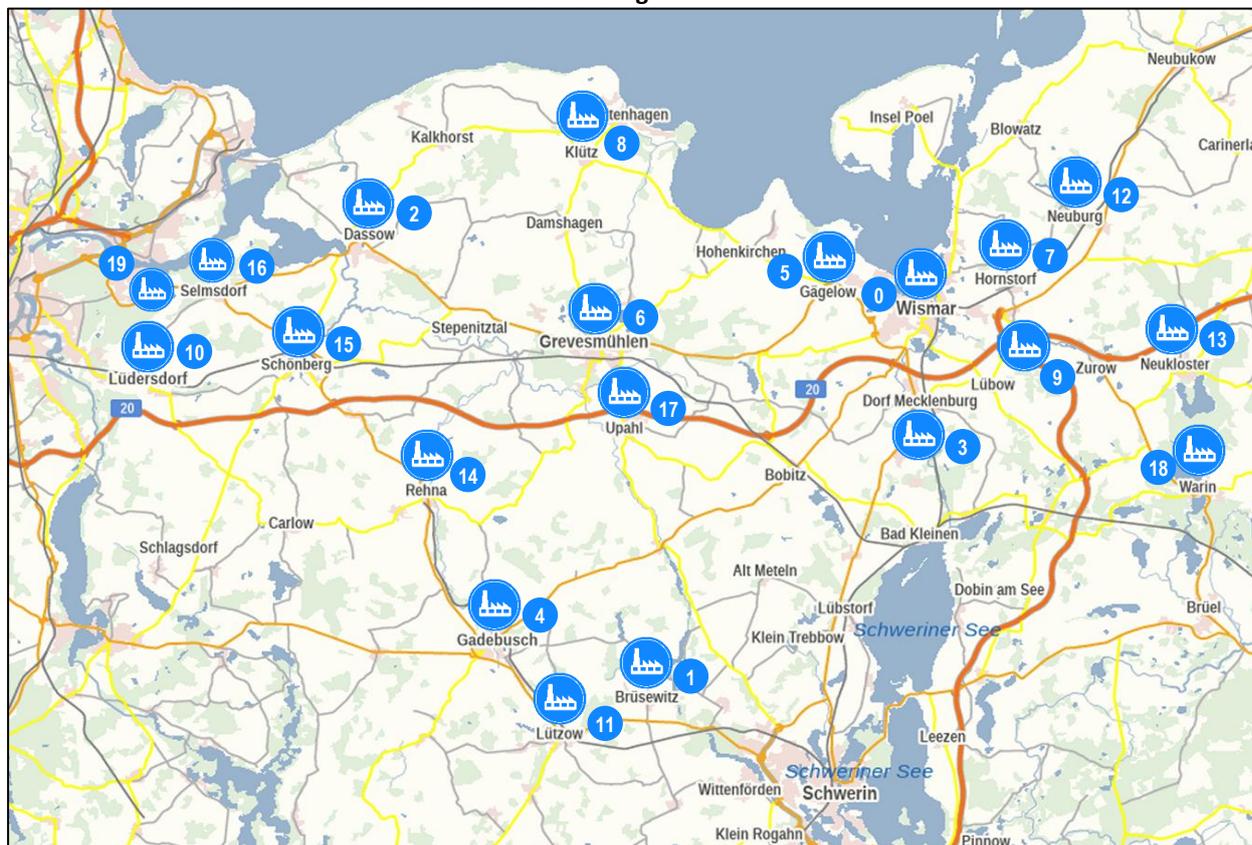


Abbildung 4: Gewerbegebiete im Landkreis (Wirtschaftsdreieck Lübeck-Wismar-Schwerin)

Im Landkreis Nordwestmecklenburg sind u. a. folgende Gewerbegebiete ausgewiesen

0.	Wismar	Haffeld, Torney, Alter Hafen, Rothentor, Holzhafen	10.	Lüdersdorf	An der A 20
1.	Brüsewitz	Brüsewitz	11.	Lützow	Am Galgenberg
2.	Dassow	Holmer Berg, Gänsekuhl	12.	Neuburg	Steinhausen
3.	Dorf Mecklenburg	Karow, Steffin	13.	Neukloster	Hechtskuhl
4.	Gadebusch	Trittauer Straße, Am Wasserwerk	14.	Rehna	Rehna Nord
5.	Gägelow	Gägelow	15.	Schönberg	Sabower Höhe
6.	Grevesmühlen	Grevesmühlen Ost, Südlicher Kapellenberg, Tonweide, Südost	16.	Selmsdorf	An der Trave
7.	Hornstorf	Kritzow/Rüggow	17.	Upahl	An der Silberkuhle
8.	Klütz	Lübecker Straße	18.	Warin	Warin
9.	Krassow	Schmakentin	19.	Lauen	Gewerbegebiet „Kurzstücken“

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

Der Arbeitsmarkt im Landkreis Nordwestmecklenburg

Jahr	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Arbeitslosenquote in %	10,1	8,5	8,2	7,3	6,8	6,1	5,8	6,6	6,0	6,8	6,8
Arbeitslose (absolut)	8.525	7.072	6.852	6.033	5.644	5.061	4.847	5.465	4.983	5.612	5.653

Quelle: Bundesagentur für Arbeit (Stand: 31.12.2023)

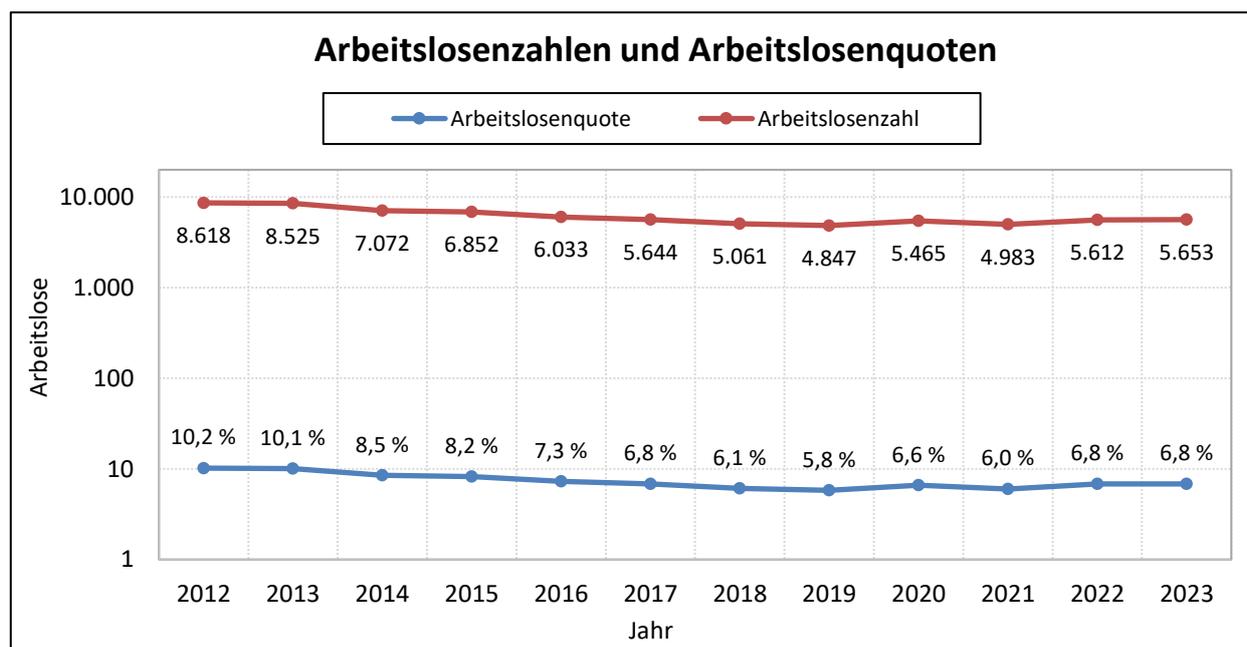


Abbildung 5: Arbeitslosenzahlen und Arbeitslosenquoten

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.

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

Küstenstreifen in Mecklenburg-Vorpommern (rot dargestellt)

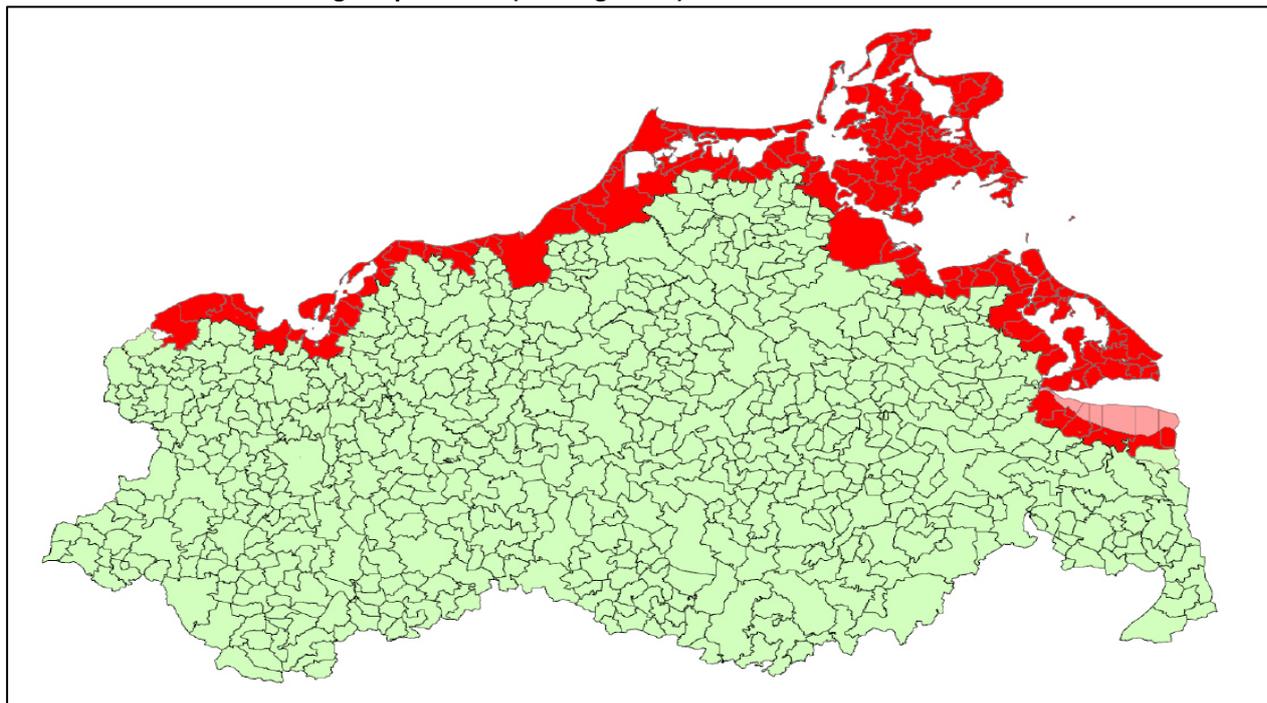


Abbildung 6: Küstenstreifen in Mecklenburg/Vorpommern

Küstenstreifen im Landkreis Nordwestmecklenburg (gelb dargestellt)

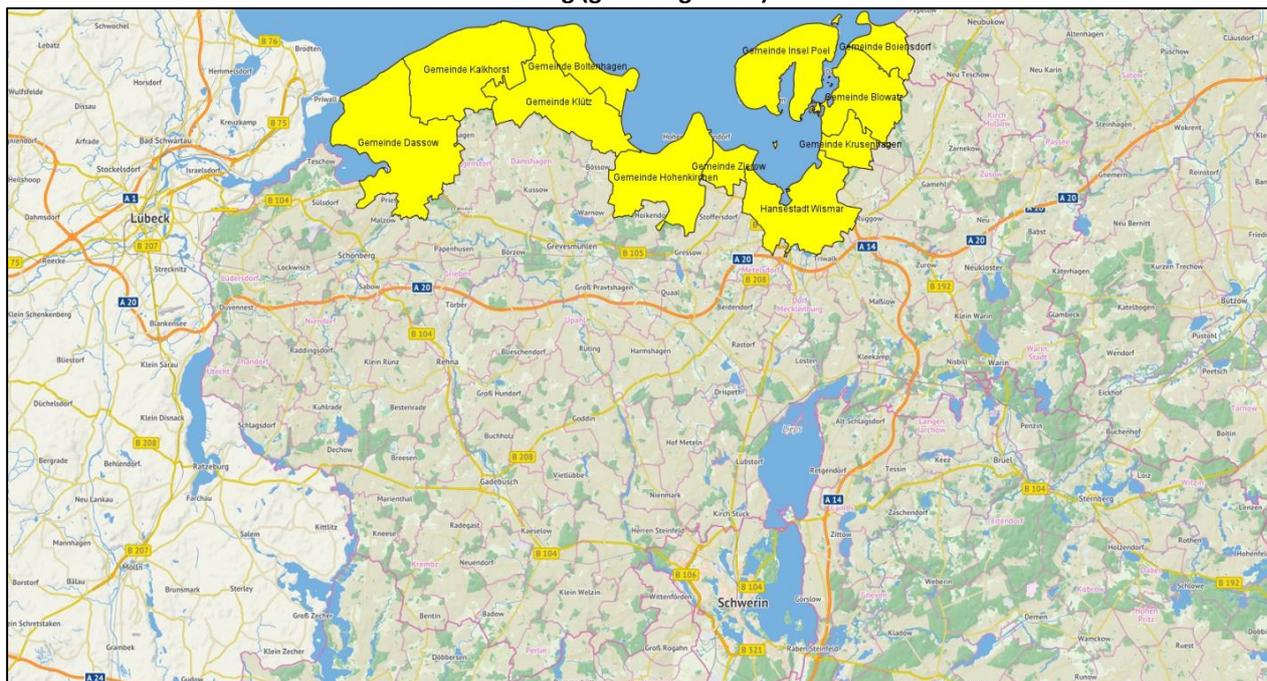


Abbildung 7: Küstenstreifen im Landkreis Nordwestmecklenburg

1.4.4 Bodenpreisindexgebiete

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

Binnenland		Küstenstreifen	
ländliche Zentralorte	Landkreis allgemein	Ostseeregion	Hansestadt Wismar
Gemarkung	Gemarkung	Gemeinde	Gemarkung
<ul style="list-style-type: none"> • Bad Kleinen • Dorf Mecklenburg • Gadebusch mit Bauhof und Güstow • Grevesmühlen • Lübstorf • Lützow • 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} • Krusenhagen • 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

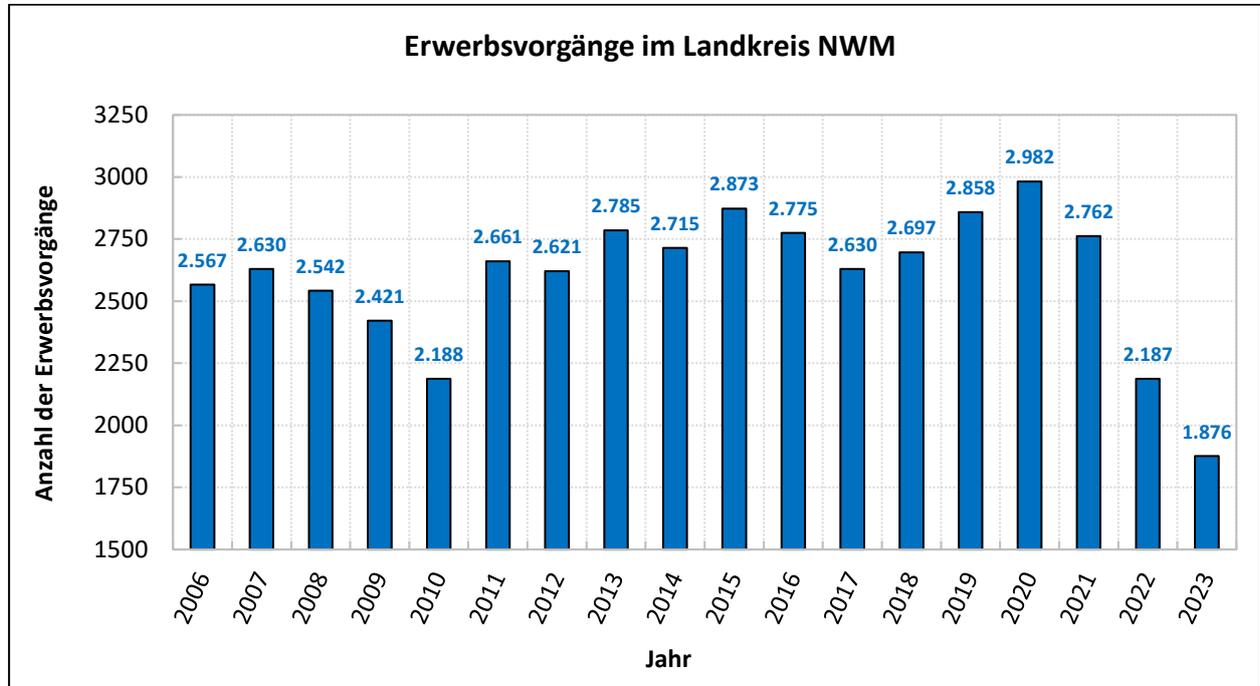
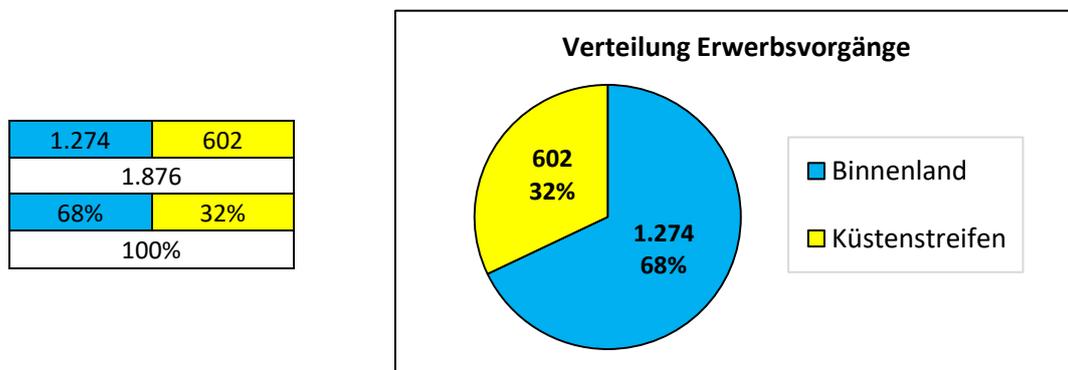


Abbildung 8: Darstellung der eingegangenen Erwerbsvorgänge

Die Anzahl der übermittelten Kauffälle ist **von 2.187** im Vorjahr **auf 1.876** im Berichtsjahr 2023 **gefallen**. Von den 1.876 Kauffällen entfallen 246 auf die Hansestadt Wismar. Die Anzahl der Kaufverträge für den Bereich der Hansestadt Wismar ist gegenüber dem Vorjahr um 53 gefallen.

Von den 1.876 Kauffällen sind 602 dem Küstenstreifen und 1.274 dem Binnenland zuzuordnen.

Anzahl der Erwerbsvorgänge in Küstenstreifen und Binnenland



Überblick der Erwerbsvorgänge nach Teilmärkten

Grundstücksteilmarkt	Anzahl	Anteil (%)
unbebaute Baugrundstücke sowie Bauerwartungsland, Rohbauland und Erbbaugrundstücke	356	19,0
bebaute Grundstücke (ohne Wohnungs- und Teileigentum)	789	42,0
Wohnungs- und Teileigentum	292	15,6
Flächen der Land- und Forstwirtschaft	284	15,1
Gemeinbedarf	75	4,0
Sonstige	80	4,3
Summe	1.876	100,0

Zusammenstellung der Erwerbsvorgänge nach Teilmärkten und Jahren

Grundstücksteilmarkt	2018	2019	2020	2021	2022	2023
unbebaute Baugrundstücke sowie Bauerwartungsland, Rohbauland und Erbbaugrundstücke	618	702	652	624	504	356
bebaute Grundstücke (ohne Wohnungs- u. Teileigentum)	1.041	1.048	1.106	1.011	904	789
Wohnungs- und Teileigentum	475	574	686	544	367	292
Flächen der Land- und Forstwirtschaft	460	364	315	318	259	284
Gemeinbedarf	85	145	98	110	67	75
Sonstige	18	25	125	155	86	80
Summe	2.697	2.858	2.982	2.762	2.187	1.876

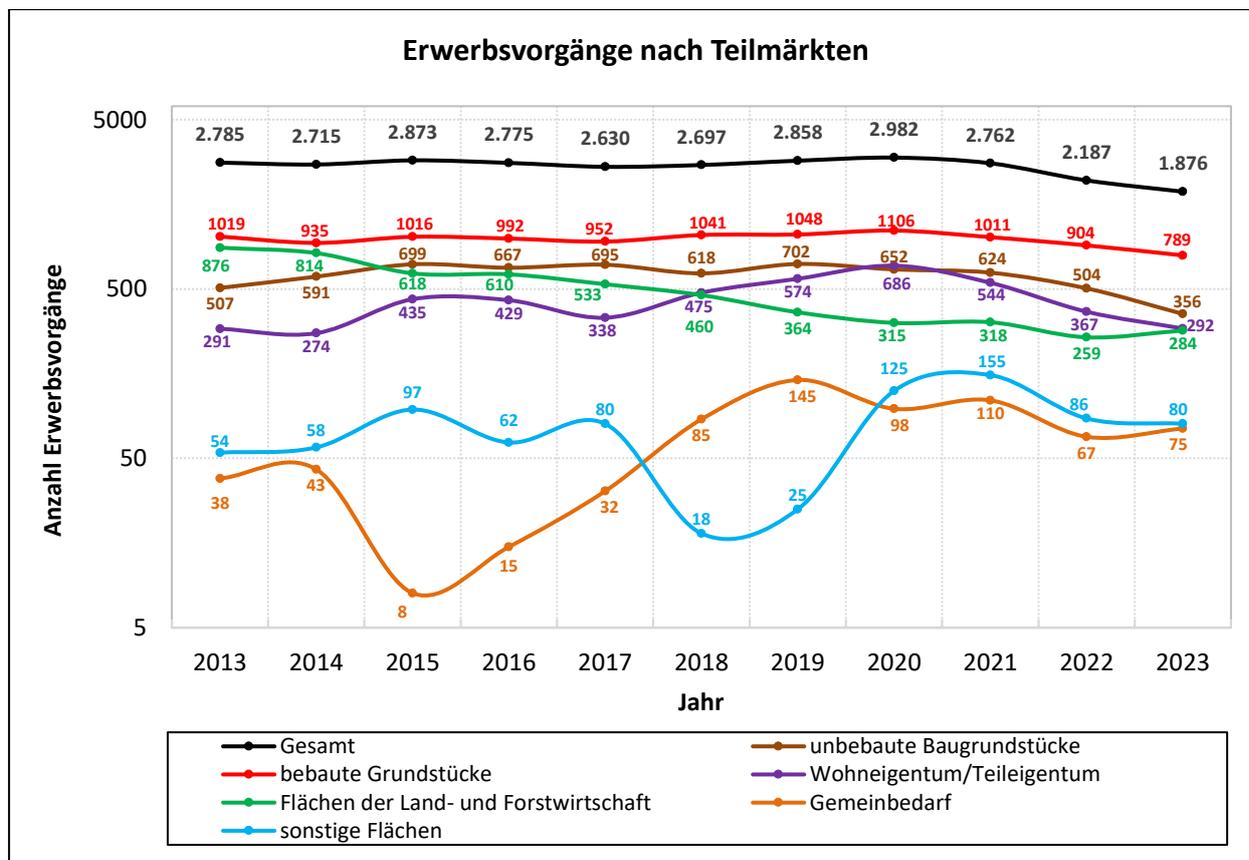


Abbildung 9: Erwerbsvorgänge nach Teilmärkten

2.2 Flächenumsatz

Im Berichtsjahr sind im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses insgesamt

2.861 ha Grundstücksfläche,

ohne Wohnungs- und Teileigentum, umgesetzt worden. **Der Flächenumsatz ist zum Vorjahr um 51 % gestiegen.**

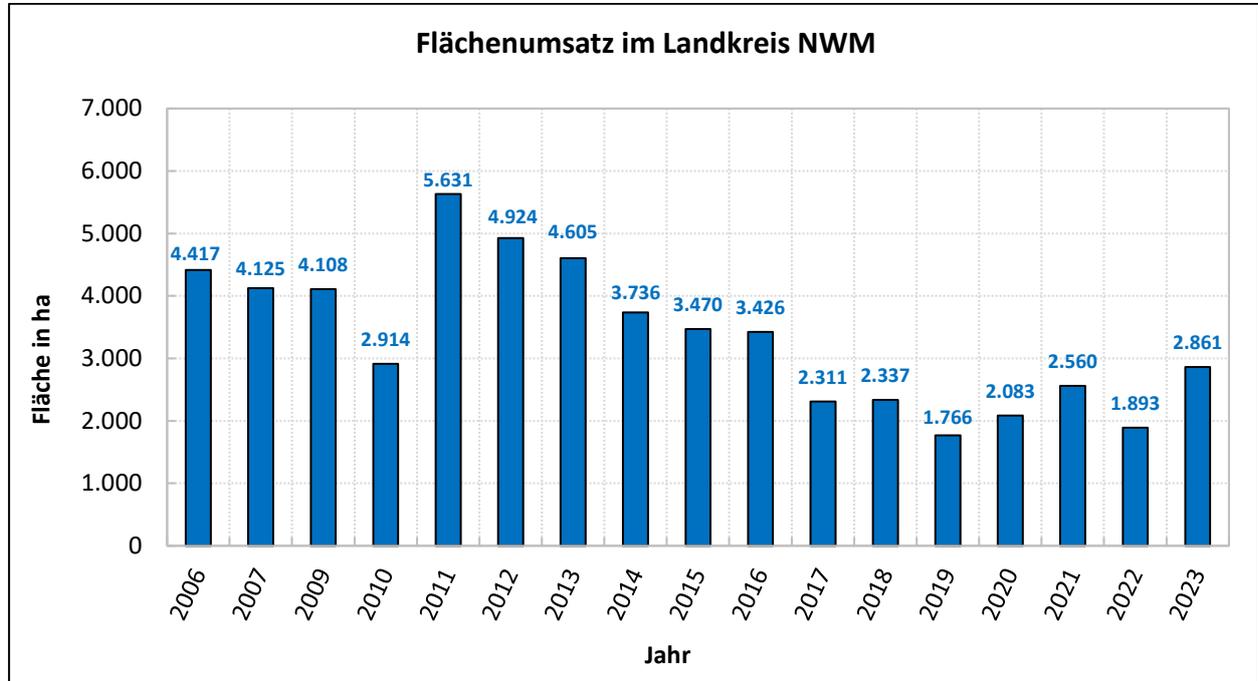
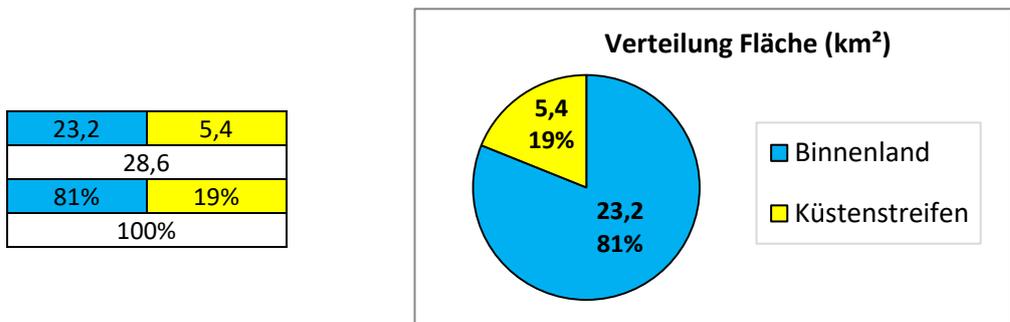


Abbildung 10: Entwicklung des Flächenumsatzes in ha

Der starke Anstieg ergab sich durch einen Kauffall im Teilmarkt Land- und Forstwirtschaft, bei dem etwa 750 ha landwirtschaftliche Fläche bei einem Kaufpreis von ca. 19 Mio. € umgesetzt wurden.

Flächenaufteilung in Küstenstreifen und Binnenland (in km²)



Flächenumsatz nach Teilmärkten

Grundstücksteilmarkt	Fläche (ha)	Flächenanteil (%)
unbebaute Baugrundstücke sowie Bauerwartungsland, Rohbauland und Erbbaugrundstücke	91,3	3,2
bebaute Grundstücke (ohne Wohnungs- und Teileigentum)	288,1	10,1
Land- und Forstwirtschaft	2.418,7	84,5
Gemeinbedarf	17,3	0,6
Sonstige	45,6	1,6
Summe	2.861	100,0

Flächenumsatz nach Teilmärkten und Jahren

Grundstücksteilmarkt	Fläche in ha					
	2018	2019	2020	2021	2022	2023
unbebaute Baugrundstücke sowie Bauerwartungsland, Rohbauland und Erbbaugrundstücke	105,0	134,6	134,7	126,1	92,3	91,3
bebaute Grundstücke (ohne Wohnungs- u. Teileigentum)	312,6	247,4	278,2	476,0	262,4	288,1
Land- und Forstwirtschaft	1.901,5	1.332,1	1.495,7	1.889,8	1.481,6	2.418,7
Gemeinbedarf	12,2	16,2	13,5	9,8	9,5	17,3
Sonstige	5,5	36,0	160,9*	58,3	47,2	45,6
Summe	2.336,8	1.766,1	2.083	2.560	1.893	2.861

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

*Der starke Anstieg bei „Land- und Forstwirtschaft“ im Jahr 2023 ergab sich durch einen Kauffall landwirtschaftlicher Flächen, bei dem etwa 750 ha bei einem Kaufpreis von ca. 19 Mio. € umgesetzt wurden.

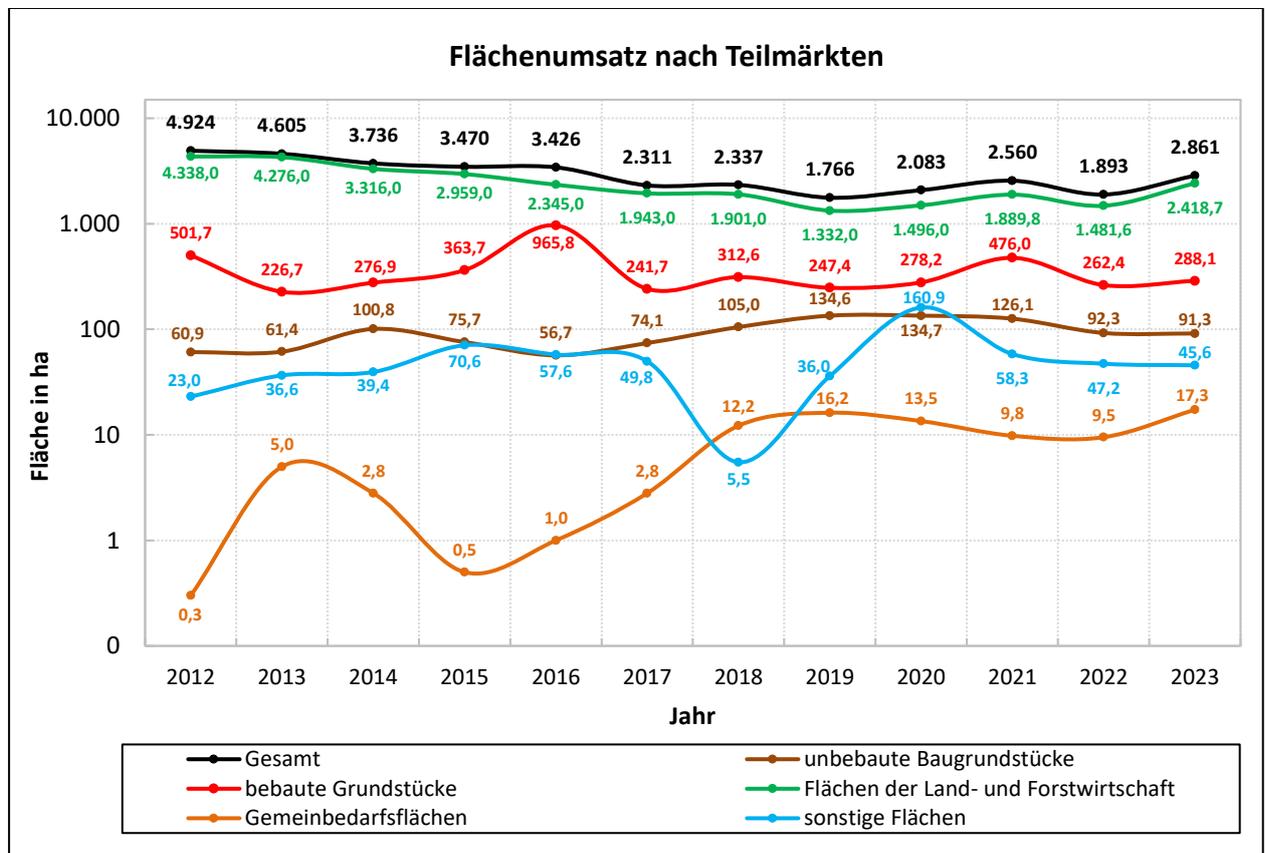


Abbildung 11: Flächenumsatz nach Teilmärkten

2.3 Geldumsatz

Im Jahr 2023 sind auf dem Grundstücksmarkt im Bereich des Landkreises Nordwestmecklenburg

369,0 Millionen €

umgesetzt worden. Hier ist ein **Rückgang** des Geldumsatzes **um ca. 24 %** gegenüber dem Vorjahr zu verzeichnen.

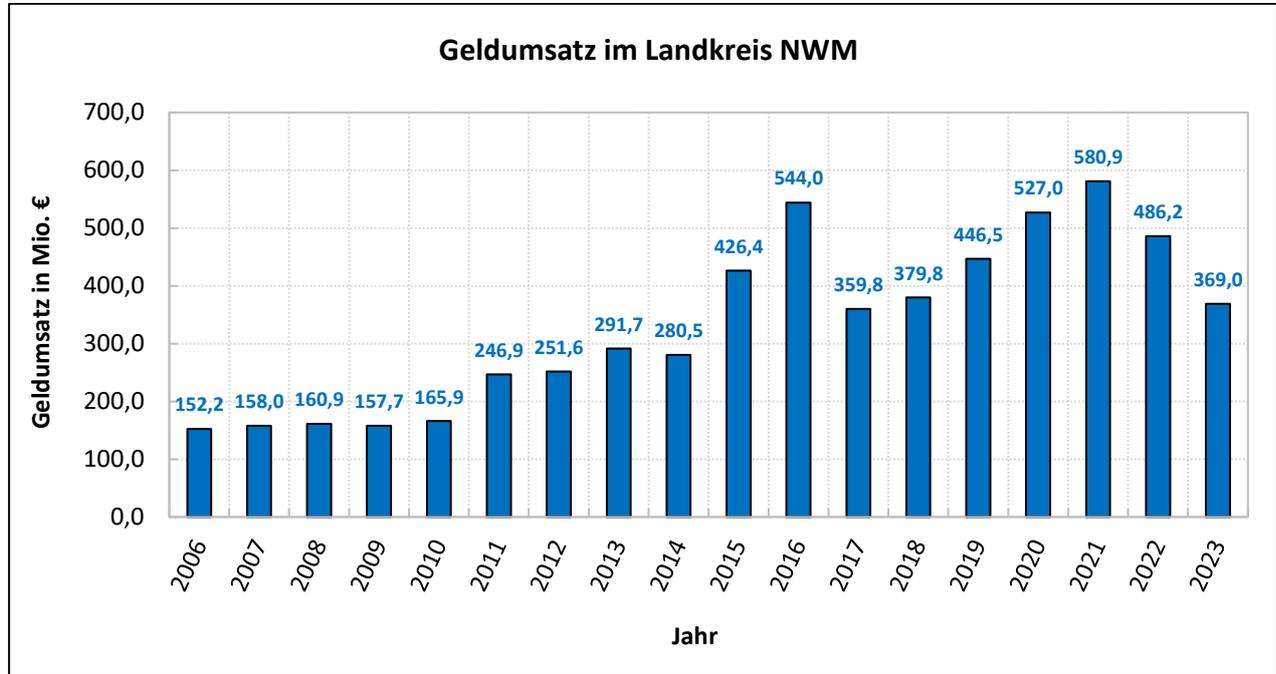
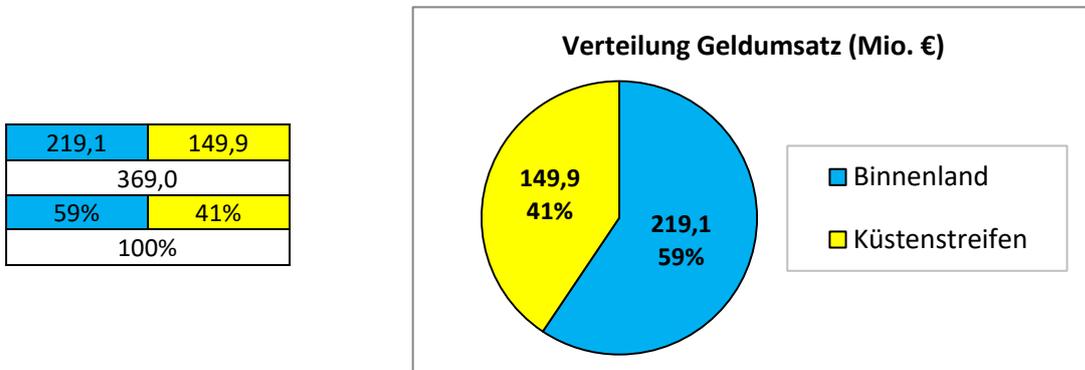


Abbildung 12: Entwicklung des Geldumsatzes in Mio. €

Geldumsatz in Küstenstreifen und Binnenland (in Mio. €)



Geldumsatz unterteilt nach Teilmärkten

Grundstücksteilmarkt	Umsatz (Mio. €)	Anteil (%)
unbebaute Baugrundstücke sowie Bauerwartungsland, Rohbauland und Erbbaugrundstücke	31,7	8,6
bebaute Grundstücke (ohne Wohnungs- und Teileigentum)	219,8	59,6
Wohnungs- und Teileigentum	49,1	13,3
Land- und Forstwirtschaft	65,3	17,7
Gemeinbedarf	1,1	0,3
Sonstige	2,0	0,5
Summe	369,0	100,0

Geldumsatz unterteilt nach Teilmärkten und Jahren

Grundstücksteilmarkt	Umsatz in Mio. €						
	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
unbebaute Baugrundstücke sowie Bauerwartungsland, Rohbauland und Erb- baugrundstücke	38,1	48,1	55,4	61,8	69,0	46,1	31,7
bebaute Grundstücke (ohne Wohnungs- u. Teileigentum)	194,5	209,2	270,4	301,4	329,3	323,6	219,8
Wohnungs- und Teileigentum	40,6	70,0	85,2	122,1	126,6	75,3	49,1
Land- und Forstwirtschaft	47,8	49,2	33,2	38,2	54,0	38,6	65,3
Gemeinbedarf	0,2	0,4	1,0	1,0	0,4	0,7	1,1
Sonstige	38,6	2,9	1,3	2,5	1,6	1,9	2,0
Summe	359,8	379,8	446,5	527,0	580,9	486,2	369,0

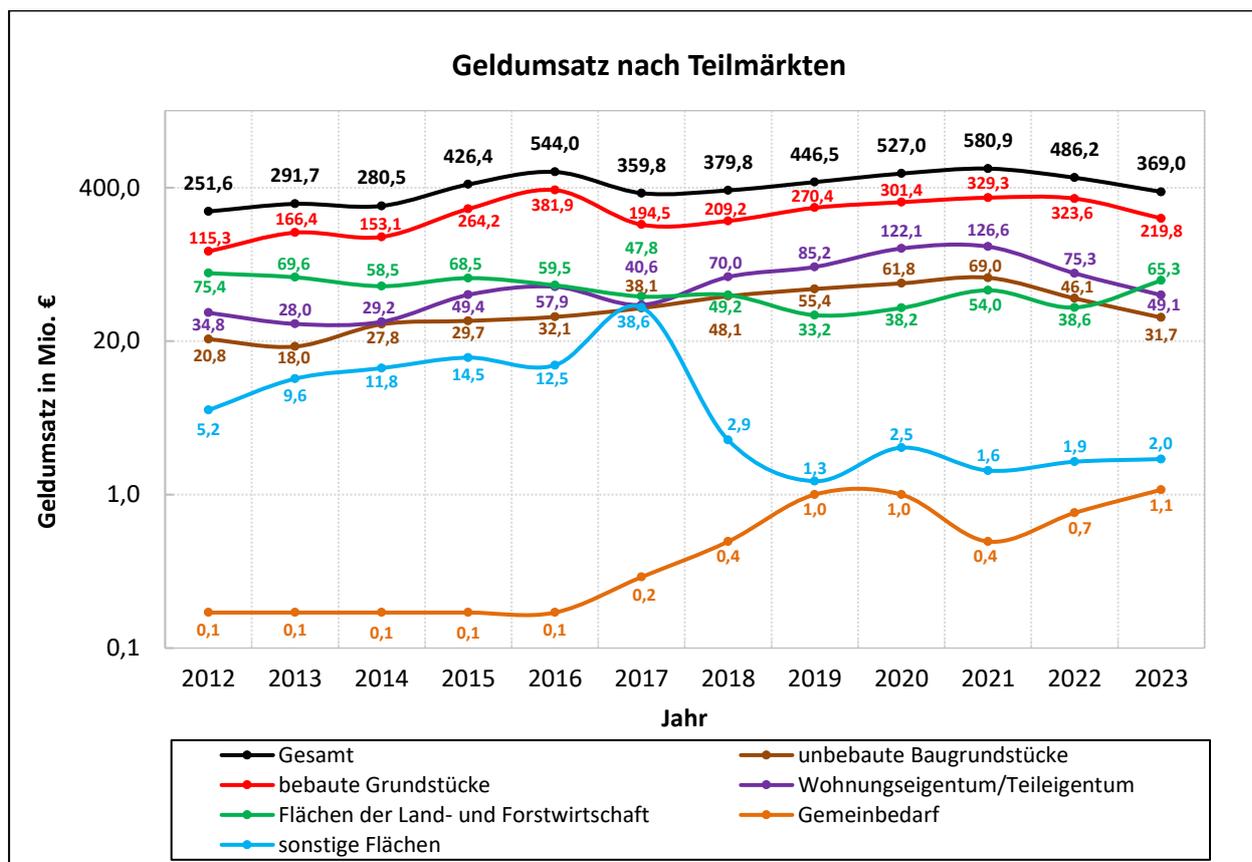


Abbildung 13: Entwicklung des Geldumsatzes nach Teilmärkten in Mio. €

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

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

2.4 Beteiligte

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

Verkäufer

Verkäufer	Anzahl der Kauffälle
Natürliche Personen	1.367
Bund, Land, Landkreis	66
Städte und Gemeinden	166
sonstige juristische Personen	277
Gesamt	1.876

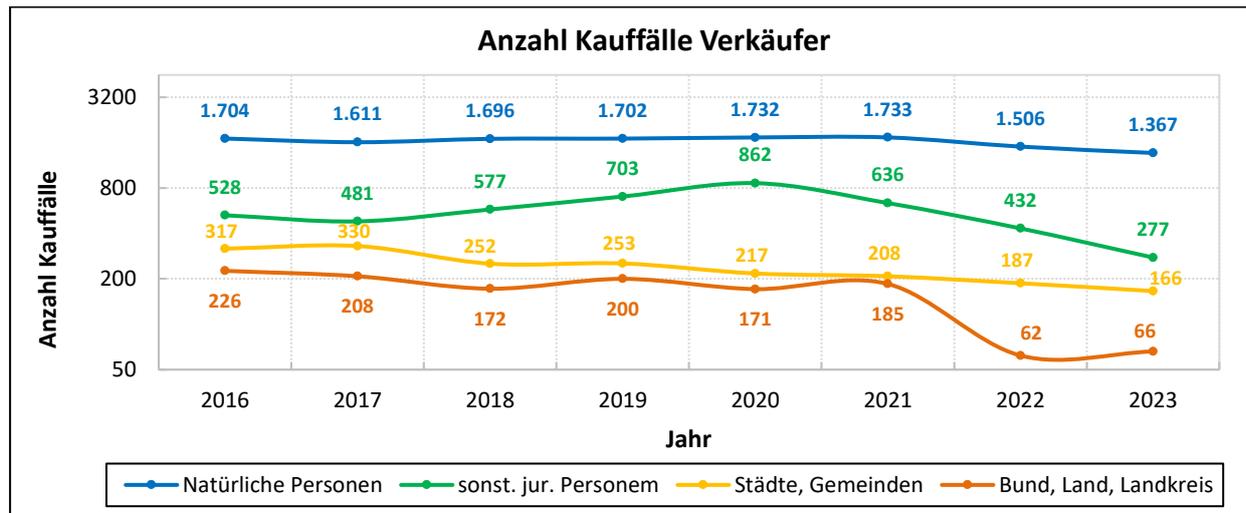


Abbildung 14: Anzahl der Kauffälle nach Verkäufer und Jahren

Erwerber

Erwerber	Anzahl der Kauffälle
Natürliche Personen	1.365
Bund, Land, Landkreis	47
Städte und Gemeinden	78
Sonstige juristische Personen	386
Gesamt	1.876

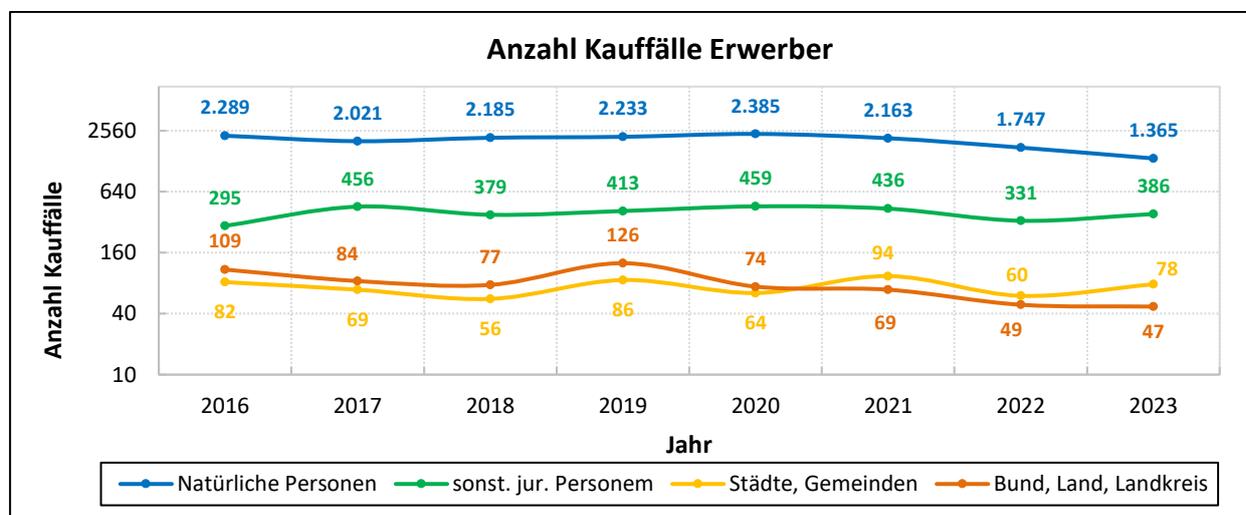


Abbildung 15: Anzahl der Kauffälle nach Erwerber und Jahren

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

376 Vertragsabschlüsse des Berichtsjahres 2023 betreffen unbebaute Grundstücke ohne land- und forstwirtschaftliche Flächen.

Davon entfallen

- 106 Vertragsabschlüsse auf den individuellen Wohnungsbau
 - 8 Vertragsabschlüsse auf geplante Ferienhausbebauung
 - 0 Vertragsabschlüsse auf sonstiges Sondergebiet
- 35 Vertragsabschlüsse auf unbebaute Gewerbeflächen
- 23 Vertragsabschlüsse auf Bauerwartungsland
- 6 Vertragsabschlüsse auf Rohbauland
- 165 Vertragsabschlüsse auf sonstige Flächen (Arrondierungsflächen)
- 33 Gemeinbedarf

Teilmarkt	Anzahl	€ (Mio.) ges.	Fl. (ha) ges.	Binnenland			Küstenstreifen		
				Anzahl	€ (Mio.)	Fl. (ha)	Anzahl	€ (Mio.)	Fl. (ha)
individuellen Wohnungsbau	106	12,7	14,4	79	8,5	11,1	27	4,2	3,3
geplante Ferienhausbebauung	8	0,7	0,4	2	0,2	0,2	6	0,5	0,2
sonst. Sondergebiet	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Unbebaute Gewerbeflächen	35	6,7	25,6	30	6,5	20,0	5	0,2	5,6
Bauerwartungsland	23	8,1	39,7	18	4,6	22,8	5	3,5	16,9
Rohbauland	6	0,1	0,7	5	0,1	0,7	1	0,02	0,07
sonst. Flächen (Arrondierung)	165	1,4	6,6	120	0,9	5,7	45	0,5	0,9
Gemeinbedarf	33	0,8	3,4	19	0,1	0,8	14	0,7	2,6
Summe	376								

3.1.1 Individueller Wohnungsbau

Die Entwicklung der Grundstückspreise kann anhand von Bodenpreisindexreihen dargestellt werden. Sie ermöglichen unter anderem die Umrechnung von Kaufpreisen auf bestimmte Stichtage. Um statistisch gesicherte Indexreihen berechnen zu können, ist eine ausreichende Anzahl von verwertbaren Kaufpreisen erforderlich. Für den Bereich des Landkreises Nordwestmecklenburg steht eine ausreichende Anzahl von Kaufpreisen für unbebaute und baureife Grundstücke des individuellen Wohnungsbaues zur Verfügung. **Dabei handelt es sich um Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke sowie um Reihenhäuser und Doppelhaushälften erschließungsbeitragsfrei bzw. ortsüblich erschlossen. Die Indexreihen beziehen sich auf das Basisjahr 2020 = 100 und die einzelnen Indexzahlen auf die Jahresmitte.** Die nachfolgend dargestellte Tabelle enthält die Indexreihe des individuellen Wohnungsbaus für den örtlichen Grundstücksteilmarkt der unbebauten, baureifen, erschließungsbeitragsfreien bzw. ortsüblich erschlossenen Baugrundstücke im Landkreis Nordwestmecklenburg für den Zeitraum 1995 – 2023.

3.1.1.1 Bodenpreisindexreihen im Landkreis Nordwestmecklenburg (ohne Wismar)

Jahr	Binnenland		Küstenstreifen
	Index Landkreis gesamt	Index ländliche Zentralorte	Index Ostseeregion
	(2020 = 100 \triangleq 74,84 €/m ²)	(2020 = 100 \triangleq 55,26 €/m ²)	(2020 = 100 \triangleq 139,27 €/m ²)
1995	51,2	71,4	33,4
1996	58,0	77,8	35,5
1997	63,9	84,9	36,8
1998	68,5	97,8	41,5
1999	73,7	98,5	47,2
2000	76,8	99,5	50,2
2001	77,7	97,4	50,5
2002	79,7	98,1	51,6
2003	81,2	100,1	53,7
2004	81,0	102,2	53,5
2005	82,0	103,6	53,8
2006	80,0	100,7	54,0
2007	82,4	100,7	54,2
2008	79,6	98,7	55,1
2009	81,8	97,1	56,1
2010	81,0	93,3	56,7
2011	77,7	88,9	57,8
2012	77,0	85,9	59,5
2013	80,6	89,6	62,7
2014	80,0	90,6	67,0
2015	80,8	92,8	70,3
2016	82,2	95,4	75,6
2017	87,9	99,3	84,9
2018	89,9	103,5	90,0
2019	91,5	105,3	94,3
2020	100,0	100,0	100,0
2021	109,1	108,6	110,4
2022	109,1	108,6	110,4
2023	109,1	108,6	110,4

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

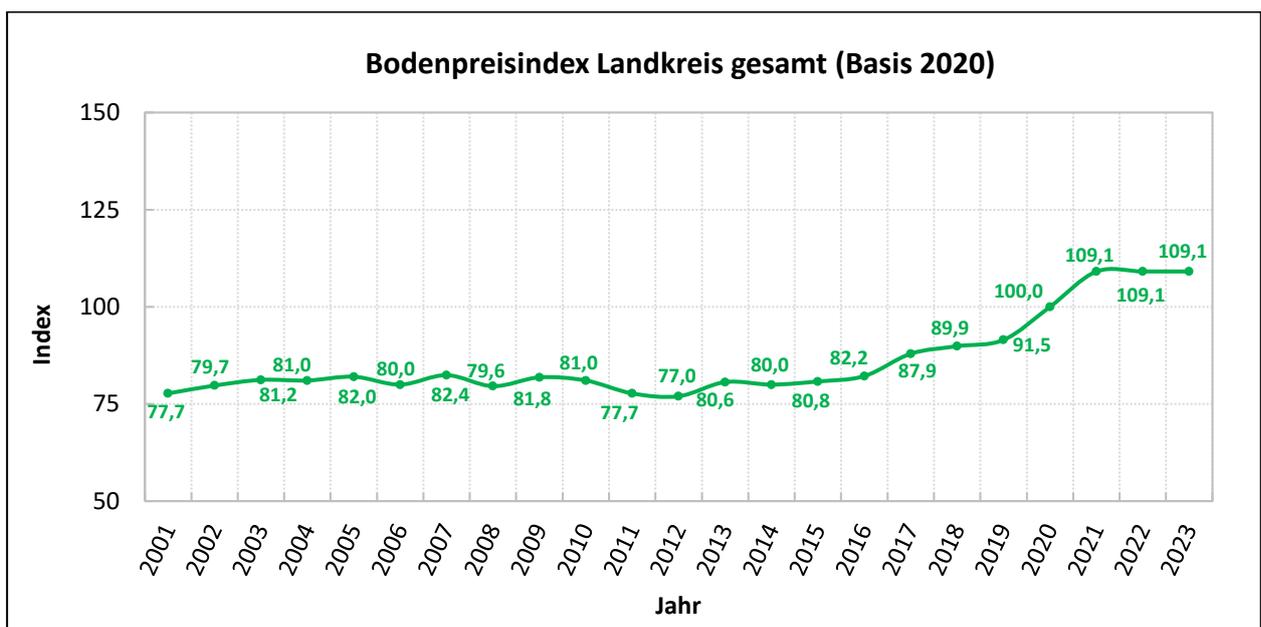


Abbildung 16: Bodenpreisindexreihe Landkreis NWM (ohne HWI)

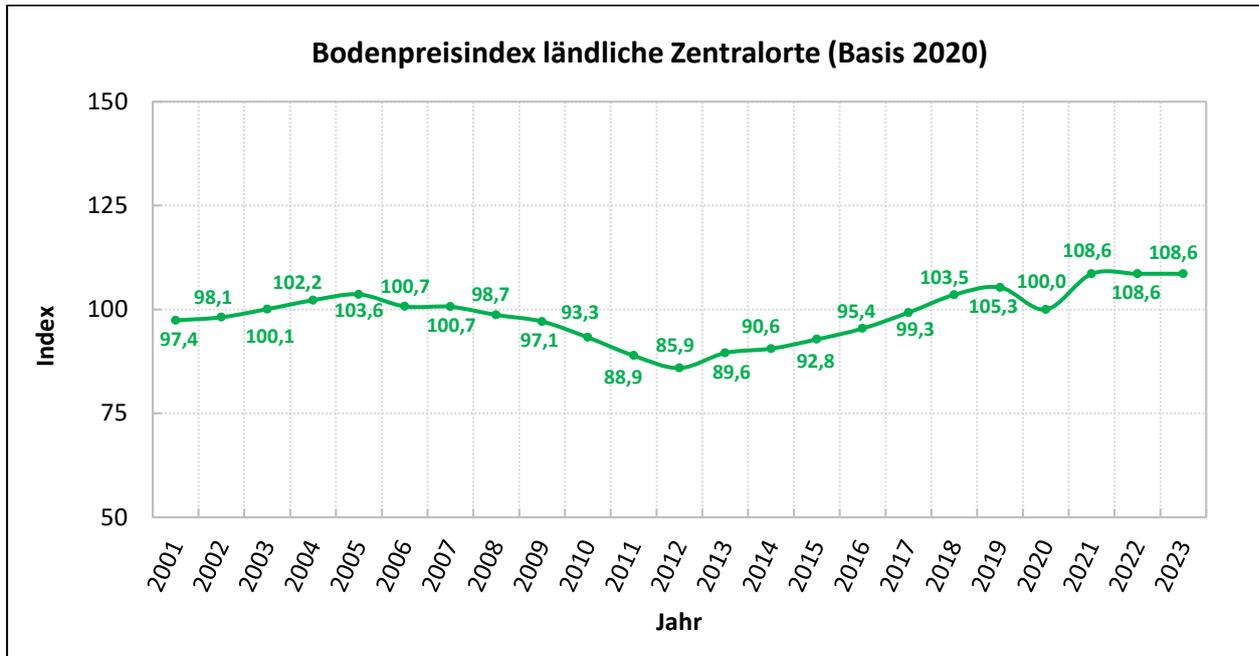


Abbildung 17: Bodenpreisindexreihe ländliche Zentralorte NWM (ohne HWI)

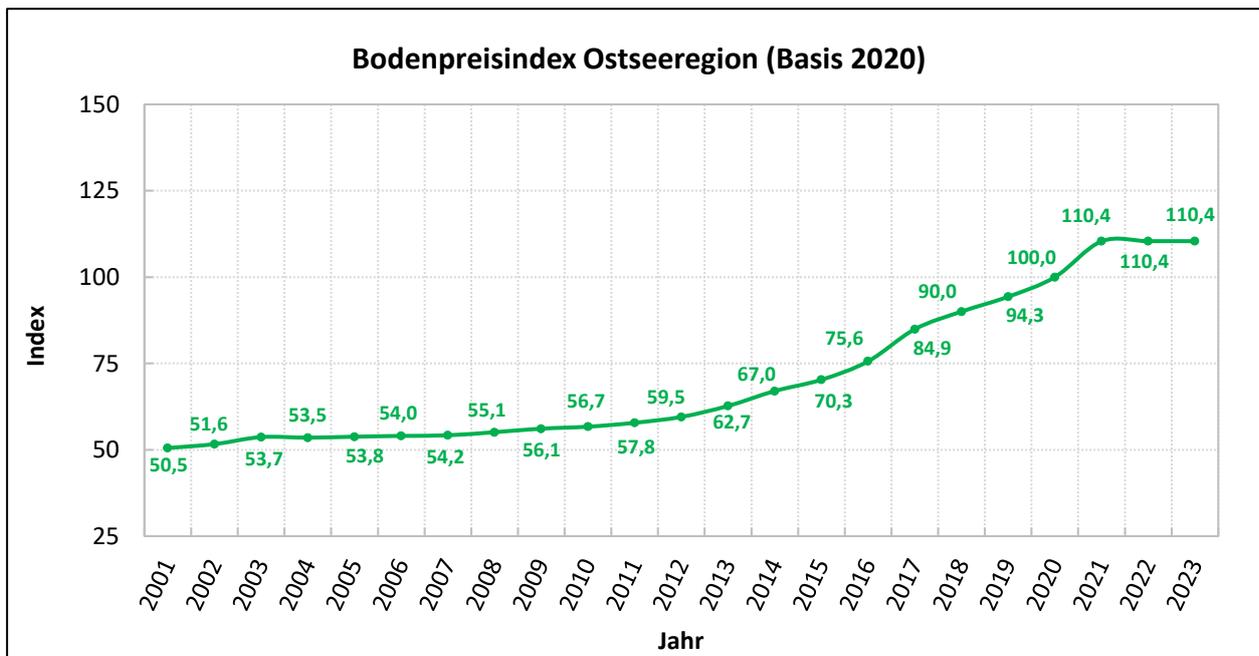


Abbildung 18: Bodenpreisindexreihe Ostseeregion NWM (ohne HWI)

Der durchschnittliche Bodenwert erschließungsbeitragsfreier Baugrundstücke in der Ostseeregion (Küstenstreifen) beträgt rund 178,00 €/m² Grundstücksfläche.

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

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

Durchschnittliche Flächengrößen im Landkreis Nordwestmecklenburg

In den **B-Plangebieten** des Landkreises (ohne Hansestadt Wismar und Städte des Landkreises) sind im Berichtsjahr 36 Vertragsabschlüsse ausgewertet worden. Die durchschnittliche Grundstücksgröße beträgt ca. **800 m²**, in einer **Spanne von 480 m² bis 1.640 m²**.

Aus den **städtischen Wohngebieten** des Landkreises (ohne HWI) sind im Berichtsjahr 12 Vertragsabschlüsse ausgewertet worden. Die durchschnittliche Grundstücksgröße beträgt in diesen Gebieten ca. **700 m²**, in einer **Spanne von 550 m² bis 1.500 m²**.

Die durchschnittliche Grundstücksgröße der **ländlichen Baugrundstücke** ist mit ca. **1.000 m²** ermittelt worden, wobei die Spanne der gehandelten Grundstücksflächen **zwischen 400 m² und 2.000 m²** liegt. Hier liegen 27 Vertragsabschlüsse vor.

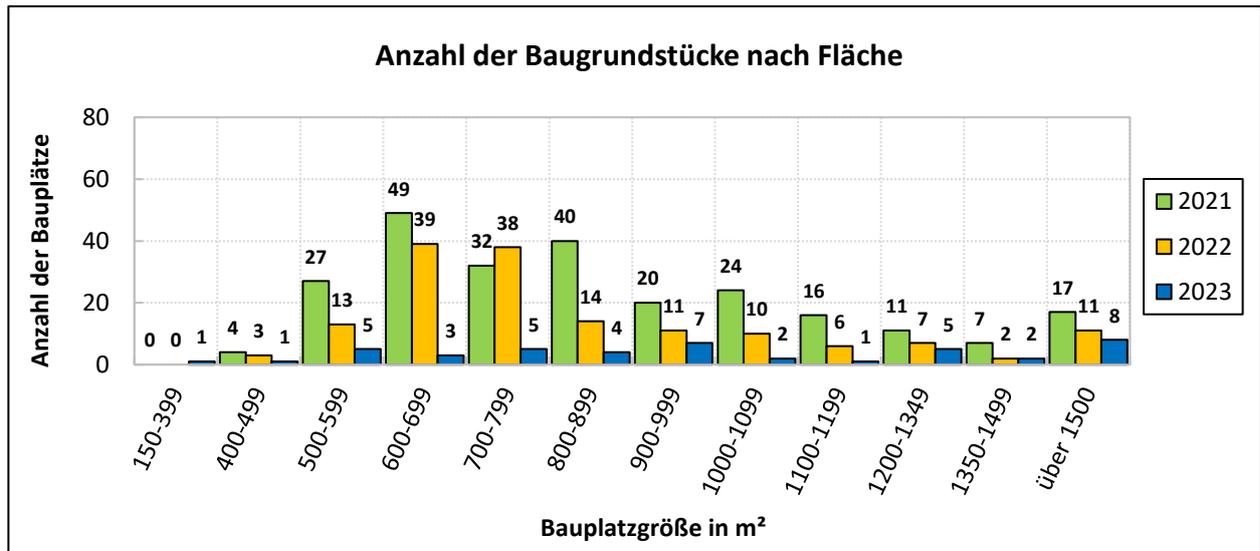


Abbildung 19: Grundstücksgrößen des individuellen Wohnungsbaus

3.1.1.2 Bodenpreisindex für die Hansestadt Wismar

Wohngebiete

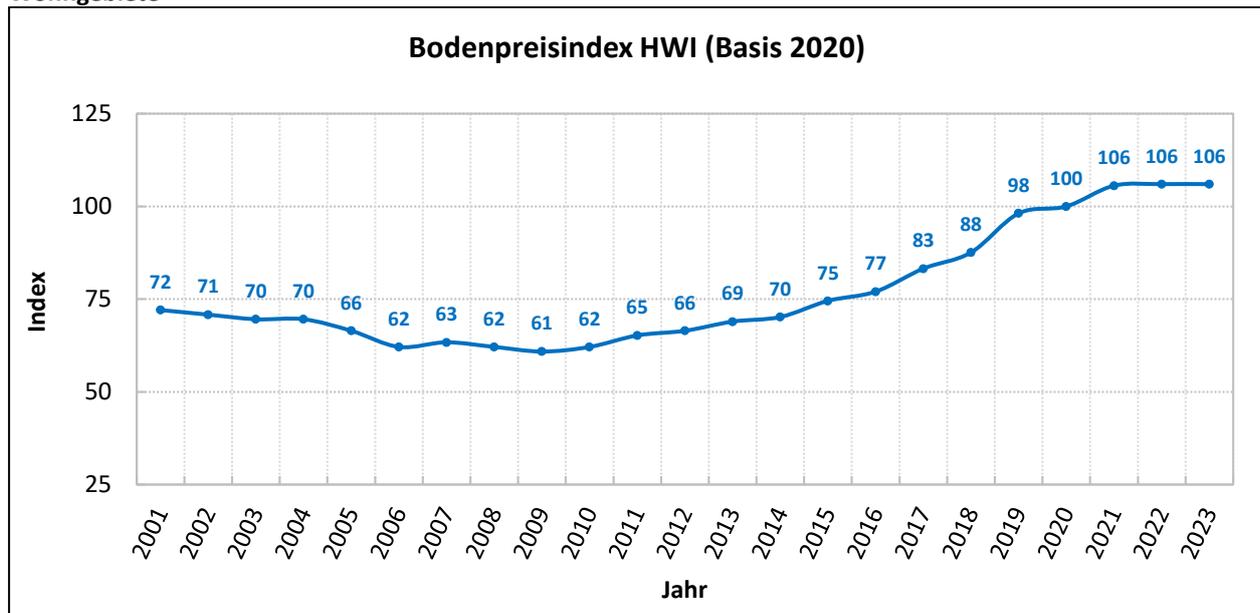


Abbildung 20: Bodenpreisindex Hansestadt Wismar (Basisjahr 2020 = 100), Wohngebiete

Innenstadt

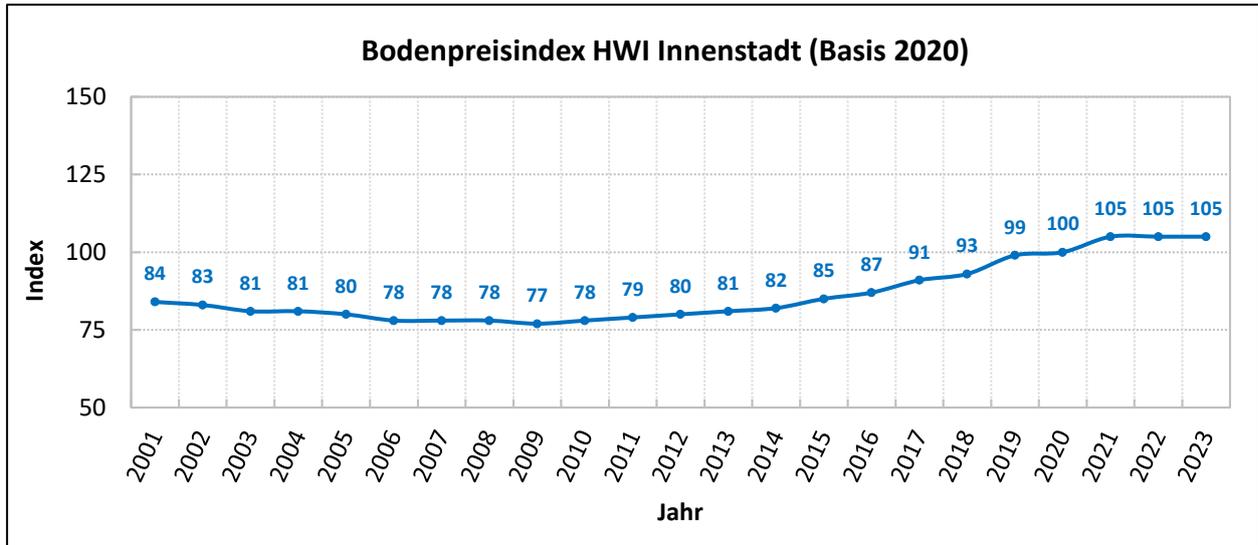


Abbildung 21: Bodenpreisindex Hansestadt Wismar (Basisjahr 2020 = 100), Innenstadt

Durchschnittliche Flächengrößen in der Hansestadt Wismar

In den **Bebauungsplangebieten** außerhalb der Innenstadt von Wismar sind im Berichtsjahr **6** Vertragsabschlüsse ausgewertet worden. Die durchschnittliche Grundstücksgröße beträgt ca. **700 m²**, in einer **Spanne von 490 m² bis 1.000 m²**. Der durchschnittliche Bodenwert erschließungsfreier Baugrundstücke in den Bebauungsplangebieten beträgt rund 220,00 €/m² Grundstücksfläche.

Im Bereich der Innenstadt ist im Berichtsjahr 2023 ein unbebautes Baugrundstück veräußert worden. Die Grundstücksfläche beträgt 65 m² bei einem Grundstückspreis von ca. 160,00 €/m².

3.1.2 Wochenend- und Ferienhausgrundstücke

Bei unbebauten **Wochenend- und Ferienhausgrundstücken** in dafür ausgewiesenen Sondergebieten, sind im Berichtsjahr **8** Vertragsabschlüsse getätigt worden, davon kamen **8** Kaufverträge zur Auswertung. Die durchschnittliche Grundstücksgröße beträgt für Ferienhausgrundstücke ca. **600 m²**, in einer **Spanne von 321 m² bis 1.118 m²**.

Die ausgewerteten Kauffälle für **unbebaute Ferienhausgrundstücke** in dafür ausgewiesenen Sondergebieten, liegen in dem **Jahr 2023** überwiegend im Bereich Stove, gefolgt von Boiensdorf. Der durchschnittliche Kaufpreis aus den Verkäufen **im Berichtsjahr 2023** beträgt **219,00 €/m²** und liegt in einer Spanne von **100,00 €/m² bis 355,00 €/m²**.

Kauffälle der Jahre 2019 bis 2023

typische Orte	Anzahl	KP in €/m ² Mittel	KP in €/m ² Min.	KP in €/m ² Max.	Fläche in m ² Mittel	Fläche in m ² Min.	Fläche in m ² Max.
Barendorf (b. Dassow)	6	320	252	470	562	412	661
Boiensdorf	10	185	100	312	531	321	726
Gallentin	3	50	50	50	444	410	477
Nakenstorf	3	51	46	55	778	655	936
Parin	14	118	96	140	615	551	673
Wohlenberg	3	235	138	355	524	507	550
Gesamt	39*						

(3)* Kauffälle aus dem Jahr 2023

3.1.3 Gewerbe

3.1.3.1 Gewerbe im Landkreis Nordwestmecklenburg

Aufgrund der geringen Anzahl der Kauffälle aus 2023, wurden die Daten aus 2022 und 2023 zusammen ausgewertet. Aus beiden Berichtsjahren wurden **34 Kauffälle für unbebaute, gewerbliche Baugrundstücke** erfasst von denen **15** selbständig bebaubar waren.

Landwirtschaftliche Betriebsflächen siehe Punkt 3.3.4

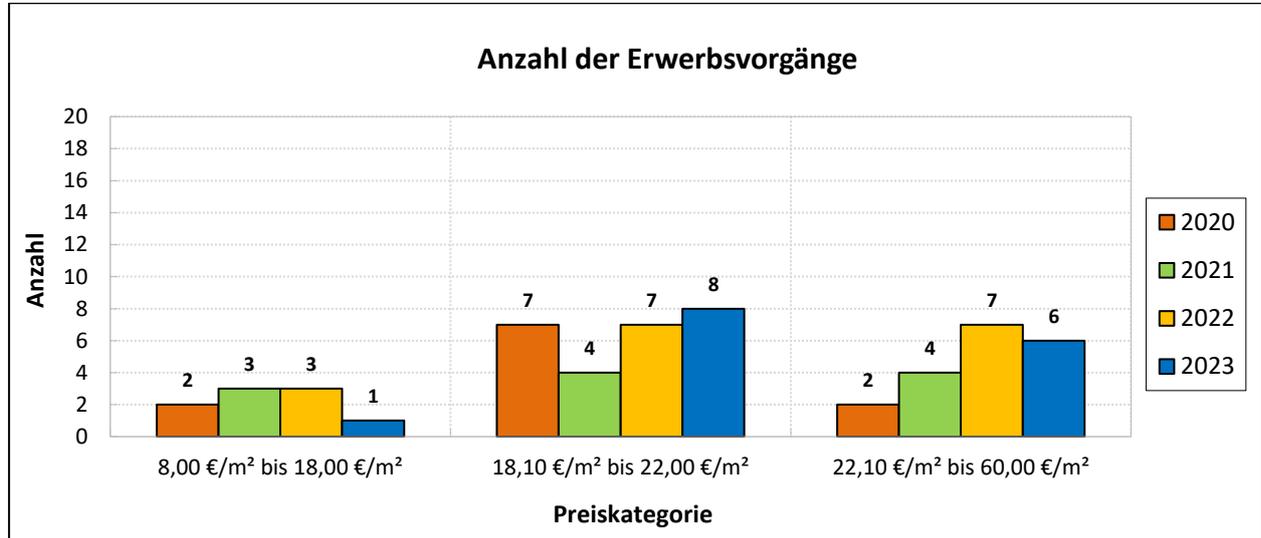


Abbildung 22: Kaufpreise für Gewerbeflächen

Der durchschnittliche Bodenwert für **Gewerbeflächen** ist von ca. 21,90 €/m² im Vorjahr **auf 22,30 €/m²** gestiegen; das entspricht einer Steigerung um 1,8 %. Die Spanne der Kaufpreise liegt **zwischen 15,00 €/m² und 30,00 €/m²**, bei einer mittleren Flächengröße von **11.000 m²**.

Bodenpreisindex für gewerbliche Baugrundstücke von 2003 bis 2023

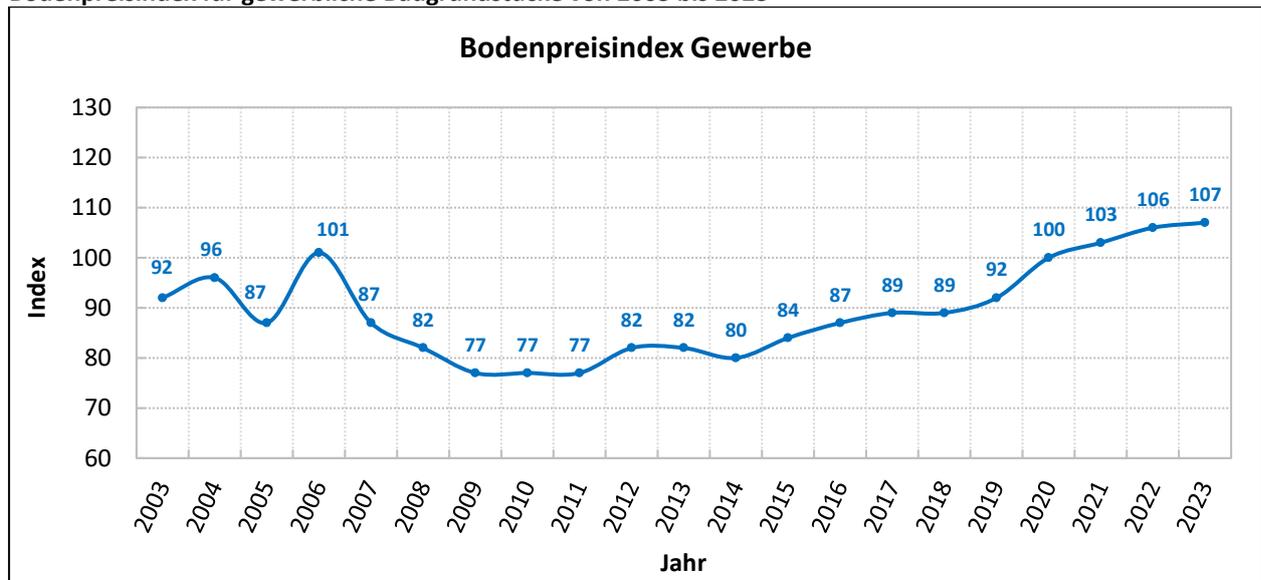


Abbildung 23: Bodenpreisindex im Landkreis Nordwestmecklenburg (Basisjahr 2020 = 100), Gewerbe

Bodenwerte Gewerbe (Auswertzeitraum 2009 bis 2023)

Gewerbegebiet (erschlossen nach § 127 Abs. 2 BauGB)	mittlerer Bodenwert in €/m ²	mittlere Flächengröße in m ²	Anzahl
Schönberg	22	1.800	6
Selmsdorf Dorf	21	12.800	7
Lauen	19	5.600	13
Lauen, „Kurzstucken“ (2023)	83	2.300	8
Grevesmühlen	21	8.600	30
Neukloster	16	2.700	10
Rehna	17	5.600	12
Dassow	22	8.700	8
Upahl	21	7.300	22
Groß Brütz	18	2.200	7
Gägelow	24	1.700	11
Kritzow	19	3.400	10
Rüggow	24	6.300	11
Gadebusch	18	2.600	7
andere Orte im Kreisgebiet	15	6.400	38

Für gewerbliche Bauflächen der Jahre 2008 bis 2023 (16 Kauffälle), die höherwertig nutzbar sind, z. B. Verbrauchermärkte, sind durchschnittlich **42,00 €/m²** in einer Spanne von **25,00 €/m²** bis **65,00 €/m²** gezahlt worden, bezogen auf eine durchschnittliche Fläche von **7.400 m²**. Für das Berichtsjahr 2023 gab es eine gewerbliche Baufläche mit höherwertiger Nutzbarkeit.

3.1.3.2 Gewerbe in der Hansestadt Wismar (2019 - 2023)

Aufgrund der geringen Anzahl geeigneter Kauffälle aus 2023, wurden die Daten aus 2019 bis 2023 zusammen ausgewertet. Daraus ergeben sich **14 gewerbliche Baugrundstücke**. Der Gesamtflächenumsatz beträgt ca. **9,9 ha**. Die Gewerbegrundstücke haben eine durchschnittliche Fläche von ca. **7.000 m²**. Der durchschnittliche Kaufpreis liegt bei rund **24,50 €/m²** (im Vorjahr 25,00 €/m²), in einer Spanne von **17,00 €/m²** bis **43,00 €/m²**.

gewerbliche Baugrundstücke	Anzahl	mittlere Fläche in m ²	Ø Kaufpreis in €/m ²
erschlossen nach § 127 Abs. 2 BauGB	14	7.000	24,50

Bodenpreisindex für gewerbliche Baugrundstücke von 2003 bis 2023

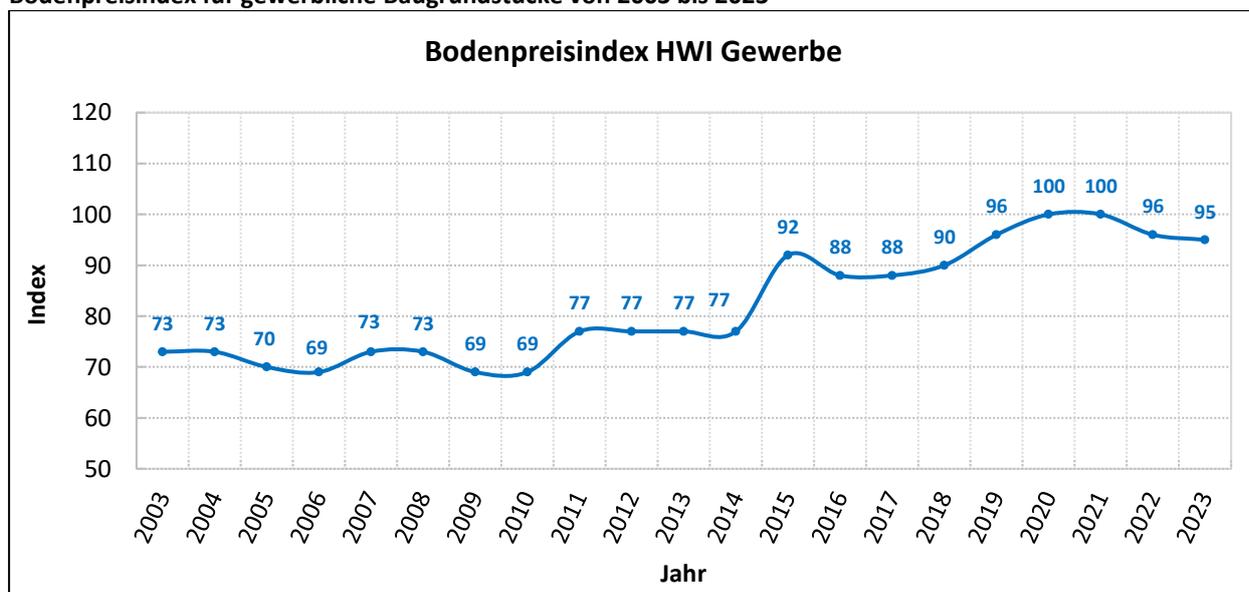


Abbildung 24: Bodenpreisindex Hansestadt Wismar (Basisjahr 2020 = 100), Gewerbe

3.1.4 Arrondierungsflächen im Landkreis Nordwestmecklenburg

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 2018 bis 2023 insgesamt 911 Kaufverträge ausgewertet worden.

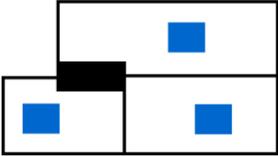
Arrondierungsflächen 2018 - 2023				
Art der unselbständigen Teilfläche	Anzahl	Mittelwert		Skizze
		Kaufpreis Bodenrichtwert (Spanne in %)	Fläche [m ²]	
hinter dem Grundstück liegende regel- oder unregelmäßige Flächen	272	32 % (3 – 180)	323	
seitlich gelegene Flächen	267	55 % (3 – 184)	225	
Splitterflächen regel- oder unregelmäßig in unterschiedlichen Lagen	138	49 % (6 – 125)	173	
Zufahrten	39	33 % (5 – 100)	195	
Arrondierung aus Wegen, Straßen zum Bauland (z. B. Vorgarten)	92	60 % (13 – 139)	144	
Arrondierung aus Bauland zu Wegen, Straßen, Stellplätzen in Abhängigkeit von der Intensität des Eingriffs	80	53 % (8 – 100)	84	
umlaufende Flächen	23	36 % (9 – 100)	746	

Abbildung 25: Arrondierungsflächen im Landkreis NWM

3.2 Bebaute Grundstücke

3.2.1 Übersicht der einzelnen Teilmärkte mit der Hansestadt Wismar

Teilmarkt	Anzahl	€ (Mio.) ges.	Fl. (ha) ges.	Binnenland						Küstenstreifen					
				Anzahl	%	€ (Mio.)	%	Fl. (ha)	%	Anzahl	%	€ (Mio.)	%	Fl. (ha)	%
Ein- und Zweifamilienhäuser	359	55,7	61,9	267	74	47,1	85	49,2	79	92	26	8,6	15	12,7	21
Reihenhäuser und Doppelhaushälften	226	42,8	25,1	152	67	26,0	61	20,6	82	74	33	16,8	39	4,5	18
Wochenend- und Ferienhäuser	46	9,1	2,6	25	54	3,1	34	1,7	65	21	46	6,0	66	0,9	35
Wohn- und Teileigentum WE/TE	292	49,1	-	117	40	12,1	25	-	-	175	60	37,0	75	-	-
Mehrfamilienhäuser, Wohnblock	41	21,9	25,1	23	56	10,8	49	23,4	93	18	44	11,1	51	1,7	7
Wohn- und Geschäftshäuser	17	9,2	2,5	10	59	2,5	27	1,9	76	7	41	6,7	73	0,6	24
Gewerbegrundstücke	41	27,2	103,0	30	73	15,5	57	94,2	91	11	27	11,7	43	8,8	9
Bauernhäuser, Gutshäuser	11	7,9	59,3	10	91	7,7	97	56,7	96	1	9	0,2	3	2,6	4
Sonstige	48	13,1	8,5	33	69	8,0	61	3,7	44	15	31	5,1	39	4,8	56
Summe	1.081	236,0	288,0	667	72	132,8	56	251,4	87	414	28	103,2	44	36,6	13

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

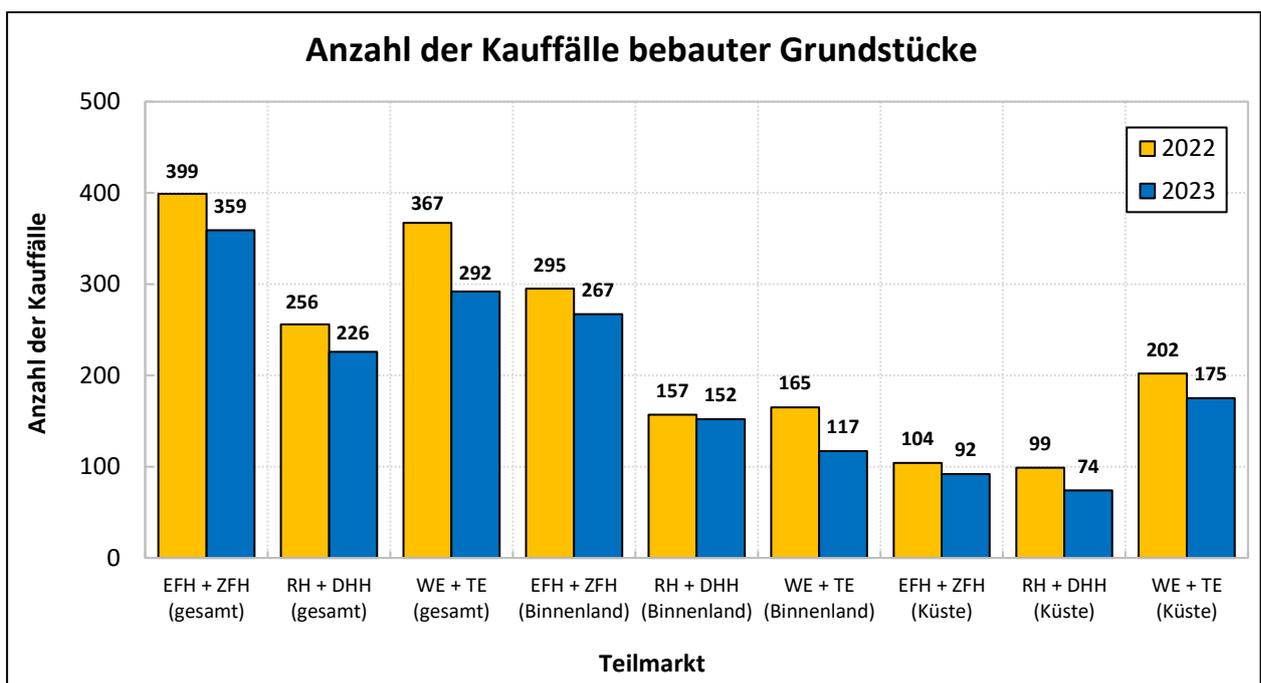


Abbildung 26: Verkaufte Grundstücke nach Teilmärkten

3.2.2 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

3.2.2.1 EFH ZFH Landkreis Nordwestmecklenburg

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses hat im Jahr 2023 insgesamt 325 Kauffälle dieses Teilmarktes erhalten, davon befinden sich 251 im Landkreis mit Ostseeregion sowie 74 in den ländl. Zentralorten des Landkreises.

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

Kaufpreis	Anzahl	Verteilung	
		Landkreis mit Ostseeregion	ländl. Zentralorte
bis 50.000 €	17	12	5
bis 100.000 €	26	19	7
bis 150.000 €	48	35	13
bis 200.000 €	46	34	12
bis 250.000 €	49	36	13
über 250.000 €	139	115	24
Summe	325	251	74

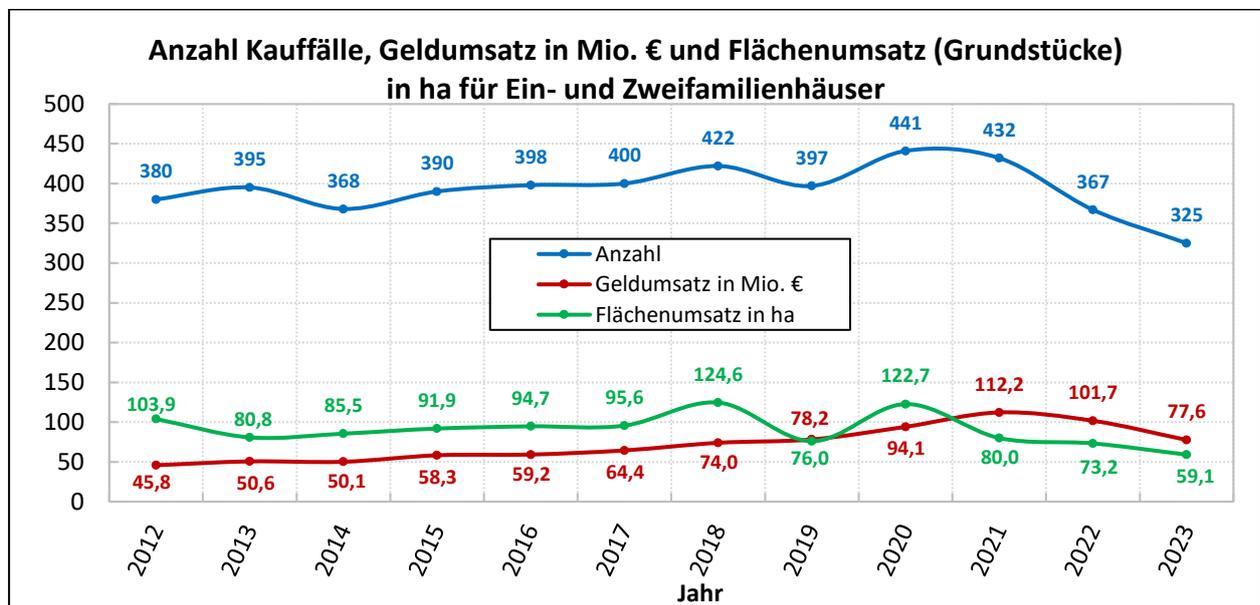


Abbildung 27: Umsatzentwicklung für EFH ZFH in NWM (ohne Wismar)

Übersicht über Wohnflächenpreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (inklusive Bodenwert) im Landkreis Nordwestmecklenburg aus Kauffällen der Jahre 2021 bis 2023 (ohne Wismar)

Baualtersgruppe (tatsächliches Baujahr)	Anzahl	Grundstücksfläche [m ²] Mittel	KP [€] Mittel	WF [m ²] Mittel	KP/WF [€/m ²] Mittel	KP/WF [€/m ²] Min.	KP/WF [€/m ²] Max.
bis 1949	85	1.232	195.846	137	1.492	76	3.524
1950 bis 1990	85	982	223.088	123	1.804	445	4.214
1991 bis 2020	184	919	382.224	141	2.727	688	5.600
2021 bis 2023	18	764	418.880	131	3.201	1.978	4.805
Gesamt	372*						

(115)* Kauffälle aus 2023

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

Ein- und Zweifamilienhäuser in B-Plangebieten

Die durchschnittliche **Wohnfläche** für 29 Objekte im Berichtsjahr 2023 ist mit **136 m²** ermittelt worden. **Das Bodenwertniveau beträgt im Mittel 92,00 €/m²** und die **durchschnittliche Grundstücksgröße 860 m²**.

Gebäudeart	Anzahl	Grundstücksfläche [m ²] Mittel	Bodenrichtwert [€/m ²] Mittel	Wohnfläche [m ²] Mittel	KP/WF [€/m ²] Mittel
EFH-ZFH NWM B-Plan	29	860	92	136	2.458

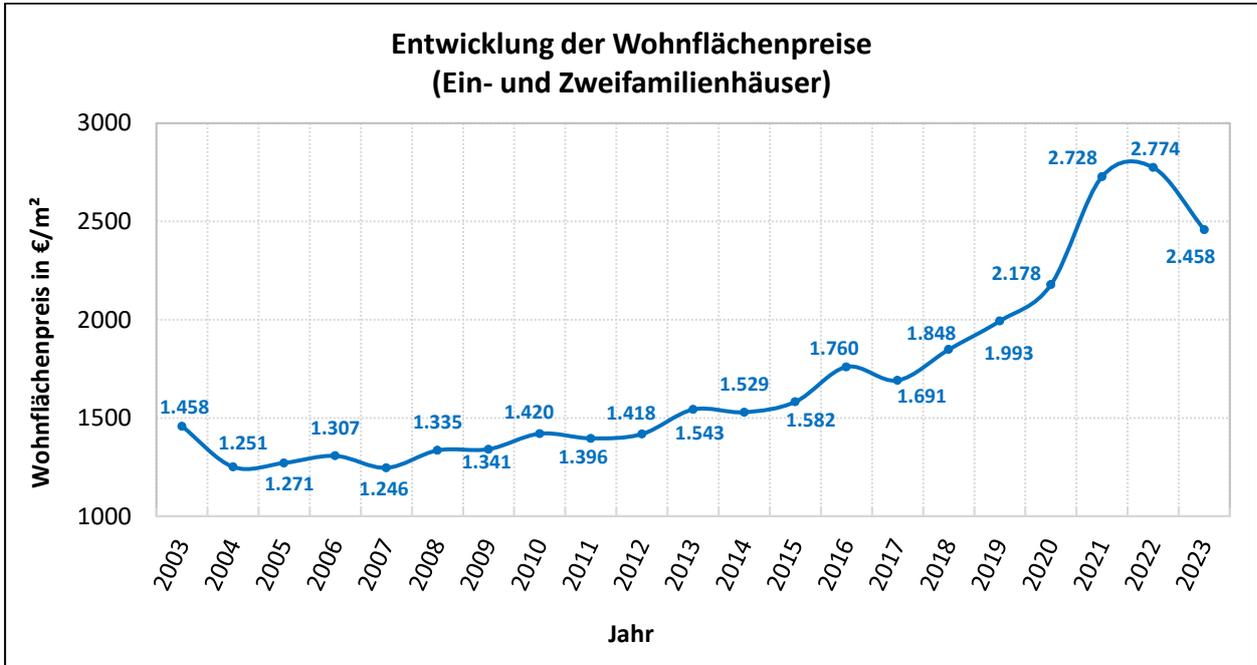


Abbildung 28: Entwicklung der Wohnflächenpreise in den B-Plangebieten (Ein- und Zweifamilienhäuser)

3.2.2.2 EFH ZFH Hansestadt Wismar (2021 – 2023)

Die gezahlten Kaufpreise für 22 ausgewertete Kauffälle freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser in den Bebauungsplangebieten liegen zwischen 274.000 € und 589.000 €.

Das Mittel der Kaufpreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser ist von 383.350 € im Vorjahr auf 400.590 € gestiegen. Die Grundstücksfläche für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser liegt zwischen 406 m² und 918 m² bei durchschnittlich 619 m². Die Wohnfläche für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser schwankt zwischen 78 m² und 173 m². Der Durchschnitt liegt bei 127 m² und hat sich damit gegenüber dem Vorjahr leicht geändert. Der durchschnittliche Preis pro m² Wohnfläche beträgt 3.134,00 €/m².

Für gebrauchte Einfamilienhäuser außerhalb der Bebauungsplangebiete sind Kaufpreise ab 135.000 € gezahlt worden.

Kauffälle aus den Berichtsjahren 2021 – 2023 (Bebauungsplangebiete)

	Kaufpreis [€]	Grundstücksfläche [m ²]	WF [m ²]	KP/WF [€/m ²]
Min.	274.000	406	78	1.903
Max.	589.000	918	173	3.873
Ø	400.590	619	127	3.134

Kauffälle aus den Jahren 2021 bis 2023 - Hansestadt Wismar (inklusive Bodenwert)

Baualtersgruppe (tatsächliches Baujahr)	Anzahl	Grundstücksfläche [m ²] Mittel	KP [€] Mittel	WF [m ²] Mittel	KP/WF [€/m ²] Mittel	KP/WF [€/m ²] Min.	KP/WF [€/m ²] Max.
bis 1949	3	1.472	291.667	113	2.975	1.209	5.538
1950 bis 1990	8	467	279.750	120	2.289	1.504	3.500
1991 bis 2020	22	663	440.114	134	3.268	1.903	4.507
2021 bis 2023	6	677	415.333	128	3.225	2.586	3.873
Gesamt	39*						

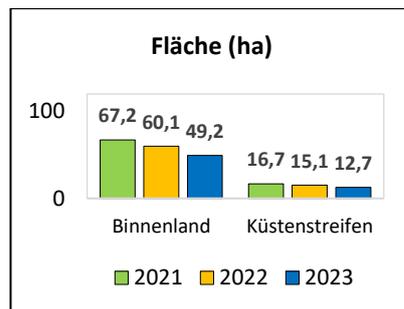
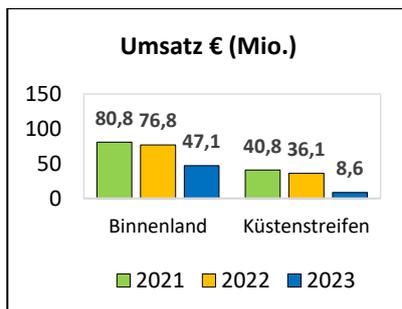
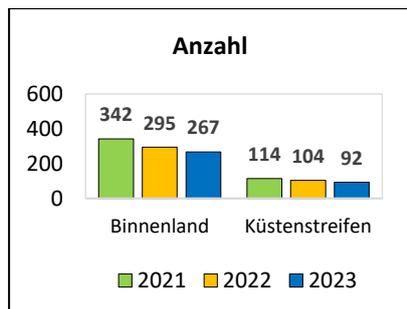
(16)* Kauffälle aus 2023

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

3.2.2.3 EFH ZFH Binnenland-Küstenstreifen

Von den im Berichtsjahr 2023 insgesamt 359 getätigten Verkäufen aus dem Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser entfallen 267 (74 %) auf den Bereich des Binnenlandes und 92 (26 %) auf den Bereich des Küstenstreifens. Der Umsatz ergibt sich mit 47,1 Mio. € (85 %) für das Binnenland und mit 8,6 Mio. € (15 %) für den Küstenstreifen.

Teilmarkt	Anzahl	€ (Mio.) ges.	Fl. (ha) ges.	Binnenland						Küstenstreifen					
				Anzahl	%	€ (Mio.)	%	Fl. (ha)	%	Anzahl	%	€ (Mio.)	%	Fl. (ha)	%
Ein- und Zweifamilienhäuser	359	55,7	61,9	267	74	47,1	85	49,2	79	92	26	8,6	15	12,7	21



3.2.3 Reihenhäuser und Doppelhaushälften

3.2.3.1 RH DHH Landkreis Nordwestmecklenburg

Im Jahr 2023 sind 185 Reihenhäuser und Doppelhaushälften verkauft worden. Von den 185 Kauffällen liegen 139 Kauffälle im Landkreis mit Ostseeregion und 46 Kauffälle in den ländl. Zentralorten des Kreises Nordwestmecklenburg.

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

Kaufpreis	Anzahl	Verteilung	
		Landkreis mit Ostseeregion	ländl. Zentralorte
bis 50.000 €	17	13	4
bis 100.000 €	29	20	9
bis 150.000 €	36	24	12
bis 200.000 €	35	25	10
bis 250.000 €	25	20	5
über 250.000 €	43	37	6
Summe	185	139	46

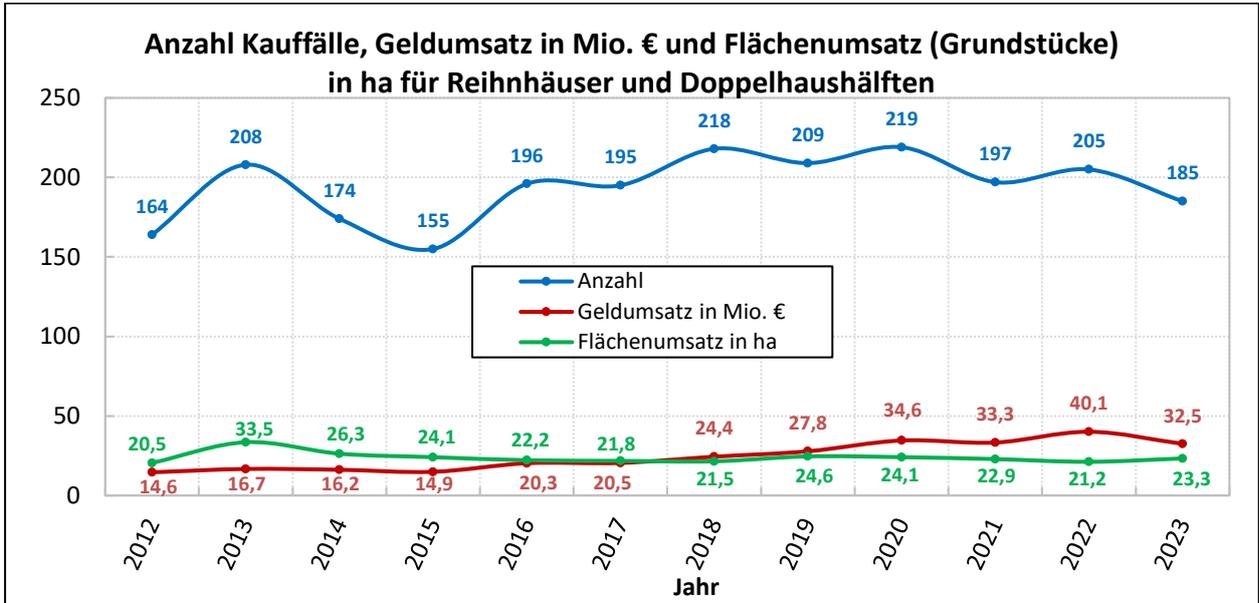


Abbildung 29: Umsatzentwicklung für RH DHH in NWM (ohne Wismar)

Übersicht über Wohnflächenpreise für Reihenhäuser und Doppelhaushälften (inklusive Bodenwert) im Landkreis Nordwestmecklenburg aus Kauffällen der Jahre 2021 bis 2023 (ohne Wismar)

Baualtersgruppe (tatsächliches Baujahr)	Anzahl	Grundstücksfläche [m ²] Mittel	KP [€] Mittel	WF [m ²] Mittel	KP/WF [€/m ²] Mittel	KP/WF [€/m ²] Min.	KP/WF [€/m ²] Max.
bis 1949	83	1.391	179.457	123	1.420	238	3.430
1950 bis 1990	67	880	183.011	106	1.752	219	5.500
1991 bis 2020	78	399	257.432	114	2.315	1.057	5.867
2021 bis 2023	2						
Gesamt	230*						

(67)* Kauffälle aus 2023

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

Reihenhäuser und Doppelhaushälften in B-Plangebieten

Die **durchschnittliche Wohnfläche** für 15 Objekte aus dem Jahre 2023 konnte mit **107 m²** ermittelt werden. Das **durchschnittliche Bodenwertniveau** beträgt **107,00 €/m²** und die **durchschnittliche Grundstücksgröße** **369 m²**.

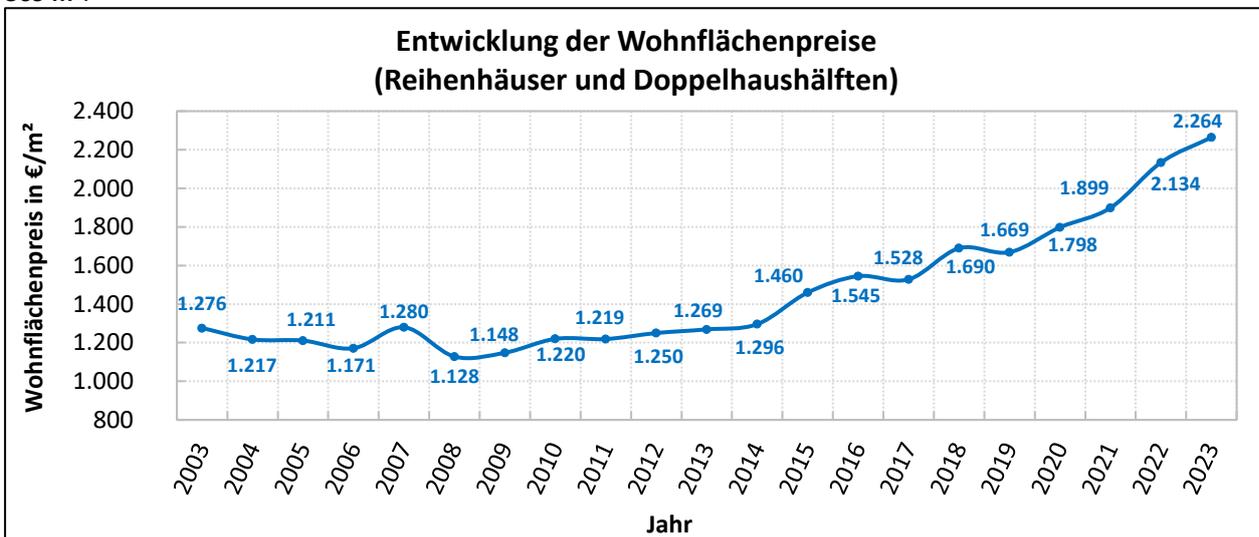


Abbildung 30: Entwicklung der Wohnflächenpreise in den B-Plangebieten RH und DHH

3.2.3.2 RH DHH Hansestadt Wismar (2022 – 2023)

Die Kaufpreise für 12 ausgewertete Reihenhäuser und Doppelhaushälften liegen in den erschlossenen Wohngebieten (Bebauungsplangebieten) zwischen 242.000 € und 410.000 €. Die Grundstücksflächen für Reihenhäuser und Doppelhaushälften liegen zwischen 166 m² und 519 m²; wobei sich eine mittlere Grundstücksfläche von 334 m² ergibt. Die Wohnflächen sind in einer Spanne von 98 m² bis 130 m² registriert worden, hier ergibt sich eine mittlere Wohnfläche von 116 m². Der durchschnittliche Preis pro m² Wohnfläche beträgt 2.718,00 €/m².

Für gebrauchte Reihenhäuser und Doppelhaushälften außerhalb der Bebauungsplangebiete sind Kaufpreise je nach Ausstattungsstufe ab 88.000 € gezahlt worden.

Kauffälle aus den Berichtsjahren 2022 – 2023 (Bebauungsplangebiete)

	Kaufpreis [€]	Grundstücksfläche [m ²]	WF [m ²]	KP/WF [€/m ²]
Min.	242.000	166	98	1.911
Max.	410.000	519	130	3.475
Ø	314.833	334	116	2.718

Kauffälle aus den Jahren 2021 bis 2023 - Hansestadt Wismar (inklusive Bodenwert)

Baualtersgruppe (tatsächliches Baujahr)	Anzahl	Grundstücksfläche [m ²] Mittel	KP [€] Mittel	WF [m ²] Mittel	KP/WF [€/m ²] Mittel	KP/WF [€/m ²] Min.	KP/WF [€/m ²] Max.
bis 1949	29	527	283.515	135	2.131	1.032	4.412
1950 bis 1990	10	385	249.330	118	2.010	1.238	2.917
1991 bis 2020	14	317	309.893	115	2.682	1.911	3.475
2021 bis 2023	1						
Gesamt	54*						

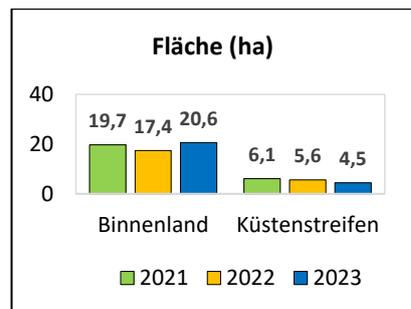
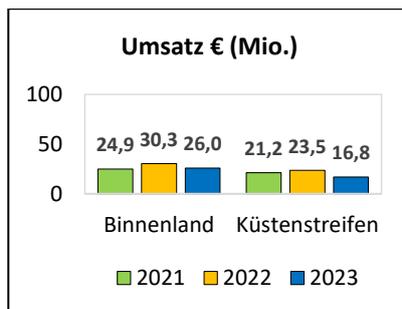
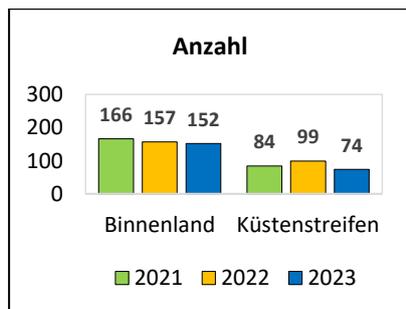
(16)* Kauffälle aus 2023

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

3.2.3.3 RH DHH Binnenland-Küstenstreifen

Von den im Berichtsjahr 2023 insgesamt 226 getätigten Verkäufen aus dem Bereich der Reihenhäuser- und Doppelhaushälften entfallen 152 (67 %) auf den Bereich des Binnenlandes und 74 (33 %) auf den Bereich des Küstenstreifens. Der Umsatz ergibt sich mit 26,0 Mio. € (61 %) für das Binnenland und mit 16,8 Mio. € (39 %) für den Küstenstreifen.

Teilmarkt	Anzahl	€ (Mio.) ges.	Fl. (ha) ges.	Binnenland						Küstenstreifen					
				Anzahl	%	€ (Mio.)	%	Fl. (ha)	%	Anzahl	%	€ (Mio.)	%	Fl. (ha)	%
Reihenhäuser und Doppelhaushälften	226	42,8	25,1	152	67	26,0	61	20,6	82	74	33	16,8	39	4,5	18



3.2.4 Wochenend- und Ferienhausgrundstücke (WoE- und FH)

3.2.4.1 WoE- und FH im Berichtsjahr

Im Berichtsjahr 2023 sind **46 bebaute Wochenend- und Ferienhausgrundstücke** in dafür ausgewiesenen Sondergebieten verkauft worden, das sind 7 Kauffälle mehr als im Vorjahr. Die Verteilung der Kaufpreise für **bebaute Wochenend- und Ferienhausgrundstücke** des Berichtsjahres 2023 geht aus der folgenden Übersicht hervor:

Kaufpreis	Anzahl der Kauffälle
bis 50.000 €	3
bis 100.000 €	13
bis 150.000 €	9
bis 200.000 €	8
bis 250.000 €	6
über 250.000 €	7
Summe	46

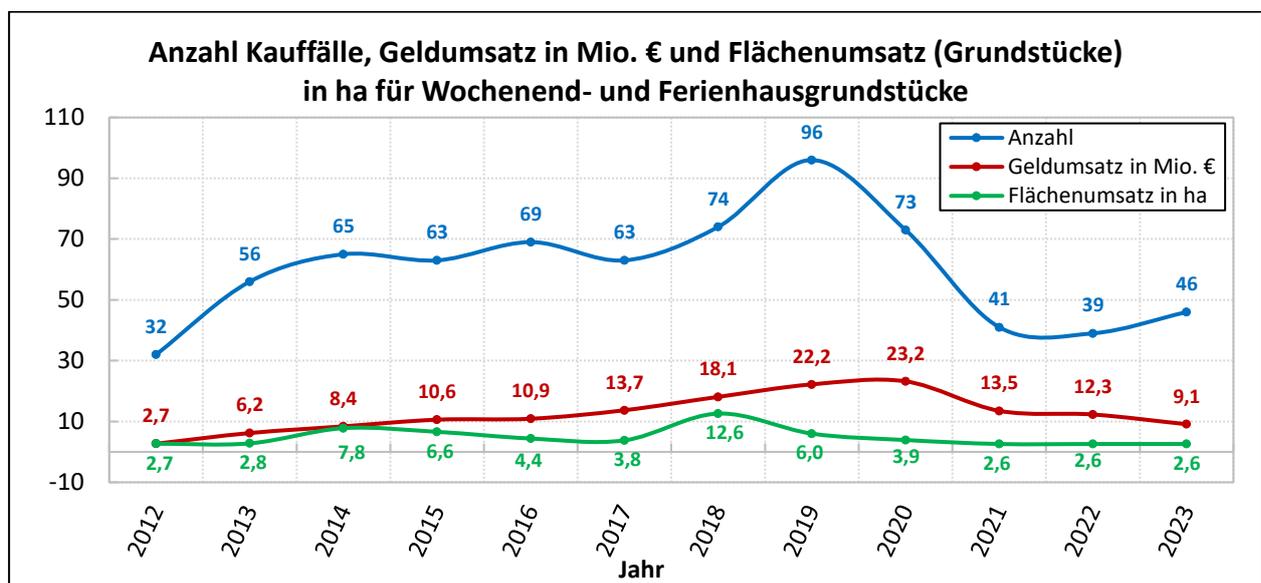


Abbildung 31: Umsatzentwicklung für WoE- und FH NWM (ohne Wismar)

3.2.4.2 WoE- und FH typische Standorte letzten 5 Jahre

Wohnflächenpreise für typische Standorte von Wochenend- und Ferienhäusern in dafür ausgewiesenen Sondergebieten im Landkreis Nordwestmecklenburg aus Kauffällen der Jahre 2019 bis 2023

typische 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	13	441	172	85	3.374	1.333	5.500
Boiensdorf	4	435	135	58	2.719	2.231	3.060
Groß Schwansee	17	780	254	129	4.550	2.158	5.994
Kaltnhof	8	262	183	61	4.207	2.263	6.222
Oertzenhof	4	430	421	88	5.378	3.488	8.368
Stove	17	442	88	91	3.676	3.092	4.466
Wohlenberg	5	995	262	148	3.241	2.282	4.461
Zierow	55	662	212	89	4.304	2.783	9.231
Gesamt	123*						

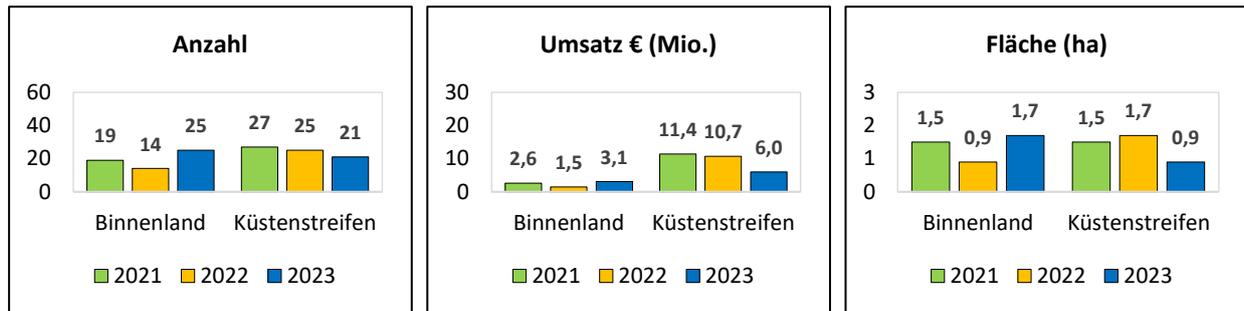
(6)* Kauffälle aus 2023

In die Standortauswahl sind nur Standorte einbezogen, für die im Zeitraum von 2019 bis 2023 mindestens 3 oder mehr Kauffälle registriert worden sind.

3.2.4.3 WoE- und FH Binnenland-Küstenstreifen

Von den im Berichtsjahr 2023 insgesamt 46 getätigten Verkäufen aus dem Bereich der Wochenend- und Ferienhäuser entfallen 25 (54 %) auf den Bereich des Binnenlandes und 21 (46 %) auf den Bereich des Küstenstreifens. Der Umsatz ergibt sich mit 3,1 Mio. € (34 %) für das Binnenland und mit 6,0 Mio. € (66 %) für den Küstenstreifen.

Teilmarkt	Anzahl	€ (Mio.) ges.	Fl. (ha) ges.	Binnenland						Küstenstreifen					
				Anzahl	%	€ (Mio.)	%	Fl. (ha)	%	Anzahl	%	€ (Mio.)	%	Fl. (ha)	%
Wochenend- und Ferienhäuser	46	9,1	2,6	25	54	3,1	34	1,7	65	21	46	6,0	66	0,9	34



3.2.5 Mehrfamilienhäuser

3.2.5.1 Mehrfamilienhäuser Hansestadt Wismar

Im Berichtsjahr 2023 sind in der Hansestadt Wismar **9 bebaute Mehrfamilienhausgrundstücke** verkauft worden. Die Verteilung der Kaufpreise für **bebaute Mehrfamilienhausgrundstücke** 2023 geht aus der folgenden Übersicht hervor.

Kaufpreis	Anzahl der Kauffälle
bis 50.000 €	0
bis 100.000 €	0
bis 150.000 €	0
bis 200.000 €	1
bis 250.000 €	1
über 250.000 €	7
Summe	9

Kauffälle der Jahre 2020 bis 2023 - 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	43	275	368.088	271	1.360	618	2.593
1950 bis 1990	2						
1991 bis 2020	0						
2021 bis 2023	0						
Gesamt	45*						

(3)* Kauffälle aus 2023

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

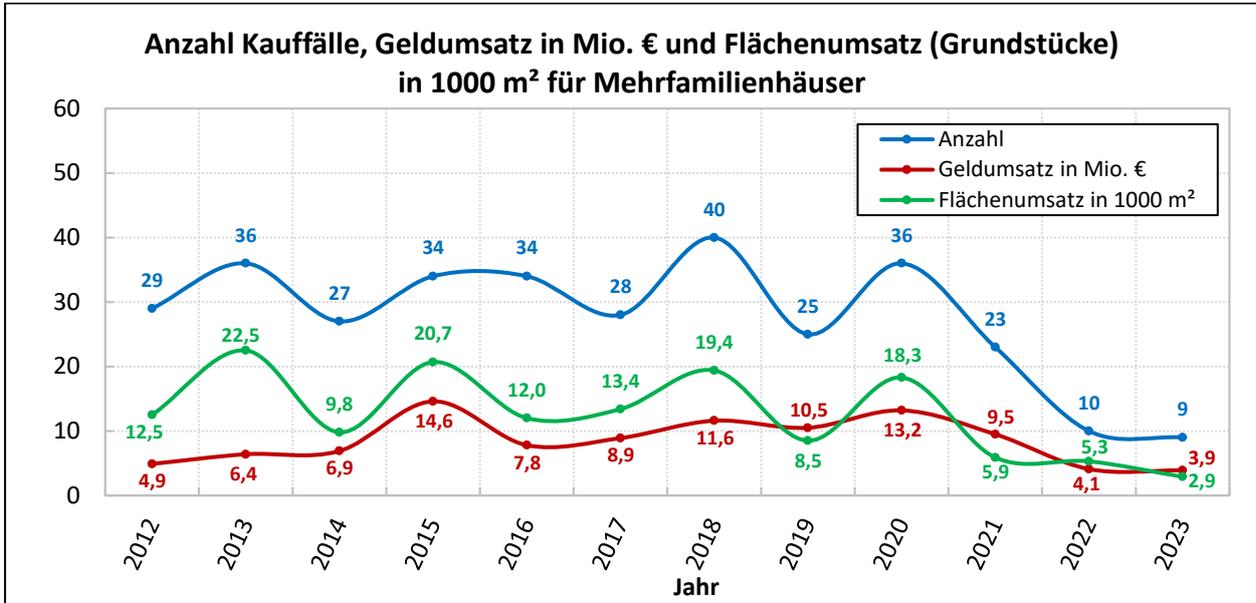


Abbildung 32: Umsatzentwicklung für MFH in HWI

3.2.5.2 Mehrfamilienhäuser Landkreis Nordwestmecklenburg

Im Berichtsjahr 2023 sind im Landkreis Nordwestmecklenburg ohne Wismar **20 bebaute Mehrfamilienhausgrundstücke** verkauft worden. Die Verteilung der Kaufpreise für **bebaute Mehrfamilienhausgrundstücke** des Berichtsjahres 2023 geht aus der folgenden Übersicht hervor.

Kaufpreis	Anzahl der Kauffälle
bis 50.000 €	1
bis 100.000 €	2
bis 150.000 €	2
Bis 200.000 €	1
bis 250.000 €	2
über 250.000 €	12
Summe	20

Kauffälle der Jahre 2020 bis 2023 – Landkreis NWM (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	42	2.923	306.605	335	953	47	3.441
1950 bis 1990	9	3.181	251.222	300	928	226	2.778
1991 bis 2020	13	2.224	851.231	466	1.682	942	2.611
2021 bis 2023	2						
Gesamt	66*						

(5)* Kauffälle aus 2023

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

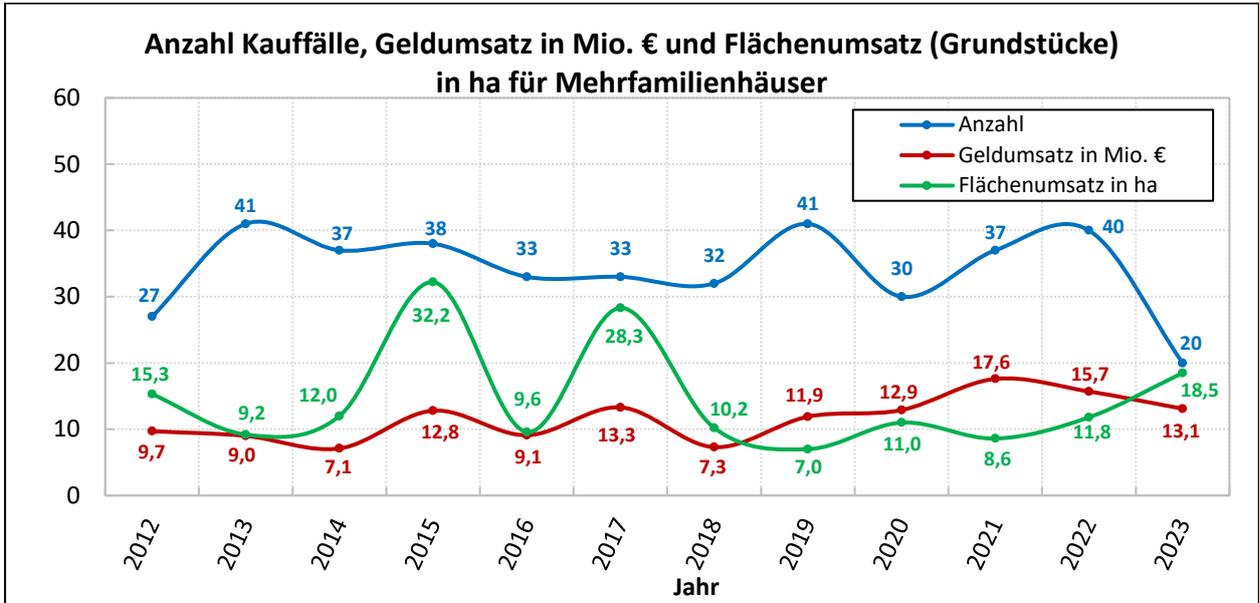
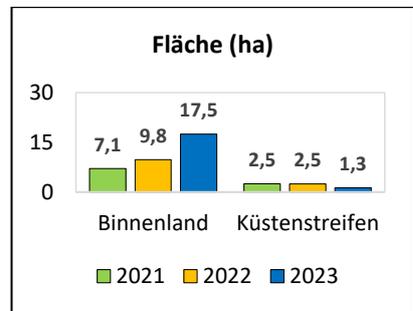
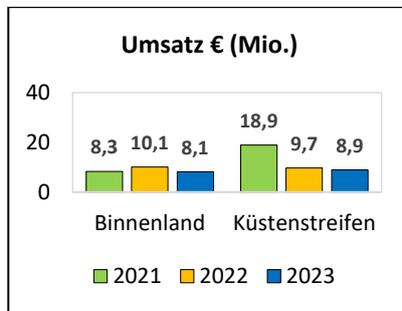
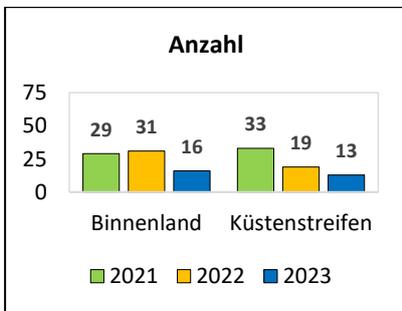


Abbildung 33: Umsatzentwicklung für MFH in NWM (ohne Wismar)

3.2.5.3 Mehrfamilienhäuser Binnenland Küstenstreifen

Von den im Berichtsjahr 2023 insgesamt 29 getätigten Verkäufen aus dem Bereich der Mehrfamilienhäuser entfallen 16 (55 %) auf den Bereich des Binnenlandes und 13 (45 %) auf den Bereich des Küstenstreifens. Der Umsatz ergibt sich mit 8,1 Mio. € (48 %) für das Binnenland und mit 8,9 Mio. € (52 %) für den Küstenstreifen.

Teilmarkt	Anzahl	€ (Mio.) ges.	Fl. (ha) ges.	Binnenland						Küstenstreifen					
				Anzahl	%	€ (Mio.)	%	Fl. (ha)	%	Anzahl	%	€ (Mio.)	%	Fl. (ha)	%
Mehrfamilienhäuser	29	17,0	18,8	16	55	8,1	48	17,5	93	13	45	8,9	52	1,3	7



3.2.6 Eigentumswohnungen und Teileigentum

Im Berichtsjahr **2023** sind in der Geschäftsstelle **292 Erwerbsvorgänge** zu Wohnungs- und Teileigentum eingegangen, das sind **75 Kauffälle** weniger als im Vorjahr mit **367**. Von den **292 Kauffällen** sind **286** dem Teilmarkt Wohnungseigentum und **6** dem Teilmarkt Teileigentum zuzuordnen. Von den **286 Erwerbsvorgängen** des Wohnungseigentums sind **137** ausgewertet worden. Das entspricht ca. **48 % aller Kauffälle**. Der **Geldumsatz** bei Eigentumswohnungen, inklusive Teileigentum, nimmt mit **49,1 Mio. Euro** einen **Marktanteil von 13,3 %** ein.

3.2.6.1 Eigentumswohnungen - Lagebezogene Zuordnung, Kaufpreise, Wohnflächenpreise

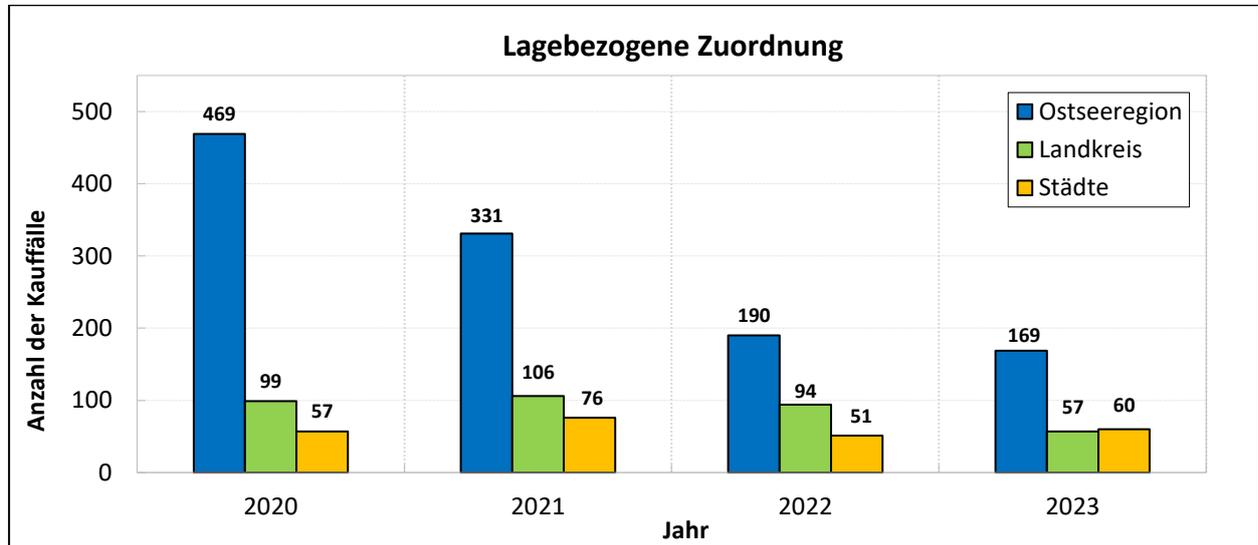


Abbildung 34: Verkaufte Eigentumswohnungen nach Lage

Es ergibt sich folgende Verteilung der Kaufpreise für Eigentumswohnungen:

Kaufpreis	Anzahl der Kauffälle
bis 50.000 €	43
bis 100.000 €	66
bis 150.000 €	59
bis 200.000 €	33
bis 250.000 €	23
über 250.000 €	62
Summe	286

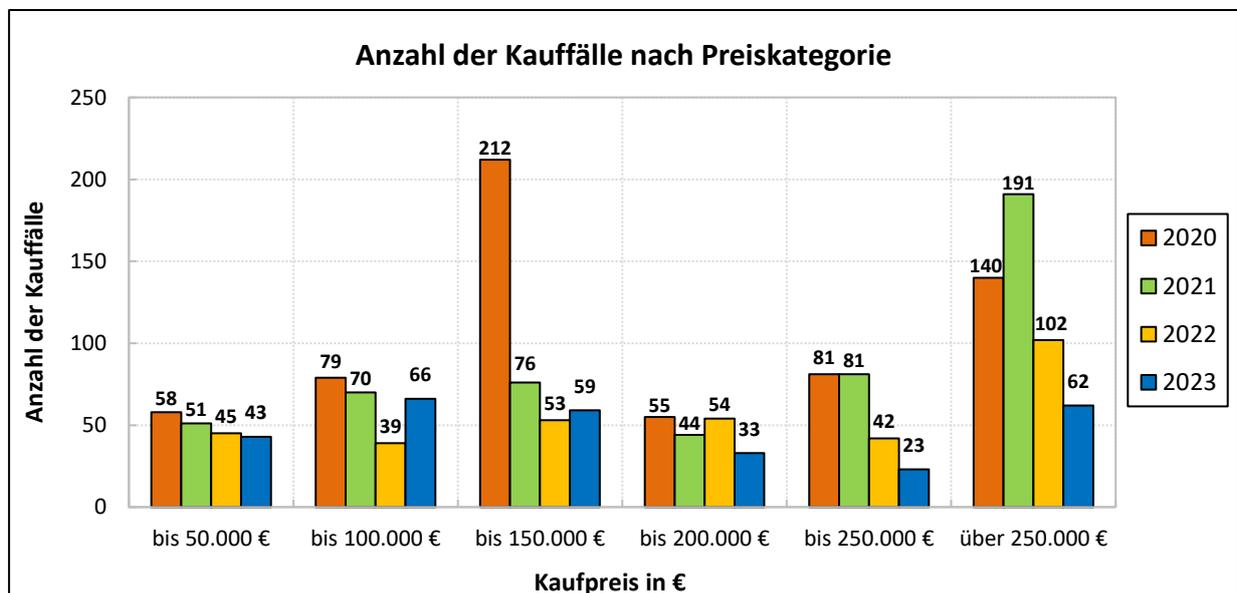


Abbildung 35: Kauffälle nach Gesamtkaufpreis für Eigentumswohnungen

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.

Die Auswertung der Wohnflächenpreise für Eigentumswohnungen in Ferienorten an der Ostsee zeigt, dass die Lage, Größe, Wohnfläche und Ausstattung den Kaufpreis beeinflussen.

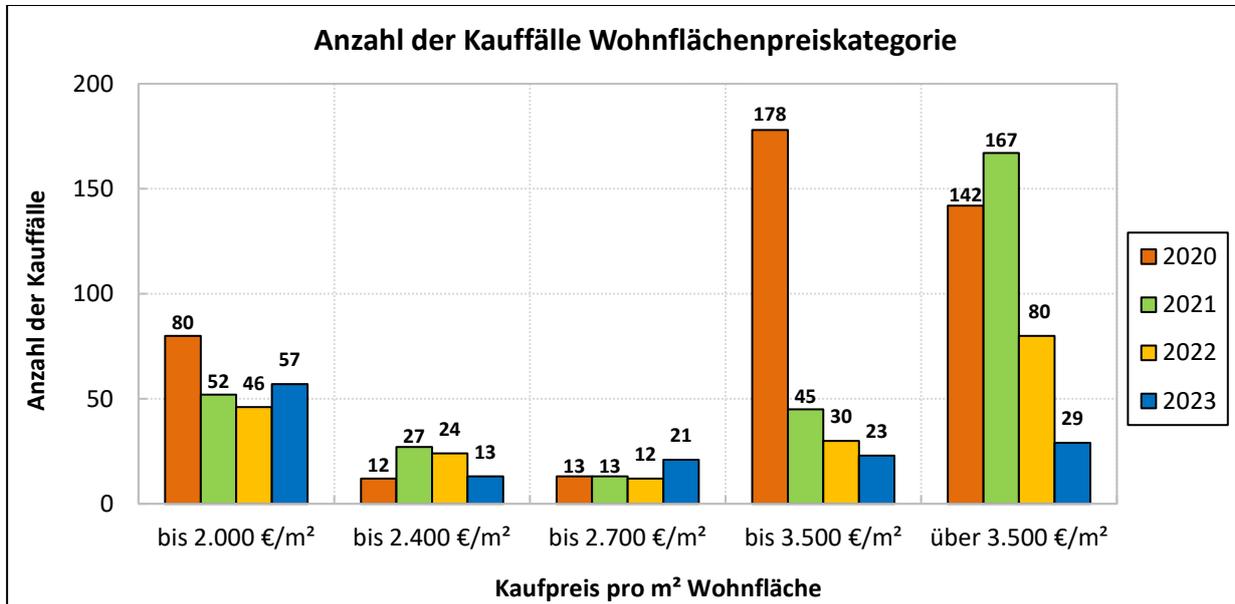


Abbildung 36: Kauffälle nach Wohnflächenpreis bei Eigentumswohnungen

3.2.6.2 Eigentumswohnungen in den Teilmärkten

Der Teilmarkt Eigentumswohnungen ist getrennt nach Erstverkäufen aus Neubau, Erstverkäufen aus Umwandlung und Weiterveräußerungen zu beurteilen. Die ausgewiesenen Werte beinhalten den Bodenwert inklusive Carport bzw. Stellplatz (soweit vorhanden).

Eigentumswohnungen unterteilt in Teilmärkten am Grundstücksverkehr:

- Erstverkauf aus Neubau mit 12 Kauffällen rund 4 %
- Erstverkauf aus Umwandlung mit 14 Kauffällen rund 5 %
- Weiterverkauf mit 260 Kauffällen rund 91 %

Teilmarkt	Anzahl	%
Eigentumswohnungen		
Erstverkauf aus Neubau	12	4
ländl. Zentralort	2	17
Ostseeregion	10	83
Erstverkauf aus Umwandlung	14	5
Landkreis allg.	2	14
Ostseeregion	12	86
Weiterverkauf	260	91
ländl. Zentralort	58	22
Landkreis allg.	55	21
Ostseeregion	147	57
Summe	286	100

3.2.6.3 Erstverkauf aus Neubau Landkreis Nordwestmecklenburg und Hansestadt Wismar

Auswertung Teilmarkt Eigentumswohnung der letzten 3 Jahre (2021-2023)

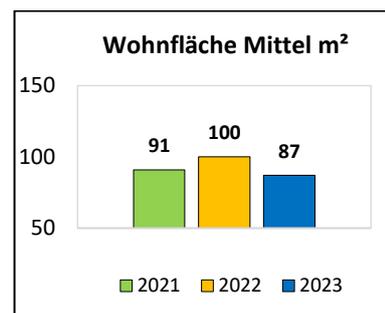
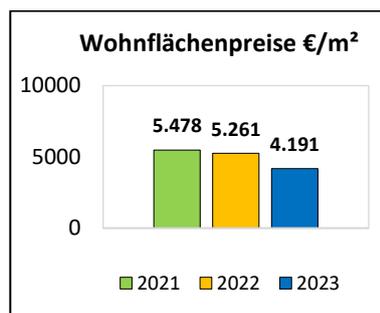
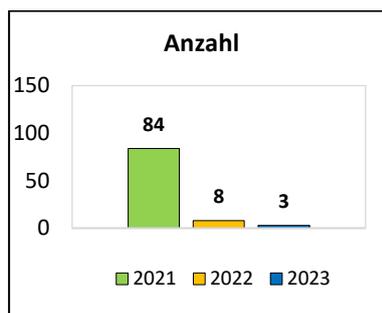
Teilmarkt	Anzahl	KP in € Mittel	KP in € Min	KP in € Max	WF in m ² Mittel	WF in m ² Min	WF in m ² Max	KP/WF in €/m ² Mittel	KP/WF in €/m ² Min	KP/WF in €/m ² Max
Erstverkauf aus Neubau	206	405.242	165.000	806.460	89	54	160	4.458	1.313	7.205
Hansestadt Wismar (übriges Gebiet)	64	273.263	165.000	545.000	83	57	160	3.325	1.313	4.606
Hansestadt Wismar, Sanierungsgebiet (Innenstadt)	3	432.850	289.000	519.250	93	90	96	4.614	2.750	5.644
ländl. Zentralort	42	383.141	177.500	590.334	93	57	122	4.109	2.655	4.855
Landkreis allg.	2*	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ostseeregion	95	506.280	265.000	806.460	92	54	137	5.419	3.535	7.205

Auswertung Teilmarkt Eigentumswohnung Berichtsjahr 2023

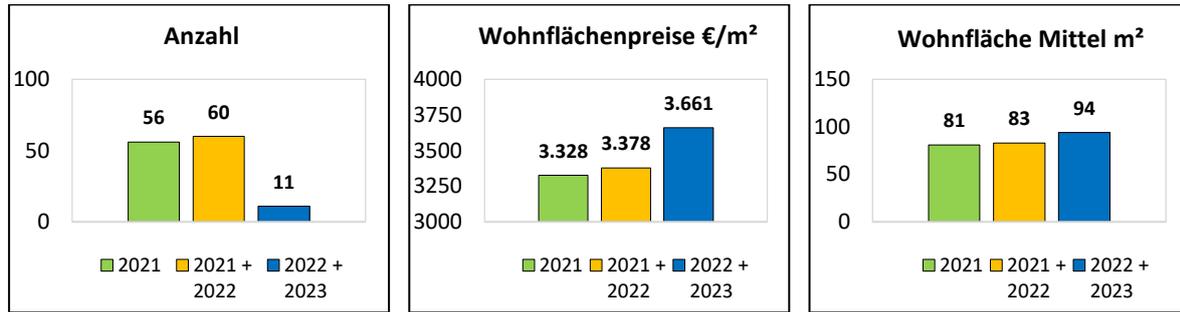
Teilmarkt	Anzahl	KP in € Mittel	KP in € Min	KP in € Max	WF in m ² Mittel	WF in m ² Min	WF in m ² Max	KP/WF in €/m ² Mittel	KP/WF in €/m ² Min	KP/WF in €/m ² Max
Erstverkauf aus Neubau	10	301.676	165.000	406.080	85	57	160	3.654	1.313	4.606
Hansestadt Wismar (übriges Gebiet)	7	267.086	165.000	339.900	85	57	160	3.424	1.313	4.606
Hansestadt Wismar, Sanierungsgebiet (Innenstadt)	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ländl. Zentralort	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Landkreis allg.	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ostseeregion	3	382.387	335.000	406.080	87	74	93	4.191	4.022	4.527

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

Die **Erstverkäufe aus Neubau 2023** im Bereich der **Ostseeregion** ergeben einen Durchschnittspreis in Höhe von **4.191,00 €/m²** Wohnfläche in einer Spanne von **4.022,00 €/m² bis 4.527,00 €/m²** bei einer durchschnittlichen Objektgröße von **87 m²** (auch Wohneigentum in Doppelhaushälften).



In der **Hansestadt Wismar** sind **7** Kauffälle der **Erstverkäufe aus Neubau 2023** ausgewertet worden. Die **Werte wurden mit 2022 (4 Kauffälle, überwiegend im Bereich Innenstadt)** zusammengelegt. Der durchschnittliche Wohnflächenpreis liegt bei **3.661,00 €/m²** in einer Spanne von **1.313,00 €/m² bis 5.644,00 €/m²**, mit einer durchschnittlichen Wohnfläche von **94 m²**.



Übersicht Wohnflächenpreise für Eigentumswohnungen im Landkreis Nordwestmecklenburg und in der Hansestadt Wismar 2018 - 2023

ausgewertete Standorte ^{*1}	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	42	95	4.201	3.221	4.855
Boltenhagen, Dünenweg	71	51	4.454	2.984	6.460
Boltenhagen, Neuer Weg	5	127	3.617	3.535	3.693
Boltenhagen, Ostseeallee	75	68	5.007	3.669	7.205
Boltenhagen, Strandpromenade	7	74	5.988	5.596	6.673
Gollwitz, Gollwitz	6	60	4.380	4.194	4.561
Grevesmühlen, Karl-Marx-Str.	24	60	2.993	2.614	3.459
Hohen Wieschendorf, Am Golfplatz	36	56	4.578	2.909	5.846
Hohen Wieschendorf, Bades Huk	77	96	5.222	3.967	6.437
Klütz, An de Klützer Bäk	4	80	2.919	2.792	3.026
Niendorf (b. Grevesm.), Entensteig	4	117	3.933	3.740	4.142
Niendorf (b. Grevesm.), Strandstraße	6	60	3.948	3.690	4.203
Wohlenhagen, Seestraße	10	107	4.692	4.346	5.223
Wismar, Alter Hafen ^{*2}	116	50	3.879	3.043	5.591
Wismar, Dr.-Leber-Straße	13	98	2.900	2.333	3.684
Wismar, Dr.-Unruh-Straße	219	55	3.115	2.402	3.970
Wismar, Ernst-Scheel-Straße	14	96	2.912	1.826	3.384
Wismar, Fischerstraße	6	80	4.976	4.382	5.644
Wismar, Gartenstraße	8	77	3.698	3.383	4.054
Wismar, Mecklenburger Straße	24	97	3.214	2.670	3.966
Wismar, Zum Festplatz	42	136	2.396	1.313	3.020

(6) Kauffälle aus 2023 / ^{*1} teilweise regelbesteuerte Verkäufe / ^{*2} Straßen: Alter Hafen und Stockholmer Straße

3.2.6.4 Erstverkauf aus Umwandlung Landkreis Nordwestmecklenburg und Hansestadt Wismar

Auswertung Teilmarkt Eigentumswohnung der letzten 3 Jahre (2021-2023)

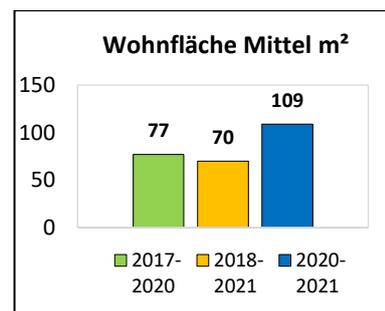
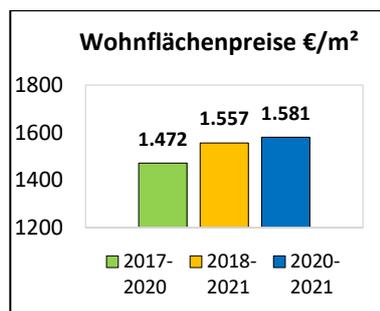
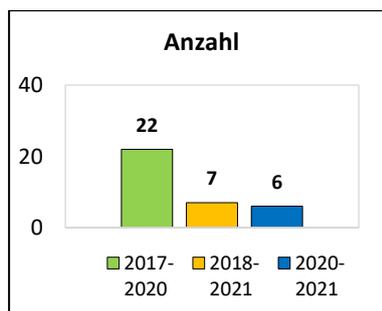
Teilmarkt	Anzahl	KP in € Mittel	KP in € Min	KP in € Max	WF in m ² Mittel	WF in m ² Min	WF in m ² Max	KP/WF in €/m ² Mittel	KP/WF in €/m ² Min	KP/WF in €/m ² Max
Erstverkauf aus Umwandlung	52	259.389	110.000	364.000	62	30	140	4.135	1.111	5.846
Hansestadt Wismar (übriges Gebiet)	5	265.740	210.400	305.800	76	59	87	3.494	3.383	3.655
Hansestadt Wismar, Sanierungsgebiet (Innenstadt)	1*	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ländl. Zentralort	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Landkreis allg.	3	163.333	110.000	210.000	113	99	140	1.437	1.111	1.700
Ostseeregion	43	267.896	133.033	364.000	57	30	91	4.458	2.909	5.846

Auswertung Teilmarkt Eigentumswohnung Berichtsjahr 2023

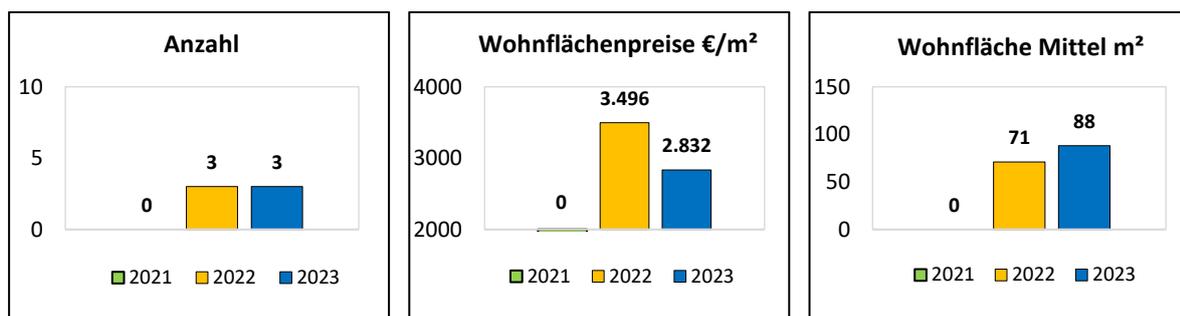
Teilmarkt	Anzahl	KP in € Mittel	KP in € Min	KP in € Max	WF in m ² Mittel	WF in m ² Min	WF in m ² Max	KP/WF in €/m ² Mittel	KP/WF in €/m ² Min	KP/WF in €/m ² Max
Erstverkauf aus Umwandlung	5	212.540	150.000	305.800	74	50	99	2.921	1.515	3.515
Hansestadt Wismar (übriges Gebiet)	2*	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Hansestadt Wismar, Sanierungsgebiet (Innenstadt)	1*	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ländl. Zentralort	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Landkreis allg.	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ostseeregion	2*	-	-	-	-	-	-	-	-	-

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

Für **umgewandeltes Wohneigentum im Landkreis (Binnenland)** sind im Berichtszeitraum 2023, wie im Jahr zuvor, keine Kauffälle zu verzeichnen. Aus Gründen der Anonymität, wurden die **Werte von 2020-2021 (6 Kauffälle)** belassen. Danach ergibt sich ein durchschnittlicher Wohnflächenpreis von **1.581,00 €/m²** in einer Spanne von **1.111,00 €/m² bis 2.160,00 €/m²**. Die durchschnittliche Wohnfläche beträgt **109 m²**.



Für **umgewandeltes Wohneigentum** sind im **Berichtszeitraum 2023** in der **Hansestadt Wismar 3 Kauffälle** registriert worden. Der durchschnittliche Wohnflächenpreis liegt bei **2.832,00 €/m²** in einer Spanne von **1.515,00 €/m² bis 3.515,00 €/m²**, mit einer durchschnittlichen Wohnfläche von **88 m²**.



3.2.6.5 Weiterverkauf Landkreis Nordwestmecklenburg und Hansestadt Wismar

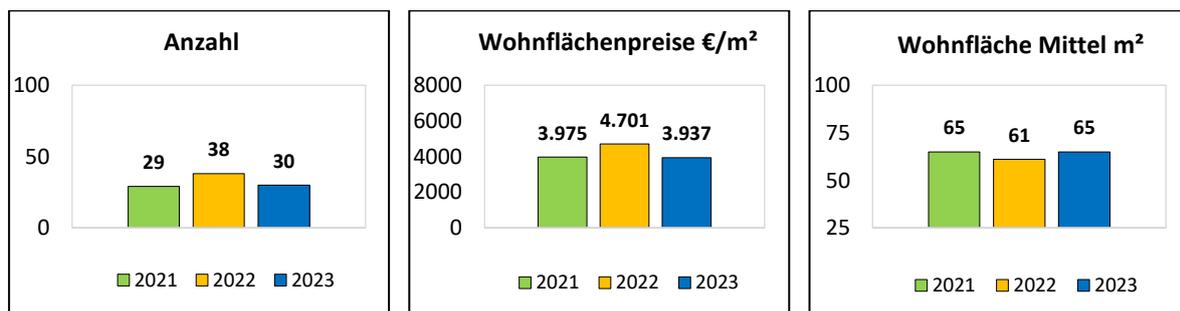
Auswertung Teilmarkt Eigentumswohnung der letzten 3 Jahre (2021-2023)

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
Weiterverkauf	359	167.196	15.000	695.000	65	25	160	2.577	275	7.902
Hansestadt Wismar (übriges Gebiet)	70	163.104	45.000	465.000	63	33	110	2.547	1.267	5.929
Hansestadt Wismar, Sanierungsgebiet (Innenstadt)	43	121.971	41.000	310.000	57	25	124	2.167	489	3.448
ländl. Zentralort	64	80.832	15.000	205.000	65	26	96	1.220	313	3.262
Landkreis allg.	79	135.645	17.500	462.000	72	42	132	1.779	275	5.139
Ostseeregion	103	266.720	70.000	695.000	63	33	160	4.225	1.286	7.902

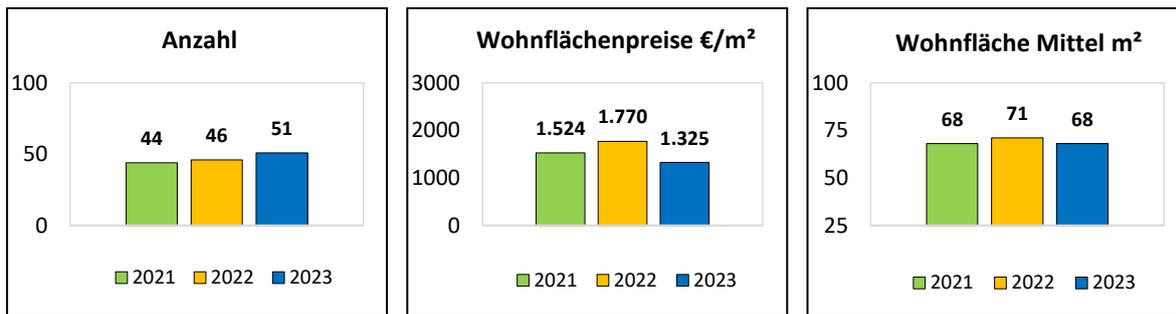
Auswertung Teilmarkt Eigentumswohnung Berichtsjahr 2023

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
Weiterverkauf	118	149.885	17.500	695.000	63	28	128	2.384	275	7.902
Hansestadt Wismar (übriges Gebiet)	30	156.473	70.000	465.000	56	43	90	2.710	1.568	5.929
Hansestadt Wismar, Sanierungsgebiet (Innenstadt)	7	84.929	55.000	117.500	43	28	74	2.045	1.216	2.468
ländl. Zentralort	38	74.947	40.860	205.000	65	44	96	1.145	908	3.262
Landkreis allg.	13	135.077	17.500	280.000	75	42	103	1.851	275	3.929
Ostseeregion	30	259.790	70.000	695.000	65	35	128	3.937	1.400	7.902

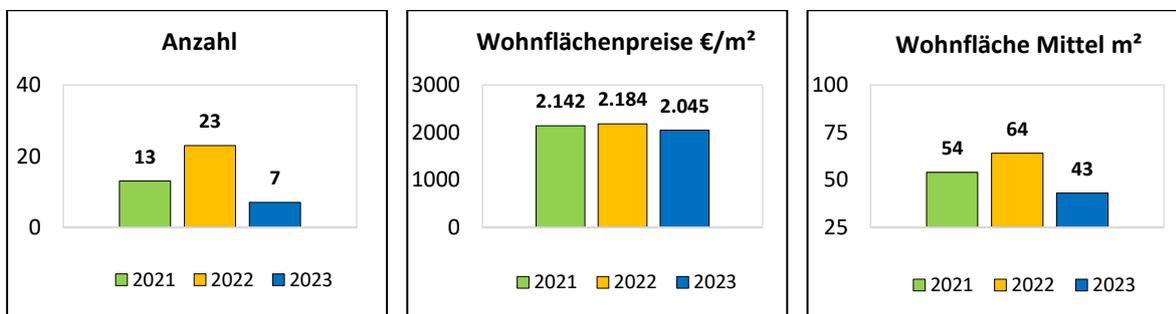
Bei **Weiterverkäufen 2023** im Bereich der **Ostseeregion** konnte festgestellt werden, dass sich die Kaufwerte in einer **Spanne von 1.400,00 €/m² bis 7.902,00 €/m²** Wohnfläche bei einem **Mittelwert von 3.937,00 €/m²** bewegen. Die durchschnittliche **Wohnfläche** beträgt für diese Objekte **65 m²**.



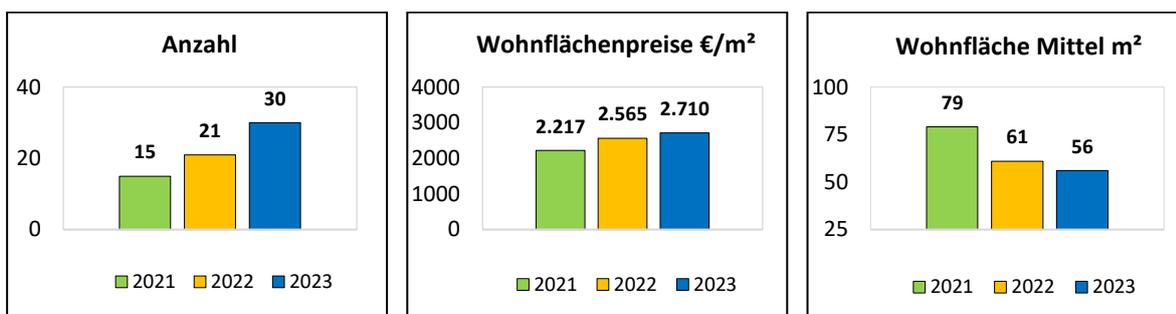
Außerhalb der Ostseeregion sind die Kaufpreise bei **Weiterverkäufen 2023** innerhalb einer **Spanne von 275,00 €/m² bis 3.929,00 €/m²** und es ergibt sich für das übrige Kreisgebiet ein Durchschnittswert in Höhe von **1.325,00 €/m²** bei einer **Wohnfläche** von durchschnittlich **68 m²**.



Die **Weiterverkäufe 2023** im Bereich der **Innenstadt der Hansestadt Wismar** führen zu einem durchschnittlichen Quadratmeterpreis in Höhe von **2.045 €/m²** in einer Spanne von **1.216,00 €/m² bis 2.468,00 €/m²** Wohnfläche. Die durchschnittliche Wohnfläche beträgt **43 m²**.



Bei **Weiterverkäufen 2023** im **übrigen Bereich** der **Hansestadt Wismar** konnte festgestellt werden, dass sich die Kaufwerte in einer **Spanne von 1.568,00 €/m² bis 5.929,00 €/m²** Wohnfläche bei einem **Mittelwert von 2.710,00 €/m²** bewegen. Die durchschnittliche Wohnfläche beträgt **56 m²**.



3.2.6.6 Entwicklung Wohnflächenpreise und Indexreihen im Landkreis und der Ostseeregion

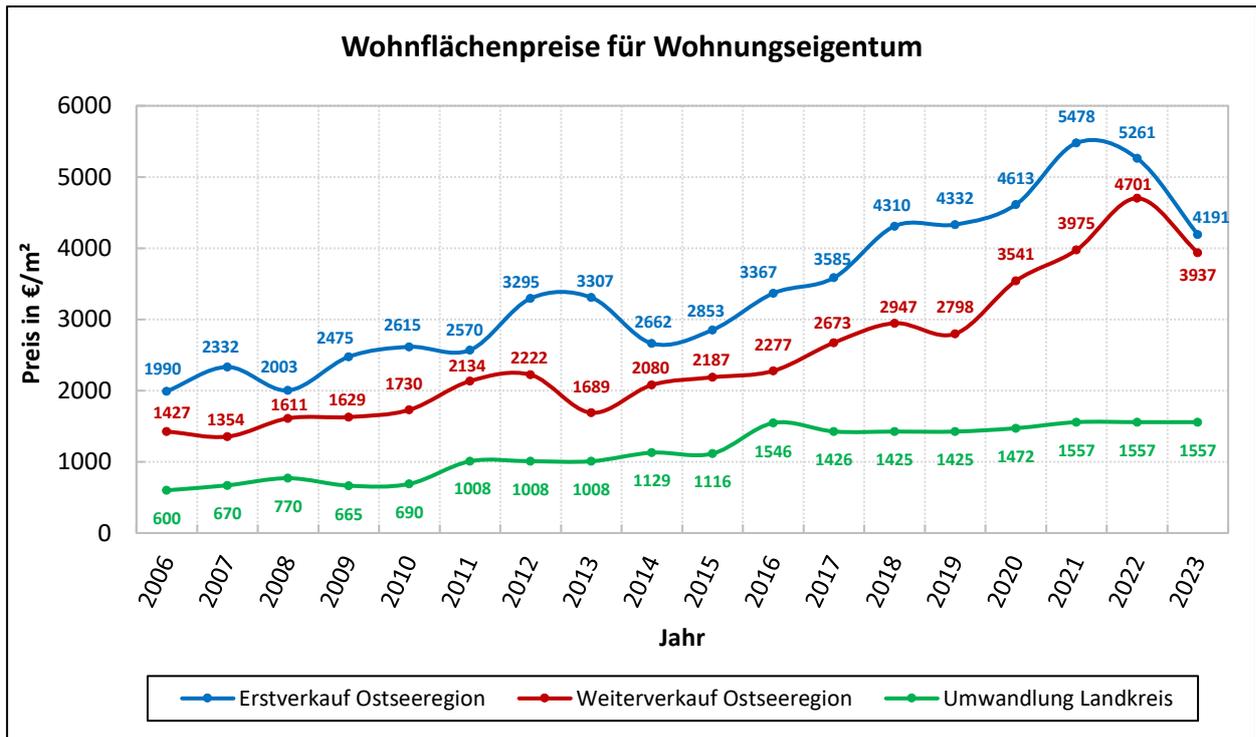


Abbildung 37: Kaufpreisentwicklung für Wohnungseigentum von 2006 bis 2023 (ohne Wismar)

Im Berichtsjahr 2022 und 2023 sind keine Kauffälle für „Umwandlung Landkreis“ ausgewertet worden, daher wird der Wert vom Vorjahr für das Berichtsjahr 2023 übernommen.

Index für Erstverkäufe und Weiterverkäufe in der Ostseeregion sowie Umwandlung im Landkreis von 2006 bis 2023

Basisjahr 2020 = 100

Jahr	Erstverkauf Ostseeregion	Weiterverkauf Ostseeregion	Umwandlung Landkreis
2006	43	40	41
2007	51	38	46
2008	43	45	52
2009	54	46	45
2010	57	49	47
2011	56	60	68
2012	71	63	68
2013	72	48	68
2014	58	59	77
2015	62	62	76
2016	73	64	105
2017	78	75	97
2018	93	83	97
2019	94	79	97
2020	100	100	100
2021	119	112	106
2022	114	133	106
2023	91	111	106

3.2.6.7 Entwicklung Wohnflächenpreise und Indexreihen der Hansestadt Wismar

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

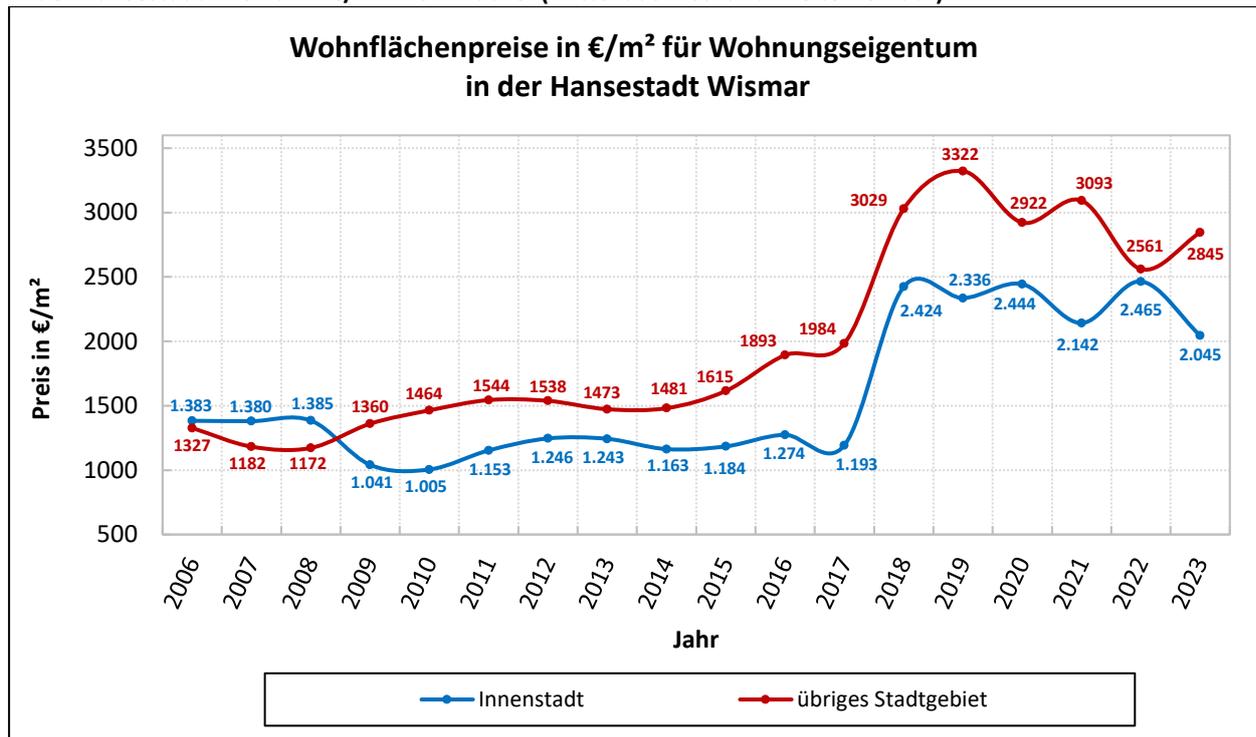


Abbildung 38: Kaufpreisentwicklung für Wohnungseigentum von 2006 bis 2023 in HWI

Index für die Hansestadt Wismar (Mittel aus Erst- und Weiterverkauf) von 2006 bis 2023

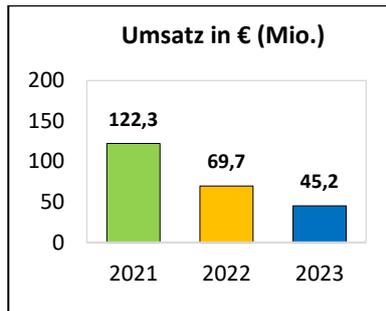
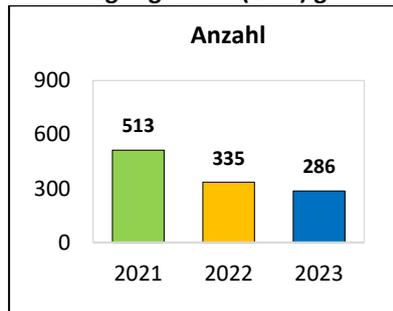
Basisjahr 2020 = 100

Jahr	Index Innenstadt	Index übriges Stadtgebiet
2006	56,6	45,4
2007	56,5	40,5
2008	56,7	40,1
2009	42,6	46,5
2010	41,1	50,1
2011	47,2	52,8
2012	51,0	52,6
2013	50,9	50,4
2014	47,6	50,7
2015	48,4	55,3
2016	52,1	64,8
2017	48,8	67,9
2018	99,2	103,7
2019	95,6	113,7
2020	100,0	100,0
2021	87,6	105,9
2022	100,9	87,6
2023	83,7	97,4

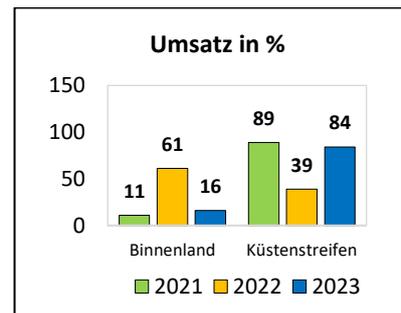
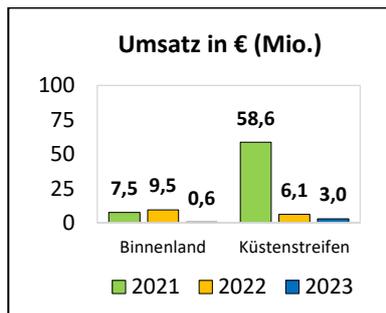
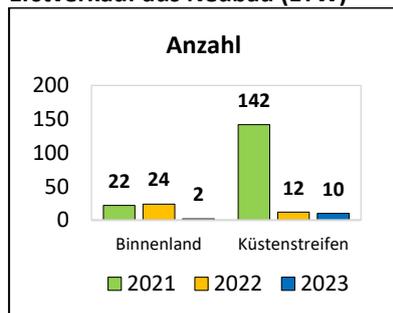
3.2.6.8 Eigentumswohnungen nach Binnenland und Küstenstreifen

Teilmarkt	Anzahl	€ (Mio.)	Binnenland				Küstenstreifen			
			Anzahl	%	Umsatz in Mio. €	%	Anzahl	%	Umsatz in Mio. €	%
ETW gesamt	286	45,2	117	41	12,1	27	169	59	33,1	73
Erstverkauf aus Neubau	12	3,6	2	17	0,6	16	10	83	3,0	84
Erstverkauf aus Umwandlung	14	2,9	2	14	0,2	8	12	86	2,7	92
Weiterverkauf	260	38,7	113	43	11,3	29	147	57	27,4	71

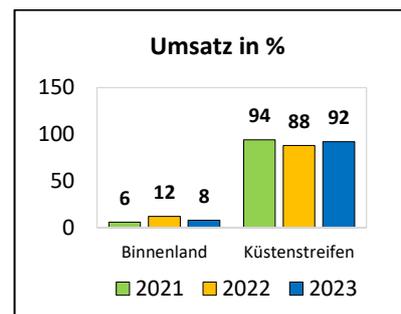
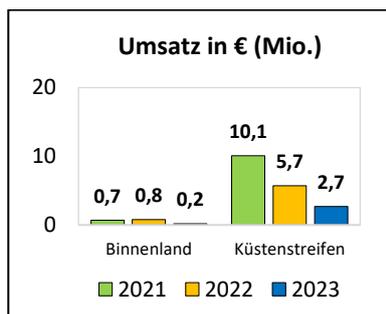
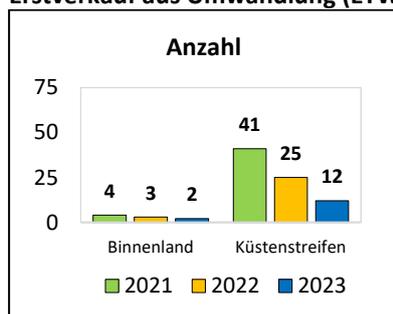
Wohnungseigentum (ETW) gesamt



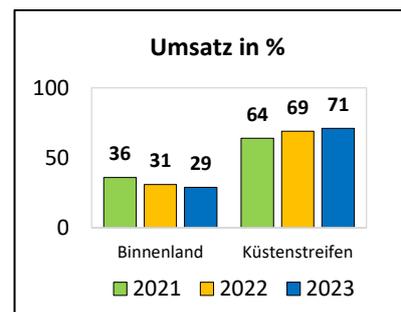
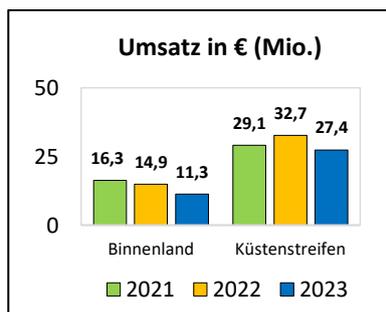
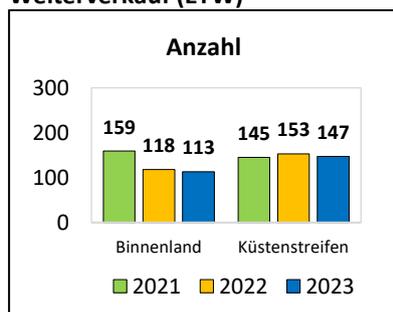
Erstverkauf aus Neubau (ETW)



Erstverkauf aus Umwandlung (ETW)



Weiterverkauf (ETW)



3.2.7 Weitere Untersuchungen

Die Ableitungen für **Liegenschaftszinssätze und Sachwertfaktoren** erfolgten nach dem Modell der ImmoWertV 2021 (siehe Modellparameter).

3.2.7.1 Marktanpassung bei Anwendung des Sachwertverfahrens (Sachwertfaktoren)

Während die Marktanpassung beim Ertragswertverfahren über den Liegenschaftszinssatz erfolgt, sind bei Anwendung des Sachwertverfahrens Marktanpassungsfaktoren am vorläufigen Sachwert anzubringen.

Die Auswertung erfolgt auf der Grundlage fiktiv schadensfreier Objekte (ohne Reparaturstau).

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

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

Modellparameter	
Grundstücksart	Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke, Doppelhaushälften und Reihenhäuser, Neubauten bzw. sanierte Altbauten (fiktiv schadensfrei), Kaufpreise aus dem Jahr 2023
Bruttogrundfläche	in Anlehnung an DIN 277
Normalherstellungskosten	NHK 2010 gemäß Anlage 4 ImmoWertV 2021
Baupreisindex	vom Statistischen Bundesamt ermittelt
Baujahr	ursprüngliches Baujahr
Gesamtnutzungsdauer (GND)	gemäß Anlage 1 ImmoWertV 2021
Restnutzungsdauer (RND)	gemäß Anlage 2 ImmoWertV 2021, RND = GND – Gebäudealter, nur Objekte mit RND > 20 Jahre
Alterswertminderung	linear
Wert der Außenanlagen	pauschal 2 % bis 4 %
Regionalfaktoren	keine

3.2.7.2 Sachwertfaktoren im Landkreis Nordwestmecklenburg

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

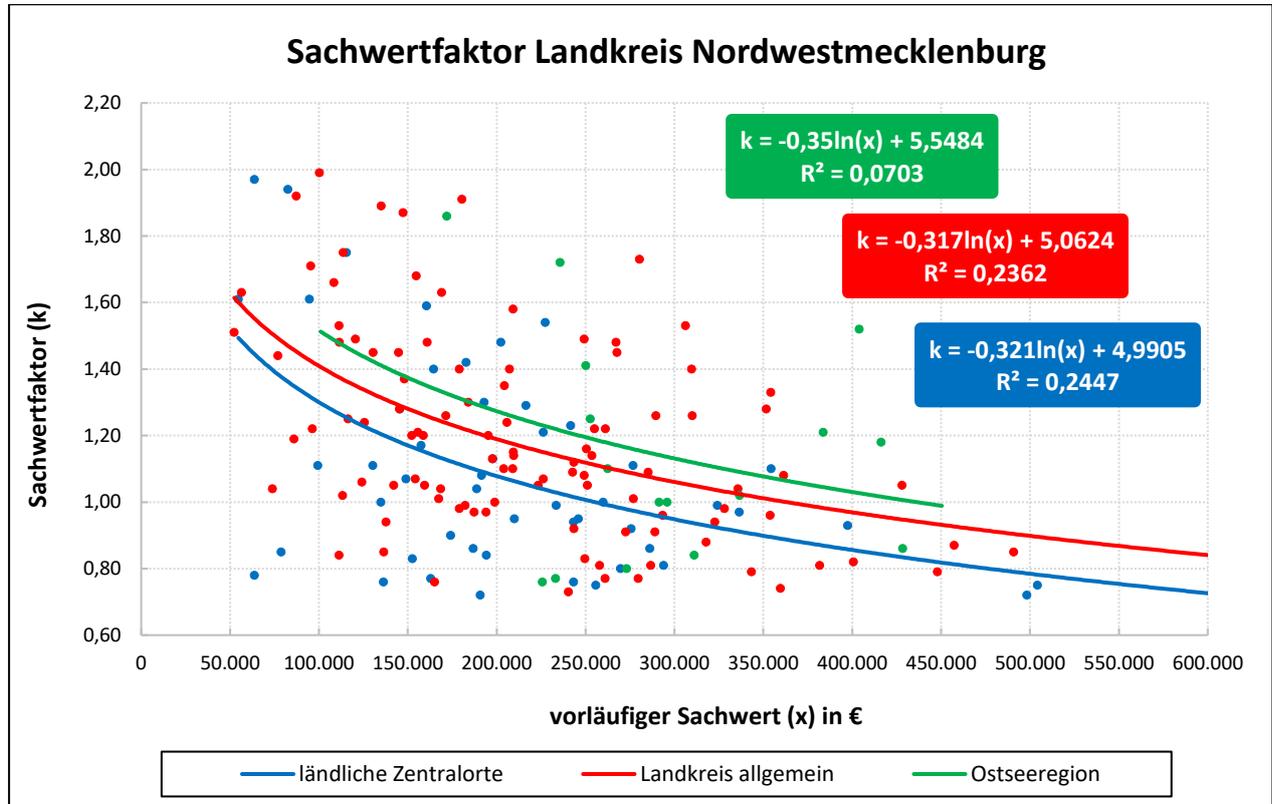


Abbildung 39: Sachwertfaktoren im Landkreis Nordwestmecklenburg

Ostseeregion:	$k = -0,35 * \ln(\text{vorl. SW}) + 5,5484$	$R^2 = 0,0703$
Landkreis allgemein:	$k = -0,317 * \ln(\text{vorl. SW}) + 5,0624$	$R^2 = 0,2362$
Ländliche Zentralorte:	$k = -0,321 * \ln(\text{vorl. SW}) + 4,9905$	$R^2 = 0,2447$

Folgende Abhängigkeiten wurden festgestellt

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

3.2.7.3 Sachwertfaktoren in der Hansestadt Wismar

k = Sachwertfaktor

x = vorläufiger Sachwert

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

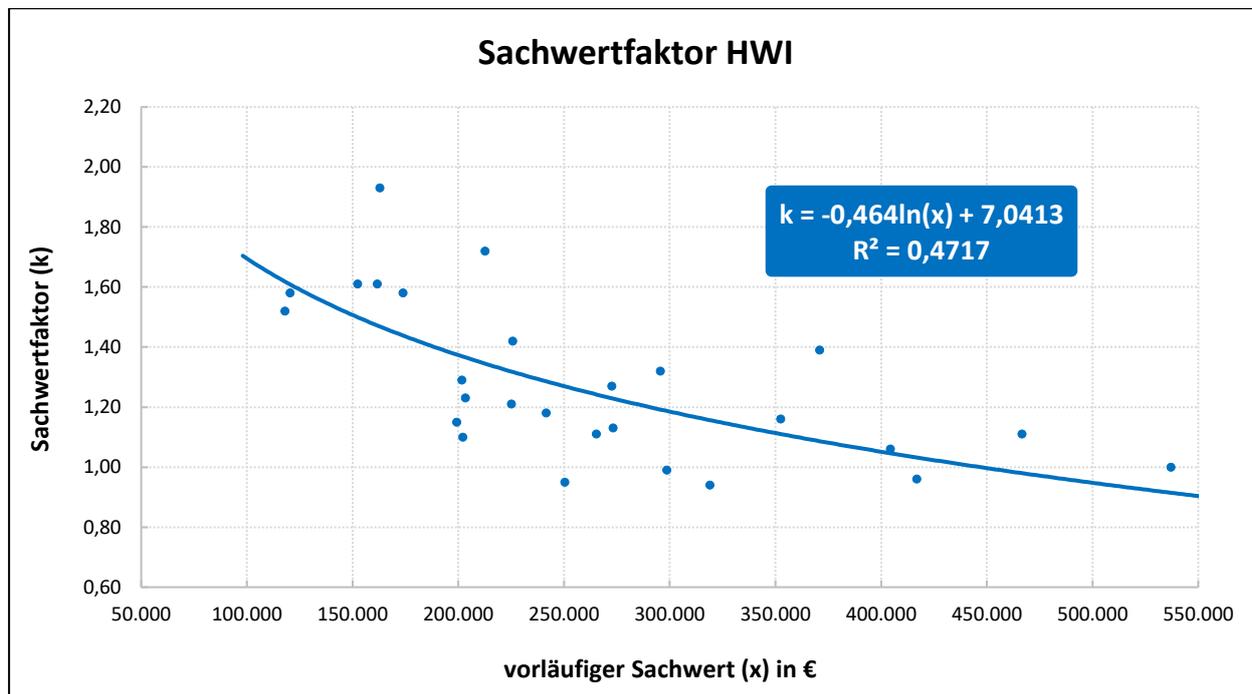


Abbildung 40: Sachwertfaktoren in der Hansestadt Wismar

Hansestadt Wismar:

$$k = -0,464 * \ln(\text{vorl. SW}) + 7,0413$$

$$R^2 = 0,4717$$

3.2.7.4 Wesentliche Modellparameter zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen

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

Modellparameter	
Kaufpreise	gewöhnlicher Geschäftsverkehr
Rohertrag	gemäß § 31 ImmoWertV 2021, marktüblich erzielbare Erträge bzw. tatsächliche Erträge
Reinertrag	= Rohertrag – Bewirtschaftungskosten
Bewirtschaftungskosten	Wohnnutzung gemäß Anlage 3 ImmoWertV 2021 I. Verwaltungskosten 344 € jährlich je Wohnung bzw. je Wohngebäude bei Ein- und Zweifamilienhäusern, 411 € jährlich je Eigentumswohnung, 45 € jährlich je Garage oder ähnlichem Einstellplatz II. Instandhaltungskosten 13,50 € jährlich je Quadratmeter Wohnfläche, 102 € jährlich je Garage oder ähnlichem Einstellplatz III. Mietausfallwagnis 2 % des marktüblich erzielbaren Rohertrags bei Wohnnutzung (Stand 1. Januar 2023)
	gewerbliche Nutzung
Bodenwert	Bodenrichtwert x Anpassung an GFZ gemäß UK HWI (Wismar) (GMB 2024, Seite 56)
Gesamtnutzungsdauer (GND)	gemäß Anlage 1 ImmoWertV 2021
Restnutzungsdauer (RND)	gemäß Anlage 2 ImmoWertV 2021, RND = GND – Gebäudealter, nur Objekte mit RND > 20 Jahre

Hinweis auf qualifizierten Mietspiegel 2024/25 der Hansestadt Wismar

Der qualifizierte Mietspiegel 2024/2025 der Hansestadt Wismar liefert ein wissenschaftlich abgesichertes und differenziertes Bild der aktuell in Wismar gezahlten durchschnittlichen Mieten und bildet damit eine repräsentative und rechtssichere Grundlage für die Mietpreisgestaltung.

Er ist am 29. Oktober 2023 vom Arbeitskreis Mietspiegel anerkannt worden. Es handelt sich um einen qualifizierten Mietspiegel nach § 558 d BGB.

Die Mietspiegelbroschüre und der Methodenbericht zum qualifizierten Mietspiegel der Hansestadt Wismar 2024/2025 stehen auf der Internetseite zum kostenfreien Download zur Verfügung.

Gleichzeitig wird ein Online-Mietspiegelrechner zur Verfügung gestellt, mit dem die ortsübliche Vergleichsmiete für eine konkrete Wohnung ermittelt werden kann: <https://omsp.analyse-konzepte.de/wismar/>

Der qualifizierte Mietspiegel 2024/2025 der Hansestadt Wismar erlangt mit Veröffentlichung der Mietspiegelbroschüre und des Methodenberichts auf der Internetseite am 1. Januar 2024 seine Gültigkeit. Er ist bis zum 31. Dezember 2025 gültig.

3.2.7.5 Liegenschaftszinssätze im Landkreis Nordwestmecklenburg

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

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

Liegenschaftszinssätze NWM

Grundstücksart	Untersuchungszeitraum	Bandbreite	Durchschnitt	Anzahl	Mietspanne [€/m ²]
Ein- und Zweifamilienhäuser	2023	1,5 – 4,1	2,4	85	4,90 – 8,90
Reihenhäuser/Doppelhaushälften	2023	1,7 – 4,1	2,6	37	5,50 – 10,00
Eigentumswohnungen Ostseeregion Erstverkauf	2022/2023	1,3 – 2,7	1,7	23	8,00 – 11,90
Eigentumswohnungen Weiterverkauf (Kreisgebiet)	2023	1,1 – 3,9	3,0	45	5,00 – 10,00
Eigentumswohnungen Weiterverkauf (Ostseeregion)	2023	1,0 – 2,6	1,7	20	6,50 – 12,60
Ferienhäuser	2023	1,2 – 3,2	1,8	10	6,00 – 12,50
Mehrfamilienhäuser	2020 bis 2023	2,2 – 7,9	4,3	27	4,70 – 11,00
Gewerbegrundstücke	2016 bis 2023	4,2 – 9,0	6,8	8	3,00 – 8,50

Anmerkung

Die Kauffälle aus den Jahren vor 2023 wurden nach dem Modell der ImmoWertV 2021 umgerechnet.

3.2.7.6 Liegenschaftszinssätze in der Hansestadt Wismar

Stellplatzmieten nach Angaben vom EVB-Wismar als Vermieter:

Parkhaus - Papenstraße: 75,00 €/Monat

Parkhaus - Altstadthafen: 100,00 €/Monat

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

Hinweis

Der im Punkt 3.2.7.4 erwähnte qualifizierte Mietspiegel 2024/25 der Hansestadt Wismar (gültig ab 01.01.2024) stand zur Ableitung der nachfolgend aufgeführten Liegenschaftszinssätze noch nicht zur Verfügung und kann erst zur Ableitung von neuen Liegenschaftszinssätzen aus Verkaufsfällen von 2024 zur Anwendung gebracht werden.

Liegenschaftszinssätze HWI

Grundstücksart	Untersuchungszeitraum	Bandbreite	Durchschnitt	Anzahl	Mietspanne [€/m ²]
Ein- und Zweifamilienhäuser	2023	1,4 – 2,9	2,0	16	6,90 – 9,00
Reihenhäuser/Doppelhaushälften	2023	1,4 – 3,7	2,3	13	6,60 – 8,50
Eigentumswohnungen HWI Erstverkäufe	2022 bis 2023	0,8 – 2,9	1,9	14	7,70 – 10,20
Eigentumswohnungen HWI Weiterverkäufe	2023	1,5 – 4,2	2,2	32	6,20 – 10,00
Mehrfamilienhäuser	2020 bis 2023	2,0 – 5,7	4,0	32	4,90 – 8,40
gemischt genutzte Grundstücke	2019 bis 2023	3,3 – 7,5	4,6	15	2,60 – 11,20
Gewerbegrundstücke	2015 bis 2018	4,6 – 8,5	6,7	5	3,30 – 8,00

Anmerkung

Die Kauffälle aus den Jahren vor 2023 wurden nach dem Modell der ImmoWertV 2021 umgerechnet.

3.2.7.7 Erbbauzinssätze

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

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

Die im Bereich des **Landkreises Nordwestmecklenburg** von 2005 bis 2023 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 2023 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 %

3.2.7.8 Verhältnis Kaufpreis-Bodenwert bei abrissswürdiger Bausubstanz im Landkreis NWM

Untersuchung zum Verhältnis Kaufpreis und Bodenwert für Grundstücke mit sanierungsbedürftiger / abrissswürdiger Gebäudesubstanz

Der Gutachterausschuss hat Untersuchungen zu folgender Problematik durchgeführt

In welchem Verhältnis steht der Kaufpreis für ein Grundstück mit sanierungsbedürftiger/ abrissswürdiger Gebäudesubstanz zum Bodenwert?

Lassen sich aus der Kaufpreissammlung Vergleichswerte für Objekte ableiten, deren bauliche Anlagen durch unterlassene Instandhaltung bzw. hohen Sanierungsrückstau gekennzeichnet sind?

Es konnte festgestellt werden, dass bei rd. 30 % der Kauffälle der Kaufpreis < Bodenwert war. Für die Untersuchung wurden insgesamt 64 Kauffälle aus den Jahren 2013 – 2023 ausgewertet.

Modellparameter

- Ein- und Zweifamilienwohnhäuser
- (stark) sanierungsbedürftig, abrissswürdig, baufällig, Bauruine
- Innen- und Außenbereich
- Kaufpreise 10.000 € – 50.000 €
- Bodenrichtwerte 9,00 €/m² – 70,00 €/m²
- durchschnittliche Grundstücksfläche 1.600 m²

Die Untersuchungen ergaben einen **Wertfaktor von 1,40** in einer Spanne von **0,40 bis 2,90**. Das heißt, die vorhandene Gebäudesubstanz führt in der Regel zu einer Erhöhung des Bodenwertes.

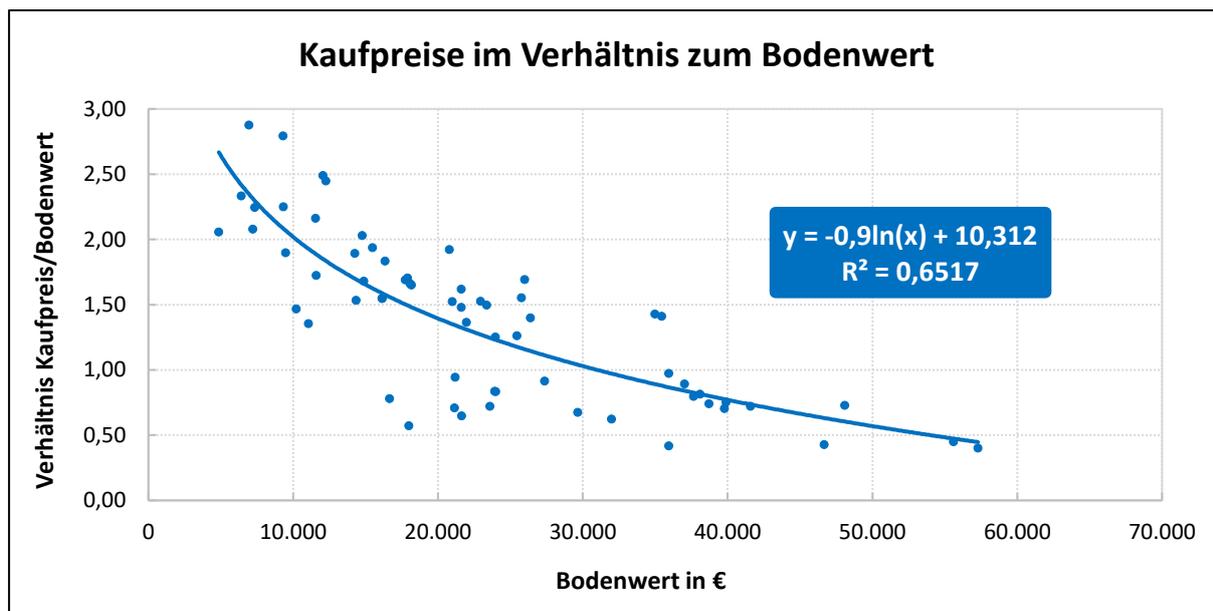


Abbildung 41: Kaufpreise im Verhältnis zum Bodenwert (abrissswürdige Bausubstanz) im Landkreis NWM

In einer weiteren Untersuchung (39 Kauffälle, Modellparameter siehe oben) wurde die Abhängigkeit des Kaufpreises von der Grundfläche des Hauptgebäudes (ohne Anbauten) analysiert. Der Bodenwertanteil der jeweiligen Kaufpreise wurde detailliert ermittelt und ist nicht Bestandteil der abgeleiteten Vergleichsgrößen.

Der mittlere Kaufpreis ergibt sich zu **108 €/m² Grundfläche** (exklusive Bodenwertanteil). Die überwiegende Kaufpreisspanne liegt **zwischen 60 €/m² Grundfläche bis 180 €/m² Grundfläche**. Die durchschnittliche Grundfläche beträgt rd. 110 m².

Eine Abhängigkeit des Kaufpreises von der Lage/Höhe des Bodenrichtwertes und der Objektgröße (Grundfläche des Hauptgebäudes) konnte nicht festgestellt werden.

3.2.7.9 GFZ-Umrechnungskoeffizient für die Hansestadt Wismar

Der Umrechnungskoeffizient für das Wertverhältnis von gleichartigen Grundstücken bei unterschiedlicher baulicher Nutzung ist für die Hansestadt Wismar 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 ermittelt worden. Dieses Bodenwertniveau entspricht der Zentrumslage der Hansestadt Wismar.

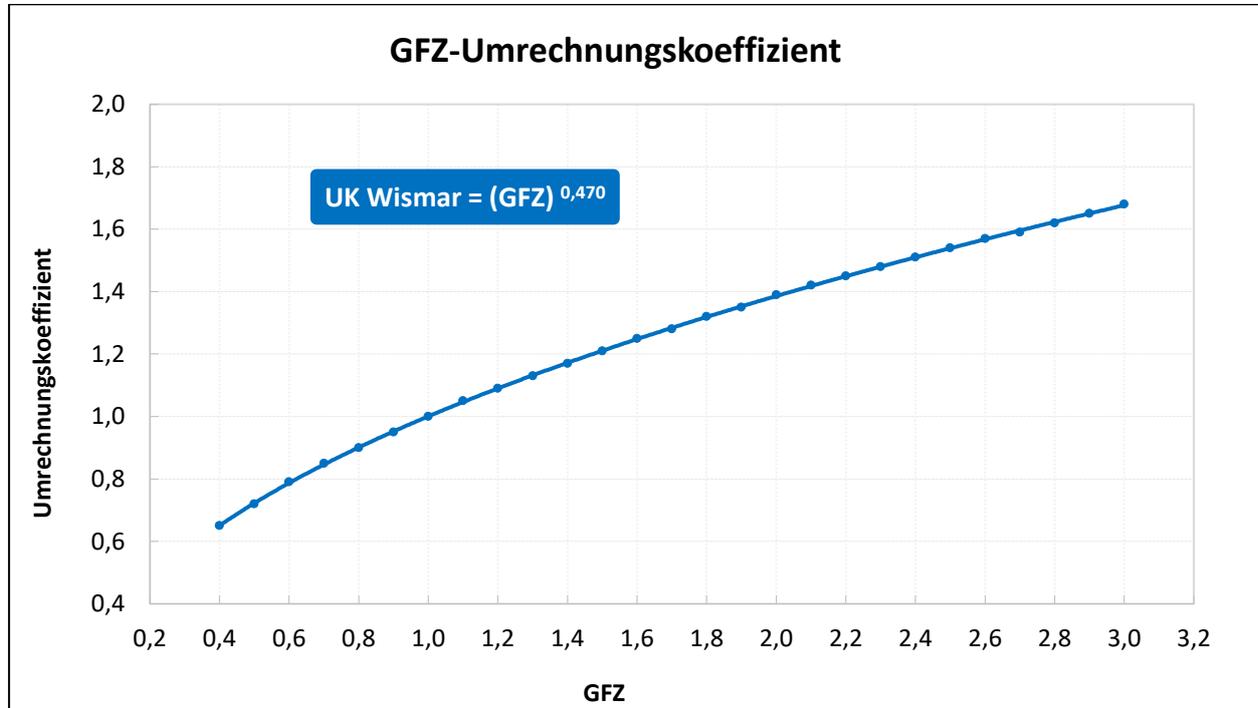


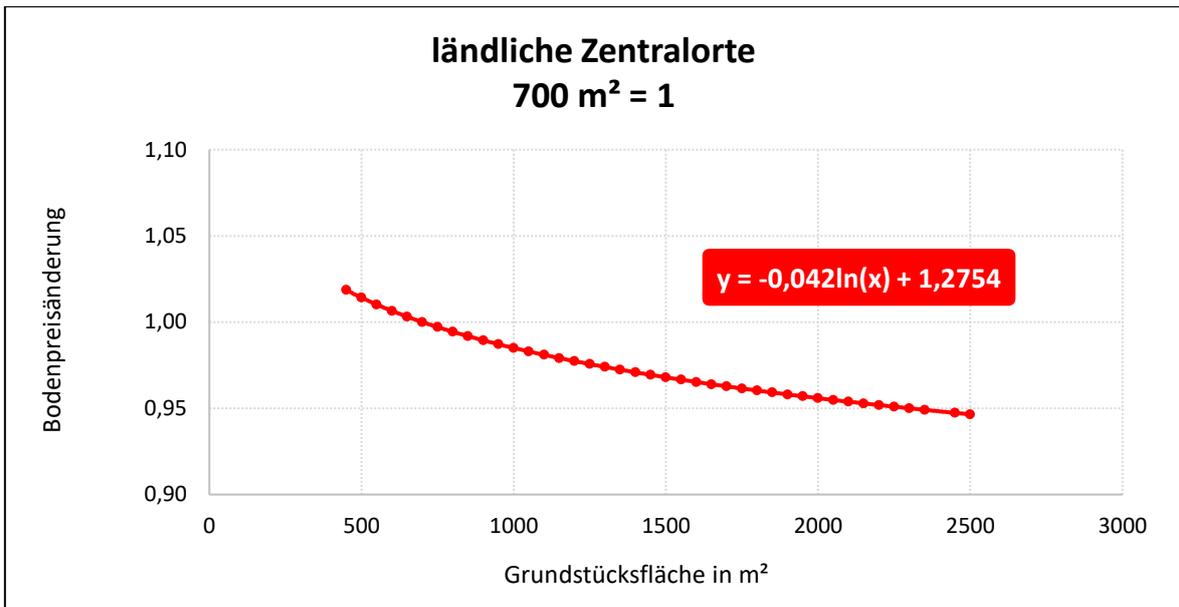
Abbildung 42: GFZ Umrechnungskoeffizienten HWI

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

GFZ	UK HWI	GFZ	UK HWI
0,4	0,65	1,8	1,32
0,5	0,72	1,9	1,35
0,6	0,79	2,0	1,39
0,7	0,85	2,1	1,42
0,8	0,90	2,2	1,45
0,9	0,95	2,3	1,48
1,0	1,00	2,4	1,51
1,1	1,05	2,5	1,54
1,2	1,09	2,6	1,57
1,3	1,13	2,7	1,59
1,4	1,17	2,8	1,62
1,5	1,21	2,9	1,65
1,6	1,25	3,0	1,68
1,7	1,28		

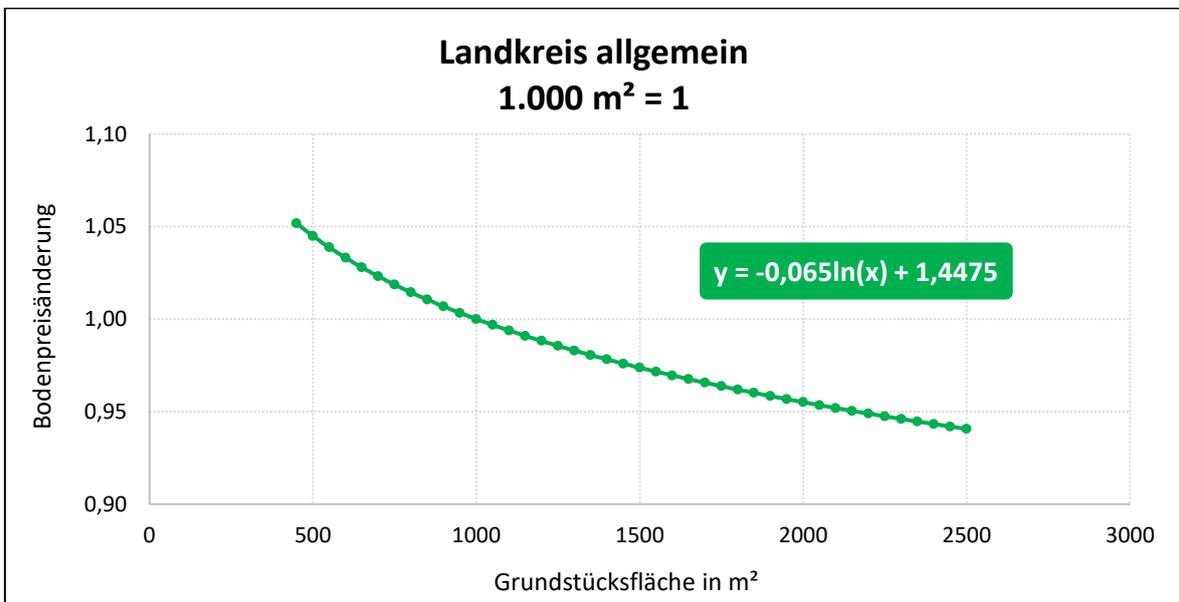
3.2.7.10 Bodenrichtwert Umrechnungskoeffizienten (Fläche)

Flächenanpassungsfaktoren für das Bodenpreisindexgebiet „ländliche Zentralorte“



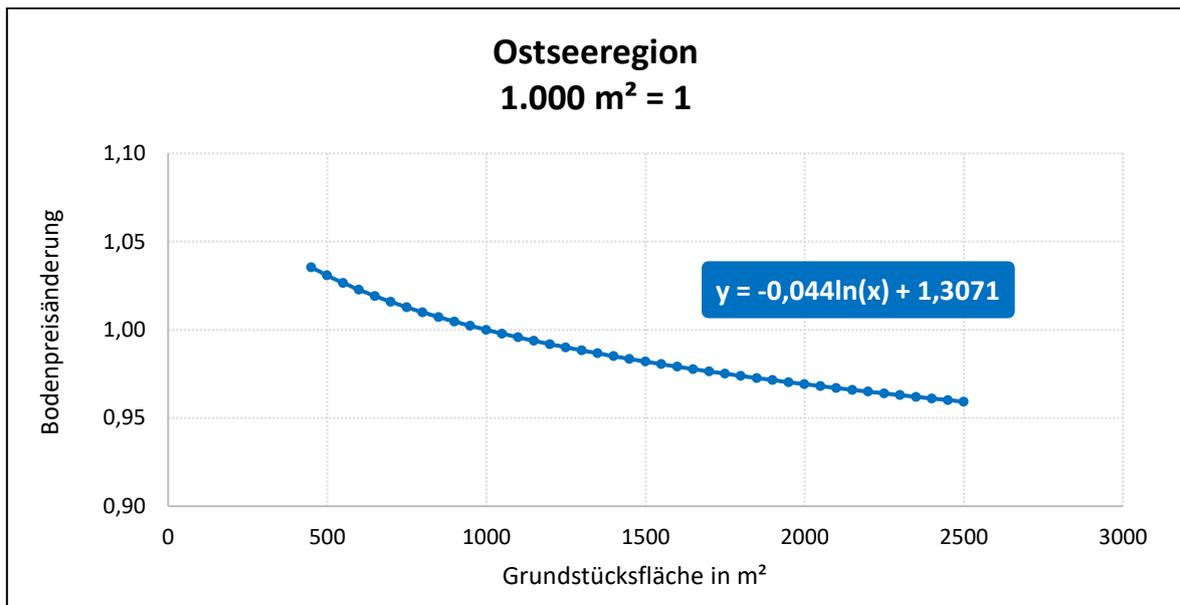
Untersuchungszeitraum / Jahr	2021 bis 2023
Anzahl der Kauffälle	69
Bodenrichtwertniveau von/bis	31 €/m ² bis 145 €/m ²
Bodenrichtwert Mittel	100,00 €/m ²
Planungsrecht	überwiegend aus B-Plangebieten

Flächenanpassungsfaktoren für das Bodenpreisindexgebiet „Landkreis allgemein“



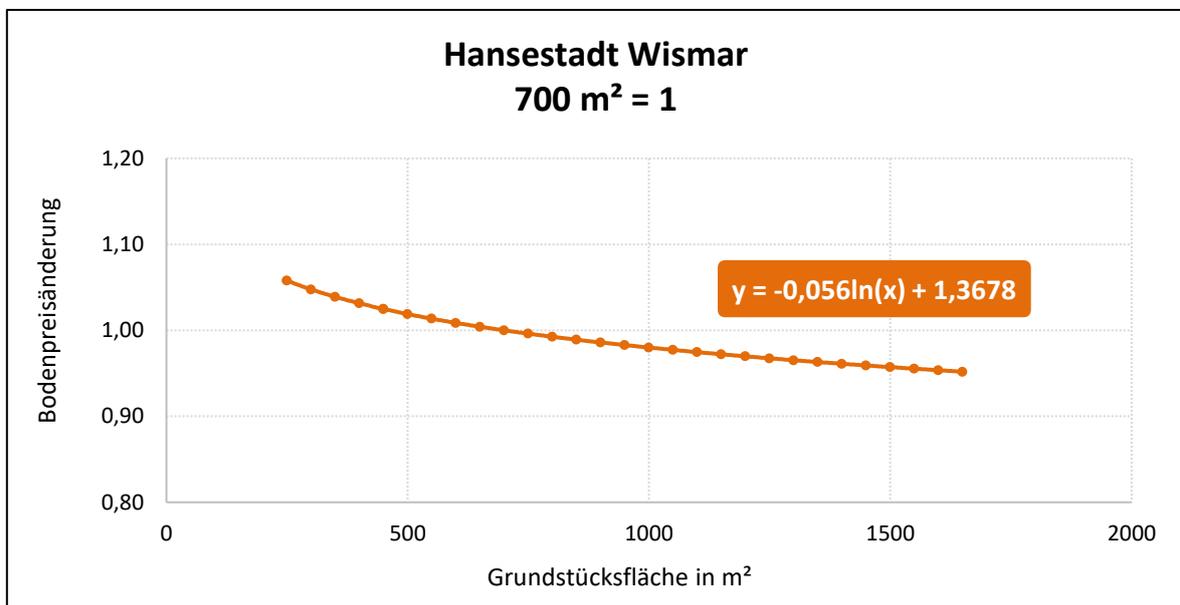
Untersuchungszeitraum / Jahr	2021 bis 2023
Anzahl der Kauffälle	154
Bodenrichtwertniveau von/bis	15 €/m ² bis 260 €/m ²
Bodenrichtwert Mittel	126,00 €/m ²
Planungsrecht	überwiegend aus B-Plangebieten

Flächenanpassungsfaktoren für das Bodenpreisindexgebiet „Ostseeregion“ (ohne Wismar)



Untersuchungszeitraum / Jahr	2021 bis 2023
Anzahl der Kauffälle	71
Bodenrichtwertniveau von/bis	32 €/m ² bis 570 €/m ²
Bodenrichtwert Mittel	158 €/m ²
Planungsrecht	Überwiegend aus B-Plangebieten

Flächenanpassungsfaktoren im Gebiet der „Hansestadt Wismar“



Untersuchungszeitraum / Jahr	2021 bis 2023
Anzahl der Kauffälle	37
Bodenrichtwertniveau von/bis	130 €/m ² bis 253 €/m ²
Bodenrichtwert Mittel	181,00 €/m ²
Planungsrecht	überwiegend aus B-Plangebieten (ohne Sanierungsgebiet)

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

3.2.7.11 Ertrags- und Gebädefaktoren HWI und Landkreis NWM

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 (BW) aus dem Verhältnis Kaufpreis (KP): Wohnfläche (WF) bzw. Nutzfläche (NF) ermittelt worden.

HWI

Nr.	Gebäudeart	Ertragsfaktoren		Gebädefaktoren A	Gebädefaktoren B
		$\frac{KP}{RO}$	$\frac{KP}{RE}$	$\frac{KP-BW}{WF}$ Spanne in €/m ²	$\frac{KP}{WF}$ Spanne in €/m ²
1.	HWI Eigentumswohnungen, Neubau, außerhalb des Sanierungsgebietes, Erstverkäufe (7 Kauffälle aus 2022 - 2023)	34	42	3.267 €/m² 2.197 – 4.417	3.588 €/m² 2.462 – 4.606
2.	HWI Ein- u. Zweifamilienhausgrundstücke, Neubau, außerhalb des Sanierungsgebietes (6 Kauffälle aus 2021 bis 2023)	32	40	2.240 €/m² 1.627 – 2.782	3.225 €/m² 2.586 – 3.873
3.	HWI Mietwohngrundstücke, Altbau, im Sanierungsgebiet, teilsaniert (16 Kauffälle aus 2020 bis 2023)	15	19	1.039 €/m² 513 – 1.429	1.166 €/m² 618 – 1.556
4.	HWI Wohn- u. Geschäftshäuser, im Sanierungsgebiet, Altbau, durchgreifend saniert bzw. Neubau MI Bereiche (7 Kauffälle aus 2019 bis 2023)*	18	23	1.385 €/m² 846 – 2.009	1.562 €/m² 933 – 2.286

*keine Daten aus 2023

Landkreis NWM

Nr.	Gebäudeart	Ertragsfaktoren		Gebädefaktoren A	Gebädefaktoren B
		$\frac{KP}{RO}$	$\frac{KP}{RE}$	$\frac{KP-BW}{WF}$ Spanne in €/m ²	$\frac{KP}{WF}$ Spanne in €/m ²
1.	NWM Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke, Neubau, Bebauungsplangebiet (28 Kauffälle aus 2023)	29	38	2.068 €/m² 1.092 – 3.922	2.497 €/m² 1.234 – 4.448
2.	NWM Eigentumswohnungen, Küstenstreifen (ohne HWI), Erstverkauf (23 Kauffälle aus 2022 bis 2023)	40	49	3.695 €/m² 1.937 – 5.225	4.532 €/m² 2.909 – 6.035
3.	NWM Ferienhäuser, Ostseeregion (16 Kauffälle aus 2022 bis 2023)	37	47	3.131 €/m² 1.110 – 4.754	4.184 €/m² 2.600 – 6.700

3.3 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke

Im Berichtsjahr 2023 sind 2.418,7 ha landwirtschaftlich genutzte Grundstücke verkauft worden, wobei der überwiegende Marktanteil bei den Ackerflächen liegt. Die Zusammenstellung der Auswertung für Grünlandflächen ist unter Punkt 3.3.2 in diesem Grundstücksmarktbericht veröffentlicht. Die Auswertung der Kauffälle erfolgt, entsprechend der Auffassung der meisten Gutachterausschüsse, nutzungsartengerecht und durch arithmetische Mittelbildung der Einzelkaufpreise (ohne Verkäufe nach dem Entschädigungs- und Ausgleichsleistungsgesetz, EALG).

3.3.1 Ackerland

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

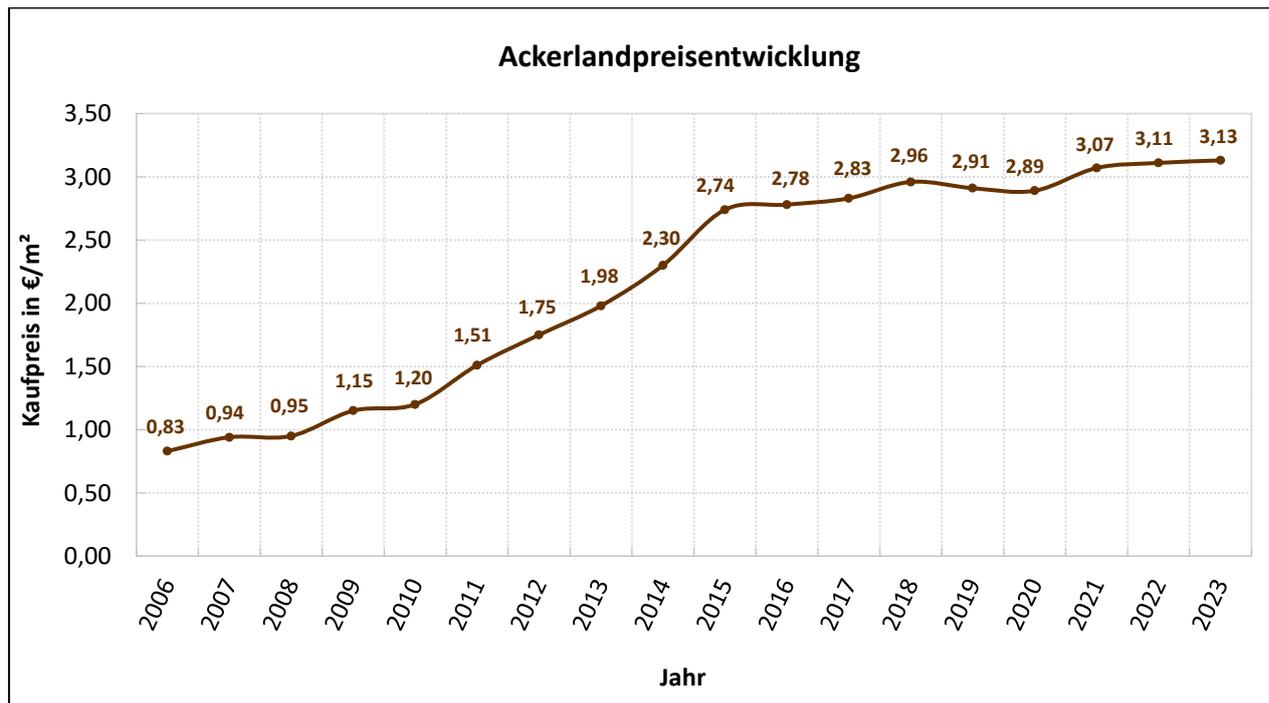


Abbildung 43: Entwicklung der Kaufpreise für Ackerland

Der Durchschnittspreis bezieht sich auf **164** getätigte Erwerbsvorgänge. Dieser liegt im **Berichtsjahr 2023** für Ackerland im Kreisdurchschnitt bei **3,13 €/m²** und weist im Vergleich zum Vorjahr eine Steigerung **(+ 0,02 €/m²)** auf. Die niedrigsten gezahlten Ackerlandpreise liegen bei **1,46 €/m²** und die höchsten gezahlten Ackerlandpreise bei **4,74 €/m²**. Die durchschnittliche **Ackerzahl der ausgewerteten Erwerbsvorgänge ist mit 49** ermittelt worden.

Die nachfolgende Indexreihe für Ackerland spiegelt die durchschnittliche Preisentwicklung in dem Landkreis Nordwestmecklenburg wieder. Sie ist aus Ackerlandverkäufen aus dem Zeitraum 2006 - 2023 mit dem Basisjahr 2020 = 100 als Jahresmittelwert abgeleitet worden.

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

Indexreihe für Ackerland

Jahr	Index (2020 = 100)
2006	29
2007	33
2008	33
2009	40
2010	42
2011	52
2012	61
2013	69
2014	80
2015	95
2016	96
2017	98
2018	102
2019	101
2020	100
2021	106
2022	108
2023	108

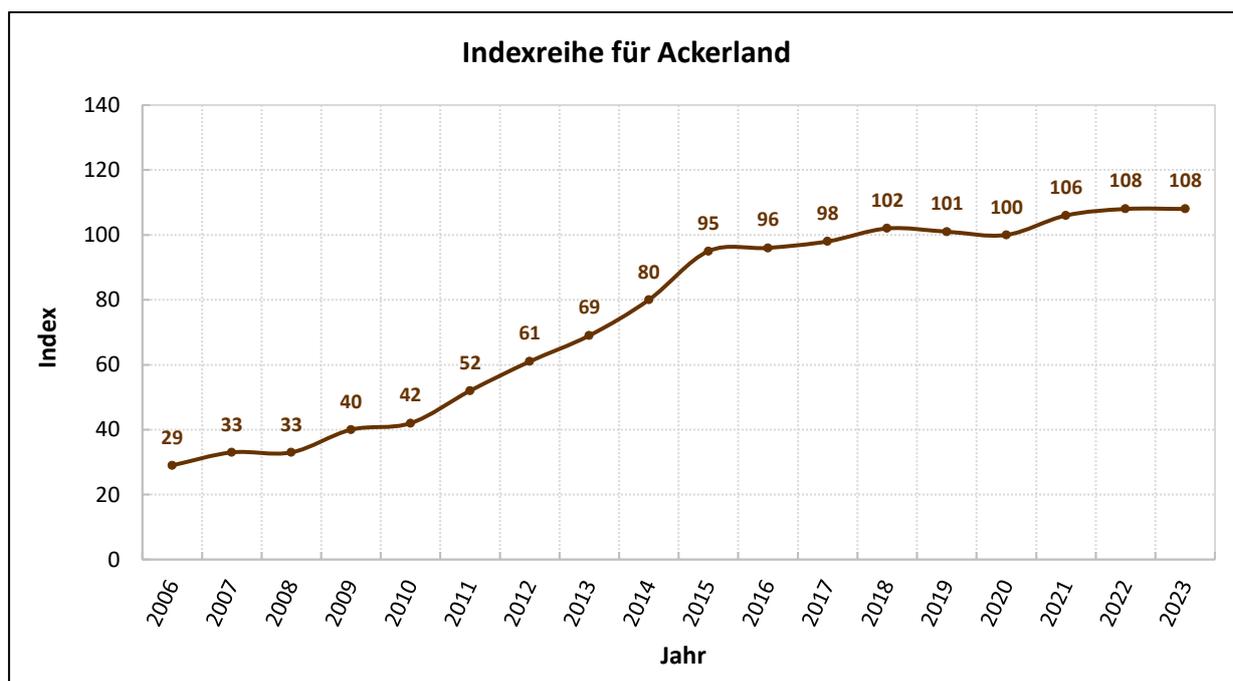


Abbildung 44: Indexreihe für Ackerland (Basisjahr 2020 = 100), (2006 bis 2023)

Flächengrößen für Ackerland aus den Jahren 2020 bis 2023

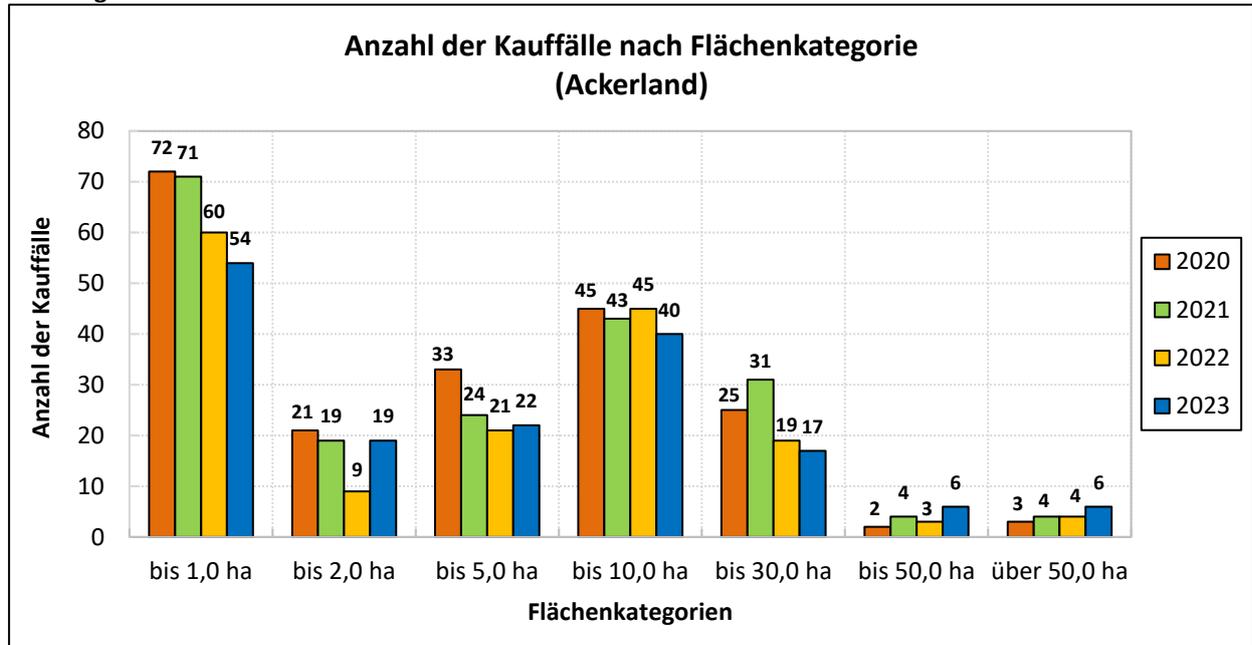


Abbildung 45: Kauffälle Ackerland nach Flächengröße

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

Umrechnungskoeffizient: $UK = 0,008 \times \ln(\text{Fläche in ha}) + 0,9817$

Fläche in ha	Umrechnungskoeffizient
1	1,00
5	1,00
10	1,00
12	1,00
20	1,01
30	1,01
40	1,01
50	1,01
100	1,02
150	1,02
200	1,02

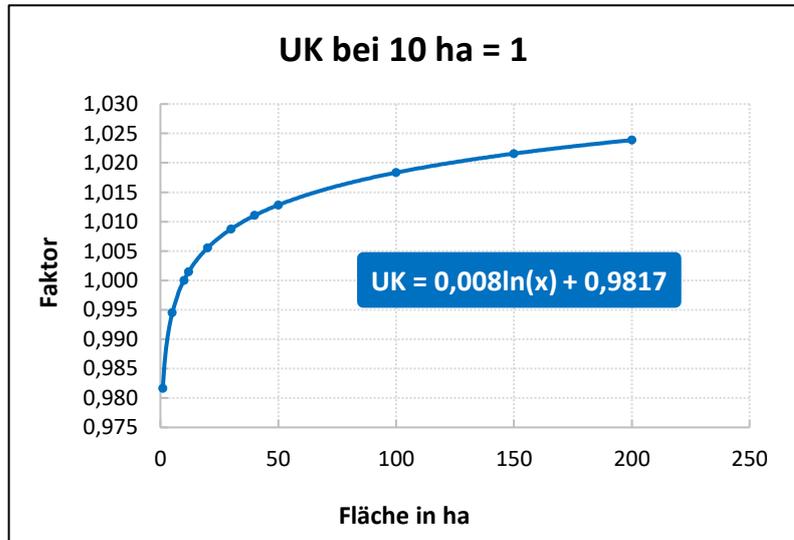


Abbildung 46: Abhängigkeit des Ackerlandkaufpreises von der Flächengröße

Ein Zusammenhang zwischen Kaufpreis und Flächengröße kann im Berichtsjahr 2023 nachgewiesen werden. Der Einfluss der Flächengröße nimmt gegenüber der letzten Jahre immer weiter ab, so dass kaum noch ein westlicher Zusammenhang feststellbar ist.

(Basis = 10 ha; Durchschnitt 2023 = 8 ha)

Die Vergleichskaufpreise wurden mit Hilfe der Umrechnungskoeffizienten auf Seite 63 dieses Marktberichtes auf die durchschnittliche Bodenqualität der Verkaufsfälle des Jahres 2023 mit 49 Bodenpunkten umgerechnet. Die Flächenanpassung gilt für Streulagen, keine Vollarrondierung. Die Fläche in ha bezieht sich auf die Losgröße.

Abhängigkeit Ackerzahl-Bodenpreis

mit Umrechnungskoeffizient bei abweichender Ackerlandzahl

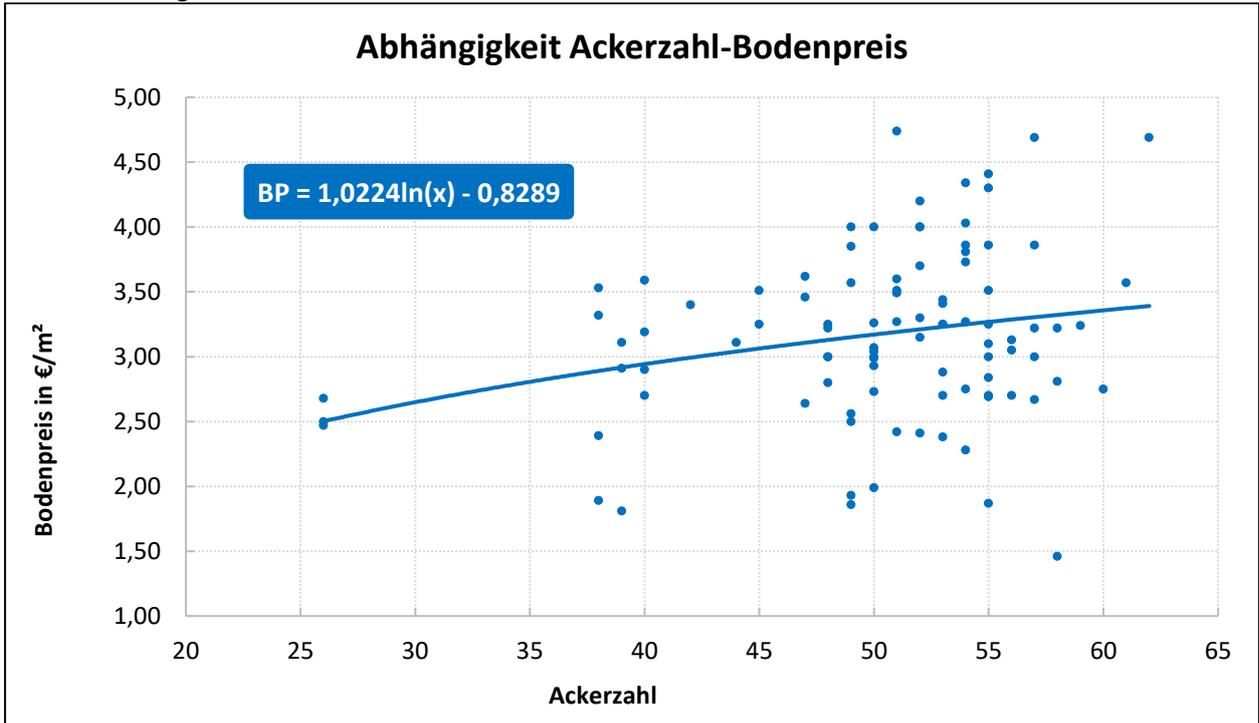


Abbildung 47: Abhängigkeit Ackerzahl-Bodenpreis in den Zonen 815, 816, 817 und 818

Hinweis

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

Anpassungsfaktoren bei abweichender Ackerzahl

Grundlage für die Berechnung der Anpassungsfaktoren ist die in Abbildung 47 ermittelte Formel.

		Bewertungsobjekt											
		AZ	10	15	20	25	30	35	40	45	50	55	60
Vergleichsobjekt	10	1,00	1,27	1,46	1,61	1,74	1,84	1,93	2,01	2,08	2,14	2,20	
	15	0,79	1,00	1,15	1,27	1,37	1,45	1,52	1,58	1,63	1,68	1,73	
	20	0,68	0,87	1,00	1,10	1,19	1,26	1,32	1,37	1,42	1,46	1,50	
	25	0,62	0,79	0,91	1,00	1,08	1,14	1,20	1,24	1,29	1,33	1,36	
	30	0,58	0,73	0,84	0,93	1,00	1,06	1,11	1,16	1,20	1,23	1,27	
	35	0,54	0,69	0,80	0,88	0,94	1,00	1,05	1,09	1,13	1,16	1,20	
	40	0,52	0,66	0,76	0,84	0,90	0,95	1,00	1,04	1,08	1,11	1,14	
	45	0,50	0,63	0,73	0,80	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,07	1,10	
	50	0,48	0,61	0,70	0,78	0,84	0,88	0,93	0,97	1,00	1,03	1,06	
	55	0,47	0,59	0,68	0,75	0,81	0,86	0,90	0,94	0,97	1,00	1,03	
	60	0,45	0,58	0,67	0,73	0,79	0,84	0,88	0,91	0,94	0,97	1,00	

		Bewertungsobjekt											
		AZ	10	15	20	25	30	35	40	45	50	55	60
AZ BRW-Zonen	40	0,52	0,66	0,76	0,84	0,90	0,95	1,00	1,04	1,08	1,11	1,14	
	49	0,48	0,62	0,71	0,78	0,84	0,89	0,93	0,97	1,01	1,04	1,07	
	51	0,48	0,61	0,70	0,77	0,83	0,88	0,92	0,96	0,99	1,02	1,05	

Abbildung 48: Anpassungsfaktoren bei vom Bodenrichtwert abweichender Ackerzahl

Berechnungsbeispiel

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

Gegeben

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

Zone 815 = 3,15 €/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:**

$$\text{Bodenpreis (BP)} = 1,0224 \times \ln(\text{AZ}) - 0,8289$$

(ln = log(e) von Ackerzahl)

Berechnung Faktor:

$$\text{BP} = (1,0224 \times \ln(39) - 0,8289) / (1,0224 \times \ln(49) - 0,8289) = 0,93$$

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**

$$= 3,15 \text{ €/m}^2 \times 0,93$$

$$= \underline{\underline{2,93 \text{ €/m}^2}}$$

Der Bodenwert des Bewertungsobjektes beträgt bei einer Ackerzahl von 39 und nach Anpassung 2,93 €/m².

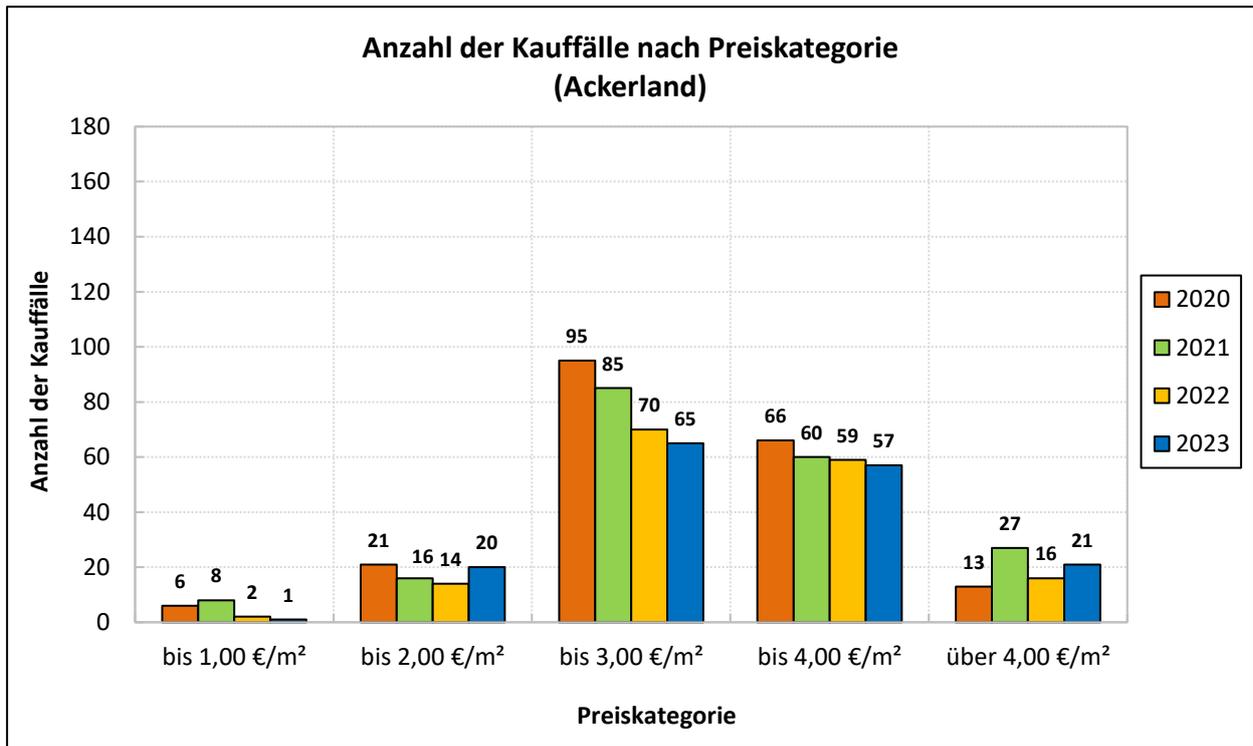


Abbildung 49: Kauffälle Ackerland nach Preiskategorie für die Jahre 2020 bis 2023

Bodenpreisänderung zum Vorjahr

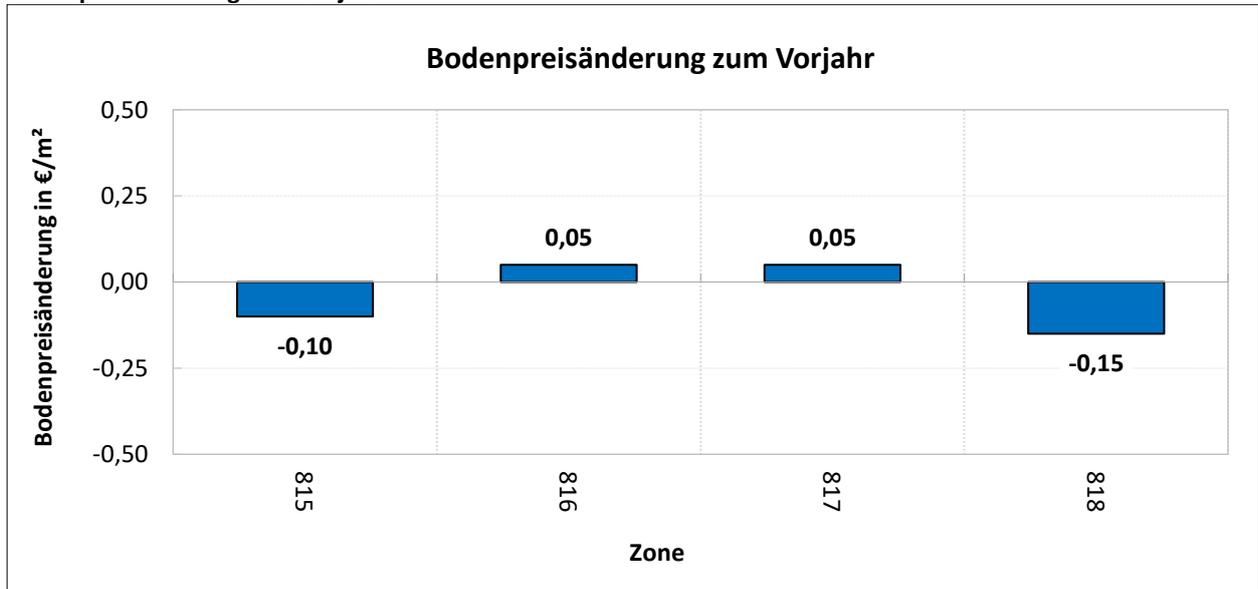


Abbildung 50: Änderung der Bodenrichtwerte zum Vorjahr

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

Der Gutachterausschuss hat aus den Kauffällen der Jahre 2008 bis 2023 die nachfolgend aufgeführte durchschnittliche Ackerzahl je Bodenrichtwertzone ermittelt und die auf der Seite 63 dieses Grundstücksmarktberichtes veröffentlichte Funktion zur Anpassung bei abweichender Ackerzahl berücksichtigt.

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

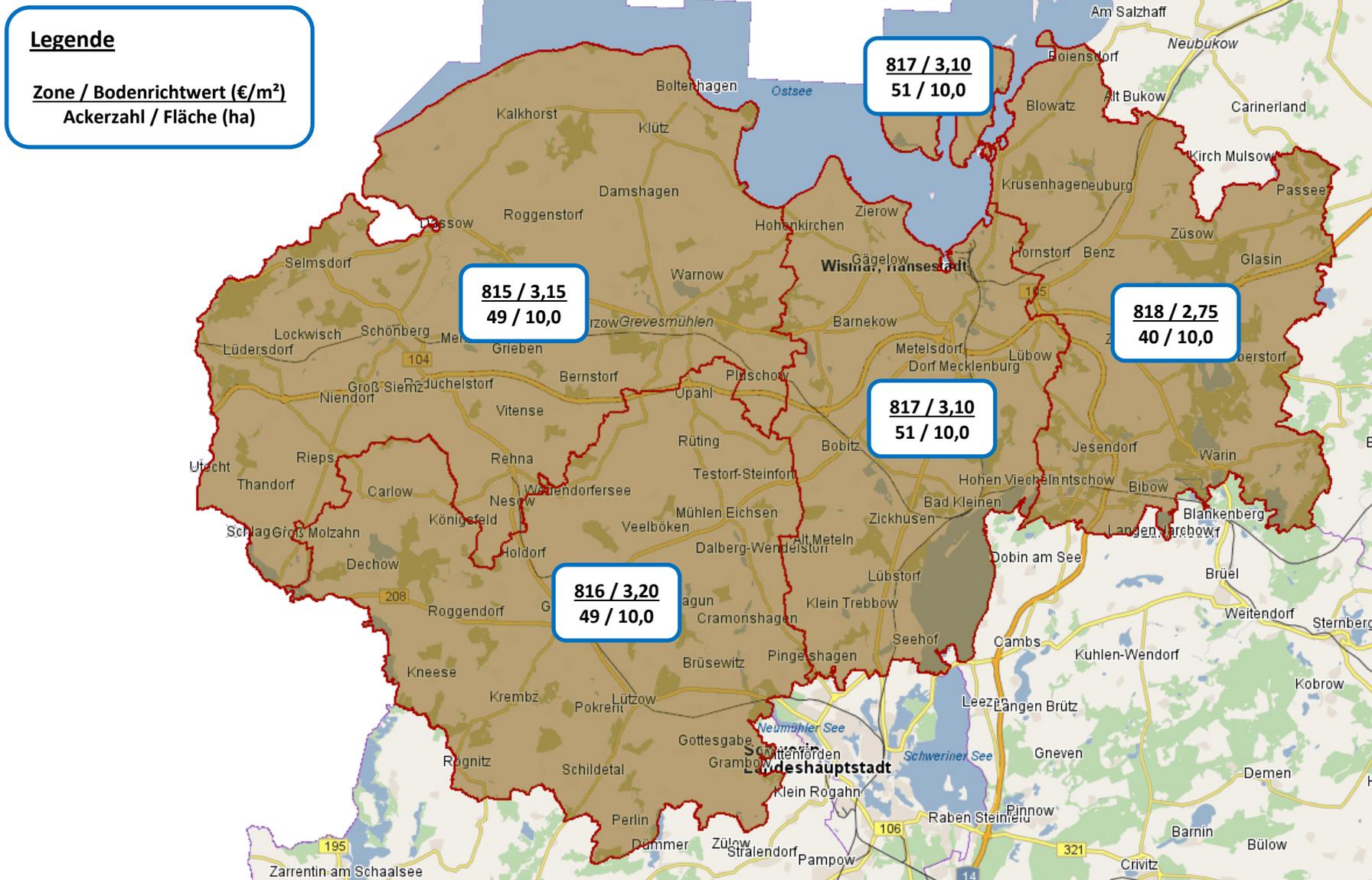


Abbildung 51: Bodenrichtwertkarte Ackerland

3.3.2 Grünland

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

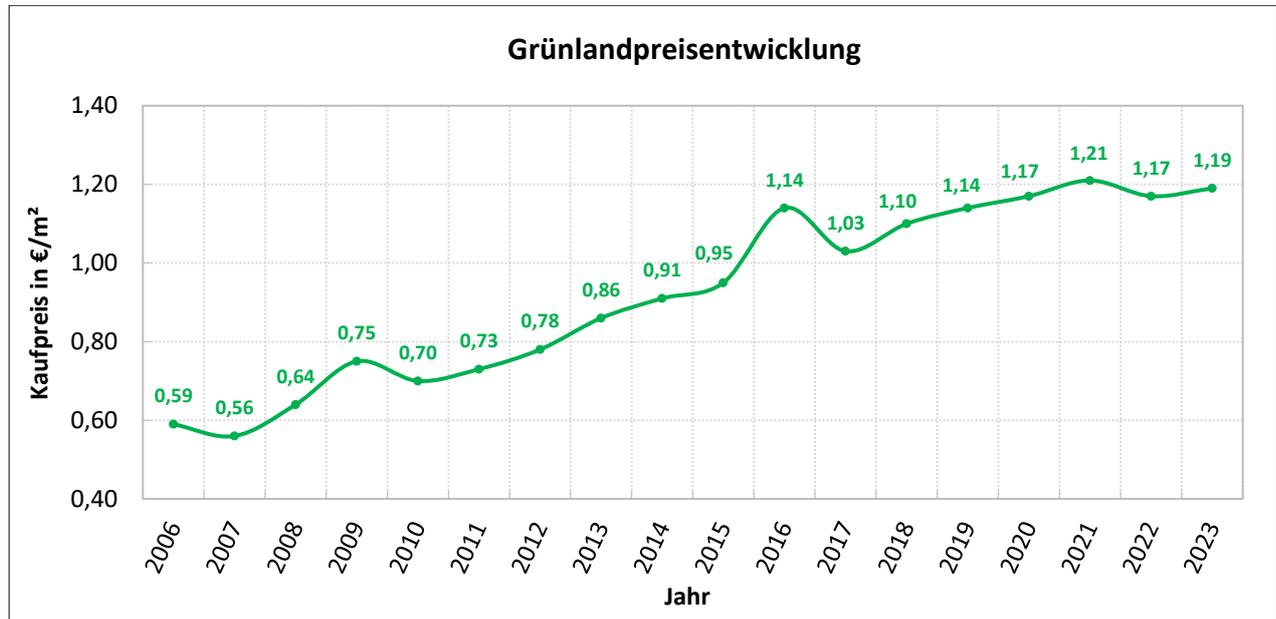


Abbildung 52: Entwicklung der Kaufpreise in €/m² für Grünland

Der Durchschnittspreis bezieht sich auf die ausgewerteten **76 Erwerbsvorgänge**. Er liegt im Berichtsjahr **2023** für **Grünland im Kreisgebiet** bei **1,19 €/m²** und somit **2 Cent höher als im Vorjahr**. Die niedrigsten gezahlten Grünlandpreise liegen bei **0,77 €/m²** und die höchsten gezahlten Grünlandpreise bei **1,85 €/m²**. Die durchschnittliche **Grünlandzahl der ausgewerteten Erwerbsvorgänge** ist mit **43** ermittelt worden.

Die nachfolgende Indexreihe für Grünland gibt die durchschnittliche Preisentwicklung im Landkreis Nordwestmecklenburg wieder. Sie ist aus Grünlandverkäufen aus dem Zeitraum 2006 – 2023 mit dem Basisjahr 2020 = 100 ermittelt worden. Die Auswertung der Kaufpreise bezieht sich auf den tatsächlichen Kauffall, ohne Berücksichtigung der geographischen Lage. Objektspezifische wertbeeinflussende Umstände, wie z.B. Lage und Grundstücksstruktur, werden hierbei nicht berücksichtigt.

Indexreihe für Grünland

Jahr	Index (2020 = 100)
2006	50
2007	48
2008	55
2009	64
2010	60
2011	62
2012	67
2013	74
2014	78
2015	81
2016	97
2017	88
2018	94
2019	97
2020	100
2021	103
2022	100
2023	102

Abbildung 53: Indexreihe für Grünland von 2006 bis 2023 (Basis 2020 = 100)

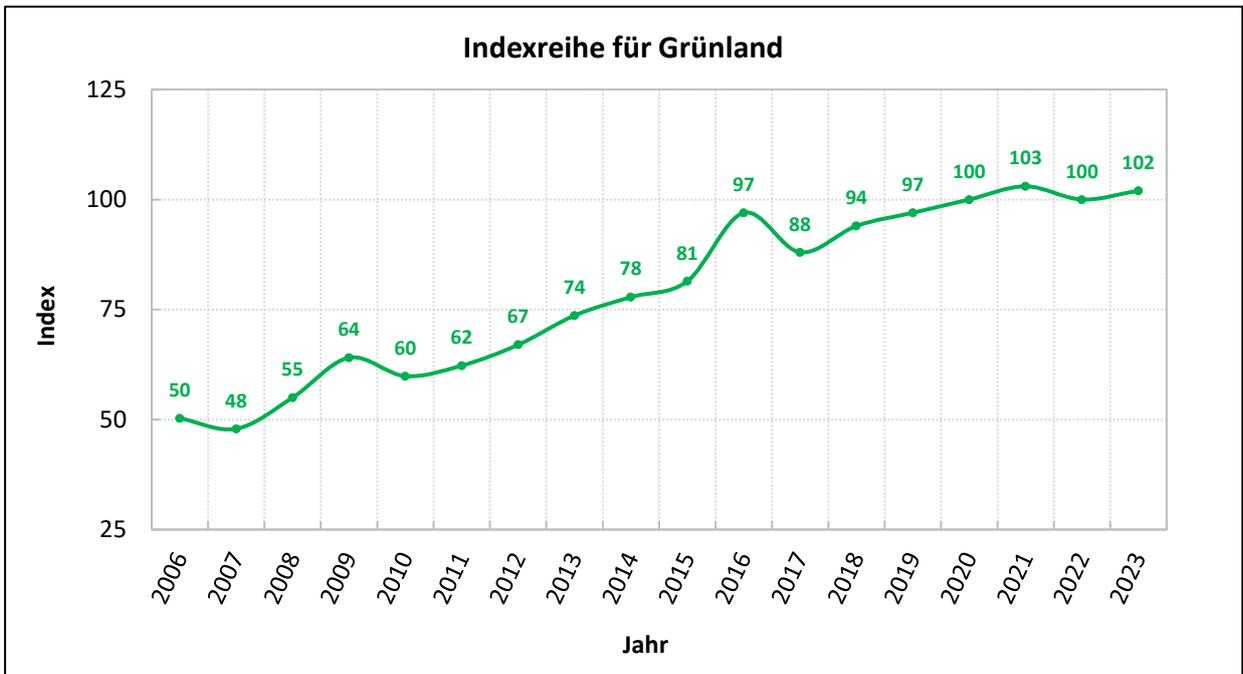


Abbildung 54: Indexreihe für Grünland (Basisjahr 2020 = 100), (2006 bis 2023)

Flächengrößen für Grünland aus den Jahren 2020 bis 2023

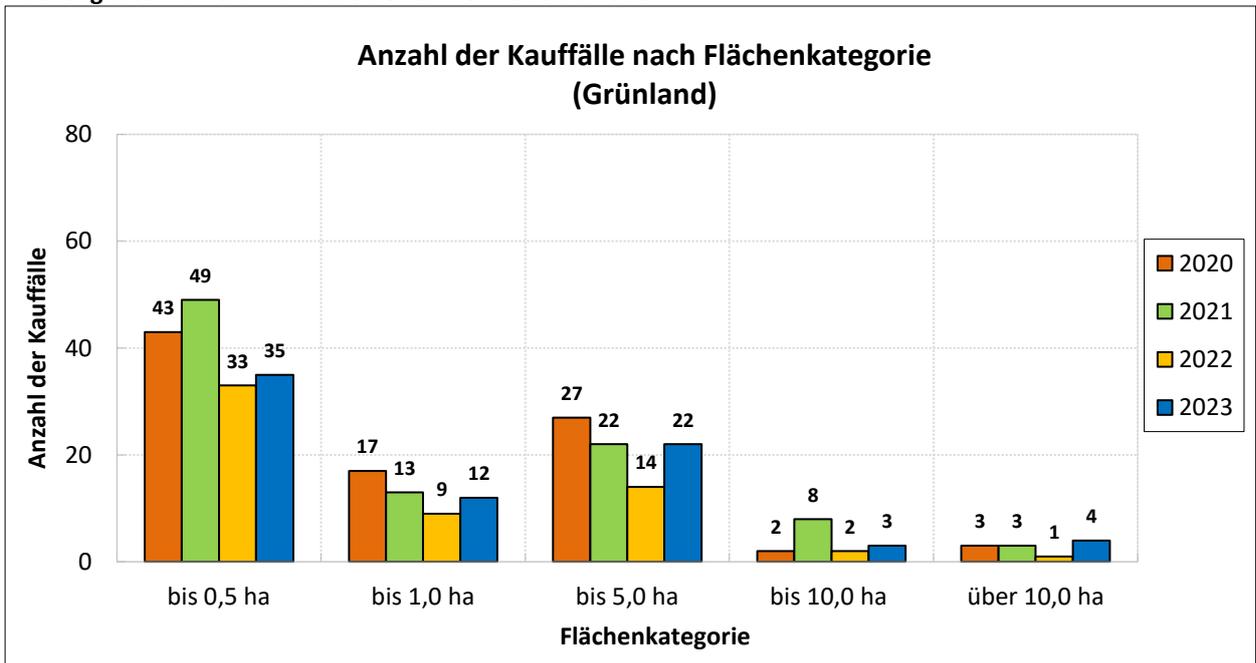


Abbildung 55: Kauffälle Grünland nach Flächengröße und Jahr

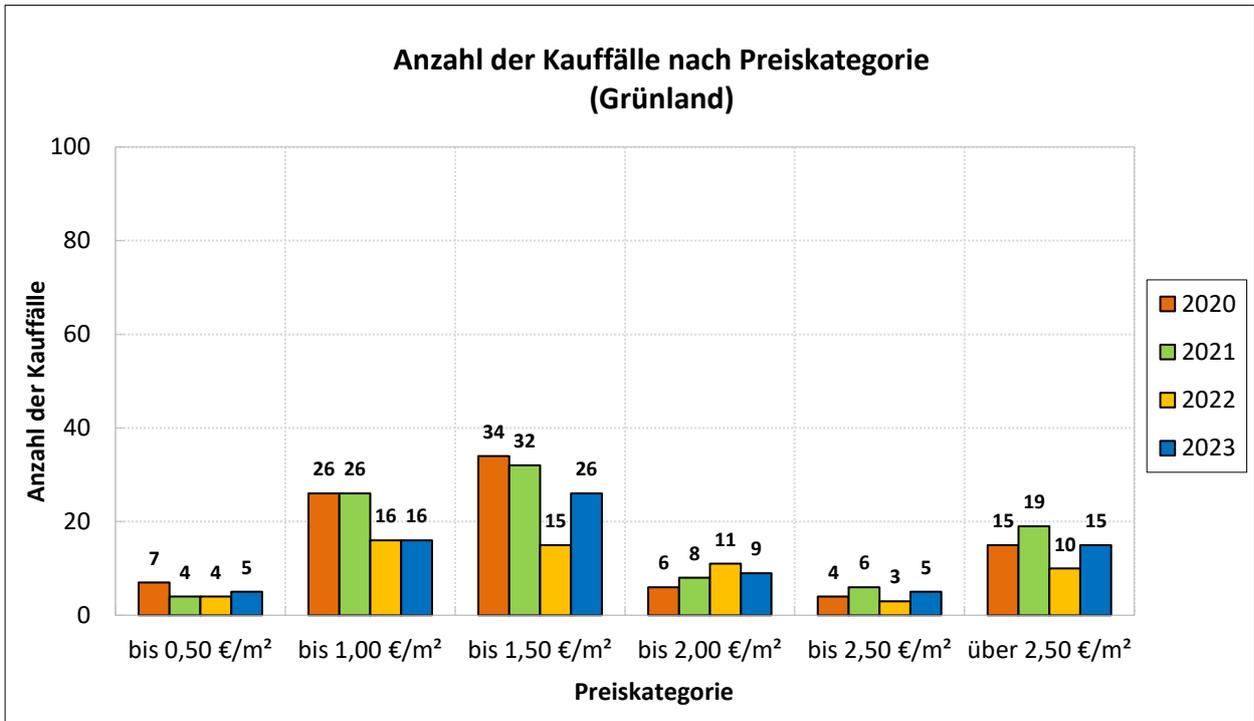


Abbildung 56: Kauffälle Grünland nach Höhe des Kaufpreises in €/m²

Bodenpreisänderung zum Vorjahr

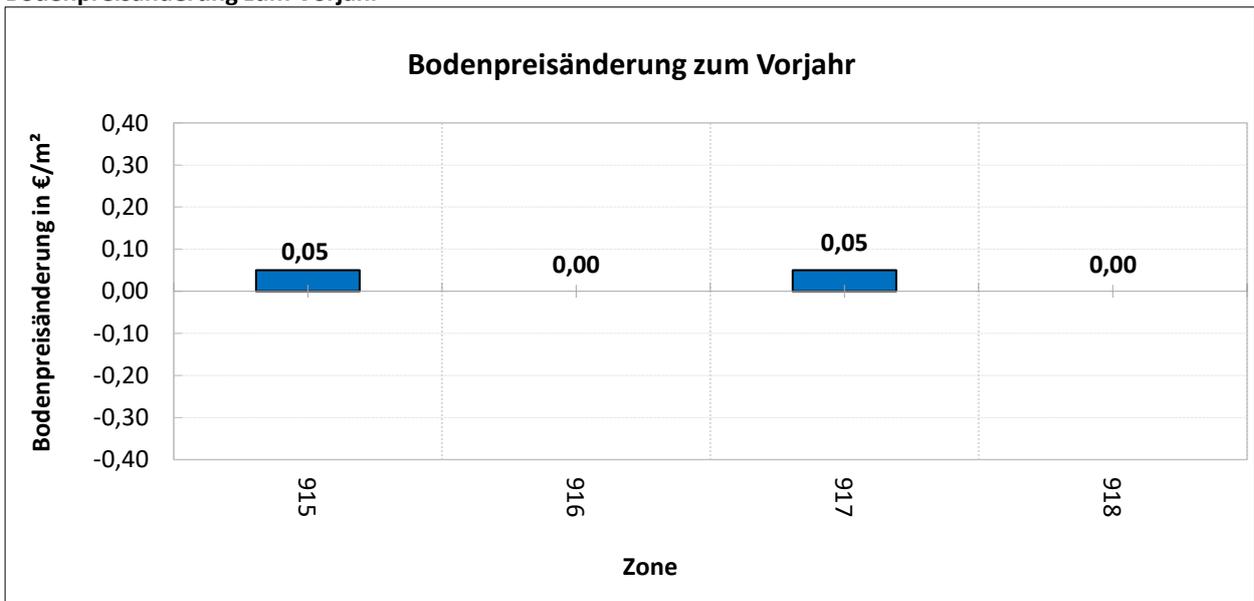


Abbildung 57: Änderung der Bodenrichtwerte zum Vorjahr

Der Gutachterausschuss hat aus den Kauffällen der Jahre 2008 bis 2023 die nachfolgend aufgeführte durchschnittliche Grünlandzahl je Bodenrichtwertzone ermittelt und die auf der Seite 70 dieses Grundstücksmarktberichtes veröffentlichte Funktion zur Anpassung bei abweichender Grünlandzahl berücksichtigt.

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

Umrechnungskoeffizienten (UK) bei abweichender Fläche vom Richtwertgrundstück (2 ha)

Umrechnungskoeffizient: $UK = -0,02 \times \ln(\text{Fläche in ha}) + 1,0137$

Fläche in ha	Umrechnungskoeffizient
0,5	1,00
1,0	1,00
2,0	1,00
5,0	0,98
10,0	0,97
15,0	0,96
20,0	0,95
25,0	0,95

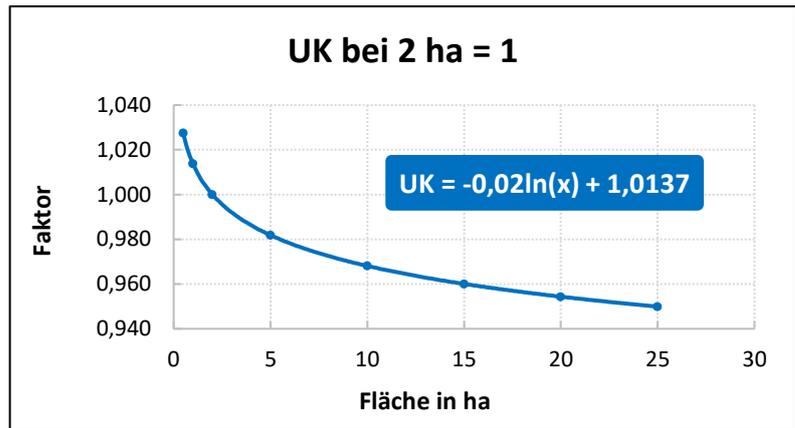


Abbildung 58: Abhängigkeit des Grünlandkaufpreises von der Flächengröße

(Basis = 2,0 ha, Durchschnitt im Jahr 2023 = 3,5 ha)

Ein Zusammenhang zwischen Kaufpreis und Flächengröße kann im Berichtsjahr 2023 nachgewiesen werden. Der Einfluss der Flächengröße hat sich gegenüber der Auswertung des Vorjahres nicht wesentlich verändert.

Die Vergleichskaufpreise wurden mit Hilfe der Umrechnungskoeffizienten auf Seite 70 dieses Marktberichtes auf die durchschnittliche Bodenqualität der Verkaufsfälle des Jahres 2023 mit 43 Bodenpunkten umgerechnet. Die Flächenanpassung gilt für Streulagen, keine Vollarrondierung. Die Fläche in ha bezieht sich auf die Losgröße.

Abhängigkeit Grünlandzahl-Bodenpreis

mit Umrechnungskoeffizient bei abweichender Grünlandzahl

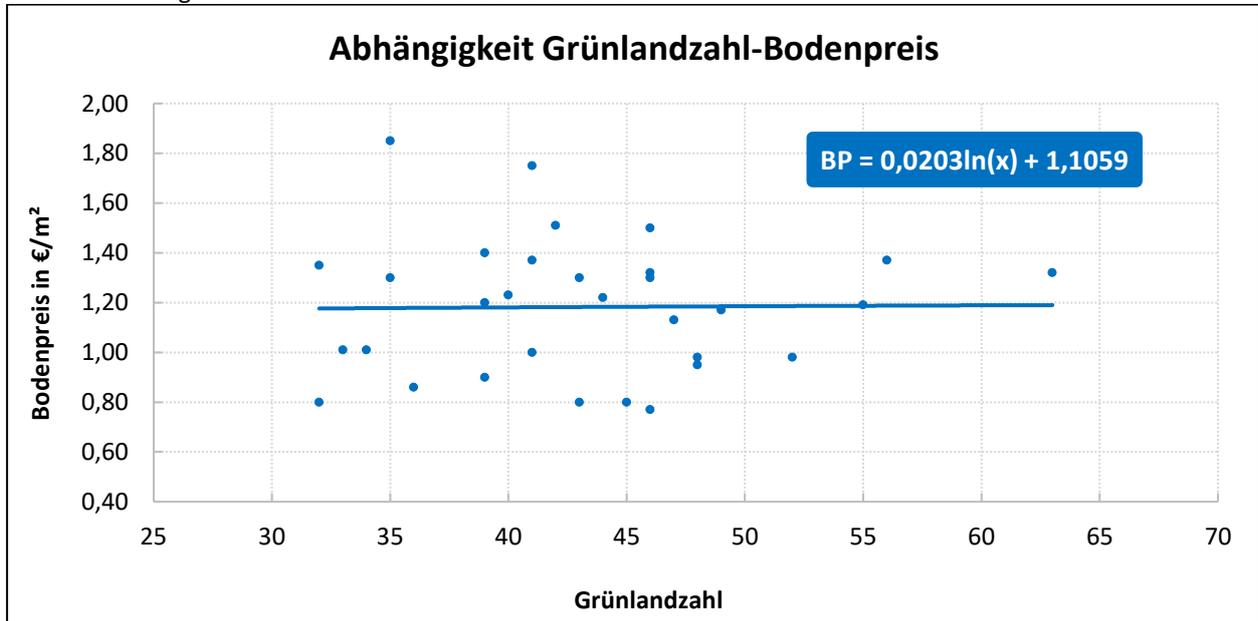


Abbildung 59: Umrechnungskoeffizient bei abweichender Grünlandzahl in den Zonen 915, 916, 917 und 918

Der Zusammenhang zwischen Kaufpreis und Grünlandzahl ist im Berichtsjahr 2023 so gering, dass keine Abhängigkeit nachgewiesen werden konnte.

Hinweis

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

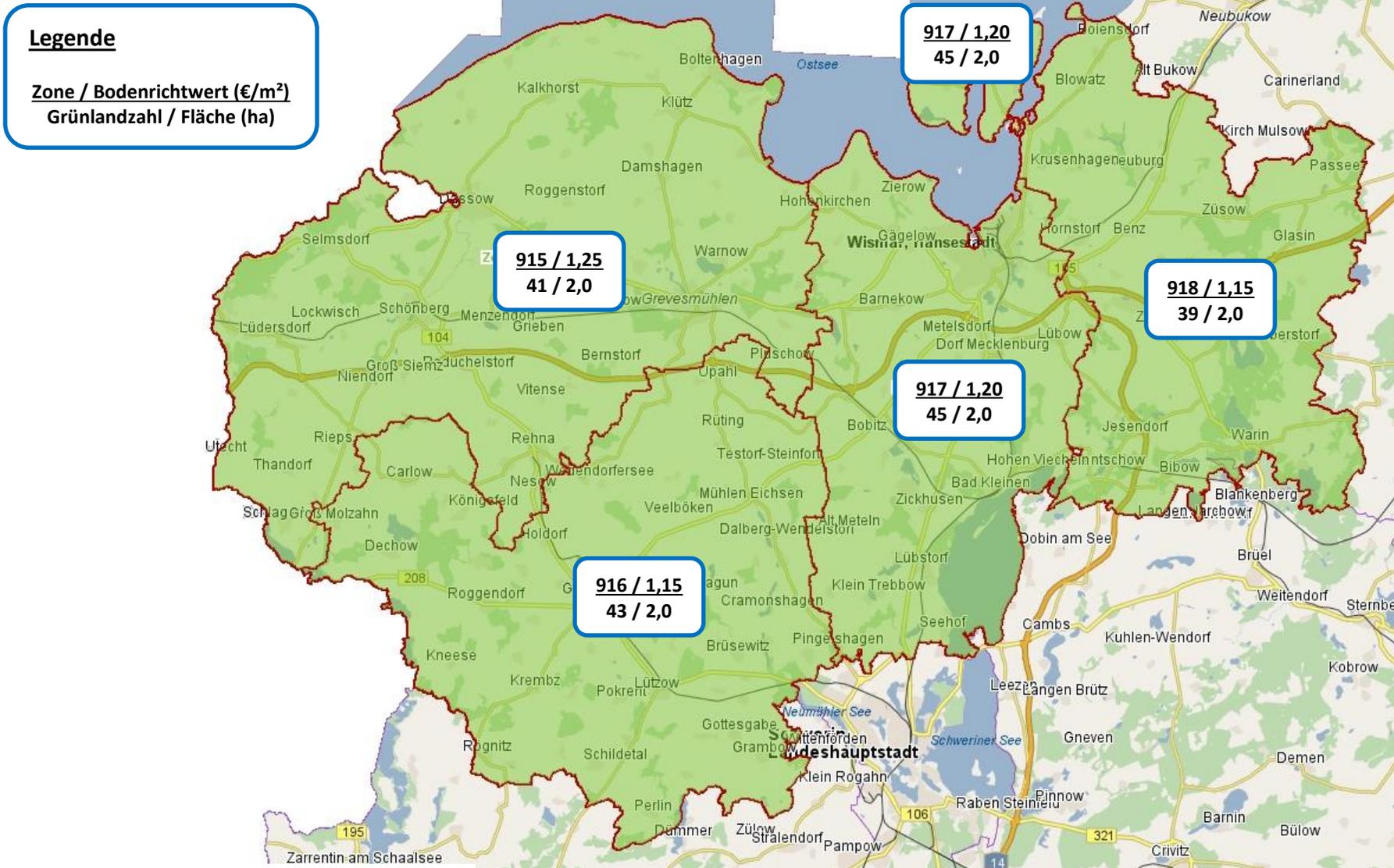


Abbildung 60: Bodenrichtwertkarte Grünland

3.3.3 Forstwirtschaftliche Flächen

Im Jahr 2023 sind der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses **40 auswertbare Kauffälle** mit einem **Flächenumsatz von 80,9 ha** und einem **Geldumsatz von 0,79 Mio. €** übergeben worden, die forstwirtschaftliche Flächen betreffen. Die Spanne der **Kaufpreise reicht von 0,35 €/m² bis 1,29 €/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 0,85 €/m² für Forstflächen** gezahlt worden (das sind 4 Cent mehr als im Vorjahr), wobei die **durchschnittliche Fläche 0,7 ha** beträgt. Die Kaufverträge beinhalten in der Regel den Forstboden und die Bestockung.

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

Die **folgenden Auswertungen** beziehen sich auf die Auswertung der **Kaufverträge aus den Jahren 2022 und 2023 bei der ein durchschnittlicher Kaufpreis von 0,83 €/m² ermittelt wurde**. Der Umbruch von der zurückliegenden Einjahresauswertung zu der eingeführten Zweijahresauswertung machte sich erforderlich, um in den einzelnen Zonen eine genügende Anzahl von marktkonformen Daten zur Verfügung zu haben.

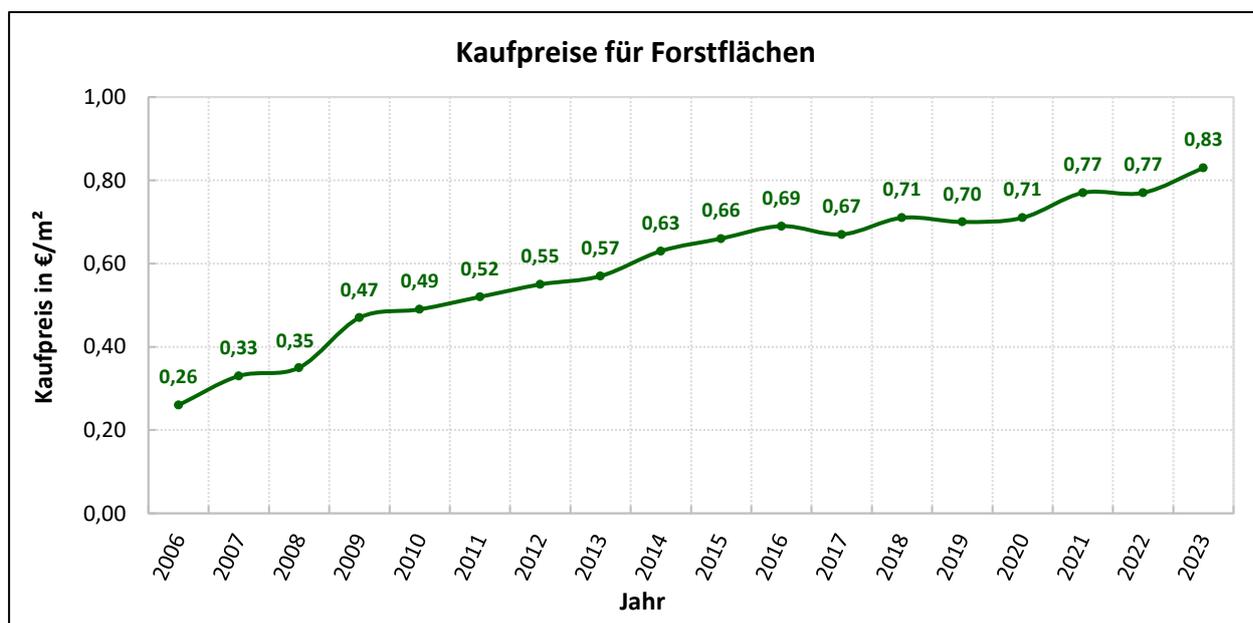


Abbildung 61: Entwicklung der Kaufpreise für Forstflächen (ab Jahr 2020, Auswertung von 2 Jahren)

Indexreihe für Forstflächen

Jahr	Index (2020 = 100)
2006	37
2007	46
2008	49
2009	66
2010	69
2011	73
2012	77
2013	80
2014	89
2015	93
2016	97
2017	94
2018	100
2019	99
2020	100
2021	108
2022	108
2023	117

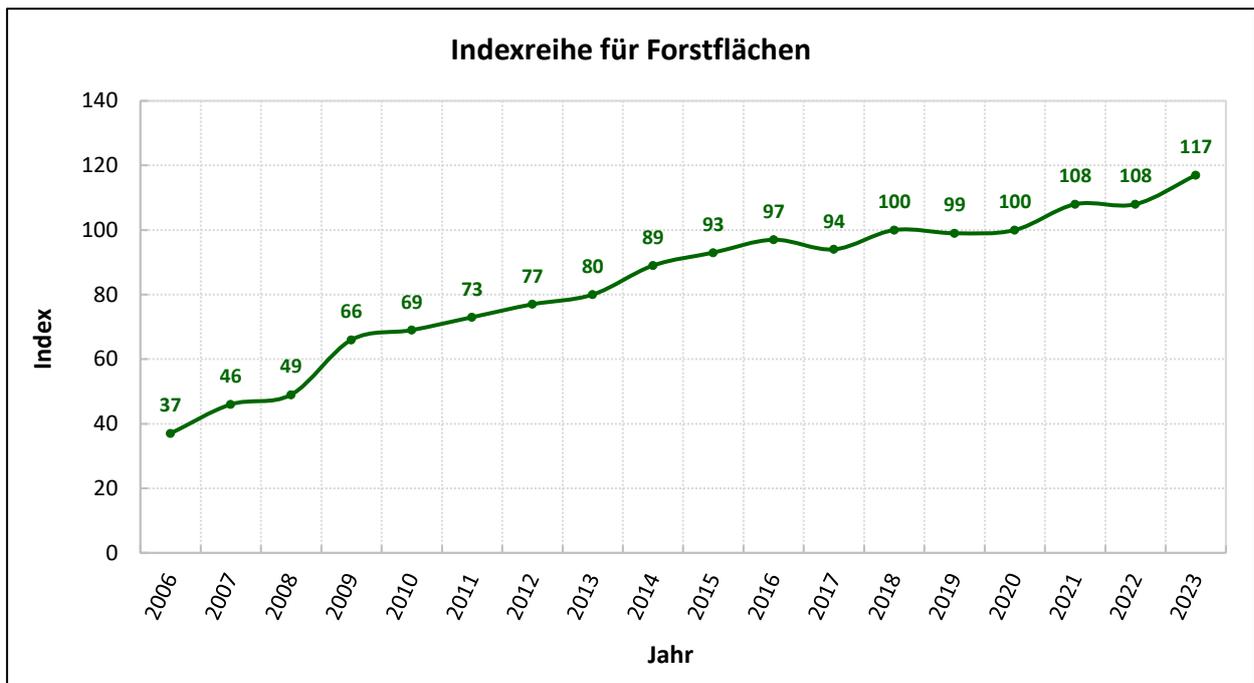


Abbildung 62: Indexreihe für Forstflächen (Basisjahr 2020 = 100), (2006 bis 2023)

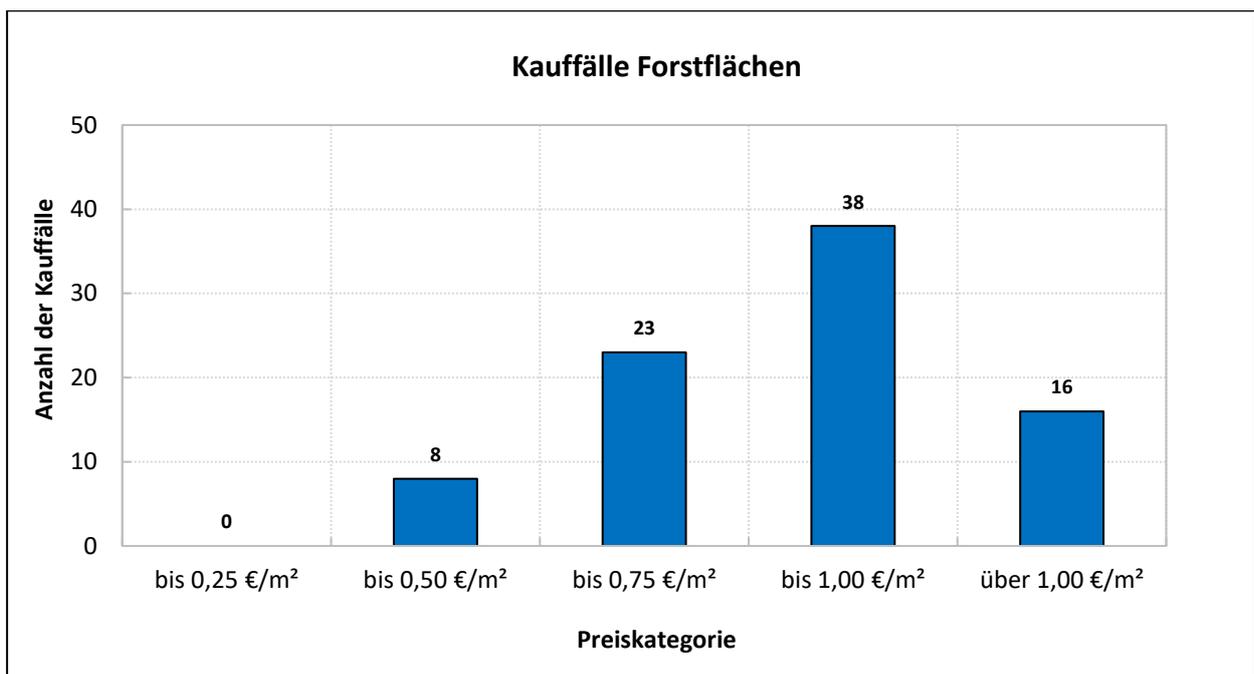


Abbildung 63: Kauffälle Forstflächen nach Kaufpreishöhe (2022 + 2023)

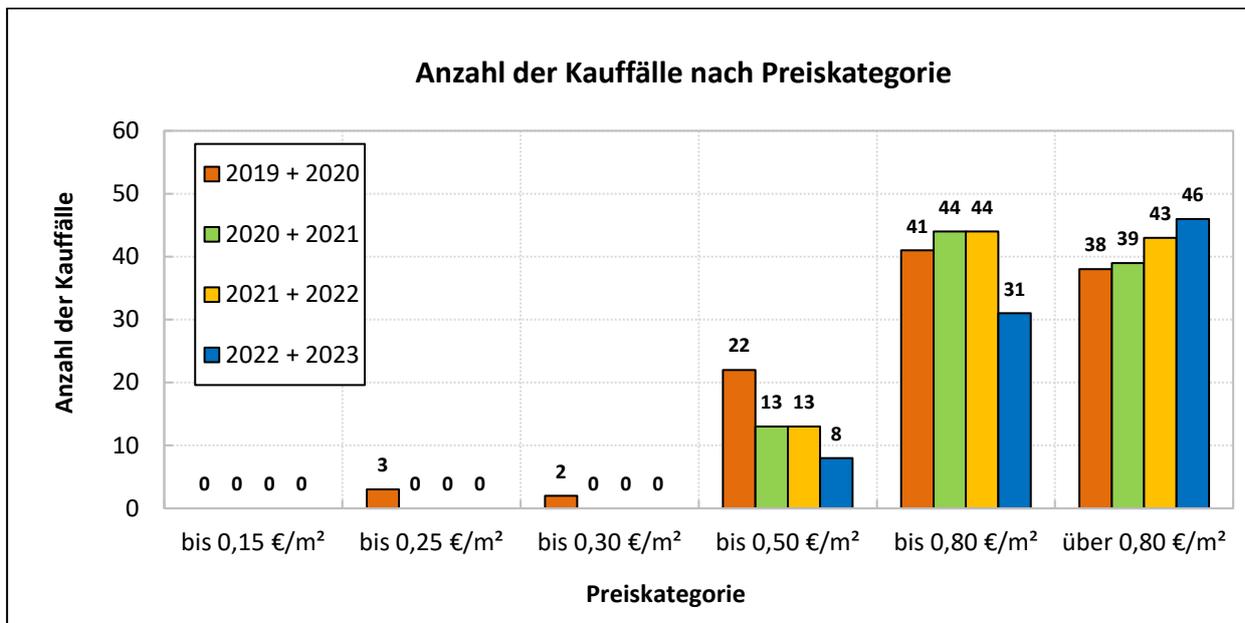


Abbildung 64: Kauffälle für Forstflächen nach Jahren

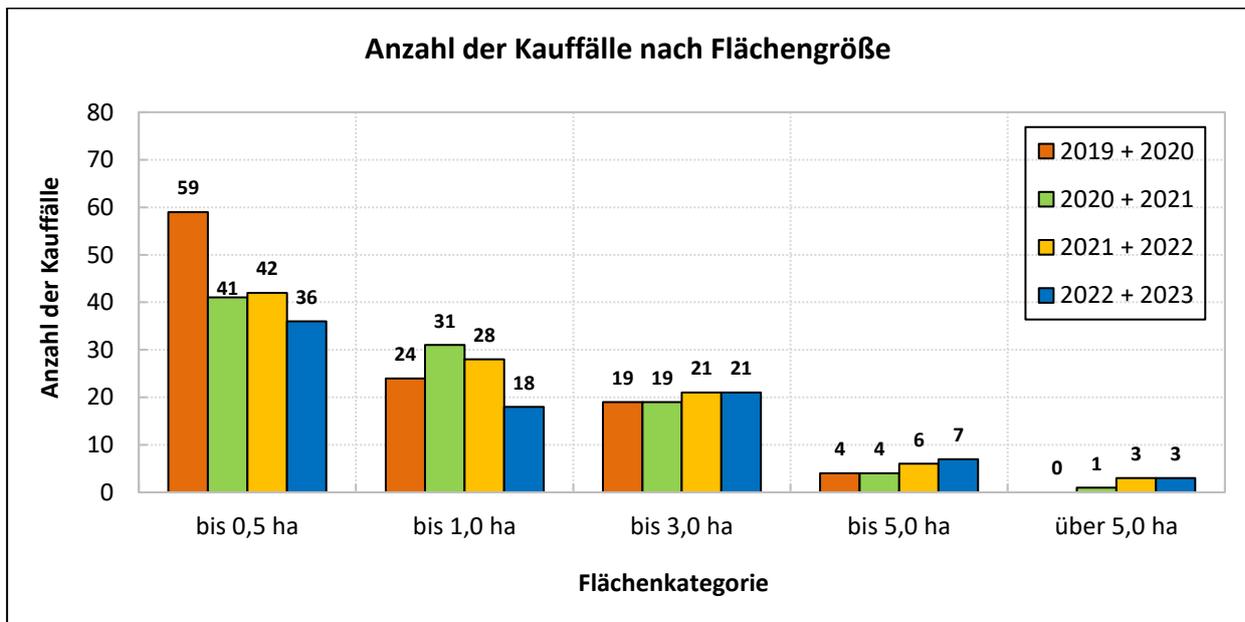


Abbildung 65: Kauffälle Forstflächen nach Flächenkategorie

Forstzonen	Anzahl	Bodenrichtwert [€/m ²]	Ø Fläche [ha]
715	32	0,84	0,7
716	18	0,87	0,7
717	24	0,80	0,7
718	11	0,80	0,7

Abbildung 66: Forstzonen (Kauffälle der Jahre 2022 + 2023)

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

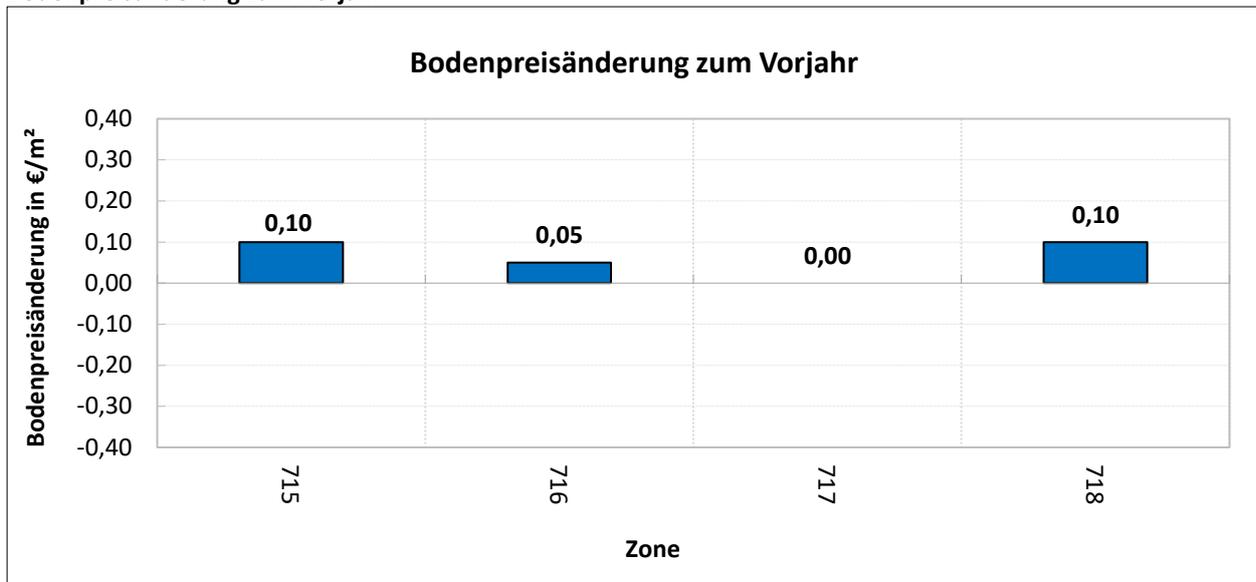
Bodenpreisänderung zum Vorjahr

Abbildung 67: Änderung der Bodenrichtwerte zum Vorjahr

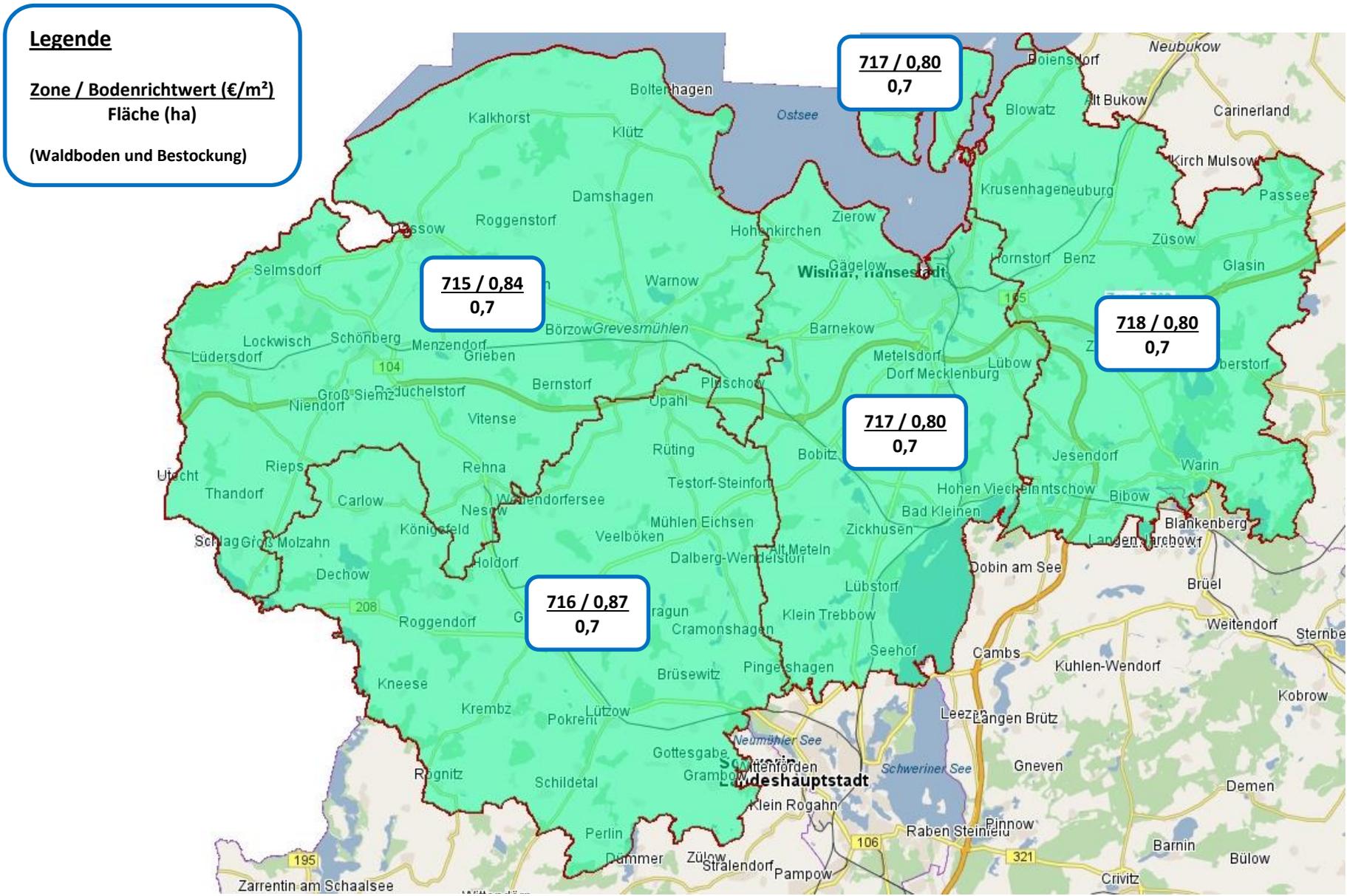


Abbildung 68: Bodenrichtwertkarte Forstwirtschaftliche Flächen

3.3.4 Sonstige landwirtschaftliche Flächen

Art der Nutzung	Jahr (GMB)	Auswertzeitraum	Bodenwert (€/m ²)			Anzahl
			Min	Mittelwert	Max	
Landwirtschaftliche Hof- und Gebäudeflächen	2024	2016-2023	3,00	5,53	9,54	14
	2023	2014-2022	3,00	4,94	8,05	18
	2022	2014-2021	3,00	4,60	7,20	15
	2021	2014-2018	3,00	4,59	7,20	14
	2020	2014-2018	3,00	4,59	7,20	14
Besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft * ¹	2024	2023	2,38	4,79	9,75	20
	2023	2022	2,32	4,69	10,00	19
	2022	2021	2,07	4,81	12,01	37
	2021	2020	2,13	5,23	10,00	23
	2020	2019	2,46	4,76	10,60	31
Ertragsarme Flächen (Geringstland/Unland)	2024	2023	0,14	0,40	0,81	13
	2023	2021-2022	0,17	0,42	0,67	41
	2022	2021	0,17	0,42	0,67	36
	2021	2020	0,11	0,48	0,91	22
	2020	2019	0,13	0,39	0,97	21
Wasserflächen	2024	2022-2023	0,35	0,49	0,65	6
	2023	2021-2022	0,19	0,54	1,20	10
	2022	2021	0,19	0,56	1,20	7
	2021	2020	0,13	0,66	1,21	9
	2020	2019	0,12	0,42	1,50	12
Wasserflächen (in Ortsnähe)	2024	2018-2023	1,03	2,38	4,00	9
	2023	2017-2022	1,18	2,36	4,00	13
	2022	2017-2021	1,18	2,37	4,00	12
	2021	2017-2020	1,18	2,18	3,36	10
	2020	2017-2018	1,18	1,92	3,10	8
Flächen für Photovoltaik-Anlagen	2024	2012-2022	4,50	6,54	10,51	9
	2023	2012-2022	4,50	6,54	10,51	9
	2022	2012-2021	4,50	6,36	10,51	8
	2021	2012-2019	4,50	5,80	7,00	7
	2020	2012-2019	4,50	5,80	7,00	7

Hinweise

***¹ Definition „Besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft“**

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

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

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

3.3.5 Durchschnittliche Pachtpreise für Acker- und Grünland

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

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

Ackerland								
Bestandspacht					Neupacht			
Jahr	Stichtag	Min €/ha	Mittel in €/ha	Max €/ha	Zeitraum	Min €/ha	Mittel in €/ha	Max €/ha
2017	31.12.2017	225	379	557	01.01.2015-31.12.2017	303	469	876
2018	31.12.2018	287	389	563	01.01.2016-31.12.2018	305	471	691
2019	31.12.2019	227	392	588	01.01.2017-31.12.2019	137	467	691
2020	31.12.2020	295	404	600	01.01.2018-31.12.2020	261	473	641
2021	31.12.2021	200	425	531	01.01.2019-31.12.2021	196	477	545
2022	31.12.2022	212	431	531	01.01.2020-31.12.2022	173	471	535
2023	31.12.2023	208	434	531	01.01.2021-31.12.2023	173	461	537

Grünland								
Bestandspacht					Neupacht			
Jahr	Stichtag	Min €/ha	Mittel in €/ha	Max €/ha	Zeitraum	Min €/ha	Mittel in €/ha	Max €/ha
2017	31.12.2017	97	183	359	01.01.2015-31.12.2017	100	216	650
2018	31.12.2018	97	193	485	01.01.2016-31.12.2018	120	223	488
2019	31.12.2019	101	190	488	01.01.2017-31.12.2019	79	204	551
2020	31.12.2020	123	200	488	01.01.2018-31.12.2020	61	215	498
2021	31.12.2021	100	193	233	01.01.2019-31.12.2021	98	206	241
2022	31.12.2022	100	199	246	01.01.2020-31.12.2022	96	185	242
2023	31.12.2023	84	190	240	01.01.2021-31.12.2023	76	182	253

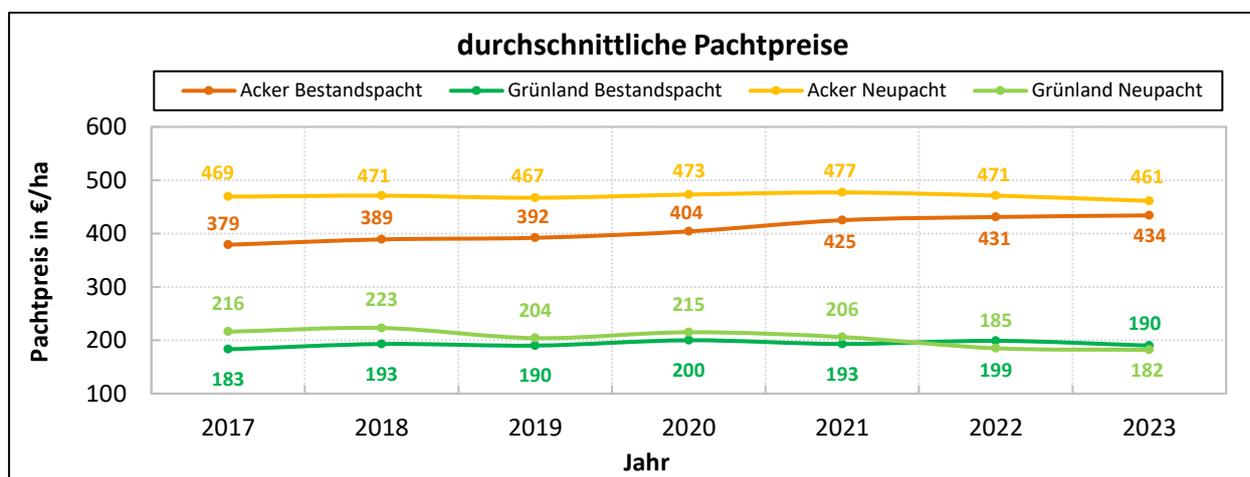


Abbildung 69: durchschnittliche Pachtpreise (Bestandspacht und Neupacht) für Ackerland und Grünland

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

Art der Nutzung	Jahr (GMB)	Auswertzeitraum	Bodenwert (€/m ²)			Anzahl
			Min	Mittelwert	Max	
Gartenland ^{*1}	2024	2023	2,35	6,03	15,61	35
	2023	2022	2,97	8,58	19,57	45
	2022	2021	2,71	7,71	18,29	69
	2021	2020	2,50	7,00	18,12	45
	2020	2019	3,00	6,60	17,73	47
Bauerwartungsland ^{*2}	2024	2023	6,23	25,41	74,72	21
		Spanne zu baureifes Land in %	7,5	29,1	62,9	
	2023	2022	8,73	24,52	66,00	31
		Spanne zu baureifes Land in %	7,7	32,0	64,3	
	2022	2021	4,29	24,03	62,06	38
		Spanne zu baureifes Land in %	6,6	33,0	78,0	
	2021	2020	4,65	19,37	64,70	41
		Spanne zu baureifes Land in %	8,0	33,8	66,4	
	2020	2019	5,00	15,84	58,90	43
		Spanne zu baureifes Land in %	12,5	31,5	49,1	
Rohbauland ^{*3}	2024	2022 - 2023	13,80	48,27	100,00	14
		Spanne zu baureifes Land in %	41,4	64,8	88,9	
	2023	2022	24,00	58,43	100,00	10
		Spanne zu baureifes Land in %	41,4	62,0	88,9	
	2022	2021	9,51	61,00	288,60	16
		Spanne zu baureifes Land in %	35,1	62,8	81,5	
	2021	2020	9,50	38,00	154,99	8
		Spanne zu baureifes Land in %	41,7	61,4	88,5	
	2020	2019	14,14	48,00	95,00	9
		Spanne zu baureifes Land in %	25,7	62,3	83,8	
Straßenbauflächen (landwirtschaftlichen Entzugflächen)	2024	2023	0,41	2,82	6,85	34
	2023	2022	0,44	2,67	5,23	43
	2022	2021	0,38	2,71	8,00	67
	2021	2020	0,37	2,32	6,50	61
	2020	2019	0,29	2,52	7,88	110
Straßenbauflächen (übrige Flächen im Zusammenhang mit Straßenbaumaßnahmen)	2024	2023	5,00	19,08	59,31	12
	2023	2022	5,00	27,14	90,00	15
	2022	2021	3,15	16,61	80,00	7
	2021	2020	4,75	28,38	180,00	23
	2020	2019	5,00	32,63	94,36	21
Naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen ^{*4}	2024	2016-2021	0,57	4,74	16,00	16
	2023	2008-2021	0,39	4,80	16,00	30
	2022	2008-2021	0,39	4,80	16,00	30
	2021	2008-2019	0,39	4,62	16,00	29
	2020	2008-2019	0,39	4,62	16,00	29

Abbauflächen (einschließlich ausgekies- ter Flächen, Kaufpreise im unteren Bereich der Spanne ansetzen)	2024	2016-2023	0,20	1,94	7,83	23
	2023	2012-2022	0,20	1,67	7,83	29
	2022	2012-2021	0,20	1,65	7,83	27
	2021	2012-2020	0,20	1,69	7,83	25
	2020	2012-2019	0,20	1,84	7,83	22

Hinweise

***1 Gartenland prozentualer Anteil und Abhängigkeit vom Bodenrichtwert für Wohnbauland**

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

Kauffälle aus den Jahren 2021 bis 2023, gilt für Bodenrichtwerte von 14,00 €/m² bis 195 €/m²

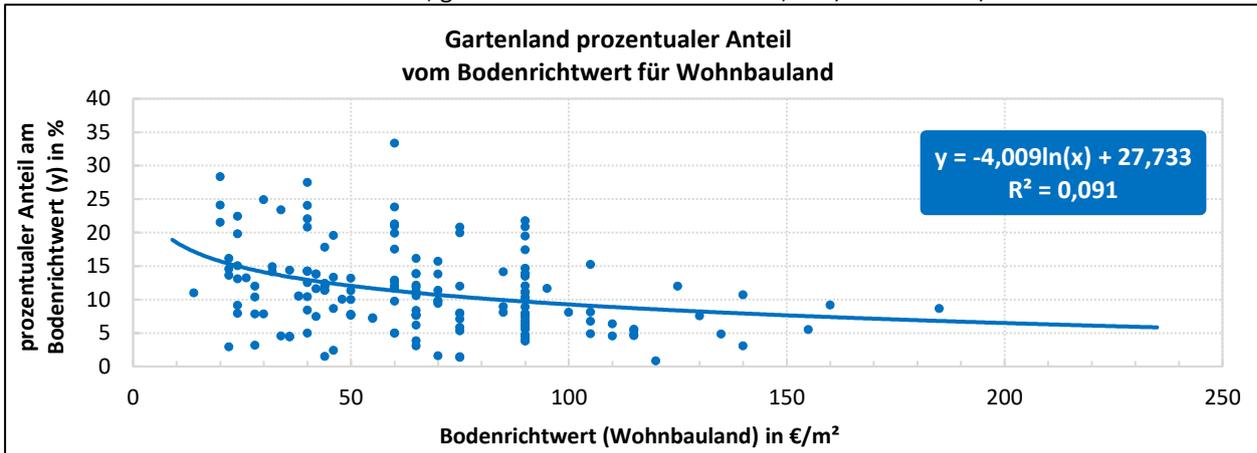


Abbildung 70: Gartenland als prozentualer Anteil vom Bodenrichtwert für Wohnbauland

Kauffälle aus den Jahren 2021 bis 2023, gilt für Bodenrichtwerte von 14,00 €/m² bis 195 €/m²

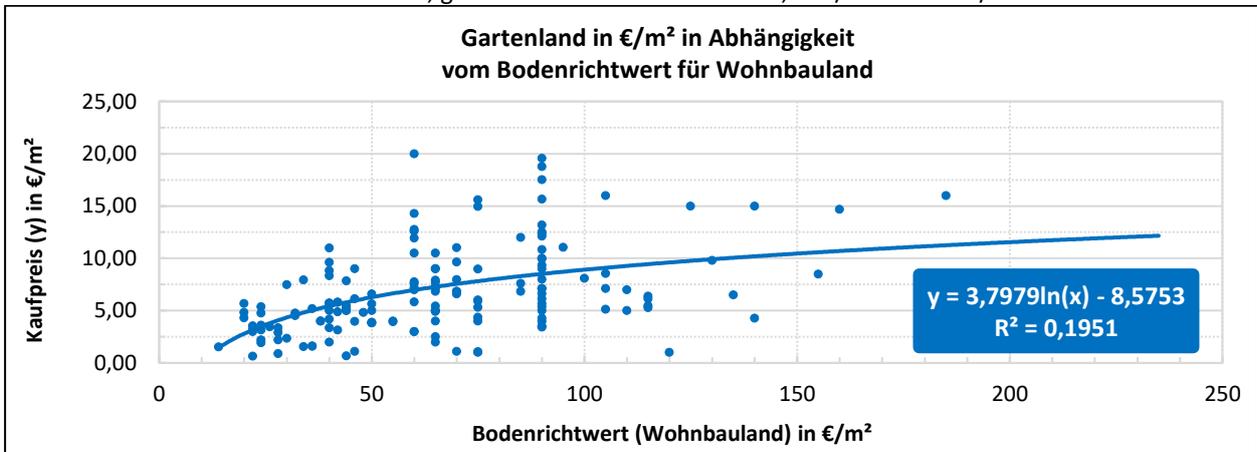


Abbildung 71: Gartenland in Abhängigkeit vom Bodenrichtwert für Wohnbauland

Berechnungsbeispiel relativer Bodenwert für Gartenland

Gegeben: Bodenrichtwert_{Bauland} = 70,00 €/m²
 Gesucht: relativer Bodenwert_{Gartenland} = ? €/m²

1. Methode: Abbildung 70 - % vom BRW

Formel: $y \% = -4,009 \times \ln(\text{BRW}_{\text{Bauland}}) + 27,733$
 $y \% = -4,009 \times \ln(70,00 \text{ €/m}^2) + 27,733 = 10,7 \%$
 $y \% = 10,7 \% \text{ von } 70,00 \text{ €/m}^2$
relativer Bodenwert_{Gartenland} = 7,49 €/m²

2. Methode: Abbildung 71 - direkter Bodenwert für Gartenland

Formel: $y \text{ €/m}^2 = 3,7979 \times \ln(\text{BRW}_{\text{Bauland}}) - 8,5753$
 $y \text{ €/m}^2 = 3,7979 \times \ln(70,00 \text{ €/m}^2) - 8,5753$
relativer Bodenwert_{Gartenland} = 7,56 €/m²

***2 Indexreihe und Kaufpreis im Mittel für Bauerwartungsland**

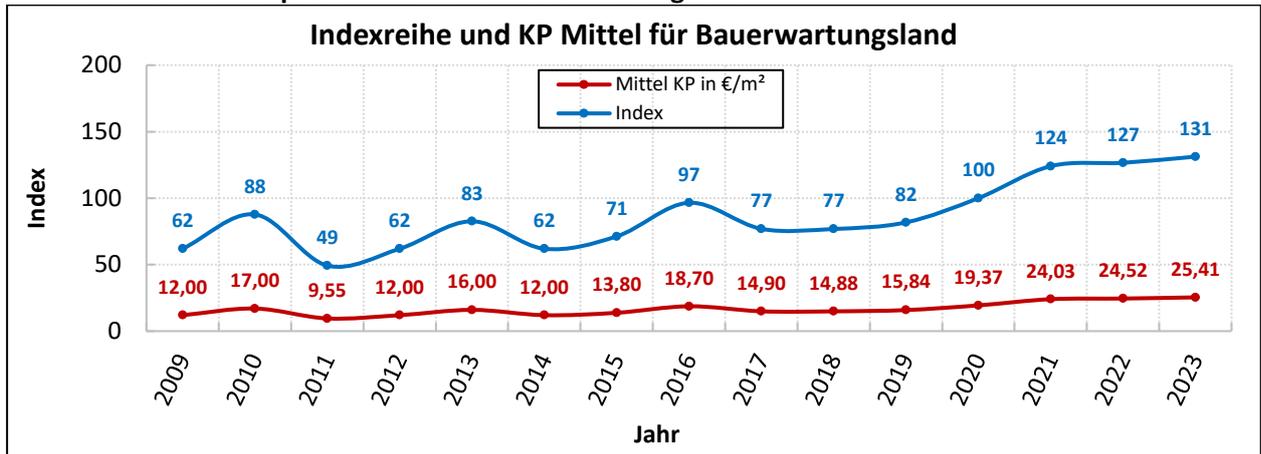


Abbildung 72: Indexreihe für Bauerwartungsland (Basisjahr 2020 = 100, 2009 bis 2023), durchschn. Preis in €/m²

***3 Indexreihe und Kaufpreis im Mittel für Rohbauland**

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.

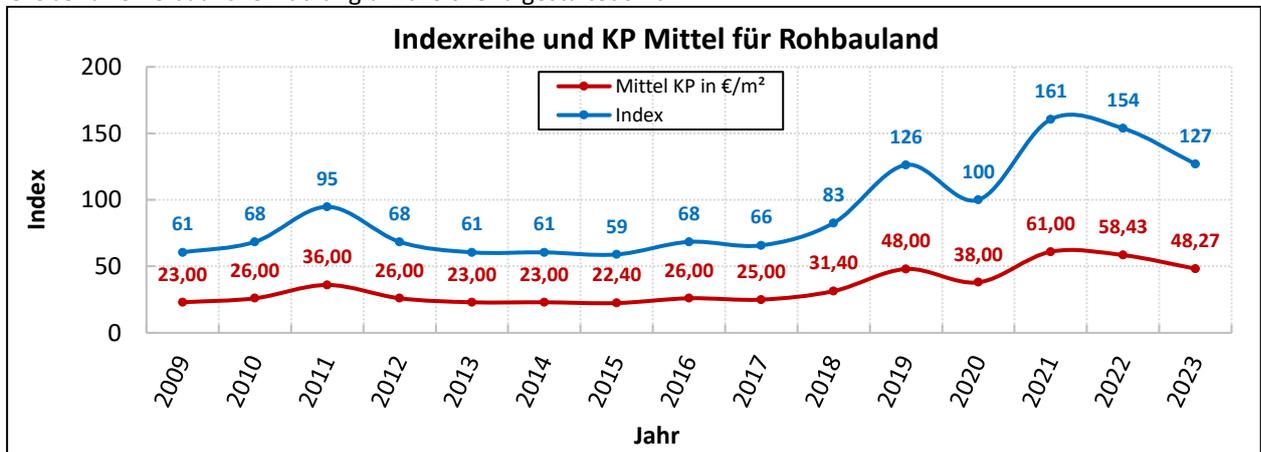


Abbildung 73: Indexreihe für Rohbauland (Basisjahr 2020 = 100, 2009 bis 2023), durchschn. Preis in €/m²

***2/*3 Kaufpreise im Verhältnis zum baureifen Land in %**

Bei Bauerwartungsland und Rohbauland gibt es in der Regel 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.

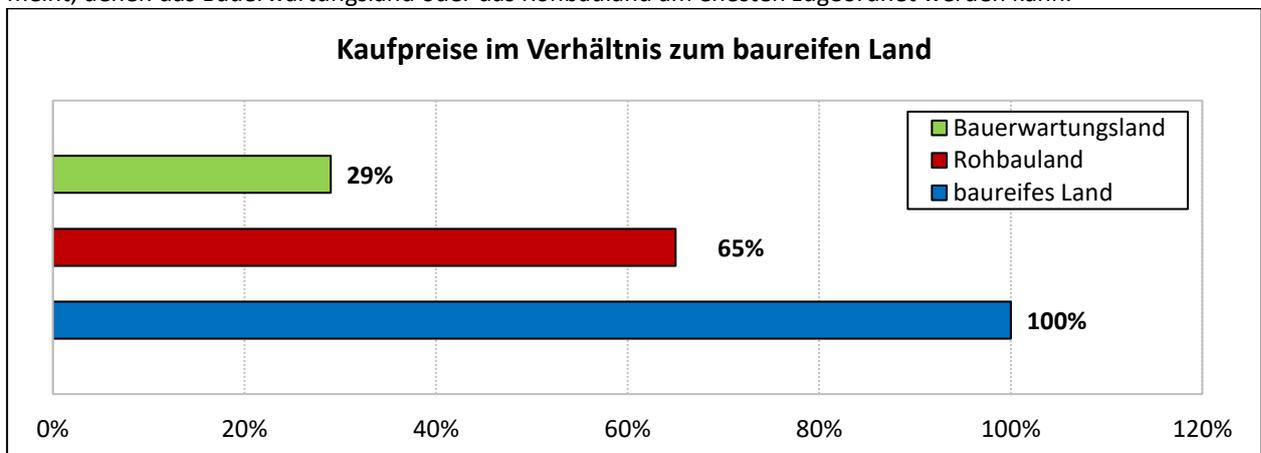


Abbildung 74: Relation Kaufpreis - baureifes Land zu Rohbauland und Bauerwartungsland

***4 verbrauchte / nicht verbrauchte Ausgleichsflächen**

Bei den im unteren Bereich gelegenen Verkäufen handelt es sich um verbrauchte Ausgleichsflächen, bei den im oberen Bereich um nicht verbrauchte Ausgleichsflächen.

4 Bodenrichtwerte

4.1 Bodenrichtwerte allgemein

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

Die Bodenrichtwerte spiegeln die tatsächlichen Verhältnisse auf dem Grundstücksmarkt wieder.

Bei der Ermittlung von Bodenrichtwerten werden nur solche Kaufwerte berücksichtigt, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielt und nicht durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst wurden. Alle aktuellen Bodenrichtwerte für den Bereich des Landkreises Nordwestmecklenburg werden auf der Homepage des Landkreises Nordwestmecklenburg unter www.geoport-nwm.de und www.nordwestmecklenburg.de für jeden kostenfrei zur Verfügung gestellt. Auszüge daraus können gegen Gebühr heruntergeladen werden. Schriftliche Auskünfte zu Bodenrichtwerten können auch von der Geschäftsstelle gegen eine Gebühr erteilt werden.

Der Gutachterausschuss hat zum **Stichtag 01.01.2024** (siehe OGAA-Beschluss 2021/01 vom 01.12.2021) zonale Bodenrichtwerte für Baulandflächen und für Flächen der Land- und Forstwirtschaft ermittelt. Der Bodenrichtwert bezieht sich auf ein Grundstück, das für das jeweilige Gebiet typisch ist (Richtwertgrundstück).

Beschluss OGAA 2022/02

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

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

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

Die Flächen der Richtwertgrundstücke

städtische Baugrundstücke:	700 m² in einer Spanne von 550 m² bis 1.500 m²
ländliche Baugrundstücke:	1.000 m² in einer Spanne von 400 m² bis 2.000 m²
Baugrundstücke in den Plangebieten:	800 m² in einer Spanne von 480 m² bis 1.640 m²
Ferienhausgrundstücke:	600 m² in einer Spanne von 321 m² bis 1.118 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

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

4.3 Darstellung der Bodenrichtwerte

Der Entwicklungszustand wird mit folgenden wertbeeinflussenden Merkmalen ausgewiesen

- B = baureifes Land
- R = Rohbauland
- E = Bauerwartungsland

Bodenrichtwerte ohne Kennzeichnung gelten für baureifes Land.

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

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

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

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

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

Ausmaß des Bodenrichtwertgrundstücks

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

Die Bodenrichtwertzonen sind eindeutig zu begrenzen. Die Bodenrichtwerte und die Bodenrichtwertzonen sind innerhalb des Zuständigkeitsbereichs des Gutachterausschusses mit eindeutigen Ordnungsnummern zu versehen.

Die Begrenzung förmlich festgelegter Gebiete ist zu kennzeichnen; auf den Verfahrensgrund ist durch folgende Schriftzusätze hinzuweisen

- San = Sanierungsgebiet
- Entw = Entwicklungsbereich

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

- SU = sanierungsunbeeinflusster Zustand, ohne Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung
- SB = sanierungsbeeinflusster Zustand, unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung
- EU = entwicklungsunbeeinflusster Zustand, ohne Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung
- EB = entwicklungsbeeinflusster Zustand, unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung

5 Zusammenfassung

In dem vorliegenden Grundstücksmarktbericht sind die wesentlichen Daten des Grundstücksmarktes 2023 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 2023 wie folgt beschreiben

BL = Binnenland

KS = Küstenstreifen

Überblick über den Grundstücksverkehr

- Anzahl Erwerbsvorgänge: weiterhin starker Rückgang (ca. 40 % zu den Jahren 2019-2021)
- Flächenumsatz wegen eines im landwirtschaftlichen Bereich getätigten Kaufvertrages (ca. 750 ha Flächenumsatz) um 51 % gestiegen.
- Geldumsatz gegenüber dem Vorjahr um 24 % gesunken.

Unbebaute Grundstücke

- Bodenpreisindizes für unbebautes baureifes Land in den Indexgebieten Landkreis allg., ländliche Zentralorte und Ostseeregion auf dem Niveau des Vorjahres geblieben.
- Bei unbebauten Wochenend- und Ferienhausgrundstücken ergab sich beim durchschnittlichen Kaufpreis eine Steigerung von 24 %.
- Unbebaute Gewerbeflächen: mit 2,3 % Steigerung im Landkreis NWM und 2,0 % Rückgang in der Hansestadt Wismar annähernd gleiches Niveau erreicht.

Bebaute Grundstücke

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

- **Anzahl von 2022 mit 399 (295 BL + 104 KS) auf 359 in 2023 (267 BL und 92 KS) zurückgegangen; Umsatz Geld von 112,9 Mio. in 2022 (76,8 Mio. BL u. 36,1 Mio. KS) auf 55,7 Mio. in 2023 (47,1 Mio. BL u. 8,6 Mio. KS) zurückgegangen, Fläche von 75,2 ha in 2022 (60,1 ha BL u. 15,1 ha KS) auf 61,9 ha (49,2 ha BL u. 12,7 ha KS) in 2023 zurückgegangen**
- In den **B-Plangebieten des LK** ist der **Wohnflächenpreis von 2.774 €/m² Wohnfläche in 2022 auf 2.458 €/m² Wohnfläche in 2023 gesunken**, d.h. es wurden überwiegend nur noch preisgünstigere Immobilien gehandelt
- In der **Hansestadt Wismar** ist der **durchschnittliche Kaufpreis für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser von 383.350 € auf 400.590 € gestiegen**, damit stieg **der Wohnflächenpreis von 2.960 €/m² Wohnfläche auf 3.134 €/m² Wohnfläche** an.

Reihen und Doppelhaushälften

- **Anzahl von 2022 mit 256 (157 BL + 99 KS) auf 226 in 2023 (152 BL und 74 KS) zurückgegangen; Umsatz Geld von 53,8 Mio. in 2022 (30,3 Mio. BL u. 23,5 Mio. KS) auf 42,8 Mio. in 2023 (26,0 Mio. BL u. 16,8 Mio. KS) zurückgegangen, Fläche von 23,0 ha in 2022 (17,4 ha BL u. 5,6 ha KS) auf 25,1 ha (20,6 ha BL u. 4,5 ha KS) in 2023 gestiegen.** Bei zurückgehender **Anzahl** von Verkäufen bedeutet dies, dass zum Teil größere Grundstücke gekauft wurden.
- In den **B-Plangebieten des LK** ist der **Wohnflächenpreis von 2.134 €/m² Wohnfläche in 2022 auf 2.264 €/m² Wohnfläche in 2023 gestiegen**. Die leichte Steigerung könnte auch im Zusammenhang mit den Mehrkosten für ein größeres Grundstück stehen.
- In der **Hansestadt Wismar** ist der **durchschnittliche Kaufpreis für Reihen- und Doppelhaushälften von 288.923 € auf 314.833 € gestiegen**, damit stieg **der Wohnflächenpreis von 2.492 €/m² Wohnfläche auf 2.718 €/m² Wohnfläche** an.

Wochenend- und Ferienhäuser

- **Anzahl von 2022 mit 39 (14 BL + 25 KS) auf 46 in 2023 (25 BL und 21 KS) gestiegen; Umsatz Geld von 12,2 Mio. in 2022 (1,5 Mio. BL u. 10,7 Mio. KS) auf 9,1 Mio. in 2023 (3,1 Mio. BL u. 6,0 Mio. KS) zurückgegangen, Fläche von 2,6 ha in 2022 (0,9 ha BL u. 1,7 ha KS) bei 2,6 ha (1,7 ha BL u. 0,9 ha KS) in 2023 geblieben.** Bei steigender Anzahl von Verkäufen und Rückgang des Geldumsatzes bedeutet dies, dass mehr auf günstigere Wochenend- und Ferienhausimmobilien zurückgegriffen wurde.

Mehrfamilienhäuser

- **MFH Hansestadt Wismar**
 - **Anzahl** von 10 auf 9 **gesunken**; **Geld** von 4,1 Mio. € auf 3,9 Mio. € **gesunken**; **Fläche** von 5,3 km² auf 2,9 km² **gesunken**
- **MFH Nordwestmecklenburg**
 - **Anzahl** von 40 auf 20 **gesunken**; **Geld** von 15,7 Mio. € auf 13,1 Mio. € **gesunken**; **Fläche** von 11,8 ha auf 18,5 ha **gestiegen**
- **MFH Binnenland/Küstenstreifen**
 - Anzahl: 2022 = 50 (31 BL u. 19 KS) 2023 = 29 (16 BL u. 13 KS)
 - Geld: 2022 = 19,8 Mio.€ (10,1 Mio. € BL u. 9,7 Mio € KS) 2023 = 17,0 Mio. € (8,1 Mio. € BL u. 8,9 Mio. € KS)
 - Fläche: 2022 = 12,3 ha (9,8 ha BL u. 2,5 ha KS) 2023 = 18,8 ha (17,5 ha BL u. 1,3 ha KS)

Eigentumswohnungen und Teileigentum

Eigentumswohnungen unterteilt in Teilmärkten am Grundstücksverkehr

Erstverkauf aus Neubau	mit 12 Kauffällen	rund	4 %
Erstverkauf aus Umwandlung	mit 14 Kauffällen	rund	5 %
Weiterverkauf	mit 260 Kauffälle	rund	91 %

- **Erstverkauf aus Neubau**
 - Mit 12 Kauffällen (2 in ländlichen Zentralorten und 10 im Bereich Ostseeregion) von insgesamt 286 spielt der Teilbereich **Erstverkauf** aus Neubau eine **untergeordnete Rolle**
 - Bei einer 3-Jahresauswertung ergeben sich folgende durchschnittliche Wohnflächenpreise: Ostseeregion = 5.419 €/m², ländliche Zentralorte = 4.109 €/m², HWI Innenstadt = 4.614 €/m²
- **Erstverkauf aus Umwandlung**
 - Mit 14 Kauffällen (2 im Landkreis allgemein und 12 im Bereich Ostseeregion) von insgesamt 286 spielt der Teilbereich **Erstverkauf aus Umwandlung** eine **untergeordnete Rolle**
 - Bei einer 3-Jahresauswertung ergeben sich folgende durchschnittliche Wohnflächenpreise: Ostseeregion = 4.458 €/m², Landkreis allgemein = 1.437 €/m², HWI übriges Gebiet (nicht Innenstadt) = 3.494 €/m²
- **Weiterverkauf**
 - Mit 260 Kauffällen (58 Ländliche Zentralorte, 55 Landkreis allgemein und 147 Ostseeregion) von insgesamt 286 nimmt der Teilbereich **Weiterverkauf** den **Hauptanteil in Bereich Eigentumswohnungen** ein
 - **Umsatzstarke Standorte** sind hier Orte im Bereich Ostseeregion (**Boltenhagen, Klütz, Hohen Wieschendorf, Wismar Hafen, Wismar Dr. Unruh-Straße**)
 - Bei einer 3-Jahresauswertung ergeben sich folgende durchschnittliche Wohnflächenpreise: Ostseeregion = 4.225 €/m², Landkreis allgemein = 1.779 €/m², ländliche Zentralorte = 1.220 €/m², HWI Innenstadt = 2.167 €/m², HWI übriges Gebiet (nicht Innenstadt) = 2.547 €/m²
 - Im Bereich **Ostseeregion und außerhalb Ostseeregion** sind die **Wohnflächenpreise stark gefallen** (**Ostseeregion: von 4.701 €/m² auf 3.937 €/m² gesunken, außerhalb Ostseeregion: von 1.770 €/m² auf 1.325 €/m² gesunken.**
 - Im Bereich **HWI Innenstadt** ist der **Wohnflächenpreis von 2.184 €/m² auf 2.045 €/m² gefallen**; im **übrigen Bereich der Hansestadt von 2.565 €/m² auf 2.710 €/m² gestiegen**

Land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke**Ackerland**

- Der **Kreisdurchschnitt** für Ackerlandflächen ist **ganz leicht angestiegen** (3,11 €/m² → 3,13 €/m²)
- Die beiden westlichen Zonen u. die mittlere Zone 3,10 €/m² bis 3,20 €/m²; die östliche Zone mit 2,75 €/m²

Grünland

- Der **Kreisdurchschnitt** für Grünlandflächen ist **ganz leicht angestiegen** (1,17 €/m² → 1,19 €/m²)
- Die **Wertunterschiede im LK NWM sind geringer geworden.**

Forstflächen

- Der **Kreisdurchschnitt** für forstwirtschaftliche Flächen ist **leicht angestiegen** (0,77 €/m² → 0,83 €/m²).
- Die **Wertunterschiede im LK NWM sind geringer geworden.**

Bodenrichtwerte

Auf Grund des starken Rückganges von Verkaufszahlen im Bereich unbebauten baureifen Landes hat der Gutachterausschuss beschlossen, die Bodenrichtwerte auf dem Niveau des Vorjahres zu belassen.

Beschluss

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Nordwestmecklenburg hat den Grundstücksmarktbericht 2024 am 25.03.2024 beschlossen.

gez. Jeske, Sabine
Vorsitzende des Gutachterausschusses

Vorsitzende, Stellvertreter und ehrenamtliche Mitglieder des Gutachterausschusses im Landkreis NWM***Vorsitzende***

Frau Jeske, Sabine
Fachdienstleiterin Kataster und Vermessung

1. Stellvertreter

Herr Dittrich, Frank
Vermessungsingenieur Dipl. Ing (FH)

2. Stellvertreter

Herr Prof. Dr. Haker, Wilfried
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für bebaute und unbebaute Grundstücke

3. Stellvertreter

Herr Daschke, Hans-Jürgen
Leiter der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

ehrenamtliche Mitglieder

Frau Bilz, Britta
Mecklenburger Immobilien Kontor

Frau Bredenkamp, Dorothea
Geschäftsführerin Kreisbauernverband

Frau Domres, Maren
Fachdienstleiterin Bauordnung und Planung im Landkreis Nordwestmecklenburg

Frau Harcks, Judith
Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für bebaute und unbebaute Grundstücke

Herr Hogrefe, Peter
Mitarbeiter der Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern

Herr Dr. Ing. Kirchner, Wieland
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für bebaute und unbebaute Grundstücke

Herr Knoblich, Michael
Dezernatsleiter im Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg

Herr Pankratz, Bert
Bausachverständiger Finanzamt Schwerin

Herr Papke, Wolfgang
Dipl.-Verwaltungswirt (FH)

Herr Rixen, Frank
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Landwirtschaft

Herr Saefkow, Stefan
Mitarbeiter Landesforst MV

Herr Schäfer, Martin
Immobilienfachverständiger HypZert (F)

Herr Schmidtke, Guido
Bausachverständiger im Finanzamt Wismar

Herr Steinkamp, Volker
Immobilienberater für die Sparkasse Mecklenburg-Nordwest

Herr Dr. Strate, Rudolf
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für bebaute und unbebaute Grundstücke

Herr Uebe, Volker
selbständiger Architekt

Frau Wolter, Monika
selbständige Architektin

Herr Wiegand, Karsten
geprüfter Sachverständiger für Markt- und Beleihungswertermittlung

5.1 Dienstleistungen des Gutachterausschusses

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

Gutachten

Gutachten können über:

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

beim Gutachterausschuss beantragt werden.

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

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

Auskunft über Bodenrichtwerte und Auszüge aus der Bodenrichtwertkarte

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

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

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

Besondere Bodenrichtwerte

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

Auskunft aus der Kaufpreissammlung

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

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

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

6 ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Auszug RREP WM-LVO M-V - Siedlungsstruktur	6
Abbildung 2: Landkreis Nordwestmecklenburg (kommunale Gebietsgliederung)	7
Abbildung 3: prozentuale Flächenverteilung im Landkreis Nordwestmecklenburg	8
Abbildung 4: Gewerbegebiete im Landkreis (Wirtschaftsdreieck Lübeck-Wismar-Schwerin).....	9
Abbildung 5: Arbeitslosenzahlen und Arbeitslosenquoten.....	10
Abbildung 6: Küstenstreifen in Mecklenburg/Vorpommern	11
Abbildung 7: Küstenstreifen im Landkreis Nordwestmecklenburg.....	11
Abbildung 8: Darstellung der eingegangenen Erwerbsvorgänge.....	13
Abbildung 9: Erwerbsvorgänge nach Teilmärkten	14
Abbildung 10: Entwicklung des Flächenumsatzes in ha.....	15
Abbildung 11: Flächenumsatz nach Teilmärkten	16
Abbildung 12: Entwicklung des Geldumsatzes in Mio. €	17
Abbildung 13: Entwicklung des Geldumsatzes nach Teilmärkten in Mio. €.....	18
Abbildung 14: Anzahl der Kauffälle nach Verkäufer und Jahren.....	19
Abbildung 15: Anzahl der Kauffälle nach Erwerber und Jahren.....	19
Abbildung 16: Bodenpreisindexreihe Landkreis NWM (ohne HWI).....	21
Abbildung 17: Bodenpreisindexreihe ländliche Zentralorte NWM (ohne HWI)	22
Abbildung 18: Bodenpreisindexreihe Ostseeregion NWM (ohne HWI).....	22
Abbildung 19: Grundstücksgrößen des individuellen Wohnungsbaus	23
Abbildung 20: Bodenpreisindex Hansestadt Wismar (Basisjahr 2020 = 100), Wohngebiete	23
Abbildung 21: Bodenpreisindex Hansestadt Wismar (Basisjahr 2020 = 100), Innenstadt.....	24
Abbildung 22: Kaufpreise für Gewerbeflächen	25
Abbildung 23: Bodenpreisindex im Landkreis Nordwestmecklenburg (Basisjahr 2020 = 100), Gewerbe	25
Abbildung 24: Bodenpreisindex Hansestadt Wismar (Basisjahr 2020 = 100), Gewerbe	26
Abbildung 25: Arrondierungsflächen im Landkreis NWM	27
Abbildung 26: Verkaufte Grundstücke nach Teilmärkten	28
Abbildung 27: Umsatzentwicklung für EFH ZFH in NWM (ohne Wismar).....	29
Abbildung 28: Entwicklung der Wohnflächenpreise in den B-Plangebieten (Ein- und Zweifamilienhäuser)	30
Abbildung 29: Umsatzentwicklung für RH DHH in NWM (ohne Wismar)	32
Abbildung 30: Entwicklung der Wohnflächenpreise in den B-Plangebieten RH und DHH	32
Abbildung 31: Umsatzentwicklung für WoE- und FH NWM (ohne Wismar).....	34
Abbildung 32: Umsatzentwicklung für MFH in HWI.....	36
Abbildung 33: Umsatzentwicklung für MFH in NWM (ohne Wismar)	37
Abbildung 34: Verkaufte Eigentumswohnungen nach Lage	38
Abbildung 35: Kauffälle nach Gesamtkaufpreis für Eigentumswohnungen	38
Abbildung 36: Kauffälle nach Wohnflächenpreis bei Eigentumswohnungen	39
Abbildung 37: Kaufpreisentwicklung für Wohnungseigentum von 2006 bis 2023 (ohne Wismar)	45
Abbildung 38: Kaufpreisentwicklung für Wohnungseigentum von 2006 bis 2023 in HWI	46
Abbildung 39: Sachwertfaktoren im Landkreis Nordwestmecklenburg	49
Abbildung 40: Sachwertfaktoren in der Hansestadt Wismar.....	50
Abbildung 41: Kaufpreise im Verhältnis zum Bodenwert (abrissswürdige Bausubstanz) im Landkreis NWM	55
Abbildung 42: GFZ Umrechnungskoeffizienten HWI	56
Abbildung 43: Entwicklung der Kaufpreise für Ackerland.....	60
Abbildung 44: Indexreihe für Ackerland (Basisjahr 2020 = 100), (2006 bis 2023)	61
Abbildung 45: Kauffälle Ackerland nach Flächengröße.....	62
Abbildung 46: Abhängigkeit des Ackerlandkaufpreises von der Flächengröße	62
Abbildung 47: Abhängigkeit Ackerzahl-Bodenpreis in den Zonen 815, 816, 817 und 818	63
Abbildung 48: Anpassungsfaktoren bei vom Bodenrichtwert abweichender Ackerzahl.....	63
Abbildung 49: Kauffälle Ackerland nach Preiskategorie für die Jahre 2020 bis 2023	65
Abbildung 50: Änderung der Bodenrichtwerte zum Vorjahr	65
Abbildung 51: Bodenrichtwertkarte Ackerland	66
Abbildung 52: Entwicklung der Kaufpreise in €/m ² für Grünland.....	67
Abbildung 53: Indexreihe für Grünland von 2006 bis 2023 (Basis 2020 = 100)	67
Abbildung 54: Indexreihe für Grünland (Basisjahr 2020 = 100), (2006 bis 2023)	68
Abbildung 55: Kauffälle Grünland nach Flächengröße und Jahr	68
Abbildung 56: Kauffälle Grünland nach Höhe des Kaufpreises in €/m ²	69
Abbildung 57: Änderung der Bodenrichtwerte zum Vorjahr	69
Abbildung 58: Abhängigkeit des Grünlandkaufpreises von der Flächengröße	70

Abbildung 59: Umrechnungskoeffizient bei abweichender Grünlandzahl in den Zonen 915, 916, 917 und 918.....	70
Abbildung 60: Bodenrichtwertkarte Grünland	71
Abbildung 61: Entwicklung der Kaufpreise für Forstflächen (ab Jahr 2020, Auswertung von 2 Jahren)	72
Abbildung 62: Indexreihe für Forstflächen (Basisjahr 2020 = 100), (2006 bis 2023)	73
Abbildung 63: Kauffälle Forstflächen nach Kaufpreishöhe (2022 + 2023)	73
Abbildung 64: Kauffälle für Forstflächen nach Jahren	74
Abbildung 65: Kauffälle Forstflächen nach Flächenkategorie.....	74
Abbildung 66: Forstzonen (Kauffälle der Jahre 2022 + 2023)	74
Abbildung 67: Änderung der Bodenrichtwerte zum Vorjahr	75
Abbildung 68: Bodenrichtwertkarte Forstwirtschaftliche Flächen	76
Abbildung 69: durchschnittliche Pachtpreise (Bestandspacht und Neupacht) für Ackerland und Grünland	78
Abbildung 70: Gartenland als prozentualer Anteil vom Bodenrichtwert für Wohnbauland	80
Abbildung 71: Gartenland in Abhängigkeit vom Bodenrichtwert für Wohnbauland.....	80
Abbildung 72: Indexreihe für Bauerwartungsland (Basisjahr 2020 = 100, 2009 bis 2023), durchschn. Preis in €/m ²	81
Abbildung 73: Indexreihe für Rohbauland (Basisjahr 2020 = 100, 2009 bis 2023), durchschn. Preis in €/m ²	81
Abbildung 74: Relation Kaufpreis - baureifes Land zu Rohbauland und Bauerwartungsland.....	81