

Grundstücksmarktbericht 2012

Landkreis Nordwestmecklenburg



Grundstücksmarktbericht 2012

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

Herausgeber:	Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Nordwestmecklenburg	
Anschrift:	Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Nordwestmecklenburg Rostocker Straße 76 23970 Wismar	
Telefax:	(03841) 410-214	
E-Mail:	gutachterausschuss@katasteramt-nwm.de <u>info-gaa@katasteramt-nwm.de</u>	
Leiter der Geschäftsstelle:	Herr Papke	Telefon 03841/410-233
Mitarbeiter der Geschäftsstelle:	Frau Wilke Herr Daschke Frau Höfer Frau Neye	Telefon 03841/410-212 Telefon 03841/410-210 Telefon 03841/410-213 Telefon 03841/410-235
Gebühr:	60,00 € Grundstücksmarktbericht	

Vervielfältigung und Verbreitung:

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

**Zum Titelbild: Fotos von
Boltenhagen (Strand) und Heidekatzen (Bauernhaus) und
Hansestadt Wismar (Hafen und St. Georgen) Archiv Dr. Kirchner**

Inhaltsverzeichnis:

1	ALLGEMEINES	3
1.1	GUTACHTERAUSSCHÜSSE UND IHRE AUFGABEN	3
1.2	RECHTSGRUNDLAGEN	4
1.3	GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT	4
1.4	DER LANDKREIS NORDWESTMECKLENBURG.....	4
1.4.1	Regionale Rahmenbedingungen	4
1.4.2	Wirtschaftliche Rahmenbedingungen	8
2.	ÜBERBLICK ÜBER DEN GRUNDSTÜCKsverKEHR	11
2.1.	ANZAHL DER ERWERBSVORGÄNGE	11
2.2	FLÄCHENUMSATZ.....	13
2.3	GELDUMSATZ.....	15
2.4	BETEILIGTE	17
3.	ENTWICKLUNG AUF DEN GRUNDSTÜCKSTEILMÄRKTEN	19
3.1	UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE	19
3.1.1	Individueller Wohnungsbau.....	19
3.1.1.1	Bodenpreisindexreihen im Landkreis Nordwestmecklenburg ohne Hansestadt Wismar	19
3.1.1.2	Bodenpreisindex für die Hansestadt Wismar	21
3.1.2	Wochenend- und Ferienhausgrundstücke.....	22
3.1.3	Gewerbe	22
3.1.3.1	Gewerbe im Landkreis Nordwestmecklenburg.....	23
3.1.3.2	Gewerbe in der Hansestadt Wismar.....	24
3.1.4	Arrondierungsflächen.....	25
3.1.4.1	Arrondierungsflächen im Landkreis Nordwestmecklenburg (ohne Wismar).....	25
3.1.4.2	Arrondierungsflächen in der Hansestadt Wismar	26
3.2.	BEBAUTE GRUNDSTÜCKE	27
3.2.1	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	27
3.2.1.1	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (NWM).....	27
3.2.1.2	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in der Hansestadt Wismar (2010 – 2012).....	29
3.2.2	Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Landkreis.....	30
3.2.2.1	Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Landkreis NWM.....	30
3.2.2.2	Reihenhäuser und Doppelhaushälften in der Hansestadt Wismar (2011 – 2012).....	31
3.2.3	Wochenend- und Ferienhausgrundstücke	32
3.2.4	Eigentumswohnungen.....	33
3.2.5	Mehrfamilienhäuser Hansestadt Wismar.....	37
3.2.6	Mehrfamilienhäuser Landkreis Nordwestmecklenburg	38
3.2.7	Weitere Untersuchungen.....	39
3.2.7.1	Marktanpassung bei Anwendung des Sachwertverfahrens (Sachwertfaktoren).....	39
3.2.7.2	Sachwertfaktoren im Landkreis Nordwestmecklenburg	40
3.2.7.3	Sachwertfaktoren in der Hansestadt Wismar	42
3.2.7.4	Liegenschaftszinssätze im Landkreis Nordwestmecklenburg.....	43
3.2.7.5	Liegenschaftszinssätze in der Hansestadt Wismar.....	45
3.2.7.6	Erbbauzinssätze	47
3.2.7.7	Verhältnis Kaufpreis-Grundstückswert in der Hansestadt Wismar	48
3.2.7.8	GFZ Umrechnungskoeffizienten für die Hansestadt Wismar	49
3.2.7.9	Bodenrichtwert Anpassungsfaktor.....	50
3.2.7.10	Ertrags- und Gebädefaktoren	52
3.3	LAND- UND FORSTWIRTSCHAFTLICH GENUTZTE GRUNDSTÜCKE	54
3.3.1	Ackerland und Grünland.....	54
3.3.1.1	Ackerland	54
3.3.1.2	Grünland.....	61
3.3.2	Sonstige landwirtschaftliche Flächen	67
	Landwirtschaftliche Betriebsflächen und Resthöfe	67
	Brachland / Ödland	67
	Wasserflächen	67
	Waldflächen	67
	Besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft (Berichtsjahr 2011 – 2012).....	72
3.4	SONSTIGE AUSSAGEN	73
	Gartenland.....	73
	Bauerwartungsland.....	74
	Rohbauland.....	76
	Straßenbauflächen	77
4.	BODENRICHTWERTE ALLGEMEINES	78
4.1	DARSTELLUNG DER BODENRICHTWERTE	78
4.2	ÜBERSICHT ÜBER DIE BODENRICHTWERTE TYPISCHER ORTE ZUM STICHTAG 31.12.2012.....	80
5.	ZUSAMMENFASSUNG	81
	Dienstleistungen des Gutachterausschusses	85

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 besonders:

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

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

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

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

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

Die Geschäftsstellen führen nach Weisung des Gutachterausschusses folgende Arbeiten durch:

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

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 transparenter zu machen.

1.2 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, BGBl. I S. 2414, zuletzt geändert am 22. Juli 2011, BGBl. I S. 1509

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

Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien –Wert R 2006) in der Fassung vom 01. März 2006 (BAnz. Nr.108a, ber. BAnz. Nr. 121 S. 4798)

Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten (Bodenrichtwertrichtlinie- BRW-RL) vom 11. Januar 2011, BAnz Nr. 24, S. 597

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

Landesverordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte - Gutachterausschusslandesverordnung (GutALVO M-V) - vom 29. Juni 2011 (GVOBl. M-V S. 441)

Kostenverordnung für Amtshandlungen der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und deren Geschäftsstellen (Gutachterausschusskostenverordnung - GAKostVO M-V) vom 12.07.2007 (GVOBl. M-V 2007, S. 254)

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

1.3 Grundstücksmarktbericht

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

1.4 Der Landkreis Nordwestmecklenburg

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

1.4.1 Regionale Rahmenbedingungen

Die Fläche des Landkreises Nordwestmecklenburg beträgt rd. 2.118 km². Bei einer Einwohnerzahl von 158.834 zum 31.12.2012 ergibt sich eine durchschnittliche Bevölkerungsdichte von 75 Einwohnern/km². Die Einwohnerzahl in dem neu gebildeten Landkreis Nordwestmecklenburg ist gegenüber dem Vorjahr um 460 Einwohner gesunken.

Der Landkreis Nordwestmecklenburg umfasst Teile der Ordnungsräume Schwerin, Wismar und den mecklenburgischen Teil des Ordnungsraumes Lübeck.

Die Kreisstadt Wismar ist als Mittelzentrum eingestuft und gleichzeitig der Sitz des Landkreises. Gemäß RREP WM-LVO M-V verfügt der Landkreis Nordwestmecklenburg über:

2 Mittelzentren (Wismar, Grevesmühlen)

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

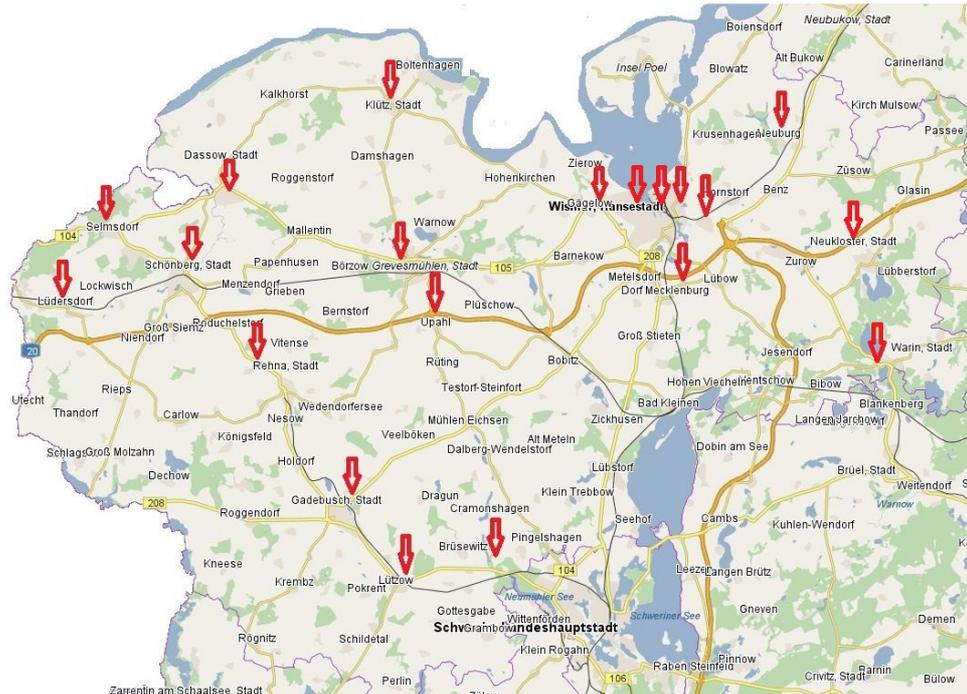


Abb. 1 Gewerbegebiete im Landkreis (Wirtschaftsdreieck Lübeck-Wismar-Schwerin)

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

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

Durch den Landkreis verlaufen die Bundesstraßen B 104, B 105, B 208, B 106, B 192 und die Bundesautobahn A 20 Lübeck/Stettin über Rostock mit Anschluss Rügen über den fertig gestellten Rügenzubringer bis zum Seehafen Mukran. Die Autobahn A 14 Schwerin - Wismar ist im Jahr 2009 fertig gestellt worden.



Abb. 2 Landkreis Nordwestmecklenburg (kommunale Gebietsgliederung)

Zum Landkreis gehören:

87 amtsangehörige 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: 17.12.2012)

Nutzungsarten	Fläche in km ²	Prozentualer Anteil im Landkreis
bebaute Fläche	76	3,6
Landwirtschaftliche Fläche	1.515	71,5
Waldfläche	283	13,4
Sportfläche	39	1,8
Verkehrsfläche	63	3,0
Wasserfläche	93	4,4
sonstige Fläche	49	2,3
Zusammen:	2.118	100

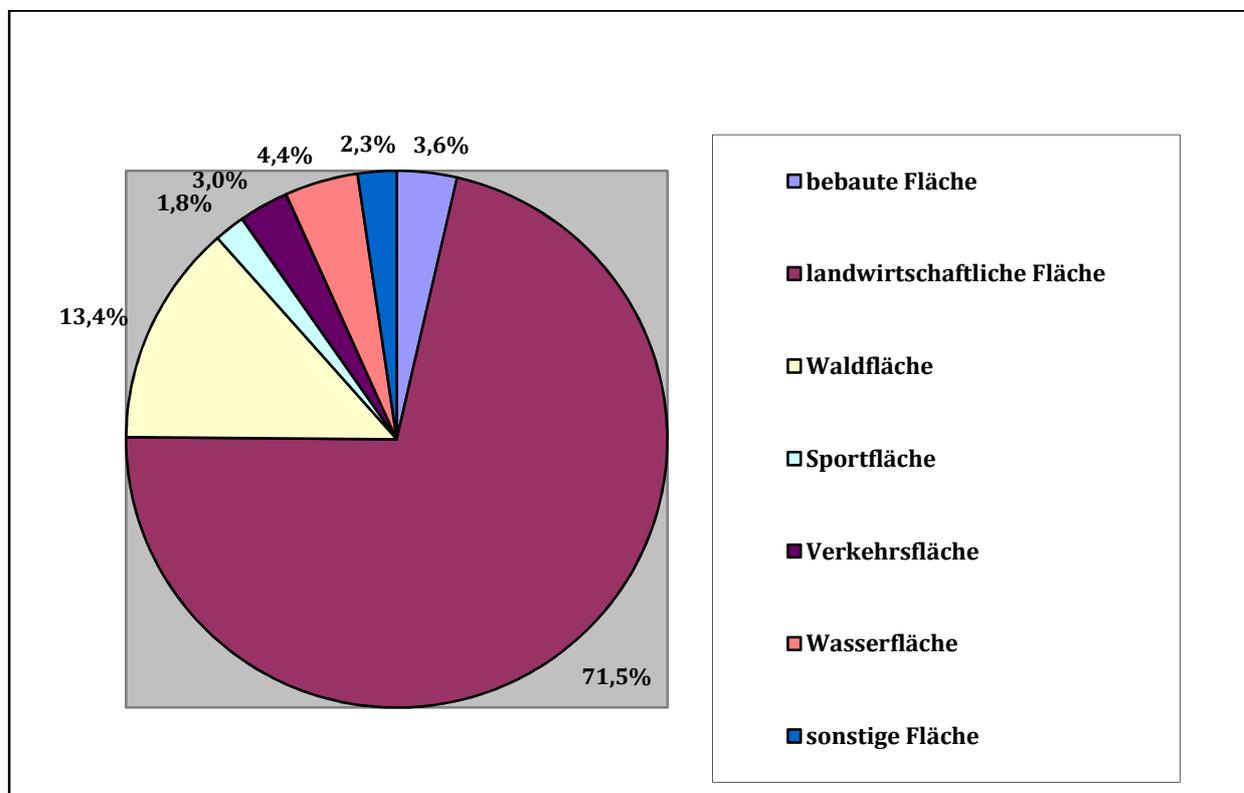


Abb. 3 Prozentuale Flächenverteilung im Landkreis Nordwestmecklenburg

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 ländlichen Räumen entwickelt:

Wismar	(Ostseenähe)
(Ostseeblick, Gartenstadt)	(Ostseenähe)
Boltenhagen	(Ostseenähe)
Herrnburg	(Stadtnähe Lübeck)
Selmsdorf	(Stadtnähe Lübeck)
Schönberg	(Stadtnähe Lübeck)
Bad Kleinen	(Stadtnähe Schwerin)
Herren Steinfeld	(Stadtnähe Schwerin)
Seehof	(Stadtnähe Schwerin)
Pingelshagen	(Stadtnähe Schwerin)
Insel Poel	(Stadtnähe Wismar)
Gägelow	(Stadtnähe Wismar)
Zierow	(Stadtnähe Wismar)
Dorf Mecklenburg/ Karow	(Stadtnähe Wismar)
Metelsdorf	(Stadtnähe Wismar)
Jarmstorf	(Stadt Gadebusch)
Lützwow	(Stadtnähe Gadebusch)
Degtow	(Stadt Grevesmühlen)
Grevesmühlen West- II	(Stadt Grevesmühlen)

1.4.2 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Im Landkreis Nordwestmecklenburg prägen eine leistungsfähige Landwirtschaft und Lebensmittelverarbeitung den ländlichen Raum in gleicher Weise, wie eine weiter zunehmende gewerblich-industrielle Entwicklung. Diese wird vor allem von handwerklichen und mittelständischen Unternehmen des produzierenden, verarbeitenden und dienstleistenden Gewerbes getragen. Ein ausgewogenes Verhältnis von Handwerk, Gewerbe, Handel, Tourismus, Landwirtschaft und Industrie wird angestrebt. Die vielfältige Landschaftsstruktur und deren reichhaltiges Naturangebot bieten sich besonders für die vielfältigsten Freizeit-, Erholungs- und Rehabilitationsmöglichkeiten an und demzufolge für Tourismus und Fremdenverkehr. Insbesondere sind hier die Ostsee, der Schweriner See, das UNESCO Biosphärenreservat Schaalsee, eine historisch gewachsene Kulturlandschaft, die sich über eine Fläche von 162 km² zwischen dem Ostufer des Ratzeburger Sees im Nordwesten und der Stadt Zarrentin im Süden erstreckt und der Naturpark „Sternberger Seenlandschaft“ zu nennen. Neben dem Tourismus sind die Nähe zu den Universitäten und Fachhochschulen in Lübeck und Rostock sowie der Hochschule in Wismar mit ca. 7.000 Direkt- und Fernstudenten wichtige wirtschaftliche Standortfaktoren. Die Hansestadt Wismar ist ein gefragter Standort für Schiff- und Maschinenbau, Holzverarbeitung, Wissenschaft und Dienstleistung. Zahlreiche überregional agierende Unternehmen haben hier ihren Standort. Am Holzhafen Wismar ist ein attraktives, hochmodernes Technologie-/Gewerbe- und Forschungszentrum entstanden. Es bietet optimale Voraussetzungen für den Ausbau der Zusammenarbeit zwischen innovativen Unternehmen und der Hochschule Wismar.

Die UNESCO-Welterbe und Hansestadt Wismar ist geprägt von Hafen, Seefahrt, Fischerei und der Hanse, den sorgsam restaurierten Bürgerhäusern, dem einzigartigen Marktplatz, den Denkmälern der Backsteingotik, den Cafés, Restaurants und Hotels.



Detailansicht: Euroimmun Werk Dassow



Landwirtschaftliche Flächen im Bereich Raddingsdorf



Detailansicht: Bliedenstraße in Wismar mit St. Georgenkirche im Hintergrund (Foto Dr. Kirchner)



Detailansicht: Wismar Werft (Foto Dr. Kirchner)

Der Arbeitsmarkt in dem Landkreis Nordwestmecklenburg

Jahr	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Arbeitslosenquote in %	16,1	17,1	17,1	14,3	12,6	10,6	10,5	11,3	10,2
Arbeitslose (absolut)	9.328	9.870	9.956	8.416	7.512	6.949	6.764	9.712	8.618

Quelle: Bundesagentur für Arbeit, ab 2011 mit Hansestadt Wismar

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

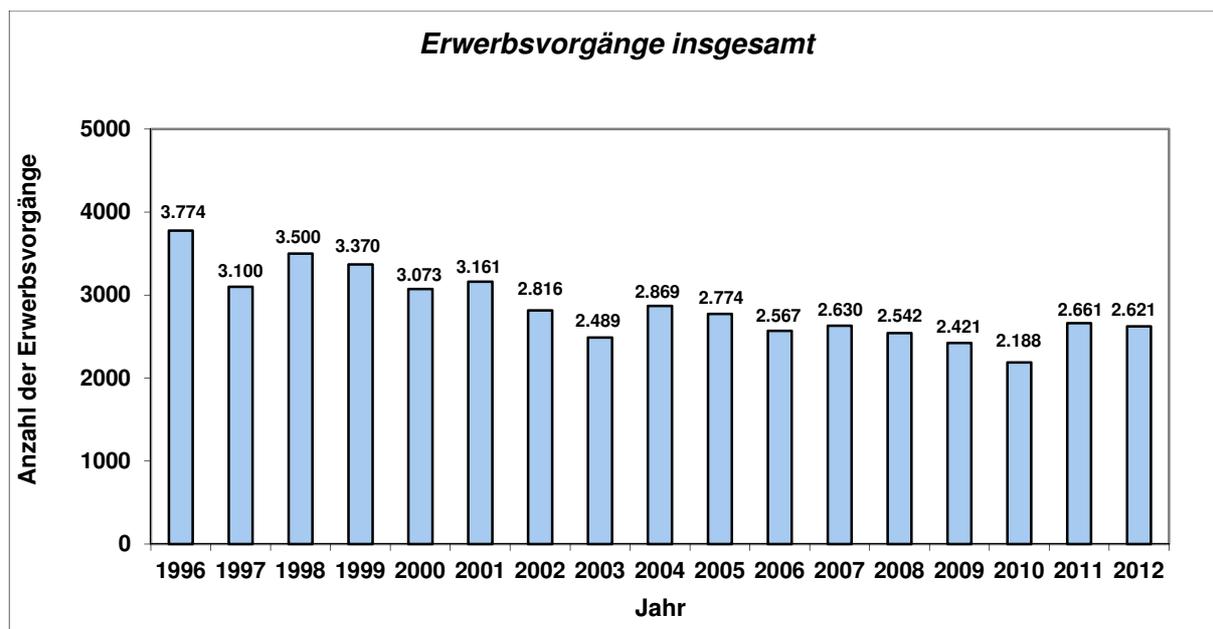


Abb. 4 Darstellung der eingegangenen Erwerbsvorgänge von 1996 bis 2012

Die Anzahl der übermittelten Kauffälle ist **von 2.661 im Vorjahr auf 2.621 im Berichtsjahr 2012 gesunken**. Von den 2.621 Kauffällen entfallen 303 auf die Hansestadt Wismar. Die Anzahl der Kaufverträge für den Bereich der Hansestadt Wismar ist gegenüber dem Vorjahr um 1/3 von 454 auf 303 gesunken.

Überblick der Erwerbsvorgänge nach Teilmärkten

Grundstücksteilmarkt	Anzahl	Anteil (%)
Unbebaute Grundstücke	586	22,4
Bebaute Grundstücke (ohne Wohnungs- und Teileigentum)	909	34,7
Wohnungs- und Teileigentum	335	12,8
Land- und Forstwirtschaft	743	28,3
Sonstige	37	1,4
Gemeinbedarf	11	0,4
Summe:	2.621	100,0

Zusammenstellung der Erwerbsvorgänge nach Teilmärkten und Jahren

Grundstücksteilmarkt	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Unbebaute Grundstücke	518	661	612	554	534	579	586
Bebaute Grundstücke (ohne Wohnungs- u. Teileigentum)	532	587	583	641	699	851	909
Wohnungs- und Teileigentum	172	133	167	160	215	320	335
Land- und Forstwirtschaft	895	887	930	861	593	740	743
Sonstige	140	162	90	85	47	71	37
Gemeinbedarf	-	-	-	-	-	-	11
Summe	2.257	2.430	2.382	2.301	2.088	2.561	2.621

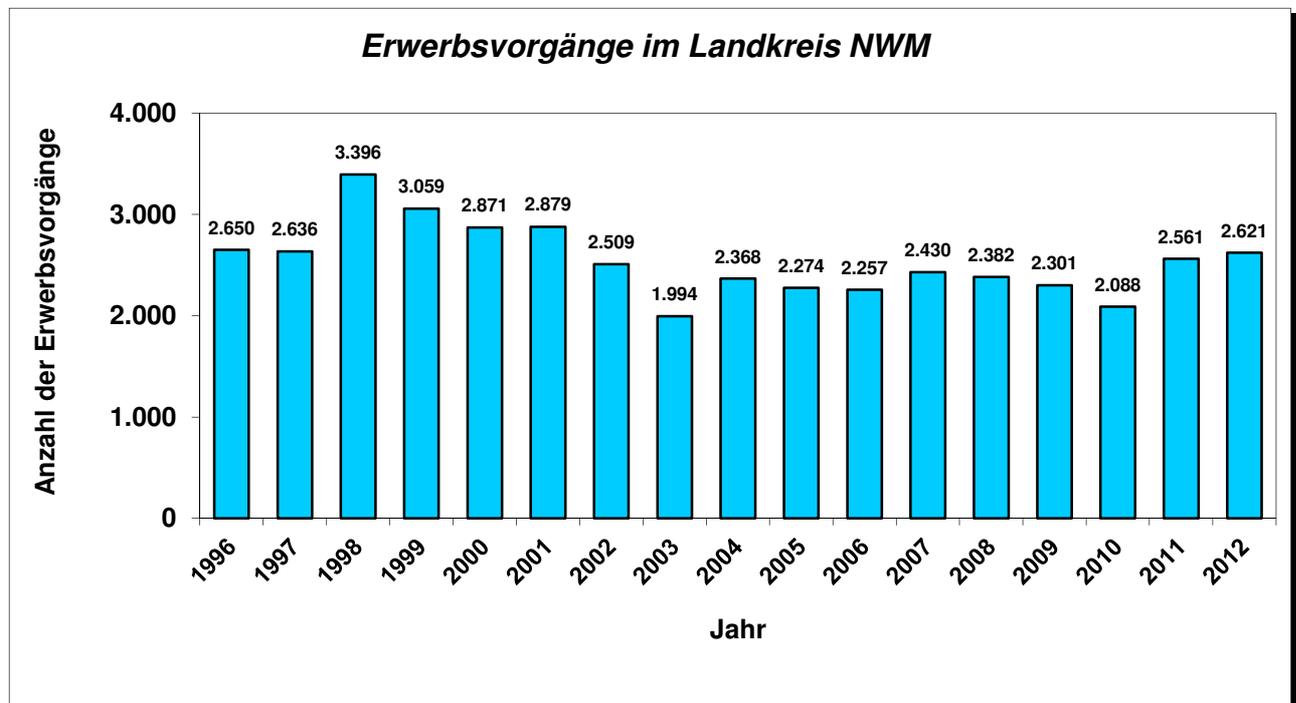


Abb. 5 Entwicklung der Erwerbsvorgänge gesamt

2.2 Flächenumsatz

Im Berichtsjahr sind im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses insgesamt

4.923,9 ha Grundstücksfläche,

ohne Wohnungs- und Teileigentum, umgesetzt worden. **Der Flächenumsatz ist zum Vorjahr um 12,2 % gefallen.**

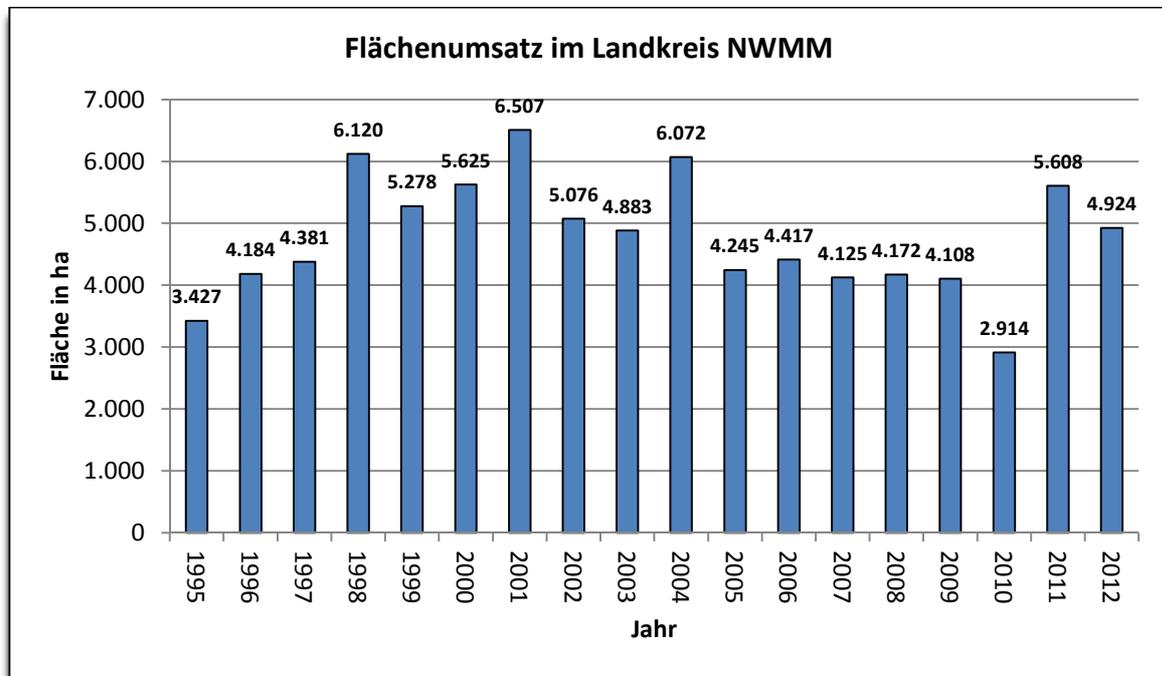


Abb. 6 Entwicklung des Flächenumsatzes gesamt in ha

Flächenaufteilung nach Teilmärkten

Grundstücksmarkt	Fläche ha	Flächenanteil (%)
Unbebaute Grundstücke	60,9	1,2
Bebaute Grundstücke (ohne Wohnungs- u. Teileigentum)	501,7	10,2
Land- und Forstwirtschaft	4338,3	88,1
Sonstige	22,7	0,5
Gemeinbedarf	0,3	-
Summe:	4.923,9	100,0

Flächenaufteilung nach Teilmärkten und Jahren

Grundstücksteilmarkt	Fläche in ha						
	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Unbebaute Grundstücke	160,9	62,9	65,4	112,4	168,1	50,6	60,9
Bebaute Grundstücke (ohne Wohnungs- u. Teileigentum)	173,0	110,2	147,0	101,7	114,4	246,5	501,7
Land- und Forstwirtschaft	4.024,4	3.913,0	3.850,4	3.856,5	2.607,8	5.288,2	4.338,3
Sonstige	58,4	39,3	108,9	37,1	23,9	23,0	22,7
Gemeinbedarf	-	-	-	-	-	-	0,3
Summe	4.416,7	4.125,4	4.171,7	4.107,7	2.914,2	5.608,3	4.923,9

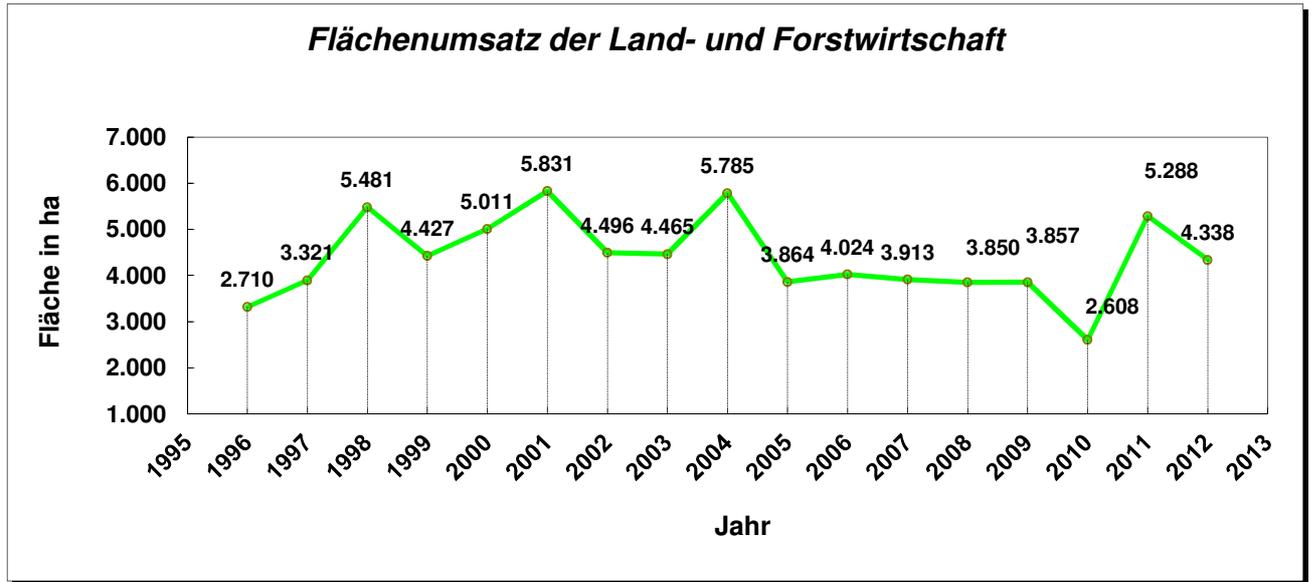


Abb. 7 Entwicklung des Flächenumsatzes Land- und Forstwirtschaft

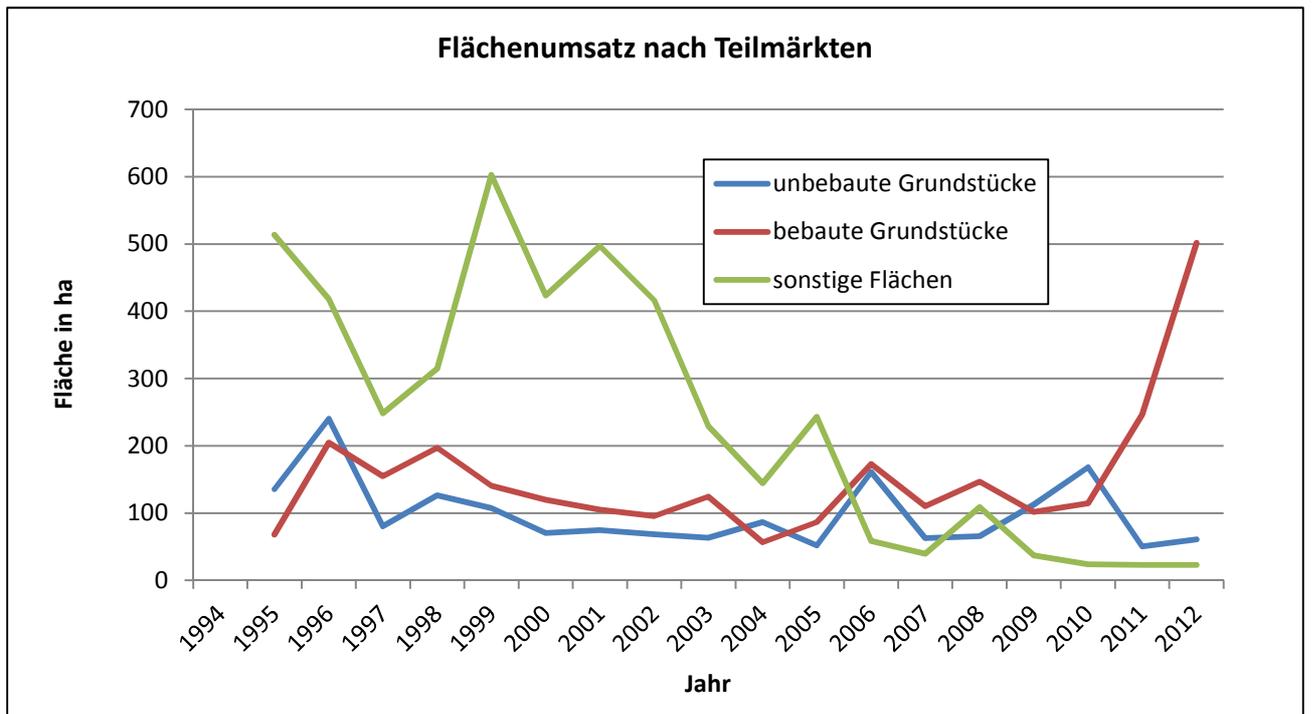


Abb. 8 Entwicklung des übrigen Flächenumsatzes nach Teilmärkten

2.3 Geldumsatz

Im Jahr 2012 sind auf dem Grundstücksmarkt im Bereich des Landkreises Nordwestmecklenburg

251,6 Millionen €

umgesetzt worden. Hier ist eine Steigerung des Geldumsatzes um ca. 2 % gegenüber dem Vorjahr zu verzeichnen.

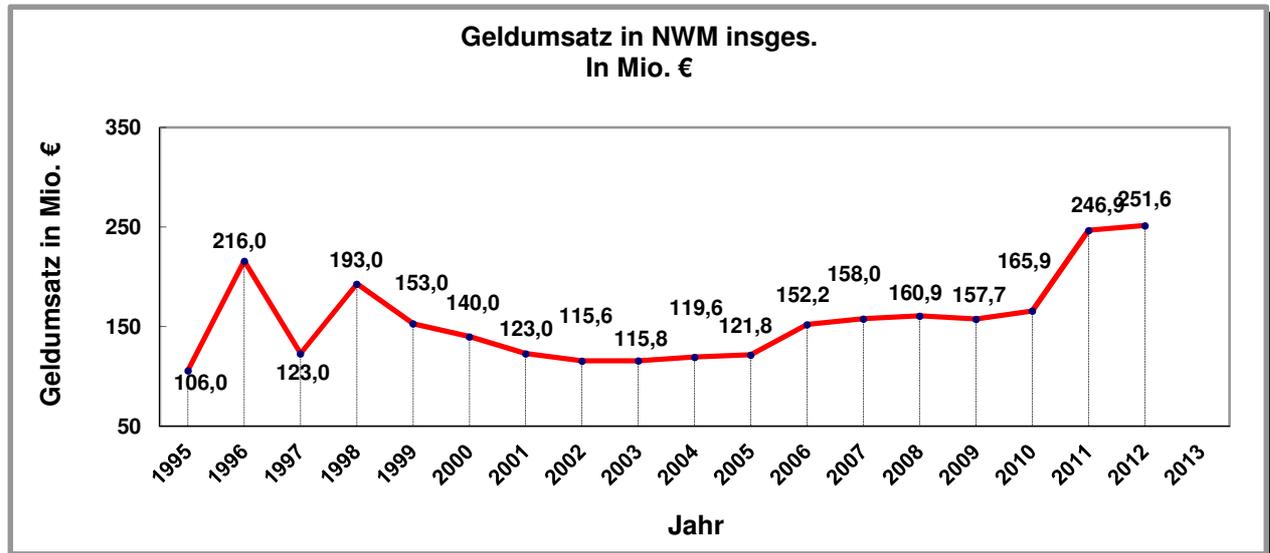


Abb. 9 Entwicklung des Geldumsatzes in Mio. €

Umsatz unterteilt nach Teilmärkten

Grundstücksteilmarkt	Umsatz (Mio. €)	Anteil (%)
Unbebaute Grundstücke	20,8	8,3
Bebaute Grundstücke (ohne Wohnungs- und Teileigentum)	115,3	45,8
Wohnungs- und Teileigentum	34,8	13,8
Land- und Forstwirtschaft	75,4	30,0
Sonstige	5,2	2,1
Gemeinbedarf	0,1	-
Summe	251,6	100,0

Umsatz unterteilt nach Teilmärkten und Jahren

Grundstücksteilmarkt	Umsatz in Mio. €						
	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Unbebaute Grundstücke	38,4	15,9	16,9	14,5	15,4	17,4	20,8
Bebaute Grundstücke (ohne Wohnungs- u. Teileigentum)	67,8	92,7	80,7	77,5	80,8	111,5	115,3
Wohnungs- und Teileigentum	18,8	15,1	18,9	18,0	29,6	32,9	34,8
Land- und Forstwirtschaft	26,2	29,3	32,8	42,8	37,4	81,6	75,4
Sonstige	1,0	5,0	11,6	4,9	2,7	3,5	5,2
Gemeinbedarf	-	-	-	-	-	-	0,1
Summe	152,2	158,0	160,9	157,7	165,9	246,9	251,6

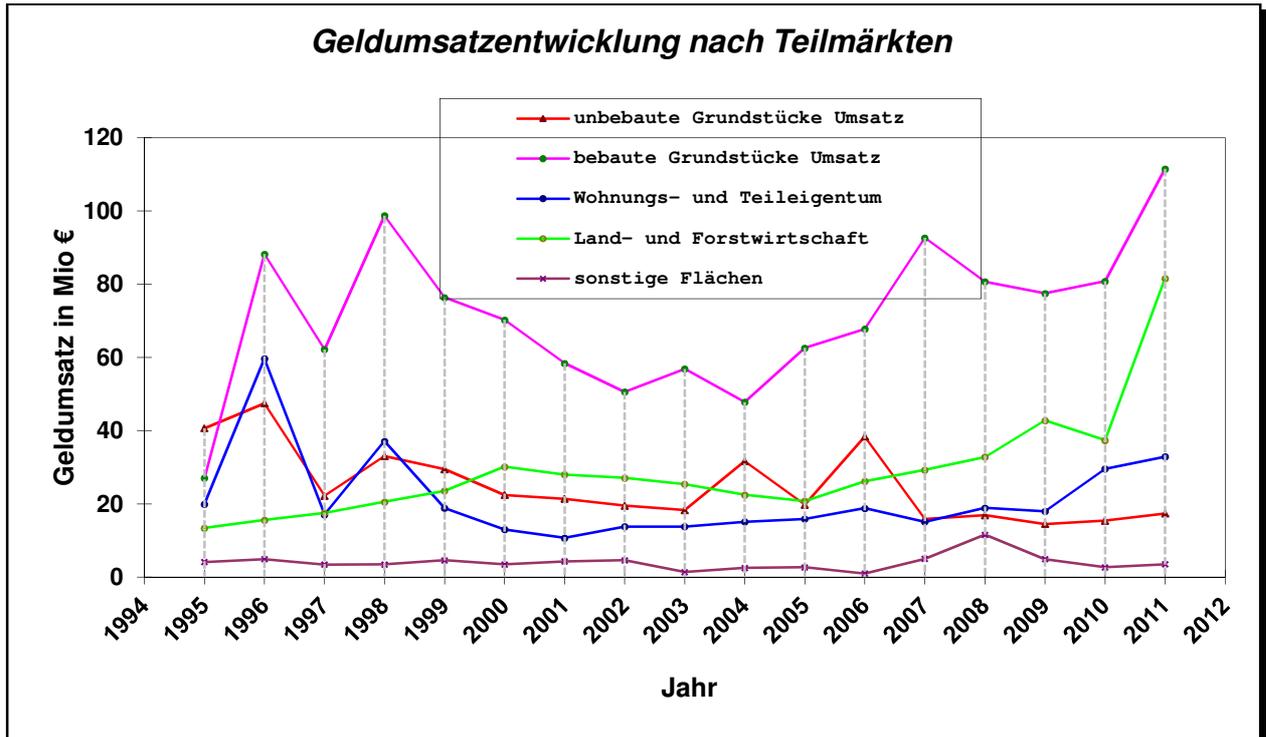


Abb. 10 Entwicklung des Geldumsatzes nach Teilmärkten in Mio. €

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	1.514
Bund, Land, Landkreis	436
Städte und Gemeinden	209
sonstige juristische Personen	462
gesamt	2.621

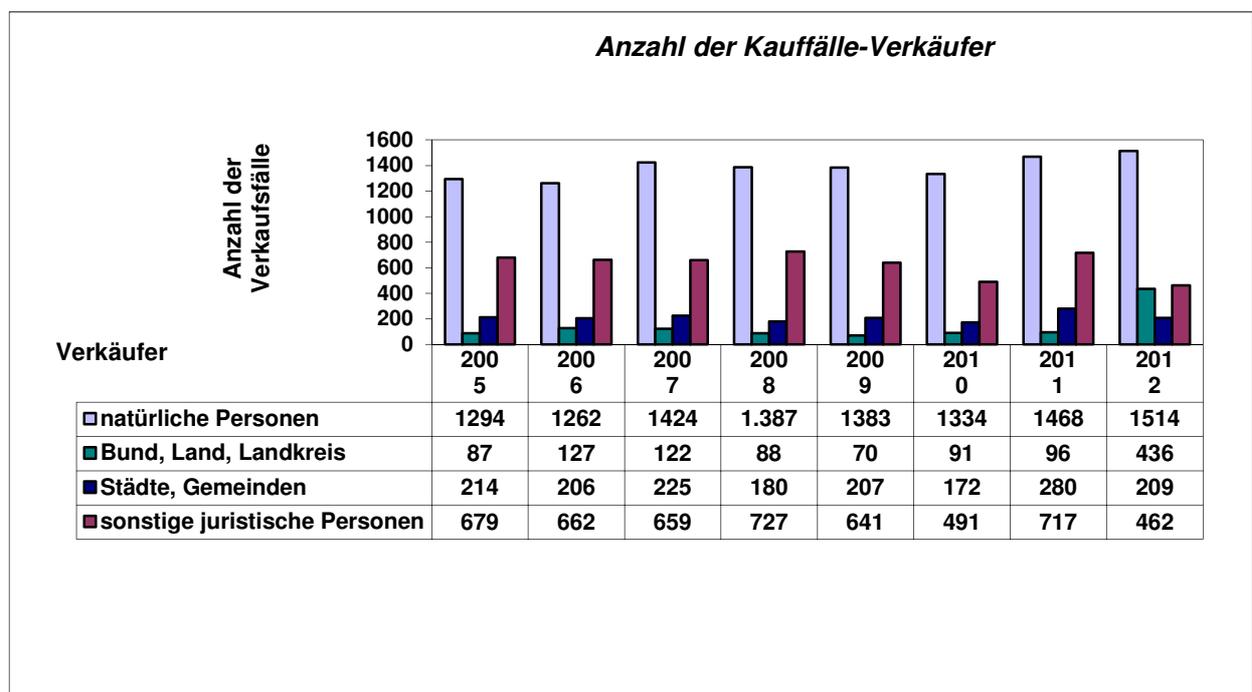


Abb. 11 Anzahl der Kauffälle nach Verkäufer und Jahren

Erwerber:

Erwerber	Anzahl der Kauffälle
Natürliche Personen	2.073
Bund, Land, Landkreis	77
Städte und Gemeinden	58
Sonstige juristische Personen	413
gesamt	2.621

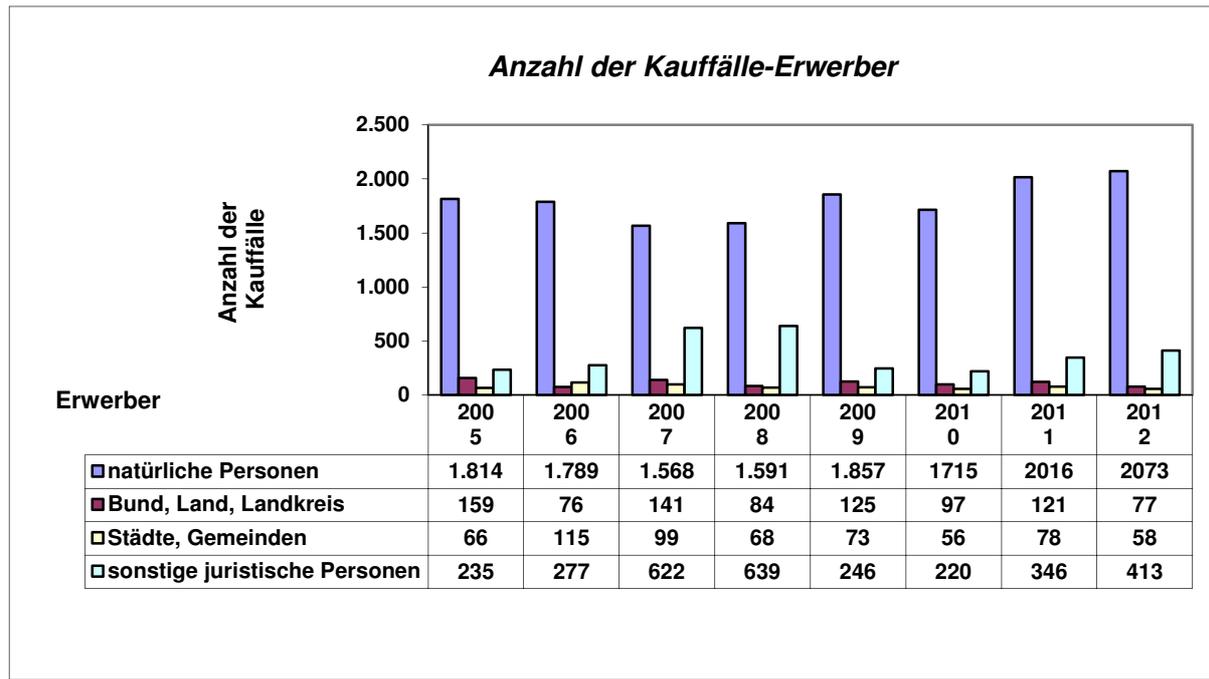


Abb. 12 Anzahl der Kauffälle nach Erwerber und Jahren

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

628 Vertragsabschlüsse des Berichtsjahres 2012 betreffen unbebaute Grundstücke.

Davon entfallen:

- 305 Vertragsabschlüsse auf den individuellen Wohnungsbau
- 69 Vertragsabschlüsse auf geplante Ferienhausbebauung
- 34 Vertragsabschlüsse auf unbebaute Gewerbeflächen
- 26 Vertragsabschlüsse auf Bauerwartungsland
- 4 Vertragsabschlüsse auf Rohbauland
- 179 Vertragsabschlüsse auf sonstige Flächen (Arrondierungsflächen)
- 11 Gemeinbedarf

3.1.1 Individueller Wohnungsbau

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

Die nachfolgende Abbildung enthält die Indexreihe des individuellen Wohnungsbaus für den örtlichen Grundstücksteilmarkt der unbebauten, baureifen, erschließungsbeitragsfreien bzw. ortsüblich erschlossenen Baugrundstücke im Landkreis Nordwestmecklenburg für den Zeitraum 1995 – 2012.

3.1.1.1 Bodenpreisindexreihen im Landkreis Nordwestmecklenburg ohne Hansestadt Wismar

Jahr	Index Landkreis gesamt (1995= 100 = 38,34 €/m ²)	Index ländliche Orte (1995= 100 = 39,43 €/m ²)	Index Ostseeregion (1995= 100 = 46,59 €/m ²)
1995	100	100	100
1996	113,3	109,0	106,0
1997	124,6	119,0	110,0
1998	133,7	137,0	124,0
1999	143,8	138,0	141,0
2000	149,9	139,4	150,0
2001	151,7	136,5	150,9
2002	155,6	137,5	154,4
2003	158,5	140,3	160,5
2004	158,2	143,2	159,9
2005	160,1	145,2	160,7
2006	156,2	141,1	161,5
2007	160,9	141,0	162,0
2008	155,3	138,3	164,7
2009	159,8	136,1	167,7
2010	158,2	130,7	169,4
2011	151,7	124,6	172,8
2012	150,3	120,4	177,8

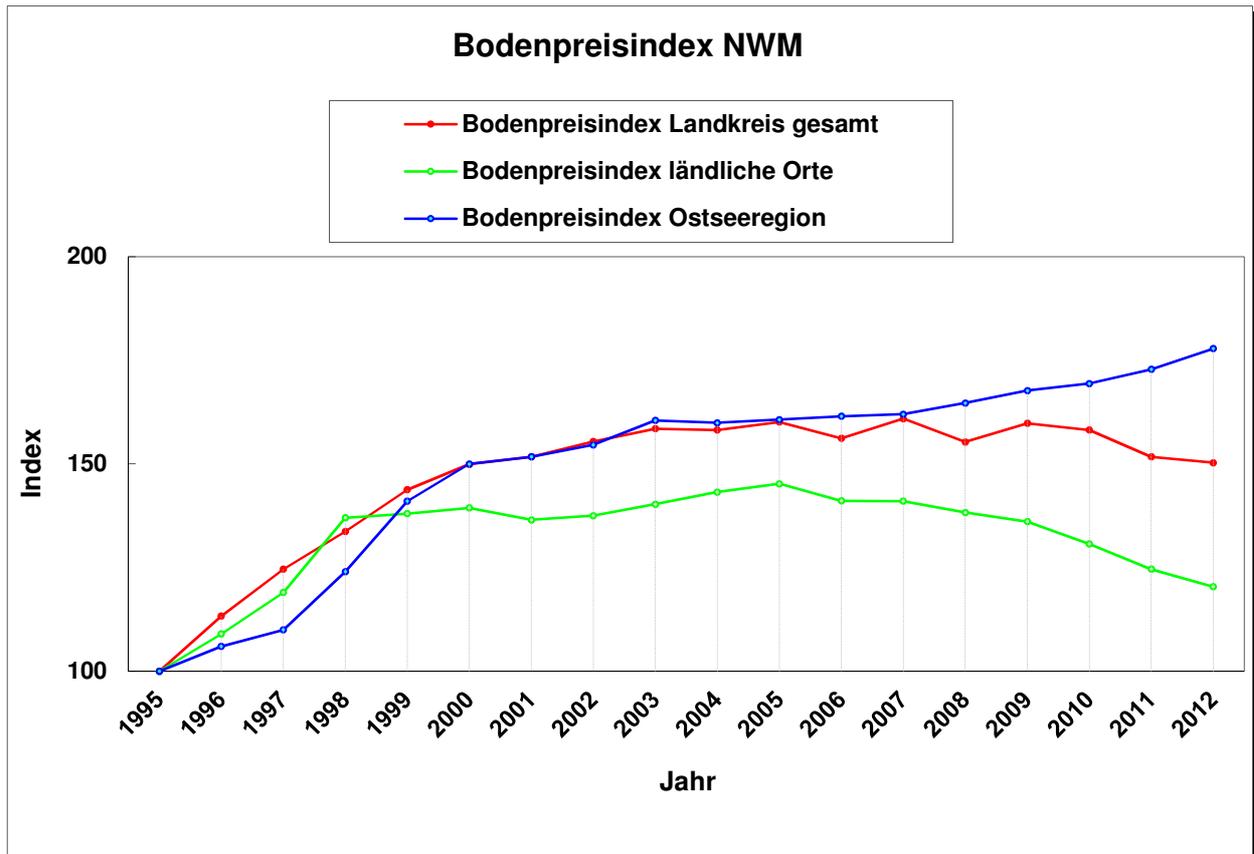


Abb. 13 Bodenpreisindexreihen des LK NWM (ohne HWI)
(Quelle: Grundstücksmarktberichte)

Der Gutachterausschuss hat als Bewertungsgrundlage für die Zuordnung „Ostseeregion“ eine Tiefe (Binnenland) von ca. 3,0 km festgelegt.

Zu den indizierten ländlichen Orten gehören die Gemarkungen: Kirchdorf, Neuburg, Bad Kleinen, Dorf Mecklenburg, Lübstorf, Lützwow, Dassow mit Lütgenhof, Klütz, Grevesmühlen, Schönberg, Rehna, Gadebusch mit Jarmstorf und Güstow, Warin und Neukloster.

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 sind im Berichtsjahr 127 Vertragsabschlüsse ausgewertet worden. Die durchschnittliche Grundstücksgröße beträgt **770 m²**, in einer Spanne von **300 m² bis 1.600 m²**.

Aus den **städtischen Wohngebieten** des Landkreises sind im Berichtsjahr 8 Vertragsabschlüsse ausgewertet worden. Die durchschnittliche Grundstücksgröße beträgt in diesen Gebieten **625 m²**, in einer Spanne von **400 m² bis 1.000 m²**.

Die durchschnittliche Grundstücksgröße der **ländlichen Baugrundstücke** ist mit **1.000 m²** ermittelt worden, wobei die Spanne der gehandelten Grundstücksflächen **zwischen 400 m² und 1.800 m²** liegt. Hier liegen 55 Vertragsabschlüsse vor.

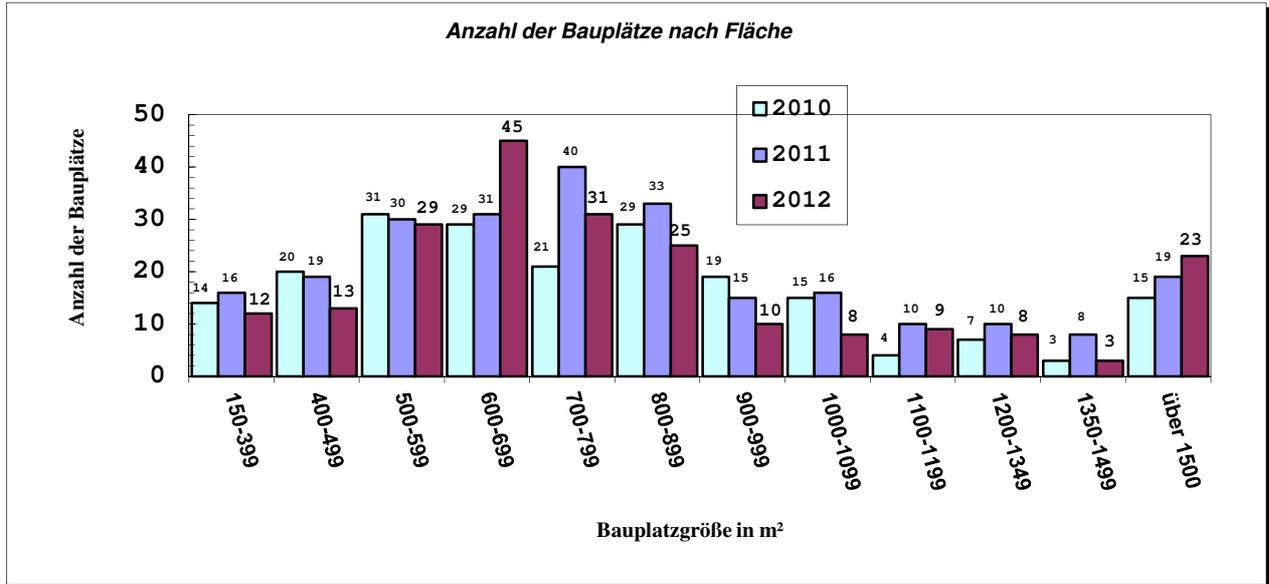


Abb.14 Bauplatzgrößen des individuellen Wohnungsbaus

3.1.1.2 Bodenpreisindex für die Hansestadt Wismar

Wohngebiete :

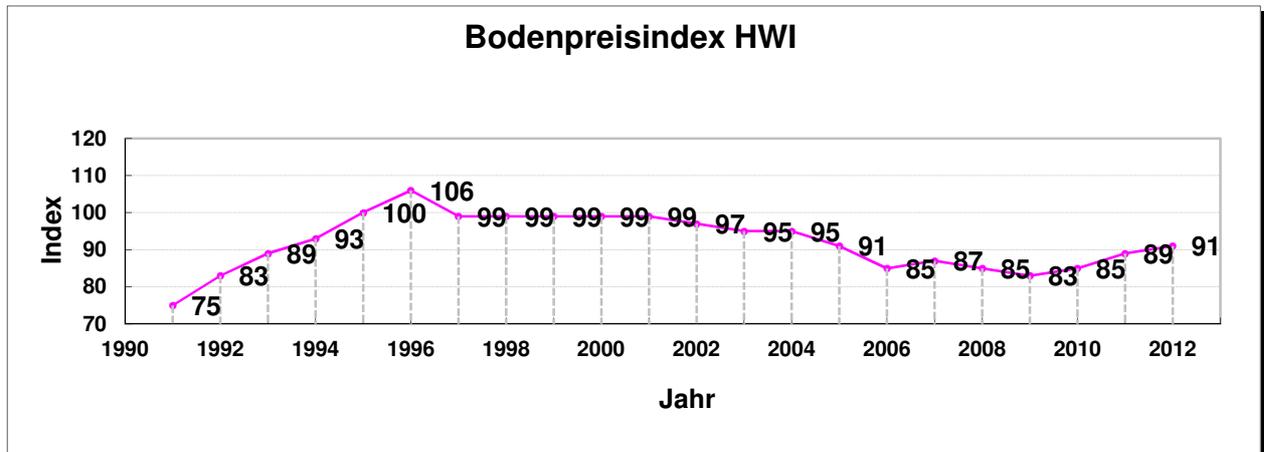
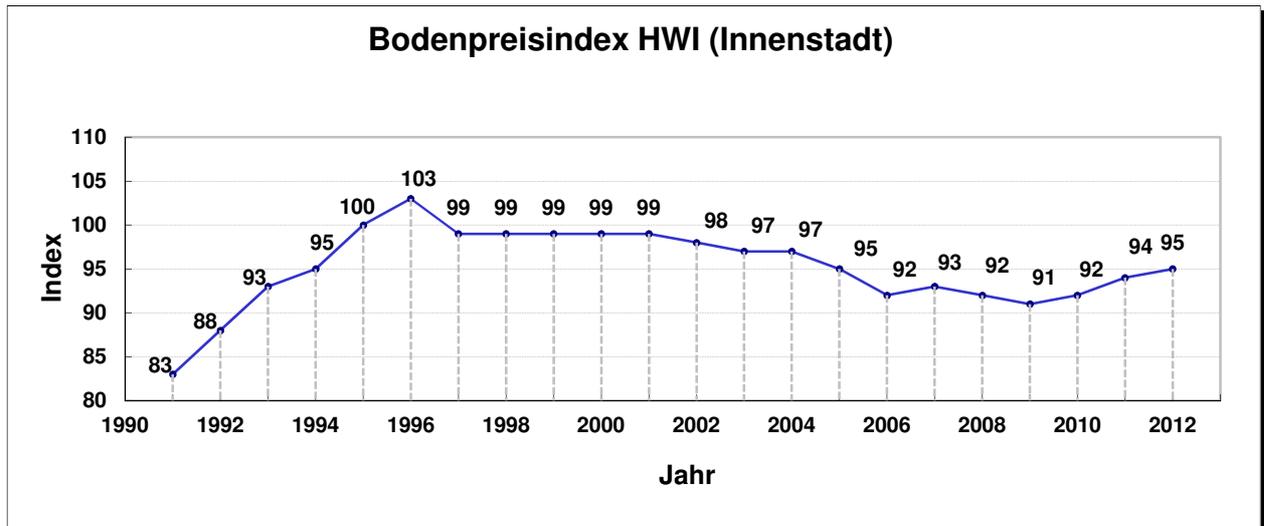


Abb. 14 a Bodenpreisindex Hansestadt Wismar, Wohngebiete

Der durchschnittliche Quadratmeterpreis erschließungsbeitragsfreier Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus beträgt rund 74,00 €/m².

Innenstadt:**Abb. 14 b Bodenpreisindex Hansestadt Wismar, Innenstadt**

Der durchschnittliche Quadratmeterpreis erschließungsbeitragsfreier Baugrundstücke im Stadtzentrum beträgt rund 390,00 €/m².

Durchschnittliche Flächengrößen in der Hansestadt Wismar:

In den **Bebauungsplangebieten** außerhalb der Innenstadt von Wismar sind im Berichtsjahr 34 Vertragsabschlüsse ausgewertet worden. Die durchschnittliche Grundstücksgröße beträgt **630 m²**, in einer **Spanne von 410 m² bis 1.000 m²**.

Im Bereich der Innenstadt sind im Geschäftsjahr 2012 keine unbebauten Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau veräußert worden.

3.1.2 Wochenend- und Ferienhausgrundstücke

Bei unbebauten **Wochenend- und Ferienhausgrundstücken** sind im Berichtsjahr 47 Vertragsabschlüsse getätigt worden, davon kamen 28 Kaufverträge zur Auswertung. Die durchschnittliche Grundstücksgröße beträgt für Ferienhausgrundstücke **650 m²**, in einer **Spanne von 160 m² bis 1.500 m²**.

Die ausgewerteten Kauffälle für **unbebaute Ferienhausgrundstücke** liegen alle im Bereich der Ostseeregion. Der durchschnittliche Kaufpreis beträgt **110,00 €/m²** und stellt sich in einer **Spanne von 40,00 €/m² bis 238,00 €/m²** dar.

Ort	Ø KP in €/m ²	KP in €/m ² Min.	KP in €/m ² Max.	Ø Fläche in m ²	Fläche in m ² Min.	Fläche in m ² Max.
Groß Schwansee* ¹	80,00	71,00	88,00	970	300	2.418
Oertzenhof* ¹	102,00	97,00	105,00	400	164	523
Rosenhagen	135,00	110,00	150,00	723	548	930
Timmendorf* ¹	100,00	64,00	105,00	217	108	445
Zierow	95,00	71,00	125,00	345	125	512
Boiensdorf	62,00	40,00	99,00	473	307	624
Boltenhagen	150,00	110,00	238,00	545	290	769

*¹ Kauffälle der Jahre 2011 und 2012 ohne Hansestadt Wismar

3.1.3 Gewerbe

3.1.3.1 Gewerbe im Landkreis Nordwestmecklenburg

Die Anzahl der Erwerbsvorgänge für gewerbliche Bauflächen ist gegenüber dem Vorjahr stark gestiegen. In den Gewerbegebieten des Landkreises Nordwestmecklenburg ist ein vielfältiges Angebot an baureifem Gewerbeland vorhanden. Im Berichtsjahr wurden **30 Kauffälle für unbebaute, gewerbliche Baugrundstücke** erfasst und **24** ausgewertet.

Landwirtschaftliche Betriebsflächen siehe Punkt 3.3.2.

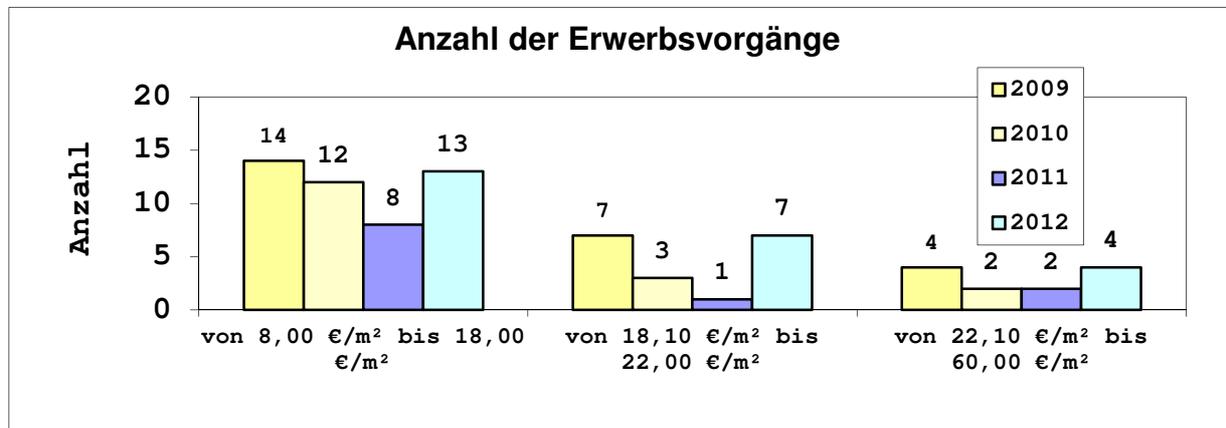


Abb. 15 Kaufpreise für Gewerbeflächen

Der durchschnittliche Bodenwert für **Gewerbeflächen** beträgt ca. **17,00 €/m²**, in einer Spanne von 8,00 €/m² bis 39,00 €/m², bei einer mittleren Flächengröße von 4.350 m².

Bodenwerte Gewerbe (Auswertzeitraum 2008 bis 2012)

Gewerbegebiet erschlossen nach § 127 Abs. 2 Bau GB	mittlerer Bodenwert in €/m²	mittlere Flächengröße in m²
Schönberg	19,00	5.000
Selmsdorf – An der Trave u. Lauen	20,00	4.000
Grevesmühlen	18,00	5.500
Upahl	19,00	4.100
diverse andere Orte im Kreisgebiet	13,00	4.500

Für **gewerbliche Bauflächen der Jahre 2008 bis 2012 (7 Kauffälle)**, die **höherwertig nutzbar** sind, z. B. Verbrauchermärkte, sind durchschnittlich **39,00 €/m²**; in einer Spanne von **25,00 €/m² bis 55,00 €/m²** gezahlt worden, bezogen auf eine durchschnittliche Fläche von **3.900 m²**.

3.1.3.2 Gewerbe in der Hansestadt Wismar

Im Jahr 2012 sind 4 gewerbliche Baugrundstücke in die Kaufpreissammlung eingeflossen. Aufgrund der geringen Anzahl erfolgt die Auswertung über die Geschäftsjahre 2011 und 2012. Der Gesamtflächenumsatz beträgt ca. 4,0 ha. Die Gewerbegrundstücke haben eine durchschnittliche Fläche von ca. 3.300 m². Der durchschnittliche Kaufpreis liegt bei rund 20,00 €/m², in einer Spanne von 10,00 €/m² bis 45,00 €/m².

gewerbliche Baugrundstücke	Anzahl	mittlere Fläche in m ²	Ø Kaufpreis in €/m ²
erschlossen nach § 127 Abs. 2 Bau GB	14	3.300	20,00

Bodenpreisindex für gewerbliche Baugrundstücke von 1996 bis 2012

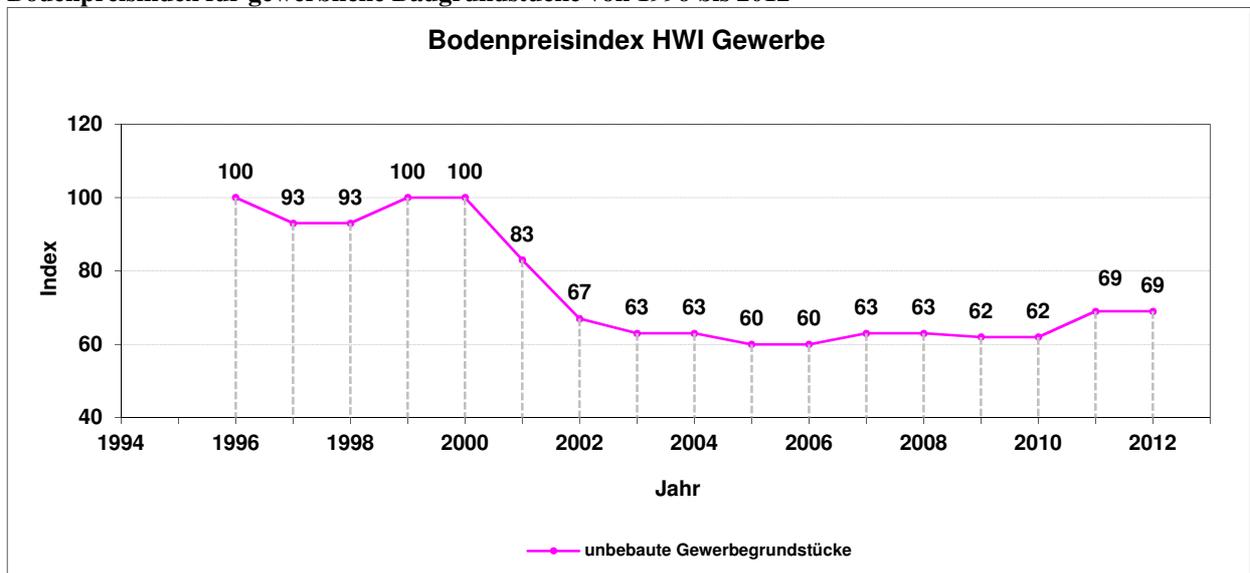
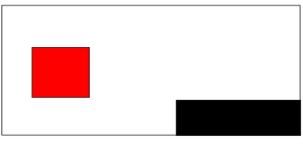
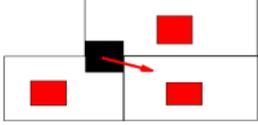
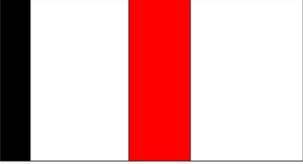
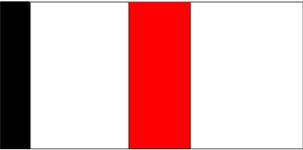


Abb. 15 a Bodenpreisindex Hansestadt Wismar, Gewerbe

3.1.4 Arrondierungsflächen

3.1.4.1 Arrondierungsflächen im Landkreis Nordwestmecklenburg (ohne Wismar)

Arrondierungsflächen sind selbständig nicht bebaubare Teilflächen, die zusammen mit einem angrenzenden Grundstück dessen bauliche Ausnutzung erhöhen oder einen ungünstigen Grenzverlauf verbessern. In der Geschäftsstelle sind aus den Jahren 2009 bis 2012 insgesamt 486 Kaufverträge ausgewertet worden.

Art der unselbständigen Teilflächen	Nutzungsart	Anzahl	% des Baulandwertes Mittelwert und Spanne	Systemdarstellung Straße
hinter dem Grundstück liegende regel- oder unregelmäßige Flächen	Einfamilienhausgebiet	139	33 (4 – 140)	
seitlich gelegene Flächen	Einfamilienhausgebiet	94	47 (5 – 142)	
Splitterflächen regel- oder unregelmäßig in unterschiedlichen Lagen	Einfamilienhausgebiet	41	38 (7 – 134)	
Zufahrten	Einfamilienhausgebiet	37	33 (5 – 100)	
Arrondierung aus Wegen, Straßen zum Bauland (z.B. Vorgarten)	Einfamilienhausgebiet	104	51 (18 – 167)	
Arrondierung aus Bauland zu Wegen, Straßen, Stellplätzen in Abhängigkeit von der Intensität des Eingriffs	Einfamilienhausgebiet	71	71 (11 – 139)	

3.1.4.2 Arrondierungsflächen in der Hansestadt Wismar

Auswertezeitraum 1998 bis 2012

Art der unselbständigen Teilfläche	Nutzungsart	Anzahl	% des Baulandwertes Mittelwert und Spanne	Systemdarstellung
hinter dem Grundstück liegende regel- oder unregelmäßige Flächen	Einfamilienhausgebiet	41	37 (18-106)	
	Mehrfamilienhausgebiet	15	54 (16-103)	
	geschäftliche Nutzung			
	gewerbliche Nutzung	4	73 (19-100)	
	gesamt	60		
seitlich gelegene Flächen	Einfamilienhausgebiet	24	47 (14-100)	
	Mehrfamilienhausgebiet	7	61 (14-103)	
	geschäftliche Nutzung			
	gewerbliche Nutzung	12	82 (50-126)	
	gesamt	43		
Splitterflächen regel- oder unregelmäßig in unterschiedlichen Lagen	Einfamilienhausgebiet	14	54 (12-100)	
	Mehrfamilienhausgebiet	10	62 (9-104)	
	geschäftliche Nutzung			
	gewerbliche Nutzung	9	64 (13-100)	
	gesamt	33		
Zufahrten	Einfamilienhausgebiet	24	75 (19-102)	
	Mehrfamilienhausgebiet			
	geschäftliche Nutzung			
	gewerbliche Nutzung	1	25	
	gesamt	25		
Arrondierung aus Wegen, Straßen zum Bauland (z. B. Vorgarten)	Einfamilienhausgebiet	21	54 (13-117)	
	Mehrfamilienhausgebiet	3	119 (104-133)	
	geschäftliche Nutzung			
	gewerbliche Nutzung	5	78 (50-120)	
	gesamt	29		
Arrondierung aus Bauland zu Wegen, Straßen, Stellplätzen in Abhängigkeit von der Intensität des Eingriffs	Einfamilienhausgebiet	41	53 (13-100)	
	Mehrfamilienhausgebiet	13	62 (15-114)	
	geschäftliche Nutzung			
	gewerbliche Nutzung	8	63 (20-100)	
	gesamt	62		

3.2. Bebaute Grundstücke

Übersicht der einzelnen Teilmärkte mit der Hansestadt Wismar

Anzahl	Teilmarkt	Geldumsatz in Mio. €
218	Reihenhäuser und Doppelhaushälften (RH u. DHH)	19,6
434	Ein- und Zweifamilienhäuser (EFH u. ZFH)	52,7
32	Wochenend- und Ferienhäuser (FH)	2,7
335	Wohn- und Teileigentum WE/TE	34,8
56	Mehrfamilienhäuser (MFH)	14,6
32	Wohn- und Geschäftshäuser (WGH)	9,2
51	Gewerbegrundstücke	9,3
8	Bauernhäuser, Gutshäuser	1,3
84	Sonstige	6,2
1.250		150,4

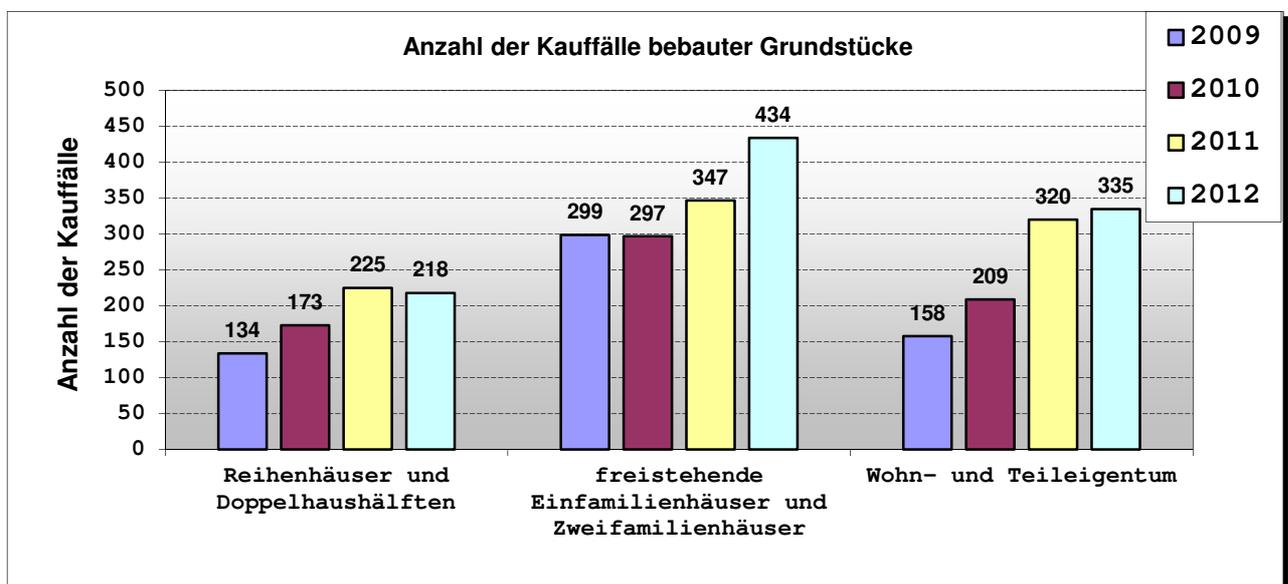


Abb. 16 Verkaufte Wohnhäuser und Eigentumswohnungen

3.2.1 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

3.2.1.1 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (NWM)

Der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses sind im Jahre 2012 insgesamt 405 Kauffälle dieses Teilmarktes zugeleitet worden, davon sind 380 auswertbar. Von den 380 Kauffällen liegen 324 in den Dörfern und ländlichen Zentralorten und 56 Kauffälle in den Städten des Kreises Nordwestmecklenburg.

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

	Anzahl	Verteilung	
		Dörfer, ländliche Zentralorte	Städte des Landkreises
bis 50.000 €	74	59	15
bis 100.000 €	117	95	22
bis 150.000 €	90	77	13
bis 200.000 €	54	50	4
bis 250.000 €	22	20	2
über 250.000 €	23	23	0
Summe:	380	324	56

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.

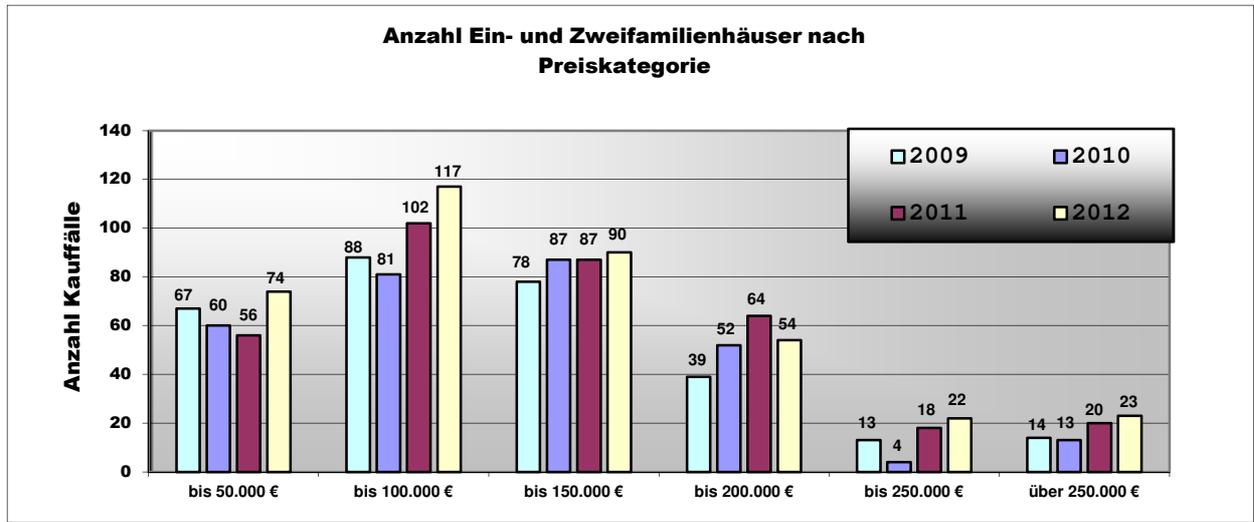


Abb. 17 Gesamtpreis anteilig

Übersicht über Wohnflächenpreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (inklusive Bodenwert) im Landkreis Nordwestmecklenburg aus Kauffällen der Jahre 2010 bis 2012 (ohne Wismar)

Baualters- gruppe (tatsächliches Baujahr)	Anzahl	Grundstücks- fläche [m ²]	KP [€]	WF [m ²]	KP/WF [€/m ²] Mittel	KP/WF [€/m ²] Min.	KP/WF [€/m ²] Max.
bis 1919	19	1.451	93.650,54	147	679,02	96,15	1.275,00
1920 bis 1949	21	1.691	93.863,75	128	731,61	200,00	1.246,43
1950 bis 1974	38	1.496	89.142,01	119	813,17	375,00	2.000,00
1975 bis 1989	28	827	117.115,72	134	846,20	400,00	1.529,41
1990 bis 2009	133	1.089	168.695,41	134	1.270,02	411,21	2.603,34
2010 bis 2012	12	655	222.543,79	123	1.748,26	1.028,57	2.741,99
Gesamt	251						

Es handelt sich jeweils um sanierte und unsanierte Objekte.

Ein- und Zweifamilienhäuser in B-Plangebieten (Berichtsjahre 1995 bis 2012)

Die durchschnittliche Wohnfläche für 19 Objekte ist mit 126 m² ermittelt worden. Das Bodenwertniveau beträgt rd. 63,00 €/m² und die durchschnittliche Grundstücksgröße 711 m². Die Objekte befinden sich überwiegend in den ländlichen Zentralorten.

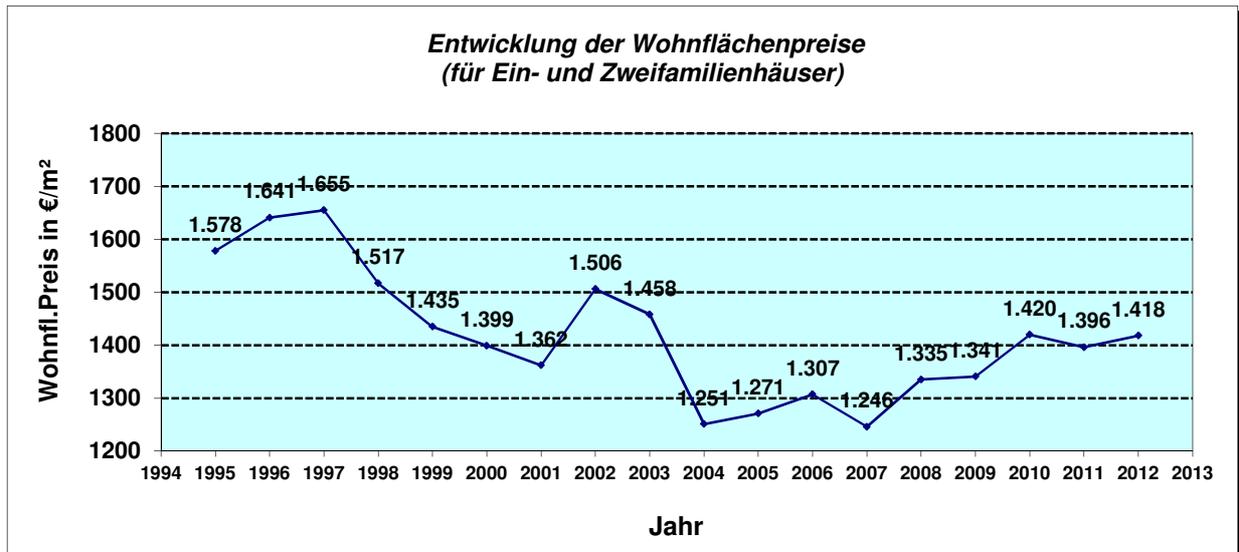


Abb. 16 Entwicklung der Wohnflächenpreise in den B-Plangebieten (Ein- und Zweifamilienhäuser)

3.2.1.2 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in der Hansestadt Wismar (2010 – 2012)

Die gezahlten **Kaufpreise** für **freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in den Bebauungsplangebieten** liegen zwischen 120.000,00 € und 276.000,00 €. Das Mittel der Kaufpreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser ist von 193.600,00 € im Vorjahr auf 173.000,00 € gefallen. Die **Grundstücksfläche** für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser liegt zwischen 407 m² und 980 m² bei durchschnittlich 525 m². Die durchschnittliche Grundstücksfläche ist damit gegenüber dem Vorjahr um 105 m² gefallen. Die **Wohnfläche** für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser schwankt zwischen 90 m² und 193 m². Der Durchschnitt liegt bei 115 m² und hat sich damit gegenüber dem Vorjahr um 10 m² verringert. Der **durchschnittliche Preis pro m² Wohnfläche** beträgt 1.504,00 €/m² und sank damit gegenüber dem Vorjahr (1.540,00 €/m²) um 36,00 €/m².

Für gebrauchte Einfamilienhäuser außerhalb der Bebauungsplangebiete sind Kaufpreise ab 80.000,00 € gezahlt worden.

Kauffälle aus den Jahren 2004 bis 2012 (Hansestadt Wismar)

Baualtersgruppe (tatsächliches Baujahr)	Anzahl	Grundstücks- fläche [m ²]	KP [€]	WF [m ²]	KP/WF [€/m ²] Mittel	KP/WF [€/m ²] Min.	KP/WF [€/m ²] Max.
bis 1919	13	714	75.462	157	638	113	1.396
1920 bis 1949	17	836	123.613	146	924	452	2.055
1950 bis 1974	57	477	83.468	106	801	425	1.789
1975 bis 1989	16	584	139.641	137	1.115	604	2.260
1990 bis 2009	68	612	169.313	131	1.316	667	2.500
2010 bis 2012	24	525	173.000	115	1.504	1.101	1.840
Gesamt	195						

Es handelt sich jeweils um sanierte und unsanierte Objekte.

3.2.2 Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Landkreis

3.2.2.1 Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Landkreis NWM

Im Jahr 2012 sind 173 Reihenhäuser und Doppelhaushälften verkauft worden, davon sind 164 auswertbar. Von den 164 Kauffällen, die in der u. g. Übersicht aufgeschlüsselt nach Baujahren dargestellt sind, liegen 128 Kauffälle in den Dörfern und ländlichen Zentralorten und 36 Kauffälle in den Städten des Kreises Nordwestmecklenburg. Es ergibt sich folgende Verteilung der Kaufpreise für Reihenhäuser und Doppelhaushälften: (ohne Wismar)

	Anzahl	Verteilung	
		Dörfer, ländliche Zentralorte	Städte des Landkreises
bis 50.000 €	51	37	14
bis 100.000 €	59	46	13
bis 150.000 €	36	29	7
bis 200.000 €	13	12	1
bis 250.000 €	4	3	1
über 250.000 €	1	1	0
Summe:	164	128	36

Das nachfolgende Diagramm stellt eine Übersicht über die Gesamtkaufpreise der 164 Kauffälle dar. Das Baujahr der Gebäude fand hierbei keine Berücksichtigung.

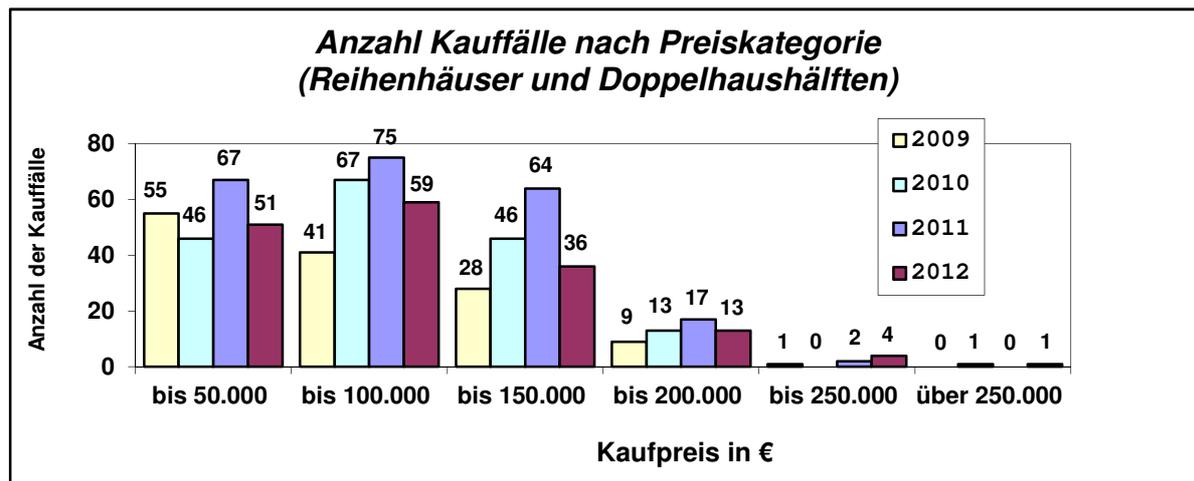


Abb. 17 Kauffälle nach Gesamtpreis

Übersicht über Wohnflächenpreise für Reihenhäuser und Doppelhaushälften (inklusive Bodenwert) im Landkreis Nordwestmecklenburg aus Kauffällen der Jahre 2010 bis 2012 (ohne Wismar)

Baujahrsgruppe (tatsächliches Baujahr)	Anzahl	KP [€]	Grundstücks- fläche [m ²]	WF [m ²]	KP/WF [€/m ²] Mittel	KP/WF [€/m ²] Min.	KP/WF [€/m ²] Max.
bis 1919	16	89.408	1.478	124	759	440	1.120
1920 bis 1949	20	96.818	1.258	134	885	162	1.500
1950 bis 1974	14	90.390	976	109	808	450	1.170
1975 bis 1989	13	94.406	735	127	761	451	1.200
1990 bis 2009	83	120.677	379	111	1.097	671	1.896
2010 bis 2012	4	174.679	428	101	1.735	1.623	1.838
Gesamt	150						

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

Reihenhäuser und Doppelhaushälften in B-Plangebieten (Berichtsjahre 1995 bis 2012)

Die durchschnittliche Wohnfläche für 22 Objekte aus dem Jahre 2012 konnte mit 114 m² ermittelt werden. Das durchschnittliche Bodenwertniveau beträgt 70,00 €/m² und die durchschnittliche Grundstücksgröße 369 m². Die Objekte befinden sich überwiegend in der Ostseeregion und den ländlichen Zentralorten.

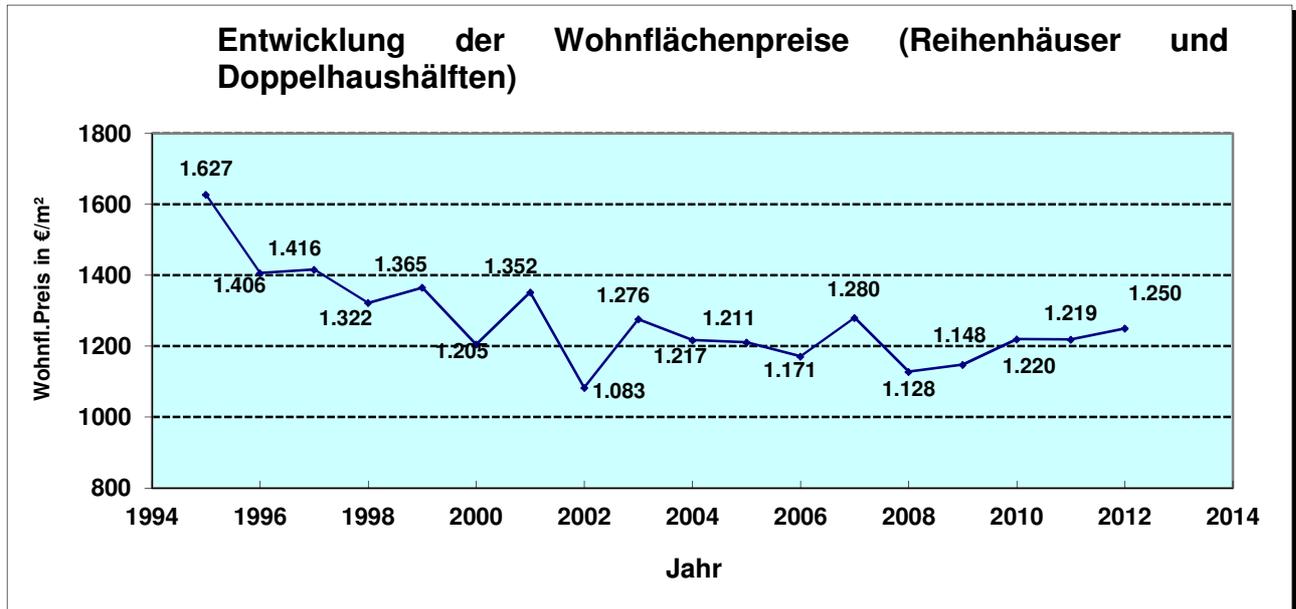


Abb. 18 Entwicklung der Wohnflächenpreise in den B-Plangebieten (Reihenhäuser und Doppelhaushälften)

3.2.2.2 Reihenhäuser und Doppelhaushälften in der Hansestadt Wismar (2011 – 2012)

Die **Kaufpreise** für Reihenhäuser und Doppelhaushälften liegen in den neu erschlossenen Wohngebieten (**Bebauungsplangebieten**) zwischen 75.000,00 € und 188.000,00 €. Der durchschnittliche Kaufpreis ist mit rd. 135.800,00 € ermittelt worden. Der Durchschnittspreis entspricht einer Minderung von ca. 2 % gegenüber dem Vorjahresniveau. Die Grundstücksflächen für Reihenhäuser und Doppelhaushälften liegen zwischen 178 m² und 462 m²; wobei sich eine **mittlere Grundstücksfläche** von 304 m² ergibt. Sie ist gegenüber dem Vorjahr um 12 m² gefallen. Die **Wohnflächen sind in einer Spanne von 82 m² bis 145 m²** registriert worden; wobei sich eine mittlere Wohnfläche von 104 m² ergibt. Das entspricht dem Vorjahresniveau.

Der **Kaufpreis pro m² Wohnfläche** liegt zwischen 985,00 €/m² und 1.634,00 €/m². Das Mittel beträgt 1.361,00 €/m² und ist damit um 3 % gegenüber dem Vorjahr gesunken. Für gebrauchte Reihenhäuser und Doppelhaushälften außerhalb der Bebauungsplangebiete sind Kaufpreise ab 40.000,00 € gezahlt worden.

26 Kauffälle aus dem Berichtsjahr 2011 – 2012 (Bebauungsplangebiete)

	Kaufpreis [€]	Grundstücksfläche [m ²]	WF [m ²]	KP/WF [€/m ²]
Min.	75.000,00	178	82	985,00
Max.	188.000,00	462	145	1.634,00
Ø	135.800,00	304	104	1.361,00

Kauffälle aus den Jahren 2005 bis 2012

Baualtergruppe (tats. Baujahr)	Anzahl	Grundstücksfläche [m ²]	KP [€]	WF [m ²]	KP/WF [€/m ²] Mittel	KP/WF [€/m ²] Min.	KP/WF [€/m ²] Max.
bis 1919	18	461	57.100,00	108	535,94	142,86	1.363,64
1920 bis 1949	32	761	96.897,06	113	893,17	345,59	1.750,00
1950 bis 1974	47	362	82.327,13	97	906,98	261,44	1.789,47
1975 bis 1989	7	435	107.307,14	119	929,86	729,93	1.333,33
1990 bis 2009	76	295	128.880,87	112	1.165,69	509,44	1.494,85
2010 bis 2012	19	297	137.029,47	99	1.401,74	1.227,27	1.634,15
Gesamt	199						

3.2.3 Wochenend- und Ferienhausgrundstücke

Im Berichtsjahr 2012 sind **32 bebaute Wochenend- und Ferienhausgrundstücke** verkauft worden, das sind 27 Kauffälle weniger als im Vorjahr. Die Verteilung der Kaufpreise für **bebaute Wochenend- und Ferienhausgrundstücke** des Berichtsjahres 2012 geht aus der folgenden Übersicht hervor:

	Anzahl
bis 50.000 €	16
bis 100.000 €	6
bis 150.000 €	5
bis 200.000 €	1
bis 250.000 €	2
über 250.000 €	2
Summe	32

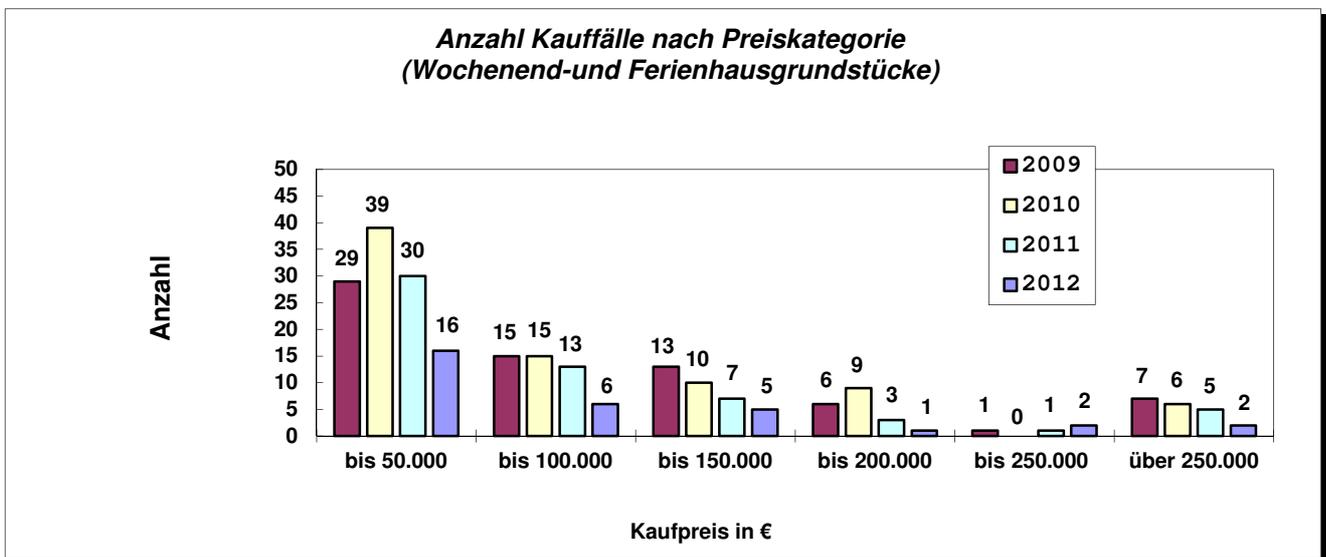


Abb. 19 Kauffälle nach Höhe des Kaufpreises

Wohnflächenpreise für typische Standorte von Wochenend- und Ferienhäusern im Landkreis Nordwestmecklenburg aus Kauffällen der Jahre 2008 bis 2012

Standort	Anzahl	Grundstücksfläche [m ²]	BW-Niveau [€/m ²]	WF [m ²]	KP/WF [€/m ²] Mittel	KP/WF [€/m ²] Min.	KP/WF [€/m ²] Max.
Bad Kleinen	3	308	45	64	1.528	1.220	1.698
Beckerwitz	5	515	49	72	1.062	720	1.733
Boltenhagen	11	498	145	68	1.902	1.125	4.000
Rosenhagen	3	821	130	114	2.889	2.530	3.217
Groß Schwansee	5	1.004	88	162	1.703	715	2.478
Kaltenhof	8	286	71	74	2.261	1.593	3.113
Klein Labenz	4	653	36	57	840	789	947
Nakenstorf	8	530	27	71	842	300	1.304
Oertzenhof	2	294	100	80	2.606	2.088	2.606
Redewisch	3	476	118	114	1.196	873	1.591
Timmendorf	11	348	108	91	1.908	1.381	2.436
Wichmannsdorf	3	320	95	105	1.295	1.095	1.476
Wohlenberger Wiek	5	426	55	70	1.237	1.059	1.385
Gesamt	71						

3.2.4 Eigentumswohnungen

Im Berichtszeitraum sind in der Geschäftsstelle **335 Erwerbsvorgänge** zu Wohnungs- und Teileigentum eingegangen, das sind **15 Kauffälle** mehr als im Vorjahr. Von den 335 Erwerbsvorgängen sind 181 ausgewertet worden. Das entspricht ca. **54 % aller Kauffälle**. Der **Geldumsatz** bei Eigentumswohnungen nimmt mit **34.8 Mio. Euro** einen **Marktanteil von 14 %** ein.

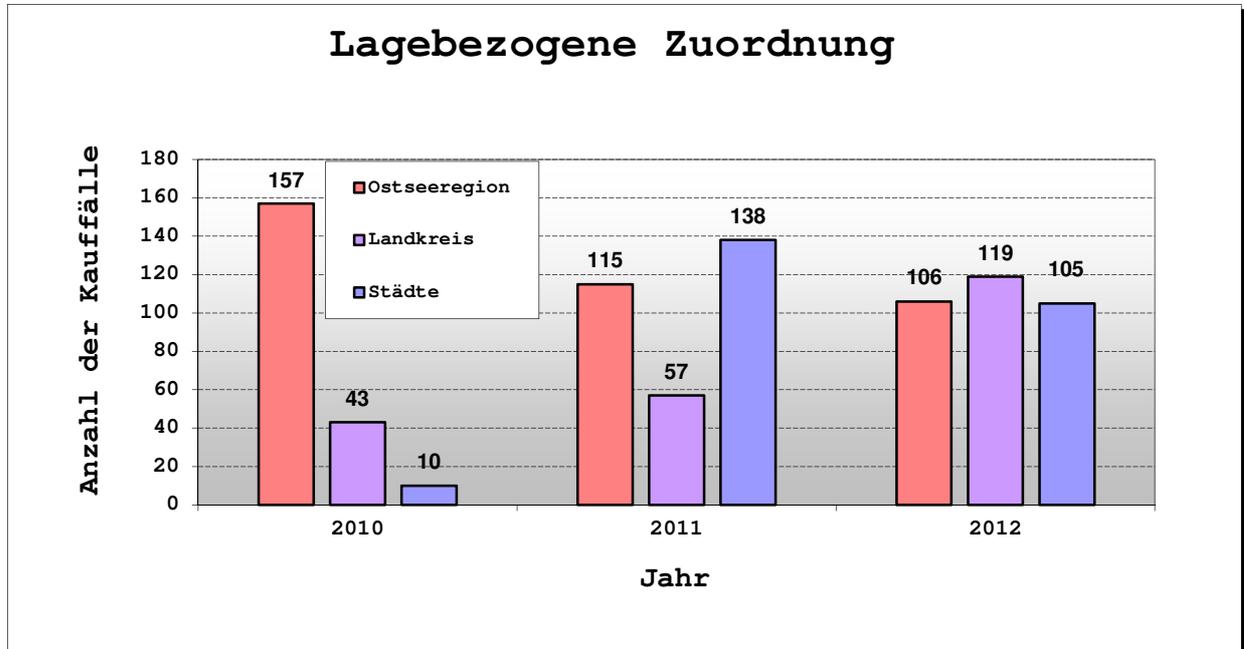


Abb. 20 Verkaufte Eigentumswohnungen (ohne Teileigentum) in Städten und Dörfern

Der Teilmarkt Eigentumswohnungen ist getrennt nach Erstverkäufen und Weiterveräußerungen zu beurteilen. **Die ausgewiesenen Werte beinhalten den Bodenwert inklusive Carport bzw. Stellplatz (soweit vorhanden).** Die **Erstverkäufe** umfassen mit **54 Kauffällen** rd. 16 % des Grundstücksverkehrs von Eigentumswohnungen. Auf **Weiterverkäufe** entfallen **276 Kauffälle** mit 82 % und auf **Erstverkäufe nach Umwandlung** **5 Kauffälle** mit 2 %. Die Auswertung der Wohnflächenpreise für Eigentumswohnungen in Ferienorten an der Ostsee zeigt, dass die Lage, Größe, Wohnfläche und Ausstattung den Kaufpreis beeinflussen.

Übersicht zu Wohnflächenpreisen für Eigentumswohnungen (Erstverkäufe) 2008 - 2012

ausgewertete Standorte	Anzahl	Ø Wohnfläche in m ²	Ø KP/WF in €/m ² Mittel	KP/WF in €/m ² Min.	KP/WF in €/m ² Max.
Boltenhagen, Dünenweg	23	95	2.771,00	2.000,00	3.197,00
Boltenhagen, Ostseeeallee	29	56	2.879,00	2.281,00	3.235,00
Boltenhagen, Kastanienallee/Neuer Weg	24	63	2.244,00	1.685,00	2.521,00
Tarnowitz, Am Reek	16	54	1.992,00	1.868,00	2.231,00
Timmendorf-Strand	22	83	2.173,00	1.786,00	3.271,00
HWI Alter Hafen	16	62	2.532,00	2.268,00	2.894,00
HWI Poeler-/Gartenstraße	71	54	1.781,00	1.395,00	1.911,00

Die Marktanteile der verkauften Eigentumswohnungen betragen bei Kaufpreisen

bis 50.000 €	78 Kauffälle
bis 100.000 €	106 Kauffälle
bis 150.000 €	97 Kauffälle
bis 200.000 €	32 Kauffälle
bis 250.000 €	10 Kauffälle
über 250.000 €	12 Kauffälle

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

Hinweis:

- Die Daten 2010 betreffen nur den Landkreis.
- Die Daten 2011 und 2012 betreffen den Landkreis und die Hansestadt Wismar zusammen.

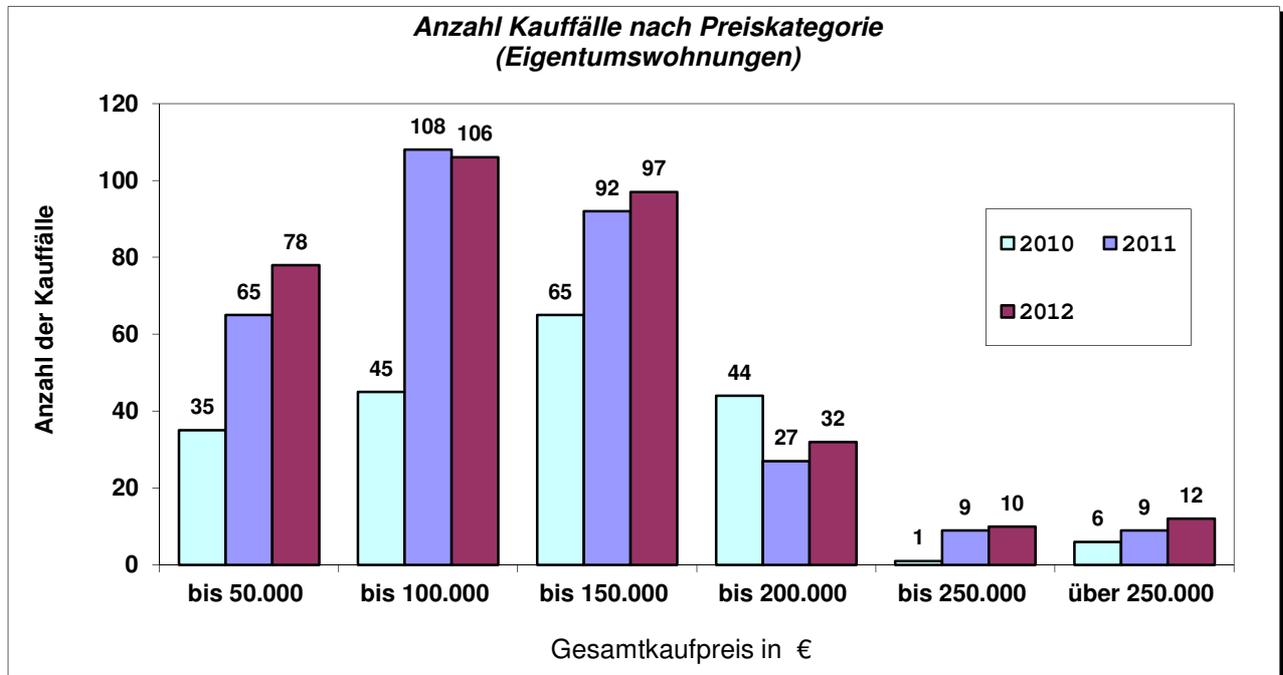


Abb. 21 Kauffälle nach Gesamtkaufpreis für Eigentumswohnungen

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.

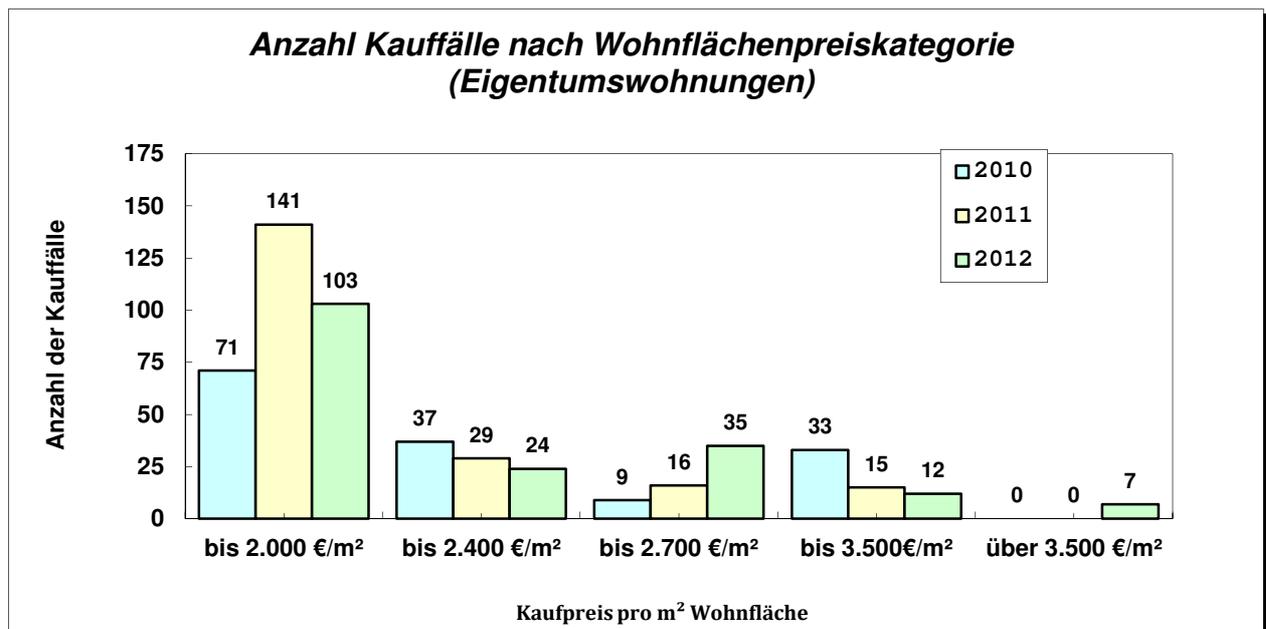


Abb. 22 Kauffälle nach Wohnflächenpreis bei Eigentumswohnungen

Die **Erstverkäufe** im Bereich der **Ostseeregion** ergeben einen Durchschnittspreis in Höhe von **3.295,00 €/m²** Wohnfläche bei einer durchschnittlichen Objektgröße von **69 m²**.

Für das **übrige Kreisgebiet** wurde für die Erstverkäufe ein Durchschnittspreis von **2.075,00 €/m²** Wohnfläche mit einer Durchschnittsfläche von **54 m²** gezahlt.

Bei **Weiterverkäufen** im Bereich der Ostseeregion konnte festgestellt werden, dass sich die Kaufwerte in einer **Spanne von 1.069,00 €/m² bis 3.715,00 €/m²** Wohnfläche bei einem **Mittelwert von 2.222,00 €/m²** bewegen. Die durchschnittliche **Wohnfläche** beträgt für diese Objekte **63 m²**. Außerhalb der Ostseeregion sind die Kaufpreise bei Weiterverkäufen tlw. erheblich niedriger. Innerhalb einer **Spanne von 704,00 €/m² bis 2.018,00 €/m²** ergibt sich für das übrige Kreisgebiet ein Durchschnittswert in Höhe von **912,00 €/m²** bei einer **Wohnfläche** von durchschnittlich **71 m²**. Dieser Aussage liegen 66 Datensätze zu Grunde.

Für **umgewandeltes Wohneigentum** sind 10 Kauffälle ausgewertet worden. Diese ergeben einen durchschnittlichen Wohnflächenpreis von **1.008,00 €/m²** mit einer durchschnittlichen Wohnfläche von **63 m²**.

In der **Hansestadt Wismar** sind 16 Kauffälle der **Erstverkäufe** ausgewertet worden, der durchschnittliche Wohnflächenpreis liegt bei **1.779,00 €/m²** mit einer durchschnittlichen Wohnfläche von **75 m²**.

Für **umgewandeltes Wohneigentum** in der Hansestadt Wismar ergibt sich aus den Auswertungen ein durchschnittlicher Wohnflächenpreis von **2.523,00 €/m²** und eine Durchschnittsgröße von **99 m²**.

Die **Weiterverkäufe** im Bereich der **Innenstadt** von Wismar führen zu einem durchschnittlichen Quadratmeterpreis in Höhe von 1.246,00 € in einer Spanne von 700,00 €/m² bis 2.525,00 €/m² Wohnfläche.

Bei **Weiterverkäufen** im **übrigen Bereich** der Hansestadt Wismar konnte festgestellt werden, dass sich die Kaufwerte in einer **Spanne von 898,00 €/m² bis 2.048,00 €/m²** Wohnfläche bei einem **Mittelwert von 1.296,00 €/m²** bewegen.

Zusammenfassung

Teilmarkt	Anzahl KP	Ø KP/WF [€/m ²]	Kaufpreisspanne [€/m ²]	Ø WF [m ²]
Erstverkäufe Ostseeregion	17	3.295,00	2.420,00 – 5.625,00	69
Erstverkäufe übriges Kreisgebiet	12	2.075,00	1.570,00 – 2.219,00	54
Weiterverkäufe Ostseeregion	48	2.222,00	1.069,00 – 3.715,00	63
Weiterverkäufe übriges Kreisgebiet	66	912,00	704,00 – 2.018,00	71
Erstverkauf aus Umwandlung *	10	1.008,00	434,00 – 2.641,00	63
Erstverkäufe Hansestadt Wismar	16	1.779,00	1.185,00 – 2.894,00	75
Weiterverkäufe HWI Innenstadt	8	1.246,00	700,00 – 2.525,00	62
Weiterverkauf HWI übriger Bereich	6	1.296,00	898,00 – 2.048,00	81
Erstverkäufe aus Umwandlung HWI	4	2.523,00	2.385,00 – 2.728,00	99

*Werte aus 2011

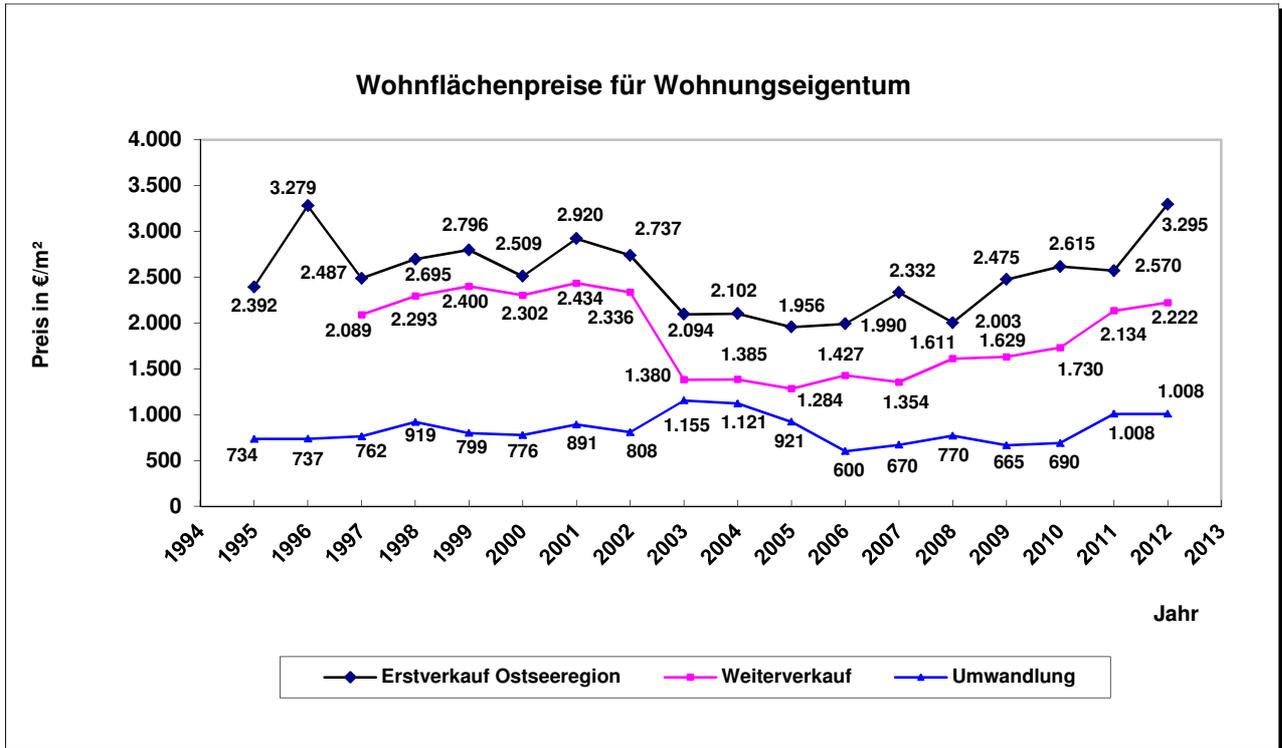


Abb. 23 Kaufpreisentwicklung für Wohneigentum von 1995 bis 2012 (ohne Hansestadt Wismar)

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

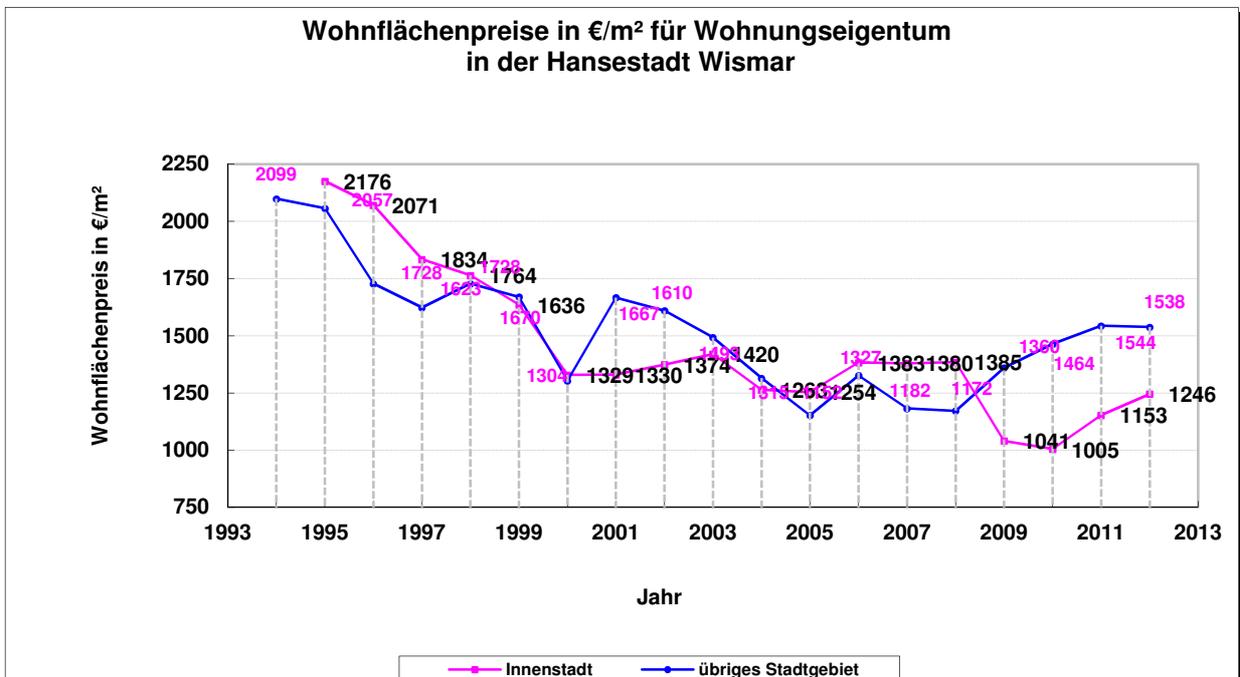


Abb. 24 Kaufpreisentwicklung für Wohneigentum von 1994 bis 2012

3.2.5 Mehrfamilienhäuser Hansestadt Wismar

Im Berichtsjahr 2012 sind in der Hansestadt Wismar **29 bebaute Mehrfamilienhausgrundstücke** verkauft worden. Die Verteilung der Kaufpreise für **bebaute Mehrfamilienhausgrundstücke** 2012 geht aus der folgenden Übersicht hervor.

bis 50.000 €	1 Kauffälle
bis 100.000 €	5 Kauffälle
bis 150.000 €	6 Kauffälle
bis 200.000 €	10 Kauffälle
bis 250.000 €	2 Kauffälle
über 250.000 €	5 Kauffälle

Durchschnittliche Wohnflächenpreise (Kauffälle der Jahre 2002 bis 2012)

Baualtersgruppe (tatsächliches Baujahr)	Anzahl	Grundstücksfläche [m²]	KP [€]	WF [m²]	KP/WF [€/m²] Mittel	KP/WF [€/m²] Min.	KP/WF [€/m²] Max.
bis 1919	133	239	102.768	235	433	24	1.543
1920 bis 1949	26	415	81.923	258	377	12	1.268
1950 bis 1974	5	2.581	291.837	988	257	137	349
1975 bis 1989	2	567	332.500	188	2.093	486	3.700
1990 bis 2009	19	1.644	476.479	694	841	123	1.097
2010 bis 2012	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.
gesamt	185						

Abb. 25 durchschnittliche Wohnflächenpreise für Mehrfamilienhäuser in der Hansestadt Wismar

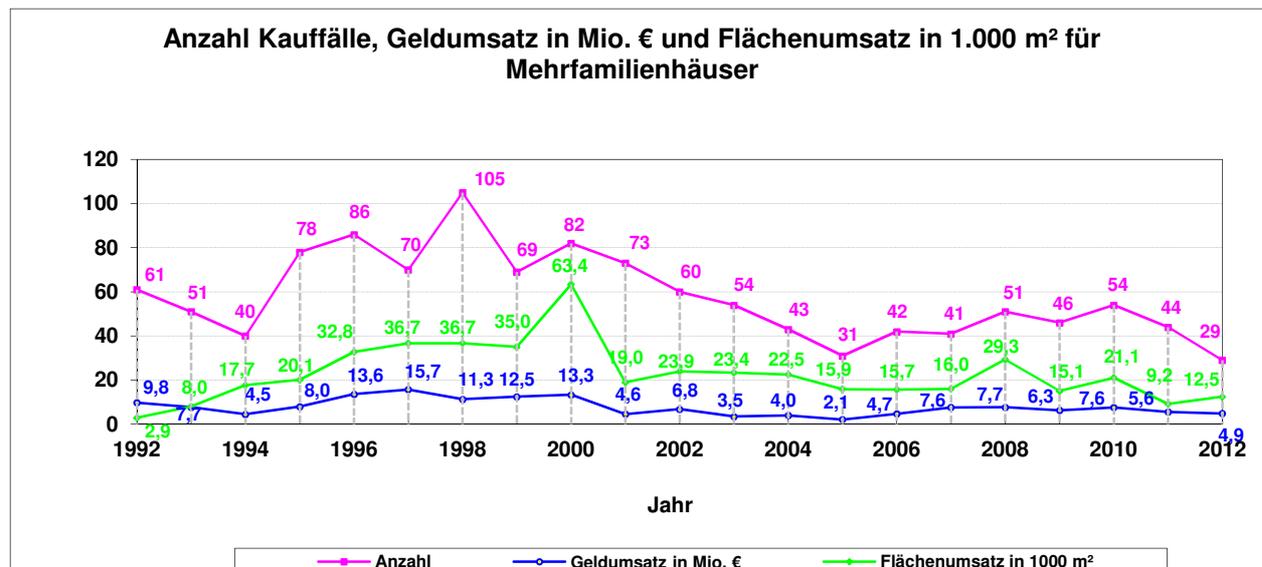


Abb.26 Umsatzentwicklung für Mehrfamilienhäuser

3.2.6 Mehrfamilienhäuser Landkreis Nordwestmecklenburg

Im Berichtsjahr 2012 sind im ehemaligen Landkreis Nordwestmecklenburg **27 bebaute Mehrfamilienhausgrundstücke** verkauft worden. Die Verteilung der Kaufpreise für **bebaute Mehrfamilienhausgrundstücke** des Berichtsjahres 2012 geht aus der folgenden Übersicht hervor.

bis 50.000 €	3 Kauffälle
bis 100.000 €	9 Kauffälle
bis 150.000 €	0 Kauffälle
bis 200.000 €	4 Kauffälle
bis 250.000 €	2 Kauffälle
über 250.000 €	9 Kauffälle

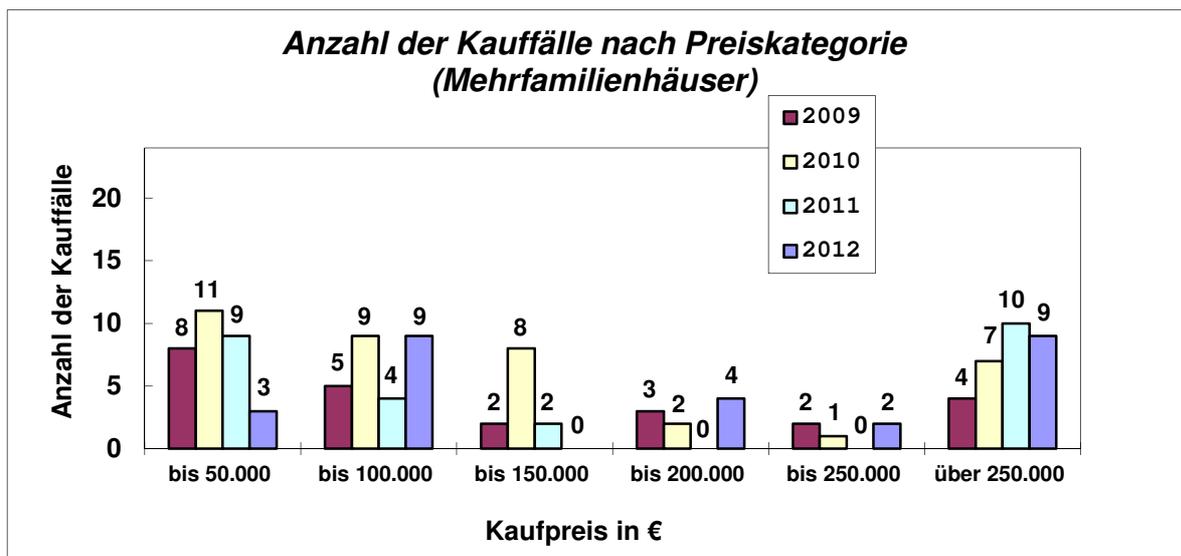


Abb. 27 Kauffälle nach Höhe des Kaufpreises

Durchschnittliche Wohnflächenpreise für (Kauffälle der Jahre 2002 bis 2012) in NWM

Baualtersgruppe (tatsächliches Baujahr)	Anzahl	Grundstücks- fläche [m ²]	KP [€]	WF [m ²]	KP/WF [€/m ²] Mittel	KP/WF [€/m ²] Min.	KP/WF [€/m ²] Max.
bis 1919	4	1.358	160.171	1.135	1.687	1.642	1.757
1920 bis 1949	3	1.266	224.833	609	444	212	683
1950 bis 1974	2	1.882	98.250	689	564	510	617
1975 bis 1989	4	2.668	407.625	295	738	403	1.066
1990 bis 2009	7	3.959	1.533.324	946	1.155	379	3.700
2010 bis 2012	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.
gesamt	20						

Abb. 28 durchschnittliche Wohnflächenpreise für Mehrfamilienhäuser

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

3.2.7 Weitere Untersuchungen

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)**

$$k = \emptyset \frac{KP \pm boG}{v. SW}$$

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

3.2.7.2 Sachwertfaktoren im Landkreis Nordwestmecklenburg

Modell 1 (bisheriges Modell)

Modellbeschreibung:

1. Sachwertfaktoren bezogen auf **Normalherstellungskosten 2000** für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke, Doppelhaushälften und Reihenhäuser
2. Brutto-Grundfläche nach DIN 277 (1987)
3. NHK 2000 ohne Baualtersklassen
4. Gesamtnutzungsdauer gemäß Anlage 4 der Wert R 2006 (60 bis 100 Jahre)
5. Alterswertminderung gemäß Anlage 8 der Wert R 2006 (linear)
6. Außenanlagen: 2 % bis 4 %
7. Neubauten bzw. sanierte Altbauten
8. Kaufpreise aus den Jahren 2010 bis 2012
9. keine Regionalfaktoren
10. **Bodenwertniveau 10,00 €/m² bis 40,00 €/m² (schwarze Kurve)**
11. **Bodenwertniveau größer als 40,00 €/m² bis 100,00 €/m² (rote Kurve)**
12. **Bodenwertniveau größer als 100,00 €/m² bis 250,00 €/m² (grüne Kurve)**

Ergebnis Modell 1: Kurve 1 (schwarz) Sachwertfaktor $k = -0,159\ln(x) + 2,6838$

Ergebnis Modell 1: Kurve 2 (rot) Sachwertfaktor $k = -0,119\ln(x) + 2,2774$

Ergebnis Modell 1: Kurve 3 (grün) Sachwertfaktor $k = -0,105\ln(x) + 2,1416$

Es sind 237 Grundstücke berücksichtigt worden, die zwischen natürlichen Personen gehandelt worden sind.

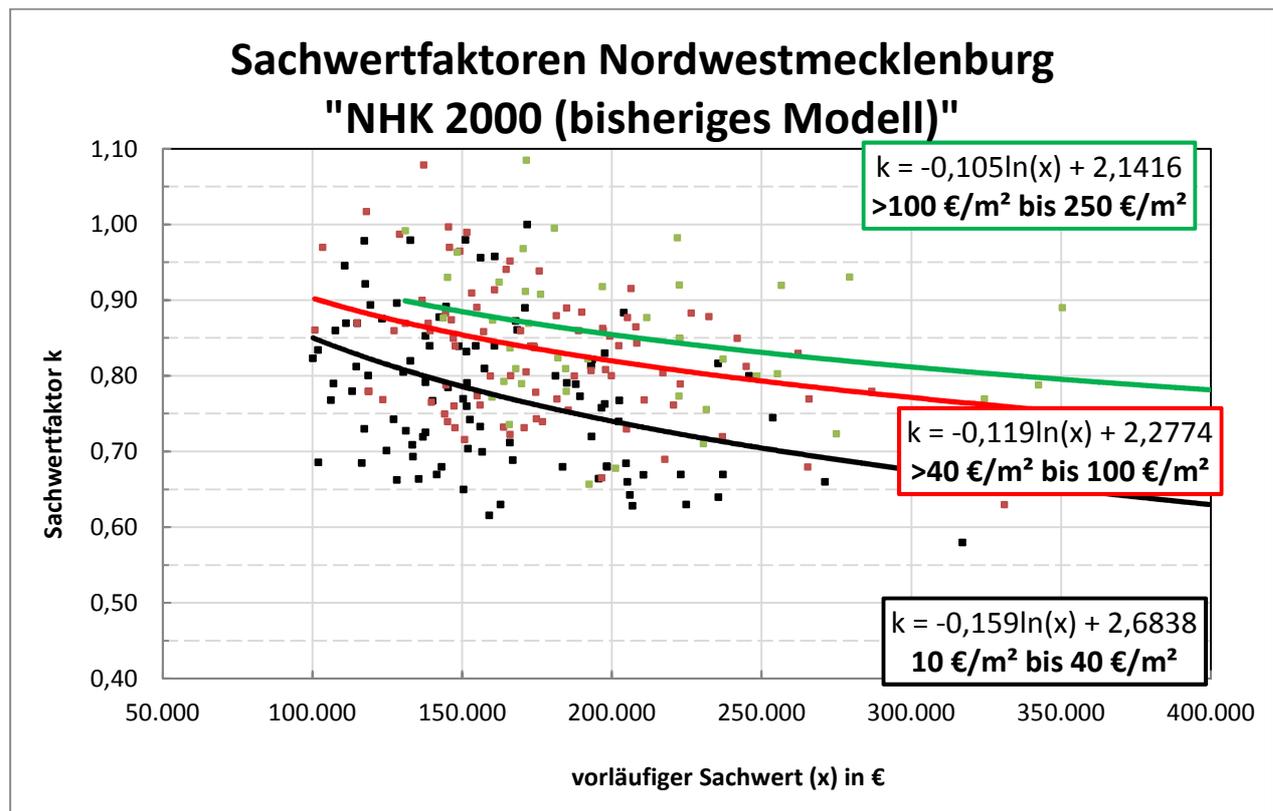


Abb. 29 Sachwertfaktoren bisheriges Modell

Modell 2

Modellbeschreibung: (neues Modell)

1. Sachwertfaktoren bezogen auf **Normalherstellungskosten 2010** für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke, Doppelhaushälften und Reihenhäuser
 2. Brutto-Grundfläche nach DIN 277 (1987)
 3. NHK 2010 Anlage 1 SW RL ohne Gebäudebaujahresklassen
 4. Baujahr: ursprüngliches Baujahr
 5. Gesamtnutzungsdauer nach Anlage 3 SW-RL
 6. Restnutzungsdauer: Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter, ggf. modifizierte Restnutzungsdauer
Bei Modernisierungsmaßnahmen Verlängerung der Restnutzungsdauer nach Anlage 4 SW-RL
 7. Alterswertminderung gemäß Anlage 8 der Wert R 2006 (linear)
 8. Außenanlagen: sind im üblichen Umfang im Sachwert enthalten
 9. Neubauten bzw. sanierte Altbauten
 10. Kaufpreise aus den Jahren 2010 und 2012
 11. Regionalfaktoren: keine
12. Bodenwertniveau 10,00 €/m² bis 40,00 €/m² (schwarze Kurve): $k = -0,155 \ln(x) + 2,7792$
 13. Bodenwertniveau größer als 40,00 €/m² bis 100,00 €/m² (rote Kurve): $k = -0,148 \ln(x) + 2,6698$
 14. Bodenwertniveau größer als 100,00 €/m² bis 250,00 €/m² (grüne Kurve): $k = -0,149 \ln(x) + 2,7227$

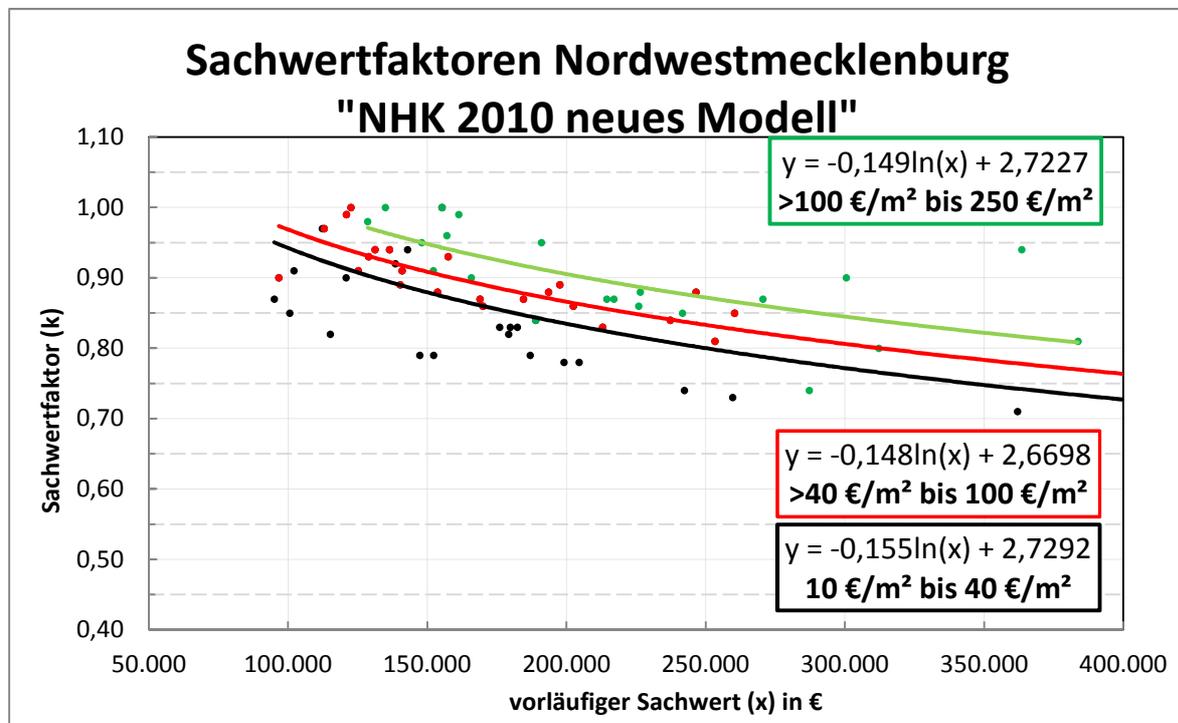


Abb. 30 Markt Anpassungsfaktoren bisheriges Modell

Es sind 66 Grundstücke berücksichtigt worden, die zwischen natürlichen Personen gehandelt worden sind.

Folgende Abhängigkeiten wurden festgestellt:

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

3.2.7.3 Sachwertfaktoren in der Hansestadt Wismar

Modell 1 Modellbeschreibung: (NHK 2000)

1. Sachwertfaktoren bezogen auf **Normalherstellungskosten 2000** für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke, Doppelhaushälften und Reihenhäuser
2. Brutto-Grundfläche nach DIN 277 (1987)
3. NHK 2000 ohne Baualtersklassen
4. Gesamtnutzungsdauer gemäß Anlage 4 der Wert R 2006 (60 bis 100 Jahre)
5. Alterswertminderung gemäß Anlage 8 der Wert R 2006 (linear)
6. Außenanlagen: 2 % bis 4 %
7. Neubauten bzw. sanierte Altbauten
8. Kaufpreise aus den Jahren 2010 bis 2012
9. keine Regionalfaktoren
10. Bodenwertniveau 55,00 €/m² bis 95,00 €/m², im Mittel 72,00 €/m²

Ergebnis Modell 1 Kurve (schwarz): Sachwertfaktor $k = -0,106\ln(x) + 2,0174$

Modell 2 Modellbeschreibung: (NHK 2010)

1. Sachwertfaktoren bezogen auf **Normalherstellungskosten 2010** für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke, Doppelhaushälften und Reihenhäuser
2. Brutto-Grundfläche nach DIN 277 (1987)
3. NHK 2010 Anlage 1 SW-RL ohne Gebäudebaujahresklassen
4. Baujahr: ursprüngliches Baujahr
5. Gesamtnutzungsdauer nach Anlage 3 SW-RL
6. Restnutzungsdauer: Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter, ggf. modifizierte Restnutzungsdauer
Bei Modernisierungsmaßnahmen Verlängerung der Restnutzungsdauer nach Anlage 4 SW-RL
7. Alterswertminderung gemäß Anlage 8 der Wert R 2006 (linear)
8. Außenanlagen: sind im üblichen Umfang im Sachwert enthalten
9. Neubauten bzw. sanierte Altbauten
10. Bodenwertniveau 55,00 €/m² bis 95,00 €/m², im Mittel 72,00 €/m²
11. Kaufpreise aus den Jahren 2010 bis 2012
12. Regionalfaktoren: keine

Ergebnis Modell 2 Kurve (rot): Sachwertfaktor $k = -0,155\ln(x) + 2,6823$

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

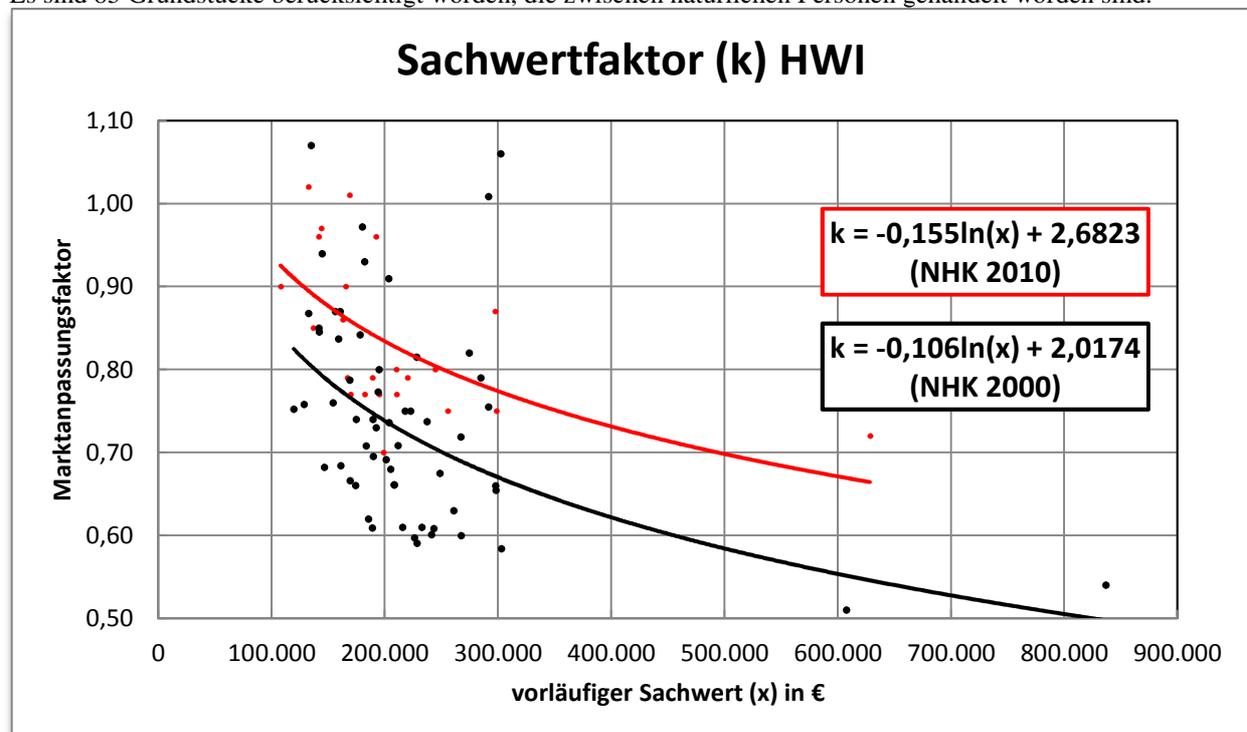


Abb. 31 Sachwertfaktoren bisheriges Modell

3.2.7.4 Liegenschaftszinssätze im Landkreis Nordwestmecklenburg

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

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

Art der Grundstücke	Netto-Kaltmiete (€/m ² Wohn- / Nutzfläche) mittlerer Bereich
FH Neubau Wohnfläche ca. 90 m ²	5,50 bis 7,50
REFH: Neubau Wohnfläche: ca. 100 m ²	4,20 bis 6,80
EFH: Neubau Baujahr ab 1990 EFH: mod. Altbau (RND 45 – 55) EFH: teilw. mod. (RND 35 – 45) Wohnfläche: ca. 120 m ²	4,20 bis 6,20 4,00 bis 6,00 3,00 bis 4,60
ETW ETW: Neubau (RND = 80) ETW: mod. Altbau (RND = 60) Wohnfläche: ca. 65 m ²	5,50 bis 7,20 5,00 bis 6,50
Stellplatzmiete	10,00 €/Monat bis 20,00 €/Monat
Garage	15,00 €/Monat bis 36,00 €/Monat

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

Zusammenstellung der Liegenschaftszinssätze (GND-Modell WertR Anlage 4; GND 60 bis 100 Jahre)

	Bandbreite * ²	Durchschnitt	Anzahl
Ein- und Zweifamilienhäuser * ¹	2,0 – 4,8	3,4	66
Reihenhäuser/Doppelhaushälften	3,0 – 4,6	3,6	32
Eigentumswohnungen Ostseeregion Erstverkauf * ⁴	1,4 – 2,8	2,3	24
Eigentumswohnungen Weiterverkauf (Kreisgebiet)	3,2 – 4,6	3,9	12
Eigentumswohnungen Weiterverkauf (Ostseeregion)	2,0 – 4,5	2,9	7
Ferienhäuser* ⁵	2,1 – 4,5	3,2	13
Mehrfamilienhäuser * ³	4,5 – 6,5	5,4	16
Gewerbegrundstücke* ⁵	6,2 – 9,1	7,5	22

*¹ je individueller und aufwendiger die Bebauung, desto kleiner ist der Liegenschaftszinssatz

*² die ausgewiesenen Liegenschaftszinssätze beziehen sich auf Objekte mit einer Restnutzungsdauer zwischen 30 und 80 Jahren

*³ statistisch nicht gesichert (weniger als 10 Kauffälle)

*⁴ Kauffälle der Jahre 2011 und 2012 *⁵ Kauffälle des Jahres 2011

Liegenschaftszinssätze im Gesamtnutzungsdauer (GND)-Modell der Sachwerttrichtlinie

neu: Spanne der GND gemäß Anlage 3 der SW-RL: 60 bis 80 Jahre
alt: Spanne der GND gemäß Anlage 4 der Wert R: 60 bis 100 Jahre

Marktgerechte Ertragswerte erfordern somit niedrigere Liegenschaftszinssätze.

Zusammenstellung der Liegenschaftszinssätze GND Modell der SW-RL (GND 60 bis 80 Jahre)

	Bandbreite *²	Durchschnitt	Anzahl
Ein- und Zweifamilienhäuser * ¹	1,9 – 4,6	3,1	66
Reihenhäuser/Doppelhaushälften	2,7 – 4,2	3,3	32
Eigentumswohnungen Ostseeregion Erstverkauf	1,2 – 2,6	2,1	24
Eigentumswohnungen Weiterverkauf (Kreisgebiet)	3,0 – 4,2	3,5	12
Eigentumswohnungen Weiterverkauf (Ostseeregion)	1,9 – 4,2	2,7	7
Ferienhäuser	2,0 – 4,3	3,0	13
Mehrfamilienhäuser * ³	4,4 – 6,3	5,3	16
Gewerbegrundstücke	6,1 – 8,9	7,3	22

3.2.7.5 Liegenschaftszinssätze in der Hansestadt Wismar

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

Art der Grundstücke		Netto-Kaltmiete (€/m ² Wohn- / Nutzfläche) mittlerer Bereich
REFH: Neubau	Wohnfläche: ca. 100 m ²	5,20 bis 6,80
EFH: mod. Altbau	(RND ≥ 45)	5,20 bis 6,80
EFH: teilw. mod.	(RND 35 – 45)	4,00 bis 5,00
EFH: nicht mod. auch ZFH	(RND 15 – 30) Wohnfläche: ca. 120 m ²	3,30 bis 3,80
ETW	Wohnfläche: ca. 65 m ²	5,50 bis 7,20
ETW: Neubau	(RND = 80)	5,80 bis 7,20
ETW: mod. Altbau	(RND = 60)	5,50 bis 6,80
MFH: mod. Altbau	(RND ≥ 45)	5,50 bis 6,80
MFH: teilw. mod.	(RND 35 – 40)	3,80 bis 5,50
MFH: nicht mod.	(RND 15 – 30)	3,00 bis 4,00
Büro/ Praxis	gute Lage	5,20 bis 10,00
	mittlere Lage	4,00 bis 5,20
	einfache Lage	3,00 bis 4,00
Einzel- handel		bis 60 m ² über 100 m ²
	gute Lage	15,00 – 25,00 12,00 – 18,00
	mittlere Lage	10,00 – 15,00 7,50 – 9,50
	einfache Lage	7,00 – 10,00 5,00 – 7,00
Stellplatzmiete		20,00 €/Monat bis 50,00 €/Monat
Garage		20,00 €/Monat bis 50,00 €/Monat

Zusammenstellung der Liegenschaftszinssätze (GND-Modell WertR Anlage 4; GND 60 bis 100 Jahre)

	Bandbreite * ²	Durchschnitt	Anzahl
Ein- und Zweifamilienhäuser * ¹	2,4 – 4,5	3,5	15
Reihenhäuser/Doppelhaushälften	3,0 – 4,6	3,6	10
Eigentumswohnungen * ³ Innenstadt	2,3 – 5,9	3,8	10
Eigentumswohnungen Poeler Straße/Alter Hafen	2,1 – 4,1	3,3	9
Mehrfamilienhäuser	4,4 – 6,5	5,7	12
Villengrundstücke * ³	3,2 – 6,5	4,7	5
gemischt genutzte Grundstücke * ⁴	4,7 – 7,7	6,1	35
Gewerbegrundstücke * ³	5,5 – 8,8	7,5	8

*¹ je individueller und aufwendiger die Bebauung, desto kleiner ist der Liegenschaftszinssatz

*² die ausgewiesenen Liegenschaftszinssätze beziehen sich auf Objekte mit einer Restnutzungsdauer zwischen 30 und 80 Jahren

*³ Kauffälle der Jahre 2007 bis 2012 *⁴ Kauffälle der Jahre 2010 bis 2012

verwendetes Modell:

Kaufpreise:	gewöhnlicher Geschäftsverkehr
Rohertrag:	Nettokaltmiete § 18 ImmoWertV
Reinertrag:	Rohertrag – Bewirtschaftungskosten
Bewirtschaftungskosten:	gemäß Anlage 3 Wert R 2006 oder nach Kleiber/Simon in v. H. des Rohertrages
Bodenwert:	Bodenrichtwert x Anpassung an GFZ gemäß Anlage 11 Wert R 2006
Gesamtnutzungsdauer:	gemäß Anlage 4 Wert R 2006

Im Vergleich mit dem Vorjahr ergibt sich für das Berichtsjahr 2012 folgende Entwicklung:

- für Ein- und Zweifamilienhäuser:	leicht gestiegen; + 0,2
- für Reihenhäuser und Doppelhaushälften:	leicht gestiegen; + 0,2
- für Eigentumswohnungen (Innenstadt):	relativ konstant ; – 0,1
- für Eigentumswohnungen (außerhalb):	leicht gestiegen; + 0,2
- für Mehrfamilienhäuser:	konstant ; ± 0,0
- Villengrundstücke:	konstant ; ± 0,0
- für gem. genutzte Grundstücke:	konstant ; ± 0,0
- für Gewerbegrundstücke:	konstant ; ± 0,0

Liegenschaftszinssätze im Gesamtnutzungsdauer (GND)-Modell der Sachwertrichtlinie

neu: Spanne der GND gemäß Anlage 3 der SW-RL: 60 bis 80 Jahre
alt: Spanne der GND gemäß Anlage 4 der Wert R: 60 bis 100 Jahre

Marktgerechte Ertragswerte erfordern somit niedrigere Liegenschaftszinssätze.

Zusammenstellung der Liegenschaftszinssätze GND Modell der SW-RL (GND 60 bis 80 Jahre)

	Bandbreite	Durchschnitt	Anzahl
Ein- und Zweifamilienhäuser	2,0 – 4,3	3,2	15
Reihenhäuser/Doppelhaushälften	2,6 – 4,4	3,3	10
Eigentumswohnungen HWI Innenstadt	2,0 – 5,5	3,5	10
Eigentumswohnungen Alter Hafen/ Poeler Straße	1,8 – 3,7	3,0	9
Mehrfamilienhäuser	4,2 – 6,2	5,4	12
Villengrundstücke	2,8 – 6,3	4,5	5
gemischt genutzte Grundstücke	4,5 – 7,5	5,9	35
Gewerbegrundstücke	5,3 – 8,6	7,3	8

*1_ je individueller und aufwendiger die Bebauung, desto kleiner ist der Liegenschaftszinssatz

*2_ die ausgewiesenen Liegenschaftszinssätze beziehen sich auf Objekte mit einer Restnutzungsdauer zwischen 30 und 80 Jahren

*3_ Kauffälle der Jahre 2007 bis 2012 *4_ Kauffälle der Jahre 2010 bis 2012

3.2.7.6 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 vereinbarten Erbbauzinssätze betragen:

Nutzung der Erbbaugrundstücke	Erbbauzinssatz in %
Ferien- und Wochenendhausgrundstücke	3,8
Wohnbebauung	4,1
gewerblich genutzte Grundstücke	6,0

Die im Bereich der Hansestadt Wismar vereinbarten Erbbauzinssätze betragen:

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

Die von Kleiber, Simon, in „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ 6. Auflage von 2010, Seite 2734 veröffentlichten typischen Erbbauzinssätze betragen:

Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke	2,00 % bis 3,00 %
Mehrfamilienhausgrundstücke	3,00 % bis 4,00 %
Gemischt genutzte Grundstücke	4,50 % bis 5,50 %
Gewerblich genutzte Grundstücke	5,50 % bis 6,50 %
Büro- und Geschäftshausgrundstücke	6,00 % bis 7,00 % im Einzelfall auch bis 10 %

3.2.7.7 Verhältnis Kaufpreis-Grundstückswert in der Hansestadt Wismar

Untersuchung zum Verhältnis Kaufpreis und Bodenwert für Grundstücke mit abrissswürdiger Gebäudesubstanz

Der Gutachterausschuss hat eine Untersuchung zu folgender Problematik durchgeführt: In welchem Verhältnis steht der Kaufpreis für ein Grundstück mit abrissswürdiger Gebäudesubstanz zum Bodenwert? In welchem Maße finden Freilegungskosten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr Berücksichtigung? Hierzu sind die erzielten Kaufpreise für 35 Grundstücke in der Innenstadt aus den Jahren 2003 bis 2010, mit freizulegender Bausubstanz, mit den Bodenwerten dieser Grundstücke verglichen worden. Die durchschnittliche Grundstücksfläche ist mit 107 m² ermittelt worden. Die untersuchten Kaufpreise liegen zwischen 5.000 € und 30.000 €.

Im Ergebnis dieser Untersuchung ergibt sich ein **Wertfaktor von 0,83** in einer **Spanne von 0,59 bis 1,11**, d. h. die vorhandene abrissswürdige Gebäudesubstanz führt zu einer durchschnittlichen Minderung des Bodenwertes um den **Faktor 0,83**.

Rechtliche Grundlage: ImmoWertV, § 16 Abs. 3

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

1. die baulichen Anlagen nicht mehr nutzbar sind oder
2. der nicht abgezinst Bodenwert ohne Berücksichtigung der Freilegungskosten den im Ertragswertverfahren (§§ 17 bis 20 ImmoWertV) ermittelten Ertragswert erreicht oder übersteigt.

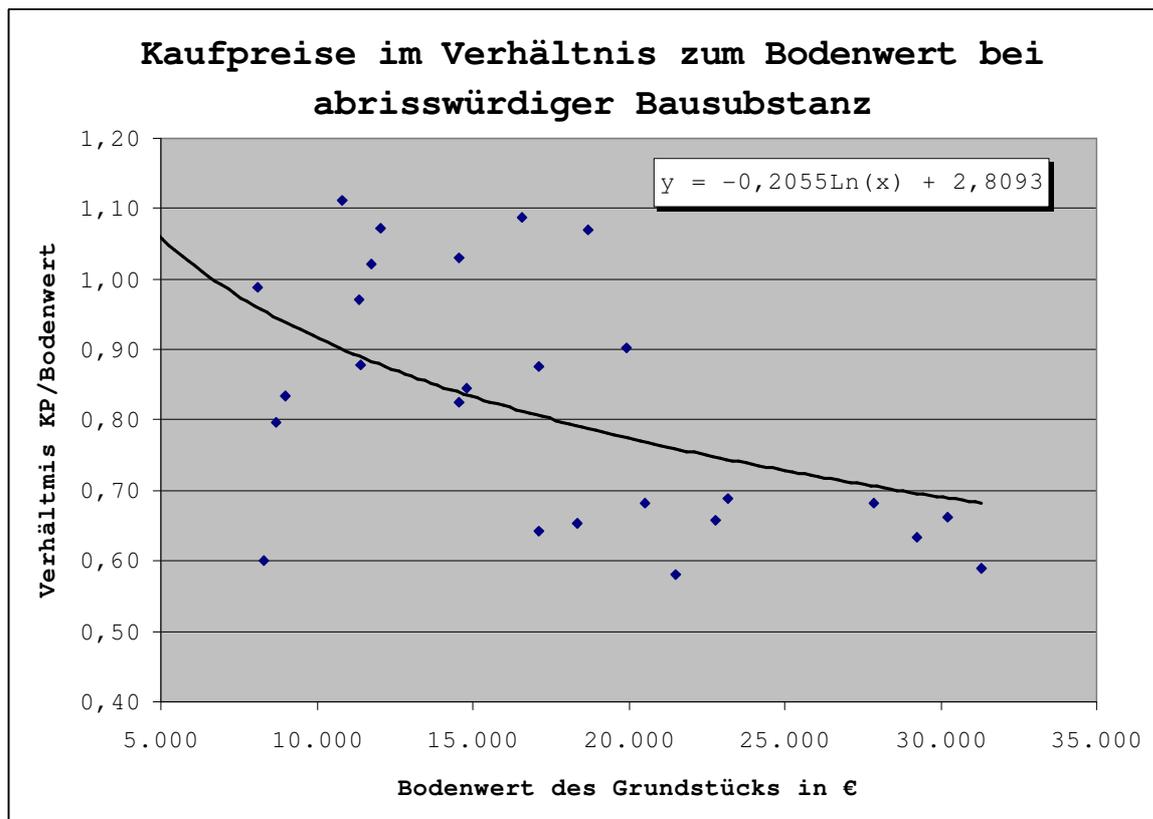


Abb. 32 Bodenwert bei abrissswürdiger Bausubstanz

3.2.7.8 GFZ Umrechnungskoeffizienten für die Hansestadt Wismar

Die Umrechnungskoeffizienten für das Wertverhältnis von gleichartigen Grundstücken bei unterschiedlicher baulicher Nutzung sind in der Wertermittlungsrichtlinie (WertR 2006, Anlage 11) veröffentlicht. Diese Koeffizienten sind kennzeichnend für den schwarzen Kurvenverlauf. Für die Hansestadt Wismar ist aus einer Grundgesamtheit von 437 unbebauten Grundstücksverkäufen aus den Jahren 2004 bis 2007, der Umrechnung auf einen Bewertungstichtag über die Bodenpreisindexreihe, der Selektion von Kaufpreisen größer als 40,00 €/m² und durch Ermittlung des tatsächlich realisierten Maßes der baulichen Nutzung, die rot dargestellte Kurve, ermittelt worden.

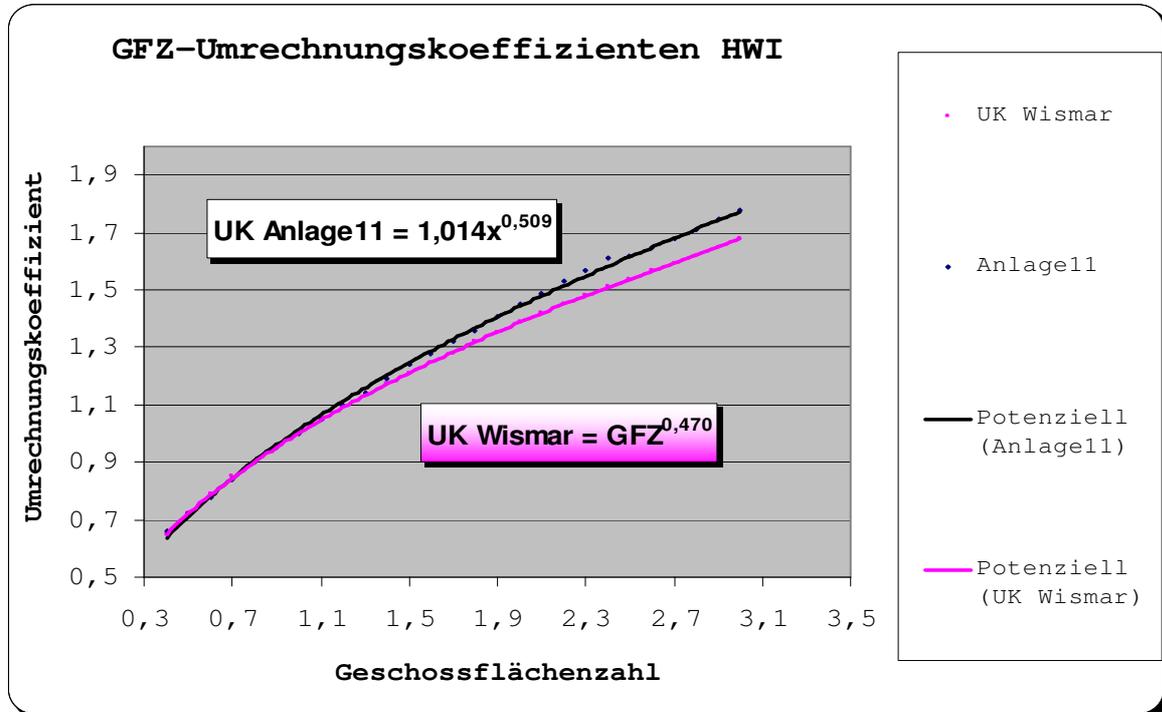


Abb. 33 GFZ Umrechnungskoeffizienten HWI

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

GFZ	UK HWI	UK Anl.11	GFZ	UK HWI	UK Anl.11
0,4	0,65	0,66	1,8	1,32	1,36
0,5	0,72	0,72	1,9	1,35	1,41
0,6	0,79	0,78	2,0	1,39	1,45
0,7	0,85	0,84	2,1	1,42	1,49
0,8	0,90	0,90	2,2	1,45	1,53
0,9	0,95	0,95	2,3	1,48	1,57
1,0	1,00	1,00	2,4	1,51	1,61
1,1	1,05	1,05	2,5	1,54	1,62
1,2	1,09	1,10	2,6	1,57	1,65
1,3	1,13	1,14	2,7	1,59	1,68
1,4	1,17	1,19	2,8	1,62	1,71
1,5	1,21	1,24	2,9	1,65	1,75
1,6	1,25	1,28	3,0	1,68	1,78
1,7	1,28	1,32			

3.2.7.9 Bodenrichtwert Anpassungsfaktor

Anwendung bei abweichender Fläche vom Richtwertgrundstück:

Landkreis Nordwestmecklenburg, „Bebauungsplangebiete“ (ohne HWI)

0 bis 40 €/m² → $k = -0,127 \ln(\text{Fläche}) + 1,8441$
 > 40 bis 100 €/m² → $k = -0,084 \ln(\text{Fläche}) + 1,5583$
 > 100 bis 250 €/m² → $k = -0,252 \ln(\text{Fläche}) + 2,6751$

Fläche in m ²	Bodenrichtwertniveau in €/m ²		
	10 bis 40	>40 bis 100	>100 bis 250
200	1,17	1,11	1,34
400	1,08	1,06	1,17
770	1,00	1,00	1,00
800	1,00	1,00	0,99
1.000	0,97	0,98	0,93
1.200	0,94	0,96	0,89
1.400	0,92	0,95	0,85
1.800	0,89	0,93	0,79

Landkreis Nordwestmecklenburg, „städtische Baugrundstücke“ (ohne HWI)

$k = -0,129 \ln(\text{Fläche}) + 1,7418$

Fläche in m ²	Anpassungs-faktor
400	1,06
600	1,01
625	1,00
800	0,97
1.000	0,94
1.800	0,86

Landkreis Nordwestmecklenburg, „ländliche Baugrundstücke“ (ohne HWI)

$k = -0,158 \ln(\text{Fläche}) + 2,0914$

Fläche in m ²	Anpassungs-faktor
500	1,11
600	1,08
800	1,04
1.000	1,00
1.500	0,94
2.000	0,89

Bodenrichtwert Anpassungsfaktor Hansestadt Wismar, „Bebauungsplangebiete“

$$k = -0,19 \ln(\text{Fläche}) + 2,2247$$

Fläche in m ²	Anpassungs- faktor
200	1,22
400	1,09
600	1,01
630	1,00
800	0,95
1000	0,91
1200	0,88
1400	0,85

Hansestadt Wismar, „Wohngebiete vor 1990“ (außerhalb der Innenstadt)

$$k = -0,178 \ln(\text{Fläche}) + 2,1062$$

Fläche in m ²	Anpassungs- faktor
250	1,12
500	1,00
750	0,93
1000	0,88
1250	0,84
1500	0,80
1750	0,78
2000	0,75

3.2.7.10 Ertrags- und Gebädefaktoren

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

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

	Ertragsfaktoren		Gebädefaktoren A	Gebädefaktoren B
	$\frac{KP}{RO}$	$\frac{KP}{RE}$	$\frac{KP-BW}{WF}$ Spanne in €/m ²	KP : WF Spanne in €/m ²
HWI Eigentumswohnungen, Neubau, außerhalb des Sanierungsgebietes, Erstverkäufe (16 Kauffälle aus dem Jahr 2012)	23	27	1.705,00 €/m² 1.145 – 2.755	1.779,00 €/m² 1.185 – 2.894
HWI Villengrundstücke, Altbau, saniert außerhalb des Sanierungsgebietes (8 Kauffälle der Jahre 2007-2011)	19	24	960,00 €/m² 350 – 1.100	1.247,00 €/m² 860 – 1.700
HWI Ein- u. Zweifamilienhausgrundstücke, Neubau, außerhalb des Sanierungsgebietes (43 Kauffälle der Jahre 2011 und 2012)	20	25	1.174,00 €/m² 660 – 1.740	1.504,00 €/m² 770 – 2.500
HWI Mietwohngrundstücke, Altbau, im Sanierungsgebiet, teilsaniert (14 Kauffälle der Jahre 2011 und 2012)	10	12	350,00 €/m² 120 – 540	454,00 €/m² 160 – 641
HWI Mietwohngrundstücke, Altbau, außerhalb des Sanierungsgebietes, sanierungsbedürftig (5 Kauffälle aus dem Jahr 2011)	9	12	152,00 €/m² 0 – 280	348,00 €/m² 233 – 480
HWI Mietwohngrundstücke, Altbau, im Sanierungsgebiet, sanierungsbedürftig, überwiegend frei gezogen (12 Kauffälle der Jahre 2007-2011)	5	7	54,00 €/m² 0 – 334	187,00 €/m² 0 – 400
HWI Wohn- u. Geschäftshäuser, Altbau, im Sanierungsgebiet, Randlage, sanierungsbedürftig (15 Kauffälle der Jahre 2004-2010)	9	11	134,00 €/m² 0 – 588	349,00 €/m² 0 - 610
HWI Wohn- u. Geschäftshäuser, Altbau, im Sanierungsgebiet, MI Bereiche, teilsaniert (7 Kauffälle der Jahre 2004-2010)	12	15	1.140,00 €/m² 500 – 2.630	1.368,00 €/m² 620 – 3.020
HWI Wohn- u. Geschäftshäuser, im Sanierungsgebiet, Altbau, durchgreifend saniert bzw. Neubau MI Bereiche (19 Kauffälle der Jahre 2004-2010)	14	18	1.945,00 €/m² 1.060 – 3.284	2.266,00 €/m² 1.575 – 3.487
NWM Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke, Neubau, Bebauungsplangebiet (19 Kauffälle aus dem Jahr 2012)	20	25	1.060,00 €/m² 456 – 2.108	1.418,00 €/m² 741 – 2.520
NWM Eigentumswohnungen, Ostseeregion, Erstverkauf (17 Kauffälle des Jahres 2012)	32	39	2.768,00 €/m² 1.570 – 3.110	3.295,00 €/m² 1.980 -3.270
NWM Ferienhäuser, Ostseeregion (54 Kauffälle der Jahre 2011 -2012)	24	30	1.350,00 €/m² 560 – 2.910	1.970,00 €/m² 873 – 3.112

Entwicklung der Gebädefaktoren in der Hansestadt Wismar von 2007 bis 2012 für ausgewählte Objektgruppen

	Gebädefaktor 2007 <u>KP – BW</u> WF Spanne in €/m ²	Gebädefaktor 2008 <u>KP – BW</u> WF Spanne in €/m ²	Gebädefaktor 2009 <u>KP – BW</u> WF Spanne in €/m ²	Gebädefaktor 2010 <u>KP – BW</u> WF Spanne in €/m ²	Gebädefaktor 2011 <u>KP – BW</u> WF Spanne in €/m ²	Gebädefaktor 2012 <u>KP – BW</u> WF Spanne in €/m ²
Eigentumswohnungen, Neubau, außerhalb des Sanierungsgebietes, Ausstattungsgrad gehoben	1.020,00 €/m ² 830 – 1.500	1.015,00 €/m ² 900 – 1.790	1.200,00 €/m ² 800 -1.600	1.480,00 €/m ² 950 -1.750	1.840,00 €/m ² 1.410 - 2.780	1.705,00 €/m ² 1.410 - 2.780
Eigentumswohnungen, Neubau, im Sanierungsgebiet, Ausstattungsgrad gehoben	1.035,00 €/m ² 830 - 1390	1.040,00 €/m ² 830 – 1.490	900,00 €/m ² 700 – 1.200	900,00 €/m ² 700 – 1.200	1.000,00 €/m ² 820 – 1.335	/
Ein- u. Zweifamilienhausgrundstücke, Neubau u. sanierte Objekte, außerhalb des Sanierungsgebietes Ausstattungsgrad gehoben	930,00 €/m ² 750 – 1.200	960,00 €/m ² 670 – 1.390	940,00 €/m ² 700 – 1.100	1.047,00 €/m ² 851 – 1.221	1.200,00 €/m ² 670 – 1.740	1.174,00 €/m ² 660 – 1.740
Einfamilienhausgrundstücke, Altbau, außerhalb des Sanierungsgebietes, teilsaniert, Ausstattungsgrad einfach/mittel	720,00 €/m ² 690 - 750	720,00 €/m ² 690 - 750	580,00 €/m ² 400 - 650	647,00 €/m ² 500 - 732	720,00 €/m ² 600 -850	657,00 €/m ² 604 -848
Mietwohngrundstücke, Altbau, im Sanierungsgebiet, sanierungsbedürftig, Ausstattungsgrad einfach/mittel	571,00 €/m ² 300 – 840	545,00 €/m ² 300 – 840	320,00 €/m ² 250 -480	320,00 €/m ² 250 -480	367,00 €/m ² 167 -540	298,00 €/m ² 131 -465
Mietwohngrundstücke, Altbau, außerhalb des Sanierungsgebietes, sanierungsbedürftig, Ausstattungsgrad einfach	/	100,00 €/m ² 0 –300	100,00 €/m ² 0 –300	100,00 €/m ² 0 –300	152,00 €/m ² 0 – 280	152,00 €/m ² 0 – 280
Mietwohngrundstücke, Altbau, im Sanierungsgebiet, überwiegend freigezogen, Ausstattungsgrad einfach	70,00 €/m ² 0 – 200	70,00 €/m ² 0 – 200	40,00 €/m ² 0 – 100	54,00 €/m ² 0 – 334	54,00 €/m ² 0 -334	54,00 €/m ² 0 -334
Wohn- u. Geschäftshäuser, Altbau, im Sanierungsgebiet, sanierungsbedürftig, Ausstattungsgrad einfach, übriger Bereich	125,00 €/m ² 0 – 200	125,00 €/m ² 0 – 220	100,00 €/m ² 0 – 200	134,00 €/m ² 0 – 588	134,00 €/m ² 0 – 588	131,00 €/m ² 0 – 588
Wohn- u. Geschäftshäuser, Altbau, saniert, im Sanierungsgebiet, Ausstattungsgrad mittel, MI Bereich	saniert 1.510,00 €/m ² 1.000 – 5.900	saniert 1.510,00 €/m ² 1.000 – 5.900	saniert 1.510,00 €/m ² 1.000 – 5.900	saniert 1.945,00 €/m ² 1.060 – 3.284	saniert 1.945,00 €/m ² 1.060 – 3.284	saniert 1.945,00 €/m ² 1.060 – 3.284

3.3 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke

3.3.1 Ackerland und Grünland

Im Berichtsjahr 2012 sind 4.338,3 ha landwirtschaftlich genutzte Grundstücke verkauft worden, wobei der überwiegende Marktanteil bei den Ackerflächen liegt. Grünlandflächen besitzen hingegen im Landkreis Nordwestmecklenburg nur eine untergeordnete Bedeutung, werden jedoch auch im Berichtsjahr 2012 mit ausgewiesen. Die Auswertung der Kauffälle erfolgt, entsprechend der Auffassung der meisten Gutachterausschüsse, nutzungsartengerecht und durch arithmetische Mittelbildung der Einzelkaufpreise (ohne Verkäufe nach dem EALG, Entschädigungs- und Ausgleichsleistungsgesetz).

3.3.1.1 Ackerland

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

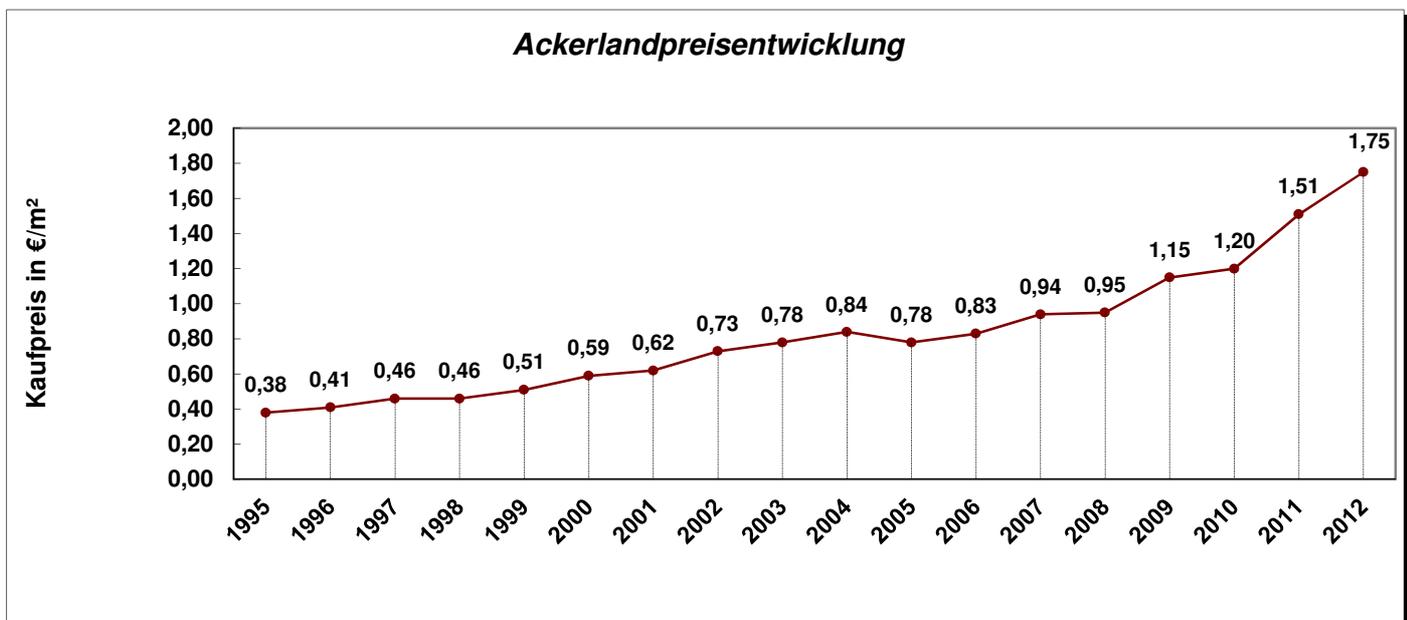


Abb. 34 Entwicklung der Kaufpreise für Ackerland

Der Durchschnittspreis bezieht sich auf 299 getätigte Erwerbsvorgänge. Dieser liegt im **Berichtsjahr 2012** für Ackerland im Kreisdurchschnitt bei **1,75 €/m²** und weist im Vergleich zum Vorjahr eine steigende Tendenz (+ **0,24 €/m²**) auf. In Abhängigkeit von der Bodengüte liegen die niedrigsten gezahlten Ackerlandpreise bei 0,82 €/m² und die höchsten gezahlten Ackerlandpreise bei 3,45 €/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 wider. Sie ist aus Ackerlandverkäufen aus dem Zeitraum 1995 - 2012 mit dem Basisjahr 1995 = 100 ermittelt worden.

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

Indexreihe für Ackerland

Jahr	Index (1995 = 100)
1995	100
1996	108
1997	120
1998	120
1999	138
2000	156
2001	163
2002	192
2003	205
2004	221
2005	205
2006	218
2007	247
2008	250
2009	303
2010	316
2011	398
2012	461

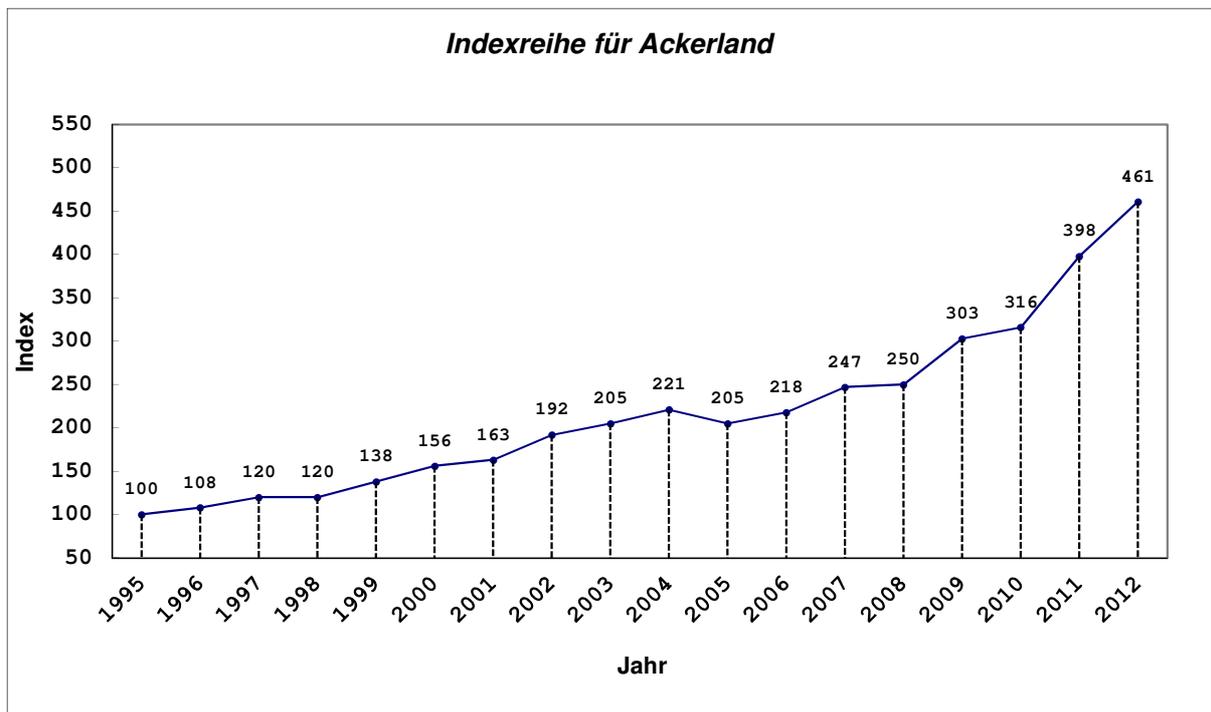


Abb. 35 Indexreihe für Ackerland (1995-2012)

Flächengrößen für Ackerland aus den Jahren 2009 bis 2012

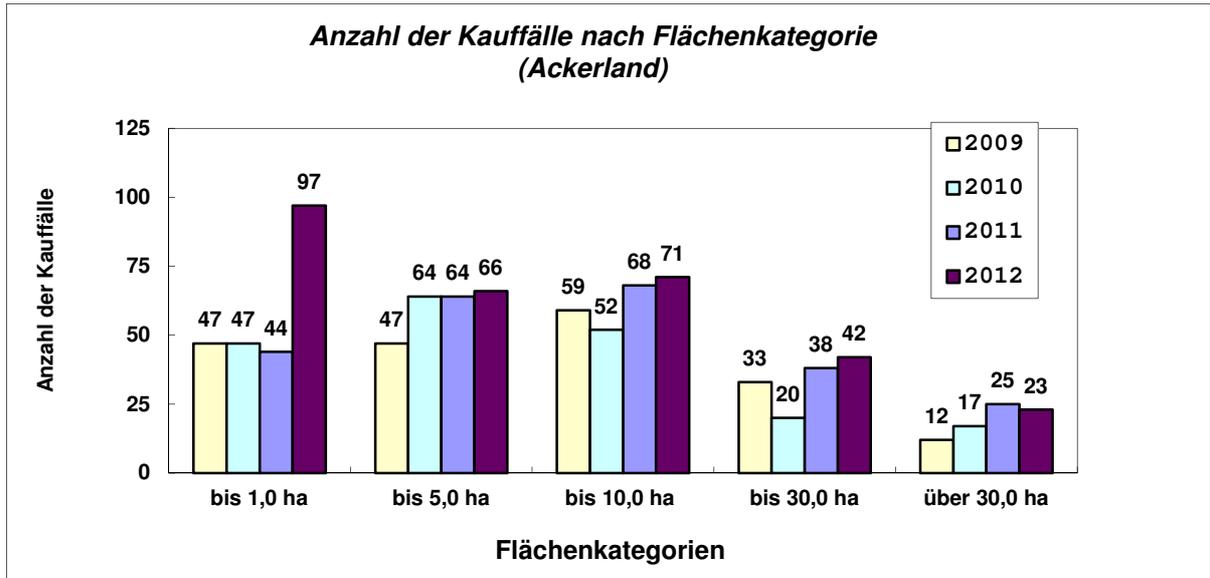


Abb. 36 Kauffälle nach Flächengröße

Anpassungsfaktoren bei abweichender Fläche vom Richtwertgrundstück (10 ha)

Fläche in ha	Anpassungsfaktor
1	1,00
5	1,00
10	1,00
14,8	1,00
20	1,04
30	1,08
40	1,12
50	1,14
100	1,20
150	1,23
200	1,25
250	1,28
300	1,30
350	1,31
400	1,32
450	1,33

Abb. 37 Flächenanpassung Ackerland

(Basis = 10 ha; Durchschnitt 2012 = 14,8 ha, Spanne der Kauffälle: von 1 ha bis 232 ha)

Die Vergleichskaufpreise wurden mit Hilfe der Anpassungsformeln auf Seite 58 dieses Marktberichtes auf die durchschnittliche Bodenqualität der Verkaufsfälle des Jahres 2012 mit 49 Bodenpunkten umgerechnet.

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

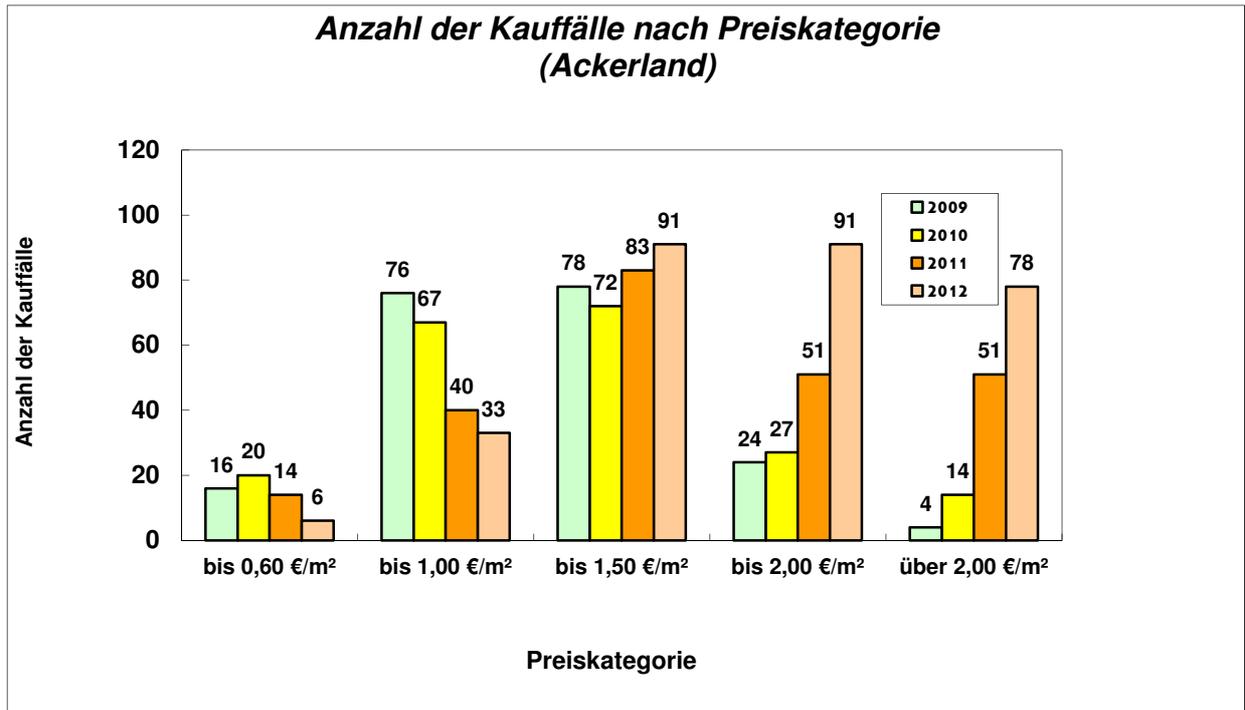
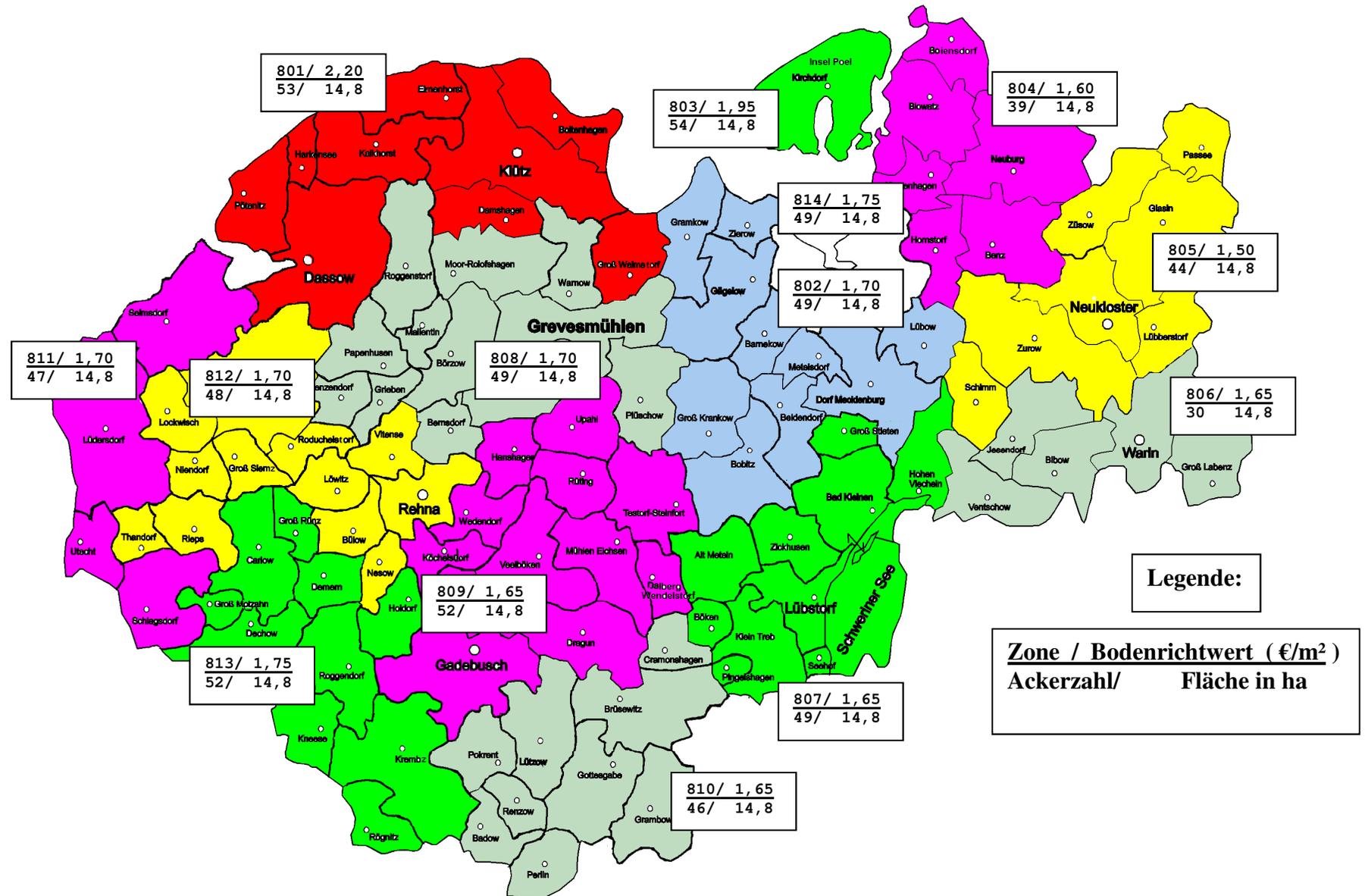


Abb. 38 Kauffälle nach Höhe des Kaufpreises in €/m² für die Jahre 2009 bis 2012

Abb. 39 Zonen Ackerland



Abhängigkeit der Kaufpreise für Acker von der Ackerzahl

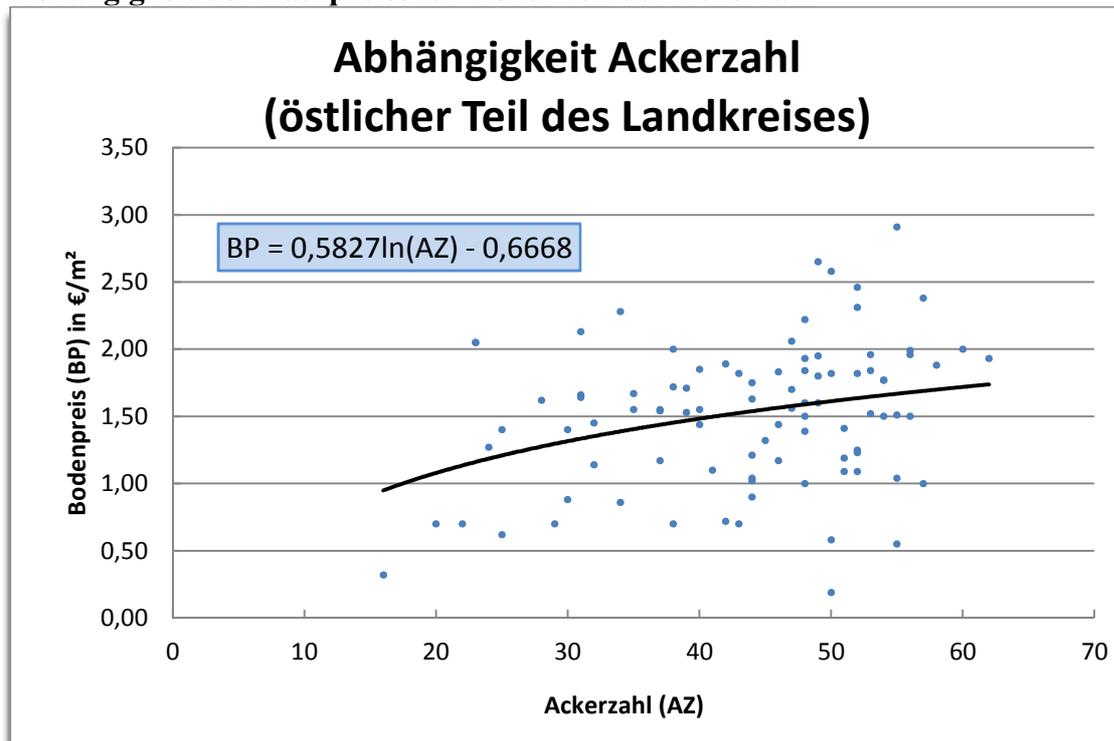


Abb. 40 Abhängigkeit der Kaufpreise für Ackerland von der Ackerzahl
Zonen : 802, 803, 804, 805, 806, 807 (östlicher Teil des Landkreises)

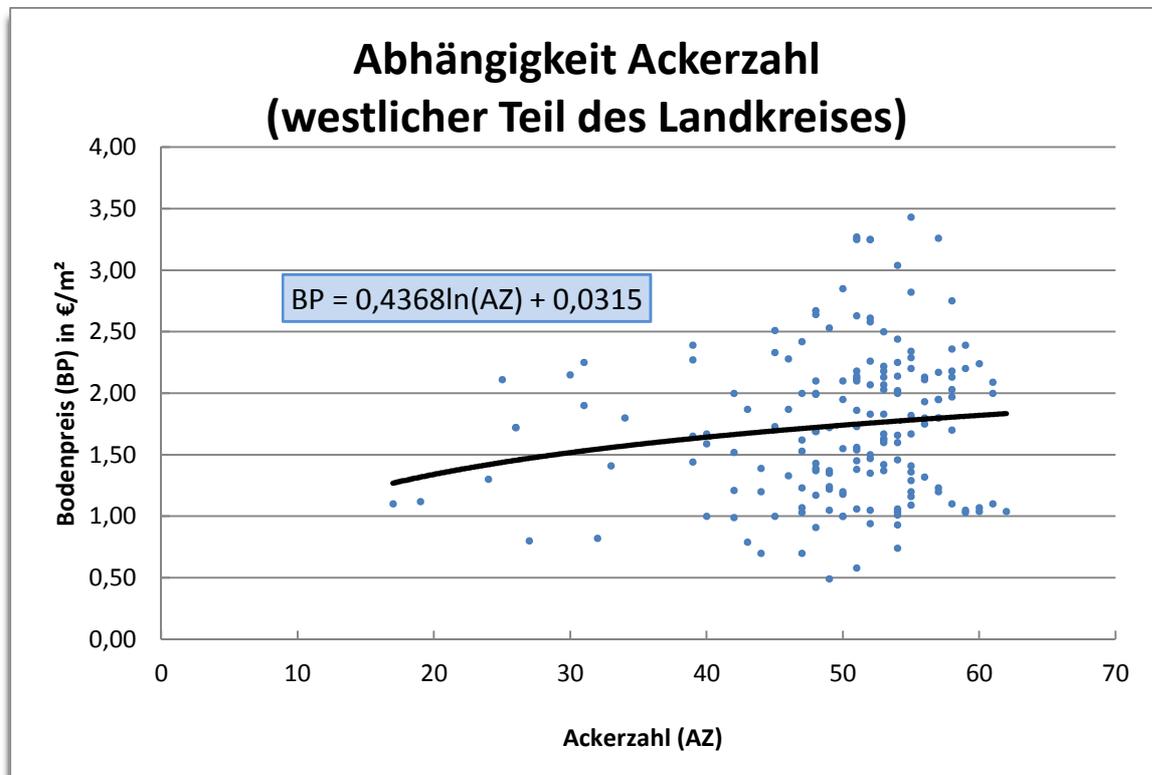


Abb. 41 Abhängigkeit der Kaufpreise für Ackerland von der Ackerzahl
Zonen : 801, 808, 809, 810, 811, 812, 813 (westlicher Teil des Landkreises)

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

Gegeben: Bodenrichtwert für eine in Zone 807 liegende Ackerfläche

1,65 €/m² bei einer Ackerzahl von 49

Gesucht: Bodenwert für eine in gleicher Zone liegende Ackerfläche mit zum Beispiel Ackerzahl 35

gesuchter Bodenwert in €/m² bei einer Ackerzahl von 35

Berechnung: die Anpassungsformel lautet für diese Zone (östlicher Teil des Landkreises):

Bodenpreis (BP) = 0,5827 x ln Ackerzahl (AZ) – 0,6668 (ln=log_e von Ackerzahl)

$$\begin{aligned} \text{Bodenpreis bei einer Ackerzahl von 49} &= 0,5827 \times \ln(49) - 0,6668 \\ &= 0,5827 \times 3,8918 - 0,6668 \\ &= 2,2677 - 0,6668 \\ &= \underline{1,601} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Bodenpreis bei einer Ackerzahl von 35} &= 0,5827 \times \ln(35) - 0,6668 \\ &= \underline{1,405} \end{aligned}$$

Damit ergibt sich eine Wertdifferenz (1,405 – 1,601) von rund -0,20 €/m² zwischen Richtwertgrundstück und dem zu bewertenden Grundstück. Wegen der niedrigeren Ackerzahl gegenüber der Ackerzahl des Bodenrichtwertes ist diese Differenz vom Bodenwert des Richtwertgrundstückes abzuziehen.

$$\begin{aligned} &= 1,65 \text{ €/m}^2 - 0,20 \text{ €/m}^2 \\ &= \underline{1,45 \text{ €/m}^2} \end{aligned}$$

1,65 €/m² bei einer Ackerzahl von 49 (Richtwertgrundstück)

1,45 €/m² bei einer Ackerzahl von 35 (Bewertungsgrundstück)

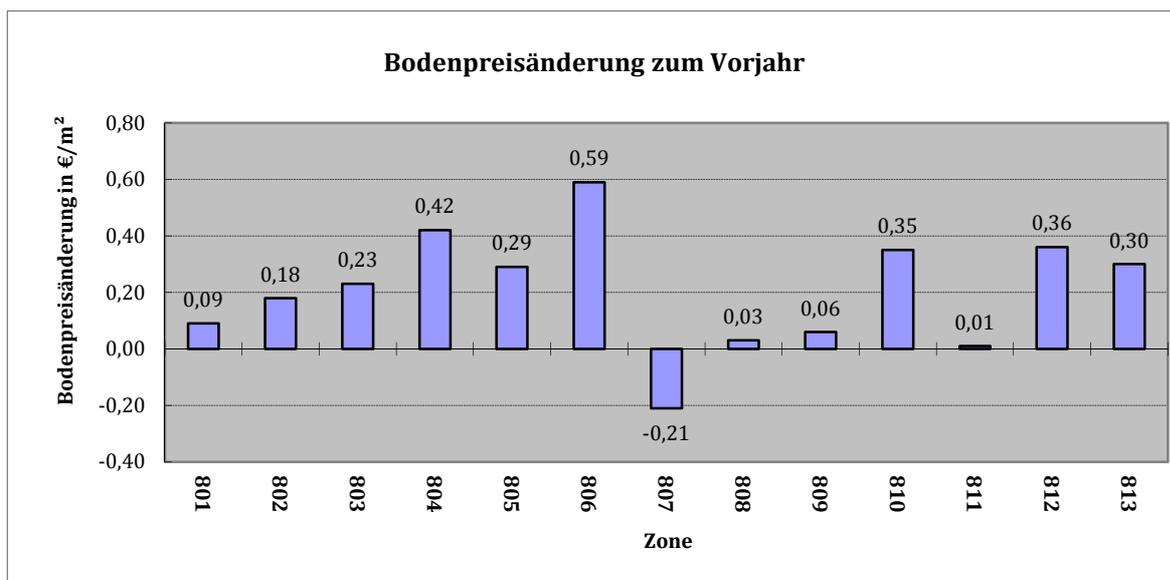


Abb. 42 Zu- und Abgänge der Bodenpreise zum Vorjahr in den Zonen

3.3.1.2 Grünland

Die folgende Abbildung gibt einen Überblick über die Marktentwicklung der Grünlandkaufpreise ohne Verkäufe nach dem EALG (Entschädigungs- und Ausgleichsleistungsgesetz). Objektspezifische wertbeeinflussende Umstände, wie z.B. Lage und Grundstücksstruktur, werden hierbei nicht berücksichtigt.

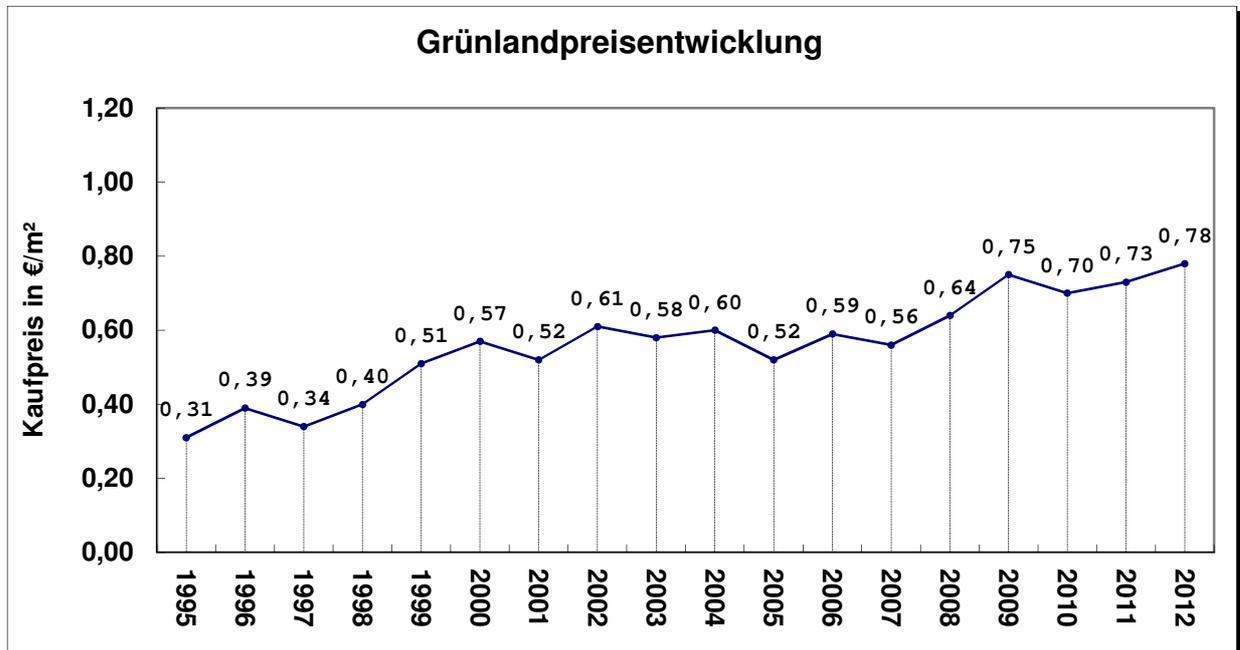


Abb. 43 Entwicklung der Kaufpreise in €/m² für Grünland

Der Durchschnittspreis bezieht sich auf die ausgewerteten 90 **Erwerbsvorgänge**. Er liegt im Berichtsjahr **2012** für **Grünland im Kreisgebiet** bei **0,78 €/m²** und somit **5 Cent höher als im Vorjahr**. In Abhängigkeit von der Bodengüte liegen die niedrigsten gezahlten Grünlandpreise **bei 0,27 €/m²** und die höchsten gezahlten Grünlandpreise bei **1,75 €/m²**. Die durchschnittliche **Grünlandzahl der ausgewerteten Erwerbsvorgänge ist mit 41** ermittelt worden.

Die nachfolgende Indexreihe für Grünland gibt die durchschnittliche Preisentwicklung im Landkreis Nordwestmecklenburg wieder. Sie ist aus Grünlandverkäufen aus dem Zeitraum 1995 – 2012 mit dem Basisjahr 1995 = 100 ermittelt worden. Die Auswertung der Kaufpreise bezieht sich auf den tatsächlichen Kauffall, ohne Berücksichtigung der geographischen Lage.

Indexreihe Grünland

Jahr	Index (1995 = 100)	Jahr	Index (1995 = 100)
1995	100	2004	193
1996	127	2005	167
1997	110	2006	190
1998	130	2007	181
1999	166	2008	207
2000	183	2009	243
2001	171	2010	227
2002	197	2011	237
2003	184	2012	253

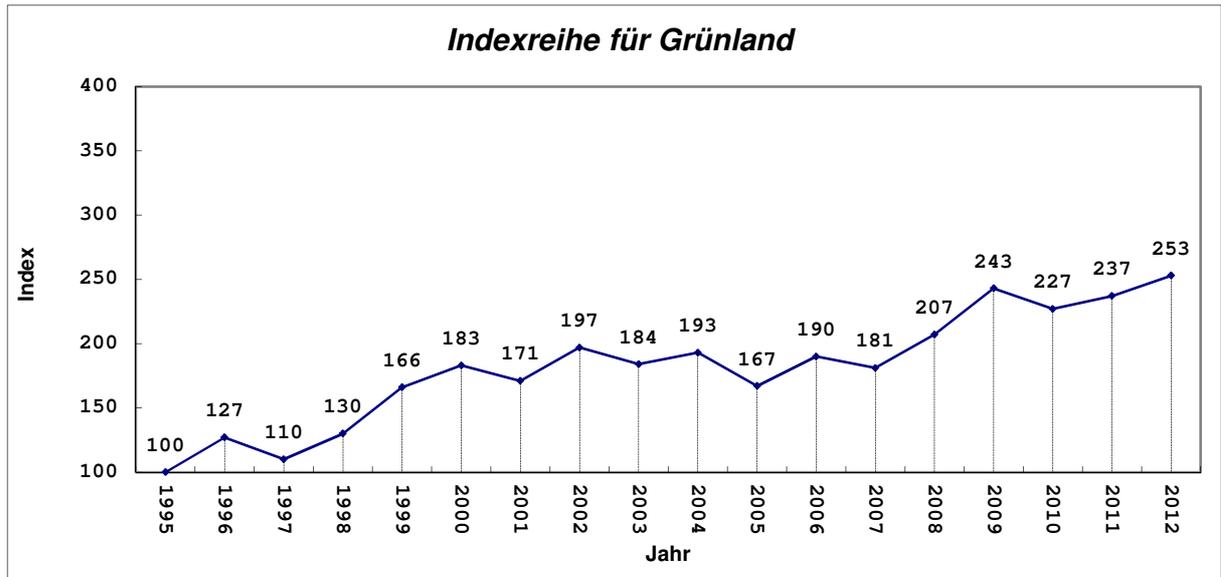


Abb. 44 Indexreihe für Grünland (1995-2012)

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

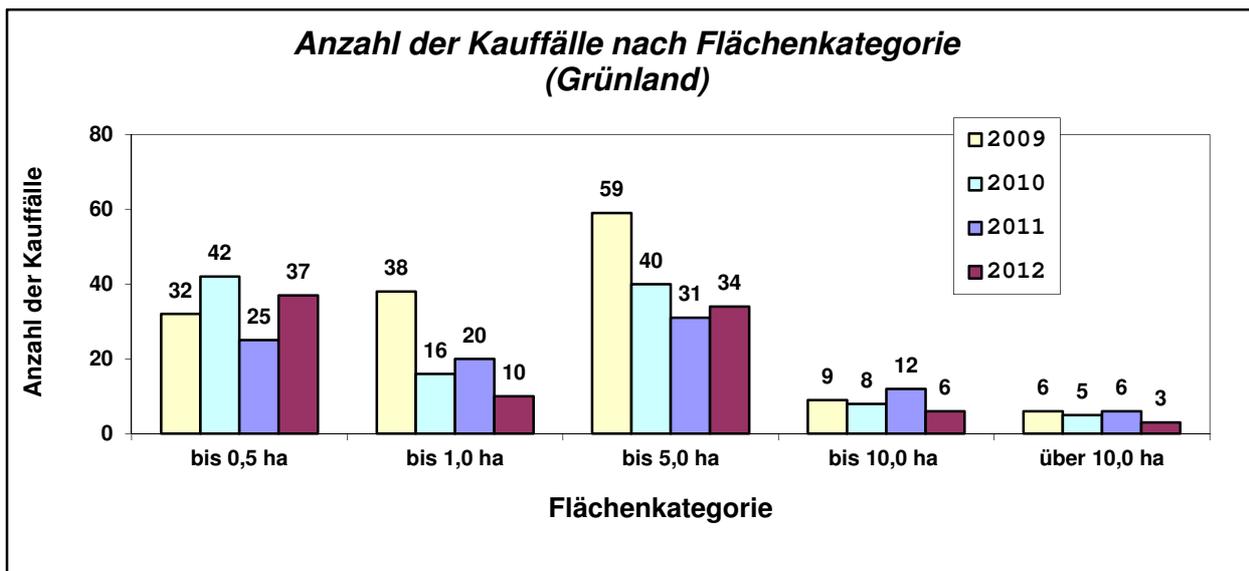
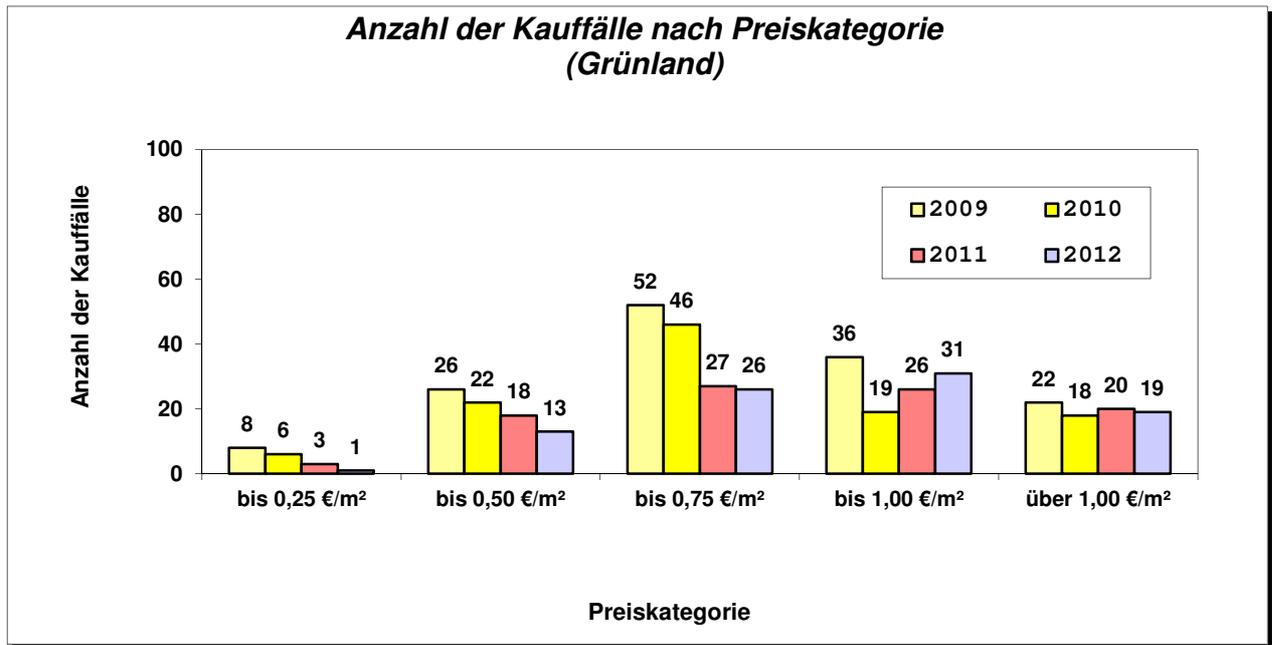


Abb. 45 Kauffälle nach Flächengröße und Jahr

Abb. 46 Kauffälle nach Höhe des Kaufpreises in €/m²

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in dem Landkreis Nordwestmecklenburg

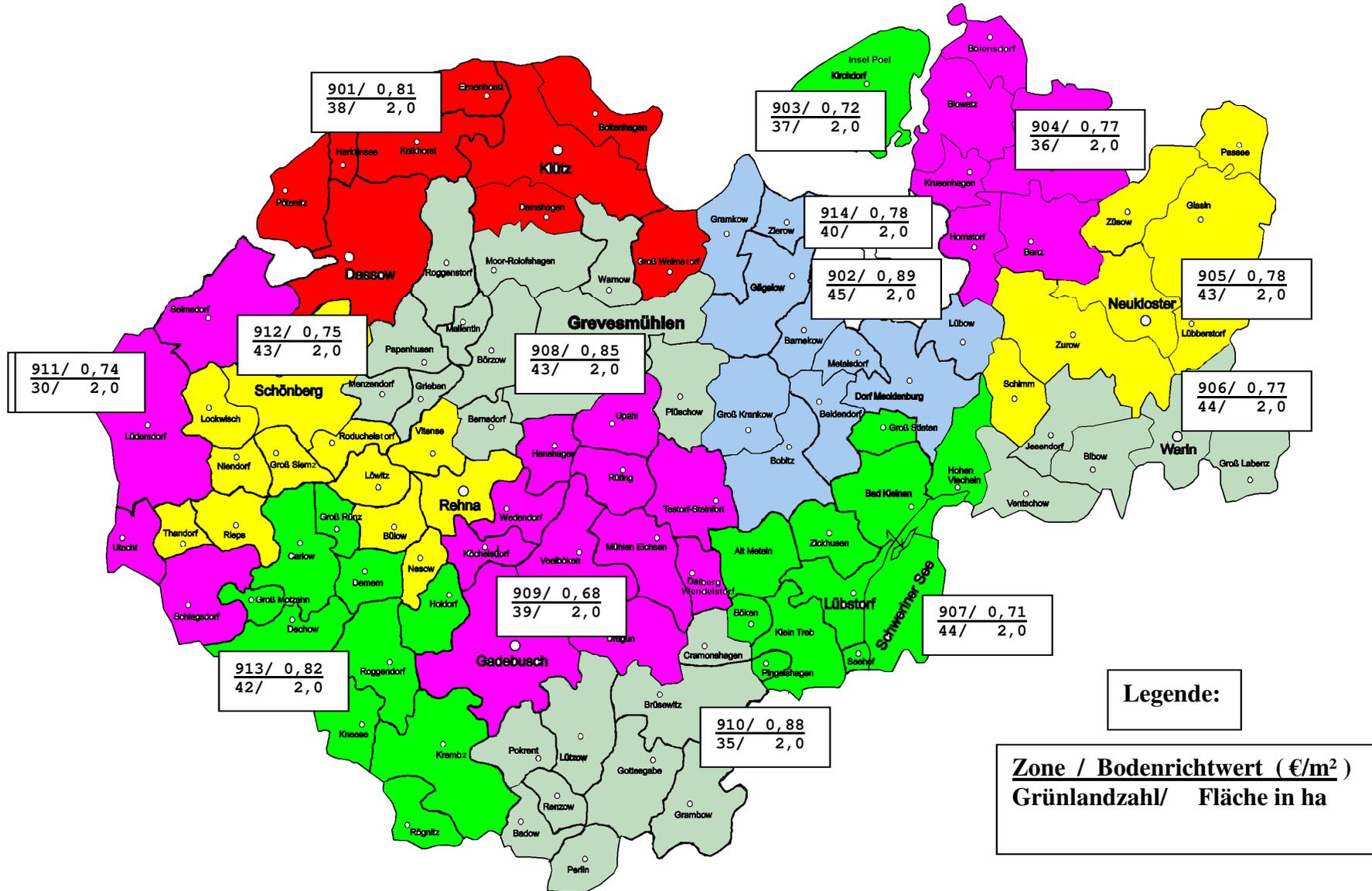


Abb.47 Zonen Grünland

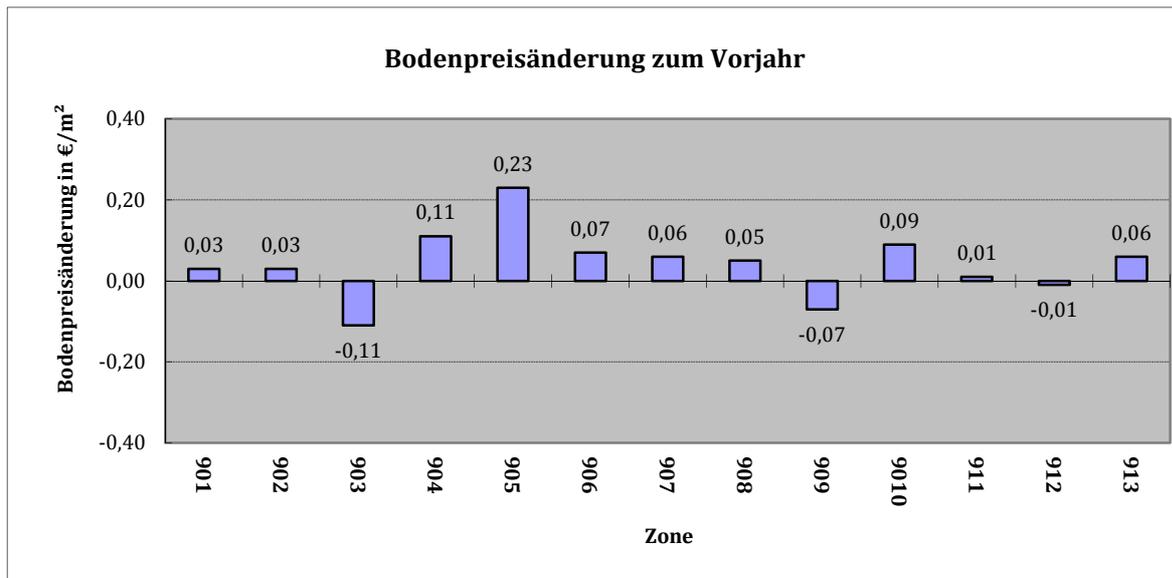


Abb. 48 Zu- und Abgänge der Bodenpreise in den Zonen zum Vorjahr

Abhängigkeit des Kaufpreises von der Flächengröße

Fläche in ha	Bodenwert Anpassungsfaktor
0,5	1,18
1,0	1,09
2,0	1,00
5,0	0,88
10,0	0,79
15,0	0,74
20,0	0,70

Abb. 49 Abhängigkeit des Kaufpreises von der Flächengröße
(Basis = 2,0 ha, Durchschnitt im Jahr 2012 = 2,0 ha)

Die Größe des Richtwertgrundstückes für Grünland wurde mit durchschnittlich 2,0 ha ermittelt.

Abhängigkeit der Kaufpreise von der Grünlandzahl

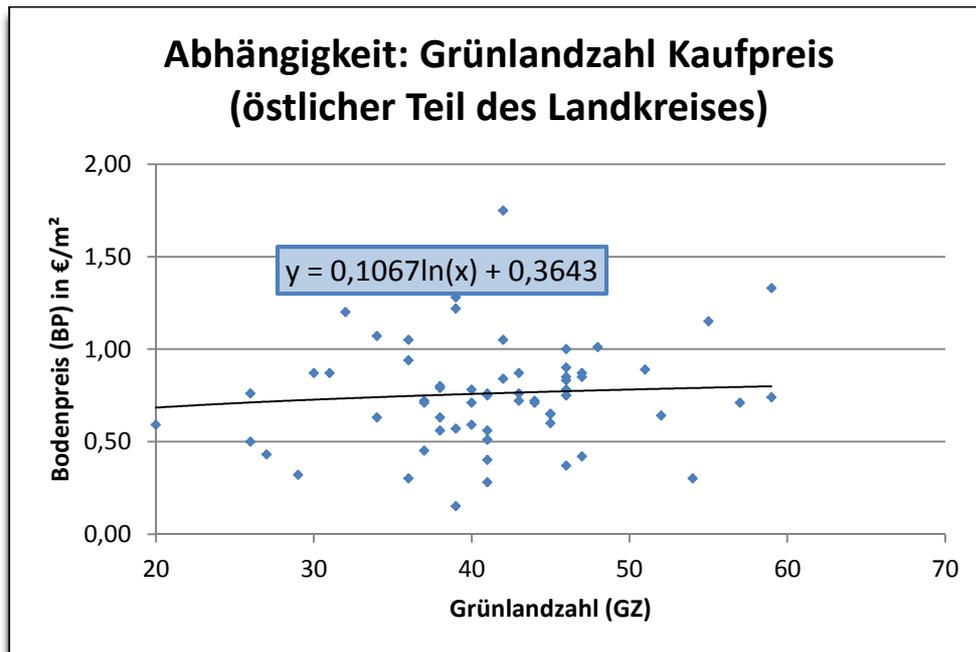


Abb. 50 Zonen: 902, 903, 904, 905, 906 und 907 (östlicher Teil des Landkreises)
(Daten aus den Jahren 2011 und 2012)

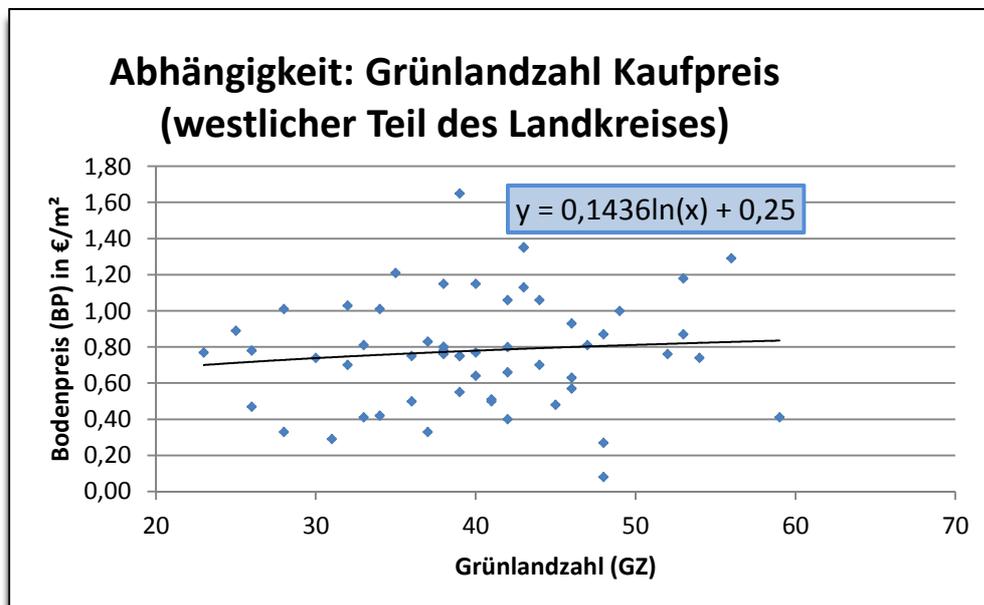


Abb. 51 Zonen: 901, 908, 909, 910, 911, 912 und 913 (westlicher Teil des Landkreises)

3.3.2 Sonstige landwirtschaftliche Flächen

Landwirtschaftliche Betriebsflächen und Resthöfe

Bei landwirtschaftlichen Betriebsflächen wird der mittlere Bodenwert mit 4,00 €/m² ausgewiesen, während die mittlere Flächengröße 4.778 m² beträgt. Dieser Aussage liegen 13 Kauffälle des Jahres 2012 landwirtschaftlich genutzter Betriebsflächen zugrunde.

Für Restflächen von Resthöfen liegen aus dem Jahr 2012 keine Datensätze vor. Aus diesem Grund werden die Werte aus den Jahren 2007 und 2009 herangezogen. Diese Flächen sind zu einem Durchschnittspreis von 2,40 €/m² veräußert worden.

Brachland / Ödland

In Auswertung von 52 Erwerbsvorgängen für Brachland / Ödland ergibt sich ein **Flächenumsatz von 50,3 ha** sowie ein **Geldumsatz von 0,16 Mio. €**. Die Kaufpreise bewegen sich in einer **Spanne von 0,10 €/m² bis 0,80 €/m²**. Der **durchschnittlich** gezahlte **Kaufpreis** ist mit **0,30 €/m²** ermittelt worden. Die **durchschnittliche Fläche** pro Kauf-fall beträgt **0,9 ha**.

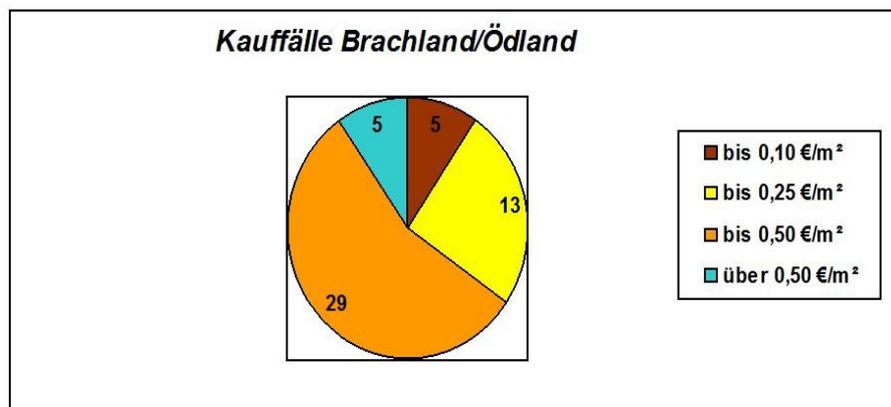


Abb. 52 Häufigkeit der Kaufpreise für Brachland/Ödland

Wasserflächen

Hier sind 12 Kaufverträge ausgewertet worden, die einen **Flächenumsatz von 7,8 ha** und einen **Geldumsatz von 0,02 Mio. €** ergaben. In Auswertung der Erwerbsvorgänge konnte eine **Spanne der Kaufpreise von 0,10 €/m² bis 1,06 €/m²** ermittelt werden. Der Gutachterausschuss weist in diesem Zusammenhang darauf hin, dass der Wert für die Wasserflächen von der Nutzbarkeit und der Interessenlage des Erwerbers abhängig ist. **Der mittlere Kaufpreis** für Wasserflächen beträgt **0,45 €/m²** bei einer **durchschnittlichen Flächengröße von 0,7 ha**.

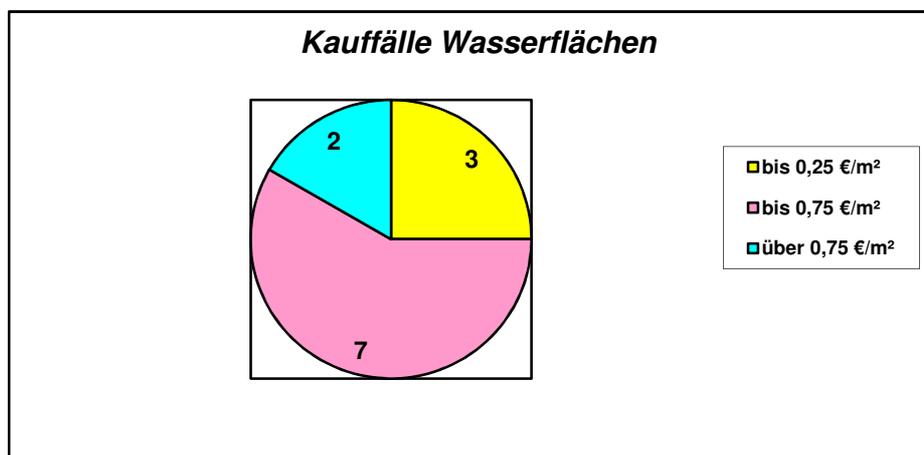


Abb. 53 Häufigkeit der Kaufpreise für Wasserflächen

Waldflächen

Im Jahr 2012 sind der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses **66 auswertbare Kauffälle** mit einem **Flächenumsatz von 101,7 ha** und einem **Geldumsatz von 0,4 Mio. €** übergeben worden, die forstwirtschaftliche Flächen betreffen. Die Spanne der **Kaufpreise reicht von 0,06 €/m² bis 1,70 €/m²**. Der Wert für Waldflächen hängt vom Bewuchs und Holzbestand ab. Bei einem sehr guten Bewuchs kann der Gesamtwert auch höher liegen. **Durchschnittlich sind 0,55 €/m² für Waldflächen** gezahlt worden, wobei die **durchschnittliche Fläche 1,5 ha** beträgt. Die Kaufverträge beinhalten in der Regel den Waldboden und den Bestand. Eine Aufteilung in Bodenwertanteil und Bestand ist aus den meisten Kaufverträgen nicht ableitbar.

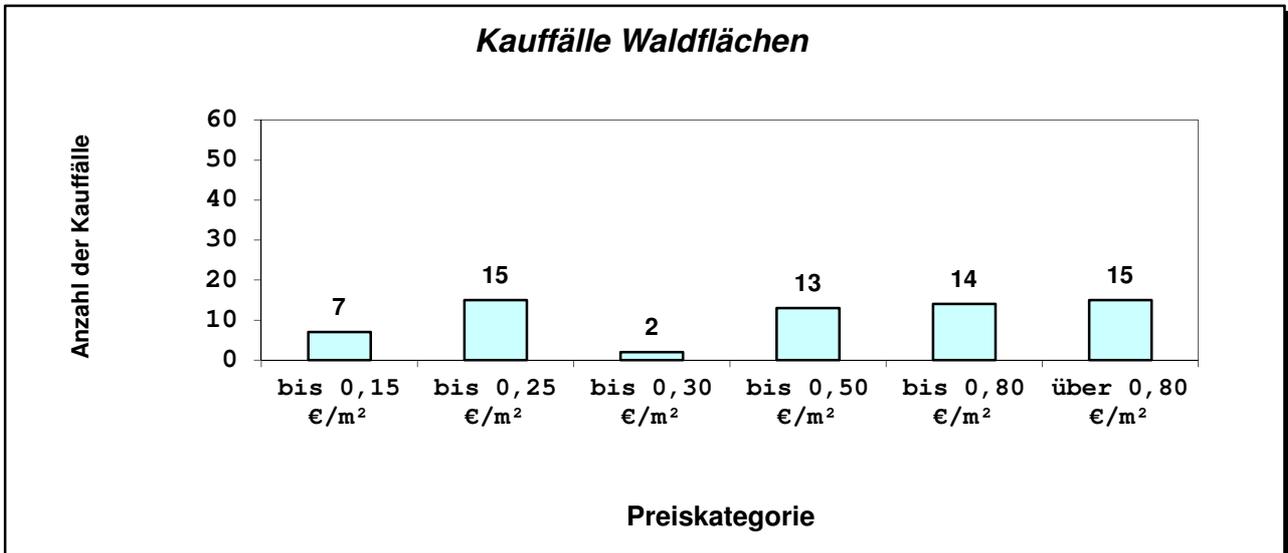


Abb. 54 Kauffälle nach Kaufpreishöhe

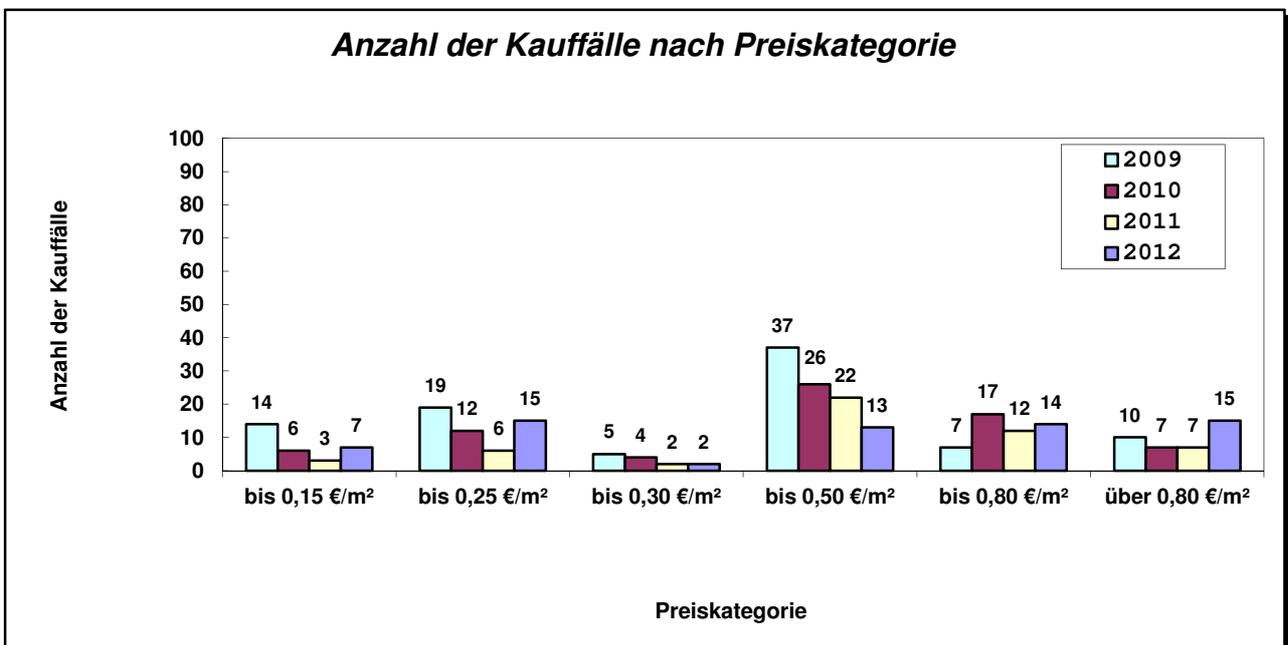


Abb. 55 Kauffälle für Waldflächen nach Jahren

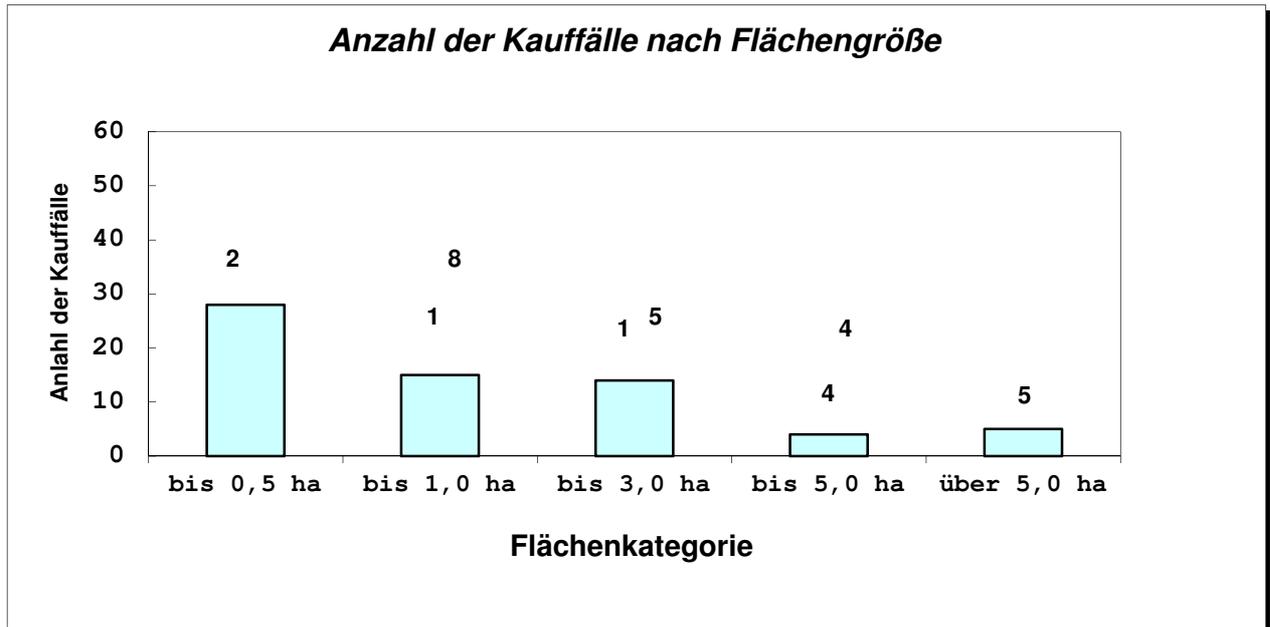


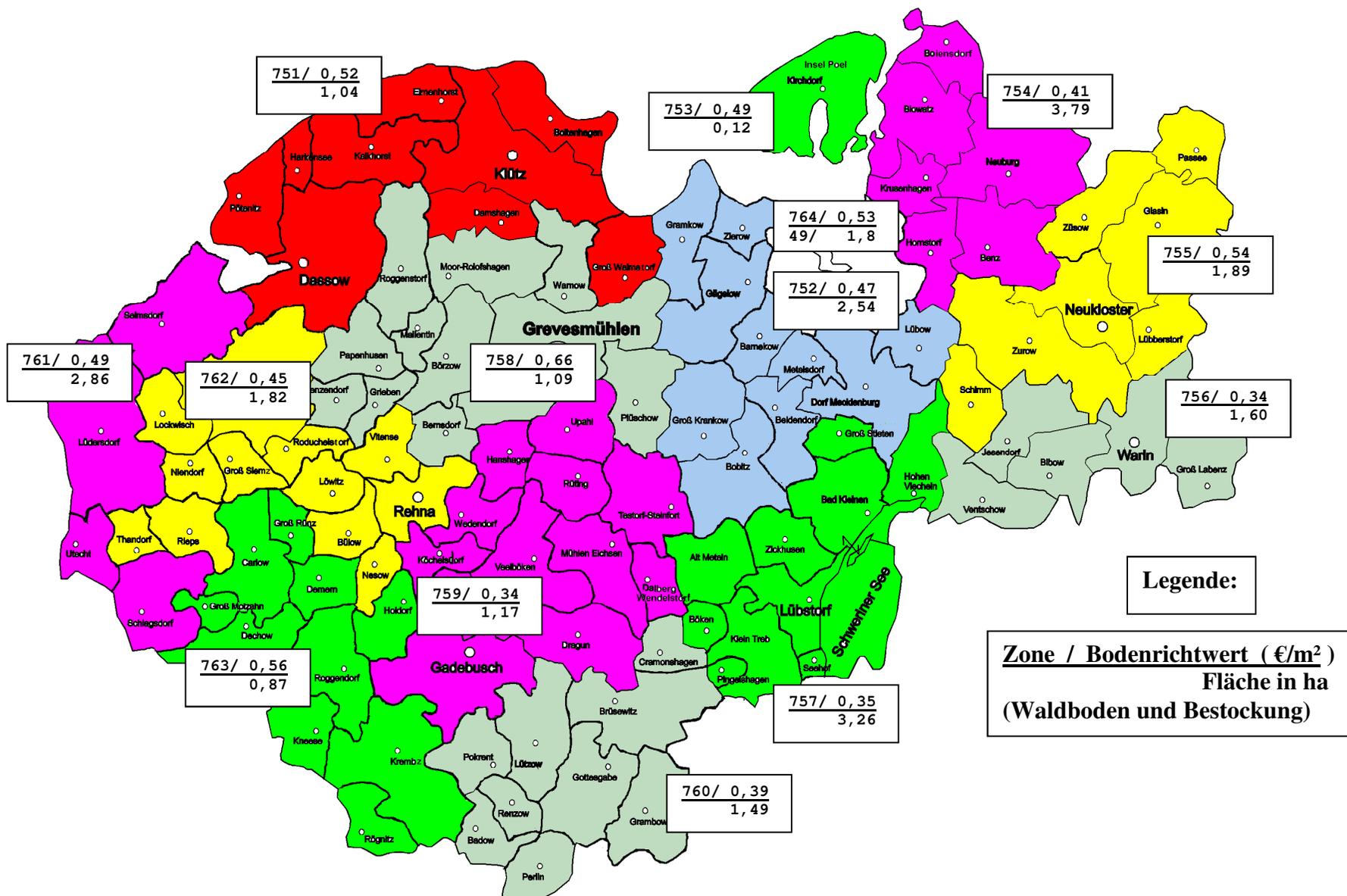
Abb. 56 Anzahl der Kauffälle für Wald nach Flächengröße

Waldzonen	Anzahl	Ø KP [€/m ²]	Ø Fläche [ha]
751	12	0,52	1,04
752	22	0,47	2,54
753	2	0,49	0,12
754	5	0,41	3,79
755	18	0,54	1,89
756	11	0,34	1,60
757	8	0,35	3,26
758	13	0,66	1,09
759	12	0,34	1,17
760	4	0,39	1,49
761	13	0,49	2,87
762	8	0,45	1,82
763	10	0,56	0,87
Gesamt	138		

Abb. 57 Waldzonen (Kauffälle der Jahre 2011 und 2012)

Die Kaufverträge beinhalten überwiegend den Waldboden und Bestockung.

Abb. 58 Waldzonen



Besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft (Berichtsjahr 2011 und 2012)

Die Auswertung für besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft, die sich nach Lage und Nutzung von den landwirtschaftlichen Flächen unterscheiden, erfolgt auf der Grundlage von 11 Erwerbsvorgängen. Der **Flächenumsatz** ist mit **12,5 ha** und der **Geldumsatz** mit **0,32 Mio. €** ermittelt worden. Die Kaufpreise reichten von **1,30 €/m²** bis **5,06 €/m²** Grundstücksfläche. Der **Mittelwert** für besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft beträgt **2,50 €/m²** bei einer durchschnittlichen **Grundstücksfläche** von **1,1 ha**.

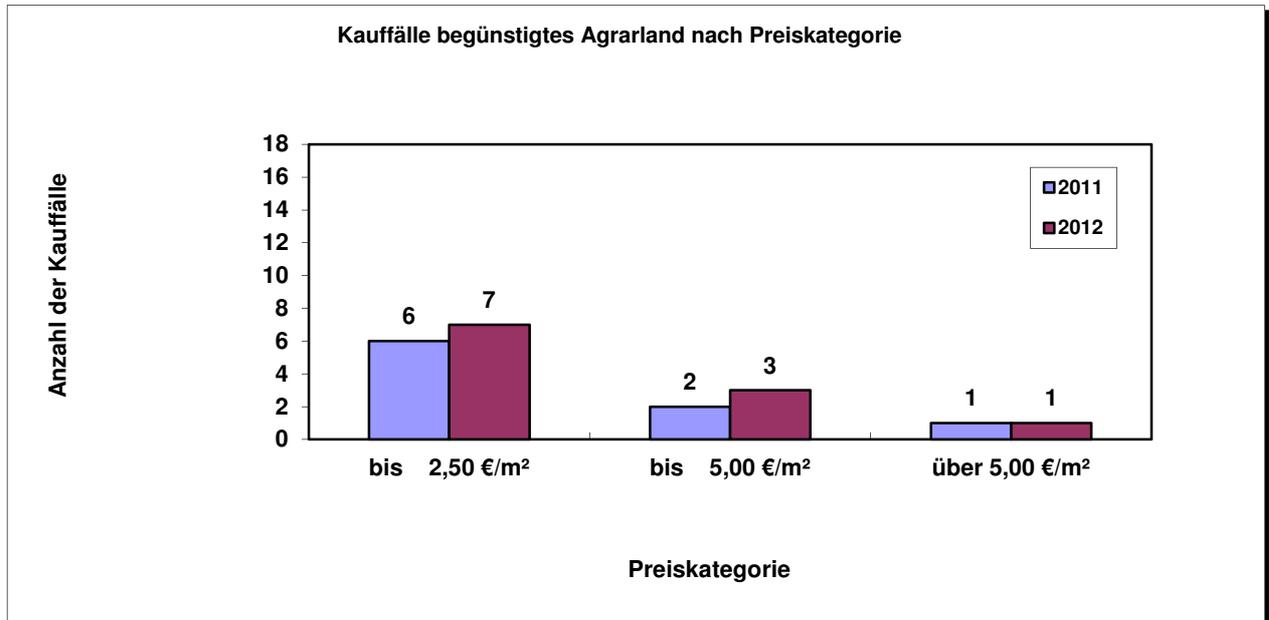


Abb. 59 Anzahl der Erwerbsvorgänge und Kaufpreisverteilung

3.4 Sonstige Aussagen

Gartenland

In der Geschäftsstelle sind **27 Kaufverträge** zu Gartenland mit einem **Flächenumsatz von 10,4 ha** und einem **Geldumsatz von 0,33 Mio. €** ausgewertet worden. Die gezahlten Kaufpreise liegen je nach Lage und Höhe des Bodenrichtwertes für Wohnbauland **zwischen 1,00 €/m² und 16,13 €/m²**. Voraussetzung ist, dass diese Flächen keiner anderweitigen bauplanungsrechtlichen Beurteilung unterliegen. Der **durchschnittliche Kaufpreis ist mit 5,00 €/m²** ermittelt worden, bei einer **durchschnittlichen Grundstücksfläche von 1.426 m²**.

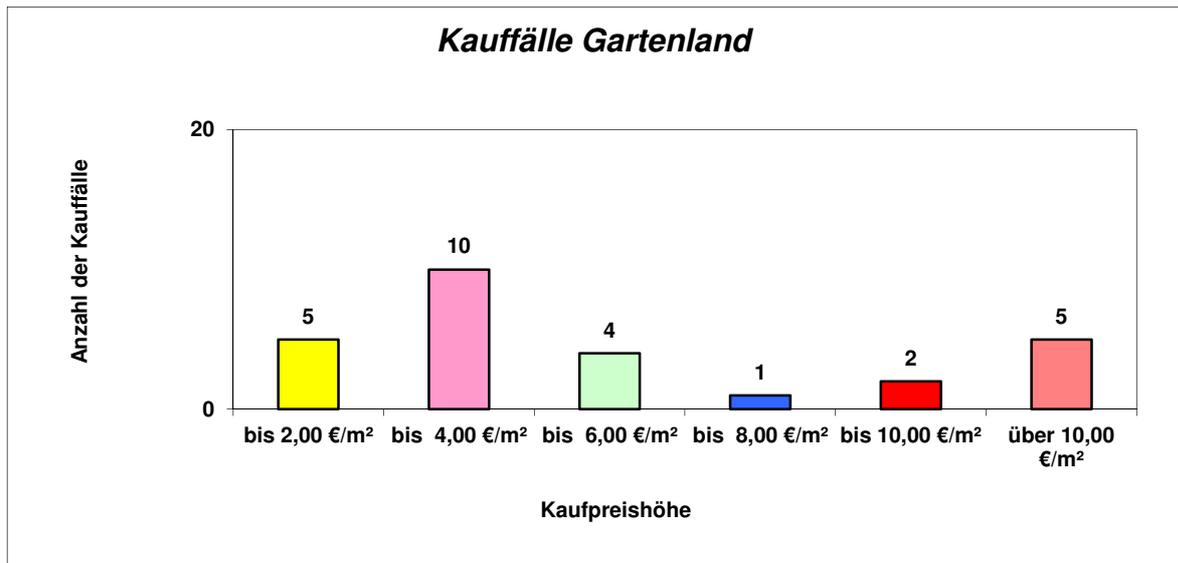


Abb. 60 Anzahl der Kauffälle für Gartenland nach Kaufpreishöhe

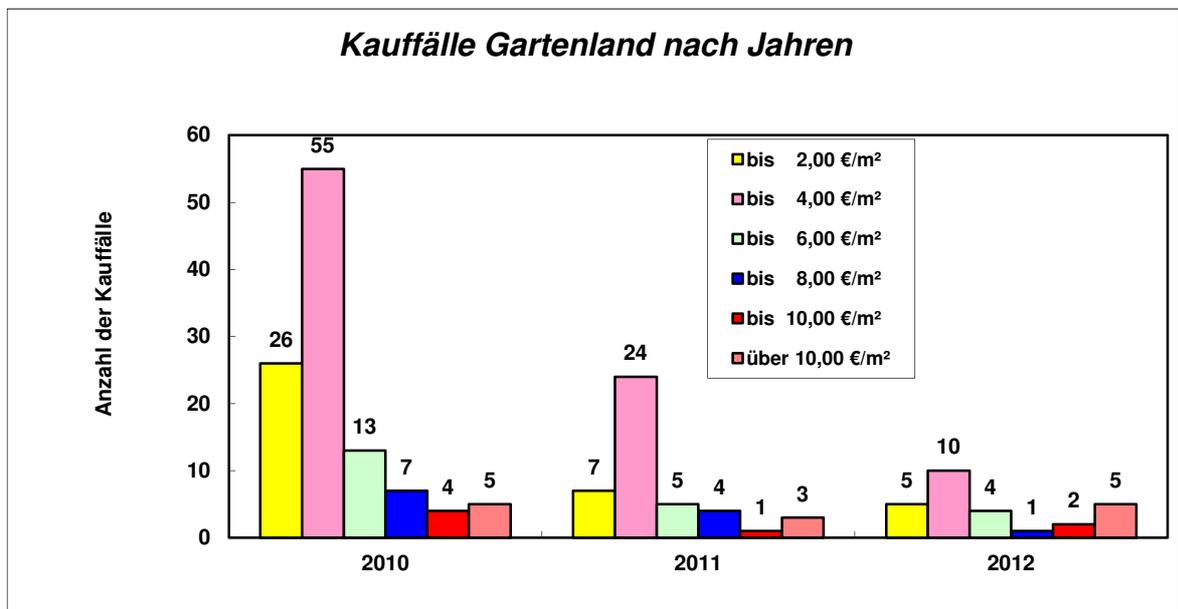


Abb. 61 Häufigkeit der Kauffälle für Gartenland nach Jahren

Für **private Erholungsflächen** sind durchschnittlich 3,34 €/m² gezahlt worden. Hier liegen die Kaufpreise zwischen 0,45 €/m² und 6,25 €/m² bei einer durchschnittlichen Fläche von 2.860 m².

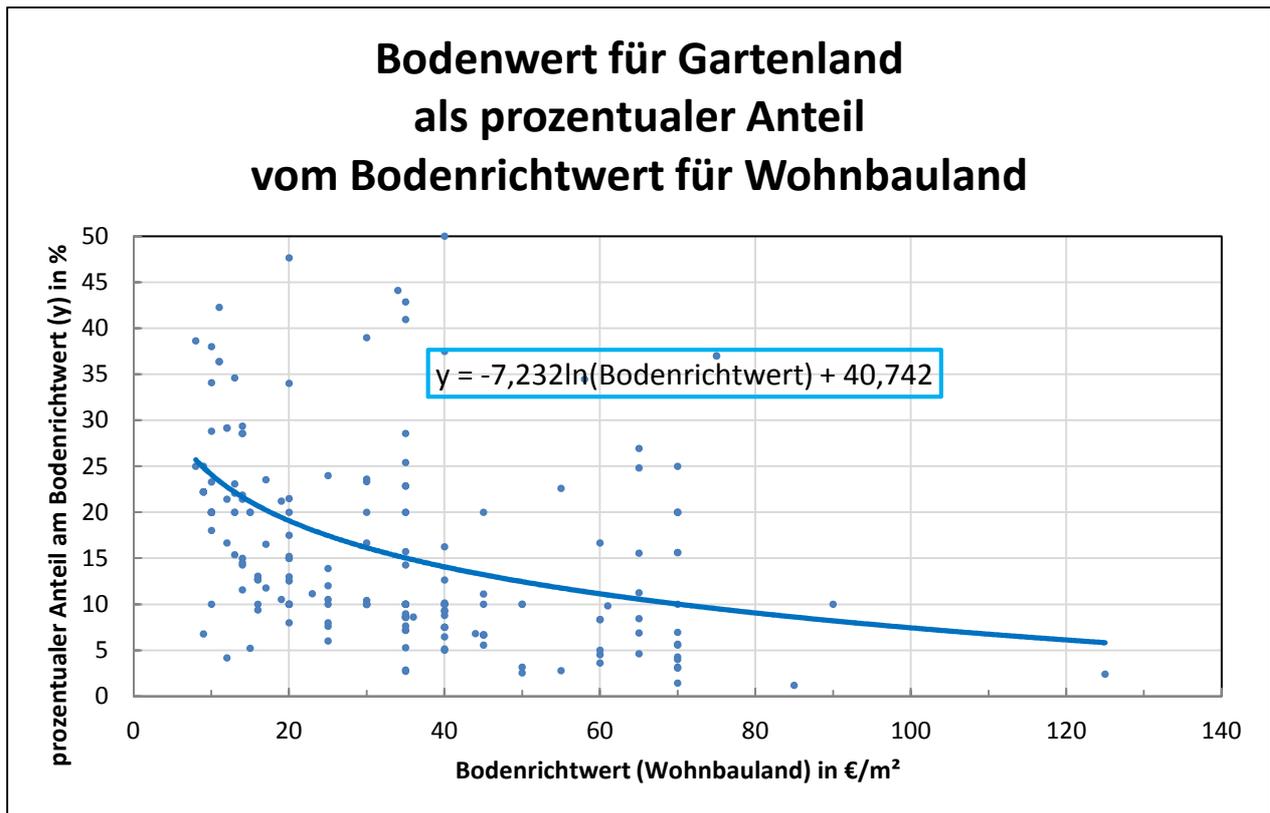


Abb. 62 Bodenwert für Gartenland als prozentualer Anteil vom Bodenrichtwert für Wohnbauland
(Kauffälle aus den Jahren 2010 bis 2012, gilt für Bodenrichtwerte von 10,00 €/m² bis 120,00 €/m²)

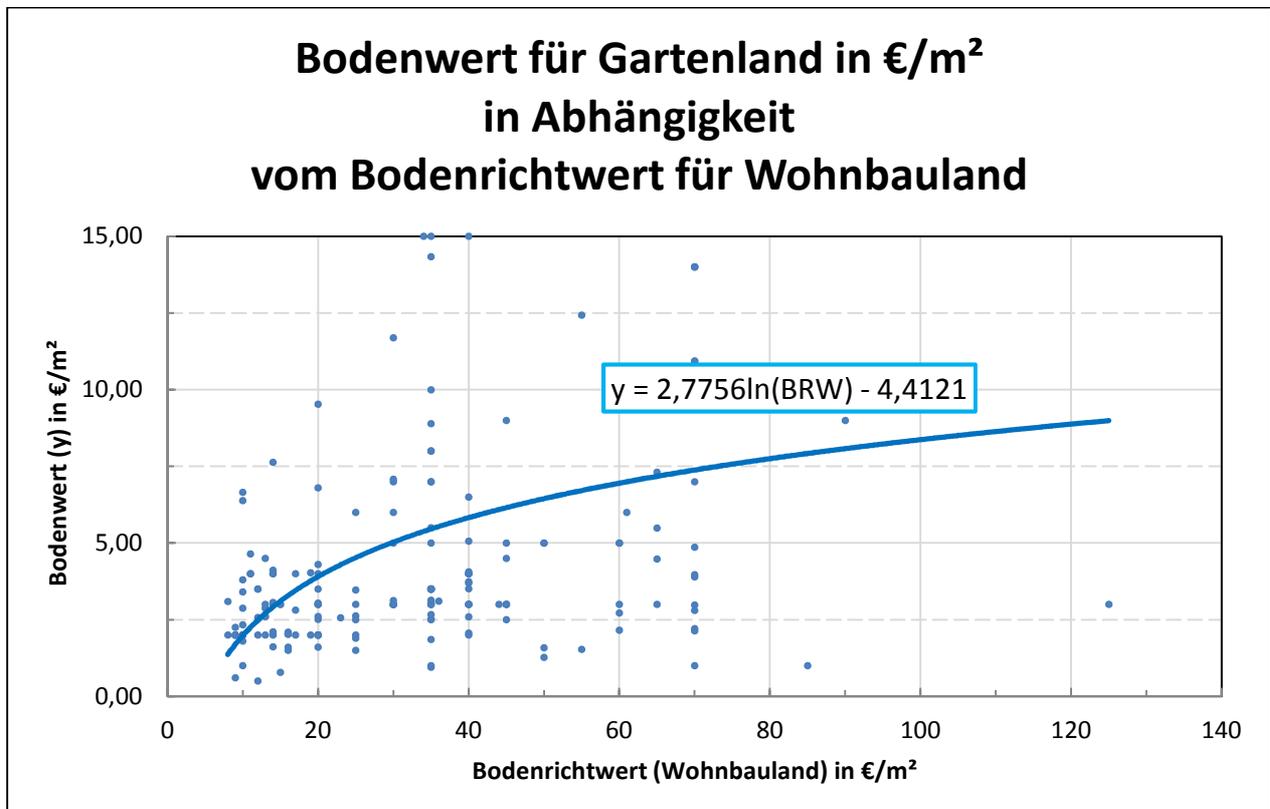


Abb. 63 Bodenwert für Gartenland in Abhängigkeit vom Bodenrichtwert für Wohnbauland
(Kauffälle aus den Jahren 2010 bis 2012)

Bauerwartungsland

In Auswertung von 26 Kaufverträgen ergibt sich ein **Flächenumsatz von 21,6 ha** sowie ein **Geldumsatz von 4,7 Mio. €**. Die Spanne der **Kaufpreise reicht von 1,61 €/m² bis 60,00 €/m²**. Der Gutachterausschuss weist in diesem Zusammenhang darauf hin, dass der Bodenwert für Bauerwartungsland vom Stand der Bauleitplanung und vom Wohnlandpreisniveau abhängig ist. Der **durchschnittliche Kaufpreis** für Bauerwartungsland beträgt rund **12,00 €/m²** bei einer **mittleren Flächengröße von 0,8 ha**.

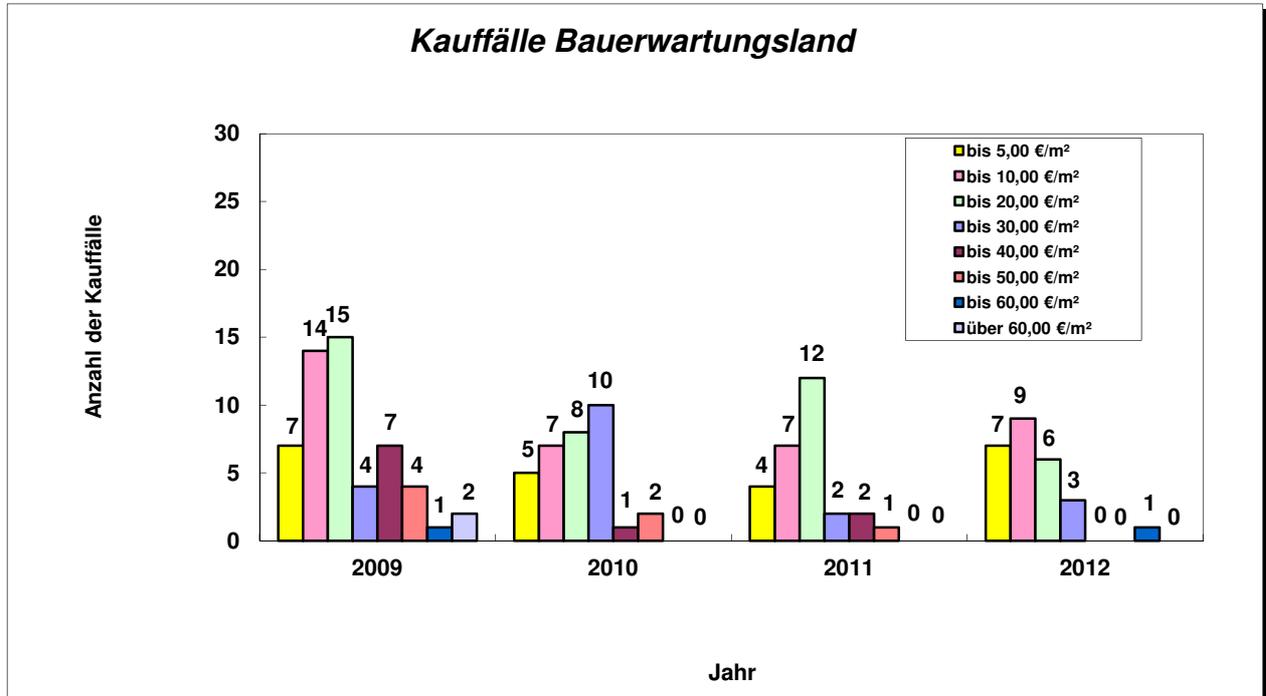


Abb. 64 Häufigkeit der Kauffälle für Bauerwartungsland nach Jahren

Rohbauland

Vom Gutachterausschuss sind für Rohbauland **4 Kaufverträge** mit einem **Flächenumsatz von 0,7 ha** und einem **Geldumsatz 0,18 Mio. €** ausgewertet worden. In Auswertung der getätigten Erwerbsvorgänge sind Kaufpreise für Rohbauland in einer Spanne von **7,29 €/m² bis 50,94 €/m²** ermittelt worden. Der **durchschnittliche Kaufpreis** für Rohbauland beträgt **26,00 €/m²** bei einer **durchschnittlichen Grundstücksfläche von 0,2 ha**.

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

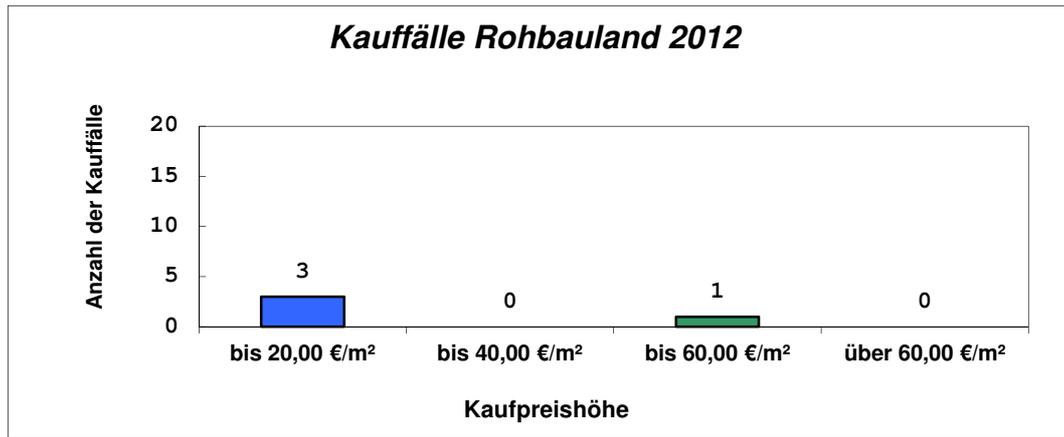


Abb. 65 Häufigkeit der Kaufpreise für Rohbauland

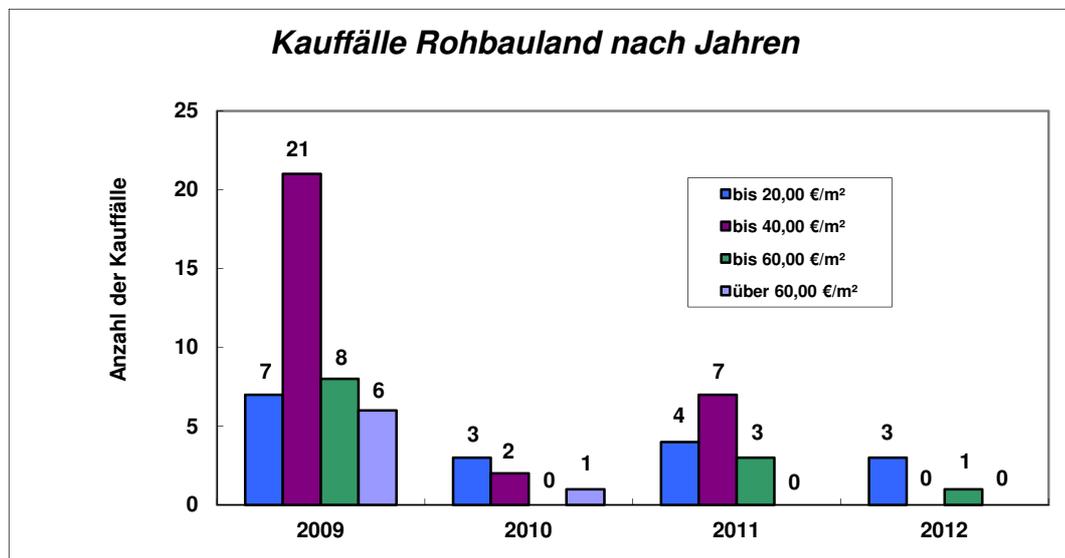


Abb. 66 Häufigkeit der Kauffälle für Rohbauland nach Jahren

Straßenbauflächen

Von den 77 getätigten Erwerbsvorgängen betrafen **39** Kauffälle den Entzug landwirtschaftlicher Flächen zum Zwecke des Straßenausbaues. **38** Kauffälle betrafen übrige Flächen.

Für die **landwirtschaftlichen Entzugsflächen** ist ein **Flächenumsatz von 2,7 ha** sowie ein **Geldumsatz von 0,07 Mio. €** erzielt worden. Die Kaufpreise lagen **zwischen 0,15 €/m² und 3,47 €/m² bei einem Mittel von 1,36 €/m².**

Die übrigen Flächen, die im Zusammenhang mit Straßenbaumaßnahmen gehandelt wurden, haben einen **Flächenumsatz von 1,3 ha** und einen **Geldumsatz von 0,07 Mio. €**. Die gezahlten Kaufpreise liegen in einer **Spanne von 2,27 €/m² bis 46,00 €/m² bei einem Mittelwert von 11,86 €/m².**

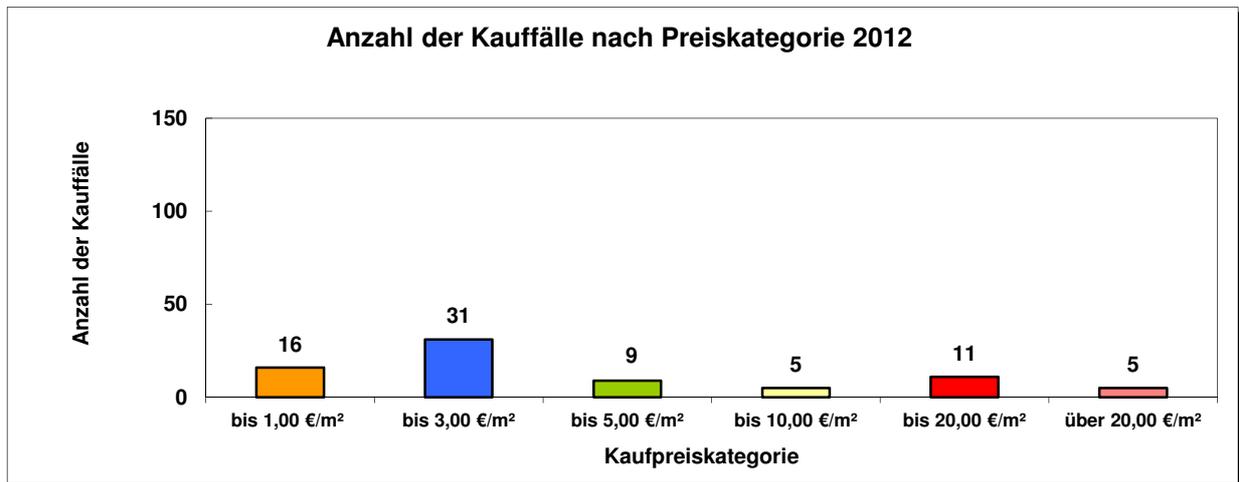


Abb. 67 Häufigkeit der Kaufpreise für Straßenbauflächen

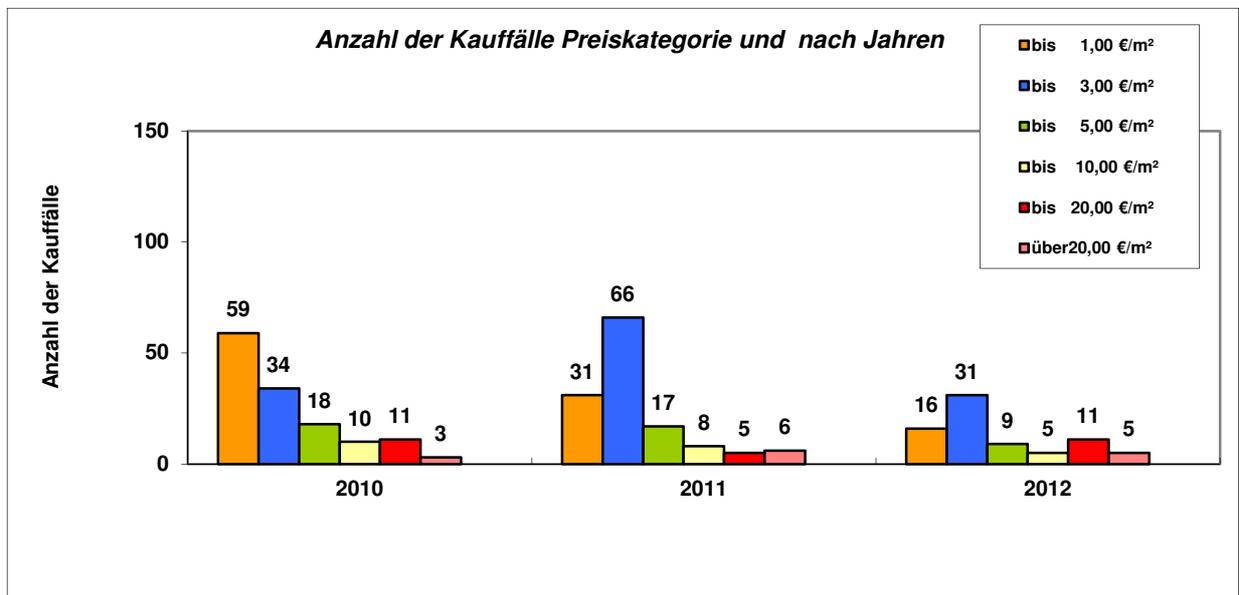


Abb. 68 Häufigkeit der Kauffälle für Straßenbauflächen nach Jahren

4. Bodenrichtwerte Allgemeines

Vom Gutachterausschuss werden jährlich Bodenrichtwerte ermittelt und veröffentlicht. Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für Grundstücke eines Gebietes, für das im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche. Die Bodenrichtwerte werden für unbebaute Baugrundstücke und für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke ermittelt und mit Angabe der maßgebenden Merkmale (Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Erschließungszustand, Geschossigkeit, Grundstücksfläche) in Tabellenform oder Bodenrichtwertkarten dargestellt. Die Bodenrichtwerte geben somit detaillierte Informationen über das Preisniveau von Bauland bzw. landwirtschaftlichen Nutzflächen in den einzelnen Gemeinden des Landkreises Nordwestmecklenburg. Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf Baugrundstücke in den Ortslagen mit ortsüblicher Erschließung sowie auf Baugrundstücke in den Planungsgebieten, die gemäß § 127 Abs. 2 Baugesetzbuch voll erschlossen sind. Die Bodenrichtwerte spiegeln die tatsächlichen Verhältnisse auf dem Grundstücksmarkt wider.

Bei der Ermittlung von Bodenrichtwerten werden nur solche Kaufwerte berücksichtigt, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielt und nicht durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst wurden. In der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses, Rostocker Straße 76 in 23970 Wismar, kann Einsicht in die Bodenrichtwerte genommen werden, bzw. gegen ein Entgelt eine schriftliche Auskunft gegeben werden. Zusätzlich werden die Bodenrichtwerte für den Bereich des Landkreises Nordwestmecklenburg über das Internet auf der Homepage des Landkreises Nordwestmecklenburg unter www.geoport-nwm.de und www.nordwestmecklenburg.de/ Geodaten-Dienste, zur Verfügung gestellt.

Neben den Bodenrichtwerten werden vom Gutachterausschuss Übersichten über die Bodenrichtwerte von typischen Orten erstellt, die anhand von ausgewählten Orten einen Überblick über das jeweilige Preisniveau innerhalb des Landkreises Nordwestmecklenburg bieten. Der Gutachterausschuss hat zum Stichtag 31.12.2012 zonale Bodenrichtwerte für Baulandflächen und landwirtschaftlich genutzte Flächen ermittelt. Der Bodenrichtwert bezieht sich auf ein Grundstück, das für das jeweilige Gebiet typisch ist (Richtwertgrundstück).

Die mittleren Grundstücksgrößen betragen für:

städtische Baugrundstücke	625 m² in einer Spanne von 400 m² bis 1.000 m²
ländliche Baugrundstücke	1.000 m² in einer Spanne von 400 m² bis 1.800 m²
Baugrundstücke in den Plangebieten	770 m² in einer Spanne von 300 m² bis 1.600 m²
Ferienhausgrundstücke	650 m² in einer Spanne von 160 m² bis 1.500 m²

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

4.1 Darstellung der Bodenrichtwerte

Der Entwicklungszustand wird mit folgenden wertbeeinflussenden Merkmalen ausgewiesen:

B = baureifes Land
 R = Rohbauland
 E = Bauerwartungsland

Bodenrichtwerte ohne Kennzeichnung gelten für baureifes Land.

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

W = Wohnbauflächen
 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:

Grundstücktiefe, (arabische Zahl) z.B. 40 m	oder	Grundstücksfläche, (arabische Zahl) z.B. 550 m ²
Grundstücktiefe		Grundstücksfläche.

35 m städtische Baugrundstücke
 40 m ländliche Baugrundstücke
 35 m Baugrundstücke im Plangebiet
 35 m Ferienhausgrundstücke

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

San = Sanierungsgebiet
 Entw = Entwicklungsbereich

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

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

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

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

Bodenrichtwerte beziehen sich auf baureife Grundstücke, erschlossen nach § 127 Abs. 2 BauGB, für die Erschließungsbeiträge nach Angaben des Kommunalabgabengesetzes sowie Kostenerstattungsbeträge für Ausgleichsflächen nach § 135a BauGB noch erhoben werden können.

4.2 Übersicht über die Bodenrichtwerte typischer Orte zum Stichtag 31.12.2012

Die hiermit bekannt gegebenen Bodenrichtwerte für typische Orte oder Ortsteile beziehen sich auf baureife Grundstücke, für die keine Beiträge für die vorhandenen Erschließungsanlagen mehr erhoben werden oder für die Erschließungsbeiträge bereits gezahlt worden sind. **(ebf erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsfrei und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz)**

Der ausgewählte typische Ort oder Ortsteil wird durch Merkmale charakterisiert. Dabei werden Abkürzungen für die in den Raumordnungsprogrammen angegebenen Zentralen Orte verwendet: OZ = Oberzentrum; MZ = Mittelzentrum, GZ = Grundzentrum. Weitere Angaben zur Einstufung der Zentralität eines Ortes, sind dem gültigen Landesraumentwicklungsprogramm des Ministeriums für Arbeit, Bau und Landesentwicklung sowie den regionalen Raumordnungsprogrammen zu entnehmen.

Orte	Merkmale			Wohnflächen für den						Gemischte Bauflächen			Gewerbliche Bauflächen	
				individuellen Wohnungsbau			Geschosswohnungsbau			Dorfgebiete	Mischgebiete	Kerngebiete	Gewerbegebiete	Industriegebiete
Einwohner in 1.000	Zentralität	andere	gute Lage	mittl. Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittl. Lage	mäßige Lage	€/m ²					
Wismar	44,0	MZ	Stadt	85	70	40		75		26	75		20	15
Innenstadt		MZ		170	125	105	225	170	110		390			
Grevesmühlen	11,0	MZ	Stadt	80	65	50							19	
Boltenhagen	3,0		Dorf	280	175	150								
Bad Kleinen	3,7	GZ	Dorf	50	44									
Beckerwitz	0,4		Dorf		70	46								
Herrensteinfeld	0,5		Dorf		50									
Rögnitz	0,2		Dorf			10								
Herrnburg	3,0		Dorf	170	120	75								
Schönberg	4,4	GZ	Stadt		70	50							19	
Selmsdorf Dorf	2,4	GZ	Dorf	90	75	60							20	
Warin	3,5		Stadt		50	40								
Glasin	0,9		Dorf			20								
Neuburg	2,1		Dorf		44									
Timmendorf	0,3		Dorf		90	60								

5. Zusammenfassung

In dem vorliegenden Grundstücksmarktbericht sind die wesentlichen Daten des Grundstücksmarktes 2012 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 2012 wie folgt beschreiben:

Dem Gutachterausschuss sind im Jahre 2012 insgesamt 2.621 Kauffälle über Eigentumsübertragungen zugeleitet worden, die **Eingang in die Kaufpreissammlung gefunden haben**. Das sind 60 Verträge mehr als im Vorjahr.

Der Flächenumsatz ist gegenüber dem Vorjahr von 5.608,3 ha auf 4.923,9 ha gesunken. Das betrifft insbesondere den Teilmarkt „Land- und Forstwirtschaft“. Mit einem Flächenumsatz in Höhe von 4.338,3 ha sind 949,9 ha weniger verkauft worden als im Vorjahr. Im Berichtsjahr 2012 sind für einen Quadratmeter **Ackerland durchschnittlich 1,75 €** gezahlt worden, das sind 0,24 Cent mehr als im Vorjahr. Bei **Grünland ist** der Preis pro Quadratmeter Grundstücksfläche im gleichen Zeitraum **von 0,73 € auf 0,78 € gestiegen**.

Der **Geldumsatz stieg von 246,9 Mio. Euro im Jahr 2011 auf 251,6 Mio. im Jahr 2012**. Der Geldumsatz ist auf dem Teilmarkt „bebaute Grundstücke“ von 111,5 Mio. € auf 115,3 Mio. € angewachsen. Auf dem Teilmarkt „Land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke“ ist der Umsatz im gleichen Zeitraum von 81,6 Mio. € auf 75,4 Mio. € gesunken.

Im Berichtsjahr 2012 sind mit 32 bebauten **Wochenend- und Ferienhausgrundstücken** 27 Objekte weniger verkauft worden als im Vorjahr. Standorte sind überwiegend Groß Schwansee, Boltenhagen, Wohlenberg und Timmendorf auf der Insel Poel. Der durchschnittliche Kaufpreis für bebaute Wochenend- und Ferienhausgrundstücke in der Ostseeregion beträgt **ca. 1.700,00 €/m² Wohnfläche**.

Die **unbebauten Ferienhausgrundstücke** liegen mit 47 ausgewerteten Kauffällen alle im Bereich der Ostseeregion. Der durchschnittliche Kaufpreis beträgt **110,00 €/m²** in einer Spanne von **40,00 €/m² bis 238,00 €/m²**, bei einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 650 m².

Für den Teilmarkt der freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser sind 434 Kauffälle registriert worden. Das sind 87 Objekte mehr als im Vorjahr. Auf dem Teilmarkt der Reihenhäuser und Doppelhaushälften sind es 218 Kauffälle. Im Durchschnitt sind für **freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser** in der Baualtersgruppe 1990 bis 2009 pro Objekt **ca. 169.000,00 Euro** und für **Reihenhäuser und Doppelhaushälften** durchschnittlich **121.000,00 Euro** gezahlt worden. Das entspricht einem durchschnittlichen Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche von ca. 1.300,00 €/m² bzw. ca. 1.100,00 €/m².

Eigentumswohnungen (**Erstverkäufe**) im Bereich der Ostseeregion, mit **69 m² Wohnfläche**, sind zu einem Durchschnittspreis in Höhe von **227.000,00 €** verkauft worden. Das entspricht einem Kaufpreis von **3.295,00 €/m² Wohnfläche**.

Die **Weiterverkäufe** von Eigentumswohnungen im Bereich der Ostseeregion erfolgen zu Kaufpreisen in einer **Spanne von 1.069,00 €/m² bis 3.715,00 €/m² Wohnfläche** bei einem **Mittelwert von 2.222,00 €/m²**. Die durchschnittliche **Wohnfläche** beträgt für diese Objekte **63 m²**. Außerhalb der Ostseeregion sind die Kaufpreise bei Weiterverkäufen tlw. erheblich niedriger. Innerhalb einer Spanne von 704,00 €/m² bis 2.018,00 €/m² ergibt sich für das übrige Kreisgebiet ein Durchschnittswert in Höhe von **912,00 €/m²** bei einer Wohnfläche von durchschnittlich **71 m²**.

Bevorzugte Standorte für Eigentumswohnungen sind Boltenhagen, Redewisch, Tarnewitz und Timmendorf.

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

Die Kaufpreise für unbebaute Baugrundstücke zeigen eine unterschiedliche Entwicklung. Während die Kaufpreise für unbebaute Baugrundstücke im Bereich der Ostseeregion sowie die Kaufpreise für Acker- und Grünland angestiegen sind, sinken die Kaufpreise für Baugrundstücke in den ländlichen Zentralorten und im Landkreis insgesamt.

Für **naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen** sind durchschnittlich ca. 2,00 €/m² gezahlt worden. Die Kaufpreise aus den Jahren 2007 bis 2012 liegen zwischen 0,39 €/m² und 16,00 €/m² bei einer durchschnittlichen Fläche von 29 ha.

Die Kaufpreise für **Abbauflächen (einschließlich ausgekiester Flächen)** lagen in den Jahren 2008 bis 2011 zwischen 0,05 €/m² und 2,79 €/m² bei einem Durchschnittswert von 0,93 €/m². Diese Flächen haben eine Größe von ca. 102 ha. Die Kaufpreise für ausgekieste Flächen sind im unteren Bereich dieser Spanne anzusetzen. Im Jahr 2012 sind keine Kaufpreise für Abbauflächen registriert worden.

Im Berichtsjahr hat sich der Immobilienmarkt im Landkreis Nordwestmecklenburg unterschiedlich entwickelt. Die Kaufpreise für unbebaute Baugrundstücke in der Küstenregion sind leicht gestiegen. In den ländlichen Zentralorten ist ein Rückgang der Baulandpreise erkennbar. Für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke und für Eigentumswohnungen (Erstverkäufe) sind im Berichtsjahr 2012 Preisanstiege festgestellt worden. Der Teilmarkt bebauter Grundstücke zeigte sich stabil.

Beschluss

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in dem Landkreis Nordwestmecklenburg hat den Grundstücksmarktbericht 2012 in seiner Sitzung am 26.03.2013 beschlossen.

gez. Dittrich

Vorsitzender des Gutachterausschusses

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

Herr Dittrich, Frank
Fachdienstleiter Kataster und Vermessung

1. Stellvertreter

Herr Niebisch, Roland
Kreisrechtsoberrat

2. Stellvertreter

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

3. Stellvertreter

Herr Papke, Wolfgang
Leiter der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

ehrenamtliche Mitglieder

Frau Bilz, Britta
Mecklenburger Immobilien Kontor

Frau Harcks, Judith
Öffentlich bestellt und vereidigte Sachverständige für Wertermittlung

Frau Isbarn, Heike
Amtsleiterin Bauamt der Hansestadt Wismar

Herr John, Herbert
Forstoberinspektor, Landesforst M-V, Verwaltungsstelle Neukloster

Frau Jütting, Hannelore
Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
Leiterin Firmen- und Kommunalkundenbetreuung

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

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

Herr Pankratz, Bert
Bausachverständiger Finanzamt Schwerin

Herr Rixen, Frank
Öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger für Wertermittlungen

Herr Schäfer, Martin
Immobilienfachverständiger HypZert (F)

Herr Schmidtke, Guido
Bausachverständiger im Finanzamt Wismar

Herr Steinkamp, Volker
Marktbereichsleiter der Sparkasse Mecklenburg-Nordwest

Herr Dr. Strate, Rudolf
Öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger

Herr Thon, Manfred
Mitarbeiter, Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern

Frau Wolter, Monika
Selbständige Architektin

Herr Uebe, Volker
Architektenkammer M/V

Herr Wiegand, Karsten
geprüfter Sachverständiger für Markt- und Beleihungswertermittlung

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

Frau Zecher, Petra
Kreisbauoberrätin

Dienstleistungen des Gutachterausschusses

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

Gutachten:

Gutachten können über:

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

beim Gutachterausschuss beantragt werden.

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

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

Auskunft über Bodenrichtwerte und Auszüge aus der Bodenrichtwertkarte:

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

Besondere Bodenrichtwerte:

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

Auskunft aus der Kaufpreissammlung:

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

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

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