

# Grundstücksmarkt- bericht 2008

Hansestadt Wismar



**MECKLENBURG-VORPOMMERN**

Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
in der Hansestadt Wismar

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Hansestadt Wismar**

Vorsitzender: Herr Rainer Wilcken      Telefon: 03841/ 326041 12  
Fax: 03841/ 707 207  
e-mail: rwilcken@wismar.de

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte in dem Landkreis Nordwestmecklenburg**

Vorsitzender: Herr Horst König      Telefon: 03841/410 111  
Fax: 03841/410 102  
e-mail: amtsleiter@katasteramt-nwm.de

**Die gemeinsame Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in dem Landkreis Nordwestmecklenburg und in der Hansestadt Wismar**

Anschrift      Rostocker Straße 76  
23970 Wismar

Leiter der  
Geschäftsstelle: Herr Wolfgang Papke      Telefon: 03841/ 410 233  
e-mail: wpapke@wismar.de  
e-mail: gutachterausschuss@katasteramt-nwm.de

Frau Christa Malow      Telefon: 03841/ 410 235  
Fax: 03841/410 214

Frau Giesela Sievert      Telefon: 03841/410 213  
Fax: 03841/410 214

Frau Angelika Wilke      Telefon: 03841/410 212  
Fax: 03841/410 214

Herr Hans-Jürgen Daschke      Telefon: 03841/410210  
Fax: 03841/410 214

Der Grundstücksmarktbericht 2008 kann zum Preis von 35,00 € in der Geschäftsstelle erworben werden.

**Zum Titelbild:** Foto Hans Jürgen Daschke, Hansestadt Wismar, Karstadtplatz mit Karstadt Stammhaus. Rudolph Karstadt begründete hier 1881 sein erfolgreiches Unternehmen.

**Inhaltsverzeichnis:**

<b>1</b>	<b>Allgemeines .....</b>	<b>4</b>
1.1	Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben.....	4
1.2	Rechtsgrundlagen.....	5
1.3	Grundstücksmarktbericht .....	5
1.4	Die Hansestadt Wismar .....	5
1.4.1	Regionale Rahmenbedingungen .....	7
1.4.2	Wirtschaftliche Rahmenbedingungen .....	8
<b>2</b>	<b>Überblick über den Grundstücksverkehr .....</b>	<b>12</b>
2.1	Anzahl der Erwerbsvorgänge .....	12
2.2	Flächenumsatz .....	15
2.3	Geldumsatz .....	18
<b>3</b>	<b>Entwicklung auf den Grundstücksteilmärkten .....</b>	<b>21</b>
3.1	Unbebaute Baugrundstücke.....	21
3.1.1	Bodenpreisindexreihe für den individuellen Wohnungsbau .....	22
3.1.2	Mehrfamilienhausgrundstücke .....	25
3.1.3	Gewerbegrundstücke .....	25
3.1.4	Geschäftsgrundstücke.....	25
3.2	Bebaute Grundstücke .....	26
3.2.1	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser.....	26
3.2.2	Reihenhäuser und Doppelhaushälften.....	27
3.2.3	Mehrfamilienhäuser .....	28
3.2.4	Wohnungseigentum.....	29
3.2.5	Weitere Untersuchungen .....	31
<b>4</b>	<b>Bodenrichtwerte, Übersichten über die Bodenrichtwerte.....</b>	<b>39</b>
4.1	Bodenrichtwerte .....	39
4.2	Übersicht über die Bodenrichtwerte typischer Orte.....	40
<b>5</b>	<b>Zusammenfassung .....</b>	<b>41</b>
5.1	Arrondierungsflächen in der Hansestadt Wismar .....	43
<b>6</b>	<b>Anlage .....</b>	<b>44</b>
6.1	Dienstleistungen des Gutachterausschusses.....	44
6.2	Gutachten.....	44
6.3	Auskünfte .....	45
6.4	Besondere Bodenrichtwerte .....	45
6.5	Auskünfte aus der Kaufpreissammlung .....	45
6.6	Übersicht der Gutachterausschüsse und ihrer Geschäftsstellen.....	46
6.7	Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Hansestadt Wismar .....	47

## 1 Allgemeines

### 1.1 Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sind aufgrund des Baugesetzbuches eingerichtet. 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 Vermessungs- und Liegenschaftswesens 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 bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Rechten an Grundstücken,
- Ermitteln von Bodenrichtwerten,
- Ermitteln von besonderen Bodenrichtwerten in Sanierungsgebieten.

Die Gutachterausschüsse verfügen zur Erfüllung ihrer Aufgaben über eine Kaufpreissammlung, die ihnen einen umfassenden Marktüberblick ermöglicht. Gemäß Baugesetzbuch § 195 Abs. 1,

„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 personenbezogenen Daten der Kaufpreissammlung werden vertraulich behandelt und unterliegen dem Datenschutz.

Nach der Landesverordnung über die Bildung von Gutachterausschüssen ist in Mecklenburg-Vorpommern für den Bereich der kreisfreien Städte und der Landkreise jeweils ein selbstständiger und unabhängiger Gutachterausschuss zu bilden. Die Gutachterausschüsse in dem Landkreis Nordwestmecklenburg und in der Hansestadt Wismar bedienen sich zur Unterstützung ihrer Arbeiten seit dem 01.01.2006 einer gemeinsamen Geschäftsstelle, die in dem gemeinsamen Kataster- und Vermessungsamt angesiedelt 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 Bodenrichtwertermittlungen und Veröffentlichung der Bodenrichtwerte,
- Ableiten und Fortschreiben der für die Wertermittlung wesentlichen Daten,
- Zusammenstellen und Veröffentlichung eines Grundstücksmarktberichtes.

Daneben sind die Geschäftsstellen für die Antragsannahme sowie für die Erteilung 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 Neubekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.12.2008 (BGBl. I. S. 2986,2998)

Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Wertermittlungsverordnung –Wert V) vom 06.12.1988 (BGBl. I S. 2209), geändert durch Artikel 3 des Bau ROG vom 18. August 1997 (BGBl. I. S. 2081, 2110)

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)

Landesverordnung über die Bildung von Gutachterausschüssen für Grundstückswerte - Gutachterausschussverordnung (GutAVO) - vom 06. Juli 1992 (GVOBl. M-V. S.401), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 20. Juli 2006 (GVOBl. M-V S. 576)

Kostenverordnung für Amtshandlungen der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und deren Geschäftsstellen (Gutachterausschusskostenverordnung - GAKostVO M-V) GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 2013-1-111 vom 12.07.2007

## **1.3 Grundstücksmarktbericht**

Aufgabe dieses Marktberichtes ist es nicht, Prognosen über das Marktgeschehen bei Immobilien zu erstellen. Vielmehr besteht die Zielsetzung darin, einen Überblick über den Grundstücksverkehr des zurückliegenden Jahres zu geben und so für diesen Zeitraum den Bestandsumschlag und die Preisentwicklung von Grundstücken zu beschreiben.

## **1.4 Die Hansestadt Wismar**

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.

Auf den folgenden Fotos ist ein für die Hansestadt Wismar typischer Bereich (Marktplatz mit umgebender Bebauung) dargestellt. Die Aufnahmen sind unmaßstäblich.



### 1.4.1 Regionale Rahmenbedingungen

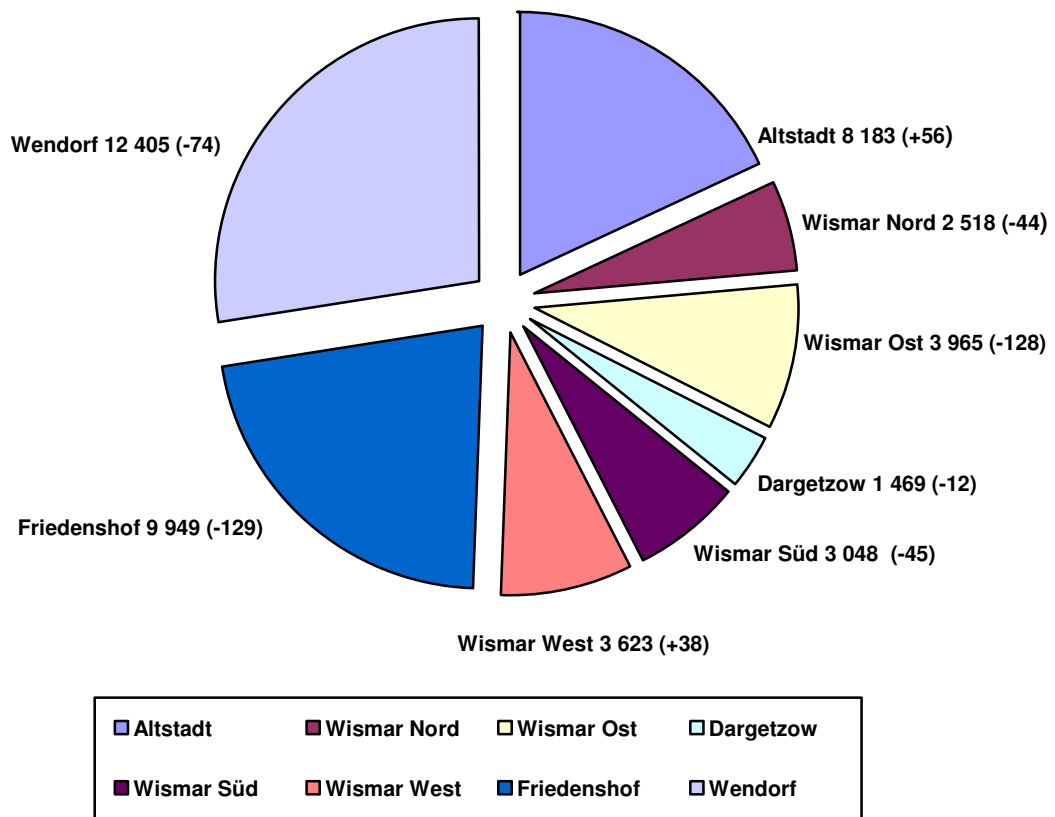
Die Hansestadt Wismar liegt im Nordwesten von Mecklenburg-Vorpommern am südlichen Ausläufer der Wismarer Bucht. Sie ist nach Rostock die zweitgrößte Hafenstadt in Mecklenburg-Vorpommern und hat 45.160 Einwohner. Wismar besitzt einen der am besten erhaltenen Altstadtkerne Deutschlands und Nordeuropas, der im Juni 2002 in die Welterbeliste der UNESCO aufgenommen worden ist.

Wismar ist an den öffentlichen Fern- und Nahverkehr durch Bus, Bahn, Autobahn A20 und Schiff angeschlossen. Zu einer Verbesserung des innerstädtischen Verkehrs trugen die Westtangente und der Nordostzubringer wesentlich bei.

Die Stadtgebietsfläche beträgt 41,6 km<sup>2</sup>. Bei einer Einwohnerzahl von 45.160 zum 31.12.2008 (Minus 338 Einwohner gegenüber dem Vorjahr) mit Haupt- und Nebenwohnsitz, ergibt sich eine durchschnittliche Bevölkerungsdichte von 1.086 Einwohner/km<sup>2</sup>.

Der Wohnungsbestand in Wohn- und Nichtwohngebäuden betrug zum 31.12.2007 24.954 Wohnungen (Minus 23 Wohnungen gegenüber dem Vorjahr).

Bevölkerung der Hansestadt Wismar nach Stadtteilen mit Veränderungen gegenüber dem Vorjahr



Quelle: Registerzahlen Statistik und Wahlen

## Nutzungsstruktur der Hansestadt Wismar

Nutzungsarten	Fläche in ha	Änderung zum Vorjahr in ha
bebaute Flächen	1.090	- 13
landwirtschaftliche Flächen	1.635	- 20
Waldflächen	74	+ 2
Sport- und Erholungsflächen	289	+ 29
Verkehrsflächen	387	+ 4
Wasserflächen	224	± 0
sonstige Flächen	463	- 2
<b>gesamt:</b>	<b>4.162</b>	

Quelle: Auszug aus dem Liegenschaftsbuch Stand: 18.12.2008

### 1.4.2 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Zu den markantesten Wahrzeichen der Hansestadt Wismar gehören neben der imposanten Werfthalle der Wadan Yards MTW Werft GmbH, die weithin sichtbaren technischen Anlagen der Holz verarbeitenden Industrie am Hafffeld.



Quelle: Foto Volster in Wismar



In dem Industriegebiet Am Haffeld haben sich unter anderem die Klausner Nordic Timber GmbH & Co. KG und Egger Holzwerkstoffe Wismar GmbH und Co. KG angesiedelt.



Weiterhin produziert seit Herbst 2000 die Firma Hüttemann Holz und Bau GmbH u. Co. KG. Sie trugen wesentlich dazu bei, neue Arbeitsplätze zu schaffen.

Der Seehafen Wismar ist zu einem leistungsfähigen Ostseehafen ausgebaut worden und verfügt über modernste Umschlagstechnik.



Quelle: Foto Volster in Wismar

Aber auch mittlere Wirtschaftsunternehmen haben sich in den vergangenen Jahren in Wismar angesiedelt. Dazu gehören zum Beispiel die Schottel- Antriebstechnik GmbH und die Schottel- Schiffsmaschinen GmbH in der Kanalstraße.

Ein Schritt in die Zukunft und wichtiger Impuls für eine ganze Region ist der Technologiepark im Holzhafen Wismar. Neben dem Neubau des Technologie- und Gewerbezentrums wird an diesem Standort das Forschungszentrum errichtet, welches als Schnittstelle zwischen Hochschule und Firmen der Region fungieren soll.

Das Gebiet am Alten Hafen gewinnt bei der Stadtentwicklung zunehmend an Bedeutung und wird daher neu geordnet und entwickelt. Die Luftaufnahmen dokumentieren den Stand vom Sommer 2008.



Quelle: Foto Volster in Wismar



Quelle: Foto Volster in Wismar

Die folgenden Tabellen geben einen Überblick über die Arbeitsmarktsituation sowie über die erteilten Baugenehmigungen in der Hansestadt Wismar.

### Arbeitslosenstatistik der Jahre 2007 und 2008

	Arbeitsamtsbezirk Schwerin			Darunter: Hansestadt Wismar		
	Dez. 2007	Dez. 2008	Änderung	Dez. 2007	Dez. 2008	Änderung
Arbeitslose (absolut)	31.801	30.130	- 1.671	3.522	3.362	-160
Arbeitslosenquote in %	12,2	11,6	- 0,6	16,0	15,2	- 0,8

Quelle: Presseinformation Arbeitsamt Schwerin

### Baugenehmigungen der Jahre 2002 bis 2008

Antragsart	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Neubau	123	126	114	104	132	103	83
Umbau/Änderungen	91	105	55	47	67	37	29
Nutzungsänderungen	44	36	30	36	35	19	21
Anträge im vereinf. Verf. gem. § 63 LBauO M-V	72	94	56	44	40	74	92
genehmigungsfreie Bauvorhaben gem. § 62 LBauO M-V	100	107	41	87	44	47	49
Abbruch	22	10	32	26	11	20	21
<b>Summe</b>	<b>452</b>	<b>478</b>	<b>328</b>	<b>344</b>	<b>329</b>	<b>300</b>	<b>295</b>

Quelle: Hansestadt Wismar, Abt. Bauordnung

## 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 zur besseren Interpretationsmöglichkeit eine Aufgliederung nach Grundstücksteilmärkten vorgenommen.

### 2.1 Anzahl der Erwerbsvorgänge

Dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Hansestadt Wismar lagen bis zum 31.12.2008

#### *333 Vertragsabschlüsse*

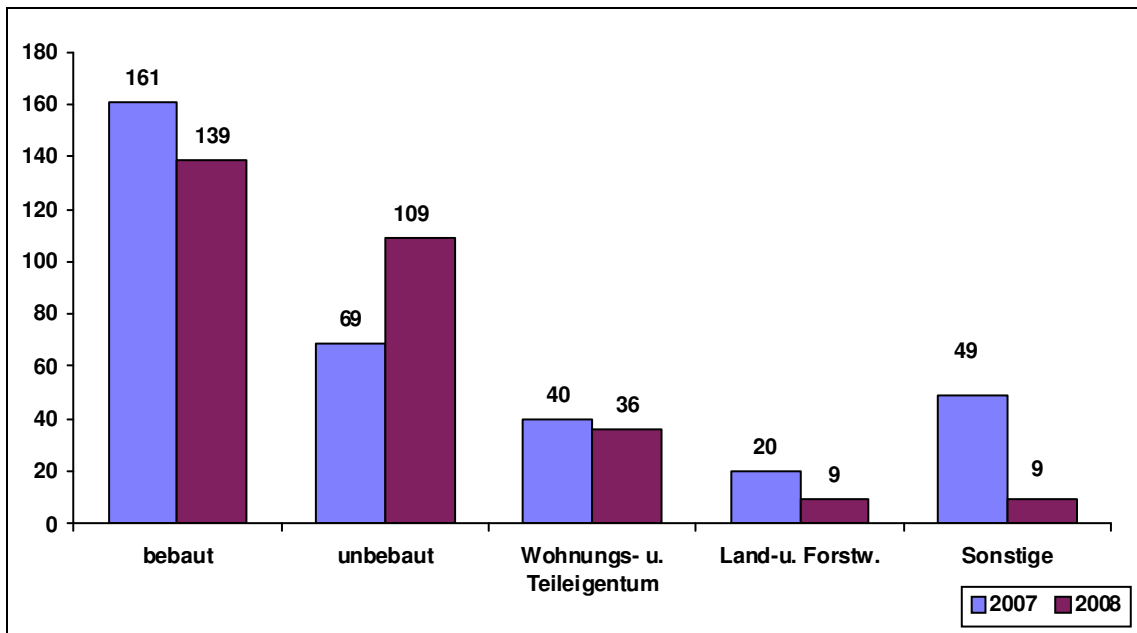
über Eigentumsübertragungen an bebauten oder unbebauten Grundstücken gegen Entgelt oder über Begründung von Erbbaurechten vor, von denen 302 auswertbar waren. Die Zahl der auswertbaren Verträge ist gegenüber dem Vorjahr um 37 Verträge gesunken.

Grundstücksart	Anzahl der Verträge	Anteil in %
bebaute Grundstücke		
- Ein- u. Zweifamilienhäuser	22	7,3
- Doppelhaushälften/Reihenhäuser	43	14,2
- Mehrfamilienhäuser	51	16,9
- Wohn- u. Geschäftshäuser	17	5,6
- gewerbl. genutzte Grundstücke	6	2,0
Summe	139	46,0
Wohnungs- und Teileigentum	36	11,9
unbebaute Baugrundstücke		
- individueller Wohnungsbau	79	26,2
- Mehrfamilienhäuser	11	3,6
- gewerbl. genutzte Grundstücke	19	6,3
Summe	109	36,1
- Land- u. Forstwirtschaft	9	3,0
- sonstige Flächen	9	3,0
<b>Gesamtsumme</b>	<b>302</b>	<b>100 %</b>

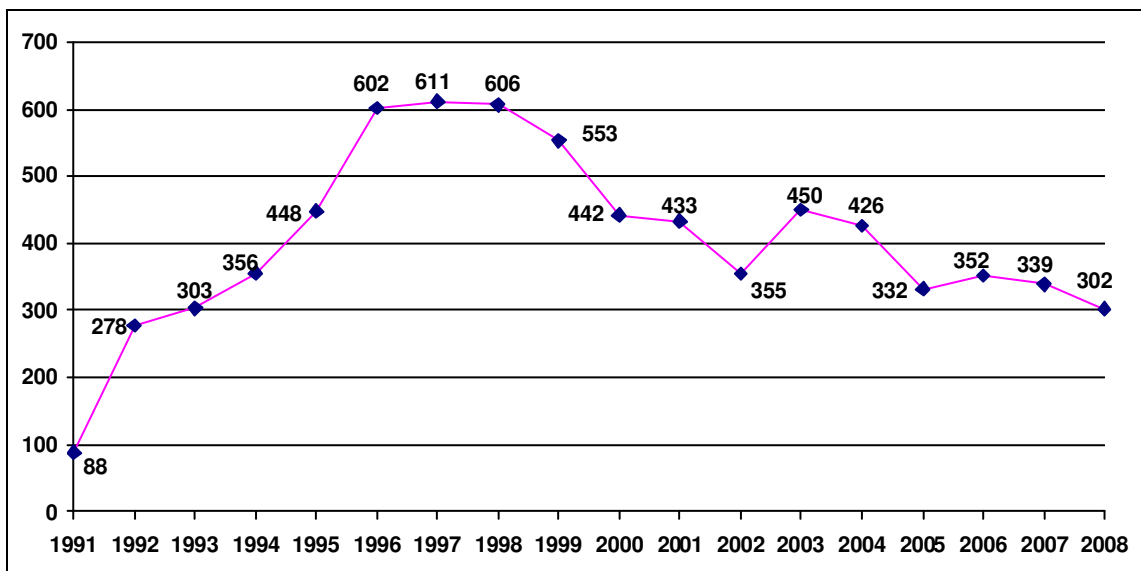
**Anzahl der gesamten auswertbaren Erwerbsvorgänge 2003 – 2008**

<b>Grundstücksart</b>	<b>2003</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>
bebaute Grundstücke						
- Ein- und Zweifamilienhäuser	29	38	28	24	19	22
- Doppelhaushälften/Reihenhäuser	76	78	51	39	46	43
- Mehrfamilienhäuser	54	43	31	42	41	51
- Wohn- u. Geschäftshäuser	14	20	15	14	41	17
- gewerbl. genutzte Grundstücke	11	6	16	22	14	6
<b>Summe</b>	<b>184</b>	<b>185</b>	<b>141</b>	<b>141</b>	<b>161</b>	<b>139</b>
Wohnungs- u. Teileigentum	38	40	36	34	40	36
unbebaute Grundstücke						
- individueller Wohnungsbau	170	128	78	105	56	79
- Mehrfamilienhäuser	13	15	8	25	5	11
- gewerbl. genutzte Grundstücke	17	20	14	21	8	19
<b>Summe</b>	<b>200</b>	<b>163</b>	<b>100</b>	<b>151</b>	<b>69</b>	<b>109</b>
Land- u. Forstwirtschaft	13	17	27	20	20	9
sonstige Flächen	15	21	28	6	49	9
<b>Gesamtsumme</b>	<b>450</b>	<b>426</b>	<b>332</b>	<b>352</b>	<b>339</b>	<b>302</b>

### Anzahl der Erwerbsvorgänge 2007 und 2008 nach Teilmärkten



### Entwicklung der auswertbaren Erwerbsvorgänge 1991 bis 2008



## 2.2 Flächenumsatz

Im Jahr 2008 sind im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses insgesamt

**435.883 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche**

umgesetzt worden.

Die Flächenangabe für das Wohnungs- und Teileigentum bezieht sich auf die Summe der Wohnflächen.

Die Verteilung der Flächen auf die einzelnen Grundstücksteilmärkte geht aus folgender Tabelle hervor.

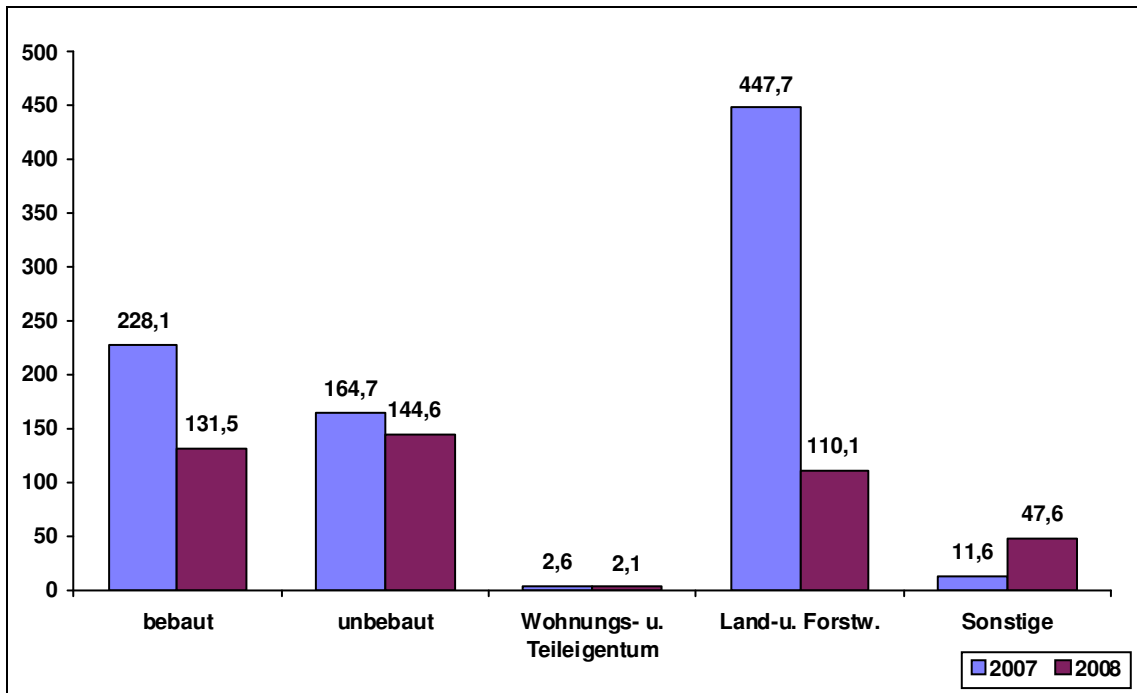
Grundstücksart	Fläche in 1.000 m <sup>2</sup>	Anteile in %
bebaute Grundstücke		
- Ein- u. Zweifamilienhäuser	22,4	5,1
- Doppelhaushälften/Reihenhäuser	16,0	3,7
- Mehrfamilienhäuser	29,7	6,8
- Wohn- u. Geschäftshäuser	20,3	4,7
- gewerbl. genutzte Grundstücke	43,1	9,9
Summe	131,5	30,2
Wohnungs- und Teileigentum	2,1	0,5
unbebaute Grundstücke		
- individueller Wohnungsbau	43,4	10,0
- Mehrfamilienhäuser	1,8	0,4
- gewerbl. genutzte Grundstücke	99,4	22,8
Summe	144,6	33,2
Land- u. Forstwirtschaft	110,1	25,2
sonstige Flächen	47,6	10,9
<b>Gesamtsumme</b>	<b>435,9</b>	<b>100 %</b>

**Flächenumsatz der Jahre 2003 bis 2008 (in 1.000 m<sup>2</sup>)**

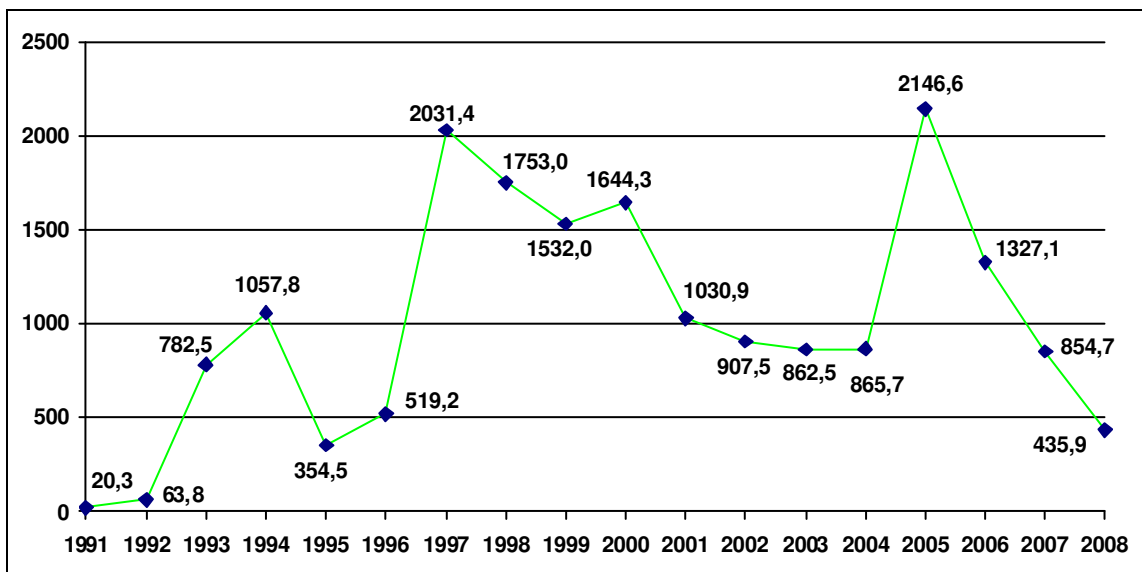
<b>Grundstücksart</b>	<b>2003</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>
bebaute Grundstücke						
- Ein- u. Zweifamilienhäuser	16,8	35,7	26,6	15,9	13,3	22,4
- Doppelhaushälften/Reihenhäuser	36,6	23,2	26,8	15,3	21,9	16,0
- Mehrfamilienhäuser	47,1	22,5	15,9	15,7	16,0	29,7
- Wohn- u. Geschäftshäuser	6,8	10,7	18,0	9,2	40,3	20,3
- gewerbl. genutzte Grundstücke	64,2	43,2	86,9	148,6	136,6	43,1
Summe	171,5	135,3	174,2	204,7	228,1	131,5
Wohnungs- und Teileigentum	3,0	2,9	2,3	2,3	2,6	2,1
unbebaute Baugrundstücke						
- individueller Wohnungsbau	102,3	61,1	34,9	67,1	114,0	43,4
- Mehrfamilienhäuser	3,2	1,8	0,7	49,6	4,7	1,8
- gewerbl. genutzte Grundstücke	270,5	128,4	68,1	570,3	46,0	99,4
Summe	376,0	191,3	103,7	687,0	164,7	144,6
Land- u. Forstwirtschaft	222,1	439,7	1.846,7	394,1	447,7	110,1
sonstige Flächen	89,9	96,5	19,7	39,0	11,6	47,6
<b>Gesamtsumme</b>	<b>862,5</b>	<b>865,7</b>	<b>2.146,6</b>	<b>1.327,1</b>	<b>854,7</b>	<b>435,9</b>



**Flächenumsatz 2007 und 2008 in 1.000 m<sup>2</sup> nach Teilmärkten**



**Entwicklung des Flächenumsatzes 1991 bis 2008 (in 1.000 m<sup>2</sup>)**



### 2.3 Geldumsatz

Im Jahr 2008 sind auf dem Grundstücksmarkt im Bereich der Hansestadt Wismar rund

**30.926.417,00 €**

umgesetzt worden.

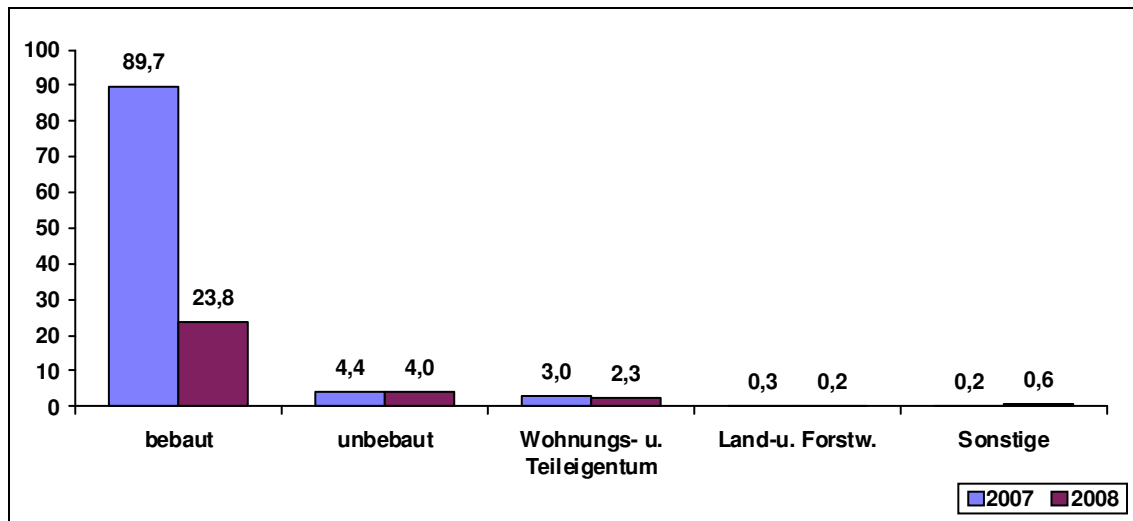
Der Umsatz teilt sich wie folgt auf:

<b>Grundstücksart</b>	<b>Umsatz in Mio. €</b>	<b>Anteile in %</b>
bebaute Grundstücke		
- Ein- u. Zweifamilienhäuser	3,1	10,0
- Doppelhaushälften/Reihenhäuser	4,7	15,3
- Mehrfamilienhäuser	7,7	24,9
- Wohn- u. Geschäftshäuser	7,7	24,9
- gewerbl. genutzte Grundstücke	0,6	1,9
Summe	23,8	77,0
Wohnungs- und Teileigentum	2,3	7,5
unbebaute Grundstücke		
- individueller Wohnungsbau	2,1	6,8
- Mehrfamilienhäuser	0,3	1,0
- gewerbl. genutzte Grundstücke	1,6	5,2
Summe	4,0	13,0
- Land- u. Forstwirtschaft	0,2	0,6
- sonstige Flächen	0,6	1,9
<b>Gesamtsumme</b>	<b>30,9</b>	<b>100 %</b>

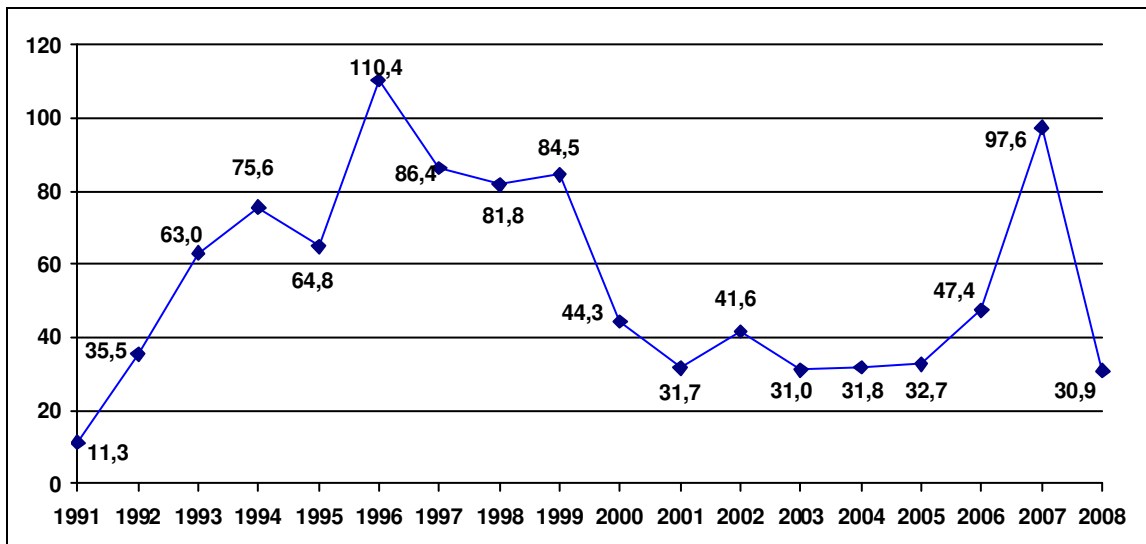
**Geldumsatz der Jahre 2003 bis 2008 (in Mio. €)**

<b>Grundstücksart</b>	<b>2003</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>
bebaute Grundstücke						
- Ein- u. Zweifamilienhäuser	3,9	4,4	3,1	3,3	2,8	3,1
- Doppelhaushälften/Reihenhäuser	6,3	6,2	4,5	3,4	4,9	4,7
- Mehrfamilienhäuser	3,5	4,0	2,1	4,7	7,9	7,7
- Wohn- u. Geschäftshäuser	2,3	3,5	4,2	3,0	68,0	7,7
- gewerbl. genutzte Grundstücke	1,7	1,7	11,2	19,3	6,1	0,6
Summe	17,7	19,8	25,1	33,7	89,7	23,8
Wohnungs- und Teileigentum	3,9	3,7	2,9	3,1	3,0	2,3
unbebaute Baugrundstücke						
- individueller Wohnungsbau	5,7	4,0	2,2	3,3	2,7	2,1
- Mehrfamilienhäuser	0,5	0,3	0,1	1,2	0,2	0,3
- gewerbl. genutzte Grundstücke	2,5	3,0	0,8	4,7	1,5	1,6
Summe	8,7	7,3	3,1	9,2	4,4	4,0
Land- u. Forstwirtschaft	0,1	0,3	1,5	0,5	0,3	0,2
sonstige Flächen	0,6	0,7	0,1	0,9	0,2	0,6
<b>Gesamtsumme</b>	<b>31,0</b>	<b>31,8</b>	<b>32,7</b>	<b>47,4</b>	<b>97,6</b>	<b>30,9</b>

**Geldumsatz 2007 und 2008 in Mio. Euro nach Teilmärkten**



**Entwicklung des Geldumsatzes 1991 bis 2008 (in Mio. €)**



**2.4 Darstellung der Verkäufer und Erwerber im Jahr 2008**

Verkäufer	Anzahl	Erwerber	Anzahl
natürliche Personen	182	natürliche Personen	243
sonst. jur. Personen	101	sonst. jur. Personen	50
Stadt	37	Stadt	25
Bund/Land	5	Bund/Land	14
Wohnungsgenossenschaft	8	Wohnungsgenossenschaft	1

### 3 Entwicklung auf den Grundstücksteilmärkten

Preisniveau und Preisentwicklung werden nachfolgend für die einzelnen Grundstücksteilmärkte aufgezeigt. Bei unbebauten Baugrundstücken wird die Preisentwicklung durch Bodenpreisindexreihen dargestellt. Das Preisniveau wird daneben durch Bodenrichtwerte (siehe Nr. 4.1) zum Ausdruck gebracht.

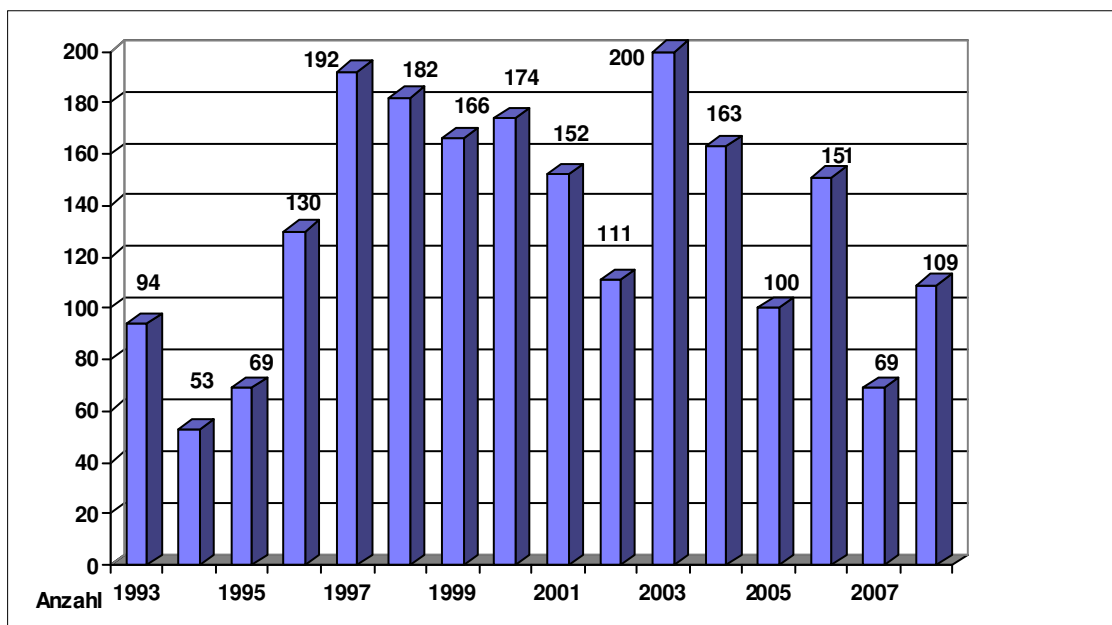
#### 3.1 Unbebaute Baugrundstücke

109 Vertragsabschlüsse betreffen unbebaute Baugrundstücke. Davon sind 79 Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus. Im Vergleich zum Vorjahr wurden 23 Bauplätze mehr für den individuellen Wohnungsbau verkauft.

Die Anzahl der gewerblichen Baugrundstücke ist von 8 im Vorjahr auf 19 (einschließlich Arrondierungsflächen) im Berichtsjahr 2008 angestiegen. 2008 wurden 11 unbebaute Grundstücke für eine geplante Mehrfamilienhausbebauung erworben.

Auf dem Teilmarkt der unbebauten Baugrundstücke ist die Anzahl der Erwerbsvorgänge um 40 Grundstücke gestiegen. Der Flächenumsatz ist gegenüber dem Vorjahr von 16,5 ha auf 14,5 ha gesunken.

#### Anzahl der unbebauten Baugrundstücke von 1993 bis 2008 insgesamt



### 3.1.1 Bodenpreisindexreihe für den individuellen Wohnungsbau

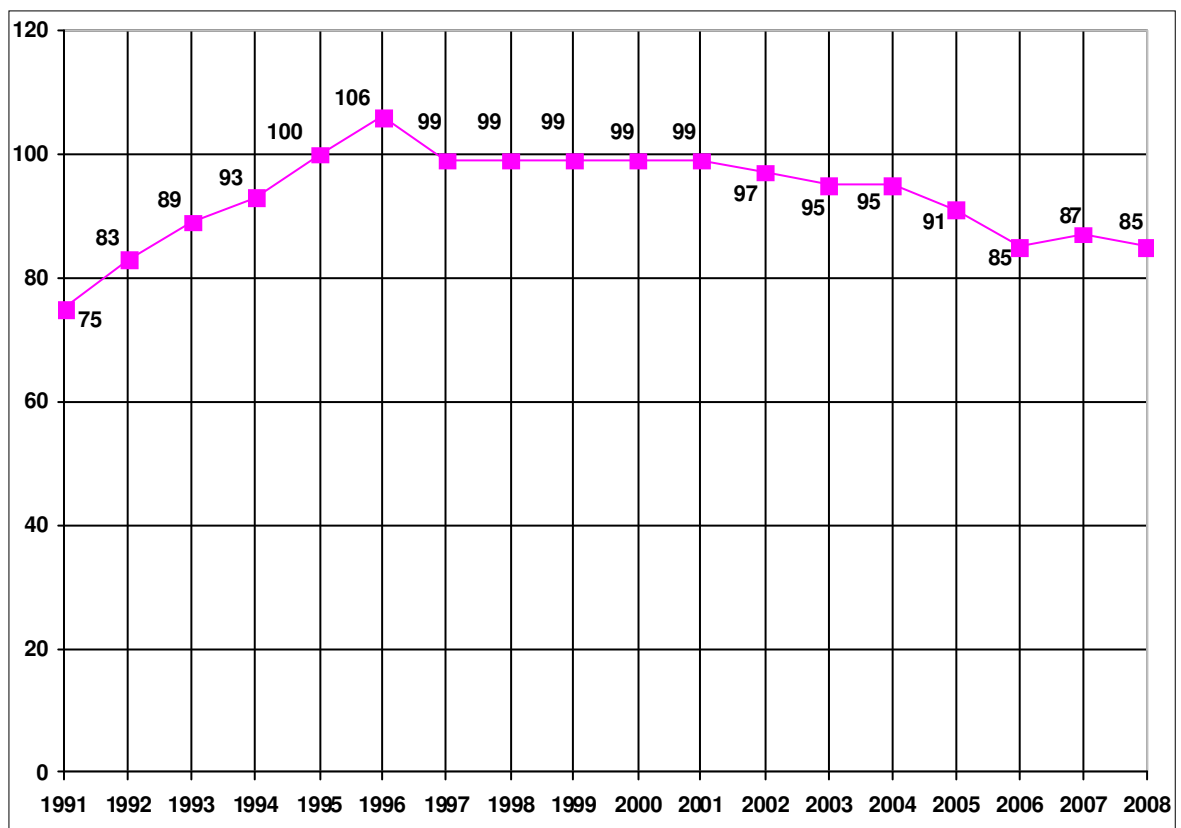
Die Entwicklung der Grundstückspreise kann anhand von Bodenpreisindexreihen beurteilt werden. Sie ermöglichen unter anderem die Umrechnung von Kaufpreisen auf bestimmte Stichtage.

Um statistisch gesicherte Indexreihen berechnen zu können, ist eine ausreichende Zahl von verwertbaren Kaufpreisen erforderlich. Für den Bereich der Hansestadt Wismar steht seit 1991 eine ausreichende Zahl von Kaufpreisen für unbebaute, baureife Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus zur Verfügung. Dabei handelt es sich um Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke sowie Grundstücke für Reihenhäuser und Doppelhaushälften. Die Indexreihen beziehen sich auf das Basisjahr 1995 = 100 und die einzelnen Indexzahlen auf den 31.12. des jeweils angegebenen Jahres.

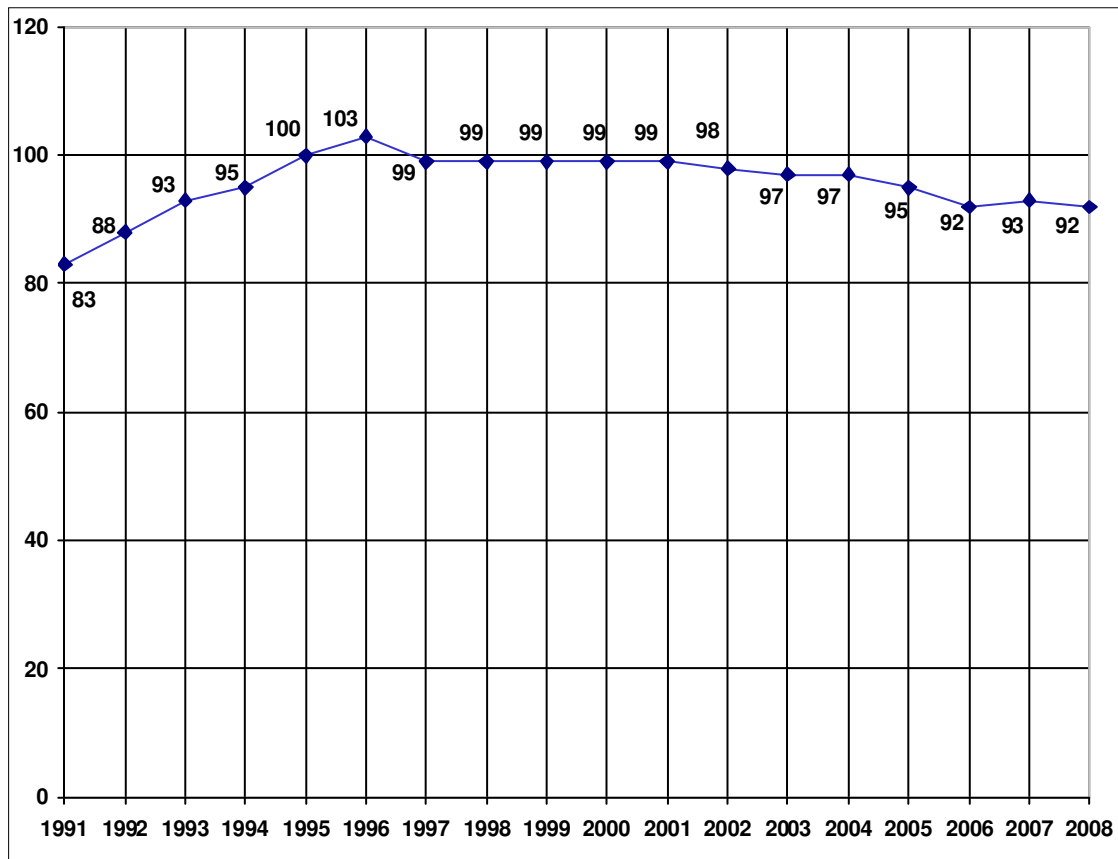
Die nachfolgenden Abbildungen enthalten die Indexreihe des **individuellen Wohnungsbaus** für den örtlichen Grundstücksmarkt der unbebauten, baureifen, erschließungsbeitragsfreien bzw. ortsüblich erschlossenen Baugrundstücke in der Hansestadt Wismar für den Zeitraum 1991 – 2008, unterteilt nach den Wohngebieten und der Innenstadt.

#### Bodenpreisindex für Wohnbauflächen in der Hansestadt Wismar

##### Wohngebiete



## Innenstadt

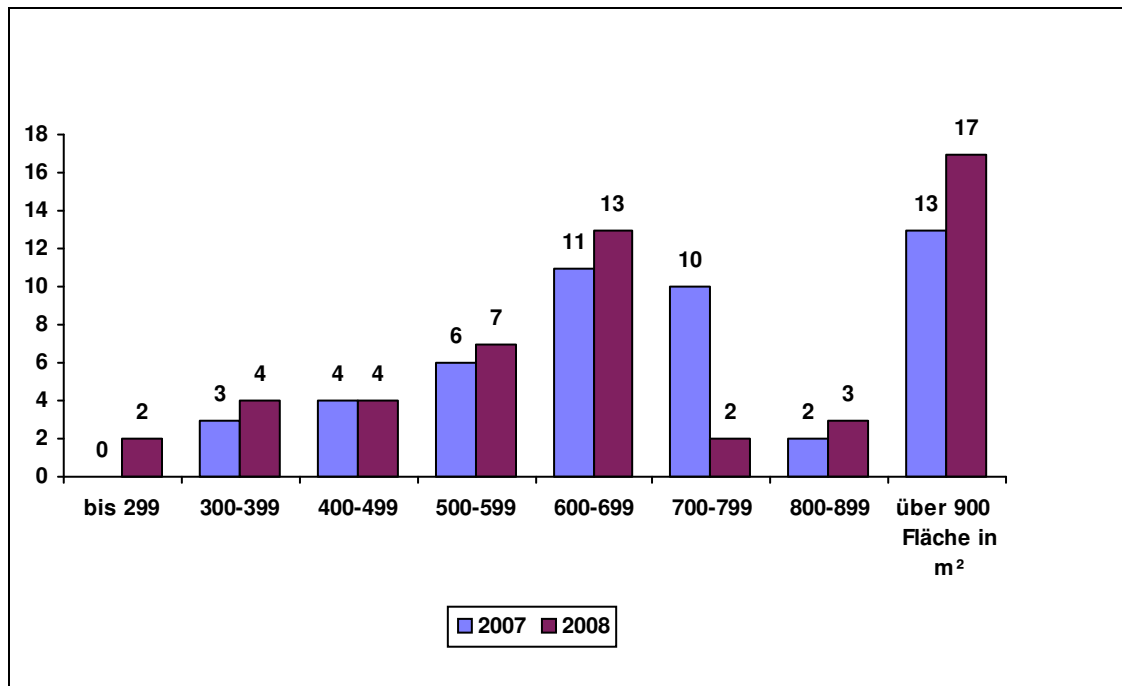


Diese Indexreihe bezieht sich auf den freien Grundstücksverkehr unter natürlichen und juristischen Personen des Privatrechts.

Die Untersuchungen ergaben, dass bis 1996 ein Preisanstieg zu verzeichnen war und sich 1997 ein Preisrückgang einstellte. Dieses war ggf. auf veränderte steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten ab 1997 sowie die wirtschaftliche Situation zurückzuführen.

In den Jahren 2002/2003 sanken die Bodenpreise des individuellen Wohnungsbaus entsprechend der Darstellung in der Bodenpreisindexreihe. Im Jahr 2004 wurde das Bodenwertniveau des Vorjahres bestätigt. Für die Jahre 2005 und 2006 ist eine rückläufige Tendenz des Bodenpreisniveaus erkennbar. Im Jahr 2007 folgte eine leichte Aufwärtsbewegung die sich im Folgejahr nicht fortsetzte. Der Bodenpreisindex sank im Berichtsjahr 2008 auf das Niveau des Jahres 2006.

Eine Untersuchung der Größe von selbstständigen Baugrundstücken in der Hansestadt Wismar gibt einen Überblick darüber, welche Flächengrößen für Bauplätze in den Wohngebieten bevorzugt gehandelt wurden. Der durchschnittliche Quadratmeterpreis erschließungsbeitragsfreier Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus beträgt rund 61,00 €. Die durchschnittliche Flächengröße der gehandelten Wohnbaugrundstücke in den Neubaugebieten ist mit 702 m<sup>2</sup> ermittelt worden.

**Bauplatzgrößen in den Wohngebieten der Hansestadt Wismar (2007 und 2008)**

In der folgenden Übersicht sind die vom Gutachterausschuss ermittelten Flächen des Richtwertgrundstücks und der entsprechende durchschnittliche Lagewert des Bodens (Bodenrichtwert) für einige Bereiche innerhalb der Hansestadt Wismar zum Stichtag 31.12.2008 aufgeführt.

Bereich	durchschnittlicher Lagewert in €/m²	Größe des Richtwertgrundstücks in m²
Fischkaten	85,00	850
Dargetzow	60,00	500
Wismar Süd	80,00	650
Schillerring/Goethestraße	95,00	700
Gartenstadt	55,00	550
Gartenstadt	65,00	300
Gartenstadt	70,00	500
Ostseeblick	60,00	570
Schwanzbusch Nord	70,00	650

individueller Wohnungsbau	Anzahl	mittlere Fläche in m²	Ø Kaufpreis in €/m²
ortsüblich erschlossen* <sup>1</sup>	17	680	51,00
erschlossen nach § 127 Abs. 2 Bau GB	33	702	61,00

\*<sup>1</sup> Kauffälle aus den Jahren 2005 bis 2008



### 3.1.2 Mehrfamilienhausgrundstücke

2008 sind in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses 11 auswertbare Kaufverträge für unbebaute Mehrfamilienhausgrundstücke eingegangen. Die Kaufpreise für eine geplante Mehrfamilienhausbebauung im Bereich der Innenstadt ergaben einen durchschnittlichen Bodenwert in Höhe von 208,00 €/m<sup>2</sup> und im übrigen Bereich der Hansestadt Wismar einen durchschnittlichen Bodenwert in Höhe von 58,00 €/m<sup>2</sup>. Die durchschnittliche Grundstücksfläche ist im Bereich der Innenstadt mit 248 m<sup>2</sup> ermittelt worden.

### 3.1.3 Gewerbegrundstücke

2008 sind 8 selbständig nutzbare Gewerbegrundstücke in die Auswertung eingeflossen mit einer Gesamtfläche von rund 9,2 Hektar. Das sind 5,1 Hektar mehr als im Vorjahr. Ein Gewerbegrundstück hatte eine Fläche von mehr als 4,0 ha. Die übrigen Gewerbegrundstücke waren durchschnittlich 7.300 m<sup>2</sup> groß. Der durchschnittliche Kaufpreis lag wie im Vorjahr bei rund 19,00 €/m<sup>2</sup>.

gewerbliche Baugrundstücke	Anzahl	mittlere Fläche in m <sup>2</sup>	Ø Kaufpreis in €/m <sup>2</sup>
ortsüblich erschlossen* <sup>1</sup>	7	3.417	21,27
erschlossen nach § 127 Abs. 2 Bau GB	7	7.671	18,98

\*<sup>1</sup> Kauffälle aus den Jahren 2007 und 2008

#### Bodenpreisindex für gewerbliche Baugrundstücke von 1996 bis 2008

1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
100	93	93	100	100	83	67	63	63	60	60	63	63

### 3.1.4 Geschäftsgrundstücke

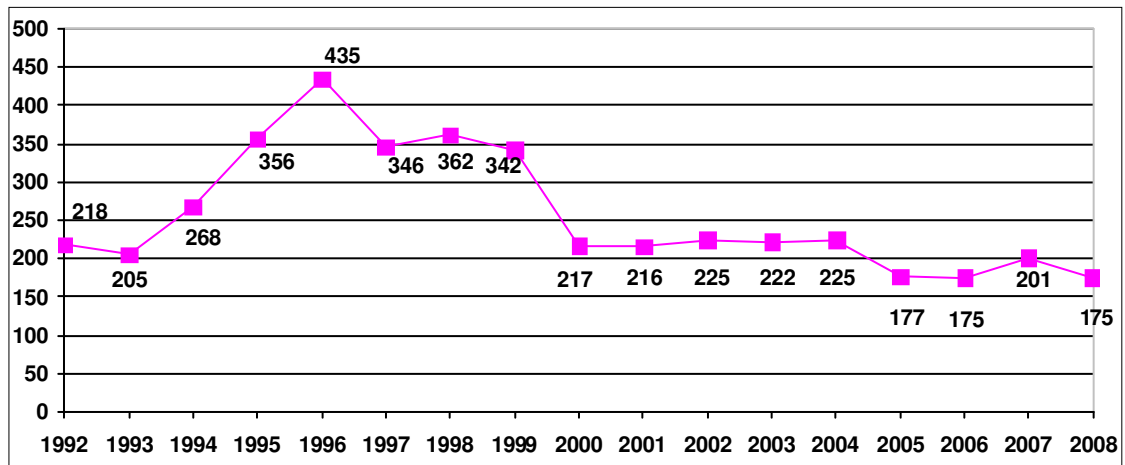
Das Angebot an Baugrundstücken in den zentralen Geschäftslagen der Hansestadt Wismar ist gering. Das Bodenwertniveau in den Spitzenlagen liegt hier zwischen 300,00 €/m<sup>2</sup> und 700,00 €/m<sup>2</sup>. Im Sanierungsgebiet werden seit 1992 Maßnahmen zur Verbesserung der Infrastruktur durchgeführt. Dieses geschieht als „Sanierung nach dem Baugesetzbuch“. Hierzu gehören Ordnungsmaßnahmen, wie Bodenordnung und Freilegung von Grundstücken sowie Herstellung und Änderung der Erschließungsanlagen. Soweit Maßnahmen im Rahmen der städtebaulichen Sanierung von privater Seite durchgeführt werden, besteht die Möglichkeit der öffentlichen Förderung.

In vielen Bereichen sind die Auswirkungen der Sanierungsmaßnahmen bereits festzustellen. Besonders im Bereich des Marktplatzes befinden sich die Sanierungsmaßnahmen in einem fortgeschrittenen Stadium. Es ergeben sich Vorteile, die zu einer Steigerung des Bodenpreisniveaus führen können. Die veröffentlichten besonderen Bodenrichtwerte enthalten keine der oben angeführten sanierungsbedingten Vorteile. Weitere Informationen hierzu sind in der Erläuterung zur Bodenrichtwertkarte enthalten.

### 3.2 Bebaute Grundstücke

Der Grundstücksmarkt für bebaute Grundstücke inklusive Wohnungs- und Teileigentum ist bei der Anzahl der Erwerbsvorgänge von 201 im Jahr 2007 auf 175 im Jahr 2008 gefallen. Der Geldumsatz sank von 97,6 Mio. € auf 30,9 Mio. € im Berichtsjahr 2008.

#### Kauffälle bebauter Grundstücke einschl. Wohnungs- und Teileigentum



#### 3.2.1 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Die gezahlten Kaufpreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in den Bebauungsplangebietern lagen zwischen 90.000 € und 218.000 €. Die durchschnittliche Flächengröße für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser ist mit 535 m<sup>2</sup> ermittelt worden und hat sich gegenüber dem Vorjahr um 111 m<sup>2</sup> verringert.

Als durchschnittlicher Kaufpreis sind 150.000 € pro Objekt ermittelt worden. Das liegt ca. 3,0 % über dem Vorjahresniveau mit 146.100 €. Die durchschnittliche Wohnfläche beträgt für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in den B-Plan Gebieten rund 120 m<sup>2</sup>. Der Preis pro Quadratmeter Wohnfläche sank gegenüber dem Vorjahr von 1.304,00 €/m<sup>2</sup> auf 1.250,00 €/m<sup>2</sup> im Berichtsjahr.

Ein- und Zweifamilienhäuser	Anzahl	Ø Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Ø Kaufpreis in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche
Baujahr ≤ 1948* <sup>1</sup>	20	110	590,00
Baujahr 1949 – 1990* <sup>1</sup>	22	115	1.006,00
Baujahr ≥ 1991* <sup>2</sup>	8	120	1.250,00

\*<sup>1</sup> Kauffälle aus den Jahren 2003 bis 2008

\*<sup>2</sup> Kauffälle aus dem Jahr 2008

### 3.2.2 Reihenhäuser und Doppelhaushälften

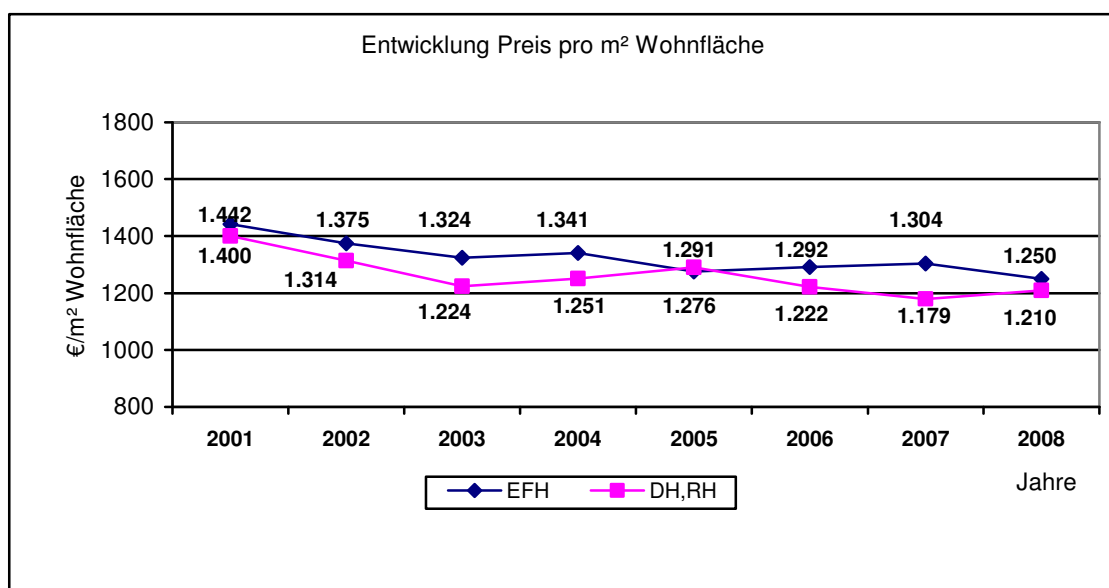
Die Kaufpreise für Reihenhäuser und Doppelhaushälften lagen in den neu erschlossenen Wohngebieten bei den im Jahr 2008 verkauften Objekten zwischen 110.000,00 € und 181.000,00 € mit einem Durchschnittspreis von rund 138.000,00 €. Damit liegt der durchschnittliche Objektpreis etwas höher als im Vorjahr.

Die durchschnittliche Grundstücksgröße für Reihenhäuser und Doppelhaushälften in den neu erschlossenen Wohngebieten beträgt rund 273 m<sup>2</sup> und ist im Vergleich zum Vorjahr um 46 m<sup>2</sup> geringer. Der Preis pro m<sup>2</sup> Wohnfläche beträgt im Mittel rund 1.210,00 €/m<sup>2</sup>. Die veräußerten Reihenhäuser und Doppelhaushälften weisen eine durchschnittliche Wohnfläche von 114 m<sup>2</sup> auf.

Reihenhäuser u. Doppelhaushälften	Anzahl	Ø Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Ø Kaufpreis in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche
Baujahr ≤ 1948* <sup>1</sup>	12	107	701,00
Baujahr 1949 – 1990* <sup>1</sup>	26	99	850,00
Baujahr ≥ 1991	16	114	1.210,00

\*<sup>1</sup> Kauffälle aus den Jahren 2005 und 2008

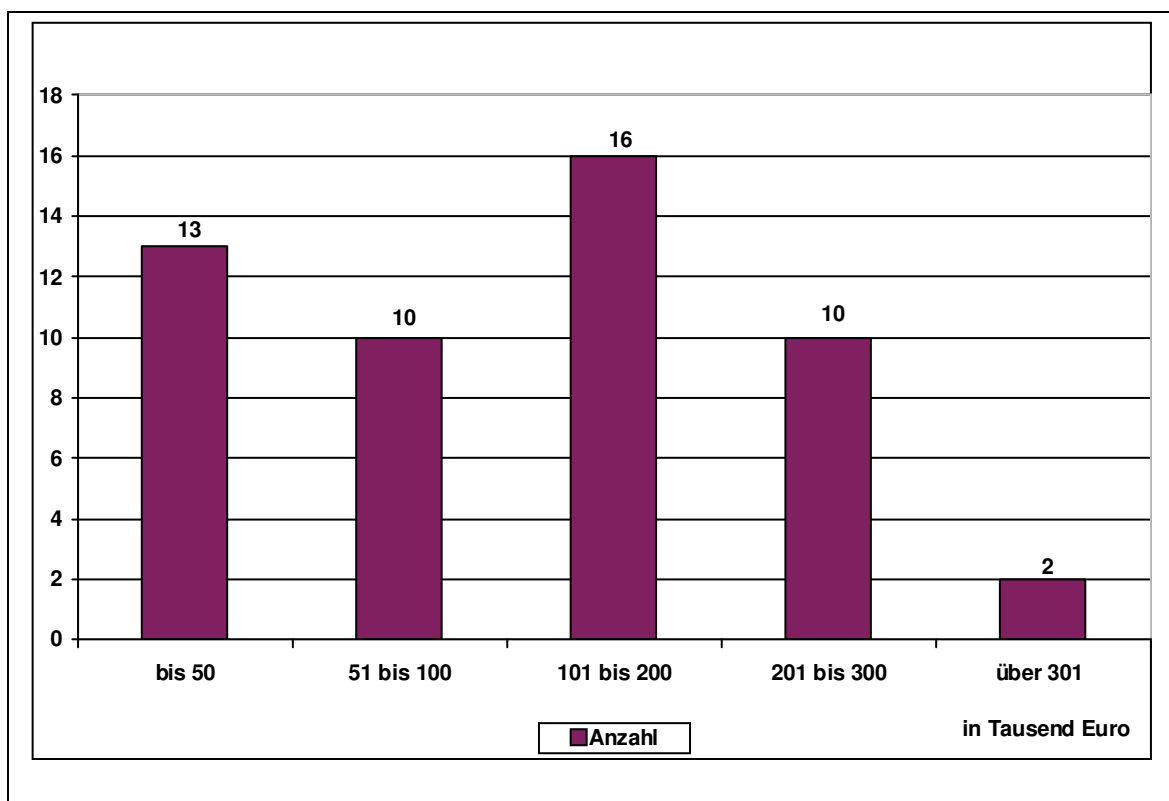
Kaufobjekte in Bebauungsplan- gebieten	durchschnittlicher Objektpreis in Euro	durchschnittliche Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	durchschnittliche Wohnfläche in m <sup>2</sup>
Ein- u. Zweifamili- enhäuser	150.000,00	535	120
Reihenhäuser Doppelhaushälften	138.000,00	273	114



### 3.2.3 Mehrfamilienhäuser

Von den 51 bebauten Mehrfamilienhausgrundstücken des Berichtsjahres 2008 liegen 36 im Sanierungsgebiet und sind teilweise in einem sehr desolaten Zustand. In zunehmendem Maß ist festzustellen, dass für diese Objekte bei der Kaufpreisbildung Teilfreilegungs- bzw. Freilegungskosten berücksichtigt werden. Von den 36 verkauften Mehrfamilienhäusern in der Innenstadt lagen die Kaufpreise bei 13 Objekten unter 50.000,00 €. Mit steigendem Kaufpreis nimmt die Anzahl der gehandelten Mehrfamilienhäuser in der Innenstadt rasch ab. Die durchschnittliche Grundstücksfläche der Mietwohngrundstücke in der Innenstadt wurde mit 167 m<sup>2</sup> ermittelt.

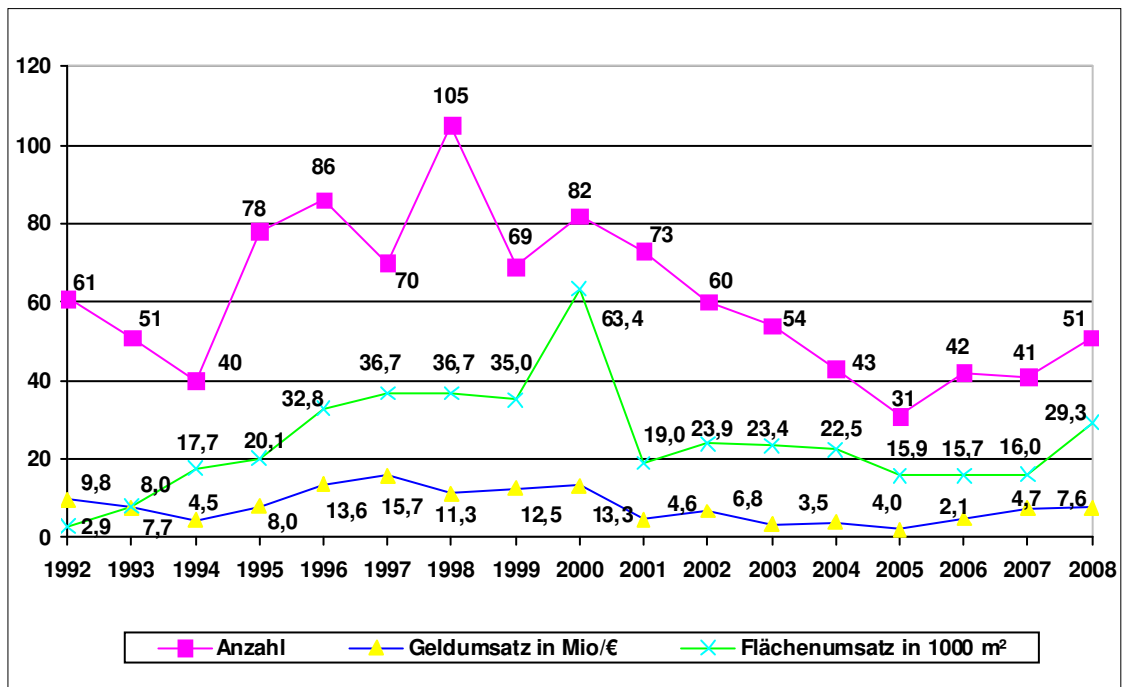
#### Anzahl der veräußerten Mehrfamilienhäuser (saniert und unsaniert) nach der Höhe des Kaufpreises



Mehrfamilienhäuser	Anzahl	Ø Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Ø Kaufpreis in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche
<b>Baujahr ≤ 1948</b>	9	189	200,00
Baujahr 1949 – 1990* <sup>1</sup>	14	227	417,00
Baujahr ≥ 1991* <sup>1</sup>	27	365	976,00

\*<sup>1</sup> Kauffälle von 2003 bis 2008

## Umsatzentwicklung Mehrfamilienhäuser



### 3.2.4 Wohnungseigentum

Im Jahr 2008 sind in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses 36 Kaufverträge über Wohnungseigentum ausgewertet worden. Gegenüber dem Vorjahr ist der Geldumsatz um 0,7 Mio. € gefallen. Der Flächenumsatz ist von 2.600 m<sup>2</sup> in dem Vorjahr auf 2.100 m<sup>2</sup> gesunken. Die Eigentumswohnungen haben einen Anteil von 11,9 % am Gesamtmarktgeschehen in der Hansestadt Wismar. Soweit Garagen-/Stellplätze zum Sondereigentum der Wohnung gehören, sind diese in den aufgeführten Durchschnittswerten enthalten. Der Anteil für Stellplätze liegt zwischen 3.800,00 € und 4.600,00 €. Für Stellplätze in Tiefgaragen sind 8.180,00 € gezahlt worden.

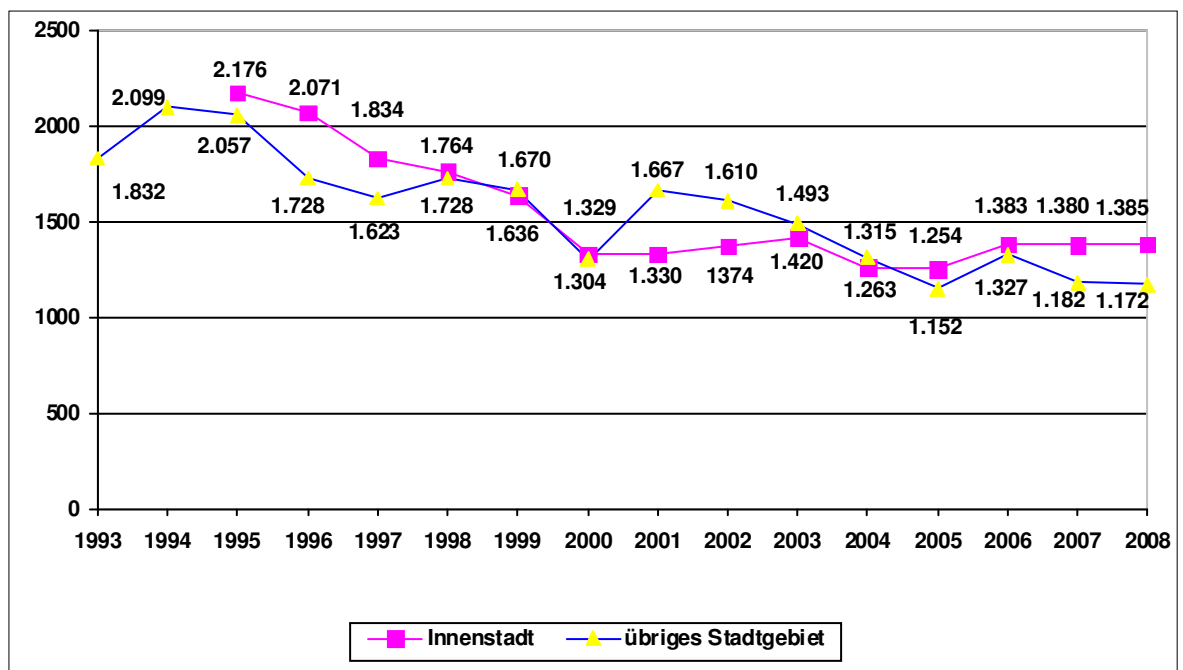
Wohngebiet	Anzahl	€/m <sup>2</sup> Wohnfläche Nutzfläche	Ø Wohn- fläche in m <sup>2</sup>	Boden- richt- wert €/m <sup>2</sup>
<b>Innenstadt</b>				
Erst- /Weiterverkauf	25	1.385,00	65	150,00
davon:				
Erstverkäufe	20	1.446,00	63	150,00
Weiterverkäufe	5	1.123,00	74	150,00
<b>Übriges Stadtgebiet</b>				
Erst-/Weiterverkauf	48	1.172,00	69	65,00
davon:				
Erstverkäufe	6	1.362,00	77	65,00
Weiterverkäufe	42	1.139,00	68	65,00

Die Auswertung bezieht sich auf die Berichtsjahre 2006 bis 2008

### Entwicklung der Kaufpreise für Wohnungseigentum 2001 bis 2008 im Mittel

Ortsteil	2001 €/m <sup>2</sup> Wohn- fläche	2002 €/m <sup>2</sup> Wohn- fläche	2003 €/m <sup>2</sup> Wohn- fläche	2004 €/m <sup>2</sup> Wohn- fläche	2005 €/m <sup>2</sup> Wohn- fläche	2006 €/m <sup>2</sup> Wohn- fläche	2007 €/m <sup>2</sup> Wohn- fläche	2008 €/m <sup>2</sup> Wohn- fläche
Schillerring/ Dr.-Leber-Str.	/	1.679,00	/	/	/	/	/	/
<b>Innenstadt</b>	1.329,00	/	1.420,00	1.263,00	1.254,00	1.383,00	1.380,00	1.385,00
Wendorf	/	/	/	/	/	/	/	/
Köppernitztal	1.575,00	/	/	/	/	/	/	/
Ostseeblick	1.554,00	1.733,00	/	/	/	/	/	/
<b>übriges Stadtgebiet</b>	1.667,00	1.610,00	1.493,00	1.315,00	1.152,00	1.327,00	1.182,00	1.172,00

### Graphische Darstellung der Entwicklung der Kaufpreise für Wohnungseigentum in der Innenstadt und dem übrigen Stadtgebiet in €/m<sup>2</sup> Wohnfläche



### 3.2.5 Weitere Untersuchungen

#### 3.2.5.1 Liegenschaftszinssätze in der Hansestadt Wismar

§ 11 Abs. 1 der WertV definiert den Liegenschaftszinssatz als den Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Der Liegenschaftszinssatz ist 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 (§§ 15 bis 20 WertV), zu ermitteln.

Der Gutachterausschuss in der Hansestadt Wismar hat auf der Grundlage von Fragebögen, die nach Vorliegen eines notariell beurkundeten Kaufvertrages dem Grundstückserwerber bzw. dem Grundstücksverkäufer zugesandt worden sind, nachfolgende Netto-Kaltpachten ermittelt. Die Übersicht ersetzt nicht den Mietspiegel, Angaben zur Ortsüblichkeit der Miete sind nicht ableitbar. Die aufgeführten mittleren Mieten dienen ausschließlich der Ableitung marktgerechter Liegenschaftszinssätze. Die in der Übersicht enthaltenen Ausgangsdaten sind unabhängig von denen des Mietspiegels der Hansestadt Wismar ermittelt worden.

Art der Grundstücke		Netto-Kaltpacht (€/m <sup>2</sup> Wohn- / Nutzfläche) mittlerer Bereich
REFH: Neubau	Wohnfläche: ca. 100 m <sup>2</sup>	4,70 bis 6,10
EFH: mod. Altbau	(RND ≥ 45)	4,70 bis 6,10
EFH: teilw. mod.	(RND 35 – 45)	3,50 bis 4,50
EFH: nicht mod. auch ZFH	(RND 15 – 30) Wohnfläche: ca. 120 m <sup>2</sup>	2,80 bis 3,30
ETW	Wohnfläche: ca. 65 m <sup>2</sup>	5,00 bis 6,90
ETW: Neubau	(RND = 80)	5,50 bis 6,20
ETW: mod. Altbau	(RND = 60)	4,50 bis 6,00
MFH: mod. Altbau	(RND ≥ 45)	4,50 bis 6,60
MFH: teilw. mod.	(RND 35 – 40)	3,50 bis 4,50
MFH: nicht mod.	(RND 15 – 30)	2,50 bis 3,50
Büro/ Praxis	gute Lage	5,20 bis 10,00
	mittlere Lage	4,00 bis 5,20
	einfache Lage	3,00 bis 4,00
Einzelhandel		bis 60 m <sup>2</sup> über 100 m <sup>2</sup>
	gute Lage	15,00 – 35,00 10,00 – 25,00
	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

Erläuterungen: REFH Reiheneinfamilienhäuser EFH Einfamilienhäuser  
 ZFH Zweifamilienhäuser MFH Mehrfamilienhäuser  
 ETW Eigentumswohnungen

### Zusammenstellung der Liegenschaftszinssätze (Kauffälle der Jahre 2005 bis 2008)

	Bandbreite <sup>*2</sup>	Durchschnitt
Ein- und Zweifamilienhäuser <sup>*1</sup>	2,2 – 3,8	3,2
Reihenhäuser/Doppelhaushälften	2,5 – 4,5	3,4
Eigentumswohnungen Innenstadt	2,4 – 4,8	3,4
Eigentumswohnungen übriger Bereich <sup>*3</sup>	2,9 – 5,4	3,7
Mehrfamilienhäuser	4,9 – 6,3	5,6
Villengrundstücke	3,2 – 6,5	4,8
gemischt genutzte Grundstücke	4,4 – 7,6	5,9
Gewerbegrundstücke	5,5 – 8,8	7,4

<sup>\*1</sup> je individueller und aufwendiger die Bebauung, desto kleiner ist der Liegenschaftszinssatz

<sup>\*2</sup> die ausgewiesenen Liegenschaftszinssätze beziehen sich auf Objekte mit einer Restnutzungsdauer zwischen 30 und 80 Jahren

<sup>\*3</sup> überwiegend Weiterverkäufe

**verwendetes Modell:** Kaufpreise: gewöhnlicher Geschäftsverkehr  
 Rohertrag: Nettokaltmiete § 17 WertV  
 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 2008 folgende Entwicklung:

- für Ein- und Zweifamilienhäuser: relativ konstant  
 - für Reihenhäuser und Doppelhaushälften: relativ konstant  
 - für Eigentumswohnungen : relativ konstant  
 - für Mehrfamilienhäuser: relativ konstant  
 - für gem. genutzte Grundstücke: relativ konstant, größere Bandbreite  
 - für Gewerbegrundstücke: relativ konstant  
 Der Liegenschaftszinssatz für Gewerbegrundstücke ist aus Mangel an auswertbaren Kaufverträgen statistisch nicht gesichert.



### 3.2.5.2 Marktanpassung bei Anwendung des Sachwertverfahrens

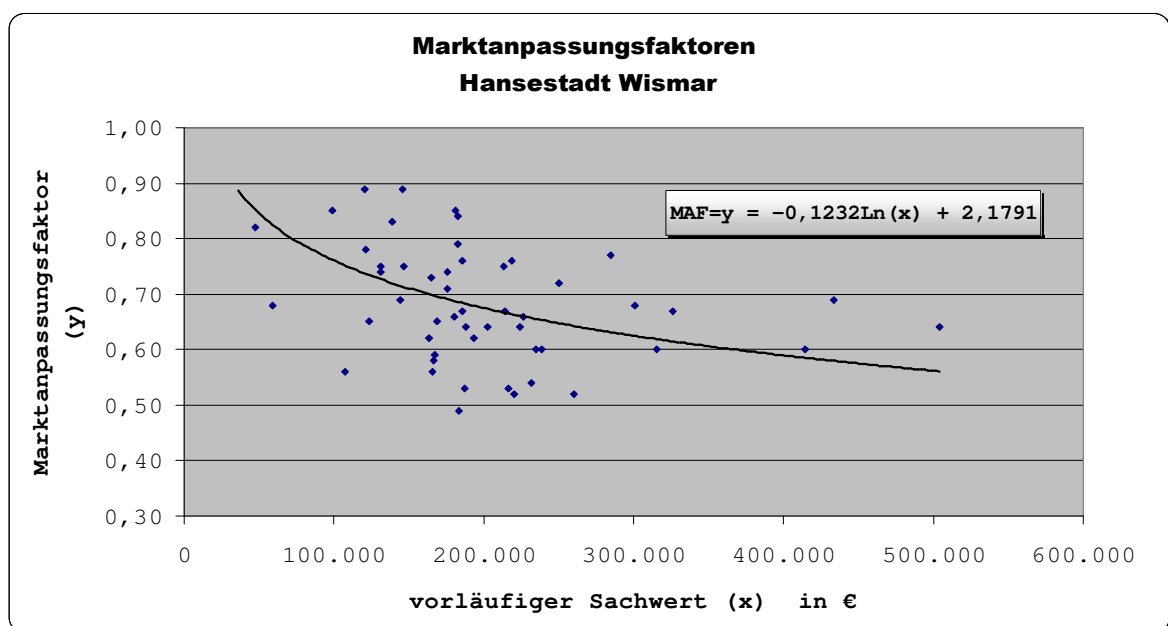
Während die Marktanpassung beim Ertragswertverfahren über den Liegenschaftszinssatz erfolgt, sind bei Anwendung des Sachwertverfahrens Marktanpassungsfaktoren am vorläufigen Sachwert anzubringen. Die Auswertung erfolgte auf der Grundlage schadensfreier Objekte.

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

k	= Sachwertfaktor
KP	= Kaufpreis des Grundstücks
v. SW	= vorläufiger Sachwert (Wert der baulichen Anlagen, Bodenwert und besondere wertbeeinflussende Umstände)
bwU	= besondere wertbeeinflussende Umstände)

Modell: Sachwertfaktoren bezogen auf Normalherstellungskosten 2000 für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke, Doppelhaushälften und Reihenhäuser  
Brutto-Grundfläche nach DIN 277 (1987)  
Alterswertminderung gemäß Anlage 8 der Wert R 2006 (Ross)  
Außenanlagen: 2 % bis 4 %  
Neubauten bzw. sanierte Altbauten  
Bodenwertniveau 60,00 €/m<sup>2</sup> bis 80,00 €/m<sup>2</sup>, durchschnittlich 65,00 €/m<sup>2</sup>  
Kaufpreise aus den Jahren 2006 bis 2008  
Regionalfaktoren: MV = 1,0; Einwohnerzahl ca. 50.000 = 0,95

Es wurden 52 Grundstücke berücksichtigt, die zwischen natürlichen Personen gehandelt worden sind.



Folgende Abhängigkeiten wurden festgestellt:

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

### 3.2.5.3 Erbbauzinssätze

Der Erbbauzins ist das wiederkehrende Entgelt, das der Erbbauberechtigte an den Grundstückseigentümer entrichtet. Der jährliche Betrag ermittelt sich aus:

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

Die im Bereich der Hansestadt Wismar vereinbarten Erbbauzinssätze betragen:

Nutzung der Erbbaurechtsgrundstücke	Erbbauzinssatz in %
Vereine, gemeinnützig	1 % bis 2 %
Wohnnutzung (EFH, DHH, RH)	4 %
gewerblich genutzte Grundstücke	4 % bis 8 %

Die von Kleiber, Simon, in „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ 5. Auflage von 2007, Seite 2613 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 % tlw. auch höher

### 3.2.5.4 Ertragsfaktoren, Gebäudefaktoren

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

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

	Ertragsfaktoren		Gebäudefaktoren	Gebäudefaktoren
	$\frac{KP}{RO}$	$\frac{KP}{RE}$	$\frac{KP-BW}{WF}$ Spanne in €/m <sup>2</sup>	$\frac{KP}{WF}$ Spanne in €/m <sup>2</sup>
Eigentumswohnungen, Neubau, außerhalb des Sanierungsgebietes	18	22	<b>1.015,00 €/m<sup>2</sup></b> 830 – 1.500	<b>1.172,00 €/m<sup>2</sup></b> 950 – 1.600
Villengrundstücke, Altbau, saniert außerhalb des Sanierungsgebietes * <sup>1</sup>	18	22	<b>1.023,00 €/m<sup>2</sup></b> 400 – 1.200	<b>1.365,00 €/m<sup>2</sup></b> 546 – 1.704
Ein- u. Zweifamilienhausgrundstücke, Neubau, außerhalb des Sanierungsgebietes	21	26	<b>920,00 €/m<sup>2</sup></b> 750 – 1.200	<b>1.250,00 €/m<sup>2</sup></b> 1.000 – 1.600
Mietwohngrundstücke, Altbau, im Sanierungsgebiet, teilsaniert	12	16	<b>545,00 €/m<sup>2</sup></b> 300 – 840	<b>625,00 €/m</b> 380 – 780
Mietwohngrundstücke, Altbau, außerhalb des Sanierungsgebietes, sanierungsbedürftig* <sup>1</sup>	10	13	<b>100,00 €/m<sup>2</sup></b> 0 – 300	<b>265,00 €/m<sup>2</sup></b> 0 – 350
Mietwohngrundstücke, Altbau, im Sanierungsgebiet, sanierungsbedürftig, überwiegend frei gezogen * <sup>1</sup>	5	8	<b>70,00 €/m<sup>2</sup></b> 0 – 200	<b>185,00 €/m<sup>2</sup></b> 75 – 360
Wohn- u. Geschäftshäuser, Altbau, im Sanierungsgebiet, Randlage, sanierungsbedürftig * <sup>1</sup>	11	14	<b>125,00 €/m<sup>2</sup></b> 0 – 200	<b>323,00 €/m<sup>2</sup></b> 0 – 500
Wohn- u. Geschäftshäuser, Altbau, im Sanierungsgebiet, MI Bereiche, teilsaniert * <sup>2</sup>	10	13	<b>1.510,00 €/m<sup>2</sup></b> 1.100 – 5.500	<b>1.904,00 €/m<sup>2</sup></b> 1400 – 5.900
Wohn- u. Geschäftshäuser, im Sanierungsgebiet, Altbau, durchgreifend saniert bzw. Neubau MI Bereiche * <sup>2</sup>	14	17	<b>1.860,00 €/m<sup>2</sup></b> 900 – 3.300	<b>2.100,00 €/m<sup>2</sup></b> 1.000 – 3.500

\*<sup>1</sup> Kauffälle der Berichtsjahre 2004 bis 2008

\*<sup>2</sup> Kauffälle der Berichtsjahre 2007 und 2008

### 3.2.5.4.1 Entwicklung der Gebädefaktoren von 2004 bis 2008 für ausgewählte Objektgruppen

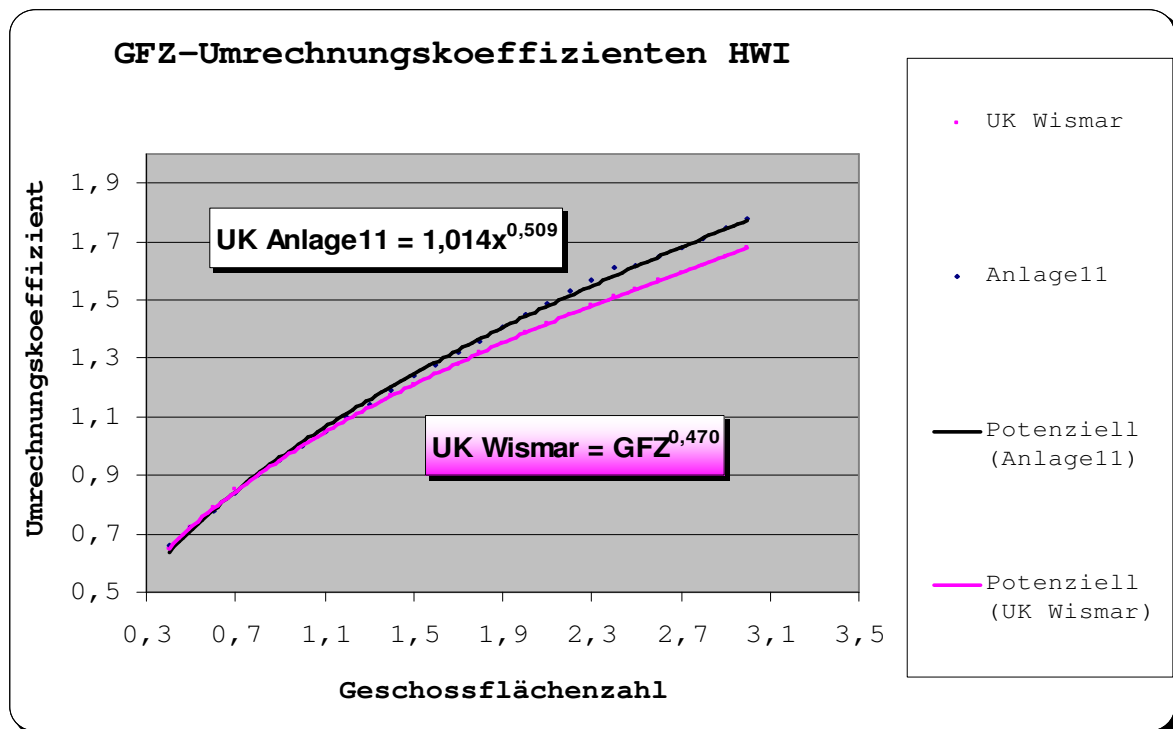
	Gebädefaktor 2004 <u>KP – BW</u> WF Spanne in €/m <sup>2</sup>	Gebädefaktor 2005 <u>KP – BW</u> WF Spanne in €/m <sup>2</sup>	Gebädefaktor 2006 <u>KP – BW</u> WF Spanne in €/m <sup>2</sup>	Gebädefaktor 2007 <u>KP – BW</u> WF Spanne in €/m <sup>2</sup>	Gebädefaktor 2008 <u>KP – BW</u> WF Spanne in €/m <sup>2</sup>
Eigentumswohnungen, Neubau, außerhalb des Sanierungsgebietes, Ausstattungsgrad gehoben	<b>1.170,00 €/m<sup>2</sup></b> 600 – 1.800	<b>1.040,00 €/m<sup>2</sup></b> 800 – 1.450	<b>1.150,00 €/m<sup>2</sup></b> 830 – 1.500	<b>1.020,00 €/m<sup>2</sup></b> 830 – 1.500	<b>1.015,00 €/m<sup>2</sup></b> 900 – 1.790
Eigentumswohnungen, Neubau, im Sanierungsgebiet, Ausstattungsgrad gehoben	<b>1.140,00 €/m<sup>2</sup></b> 625 – 1.420	<b>1.140,00 €/m<sup>2</sup></b> 625 – 1.420	<b>1.220,00 €/m<sup>2</sup></b> 1.000 – 1.600	<b>1.035,00 €/m<sup>2</sup></b> 830 - 1390	<b>1.040,00 €/m<sup>2</sup></b> 830 – 1.490
Ein- u. Zweifamilienhausgrundstücke, Neubau u. sanierte Objekte, außerhalb des Sanierungsgebietes Ausstattungsgrad gehoben	<b>1.099,00 €/m<sup>2</sup></b> 650 – 1.340	<b>934,00 €/m<sup>2</sup></b> 650 – 1.340	<b>960,00 €/m<sup>2</sup></b> 650 – 1.340	<b>930,00 €/m<sup>2</sup></b> 750 – 1.200	<b>960,00 €/m<sup>2</sup></b> 670 – 1.390
Einfamilienhausgrundstücke, Altbau, außerhalb des Sanierungsgebietes, teilsaniert, Ausstattungsgrad einfach/mittel	<b>581,00 €/m<sup>2</sup></b> 280 – 590	/	/	<b>720,00 €/m<sup>2</sup></b> 690 - 750	<b>720,00 €/m<sup>2</sup></b> 690 - 750
Mietwohngrundstücke, Altbau, im Sanierungsgebiet, sanierungsbedürftig, Ausstattungsgrad einfach/mittel	<b>454,00 €/m<sup>2</sup></b> 330 – 575	/	<b>295,00 €/m<sup>2</sup></b> 230 – 475	<b>571,00 €/m<sup>2</sup></b> 300 – 840	<b>545,00 €/m<sup>2</sup></b> 300 – 840
Mietwohngrundstücke, Altbau, außerhalb des Sanierungsgebietes, sanierungsbedürftig, Ausstattungsgrad einfach	<b>153,00 €/m<sup>2</sup></b> 0 – 373	<b>182,00 €/m<sup>2</sup></b> 0 – 400	<b>154,00 €/m<sup>2</sup></b> 0 – 320	/	<b>100,00 €/m<sup>2</sup></b> 0 – 300
Mietwohngrundstücke, Altbau, im Sanierungsgebiet, überwiegend freigezogen, Ausstattungsgrad einfach	<b>102,00 €/m<sup>2</sup></b> 0 – 360	<b>95,00 €/m<sup>2</sup></b> 0 – 250	<b>70,00 €/m<sup>2</sup></b> 0 – 200	<b>70,00 €/m<sup>2</sup></b> 0 – 200	<b>70,00 €/m<sup>2</sup></b> 0 – 200
Wohn- u. Geschäftshäuser, Altbau, im Sanierungsgebiet, sanierungsbedürftig, Ausstattungsgrad einfach, <b>übriger Bereich</b>	<b>125,00 €/m<sup>2</sup></b> 0 – 205	<b>125,00 €/m<sup>2</sup></b> 0 – 205	<b>125,00 €/m<sup>2</sup></b> 0 – 200	<b>125,00 €/m<sup>2</sup></b> 0 – 200	<b>125,00 €/m<sup>2</sup></b> 0 – 220
Wohn- u. Geschäftshäuser, Altbau, saniert, im Sanierungsgebiet, Ausstattungsgrad mittel, <b>MI Bereich</b>	<b>256,00 €/m<sup>2</sup></b> 0 – 350	<b>256,00 €/m<sup>2</sup></b> 0 – 350	<b>sanierungsbedürftig</b> <b>256,00 €/m<sup>2</sup></b> 0 – 350	<b>saniert</b> <b>1.510 €/m<sup>2</sup></b> 1.000 – 5.900	<b>saniert</b> <b>1.510 €/m<sup>2</sup></b> 1.000 – 5.900

### 3.2.5.4.2 Ausstattungsstandard

Gebäudeteil	einfach	mittel	gehoben	stark gehoben
<b>Fassade</b>	Mauerwerk mit Putz oder Fugenanstrich	Wärmedämmputz Wärmedämmverbundsystem, Sichtmauerwerk mit Fugenglattstrich, mittlerer Wärmedämmstandard	Verblendmauerwerk, Metallbekleidung, Vorhangfassade, hoher Wärmedämmstandard	Naturstein
<b>Fenster</b>	Holz Einfachverglasung	Kunststoff, Rollläden, Isolierverglasung	Aluminium, Sprossenfenster, Sonnenschutzvorrichtung, Wärmeschutzverglasung	raumhohe Verglasung, große Schiebelelemente, Rollläden, Schallschutzverglasung
<b>Dächer</b>	Betondachpfannen (untere Preisklasse) Bitumen-, Kunststofffolienabdichtung, keine Wärmedämmung	Betondachpfannen (gehobene Preisklasse) mittlerer Wärmestandard	Tondachpfannen, Schiefer-, Metalleindeckung, hoher Wärmedämmstandard	große Anzahl von Oberlichtern, Dachaus- und Dachaufbauten mit hohem Schwierigkeitsgrad, Dachausschnitte in Glas
<b>Sanitär</b>	1 Bad mit WC Installation auf Putz	1 Bad mit Dusche und Badewanne, Gäste-WC Installation unter Putz	1 – 2 Bäder Gäste WC	mehrere großzügige Bäder, tlw. Bidet, Whirlpool, Gäste WC
<b>Innenwandbekleidung Nassräume</b>	Ölfarbanstrich, Fliesensockel	Fliesen (2 m)	Fliesen raumhoch, großformat. Fliesen	Naturstein, aufwendige Verlegung
<b>Bodenbeläge</b>	Holzdielen, Nadelholz, PVC (untere Preisklasse) Nassräume: PVC, Fliesen	Teppich, PVC, Fliesen, Linoleum (mittlere Preisklasse) Nassräume: Fliesen	Fliesen, Parkett, Betonwerkstein  Nassräume: großformatige Fliesen	Naturstein, aufwendige Verlegung  Nassräume: Naturstein
<b>Innentüren</b>	Füllungstüren, Türblätter und Zargen gestrichen, Stahlzargen	Kunststoff-/Holztürblätter, Holz zargen, Glastürabschnitte	Edelholz, furnierte Türblätter, Glastüren, Holzzargen	massivere Ausführung, Einbruchschutz
<b>Heizung</b>	Einzelöfen, elektr. Speicherheizung, Boiler für Warmwasser	Mehrraum Warmluft-Kachelofen, Zentralheizung mit Radiatoren (Schwerkraftheizung)	Zentralheizung/Pumpenheizung mit Flachheizkörpern oder Fußbodenheizung, Warmwasserbereitung zentral	Zentralheizung und Fußbodenheizung, Klimaanlage, Solaranlagen
<b>Elektroinstallation</b>	je Raum 1 Lichtauslass und 1 – 2 Steckdosen Installation tlw. auf Putz	je Raum 1 – 2 Lichtauslässe und 2 – 3 Steckdosen Installation unter Putz	je Raum mehrere Lichtauslässe und Steckdosen, informationstechnische Anlagen	aufwendige Installation, Sicherheitseinrichtungen

### 3.2.5.5 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 wurde aus einer Grundgesamtheit von 437 unbebauten Grundstücksverkäufen aus den Jahren 2004 bis 2007, der Umrechnung auf einen Bewertungsstichtag über die Bodenpreisindexreihe, der Selektion von Kaufpreisen größer als 40,00 €/m<sup>2</sup> und durch Ermittlung des tatsächlich realisierten Maßes der baulichen Nutzung, die rot dargestellte Kurve, ermittelt.



Die angegebenen Umrechnungskoeffizienten beziehen sich auf Wohnbauland im erschließungsfreien bzw. ortsüblich erschlossenen Zustand.

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			

## 4 Bodenrichtwerte, Übersichten über die Bodenrichtwerte

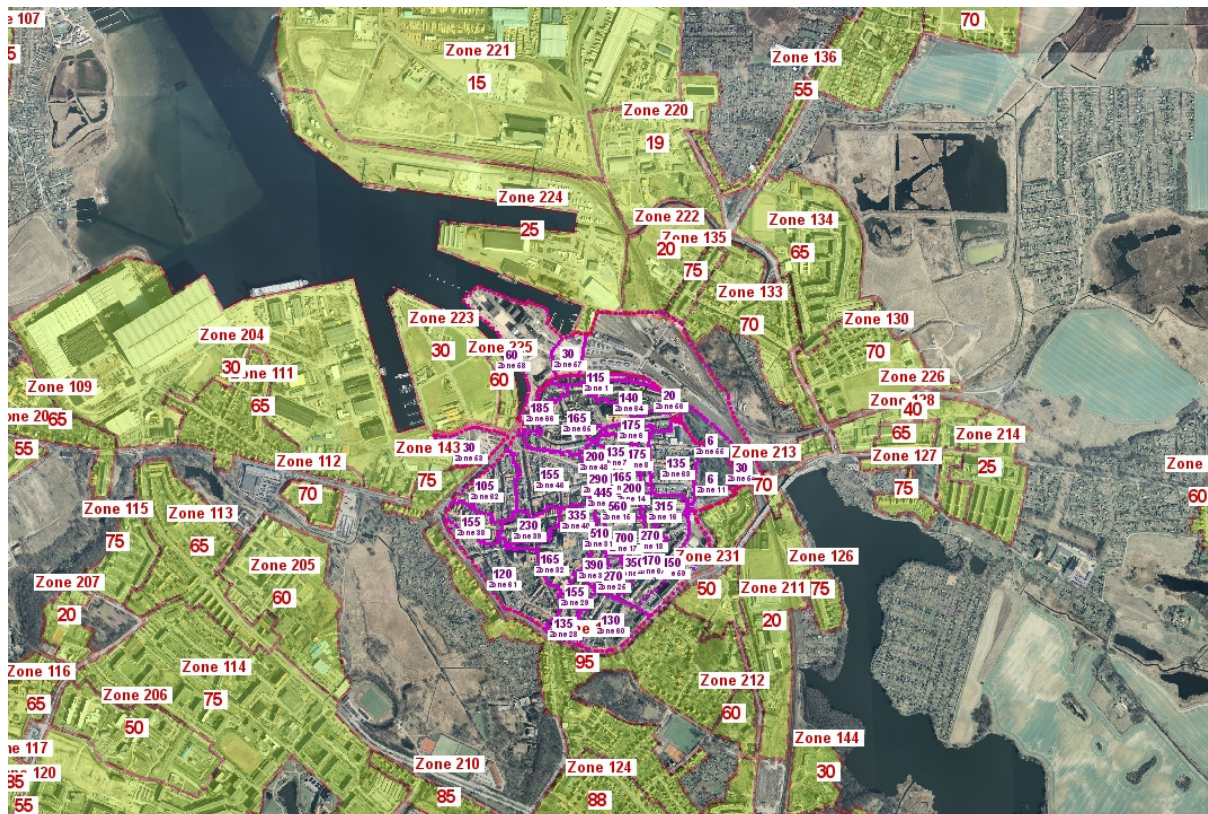
### 4.1 Bodenrichtwerte

Vom Gutachterausschuss werden die Bodenrichtwerte jährlich ermittelt und öffentlich bekannt gegeben. Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für Grundstücke eines Gebietes, für die 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 den Angaben über die maßgebenden Merkmale in Bodenrichtwertkarten ausgewiesen. In der Bodenrichtwertkarte der Hansestadt Wismar sind zonale Bodenrichtwerte ausgewiesen. Der Bodenrichtwertkarte ist eine Bodenwertbeschreibung beigefügt.

Durch die Richtwertbeschreibung werden die wertbeeinflussenden Merkmale (Art und Maß der baulichen Nutzung, Erschließungszustand, Bauweise, Geschossigkeit, Grundstücksfläche) auf die sich der ausgewiesene Bodenrichtwert bezieht, erläutert. Die Bodenrichtwerte sollen die tatsächlichen Verhältnisse widerspiegeln und dienen der Transparenz des Grundstücksmarktes.

Die Bodenrichtwerte für den Bereich der Hansestadt Wismar werden auf der Internetseite der Hansestadt Wismar unter [www.wismar.de/Bauen und Wohnen](http://www.wismar.de/Bauen_und_Wohnen) und auf der Internetseite des Landkreises Nordwestmecklenburg unter [www.nordwest-mecklenburg.de/Geo-Daten-Dienste](http://www.nordwest-mecklenburg.de/Geo-Daten-Dienste) zur Verfügung gestellt.

### Auszug aus der Bodenrichtwertkarte der Hansestadt Wismar Stand 31.12.2008



**Erläuterung:**

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf ein Grundstück, das für das jeweilige Gebiet (die jeweilige Zone) typisch ist (Richtwertgrundstück).

Soweit einzelne Grundstücke von den Eigenschaften des definierten Richtwertgrundstückes abweichen (z.B. in Art und Maß der baulichen Nutzung, Grundstücksfläche oder -zuschnitt), ergeben sich daraus in der Regel Abweichungen vom Bodenrichtwert.

Irgendwelche Ansprüche, vor allem gegenüber den Trägern der Bauleitplanung oder den Baugenehmigungsbehörden, können weder aus den Bodenrichtwertangaben, noch aus den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen hergeleitet werden.

Die zonalen Bodenrichtwerte gelten nicht für Flächen, die nach § 35 Baugesetzbuch (Außenbereich) zu beurteilen sind.

**4.2 Übersicht über die Bodenrichtwerte typischer Orte****Stichtag 31.12.2008**

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 (z. B. Dorf-, Stadt- oder Kerngebiete) oder für die Erschließungsbeiträge bereits gezahlt worden sind (neu erschlossene Grundstücke), oder sie sind als ortsüblich erschlossen gekennzeichnet.

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 (voraussichtlich). 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.

Kreisfreie Stadt	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 <sup>2</sup>					
Wismar	45,0	MZ		80	60	40		75		26	75		19	15
Innenstadt				165	125	100	220	165	110		380			



## 5 Zusammenfassung

Im Ergebnis der Kaufpreisuntersuchungen ist festzustellen, dass sich die Preise auf den Grundstücksteilmärkten 2008 unterschiedlich entwickelt haben. Die Bodenwerte für **unbebaute Baugrundstücke** haben gegenüber dem Vorjahr leicht nachgegeben (siehe Bodenpreisindexreihe). Der durchschnittliche Quadratmeterpreis für erschlossene Wohnbauflächen ist in den B-Plangebieten mit 61,00 €/m<sup>2</sup> ermittelt worden.

Der durchschnittliche Kaufpreis für **freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser** in den Neubaugebieten beträgt rund 150.000,00 €, bei einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 535 m<sup>2</sup>. Damit liegt der durchschnittliche Kaufpreis ca. 3 % über dem Niveau des Vorjahres. Für gebrauchte Einfamilienhäuser bis zum Baujahr 1948 wurden durchschnittlich 65.000,00 € und für die Baujahre 1949 bis 1990 rund 115.000,00 € gezahlt.

Für **Reihenhäuser und Doppelhaushälften** in den Bebauungsplangebieten stiegen die Preise pro Objekt gegenüber dem Vorjahr von 125.000,00 € auf 138.000,00 €. Auf diesem Teilmarkt sind pro Quadratmeter Wohnfläche 1.215,00 € gezahlt worden, das sind ca. 3 % mehr als im Berichtsjahr 2007 mit 1.179,00 €/m<sup>2</sup>.

Für **Wohneigentum** wurden in der Hansestadt Wismar im Bereich der Innenstadt durchschnittlich 1.385,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche gezahlt und außerhalb der Innenstadt durchschnittlich 1.172,00 €/m<sup>2</sup>. Beide Werte entsprechen dem Vorjahresniveau.

Die Auswertung der Kauffälle aus den Jahren 2007 und 2008 für **Ackerflächen**, von denen anzunehmen ist, dass sie in absehbarer Zeit nur landwirtschaftlichen Zwecken dienen werden, ergab einen durchschnittlichen Kaufpreis von 0,73 €/m<sup>2</sup>, bezogen auf ein rund 8,1 ha großes Grundstück bei einer Ackerzahl von 50. Die Spanne der Kaufpreise lag zwischen 0,57 €/m<sup>2</sup> und 0,80 €/m<sup>2</sup>. **Für Flächen, die sich insbesondere durch ihre Lage und Nähe zu Siedlungsgebieten geprägt, auch für außerlandwirtschaftliche Nutzung eignen**, beträgt der Durchschnittspreis, unter Berücksichtigung der Vorjahre, rund 2,05 €/m<sup>2</sup>. Die Kaufpreise für **Ödland und wirtschaftlich nicht nutzbare Wasserflächen** werden aus dem Jahr 2007 übernommen. Sie lagen zwischen 0,07 €/m<sup>2</sup> und 0,32 €/m<sup>2</sup>, bei einem Mittelwert von 0,19 €/m<sup>2</sup>. Waldflächen sind im Jahr 2008 nicht gehandelt worden.

Für **Gartenland und öffentliche Grünflächen** wurden in den Jahren 2007 und 2008 Kaufpreise zwischen 2,00 €/m<sup>2</sup> und 10,70 €/m<sup>2</sup>, im Mittel 6,30 €/m<sup>2</sup>, gezahlt.

Die Kaufpreise für **sonstige Flächen** (z. B. Verkehrsflächen, die keine Bauflächen sind) werden aus dem Jahr 2007 übernommen. Sie lagen zwischen 3,20 €/m<sup>2</sup> und 10,00 €/m<sup>2</sup>, im Mittel bei 9,31 €/m<sup>2</sup>.

Die Kaufpreise der Grundstücke für **naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen** lagen in den Jahren 2005 und 2006 zwischen 1,31 €/m<sup>2</sup> und 6,14 €/m<sup>2</sup> bei Grundstücksflächen zwischen 1.000 m<sup>2</sup> und 2,9 Hektar. Im Berichtsjahr 2008 sind keine Flächen für naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen gehandelt worden.

Für Grundstücke der Qualität **Bauerwartungsland** sind in Abhängigkeit von der Wartezeit bis zum Eintritt der Baureife und der Art der baulichen Nutzung in dem Berichtsjahr 2006 Kauf-

preise von 3,90 €/m<sup>2</sup> (gewerbliche Bauflächen) bis 14,00 €/m<sup>2</sup> (Wohnbauflächen) gezahlt worden, wobei die Grundstücksgrößen zwischen 5.900 m<sup>2</sup> und 142.000 m<sup>2</sup> lagen. Im Jahr 2007 lagen die Kaufpreise für Bauerwartungsland (Wohnbauland und Sondergebiet) zwischen 11,00 €/m<sup>2</sup> und 30,00 €/m<sup>2</sup>.

**Garagengrundstücke** sind für durchschnittlich 3.000,00 € in einer Spanne von 2.500,00 € bis 4.000,00 € gehandelt worden. Die durchschnittliche Grundstücksgröße betrug in diesen Fällen 74 m<sup>2</sup>.

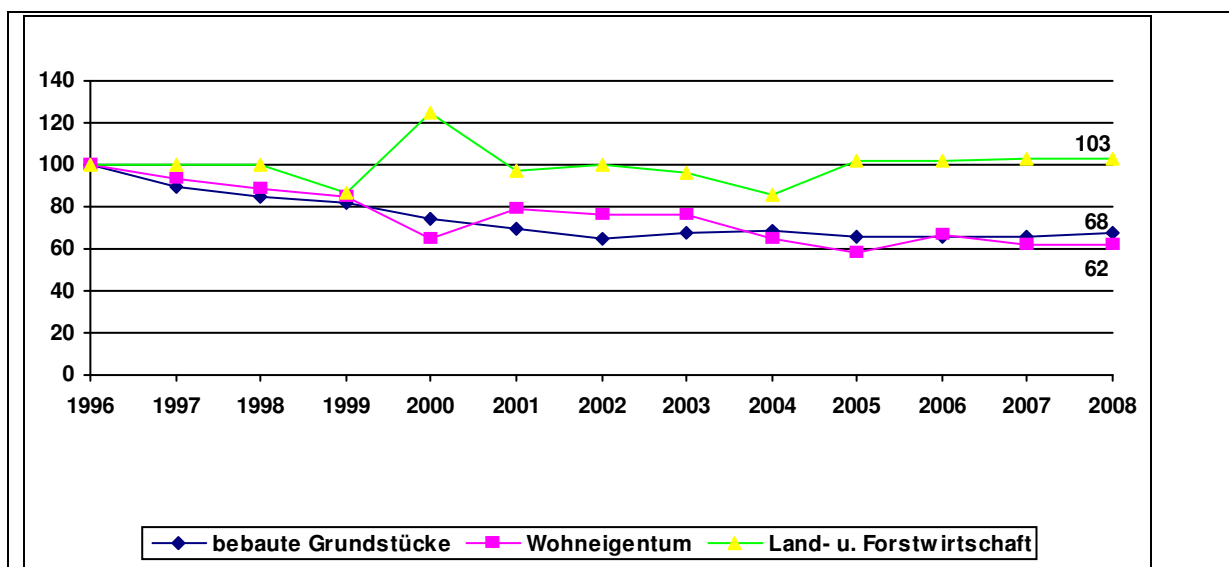
Eine Preis- und Umsatzentwicklung auf dem Grundstücksmarkt der Hansestadt Wismar in Bezug auf das Vorjahr gibt die nachfolgende Tabelle.

Grundstücksart	Preisentwicklung zum Vorjahr	Umsatz gegenüber Vorjahr		
		nach Anzahl	nach Fläche	nach Geld
Unbebaute Baugrundstücke -individueller Wohnungsbau	- 2 %	+ 41 %	- 62 %	- 22 %
Bebaute Grundstücke -ohne Wohn- u Teileigentum -Wohn- u. Teileigentum	+ 2 %	- 14 %	- 77 %	- 73 %
	± 0 %	- 10 %	- 19 %	- 23 %
Land- u. forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke -landw. Grundstücke	± 0 %	- 55 %	- 75 %	- 33 %

Die hier angegebenen Durchschnittswerte können im Einzelfall erheblich über- bzw. unterschritten werden. Sie dienen dazu, Tendenzen auf dem Grundstücksmarkt sichtbar zu machen und den am Grundstücksverkehr Beteiligten einen Überblick zu verschaffen.

#### Preisentwicklung gegenüber dem Vorjahr von 2000 bis 2008

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Bebaute Grundstücke									
- ohne Wohneigentum	- 8	- 4	- 5	+ 3	+ 1	- 3	± 0	± 0	+ 2
- Wohneigentum	- 20	+ 14	- 3	± 0	- 11	- 8	+ 9	- 5	± 0
Land- u. Forstwirtschaft	+ 38	- 28	+ 3	- 6	- 8	+ 16	± 0	+ 1	± 0



## 5.1 Arrondierungsflächen in der Hansestadt Wismar

Auswertezeitraum 1998 bis 2008

Art der unselbständigen Teilfläche	Nutzungsart	Anzahl	% des Baulandwertes Mittelwert (2/3 Spanne)	Systemdarstellung
				Straße
hinter dem Grundstück liegende regel- oder unregelmäßige Flächen	Einfamilienhausgebiet	23	43 (18-106)	
	Mehrfamilienhausgebiet	8	61 (41-100)	
	geschäftliche Nutzung			
	gewerbliche Nutzung	3	68 (19-100)	
	<b>gesamt</b>	<b>34</b>		
seitlich gelegene Flächen	Einfamilienhausgebiet	21	45 (26-94)	
	Mehrfamilienhausgebiet	4	55 (50-73)	
	geschäftliche Nutzung			
	gewerbliche Nutzung	6	79 (50-100)	
	<b>gesamt</b>	<b>31</b>		
Splitterflächen regel- oder unregelmäßig in unterschiedlichen Lagen	Einfamilienhausgebiet	10	50 (17-75)	
	Mehrfamilienhausgebiet	3	47 (38-62)	
	geschäftliche Nutzung			
	gewerbliche Nutzung	6	66 (50-75)	
	<b>gesamt</b>	<b>19</b>		
Zufahrten	Einfamilienhausgebiet	20	85 (25-118)	
	Mehrfamilienhausgebiet			
	geschäftliche Nutzung			
	gewerbliche Nutzung	1	25	
	<b>gesamt</b>	<b>21</b>		
Arrondierung aus Wegen, Straßen zum Bauland (z. B. Vorgarten)	Einfamilienhausgebiet	8	63 (23-117)	
	Mehrfamilienhausgebiet	3	119 (104-133)	
	geschäftliche Nutzung			
	gewerbliche Nutzung	4	82 (50-100)	
	<b>gesamt</b>	<b>15</b>		
Arrondierung aus Bauland zu Wegen, Straßen Stellplätzen in Abhängigkeit von der Intensität des Eingriffs	Einfamilienhausgebiet	32	52 (13-100)	
	Mehrfamilienhausgebiet	10	70 (17-114)	
	geschäftliche Nutzung			
	gewerbliche Nutzung	6	57 (20-100)	
	<b>gesamt</b>	<b>48</b>		

## 6 Anlage

### 6.1 Dienstleistungen des Gutachterausschusses

Zusätzlich zu diesem Grundstücksmarktbericht der Hansestadt Wismar können Interessenten und Teilnehmer am Grundstücksmarkt sich über den Wert von bebauten und unbebauten Grundstücken durch

- Gutachten des Gutachterausschusses
- Auskünfte über Bodenrichtwerte und aus dem Grundstücksmarktbericht
- Auskünfte aus der Kaufpreissammlung

gegen Gebühr informieren.

Für folgende Leistungen werden nach der Kostenverordnung für Amtshandlungen der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und deren Geschäftsstellen (Gutachterausschusskostenverordnung - GAKostVO M-V) GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 2013-1-111 vom 12.07.2007 Gebühren erhoben.

### 6.2 Gutachten

Gutachten können über

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

### **6.3 Auskünfte**

Jedermann kann mündlich oder schriftlich Auskunft über die Bodenwerte und Vervielfältigungen der Bodenrichtwertkarten durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erhalten. Diese Auskünfte werden so erteilt, dass sie sich nicht auf bestimmte oder bestimmbare Personen und Grundstücke beziehen.

Für schriftliche Auskünfte werden Gebühren nach den gesetzlichen Bestimmungen erhoben.

### **6.4 Besondere Bodenrichtwerte**

Für Grundstücke im Sanierungsgebiet der Hansestadt Wismar wurden vom Gutachterausschuss, auf Antrag der Hansestadt Wismar, besondere Bodenrichtwerte ermittelt.

### **6.5 Auskünfte aus der Kaufpreissammlung**

Die Kaufpreissammlung, mit ihren ergänzenden weiteren Datensammlungen, ist grundsätzlich geheim zuhalten. Das gilt auch für die dazugehörigen 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 die Auskunfts- und Einsichtrechte Betroffener und des Landesbeauftragten für 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 einem öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen zur Erstattung von Wertgutachten für die im § 193 Abs. 1 des Baugesetzbuches genannten Personen oder Stellen beantragt wird.

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

## 6.6 Übersicht der Gutachterausschüsse und ihrer Geschäftsstellen

### Bereich Westmecklenburg

#### **Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Schwerin**

Gemeinsame Geschäftsstelle für SN und LWL  
Geschäftsstelle: Garnisonstraße 01  
19288 Ludwigslust

Vorsitzender: Herr Ulrich Frisch Tel.: 03874/ 624 2800  
Tel.: 0385/ 545 2751  
e-mail: U.Frisch@ludwigslust.de  
Leiterin der Geschäftsstelle: Frau Jana Großmann Tel.: 03874/ 624 2581

#### **Gutachterausschuss für Grundstückswerte in dem Landkreis Ludwigslust**

Gemeinsame Geschäftsstelle für SN und LWL  
Geschäftsstelle: Garnisonsstraße 1  
19288 Ludwigslust

Vorsitzende: Frau Jana Großmann Tel.: 03874/ 624 2581  
Fax: 03874/ 624 2000  
Leiterin der Geschäftsstelle: Frau Jana Großmann Tel.: 03874/ 624 2581  
Fax.: 03874/ 624 2062  
e-mail:j.grossmann@ludwigslust.de

#### **Gutachterausschuss für Grundstückswerte in dem Landkreis Parchim**

Geschäftsstelle: Putlitzer Straße 25  
19370 Parchim

Vorsitzender: Herr Peter Delgmann Tel.: 03871/ 722 413  
Fax: 03871/ 722 937  
Leiter der Geschäftsstelle: N.N. Tel.: 03871/ 722 463

#### **Gutachterausschuss für Grundstückswerte in dem Landkreis Nordwestmecklenburg**

Gemeinsame Geschäftsstelle für NWM und HWI  
Geschäftsstelle: Rostocker Straße 76  
23970 Wismar

Vorsitzender: Herr Horst König Tel.: 03841/410 111  
Fax.: 03841/410 102  
e.mail: amtsleiter@katasteramt-nwm.de  
Leiter der Geschäftsstelle Herr Wolfgang Papke Tel.: 03841/410 233  
Fax.: 03841/410 214  
e.mail: wpapke@wismar.de

## 6.7 Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Hansestadt Wismar

<u>Name</u>	<u>Beschäftigungsstelle</u>
Vorsitzender Herr Rainer Wilcken	Hansestadt Wismar Theater der Hansestadt Wismar Theaterleiter
Stellvertretender Vorsitzender Herr Horst König	Kataster- u. Vermessungsamt Nordwestmecklenburg und Hansestadt Wismar Amtsleiter
Stellvertretende Vorsitzende Frau Heike Isbarn	Bauordnungs- u. Denkmalamt Hansestadt Wismar Amtsleiterin
Ehrenamtliche weitere Mitglieder	
Herr Norbert Deh	Finanzamt Wismar Sachgebietsleiter
Frau Hannelore Jütting	Sparkasse Mecklenburg-Nordwest Leiterin Firmen- und Kommunalkundenbetreuung
Herr Prof. Dr. Walter Schäfer	Öffentlich bestellter und vereidigter Sachver- ständiger für Wertermittlungen von bebauten und unbebauten Grundstücken
Herr Prof. Dr.-Ing. Wilfried Haker	Öffentlich bestellter und vereidigter Sachver- ständiger für Wertermittlungen von bebauten und unbebauten Grundstücken
Frau Judith Harcks	Hansestadt Wismar, Gebäudemanagement, Sachbereich Planung Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für Wertermittlungen von bebauten und unbebauten Grundstücken
Herr Ralf R. Peschel	Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständi- ger für Wertermittlungen Koesling - Anderson LEBG mbH

---

Herr Klaus Werner	ehemaliger Geschäftsführer Kreisbauernverband Wismar e. V.
Herr Heinz-Jürgen Sturbeck	Bauunternehmer
Frau Monika Wolter	Selbständige Architektin
Frau Britta Bilz	Mecklenburger Immobilien Kontor
Herr Hans-Eberhard Otto	Haus- und Grundbesitzerverein Wismar e.V.
Herr Dr.-Ing. Wieland Kirchner	Inhaber einer Bauberatungskanzlei Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständi- ger für Wertermittlungen von bebauten und unbe- bauten Grundstücken

**Hinweis:** Der Mietspiegel 2007 für den Bereich der Hansestadt Wismar wird als Anlage beigefügt.  
Die Mietspiegel 2002, 2004 und 2007 sind im Internet unter **[www.wismar.de](http://www.wismar.de)** veröffentlicht.