

Grundstücksmarkt- bericht 2010

Hansestadt Wismar



MECKLENBURG-VORPOMMERN

Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Hansestadt Wismar

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Hansestadt Wismar

Vorsitzender: Herr Wolfgang Papke Telefon: 03841/ 410 233
e-mail: wpapke@wismar.de Fax: 03841/ 410 214

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in dem Landkreis Nordwestmecklenburg

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

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 2010 kann zum Preis von 35,00 € in der Geschäftsstelle erworben werden.

Zum Titelbild: Foto Herr Dr. – Ing. Wieland Kirchner, Alter Hafen mit der Altstadt von Wismar im Hintergrund

Inhaltsverzeichnis:

1	Allgemeines	4
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.....	6
1.4.2	Wirtschaftliche Rahmenbedingungen	7
2	Überblick über den Grundstücksverkehr	12
2.1	Anzahl der Erwerbsvorgänge	12
2.2	Flächenumsatz	15
2.3	Geldumsatz	18
3	Entwicklung auf den Grundstücksteilmärkten	21
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.....	26
3.1.5	Arrondierungsflächen in der Hansestadt Wismar	27
3.2	Bebaute Grundstücke	28
3.2.1	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser.....	29
3.2.2	Reihenhäuser und Doppelhaushälften.....	30
3.2.3	Zusammenfassung	31
3.2.4	Mehrfamilienhäuser	31
3.2.5	Wohnungseigentum.....	34
3.2.6	Weitere Untersuchungen	36
4	Bodenrichtwerte, Übersichten über die Bodenrichtwerte.....	45
4.1	Bodenrichtwerte	45
4.2	Übersicht über die Bodenrichtwerte typischer Orte.....	46
5	Zusammenfassung	47
6	Anlage	49
6.1	Dienstleistungen des Gutachterausschusses.....	49
6.2	Gutachten.....	49
6.3	Auskünfte	50
6.4	Besondere Bodenrichtwerte	50
6.5	Auskünfte aus der Kaufpreissammlung	50
6.6	Übersicht der Gutachterausschüsse und ihrer Geschäftsstellen.....	51
6.7	Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Hansestadt Wismar	52

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 insbesondere:

- Erstellen von Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Rechten an Grundstücken,
- Ermitteln von Bodenrichtwerten,
- Ermitteln von besonderen Bodenrichtwerten in städtebaulichen 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 Veröffentlichen 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 Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)

Verordnung über die 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 2006 –Wert R 2006) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. März 2006 (BAnz. Nr.108a, ber. BAnz. Nr. 121)

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

Die Aufgabe dieses Marktberichtes besteht darin, Entwicklungen auf dem Grundstücksmarkt in der Hansestadt Wismar aufzuzeigen. Zu diesem Zweck wird ein Überblick über den Grundstücksverkehr des zurückliegenden Jahres gegeben. Es werden der Bestandumschlag und die Preisentwicklung von Grundstücken dargestellt. Diese Aufgabe erfüllt der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Hansestadt Wismar seit mehr als 20 Jahren.

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.

1.4.1 Regionale Rahmenbedingungen

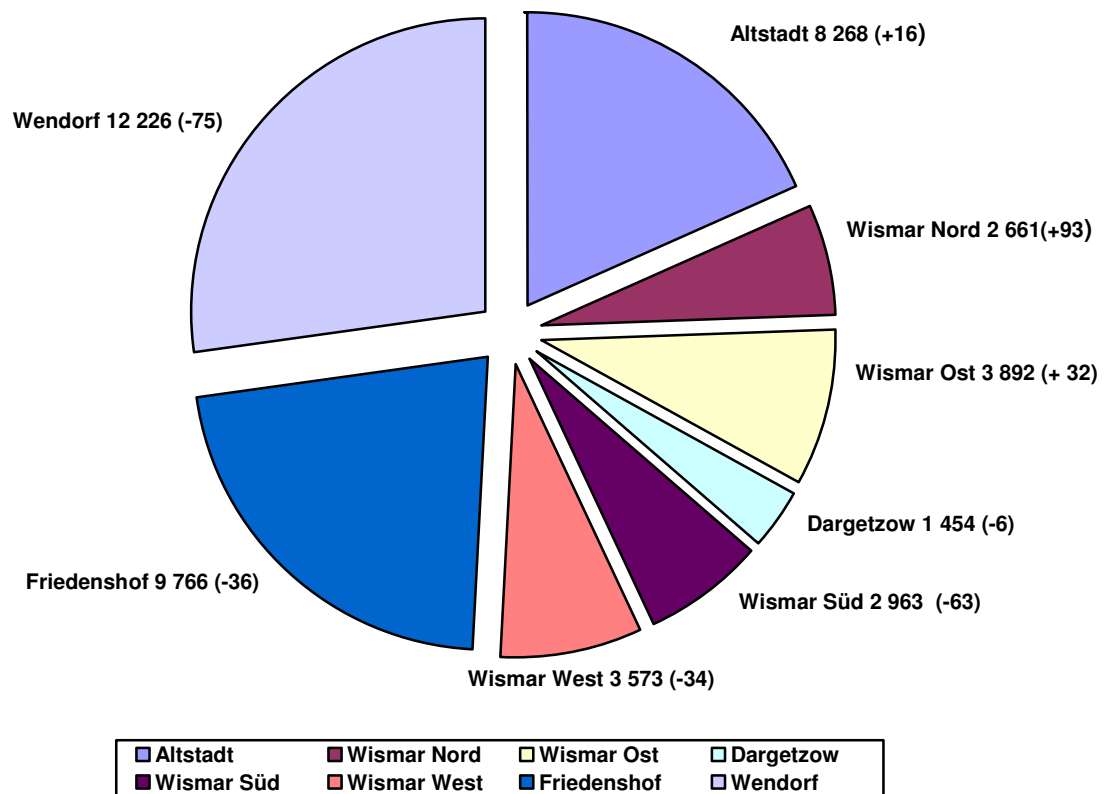
Die Hansestadt Wismar liegt im Nordwesten von Mecklenburg-Vorpommern am südlichen Ausläufer der Wismarer Bucht. Sie ist nach Rostock die zweitgrößte Hafenstadt in Mecklenburg-Vorpommern und hat 44.803 Einwohner. Wismar besitzt einen der am besten erhaltenen Altstadtkerne Deutschlands und Nordeuropas, der im Juni 2002 in die Welterbeliste der UNESCO aufgenommen worden ist.

Wismar ist an den öffentlichen Fern- und Nahverkehr durch Bus, Bahn, Autobahnen A14/A20 und Schiff angeschlossen. Zu einer Verbesserung des innerstädtischen Verkehrs trugen die Westtangente und der Nordostzubringer wesentlich bei.

Die Stadtgebietsfläche beträgt 41,6 km². Bei einer Einwohnerzahl von 44.803 zum 31.12.2010 (Minus 73 Einwohner gegenüber dem Vorjahr) mit Haupt- und Nebenwohnsitz ergibt sich eine durchschnittliche Bevölkerungsdichte von 1.077 Einwohner/km².

Der Wohnungsbestand in Wohn- und Nichtwohngebäuden betrug zum 31.12.2009 24.879 Wohnungen (Minus 17 Wohnungen gegenüber dem Vorjahr).

Bevölkerung der Hansestadt Wismar nach Stadtteilen mit Veränderungen gegenüber dem Vorjahr



Quelle: Wismar Kommunale Statistikstelle

Nutzungsstruktur der Hansestadt Wismar

Nutzungsarten	Fläche in ha	Änderung zum Vorjahr in ha
bebaute Flächen	1.090	+ 1
landwirtschaftliche Flächen	1.615	- 6
Waldflächen	78	+ 3
Sport- und Erholungsflächen	305	+ 12
Verkehrsflächen	398	± 0
Wasserflächen	220	- 4
sonstige Flächen	456	- 6
gesamt:	4.162	

Quelle: Auszug aus dem Liegenschaftsbuch Stand: 20.12.2010

1.4.2 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

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



Quelle: Foto Volster in Wismar

Vor 800 Jahren, im Jahr 1211, wurde der Hafen in Wismar erstmals urkundlich erwähnt. Die geschützte Lage der Wismarbucht war ideal für die Anlage eines Hafens und 18 Jahre später für die Stadtgründung. Die Geschichte des Hafens ist eng verbunden mit der Geschichte der Hansestadt Wismar. Durch die Jahrhunderte hat sich der Hafen stetig verändert und den jeweiligen Bedürfnissen der Zeit angepasst. Während der Alte Hafen heute überwiegend der Freizeitschifffahrt und Fischerei dient, hat sich der Seehafen Wismar zu einem leistungsfähigen Logistikunternehmen mit moderner Umschlagtechnik entwickelt. Im Jahr 2011 finden aus Anlass des 800. Hafengeburtstages zahlreiche Veranstaltungen statt.



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.



Quelle: Werft Wismar

Das 204 m lange Frachtschiff „CONTI SALOME“ verlässt die Werft



Quelle: Foto Dr. Kirchner

Wismar, Hafensicht im Sommer 2010



Quelle: Foto Monika Wolter

Am Poeler Tor 5, Umnutzung des Speichers als Büro- und Produktionsgebäude



Quelle: Foto Dr. Kirchner

Vor dem Fürstenhof und St.-Georgen-Kirche im Hintergrund

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

Arbeitslosenstatistik der Jahre 2009 und 2010

	Arbeitsamtsbezirk Schwerin			Darunter: Hansestadt Wismar		
	Dez. 2009	Dez. 2010	Änderung	Dez. 2009	Dez. 2010	Änderung
Arbeitslose (absolut)	28.571	26.984	- 1.587	3.116	3.423	+ 307
Arbeitslosenquote in %	11,0	10,5	- 0,5	14,1	15,6	+ 1,5

Quelle: Kreisreport, Arbeitsmarktbericht der Bundesagentur für Arbeit

Baugenehmigungen der Jahre 2003 bis 2010

Antragsart	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Neubau	126	114	104	132	103	83	67	42
Umbau/Änderungen	105	55	47	67	37	29	54	46
Nutzungsänderungen	36	30	36	35	19	21	23	41
Anträge im vereinf. Verf. gem. § 63 LBauO M-V	94	56	44	40	74	92	92	113
genehmigungsfreie Bauvorhaben gem. § 62 LBauO M-V	107	41	87	44	47	49	52	62
Abbruch	10	32	26	11	20	21	20	15
verfahrensfreie Bauvor- haben gem. § 61 LBauO M-V	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	84	98
Summe:	478	328	344	329	300	295	392	417

Quelle: Hansestadt Wismar, Bauordnungs- und Denkmalamt

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 31.12.2010

364 Vertragsabschlüsse

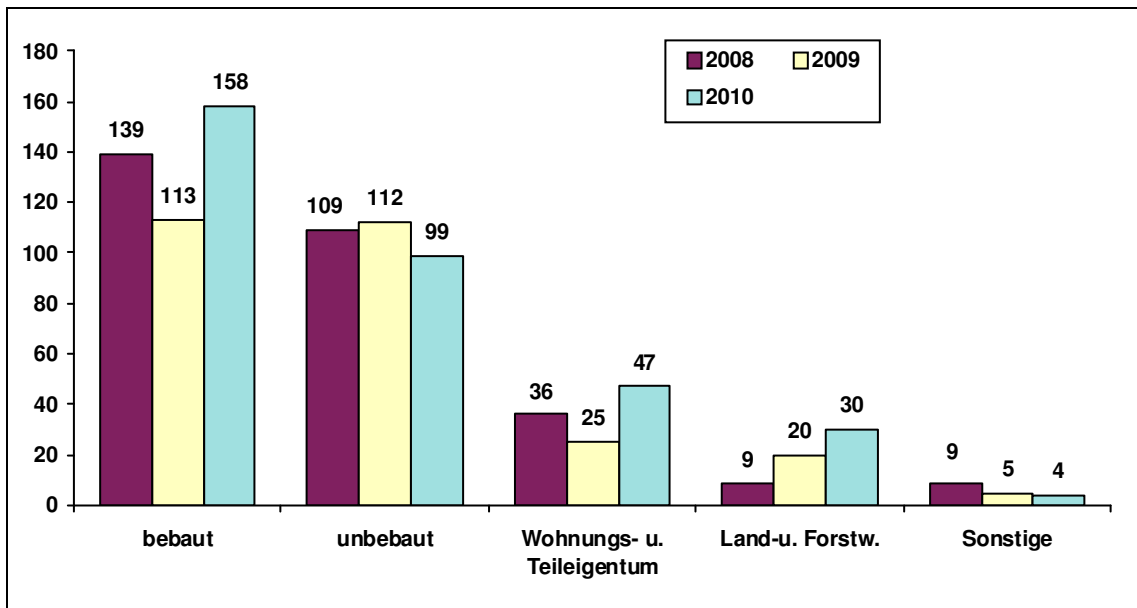
über Eigentumsübertragungen an bebauten oder unbebauten Grundstücken gegen Entgelt oder über die Begründung von Erbbaurechten vor, von denen **338 auswertbar** waren. Die Zahl der auswertbaren Verträge ist gegenüber dem Vorjahr um 63 Verträge, das entspricht 23 %, gestiegen.

Grundstücksart	Anzahl der auswertbaren Verträge	Anteil in %
bebaute Grundstücke		
- Ein- u. Zweifamilienhäuser	23	6,8
- Doppelhaushälften/Reihenhäuser	53	15,7
- Mehrfamilienhäuser	54	16,0
- Wohn- u. Geschäftshäuser	16	4,7
- gewerbl. genutzte Grundstücke	12	3,6
Teilsumme	158	46,8
Wohnungs- und Teileigentum	47	13,9
Summe bebaute Grundstücke	205	60,7
unbebaute Grundstücke		
- individueller Wohnungsbau	72	21,3
- Mehrfamilienhäuser	12	3,5
- gewerbl. genutzte Grundstücke	15	4,4
Teilsumme	99	29,2
- Land- u. Forstwirtschaft	30	8,9
- sonstige Flächen	4	1,2
Teilsumme	34	10,1
Summe unbebaute Grundstücke	133	39,3
Gesamtsumme:	338	100 %

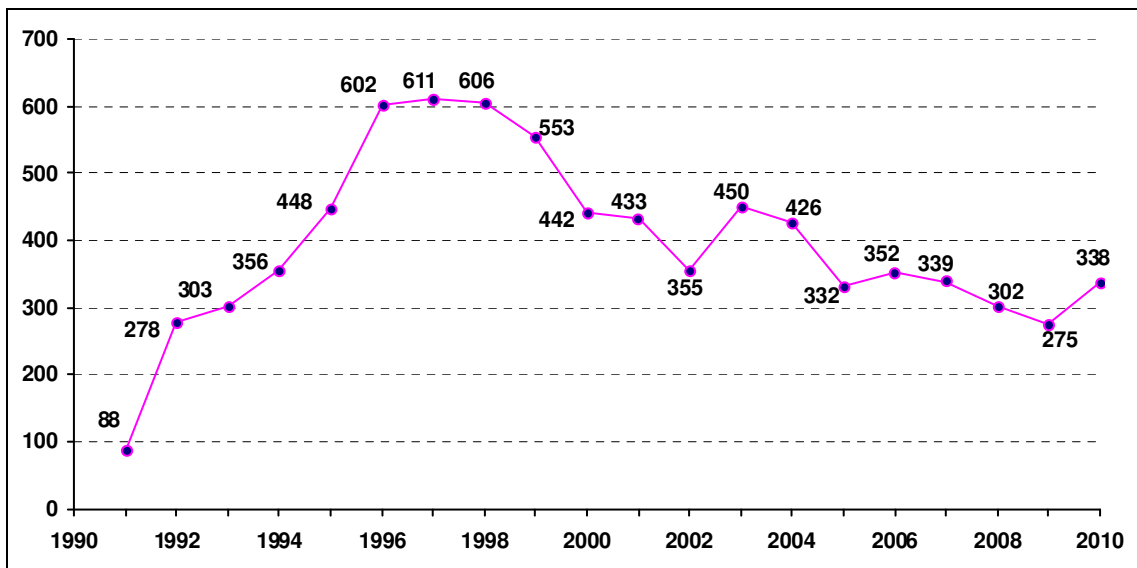
Anzahl der gesamten auswertbaren Erwerbsvorgänge 2005 – 2010

Grundstücksart	2005	2006	2007	2008	2009	2010
bebaute Grundstücke						
- Ein- und Zweifamilienhäuser	28	24	19	22	22	23
- Doppelhaushälften/Reihenhäuser	51	39	46	43	27	53
- Mehrfamilienhäuser	31	42	41	51	46	54
- Wohn- u. Geschäftshäuser	15	14	41	17	10	16
- gewerbl. genutzte Grundstücke	16	22	14	6	8	12
Teilsumme	141	141	161	139	113	158
Wohnungs- u. Teileigentum	36	34	40	36	25	47
Summe bebaute Grundstücke	177	175	201	175	138	205
unbebaute Grundstücke						
- individueller Wohnungsbau	78	105	56	79	72	72
- Mehrfamilienhäuser	8	25	5	11	23	12
- gewerbl. genutzte Grundstücke	14	21	8	19	17	15
Teilsumme	100	151	69	109	112	99
Land- u. Forstwirtschaft	27	20	20	9	20	30
sonstige Flächen	28	6	49	9	5	4
Teilsumme	55	26	69	18	25	34
Summe unbebaute Grundstücke	155	177	138	127	137	133
Gesamtsumme	332	352	339	302	275	338

Anzahl der Erwerbsvorgänge 2008 bis 2010 nach Teilmärkten



Entwicklung der auswertbaren Erwerbsvorgänge 1991 bis 2010



2.2 Flächenumsatz

Im Jahr 2010 sind im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses insgesamt

898.351 m² Grundstücksfläche, gerundet 89,84 ha

umgesetzt worden.

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

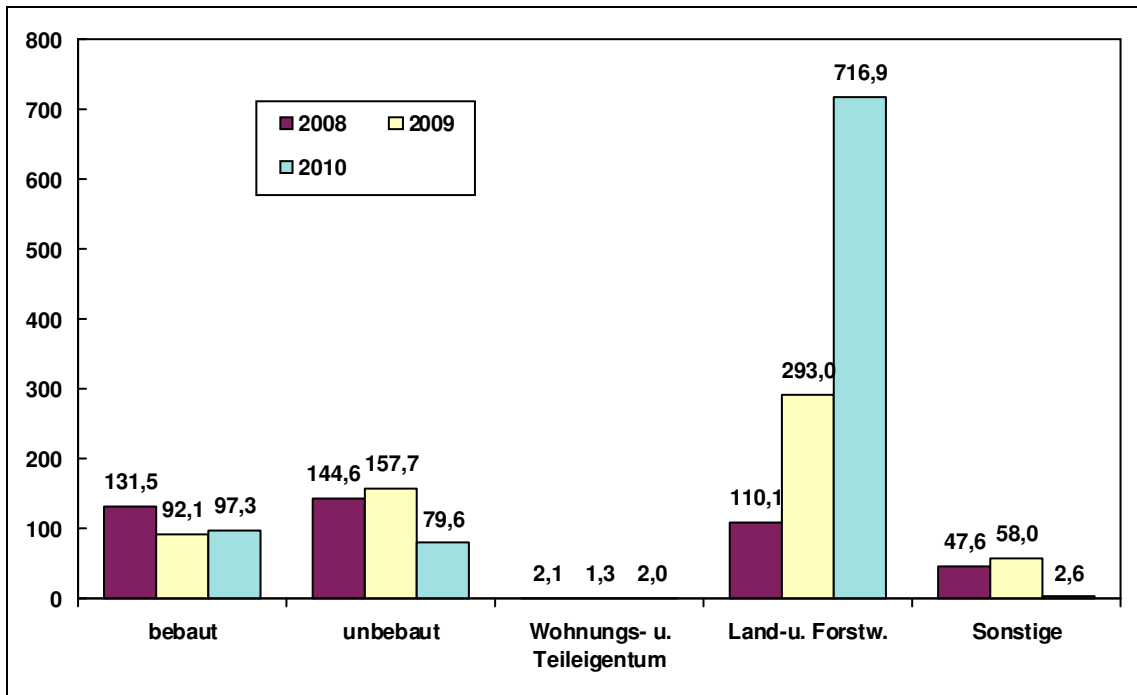
Die Verteilung der Flächen auf die einzelnen Grundstücksteilmärkte geht aus folgender Tabelle hervor.

Grundstücksart	Fläche in 1000 m ²	Anteil in %
bebaute Grundstücke		
- Ein- u. Zweifamilienhäuser	14,0	1,5
- Doppelhaushälften/Reihenhäuser	22,2	2,5
- Mehrfamilienhäuser	21,1	2,4
- Wohn- u. Geschäftshäuser	10,0	1,1
- gewerbl. genutzte Grundstücke	30,0	3,3
Teilsumme	97,3	10,8
Wohnungs- und Teileigentum	2,0	0,2
Summe bebaute Grundstücke	99,3	11,0
unbebaute Grundstücke		
- individueller Wohnungsbau	33,8	3,8
- Mehrfamilienhäuser	3,8	0,4
- gewerbl. genutzte Grundstücke	42,0	4,7
Teilsumme	79,6	8,9
- Land- u. Forstwirtschaft	716,9	79,8
- sonstige Flächen	2,6	0,3
Teilsumme	719,5	80,1
Summe unbebaute Grundstücke	799,1	89,0
Gesamtsumme	898,4	100

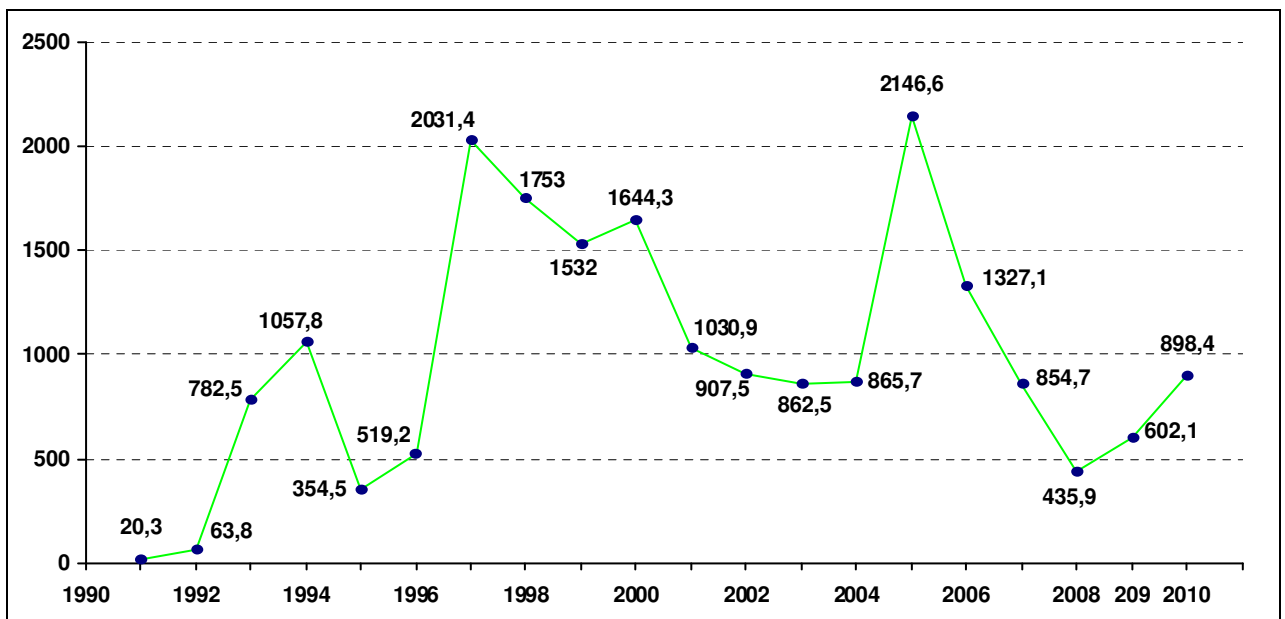
Flächenumsatz der Jahre 2005 bis 2010 (in 1.000 m²)

Grundstücksart	2005	2006	2007	2008	2009	2010
bebaute Grundstücke						
- Ein- u. Zweifamilienhäuser	26,6	15,9	13,3	22,4	17,7	14,0
- Doppelhaushälften/Reihenhäuser	26,8	15,3	21,9	16,0	12,3	22,2
- Mehrfamilienhäuser	15,9	15,7	16,0	29,7	15,1	21,1
- Wohn- u. Geschäftshäuser	18,0	9,2	40,3	20,3	6,6	10,0
- gewerbl. genutzte Grundstücke	86,9	148,6	136,6	43,1	40,4	30,0
Teilsumme	174,2	204,7	228,1	131,5	92,1	97,3
Wohnungs- und Teileigentum	2,3	2,3	2,6	2,1	1,3	2,0
Summe bebaute Grundstücke	176,5	207,0	230,7	133,6	93,4	99,3
unbebaute Grundstücke						
- individueller Wohnungsbau	34,9	67,1	114,0	43,4	49,5	33,8
- Mehrfamilienhäuser	0,7	49,6	4,7	1,8	37,1	3,8
- gewerbl. genutzte Grundstücke	68,1	570,3	46,0	99,4	71,1	42,0
Teilsumme	103,7	687,0	164,7	144,6	157,7	79,6
Land- u. Forstwirtschaft	1.846,7	394,1	447,7	110,1	293,0	716,9
sonstige Flächen	19,7	39,0	11,6	47,6	58,0	2,6
Teilsumme	1866,4	433,1	459,3	157,7	351,0	719,5
Summe unbebaute Grundstücke	1970,1	1120,1	624,0	302,3	508,7	799,1
Gesamtsumme	2.146,6	1.327,1	854,7	435,9	602,1	898,4

Flächenumsatz 2008 bis 2010 in 1.000 m² nach Teilmärkten



Entwicklung des Flächenumsatzes 1991 bis 2010 (in 1.000 m²)



2.3 Geldumsatz

Im Jahr 2010 sind auf dem Grundstücksmarkt im Bereich der Hansestadt Wismar rund

28.794.138,00 €, gerundet 28,8 Mio. €

umgesetzt worden.

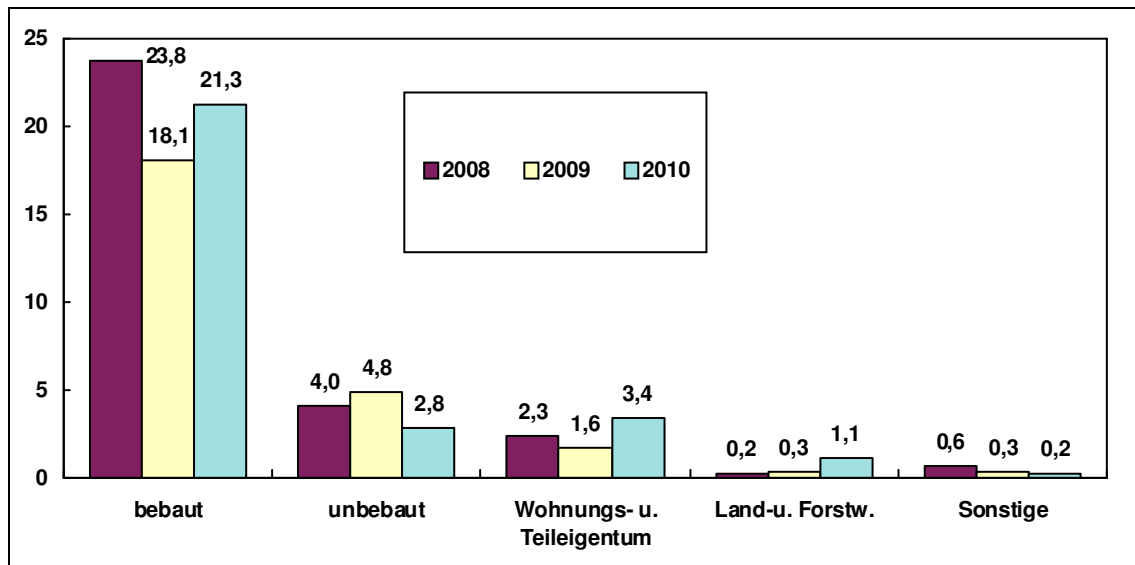
Der Umsatz teilt sich wie folgt auf:

Grundstücksart	Umsatz in Mio. €	Anteil in %
bebaute Grundstücke		
- Ein- u. Zweifamilienhäuser	3,3	11,5
- Doppelhaushälften/Reihenhäuser	5,6	19,5
- Mehrfamilienhäuser	7,6	26,4
- Wohn- u. Geschäftshäuser	2,8	9,7
- gewerbl. genutzte Grundstücke	2,0	6,9
Teilsumme	21,3	74,0
Wohnungs- und Teileigentum	3,4	11,8
Summe bebaute Grundstücke	24,7	85,8
unbebaute Grundstücke		
- individueller Wohnungsbau	1,9	6,6
- Mehrfamilienhäuser	0,2	0,7
- gewerbl. genutzte Grundstücke	0,7	2,4
Teilsumme	2,8	9,7
- Land- u. Forstwirtschaft	1,1	3,8
- sonstige Flächen	0,2	0,7
Teilsumme	1,3	4,5
Summe unbebaute Grundstücke	4,1	14,2
Gesamtsumme	28,8	100

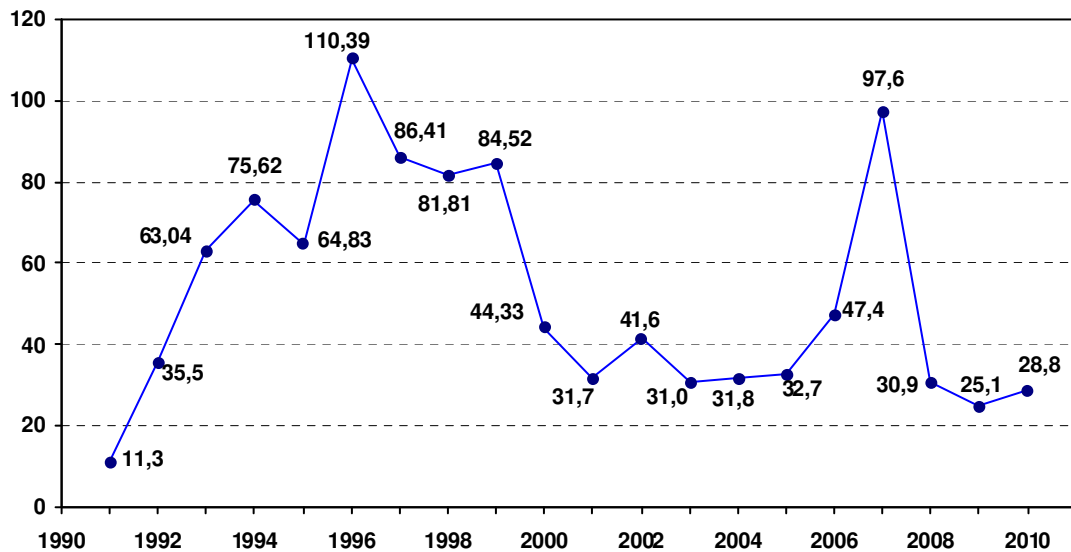
Geldumsatz der Jahre 2005 bis 2010 (in Mio. €)

Grundstücksart	2005	2006	2007	2008	2009	2010
bebaute Grundstücke						
- Ein- u. Zweifamilienhäuser	3,1	3,3	2,8	3,1	2,9	3,3
- Doppelhaushälften/Reihenhäuser	4,5	3,4	4,9	4,7	2,9	5,6
- Mehrfamilienhäuser	2,1	4,7	7,9	7,7	6,3	7,6
- Wohn- u. Geschäftshäuser	4,2	3,0	68,0	7,7	2,7	2,8
- gewerbl. genutzte Grundstücke	11,2	19,3	6,1	0,6	3,3	2,0
Teilsumme	25,1	33,7	89,7	23,8	18,1	21,3
Wohnungs- und Teileigentum	2,9	3,1	3,0	2,3	1,6	3,4
Summe bebaute Grundstücke	28,0	36,8	92,7	26,1	19,7	24,7
unbebaute Grundstücke						
- individueller Wohnungsbau	2,2	3,3	2,7	2,1	2,4	1,9
- Mehrfamilienhäuser	0,1	1,2	0,2	0,3	1,8	0,2
- gewerbl. genutzte Grundstücke	0,8	4,7	1,5	1,6	0,6	0,7
Teilsumme	3,1	9,2	4,4	4,0	4,8	2,8
Land- u. Forstwirtschaft	1,5	0,5	0,3	0,2	0,3	1,1
sonstige Flächen	0,1	0,9	0,2	0,6	0,3	0,2
Teilsumme	1,6	1,4	0,5	0,8	0,6	1,3
Summe unbebaute Grundstücke	4,7	10,6	4,9	4,8	5,4	4,1
Gesamtsumme	32,7	47,4	97,6	30,9	25,1	28,8

Geldumsatz 2008 bis 2010 in Mio. Euro nach Teilmärkten



Entwicklung des Geldumsatzes 1991 bis 2010 (in Mio. €)



2.4 Darstellung der Verkäufer und Erwerber im Jahr 2010

Verkäufer	Anzahl	Erwerber	Anzahl
natürliche Personen	175	natürliche Personen	280
sonst. jur. Personen	106	sonst. jur. Personen	42
Stadt	45	Stadt	14
Bund/Land	-	Bund/Land	2
Wohnungsgenossenschaft	12	Wohnungsgenossenschaft	-

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.

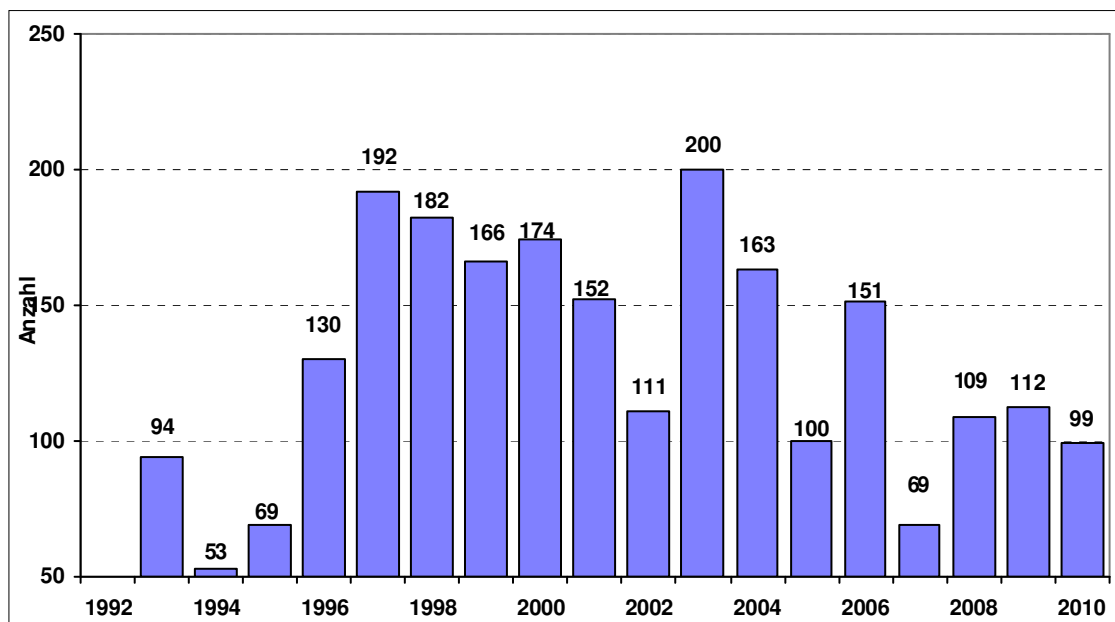
3.1 Unbebaute Baugrundstücke

99 Vertragsabschlüsse betreffen unbebaute Baugrundstücke. Damit ist die Anzahl der Erwerbsvorgänge gegenüber dem Vorjahr um 13 Grundstücke gesunken. Von den 99 Kauffällen sind 72 Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus. Diese Anzahl entspricht der des Vorjahres.

Die Anzahl der gewerblichen Baugrundstücke ist von 17 im Vorjahr auf 15 (einschließlich Arrondierungsflächen) im Berichtsjahr 2010 gesunken. 2010 wurden 12 unbebaute Grundstücke für eine geplante Mehrfamilienhausbebauung erworben; das sind gegenüber dem Vorjahr 11 Grundstücke weniger.

Der Flächenumsatz für unbebaute Baugrundstücke ist gegenüber dem Vorjahr von 15,8 ha auf 8,0 ha gesunken.

Anzahl der unbebauten Baugrundstücke von 1993 bis 2010 insgesamt



3.1.1 Bodenpreisindexreihe für den individuellen Wohnungsbau

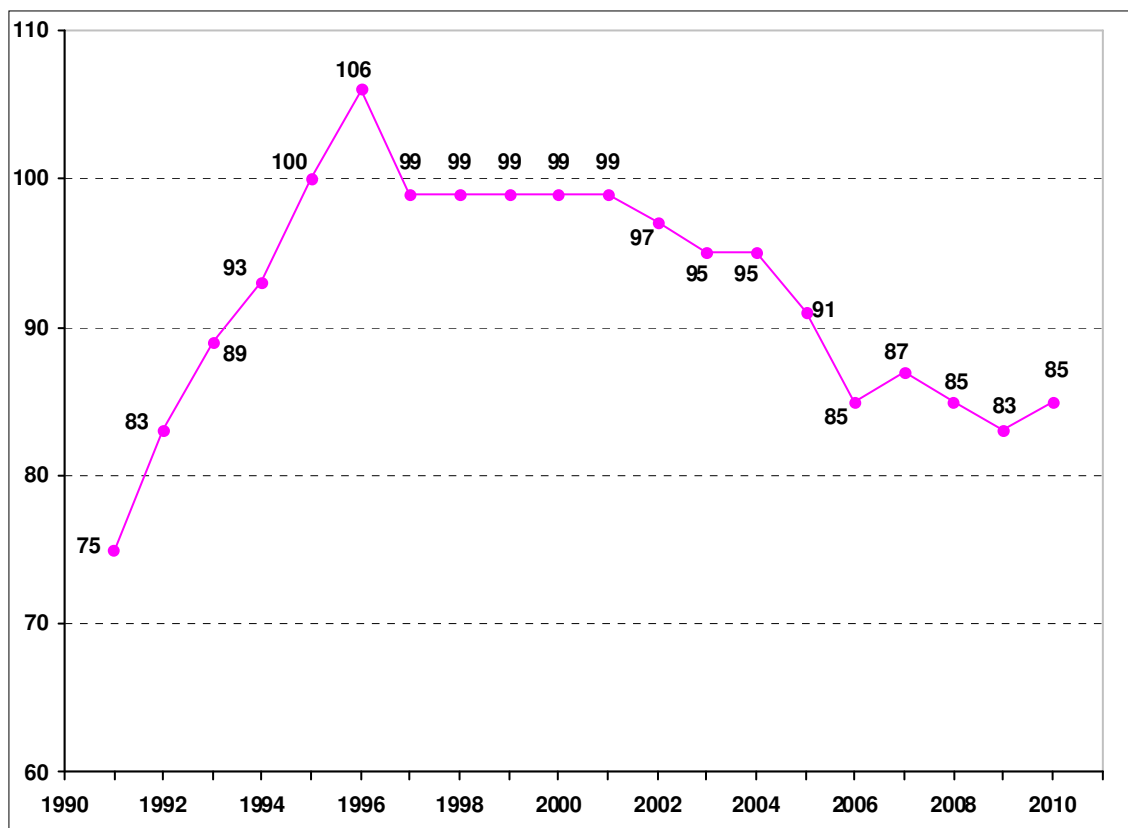
Die Entwicklung der Grundstückspreise kann anhand von Bodenpreisindexreihen beurteilt werden. Sie ermöglichen unter anderem die Umrechnung von Kaufpreisen auf bestimmte Stichtage.

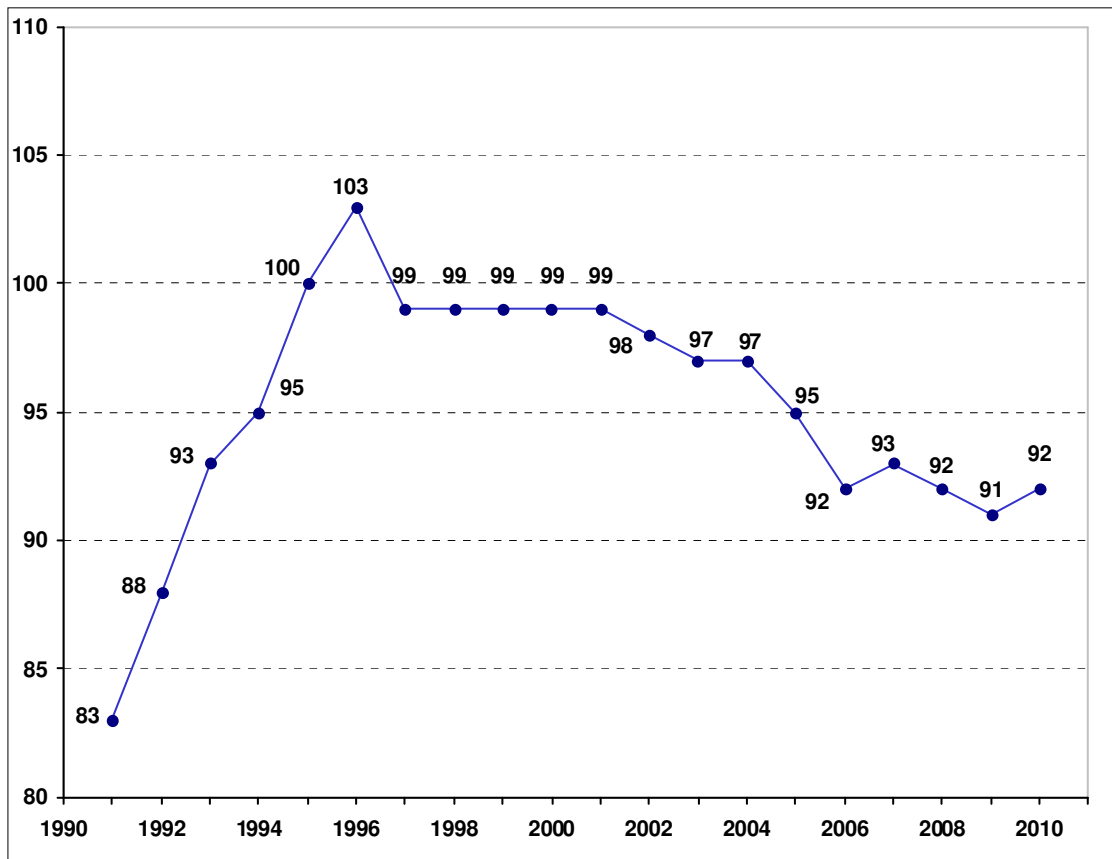
Um statistisch gesicherte Indexreihen berechnen zu können, ist eine ausreichende Zahl von verwertbaren Kaufpreisen erforderlich. Für den Bereich der Hansestadt Wismar steht seit 1991 eine ausreichende Zahl von Kaufpreisen für unbebaute, baureife Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus zur Verfügung. 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 – 2010, unterteilt nach den Wohngebieten und der Innenstadt.

Bodenpreisindex für Wohnbauflächen in der Hansestadt Wismar

Wohngebiete



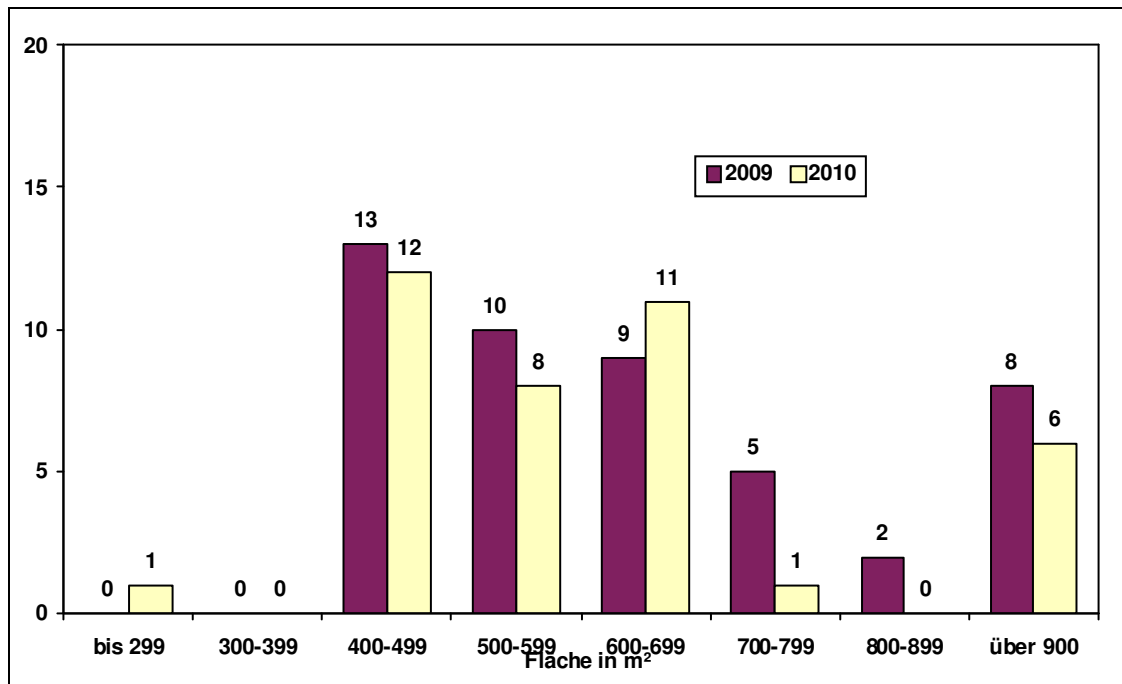
Innenstadt

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 in den Berichtsjahren 2008 und 2009 unter das Niveau des Jahres 2006. Im Jahr 2010 gab es gegenüber dem Vorjahr eine leichte Aufwärtsbewegung.

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 68,00 €. Die durchschnittliche Flächengröße der gehandelten Wohnbaugrundstücke in den Neubaugebieten ist mit 607 m² ermittelt worden.

Bauplatzgrößen in den Wohngebieten der Hansestadt Wismar (2009 und 2010)

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 31.12.2010 aufgeführt.

Bereich	durchschnittlicher Lagewert in €/m ²	Größe des Richtwertgrundstücks in m ²
Fischkatzen, BRW- Zone 142	85,00	850
Dargetzow, BRW- Zone 129	60,00	500
Wismar Süd, BRW- Zone 124	85,00	600
Schillerring, BRW- Zone 125	95,00	700
Gartenstadt, BRW- Zone 122	55,00	400
Gartenstadt, BRW- Zone 121	65,00	300
Gartenstadt, BRW- Zone 148	70,00	500
Ostseeblick, BRW- Zone 102	60,00	500
Schwanzenbusch Nord, Z. 137	65,00	650

individueller Wohnungsbau	Anzahl	mittlere Fläche in m ²	Ø Kaufpreis in €/m ²
ortsüblich erschlossen*	20	650	51,00
erschlossen nach § 127 Abs. 2 Bau GB	37	607	68,00

* Kauffälle aus den Jahren 2005 bis 2010

3.1.2 Mehrfamilienhausgrundstücke

2010 sind in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses 12 auswertbare Kaufverträge für unbebaute Mehrfamilienhausgrundstücke eingegangen. Davon entfielen 5 Grundstücke auf den Bereich der Innenstadt. Die gezahlten Kaufpreise für Arrondierungsflächen (3) in der Innenstadt erreichten mit durchschnittlich 164,00 €/m² das Bodenrichtwertniveau der angrenzenden Wohnbauflächen. Im übrigen Bereich der Hansestadt Wismar wurde ein durchschnittlicher Bodenwert in Höhe von 75,00 €/m² ermittelt.

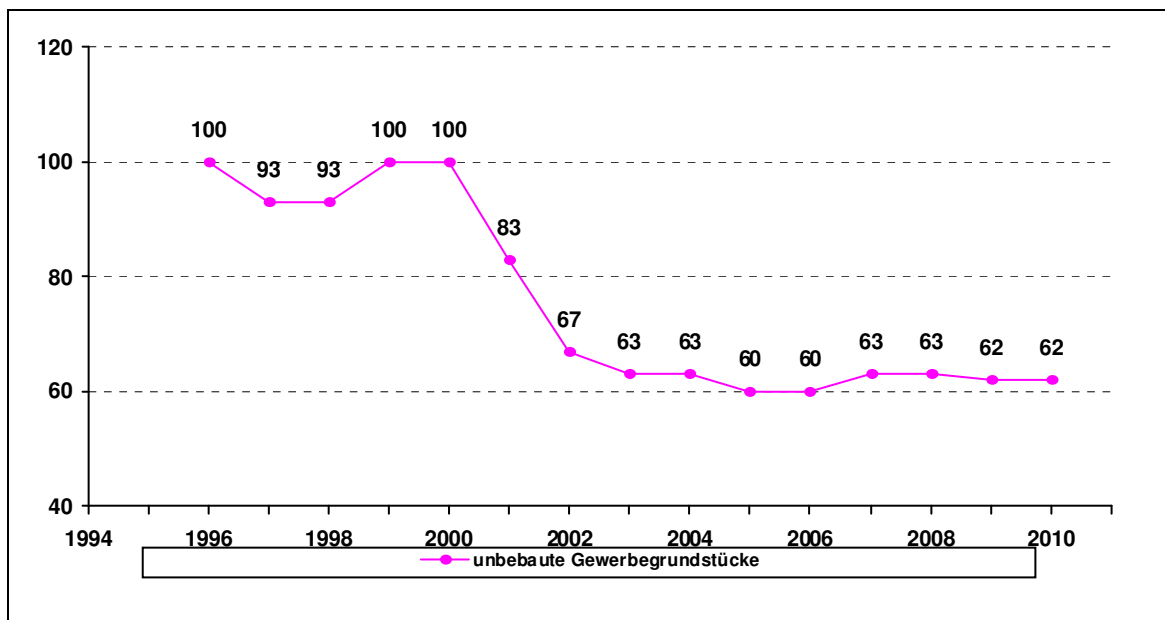
3.1.3 Gewerbegrundstücke

2010 sind 11 Gewerbegrundstücke in die Auswertung eingeflossen mit einer Gesamtfläche von rund 2,9 Hektar. Das sind 2,3 Hektar weniger als im Vorjahr. Ein Gewerbegrundstück hatte eine Fläche von 2,4 Hektar. Die übrigen Gewerbegrundstücke hatten Flächen zwischen 1.200 m² und 2.000 m². Der durchschnittliche Kaufpreis lag, wie im Vorjahr, bei rund 18,00 €/m² in einer Spanne von 10,00 €/m² bis 36,00 €/m².

gewerbliche Baugrundstücke	Anzahl	mittlere Fläche in m ²	Ø Kaufpreis in €/m ²
erschlossen nach § 127 Abs. 2 Bau GB*	11	4.300	18,00

* Kauffälle aus den Jahren 2009 und 2010

Bodenpreisindex für gewerbliche Baugrundstücke von 1996 bis 2010



3.1.4 Geschäftsgrundstücke

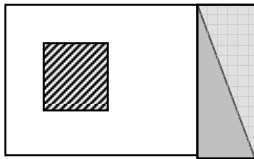
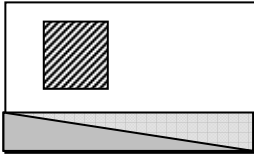
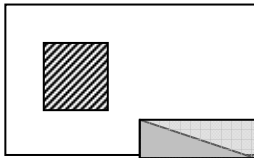
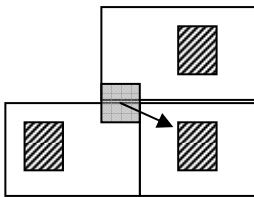
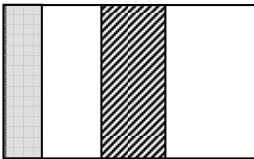
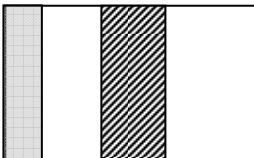
Das Angebot an Baugrundstücken in den zentralen Geschäftslagen der Hansestadt Wismar ist gering. Das Bodenwertniveau in den Spitzenlagen liegt hier zwischen 300,00 €/m² und 700,00 €/m². Im Sanierungsgebiet werden seit 1992 Maßnahmen zur Verbesserung der Infrastruktur durchgeführt. Dieses geschieht als „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 und der angrenzenden Fußgängerzone 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.



Quelle: GAA HWI

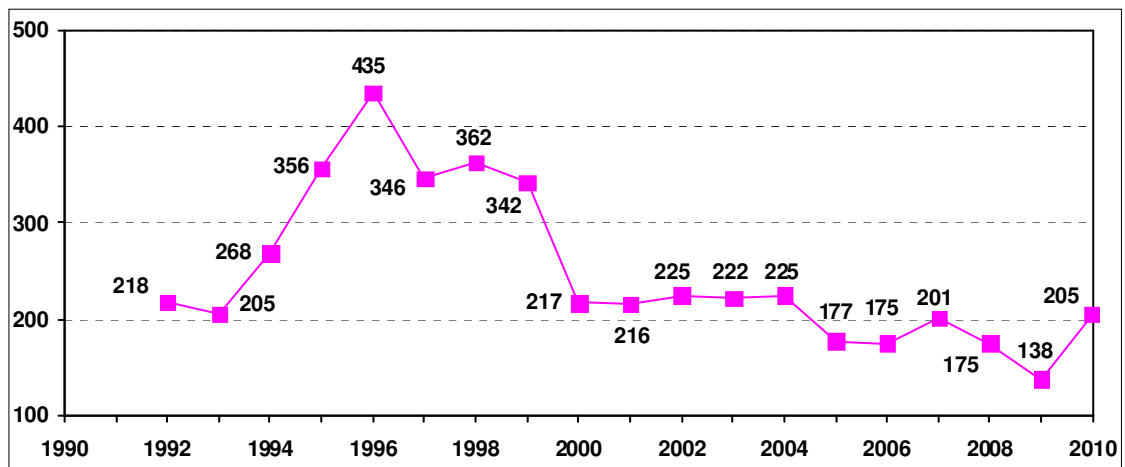
3.1.5 Arrondierungsflächen in der Hansestadt Wismar Auswertezeitraum 1998 bis 2010

Art der unselbständigen Teilfläche	Nutzungsart	Anzahl	% des Baulandwertes Mittelwert (2/3 Spanne)	Systemdarstellung
				Straße
hinter dem Grundstück liegende regel- oder unregelmäßige Flächen	Einfamilienhausgebiet	37	37 (18-106)	
	Mehrfamilienhausgebiet	11	57 (26-100)	
	geschäftliche Nutzung			
	gewerbliche Nutzung	3	68 (19-100)	
	gesamt	51		
seitlich gelegene Flächen	Einfamilienhausgebiet	23	48 (38-88)	
	Mehrfamilienhausgebiet	7	62 (58-103)	
	geschäftliche Nutzung			
	gewerbliche Nutzung	12	79 (63-116)	
	gesamt	42		
Splitterflächen regel- oder unregelmäßig in unterschiedlichen Lagen	Einfamilienhausgebiet	15	56 (31-100)	
	Mehrfamilienhausgebiet	10	58 (12-100)	
	geschäftliche Nutzung			
	gewerbliche Nutzung	9	59 (40-88)	
	gesamt	34		
Zufahrten	Einfamilienhausgebiet	24	84 (25-118)	
	Mehrfamilienhausgebiet			
	geschäftliche Nutzung			
	gewerbliche Nutzung	1	25	
	gesamt	25		
Arrondierung aus Wegen, Straßen zum Bauland (z. B. Vorgarten)	Einfamilienhausgebiet	20	55 (23-117)	
	Mehrfamilienhausgebiet	3	119 (104-133)	
	geschäftliche Nutzung			
	gewerbliche Nutzung	4	70 (62-108)	
	gesamt	27		
Arrondierung aus Bauland zu Wegen, Straßen, Stellplätzen in Abhängigkeit von der Intensität des Eingriffs	Einfamilienhausgebiet	39	54 (13-100)	
	Mehrfamilienhausgebiet	13	62 (15-114)	
	geschäftliche Nutzung			
	gewerbliche Nutzung	7	63 (20-100)	
	gesamt	59		

3.2 Bebaute Grundstücke

Der Grundstücksmarkt für bebaute Grundstücke, inklusive Wohnungs- und Teileigentum, ist bei der Anzahl der Erwerbsvorgänge von 138 im Jahr 2009 auf 205 im Jahr 2010 gestiegen. Der Geldumsatz für bebaute Grundstücke stieg in dem gleichen Zeitraum von 19,7 Mio. € auf 24,7 Mio. €.

Kauffälle bebauter Grundstücke einschl. Wohnungs- und Teileigentum



3.2.1 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Die gezahlten **Kaufpreise** für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in den Bebauungsplangebietten lagen zwischen 120.000,00 € und 250.000,00 €. Das Mittel der Kaufpreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser ist von 146.000,00 € im Vorjahr auf rd. 157.500,00 € gestiegen. Es liegt damit 8,0 % über dem Vorjahresniveau. Für gebrauchte Einfamilienhäuser außerhalb der Bebauungsplangebiete wurden Kaufpreise ab 40.000,00 € gezahlt.

Die **Grundstücksfläche** für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser liegt zwischen 415 m² und 775 m² bei durchschnittlich 541 m². Die durchschnittliche Grundstücksfläche ist damit gegenüber dem Vorjahr um 17 m² gefallen.

Die **Wohnfläche** für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser schwankt zwischen 101 m² und 140 m². Der Durchschnitt liegt bei 115 m² und hat sich damit gegenüber dem Vorjahr um 6 m² verringert.

Der **durchschnittliche Preis pro m² Wohnfläche** beträgt 1.352,00 €/m² und stieg damit gegenüber dem Vorjahr (1.188,00 €/m²) um 164,00 €/m².

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in Bebauungsplangebietten

(15 Kauffälle aus dem Berichtsjahr 2010)

	Kaufpreis [€]	Grundstücksfläche [m²]	WF [m²]	KP/WF [€/m²]
Min.	120.000,00	415	101	1.126,00
Max.	250.000,00	775	140	1.556,00
Ø	157.500,00	541	115	1.352,00

Kauffälle aus den Jahren 2004 bis 2010

Baujahr	Anzahl der ausgewerteten Objekte	Ø Grdst.-fläche [m ²]	Ø WFl [m ²]	Ø Preis/m ² - Wohnfläche [€/m ²]	Ø Gesamtkaufpreis [€]	Gesamtkaufpreis Min. [€]	Gesamtkaufpreis Max. [€]
älter 1919	11	820	101	745	81.000	40.000	140.000
1919-1949	6	647	120	755	88.000	55.000	125.000
1950-1974	50	422	94	780	74.500	50.000	150.000
1975-1989	13	639	122	1.240	135.000	97.500	205.000
jünger als 1989	70	590	119	1.293	155.500	90.000	250.000
Weiterverkäufe (gesamt)	150						

Die in den Baualtersgruppen bis 1919; 1919-1949 und 1950-1974 dargestellten Kaufpreise entsprechen nicht dem tatsächlichen Gebäudealter sondern sind infolge Sanierung fiktiv verjüngt.

3.2.2 Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Die **Kaufpreise** für Reihenhäuser und Doppelhaushälften lagen in den neu erschlossenen Wohngebieten (**Bebauungsplangebieten**) bei den im Jahr 2010 verkauften Objekten zwischen 90.000,00 € und 148.000,00 €. Der durchschnittliche Kaufpreis wurde mit rd. 124.000,00 € ermittelt. Dieser Durchschnittspreis entspricht dem Vorjahresniveau.

Die Grundstücksflächen für Reihenhäuser und Doppelhaushälften lagen zwischen 177 m² und 555 m²; wobei sich eine **mittlere Grundstücksfläche** von 285 m² ergab. Sie ist gegenüber dem Vorjahr um 33 m² gefallen.

Die **Wohnflächen sind in einer Spanne von 88 m² bis 135 m² registriert** worden; wobei sich eine mittlere Wohnfläche von 105 m² ergab. Das sind 12 m² weniger als im Vorjahr.

Der **Kaufpreis pro m² Wohnfläche** lag zwischen 1.018,00 €/m² und 1.510,00 €/m². Das Mittel beträgt 1.233,00 €/m² und ist damit um 13 % gegenüber dem Vorjahr angestiegen.

Reihenhäuser und Doppelhaushälften in Bebauungsplangebieten

19 Kauffälle aus dem Berichtsjahr 2010

	Kaufpreis [€]	Grundstücksfläche [m ²]	WF [m ²]	KP/WF [€/m ²]
Min.	90.000,00	177	88	1.018,00
Max.	148.000,00	555	135	1.510,00
Ø	124.000,00	285	105	1.233,00

Kauffälle aus den Jahren 2005 bis 2010

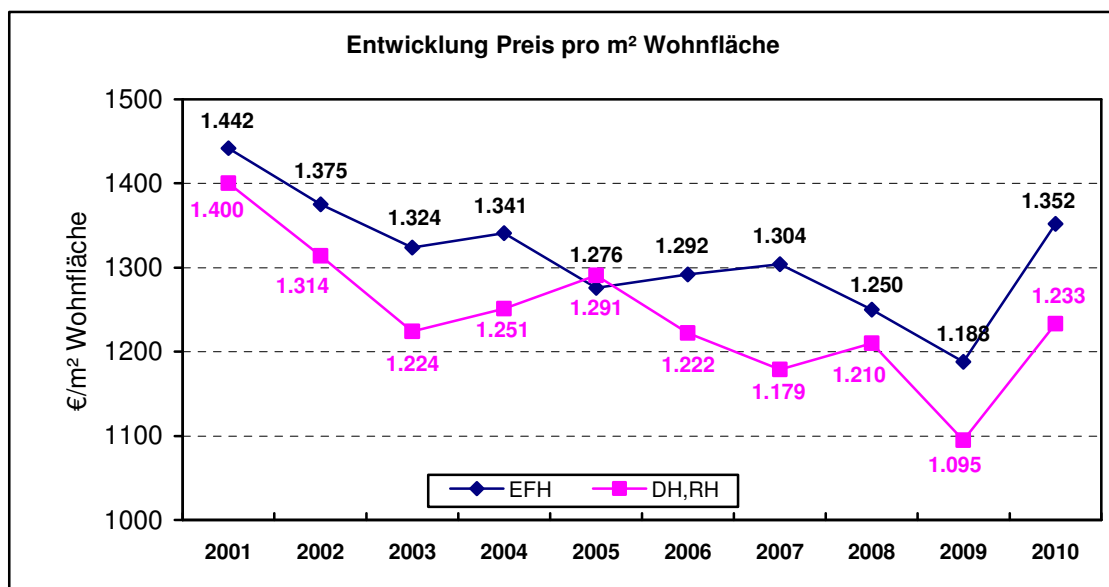
Baujahr	Anzahl der ausgewerteten Objekte	Ø Grdst.-fläche [m ²]	Ø WFl [m ²]	Ø Preis/m ² - Wohnfläche [€/m ²]	Ø Gesamtkaufpreis [€]	Gesamtkaufpreis Min. [€]	Gesamtkaufpreis Max. [€]
älter 1919	23	404	112	461	49.800	25.000	99.000
1919-1949	22	760	113	853	97.800	60.000	138.000
1950-1974	42	398	92	872	75.000	43.000	133.000
1975-1989	6	469	126	961	128.500	96.000	220.000
jünger als 1989	80	293	110	1.189	131.000	95.000	181.000
Weiterverkäufe (gesamt)	173						

Die in den Baualtersgruppen bis 1919-1949 und 1950 bis 1974 dargestellten Kaufpreise entsprechen nicht dem tatsächlichen Gebäudealter sondern sind infolge Sanierung fiktiv verjüngt.

3.2.3 Zusammenfassung

Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften in den Bebauungsplangebieten

Kaufobjekte in Bebauungsplangebieten	mittlerer Objektprice in €	mittlere Grundstücksfläche in m ²	mittlere Wohnfläche in m ²	mittlerer Wohnflächenpreis €/m ²
Ein- u. Zweifamilienhäuser	157.500,00	541	115	1.352
Reihenhäuser und Doppelhaushälften	124.000,00	285	105	1.233



3.2.4 Mehrfamilienhäuser

Von den 54 bebauten Mehrfamilienhausgrundstücken des Berichtsjahres 2010 liegen 33 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 33 verkauften Mehrfamilienhäusern in der Innenstadt lagen die Kaufpreise bei 18 Objekten unter 50.000,00 €. Die durchschnittliche Grundstücksfläche der Mietwohngrundstücke in der Innenstadt wurde mit 159 m² ermittelt.

Untersuchung zum Verhältnis Kaufpreis und Bodenwert für Grundstücke mit ab-risswürdiger Gebäudesubstanz

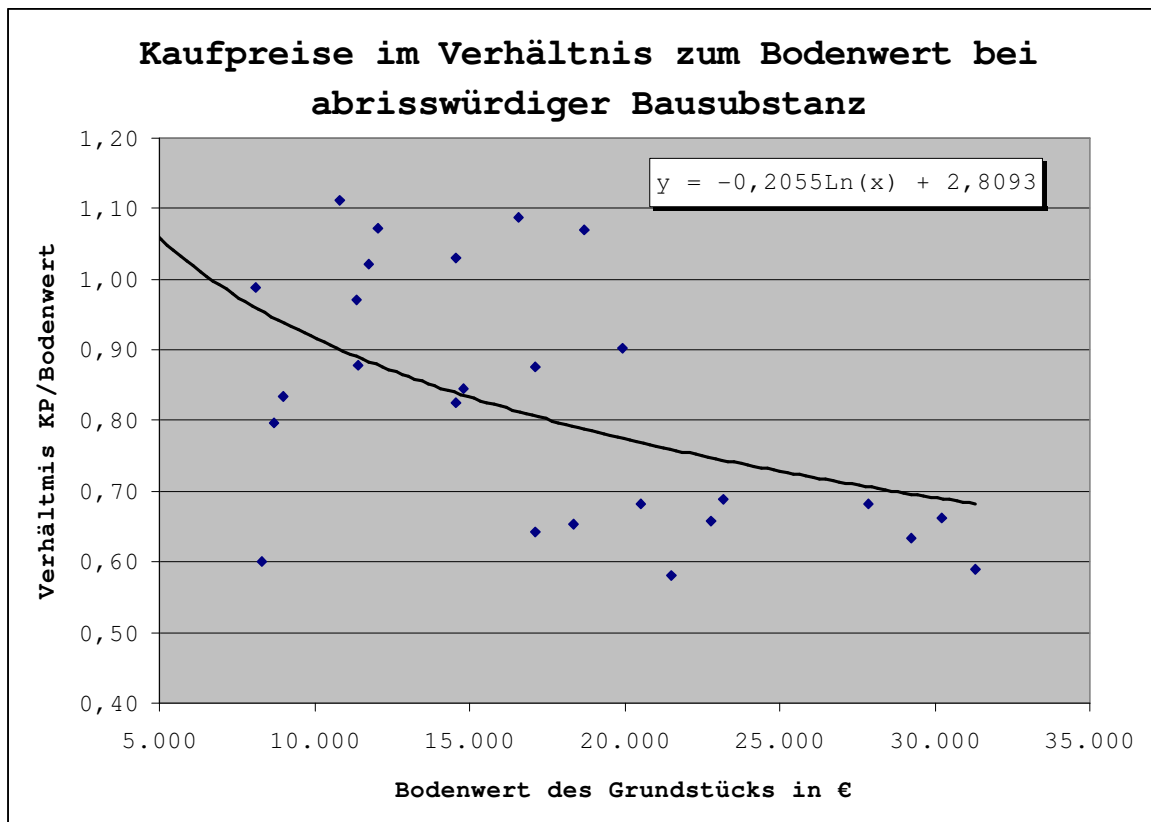
Der Gutachterausschuss hat eine Untersuchung zu folgender Problematik durchgeführt: In welchem Verhältnis steht der Kaufpreis für ein Grundstück mit ab-risswürdiger Gebäudesubstanz zum Bodenwert. In welchem Maße finden Freilegungskosten im gewöhnlichen Geschäfts-verkehr Berücksichtigung. Hierzu sind die erzielten Kaufpreise für 35 Grundstücke in der Innen-stadt aus den Jahren 2003 bis 2010, mit freizulegender Bausubstanz, mit den Bodenwerten die-ser Grundstücke verglichen worden. Die durchschnittliche Grundstücksfläche ist mit 107 m² ermittelt worden. Die untersuchten Kaufpreise lagen zwischen 5.000 € und 20.000 €.

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

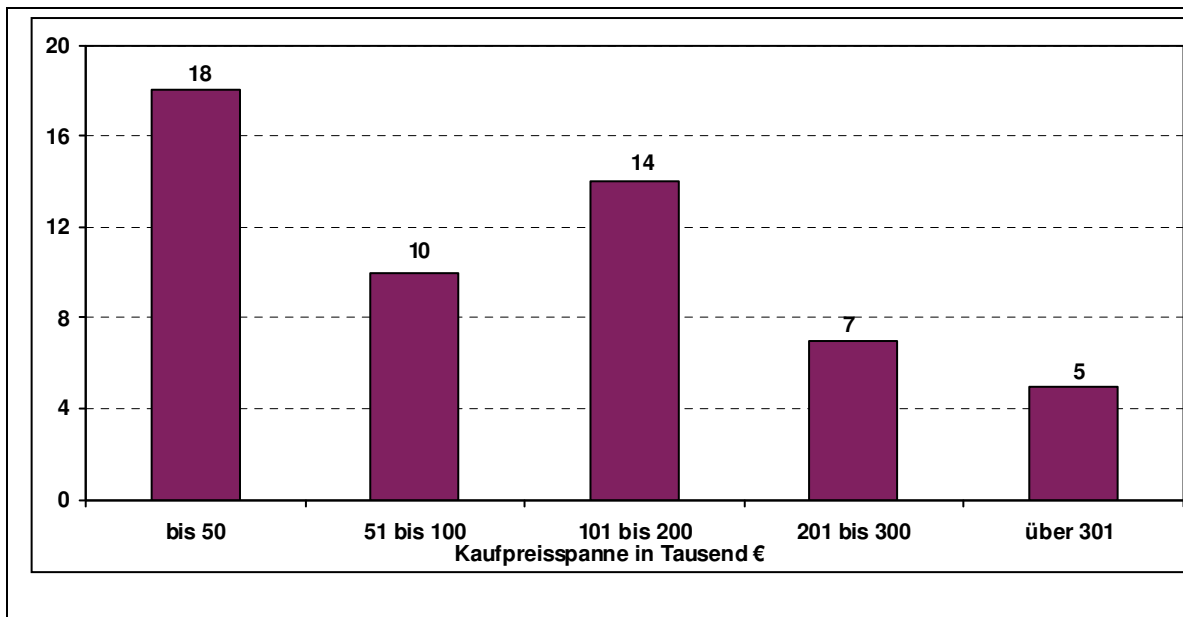
Rechtliche Grundlage: ImmoWertV, § 16 Abs. 3

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

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



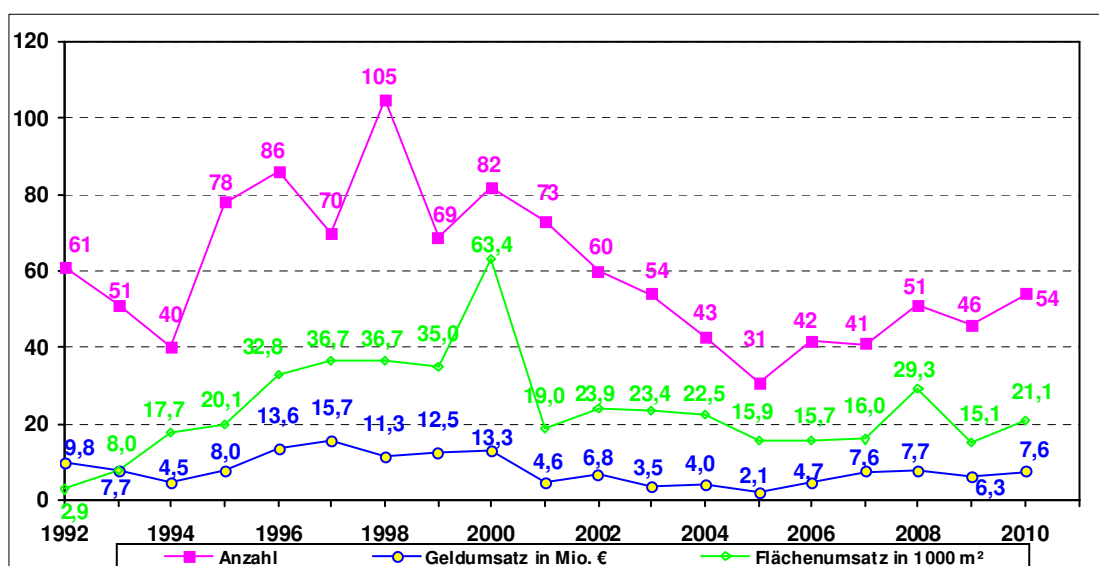
Anzahl der veräußerten Mehrfamilienhäuser nach der Höhe des Kaufpreises im Berichtsjahr 2010



Kauffälle aus den Jahren 2003 bis 2010

wertrelevantes Baujahr	Anzahl der ausgewerteten Objekte	Ø Wohnfläche [m²]	Ø Preis/m² - Wohnfläche [€/m²]	Preis/m² - Wohnfläche [€/m²] Min.	Preis/m² - Wohnfläche [€/m²] Max.
älter 1919	16	333 m²	272 €/m²	100 €/m²	520 €/m²
1919-1949	15	231 m²	395 €/m²	160 €/m²	560 €/m²
1950-1974	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.
1975-1989	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.
jünger als 1989	15	428 m²	952 €/m²	662 €/m²	1.100 €/m²
Verkäufe (gesamt)	46				

Umsatzentwicklung Mehrfamilienhäuser



3.2.5 Wohnungseigentum

Im Jahr 2010 sind in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses 47 Kaufverträge über Wohnungseigentum ausgewertet worden. Gegenüber dem Vorjahr ist der Geldumsatz um 1,8 Mio. € auf diesem Teilmarkt gestiegen. Der Flächenumsatz erhöhte sich von 1.300 m² auf 2.000 m². Die Eigentumswohnungen haben in Bezug auf die Anzahl der Kaufverträge einen Anteil von 13,9 % 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	€/m² Wohnfläche Nutzfläche	Ø Wohn- fläche in m²	Boden- richt- wert €/m²
Innenstadt				
Erst- /Weiterverkauf	14	1.005,00	43	150,00
Erstverkäufe * ¹	5	1.140,00	40	150,00
Weiterverkäufe	9	870,00	44	150,00
Übriges Stadtgebiet				
Erst-/Weiterverkauf	25	1.464,00	63	75,00
davon:				
Erstverkäufe	12	1.750,00	60	75,00
Weiterverkäufe	12	1.136,00	65	75,00

*¹ Die Auswertung bezieht sich auf das Berichtsjahr 2009

Auswertung für den Bereich der Innenstadt (9 Kauffälle aus dem Jahr 2010)

	Kaufpreis [€]	WF [m ²]	KP/WF [€/m ²]
Min.:	14.000,00	28	500,00
Max.:	73.000,00	87	1.350,00
Ø	39.000,00	44	870,00

(Weiterverkäufe)

Auswertung für den übrigen Bereich der Stadt (24 Kauffälle aus dem Jahr 2010)

Erstverkäufe:

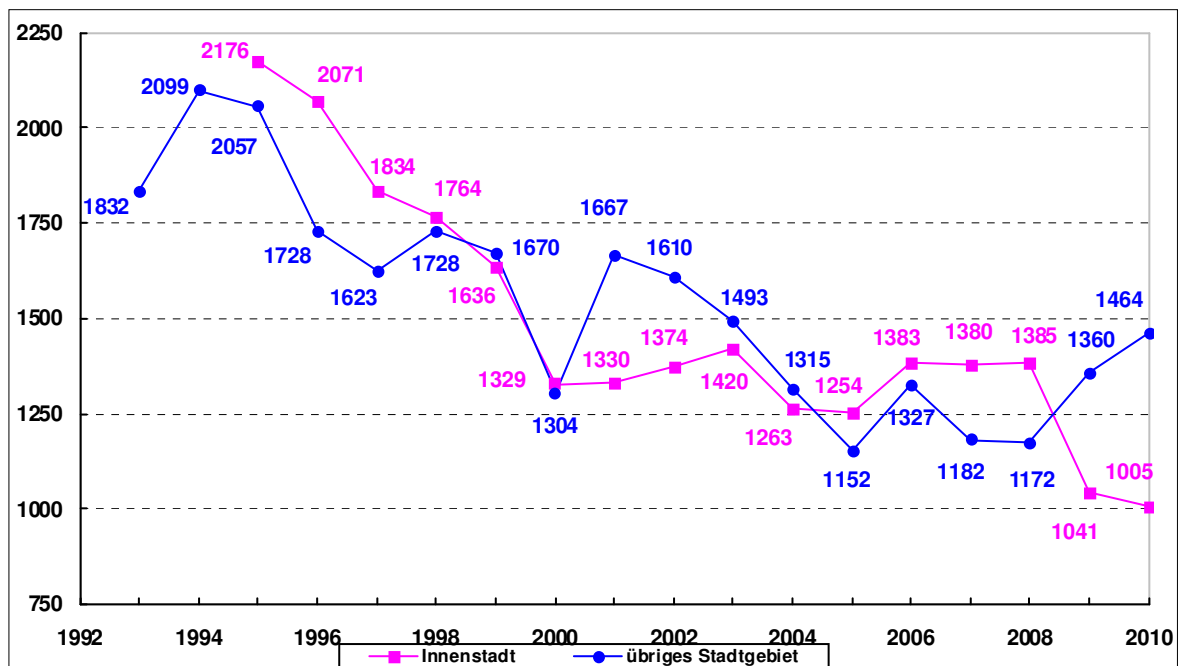
Weiterverkäufe:

	Kaufpreis [€]	WF [m ²]	KP/WF [€/m ²]		Kaufpreis [€]	WF [m ²]	KP/WF [€/m ²]
Min.:	75.000,00	43	1.246,00	Min.:	29.500,00	39	605,00
Max.:	152.000,00	80	2.000,00	Max.:	169.700,00	116	2.070,00
Ø	108.000,00	60	1.750,00	Ø	75.800,00	65	1.136,00

Entwicklung der Kaufpreise für Wohnungseigentum 2003 bis 2010 im Mittel

Ortsteil	2003 €/m ² Wohn- fläche	2004 €/m ² Wohn- fläche	2005 €/m ² Wohn- fläche	2006 €/m ² Wohn- fläche	2007 €/m ² Wohn- fläche	2008 €/m ² Wohn- fläche	2009 €/m ² Wohn- fläche	2010 €/m ² Wohn- fläche
Innenstadt	1.420,00	1.263,00	1.254,00	1.383,00	1.380,00	1.385,00	1.041,00	1.005,00
übriges Stadtgebiet	1.493,00	1.315,00	1.152,00	1.327,00	1.182,00	1.172,00	1.360,00	1.464,00

Graphische Darstellung der Entwicklung der Kaufpreise für Wohnungseigentum in der Innenstadt und dem übrigen Stadtgebiet in €/m² Wohnfläche



3.2.6 Weitere Untersuchungen

Liegenschaftszinssätze in der Hansestadt Wismar

§ 14 Abs. 3 der ImmoWertV definiert die Liegenschaftszinssätze als die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Die Liegenschaftszinssätze sind auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke, unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer (RND) der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens (§§ 17 bis 20 ImmoWertV), zu ermitteln.

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

Art der Grundstücke		Netto-Kaltniete (€/m ² Wohn- / Nutzfläche) mittlerer Bereich
REFH: Neubau	Wohnfläche: ca. 100 m ²	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 ²	2,80 bis 3,30
ETW	Wohnfläche: ca. 65 m ²	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
Einzel- handel	gute Lage	bis 60 m ² über 100 m ² 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

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 erfolgte auf der Grundlage schadensfreier Objekte.

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

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

Modell 1

Modellbeschreibung: in Anlehnung an den Entwurf der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwertes (Sachwertrichtlinie – SW – RL)

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. Alterswertminderung gemäß Anlage 8 der Wert R 2006 (linear)
5. Außenanlagen: 2 % bis 4 %
6. Neubauten bzw. sanierte Altbauten
7. Bodenwertniveau 55,00 €/m² bis 95,00 €/m², im Mittel 72,00 €/m²
8. Kaufpreise aus den Jahren 2008 bis 2010
9. keine Regionalfaktoren

Ergebnis Modell 1: Kurve 1 (rot) Sachwertfaktor $k = -0,2224 \ln(x) + 3,3909$

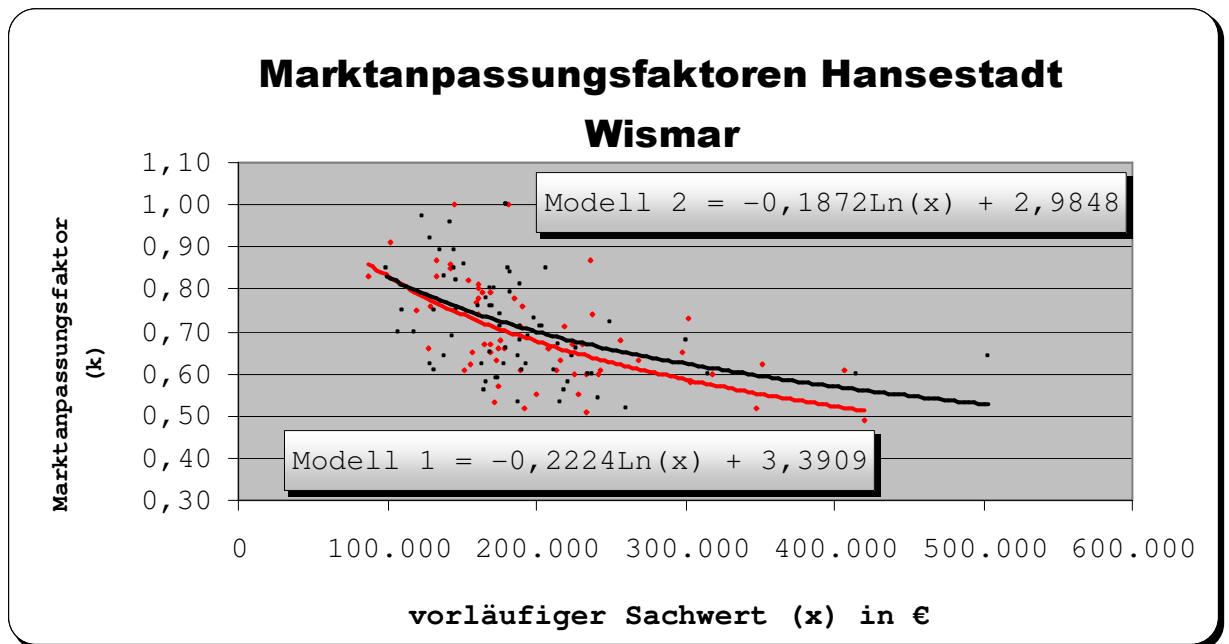
Modell 2

Modellbeschreibung: bisheriges Modell

1. Sachwertfaktoren bezogen auf Normalherstellungskosten 2000 für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke, Doppelhaushälften und Reihenhäuser
2. Brutto-Grundfläche nach DIN 277 (1987)
3. NHK 2000 mit Baualtersklassen
4. Alterswertminderung gemäß Anlage 8 der Wert R 2006 (Ross)
5. Außenanlagen: 2 % bis 4 %
6. Neubauten bzw. sanierte Altbauten
7. Bodenwertniveau 30,00 €/m² bis 100,00 €/m², im Mittel 64,00 €/m²
8. Kaufpreise aus den Jahren 2007 bis 2009
9. Regionalfaktoren: MV = 1,0; Einwohnerzahl ca. 50.000 = 0,95

Ergebnis Modell 2: Kurve 2 (schwarz) Sachwertfaktor $k = -0,1872 \ln(x) + 2,9848$

Es wurden 63 Kauffälle für die Kurve 1 und 73 Kauffälle für die Kurve 2 untersucht, die zwischen natürlichen Personen gehandelt worden sind.



Folgende Abhängigkeiten wurden festgestellt:

- a) Je besser die Lage ist und je höher der Bodenrichtwert 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.

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	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 %

Ertragsfaktoren, Gebädefaktoren

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

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

	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
Eigentumswohnungen, Neubau, außerhalb des Sanierungsgebietes, Erstverkäufe	21	25	1.480,00 €/m² 950 – 1.750	1.750,00 €/m² 1.250 – 2.000
Villengrundstücke, Altbau, saniert außerhalb des Sanierungsgebietes* ¹	19	24	960,00 €/m² 350 – 1.100	1.247,00 €/m² 860 – 1.700
Ein- u. Zweifamilienhausgrundstücke, Neubau, außerhalb des Sanierungsgebietes	22	27	1.047,00 €/m² 851 – 1.221	1.352,00 €/m² 1.126 – 1.556
Mietwohngrundstücke, Altbau, im Sanierungsgebiet, teilsaniert	10	12	435,00 €/m² 200 – 700	522,00 €/m² 500 – 625
Mietwohngrundstücke, Altbau, außerhalb des Sanierungsgebietes, sanierungsbedürftig* ¹	10	13	100,00 €/m² 0 – 300	265,00 €/m² 0 – 350
Mietwohngrundstücke, Altbau, im Sanierungsgebiet, sanierungsbedürftig, überwiegend frei gezogen * ¹	5	7	54,00 €/m² 0 – 334	187,00 €/m² 0 – 400
Wohn- u. Geschäftshäuser, Altbau, im Sanierungsgebiet, Randlage, sanierungsbedürftig * ¹	9	11	134,00 €/m² 0 – 588	349,00 €/m² 0 - 610
Wohn- u. Geschäftshäuser, Altbau, im Sanierungsgebiet, MI Bereiche, teilsaniert * ¹	12	15	1.140,00 €/m² 500 – 2.630	1.368,00 €/m² 620 – 3.020
Wohn- u. Geschäftshäuser, im Sanierungsgebiet, Altbau, durchgreifend saniert bzw. Neubau MI Bereiche * ¹	14	18	1.945,00 €/m² 1.060 – 3.284	2.266,00 €/m² 1.575 – 3.487

*¹ Kauffälle der Berichtsjahre 2004 bis 2010

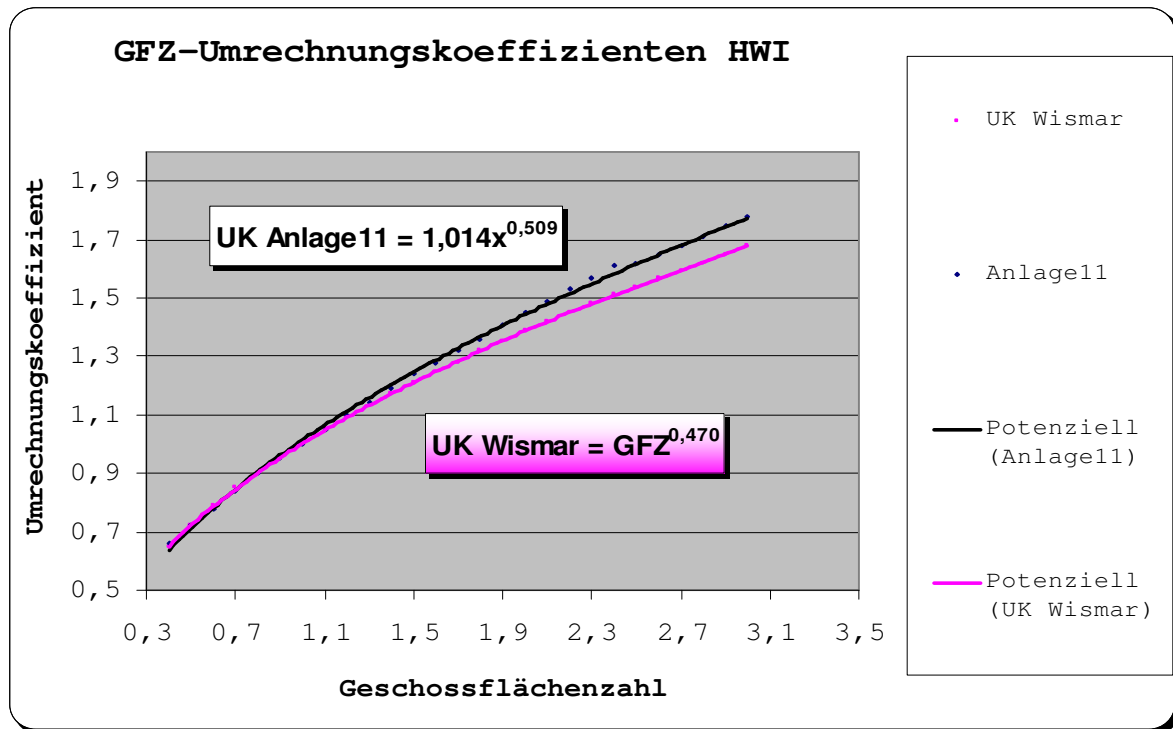
Entwicklung der Gebädefaktoren von 2005 bis 2010 für ausgewählte Objektgruppen

	Gebädefaktor 2005 <u>KP – BW</u> WF Spanne in €/m ²	Gebädefaktor 2006 <u>KP – BW</u> WF Spanne in €/m ²	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
Eigentumswohnungen, Neubau, außerhalb des Sanierungsgebietes, Ausstattungsgrad gehoben	1.040,00 €/m ² 800 – 1.450	1.150,00 €/m ² 830 – 1.500	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
Eigentumswohnungen, Neubau, im Sanierungsgebiet, Ausstattungsgrad gehoben	1.140,00 €/m ² 625 – 1.420	1.220,00 €/m ² 1.000 – 1.600	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
Ein- u. Zweifamilienhausgrundstücke, Neubau u. sanierte Objekte, außerhalb des Sanierungsgebietes Ausstattungsgrad gehoben	934,00 €/m ² 650 – 1.340	960,00 €/m ² 650 – 1.340	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
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
Mietwohngrundstücke, Altbau, im Sanierungsgebiet, sanierungsbedürftig, Ausstattungsgrad einfach/mittel	/	295,00 €/m ² 230 – 475	571,00 €/m ² 300 – 840	545,00 €/m ² 300 – 840	320,00 €/m ² 250 -480	320,00 €/m ² 250 -480
Mietwohngrundstücke, Altbau, außerhalb des Sanierungsgebietes, sanierungsbedürftig, Ausstattungsgrad einfach	182,00 €/m ² 0 – 400	154,00 €/m ² 0 – 320	/	100,00 €/m ² 0 – 300	100,00 €/m ² 0 – 300	100,00 €/m ² 0 – 300
Mietwohngrundstücke, Altbau, im Sanierungsgebiet, überwiegend freigezogen, Ausstattungsgrad einfach	95,00 €/m ² 0 – 250	70,00 €/m ² 0 – 200	70,00 €/m ² 0 – 200	70,00 €/m ² 0 – 200	40,00 €/m ² 0 – 100	54,00 €/m ² 0 – 334
Wohn- u. Geschäftshäuser, Altbau, im Sanierungsgebiet, sanierungsbedürftig, Ausstattungsgrad einfach, übriger Bereich	125,00 €/m ² 0 – 205	125,00 €/m ² 0 – 200	125,00 €/m ² 0 – 200	125,00 €/m ² 0 – 220	100,00 €/m ² 0 – 200	134,00 €/m ² 0 – 588
Wohn- u. Geschäftshäuser, Altbau, saniert, im Sanierungsgebiet, Ausstattungsgrad mittel, MI Bereich	256,00 €/m ² 0 – 350	sanierungsbedürftig 256,00 €/m ² 0 – 350	saniert 1.510 €/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

Ausstattungsstandard				
Gebäudeteil	einfach	mittel	gehoben	stark gehoben
Fassade	Mauerwerk mit Putz oder Fugenanstrich	Wärmedämmputz Wärmedämmverbundsystem, Sichtmauerwerk mit Fugenglattstrich, mittlerer Wärmedämmstandard	Verblendmauerwerk, Metallbekleidung, Vorhangfassade, hoher Wärmedämmstandard	Naturstein
Fenster	Holz Einfachverglasung	Kunststoff, Rollläden, Isolierverglasung	Aluminium, Sprossenfenster, Sonnenschutzvorrichtung, Wärmeschutzverglasung	raumhohe Verglasung, große Schiebelelemente, Rollläden, Schallschutzverglasung
Dächer	Betondachpfannen (untere Preisklasse) Bitumen-, Kunststofffolienabdichtung, keine Wärmedämmung	Betondachpfannen (gehobene Preisklasse) mittlerer Wärmestandard	Tondachpfannen, Schiefer-, Metalleindeckung, hoher Wärmedämmstandard	große Anzahl von Oberlichtern, Dachhaus- und Dachaufbauten mit hohem Schwierigkeitsgrad, Dachausschnitte in Glas
Sanitär	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
Innenwandbekleidung Nassräume	Ölfarbanstrich, Fliesensockel	Fliesen (2 m)	Fliesen raumhoch, großformat. Fliesen	Naturstein, aufwendige Verlegung
Bodenbeläge	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
Innentüren	Füllungstüren, Türblätter und Zargen gestrichen, Stahlzargen	Kunststoff-/Holztürblätter, Holz zargen, Glastürabschnitte	Edelholz, furnierte Türblätter, Glastüren, Holzzargen	massivere Ausführung, Einbruchschutz
Heizung	Einzelöfen, elektr. Speicherheizung, Boiler für Warmwasser	Mehrraum Warmluft-Kachelöfen, Zentralheizung mit Radiatoren (Schwerkraftheizung)	Zentralheizung /Pumpenheizung mit Flachheizkörpern oder Fußbodenheizung, Warmwasserbereitung zentral	Zentralheizung und Fußbodenheizung, Klimaanlage, Solaranlagen
Elektroinstallation	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

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 €/m² und durch Ermittlung des tatsächlich realisierten Maßes der baulichen Nutzung, die rot dargestellte Kurve, ermittelt.



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			

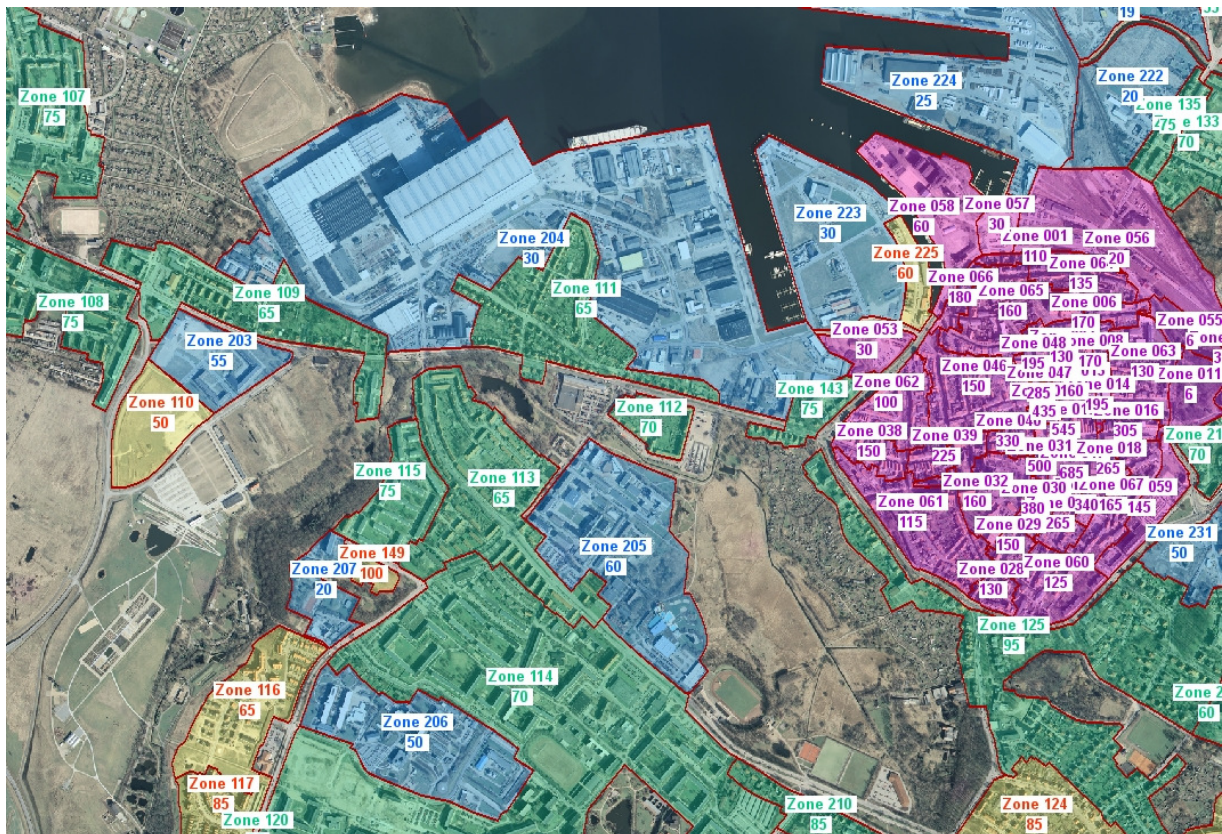
4 Bodenrichtwerte, Übersichten über die Bodenrichtwerte

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 flächendeckend 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 beigelegt. 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 sowie auf dem [Geodatenportal Nordwestmecklenburg www.geoport-nwm.de](http://www.geoport-nwm.de) zur Verfügung gestellt.

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte der Hansestadt Wismar Stand 31.12.2010



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 31.12.2010**

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 ²					
Wismar	44,8	MZ		80	60	40		75		26	75		18	15
Innenstadt				160	120	100	215	160	105		370			

5 Zusammenfassung

Im Ergebnis der Kaufpreisuntersuchungen ist festzustellen, dass sich die Preise auf den Grundstücksteilmärkten 2010 überwiegend positiv entwickelt haben. Die Bodenwerte für **unbebaute Baugrundstücke** sind gegenüber dem Vorjahr leicht gestiegen (siehe Bodenpreisindexreihe). Der durchschnittliche Quadratmeterpreis für erschlossene Wohnbauflächen ist in den B-Plangebieten mit 68,00 €/m² ermittelt worden.

Der durchschnittliche Kaufpreis für **freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser** in den Neubaugebieten beträgt rund 157.500,00 €, bei einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 541 m². Damit liegt der durchschnittliche Kaufpreis ca. 8 % über dem Niveau des Vorjahres.

Reihenhäuser und Doppelhaushälften in den Bebauungsplangebieten wurden für durchschnittlich 124.000,00 € pro Objekt gehandelt. Damit wurde das Preisniveau des Vorjahres (126.000,00 €) bestätigt. Auf diesem Teilmarkt sind pro Quadratmeter Wohnfläche 1.233,00 € gezahlt worden, das sind ca. 13 % mehr als im Berichtsjahr 2009 mit 1.095,00 €/m².

Für **Wohneigentum** wurden in der Hansestadt Wismar im Bereich der Innenstadt durchschnittlich 1.005,00 €/m² Wohnfläche gezahlt und außerhalb der Innenstadt durchschnittlich 1.464,00 €/m².

Die Auswertung von 6 Kauffällen aus dem Jahr 2010 für **Ackerflächen**, von denen anzunehmen ist, dass sie in absehbarer Zeit nur landwirtschaftlichen Zwecken dienen werden, ergab einen durchschnittlichen Kaufpreis von 0,83 €/m², bezogen auf ein rund 3,6 ha großes Grundstück bei einer Ackerzahl von 54. Die Spanne der Kaufpreise lag zwischen 0,74 €/m² und 0,98 €/m². **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 2,00 €/m². Die Kaufpreise für **Ödland und wirtschaftlich nicht nutzbare Wasserflächen** lagen zwischen 0,12 €/m² und 0,19 €/m², bei einem Mittelwert von 0,16 €/m². Waldflächen sind im Jahr 2010 nicht gehandelt worden.

Für **Gartenland und öffentliche Grünflächen** wurden 2010 Kaufpreise zwischen 2,56 €/m² und 9,67 €/m², im Mittel 5,65 €/m², gezahlt.

Die Kaufpreise für **sonstige Flächen** (z. B. Verkehrsflächen, die keine Bauflächen sind) werden aus den Vorjahren übernommen. Sie lagen zwischen 3,20 €/m² und 10,00 €/m², im Mittel bei 9,31 €/m².

Die Kaufpreise der Grundstücke für **naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen** lagen in den Jahren 2005 und 2006 zwischen 1,31 €/m² und 6,14 €/m² bei Grundstücksflächen zwischen 1.000 m² und 2,9 Hektar. Im Berichtsjahr 2010 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 Kaufpreise von 3,90 €/m² (gewerbliche Bauflächen) bis 14,00 €/m² (Wohnbauflächen) gezahlt worden, wobei die Grundstücksgrößen zwischen 5.900 m² und 142.000 m² lagen.

Für Bauerwartungsland (Wohnbauland und Sondergebiet) lagen die Kaufpreise zwischen 7,00 €/m² und 30,00 €/m² Grundstücksfläche.

Garagengrundstücke sind seit dem Berichtsjahr 2008 für durchschnittlich 3.000,00 € in einer Spanne von 2.000,00 € bis 4.000,00 € gehandelt worden. Die durchschnittliche Grundstücksgröße betrug in diesen Fällen 74 m².

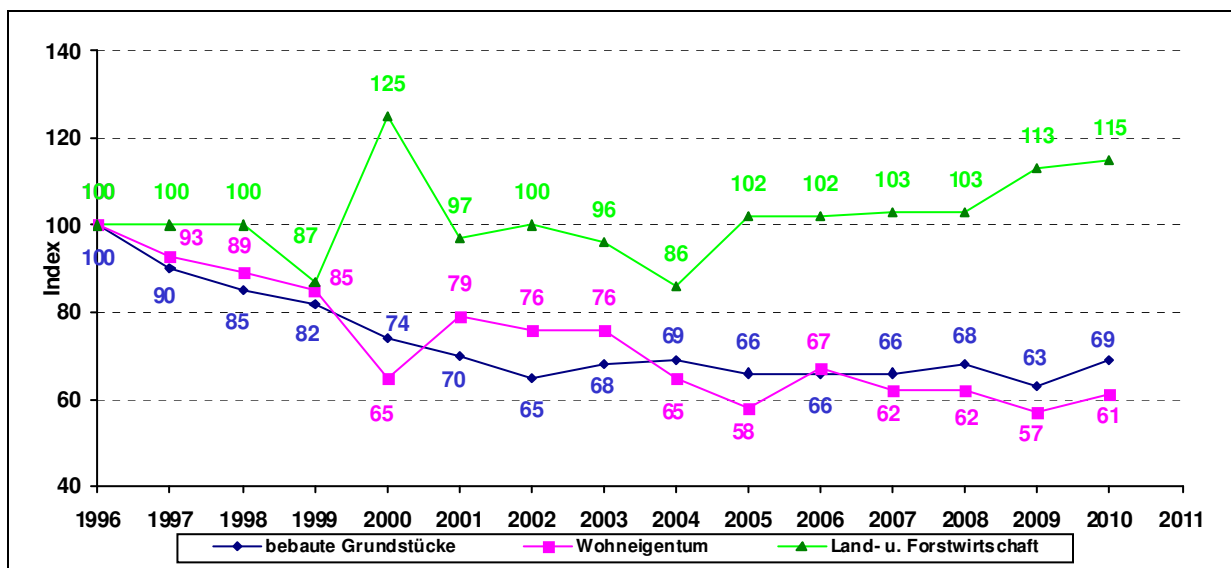
Eine Preis- und Umsatzentwicklung auf dem Grundstücksmarkt der Hansestadt Wismar in Bezug auf das Vorjahr gibt die nachfolgende Tabelle.

Grundstücksart	Preisentwicklung zum Vorjahr	Umsatz gegenüber Vorjahr		
		nach Anzahl	nach Fläche	nach Geld
Unbebaute Baugrundstücke -individueller Wohnungsbau	+ 2 %	± 0 %	- 32 %	- 21 %
Bebaute Grundstücke -ohne Wohn- u Teileigentum	+ 6 %	+ 40 %	+ 6 %	+ 18 %
-Wohn- u. Teileigentum	+ 4 %	+ 88 %	+ 54 %	+ 112 %
Land- u. forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke -landw. Grundstücke	+ 2 %	+ 50 %	+ 200 %	+ 267 %

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 bis zum Jahr 2010

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Bebaute Grundstücke - ohne Wohneigentum	- 4	- 5	+ 3	+ 1	- 3	± 0	± 0	+ 2	- 5	+ 6 %
- Wohneigentum	+ 14	- 3	± 0	- 11	- 8	+ 9	- 5	± 0	- 5	+ 4 %
Land- u. Forstwirtschaft	- 28	+ 3	- 6	- 8	+ 16	± 0	+ 1	± 0	+ 10	+ 2



6 Anlage

6.1 Dienstleistungen des Gutachterausschusses

Zusätzlich zu diesem Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses in 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.

6.7 Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Hansestadt Wismar

<u>Name</u>	<u>Beschäftigungsstelle</u>
Vorsitzender Herr Wolfgang Papke	Gemeinsame Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in dem Landkreis Nordwestmecklenburg und in der Hansestadt Wismar
Stellvertretender 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 Guido Schmidtke	Finanzamt Wismar Bausachverständiger
Frau Hannelore Jütting	Sparkasse Mecklenburg-Nordwest Leiterin Firmen- und Kommunalkundenbetreuung
Herr Prof. Dr. Walter Schäfer	Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Wertermittlungen von bebauten und unbebauten Grundstücken
Herr Prof. Dr.-Ing. Wilfried Haker	Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger 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 Frank Rixen	Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Wertermittlungen

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 Dr.-Ing. Wieland Kirchner	Inhaber einer Bauberatungskanzlei Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständi- ger für Wertermittlungen von bebauten und unbe- bauten Grundstücken

Hinweis: Der Mietspiegel 2009 für den Bereich der Hansestadt Wismar wird als Anlage beigefügt. Die Mietspiegel der Jahre 2002, 2004, 2007 und 2009 sind im Internet unter **www.wismar.de** veröffentlicht.