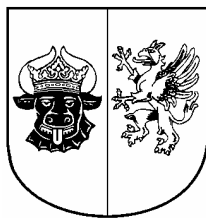


# Grundstücksmarkt- bericht 2003

Hansestadt Wismar



**MECKLENBURG-VORPOMMERN**

Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
in der Hansestadt Wismar

## **Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Hansestadt Wismar**

Vorsitzender: Herr Rainer Wilcken      Telefon: 03841/ 707 208  
Fax: 03841/ 707 207

### **Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses**

Anschrift      Hansestadt Wismar  
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses  
für Grundstückswerte  
Rostocker Straße 76  
23970 Wismar

Leiter der  
Geschäftsstelle: Herr Wolfgang Papke      Telefon: 03841/ 410 233  
E-Mail: [wpapke@wismar.de](mailto:wpapke@wismar.de)  
Internet: [www.wismar.de/Gutachterausschuss](http://www.wismar.de/Gutachterausschuss)

Frau Christa Malow      Telefon: 03841/ 410 235  
Fax: 03841/ 410 236

**Redaktionsschluss:** 31.12.2003

**Gebühr:** 25,00 €

### **Vervielfältigung und Verbreitung**

Der Bericht über den Grundstücksmarkt ist urheberrechtlich geschützt. Vervielfältigungen, auch auszugsweise, und Verbreitung nur mit Genehmigung des Herausgebers. Als Vervielfältigungen gelten: Nachdruck, Fotokopien, Mikroverfilmung sowie Speicherung auf Datenträgern

**Zum Titelbild:** Foto Volster, Bild Nr. 1577 Wismar Luftbild Altstadt  
Am 28.06.2002 ist das Denkmal „Historische Altstädte Stralsund und Wismar“ in die Welterbeliste der UNESCO aufgenommen worden.

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1</b>	<b>Allgemeines</b> .....	3
1.1	Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben .....	3
1.2	Rechtsgrundlagen .....	4
1.3	Grundstücksmarktbericht.....	4
1.4	Die Hansestadt Wismar .....	4
1.4.1	Regionale Rahmenbedingungen .....	6
1.4.2	Wirtschaftliche Rahmenbedingungen.....	7
<b>2</b>	<b>Überblick über den Grundstücksverkehr</b> .....	9
2.1	Anzahl der Erwerbsvorgänge .....	9
2.2	Flächenumsatz .....	12
2.3	Geldumsatz .....	15
2.4	Darstellung der Veräußerer und Erwerber.....	17
<b>3</b>	<b>Entwicklung auf den Grundstücksmärkten</b> .....	18
3.1	Unbebaute Grundstücke .....	18
3.1.1	Bodenpreisindexreihe für den individuellen Wohnungsbau .....	19
3.1.2	Mehrfamilienhausgrundstücke .....	22
3.1.3	Gewerbegrundstücke .....	22
3.1.4	Geschäftsgrundstücke .....	22
3.2	Bebaute Grundstücke.....	23
3.2.1	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser .....	23
3.2.2	Reihenhäuser und Doppelhaushälften .....	24
3.2.3	Mehrfamilienhäuser .....	24
3.2.4	Wohnungseigentum .....	26
3.2.5	Weitere Untersuchungen .....	28
3.2.5.1	Liegenschaftszinssätze in der Hansestadt Wismar .....	28
3.2.5.2	Marktanpassung bei Anwendung des Sachwertverfahrens.....	31
3.2.5.3	Erbbauzinssätze.....	32
3.2.5.4	Ertragsfaktoren, Gebädefaktoren .....	33
<b>4</b>	<b>Bodenrichtwerte, Übersichten über Bodenrichtwerte</b> .....	36
4.1	Bodenrichtwerte.....	36
4.2	Übersicht über Bodenrichtwerte typischer Orte .....	37
<b>5</b>	<b>Zusammenfassung</b> .....	38
	<b>Anlage: Dienstleistungen des Gutachterausschusses</b> .....	41

# 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. Nach den gesetzlichen Bestimmungen ist

„jeder Vertrag, durch den sich jemand verpflichtet, Eigentum an einem Grundstück gegen Entgelt, auch im Wege des Tausches, zu übertragen oder ein Erbaurecht 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 bedienen sich zur Unterstützung ihrer Arbeiten einer Geschäftsstelle, die in der Stadtverwaltung der Hansestadt Wismar beim Bauordnungs- und Denkmalamt, Abteilung Bauverwaltung 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 27. August 1997 (BGBl I. S. 2141), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2852)

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 am 18. August 1997 (BGBl I. S. 2081,2110)

Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungs – Richtlinien –Wert R 2002) vom 19. Juli 2002 (B Anz. Nr.238a), vom 20.12.2002

Landesverordnung über die Bildung von Gutachterausschüssen für Grundstückswerte - Gutachterausschussverordnung (GutAVO) vom 06.07.1992 (GVOBl. M-V S. 401), geändert durch das Gesetz über die Funktionalreform vom 05.05.1994 (GVOBl. M-V S. 566)

Wertermittlungsgebührenverordnung (WertErmGebVO) vom 22.06.1993 (GS M-V Gl.Nr.2013-1-26)

## **1.3 Grundstücksmarktbericht**

Der vorliegende Jahresbericht über den Grundstücksmarkt im Bereich der Hansestadt Wismar ist vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte, auf der Grundlage der bei seiner Geschäftsstelle geführten Kaufpreissammlung, beschlossen worden.

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 Bestandumschlag und die Preisentwicklung von Grundstücken zu beschreiben. Damit soll der Grundstücksmarkt Käufern und Verkäufern sowie kommunalen, staatlichen und allen interessierten Stellen transparent gemacht werden.

## **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.

Hansestadt Wismar Grundkarte Maßstab ca. 1 : 33.000

### 1.4.1 Regionale Rahmenbedingungen

Die Hansestadt Wismar liegt im Nordwesten von Mecklenburg - Vorpommern am südlichen Ausläufer der Wismarer Bucht. Sie ist die zweitgrößte Hafenstadt in Mecklenburg-Vorpommern und hat 46.274 Einwohner. Wismar besitzt einen der am besten erhaltenen Altstadtkerne Deutschlands und Nordeuropas.

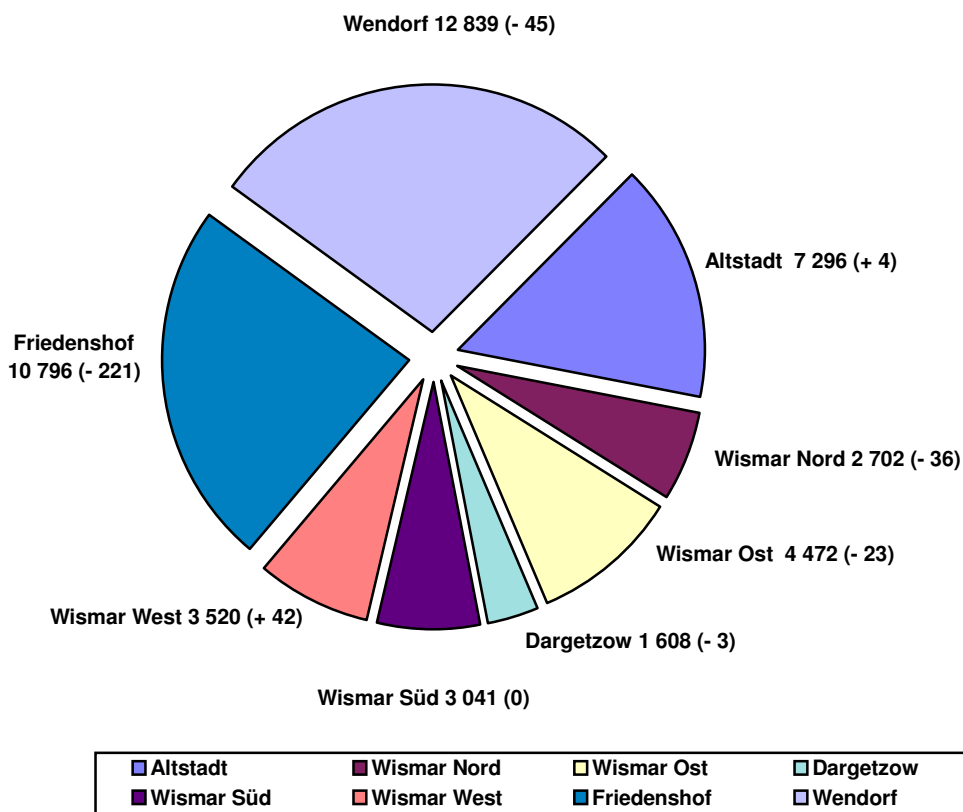
Die Hansestadt Wismar gehört zu den Hauptanziehungspunkten an der mecklenburgischen Ostseeküste und bezaubert durch die sehenswerte Altstadt.

Wismar ist an den öffentlichen Fern- und Nahverkehr durch Bus, Bahn und Schiff angeschlossen. Zu einer Verbesserung des innerstädtischen Verkehrs trug die Öffnung der Westtangente und der ersten Abschnitte der Autobahn A 20 wesentlich bei.

Die Stadtgebietsfläche beträgt 41,7 km<sup>2</sup>. Bei einer Einwohnerzahl von 46.274 zum 30.06.2003 (Minus 282 Einwohner gegenüber dem Vorjahr) ergibt sich eine durchschnittliche Bevölkerungsdichte von ca. 1.110 Einwohner/km<sup>2</sup>.

Der Wohnungsbestand in Wohn- und Nichtwohngebäuden betrug zum 31.12.2002 25.482 Wohnungen (Plus 17 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	prozentuale Anteile
bebaute Flächen	1.094	26
landwirtschaftliche Flächen	1.748	42
Waldflächen	58	1
Sport- und Erholungsflächen	164	4
Verkehrsflächen	349	9
Wasserflächen	255	6
sonstige Flächen	503	12
<b>gesamt:</b>	<b>4.171</b>	<b>100</b>

#### 1.4.2 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Zu den bekanntesten Markenzeichen der Hansestadt Wismar gehört die Aker MTW Werft GmbH, eine der modernsten Kompaktwerften in Europa und einer der größte Arbeitgeber der Region.

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

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.

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 Gewerbezentrum 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 soll daher neu geordnet und entwickelt werden.



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

### Arbeitslosenstatistik der Jahre 2002 und 2003

	Arbeitsamtsbezirk Schwerin			Darunter: Hansestadt Wismar		
	Dez. 2002	Dez. 2003	Änderung	Dez. 2002	Dez. 2003	Änderung
Arbeitslose (absolut)	41.786	38.155	- 3.631	4.468	3.872	- 596
Arbeitslosenquote in %	17,3	15,9	-1,4	20,6	18,4	- 2,2

### Baugenehmigungen der Jahre 1999 bis 2003

Antragsart	1999	2000	2001	2002	2003
Neubau	182	159	151	123	126
Umbau/Änderungen	145	114	103	91	105
Nutzungsänderungen	84	69	87	44	36
Anträge im vereinf. Verf. gem. § 63 LBauO M-V	110	85	82	72	94
genehmigungsfreie Bauvor- haben gem. §64 LBauO M-V	149	106	102	100	107
Abbruch	40	23	22	22	10
<b>Summe</b>	<b>710</b>	<b>556</b>	<b>547</b>	<b>452</b>	<b>478</b>

## 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 sind im Berichtsjahr

#### *456 Vertragsabschlüsse*

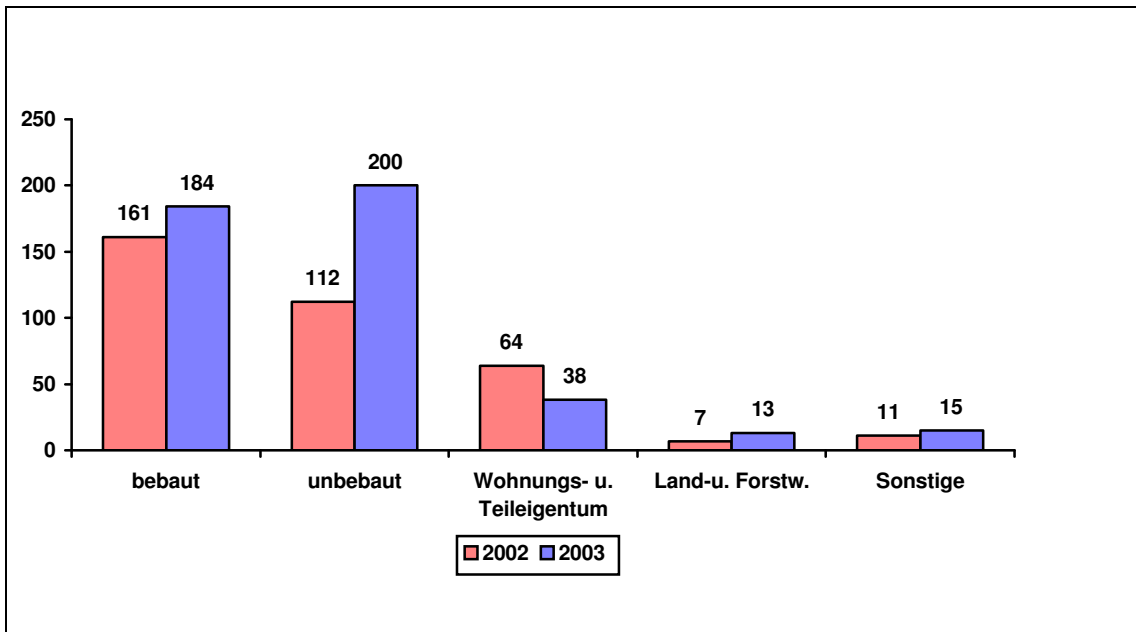
über Eigentumsübertragungen an bebauten oder unbebauten Grundstücken gegen Entgelt oder über Begründung von Erbbaurechten zugeleitet worden, von denen 450 auswertbar waren. Die Zahl der auswertbaren Verträge ist gegenüber dem Vorjahr um rund 27 % gestiegen.

Grundstücksart	Anzahl der Verträge	Anteil in %
bebaute Grundstücke		
- Ein- u. Zweifamilienhäuser	29	6,5
- Doppelhaushälften/Reihenhäuser	76	16,9
- Mehrfamilienhäuser	54	12,0
- Wohn- u. Geschäftshäuser	14	3,1
- gewerbl. genutzte Grundstücke	11	2,4
Summe	184	40,9
Wohnungs- u. Teileigentum	38	8,4
unbebaute Baugrundstücke		
- indiv. Wohnungsbau	170	37,8
- Mehrfamilienhäuser	13	2,9
- gewerbl. genutzte Grundstücke	17	3,8
Summe	200	44,5
- Land- u. Forstwirtschaft	13	2,9
- sonstige Flächen	15	3,3
<b>Gesamtsumme</b>	<b>450</b>	<b>100 %</b>

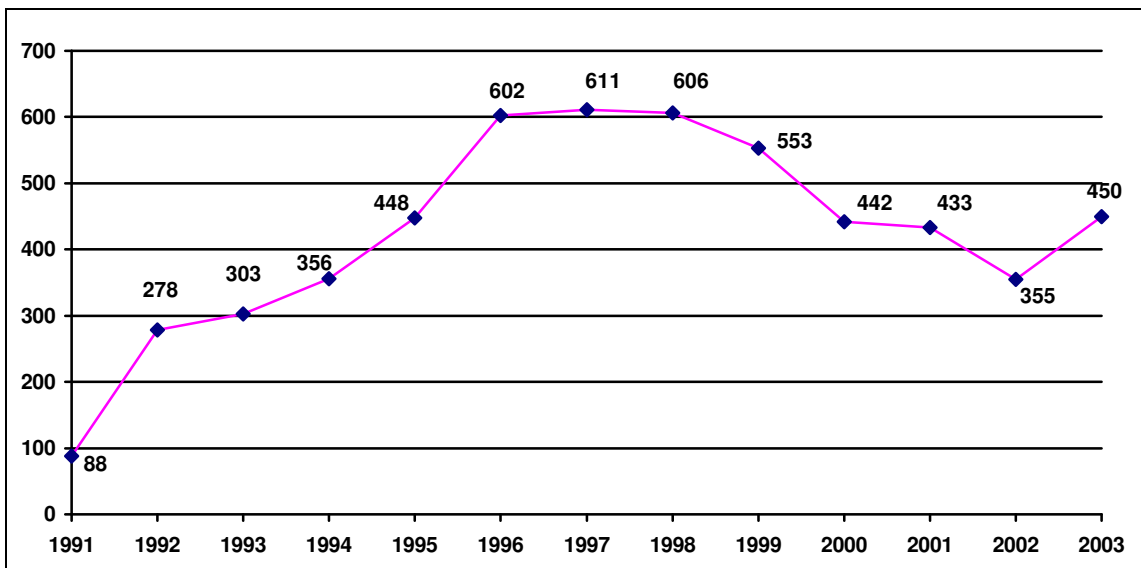
**Anzahl der gesamten auswertbaren Erwerbsvorgänge 1999 – 2003**

<b>Grundstücksart</b>	<b>1999</b>	<b>2000</b>	<b>2001</b>	<b>2002</b>	<b>2003</b>
bebaute Grundstücke					
- Ein- und Zweifamilienhäuser	65	33	32	34	29
- Doppelhaushälften/Reihenhäuser	53	39	44	33	76
- Mehrfamilienhäuser	69	82	73	60	54
- Wohn- u. Geschäftshäuser	25	15	23	18	14
- gewerbl. genutzte Grundstücke	21	17	13	16	11
Summe	233	186	185	161	184
Wohnungs- u. Teileigentum	109	31	31	64	38
unbebaute Grundstücke					
- indiv. Wohnungsbau	140	128	122	93	170
- Mehrfamilienhäuser	/	22	15	/	13
- gewerbl. genutzte Grundstücke	26	24	15	19	17
Summe	166	174	152	112	200
Land- u. Forstwirtschaft	23	27	42	7	13
sonstige Flächen	22	24	23	11	15
<b>Gesamtsumme</b>	<b>553</b>	<b>442</b>	<b>433</b>	<b>355</b>	<b>450</b>

**Anzahl der Erwerbsvorgänge 2002 und 2003 nach Teilmärkten**



**Entwicklung der auswertbaren Erwerbsvorgänge 1991 bis 2003**



## 2.2 Flächenumsatz

Im Berichtsjahr sind im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses insgesamt

**862.486 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.

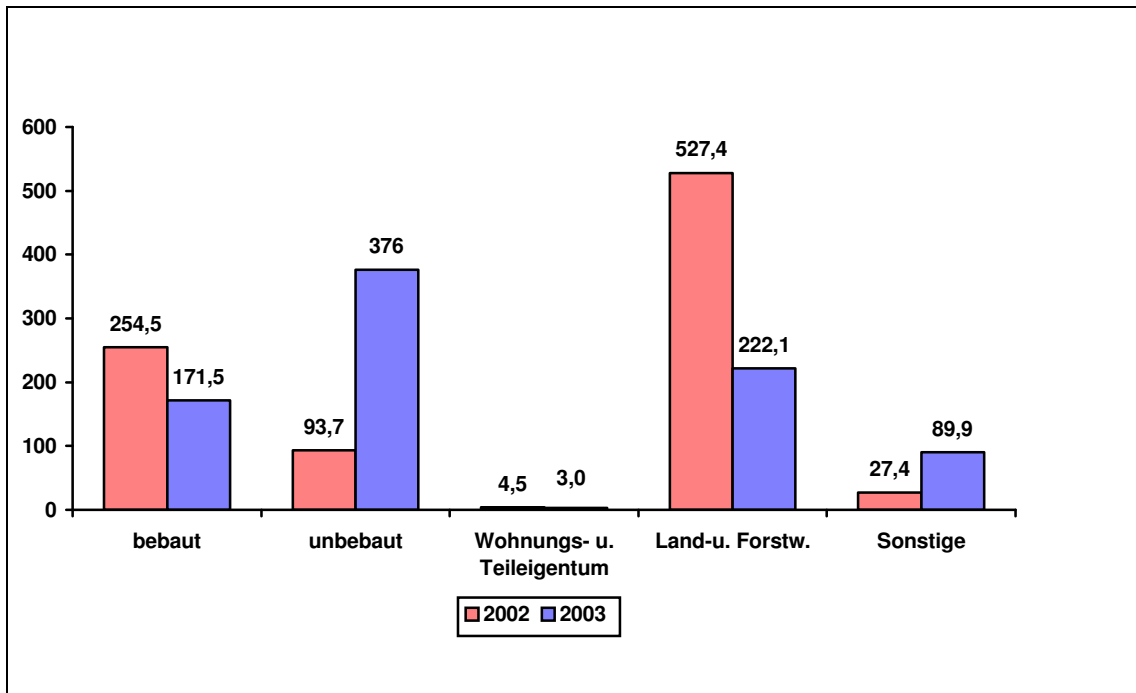
<b>Grundstücksart</b>	<b>Fläche in 1 000m<sup>2</sup></b>	<b>Anteile in %</b>
bebaute Grundstücke		
- Ein- u. Zweifamilienhäuser	16,8	1,9
- Doppelhaushälften/Reihenhäuser	36,6	4,2
- Mehrfamilienhäuser	47,1	5,5
- Wohn- u. Geschäftshäuser	6,8	0,8
- gewerbl. genutzte Grundstücke	64,2	7,4
Summe	171,5	19,8
Wohnungs- u. Teileigentum	3,0	0,3
unbebaute Grundstücke		
- indiv. Wohnungsbau	102,3	11,9
- Mehrfamilienhäuser	3,2	0,4
- gewerbl. genutzte Grundstücke	270,3	31,4
Summe	376,0	43,7
Land- u. Forstwirtschaft	222,1	25,8
sonstige Flächen	89,9	10,4
<b>Gesamtsumme</b>	<b>862,5</b>	<b>100 %</b>

**Flächenumsatz der Jahre 1999 bis 2003 (in 1 000 m<sup>2</sup>)**

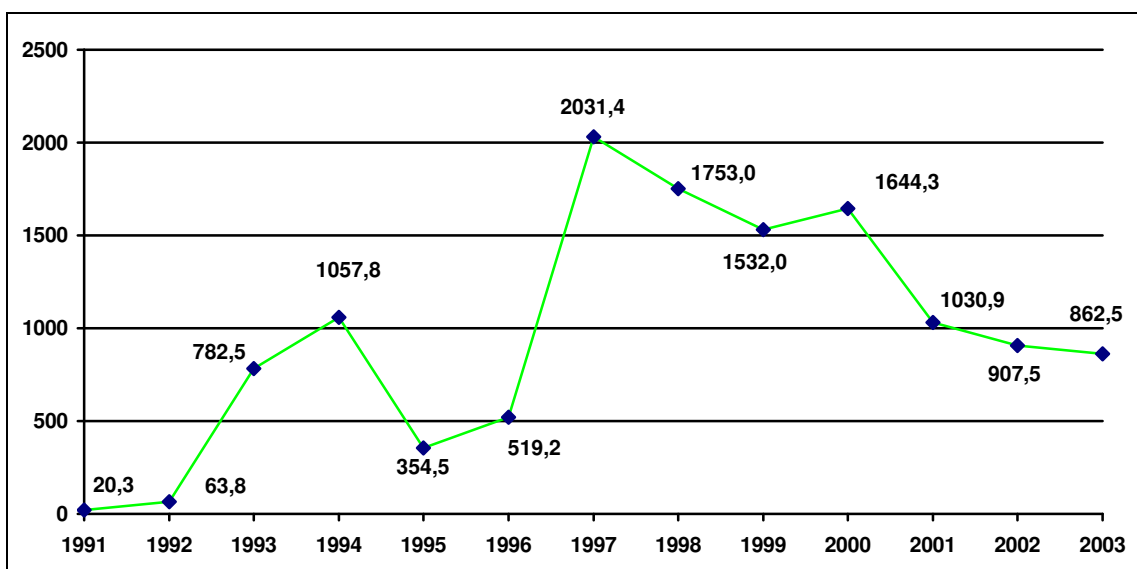
<b>Grundstücksart</b>	<b>1999</b>	<b>2000</b>	<b>2001</b>	<b>2002</b>	<b>2003</b>
bebaute Grundstücke					
- Ein- u. Zweifamilienhäuser	27,8	23,0	19,2	20,8	16,8
- Doppelhaushälften/Reihenhäuser	33,4	18,3	23,3	19,4	36,6
- Mehrfamilienhäuser	35,0	63,4	19,0	23,9	47,1
- Wohn- u. Geschäftshäuser	13,7	7,0	7,9	12,9	6,8
- gewerbl. genutzte Grundstücke	103,9	98,7	103,3	177,5	64,2
Summe	213,8	210,4	172,7	254,5	171,5
Wohnungs- u. Teileigentum	18,1	3,0	2,3	4,5	3,0
unbebaute Baugrundstücke					
- indiv. Wohnungsbau	211,5	54,6	45,8	40,8	102,3
- Mehrfamilienhäuser	/	28,3	149,5	/	3,2
- gewerbl. genutzte Grundstücke	414,5	214,2	335,0	52,9	270,5
Summe	626,0	297,1	530,3	93,7	376,0
Land- u. Forstwirtschaft	422,9	961,8	294,9	527,4	222,1
sonstige Flächen	251,2	172,0	30,7	27,4	89,9
<b>Gesamtsumme</b>	<b>1 532,0</b>	<b>1 644,3</b>	<b>1 030,9</b>	<b>907,5</b>	<b>862,5</b>

Der gesamte Flächenumsatz ist um rund 5 % gegenüber dem Vorjahr gesunken. Dieses resultiert aus dem stark zurückgegangenen Flächenumsatz im Bereich der bebauten Gewerbegrundstücke sowie der Land- und Forstflächen. Ein erheblicher Anstieg des Flächenumsatzes ist bei den unbebauten Grundstücken zu verzeichnen.

### Flächenumsatz 2002 und 2003 in 1.000 m<sup>2</sup> nach Teilmärkten



### Entwicklung des Flächenumsatzes 1991 bis 2003 (in 1 000 m<sup>2</sup>)



### 2.3 Geldumsatz

Im Berichtsjahr 2003 sind auf dem Grundstücksmarkt im Bereich der Hansestadt Wismar rund 31,0 Millionen € umgesetzt worden. Das sind 10,6 Millionen € weniger als im Vorjahr.

Der Umsatz unterteilt sich wie folgt:

Grundstücksart	Umsatz in Mio. €	Anteile in %
bebaute Grundstücke		
- Ein- u. Zweifamilienhäuser	3,9	12,6
- Doppelhaushälften/Reihenhäuser	6,3	20,3
- Mehrfamilienhäuser	3,5	11,3
- Wohn- u. Geschäftshäuser	2,3	7,4
- gewerbl. genutzte Grundstücke	1,7	5,5
Summe	17,7	57,1
Wohnungs- u. Teileigentum	3,9	12,6
unbebaute Grundstücke		
- indiv. Wohnungsbau	5,7	18,4
- Mehrfamilienhäuser	0,5	1,6
- gewerbl. genutzte Grundstücke	2,5	8,1
Summe	8,7	28,1
- Land- u. Forstwirtschaft	0,1	0,3
- sonstige Flächen	0,6	1,9
<b>Gesamtsumme</b>	<b>31,0</b>	<b>100 %</b>



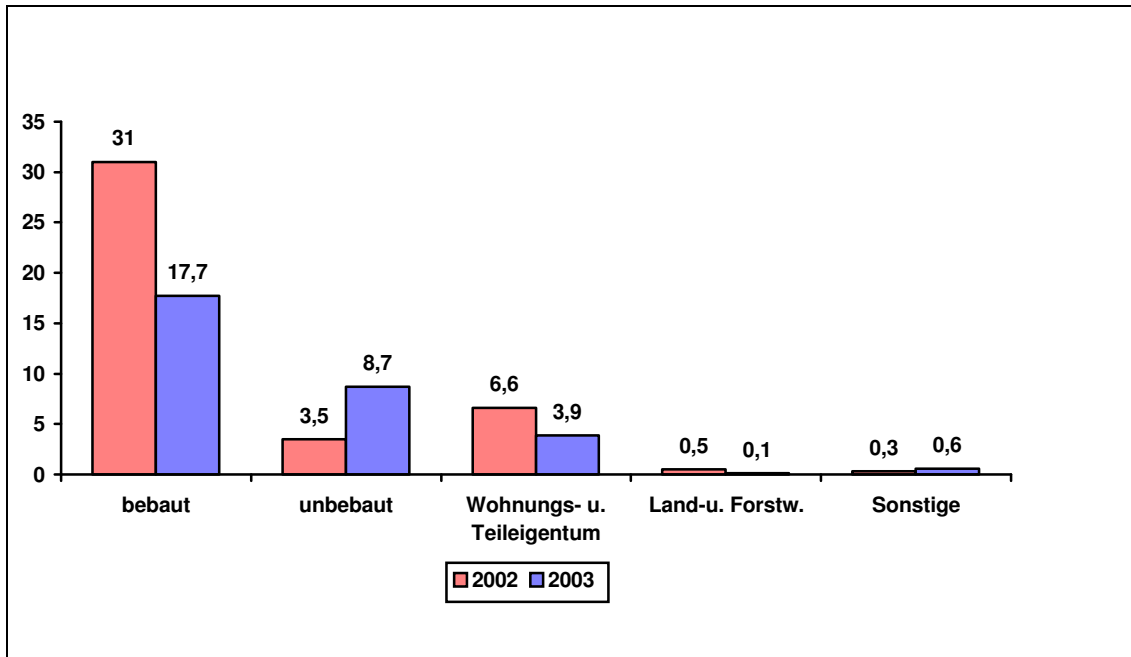
**Geldumsatz der Jahre 1999 bis 2003 (in Mio. €)**

<b>Grundstücksart</b>	<b>1999</b>	<b>2000</b>	<b>2001</b>	<b>2002</b>	<b>2003</b>
bebaute Grundstücke					
- Ein- u. Zweifamilienhäuser	6,1	3,5	2,9	3,5	3,9
- Doppelhaushälften/Reihenhäuser	6,8	4,9	5,1	3,4	6,3
- Mehrfamilienhäuser	12,5	13,3	4,6	6,8	3,5
- Wohn- u. Geschäftshäuser	4,2	2,3	4,1	3,2	2,3
- gewerbl. genutzte Grundstücke	9,5	5,5	2,8	14,1	1,7
<b>Summe</b>	<b>39,1</b>	<b>29,5</b>	<b>19,5</b>	<b>31,0</b>	<b>17,7</b>
Wohnungs- u. Teileigentum	26,3	2,8	3,0	6,3	3,9
unbebaute Baugrundstücke					
- indiv. Wohnungsbau	13,1	4,0	3,3	2,8	5,7
- Mehrfamilienhäuser	/	2,3	2,3	/	0,5
- gewerbl. genutzte Grundstücke	4,5	2,9	3,2	0,7	2,5
<b>Summe</b>	<b>17,6</b>	<b>9,2</b>	<b>8,8</b>	<b>3,5</b>	<b>8,7</b>
Land- u. Forstwirtschaft	0,3	0,8	0,2	0,5	0,1
sonstige Flächen	1,2	2,0	0,2	0,3	0,6
<b>Gesamtsumme</b>	<b>84,5</b>	<b>44,3</b>	<b>31,7</b>	<b>41,6</b>	<b>31,0</b>

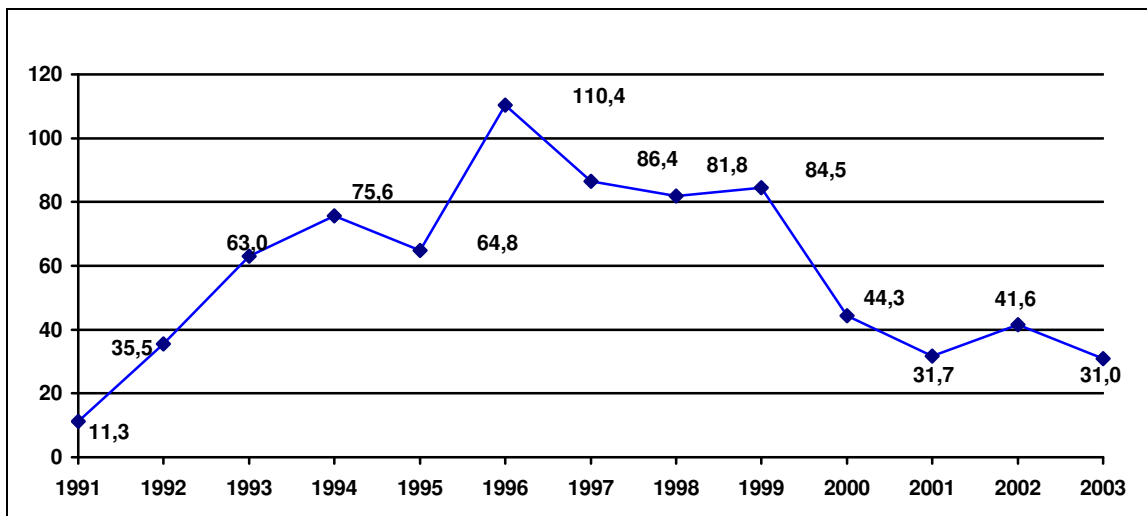
Auf dem Teilmarkt „bebaute Grundstücke“ sind im Jahr 2003 13,3 Mio. € weniger als im Vorjahr umgesetzt worden. Dieses resultiert aus dem starken Rückgang für gewerblich genutzt Grundstücke. Der Geldumsatz auf dem Teilmarkt „Wohnungs- und Teileigentum“ ist mit 3,9 Mio. € rund 1/3 niedriger als im Vorjahr. Erhöhte Geldumsätze gab es auf den Teilmärkten unbebaute Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus sowie bei unbebauten gewerblich genutzten Grundstücken. Für „unbebaute Baugrundstücke“ wurden gegenüber dem Vorjahr rund 5,2 Mio. € mehr ausgegeben.

Aussagen über Preisniveau und Preisentwicklung sind differenziert und detailliert zu betrachten und werden zu den einzelnen Grundstücksteilmärkten in Abschnitt 3 behandelt.

**Geldumsatz 2003 im Mio. Euro nach Teilmärkten**



**Entwicklung des Geldumsatzes 1991 bis 2003 (in Mio. €)**



**2.4 Darstellung der Veräußerer und Erwerber 2003**

Veräußerer	Anzahl	Erwerber	Anzahl
natürliche Personen	153	natürliche Personen	347
sonst. jur. Personen	221	sonst. jur. Personen	78
Stadt	35	Stadt	23
Bund/Land	5	Bund/Land	8
Wohnungsgesellschaft	42	Wohnungsgesellschaft	0

### 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.

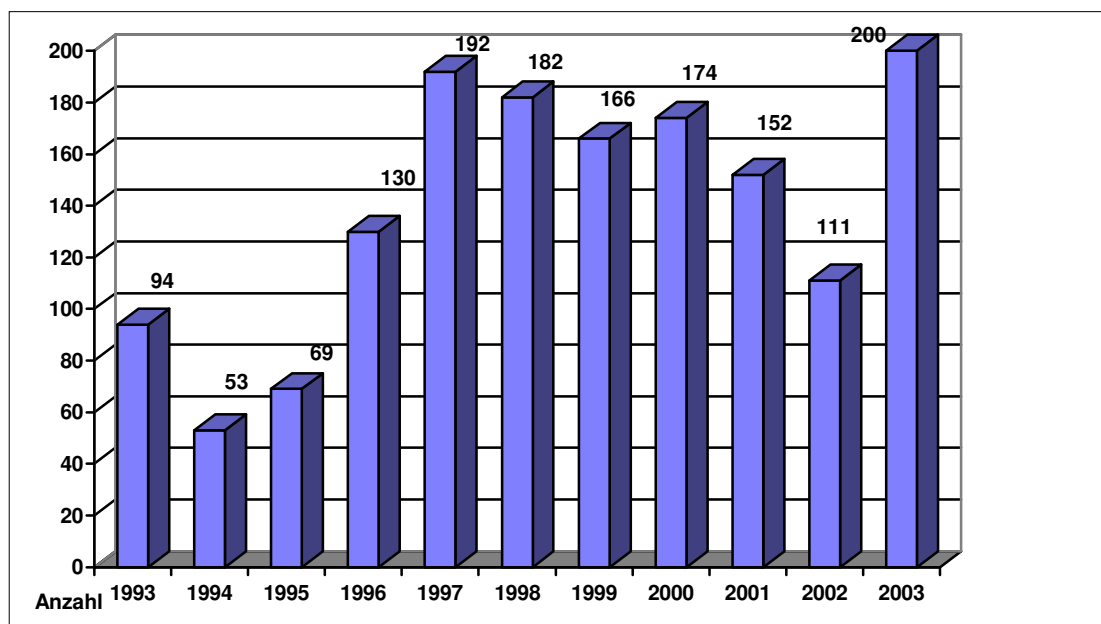
#### 3.1 Unbebaute Baugrundstücke

200 Vertragsabschlüsse betreffen unbebaute Baugrundstücke. Davon sind 170 Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus. Im Vergleich zum Vorjahr wurden somit 77 mehr Bauplätze für den individuellen Wohnungsbau verkauft.

Die Anzahl der gewerblichen Baugrundstücke beträgt 17. Im Jahr 2003 wurden 13 unbebaute Grundstücke für eine geplante Mehrfamilienhausbebauung erworben.

Auf dem Teilmarkt unbebaute Baugrundstücke ist die Anzahl der Erwerbsvorgänge um 89 Grundstücke angestiegen. Der Flächenumsatz ist gegenüber dem Vorjahr von 9,37 ha auf 37,6 ha angestiegen.

#### Anzahl der unbebauten Baugrundstücke von 1993 – 2003 insgesamt



### 3.1.1 Bodenpreisindexreihe für den individuellen Wohnungsbau

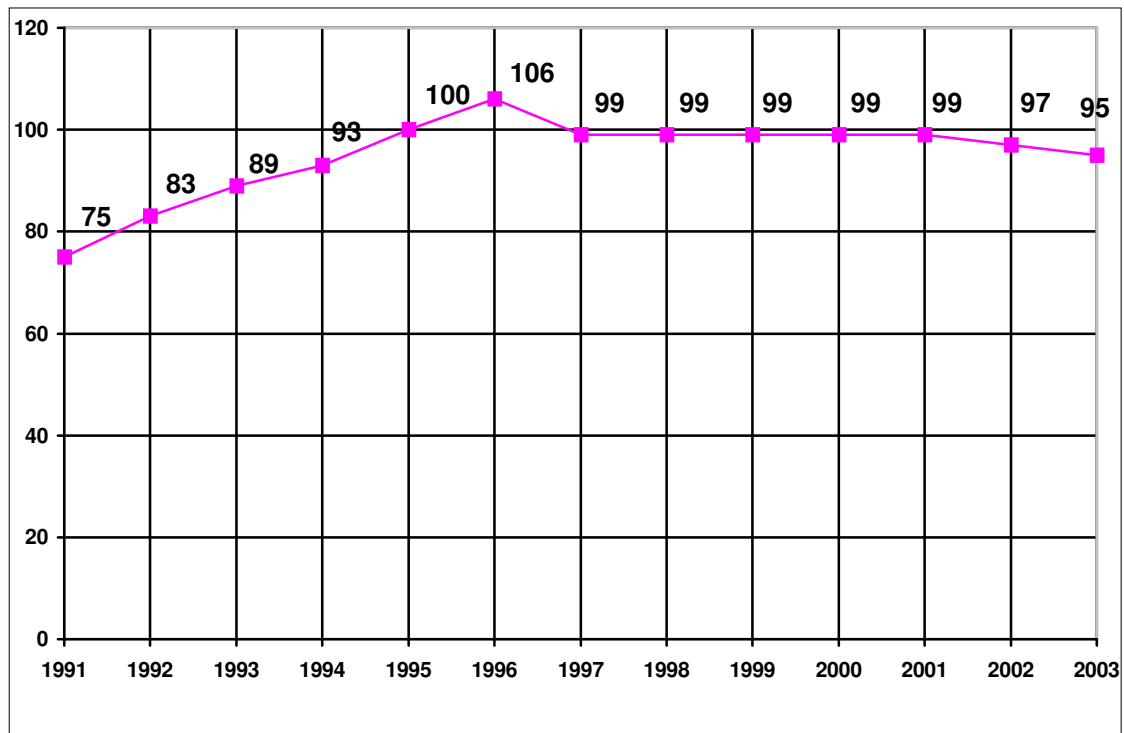
Die Entwicklung der Grundstückspreise kann anhand von Bodenpreisindexreihen beurteilt werden. Sie ermöglichen unter anderem die Umrechnung von Kaufpreisen auf bestimmte Stichtage.

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.

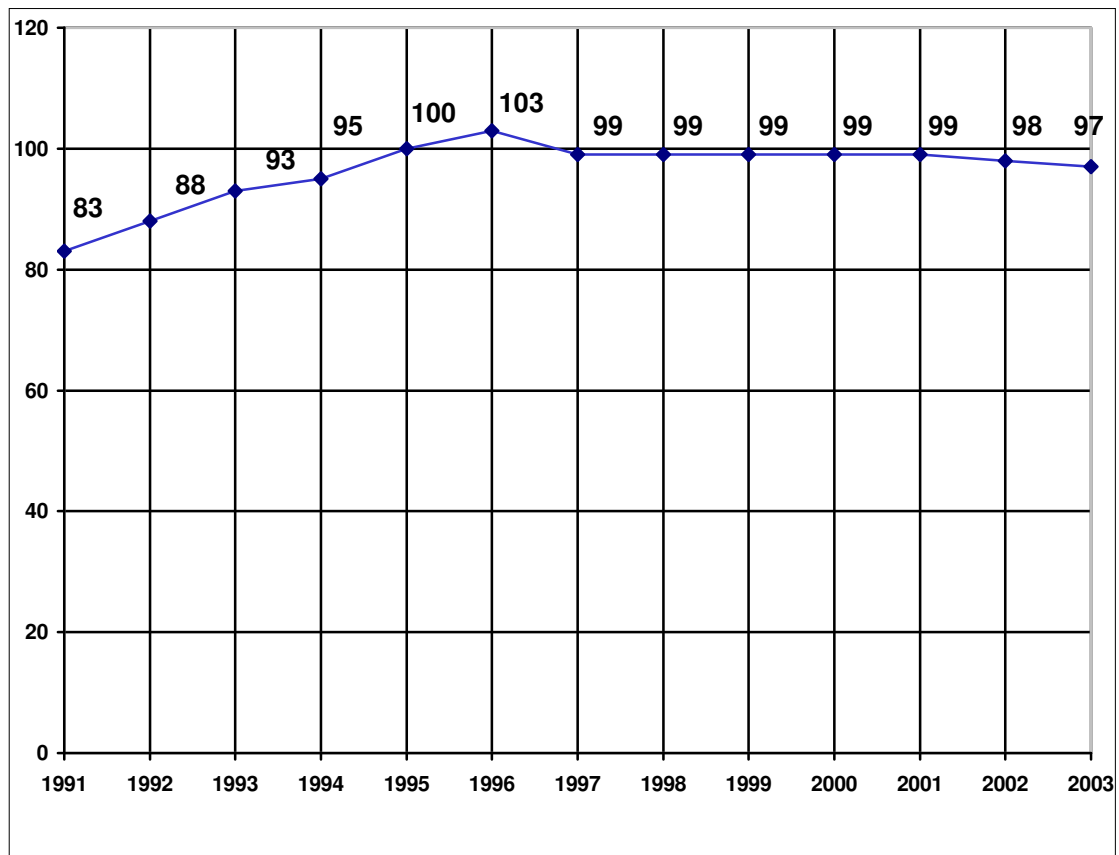
Die nachfolgenden Abbildungen enthalten die Indexreihe des **individuellen Wohnungsbaus** für den örtlichen Grundstücksmarkt der unbebauten, baureifen, erschließungsbeitragsfreien bzw. ortsüblich erschlossenen Baugrundstücke in der Hansestadt Wismar für den Zeitraum 1991 – 2003, unterteilt nach den Wohngebieten und der Innenstadt.

#### Bodenpreisindex für Wohnbauflächen in der Hansestadt Wismar

##### Wohngebiete



## Innenstadt



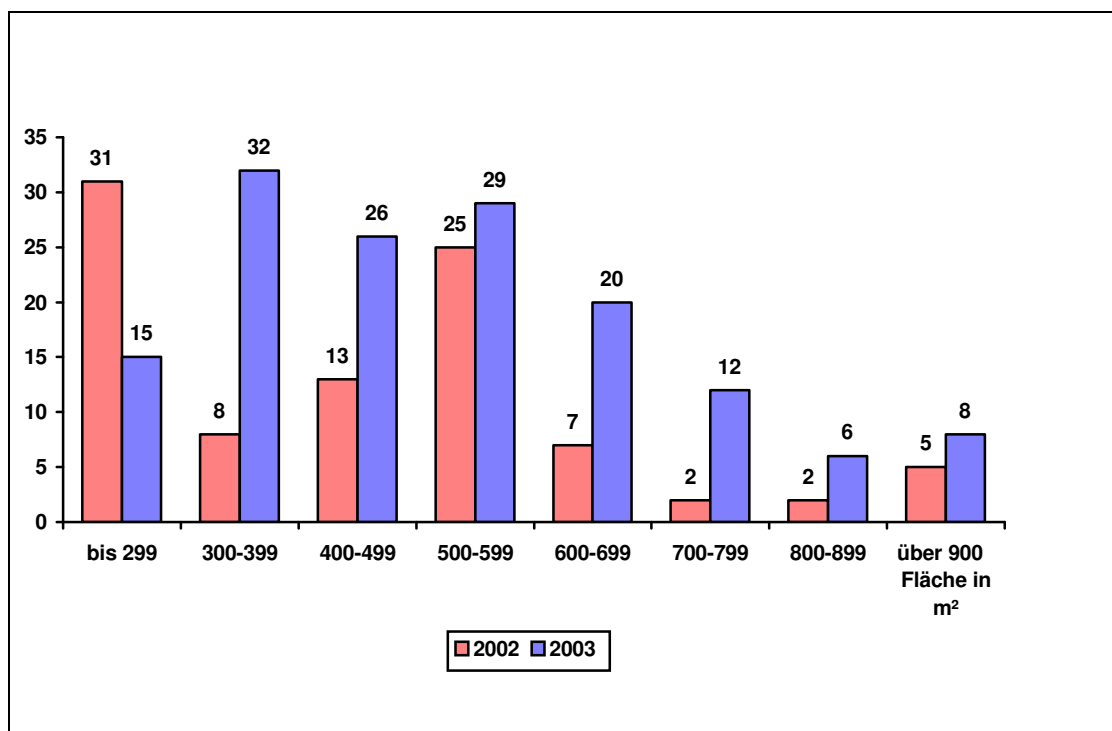
Diese Indexreihe bezieht sich auf den freien Grundstücksverkehr unter natürlichen und juristischen Personen des Privatrechts.

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. Besonders augenscheinlich sind die Rückgänge der Kaufpreise in den Wohngebieten Gartenstadt und Ostseeblick.

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 72,00 €. Die durchschnittliche Flächengröße der gehandelten Wohnbaugrundstücke in den Neubaugebieten ist mit rund 582 m<sup>2</sup> ermittelt worden.

### Bauplatzgrößen in den Wohngebieten der Hansestadt Wismar (2002 und 2003)



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 aufgeführt.

Bereich	durchschnittlicher Lagewert	Größe des Richtwertgrundstücks
Fischkatzen	80,00 €/m <sup>2</sup>	800 m <sup>2</sup>
Dargetzow	60,00 €/m <sup>2</sup>	500 m <sup>2</sup>
Wismar Süd	80,00 €/m <sup>2</sup>	400 m <sup>2</sup>
Südlich Dr.-Leber-Straße	100,00 €/m <sup>2</sup>	700 m <sup>2</sup>
Gartenstadt	70,00 €/m <sup>2</sup>	520 m <sup>2</sup>
Gartenstadt	75,00 €/m <sup>2</sup>	340 m <sup>2</sup>
Ostseeblick	75,00 €/m <sup>2</sup>	400 m <sup>2</sup>

individueller Wohnungsbau	Anzahl	mittlere Fläche in m <sup>2</sup>	Ø Kaufpreis in €/m <sup>2</sup>
ortsüblich erschlossen	9	255	44,14
erschlossen nach § 127 Abs. 2	122	582	71,60

### 3.1.2 Mehrfamilienhausgrundstücke

Im Jahr 2003 sind in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses 13 auswertbare Kaufverträge für unbebaute Mehrfamilienhausgrundstücke eingegangen. Aufgrund der Lage in der Innenstadt sind die durchschnittliche Grundstücksgröße mit 245 m<sup>2</sup> und der durchschnittliche Kaufpreis mit rund 150,00 €/m<sup>2</sup> ermittelt worden

### 3.1.3 Gewerbegrundstücke

Im Berichtsjahr 2003 wurden 17 gewerbliche Baugrundstücke mit einer Gesamtfläche von rund 27,05 Hektar verkauft. Das sind 21,75 Hektar mehr als im Vorjahr. Die Gewerbegrundstücke waren rund 4.065 m<sup>2</sup> groß und wurden zu einem durchschnittlichen Kaufpreis von 18,90 €/m<sup>2</sup>, gegenüber 16,00 €/m<sup>2</sup> im Vorjahr, veräußert.

gewerbliche Baugrundstücke	Anzahl	mittlere Fläche in m <sup>2</sup>	Ø Kaufpreis in €/m <sup>2</sup>
ortsüblich erschlossen	11	4.052	19,50
erschlossen nach § 127 Abs. 2	5	4.076	18,40

### 3.1.4 Geschäftsgrundstücke

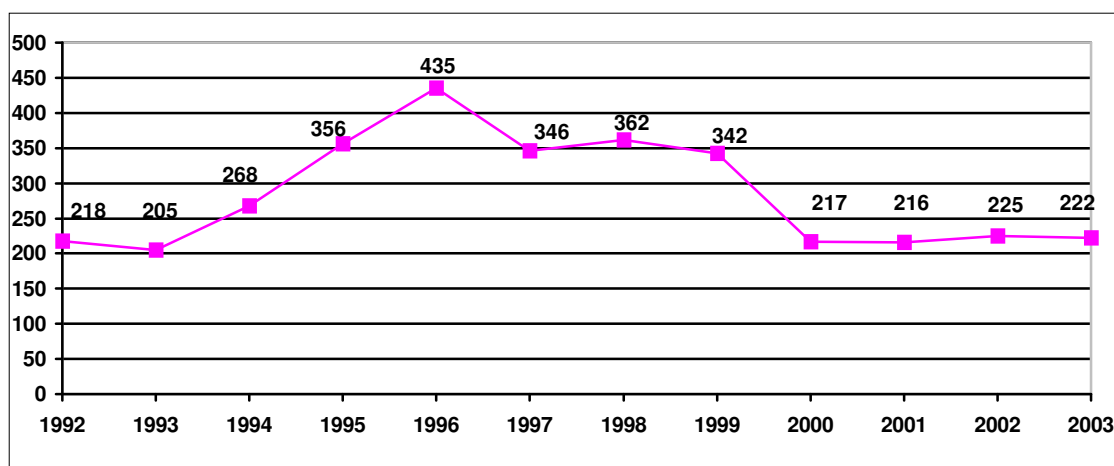
Das Angebot an Baugrundstücken in den zentralen Geschäftslagen der Hansestadt Wismar ist gering. Das Bodenwertniveau in den Spitzenlagen liegt hier zwischen 315,00 €/m<sup>2</sup> und 745,00 €/m<sup>2</sup>. Im Sanierungsgebiet werden Maßnahmen zur Verbesserung der Infrastruktur durchgeführt. Dieses 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 Teilbereichen 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 225 im Jahr 2002 auf 222 im Jahr 2003 nur geringfügig gesunken. Der Geldumsatz ist von 37,3 Mio. € auf 21,6 Mio. € erheblich gefallen. Im gleichen Zeitraum sank der Flächenumsatz von 25,9 Hektar auf 20,2 Hektar.

#### 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 115.000,00 € und 258.000,00 €. Die durchschnittliche Flächengröße für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser betrug im Jahr 2003 rund 613 m<sup>2</sup> und erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um 28 m<sup>2</sup>.

Als durchschnittlicher Kaufpreis sind 170.525,00 € pro Objekt ermittelt worden. Das sind rund 3 % mehr als im Vorjahr. Die durchschnittliche Wohnfläche beträgt für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in den B-Plan Gebieten rund 129 m<sup>2</sup>. Der Preis pro Quadratmeter Wohnfläche sank gegenüber dem Vorjahr um rund 4 % auf 1.324,00 €/m<sup>2</sup>.

Ein- und Zweifamilienhäuser	Anzahl	Ø Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Ø Kaufpreis in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche
Baujahr ≤ 1948	16	113	551,00
Baujahr 1949 – 1990	8	111	1.254,00
Baujahr ≥ 1991	5	129	1.324,00



### 3.2.2 Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Die Kaufpreise für Reihenhäuser und Doppelhaushälften in den neu erschlossenen Wohngebieten lagen bei den im Jahr 2003 verkauften Objekten zwischen 115.000,00 € und 170.000,00 € mit einem Durchschnittspreis von rund 142.000,00 €. Damit liegt der durchschnittliche Objektpreis rund 3 % über dem des Vorjahres.

Die durchschnittliche Grundstücksgröße für Reihenhäuser und Doppelhaushälften in den neu erschlossenen Wohngebieten beträgt rund 335 m<sup>2</sup> und ist im Vergleich zum Vorjahr um 75 m<sup>2</sup> größer. Der Preis pro m<sup>2</sup> Wohnfläche beträgt im Mittel rund 1.224,00 €/m<sup>2</sup>. Das bedeutet einen Preisrückgang zum Vorjahr von rund 7 %. Die veräußerten Reihenhäuser und Doppelhaushälften weisen eine durchschnittliche Wohnfläche von 116 m<sup>2</sup> auf.

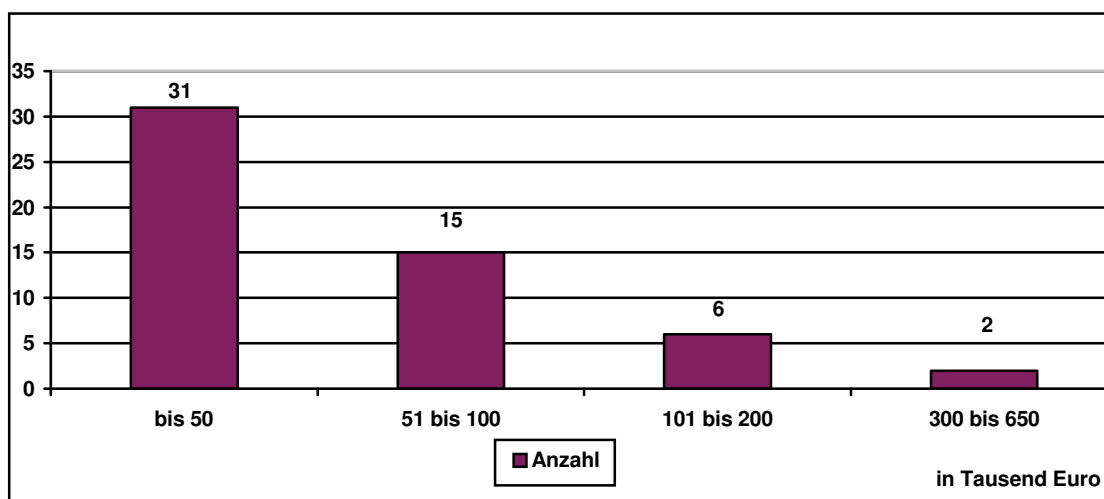
<b>Reihenhäuser u. Doppelhaushälften</b>	<b>Anzahl</b>	<b>Ø Wohnfläche in m<sup>2</sup></b>	<b>Ø Kaufpreis in €/m<sup>2</sup> Wohnfläche</b>
Baujahr <= 1948	7	98	942,00
Baujahr 1949 – 1990	25	92	761,00
Baujahr >= 1991	15	116	1.224,00

<b>Kaufobjekte in Bebauungsplan- gebieten</b>	<b>durchschnittlicher Objektpreis in Euro</b>	<b>durchschnittliche Grundstücksfläche in m<sup>2</sup></b>	<b>durchschnittliche Wohnfläche in m<sup>2</sup></b>
Ein- u. Zweifamili- enhäuser	170.000,00	613	129
Reihenhäuser Doppelhaushälften	142.000,00	335	116

### 3.2.3 Mehrfamilienhäuser

53 % der bebauten Mehrfamilienhausgrundstücke des Berichtsjahres 2003 liegen im Sanierungsgebiet und sind teilweise in einem sehr desolaten Zustand. In zunehmendem Maß ist festzustellen, dass bei der Kaufpreisbildung Teilfreilegungs- bzw. Freilegungskosten berücksichtigt werden. Aus diesem Grund nehmen die Kaufpreise bis 50.000,00 € auch den höchsten Anteil mit 53 % ein. Gefolgt von den Kaufpreisen bis 100.000,00 € mit rund 29 %. Mit steigendem Kaufpreis nimmt die Anzahl der gehandelten Mehrfamilienhäuser in der Innenstadt rasch ab. Die durchschnittliche Grundstücksfläche der Mietwohngrundstücke in der Innenstadt wurde mit 213 m<sup>2</sup> ermittelt.

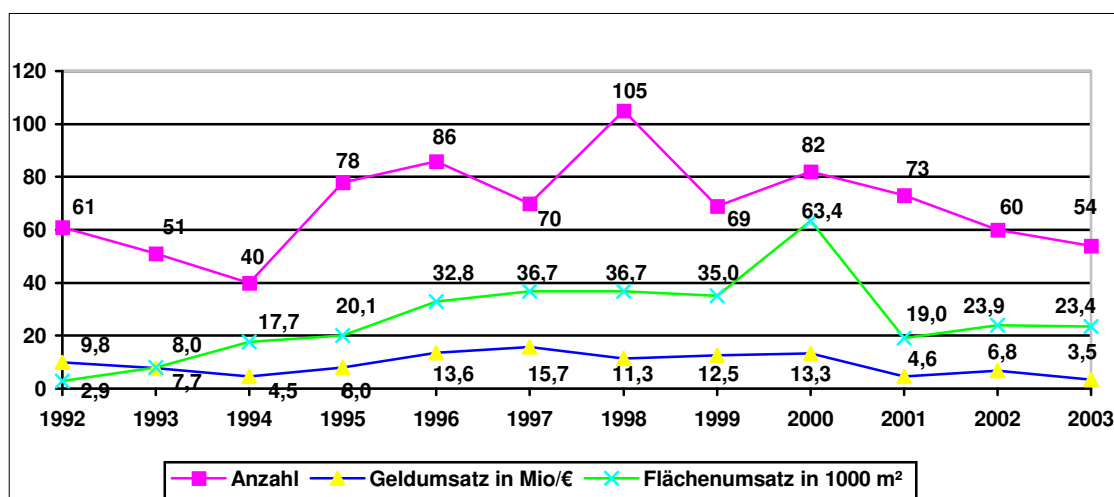
### Anzahl der veräußerten Mehrfamilienhäuser nach der Höhe des Kaufpreises



Mehrfamilienhäuser	Anzahl	Ø Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Ø Kaufpreis in €/Wohnfläche
Baujahr ≤ 1948	49	193	275,00
Baujahr 1949 – 1990	4	254	494,00
Baujahr ≥ 1991	* <sup>1</sup>		

\*<sup>1</sup> weniger als 3 Kauffälle, daher keine Auswertung

### Umsatzentwicklung Mehrfamilienhäuser



### 3.2.4 Wohnungseigentum

Im Jahr 2003 sind in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses 38 Kaufverträge über Wohnungs- und Teileigentum ausgewertet worden. Gegenüber dem Vorjahr ist der Geldumsatz um 2,4 Mio. € gesunken. Der Flächenumsatz fiel von 4.500 m<sup>2</sup> auf 3.000 m<sup>2</sup>. Die Eigentumswohnungen haben nur noch einen Anteil von 8,0 % am Gesamtmarktgeschehen in der Hansestadt Wismar. Soweit Garagen-/Stellplätze zum Sondereigentum der Wohnung gehören, sind diese in den aufgeführten Durchschnittswerten enthalten.

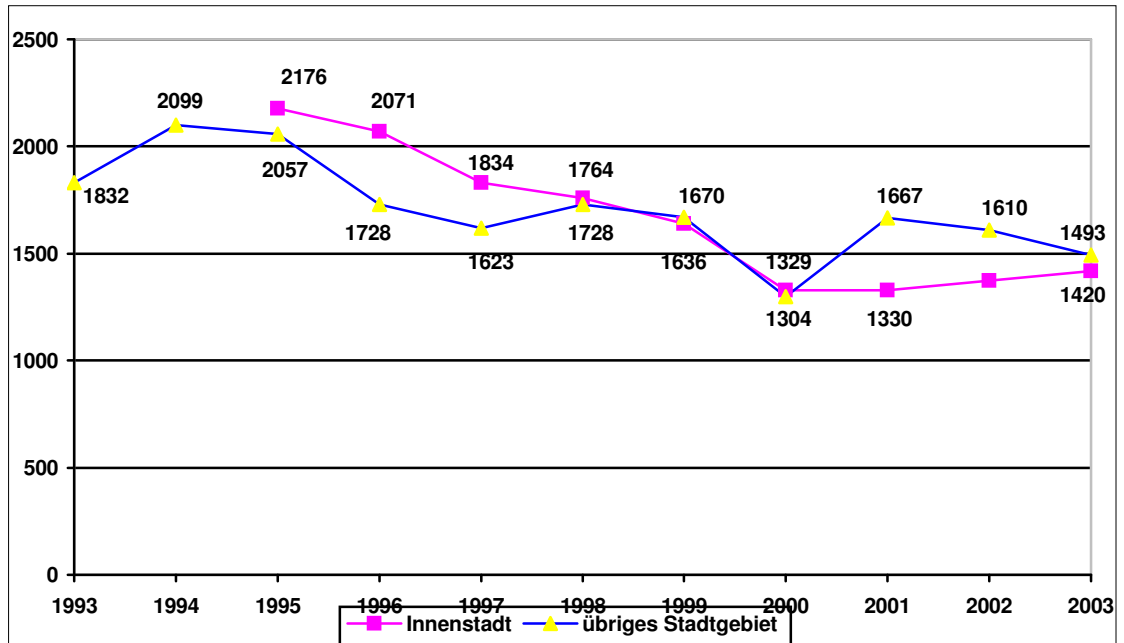
Die Auswertung der veräußerten Eigentumswohnungen ab dem Baujahr 1991, ergab für die Innenstadt und das übrige Stadtgebiet folgende Übersicht:

Wohngebiet	Anzahl der Verträge	€/m <sup>2</sup> Wohnfläche	Ø Wohn-/Nutzfläche in m <sup>2</sup>	Bodenrichtwert €/m <sup>2</sup>
<b>Innenstadt</b> gesamt	8	1.420,00	67	150,00
davon: Erstverkäufe	5	1.692,00	68	150,00
Weiterverkäufe	3	966,00	66	150,00
<b>übriges Stadtgebiet,</b> gesamt:	24	1.493,00	76	75,00
davon: Erstverkäufe	17	1.610,00	76	75,00
Weiterverkäufe	7	1.208,00	75	75,00

### Entwicklung der Kaufpreise für Wohnungseigentum 1999 bis 2003

Ortsteil	1999 €/m <sup>2</sup> Wohnfläche	2000 €/m <sup>2</sup> Wohnfläche	2001 €/m <sup>2</sup> Wohnfläche	2002 €/m <sup>2</sup> Wohnfläche	2003 €/m <sup>2</sup> Wohnfläche
Schillerring/ Dr.-Leber-Str.	/	/	/	1.679,00	/
<b>Innenstadt</b>	1.636,00	1.329,00	1.329,00	/	1.420,00
Wendorf	910,00	879,00	/	/	/
Köppernitztal	1.457,00	/	1.575,00	/	/
Ostseeblick	1.672,00	1.744,00	1.554,00	1.733,00	/
<b>übrig. Stadtgebiet</b>	1.670,00	1.304,00	1.667,00	1.610,00	1.493,00

### 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 Befragungen der Marktteilnehmer nachfolgende Netto-Kaltmieten ermittelt. Die Übersicht ersetzt nicht den Mietspiegel, Angaben zur Ortsüblichkeit der Miete sind nicht ableitbar. Auf dieser Grundlage sind keine Mietänderungsverlangen durchsetzbar. Die aufgeführten mittleren Mieten dienen ausschließlich der Ableitung marktgerechter Liegenschaftszinssätze.

Art der Grundstücke		Netto-Kaltmiete (€/m <sup>2</sup> Wohn- oder Nutzfläche) mittlerer Bereich
REFH: Neubau	Wohnfläche: ca. 100 m <sup>2</sup>	5,00 bis 6,20
EFH: mod. Altbau	(RND ≥ 45)	5,00 bis 6,20
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 7,00
ETW: Neubau	(RND = 80)	5,50 bis 6,50
ETW: mod. Altbau	(RND = 60)	4,50 bis 6,00
MFH: mod. Altbau	(RND ≥ 45)	4,50 bis 6,50
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	5,50 bis 7,50
	mittlere Lage	4,00 bis 5,50
	einfache Lage	3,00 bis 4,00
Einzelhandel		bis 60 m <sup>2</sup> über 100 m <sup>2</sup>
	gute Lage	15,00 – 25,00 10,00 – 18,00
	mittlere Lage	10,00 – 15,00 7,50 – 9,50
	einfache Lage	7,00 – 10,00 5,00 – 7,00
Stellplatzmiete		15,00 €/Monat bis 36,00 €/Monat
Garage		20,00 €/Monat bis 40,00 €/Monat

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

Die in der Übersicht enthaltenen Ausgangsdaten sind unabhängig von denen des Miet-  
 spiegels der Hansestadt Wismar ermittelt worden. Zu diesem Zweck hat die Geschäfts-  
 stelle des Gutachterausschusses Fragebögen verschickt und nach deren Rücksendung  
 die Auswertung durchgeführt.

### Zusammenstellung der Liegenschaftszinssätze

	Bandbreite * <sup>2</sup>	Durchschnitt
Ein- und Zweifamilienhäuser * <sup>1</sup>	2,8 – 4,0	3,1
Reihenhäuser/Doppelhaushälften	2,7 – 4,8	3,5
Eigentumswohnungen Innenstadt	2,4 – 4,0	3,2
Eigentumswohnungen übriger Bereich	2,6 – 5,0	3,4
Villengrundstücke* <sup>3</sup>	2,6 – 4,1	3,3
Mehrfamilienhäuser	4,5 – 6,7	5,4
gemischt genutzte Grundstücke	4,5 – 6,8	6,0
Gewerbegrundstücke	5,5 – 8,5	7,0

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

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

\*<sup>3</sup> abgeleitet aus Kaufpreisen und den entsprechenden Reinerträgen des Berichtsjahres  
 2002

verwendetes Modell: Rohertrag: Nettokaltmiete § 17 WertV  
 Reinertrag: Rohertrag – Bewirtschaftungskosten  
 Bewirtschaftungskosten: gemäß Anlage 3 Wert R 2002 und  
 nach Kleiber/Simon in v. H. des  
 Rohertrages  
 Bodenwert: Bodenrichtwert x Anpassung an  
 GFZ gemäß Anlage 11 Wert R 2002  
 Gesamtnutzungsdauer: gemäß Anlage 4 Wert R 2002

Untersuchungen des Gutachterausschusses der Hansestadt Wismar ergaben für **Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke** einen marktorientierten Liegenschaftszinssatz von durchschnittlich 3,1 %.

Für **Reihenhausgrundstücke bzw. mit Doppelhaushälften** bebaute Grundstücke liegt der Liegenschaftszinssatz mit 3,5 % rund 0,1 % tiefer als im Vorjahr.

Die **Eigentumswohnungen** in der Innenstadt weisen einen durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz in Höhe von 3,2 % und die Eigentumswohnungen im übrigen Bereich der Hansestadt von 3,4 % auf.

Für **Mietwohngrundstücke** wurden Liegenschaftszinssätze zwischen 4,5 % und 6,7 % ermittelt.

Für **Villengrundstücke** im Bereich Wismar-Süd mit einer durchschnittlichen Wohnfläche von 260 m<sup>2</sup>, liegen die Liegenschaftszinssätze zwischen 2,6 % und 4,1 %, im Mittel bei 3,3 %. Diese Werte sind aus den Kaufpreisen des Berichtsjahres 2002 abgeleitet.

Bei **gemischt genutzten Grundstücken** ergeben sich Liegenschaftszinssätze zwischen 4,5 % und 6,8 %.

Für **Gewerbegrundstücke** sind die Liegenschaftszinssätze statistisch nicht gesichert, da nicht genügend auswertbare Kaufverträge vorlagen. Hier schätzt der Gutachterausschuss, in Anlehnung an die Wertermittlungsrichtlinien, den Liegenschaftszinssatz auf rund 7,0 %.

#### **Im Vergleich mit dem Vorjahr ergibt sich für das Berichtsjahr 2003 folgende Entwicklung:**

- für Ein- und Zweifamilienhäuser:	leicht gefallen
- für Reihenhäuser und Doppelhaushälften:	leicht gefallen
- für Eigentumswohnungen :	unverändert
- für Mehrfamilienhäuser:	leicht gestiegen
- für gem. genutzte Grundstücke:	leicht gestiegen
- für Gewerbegrundstücke:	gestiegen

### 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.

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

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

Modell: Sachwertfaktoren bezogen auf Normalherstellungskosten 2000 für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke, Doppelhaushälften und Reihenhäuser  
Bruttogrundfläche nach DIN 277 (1987)  
Alterswertminderung gemäß Anlage 8a der Wert R 2002  
Außenanlagen: 2 % bis 4 %  
Baujahr ab 1935  
Bodenwertniveau 65,00 €/m<sup>2</sup> bis 85,00 €/m<sup>2</sup>, durchschnittlich 75,00 €/m<sup>2</sup>  
Kaufpreise aus den Jahren 2000 bis 2003

Es sind 25 Grundstücke berücksichtigt worden, die zwischen natürlichen Personen gehandelt worden sind.

vorläufiger Sachwert in €	Sachwertanpassungsfaktoren
50.000	1,09
75.000	1,05
100.000	1,02
125.000	0,97
150.000	0,93
175.000	0,90
200.000	0,86
225.000	0,83
250.000	0,80
über 250.000	0,77

Folgende Abhängigkeiten wurden festgestellt:

- Je besser die Lage ist, desto geringer ist der Marktanpassungsabschlag.
- Je größer der Sachwert seiner Höhe nach ist, desto höher ist der Marktanpassungsabschlag.
- 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	6 %

Die von Kleiber, Simon, Weyers in „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ 3. Auflage von 1998, Seite 353 veröffentlichten 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 Geschäftsgrundstücke	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 A	Gebäudefaktoren B
	$\frac{KP}{RO}$	$\frac{KP}{RE}$	$\frac{KP - BW}{WF}$ Spanne in €/m <sup>2</sup>	$\frac{KP}{WF}$ Spanne in €/m <sup>2</sup>
Eigentumswohnungen, Neubau, außerhalb des Sanierungsgebietes, RND über 70 Jahre	22	28	<b>1330,00 €/m<sup>2</sup></b> 900 – 1.790	<b>1.493,00 €/m<sup>2</sup></b> 1.000 – 1.990
Villengrundstücke, Altbau, * <sup>2</sup> außerhalb des Sanierungsgebietes, RND 40 bis 50 Jahre	18	23	<b>1.025,00 €/m<sup>2</sup></b> 850 – 1.320	<b>1.369,00 €/m<sup>2</sup></b> 1.070 – 1.640
Ein- u. Zweifamilienhausgrundstücke, Neubau, außerhalb des Sanierungsgebietes	20	26	<b>1.017,00 €/m<sup>2</sup></b> 670 – 1.390	<b>1.324,00 €/m<sup>2</sup></b> 920 – 1.610
Mietwohngrundstücke, Altbau, im Sanierungsgebiet, RND 30 bis 40 Jahre * <sup>2</sup>	12	16	<b>346,00 €/m<sup>2</sup></b> 250 – 560	<b>434,00 €/m<sup>2</sup></b> 350 – 760
Mietwohngrundstücke, Altbau, außerhalb des Sanierungsgebietes, RND bis 20 Jahre	10	14	<b>268,00 €/m<sup>2</sup></b> 0 – 230	<b>335,00 €/m<sup>2</sup></b> 0 – 590
Mietwohngrundstücke, Altbau, im Sanierungsgebiet RND unter 20 Jahre, überwiegend freigezogen	10	14	<b>117,00 €/m<sup>2</sup> *<sup>1</sup></b> 0 – 429	<b>238,00 €/m<sup>2</sup> *<sup>1</sup></b> 0 – 560
Wohn- u. Geschäftshäuser, Altbau, im Sanierungsgebiet, Randlage RND bis 20 Jahre	11	14	<b>140,00 €/m<sup>2</sup></b> 0 – 220	<b>314,00 €/m<sup>2</sup></b> 0 – 450
Wohn- u. Geschäftshäuser, * <sup>2</sup> Altbau, im Sanierungsgebiet, MI Bereiche RND bis 20 Jahre	12	14	<b>256,00 €/m<sup>2</sup> *<sup>1</sup></b> 0 – 420	<b>465,00 €/m<sup>2</sup> *<sup>1</sup></b> 0 – 489

\*<sup>1</sup> In den 1a- Lagen wie Krämerstraße, Hegede oder Hinter dem Rathaus sind teilweise erheblich höhere Gebäudefaktoren festgestellt worden.

\*<sup>2</sup> Kauffälle des Berichtsjahres 2002



<b>Ausstattungsstandard</b>				
<b>Gebäudeteil</b>	<b>einfach</b>	<b>mittel</b>	<b>gehoben</b>	<b>stark gehoben</b>
<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 Wärmedämmstandard	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

## **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 lagetypische Bodenrichtwerte enthalten, d.h. jedem ausgewiesenen Bodenrichtwert ist eine Richtwertbeschreibung 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.

Neben der Transparenz des Grundstücksmarktes dienen die Bodenrichtwerte als Hilfsmittel zur Bodenwertermittlung.

**Auszug aus der Bodenrichtwertkarte der Hansestadt Wismar  
Stand 31.12.2003**

**Erläuterung:**

- 70 : Nicht eingeklammerte Bodenrichtwerte beziehen sich auf Baugrundstücke, für die Erschließungsbeiträge i. S. des § 127 Abs. 2 Bau GB noch zu erheben sind. |370| Bodenrichtwert in €/m<sup>2</sup>  
Entwicklungszustand:  
B = baureifes Land
- ( ) : Bodenrichtwerte beziehen sich auf Baugrundstücke, für die Erschließungsbeiträge i. S. § 127 Abs. 2 BauGB nicht mehr zu entrichten sind. Art der baulichen Nutzung:  
MI = Mischgebiet
- || : Bodenrichtwerte beziehen sich auf Baugrundstücke, bei denen Beiträge für die vorhandenen Erschließungsanlagen teilweise noch erhoben werden können. Bauweise:  
g = geschlossen  
Maß der baulichen Nutzung:  
2,0 = Geschossflächenzahl

**4.2 Übersicht über die Bodenrichtwerte typischer Orte zum Stichtag 31.12.2003**

Die hier aufgeführten Bodenrichtwerte beziehen sich auf baureife Grundstücke, bei denen keine Beiträge für die vorhandenen Erschließungsanlagen mehr erhoben werden (Stadt- oder Kerngebiete) oder bei denen Erschließungsbeiträge bereits gezahlt worden sind (neuerschlossene Grundstücke) oder sie sind durch || = 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: O = Oberzentrum; M = Mittelzentrum, MT = Mittelzentrum mit Teilfunktion, U = Unterzentrum, LZ = ländliches Zentrum, S = gelegen im Siedlungsraum eines größeren Zentrum.

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	46,3	M		85	75	40		80		26	75		19	15
Innenstadt				175	135	100	235	175	125		420			

## 5 Zusammenfassung

Im Ergebnis der Kaufpreisuntersuchungen ist festzustellen, dass sich die Preise auf den Grundstücksteilmärkten 2003 unterschiedlich entwickelt haben. Die Anzahl der auswertbaren Kaufverträge ist von 355 im Jahr 2002 auf 450 im Jahr 2003 gestiegen.

Die Bodenwerte für **unbebaute Baugrundstücke** haben gegenüber dem Vorjahr um rund 2% nachgegeben. Der durchschnittliche Quadratmeterpreis für erschlossene Wohnbauflächen, ist in den B-Plangebieten mit rund 75,00 €/m<sup>2</sup> ermittelt worden.

Der durchschnittliche Kaufpreis für **freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser** beträgt rund 170.000,00 €, bei einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 613 m<sup>2</sup>. Das sind rund 3% mehr als im Vorjahr.

Für **Reihenhäuser und Doppelhaushälften** stiegen die Preise pro Objekt gegenüber dem Vorjahr von 138.000,00 € auf 142.000,00 €. Auch auf diesem Teilmarkt wurden somit 3% höhere Kaufpreise als im Vorjahr gezahlt.

Für **Wohneigentum** wurden in der Hansestadt Wismar im Geschäftsjahr 2003 durchschnittlich 1.476,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche ausgegeben.

Aufgrund der geringen Anzahl von Kauffällen für land- und forstwirtschaftliche Flächen, werden für die weiteren Aussagen die Jahre 2002 und 2003 herangezogen. Die Auswertung der Kauffälle für **landwirtschaftliche Flächen** von denen anzunehmen ist, dass sie in absehbarer Zeit nur landwirtschaftlichen Zwecken dienen werden, ergab einen durchschnittlichen Kaufpreis von 0,65 €/m<sup>2</sup>, bezogen auf ein rund 72.000 m<sup>2</sup> großes Grundstück bei einer Ackerzahl von 55. Die Spanne der Kaufpreise lag zwischen 0,40 €/m<sup>2</sup> und 0,81 €/m<sup>2</sup>. **Für Flächen, die sich insbesondere durch ihre Lage und Nähe zu Siedlungsgebieten geprägt, auch für außerlandwirtschaftliche Nutzung eignen**, wurden im Mittel 2,20 €/m<sup>2</sup> gezahlt. Die Kaufpreise für **Ödland und Waldflächen** lagen zwischen 0,10 €/m<sup>2</sup> und 0,26 €/m<sup>2</sup>, bei einem Mittelwert von 0,22 €/m<sup>2</sup>.

Für **Gartenland und öffentliche Grünflächen** wurden Kaufpreise zwischen 4,50 €/m<sup>2</sup> und 16,50 €/m<sup>2</sup>, im Mittel 8,00 €/m<sup>2</sup>, gezahlt.

Die Kaufpreise für **sonstige Flächen** (z. B. Verkehrsflächen die keine Bauflächen sind) lagen im Jahr 2003 zwischen 4,50 €/m<sup>2</sup> und 10,30 €/m<sup>2</sup>, im Mittel bei 8,60 €/m<sup>2</sup>.

2003 gab es keine Grundstücksverkäufe für **naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen**. In den Jahren 1999 bis 2001 erfolgten diese Grundstücksverkäufe zu einem durchschnittlichen Kaufpreis von 3,20 €/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche, innerhalb einer Spanne von 2,20 €/m<sup>2</sup> bis 5,60 €/m<sup>2</sup>. Die Grundstücksflächen lagen zwischen 4.000 m<sup>2</sup> und 5,6 Hektar, im Mittel 2,0 Hektar.

Für Grundstücke der Qualität **Bauerwartungsland** sind in Abhängigkeit von der Wartezeit bis zum Eintritt der Baureife, in den Jahren 2001 bis 2003 Kaufpreise von 6,00 €/m<sup>2</sup> bis 15,00 €/m<sup>2</sup> gezahlt worden, wobei die Grundstücksgröße zwischen 5.000 m<sup>2</sup> und 70.000 m<sup>2</sup> lag.

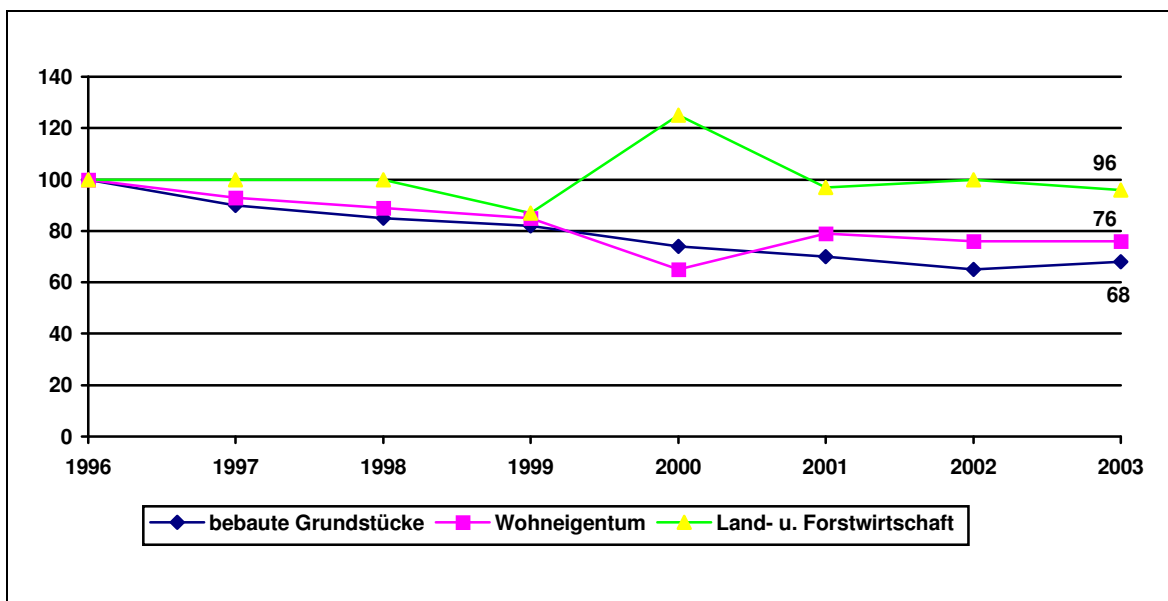
Eine Preis- und Umsatzentwicklung auf dem Grundstücksmarkt der Hansestadt Wismar in Bezug auf das Vorjahr gibt die nachfolgende Tabelle.

Grundstücksart	Preisentwicklung zum Vorjahr	Umsatz gegenüber Vorjahr		
		nach Anzahl	nach Fläche	nach Geld
Unbebaute Baugrundstücke -individueller Wohnungsbau	- 2 %	+ 83 %	+ 151 %	+ 104 %
Bebaute Grundstücke -ohne Wohn- u Teileigentum -Wohn- u. Teileigentum	+ 3 % ± 0 %	+ 14 % - 41 %	- 47 % - 33 %	- 43 % - 38 %
Land- u. forstwirtschaftlich Genutzte Grundstücke -landw. Grundstücke	- 4 %	+ 86 %	- 58 %	- 80 %

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 1997 bis 2003**

	1998	1999	2000	2001	2002	2003
Bebaute Grundstücke						
- ohne Wohneigentum	- 5	- 3	- 8	- 4	- 5	+ 3
- Wohneigentum	- 4	- 4	- 20	+ 14	- 3	± 0
Land- u. Forstwirtschaft	± 0	- 13	+ 38	- 28	+ 3	- 6





### Arrondierungsflächen in der Hansestadt Wismar Auswertzeitraum 1998 bis 2003

Art der unselbständigen Teilfläche	Nutzungsart	Anzahl	% des Baulandwertes Mittelwert (2/3 Spanne)	Systemdarstellung
hinter dem Grundstück liegende regel- oder unregelmäßige Flächen	Einfamilienhausgebiet	17	38 (26-106)	
	Mehrfamilienhausgebiet	3	74 (42-99)	
	geschäftliche Nutzung			
	gewerbliche Nutzung			
	<b>gesamt</b>	<b>20</b>		
seitlich gelegene Flächen	Einfamilienhausgebiet	13	64 (26-92)	
	Mehrfamilienhausgebiet	2	62 (50-73)	
	geschäftliche Nutzung			
	gewerbliche Nutzung	3	74 (50-100)	
	<b>gesamt</b>	<b>18</b>		
Splitterflächen regel- oder unregelmäßig in unterschiedlichen Lagen	Einfamilienhausgebiet	4	63 (32-45)	
	Mehrfamilienhausgebiet	3	47 (38-62)	
	geschäftliche Nutzung			
	gewerbliche Nutzung	5	68 (67-68)	
	<b>gesamt</b>	<b>12</b>		
Zufahrten	Einfamilienhausgebiet	7	90 (85-95)	
	Mehrfamilienhausgebiet			
	geschäftliche Nutzung			
	gewerbliche Nutzung			
	<b>gesamt</b>	<b>7</b>		
Arrondierung aus Wegen, Straßen zum Bauland (z. B. Vorgarten)	Einfamilienhausgebiet	2	78 (38-117)	
	Mehrfamilienhausgebiet	3	119 (104-133)	
	geschäftliche Nutzung			
	gewerbliche Nutzung	2	88	
	<b>gesamt</b>	<b>7</b>		
Arrondierung aus Bauland zu Wegen, Straßen Stellplätzen in Abhängigkeit von der Intensität des Eingriffs	Einfamilienhausgebiet	8	69 (25-100)	
	Mehrfamilienhausgebiet	3	61 (48-69)	
	geschäftliche Nutzung			
	gewerbliche Nutzung	2	95 (90-100)	
	<b>gesamt</b>	<b>13</b>		

## Anlage

### **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 entsprechend nach der Landesverordnung über Verwaltungsgebühren in Angelegenheiten der Wertermittlung von Grundstücken (Wert-ErmGebVO) vom 22.06 1993 (GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 2013-1-26) Gebühren erhoben.

### **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.

## **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.

## **Besondere Bodenrichtwerte**

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

## **Auskünfte aus der Kaufpreissammlung**

Die Kaufpreissammlung, mit ihren ergänzenden weiteren Datensammlungen, ist grundsätzlich geheim zu halten. 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.

## Übersicht der Gutachterausschüsse und ihrer Geschäftsstellen Bereich Westmecklenburg

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

Geschäftsstelle: Rostocker Straße 76  
23970 Wismar

Vorsitzender: Herr König Tel.: 03841/410 111  
Fax: 03841/410 102

Leiter der Geschäftsstelle: Herr Johnson Tel.: 03841/ 410 210  
Fax: 03841/ 410 214  
E-Mail: [gutachterausschuss@nordwestmecklenburg.de](mailto:gutachterausschuss@nordwestmecklenburg.de)

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

Geschäftsstelle: Am Packhof 2 – 6  
19058 Schwerin

Vorsitzender: Herr Frisch Tel.: 0385/ 545 2751  
Fax: 0385/ 545 2709  
E-Mail: [UFrisch@schwerin.de](mailto:UFrisch@schwerin.de)

Leiter der Geschäftsstelle: Herr Egdorf Tel.: 0385/ 545 1411  
E-Mail: [GEgdorf@schwerin.de](mailto:GEgdorf@schwerin.de)  
Internet: [www.schwerin.de/gutachterausschuss](http://www.schwerin.de/gutachterausschuss)

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

Geschäftsstelle: Putlitzer Straße 25  
19370 Parchim

Vorsitzender: Herr Delgmann Tel.: 03871/ 722 413  
Fax: 03871/ 722 937

Leiter der Geschäftsstelle: Herr Bergmann Tel.: 03871/ 722 436

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

Geschäftsstelle: Garnisonsstraße 1  
19288 Ludwigslust

Vorsitzender: Herr Dörre Tel.: 03874/ 624 1500  
Fax: 03874/ 624 2000

Leiterin der Geschäftsstelle: Frau Großmann Tel.: 03874/ 624 2583  
Fax.: 03874/ 624 2062

---

E-Mail:j.grossmann@ludwigslust.de

### **Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Hansestadt Wismar**

<b><u>Name</u></b>	<b><u>Beschäftigungsstelle</u></b>
Vorsitzender Herr Rainer Wilcken	Hansestadt Wismar Theater 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 Prosch	Finanzamt Wismar Steueramtsrat
Frau Hannelore Jütting	Sparkasse Wismar Leiterin Firmen- und Kommunalkundenbetreuung
Herr Prof. Dr. Walter Schäfer	Universität Rostock FB Bauingenieurwesen Öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger für Wertermittlungen von bebauten und unbebauten Grundstücken
Herr Prof. Dr.-Ing. Wilfried Haker	Öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger für Wertermittlungen von bebauten und unbebaute Grundstücken
Frau Judith Harcks	Hansestadt Wismar, Gebäudemanagement, Sachbereich Planung Öffentlich bestellt und vereidigte Sachverständige für Wertermittlung von bebauten und unbebauten Grundstücken
Herr Ralf R. Peschel	LMS Landwirtschaftsberatung Mecklenburg – Vorpommern Schleswig-Holstein GmbH Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständi- ger 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 Hans-Eberhard Otto	Haus- und Grund Wismar e.V.

### Entwicklung der Gebädefaktoren von 1999 bis 2003 für ausgewählte Objektgruppen

	Gebädefaktor 1999 $\frac{KP - BW}{WF}$ Spanne in €/m <sup>2</sup>	Gebädefaktor 2000 $\frac{KP - BW}{WF}$ Spanne in €/m <sup>2</sup>	Gebädefaktor 2003 $\frac{KP - BW}{WF}$ Spanne in €/m <sup>2</sup>
Eigentumswohnungen, Neubau, außerhalb des Sanierungsgebietes, RND über 70 Jahre Ausstattungsgrad gehoben	<b>1.439,00 €/m<sup>2</sup></b> 1.329 – 1.687	<b>1.176,00 €/m<sup>2</sup></b> 1.023 – 1.636	<b>1.227,00 €/m<sup>2</sup></b> 1.125 – 1.841
Eigentumswohnungen, Neubau, im Sanierungsgebiet, RND über 70 Jahre Ausstattungsgrad gehoben	<b>1.483,00 €/m<sup>2</sup></b> 1.125 – 1.943	<b>1.161,00 €/m<sup>2</sup></b> 1.023 – 1.585	<b>1.161,00 €/m<sup>2</sup></b> 1.023 – 1.278
Ein- u. Zweifamilienhausgrundstücke, Neubau u. Objekte mit RND 50 bis 80 Jahre, außerhalb des Sanierungsgebietes Ausstattungsgrad gehoben	<b>1.191,00 €/m<sup>2</sup></b> 920 – 1.483	<b>1.237,00 €/m<sup>2</sup></b> 920 – 1.483	<b>1.202,00 €/m<sup>2</sup></b> 869 – 1.432
Einfamilienhausgrundstücke, Altbau, außerhalb des Sanierungsgebietes, RND 30 bis 40 Jahre, Ausstattungsgrad einfach/mittel	/	/	<b>683,00 €/m<sup>2</sup></b> 319 – 1.227
Mietwohngrundstücke, Altbau, im Sanierungsgebiet, RND 30 bis 40 Jahre, Ausstattungsgrad einfach/mittel	<b>501,00 €/m<sup>2</sup></b> 307 – 767	<b>529,00 €/m<sup>2</sup></b> 460 – 614	<b>358,00 €/m<sup>2</sup></b> 266 – 562
Mietwohngrundstücke, Altbau, außerhalb des Sanierungsgebietes, RND 20 bis 30 Jahre, Ausstattungsgrad einfach	<b>189,00 €/m<sup>2</sup></b> 0 – 338	<b>126,00 €/m<sup>2</sup></b> 0 – 297	<b>154,00 €/m<sup>2</sup></b> 0 – 307
Mietwohngrundstücke, Altbau, im Sanierungsgebiet RND unter 20 Jahre, überwiegend freigezogen, Ausstattungsgrad einfach	<b>153,00 €/m<sup>2</sup></b> 0 – 256	<b>126,00 €/m<sup>2</sup></b> 0 – 348	<b>107,00 €/m<sup>2</sup></b> 0 – 332
Wohn- u. Geschäftshäuser, Altbau, im Sanierungsgebiet, RND bis 20 Jahre, Ausstattungsgrad einfach, <b>übriger Bereich</b>	<b>248,00 €/m<sup>2</sup></b> 0 – 322	<b>210,00 €/m<sup>2</sup></b> 0 – 368	<b>205,00 €/m<sup>2</sup></b> 0 – 271
Wohn- u. Geschäftshäuser, Altbau, im Sanierungsgebiet, RND bis 20 Jahre, Ausstattungsgrad einfach, <b>MI Bereich</b>	/	/	<b>256,00 €/m<sup>2</sup></b> 0 – 424

