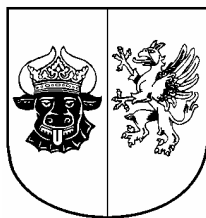


Grundstücksmarkt- bericht 2004

Hansestadt Wismar



MECKLENBURG-VORPOMMERN

Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Hansestadt Wismar

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Hansestadt Wismar

Vorsitzender: Herr Rainer Wilcken Telefon: 03841/ 707 206
Fax: 03841/ 707 207

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

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

Leiter der Herr Wolfgang Papke Telefon: 03841/ 410 233
Geschäftsstelle: E-Mail: wpapke@wismar.de
Internet: www.wismar.de/Gutachterausschuss

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

Redaktionsschluss: 31.12.2004

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, Luftbild Hansestadt Wismar

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeines	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
2	Überblick über den Grundstücksverkehr	9
2.1	Anzahl der Erwerbsvorgänge	9
2.2	Flächenumsatz	12
2.3	Geldumsatz	15
2.4	Darstellung der Verkäufer und Erwerber.....	17
3	Entwicklung auf den Grundstücksteilmärkten	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, Gebäudefaktoren	33
4	Bodenrichtwerte, Übersichten über Bodenrichtwerte	36
4.1	Bodenrichtwerte.....	36
4.2	Übersicht über Bodenrichtwerte typischer Orte	37
5	Zusammenfassung	38
	(mit Angaben zu landwirtschaftlichen und sonstigen Flächen)	
	Anlage: Dienstleistungen des Gutachterausschusses	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 Bekanntmachung der Neufassung des Baugesetzbuches vom 23. September 2004 (BGBl I. S. 2414)

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 (Wertermittlungsrichtlinien –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.

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 46.083 Einwohner. Wismar besitzt einen der am besten erhaltenen Altstadtkerne Deutschlands und Nordeuropas.

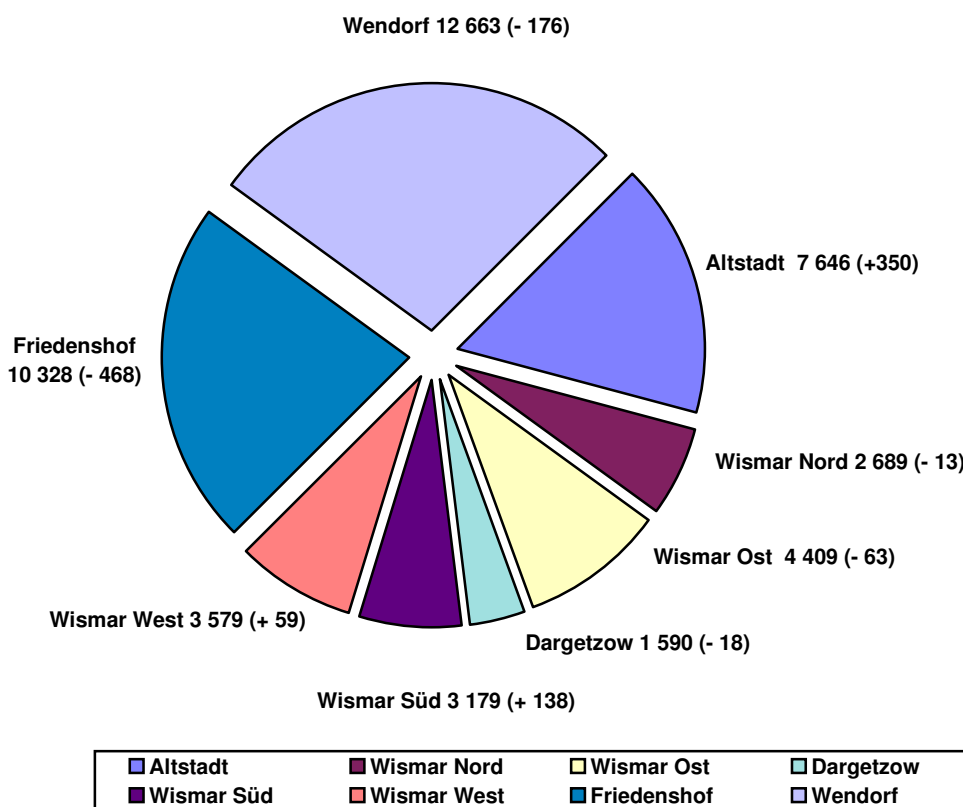
Die Hansestadt Wismar gehört zu den Hauptanziehungspunkten an der mecklenburgischen Ostseeküste und bezaubert durch die sehenswerte Altstadt.

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 km². Bei einer Einwohnerzahl von 46.083 zum 31.12.2004 (Minus 191 Einwohner gegenüber dem Vorjahr) ergibt sich eine durchschnittliche Bevölkerungsdichte von ca. 1.105 Einwohner/km².

Der Wohnungsbestand in Wohn- und Nichtwohngebäuden betrug zum 31.12.2003 25.538 Wohnungen (Plus 56 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	1.088	26
landwirtschaftliche Flächen	1.717	41
Waldflächen	66	2
Sport- und Erholungsflächen	208	5
Verkehrsflächen	364	9
Wasserflächen	251	6
sonstige Flächen	469	11
gesamt:	4.163	100

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 2003 und 2004

	Arbeitsamtsbezirk Schwerin			Darunter: Hansestadt Wismar		
	Dez. 2003	Dez. 2004	Änderung	Dez. 2003	Dez. 2004	Änderung
Arbeitslose (absolut)	38.155	41.964	+3.809	3.872	4.401	+529
Arbeitslosenquote in %	15,9	17,6	+1,7	18,4	21,2	+2,8

Baugenehmigungen der Jahre 2000 bis 2004

Antragsart	2000	2001	2002	2003	2004
Neubau	159	151	123	126	114
Umbau/Änderungen	114	103	91	105	55
Nutzungsänderungen	69	87	44	36	30
Anträge im vereinf. Verf. gem. § 63 LBauO M-V	85	82	72	94	56
genehmigungsfreie Bauvor- haben gem. §64 LBauO M-V	106	102	100	107	41
Abbruch	23	22	22	10	32
Summe	556	547	452	478	328

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

434 Vertragsabschlüsse

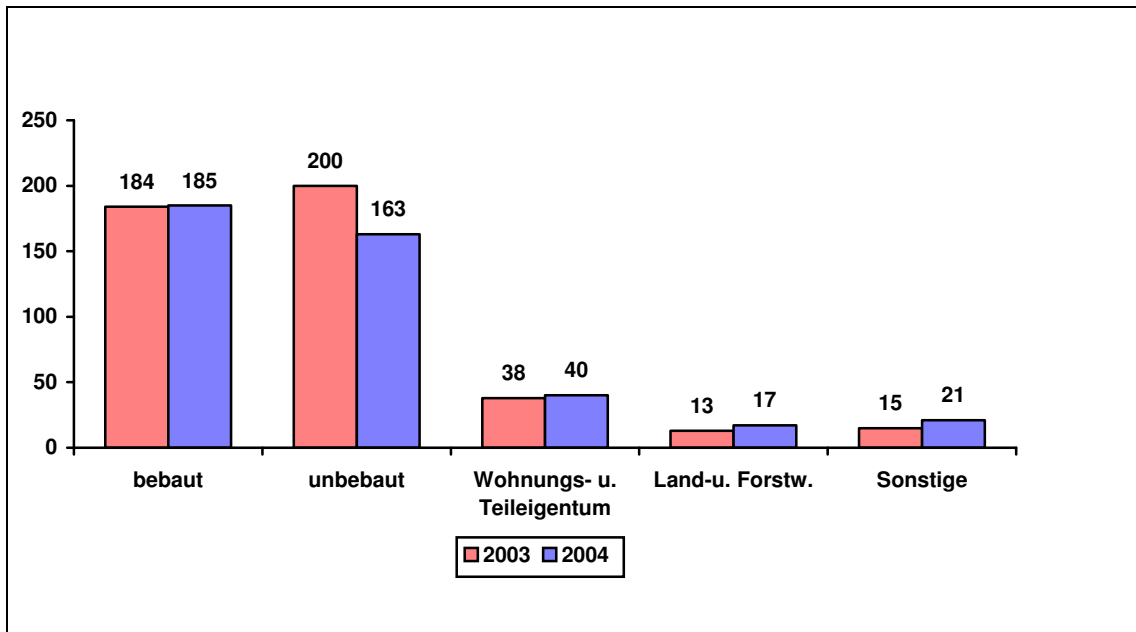
über Eigentumsübertragungen an bebauten oder unbebauten Grundstücken gegen Entgelt oder über Begründung von Erbbaurechten zugeleitet worden, von denen 426 auswertbar waren. Die Zahl der auswertbaren Verträge ist gegenüber dem Vorjahr um rund 5 % gefallen.

Grundstücksart	Anzahl der Verträge	Anteil in %
bebaute Grundstücke		
- Ein- u. Zweifamilienhäuser	38	8,9
- Doppelhaushälften/Reihenhäuser	78	18,2
- Mehrfamilienhäuser	43	10,1
- Wohn- u. Geschäftshäuser	20	4,7
- gewerbl. genutzte Grundstücke	6	1,4
Summe	185	43,3
Wohnung- und Teileigentum	40	9,4
unbebaute Baugrundstücke		
- individueller Wohnungsbau	128	30,0
- Mehrfamilienhäuser	15	3,5
- gewerbl. genutzte Grundstücke	20	4,7
Summe	163	38,2
- Land- u. Forstwirtschaft	17	4,0
- sonstige Flächen	21	4,9
Gesamtsumme	426	100 %

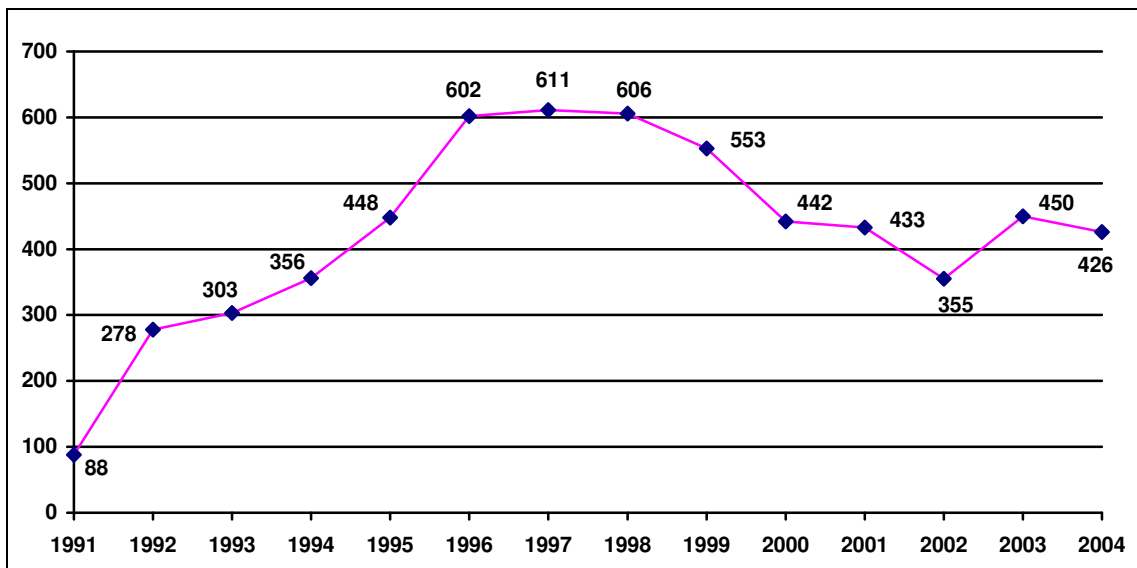
Anzahl der gesamten auswertbaren Erwerbsvorgänge 2000 – 2004

Grundstücksart	2000	2001	2002	2003	2004
bebaute Grundstücke					
- Ein- und Zweifamilienhäuser	33	32	34	29	38
- Doppelhaushälften/Reihenhäuser	39	44	33	76	78
- Mehrfamilienhäuser	82	73	60	54	43
- Wohn- u. Geschäftshäuser	15	23	18	14	20
- gewerbl. genutzte Grundstücke	17	13	16	11	6
Summe	186	185	161	184	185
Wohnungs- u. Teileigentum	31	31	64	38	40
unbebaute Grundstücke					
- individueller Wohnungsbau	128	122	93	170	128
- Mehrfamilienhäuser	22	15	/	13	15
- gewerbl. genutzte Grundstücke	24	15	19	17	20
Summe	174	152	112	200	163
Land- u. Forstwirtschaft	27	42	7	13	17
sonstige Flächen	24	23	11	15	21
Gesamtsumme	442	433	355	450	426

Anzahl der Erwerbsvorgänge 2003 und 2004 nach Teilmärkten



Entwicklung der auswertbaren Erwerbsvorgänge 1991 bis 2004



2.2 Flächenumsatz

Im Berichtsjahr sind im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses insgesamt

865.700 m² Grundstücksfläche

umgesetzt worden.

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

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

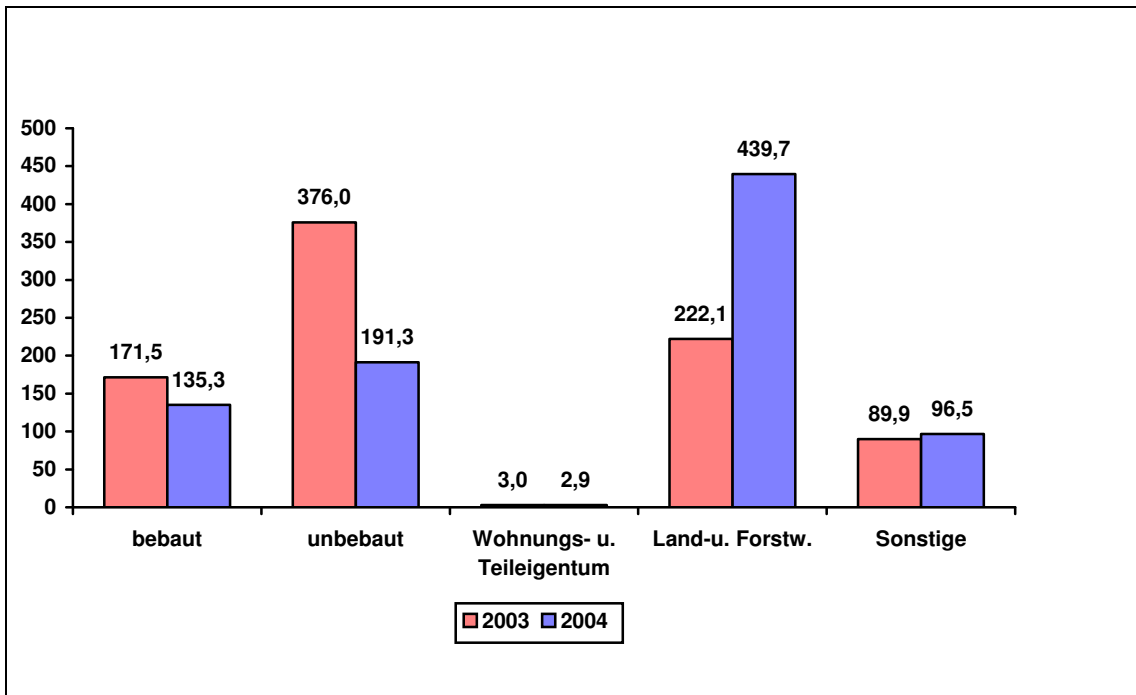
Grundstücksart	Fläche in 1 000m ²	Anteile in %
bebaute Grundstücke		
- Ein- u. Zweifamilienhäuser	35,7	4,1
- Doppelhaushälften/Reihenhäuser	23,2	2,7
- Mehrfamilienhäuser	22,5	2,6
- Wohn- u. Geschäftshäuser	10,7	1,2
- gewerbl. genutzte Grundstücke	43,2	5,0
Summe	135,3	15,6
Wohnungs- und Teileigentum	2,9	0,3
unbebaute Grundstücke		
- individueller Wohnungsbau	61,1	7,0
- Mehrfamilienhäuser	1,8	0,2
- gewerbl. genutzte Grundstücke	128,4	14,9
Summe	191,3	22,1
Land- u. Forstwirtschaft	439,7	50,8
sonstige Flächen	96,5	11,2
Gesamtsumme	865,7	100 %

Flächenumsatz der Jahre 2000 bis 2004 (in 1 000 m²)

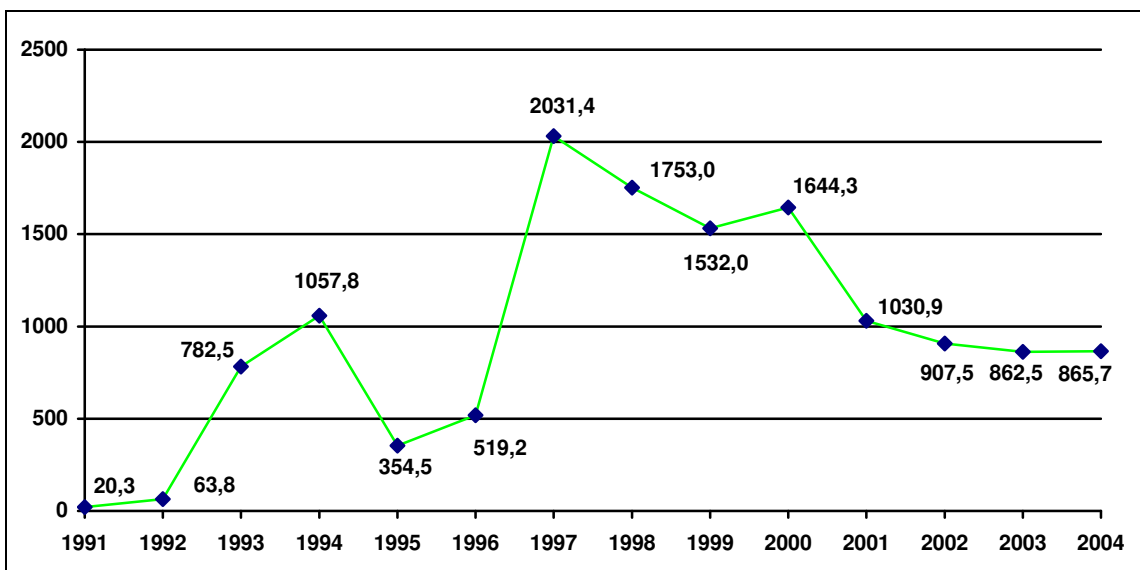
Grundstücksart	2000	2001	2002	2003	2004
bebaute Grundstücke					
- Ein- u. Zweifamilienhäuser	23,0	19,2	20,8	16,8	35,7
- Doppelhaushälften/Reihenhäuser	18,3	23,3	19,4	36,6	23,2
- Mehrfamilienhäuser	63,4	19,0	23,9	47,1	22,5
- Wohn- u. Geschäftshäuser	7,0	7,9	12,9	6,8	10,7
- gewerbl. genutzte Grundstücke	98,7	103,3	177,5	64,2	43,2
Summe	210,4	172,7	254,5	171,5	135,3
Wohnungs- und Teileigentum	3,0	2,3	4,5	3,0	2,9
unbebaute Baugrundstücke					
- individueller Wohnungsbau	54,6	45,8	40,8	102,3	61,1
- Mehrfamilienhäuser	28,3	149,5	/	3,2	1,8
- gewerbl. genutzte Grundstücke	214,2	335,0	52,9	270,5	128,4
Summe	297,1	530,3	93,7	376,0	191,3
Land- u. Forstwirtschaft	961,8	294,9	527,4	222,1	439,7
sonstige Flächen	172,0	30,7	27,4	89,9	96,5
Gesamtsumme	1 644,3	1 030,9	907,5	862,5	865,7

Der gesamte Flächenumsatz ist um rund 0,4 % gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Dieses resultiert aus dem erhöhten Flächenumsatz im Bereich der land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücke und der sonstigen Flächen.

Flächenumsatz 2003 und 2004 in 1.000 m² nach Teilmärkten



Entwicklung des Flächenumsatzes 1991 bis 2004 (in 1 000 m²)



2.3 Geldumsatz

Im Berichtsjahr 2004 sind auf dem Grundstücksmarkt im Bereich der Hansestadt Wismar rund 31,8 Millionen € umgesetzt worden. Das sind 0,8 Millionen € mehr als im Vorjahr.

Der Umsatz teilt sich wie folgt auf:

Grundstücksart	Umsatz in Mio. €	Anteile in %
bebaute Grundstücke		
- Ein- u. Zweifamilienhäuser	4,4	13,8
- Doppelhaushälften/Reihenhäuser	6,2	19,5
- Mehrfamilienhäuser	4,0	12,6
- Wohn- u. Geschäftshäuser	3,5	11,0
- gewerbl. genutzte Grundstücke	1,7	5,3
Summe	19,8	62,3
Wohnungs- und Teileigentum	3,7	11,6
unbebaute Grundstücke		
- individueller Wohnungsbau	4,0	12,6
- Mehrfamilienhäuser	0,3	0,9
- gewerbl. genutzte Grundstücke	3,0	9,5
Summe	7,3	23,0
- Land- u. Forstwirtschaft	0,3	0,9
- sonstige Flächen	0,7	2,2
Gesamtsumme	31,8	100 %

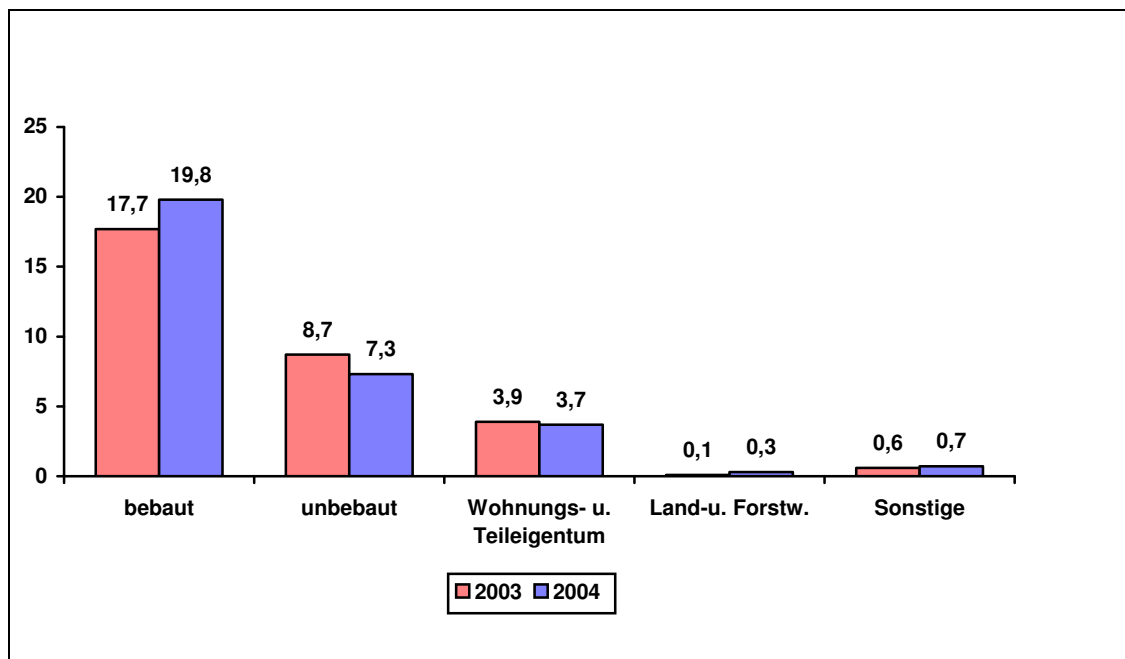
Geldumsatz der Jahre 2000 bis 2004 (in Mio. €)

Grundstücksart	2000	2001	2002	2003	2004
bebaute Grundstücke					
- Ein- u. Zweifamilienhäuser	3,5	2,9	3,5	3,9	4,4
- Doppelhaushälften/Reihenhäuser	4,9	5,1	3,4	6,3	6,2
- Mehrfamilienhäuser	13,3	4,6	6,8	3,5	4,0
- Wohn- u. Geschäftshäuser	2,3	4,1	3,2	2,3	3,5
- gewerbl. genutzte Grundstücke	5,5	2,8	14,1	1,7	1,7
Summe	29,5	19,5	31,0	17,7	19,8
Wohnungs- und Teileigentum	2,8	3,0	6,3	3,9	3,7
unbebaute Baugrundstücke					
- individueller Wohnungsbau	4,0	3,3	2,8	5,7	4,0
- Mehrfamilienhäuser	2,3	2,3	/	0,5	0,3
- gewerbl. genutzte Grundstücke	2,9	3,2	0,7	2,5	3,0
Summe	9,2	8,8	3,5	8,7	7,3
Land- u. Forstwirtschaft	0,8	0,2	0,5	0,1	0,3
sonstige Flächen	2,0	0,2	0,3	0,6	0,7
Gesamtsumme	44,3	31,7	41,6	31,0	31,8

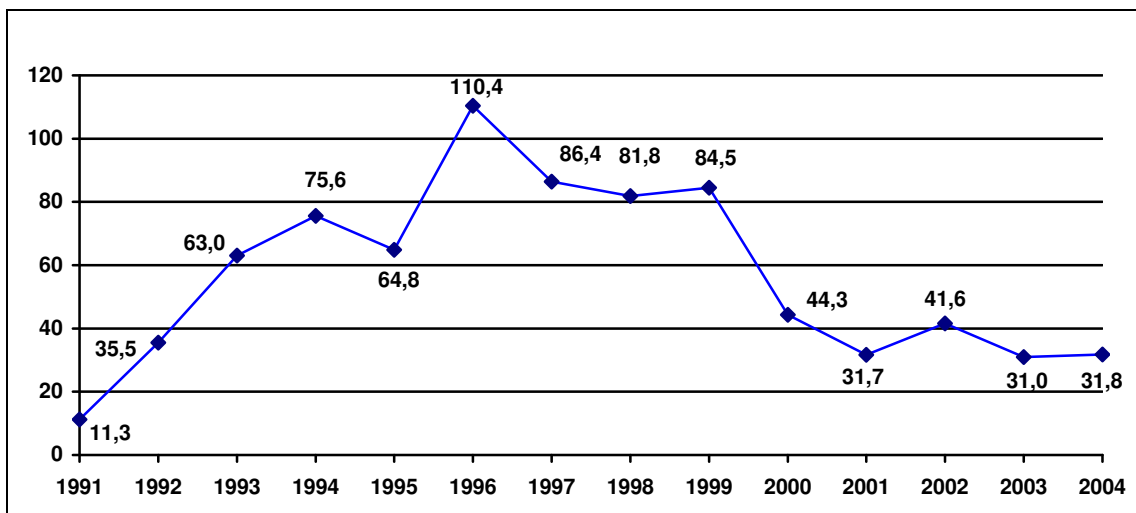
Auf dem Teilmarkt „bebaute Grundstücke“ sind im Jahr 2004 2,1 Mio. € mehr als im Vorjahr umgesetzt worden. Der Geldumsatz ist auf dem Teilmarkt „Wohnungs- und Teileigentum“ mit 3,7 Mio. € etwas niedriger als im Vorjahr. Geringere Geldumsätze gab es auf dem Teilmarkt „unbebaute Baugrundstücke“ bei dem individuellen Wohnungsbau sowie bei Mehrfamilienhäusern. Für „unbebaute Baugrundstücke“ wurden gegenüber dem Vorjahr rund 1,4 Mio. € weniger ausgegeben.

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

Geldumsatz 2003 und 2004 in Mio. Euro nach Teilmärkten



Entwicklung des Geldumsatzes 1991 bis 2004 (in Mio. €)



2.4 Darstellung der Verkäufer und Erwerber 2004

Verkäufer	Anzahl	Erwerber	Anzahl
natürliche Personen	126	natürliche Personen	327
sonst. jur. Personen	208	sonst. jur. Personen	63
Stadt	35	Stadt	23
Bund/Land	2	Bund/Land	11
Wohnungsgesellschaft	55	Wohnungsgesellschaft	2

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.

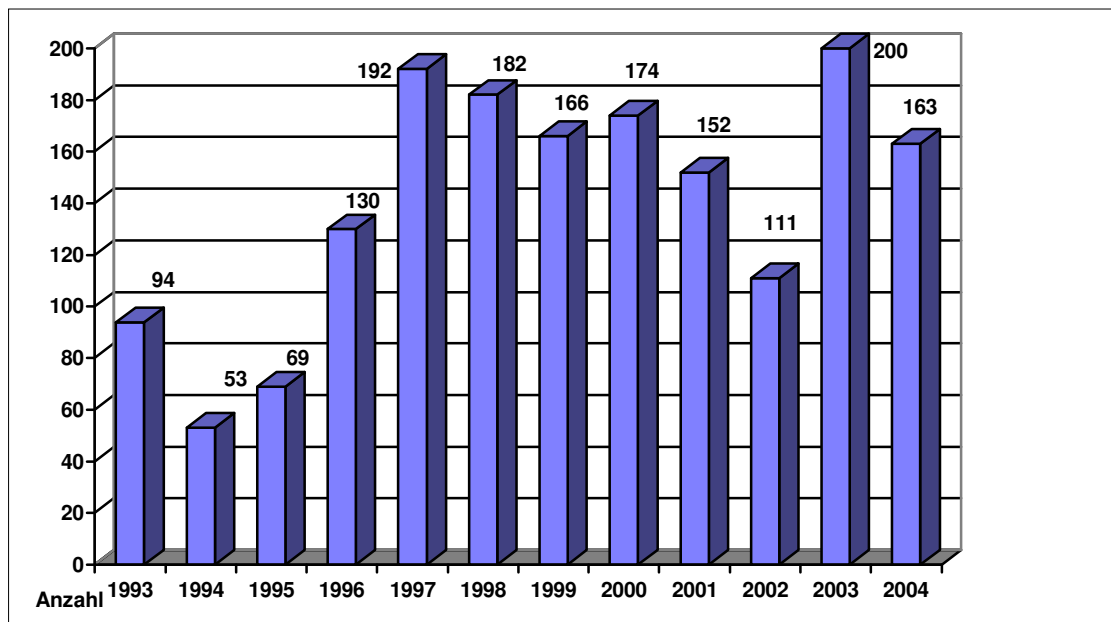
3.1 Unbebaute Baugrundstücke

163 Vertragsabschlüsse betreffen unbebaute Baugrundstücke. Davon sind 128 Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus. Im Vergleich zum Vorjahr wurden 42 Bauplätze weniger für den individuellen Wohnungsbau verkauft.

Die Anzahl der gewerblichen Baugrundstücke beträgt 20. Im Jahr 2004 wurden 15 unbebaute Grundstücke für eine geplante Mehrfamilienhausbebauung erworben.

Auf dem Teilmarkt unbebaute Baugrundstücke ist die Anzahl der Erwerbsvorgänge um 37 Grundstücke gesunken. Der Flächenumsatz ist gegenüber dem Vorjahr von 37,6 ha auf 19,1 ha gefallen.

Anzahl der unbebauten Baugrundstücke von 1993 – 2004 insgesamt



3.1.1 Bodenpreisindexreihe für den individuellen Wohnungsbau

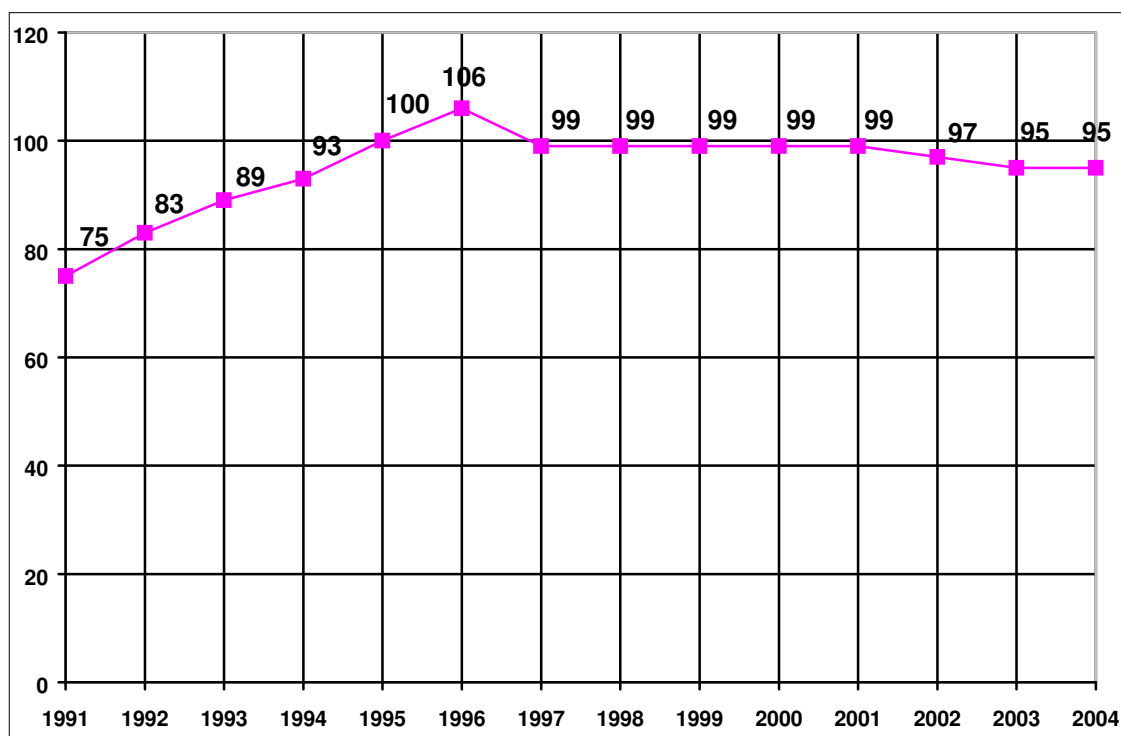
Die Entwicklung der Grundstückspreise kann anhand von Bodenpreisindexreihen beurteilt werden. Sie ermöglichen unter anderem die Umrechnung von Kaufpreisen auf bestimmte Stichtage.

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.

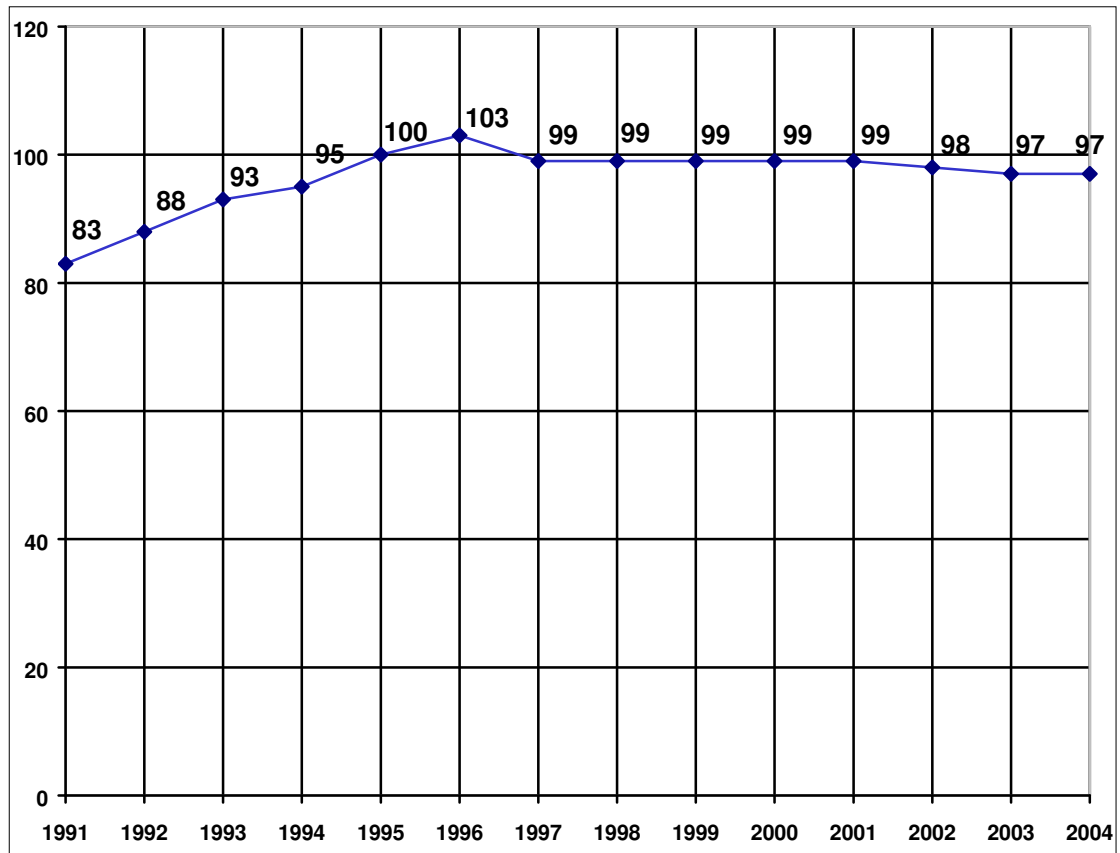
Die nachfolgenden Abbildungen enthalten die Indexreihe des **individuellen Wohnungsbaus** für den örtlichen Grundstücksmarkt der unbebauten, baureifen, erschließungsbeitragsfreien bzw. ortsüblich erschlossenen Baugrundstücke in der Hansestadt Wismar für den Zeitraum 1991 – 2004, unterteilt nach den Wohngebieten und der Innenstadt.

Bodenpreisindex für Wohnbauflächen in der Hansestadt Wismar

Wohngebiete



Innenstadt

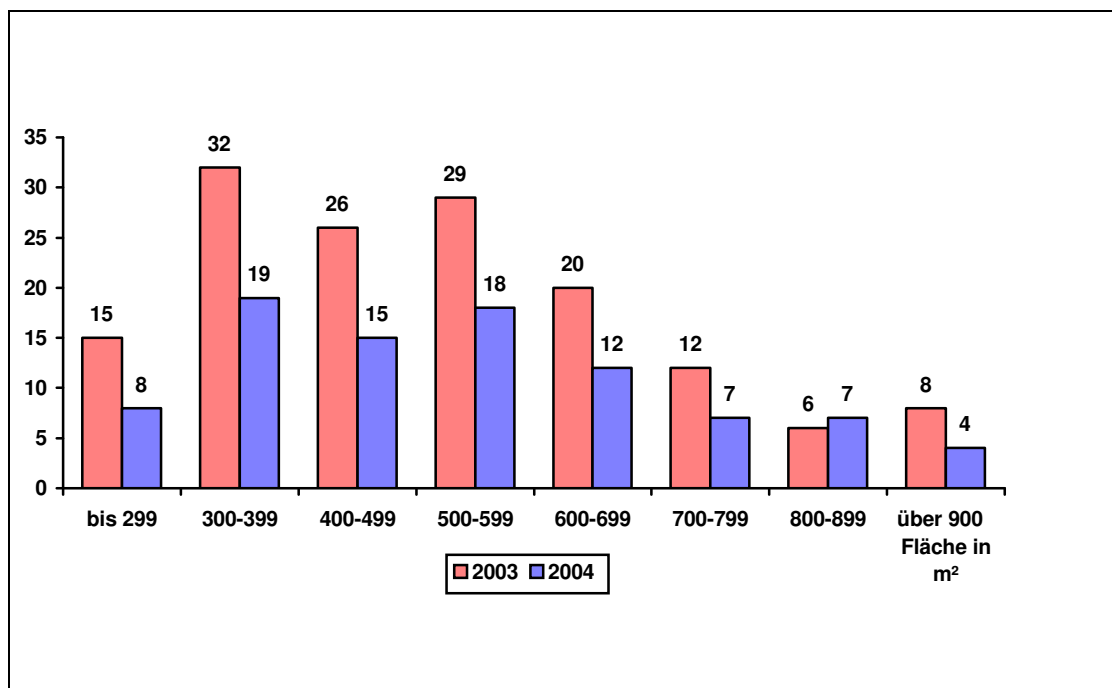


Diese Indexreihe bezieht sich auf den freien Grundstücksverkehr unter natürlichen und juristischen Personen des Privatrechts.

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.

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 70,00 €. Die durchschnittliche Flächengröße der gehandelten Wohnbaugrundstücke in den Neubaugebieten ist mit rund 523 m² ermittelt worden.

Bauplatzgrößen in den Wohngebieten der Hansestadt Wismar (2003 und 2004)

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
Fischkaten	75,00 €/m ²	850 m ²
Dargetzow	60,00 €/m ²	500 m ²
Wismar Süd	80,00 €/m ²	400 m ²
Schillerring/Goethestraße	100,00 €/m ²	700 m ²
Gartenstadt	75,00 €/m ²	640 m ²
Gartenstadt	80,00 €/m ²	330 m ²
Ostseeblick	75,00 €/m ²	500 m ²

individueller Wohnungsbau	Anzahl	mittlere Fläche in m ²	Ø Kaufpreis in €/m ²
ortsüblich erschlossen	13	328	45,80
erschlossen nach § 127 Abs. 2	96	523	69,80

3.1.2 Mehrfamilienhausgrundstücke

Im Jahr 2004 sind in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses 15 auswertbare Kaufverträge für unbebaute Mehrfamilienhausgrundstücke eingegangen. Aufgrund der Lage in der Innenstadt sind die durchschnittliche Grundstücksgröße mit 122 m² und der durchschnittliche Kaufpreis mit rund 187,00 €/m² ermittelt worden

3.1.3 Gewerbegrundstücke

Im Berichtsjahr 2004 wurden 20 gewerbliche Baugrundstücke mit einer Gesamtfläche von rund 12,8 Hektar verkauft. Das sind 14,25 Hektar weniger als im Vorjahr. Die Gewerbegrundstücke waren rund 2.266 m² groß und wurden zu einem durchschnittlichen Kaufpreis von 19,02 €/m², gegenüber 18,90 €/m² im Vorjahr, veräußert.

gewerbliche Baugrundstücke	Anzahl	mittlere Fläche in m ²	Ø Kaufpreis in €/m ²
ortsüblich erschlossen	8	2.420	21,29
erschlossen nach § 127 Abs. 2	5	2.020	14,67

Bodenpreisindex für gewerbliche Baugrundstücke von 1995 bis 2004

Jahr	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
Index	100	100	93	93	100	100	83	67	63	63

3.1.4 Geschäftsgrundstücke

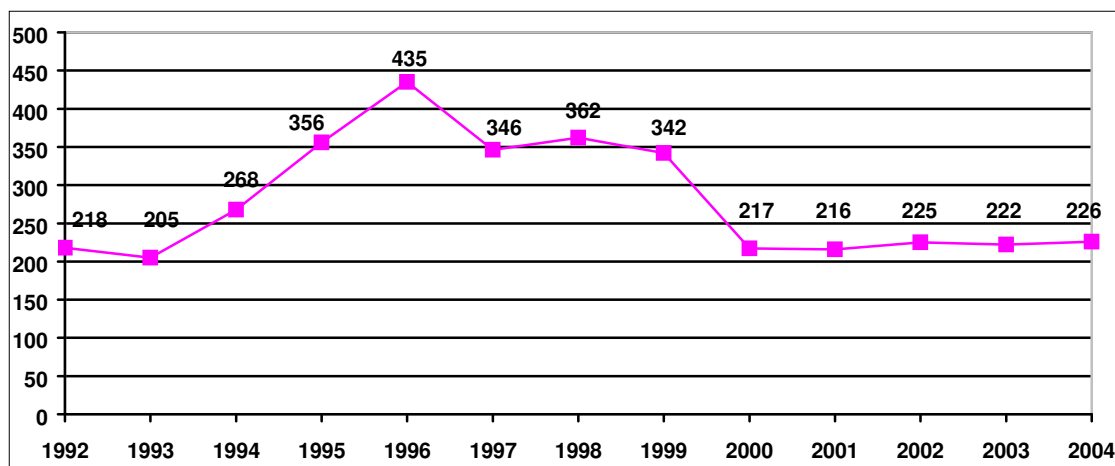
Das Angebot an Baugrundstücken in den zentralen Geschäftslagen der Hansestadt Wismar ist gering. Das Bodenwertniveau in den Spitzenlagen liegt hier zwischen 315,00 €/m² und 745,00 €/m². Im Sanierungsgebiet werden Maßnahmen zur Verbesserung der Infrastruktur durchgeführt. Dieses geschieht als „Sanierung 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 vielen Bereichen sind die Auswirkungen der Sanierungsmaßnahmen bereits festzustellen. Besonders im Bereich des Marktplatzes befinden sich die Sanierungsmaßnahmen in einem fortgeschrittenen Stadium. Es ergeben sich Vorteile, die zu einer Steigerung des Bodenpreisniveaus führen können. Die veröffentlichten besonderen Bodenrichtwerte enthalten keine der oben angeführten sanierungsbedingten Vorteile. Weitere Informationen hierzu sind in der Erläuterung zur Bodenrichtwertkarte enthalten.

3.2 Bebaute Grundstücke

Der Grundstücksmarkt für bebaute Grundstücke inklusive Wohnungs- und Teileigentum ist bei der Anzahl der Erwerbsvorgänge von 222 im Jahr 2003 auf 226 im Jahr 2004 gestiegen. Der Geldumsatz ist von 21,6 Mio. € auf 24,5 Mio. € gestiegen. Im gleichen Zeitraum sank der Flächenumsatz von 20,2 Hektar auf 14,2 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 Bebauungsplangebietten lagen zwischen 100.000,00 € und 258.000,00 €. Die durchschnittliche Flächengröße für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser betrug im Jahr 2004 rund 619 m² und erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um 6 m².

Als durchschnittlicher Kaufpreis sind 169.000,00 € pro Objekt ermittelt worden. Das ist nur geringfügig weniger als im Vorjahr. Die durchschnittliche Wohnfläche beträgt für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in den B-Plan Gebieten rund 126 m². Der Preis pro Quadratmeter Wohnfläche stieg gegenüber dem Vorjahr von 1.324,00 €/m² auf 1.341,00 €/m².

Ein- und Zweifamilienhäuser	Anzahl	Ø Wohnfläche in m ²	Ø Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche
Baujahr ≤ 1948*	16	113	551,00
Baujahr 1949 – 1990	11	123	902,00
Baujahr ≥ 1991	11	126	1.341,00

* Kauffälle aus dem Jahr 2003

3.2.2 Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Die Kaufpreise für Reihenhäuser und Doppelhaushälften lagen in den neu erschlossenen Wohngebieten bei den im Jahr 2004 verkauften Objekten, zwischen 112.000,00 € und 142.000,00 €, mit einem Durchschnittspreis von rund 134.500,00 €. Damit liegt der durchschnittliche Objektprice rund 5 % unter dem des Vorjahres.

Die durchschnittliche Grundstücksgröße für Reihenhäuser und Doppelhaushälften in den neu erschlossenen Wohngebieten beträgt rund 345 m² und ist im Vergleich zum Vorjahr um 10 m² größer. Der Preis pro m² Wohnfläche beträgt im Mittel rund 1.253,00 €/m². Das bedeutet einen Preisanstieg zum Vorjahr von rund 2 %. Die veräußerten Reihenhäuser und Doppelhaushälften weisen eine durchschnittliche Wohnfläche von 107 m² auf.

Reihenhäuser u. Doppelhaushälften	Anzahl	Ø Wohnfläche in m ²	Ø Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche
Baujahr <= 1948	7*	98	942,00
Baujahr 1949 – 1990	30	92	760,00
Baujahr >= 1991	15	107	1.253,00

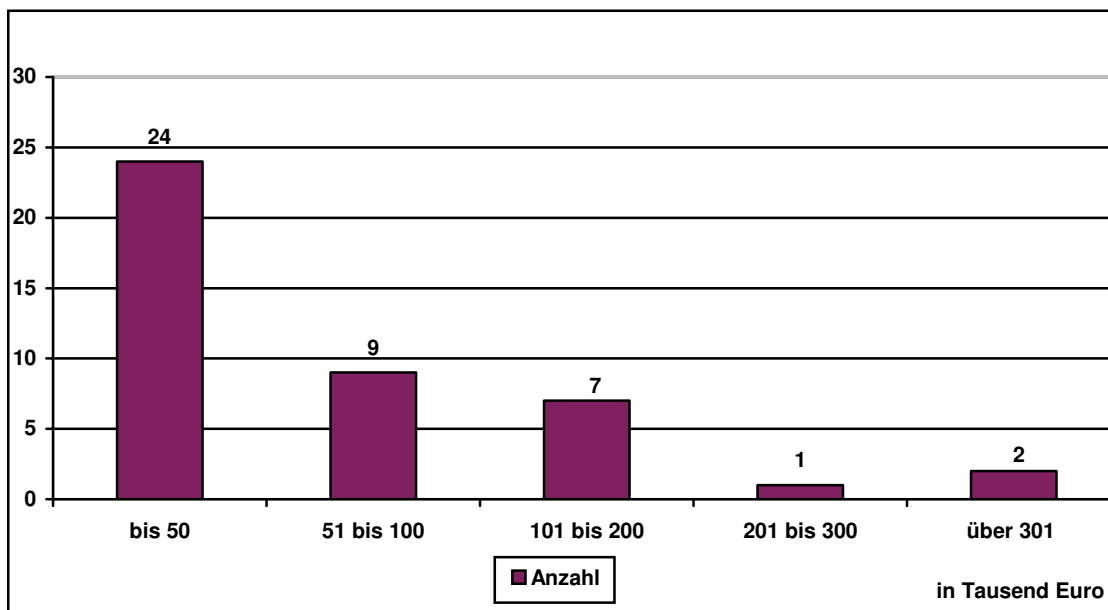
* Kauffälle aus dem Jahr 2003

Kaufobjekte in Bebauungsplan- Gebieten	durchschnittlicher Objektprice in Euro	durchschnittliche Grundstücksfläche in m ²	durchschnittliche Wohnfläche in m ²
Ein- u. Zweifamili- enhäuser	169.000,00	619	126
Reihenhäuser Doppelhaushälften	134.500,00	291	107

3.2.3 Mehrfamilienhäuser

81 % der bebauten Mehrfamilienhausgrundstücke des Berichtsjahres 2004 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 56 % ein. Gefolgt von den Kaufpreisen bis 100.000,00 € mit rund 21 %. Mit steigendem Kaufpreis nimmt die Anzahl der gehandelten Mehrfamilienhäuser in der Innenstadt rasch ab. Die durchschnittliche Grundstücksfläche der Mietwohngrundstücke in der Innenstadt wurde mit 214 m² ermittelt.

Anzahl der veräußerten Mehrfamilienhäuser nach der Höhe des Kaufpreises

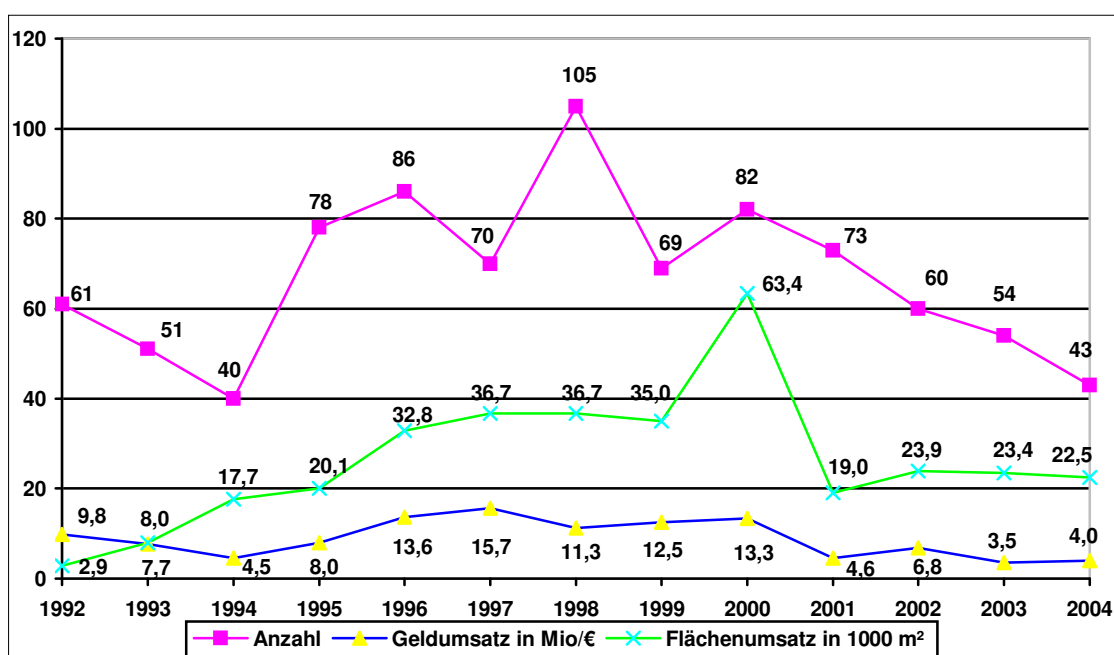


Mehrfamilienhäuser	Anzahl	Ø Wohnfläche in m ²	Ø Kaufpreis in €/Wohnfläche
Baujahr ≤ 1948	26	187	316,00
Baujahr 1949 – 1990	4* ¹	254	494,00
Baujahr ≥ 1991	* ²		

*¹ Kauffälle aus dem Jahr 2003

*² weniger als 3 Kauffälle, daher keine Auswertung

Umsatzentwicklung Mehrfamilienhäuser



3.2.4 Wohnungseigentum

Im Jahr 2004 sind in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses 40 Kaufverträge über Wohnungs- und Teileigentum ausgewertet worden. Gegenüber dem Vorjahr ist der Geldumsatz um 0,2 Mio. € gesunken. Der Flächenumsatz fiel von 3.000 m² auf 2.900 m². Die Eigentumswohnungen haben einen Anteil von 9,4 % 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.

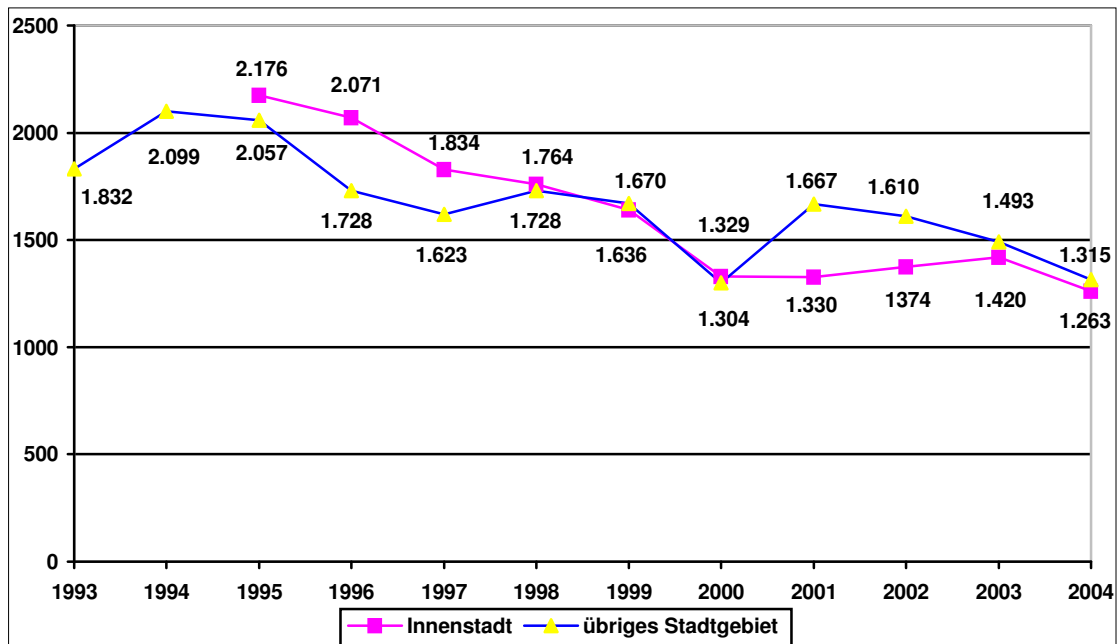
Die Auswertung der veräußerten Eigentumswohnungen ab dem Baujahr 1991, ergab für die Innenstadt und das übrige Stadtgebiet folgende Übersicht:

Wohngebiet	Anzahl der Verträge	€/m ² Wohnfläche	Ø Wohnfläche in m ²	Bodenrichtwert €/m ²
Innenstadt gesamt	9	1.263,00	70	150,00
davon: Erstverkäufe	4	1.497,00	66	150,00
Weiterverkäufe	5	951,00	74	150,00
übriges Stadtgebiet, gesamt:	31	1.315,00	73	75,00
davon: Erstverkäufe	18	1.572,00	73	75,00
Weiterverkäufe	13	988,00	73	75,00

Entwicklung der Kaufpreise für Wohnungseigentum 1999 bis 2004

Ortsteil	2000 €/m ² Wohnfläche	2001 €/m ² Wohnfläche	2002 €/m ² Wohnfläche	2003 €/m ² Wohnfläche	2004 €/m ² Wohnfläche
Schillerring/ Dr.-Leber-Str.	/	/	1.679,00	/	/
Innenstadt	1.329,00	1.329,00	/	1.420,00	1.263,00
Wendorf	879,00	/	/	/	/
Köppernitztal	/	1.575,00	/	/	/
Ostseeblick	1.744,00	1.554,00	1.733,00	/	/
übrig. Stadtgebiet	1.304,00	1.667,00	1.610,00	1.493,00	1.315,00

Graphische Darstellung der Entwicklung der Kaufpreise für Wohnungseigentum in der Innenstadt und dem übrigen Stadtgebiet in €/m² 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 ² Wohn- oder Nutzfläche) mittlerer Bereich
REFH: Neubau	Wohnfläche: ca. 100 m ²	4,90 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 6,80
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	5,20 bis 7,00
	mittlere Lage	4,00 bis 5,20
	einfache Lage	3,00 bis 4,00
Einzel- handel		bis 60 m ² über 100 m ²
	gute Lage	15,00 – 25,00 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 ^{*2}	Durchschnitt
Ein- und Zweifamilienhäuser ^{*1}	2,9 – 4,0	3,2
Reihenhäuser/Doppelhaushälften	2,8 – 4,5	3,5
Eigentumswohnungen Innenstadt	2,5 – 4,5	3,3
Eigentumswohnungen übriger Bereich	2,6 – 5,1	3,4
Villengrundstücke ^{*3}	2,6 – 4,1	3,3
Mehrfamilienhäuser	4,8 – 6,4	5,4
gemischt genutzte Grundstücke	4,5 – 6,6	6,0
Gewerbegrundstücke	5,5 – 8,5	7,0

^{*1} je individueller und aufwendiger die Bebauung, desto kleiner ist der Liegenschafts-
 zinssatz

^{*2} die ausgewiesenen Liegenschaftszinssätze beziehen sich auf Objekte mit einer Rest-
 Nutzungsdauer zwischen 30 und 80 Jahren

^{*3} 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 3,2 %.

Für **Reihenhausgrundstücke bzw. mit Doppelhaushälften** bebaute Grundstücke beträgt der Liegenschaftszinssatz 3,5 %.

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

Für **Mietwohngrundstücke** wurden Liegenschaftszinssätze zwischen 4,8 % und 6,4 % durchschnittlich mit 5,4 % ermittelt.

Für **Villengrundstücke** im Bereich Wismar-Süd mit einer durchschnittlichen Wohnfläche von 260 m², 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 6,6 %.

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 2004 folgende Entwicklung:

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

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.

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

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

Modell: Sachwertfaktoren bezogen auf Normalherstellungskosten 2000 für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke, Doppelhaushälften und Reihenhäuser
 Bruttogrundfläche nach DIN 277 (1987)
 Alterswertminderung gemäß Anlage 8a der Wert R 2002
 Außenanlagen: 2 % bis 4 %
 Baujahr ab 1935
 Bodenwertniveau 60,00 €/m² bis 88,00 €/m², durchschnittlich 70,00 €/m²
 Kaufpreise aus den Jahren 2000 bis 2004

Es sind 45 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 ²	KP : WF Spanne in €/m ²
Eigentumswohnungen, Neubau, außerhalb des Sanierungsgebietes, RND über 70 Jahre	23	29	1.170,00 €/m² 600 – 1.800	1.315,00 €/m² 1.000 – 1.990
Villengrundstücke, Altbau, * ² außerhalb des Sanierungsgebietes, RND 40 bis 50 Jahre	18	23	1.025,00 €/m² 850 – 1.320	1.369,00 €/m² 1.070 – 1.640
Ein- u. Zweifamilienhausgrundstücke, Neubau, außerhalb des Sanierungsgebietes	21	28	1.099,00 €/m² 650 – 1.340	1.393,00 €/m² 920 – 1.610
Mietwohngrundstücke, Altbau, im Sanierungsgebiet, RND 30 bis 40 Jahre	12	16	454,00 €/m² 330 – 575	641,00 €/m² 480 – 730
Mietwohngrundstücke, Altbau, außerhalb des Sanierungsgebietes, RND bis 20 Jahre	10	14	153,00 €/m² 0 – 373	316,00 €/m² 0 – 434
Mietwohngrundstücke, Altbau, im Sanierungsgebiet RND unter 20 Jahre, überwiegend freigezogen	11	14	102,00 €/m² *¹ 0 – 360	244,00 €/m² *¹ 0 – 560
Wohn- u. Geschäftshäuser, Altbau, im Sanierungsgebiet, Randlage RND bis 20 Jahre	11	14	125,00 €/m² 0 – 205	323,00 €/m² 0 – 500
Wohn- u. Geschäftshäuser, * ² Altbau, im Sanierungsgebiet, MI Bereiche RND bis 20 Jahre	13	15	256,00 €/m² *¹ 0 – 350	465,00 €/m² *¹ 0 – 681

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

*² Kauffälle des Berichtsjahres 2002

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 Wärmedämmstandard	Tondachpfannen, Schiefer-, Metalleindeckung, hoher Wärmedämmstandard	große Anzahl von Oberlichtern, Dachaus- 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-Kachelofen, 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

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 31.12.2004**

Erläuterung:

- 70 : Nicht eingeklammerte Bodenrichtwerte beziehen sich auf Baugrundstücke, für die Erschließungsbeiträge i. S. des § 127 Abs. 2 Bau GB noch zu erheben sind. |70| Bodenrichtwert in €/m²
- () : Bodenrichtwerte beziehen sich auf Baugrundstücke, für die Erschließungsbeiträge i. S. § 127 Abs. 2 BauGB nicht mehr zu entrichten sind. Entwicklungszustand:
B = baureifes Land
- || : 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 31.12.2004

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 ²
Wismar	46,1	M		85	70	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 2004 unterschiedlich entwickelt haben. Die Anzahl der auswertbaren Kaufverträge ist von 450 im Jahr 2003 auf 426 im Jahr 2004 gefallen.

Die Bodenwerte für **unbebaute Baugrundstücke** sind gegenüber dem Vorjahr relativ stabil geblieben. Der durchschnittliche Quadratmeterpreis für erschlossene Wohnbauflächen, ist in den B-Plangebieten mit rund 70,00 €/m² ermittelt worden.

Der durchschnittliche Kaufpreis für **freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser** beträgt rund 169.000,00 €, bei einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 619 m². Das ist nur geringfügig weniger als im Vorjahr.

Für **Reihenhäuser und Doppelhaushälften** sanken die Preise pro Objekt gegenüber dem Vorjahr von 142.000,00 € auf 134.500,00 €. Auf diesem Teilmarkt sind pro Quadratmeter Wohnfläche 1.253,00 € gezahlt worden, das sind rund 2 % mehr als im Vorjahr (2003 wurden 1.224 €/m² ausgegeben).

Für **Wohneigentum** wurden in der Hansestadt Wismar im Geschäftsjahr 2004 durchschnittlich 1.304,00 €/m² Wohnfläche gezahlt.

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 0,60 €/m², bezogen auf ein rund 71.000 m² großes Grundstück bei einer Ackerzahl von 56. Die Spanne der Kaufpreise lag zwischen 0,40 €/m² und 0,82 €/m². **Für Flächen, die sich insbesondere durch ihre Lage und Nähe zu Siedlungsgebieten geprägt, auch für außerlandwirtschaftliche Nutzung eignen**, wurden in den Berichtsjahren 2002 und 2003, im Mittel 2,20 €/m² gezahlt. Die Kaufpreise für **Ödland und Waldflächen** lagen zwischen 0,10 €/m² und 0,26 €/m², bei einem Mittelwert von 0,22 €/m².

Für **Gartenland und öffentliche Grünflächen** wurden Kaufpreise zwischen 6,50 €/m² und 8,00 €/m², im Mittel 7,25 €/m², gezahlt.

Die Kaufpreise für **sonstige Flächen** (z. B. Verkehrsflächen die keine Bauflächen sind) lagen im Jahr 2004 zwischen 4,60 €/m² und 12,80 €/m², im Mittel bei 8,60 €/m².

2004 gab es keine Grundstücksverkäufe für **naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen**. In den Jahren 1999 bis 2001 erfolgten diese Grundstücksverkäufe zu einem durchschnittlichen Kaufpreis von 3,20 €/m² Grundstücksfläche, innerhalb einer Spanne von 2,20 €/m² bis 5,60 €/m². Die Grundstücksflächen lagen zwischen 4.000 m² 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 2004 Kaufpreise von 6,00 €/m² bis 15,00 €/m² gezahlt worden, wobei die Grundstücksgröße zwischen 5.000 m² und 70.000 m² lag.

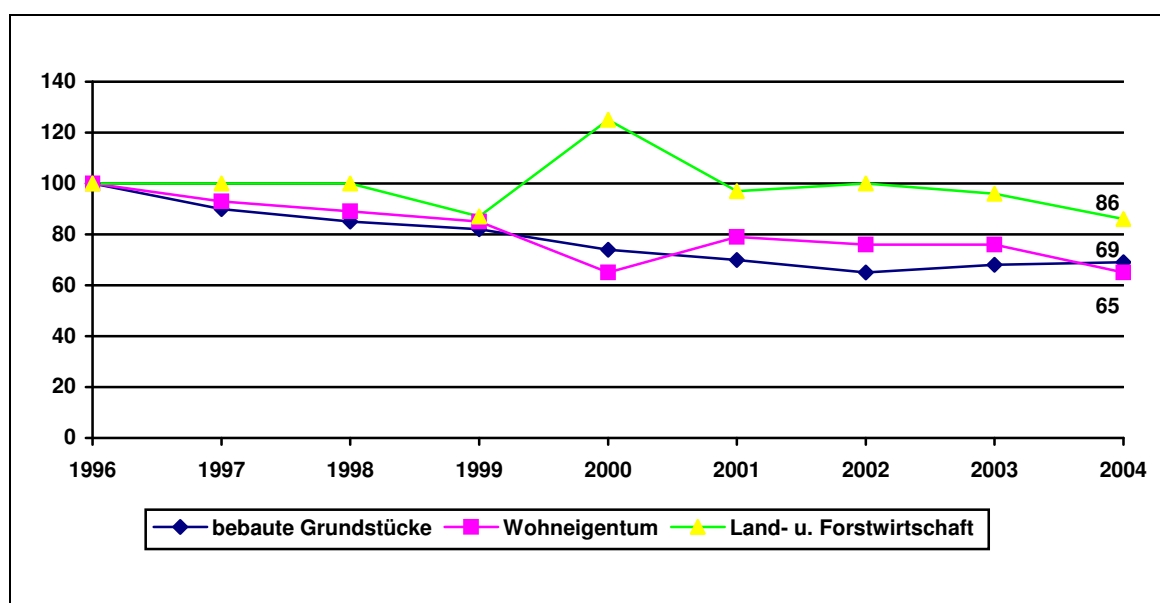
Eine Preis- und Umsatzentwicklung auf dem Grundstücksmarkt der Hansestadt Wismar in Bezug auf das Vorjahr gibt die nachfolgende Tabelle.

Grundstücksart	Preisentwicklung zum Vorjahr	Umsatz gegenüber Vorjahr		
		nach Anzahl	nach Fläche	nach Geld
Unbebaute Baugrundstücke -individueller Wohnungsbau	± 0 %	- 25 %	- 40 %	- 30 %
Bebaute Grundstücke -ohne Wohn- u Teileigentum	+ 1 %	± 0 %	- 21 %	+12 %
-Wohn- u. Teileigentum	- 11 %	+ 8 %	+ 117 %	+ 20 %
Land- u. forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke -landw. Grundstücke	- 8 %	+ 31 %	+ 98 %	+ 20 %

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 1998 bis 2004

	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
Bebaute Grundstücke							
- ohne Wohneigentum	- 5	- 3	- 8	- 4	- 5	+ 3	+ 1
- Wohneigentum	- 4	- 4	- 20	+ 14	- 3	± 0	- 11
Land- u. Forstwirtschaft	± 0	- 13	+ 38	- 28	+ 3	- 6	- 8



Arrondierungsflächen in der Hansestadt Wismar Auswertzeitraum 1998 bis 2004

Art der unselbständigen Teilfläche	Nutzungsart	Anzahl	% des Baulandwertes Mittelwert (2/3 Spanne)	Systemdarstellung
				Straße
hinter dem Grundstück liegende regel- oder unregelmäßige Flächen	Einfamilienhausgebiet	18	38 (26-106)	
	Mehrfamilienhausgebiet	3	74 (42-99)	
	geschäftliche Nutzung			
	gewerbliche Nutzung			
	gesamt	21		
seitlich gelegene Flächen	Einfamilienhausgebiet	15	66 (26-92)	
	Mehrfamilienhausgebiet	2	62 (50-73)	
	geschäftliche Nutzung			
	gewerbliche Nutzung	3	74 (50-100)	
	gesamt	20		
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)	
	gesamt	12		
Zufahrten	Einfamilienhausgebiet	7	90 (85-95)	
	Mehrfamilienhausgebiet			
	geschäftliche Nutzung			
	gewerbliche Nutzung			
	gesamt	7		
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	
	gesamt	7		
Arrondierung aus Bauland zu Wegen, Straßen Stellplätzen in Abhängigkeit von der Intensität des Eingriffs	Einfamilienhausgebiet	10	62 (25-100)	
	Mehrfamilienhausgebiet	4	57 (44-69)	
	geschäftliche Nutzung			
	gewerbliche Nutzung	2	95 (90-100)	
	gesamt	16		

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 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.

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
e-mail: amtsleiter@katasteramt-nwm.de
Leiter der Geschäftsstelle: Herr Johnson Tel.: 03841/ 410 210
Fax: 03841/ 410 214
e-mail: gutachterausschuss@katasteramt-nwm.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Schwerin

Geschäftsstelle: Garnisonstraße 01
19288 Ludwigslust

Vorsitzender: Herr Frisch Tel.: 03874/ 624 2800
Tel.: 0385/ 545 2751
e-mail: U.Frisch@ludwigslust.de
Leiter der Geschäftsstelle: Herr Egdorf Tel.: 03874/ 624 2585
e-mail: Egdorf@ludwigslust.de
Internet: 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

<u>Name</u>	<u>Beschäftigungsstelle</u>
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	
Frau Gabriele Reemer	Finanzamt Wismar Sachgebietsleiterin
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 Grundbesitzerverein Wismar e.V.

Entwicklung der Gebädefaktoren von 2000 bis 2004 für ausgewählte Objektgruppen

	Gebädefaktor 2000 <u>KP – BW</u> WF Spanne in €/m ²	Gebädefaktor 2001 <u>KP – BW</u> WF Spanne in €/m ²	Gebädefaktor 2002 <u>KP – BW</u> WF Spanne in €/m ²
Eigentumswohnungen, Neubau, außerhalb des Sanierungsgebietes, RND über 70 Jahre Ausstattungsgrad gehoben	1.176,00 €/m² 1.023 – 1.636	1.227,00 €/m² 1.125 – 1.841	1.380,00 €/m² 1.020 – 1.800
Eigentumswohnungen, Neubau, im Sanierungsgebiet, RND über 70 Jahre Ausstattungsgrad gehoben	1.161,00 €/m² 1.023 – 1.585	1.161,00 €/m² 1.023 – 1.278	/
Ein- u. Zweifamilienhausgrundstücke, Neubau u. Objekte mit RND 50 bis 80 Jahre, außerhalb des Sanierungsgebietes Ausstattungsgrad gehoben	1.237,00 €/m² 920 – 1.483	1.202,00 €/m² 869 – 1.432	1.129,00 €/m² 850 – 1.430
Einfamilienhausgrundstücke, Altbau, außerhalb des Sanierungsgebietes, RND 30 bis 40 Jahre, Ausstattungsgrad einfach/mittel	/	683,00 €/m² 319 – 1.227	/
Mietwohngrundstücke, Altbau, im Sanierungsgebiet, RND 30 bis 40 Jahre, Ausstattungsgrad einfach/mittel	529,00 €/m² 460 – 614	358,00 €/m² 266 – 562	346,00 €/m² 250 – 560
Mietwohngrundstücke, Altbau, außerhalb des Sanierungsgebietes, RND 20 bis 30 Jahre, Ausstattungsgrad einfach	126,00 €/m² 0 – 297	154,00 €/m² 0 – 307	65,00 €/m² 0 – 220
Mietwohngrundstücke, Altbau, im Sanierungsgebiet RND unter 20 Jahre, überwiegend freigezogen, Ausstattungsgrad einfach	126,00 €/m² 0 – 348	107,00 €/m² 0 – 332	64,00 €/m² 0 – 250
Wohn- u. Geschäftshäuser, Altbau, im Sanierungsgebiet, RND bis 20 Jahre, Ausstattungsgrad einfach, übriger Bereich	210,00 €/m² 0 – 368	205,00 €/m² 0 – 271	146,00 €/m² 0 – 250
Wohn- u. Geschäftshäuser, Altbau, im Sanierungsgebiet, RND bis 20 Jahre, Ausstattungsgrad einfach, MI Bereich	/	256,00 €/m² 0 – 424	256,00 €/m² 0 – 420

