

Grundstücksmarkt- bericht 2006

Hansestadt Wismar



MECKLENBURG-VORPOMMERN

Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Hansestadt Wismar

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Hansestadt Wismar

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

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in dem Landkreis Nordwestmecklenburg

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

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

Anschrift Rostocker Straße 76
23970 Wismar

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

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

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

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

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

Der Grundstücksmarktbericht 2006 kann zum Preis von 30,00 € in der
Geschäftsstelle erworben werden.

Zum Titelbild: Foto Hans Jürgen Daschke, Luftbild Hansestadt Wismar

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeines	4
1.1	Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben	4
1.2	Rechtsgrundlagen	5
1.3	Grundstücksmarktbericht.....	5
1.4	Die Hansestadt Wismar	5
1.4.1	Regionale Rahmenbedingungen	7
1.4.2	Wirtschaftliche Rahmenbedingungen.....	8
2	Überblick über den Grundstücksverkehr	10
2.1	Anzahl der Erwerbsvorgänge	10
2.2	Flächenumsatz	13
2.3	Geldumsatz	16
2.4	Darstellung der Verkäufer und Erwerber.....	18
3	Entwicklung auf den Grundstücksteilmärkten	19
3.1	Unbebaute Grundstücke	19
3.1.1	Bodenpreisindexreihe für den individuellen Wohnungsbau	20
3.1.2	Mehrfamilienhausgrundstücke	23
3.1.3	Gewerbegrundstücke	23
3.1.4	Geschäftsgrundstücke	23
3.2	Bebaute Grundstücke.....	24
3.2.1	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	24
3.2.2	Reihenhäuser und Doppelhaushälften	25
3.2.3	Mehrfamilienhäuser	25
3.2.4	Wohnungseigentum	27
3.2.5	Weitere Untersuchungen	29
3.2.5.1	Liegenschaftszinssätze in der Hansestadt Wismar	29
3.2.5.2	Marktanpassung bei Anwendung des Sachwertverfahren.....	31
3.2.5.3	Erbbauzinssätze.....	32
3.2.5.4	Ertragsfaktoren, Gebädefaktoren	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. Gemäß Baugesetzbuch § 195 Abs. 1,

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

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

Nach der Landesverordnung über die Bildung von Gutachterausschüssen ist in Mecklenburg – Vorpommern für den Bereich der kreisfreien Städte und der Landkreise jeweils ein selbstständiger und unabhängiger Gutachterausschuss zu bilden. Die Gutachterausschüsse in dem Landkreis Nordwestmecklenburg und in der Hansestadt Wismar bedienen sich zur Unterstützung ihrer Arbeiten, ab dem 01.01.2006 einer gemeinsamen Geschäftsstelle, die in dem gemeinsamen Kataster- und Vermessungsamt angesiedelt ist.

Die Geschäftsstellen führen nach Weisung des Gutachterausschusses folgende Arbeiten durch:

- Einrichten und Führen der Kaufpreissammlung und sie ergänzender Datensammlungen,
- Vorbereiten und Ausfertigen von Verkehrswertgutachten,
- Vorbereiten der Bodenrichtwertermittlungen und Veröffentlichung der Bodenrichtwerte,

- Ableiten und Fortschreiben der für die Wertermittlung wesentlichen Daten,
- Zusammenstellen und Veröffentlichen eines Grundstücksmarktberichtes.

Daneben sind die Geschäftsstellen für die Antragsannahme sowie für die Erteilung von Auskünften aus der Kaufpreissammlung zuständig. Mit der Wahrnehmung der vorgenannten Aufgaben sollen die Gutachterausschüsse und deren Geschäftsstellen dazu beitragen den Grundstücksmarkt transparenter zu machen.

1.2 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I. S. 3316)

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

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

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

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

1.3 Grundstücksmarktbericht

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

Auf dem folgenden Luftbild ist ein für die Hansestadt Wismar typischer Bereich zwischen Altstadt und Hafen dargestellt. Die Aufnahme ist unmaßstäblich.



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 45.760 Einwohner. Wismar besitzt einen der am besten erhaltenen Altstadtkerne Deutschlands und Nordeuropas, der im Juni 2002 in die Welterbeliste der UNESCO aufgenommen worden ist.

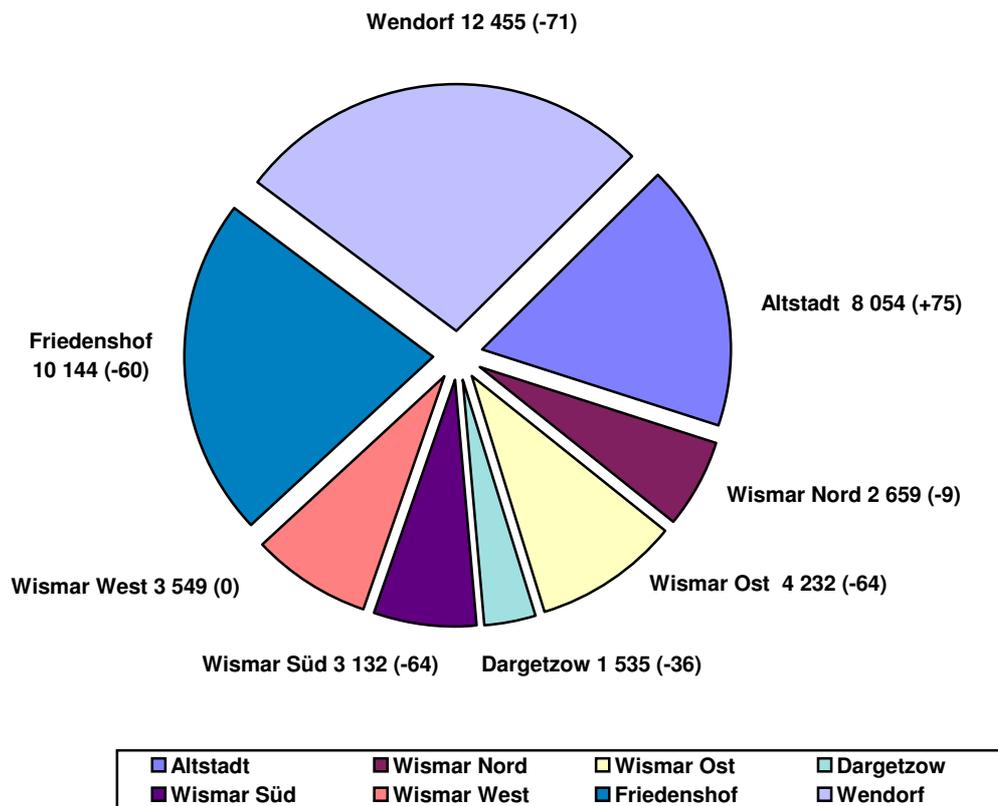
Die Hansestadt Wismar gehört zu den Hauptanziehungspunkten an der mecklenburgischen Ostseeküste und bezaubert durch die sehenswerte Altstadt.

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 41,6 km². Bei einer Einwohnerzahl von 45.760 zum 31.12.2006 (Minus 229 Einwohner gegenüber dem Vorjahr) ergibt sich eine durchschnittliche Bevölkerungsdichte von 1.100 Einwohner/km².

Der Wohnungsbestand in Wohn- und Nichtwohngebäuden betrug zum 31.12.2005 25.006 Wohnungen (Plus 35 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	1.081	26
landwirtschaftliche Flächen	1.702	41
Waldflächen	66	2
Sport- und Erholungsflächen	223	5
Verkehrsflächen	372	9
Wasserflächen	252	6
sonstige Flächen	467	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 größten 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 Gewerbezentrums wird an diesem Standort das Forschungszentrum errichtet, welches als Schnittstelle zwischen Hochschule und Firmen der Region fungieren soll.

Das Gebiet am Alten Hafen gewinnt bei der Stadtentwicklung zunehmend an Bedeutung und 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 2005 und 2006

	Arbeitsamtsbezirk Schwerin			Darunter: Hansestadt Wismar		
	Dez. 2005	Dez. 2006	Änderung	Dez. 2005	Dez. 2006	Änderung
Arbeitslose (absolut)	39.618	37.741	-1.877	3.884	3.866	-18
Arbeitslosenquote in %	15,6	14,7	-0,9	18,2	18,3	+ 0,1

Quelle: Presseinformation Arbeitsamt Schwerin

Baugenehmigungen der Jahre 2001 bis 2006

Antragsart	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Neubau	151	123	126	114	104	132
Umbau/Änderungen	103	91	105	55	47	67
Nutzungsänderungen	87	44	36	30	36	35
Anträge im vereinf. Verf. gem. § 63 LBauO M-V	82	72	94	56	44	40
genehmigungsfreie Bauvorhaben gem. §62 LBauO M-V	102	100	107	41	87	44
Abbruch	22	22	10	32	26	11
Summe	547	452	478	328	344	329

Quelle: Hansestadt Wismar Abt. Bauordnung

2 Überblick über den Grundstücksverkehr

Die Entwicklung des Grundstücksverkehrs im Berichtsjahr wird im Vergleich zu den Vorjahren anhand von Daten über die Anzahl der registrierten Vertragsvorgänge sowie über Flächen- und Geldumsätze aufgezeigt. Hierbei wird zur besseren Interpretationsmöglichkeit eine Aufgliederung nach Grundstücksteilmärkten vorgenommen.

2.1 Anzahl der Erwerbsvorgänge

Dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Hansestadt Wismar lagen bis zum 31.12.2006

390 Vertragsabschlüsse

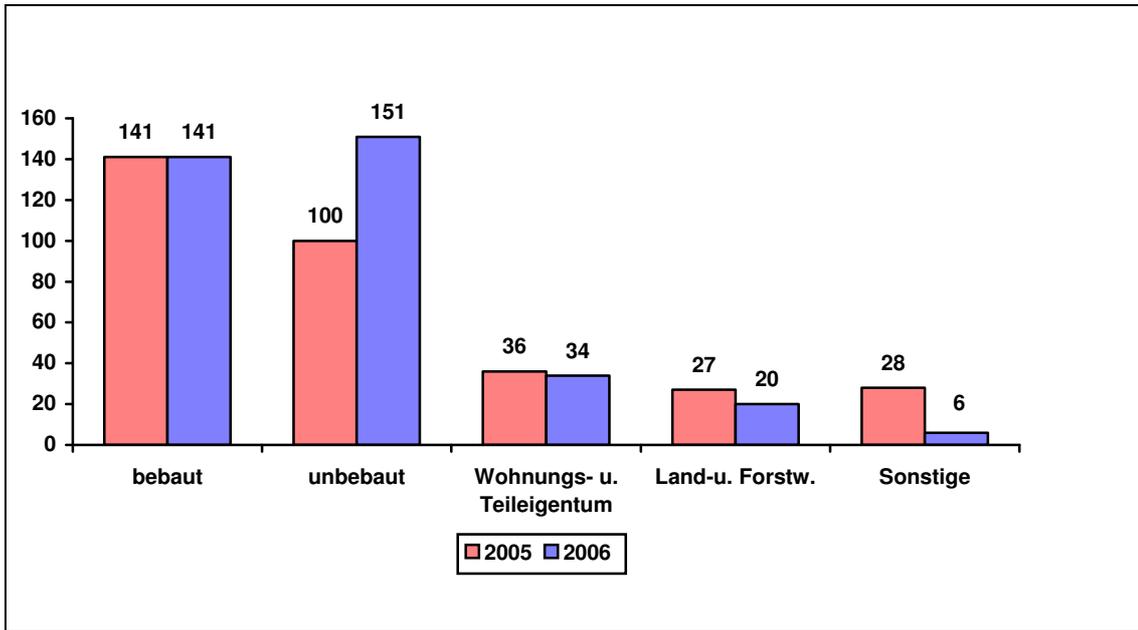
über Eigentumsübertragungen an bebauten oder unbebauten Grundstücken gegen Entgelt oder über Begründung von Erbbaurechten vor, von denen 352 auswertbar waren. Die Zahl der auswertbaren Verträge ist gegenüber dem Vorjahr um 20 Verträge geringfügig gestiegen.

Grundstücksart	Anzahl der Verträge	Anteil in %
bebaute Grundstücke		
- Ein- u. Zweifamilienhäuser	24	6,8
- Doppelhaushälften/Reihenhäuser	39	11,1
- Mehrfamilienhäuser	42	11,9
- Wohn- u. Geschäftshäuser	14	4,0
- gewerbl. genutzte Grundstücke	22	6,3
Summe	141	40,1
Wohnung- und Teileigentum	34	9,6
unbebaute Baugrundstücke		
- individueller Wohnungsbau	105	29,8
- Mehrfamilienhäuser	25	7,1
- gewerbl. genutzte Grundstücke	21	6,0
Summe	151	42,9
- Land- u. Forstwirtschaft	20	5,7
- sonstige Flächen	15	1,7
Gesamtsumme	352	100 %

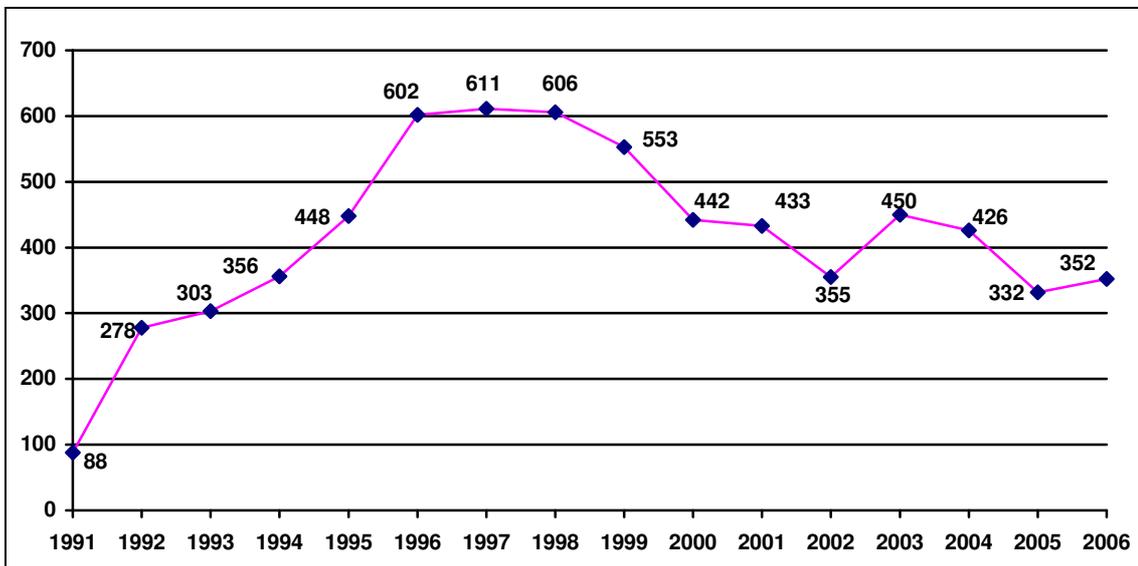
Anzahl der gesamten auswertbaren Erwerbsvorgänge 2001 – 2006

Grundstücksart	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Bebaute Grundstücke						
- Ein- und Zweifamilienhäuser	32	34	29	38	28	24
- Doppelhaushälften/Reihenhäuser	44	33	76	78	51	39
- Mehrfamilienhäuser	73	60	54	43	31	42
- Wohn- u. Geschäftshäuser	23	18	14	20	15	14
- gewerbl. genutzte Grundstücke	13	16	11	6	16	22
Summe	185	161	184	185	141	141
Wohnungs- u. Teileigentum	31	64	38	40	36	34
unbebaute Grundstücke						
- individueller Wohnungsbau	122	93	170	128	78	105
- Mehrfamilienhäuser	15	0	13	15	8	25
- gewerbl. genutzte Grundstücke	15	19	17	20	14	21
Summe	152	112	200	163	100	151
Land- u. Forstwirtschaft	42	7	13	17	27	20
sonstige Flächen	23	11	15	21	28	6
Gesamtsumme	433	355	450	426	332	352

Anzahl der Erwerbsvorgänge 2005 und 2006 nach Teilmärkten



Entwicklung der auswertbaren Erwerbsvorgänge 1991 bis 2006



2.2 Flächenumsatz

Im Jahr 2006 sind im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses insgesamt

1.327.100 m² Grundstücksfläche

umgesetzt worden.

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

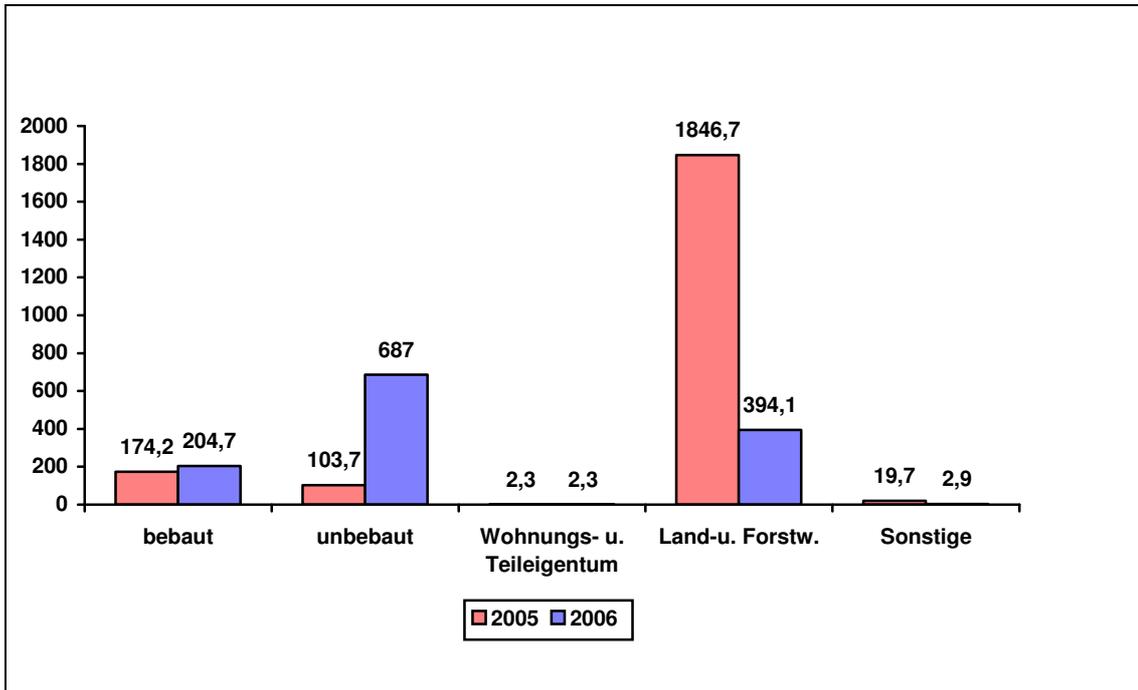
Die Verteilung der Flächen auf die einzelnen Grundstücksteilmärkte geht aus folgender Tabelle hervor.

Grundstücksart	Fläche in 1 000m ²	Anteile in %
bebaute Grundstücke		
- Ein- u. Zweifamilienhäuser	15,9	1,2
- Doppelhaushälften/Reihenhäuser	15,3	1,1
- Mehrfamilienhäuser	15,7	1,2
- Wohn- u. Geschäftshäuser	9,2	0,7
- gewerbl. genutzte Grundstücke	148,6	11,2
Summe	204,7	15,4
Wohnungs- und Teileigentum	2,3	0,2
unbebaute Grundstücke		
- individueller Wohnungsbau	67,1	5,1
- Mehrfamilienhäuser	49,6	3,7
- gewerbl. genutzte Grundstücke	570,3	43,0
Summe	687,0	51,8
Land- u. Forstwirtschaft	394,1	29,7
sonstige Flächen	39,0	2,9
Gesamtsumme	1.327,1	100 %

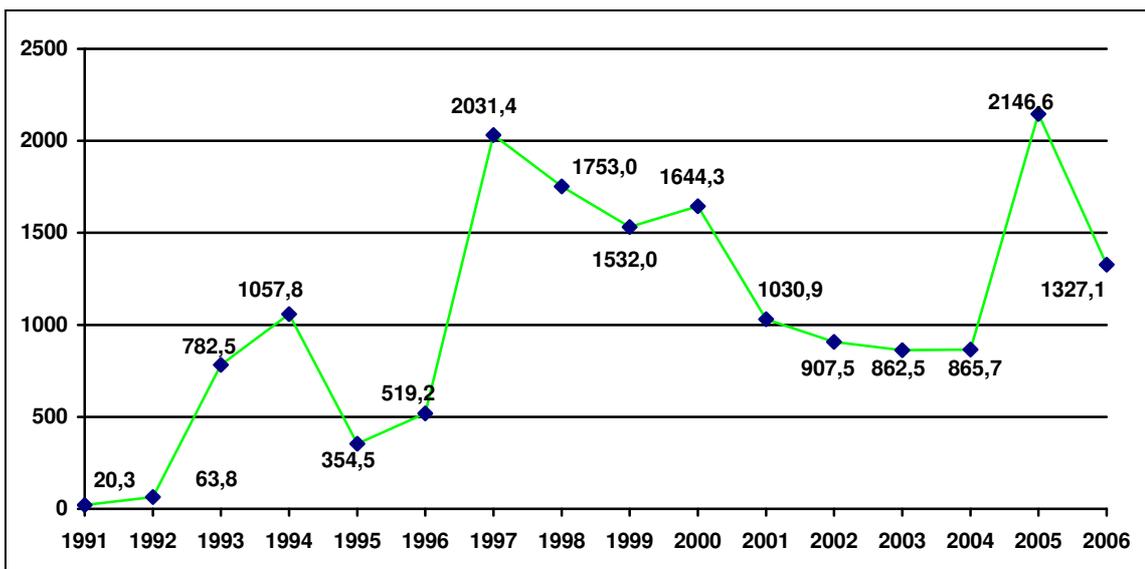
Flächenumsatz der Jahre 2001 bis 2006 (in 1 000 m²)

Grundstücksart	2001	2002	2003	2004	2005	2006
bebaute Grundstücke						
- Ein- u. Zweifamilienhäuser	19,2	20,8	16,8	35,7	26,6	15,9
- Doppelhaushälften/Reihenhäuser	23,3	19,4	36,6	23,2	26,8	15,3
- Mehrfamilienhäuser	19,0	23,9	47,1	22,5	15,9	15,7
- Wohn- u. Geschäftshäuser	7,9	12,9	6,8	10,7	18,0	9,2
- gewerbl. genutzte Grundstücke	103,3	177,5	64,2	43,2	86,9	148,6
Summe	172,7	254,5	171,5	135,3	174,2	204,7
Wohnungs- und Teileigentum	2,3	4,5	3,0	2,9	2,3	2,3
unbebaute Baugrundstücke						
- individueller Wohnungsbau	45,8	40,8	102,3	61,1	34,9	67,1
- Mehrfamilienhäuser	149,5	/	3,2	1,8	0,7	49,6
- gewerbl. genutzte Grundstücke	335,0	52,9	270,5	128,4	68,1	570,3
Summe	530,3	93,7	376,0	191,3	103,7	687,0
Land- u. Forstwirtschaft	294,9	527,4	222,1	439,7	1.846,7	394,1
sonstige Flächen	30,7	27,4	89,9	96,5	19,7	2,9
Gesamtsumme	1 030,9	907,5	862,5	865,7	2.146,6	1.327,1

Flächenumsatz 2005 und 2006 in 1.000 m² nach Teilmärkten



Entwicklung des Flächenumsatzes 1991 bis 2006 (in 1 000 m²)



2.3 Geldumsatz

Im Jahr 2006 sind auf dem Grundstücksmarkt im Bereich der Hansestadt Wismar rund

47,4 Millionen €

umgesetzt worden.

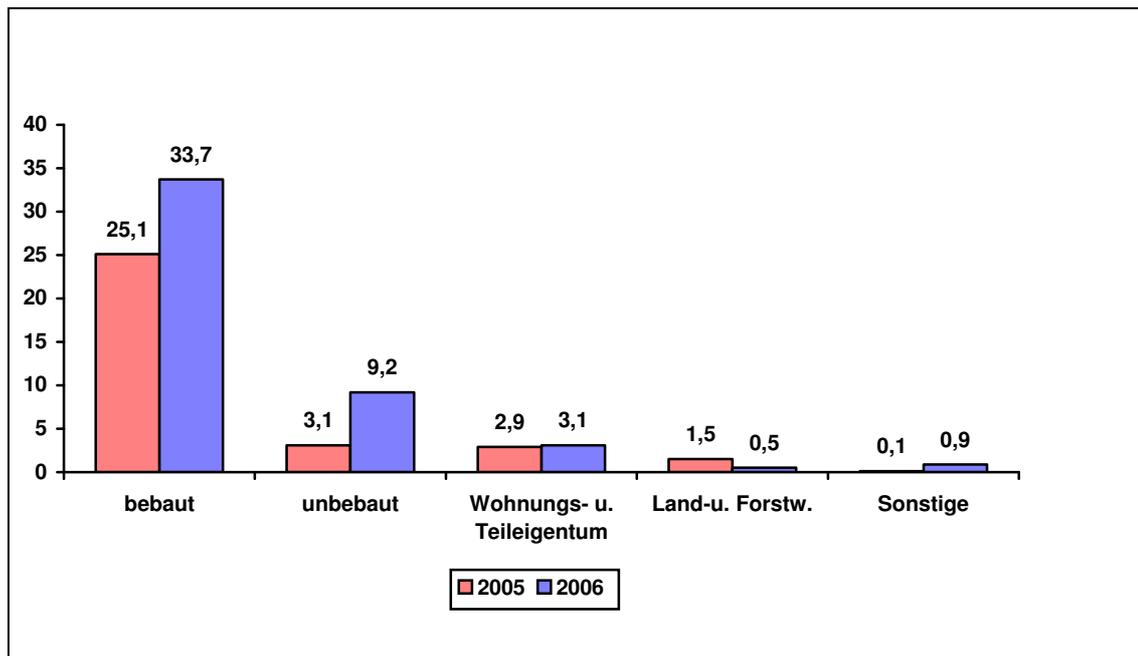
Der Umsatz teilt sich wie folgt auf:

Grundstücksart	Umsatz in Mio. €	Anteile in %
bebaute Grundstücke		
- Ein- u. Zweifamilienhäuser	3,3	7,0
- Doppelhaushälften/Reihenhäuser	3,4	7,2
- Mehrfamilienhäuser	4,7	9,9
- Wohn- u. Geschäftshäuser	3,0	6,3
- gewerbl. genutzte Grundstücke	19,3	40,7
Summe	33,7	70,1
Wohnungs- und Teileigentum	3,1	6,5
unbebaute Grundstücke		
- individueller Wohnungsbau	3,3	7,0
- Mehrfamilienhäuser	1,2	2,5
- gewerbl. genutzte Grundstücke	4,7	9,9
Summe	9,2	19,4
- Land- u. Forstwirtschaft	0,5	1,1
- sonstige Flächen	0,9	1,9
Gesamtsumme	47,4	100 %

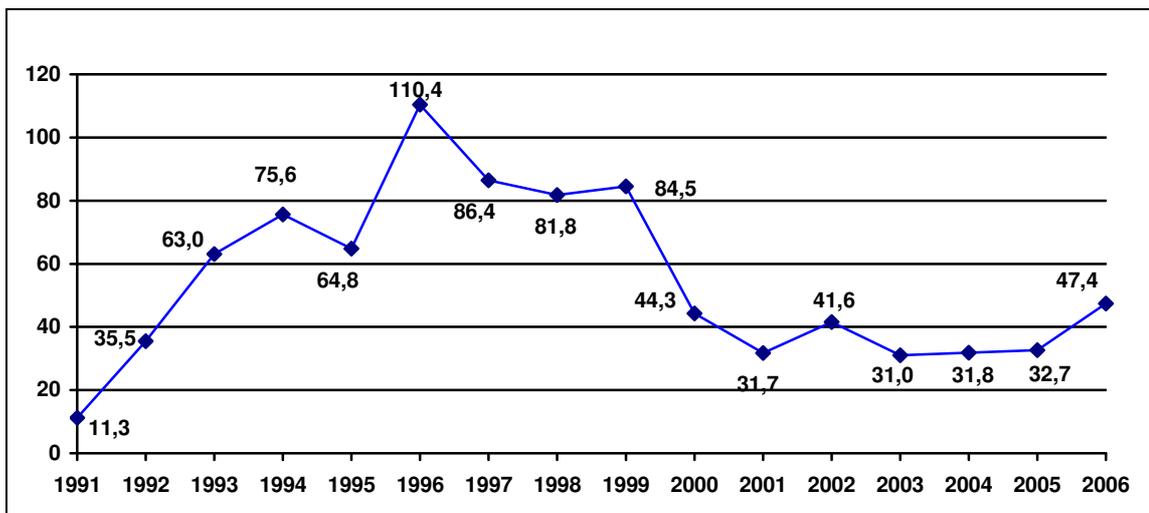
Geldumsatz der Jahre 2001 bis 2006 (in Mio. €)

Grundstücksart	2001	2002	2003	2004	2005	2006
bebaute Grundstücke						
- Ein- u. Zweifamilienhäuser	2,9	3,5	3,9	4,4	3,1	3,3
- Doppelhaushälften/Reihenhäuser	5,1	3,4	6,3	6,2	4,5	3,4
- Mehrfamilienhäuser	4,6	6,8	3,5	4,0	2,1	4,7
- Wohn- u. Geschäftshäuser	4,1	3,2	2,3	3,5	4,2	3,0
- gewerbl. genutzte Grundstücke	2,8	14,1	1,7	1,7	11,2	19,3
Summe	19,5	31,0	17,7	19,8	25,1	33,7
Wohnungs- und Teileigentum	3,0	6,3	3,9	3,7	2,9	3,1
unbebaute Baugrundstücke						
- individueller Wohnungsbau	3,3	2,8	5,7	4,0	2,2	3,3
- Mehrfamilienhäuser	2,3	/	0,5	0,3	0,1	1,2
- gewerbl. genutzte Grundstücke	3,2	0,7	2,5	3,0	0,8	4,7
Summe	8,8	3,5	8,7	7,3	3,1	9,2
Land- u. Forstwirtschaft	0,2	0,5	0,1	0,3	1,5	0,5
sonstige Flächen	0,2	0,3	0,6	0,7	0,1	0,9
Gesamtsumme	31,7	41,6	31,0	31,8	32,7	47,4

Geldumsatz 2005 und 2006 in Mio. Euro nach Teilmärkten



Entwicklung des Geldumsatzes 1991 bis 2006 (in Mio. €)



2.4 Darstellung der Verkäufer und Erwerber im Jahr 2006

Verkäufer	Anzahl	Erwerber	Anzahl
natürliche Personen	150	natürliche Personen	276
sonst. jur. Personen	177	sonst. jur. Personen	78
Stadt	44	Stadt	34
Bund/Land	5	Bund/Land	1
Wohnungsgenossenschaft	14	Wohnungsgenossenschaft	1

3 Entwicklung auf den Grundstücksteilmärkten

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

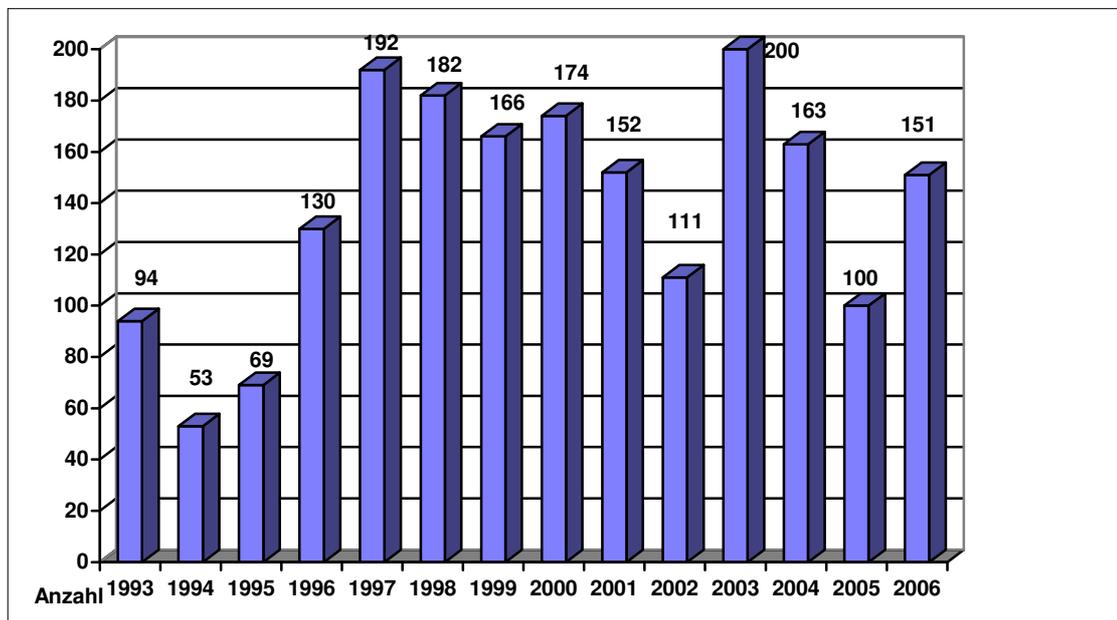
3.1 Unbebaute Baugrundstücke

151 Vertragsabschlüsse betreffen unbebaute Baugrundstücke. Davon sind 105 Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus. Im Vergleich zum Vorjahr wurden 27 Bauplätze mehr für den individuellen Wohnungsbau verkauft.

Die Anzahl der gewerblichen Baugrundstücke ist von 14 im Vorjahr auf 21 im Jahr 2006 gestiegen. 2006 wurden 25 unbebaute Grundstücke für eine geplante Mehrfamilienhausbebauung erworben.

Auf dem Teilmarkt der unbebauten Baugrundstücke ist die Anzahl der Erwerbsvorgänge um 51 Grundstücke gestiegen. Der Flächenumsatz stieg gegenüber dem Vorjahr von 10,3 ha auf 68,7 ha.

Anzahl der unbebauten Baugrundstücke von 1993 bis 2006 insgesamt



3.1.1 Bodenpreisindexreihe für den individuellen Wohnungsbau

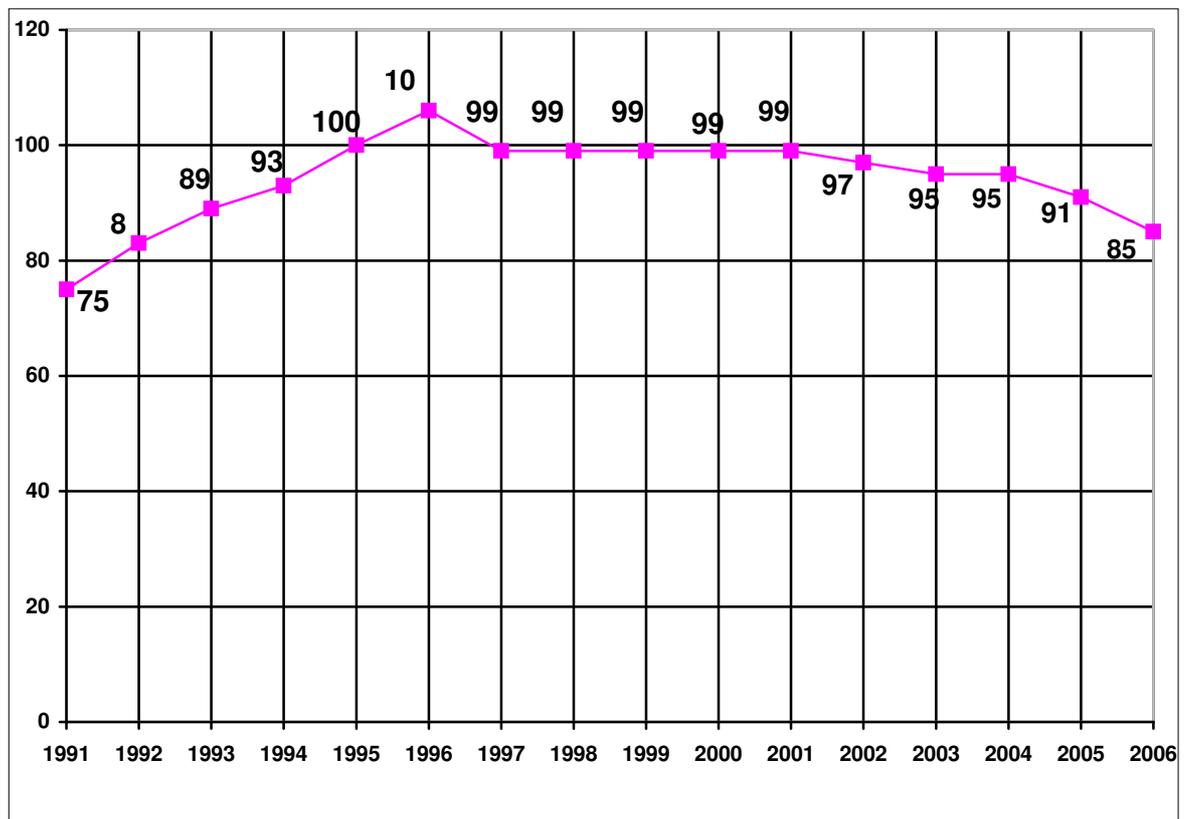
Die Entwicklung der Grundstückspreise kann anhand von Bodenpreisindexreihen beurteilt werden. Sie ermöglichen unter anderem die Umrechnung von Kaufpreisen auf bestimmte Stichtage.

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.

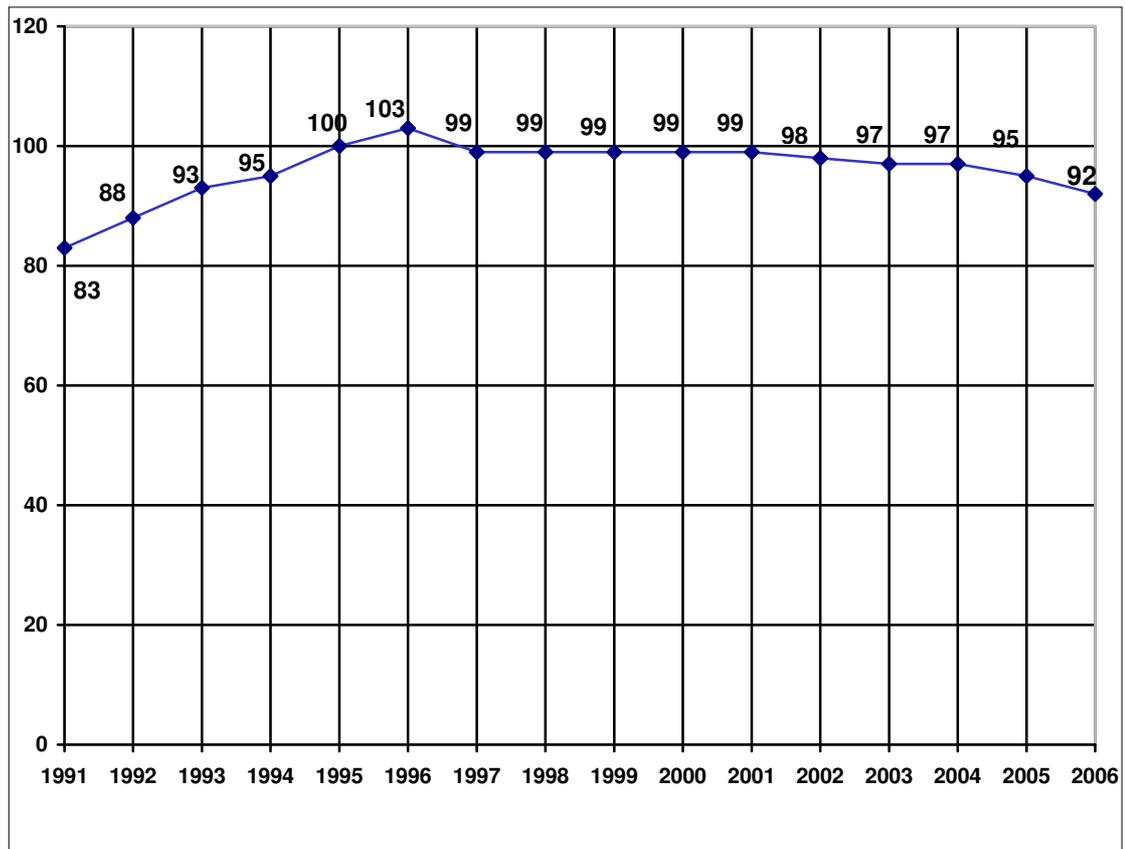
Die nachfolgenden Abbildungen enthalten die Indexreihe des **individuellen Wohnungsbaus** für den örtlichen Grundstücksmarkt der unbebauten, baureifen, erschließungsbeitragsfreien bzw. ortsüblich erschlossenen Baugrundstücke in der Hansestadt Wismar für den Zeitraum 1991 – 2006, unterteilt nach den Wohngebieten und der Innenstadt.

Bodenpreisindex für Wohnbauflächen in der Hansestadt Wismar

Wohngebiete



Innenstadt

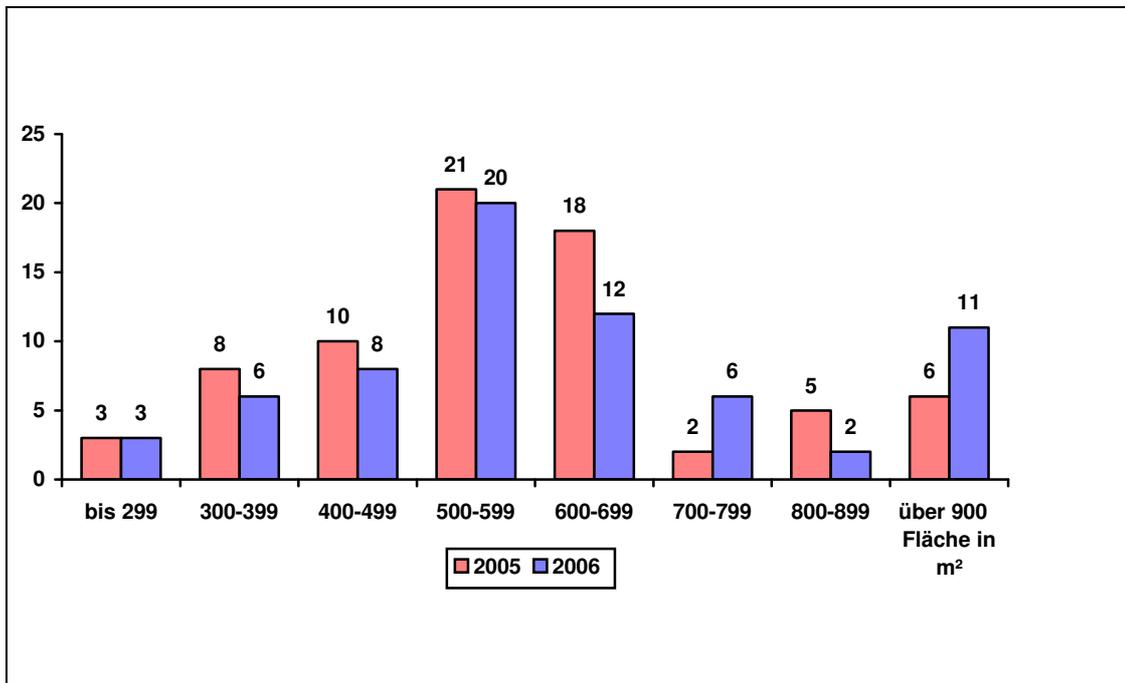


Diese Indexreihe bezieht sich auf den freien Grundstücksverkehr unter natürlichen und juristischen Personen des Privatrechts.

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

In den Jahren 2002/2003 sanken die Bodenpreise des individuellen Wohnungsbaus entsprechend der Darstellung in der Bodenpreisindexreihe. Im Jahr 2004 wurde das Bodenwertniveau des Vorjahres bestätigt. Für die Jahre 2005 und 2006 ist eine rückläufige Tendenz des Bodenpreisniveaus erkennbar.

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 62,00 €. Die durchschnittliche Flächengröße der gehandelten Wohnbaugrundstücke in den Neubaugebieten ist mit rund 578 m² ermittelt worden.

Bauplatzgrößen in den Wohngebieten der Hansestadt Wismar (2005 und 2006)

In der folgenden Übersicht sind die vom Gutachterausschuss ermittelten Flächen des Richtwertgrundstücks und der entsprechende durchschnittliche Lagewert des Bodens (Bodenrichtwert) für einige Bereiche innerhalb der Hansestadt Wismar zum Stichtag 31.12.2006 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	95,00 €/m ²	700 m ²
Gartenstadt	60,00 €/m ²	630 m ²
Gartenstadt	65,00 €/m ²	330 m ²
Ostseeblick	60,00 €/m ²	570 m ²
Schwanzenbusch Nord	70,00 €/m ²	650 m ²

individueller Wohnungsbau	Anzahl	mittlere Fläche in m ²	Ø Kaufpreis in €/m ²
ortsüblich erschlossen * ¹	11	624	53,00
erschlossen nach § 127 Abs. 2 Bau GB	68	578	62,00

*¹ Kauffälle aus den Jahren 2005 und 2006

3.1.2 Mehrfamilienhausgrundstücke

2006 sind in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses 25 auswertbare Kaufverträge für unbebaute Mehrfamilienhausgrundstücke eingegangen. Die Kaufpreise für eine geplante Mehrfamilienhausbebauung sind mit rund 66,00 €/m² ermittelt worden, bei einer durchschnittlichen Grundstücksfläche von 1.984 m². Der Kaufpreis pro Quadratmeter liegt somit nur geringfügig höher gegenüber einer geplanten Einfamilienhausbebauung.

3.1.3 Gewerbegrundstücke

2006 wurden 21 gewerbliche Baugrundstücke mit einer Gesamtfläche von rund 57,0 Hektar verkauft. Das sind 50,2 Hektar mehr als im Vorjahr. Die Gewerbegrundstücke waren rund 8.300 m² groß und wurden zu einem durchschnittlichen Kaufpreis von rund 18,00 €/m² veräußert. Das entspricht dem Preisniveau des Vorjahres.

gewerbliche Baugrundstücke	Anzahl	mittlere Fläche in m ²	Ø Kaufpreis in €/m ²
ortsüblich erschlossen	4	4.858	19,00
erschlossen nach § 127 Abs. 2 Bau GB	7	10.244	17,40

Bodenpreisindex für gewerbliche Baugrundstücke von 1995 bis 2006

1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
100	100	93	93	100	100	83	67	63	63	60	60

3.1.4 Geschäftsgrundstücke

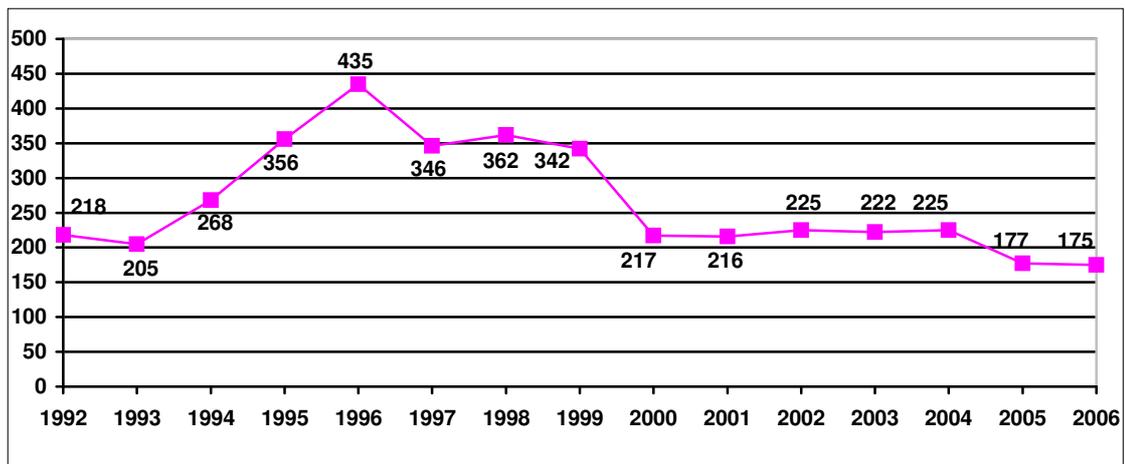
Das Angebot an Baugrundstücken in den zentralen Geschäftslagen der Hansestadt Wismar ist gering. Das Bodenwertniveau in den Spitzenlagen liegt hier zwischen 300,00 €/m² und 700,00 €/m². Im Sanierungsgebiet werden Maßnahmen zur Verbesserung der Infrastruktur durchgeführt. Dieses geschieht als „Sanierung 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 177 im Jahr 2005 auf 175 im Jahr 2006 geringfügig gefallen. Der Geldumsatz ist von 28,0 Mio. € auf 36,8 Mio. € gestiegen.

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 114.000,00 € und 220.000,00 €. Die durchschnittliche Flächengröße für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser ist mit 578 m² ermittelt worden und hat sich gegenüber dem Vorjahr um 41 m² verringert.

Als durchschnittlicher Kaufpreis sind 152.500,00 € pro Objekt ermittelt worden. Das sind rund 3% weniger als im Vorjahr. Die durchschnittliche Wohnfläche beträgt für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in den B-Plan Gebieten rund 117 m². Der Preis pro Quadratmeter Wohnfläche stieg gegenüber dem Vorjahr von 1.276,00 €/m² auf 1.292,00 €/m².

Ein- und Zweifamilienhäuser	Anzahl	Ø Wohnfläche in m ²	Ø Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche
Baujahr ≤ 1948* ¹	16	113	551,00
Baujahr 1949 – 1990* ²	14	114	939,00
Baujahr ≥ 1991	10	117	1.292,00

*¹ Käuffälle aus dem Jahr 2003

*² Käuffälle aus den Jahren 2004 und 2005

3.2.2 Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Die Kaufpreise für Reihenhäuser und Doppelhaushälften lagen in den neu erschlossenen Wohngebieten bei den im Jahr 2006 verkauften Objekten, zwischen 110.000,00 € und 140.000,00 €, mit einem Durchschnittspreis von rund 124.000,00 €. Damit liegt der durchschnittliche Objektprice rund 3 % unter dem des Vorjahres.

Die durchschnittliche Grundstücksgröße für Reihenhäuser und Doppelhaushälften in den neu erschlossenen Wohngebieten beträgt rund 286 m² und ist im Vergleich zum Vorjahr um 16 m² größer. Der Preis pro m² Wohnfläche beträgt im Mittel rund 1.222,00 €/m². Das entspricht dem Preisniveau des Vorjahres. Die veräußerten Reihenhäuser und Doppelhaushälften weisen eine durchschnittliche Wohnfläche von 101 m² auf.

Reihenhäuser u. Doppelhaushälften	Anzahl	Ø Wohnfläche in m ²	Ø Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche
Baujahr ≤ 1948* ¹	10	105	694,00
Baujahr 1949 – 1990* ¹	20	100	859,00
Baujahr ≥ 1991	7	101	1.222,00

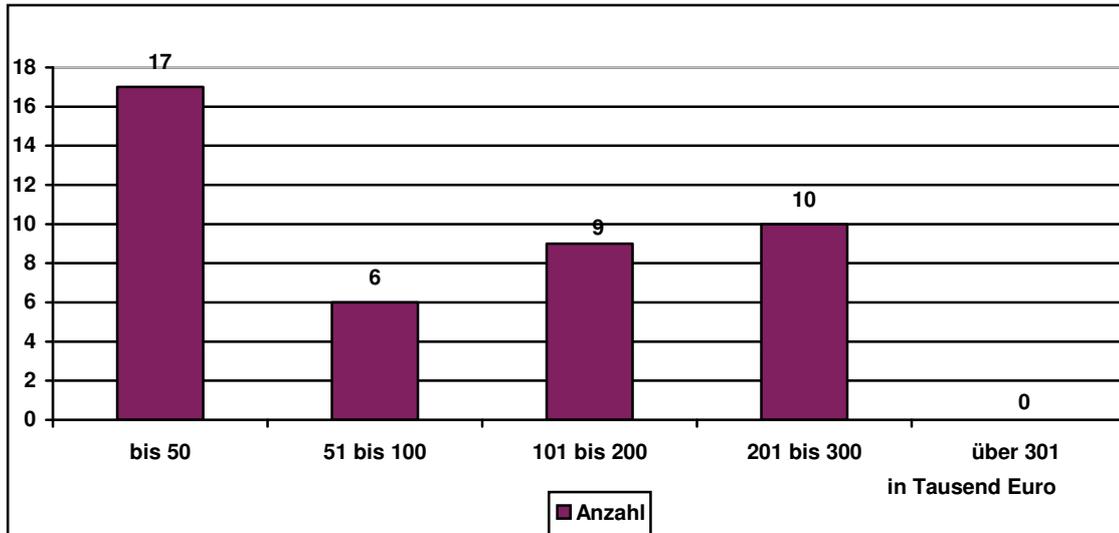
*¹ Kauffälle aus den Jahren 2005 und 2006

Kaufobjekte in Bebauungsplan- Gebieten	durchschnittlicher Objektprice in Euro	durchschnittliche Grundstücksfläche in m ²	durchschnittliche Wohnfläche in m ²
Ein- u. Zweifamili- enhäuser	152.500,00	578	117
Reihenhäuser Doppelhaushälften	124.000,00	286	101

3.2.3 Mehrfamilienhäuser

50 % der bebauten Mehrfamilienhausgrundstücke des Berichtsjahres 2006 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. Von den 21 verkauften Mehrfamilienhäusern in der Innenstadt, lagen die Kaufpreise bei 17 Objekten unter 50.000,00 €. Mit steigendem Kaufpreis nimmt die Anzahl der gehandelten Mehrfamilienhäuser in der Innenstadt rasch ab. Die durchschnittliche Grundstücksfläche der Mietwohngrundstücke in der Innenstadt wurde mit 181 m² ermittelt.

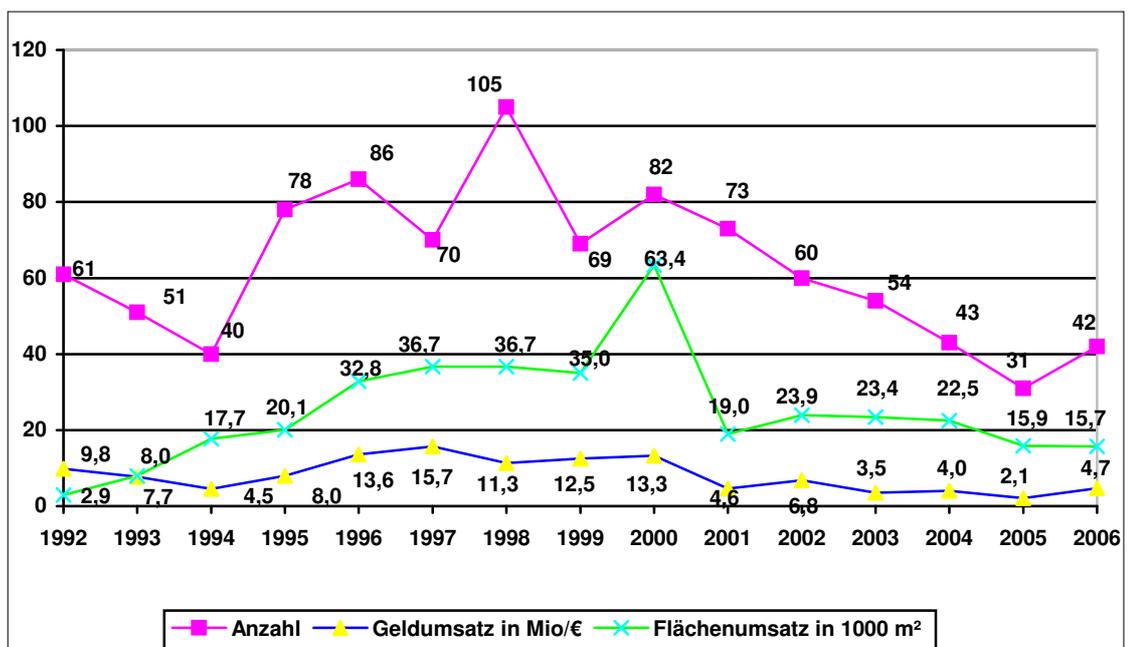
Anzahl der veräußerten Mehrfamilienhäuser nach der Höhe des Kaufpreises



Mehrfamilienhäuser	Anzahl	Ø Wohnfläche in m ²	Ø Kaufpreis in €/Wohnfläche
Baujahr <= 1948	8	215	167,00
Baujahr 1949 – 1990* ¹	9	233	410,00
Baujahr >= 1991	13	238	998,00

*¹ Kauffälle von 2003 bis 2006

Umsatzentwicklung Mehrfamilienhäuser



3.2.4 Wohnungseigentum

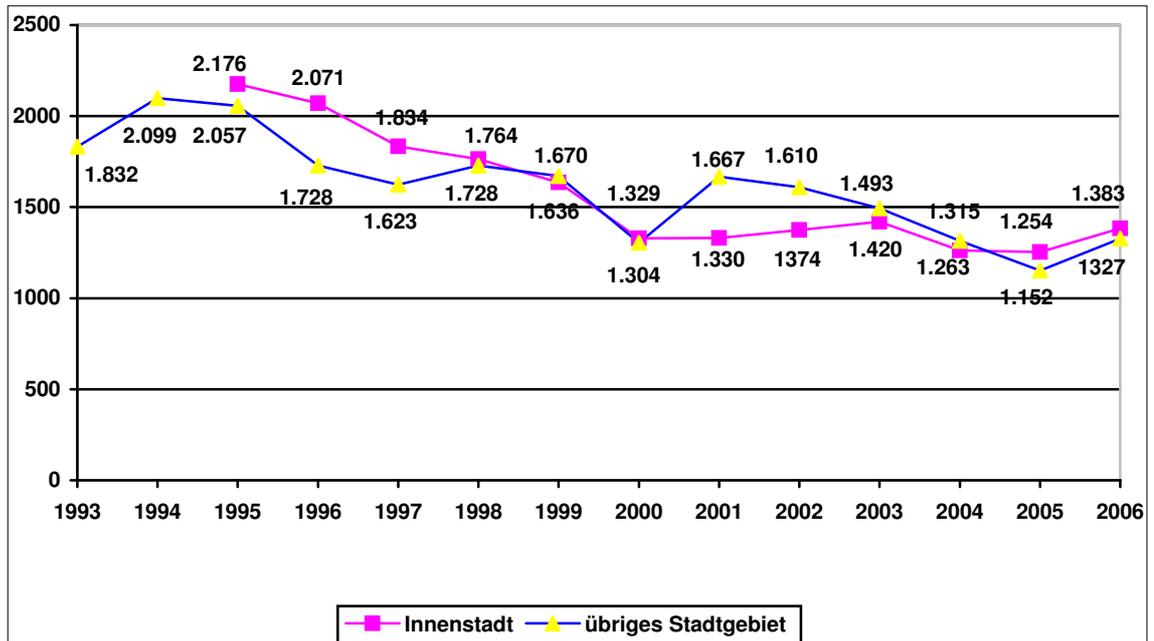
Im Jahr 2006 sind in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses 34 Kaufverträge über Wohnungs- und Teileigentum ausgewertet worden. Gegenüber dem Vorjahr ist der Geldumsatz um 0,2 Mio. € gestiegen. Der Flächenumsatz entspricht mit 2.300 m² dem Vorjahresniveau. Die Eigentumswohnungen haben einen Anteil 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.

Wohngebiet	Anzahl	€/m ² Wohnfläche Nutzfläche	Ø Wohn- fläche in m ²	Boden- richt- wert €/m ²
Innenstadt im Mittel	19	1.383,00	67	150,00
davon:				
Erstverkäufe	17	1.432,00	63	150,00
Weiterverkäufe	2	1.085,00	100	150,00
Teileigentum	7	1.070,00	64	120,00
Übriges Stadtgebiet	8	1.327,00	80	70,00
davon:				
Erstverkäufe	3	1.510,00	84	70,00
Weiterverkäufe	5	1.226,00	77	70,00

Entwicklung der Kaufpreise für Wohnungseigentum 2001 bis 2006

Ortsteil	2001 €/m ² Wohnflä- che	2002 €/m ² Wohnflä- che	2003 €/m ² Wohnflä- che	2004 €/m ² Wohnflä- che	2005 €/m ² Wohnflä- che	2006 €/m ² Wohnflä- che
Schillerring/ Dr.-Leber-Str.	/	1.679,00	/	/	/	
Innenstadt	1.329,00	/	1.420,00	1.263,00	1.254,00	1.383,00
Wendorf	/	/	/	/	/	
Köppernitztal	1.575,00	/	/	/	/	
Ostseeblick	1.554,00	1.733,00	/	/	/	
übrig. Stadt- gebiet	1.667,00	1.610,00	1.493,00	1.315,00	1.152,00	1.327,00

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

Art der Grundstücke		Netto-Kaltniete (€/m ² Wohn- / Nutzfläche) mittlerer Bereich
REFH: Neubau Wohnfläche: ca. 100 m ²		4,70 bis 6,10
EFH: mod. Altbau (RND ≥ 45)		4,70 bis 6,10
EFH: teilw. mod. (RND 35 – 45)		3,50 bis 4,50
EFH: nicht mod. (RND 15 – 30)		2,80 bis 3,30
auch ZFH Wohnfläche: ca. 120 m ²		
ETW Wohnfläche: ca. 65 m ²		5,00 bis 6,50
ETW: Neubau (RND = 80)		5,50 bis 6,20
ETW: mod. Altbau (RND = 60)		4,50 bis 6,00
MFH: mod. Altbau (RND ≥ 45)		4,50 bis 6,20
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

3.2.5.2 Marktanpassung bei Anwendung des Sachwertverfahren

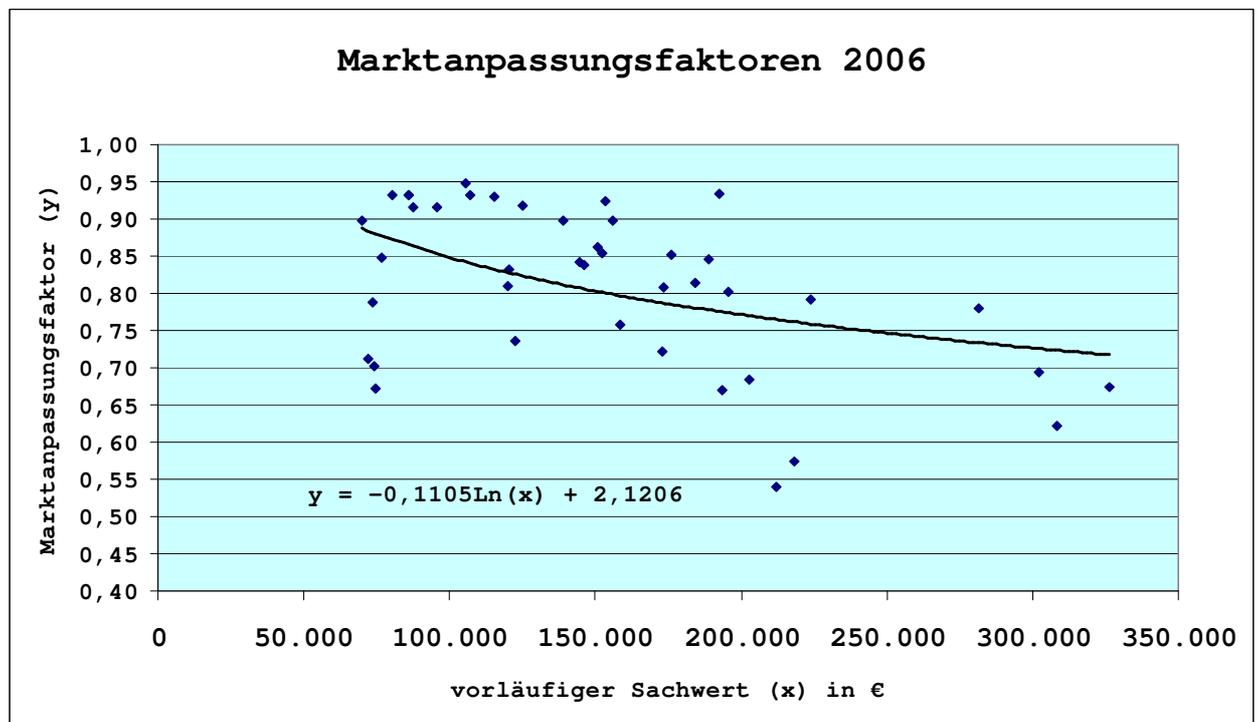
Während die Marktanpassung beim Ertragswertverfahren über den Liegenschaftszinssatz erfolgt, sind bei Anwendung des Sachwertverfahrens Marktanpassungsfaktoren am vorläufigen Sachwert anzubringen.

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

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 Brutto-Grundfläche nach DIN 277 (1987)
 Alterswertminderung gemäß Anlage 8 der Wert R 2006
 Außenanlagen: 2 % bis 4 %
 Neubauten bzw. sanierte Altbauten
 Bodenwertniveau 60,00 €/m² bis 80,00 €/m², durchschnittlich 65,00 €/m²
 Kaufpreise aus den Jahren 2004 bis 2006
 Regionalfaktoren: MV = 1,0; Einwohnerzahl ca. 50.000 = 0,95

Es sind 43 Grundstücke berücksichtigt worden, die zwischen natürlichen Personen gehandelt worden sind.



Folgende Abhängigkeiten wurden festgestellt:

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

3.2.5.3 Erbbauzinssätze

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

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

Die im Bereich der Hansestadt Wismar vereinbarten Erbbauzinssätze betragen:

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

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

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

	Ertragsfaktoren		Gebädefaktoren A	Gebädefaktoren B
	$\frac{KP}{RO}$	$\frac{KP}{RE}$	$\frac{KP - BW}{WF}$ Spanne in €/m ²	KP : WF Spanne in €/m ²
Eigentumswohnungen, Neubau, außerhalb des Sanierungsgebietes,	20	26	1.150,00 €/m² 830 – 1.500	1.327,00 €/m² 1.000 – 1.600
Villengrundstücke, Altbau, saniert außerhalb des Sanierungsgebietes, * ²	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	27	960,00 €/m² 650 – 1.340	1.292,00 €/m² 920 – 1.600
Mietwohngrundstücke, Altbau, im Sanierungsgebiet, teilsaniert * ³	10	14	295,00 €/m² 230 – 475	480,00 €/m² 300 – 580
Mietwohngrundstücke, Altbau, außerhalb des Sanierungsgebietes, sanierungsbedürftig* ³	10	13	100,00 €/m² 0 – 300	265,00 €/m² 0 – 350
Mietwohngrundstücke, Altbau, im Sanierungsgebiet, sanierungsbedürftig, überwiegend freigezogen * ¹ * ³	6	8	70,00 €/m² 0 – 200	167,00 €/m² 0 – 350
Wohn- u. Geschäftshäuser, Altbau, im Sanierungsgebiet, Randlage, sanierungsbedürftig * ³	11	14	125,00 €/m² 0 – 200	323,00 €/m² 0 – 500
Wohn- u. Geschäftshäuser, * ¹ * ² Altbau, im Sanierungsgebiet, MI Bereiche, sanierungsbedürftig	13	15	256,00 €/m² 0 – 350	465,00 €/m² 0 – 681

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

*² Kauffälle des Berichtsjahres 2002

*³ Kauffälle der Berichtsjahre 2004 bis 2006

Entwicklung der Gebädefaktoren von 2002 bis 2006 für ausgewählte Objektgruppen

	Gebädefaktor 2002 <u>KP – BW</u> WF Spanne in €/m ²	Gebädefaktor 2003 <u>KP – BW</u> WF Spanne in €/m ²	Gebädefaktor 2004 <u>KP – BW</u> WF Spanne in €/m ²	Gebädefaktor 2005 <u>KP – BW</u> WF Spanne in €/m ²	Gebädefaktor 2006 <u>KP – BW</u> WF Spanne in €/m ²
Eigentumswohnungen, Neubau, außerhalb des Sanierungsgebietes, Ausstattungsgrad gehoben	1.380,00 €/m² 1.020 – 1.800	1.330,00 €/m² 900 – 1.790	1.170,00 €/m² 600 – 1.800	1.040,00 €/m² 800 – 1.450	1.150,00 €/m² 830 – 1.500
Eigentumswohnungen, Neubau, im Sanierungsgebiet, Ausstattungsgrad gehoben	/	1.280,00 €/m² 1.432 – 1.892	1.140,00 €/m² 625 – 1.420	1.140,00 €/m² 625 – 1.420	1.220,00 €/m² 1.000 – 1.600
Ein- u. Zweifamilienhausgrundstücke, Neubau u. sanierte Objekte, außerhalb des Sanierungsgebietes Ausstattungsgrad gehoben	1.129,00 €/m² 850 – 1.430	1.017,00 €/m² 670 – 1.390	1.099,00 €/m² 650 – 1.340	934,00 €/m² 650 – 1.340	960,00 €/m² 650 – 1.340
Einfamilienhausgrundstücke, Altbau, außerhalb des Sanierungsgebietes, teilsaniert, Ausstattungsgrad einfach/mittel	/	/	581,00 €/m² 280 – 590	/	/
Mietwohngrundstücke, Altbau, im Sanierungsgebiet, sanierungsbedürftig, Ausstattungsgrad einfach/mittel	346,00 €/m² 250 – 560	408,00 €/m² 280 – 590	454,00 €/m² 330 – 575	/	295,00 €/m² 230 – 475
Mietwohngrundstücke, Altbau, außerhalb des Sanierungsgebietes, sanierungsbedürftig, Ausstattungsgrad einfach	65,00 €/m² 0 – 220	268,00 €/m² 0 – 230	153,00 €/m² 0 – 373	182,00 €/m² 0 – 400	154,00 €/m² 0 – 320
Mietwohngrundstücke, Altbau, im Sanierungsgebiet, überwiegend freigezogen, Ausstattungsgrad einfach	64,00 €/m² 0 – 250	117,00 €/m² 0 – 429	102,00 €/m² 0 – 360	95,00 €/m² 0 – 250	70,00 €/m² 0 – 200
Wohn- u. Geschäftshäuser, Altbau, im Sanierungsgebiet, sanierungsbedürftig, Ausstattungsgrad einfach, übriger Bereich	146,00 €/m² 0 – 250	140,00 €/m² 0 – 220	125,00 €/m² 0 – 205	125,00 €/m² 0 – 205	125,00 €/m² 0 – 200
Wohn- u. Geschäftshäuser, Altbau, im Sanierungsgebiet, sanierungsbedürftig, Ausstattungsgrad einfach, MI Bereich	256,00 €/m² 0 – 420	256,00 €/m² 0 – 420	256,00 €/m² 0 – 350	256,00 €/m² 0 – 350	256,00 €/m² 0 – 350

Ausstattungsstandard

Gebäudeteil	einfach	mittel	gehoben	stark gehoben
Fassade	Mauerwerk mit Putz oder Fugenanstrich	Wärmedämmputz Wärmedämmverbundsystem, Sichtmauerwerk mit Fugenglattstrich, mittlerer Wärmedämmstandard	Verblendmauerwerk, Metallbekleidung, Vorhangfassade, hoher Wärmedämmstandard	Naturstein
Fenster	Holz Einfachverglasung	Kunststoff, Rollläden, Isolierverglasung	Aluminium, Sprossenfenster, Sonnenschutzvorrichtung, Wärmeschutzverglasung	raumhohe Verglasung, große Schiebelelemente, Rollläden, Schallschutzverglasung
Dächer	Betondachpfannen (untere Preisklasse) Bitumen-, Kunststofffolienabdichtung, keine Wärmedämmung	Betondachpfannen (gehobene Preisklasse) mittlerer Wärmestandard	Tondachpfannen, Schiefer-, Metalleindeckung, hoher Wärmedämmstandard	große Anzahl von Oberlichtern, 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, Nadelholzfilz, 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

Erläuterung:

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

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

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

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

4.2 Übersicht über die Bodenrichtwerte typischer Orte zum Stichtag 31.12.2006

Die hiermit bekannt gegebenen Bodenrichtwerte für typische Orte oder Ortsteile beziehen sich auf baureife Grundstücke, für die keine Beiträge für die vorhandenen Erschließungsanlagen mehr erhoben werden (z. B. Dorf-, Stadt- oder Kerngebiete) oder für die Erschließungsbeiträge bereits gezahlt worden sind (neu erschlossene Grundstücke), oder sie sind als ortsüblich erschlossen gekennzeichnet.

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

Kreisfreie Stadt	Merkmale			Wohnflächen für den						Gemischte Bauflächen			Gewerbliche Bauflächen	
				individuellen Wohnungsbau			Geschosswohnungsbau							
	Einwohner in 1.000	Zentralität	andere	gute Lage	mittl. Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittl. Lage	mäßige Lage	Dorfgebiete	Mischgebiete	Kerngebiete	Gewerbegebiete	Industriegebiete
				€/m ²										
Wismar	46,0	MZ		75	65	40		75		26	75		18	15
Innenstadt				165	125	100	220	165	110		380			

5 Zusammenfassung

Im Ergebnis der Kaufpreisuntersuchungen ist festzustellen, dass sich die Preise auf den Grundstücksteilmärkten 2006 unterschiedlich entwickelt haben.

Die Bodenwerte für **unbebaute Baugrundstücke** sind gegenüber dem Vorjahr leicht gefallen. Der durchschnittliche Quadratmeterpreis für erschlossene Wohnbauflächen, ist in den B-Plangebieten mit rund 62,00 €/m² ermittelt worden.

Der durchschnittliche Kaufpreis für **freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser** beträgt rund 152.500,00 €, bei einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 578 m². Damit liegt der durchschnittliche Kaufpreis ca. 3 % unter dem des Vorjahres.

Für **Reihenhäuser und Doppelhaushälften** sanken die Preise pro Objekt gegenüber dem Vorjahr von 128.000,00 € auf 124.000,00 €. Auf diesem Teilmarkt sind pro Quadratmeter Wohnfläche 1.222,00 € gezahlt worden, das entspricht dem Vorjahresniveau mit 1.219,00 €/m².

Für **Wohneigentum** wurden in der Hansestadt Wismar im Geschäftsjahr 2006 durchschnittlich 1.360,00 €/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 0,72 €/m², bezogen auf ein rund 2,6 ha großes Grundstück bei einer Ackerzahl von 52. Die Spanne der Kaufpreise lag zwischen 0,40 €/m² und 0,77 €/m². **Für Flächen, die sich insbesondere durch ihre Lage und Nähe zu Siedlungsgebieten geprägt, auch für außerlandwirtschaftliche Nutzung eignen**, wurden die Kaufpreise des Vorjahres mit rund 2,45 €/m² bestätigt. Die Kaufpreise für **Ödland und Waldflächen** lagen zwischen 0,19 €/m² und 0,28 €/m², bei einem Mittelwert von 0,24 €/m².

Für **Gartenland und öffentliche Grünflächen** wurden Kaufpreise zwischen 4,80 €/m² und 10,00 €/m², im Mittel 6,73 €/m², gezahlt.

Die Kaufpreise für **sonstige Flächen** (z. B. Verkehrsflächen die keine Bauflächen sind) lagen im Jahr 2006 zwischen 5,26 €/m² und 10,00 €/m², im Mittel bei 8,23 €/m².

Die Kaufpreise der Grundstücke für **naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen** lagen in den Jahren 2005 und 2006 zwischen 1,31 €/m² und 6,14 €/m² bei Grundstücksflächen zwischen 1.000 m² und 2,9 Hektar.

Für Grundstücke der Qualität **Bauerwartungsland** sind in Abhängigkeit von der Wartezeit bis zum Eintritt der Baureife und der Art der baulichen Nutzung, in dem Berichtsjahr 2006 Kaufpreise von 3,90 €/m² (gewerbliche Bauflächen) bis 14,00 €/m² (Wohnbauflächen) gezahlt worden, wobei die Grundstücksgrößen zwischen 5.900 m² und 142.000 m² lagen.

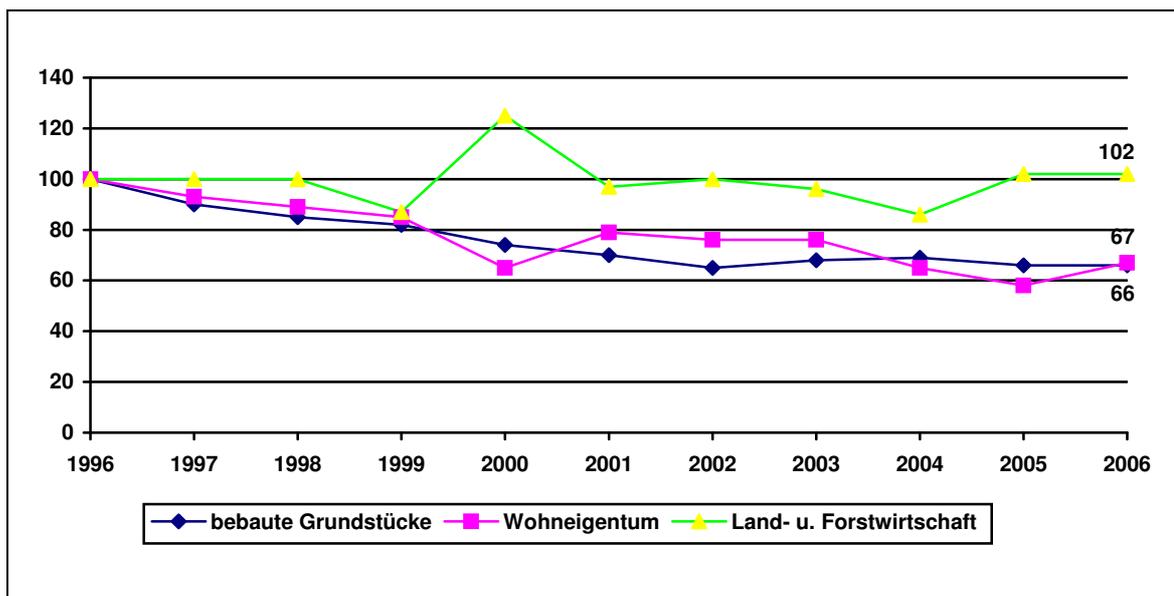
Eine Preis- und Umsatzentwicklung auf dem Grundstücksmarkt der Hansestadt Wismar in Bezug auf das Vorjahr gibt die nachfolgende Tabelle.

Grundstücksart	Preisentwicklung zum Vorjahr	Umsatz gegenüber Vorjahr		
		nach Anzahl	nach Fläche	nach Geld
Unbebaute Baugrundstücke -individueller Wohnungsbau	- 6 %	+35 %	+ 92 %	+ 50 %
Bebaute Grundstücke -ohne Wohn- u Teileigentum	±0 %	± 0 %	+ 18 %	+ 34%
-Wohn- u. Teileigentum	+9 %	- 6 %	± 0 %	+ 7 %
Land- u. forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke -landw. Grundstücke	± 0 %	- 26 %	- 79 %	- 67 %

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 2006

	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Bebaute Grundstücke									
- ohne Wohneigentum	- 5	- 3	- 8	- 4	- 5	+ 3	+1	-3	± 0
- Wohneigentum	- 4	- 4	- 20	+ 14	- 3	± 0	-11	- 8	+ 9
Land- u. Forstwirtschaft	± 0	- 13	+ 38	- 28	+ 3	- 6	-8	+ 16	± 0



Arrondierungsflächen in der Hansestadt Wismar Auswertzeitraum 1998 bis 2006

Art der unselbständigen Teilfläche	Nutzungsart	Anzahl	% des Baulandwertes Mittelwert (2/3 Spanne)	Systemdarstellung
hinter dem Grundstück liegende regel- oder unregelmäßige Flächen	Einfamilienhausgebiet	21	42 (18-106)	<p>Straße</p>
	Mehrfamilienhausgebiet	5	55 (41-99)	
	geschäftliche Nutzung			
	gewerbliche Nutzung	1	100	
	gesamt	27		
seitlich gelegene Flächen	Einfamilienhausgebiet	17	45 (26-92)	
	Mehrfamilienhausgebiet	3	56 (50-73)	
	geschäftliche Nutzung			
	gewerbliche Nutzung	4	74 (50-100)	
	gesamt	24		
Splitterflächen regel- oder unregelmäßig in unterschiedlichen Lagen	Einfamilienhausgebiet	7	63 (32-45)	
	Mehrfamilienhausgebiet	3	47 (38-62)	
	geschäftliche Nutzung			
	gewerbliche Nutzung	6	68 (67-68)	
	gesamt	16		
Zufahrten	Einfamilienhausgebiet	16	90 (85-118)	
	Mehrfamilienhausgebiet			
	geschäftliche Nutzung			
	gewerbliche Nutzung			
	gesamt	16		
Arrondierung aus Wegen, Straßen zum Bauland (z. B. Vorgarten)	Einfamilienhausgebiet	6	76 (25-117)	
	Mehrfamilienhausgebiet	3	119 (104-133)	
	geschäftliche Nutzung			
	gewerbliche Nutzung	2	88	
	gesamt	11		
Arrondierung aus Bauland zu Wegen, Straßen Stellplätzen in Abhängigkeit von der Intensität des Eingriffs	Einfamilienhausgebiet	22	62 (25-100)	
	Mehrfamilienhausgebiet	7	82 (44-114)	
	geschäftliche Nutzung			
	gewerbliche Nutzung	3	69 (43-100)	
	gesamt	32		

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 der Landeshauptstadt Schwerin

Gemeinsame Geschäftsstelle für SN und LWL

Geschäftsstelle: Garnisonstraße 01
19288 Ludwigslust

Vorsitzender: Herr Ulrich Frisch Tel.: 03874/ 624 2800
Tel.: 0385/ 545 2751

e-mail: U.Frisch@ludwigslust.de

Leiterin der Geschäftsstelle: Frau Jana Großmann Tel.: 03874/ 624 2581

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in dem Landkreis Ludwigslust

Gemeinsame Geschäftsstelle für SN und LWL

Geschäftsstelle: Garnisonsstraße 1
19288 Ludwigslust

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

Leiterin der Geschäftsstelle: Frau Jana Großmann Tel.: 03874/ 624 2581
Fax.: 03874/ 624 2062

e-mail: j.grossmann@ludwigslust.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in dem Landkreis Parchim

Geschäftsstelle: Putlitzer Straße 25
19370 Parchim

Vorsitzender: Herr Peter Delgmann Tel.: 03871/ 722 413

Fax: 03871/ 722 937

Leiter der Geschäftsstelle: Tel.: 03871/ 722 463

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in dem Landkreis Nordwestmecklenburg

Gemeinsame Geschäftsstelle für NWM und HWI

Geschäftsstelle: Rostocker Straße 76
23970 Wismar

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

e-mail: amtsleiter@katasteramt-nwm.de

Leiter der Geschäftsstelle Herr Wolfgang Papke Tel.: 03841/410 233

Fax.: 03841/410 214

e-mail: wpapke@wismar.de

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 Mecklenburg-Nordwest 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.
Herr Dr.-Ing. Wieland Kirchner	Inhaber einer Bauberatungskanzlei Sachverständiger für Wertermittlungen bebauter und unbebauter Grundstücke

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