

# Grundstücksmarkt- bericht 2007

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

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 2007 kann zum Preis von 30,00 € in der  
Geschäftsstelle erworben werden.

**Zum Titelbild:** Foto Hans Jürgen Daschke, Hansestadt Wismar, Altstadt

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Allgemeines</b> .....	4
1.1	Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben .....	4
1.2	Rechtsgrundlagen .....	5
1.3	Grundstücksmarktbericht.....	5
1.4	Die Hansestadt Wismar .....	6
1.4.1	Regionale Rahmenbedingungen .....	7
1.4.2	Wirtschaftliche Rahmenbedingungen.....	8
<b>2</b>	<b>Überblick über den Grundstücksverkehr</b> .....	10
2.1	Anzahl der Erwerbsvorgänge .....	10
2.2	Flächenumsatz .....	13
2.3	Geldumsatz .....	16
2.4	Darstellung der Verkäufer und Erwerber.....	18
<b>3</b>	<b>Entwicklung auf den Grundstücksteilmärkten</b> .....	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 Sachwertverfahrens.....	31
3.2.5.3	Erbbauzinssätze.....	32
3.2.5.4	Ertragsfaktoren, Gebädefaktoren .....	33
<b>4</b>	<b>Bodenrichtwerte, Übersichten über Bodenrichtwerte</b> .....	36
4.1	Bodenrichtwerte.....	36
4.2	Übersicht über Bodenrichtwerte typischer Orte .....	37
<b>5</b>	<b>Zusammenfassung</b> .....	38
	(mit Angaben zu landwirtschaftlichen und sonstigen Flächen)	
	<b>Anlage: Dienstleistungen des Gutachterausschusses</b> .....	41

# 1 Allgemeines

## 1.1 Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sind aufgrund des Baugesetzbuches eingerichtet. Sie sind unabhängige und an Weisungen nicht gebundene Gremien. Die in den Gutachterausschüssen tätigen ehrenamtlichen Gutachter aus Bereichen der Bauwirtschaft, des Bankwesens, der Land- und Forstwirtschaft, des Vermessungs- und Liegenschaftswesens und anderer Fachbereiche verfügen aufgrund ihrer beruflichen Tätigkeit und Erfahrung über besondere Sachkunde auf dem Gebiet der Grundstückswertermittlung.

Zu den gesetzlichen Aufgaben der Gutachterausschüsse gehören besonders:

- Erstellen von Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Rechten an Grundstücken,
- Ermitteln von Bodenrichtwerten,
- Ermitteln von besonderen Bodenrichtwerten in Sanierungsgebieten.

Die Gutachterausschüsse verfügen zur Erfüllung ihrer Aufgaben über eine Kaufpreissammlung, die ihnen einen umfassenden Marktüberblick ermöglicht. 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 Veröffentlichung eines Grundstücksmarktberichtes.

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

## **1.2 Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 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)

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

## **1.3 Grundstücksmarktbericht**

Aufgabe dieses Marktberichtes ist es nicht, Prognosen über das Marktgeschehen bei Immobilien zu erstellen. Vielmehr besteht die Zielsetzung darin, einen Überblick über den Grundstücksverkehr des zurückliegenden Jahres zu geben und so für diesen Zeitraum den 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 (nördliche 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 45.498 Einwohner. Wismar besitzt einen der am besten erhaltenen Altstadtkerne Deutschlands und Nordeuropas, der im Juni 2002 in die Welterbeliste der UNESCO aufgenommen worden ist.

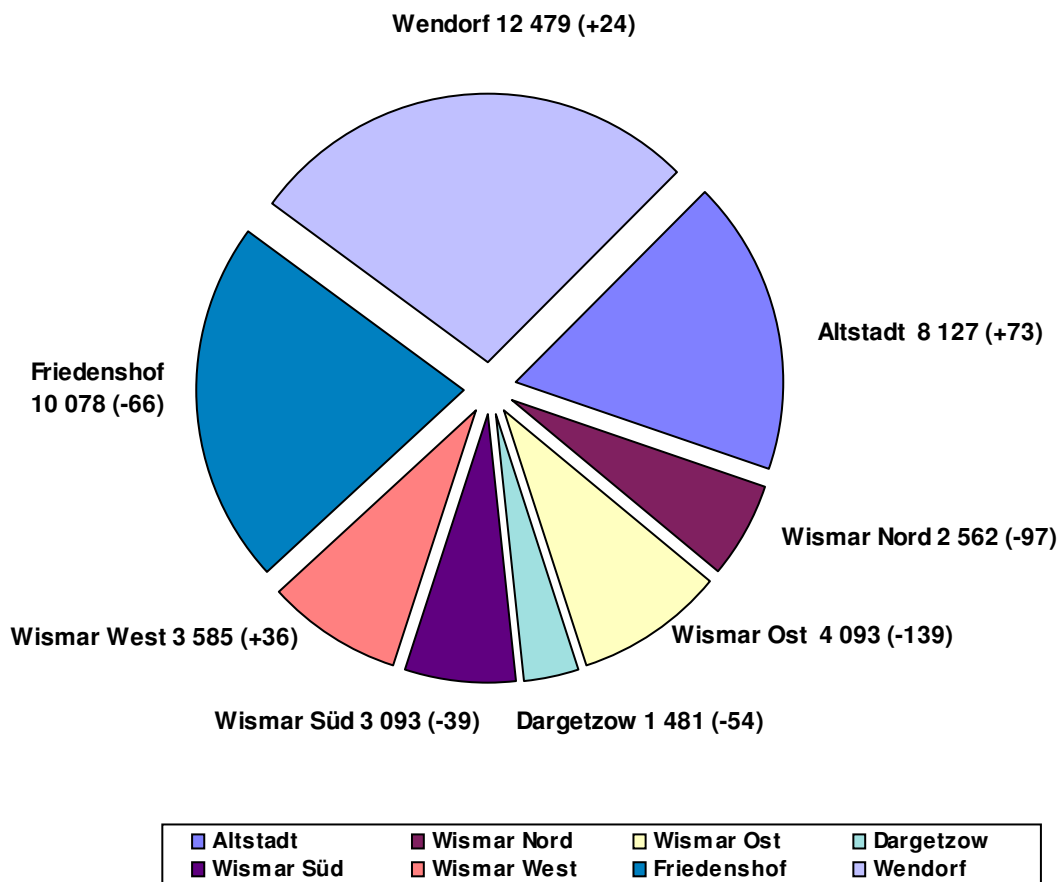
Die Hansestadt Wismar gehört zu den Hauptanziehungspunkten an der mecklenburgischen Ostseeküste und bezaubert durch die sehenswerte Altstadt.

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 km<sup>2</sup>. Bei einer Einwohnerzahl von 45.498 zum 31.12.2007 (Minus 262 Einwohner gegenüber dem Vorjahr) ergibt sich eine durchschnittliche Bevölkerungsdichte von 1.094 Einwohner/km<sup>2</sup>.

Der Wohnungsbestand in Wohn- und Nichtwohngebäuden betrug zum 31.12.2006 24.977 Wohnungen (Minus 29 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	1.103	27
landwirtschaftliche Flächen	1.655	40
Waldflächen	72	2
Sport- und Erholungsflächen	260	6
Verkehrsflächen	383	9
Wasserflächen	224	5
sonstige Flächen	465	11
<b>gesamt:</b>	<b>4.162</b>	<b>100</b>

Quelle: Auszug aus dem Liegenschaftsbuch Stand: 19.12.2007

#### 1.4.2 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

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

In dem Industriegebiet Am Haffeld haben sich unter anderem die Klausner Nordic Timber GmbH & Co. KG und Egger Holzwerkstoffe Wismar GmbH und Co. KG angesiedelt. Weiterhin produziert seit Herbst 2000 die Firma Hüttemann Holz und Bau GmbH u. Co. KG. Sie trugen wesentlich dazu bei, neue Arbeitsplätze zu schaffen.

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

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

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

Das Gebiet am Alten Hafen gewinnt bei der Stadtentwicklung zunehmend an Bedeutung und wird daher neu geordnet und entwickelt.



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

### Arbeitslosenstatistik der Jahre 2006 und 2007

	Arbeitsamtsbezirk Schwerin			Darunter: Hansestadt Wismar		
	Dez. 2006	Dez. 2007	Änderung	Dez. 2006	Dez. 2007	Änderung
Arbeitslose (absolut)	37.741	31.801	- 5.940	3.866	3.522	-344
Arbeitslosenquote in %	14,7	12,2	- 2,5	18,3	16,0	- 2,3

Quelle: Presseinformation Arbeitsamt Schwerin

### Baugenehmigungen der Jahre 2001 bis 2007

Antragsart	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Neubau	151	123	126	114	104	132	103
Umbau/Änderungen	103	91	105	55	47	67	37
Nutzungsänderungen	87	44	36	30	36	35	19
Anträge im vereinf. Verf. gem. § 63 LBauO M-V	82	72	94	56	44	40	74
genehmigungsfreie Bau- vorhaben gem. § 62 LBauO M-V	102	100	107	41	87	44	47
Abbruch	22	22	10	32	26	11	20
<b>Summe</b>	<b>547</b>	<b>452</b>	<b>478</b>	<b>328</b>	<b>344</b>	<b>329</b>	<b>300</b>

Quelle: Hansestadt Wismar Abt. Bauordnung

## 2 Überblick über den Grundstücksverkehr

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

### 2.1 Anzahl der Erwerbsvorgänge

Dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Hansestadt Wismar lagen bis zum 31.12.2007

#### *371 Vertragsabschlüsse*

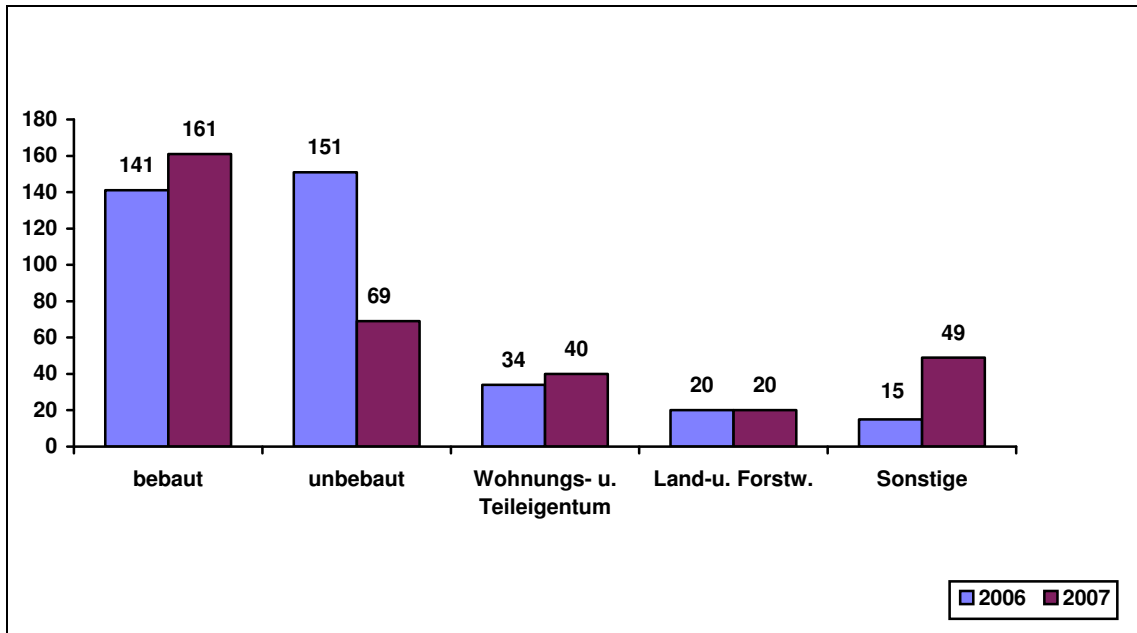
über Eigentumsübertragungen an bebauten oder unbebauten Grundstücken gegen Entgelt oder über Begründung von Erbbaurechten vor, von denen 339 auswertbar waren. Die Zahl der auswertbaren Verträge ist gegenüber dem Vorjahr um 13 Verträge geringfügig gesunken.

<b>Grundstücksart</b>	<b>Anzahl der Verträge</b>	<b>Anteil in %</b>
bebaute Grundstücke		
- Ein- u. Zweifamilienhäuser	19	5,6
- Doppelhaushälften/Reihenhäuser	46	13,6
- Mehrfamilienhäuser	41	12,1
- Wohn- u. Geschäftshäuser	41	12,1
- gewerbl. genutzte Grundstücke	14	4,1
<b>Summe</b>	<b>161</b>	<b>47,5</b>
Wohnungs- und Teileigentum	40	11,8
unbebaute Baugrundstücke		
- individueller Wohnungsbau	56	16,5
- Mehrfamilienhäuser	5	1,5
- gewerbl. genutzte Grundstücke	8	2,4
<b>Summe</b>	<b>69</b>	<b>20,4</b>
- Land- u. Forstwirtschaft	20	5,9
- sonstige Flächen	49	14,4
<b>Gesamtsumme</b>	<b>339</b>	<b>100 %</b>

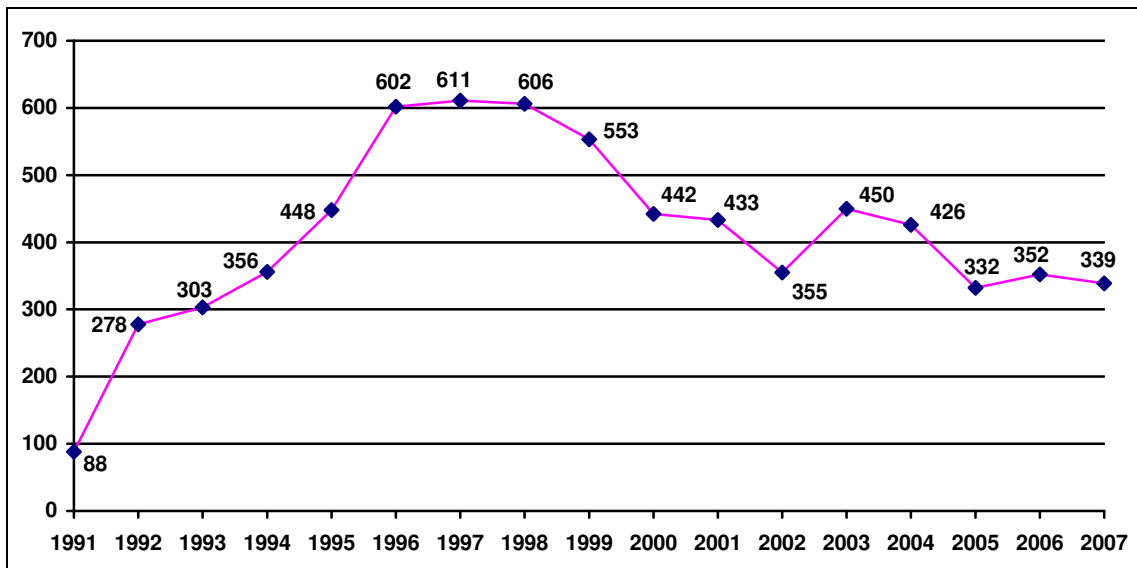
**Anzahl der gesamten auswertbaren Erwerbsvorgänge 2002 – 2007**

<b>Grundstücksart</b>	<b>2002</b>	<b>2003</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>
<b>Bebaute Grundstücke</b>						
- Ein- und Zweifamilienhäuser	34	29	38	28	24	19
- Doppelhaushälften/Reihenhäuser	33	76	78	51	39	46
- Mehrfamilienhäuser	60	54	43	31	42	41
- Wohn- u. Geschäftshäuser	18	14	20	15	14	41
- gewerbl. genutzte Grundstücke	16	11	6	16	22	14
<b>Summe</b>	<b>161</b>	<b>184</b>	<b>185</b>	<b>141</b>	<b>141</b>	<b>161</b>
<b>Wohnungs- u. Teileigentum</b>	<b>64</b>	<b>38</b>	<b>40</b>	<b>36</b>	<b>34</b>	<b>40</b>
<b>unbebaute Grundstücke</b>						
- individueller Wohnungsbau	93	170	128	78	105	56
- Mehrfamilienhäuser	0	13	15	8	25	5
- gewerbl. genutzte Grundstücke	19	17	20	14	21	8
<b>Summe</b>	<b>112</b>	<b>200</b>	<b>163</b>	<b>100</b>	<b>151</b>	<b>69</b>
<b>Land- u. Forstwirtschaft</b>	<b>7</b>	<b>13</b>	<b>17</b>	<b>27</b>	<b>20</b>	<b>20</b>
<b>sonstige Flächen</b>	<b>11</b>	<b>15</b>	<b>21</b>	<b>28</b>	<b>6</b>	<b>49</b>
<b>Gesamtsumme</b>	<b>355</b>	<b>450</b>	<b>426</b>	<b>332</b>	<b>352</b>	<b>339</b>

**Anzahl der Erwerbsvorgänge 2006 und 2007 nach Teilmärkten**



**Entwicklung der auswertbaren Erwerbsvorgänge 1991 bis 2007**



## 2.2 Flächenumsatz

Im Jahr 2007 sind im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses insgesamt

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

umgesetzt worden.

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

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

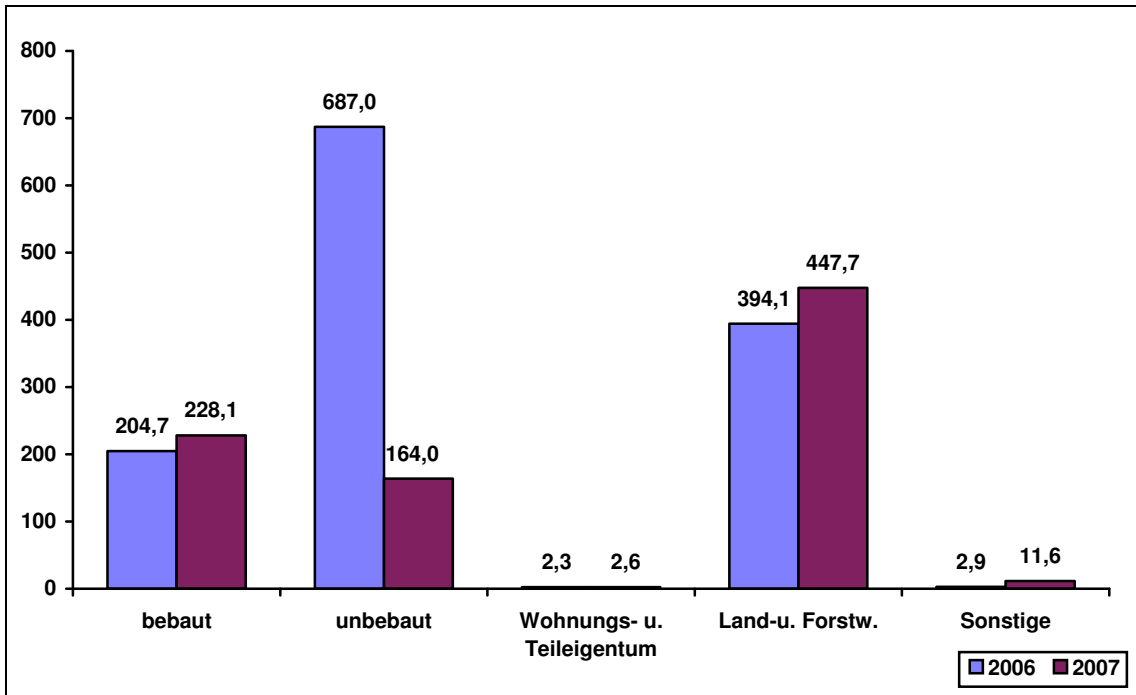
Grundstücksart	Fläche in 1 000 m <sup>2</sup>	Anteile in %
bebaute Grundstücke		
- Ein- u. Zweifamilienhäuser	13,3	1,5
- Doppelhaushälften/Reihenhäuser	21,9	2,6
- Mehrfamilienhäuser	16,0	1,9
- Wohn- u. Geschäftshäuser	40,3	4,7
- gewerbl. genutzte Grundstücke	136,6	16,0
Summe	228,1	26,7
Wohnungs- und Teileigentum	2,6	0,3
unbebaute Grundstücke		
- individueller Wohnungsbau	114,0	13,3
- Mehrfamilienhäuser	4,7	0,5
- gewerbl. genutzte Grundstücke	46,0	5,4
Summe	164,7	19,2
Land- u. Forstwirtschaft	447,7	52,4
sonstige Flächen	11,6	1,4
<b>Gesamtsumme</b>	<b>854,7</b>	<b>100 %</b>

**Flächenumsatz der Jahre 2002 bis 2007 (in 1 000 m<sup>2</sup>)**

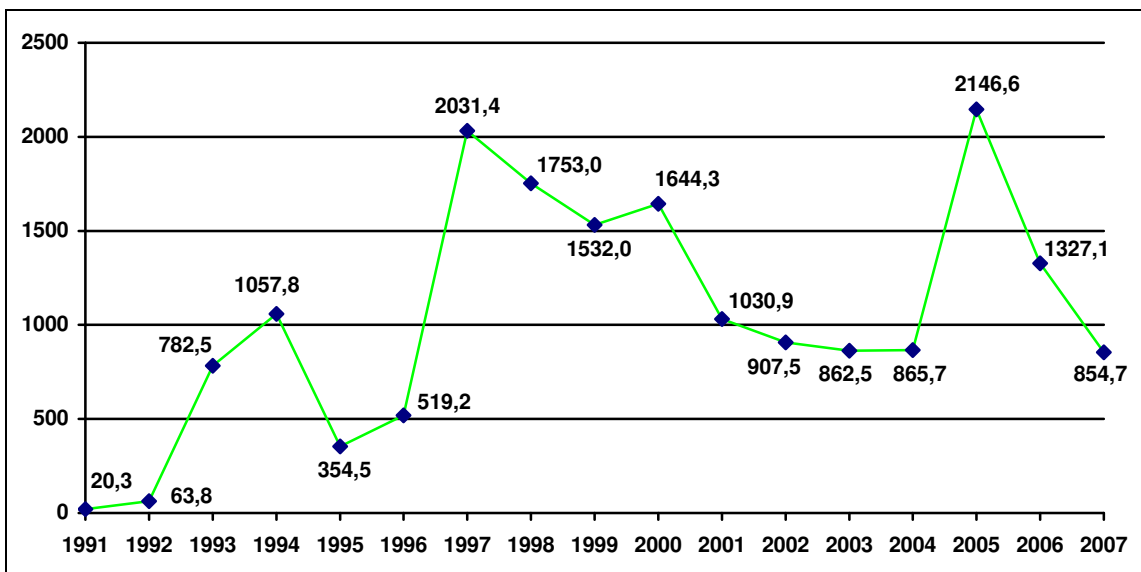
<b>Grundstücksart</b>	<b>2002</b>	<b>2003</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>
bebaute Grundstücke						
- Ein- u. Zweifamilienhäuser	20,8	16,8	35,7	26,6	15,9	13,3
- Doppelhaushälften/Reihenhäuser	19,4	36,6	23,2	26,8	15,3	21,9
- Mehrfamilienhäuser	23,9	47,1	22,5	15,9	15,7	16,0
- Wohn- u. Geschäftshäuser	12,9	6,8	10,7	18,0	9,2	40,3
- gewerbl. genutzte Grundstücke	177,5	64,2	43,2	86,9	148,6	136,6
Summe	254,5	171,5	135,3	174,2	204,7	228,1
Wohnungs- und Teileigentum	4,5	3,0	2,9	2,3	2,3	2,6
unbebaute Baugrundstücke						
- individueller Wohnungsbau	40,8	102,3	61,1	34,9	67,1	114,0
- Mehrfamilienhäuser	/	3,2	1,8	0,7	49,6	4,7
- gewerbl. genutzte Grundstücke	52,9	270,5	128,4	68,1	570,3	46,0
Summe	93,7	376,0	191,3	103,7	687,0	164,7
Land- u. Forstwirtschaft	527,4	222,1	439,7	1.846,7	394,1	447,7
sonstige Flächen	27,4	89,9	96,5	19,7	39,0	11,6
<b>Gesamtsumme</b>	<b>907,5</b>	<b>862,5</b>	<b>865,7</b>	<b>2.146,6</b>	<b>1.327,1</b>	<b>854,7</b>



**Flächenumsatz 2006 und 2007 in 1.000 m<sup>2</sup> nach Teilmärkten**



**Entwicklung des Flächenumsatzes 1991 bis 2007 (in 1.000 m<sup>2</sup>)**



### 2.3 Geldumsatz

Im Jahr 2007 sind auf dem Grundstücksmarkt im Bereich der Hansestadt Wismar rund

**97,6 Millionen €**

umgesetzt worden.

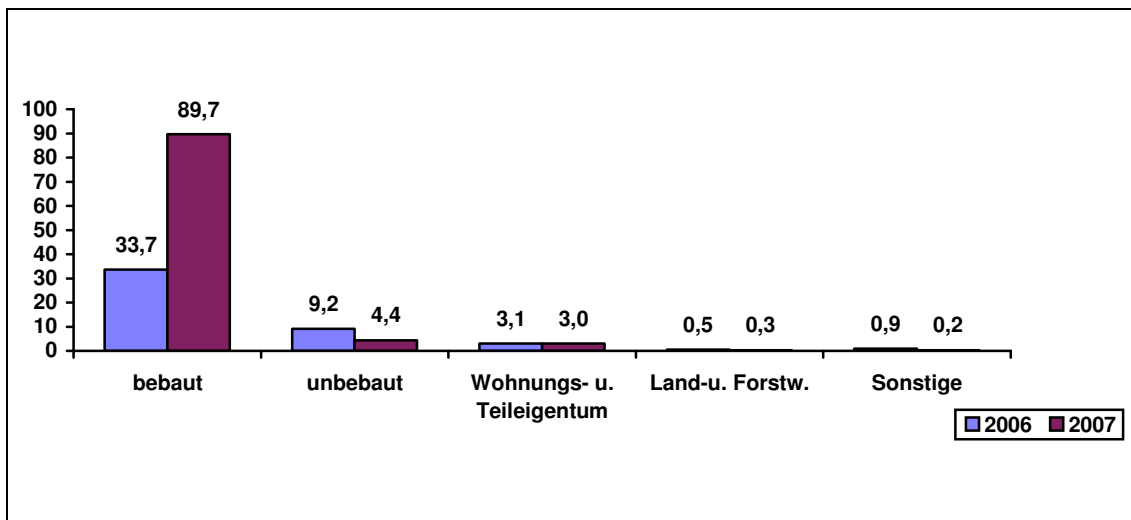
Der Umsatz teilt sich wie folgt auf:

Grundstücksart	Umsatz in Mio. €	Anteile in %
bebaute Grundstücke		
- Ein- u. Zweifamilienhäuser	2,8	2,9
- Doppelhaushälften/Reihenhäuser	4,9	5,0
- Mehrfamilienhäuser	7,6	8,1
- Wohn- u. Geschäftshäuser	68,0	69,7
- gewerbl. genutzte Grundstücke	6,1	6,2
Summe	89,7	91,0
Wohnungs- und Teileigentum	3,0	3,1
unbebaute Grundstücke		
- individueller Wohnungsbau	2,7	2,8
- Mehrfamilienhäuser	0,2	0,2
- gewerbl. genutzte Grundstücke	1,5	1,5
Summe	4,4	4,5
- Land- u. Forstwirtschaft	0,3	0,3
- sonstige Flächen	0,2	0,2
<b>Gesamtsumme</b>	<b>97,6</b>	<b>100 %</b>

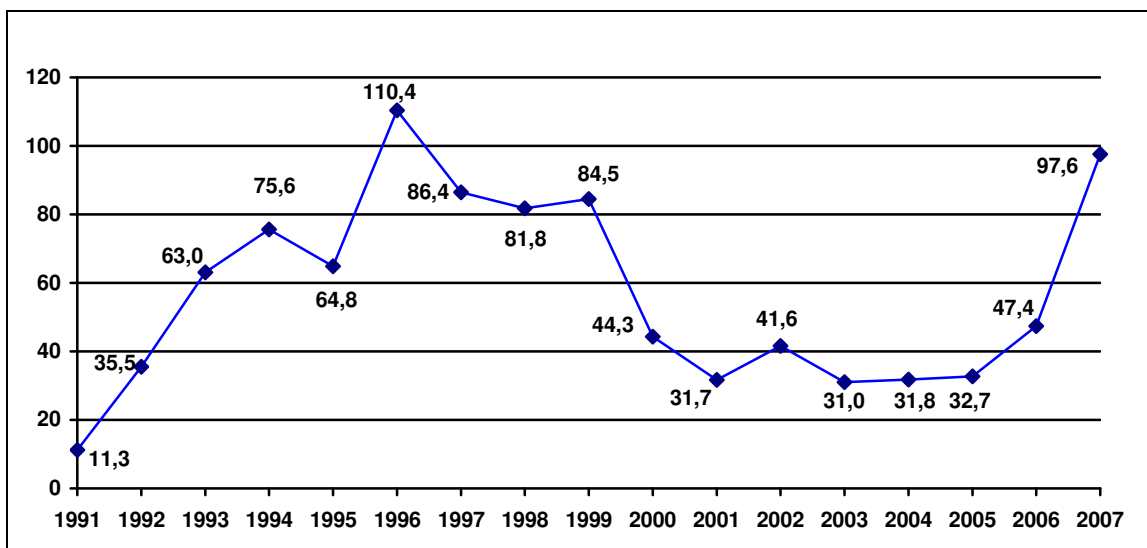
**Geldumsatz der Jahre 2002 bis 2007 (in Mio. €)**

<b>Grundstücksart</b>	<b>2002</b>	<b>2003</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>
bebaute Grundstücke						
- Ein- u. Zweifamilienhäuser	3,5	3,9	4,4	3,1	3,3	2,8
- Doppelhaushälften/Reihenhäuser	3,4	6,3	6,2	4,5	3,4	4,9
- Mehrfamilienhäuser	6,8	3,5	4,0	2,1	4,7	7,9
- Wohn- u. Geschäftshäuser	3,2	2,3	3,5	4,2	3,0	68,0
- gewerbl. genutzte Grundstücke	14,1	1,7	1,7	11,2	19,3	6,1
Summe	31,0	17,7	19,8	25,1	33,7	89,7
Wohnungs- und Teileigentum	6,3	3,9	3,7	2,9	3,1	3,0
unbebaute Baugrundstücke						
- individueller Wohnungsbau	2,8	5,7	4,0	2,2	3,3	2,7
- Mehrfamilienhäuser	/	0,5	0,3	0,1	1,2	0,2
- gewerbl. genutzte Grundstücke	0,7	2,5	3,0	0,8	4,7	1,5
Summe	3,5	8,7	7,3	3,1	9,2	4,4
Land- u. Forstwirtschaft	0,5	0,1	0,3	1,5	0,5	0,3
sonstige Flächen	0,3	0,6	0,7	0,1	0,9	0,2
<b>Gesamtsumme</b>	<b>41,6</b>	<b>31,0</b>	<b>31,8</b>	<b>32,7</b>	<b>47,4</b>	<b>97,6</b>

**Geldumsatz 2006 und 2007 in Mio. Euro nach Teilmärkten**



**Entwicklung des Geldumsatzes 1991 bis 2007 (in Mio. €)**



**2.4 Darstellung der Verkäufer und Erwerber im Jahr 2007**

Verkäufer	Anzahl	Erwerber	Anzahl
natürliche Personen	173	natürliche Personen	216
sonst. jur. Personen	164	sonst. jur. Personen	115
Stadt	28	Stadt	37
Bund/Land	4	Bund/Land	2
Wohnungsgenossenschaft	2	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.

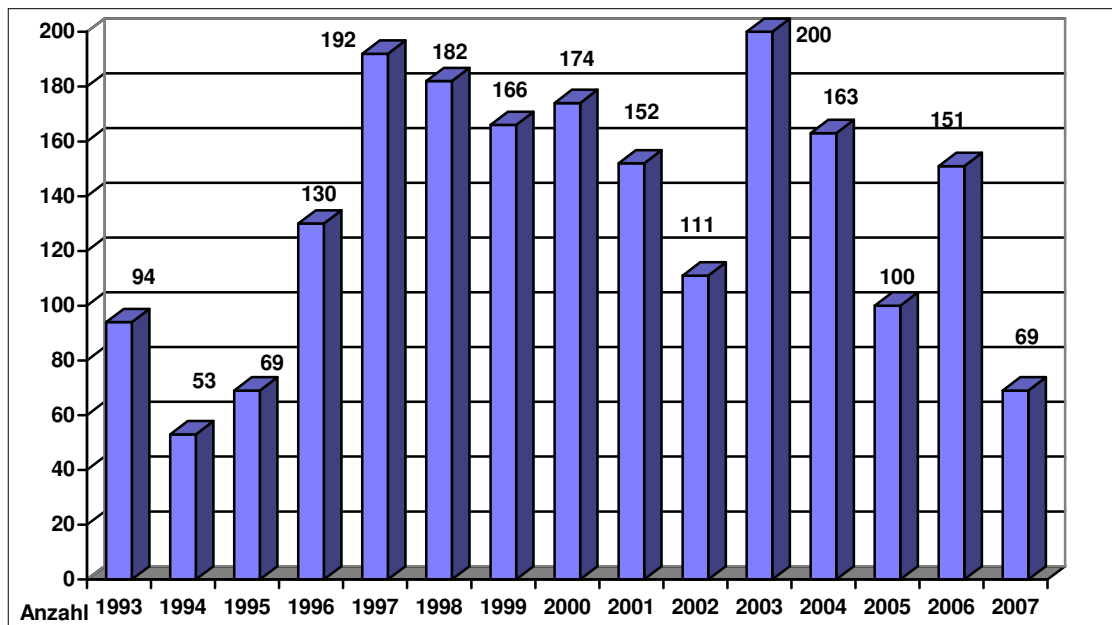
#### 3.1 Unbebaute Baugrundstücke

69 Vertragsabschlüsse betreffen unbebaute Baugrundstücke. Davon sind 56 Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus. Im Vergleich zum Vorjahr wurden 49 Bauplätze weniger für den individuellen Wohnungsbau verkauft.

Die Anzahl der gewerblichen Baugrundstücke ist von 21 im Vorjahr auf 8 im Jahr 2007 gefallen. 2007 wurden 5 unbebaute Grundstücke für eine geplante Mehrfamilienhausbebauung erworben.

Auf dem Teilmarkt der unbebauten Baugrundstücke ist die Anzahl der Erwerbsvorgänge um 82 Grundstücke gesunken. Der Flächenumsatz ist gegenüber dem Vorjahr von 68,7 ha auf 16,5 ha gesunken.

#### Anzahl der unbebauten Baugrundstücke von 1993 bis 2007 insgesamt



### 3.1.1 Bodenpreisindexreihe für den individuellen Wohnungsbau

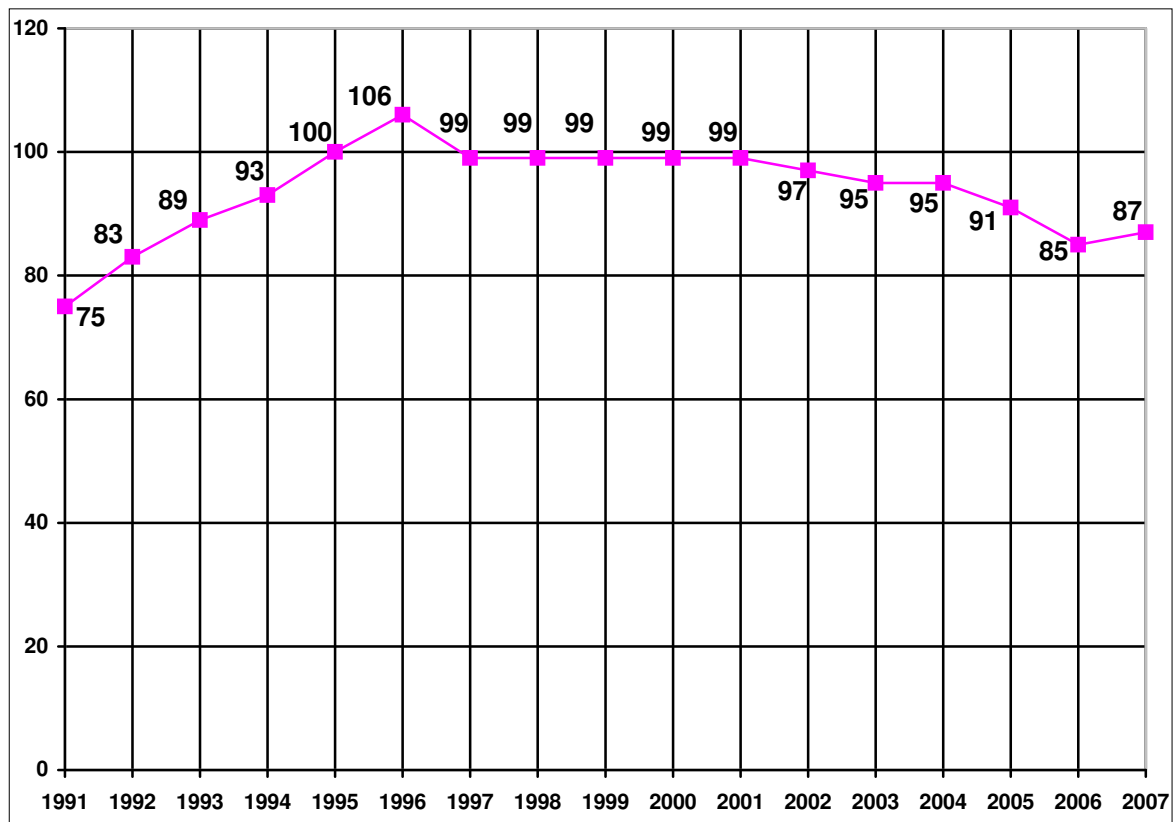
Die Entwicklung der Grundstückspreise kann anhand von Bodenpreisindexreihen beurteilt werden. Sie ermöglichen unter anderem die Umrechnung von Kaufpreisen auf bestimmte Stichtage.

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 – 2007, unterteilt nach den Wohngebieten und der Innenstadt.

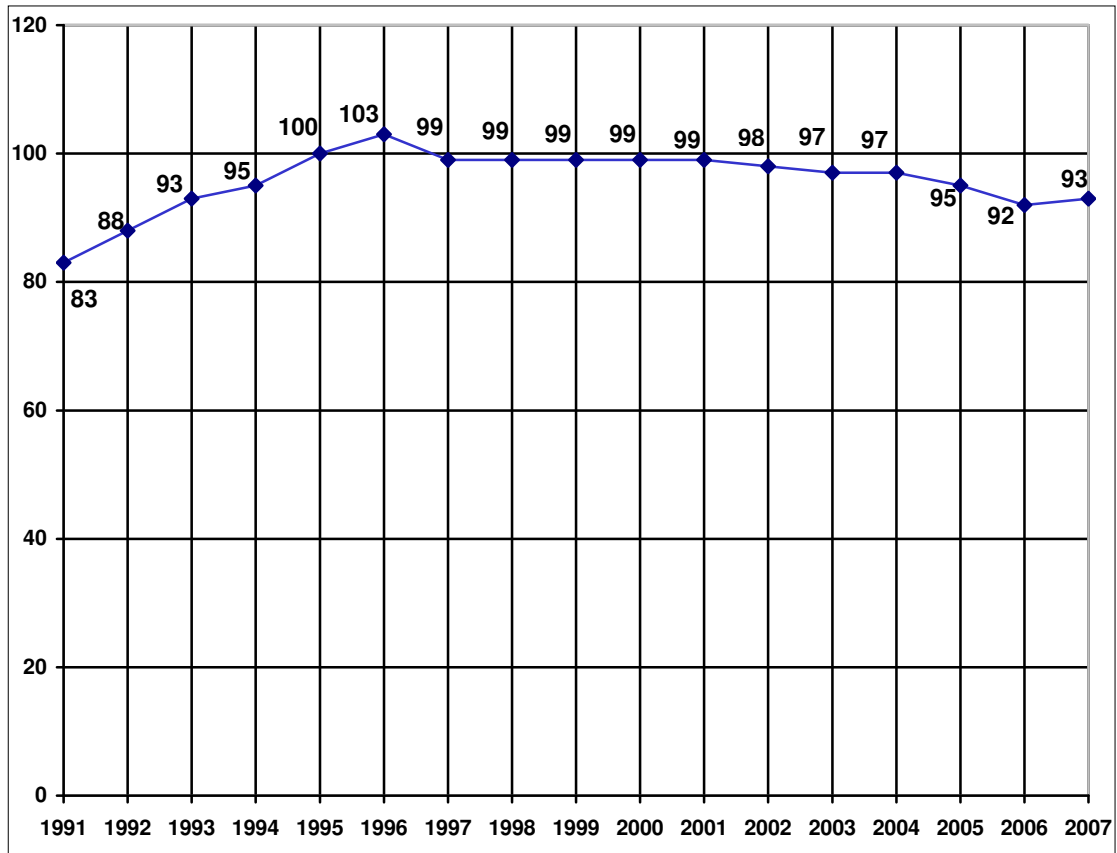
#### Bodenpreisindex für Wohnbauflächen in der Hansestadt Wismar

##### Wohngebiete





## Innenstadt

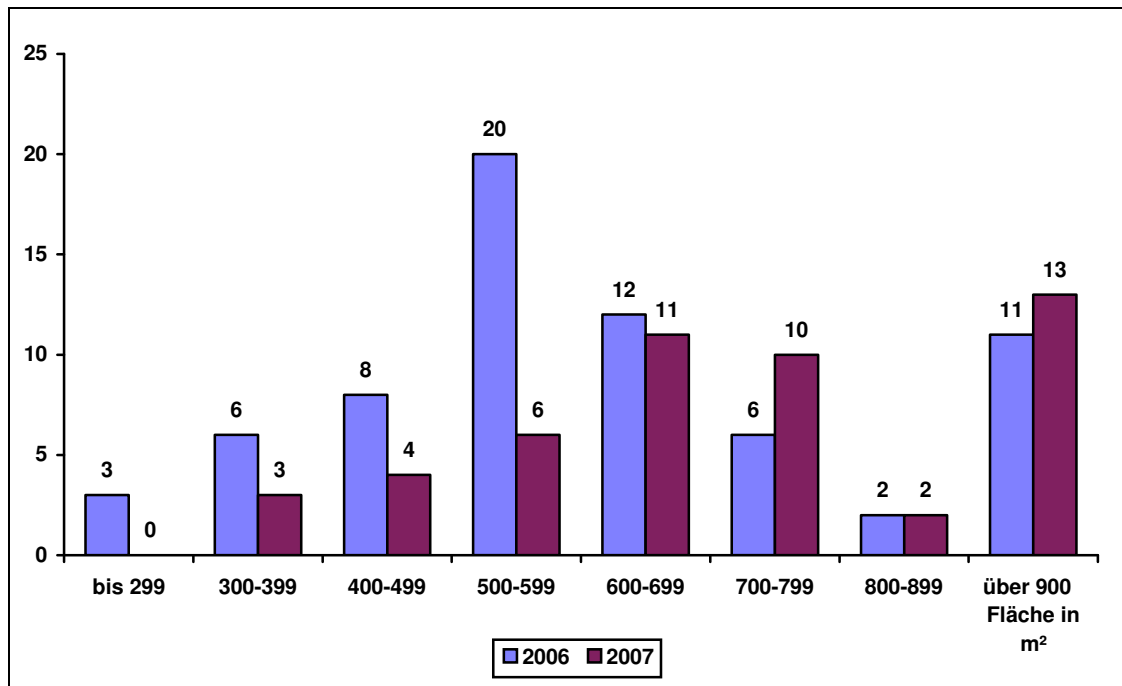


Diese Indexreihe bezieht sich auf den freien Grundstücksverkehr unter natürlichen und juristischen Personen des Privatrechts.

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 Bodenpreinsniveaus erkennbar. Im Berichtsjahr 2007 ist ein leichter Aufwärtstrend der Bodenpreise 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 65,00 €. Die durchschnittliche Flächengröße der gehandelten Wohnbaugrundstücke in den Neubaugebieten ist mit rund 738 m<sup>2</sup> ermittelt worden.

**Bauplatzgrößen in den Wohngebieten der Hansestadt Wismar (2006 und 2007)**

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 31.12.2007 aufgeführt.

Bereich	durchschnittlicher Lagewert in €/m²	Größe des Richtwertgrundstücks in m²
Fischkaten	85,00	850
Dargetzow	60,00	500
Wismar Süd	85,00	500
Schillerring/Goethestraße	95,00	700
Gartenstadt	60,00	400
Gartenstadt	65,00	300
Ostseeblick	60,00	570
Schwanzenbusch Nord	70,00	650

individueller Wohnungsbau	Anzahl	mittlere Fläche in m²	Ø Kaufpreis in €/m²
ortsüblich erschlossen * <sup>1</sup>	13	613	53,00
erschlossen nach § 127 Abs. 2 Bau GB	46	738	65,00

\*<sup>1</sup> Kauffälle aus den Jahren 2005 bis 2007

### 3.1.2 Mehrfamilienhausgrundstücke

2007 sind in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses 5 auswertbare Kaufverträge für unbebaute Mehrfamilienhausgrundstücke eingegangen. Die Kaufpreise für eine geplante Mehrfamilienhausbebauung bestätigen mit rund 65,00 €/m<sup>2</sup> das Vorjahresniveau und sind vergleichbar mit den Kaufpreisen für eine geplante Einfamilienhausbebauung. Die durchschnittliche Grundstücksfläche ist mit 2.189 m<sup>2</sup> ermittelt worden.

### 3.1.3 Gewerbegrundstücke

2007 sind 8 selbständig nutzbare Gewerbegrundstücke und 2 Arrondierungsflächen in die Auswertung eingeflossen mit einer Gesamtfläche von rund 4,1 Hektar. Das sind 2,9 Hektar weniger als im Vorjahr. Die Gewerbegrundstücke waren rund 4.100 m<sup>2</sup> groß und wurden zu einem durchschnittlichen Kaufpreis von rund 19,00 €/m<sup>2</sup> veräußert.

gewerbliche Baugrundstücke	Anzahl	mittlere Fläche in m <sup>2</sup>	Ø Kaufpreis in €/m <sup>2</sup>
ortsüblich erschlossen	6	3.096	21,40
erschlossen nach § 127 Abs. 2 Bau GB	4	5.613	18,90

#### Bodenpreisindex für gewerbliche Baugrundstücke von 1995 bis 2007

1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
100	100	93	93	100	100	83	67	63	63	60	60	63

### 3.1.4 Geschäftsgrundstücke

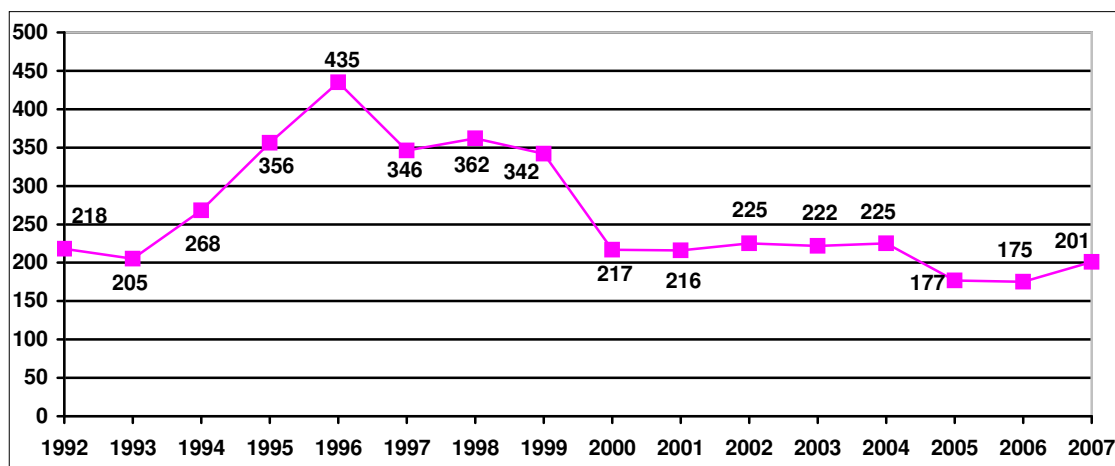
Das Angebot an Baugrundstücken in den zentralen Geschäftslagen der Hansestadt Wismar ist gering. Das Bodenwertniveau in den Spitzenlagen liegt hier zwischen 300,00 €/m<sup>2</sup> und 700,00 €/m<sup>2</sup>. Im Sanierungsgebiet werden seit 1992 Maßnahmen zur Verbesserung der Infrastruktur durchgeführt.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

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

### 3.2 Bebaute Grundstücke

Der Grundstücksmarkt für bebaute Grundstücke inklusive Wohnungs- und Teileigentum ist bei der Anzahl der Erwerbsvorgänge von 175 im Jahr 2006 auf 201 im Jahr 2007 gestiegen. Der Geldumsatz ist von 36,8 Mio. € auf 92,7 Mio. € stark 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 115.000,00 € und 220.000,00 €. Die durchschnittliche Flächengröße für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser ist mit 646 m<sup>2</sup> ermittelt worden und hat sich gegenüber dem Vorjahr um 68 m<sup>2</sup> erhöht.

Als durchschnittlicher Kaufpreis sind 146.100,00 € pro Objekt ermittelt worden. Das liegt etwas unter dem Vorjahresniveau mit 152.500,00 €. Die durchschnittliche Wohnfläche beträgt für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in den B-Plan Gebieten rund 112 m<sup>2</sup>. Der Preis pro Quadratmeter Wohnfläche stieg gegenüber dem Vorjahr von 1.292,00 €/m<sup>2</sup> auf 1.304,00 €/m<sup>2</sup> geringfügig an.

Ein- und Zweifamilienhäuser	Anzahl	Ø Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Ø Kaufpreis in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche
Baujahr ≤ 1948* <sup>1</sup>	17	113	535,00
Baujahr 1949 – 1990* <sup>1</sup>	16	116	955,00
Baujahr ≥ 1991* <sup>2</sup>	16	112	1.304,00

\*1 Kauffälle aus den Jahren 2003 bis 2007

\*2 Kauffälle aus den Jahren 2006 und 2007

### 3.2.2 Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Die Kaufpreise für Reihenhäuser und Doppelhaushälften lagen in den neu erschlossenen Wohngebieten bei den im Jahr 2007 verkauften Objekten zwischen 83.000,00 € und 141.000,00 € mit einem Durchschnittspreis von rund 125.000,00 €. Damit liegt der durchschnittliche Objektprice auf dem Niveau des Vorjahres.

Die durchschnittliche Grundstücksgröße für Reihenhäuser und Doppelhaushälften in den neu erschlossenen Wohngebieten beträgt rund 319 m<sup>2</sup> und ist im Vergleich zum Vorjahr um 33 m<sup>2</sup> größer. Der Preis pro m<sup>2</sup> Wohnfläche beträgt im Mittel rund 1.179,00 €/m<sup>2</sup>. Das entspricht etwa dem Preisniveau des Vorjahres. Die veräußerten Reihenhäuser und Doppelhaushälften weisen eine durchschnittliche Wohnfläche von 106 m<sup>2</sup> auf.

Reihenhäuser u. Doppelhaushälften	Anzahl	Ø Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Ø Kaufpreis in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche
Baujahr ≤ 1948* <sup>1</sup>	12	107	701,00
Baujahr 1949 – 1990* <sup>1</sup>	22	98	870,00
Baujahr ≥ 1991	17	106	1.179,00

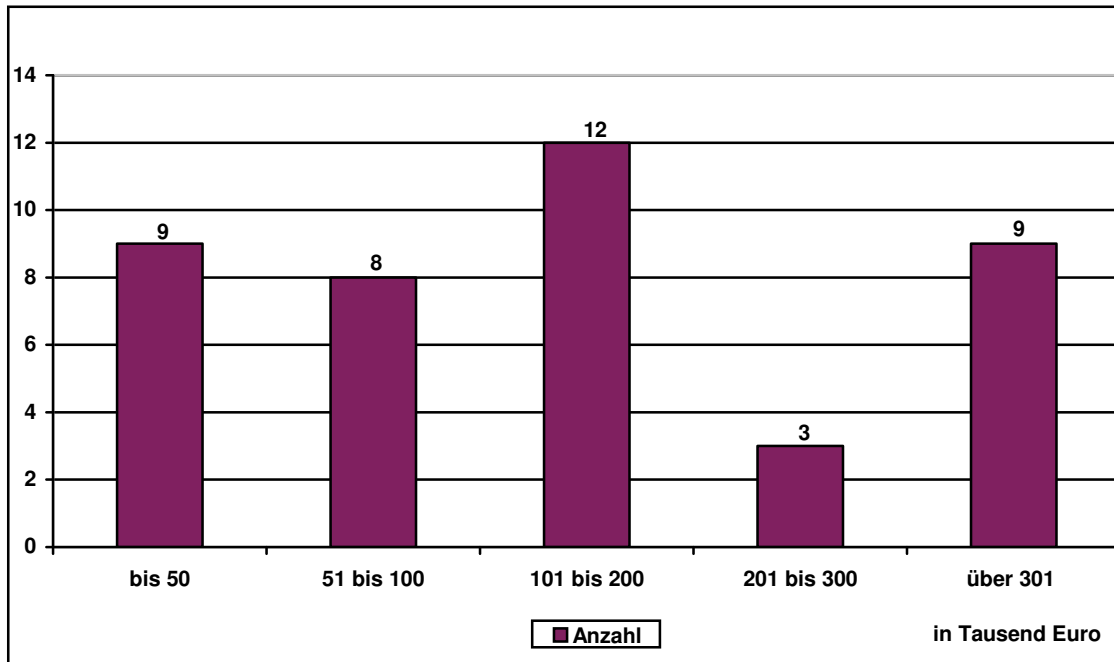
\*<sup>1</sup> Kauffälle aus den Jahren 2005 und 2007

Kaufobjekte in Bebauungsplan- gebieten	durchschnittlicher Objektprice in Euro	durchschnittliche Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	durchschnittliche Wohnfläche in m <sup>2</sup>
Ein- u. Zweifamili- enhäuser	146.100,00	646	112
Reihenhäuser Doppelhaushälften	125.000,00	319	106

### 3.2.3 Mehrfamilienhäuser

Von den 41 bebauten Mehrfamilienhausgrundstücke des Berichtsjahres 2007 liegen 18 im Sanierungsgebiet und sind teilweise in einem sehr desolaten Zustand. In zunehmendem Maß ist festzustellen, dass für diese Objekte bei der Kaufpreisbildung Teilfreilegungs- bzw. Freilegungskosten berücksichtigt werden. Von den 18 verkauften Mehrfamilienhäusern in der Innenstadt lagen die Kaufpreise bei 9 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 176 m<sup>2</sup> ermittelt.

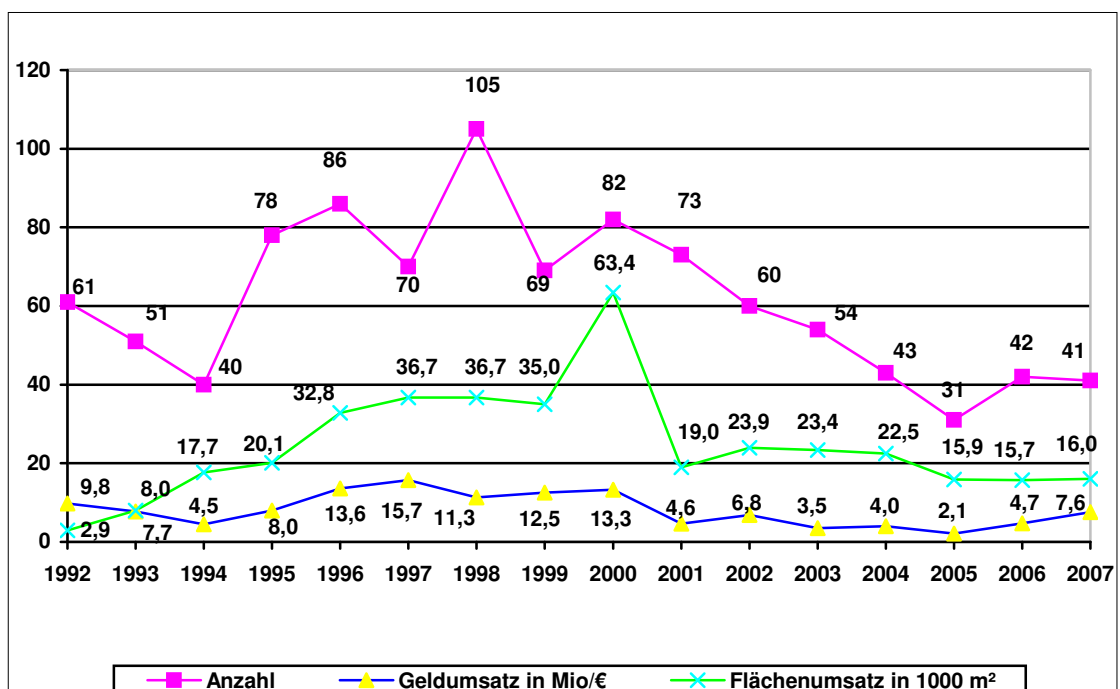
**Anzahl der veräußerten Mehrfamilienhäuser (saniert und unsaniert) nach der Höhe des Kaufpreises**



Mehrfamilienhäuser	Anzahl	Ø Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Ø Kaufpreis in €/Wohnfläche
Baujahr ≤ 1948	7	250	146,00
Baujahr 1949 – 1990* <sup>1</sup>	12	242	422,00
Baujahr ≥ 1991* <sup>1</sup>	25	307	971,00

\*<sup>1</sup> Kauffälle von 2003 bis 2007

**Umsatzentwicklung Mehrfamilienhäuser**





### 3.2.4 Wohnungseigentum

Im Jahr 2007 sind in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses 40 Kaufverträge über Wohnungseigentum ausgewertet worden. Gegenüber dem Vorjahr ist der Geldumsatz um 0,1 Mio. € gefallen. Der Flächenumsatz ist von 2.300 m<sup>2</sup> in dem Vorjahr auf 2.600 m<sup>2</sup> gestiegen. Die Eigentumswohnungen haben einen Anteil von 11,8 % am Gesamtmarktgeschehen in der Hansestadt Wismar. Soweit Garagen-/Stellplätze zum Sondereigentum der Wohnung gehören, sind diese in den aufgeführten Durchschnittswerten enthalten. Der Anteil für Stellplätze liegt zwischen 3.800,00 € und 4.600,00 €. Für Stellplätze in Tiefgaragen sind 8.180,00 € gezahlt worden.

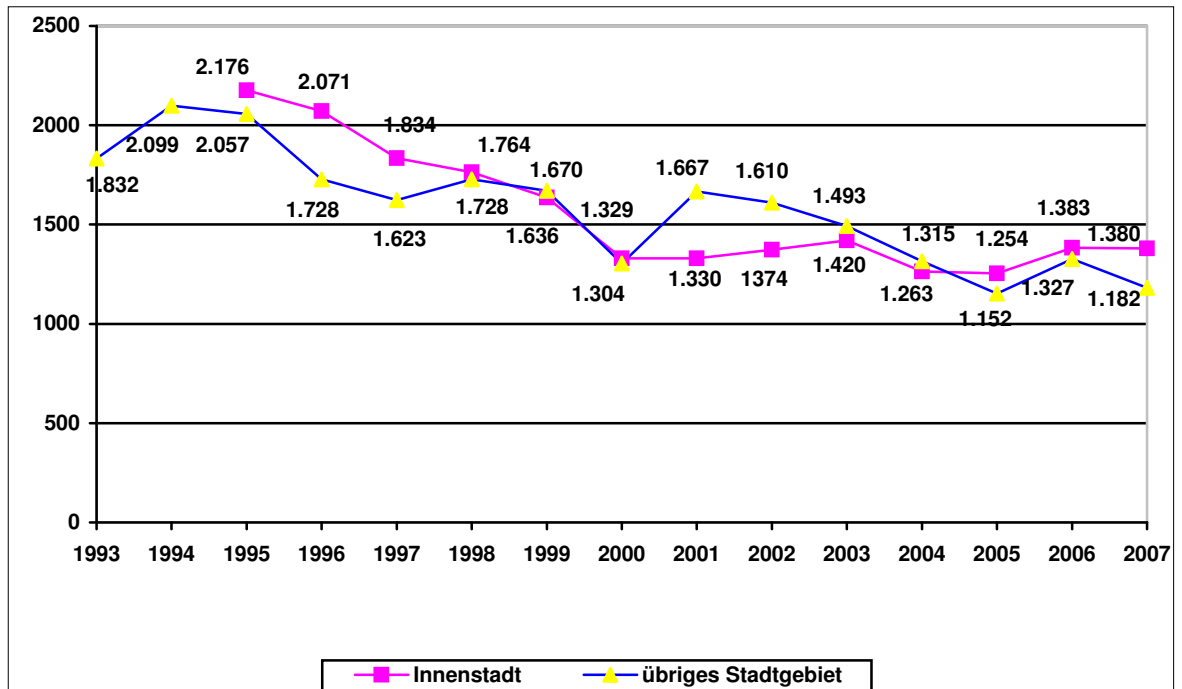
Wohngebiet	Anzahl	€/m <sup>2</sup> Wohnfläche Nutzfläche	Ø Wohn- fläche in m <sup>2</sup>	Boden- richt- wert €/m <sup>2</sup>
<b>Innenstadt</b>				
Erst- /Weiterverkauf	24	1.380,00	65	150,00
davon:				
Erstverkäufe	20	1.446,00	63	150,00
Weiterverkäufe	4	1.108,00	76	150,00
<b>Übriges Stadtgebiet</b>				
Erst-/Weiterverkauf	43	1.182,00	70	70,00
davon:				
Erstverkäufe	6	1.362,00	77	70,00
Weiterverkäufe	37	1.149,00	68	70,00

Die Auswertung bezieht sich auf die Berichtsjahre 2006 und 2007

### Entwicklung der Kaufpreise für Wohnungseigentum 2001 bis 2007 im Mittel

Ortsteil	2001 €/m <sup>2</sup> Wohnflä- che	2002 €/m <sup>2</sup> Wohnflä- che	2003 €/m <sup>2</sup> Wohnflä- che	2004 €/m <sup>2</sup> Wohnflä- che	2005 €/m <sup>2</sup> Wohnflä- che	2006 €/m <sup>2</sup> Wohnflä- che	2007 €/m <sup>2</sup> Wohnflä- che
Schillerring/ Dr.-Leber-Str.	/	1.679,00	/	/	/		/
<b>Innenstadt</b>	1.329,00	/	1.420,00	1.263,00	1.254,00	1.383,00	1.380,00
Wendorf	/	/	/	/	/		/
Köppernitztal	1.575,00	/	/	/	/		
Ostseeblick	1.554,00	1.733,00	/	/	/		
<b>übrig. Stadtge- biet</b>	1.667,00	1.610,00	1.493,00	1.315,00	1.152,00	1.327,00	1.182,00

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



### 3.2.5 Weitere Untersuchungen

#### 3.2.5.1 Liegenschaftszinssätze in der Hansestadt Wismar

§ 11 Abs. 1 der WertV definiert den Liegenschaftszinssatz als den Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Der Liegenschaftszinssatz ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke, unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer (RND) der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens (§§ 15 bis 20 WertV), zu ermitteln.

Der Gutachterausschuss in der Hansestadt Wismar hat auf der Grundlage von Fragebögen, die nach Vorliegen eines notariell beurkundeten Kaufvertrages dem Grundstückserwerber bzw. dem 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 <sup>2</sup> Wohn- / Nutzfläche) mittlerer Bereich
REFH: Neubau      Wohnfläche: ca. 100 m <sup>2</sup>		4,70 bis 6,10
EFH: mod. Altbau      (RND ≥ 45)		4,70 bis 6,10
EFH: teilw. mod.      (RND 35 – 45)		3,50 bis 4,50
EFH: nicht mod.      (RND 15 – 30)		2,80 bis 3,30
auch ZFH      Wohnfläche: ca. 120 m <sup>2</sup>		
ETW      Wohnfläche: ca. 65 m <sup>2</sup>		5,00 bis 6,80
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 6,50
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 10,00
	mittlere Lage	4,00 bis 5,20
	einfache Lage	3,00 bis 4,00
Einzel- handel		bis 60 m <sup>2</sup> über 100 m <sup>2</sup>
	gute Lage	15,00 – 35,00      10,00 – 25,00
	mittlere Lage	10,00 – 15,00      7,50 – 9,50
	einfache Lage	7,00 – 10,00      5,00 – 7,00
Stellplatzmiete		20,00 €/Monat bis 50,00 €/Monat
Garage		20,00 €/Monat bis 50,00 €/Monat

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

### Zusammenstellung der Liegenschaftszinssätze (Kauffälle der Jahre 2005 bis 2007)

	Bandbreite * <sup>2</sup>	Durchschnitt
Ein- und Zweifamilienhäuser * <sup>1</sup>	2,5 – 3,7	3,3
Reihenhäuser/Doppelhaushälften	2,7 – 4,5	3,5
Eigentumswohnungen Innenstadt	2,4 – 4,8	3,4
Eigentumswohnungen übriger Bereich * <sup>3</sup>	2,9 -5,4	3,7
Mehrfamilienhäuser	4,8 – 6,6	5,5
gemischt genutzte Grundstücke	4,5 – 7,2	6,0
Gewerbegrundstücke	5,5 – 8,8	7,4

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

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

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

**verwendetes Modell:** Kaufpreise: gewöhnlicher Geschäftsverkehr  
 Rohertrag: Nettokaltmiete § 17 WertV  
 Reinertrag: Rohertrag – Bewirtschaftungskosten  
 Bewirtschaftungskosten: gemäß Anlage 3 Wert R 2006 oder nach Kleiber/Simon in v. H. des Rohertrages  
 Bodenwert: Bodenrichtwert x Anpassung an GFZ gemäß Anlage 11 Wert R 2006  
 Gesamtnutzungsdauer: gemäß Anlage 4 Wert R 2006

### Im Vergleich mit dem Vorjahr ergibt sich für das Berichtsjahr 2007 folgende Entwicklung:

- für Ein- und Zweifamilienhäuser: relativ konstant
- für Reihenhäuser und Doppelhaushälften: relativ konstant
- für Eigentumswohnungen : leicht gestiegen
- für Mehrfamilienhäuser: relativ konstant
- für gem. genutzte Grundstücke: relativ konstant, größere Bandbreite
- für Gewerbegrundstücke: relativ konstant

Der Liegenschaftszinssatz für Gewerbegrundstücke ist aus Mangel an auswertbaren Kaufverträgen statistisch nicht gesichert.

### 3.2.5.2 Marktanpassung bei Anwendung des Sachwertverfahrens

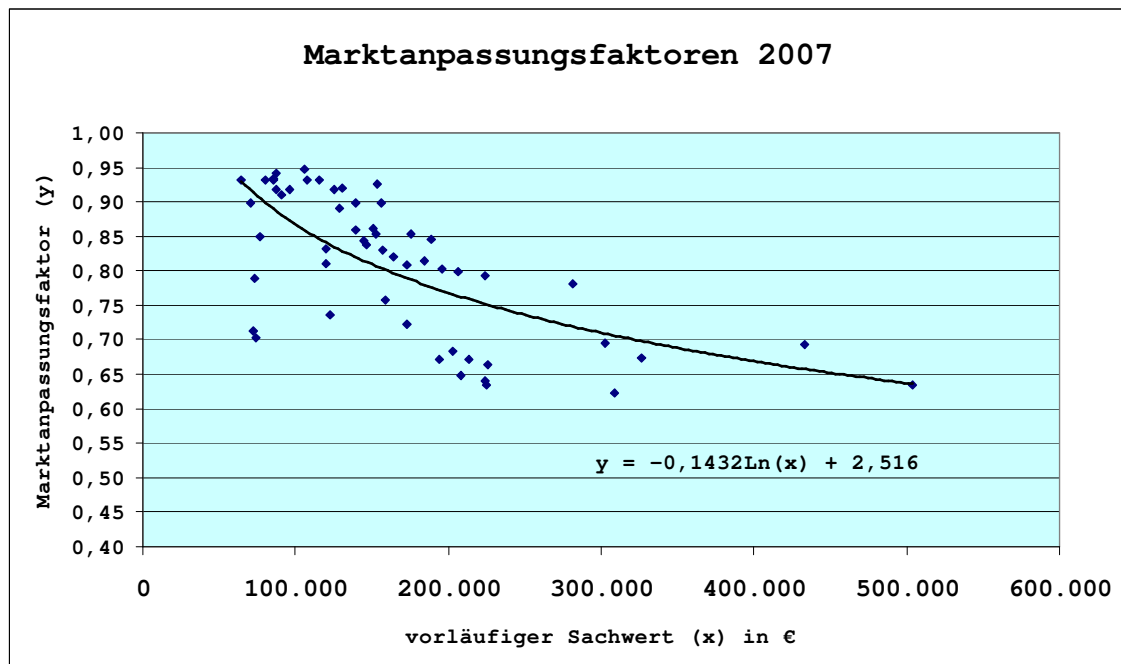
Während die Marktanpassung beim Ertragswertverfahren über den Liegenschaftszinssatz erfolgt, sind bei Anwendung des Sachwertverfahrens Marktanpassungsfaktoren am vorläufigen Sachwert anzubringen.

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

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 €/m<sup>2</sup> bis 80,00 €/m<sup>2</sup>, durchschnittlich 65,00 €/m<sup>2</sup>  
 Kaufpreise aus den Jahren 2004 bis 2007  
 Regionalfaktoren: MV = 1,0; Einwohnerzahl ca. 50.000 = 0,95

Es sind 55 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:

<b>Nutzung der Erbbaurechtsgrundstücke</b>	<b>Erbbauzinssatz in %</b>
Vereine, gemeinnützig	1 % bis 2 %
Wohnnutzung (EFH, DHH, RH)	4 %
gewerblich genutzte Grundstücke	6 %

Die von Kleiber, Simon, in „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ 5. Auflage von 2007, Seite 2613 veröffentlichten typischen Erbbauzinssätze betragen:

Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke	2,00 % bis 3,00 %
Mehrfamilienhausgrundstücke	3,00 % bis 4,00 %
gemischt genutzte Grundstücke	4,50 % bis 5,50 %
gewerblich genutzte Grundstücke	5,50 % bis 6,50 %
Büro- und Geschäftshausgrundstücke	6,00 % bis 7,00 % tlw. auch höher

### 3.2.5.4 Ertragsfaktoren, 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 <sup>2</sup>	KP : WF Spanne in €/m <sup>2</sup>
Eigentumswohnungen, Neubau, außerhalb des Sanierungsgebietes,	18	22	<b>1.020,00 €/m<sup>2</sup></b> 830 – 1.500	<b>1.182,00 €/m<sup>2</sup></b> 950 – 1.600
Villengrundstücke, Altbau, saniert außerhalb des Sanierungsgebietes,	18	22	<b>1.023,00 €/m<sup>2</sup></b> 600 – 1.200	<b>1.365,00 €/m<sup>2</sup></b> 850 – 1.704
Ein- u. Zweifamilienhausgrundstücke, Neubau, außerhalb des Sanierungsgebietes	21	26	<b>930,00 €/m<sup>2</sup></b> 750 – 1.200	<b>1.304,00 €/m<sup>2</sup></b> 1.000 – 1.600
Mietwohngrundstücke, Altbau, im Sanierungsgebiet, teilsaniert	13	17	<b>572,00 €/m<sup>2</sup></b> 300 – 840	<b>658,00 €/m</b> 400 – 900
Mietwohngrundstücke, Altbau, außerhalb des Sanierungsgebietes, sanierungsbedürftig* <sup>1</sup>	10	13	<b>100,00 €/m<sup>2</sup></b> 0 – 300	<b>265,00 €/m<sup>2</sup></b> 0 – 350
Mietwohngrundstücke, Altbau, im Sanierungsgebiet, sanierungsbedürftig, überwiegend frei gezogen * <sup>1</sup>	5	8	<b>70,00 €/m<sup>2</sup></b> 0 – 200	<b>170,00 €/m<sup>2</sup></b> 0 – 350
Wohn- u. Geschäftshäuser, Altbau, im Sanierungsgebiet, Randlage, sanierungsbedürftig * <sup>1</sup>	11	14	<b>125,00 €/m<sup>2</sup></b> 0 – 200	<b>323,00 €/m<sup>2</sup></b> 0 – 500
Wohn- u. Geschäftshäuser, Altbau, im Sanierungsgebiet, MI Bereiche, teilsaniert	10	13	<b>1.510,00 €/m<sup>2</sup></b> 1.100 – 5.500	<b>1.904,00 €/m<sup>2</sup></b> 1400 – 5.900
Wohn- u. Geschäftshäuser, im Sanierungsgebiet, Altbau, durchgreifend saniert bzw. Neubau MI Bereiche	14	17	<b>1.860,00 €/m<sup>2</sup></b> 900 – 3.300	<b>2.100,00 €/m<sup>2</sup></b> 1.000 – 3.500

\*<sup>1</sup> Kauffälle der Berichtsjahre 2004 bis 2007

### Entwicklung der Gebädefaktoren von 2003 bis 2007 für ausgewählte Objektgruppen

	Gebädefaktor 2003 <u>KP – BW</u> WF Spanne in €/m <sup>2</sup>	Gebädefaktor 2004 <u>KP – BW</u> WF Spanne in €/m <sup>2</sup>	Gebädefaktor 2005 <u>KP – BW</u> WF Spanne in €/m <sup>2</sup>	Gebädefaktor 2006 <u>KP – BW</u> WF Spanne in €/m <sup>2</sup>	Gebädefaktor 2007 <u>KP – BW</u> WF Spanne in €/m <sup>2</sup>
Eigentumswohnungen, Neubau, außerhalb des Sanierungsgebietes, Ausstattungsgrad gehoben	<b>1.330,00 €/m<sup>2</sup></b> 900 – 1.790	<b>1.170,00 €/m<sup>2</sup></b> 600 – 1.800	<b>1.040,00 €/m<sup>2</sup></b> 800 – 1.450	<b>1.150,00 €/m<sup>2</sup></b> 830 – 1.500	<b>1.020,00 €/m<sup>2</sup></b> 830 – 1.500
Eigentumswohnungen, Neubau, im Sanierungsgebiet, Ausstattungsgrad gehoben	<b>1.280,00 €/m<sup>2</sup></b> 1.432 – 1.892	<b>1.140,00 €/m<sup>2</sup></b> 625 – 1.420	<b>1.140,00 €/m<sup>2</sup></b> 625 – 1.420	<b>1.220,00 €/m<sup>2</sup></b> 1.000 – 1.600	<b>1.035,00</b> 830 - 1390
Ein- u. Zweifamilienhausgrundstücke, Neubau u. sanierte Objekte, außerhalb des Sanierungsgebietes Ausstattungsgrad gehoben	<b>1.017,00 €/m<sup>2</sup></b> 670 – 1.390	<b>1.099,00 €/m<sup>2</sup></b> 650 – 1.340	<b>934,00 €/m<sup>2</sup></b> 650 – 1.340	<b>960,00 €/m<sup>2</sup></b> 650 – 1.340	<b>930,00 €/m<sup>2</sup></b> 750 – 1.200
Einfamilienhausgrundstücke, Altbau, außerhalb des Sanierungsgebietes, teilsaniert, Ausstattungsgrad einfach/mittel	/	<b>581,00 €/m<sup>2</sup></b> 280 – 590	/	/	<b>720,00 €/m<sup>2</sup></b> 690 - 750
Mietwohngrundstücke, Altbau, im Sanierungsgebiet, sanierungsbedürftig, Ausstattungsgrad einfach/mittel	<b>408,00 €/m<sup>2</sup></b> 280 – 590	<b>454,00 €/m<sup>2</sup></b> 330 – 575	/	<b>295,00 €/m<sup>2</sup></b> 230 – 475	<b>571,00 €/m<sup>2</sup></b> 300 – 840
Mietwohngrundstücke, Altbau, außerhalb des Sanierungsgebietes, sanierungsbedürftig, Ausstattungsgrad einfach	<b>268,00 €/m<sup>2</sup></b> 0 – 230	<b>153,00 €/m<sup>2</sup></b> 0 – 373	<b>182,00 €/m<sup>2</sup></b> 0 – 400	<b>154,00 €/m<sup>2</sup></b> 0 – 320	/
Mietwohngrundstücke, Altbau, im Sanierungsgebiet, überwiegend freigezogen, Ausstattungsgrad einfach	<b>117,00 €/m<sup>2</sup></b> 0 – 429	<b>102,00 €/m<sup>2</sup></b> 0 – 360	<b>95,00 €/m<sup>2</sup></b> 0 – 250	<b>70,00 €/m<sup>2</sup></b> 0 – 200	<b>70,00 €/m<sup>2</sup></b> 0 – 200
Wohn- u. Geschäftshäuser, Altbau, im Sanierungsgebiet, sanierungsbedürftig, Ausstattungsgrad einfach, <b>übriger Bereich</b>	<b>140,00 €/m<sup>2</sup></b> 0 – 220	<b>125,00 €/m<sup>2</sup></b> 0 – 205	<b>125,00 €/m<sup>2</sup></b> 0 – 205	<b>125,00 €/m<sup>2</sup></b> 0 – 200	<b>125,00 €/m<sup>2</sup></b> 0 – 200
Wohn- u. Geschäftshäuser, Altbau, saniert, im Sanierungsgebiet, Ausstattungsgrad mittel, <b>MI Bereich</b>	<b>256,00 €/m<sup>2</sup></b> 0 – 420	<b>256,00 €/m<sup>2</sup></b> 0 – 350	<b>256,00 €/m<sup>2</sup></b> 0 – 350	<b>sanierungsbedürftig</b> <b>256,00 €/m<sup>2</sup></b> 0 – 350	<b>saniert</b> <b>1.510 €/m<sup>2</sup></b> 1.000 – 5.900



## Ausstattungsstandard

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

## 4 Bodenrichtwerte, Übersichten über die Bodenrichtwerte

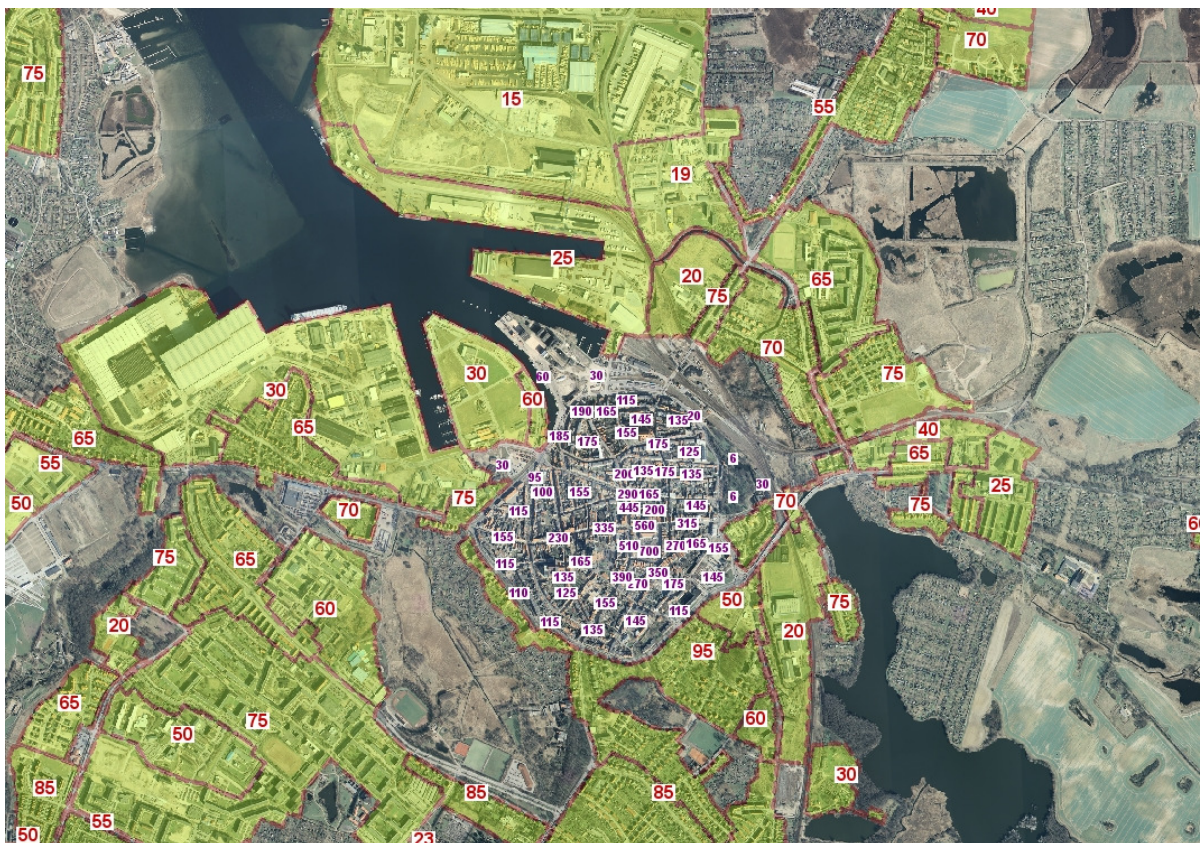
### 4.1 Bodenrichtwerte

Vom Gutachterausschuss werden die Bodenrichtwerte jährlich ermittelt und öffentlich bekannt gegeben. Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für Grundstücke eines Gebietes, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche. Die Bodenrichtwerte werden für unbebaute Baugrundstücke und für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke ermittelt und mit den Angaben über die maßgebenden Merkmale in Bodenrichtwertkarten ausgewiesen. In der Bodenrichtwertkarte der Hansestadt Wismar sind, neben den lagetypischen Bodenrichtwerten in der Innenstadt, zonale Bodenrichtwerte ausgewiesen. Der Bodenrichtwertkarte ist eine Bodenwertbeschreibung beigefügt.

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

Die Bodenrichtwerte für den Bereich der Hansestadt Wismar werden über das Internet, auf der Homepage des Landkreises Nordwestmecklenburg unter [www.nordwestmecklenburg.de/Geo-Daten-Dienste](http://www.nordwestmecklenburg.de/Geo-Daten-Dienste), zur Verfügung gestellt.

#### Auszug aus der Bodenrichtwertkarte der Hansestadt Wismar Stand 31.12.2007



**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 31.12.2007**

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 <sup>2</sup>										
Wismar	45,0	MZ		80	65	40		75		26	75		19	15
Innenstadt				165	125	100	220	165	110		380			

## 5 Zusammenfassung

Im Ergebnis der Kaufpreisuntersuchungen ist festzustellen, dass sich die Preise auf den Grundstücksteilmärkten 2007 unterschiedlich entwickelt haben. Die Bodenwerte für **unbebaute Baugrundstücke** sind gegenüber dem Vorjahr leicht angestiegen. Der durchschnittliche Quadratmeterpreis für erschlossene Wohnbauflächen ist in den B-Plangebieten mit rund 65,00 €/m<sup>2</sup> ermittelt worden.

Der durchschnittliche Kaufpreis für **freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser** in den Bebauungsplangebieten beträgt rund 146.100,00 €, bei einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 646 m<sup>2</sup>. Damit liegt der durchschnittliche Kaufpreis ca. 4 % unter dem des Vorjahres.

Für **Reihenhäuser und Doppelhaushälften** in den Bebauungsplangebieten stiegen die Preise pro Objekt gegenüber dem Vorjahr von 124.000,00 € auf 125.000,00 €. Auf diesem Teilmarkt sind pro Quadratmeter Wohnfläche 1.179,00 € gezahlt worden, das sind ca. 4 % weniger als im Berichtsjahr 2006 mit 1.222,00 €/m<sup>2</sup>.

Für **Wohneigentum** wurden in der Hansestadt Wismar im Bereich der Innenstadt durchschnittlich 1.380,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche gezahlt und außerhalb der Innenstadt durchschnittlich 1.182,00 €/m<sup>2</sup>.

Die Auswertung der Kauffälle für **Ackerflächen** von denen anzunehmen ist, dass sie in absehbarer Zeit nur landwirtschaftlichen Zwecken dienen werden, ergab einen durchschnittlichen Kaufpreis von 0,73 €/m<sup>2</sup>, bezogen auf ein rund 8,2 ha großes Grundstück bei einer Ackerzahl von 50. Die Spanne der Kaufpreise lag zwischen 0,57 €/m<sup>2</sup> und 0,80 €/m<sup>2</sup>. Für **Flächen, die sich insbesondere durch ihre Lage und Nähe zu Siedlungsgebieten geprägt, auch für außerlandwirtschaftliche Nutzung eignen**, sank der Preis von rund 2,45 €/m<sup>2</sup> im Vorjahr auf 1,65 €/m<sup>2</sup> im Berichtsjahr. Die Kaufpreise für **Ödland und wirtschaftlich nicht nutzbare Wasserflächen** lagen zwischen 0,07 €/m<sup>2</sup> und 0,32 €/m<sup>2</sup>, bei einem Mittelwert von 0,19 €/m<sup>2</sup>. Waldflächen sind im Jahr 2007 nicht gehandelt worden.

Für **Gartenland und öffentliche Grünflächen** wurden Kaufpreise zwischen 4,28 €/m<sup>2</sup> und 10,70 €/m<sup>2</sup>, im Mittel 6,78 €/m<sup>2</sup>, gezahlt.

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

Die Kaufpreise der Grundstücke für **naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen** lagen in den Jahren 2005 und 2006 zwischen 1,31 €/m<sup>2</sup> und 6,14 €/m<sup>2</sup> bei Grundstücksflächen zwischen 1.000 m<sup>2</sup> und 2,9 Hektar. Im Berichtsjahr 2007 sind keine Flächen für naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen gehandelt worden.

Für Grundstücke der Qualität **Bauerwartungsland** sind in Abhängigkeit von der Wartezeit bis zum Eintritt der Baureife und der Art der baulichen Nutzung in dem Berichtsjahr 2006 Kaufpreise von 3,90 €/m<sup>2</sup> (gewerbliche Bauflächen) bis 14,00 €/m<sup>2</sup> (Wohnbauflächen) gezahlt worden, wobei die Grundstücksgrößen zwischen 5.900 m<sup>2</sup> und 142.000 m<sup>2</sup> lagen. Im Berichtsjahr 2007 lagen die Kaufpreise für Bauerwartungsland (Wohnbauland und Sondergebiet) zwischen 11,00 €/m<sup>2</sup> und 30,00 €/m<sup>2</sup>.

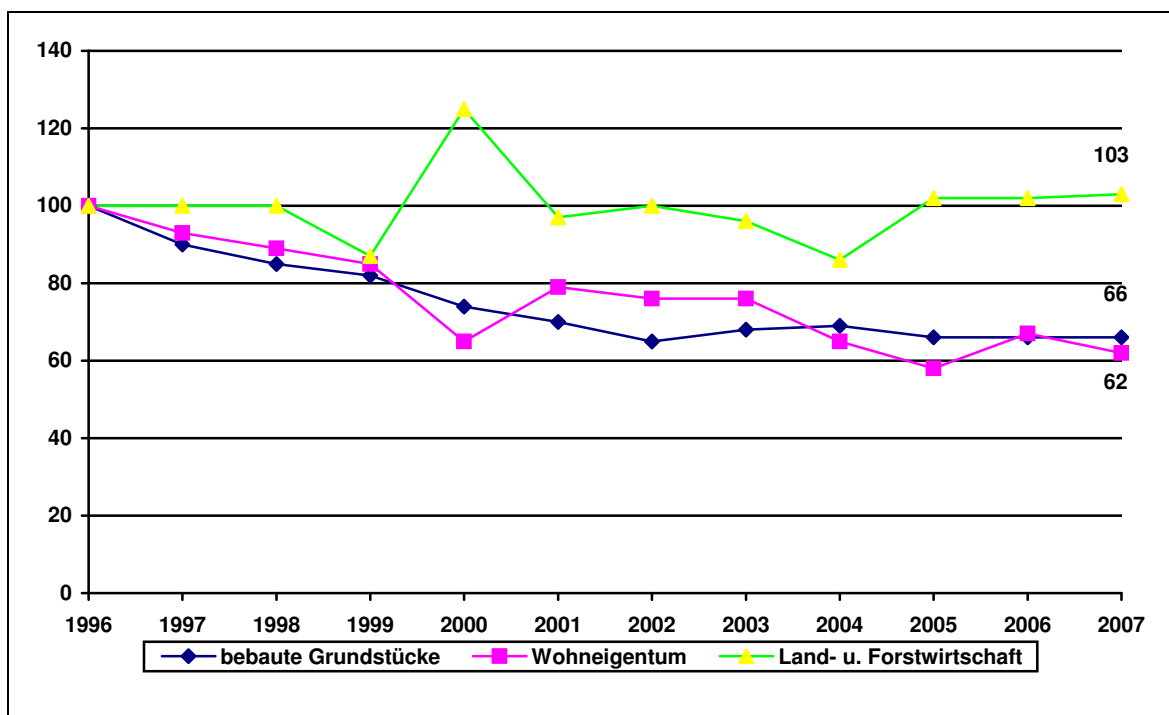
Eine Preis- und Umsatzentwicklung auf dem Grundstücksmarkt der Hansestadt Wismar in Bezug auf das Vorjahr gibt die nachfolgende Tabelle.

Grundstücksart	Preisentwicklung zum Vorjahr	Umsatz gegenüber Vorjahr		
		nach Anzahl	nach Fläche	nach Geld
Unbebaute Baugrundstücke -individueller Wohnungsbau	+ 2 %	- 47 %	+ 70 %	- 18 %
Bebaute Grundstücke -ohne Wohn- u Teileigentum	± 0 %	+ 14 %	+ 11 %	+ 166 %
-Wohn- u. Teileigentum	- 5 %	+ 18 %	+ 13 %	- 3 %
Land- u. forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke -landw. Grundstücke	+ 1 %	± 0 %	+ 14 %	- 40 %

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 1999 bis 2007**

	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Bebaute Grundstücke									
- ohne Wohneigentum	- 3	- 8	- 4	- 5	+ 3	+1	-3	± 0	± 0
- Wohneigentum	- 4	- 20	+ 14	- 3	± 0	-11	- 8	+ 9	- 5
Land- u. Forstwirtschaft	- 13	+ 38	- 28	+ 3	- 6	-8	+ 16	± 0	+ 1



**Arrondierungsflächen in der Hansestadt Wismar Auswertzeitraum 1998 bis 2007**

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	7	62 (41-100)	
	geschäftliche Nutzung			
	gewerbliche Nutzung	1	100	
	<b>gesamt</b>	<b>29</b>		
seitlich gelegene Flächen	Einfamilienhausgebiet	18	43 (26-92)	
	Mehrfamilienhausgebiet	4	55 (50-73)	
	geschäftliche Nutzung			
	gewerbliche Nutzung	4	74 (50-100)	
	<b>gesamt</b>	<b>26</b>		
Splitterflächen regel- oder unregelmäßig in unterschiedlichen Lagen	Einfamilienhausgebiet	7	63 (32-45)	
	Mehrfamilienhausgebiet	3	47 (38-62)	
	geschäftliche Nutzung			
	gewerbliche Nutzung	6	66 (50-75)	
	<b>gesamt</b>	<b>16</b>		
Zufahrten	Einfamilienhausgebiet	19	88 (25-118)	
	Mehrfamilienhausgebiet			
	geschäftliche Nutzung			
	gewerbliche Nutzung			
	<b>gesamt</b>	<b>19</b>		
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	
	<b>gesamt</b>	<b>11</b>		
Arrondierung aus Bauland zu Wegen, Straßen Stellplätzen in Abhängigkeit von der Intensität des Eingriffs	Einfamilienhausgebiet	30	50 (13-100)	
	Mehrfamilienhausgebiet	10	70 (17-114)	
	geschäftliche Nutzung			
	gewerbliche Nutzung	6	57 (20-100)	
	<b>gesamt</b>	<b>46</b>		

## Anlage

### **Dienstleistungen des Gutachterausschusses**

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

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

gegen Gebühr informieren.

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

### **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 berechnigte 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.





**Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Hansestadt Wismar**

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

---

Herr Klaus Werner	ehemaliger Geschäftsführer Kreisbauernverband Wismar e. V.
Herr Heinz-Jürgen Sturbeck	Bauunternehmer
Frau Monika Wolter	Selbständige Architektin
Frau Britta Bilz	Mecklenburger Immobilien Kontor
Herr Hans-Eberhard Otto	Haus- und Grundbesitzerverein Wismar e.V.
Herr Dr.-Ing. Wieland Kirchner	Inhaber einer Bauberatungskanzlei Sachverständiger für Wertermittlungen bebauter und unbebauter Grundstücke

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