

# Grundstücksmarkt- bericht 2009

Hansestadt Wismar



**MECKLENBURG-VORPOMMERN**

Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
in der Hansestadt Wismar

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Hansestadt Wismar**

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

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

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

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

Der Grundstücksmarktbericht 2009 kann zum Preis von 35,00 € in der Geschäftsstelle erworben werden.

**Zum Titelbild:** Foto Frau Judith Harcks, Altstadt von Wismar mit Werfthalle im Hintergrund

**Inhaltsverzeichnis:**

<b>1</b>	<b>Allgemeines .....</b>	<b>4</b>
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
<b>2</b>	<b>Überblick über den Grundstücksverkehr .....</b>	<b>13</b>
2.1	Anzahl der Erwerbsvorgänge .....	13
2.2	Flächenumsatz .....	16
2.3	Geldumsatz .....	19
<b>3</b>	<b>Entwicklung auf den Grundstücksteilmärkten .....</b>	<b>22</b>
3.1	Unbebaute Baugrundstücke .....	22
3.1.1	Bodenpreisindexreihe für den individuellen Wohnungsbau .....	23
3.1.2	Mehrfamilienhausgrundstücke .....	26
3.1.3	Gewerbegrundstücke .....	26
3.1.4	Geschäftsgrundstücke.....	27
3.1.5	Arrondierungsflächen in der Hansestadt Wismar .....	28
3.2	Bebaute Grundstücke .....	29
3.2.1	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser.....	30
3.2.2	Reihenhäuser und Doppelhaushälften.....	31
3.2.3	Zusammenfassung .....	32
3.2.4	Mehrfamilienhäuser .....	32
3.2.5	Wohnungseigentum.....	34
3.2.6	Weitere Untersuchungen .....	36
<b>4</b>	<b>Bodenrichtwerte, Übersichten über die Bodenrichtwerte.....</b>	<b>44</b>
4.1	Bodenrichtwerte .....	44
4.2	Übersicht über die Bodenrichtwerte typischer Orte.....	45
<b>5</b>	<b>Zusammenfassung .....</b>	<b>46</b>
<b>6</b>	<b>Anlage .....</b>	<b>48</b>
6.1	Dienstleistungen des Gutachterausschusses.....	48
6.2	Gutachten.....	48
6.3	Auskünfte .....	49
6.4	Besondere Bodenrichtwerte .....	49
6.5	Auskünfte aus der Kaufpreissammlung .....	49
6.6	Übersicht der Gutachterausschüsse und ihrer Geschäftsstellen.....	50
6.7	Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Hansestadt Wismar .....	51

## 1 Allgemeines

### 1.1 Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben

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

Zu den gesetzlichen Aufgaben der Gutachterausschüsse gehören insbesondere:

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

Die Gutachterausschüsse verfügen zur Erfüllung ihrer Aufgaben über eine Kaufpreissammlung, die ihnen einen umfassenden Marktüberblick ermöglicht. Gemäß Baugesetzbuch § 195 Abs. 1,

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

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

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

Die Geschäftsstellen führen nach Weisung des Gutachterausschusses folgende Arbeiten durch:

- Einrichten und Führen der Kaufpreissammlung und sie ergänzender Datensammlungen,
- Vorbereiten und Ausfertigen von Verkehrswertgutachten,
- Vorbereiten der Bodenrichtwertermittlungen und Veröffentlichung der Bodenrichtwerte,
- Ableiten und Fortschreiben der für die Wertermittlung wesentlichen Daten,
- Zusammenstellen und 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 Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I. S. 2585)

Verordnung über 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)

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 Bestandsumschlag und die Preisentwicklung von Grundstücken zu beschreiben. Diese Aufgabe erfüllt der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Hansestadt Wismar seit fast 20 Jahren. Am 13. September 2010 jährt sich zum zwanzigsten Mal der Tag der erstmaligen Berufung des Gutachterausschusses durch die Bürgermeisterin der Hansestadt Wismar.

## 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 den folgenden Fotos sind für die Hansestadt Wismar typische Bereiche aus der Innenstadt dargestellt.



Westseite des Marktplatzes mit Marienkirchturm im Hintergrund



Dankwartstraße Ecke Sargmacherstraße

### 1.4.1 Regionale Rahmenbedingungen

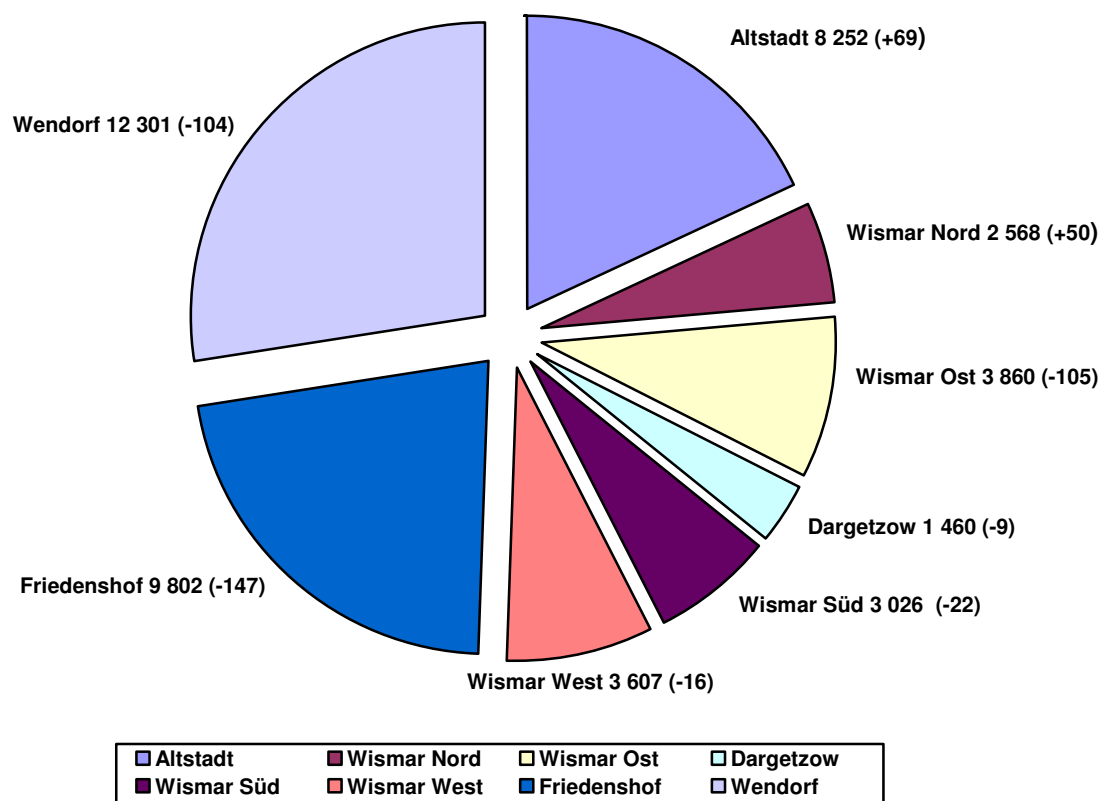
Die Hansestadt Wismar liegt im Nordwesten von Mecklenburg-Vorpommern am südlichen Ausläufer der Wismarer Bucht. Sie ist nach Rostock die zweitgrößte Hafenstadt in Mecklenburg-Vorpommern und hat 44.876 Einwohner. Wismar besitzt einen der am besten erhaltenen Altstadtkerne Deutschlands und Nordeuropas, der im Juni 2002 in die Welterbeliste der UNESCO aufgenommen worden ist.

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

Die Stadtgebietsfläche beträgt 41,6 km<sup>2</sup>. Bei einer Einwohnerzahl von 44.876 zum 31.12.2009 (Minus 284 Einwohner gegenüber dem Vorjahr) mit Haupt- und Nebenwohnsitz, ergibt sich eine durchschnittliche Bevölkerungsdichte von 1.079 Einwohner/km<sup>2</sup>.

Der Wohnungsbestand in Wohn- und Nichtwohngebäuden betrug zum 31.12.2008 24.896 Wohnungen (Minus 58 Wohnungen gegenüber dem Vorjahr).

### Bevölkerung der Hansestadt Wismar nach Stadtteilen mit Veränderungen gegenüber dem Vorjahr



Quelle: Wismar Kommunale Statistikstelle

## Nutzungsstruktur der Hansestadt Wismar

Nutzungsarten	Fläche in ha	Änderung zum Vorjahr in ha
bebaute Flächen	1.089	- 1
landwirtschaftliche Flächen	1.621	- 14
Waldflächen	75	+ 1
Sport- und Erholungsflächen	293	+ 4
Verkehrsflächen	398	+ 11
Wasserflächen	224	± 0
sonstige Flächen	462	- 1
<b>gesamt:</b>	<b>4.162</b>	

Quelle: Auszug aus dem Liegenschaftsbuch Stand: 18.12.2009

### 1.4.2 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

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



Quelle: Foto Volster in Wismar



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.



Quelle: Foto Volster in Wismar

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

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

Das Gebiet am Alten Hafen gewinnt bei der Stadtentwicklung zunehmend an Bedeutung und wird daher neu geordnet und entwickelt. Die folgende Luftaufnahme dokumentiert den Stand vom Sommer 2008.



Quelle: Foto Volster in Wismar



Quelle: Foto Hans Jürgen Daschke

### Wismar Hafenansicht Sommer 2009



Quelle: DSK Wismar

Die Innenstadt hat zu jeder Jahreszeit ein besonders Flair. Hier eine Impression der Frischen Grube und von Grundstücken Am Lohberg aus dem Winter 2009/2010.



Quelle: Foto Hans Jürgen Daschke

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

### Arbeitslosenstatistik der Jahre 2008 und 2009

	Arbeitsamtsbezirk Schwerin			Darunter: Hansestadt Wismar		
	Dez. 2008	Dez. 2009	Änderung	Dez. 2008	Dez. 2009	Änderung
Arbeitslose (absolut)	30.130	28.571	- 1.559	3.362	3.116	-246
Arbeitslosenquote in %	11,6	11,0	- 0,6	15,2	14,1	- 1,1

Quelle: Kreisreport, Arbeitsmarktbericht der Bundesagentur für Arbeit

### Baugenehmigungen der Jahre 2003 bis 2009

Antragsart	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Neubau	126	114	104	132	103	83	67
Umbau/Änderungen	105	55	47	67	37	29	54
Nutzungsänderungen	36	30	36	35	19	21	23
Anträge im vereinf. Verf. gem. § 63 LBauO M-V	94	56	44	40	74	92	92
genehmigungsfreie Bauvorhaben gem. § 62 LBauO M-V	107	41	87	44	47	49	52
Abbruch	10	32	26	11	20	21	20
verfahrensfreie Bauvor- haben gem. § 61 LBauO M-V	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	84
<b>Summe:</b>	<b>478</b>	<b>328</b>	<b>344</b>	<b>329</b>	<b>300</b>	<b>295</b>	<b>392</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 31.12.2009

#### *328 Vertragsabschlüsse*

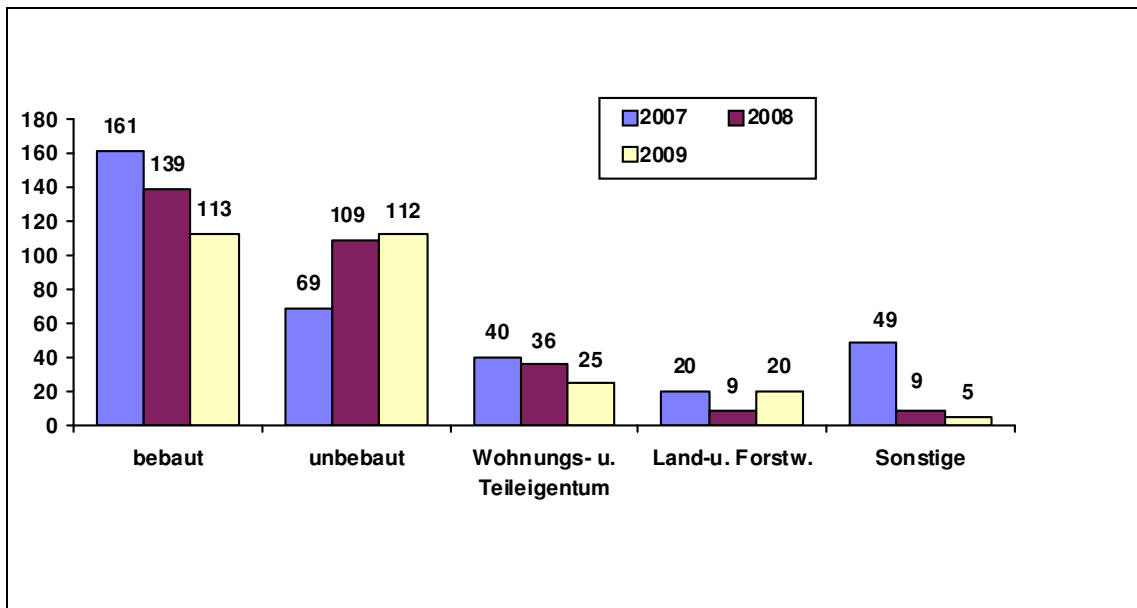
über Eigentumsübertragungen an bebauten oder unbebauten Grundstücken gegen Entgelt oder über die Begründung von Erbbaurechten vor, von denen 275 auswertbar waren. Die Zahl der auswertbaren Verträge ist gegenüber dem Vorjahr um 27 Verträge, das entspricht 9 %, gesunken.

Grundstücksart	Anzahl der Verträge	Anteil in %
<b>bebaute Grundstücke</b>		
- Ein- u. Zweifamilienhäuser	22	8,0
- Doppelhaushälften/Reihenhäuser	27	9,8
- Mehrfamilienhäuser	46	16,7
- Wohn- u. Geschäftshäuser	10	3,6
- gewerbl. genutzte Grundstücke	8	2,9
<b>Teilsumme</b>	<b>113</b>	<b>41,0</b>
Wohnungs- und Teileigentum	25	9,1
<b>Summe bebaute Grundstücke</b>	<b>138</b>	<b>50,1</b>
<b>unbebaute Grundstücke</b>		
- individueller Wohnungsbau	72	26,2
- Mehrfamilienhäuser	23	8,4
- gewerbl. genutzte Grundstücke	17	6,2
<b>Teilsumme</b>	<b>112</b>	<b>40,8</b>
- Land- u. Forstwirtschaft	20	7,3
- sonstige Flächen	5	1,8
<b>Teilsumme</b>	<b>25</b>	<b>9,1</b>
<b>Summe unbebaute Grundstücke</b>	<b>137</b>	<b>49,8</b>
<b>Gesamtsumme:</b>	<b>275</b>	<b>100 %</b>

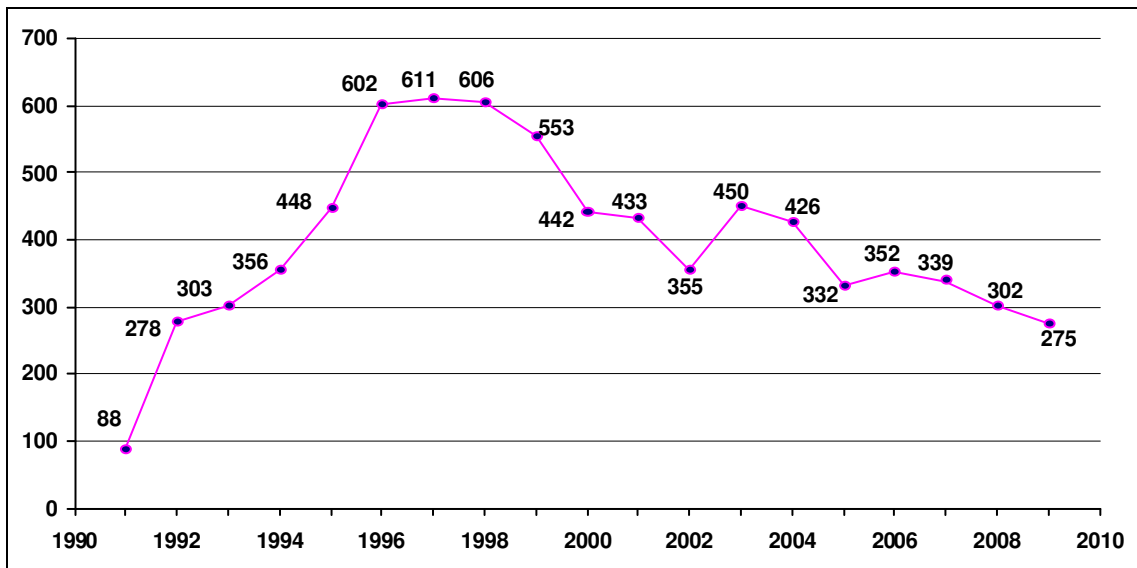
**Anzahl der gesamten auswertbaren Erwerbsvorgänge 2004 – 2009**

<b>Grundstücksart</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>
<b>bebaute Grundstücke</b>						
- Ein- und Zweifamilienhäuser	38	28	24	19	22	22
- Doppelhaushälften/Reihenhäuser	78	51	39	46	43	27
- Mehrfamilienhäuser	43	31	42	41	51	46
- Wohn- u. Geschäftshäuser	20	15	14	41	17	10
- gewerbl. genutzte Grundstücke	6	16	22	14	6	8
<b>Teilsumme</b>	<b>185</b>	<b>141</b>	<b>141</b>	<b>161</b>	<b>139</b>	<b>113</b>
Wohnungs- u. Teileigentum	40	36	34	40	36	25
<b>Summe bebaute Grundstücke</b>	<b>225</b>	<b>177</b>	<b>175</b>	<b>201</b>	<b>175</b>	<b>138</b>
<b>unbebaute Grundstücke</b>						
- individueller Wohnungsbau	128	78	105	56	79	72
- Mehrfamilienhäuser	15	8	25	5	11	23
- gewerbl. genutzte Grundstücke	20	14	21	8	19	17
<b>Teilsumme</b>	<b>163</b>	<b>100</b>	<b>151</b>	<b>69</b>	<b>109</b>	<b>112</b>
Land- u. Forstwirtschaft	17	27	20	20	9	20
sonstige Flächen	21	28	6	49	9	5
<b>Teilsumme</b>	<b>38</b>	<b>55</b>	<b>26</b>	<b>69</b>	<b>18</b>	<b>25</b>
<b>Summe unbebaute Grundstücke</b>	<b>201</b>	<b>155</b>	<b>177</b>	<b>138</b>	<b>127</b>	<b>137</b>
<b>Gesamtsumme</b>	<b>426</b>	<b>332</b>	<b>352</b>	<b>339</b>	<b>302</b>	<b>275</b>

### Anzahl der Erwerbsvorgänge 2007 bis 2009 nach Teilmärkten



### Entwicklung der auswertbaren Erwerbsvorgänge 1991 bis 2009



## 2.2 Flächenumsatz

Im Jahr 2009 sind im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses insgesamt

**602.100 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche, gerundet 60,21 ha**

umgesetzt worden.

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

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

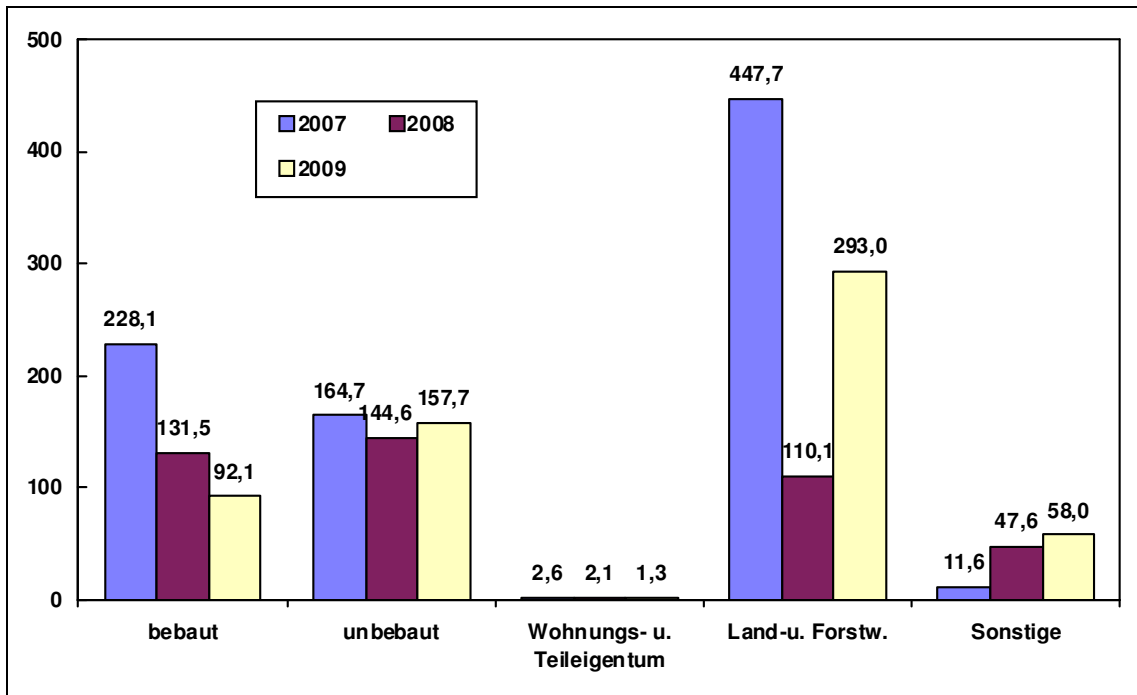
Grundstücksart	Fläche in 1000 m <sup>2</sup>	Anteil in %
<b>bebaute Grundstücke</b>		
- Ein- u. Zweifamilienhäuser	17,7	2,9
- Doppelhaushälften/Reihenhäuser	12,3	2,0
- Mehrfamilienhäuser	15,1	2,5
- Wohn- u. Geschäftshäuser	6,6	1,1
- gewerbl. genutzte Grundstücke	40,4	6,8
<b>Teilsumme</b>	<b>92,1</b>	<b>15,3</b>
Wohnungs- und Teileigentum	1,3	0,2
<b>Summe bebaute Grundstücke</b>	<b>93,4</b>	<b>15,5</b>
<b>unbebaute Grundstücke</b>		
- individueller Wohnungsbau	49,5	8,2
- Mehrfamilienhäuser	37,1	6,2
- gewerbl. genutzte Grundstücke	71,1	11,8
<b>Teilsumme</b>	<b>157,7</b>	<b>26,2</b>
- Land- u. Forstwirtschaft	293,0	48,7
- sonstige Flächen	58,0	9,6
<b>Teilsumme</b>	<b>351,0</b>	<b>58,3</b>
<b>Summe unbebaute Grundstücke</b>	<b>508,7</b>	<b>84,5</b>
<b>Gesamtsumme</b>	<b>602,1</b>	<b>100</b>



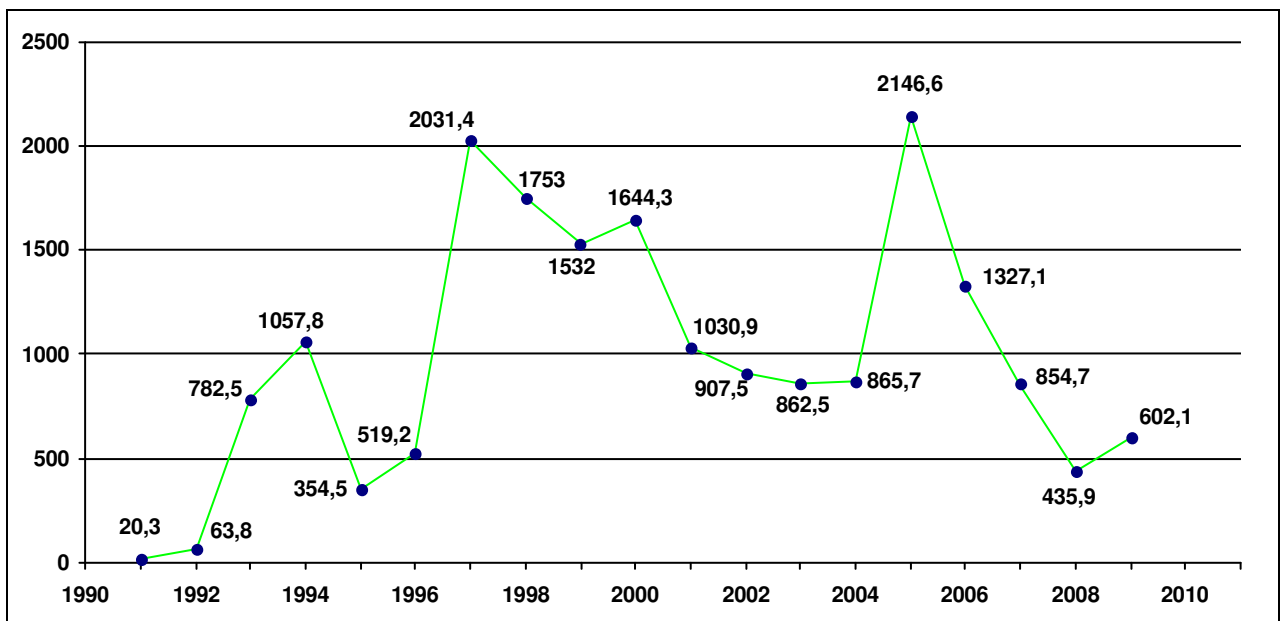
**Flächenumsatz der Jahre 2004 bis 2009 (in 1.000 m<sup>2</sup>)**

<b>Grundstücksart</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>
<b>bebaute Grundstücke</b>						
- Ein- u. Zweifamilienhäuser	35,7	26,6	15,9	13,3	22,4	17,7
- Doppelhaushälften/Reihenhäuser	23,2	26,8	15,3	21,9	16,0	12,3
- Mehrfamilienhäuser	22,5	15,9	15,7	16,0	29,7	15,1
- Wohn- u. Geschäftshäuser	10,7	18,0	9,2	40,3	20,3	6,6
- gewerbl. genutzte Grundstücke	43,2	86,9	148,6	136,6	43,1	40,4
<b>Teilsumme</b>	<b>135,3</b>	<b>174,2</b>	<b>204,7</b>	<b>228,1</b>	<b>131,5</b>	<b>92,1</b>
Wohnungs- und Teileigentum	2,9	2,3	2,3	2,6	2,1	1,3
<b>Summe bebaute Grundstücke</b>	<b>138,2</b>	<b>176,5</b>	<b>207,0</b>	<b>230,7</b>	<b>133,6</b>	<b>93,4</b>
<b>unbebaute Grundstücke</b>						
- individueller Wohnungsbau	61,1	34,9	67,1	114,0	43,4	49,5
- Mehrfamilienhäuser	1,8	0,7	49,6	4,7	1,8	37,1
- gewerbl. genutzte Grundstücke	128,4	68,1	570,3	46,0	99,4	71,1
<b>Teilsumme</b>	<b>191,3</b>	<b>103,7</b>	<b>687,0</b>	<b>164,7</b>	<b>144,6</b>	<b>157,7</b>
Land- u. Forstwirtschaft	439,7	1.846,7	394,1	447,7	110,1	293,0
sonstige Flächen	96,5	19,7	39,0	11,6	47,6	58,0
<b>Teilsumme</b>	<b>536,2</b>	<b>1866,4</b>	<b>433,1</b>	<b>459,3</b>	<b>157,7</b>	<b>351,0</b>
<b>Summe unbebaute Grundstücke</b>	<b>727,5</b>	<b>1970,1</b>	<b>1120,1</b>	<b>624,0</b>	<b>302,3</b>	<b>508,7</b>
<b>Gesamtsumme</b>	<b>865,7</b>	<b>2.146,6</b>	<b>1.327,1</b>	<b>854,7</b>	<b>435,9</b>	<b>602,1</b>

**Flächenumsatz 2007 bis 2009 in 1.000 m<sup>2</sup> nach Teilmärkten**



**Entwicklung des Flächenumsatzes 1991 bis 2009 (in 1.000 m<sup>2</sup>)**



## 2.3 Geldumsatz

Im Jahr 2009 sind auf dem Grundstücksmarkt im Bereich der Hansestadt Wismar rund

**25.066.524,00 €, gerundet 25,1 Mio. €**

umgesetzt worden.

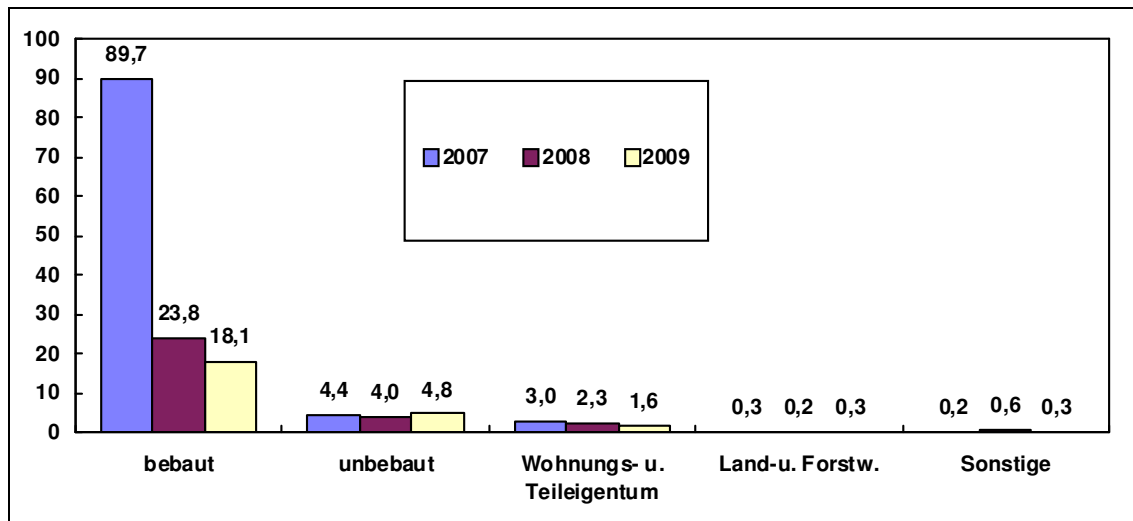
Der Umsatz teilt sich wie folgt auf:

Grundstücksart	Umsatz in Mio. €	Anteil in %
<b>bebaute Grundstücke</b>		
- Ein- u. Zweifamilienhäuser	2,9	11,7
- Doppelhaushälften/Reihenhäuser	2,9	11,4
- Mehrfamilienhäuser	6,3	24,9
- Wohn- u. Geschäftshäuser	2,7	10,8
- gewerbl. genutzte Grundstücke	3,3	13,2
<b>Teilsumme</b>	<b>18,1</b>	<b>72,0</b>
Wohnungs- und Teileigentum	1,6	6,6
<b>Summe bebaute Grundstücke</b>	<b>19,7</b>	<b>78,6</b>
<b>unbebaute Grundstücke</b>		
- individueller Wohnungsbau	2,4	9,5
- Mehrfamilienhäuser	1,8	7,2
- gewerbl. genutzte Grundstücke	0,6	2,4
<b>Teilsumme</b>	<b>4,8</b>	<b>19,1</b>
- Land- u. Forstwirtschaft	0,3	1,1
- sonstige Flächen	0,3	1,2
<b>Teilsumme</b>	<b>0,6</b>	<b>2,3</b>
<b>Summe unbebaute Grundstücke</b>	<b>5,4</b>	<b>21,4</b>
<b>Gesamtsumme</b>	<b>25,1</b>	<b>100</b>

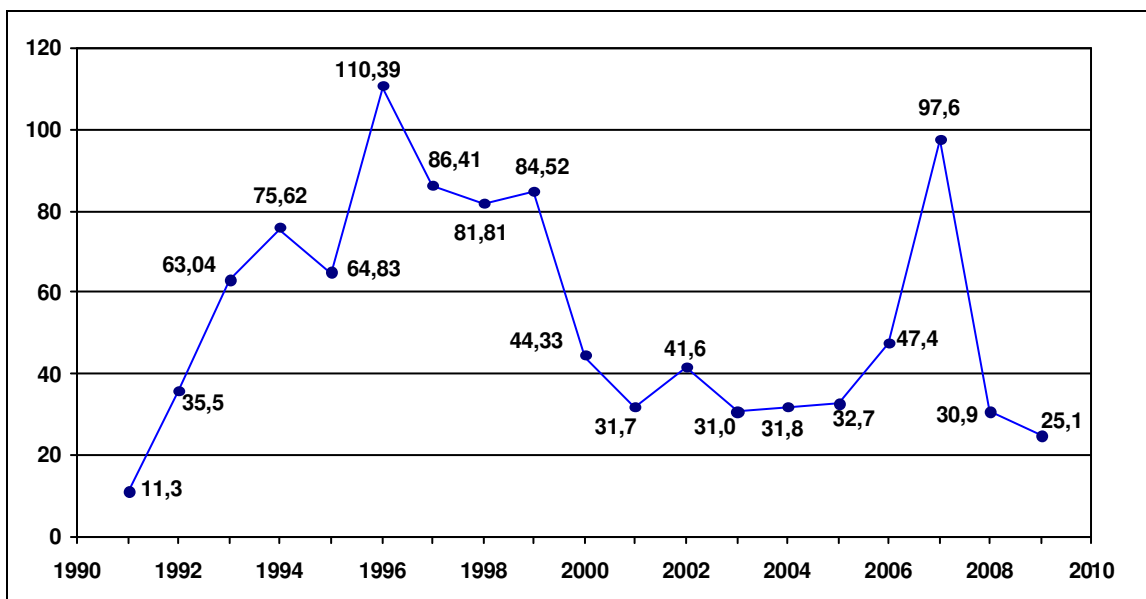
**Geldumsatz der Jahre 2004 bis 2009 (in Mio. €)**

<b>Grundstücksart</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>
<b>bebaute Grundstücke</b>						
- Ein- u. Zweifamilienhäuser	4,4	3,1	3,3	2,8	3,1	2,9
- Doppelhaushälften/Reihenhäuser	6,2	4,5	3,4	4,9	4,7	2,9
- Mehrfamilienhäuser	4,0	2,1	4,7	7,9	7,7	6,3
- Wohn- u. Geschäftshäuser	3,5	4,2	3,0	68,0	7,7	2,7
- gewerbl. genutzte Grundstücke	1,7	11,2	19,3	6,1	0,6	3,3
<b>Teilsumme</b>	<b>19,8</b>	<b>25,1</b>	<b>33,7</b>	<b>89,7</b>	<b>23,8</b>	<b>18,1</b>
Wohnungs- und Teileigentum	3,7	2,9	3,1	3,0	2,3	1,6
<b>Summe bebaute Grundstücke</b>	<b>23,5</b>	<b>28,0</b>	<b>36,8</b>	<b>92,7</b>	<b>26,1</b>	<b>19,7</b>
<b>unbebaute Grundstücke</b>						
- individueller Wohnungsbau	4,0	2,2	3,3	2,7	2,1	2,4
- Mehrfamilienhäuser	0,3	0,1	1,2	0,2	0,3	1,8
- gewerbl. genutzte Grundstücke	3,0	0,8	4,7	1,5	1,6	0,6
<b>Teilsumme</b>	<b>7,3</b>	<b>3,1</b>	<b>9,2</b>	<b>4,4</b>	<b>4,0</b>	<b>4,8</b>
Land- u. Forstwirtschaft	0,3	1,5	0,5	0,3	0,2	0,3
sonstige Flächen	0,7	0,1	0,9	0,2	0,6	0,3
<b>Teilsumme</b>	<b>1,0</b>	<b>1,6</b>	<b>1,4</b>	<b>0,5</b>	<b>0,8</b>	<b>0,6</b>
<b>Summe unbebaute Grundstücke</b>	<b>8,3</b>	<b>4,7</b>	<b>10,6</b>	<b>4,9</b>	<b>4,8</b>	<b>5,4</b>
<b>Gesamtsumme</b>	<b>31,8</b>	<b>32,7</b>	<b>47,4</b>	<b>97,6</b>	<b>30,9</b>	<b>25,1</b>

### Geldumsatz 2007 bis 2009 in Mio. Euro nach Teilmärkten



### Entwicklung des Geldumsatzes 1991 bis 2009 (in Mio. €)



### 2.4 Darstellung der Verkäufer und Erwerber im Jahr 2009

Verkäufer	Anzahl	Erwerber	Anzahl
natürliche Personen	177	natürliche Personen	248
sonst. jur. Personen	106	sonst. jur. Personen	51
Stadt	38	Stadt	26
Bund/Land	-	Bund/Land	2
Wohnungsgenossenschaft	7	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.

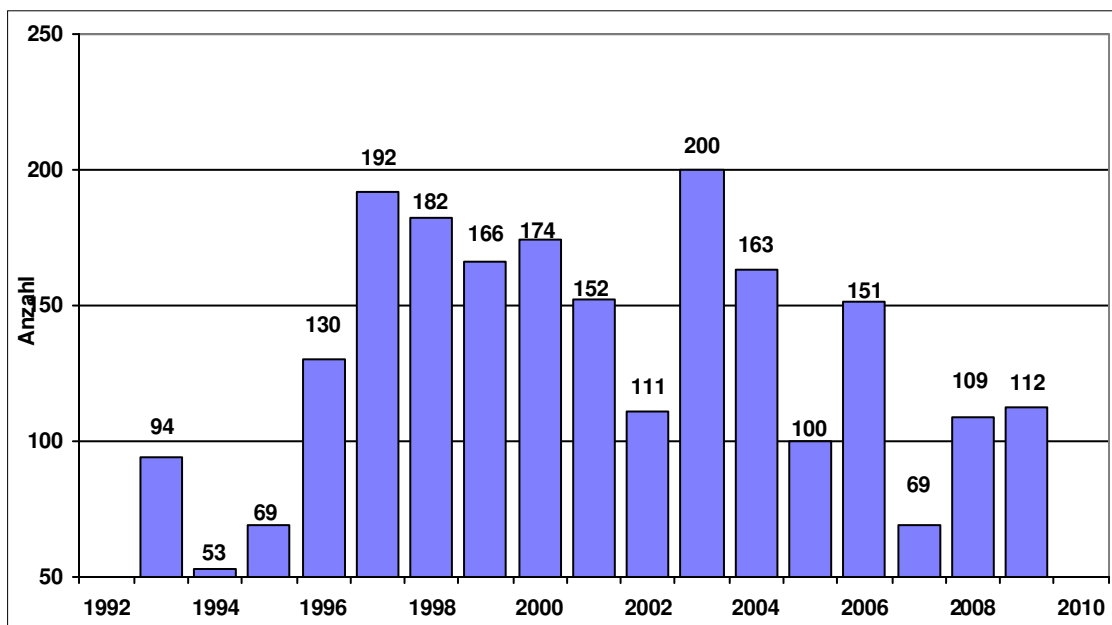
#### 3.1 Unbebaute Baugrundstücke

112 Vertragsabschlüsse betreffen unbebaute Baugrundstücke. Damit ist die Anzahl der Erwerbsvorgänge gegenüber dem Vorjahr um 3 Grundstücke angestiegen. Davon sind 72 Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus. Im Vergleich zum Vorjahr wurden 7 Bauplätze weniger für den individuellen Wohnungsbau verkauft.

Die Anzahl der gewerblichen Baugrundstücke ist von 19 im Vorjahr auf 17 (einschließlich Arrondierungsflächen) im Berichtsjahr 2009 gesunken. 2009 wurden 23 unbebaute Grundstücke für eine geplante Mehrfamilienhausbebauung erworben; das sind gegenüber dem Vorjahr 12 Grundstücke mehr.

Der Flächenumsatz ist gegenüber dem Vorjahr von 14,5 ha auf 15,8 ha gestiegen.

#### Anzahl der unbebauten Baugrundstücke von 1993 bis 2009 insgesamt



### 3.1.1 Bodenpreisindexreihe für den individuellen Wohnungsbau

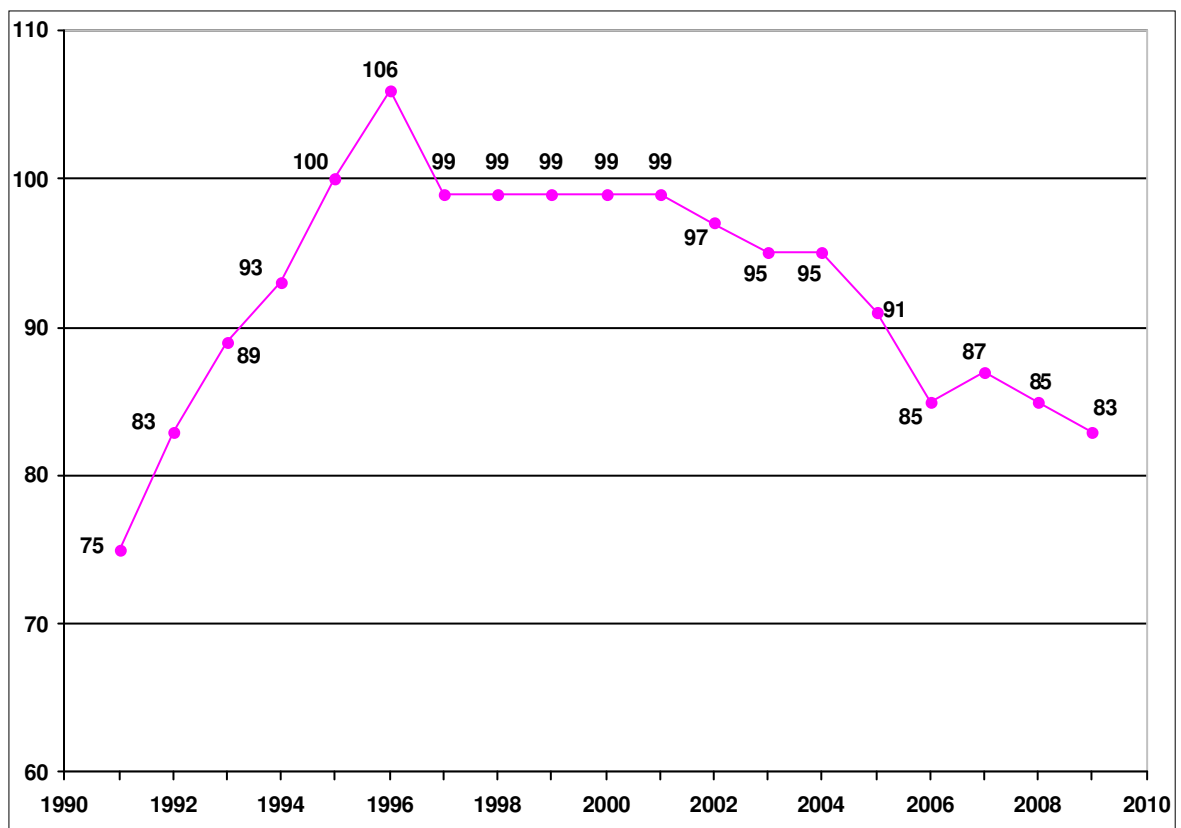
Die Entwicklung der Grundstückspreise kann anhand von Bodenpreisindexreihen beurteilt werden. Sie ermöglichen unter anderem die Umrechnung von Kaufpreisen auf bestimmte Stichtage.

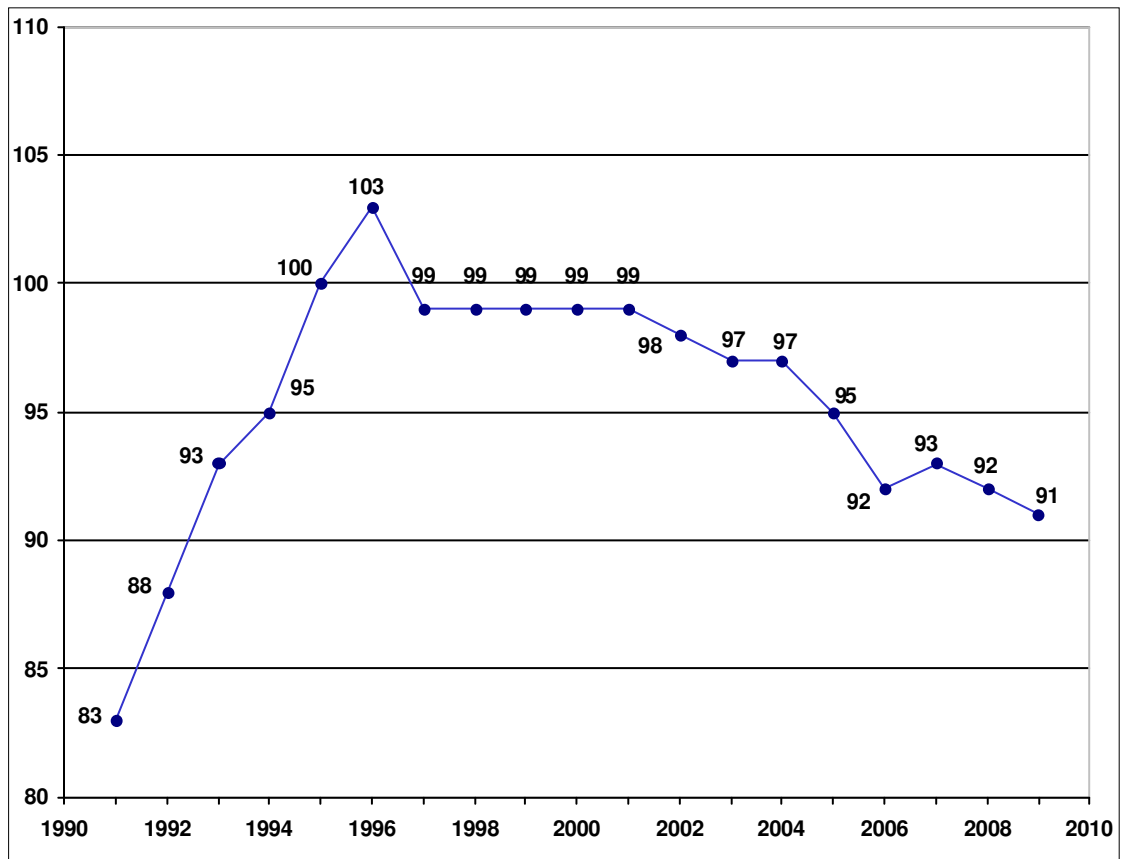
Um statistisch gesicherte Indexreihen berechnen zu können, ist eine ausreichende Zahl von verwertbaren Kaufpreisen erforderlich. Für den Bereich der Hansestadt Wismar steht seit 1991 eine ausreichende Zahl von Kaufpreisen für unbebaute, baureife Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus zur Verfügung. 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 – 2009, unterteilt nach den Wohngebieten und der Innenstadt.

#### Bodenpreisindex für Wohnbauflächen in der Hansestadt Wismar

##### Wohngebiete



**Innenstadt**

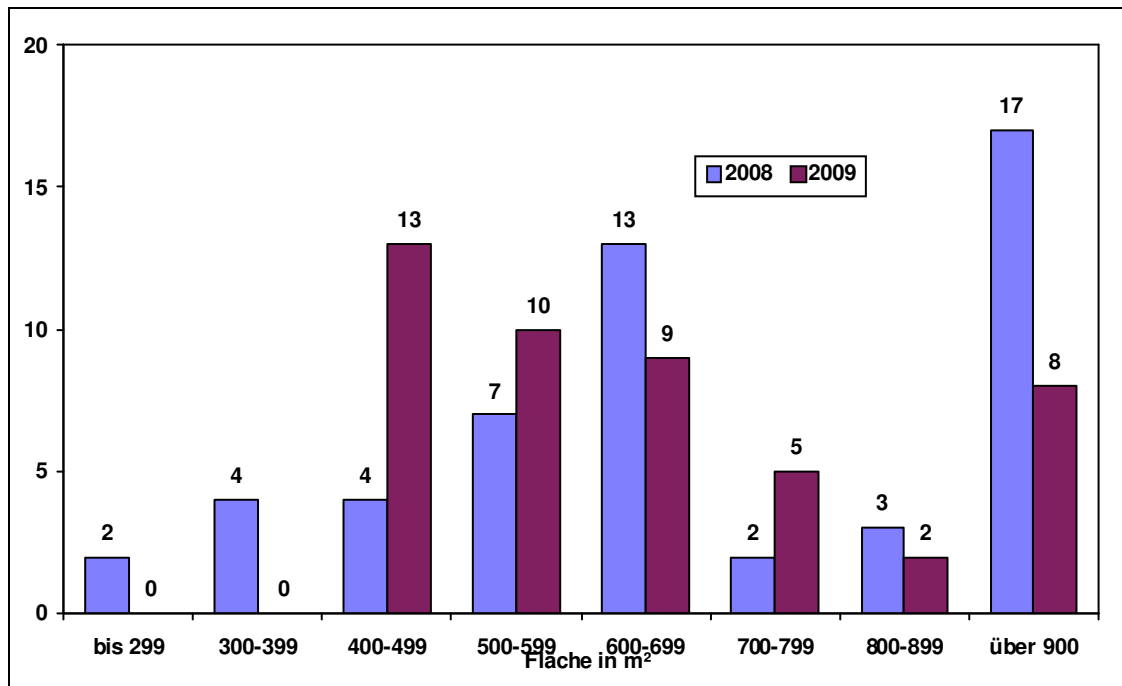
Diese Indexreihe bezieht sich auf den freien Grundstücksverkehr unter natürlichen und juristischen Personen des Privatrechts.

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

In den Jahren 2002/2003 sanken die Bodenpreise des individuellen Wohnungsbaus entsprechend der Darstellung in der Bodenpreisindexreihe. Im Jahr 2004 wurde das Bodenwertniveau des Vorjahres bestätigt. Für die Jahre 2005 und 2006 ist eine rückläufige Tendenz des Bodenpreisniveaus erkennbar. Im Jahr 2007 folgte eine leichte Aufwärtsbewegung, die sich im Folgejahr nicht fortsetzte. Der Bodenpreisindex sank in den Berichtsjahren 2008 und 2009 unter das Niveau des Jahres 2006.

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 64,00 €. Die durchschnittliche Flächengröße der gehandelten Wohnbaugrundstücke in den Neubaugebieten ist mit 660 m<sup>2</sup> ermittelt worden.



**Bauplatzgrößen in den Wohngebieten der Hansestadt Wismar (2008 und 2009)**

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 31.12.2009 aufgeführt.

Bereich	durchschnittlicher Lagewert in €/m <sup>2</sup>	Größe des Richtwertgrundstücks in m <sup>2</sup>
Fischkaten, BRW- Zone 142	85,00	850
Dargetzow, BRW- Zone 129	60,00	500
Wismar Süd, BRW- Zone 124	80,00	650
Schillerring, BRW- Zone 125	95,00	700
Gartenstadt, BRW- Zone 122	55,00	400
Gartenstadt, BRW- Zone 121	65,00	300
Gartenstadt, BRW- Zone 148	70,00	500
Ostseeblick, BRW- Zone 102	55,00	500
Schwanzenbusch Nord, Z. 137	70,00	650

individueller Wohnungsbau	Anzahl	mittlere Fläche in m <sup>2</sup>	Ø Kaufpreis in €/m <sup>2</sup>
ortsüblich erschlossen* <sup>1</sup>	18	646	50,00
erschlossen nach § 127 Abs. 2 Bau GB	45	660	64,00

\*<sup>1</sup> Kauffälle aus den Jahren 2005 bis 2009

### 3.1.2 Mehrfamilienhausgrundstücke

2009 sind in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses 23 auswertbare Kaufverträge für unbebaute Mehrfamilienhausgrundstücke eingegangen. Davon entfielen 5 Grundstücke auf den Bereich der Innenstadt. Die gezahlten Kaufpreise für Arrondierungsflächen erreichten in der Innenstadt mit 124,00 €/m<sup>2</sup> rund 80 % des Bodenrichtwertniveaus der angrenzenden Wohnbauflächen. Im übrigen Bereich der Hansestadt Wismar wurde ein durchschnittlicher Bodenwert in Höhe von 75,00 €/m<sup>2</sup> ermittelt.

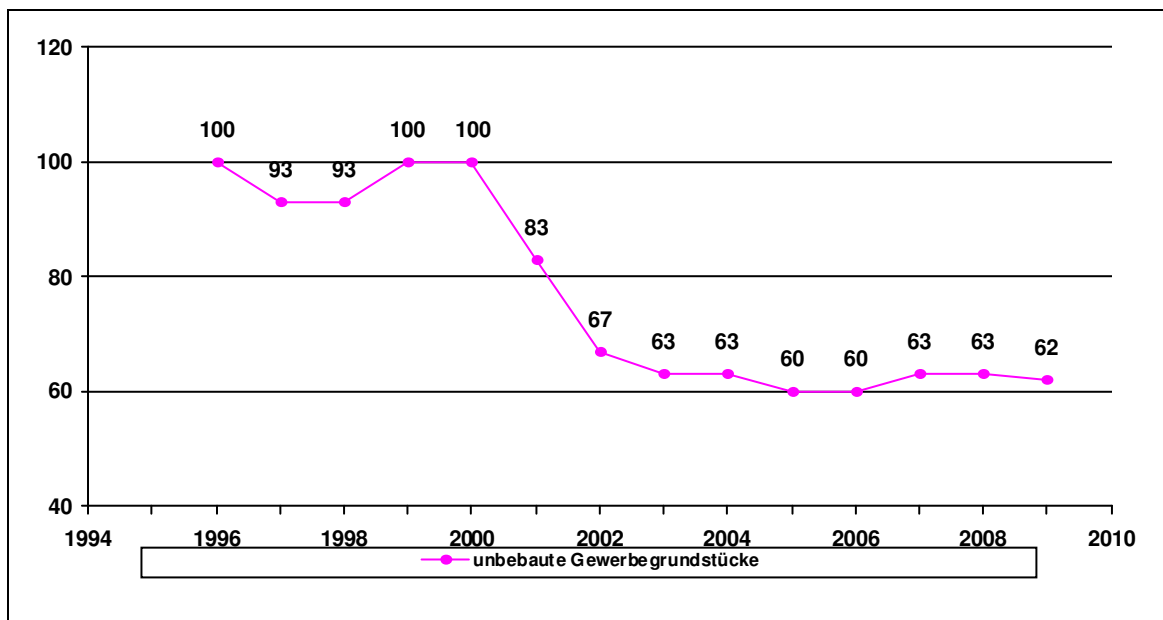
### 3.1.3 Gewerbegrundstücke

2009 sind 7 selbständig nutzbare Gewerbegrundstücke in die Auswertung eingeflossen mit einer Gesamtfläche von rund 5,2 Hektar. Das sind 4,0 Hektar weniger als im Vorjahr. Ein Gewerbegrundstück hatte eine Fläche von ca. 3,0 ha. Die übrigen Gewerbegrundstücke hatten Flächen zwischen 1.339 m<sup>2</sup> und 5.700 m<sup>2</sup>. Der durchschnittliche Kaufpreis lag bei rund 18,00 €/m<sup>2</sup> in einer Spanne von 12,00 €/m<sup>2</sup> bis 37,00 €/m<sup>2</sup>.

gewerbliche Baugrundstücke	Anzahl	mittlere Fläche in m <sup>2</sup>	Ø Kaufpreis in €/m <sup>2</sup>
erschlossen nach § 127 Abs. 2 Bau GB* <sup>1</sup>	15	5.366	18,00

\*<sup>1</sup> Kauffälle aus den Jahren 2008 und 2009

### Bodenpreisindex für gewerbliche Baugrundstücke von 1996 bis 2009



### 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.

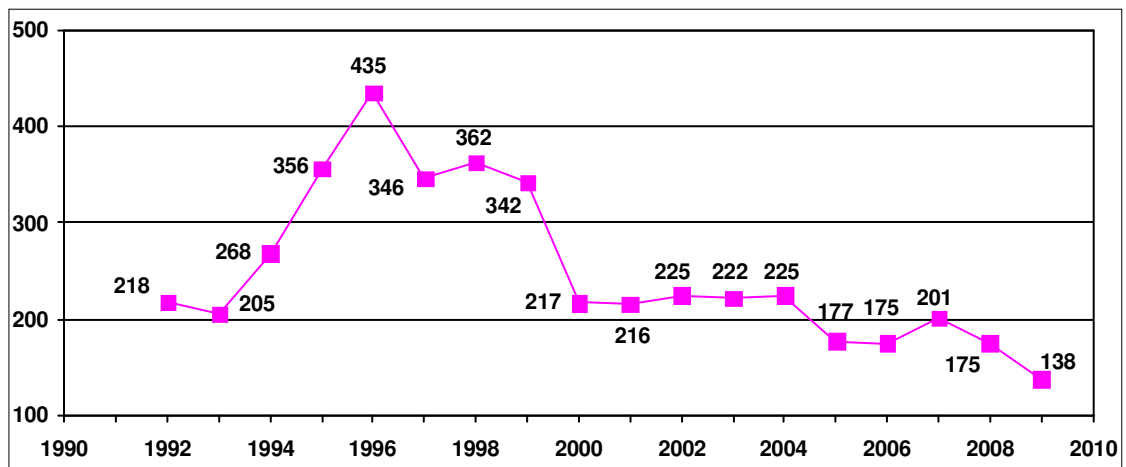
### 3.1.5 Arrondierungsflächen in der Hansestadt Wismar Auswertezeitraum 1998 bis 2009

Art der unselbständigen Teilfläche	Nutzungsart	Anzahl	% des Baulandwertes Mittelwert (2/3 Spanne)	Systemdarstellung
				Straße
hinter dem Grundstück liegende regel- oder unregelmäßige Flächen	Einfamilienhausgebiet	24	43 (18-106)	
	Mehrfamilienhausgebiet	11	57 (26-100)	
	geschäftliche Nutzung			
	gewerbliche Nutzung	3	68 (19-100)	
	<b>gesamt</b>	<b>38</b>		
seitlich gelegene Flächen	Einfamilienhausgebiet	21	45 (26-94)	
	Mehrfamilienhausgebiet	6	55 (50-73)	
	geschäftliche Nutzung			
	gewerbliche Nutzung	9	77 (50-100)	
	<b>gesamt</b>	<b>36</b>		
Splitterflächen regel- oder unregelmäßig in unterschiedlichen Lagen	Einfamilienhausgebiet	12	53 (17-92)	
	Mehrfamilienhausgebiet	7	58 (12-100)	
	geschäftliche Nutzung			
	gewerbliche Nutzung	8	69 (50-78)	
	<b>gesamt</b>	<b>27</b>		
Zufahrten	Einfamilienhausgebiet	24	84 (25-118)	
	Mehrfamilienhausgebiet			
	geschäftliche Nutzung			
	gewerbliche Nutzung	1	25	
	<b>gesamt</b>	<b>25</b>		
Arrondierung aus Wegen, Straßen zum Bauland (z. B. Vorgarten)	Einfamilienhausgebiet	9	60 (23-117)	
	Mehrfamilienhausgebiet	3	119 (104-133)	
	geschäftliche Nutzung			
	gewerbliche Nutzung	4	82 (50-100)	
	<b>gesamt</b>	<b>16</b>		
Arrondierung aus Bauland zu Wegen, Straßen, Stellplätzen in Abhängigkeit von der Intensität des Eingriffs	Einfamilienhausgebiet	36	55 (13-100)	
	Mehrfamilienhausgebiet	12	61 (15-114)	
	geschäftliche Nutzung			
	gewerbliche Nutzung	7	63 (20-100)	
	<b>gesamt</b>	<b>55</b>		

### 3.2 Bebaute Grundstücke

Der Grundstücksmarkt für bebaute Grundstücke, inklusive Wohnungs- und Teileigentum, ist bei der Anzahl der Erwerbsvorgänge von 175 im Jahr 2008 auf 138 im Jahr 2009 gefallen. Der Geldumsatz sank von 30,9 Mio. € auf 25,1 Mio. € im Berichtsjahr 2009.

#### 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 124.296,00 € und 188.050,00 €. Das Mittel der Kaufpreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser ist von 150.000,00 € im Vorjahr auf rd. 146.000,00 € gesunken. Es liegt damit 2,7 % unter dem Vorjahresniveau.

Die **Grundstücksfläche** für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser liegt zwischen 451 m<sup>2</sup> und 1.050 m<sup>2</sup> bei durchschnittlich 558 m<sup>2</sup>. Die durchschnittliche Grundstücksfläche ist damit gegenüber dem Vorjahr um 23 m<sup>2</sup> gestiegen.

Die **Wohnfläche** für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser schwankt zwischen 108 m<sup>2</sup> und 150 m<sup>2</sup>. Der Durchschnitt liegt bei 121 m<sup>2</sup> und hat sich damit gegenüber dem Vorjahr um 1 m<sup>2</sup> vergrößert.

Der **durchschnittliche Preis pro m<sup>2</sup> Wohnfläche** beträgt 1.188,00 €/m<sup>2</sup> und sank damit gegenüber dem Vorjahr (1.250,00 €/m<sup>2</sup>) um 62,00 €/m<sup>2</sup>.

#### Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in Bebauungsplangebietten

(22 Kauffälle aus dem Berichtsjahr 2009)

	Kaufpreis [€]	Grundstücksfläche [m <sup>2</sup> ]	WF [m <sup>2</sup> ]	KP/WF [€/m <sup>2</sup> ]
Min.	124.296,00	451	108	1.111
Max.	188.050,00	1.050	150	1.316
Ø	<b>145.895,00</b>	<b>558</b>	<b>121</b>	<b>1.188</b>

#### Kauffälle aus den Jahren 2004 bis 2009

wertrelevantes Baujahr	Anzahl der ausgewerteten Objekte	Ø Grdst.-fläche [m <sup>2</sup> ]	Ø WFl [m <sup>2</sup> ]	Ø Preis/m <sup>2</sup> - Wohnfläche [€/m <sup>2</sup> ]	Ø Gesamtkaufpreis [€]	Gesamtkaufpreis Min. [€]	Gesamtkaufpreis Max. [€]
älter 1919	3	908	229	969	127.333	67.000	205.000
1919-1949	2	1.307	163	730	110.000	100.000	120.000
1950-1974	4	520	99	1.106	109.750	92.000	130.000
1975-1989	7	617	118	1.231	140.857	100.000	205.000
jünger als 1989	18	663	127	1.294	165.270	90.000	320.000
<b>Weiterverkäufe (gesamt)</b>	<b>34</b>						

### 3.2.2 Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Die **Kaufpreise** für Reihenhäuser und Doppelhaushälften lagen in den neu erschlossenen Wohngebieten (**Bebauungsplangebieten**) bei den im Jahr 2009 verkauften Objekten zwischen 110.000,00 € und 150.000,00 €. Der durchschnittliche Kaufpreis wurde mit rd. 126.000,00 € ermittelt und liegt damit um 12.000,00 € niedriger als im Vorjahr. Die Grundstücksflächen für Reihenhäuser und Doppelhaushälften lagen zwischen 222 m<sup>2</sup> und 461 m<sup>2</sup>; wobei sich eine **mittlere Grundstücksfläche** von 318 m<sup>2</sup> ergab. Sie ist gegenüber dem Vorjahr um 40 m<sup>2</sup> gestiegen.

Die **Wohnflächen sind in einer Spanne von** 101 m<sup>2</sup> bis 140 m<sup>2</sup> registriert worden; wobei sich eine mittlere Wohnfläche von 117 m<sup>2</sup> ergab. Das sind 3 m<sup>2</sup> mehr als im Vorjahr.

Der **Kaufpreis pro m<sup>2</sup> Wohnfläche** lag zwischen ca. 840,00 €/m<sup>2</sup> und ca. 1.430,00 €/m<sup>2</sup>. Das Mittel beträgt ca. 1.100,00 €/m<sup>2</sup> und ist damit um 9 % gegenüber dem Vorjahr gesunken.

#### Reihenhäuser und Doppelhaushälften in Bebauungsplangebieten

##### 5 Kauffälle aus dem Berichtsjahr 2009

	Kaufpreis [€]	Grundstücksfläche [m <sup>2</sup> ]	WF [m <sup>2</sup> ]	KP/WF [€/m <sup>2</sup> ]
Min.	110.000,00	222	101	836,00
Max.	150.000,00	461	140	1.426,00
Ø	<b>126.200,00</b>	<b>318</b>	<b>117</b>	<b>1.095,00</b>

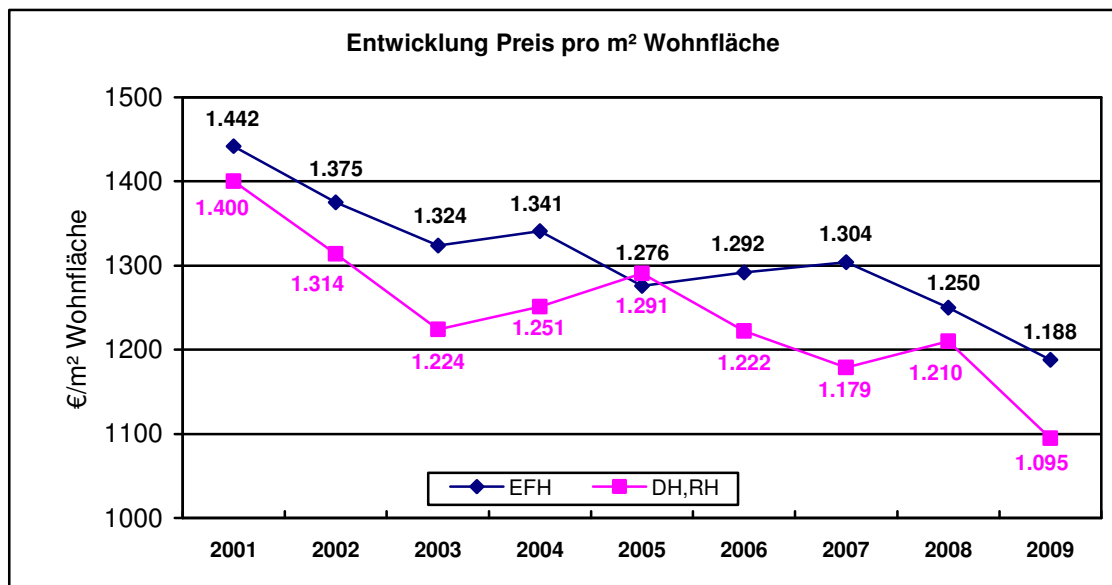
##### Kauffälle aus den Jahren 2005 bis 2009

wertrelevantes Baujahr	Anzahl der ausgewerteten Objekte	Ø Grdst.-fläche [m <sup>2</sup> ]	Ø WFl [m <sup>2</sup> ]	Ø Preis/m <sup>2</sup> - Wohnfläche [€/m <sup>2</sup> ]	Ø Gesamtkaufpreis [€]	Gesamtkaufpreis Min. [€]	Gesamtkaufpreis Max. [€]
älter 1919	3	112	138	669	89.333	45.000	99.000
1919-1949	7	650	116	1.093	123.496	47.000	180.000
1950-1974	7	328	103	943	84.857	40.000	130.000
1975-1989	4	429	132	910	113.750	96.000	125.000
jünger als 1989	28	286	110	1.257	137.697	103.000	181.000
Weiterverkäufe (gesamt)	49						

### 3.2.3 Zusammenfassung

Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften in den Bebauungsplangebieten.

Kaufobjekte in Bebauungsplangebieten	mittlerer Objektprice in €	mittlere Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	mittlere Wohnfläche in m <sup>2</sup>	mittlerer Wohnflächenpreis €/m <sup>2</sup>
Ein- u. Zweifamilienhäuser	146.000,00	558	121	1.188
Reihenhäuser und Doppelhaushälften	126.000,00	318	117	1.095

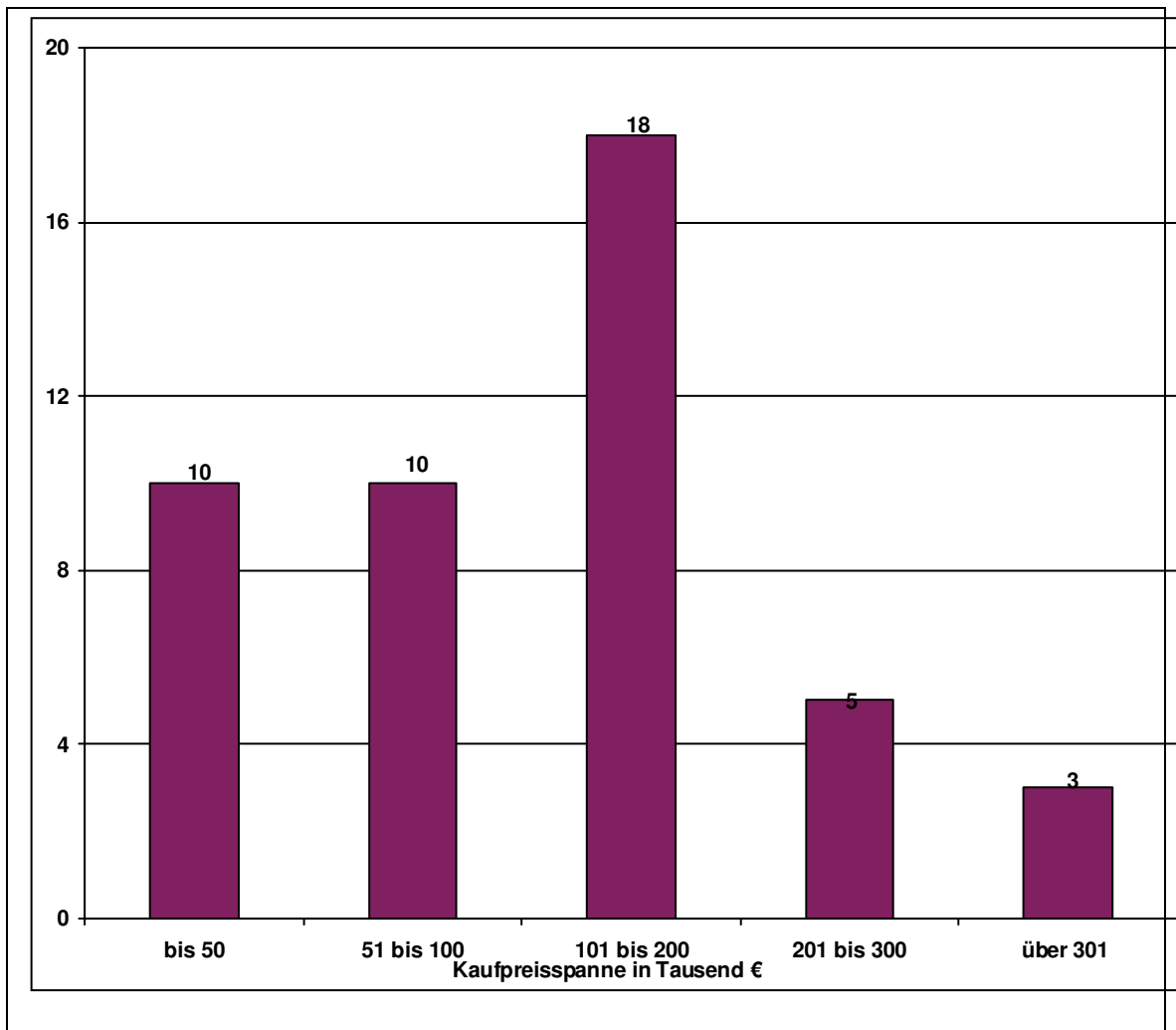


### 3.2.4 Mehrfamilienhäuser

Von den 46 bebauten Mehrfamilienhausgrundstücken des Berichtsjahres 2009 liegen 36 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 36 verkauften Mehrfamilienhäusern in der Innenstadt lagen die Kaufpreise bei 10 Objekten unter 50.000,00 €. Die durchschnittliche Grundstücksfläche der Mietwohngrundstücke in der Innenstadt wurde mit 217 m<sup>2</sup> ermittelt.



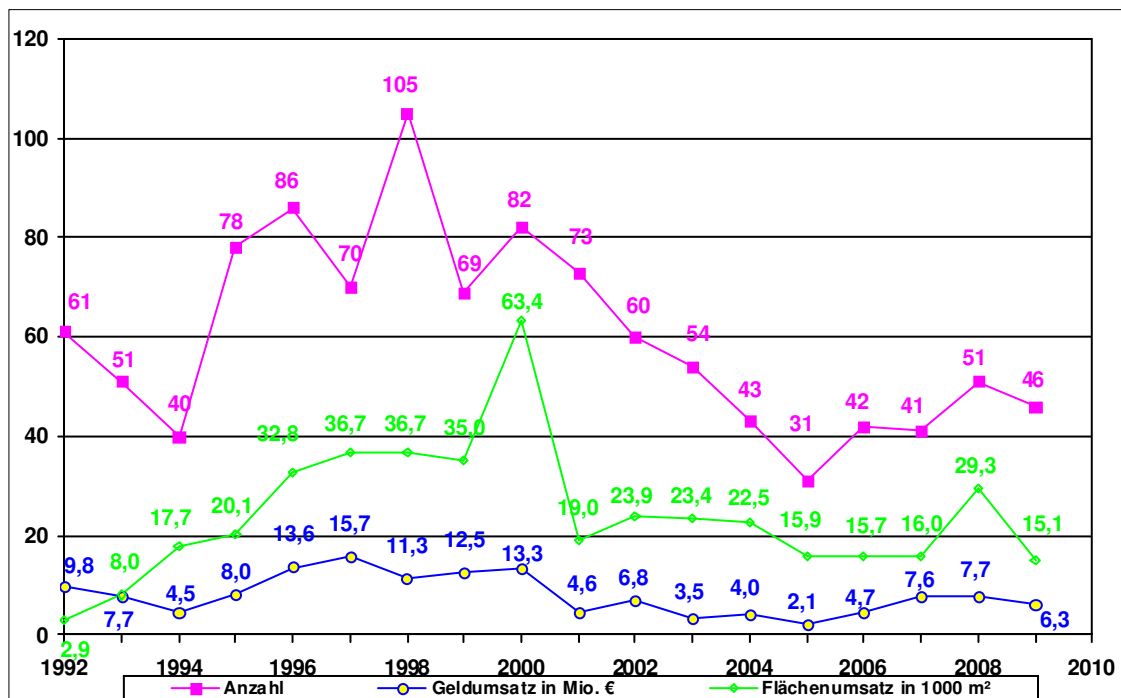
### Anzahl der veräußerten Mehrfamilienhäuser nach der Höhe des Kaufpreises im Berichtsjahr 2009



### Kauffälle aus den Jahren 2003 bis 2009

wertrelevantes Baujahr	Anzahl der ausgewerteten Objekte	Ø Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Ø Preis/m <sup>2</sup> - Wohnfläche [€/m <sup>2</sup> ]	Preis/m <sup>2</sup> - Wohnfläche [€/m <sup>2</sup> ] Min.	Preis/m <sup>2</sup> - Wohnfläche [€/m <sup>2</sup> ] Max.
älter 1919	21	285 m <sup>2</sup>	648 €/m <sup>2</sup>	150 €/m <sup>2</sup>	1.000 €/m <sup>2</sup>
1919-1949	9	308 m <sup>2</sup>	593 €/m <sup>2</sup>	220 €/m <sup>2</sup>	900 €/m <sup>2</sup>
1950-1974	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.
1975-1989	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.
jünger als 1989	6	425 m <sup>2</sup>	1.040 €/m <sup>2</sup>	500 €/m <sup>2</sup>	1.100 €/m <sup>2</sup>
<b>Verkäufe (gesamt)</b>	<b>36</b>				

## Umsatzentwicklung Mehrfamilienhäuser



### 3.2.5 Wohnungseigentum

Im Jahr 2009 sind in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses 25 Kaufverträge über Wohnungseigentum ausgewertet worden. Gegenüber dem Vorjahr ist der Geldumsatz um 0,7 Mio. € gefallen. Der Flächenumsatz ist von 2.100 m<sup>2</sup> auf 1.300 m<sup>2</sup> gesunken. Die Eigentumswohnungen haben in Bezug auf die Anzahl der Kaufverträge einen Anteil von 9,1 % 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	11	1.100,00	49	150,00
davon:				
Erstverkäufe	5	1.140,00	40	150,00
Weiterverkäufe	6	1.075,00	56	150,00
<b>Übriges Stadtgebiet</b>				
Erst-/Weiterverkauf	67	1.155,00	69	65,00
davon:				
Erstverkäufe	6	1.370,00	73	65,00
Weiterverkäufe	61	1.060,00	67	65,00

Die Auswertung bezieht sich auf die Berichtsjahre 2006 bis 2009

**Auswertung für den Bereich der Innenstadt (10 Kauffälle aus dem Jahr 2009)**

	Kaufpreis [€]	WF [m <sup>2</sup> ]	KP/WF [€/m <sup>2</sup> ]
Min.	25.000,00	25	882,00
Max.	65.000,00	63	1.270,00
Ø	<b>38.344,00</b>	<b>37</b>	<b>1.041,00</b>

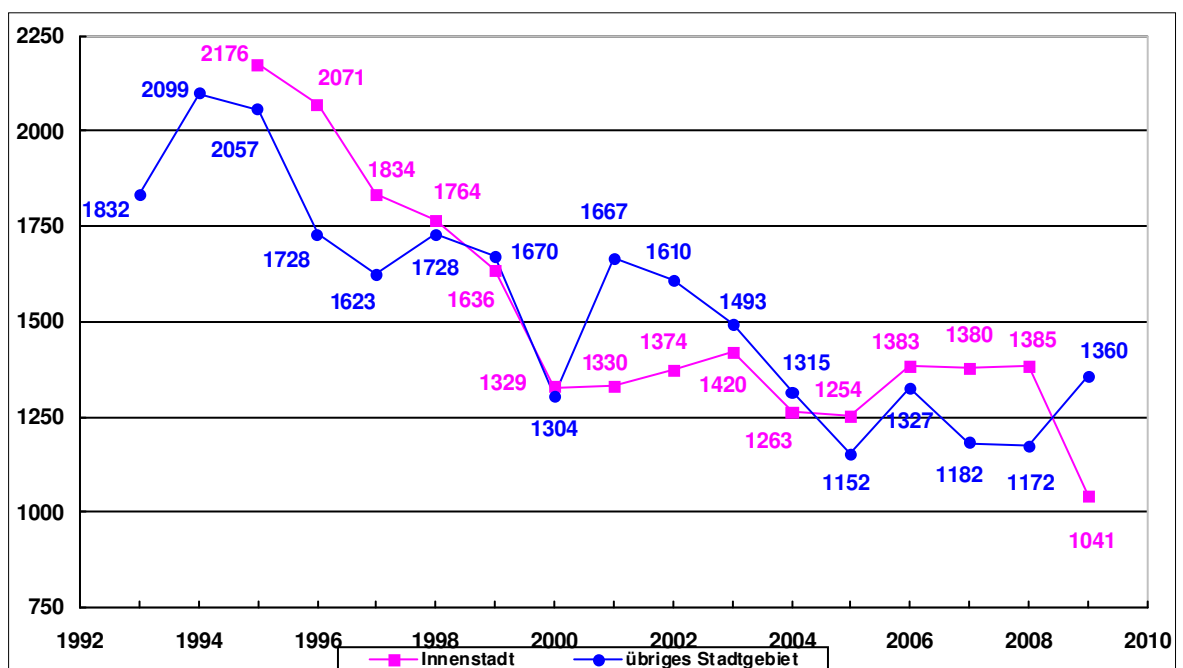
**Auswertung für den übrigen Bereich der Stadt (15 Kauffälle aus dem Jahr 2009)**

	Kaufpreis [€]	WF [m <sup>2</sup> ]	KP/WF [€/m <sup>2</sup> ]
Min.	35.000,00	39	610,00
Max.	135.000,00	90	1.966,00
Ø	<b>84.133,00</b>	<b>63</b>	<b>1.360,00</b>

**Entwicklung der Kaufpreise für Wohnungseigentum 2002 bis 2009 im Mittel**

Ortsteil	2002 €/m <sup>2</sup> Wohn- fläche	2003 €/m <sup>2</sup> Wohn- fläche	2004 €/m <sup>2</sup> Wohn- fläche	2005 €/m <sup>2</sup> Wohn- fläche	2006 €/m <sup>2</sup> Wohn- fläche	2007 €/m <sup>2</sup> Wohn- fläche	2008 €/m <sup>2</sup> Wohn- fläche	2009 €/m <sup>2</sup> Wohn- fläche
Schillerring/ Dr.-Leber-Str.	1.679,00	/	/	/	/	/	/	/
<b>Innenstadt</b>	/	<b>1.420,00</b>	<b>1.263,00</b>	<b>1.254,00</b>	<b>1.383,00</b>	<b>1.380,00</b>	<b>1.385,00</b>	<b>1.041,00</b>
Wendorf	/	/	/	/	/	/	/	/
Köppernitztal	/	/	/	/	/	/	/	/
Ostseeblick	1.733,00	/	/	/	/	/	/	/
<b>übriges Stadtgebiet</b>	<b>1.610,00</b>	<b>1.493,00</b>	<b>1.315,00</b>	<b>1.152,00</b>	<b>1.327,00</b>	<b>1.182,00</b>	<b>1.172,00</b>	<b>1.360,00</b>

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



### 3.2.6 Weitere Untersuchungen

#### 3.2.6.1 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 Grundstücksverkäufer zugeschickt worden sind, nachfolgende Netto-Kaltmieten 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-Kaltmiete (€/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 6,90
ETW: Neubau      (RND = 80)		5,50 bis 6,20
ETW: mod. Altbau      (RND = 60)		4,50 bis 6,00
MFH: mod. Altbau      (RND ≥ 45)		4,50 bis 6,60
MFH: teilw. mod.      (RND 35 – 40)		3,50 bis 4,50
MFH: nicht mod.      (RND 15 – 30)		2,50 bis 3,50
Büro/ Praxis	gute Lage	5,20 bis 10,00
	mittlere Lage	4,00 bis 5,20
	einfache Lage	3,00 bis 4,00
Einzel- handel	gute Lage mittlere Lage einfache Lage	bis 60 m <sup>2</sup> über 100 m <sup>2</sup>
		15,00 – 35,00    10,00 – 25,00
		10,00 – 15,00    7,50 – 9,50
		7,00 – 10,00    5,00 – 7,00
Stellplatzmiete		20,00 €/Monat bis 50,00 €/Monat
Garage		20,00 €/Monat bis 50,00 €/Monat



### 3.2.6.2 Marktanpassung bei Anwendung des Sachwertverfahrens

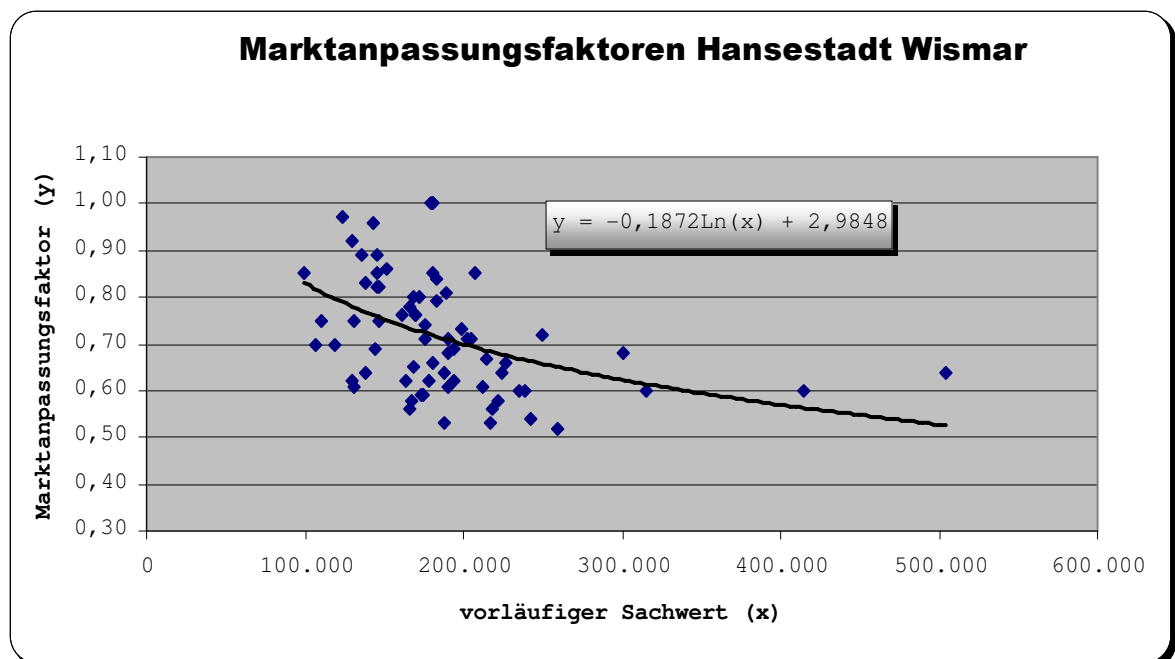
Während die Marktanpassung beim Ertragswertverfahren über den Liegenschaftszinssatz erfolgt, sind bei Anwendung des Sachwertverfahrens Marktanpassungsfaktoren am vorläufigen Sachwert anzubringen. Die Auswertung erfolgte auf der Grundlage schadensfreier Objekte.

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

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 (Ross)  
Außenanlagen: 2 % bis 4 %  
Neubauten bzw. sanierte Altbauten  
Bodenwertniveau 30,00 €/m<sup>2</sup> bis 100,00 €/m<sup>2</sup>, im Mittel 64,00 €/m<sup>2</sup>  
Kaufpreise aus den Jahren 2007 bis 2009  
Regionalfaktoren: MV = 1,0; Einwohnerzahl ca. 50.000 = 0,95

Es wurden 73 Grundstücke berücksichtigt, 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.

### 3.2.6.3 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	2,5 %
Wohnnutzung (EFH, DHH, RH)	4,0 %
gewerblich genutzte Grundstücke	4,0 % bis 8,0 %

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

### 3.2.6.4 Ertragsfaktoren, Gebäudefaktoren

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

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

	Ertragsfaktoren		Gebäudefaktoren	Gebäudefaktoren
	$\frac{KP}{RO}$	$\frac{KP}{RE}$	$\frac{KP-BW}{WF}$ Spanne in €/m <sup>2</sup>	$\frac{KP}{WF}$ Spanne in €/m <sup>2</sup>
Eigentumswohnungen, Neubau, außerhalb des Sanierungsgebietes	20	24	<b>1.200,00 €/m<sup>2</sup></b> 800 – 1.600	<b>1.360,00 €/m<sup>2</sup></b> 900 – 1.900
Villengrundstücke, Altbau, saniert außerhalb des Sanierungsgebietes * <sup>1</sup>	19	24	<b>960,00 €/m<sup>2</sup></b> 350 – 1.100	<b>1.247,00 €/m<sup>2</sup></b> 860 – 1.700
Ein- u. Zweifamilienhausgrundstücke, Neubau, außerhalb des Sanierungsgebietes	20	26	<b>940,00 €/m<sup>2</sup></b> 700 – 1.100	<b>1.223,00 €/m<sup>2</sup></b> 1.150 – 1.320
Mietwohngrundstücke, Altbau, im Sanierungsgebiet, teilsaniert	10	12	<b>480,00 €/m<sup>2</sup></b> 200 – 700	<b>561,00 €/m</b> 500 – 625
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>40,00 €/m<sup>2</sup></b> 0 – 100	<b>120,00 €/m<sup>2</sup></b> 30 – 220
Wohn- u. Geschäftshäuser, Altbau, im Sanierungsgebiet, Randlage, sanierungsbedürftig * <sup>1</sup>	9	8	<b>100,00 €/m<sup>2</sup></b> 0 – 200	<b>310,00 €/m<sup>2</sup></b> 0 - 370
Wohn- u. Geschäftshäuser, Altbau, im Sanierungsgebiet, MI Bereiche, teilsaniert * <sup>2</sup>	10	13	<b>1.510,00 €/m<sup>2</sup></b> 1.100 – 5.500	<b>1.904,00 €/m<sup>2</sup></b> 1.400 – 5.900
Wohn- u. Geschäftshäuser, im Sanierungsgebiet, Altbau, durchgreifend saniert bzw. Neubau MI Bereiche * <sup>2</sup>	14	17	<b>1.860,00 €/m<sup>2</sup></b> 900 – 3.300	<b>2.100,00 €/m<sup>2</sup></b> 620 – 3.500

\*<sup>1</sup> Kauffälle der Berichtsjahre 2004 bis 2009

\*<sup>2</sup> Kauffälle der Berichtsjahre 2007 und 2008



### 3.2.6.4.1 Entwicklung der Gebädefaktoren von 2004 bis 2008 für ausgewählte Objektgruppen

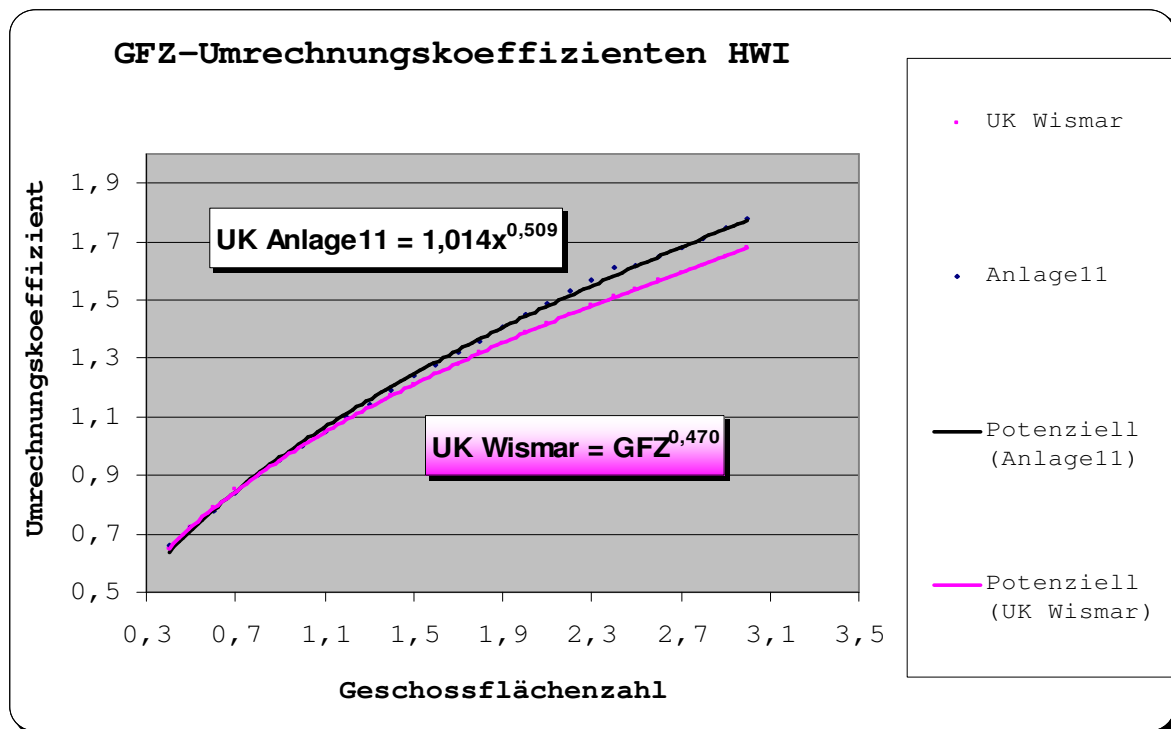
	Gebädefaktor 2004 KP – BW WF Spanne in €/m <sup>2</sup>	Gebädefaktor 2005 KP – BW WF Spanne in €/m <sup>2</sup>	Gebädefaktor 2006 KP – BW WF Spanne in €/m <sup>2</sup>	Gebädefaktor 2007 KP – BW WF Spanne in €/m <sup>2</sup>	Gebädefaktor 2008 KP – BW WF Spanne in €/m <sup>2</sup>	Gebädefaktor 2009 KP – BW WF Spanne in €/m <sup>2</sup>
Eigentumswohnungen, Neubau, außerhalb des Sanierungsgebietes, Ausstattungsgrad gehoben	1.170,00 €/m <sup>2</sup> 600 – 1.800	1.040,00 €/m <sup>2</sup> 800 – 1.450	1.150,00 €/m <sup>2</sup> 830 – 1.500	1.020,00 €/m <sup>2</sup> 830 – 1.500	1.015,00 €/m <sup>2</sup> 900 – 1.790	1.200,00 €/m <sup>2</sup> 800 -1.600
Eigentumswohnungen, Neubau, im Sanierungsgebiet, Ausstattungsgrad gehoben	1.140,00 €/m <sup>2</sup> 625 – 1.420	1.140,00 €/m <sup>2</sup> 625 – 1.420	1.220,00 €/m <sup>2</sup> 1.000 – 1.600	1.035,00 €/m <sup>2</sup> 830 - 1390	1.040,00 €/m <sup>2</sup> 830 – 1.490	900,00 €/m <sup>2</sup> 700 – 1.200
Ein- u. Zweifamilienhausgrundstücke, Neubau u. sanierte Objekte, außerhalb des Sanierungsgebietes Ausstattungsgrad gehoben	1.099,00 €/m <sup>2</sup> 650 – 1.340	934,00 €/m <sup>2</sup> 650 – 1.340	960,00 €/m <sup>2</sup> 650 – 1.340	930,00 €/m <sup>2</sup> 750 – 1.200	960,00 €/m <sup>2</sup> 670 – 1.390	940,00 €/m <sup>2</sup> 700 – 1.100
Einfamilienhausgrundstücke, Altbau, außerhalb des Sanierungsgebietes, teilsaniert, Ausstattungsgrad einfach/mittel	581,00 €/m <sup>2</sup> 280 – 590	/	/	720,00 €/m <sup>2</sup> 690 - 750	720,00 €/m <sup>2</sup> 690 - 750	580,00 €/m <sup>2</sup> 400 - 650
Mietwohngrundstücke, Altbau, im Sanierungsgebiet, sanierungsbedürftig, Ausstattungsgrad einfach/mittel	454,00 €/m <sup>2</sup> 330 – 575	/	295,00 €/m <sup>2</sup> 230 – 475	571,00 €/m <sup>2</sup> 300 – 840	545,00 €/m <sup>2</sup> 300 – 840	320,00 €/m <sup>2</sup> 250 -480
Mietwohngrundstücke, Altbau, außerhalb des Sanierungsgebietes, sanierungsbedürftig, Ausstattungsgrad einfach	153,00 €/m <sup>2</sup> 0 – 373	182,00 €/m <sup>2</sup> 0 – 400	154,00 €/m <sup>2</sup> 0 – 320	/	100,00 €/m <sup>2</sup> 0 – 300	100,00 €/m <sup>2</sup> 0 – 300
Mietwohngrundstücke, Altbau, im Sanierungsgebiet, überwiegend freigezogen, Ausstattungsgrad einfach	102,00 €/m <sup>2</sup> 0 – 360	95,00 €/m <sup>2</sup> 0 – 250	70,00 €/m <sup>2</sup> 0 – 200	70,00 €/m <sup>2</sup> 0 – 200	70,00 €/m <sup>2</sup> 0 – 200	40,00 €/m <sup>2</sup> 0 – 100
Wohn- u. Geschäftshäuser, Altbau, im Sanierungsgebiet, sanierungsbedürftig, Ausstattungsgrad einfach, <b>übriger Bereich</b>	125,00 €/m <sup>2</sup> 0 – 205	125,00 €/m <sup>2</sup> 0 – 205	125,00 €/m <sup>2</sup> 0 – 200	125,00 €/m <sup>2</sup> 0 – 200	125,00 €/m <sup>2</sup> 0 – 220	100,00 €/m <sup>2</sup> 0 – 200
Wohn- u. Geschäftshäuser, Altbau, saniert, im Sanierungsgebiet, Ausstattungsgrad mittel, <b>MI Bereich</b>	256,00 €/m <sup>2</sup> 0 – 350	256,00 €/m <sup>2</sup> 0 – 350	sanierungsbedürftig 256,00 €/m <sup>2</sup> 0 – 350	saniert 1.510 €/m <sup>2</sup> 1.000 – 5.900	saniert 1.510,00 €/m <sup>2</sup> 1.000 – 5.900	saniert 1.510,00 €/m <sup>2</sup> 1.000 – 5.900

### 3.2.6.4.2 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, Dachhaus- und Dachaufbauten mit hohem Schwierigkeitsgrad, Dachausschnitte in Glas
<b>Sanitär</b>	1 Bad mit WC Installation auf Putz	1 Bad mit Dusche und Badewanne, Gäste-WC Installation unter Putz	1 – 2 Bäder Gäste WC	mehrere großzügige Bäder, tlw. Bidet, Whirlpool, Gäste WC
<b>Innenwandbekleidung Nassräume</b>	Ölfarbanstrich, Fliesensockel	Fliesen (2 m)	Fliesen raumhoch, großformat. Fliesen	Naturstein, aufwendige Verlegung
<b>Bodenbeläge</b>	Holzdielen, Nadelholz, PVC (untere Preisklasse) Nassräume: PVC, Fliesen	Teppich, PVC, Fliesen, Linoleum (mittlere Preisklasse) Nassräume: Fliesen	Fliesen, Parkett, Betonwerkstein  Nassräume: großformatige Fliesen	Naturstein, aufwendige Verlegung  Nassräume: Naturstein
<b>Innentüren</b>	Füllungstüren, Türblätter und Zargen gestrichen, Stahlzargen	Kunststoff-/Holztürblätter, Holz zargen, Glastürabschnitte	Edelholz, furnierte Türblätter, Glastüren, Holzzargen	massivere Ausführung, Einbruchschutz
<b>Heizung</b>	Einzelöfen, elektr. Speicherheizung, Boiler für Warmwasser	Mehrraum Warmluft-Kachelofen, Zentralheizung mit Radiatoren (Schwerkraftheizung)	Zentralheizung/Pumpenheizung mit Flachheizkörpern oder Fußbodenheizung, Warmwasserbereitung zentral	Zentralheizung und Fußbodenheizung, Klimaanlage, Solaranlagen
<b>Elektroinstallation</b>	je Raum 1 Lichtauslass und 1 – 2 Steckdosen Installation tlw. auf Putz	je Raum 1 – 2 Lichtauslässe und 2 – 3 Steckdosen Installation unter Putz	je Raum mehrere Lichtauslässe und Steckdosen, informationstechnische Anlagen	aufwendige Installation, Sicherheitseinrichtungen

### 3.2.6.5 GFZ Umrechnungskoeffizienten für die Hansestadt Wismar

Die Umrechnungskoeffizienten für das Wertverhältnis von gleichartigen Grundstücken bei unterschiedlicher baulicher Nutzung sind in der Wertermittlungsrichtlinie (WertR 2006, Anlage 11) veröffentlicht. Diese Koeffizienten sind kennzeichnend für den schwarzen Kurvenverlauf. Für die Hansestadt Wismar wurde aus einer Grundgesamtheit von 437 unbebauten Grundstücksverkäufen aus den Jahren 2004 bis 2007, der Umrechnung auf einen Bewertungsstichtag über die Bodenpreisindexreihe, der Selektion von Kaufpreisen größer als 40,00 €/m<sup>2</sup> und durch Ermittlung des tatsächlich realisierten Maßes der baulichen Nutzung, die rot dargestellte Kurve, ermittelt.



Die angegebenen Umrechnungskoeffizienten beziehen sich auf Wohnbauland im erschließungsfreien Zustand bzw. erschlossen nach § 127 BauGB und tlw. pflichtig nach KAG.

GFZ	UK HWI	UK Anl.11	GFZ	UK HWI	UK Anl.11
0,4	0,65	0,66	1,8	1,32	1,36
0,5	0,72	0,72	1,9	1,35	1,41
0,6	0,79	0,78	2,0	1,39	1,45
0,7	0,85	0,84	2,1	1,42	1,49
0,8	0,90	0,90	2,2	1,45	1,53
0,9	0,95	0,95	2,3	1,48	1,57
1,0	1,00	1,00	2,4	1,51	1,61
1,1	1,05	1,05	2,5	1,54	1,62
1,2	1,09	1,10	2,6	1,57	1,65
1,3	1,13	1,14	2,7	1,59	1,68
1,4	1,17	1,19	2,8	1,62	1,71
1,5	1,21	1,24	2,9	1,65	1,75
1,6	1,25	1,28	3,0	1,68	1,78
1,7	1,28	1,32			

## 4 Bodenrichtwerte, Übersichten über die Bodenrichtwerte

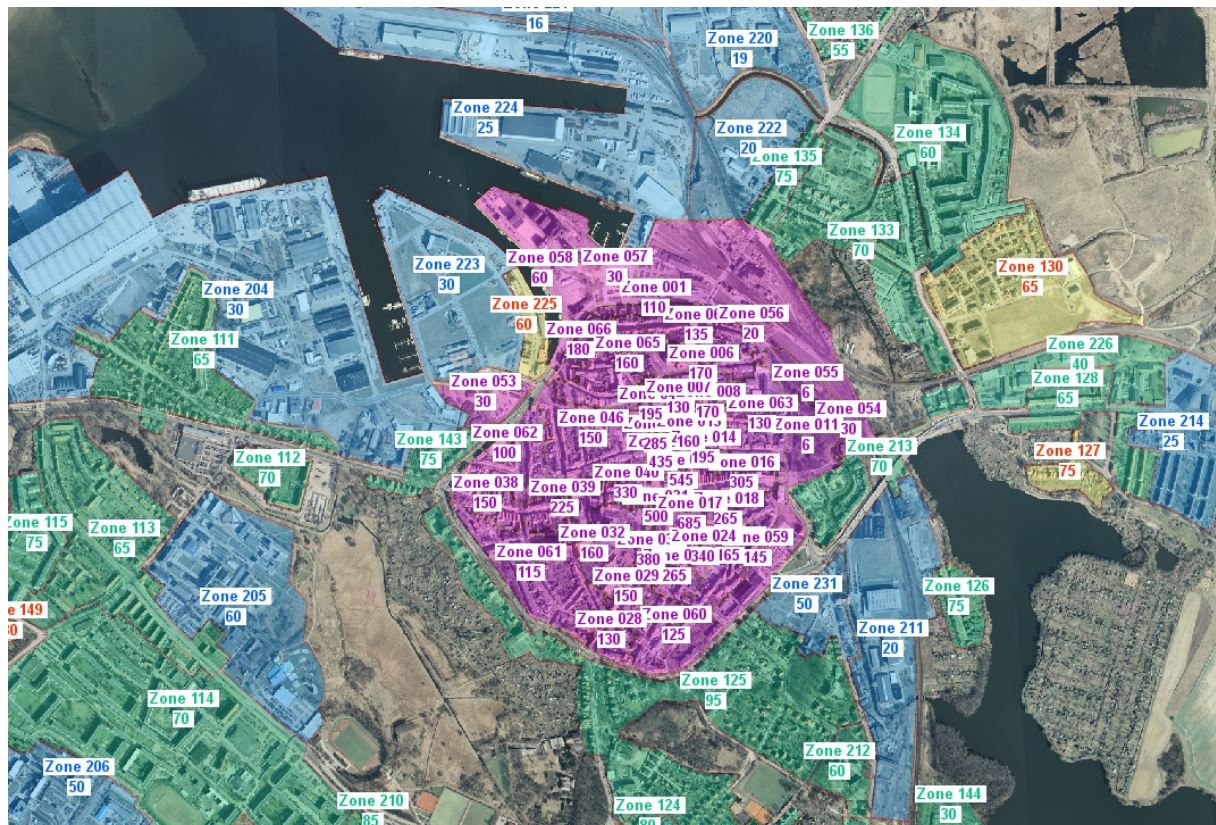
### 4.1 Bodenrichtwerte

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

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

Die Bodenrichtwerte für den Bereich der Hansestadt Wismar werden auf der Internetseite der Hansestadt Wismar unter [www.wismar.de/Bauen und Wohnen](http://www.wismar.de/Bauen_und_Wohnen) und auf der Internetseite des Landkreises Nordwestmecklenburg unter [www.nordwest-mecklenburg.de/Geo-Daten-Dienste](http://www.nordwest-mecklenburg.de/Geo-Daten-Dienste) zur Verfügung gestellt.

### Auszug aus der Bodenrichtwertkarte der Hansestadt Wismar Stand 31.12.2009



**Erläuterung:**

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

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

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

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

**4.2 Übersicht über die Bodenrichtwerte typischer Orte****Stichtag 31.12.2009**

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

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

Kreisfreie Stadt	Merkmale			Wohnflächen für den						Gemischte Bauflächen			Gewerbliche Bauflächen	
				individuellen Wohnungsbau			Geschosswohnungsbau			Dorfgebiete	Mischgebiete	Kerngebiete	Gewerbegebiete	Industriegebiete
Einwohner in 1.000	Zentralität	andere	gute Lage	mittl. Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittl. Lage	mäßige Lage	€/m <sup>2</sup>					
Wismar	45,0	MZ		80	60	40		75		26	75		18	15
Innenstadt				160	120	100	215	160	105		370			

## 5 Zusammenfassung

Im Ergebnis der Kaufpreisuntersuchungen ist festzustellen, dass sich die Preise auf den Grundstücksteilmärkten 2009 überwiegend rückläufig entwickelt haben. Die Bodenwerte für **unbebaute Baugrundstücke** haben gegenüber dem Vorjahr leicht nachgegeben (siehe Bodenpreisindexreihe). Der durchschnittliche Quadratmeterpreis für erschlossene Wohnbauflächen ist in den B-Plangebieten mit 64,00 €/m<sup>2</sup> ermittelt worden.

Der durchschnittliche Kaufpreis für **freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser** in den Neubaugebieten beträgt rund 146.000,00 €, bei einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 558 m<sup>2</sup>. Damit liegt der durchschnittliche Kaufpreis ca. 3 % unter dem Niveau des Vorjahres. Für weiterverkaufte Einfamilienhäuser wurden Kaufpreise ab 67.000,00 € gezahlt.

Für **Reihenhäuser und Doppelhaushälften** in den Bebauungsplangebieten sanken die Preise pro Objekt gegenüber dem Vorjahr von 138.000,00 € auf 126.000,00 €. Auf diesem Teilmarkt sind pro Quadratmeter Wohnfläche 1.095,00 € gezahlt worden, das sind ca. 10 % weniger als im Berichtsjahr 2008 mit 1.210,00 €/m<sup>2</sup>.

Für **Wohneigentum** wurden in der Hansestadt Wismar im Bereich der Innenstadt durchschnittlich 1.040,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche gezahlt und außerhalb der Innenstadt durchschnittlich 1.360,00 €/m<sup>2</sup>.

Die Auswertung der Kauffälle aus dem Jahr 2009 für **Ackerflächen**, von denen anzunehmen ist, dass sie in absehbarer Zeit nur landwirtschaftlichen Zwecken dienen werden, ergab einen durchschnittlichen Kaufpreis von 0,80 €/m<sup>2</sup>, bezogen auf ein rund 2,6 ha großes Grundstück bei einer Ackerzahl von 55. Die Spanne der Kaufpreise lag zwischen 0,40 €/m<sup>2</sup> und 1,51 €/m<sup>2</sup>. **Für Flächen, die sich** insbesondere durch ihre Lage und Nähe zu Siedlungsgebieten geprägt, **auch für außerlandwirtschaftliche Nutzung eignen**, beträgt der Durchschnittspreis, unter Berücksichtigung der Vorjahre, rund 2,00 €/m<sup>2</sup>. Die Kaufpreise für **Ödland und wirtschaftlich nicht nutzbare Wasserflächen** lagen zwischen 0,16 €/m<sup>2</sup> und 0,19 €/m<sup>2</sup>, bei einem Mittelwert von 0,17 €/m<sup>2</sup>. Waldflächen sind im Jahr 2009 nicht gehandelt worden.

Für **Gartenland und öffentliche Grünflächen** wurden 2009 Kaufpreise zwischen 7,29 €/m<sup>2</sup> und 7,98 €/m<sup>2</sup>, im Mittel 7,62 €/m<sup>2</sup>, gezahlt.

Die Kaufpreise für **sonstige Flächen** (z. B. Verkehrsflächen, die keine Bauflächen sind) werden aus den Vorjahren übernommen. Sie lagen 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 2009 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 Kauf-

preise 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 Jahr 2007 lagen die Kaufpreise für Bauerwartungsland (Wohnbauland und Sondergebiet) zwischen 11,00 €/m<sup>2</sup> und 30,00 €/m<sup>2</sup>. Diese Preise haben sich im Berichtsjahr 2009 nicht geändert.

**Garagengrundstücke** sind im Berichtsjahr 2008 für durchschnittlich 3.000,00 € in einer Spanne von 2.500,00 € bis 4.000,00 € gehandelt worden. Die durchschnittliche Grundstücksgröße betrug in diesen Fällen 74 m<sup>2</sup>.

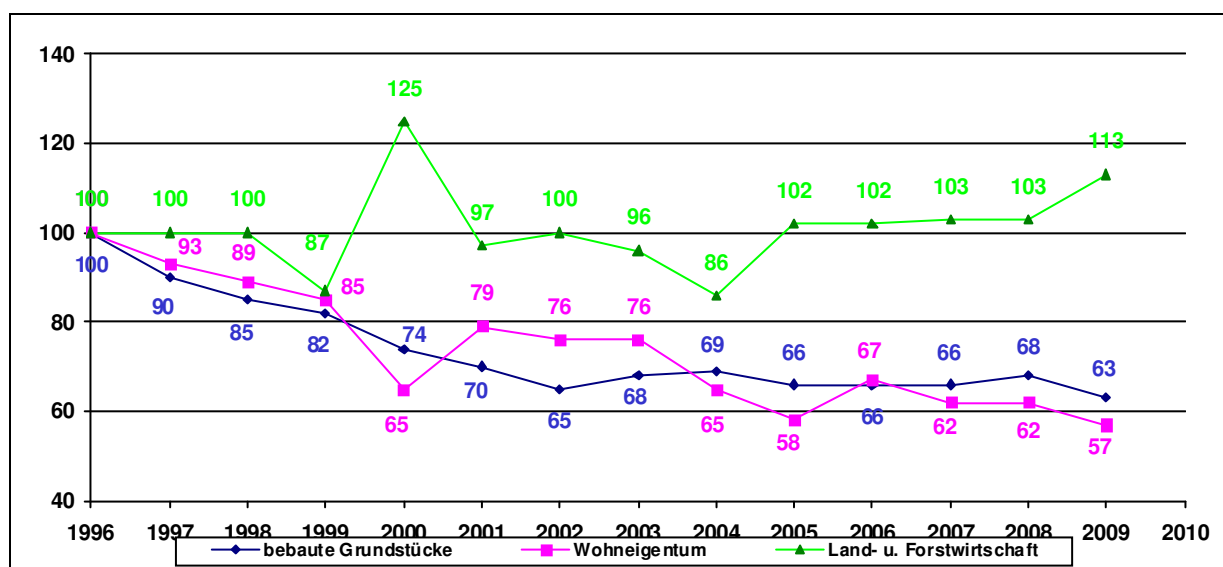
Eine Preis- und Umsatzentwicklung auf dem Grundstücksmarkt der Hansestadt Wismar in Bezug auf das Vorjahr gibt die nachfolgende Tabelle.

Grundstücksart	Preisentwicklung zum Vorjahr	Umsatz gegenüber Vorjahr		
		nach Anzahl	nach Fläche	nach Geld
Unbebaute Baugrundstücke -individueller Wohnungsbau	- 2 %	- 9 %	+ 14 %	+ 14 %
Bebaute Grundstücke -ohne Wohn- u Teileigentum	- 5 %	- 19 %	- 30 %	- 24 %
-Wohn- u. Teileigentum	- 5 %	- 30 %	- 38 %	- 30 %
Land- u. forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke -landw. Grundstücke	+ 10 %	+ 122 %	+ 166 %	+ 50 %

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 2000 bis 2009

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Bebaute Grundstücke - ohne Wohneigentum	- 8	- 4	- 5	+ 3	+ 1	- 3	± 0	± 0	+ 2	- 5
- Wohneigentum	- 20	+ 14	- 3	± 0	- 11	- 8	+ 9	- 5	± 0	- 5
Land- u. Forstwirtschaft	+ 38	- 28	+ 3	- 6	- 8	+ 16	± 0	+ 1	± 0	+ 10



## 6 Anlage

### 6.1 Dienstleistungen des Gutachterausschusses

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

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

gegen Gebühr informieren.

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

### 6.2 Gutachten

Gutachten können über:

- den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Rechten an Grundstücken,
- die Höhe der Entschädigung für andere Vermögensnachteile,
- die Höhe der Pachtzinsen nach der Nutzungsentgeltverordnung,
- das ortsübliche Nutzungsentgelt nach der Nutzungsentgeltverordnung,

beim Gutachterausschuss beantragt werden.

Der Gutachterausschuss beschließt dabei als Kollegialgremium i.d.R. in der Besetzung mit drei Personen (Vorsitzender und zwei ehrenamtliche Gutachter). Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Für die Erstattung von Gutachten werden Gebühren und Auslagen nach den gesetzlichen Bestimmungen erhoben. Die Gebühr hängt von der Höhe des Verkehrswertes ab.



### 6.3 Auskünfte

Jedermann kann mündlich oder schriftlich Auskunft über die Bodenwerte und Vervielfältigungen der Bodenrichtwertkarten durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erhalten. Diese Auskünfte werden so erteilt, dass sie sich nicht auf bestimmte oder bestimmbare Personen und Grundstücke beziehen.

Für schriftliche Auskünfte werden Gebühren nach den gesetzlichen Bestimmungen erhoben.

### 6.4 Besondere Bodenrichtwerte

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

### 6.5 Auskünfte aus der Kaufpreissammlung

Die Kaufpreissammlung, mit ihren ergänzenden weiteren Datensammlungen, ist grundsätzlich geheim zuhalten. Das gilt auch für die dazugehörigen Verträge, Beschlüsse und Unterlagen. Die Kaufpreissammlung darf nur von Mitgliedern des Gutachterausschusses und den Bediensteten der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zur Erfüllung ihrer Aufgaben eingesehen werden.

Die landesrechtlichen Datenschutzbestimmungen über die Auskunfts- und Einsichtrechte Betroffener und des Landesbeauftragten für Datenschutz sind zu beachten.

Auskünfte aus der Kaufpreissammlung können auf schriftlichen Antrag von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Einzelfall erteilt werden, wenn ein berechtigtes Interesse dargelegt wird und die sachgerechte Verwendung der Daten gewährleistet erscheint. Das berechtigte Interesse und die sachgerechte Verwendung der Daten sind regelmäßig anzunehmen, wenn die Auskunft von einer Behörde zur Erfüllung ihrer Aufgaben oder einem öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen zur Erstattung von Wertgutachten für die im § 193 Abs. 1 des Baugesetzbuches genannten Personen oder Stellen beantragt wird.

Diese Auskünfte werden so erteilt, dass sie sich nicht auf bestimmte oder bestimmbare Personen und Grundstücke beziehen. Der Empfänger darf die mitgeteilten Daten nur für den Zweck verwenden, der bei dem Auskunftsantrag angegeben wurde. Hierauf ist bei der Auskunftserteilung hinzuweisen.



## 6.7 Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Hansestadt Wismar

<u>Name</u>	<u>Beschäftigungsstelle</u>
Vorsitzender Herr Wolfgang Papke	Gemeinsame Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in dem Landkreis Nordwestmecklenburg und in der Hansestadt Wismar
Stellvertretender Vorsitzender Herr Rainer Wilcken	Hansestadt Wismar Theater der Hansestadt Wismar Theaterleiter
Stellvertretender Vorsitzender Herr Horst König	Kataster- u. Vermessungsamt Nordwestmecklenburg und Hansestadt Wismar Amtsleiter
Stellvertretende Vorsitzende Frau Heike Isbarn	Bauordnungs- u. Denkmalamt Hansestadt Wismar Amtsleiterin
Ehrenamtliche weitere Mitglieder	
Herr Guido Schmidtke	Finanzamt Wismar Bausachverständiger
Frau Hannelore Jütting	Sparkasse Mecklenburg-Nordwest Leiterin Firmen- und Kommunalkundenbetreuung
Herr Prof. Dr. Walter Schäfer	Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Wertermittlungen von bebauten und unbebauten Grundstücken
Herr Prof. Dr.-Ing. Wilfried Haker	Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Wertermittlungen von bebauten und unbebauten Grundstücken
Frau Judith Harcks	Hansestadt Wismar, Gebäudemanagement, Sachbereich Planung Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für Wertermittlungen von bebauten und unbebauten Grundstücken
Herr Frank Rixen	Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Wertermittlungen

---

Herr Klaus Werner	ehemaliger Geschäftsführer Kreisbauernverband Wismar e. V.
Herr Heinz-Jürgen Sturbeck	Bauunternehmer
Frau Monika Wolter	Selbständige Architektin
Frau Britta Bilz	Mecklenburger Immobilien Kontor
Herr Dr.-Ing. Wieland Kirchner	Inhaber einer Bauberatungskanzlei Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständi- ger für Wertermittlungen von bebauten und unbe- bauten Grundstücken

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