

Grundstücksmarktbericht 2025

Hanse- und Universitätsstadt Rostock



Mecklenburg-Vorpommern

Gutachterausschuss für
Grundstückswerte in der Hanse-
und Universitätsstadt Rostock

Titelbilder: Leuchtturm und Teepott, Warnemünde
Quelle: Foto Jörg Schmeißel

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeines	5
1.1	Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben	5
1.2	Rechtsgrundlagen	6
1.3	Grundstücksmarktbericht	7
1.4	Die kreisfreie Hanse- und Universitätsstadt Rostock	7
1.4.1	Regionale Rahmenbedingungen	7
1.4.2	Wirtschaftliche Rahmenbedingungen	12
2	Überblick über den Grundstücksverkehr	14
2.1	Anzahl der Erwerbsvorgänge	14
2.1.1	Geschäftsverkehr der Teilmärkte 1991 bis 2024	16
2.2	Geldumsatz	17
2.2.1	Geldumsatz der Teilmärkte 2005 bis 2024	18
2.3	Flächenumsatz	19
2.3.1	Flächenumsatz der Teilmärkte 2005 bis 2024	20
2.4	Entwicklung der Umsatzzahlen	21
3	Entwicklung auf den Grundstücksteilmärkten	22
3.1	unbebaute Baugrundstücke	22
3.1.1	Entwicklung der Umsatzzahlen	22
3.1.2	Baureifes Land	24
3.1.3	Bauerwartungsland	26
3.1.4	Rohbauland	26
3.2	Flächen der Land- und Forstwirtschaft	27
3.3	Gemeinbedarfsflächen	29
3.4	Sonstige Flächen	31
3.5	bebaute Grundstücke	32
3.5.1	Entwicklung der Umsatzzahlen	32
3.5.2	Ein- und Zweifamilienhäuser	33
3.5.3	Mehrfamilienhäuser	36
3.5.4	Gewerbeobjekte	37
3.5.5	sonstige bebaute Grundstücke	38
3.5.6	Übersicht über ausgewählte Verkaufsfälle bebauter Grundstücke	39
3.6	Wohnungs- und Teileigentum	41
3.6.1	Entwicklung der Umsatzzahlen	41
3.6.2	Wohnungseigentum	42
3.6.3	Teileigentum	46
4	Für die Wertermittlung erforderliche Daten	47
4.1	Indexreihen	47
4.2	Mittlere Liegenschaftszinssätze in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock	55
4.3	Vergleichs- und Rohertragsfaktoren	57
4.4	Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser	60
4.5	Umrechnungskoeffizienten für gleichartige Baugrundstücke, ohne Küstenbereich	65
4.6	Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von Abweichungen im Maß der baulichen Nutzung (WGFZ) – Teilmarkt gewerblicher Wohnungsbau	66
4.7	Zu- und Abschläge für Arrondierungsflächen	67
5	Weitere Untersuchungen	69
5.1	Mieten für nicht preisgebund. Wohnraum, Ladengeschäfte, Büros u. Stellplätze	69
5.1.1	Mieten für nicht preisgebundenen Wohnraum	69
5.1.2	Mieten für gewerbliche Einheiten und PKW-Stellplätze	71
5.2	Erbbaurechte	73
5.3	Zwangsversteigerungen	75
5.4	Nutzungsentgelte	75
6	Bodenrichtwerte	77
7	Zusammensetzung des Gutachterausschusses	78
8	Zusammenfassung	79
9	Dienstleistungen des Gutachterausschusses	80
10	Abbildungsverzeichnis	83
11	Tabellenverzeichnis	84

1 Allgemeines

1.1 Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sind aufgrund des Baugesetzbuches §§ 192 bis 199 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 Geoinformations- und Vermessungswesens 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 sanierungsunabhängigen Anfangs- und Endwerten in Sanierungsgebieten

Die Gutachterausschüsse verfügen zur Erfüllung ihrer Aufgaben über eine Kaufpreissammlung, die ihnen einen umfassenden Überblick über den Grundstücksmarkt ermöglicht. Nach den gesetzlichen Bestimmungen ist:

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

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

Nach der Landesverordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte ist in Mecklenburg-Vorpommern für den Bereich der kreisfreien Städte und der Landkreise jeweils ein selbständiger und unabhängiger Gutachterausschuss zu bilden. Die Gutachterausschüsse bedienen sich zur Unterstützung ihrer Arbeiten einer Geschäftsstelle, die in der kreisfreien Hanse- und Universitätsstadt Rostock beim Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt, Abteilung Kataster angesiedelt ist.

Die Geschäftsstellen führen nach Weisung des Gutachterausschusses folgende Arbeiten durch:

- Einrichten und Führen der Kaufpreissammlung und ergänzender Datensammlungen
- Vorbereiten und Ausfertigen von Verkehrswertgutachten
- Vorbereiten der Bodenrichtwertermittlung und Veröffentlichung der Bodenrichtwerte
- Ableiten und Fortschreiben der für die Wertermittlung erforderlichen Daten
- Zusammenstellen und Veröffentlichen eines Grundstückmarktberichtes

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

1.2 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in der aktuell gültigen Fassung

Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), in der aktuell gültigen Fassung

Landesverordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Gutachterausschusslandesverordnung – GutALVO M-V) vom 29. Juni 2011 (GVOBl. M-V 2011 S. 441), zum 16.01.2024 aktuellste verfügbare Fassung der Gesamtausgabe

Kostenverordnung für Amtshandlungen der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und deren Geschäftsstellen (Gutachterausschusskostenverordnung –GAKostVO M-V) vom 12. März 2020(GVOBl. M-V S. 106), berichtigt am7. April 2020 (GVOBl. M-V S. 192)

1.3 Grundstücksmarktbericht

Der vorliegende Jahresbericht über den Grundstücksmarkt für den Bereich der kreisfreien Hanse- und Universitätsstadt Rostock ist vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte auf der Grundlage der bei seiner Geschäftsstelle geführten Kaufpreissammlung beschlossen worden.

Aufgabe dieses Marktberichtes ist es nicht, Prognosen über das Marktgeschehen bei Immobilien zu erstellen. Vielmehr besteht seine Zielsetzung darin, einen Überblick über den Grundstücksverkehr des zurückliegenden Jahres zu geben und so für diesen Zeitraum den Bestandumschlag und die Preisentwicklung von Grundstücken zu beschreiben. Damit soll der Grundstücksmarkt der Allgemeinheit transparent gemacht werden.

1.4 Die kreisfreie Hanse- und Universitätsstadt Rostock

Der Grundstücksmarkt einer Region wird vor allem von der Wirtschaftsstruktur, der Bevölkerungsdichte, der Verkehrserschließung und der Arbeitsmarktsituation beeinflusst. Im Nachfolgenden wird auf wesentliche Rahmenbedingungen eingegangen.

1.4.1 Regionale Rahmenbedingungen

Lage

Rostock befindet sich zentral im Küstenstreifen des Bundeslandes Mecklenburg-Vorpommern entlang der Ostsee. Die Stadt grenzt im Westen, Süden und Osten an den Landkreis Rostock und im Norden an die Ostsee.

Die Fläche der Stadt beträgt ca. 181 km². Rostock liegt am Unterlauf der Warnow, die auf ca. 16 km schiffbar ist. Vor der Mündung weitet sich die Warnow zum Breitling auf. Hier sind der Überseehafen und der Marinestützpunkt Hohe Düne angesiedelt. Die Küstenlänge der Ostsee beträgt 18,5 km im Bereich der Hanse- und Universitätsstadt Rostock. Im Nordosten des Stadtgebietes befindet sich ein ca. 60 km² großes Waldgebiet, die Rostocker Heide. Die übrigen Flächen sind dicht besiedelt.

Die größte Ausdehnung Rostocks beträgt von Nord nach Süd ca. 21,6 km und von Ost nach West ca. 19,4 km. Der höchste Punkt ist die Friedrichshöhe in Stadtweide mit 49 m ü. NHN.

Rostock ist mit ca. 212.000 Einwohnern die einwohnerreichste Stadt Mecklenburg-Vorpommerns und das größte der vier Oberzentren. Zusammen mit dem Landkreis Rostock bildet Rostock die Regiopolregion Rostock.

Siedlungsstruktur und Stadtgliederung

Das Stadtgebiet von Rostock gliedert sich in 31 Ortsteile. Aus statistischen Gründen sind diese Ortsteile in 21 Stadtbereiche zusammengefasst. Die Ortsteile sind auf 5 Ortsamtsbereiche aufgeteilt, für die jeweils ein Ortsamt zuständig ist.

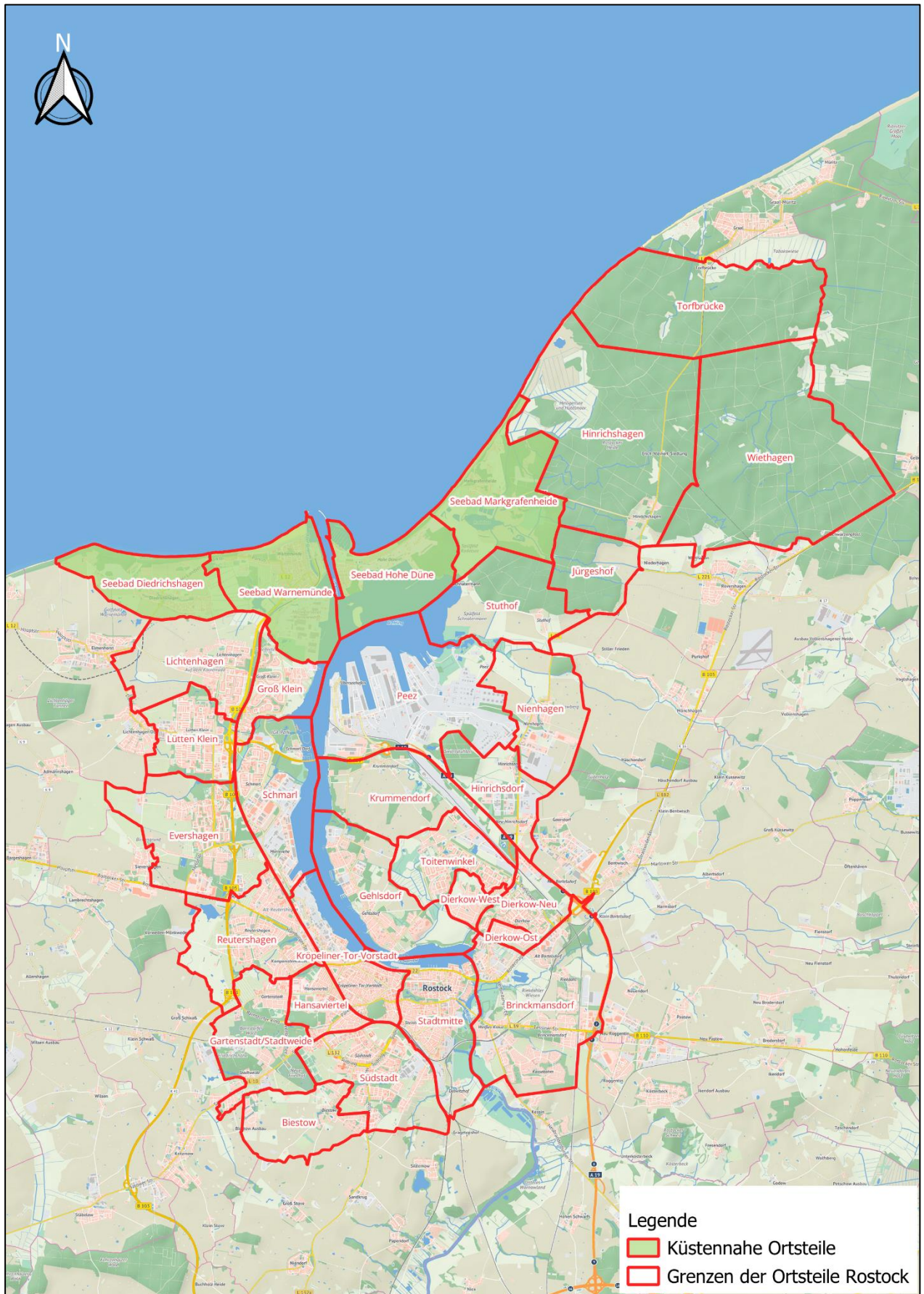


Abb. 1 Übersicht der Ortsteile in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock mit küstennahem Bereich

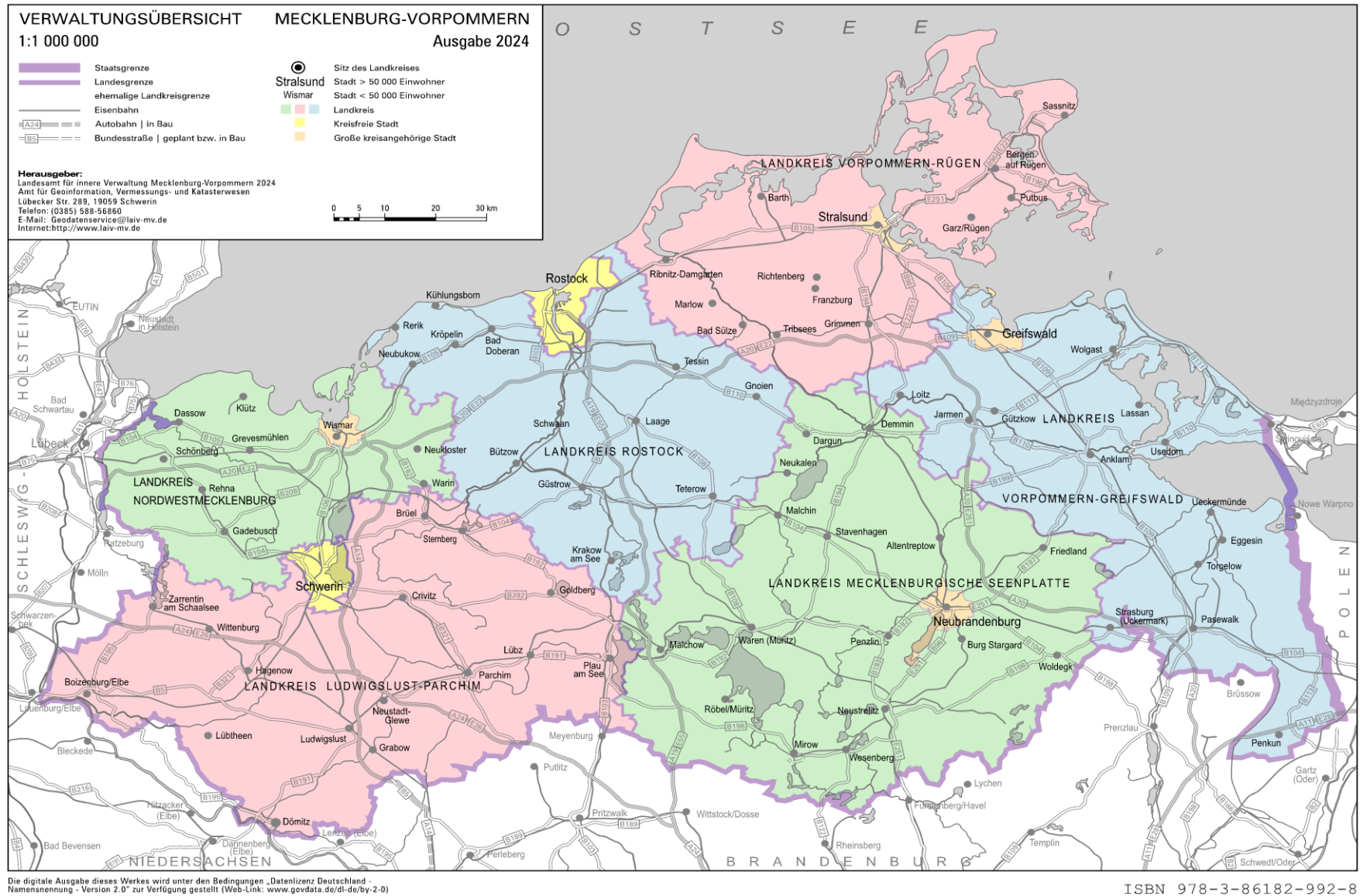


Abb. 2 Verwaltungsübersicht Mecklenburg-Vorpommern

Quelle: Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern 2024, Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen

Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerungszahl der Hanse- und Universitätsstadt Rostock betrug zum Stichtag 31.12.2024 211.993* Einwohner. Gegenüber dem Vorjahr hat sich die Einwohnerzahl um 301 erhöht.

Unmittelbar nach der politischen Wende 1990 wohnten im Stadtgebiet ca. 250.000 Einwohner. Bis zum Jahr 2002 verlor Rostock ca. 1/5 seiner Einwohner. Ab dem Jahr 2003 wurde dieser Trend gestoppt und es war jährlich eine leichte Zunahme der Einwohnerzahl zu verzeichnen.

* Quelle: Kommunale Statistikstelle

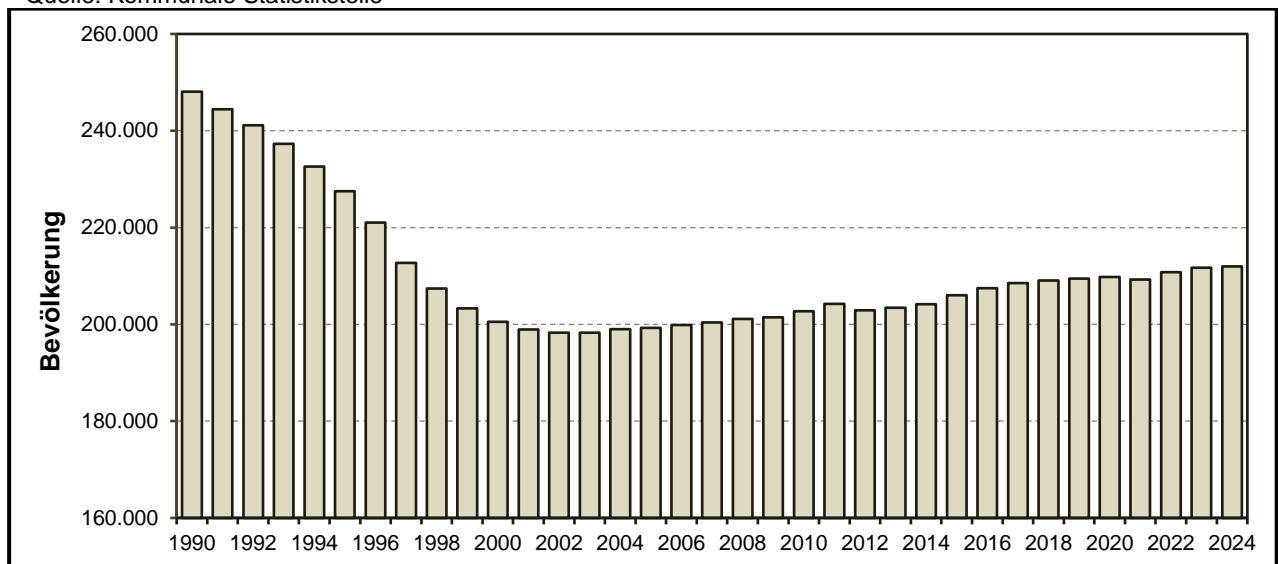


Abb. 3 Übersicht über Bevölkerungsentwicklung in Rostock ab 1990

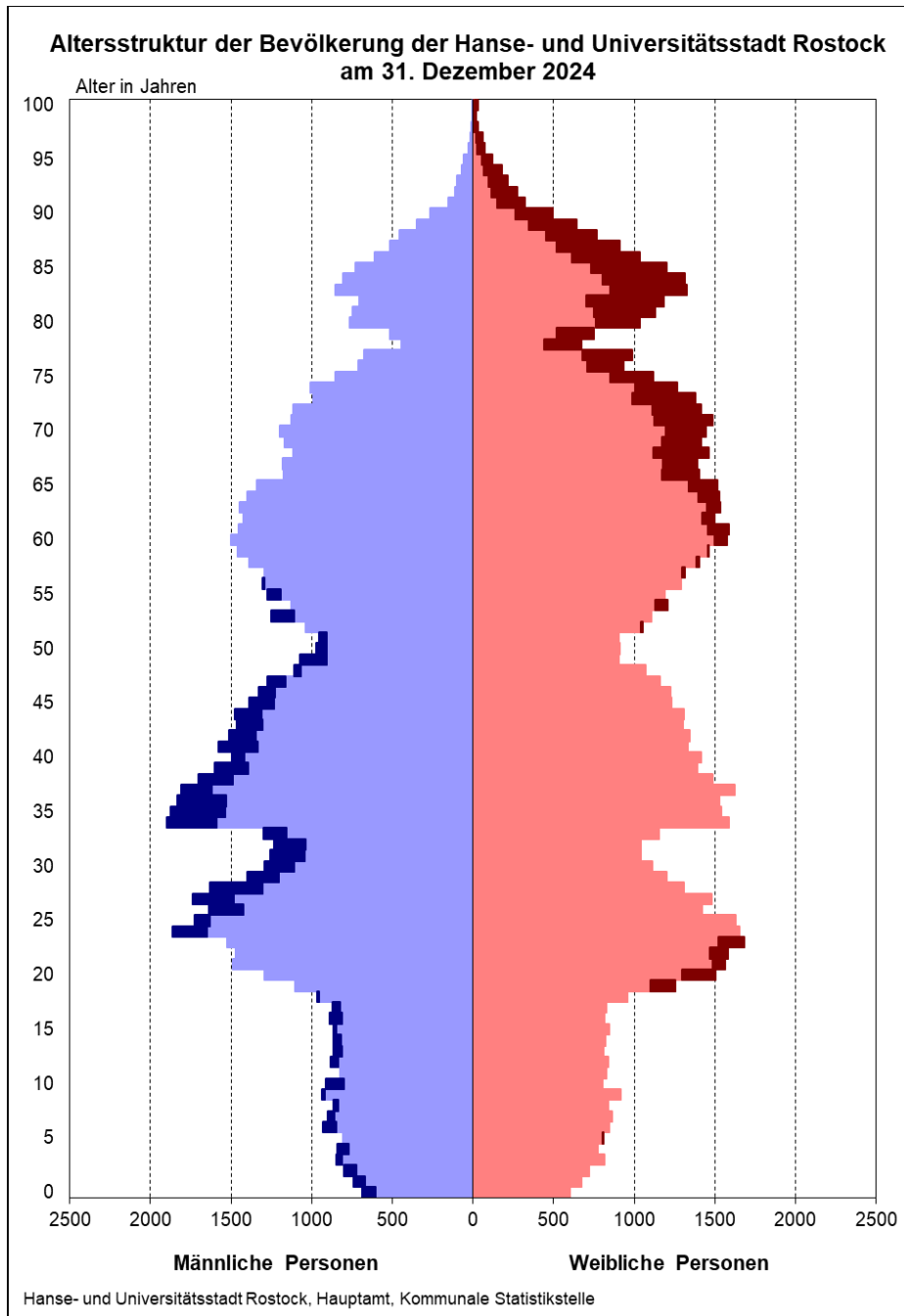
Für das Jahr 2012 erfolgte auf Grund der Ergebnisse des Zensus 2011 eine Korrektur der Bevölkerungszahl um ca. 2.500 Einwohner.

Altersstruktur

Die Altersstruktur in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock entspricht im Wesentlichen der Struktur des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Inhomogene Verteilungen der Altersgruppen, zurückzuführen auf Kriegseinflüsse, Rückgang der Geburtenrate in Folge der Wiedervereinigung und Wanderungsverluste sind Probleme und Herausforderungen für zukünftige Entwicklungen.

Die zahlenmäßig größte Bevölkerungsgruppe in Rostock ist die Gruppe der 20 bis 40-Jährigen. Sie macht 28,4% der Gesamtbevölkerung aus. Gegenüber den übrigen Teilen Mecklenburg-Vorpommerns eine eher untypische Verteilung. Zurückzuführen ist dies auf den Universitätsstandort Rostock, das Arbeitsplatzangebot und das breite Freizeit- und Kulturangebot der Stadt, welches besonders diese Altersgruppe nach Rostock zieht.

Eine wichtige Bevölkerungsgruppe, die in den nächsten Jahren weiter an Bedeutung gewinnt, ist die Gruppe der Über-60-Jährigen mit einem derzeitigen Anteil von 32%. Für den Immobilienmarkt hat dies besonders auf dem Markt der Miet- und Eigentumswohnungen Auswirkungen. Hier sind komfortable, altersgerechte Wohnungen in zentraler Lage gefragt. Die Nähe zu Versorgungseinrichtungen und medizinischer Betreuung sind ein wichtiges Lagekriterium.



Personen mit dem Geschlecht "divers" werden bei dieser statistischen Auswertung aus Datenschutzgründen zu den "männlichen" Personen zugeordnet.

Abb. 4 Altersstruktur der Bevölkerung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock

Bildungs- und Forschungsstandort Rostock

Rostock verfügt über eine Vielzahl von Bildungseinrichtungen. Neben allgemeinbildenden Schulen, Berufs- und Musikschulen sind verschiedene Hochschulen in Rostock angesiedelt.

Wichtigste Hochschulbildungseinrichtung ist die Universität Rostock. 1419 gegründet, ist sie die älteste Universität Nordeuropas. Rund 12.600 Studierende lernen in über 200 Studiengängen in 10 Fakultäten.

An der Hochschule für Musik und Theater studieren etwa 550 Studenten in 7 verschiedenen Studiengängen. In Warnemünde befindet sich das maritime Simulationszentrum der Hochschule Wismar.

Neben den Hochschulen befinden sich verschiedene Forschungseinrichtungen in Rostock. So sind Institutionen des Max-Planck-Instituts, des Leibniz-Instituts und der Fraunhofer-Gesellschaft in Rostock angesiedelt.

1.4.2 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Wirtschaft

Rostock ist das wirtschaftliche Zentrum Mecklenburg-Vorpommerns. Größte Arbeitgeberin ist die Universität Rostock. Immer größere Bedeutung gewinnt der Dienstleistungssektor mit Unternehmen der Informationstechnologie, der Banken, Wohnungsunternehmen, Callcenter sowie touristischen und kreativen Dienstleistern.

In der maritimen Wirtschaft sind im Dienstleistungsbereich die Reedereien AIDA Cruises, Scandferries und Deutsche Seereederei, im produzierenden und verarbeitenden Bereich unter anderem Schiffselektronik Rostock, Tamsen Maritim, Liebherr-MCCtec Rostock und die Neptunwerft zu nennen. Weitere wichtige Unternehmen sind der Windenergieanlagenhersteller Nordex, die Rostocker Brauerei, Unternehmen der Luft- und Raumfahrt und der Biotechnologie. Als wichtiger Standort der Marine befinden sich in Rostock das Marinekommando, der Marinestützpunkt Hohe Düne und das Marinearsenal Warnowwerft.

Tourismus

Ein weiterer wichtiger Wirtschaftsfaktor in Rostock ist der Tourismus. Die jährlichen Übernachtungszahlen liegen regelmäßig oberhalb von 2 Millionen. Lediglich während der Corona Pandemie waren auf Grund der Einschränkungen durch die Pandemie starke Rückgänge der Übernachtungszahlen zu verzeichnen. Im Jahr 2023 wurden 2.156.422 Übernachtungen bei einer durchschnittlichen Aufenthaltsdauer von rd. 3 Tagen registriert. Hauptschwerpunkt für den Tourismus ist die Ostseeküste im Bereich der Ortsteile Diedrichshagen, Warnemünde, Hohe Düne und Markgrafenheide. Wichtig für die touristische Bilanz sind außerdem Kurzzeit- und Tagestouristen. Neben Besuchen des Ostseebereichs bietet Rostock zahlreiche Sehenswürdigkeiten, Einkaufsmöglichkeiten und kulturelle Höhepunkte. So ziehen der Rostocker Zoo, verschiedene Museen und Großveranstaltungen Besucher nach Rostock. Die wichtigste und größte Veranstaltung ist die jährlich stattfindende Hanse Sail. Weitere wichtige Veranstaltungen sind die Warnemünder Woche und der Weihnachtsmarkt.

Ein wichtiger touristischer Wachstumsmarkt in Rostock ist das Kreuzfahrtgeschäft. Im Berichtsjahr waren 149 Schiffsanläufe zu verzeichnen.

Neben reinen Zwischenstopps entwickelt sich der Kreuzfahrtstandort Warnemünde verstärkt zum Start- und Zielhafen für Kreuzfahrttouristen. Ein wichtiges Bindeglied ist dabei der Flughafen Rostock-Laage, über welchen Passagiere ein- und ausgeflogen werden.

Verkehr

Rostock ist ein wichtiger, überregionaler Verkehrsknotenpunkt. Schon seit der Zeit der Hanse war Rostock ein Umschlagpunkt von Waren von und auf See. Bis nach dem 2. Weltkrieg erfolgt der Umschlag im Stadthafen von Rostock. Mit dem Bau eines leistungsfähigen Seehafens am Breitling entwickelte sich Rostock zum wichtigsten Umschlagsort der ehemaligen DDR. Überwiegend Massenschüttgüter wurden umgeschlagen. Nach der Wende musste der Hafen sich den neuen Bedingungen anpassen. Heute ist der Überseehafen ein wichtiger Fährhafen und Umschlagsort für Öl, Getreide, Kohle und Düngemittel.

Daneben ist Rostock ein wichtiger Eisenbahnknotenpunkt. Regionale wie auch überregionale Verbindungen führen von Rostock in alle Teile Deutschlands. So bestehen Intercity-Verbindungen nach Hamburg, Berlin, Dresden, Stuttgart und in das Ruhrgebiet. Rostock ist an das ICE-Netz angeschlossen.

Südlich führt die Autobahn A20 und östlich die Autobahn A19 an Rostock vorbei. Über die A 20 ist eine schnelle Verbindung zur Metropole Hamburg, über die A 19 direkt eine Verbindung zur Hauptstadt Berlin möglich. Beide Autobahnen schneiden sich am Autobahnkreuz Rostock. Die Bundesstraßen B 103, B 105 und B 110 stellen schnelle Verbindungen ins Umland von Rostock dar.

Etwa 20 km südlich befindet sich der Flughafen Rostock-Laage. Hier bestehen im begrenzten Umfang Anbindungen an nationale und internationale Flughäfen. Die Passagierzahlen sind aktuell jedoch rückläufig.

2 Überblick über den Grundstücksverkehr

2.1 Anzahl der Erwerbsvorgänge

Dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock sind im Berichtszeitraum

858 Vertragsabschlüsse

über entgeltliche Eigentumsübertragungen an bebauten und unbebauten Grundstücken, auch im Zuge des Tauschs oder über die Begründung von Erbbaurechten, Einigungen vor Enteignungsbehörden, Beschlüsse über Enteignungen, Beschlüsse im Bodenordnungs- bzw. Flurneuerungsverfahren sowie Zuschläge im Zwangsversteigerungsverfahren zugeleitet worden.

Eine Prüfung dieser Vorgänge auf Vollständigkeit ist dem Gutachterausschuss auf Grund der vorhandenen Rechtslage nicht möglich. Die Grundgesamtheit aller entgeltlichen Eigentumsübergänge ist dem Gutachterausschuss demnach nicht bekannt. Eine Überprüfung, ob die vorliegenden Vorgänge nachfolgend tatsächlich zu Eigentumsübergängen geführt haben, ist durch den Gutachterausschuss nicht erfolgt. Allein die vorliegende Willenserklärung und anschließende notarielle Beurkundung wird als Grundlage für die nachfolgenden Untersuchungen genommen.

Ausgewertet werden Vorgänge, die bis zum 31.12. des Berichtsjahres in der Geschäftsstelle in Rostock eingegangen sind. Vorgänge aus dem Berichtsjahr, die erst nach dem 31.12. in der Geschäftsstelle eingehen, werden dem nachfolgenden Berichtsjahr zugeordnet.

Verträge, durch die Eigentum an einem Grundstück unentgeltlich und ohne Gegenleistung übertragen wurde (z.B. Schenkungsverträge, unentgeltliche Überlassungsverträge) und durch die nur das Eigentum an Gebäuden übertragen wurde (z.B. DDR-Gebäudeeigentum), fallen nicht unter § 195 Abs. 1 BauGB und werden nicht in der Kaufpreissammlung geführt.

Entgegen dem negativen Trend der zurückliegenden Jahre ist die Zahl der Verträge gegenüber dem Vorjahr um rd. 6,2 % gestiegen. Im Vergleich zum Mittel der letzten 6 Jahre sank die Kauffallanzahl um 17,6 %.

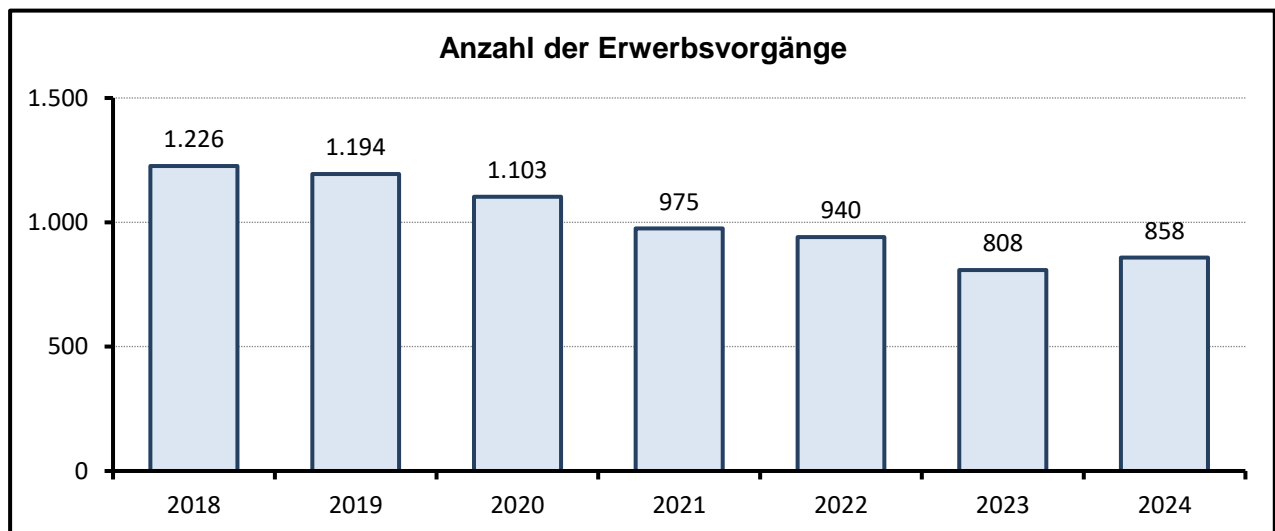


Abb. 5 Anzahl der Erwerbsvorgänge ab 2018

Alle vorliegenden Erwerbsvorgänge werden durch die Geschäftsstelle mit allen erforderlichen Merkmalen als Kauffälle in der Kaufpreissammlung geführt. Erwerbsvorgänge, bei denen mehrere Kaufobjekte mit separat ausgewiesenem Kaufpreis übertragen werden, gehen als separate Kauffälle in die Kaufpreissammlung ein (z.B. Verkauf mehrerer Eigentumswohnungen mit einzeln ausgewiesenen Kaufpreisen in einem Vertrag). Dies betrifft auch Eigentumsübergänge, die unterschiedliche Nutzungsarten und separat ausgewiesene Preise aufweisen (z.B. landwirtschaftli-

che Verkäufe mit einzeln ausgewiesenen Preisen für Acker- und Grünland). Die Anzahl der Kauffälle ist somit höher als die Anzahl der vorliegenden Verträge.

Aus den 858 Erwerbsvorgängen wurden durch die Anwendung der oben genannten Kriterien im Rahmen der Erfassung insgesamt 901 Kauffälle gebildet.

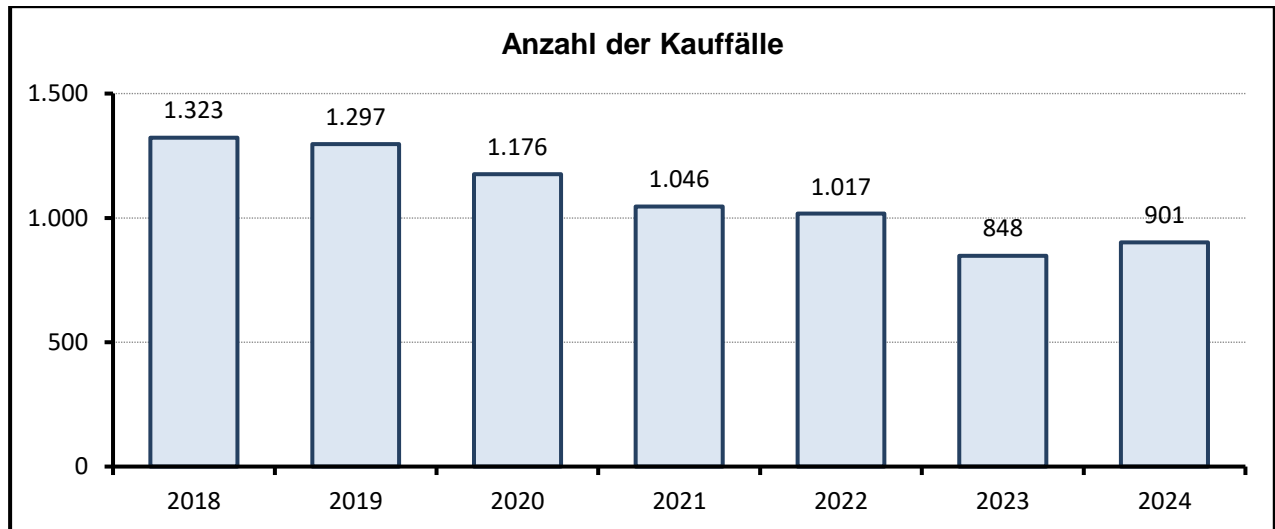


Abb. 6 Anzahl der Kauffälle

Auf Grund der Unterschiedlichkeit der gehandelten Objekte weist der Grundstücksmarkt große Inhomogenität auf. Zur besseren Systematisierung werden einzelne Bereiche des Gesamtmarktes gesondert untersucht. Diese Teilmärkte können nach Objektarten, Vertragsarten, Entwicklungszustand und räumlicher Reichweite unterschieden und abgegrenzt werden. Jeder dieser Teilmärkte lässt noch weitere Untergliederungen zu.

Der Obere Gutachterausschuss hat durch den Beschluss OGAA 2014/01 eine Neuregelung der Teilmärkte für die Grundstücksmarktberichte des Landes beschlossen. Der Grundstücksmarkt wird demnach entsprechend seiner Bedeutung in die nachfolgenden Teilmärkte gegliedert:

- **Unbebaute Baugrundstücke (ub):** Flächen ohne bauliche Anlagen, die für eine künftige bauliche Nutzung vorgesehen sind. Grundstücke mit abgängigen, unwirtschaftlichen Bauwerken werden ebenfalls diesem Teilmarkt zugeordnet (Abriss- und Beräumungskosten werden dabei in Ansatz gebracht), wenn diese Flächen eindeutig einer neuen zukünftigen Bebauung zugeführt werden.
- **Bebaute Grundstücke (bb):** Grundstücke mit einer oder mehreren baulichen Anlagen. Dieser Teilmarkt umfasst den Bereich von Ein- und Zweifamilienhäusern, Mehrfamilienhäusern, Gewerbeobjekten oder sonstigen bebauten Grundstücken.
- **Wohnungs- und Teileigentum (WT):** Eigentum an Teilen von Gebäuden, die nach dem Wohnungseigentumsgesetz in Wohnungs- oder Teileigentum aufgeteilt sind.
- **Flächen der Land- und Forstwirtschaft (LN):** Grundstücke, die nachhaltig land- bzw. forstwirtschaftlich genutzt werden. Eine Bauerwartung ist auf absehbare Zeit nicht erkennbar.
- **Gemeinbedarfsflächen (GF):** Grundstücke, die bleibend oder zukünftig einer öffentlichen Nutzung unterliegen und somit dem freien Markt auf Dauer entzogen sind. Es handelt sich hierbei überwiegend um Straßenlandabtretungsflächen oder Flächen, die planungsrechtlich als Gemeinbedarf definiert sind.
- **Sonstige Flächen (SF):** Grundstücke, die keiner baulichen und keiner nachhaltigen land- bzw. forstwirtschaftlichen Nutzung unterliegen

Grundstücksteilmarkt:	2023		2024	
	Anzahl	Anteil [%]	Anzahl	Anteil [%]
unbebaute Baugrundstücke	104	12,3	114	12,8
bebaute Grundstücke	250	29,5	261	29,0
Wohnungs- und Teileigentum	462	54,5	498	55,4
Flächen der Land- und Forstwirtschaft	8	0,9	3	0,1
Gemeinbedarfsflächen	17	2,0	15	1,6
sonstige Flächen	7	0,8	10	1,1
Summe	848	100,0	901	100,0

Tabelle 1 Kauffallanzahl der Teilmärkte im Berichtszeitraum

Im Vergleich zum Vorjahr ist der Teilmarkt der **unbebauten Baugrundstücke** um 10,5 % gestiegen. Die Anzahl der Erwerbsvorgänge bei **bebauten Grundstücken** verzeichnet einen Zuwachs von 4,4 %. Bei den Verkäufen der **Wohnungs- und Teileigentume** ist ebenfalls ein Zuwachs von 7,8 % festzustellen.

2.1.1 Geschäftsverkehr der Teilmärkte 1991 bis 2024

Die nachfolgende Übersicht stellt die Entwicklung der Umsatzzahlen der drei umsatzstärksten Teilmärkte über einen Zeitraum von 1991 bis zum Berichtsjahr dar.

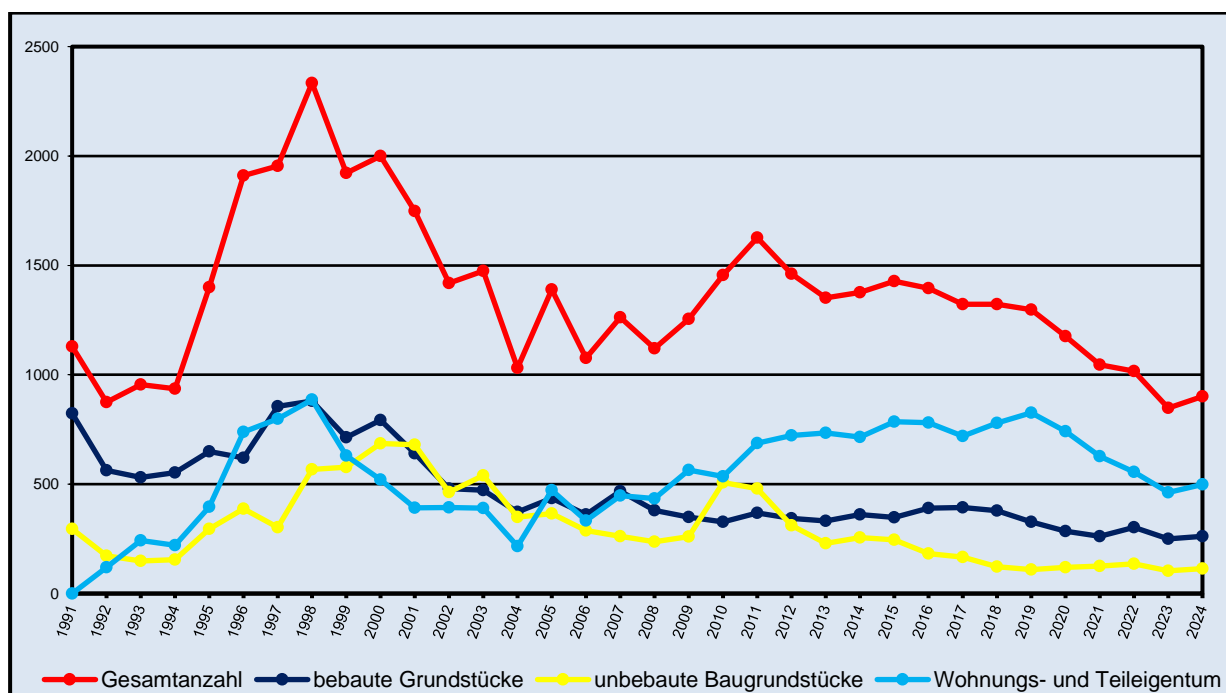


Abb. 7 Entwicklung Kauffallanzahl der wichtigsten Teilmärkte seit 1991

2.2 Geldumsatz

Im Berichtszeitraum sind auf dem Grundstücksmarkt im Bereich der Hanse- und Universitätsstadt Rostock rd.

418,9 Millionen Euro

umgesetzt worden.

Der Geldumsatz ist gegenüber dem Vorjahr um 11 % gestiegen. Im Vergleich zum Mittel der letzten 6 Jahre ist der Geldumsatz um 20,8 % zurückgegangen.

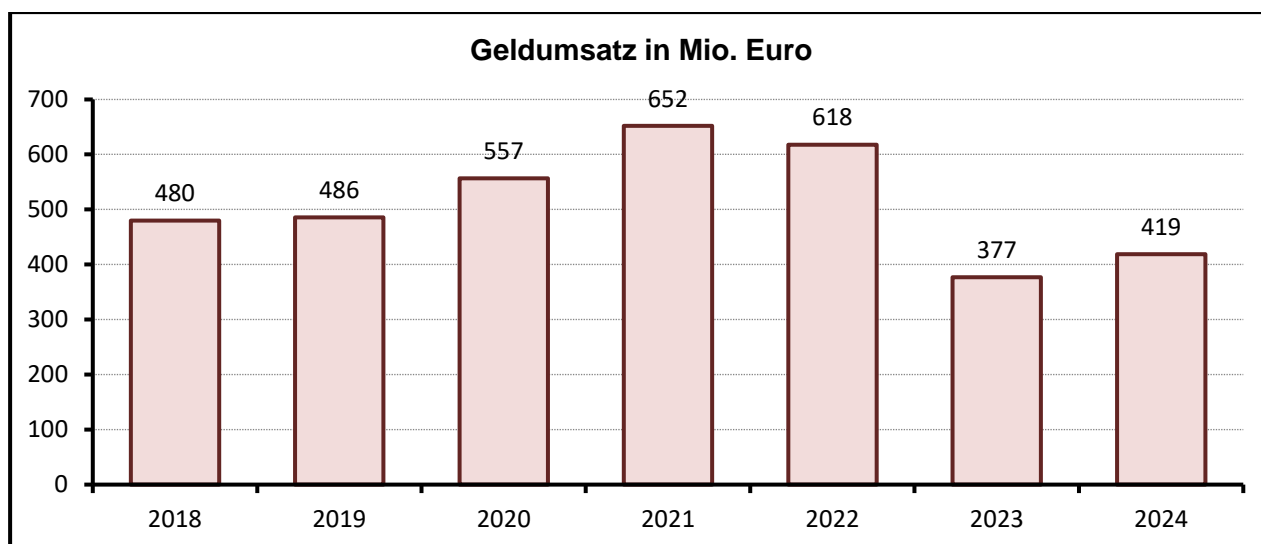


Abb. 8 Geldumsatz ab 2018

Der Umsatz unterteilt sich folgendermaßen:

Grundstücksteilmarkt:	2023		2024	
	Umsatz [Mio €]	Anteil %	Umsatz [Mio €]	Anteil %
unbebaute Baugrundstücke	62,2	16,5	45,9	11,0
bebaute Grundstücke	199,7	53,0	259,0	61,8
Wohnungs- und Teileigentum	110,2	29,3	112,6	26,9
Flächen der Land- und Forstwirtschaft	2,4	0,6	0,1	0,0
Gemeinbedarfsflächen	2,4	0,6	1,1	0,2
sonstige Flächen	0,0	0,0	0,2	0,1
Summe	376,9	100,0	418,9	100,0

Tabelle 2 Geldumsatz der Teilmärkte im Berichtszeitraum

Der Geldumsatz bei den **unbebauten Baugrundstücken** ging um 35 % zurück. Bei den **bebauten Grundstücken** ist der Umsatz um 29,7 % gestiegen.

Für den Teilmarkt der **Wohnungs- und Teileigentume** ist der Geldumsatz bei einer Steigerung um 2,2 % gegenüber dem Vorjahr fast gleichgeblieben.

Aussagen zum Preisniveau und zur Preisentwicklung sind differenziert und detailliert zu betrachten und werden zu den einzelnen Grundstücksteilmärkten in Abschnitt 3 - Entwicklung auf den Grundstücksteilmärkten - dargestellt.

2.2.1 Geldumsatz der Teilmärkte 2005 bis 2024

Die nachfolgende Übersicht stellt die Entwicklung des Geldumsatzes der drei umsatzstärksten Teilmärkte über einen Zeitraum von 2005 bis zum Berichtsjahr dar.

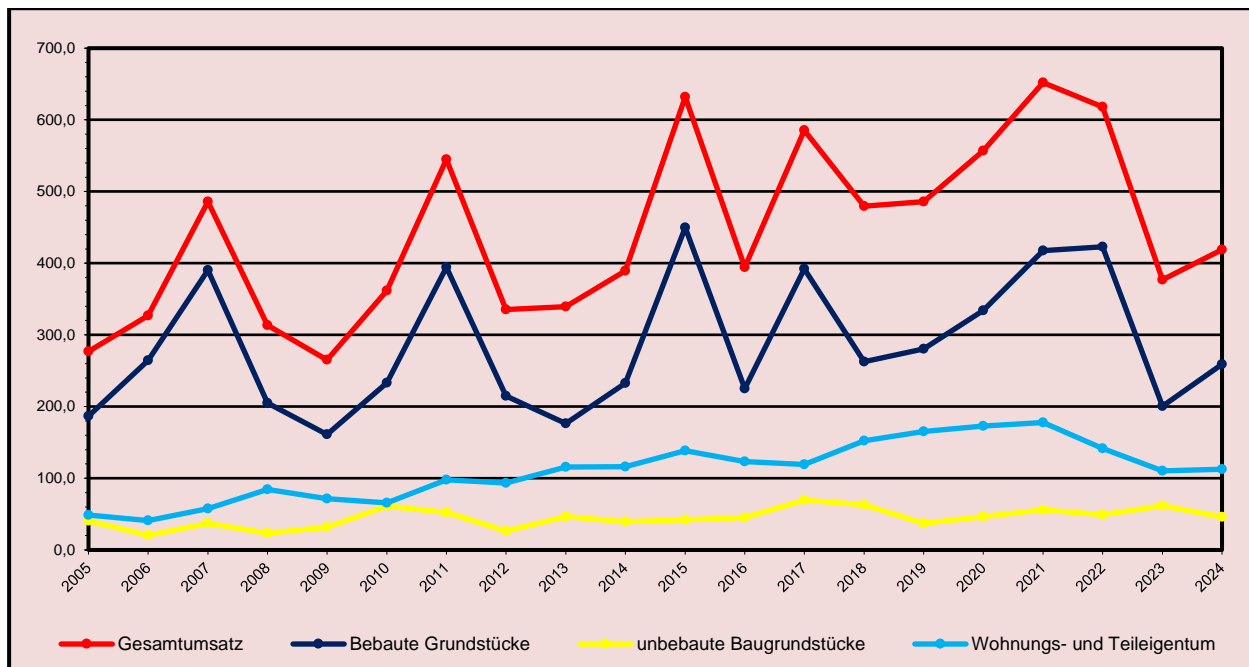


Abb. 9 Entwicklung des Geldumsatzes der wichtigsten Teilmärkte seit 2005

2.3 Flächenumsatz

Im Berichtszeitraum sind im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses für Grundstückswerte der Hanse- und Universitätsstadt Rostock insgesamt

107 ha Grundstücksfläche

umgesetzt worden.

Der Flächenumsatz ist gegenüber dem Vorjahr um 8,5 % und im Vergleich zum Mittel der letzten 6 Jahre um 26,7 % gesunken.

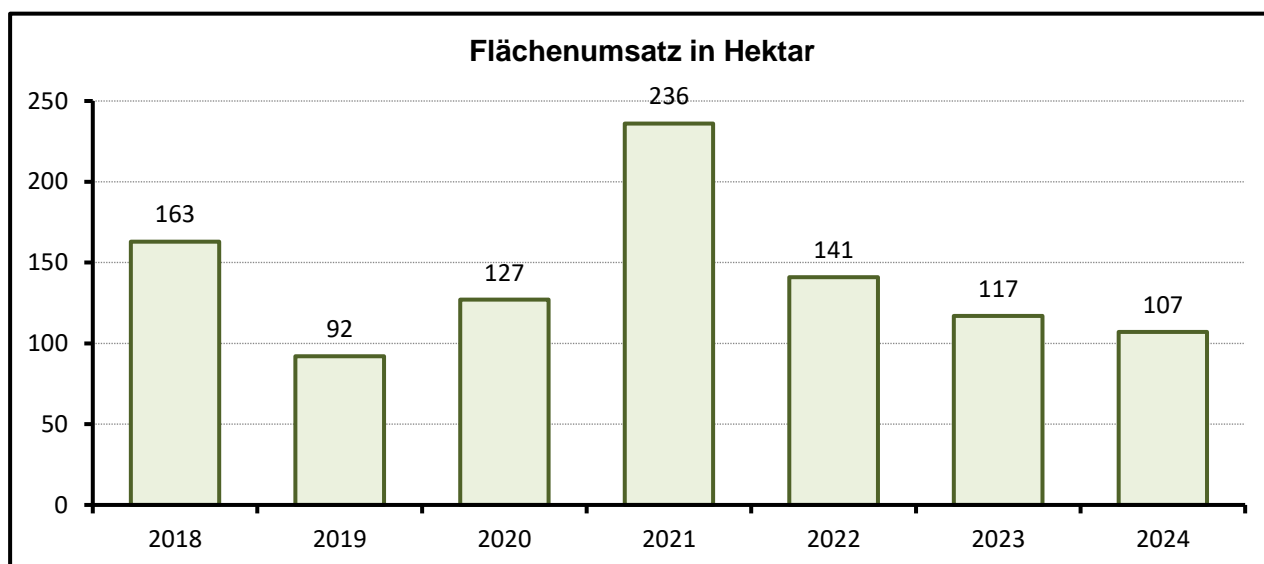


Abb. 10 Flächenumsatz ab 2018

Die Verteilung der Flächenumsätze auf die einzelnen Grundstücksteilmärkte geht aus nachfolgender Tabelle hervor.

Grundstücksteilmarkt:	2023		2024	
	Fläche [ha]	Flächenanteil [%]	Fläche [ha]	Flächenanteil [%]
unbebaute Baugrundstücke	21	18,0	32	30,3
bebaute Grundstücke	63	53,6	29	27,2
Flächen der Land- und Forstwirtschaft	26	21,8	41	38,4
Gemeinbedarfsflächen	6	5,4	1	0,7
sonstige Flächen	1	1,2	4	3,4
Summe	117	100,0	107	100,0

Tabelle 3 Flächenumsatz der Teilmärkte im Berichtszeitraum

Im Segment der **unbebauten Baugrundstücke** ist ein Anstieg von 52,4 % zu verzeichnen. Im Bereich der **bebauten Grundstücke** hat sich der Flächenumsatz um 54 % verringert.

Für den Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum werden keine Grundstücksanteile ausgewiesen.

2.3.1 Flächenumsatz der Teilmärkte 2005 bis 2024

Die nachfolgende Übersicht stellt die Entwicklung des Flächenumsatzes der drei umsatzstärksten Teilmärkte über einen Zeitraum von 2005 bis zum Berichtsjahr dar.

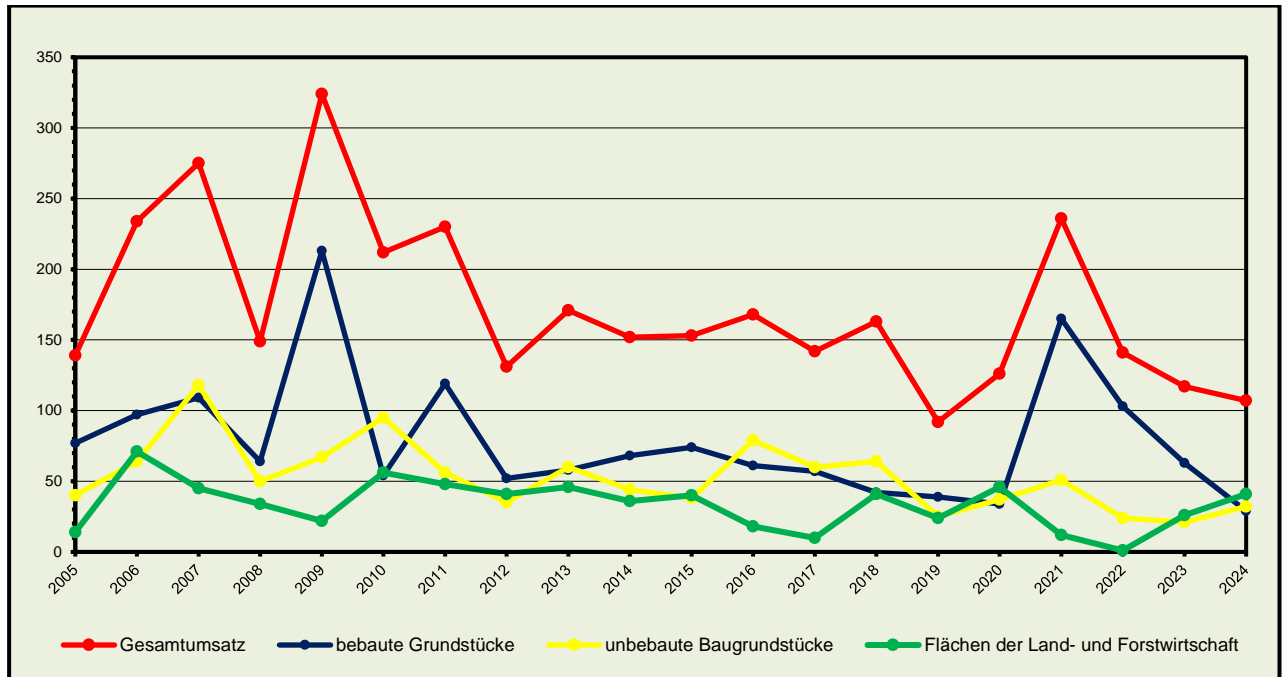


Abb. 11 Flächenumsatz der wichtigsten Teilmärkte seit 2005

2.4 Entwicklung der Umsatzzahlen

In den nachfolgenden Tabellen und Grafiken werden die Entwicklungen der Umsatzzahlen der letzten 5 Jahre, die prozentuale Aufteilung des Grundstücksmarktes im Berichtszeitraum sowie die prozentuale Veränderung gegenüber dem Vorjahr dargestellt.



Abb. 12 Umsatzentwicklung der Teilmärkte

3 Entwicklung auf den Grundstücksteilmärkten

3.1 unbebaute Baugrundstücke

Unbebaute Baugrundstücke sind Flächen ohne bauliche Anlagen, die für eine künftige bauliche Nutzung vorgesehen sind. Ihr Wert bestimmt sich nach dem Entwicklungszustand, der von Flächen der Land- und Forstwirtschaft über Bauerwartungsland und Rohbauland bis hin zu baureifem Land reicht.

Wesentliche wertbestimmende Grundstücksmerkmale sind die Art und das Maß der baulichen Nutzung. Diese ergeben sich in der Regel aus der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben nach §§ 30, 33 und 34 Baugesetzbuch.

Bei der Untersuchung unbebauter Grundstücke bleiben Flächen der Land- und Forstwirtschaft hier unberücksichtigt. Diese werden im Teilmarkt „Flächen der Land- und Forstwirtschaft“ bzw. „sonstige Flächen“ betrachtet.

3.1.1 Entwicklung der Umsatzzahlen

Im Berichtszeitraum hat der Gutachterausschuss 114 Kauffälle an unbebauten Baugrundstücken erfasst und ausgewertet. Die Anzahl der Kauffälle hat sich gegenüber dem Vorjahr um 10,6 % erhöht.

Insgesamt wurde eine Grundstücksfläche von 32 ha für 45,9 Millionen Euro umgesetzt.

In der folgenden Untersuchung werden die Kauffälle von unbebauten Baugrundstücken in folgende Teilbereiche unterteilt:

- **Baureifes Land (BL):** Flächen, die nach öffentlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.
- **Rohbauland (RB):** Flächen, die nach §§ 30, 33 und 34 BauGB für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.
- **Bauerwartungsland (BE):** Flächen, die nach ihren Grundstücksmerkmalen, dem Stand der Bauleitplanung und der sonstigen städtebaulichen Entwicklung eine bauliche Nutzung auf Grund konkreter Tatsachen mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen.

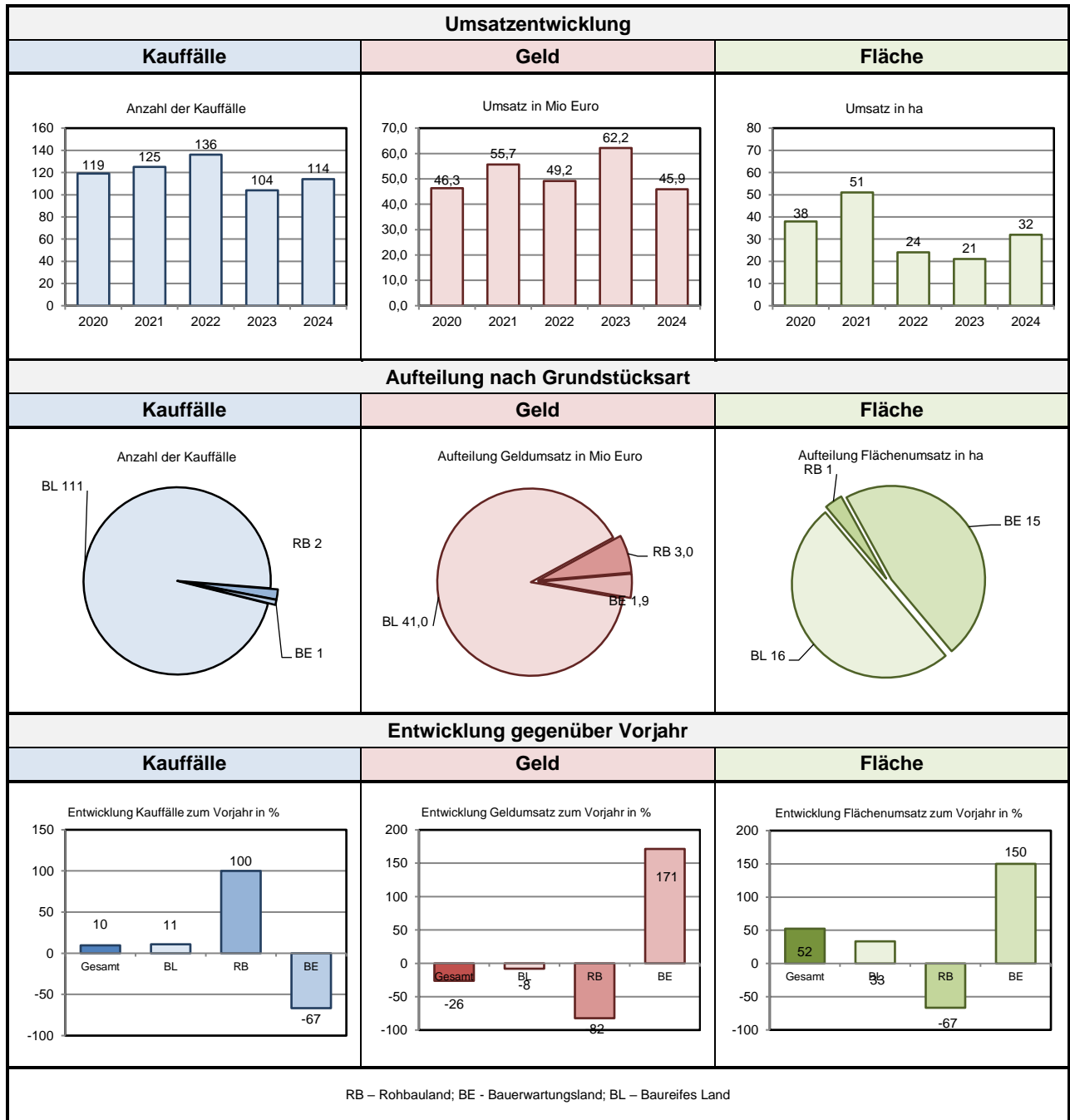


Abb. 13 Umsatzentwicklung unbebauter Flächen

3.1.2 Baureifes Land

„Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind“ (ImmoWertV § 3 Abs. 4)

Baureifes Land stellt hinsichtlich des Preises den höchsten Entwicklungszustand eines Grundstückes dar. Der Entwicklungszustand ist das wertrelevanteste Merkmal. Weitere wichtige wertbestimmende Merkmale sind:

- die Art und das Maß der baulichen Nutzung,
- wertbeeinflussende Rechte und Belastungen,
- der abgabenrechtliche Zustand des Grundstücks,
- Lagemerkmale wie Verkehrsanbindung, Nachbarschaft und Wohn- und Geschäftslage und
- weitere Merkmale wie tatsächliche Nutzung, Erträge, Grundstücksgröße usw.

In der nachfolgenden Untersuchung werden die Kauffälle nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung (§1 BauNVO) unterschieden:

- Bauland für Wohnbauflächen
- Bauland für gemischte Bauflächen
- Bauland für Sonderbauflächen
- Bauland für gewerbliche Bauflächen

Art der baulichen Nutzung	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Bauland für Wohnbauflächen	69	54	59	70	101	84	85
Bauland für gemischte Bauflächen	11	20	17	11	11	6	7
Bauland für Sonderbauflächen	5	5	6	3	2	4	3
Bauland für gewerbliche Bauflächen	21	20	28	28	17	6	16

Tabelle 4 Anzahl der Kauffälle für baureifes Land nach Art der Nutzung

Art der baulichen Nutzung	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Bauland für Wohnbauflächen	17,1	15,6	18,4	27,9	23,3	22,3	35,0
Bauland für gemischte Bauflächen	7,1	7,5	4,9	6,9	6,7	15,2	1,1
Bauland für Sonderbauflächen	1,8	1,2	0,9	4,7	4,2	0,0	1,1
Bauland für gewerbliche Bauflächen	13,1	8,8	9,6	9,5	10,3	7,1	3,8

Tabelle 5 Geldumsatz in Mio. Euro für baureifes Land nach Art der Nutzung

Art der baulichen Nutzung	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Bauland für Wohnbauflächen	8,9	6,1	6,7	6,9	7,3	5,0	8,3
Bauland für gemischte Bauflächen	1,9	2,9	1,4	1,1	1,1	3,9	0,3
Bauland für Sonderbauflächen	5,0	0,6	2,2	11,8	5,8	0,0	4,4
Bauland für gewerbliche Bauflächen	12,2	6,7	11,4	13,1	7,0	3,0	3,3

Tabelle 6 Flächenumsatz in Hektar für baureifes Land nach Art der Nutzung

Für die nachfolgenden Auswertungen sind nur Kauffälle herangezogen worden, die keinen ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen unterlagen und dem normalen Geschäftsverkehr zuzuordnen sind.

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die gezahlten Kaufpreise der einzelnen Untersuchungsgebiete. Die Klammerwerte geben die Anzahl der zur Untersuchung herangezogenen Kauffälle an.

Art der baulichen Nutzung	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Bauland für Wohnbauflächen	259 (62)	260 (46)	311 (49)	291 (64)	479 (94)	434 (78)	410 (79)
Bauland für gemischte Bauflächen	465 (11)	302 (17)	249 (16)	563 (10)	557 (10)	711 (5)	294 (7)
Bauland für Sonderbauflächen	114 (5)	456 (3)	40 (3)	758 (2)	110 (2)	625 (2)	220 (1)
Bauland für gewerbliche Bauflächen	130 (16)	99 (18)	84 (23)	94 (25)	197 (14)	237 (4)	155 (14)

Tabelle 7 Bodenpreise in €/m² und Anzahl der Kauffälle für baureifes Land

In der folgenden Tabelle werden die Wertverhältnisse von verkauften Baugrundstücken, getrennt nach der zukünftigen Nutzung, dargestellt. Zwangsversteigerungen und Arrondierungsflächen sind dabei von der Untersuchung ausgeschlossen worden.

	Jahr	Umsätze				
		Kauffälle Anzahl	Fläche gesamt [ha]	Geld [Mio. €]	Preisspanne [€/m ²]	Ø Grundstücksfläche [m ²]
Bauland gesamt	2023	72	9,9	39,8	140 – 1.296	1.376
	2024	83	9,9	37,6	43 – 1.325	1.079
Wohnbauland individuelle Bauweise	2023	61	4,0	18,6	350 – 1.296	660
	2024	64	4,7	18,2	168 – 1.182	730
davon Einfamilienhausgrundstücke für freistehende Objekte	2023	59	3,9	17,5	350 – 1.296	652
	2024	64	4,7	18,2	168 – 1.182	730
davon Doppel- und Reihenhausgrundstücke	2023	2	0,2	1,1	485 – 704	879
	2024	--	--	--	--	--
Wohnbauland Geschossbau	2023	4	1,2	6,1	400 – 705	2.918
	2024	7	2,5	14,6	279 – 725	2.141
Gewerbebauland	2023	7	4,7	15,1	140 – 749	6.738
	2024	12	2,8	4,8	43 – 1.325	2.322
Handel	2023	1	0,6	3,7	587	6.479
	2024	2	0,5	1,1	186 – 292	2.615
Büro- und Geschäftshäuser	2023	4	2,8	9,6	150 – 749	6.881
	2024	1	0,1	0,8	1.325	658
Produktion, Industrie, Logistik	2023	2	1,3	1,8	140	6.583
	2024	9	2,2	2,9	43 – 492	2.442

Tabelle 8 Übersicht über die Wertverhältnisse von baureifem Land im Berichtsgebiet

Anmerkung: Kaufpreise sind nicht generell auf alle Gebiete der Hanse- und Universitätsstadt Rostock übertragbar!

3.1.3 Bauerwartungsland

Bauerwartungsland sind Grundstücksflächen, die nach ihrer Eigenschaft, ihrer sonstigen Beschaffenheit und ihrer Lage eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit erwarten lassen. Diese Erwartung begründet sich in der Regel auf eine entsprechende Ausweisung im Flächennutzungsplan, kann aber auch auf ein entsprechendes Verhalten der Kommune oder auf die allgemeine städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes gründen.

Die über die Jahre 2014 bis 2024 registrierten Bauerwartungslandpreise wurden mit Bodenrichtwerten im Umgebungsbereich (ohne reine gewerbliche Nutzung), unter Berücksichtigung einer Wartezeit von 3-5 Jahren verglichen. Kauffälle, bei denen ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse vorlagen, wurden von der Betrachtung ausgeschlossen.

Die nachfolgende Übersichtstabelle zeigt die Wertverhältnisse auf:

Jahr	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Anzahl	0	1	4	2	5	5	2	3	2	2	1
Ø % vom umliegenden Bauland-Bodenrichtwert	-	25	30	17	22	29	38	26	24	13	10
Ø Kaufpreis [€/m²]	-	16,-	18,-	29,-	48,-	30,-	81,-	136,-	122,-	16,-	12,-

Tabelle 9 Übersicht über die Wertverhältnisse von Bauerwartungsland

3.1.4 Rohbauland

Rohbauland sind Grundstücksflächen, die in einem gültigen Bebauungsplan oder gemäß § 34 BauGB für eine bauliche Nutzung bestimmt sind. Rohbauland ist jedoch noch nicht erschlossen. Auch kann die Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung noch nicht gestaltet sein.

Die über die Jahre 2014 bis 2024 registrierten Brutto-Rohbaulandpreise wurden mit Bodenrichtwerten im Umgebungsbereich (ohne reine gewerbliche Nutzung) verglichen. Kauffälle, bei denen ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse vorlagen, wurden von der Betrachtung ausgeschlossen. Die nachfolgende Übersichtstabelle zeigt die Wertverhältnisse auf:

Jahr	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Anzahl	4	3	7	10	8	2	4	3	2	1	2
Ø % vom umliegenden Bauland-Bodenrichtwert	39	79	69	65	60	55	71	59	44	66	75
Ø Kaufpreis [€/m²]	40,-	103,-	100,-	128,-	107,-	167,-	133,-	102,-	115,-	505,-	313,-

Tabelle 10 Übersicht über die Wertverhältnisse von Rohbauland

3.2 Flächen der Land- und Forstwirtschaft

Der Teilmarkt der Flächen der Land- und Forstwirtschaft nimmt im Bereich der Hanse- und Universitätsstadt Rostock auf Grund des städtischen Charakters eine untergeordnete Rolle ein. Verglichen mit den übrigen Teilmärkten ist hier nur eine geringe Anzahl von Kauffällen zu verzeichnen.

Insgesamt wurden im Berichtszeitraum 3 Kauffälle von Flächen der Land- und Forstwirtschaft registriert. Die umgesetzte Fläche betrug 41,3 ha bei einem Geldumsatz von rd. 50,3 Millionen Euro.

Der Teilmarkt der Flächen der Land- und Forstwirtschaft wird nach Nutzungsarten unterschieden, die am Markt unterschiedlich gehandelt werden. Grundlage für die Abgrenzung sind in erster Linie Angaben im Kaufvertrag. Werden keine Angaben zur Nutzungsart im Kaufvertrag gemacht, wird das Feldblockkataster der Agrarstrukturverwaltung herangezogen und entsprechend der gemeldeten Bodennutzung die Zuordnung vorgenommen.

Folgende Nutzungsarten werden unterschieden:

- Ackerland (A): Flächen, die im Kaufvertrag oder im Feldblockkataster als Ackerland gekennzeichnet sind.
- Grünland (GR): Flächen, die im Kaufvertrag oder im Feldblockkataster als Grünland gekennzeichnet sind.
- forstwirtschaftliche Flächen (F): Flächen, die einer forstwirtschaftlichen Nutzung unterliegen und im Bereich der Forstgrundkarte MV liegen.
- Erwerbsgartenanbauflächen (EGA): Flächen, die einer gewerblichen gärtnerischen Nutzung unterliegen. Im Berichtsgebiet handelt es sich um Obstbauflächen.
- Mischflächen (M): Flächen, die verschiedene Nutzungsarten aufweisen, die im Kaufvertrag preislich nicht voneinander abgegrenzt sind.
- ertragsarme Flächen (UN): Flächen, die zum Teilmarkt der Flächen der Land- und Forstwirtschaft gehören, bei denen aber eine land- oder forstwirtschaftliche Nutzung nicht möglich ist; z.B. Unland, Ödland, Moor und Sumpf.

Nutzungsart	2020	2021	2022	2023	2024
Ackerland	4	2	2	4	--
Grünland	--	1	--	2	2
Forstwirtschaftliche Flächen	1	2	--	1	--
Erwerbsgartenanbauflächen	1	--	--	1	--
Mischflächen	1	--	--	--	--
Ertragsarme Flächen	1	2	--	--	--

Tabelle 11 Anzahl der Kauffälle der Flächen der Land- und Forstwirtschaft

Nutzungsart	2020	2021	2022	2023	2024
Ackerland	1.562,7	105,1	14,9	2.000,5	--
Grünland	--	29,0	--	200,6	50,3
Forstwirtschaftliche Flächen	5,0	46,7	--	30,0	--
Erwerbsgartenanbauflächen	260,0	--	--	165,2	--
Mischflächen	30,0	--	--	--	--
Ertragsarme Flächen	7,9	3,1	--	--	--

Tabelle 12 Geldumsatz in tausend Euro der Flächen der Land- und Forstwirtschaft

Nutzungsart	2020	2021	2022	2023	2024
Ackerland	43,2	6,4	0,5	18,0	--
Grünland	--	2,4	--	1,0	4,3
Forstwirtschaftliche Flächen	0,2	2,6	--	0,6	--
Erwerbsgartenanbauflächen	0,3	--	--	6,0	--
Mischflächen	1,8	--	--	--	--
Ertragsarme Flächen	0,4	1,0	--	--	--

Tabelle 13 Flächenumsatz in Hektar der Flächen der Land- und Forstwirtschaft

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die gezahlten Kaufpreise der einzelnen Nutzungsarten. Für diese Untersuchung wurden nur Kauffälle herangezogen, die keinen ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen unterlagen und rein land- bzw. forstwirtschaftlich genutzt werden. Die Klammerwerte geben die Anzahl der zur Untersuchung herangezogenen Kauffälle an.

Nutzungsart	2020	2021	2022	2023	2024
Ackerland	4,05 (4)	2,01 (1)	2,74 (2)	--	--
Grünland	--	1,2 (1)	--	--	0,85 (2)
Forstwirtschaftliche Flächen	--	0,77 (1)	--	5,30 (1)	--
Erwerbsgartenanbauflächen	--	--	--	2,76 (1)	--
Mischflächen	1,66 (1)	--	--	--	--
Ertragsarme Flächen	--	--	--	--	--

Tabelle 14 Übersicht über Kaufpreise in Euro/m² der Flächen der Land- und Forstwirtschaft

3.3 Gemeinbedarfsflächen

Gemeinbedarfsflächen sind Flächen, die einer dauerhaften öffentlichen Zweckbindung unterworfen (z.B. nach §9 Abs.1 Nr.5 BauGB für die Allgemeinheit dienende bauliche Anlagen und Einrichtungen) und jeglichem privaten Gewinnstreben entzogen sind.

Es kann sich dabei um Festsetzungen für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke sowie um Anlagen für Verwaltungen und Verkehrsflächen handeln welche, zwingend privatwirtschaftliche Nutzungen ausschließt.

Hinsichtlich der Wertigkeit derartiger Flächen wird unterschieden zwischen:

- **bleibenden Gemeinbedarfsflächen**, welche bereits als Gemeinbedarfsflächen genutzt werden und im Gemeinbedarf verbleiben (die öffentliche Hand muss dabei nicht im Eigentum dieser Flächen stehen)
- **zukünftigen Gemeinbedarfsflächen**, welche bisher privatwirtschaftlich genutzt wurden und nun für Gemeinbedarfszwecke erworben werden sollen
- **abgehenden Gemeinbedarfsflächen**, welche bisher dem Gemeinbedarfszweck unterlagen und zukünftig einer privatwirtschaftlichen Nutzung zugeführt werden sollen

Abgehende Gemeinbedarfsflächen verlieren ihre öffentliche Zweckbindung und nehmen zukünftig am Marktgeschehen wieder teil. In den Auswertungen im Rahmen des Grundstücksmarktberichtes werden diese Flächen nach ihrem Charakter dem Teilmarkt der unbebauten Baugrundstücke, Flächen der Land- und Forstwirtschaft bzw. sonstigen Flächen zugeschlagen.

Im Berichtszeitraum wurden 15 Kauffälle von Gemeinbedarfsflächen registriert. Der Geldumsatz betrug dabei rd. 1,1 Millionen Euro, der Flächenumsatz rd. 1 Hektar.

Der Teilmarkt der Gemeinbedarfsflächen weist pro Jahr nur eine sehr geringe Kauffallanzahl auf. Für den freien Grundstücksmarkt ist dieser Teilmarkt nur insoweit von Bedeutung, dass Flächen, die vormals am Marktgeschehen teilnahmen, nun diesem Markt für längere Zeit entzogen sind. Dabei ist wertbestimmend, ob diese Flächen vor dem Kaufzeitpunkt bereits einer öffentlichen Zweckbindung unterliegen oder ob diese Zweckbindung erst nach dem Eigentumsübergang erfolgt. In der nachfolgenden Untersuchung werden diese Flächen als bleibende bzw. zukünftige Gemeinbedarfsflächen unterschieden. Unterschieden wird weiter nach der Art der zukünftigen Nutzung. Neben der Ausweisung der gezahlten Kaufpreise wird zum Zweck der Zeit- und Lagebereinigung der Kaufpreis ins Verhältnis zum Bodenrichtwert gesetzt.

Für die Untersuchung werden nur Kauffälle herangezogen, die keinen ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen unterliegen. Auf Grund der geringen Kauffallanzahl und zur Vergrößerung der Stichprobe werden dabei die letzten 10 Jahre bis zum Berichtsjahr zusammengefasst.

	Anzahl	Bodenwert [€/m²]			Kaufpreis/Bodenrichtwert [%]		
		Min	Mittelwert	Max	Min	Mittelwert	Max
Bleibende Gemeinbedarfsflächen							
Baugrundstück für den Gemeinbedarf	2	13,64	169,32	325,00	30	40	50
Grünfläche	3	1,2	13,73	20,00	9	45	100
Sonderfläche für den Gemeinbedarf	1	--	1,20	--	--	100	--
sonstiges Grundstück für den Gemeinbedarf	2	30,00	240,00	450,00	45	56	67
sonstiges Grundstück für Ver- und Entsorgungseinrichtungen	2	--	1,13	--	--	50	--
Verkehrsfläche – Nutzungsart: gemischte Bauflächen, Wohnbauflächen	28	15,00	67,88	174,00	5	21	42
Verkehrsfläche – Nutzungsart: gewerbliche Bauflächen, Sonderbauflächen	9	2,00	15,89	35,00	5	18	38
Zukünftige Gemeinbedarfsflächen							
Ausgleichsfläche	1	--	5,96	--	--	--	--
Baugrundstück für den Gemeinbedarf	7	60,00	251,48	418,00	29	97	139
Baugrundstück für Ver- und Entsorgungseinrichtungen	5	4,00	23,40	40,00	10	34	56
Grünfläche	4	5,69	78,79	150,00	19	29	38
Sonderfläche für den Gemeinbedarf	3	3,00	49,33	142,00	--	109	--
sonstiges Grundstück für den Gemeinbedarf	1	--	25,00	--	--	42	--
Sonstiges Grundstück für Ver- und Entsorgungseinrichtungen	1	--	1,15	--	--	288	--
Verkehrsfläche – Nutzungsart: gemischte Bauflächen, Wohnbauflächen	30	20,00	159,91	400,00	10	60	110
Verkehrsfläche – Nutzungsart: gewerbliche Bauflächen, Sonderbauflächen	15	5,00	76,00	313,71	17	66	117
Verkehrsfläche – ehem. Nutzungsart: Flächen der Land- und Forstwirtschaft oder sonstige Fläche	10	0,60	5,78	20,49	67	217	600

Tabelle 15 Wertverhältnisse von Gemeinbedarfsflächen der letzten 10 Jahre

3.4 Sonstige Flächen

Sonstige Flächen sind unbebaute Grundstücke, die keine Gemeinbedarfs- oder Baulandflächen sind und keiner nachhaltigen land- bzw. forstwirtschaftlichen Nutzung unterliegen. Die einzelnen Kategorien wurden durch den Beschluss des Oberen Gutachterausschusses OGAA 2015/02 verbindlich für die Gutachterausschüsse vorgegeben.

Im Berichtszeitraum wurden 10 Kauffälle von sonstigen Flächen registriert. Der Geldumsatz dieses Teilmarktes betrug 0,2 Millionen Euro, der Flächenumsatz 4 Hektar.

Folgende Kategorien fallen unter den Begriff „Sonstige Flächen“:

- Abbauland Flächen, die der Rohstoffgewinnung dienen
- Fläche für erneuerbare Energien Betriebsflächen für erneuerbare Energien nach § 35 BauGB
- Fläche für Naturschutz Flächen für den Naturschutz, Ausgleichsflächen
- Fläche für Ver- und Entsorgung private Flächen, die der Ver- und Entsorgung dienen
- Freizeitfläche Flächen, die der Erholung dienen
- Küsten- und Uferbereich Flächen des Küsten- und Gewässerschutzes
- Lagerfläche Gewerbliche Lagerflächen
- private Grünfläche privat genutzte Flächen, die keiner baulichen Nutzung unterliegen
- private Verkehrsfläche private Straßen und Wege, Stellplatzflächen für Fahrzeuge
- Sondernutzungsfläche Militärgelände
- Sportfläche Flächen, die sportlichen Betätigungen dienen
- Wasserfläche Wasserflächen

In der nachfolgenden Auswertung sind durchschnittliche Preise und Preisspannen von sonstigen Flächen über einen Zeitraum der letzten 5 Jahre untersucht worden. Es wurden nur Kauffälle zur Untersuchung herangezogen, die keinen ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen unterlagen.

	Anzahl	Bodenwert [€/m ²]			Kaufpreis/Bodenrichtwert [%]		
		Min	Mittelwert	Max	Min	Mittelwert	Max
Fläche für PV-Anlagen	2	25,00	26,50	28,00	7	8	8
Fläche für Naturschutz	4	0,5	1,81	2,86	0	1	1
Küsten- und Uferbereich	2	14,78	29,36	43,94	1	3	4
Private Grünfläche	22	0,41	15,09	100,00	0	7	29
Private Verkehrsfläche	12	2,00	66,66	290,00	1	28	103
Wasserfläche	3	2,00	3,00	4,00	1	1	2

Tabelle 16 Wertverhältnisse von sonstigen Flächen der letzten 5 Jahre

3.5 bebaute Grundstücke

3.5.1 Entwicklung der Umsatzzahlen

Der Teilmarkt der bebauten Grundstücke nimmt im Grundstücksmarkt der Hanse- und Universitätsstadt Rostock hinsichtlich des Geldumsatzes den größten Anteil ein. In Bezug auf die Kaufanzahl ist dies der zweitstärkste Markt hinter Wohnungs- und Teileigentum. Insgesamt wurden im Berichtszeitraum 261 Kauffälle an bebauten Grundstücken registriert. Der Geldumsatz lag bei 259,0 Millionen Euro, der Flächenumsatz lag bei 29 Hektar.

Zur weiteren Untersuchung wird der Teilmarkt in vier Bereiche gegliedert:

- Ein- und Zweifamilienhäuser: Gebäude, die hauptsächlich der Eigennutzung dienen
- Mehrfamilienhäuser: Gebäude, die überwiegend dem Mietwohnen dienen
- Gewerbeobjekte: bebaute Grundstücke, die einer geschäftlichen, gewerblichen oder industriellen Nutzung dienen
- sonstige bebaute Grundstücke: alle anderen bebauten Grundstücke (z.B. Garagen, Ferienhäuser, kirchliche Gebäude, Hotels, Pensionen usw.)



Abb. 14 Umsatzentwicklung bebauter Grundstücke

3.5.2 Ein- und Zweifamilienhäuser

Der Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienhäuser ist ein wichtiger Teilmarkt unter den bebauten Grundstücken. Von der Anzahl der verkauften bebauten Grundstücke ist dieser Teilmarkt der größte. Insgesamt wurden 149 Kauffälle durch die Geschäftsstelle im Berichtszeitraum registriert. Davon war eine Anzahl von 111 Kauffällen auswertbar.

Ein- und Zweifamilienhäuser dienen hauptsächlich der Wohnnutzung und sind überwiegend selbst genutzt und nicht vermietet. Maximal zwei Wohneinheiten sind in diesen Gebäuden vorhanden.

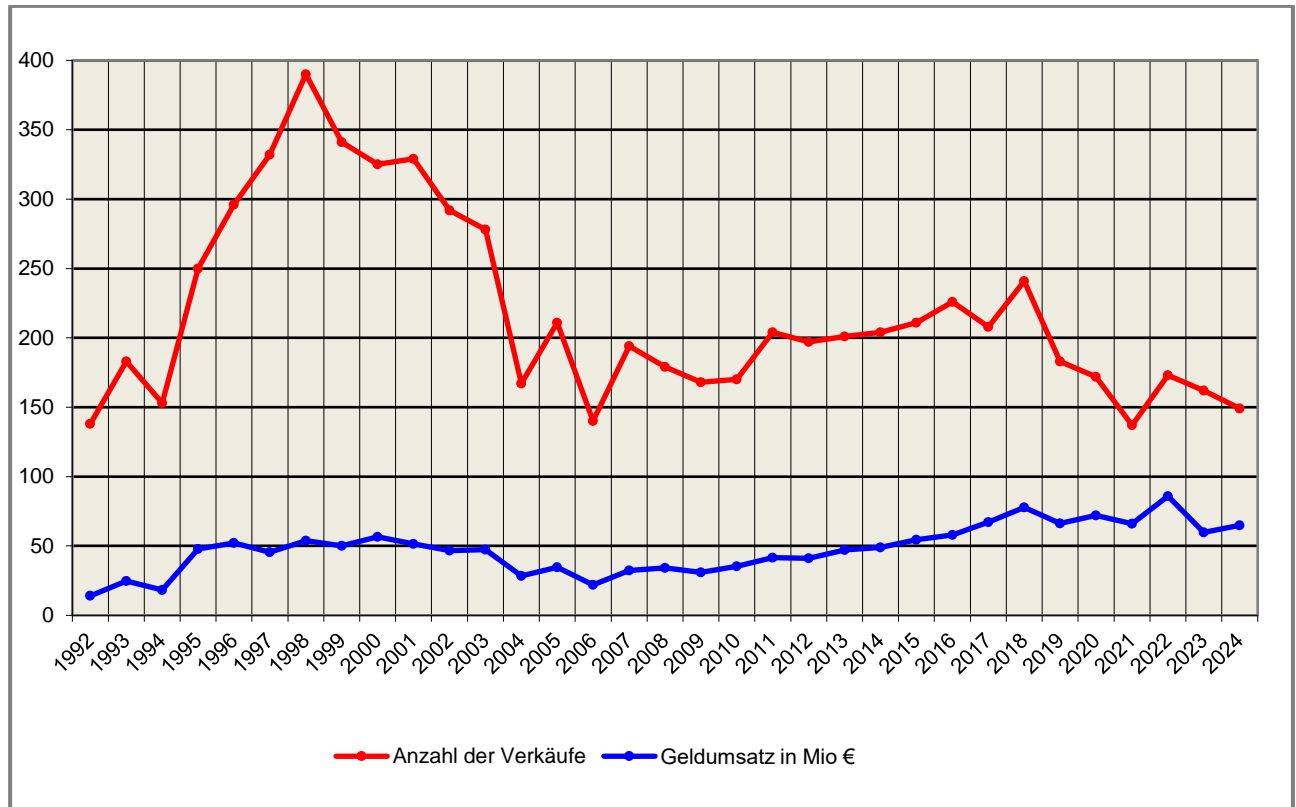


Tabelle 17 Verkauf von Ein- und Zweifamilienhäusern im Zeitraum 1992 bis 2024

Der Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienhäuser lässt sich in drei grundlegende Bautypen unterscheiden:

- Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser
- Doppelhaushälften und Reihenendhäuser
- Reihemittelhäuser

Die nachfolgenden Tabellen zeigen die Entwicklung der Kaufpreise der letzten 4 Jahre über die Quadratmeterpreise der Wohnflächen für die grundlegenden Bautypen, getrennt nach unterschiedlichen Baujahresklassen. Objektspezifische Qualitätsmerkmale wie Grundstücksgröße, Bodenwert, Wohnfläche, Bauzustand, Ausstattung usw. sind bei den Durchschnittswerten unberücksichtigt geblieben.

Zur Auswertung wurden **nur Kauffälle** herangezogen, die **keinen ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen** unterlagen u. die **Angaben zu Baujahr und Wohnfläche** enthielten.

	Jahr	Baujahresklasse				Gesamt bzw. Mittel
		Bis 1949	1950–1990	Ab 1991	Neubau*	
Anzahl ausgewerteter Kauffälle	2021	11	10	24	2	47
	2022	10	11	25	0	46
	2023	20	12	27	0	59
	2024	15	8	30	1	54
Mittlerer Kaufpreis [€]	2021	710.909	565.220	697.190	1.472.000	705.293
	2022	819.948	554.364	624.325	--	650.122
	2023	562.512	329.875	540.926	--	505.318
	2024	527.733	446.563	592.300	698.800	554.746
Mittlere Grundstücksgröße [m ²]	2021	906	951	618	378	746
	2022	925	1.008	722	--	834
	2023	1.046	564	670	--	779
	2024	895	924	759	532	817
Mittlere Wohnfläche [m ²]	2021	174	135	156	151	156
	2022	198	143	140	--	154
	2023	151	113	137	--	137
	2024	174	146	143	117	152
Mittlerer Wohnflächenpreis [€/m ²]	2021	3.907	3.356	4.368	8.566	4.362
	2022	3.967	3.664	4.397	--	4.128
	2023	3.531	2.912	3.902	--	3.575
	2024	2.925	3.361	4.024	5.973	3.657

Tabelle 18 Wohnflächenpreise von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern

* Neubauobjekte sind Gebäude mit einem Gebäudealter von max. 3 Jahren

	Jahr	Baujahresklasse				Gesamt bzw. Mittel
		Bis 1949	1950–1990	Ab 1991	Neubau*	
Anzahl ausgewerteter Kauffälle	2021	17	3	16	3	39
	2022	21	7	12	2	42
	2023	16	4	9	--	29
	2024	21	8	11	1	41
Mittlerer Kaufpreis [€]	2021	416.271	481.667	488.038	504.933	457.564
	2022	528.094	453.571	507.083	655.000	515.714
	2023	382.525	413.475	434.815	--	403.022
	2024	339.162	474.875	479.318	689.900	411.800
Mittlere Grundstücksgröße [m ²]	2021	744	495	404	403	559
	2022	675	512	356	341	541
	2023	696	602	410	--	594
	2024	602	565	412	518	542
Mittlere Wohnfläche [m ²]	2021	121	161	134	118	129
	2022	129	124	114	96	123
	2023	125	174	127	--	132
	2024	108	134	152	117	125
Mittlerer Wohnflächenpreis [€/m ²]	2020	3.478	2.948	3.645	4.216	3.563
	2021	4.073	3.649	4.493	6.846	4.254
	2023	3.060	2.405	3.381	--	3.073
	2024	3.173	3.674	3.136	5.897	3.327

Tabelle 19 Wohnflächenpreise von Doppelhaushälften und Reihenendhäusern

* Neubauobjekte sind Gebäude mit einem Gebäudealter von max. 3 Jahren

	Jahr	Baujahresklasse				Gesamt bzw. Mittel
		Bis 1949	1950–1990	Ab 1991	Neubau*	
Anzahl ausgewerteter Kauffälle	2021	3	1	15	1	20
	2022	1	8	22	--	32
	2023	3	2	12	--	17
	2024	1	1	14	--	16
Mittlerer Kaufpreis [€]	2021	246.667	590.000	405.970	618.000	401.878
	2022	556.702	489.238	434.609	--	452.081
	2023	482.833	407.450	358.799	--	386.411
	2024	669.000	370.000	441.550	--	451.294
Mittlere Grundstücksgröße [m ²]	2021	279	113	209	306	220
	2022	232	271	206	--	223
	2023	276	494	195	--	245
	2024	261	404	211	--	226
Mittlere Wohnfläche [m ²]	2021	112	150	114	151	118
	2022	114	143	118	--	124
	2023	161	138	119	--	129
	2024	215	140	127	--	133
Mittlerer Wohnflächenpreis [€/m ²]	2021	2.312	3.936	3.511	4.039	3.379
	2022	4.883	3.366	3.676	--	3.636
	2023	2.846	2.945	3.050	--	3.001
	2024	3.112	2.643	3.398	--	3.333

Tabelle 20 Wohnflächenpreise von Reihenhäusern

* Neubauobjekte sind Gebäude mit einem Gebäudealter von max. 3 Jahren

Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Ø Kaufpreis* [€/m ² Wfl.]	Preisspanne [€/m ²]			Ø Wohnfl. [m ²]
Warnemünde, Hohe Düne, Markgrafenheide	3	4.184	2.250	bis	6.266	115,3
Diedrichshagen	5	3.850	3.422	bis	4.665	121,6
Stadtmitte	6	4.091	3.112	bis	4.799	228,2
Hansaviertel	--	--	--	bis	--	--
Reutershagen	14	3.296	2.389	bis	4.474	106,1
Südstadt	3	4.565	3.318	bis	5.343	131,7
Gartenstadt/Stadtweide	9	4.011	2.150	bis	7.537	162,8
Gehlsdorf	4	3.969	3.308	bis	4.559	134,9
Evershagen	8	3.186	2.774	bis	3.974	127,3
Lichtenhagen	4	3.359	1.950	bis	5.286	130,0
Groß Klein	2	4.553	2.820	bis	6.286	139,5
Schmarl	1	1.182	--	bis	--	165,0
Dierkow	10	2.678	1.126	bis	3.333	131,6
Toitenwinkel	1	2.893	--	bis	--	150,0
Brinckmansdorf	26	3.408	1.125	bis	4.188	130,7
Biestow	9	4.261	1.602	bis	5.973	150,1

Tabelle 21 Wohnflächenpreise von Ein- und Zweifamilienhäusern nach Stadtteilen 2024

* Der Kaufpreis beinhaltet den Gebäude- und Bodenwert bezogen auf die Wohnfläche.

3.5.3 Mehrfamilienhäuser

Der Teilmarkt der Mehrfamilienhäuser ist der umsatzstärkste Teilmarkt der bebauten Grundstücke in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock. Insgesamt wurden rund 132,1 Millionen Euro umgesetzt. Insgesamt wurden 72 Kauffälle durch die Geschäftsstelle im Berichtszeitraum registriert. Hierbei handelt es sich um Mehrfamilienhäuser, Gebäude des industriellen Wohnungsbaus und Wohn- und Geschäftshäuser, bei denen die Wohnnutzung überwiegt.

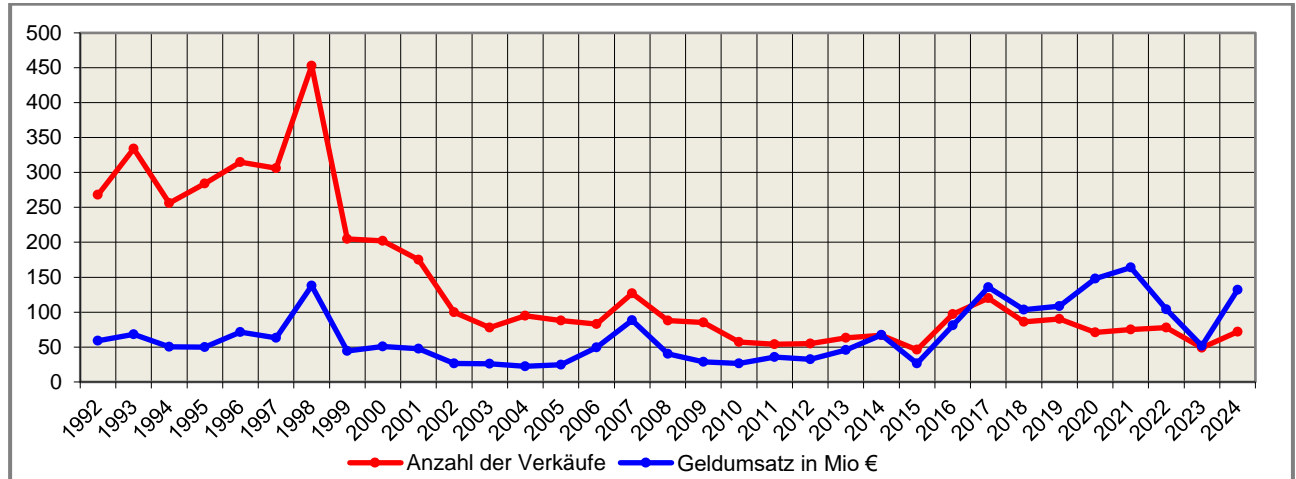


Abb. 15 Verkauf von Mehrfamilienhäusern im Zeitraum 1992 bis 2024

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Entwicklung der Kaufpreise der letzten 4 Jahre über die Quadratmeterpreise der Wohnflächen getrennt nach unterschiedlichen Baujahresklassen. Objektspezifische Qualitätsmerkmale wie Grundstücksgröße, Bodenwert, Wohnfläche, Bauzustand, Ausstattung usw. sind bei den Durchschnittswerten unberücksichtigt geblieben.

Zur Auswertung wurden nur Kauffälle herangezogen, die keinen ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen unterlagen und die Angaben zu Baujahr und Wohnfläche enthielten.

	Jahr	Baujahresklasse				Gesamt bzw. Mittel
		Bis 1949	1950–1990	Ab 1991	Neubau*	
Anzahl ausgewerteter Kauffälle	2021	37	7	4	2	50
	2022	62	2	7	--	71
	2023	29	1	1	1	32
	2024	44	5	4	4	57
Mittlerer Kaufpreis [€]	2021	980.905	3.479.634	3.150.000	22.048.432	2.346.956
	2022	1.174.071	777.019	1.402.857	--	1.185.443
	2023	869.833	790.000	450.000	4.050.000	953.598
	2024	1.003.323	1.328.200	930.000	16.581.250	2.119.863
Mittlere Grundstücksgröße [m²]	2021	437	2.733	596	5.088	957
	2022	414	2.708	462	--	483
	2023	390	362	51	645	386
	2024	398	669	366	2.765	586
Mittlere Wohnfläche [m²]	2021	393	1.794	1.135	3.902	789
	2022	495	487	619	--	507
	2023	408	562	200	665	414
	2024	450	894	259	4.079	730
Mittlerer Wohnflächenpreis [€/m²]	2021	2.617	2.137	2.768	3.702	2.605
	2022	2.470	1.213	3.307	--	2.517
	2023	2.228	1.399	2.150	6.090	2.320
	2024	2.304	1.742	3.541	4.096	2.467

Tabelle 22 Wohnflächenpreise von Mehrfamilienhäusern

*) Neubauobjekte sind Gebäude mit einem Gebäudealter von max. 3 Jahren

3.5.4 Gewerbeobjekte

Der Teilmarkt der Gewerbeobjekte wies einen leichten Rückgang an Verkaufszahlen auf. Insgesamt wurden 29 Kauffälle durch die Geschäftsstelle im Berichtsjahr registriert. Der Umsatz lag bei 56,9 Millionen Euro.

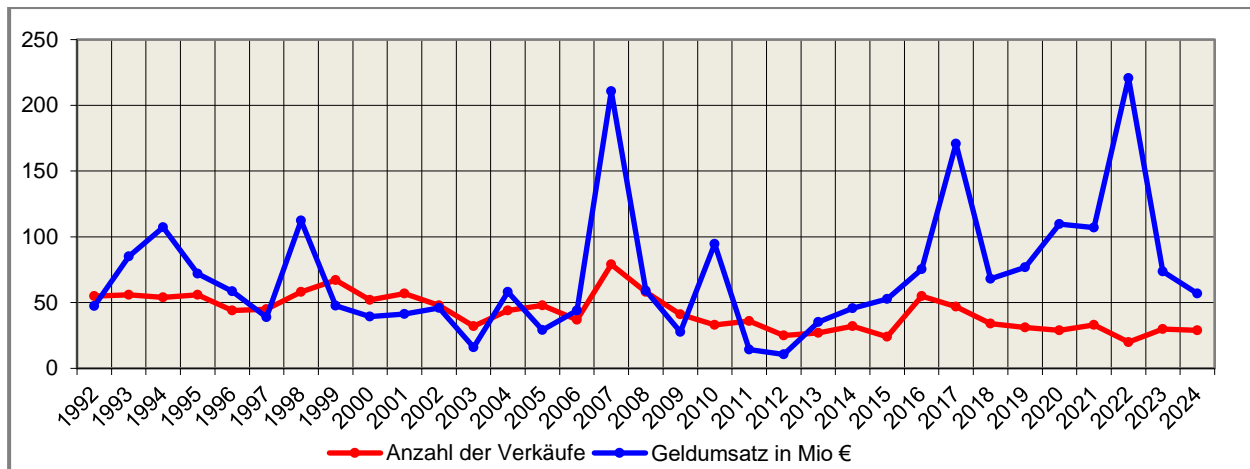


Abb. 16 Verkauf von Industrie- und Gewerbeimmobilien im Zeitraum 1992 bis 2024

Zum Teilmarkt der Gewerbeobjekte gehören:

- Gewerbe-, Produktions- und Industrieimmobilien
- Handelsobjekte
- Büro- und Verwaltungsimmobilien
- Gemischt genutzte Objekte mit einem überwiegenden Gewerbeanteil

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Entwicklung der Kaufpreise der letzten 4 Jahre über die Quadratmeterpreise der Nutzflächen getrennt nach unterschiedlichen Baujahresklassen. Objektspezifische Qualitätsmerkmale wie Grundstücksgröße, Bodenwert, Nutzfläche, Bauzustand, Ausstattung usw. sind bei den Durchschnittswerten unberücksichtigt geblieben.

Zur Auswertung wurden nur Kauffälle herangezogen, die keinen ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen unterlagen und die Angaben zu Baujahr und Nutzfläche enthielten.

	Jahr	Baujahresklasse				Gesamt bzw. Mittel
		Bis 1949	1950–1990	Ab 1991	Neubau*	
Anzahl ausgewerteter Kauffälle	2021	7	5	9	1	22
	2022	3	2	9	--	14
	2023	3	5	10	--	18
	2024	--	10	11	1	22
Mittlerer Kaufpreis [€]	2021	1.457.143	850.000	3.199.915	40.531.000	3.808.192
	2022	1.666.667	350.000	13.198.377	--	8.891.814
	2023	1.174.000	3.849.400	4.149.000	--	3.569.944
	2024	--	2.172.070	2.124.096	9.378.000	2.475.625
Mittlere Grundstücksgröße [m²]	2021	783	2.602	10.435	103.578	9.817
	2022	1.032	1.180	6.478	--	4.554
	2023	1.046	23.431	10.117	--	12.303
	2024	--	5.978	4.899	5.020	5.395
Mittlere Nutzfläche [m²]	2021	617	750	2.781	11.000	2.003
	2022	663	304	4.878	--	3.322
	2023	570	4.110	4.473	--	3.722
	2024	--	3.032	1.038	1.933	1.985
Mittlerer Nutzflächenpreis [€/m²]	2021	2.862	1.293	1.672	3.685	2.056
	2022	2.502	1.002	1.736	--	1.796
	2023	2.046	1.145	1.439	--	1.459
	2024	--	849	1.614	4.852	1.414

Tabelle 23 Nutzflächenpreise von Gewerbeobjekten

*) Neubauobjekte sind Gebäude mit einem Gebäudealter von max. 3 Jahren

3.5.5 sonstige bebaute Grundstücke

Die sonstigen bebauten Grundstücke umfassen alle Kauffälle bebauter Grundstücke, die in keinem der vorher behandelten Auswertungen erfasst wurden. Insgesamt wurden 11 Kauffälle in diesem Teilmarkt durch die Geschäftsstelle erfasst.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Entwicklung der Kaufpreise der letzten 4 Jahre über die Quadratmeterpreise der Wohnflächen getrennt nach unterschiedlichen Baujahresklassen. Objektspezifische Qualitätsmerkmale wie Grundstücksgröße, Bodenwert, Wohnfläche, Bauzustand, Ausstattung usw. sind bei den Durchschnittswerten unberücksichtigt geblieben.

Zur Auswertung wurden nur Kauffälle herangezogen, die keinen ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen unterlagen und die Angaben zu Baujahr und Wohnfläche enthielten.

	Jahr	Baujahresklasse				Gesamt bzw. Mittel
		Bis 1949	1950–1990	Ab 1991	Neubau*	
Anzahl ausgewerteter Kauffälle	2021	3	2	2	1	7
	2022	1	6	3	--	10
	2023	1	2	2	--	5
	2024	2	6	1	--	9
Mittlerer Kaufpreis [€]	2021	1.816.667	169.000	2.685.000	16.500.000	3.457.250
	2022	650.000	352.417	810.000	--	519.450
	2023	1.400.000	165.000	5.750.000	--	576.667
	2024	2.315.000	77.467	0,0	--	566.089
Mittlere Grundstücksgröße [m²]	2021	1.746	446	423	1.865	1.105
	2022	3.618	585	432	--	843
	2023	601	263	2.921	--	376
	2024	542	1.484	5.101	--	1.677
Mittlere Nutzfläche [m²]	2021	502	47	834	2.300	696
	2022	430	128	97	--	149
	2023	860	46	2.243	--	317
	2024	435	407	1.050	--	486
Mittlerer Nutzflächenpreis [€/m²]	2021	3.865	3.739	3.005	6.942	4.003
	2022	1.512	3.050	10.347	--	5.085
	2023	1.628	2.896	2.444	--	2.462
	2024	4.991	1.575	0,0	--	2.159

Tabelle 24 Nutzflächenpreise von sonstigen bebauten Grundstücken

*) Neubauobjekte sind Gebäude mit einem Gebäudealter von max. 3 Jahren

3.5.6 Übersicht über ausgewählte Verkaufsfälle bebauter Grundstücke

Zur Auswertung der nachfolgenden Umsatztabelle wurden nur die Kaufverträge herangezogen, die keinen ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen unterlagen und bei denen die Wohn- und/oder Nutzfläche ausgewiesen war.

	Jahr	küstennaher Bereich (siehe Seite 8 - Übersichtskarte)							ohne küstennahen Bereich							
		Anzahl	Kaufpreisspanne [€/m² Wfl.]	Ø Kaufpreis [€/m² Wfl.]	Ø [Wfl. m²]	Ø Grundstücksfläche	Ø BRW [€/m²]	Ø Baujahr	Anzahl	Kaufpreisspanne [€/m² Wfl.]	Ø Kaufpreis [€/m² Wfl.]	Ø [Wfl. m²]	Ø Grundstücksfläche	Ø BRW [€/m²]	Ø Baujahr	
Einfamilienhäuser freistehend	2023	3	5.557 – 5.854	5.685	134	620	557	2008	23	1.700 – 5.739	3.545	142	10.238	410	1961	
	2024	2	3.719 – 4.718	4.219	151	646	470	1997	79	1.180 – 7.668	3.664	149	3.565	392	1972	
Baujahr ab 1990	2023	3	5.557 – 5.854	5.685	134	620	557	2008	8	2.536 – 5.739	3.753	131	642	343	2004	
	2024	2	3.719 – 4.718	4.219	151	646	470	1997	28	2.708 – 7.668	4.011	143	791	348	2004	
Baujahr bis 1989 dav. unsaniert dav. saniert/teilsaniert	2023	--	--	--	--	---	--	--	15	1.700 – 5.183	3.434	148	15.355	447	1937	
	2024	--	--	--	--	--	--	--	23	1.180 – 4.896	3.077	164	905	100	1939	
		--	--	--	--	--	--	--	2	4.000 – 4.896	4.448	84	680	355	1937	
		--	--	--	--	--	--	--	21	1.180 – 4.143	2.946	172	927	404	1939	
Doppelhaushälfte/Reihenhäuser	2023	3	1.786 – 3.654	2.840	138	376	500	1988	42	1.862 – 4.483	3.054	131	475	416	1964	
	2024	6	2.357 – 6.135	3.884	109	276	447	1955	51	1.107 – 6.286	3.263	129	461	401	1968	
Baujahr ab 1990	2023	2	1.786 – 3.654	2.720	135	248	520	2005	18	2.190 – 4.483	3.241	122	290	366	2000	
	2024	2	3.675 – 3.676	3.676	108	190	470	1996	24	1.633 – 5.897	3.359	139	317	356	2003	
Baujahr bis 1989 dav. unsaniert dav. saniert/teilsaniert	2023	1	3.082	3.082	145	631	460	1955	24	1.862 – 4.421	2.913	138	614	453	1938	
	2024	4	2.357 – 6.135	3.988	109	319	435	1934	27	1.107 – 6.289	3.179	121	613	401	1943	
		–	–	–	–	–	–	–	–	3	1.107 – 2.667	1.652	132	734	347	1926
		4	2.357 – 6.135	3.988	109	319	435	1934	24	2.143 – 6.286	3.370	120	598	408	1945	

	Jahr	küstennaher Bereich (siehe Seite 8 - Übersichtskarte)						ohne küstennahen Bereich							
		Anzahl	Kaufpreisspanne [€/m ² Wfl.]	Ø Kaufpreis [€/m ² Wfl.]	Ø [Wfl. m ²]	Ø Grundstücksfläche	Ø BRW [€/m ²]	Ø Baujahr	Anzahl	Kaufpreisspanne [€/m ² Wfl.]	Ø Kaufpreis [€/m ² Wfl.]	Ø [Wfl. m ²]	Ø Grundstücksfläche	Ø BRW [€/m ²]	Ø Baujahr
Mehrfamilienhäuser	2023	3	4.076 – 6.055	5.339	427	399	1.193	1947	18	1.351 – 4.512	2.110	356	355	613	1924
	2024	5	2.537 – 7.615	5.155	352	437	960	1931	39	1.303 – 4.434	2.263	672	564	591	1927
Geschosswohnungsbau/Plattenbau	2023	--	--	--	--	--	--	--	3	1.399 – 2.199	1.931	504	254	567	1935
	2024	--	--	--	--	--	--	--	1	--	1.291	2.366	2.000	280	1989
Wohn- und Geschäftshäuser	2023	--	--	--	--	--	--	--	7	795 – 2.302	1.840	730	393	563	1904
	2024	1	--	2.424	306	342	1.100	1900	14	703 – 3.800	2.150	1.034	805	660	1951
Büro- und Verwaltungsgebäude	2023	--	--	--	--	--	--	--	5	1.513 – 2.514	1.917	879	1.263	592	1935
	2024	--	--	--	--	--	--	--	5	147 – 2.514	692	3.897	4.249	138	1988
Gewerbeobjekte	2023	2	500 – 553	527	11.500	35.334	80	1998	12	294 – 2.593	1.453	3.280	12.084	317	1984
	2024	2	4.881 – 5.100	4.991	435	542	1.200	1885	14	194 – 4.852	1.461	1.475	6.646	175	1994

Tabelle 25 Übersicht über ausgewählte Verkaufsfälle bebauter Grundstücke

3.6 Wohnungs- und Teileigentum

3.6.1 Entwicklung der Umsatzzahlen

Der Teilmarkt des Wohnungs- und Teileigentums nimmt in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock hinsichtlich des Umsatzes den zweiten Platz nach den bebauten Grundstücken ein. Da mehr als die Hälfte aller Kauffälle auf diesen Teilmarkt entfielen, nimmt er hinsichtlich der Kauf-fallanzahl die Spitzenposition ein.

Im Berichtszeitraum wurden 498 Kauffälle von Wohnungs- und Teileigentum in der Geschäfts-stelle registriert. Der Gesamtumsatz betrug 112,5 Millionen Euro.

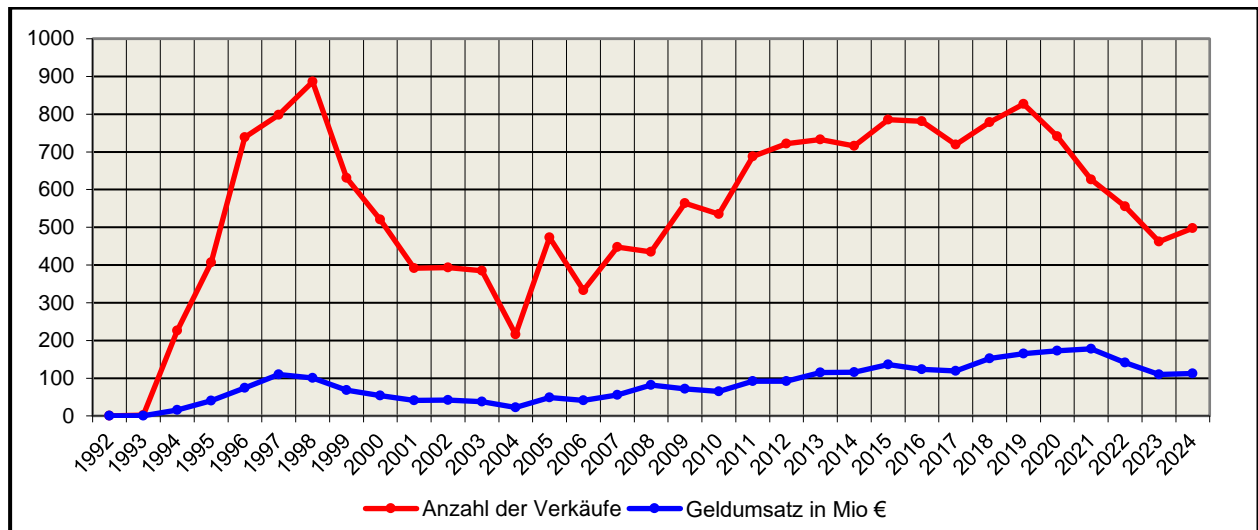


Abb. 17 Entwicklung der Umsatzzahlen von Wohnungs- und Teileigentum ab 1992

Zur weiteren Untersuchung und besseren Abgrenzung wird dieser Teilmarkt in die folgenden Bereiche untergliedert:

- Erstverkäufe von neu gebautes Wohnungseigentum (EV)
- Erstverkäufe von umgewandeltem Wohnungseigentum (UW)
- Weiterverkäufe von Wohnungseigentum (WV)
- Verkäufe von Teileigentum (TE)

Unter Wohnungseigentum versteht man dabei Sondereigentum an zum dauerhaften Wohnen geeigneten Räumlichkeiten. Ferienwohnungen als Sondereigentum werden ebenfalls zum Wohnungseigentum gezählt.

Teileigentum umfasst Sondereigentum an nicht zum Wohnen geeigneten Räumlichkeiten wie:

- Läden, Büros, Restaurants usw.
- Separat verkaufte Stellplätze, Garagen, Carports, Tiefgaragenplätze
- Separat verkaufte Abstellräume u.a.
- Hotelappartements.

Erstverkäufe aus Neubau umfassen Verkäufe von Wohnungen, die nicht älter als 3 Jahre sind. Erfolgt der erste Verkauf einer Wohnung, die vor mehr als 3 Jahren errichtet wurde, fällt dieser Kauf in die Kategorie: Weiterverkauf.

Erfolgt bei in Nutzung genommenen Mietwohnungen oder Gewerbeeinheiten im Nachhinein eine Umwandlung in Sondereigentum, wird beim ersten Verkauf dieses neu gebildeten Sondereigentums der Verkauf als Erstverkauf aus Umwandlung erfasst und ausgewertet.

Bestehende Gebäude, die kernsaniert oder erheblich erweitert werden, bei denen Grundrisse verändert und ein neuer Ausstattungsstandard erreicht wird und bei denen keine bestehenden Mietverhältnisse übernommen werden, werden wie Erstverkauf aus Neubau behandelt und ausgewertet. Liegt die Kernsanierung mehr als 3 Jahre zurück, wird der Kauffall wie ein Weiterverkauf behandelt.

Alle anderen Verkäufe und Übertragungen von Sondereigentum werden als Weiterverkäufe erfasst und ausgewertet.

Bei der Auswertung werden die Kauffälle um nicht zum Sondereigentum gehörende Teile bereinigt. Inventar, Einrichtungen und Ausstattungen werden, sobald Wertangaben dazu im Kaufvertrag enthalten sind, vom Kaufpreis abgezogen. Stellplätze werden ebenfalls wertmäßig aus dem Kaufpreis herausgerechnet. Sind Stellplätze als Sondereigentum oder Sondernutzungsrecht vorhanden und keine Angaben zum Wert im Vertrag vorhanden, werden pauschale Wertansätze dafür in Anwendung gebracht.

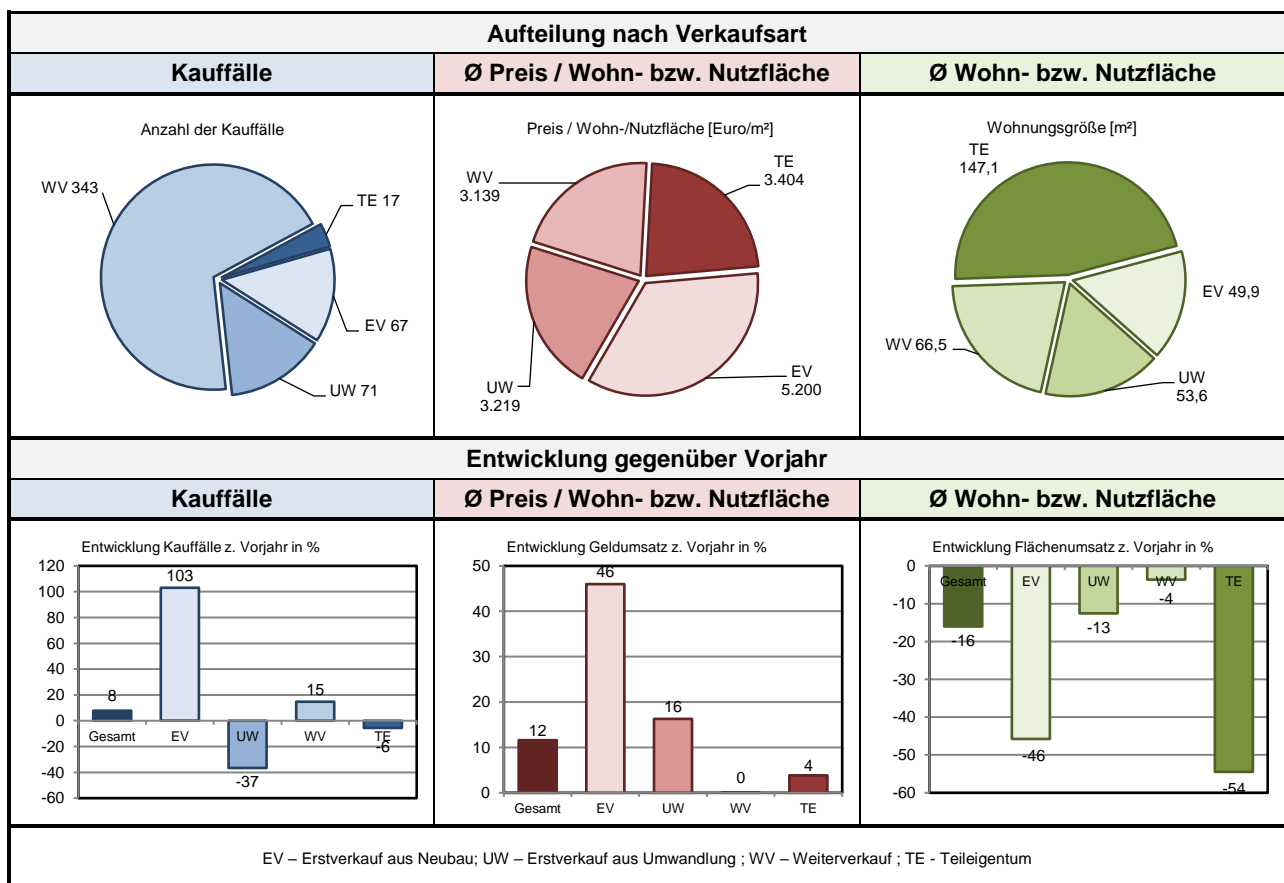


Abb. 18 Entwicklung der Teilmärkte des Wohnungs- und Teileigentums

3.6.2 Wohnungseigentum

Für die folgenden Auswertungen werden nur die Kauffälle herangezogen, die keinen ungewöhnlichen Verhältnissen unterliegen und die ein Baujahr und Angaben zur Wohnfläche aufweisen.

Preise für Stellplätze werden vom Kaufpreis in Abzug gebracht. Weisen die Eigentumswohnungen Sondereigentume bzw. Sondernutzungsrechte für Stellplätze auf und wurden diese im Kaufvertrag nicht mit einem Wert beziffert, wird nach der folgenden Tabelle ein Wertansatz vom Kaufpreis in Abzug gebracht (Zwischenwerte können interpoliert werden).

Angaben zur Höhe der Instandhaltungsrücklage bleiben unberücksichtigt.

Wohnflächenpreis [Euro/m ²]	1.000	2.000	3.000	4.000	5.000	6.000
Außenstellplatz + Carport	2.000	5.000	7.500	10.500	13.000	16.000
Garage + TG-Stellplatz	6.500	11.500	16.500	21.500	26.000	31.000

Tabelle 26 Pauschaler Wertansatz für Stellplätze

	Jahr	Umsätze			
		Kauffälle Anzahl	Geldumsatz [Mio. €]	Ø Kaufpreis [€/m ² Wfl.]	Ø Wohnfl. [m ²]
Eigentumswohnungen gesamt	2023	392	91,4	3.196	68
	2024	445	103,0	3.555	62
Erstverkauf aus Neubau	2023	29	9,2	3.359	89
	2024	67	15,9	5.200	50
Erstverkauf aus Umwandlung	2023	112	19,9	2.768	61
	2024	71	12,9	3.219	54
Baujahr bis 1989 unvermietet vermietet	2023	112	19,9	2.768	61
	2024	71	12,9	3.219	54
		13	3,4	3.869	63
		58	9,5	3.073	52
Weiterverkauf	2023	251	62,4	3.369	68
	2024	307	74,2	3.274	67
Baujahr bis 1989 (alle nach 1990 teilsaniert/saniert) unvermietet vermietet	2023	125	28,6	3.357	67
	2024	133	33,4	3.636	64
		98	27,5	3.855	67
		535	5,9	3.022	55
Baujahr ab 1990 unvermietet vermietet	2023	71	25,1	4.043	78
	2024	81	29,1	3.979	81
		55	22,4	4.345	86
		26	6,7	3.205	72
Industrieller Wohnungsbau (teilsaniert/saniert) unvermietet vermietet	2023	55	8,8	2.526	60
	2024	93	11,8	2.141	57
		57	7,8	2.172	61
		36	4,0	2.092	51

Tabelle 27 Umsätze von Eigentumswohnungen

Die nachfolgende Auswertung gibt einen Überblick über die Verkäufe von Wohnungseigentum in ausgewählten Stadtgebieten. Ausgewählt wurden die Gebiete, die eine ausreichende Anzahl von Kauffällen an Wohnungseigentum aufwiesen.

Stadtteil	Art	Anzahl Kauffälle	Ø Kaufpreis [€/m ² Wfl.]	Preisspanne [€/m ²]			Ø Wohnfl. [m ²]
					bis		
Warnemünde, Hohe Düne	Umwandlung	4	4.429	4.052	bis	5.475	58,8
	Weiterverkäufe	46	5.854	2.411	bis	17.244	74,9
Stadtmitte	Erstverkäufe	1	4.712	--	bis	--	74,2
	Umwandlungen	9	3.971	2.470	bis	6.102	91,0
	Weiterverkäufe	51	3.277	1.382	bis	5.438	73,7
Kröpeliner-Tor-Vorstadt	Erstverkäufe	6	3.759	3.159	bis	4.369	53,3
	Umwandlungen	6	3.047	2.834	bis	3.249	46,0
	Weiterverkäufe	30	3.386	1.786	bis	5.525	66,3
Hansaviertel	Umwandlungen	1	3.495	--	bis	--	51,5
	Weiterverkäufe	20	3.084	1.915	bis	3.860	67,4
Reutershagen	Umwandlungen	1	2.542	--	bis	--	46,0
	Weiterverkäufe	33	2.922	1.827	bis	5.060	59,7
Südstadt	Erstverkäufe	35	6.466	5.332	bis	7.210	24,1
	Weiterverkäufe	16	2.630	1.546	bis	3.597	61,9
Gehlsdorf	Weiterverkäufe	8	3.286	2.268	bis	5.717	88,3
Brinckmansdorf	Erstverkäufe	3	4.059	3.778	bis	4.221	68,8
	Umwandlung	4	2.585	2.398		2.731	51,8
	Weiterverkäufe	3	3.987	3.431	bis	4.492	111,3
Schmarl	Umwandlung	8	2.454	2.163	bis	2.719	56,3
Dierkow, Toitenwinkel – konventionelle Bauweise	Erstverkäufe	--	--	--	bis	--	--
	Weiterverkäufe	13	2.380	1.664	bis	3.217	62,2
Dierkow, Toitenwinkel – industrieller Wohnungsbau	Umwandlungen	--	--	--	Bis	--	--
	Weiterverkäufe	36	1.991	1.023	bis	3.429	50,7
Lütten Klein, Groß Klein, Evershagen, Schmarl, Lichtenhagen – konventionelle Bauweise	Erstverkauf	19	3.685	3.057	bis	4.775	81,5
	Weiterverkäufe	7	3.183	2.720	bis	3.513	91,6
Lütten Klein, Groß Klein, Evershagen, Schmarl, Lichtenhagen – industrieller Wohnungsbau	Umwandlungen	38	3.179	1.725	bis	3.769	45,3
	Weiterverkäufe	37	2.036	1.250	bis	2.684	59,9

Tabelle 28 Verkäufe von Eigentumswohnungen in ausgewählten Gebieten

Der Wohnflächenpreis beim Verkauf von Eigentumswohnungen hängt nicht nur von der Art des Verkaufs ab. Ein wichtiges preisbestimmendes Kriterium ist auch die Wohnungsgröße. Die nachfolgende Auswertung zeigt die Abhängigkeit des Wohnflächenpreises von der Größe der Eigentumswohnung. Zur Vergrößerung der Stichprobe wurde der Untersuchungszeitraum auf 2 Jahre ausgedehnt.

Stadtteil	Art	Ø Kaufpreise [€/m ² Wfl.]				
		< 50 m ²	51- 60 m ²	61- 80 m ²	81-100 m ²	> 100 m ²
Warnemünde, Hohe Düne	Umwandlungen	3.966 (5)	4.052 (1)	--	4.091 (1)	--
	Weiterverkäufe	4.935 (22)	6.017 (14)	4.668 (26)	5.581 (18)	6.501 (14)
Stadtmitte	Erstverkäufe	--	4.992 (1)	4.712 (1)	4.995 (1)	4.772 (2)
	Umwandlungen	2.470 (1)	4.169 (2)	3.328 (2)	4.592 (4)	4.478 (5)
	Weiterverkäufe	2.834 (26)	3.236 (11)	3.089 (20)	3.939 (13)	3.904 (24)
Kröpeliner-Tor-Vorstadt	Erstverkäufe	4.640 (2)	3.976 (6)	--	--	--
	Umwandlungen	3.085 (15)	--	3.225 (4)	--	--
	Weiterverkäufe	3.286 (22)	3.510 (8)	3.241 (19)	3.355 (9)	3.068 (3)
Brinckmansdorf	Erstverkauf	--	4.179 (1)	3.999 (2)	--	--
	Umwandlungen	2.633 (1)	2.569 (3)	--	--	--
	Weiterverkäufe	--	--	3.163 (1)	3.566 (6)	3.614 (2)
Hansaviertel	Umwandlungen	--	3.495 (1)	--	--	--
	Weiterverkäufe	2.916 (8)	2.979 (9)	3.171 (19)	2.896 (3)	3.897 (5)
Reutershagen	Umwandlungen	3.129 (2)	--	--	--	--
	Weiterverkäufe	2.953 (20)	2.691 (17)	3.045 (18)	3.594 (2)	3.184 (2)
Südstadt	Erstverkauf	6.466 (35)	--	--	--	--
	Weiterverkäufe	2.639 (4)	2.692 (5)	2.534 (13)	3.439 (2)	3.758 (2)
Gehlsdorf	Weiterverkäufe	3.004 (1)	3.063 (1)	3.018 (3)	3.667 (5)	2.957 (3)
Schmarl	Umwandlung	2.563 (19)	--	2.370 (10)	--	--
Dierkow, Toitenwinkel – konventionelle Bauweise	Weiterverkäufe	1.805 (5)	2.576 (7)	2.233 (11)	3.337 (4)	1.182 (1)
Dierkow, Toitenwinkel – industrieller Wohnungsbau	Umwandlungen	--	--	1.901 (1)	--	--
	Weiterverkäufe	1.852 (19)	1.853 (12)	2.070 (18)	2.870 (3)	--
Lütten Klein, Groß Klein, Evershagen, Schmarl, Lichtenhagen – konventionelle Bauweise	Erstverkäufe	--	--	3.517 (17)	3.248 (19)	3.122 (7)
	Weiterverkäufe	2.195 (2)	2.990 (5)	2.893 (4)	3.146 (3)	3.649 (4)
Lütten Klein, Groß Klein, Evershagen, Schmarl, Lichtenhagen – industrieller Wohnungsbau	Umwandlungen	3.265 (34)	2.545 (10)	2.565 (60)	1.725 (1)	--
	Weiterverkäufe	2.279 (11)	2.020 (6)	1.974 (31)	2.561 (1)	--

Tabelle 29 Ausgewählte Verkäufe von Eigentumswohnungen nach Wohnungsgröße

*) Die geklammerten Werte geben die Anzahl der Kauffälle an.

3.6.3 Teileigentum

Teileigentum spielt eine untergeordnete Rolle auf dem Markt des Wohnungs- und Teileigentums. Insgesamt wurden 17 Kauffälle durch die Geschäftsstelle im Berichtszeitraum registriert. Der Umsatz lag bei 4,1 Millionen Euro.

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die Verkäufe verschiedener Arten von Teileigentum. Zur Auswertung wurden nur Kauffälle ohne ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse herangezogen. Weiter müssen Angaben zur Nutzfläche vorliegen.

Teileigentumsart	Jahr	Anzahl Kauffälle	Umsatz [Mio €]	Ø Kaufpreis [€/m ² Nfl.]	Preisspanne [€/m ²]			Ø Nutzfl. [m ²]
						bis		
Arztpraxis	2023	2	0,920	5.190	4.246	bis	6.134	95,0
	2024	1	0,450	4.360	--	bis	--	103,2
Büroräume	2023	1	0,250	3.899	--	bis	--	64,0
	2024	2	0,944	1.699	1.129	bis	2.270	329,4
Gewerberäume	2023	3	3,640	2.088	728	bis	3.756	445,0
	2024	1	0,174	2.335	--	bis	--	74,3
Ladengeschäfte	2023	1	0,105	1.885	--	bis	--	55,7
	2024	--	--	--	--	bis	--	--

Tabelle 30 ausgewählte Verkäufe von Teileigentum

Weiterhin wurden im Berichtsjahr 6 Verkäufe für Teileigentum an Garagen, Tiefgaragenstellplätzen und Stellplätzen mit einem Umsatz von rund 0,09 Millionen Euro festgestellt.

In der nachfolgenden Tabelle werden die ausgewerteten Kauffälle der letzten zwei Jahren ausgewiesen.

Teileigentumsart	Jahr	Anzahl Kauffälle	Umsatz [Mio €]	Ø Kaufpreis [€]	Preisspanne [€]		
						bis	
Garagen	2023	3	0,031	10.333	10.000	bis	11.000
	2024	--	--	--	--	bis	--
Stellplätze	2023	2	0,035	17.450	9.990	bis	25.000
	2024	1	0,035	35.000	--	bis	--
Tiefgaragenstellplätze	2023	1	0,023	22.900	--	bis	--
	2024	6	0,200	33.312	10.000	bis	50.000

Tabelle 31 Verkäufe von Teileigentumen an Stellplätzen

4 Für die Wertermittlung erforderliche Daten

4.1 Indexreihen

Entsprechend §18 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) sollen Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt mit Indexreihen erfasst werden. Indexreihen können insbesondere für Bodenpreise, Preise für Eigentumswohnungen sowie Preise für Einfamilienhäuser abgeleitet werden. Zur Glättung der Indexreihen werden für die Ableitung der einzelnen Indizes gleitende Durchschnitte unter Heranziehung des Vorgänger- und Nachfolgewertes ermittelt (gleitender Index – Kauffälle über 3 Jahre betrachtet).

Bodenpreisindexreihe für den individuellen Wohnungsbau

Mit einer Bodenpreisindexreihe wird die zeitliche Entwicklung eines örtlichen Marktes für unbebaute baureife Grundstücke dargestellt. Sie bestehen aus Indexzahlen, die sich aus dem durchschnittlichen Verhältnis der Bodenpreise eines Erhebungszeitraums zu den Bodenpreisen eines Basiszeitraums mit der Indexzahl 100 ergeben. Dadurch besteht die Möglichkeit, zu verschiedenen Zeitpunkten gezahlte Kaufpreise auf einen Stichtag umzurechnen.

Die hier abgeleitete Indexreihe Bodenpreise enthält folgende Selektionskriterien:

1. geeignete Kauffälle zu unbebauten baureifen Baugrundstücken
2. erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei
3. keine Arrondierungsflächen
4. zukünftige Nutzung für freistehende Einfamilien-, Doppel- sowie Reihenhäuser
5. Grundstücksflächengröße von 100 m² bis 2.500 m²

Bodenindexreihe für gewerblichen Wohnungsbau

Die Bodenindexreihe für gewerblichen Wohnungsbau untersucht Verkäufe von unbebauten Grundstücken für den Mehrfamilienhausbau.

Die hier abgeleitete Indexreihe gewerblicher Wohnungsbau enthält folgende Selektionskriterien:

1. geeignete Kauffälle zu unbebauten baureifen Baugrundstücken
2. erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei
3. keine Arrondierungsflächen
4. zukünftige Nutzung für Mehrfamilienhäuser bzw. gemischte Nutzung mit überwiegend Wohnnutzung
5. Grundstücksgröße größer als 250 m²

Bodenindexreihe für gewerbliche Grundstücke

Die hier abgeleitete Indexreihe für unbebaute Gewerbegrundstücke enthält alle Verkäufe mit auswertbaren Angaben zu Kaufpreisen je m² Grundstücksfläche.

Die hier abgeleitete Indexreihe Bodenpreise enthält folgende Selektionskriterien:

1. geeignete Kauffälle zu unbebauten baureifen Baugrundstücken
2. erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei
3. keine Arrondierungsflächen
4. zukünftige Nutzung für Produktion, Gewerbe (ohne Handel), Industrie
5. Grundstücksflächen größer 500 m²

Indexreihe Wohnungseigentum

Mit Preisindexreihen für Wohnungseigentum wird die zeitliche Entwicklung eines örtlichen Marktes für Eigentumswohnungen dargestellt. Die hier abgeleitete Indexreihe für Wohnungseigentum enthält alle Verkäufe für Wohnungen mit auswertbaren Angaben zu Kaufpreisen je m² Wohnfläche.

Die hier abgeleitete Indexreihe Wohnungseigentum enthält folgende Selektionskriterien:

1. geeignete Kauffälle zu Wohnungseigentum
2. Kaufpreis >1,-€
3. Wohnfläche > 1m²

Indexreihe Einfamilienhäuser

Mit einer Preisindexreihe für Einfamilienhäuser wird die zeitliche Entwicklung eines örtlichen Marktes für bebaute Einfamilienhausgrundstücke dargestellt.

Die hier abgeleitete Indexreihe Einfamilienhäuser enthält folgende Selektionskriterien:

1. geeignete Kauffälle zu bebauten Einfamilienhausgrundstücken
2. Kaufpreise > 50.000,-€
3. Wohnflächengröße von 50 m² bis 250 m²
4. Grundstücksflächengröße von 50 m² bis 2.500 m²

Indexreihe Mehrfamilienhäuser

Die Indexreihe gibt einen Überblick über die Entwicklung des örtlichen Markts für Mehrfamilienhäuser wieder.

Die hier abgeleitete Indexreihe Mehrfamilienhäuser enthält folgende Selektionskriterien:

1. geeignete Kauffälle zu mit Mehrfamilienhäusern, gemischt genutzten Objekten mit überwiegendem Wohnanteil sowie Geschosswohnungsbauten (Mietwohnungen) bebauten Grundstücken
2. Kaufpreise > 100.000,- €
3. Wohnflächengröße von 100 m² bis 1000 m²

Die nachfolgenden Indexreihen beziehen sich auf das Basisjahr 2020 = 100 und die einzelnen Indizes sind als Mittelwerte des betreffenden Jahres zu verstehen.

Bodenpreisindexreihe für den individuellen Wohnungsbau

Wertetabelle:

Jahr	Anzahl Kauf-fälle	Summe Kaufpreise [€]	Summe Fläche [m ²]	Ø Grund-stücks-fläche [m ²]	Ø Preis [€/m ²]	gleitender Ø Preis [€/m ²]	Index	gleiten-der Index
2006	69	4.651.171	49.714	720	93,6	98,9	34,24	30,13
2007	72	4.984.055	50.777	705	98,2	101,5	35,92	30,93
2008	69	5.001.671	44.320	642	112,9	110,0	41,30	33,52
2009	75	5.532.767	46.469	620	119,1	122,1	43,57	37,22
2010	286	23.857.822	177.354	620	134,5	132,2	49,23	40,28
2011	255	23.798.060	166.355	652	143,1	135,1	52,35	41,17
2012	115	9.075.776	71.003	617	127,8	133,2	46,78	40,57
2013	51	4.932.044	38.357	752	128,6	137,9	47,06	42,01
2014	46	5.971.399	37.988	826	157,2	171,3	57,53	52,20
2015	85	14.278.286	62.565	736	228,2	203,1	83,52	61,89
2016	39	5.632.773	25.145	645	224,0	233,9	81,98	71,27
2017	23	3.328.219	13.340	580	249,5	243,9	91,31	74,32
2018	15	2.445.621	9.470	631	258,2	247,8	94,51	75,50
2019	4	589.000	2.500	625	235,6	255,7	86,22	77,91
2020	17	3.463.434	12.675	746	273,2	328,2	100,00	100,00
2021	8	3.238.000	6.806	851	475,8	385,5	174,11	117,45
2022	60	15.741.895	38.638	644	407,4	429,7	149,10	130,94
2023	56	14.509.771	35.732	638	406,1	401,8	148,61	122,42
2024	60	14.602.856	37.265	621	391,9	399,0	143,41	121,56

Tabelle 32 Bodenpreisindex für baureifes Land für individuelle Wohnnutzung

Bodenpreisindexreihe Hanse- und Universitätsstadt Rostock (Basisjahr 2020 = 100)

unbebaute Grundstücke - baureifes Land für individuelle Wohnnutzung

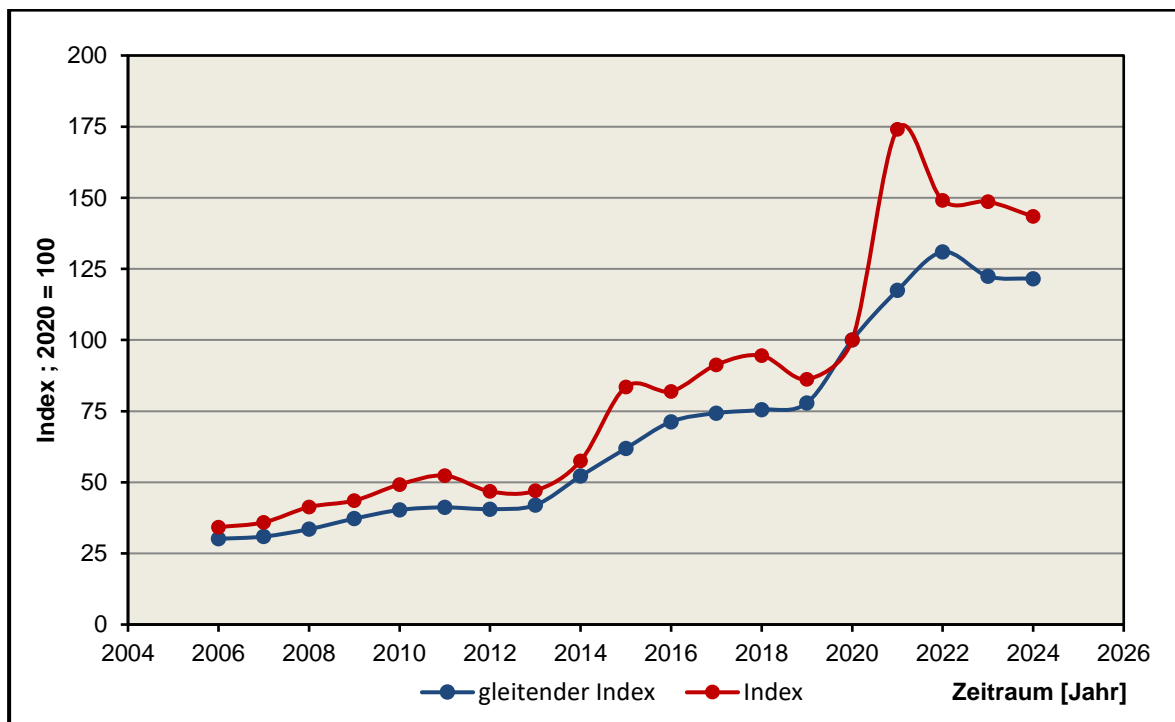


Abb. 19 Bodenpreisindex für baureifes Land für individuelle Wohnnutzung

Bodenpreisindexreihe für den gewerblichen Wohnungsbau

Wertetabelle:

Jahr	Anzahl Kauf-fälle	Summe Kaufpreise [€]	Summe Fläche [m ²]	Ø Grund-stücks-fläche [m ²]	Ø Preis [€/m ²]	gleitender Ø Preis [€/m ²]	Index	glei-tender Index
2006	5	2.359.500	13.196	2.639	178,8	143,5	44,61	35,75
2007	4	7.764.260	58.721	14.680	132,2	138,8	32,98	34,58
2008	5	2.130.100	20.189	4.038	105,5	120,5	26,32	30,02
2009	16	2.878.720	23.242	1.453	123,9	136,7	30,90	34,05
2010	13	2.915.566	16.126	1.240	180,8	148,5	45,10	36,99
2011	31	8.584.342	60.939	1.966	140,9	167,3	35,14	41,67
2012	17	4.331.242	24.031	1.414	180,2	144,9	44,96	36,09
2013	10	4.762.925	41.940	4.194	113,6	171,1	28,33	42,62
2014	18	10.460.451	47.644	2.647	219,6	162,1	54,77	40,38
2015	19	12.716.441	82.996	4.368	153,2	192,3	38,22	47,91
2016	22	15.658.081	76.651	3.484	204,3	206,5	50,96	51,43
2017	37	25.164.725	96.043	2.596	262,0	243,2	65,36	60,57
2018	10	16.074.710	61.069	6.107	263,2	284,6	65,66	70,88
2019	10	9.643.420	29.356	2.936	328,5	330,9	81,95	82,41
2020	10	6.683.500	16.673	1.667	400,9	401,5	100,00	100,00
2021	14	23.180.245	48.787	3.485	475,1	510,7	118,53	127,19
2022	7	6.666.025	10.161	1.452	656,0	565,6	163,66	133,97
2023	5	6.718.400	13.925	2.785	482,5	578,6	120,36	144,10
2024	7	14.654.738	24.539	3.506	597,2	539,8	148,98	134,46

Tabelle 33 Bodenpreisindex für baureifes Land für gewerblichen Wohnungsbau

Bodenpreisindexreihe Hanse- und Universitätsstadt Rostock (Basisjahr 2020 = 100)

unbebaute Grundstücke - baureifes Land für gewerblichen Wohnungsbau

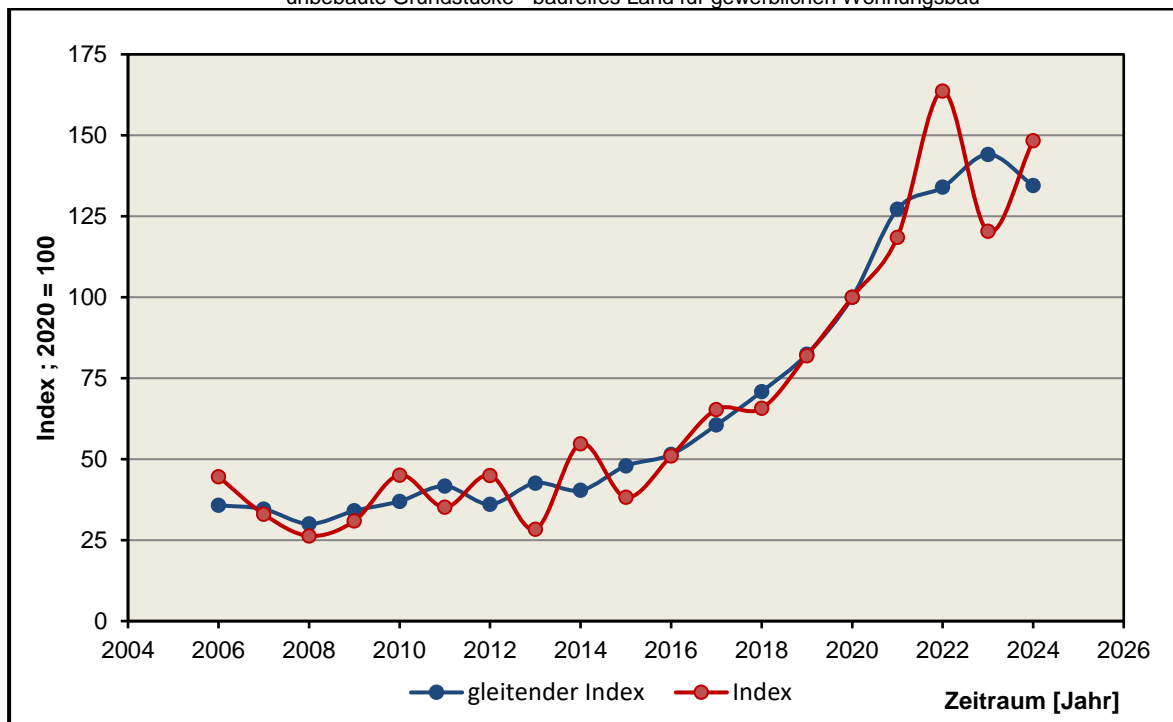


Abb. 20 Bodenpreisindex für baureifes Land für gewerblichen Wohnungsbau

Bodenindexreihe für gewerbliche Nutzung

Wertetabelle:

Jahr	Anzahl Kauffälle	Summe Kaufpreise [€]	Summe Fläche [m ²]	Ø Grundstücksfläche [m ²]	Ø Preis [€/m ²]	gleitender Ø Preis [€/m ²]	Index	Gleitender Index
2006	16	3.452.839	138.416	8.651	24,95	25,60	23,5	24,9
2007	21	5.556.484	286.969	13.665	19,36	21,21	18,2	20,6
2008	9	3.162.089	163.544	18.172	19,33	18,87	18,2	18,4
2009	14	3.874.648	216.226	15.445	17,92	22,00	16,9	21,4
2010	18	5.902.098	205.254	11.403	28,76	23,36	27,1	22,7
2011	12	721.648	30.829	2.569	23,41	26,26	22,0	25,6
2012	14	2.155.928	80.957	5.783	26,63	27,24	25,1	26,5
2013	16	3.146.941	99.312	6.207	31,69	31,53	29,8	30,7
2014	18	2.528.814	69.713	3.873	36,27	35,53	34,1	34,6
2015	16	3.417.992	88.475	5.530	38,63	44,09	36,4	42,9
2016	19	12.710.079	221.622	11.664	57,35	51,42	54,0	50,1
2017	16	4.357.150	74.757	4.672	58,28	58,40	54,8	56,8
2018	14	7.927.068	133.087	9.506	59,56	68,49	56,1	66,7
2019	9	4.482.030	51.153	5.684	87,62	84,48	82,5	82,2
2020	19	12.157.405	114.404	6.021	106,27	102,74	100,0	100,0
2021	9	4.380.688	38.316	4.257	114,33	114,23	107,6	111,2
2022	10	3.330.860	27.280	2.728	122,10	125,48	114,9	122,1
2023	2	1.843.100	13.165	6.583	140,00	131,12	131,7	127,6
2024	9	2.884.573	21.975	2.442	131,27	135,63	123,5	132,0

Tabelle 34 Bodenpreisindexreihe unbebaute Gewerbegrundstücke

Bodenpreisindexreihe Gewerbe Hanse- und Universitätsstadt Rostock (Basisjahr 2020 = 100)

unbebaute Gewerbegrundstücke

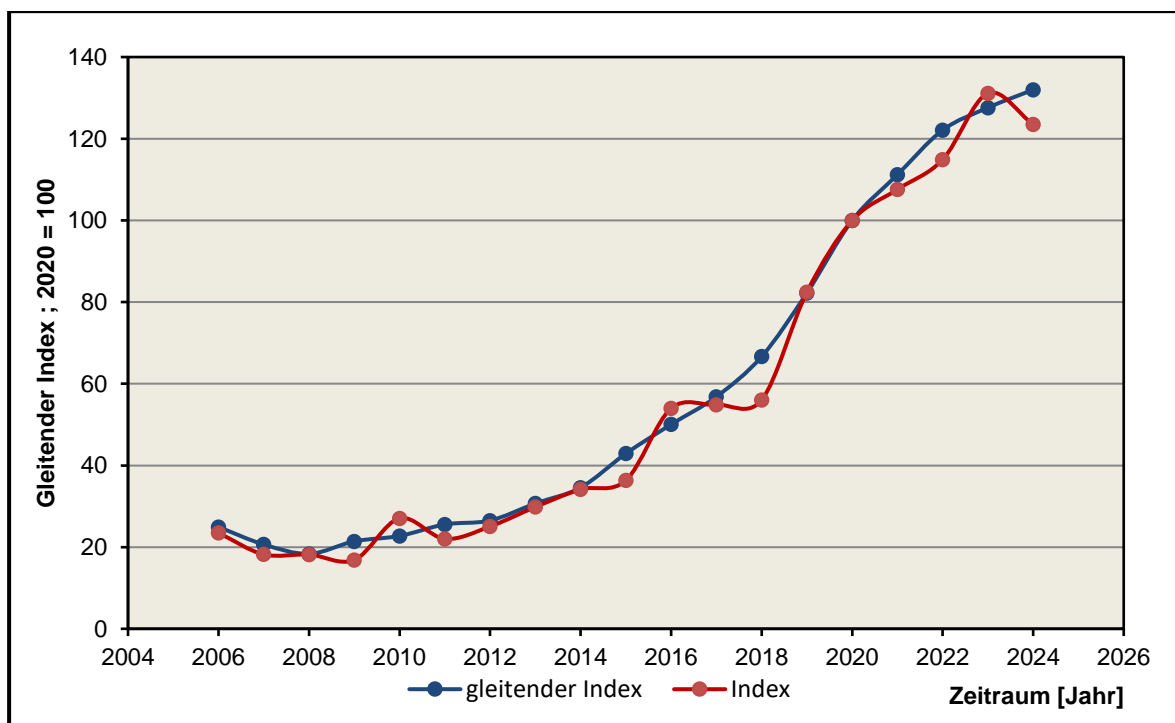


Abb. 21 Bodenpreisindexreihe unbebaute Gewerbegrundstücke

Indexreihe Wohnungseigentum

Wertetabelle:

Jahr	Anzahl Kauffälle	Summe Kaufpreise [€]	Ø Kaufpreis je Wohnung [€]	Ø Wohnfläche [m ²]	Ø Preis [€/m ²]	gleitender Ø Preis [€/m ²]	Index	Gleitender Index
2006	197	22.616.687	114.806	74,00	1.551	1.555	49,78	49,24
2007	298	32.925.355	110.488	69,00	1.601	1.631	51,38	51,64
2008	293	39.867.216	136.066	78,15	1.741	1.666	55,86	52,73
2009	399	51.187.604	128.290	77,52	1.655	1.697	53,10	53,71
2010	370	46.813.195	126.522	74,70	1.694	1.721	54,35	54,47
2011	540	76.525.465	141.714	78,13	1.814	1.828	58,19	57,87
2012	526	75.613.721	143.752	72,73	1.976	1.978	63,42	62,62
2013	581	90.184.888	155.224	72,39	2.144	2.112	68,80	66,86
2014	516	84.157.487	163.096	73,61	2.216	2.253	71,09	71,31
2015	606	105.589.991	174.241	72,68	2.397	2.274	76,92	71,97
2016	668	100.435.467	150.352	68,10	2.208	2.376	70,83	75,23
2017	608	101.325.222	166.653	66,03	2.524	2.507	80,99	79,37
2018	398	75.705.218	190.214	68,17	2.790	2.695	89,53	85,32
2019	740	142.586.407	192.684	69,53	2.771	2.893	88,92	91,57
2020	674	150.629.322	223.486	71,71	3.117	3.159	100,00	100,00
2021	533	142.800.992	267.919	74,65	3.589	3.515	115,15	111,27
2022	435	115.939.757	266.528	69,43	3.839	3.574	123,18	113,14
2023	388	87.060.629	224.383	68,11	3.295	3.564	105,71	112,82
2024	444	98.244.686	221.272	62,19	3.558	3.426	114,16	108,46

Tabelle 35 Indexreihe für Eigentumswohnungen

Preisindexreihe Wohnungseigentum Hanse- und Universitätsstadt Rostock (Basisjahr 2020 = 100)

Eigentumswohnungen

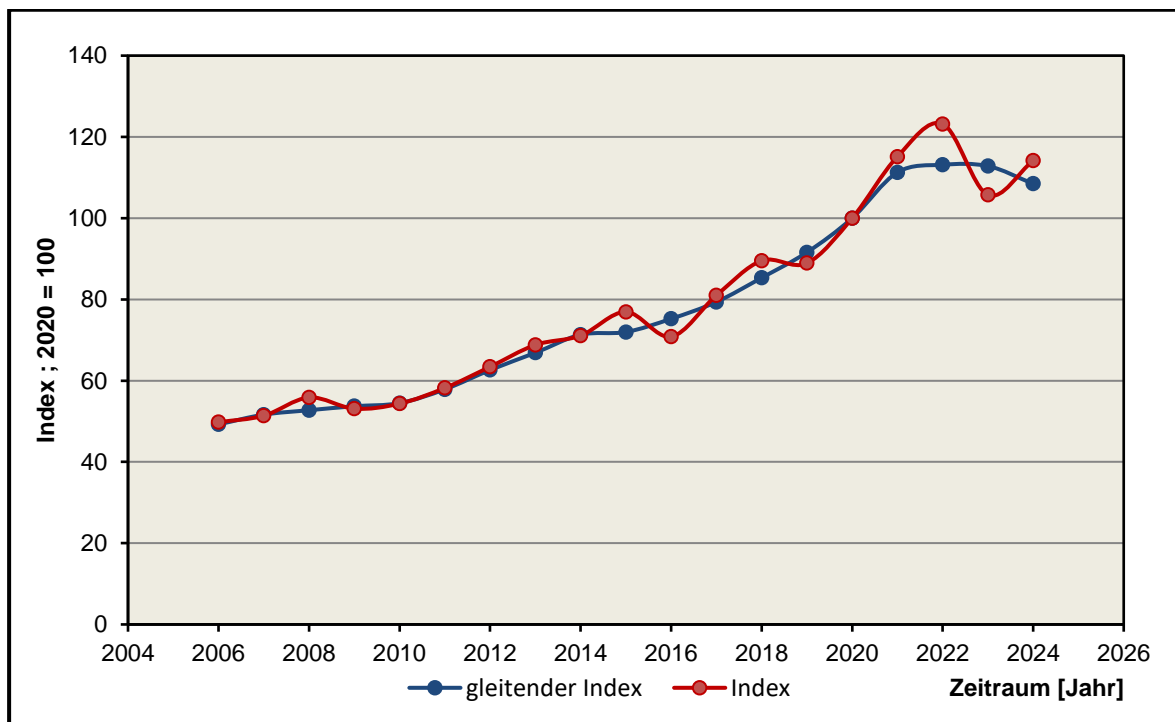


Abb. 22 Indexreihe für Eigentumswohnungen

Indexreihe Einfamilienhäuser

Wertetabelle:

Jahr	Anzahl Kauf-fälle	Summe Kaufpreise [€]	Ø Kaufpreis je Einfamili-enhaus [€]	Summe Wohn-fläche [m²]	Ø Wohn-fläche [m²]	Ø Preis [€/m²]	gleiten-der Ø Preis [€/m²]	Index	Glei-tender Index
2006	95	15.302.224	161.076	11.681	122,96	1.310	1.372	40,62	41,10
2007	134	22.749.663	169.774	16.226	121,09	1.402	1.384	43,47	41,46
2008	127	23.007.345	181.160	15.969	125,74	1.441	1.447	44,68	43,34
2009	122	22.733.536	186.340	15.178	124,41	1.498	1.506	46,45	45,12
2010	117	23.120.523	197.611	14.628	125,03	1.581	1.570	49,02	47,04
2011	158	31.536.379	199.597	19.312	122,23	1.633	1.629	50,63	48,78
2012	140	30.099.161	214.994	17.999	128,56	1.672	1.716	51,84	51,42
2013	151	33.681.830	223.058	18.264	120,95	1.844	1.836	57,17	54,98
2014	123	30.322.391	246.524	15.236	123,87	1.990	1.930	61,70	57,82
2015	120	30.407.796	253.398	15.543	129,53	1.956	2.061	60,65	61,74
2016	155	45.251.669	291.946	20.226	130,49	2.237	2.197	69,37	65,80
2017	145	47.556.825	327.978	19.848	136,88	2.396	2.446	74,29	73,27
2018	82	29.595.051	360.915	10.942	133,43	2.705	2.629	83,86	78,75
2019	124	45.946.375	370.535	16.494	133,01	2.786	2.905	86,37	87,03
2020	115	50.892.320	442.542	15.779	137,21	3.225	3.338	100,00	100,00
2021	87	46.637.358	536.062	11.647	133,87	4.004	3.746	124,15	112,21
2022	115	60.227.985	523.722	15.024	130,64	4.009	3.772	124,29	112,98
2023	65	27.300.724	420.011	8.268	127,20	3.302	3.608	102,38	108,07
2024	106	48.874.320	461.078	13.915	131,28	3.512	3.407	105,21	102,06

Tabelle 36 Indexreihe Einfamilienhäuser

Preisindexreihe Einfamilienhäuser Hanse- und Universitätsstadt Rostock (Basisjahr 2020 = 100)

bebaute Einfamilienhausgrundstücke (Grundstück und Gebäude)

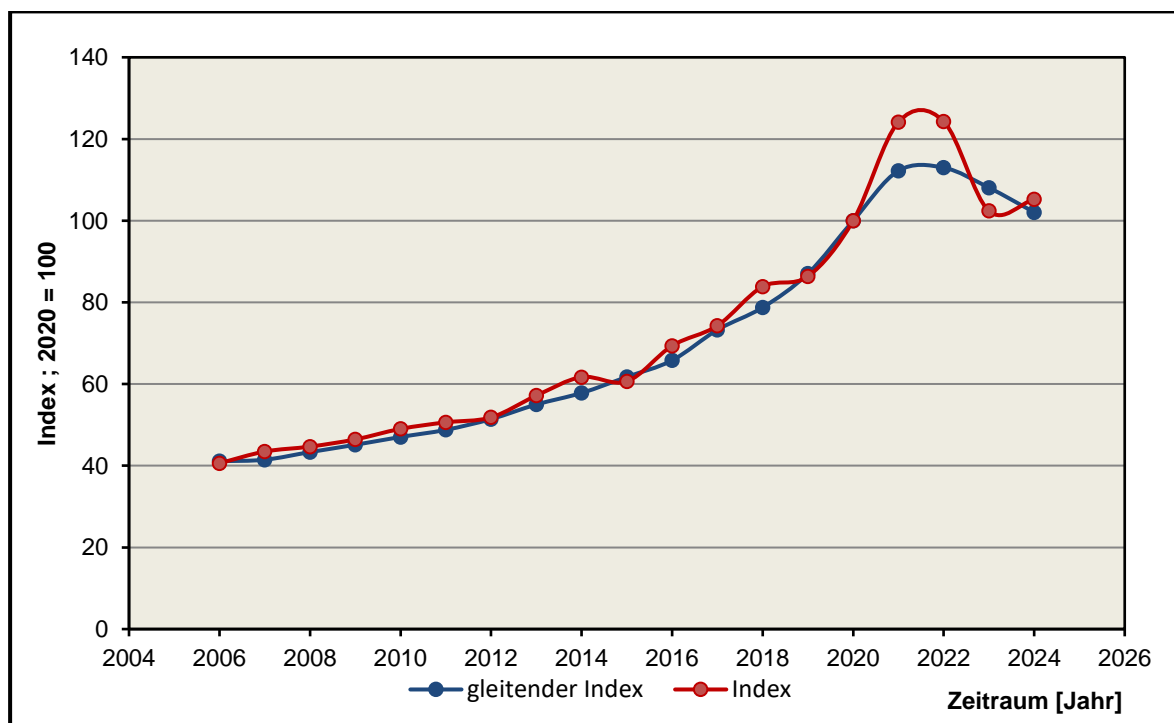


Abb. 23 Indexreihe Einfamilienhäuser

Indexreihe Mehrfamilienhäuser

Wertetabelle:

Jahr	Anzahl Kauffälle	Summe Kaufpreise [€]	Summe Wohnfläche [m ²]	Ø Wohnfläche [m ²]	Ø Preis [€/m ²]	gleitender Ø Preis [€/m ²]	Index	Gleitender Index
2006	35	10.741.911	14.776	422	727	759	31,95	31,98
2007	68	28.043.309	32.271	475	869	782	38,19	32,96
2008	47	14.649.190	19.513	415	751	812	32,99	34,20
2009	45	13.526.600	16.600	369	815	866	35,81	36,49
2010	30	12.072.900	11.700	390	1.032	973	45,35	40,98
2011	35	15.694.015	14.659	419	1.071	1.048	47,05	44,15
2012	32	14.970.458	14.387	450	1.041	1.119	45,73	47,16
2013	22	12.313.000	9.881	449	1.246	1.169	54,77	49,25
2014	29	14.374.020	11.789	407	1.219	1.242	53,59	52,36
2015	33	19.126.300	15.158	459	1.262	1.319	55,45	55,58
2016	56	37.464.773	25.391	453	1.476	1.577	64,85	66,46
2017	90	67.048.949	33.632	374	1.994	1.780	87,62	75,00
2018	39	31.960.465	17.090	438	1.870	2.033	82,19	85,66
2019	71	77.380.759	34.630	488	2.235	2.127	98,20	89,62
2020	36	34.440.150	15.136	420	2.275	2.373	100,00	100,00
2021	40	44.016.603	16.871	422	2.609	2.401	114,66	101,18
2022	64	71.930.440	31.021	485	2.319	2.464	101,91	100,57
2023	23	19.315.406	8.654	376	2.232	2.275	98,09	97,74
2024	43	39.291.405	16.320	380	2.408	2.320	105,81	97,76

Tabelle 37 Indexreihe Mehrfamilienhäuser

Preisindexreihe Mehrfamilienhäuser Hanse- und Universitätsstadt Rostock (Basisjahr 2020 = 100)

bebaute Mehrfamilienhausgrundstücke (Grundstück und Gebäude)

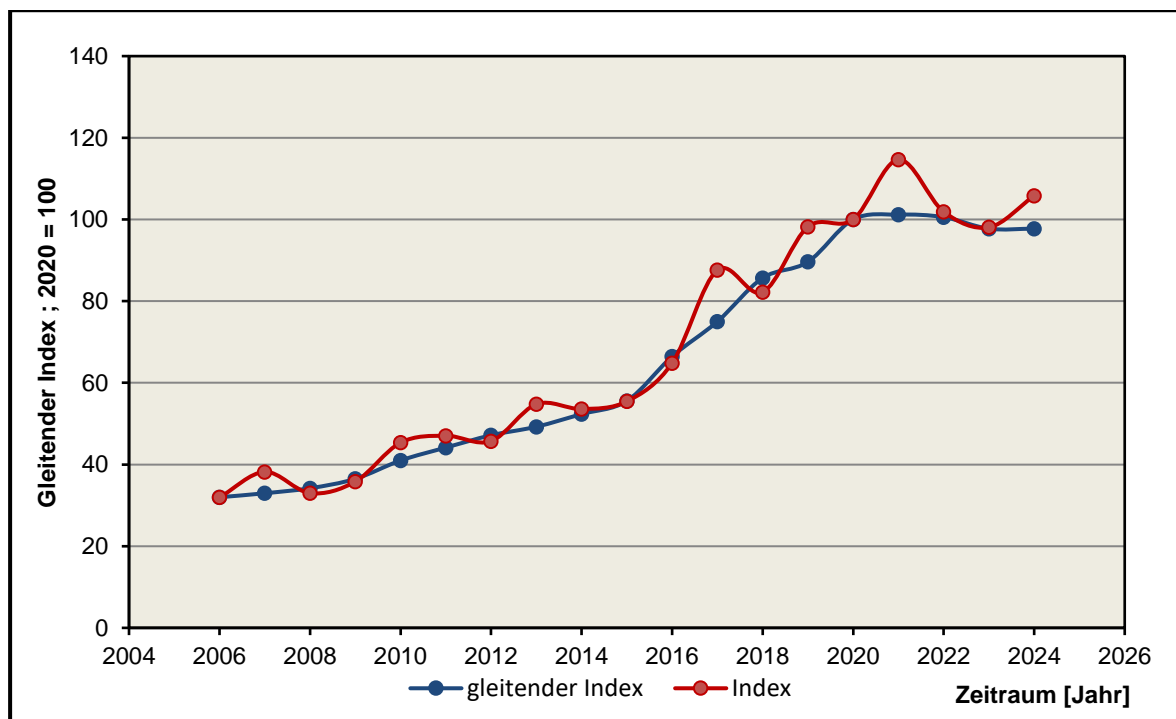


Abb. 24 Indexreihe Mehrfamilienhäuser

4.2 Mittlere Liegenschaftszinssätze in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert einer Liegenschaft im Durchschnitt marktüblich verzinst wird.

Nach § 21 Abs. 2 der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Liegenschaftszinssatz auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens abzuleiten.

In der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock wurden anhand der geführten Kaufpreissammlung und deren Kaufpreismaterial der letzten beiden Berichtsjahre, bei dem anhand der Eigentümerangaben die Ertragssituation sowie der bauliche Zustand des Gebäudes bekannt war, mithilfe mathematisch statistischer Analysen gem. § 21 ImmoWertV die nachstehend durchschnittlichen Liegenschaftszinssätze für Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens ermittelt.

Modellansätze:

Grundstücksarten

bebaute Grundstücke, Wohnungseigentum, keine Erbbaurechte

Wohn- bzw. Nutzflächen

auf Plausibilität geprüfte Angaben der Eigentümer/Käufer

Jahresrohertrag

marktübliche erzielbare Mieten – Angaben aus Fragebögen abgeglichen mit Veröffentlichungen im Mietspiegel von Rostock. Bei fehlenden Angaben zum Ertrag werden die maximal ausgewiesenen Mieten aus dem Mietspiegel für den jeweiligen Bereich angesetzt.

Bewirtschaftungskosten

Modellwerte der Anlage 3 zur Immobilienwertermittlungsverordnung

Gesamtnutzungsdauer

Gesamtnutzungsdauer nach den Modellwerten der Anlage 1 zur Immobilienwertermittlungsverordnung

wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Modellwerte nach Anlage 2 zur Immobilienwertermittlungsverordnung

Wertansatz für bauliche Außenanlagen, sonstige Anlagen

Kein gesonderter Ansatz – Anlagen sind in üblichem Umfang im Ertragswert enthalten.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (bog)

Es wurden nur Kaufpreise verwendet ohne boG bzw. Kaufpreise wurden um boG bereinigt.

Bodenwert

Der Bodenwert wurde aus den örtlichen Bodenrichtwerten abgeleitet. Die Anpassung an die konjunkturelle Entwicklung wurde durch Anwendung der Anpassungsfaktoren nach Punkt 4.1 des Grundstücksmarktberichtes vorgenommen.

Grundstücksfläche

Die Grundstücksfläche wurde entsprechend §40ff Immobilienwertermittlungsverordnung angesetzt

Kauffälle

Anzahl:	676
Untersuchungszeitraum:	2023/2024, bei zu geringer Fallzahl wird der Untersuchungszeitraum auf 4 Jahre erweitert
Geschäftsverkehr:	gewöhnlicher Geschäftsverkehr
Objektzustand:	Neubau, Altbau saniert, Altbau teilsaniert
Gebäudewert:	größer Null
Liegenschaftszinssatz:	größer 0,5

Die selektierten Kauffälle wurden einem Ausreißertest mit der 2-fachen Standardabweichung unterzogen. Die Ergebnisse sind in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

Liegenschaftszinssätze aus den Jahren 2023 bis 2024				
Objektart	Anzahl	Mittelwert [%]	Spanne [%]	Kaltmiete [€/m²]
Eigentumswohnungen				
Stadtmitte	82	1,7	0,5 - 3,0	7,0 - 12,9
Kröpeliner-Tor-Vorstadt, Hansaviertel	76	1,1	0,5 - 1,7	6,9 - 12,5
Südstadt, Brinckmansdorf, Biestow, Gehlsdorf, Reutershagen, Gartenstadt, Dierkow-West, Dierkow-Ost	82	1,0	0,5 - 1,5	6,2 - 12,0
Dierkow-Neu, Toitenwinkel	74	2,6	0,6 - 4,8	5,3 - 10,0
Lütten Klein, Groß Klein, Evershagen, Schmarl, Lichtenhagen	176	1,7	0,5 - 3,3	5,5 - 11,9
Warnemünde, Diedrichshagen, Hohe Düne, Markgrafenheide	61	1,5	0,6 - 2,5	8,5 - 22,2
Mehrfamilienhäuser				
Stadtmitte	15	3,0	1,4 - 4,8	8,4 - 14,3
Kröpeliner-Tor-Vorstadt, Hansaviertel	22	3,1	1,8 - 4,3	7,4 - 16,0
Südstadt, Brinckmansdorf, Biestow, Gehlsdorf, Reutershagen, Gartenstadt, Dierkow-West, Dierkow-Ost	15*	3,2	0,9 - 4,9	7,0 - 11,9
Dierkow-Neu, Toitenwinkel	4*	3,2	2,8 - 3,5	5,8 - 8,8
Lütten Klein, Groß Klein, Evershagen, Schmarl, Lichtenhagen	4*	3,7	2,4 - 4,2	6,1 - 10,0
Warnemünde, Diedrichshagen, Hohe Düne, Markgrafenheide	6*	1,7	0,8 - 2,7	9,0 - 16,0
Einfamilienhäuser	39	1,7	0,6 - 2,8	7,0 - 11,1
Wohn- und Geschäftshäuser	14	3,7	1,8 - 5,6	5,7 - 20,9
Büro- und Verwaltungsgebäude	8	3,6	2,4 - 4,9	4,5 - 10,2
Gewerbeobjekte	13*	3,7	0,6 - 10,3	2,5 - 10,4
Objekte des Einzelhandels	4*	3,8	1,0 - 6,9	4,8 - 12,0

Tabelle 38 Liegenschaftszinssätze in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock

*) Untersuchungszeitraum auf 4 Jahre ausgedehnt

4.3 Vergleichs- und Rohertragsfaktoren

Zur Ermittlung der Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke wurden die Kaufpreise gleichartiger Grundstücke herangezogen. Gleichartige Grundstücke sind solche, die insbesondere nach Lage und Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Größe und Alter der baulichen Anlagen vergleichbar sind.

Vergleichsfaktoren aus den Jahren 2022 bis 2024					
Objektart	Bereich	Baujahr	Anzahl	Mittelwert [€/m ² Wfl.]	Spanne [€/m ² Wfl.]
Einfamilienhaus (161 Objekte nicht unterkellert und 108 Objekte unterkellert /teilunterkellert)	Stadt Rostock (ohne küstennahem Bereich)	vor 1990 - unsaniert	7	3.061	1.107 - 4.896
		vor 1990 - saniert	111	3.274	1.862 - 4.708
		nach 1990	128	3.544	2.319 - 4.745
	Küstennaher Bereich (Warnemünde, Diedrichshagen, Markgrafenhede, Hohe Düne)	vor 1990 - unsaniert	--	--	--
		vor 1990 - saniert	10	4.336	2.357 - 7.353
		nach 1990	13	4.913	3.654 - 6.677
Mehrfamilienhaus (5 Objekte nicht unterkellert und 81 Objekte unterkellert /teilunterkellert)	Stadt Rostock (ohne küstennahem Bereich)	vor 1990 - unsaniert	1	1.303	--
		vor 1990 - saniert	78	2.146	1.518 - 2.762
		nach 1990	7	3.099	2.120 - 4.434
	Küstennaher Bereich (Warnemünde, Diedrichshagen, Markgrafenhede, Hohe Düne)	vor 1990 - unsaniert	--	--	--
		vor 1990 - saniert	8	4.034	2.537 - 6.055
		nach 1990	4	6.433	3.944 - 8.082
Wohn- und Geschäftshaus (5 Objekte nicht unterkellert und 19 Objekte unterkellert /teilunterkellert)	Stadt Rostock (ohne küstennahem Bereich)	vor 1990 - unsaniert	--	--	--
		vor 1990 - saniert	19	2.071	1.557 - 2.581
		nach 1990	5	2.651	1.111 - 3.800
	Küstennaher Bereich (Warnemünde, Diedrichshagen, Markgrafenhede, Hohe Düne)	vor 1990 - unsaniert	--	--	--
		vor 1990 - saniert	1	2.424	--
		nach 1990	--	--	--

Tabelle 39 Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke

Vergleichsfaktoren aus den Jahren 2022 bis 2024				
Objektart	Baujahr	Anzahl	Mittelwert [€/m² Wfl.]	Spanne [€/m² Wfl.]
Einfamilienhaus				
Stadtmitte	vor 1990 - unsaniert	--	--	--
	vor 1990 - saniert	10	3.460	2.879 - 4.213
	nach 1990	7	4.526	2.471 - 6.899
Kröpeliner-Tor-Vorstadt, Hansaviertel	vor 1990 - unsaniert	--	--	--
	vor 1990 - saniert	5	3.821	2.000 - 4.708
	nach 1990	--	--	--
Südstadt, Brinckmansdorf, Biestow, Gehlsdorf, Reutershagen, Gartenstadt, Dierkow-West, Dierkow-Ost	vor 1990 - unsaniert	6	3.202	1.107 - 4.896
	vor 1990 - saniert	84	3.372	1.862 - 5.067
	nach 1990	96	3.775	2.319 - 5.379
Dierkow-Neu, Toitenwinkel	vor 1990 - unsaniert	--	--	--
	vor 1990 - saniert	1	2.810	--
	nach 1990	5	3.534	2.806 - 4.690
Lütten Klein, Groß Klein, Evershagen, Schmarl, Lichtenhagen	vor 1990 - unsaniert	1	2.214	--
	vor 1990 - saniert	14	2.915	1.950 - 3.878
	nach 1990	23	3.336	2.190 - 4.364
Warnemünde, Diedrichshagen, Hohe Düne, Markgrafenheide	vor 1990 - unsaniert	--	--	--
	vor 1990 - saniert	10	4.336	2.357 - 7.353
	nach 1990	13	4.913	3.654 - 6.677
Mehrfamilienhäuser				
Stadtmitte	vor 1990 - unsaniert	--	--	--
	vor 1990 - saniert	28	2.504	1.746 - 3.821
	nach 1990	3	2.602	2.120 - 3.536
Kröpeliner-Tor-Vorstadt, Hansaviertel	vor 1990 - unsaniert	--	--	--
	vor 1990 - saniert	48	2.093	1.334 - 2.868
	nach 1990	3	3.508	2.376 - 4.150
Südstadt, Brinckmansdorf, Biestow, Gehlsdorf, Reutershagen, Gartenstadt, Dierkow-West, Dierkow-Ost	vor 1990 - unsaniert	--	--	--
	vor 1990 - saniert	14	2.110	1.460 - 4.512
	nach 1990	1	4.434	--
Dierkow-Neu, Toitenwinkel	vor 1990 - unsaniert	--	--	--
	vor 1990 - saniert	--	--	--
	nach 1990	1	2.464	--
Warnemünde, Diedrichshagen, Hohe Düne, Markgrafenheide	vor 1990 - unsaniert	--	--	--
	vor 1990 - saniert	8	4.034	2.537 - 6.055
	nach 1990	4	6.433	3.944 - 8.082
Wohn- und Geschäftshäuser				
Stadtmitte	vor 1990 - unsaniert	--	--	--
	vor 1990 - saniert	9	2.236	1.845 - 2.581
	nach 1990	3	2.782	2.105 - 3.333
Kröpeliner-Tor-Vorstadt, Hansaviertel	vor 1990 - unsaniert	1	703	--
	vor 1990 - saniert	13	1.978	795 - 3.570
	nach 1990	--	--	--
Südstadt, Brinckmansdorf, Biestow, Gehlsdorf, Reutershagen, Gartenstadt, Dierkow-West, Dierkow-Ost	vor 1990 - unsaniert	--	--	--
	vor 1990 - saniert	1	1.679	--
	nach 1990	--	--	--
Warnemünde, Diedrichshagen, Hohe Düne, Markgrafenheide	vor 1990 - unsaniert	--	--	--
	vor 1990 - saniert	1	2.424	--
	nach 1990	--	--	--

Tabelle 40 Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke nach Lage

Die Rohertragsfaktoren wurden bei Ertragsobjekten aus dem Verhältnis Kaufpreis/Rohertrag ermittelt. Der Kaufpreis beinhaltet den Gebäudepreis und den Bodenpreis, da die Rendite sowohl aus den baulichen Anlagen als auch aus dem Grund und Boden erwirtschaftet wird. Bei der Bewertungspraxis wurden gleiche Liegenschaftszinssätze unterstellt. Herangezogen wurden nur vermietet Objekte mit marktüblichen Mieten.

Rohertragsfaktoren für das Stadtgebiet von Rostock 2022 bis 2024			
Objektart	Baujahr	Anzahl	Spanne von – bis Rohertragsfaktor *
Einfamilienhaus	vor 1990 - saniert	4	20,0 – 39,2 27,2 -fache
	nach 1990	7	22,1 – 40,4 30,3 -fache
Mehrfamilienhaus	vor 1990 - saniert	55	14,0 – 29,1 21,5 -fache
	nach 1990	5	17,9 – 22,1 20,5 -fache
Wohn- und Geschäftshaus	vor 1990 - saniert	18	15,5 – 22,5 18,8 -fache
	nach 1990	2	19,3 – 22,6 20,9 -fache

Tabelle 41 Rohertragsfaktoren

* Rohertragsfaktor = bereinigter (BoG entspr. §8 ImmoWertV) Kaufpreis dividiert durch den marktüblichen Jahresrohertrag
Beispiel: der Kaufpreis entspricht dem 18,0-fachen des marktüblichen Jahresrohertrags

4.4 Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

Allgemeines

Sachwertfaktoren werden aus dem Verhältnis zwischen den vorläufigen – nicht marktangepassten – Sachwerten und den Kaufpreisen für (fiktiv) schadensfreie Objekte abgeleitet:

$$k_i = \frac{KP_i - boG_i}{vSW_i}$$

k = Sachwertfaktor
 KP = Kaufpreis
 vSW = vorläufiger Sachwert (schadensfrei)
 boG = besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
 i = Kauffall

Empirische Studien und langjährige Analysen haben in der Wertermittlungspraxis gezeigt, dass der Sachwertfaktor hauptsächlich durch folgende Faktoren signifikant beeinflusst wird:

- Objektart
- Sachwertmodell
- Lage / Bodenwertniveau
- Höhe des vorläufigen Sachwerts

Aus diesem Grund wurde der Modellansatz gewählt, die Sachwertfaktoren in Abhängigkeit von der Lageklasse (Bodenwertniveau) und der Höhe des vorläufigen Sachwerts zu ermitteln.

Angewendetes Bewertungsmodell für die Ermittlung der vorläufigen Sachwerte:

- | | |
|---|---|
| • Kaufpreise | Berichtszeitraum und 2 vorherige Jahre
keine Neubauobjekte – Gebäudealter >= 3 Jahre |
| • Normalherstellungskosten | NHK 2010 (Anlage 4 ImmoWertV) |
| • Gebäudestandard | ImmoWertV Anlage 4 |
| • Baunebenkosten | keine (in den NHK 2010 enthalten) |
| • Korrekturfaktoren für Land, Ortsgröße, Region | keine |
| • Bezugsmaßstab | Brutto-Grundfläche entsprechend Anlage 4 Nr. 2 |
| • Baupreisindex | Preisindex für die Bauwirtschaft des statistischen Bundesamtes |
| • Baujahr | ursprüngliches Baujahr |
| • Gesamtnutzungsdauer | nach Anlage 1 ImmoWertV |
| • Restnutzungsdauer | Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter; ggf. modifizierte Restnutzungsdauer; bei Modernisierungsmaßnahmen Verlängerung der RND nach Anlage 2 ImmoWertV |
| • Außenanlagen | 2 % vom (Zeit)Wert bei Reihenmittelhäusern,
3 % vom (Zeit)Wert bei REH und DHH,
4 % vom (Zeit)Wert bei freistehenden EFH |
| • Bodenwert | Bodenrichtwert mit Anpassung an den Kaufzeitpunkt entsprechend Punkt 4.1 und die Grundstücksgröße entsprechend Punkt 4.5 Grundstücksmarktbericht |
| • erschließungsbeitragsrechtlicher Zustand | Erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei |
| • vorläufiger Sachwert | kleiner als 1.000.000 Euro |

Mit den im folgenden Abschnitt angegebenen Konstanten a und b lassen sich, unter sach- und fachgerechter Würdigung, in der jeweiligen Lageklasse unter Berücksichtigung des Bodenwert-

niveaus (Bodenrichtwert) – in Abhängigkeit vom vorläufigen Sachwert – Sachwertfaktoren ableiten.

Dabei gilt:

$$k = a \times vSW^b$$

k = Sachwertfaktor
 vSW = vorläufiger Sachwert (schadensfrei)
 a, b = Konstanten

Die Untersuchung der vorhandenen Daten hat gezeigt, dass es einen nachweisbaren Unterschied bei den abgeleiteten Sachwertfaktoren zwischen dem küstennahen Bereich und dem innerstädtischen Stadtbereich gibt. Es zeigte sich weiter, dass sich die Sachwertfaktoren in den Bodenrichtwertniveaus von bis 250 €/m², 250 – 400 €/m² und über 400 €/m² signifikant unterscheiden. Im küstennahen Bereich besteht noch ein signifikanter Unterschied zwischen dem Teilmarkt Warnemünde bis Markgrafenheide, also Lagen mit unmittelbarem Ostseebezug und Diedrichshagen, wo ein eher gedämpftes Marktgeschehen feststellbar ist.

Für die Ableitung der Sachwertfaktoren wurden insgesamt 359 Kauffälle verwendet. Verkäufe von Neubauobjekten wurden von der Untersuchung ausgeschlossen. Zur Ausgrenzung von Ausreißern aus der Stichprobe wurden Ausreißertests durchgeführt.

Sachwertfaktoren nach NHK 2010 (SW-RL)							
vorläufiger Sachwert [€]	küstennaher Bereich			innerstädtischer Bereich			
	Gesamt	Warnemünde	Diedrichshagen	Gesamt	Bodenrichtwertniveau [€/m ²]		
					kleiner 250	250 - 400	größer 400
100.000	3,02	3,46	2,54	2,29	2,01	2,42	1,87
150.000	2,38	2,65	2,08	1,82	1,65	1,87	1,58
200.000	2,01	2,19	1,81	1,55	1,44	1,57	1,41
250.000	1,76	1,89	1,62	1,37	1,29	1,36	1,29
300.000	1,59	1,68	1,48	1,24	1,19	1,21	1,19
350.000	1,45	1,52	1,37	1,14	1,10	1,10	1,12
400.000	1,34	1,39	1,28	1,06	1,03	1,01	1,06
450.000	1,25	1,29	1,21	0,99	0,98	0,94	1,01
500.000	1,18	1,20	1,15	0,93	0,93	0,88	0,97
550.000	1,11	1,13	1,10	0,89	0,89	0,83	0,93
600.000	1,06	1,06	1,05	0,84	0,85	0,79	0,90
650.000	1,01	1,01	1,01	0,81	0,82	0,75	0,87
700.000	0,97	0,96	0,98	0,77	0,79	0,71	0,84
750.000	0,93	0,92	0,94	0,75	0,76	0,68	0,82
800.000	0,89	0,88	0,91	0,72	0,74	0,66	0,80
Anzahl	29	13	16	294	16	167	68
a	2.540,99	6.654,87	730,75	1.379,43	497,16	3.268,42	204,06
b	-0,585	-0,657	-0,492	-0,556	-0,479	-0,626	-0,408

Tabelle 42 Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

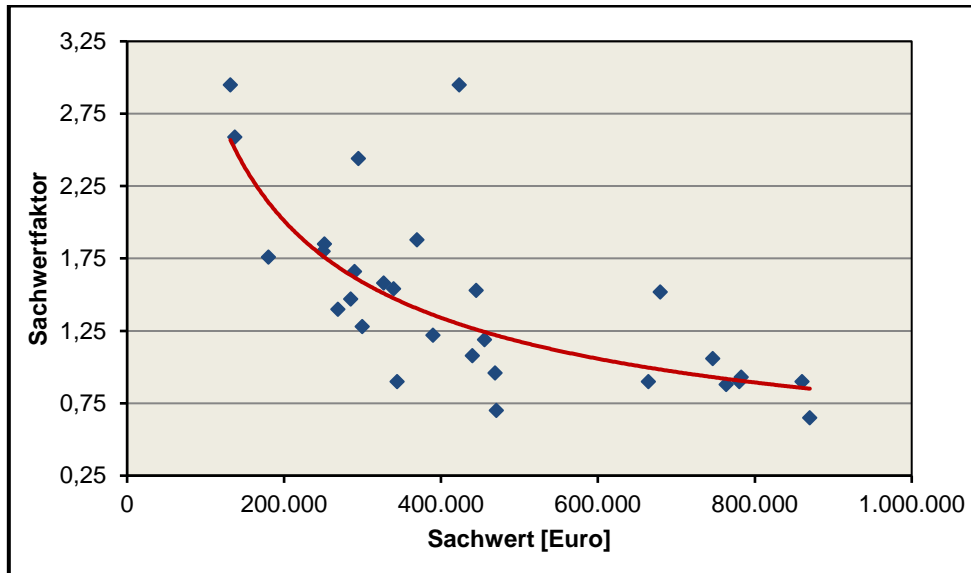


Abb. 25 Sachwertfaktoren küstennaher Bereich

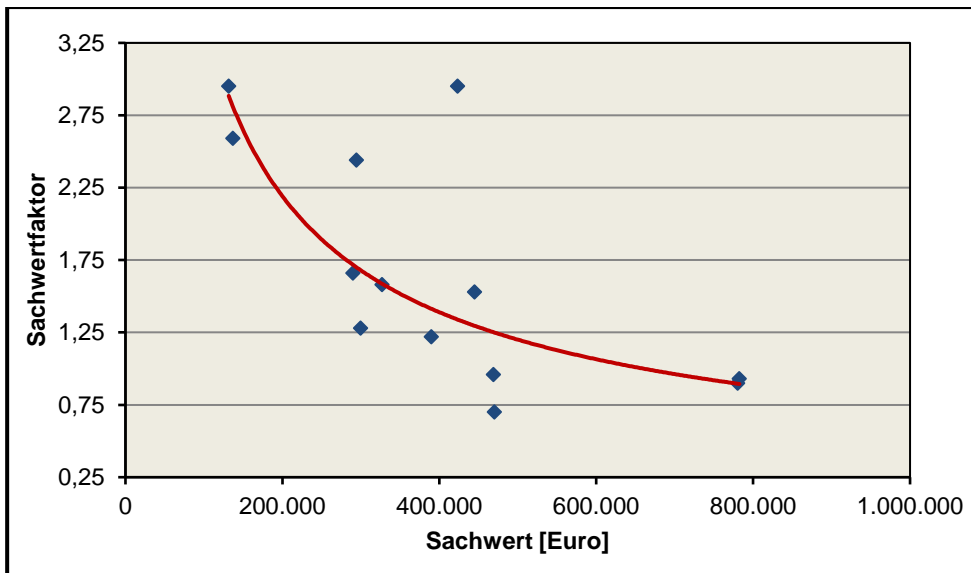


Abb. 26 Sachwertfaktoren Warnemünde, Markgrafenheide

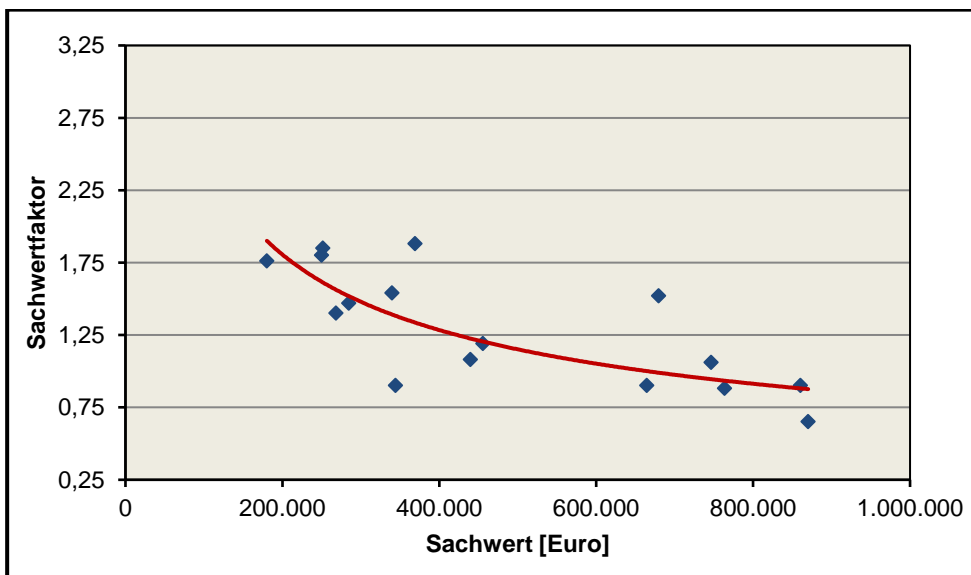


Abb. 27 Sachwertfaktoren Diedrichshagen

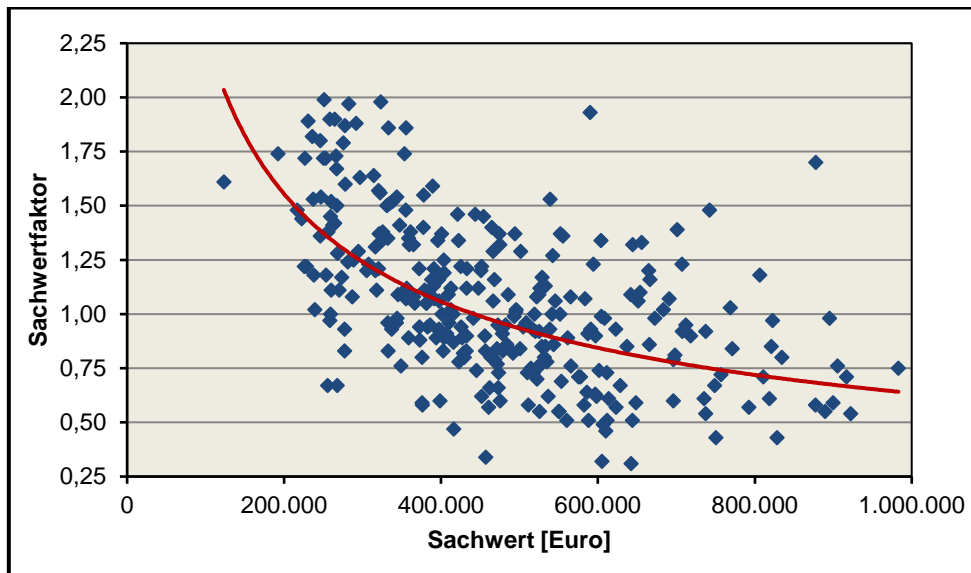


Abb. 28 Sachwertfaktoren innerstädtischer Bereich

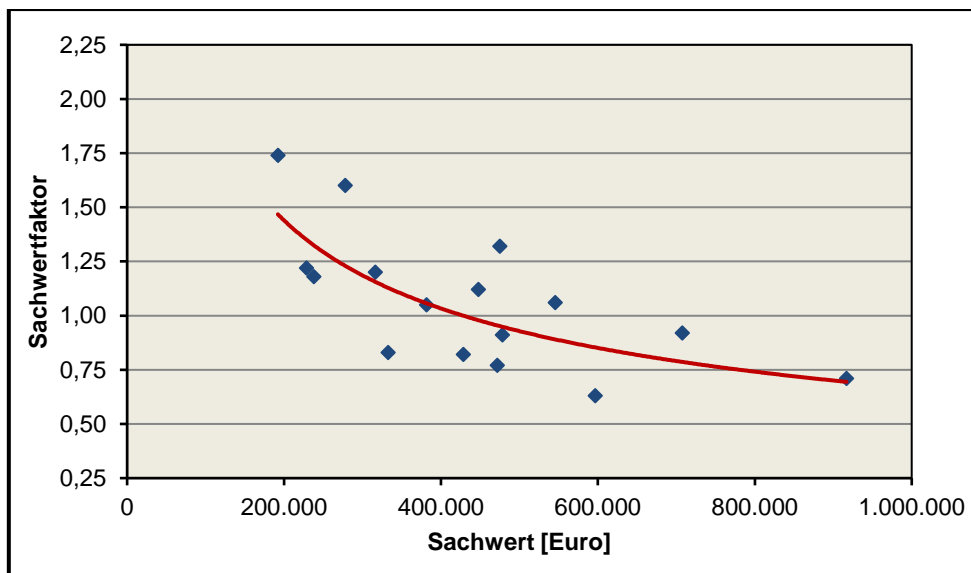


Abb. 29 Sachwertfaktoren innerstädtisch kleiner 250 €/m² BRW

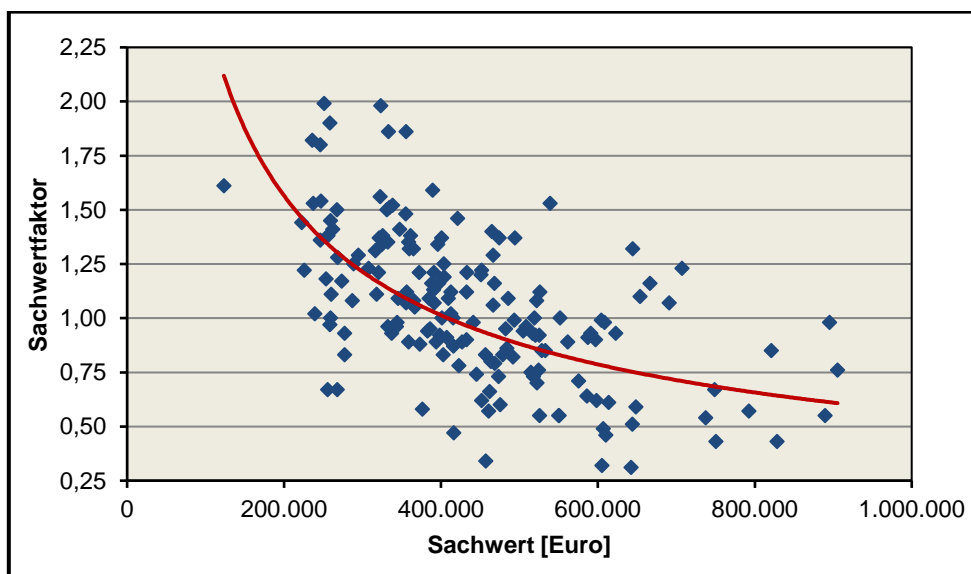


Abb. 30 Sachwertfaktoren innerstädtisch von 250 bis 400 €/m² BRW

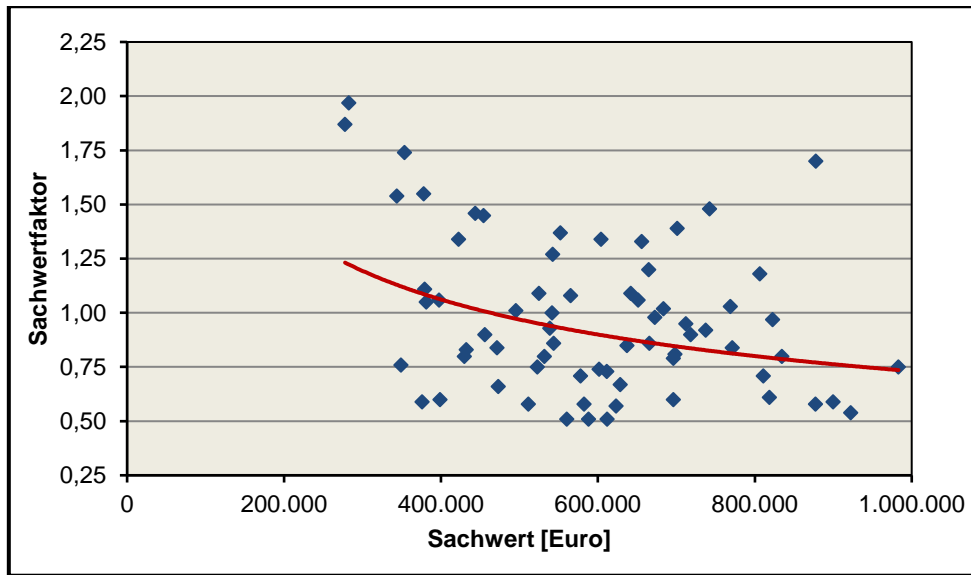


Abb. 31 Sachwertfaktoren innerstädtisch größer 400 €/m² BRW

4.5 Umrechnungskoeffizienten für gleichartige Baugrundstücke, ohne Küstenbereich

Es wurden die Verkäufe von unbebauten Grundstücken für freistehende Ein- u. Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenend- und Reihenmittelhäusern hinsichtlich der Abhängigkeit des Bodenpreises von der Grundstücksgröße untersucht. Ziel der Datenanalyse ist die Ableitung von Faktoren für die Anpassung des Kaufpreises an die verkaufte Grundstücksgröße.

Für die Untersuchung wurde die Kaufpreissammlung nachfolgenden Kriterien untersucht:

Vertragsart: Kaufverträge, keine ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnisse
 Betrachtungszeitraum: 2020 bis 2024
 Teilmarkt: Verkäufe von Grundstücken für Ein- und Zweifamilienhäusern
 Grundstücksgröße: 100 m² bis 1.500 m²
 Anzahl Bauplätze: 1
 Sonstiges: keine Arrondierungsflächen, baureifes Land

Gleichartige Baugrundstücke mit einer geringeren Flächengröße als der Durchschnitt, wurden teilweise zu höheren Quadratmeterpreisen verkauft. Auf der anderen Seite wurden großflächige Baugrundstücke oftmals unter dem Preisniveau durchschnittlicher Grundstücksgrößen verkauft.

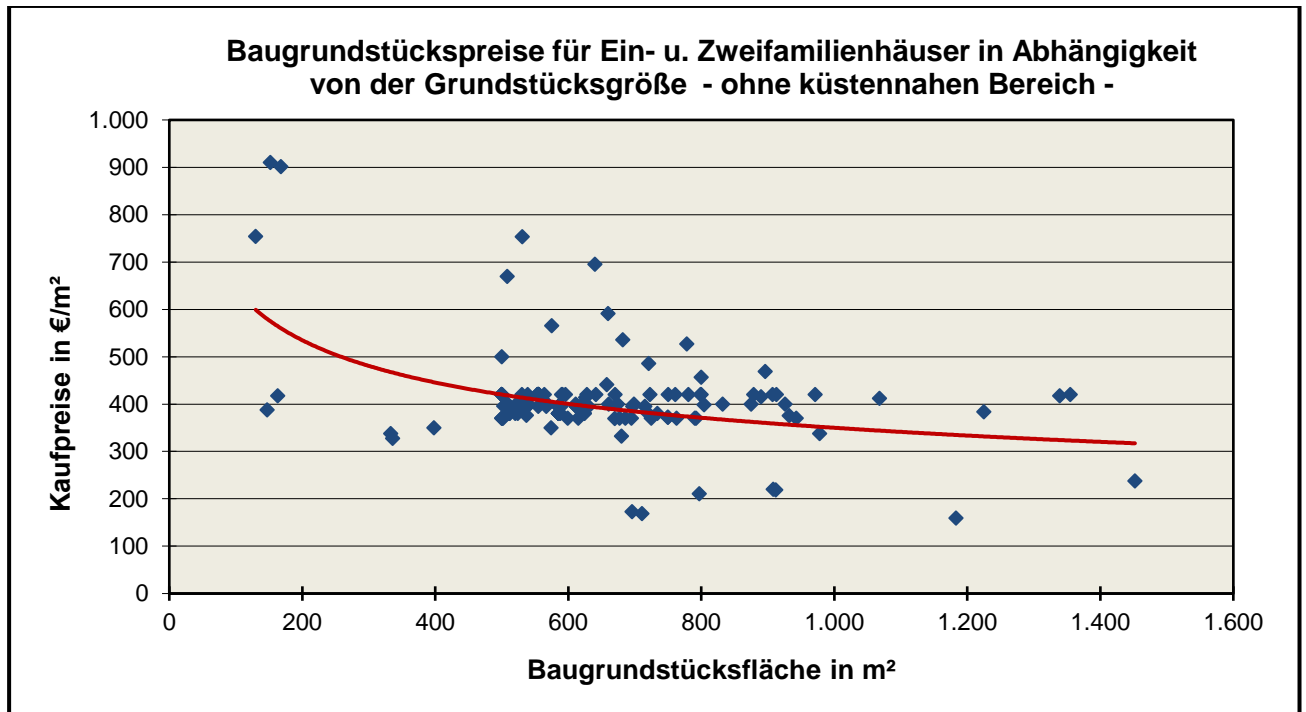


Abb. 32 Abhängigkeit Kaufpreis von Grundstücksgröße

Die folgenden Umrechnungskoeffizienten sind als Anhaltswerte zu sehen, mit welchen der Einfluss der Grundstücksgröße auf den Bodenwert bei Belegenheit des Grundstücks außerhalb des küstennahen Bereiches berücksichtigt werden kann.

Umrechnungskoeffizienten											
Fläche [m ²]	100	200	300	400	500	600	700	800	1.000	1.200	1.500
Koeffizient	1,57	1,32	1,19	1,11	1,05	1,00	0,96	0,93	0,88	0,84	0,79

Tabelle 43 Umrechnungskoeffizienten Grundstücksgröße

Beispiel:

Bodenrichtwert 400,- €/m² bezogen auf eine Grundstücksgröße von 500 m²,

gesucht wird der spezifische Bodenwert für ein Grundstück von 800 m²,

- Umrechnungskoeffizient für 500 m² = 1,05

- Umrechnungskoeffizient für 800 m² = 0,93

spezifischer Bodenwert = 400,- €/m² x (0,93 / 1,05) = 400,- €/m² x 0,885 = 354,- €/m²

4.6 Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von Abweichungen im Maß der baulichen Nutzung (wGFZ) – Teilmarkt gewerblicher Wohnungsbau

In der nachfolgenden Analyse wurde der Einfluss der möglichen baulichen Ausnutzung von Grundstücken (hier wertrelevante Geschossflächenzahl - wGFZ) auf den Bodenwert von **Baugrundstücken für den gewerblichen Wohnungsbau** untersucht.

Datengrundlage:

Herangezogen für die Untersuchung wurden Kauffälle von unbebauten Grundstücken für die zukünftige Bebauung mit Mehrfamilienhäusern bzw. Wohn- und Geschäftshäusern mit überwiegender Wohnanteil. Die zukünftige Nutzung und die geplante Bebauung wurden den Kaufverträgen, den Informationen des Bauamtes oder den Beschlussvorlagen der Stadtvertretung entnommen. Aus diesen Unterlagen wurde die zukünftige wGFZ ermittelt. Bei der Ermittlung wurden Keller- oder Garagengeschosse nicht berücksichtigt, ausgebaute Dachgeschosse zu 50%.

Insgesamt standen 108 Kauffälle aus dem Zeitraum 2014 bis 2024 für die Auswertung zur Verfügung. Diese Kauffälle wurden auf Ausreißer untersucht. Letztlich verblieben 84 Kauffälle für die Ableitung der Anpassungskurve.

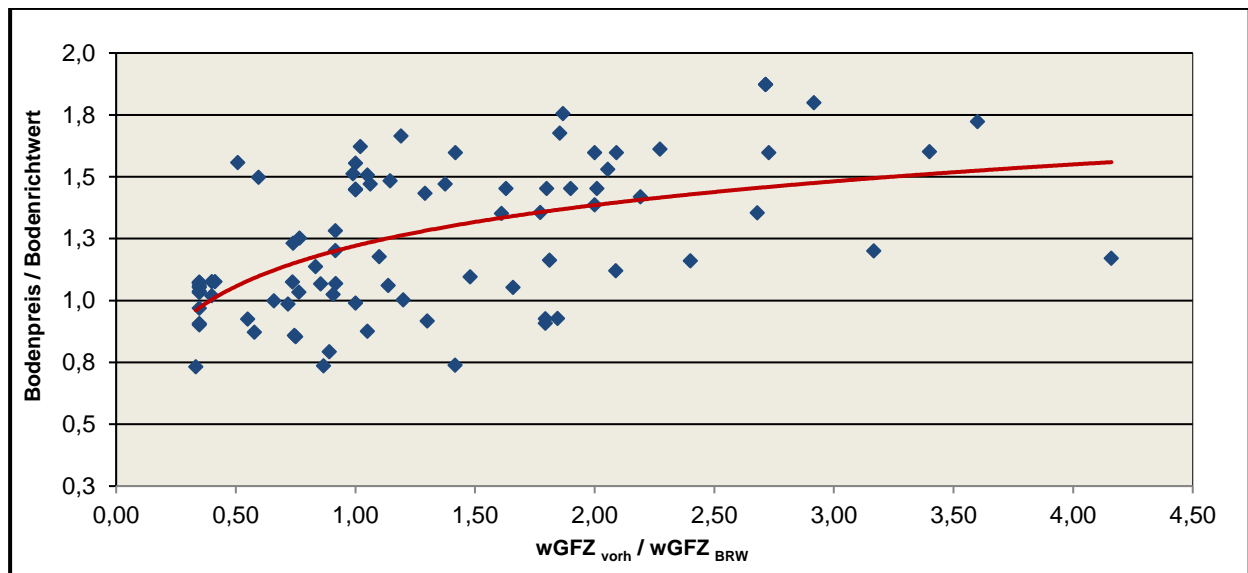


Abb. 33 Abhängigkeit Kaufpreis von der wertrelevanten Geschossflächenzahl (wGFZ)

Ergebnis:

Für die Anpassung der wGFZ des Grundstücks an die wGFZ des Gebietes ergibt sich aus der oben beschriebenen Untersuchung folgende Formel:

$$\text{Anpassungsfaktor} = \frac{0,232 \ln(\text{wGFZ}_{\text{vorh}}) + 1}{0,232 \ln(\text{wGFZ}_{\text{BRW}}) + 1}$$

Umrechnungskoeffizienten														
wGFZ	0,4	0,6	0,8	1,0	1,2	1,4	1,6	1,8	2,0	2,2	2,4	2,6	2,8	3,0
Koeffizient	0,79	0,88	0,95	1,00	1,04	1,08	1,11	1,14	1,16	1,18	1,20	1,22	1,24	1,25

Tabelle 44 Umrechnungskoeffizienten wertrelevante GFZ

Beispiel:

Bodenrichtwert 150,- €/m² bezogen auf eine wGFZ von 1,2
 gesucht wird der spezifische Bodenwert für ein Grundstück mit der Ausnutzung wGFZ = 1,8:

- Umrechnungskoeffizient für 1,2 = 1,04

- Umrechnungskoeffizient für 1,8 = 1,14

spezifischer Bodenwert = 150,- €/m² x 1,14 / 1,04 = 150,- €/m² x 1,10 = 165 €/m²

4.7 Zu- und Abschläge für Arrondierungsflächen

Arrondierungsflächen = Splitterflächen, so genannte Schikanierzwickel werden häufig zu Preisen gehandelt, die vom gewöhnlichen Geschäftsverkehr abweichen. Unter solchen Flächen werden Grundstücke verstanden, die auf Grund ihres Zuschnitts und der Lage selbständig nicht baulich nutzbar sind, jedoch in Verbindung mit dem benachbarten Grundstück dessen bauliche oder sonstige Nutzung verbessern oder sogar erst ermöglichen.

Untersuchungen vom Gutachterausschuss zu Preisrelationen zum jeweiligen Bodenrichtwert brachten folgendes Ergebnis (siehe Tabelle). Die hieraus ersichtlichen Bodenpreisspannen werden durch vorliegende Kauffälle untermauert.

Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass in den ausgewiesenen Zu-/Abschlägen weitere spezifische Grundstücksmerkmale (§ 5 ImmoWertV) durch die jeweiligen Marktteilnehmer berücksichtigt worden sind, wird darauf hingewiesen, dass zum Zwecke der Ableitung von Verkehrswerten der Zu- bzw. Abschlag nur auf den örtlichen Bodenrichtwert anzuwenden ist.

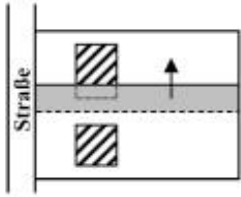

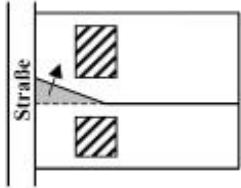
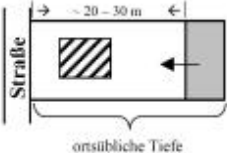
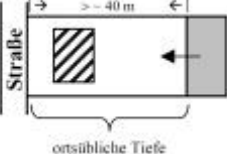
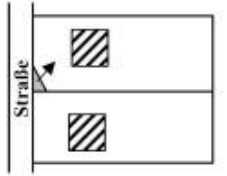

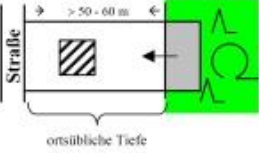
Zu- und Abschläge für Arrondierungsflächen in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock 2020 – 2024				
Art der unselbständigen Teilfläche	Anzahl Kauffälle	Ø Grundstücksgröße bzw. Größenspanne	Ø Preis bzw. Preisspanne in % des Bodenrichtwertes	Standardabweichung des Ø Preises
Baurechtlich notwendige Flächen, oder zur baulichen Erweiterung, oder Bereinigung eines baurechts-widrigen Zustandes (z.B. Überbau) 	54	168 m² 1 m² - 1.260 m²	79 % 18,5 % - 188 %	33 %
Private Erschließungsflächen 	11	259 m² 26 m² - 1.711 m²	52 % 20 % - 100 %	24 %
Seitlich gelegene Flächen bzw. andere als Stellplatz geeignete Flächen 	21	309 m² 5 m² - 1.380 m²	65 % 6 % - 124 %	36 %

Tabelle 45 Zu- und Abschläge für Arrondierungsflächen

Art der unselbständigen Teilfläche	Anzahl Kauffälle	Ø Grundstücksgröße bzw. Größenspanne	Ø Preis bzw. Preisspanne in % des Bodenrichtwertes	Standardabweichung des Ø Preises
<p>Garten- u. Hinterland in Innenbereichslagen bei <u>wenig/kaum</u> vorhandenem Garten-/Hinterland</p> 	10	<p>234 m² 37 m² - 753 m²</p>	<p>33 % 4 % - 80 %</p>	27 %
<p>Garten- u. Hinterland in Innenbereichslagen bei <u>ausreichend</u> vorhandenem Garten-/Hinterland</p> 	12	<p>176 m² 15 m² - 493 m²</p>	<p>30 % 4 % - 50 %</p>	16 %
<p>Sonstige Teilflächen / andere nicht als Stellplatz geeignete Flächen</p> 	16	<p>115 m² 4 m² - 670 m²</p>	<p>32 % 2 % - 87,5 %</p>	30 %
<p>Kauf von Teilflächen als Vorgartenfläche, Rückkauf von Verkehrsfläche zum Hausgrundstück</p> 	23	<p>73 m² 2 m² - 376 m²</p>	<p>35 % 23 % - 81,5 %</p>	18 %
<p>Garten-/Hinterland aus land- u. forstwirtschaftlichen Grundstücken</p>  <p>* hier abweichender Zeitraum von 10 Jahren</p>	10	<p>565 m² 130 m² - 1.623m²</p>	<p>8 % 1 % - 28 %</p>	10 %

5 Weitere Untersuchungen

5.1 Mieten für nicht preisgebund. Wohnraum, Ladengeschäfte, Büros u. Stellplätze

5.1.1 Mieten für nicht preisgebundenen Wohnraum

Die nachfolgende Mietübersicht soll als Orientierungshilfe auf dem Rostocker Wohnungsmarkt für nicht preisgebundenen Wohnraum dienen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sie nicht die Anforderungen nach § 558c (Mietspiegel) und § 558d (qualifizierter Mietspiegel) des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) erfüllen.

Umfang

Beim Gutachterausschuss wurden in den Jahren 2020 bis 2024 rund 1.650 Mieten über nicht preisgebundenen Wohnraum ausgewertet.

Mietobjekte

Die Mietangaben der Tabelle beziehen sich auf Wohnungen aus dem Bereich von Mehrfamilien-, Wohn- und Geschäftshäusern, vermieteten Eigentumswohnungen und saniertem Plattenbau.

Ausstattung

Die Zahlenangaben beziehen sich auf Wohnungen mit zentraler Beheizung und mit Bad/WC (durchschnittlicher mittlerer Ausstattungsstandard).

Miete

Es sind Nettokaltmieten in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche angegeben, in denen Betriebskosten oder sonstige Nebenkosten nicht enthalten sind.

Gliederung

Die Mietübersicht ist nach Lage der Stadtteile, Wohnflächen und Ausstattungsstandards gestaffelt.

Ausgewertet wurden den Verkäufen zu Grunde liegende Bestandsmieten!

Nettomonatsmieten für einige Bereiche der Hanse- und Universitätsstadt Rostock			
Stadtteil	Wohnfläche [m ²]	Ø mittlerer Ausstattungsstandard [€/m ²]	
Warnemünde (Zeitraum 2020-2024)	bis 50 (Ø 43 m ²)	Mittelwert Spanne	12,10 8,62 – 22,16 (11*)
	51 - 100 (Ø 68 m ²)	Mittelwert Spanne	9,43 5,34 – 15,96 (52*)
	>100 (Ø 119 m ²)	Mittelwert Spanne	12,07 8,55 - 17,65 (3*)
Stadtmitte (Zeitraum 2020-2024)	bis 50 (Ø 39 m ²)	Mittelwert Spanne	8,94 5,87 - 16,07 (127*)
	51 - 100 (Ø 73 m ²)	Mittelwert Spanne	8,92 4,34 – 15,23 (295*)
	>100 (Ø 129 m ²)	Mittelwert Spanne	8,29 5,17 - 13,50 (60*)
Kröpeliner-Tor-Vorstadt (Zeitraum 2020-2024)	bis 50 (Ø 40 m ²)	Mittelwert Spanne	8,77 4,60 - 14,50 (327*)
	51 - 100 (Ø 69 m ²)	Mittelwert Spanne	8,22 4,21 – 13,52 (225*)
	>100 (Ø 121 m ²)	Mittelwert Spanne	8,59 5,62 - 10,44 (12*)

Hansaviertel (Zeitraum 2020-2024)	bis 50 (Ø 44 m ²)	Mittelwert Spanne	7,87 5,10 - 11,61 (34*)
	51 - 100 (Ø 70 m ²)	Mittelwert Spanne	7,87 5,00 - 13,09 (117*)
	>100 (Ø 116 m ²)	Mittelwert Spanne	7,93 6,39 - 9,69 (13*)
Reutershagen (Zeitraum 2020-2024)	bis 50 (Ø 46 m ²)	Mittelwert Spanne	7,37 5,38 - 10,26 (14*)
	51 - 100 (Ø 63 m ²)	Mittelwert Spanne	8,14 5,16 - 12,00 (46*)
	>100 (Ø 136 m ²)	Mittelwert Spanne	10,40 7,73 - 12,29 (4*)
Südstadt (Zeitraum 2020-2024) für >100 m² Zeitraum 2015-2024)	bis 50 (Ø 47 m ²)	Mittelwert Spanne	6,24 5,84 - 6,85 (6*)
	51 - 100 (Ø 63 m ²)	Mittelwert Spanne	6,31 5,00 - 7,37 (10*)
	>100 (Ø 123 m ²)	Mittelwert Spanne	7,63 6,02 - 10,28 (5*)
Gehlsdorf (Zeitraum 2020-2024; für >100 m² Zeitraum 2015-2024)	bis 50 (Ø 48 m ²)	Mittelwert Spanne	8,13 7,20 - 9,68 (5*)
	51 - 100 (Ø 72 m ²)	Mittelwert Spanne	7,64 5,03 - 9,00 (9*)
	>100 (Ø 113 m ²)	Mittelwert Spanne	9,13 7,47 - 13,60 (8*)
Dierkow, Toitenwinkel (industrieller Wohnungsbau) (Zeitraum 2020-2024)	bis 50 (Ø 42 m ²)	Mittelwert Spanne	5,48 4,26 - 6,42 (13*)
	51 - 100 (Ø 60 m ²)	Mittelwert Spanne	5,57 4,42 - 9,11 (61*)
Dierkow, Toitenwinkel (konventionelle Bauweise) (Zeitraum 2020-2024)	bis 50 (Ø 45 m ²)	Mittelwert Spanne	6,72 5,84 - 7,85 (7*)
	51 - 100 (Ø 75 m ²)	Mittelwert Spanne	7,75 6,43 - 10,17 (19*)

Nettomonatsmieten für einige Bereiche der Hanse- und Universitätsstadt Rostock			
Stadtteil	Wohnfläche [m²]	Ø mittlerer Ausstattungsstandard [€/m²]	
Lütten Klein, Groß Klein, Evershagen, Schmarl, Lichtenhagen (industrieller Wohnungsbau) (Zeitraum 2020-2024)	bis 50 (Ø 40 m ²)	Mittelwert Spanne	6,61 5,33 - 9,63 (32*)
	51 - 100 (Ø 66 m ²)	Mittelwert Spanne	5,85 4,52 - 9,07 (50*)
Evershagen, Lichtenhagen (konventionelle Bauweise) (Zeitraum 2020-2024)	bis 50 (Ø 30 m ²)	Mittelwert Spanne	7,58 7,04 - 8,13 (2*)
	51 - 100 (Ø 73 m ²)	Mittelwert Spanne	8,65 7,29 - 9,52 (4*)

Tabelle 46 Übersicht über Nettokaltmieten für nicht preisgebunden Wohnraum

5.1.2 Mieten für gewerbliche Einheiten und PKW-Stellplätze

Der folgende Abschnitt gibt einen kleinen Überblick über die Höhe vereinbarter Mieten für Ladengeschäfte, Büro- und Praxiseinheiten, Stellplätze, Garagen und Tiefgaragenstellplätze. Für die nachfolgenden Untersuchungen standen dem Gutachterausschuss rund 450 Vergleichsmieten im Untersuchungszeitraum zur Verfügung.

Das Mietpreismaterial für die hier vorgestellten Mietpreisübersichten wurde durch Anfragen im Zusammenhang mit der Führung der Kaufpreissammlung beim Verkauf von Gebäuden mit Mietwohnungen, Ladengeschäften, Garagen und Stellplätzen und aus Angaben im Zusammenhang mit der Erstattung von Gutachten zusammengetragen.

Wir weisen darauf hin, dass die Übersichten nicht repräsentativ sind und nicht eindeutig das Marktgeschehen widerspiegeln!

Mieten für Ladengeschäfte für einige Bereiche der Hanse- und Universitätsstadt Rostock (ohne Supermärkte, Zeitraum 2020 - 2024)			
Stadtteil	Ladengröße [m ²]	Monatsmiete [€/m ²]	
Stadtmitte	bis 200 (Ø 74 m ²)	Mittelwert Spanne	35,06 6,67 – 75,85 (13*)
	ab 200 (Ø 702 m ²)	Mittelwert Spanne	31,21 26,41 – 35,12 (5*)
KTV, Hansaviertel	bis 200 (Ø 83 m ²)	Mittelwert Spanne	12,82 5,00 – 31,88 (23*)
	ab 200 (Ø 389 m ²)	Mittelwert Spanne	10,61 6,25 – 20,27 (6*)
Südstadt, Gehlsdorf, Reutershagen (Zeitraum 2015-2024)	bis 200 (Ø 78 m ²)	Mittelwert Spanne	23,48 7,44 – 46,92 (21*)
	ab 200 (Ø 695 m ²)	Mittelwert Spanne	14,16 5,87 – 34,52 (12*)
Dierkow, Toitenwinkel	bis 200 (Ø 102 m ²)	Mittelwert Spanne	13,65 9,88 – 27,07 (14*)
	ab 200 (Ø 1.183 m ²)	Mittelwert Spanne	8,40 3,98 – 10,93 (5*)
Warnemünde	bis 200 (Ø 106 m ²)	Mittelwert Spanne	19,25 5,00 – 45,00 (6*)

Tabelle 47 Mieten für Ladengeschäfte

Mieten für Büros/Praxen für einige Bereiche der Hanse- und Universitätsstadt Rostock (Zeitraum 2020 - 2024)			
Stadtteil	Bürogröße [m²]	Monatsmiete [€/m²]	
Stadtmitte	bis 100 (Ø 55 m ²)	Mittelwert Spanne	9,31 4,99 – 13,57 (17*)
	ab 100 (Ø 424 m ²)	Mittelwert Spanne	8,91 3,76 – 17,99 (34*)
KTV, Hansaviertel, Reutershagen, Südstadt	bis 100 (Ø 54 m ²)	Mittelwert Spanne	9,48 4,05 – 24,75 (16*)
	ab 100 (Ø 265 m ²)	Mittelwert Spanne	9,39 3,10 – 14,91 (33*)
Dierkow, Toitenwinkel	bis 100 (Ø 61 m ²)	Mittelwert Spanne	8,90 3,99 – 15,58 (17*)
	ab 100 (Ø 241 m ²)	Mittelwert Spanne	9,75 6,43 – 14,18 (20*)

Tabelle 48 Übersicht über Nettokaltmieten für Büros/Praxen

Monatsmieten für PKW-Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen für einige Bereiche der Hanse- und Universitätsstadt Rostock (Zeitraum 2020-2024)			
Stadtteil	Nutzungsart	Monatsmiete [€]	
Schmarl, Lichtenhagen, Groß Klein, Toitenwinkel, Dierkow, Lütten Klein	Stellplatz	Mittelwert Spanne	18,87 10,00 – 45,00 (47*)
Toitenwinkel	Tiefgaragen- stellplatz	Mittelwert Spanne	47,60 47,60 – 47,60 (6*)
Stadtmitte, KTV, Hansaviertel, Reutershagen, Südstadt, Brinckmansdorf, Biestow, Gehlsdorf, Warnemünde	Stellplatz	Mittelwert Spanne	40,37 15,00 – 110,00 (51*)
Stadtmitte, KTV, Reutershagen, Südstadt, Warnemünde	Tiefgaragen- stellplatz	Mittelwert Spanne	63,55 25,21 – 100,00 (34*)
Stadtmitte, KTV, Hansaviertel, Reutershagen, Brinckmansdorf, Gehlsdorf, Warnemünde	Garage	Mittelwert Spanne	61,73 17,00 – 150,00 (33*)

Tabelle 49 Mieten für PKW-Stellplätze

***Anmerkung:** Anzahl der uns bekannt gewordenen und ausgewerteten Mietverträge, die jedoch nicht repräsentativ für den gesamten Markt sind.

5.2 Erbbaurechte

Erbbaurechte stellen eine besondere Eigentumsform dar. Hierbei erlaubt ein Eigentümer (Erbbaurechtsgeber) die Nutzung seines Grundstücks als Baugrundstück durch einen s.g. Erbbaurechtsnehmer. Der Erbbaurechtsnehmer erhält für eine bestimmte Zeit das Recht, auf dem Grundstück (Erbbaurechtsgrundstück) ein Gebäude zu errichten und zu nutzen. Das Gebäude bleibt Eigentum des Erbbaurechtsnehmers. Zur rechtlichen Absicherung wird ein Vertrag geschlossen (Erbbaurechtsbestellungsvertrag) und das Erbbaurecht an 1.Rangstelle in Abteilung II des Grundbuchs des Erbbaugrundstücks eingetragen. Dieser Vertrag muss notariell beurkundet werden. Das Erbbaurecht ist ein grundstücksgleiches Recht, was besagt, dass der Erbbauberechtigte dieses Recht mit dem aufstehenden Gebäude verkaufen, beleihen und weitervererben kann.

Der Erbbaurechtsnehmer hat dem Erbbaurechtsgeber eine Gebühr für die Nutzung des Erbbaurechtsgrundstückes zu entrichten (Erbbauzins). Dieser Erbbauzins ist in der Regel notariell festgeschrieben. Ebenso sind Anpassungsklauseln und Fälligkeiten für den Erbbauzins festgeschrieben.

Nach dem Ablauf der vereinbarten Laufzeit des Erbbaurechts (bei Wohnnutzung meist 99 Jahre) fällt das Erbbaurecht an den Erbbaurechtsgeber zurück. Die baulichen Anlagen auf dem Grundstück werden Eigentum des Erbbaurechtsgebers, es sei denn es ist etwas Anderes im Erbbaurechtsbestellungsvertrag geregelt. Ebenfalls im Vertrag sind Entschädigungen für die baulichen Anlagen geregelt.

Wird der Erbbauzins nicht gezahlt oder verstößt der Erbbaurechtsnehmer gegen die Vereinbarungen im Erbbaurechtsbestellungsvertrag, so kann es zur vorzeitigen Auflösung des Erbbaurechts kommen (Heimfall). Hierzu müssen Regelungen im Erbbaurechtsbestellungsvertrag festgeschrieben sein (Heimfallvereinbarung).

Erstbestellung von Erbbaurechten

Im Berichtszeitraum wurden keine Erbbaurechtsbestellungsverträge durch die Geschäftsstelle registriert. Zur Stichprobenvergrößerung werden in der nachfolgenden Untersuchung die letzten 10 Jahre zusammengefasst. Es werden nur Fälle untersucht, die keinen ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen unterliegen.

Nutzungszweck	Anzahl	Laufzeit [Jahre]		Erbbauzins [€/m²]		Erbbauzinssatz [%] *	
		Mittelwert	Spanne	Mittelwert	Spanne	Mittelwert	Spanne
Wohnen	4	64	36 – 76	2,43	1,33 – 5,50	2,9	0,5 – 5,0
Gemeinnützigkeit	2	65	59 – 70	0,57	0,30 – 0,84	3,0	1,0 – 5,0
Kindergarten	3	50	50 – 50	3,80	3,60 – 4,20	4,7	3,5 – 6,0
Gewerbe	5	63	52 – 81	10,27	2,00 – 20,04	5,0	3,6 – 7,0
Handel	5	79	49 – 99	5,29	1,75 – 9,45	7,3	6,5 – 8,3
Produktion	2	25	20 – 30	4,80	4,80 – 4,80	24,00	24,0 – 24,0
Hotel/Gastronomie	1	59	--	1,40	--	7,0	--

Tabelle 50 Überblick über Laufzeit und Höhe des Erbbauzins - Erstbestellungen

* Grundlage für die Verzinsung ist der vertraglich zu Grunde gelegte Bodenwert aus dem Erbbaurechtsbestellungsvertrag. Ist kein Erbbauzins angegeben, wurden im Vertrag keine Angaben zum Bodenwert gemacht.

Verkäufe von Erbbaurechten

Erbbaurechte sind durch das Anlegen eines eigenen Grundbuchs, wie jedes andere Grundstück, auf dem Grundstücksmarkt handelbar und mit Krediten belastbar (grundstücksgleiches

Recht). Zu beachten ist dabei, dass das Erbbaugrundstück genauso auf dem Immobilienmarkt handelbar ist, wie das Erbbaurecht.

In der nachfolgenden Untersuchung werden nur Verkäufe von Erbbaurechten der letzten 10 Jahre betrachtet. Diese umfassen das Recht und die aufstehenden baulichen Anlagen.

Nutzungszweck	Anzahl	Laufzeit [Jahre]		Erbbauzins [€/m²]		Erbbauzinssatz [%] **	
		Mittelwert	Spanne	Mittelwert	Spanne	Mittelwert	Spanne
Wohnen	22	58	7 – 81	1,95	0,75 – 5,50	1,4	0,2 – 5,0
Gemeinnützigkeit	3	42	18 – 70	2,91	0,84 – 5,81	3,3	0,9 – 5,0
Kindergarten	1	48	--	3,6	--	3,5	--
Gewerbe	3	32	29 – 37	10,07	4,72 – 19,60	5,9	3,2 – 7,3
Produktion	1	3	--	3,14	--	3,9	--
Handel	2	74	49 – 99	2,94	1,75 – 4,13	7,3	7,0 – 7,7
Hotel/Gastronomie	4	44	28 – 60	9,96	0,63 – 17,62	2,6	1,2 – 6,3

Tabelle 51 Überblick über Laufzeit und Höhe des Erbbauzins - Verkäufe von Erbbaurechten

** Grundlage für die Verzinsung ist der aktuelle Bodenwert

Für den Teilmarkt mit dem Nutzungszweck: Einfamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser wurde eine detailliertere Untersuchung vorgenommen, da für diesen Nutzungszweck entsprechende Daten zur Verfügung standen.

Gemäß § 50 ImmoWertV21 ermittelt sich der finanzmathematische Wert eines bebauten Erbbaurechts wie folgt:

Finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts = (Wert des fiktiven Volleigentums abzüglich des Bodenwertes des fiktiv unbelasteten Grundstücks) + (über die Restlaufzeit des Erbbaurechts kapitalisierte Differenz aus dem angemessenen und dem erzielbaren Erbbauzins) - (abgezinst, nicht zu entschädigender Wertanteil der baulichen Anlagen, wenn die Restlaufzeit des Erbbaurechts kürzer ist als die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen).

Entsprechend § 49 ImmoWertV21 besteht ebenso die Möglichkeit, einen Vergleichswert auf Basis des Wertes des fiktiven Volleigentums abzuleiten. Der dabei anzusetzende Faktor wird als „Erbbaurechtskoeffizient“ bezeichnet.

In den zurückliegenden fünf Jahren wurden in der Geschäftsstelle neun auswertbare Verträge zu Verkäufen von bebauten Erbbaurechten mit der Nutzungsart: Wohnen in Einfamilienhäusern, Doppelhaushälften oder Reihenhäusern registriert.

Dabei stellte sich heraus, dass bebaute Erbbaurechte mit der Nutzungsart: Wohnen in Einfamilienhäusern, Doppelhaushälften oder Reihenhäusern regelmäßig zu Kaufpreisen gehandelt werden, welche im Mittel ca. 85 % des Wertes des vergleichbaren Volleigentums entsprechen.

Somit beträgt der mittlere Erbbaurechtskoeffizient (§ 49 Abs.2 Satz 3 ImmoWertV21) für diesen Teilmarkt und entsprechender Datenbasis 0,85

Nutzungszweck	Anzahl Kauffälle	Wert des Volleigentums [%]	Wert Erbbaurecht [%]	
			Mittelwert	Spanne
Wohnen	9	100	85	44 - 115

Tabelle 52 Wert von Erbbaurechten im Vergleich zum Volleigentum

5.3 Zwangsversteigerungen

Im Berichtszeitraum wurden 2 Beschlüsse im Zwangsversteigerungsverfahren durch die Geschäftsstelle registriert. Dabei handelte es sich um bebaute Grundstücke.

Im nachfolgenden Diagramm ist die Anzahl der Zwangsversteigerungen der letzten 5 Jahre dargestellt.

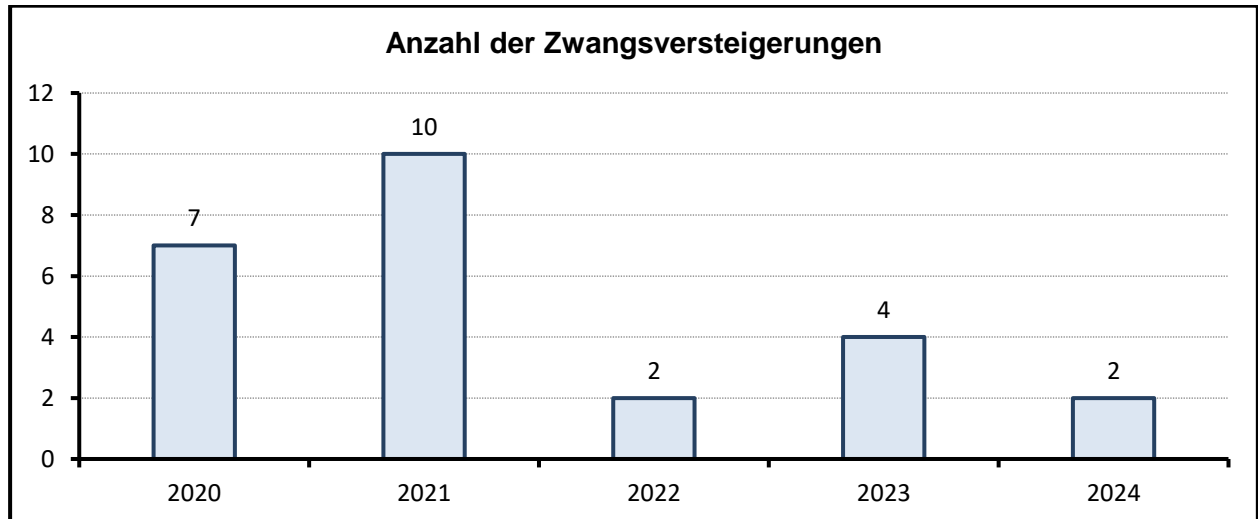


Abb. 34 Anzahl der Zwangsversteigerungen der letzten 5 Jahre

Für die einzelnen Teilmärkte wurde für jede Zwangsversteigerung das Verhältnis von Höhe des Zuschlagbeschlusses zur Höhe des festgesetzten Verkehrswertes ermittelt und in der nachfolgenden Tabelle dargestellt. Zwangsversteigerungen mit einem Verkehrswert von kleiner gleich 1 Euro wurden aus der Untersuchung ausgeschlossen, da sie das Ergebnis verzerren würden.

Teilmarkt	Anzahl	Umsatz [Mio €]	Versteigerungserlös [%]		
			Minimum	Mittelwert	Maximum
Bebaute Grundstücke	3	2,1	87	119	164
Unbebaute Baugrundstücke	2	0,5	70	101	132
Wohnungs- und Teileigentum	20	1,7	16	114	292

Tabelle 53 Übersicht über Höhe des Versteigerungserlöses der letzten 5 Jahre

5.4 Nutzungsentgelte

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat im Jahr 2022/2023 für die Erstattung von Gutachten zu Nutzungsentgelten eine Untersuchung über die vereinbarten Nutzungsentgelte bei Rostocker Unternehmen der Immobilienbranche durchgeführt.

Es wurde unterschieden zwischen folgenden Nutzungsarten:

- Kleingartenflächen nach Bundeskleingartengesetz
- sonstige Kleingartenflächen
- Wochenendhausflächen
- Ferienhausflächen
- Garagenflächen
- Garagen

Die nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht über die durchschnittlichen Nutzungsentgelte je Quadratmeter bzw. je Stellplatzfläche im Berichtszeitraum 2022/2023:

Nutzungsart	Abrechnungseinheit	Nutzungsentgelt [€ / m ² Jahr]		
		Minimum	Mittelwert	Maximum
Kleingartenflächen nach Bundeskleingartengesetz	Euro / m ² Jahr	--	0,162	--
Sonstige Kleingartenflächen	Euro / m ² Jahr	0,03	0,45	1,48
Wochenendhausflächen	Euro / m ² Jahr	0,84	2,85	6,16
Ferienhausflächen	Euro / m ² Jahr	0,051	0,143	0,54
Garagenflächen	Euro / Stellplatz Jahr	36,21	143,15	325,00
Garagen	Euro / Garage Jahr	72,00	112,57	372,00

Tabelle 54 Nutzungsentgelte

6 Bodenrichtwerte

Vom Gutachterausschuss werden die Bodenrichtwerte ermittelt und veröffentlicht. 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, für landwirtschaftlich genutzte Flächen und sonstige Flächen ermittelt und mit den Angaben über die maßgebenden Merkmale in Bodenrichtwertkarten nachgewiesen.

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf ein Grundstück, das für das jeweilige Gebiet (die jeweilige Zone) typisch ist (Richtwertgrundstück). Er enthält keine Wertanteile für Aufwuchs, Gebäude, bauliche und sonstige Anlagen. Bei bebauten Grundstücken ist der Bodenrichtwert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§196 Absatz 1 Satz 2 BauGB).

Soweit einzelne Grundstücke von den Eigenschaften des definierten Richtwertgrundstückes abweichen (z.B. Art und Maß der baulichen Nutzung, Grundstücksfläche oder -zuschnitt) ergeben sich daraus in der Regel Abweichungen vom Bodenrichtwert. In dem Übergangsbereich von einer Bodenrichtwertzone zur nächsten Bodenrichtwertzone ist der Bodenrichtwert der angrenzenden Zone zu beachten.

Richtwerte sollen die tatsächlichen Verhältnisse auf dem Grundstücksmarkt widerspiegeln.

Für jedermann einsehbar sind die Bodenrichtwerte unter:

<https://www.geoport-hro.de>

Qualifizierte Bodenwertauskünfte sind kostenpflichtig zu erwerben unter:

<https://www.geocms.com/geoshop-rostock/>

7 Zusammensetzung des Gutachterausschusses

Mitglied	Fachliche Voraussetzung n. § 2 Abs. 4 Gutachterausschusslandesverordnung
Vorsitzendes Mitglied	
Jan Wehnert	Vermessungsassessor, Abteilungsleiter Kataster- und Vermessungsamt
Stellvertretendes vorsitzendes Mitglied	
Stefan Henkel	M.A. Architekt, Leiter der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
Torsten Martens	Kaufmann der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft
Weitere Gutachter und Gutachterinnen	
Christian Griebel	Forstsachverständiger, Vertreter des Finanzamtes Ribnitz-Damgarten
Bernd Götz	Sachverständiger für die Markt- und Beleihungswertermittlung von Immobilien (Sprengnetter Akademie)
Mirko Huntz	Vermessungsrat StALU MM, Wertermittlung Landwirtschaft
Ingo Kuhwald	Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
Cathleen Bocksch	Dipl. Ing., Leitende Bausachverständige, Vertreterin des Finanzamtes Ribnitz-Damgarten
Wolfram Porath	Dipl. Ing. (FH), Mitglied im IVD
Jens Ridder	Fachwirt in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, Mitglied im IVD
Anett Ullmann	Bausachverständige, Vertreterin des Finanzamtes Rostock
Maik Vater	Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Tabelle 55 Zusammensetzung Gutachterausschuss

8 Zusammenfassung

Nach Auswertung der eingegangenen Kauffälle haben sich die Preise im Berichtsjahr 2024 in den Teilmärkten des Grundstücksmarktes im Bereich der kreisfreien Hanse- und Universitätsstadt Rostock gegenüber dem Vorjahr wieder leicht wachsend entwickelt.

Die Anzahl der Erwerbsvorgänge war in allen wichtigen Teilmärkten geringfügig wachsend. Der Geldumsatz ist für das gesamte Berichtsjahr gegenüber dem Vorjahr um 11% gestiegen. Die Veränderungen bezogen auf die wichtigsten Teilmärkte betragen bei den bebauten Grundstücken +29 % und beim Wohnungs- und Teileigentum +2 %. Beim Teilmarkt der unbebauten Baugrundstücke war ein Rückgang des Geldumsatzes um -25 % zu verzeichnen.

Entsprechend §193 Absatz 5 BauGB gehört zu den Aufgaben des Gutachterausschusses unter anderem die Führung der Kaufpreissammlung (§ 195 BauGB) und deren Auswertung wie im vorliegenden Falle für das Berichtsjahr geschehen.

Grundlegend für die Führung und Auswertung ist die Übersendung der entsprechenden Kaufverträge von der beurkundenden Stelle (wie in §195 BauGB geregelt) an die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses. Trotzdem kann die Anzahl der zugesandten ausgewerteten Verträge von der Anzahl der tatsächlich geschlossenen Verträge der Jahresscheibe abweichen.

9 Dienstleistungen des Gutachterausschusses

Zusätzlich zu diesem Grundstücksmarktbericht der Hanse- und Universitätsstadt Rostock können Interessenten und Teilnehmer am Grundstücksmarkt sich über den Wert von bebauten und unbebauten Grundstücken durch

- Gutachten des Gutachterausschusses
- schriftliche Auskünfte über Bodenrichtwerte und aus dem Grundstücksmarktbericht
- schriftliche Auskünfte aus der Kaufpreissammlung
- Kauf von Bodenrichtwertkarten bzw. Auszüge aus der Bodenrichtwertkarte

gegen Gebühr informieren.

Für folgende Leistungen werden entsprechend Kostenverordnung für Amtshandlungen der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und deren Geschäftsstellen (Gutachterausschusskostenverordnung - GAKostVO M-V) vom 12. März 2020 (GVOBl. M-V 2020, S. 106) folgende 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 von Pachtzinsen nach dem Bundeskleingartengesetz und
- 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 dem 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 Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder 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

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erteilt jedem Antragsteller mündliche oder schriftliche Auskünfte über Bodenrichtwerte. Diese Auskünfte werden so erteilt, dass sie sich nicht auf bestimmte oder bestimmbare Personen und Grundstücke beziehen. Die Landesrechtlichen Datenschutzbestimmungen über Auskunfts- und Einsichtsrechte Betroffener und des Landesbeauftragten für Datenschutz bleiben unberührt.

Für schriftliche Auskünfte werden Gebühren nach den gesetzlichen Bestimmungen wie folgt erhoben:

- schriftliche Auskünfte über Bodenrichtwerte
 - Grundgebühr je Auskunft 30,00 €
 - zuzüglich für jeden Bodenrichtwert 4,00 €
- Standardisierte Auskünfte aus der Bodenrichtwertkarte
 - Je Grundstück 10,00 €
- schriftliche Auskünfte aus der Kaufpreissammlung
 - Grundgebühr je Wertermittlungsobjekt 50,00 €
 - zuzüglich für jeden mitgeteilten Kaufpreis
 - bei unbebauten Grundstücken 4,00 €
 - bei bebauten Grundstücken 7,00 €

Kauf von Bodenrichtwertkarten, Grundstücksmarktberichten bzw. Auszügen

- die Bodenrichtwertkarte wird gegen eine Gebühr in Höhe von 125,00 € veräußert
- Auszüge (Teilkarten) können gegen eine Gebühr in Höhe von 22,00 € erworben werden
- der Grundstücksmarktbericht ist im digitalen Download kostenfrei
- der Grundstücksmarktbericht im digitalen Versand bzw. per Post kostet 50,00 €

Besondere Bodenrichtwerte

Für Grundstücke im Sanierungsgebiet der Hanse- und Universitätsstadt Rostock werden vom Gutachterausschuss auf Antrag besondere Bodenrichtwerte ermittelt.

Wenn diese Bodenrichtwerte ermittelt werden, sind sie in einer gesonderten Karte zu führen und können dort eingesehen werden.

Auskünfte aus der Kaufpreissammlung

Die Kaufpreissammlung mit ihren ergänzenden weiteren Datensammlungen unterliegt grundsätzlich dem Datenschutz. Das gilt auch für dazugehörige 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 Auskunfts- und Einsichtsrechte 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 Verkehrswertgutachten für die im § 193 Abs. I des Baugesetzbuches genannten Stellen oder Personen 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.

10 Abbildungsverzeichnis

Abb. 1 Übersicht der Ortsteile in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock mit küstennahem ...	8
Abb. 2 Verwaltungsübersicht Mecklenburg-Vorpommern	9
Abb. 3 Übersicht über Bevölkerungsentwicklung in Rostock ab 1990.....	10
Abb. 4 Altersstruktur der Bevölkerung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock	11
Abb. 5 Anzahl der Erwerbsvorgänge ab 2018	14
Abb. 6 Anzahl der Kauffälle	15
Abb. 7 Entwicklung Kauffallanzahl der wichtigsten Teilmärkte seit 1991	16
Abb. 8 Geldumsatz ab 2018	17
Abb. 9 Entwicklung des Geldumsatzes der wichtigsten Teilmärkte seit 2005	18
Abb. 10 Flächenumsatz ab 2018	19
Abb. 11 Flächenumsatz der wichtigsten Teilmärkte seit 2005	20
Abb. 12 Umsatzentwicklung der Teilmärkte.....	21
Abb. 13 Umsatzentwicklung unbebauter Flächen	23
Abb. 14 Umsatzentwicklung bebauter Grundstücke	32
Abb. 15 Verkauf von Mehrfamilienhäusern im Zeitraum 1992 bis 2024	36
Abb. 16 Verkauf von Industrie- und Gewerbeimmobilien im Zeitraum 1992 bis 2024	37
Abb. 17 Entwicklung der Umsatzzahlen von Wohnungs- und Teileigentum ab 1992.....	41
Abb. 18 Entwicklung der Teilmärkte des Wohnungs- und Teileigentums.....	42
Abb. 19 Bodenpreisindex für baureifes Land für individuelle Wohnnutzung.....	49
Abb. 20 Bodenpreisindex für baureifes Land für gewerblichen Wohnungsbau	50
Abb. 21 Bodenpreisindexreihe unbebaute Gewerbegrundstücke	51
Abb. 22 Indexreihe für Eigentumswohnungen	52
Abb. 23 Indexreihe Einfamilienhäuser	53
Abb. 24 Indexreihe Mehrfamilienhäuser	54
Abb. 25 Sachwertfaktoren küstennaher Bereich	62
Abb. 26 Sachwertfaktoren Warnemünde, Markgrafeneheide.....	62
Abb. 27 Sachwertfaktoren Diedrichshagen.....	62
Abb. 28 Sachwertfaktoren innerstädtischer Bereich	63
Abb. 29 Sachwertfaktoren innerstädtisch kleiner 250 €/m ² BRW	63
Abb. 30 Sachwertfaktoren innerstädtisch von 250 bis 400 €/m ² BRW	63
Abb. 31 Sachwertfaktoren innerstädtisch größer 400 €/m ² BRW	64
Abb. 32 Abhängigkeit Kaufpreis von Grundstücksgröße.....	65
Abb. 33 Abhängigkeit Kaufpreis von der wertrelevanten Geschossflächenzahl (wGFZ)	66
Abb. 34 Anzahl der Zwangsversteigerungen der letzten 5 Jahre	75

11 Tabellenverzeichnis

Tabelle 1	Kauffallanzahl der Teilmärkte im Berichtszeitraum.....	16
Tabelle 2	Geldumsatz der Teilmärkte im Berichtszeitraum	17
Tabelle 3	Flächenumsatz der Teilmärkte im Berichtszeitraum	19
Tabelle 4	Anzahl der Kauffälle für baureifes Land nach Art der Nutzung	24
Tabelle 5	Geldumsatz in Mio. Euro für baureifes Land nach Art der Nutzung	24
Tabelle 6	Flächenumsatz in Hektar für baureifes Land nach Art der Nutzung.....	24
Tabelle 7	Bodenpreise in €/m ² und Anzahl der Kauffälle für baureifes Land	25
Tabelle 8	Übersicht über die Wertverhältnisse von baureifem Land im Berichtsgebiet	25
Tabelle 9	Übersicht über die Wertverhältnisse von Bauerwartungsland	26
Tabelle 10	Übersicht über die Wertverhältnisse von Rohbauland.....	26
Tabelle 11	Anzahl der Kauffälle der Flächen der Land- und Forstwirtschaft	27
Tabelle 12	Geldumsatz in tausend Euro der Flächen der Land- und Forstwirtschaft	28
Tabelle 13	Flächenumsatz in Hektar der Flächen der Land- und Forstwirtschaft.....	28
Tabelle 14	Übersicht über Kaufpreise in Euro/m ² der Flächen der Land- und Forstwirtschaft... 28	
Tabelle 15	Wertverhältnisse von Gemeinbedarfsflächen der letzten 10 Jahre	30
Tabelle 16	Wertverhältnisse von sonstigen Flächen der letzten 5 Jahre.....	31
Tabelle 17	Verkauf von Ein- und Zweifamilienhäusern im Zeitraum 1992 bis 2024	33
Tabelle 18	Wohnflächenpreise von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern.....	34
Tabelle 19	Wohnflächenpreise von Doppelhaushälften und Reihenendhäusern	34
Tabelle 20	Wohnflächenpreise von Reihenhäusern.....	35
Tabelle 21	Wohnflächenpreise von Ein- und Zweifamilienhäusern nach Stadtteilen 2024	35
Tabelle 22	Wohnflächenpreise von Mehrfamilienhäusern.....	36
Tabelle 23	Nutzflächenpreise von Gewerbeobjekten.....	37
Tabelle 24	Nutzflächenpreise von sonstigen bebauten Grundstücken.....	38
Tabelle 25	Übersicht über ausgewählte Verkaufsfälle bebauter Grundstücke	40
Tabelle 26	Pauschaler Wertansatz für Stellplätze.....	43
Tabelle 27	Umsätze von Eigentumswohnungen.....	43
Tabelle 28	Verkäufe von Eigentumswohnungen in ausgewählten Gebieten	44
Tabelle 29	Ausgewählte Verkäufe von Eigentumswohnungen nach Wohnungsgröße	45
Tabelle 30	ausgewählte Verkäufe von Teileigentum.....	46
Tabelle 31	Verkäufe von Teileigentumen an Stellplätzen	46
Tabelle 32	Bodenpreisindex für baureifes Land für individuelle Wohnnutzung	49
Tabelle 33	Bodenpreisindex für baureifes Land für gewerblichen Wohnungsbau	50
Tabelle 34	Bodenpreisindexreihe unbebaute Gewerbegrundstücke	51
Tabelle 35	Indexreihe für Eigentumswohnungen	52
Tabelle 36	Indexreihe Einfamilienhäuser	53
Tabelle 37	Indexreihe Mehrfamilienhäuser	54
Tabelle 38	Liegenschaftszinssätze in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock	56
Tabelle 39	Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke	57
Tabelle 40	Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke nach Lage	58
Tabelle 41	Rohertragsfaktoren	59
Tabelle 42	Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser	61
Tabelle 43	Umrechnungskoeffizienten Grundstücksgröße.....	65
Tabelle 44	Umrechnungskoeffizienten wertrelevante GFZ	66
Tabelle 45	Zu- und Abschläge für Arrondierungsflächen	67
Tabelle 46	Übersicht über Nettokaltmieten für nicht preisgebunden Wohnraum	70
Tabelle 47	Mieten für Ladengeschäfte.....	71
Tabelle 48	Übersicht über Nettokaltmieten für Büros/Praxen	72
Tabelle 49	Mieten für PKW-Stellplätze	72
Tabelle 50	Überblick über Laufzeit und Höhe des Erbbauzins - Erstbestellungen	73
Tabelle 51	Überblick über Laufzeit und Höhe des Erbbauzins - Verkäufe von Erbbaurechten.. 74	
Tabelle 52	Wert von Erbbaurechten im Vergleich zum Volleigentum.....	74
Tabelle 53	Übersicht über Höhe des Versteigerungserlöses der letzten 5 Jahre	75
Tabelle 54	Nutzungsentgelte	76
Tabelle 55	Zusammensetzung Gutachterausschuss	78