

Grundstücksmarktbericht 2021

Hanse- und Universitätsstadt Rostock



**Mecklenburg
Vorpommern** 

Gutachterausschuss für
Grundstückswerte in der
Hanse- und Universitätsstadt
Rostock

Titelbilder: Rostock, Blick über die Unterwarnow
Quelle: Hanse- und Universitätsstadt Rostock

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeines	6
1.1	Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben	6
1.2	Rechtsgrundlagen	7
1.3	Grundstücksmarktbericht	8
1.4	Die kreisfreie Hanse- und Universitätsstadt Rostock	8
1.4.1	Regionale Rahmenbedingungen	8
1.4.2	Wirtschaftliche Rahmenbedingungen	13
2	Überblick über den Grundstücksverkehr	14
2.1	Anzahl der Erwerbsvorgänge	14
2.1.1	Geschäftsverkehr der Teilmärkte 1991 bis 2020	16
2.2	Geldumsatz	17
2.2.1	Geldumsatz der Teilmärkte 2005 bis 2020	18
2.3	Flächenumsatz	19
2.3.1	Flächenumsatz der Teilmärkte 2005 bis 2020	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	54
4.3	Vergleichs- und Rohertragsfaktoren	56
4.4	Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser	59
4.5	Umrechnungskoeffizienten f. gleichartige Baugrundstücke, ohne Küstenbereich	64
4.6	Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von Abweichungen im Maß der baulichen Nutzung (WGFZ)	65
4.7	Zu- und Abschläge für Arrondierungsflächen	66
5	Weitere Untersuchungen	68
5.1	Mieten für nicht preisgebundenen Wohnraum, Ladengeschäfte und PKW- Einstellplätze ..	68
5.2	Erbbaurechte	72
5.3	Zwangsversteigerungen	74
6	Bodenrichtwerte, Übersichten über die Bodenrichtwerte	75
6.1	Bodenrichtwerte	75
6.1.1	Übersicht über die Bodenrichtwerte typischer Orte zum Stichtag 31.12.2020	75
7	Zusammensetzung des Gutachterausschusses	76
8	Zusammenfassung	77
9	Dienstleistungen des Gutachterausschusses	78
10	Abbildungsverzeichnis	81
11	Tabellenverzeichnis	82

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 Veröffentlichung 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)

Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639), die zuletzt durch Artikel 16 des Gesetzes zur Reform des Grundsteuer- und Bewertungsrechts vom 26. November 2019 (BGBl. I S. 1794) geändert worden ist

Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken – (Wertermittlungsrichtlinien 2006 – WertR 2006) vom 1. März 2006 (BAnz. Nr. 108a vom 10. Juni 2006, BAnz. S. 4798)

Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten (Bodenrichtwertrichtlinie–BRW-RL) vom 11. Januar 2011 (BAnz. Nr. 24 vom 11. Januar 2011)

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie–SW-RL) vom 05. September 2012 (BAnz. AT 18.10.2012 B1)

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie–VW-RL) vom 20. März 2014 (BAnz AT 11.04.2014 B3)

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie–EW-RL) vom 12. November 2015 (BAnz AT 04.12.2015 B4)

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

Landesverordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Gutachterausschusslandesverordnung – GutALVO M-V) vom 29. Juni 2011 (GVOBl. M-V 2011 S. 441), in Kraft am 16. Juli 2011

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

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 Käufern und Verkäufern sowie kommunalen, staatlichen und allen anderen interessierten Stellen 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. 209.500 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.

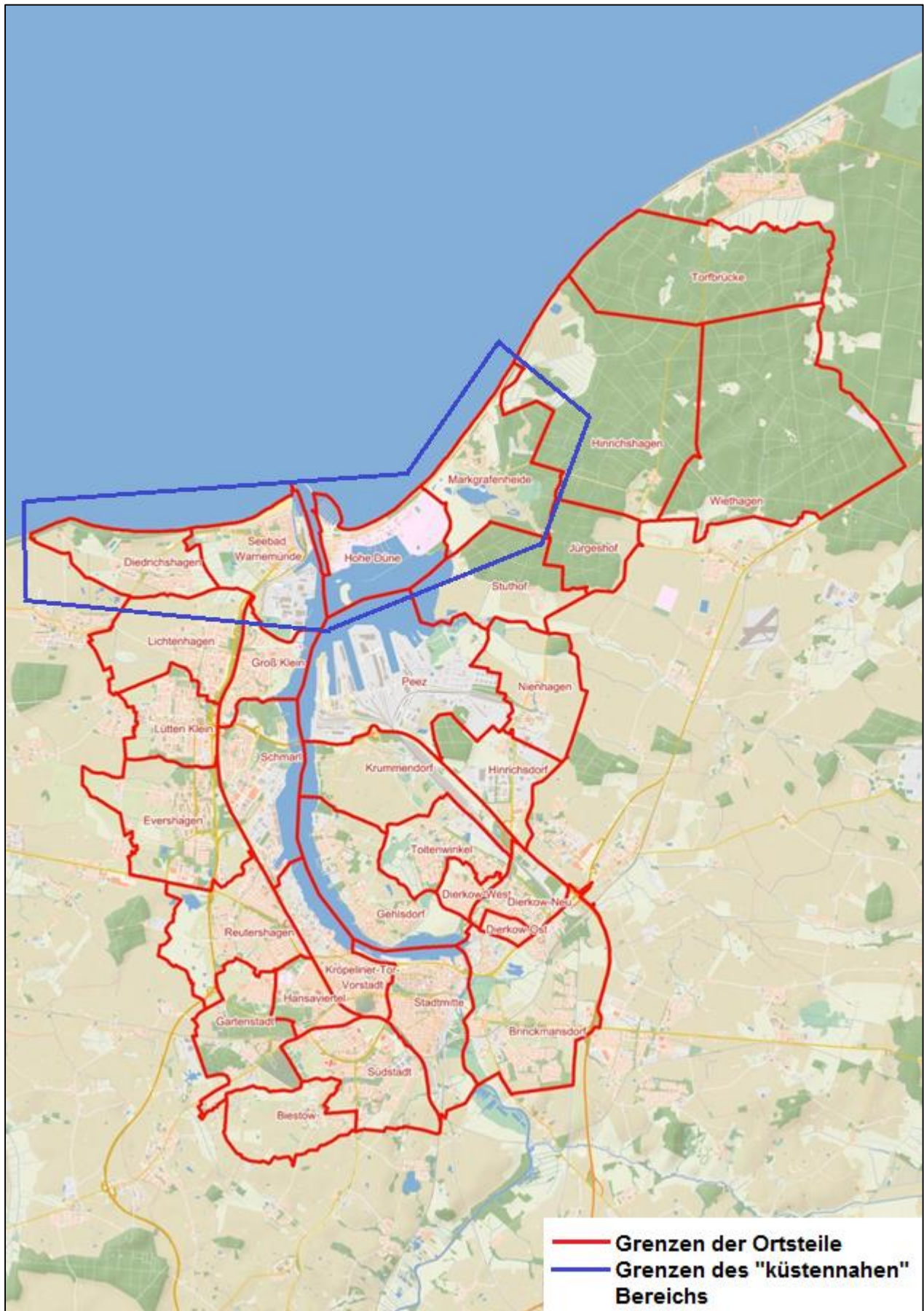


Abb. 1 Übersicht der Ortsteile in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock mit küstennahem Bereich

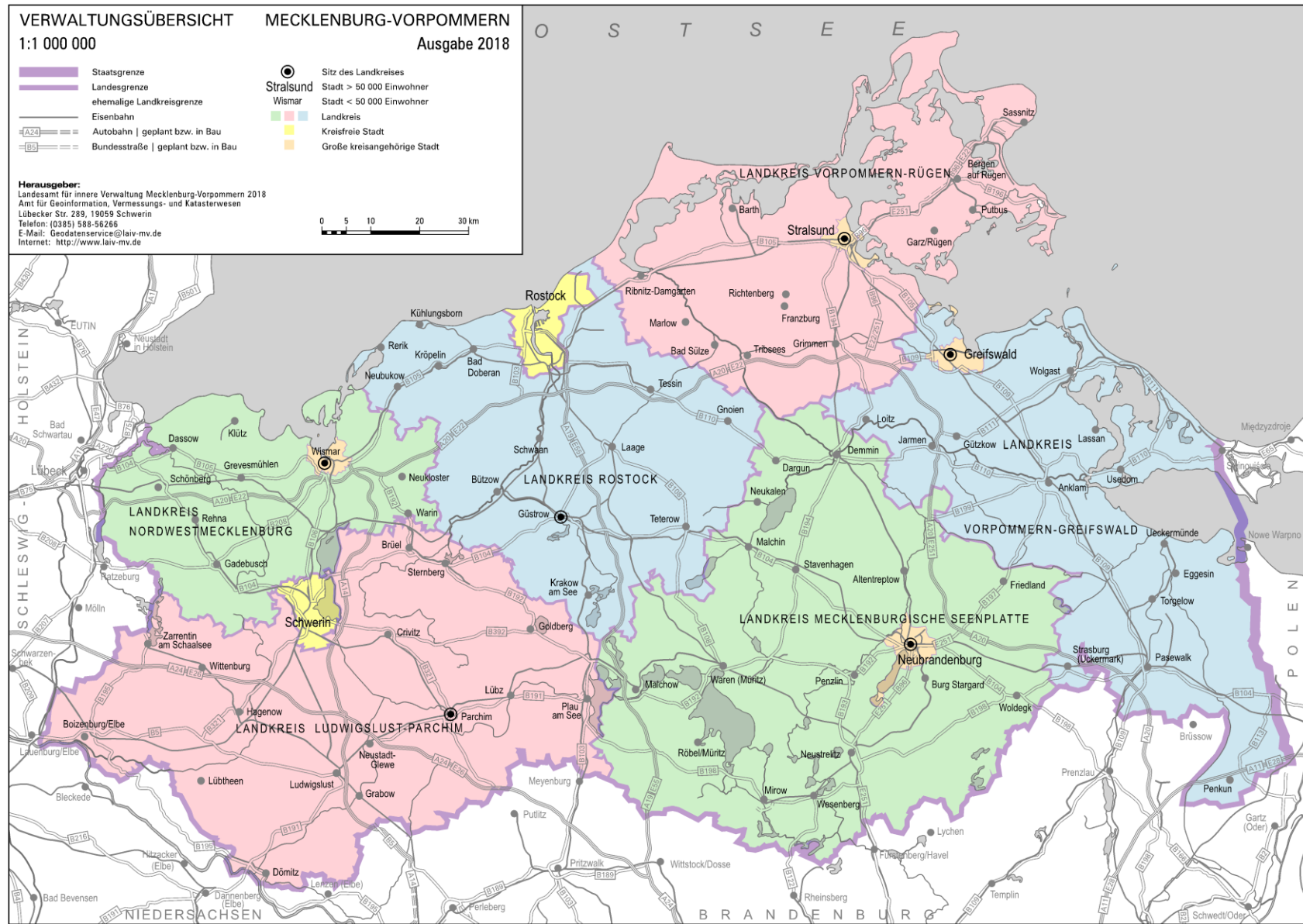


Abb. 2 Verwaltungsübersicht Mecklenburg-Vorpommern

Quelle: Landesamt für innere Verwaltung M-V 2016, Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen

Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerungszahl der Hanse- und Universitätsstadt Rostock betrug zum Stichtag 31.12.2020 209.755* Einwohner. Gegenüber dem Vorjahr hat sich die Einwohnerzahl um 278 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

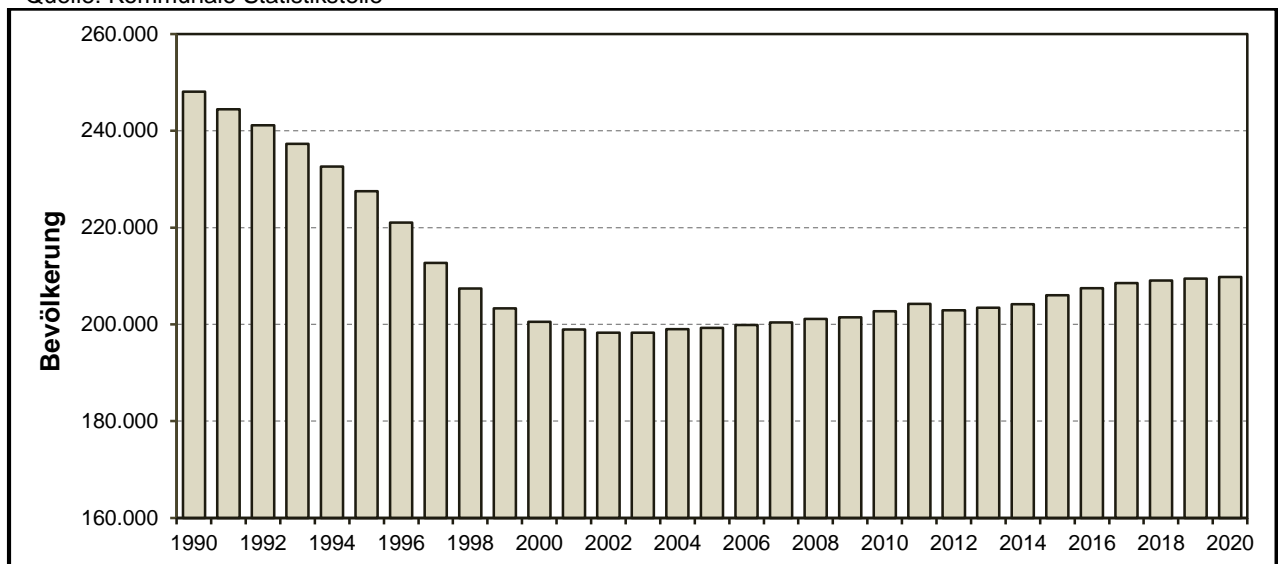


Abb. 3 Übersicht über Bevölkerungsentwicklung in Rostock ab 1990

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 45-Jährigen. Sie macht 35% der Gesamtbevölkerung aus. Gegenüber dem 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. 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.

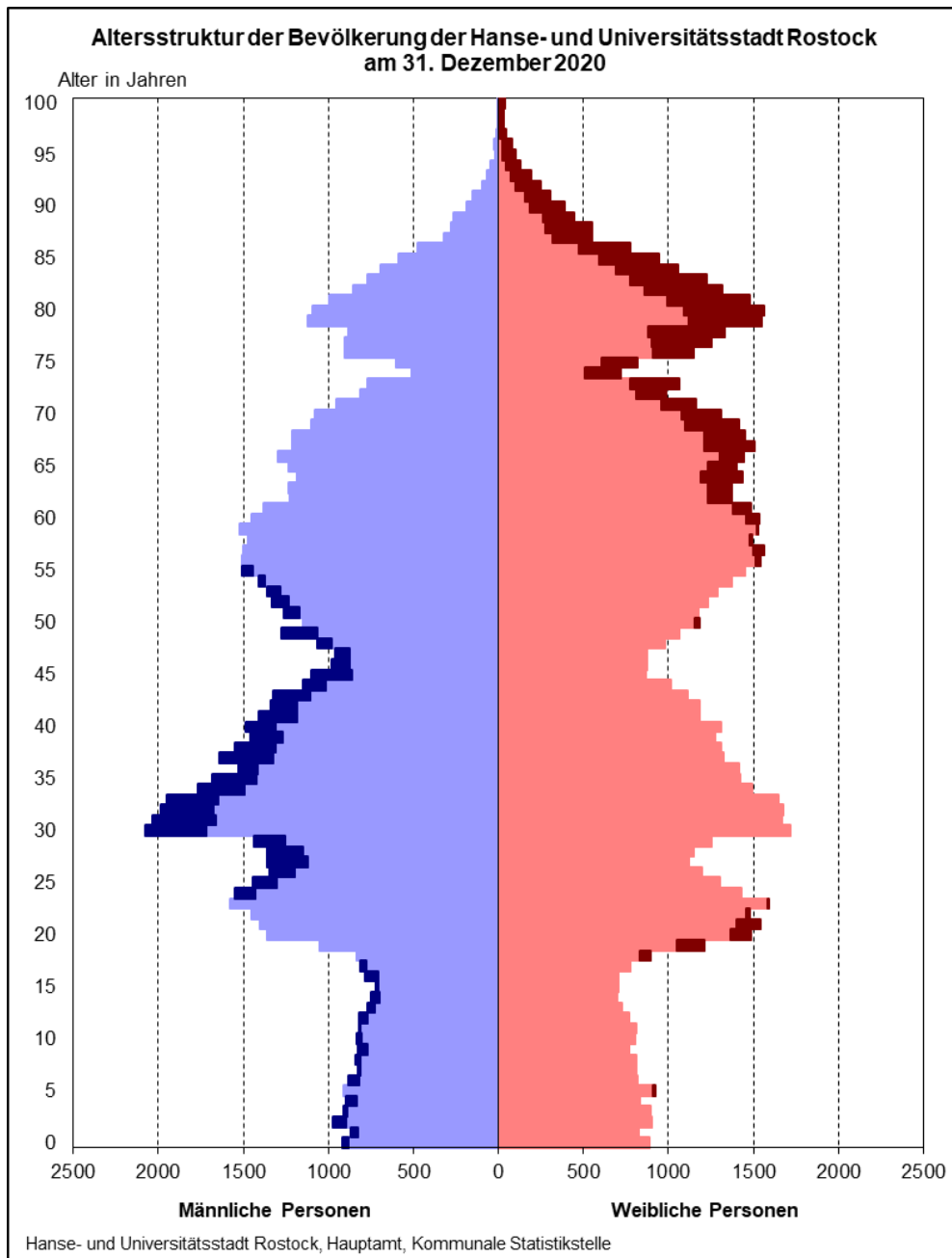


Abb. 4 Altersstruktur der Bevölkerung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock

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 13.300 Studenten studieren in über 100 Studiengängen in 10 Fakultäten.

An der Hochschule für Musik und Theater studieren etwa 500 Studenten in 9 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. Größter Arbeitgeber 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, Scandiferries und Deutsche Seereederei, im produzierenden und verarbeitenden Bereich unter anderem Schiffselektronik Rostock, Tamsen Maritim, Liebherr-MCCtec Rostock; Neptunwerft und MV Werften zu nennen. Weitere wichtige Unternehmen sind der Windenergieanlagenhersteller Nordex, die Rostocker Brauerei und Unternehmen der Luft- und Raumfahrt und der Biotechnologie.

Tourismus

Ein weiterer wichtiger Wirtschaftsfaktor in Rostock ist der Tourismus. So betragen die Übernachtungszahlen vor der Corona Pandemie fast 2 Millionen. Im Jahr 2020 war auf Grund der Einschränkungen durch die Pandemie ein starker Rückgang der Übernachtungszahlen zu verzeichnen. Hauptschwerpunkt für den Tourismus ist die Ostseeküste im Bereich der Ortsteile Warnemünde bis 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. Jährlich erfolgen über 200 Anläufe von Kreuzfahrtschiffen in Warnemünde. Das bestehende Kreuzfahrtterminal hat dabei seine Kapazitätsgrenzen erreicht und anlaufende Kreuzliner müssen zum Teil auf den Seehafen in Rostock ausweichen. 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 Breiling entwickelt 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. Im Berichtszeitraum beförderte der Flughafen ca. 148.000 Passagiere.

2 Überblick über den Grundstücksverkehr

2.1 Anzahl der Erwerbsvorgänge

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

1.103 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.

Die Zahl der Verträge insgesamt ist gegenüber dem Vorjahr um rd. 7,6% zurückgegangen. Im Vergleich zum Mittel der letzten 6 Jahre sank die Kauffallanzahl um 11,7 %.

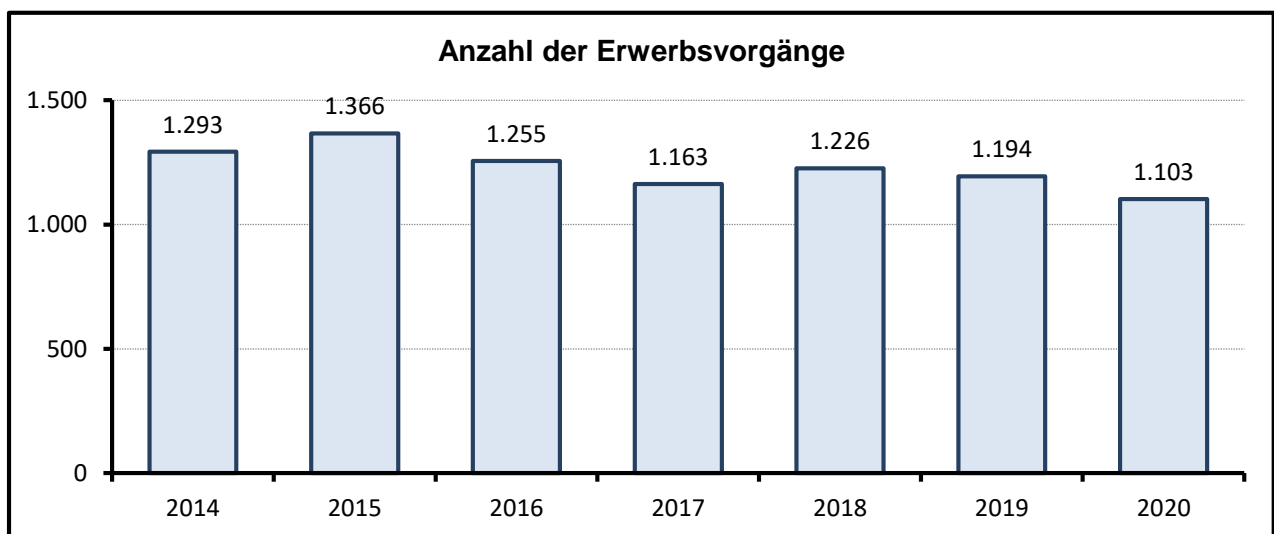


Abb. 5 Anzahl der Erwerbsvorgänge ab 2014

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

Aus den 1.103 Erwerbsvorgängen wurden durch die Anwendung der oben genannten Kriterien im Rahmen der Erfassung insgesamt 1.176 Kauffälle gebildet.

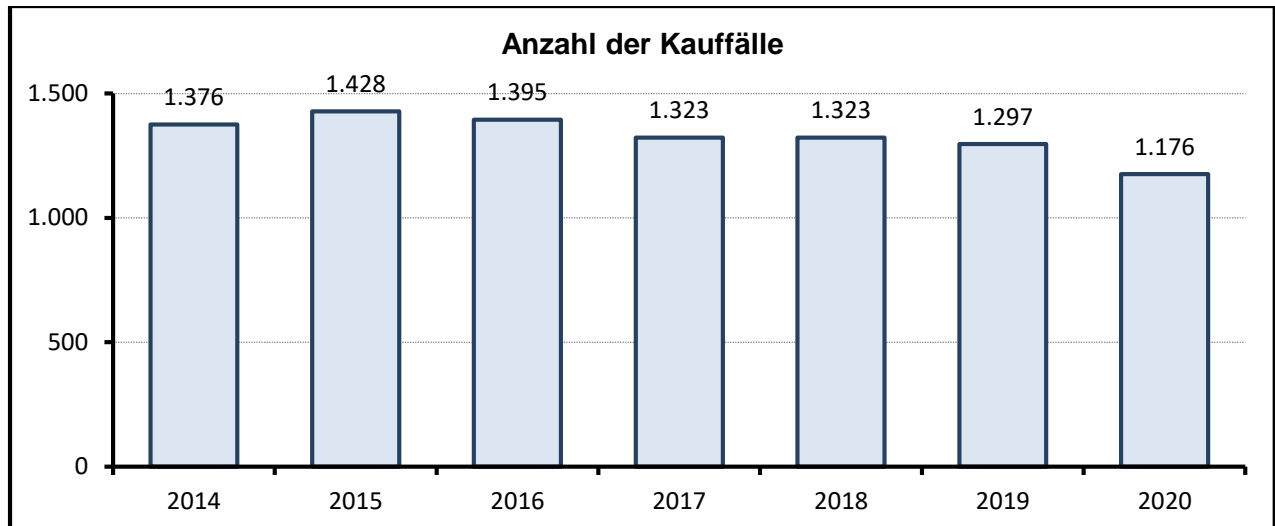


Abb. 6 Anzahl der Kauffälle

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:	2019		2020	
	Anzahl	Anteil [%]	Anzahl	Anteil [%]
unbebaute Baugrundstücke	109	9,1	119	10,1
bebaute Grundstücke	328	28,7	285	24,2
Wohnungs- und Teileigentum	827	58,9	741	63,1
Flächen der Land- und Forstwirtschaft	7	0,5	8	0,7
Gemeinbedarfsflächen	10	1,4	11	0,9
sonstige Flächen	16	1,4	12	1,0
Summe	1.297	100,0	1.176	100,0

Tabelle 1 Kauffallanzahl der Teilmärkte im Berichtszeitraum

Im Vergleich zum Vorjahr ist der Teilmarkt der **unbebauten Baugrundstücke** um 9,2 % angestiegen. Die Anzahl der Erwerbsvorgänge bei **bebauten Grundstücken** verzeichnet ein Minus von 13,1 %. Beim **Wohnungs- und Teileigentum** ist ein Rückgang von 10,4 % festzustellen.

2.1.1 Geschäftsverkehr der Teilmärkte 1991 bis 2020

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

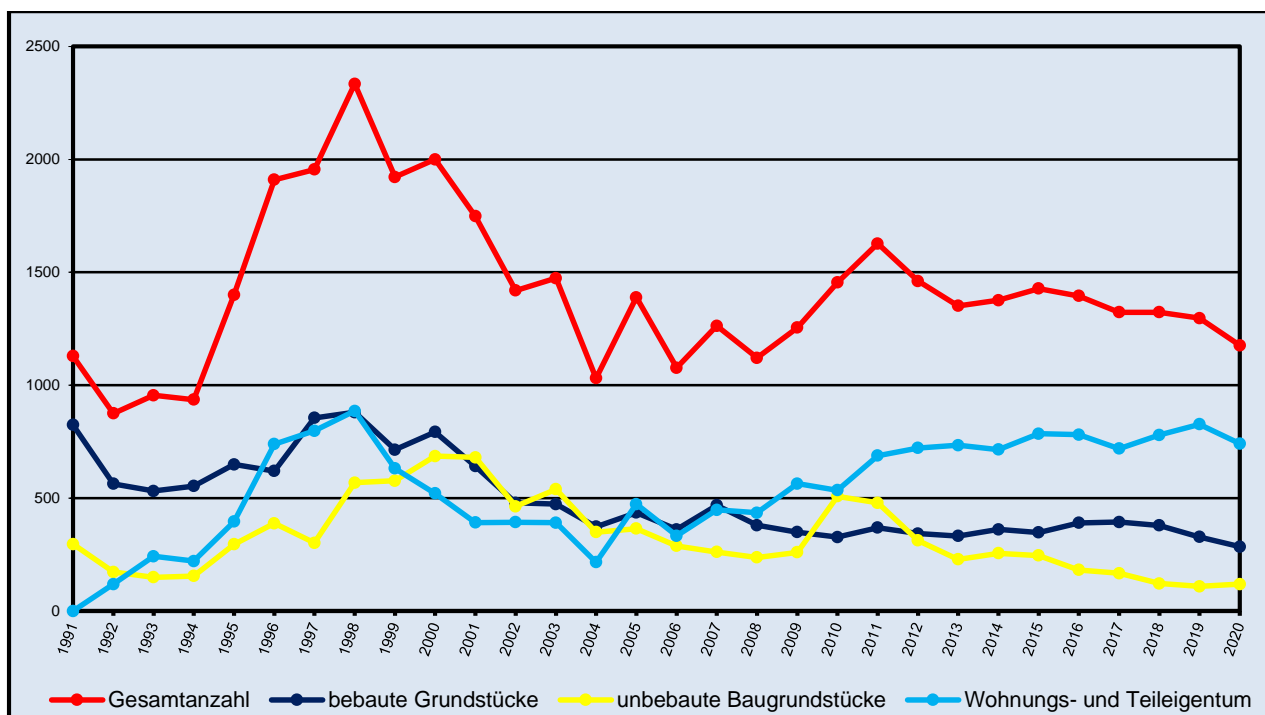


Abb. 7 Entwicklung Kaufanzahl der wichtigsten Teilmärkte seit 1991

2.2 Geldumsatz

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

556,9 Millionen Euro

umgesetzt worden.

Der Geldumsatz ist gegenüber dem Vorjahr um 14,7 % gestiegen. Im Vergleich zum Mittel der letzten 6 Jahre ist der Geldumsatz um 12,6 % gestiegen.

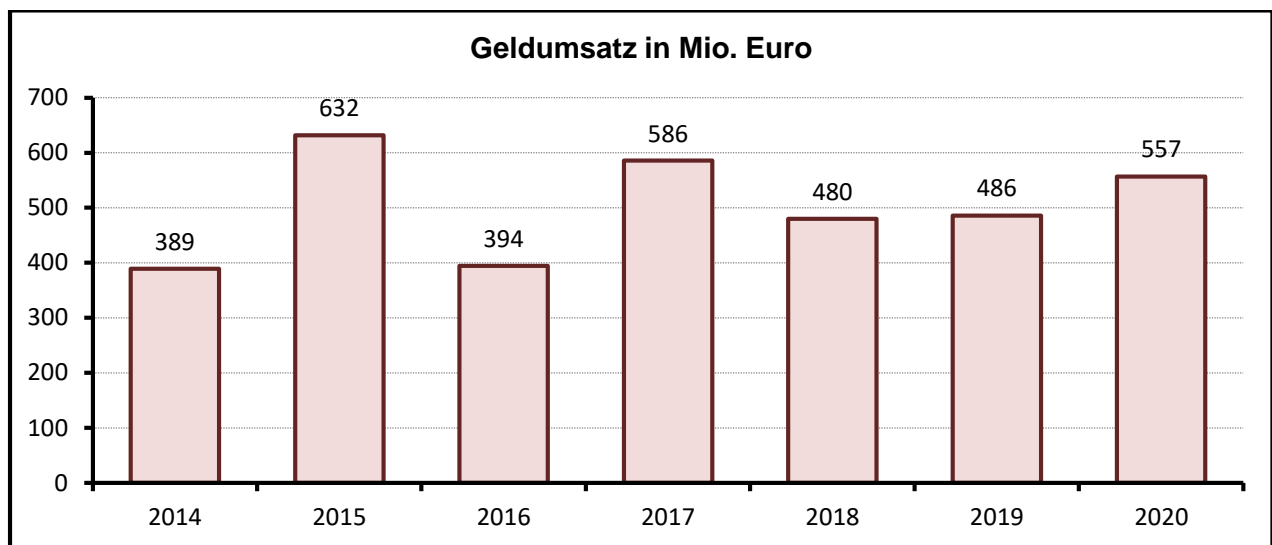


Abb. 8 Geldumsatz ab 2014

Der Umsatz unterteilt sich folgendermaßen:

Grundstücksteilmarkt:	2019		2020	
	Umsatz [Mio €]	Anteil %	Umsatz [Mio €]	Anteil %
unbebaute Baugrundstücke	37,3	7,7	46,3	8,3
bebaute Grundstücke	280,7	57,8	334,1	60,0
Wohnungs- und Teileigentum	165,3	34,0	173,0	31,1
Flächen der Land- und Forstwirtschaft	0,9	0,2	1,9	0,3
Gemeinbedarfsflächen	0,3	0,1	1,1	0,2
sonstige Flächen	1,2	0,2	0,6	0,1
Summe	485,7	100,0	557,0	100,0

Tabelle 2 Geldumsatz der Teilmärkte im Berichtszeitraum

Der Geldumsatz ist bei den **unbebauten Baugrundstücken** um 24,1 und bei den **bebauten Grundstücken** um 19,0 % gestiegen. Beim **Wohnungs- und Teileigentum** ist der Geldumsatz um 4,7 % gegenüber dem Vorjahr angestiegen.

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 2020

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

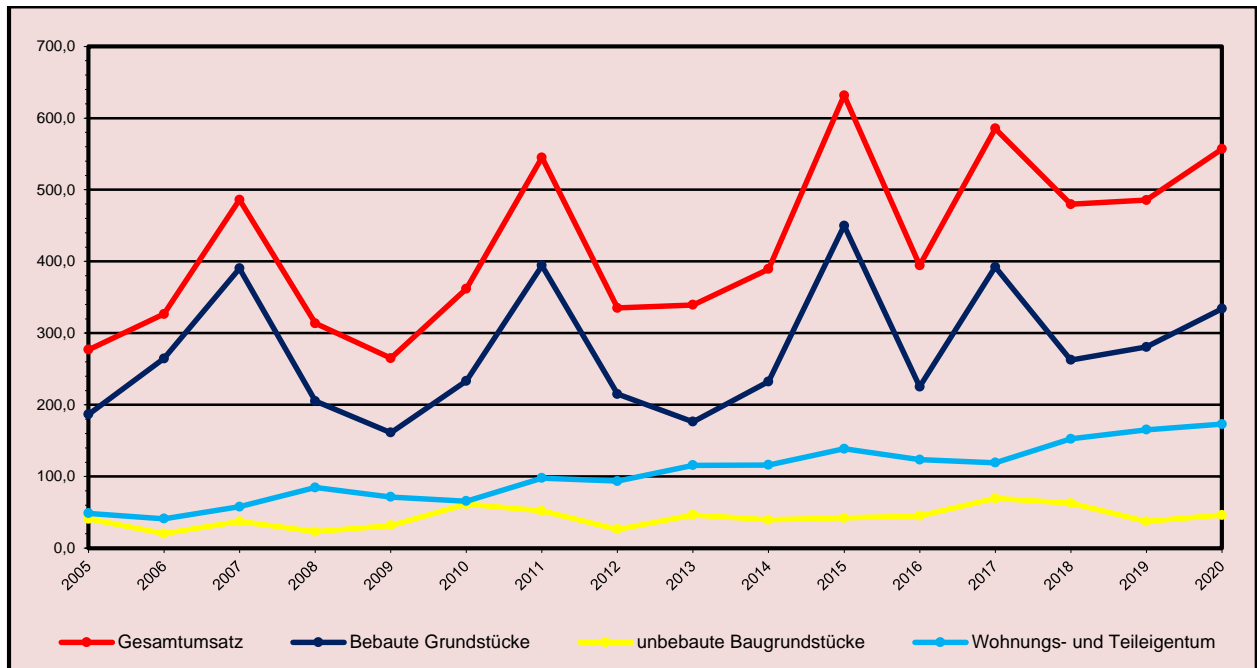


Abb. 9 Entwicklung des Geldumsatzes der wichtigsten Teilmärkte seit 2005

2.3 Flächenumsatz

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

127 ha Grundstücksfläche

umgesetzt worden.

Der Flächenumsatz ist gegenüber dem Vorjahr um 37,0 % gestiegen und im Vergleich zum Mittel der letzten 6 Jahre um 13,2 % gesunken.

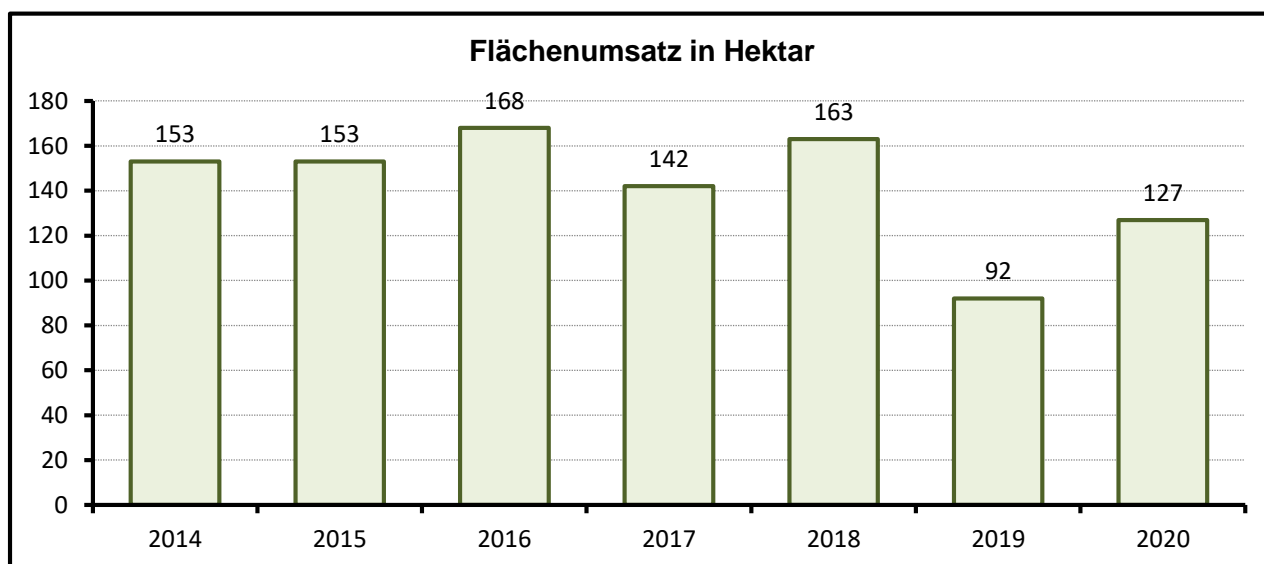


Abb. 10 Flächenumsatz ab 2014

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

Grundstücksteilmarkt:	2019		2020	
	Fläche [ha]	Flächenanteil [%]	Fläche [ha]	Flächenanteil [%]
unbebaute Baugrundstücke	25	27,4	37	29,7
bebaute Grundstücke	39	42,3	34	26,7
Flächen der Land- und Forstwirtschaft	24	26,4	46	36,3
Gemeinbedarfsflächen	1	0,7	6	4,4
sonstige Flächen	3	3,2	4	2,9
Summe	92	100,0	127	100,0

Tabelle 3 Flächenumsatz der Teilmärkte im Berichtszeitraum

Im Segment der **unbebauten Baugrundstücke** ist ein Anstieg von 8,4 % zu verzeichnen. Im Bereich der **bebauten Grundstücke** hat sich der Flächenumsatz um 12,8 % verringert. Für den Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum werden keine Grundstücksanteile ausgewiesen.

2.3.1 Flächenumsatz der Teilmärkte 2005 bis 2020

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

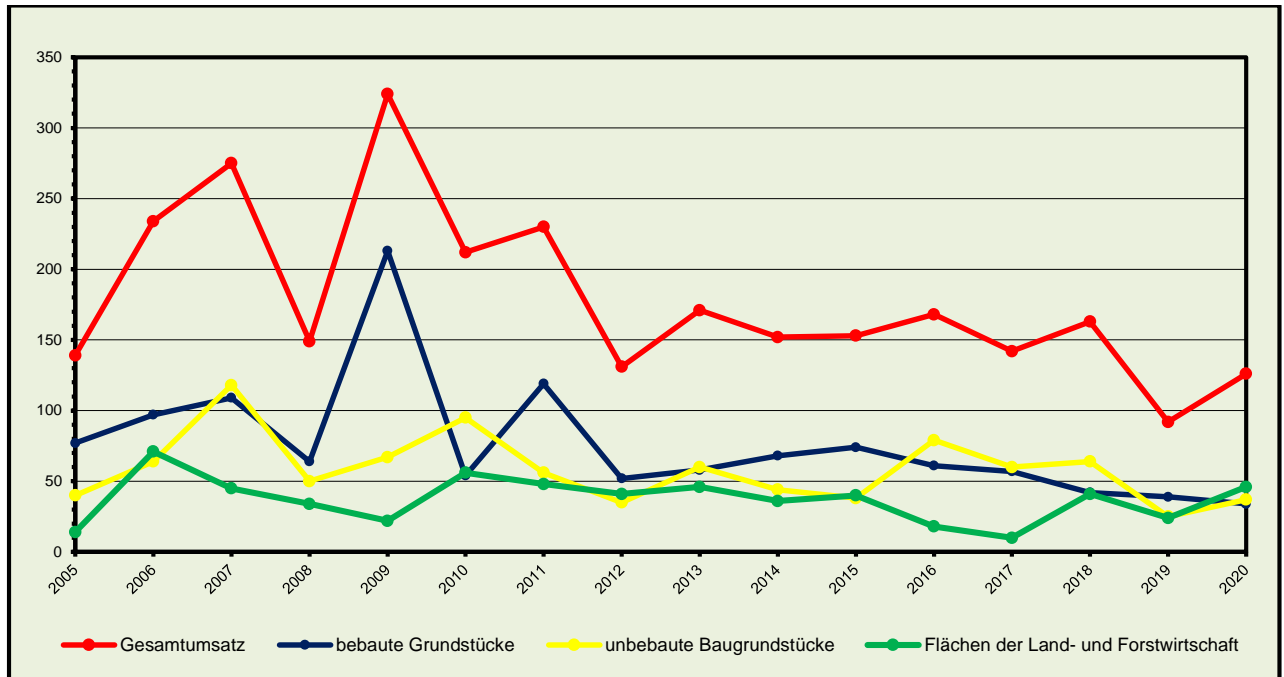


Abb. 11 Flächenumsatz der wichtigsten Teilmärkte seit 2005

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.

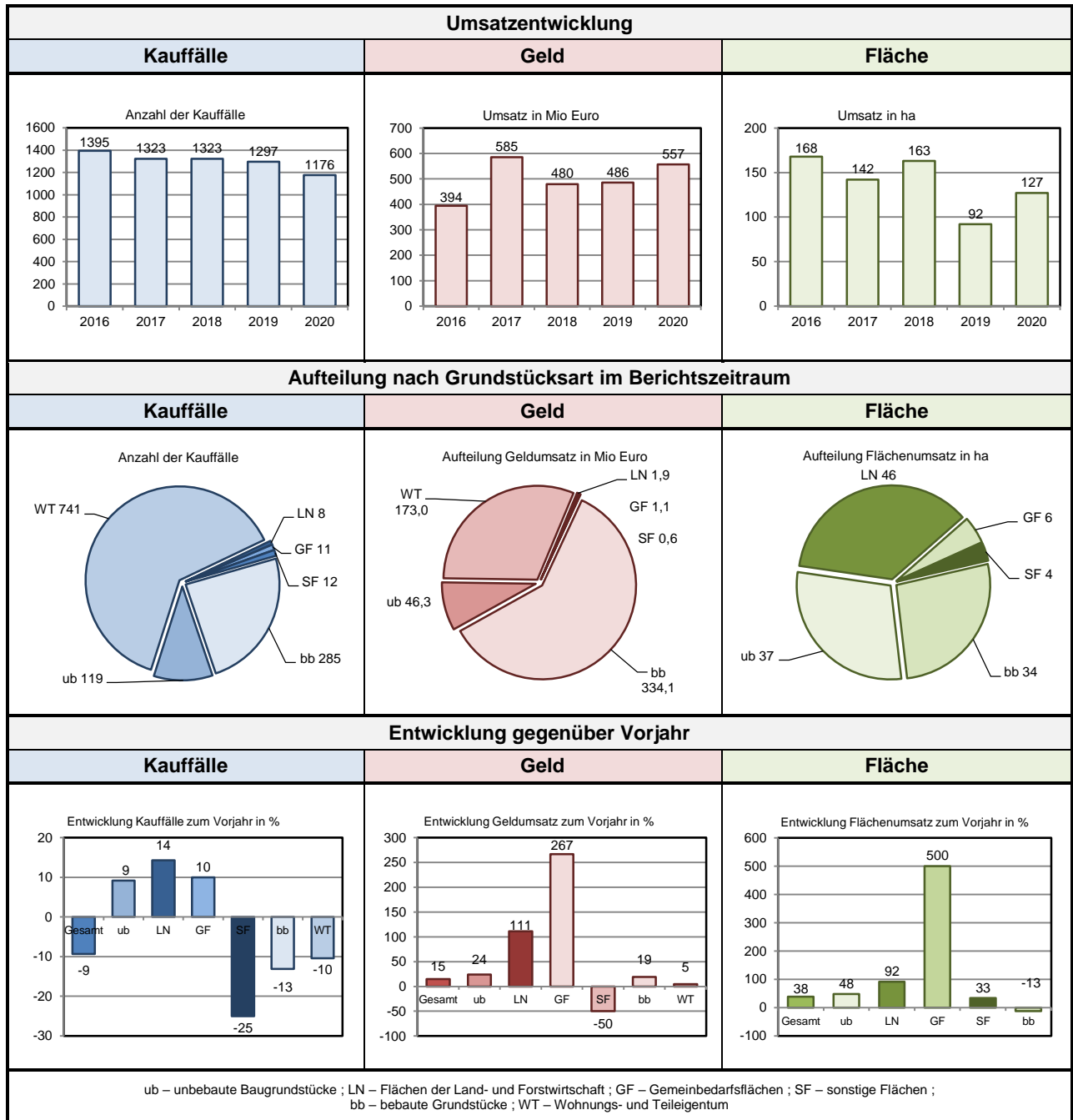


Abb. 12 Umsatzentwicklung der Teilmärkte

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 118 Kauffälle an unbebauten Baugrundstücken erfasst und ausgewertet. Die Anzahl der Kauffälle hat sich gegenüber dem Vorjahr um 6,3 % erhöht.

Insgesamt wurde eine Grundstücksfläche von 37 ha für 46,3 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.

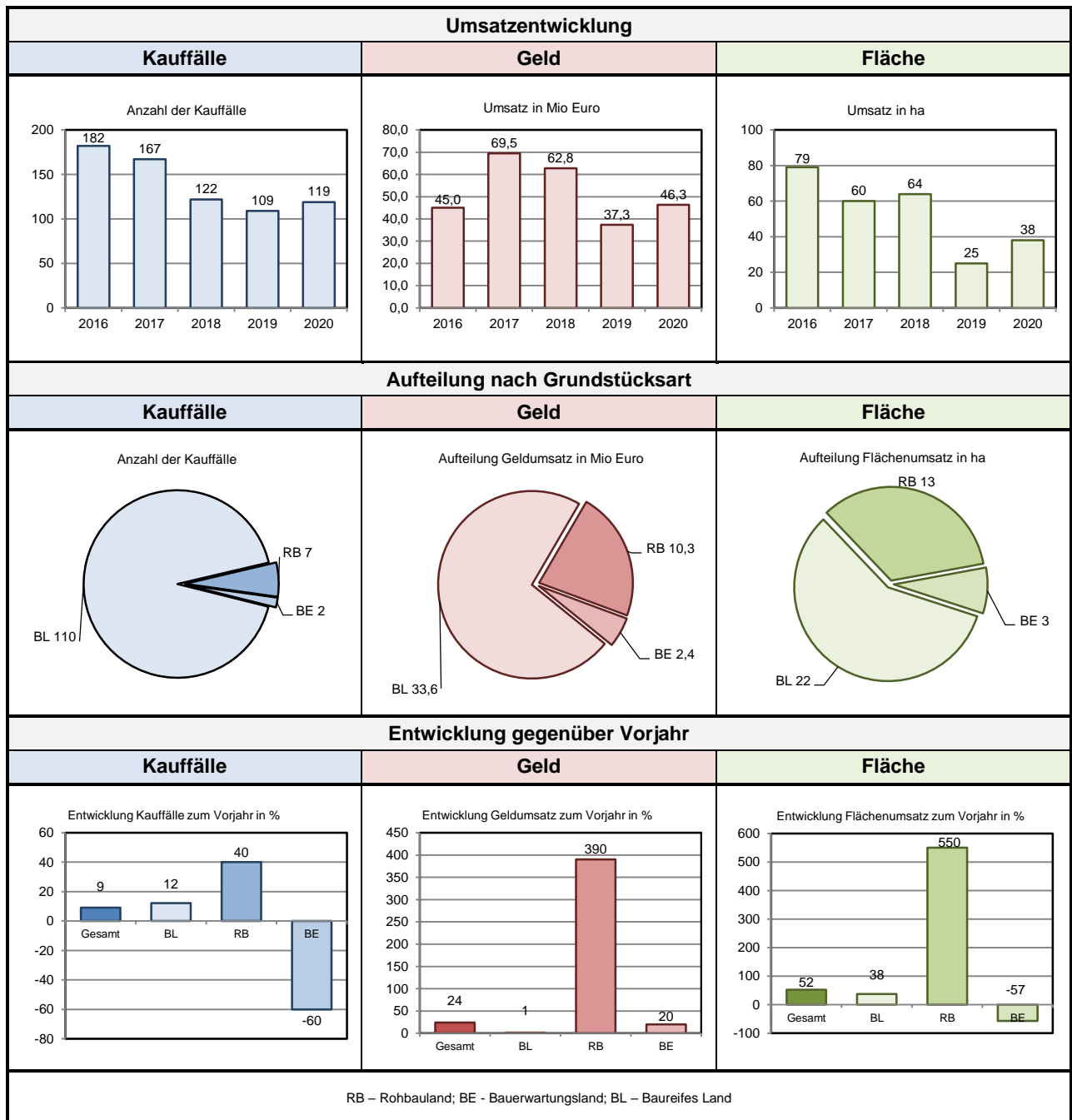


Abb. 13 Umsatzentwicklung unbebauter Flächen

3.1.2 Baureifes Land

„Baureifes Land sind Flächen die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind“ (ImmoWertV § 5 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	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Bauland für Wohnbauflächen	143	156	98	98	69	54	59
Bauland für gemischte Bauflächen	28	12	23	16	11	20	17
Bauland für Sonderbauflächen	10	7	10	5	5	5	6
Bauland für gewerbliche Bauflächen	30	34	40	33	21	20	28

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

Art der baulichen Nutzung	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Bauland für Wohnbauflächen	20,6	31,5	22,3	34,0	17,1	15,6	18,4
Bauland für gemischte Bauflächen	14,2	4,1	1,8	3,2	7,1	7,5	4,9
Bauland für Sonderbauflächen	2,0	0,8	1,0	3,2	1,8	1,2	0,9
Bauland für gewerbliche Bauflächen	2,2	4,2	11,4	5,0	13,1	8,8	9,6

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

Art der baulichen Nutzung	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Bauland für Wohnbauflächen	15,1	19,3	11,3	15,0	8,9	6,1	6,7
Bauland für gemischte Bauflächen	9,5	1,7	8,3	1,6	1,9	2,9	1,4
Bauland für Sonderbauflächen	5,7	1,5	12,8	3,7	5,0	0,6	2,2
Bauland für gewerbliche Bauflächen	7,7	11,5	23,8	11,0	12,2	6,7	11,4

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	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Bauland für Wohnbauflächen	212 (74)	246 (120)	217 (92)	226 (95)	259 (62)	260 (46)	311 (49)
Bauland für gemischte Bauflächen	229 (18)	380 (8)	92 (20)	316 (15)	465 (11)	302 (17)	249 (16)
Bauland für Sonderbauflächen	90 (4)	148 (1)	95 (7)	72 (5)	114 (5)	456 (3)	40 (3)
Bauland für gewerbliche Bauflächen	32 (21)	41 (21)	58 (39)	61 (22)	130 (16)	99 (18)	84 (23)

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. Zwangsversteigerung 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	2019	35	10,7	25,2	26,00 – 966,00	2.721
	2020	53	17,3	29,5	22,00 – 910,00	2.907
Wohnbauland individuelle Bauweise	2019	6	0,9	4,2	168,00 – 966,00	1.372
	2020	23	2,8	8,0	159,00 – 910,00	628
davon Einfamilienhausgrundstücke für freistehende Objekte	2019	3	0,7	3,8	200,00 – 966,00	2.221
	2020	9	0,7	1,9	159,00 – 500,00	785
davon Doppel- und Reihenhausgrundstücke	2019	3	0,2	0,4	168,00 – 505,00	522
	2020	13	1,4	4,2	212,00 – 910,00	525
davon Wochenendgrundstücke	2019	--	--	--	--	--
	2020	1	0,6	1,9	483,00	539
Wohnbauland Geschossbau	2019	10	3,1	9,6	243,00 – 584,00	1.931
	2020	12	2,4	9,0	77,00 – 885,00	1.998
Gewerbebauland	2019	19	6,8	11,4	26,00 – 750,00	3.563
	2020	17	12,0	12,3	22,00 – 415,00	6.735
Handel	2019	2	0,7	0,2	26,00 – 70,00	1.977
	2020	--	--	--	--	--
Büro- und Geschäftshäuser	2019	7	1,2	5,7	90,00- 750,00	1.739
	2020	1	0,7	0,6	80,00	7.209
Produktion, Industrie, Logistik	2019	10	5,2	5,5	48,00 – 118,00	5.157
	2020	16	11,2	11,7	22,00 – 415,00	6.706

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 2010 bis 2020 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	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Anzahl	3	0	0	1	0	1	4	2	5	5	2
Ø % vom umliegenden Bauland-Bodenrichtwert	33	-	-	14	-	25	30	17	22	29	38
Ø Kaufpreis [€/m ²]	28,-	-	-	18,-	-	16,-	18,-	29,-	48,-	30,-	81,-

Tabelle 9 Übersicht über die Wertverhältnisse von Bauerwartungsland

3.1.4 Rohbauland

Rohbauland sind Grundstücksflächen, die in einem gültigen Bebauungsplan oder nach § 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 2010 bis 2020 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	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Anzahl	5	3	3	7	4	3	7	10	8	2	4
Ø % vom umliegenden Bauland-Bodenrichtwert	43	45	52	71	39	79	69	65	60	55	71
Ø Kaufpreis [€/m ²]	45,-	32,-	96,-	75,-	40,-	103,-	100,-	128,-	107,-	167,-	133,-

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 8 Kauffälle von Flächen der Land- und Forstwirtschaft registriert. Die umgesetzte Fläche betrug 45,9 ha bei einem Geldumsatz von 1,9 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	2016	2017	2018	2019	2020
Ackerland	6	1	2	2	4
Grünland	2	--	2	1	--
Forstwirtschaftliche Flächen	1	2	--	2	1
Erwerbsgartenanbauflächen	--	--	2	2	1
Mischflächen	--	2	--	--	1
Ertragsarme Flächen	--	1	--	--	1

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

Nutzungsart	2016	2017	2018	2019	2020
Ackerland	331,5	31,0	897,0	812,7	1.562,7
Grünland	13,0	--	218,1	3,3	--
Forstwirtschaftliche Flächen	1,3	5,8	--	12,0	5,0
Erwerbsgartenanbauflächen	--	--	225,6	56,3	260,0
Mischflächen	--	328,1	--	--	30,0
Ertragsarme Flächen	--	8,6	--	--	7,9

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

Nutzungsart	2016	2017	2018	2019	2020
Ackerland	14,3	0,6	21,8	20,4	43,2
Grünland	3,3	--	11,2	0,1	--
Forstwirtschaftliche Flächen	0,3	1,4	--	0,6	0,2
Erwerbsgartenanbauflächen	--	--	8,0	2,8	0,3
Mischflächen	--	7,6	--	--	1,8
Ertragsarme Flächen	--	0,4	--	--	0,4

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	2016	2017	2018	2019	2020
Ackerland	2,37 (4)	5,42 (1)	3,32 (2)	3,24 (2)	4,05 (4)
Grünland	0,92 (1)	--	1,58 (2)	--	--
Forstwirtschaftliche Flächen	0,50 (1)	0,40 (2)	--	0,88 (1)	--
Erwerbsgartenanbauflächen	--	--	2,45 (2)	2,17 (2)	--
Mischflächen	--	4,45 (2)	--	--	1,66 (1)
Ertragsarme Flächen	--	2,00 (1)	--	--	--

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 Eigentümer dieser Flächen sein)
- **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 10 Kauffälle von Gemeinbedarfsflächen registriert. Der Geldumsatz betrug dabei 0,3 Millionen Euro, der Flächenumsatz 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 zur 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 5 Jahre bis zum Berichtsjahr zusammengefasst.

	Anzahl	Bodenwert [€/m²]			Kaufpreis/Bodenrichtwert [%]		
		Min	Mittelwert	Max	Min	Mittelwert	Max
Bleibende Gemeinbedarfsflächen							
Baugrundstück für den Gemeinbedarf	1	--	13,64	--	--	30 %	--
Grünfläche	2	--	20,00	--	9 %	17 %	25 %
sonstiges Grundstück für den Gemeinbedarf	1	--	30,00	--	--	67 %	--
sonstiges Grundstück für Ver- u. Entsorgungseinrichtungen	1	--	0,25	--	--	--	--
Verkehrsfläche	17	2,00	18,28	40,00	5%	14%	23%
Zukünftige Gemeinbedarfsflächen							
Ausgleichsfläche	1	--	5,96	--	--	--	--
Baugrundstück für den Gemeinbedarf	5	60,00	135,25	220,00	75 %	98 %	109 %
Baugrundstück für Ver- u. Entsorgungseinrichtungen	3	22,00	24,33	26,00	10 %	31 %	56 %
Grünfläche	3	5,69	17,89	30,00	--	--	--
sonstiges Grundstück für den Gemeinbedarf	1	--	25,00	--	--	42 %	--
Sonstiges Grundstück für Ver- und Entsorgungseinrichtungen	1	--	1,15	--	--	--	--
Verkehrsfläche	30	1,00	40,18	149,85	3%	35%	81%

Tabelle 15 Wertverhältnisse von Gemeinbedarfsflächen der letzten 5 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 15 Kauffälle von sonstigen Flächen registriert. Der Geldumsatz dieses Teilmarktes betrug 0,6 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 Naturschutz	12	0,16	1,23	2,50	0 %	1 %	2 %
Fläche für Ver- und Entsorgung	1	--	1,48	--	--	4 %	--
Freizeitfläche	1	--	200,00	--	--	68 %	--
Küsten- und Uferbereich	3	10,00	10,17	10,50	1 %	2 %	2 %
Lagerfläche	4	0,81	15,40	58,00	1 %	8 %	29 %
Private Grünfläche	28	0,68	12,07	53,55	1 %	10 %	55 %
Private Verkehrsfläche	21	1,00	65,59	193,24	1 %	48 %	110 %
Wasserfläche	2	1,49	4,75	8,00	1%	5 %	10 %

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 den größten Anteil ein. Sowohl von der Kauffallanzahl als auch vom Geldumsatz ist dies der stärkste Markt. Insgesamt wurden im Berichtszeitraum 285 Kauffälle an bebauten Grundstücken registriert. Der Geldumsatz lag bei 334,1 Millionen Euro, der Flächenumsatz lag bei 33,8 Hektar.

Zur weiteren Untersuchung wird der Teilmarkt in 4 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.)

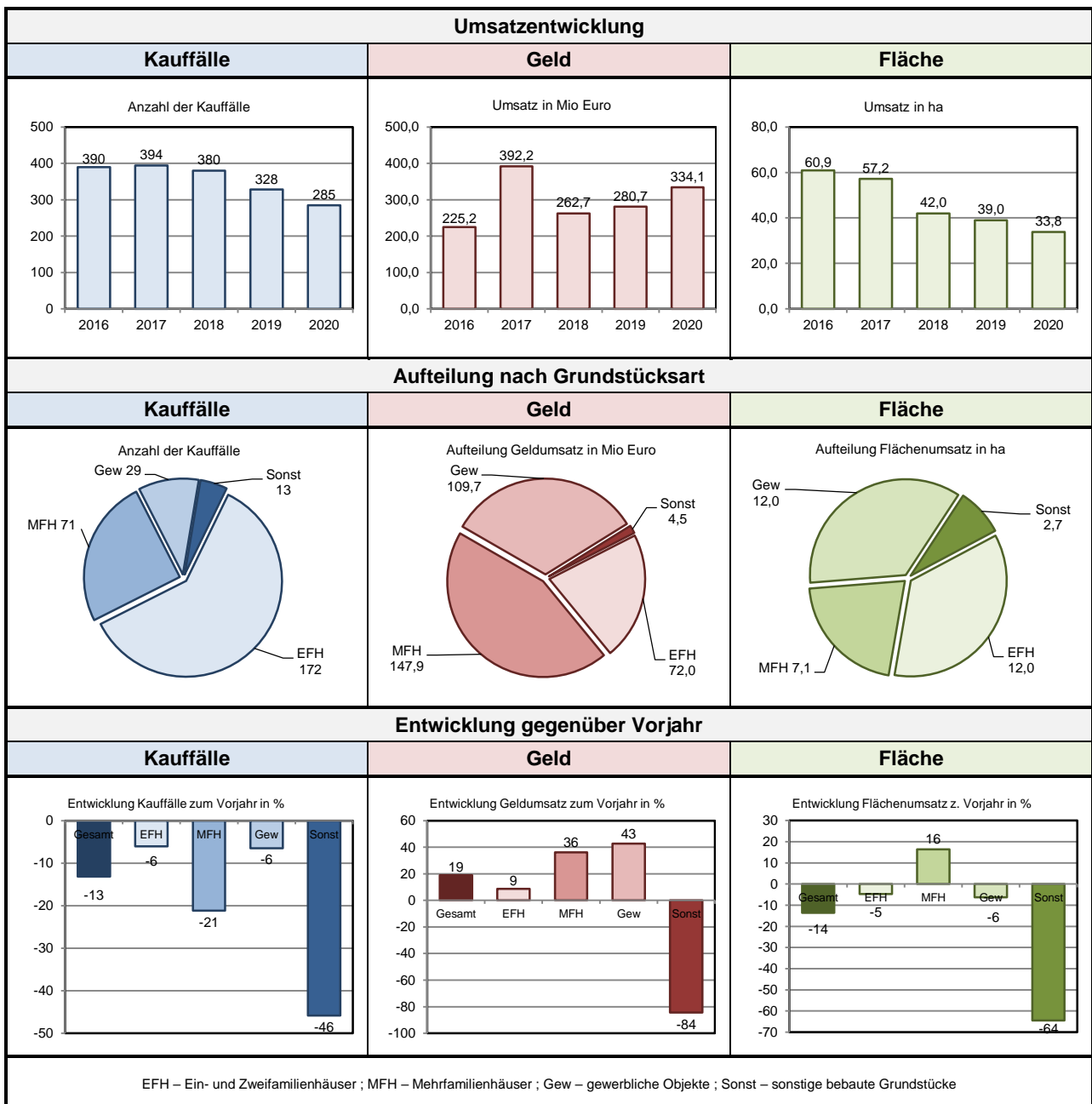


Abb. 14 Umsatzentwicklung bebauter Grundstücke

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 172 Kauffälle durch die Geschäftsstelle im Berichtszeitraum registriert.

Ein- und Zweifamilienhäuser dienen hauptsächlich der Wohnnutzung und sind überwiegend selbst genutzt und nicht vermietet. Maximal 2 Wohneinheiten sind in diesen Gebäuden vorhanden.

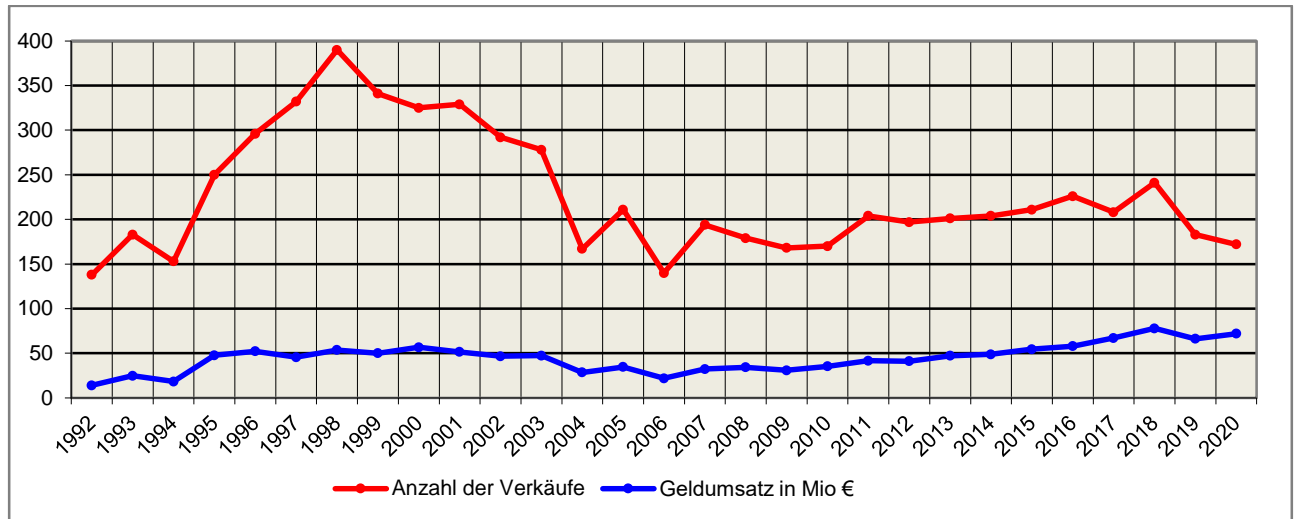


Tabelle 17 Verkauf von Ein- und Zweifamilienhäuser im Zeitraum 1992 bis 2020

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

- Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser
- Doppelhaushälften und Reihenendhäuser
- Reihenmittelhäuser

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 und die Angaben zu Baujahr und Wohnfläche enthielten.

	Jahr	Baujahresklasse				Gesamt bzw. Mittel
		Bis 1949	1950–1990	Ab 1991	Neubau*	
Anzahl ausgewerteter Kauffälle	2017	27	9	33	--	69
	2018	20	17	41	2	80
	2019	16	11	26	5	58
	2020	12	10	25	1	48
Mittlerer Kaufpreis [€]	2017	539.110	338.214	488.045	--	488.484
	2018	445.243	361.706	423.083	480.835	417.024
	2019	551.020	534.909	490.542	446.164	511.814
	2020	708.458	387.950	540.452	3750.00	547.235
Mittlere Grundstücksgröße [m ²]	2017	694	771	652	--	684
	2018	834	721	777	1.089	787
	2019	1.135	1.026	766	705	912
	2020	892	841	858	513	855
Mittlere Wohnfläche [m ²]	2017	251	141	177	--	201
	2018	209	147	147	158	163
	2019	196	159	155	140	166
	2020	207	150	152	120	164
Mittlerer Wohnflächenpreis [€/m ²]	2017	2.388	2.258	2.696	--	2.518
	2018	2.476	2.592	2.813	2.896	2.684
	2019	2.543	3.119	3.069	3.071	2.934
	2020	3.532	2.611	3.475	3.125	3.302

Tabelle 18 Wohnflächenpreise von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern

	Jahr	Baujahresklasse				Gesamt bzw. Mittel
		Bis 1949	1950–1990	Ab 1991	Neubau*	
Anzahl ausgewerteter Kauffälle	2017	14	10	17	10	51
	2018	14	8	17	26	65
	2019	14	6	21	10	51
	2020	15	10	19	9	53
Mittlerer Kaufpreis [€]	2017	296.782	285.380	290.394	347.198	302.303
	2018	273.154	349.901	341.006	333.944	324.662
	2019	376.393	242.167	348.100	391.262	351.867
	2020	358.867	407.700	396.442	474.490	401.185
Mittlere Grundstücksgröße [m ²]	2017	1.057	630	344	396	606
	2018	950	808	395	432	580
	2019	738	594	415	482	538
	2020	728	581	399	449	543
Mittlere Wohnfläche [m ²]	2017	119	137	131	146	132
	2018	129	178	142	126	137
	2019	140	105	126	124	127
	2020	119	119	122	133	122
Mittlerer Wohnflächenpreis [€/m ²]	2017	2.538	2.194	2.293	2.453	2.372
	2018	1.946	2.131	2.495	2.703	2.415
	2019	2.621	2.377	2.749	3.215	2.761
	2020	3.026	3.420	3.243	3.596	3.275

Tabelle 19 Wohnflächenpreise von Doppelhaushälften und Reihenendhäusern

	Jahr	Baujahresklasse				Gesamt bzw. Mittel
		Bis 1949	1950–1990	Ab 1991	Neubau*	
Anzahl ausgewerteter Kauffälle	2017	7	4	19	12	42
	2018	3	3	21	19	46
	2019	5	1	19	9	34
	2020	1	4	13	7	25
Mittlerer Kaufpreis [€]	2017	254.169	290.750	281.637	265.614	273.349
	2018	289.567	296.333	282.935	415.462	338.981
	2019	429.000	500.000	321.105	338.801	346.918
	2020	370.000	388.000	393.923	570.000	441.320
Mittlere Grundstücksgröße [m ²]	2017	355	279	196	241	243
	2018	370	411	221	344	294
	2019	385	204	221	235	248
	2020	280	308	278	259	277
Mittlere Wohnfläche [m ²]	2017	117	158	126	115	124
	2018	152	138	112	189	148
	2019	174	231	121	140	137
	2020	120	120	128	155	134
Mittlerer Wohnflächenpreis [€/m ²]	2017	2.090	1.835	2.231	2.313	2.193
	2018	1.766	2.259	2.551	2.236	2.351
	2019	2.414	2.165	2.632	2.439	2.535
	2020	3.000	3.168	2.910	3.638	3.159

Tabelle 20 Wohnflächenpreise von Reihenhäusern

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

3.5.3 Mehrfamilienhäuser

Der Teilmarkt der Mehrfamilienhäuser ist der umsatzstärkste Teilmarkt der bebauten Grundstücke in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock. Insgesamt wurden rund 147,9 Millionen Euro umgesetzt. Insgesamt wurden 71 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.

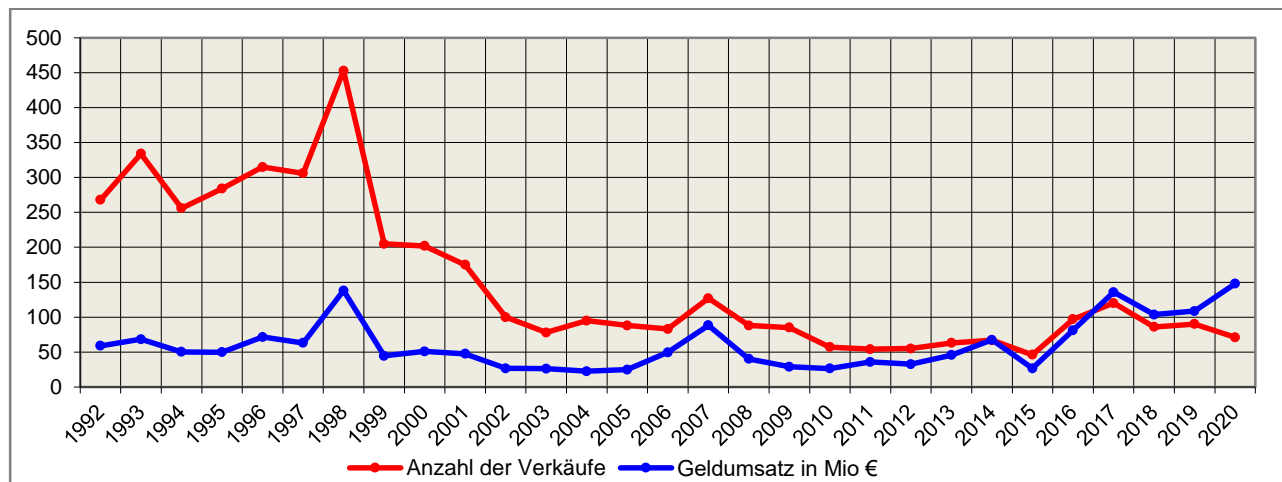


Abb. 15 Verkauf von Mehrfamilienhäusern im Zeitraum 1992 bis 2020

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	2017	79	6	3	3	91
	2018	52	1	6	1	60
	2019	62	5	7	4	78
	2020	41	3	4	2	50
Mittlerer Kaufpreis [€]	2017	712.628	1.043.667	921.667	15.630.944	1.233.159
	2018	981.374	7.900.000	2.154.167	17.776.647	1.493.885
	2019	1.028.776	4.958.320	1.116.000	1.724.500	1.324.176
	2020	1.494.590	5.200.000	1.258.750	25.305.000	2.650.464
Mittlere Grundstücksgröße [m ²]	2017	451	2.576	315	5.059	740
	2018	506	18.297	1.134	2.293	895
	2019	432	2.537	905	1.308	655
	2020	539	7.867	938	6.334	1.242
Mittlere Wohnfläche [m ²]	2017	429	1.308	549	5.665	664
	2018	521	6.601	1.302	5.153	777
	2019	446	3.473	491	507	663
	2020	596	4.030	986	7.439	1.108
Mittlerer Wohnflächenpreis [€/m ²]	2017	1.697	1.004	1.548	2.722	1.680
	2018	2.007	1.197	2.168	3.450	2.034
	2019	2.108	1.610	2.463	3.403	2.174
	2020	2.394	1.190	1.929	3.438	2.326

Tabelle 21 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 109,7 Millionen Euro.

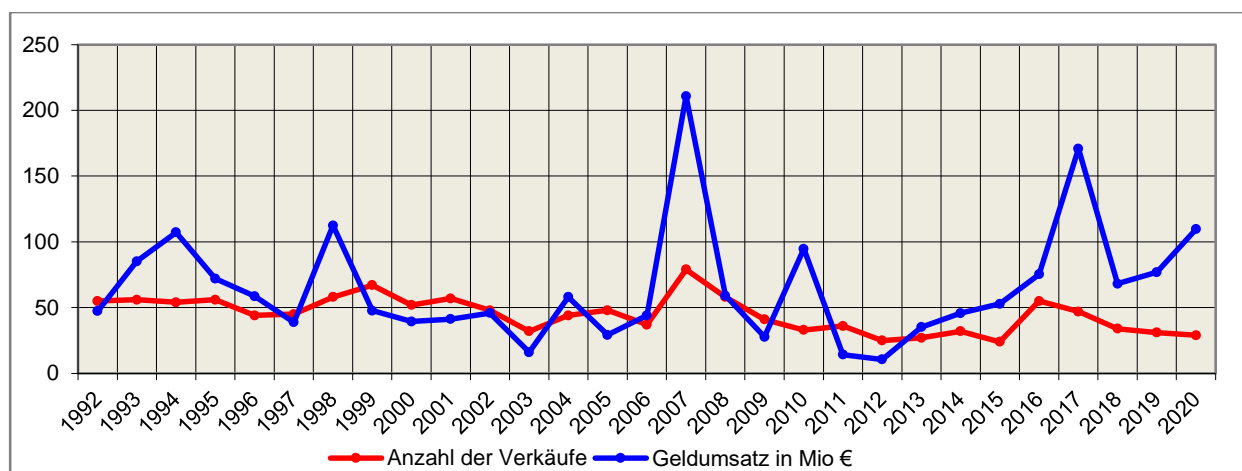


Abb. 16 Verkauf von Industrie- und Gewerbeimmobilien im Zeitraum 1992 bis 2020

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	2017	4	9	17	--	30
	2018	9	2	14	--	14
	2019	11	9	4	--	24
	2020	3	5	9	--	17
Mittlerer Kaufpreis [€]	2017	2.205.875	255.389	5.639.882	--	3.566.667
	2018	3.299.111	1.025.500	635.000	--	2.403.429
	2019	1.515.636	937.989	6.282.406	--	2.093.480
	2020	1.175.00	647.817	8.319.427	--	4.771.279
Mittlere Grundstücksgröße [m ²]	2017	544	2.042	5.629	--	3.875
	2018	632	840	5.832	--	1.776
	2019	482	6.614	4.121	--	3.388
	2020	1.735	3.119	4.588	--	3.734
Mittlere Nutzfläche [m ²]	2017	716	931	5.394	--	3.432
	2018	1.170	716	856	--	1.038
	2019	596	2.922	2.573	--	2.573
	2020	518	853	3.228	--	2.071
Mittlerer Nutzflächenpreis [€/m ²]	2017	2.769	514	1.370	--	1.300
	2018	2.875	953	728	--	2.141
	2019	2.767	597	2.013	--	1.828
	2020	2.092	855	2.332	--	1.782

Tabelle 22 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 13 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	2017	--	6	4	--	10
	2018	3	6	2	--	11
	2019	3	17	3	--	23
	2020	2	5	--	--	7
Mittlerer Kaufpreis [€]	2017	--	84.117	4.125.087	--	1.700.505
	2018	1.891.667	65.167	202.500	--	588.273
	2019	1.490.000	820.492	2.869.383	--	1.175.066
	2020	1.250.000	153.452	--	--	466.751
Mittlere Grundstücksgröße [m ²]	2017	--	1.295	6.879	--	3.527
	2018	1.620	328	379	--	690
	2019	2.987	2.036	9.248	--	3.101
	2020	1.190	334	--	--	578
Mittlere Nutzfläche [m ²]	2017	--	691	4.165	--	2.081
	2018	868	46	82	--	277
	2019	445	565	1.935	--	728
	2020	403	81	--	--	173
Mittlerer Nutzflächenpreis [€/m ²]	2017	--	764	1.295	--	977
	2018	3.023	1.875	2.417	--	2.287
	2019	3.494	1.826	2.049	--	2.073
	2020	3.318	2.196	--	--	2.517

Tabelle 23 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 folgenden 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 9 - 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
Einfamilienhäuser freistehend	2019	9	1.901 - 4.807	3.150	221	1.369	629	1948	49	1.536 - 4.453	2.894	156	828	263	1977
	2020	7	2.910 - 7.676	5.043	174	824	509	1970	40	1.326 - 4.923	3.006	164	872	226	1977
Baujahr ab 1990	2019	4	2.593 - 3.902	3.079	229	1.464	495	2006	27	1.688 - 3.870	3.068	141	651	233	2006
	2020	4	2.910 - 7.676	4.453	148	768	360	1999	21	2.027 - 4.923	3.297	153	880	203	2005
Baujahr bis 1989 dav. unsaniert dav. saniert/teilsaniert	2019	5	1.901 - 4.807	3.207	214	1.293	736	1901	22	1.536 - 4.453	2.680	174	1.044	299	1942
	2020	3	4.159 - 6.667	5.831	208	899	7,7	1933	19	1.326 - 4.107	2.685	177	863	252	1946
		1	--	6.667	300	1.314	900	1924	--	--	--	--	--	--	--
		2	4.159 - 6.667	5.413	163	692	610	1938	19	1.326 - 4.107	2.685	177	863	252	1946
Doppelhaushälfte/ Reihenhäuser	2019	3	1.923 - 3.667	2.697	117	382	360	1977	82	1.500 - 4.293	2.670	131	423	246	1984
	2020	12	2.625 - 6.917	4.309	151	400	575	1997	66	1.174 - 5.097	3.043	122	468	266	1983
Baujahr ab 1990	2019	2	1.923 - 2.500	2.212	130	240	360	1998	57	1.524 - 4.293	2.762	126	340	229	2007
	2020	8	3.593 - 5.283	4.120	162	266	513	2018	40	1.304 - 5.097	3.108	124	383	251	2007
Baujahr bis 1989 dav. unsaniert dav. saniert/teilsaniert	2019	1	3.667 - 3.667	3.667	90	667	360	1936	25	1.500 - 3.895	2.461	144	614	285	1931
	2020	4	1.847 - 6.917	4.686	128	667	700	1955	26	1.174 - 4.632	2.943	118	599	289	1945
		-	-	-	-	-	-	-	2	3.556 - 3.603	3.579	77	521	320	1955
		4	1.847 - 6.917	4.686	128	667	700	1955	24	1.174 - 4.632	2.890	121	606	587	1945

	Jahr	küstennaher Bereich (siehe Seite 9 - 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	2019	6	2.148 - 4.534	3.118	427	765	470	1963	57	1.223 - 3.404	2.023	446	517	402	1929
	2020	5	2.733 - 8.000	4.545	348	290	580	1914	35	588 - 3.616	2.113	903	876	416	1924
Geschosswohnungsbau/Plattenbau	2019	--	--	--	--	--	--	--	3	1.039 - 1.983	1.533	5.409	3.592	102	1968
	2020	--	--	--	--	--	--	--	4	987 - 1.515	1.139	3.783	6.600	135	1988
Wohn- und Geschäftshäuser	2019	5	2.143 - 5.909	3.262	459	354	880	1906	14	1.200 - 3.801	2.407	896	664	526	1912
	2020	2	3.293 - 4.286	3.790	307	216	1100	1915	6	948 - 6.037	2.780	1.228	598	593	1936
Büro- und Verwaltungsgebäude	2019	--	--	--	--	--	--	--	2	613 - 2.240	1.426	3.041	4.182	160	1983
	2020	--	--	--	--	--	--	--	4	1.729 - 2.979	2.355	5.547	2.089	334	1995
Gewerbeobjekte	2019	6	1.329 - 4.837	3.581	432	1.403	787	1915	15	134 - 2.923	999	2.463	6.345	189	1959
	2020	1	--	5.196	320	258	1300	1890	12	119 - 1.833	1.059	1.160	4.604	99	1966

Tabelle 24 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 eine wichtige Rolle ein. Mehr als die Hälfte aller Kauffälle fielen auf diesen Teilmarkt.

Im Berichtszeitraum wurden 741 Kauffälle von Wohnungs- und Teileigentum in der Geschäftsstelle registriert. Der Gesamtumsatz betrug 173,0 Millionen Euro.

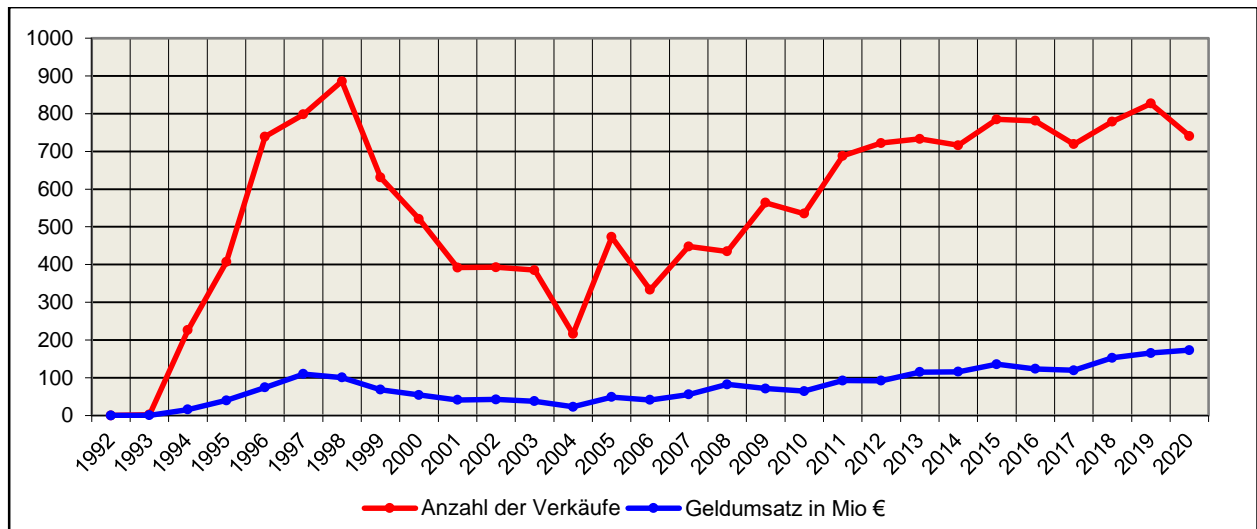


Abb. 17 Entwicklung der Umsatzzahlen von Wohnungs- und Teileigentum ab 1992

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

- Erstverkäufe von neu gebautem Wohnungseigentum (EV)
- Erstverkäufe von umgewandelten 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 Kauffall 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 dieser 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.

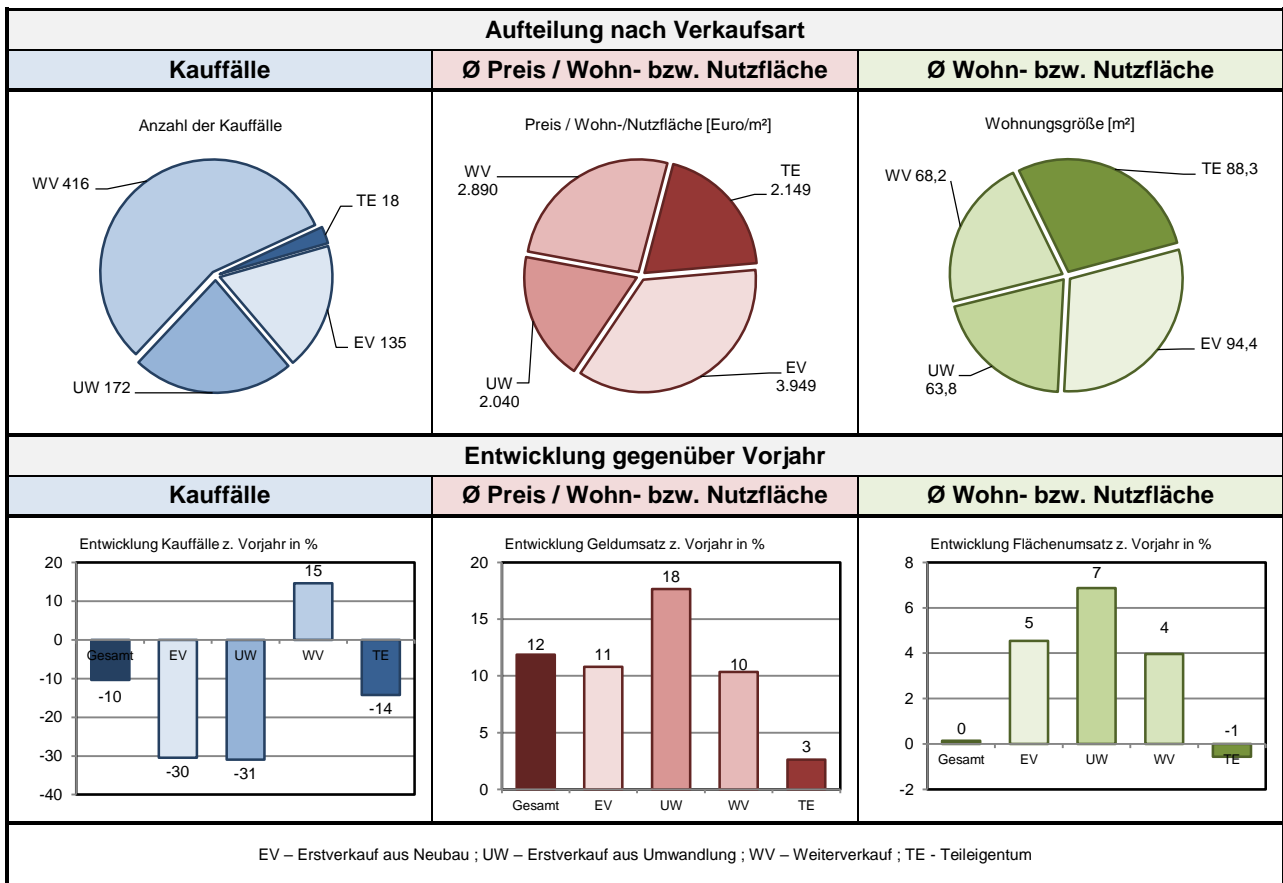


Abb. 18 Entwicklung der Teilmärkte des Wohnungs- und Teileigentums

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 25 Pauschaler Wertansatz für Stellplätze

		Jahr	Umsätze			
			Kauffälle Anzahl	Geldumsatz [Mio. €]	Ø Kaufpreis [€/m ² Wfl.]	Ø Wohnfl. [m ²]
Eigentumswohnungen gesamt		2019	762	153,8	2.618	69
		2020	682	165,5	2.967	72
Erstverkauf aus Neubau		2019	193	63,9	3.571	89
		2020	132	51,7	3.997	94
Erstverkauf aus Umwandlung		2019	242	26,7	1.734	60
		2020	168	22,7	2.072	64
Baujahr bis 1989		2019	240	26,2	1.724	60
	unvermietet	2020	166	22,3	2.027	64
			96	13,3	1.982	66
	vermietet		70	9,0	2.088	61
Baujahr ab 1990		2019	2	0,5	2.913	81
	unvermietet	2020	2	0,4	3.362	57
			2	0,4	3.362	57
	vermietet		--	--	--	--
Weiterverkauf		2019	327	63,2	2.709	65
		2020	382	91,1	3.017	68
Baujahr bis 1989 (alle nach 1990 teilsaniert/saniert)		2019	165	29,6	2.677	64
	unvermietet	2020	181	40,7	3.038	66
			115	29,8	3.197	70
	vermietet		66	10,9	2.762	58
Baujahr ab 1990		2019	105	28,1	3.308	81
	unvermietet	2020	150	44,9	3.433	73
			81	34,7	4.389	84
	vermietet		69	10,2	2.311	59
Industrieller Wohnungsbau (teilsaniert/saniert)		2019	57	5,5	1.701	56
	unvermietet	2020	51	5,5	1.720	60
			34	3,9	1.712	63
	vermietet		17	1,6	1.735	53

Tabelle 26 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	Erstverkäufe	8	6.104	5.776	bis	6.262	124,4
	Umwandlungen	--	--	--	bis	--	--
	Weiterverkäufe	66	5.670	1.190	bis	22.642	81,4
Stadtmitte	Erstverkäufe	25	4.400	3.340	bis	5.898	98,5
	Umwandlungen	35	3.253	2.316	bis	5.018	75,2
	Weiterverkäufe	58	2.882	1.060	bis	5.431	73,8
Kröpeliner-Tor-Vorstadt	Erstverkäufe	6	3.547	3.000	bis	4.735	128,2
	Umwandlungen	6	2.869	1.563	bis	4.827	83,6
	Weiterverkäufe	53	2.907	785	bis	6.000	58,8
Hansaviertel	Umwandlungen	12	2.603	1.593	bis	3.473	62,6
	Weiterverkäufe	31	2.755	1.321	bis	5.065	65,3
Reutershagen	Umwandlungen	21	1.850	1.300	bis	2.500	54,6
	Weiterverkäufe	35	2.318	1.356	bis	3.543	60,0
Südstadt	Erstverkäufe	1	3.780	--	bis	--	121,3
	Umwandlungen	14	1.916	1.600	bis	2.500	57,9
	Weiterverkäufe	23	2.355	1.403	bis	3.649	66,3
Gehlsdorf	Erstverkäufe	12	3.540	2.876	bis	4.163	86,2
	Weiterverkäufe	14	2.451	1.800	bis	4.531	80,1
Dierkow, Toitenwinkel – konventionelle Bauweise	Erstverkäufe	1	3.004	--	bis	--	124,0
	Weiterverkäufe	35	1.938	995	bis	3.229	60,8
Dierkow, Toitenwinkel – industrieller Wohnungsbau	Weiterverkäufe	17	1.488	1.050	bis	2.417	55,6
Lütten Klein, Groß Klein, Evershagen, Schmarl, Lichtenhagen – konventionelle Bauweise	Umwandlungen	--	--	--	bis	--	--
	Weiterverkäufe	13	2.266	1.250	bis	3.113	53,4
Lütten Klein, Groß Klein, Evershagen, Schmarl, Lichtenhagen – industrieller Wohnungsbau	Umwandlungen	78	1.431	1.197	bis	1.887	60,7
	Weiterverkäufe	21	1.478	355	bis	3.131	56,7

Tabelle 27 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	Erstverkäufe	6.486 (3)	4.992 (2)	5.467 (3)	4.538 (3)	5.813 (7)
	Umwandlungen	4.000 (1)	3.625 (3)	3.737 (6)	5.352 (1)	4.393 (2)
	Weiterverkäufe	4.766 (27)	5.026 (23)	5.357 (30)	4.431 (20)	6.400 (17)
Stadtmitte	Erstverkäufe	4.798 (3)	4.683 (3)	4.282 (13)	3.840 (16)	4.163 (38)
	Umwandlungen	2.942 (2)	3.123 (15)	3.509 (13)	3.947 (3)	3.058 (10)
	Weiterverkäufe	2.061 (33)	2.915 (13)	2.880 (28)	3.260 (18)	3.365 (20)
Kröpeliner-Tor-Vorstadt	Erstverkäufe	--	--	4.735 (1)	--	3.228 (10)
	Umwandlungen	2.346 (2)	2.933 (3)	3.201 (2)	3.203 (5)	2.848 (2)
	Weiterverkäufe	2.507 (70)	2.785 (17)	3.236 (27)	2.713 (9)	4.424 (8)
Hansaviertel	Erstverkäufe	--	--	--	--	3.479 (1)
	Umwandlungen	1.766 (13)	2.417 (5)	2.413 (6)	2.160 (2)	2.161 (1)
	Weiterverkäufe	2.569 (11)	2.268 (11)	2.701 (27)	2.337 (10)	3.707 (1)
Reutershagen	Erstverkäufe	--	--	--	--	--
	Umwandlungen	1.670 (46)	1.625 (17)	1.597 (40)	--	--
	Weiterverkäufe	2.162 (20)	2.470 (12)	2.160 (22)	3.320 (1)	2.996 (3)
Südstadt	Erstverkäufe	--	--	--	3.506 (4)	3.789 (3)
	Umwandlungen	1.650 (8)	1.777 (11)	1.643 (30)	--	--
	Weiterverkäufe	2.120 (7)	2.081 (14)	2.205 (21)	3.303 (1)	2.974 (2)
Gehlsdorf	Erstverkäufe	--	3.477 (9)	3.613 (22)	3.468 (25)	3.569 (9)
	Weiterverkäufe	1.800 (1)	--	2.309 (13)	--	3.005 (4)
Dierkow, Toitenwinkel – konventionelle Bauweise	Erstverkäufe	--	--	2.828 (5)	2.933 (8)	3.042 (7)
	Weiterverkäufe	1.538 (10)	2.026 (12)	1.817 (16)	2.506 (3)	--
Dierkow, Toitenwinkel – industrieller Wohnungsbau	Weiterverkäufe	1.479 (9)	1.444 (9)	1.220 (17)	2.471 (1)	--
Lütten Klein, Groß Klein, Evershagen, Schmarl, Lichtenhagen – konventionelle Bauweise	Erstverkäufe	--	--	--	--	--
	Umwandlungen	--	--	2.542 (1)	3.284 (1)	--
	Weiterverkäufe	1.934 (3)	2.297 (11)	2.407 (4)	2.613 (2)	2.670 (1)
Lütten Klein, Groß Klein, Evershagen, Schmarl, Lichtenhagen – industrieller Wohnungsbau	Umwandlungen	1.366 (37)	1.404 (36)	1.358 (84)	1.400 (3)	--
	Weiterverkäufe	2.001 (7)	1.577 (3)	1.248 (24)	3.163 (1)	--

Tabelle 28 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 3,7 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 Kauf- preis [€/m ² Nfl.]	Preisspanne [€/m ²]			Ø Nutzfl. [m ²]
						bis		
Arztpraxis	2019	2	0,566	2.463	764	bis	4.163	97,2
	2020	--	--	--	--	bis	--	--
Büroräume	2019	3	0,605	2.761	1.044	bis	4.125	91,5
	2020	3	0,171	1.817	1.042	bis	2.228	37,2
Gewerberäume	2019	8	2,238	1.913	1.060	bis	2.987	122,3
	2020	4	1,306	2.422	737	bis	4.011	119,7
Ladengeschäfte	2019	1	0,085	1.076	--	bis	--	79,0
	2020	2	0,300	2.451	2.235	bis	2.667	61,3

Tabelle 29 ausgewählte Verkäufe von Teileigentum

4 Für die Wertermittlung erforderliche Daten

4.1 Indexreihen

Entsprechend §11 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.

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 kostenerstattungsbetragsfrei
3. zukünftige Nutzung für freistehende Einfamilien-, Doppel- sowie Reihenhäuser
4. Grundstücksflächengröße von 100 m² bis 2.000 m²

Bodenindexreihe für gewerblichen Wohnungsbau

Die Bodenindexreihe für gewerblichen Wohnungsbau untersucht Verkäufe von unbebauten Grundstücken für den Mehrfamilienhausbau. Folgende Selektionskriterien wurden zur Ableitung in Ansatz gebracht:

1. geeignete Kauffälle zu unbebauten baureifen Baugrundstücken
2. erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbetragsfrei
3. zukünftige Nutzung für Mehrfamilienhäuser bzw. gemischte Nutzung mit überwiegend Wohnen
4. 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 kostenerstattungsbetragsfrei
3. zukünftige Nutzung für Produktion, Gewerbe (ohne Handel), Industrie
4. 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.

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 240 m²
4. Grundstücksflächengröße von 100 m² bis 2.000 m²

Die nachfolgenden Indexreihen beziehen sich auf das Basisjahr 2010 = 100 und die einzelnen Indizes auf den Stichtag 31.12. des betreffenden Jahres.

Bodenpreisindexreihe für den individuellen Wohnungsbau

Wertetabelle:

Jahr	Anzahl Kauffälle	Summe Kaufpreise [€]	Summe Fläche [m ²]	Ø Grund- stücks- fläche [m ²]	Ø Preis [€/m ²]	gleiten- der Ø Preis [€/m ²]	gleiten- der Index
2001	398	20.785.855	238.134	598	87,3	85,3	64,53
2002	254	12.980.669	155.721	613	83,4	83,8	63,37
2003	337	14.686.832	181.970	540	80,7	89,0	67,32
2004	191	11.515.499	111.854	586	103,0	96,2	72,77
2005	188	11.937.491	113.739	605	105,0	100,5	76,00
2006	69	4.651.171	49.714	720	93,6	98,9	74,80
2007	72	4.984.055	50.777	705	98,2	101,5	76,79
2008	69	5.001.671	44.320	642	112,9	110,0	83,22
2009	75	5.532.767	46.469	620	119,1	122,1	92,39
2010	286	23.857.822	177.354	620	134,5	132,2	100,00
2011	255	23.798.060	166.355	652	143,1	135,1	102,21
2012	115	9.075.776	71.003	617	127,8	133,2	100,71
2013	51	4.932.044	38.357	752	128,6	137,9	104,28
2014	46	5.971.399	37.988	826	157,2	171,3	129,59
2015	85	14.278.286	62.565	736	228,2	203,1	153,65
2016	39	5.632.773	25.145	645	224,0	233,9	176,92
2017	23	3.328.219	13.340	580	249,5	243,9	184,49
2018	15	2.445.621	9.470	631	258,2	259,3	196,08
2019	4*				270,0	267,1	202,04
2020	17	3.463.434	12.675	746	273,2	271,6	205,45

Tabelle 30 Bodenpreisindex für baureifes Land für individuelle Wohnnutzung

*) Die Zahl der Kauffälle ist nicht ausreichend für eine gesicherte statistische Auswertung. Zur Fortschreibung der Indexreihe wird die Wertentwicklung der Ein- und Zweifamilienhäuser herangezogen.

Bodenpreisindexreihe Hanse- und Universitätsstadt Rostock (Basisjahr 2010 = 100)

unbebaute Grundstücke - baureifes Land für individuelle Wohnnutzung

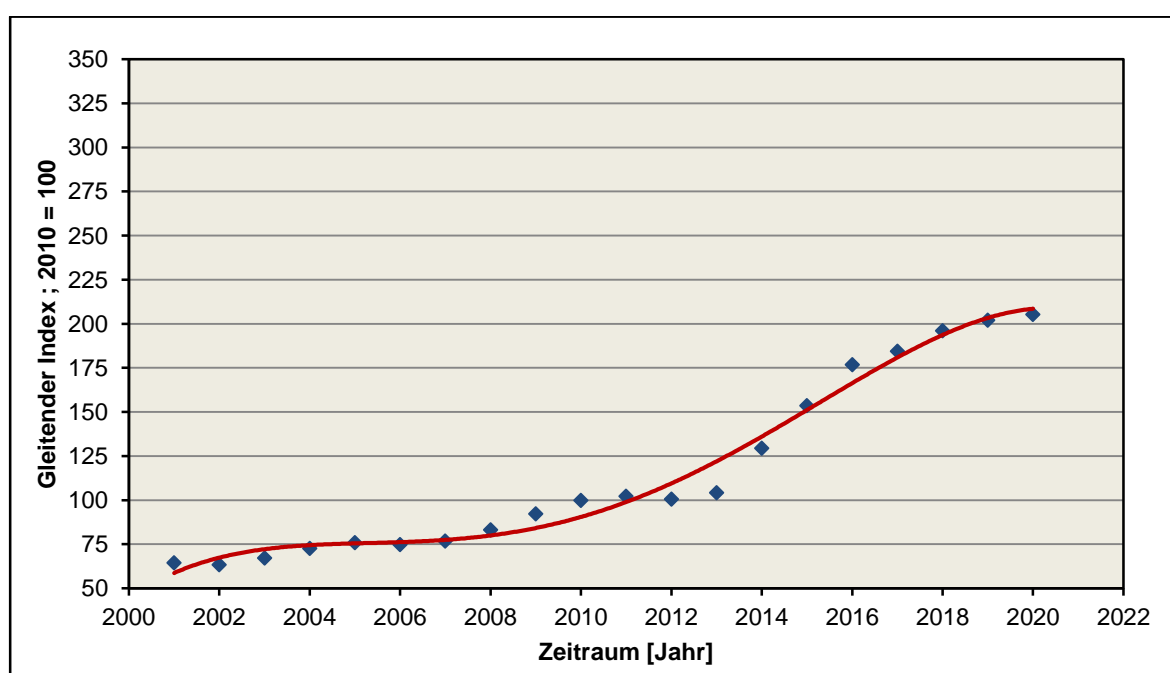


Abb. 19 Bodenpreisindex für baureifes Land für individuelle Wohnnutzung

Bodenpreisindexreihe für den gewerblichen Wohnungsbau

Wertetabelle:

Jahr	Anzahl Kauffälle	Summe Kaufpreise [€]	Summe Fläche [m ²]	Ø Grundstücksfläche [m ²]	Ø Preis [€/m ²]	gleitender Ø Preis [€/m ²]	gleitender Index
2005	9	1.224.780	10.239	1.138	119,6	149,2	100,47
2006	5	2.359.500	13.196	2.639	178,8	143,5	96,66
2007	4	7.764.260	58.721	14.680	132,2	138,8	93,49
2008	5	2.130.100	20.189	4.038	105,5	120,5	81,16
2009	16	2.878.720	23.242	1.453	123,9	136,7	92,06
2010	13	2.915.566	16.126	1.240	180,8	148,5	100,00
2011	31	8.584.342	60.939	1.966	140,9	167,3	112,65
2012	17	4.331.242	24.031	1.414	180,2	144,9	97,56
2013	10	4.762.925	41.940	4.194	113,6	171,1	115,23
2014	18	10.460.451	47.644	2.647	219,6	162,1	109,16
2015	19	12.716.441	82.996	4.368	153,2	192,3	129,52
2016	22	15.658.081	76.651	3.484	204,3	206,5	139,05
2017	37	25.164.725	96.043	2.596	262,0	243,2	163,74
2018	10	16.074.710	61.069	6.107	263,2	284,6	191,62
2019	10	9.643.420	29.356	2.936	328,5	330,9	222,79
2020	10	6.683.500	16.673	1.667	400,5	364,7	245,56

Tabelle 31 Bodenpreisindex für baureifes Land für gewerblichen Wohnungsbau

Bodenpreisindexreihe Hanse- und Universitätsstadt Rostock (Basisjahr 2010 = 100)

unbebaute Grundstücke - baureifes Land für gewerblichen Wohnungsbau

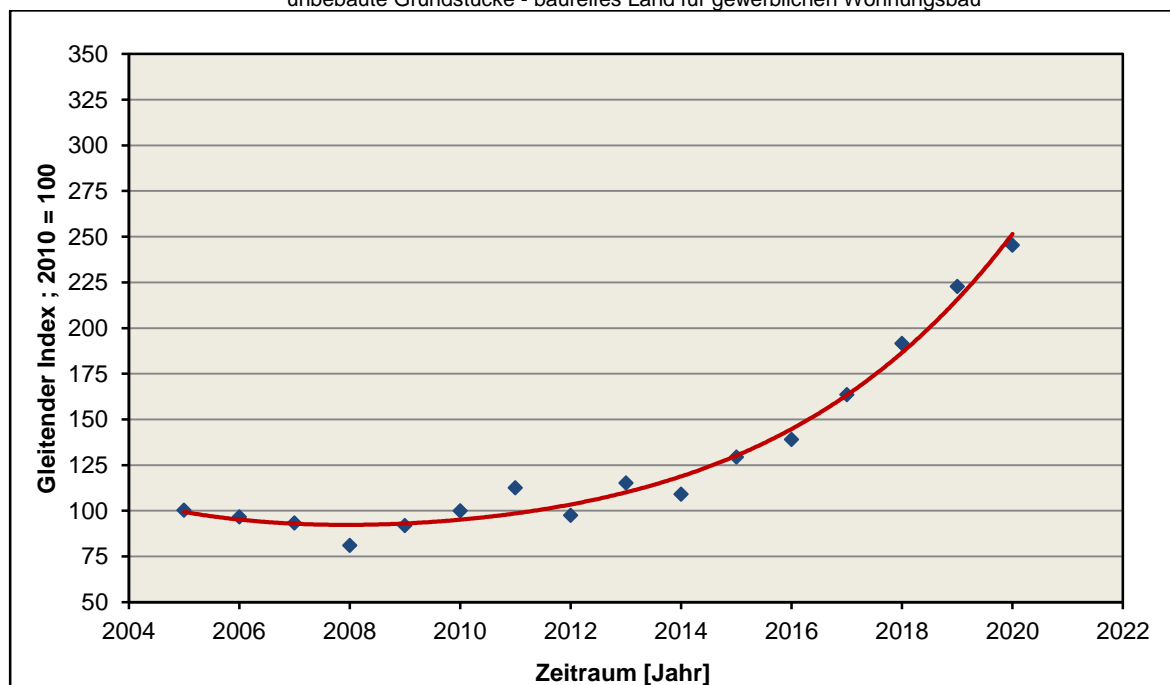


Abb. 20 Bodenpreisindex für baureifes Land für gewerblichen Wohnungsbau

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]	Gleitender Index
2001	18	2.413.308	155.940	8.663	15,48	19,72	84,4
2002	24	1.697.999	70.861	2.953	23,96	22,66	97,0
2003	12	1.866.522	65.391	5.449	28,54	24,49	104,9
2004	12	3.037.773	144.810	12.068	20,98	27,34	117,0
2005	3	1.801.020	55.416	18.472	32,50	26,14	111,9
2006	16	3.452.839	138.416	8.651	24,95	25,60	109,6
2007	21	5.556.484	286.969	13.665	19,36	21,21	90,8
2008	9	3.162.089	163.544	18.172	19,33	18,87	80,8
2009	14	3.874.648	216.226	15.445	17,92	22,00	94,2
2010	18	5.902.098	205.254	11.403	28,76	23,36	100,0
2011	12	721.648	30.829	2.569	23,41	26,26	112,4
2012	14	2.155.928	80.957	5.783	26,63	27,24	116,6
2013	16	3.146.941	99.312	6.207	31,69	31,53	135,0
2014	18	2.528.814	69.713	3.873	36,27	35,53	152,1
2015	16	3.417.992	88.475	5.530	38,63	44,09	188,7
2016	19	12.710.079	221.622	11.664	57,35	51,42	220,1
2017	16	4.357.150	74.757	4.672	58,28	58,40	250,0
2018	14	7.927.068	133.087	9.506	59,56	68,49	293,2
2019	9	4.482.030	51.153	5.684	87,62	73,59	361,6
2020	19	12.157.405	114.404	6.021	106,27	96,94	415,0

Tabelle 32 Bodenpreisindexreihe unbebaute Gewerbegrundstücke

Bodenpreisindexreihe Gewerbe Hanse- und Universitätsstadt Rostock (Basisjahr 2010 = 100)

unbebaute Gewerbegrundstücke

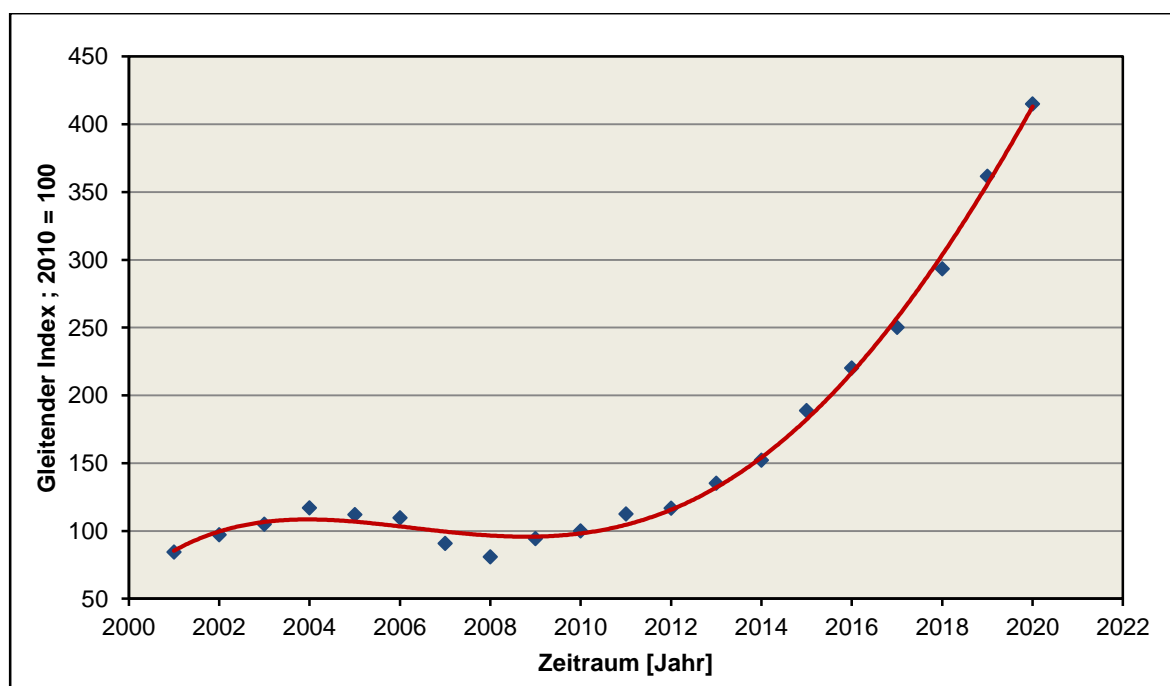


Abb. 21 Bodenpreisindexreihe unbebaute Gewerbegrundstücke

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]	Gleitender Index
2001	382	39.083.340	102.312	69,70	1.468	1.482	86,11
2002	350	40.342.026	115.263	77,06	1.496	1.456	84,63
2003	387	38.199.340	98.706	70,24	1.405	1.416	82,26
2004	189	19.280.622	102.014	75,80	1.346	1.422	82,61
2005	274	32.778.641	119.630	79,04	1.514	1.470	85,44
2006	197	22.616.687	114.806	74,00	1.551	1.555	90,39
2007	298	32.925.355	110.488	69,00	1.601	1.631	94,79
2008	293	39.867.216	136.066	78,15	1.741	1.666	96,80
2009	399	51.187.604	128.290	77,52	1.655	1.697	98,59
2010	370	46.813.195	126.522	74,70	1.694	1.721	100,00
2011	540	76.525.465	141.714	78,13	1.814	1.828	106,23
2012	526	75.613.721	143.752	72,73	1.976	1.978	114,95
2013	581	90.184.888	155.224	72,39	2.144	2.112	122,74
2014	516	84.157.487	163.096	73,61	2.216	2.253	130,90
2015	606	105.589.991	174.241	72,68	2.397	2.274	132,12
2016	668	100.435.467	150.352	68,10	2.208	2.376	138,10
2017	608	101.325.222	166.653	66,03	2.524	2.507	145,70
2018	398	75.705.217	190.214	68,17	2.790	2.695	156,62
2019	740	142.586.407	192.684	69,53	2.771	2.893	168,10
2020	674	150.629.322	223.486	71,71	3.117	2.944	171,08

Tabelle 33 Indexreihe für Eigentumswohnungen

Preisindexreihe Wohnungseigentum Hanse- und Universitätsstadt Rostock (Basisjahr 2010 = 100)

Eigentumswohnungen

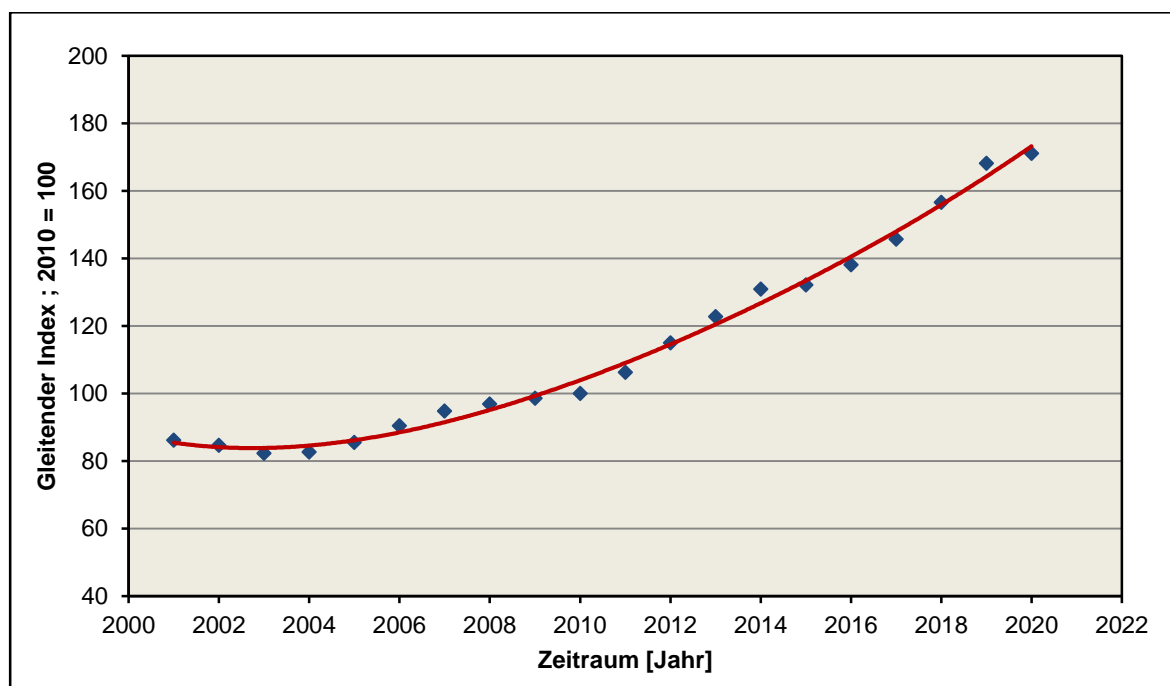


Abb. 22 Indexreihe für Eigentumswohnungen

Indexreihe Einfamilienhäuser

Wertetabelle:

Jahr	Anzahl Kauffälle	Summe Kaufpreise [€]	Ø Kaufpreis je Einfamilienhaus [€]	Summe Wohnfläche [m ²]	Ø Wohnfläche [m ²]	Ø Preis [€/m ²]	gleitender Ø Preis [€/m ²]	Gleitender Index
2001	293	46.042.773	157.143	33.133	113,08	1.390	1.425	90,76
2002	246	40.975.422	166.567	28.046	114,01	1.461	1.422	90,55
2003	213	35.766.577	167.918	25.264	118,61	1.416	1.398	89,00
2004	157	26.368.965	167.955	20.034	127,61	1.316	1.379	87,79
2005	157	27.961.938	178.102	19.915	126,85	1.404	1.343	85,54
2006	95	15.302.224	161.076	11.681	122,96	1.310	1.372	87,37
2007	134	22.749.663	169.774	16.226	121,09	1.402	1.384	88,14
2008	127	23.007.345	181.160	15.969	125,74	1.441	1.447	92,13
2009	122	22.733.536	186.340	15.178	124,41	1.498	1.506	95,92
2010	117	23.120.523	197.611	14.628	125,03	1.581	1.570	100,00
2011	158	31.536.379	199.597	19.312	122,23	1.633	1.629	103,70
2012	140	30.099.161	214.994	17.999	128,56	1.672	1.716	109,30
2013	151	33.681.830	223.058	18.264	120,95	1.844	1.836	116,88
2014	123	30.322.391	246.524	15.236	123,87	1.990	1.930	122,91
2015	120	30.407.796	253.398	15.543	129,53	1.956	2.061	131,25
2016	155	45.251.669	291.946	20.226	130,49	2.237	2.197	139,87
2017	145	47.556.825	327.978	19.848	136,88	2.396	2.317	155,75
2018	82	29.595.051	360.915	10.942	133,43	2.705	2.629	167,40
2019	124	45.946.375	370.535	16.494	133,01	2.786	2.905	185,00
2020	115	50.892.320	442.542	15.779	137,21	3.225	3.006	191,38

Tabelle 34 Indexreihe Einfamilienhäuser

Preisindexreihe Einfamilienhäuser Hanse- und Universitätsstadt Rostock (Basisjahr 2010 = 100)

bebaute Einfamilienhausgrundstücke (Grundstück und Gebäude)

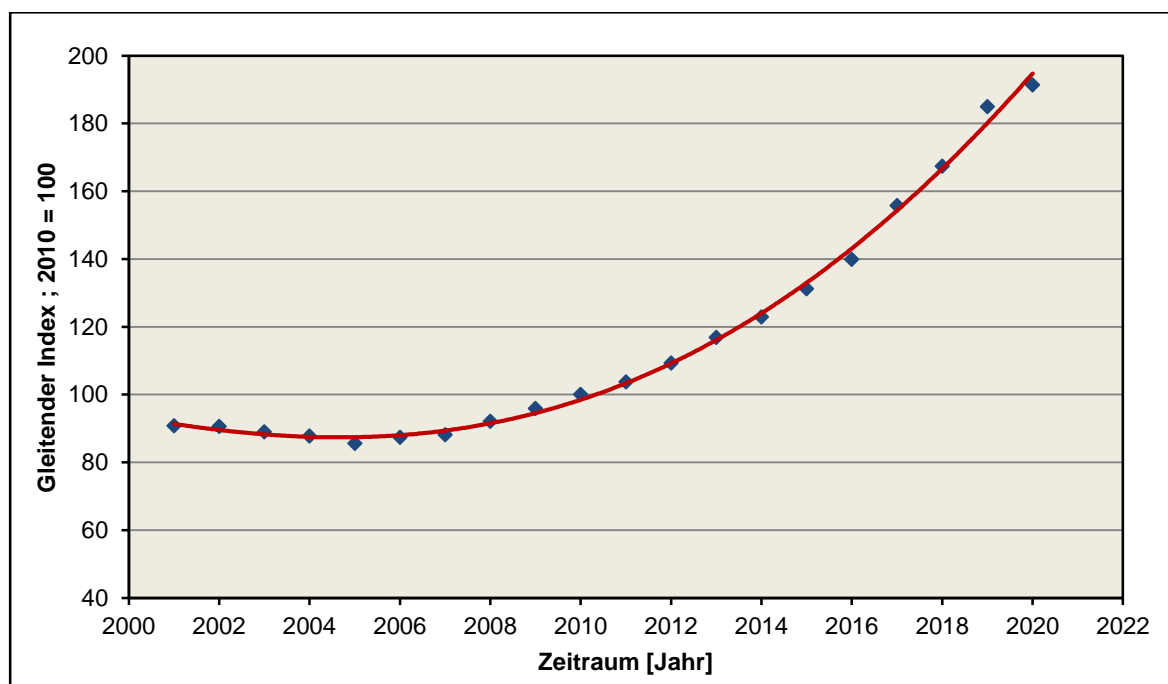


Abb. 23 Indexreihe Einfamilienhäuser

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 § 14 Abs. 3 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. § 14 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

Bewirtschaftungskosten

Modellwerte der Anlage 1 zur Ertragswertrichtlinie

Gesamtnutzungsdauer

Gesamtnutzungsdauer nach den Modellwerten der Anlage 3 zur Sachwertrichtlinie

wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Modellwerte nach Nr. 4.3.2 und der Anlage 4 zur Sachwertrichtlinie

.

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 §17 ImmoWertV und Nummer 9 Absatz 3 Vergleichswertrichtlinie angesetzt.

Kauffälle

Anzahl:	388
Untersuchungszeitraum:	2019/2020
Geschäftsverkehr:	gewöhnlicher Geschäftsverkehr
Objektzustand:	Neubau, Altbau saniert, Altbau teilsaniert
Gebäudewert:	größer Null
Liegenschaftszinssatz:	größer Null

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

Liegenschaftszinssätze aus den Jahren 2019 bis 2020				
Objektart	Anzahl	Mittelwert [%]	Spanne [%]	Kaltmiete [€/m²]
Eigentumswohnungen				
Stadtmitte	37	1,9	0,3 - 4,0	5,0 - 11,7
Kröpeliner-Tor-Vorstadt, Hansaviertel	56	1,3	0,5 - 2,0	6,3 - 11,9
Südstadt, Brinckmansdorf, Biestow, Gehlsdorf, Reutershagen, Gartenstadt, Dierkow-West, Dierkow-Ost	74	1,7	0,5 - 3,0	5,4 - 10,7
Dierkow-Neu, Toitenwinkel	26	2,6	1,3 - 3,8	4,5 - 8,1
Lütten Klein, Groß Klein, Evershagen, Schmarl, Lichtenhagen	20	2,2	0,9 - 4,0	5,2 - 11,1
Warnemünde, Diedrichshagen, Hohe Düne, Markgrafenheide	13	1,5	0,2 - 3,8	7,8 - 16,0
Mehrfamilienhäuser				
Stadtmitte	24	2,4	1,0 - 3,8	6,9 - 10,5
Kröpeliner-Tor-Vorstadt, Hansaviertel	35	2,2	1,3 - 3,2	5,5 - 9,3
Südstadt, Brinckmansdorf, Biestow, Gehlsdorf, Reutershagen, Gartenstadt, Dierkow-West, Dierkow-Ost	7	2,3	1,4 - 3,0	6,5 - 8,3
Dierkow-Neu, Toitenwinkel	6	4,3	2,3 - 5,5	5,9 - 7,6
Lütten Klein, Groß Klein, Evershagen, Schmarl, Lichtenhagen	1	3,0	--	5,7 - 5,7
Warnemünde, Diedrichshagen, Hohe Düne, Markgrafenheide	6	2,4	1,4 - 3,7	8,9 - 10,8
Einfamilienhäuser	5	3,2	1,4 - 3,8	6,9 - 15,3
Wohn- und Geschäftshäuser	19	2,8	1,2 - 4,6	6,4 - 23,1
Büro- und Verwaltungsgebäude	4	4,0	1,0 - 8,8	6,3 - 11,1
Gewerbeobjekte	4	4,2	0,6 - 6,8	5,0 - 7,3
Objekte des Einzelhandels	5	3,1	0,6 - 8,4	7,9 - 14,8

Tabelle 35 Liegenschaftszinssätze in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock

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 2018 bis 2020					
Objektart	Bereich	Baujahr	Anzahl	Mittelwert [€/m ² Wfl.]	Spanne [€/m ² Wfl.]
Einfamilienhaus (292 Objekte nicht unterkellert und 136 Objekte unterkellert /teilunterkellert)	Stadt Rostock (ohne Warnemünde)	vor 1990 - unsaniert	13	2.042	843 - 3.603
		vor 1990 - saniert	141	2.618	687 - 6.917
		nach 1990	281	2.832	996 - 7.676
	Warnemünde	vor 1990 - unsaniert	2	5.333	4.000 - 6.667
		vor 1990 - saniert	9	4.193	2.552 - 6.087
		nach 1990	9	4.239	3.593 - 5.283
Mehrfamilienhaus (18 Objekte nicht unterkellert und 131 Objekte unterkellert /teilunterkellert)	Stadt Rostock (ohne Warnemünde)	vor 1990 - unsaniert	6	1.317	588 - 1.939
		vor 1990 - saniert	106	1.924	1.008 - 3.403
		nach 1990	15	2.578	1.037 - 3.616
	Warnemünde	vor 1990 - unsaniert	–	–	–
		vor 1990 - saniert	12	3.800	2.148 - 8.000
		nach 1990	3	4.002	3.235 - 4.534
Wohn- und Geschäftshaus (2 Objekte nicht unterkellert und 32 Objekte unterkellert /teilunterkellert)	Stadt Rostock (ohne Warnemünde)	vor 1990 - unsaniert	1	948	--
		vor 1990 - saniert	16	2.163	704 - 3.801
		nach 1990	3	2.206	1.200 - 3.450
	Warnemünde	vor 1990 - unsaniert	1	2.143	--
		vor 1990 - saniert	6	3.620	2.038 - 5.909
		nach 1990	--	--	--

Tabelle 36 Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke

Vergleichsfaktoren aus den Jahren 2018 bis 2020				
Objektart	Baujahr	Anzahl	Mittelwert [€/m ² Wfl.]	Spanne [€/m ² Wfl.]
Einfamilienhaus				
Stadtmitte	vor 1990 - unsaniert	1	843	--
	vor 1990 - saniert	11	2.832	2.000 – 4.585
	nach 1990	5	4.138	3.733 – 5.097
Kröpeliner-Tor-Vorstadt, Hansaviertel	vor 1990 - unsaniert	--	--	--
	vor 1990 - saniert	13	3.319	2.005 – 4.632
	nach 1990	2	2.285	1.688 – 2.883
Südstadt, Brinckmansdorf, Biestow, Gehlsdorf, Reutershagen, Gartenstadt, Dierkow-West, Dierkow-Ost	vor 1990 - unsaniert	11	2.206	1.368 – 3.603
	vor 1990 - saniert	79	2.551	1.057 – 4.014
	nach 1990	153	2.872	1.304 – 4.923
Dierkow-Neu, Toitenwinkel	vor 1990 - unsaniert	--	--	--
	vor 1990 - saniert	--	--	--
	nach 1990	41	2.645	1.846 – 3.427
Lütten Klein, Groß Klein, Evershagen, Schmarl, Lichtenhagen	vor 1990 - unsaniert	1	1.433	--
	vor 1990 - saniert	17	2.348	1.536 – 3.129
	nach 1990	39	2.781	996 – 3.861
Warnemünde, Diedrichshagen, Hohe Düne, Markgrafenheide	vor 1990 - unsaniert	2	5.333	4.000 – 6.667
	vor 1990 - saniert	18	4.001	1.901 – 6.917
	nach 1990	26	3.673	1.923 – 7.676
Mehrfamilienhäuser				
Stadtmitte	vor 1990 - unsaniert	3	1.403	1.018 – 1.661
	vor 1990 - saniert	34	2.088	1.287 – 3.403
	nach 1990	3	2.212	1.990 – 2.434
Kröpeliner-Tor-Vorstadt, Hansaviertel	vor 1990 - unsaniert	1	588	--
	vor 1990 - saniert	63	1.857	1.008 – 2.783
	nach 1990	1	2.024	--
Südstadt, Brinckmansdorf, Biestow, Gehlsdorf, Reutershagen, Gartenstadt, Dierkow-West, Dierkow-Ost	vor 1990 - unsaniert	2	1.551	1.163 – 1.939
	vor 1990 - saniert	8	1.616	1.456 – 1.812
	nach 1990	7	2.833	1.037 – 3.616
Dierkow-Neu, Toitenwinkel	vor 1990 - unsaniert	--	--	--
	vor 1990 - saniert	--	--	--
	nach 1990	3	2.538	2.050 – 3.259
Warnemünde, Diedrichshagen, Hohe Düne, Markgrafenheide	vor 1990 - unsaniert	--	--	--
	vor 1990 - saniert	13	3.742	2.148 – 8.000
	nach 1990	4	3.643	2.568 - 4.534
Wohn- und Geschäftshäuser				
Stadtmitte	vor 1990 - unsaniert	--	--	--
	vor 1990 - saniert	10	2.539	1.576 – 3.801
	nach 1990	2	2.709	1.968 – 3.450
Kröpeliner-Tor-Vorstadt, Hansaviertel	vor 1990 - unsaniert	1	948	--
	vor 1990 - saniert	5	1.703	1.537 – 1.837
	nach 1990	--	--	--
Südstadt, Brinckmansdorf, Biestow, Gehlsdorf, Reutershagen, Gartenstadt, Dierkow-West, Dierkow-Ost	vor 1990 - unsaniert	--	--	--
	vor 1990 - saniert	1	704	--
	nach 1990	--	--	--
Lütten Klein, Groß Klein, Evershagen, Schmarl, Lichtenhagen	vor 1990 - unsaniert	--	--	--
	vor 1990 - saniert	--	--	--
	nach 1990	1	1.200	--
Warnemünde, Diedrichshagen, Hohe Düne, Markgrafenheide	vor 1990 - unsaniert	1	2.143	--
	vor 1990 - saniert	6	3.620	2.038 – 5.909
	nach 1990	--	--	--

Tabelle 37 Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke nach Lage

Die Rohertragsfaktoren wurden bei Ertragsobjekten aus dem Verhältnis Kaufpreis/Rohertrag ermittelt. Der Kaufpreis wurde nicht durch den Bodenpreis bereinigt, da die Rendite sowohl aus den baulichen Anlagen als auch aus dem Grund und Boden erwirtschaftet wird. Bei der Bewertungspraxis wurden gleiche Liegenschaftszinssätze unterstellt.

Rohertragsfaktoren für das Stadtgebiet von Rostock 2018 bis 2020			
Objektart	Baujahr	Anzahl	Spanne von – bis Rohertragsfaktor *
Einfamilienhaus	vor 1990 - saniert	4	13,9 - 30,3 21,3 -fache
	nach 1990	7	19,8 - 38,4 24,5 -fache
Mehrfamilienhaus	vor 1990 - saniert	100	11,7 - 26,8 19,6 -fache
	nach 1990	10	11,7 - 26,9 21,8 -fache
Wohn- und Geschäftshaus	vor 1990 - saniert	19	14,3 - 30,1 21,2 -fache
	nach 1990	5	15,5 - 23,9 20,4 -fache

Tabelle 38 Rohertragsfaktoren

* Rohertragsfaktor = bereinigter Kaufpreis dividiert durch den tatsächlichen Jahresrohertrag
Beispiel: der Kaufpreis entspricht dem 18,0-fachen des tatsächlichen 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 1 SW-RL) |
| • Gebäudestandard | Sachwertrichtlinie Anlage 2 |
| • Baunebenkosten | keine (in den NHK 2010 enthalten) |
| • Korrekturfaktoren für Land, Ortsgröße, Region | keine |
| • Bezugsmaßstab | Brutto-Grundfläche entsprechend SW-RL (in Anlehnung an DIN 277-1:2005-02) |
| • Baupreisindex | Preisindex für die Bauwirtschaft des statistischen Bundesamtes |
| • Baujahr | ursprüngliches Baujahr |
| • Gesamtnutzungsdauer | nach Anlage 3 Sachwertrichtlinie |
| • Restnutzungsdauer | Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter; ggf. modifizierte Restnutzungsdauer; bei Modernisierungsmaßnahmen Verlängerung der RND nach Anlage 4 SW-RL |
| • 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 Bodenrichtwertniveaus (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 sich einen nachweisbaren Unterschied bei den abgeleiteten Sachwertfaktoren zwischen dem küstennahen Bereich und den innerstädtischen Stadtbereich gibt. Es zeigte sich weiter, dass sich die Sachwertfaktoren in den Bodenrichtwertniveaus von bis 150 Euro/m², 150 – 250 Euro/m² und über 250 Euro/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 372 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 150	150 – 250	größer 250
100.000	2,15	2,60	1,79	1,80	1,35	1,66	1,97
150.000	1,88	2,24	1,59	1,57	1,27	1,48	1,68
200.000	1,71	2,02	1,47	1,42	1,21	1,36	1,50
250.000	1,59	1,86	1,38	1,31	1,17	1,28	1,37
300.000	1,50	1,74	1,31	1,23	1,13	1,22	1,28
350.000	1,42	1,65	1,25	1,17	1,11	1,17	1,20
400.000	1,36	1,57	1,21	1,11	1,08	1,12	1,14
450.000	1,31	1,50	1,17	1,07	1,06	1,09	1,09
500.000	1,26	1,45	1,13	1,03	1,04	1,06	1,05
550.000	1,22	1,40	1,10	1,00	1,03	1,03	1,01
600.000	1,19	1,35	1,08	0,97	1,01	1,00	0,97
650.000	1,16	1,31	1,05	0,94	1,00	0,98	0,94
700.000	1,13	1,28	1,03	0,92	0,99	0,96	0,92
750.000	1,10	1,25	1,01	0,89	0,98	0,94	0,89
800.000	1,08	1,22	0,99	0,87	0,97	0,93	0,87
Anzahl	33	19	15	296	28	178	89
a	98,478	171,206	46,337	98,916	8,551	41,249	178,711
b	-0,332	-0,364	-0,283	-0,348	-0,160	-0,279	-0,392

Tabelle 39 Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

Auf Grund der zum Stichtag 31.12.2020 erfolgten nicht unerheblichen Anpassung (Erhöhung) der Bodenrichtwerte wird bei Sachwertberechnungen ab 1.1.2021 empfohlen den Marktanpassungsfaktor zusätzlich mit einem Faktor von 0,95 zu dämpfen.

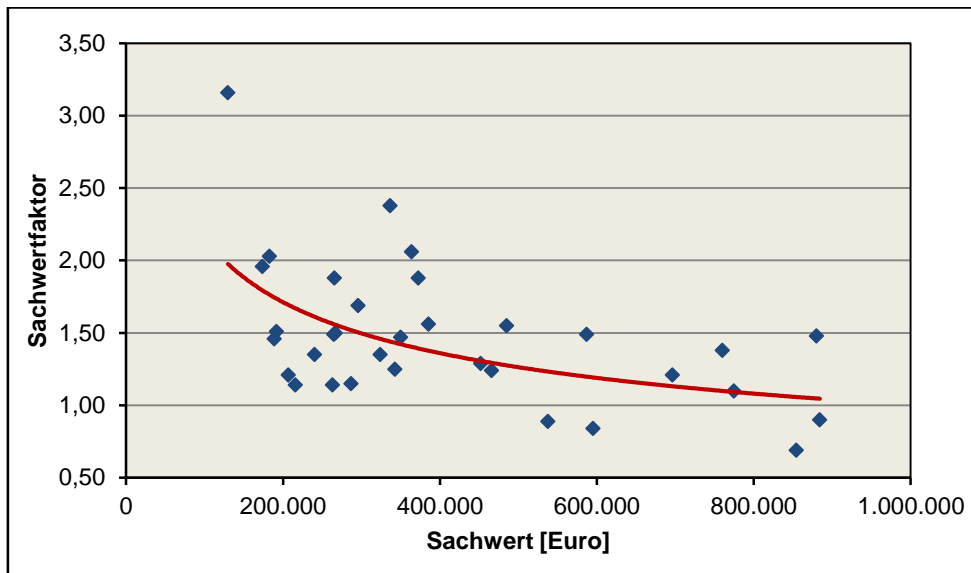


Abb. 24 Sachwertfaktoren küstennaher Bereich

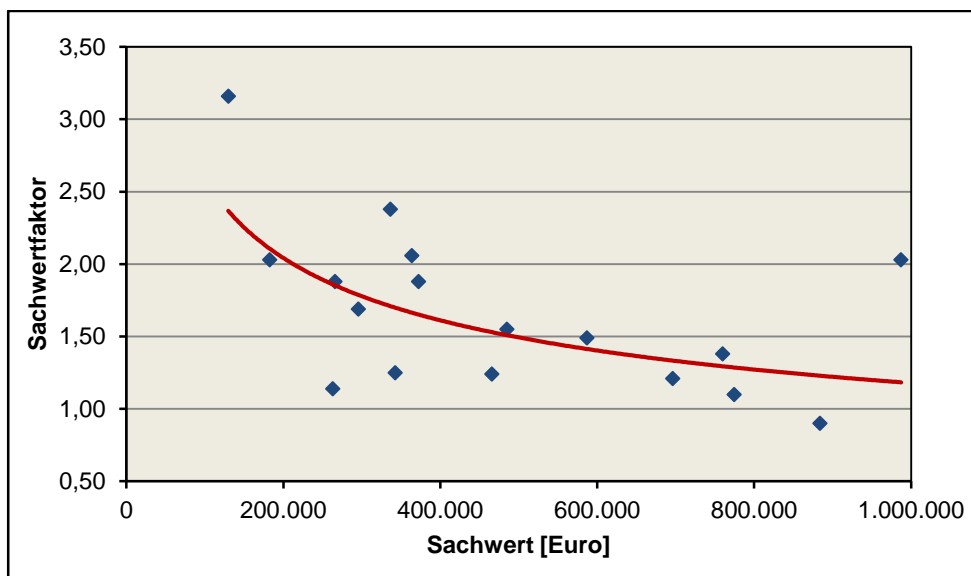


Abb. 25 Sachwertfaktoren Warnemünde, Markgrafeneheide

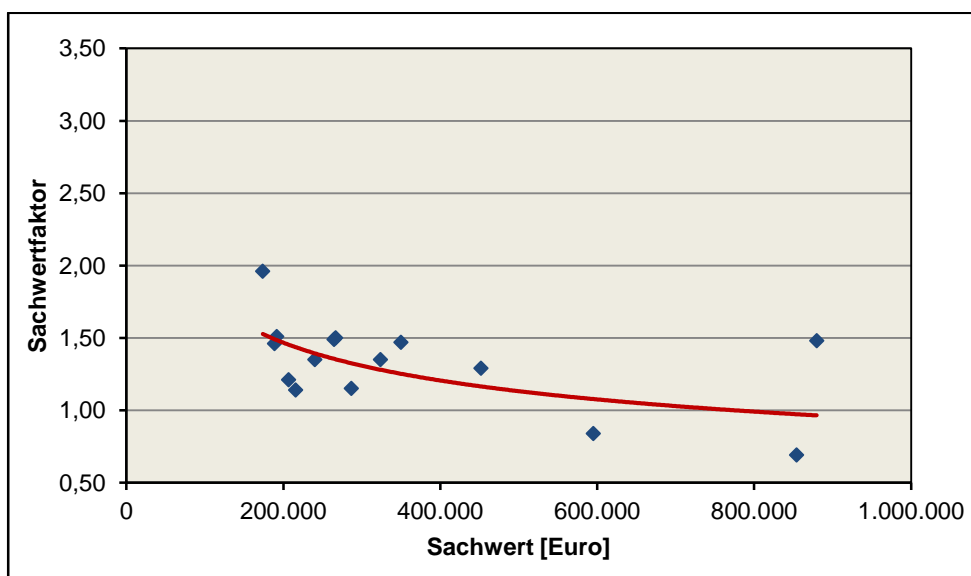


Abb. 26 Sachwertfaktoren Diedrichshagen

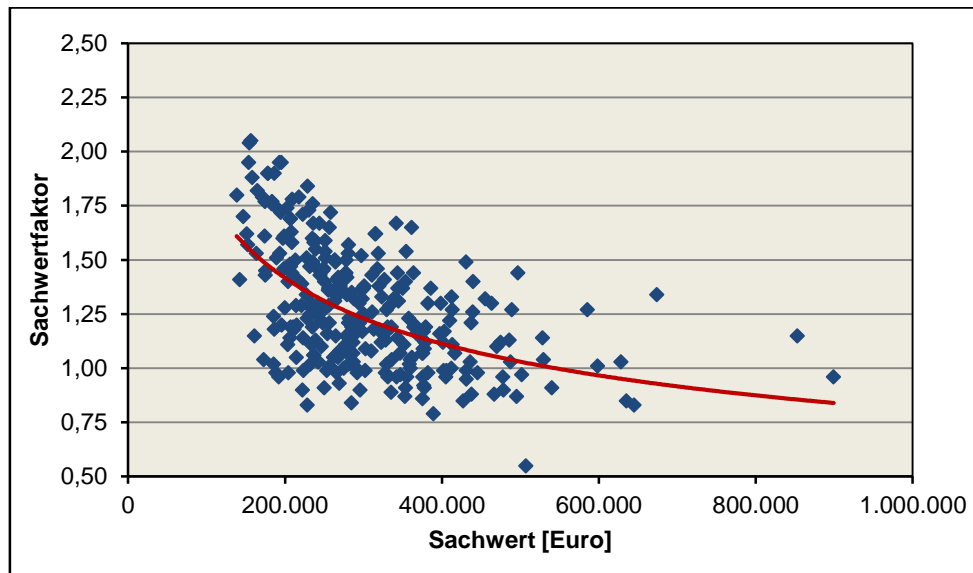


Abb. 27 Sachwertfaktoren innerstädtischer Bereich

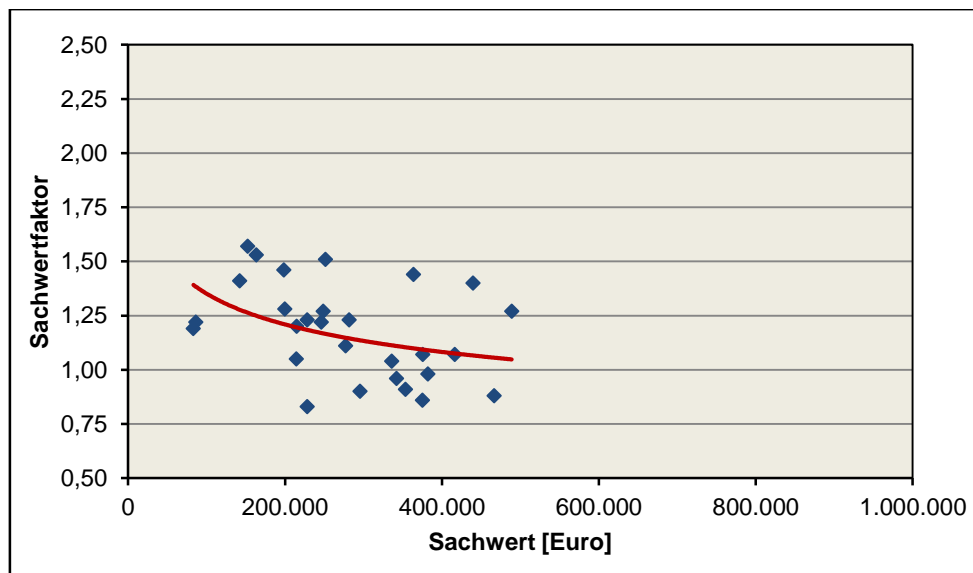


Abb. 28 Sachwertfaktoren innerstädtisch kleiner 150 €/m² BRW

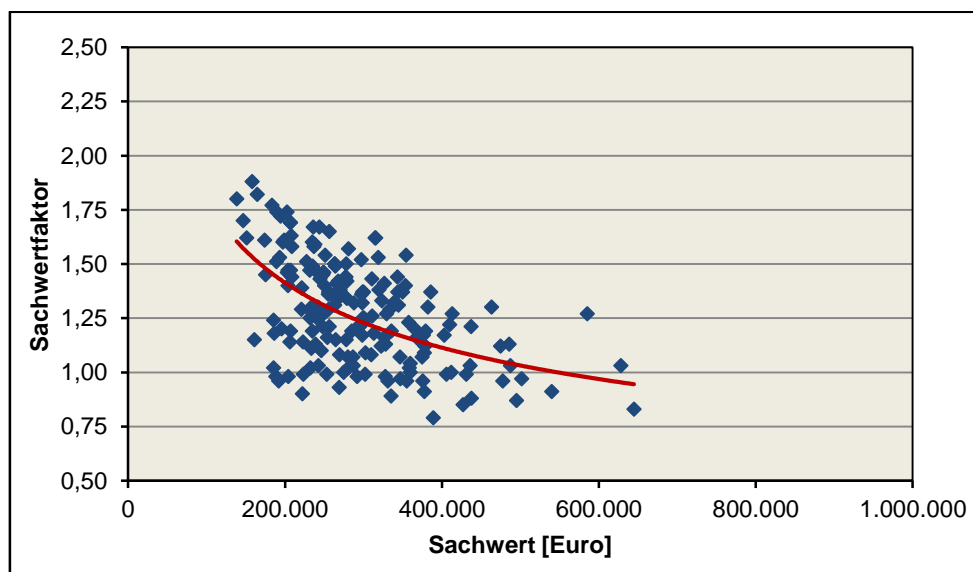


Abb. 29 Sachwertfaktoren innerstädtisch von 150 bis 250 €/m² BRW

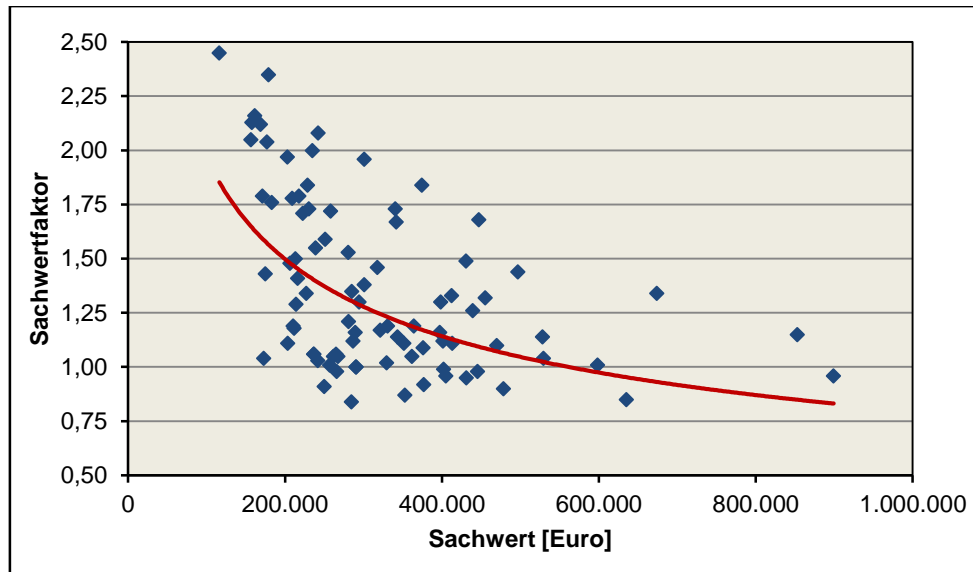


Abb. 30 Sachwertfaktoren innerstädtisch größer 250 €/m² BRW

4.5 Umrechnungskoeffizienten f. gleichartige Baugrundstücke, ohne Küstenbereich

Es wurden die Verkäufe von unbebauten Grundstücken für freistehenden 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: 2018 bis 2020
 Teilmarkt: Verkäufe von Grundstücken für Ein- und Zweifamilienhäusern
 Grundstücksgröße: 100 m² bis 2.500 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.

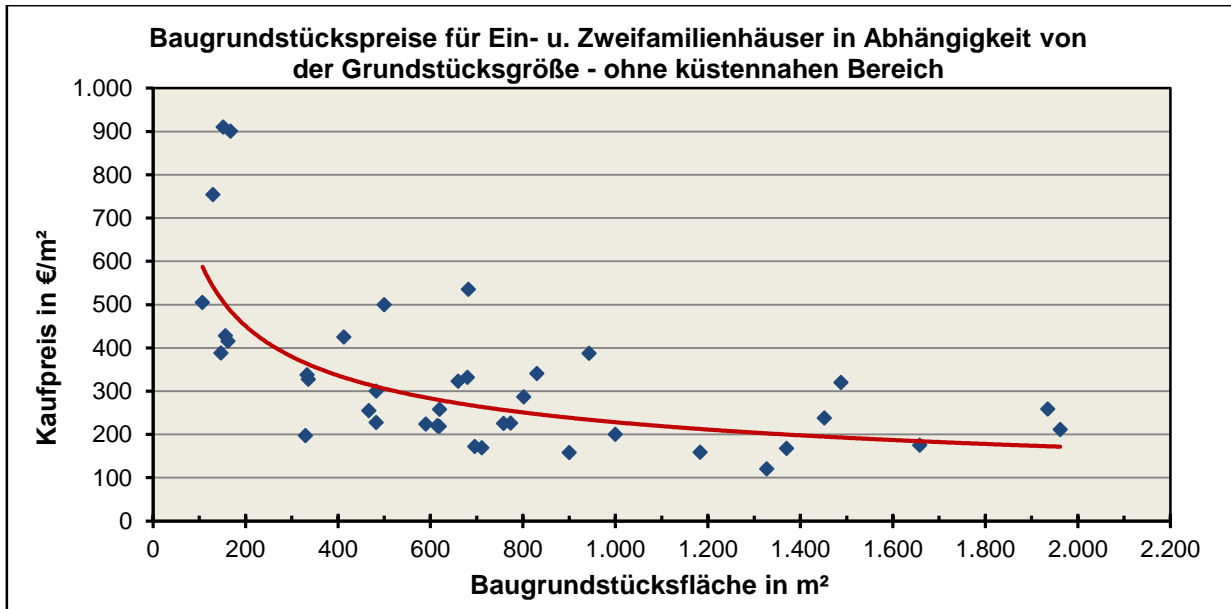


Abb. 31 Abhängigkeit Kaufpreis von Grundstücksgröße

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	1000	1200	1500	2000	2500
Koeffizient	2,13	1,59	1,34	1,19	1,08	1,00	0,94	0,89	0,81	0,75	0,68	0,60	0,55

Tabelle 40 Umrechnungskoeffizienten Grundstücksgröße

Beispiel:

Bodenrichtwert 300,-€/m² bezogen auf eine Grundstücksgröße von 500m²,
 gesucht wird der spezifische Bodenwert für ein Grundstück von 800m²,

- Umrechnungskoeffizient für 500m² = 1,08

- Umrechnungskoeffizient für 800m² = 0,89

spezifischer Bodenwert = 300,-€/m² x (0,89 / 1,08) = 300,-€/m² x 0,824 = 247,-€/m²

4.6 Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von Abweichungen im Maß der baulichen Nutzung (WGFZ)

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 63 Kauffälle aus dem Zeitraum 2016 bis 2020 für die Auswertung zur Verfügung. Diese Kauffälle wurden auf Ausreißer untersucht. Letztlich verblieben 54 Kauffälle für die Ableitung der Anpassungskurve.

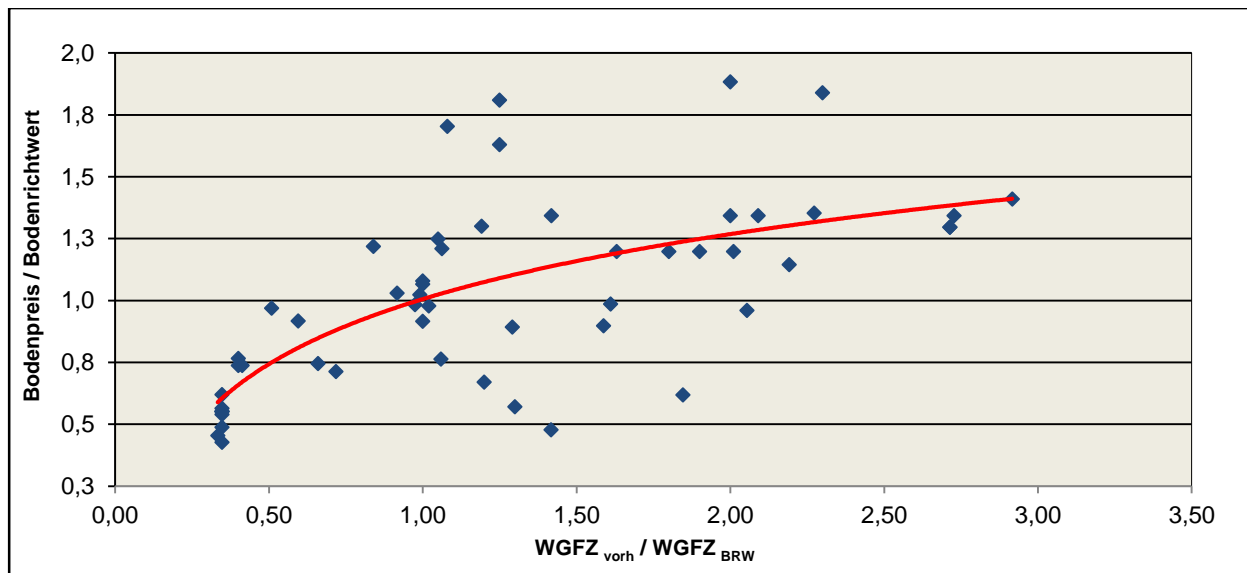


Abb. 32 Abhängigkeit Kaufpreis von der wertrelevanten Geschossflächenzahl

Ergebnis:

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

$$\text{Anpassungsfaktor} = \frac{0,379 \ln(\text{WGFZ}_{\text{vorh}}) + 1}{0,379 \ln(\text{WGFZ}_{\text{BRW}}) + 1}$$

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	0,65	0,81	0,92	1,00	1,07	1,13	1,18	1,22	1,26	1,30	1,33	1,36	1,39	1,42

Tabelle 41 Umrechnungskoeffizienten wertrelevante GFZ

Beispiel:

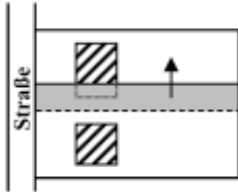
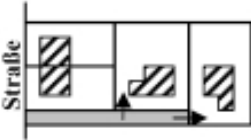
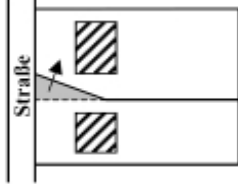
Bodenrichtwert 150,-€/m² bezogen auf eine WGFZ von 1,2
 gesucht wird der spezifische Bodenwert für ein Grundstück mit der Ausnutzung WGFZ = 1,8:
 - Umrechnungskoeffizient für 1,2 = 1,07
 - Umrechnungskoeffizient für 1,8 = 1,22
 spezifischer Bodenwert = 150,-€/m² x 1,22 / 1,07 = 150,-€/m² x 1,14 = 171,-€/m²

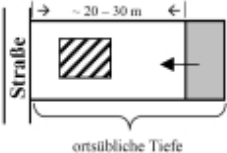
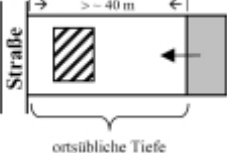
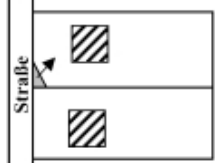

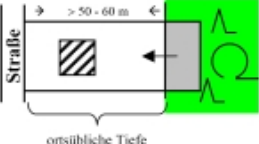

4.7 Zu- und Abschläge für Arrondierungsflächen

Arrondierungsflächen = Splitterflächen, so genannte Schikanierzwickel werden häufig zu Preisen gehandelt, die nicht dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zugerechnet werden. 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 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 (§6 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 2016 – 2020				
Art der unselbständigen Teilfläche	Anzahl Kauffälle	Ø Grundstücksgröße bzw. Größenspanne	Ø Preis bzw. Preisspanne in % des Bodenrichtwertes	Standardabweichung des Ø Preises
<p>Baurechtlich notwendige Flächen, oder zur baulichen Erweiterung, oder Bereinigung eines baurechts-widrigen Zustandes (z.B. Überbau)</p> 	69	178 m ² 1 m ² - 1058 m ²	84 % 27 % - 136 %	27 %
<p>Private Erschließungsflächen</p> 	20	144 m ² 8 m ² - 550 m ²	71 % 25 % - 132 %	34 %
<p>Seitlich gelegene Flächen bzw. andere als Stellplatz geeignete Flächen</p> 	30	211 m ² 5 m ² - 731 m ²	69 % 15 % - 117 %	32 %

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> 	29	173 m ² 6 m ² - 527 m ²	53 % 20 % - 82 %	19 %
<p>Garten- u. Hinterland in Innenbereichslagen bei <u>ausreichend</u> vorhandenem Garten-/Hinterland</p> 	5	132 m ² 53 m ² - 211 m ²	36 % 25 % - 50 %	9 %
<p>Sonstige Teilflächen / andere nicht als Stellplatz geeignete Flächen</p> 	16	400 m ² 13 m ² - 2077 m ²	40 % 9 % - 86 %	24 %
<p>Kauf von Teilflächen als Vorgartenfläche, Rückkauf von Verkehrsfläche zum Hausgrundstück</p> 	40	81 m ² 21 m ² - 232 m ²	39 % 11 % - 83 %	17 %
<p>Garten-/Hinterland aus land- u. forstwirtschaftlichen Grundstücken</p> 	8	441 m ² 130 m ² - 747 m ²	7 % 1 % - 25 %	8 %
<p>Flächen zur Verbreiterung einer bestehenden Straße – geringer Eingriff (Ankauf durch den Straßenbaulastträger)</p> 	7	216 m ² 5 m ² - 603 m ²	56 % 15 % - 108 %	34 %

* hier abweichender Zeitraum von 10 Jahren

Tabelle 42 Zu- und Abschläge für Arrondierungsflächen

5 Weitere Untersuchungen

5.1 Mieten für nicht preisgebundenen Wohnraum, Ladengeschäfte und PKW- Einstellplätze

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 2016 bis 2020 rund 2.200 Mieten über nicht preisgebundenen Wohnraum ausgewertet.

Mietobjekte

Die Mietangaben der Tabelle beziehen sich auf Wohnungen aus dem Bereich von Mehrfamilienhäusern, vermieteten Eigentumswohnungen und sanierten 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!

Mieten für Ladengeschäfte und PKW-Einstellplätze

Der folgende Abschnitt gibt einen kleinen Überblick über die Höhe vereinbarter Mieten für Einzelhandelsgeschäfte, PKW-Stellplätze, Garagen und Tiefgaragenstellplätzen. Für die nachfolgenden Untersuchungen standen dem Gutachterausschuss rund 630 Vergleichsmieten aus einem Zeitraum von 10 Jahren zur Verfügung.

Das Mietpreismaterial für die hier vorgestellten Mietpreisübersichten wurde durch Anfragen im Zusammenhang mit der Führung der Kaufpreissammlung bei 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 und nicht eindeutig das Marktgeschehen widerspiegeln!

Nettomonatsmieten für einige Bereiche der Hanse- und Universitätsstadt Rostock			
Stadtteil	Wohnfläche [m ²]	Ø mittlerer Ausstattungsstandard [€/m ²]	
Warnemünde (Zeitraum 2016-2020)	bis 50 (Ø 38 m ²)	Mittelwert Spanne	10,31 7,00 – 14,40 (22*)
	51 - 100 (Ø 71 m ²)	Mittelwert Spanne	9,09 6,49 – 11,60 (35*)
	>100 (Ø 143 m ²)	Mittelwert Spanne	8,57 5,00 – 12,00 (5*)
Stadtmitte (Zeitraum 2017-2020)	bis 50 (Ø 41 m ²)	Mittelwert Spanne	9,24 6,99 – 13,31 (291*)
	51 - 100 (Ø 70 m ²)	Mittelwert Spanne	8,34 6,98 – 12,50 (400*)
	>100 (Ø 123 m ²)	Mittelwert Spanne	8,09 6,54 – 14,28 (82*)
Kröpeliner-Tor-Vorstadt (Zeitraum 2017-2020)	bis 50 (Ø 42 m ²)	Mittelwert Spanne	8,44 7,00 – 14,50 (190*)
	51 - 100 (Ø 66 m ²)	Mittelwert Spanne	8,41 6,98 – 14,48 (150*)
	>100 (Ø 113 m ²)	Mittelwert Spanne	8,73 7,49 – 10,23 (18*)
Hansaviertel (Zeitraum 2017-2020)	bis 50 (Ø 45 m ²)	Mittelwert Spanne	7,03 5,71 – 9,14 (35*)
	51 - 100 (Ø 67 m ²)	Mittelwert Spanne	7,70 6,02 – 11,08 (122*)
	>100 (Ø 120 m ²)	Mittelwert Spanne	8,05 7,50 – 8,81 (7*)
Reutershagen (Zeitraum 2017-2020)	bis 50 (Ø 45 m ²)	Mittelwert Spanne	6,73 6,02 – 9,24 (31*)
	51 - 100 (Ø 67 m ²)	Mittelwert Spanne	6,79 6,14 – 8,57 (70*)
	>100 (Ø 118 m ²)	Mittelwert Spanne	7,38 6,25 – 7,79 (9*)
Südstadt (Zeitraum 2017-2020)	bis 50 (Ø 38 m ²)	Mittelwert Spanne	8,83 6,06 – 14,00 (38*)
	51 - 100 (Ø 67 m ²)	Mittelwert Spanne	7,62 6,00 – 12,00 (169*)
	>100 (Ø 118 m ²)	Mittelwert Spanne	7,02 6,48 – 8,11 (15*)
Gehlsdorf (Zeitraum 2016-2020)	bis 50 (Ø 46 m ²)	Mittelwert Spanne	6,94 6,27 – 7,53 (7*)
	51 - 100 (Ø 74 m ²)	Mittelwert Spanne	6,95 5,03 – 9,02 (37*)
	>100 (Ø 121 m ²)	Mittelwert Spanne	7,63 6,22 – 8,87 (18*)
Dierkow, Toitenwinkel (industrieller Wohnungsbau) (Zeitraum 2016-2020)	bis 50 (Ø 39 m ²)	Mittelwert Spanne	6,28 5,11 – 7,81 (63*)
	51 - 100 (Ø 66 m ²)	Mittelwert Spanne	5,53 5,00 – 7,50 (128*)
Lütten Klein, Groß Klein, E- vershagen, Schmarl, Lichten- hagen (industrieller Wohnungsbau) (Zeitraum 2016-2020)	bis 50 (Ø 37 m ²)	Mittelwert Spanne	6,41 4,43 – 8,71 (145*)
	51 - 100 (Ø 71 m ²)	Mittelwert Spanne	5,15 4,06 – 7,46 (127*)

Tabelle 43 Übersicht über Nettokaltmieten für nicht preisgebunden Wohnraum

Mieten für Ladengeschäfte für einige Bereiche der Hanse- und Universitätsstadt Rostock (ohne Supermärkte, Zeitraum 2005 - 2020)			
Stadtteil	Ladengröße [m²]	Monatsmiete [€/m²]	
Stadtmitte (Innenstadt-Verkaufsmeile)	bis 200 (Ø 93 m ²)	Mittelwert Spanne	47,13 22,53 – 75,00 (30*)
	ab 200 (Ø 932 m ²)	Mittelwert Spanne	24,49 8,30 – 45,00 (14*)
KTV, Hansaviertel	bis 200 (Ø 88 m ²)	Mittelwert Spanne	14,27 7,21 – 33,41 (46*)
	ab 200 (Ø 318 m ²)	Mittelwert Spanne	13,02 6,25 – 26,42 (9*)
Südstadt, Brinckmansdorf, Gehlsdorf, Reutershagen	bis 200 (Ø 78 m ²)	Mittelwert Spanne	24,04 4,57 – 46,92 (19*)
	ab 200 (Ø 336 m ²)	Mittelwert Spanne	13,50 3,64 – 34,52 (12*)
Dierkow, Toitenwinkel	bis 200 (Ø 106 m ²)	Mittelwert Spanne	8,52 5,32 – 10,54 (10*)
	ab 200 (Ø 602 m ²)	Mittelwert Spanne	7,75 5,44 – 9,50 (4*)
Lütten Klein, Groß Klein, Evershagen, Schmarl, Lichtenhagen	bis 200 (Ø 72 m ²)	Mittelwert Spanne	13,46 5,61 – 33,77 (73*)
	ab 200 (Ø 501 m ²)	Mittelwert Spanne	12,92 5,00 – 26,47 (16*)
Warnemünde	bis 400 (Ø 118 m ²)	Mittelwert Spanne	20,25 8,25 – 52,72 (20*)

Tabelle 44 Mieten für Ladengeschäfte

Monatsmieten für PKW-Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen für einige Bereiche der Hanse- und Universitätsstadt Rostock (Zeitraum 2005-2020)			
Stadtteil	Nutzungsart	Monatsmiete [€]	
Schmarl, Lichtenhagen, Groß Klein, Toitenwinkel, Dierkow	Stellplatz	Mittelwert Spanne	19,00 10,00 – 50,00 (99*)
Toitenwinkel	Tiefgaragen- stellplatz	Mittelwert Spanne	40,00 25,00 – 76,00 (70*)
Stadtmitte, Warnemünde, Gehlsdorf, Biestow, Hansaviertel, Reutershagen, Südstadt, KTV	Stellplatz	Mittelwert Spanne	40,00 25,00 – 55,00 (199*)
Stadtmitte, KTV, Reutershagen, Südstadt, Warnemünde	Tiefgaragen- stellplatz	Mittelwert Spanne	54,00 25,00 – 139,00 (143*)
Stadtmitte, KTV, Hansaviertel, Warnemünde, Gehlsdorf, Toitenwinkel, Reutershagen	Garage	Mittelwert Spanne	42,00 12,50 – 90,00 (115*)

Tabelle 45 Mieten für PKW-Einstellplätze

Mieten für Büros für einige Bereiche der Hanse- und Universitätsstadt Rostock (Zeitraum 2016 - 2020)			
Stadtteil	Bürogröße [m²]	Monatsmiete [€/m²]	
Stadtmitte	bis 100 (Ø 57 m ²)	Mittelwert Spanne	8,22 6,50 – 11,42 (27*)
	ab 200 (Ø 227 m ²)	Mittelwert Spanne	9,27 6,27 – 15,93 (43*)
KTV, Hansaviertel	bis 100 (Ø 57 m ²)	Mittelwert Spanne	9,05 5,50 – 13,04 (17*)
	ab 200 (Ø 276 m ²)	Mittelwert Spanne	9,14 7,00 – 13,54 (19*)
Südstadt, Lütten Klein, Groß Klein, Evershagen, Schmarl, Lichtenhagen, Dierkow, Toi- tenwinkel	bis 100 (Ø 48 m ²)	Mittelwert Spanne	5,93 4,17 – 9,37 (57*)
	ab 200 (Ø 286 m ²)	Mittelwert Spanne	5,45 4,50 – 7,90 (17*)

Tabelle 46 Übersicht über Nettokaltmieten für Büromieten

*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 [€/m ²]		Erbbauzins [%] *	
		Mittelwert	Spanne	Mittelwert	Spanne	Mittelwert	Spanne
Wohnen	2	73	70 - 75	1,45	1,33 – 1,57	2,00	2,00 - 2,00
Gemeinnützigkeit	3	58	30 – 75	0,77	0,15 – 1,33	4,00	0,30 – 6,70
Kindergarten	5	50	50 – 50	3,92	1,19 - 7,00	4,7	1,50 – 6,00
Gewerbe	5	60	16 – 99	7,13	1,26 – 19,60	5,5	3,20 – 7,00
Handel	2	65	49 – 73	6,07	1,75 – 9,45	6,8	6,50 – 7,00
Produktion	11	47	20 – 92	3,92	2,32 – 4,80	--	--
Hotel/Gastronomie	4	50	49 – 50	14,53	1,34 – 42,35	6,3	1,92 – 9,30

Tabelle 47 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 [€/m ²]		Erbbauzins [%] **	
		Mittelwert	Spanne	Mittelwert	Spanne	Mittelwert	Spanne
Wohnen	17	58	21 - 88	1,58	0,75 - 3,74	1,71	0,75 - 3,33
Gemeinnützigkeit	1	40	--	2,53	--	4,59	--
Kindergarten	--	--	--	--	--	--	--
Gewerbe	1	54	--	0,05	--	2,35	--
Produktion	--	--	--	--	--	--	--
Hotel/Gastronomie	4	45	32 – 65	8,68	1,35 – 14,66	1,04	0,5 – 1,5

Tabelle 48 Überblick über Laufzeit und Höhe des Erbbauzins - Verkäufe von Erbbaurechten

** Grundlage für die Verzinsung ist der aktuelle Bodenwert auf der Grundlage des Bodenrichtwertes

Für den Teilmarkt mit dem Nutzungszweck: Wohnen (Einfamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser) wurde eine detailliertere Untersuchung vorgenommen, wie der Grundstücksmarkt auf die besondere Eigentumsform (Erbbaurecht) reagiert.

Entsprechend Anlage 12 der Wertermittlungsrichtlinien (2016) ermittelt sich der Wert eines bebauten Erbbaurechtes wie folgt:

Verkehrswert des Erbbaurechtes = (Gebäudewert + Bodenwertanteil) x Marktanpassung.

Üblicherweise wäre es nun notwendig einen entsprechenden Marktanpassungsfaktor abzuleiten. Dabei wurde jedoch festgestellt, dass dies auf Grund der Vielzahl zu treffender Annahmen nicht hinreichend genau möglich ist.

Es wurde vielmehr unterstellt, dass ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer sich regelmäßig am Wert des Volleigentums orientiert und dann mit entsprechenden Abschlägen den Kaufpreis für ein bebautes Erbbaurecht ableitet.

Von den in der oberen Tabelle dargestellten Verträgen konnten 11 Verträge ausgewertet werden. 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. 70% des Wertes des vergleichbaren Volleigentums entsprechen.

Nutzungszweck	Anzahl Kauffälle	Wert Erbbaurecht [%]	
		Mittelwert	Spanne
Wohnen	11	70	58 - 85

Tabelle 49 Wert von Erbbaurechten im Vergleich zum Volleigentum

5.3 Zwangsversteigerungen

Im Berichtszeitraum wurden 7 Beschlüsse im Zwangsversteigerungsverfahren durch die Geschäftsstelle registriert. Der überwiegende Teil davon waren bebaute Grundstücke.

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

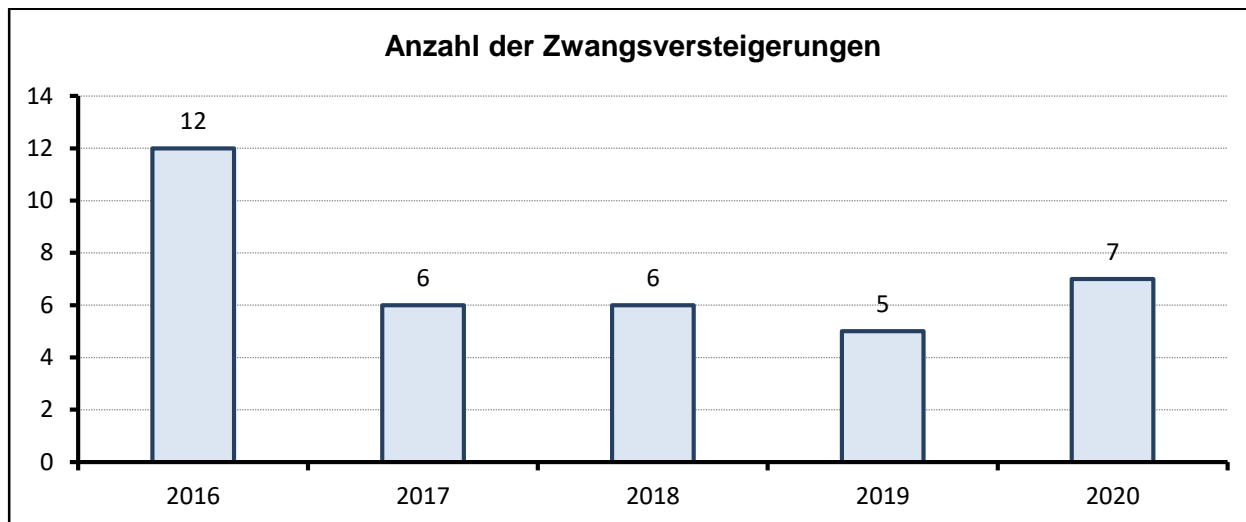


Abb. 33 Anzahl der Zwangsversteigerungen der letzten 5 Jahre

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

Teilmarkt	Anzahl	Umsatz [Mio €]	Versteigerungserlös [%]		
			Mittelwert	Minimum	Maximum
Bebaute Grundstücke	10	4,4	118	70	164
Wohnungs- und Teileigentum	8	0,5	81	16	114

Tabelle 50 Übersicht über Höhe des Versteigerungserlöses der letzten 3 Jahre

6 Bodenrichtwerte, Übersichten über die Bodenrichtwerte

6.1 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 den Grundstücksmarkt widerspiegeln.

6.1.1 Übersicht über die Bodenrichtwerte typischer Orte zum Stichtag 31.12.2020

Die hier aufgeführten Bodenrichtwerte für typische Orte oder Ortsteile sind generalisierte Bodenrichtwerte. Sie stellen einen repräsentativen Querschnitt des Bodenrichtwertniveaus dar und ermöglichen dadurch eine bessere Übersicht der Entwicklungen auf dem Grundstücksmarkt. Für Verkehrswertermittlungen und steuerliche Zwecke sind die generalisierten Bodenrichtwerte grundsätzlich nicht geeignet.

Der ausgewählte typische Ort oder Ortsteil wird durch Merkmale charakterisiert. Dabei werden Abkürzungen für die in den Raumordnungsprogrammen angegebenen zentralen Orte verwendet: **O** = Oberzentrum, **M** = Mittelzentrum, **MT** = Mittelzentrum mit Teilfunktion, **U** = Unterzentrum, **LZ** = ländliches Zentrum, **S** = gelegen im Siedlungsraum eines größeren Zentrums.

Kreisfreie Stadt Ortsteil	Merkmale			Wohnflächen für den						Gemischte Bauflächen			Gewerbliche Bauflächen	
				individuellen Wohnungsbau			Geschosswohnungsbau			Dorfgebiete	Mischgebiete	Kerngebiete	Gewerbegebiete	Industriegebiete
	Einwohner in 1000	Zentralität	andere	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage					
Rostock	209	O		550	360	250	500	500	250	500	500	1820	70	50
			Plattenbau	-	-	-	350	250	65	-	-	-	-	-
Warnemünde				1300	780	430	1200	930	550	-	-	2000	90	60

Tabelle 51 Übersicht über Bodenrichtwert Typischer Orte

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	
Bernd Götz	Sachverständiger für die Markt- und Beleihungswertermittlung von Immobilien (Sprengnetter Akademie)
Ingo Kuhwald	Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
Cathleen Peters	Dipl. Ing., Leitende Bausachverständige, Vertreterin des Finanzamtes Ribnitz-Damgarten
Sonja Peters	Dipl. Ing., Bausachverständige, Vertreterin des Finanzamtes Rostock
Wolfram Porath	Dipl. Ing. (FH), Mitglied im IVD
Jens Ridder	Fachwirt in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, Mitglied im IVD
Jörg Schnittke	Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger der Landwirtschaft
Maik Vater	Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
Enno Zeug	Dipl. Ing. Architekt

Tabelle 52 Zusammensetzung Gutachterausschuss

8 Zusammenfassung

Nach Auswertung der eingegangenen Kauffälle haben sich die Preise im Berichtsjahr 2020 in den Teilmärkten des Grundstücksmarktes im Bereich der kreisfreien Hanse- und Universitätsstadt Rostock gegenüber dem Vorjahr überwiegend behauptet.

Die Erwerbsvorgänge bei bebauten Grundstücken blieben waren rückläufig ebenso bei Wohnungs- und Teileigentum. Die Anzahl der Vertragsabschlüsse bei unbebauten Baugrundstücken hat sich um 7,2 % zum Vorjahr erhöht.

Der Geldumsatz ist für das gesamte Berichtsjahr um rd. 14,7 % gestiegen. Dieser Anstieg ist beträgt beim Teilmarkt der bebauten Grundstücke +19,4% und beim Wohnungs- und Teileigentum +4,7% und beim Teilmarkt der unbebauten Grundstücke +21,6 %.

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 Gutachter-ausschuss 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 küstennahen Bereich	9
Abb. 2 Verwaltungsübersicht Mecklenburg-Vorpommern	10
Abb. 3 Übersicht über Bevölkerungsentwicklung in Rostock ab 1990	11
Abb. 4 Altersstruktur der Bevölkerung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock	12
Abb. 5 Anzahl der Erwerbsvorgänge ab 2014	14
Abb. 6 Anzahl der Kauffälle	15
Abb. 7 Entwicklung Kauffallanzahl der wichtigsten Teilmärkte seit 1991	16
Abb. 8 Geldumsatz ab 2014	17
Abb. 9 Entwicklung des Geldumsatzes der wichtigsten Teilmärkte seit 2005	18
Abb. 10 Flächenumsatz ab 2014	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 2020	36
Abb. 16 Verkauf von Industrie- und Gewerbeimmobilien im Zeitraum 1992 bis 2020	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 Sachwertfaktoren küstennaher Bereich	61
Abb. 25 Sachwertfaktoren Warnemünde, Markgrafenhöhe	61
Abb. 26 Sachwertfaktoren Diedrichshagen	61
Abb. 27 Sachwertfaktoren innerstädtischer Bereich	62
Abb. 28 Sachwertfaktoren innerstädtisch kleiner 150 €/m ² BRW	62
Abb. 29 Sachwertfaktoren innerstädtisch von 150 bis 250 €/m ² BRW	62
Abb. 30 Sachwertfaktoren innerstädtisch größer 250 €/m ² BRW	63
Abb. 31 Abhängigkeit Kaufpreis von Grundstücksgröße	64
Abb. 32 Abhängigkeit Kaufpreis von der wertrelevanten Geschossflächenzahl	65
Abb. 33 Anzahl der Zwangsversteigerungen der letzten 5 Jahre	74

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 5 Jahre.....	30
Tabelle 16	Wertverhältnisse von sonstigen Flächen der letzten 5 Jahre.....	31
Tabelle 17	Verkauf von Ein- und Zweifamilienhäuser im Zeitraum 1992 bis 2020	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 Mehrfamilienhäusern.....	36
Tabelle 22	Nutzflächenpreise von Gewerbeobjekten.....	37
Tabelle 23	Nutzflächenpreise von sonstigen bebauten Grundstücken.....	38
Tabelle 24	Übersicht über ausgewählte Verkaufsfälle bebauter Grundstücke	40
Tabelle 25	Pauschaler Wertansatz für Stellplätze.....	43
Tabelle 26	Umsätze von Eigentumswohnungen	43
Tabelle 27	Verkäufe von Eigentumswohnungen in ausgewählten Gebieten	44
Tabelle 28	Ausgewählte Verkäufe von Eigentumswohnungen nach Wohnungsgröße.....	45
Tabelle 29	ausgewählte Verkäufe von Teileigentum.....	46
Tabelle 30	Bodenpreisindex für baureifes Land für individuelle Wohnnutzung	49
Tabelle 31	Bodenpreisindex für baureifes Land für gewerblichen Wohnungsbau	50
Tabelle 32	Bodenpreisindexreihe unbebaute Gewerbegrundstücke	51
Tabelle 33	Indexreihe für Eigentumswohnungen	52
Tabelle 34	Indexreihe Einfamilienhäuser.....	53
Tabelle 35	Liegenschaftszinssätze in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock	55
Tabelle 36	Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke	56
Tabelle 37	Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke nach Lage	57
Tabelle 38	Rohertragsfaktoren	58
Tabelle 39	Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser	60
Tabelle 40	Umrechnungskoeffizienten Grundstücksgröße.....	64
Tabelle 41	Umrechnungskoeffizienten wertrelevante GFZ	65
Tabelle 42	Zu- und Abschläge für Arrondierungsflächen	67
Tabelle 43	Übersicht über Nettokaltmieten für nicht preisgebunden Wohnraum	69
Tabelle 44	Mieten für Ladengeschäfte.....	70
Tabelle 45	Mieten für PKW-Einstellplätze.....	70
Tabelle 46	Übersicht über Nettokaltmieten für Büromieten.....	71
Tabelle 47	Überblick über Laufzeit und Höhe des Erbbauzins - Erstbestellungen	72
Tabelle 48	Überblick über Laufzeit und Höhe des Erbbauzins - Verkäufe von Erbbaurechten..	73
Tabelle 49	Wert von Erbbaurechten im Vergleich zum Volleigentum.....	73
Tabelle 50	Übersicht über Höhe des Versteigerungserlöses der letzten 3 Jahre	74
Tabelle 51	Übersicht über Bodenrichtwert Typischer Orte.....	75
Tabelle 52	Zusammensetzung Gutachterausschuss	76