

Grundstücksmarktbericht 2017

Hansestadt Rostock



**Mecklenburg
Vorpommern**



**Gutachterausschuss für
Grundstückswerte in der
Hansestadt Rostock**

Titelbild: Stadthafen und Speicherhalbinsel Rostock
Quelle: Pressestelle Hansestadt Rostock

Inhaltsverzeichnis

1 Allgemeines	6
1.1 Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben	6
1.2 Rechtsgrundlagen	7
1.3 Grundstücksmarktbericht	8
1.4 Die kreisfreie Hansestadt Rostock	8
1.4.1 Regionale Rahmenbedingungen	8
1.4.2 Wirtschaftliche Rahmenbedingen	13
2 Überblick über den Grundstücksverkehr	15
2.1 Anzahl der Erwerbsvorgänge	15
2.1.1 Geschäftsverkehr der Teilmärkte 1991 bis 2016	17
2.2 Geldumsatz	18
2.2.1 Geldumsatz der Teilmärkte 2005 bis 2016	19
2.3 Flächenumsatz	20
2.3.1 Flächenumsatz der Teilmärkte 2005 bis 2016	21
2.4 Entwicklung der Umsatzzahlen	22
3 Entwicklung auf den Grundstücksteilmärkten	23
3.1 unbebaute Baugrundstücke	23
3.1.1 Entwicklung der Umsatzzahlen	23
3.1.2 Baureifes Land	25
3.1.3 Bauerwartungsland	27
3.1.4 Rohbauland	27
3.2 Flächen der Land- und Forstwirtschaft	28
3.3 Gemeinbedarfsflächen	30
3.4 Sonstige Flächen	32
3.5 bebaute Grundstücke	33
3.5.1 Entwicklung der Umsatzzahlen	33
3.5.2 Ein- und Zweifamilienhäuser	34
3.5.3 Mehrfamilienhäuser	36
3.5.4 Gewerbliche Objekte	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	43
3.6.3 Teileigentum	46
4 Für die Wertermittlung erforderliche Daten	47
4.1 Indexreihen	47
4.2 Mittlere Liegenschaftszinssätze in der Hansestadt Rostock	54
4.3 Vergleichs- und Rohertragsfaktoren	56
4.4 Sachwertfaktoren für freistehende Einfamilienhäuser, Doppel- und Reihenhäuser	58
4.5 Umrechnungskoeffizienten f. gleichartige Baugrundstücke, ohne küstennahen Bereich	62
4.6 Zu- und Abschläge für Arrondierungsflächen	63
5 Weitere Untersuchungen	65
5.1 Mieten für nicht preisgebundenen Wohnraum, Ladengeschäfte und PKW- Einstellplätze .	65
5.2 Erbbaurechte	68
5.3 Zwangsversteigerungen	69
6 Bodenrichtwerte, Übersichten über die Bodenrichtwerte	70
6.1 Bodenrichtwerte	70
6.1.1 Übersicht über die Bodenrichtwerte typischer Orte zum Stichtag 31.12.2016	70
7 Zusammenfassung	71
8 Dienstleistungen des Gutachterausschusses	72
9 Abbildungsverzeichnis	74
10 Tabellenverzeichnis	75

Beschluss

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Hansestadt Rostock hat auf seiner Sitzung am 22.03.2017 den Grundstücksmarktbericht 2017 gemäß der Landesverordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Gutachterausschusslandesverordnung - GutALVO M-V)- vom 29.06.2011 beschlossen.

Berichtszeitraum: 01.01.2016 – 31.12.2016

Herausgeber: Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Hansestadt Rostock

Anschrift: Holbeinplatz 14
18069 Rostock

Vorsitzendes Mitglied des Gutachterausschusses:

Herr Jan Wehnert Telefon: 0381 381-6280
E-Mail: gaa-vorsitzender@rostock.de

Mitarbeiter der Geschäftsstelle:

Leitung der Geschäftsstelle

Herr Stefan Henkel Telefon: 0381 381-6276

Gutachten / Wertermittlung

Herr Jörg Schmeißel Telefon: 0381 381-6268

Frau Angelika Salawa Telefon: 0381 381-6269

Auskünfte / Kaufpreissammlung

Herr Christian Haupt Telefon: 0381 381-6270

Fax: 0381 381-6902
E-Mail: gutachterausschuss@rostock.de

Internet: www.rostock.de

Redaktionsschluss: 03. März 2017

Gebühr: 50,00 € pro Exemplar

Verwendungshinweis:

Der Grundstücksmarktbericht ist urheberrechtlich geschützt (§2 Urheberrechtsgesetz – UrhG). Vervielfältigungen, auch auszugsweise, und Verbreitung sind nur mit Genehmigung des Herausgebers gestattet. Auszugsweise Wiedergabe mit eindeutigen Quellenangaben verbunden mit der Zusendung eines Belegexemplars an den Herausgeber ist gestattet.

Gewährleistungs- und Haftungsausschluss:

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat alle bereitgestellten Informationen nach bestem Wissen und Gewissen erarbeitet und geprüft. Es wird jedoch für Aktualität, Richtigkeit, Vollständigkeit oder Qualität der bereitgestellten Daten keine Haftung übernommen. Die Hansestadt Rostock und seine Bediensteten haften nicht für Schäden, die durch die Nutzung oder Nichtnutzung der durch den Gutachterausschuss angebotenen Informationen entstehen.

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, 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 Hansestadt Rostock beim Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt, Abteilung Kataster angesiedelt ist.

Die Geschäftsstellen führen nach Weisung des Gutachterausschusses folgende Arbeiten durch:

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

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

1.2 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist.

Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639)

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 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist

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. Juli 2007 (GVOBl. M-V 2007, S. 254), die zuletzt durch Verordnung vom 15. Juli 2014 (GVOBl. M-V S. 389) geändert worden ist

1.3 Grundstücksmarktbericht

Der vorliegende Jahresbericht über den Grundstücksmarkt für den Bereich der kreisfreien Hansestadt 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 Bestandsumschlag 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 Hansestadt 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 Hansestadt Rostock. Im Nordosten des Stadtgebietes befindet sich ein ca. 6.0 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. 206.000 Einwohnern die einwohnerreichste Stadt Mecklenburg-Vorpommerns und das Größte der vier Oberzentren. Zusammen mit dem Landkreis Rostock bildet Rostock die Regiopolregion Rostock.

Siedlungsstruktur und Stadtgliederung

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



Abb. 1 Übersicht der Ortsteile in der Hansestadt Rostock mit küstennahen Bereich

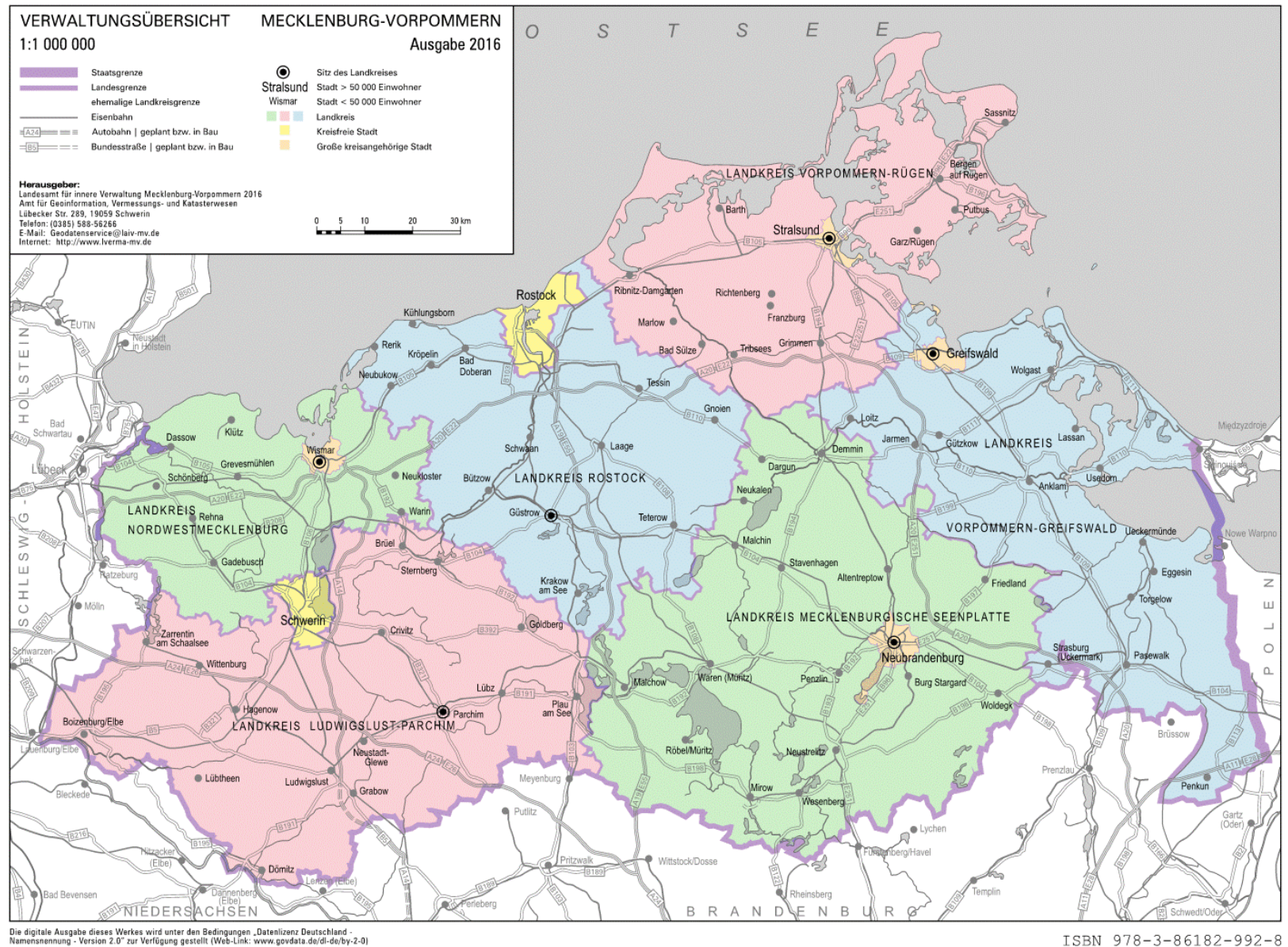


Abb. 2 Verwaltungsübersicht Mecklenburg-Vorpommern

Quelle: Landesamt für innere Verwaltung M-V 2015, Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen

Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerungszahl der Hansestadt Rostock betrug zum Stichtag 31.12.2016 207.492* Einwohner. Gegenüber dem Vorjahr hat sich die Einwohnerzahl um 1.459 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

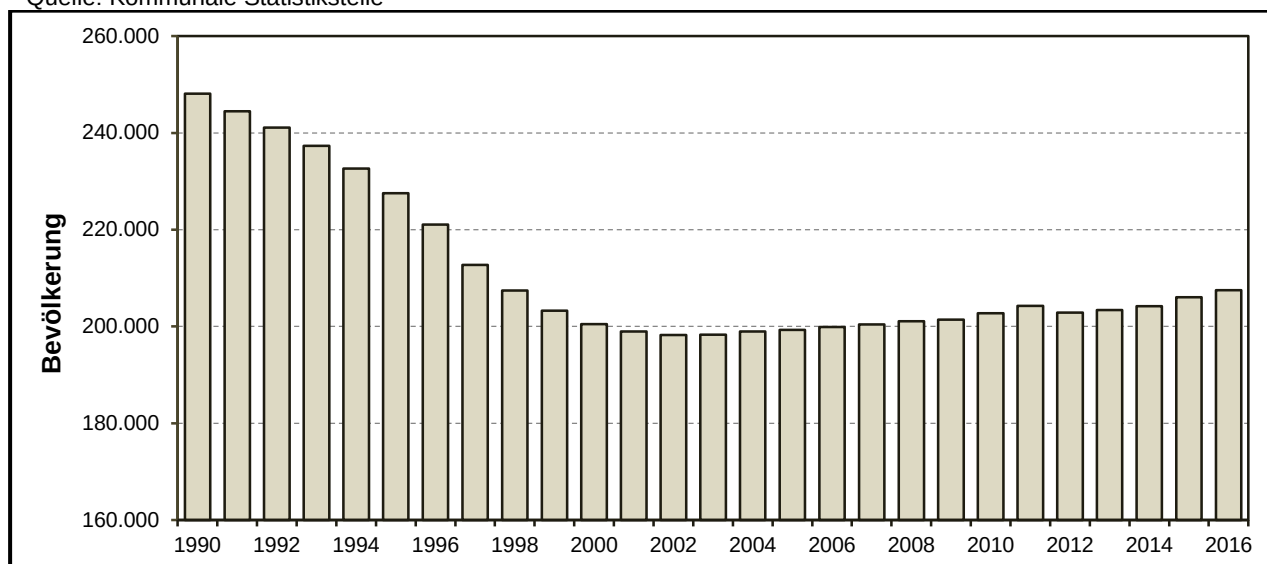


Abb. 3 Übersicht über Bevölkerungsentwicklung in Rostock ab 1990

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 Hansestadt 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, das 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 Eigentumswohnungen Auswirkungen. Hier sind komfortable, altersgerechte Wohnungen in zentraler Lage gefragt. Die Nähe zu Versorgungseinrichtungen und medizinischer Betreuung sind ein wichtiges Lagekriterium.

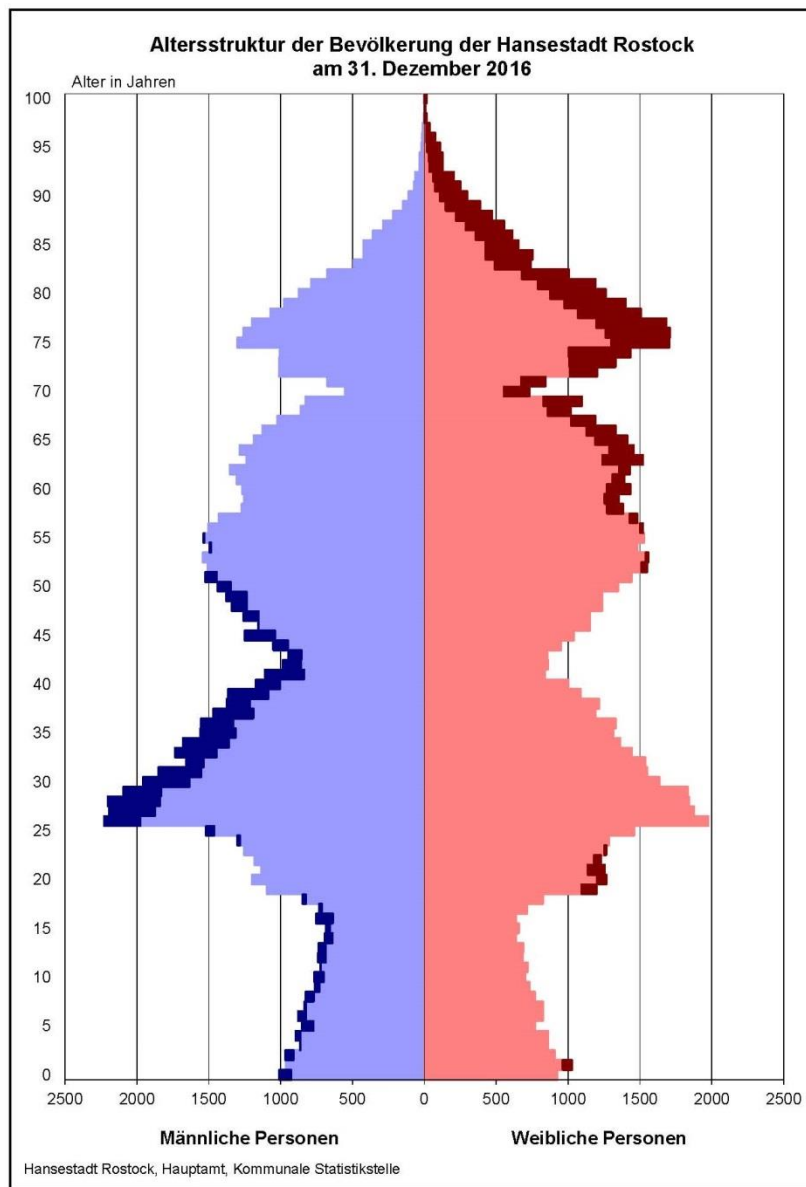


Abb. 4 Altersstruktur der Bevölkerung der Hansestadt Rostock

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 14.000 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 Leibnitz-Instituts und der Fraunhofer-Gesellschaft in Rostock angesiedelt.

1.4.2 Wirtschaftliche Rahmenbedingen

Wirtschaft

Rostock ist das wirtschaftliche Zentrum Mecklenburg-Vorpommerns. Größter Arbeitgeber ist die Universität Rostock. Immer größere Bedeutung gewinnt der Dienstleistungssektor mit Unternehmen der Informationstechnologie, Luft- und Raumfahrttechnologie, Biotechnologie, Callcenter sowie touristischen und kreativen Dienstleistern.

In der maritimen Wirtschaft sind im Dienstleistungsbereich die Reedereien Scandlines, AIDA Cruises, Scandferries und Deutsche Seereederei, im produzierenden und verarbeitenden Bereich unter anderem Schiffselektronik Rostock, Tamsen Maritim, Liebherr-Mcctec Rostock und die Warnemünder Werften zu nennen. Weitere wichtige Unternehmen sind der Windenergieanlagenhersteller Nordex, die Rostocker Brauerei und Unternehmen der Luft- und Raumfahrt.

Tourismus

Ein weiterer wichtiger Wirtschaftsfaktor in Rostock ist der Tourismus. So betrugen die Übernachtungszahlen im Berichtszeitraum fast 2 Millionen. Hauptschwerpunkt ist dabei 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. Neben dem Rostocker Zoo und verschiedenen Museen ziehen 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 fast 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 den Passagiere ein- und ausgeflogen werden.

Verkehr

Rostock ist ein wichtiger, überregionaler Verkehrsknotenpunkt. Schon seit der Zeit der Hanse war Rostock ein Umschlagpunkt von Waren von und auf See. Bis nach dem 2. Weltkrieg erfolgt der Umschlag im Stadthafen von Rostock. Mit dem Bau eines leistungsfähigen Seehafens am Breitling 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, Leipzig, Stuttgart und in das Ruhrgebiet. Rostock ist gegenwärtig nicht 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. 200.000 Passagiere.

Bautätigkeit

In Rostock erfolgt derzeit eine rege Bautätigkeit. Der Bedarf an zeitgemäßem und altersgerechtem Wohnraum ist ungebrochen hoch. Die positive Bevölkerungsentwicklung, die laut Prognose noch weiter anhalten wird, schafft absehbar weiteren Bedarf an Wohnraum. Ziel der Stadtverwaltung ist es, die Voraussetzungen für jährlich ca. 1.500 neue Wohnungen in Rostock zu schaffen.

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die Zahl der Baugenehmigungen und Baufertigstellungen im Berichtszeitraum gegenüber dem Vorjahr:

Merkmal	ME	2015	2016
<u>Baugenehmigungen *</u>			
<u>Wohngebäude</u>			
Gebäude/Baumaßnahmen insgesamt	Anzahl	150	159
dar. Neubau	Anzahl	97	110
dar. Wohngebäude			
mit 1 und 2 Wohnungen	Anzahl	41	77
Wohnungen insgesamt	Anzahl	774	609
dar. Neubau	Anzahl	713	561
<u>Nichtwohngebäude</u>			
Gebäude/Baumaßnahmen insgesamt	Anzahl	60	55
dar. Neubau	Anzahl	43	41
Wohnungen insgesamt	Anzahl	4	4
dar. Neubau	Anzahl	1	1
<u>Baufertigstellungen *</u>			
<u>Wohngebäude</u>			
Gebäude/Baumaßnahmen insgesamt	Anzahl	148	130
dar. Neubau	Anzahl	100	87
dar. Wohngebäude			
mit 1 und 2 Wohnungen	Anzahl	56	61
Wohnungen insgesamt	Anzahl	674	455
dar. Neubau	Anzahl	623	427
<u>Nichtwohngebäude</u>			
Gebäude/Baumaßnahmen insgesamt	Anzahl	58	38
dar. Neubau	Anzahl	33	29
Wohnungen insgesamt	Anzahl	5	1
dar. Neubau	Anzahl	-	3

Tabelle 1 Anzahl der Baugenehmigung im Berichtszeitraum

* nur genehmigungspflichtige Bauvorhaben, Quelle: Rostock – Statistische Nachrichten

2 Überblick über den Grundstücksverkehr

2.1 Anzahl der Erwerbsvorgänge

Dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Hansestadt Rostock sind im Berichtszeitraum

1.255 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. Flurneuordnungsverfahren 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. 8,1 % zurückgegangen. Über einen Zeitraum von 6 Jahren ist die Kauffallanzahl um 11 % zurückgegangen.

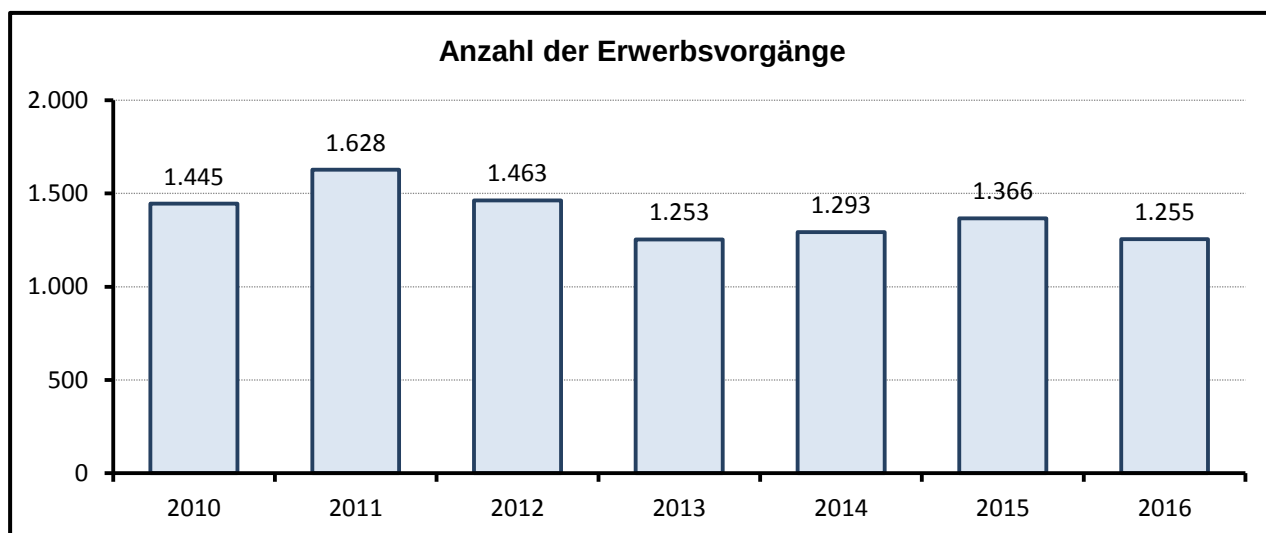


Abb. 5 Anzahl der Erwerbsvorgänge ab 2010

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. Dies betrifft auch Eigentumsübergänge, die unterschiedliche Nutzungsarten und separat ausgewiesene Preise aufweisen. Die Anzahl der Kauffälle ist somit höher als die Anzahl der vorliegenden Verträge.

Aus den 1.255 Erwerbsvorgängen wurden durch die Anwendung der oben genannten Kriterien im Rahmen der Erfassung insgesamt 1.395 Kauffälle gebildet.

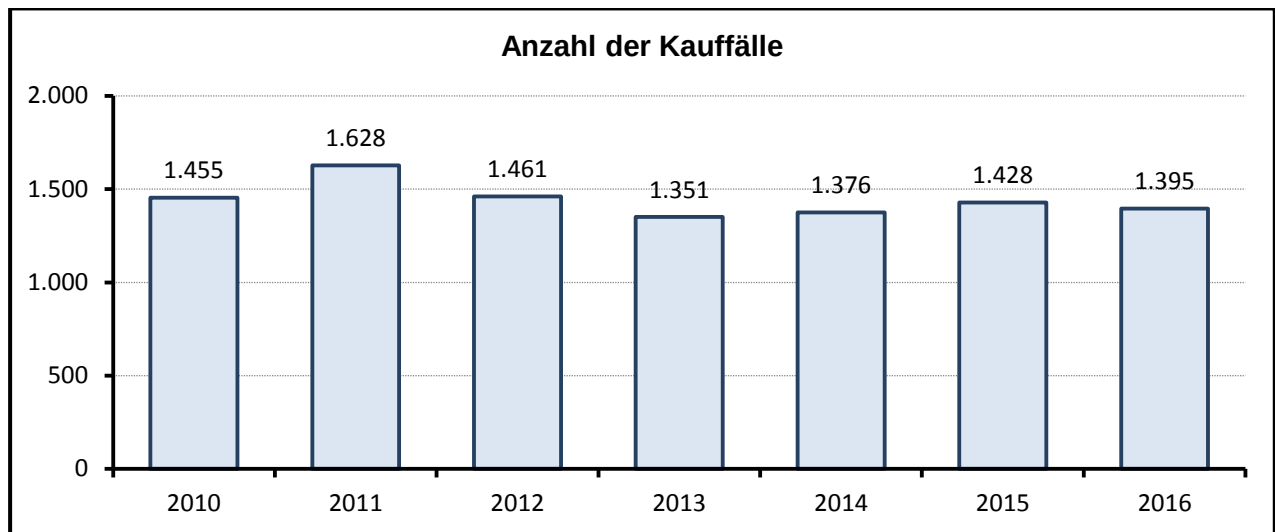


Abb. 6 Anzahl der Kauffälle

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 Bäumungskosten 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:	2015		2016	
	Anzahl	Anteil [%]	Anzahl	Anteil [%]
unbebaute Baugrundstücke	216	15,1	182	13,0
bebaute Grundstücke	348	24,4	390	28,1
Wohnungs- und Teileigentum	785	55,0	781	56,0
Flächen der Land- und Forstwirtschaft	14	1,0	9	0,6
Gemeinbedarfsflächen	16	1,1	23	1,6
sonstige Flächen	49	3,4	10	0,7
Summe	1.428	100,0	1.395	100,0

Tabelle 2 Kauffallanzahl der Teilmärkte im Berichtszeitraum

Im Vergleich zu 2015 ist der Teilmarkt **unbebaute Baugrundstücke** um 16 % zurückgegangen. Die Anzahl der Erwerbsvorgänge bei **bebauten Grundstücken** verzeichnet ein Plus von rd. 12%. Beim **Wohnungs- und Teileigentum** ist ein Rückgang von rd. 0,5 % festzustellen.

2.1.1 Geschäftsverkehr der Teilmärkte 1991 bis 2016

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

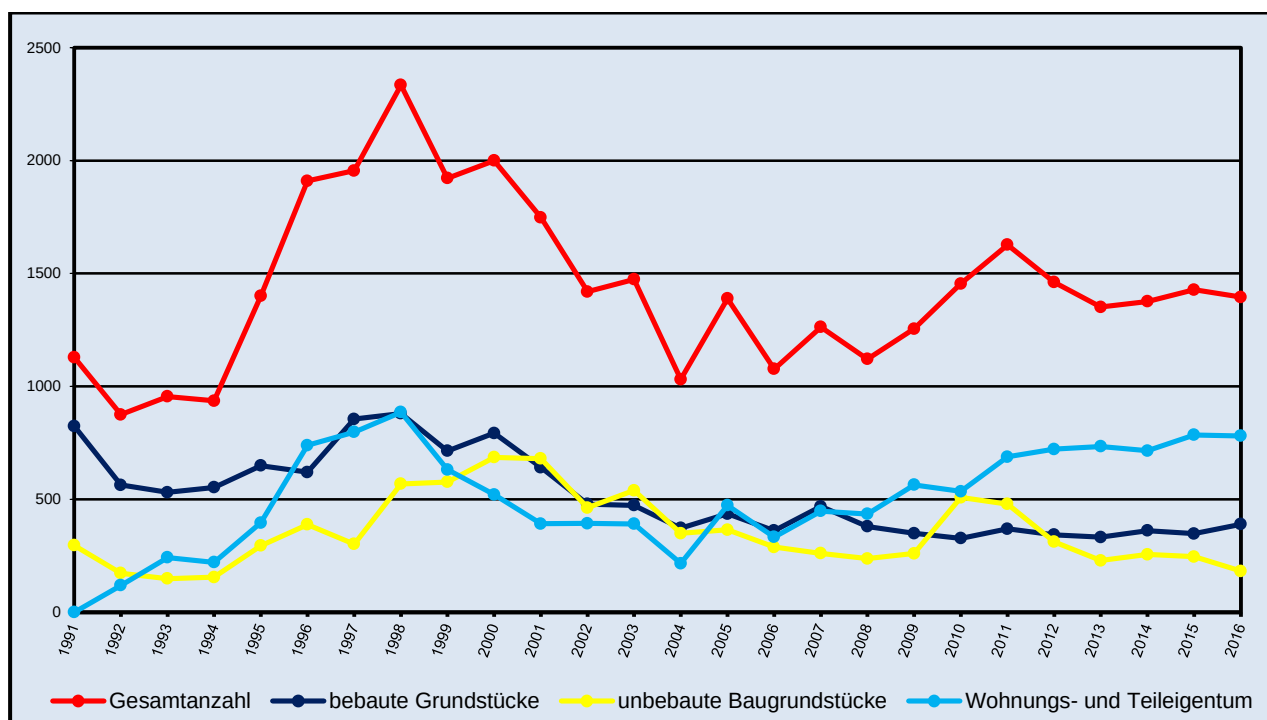


Abb. 7 Entwicklung Kaufanzahl der wichtigsten Teilmärkte seit 1991

2.2 Geldumsatz

Im Berichtszeitraum sind auf dem Grundstücksmarkt im Bereich der Hansestadt Rostock rd.

394,4 Millionen Euro

umgesetzt worden.

Der Geldumsatz ist gegenüber dem Vorjahr um rd. 38 % gefallen. Über einen Zeitraum von 6 Jahren ist der Geldumsatz um 9 % zurückgegangen.

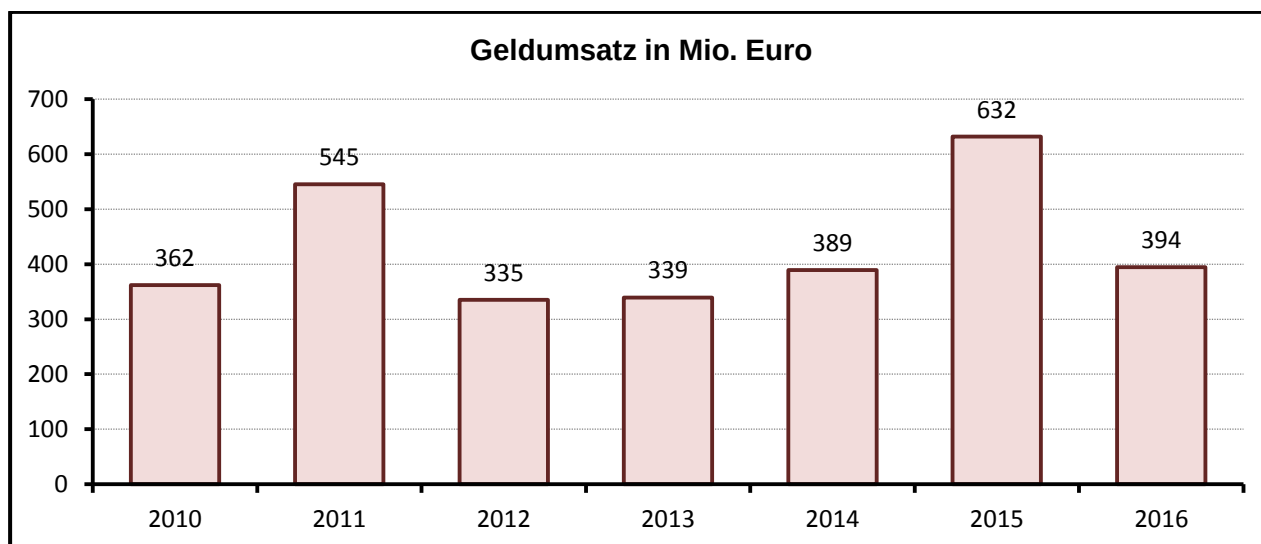


Abb. 8 Geldumsatz ab 2010

Der Umsatz unterteilt sich folgendermaßen:

Grundstücksteilmarkt:	2015		2016	
	Umsatz [Mio €]	Anteil %	Umsatz [Mio €]	Anteil %
unbebaute Baugrundstücke	40,3	6,4	45,0	11,4
bebaute Grundstücke	387,2*	61,4	225,2	57,1
Wohnungs- und Teileigentum	135,8	21,5	123,5	31,3
Flächen der Land- und Forstwirtschaft	0,9	0,1	0,3	0,1
Gemeinbedarfsflächen	0,2	0,0	0,2	0,1
sonstige Flächen	66,8	10,6	0,1	0,0
Summe	631,2	100,0	394,4	100,0

Tabelle 3 Geldumsatz der Teilmärkte im Berichtszeitraum

*Anmerkung: Im Jahresumsatz 2015 sind 6 Anlageimmobilien mit Einzelpreisen über 10 Mio. € und mit in Summe 227 Mio. € enthalten.

Der Geldumsatz ist bei den **unbebauten Baugrundstücken** um 11,6 % gestiegen, bei den **bebauten Grundstücken** um 41,8 % zurückgegangen. Beim **Wohnungs- und Teileigentum** ist der Geldumsatz um 9,0 % gegenüber dem Vorjahr gesunken.

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 2016

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

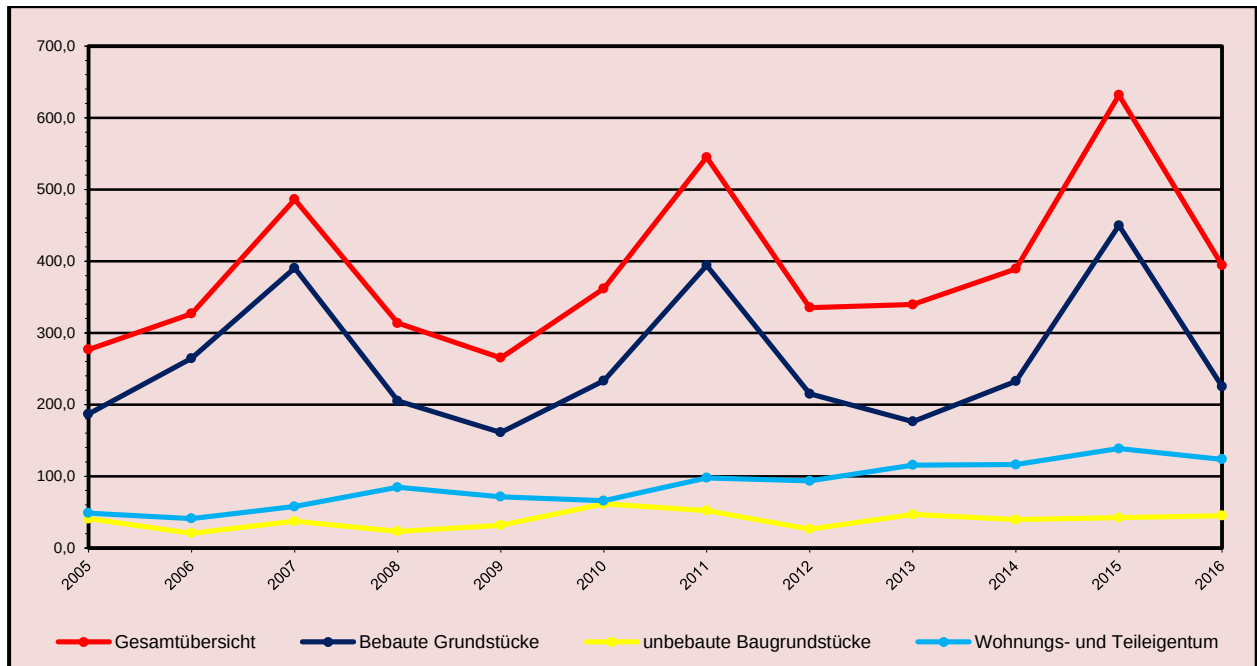


Abb. 9 Entwicklung des Geldumsatzes der wichtigsten Teilmärkte seit 2005

2.3 Flächenumsatz

Im Berichtszeitraum sind im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses für Grundstückswerte der Hansestadt Rostock insgesamt

168 ha Grundstücksfläche

umgesetzt worden.

Der Flächenumsatz ist gegenüber dem Vorjahr um rd. 10 % angestiegen. Über einen Zeitraum von 6 Jahren ist der Flächenumsatz um 4 % zurückgegangen.

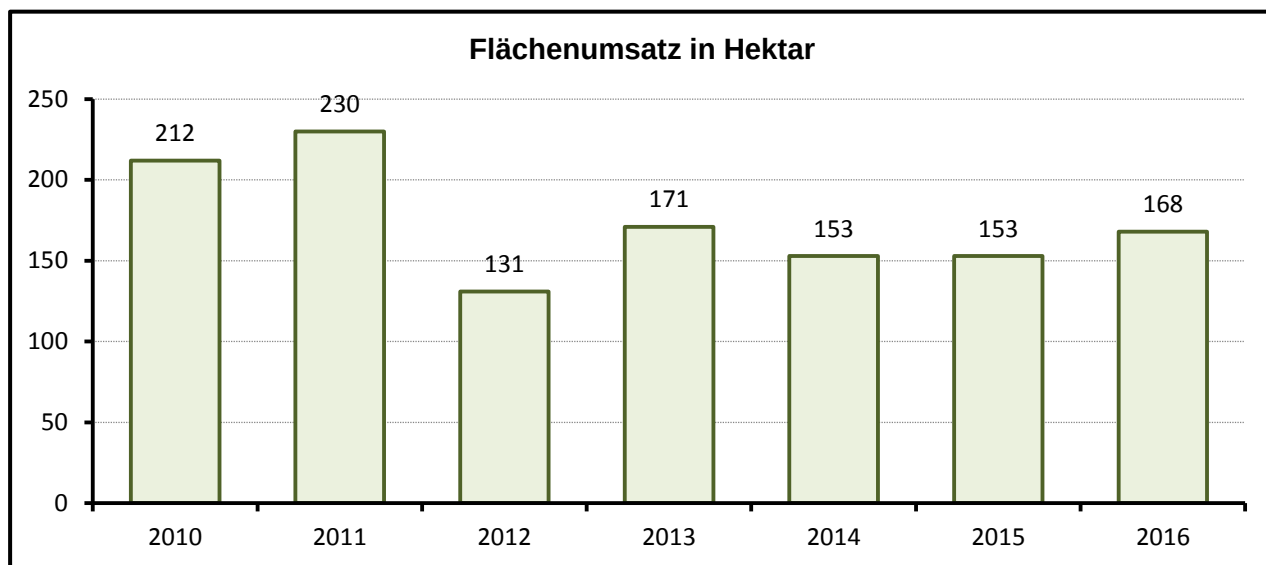


Tabelle 4 Flächenumsatz ab 2010

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

Grundstücksteilmarkt:	2015		2016	
	Fläche [ha]	Flächenanteil [%]	Fläche [ha]	Flächenanteil [%]
unbebaute Baugrundstücke	35	22,7	79	47,2
bebaute Grundstücke	62	40,3	61	36,2
Flächen der Land- und Forstwirtschaft	40	26,0	18	10,6
Gemeinbedarfsflächen	1	0,6	2	1,3
sonstige Flächen	16	10,4	8	4,7
Summe	154	100,0	168	100,0

Tabelle 5 Flächenumsatz der Teilmärkte im Berichtszeitraum

Im Segment der **unbebauten Baugrundstücke** ist ein Anstieg von 126 % zu verzeichnen. Im Bereich der **bebauten Grundstücke** hat sich der Flächenumsatz um 1,6 % verringert. Für den Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum werden keine Grundstücksanteile ausgewiesen.

2.3.1 Flächenumsatz der Teilmärkte 2005 bis 2016

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

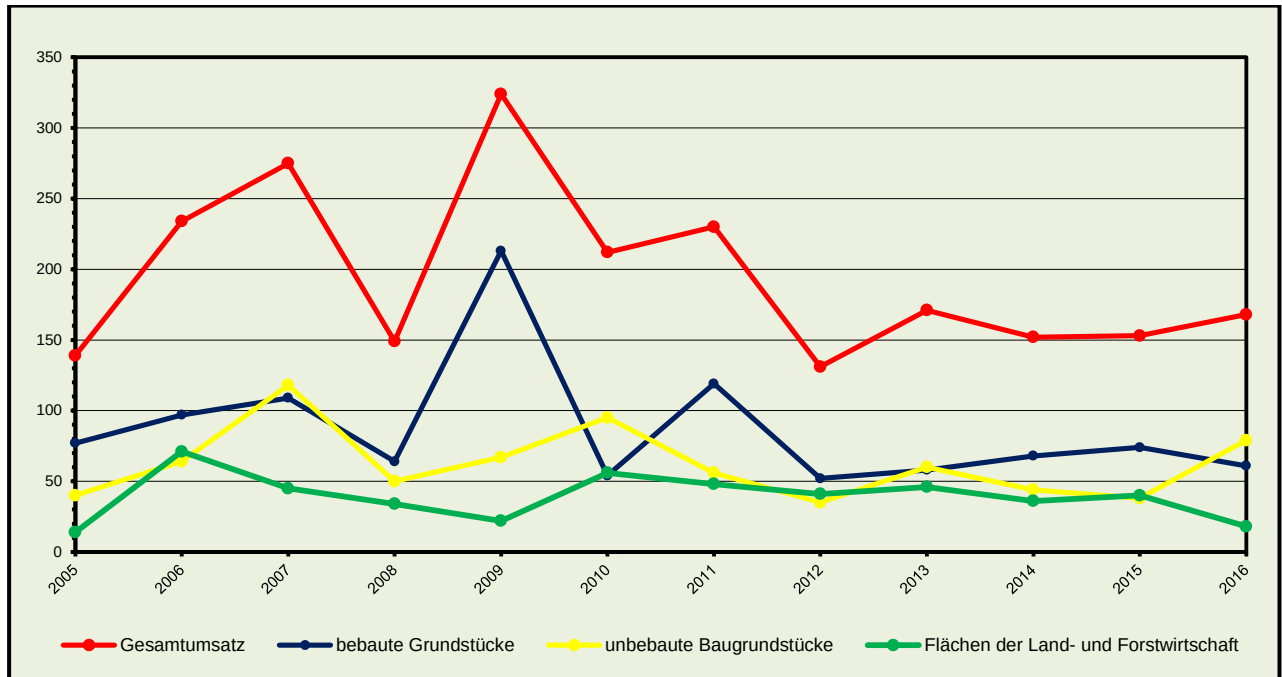


Abb. 10 Flächenumsatz der wichtigsten Teilmärkte seit 2005

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. 11 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 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 182 Kauffälle an unbebauten Baugrundstücken erfasst und ausgewertet. Die Anzahl der Kauffälle hat sich gegen über dem Vorjahr um 15,7 % verringert.

Insgesamt wurde eine Grundstücksfläche von 79 ha für 45,0 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.
- **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.
- **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.

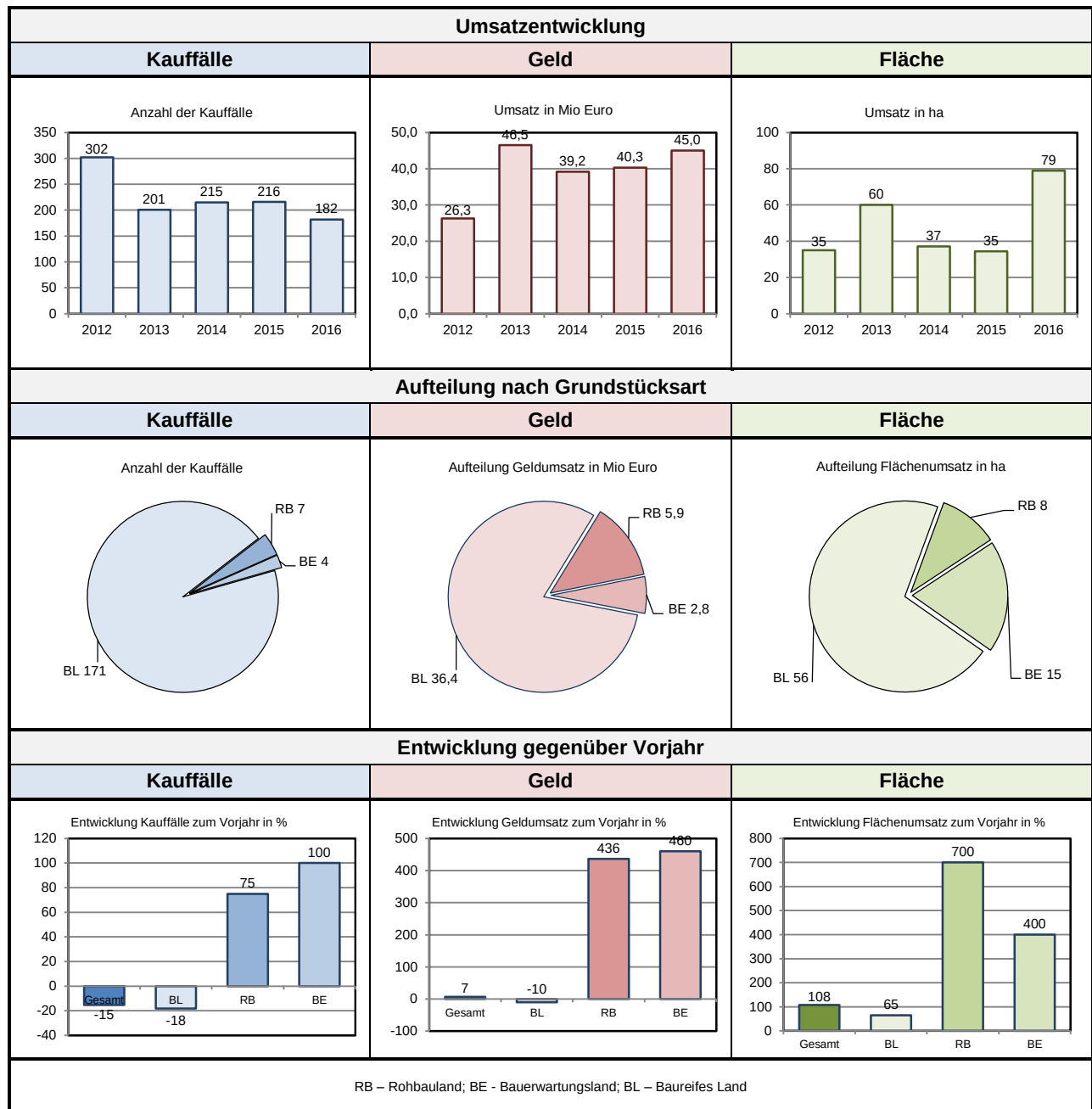


Abb. 12 Umsatzentwicklung unbebauter Flächen

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	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Bauland für Wohnbauflächen	381	390	234	143	143	156	98
Bauland für gemischte Bauflächen	25	23	29	21	28	12	23
Bauland für Sonderbauflächen	32	16	7	2	10	7	10
Bauland für gewerbliche Bauflächen	33	32	30	37	30	34	40

Tabelle 6 Anzahl der Kauffälle für baureifes Land nach Art der Nutzung

Art der baulichen Nutzung	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Bauland für Wohnbauflächen	30,4	40,1	15,8	14,7	20,6	31,5	22,3
Bauland für gemischte Bauflächen	5,4	0,9	5,2	20,7	14,2	4,1	1,8
Bauland für Sonderbauflächen	4,0	0,8	0,9	0,2	2,0	0,8	1,0
Bauland für gewerbliche Bauflächen	6,1	9,5	2,2	6,7	2,2	4,2	11,4

Tabelle 7 Geldumsatz in Mio. Euro für baureifes Land nach Art der Nutzung

Art der baulichen Nutzung	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Bauland für Wohnbauflächen	23,9	32,0	13,4	14,9	15,1	19,3	11,3
Bauland für gemischte Bauflächen	7,6	0,6	3,6	10,6	9,5	1,7	8,3
Bauland für Sonderbauflächen	33,7	9,7	4,1	4,8	5,7	1,5	12,8
Bauland für gewerbliche Bauflächen	20,2	9,9	9,3	20,5	7,7	11,5	23,8

Tabelle 8 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 Untersuchungsbereiche. Die Klammerwerte geben die Anzahl der zur Untersuchung herangezogenen Kauffälle an.

Art der baulichen Nutzung	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Bauland für Wohnbauflächen	138 (310)	146 (298)	139 (140)	137 (66)	212 (74)	246 (120)	217 (92)
Bauland für gemischte Bauflächen	140 (14)	229 (7)	188 (12)	341 (9)	229 (18)	380 (8)	92 (20)
Bauland für Sonderbauflächen	168 (17)	55 (3)	62 (3)	110 (1)	90 (4)	148 (1)	95 (7)
Bauland für gewerbliche Bauflächen	43 (19)	58 (17)	38 (12)	37 (20)	32 (21)	41 (21)	58 (39)

Tabelle 9 Bodenpreise in €/m² und Anzahl der Kauffälle für baureifes Land

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

		Umsätze				
		Kauffälle Anzahl	Fläche gesamt [ha]	Geld [Mio. €]	Preisspanne und Ø Kaufpreis [€/m²]	Ø Grundstücks- fläche [m²]
Bauland gesamt	2015	142	26,4	34,5	19,00 – 1.597,00	1.857
	2016	92	41,9	33,5	10,00 – 1.713,00	4.556
Wohnbauland individuelle Bauweise	2015	98	9,2	20,4	50,00 – 1.597,00	920
	2016	43	2,7	6,1	57,00 – 632,00	620
davon Einfamilienhausgrundstücke für freistehende Objekte	2015	77	6,2	15,4	54,00 – 1.597,00	803
	2016	26	1,8	4,2	57,00 – 310,00	696
davon Doppel- und Reihenhaus- grundstücke	2015	21	3,0	5,0	100,00 – 650,00	1.434
	2016	16	0,8	1,7	103,00 – 632,00	501
davon Wochenendgrundstücke	2015	0	0	0	-	-
	2016	1	0,1	0,2	322,00 – 322,00	544
Wohnbauland Geschossbau	2015	19	7,1	9,7	65,00 – 350,00	3.911
	2016	23	7,7	16,3	74,00 – 1.713,00	3.342
Gewerbeparkland (incl. Handel)	2015	25	10,1	4,4	19,00 – 850,00	4.054
	2016	26	31,6	11,2	10,00 – 120,00	12.141

Tabelle 10 Übersicht über die Wertverhältnisse von baureifem Land im Berichtsgebiet

Anmerkung: Die Kaufpreise sind nicht generell auf alle Gebiete der Hansestadt 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 2006 bis 2016 registrierten Bauerwartungslandpreise wurden mit Bodenrichtwerten im Umgebungsbereich (ohne reine gewerbliche Nutzung), unter Berücksichtigung einer Wartezeit von 3-5 Jahren verglichen. Die nachfolgende Übersichtstabelle zeigt die Wertverhältnisse auf:

Jahr	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Anzahl	3	4	2	4	3	0	0	1	0	1	4
Ø % vom umliegenden Bauland-Bodenrichtwert	19	20	14	14	33	-	-	14	-	25	30
Ø Kaufpreis [€/m²]	23,-	22,-	15,-	19,-	28,-	-	-	18,-	-	16,-	18,-

Tabelle 11 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 2006 bis 2016 registrierten Brutto-Rohbaulandpreise wurden mit Bodenrichtwerten im Umgebungsbereich (ohne reine gewerbliche Nutzung) verglichen. Die nachfolgende Übersichtstabelle zeigt die Wertverhältnisse auf:

Jahr	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Anzahl	0	0	3	4	5	3	3	7	4	3	7
Ø % vom umliegenden Bauland-Bodenrichtwert	-	-	43	32	43	45	52	71	39	79	69
Ø Kaufpreis [€/m²]	-	-	48,-	38,-	45,-	32,-	96,-	75,-	40,-	103,-	100,-

Tabelle 12 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 Hansestadt 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 9 Kauffälle von Flächen der Land- und Forstwirtschaft registriert. Die umgesetzte Fläche betrug 17,8 ha bei einem Geldumsatz von 0,34 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
- 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	2012	2013	2014	2015	2016
Ackerland	5	2	1	2	6
Grünland	1	2	7	2	2
Forstwirtschaftliche Flächen	--	--	--	2	1
Mischflächen	--	--	--	2	--
Ertragsarme Flächen	--	--	1	--	--

Tabelle 13 Anzahl der Kauffälle der Flächen der Land- und Forstwirtschaft

Nutzungsart	2012	2013	2014	2015	2016
Ackerland	8,5	357,5	454,9	615,0	331,5
Grünland	15,0	149,0	118,9	33,5	13,0
Forstwirtschaftliche Flächen	--	--	--	74,7	1,3
Mischflächen	--	--	--	92,5	--
Ertragsarme Flächen	--	--	1,3	--	--

Tabelle 14 Geldumsatz in tausend Euro der Flächen der Land- und Forstwirtschaft

Nutzungsart	2012	2013	2014	2015	2016
Ackerland	36,7	35,6	17,1	23,0	14,3
Grünland	1,0	2,4	8,4	1,5	3,3
Forstwirtschaftliche Flächen	--	--	--	6,3	0,3
Mischflächen	--	--	--	7,5	--
Ertragsarme Flächen	--	--	0,5	--	--

Tabelle 15 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. Die Klammerwerte geben die Anzahl der zur Untersuchung herangezogenen Kauffälle an.

Nutzungsart	2012	2013	2014	2015	2016
Ackerland	1,10 (1)	1,60 (1)	2,66 (1)	2,30 (2)	2,37 (4)
Grünland	1,51 (1)	--	1,11 (5)	1,78 (2)	0,92 (1)
Forstwirtschaftliche Flächen	--	--	--	1,21 (2)	0,50 (1)
Mischflächen	--	--	--	1,23 (2)	--
Ertragsarme Flächen	--	--	0,25 (1)	--	--

Tabelle 16 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 der 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 23 Kauffälle von Gemeinbedarfsflächen registriert. Der Geldumsatz betrug dabei 0,2 Millionen Euro, der Flächenumsatz 2 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	2	13,64	38,82	64,00	30 %	44 %	58 %
Grünfläche	5	3,50	63,10	262,00	9 %	17 %	25 %
sonstiges Grundstück für den Gemeinbedarf	1	--	30,00	--	--	67 %	--
sonstiges Grundstück für Ver- u. Entsorgungseinrichtungen	3	1,00	7,92	16,76	2 %	26 %	56 %
Verkehrsfläche	24	2,00	35,86	344,00	2%	37 %	167 %
Zukünftige Gemeinbedarfsflächen							
Ausgleichsfläche	1	--	5,06	--	--	5 %	--
Baugrundstück für den Gemeinbedarf	1	--	142,00	--	--	109 %	--
Baugrundstück für Ver- u. Entsorgungseinrichtungen	3	25,00	33,67	50,00	26 %	61 %	100 %
Grünfläche	2	1,00	3,35	5,69	1 %	10 %	19 %
sonstiges Grundstück für den Gemeinbedarf	1	--	0,50	--	--	1 %	--
sonstiges Grundstück für Ver- u. Entsorgungseinrichtungen	2	1,44	1,44	1,44	1 %	13 %	24 %
Verkehrsfläche	43	0,11	40,42	330,00	1 %	55 %	271 %

Tabelle 17 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 10 Kauffälle von sonstigen Flächen registriert. Der Geldumsatz dieses Teilmarktes betrug 0,1 Millionen Euro, der Flächenumsatz 8 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 worden, die keinen ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen unterlagen.

	Anzahl	Bodenwert [€/m²]			Kaufpreis/Bodenrichtwert [%]		
		Min	Mittelwert	Max	Min	Mittelwert	Max
Fläche für Naturschutz	7	0,02	0,61	1,38	0 %	1 %	3 %
Fläche für Ver- und Entsorgung	1	--	4,50	--	--	11 %	--
Freizeitfläche	1	--	13,64	--	--	17 %	--
Küsten- und Uferbereich	8	0,11	1,42	109,52	2 %	22 %	113 %
Private Grünfläche	32	0,22	8,03	53,55	1 %	31 %	426 %
Sportfläche	1	--	7,71	--	--	8 %	--
Wasserfläche	2	0,12	0,56	0,99	0 %	1 %	1 %

Tabelle 18 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 Hansestadt Rostock den größten Anteil ein. Sowohl von der Kauffallanzahl als auch vom Geldumsatz ist dies der stärkste Markt. Insgesamt wurden im Berichtszeitraum 390 Kauffälle an bebauten Grundstücken registriert. Der Geldumsatz lag bei 225,2 Millionen Euro, der Flächenumsatz lag bei 61 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
- Gewerbliche Objekte: 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.)

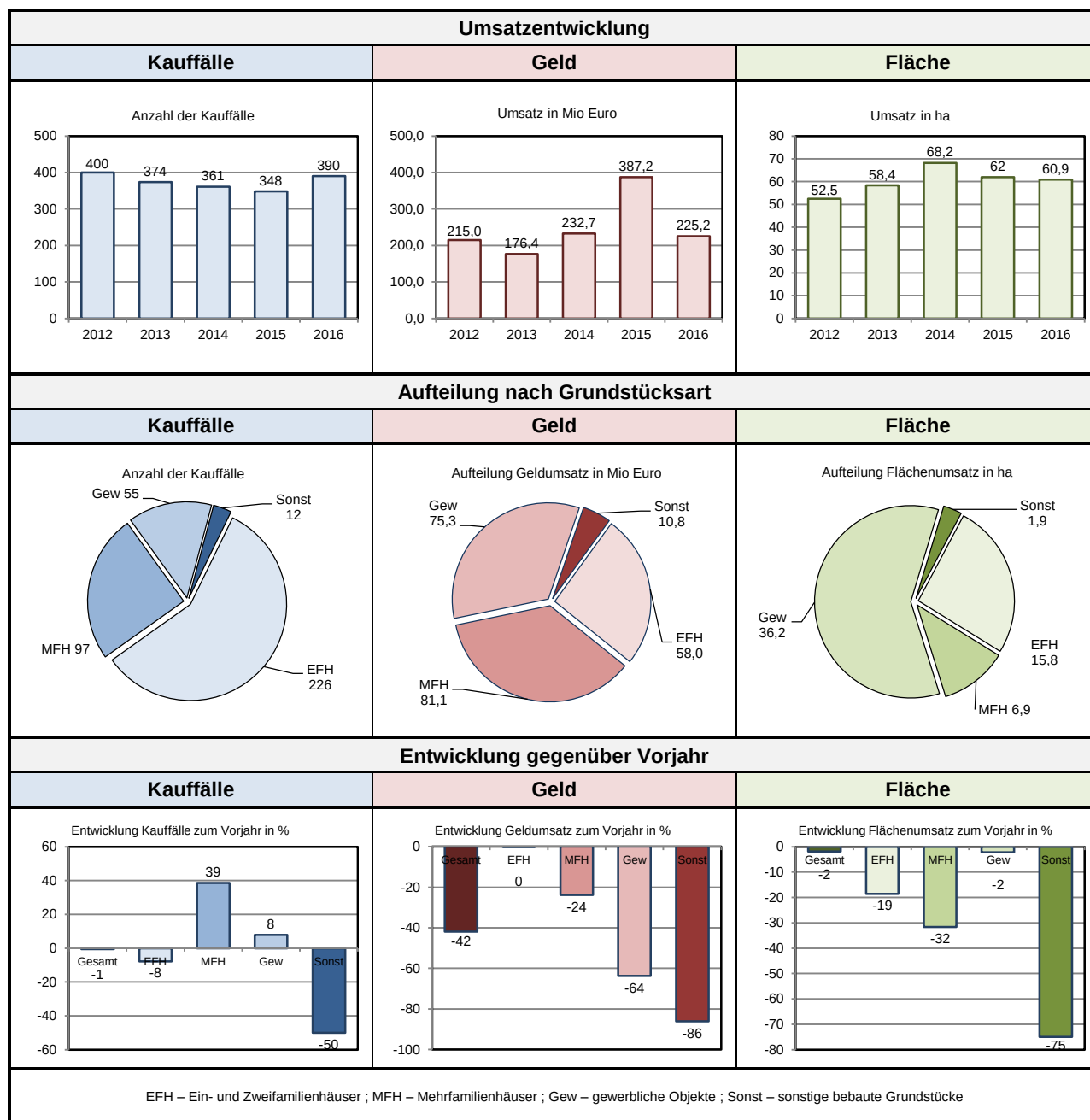


Abb. 13 Umsatzentwicklung bebauter Grundstücke

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.

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

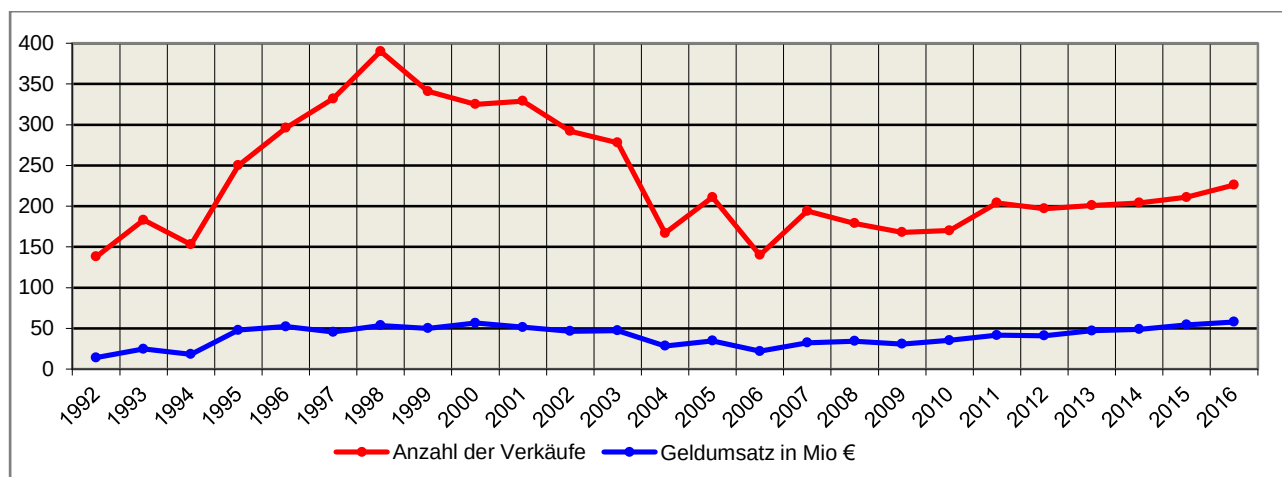


Abb. 14 Verkauf von Ein- und Zweifamilienhäuser im Zeitraum 1992 bis 2016

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

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

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

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

	Jahr	Baujahresklasse				Gesamt bzw. Mittel
		Bis 1949	1950–1990	Ab 1991	Neubau*	
Anzahl ausgewerteter Kauffälle	2013	13	7	28	3	51
	2014	7	8	17	5	37
	2015	10	12	22	3	47
	2016	11	12	33	5	61
Mittlerer Kaufpreis [€]	2013	320.492	170.071	323.432	295.280	299.977
	2014	247.782	281.000	316.890	312.502	295.462
	2015	451.550	241.958	316.100	321.667	326.345
	2016	317.268	282.710	331.012	381.415	323.163
Mittlere Grundstücksgröße [m²]	2013	1.129	697	673	556	785
	2014	758	984	648	506	722
	2015	871	915	662	488	760
	2016	1.311	672	676	865	805

	Jahr	Baujahresklasse				Gesamt bzw. Mittel
		Bis 1949	1950–1990	Ab 1991	Neubau*	
Mittlere Wohnfläche [m²]	2013	157	105	144	136	142
	2014	157	137	147	129	144
	2015	169	117	138	141	139
	2016	173	118	149	148	147
Mittlerer Wohnflächenpreis [€/m²]	2013	1.731	1.675	2.088	2.208	1.948
	2014	1.566	2.050	2.092	2.367	2.021
	2015	2.482	2.097	2.255	2.163	2.257
	2016	1.933	2.311	2.205	2.781	2.224

Tabelle 19 Wohnflächenpreise von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern

	Jahr	Baujahresklasse				Gesamt bzw. Mittel
		Bis 1949	1950–1990	Ab 1991	Neubau*	
Anzahl ausgewerteter Kauffälle	2013	14	6	23	18	61
	2014	8	5	24	11	48
	2015	16	9	17	14	56
	2016	16	3	17	24	63
Mittlerer Kaufpreis [€]	2013	243.643	190.250	211.300	223.406	220.225
	2014	325.500	178.480	254.500	255.033	258.537
	2015	241.863	256.889	263.118	276.480	259.384
	2016	279.248	296.833	279.365	313.007	292.977
Mittlere Grundstücksgröße [m²]	2013	629	548	368	345	439
	2014	607	596	422	372	460
	2015	619	748	437	445	541
	2016	808	544	339	492	549
Mittlere Wohnfläche [m²]	2013	119	114	111	130	119
	2014	140	112	128	124	127
	2015	116	134	131	136	129
	2016	132	127	128	140	134
Mittlerer Wohnflächenpreis [€/m²]	2013	1.975	1.653	1.889	1.777	1.852
	2014	2.245	1.627	1.938	2.063	1.985
	2015	2.086	1.881	1.992	2.034	2.011
	2016	2.070	2.386	2.153	2.304	2.197

Tabelle 20 Wohnflächenpreise von Doppelhaushälften und Reihenhendhäusern

	Jahr	Baujahresklasse				Gesamt bzw. Mittel
		Bis 1949	1950–1990	Ab 1991	Neubau*	
Anzahl ausgewerteter Kauffälle	2013	1	1	23	12	37
	2014	3	2	23	10	38
	2015	1	--	8	28	37
	2016	5	1	20	17	43
Mittlerer Kaufpreis [€]	2013	160.000	159.000	178.461	198.367	183.892
	2014	194.667	171.000	220.987	215.709	214.889
	2015	450.000	--	202.875	226.861	227.706
	2016	300.700	250.000	260.200	235.891	255.062
Mittlere Grundstücksgröße [m²]	2013	282	272	230	254	240
	2014	344	421	225	301	265
	2015	149	--	181	258	239
	2016	231	276	192	238	216
Mittlere Wohnfläche [m²]	2013	120	102	114	116	114
	2014	96	180	117	123	121
	2015	249	--	117	124	126
	2016	130	125	124	119	123
Mittlerer Wohnflächenpreis [€/m²]	2013	1.333	1.363	1.575	1.728	1.612
	2014	1.960	910	1.827	1.758	1.771
	2015	1.807	--	1.737	1.831	1.810
	2016	1.352	2.000	2.113	2.004	2.068

Tabelle 21 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 Hansestadt Rostock. Insgesamt wurden rund 73 Millionen Euro umgesetzt. Insgesamt wurden 87 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.

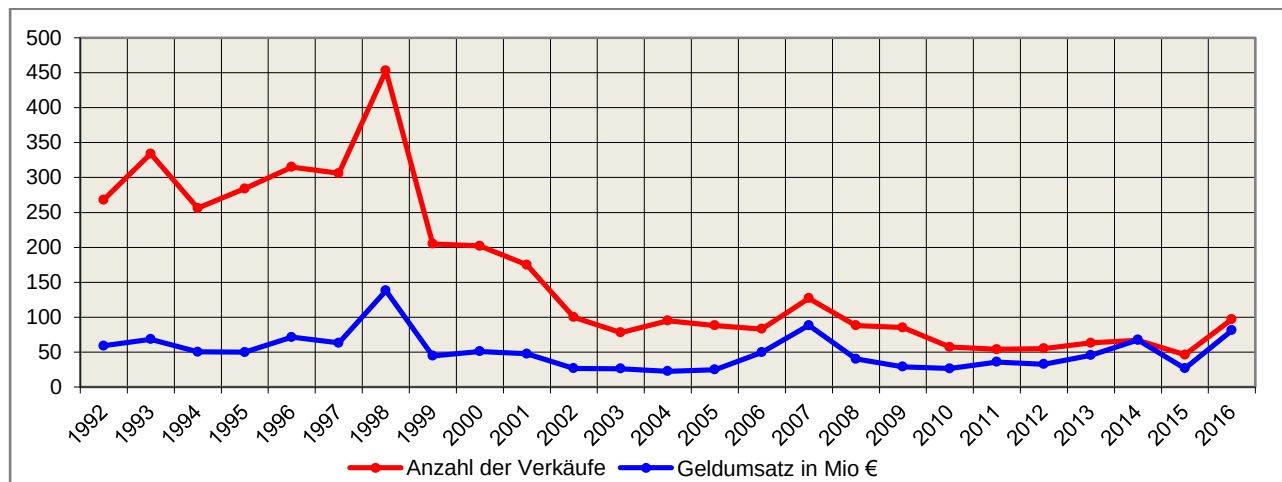


Abb. 15 Verkauf von Mehrfamilienhäusern im Zeitraum 1992 bis 2016

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	2013	27	10	1	1	39
	2014	37	2	--	2	41
	2015	36	4	5	--	45
	2016	56	6	9	1	72
Mittlerer Kaufpreis [€]	2013	572.333	1.627.000	455.000	2.795.000	896.744
	2014	485.990	880.000	--	11.280.390	1.031.766
	2015	590.967	4.626.250	760.000	--	968.440
	2016	650.501	2.422.942	1.740.667	2.500.000	960.162
Mittlere Grundstücksgröße [m²]	2013	388	4.342	507	1.524	1.434
	2014	388	1.395	--	7.613	789
	2015	468	5.139	916	--	933
	2016	451	2.103	862	1.807	659
Mittlere Wohnfläche [m²]	2013	476	5.340	311	1.455	1.744
	2014	438	1.550	--	5.315	730
	2015	428	4.268	663	--	795
	2016	446	2.104	998	1.141	663
Mittlerer Wohnflächenpreis [€/m²]	2013	1.240	363	1.463	1.921	1.038
	2014	1.131	707	--	1.505	1.128
	2015	1.346	1.064	1.110	--	1.295
	2016	1.420	1.314	1.671	2.190	1.453

Tabelle 22 Wohnflächenpreise von Mehrfamilienhäusern

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

3.5.4 Gewerbliche Objekte

Der Teilmarkt der gewerblichen Grundstücke wies einen leichten Rückgang an Verkaufszahlen auf. Insgesamt wurden 45 Kauffälle durch die Geschäftsstelle im Berichtsjahr registriert. Der Umsatz lag bei 66 Millionen Euro.

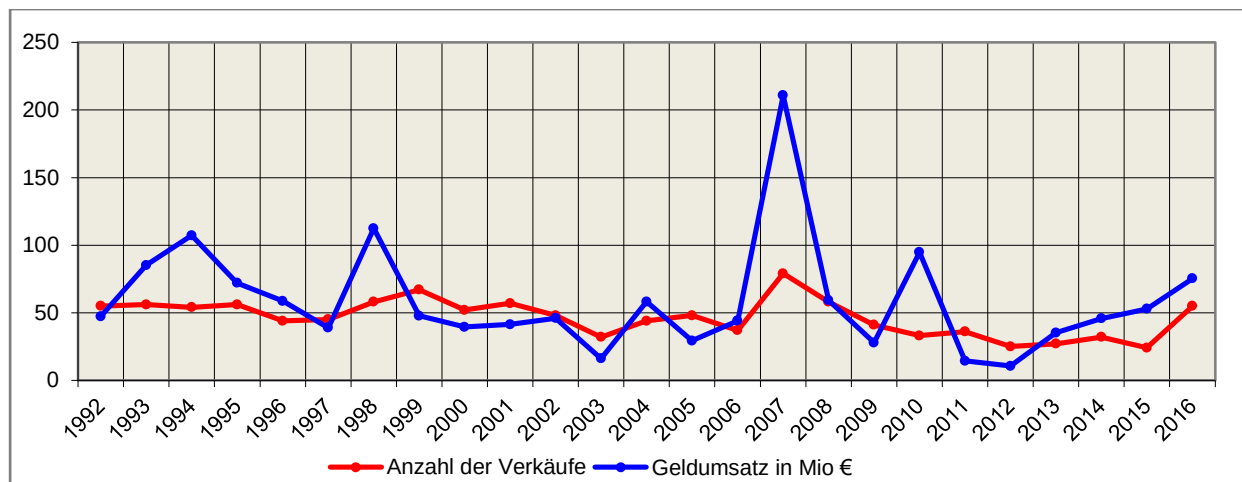


Abb. 16 Verkauf von Industrie- und Gewerbeimmobilien im Zeitraum 1992 bis 2016

Zum Teilmarkt der gewerblichen Grundstücke gehören:

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

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, 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	2013	5	9	6	1	21
	2014	7	20	6	1	34
	2015	6	6	13	1	26
	2016	10	9	13	--	32
Mittlerer Kaufpreis [€]	2013	491.000	153.201	1.813.333	1.732.650	783.165
	2014	3.778.429	881.933	2.466.486	12.447.639	2.098.065
	2015	1.568.000	825.000	11.658.815	10.899.014	6.800.831
	2016	671.777	3.086.044	1.164.479	--	1.550.950
Mittlere Grundstücksgröße [m²]	2013	638	8.549	7.315	4.198	6.105
	2014	2.946	5.646	9.293	14.294	5.988
	2015	478	6.763	10.908	4.788	7.309
	2016	633	7.949	10.448	--	6.678
Mittlere Nutzfläche [m²]	2013	641	1.755	2.516	1.116	1.677
	2014	1.609	2.064	2.068	5.583	2.074
	2015	798	1.440	8.206	6.800	4.881
	2016	441	4.463	1.843	--	2.142
Mittlerer Nutzflächenpreis [€/m²]	2013	876	178	738	1.553	569
	2014	2.516	538	1.383	2.230	1.144
	2015	2.233	485	1.304	1.603	1.341
	2016	2.256	649	851	--	1.233

Tabelle 23 Wohnflächenpreise von gewerblichen Objekten

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

3.5.5 sonstige bebaute Grundstücke

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

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

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

	Jahr	Baujahresklasse				Gesamt bzw. Mittel
		Bis 1949	1950–1990	Ab 1991	Neubau*	
Anzahl ausgewerteter Kauffälle	2013	2	4	1	--	7
	2014	--	6	--	--	6
	2015	3	3	--	1	7
	2016	3	2	--	--	5
Mittlerer Kaufpreis [€]	2013	226.500	77.875	229.000	--	141.929
	2014	--	125.000	--	--	125.000
	2015	1.453.333	283.333	--	200.000	772.857
	2016	2.846.333	69.000	--	--	1.735.400
Mittlere Grundstücksgröße [m²]	2013	2.562	404	468	--	1.029
	2014	--	1.098	--	--	1.098
	2015	927	2.988	398	--	1.735
	2016	5.112	213	--	--	3.152
Mittlere Nutzfläche [m²]	2013	227	36	72	--	96
	2014	--	202	--	--	202
	2015	828	752	--	85	690
	2016	1.395	36	--	--	852
Mittlerer Wohnflächenpreis [€/m²]	2013	1.238	2.512	2.939	--	2.209
	2014	--	1.899	--	--	1.899
	2015	2.242	1.438	2.353	--	1.913
	2016	2.061	1.318	--	--	1.764

Tabelle 24 Wohnflächenpreise 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 keine ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen unterlagen und bei denen die Wohn- und/oder Nutzfläche ausgewiesen war.

		küstennaher Bereich (siehe Seite 7- Übersichtskarte)							ohne küstennahen Bereich						
		Anzahl	Kaufpreis-spanne [€/m² Wfl.]	Ø Kauf-preis [€/m² Wfl.]	Ø [Wfl. m²]	Ø Grund-stücks-fläche	Ø BRW [€/m²]	Ø Baujahr	Anzahl	Kaufpreis-spanne [€/m² Wfl.]	Ø Kauf-preis [€/m² Wfl.]	Ø [Wfl. m²]	Ø Grund-stücks-fläche	Ø BRW [€/m²]	Ø Baujahr
Einfamilienhäuser freistehend	2015	6	2.000 – 4.350	2.990	144	598	340	1979	45	835 – 4.545	2.130	138	757	145	1992
	2016	4	2.387 – 3.838	2.942	159	583	281	1990	57	417 – 3.193	2.174	146	821	134	1984
Baujahr ab 1990	2015	3	2.000 – 3.175	2.550	114	578	250	2001	25	1.040 – 3.065	2.160	149	644	145	2002
	2016	3	2.387 – 3.017	2.643	157	610	250	2001	35	1.197 – 2.974	2.250	148	709	134	2006
Baujahr bis 1989 dav. unsaniert dav. saniert/teilsaniert	2015	3	2 650 – 4 350	3 430	173	617	425	1957	20	835 – 4.545	2.095	123	897	150	1978
	2016	1	–	3.838	165	502	375	1956	22	417 – 3.193	2.053	143	999	134	1950
		-	–	–	–	–	–	–	4	417 – 2.857	1.718	159	844	125	1949
		1	–	3.838	165	502	375	1956	18	1.064 – 3.193	2.127	140	1.034	136	1951
Doppelhaushälfte/ Reihenhäuser	2015	5	2.000 – 4.350	2.865	130	596	325	1973	82	1.125 – 3.480	1.905	127	399	140	2 000
	2016	11	1.429 – 3.417	2.455	133	411	295	1987	95	1.142 – 3.426	2.109	129	414	148	1989
Baujahr ab 1990	2015	–	–	–	–	–	–	–	63	1.380 – 2.720	1.885	127	323	140	2009
	2016	8	1.429 – 2.704	2.175	136	406	241	2009	70	1.240 – 3.004	2.154	128	317	141	2008
Baujahr bis 1989 dav. unsaniert dav. saniert/teilsaniert	2015	5	2.000 – 4.350	2.865	130	596	325	1973	19	1 125 – 3 480	1 975	129	648	150	1978
	2016	3	3.000 – 3.417	3.199	127	425	442	1929	25	1.142 – 3.426	1.980	132	686	165	1935
		1	–	3.000	120	106	500	1860	5	1.277 – 1.946	1.600	121	398	191	1923
		2	3.179 – 3.417	3.298	130	585	413	1964	20	1.142 – 3.426	2.075	134	758	159	1939

		küstennaher Bereich (siehe Seite 7- Übersichtskarte)							ohne küstennahen Bereich						
		Anzahl	Kaufpreis-spanne [€/m² Wfl.]	Ø Kauf-preis [€/m² Wfl.]	Ø [Wfl. m²]	Ø Grund-stücks-fläche	Ø BRW [€/m²]	Ø Baujahr	Anzahl	Kaufpreis-spanne [€/m² Wfl.]	Ø Kauf-preis [€/m² Wfl.]	Ø [Wfl. m²]	Ø Grund-stücks-fläche	Ø BRW [€/m²]	Ø Baujahr
Mehrfamilienhäuser	2015	3	1.190 – 2.520	1.910	276	268	375	1907	30	535 – 2.220	1.255	460	524	160	1977
	2016	1	–	2.320	585	1.050	220	1929	51	278 – 2.190	1.405	535	558	174	1927
Geschosswohnungs-bau/Plattenbau	2015	–	–	–	–	–	–	–	1	–	485	3.358	1.854	65	1975
	2016	–	–	–	–	–	–	–	2	732 – 1.259	996	3.890	4.586	95	1968
Wohn- und Geschäftshäuser	2015	1	–	1.860	451	324	400	1910	8	995 – 3.465	1.585	1.479	808	450	1945
	2016	3	1.357 – 3.740	2.406	241	238	433	1896	22	876 – 3.782	1.557	684	530	254	1923
Büro- und Verwaltungsgebäude	2015	–	–	–	–	–	–	–	1	–	560	631	1.892	30	1950
	2016	1	–	317	632	1.862	30	1920	6	76 – 1.517	824	5.432	5.574	231	1960
Gewerbeobjekte	2015	–	–	–	–	–	–	–	14	90 – 1.900	715	3.426	9.650	45	1990
	2016	1	–	548	3.896	14.133	1.250	1895	19	64 – 5.041	1.230	1.675	9.240	202	1977

Abb. 17 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 Hansestadt Rostock eine wichtige Rolle ein. Mehr als die Hälfte aller Kauffälle fielen auf diesen Teilmarkt.

Im Berichtszeitraum wurden 781 Kauffälle von Wohnungs- und Teileigentum in der Geschäftsstelle registriert. Der Gesamtumsatz betrug 123 Millionen Euro.

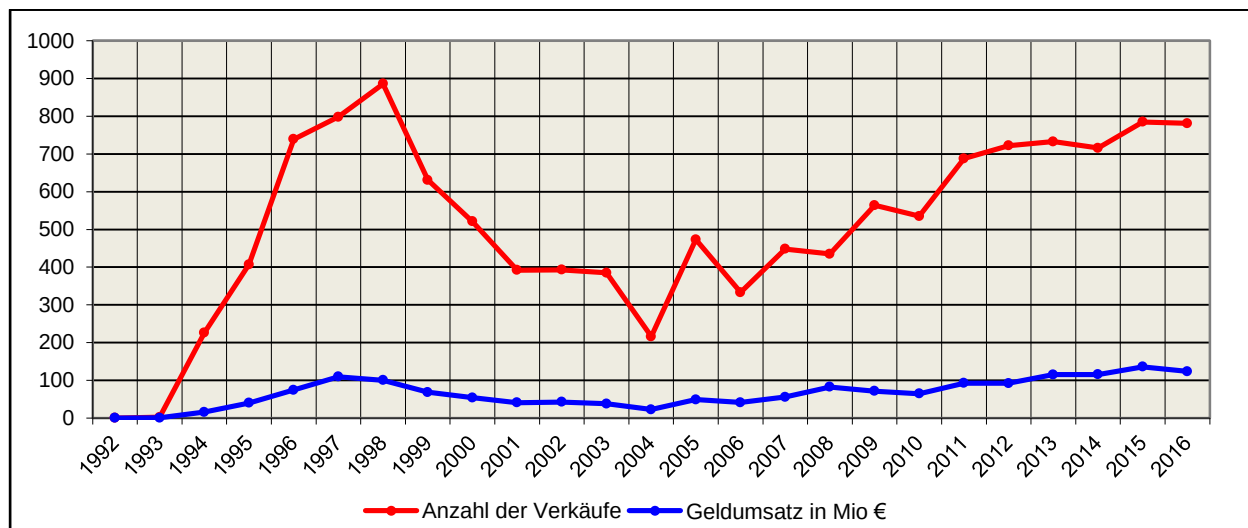


Abb. 18 Entwicklung der Umsatzzahlen von Wohnungs- und Teileigentum ab 1992

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

- Erstverkäufe von neu gebautes Wohnungseigentum (EV)
- Erstverkäufe von 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 genommen 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 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.

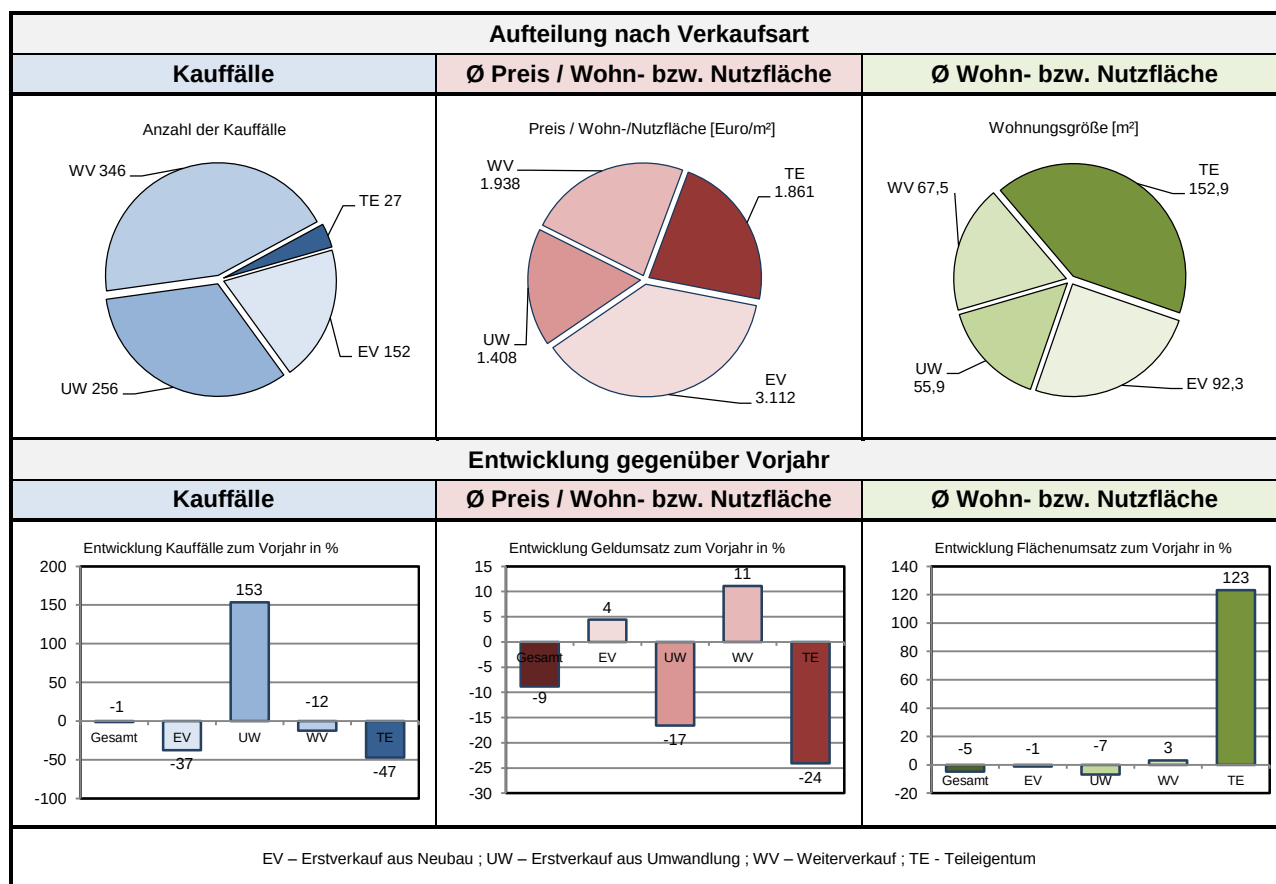


Abb. 19 Entwicklung der Teilmärkte des Wohnungs- und Teileigentums

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.

	Jahr	Umsätze			
		Kauffälle Anzahl	Geldumsatz [Mio. €]	Ø Kaufpreis [€/m² Wfl.]	Ø Wohnfl. [m²]
Eigentumswohnungen gesamt	2015	620	108,0	2.224	73
	2016	675	106,7	2.051	68
Erstverkäufe	2015	236	63,3	2.994	89
	2016	149	44,9	3.127	92
Umwandlungen	2015	82	8,8	1.777	57
	2016	232	18,6	1.416	55
Baujahr bis 1989 unvermietet vermietet	2015	82	8,8	1.777	57
	2016	232	18,5	1.416	55
		82	6,3	1.426	54
		150	12,2	1.411	56
Weiterverkäufe	2015	302	35,9	1.743	64
	2016	294	43,2	2.006	67
Baujahr bis 1989 (alle nach 1990 teilsaniert/saniert) unvermietet vermietet	2015	163	19,9	1.827	64
	2016	183	26,5	2.087	65
		96	15,8	2.240	69
		87	10,7	1.918	61
Baujahr ab 1990 unvermietet vermietet	2015	75	12,4	2.141	73
	2016	79	13,8	2.095	73
		44	9,7	2.449	83
		35	4,1	1.651	62
teilsanierter/sanierter Plattenbau unvermietet vermietet	2015	64	3,6	1.063	54
	2016	32	2,9	1.324	63
		20	1,8	1.325	62
		12	1,1	1.321	64

Tabelle 25 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 [€/m² Wfl.]	Preisspanne [€/m²]			Ø Wohnfl. [m²]
Warnemünde, Hohe Düne	Erstverkäufe	54	3.612	2.423	bis	6.128	87,1
	Umwandlungen	2	1.878	1.538	bis	2.218	105,7
	Weiterverkäufe	38	3.732	1.000	bis	7.283	73,9
Hansaviertel	Umwandlungen	36	1.446	935	bis	2.027	53,0
	Weiterverkäufe	29	1.788	952	Bis	2.469	64,5
Südstadt	Erstverkäufe	11	2.320	2.123	bis	2.771	107,0
	Umwandlungen	63	1.396	1.277	bis	1.501	53,3
	Weiterverkäufe	13	1.573	1.178	bis	2.167	57,6
Stadtmitte	Erstverkäufe	43	3.010	1.612	bis	4.378	97,3
	Umwandlungen	10	1.803	1.305	bis	2.722	71,1
	Weiterverkäufe	51	2.109	1.288	bis	3.583	77,8
Kröpeliner-Tor-Vorstadt	Erstverkäufe	5	3.797	3.036	bis	4.845	119,3
	Umwandlungen	37	1.387	798	bis	2.200	55,1
	Weiterverkäufe	59	1.845	1.256	bis	2.655	58,5
Reutershagen	Erstverkäufe	5	2.491	2.262	bis	2.665	87,4
	Umwandlungen	63	1.415	1.127	bis	2.018	56,3
	Weiterverkäufe	31	1.479	909	bis	2.254	54,6
Plattenbau-gebiete	Erstverkäufe	2	2.004	1.960	Bis	2.049	76,5
	Umwandlungen	21	1.251	1.169	bis	1.750	50,3
	Weiterverkäufe	43	1.234	582	bis	2.424	64,4

Tabelle 26 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 [€/m² Wfl.]				
		< 50 m²	51- 60 m²	61- 80 m²	81-100 m²	> 100 m²
Warnemünde, Hohe Düne	Erstverkäufe	6.819 (1)*	3.679 (9)	3.124 (32)	3.668 (54)	3.463 (40)
	Umwandlungen	3.950 (3)	1.913 (2)	--	5.416 (3)	2.570 (2)
	Weiterverkäufe	3.199 (7)	3.515 (12)	3.702 (35)	3.970 (8)	3.945 (9)
Hansaviertel	Umwandlungen	1.398 (32)	1.366 (21)	1.495 (11)	--	1.490 (2)
	Weiterverkäufe	1.472 (21)	1.675 (12)	1.737 (22)	1.683 (7)	1.574 (1)
Südstadt	Erstverkäufe	2.404 (3)	2.419 (3)	3.211 (3)	2.397 (11)	2.271 (29)
	Umwandlungen	1.381 (31)	1.397 (28)	1.405 (11)	1.576 (1)	1.425 (2)
	Weiterverkäufe	1.416 (13)	1.432 (12)	1.414 (15)	1.883 (2)	--
Stadtmitte	Erstverkäufe	--	3.344 (6)	3.112 (15)	2.774 (24)	3.205 (36)
	Umwandlungen	1.697 (5)	--	1.377 (3)	2.319 (3)	2.713 (3)
	Weiterverkäufe	1.693 (30)	2.090 (8)	2.236 (29)	2.163 (17)	2.330 (22)
Kröpeliner-Tor-Vorstadt	Erstverkäufe	--	3.447 (6)	3.816 (4)	3.501 (6)	3.869 (7)
	Umwandlungen	1.341 (18)	1.403 (11)	1.415 (14)	1.812 (1)	2.386 (1)
	Weiterverkäufe	1.660 (48)	1.616 (17)	1.790 (31)	1.897 (9)	2.153 (3)
Reutershagen	Erstverkäufe	2.054 (5)	2.470 (2)	2.467 (2)	2.512 (7)	2.412 (5)
	Umwandlungen	1.417 (34)	1.385 (19)	1.402 (28)	1.553 (4)	1.400 (1)
	Weiterverkäufe	1.371 (33)	1.644 (12)	1.442 (25)	2.334 (1)	1.748 (1)
Plattenbau-gebiete	Erstverkäufe	--	--	2.101 (4)	1.942 (2)	--
	Umwandlungen	1.238 (12)	1.393 (4)	1.224 (8)	1.228 (2)	--
	Weiterverkäufe	1.005 (14)	1.108 (27)	1.081 (44)	1.158 (6)	1.751 (4)

Tabelle 27 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 27 Kauffälle durch die Geschäftsstelle im Berichtszeitraum registriert. Der Umsatz lag bei 5,8 Millionen Euro.

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

Teileigentumsart	Jahr	Anzahl Kauffälle	Umsatz [Mio €]	Ø Kaufpreis [€/m² Nfl.]	Preisspanne [€/m²]			Ø Nutzfl. [m²]
Büroräume	2015	3	0,559	2.607	1.355	bis	3.589	63,8
	2016	2	0,136	1.011	952	bis	1.071	66,1
Ferienwohnung	2015	26	4,567	3.133	2.075	bis	5.186	57,1
	2016	5	0,933	3.144	2.701	bis	4.016	56,2
Gewerberäume	2015	8	1,756	1.566	899	bis	2.688	141,2
	2016	5	1,032	1.112	488	bis	2.289	267,7
Ladengeschäft	2015	1	0,285	3.075	3.075	bis	3.075	92,9
	2016	3	1,600	2.131	317	bis	4.678	248,0

Tabelle 28 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 [m²]	Ø Grund- stücks- fläche [m²]	Ø Preis [€/m²]	gleiten- der Ø Preis [€/m²]	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	226,1	171,02

Tabelle 29 Bodenpreisindex für baureifes Land für individuelle Wohnnutzung

Bodenpreisindexreihe Hansestadt Rostock (Basisjahr 2010 = 100)

unbebaute Grundstücke - baureifes Land für individuelle Wohnnutzung

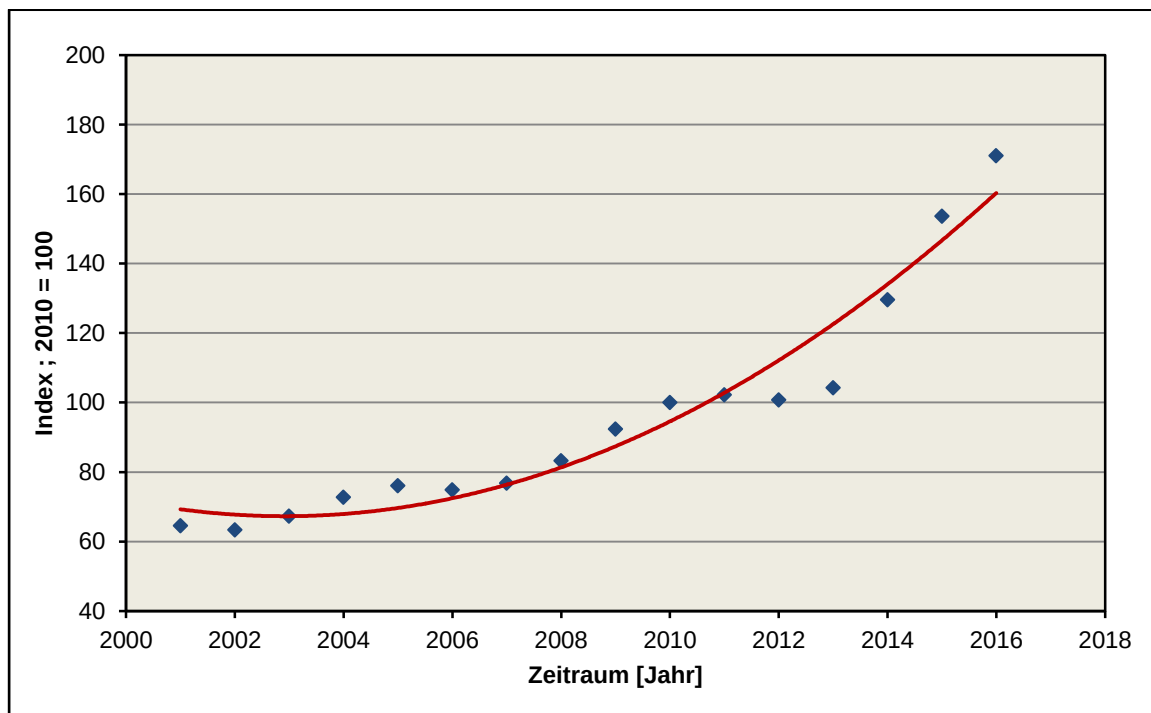


Abb. 20 Bodenpreisindex für baureifes Land für individuelle Wohnnutzung

Bodenpreisindexreihe für den gewerblichen Wohnungsbau

Wertetabelle:

Jahr	Anzahl Kauffälle	Summe Kaufpreise [€]	Summe Fläche [m²]	Ø Grund- stücks- fläche [m²]	Ø Preis [€/m²]	gleiten- der Ø Preis [€/m²]	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	178,7	120,36

Tabelle 30 Bodenpreisindex für baureifes Land für gewerbliche Wohnnutzung

Bodenpreisindexreihe Hansestadt Rostock (Basisjahr 2010 = 100)

unbebaute Grundstücke - baureifes Land für gewerbliche Wohnnutzung

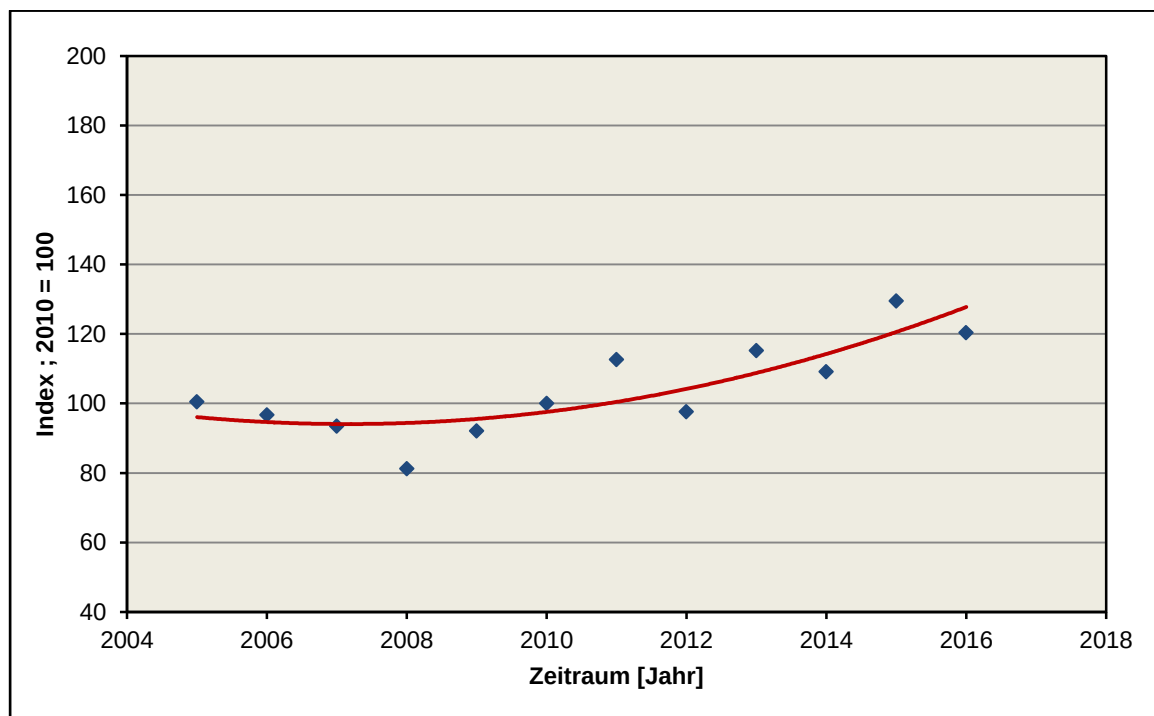


Abb. 21 Bodenpreisindex für baureifes Land für gewerbliche Wohnnutzung

Bodenindexreihe für gewerbliche Grundstücke

Wertetabelle:

Jahr	Anzahl Kauffälle	Summe Kaufpreise [€]	Summe Fläche [m²]	Ø Grund- stücks- fläche [m²]	Ø Preis [€/m²]	gleiten- der Ø Preis [€/m²]	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	47,99	205,4

Tabelle 31 Indexreihe unbebaute Gewerbegrundstücke

Preisindexreihe Gewerbe Hansestadt Rostock (Basisjahr 2010 = 100)

unbebaute Gewerbegrundstücke

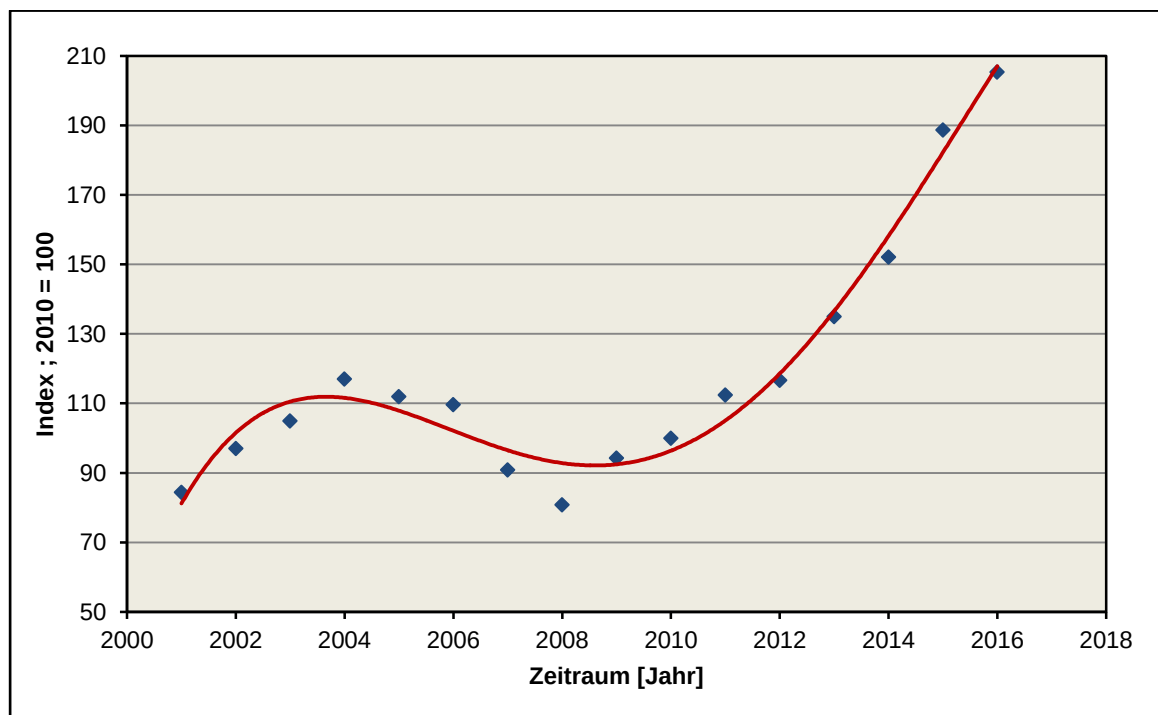


Abb. 22 Indexreihe unbebaute Gewerbegrundstücke

Indexreihe Wohnungseigentum

Wertetabelle:

Jahr	Anzahl Kauffälle	Summe Kaufpreise [€]	Ø Kauf- preis je Wohnung [€]	Ø Wohn- fläche [m²]	Ø Preis [€/m²]	gleiten- der Ø Preis [€/m²]	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	2.303	133,81

Tabelle 32 Indexreihe für Eigentumswohnungen

Preisindexreihe Wohnungseigentum Hansestadt Rostock (Basisjahr 2010 = 100)

Eigentumswohnungen

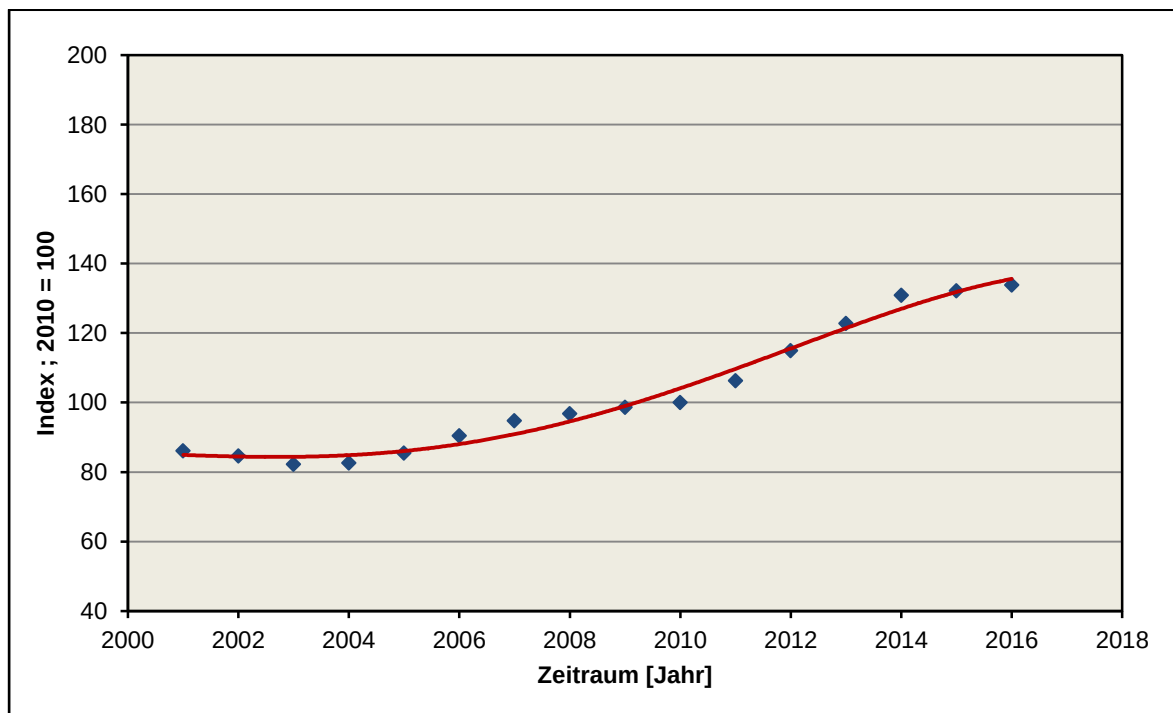


Abb. 23 Indexreihe für Eigentumswohnungen

Indexreihe Einfamilienhäuser

Wertetabelle:

Jahr	Anzahl Kauffälle	Summe Kaufpreise [€]	Ø Kaufpreis je Einfamilien- haus [€]	Summe Wohn- fläche [m²]	Ø Wohn- fläche [m²]	Ø Preis [€/m²]	gleiten- der Ø Preis [€/m²]	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	2.051	131,25
2016	155	45.251.669	291.946	20.226	130,49	2.237	2.097	133,52

Tabelle 33 Indexreihe Einfamilienhäuser

Preisindexreihe Einfamilienhäuser Hansestadt Rostock (Basisjahr 2010 = 100)

bebaute Einfamilienhausgrundstücke (Grundstück und Gebäude)

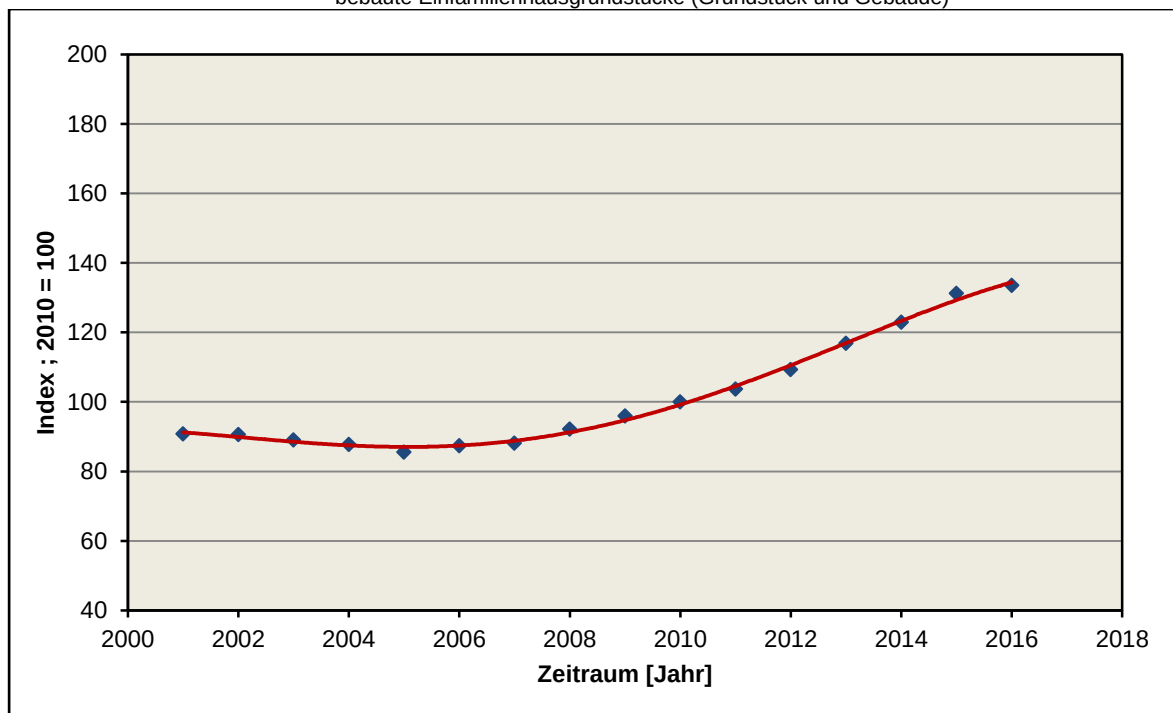


Abb. 24 Indexreihe Einfamilienhäuser

4.2 Mittlere Liegenschaftszinssätze in der Hansestadt 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 Hansestadt Rostock wurden anhand der geführten Kaufpreissammlung und deren Kaufpreismaterial der Jahre 2015/2016, 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.

Datengrundlage:

Der Bodenwert wurde aus den vorhandenen Bodenrichtwerten abgeleitet.

Grundlage der Ertragswertermittlung bei allen Objekten bildeten die von den Eigentümern angegebenen Netto-Kaltmieten.

Die Spanne der Netto-Kaltmieten und die zu Grunde liegenden Kauffälle sind der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

	Anzahl der Kauffälle	Kaltmiete [€/m² Wfl./Nfl.]
ETW - Warnemünde	8	6,80 – 10,20
ETW - Stadtmitte Rostock - Neubau	15	7,20 – 10,70
ETW - Stadtmitte Rostock - saniert	15	6,10 – 9,50
ETW - Stadt Rostock -saniert	50	4,80 – 8,90
MFH - Stadt Rostock - saniert - ohne Plattenbau	12	4,00 – 8,90
MFH - Stadt Rostock - saniert/ teilsaniert - Plattenbau (Zeit- raum 2014-2016)	4	3,10 – 7,10
MFH - Stadtmitte - saniert	23	4,90 – 10,00
Wohn- und Geschäftshäuser - Stadt Rostock - Alt- und Neu- bau	24	Wohnung 4,30 – 10,00 Büro 5,30 – 10,80 Laden 6,40 – 46,50
EFH - Stadt Rostock	16	5,20 – 10,10

Tabelle 34 Ansätze der Kaltmieten für Liegenschaftszinsermittlung

Für den Ansatz der Bewirtschaftungskosten wurden die Vorgaben entsprechend der Ertragswertrichtlinie vom 12. November 2015, Anlage 1 verwendet.

Liegenschaftszinssätze [%]																											
	0,5	1,0	1,5	2,0	2,5	3,0	3,5	4,0	4,5	5,0	5,5	6,0	6,5	7,0	7,5	8,0	8,5	9,0	9,5	10,0	10,5	11,0	11,5	12,0	12,5	13,0	
Eigentumswohnungen																											
Warnemünde	Mittelwert 1,1 %																										
Stadtmitte - Neubau						Mittelwert 4,1 %																					
Stadtmitte - saniert	Mittelwert 2,3 %																										
Stadt Rostock - saniert	Mittelwert 2,2 %																										
Mehrfamilienhäuser																											
Stadt Rostock - saniert				Mittelwert 3,4 %																							
Stadt Rostock - Plattenbau - saniert/teilsaniert						Mittelwert 5,4 %																					
Stadtmitte - saniert	Mittelwert 3,2 %																										
Wohn- und Geschäftshäuser																											
Stadt Rostock mit Büro und Läden				Mittelwert 4,1 %																							
Einfamilienhäuser																											
Stadt Rostock				Mittelwert 3,2 %																							

Tabelle 35 Liegenschaftszinssätze in der Hansestadt Rostock

Zu- oder Abschläge bei der Festsetzung des Liegenschaftszinssatzes			
Wohnnutzung:		Gewerbe- und Mischnutzung:	
niedriger Liegenschaftszins wenn:	höherer Liegenschaftszins wenn:	niedriger Liegenschaftszins wenn:	höherer Liegenschaftszins wenn:
- Haus/Grundstück sehr groß	- langfristiger Mietvertrag besteht	- je größer der Anteil der Wohnnutzung	- je kleiner der Anteil der Wohnnutzung
- Haus sehr individuell	- das Haus alt/sehr alt ist	- je wahrscheinlicher eine Eigennutzung ist	- je wahrscheinlicher die Kapital-Anlage ist
- Haus sehr aufwendig ausgestattet	- Modernisierungsbedarf besteht	- je neuer die Baulichkeiten sind (lange RND)	- je älter die Baulichkeiten sind (kurze RND)
- Haus sehr neu	- die Wohnlage eher mäßig ist	- je funktionaler die Baulichkeiten sind	- je individueller die Baulichkeiten sind
- je weniger Wohneinheiten im Haus	- je mehr Wohneinheiten im Haus	- je kleiner die Immobilie ist	- je größer die Immobilie ist
- Eigennutzung steht eindeutig im Vordergrund	- die Kapital-Anlage eindeutig im Vordergrund steht		

Tabelle 36 Zu- und Abschläge bei Festsetzung des Liegenschaftszinssatzes

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 2014 bis 2016					
Objektart	Bereich	Baujahr	Anzahl	Spanne [€/m² Wfl.]	Mittelwert [€/m² Wfl.]
Einfamilienhaus (312 Objekte nicht unterkellert und 108 Objekte unterkellert /teilunterkellert)	Stadt Rostock (ohne Warnemünde)	vor 1990 - unsaniert	13	1 199 – 2 857	1 666
		vor 1990 - saniert	109	1 063 – 4 077	2 073
		nach 1990	292	974 – 3 175	2 062
	Warnemünde	vor 1990 - saniert/teilsaniert	6	2 446 – 4 350	3 449
	Biestow	nach 1990	22	1 240 – 2 726	1 848
	Diedrichshagen	nach 1990	16	1 521 – 3 175	2 403
	Kassebohm	nach 1990	37	1 191 – 2 830	2 092
	Evershagen	nach 1990	11	1 362 – 2 311	1 946
	Lichtenhagen/ Lütten Klein	nach 1990	40	1 392 – 2 946	2 052
	Reutershagen	vor 1990 - saniert	15	1 445 – 3 000	2 194
	Reutershagen	nach 1990	10	1 822 – 2 626	2 091
	Gehlsdorf	vor 1990 - saniert	2	–	2 479
	Gehlsdorf	nach 1990	44	1 523 – 2 750	2 061
	Dierkow	vor 1990 - saniert	14	1 212 – 2 867	1 939
	Dierkow	nach 1990	2	–	1 862
	Alt Bartelsdorf	nach 1990	10	1 699 – 2 579	2 114
Mehrfamilienhaus (7 Objekte nicht unterkellert und 76 Objekte unterkellert /teilunterkellert)	Stadt Rostock (ohne Warnemünde)	vor 1990 - unsaniert	10	278 – 1 099	656
		vor 1990 - saniert	57	980 – 1 932	1 412
		nach 1990	11	1 119 – 2 283	1 686
	Warnemünde	vor 1990 - unsaniert	1	–	803
		vor 1990 - saniert	4	1 572 – 2 520	2 109
		nach 1990	–	–	–
Wohn- und Geschäftshaus (2 Objekte nicht unterkellert und 18 Objekte unterkellert /teilunterkellert)	Stadt Rostock (ohne Warnemünde)	vor 1990 - unsaniert	–	–	–
		vor 1990 - saniert	11	1 020 – 3 465	1 784
		nach 1990	6	1 043 – 4 127	1 900
	Warnemünde	vor 1990 - unsaniert	–	–	–
		vor 1990 - saniert	3	1 357 – 3 740	2 406
		nach 1990	–	–	–

Tabelle 37 Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke

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 2014 bis 2016			
Objektart	Baujahr	Anzahl	Spanne von – bis Rohertragsfaktor *
Einfamilienhaus	vor 1990 - saniert	1	--
	nach 1990	36	14,9 – 26,9 21,5 -fache
Mehrfamilienhaus	vor 1990 - saniert	55	12,7 – 23,6 16,1 -fache
	nach 1990	7	13,3 – 18,4 16,9 -fache
Wohn- und Geschäftshaus	vor 1990 - saniert	28	9,1 – 21,1 15,1 -fache
	nach 1990	3	11,9 – 18,4 14,3 -fache

Tabelle 38 Rohertragsfaktoren

* Rohertragsfaktor = bereinigter Kaufpreis dividiert durch den tatsächlichen Jahresrohertrag
Beispiel: der Kaufpreis entspricht dem 16,0-fachen des tatsächlichen Jahresrohertrags

4.4 Sachwertfaktoren für freistehende Einfamilienhäuser, Doppel- und Reihenhäuser

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 |
| • 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 Reihemittelhäusern, 3 % vom (Zeit)Wert bei REH und DHH, 4 % vom (Zeit)Wert bei freistehenden EFH |
| • Bodenwert | Bodenrichtwert mit Anpassung an die Grundstücksgröße entsprechend Punkt 4.5 Grundstücksmarktbericht |
| • erschließungsbeitragsrechtlicher Zustand | Erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei |

Mit den im folgenden Abschnitt angegebenen Konstanten a und b lassen sich, unter sach- und fachgerechter Würdigung, in der jeweiligen Lageklasse unter Berücksichtigung des Bodenwertniveaus (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 100 Euro/m², 100 – 200 Euro/m² und über 200 Euro/m² signifikant unterscheiden.

Für die Ableitung der Sachwertfaktoren wurden insgesamt 425 Kauffälle verwendet. Verkäufe von Neubauobjekten wurden von der Untersuchung ausgeschlossen. Zur Ausgrenzung von Ausreißern aus der Stichprobe wurden Ausreißertests mit der zweifachen Standardabweichung durchgeführt.

Sachwertfaktoren nach NHK 2010 (SW-RL)					
vorläufiger Sachwert [€]	küstennaher Bereich	innerstädtischer Bereich			
		Gesamt	Bodenrichtwertniveau [€/m ²]		
			kleiner 100	100 – 200	größer 200
100.000	1,20	1,34	1,18	1,47	1,81
110.000	1,19	1,32	1,17	1,43	1,77
120.000	1,19	1,30	1,16	1,40	1,73
130.000	1,19	1,28	1,15	1,37	1,70
140.000	1,18	1,26	1,14	1,34	1,67
150.000	1,18	1,24	1,13	1,31	1,64
160.000	1,18	1,23	1,12	1,29	1,62
170.000	1,18	1,22	1,12	1,27	1,60
180.000	1,17	1,20	1,11	1,25	1,58
190.000	1,17	1,19	1,10	1,23	1,56
200.000	1,17	1,18	1,10	1,21	1,54
220.000	1,17	1,16	1,09	1,18	1,51
240.000	1,16	1,14	1,08	1,15	1,48
260.000	1,16	1,13	1,07	1,12	1,45
280.000	1,16	1,11	1,06	1,10	1,42
300.000	1,15	1,10	1,05	1,08	1,40
330.000	1,15	1,08	1,04	1,05	1,37
360.000	1,15	1,06	1,03	1,02	1,34
390.000	1,14	1,05	1,02	1,00	1,32
420.000	1,14	1,03	1,02	0,98	1,30
460.000	1,14	1,02	1,01	0,96	1,27
500.000	1,13	1,00	1,00	0,93	1,24
550.000	1,13	0,99	0,99	0,91	1,22
600.000	1,13	0,97	0,98	0,89	1,19
Anzahl Datensätze	29	256	47	220	12
a	1,797	10,638	3,971	37,573	25,845
b	-0,035	-0,180	-0,105	-0,282	-0,231

Tabelle 39 Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

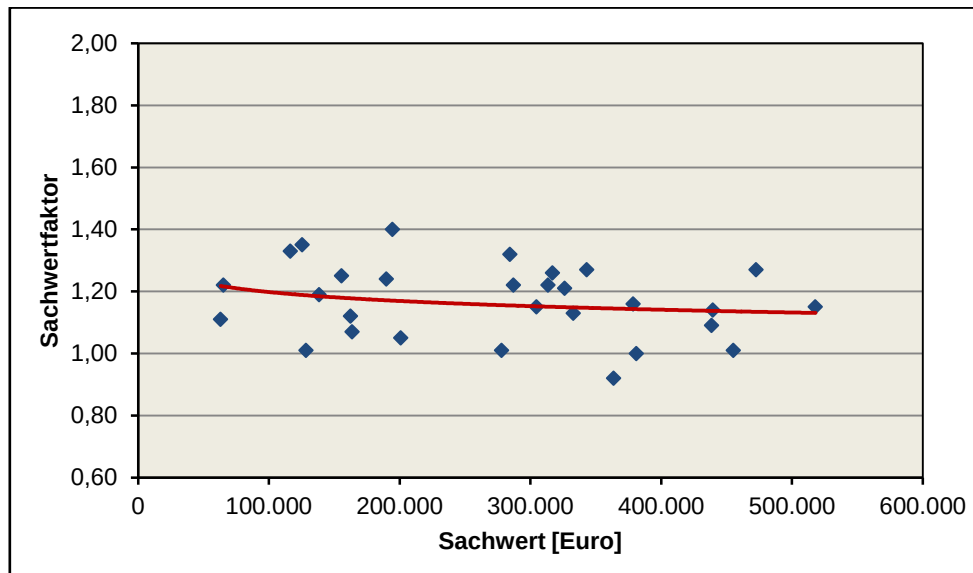


Abb. 25 Sachwertfaktoren küstennaher Bereich

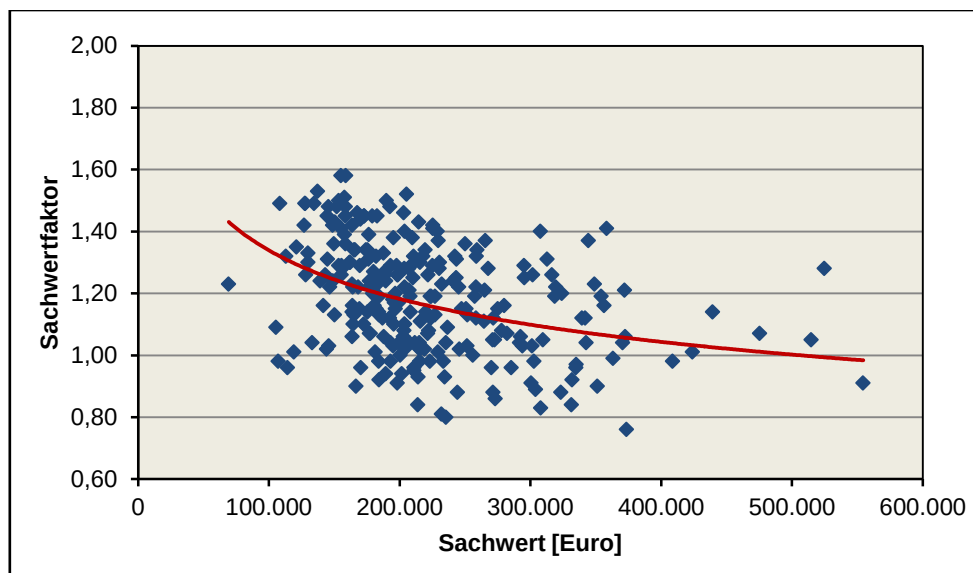


Abb. 26 Sachwertfaktoren innerstädtischer Bereich

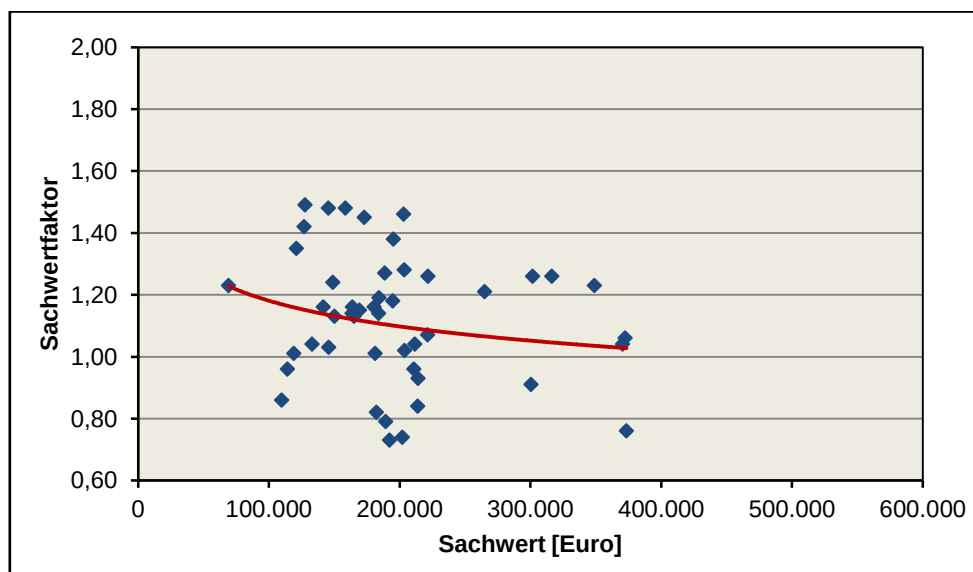


Abb. 27 Sachwertfaktoren innerstädtisch kleiner 100 €/m² BRW

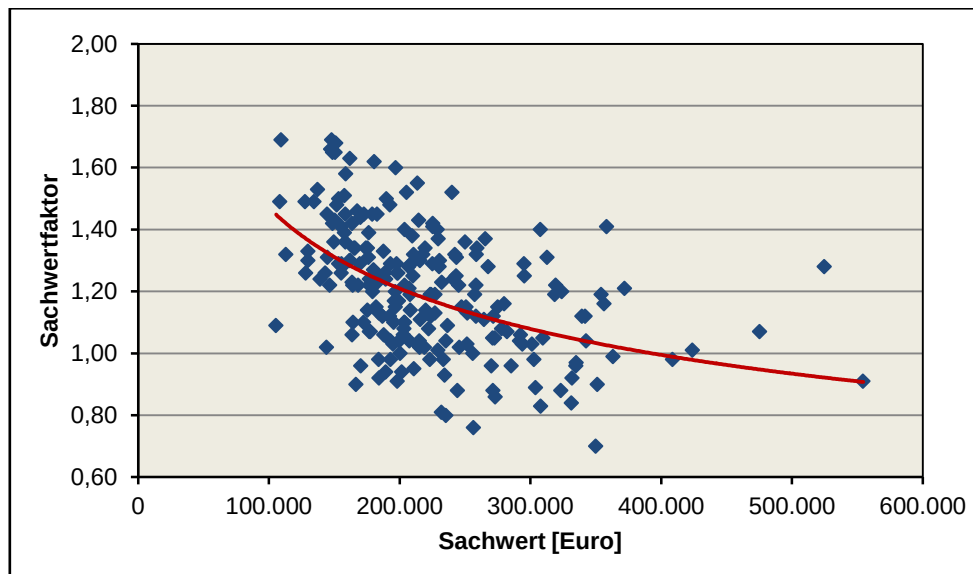


Abb. 28 Sachwertfaktoren innerstädtisch von 100 bis 200 €/m² BRW

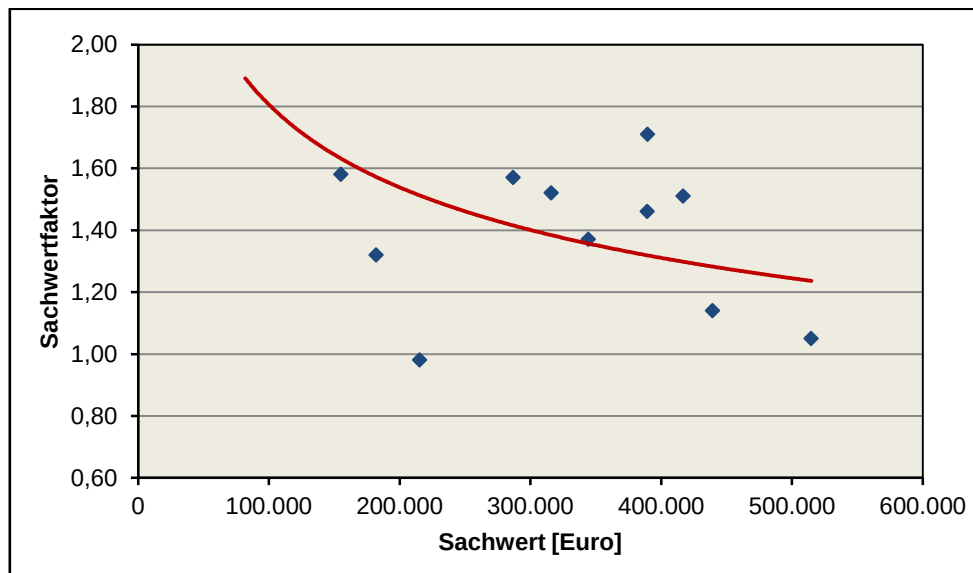


Abb. 29 Sachwertfaktoren innerstädtisch ab 200 €/m² BRW

4.5 Umrechnungskoeffizienten f. gleichartige Baugrundstücke, ohne küstennahen Bereich

Unter diesem Bereich wurden unbebaute Grundstückskauffälle untersucht (aus dem Zeitraum 2014 bis 2016), die mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhaushälften, Reihenend- und Reihenmittelhäusern bebaut werden können. Ziel der Datenanalyse ist die Feststellung, ob ein Zusammenhang zwischen der Grundstücksflächengröße und dem Preisniveau existiert. In die Analyse sind 107 Datensätze eingeflossen.

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.

Eine signifikante Abhängigkeit des Kaufpreises je m² von der Grundstücksflächengröße ist für die Hansestadt Rostock nur marginal spürbar. Der Kaufpreis wird wesentlich stärker durch die Lage des Grundstücks und die bauliche Nutzbarkeit bestimmt.

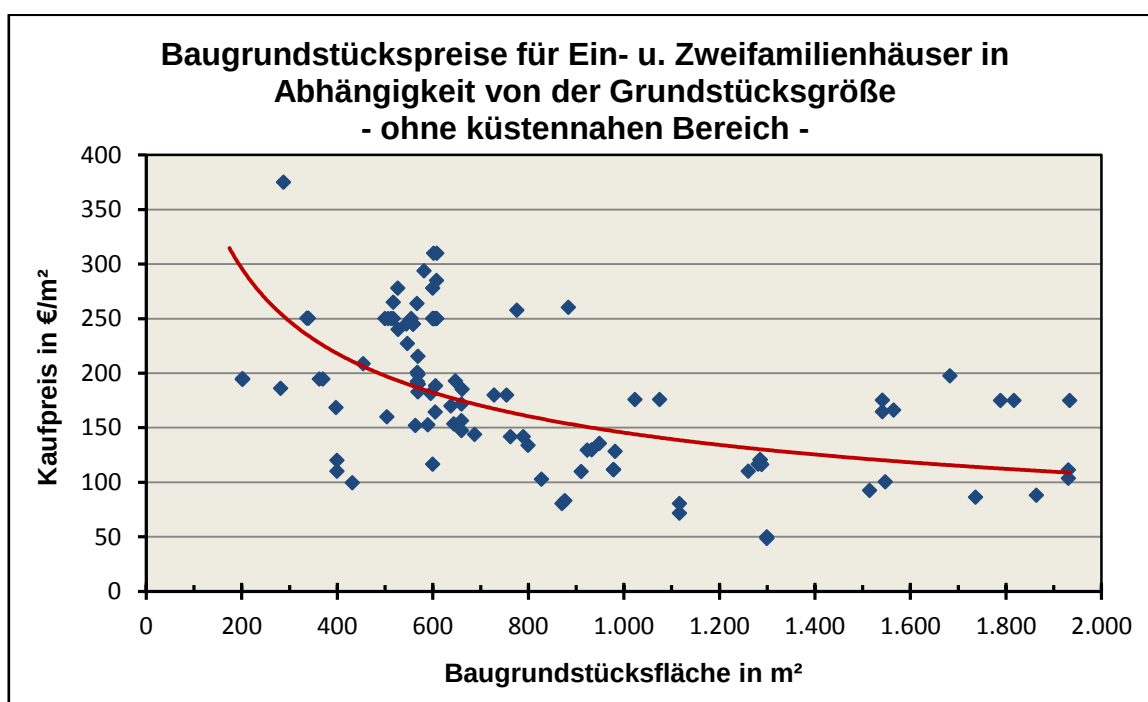


Abb. 30 Abhängigkeit Kaufpreis von Grundstücksgröße

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 [m²]	200	300	400	500	600	650	700	800	1000	1200	1500	1900
Koeffizient	1,74	1,45	1,28	1,16	1,07	1,03	1,00	0,94	0,85	0,79	0,71	0,64

Tabelle 40 Umrechnungskoeffizienten Grundstücksgröße

Beispiel:

Bodenrichtwert 150,-€/m² bezogen auf eine Grundstücksgröße von 400m²,
gesucht wird der spezifische Bodenwert für ein Grundstück von 300m²,

- Umrechnungskoeffizient für 300m² = 1,45

- Umrechnungskoeffizient für 400m² = 1,28

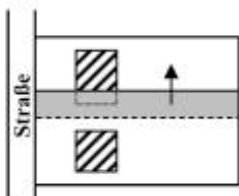
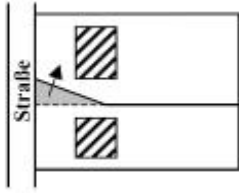
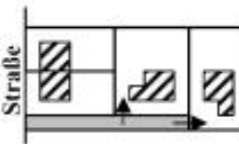
$$\text{spezifischer Bodenwert} = 150,-\text{€/m}^2 \times \frac{1,45}{1,28} = 150,-\text{€/m}^2 \times 1,13 = 170,-\text{€/m}^2$$

4.6 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 Hansestadt Rostock 2012 - 2016				
Art der unselbständigen Teilfläche	Anzahl Kauf-fälle	Ø Grundstücksgröße bzw. Größenspanne	Ø Preis bzw. Preisspanne in % des Bodenrichtwertes	Standardabweichung des Ø Preises
Baurechtlich notwendige Flächen, oder zur baulichen Erweiterung, oder Bereinigung eines baurechts-widrigen Zustandes (z.B. Überbau) 	86	66 m ² 2 m ² - 270 m ²	80 % 13 % - 167 %	31 %
Seitlich gelegene Flächen bzw. andere als Stellplatz geeignete Flächen 	64	291 m ² 2 m ² - 1.212 m ²	68 % 11 % - 175 %	46 %
Private Erschließungsflächen 	25	91 m ² 6 m ² - 214 m ²	59 % 5 % - 90 %	24 %

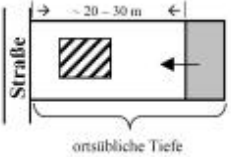
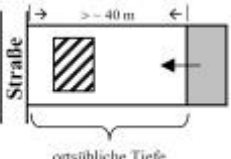
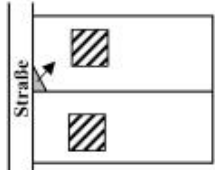
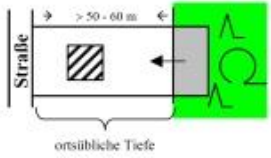
Art der unselbständigen Teilfläche	Anzahl Kauf-fälle	Ø Grundstücks-größe bzw. Größenspanne	Ø Preis bzw. Preisspanne in % des Bodenrichtwertes	Standard-abwei-chung des Ø Preises
Garten- u. Hinterland in Innenbereichslagen bei <u>wenig/kaum</u> vorhandenem Garten-/Hinterland 	21	242 m² 24 m² - 685 m²	63 % 24 % - 222 %	56 %
Garten- u. Hinterland in Innenbereichslagen bei <u>ausreichend</u> vorhandenem Garten-/Hinterland 	34	180 m² 14 m² - 478 m²	28 % 3 % - 53 %	11 %
Sonstige Teilflächen / andere nicht als Stellplatz geeignete Flächen 	23	189 m² 8 m² - 777 m²	30 % 1 % - 100 %	24 %
Kauf von Teilflächen als Vorgartenfläche, Rückkauf von Verkehrsfläche zum Hausgrundstück 	45	77 m² 13 m² - 228 m²	27 % 10 % - 71 %	17 %
Garten-/Hinterland aus land- u. forstwirtschaftlichen Grundstücken 	9 * abweichender Zeitraum 2009-2013	1.000 m² 509 m² - 1.900 m²	6 % 2 % - 18 %	6 %
Flächen zur Verbreiterung einer bestehenden Straße – geringer Eingriff (Ankauf durch den Straßenbaulastträger) 	13	153 m² 6 m² - 507 m²	20 % 1 % - 56 %	17 %

Tabelle 41 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 2010 bis 2016 rund 1.218 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 629 Vergleichsmieten aus einem Zeitraum von 6 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 Hansestadt Rostock			
Stadtteil	Wohnfläche [m²]	Ø mittlerer Ausstattungsstandard [€/m²]	
Warnemünde	bis 50 (Ø 42 m²)	Mittelwert Spanne	7,68 6,27 – 9,74 (12*)
	51 - 100 (Ø 72 m²)	Mittelwert Spanne	8,60 6,91 – 13,25 (74*)
Stadtmitte	bis 50 (Ø 35 m²)	Mittelwert Spanne	7,90 6,09 – 10,72 (39*)
	51 - 100 (Ø 71 m²)	Mittelwert Spanne	7,89 6,03 – 11,77 (69*)
	>100 (Ø 126 m²)	Mittelwert Spanne	7,12 5,24 – 11,25 (23*)
Kröpeliner-Tor-Vorstadt	bis 50 (Ø 41 m²)	Mittelwert Spanne	7,65 5,88 – 10,75 (182*)
	51 - 100 (Ø 69 m²)	Mittelwert Spanne	7,59 5,83 – 12,50 (162*)
	>100 (Ø 118 m²)	Mittelwert Spanne	7,44 5,65 – 11,53 (15*)
Hansaviertel	bis 50 (Ø 48 m²)	Mittelwert Spanne	6,79 5,94 – 7,91 (17*)
	51 - 100 (Ø 71 m²)	Mittelwert Spanne	6,88 5,84 – 9,00 (36*)
Reutershagen	bis 50 (Ø 45 m²)	Mittelwert Spanne	7,06 5,70 – 9,24 (12*)
	51 - 100 (Ø 65 m²)	Mittelwert Spanne	6,60 5,58 – 9,24 (20*)
	>100 (Ø 125 m²)	Mittelwert Spanne	8,13 6,61 – 10,13 (5*)
Südstadt	bis 50 (Ø 40 m²)	Mittelwert Spanne	7,78 5,39 – 12,80 (55*)
	51 - 100 (Ø 74 m²)	Mittelwert Spanne	7,12 5,36 – 8,27 (102*)
	>100 (Ø 128 m²)	Mittelwert Spanne	6,42 5,72 – 8,11 (10*)
Gehlsdorf	bis 50 (Ø 46 m²)	Mittelwert Spanne	6,48 5,39 – 12,80 (55*)
	51 - 100 (Ø 73 m²)	Mittelwert Spanne	7,03 5,38 – 9,02 (23*)
	>100 (Ø 120 m²)	Mittelwert Spanne	7,53 5,62 – 8,87 (19*)
Dierkow, Toitenwinkel (Industrieller Wohnungsbau)	bis 50 (Ø 30 m²)	Mittelwert Spanne	4,76 4,00 – 5,50 (27*)
	51 - 100 (Ø 62 m²)	Mittelwert Spanne	4,89 4,00 – 6,00 (57*)
Schmarl, Dierkow, Evershagen, Toitenwinkel (Industrieller Wohnungsbau)	bis 50 (Ø 43 m²)	Mittelwert Spanne	5,14 4,00 – 6,15 (38*)
	51 - 100 (Ø 65 m²)	Mittelwert Spanne	4,71 4,00 – 6,00 (160*)

Tabelle 42 Übersicht über Nettokaltmieten für nicht preisgebunden Wohnraum

Mieten für Ladengeschäfte für einige Bereiche der Hansestadt Rostock (ohne Supermärkte)			
Stadtteil	Ladengröße [m²]	Monatsmiete [€/m²]	
Stadtmitte (Innenstadt-Verkaufsmeile)	bis 200 (Ø 85 m²)	Mittelwert Spanne	46,89 22,53 – 75,00 (38*)
	ab 200 (Ø 879 m²)	Mittelwert Spanne	22,09 8,30 – 45,00 (17*)
KTV, Hansaviertel	bis 200 (Ø 85 m²)	Mittelwert Spanne	13,17 5,72 – 30,00 (32*)
	ab 200 (Ø 1 072 m²)	Mittelwert Spanne	10,23 9,15 – 12,11 (8*)
Dierkow, Lütten Klein, Groß Klein, Evershagen, Toitenwinkel, Südstadt, Brinckmansdorf, Gehlsdorf, Reutershagen	bis 200 (Ø 76 m²)	Mittelwert Spanne	16,40 4,57 – 46,92 (67*)
	ab 200 (Ø 542 m²)	Mittelwert Spanne	12,41 5,44 – 34,52 (20*)
Warnemünde	bis 400 (Ø 120 m²)	Mittelwert Spanne	18,81 7,41 – 52,72 (18*)

Tabelle 43 Mieten für Ladengeschäfte

Monatsmieten für PKW-Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen für einige Bereiche der Hansestadt Rostock			
Stadtteil	Nutzungsart	Monatsmiete [€]	
Schmarl, Lichtenhagen, Groß Klein, Toitenwinkel und Dierkow	Stellplatz	Mittelwert Spanne	17,00 10,00 – 35,00 (79*)
Toitenwinkel	Tiefgaragen- stellplatz	Mittelwert Spanne	40,00 20,00 – 60,00 (67*)
Stadtmitte, Warnemünde, Gehlsdorf, Biestow, Hansaviertel, Reutershagen, Südstadt und KTV	Stellplatz	Mittelwert Spanne	27,00 10,00 – 60,00 (254*)
Stadtmitte und KTV, Reutershagen, Südstadt und Warnemünde	Tiefgaragen- stellplatz	Mittelwert Spanne	52,00 30,00 – 100,00 (106*)
Stadtmitte, KTV, Hansaviertel, Warnemünde, Gehlsdorf, Toitenwinkel und Reutershagen	Garage	Mittelwert Spanne	47,00 12,50 – 90,00 (57*)

Tabelle 44 Mieten für PKW-Einstellplätze

***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, er kann es beliebig veräußern. Zur rechtlichen Absicherung wird ein Vertrag geschlossen (Erbbaurechtsbestellungsvertrag). Dieser Vertrag muss notariell beurkundet werden.

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).

Im Berichtszeitraum wurden 3 Erbbaurechtsverträge durch die Geschäftsstelle registriert. Zur Stichprobenvergrößerung werden in der nachfolgenden Untersuchung die letzten 5 Jahre zusammengefasst. Es werden nur Kauffälle untersucht, die keinen ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen unterliegen.

Nutzungszweck	Anzahl Kauffälle	Laufzeit Erbbaurecht [Jahre]			Erbbauzins [€/m²]		
		Mittelwert	Minimum	Maximum	Mittelwert	Minimum	Maximum
Gemeinnützigkeit	2	53	30	75	0,74	0,15	1,33
Kindergarten	2	50	50	50	3,90	3,60	4,20
Gewerbe	6	39	16	99	4,12	1,26	5,60
Produktion	2	59	29	88	4,13	3,45	4,80

Tabelle 45 Überblick über die Laufzeit und Höhe des Erbbauzins der letzten 5 Jahre

5.3 Zwangsversteigerungen

Im Berichtszeitraum wurden 12 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.

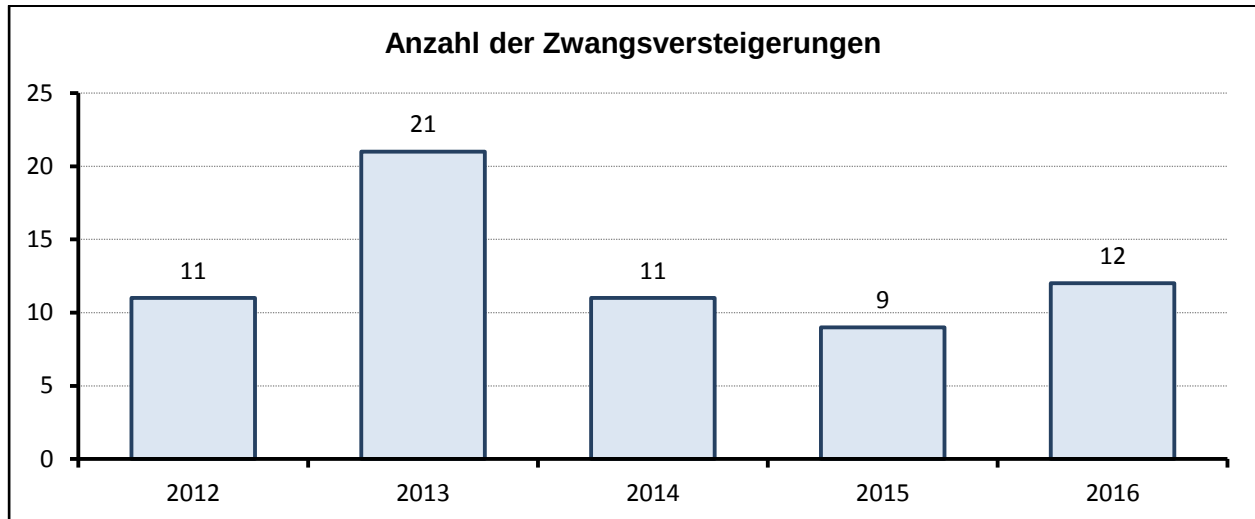


Abb. 31 Anzahl der Zwangsversteigerungen der letzten 5 Jahre

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	6	2,0	98	50	170
Unbebaute Grundstücke	1	1,8	1.827	--	--
Wohnungs- und Teileigentum	5	1,4	80	70	91

Tabelle 46 Übersicht über Höhe des Versteigerungserlöses im Berichtszeitraum

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 und für landwirtschaftlich genutzte Flächen ermittelt und mit den Angaben über die maßgebenden Merkmale in Bodenrichtwertkarten nachgewiesen.

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

Kaufpreise können sich auf erschließungsbeitragspflichtige oder erschließungsbeitragsfreie Baugrundstücke beziehen. Der überwiegende Anteil von Bauplätzen wird mittlerweile erschließungsbeitragsfrei veräußert, da vermehrt schon erschlossene Baulücken gefüllt und neue Baugebiete inklusive Erschließungskosten den Kaufinteressenten angeboten werden.

Richtwerte sollen die tatsächlichen Verhältnisse auf den Grundstücksmarkt widerspiegeln.

6.1.1 Übersicht über die Bodenrichtwerte typischer Orte zum Stichtag 31.12.2016

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			Geschoss- wohnungsbau			Dorf- gebiete	Misch- gebiete	Kern- gebiete	Ge- werbe- gebiete	Indus- trie- gebiete
	Ein- woh- ner in 1000	Zen- trali- tät	andere	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage					
	€/m²													
Rostock	207	O		350	230	160	320	200	130	70	250	1.000	40	30
			Platten- bau	-	-	-	140	110	-	-	-	-	-	-
Warnemünde				950	520	240	880	450	300	-	-	1.500	60	30

Tabelle 47 Übersicht über Bodenrichtwert Typischer Orte

7 Zusammenfassung

Nach Auswertung der eingegangenen Kauffälle haben sich die Preise im Berichtsjahr 2016 in den Teilmärkten des Grundstücksmarktes im Bereich der kreisfreien Hansestadt Rostock gegenüber dem Vorjahr überwiegend behauptet.

Die Erwerbsvorgänge bei bebauten Grundstücken und beim Wohnungs- und Teileigentum blieben auf gleichem Niveau zum Vorjahr. Die Anzahl der Vertragsabschlüsse bei unbebauten Baugrundstücken hat sich um ca. 16 % zum Vorjahr verringert.

Der Geldumsatz ist für das gesamte Berichtsjahr um rd. 38% gefallen. Dieser Umsatzrückgang ist in den Teilmärkten der bebauten Grundstücke und des Wohnungs- und Teileigentums zu verzeichnen. Im Bereich unbebauter Baugrundstücke war ein Anstieg um ca. 12 % feststellbar.

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.

8 Dienstleistungen des Gutachterausschusses

Zusätzlich zu diesem Grundstücksmarktbericht der Hansestadt 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 12.07.2007 (GVObI. M-V 2007, S. 254) 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 20,00 €
 - zuzüglich für jeden Bodenrichtwert 2,00 €
- schriftliche Auskünfte aus der Kaufpreissammlung
 - Grundgebühr je Wertermittlungsobjekt 50,00 €
 - zuzüglich für jeden mitgeteilten Kaufpreis 5,00 €

Kauf von Bodenrichtwertkarten, Grundstücksmarktberichten bzw. Auszügen

- die Bodenrichtwertkarte wird gegen eine Gebühr in Höhe von 125,00 € veräußert
- der Grundstücksmarktbericht wird gegen eine Gebühr in Höhe von 50,00 € veräußert
- Auszüge (Teilkarten) können gegen eine Gebühr in Höhe von 22,00 € erworben werden

Besondere Bodenrichtwerte

Für Grundstücke im Sanierungsgebiet der Hansestadt Rostock werden vom Gutachterausschuss auf Antrag besondere Bodenrichtwerte ermittelt.

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

Auskünfte aus der Kaufpreissammlung

Die Kaufpreissammlung mit ihren ergänzenden weiteren Datensammlungen unterliegt grundsätzlich dem Datenschutz. Das gilt auch für dazugehörige Verträge, Beschlüsse und Unterlagen. Die Kaufpreissammlung darf nur von Mitgliedern des Gutachterausschusses und den Bediensteten der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zur Erfüllung ihrer Aufgaben eingesehen werden.

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

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

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

9 Abbildungsverzeichnis

Abb. 1 Übersicht der Ortsteile in der Hansestadt 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 Hansestadt Rostock.....	12
Abb. 5 Anzahl der Erwerbsvorgänge ab 2010	15
Abb. 6 Anzahl der Kauffälle	16
Abb. 7 Entwicklung Kauffallanzahl der wichtigsten Teilmärkte seit 1991	17
Abb. 8 Geldumsatz ab 2010	18
Abb. 9 Entwicklung des Geldumsatzes der wichtigsten Teilmärkte seit 2005	19
Abb. 10 Flächenumsatz der wichtigsten Teilmärkte seit 2005	21
Abb. 11 Umsatzentwicklung der Teilmärkte.....	22
Abb. 12 Umsatzentwicklung unbebauter Flächen	24
Abb. 13 Umsatzentwicklung bebauter Grundstücke	33
Abb. 14 Verkauf von Ein- und Zweifamilienhäuser im Zeitraum 1992 bis 2016.....	34
Abb. 15 Verkauf von Mehrfamilienhäusern im Zeitraum 1992 bis 2016	36
Abb. 16 Verkauf von Industrie- und Gewerbeimmobilien im Zeitraum 1992 bis 2016	37
Abb. 17 Übersicht über ausgewählte Verkaufsfälle bebauter Grundstücke.....	40
Abb. 18 Entwicklung der Umsatzzahlen von Wohnungs- und Teileigentum ab 1992.....	41
Abb. 19 Entwicklung der Teilmärkte des Wohnungs- und Teileigentums.....	42
Abb. 20 Bodenpreisindex für baureifes Land für individuelle Wohnnutzung.....	49
Abb. 21 Bodenpreisindex für baureifes Land für gewerbliche Wohnnutzung	50
Abb. 22 Indexreihe unbebaute Gewerbegrundstücke	51
Abb. 23 Indexreihe für Eigentumswohnungen	52
Abb. 24 Indexreihe Einfamilienhäuser	53
Abb. 25 Sachwertfaktoren küstennaher Bereich.....	60
Abb. 26 Sachwertfaktoren innerstädtischer Bereich	60
Abb. 27 Sachwertfaktoren innerstädtisch kleiner 100 €/m ² BRW	60
Abb. 28 Sachwertfaktoren innerstädtisch von 100 bis 200 €/m ² BRW	61
Abb. 29 Sachwertfaktoren innerstädtisch ab 200 €/m ² BRW	61
Abb. 30 Abhängigkeit Kaufpreis von Grundstücksgröße.....	62
Abb. 31 Anzahl der Zwangsversteigerungen der letzten 5 Jahre	69

10 Tabellenverzeichnis

Tabelle 1 Anzahl der Baugenehmigung im Berichtszeitraum	14
Tabelle 2 Kauffallanzahl der Teilmärkte im Berichtszeitraum	17
Tabelle 3 Geldumsatz der Teilmärkte im Berichtszeitraum	18
Tabelle 4 Flächenumsatz ab 2010	20
Tabelle 5 Flächenumsatz der Teilmärkte im Berichtszeitraum	20
Tabelle 6 Anzahl der Kauffälle für baureifes Land nach Art der Nutzung	25
Tabelle 7 Geldumsatz in Mio. Euro für baureifes Land nach Art der Nutzung	25
Tabelle 8 Flächenumsatz in Hektar für baureifes Land nach Art der Nutzung	25
Tabelle 9 Bodenpreise in €/m ² und Anzahl der Kauffälle für baureifes Land	26
Tabelle 10 Übersicht über die Wertverhältnisse von baureifem Land im Berichtsgebiet	26
Tabelle 11 Übersicht über die Wertverhältnisse von Bauerwartungsland	27
Tabelle 12 Übersicht über die Wertverhältnisse von Rohbauland	27
Tabelle 13 Anzahl der Kauffälle der Flächen der Land- und Forstwirtschaft	28
Tabelle 14 Geldumsatz in tausend Euro der Flächen der Land- und Forstwirtschaft	28
Tabelle 15 Flächenumsatz in Hektar der Flächen der Land- und Forstwirtschaft	29
Tabelle 16 Übersicht über Kaufpreise in Euro/m ² der Flächen der Land- und Forstwirtschaft	29
Tabelle 17 Wertverhältnisse von Gemeinbedarfsflächen der letzten 5 Jahre	31
Tabelle 18 Wertverhältnisse von sonstigen Flächen der letzten 5 Jahre	32
Tabelle 19 Wohnflächenpreise von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern	35
Tabelle 20 Wohnflächenpreise von Doppelhaushälften und Reihenendhäusern	35
Tabelle 21 Wohnflächenpreise von Reihenhäusern	35
Tabelle 22 Wohnflächenpreise von Mehrfamilienhäusern	36
Tabelle 23 Wohnflächenpreise von gewerblichen Objekten	37
Tabelle 24 Wohnflächenpreise von sonstigen bebauten Grundstücken	38
Tabelle 25 Umsätze von Eigentumswohnungen	43
Tabelle 26 Verkäufe von Eigentumswohnungen in ausgewählten Gebieten	44
Tabelle 27 Ausgewählte Verkäufe von Eigentumswohnungen nach Wohnungsgröße	45
Tabelle 28 ausgewählte Verkäufe von Teileigentum	46
Tabelle 29 Bodenpreisindex für baureifes Land für individuelle Wohnnutzung	49
Tabelle 30 Bodenpreisindex für baureifes Land für gewerbliche Wohnnutzung	50
Tabelle 31 Indexreihe unbebaute Gewerbegrundstücke	51
Tabelle 32 Indexreihe für Eigentumswohnungen	52
Tabelle 33 Indexreihe Einfamilienhäuser	53
Tabelle 34 Ansätze der Kaltmieten für Liegenschaftszinsermittlung	54
Tabelle 35 Liegenschaftszinssätze in der Hansestadt Rostock	55
Tabelle 36 Zu- und Abschläge bei Festsetzung des Liegenschaftszinssatzes	55
Tabelle 37 Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke	56
Tabelle 38 Rohertragsfaktoren	57
Tabelle 39 Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser	59
Tabelle 40 Umrechnungskoeffizienten Grundstücksgröße	62
Tabelle 41 Zu- und Abschläge für Arrondierungsflächen	64
Tabelle 42 Übersicht über Nettokaltmieten für nicht preisgebunden Wohnraum	66
Tabelle 43 Mieten für Ladengeschäfte	67
Tabelle 44 Mieten für PKW-Einstellplätze	67
Tabelle 45 Überblick über die Laufzeit und Höhe des Erbbauzins der letzten 5 Jahre	68
Tabelle 46 Übersicht über Höhe des Versteigerungserlöses im Berichtszeitraum	69
Tabelle 47 Übersicht über Bodenrichtwert Typischer Orte	70