

Grundstücksmarktbericht 2018

Hanse- und Universitätsstadt Rostock



**Mecklenburg
Vorpommern** 

Gutachterausschuss für
Grundstückswerte in der
Hansestadt Rostock

Titelbild: Warnemünde, Alter Strom
Quelle: Pressestelle Hanse- und Universitätsstadt Rostock

Inhaltsverzeichnis

1 Allgemeines	6
1.1 Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben	6
1.2 Rechtsgrundlagen	7
1.3 Grundstücksmarktbericht.....	8
1.4 Die kreisfreie Hanse- und Universitätsstadt Rostock	8
1.4.1 Regionale Rahmenbedingungen	8
1.4.2 Wirtschaftliche Rahmenbedingen.....	13
2 Überblick über den Grundstücksverkehr	15
2.1 Anzahl der Erwerbsvorgänge	15
2.1.1 Geschäftsverkehr der Teilmärkte 1991 bis 2017.....	17
2.2 Geldumsatz.....	18
2.2.1 Geldumsatz der Teilmärkte 2005 bis 2017.....	19
2.3 Flächenumsatz.....	20
2.3.1 Flächenumsatz der Teilmärkte 2005 bis 2017	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 Gewerbeobjekte	37
3.5.5 sonstige bebaute Grundstücke.....	38
3.5.6 Übersicht über ausgewählte Verkaufsfälle bebauter Grundstücke	39
3.6 Wohnungs- und Teileigentum.....	41
3.6.1 Entwicklung der Umsatzzahlen	41
3.6.2 Wohnungseigentum.....	43
3.6.3 Teileigentum	46
4 Für die Wertermittlung erforderliche Daten	47
4.1 Indexreihen	47
4.2 Mittlere Liegenschaftszinssätze in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock.....	54
4.3 Vergleichs- und Rohertragsfaktoren	56
4.4 Sachwertfaktoren für 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

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

Die Geschäftsstellen führen nach Weisung des Gutachterausschusses folgende Arbeiten durch:

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

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

1.2 Rechtsgrundlagen

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

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 durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) 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 Hanse- und Universitätsstadt Rostock ist vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte auf der Grundlage der bei seiner Geschäftsstelle geführten Kaufpreissammlung beschlossen worden.

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

1.4 Die kreisfreie Hanse- und Universitätsstadt Rostock

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

1.4.1 Regionale Rahmenbedingungen

Lage

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

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

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

Rostock ist mit ca. 207.000 Einwohnern die einwohnerreichste Stadt Mecklenburg-Vorpommerns und das Größte der vier Oberzentren. Zusammen mit dem Landkreis Rostock bildet Rostock die Regiopolregion Rostock.

Siedlungsstruktur und Stadtgliederung

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

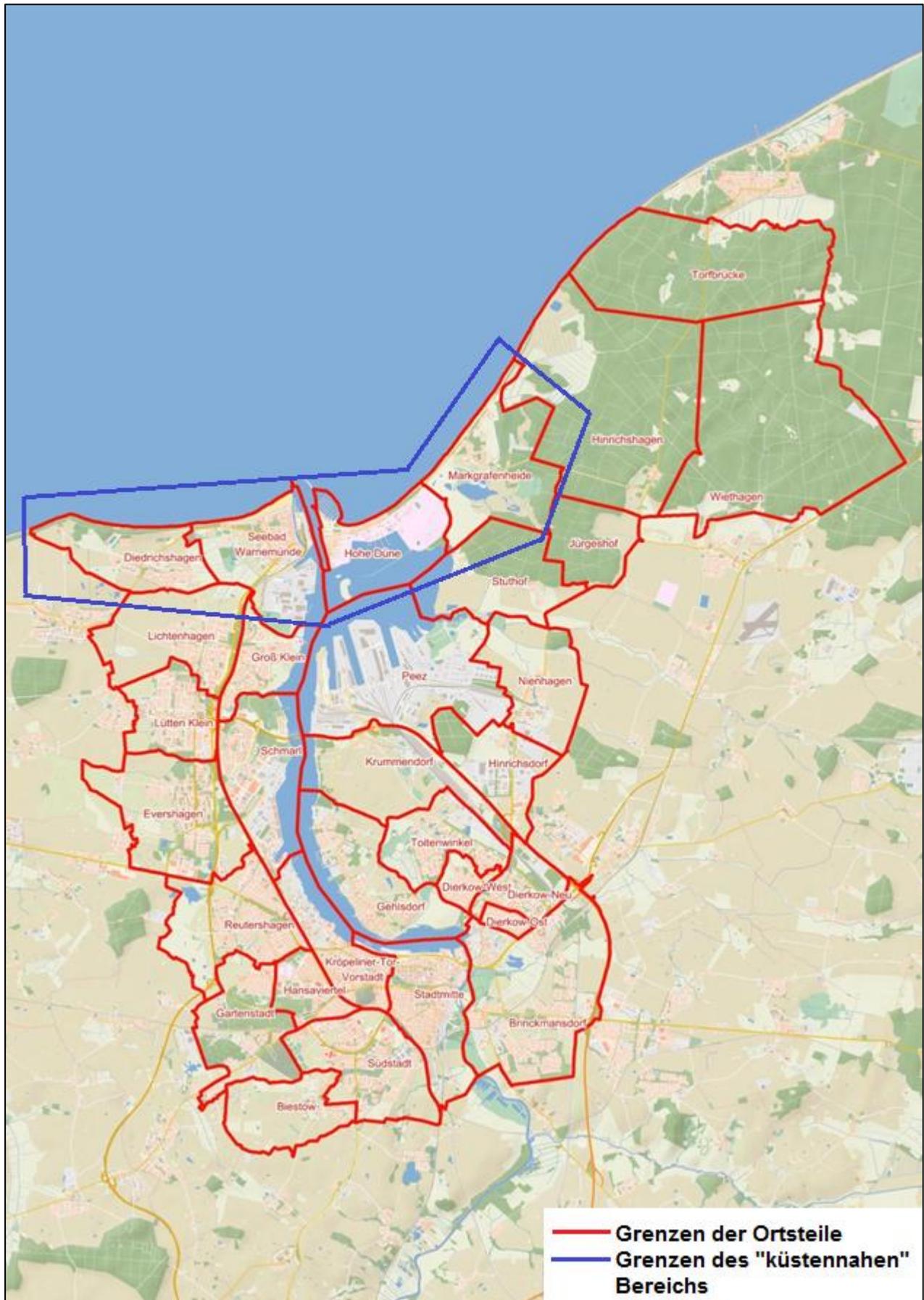


Abb. 1 Übersicht der Ortsteile in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock mit küstennahen Bereich

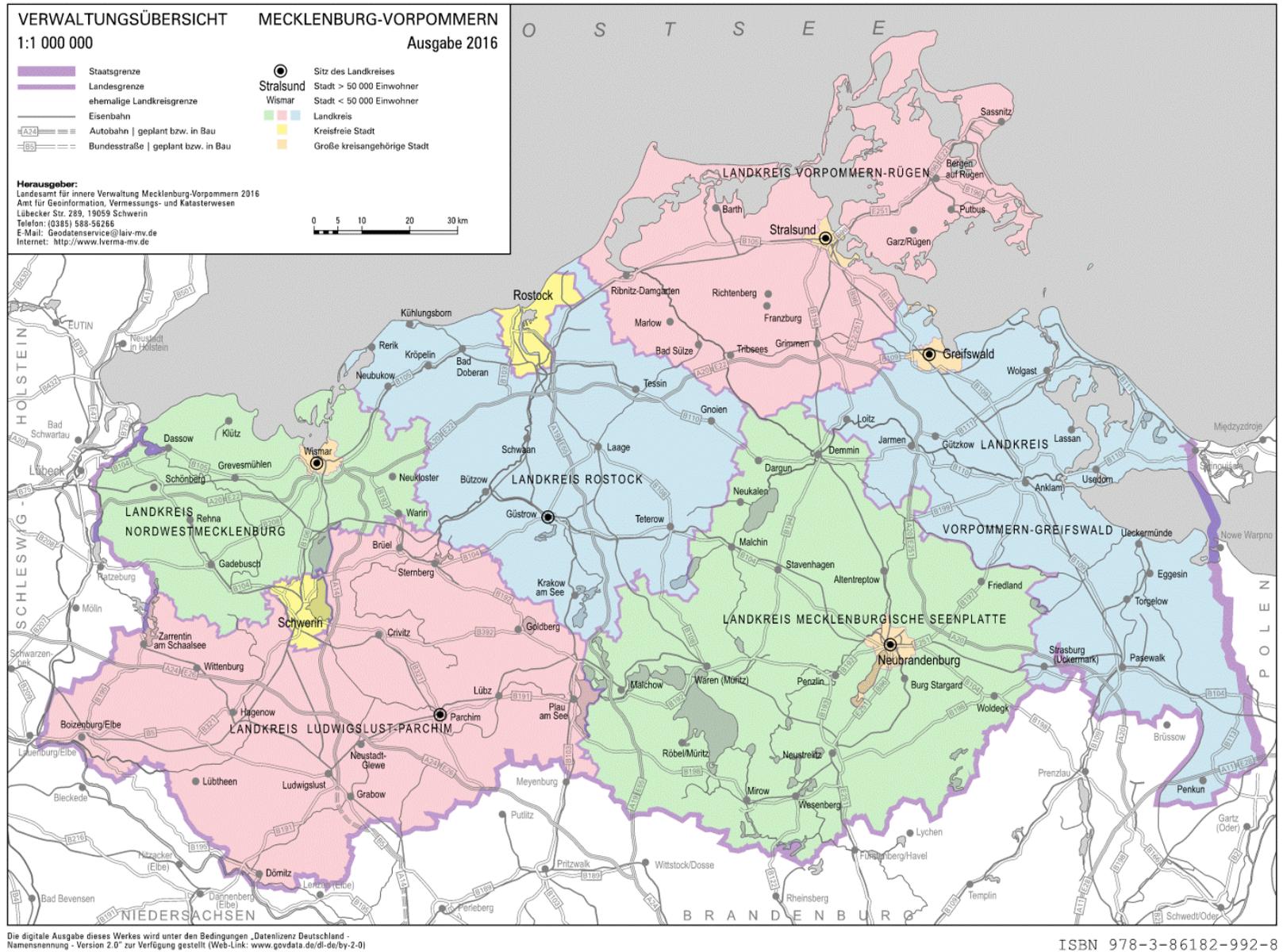


Abb. 2 Verwaltungsübersicht Mecklenburg-Vorpommern

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

Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerungszahl der Hanse- und Universitätsstadt Rostock betrug zum Stichtag 31.12.2017 208.516* Einwohner. Gegenüber dem Vorjahr hat sich die Einwohnerzahl um 1.024 erhöht.

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

* Quelle: Kommunale Statistikstelle

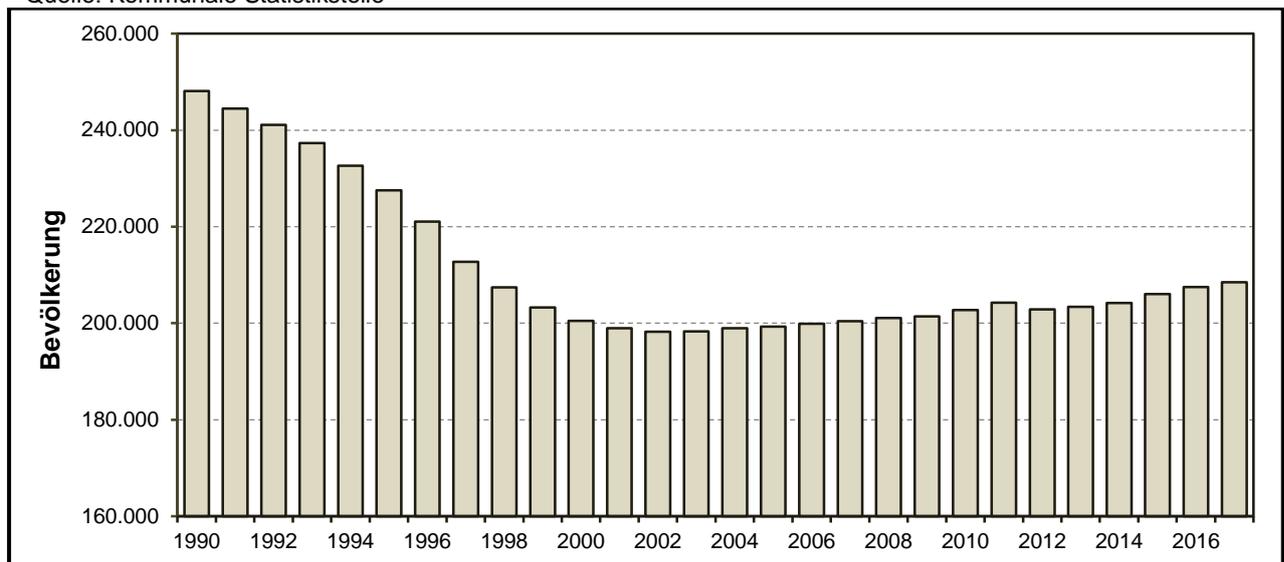


Abb. 3 Übersicht über Bevölkerungsentwicklung in Rostock ab 1990

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

Altersstruktur

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

Die zahlenmäßig größte Bevölkerungsgruppe in Rostock ist die Gruppe der 20 bis 45-Jährigen. Sie macht 35% der Gesamtbevölkerung aus. Gegenüber dem übrigen Teilen Mecklenburg-Vorpommerns eine eher untypische Verteilung. Zurückzuführen ist dies auf den Universitätsstandort Rostock, das Arbeitsplatzangebot und das breite Freizeit- und Kulturangebot der Stadt, 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.

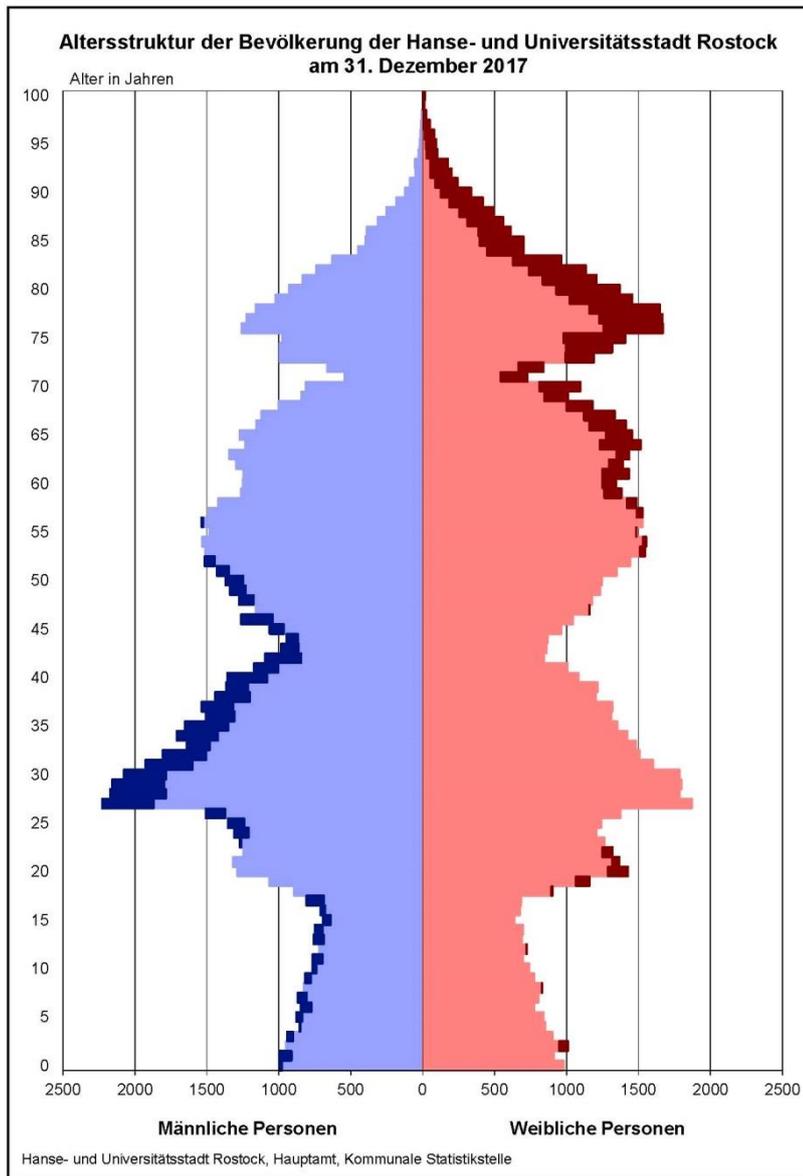


Abb. 4 Altersstruktur der Bevölkerung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock

Bildungs- und Forschungsstandort Rostock

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

Wichtigste Hochschulbildungseinrichtung ist die Universität Rostock. 1419 gegründet, ist sie die älteste Universität Nordeuropas. Rund 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 Leibniz-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, der Banken, Wohnungsunternehmen, 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 und der Biotechnologie.

Tourismus

Ein weiterer wichtiger Wirtschaftsfaktor in Rostock ist der Tourismus. So betragen 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	2016	2017
<u>Baugenehmigungen</u> *			
<u>Wohngebäude</u>			
Gebäude/Baumaßnahmen insgesamt	Anzahl	159	179
dar. Neubau	Anzahl	110	117
dar. Wohngebäude			
mit 1 und 2 Wohnungen	Anzahl	77	29
Wohnungen insgesamt	Anzahl	609	1.542
dar. Neubau	Anzahl	561	1.468
<u>Nichtwohngebäude</u>			
Gebäude/Baumaßnahmen insgesamt	Anzahl	55	56
dar. Neubau	Anzahl	41	51
Wohnungen insgesamt	Anzahl	4	5
dar. Neubau	Anzahl	1	5
<u>Baufertigstellungen</u> *			
Zugang an Wohnungen durch Neubau und Baumaßnahmen	Anzahl	502	**
Abgang an Wohnungen durch Abriss und Baumaßnahmen	Anzahl	6	**
<u>Bestandsbereinigung nach Begehung</u>			
Zugang an Wohnungen	Anzahl	59	**
Abgang an Wohnungen	Anzahl	357	**

Tabelle 1 Anzahl der Baugenehmigung im Berichtszeitraum

* nur genehmigungspflichtige Bauvorhaben, Quelle: Rostock – Statistische Nachrichten

** Zum Redaktionsschluss lagen die Zahlen für 2017 noch nicht vor.

2 Überblick über den Grundstücksverkehr

2.1 Anzahl der Erwerbsvorgänge

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

1.163 Vertragsabschlüsse

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

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

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

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

Die Zahl der Verträge insgesamt ist gegenüber dem Vorjahr um rd. 7,3 % zurückgegangen. Im Vergleich zum Mittel der letzten 6 Jahre ist die Kauffallanzahl um 15,5 % zurückgegangen.

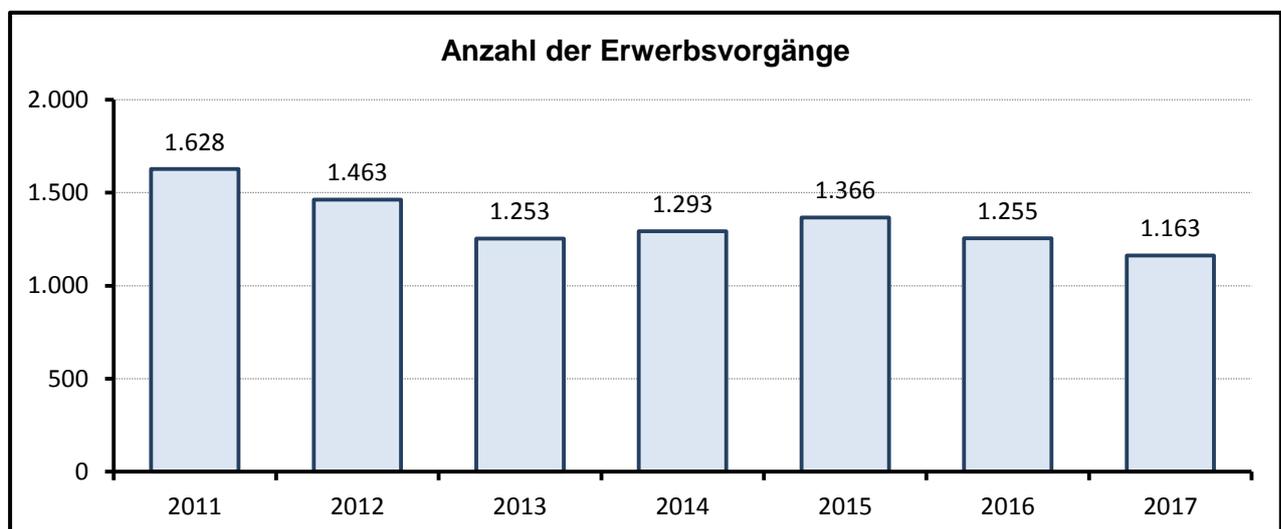


Abb. 5 Anzahl der Erwerbsvorgänge ab 2011

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 1.163 Erwerbsvorgängen wurden durch die Anwendung der oben genannten Kriterien im Rahmen der Erfassung insgesamt 1.323 Kauffälle gebildet.

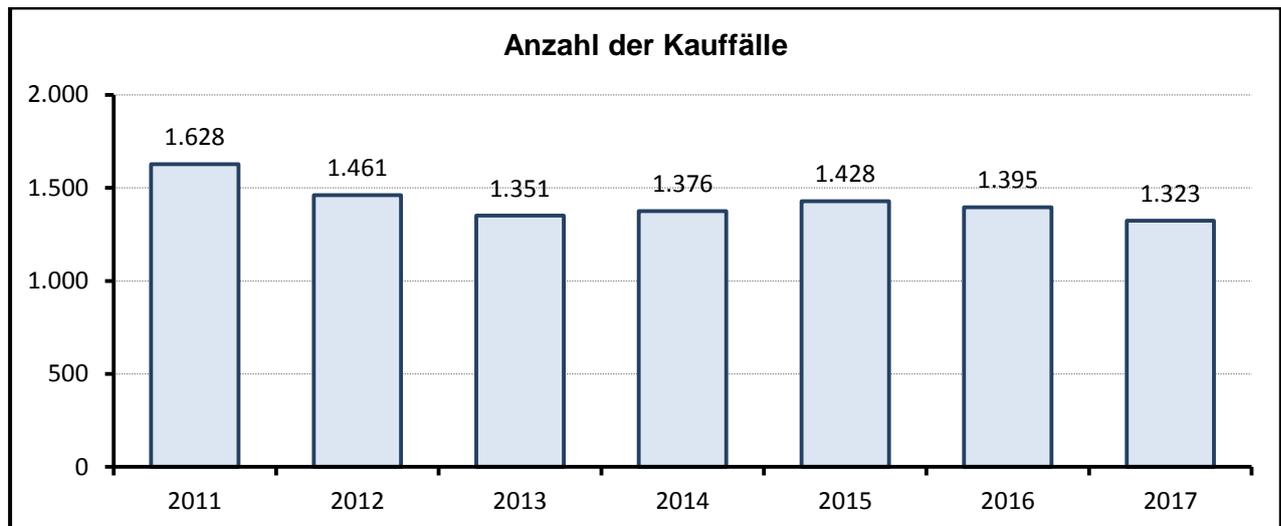


Abb. 6 Anzahl der Kauffälle

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:	2016		2017	
	Anzahl	Anteil [%]	Anzahl	Anteil [%]
unbebaute Baugrundstücke	182	13,0	167	12,7
bebaute Grundstücke	390	28,1	394	29,8
Wohnungs- und Teileigentum	781	56,0	719	54,3
Flächen der Land- und Forstwirtschaft	9	0,6	6	0,4
Gemeinbedarfsflächen	23	1,6	11	0,8
sonstige Flächen	10	0,7	26	2,0
Summe	1.395	100,0	1.323	100,0

Tabelle 2 Kauffallanzahl der Teilmärkte im Berichtszeitraum

Im Vergleich zu 2016 ist der Teilmarkt **unbebaute Baugrundstücke** um 8,2 % zurückgegangen. Die Anzahl der Erwerbsvorgänge bei **bebauten Grundstücken** verzeichnet ein Plus von 1,0 %. Beim **Wohnungs- und Teileigentum** ist ein Rückgang von 7,9 % festzustellen.

2.1.1 Geschäftsverkehr der Teilmärkte 1991 bis 2017

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

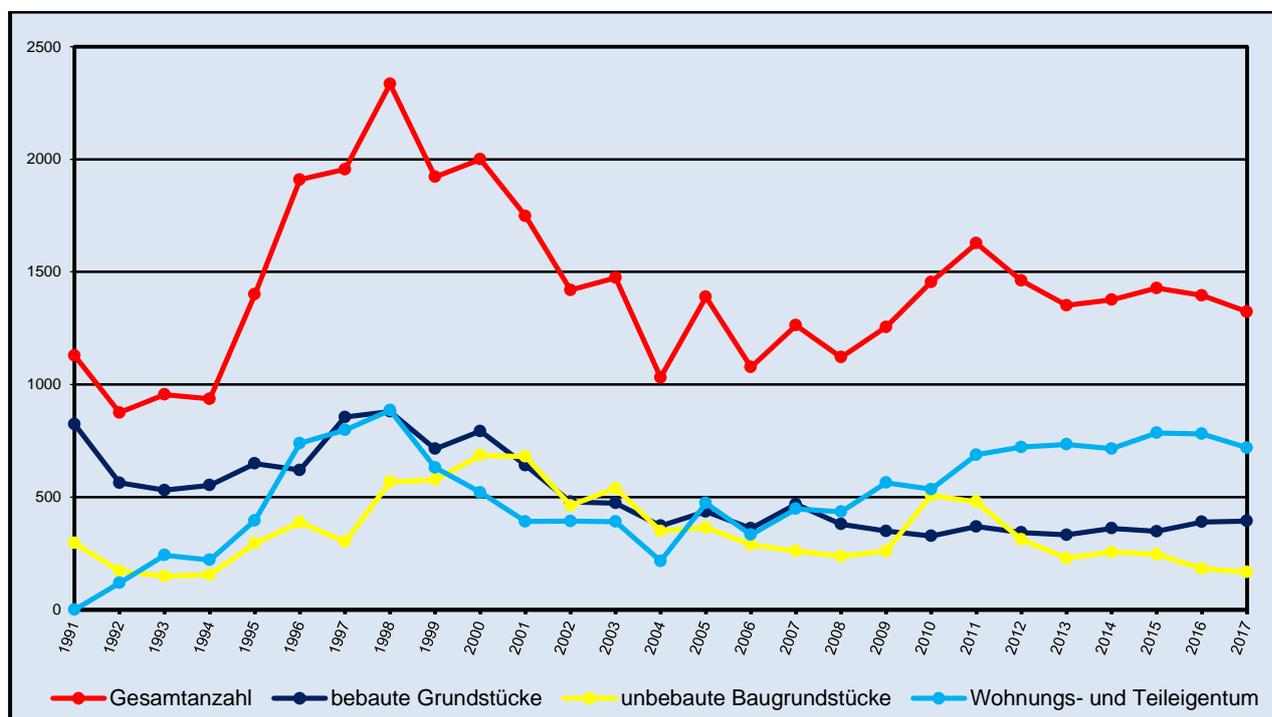


Abb. 7 Entwicklung Kauffallanzahl der wichtigsten Teilmärkte seit 1991

2.2 Geldumsatz

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

585,5 Millionen Euro

umgesetzt worden.

Der Geldumsatz ist gegenüber dem Vorjahr um 48,5 % gestiegen. Im Vergleich zum Mittel der letzten 6 Jahre ist der Geldumsatz um 33,3 % gestiegen.

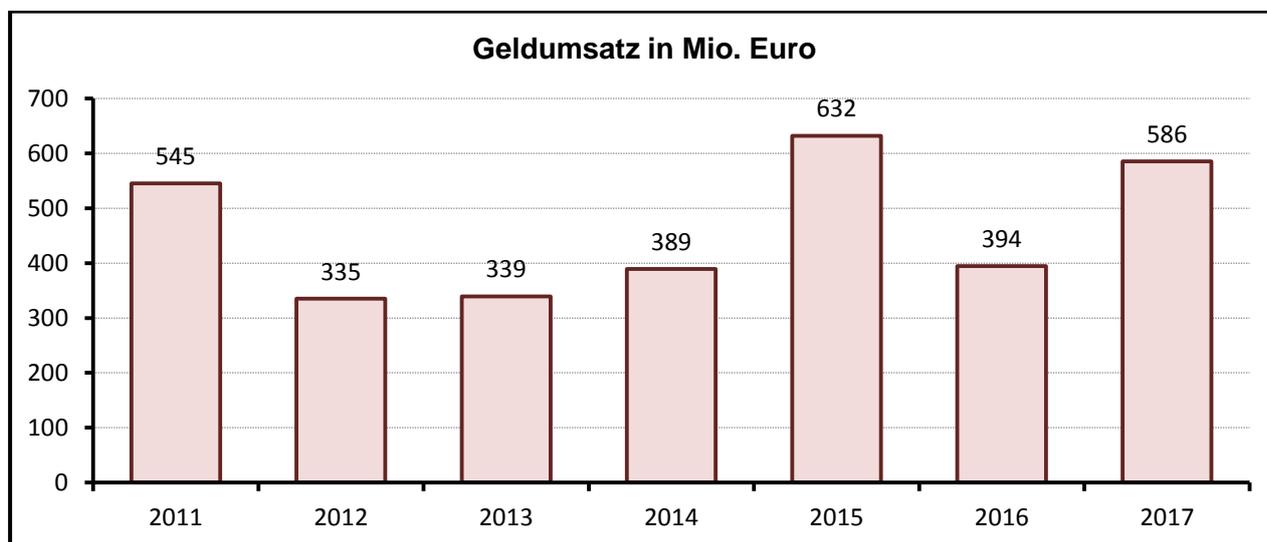


Abb. 8 Geldumsatz ab 2011

Der Umsatz unterteilt sich folgendermaßen:

Grundstücksteilmarkt:	2016		2017	
	Umsatz [Mio €]	Anteil %	Umsatz [Mio €]	Anteil %
unbebaute Baugrundstücke	45,0	11,4	69,5	11,8
bebaute Grundstücke	225,2	57,1	392,2	67,0
Wohnungs- und Teileigentum	123,5	31,3	119,5	20,4
Flächen der Land- und Forstwirtschaft	0,3	0,1	0,4	0,1
Gemeinbedarfsflächen	0,2	0,1	0,3	0,1
sonstige Flächen	0,1	0,0	3,6	0,6
Summe	394,3	100,0	585,5	100,0

Tabelle 3 Geldumsatz der Teilmärkte im Berichtszeitraum

Der Geldumsatz ist bei den **unbebauten Baugrundstücken** um 54,4 % gestiegen, bei den **bebauten Grundstücken** um 74,2 % gestiegen. Beim **Wohnungs- und Teileigentum** ist der Geldumsatz um 3,5 % 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 2017

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

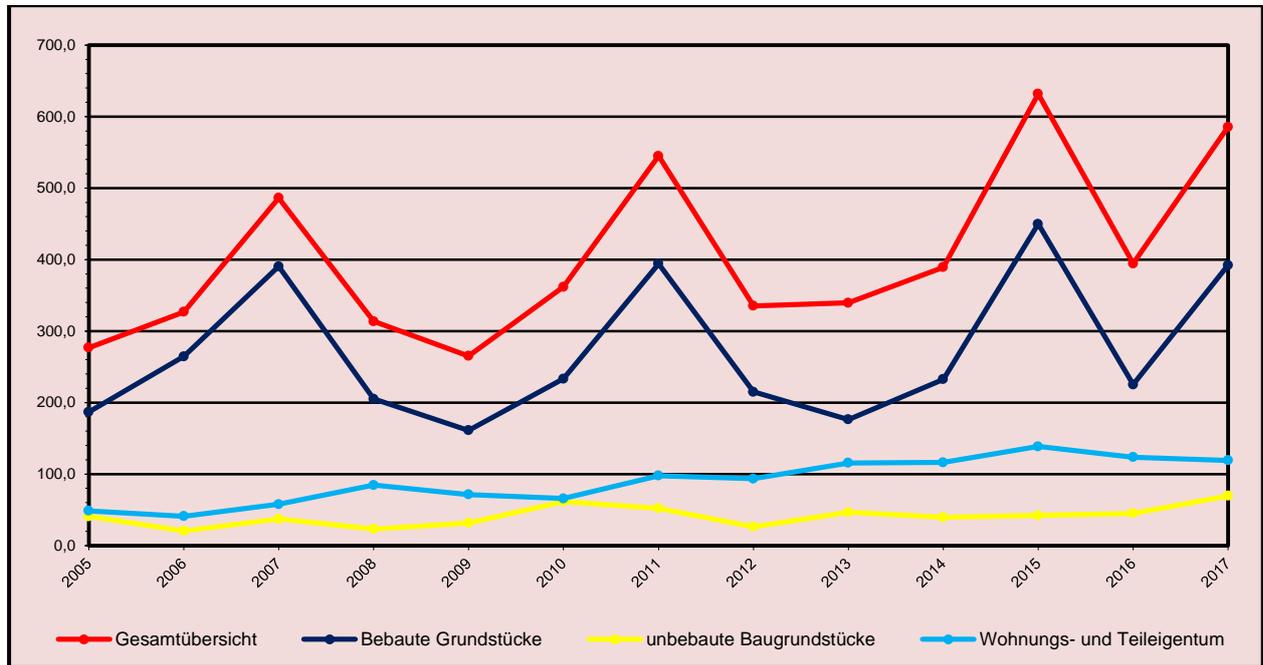


Abb. 9 Entwicklung des Geldumsatzes der wichtigsten Teilmärkte seit 2005

2.3 Flächenumsatz

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

142 ha Grundstücksfläche

umgesetzt worden.

Der Flächenumsatz ist gegenüber dem Vorjahr um 15,5 % gesunken. Im Vergleich zum Mittel der letzten 6 Jahre ist um 15,3 % zurückgegangen.

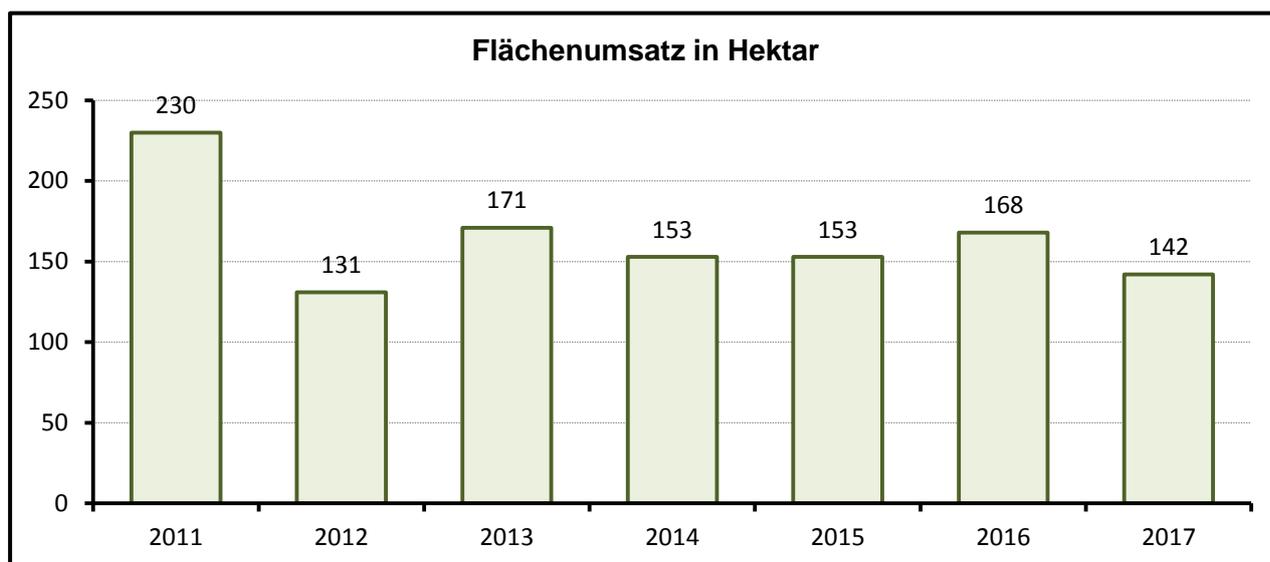


Abb. 10 Flächenumsatz ab 2011

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

Grundstücksteilmarkt:	2016		2017	
	Fläche [ha]	Flächenanteil [%]	Fläche [ha]	Flächenanteil [%]
unbebaute Baugrundstücke	79	47,2	60	42,3
bebaute Grundstücke	61	36,2	57	40,3
Flächen der Land- und Forstwirtschaft	18	10,6	10	7,0
Gemeinbedarfsflächen	2	1,3	1	0,8
sonstige Flächen	8	4,7	14	9,6
Summe	168	100,0	142	100,0

Tabelle 4 Flächenumsatz der Teilmärkte im Berichtszeitraum

Im Segment der **unbebauten Baugrundstücke** ist ein Rückgang von 24,1 % zu verzeichnen. Im Bereich der **bebauten Grundstücke** hat sich der Flächenumsatz um 6,6 % verringert. Für den Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum werden keine Grundstücksanteile ausgewiesen.

2.3.1 Flächenumsatz der Teilmärkte 2005 bis 2017

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

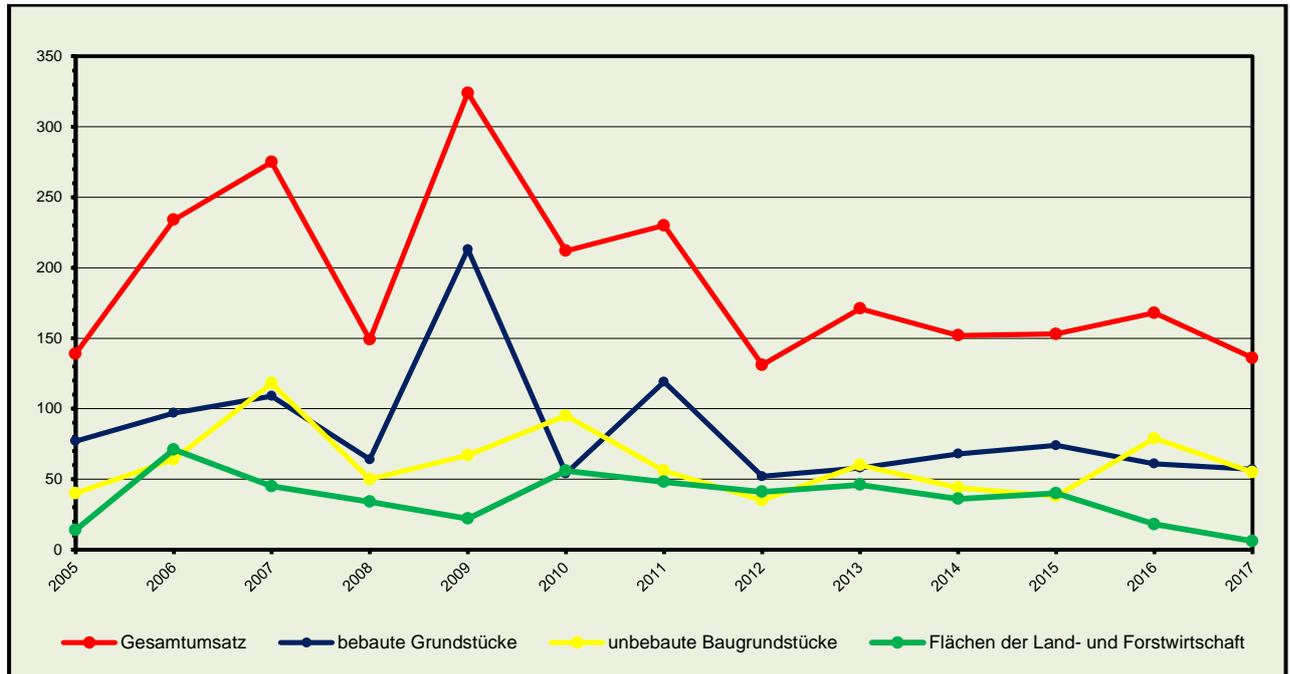


Abb. 11 Flächenumsatz der wichtigsten Teilmärkte seit 2005

2.4 Entwicklung der Umsatzzahlen

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



Abb. 12 Umsatzentwicklung der Teilmärkte

3 Entwicklung auf den Grundstücksteilmärkten

3.1 unbebaute Baugrundstücke

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

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

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

3.1.1 Entwicklung der Umsatzzahlen

Im Berichtszeitraum hat der Gutachterausschuss 167 Kauffälle an unbebauten Baugrundstücken erfasst und ausgewertet. Die Anzahl der Kauffälle hat sich gegenüber dem Vorjahr um 8,2% verringert.

Insgesamt wurde eine Grundstücksfläche von 60 ha für 69,5 Millionen Euro umgesetzt.

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

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

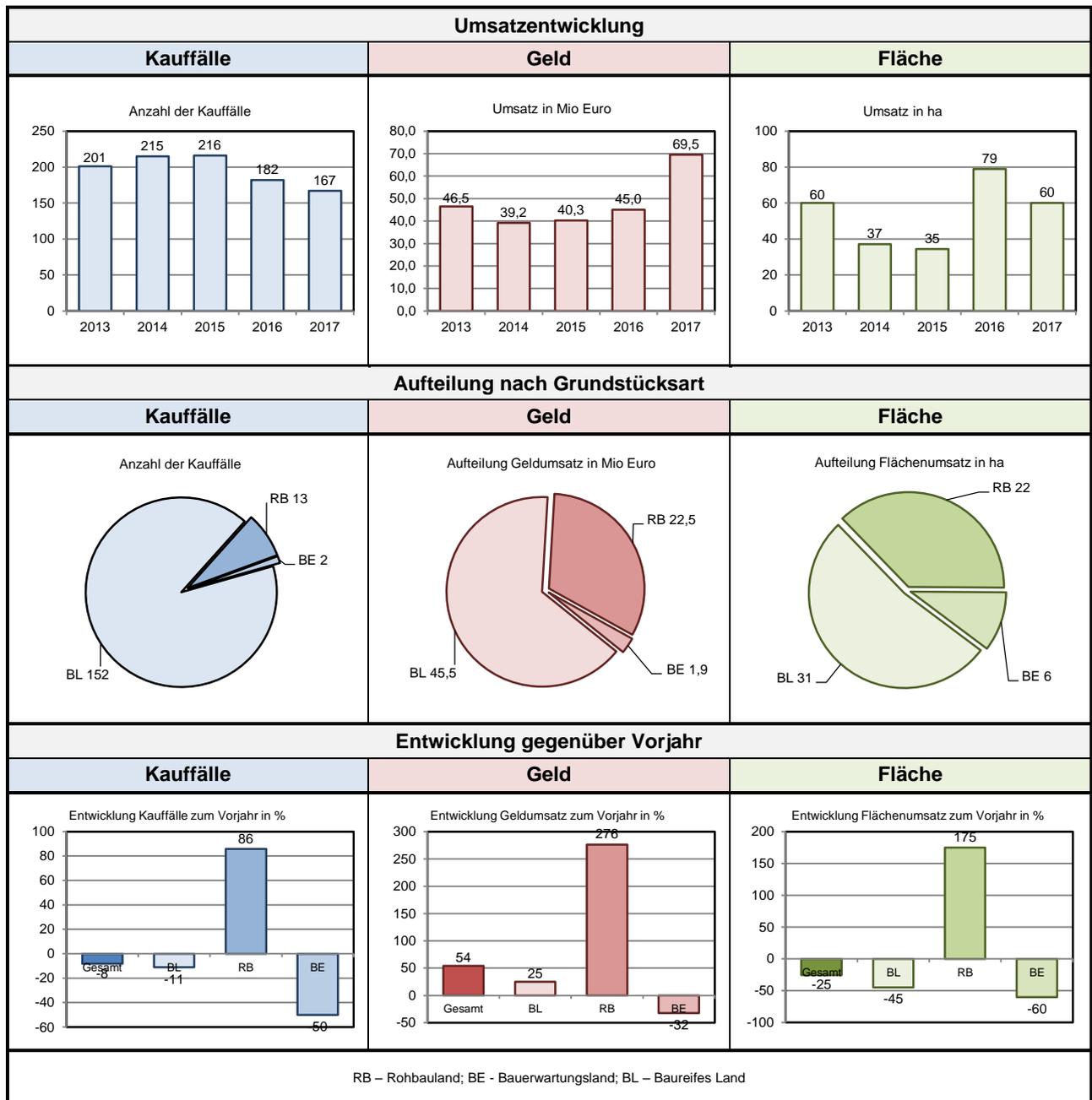


Abb. 13 Umsatzentwicklung unbebauter Flächen

3.1.2 Baureifes Land

„Baureifes Land sind Flächen die nach öffentlich rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind“ (ImmoWertV § 5 Abs. 4)

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

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

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

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

Art der baulichen Nutzung	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Bauland für Wohnbauflächen	390	234	143	143	156	98	98
Bauland für gemischte Bauflächen	23	29	21	28	12	23	16
Bauland für Sonderbauflächen	16	7	2	10	7	10	5
Bauland für gewerbliche Bauflächen	32	30	37	30	34	40	33

Tabelle 5 Anzahl der Kauffälle für baureifes Land nach Art der Nutzung

Art der baulichen Nutzung	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Bauland für Wohnbauflächen	40,1	15,8	14,7	20,6	31,5	22,3	34,0
Bauland für gemischte Bauflächen	0,9	5,2	20,7	14,2	4,1	1,8	3,2
Bauland für Sonderbauflächen	0,8	0,9	0,2	2,0	0,8	1,0	3,2
Bauland für gewerbliche Bauflächen	9,5	2,2	6,7	2,2	4,2	11,4	5,0

Tabelle 6 Geldumsatz in Mio. Euro für baureifes Land nach Art der Nutzung

Art der baulichen Nutzung	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Bauland für Wohnbauflächen	32,0	13,4	14,9	15,1	19,3	11,3	15,0
Bauland für gemischte Bauflächen	0,6	3,6	10,6	9,5	1,7	8,3	1,6
Bauland für Sonderbauflächen	9,7	4,1	4,8	5,7	1,5	12,8	3,7
Bauland für gewerbliche Bauflächen	9,9	9,3	20,5	7,7	11,5	23,8	11,0

Tabelle 7 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	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Bauland für Wohnbauflächen	146 (298)	139 (140)	137 (66)	212 (74)	246 (120)	217 (92)	226 (95)
Bauland für gemischte Bauflächen	229 (7)	188 (12)	341 (9)	229 (18)	380 (8)	92 (20)	316 (15)
Bauland für Sonderbauflächen	55 (3)	62 (3)	110 (1)	90 (4)	148 (1)	95 (7)	72 (5)
Bauland für gewerbliche Bauflächen	58 (17)	38 (12)	37 (20)	32 (21)	41 (21)	58 (39)	61 (22)

Tabelle 8 Bodenpreise in €/m² und Anzahl der Kauffälle für baureifes Land

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

	Jahr	Umsätze				
		Kauffälle Anzahl	Fläche gesamt [ha]	Geld [Mio. €]	Preisspanne [€/m ²]	Ø Grundstücksfläche [m ²]
Bauland gesamt	2016	92	41,9	33,5	10,00 – 1.713,00	4.556
	2017	78	24,5	41,8	27,00 – 1.024,00	2.806
Wohnbauland individuelle Bauweise	2016	43	2,7	6,1	57,00 – 632,00	620
	2017	26	3,9	8,9	27,00 – 338,00	768
davon Einfamilienhausgrundstücke für freistehende Objekte	2016	26	1,8	4,2	57,00 – 310,00	696
	2017	14	1,8	2,9	27,00 – 315,00	1.047
davon Doppel- und Reihenhausgrundstücke	2016	16	0,8	1,7	103,00 – 632,00	501
	2017	11	1,9	5,6	156,00 – 338,00	1.749
davon Wochenendgrundstücke	2016	1	0,1	0,2	322,00 – 322,00	544
	2017	1	0,1	0,4	304,00 – 304,00	650
Wohnbauland Geschossbau	2016	23	7,7	16,3	74,00 – 1.713,00	3.342
	2017	31	10,1	25,1	71,00 – 1.024,00	3.026
Gewerbebauland (incl. Handel)	2016	26	31,6	11,2	10,00 – 120,00	12.141
	2017	21	10,5	7,8	28,00 – 331,00	5.006

Tabelle 9 Übersicht über die Wertverhältnisse von baureifem Land im Berichtsgebiet

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

3.1.3 Bauerwartungsland

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

Die über die Jahre 2007 bis 2017 registrierten Bauerwartungslandpreise wurden mit Bodenrichtwerten im Umgebungsbereich (ohne reine gewerbliche Nutzung), unter Berücksichtigung einer Wartezeit von 3-5 Jahren verglichen. Kauffälle, bei denen ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse vorlagen, wurden von der Betrachtung ausgeschlossen. Die nachfolgende Übersichtstabelle zeigt die Wertverhältnisse auf:

Jahr	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Anzahl	4	2	4	3	0	0	1	0	1	4	2
Ø % vom umliegenden Bauland-Bodenrichtwert	20	14	14	33	-	-	14	-	25	30	17
Ø Kaufpreis [€/m ²]	22,-	15,-	19,-	28,-	-	-	18,-	-	16,-	18,-	29,-

Tabelle 10 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 2007 bis 2017 registrierten Brutto-Rohbaulandpreise wurden mit Bodenrichtwerten im Umgebungsbereich (ohne reine gewerbliche Nutzung) verglichen. Kauffälle, bei denen ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse vorlagen, wurden von der Betrachtung ausgeschlossen. Die nachfolgende Übersichtstabelle zeigt die Wertverhältnisse auf:

Jahr	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Anzahl	0	3	4	5	3	3	7	4	3	7	10
Ø % vom umliegenden Bauland-Bodenrichtwert	-	43	32	43	45	52	71	39	79	69	65
Ø Kaufpreis [€/m ²]	-	48,-	38,-	45,-	32,-	96,-	75,-	40,-	103,-	100,-	128,-

Tabelle 11 Übersicht über die Wertverhältnisse von Rohbauland

3.2 Flächen der Land- und Forstwirtschaft

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

Insgesamt wurden im Berichtszeitraum 6 Kauffälle von Flächen der Land- und Forstwirtschaft registriert. Die umgesetzte Fläche betrug 10,0 ha bei einem Geldumsatz von 0,37 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	2013	2014	2015	2016	2017
Ackerland	2	1	2	6	1
Grünland	2	7	2	2	--
Forstwirtschaftliche Flächen	--	--	2	1	2
Mischflächen	--	--	2	--	2
Ertragsarme Flächen	--	1	--	--	1

Tabelle 12 Anzahl der Kauffälle der Flächen der Land- und Forstwirtschaft

Nutzungsart	2013	2014	2015	2016	2017
Ackerland	357,5	454,9	615,0	331,5	31,0
Grünland	149,0	118,9	33,5	13,0	--
Forstwirtschaftliche Flächen	--	--	74,7	1,3	5,8
Mischflächen	--	--	92,5	--	328,1
Ertragsarme Flächen	--	1,3	--	--	8,6

Tabelle 13 Geldumsatz in tausend Euro der Flächen der Land- und Forstwirtschaft

Nutzungsart	2013	2014	2015	2016	2017
Ackerland	35,6	17,1	23,0	14,3	0,6
Grünland	2,4	8,4	1,5	3,3	--
Forstwirtschaftliche Flächen	--	--	6,3	0,3	1,4
Mischflächen	--	--	7,5	--	7,6
Ertragsarme Flächen	--	0,5	--	--	0,4

Tabelle 14 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	2013	2014	2015	2016	2017
Ackerland	1,60 (1)	2,66 (1)	2,30 (2)	2,37 (4)	5,42 (1)
Grünland	--	1,11 (5)	1,78 (2)	0,92 (1)	--
Forstwirtschaftliche Flächen	--	--	1,21 (2)	0,50 (1)	0,40 (2)
Mischflächen	--	--	1,23 (2)	--	4,45 (2)
Ertragsarme Flächen	--	0,25 (1)	--	--	2,00 (1)

Tabelle 15 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 11 Kauffälle von Gemeinbedarfsflächen registriert. Der Geldumsatz betrug dabei 0,3 Millionen Euro, der Flächenumsatz 1 Hektar.

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

Für die Untersuchung werden nur Kauffälle herangezogen, die keinen ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen unterliegen. Auf Grund der geringen Kauffallanzahl und zur Vergrößerung der Stichprobe werden dabei die letzten 5 Jahre bis zum Berichtsjahr zusammengefasst.

	Anzahl	Bodenwert [€/m²]			Kaufpreis/Bodenrichtwert [%]		
		Min	Mittelwert	Max	Min	Mittelwert	Max
Bleibende Gemeinbedarfsflächen							
Baugrundstück für den Gemeinbedarf	1	--	13,64	--	--	30 %	--
Grünfläche	4	3,50	76,38	262,00	9 %	24 %	43 %
sonstiges Grundstück für den Gemeinbedarf	1	--	30,00	--	--	67 %	--
sonstiges Grundstück für Ver- u. Entsorgungseinrichtungen	3	0,25	7,67	16,76	20 %	38 %	56 %
Verkehrsfläche	21	2,00	16,53	45,00	2 %	25 %	100 %
Zukünftige Gemeinbedarfsflächen							
Ausgleichsfläche	1	--	5,06	--	--	--	--
Baugrundstück für den Gemeinbedarf	2	119,00	130,50	142,00	108 %	109 %	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	--	25,00	--	--	42 %	--
sonstiges Grundstück für Ver- u. Entsorgungseinrichtungen	2	1,44	1,44	1,44	--	--	--
Verkehrsfläche	38	0,11	33,44	149,85	3 %	48 %	170 %

Tabelle 16 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 26 Kauffälle von sonstigen Flächen registriert. Der Geldumsatz dieses Teilmarktes betrug 3,6 Millionen Euro, der Flächenumsatz 14 Hektar.

Folgende Kategorien fallen unter den Begriff „Sonstige Flächen“:

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

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

	Anzahl	Bodenwert [€/m ²]			Kaufpreis/Bodenrichtwert [%]		
		Min	Mittelwert	Max	Min	Mittelwert	Max
Fläche für Naturschutz	11	0,02	1,14	5,00	0 %	3 %	25 %
Fläche für Ver- und Entsorgung	2	1,48	2,99	4,50	4 %	7 %	11 %
Freizeitfläche	2	7,71	103,86	200,00	8 %	38 %	68 %
Küsten- und Uferbereich	7	0,11	21,98	109,52	0 %	9 %	44 %
Lagerfläche	4	0,81	15,40	58,00	1 %	8 %	29 %
Private Grünfläche	34	0,22	8,19	53,55	1 %	9 %	32 %
Private Verkehrsfläche	11	1,36	73,90	193,24	1 %	58 %	110 %
Wasserfläche	1	--	0,99	--	--	1 %	--

Tabelle 17 Wertverhältnisse von sonstigen Flächen der letzten 5 Jahre

3.5 bebaute Grundstücke

3.5.1 Entwicklung der Umsatzzahlen

Der Teilmarkt der bebauten Grundstücke nimmt im Grundstücksmarkt der Hanse- und Universitätsstadt Rostock den größten Anteil ein. Sowohl von der Kauffallanzahl als auch vom Geldumsatz ist dies der stärkste Markt. Insgesamt wurden im Berichtszeitraum 394 Kauffälle an bebauten Grundstücken registriert. Der Geldumsatz lag bei 392,2 Millionen Euro, der Flächenumsatz lag bei 57 Hektar.

Zur weiteren Untersuchung wird der Teilmarkt in 4 Bereiche gegliedert:

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

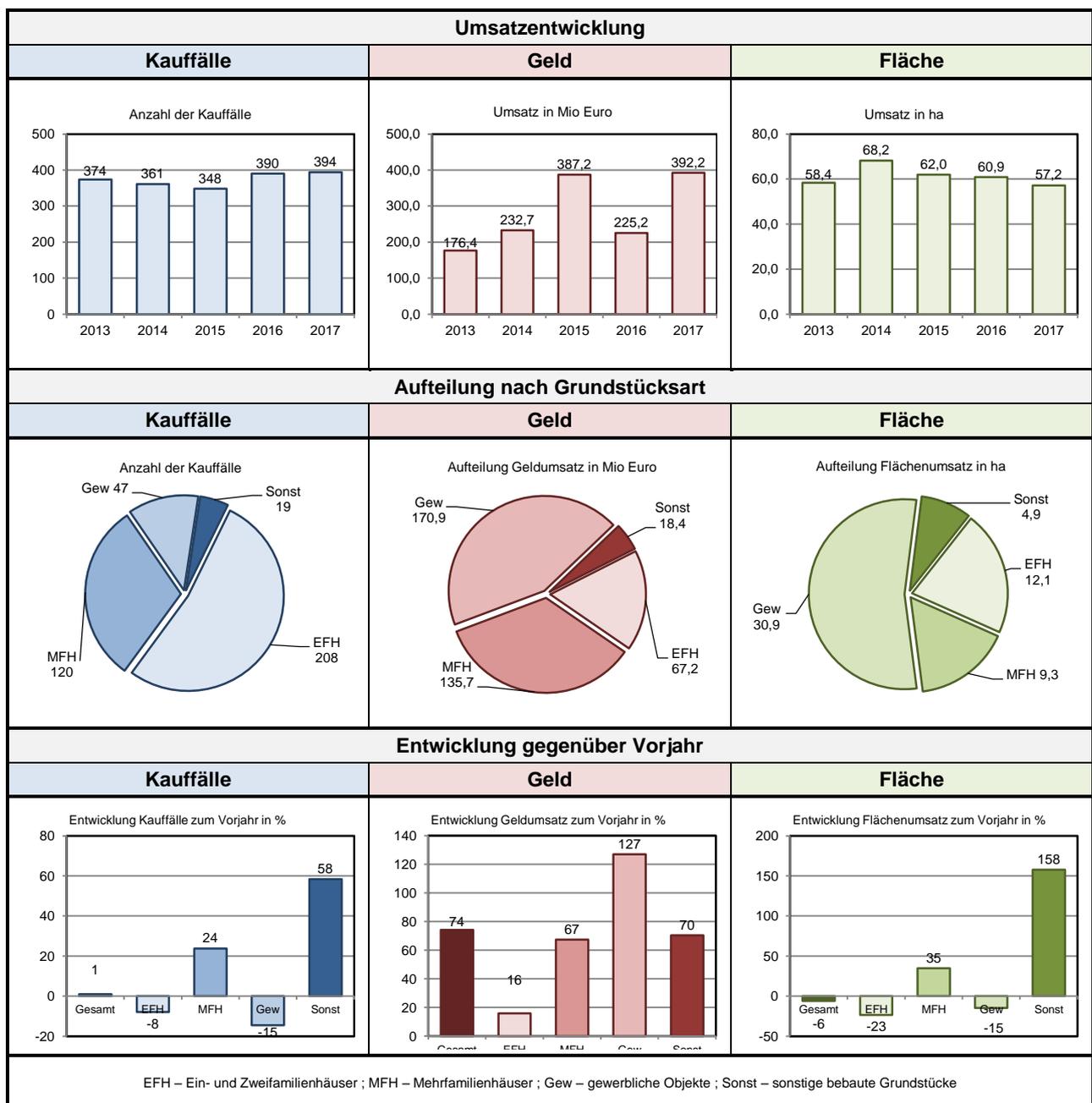


Abb. 14 Umsatzentwicklung bebauter Grundstücke

3.5.2 Ein- und Zweifamilienhäuser

Der Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienhäuser ist ein wichtiger Teilmarkt unter den bebauten Grundstücken. Von der Anzahl der verkauften bebauten Grundstücke ist dieser Teilmarkt der größte. Insgesamt wurden 208 Kauffälle durch die Geschäftsstelle im Berichtszeitraum registriert.

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

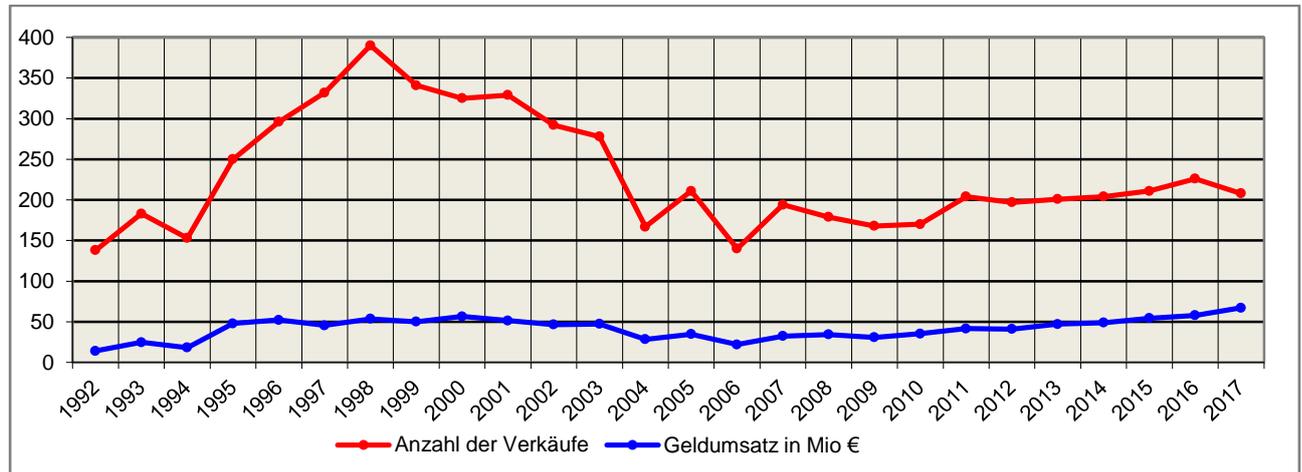


Tabelle 18 Verkauf von Ein- und Zweifamilienhäuser im Zeitraum 1992 bis 2017

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

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

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

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

	Jahr	Baujahresklasse				Gesamt bzw. Mittel
		Bis 1949	1950–1990	Ab 1991	Neubau*	
Anzahl ausgewerteter Kauffälle	2014	7	8	17	5	37
	2015	10	12	22	3	47
	2016	11	12	33	5	61
	2017	27	9	33	--	69
Mittlerer Kaufpreis [€]	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
	2017	539.110	338.214	488.045	--	488.484
Mittlere Grundstücksgröße [m²]	2014	758	984	648	506	722
	2015	871	915	662	488	760
	2016	1.311	672	676	865	805
	2017	694	771	652	--	684

	Jahr	Baujahresklasse				Gesamt bzw. Mittel
		Bis 1949	1950–1990	Ab 1991	Neubau*	
Mittlere Wohnfläche [m ²]	2014	157	137	147	129	144
	2015	169	117	138	141	139
	2016	173	118	149	148	147
	2017	251	141	177	--	201
Mittlerer Wohnflächenpreis [€/m ²]	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
	2017	2.388	2.258	2.696	--	2.518

Tabelle 19 Wohnflächenpreise von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern

	Jahr	Baujahresklasse				Gesamt bzw. Mittel
		Bis 1949	1950–1990	Ab 1991	Neubau*	
Anzahl ausgewerteter Kauffälle	2014	8	5	24	11	48
	2015	16	9	17	14	56
	2016	16	3	17	24	63
	2017	14	10	17	10	51
Mittlerer Kaufpreis [€]	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
	2017	296.782	285.380	290.394	347.198	302.303
Mittlere Grundstücksgröße [m ²]	2014	607	596	422	372	460
	2015	619	748	437	445	541
	2016	808	544	339	492	549
	2017	1.057	630	344	396	606
Mittlere Wohnfläche [m ²]	2014	140	112	128	124	127
	2015	116	134	131	136	129
	2016	132	127	128	140	134
	2017	119	137	131	146	132
Mittlerer Wohnflächenpreis [€/m ²]	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
	2017	2.538	2.194	2.293	2.453	2.372

Tabelle 20 Wohnflächenpreise von Doppelhaushälften und Reihendendhäusern

	Jahr	Baujahresklasse				Gesamt bzw. Mittel
		Bis 1949	1950–1990	Ab 1991	Neubau*	
Anzahl ausgewerteter Kauffälle	2014	3	2	23	10	38
	2015	1	--	8	28	37
	2016	5	1	20	17	43
	2017	7	4	19	12	42
Mittlerer Kaufpreis [€]	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
	2017	254.169	290.750	281.637	265.614	273.349
Mittlere Grundstücksgröße [m ²]	2014	344	421	225	301	265
	2015	149	--	181	258	239
	2016	231	276	192	238	216
	2017	355	279	196	241	243
Mittlere Wohnfläche [m ²]	2014	96	180	117	123	121
	2015	249	--	117	124	126
	2016	130	125	124	119	123
	2017	117	158	126	115	124
Mittlerer Wohnflächenpreis [€/m ²]	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
	2017	2.090	1.835	2.231	2.313	2.193

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 Hanse- und Universitätsstadt Rostock. Insgesamt wurden rund 135,7 Millionen Euro umgesetzt. Insgesamt wurden 120 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.

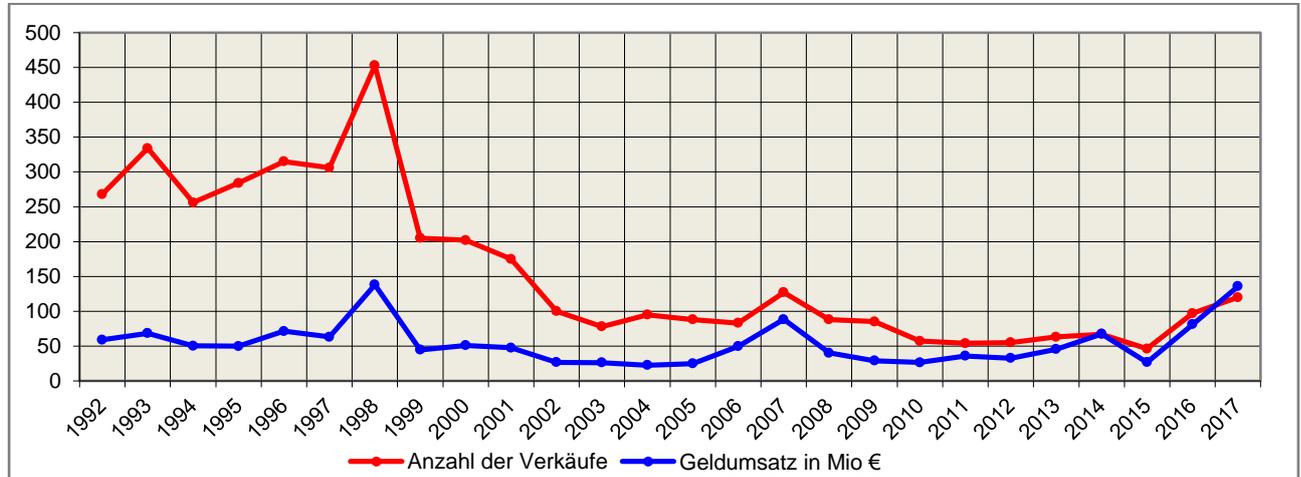


Abb. 15 Verkauf von Mehrfamilienhäusern im Zeitraum 1992 bis 2016

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	2014	37	2	--	2	41
	2015	36	4	5	--	45
	2016	56	6	9	1	72
	2017	79	6	3	3	91
Mittlerer Kaufpreis [€]	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
	2017	712.628	1.043.667	921.667	15.630.944	1.233.159
Mittlere Grundstücksgröße [m²]	2014	388	1.395	--	7.613	789
	2015	468	5.139	916	--	933
	2016	451	2.103	862	1.807	659
	2017	451	2.576	315	5.059	740
Mittlere Wohnfläche [m²]	2014	438	1.550	--	5.315	730
	2015	428	4.268	663	--	795
	2016	446	2.104	998	1.141	663
	2017	429	1.308	549	5.665	664
Mittlerer Wohnflächenpreis [€/m²]	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
	2017	1.697	1.004	1.548	2.722	1.680

Tabelle 22 Wohnflächenpreise von Mehrfamilienhäusern

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

3.5.4 Gewerbeobjekte

Der Teilmarkt der Gewerbeobjekte wies einen leichten Rückgang an Verkaufszahlen auf. Insgesamt wurden 47 Kauffälle durch die Geschäftsstelle im Berichtsjahr registriert. Der Umsatz lag bei 170,9 Millionen Euro.

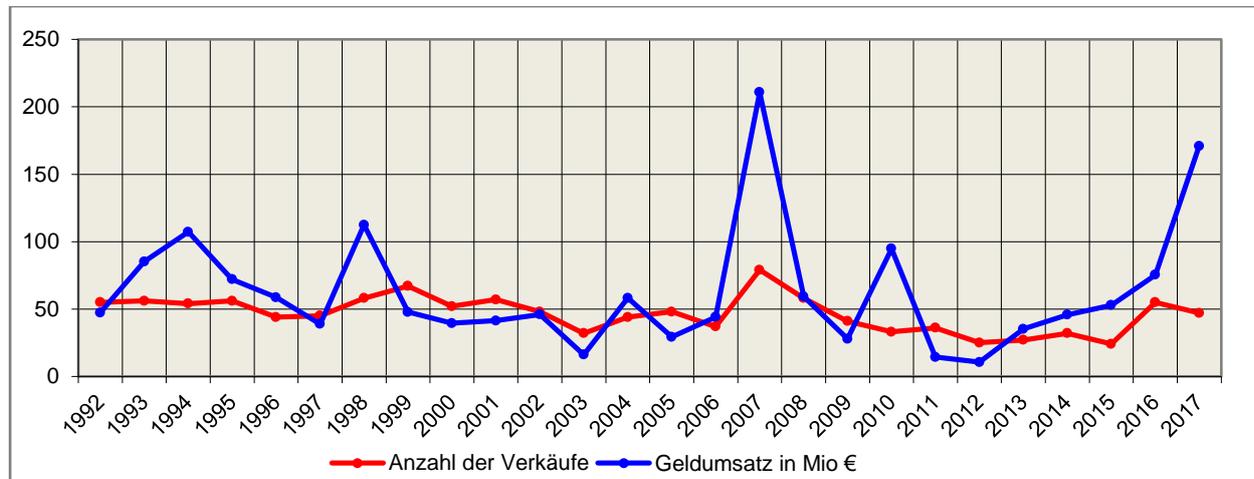


Abb. 16 Verkauf von Industrie- und Gewerbeimmobilien im Zeitraum 1992 bis 2017

Zum Teilmarkt der Gewerbeobjekte gehören:

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

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

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

	Jahr	Baujahresklasse				Gesamt bzw. Mittel
		Bis 1949	1950–1990	Ab 1991	Neubau*	
Anzahl ausgewerteter Kauffälle	2014	7	20	6	1	34
	2015	6	6	13	1	26
	2016	10	9	13	--	32
	2017	4	9	17	--	30
Mittlerer Kaufpreis [€]	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
	2017	2.205.875	255.389	5.639.882	--	3.566.667
Mittlere Grundstücksgröße [m²]	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
	2017	544	2.042	5.629	--	3.875
Mittlere Nutzfläche [m²]	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
	2017	716	931	5.394	--	3.432
Mittlerer Nutzflächenpreis [€/m²]	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
	2017	2.769	514	1.370	--	1.300

Tabelle 23 Nutzflächenpreise von Gewerbeobjekten

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

3.5.5 sonstige bebaute Grundstücke

Die sonstigen bebauten Grundstücke umfassen alle Kauffälle bebauter Grundstücke, die in keinem der vorher behandelten Auswertungen erfasst wurden. Insgesamt wurden 19 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	2014	--	6	--	--	6
	2015	3	3	--	1	7
	2016	3	2	--	--	5
	2017	--	6	4	--	10
Mittlerer Kaufpreis [€]	2014	--	125.000	--	--	125.000
	2015	1.453.333	283.333	--	200.000	772.857
	2016	2.846.333	69.000	--	--	1.735.400
	2017	--	84.117	4.125.087	--	1.700.505
Mittlere Grundstücksgröße [m ²]	2014	--	1.098	--	--	1.098
	2015	927	2.988	398	--	1.735
	2016	5.112	213	--	--	3.152
	2017	--	1.295	6.879	--	3.527
Mittlere Nutzfläche [m ²]	2014	--	202	--	--	202
	2015	828	752	--	85	690
	2016	1.395	36	--	--	852
	2017	--	691	4.165	--	2.081
Mittlerer Nutzflächenpreis [€/m ²]	2014	--	1.899	--	--	1.899
	2015	2.242	1.438	2.353	--	1.913
	2016	2.061	1.318	--	--	1.764
	2017	--	764	1.295	--	977

Tabelle 24 Nutzflächenpreise von sonstigen bebauten Grundstücken

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

3.5.6 Übersicht über ausgewählte Verkaufsfälle bebauter Grundstücke

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

	Jahr	küstennaher Bereich (siehe Seite 9 - Übersichtskarte)							ohne küstennahen Bereich						
		Anzahl	Kaufpreisspanne [€/m ² Wfl.]	Ø Kaufpreis [€/m ² Wfl.]	Ø [Wfl. m ²]	Ø Grundstücksfläche	Ø BRW [€/m ²]	Ø Baujahr	Anzahl	Kaufpreisspanne [€/m ² Wfl.]	Ø Kaufpreis [€/m ² Wfl.]	Ø [Wfl. m ²]	Ø Grundstücksfläche	Ø BRW [€/m ²]	Ø Baujahr
Einfamilienhäuser freistehend	2016	4	2.387 – 3.838	2.942	159	583	281	1990	57	417 – 3.193	2.174	146	821	134	1984
	2017	4	2.442 – 4.243	3.467	171	732	398	2002	55	700 – 3.571	2.372	186	745	218	1970
Baujahr ab 1990	2016	3	2.387 – 3.017	2.643	157	610	250	2001	35	1.197 – 2.974	2.250	148	709	134	2006
	2017	4	2.442 – 4.243	3.467	171	732	398	2002	27	1.065 – 3.481	2.550	162	667	200	2002
Baujahr bis 1989 dav. unsaniert dav. saniert/teilsaniert	2016	1	–	3.838	165	502	375	1956	22	417 – 3.193	2.053	143	999	134	1950
	2017	-	–	–	–	–	–	–	28	700 – 3.571	2.201	210	821	235	1940
		-	–	–	–	–	–	–	1	–	1.750	120	513	210	1937
		–	–	–	–	–	–	–	27	700 – 3.571	2.217	213	832	236	1940
Doppelhaushälfte/ Reihenhäuser	2016	11	1.429 – 3.417	2.455	133	411	295	1987	95	1.142 – 3.426	2.109	129	414	148	1989
	2017	7	1.222 – 4.478	2.553	136	516	360	1982	86	415 – 3.702	2.270	128	436	195	1982
Baujahr ab 1990	2016	8	1.429 – 2.704	2.175	136	406	241	2009	70	1.240 – 3.004	2.154	128	317	141	2008
	2017	4	1.807 – 2.701	2.231	145	362	295	2007	55	1.000 – 3.702	2.309	127	281	198	2007
Baujahr bis 1989 dav. unsaniert dav. saniert/teilsaniert	2016	3	3.000 – 3.417	3.199	127	425	442	1929	25	1.142 – 3.426	1.980	132	686	165	1935
	2017	3	1.222 – 4.478	2.983	125	721	447	1948	31	415 – 3.409	2.200	128	711	191	1936
		–	–	–	–	–	–	–	1	–	1.375	80	620	200	1936
		3	1.222 – 4.478	2.983	125	721	447	1948	30	415 – 3.409	2.228	130	714	191	1936

	Jahr	küstennaher Bereich (siehe Seite 9 - Übersichtskarte)							ohne küstennahen Bereich						
		Anzahl	Kaufpreisspanne [€/m² Wfl.]	Ø Kaufpreis [€/m² Wfl.]	Ø [Wfl. m²]	Ø Grundstücksfläche	Ø BRW [€/m²]	Ø Baujahr	Anzahl	Kaufpreisspanne [€/m² Wfl.]	Ø Kaufpreis [€/m² Wfl.]	Ø [Wfl. m²]	Ø Grundstücksfläche	Ø BRW [€/m²]	Ø Baujahr
Mehrfamilienhäuser	2016	1	–	2.320	585	1.050	220	1929	51	278 – 2.190	1.405	535	558	174	1927
	2017	2	1.920 – 3.782	2.851	229	197	1000	1914	66	522 – 3.077	1.614	530	677	270	1923
Geschosswohnungsbau/Plattenbau	2016	–	–	–	–	–	–	–	2	732 – 1.259	996	3.890	4.586	95	1968
	2017	–	–	–	–	–	–	–	3	551 – 771	647	2.295	4.167	107	1987
Wohn- und Geschäftshäuser	2016	3	1.357 – 3.740	2.406	241	238	433	1896	22	876 – 3.782	1.557	684	530	254	1923
	2017	2	3.913 – 6.232	5.073	149	230	940	1964	24	1.174 – 5.384	2.007	885	542	364	1925
Büro- und Verwaltungsgebäude	2016	1	–	317	632	1.862	30	1920	6	76 – 1.517	824	5.432	5.574	231	1960
	2017	–	–	–	–	–	–	–	5	216 – 1.976	1.314	2.278	2.365	195	1970
Gewerbeobjekte	2016	1	–	548	3.896	14.133	1.250	1895	19	64 – 5.041	1.230	1.675	9.240	202	1977
	2017	–	–	–	–	–	–	–	21	75 – 2.082	702	4.408	5.376	73	1989

Tabelle 25 Übersicht über ausgewählte Verkaufsfälle bebauter Grundstücke

3.6 Wohnungs- und Teileigentum

3.6.1 Entwicklung der Umsatzzahlen

Der Teilmarkt des Wohnungs- und Teileigentums nimmt in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock eine wichtige Rolle ein. Mehr als die Hälfte aller Kauffälle fielen auf diesen Teilmarkt.

Im Berichtszeitraum wurden 719 Kauffälle von Wohnungs- und Teileigentum in der Geschäftsstelle registriert. Der Gesamtumsatz betrug 119,5 Millionen Euro.

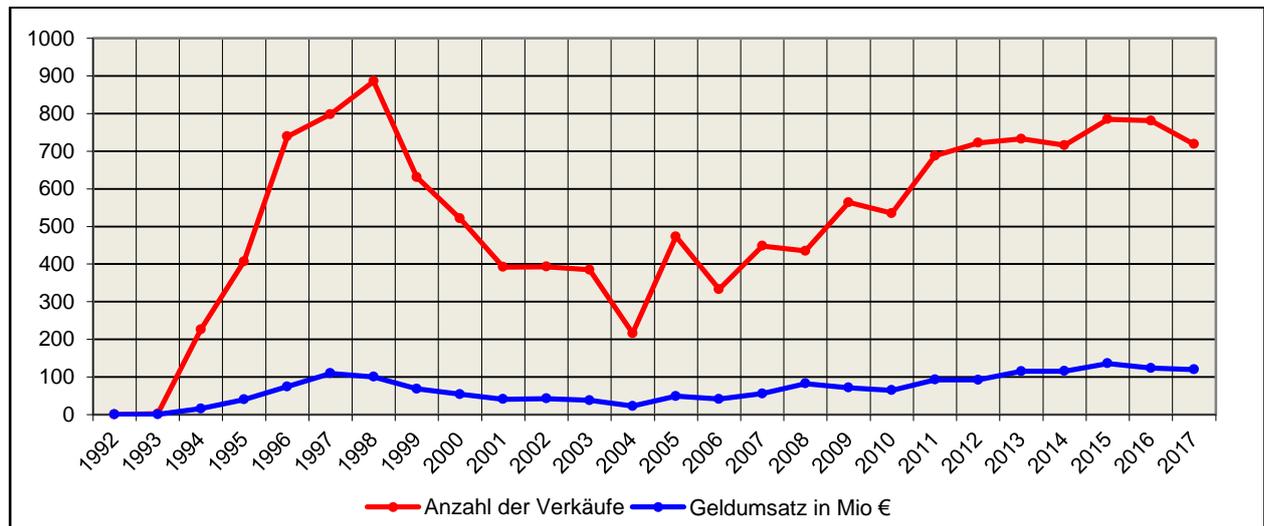


Abb. 17 Entwicklung der Umsatzzahlen von Wohnungs- und Teileigentum ab 1992

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

- Erstverkäufe von neu gebautes Wohnungseigentum (EV)
- Erstverkäufe von 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 Kernsaniierung mehr als 3 Jahre zurück, wird der Kauffall wie ein Weiterverkauf behandelt.

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

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

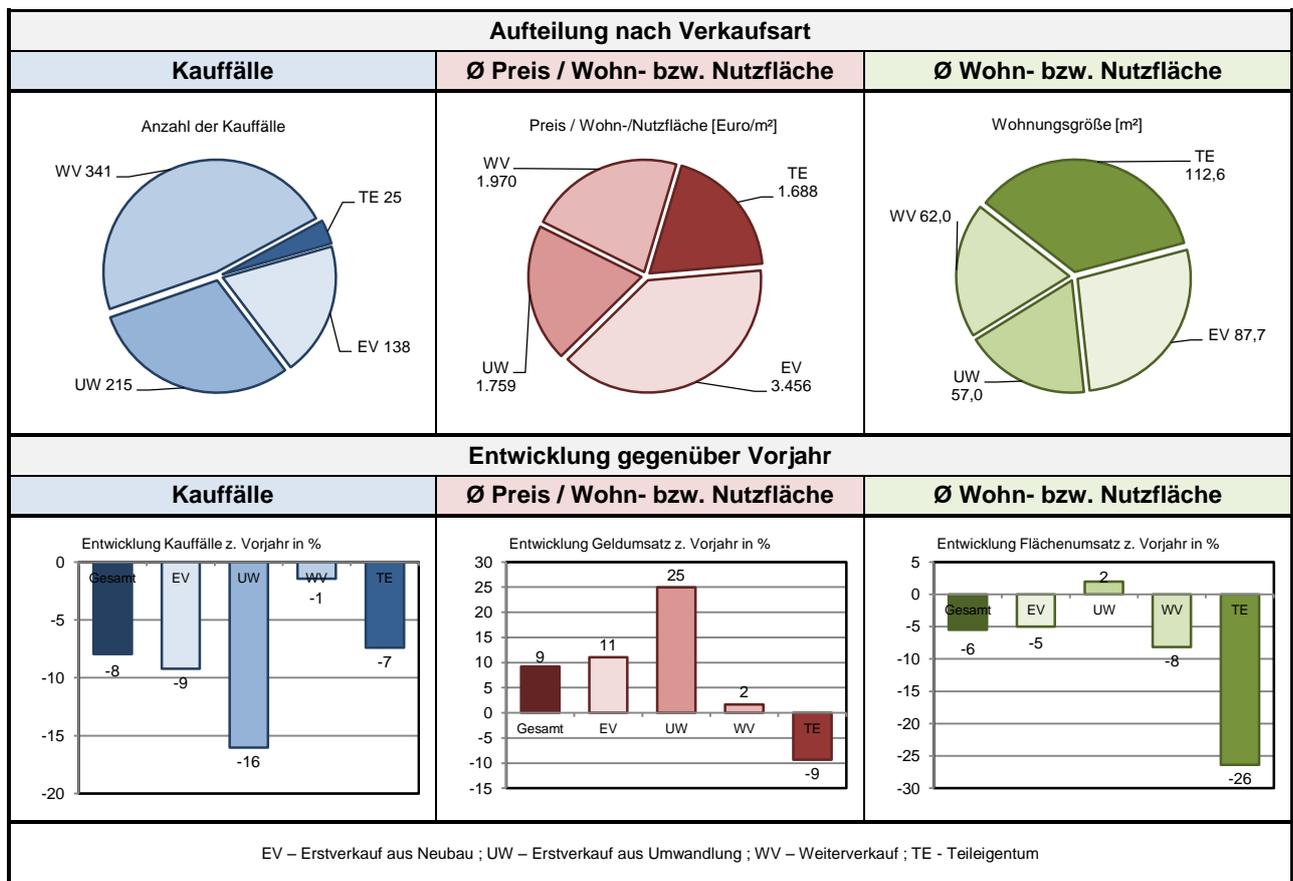


Abb. 18 Entwicklung der Teilmärkte des Wohnungs- und Teileigentums

3.6.2 Wohnungseigentum

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

		Umsätze				
		Jahr	Kauffälle Anzahl	Geldumsatz [Mio. €]	Ø Kaufpreis [€/m ² Wfl.]	Ø Wohnfl. [m ²]
Eigentumswohnungen gesamt	2016	675	106,7	2.051	68	
	2017	646	107,1	2.232	67	
Erstverkäufe	2016	149	44,9	3.127	92	
	2017	134	44,2	3.477	90	
Umwandlungen	2016	232	18,6	1.416	55	
	2017	207	21,5	1.740	58	
Baujahr bis 1989	2016	232	18,5	1.416	55	
	2017	unvermietet	178	16,7	1.592	57
		vermietet	66	7,3	1.764	60
			112	9,4	1.491	56
Baujahr ab 1990	2016	-	-	-	-	
	2017	unvermietet	29	4,8	2.646	61
		vermietet	24	4,0	2.718	58
			5	0,8	2.297	71
Weiterverkäufe	2016	294	43,2	2.006	67	
	2017	305	41,4	2.020	62	
Baujahr bis 1989 (alle nach 1990 teilsaniert/saniert)	2016	183	26,5	2.087	65	
	2017	unvermietet	144	22,4	2.185	67
		vermietet	68	12,8	2.336	73
			76	9,7	2.050	61
Baujahr ab 1990	2016	79	13,8	2.095	73	
	2017	unvermietet	113	15,2	2.121	59
		vermietet	38	8,1	2.706	73
			75	7,1	1.825	52
Industrieller Wohnungsbau (teilsaniert/saniert)	2016	32	2,9	1.324	63	
	2017	unvermietet	48	3,7	1.286	58
		vermietet	24	2,1	1.440	57
			24	1,6	1.132	59

Tabelle 26 Umsätze von Eigentumswohnungen

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

Stadtteil	Art	Anzahl Kauffälle	Ø Kaufpreis [€/m ² Wfl.]	Preisspanne [€/m ²]			Ø Wohnfl. [m ²]
					bis		
Warnemünde, Hohe Düne	Erstverkäufe	55	3.594	1.653	bis	5.913	88,4
	Umwandlungen	3	4.782	3.826	bis	6.425	81,2
	Weiterverkäufe	25	3.399	1.637	bis	5.859	71,1
Stadtmitte	Erstverkäufe	39	3.615	1.076	bis	5.729	96,0
	Umwandlungen	4	1.806	1.610	bis	2.217	76,1
	Weiterverkäufe	52	2.313	1.137	bis	3.934	69,3
Kröpeliner-Tor-Vorstadt	Erstverkäufe	11	4.288	2.699	bis	5.999	98,3
	Umwandlungen	17	2.087	1.358	bis	3.147	62,7
	Weiterverkäufe	57	2.128	1.225	bis	3.760	60,5
Hansaviertel	Erstverkäufe	1	4.927	--	bis	--	104,7
	Umwandlungen	44	1.509	1.296	bis	2.186	51,0
	Weiterverkäufe	21	2.029	1.382	bis	3.561	71,7
Reutershagen	Erstverkäufe	2	2.891	2.863	bis	2.919	98,4
	Umwandlungen	65	1.497	1.326	bis	1.675	57,9
	Weiterverkäufe	35	1.752	790	bis	2.400	53,9
Südstadt	Umwandlungen	34	1.486	1.358	bis	1.595	57,6
	Weiterverkäufe	14	2.085	1.100	bis	3.093	63,5
Gehlsdorf	Weiterverkäufe	6	2.509	1.809	bis	3.524	96,2
Dierkow, Toitenwinkel – konventionelle Bauweise	Weiterverkäufe	11	1.284	516	bis	1.741	72,3
Dierkow, Toitenwinkel - Industrieller Wohnungsbau	Weiterverkäufe	24	890	604	bis	1.270	58,5
Lütten Klein, Groß Klein, Evershagen, Schmarl, Lichtenhagen – konventionelle Bauweise	Erstverkäufe	14	2.538	2.245	bis	2.933	75,0
	Umwandlungen	23	2.557	1.266	bis	3.817	57,3
	Weiterverkäufe	4	1.645	1.481	bis	2.068	62,0
Lütten Klein, Groß Klein, Evershagen, Schmarl, Lichtenhagen – industrieller Wohnungsbau	Umwandlungen	11	1.358	1.223	bis	1.714	62,1
	Weiterverkäufe	10	1.245	565	bis	1.540	64,0

Tabelle 27 Verkäufe von Eigentumswohnungen in ausgewählten Gebieten

Der Wohnflächenpreis beim Verkauf von Eigentumswohnungen hängt nicht nur von der Art des Verkaufs ab. Ein wichtiges preisbestimmendes Kriterium ist auch die Wohnungsgröße. Die nachfolgende Auswertung zeigt die Abhängigkeit des Wohnflächenpreises von der Größe der

Eigentumswohnung. Zur Vergrößerung der Stichprobe wurde der Untersuchungszeitraum auf 2 Jahre ausgedehnt.

Stadtteil	Art	Ø Kaufpreise [€/m² Wfl.]				
		< 50 m²	51- 60 m²	61- 80 m²	81-100 m²	> 100 m²
Warnemünde, Hohe Düne	Erstverkäufe	--	3.635 (16)	3.601 (31)	3.614 (30)	3.579 (32)
	Umwandlungen	--	3.158 (2)	--	6.425 (1)	2.682 (2)
	Weiterverkäufe	3.049 (7)	3.521 (17)	4.005 (25)	4.087 (9)	3.367 (6)
Stadtmitte	Erstverkäufe	3.460 (1)	3.530 (10)	3.351 (14)	2.968 (18)	3.367 (39)
	Umwandlungen	1.492 (3)	1.697 (2)	1.377 (3)	2.158 (5)	2.462 (1)
	Weiterverkäufe	1.866 (37)	2.465 (7)	2.283 (30)	2.498 (9)	2.408 (22)
Kröpeliner-Tor-Vorstadt	Erstverkäufe	--	4.378 (1)	4.522 (3)	3.756 (4)	4.148 (8)
	Umwandlungen	1.580 (27)	1.499 (8)	1.419 (15)	1.977 (2)	2.939 (3)
	Weiterverkäufe	1.978 (51)	1.916 (16)	1.984 (30)	2.002 (11)	2.161 (7)
Hansaviertel	Erstverkäufe	--	--	--	--	4.927 (1)
	Umwandlungen	1.475 (45)	1.484 (21)	1.504 (19)	1.706 (1)	--
	Weiterverkäufe	1.685 (14)	1.929 (8)	2.018 (18)	1.671 (6)	2.154 (5)
Reutershagen	Erstverkäufe	--	--	2.550 (1)	2.641 (4)	2.562 (2)
	Umwandlungen	1.461 (55)	1.431 (27)	1.470 (42)	1.433 (4)	1.492 (1)
	Weiterverkäufe	1.536 (33)	1.640 (11)	1.749 (22)	--	--
Südstadt	Erstverkäufe	--	--	--	2.299 (1)	2.322 (10)
	Umwandlungen	1.406 (33)	1.405 (34)	1.473 (29)	--	1.425 (2)
	Weiterverkäufe	1.635 (6)	1.523 (10)	1.631 (5)	2.554 (6)	2.429 (1)
Gehlsdorf	Erstverkäufe	--	--	--	2.253 (1)	--
	Weiterverkäufe	1.556 (1)	1.809 (1)	2.403 (8)	2.459 (2)	2.323 (5)
Dierkow, Toitenwinkel – konventionelle Bauweise	Umwandlungen	--	--	--	1.287 (1)	--
	Weiterverkäufe	1.102 (5)	1.321 (16)	1.445 (6)	--	1.096 (3)
Dierkow, Toitenwinkel – industrieller Wohnungsbau	Weiterverkäufe	904 (7)	1.040 (9)	825 (19)	630 (2)	--
Lütten Klein, Groß Klein, Evershagen, Schmarl, Lichtenhagen – konventionelle Bauweise	Erstverkäufe	--	2.431 (5)	2.161 (3)	2.557 (9)	--
	Umwandlungen	2.198 (14)	3.382 (4)	2.482 (4)	2.615 (2)	1.897 (1)
	Weiterverkäufe	--	1.322 (3)	1.726 (5)	--	2.424 (1)
Lütten Klein, Groß Klein, Evershagen, Schmarl, Lichtenhagen – industrieller Wohnungsbau	Umwandlungen	1.280 (10)	1.268 (4)	1.266 (12)	1.280 (2)	--
	Weiterverkäufe	1.328 (1)	1.271 (6)	1.288 (10)	--	--

Tabelle 28 Ausgewählte Verkäufe von Eigentumswohnungen nach Wohnungsgröße

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

3.6.3 Teileigentum

Teileigentum spielt eine untergeordnete Rolle auf dem Markt des Wohnungs- und Teileigentums. Insgesamt wurden 25 Kauffälle durch die Geschäftsstelle im Berichtszeitraum registriert. Der Umsatz lag bei 6,3 Millionen Euro.

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

Teileigentumsart	Jahr	Anzahl Kauffälle	Umsatz [Mio €]	Ø Kauf- preis [€/m ² Nfl.]	Preisspanne [€/m ²]			Ø Nutzfl. [m ²]
						bis		
Büroräume	2016	2	0,136	1.011	952	bis	1.071	66,1
	2017	4	2,050	1.602	348	bis	2.378	286,9
Beherbergung	2016	5	0,933	3.144	2.701	bis	4.016	56,2
	2017	--	--	--	--	bis	--	--
Gewerberäume	2016	5	1,032	1.112	488	bis	2.289	267,7
	2017	5	1,004	1.654	1.052	bis	2.488	126,8
Ladengeschäfte	2016	3	1,600	2.131	317	bis	4.678	248,0
	2017	2	0,795	2.327	637	bis	4.017	214,7

Tabelle 29 ausgewählte Verkäufe von Teileigentum

4 Für die Wertermittlung erforderliche Daten

4.1 Indexreihen

Entsprechend §11 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) sollen Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt mit Indexreihen erfasst werden. Indexreihen können insbesondere für Bodenpreise, Preise für Eigentumswohnungen sowie Preise für Einfamilienhäuser abgeleitet werden. Zur Glättung der Indexreihen werden für die Ableitung der einzelnen Indizes gleitende Durchschnitte unter Heranziehung des Vorgänger- und Nachfolgewertes ermittelt.

Bodenpreisindexreihe für den individuellen Wohnungsbau

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

Die hier abgeleitete Indexreihe Bodenpreise enthält folgende Selektionskriterien:

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

Indexreihe Wohnungseigentum

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

Indexreihe Einfamilienhäuser

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

Die hier abgeleitete Indexreihe Einfamilienhäuser enthält folgende Selektionskriterien:

1. geeignete Kauffälle zu bebauten Einfamilienhausgrundstücken
2. Kaufpreise > 50.000,-€
3. Wohnflächengröße von 50 m² bis 240 m²
4. Grundstücksflächengröße von 100 m² bis 2.000 m²

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

Bodenpreisindexreihe für den individuellen Wohnungsbau

Wertetabelle:

Jahr	Anzahl Kauffälle	Summe Kaufpreise [€]	Summe Fläche [m ²]	Ø Grundstücksfläche [m ²]	Ø Preis [€/m ²]	gleitender Ø Preis [€/m ²]	Index
2001	398	20.785.855	238.134	598	87,3	85,3	64,53
2002	254	12.980.669	155.721	613	83,4	83,8	63,37
2003	337	14.686.832	181.970	540	80,7	89,0	67,32
2004	191	11.515.499	111.854	586	103,0	96,2	72,77
2005	188	11.937.491	113.739	605	105,0	100,5	76,00
2006	69	4.651.171	49.714	720	93,6	98,9	74,80
2007	72	4.984.055	50.777	705	98,2	101,5	76,79
2008	69	5.001.671	44.320	642	112,9	110,0	83,22
2009	75	5.532.767	46.469	620	119,1	122,1	92,39
2010	286	23.857.822	177.354	620	134,5	132,2	100,00
2011	255	23.798.060	166.355	652	143,1	135,1	102,21
2012	115	9.075.776	71.003	617	127,8	133,2	100,71
2013	51	4.932.044	38.357	752	128,6	137,9	104,28
2014	46	5.971.399	37.988	826	157,2	171,3	129,59
2015	85	14.278.286	62.565	736	228,2	203,1	153,65
2016	39	5.632.773	25.145	645	224,0	233,9	176,92
2017	23	3.328.219	13.340	580	249,5	236,8	179,07

Tabelle 30 Bodenpreisindex für baureifes Land für individuelle Wohnnutzung

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

unbebaute Grundstücke - baureifes Land für individuelle Wohnnutzung

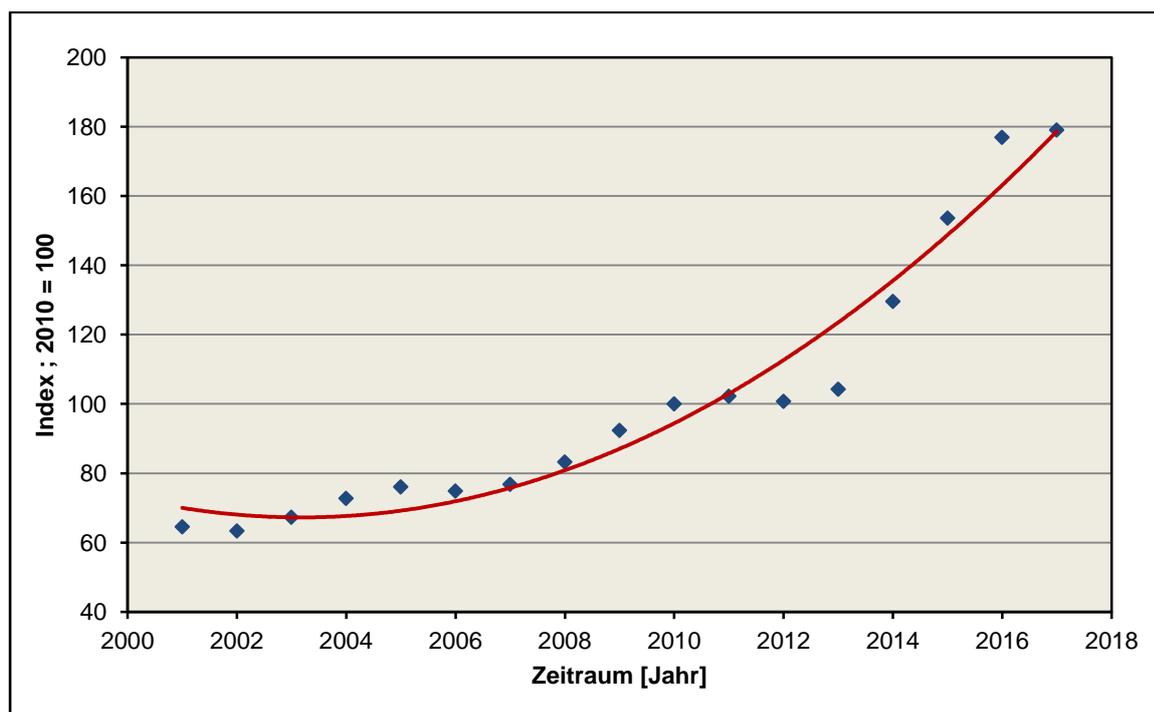


Abb. 19 Bodenpreisindex für baureifes Land für individuelle Wohnnutzung

Bodenpreisindexreihe für den gewerblichen Wohnungsbau

Wertetabelle:

Jahr	Anzahl Kauffälle	Summe Kaufpreise [€]	Summe Fläche [m ²]	Ø Grundstücksfläche [m ²]	Ø Preis [€/m ²]	gleitender Ø Preis [€/m ²]	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	205,8	139,05
2017	37	25.164.725	96.043	2.401	262,0	233,1	156,99

Tabelle 31 Bodenpreisindex für baureifes Land für gewerbliche Wohnnutzung

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

unbebaute Grundstücke - baureifes Land für gewerbliche Wohnnutzung

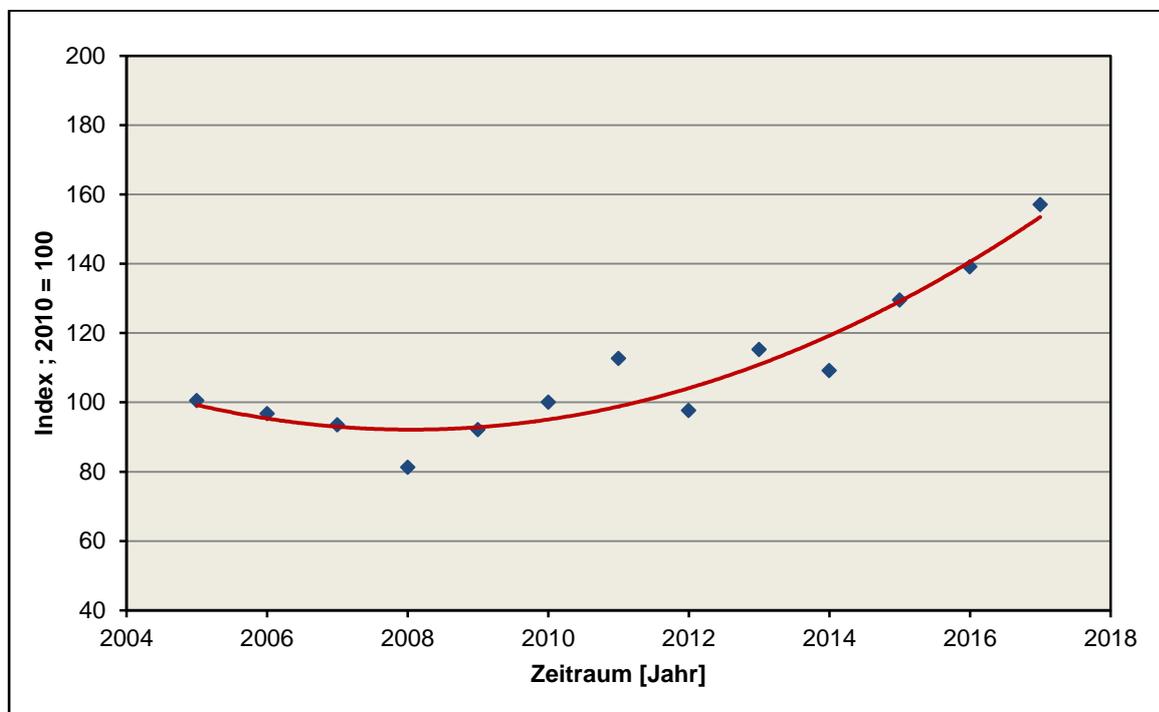


Abb. 20 Bodenpreisindex für baureifes Land für gewerbliche Wohnnutzung

Bodenindexreihe für gewerbliche Nutzung

Wertetabelle:

Jahr	Anzahl Kauffälle	Summe Kaufpreise [€]	Summe Fläche [m ²]	Ø Grund- stücks- fläche [m ²]	Ø Preis [€/m ²]	gleiten- der Ø Preis [€/m ²]	Index
2001	18	2.413.308	155.940	8.663	15,48	19,72	84,4
2002	24	1.697.999	70.861	2.953	23,96	22,66	97,0
2003	12	1.866.522	65.391	5.449	28,54	24,49	104,9
2004	12	3.037.773	144.810	12.068	20,98	27,34	117,0
2005	3	1.801.020	55.416	18.472	32,50	26,14	111,9
2006	16	3.452.839	138.416	8.651	24,95	25,60	109,6
2007	21	5.556.484	286.969	13.665	19,36	21,21	90,8
2008	9	3.162.089	163.544	18.172	19,33	18,87	80,8
2009	14	3.874.648	216.226	15.445	17,92	22,00	94,2
2010	18	5.902.098	205.254	11.403	28,76	23,36	100,0
2011	12	721.648	30.829	2.569	23,41	26,26	112,4
2012	14	2.155.928	80.957	5.783	26,63	27,24	116,6
2013	16	3.146.941	99.312	6.207	31,69	31,53	135,0
2014	18	2.528.814	69.713	3.873	36,27	35,53	152,1
2015	16	3.417.992	88.475	5.530	38,63	44,09	188,7
2016	19	12.710.079	221.622	11.664	57,35	51,42	220,1
2017	16	4.357.150	74.757	4.672	58,28	57,82	247,5

Tabelle 32 Indexreihe unbebaute Gewerbegrundstücke

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

unbebaute Gewerbegrundstücke

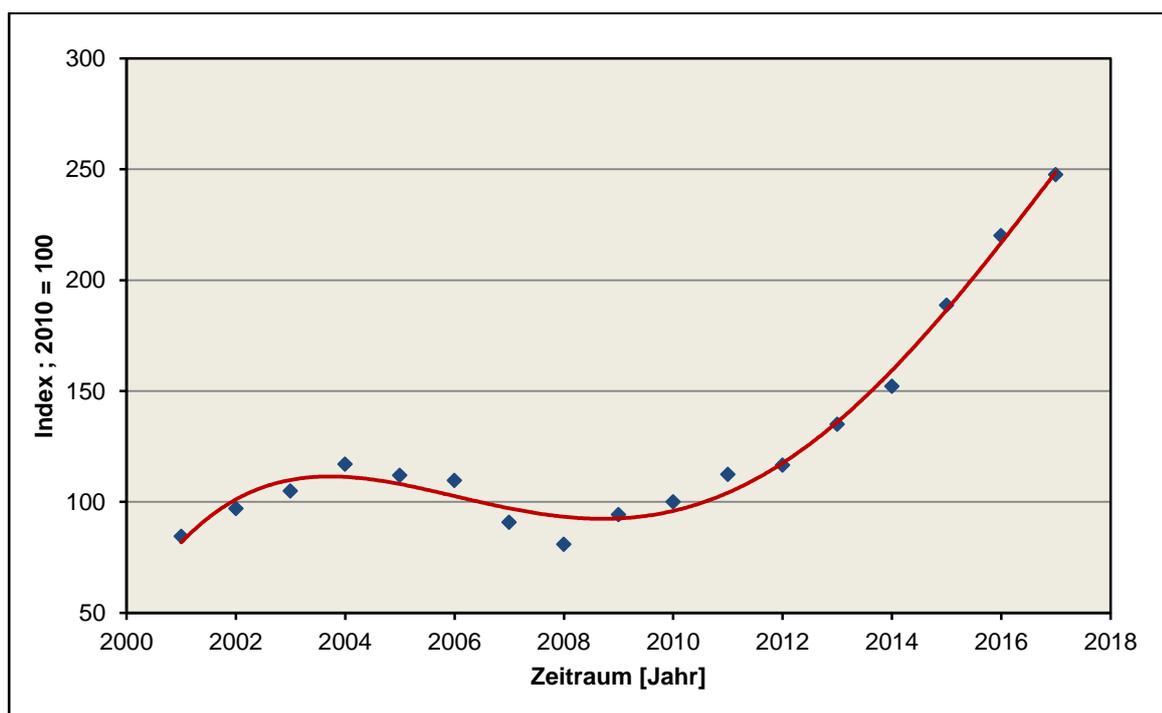


Abb. 21 Indexreihe unbebaute Gewerbegrundstücke

Indexreihe Wohnungseigentum

Wertetabelle:

Jahr	Anzahl Kauffälle	Summe Kaufpreise [€]	Ø Kaufpreis je Wohnung [€]	Ø Wohnfläche [m ²]	Ø Preis [€/m ²]	gleitender Ø Preis [€/m ²]	Index
2001	382	39.083.340	102.312	69,70	1.468	1.482	86,11
2002	350	40.342.026	115.263	77,06	1.496	1.456	84,63
2003	387	38.199.340	98.706	70,24	1.405	1.416	82,26
2004	189	19.280.622	102.014	75,80	1.346	1.422	82,61
2005	274	32.778.641	119.630	79,04	1.514	1.470	85,44
2006	197	22.616.687	114.806	74,00	1.551	1.555	90,39
2007	298	32.925.355	110.488	69,00	1.601	1.631	94,79
2008	293	39.867.216	136.066	78,15	1.741	1.666	96,80
2009	399	51.187.604	128.290	77,52	1.655	1.697	98,59
2010	370	46.813.195	126.522	74,70	1.694	1.721	100,00
2011	540	76.525.465	141.714	78,13	1.814	1.828	106,23
2012	526	75.613.721	143.752	72,73	1.976	1.978	114,95
2013	581	90.184.888	155.224	72,39	2.144	2.112	122,74
2014	516	84.157.487	163.096	73,61	2.216	2.253	130,90
2015	606	105.589.991	174.241	72,68	2.397	2.274	132,12
2016	668	100.435.467	150.352	68,10	2.208	2.376	138,10
2017	608	101.325.222	166.653	66,03	2.524	2.366	137,48

Tabelle 33 Indexreihe für Eigentumswohnungen

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

Eigentumswohnungen

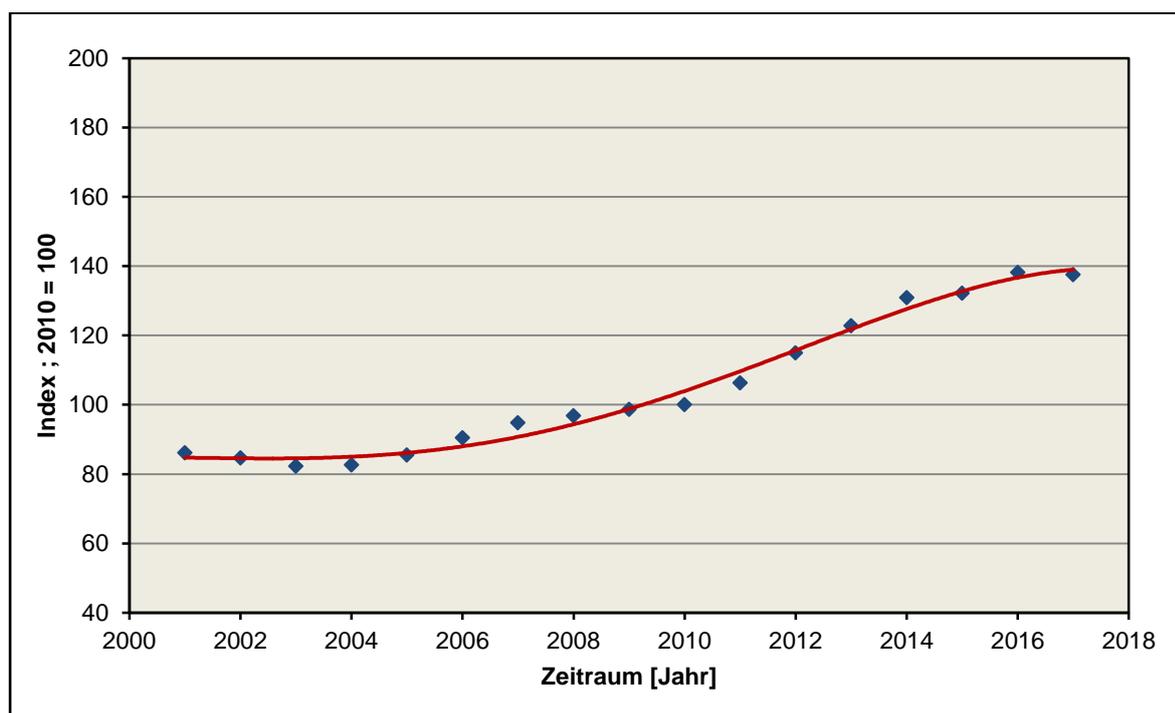


Abb. 22 Indexreihe für Eigentumswohnungen

Indexreihe Einfamilienhäuser

Wertetabelle:

Jahr	Anzahl Kauffälle	Summe Kaufpreise [€]	Ø Kaufpreis je Einfamilienhaus [€]	Summe Wohnfläche [m²]	Ø Wohnfläche [m²]	Ø Preis [€/m²]	gleitender 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	2.061	131,25
2016	155	45.251.669	291.946	20.226	130,49	2.237	2.197	139,87
2017	145	47.556.825	327.978	19.848	136,88	2.396	2.317	147,52

Tabelle 34 Indexreihe Einfamilienhäuser

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

bebaute Einfamilienhausgrundstücke (Grundstück und Gebäude)

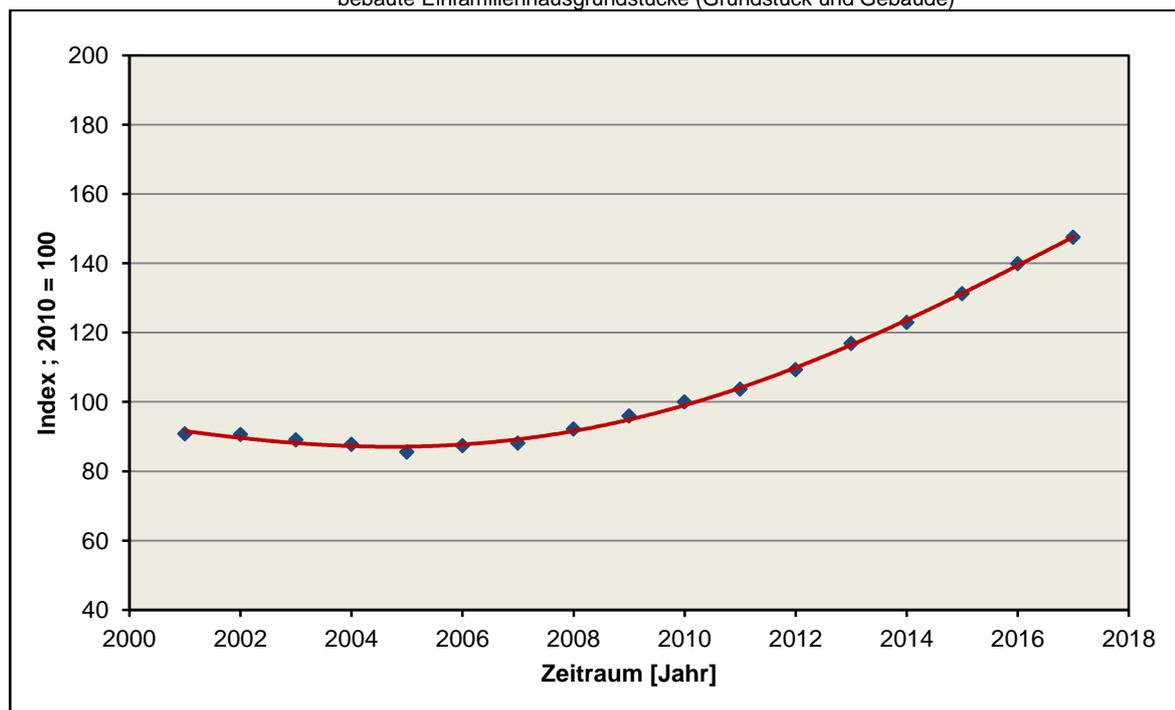


Abb. 23 Indexreihe Einfamilienhäuser

4.2 Mittlere Liegenschaftszinssätze in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock

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

Nach § 14 Abs. 3 der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Liegenschaftszinssatz auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens abzuleiten.

In der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock wurden anhand der geführten Kaufpreissammlung und deren Kaufpreismaterial der Jahre 2016/2017, 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. Die Anpassung an die konjunkturelle Entwicklung wurde durch Anwendung der Anpassungsfaktoren nach Punkt 4.1 des Grundstücksmarktberichtes vorgenommen.

Grundlage der Ertragswertermittlung bei allen Objekten bildeten die von den Eigentümern angegebenen Netto-Kaltnieten. Für den Ansatz der Bewirtschaftungskosten wurden die Vorgaben entsprechend der Ertragswertrichtlinie vom 12. November 2015, Anlage 1 verwendet.

Bei der Selektion der Kauffälle aus der Kaufpreissammlung wurden folgende Auswahlkriterien angewendet:

Untersuchungszeitraum:	die letzten zwei Geschäftsjahre
Teilmarkt:	Bebaute Grundstücke, Eigentumswohnungen, keine Erbbaurechte
Geschäftsverkehr:	gewöhnlicher Geschäftsverkehr
Objektzustand:	keine unsanierten Objekte
Gebäudewert:	größer Null
Liegenschaftszinssatz:	größer 0,5

Die selektierten Kauffälle wurden einem Ausreißertest mit der 2-fachen Standardabweichung unterzogen. Insgesamt standen für die Auswertung 437 Kauffälle zur Verfügung.

Liegenschaftszinssätze aus den Jahren 2016 bis 2017				
Objektart	Anzahl	Mittelwert [%]	Spanne [%]	Kaltmiete [€/m²]
Eigentumswohnungen				
Stadtmitte	34	2,4	0,5 – 4,2	6,2 – 10,0
Kröpeliner-Tor-Vorstadt, Hansaviertel	116	1,9	0,6 – 3,1	5,6 – 9,6
Südstadt, Brinckmansdorf, Biestow, Gehlsdorf, Reutershagen, Gartenstadt, Dierkow –West, Dierkow-Ost	123	2,4	1,3 – 3,5	5,1 – 9,9
Dierkow-Neu, Toitenwinkel	23	4,8	2,9 – 7,0	4,4 – 8,9
Lütten Klein, Groß Klein, Evershagen, Schmarl, Lichtenhagen	14	3,8	2,6 – 4,7	5,7 – 8,9
Warnemünde, Diedrichshagen, Hohe Düne, Markgrafenheide	6	1,7	0,8 – 3,1	6,4 – 10,1
Mehrfamilienhäuser				
Stadtmitte	14	3,7	3,0 – 4,4	5,2 – 9,5
Kröpeliner-Tor-Vorstadt, Hansaviertel	32	2,8	0,7 – 4,8	6,2 – 9,3
Südstadt, Brinckmansdorf, Biestow, Gehlsdorf, Reutershagen, Gartenstadt, Dierkow –West, Dierkow-Ost	5	3,1	1,8 – 4,5	3,2 – 8,7
Dierkow-Neu, Toitenwinkel	4	4,5	3,8 – 5,1	4,4 – 7,6
Lütten Klein, Groß Klein, Evershagen, Schmarl, Lichtenhagen	1	4,4	--	4,9
Warnemünde, Diedrichshagen, Hohe Düne, Markgrafenheide	1	2,8	--	9,1
Einfamilienhäuser	14	3,2	1,2 – 5,2	5,2 – 10,0
Wohn- und Geschäftshäuser	29	3,5	1,8 – 5,2	5,4 – 23,0
Büro- und Verwaltungsgebäude	6	3,8	2,2 – 6,2	4,4 – 11,4
Gewerbeobjekte	7	4,9	1,5 – 10,9	3,5 – 22,5
Objekte des Einzelhandels	8	3,4	1,7 - 6,0	6,7 – 22,8

Tabelle 35 Liegenschaftszinssätze in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock 2016 - 2017

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 2015 bis 2017					
Objektart	Bereich	Baujahr	Anzahl	Spanne [€/m ² Wfl.]	Mittelwert [€/m ² Wfl.]
Einfamilienhaus (318 Objekte nicht unterkellert und 122 Objekte unterkellert /teilunterkellert)	Stadt Rostock (ohne Warnemünde)	vor 1990 - unsaniert	14	1.199 – 2.857	1.706
		vor 1990 - saniert	136	1.064 – 4.478	2.198
		nach 1990	290	1.000 – 3.702	2.206
	Warnemünde	vor 1990 - saniert	6	3.417 – 6.232	4.576
	Warnemünde	nach 1990	2	3.642 – 4.243	3.943
	Biestow	nach 1990	18	1.240 – 2.837	2.049
	Diedrichshagen	vor 1990 - saniert	3	1.138 – 2.134	1.822
	Diedrichshagen	nach 1990	19	1.807 – 3.636	2.451
	Kassebohm	nach 1990	37	1.724 – 3.456	2.276
	Evershagen	nach 1990	12	1.715 – 2.915	2.157
	Lichtenhagen/ Lütten Klein	vor 1990 - saniert	5	1.353 – 1.903	1.555
	Lichtenhagen/ Lütten Klein	nach 1990	48	1.392 – 3.481	2.148
	Reutershagen	vor 1990 - saniert	19	1.445 – 3.275	2.386
	Reutershagen	nach 1990	7	2.031 – 3.095	2.640
	Gehlsdorf	vor 1990 - saniert	4	2.432 – 2.955	2.632
	Gehlsdorf	nach 1990	36	1.554 – 3.339	2.180
	Dierkow	vor 1990 - saniert	24	1.425 – 3.052	2.125
	Dierkow	nach 1990	2	–	2.292
	Alt Bartelsdorf	nach 1990	8	1.667 – 2.579	2.190
Mehrfamilienhaus (7 Objekte nicht unterkellert und 98 Objekte unterkellert /teilunterkellert)	Stadt Rostock (ohne Warnemünde)	vor 1990 - unsaniert	14	278 – 1.571	901
		vor 1990 - saniert	73	980 – 3.077	1.595
		nach 1990	14	1.119 – 2.896	1.782
	Warnemünde	vor 1990 - unsaniert	1	–	803
		vor 1990 - saniert	3	2.025 – 2.520	2.288
		nach 1990	–	–	–
Wohn- und Geschäftshaus (5 Objekte nicht unterkellert und 51 Objekte unterkellert /teilunterkellert)	Stadt Rostock (ohne Warnemünde)	vor 1990 - unsaniert	–	–	–
		vor 1990 - saniert	41	945 – 4.373	1.672
		nach 1990	11	994 – 5.384	1.880
	Warnemünde	vor 1990 - unsaniert	–	–	–
		vor 1990 - saniert	3	1.862 – 4.524	2.836
		nach 1990	1	–	1.771

Tabelle 36 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 2015 bis 2017			
Objektart	Baujahr	Anzahl	Spanne von – bis Rohertragsfaktor *
Einfamilienhaus	vor 1990 - saniert	2	16,6 – 33,4 25,0 -fache
	nach 1990	22	14,9 – 26,9 21,5 -fache
Mehrfamilienhaus	vor 1990 - saniert	81	5,7 – 24,3 16,7 -fache
	nach 1990	10	13,3 – 18,6 16,7 -fache
Wohn- und Geschäftshaus	vor 1990 - saniert	35	9,1 – 25,1 16,1 -fache
	nach 1990	6	11,3 – 20,5 15,7 -fache

Tabelle 37 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 den Kaufzeitpunkt entsprechend Punkt 4.1 und 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 Bodenwert-niveau (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	1,30	1,34	1,07	1,41	1,49
110.000	1,27	1,31	1,06	1,38	1,46
120.000	1,25	1,29	1,06	1,35	1,43
130.000	1,23	1,27	1,06	1,32	1,41
140.000	1,21	1,25	1,05	1,29	1,38
150.000	1,19	1,23	1,05	1,27	1,36
160.000	1,17	1,21	1,05	1,25	1,34
170.000	1,16	1,20	1,04	1,23	1,33
180.000	1,14	1,18	1,04	1,21	1,31
190.000	1,13	1,17	1,04	1,19	1,29
200.000	1,11	1,16	1,03	1,18	1,28
220.000	1,09	1,14	1,03	1,15	1,25
240.000	1,07	1,12	1,03	1,12	1,23
260.000	1,05	1,10	1,02	1,10	1,21
280.000	1,03	1,08	1,02	1,08	1,19
300.000	1,02	1,06	1,02	1,06	1,17
330.000	1,00	1,04	1,01	1,03	1,15
360.000	0,98	1,02	1,01	1,01	1,12
390.000	0,96	1,01	1,00	0,99	1,10
420.000	0,94	0,99	1,00	0,97	1,09
460.000	0,93	0,97	1,00	0,95	1,06
500.000	0,91	0,96	0,99	0,92	1,05
550.000	0,89	0,94	0,99	0,90	1,02
600.000	0,87	0,92	0,98	0,88	1,00
Anzahl	30	336	18	302	37
a	16,983	15,031	1,810	28,998	18,669
b	-0,223	-0,210	-0,046	-0,263	-0,220

Tabelle 38 Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

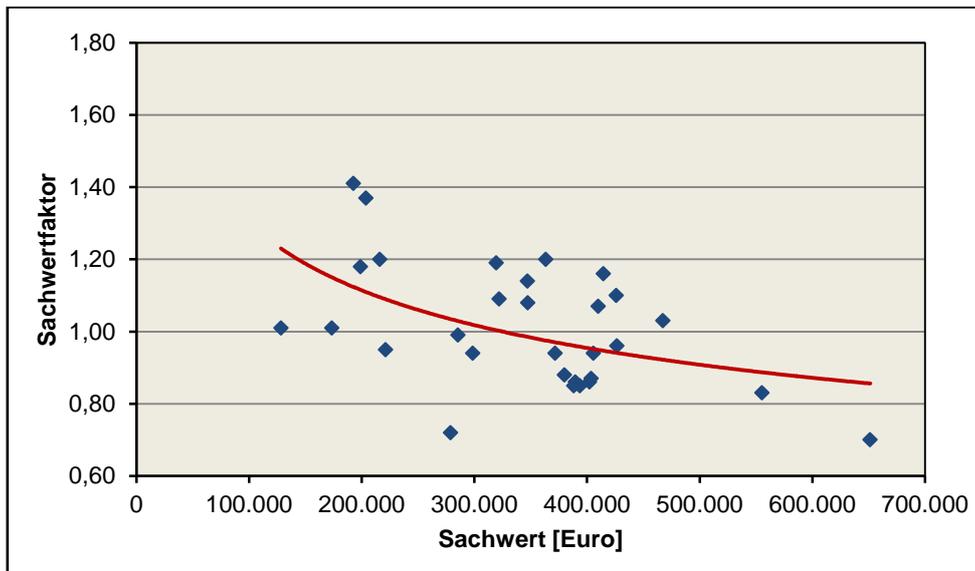


Abb. 24 Sachwertfaktoren küstennaher Bereich

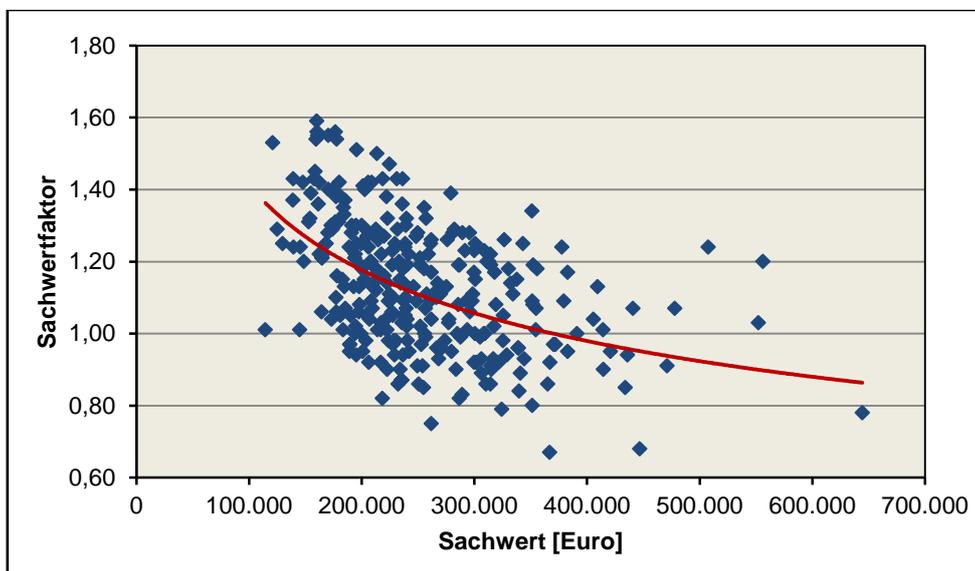


Abb. 25 Sachwertfaktoren innerstädtischer Bereich

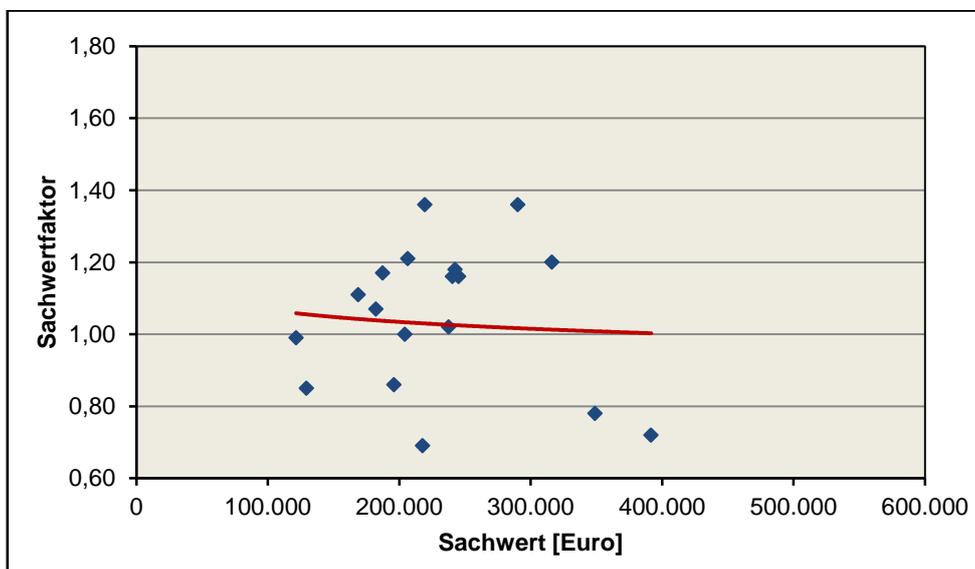


Abb. 26 Sachwertfaktoren innerstädtisch kleiner 100 €/m² BRW

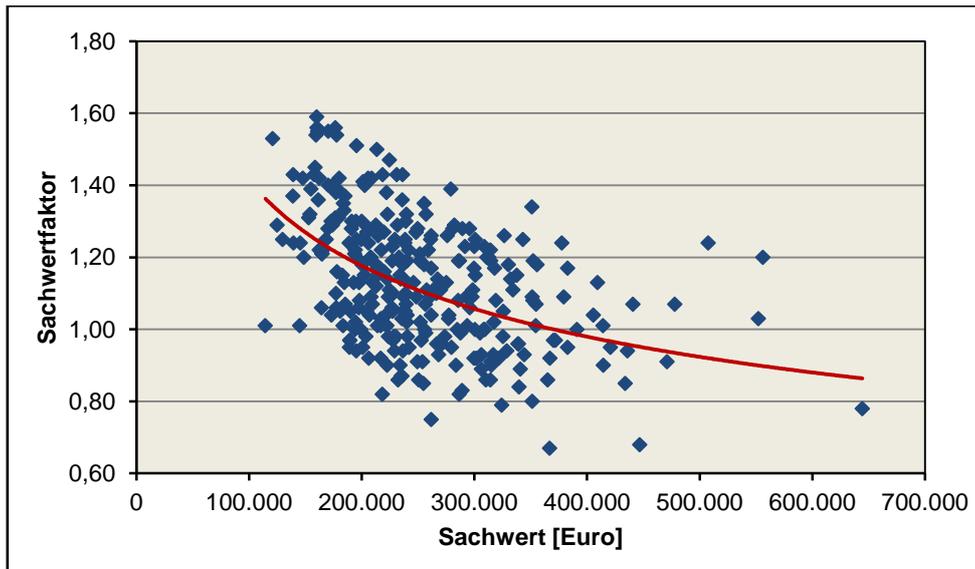


Abb. 27 Sachwertfaktoren innerstädtisch von 100 bis 200 €/m² BRW

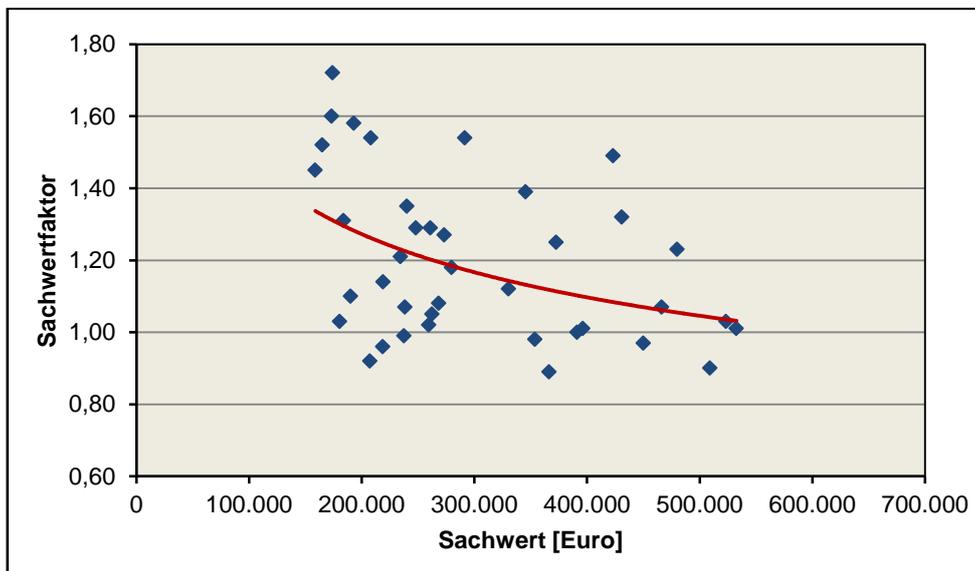


Abb. 28 Sachwertfaktoren innerstädtisch ab 200 €/m² BRW

4.5 Umrechnungskoeffizienten f. gleichartige Baugrundstücke, ohne küstennahen Bereich

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

Für die Untersuchung wurde die Kaufpreissammlung nach folgenden Kriterien untersucht:

Vertragsart: Kaufverträge, keine ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnisse
 Betrachtungszeitraum: 2015 bis 2017
 Teilmarkt: Verkäufe von Grundstücken für Ein- und Zweifamilienhäusern
 Grundstücksgröße: 200 m² bis 2.000 m²
 Anzahl Bauplätze: 1
 Sonstiges: keine Arrondierungsflächen, Flächen nur reine Baulandqualität

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

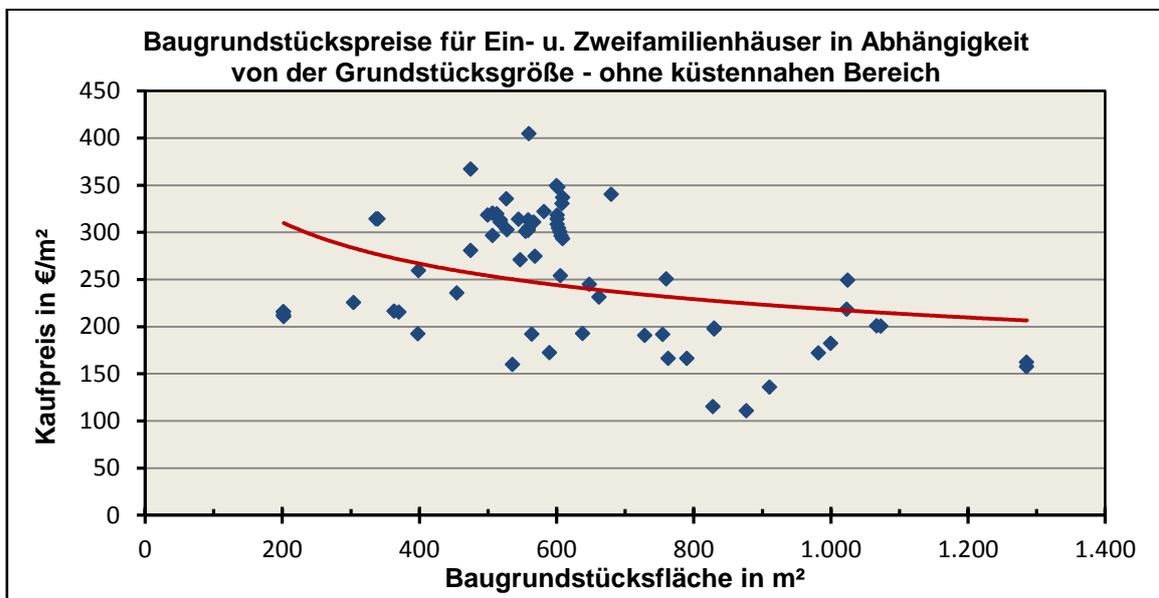


Abb. 29 Abhängigkeit Kaufpreis von Grundstücksgröße

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

Umrechnungskoeffizienten										
Fläche [m ²]	200	300	400	500	600	700	800	1000	1200	1500
Koeffizient	1,27	1,16	1,09	1,04	1,00	0,97	0,94	0,89	0,86	0,82

Tabelle 39 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 = 1,16

- Umrechnungskoeffizient für 400m² = 1,09

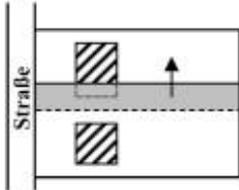
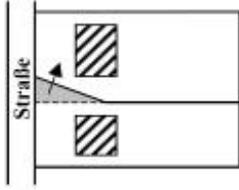
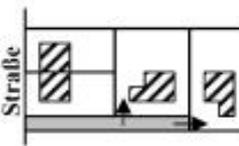
$$\text{spezifischer Bodenwert} = 150,-\text{€/m}^2 \times \frac{1,16}{1,09} = 150,-\text{€/m}^2 \times 1,06 = 160,-\text{€/m}^2$$

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 Hanse- und Universitätsstadt Rostock 2013 - 2017				
Art der unselbständigen Teilfläche	Anzahl Kauffälle	Ø Grundstücksgröße bzw. Größenspanne	Ø Preis bzw. Preisspanne in % des Bodenrichtwertes	Standardabweichung des Ø Preises
Baurechtlich notwendige Flächen, oder zur baulichen Erweiterung, oder Bereinigung eines baurechts-widrigen Zustandes (z.B. Überbau) 	84	119 m ² 2 m ² - 554 m ²	79 % 24 % - 132 %	28 %
Seitlich gelegene Flächen bzw. andere als Stellplatz geeignete Flächen 	51	301 m ² 4 m ² - 1.212 m ²	63 % 1 % - 134 %	36 %
Private Erschließungsflächen 	35	106 m ² 4 m ² - 342 m ²	72 % 30 % - 108 %	23 %

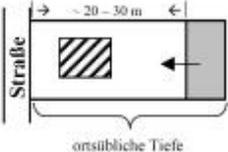
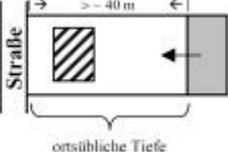
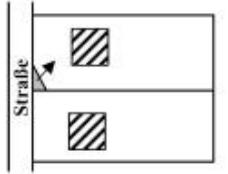
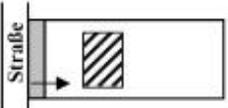
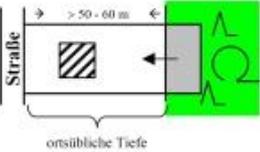
Art der unselbständigen Teilfläche	Anzahl Kauffälle	Ø Grundstücksgröße bzw. Größenspanne	Ø Preis bzw. Preisspanne in % des Bodenrichtwertes	Standardabweichung des Ø Preises
<p>Garten- u. Hinterland in Innenbereichslagen bei <u>wenig/kaum</u> vorhandenem Garten-/Hinterland</p> 	15	206 m ² 24 m ² - 527 m ²	49 % 29 % - 86 %	19 %
<p>Garten- u. Hinterland in Innenbereichslagen bei <u>ausreichend</u> vorhandenem Garten-/Hinterland</p> 	24	139 m ² 16 m ² - 198 m ²	30 % 14 % - 80 %	12 %
<p>Sonstige Teilflächen / andere nicht als Stellplatz geeignete Flächen</p> 	22	191 m ² 8 m ² - 777 m ²	36 % 1 % - 75 %	21 %
<p>Kauf von Teilflächen als Vorgartenfläche, Rückkauf von Verkehrsfläche zum Hausgrundstück</p> 	33	73 m ² 13 m ² - 161 m ²	30 % 10 % - 56 %	17 %
<p>Garten-/Hinterland aus land- u. forstwirtschaftlichen Grundstücken</p> 	9 <small>* abweichender Zeitraum 2009-2013</small>	1.000 m ² 509 m ² - 1.900 m ²	6 % 2 % - 18 %	6 %
<p>Flächen zur Verbreiterung einer bestehenden Straße – geringer Eingriff (Ankauf durch den Straßenbaulastträger)</p> 	23	142 m ² 3 m ² - 507 m ²	48 % 3 % - 117 %	37 %

Tabelle 40 Zu- und Abschlüge 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 2011 bis 2017 rund 1.503 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 860 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 Hanse- und Universitätsstadt Rostock			
Stadtteil	Wohnfläche [m ²]	Ø mittlerer Ausstattungsstandard [€/m ²]	
Warnemünde	bis 50 (Ø 39 m ²)	Mittelwert Spanne	7,80 6,19 – 10,85 (16*)
	51 - 100 (Ø 70 m ²)	Mittelwert Spanne	8,64 7,14 – 13,25 (79*)
Stadtmitte	bis 50 (Ø 41 m ²)	Mittelwert Spanne	9,23 7,00 – 13,38 (123*)
	51 - 100 (Ø 69 m ²)	Mittelwert Spanne	8,55 6,92 – 10,88 (140*)
	>100 (Ø 119 m ²)	Mittelwert Spanne	7,12 6,92 – 14,28 (20*)
Kröpeliner-Tor-Vorstadt	bis 50 (Ø 43 m ²)	Mittelwert Spanne	8,77 7,26 – 10,75 (37*)
	51 - 100 (Ø 68 m ²)	Mittelwert Spanne	8,07 7,00 – 10,75 (26*)
	>100 (Ø 124 m ²)	Mittelwert Spanne	7,52 6,03 – 9,94 (28*)
Hansaviertel	bis 50 (Ø 44 m ²)	Mittelwert Spanne	6,83 5,94 – 9,14 (26*)
	51 - 100 (Ø 66 m ²)	Mittelwert Spanne	6,76 6,02 – 8,98 (68*)
Reutershagen	bis 50 (Ø 44 m ²)	Mittelwert Spanne	7,08 6,14 – 9,24 (28*)
	51 - 100 (Ø 66 m ²)	Mittelwert Spanne	6,91 6,00 – 10,16 (38*)
	>100 (Ø 118 m ²)	Mittelwert Spanne	7,54 6,56 – 10,13 (28*)
Südstadt	bis 50 (Ø 39 m ²)	Mittelwert Spanne	8,33 6,06 – 12,80 (46*)
	51 - 100 (Ø 66 m ²)	Mittelwert Spanne	7,54 6,00 – 10,01 (178*)
	>100 (Ø 121 m ²)	Mittelwert Spanne	6,77 6,00 – 8,11 (23*)
Gehlsdorf	bis 50 (Ø 46 m ²)	Mittelwert Spanne	6,48 5,80 – 7,33 (5*)
	51 - 100 (Ø 74 m ²)	Mittelwert Spanne	7,12 6,04 – 9,02 (28*)
	>100 (Ø 121 m ²)	Mittelwert Spanne	7,64 6,22 – 8,87 (18*)
Dierkow, Toitenwinkel (Industrieller Wohnungsbau)	bis 50 (Ø 35 m ²)	Mittelwert Spanne	5,61 4,00 – 7,81 (116*)
	51 - 100 (Ø 62 m ²)	Mittelwert Spanne	4,96 4,00 – 7,24 (80*)
Lütten Klein, Groß Klein, Evershagen, Schmarl, Lichtenhagen (Industrieller Wohnungsbau)	bis 50 (Ø 43 m ²)	Mittelwert Spanne	5,40 4,00 – 7,46 (192*)
	51 - 100 (Ø 65 m ²)	Mittelwert Spanne	4,71 4,00 – 6,00 (160*)

Tabelle 41 Übersicht über Nettokaltmieten für nicht preisgebunden Wohnraum

Mieten für Ladengeschäfte für einige Bereiche der Hanse- und Universitätsstadt Rostock (ohne Supermärkte)			
Stadtteil	Ladengröße [m²]	Monatsmiete [€/m²]	
Stadtmitte (Innenstadt-Verkaufsmeile)	bis 200 (Ø 91 m ²)	Mittelwert Spanne	46,73 22,53 – 75,00 (67*)
	ab 200 (Ø 932 m ²)	Mittelwert Spanne	25,61 7,43 – 46,16 (38*)
KTV, Hansaviertel	bis 200 (Ø 89 m ²)	Mittelwert Spanne	13,21 4,79 – 30,00 (36*)
	ab 200 (Ø 1 072 m ²)	Mittelwert Spanne	10,23 9,15 – 12,11 (8*)
Südstadt Brinckmansdorf Gehlsdorf Reutershagen	bis 200 (Ø 70 m ²)	Mittelwert Spanne	25,12 10,58 – 46,92 (18*)
	ab 200 (Ø 343 m ²)	Mittelwert Spanne	13,31 3,64 – 34,52 (12*)
Dierkow Toitenwinkel	bis 200 (Ø 111 m ²)	Mittelwert Spanne	8,52 5,32 – 10,54 (10*)
	ab 200 (Ø 449 m ²)	Mittelwert Spanne	7,75 5,44 – 9,50 (4*)
Lütten Klein, Groß Klein, Evershagen, Schmarl, Lichtenhagen	bis 200 (Ø 71 m ²)	Mittelwert Spanne	13,23 5,61 – 33,77 (73*)
	ab 200 (Ø 549 m ²)	Mittelwert Spanne	12,33 5,00 – 26,47 (13*)
Warnemünde	bis 400 (Ø 120 m ²)	Mittelwert Spanne	18,81 7,41 – 52,72 (18*)

Tabelle 42 Mieten für Ladengeschäfte

Monatsmieten für PKW-Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen für einige Bereiche der Hanse- und Universitätsstadt Rostock			
Stadtteil	Nutzungsart	Monatsmiete [€]	
Schmarl, Lichtenhagen, Groß Klein, Toitenwinkel und Dierkow	Stellplatz	Mittelwert Spanne	17,00 10,00 – 35,00 (77*)
Toitenwinkel	Tiefgaragenstellplatz	Mittelwert Spanne	38,00 20,00 – 77,00 (73*)
Stadtmitte, Warnemünde, Gehlsdorf, Biestow, Hansaviertel, Reutershagen, Südstadt und KTV	Stellplatz	Mittelwert Spanne	28,00 10,00 – 80,00 (269*)
Stadtmitte und KTV, Reutershagen, Südstadt und Warnemünde	Tiefgaragenstellplatz	Mittelwert Spanne	53,00 30,00 – 108,00 (117*)
Stadtmitte, KTV, Hansaviertel, Warnemünde, Gehlsdorf, Toitenwinkel und Reutershagen	Garage	Mittelwert Spanne	53,00 12,50 – 90,00 (49*)

Tabelle 43 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 [€/m ²]		
		Mittelwert	Minimum	Maximum	Mittelwert	Minimum	Maximum
Gemeinnützigkeit	2	73	70	75	0,50	0,15	0,84
Kindergarten	2	50	50	50	3,90	3,60	4,20
Gewerbe	7	45	16	99	3,35	1,26	5,60
Produktion	2	59	29	88	4,13	3,45	4,80

Tabelle 44 Überblick über die Laufzeit und Höhe des Erbbauzins der letzten 5 Jahre

5.3 Zwangsversteigerungen

Im Berichtszeitraum wurden 6 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.

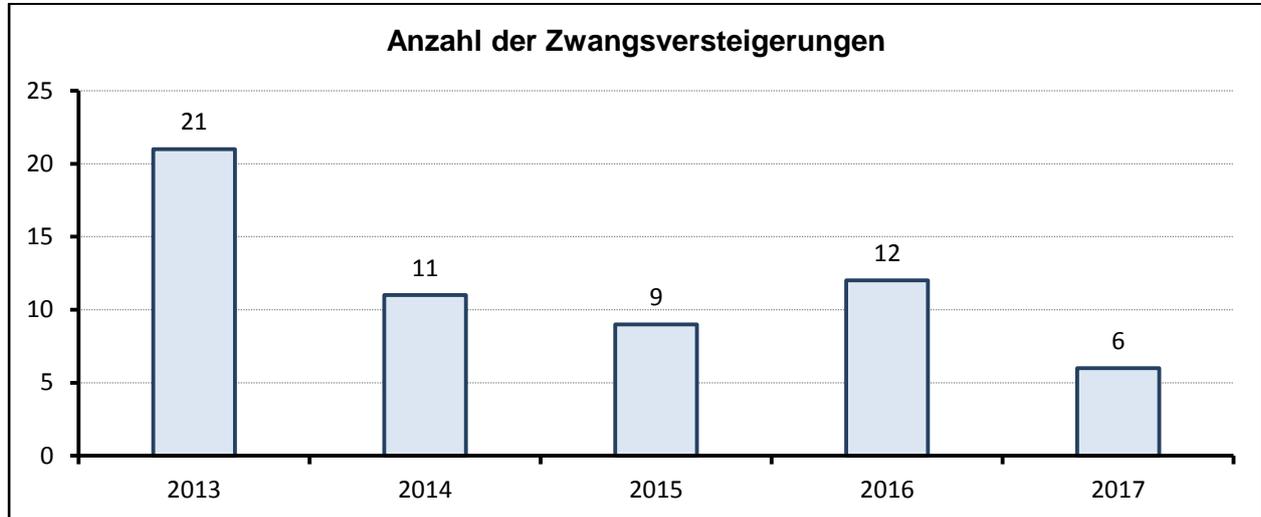


Abb. 30 Anzahl der Zwangsversteigerungen der letzten 5 Jahre

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	3	0,8	133	108	166
Unbebaute Grundstücke	2	0,4	314	94	533
Wohnungs- und Teileigentum	1	0,1	104	--	--

Tabelle 45 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, das 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			Geschosswohnungsbau			Dorfgebiete	Mischgebiete	Kerngebiete	Gewerbegebiete	Industriegebiete
	Einwohner in 1000	Zentralität	andere	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage					
Rostock	207	O		350	230	160	320	200	130	70	250	1.000	40	30
			Plattenbau	-	-	-	140	110	-	-	-	-	-	-
Warnemünde				950	520	240	880	450	300	-	-	1.500	60	30

Tabelle 46 Übersicht über Bodenrichtwert Typischer Orte

7 Zusammenfassung

Nach Auswertung der eingegangenen Kauffälle haben sich die Preise im Berichtsjahr 2017 in den Teilmärkten des Grundstücksmarktes im Bereich der kreisfreien Hanse- und Universitätsstadt 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. 8 % zum Vorjahr verringert.

Der Geldumsatz ist für das gesamte Berichtsjahr um rd. 48% gestiegen. Dieser Umsatzzuwachs ist in den Teilmärkten der bebauten Grundstücke und der unbebauten Baugrundstücken zu verzeichnen. Im Bereich des Wohnungs- und Teileigentums war ein leichter Umsatzrückgang 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 Hanse- und Universitätsstadt Rostock können Interessenten und Teilnehmer am Grundstücksmarkt sich über den Wert von bebauten und unbebauten Grundstücken durch

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

gegen Gebühr informieren.

Für folgende Leistungen werden entsprechend Kostenverordnung für Amtshandlungen der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und deren Geschäftsstellen (Gutachterausschusskostenverordnung-GAKostVO M-V) vom 12.07.2007 (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 Hanse- und Universitätsstadt Rostock werden vom Gutachter-ausschuss auf Antrag besondere Bodenrichtwerte ermittelt.

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

Auskünfte aus der Kaufpreissammlung

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

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

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

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

9 Abbildungsverzeichnis

Abb. 1 Übersicht der Ortsteile in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock mit küstennahen Bereich	9
Abb. 2 Verwaltungsübersicht Mecklenburg-Vorpommern	10
Abb. 3 Übersicht über Bevölkerungsentwicklung in Rostock ab 1990.....	11
Abb. 4 Altersstruktur der Bevölkerung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock	12
Abb. 5 Anzahl der Erwerbsvorgänge ab 2011	15
Abb. 6 Anzahl der Kauffälle	16
Abb. 7 Entwicklung Kauffallanzahl der wichtigsten Teilmärkte seit 1991	17
Abb. 8 Geldumsatz ab 2011	18
Abb. 9 Entwicklung des Geldumsatzes der wichtigsten Teilmärkte seit 2005	19
Abb. 10 Flächenumsatz ab 2011	20
Abb. 11 Flächenumsatz der wichtigsten Teilmärkte seit 2005	21
Abb. 12 Umsatzentwicklung der Teilmärkte.....	22
Abb. 13 Umsatzentwicklung unbebauter Flächen.....	24
Abb. 14 Umsatzentwicklung bebauter Grundstücke	33
Abb. 15 Verkauf von Mehrfamilienhäusern im Zeitraum 1992 bis 2016	36
Abb. 16 Verkauf von Industrie- und Gewerbeimmobilien im Zeitraum 1992 bis 2017	37
Abb. 17 Entwicklung der Umsatzzahlen von Wohnungs- und Teileigentum ab 1992.....	41
Abb. 18 Entwicklung der Teilmärkte des Wohnungs- und Teileigentums.....	42
Abb. 19 Bodenpreisindex für baureifes Land für individuelle Wohnnutzung.....	49
Abb. 20 Bodenpreisindex für baureifes Land für gewerbliche Wohnnutzung	50
Abb. 21 Indexreihe unbebaute Gewerbegrundstücke	51
Abb. 22 Indexreihe für Eigentumswohnungen	52
Abb. 23 Indexreihe Einfamilienhäuser	53
Abb. 24 Sachwertfaktoren küstennaher Bereich.....	60
Abb. 25 Sachwertfaktoren innerstädtischer Bereich	60
Abb. 26 Sachwertfaktoren innerstädtisch kleiner 100 €/m ² BRW	60
Abb. 27 Sachwertfaktoren innerstädtisch von 100 bis 200 €/m ² BRW	61
Abb. 28 Sachwertfaktoren innerstädtisch ab 200 €/m ² BRW	61
Abb. 29 Abhängigkeit Kaufpreis von Grundstücksgröße.....	62
Abb. 30 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 der Teilmärkte im Berichtszeitraum	20
Tabelle 5 Anzahl der Kauffälle für baureifes Land nach Art der Nutzung	25
Tabelle 6 Geldumsatz in Mio. Euro für baureifes Land nach Art der Nutzung	25
Tabelle 7 Flächenumsatz in Hektar für baureifes Land nach Art der Nutzung.....	25
Tabelle 8 Bodenpreise in €/m ² und Anzahl der Kauffälle für baureifes Land	26
Tabelle 9 Übersicht über die Wertverhältnisse von baureifem Land im Berichtsgebiet	26
Tabelle 10 Übersicht über die Wertverhältnisse von Bauerwartungsland	27
Tabelle 11 Übersicht über die Wertverhältnisse von Rohbauland.....	27
Tabelle 12 Anzahl der Kauffälle der Flächen der Land- und Forstwirtschaft	28
Tabelle 13 Geldumsatz in tausend Euro der Flächen der Land- und Forstwirtschaft	28
Tabelle 14 Flächenumsatz in Hektar der Flächen der Land- und Forstwirtschaft.....	29
Tabelle 15 Übersicht über Kaufpreise in Euro/m ² der Flächen der Land- und Forstwirtschaft ...	29
Tabelle 16 Wertverhältnisse von Gemeinbedarfsflächen der letzten 5 Jahre.....	31
Tabelle 17 Wertverhältnisse von sonstigen Flächen der letzten 5 Jahre.....	32
Tabelle 18 Verkauf von Ein- und Zweifamilienhäuser im Zeitraum 1992 bis 2017	34
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 Nutzflächenpreise von Gewerbeobjekten	37
Tabelle 24 Nutzflächenpreise von sonstigen bebauten Grundstücken.....	38
Tabelle 25 Übersicht über ausgewählte Verkaufsfälle bebauter Grundstücke	40
Tabelle 26 Umsätze von Eigentumswohnungen	43
Tabelle 27 Verkäufe von Eigentumswohnungen in ausgewählten Gebieten	44
Tabelle 28 Ausgewählte Verkäufe von Eigentumswohnungen nach Wohnungsgröße	45
Tabelle 29 ausgewählte Verkäufe von Teileigentum.....	46
Tabelle 30 Bodenpreisindex für baureifes Land für individuelle Wohnnutzung	49
Tabelle 31 Bodenpreisindex für baureifes Land für gewerbliche Wohnnutzung	50
Tabelle 32 Indexreihe unbebaute Gewerbegrundstücke.....	51
Tabelle 33 Indexreihe für Eigentumswohnungen	52
Tabelle 34 Indexreihe Einfamilienhäuser	53
Tabelle 35 Liegenschaftszinssätze in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock 2016 - 2017 ..	55
Tabelle 36 Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke	56
Tabelle 37 Rohertragsfaktoren	57
Tabelle 38 Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser	59
Tabelle 39 Umrechnungskoeffizienten Grundstücksgröße.....	62
Tabelle 40 Zu- und Abschläge für Arrondierungsflächen	64
Tabelle 41 Übersicht über Nettokaltmieten für nicht preisgebunden Wohnraum	66
Tabelle 42 Mieten für Ladengeschäfte.....	67
Tabelle 43 Mieten für PKW-Einstellplätze.....	67
Tabelle 44 Überblick über die Laufzeit und Höhe des Erbbauzins der letzten 5 Jahre	68
Tabelle 45 Übersicht über Höhe des Versteigerungserlöses im Berichtszeitraum	69
Tabelle 46 Übersicht über Bodenrichtwert Typischer Orte.....	70