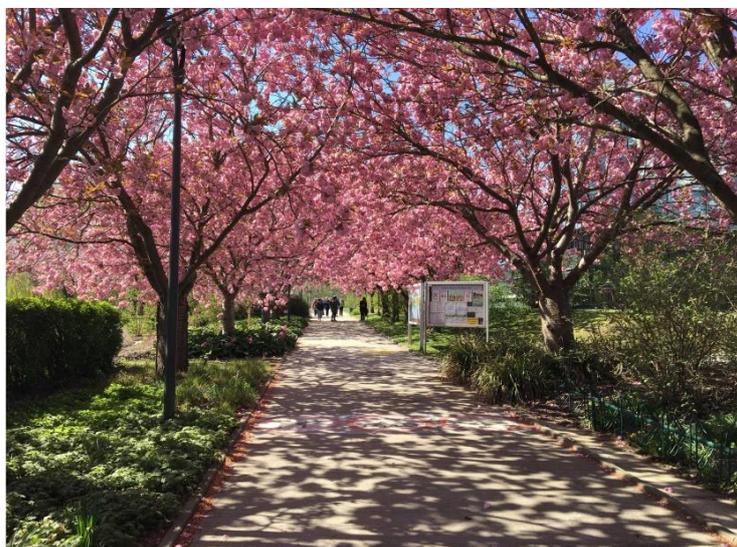


# Grundstücksmarktbericht 2020

Hanse- und Universitätsstadt Rostock



**Mecklenburg  
Vorpommern** 

Gutachterausschuss für  
Grundstückswerte in der  
Hanse- und Universitätsstadt  
Rostock

Titelbilder: Rostock, Botanischer Garten  
Quelle: Geschäftsstelle Gutachterausschuss, Rostock

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Allgemeines</b> .....	<b>6</b>
1.1	Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben .....	6
1.2	Rechtsgrundlagen .....	7
1.3	Grundstücksmarktbericht .....	8
1.4	Die kreisfreie Hanse- und Universitätsstadt Rostock .....	8
1.4.1	Regionale Rahmenbedingungen .....	8
1.4.2	Wirtschaftliche Rahmenbedingungen .....	13
<b>2</b>	<b>Überblick über den Grundstücksverkehr</b> .....	<b>14</b>
2.1	Anzahl der Erwerbsvorgänge .....	14
2.1.1	Geschäftsverkehr der Teilmärkte 1991 bis 2019 .....	16
2.2	Geldumsatz .....	17
2.2.1	Geldumsatz der Teilmärkte 2005 bis 2019 .....	18
2.3	Flächenumsatz .....	19
2.3.1	Flächenumsatz der Teilmärkte 2005 bis 2019 .....	20
2.4	Entwicklung der Umsatzzahlen .....	21
<b>3</b>	<b>Entwicklung auf den Grundstücksteilmärkten</b> .....	<b>22</b>
3.1	unbebaute Baugrundstücke .....	22
3.1.1	Entwicklung der Umsatzzahlen .....	22
3.1.2	Baureifes Land .....	24
3.1.3	Bauerwartungsland .....	26
3.1.4	Rohbauland .....	26
3.2	Flächen der Land- und Forstwirtschaft .....	27
3.3	Gemeinbedarfsflächen .....	29
3.4	Sonstige Flächen .....	31
3.5	bebaute Grundstücke .....	32
3.5.1	Entwicklung der Umsatzzahlen .....	32
3.5.2	Ein- und Zweifamilienhäuser .....	33
3.5.3	Mehrfamilienhäuser .....	36
3.5.4	Gewerbeobjekte .....	37
3.5.5	sonstige bebaute Grundstücke .....	38
3.5.6	Übersicht über ausgewählte Verkaufsfälle bebauter Grundstücke .....	39
3.6	Wohnungs- und Teileigentum .....	41
3.6.1	Entwicklung der Umsatzzahlen .....	41
3.6.2	Wohnungseigentum .....	42
3.6.3	Teileigentum .....	46
<b>4</b>	<b>Für die Wertermittlung erforderliche Daten</b> .....	<b>47</b>
4.1	Indexreihen .....	47
4.2	Mittlere Liegenschaftszinssätze in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock .....	54
4.3	Vergleichs- und Rohertragsfaktoren .....	56
4.4	Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser .....	59
4.5	Umrechnungskoeffizienten f. gleichartige Baugrundstücke, ohne küstennahen Bereich .....	63
4.6	Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von Abweichungen im Maß der baulichen Nutzung (WGFZ) .....	64
4.7	Zu- und Abschläge für Arrondierungsflächen .....	65
<b>5</b>	<b>Weitere Untersuchungen</b> .....	<b>67</b>
5.1	Mieten für nicht preisgebundenen Wohnraum, Ladengeschäfte und PKW- Einstellplätze .....	67
5.2	Erbbaurechte .....	70
5.3	Zwangsversteigerungen .....	72
<b>6</b>	<b>Bodenrichtwerte, Übersichten über die Bodenrichtwerte</b> .....	<b>73</b>
6.1	Bodenrichtwerte .....	73
6.1.1	Übersicht über die Bodenrichtwerte typischer Orte zum Stichtag 31.12.2018 .....	73
<b>7</b>	<b>Zusammensetzung des Gutachterausschusses</b> .....	<b>74</b>
<b>8</b>	<b>Zusammenfassung</b> .....	<b>75</b>
<b>9</b>	<b>Dienstleistungen des Gutachterausschusses</b> .....	<b>76</b>
<b>10</b>	<b>Abbildungsverzeichnis</b> .....	<b>78</b>
<b>11</b>	<b>Tabellenverzeichnis</b> .....	<b>79</b>



