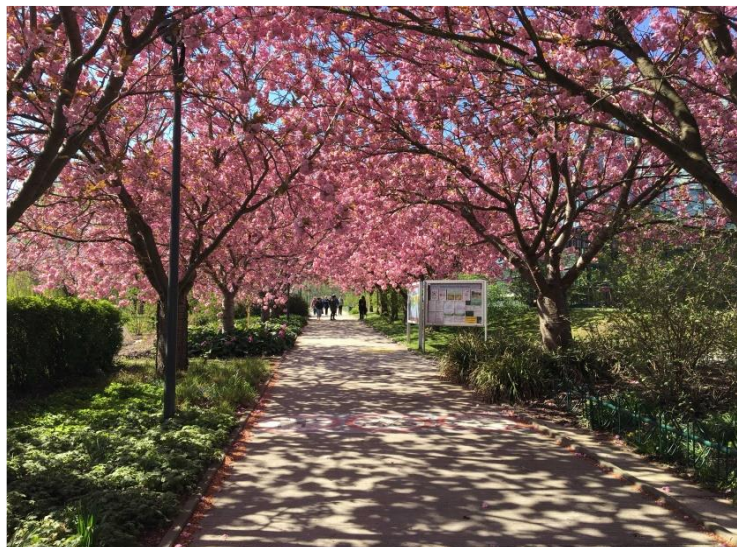


Grundstücksmarktbericht 2020

Hanse- und Universitätsstadt Rostock



**Mecklenburg
Vorpommern** 

Gutachterausschuss für
Grundstückswerte in der
Hanse- und Universitätsstadt
Rostock

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

Inhaltsverzeichnis

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

Beschluss

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock hat auf seiner Sitzung am 04.03.2020 den Grundstücksmarktbericht 2020 gemäß der Landesverordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Gutachterausschusslandesverordnung - GutALVO M-V)- vom 29.06.2011 beschlossen.

Berichtszeitraum: 01.01.2019 – 31.12.2019

Herausgeber: Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock

Anschrift: Holbeinplatz 14
18069 Rostock

Vorsitzendes Mitglied des Gutachterausschusses:

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

Mitarbeiter der Geschäftsstelle:

Leitung der Geschäftsstelle

Herr Stefan Henkel Telefon: 0381 381-6276

Gutachten / Wertermittlung

Herr Jörg Schmeißel Telefon: 0381 381-6268

Frau Angelika Salawa Telefon: 0381 381-6269

Auskünfte / Kaufpreissammlung

Herr Christian Haupt Telefon: 0381 381-6270

Fax: 0381 381-6902

E-Mail: gutachterausschuss@rostock.de

Internet: rathaus.rostock.de

Redaktionsschluss: 04.03.2020

Gebühr: 50,00 € pro Exemplar

Verwendungshinweis:

Der Grundstücksmarktbericht ist urheberrechtlich geschützt. Vervielfältigungen, auch auszugsweise, und Verbreitung sind nur mit Genehmigung des Herausgebers gestattet. Alle Rechte, auch die des Nachdruckes von Auszügen und der fotomechanischen Wiedergabe, sind dem Herausgeber vorbehalten.

Gewährleistungs- und Haftungsausschluss:

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat alle bereitgestellten Informationen nach bestem Wissen und Gewissen erarbeitet und geprüft. Es wird jedoch für Aktualität, Richtigkeit, Vollständigkeit oder Qualität der bereitgestellten Daten keine Haftung übernommen. Die Hanse- und Universitätsstadt Rostock und ihre Bediensteten haften nicht für Schäden, die durch die Nutzung oder Nichtnutzung der durch den Gutachterausschuss angebotenen Informationen entstehen. Der Haftungsausschluss gilt nicht, soweit die Vorschriften des § 839 BGB (Haftung bei Amtspflichtverletzung) einschlägig sind.