

# Grundstücksmarktbericht 2021

Hanse- und Universitätsstadt Rostock



**Mecklenburg  
Vorpommern** 

Gutachterausschuss für  
Grundstückswerte in der  
Hanse- und Universitätsstadt  
Rostock

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

## Inhaltsverzeichnis

<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 2020 .....	16
2.2	Geldumsatz .....	17
2.2.1	Geldumsatz der Teilmärkte 2005 bis 2020 .....	18
2.3	Flächenumsatz .....	19
2.3.1	Flächenumsatz der Teilmärkte 2005 bis 2020 .....	20
2.4	Entwicklung der Umsatzzahlen .....	21
<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 Küstenbereich .....	64
4.6	Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von Abweichungen im Maß der baulichen Nutzung (WGFZ) .....	65
4.7	Zu- und Abschläge für Arrondierungsflächen .....	66
<b>5</b>	<b>Weitere Untersuchungen</b> .....	<b>68</b>
5.1	Mieten für nicht preisgebundenen Wohnraum, Ladengeschäfte und PKW- Einstellplätze ..	68
5.2	Erbbaurechte .....	72
5.3	Zwangsversteigerungen .....	74
<b>6</b>	<b>Bodenrichtwerte, Übersichten über die Bodenrichtwerte</b> .....	<b>75</b>
6.1	Bodenrichtwerte .....	75
6.1.1	Übersicht über die Bodenrichtwerte typischer Orte zum Stichtag 31.12.2020 .....	75
<b>7</b>	<b>Zusammensetzung des Gutachterausschusses</b> .....	<b>76</b>
<b>8</b>	<b>Zusammenfassung</b> .....	<b>77</b>
<b>9</b>	<b>Dienstleistungen des Gutachterausschusses</b> .....	<b>78</b>
<b>10</b>	<b>Abbildungsverzeichnis</b> .....	<b>81</b>
<b>11</b>	<b>Tabellenverzeichnis</b> .....	<b>82</b>



## **Beschluss**

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock hat auf seiner Sitzung am 10.03.2021 den Grundstücksmarktbericht 2021 gemäß der Landesverordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Gutachterausschusslandesverordnung - GutALVO M-V) vom 29.06.2011 beschlossen.

Berichtszeitraum: 01.01.2020 – 31.12.2020  
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:                         09.03.2021

### **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.