

Grundstücksmarktbericht 2022

Hanse- und Universitätsstadt Rostock



Gutachterausschuss für
Grundstückswerte in der Hanse-
und Universitätsstadt Rostock

Titelbilder: Rostock, Nikolaikirche
Quelle: Hanse- und Universitätsstadt Rostock

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeines	7
1.1	Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben	7
1.2	Rechtsgrundlagen	8
1.3	Grundstücksmarktbericht	9
1.4	Die kreisfreie Hanse- und Universitätsstadt Rostock	9
1.4.1	Regionale Rahmenbedingungen	9
1.4.2	Wirtschaftliche Rahmenbedingungen	14
2	Überblick über den Grundstücksverkehr	15
2.1	Anzahl der Erwerbsvorgänge	15
2.1.1	Geschäftsverkehr der Teilmärkte 1991 bis 2021	17
2.2	Geldumsatz	18
2.2.1	Geldumsatz der Teilmärkte 2005 bis 2021	19
2.3	Flächenumsatz	20
2.3.1	Flächenumsatz der Teilmärkte 2005 bis 2021	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	37
3.5.4	Gewerbeobjekte	38
3.5.5	sonstige bebaute Grundstücke	39
3.5.6	Übersicht über ausgewählte Verkaufsfälle bebauter Grundstücke	40
3.6	Wohnungs- und Teileigentum	42
3.6.1	Entwicklung der Umsatzzahlen	42
3.6.2	Wohnungseigentum	43
3.6.3	Teileigentum	47
4	Für die Wertermittlung erforderliche Daten	48
4.1	Indexreihen	48
4.2	Mittlere Liegenschaftszinssätze in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock	56
4.3	Vergleichs- und Rohertragsfaktoren	58
4.4	Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser	61
4.5	Umrechnungskoeffizienten f. gleichartige Baugrundstücke, ohne Küstenbereich	66
4.6	Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von Abweichungen im Maß der baulichen Nutzung (WGFZ)	67
4.7	Zu- und Abschläge für Arrondierungsflächen	68
5	Weitere Untersuchungen	70
5.1	Mieten für nicht preisgebundenen Wohnraum, Ladengeschäfte, PKW- Stellplätze u. Büros	70
5.2	Erbbaurechte	74
5.3	Zwangsversteigerungen	76
6	Bodenrichtwerte, Übersichten über die Bodenrichtwerte	77
6.1	Bodenrichtwerte	77
6.1.1	Übersicht über die Bodenrichtwerte typischer Orte zum Stichtag 31.12.2020	77
7	Zusammensetzung des Gutachterausschusses	78
8	Zusammenfassung	79
9	Dienstleistungen des Gutachterausschusses	80
10	Abbildungsverzeichnis	83
11	Tabellenverzeichnis	84

