

Grundstücksmarktbericht 2019

Hanse- und Universitätsstadt Rostock



**Mecklenburg
Vorpommern** 

Gutachterausschuss für
Grundstückswerte in der
Hanse- und Universitätsstadt
Rostock

Titelbild: Rostock, Blick auf den Gerberbruch
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	15
2.1 Anzahl der Erwerbsvorgänge	15
2.1.1 Geschäftsverkehr der Teilmärkte 1991 bis 2018.....	17
2.2 Geldumsatz.....	18
2.2.1 Geldumsatz der Teilmärkte 2005 bis 2018.....	19
2.3 Flächenumsatz.....	20
2.3.1 Flächenumsatz der Teilmärkte 2005 bis 2018	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.....	44
3.6.3 Teileigentum	48
4 Für die Wertermittlung erforderliche Daten	49
4.1 Indexreihen	49
4.2 Mittlere Liegenschaftszinssätze in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock.....	56
4.3 Vergleichs- und Rohertragsfaktoren.....	58
4.4 Sachwertfaktoren für freistehende Einfamilienhäuser, Doppel- und Reihenhäuser.....	61
4.5 Umrechnungskoeffizienten f. gleichartige Baugrundstücke, ohne küstennahen Bereich....	65
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 und PKW- Einstellplätze .	70
5.2 Erbbaurechte.....	73
5.3 Zwangsversteigerungen	75
6 Bodenrichtwerte, Übersichten über die Bodenrichtwerte	76
6.1 Bodenrichtwerte	76
6.1.1 Übersicht über die Bodenrichtwerte typischer Orte zum Stichtag 31.12.2018.....	76
7 Zusammensetzung des Gutachterausschusses	77
8 Zusammenfassung.....	78
9 Dienstleistungen des Gutachterausschusses	79
10 Abbildungsverzeichnis	81
11 Tabellenverzeichnis	82

