

# Grundstücksmarktbericht 2024

Hanse- und Universitätsstadt Rostock



Gutachterausschuss für  
Grundstückswerte in der Hanse-  
und Universitätsstadt Rostock

Titelbilder: Fischergraben  
Quelle: Hanse- und Universitätsstadt Rostock

## Inhaltsverzeichnis

|           |  |           |
|-----------|--|-----------|
| <b>1</b>  | <b>Allgemeines</b>   | <b>5</b>  |
| 1.1       | Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben  | 5         |
| 1.2       | Rechtsgrundlagen   | 6         |
| 1.3       | Grundstücksmarktbericht  | 7         |
| 1.4       | Die kreisfreie Hanse- und Universitätsstadt Rostock  | 7         |
| 1.4.1     | Regionale Rahmenbedingungen  | 7         |
| 1.4.2     | Wirtschaftliche Rahmenbedingungen  | 12        |
| <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 2023  | 16        |
| 2.2       | Geldumsatz   | 17        |
| 2.2.1     | Geldumsatz der Teilmärkte 2005 bis 2023  | 18        |
| 2.3       | Flächenumsatz  | 19        |
| 2.3.1     | Flächenumsatz der Teilmärkte 2005 bis 2023   | 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                        | 55        |
| 4.3       | Vergleichs- und Rohertragsfaktoren   | 57        |
| 4.4       | Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser   | 60        |
| 4.5       | Umrechnungskoeffizienten für gleichartige Baugrundstücke, ohne Küstenbereich                       | 65        |
| 4.6       | Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von Abweichungen im Maß der baulichen Nutzung (WGFZ) | 66        |
| 4.7       | Zu- und Abschläge für Arrondierungsflächen   | 67        |
| <b>5</b>  | <b>Weitere Untersuchungen</b>  | <b>69</b> |
| 5.1       | Mieten für nicht preisgebund. Wohnraum, Ladengeschäfte, Büros u. Stellplätze                       | 69        |
| 5.2       | Erbbaurechte   | 73        |
| 5.3       | Zwangsversteigerungen  | 75        |
| 5.4       | Nutzungsentgelte   | 75        |
| <b>6</b>  | <b>Bodenrichtwerte</b>   | <b>77</b> |
| <b>7</b>  | <b>Zusammensetzung des Gutachterausschusses</b>  | <b>78</b> |
| <b>8</b>  | <b>Zusammenfassung</b>   | <b>79</b> |
| <b>9</b>  | <b>Dienstleistungen des Gutachterausschusses</b>   | <b>80</b> |
| <b>10</b> | <b>Abbildungsverzeichnis</b>   | <b>83</b> |
| <b>11</b> | <b>Tabellenverzeichnis</b>   | <b>84</b> |

