

Grundstücksmarktbericht 2012

Hansestadt Rostock



**Mecklenburg
Vorpommern** 

**Gutachterausschuss für
Grundstückswerte in der
Hansestadt Rostock**

Inhaltsverzeichnis

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses	3
1 Allgemeines.....	4
1.1 Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben.....	4
1.2 Rechtsgrundlagen.....	5
1.3 Grundstücksmarktbericht.....	5
1.4 Die kreisfreie Hansestadt Rostock.....	5
2 Überblick über den Grundstücksverkehr.....	9
2.1 Anzahl der Erwerbsvorgänge.....	9
2.1.1 Geschäftsverkehr der Teilmärkte 2011 und 2012.....	10
2.1.2 Geschäftsverkehr der Teilmärkte 1991 bis 2012.....	10
2.2 Flächenumsatz.....	11
2.2.1 Flächenumsatz der Teilmärkte 2011 und 2012.....	11
2.2.2 Flächenumsatz der Teilmärkte 2005 bis 2012.....	12
2.3 Geldumsatz.....	12
2.3.1 Geldumsatz der Teilmärkte 2011 und 2012.....	13
2.3.2 Geldumsatz der Teilmärkte 2005 bis 2012.....	13
3 Entwicklung auf den Grundstücksteilmärkten.....	14
3.1 unbebaute Grundstücke.....	14
3.1.1 Bauerwartungs- und Rohbauland.....	15
3.2 bebaute Grundstücke.....	16
3.3 Eigentumswohnungen (ohne Teileigentum).....	18
3.3.1 Umsätze von Eigentumswohnungen (ohne Teileigentum).....	19
3.3.2 Alle Verkäufe von Eigentumswohnungen nach Schwerpunkten.....	20
3.3.2.1 Ausgewählte Verkäufe von Eigentumswohnungen nach Schwerpunkten.....	21
3.3.2.2 Ausgewählte Verkäufe von Eigentumswohnungen nach Wohnungsgrößen.....	21
3.3.3 Analyse zur Abhängigkeit von Kaufpreisen und Wohnungsgrößen.....	22
4 Bodenrichtwerte, Übersichten über die Bodenrichtwerte.....	23
4.1 Bodenrichtwerte.....	23
4.1.1 Übersicht über die Bodenrichtwerte typischer Orte zum Stichtag 31.12.2012.....	24
5 Zusammenfassung.....	24
Anlage 1: Mieten für nicht preisgebundenen Wohnraum, Ladengeschäfte und PKW- Einstellplätze	25
Anlage 2: Mittlere Liegenschaftszinssätze in der Hansestadt Rostock.....	28
Anlage 3: Vergleichs- und Ertragsfaktoren.....	30
Anlage 4: Sachwertfaktoren für freistehende Einfamilienhäuser, Doppel- und Reihenhäuser nach Stadtteilen.....	31
Anlage 5: Umrechnungskoeffizienten für gleichartige Baugrundstücke.....	35
Anlage 6: Zu- und Abschläge für Arrondierungsflächen.....	36
Anlage 7: Zwangsversteigerungen.....	36
Anlage 8: Dienstleistungen des Gutachterausschusses.....	37

