

Grundstücksmarktbericht 2014

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 2012 und 2013	10
2.1.2 Geschäftsverkehr der Teilmärkte 1991 bis 2013.....	10
2.2 Flächenumsatz	11
2.2.1 Flächenumsatz der Teilmärkte 2012 und 2013	11
2.2.2 Flächenumsatz der Teilmärkte 2005 bis 2013	12
2.3 Geldumsatz	12
2.3.1 Geldumsatz der Teilmärkte 2012 und 2013	13
2.3.2 Geldumsatz der Teilmärkte 2005 bis 2013.....	13
3 Entwicklung auf den Grundstücksteilmärkten.....	14
3.1 unbebaute Grundstücke	14
3.1.1 Bauerwartungs- und Rohbauland	15
3.1 bebaute Grundstücke	16
3.3 Eigentumswohnungen (ohne Teileigentum).....	19
3.3.1 Umsätze von Eigentumswohnungen (ohne Teileigentum)	20
3.3.2 Alle Verkäufe von Eigentumswohnungen nach Schwerpunkten.....	21
3.3.2.1 Ausgewählte Verkäufe von Eigentumswohnungen nach Schwerpunkten.....	22
3.3.2.2 Ausgewählte Verkäufe von Eigentumswohnungen nach Wohnungsgrößen	22
3.3.3 Analyse zur Abhängigkeit von Kaufpreisen und Wohnungsgrößen	23
4 Für die Wertermittlung erforderliche Daten	24
4.1 Indexreihen	24
4.2 Mittlere Liegenschaftszinssätze in der Hansestadt Rostock.....	29
4.3 Vergleichs- und Ertragsfaktoren	31
4.4 Sachwertfaktoren für freistehende Einfamilienhäuser, Doppel- und Reihenhäuser.....	33
4.5 Umrechnungskoeffizienten für gleichartige Baugrundstücke	39
4.6 Zu- und Abschläge für Arrondierungsflächen.....	40
5 Bodenrichtwerte, Übersichten über die Bodenrichtwerte.....	41
5.1 Bodenrichtwerte	41
5.1.1 Übersicht über die Bodenrichtwerte typischer Orte zum Stichtag 31.12.2012	42
6 Zusammenfassung	42
Anlage 1: Mieten für nicht preisgebundenen Wohnraum, Ladengeschäfte und PKW- Einstellplätze.....	43
Anlage 2: Zwangsversteigerungen.....	46
Anlage 3: Dienstleistungen des Gutachterausschusses	46

1 Allgemeines

1.1 Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sind aufgrund des Baugesetzbuches eingerichtet. Sie sind unabhängige und an Weisungen nicht gebundene Gremien. Die in den Gutachterausschüssen tätigen ehrenamtlichen Gutachter aus Bereichen der Bauwirtschaft, des Bankwesens, der Land- und Forstwirtschaft, des Vermessungs- und Liegenschaftswesens und anderer Fachbereiche verfügen aufgrund ihrer beruflichen Tätigkeit und Erfahrung über besondere Sachkunde auf dem Gebiet der Grundstückswertermittlung.

Zu den gesetzlichen Aufgaben der Gutachterausschüsse gehören insbesondere:

- Erstellen von Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Rechten an Grundstücken
- Ermitteln von Bodenrichtwerten
- Ermittlung von sanierungsunabhängigen Anfangswerten in Sanierungsgebieten

Die Gutachterausschüsse verfügen zur Erfüllung ihrer Aufgaben über eine Kaufpreissammlung, die ihnen einen umfassenden Marktüberblick ermöglicht. Nach den gesetzlichen Bestimmungen ist:

„Jeder Vertrag, durch den sich jemand verpflichtet, Eigentum an einem Grundstück gegen Entgelt, auch im Wege des Tausches, zu übertragen oder ein Erbbaurecht zu begründen, von der beurkundenden Stelle in Abschrift dem Gutachterausschuss zu übersenden.“

Sowohl der Inhalt der Vertragsabschriften als auch sämtliche personenbezogene Daten der Kaufpreissammlung werden vertraulich behandelt und unterliegen dem Datenschutz.

Nach der Landesverordnung über die Bildung von Gutachterausschüssen ist in Mecklenburg-Vorpommern für den Bereich der kreisfreien Städte und der Landkreise jeweils ein selbständiger und unabhängiger Gutachterausschuss zu bilden. Die Gutachterausschüsse bedienen sich zur Unterstützung ihrer Arbeiten einer Geschäftsstelle, die in der kreisfreien Hansestadt Rostock beim Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt, Abteilung Kataster angesiedelt ist.

Die Geschäftsstellen führen nach Weisung des Gutachterausschusses folgende Arbeiten durch:

- Einrichten und Führen der Kaufpreissammlung und ergänzender Datensammlung
- Vorbereiten und Ausfertigen von Verkehrswertgutachten
- Vorbereiten der Bodenrichtwertermittlung und Veröffentlichung der Bodenrichtwerte
- Ableiten und Fortschreiben der für die Wertermittlung erforderlichen Daten
- Zusammenstellen und Veröffentlichen eines Grundstückmarktberichtes

Daneben sind die Geschäftsstellen für die Antragsannahme sowie für die Erteilung von Auskünften über Bodenrichtwerte und von Auskünften aus der Kaufpreissammlung zuständig. Mit der Wahrnehmung der vorgenannten Aufgaben sollen die Gutachterausschüsse und deren Geschäftsstellen dazu beitragen, den Grundstücksmarkt transparenter zu gestalten.

1.2 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) – Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639)

Wertermittlungsrichtlinien (WertR 2006) – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken vom 1. März 2006 (BAnz. Nr. 108a vom 10. Juni 2006 und BAnz. Nr. 121 S. 4798 vom 1. Juli 2006)

Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten (Bodenrichtwertrichtlinie--BRW-RL) vom 11. Januar 2011 (BAnz. Nr. 24 vom 11. Januar 2011)

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie--SW-RL) vom 05. September 2012

Baunutzungsverordnung (BauNVO) – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

Landesverordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte – Gutachterausschusslandesverordnung (GutALVO) – vom 29. Juni 2011 (GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. B 213-1-8), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)

Kostenverordnung für Amtshandlungen der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und deren Geschäftsstellen (Gutachterausschusskostenverordnung-GAKostVO M-V) vom 12.07.2007 (GVOBl. M-V 2007, S. 254)

1.3 Grundstücksmarktbericht

Der vorliegende Jahresbericht über den Grundstücksmarkt für den Bereich der kreisfreien Hansestadt Rostock ist vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte auf der Grundlage der bei seiner Geschäftsstelle geführten Kaufpreissammlung beschlossen worden.

Aufgabe dieses Marktberichtes ist es nicht, Prognosen über das Marktgeschehen bei Immobilien zu erstellen. Vielmehr besteht seine Zielsetzung darin, einen Überblick über den Grundstücksverkehr des zurückliegenden Jahres zu geben und so für diesen Zeitraum den Bestandumschlag und die Preisentwicklung von Grundstücken zu beschreiben. Damit soll der Grundstücksmarkt Käufern und Verkäufern sowie kommunalen, staatlichen und allen anderen interessierten Stellen transparent gemacht werden.

Anmerkung: Zur Auswertung wurden nur die Verträge erfasst, die durch die beurkundenden Stellen dem Gutachterausschuss übersandt wurden. Der im Marktbericht ausgewiesene mittlere Bodenpreis wurde aus dem Quadratmeterpreis der Verkäufe gebildet.

1.4 Die kreisfreie Hansestadt Rostock

- Die kreisfreie Hansestadt Rostock liegt im Bundesland Mecklenburg-Vorpommern
- Mit rund 204.000 Einwohnern ist Rostock die einwohnerreichste Stadt des Landes
- Universitätsstadt seit 1419, heute mit über 70 Studiengängen und etwa 15.000 Studenten
- Rostock besitzt eine direkte Anbindung an die Autobahnen A 19 und A 20, sowie an die Meeresautobahn-Ostsee (EU-Projekt)
- Flughafen Rostock-Laage Nähe A 19, ca. 30 km von Rostock entfernt
- Im Jahr 2013 machten 198 Kreuzfahrtschiffe in Rostock-Warnemünde am Passagierkai fest
- Wirtschaftsstandort Rostock Hafen – im Jahr 2013 wurden über die verschiedenen Hafenanlagen in der Hansestadt Rostock rund 21,4 Millionen Tonnen Güter (brutto) umgeschlagen (Quelle: Statistik Hafenentwicklungsgesellschaft Rostock)

Bevölkerung:	Einwohnerzahl lt. Melderegister mit Stand am		
	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2013
	202 131	203 104	203 673

Gebietsflächen mit Stand 31.12.2013:

Stadtgebietsfläche Gesamt	18 126 ha
davon ausgewählte Flächen	
Wasserflächen	1 665 ha
Gebäude- und Freiflächen	3 743 ha
Betriebsflächen	157 ha
Erholungsflächen	1 491 ha
Verkehrsflächen	1 736 ha
Ackerflächen	1 692 ha
Waldflächen	5 042 ha
Grün- und Gartenland	1 280 ha
sonstige Flächen	1 320 ha

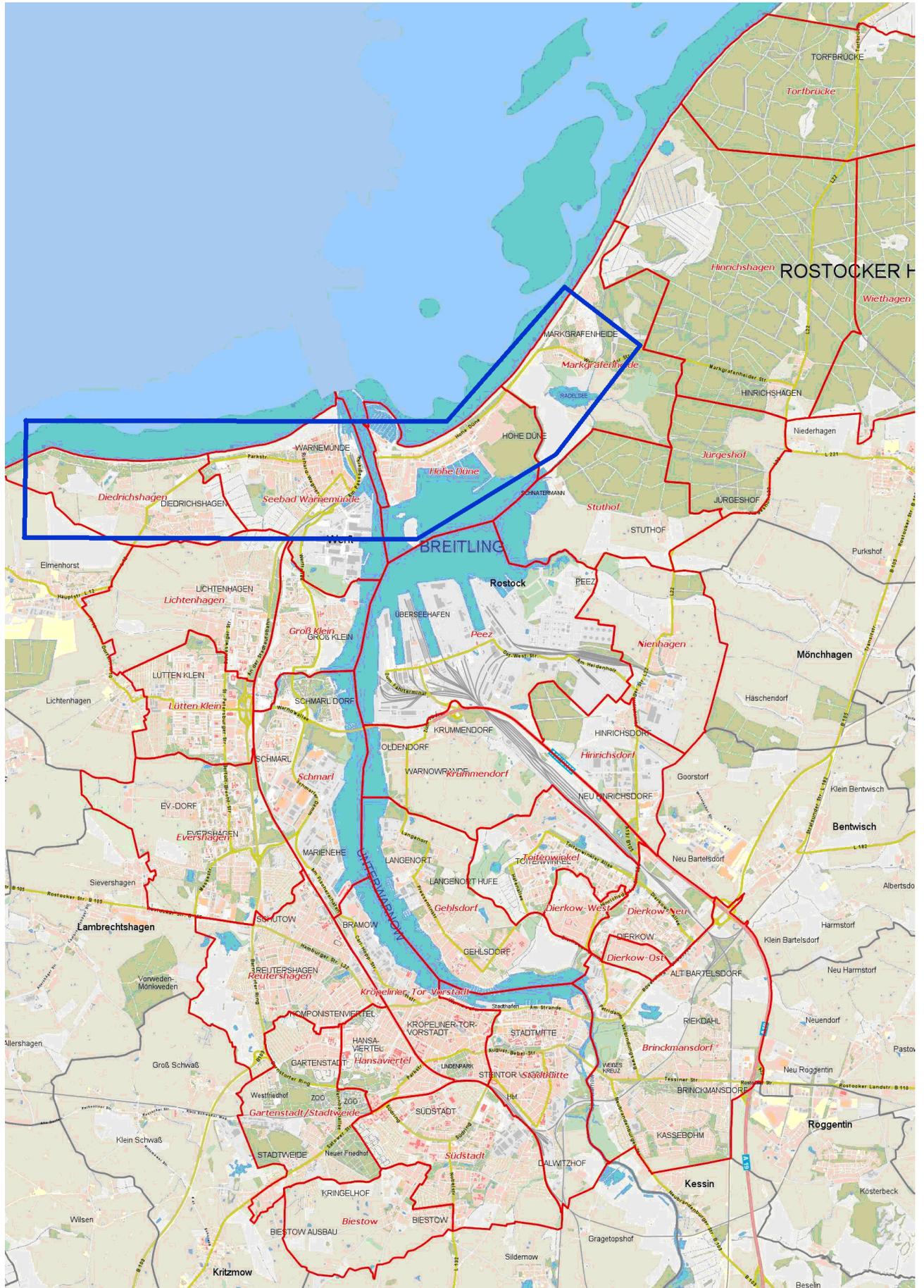
Bautätigkeit und Wohnungen:

Merkmal	ME	IV. Quartal 2012	I. Quartal 2013	II. Quartal 2013	III. Quartal 2013	IV. Quartal 2013
<u>Baugenehmigungen *</u>						
<u>Wohngebäude</u>						
Gebäude/Baumaßnahmen insgesamt	Anzahl	47	75	40	72	51
dar. Neubau	Anzahl	37	68	22	60	34
dar. Wohngebäude mit 1 und 2 Wohnungen	Anzahl	17	47	12	46	29
Wohnungen insgesamt	Anzahl	308	217	184	232	113
dar. Neubau	Anzahl	293	209	107	216	99
<u>Nichtwohngebäude</u>						
Gebäude/Baumaßnahmen insgesamt	Anzahl	17	10	13	7	8
dar. Neubau	Anzahl	6	7	8	6	6
Wohnungen insgesamt	Anzahl	3	-	4	-	-
dar. Neubau	Anzahl	1	-	-	-	-
<u>Baufertigstellungen *</u>						
<u>Wohngebäude</u>						
Gebäude/Baumaßnahmen insgesamt	Anzahl	126	13	12	14	138
dar. Neubau	Anzahl	103	11	10	10	111
dar. Wohngebäude mit 1 und 2 Wohnungen	Anzahl	76	11	9	8	94
Wohnungen insgesamt	Anzahl	371	13	25	42	265
dar. Neubau	Anzahl	343	21	21	29	227
<u>Nichtwohngebäude</u>						
Gebäude/Baumaßnahmen insgesamt	Anzahl	33	3	-	1	32
dar. Neubau	Anzahl	27	1	-	-	21
Wohnungen insgesamt	Anzahl	3	-	-	-	4
dar. Neubau	Anzahl	3	-	-	-	-

* nur genehmigungspflichtige Bauvorhaben

Quelle: Rostock – Statistische Nachrichten

Übersicht der Ortsteile in der Hansestadt Rostock mit küstennahem Bereich





2 Überblick über den Grundstücksverkehr

Die Entwicklung des Grundstücksverkehrs im Berichtsjahr wird im Vergleich zu den Vorjahren anhand von Daten über die Anzahl der registrierten Vertragsvorgänge sowie über Flächen- und Geldumsätze aufgezeigt. Hierbei wird zur besseren Interpretationsmöglichkeit eine Aufgliederung nach Grundstücksteilmärkten vorgenommen.

Durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte erfolgte die Auswertung aller dem Gutachterausschuss zugesandten Kaufverträge mit Beurkundungsdatum 01.01.2013 bis 31.12.2013.

2.1 Anzahl der Erwerbsvorgänge

Dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der kreisfreien Hansestadt Rostock sind im Jahre 2013

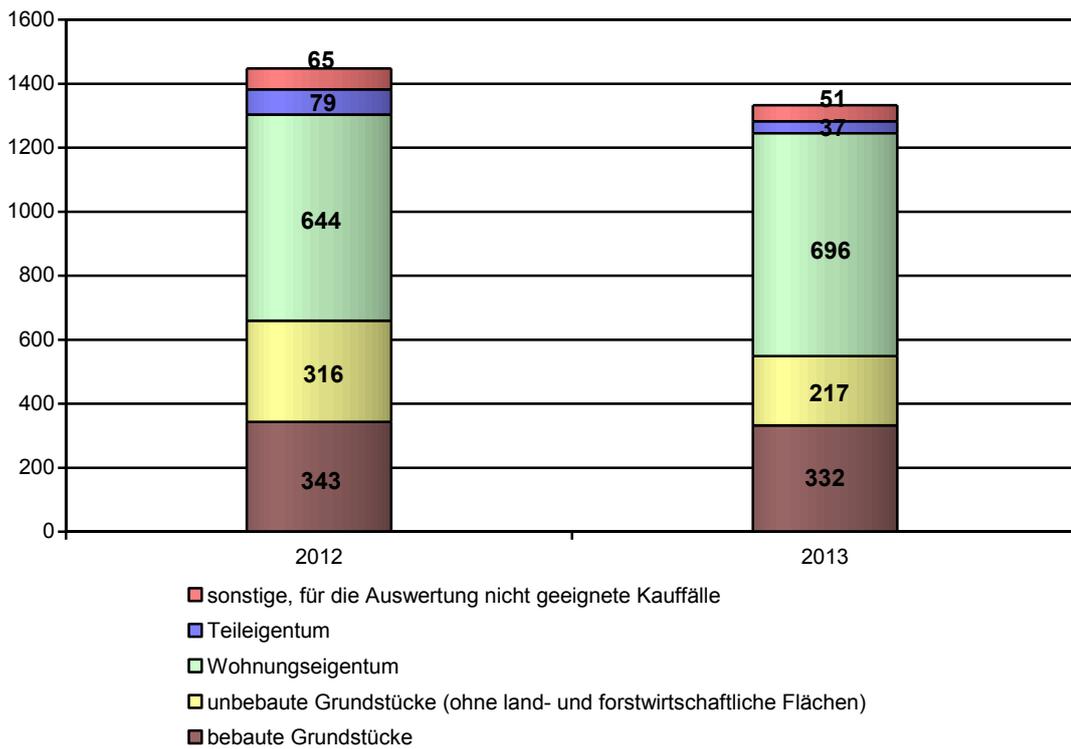
1 351 Vertragsabschlüsse

über Eigentumsübertragungen an bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Wohnungs- und Teileigentum gegen Entgelt oder über die Begründung von Erbbaurechten zugeleitet worden. Die Zahl der Verträge insgesamt ist gegenüber dem Vorjahr um rd. 7,5 % abgefallen.

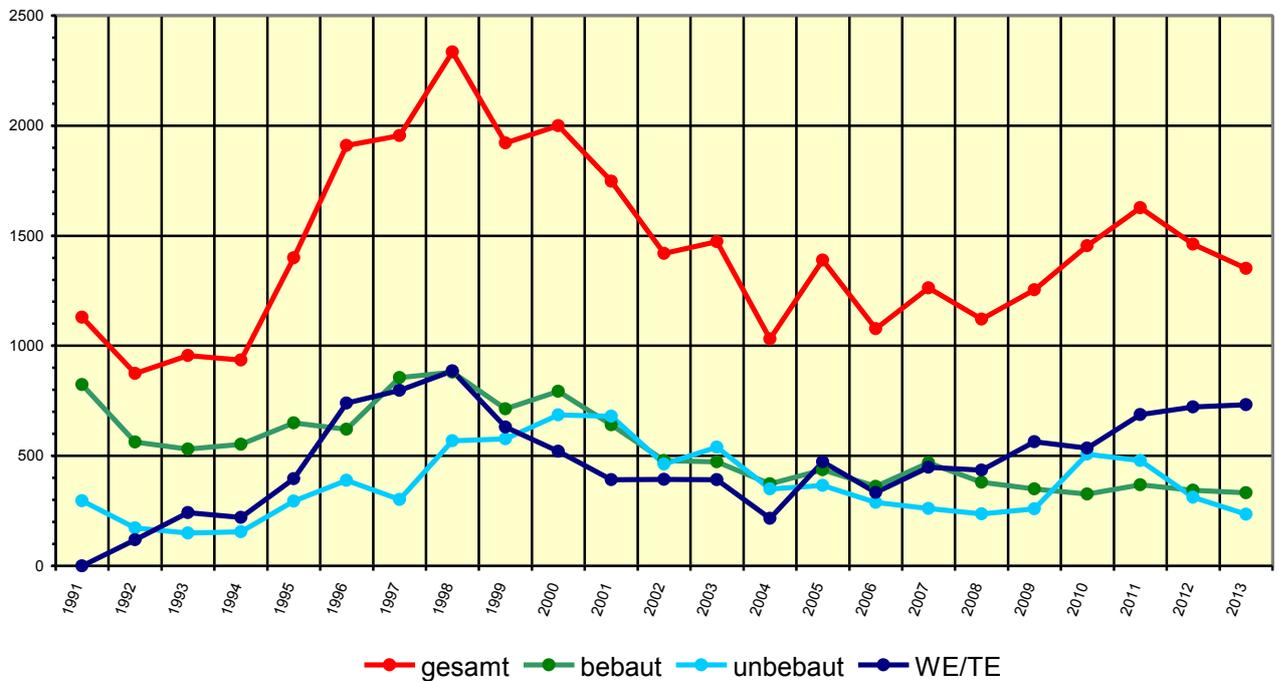
Grundstücksteilmarkt:	2012		2013	
	Anzahl (absolut)	Anteil (%)	Anzahl (absolut)	Anteil (%)
bebaute Grundstücke (ohne Wohnungs- und Teileigentum)	343	23,5	332	24,6
unbebaute Grundstücke	330	22,6	235	17,4
<i>landwirtschaftliche Flächen</i>	14		18	
<i>Wald</i>	0		0	
<i>Gemeinbedarfsflächen</i>	15		9	
<i>Rohbauland</i>	6		7	
<i>Bauerwartungsland</i>	0		1	
<i>Sonstige, nicht geeignete Kauffälle</i>	157		126	
Wohnungseigentum	644	44,1	696	51,5
Teileigentum	79	5,4	37	2,7
Sonstige, nicht geeignete Kauffälle	65	4,4	51	3,8
Summe	1 461		1 351	

Im Vergleich zu 2012 ist bei dem Teilmarkt **unbebaute Grundstücke** ein Minus von rd. 29 % festzustellen. Die Anzahl der Erwerbsvorgänge bei **bebauten Grundstücken** verzeichnet ein Minus von rd. 3 %. Beim **Wohnungseigentum** ist ein Plus von 8 % festzustellen.

2.1.1 Geschäftsverkehr der Teilmärkte 2012 und 2013



2.1.2 Geschäftsverkehr der Teilmärkte 1991 bis 2013



2.2 Flächenumsatz

Im Berichtszeitraum sind im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses insgesamt

1 791 000 m² Grundstücksfläche

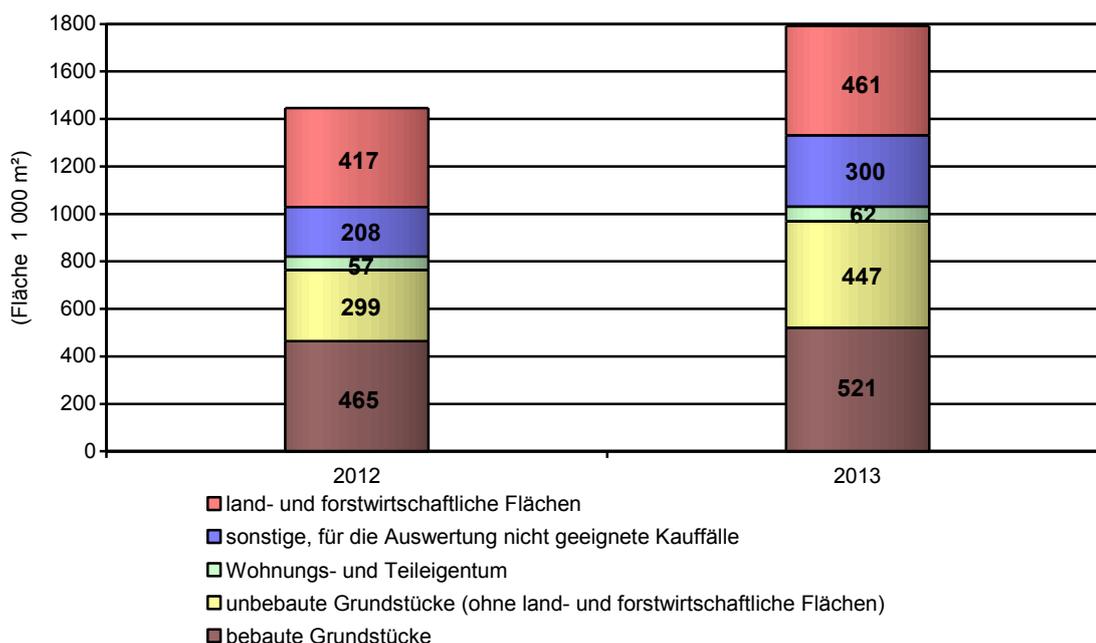
umgesetzt worden.

Die Verteilung der Flächen auf die einzelnen Grundstücksteilmärkte geht aus nachfolgender Tabelle hervor.

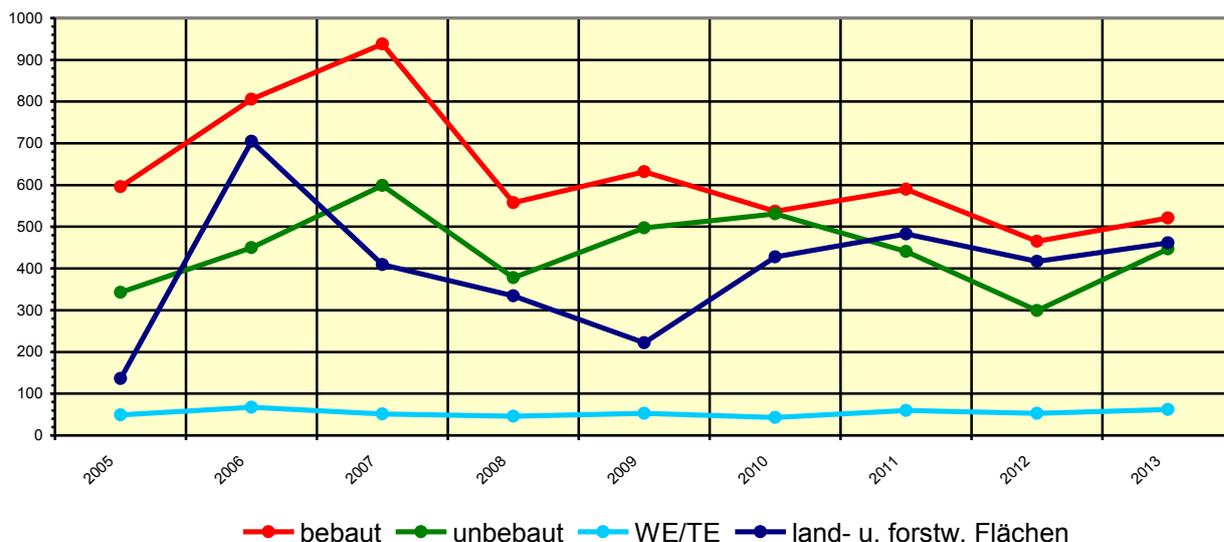
Grundstücksteilmarkt:	2012		2013	
	Fläche (1 000 m ²)	Flächen- anteil %	Fläche (1 000 m ²)	Flächen- anteil %
bebaute Grundstücke (ohne Wohnungs- und Teileigentum)	465	32,2	521	29,1
unbebaute Grundstücke	716	49,5	908	50,7
<i>landwirtschaftliche Flächen</i>	416,7		461,3	
<i>Wald</i>	0		0	
<i>Gemeinbedarfsflächen</i>	21,7		3,2	
<i>Rohbauland</i>	46,1		50,5	
<i>Bauerwartungsland</i>	0		50	
<i>Sonstige, nicht geeignete Kauffälle</i>	21,1		12,5	
Wohnungseigentum	52,9	3,6	60,4	3,4
Teileigentum	4,1	0,3	1,6	0,1
Sonstige, nicht geeignete Kauffälle	208	14,4	300	16,7
Summe	1 446		1 791	

Der gesamte Flächenumsatz ist gegenüber zum Vorjahr um 23,9 % angestiegen. Im Segment der **unbebauten Grundstücke** ist ein Anstieg von 26,8 % zu verzeichnen, sowie im Bereich der **bebauten Grundstücke** um 12 %. Der Flächenumsatz im **Wohnungseigentum** ist um 14,2 % angestiegen.

2.2.1 Flächenumsatz der Teilmärkte 2012 und 2013



2.2.2 Flächenumsatz der Teilmärkte 2005 bis 2013



2.3 Geldumsatz

Im Jahre 2013 sind auf dem Grundstücksmarkt im Bereich der kreisfreien Hansestadt Rostock rd.

339 400 Tausend €

umgesetzt worden.

Der Umsatz unterteilt sich folgendermaßen:

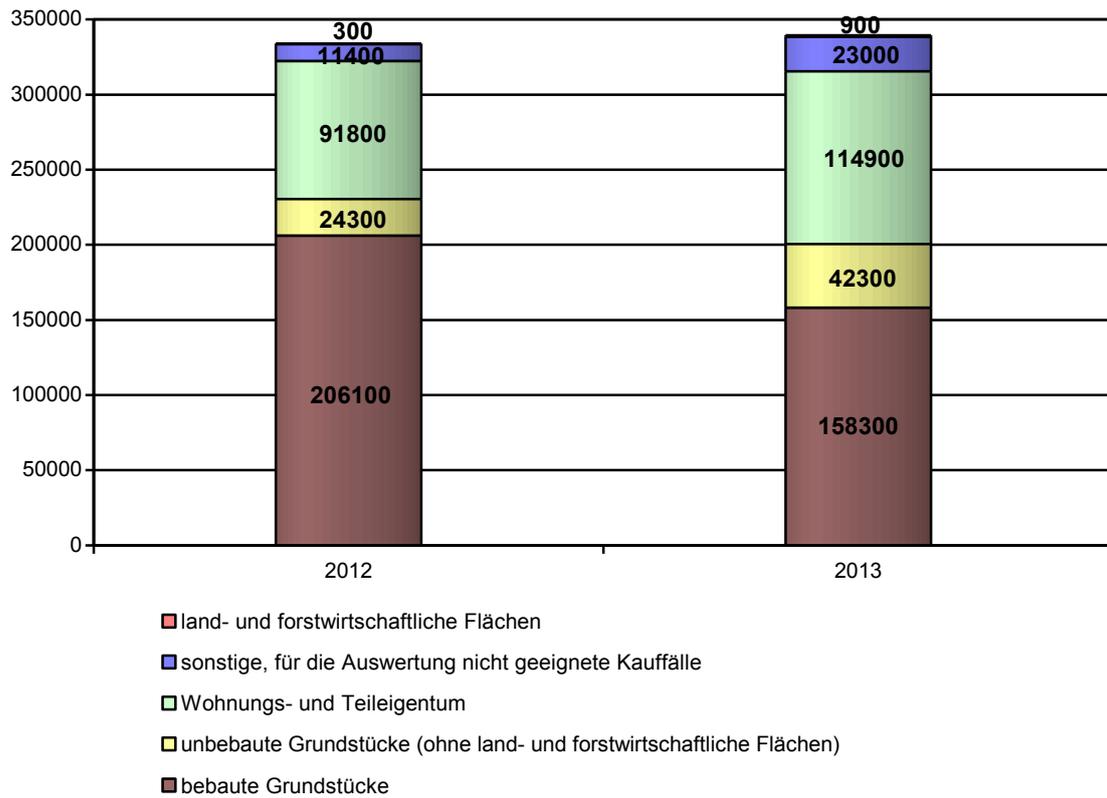
Grundstücksteilmarkt:	2012		2013	
	Umsatz Taus. €	Anteil %	Umsatz Taus. €	Anteil %
bebaute Grundstücke (ohne Wohnungs- und Teileigentum)	206 100	61,7	158 300	46,6
unbebaute Grundstücke	24 600	7,4	43 200	12,7
<i>landwirtschaftliche Flächen</i>	340		916	
<i>Wald</i>	0		0	
<i>Gemeinbedarfsflächen</i>	17		3	
<i>Rohbauland</i>	2 073		3 434	
<i>Bauerwartungsland</i>	0		895	
<i>Sonstige, nicht geeignete Kauffälle</i>	924		4 551	
Wohnungseigentum	88 500	26,5	113 900	33,6
Teileigentum	3 300	1,0	1 000	0,3
Sonstige, nicht geeignete Kauffälle	11 400	3,4	23 000	6,8
Summe	333 900		339 400	

Der gesamte Geldumsatz ist um rd. 1,6 % gegenüber dem Vorjahr angestiegen.

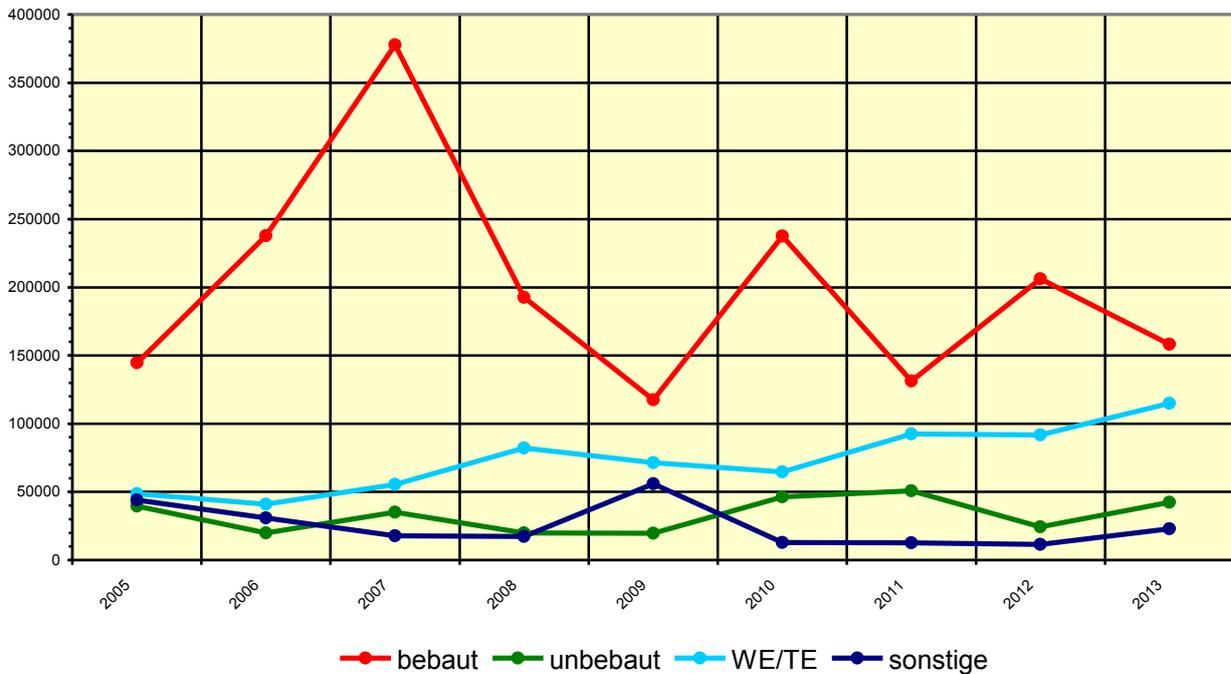
Der Geldumsatz ist bei den **unbebauten Grundstücken** um 76 % angestiegen und bei den **bebauten Grundstücken** um rd. 23,2 % gefallen. Beim **Wohnungseigentum** ist der Geldumsatz um 28,7 % zum Vorjahr angestiegen.

Aussagen zum Preisniveau und zur Preisentwicklung sind differenziert und detailliert zu betrachten und werden zu den einzelnen Grundstücksteilmärkten in Abschnitt 3 dargestellt.

2.3.1 Geldumsatz der Teilmärkte 2012 und 2013



2.3.2 Geldumsatz der Teilmärkte 2005 bis 2013



3 Entwicklung auf den Grundstücksteilmärkten

3.1 unbebaute Grundstücke

	Jahr	Umsätze				
		Kauffälle Anzahl	Fläche gesamt (ha)	Geld (Mio. €)	Preisspanne und Ø Kaufpreis (€/m ²)	Ø Grundstücksfläche (m ²)
Bauland gesamt	2012	160	19,9	19,5	18,00 – 422,00 133,00	1 295
	2013	91	30,8	31,05	17,00 – 518,00 119,00	3 389
Wohnbauland ind. Bauweise	2012	123	8,5	11,5	50,00 – 422,00 134,00	695
	2013	60	8,9	10,6	63,00 – 404,00 130,00	1 483
dav. Einfamilienhäuser freistehend	2012	100	6,5	8,8	50,00 – 422,00 130,00	654
	2013	42	6,6	8,0	65,00 – 201,00 129,00	1 574
dav. Doppel- und Reihenhäuser	2012	21	1,9	2,6	81,00 – 225,00 156,00	365
	2013	17	2,2	2,6	63,00 – 404,00 137,00	1 315
dav. Wochenendgrundstücke	2012	2	0,1	0,1	68,00 – 71,00 70,00	436
	2013	1	0,05	0,04	81,00	494
Wohnbauland Geschossbau	2012	19	2,3	4,4	85,00 – 343,00 167,00	1 446
	2013	11	2,7	3,2	50,00 – 518,00 194,00	2 409
Gewerbebauland	2012	18	9,1	3,6	18,00 – 150,00 60,00	5 041
	2013	20	19,3	17,2	17,00 – 206,00 46,00	9 649
Verkehrsflächen	2012	5	0,6	0,061	3,00 – 28,00 12,00	1 175
	2013	5	0,27	0,010	3,50 – 10,00 7,00	540
Waldflächen	2012	0	0	0	-	-
	2013	0	0	0	-	-
Ackerland	2012	1	0,3	0,003	1,05	3 187
	2013	2	35,6	0,358	1,00 – 1,60 1,30	177 897
Grünland	2012	1	1,0	0,015	1,51	9 930
	2013	1	0,38	0,002	0,62	3 774
Gartenland (Dauerkleingärten)	2012	0	0	0	-	-
	2013	0	0	0	-	-

die Kaufpreise sind nicht generell auf alle Gebiete der Hansestadt Rostock übertragbar!

3.1.1 Bauerwartungs- und Rohbauland

Bauerwartungsland

Sind Grundstücksflächen, die nach ihrer Eigenschaft, ihrer sonstigen Beschaffenheit und ihrer Lage eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit erwarten lassen. Diese Erwartung begründet sich in der Regel auf eine entsprechende Ausweisung im Flächennutzungsplan, kann aber auch auf ein entsprechendes Verhalten der Kommune oder auf die allgemeine städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes gründen.

Die über die Jahre 2005 bis 2013 registrierten Bauerwartungslandpreise wurden mit Bodenrichtwerten im Umgebungsbereich (ohne gewerbliche Nutzung), unter Berücksichtigung einer Wartezeit von 3-5 Jahren verglichen. Die nachfolgende Übersichtstabelle zeigt die Wertverhältnisse auf:

Jahr	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Anzahl	0	3	4	2	4	3	0	0	1
Ø % vom umliegenden Bauland-Bodenrichtwert	-	19	20	14	14	33	-	-	14
Ø Kaufpreis €/m ²	-	23,00	22,00	15,00	19,00	28,00	-	-	18,00

Rohbauland

Sind Grundstücksflächen, die in einem gültigen Bebauungsplan oder nach § 34 BauGB für eine bauliche Nutzung bestimmt sind. Rohbauland ist jedoch noch nicht erschlossen, auch kann die Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung noch nicht gestaltet sein.

Die über die Jahre 2005 bis 2013 registrierten Brutto-Rohbaulandpreise wurden mit Bodenrichtwerten im Umgebungsbereich (ohne gewerbliche Nutzung) verglichen. Die nachfolgende Übersichtstabelle zeigt die Wertverhältnisse auf:

Jahr	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Anzahl	3	0	0	3	4	5	3	3	7
Ø % vom umliegenden Bauland-Bodenrichtwert	62	-	-	43	32	43	45	52	71
Ø Kaufpreis €/m ²	76,00	-	-	48,00	38,00	45,00	32,00	96,00	75,00

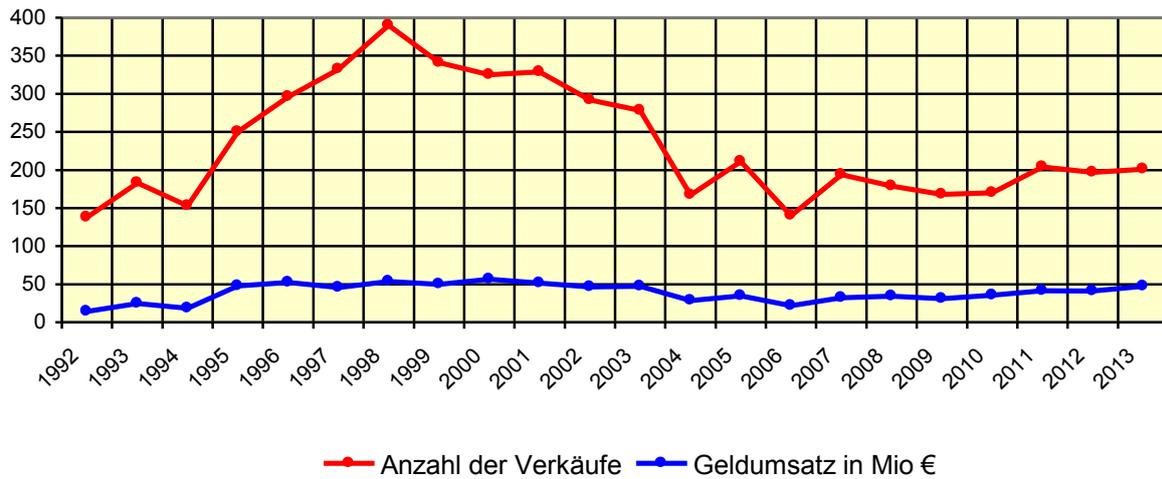
3.2 bebaute Grundstücke

Anmerkung: Zur Auswertung der folgenden Umsatztabelle wurden nur die Kaufverträge herangezogen, in denen die Wohn- und Nutzfläche ausgewiesen war.

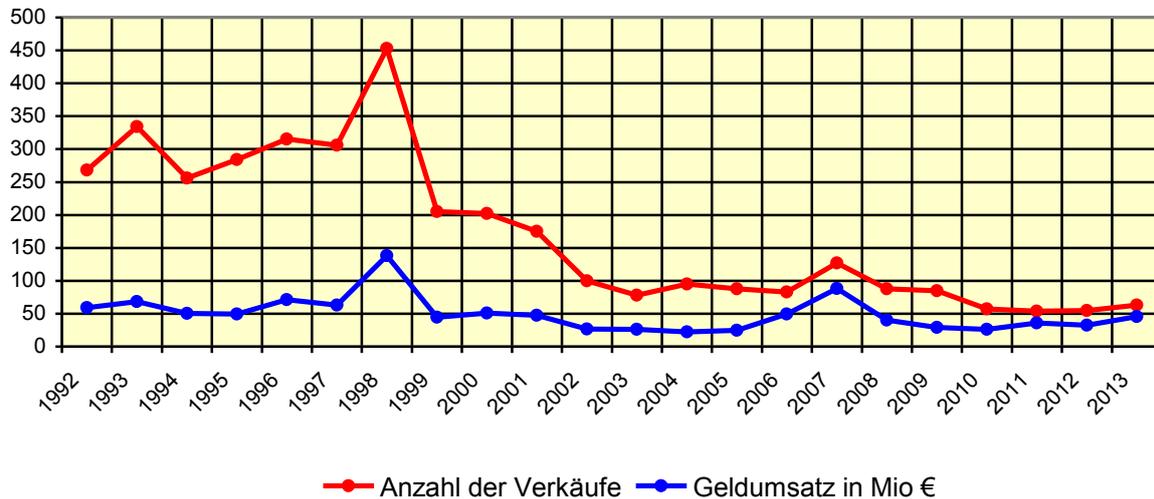
	Jahr	küstennaher Bereich (siehe Seite 7- Übersichtskarte)							ohne küstennahen Bereich						
		Anzahl	Kaufpreis- spanne €/m ² Wfl.	Ø Kauf- preis €/m ² Wfl.	Ø Wfl. m ²	Ø Grund- stücks- fläche	Ø BRW €/m ²	Ø Baujahr	Anzahl	Kaufpreis- spanne €/m ² Wfl.	Ø Kauf- preis €/m ² Wfl.	Ø Wfl. m ²	Ø Grund- stücks- fläche	Ø BRW €/m ²	Ø Baujahr
Einfamilienhäuser freistehend	2012	1	2 500	2 500	120	593	150	1999	48	665 – 2 530	1 605	138	733	105	1969
	2013	4	2 480 – 2 670	2 595	136	531	190	1981	44	680 – 2 795	1 860	151	838	105	1979
Baujahr ab 1990	2012	1	2 500	2 500	120	593	150	1999	25	925 – 2 190	1 660	127	622	90	2001
	2013	3	2 480 – 2 620	2 570	136	540	150	1995	28	1 270 – 2 795	2 060	149	668	105	2002
Baujahr bis 1989 dav. unsaniert dav. saniert/teilsaniert	2012	–	–	–	–	–	–	–	23	665 – 2 530	1 550	150	853	120	1934
	2013	1	2 670	2 670	135	501	300	1938	16	680 – 2 785	1 510	154	1 137	100	1943
		–	–	–	–	–	–	–	2	680 – 715	695	151	1 642	40	1935
		1	2 670	2 670	135	501	300	1938	14	795 – 2 785	1 630	154	1 065	110	1944
Doppelhaushälfte/ Reihenhäuser	2012	11	1 405 – 2 830	1 880	137	658	175	1971	89	845 – 2 495	1 610	127	377	125	1989
	2013	4	1 410 – 2 630	1 920	133	360	210	1950	107	1 210 – 2 665	1 790	120	363	100	1995
Baujahr ab 1990	2012	5	1 450 – 1 740	1 640	122	337	140	1999	65	1 210 – 2 495	1 650	125	338	125	2006
	2013	1	1 965	1 965	125	393	150	2001	88	1 210 – 2 665	1 790	117	296	100	2007
Baujahr bis 1989 dav. unsaniert dav. saniert/teilsaniert	2012	6	1 405 – 2 830	2 080	150	926	200	1949	24	845 – 2 390	1 500	134	476	120	1941
	2013	3	1 415 – 2 630	1 910	135	348	230	1933	19	1 285 – 2 300	1 770	124	596	125	1943
		–	–	–	–	–	–	–	1	1 600	1 600	75	540	105	1936
		3	1 415 – 2 630	1 910	135	348	230	1933	18	1 285 – 2 300	1 780	127	599	125	1944

	Jahr	küstennaher Bereich (siehe Seite 7- Übersichtskarte)							ohne küstennahen Bereich						
		Anzahl	Kaufpreis- spanne €/m ² Wfl./Nfl.	Ø Kauf- preis €/m ² Wfl./Nfl.	Ø Wfl./Nfl. m ²	Ø Grund- stücks- fläche	Ø BRW €/m ²	Ø Baujahr	Anzahl	Kaufpreis- spanne €/m ² Wfl./Nfl.	Ø Kauf- preis €/m ² Wfl./Nfl.	Ø Wfl./Nfl. m ²	Ø Grund- stücks- fläche	Ø BRW €/m ²	Ø Baujahr
Mehrfamilienhäuser	2012	3	1 210 – 2 450	1 645	338	305	430	1895	34	670 – 1 650	1 105	422	476	130	1915
	2013	1	2 495	2 495	320	641	190	1920	22	840 – 1 920	1 270	412	450	135	1926
Geschosswohnungs- bau/Plattenbau	2012	–	–	–	–	–	–	–	4	235 – 425	355	3 829	2 231	55	1982
	2013	–	–	–	–	–	–	–	9	135 – 620	279	7 633	4 475	55	1982
Wohn- und Geschäftshäuser	2012	2	2 060 – 3 500	2 780	279	213	430	1906	10	890 – 4 975	2 105	971	482	420	1939
	2013	1	2 160	2 160	199	156	430	1895	6	510 – 1 810	1 025	346	468	130	1923
Büro- und Verwaltungs- gebäude	2012	–	–	–	–	–	–	–	6	95 – 950	505	2 163	7 070	60	1960
	2013	–	–	–	–	–	–	–	3	35 – 785	360	2 670	8 620	55	1955
Gewerbeobjekte	2012	–	–	–	–	–	–	–	13	155 – 980	489	1 100	5 270	45	1974
	2013	1	1 305	1 305	1 388	3 553	50	1995	12	40 – 1 550	425	2 217	7 988	70	1981

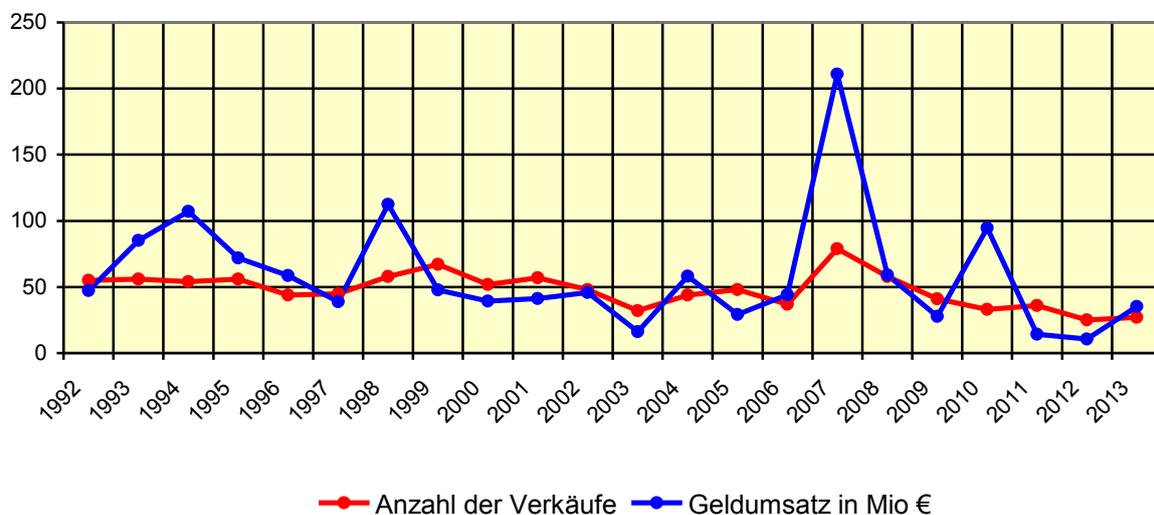
Verkauf von Ein- und Zweifamilienhäuser im Zeitraum 1992 bis 2013



Verkauf von Mehrfamilienhäusern im Zeitraum 1992 bis 2013



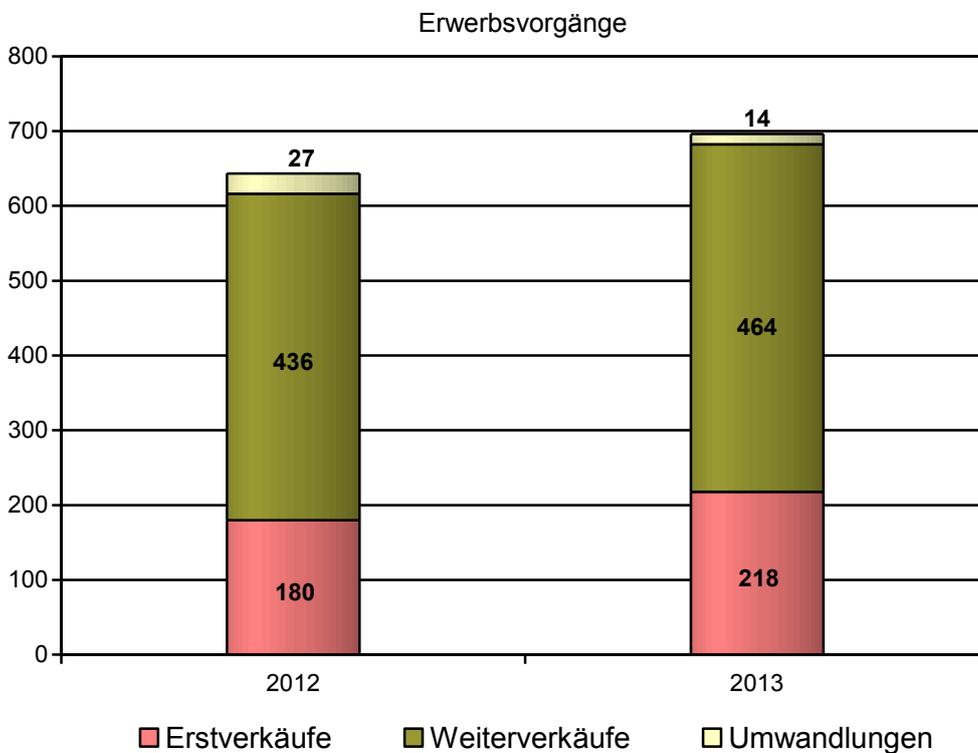
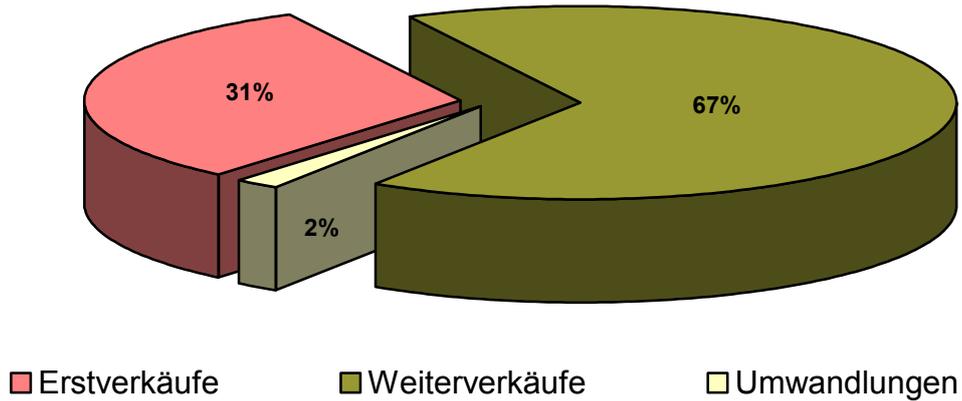
Verkauf von Industrie- und Gewerbeimmobilien im Zeitraum 1992 bis 2013



3.3 Eigentumswohnungen (ohne Teileigentum)

Der Teilmarkt Eigentumswohnungen wird getrennt nach Erstverkäufen, Umwandlungen und Weiterveräußerungen.

Die Erstverkäufe (Neubauten) nehmen rd. 31 %, die Umwandlungen rd. 2 % und die Weiterveräußerungen rd. 67 % des Grundstücksverkehrs von Eigentumswohnungen im Berichtsjahr 2013 ein.

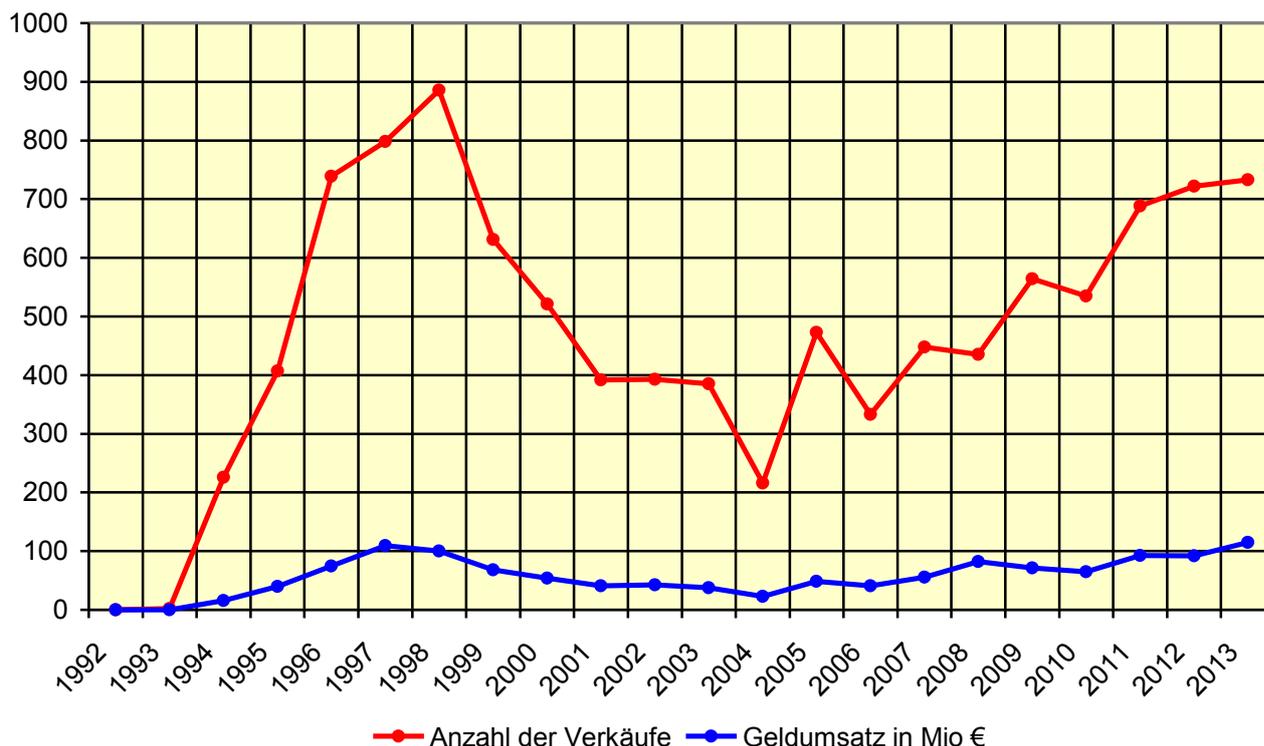


3.3.1 Umsätze von Eigentumswohnungen (ohne Teileigentum)

Anmerkung: Zur Auswertung wurden nur die Kaufverträge herangezogen, in denen die Wohnfläche ausgewiesen war.

		Umsätze				
		Jahr	Kauffälle Anzahl	Geldumsatz (Mio. €)	Ø Kaufpreis €/m²Wfl.	Ø Wohnfläche m²
Eigentumswohnungen gesamt		2012	522	74,7	1 890	73
		2013	583	90,8	1 995	72
Erstverkäufe		2012	177	38,4	2 458	90
		2013	209	52,0	2 756	92
Umwandlungen		2012	26	3,7	2 459	56
		2013	10	2,7	2 540	108
Baujahr bis 1989		2012	26	3,7	2 459	56
		2013	unvermietet	10	2,7	2 540
	vermietet		10	2,7	2 540	108
			0	-	-	-
Weiterverkäufe		2012	319	32,6	1 527	65
		2013	364	36,1	1 543	61
Baujahr bis 1989 (alle nach 1990 saniert)		2012	214	21,2	1 505	65
		2013	unvermietet	196	20,9	1 647
	vermietet		110	12,1	1 723	61
			86	8,8	1 551	63
Baujahr ab 1990		2012	65	9,4	1 904	72
		2013	unvermietet	81	10,9	1 827
	vermietet		27	5,4	2 362	81
			54	5,5	1 559	64
sanierter Plattenbau		2012	40	2,0	1 036	49
		2013	unvermietet	87	4,3	1 045
	vermietet		28	1,8	1 061	60
			59	2,5	1 037	43

Gesamtzahl aller eingegangenen Kaufverträge von Eigentumswohnungen incl. Teileigentum im Zeitraum 1992 bis 2013



3.3.2 Alle Verkäufe von Eigentumswohnungen nach Schwerpunkten

Stadtteil	Jahr	Kauffälle gesamt	darunter			Geldumsatz Taus. €
			Erst- ver- käufe	Um- wand- lungen	Weiter- ver- käufe	
Warnemünde	2012	102	46	5	51	20 555
	2013	108	69	1	38	29 355
Hansaviertel	2012	49	0	0	49	3 943
	2013	56	0	0	56	4 366
Südstadt	2012	52	22	0	30	6 660
	2013	60	27	0	33	9 680
Stadtmitte	2012	142	28	21	93	20 945
	2013	188	62	9	117	28 907
Kröpeliner-Tor-Vorstadt	2012	103	22	0	81	12 198
	2013	84	3	1	80	10 267
Reutershagen	2012	74	26	0	48	8 155
	2013	78	25	0	53	10 845
Lütten Klein/ Lichtenha- gen/ Groß Klein/ Schmarl	2012	32	19	0	13	4 094
	2013	23	9	0	14	2 374

3.3.2.1 Ausgewählte Verkäufe von Eigentumswohnungen nach Schwerpunkten

Anmerkung: Zur Auswertung wurden nur die Kaufverträge herangezogen, in denen die Wohnfläche ausgewiesen war. (dies gilt bis Punkt 3.3.3)

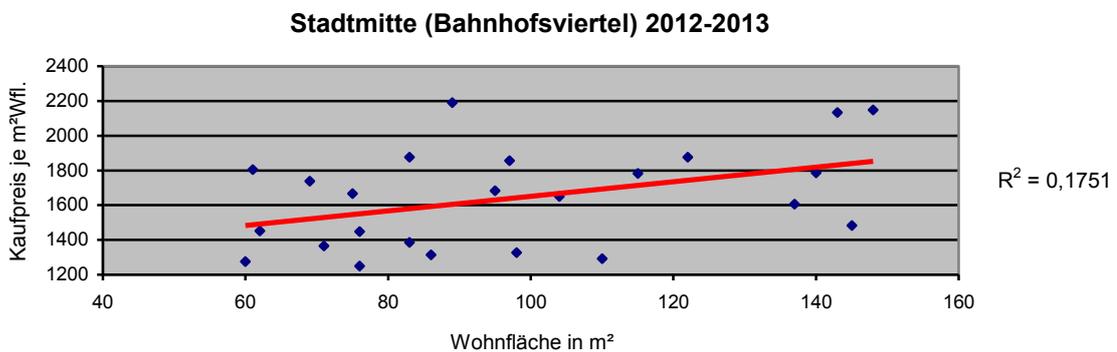
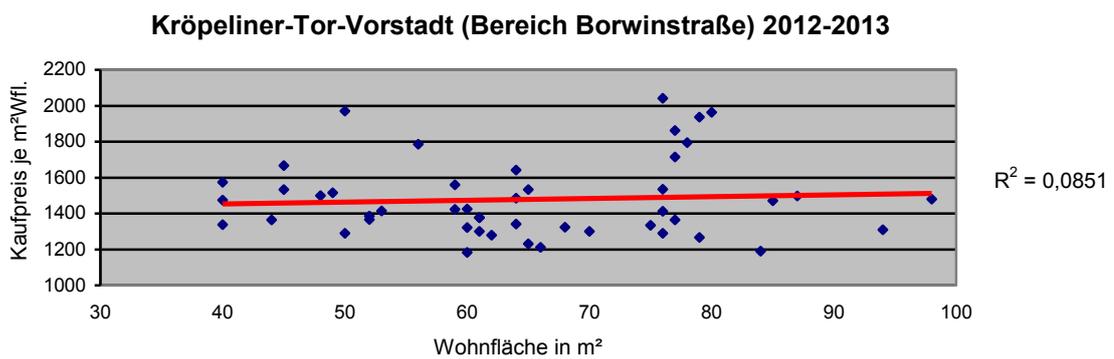
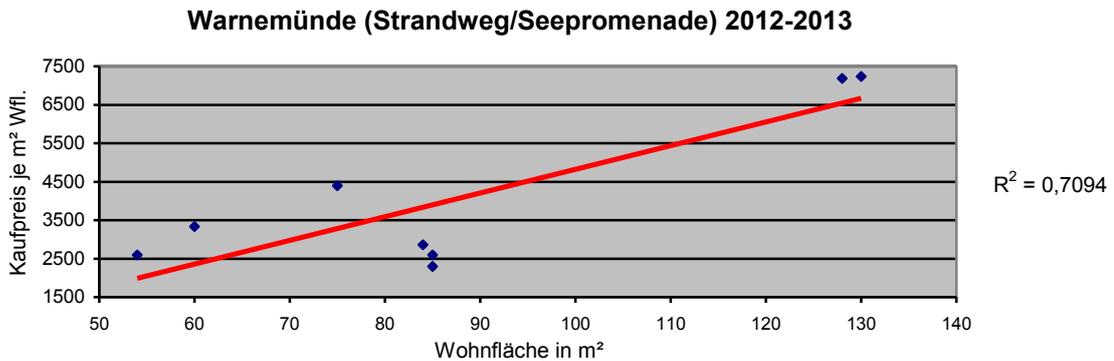
Stadtteil	Art	Anzahl Kauffälle	Ø Kaufpreis €/m ² Wfl.	Preisspanne in €/m ²		
					bis	
Warnemünde	Erstverkäufe	69	3 490,00	2 400,00	bis	6 300,00
	Weiterverkäufe	20	3 370,00	1 850,00	bis	7 190,00
Hansaviertel	Weiterverkäufe	44	1 350,00	930,00	bis	1 710,00
Südstadt	Erstverkäufe	26	2 250,00	2 100,00	bis	2 610,00
	Weiterverkäufe	30	1 380,00	950,00	bis	1 910,00
Stadtmitte	Erstverkäufe	56	2 430,00	2 050,00	bis	3 380,00
	Umwandlungen	8	2 510,00	1 970,00	bis	2 920,00
	Weiterverkäufe	93	1 400,00	980,00	bis	2 430,00
Kröpeliner-Tor-Vorstadt	Erstverkäufe	3	3 140,00	3 090,00	bis	3 230,00
	Weiterverkäufe	69	1 630,00	1 050,00	bis	3 060,00
Reutershagen	Erstverkäufe	25	2 280,00	2 060,00	bis	2 440,00
	Weiterverkäufe	44	1 340,00	1 060,00	bis	1 580,00
Lütten Klein/ Lichtenhagen	Erstverkäufe	8	2 200,00	1 410,00	bis	2 540,00
	Weiterverkäufe	12	1 110,00	590,00	bis	1 570,00

3.3.2.2 Ausgewählte Verkäufe von Eigentumswohnungen nach Wohnungsgrößen

Stadtteil	Ø Kaufpreise in €/m ² Wfl. aus den Jahren 2012 bis 2013				
	< 50 m ²	51- 60 m ²	61- 80 m ²	81-100 m ²	> 100 m ²
Warnemünde	3 170	3 200	3 060	3 210	3 440
(Anzahl ausgewählte Kauffälle)	(14)	(26)	(62)	(42)	(25)
Hansaviertel	1 300	1 270	1 350	1 540	1 400
(Anzahl ausgewählte Kauffälle)	(27)	(19)	(18)	(5)	(2)
Südstadt	1 350	1 200	1 530	2 050	2 210
(Anzahl ausgewählte Kauffälle)	(18)	(9)	(16)	(29)	(25)
Stadtmitte	1 300	1 450	1 940	1 960	2 290
(Anzahl ausgewählte Kauffälle)	(99)	(10)	(42)	(41)	(66)
Kröpeliner-Tor-Vorstadt	1 450	1 580	1 480	1 900	2 470
(Anzahl ausgewählte Kauffälle)	(31)	(25)	(45)	(24)	(20)
Reutershagen	1 300	1 310	1 850	1 950	2 130
(Anzahl ausgewählte Kauffälle)	(36)	(13)	(55)	(16)	(8)
Lütten Klein/Lichtenhagen Geschosswohnungsbau-Platte	1 030	960	1 020	870	-
(Anzahl ausgewählte Kauffälle)	(3)	(1)	(10)	(3)	(0)
Lütten Klein/Lichtenhagen konventionelle Bauweise nach 1991	1 260	1 510	1 980	2 150	1 760
(Anzahl ausgewählte Kauffälle)	(1)	(4)	(10)	(6)	(5)

3.3.3 Analyse zur Abhängigkeit von Kaufpreisen und Wohnungsgrößen

Durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Hansestadt Rostock wurde anhand ausgewählter Objekte die Abhängigkeit des Kaufpreises je qm Wohnfläche von der Wohnungsgröße untersucht. Dazu wurden auf der Grundlage der Kaufpreissammlung die Verkäufe von Eigentumswohnungen unterschiedlicher Größe jeweils eines Mehrfamilienhauses im Berichtszeitraum verglichen. Im Ergebnis der Auswertung ist zu erkennen, dass sowohl Objekte mit einem deutlichen Zusammenhang zwischen m²-Preis und Wohnungsgröße vorhanden sind, als auch solche, die keine Aussage über eine Veränderung des m²-Preises bei veränderter Wohnungsgröße zulassen.



Das Bestimmtheitsmaß R^2 gibt an, wie gut die eingefügte Trendlinie die Stichproben repräsentiert. Bei maximaler Bestimmtheit $R^2 = 1$.

4 Für die Wertermittlung erforderliche Daten

4.1 Indexreihen

Entsprechend §11 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) sollen Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt mit Indexreihen erfasst werden. Indexreihen können insbesondere für Bodenpreise, Preise für Eigentumswohnungen sowie Preise für Einfamilienhäuser abgeleitet werden.

Bodenpreisindexreihe

Mit einer Bodenpreisindexreihe wird die zeitliche Entwicklung eines örtlichen Marktes für unbebaute baureife Grundstücke dargestellt. Sie bestehen aus Indexzahlen, die sich aus dem durchschnittlichen Verhältnis der Bodenpreise eines Erhebungszeitraums zu den Bodenpreisen eines Basiszeitraums mit der Indexzahl 100 ergeben. Dadurch besteht die Möglichkeit, zu verschiedenen Zeitpunkten gezahlte Kaufpreise auf einen Stichtag umzurechnen.

Die hier abgeleitete Indexreihe Bodenpreise enthält folgende Selektionskriterien:

1. geeignete Kauffälle zu unbebauten baureifen Baugrundstücken
2. ortsüblich erschlossen bzw. erschließungsbeitragsfrei
3. zukünftige Nutzung für freistehende Einfamilien-, Doppel- sowie Reihenhäuser
4. Grundstücksflächengröße von 100 m² bis 2.000 m²

Indexreihe Wohnungseigentum

Mit Preisindexreihen für Wohnungseigentum wird die zeitliche Entwicklung eines örtlichen Marktes für Eigentumswohnungen dargestellt. Die hier abgeleitete Indexreihe für Wohnungseigentum enthält alle Verkäufe für Wohnungen mit auswertbaren Angaben zu Kaufpreisen je m² Wohnfläche.

Indexreihe Einfamilienhäuser

Mit einer Preisindexreihe für Einfamilienhäuser wird die zeitliche Entwicklung eines örtlichen Marktes für bebaute Einfamilienhausgrundstücke dargestellt.

Die hier abgeleitete Indexreihe Einfamilienhäuser enthält folgende Selektionskriterien:

1. geeignete Kauffälle zu bebauten Einfamilienhausgrundstücken
2. Kaufpreise > 50.000,-€
3. Wohnflächengröße von 50 m² bis 240 m²
4. Grundstücksflächengröße von 100 m² bis 2.000 m²

Indexreihe Gewerbe

Die hier abgeleitete Indexreihe für unbebaute Gewerbegrundstücke enthält alle Verkäufe mit auswertbaren Angaben zu Kaufpreisen je m² Grundstücksfläche.

Die hier abgeleitete Indexreihe Bodenpreise enthält folgende Selektionskriterien:

1. geeignete Kauffälle zu unbebauten baureifen Baugrundstücken
2. ortsüblich erschlossen bzw. erschließungsbeitragsfrei
3. zukünftige Nutzung für Produktion, Gewerbe (ohne Handel), Industrie
4. Grundstücksflächen größer 100 m²

Die nachfolgenden Indexreihen beziehen sich auf das Basisjahr 2010 = 100 und die einzelnen Indizes auf den Stichtag 31.12. des betreffenden Jahres.

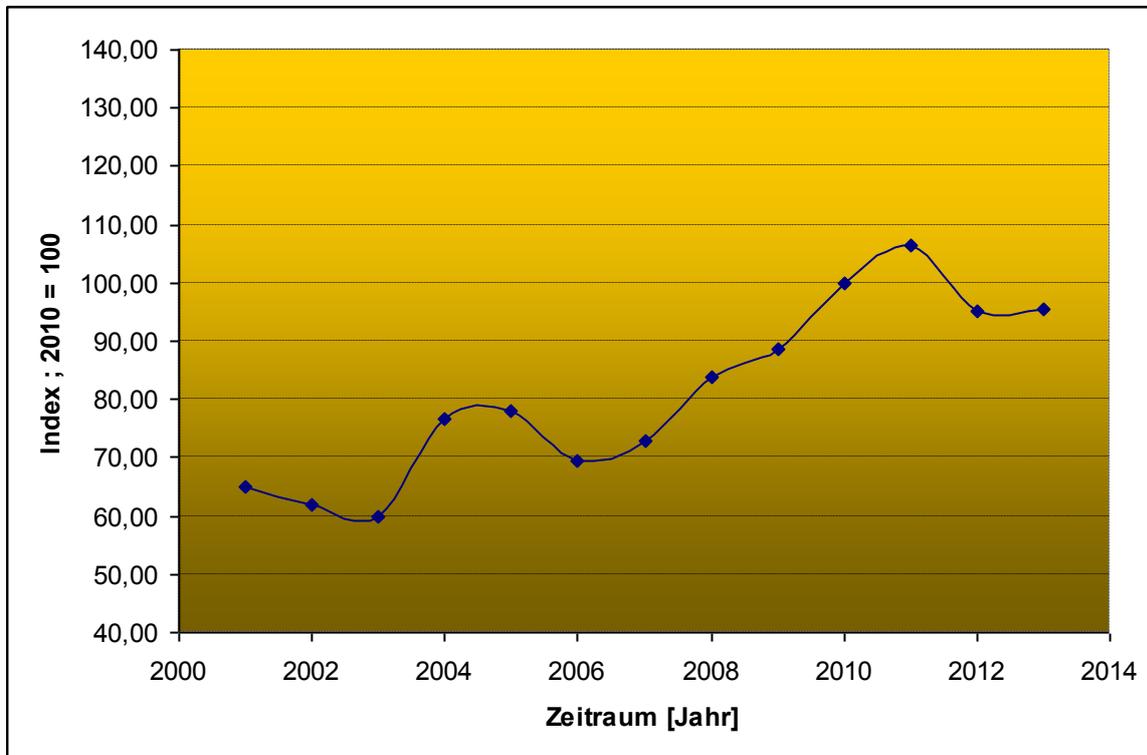
Bodenpreisindexreihe

Wertetabelle:

Jahr	Anzahl Kauffälle	Summe Kaufpreise [€]	Ø Kauf- preis je Grund- stück [€]	Summe Fläche [m ²]	Ø Grund- stücks- fläche [m ²]	Ø Preis [€/m ²]	Index
2001	398	20.785.855	52.226	238.134	598	87	64,89
2002	254	12.980.669	51.105	155.721	613	83	61,97
2003	337	14.686.832	43.581	181.970	540	81	60,00
2004	191	11.515.499	60.291	111.854	586	103	76,53
2005	188	11.937.491	63.497	113.739	605	105	78,02
2006	69	4.651.171	67.408	49.714	720	94	69,55
2007	72	4.984.055	69.223	50.777	705	98	72,97
2008	69	5.001.671	72.488	44.320	642	113	83,89
2009	75	5.532.767	73.770	46.469	620	119	88,51
2010	286	23.857.822	83.419	177.354	620	135	100,00
2011	255	23.798.060	93.326	166.355	652	143	106,35
2012	115	9.075.776	78.920	71.003	617	128	95,02
2013	51	4.932.044	96.707	38.357	752	129	95,59

Bodenpreisindexreihe Hansestadt Rostock (Basisjahr 2010 = 100)

Unbebaute Grundstücke - Baureifes Land für individuelle Wohnnutzung



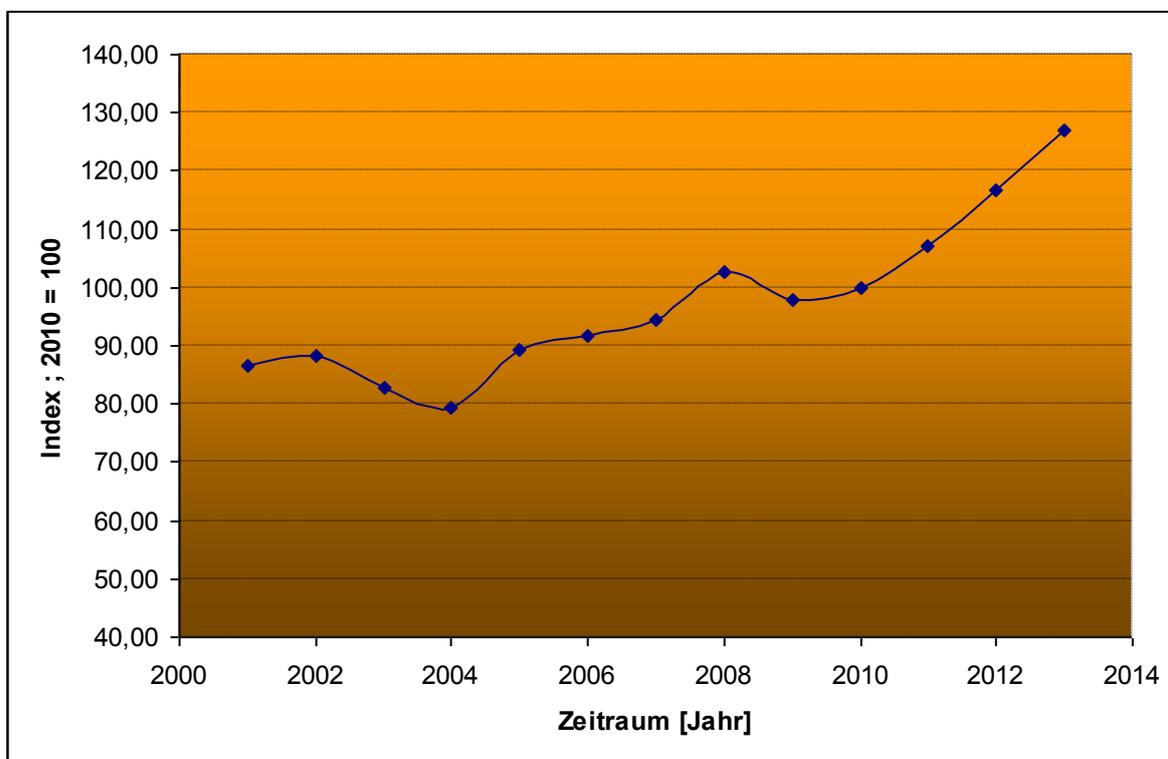
Indexreihe Wohnungseigentum

Wertetabelle:

Jahr	Anzahl Kauffälle	Summe Kaufpreise [€]	Ø Kauf- preis je Wohnung [€]	Summe Wohn- flächen [m ²]	Ø Wohn- fläche [m ²]	Ø Preis [€/m ²]	Index
2001	382	39.083.340	102.312	26.627	69,70	1.468	86,66
2002	350	40.342.026	115.263	26.971	77,06	1.496	88,31
2003	387	38.199.340	98.706	27.183	70,24	1.405	82,97
2004	189	19.280.622	102.014	14.327	75,80	1.346	79,45
2005	274	32.778.641	119.630	21.657	79,04	1.514	89,36
2006	197	22.616.687	114.806	14.578	74,00	1.551	91,59
2007	298	32.925.355	110.488	20.562	69,00	1.601	94,54
2008	293	39.867.216	136.066	22.898	78,15	1.741	102,79
2009	399	51.187.604	128.290	30.930	77,52	1.655	97,71
2010	370	46.813.195	126.522	27.638	74,70	1.694	100,00
2011	540	76.525.465	141.714	42.192	78,13	1.814	107,08
2012	526	75.613.721	143.752	38.257	72,73	1.976	116,69
2013	582	90.684.645	155.816	42.215	72,53	2.148	126,83

Preisindexreihe Wohnungseigentum Hansestadt Rostock (Basisjahr 2010 = 100)

Eigentumswohnungen



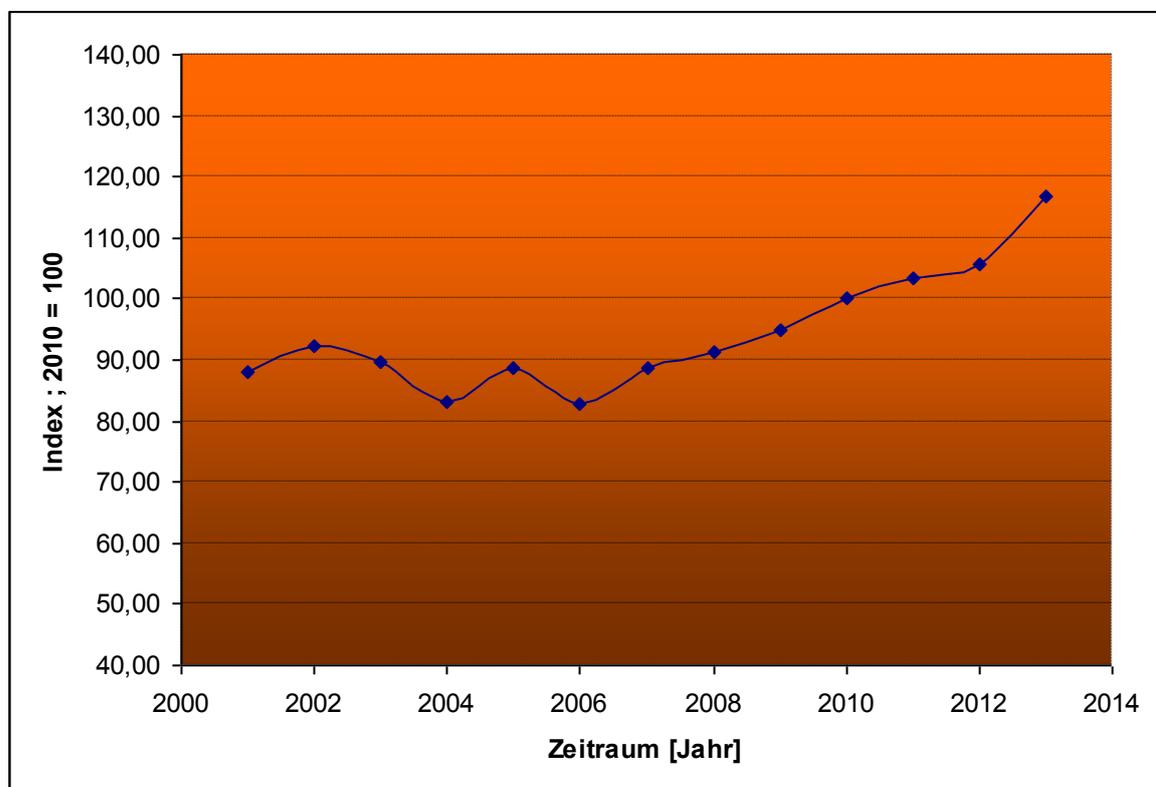
Indexreihe Einfamilienhäuser

Wertetabelle:

Jahr	Anzahl Kauffälle	Summe Kaufpreise [€]	Ø Kaufpreis je Einfami- lien- haus [€]	Summe Wohn- flächen [m ²]	Ø Wohn- fläche [m ²]	Ø Preis [€/m ²]	Index
2001	293	46.042.773	157.143	33.133	113,08	1.390	87,92
2002	246	40.975.422	166.567	28.046	114,01	1.461	92,44
2003	213	35.766.577	167.918	25.264	118,61	1.416	89,57
2004	157	26.368.965	167.955	20.034	127,61	1.316	83,27
2005	157	27.961.938	178.102	19.915	126,85	1.404	88,83
2006	95	15.302.224	161.076	11.681	122,96	1.310	82,88
2007	134	22.749.663	169.774	16.226	121,09	1.402	88,71
2008	127	23.007.345	181.160	15.969	125,74	1.441	91,15
2009	122	22.733.536	186.340	15.178	124,41	1.498	94,76
2010	117	23.120.523	197.611	14.628	125,03	1.581	100,00
2011	158	31.536.379	199.597	19.312	122,23	1.633	103,32
2012	140	30.099.161	214.994	17.999	128,56	1.672	105,80
2013	151	33.681.830	223.058	18.264	120,95	1.844	116,68

Preisindexreihe Einfamilienhäuser Hansestadt Rostock (Basisjahr 2010 = 100)

Bebaute Einfamilienhausgrundstücke (Grundstück und Gebäude)



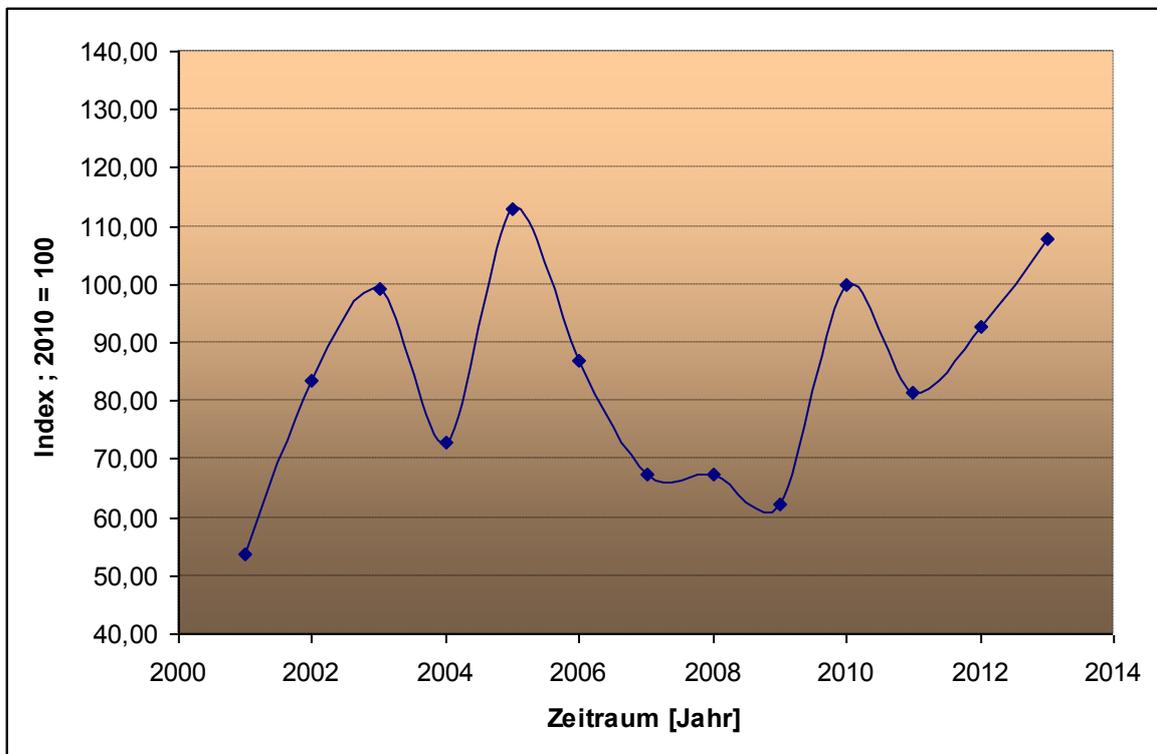
Indexreihe Gewerbe

Wertetabelle:

Jahr	Anzahl Kauffälle	Summe Kaufpreise [€]	Ø Kauf- preis je Grund- stück [€]	Summe Fläche [m ²]	Ø Grund- stücks- fläche [m ²]	Ø Preis [€/m ²]	Index
2001	18	2.413.308	134.073	155.940	8.663	15,48	53,82
2002	24	1.697.999	70.750	70.861	2.953	23,96	83,33
2003	12	1.866.522	155.544	65.391	5.449	28,54	99,27
2004	12	3.037.773	253.148	144.810	12.068	20,98	72,95
2005	3	1.801.020	600.340	55.416	18.472	32,50	113,02
2006	16	3.452.839	215.802	138.416	8.651	24,95	86,75
2007	21	5.556.484	264.594	286.969	13.665	19,36	67,34
2008	9	3.162.089	351.343	163.544	18.172	19,33	67,24
2009	14	3.874.648	276.761	216.226	15.445	17,92	62,32
2010	18	5.902.098	327.894	205.254	11.403	28,76	100,00
2011	12	721.648	60.137	30.829	2.569	23,41	81,41
2012	14	2.155.928	153.995	80.957	5.783	26,63	92,61
2013	16	3.146.941	196.684	99.312	6.207	31,69	110,20

Preisindexreihe Gewerbe Hansestadt Rostock (Basisjahr 2010 = 100)

unbebaute Gewerbegrundstücke



4.2 Mittlere Liegenschaftszinssätze in der Hansestadt Rostock

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert einer Liegenschaft im Durchschnitt marktüblich verzinst wird.

Nach § 14 Abs. 3 der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Liegenschaftszinssatz auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens abzuleiten.

In der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Hansestadt Rostock wurden anhand der geführten Kaufpreissammlung und deren Kaufpreismaterial der Jahre 2012/2013, bei dem anhand der Eigentümerangaben die Ertragssituation sowie der bauliche Zustand des Gebäudes bekannt war, mithilfe mathematisch statistischer Analysen gem. § 14 ImmoWertV die nachstehend durchschnittlichen Liegenschaftszinssätze für Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens ermittelt.

Datengrundlage:

Der Bodenwert wurde aus den vorhandenen Bodenrichtwerten abgeleitet.

Grundlage der Ertragswertermittlung bei allen Objekten bildeten die von den Eigentümern angegebenen Netto-Kaltmieten.

Der Ableitung der Reinerträge aus den Jahresroherträgen (brutto) liegen folgende jährliche Ansätze von Bewirtschaftungskosten zugrunde:

	Anzahl der Kauffälle	Kaltmiete in €/m ² Wfl./Nfl.	Bewirtschaftungskosten in %	Restnutzungsdauer
ETW - Warnemünde	12	7,20 – 10,10	20-22	40-70
ETW - Stadtmitte Rostock - Neubau	38	6,20 – 11,60	20-23	70-80
ETW - Stadtmitte Rostock - saniert	92	5,30 – 10,90	21-23	35-50
ETW - Stadt Rostock - saniert	27	4,70 – 8,70	21-23	35-50
MFH - Stadt Rostock - saniert - ohne Plattenbau	6	6,00 – 7,30	23-27	40-55
MFH - Stadt Rostock - teilsaniert - Plattenbau	10	2,30 – 4,60	24-28	30-35
MFH - Stadtmitte - saniert	29	5,10 – 9,60	20-26	40-50
Wohn- und Geschäftshäuser - Stadt Rostock - saniert	12	Wfl. 5,20 – 13,20 Nfl. Büro 4,00 – 10,30 Nfl. Laden 7,90 – 45,00	20-26	35-50
EFH - Stadt Rostock	21	4,70 – 9,20	20-23	50-75

Liegenschaftszinssätze in %																													
	0,5	1,0	1,5	2,0	2,5	3,0	3,5	4,0	4,5	5,0	5,5	6,0	6,5	7,0	7,5	8,0	8,5	9,0	9,5	10,0	10,5	11,0	11,5	12,0	12,5	13,0			
Eigentumswohnungen																													
Warnemünde	Mittelwert 1,9 %																												
Stadtmitte - Neubau				Mittelwert 4,2 %																									
Stadtmitte - saniert		Mittelwert 3,6 %																											
Stadt Rostock - saniert		Mittelwert 2,9 %																											
Mehrfamilienhäuser																													
Stadt Rostock - saniert							Mittelwert 5,1 %																						
Stadt Rostock - Plattenbau - teilsaniert														Mittelwert 10,5 % (Spanne 7,0 % bis 16,0 %)															
Stadtmitte - saniert					Mittelwert 4,5 %																								
Wohn- und Geschäftshäuser																													
Stadtmitte mit Büro und Läden- saniert					Mittelwert 5,1 %																								
Einfamilienhäuser																													
Stadt Rostock		Mittelwert 3,4 %																											

Zu- oder Abschläge bei der Festsetzung des Liegenschaftszinssatzes			
Wohnnutzung:		Gewerbe- und Mischnutzung:	
niedriger Liegenschaftszins wenn:	höherer Liegenschaftszins wenn:	niedriger Liegenschaftszins wenn:	höherer Liegenschaftszins wenn
- Haus/Grundstück sehr groß	- langfristiger Mietvertrag besteht	- je größer der Anteil der Wohnnutzung	- je kleiner der Anteil der Wohnnutzung
- Haus sehr individuell	- das Haus alt/sehr alt ist	- je wahrscheinlicher eine Eigennutzung ist	- je wahrscheinlicher die Kapital-Anlage ist
- Haus sehr aufwendig ausgestattet	- Modernisierungsbedarf besteht	- je neuer die Baulichkeiten sind (lange RND)	- je älter die Baulichkeiten sind (kurze RND)
- Haus sehr neu	- die Wohnlage eher mäßig ist	- je funktionaler die Baulichkeiten sind	- je individueller die Baulichkeiten sind
- je weniger Wohneinheiten im Haus	- je mehr Wohneinheiten im Haus	- je kleiner die Immobilie ist	- je größer die Immobilie ist
- Eigennutzung steht eindeutig im Vordergrund	- die Kapital-Anlage eindeutig im Vordergrund steht		

4.3 Vergleichs- und Ertragsfaktoren

Zur Ermittlung der Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke wurden die Kaufpreise gleichartiger Grundstücke herangezogen. Gleichartige Grundstücke sind solche, die insbesondere nach Lage und Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Größe und Alter der baulichen Anlagen vergleichbar sind.

Die Ertragsfaktoren wurden bei Ertragsobjekten aus dem Verhältnis Kaufpreis/Rohertrag ermittelt. Der Kaufpreis wurde nicht durch den Bodenpreis bereinigt, da die Rendite sowohl aus den baulichen Anlagen als auch aus dem Grund und Boden erwirtschaftet wird. Bei der Bewertungspraxis wurden gleiche Liegenschaftszinssätze unterstellt.

Vergleichsfaktoren aus den Jahren 2011/2012/2013					
Objektart	Bereich	Baujahr	Anzahl	Spanne €/m ² Wfl./Nfl.	Mittelwert €/m ² Wfl./Nfl.
Einfamilienhaus	Stadt Rostock (ohne Warnemünde)	vor 1990 - unsaniert	14	496 – 1 971	1 057
		vor 1990 - saniert	118	736 – 2 785	1 621
		nach 1990	323	924 – 2 793	1 742
	Warnemünde	vor 1990 - saniert /unsaniert	6	900 – 2 829	2 049
	Biestow	nach 1990	20	1 240 – 2 190	1 614
	Diedrichshagen	nach 1990	15	1 452 – 2 692	2 036
	Kassebohm	nach 1990	49	1 194 – 2 352	1 686
	Evershagen	nach 1990	14	1 214 – 2 070	1 577
	Lichtenhagen / Lütten Klein	nach 1990	19	1 346 – 2 306	1 700
	Reutershagen	vor 1990 - saniert	20	1 120 – 2 263	1 647
	Reutershagen	nach 1990	11	1 443 – 2 000	1 785
	Gehlsdorf	vor 1990 - saniert	5	1 000 – 2 531	1 759
	Gehlsdorf	nach 1990	23	1 585 – 2 793	1 960
	Dierkow	vor 1990 - saniert	13	1 124 – 2 273	1 574
	Dierkow	nach 1990	5	1 276 – 1 773	1 618
	Alt Bartelsdorf	nach 1990	20	1 387 – 2 556	1 737
Mehrfamilienhaus	Stadt Rostock	vor 1990 - unsaniert	4	245 – 455	317
		vor 1990 - saniert	51	705 – 1 695	1 091
		nach 1990	6	1 040 – 1 950	1 517
	Warnemünde	vor 1990 - unsaniert	–	–	–
		saniert u. teilsaniert	8	719 – 2 659	1 759
		nach 1990	–	–	–
Wohn- und Geschäftshaus	Stadt Rostock	vor 1990 - unsaniert	–	–	–
		vor 1990 - saniert	22	411 – 3 625	1 224
		nach 1990	9	488 – 4 974	1 792
	Warnemünde	vor 1990 - unsaniert	–	–	–
		vor 1990 - saniert	4	1 262 – 3 503	2 245
		nach 1990	–	–	–

Ertragsfaktoren für das Stadtgebiet von Rostock 2011/2012/2013			
Objektart	Baujahr	Anzahl	Spanne von – bis Ertragsfaktor *
Einfamilienhaus	vor 1990 - saniert	8	14,1 – 27,8 20,7 -fache
	nach 1990	25	12,9 – 28,8 19,4 -fache
Mehrfamilienhaus	vor 1990 - saniert	53	10,2 – 21,7 14,1 -fache
	nach 1990	3	12,6 – 16,8 14,1 -fache
Wohn- und Geschäftshaus	vor 1990 - saniert	11	8,9 – 19,7 13,4 -fache
	nach 1990	2	16,9 -fache

* Ertragsfaktor = bereinigter Kaufpreis dividiert durch den tatsächlichen Jahresrohertrag
 Beispiel: der Kaufpreis entspricht dem 16,0-fachen des tatsächlichen Jahresrohertrags

4.4 Sachwertfaktoren für freistehende Einfamilienhäuser, Doppel- und Reihenhäuser

4.4.1 Allgemeines

Sachwertfaktoren werden aus dem Verhältnis zwischen den vorläufigen – nicht marktangepassten – Sachwerten und den Kaufpreisen für (fiktiv) schadensfreie Objekte abgeleitet:

$$k_i = \frac{KP_i - boG_i}{vSW_i}$$

k = Sachwertfaktor
 KP = Kaufpreis
 vSW = vorläufiger Sachwert (schadensfrei)
 boG = besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
 i = Kauffall

Empirische Studien und langjährige Analysen haben in der Wertermittlungspraxis gezeigt, dass der Sachwertfaktor hauptsächlich durch folgende Faktoren signifikant beeinflusst wird:

- Objektart
- Sachwertmodell
- Lage / Bodenwertniveau
- Höhe des vorläufigen Sachwerts

Aus diesem Grund wurde der Modellansatz gewählt, die Sachwertfaktoren in Abhängigkeit von der Lageklasse (Bodenwertniveau) und der Höhe des vorläufigen Sachwerts zu ermitteln.

Angewendetes Bewertungsmodell für die Ermittlung der vorläufigen Sachwerte:

- | | |
|---|---|
| • Kaufpreise | aus den Jahren 2012 und 2013 |
| • Normalherstellungskosten | NHK 2010 (Anlage 1 SW-RL) |
| • Gebäudestandard | Sachwertrichtlinie Anlage 2 |
| • Baunebenkosten | keine (in den NHK 2010 enthalten) |
| • Korrekturfaktoren für Land, Ortsgröße, Region | keine |
| • Bezugsmaßstab | Brutto-Grundfläche entsprechend SW-RL (in Anlehnung an DIN 277-1:2005-02) |
| • Baupreisindex | Preisindex für die Bauwirtschaft des statistischen Bundesamtes |
| • Baujahr | ursprüngliches Baujahr |
| • Gesamtnutzungsdauer | nach Anlage 3 Sachwertrichtlinie |
| • Restnutzungsdauer | Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter; ggf. modifizierte Restnutzungsdauer; bei Modernisierungsmaßnahmen Verlängerung der RND nach Anlage 4 SW-RL |
| • Außenanlagen | 2 % vom (Zeit)Wert bei Reihemittelhäusern, 3 % vom (Zeit)Wert bei REH und DHH, 4 % vom (Zeit)Wert bei freistehenden EFH |
| • Bodenwert | Bodenrichtwert mit Anpassung an die Grundstücksgröße entsprechend Punkt 4.5 Grundstücksmarktbericht |
| • erschließungsbeitragsrechtlicher Zustand | frei |

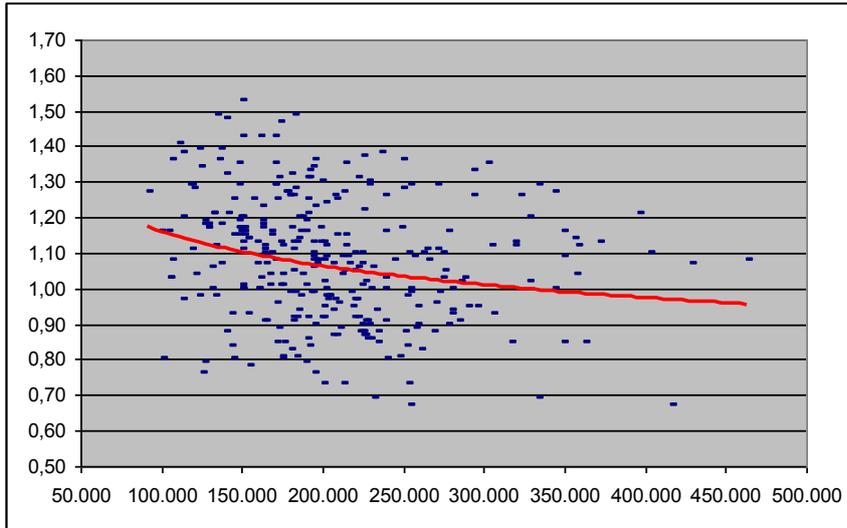
Mit den im folgenden Abschnitt angegebenen Konstanten a und b lassen sich, unter sach- und fachgerechter Würdigung, in der jeweiligen Lageklasse (küstennaher Bereich bzw. ohne küstennahen Bereich) oder entsprechend Gebäudeanbauart (freistehend, Doppelhaushälften u. Reihenendhäuser, Reihenmittelhäuser) unter Berücksichtigung des Bodenwertniveaus (Bodenrichtwert) – in Abhängigkeit vom vorläufigen Sachwert – Sachwertfaktoren berechnen.

Dabei gilt: $k = a \times vSW^b$

k = Sachwertfaktor
 vSW = vorläufiger Sachwert (schadensfrei)
 a, b = Konstanten

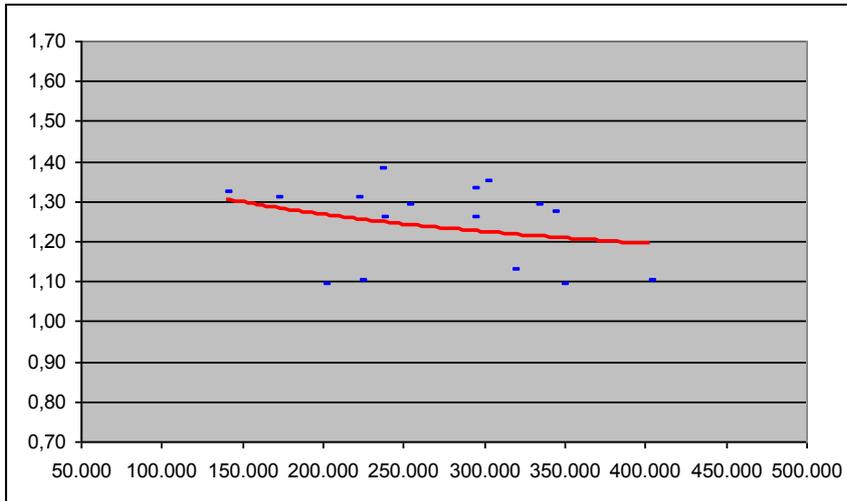
Sachwertfaktoren EFH/DHH/RH nach NHK 2010 (SW-RL)				
LAGE	Rostock - gesamt -	Rostock		Rostock - ohne küstennahen Bereich -
vorläufiger Sachwert		- küstennaher Bereich - (siehe Seite 7- Übersichtskarte)		
50.000 €				
90.000 €	1,176			1,194
100.000 €	1,161			1,174
110.000 €	1,147			1,156
120.000 €	1,134			1,140
130.000 €	1,123			1,126
140.000 €	1,112	1,306		1,112
150.000 €	1,103	1,298		1,100
160.000 €	1,094	1,291		1,089
170.000 €	1,085	1,284		1,078
180.000 €	1,078	1,278		1,068
190.000 €	1,070	1,272		1,059
200.000 €	1,063	1,267		1,050
220.000 €	1,051	1,257		1,034
240.000 €	1,039	1,247		1,020
260.000 €	1,029	1,239		1,007
280.000 €	1,019	1,231		0,995
300.000 €	1,010	1,224		0,984
330.000 €	0,998	1,214		0,969
360.000 €	0,987	1,205		0,956
390.000 €	0,977	1,197		0,944
420.000 €	0,968			0,932
460.000 €	0,957			0,919
500.000 €				
a	4,9862	3,575		7,4594
b	-0,1266	-0,085		-0,1606

4.4.2 Sachwertfaktoren Rostock – gesamt - (alle Stadtteile)



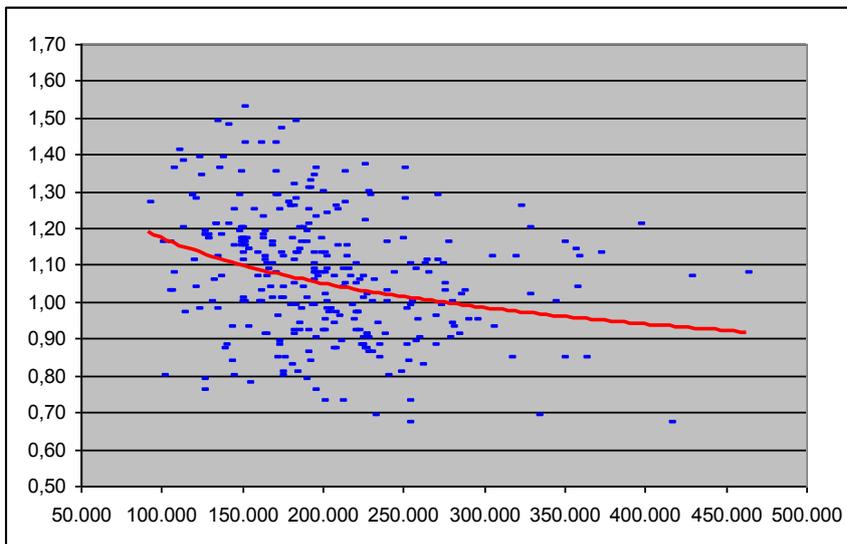
Bezeichnung	Anzahl Datensätze	a	b
EFH/DHH/RH 2012/13	320	4,9862	-0,1266

4.4.3 Sachwertfaktoren Rostock – küstennahe Bereiche – (Diedrichshagen, Warnemünde, Hohe Düne, Markgrafenheide)



Bezeichnung	Anzahl Datensätze	a	b
EFH/DHH/RH 2012/13	20	3,575	-0,085

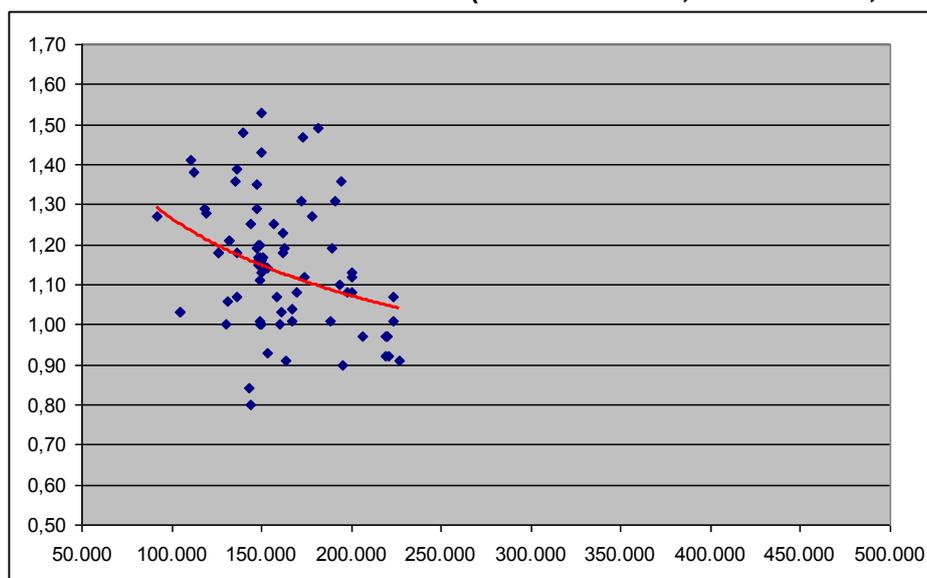
4.4.4 Sachwertfaktoren Rostock – ohne küstennahe Bereiche -



Bezeichnung	Anzahl Datensätze	a	b
EFH/DHH/RH 2012/13	300	7,4594	-0,1606

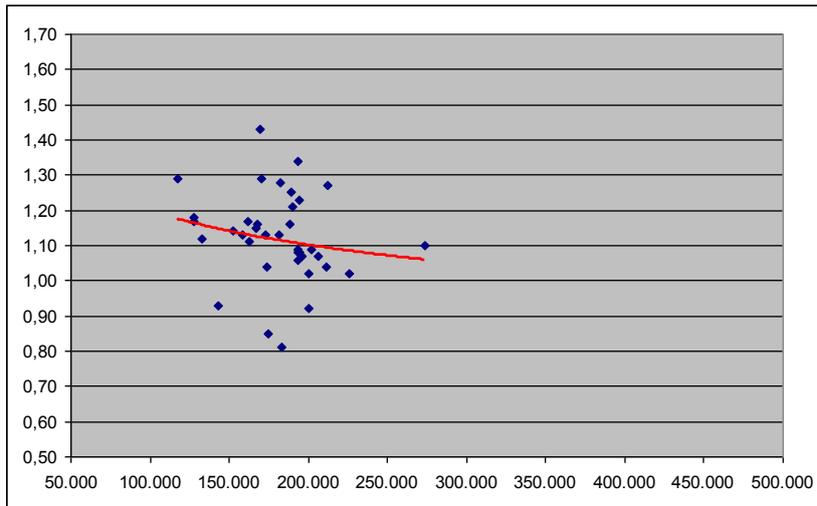
Sachwertfaktoren EFH/DHH/RH nach NHK 2010 (SW-RL)							
Reihenmittelhäuser / Doppel- u. Reihenendhäuser / freistehende Einfamilienhäuser							
Anbauart	RMH	DHH u. REH			freist. EFH		
Bodenwert-niveau [€/m ²]	<= 180	< 100	100 bis 130	> 130 bis 440	< 80	>=80 bis 125	130 bis 430
vorläufiger Sachwert							
90.000 €	1,297						
100.000 €	1,265		1,123		1,074		
110.000 €	1,236	1,184	1,109		1,039		
120.000 €	1,211	1,172	1,096	1,225	1,008		
130.000 €	1,188	1,160	1,084	1,206	0,980		
140.000 €	1,167	1,150	1,074	1,190	0,955	1,081	
150.000 €	1,148	1,140	1,064	1,174	0,932	1,071	
160.000 €	1,130	1,131	1,055	1,160	0,911	1,061	
170.000 €	1,114	1,123	1,046	1,146	0,892	1,052	
180.000 €	1,099	1,115	1,038	1,134	0,874	1,044	
190.000 €	1,085	1,108	1,031	1,123	0,858	1,036	
200.000 €	1,072	1,101	1,024	1,112	0,842	1,029	1,135
220.000 €	1,048	1,088	1,011	1,092	0,815	1,016	1,126
240.000 €	1,026	1,076	0,999	1,074	0,790	1,004	1,117
260.000 €		1,066	0,989	1,058	0,768	0,993	1,110
280.000 €		1,056	0,979	1,043	0,748	0,983	1,103
300.000 €			0,970	1,029	0,730	0,973	1,096
330.000 €				1,011	0,706	0,961	1,087
360.000 €				0,994	0,685	0,949	1,079
390.000 €				0,979	0,666	0,939	1,071
420.000 €				0,965		0,929	1,064
460.000 €							1,056
500.000 €							
a	19,864	4,9331	5,21	11,302	61,26	5,4992	3,2915
b	-0,2392	-0,1229	-0,1333	-0,19	-0,3512	-0,1373	-0,0872

4.4.5 Sachwertfaktoren Reihenmittelhäuser (Bodenwert: 50,-€/m² bis 180,-€/m²)



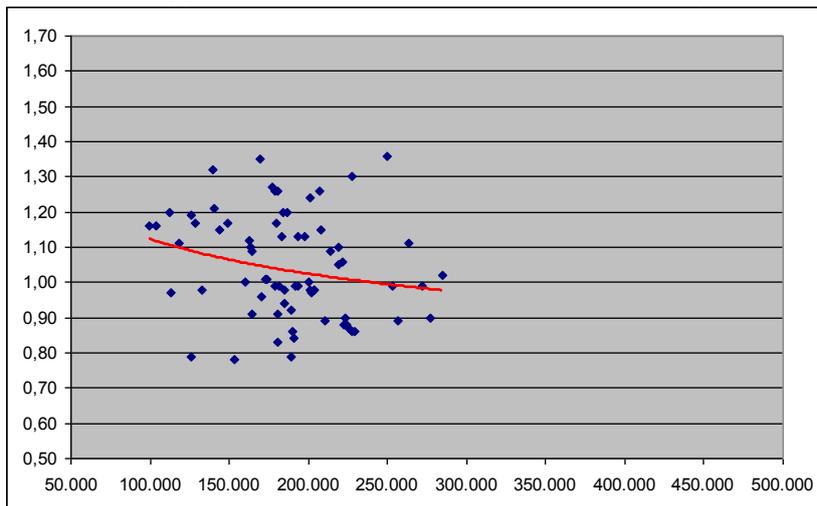
Bezeichnung	Anzahl Datensätze	a	b
RMH 2012-2013	78	19,864	-0,2392

4.4.6 Sachwertfaktoren Doppelhaushälften u. Reihenendhäuser (Bw: kleiner 100,-€/m²)



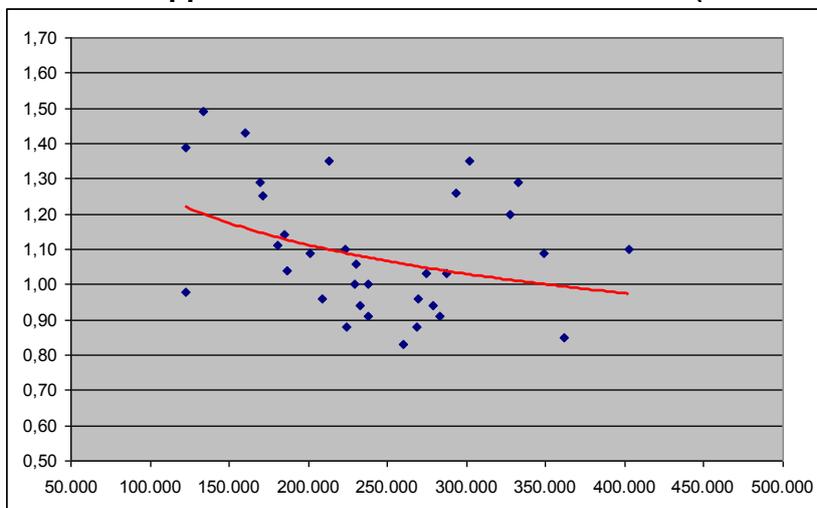
Bezeichnung	Anzahl Datensätze	a	b
DHH/REH 2012-2013	38	4,9331	-0,1229

4.4.7 Sachwertfaktoren Doppelhaushälften u. Reihenendhäuser (Bw: 100,- bis 130,-€/m²)



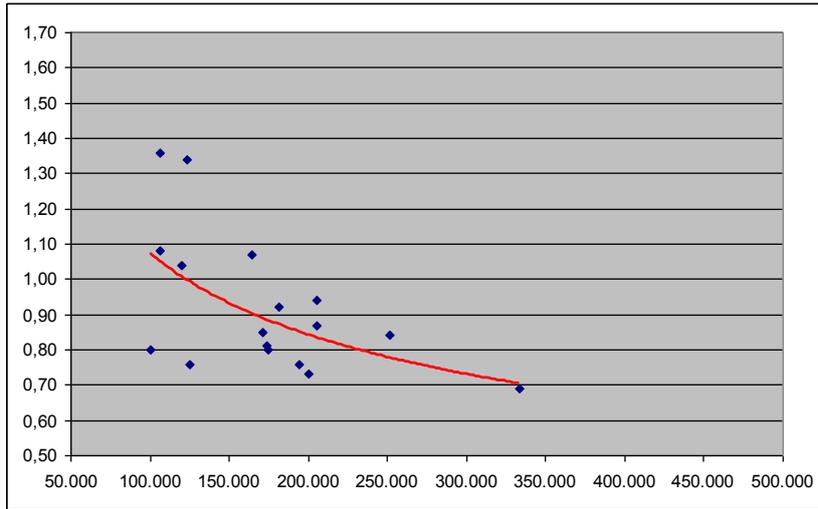
Bezeichnung	Anzahl Datensätze	a	b
DHH/REH 2012-2013	71	5,21	- 0,1333

4.4.8 Sachwertfaktoren Doppelhaushälften u. Reihenendhäuser (Bw: >130 bis 440,-€/m²)



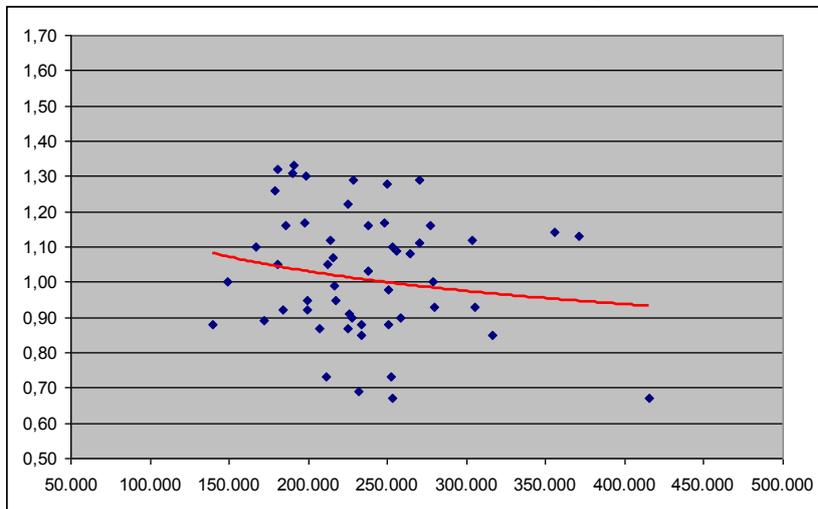
Bezeichnung	Anzahl Datensätze	a	b
DHH/REH 2012-2013	33	11,302	-0,19

4.4.9 Sachwertfaktoren freistehende Einfamilienhäuser (Bw: kleiner 80,-€/m²)



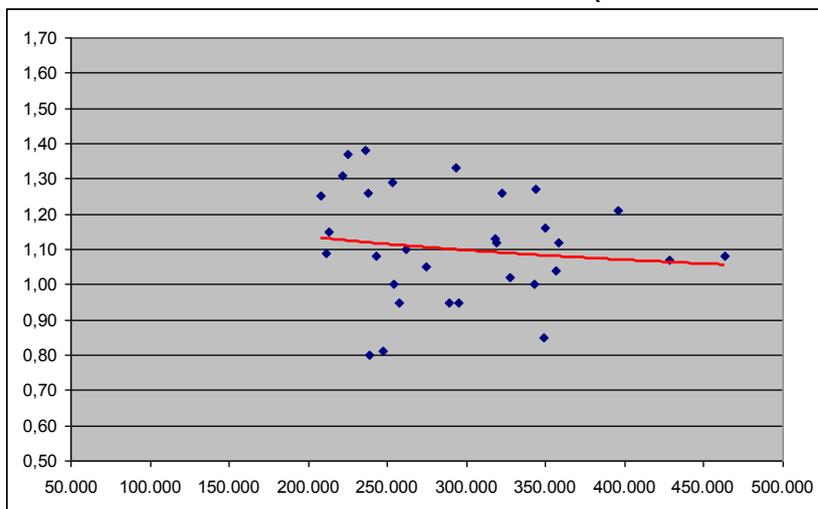
Bezeichnung	Anzahl Datensätze	a	b
freist. EFH 2012-2013	17	61,26	-0,3512

4.4.10 Sachwertfaktoren freistehende Einfamilienhäuser (Bw: 80 bis 125,-€/m²)



Bezeichnung	Anzahl Datensätze	a	b
freist. EFH 2012-2013	53	5,4992	-0,1373

4.4.11 Sachwertfaktoren freistehende Einfamilienhäuser (Bw: 130 bis 430,-€/m²)



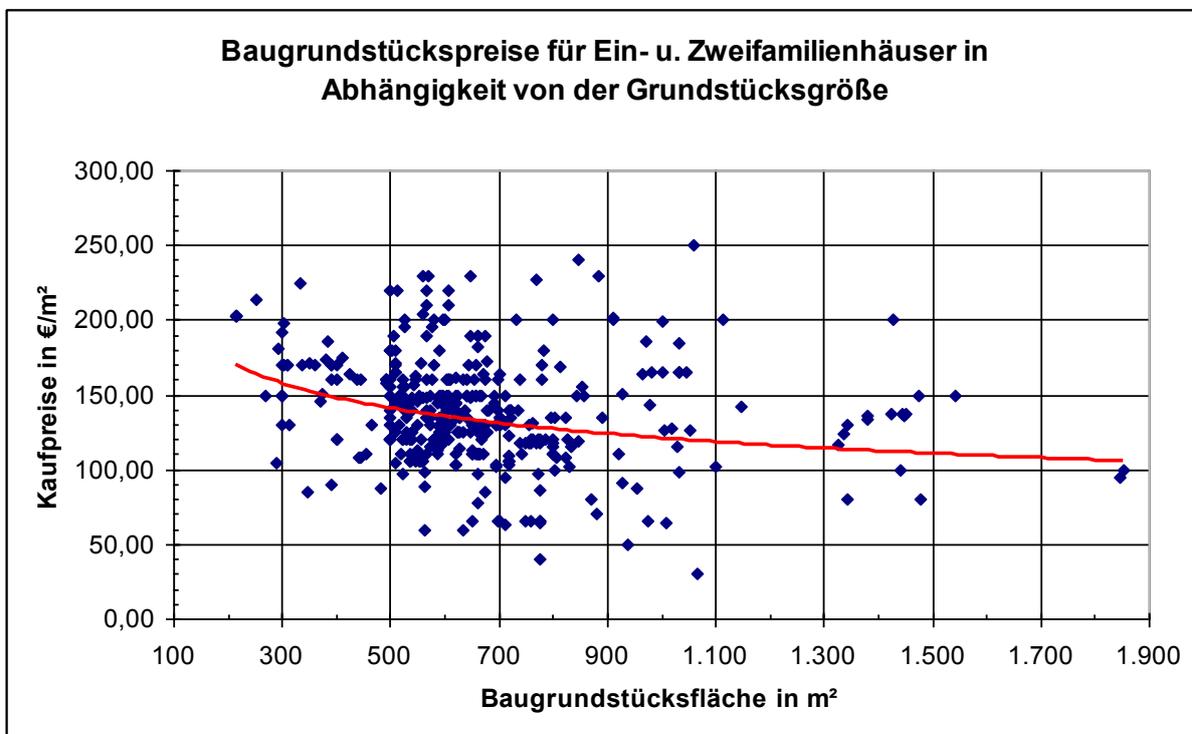
Bezeichnung	Anzahl Datensätze	a	b
freist. EFH 2012-2013	31	3,2915	-0872

4.5 Umrechnungskoeffizienten für gleichartige Baugrundstücke

Unter diesem Bereich wurden unbebaute Grundstückskauffälle untersucht (aus dem Zeitraum 2011 bis 2013), die mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern bebaut werden können. Ziel der Datenanalyse ist die Feststellung, ob ein Zusammenhang zwischen der Grundstücksflächengröße und dem Preisniveau existiert. In die Analyse sind 412 Datensätze eingeflossen. Dabei wurde festgestellt, dass die Mehrzahl der betrachteten Baugrundstücke eine durchschnittliche Grundstücksfläche von 426 m² bis 898 m² (arithmetischer Mittelwert: 662m²) besitzen. Die entsprechenden Kaufpreise bewegen sich in einer Spanne von 104€/m² bis 174€/m² (arithmetischer Mittelwert: 139€/m²).

Gleichartige Baugrundstücke mit einer geringeren Flächengröße als der Durchschnitt, wurden teilweise zu höheren Quadratmeterpreisen verkauft. Auf der anderen Seite wurden großflächige Baugrundstücke oftmals unter dem Preisniveau durchschnittlicher Grundstücksgrößen verkauft.

Eine signifikante Abhängigkeit des Kaufpreises je m² von der Grundstücksflächengröße ist für die Hansestadt Rostock nur marginal spürbar. Der Kaufpreis wird wesentlich stärker durch die Lage des Grundstücks und die bauliche Nutzbarkeit bestimmt.



– Einfluss der Grundstücksgröße auf das Preisniveau von Baulandflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser im erschließungsbeitragsfreien Zustand –

Die folgenden Umrechnungskoeffizienten sind als Anhaltswerte zu sehen, mit welchen der Einfluss der Grundstücksgröße auf den Bodenwert berücksichtigt werden kann.

Umrechnungskoeffizienten												
Fläche (m ²)	200	300	400	500	600	650	700	800	1000	1200	1500	2000
Koeffizient	1,30	1,19	1,11	1,06	1,02	1,00	0,98	0,96	0,91	0,87	0,83	0,79

4.6 Zu- und Abschläge für Arrondierungsflächen

Splitterflächen, so genannte Schikanierzwickel werden häufig zu Preisen gehandelt, die nicht dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zugerechnet werden. Unter solchen Flächen werden Grundstücke verstanden, die auf Grund ihres Zuschnitts und der Lage selbständig nicht baulich nutzbar sind und auch sonst hin kaum sinnvoll genutzt werden können, jedoch in Verbindung mit dem benachbarten Grundstück dessen bauliche oder sonstige Nutzung erst ermöglichen.

Die „harmlose“ Form des Schikanierzwickels sind die Arrondierungsflächen, unter denen gemeinhin selbständig nicht bebaubare Teilflächen verstanden werden, die zusammen mit einem angrenzenden Grundstück dessen bauliche Ausnutzbarkeit erhöhen oder einen ungünstigen Grenzverlauf verbessern. [Kleiber · Simon · Weyers]

Untersuchungen vom Gutachterausschuss zu Preisrelationen zum jeweiligen Bodenrichtwert brachten folgendes Ergebnis (siehe Tabelle). Die hieraus ersichtlichen Bodenpreisspannen werden durch vorliegende Kauffälle untermauert.

Zu- und Abschläge für Arrondierungsflächen in der Hansestadt Rostock 2009 - 2013			
Art der unselbständigen Teilfläche	Anzahl Kauffälle	Ø Grund- stücksgröße bzw. Größen- spanne	Ø Preis bzw. Preis- spanne in % des Bodenrichtwertes
Baurechtlich notwendige Flächen bzw. Flächen zur baulichen Erweiterung	119	81 m² 1 m² - 570 m²	85 % 20 % - 150 %
Seitlich gelegene Flächen bzw. als Stellplatz geeignete Flächen	139	181 m² 5 m² - 800 m²	61 % 12 % - 155 %
Private Erschließungsflächen	37	104 m² 15 m² - 500 m²	51 % 14 % - 99 %
Garten- und Hinterland in Innenbe- reichslagen	108	187 m² 10 m² - 644 m²	31 % 7 % - 84 %
Nicht erforderliche Freiflächen	7	83 m² 4 m² - 257 m²	14% 3% - 30 %

5 Bodenrichtwerte, Übersichten über die Bodenrichtwerte

5.1 Bodenrichtwerte

Vom Gutachterausschuss werden die Bodenrichtwerte ermittelt und veröffentlicht. Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für Grundstücke eines Gebietes, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche.

Die Bodenrichtwerte werden für unbebaute Baugrundstücke und für landwirtschaftlich genutzte Flächen ermittelt und mit den Angaben über die maßgebenden Merkmale in Bodenrichtwertkarten nachgewiesen.

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf ein Grundstück, das für das jeweilige Gebiet typisch ist (Richtwertgrundstück). Soweit einzelne Grundstücke von den Eigenschaften des definierten Richtwertgrundstückes abweichen (z.B. Art und Maß der baulichen Nutzung, Grundstücksfläche oder -zuschnitt) ergeben sich daraus in der Regel Abweichungen vom Bodenrichtwert.

Kaufpreise können sich auf erschließungsbeitragspflichtige oder erschließungsbeitragsfreie Baugrundstücke beziehen. Der überwiegende Anteil von Bauplätzen wird mittlerweile erschließungsbeitragsfrei veräußert, da vermehrt schon erschlossene Baulücken gefüllt und neue Baugebiete inklusive Erschließungskosten den Kaufinteressenten angeboten werden.

Richtwerte sollen die tatsächlichen Verhältnisse auf den Grundstücksmarkt widerspiegeln.

5.1.1 Übersicht über die Bodenrichtwerte typischer Orte zum Stichtag 31.12.2012

Die hier aufgeführten Bodenrichtwerte beziehen sich auf baureife Grundstücke, bei denen keine Beiträge für die vorhandenen Erschließungsanlagen mehr erhoben werden (Stadt- oder Kerngebiete) oder bei denen Erschließungsbeiträge bereits gezahlt worden sind (neuerschlossene Grundstücke). Soweit ein anderer Entwicklungszustand in Betracht kommt, sind die entsprechenden Bodenrichtwerte wie folgt gekennzeichnet:

R = Rohbauland, **E** = Bauerwartungsland

Der ausgewählte typische Ort oder Ortsteil wird durch Merkmale charakterisiert. Dabei werden Abkürzungen für die in den Raumordnungsprogrammen angegebenen zentralen Orte verwendet: **O** = Oberzentrum, **M** = Mittelzentrum, **MT** = Mittelzentrum mit Teilfunktion, **U** = Unterzentrum, **LZ** = ländliches Zentrum, **S** = gelegen im Siedlungsraum eines größeren Zentrums.

Kreisfreie Stadt Ortsteil	Merkmale			Wohnflächen für den						Gemischte Bauflächen			Gewerbliche Bauflächen	
				individuellen Wohnungsbau			Geschoss- wohnungsbau			Dorf- gebiete	Misch- gebiete	Kern- gebiete	Ge- werbe- gebiete	Indus- trie- gebiete
	Ein- woh- ner in 1000	Zen- trali- tät	andere	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage					
				€/ m ²										
Rostock	203	O		175	130	90	190	130	85	45	-	1 000	30	20
			Platten- bau	-	-	-	90	75	50	-	-	-	-	-
			Wohn- gebiete	145	120	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Warnemünde				350	300	-	600	430	-	-	-	1 350	55	30

6 Zusammenfassung

Nach Auswertung der vorliegenden Kauffälle haben sich die Preise im Berichtsjahr 2013 in fast allen Teilmärkten des Grundstücksmarktes im Bereich der kreisfreien Hansestadt Rostock gegenüber dem Vorjahr behauptet.

Ein Umsatzrückgang von ca. 3 % ist bei bebauten Grundstücken festzustellen, sowie bei unbebauten Grundstücken ein Minus von ca. 29 %. Die Anzahl der Vertragsabschlüsse bei Wohnungseigentum hat sich um 8 % zum Vorjahr 2012 erhöht.

Der Geldumsatz ist bei unbebauten Grundstücken um ca. 52,2 % gefallen, bei bebauten Grundstücken um ca. 57 % angestiegen. Beim Wohnungseigentum ist der Geldumsatz um 28,7 % zum Vorjahr angestiegen.

Anlage 1: Mieten für nicht preisgebundenen Wohnraum, Ladengeschäfte und PKW- Einstellplätze

1. Mieten für nicht preisgebundenen Wohnraum

Die nachfolgende Mietübersicht soll als Orientierungshilfe auf dem Rostocker Wohnungsmarkt für nicht preisgebundenen Wohnraum dienen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sie nicht die Anforderungen nach § 558c (Mietspiegel) und 558d (qualifizierter Mietspiegel) des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) erfüllen.

Umfang

Beim Gutachterausschuss wurden im Jahr 2013 rund 1 860 Mieten über nicht preisgebundenen Wohnraum aus den Jahren 2009 bis 2013 ausgewertet.

Mietobjekte

Die Mietangaben der Tabelle beziehen sich auf Wohnungen aus dem Bereich von Mehrfamilienhäusern, vermieteten Eigentumswohnungen und sanierten Plattenbau.

Ausstattung

Die Zahlenangaben beziehen sich auf Wohnungen mit zentraler Beheizung und mit Bad/WC (durchschnittlicher mittlerer Ausstattungsstandard).

Miete

Es sind Nettokaltmieten in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche angegeben, in denen Betriebskosten oder sonstige Nebenkosten nicht enthalten sind.

Gliederung

Die Mietübersicht ist nach Lage der Stadtteile, Wohnflächen und Ausstattungsstandards gestaffelt.

2. Mieten für Ladengeschäfte und PKW-Einstellplätze

Der folgende Abschnitt gibt einen kleinen Überblick über die Höhe vereinbarter Mieten für Einzelhandelsgeschäfte, PKW-Stellplätze, Garagen und Tiefgaragenstellplätzen. Für die nachfolgenden Untersuchungen standen dem Gutachterausschuss rund 350 Vergleichsmieten aus einem Zeitraum 2009 bis 2013 zur Verfügung.

Das Mietpreismaterial für die hier vorgestellten Mietpreisübersichten wurde durch Anfragen im Zusammenhang mit der Führung der Kaufpreissammlung bei Verkauf von Gebäuden mit Mietwohnungen, Ladengeschäften, Garagen und Stellplätzen und aus Angaben im Zusammenhang mit der Erstattung von Gutachten zusammengetragen.

Wir weisen darauf hin, dass die Übersichten nicht repräsentativ und nicht eindeutig das Marktgeschehen widerspiegeln!

1.1 Mieten für nicht preisgebundenen Wohnraum (ausgewertet wurden den Verkäufen zu Grunde liegende Bestandsmieten)

Nettomonatsmieten für einige Bereiche der Hansestadt Rostock			
Stadtteil	Wohnfläche (m ²)	Ø mittlerer Ausstattungsstandard €/m ²	
Warnemünde	bis 50 (Ø 43 m ²)	Mittelwert Spanne	7,51 6,19 – 10,85 (16*)
	51 - 100 (Ø 73 m ²)	Mittelwert Spanne	7,95 6,00 – 13,25 (88*)
Stadtmitte	bis 50 (Ø 32 m ²)	Mittelwert Spanne	8,38 5,94 – 13,31 (309*)
	51 - 100 (Ø 72 m ²)	Mittelwert Spanne	6,91 5,11 – 11,77 (410*)
	>100 (Ø 138 m ²)	Mittelwert Spanne	6,46 4,20 – 11,25 (131*)
Kröpeliner-Tor- Vorstadt	bis 50 (Ø 42 m ²)	Mittelwert Spanne	7,09 5,31 – 9,20 (122*)
	51 - 100 (Ø 68 m ²)	Mittelwert Spanne	7,08 5,30 – 12,50 (157*)
	>100 (Ø 112 m ²)	Mittelwert Spanne	6,32 4,50 – 11,53 (37*)
Hansaviertel	bis 50 (Ø 48 m ²)	Mittelwert Spanne	6,70 5,29 – 9,18 (50*)
	51 - 100 (Ø 68 m ²)	Mittelwert Spanne	6,38 5,26 – 8,00 (65*)
Reutershagen	bis 50 (Ø 45 m ²)	Mittelwert Spanne	6,72 6,00 – 8,33 (21*)
	51 - 100 (Ø 74 m ²)	Mittelwert Spanne	7,07 5,64 – 9,24 (53*)
	>100 (Ø 117 m ²)	Mittelwert Spanne	7,39 5,87 – 7,96 (21*)
Schmarl, Dierkow, Evershagen, Toitenwinkel (Platte saniert)	bis 50 (Ø 37 m ²)	Mittelwert Spanne	5,32 4,00 – 6,28 (186*)
	51 - 100 (Ø 65 m ²)	Mittelwert Spanne	4,04 3,00 – 5,39 (197*)

Anmerkung: * = Anzahl der uns bekannt gewordenen und ausgewerteten Mietverträge, die jedoch nicht repräsentativ für den gesamten Markt sind!

2.1 Ladenmieten

Mieten für Ladengeschäfte für einige Bereiche der Hansestadt Rostock (ohne Supermärkte)			
Stadtteil	Ladengröße in m²	Monatsmiete €/m²	
Stadtmitte (Innenstadt-Verkaufsmeile)	bis 200 (Ø 83 m ²)	Mittelwert Spanne	48,66 18,11 – 90,00 (47*)
	ab 200 (Ø 891 m ²)	Mittelwert Spanne	26,18 8,30 – 46,16 (35*)
KTV, Hansaviertel	bis 200 (Ø 102 m ²)	Mittelwert Spanne	13,08 5,72 – 30,00 (30*)
	ab 200 (Ø 1 072 m ²)	Mittelwert Spanne	10,23 9,15 – 12,11 (8*)
Dierkow, Lütten Klein, Groß Klein, Evershagen, Toitenwinkel	bis 200 (Ø 80 m ²)	Mittelwert Spanne	14,52 6,52 – 37,23 (38*)
	ab 200 (Ø 675 m ²)	Mittelwert Spanne	10,34 5,44 – 22,86 (10*)
Warnemünde	bis 400 (Ø 133 m ²)	Mittelwert Spanne	18,43 8,25 – 47,21 (10*)

Anmerkung: * = Anzahl der uns bekannt gewordenen und ausgewerteten Mietverträge, die jedoch nicht repräsentativ für den gesamten Markt sind!

2.2 Mieten für PKW-Einstellplätze

Monatsmieten für PKW-Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen für einige Bereiche der Hansestadt Rostock			
Stadtteil	Nutzungsart	Monatsmiete €	
Schmarl, Lichtenhagen, Groß Klein, Toitenwinkel und Dierkow	Stellplatz	Mittelwert Spanne	16,00 10,00 – 30,00 (63*)
Toitenwinkel	Tiefgaragen- stellplatz	Mittelwert Spanne	39,00 10,00 – 56,00 (48*)
Stadtmitte, Warnemünde, Gehlsdorf, Biestow, Hansaviertel, Reutershagen, Südstadt und KTV	Stellplatz	Mittelwert Spanne	26,00 10,00 – 60,00 (156*)
Stadtmitte und KTV	Tiefgaragen- stellplatz	Mittelwert Spanne	53,00 30,00 – 108,00 (63*)
Stadtmitte, KTV, Hansaviertel, Warnemünde und Reutershagen	Garage	Mittelwert Spanne	30,00 15,00 – 51,00 (24*)

Anmerkung: * = Anzahl der uns bekannt gewordenen und ausgewerteten Mietverträge, die jedoch nicht repräsentativ für den gesamten Markt sind!

Anlage 2: Zwangsversteigerungen

Gegenüberstellung des Verkehrswertes zum Höchstgebot im Rahmen der Zwangsversteigerungen in den unterschiedlichen Kategorien aus dem Untersuchungszeitraum 01.01.2012 bis 31.12.2013		
Kategorie der Zwangsversteigerung	ausgewertete Fälle	Ø Abweichung zum Verkehrswert in %
Eigentumswohnungen (Stadtgebiet Rostock)	15	Minus 3 %
Einfamilienhaus, Reihenhaus (Stadtgebiet Rostock)	3	Plus 4 %

Anlage 3: Dienstleistungen des Gutachterausschusses

Zusätzlich zu diesem Grundstücksmarktbericht der Hansestadt Rostock können Interessenten und Teilnehmer am Grundstücksmarkt sich über den Wert von bebauten und unbebauten Grundstücken durch

- Gutachten des Gutachterausschusses
- schriftliche Auskünfte über Bodenrichtwerte und aus dem Grundstücksmarktbericht
- schriftliche Auskünfte aus der Kaufpreissammlung
- Kauf von Bodenrichtwertkarten bzw. Auszüge aus der Bodenrichtwertkarte

gegen Gebühr informieren.

Für folgende Leistungen werden entsprechend Kostenverordnung für Amtshandlungen der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und deren Geschäftsstellen (Gutachterausschusskostenverordnung-GAKostVO M-V) vom 12.07.2007 (GVOBl. M-V 2007, S. 254) folgende Gebühren erhoben:

Gutachten

Gutachten können über

- den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Rechten an Grundstücken,
- die Höhe der Entschädigung für andere Vermögensnachteile
- die Höhe von Pachtzinsen nach dem Bundeskleingartengesetz und
- das ortsübliche Nutzungsentgelt nach der Nutzungsentgeltverordnung

beim Gutachterausschuss beantragt werden.

Der Gutachterausschuss beschließt dabei als Kollegialgremium i.d.R. in der Besetzung mit drei Personen (Vorsitzender und zwei ehrenamtliche Gutachter).

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf dem sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Für die Erstattung von Gutachten werden Gebühren und Auslagen nach den gesetzlichen Bestimmungen erhoben. Die Gebühr hängt von der Höhe des Verkehrswertes ab.

Auskünfte

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erteilt jedem Antragsteller mündliche oder schriftliche Auskünfte über Bodenrichtwerte. Diese Auskünfte werden so erteilt, dass sie sich nicht auf bestimmte oder bestimmbare Personen und Grundstücke beziehen. Die Landesrechtlichen Datenschutzbestimmungen über Auskunfts- und Einsichtsrechte Betroffener und des Landesbeauftragten für Datenschutz bleiben unberührt.

Für schriftliche Auskünfte werden Gebühren nach den gesetzlichen Bestimmungen wie folgt erhoben:

- schriftliche Auskünfte über Bodenrichtwerte
 - Grundgebühr je Auskunft 20,00 €
 - zuzüglich für jeden Bodenrichtwert 2,00 €
- schriftliche Auskünfte aus der Kaufpreissammlung
 - Grundgebühr je Wertermittlungsobjekt 50,00 €
 - zuzüglich für jeden mitgeteilten Kaufpreis 5,00 €

Kauf von Bodenrichtwertkarten, Grundstücksmarktberichten bzw. Auszügen

- Die Bodenrichtwertkarte wird gegen eine Gebühr in Höhe von 125,00 € veräußert.
- Teilkarten können einzeln, pro Einzelblatt gegen eine Gebühr in Höhe von 22,00 € erworben werden.
- Der Grundstücksmarktbericht wird gegen eine Gebühr in Höhe von 50,00 € veräußert.

Besondere Bodenrichtwerte

Für Grundstücke im Sanierungsgebiet der Hansestadt Rostock werden vom Gutachterausschuss auf Antrag besondere Bodenrichtwerte ermittelt.

Wenn diese Bodenrichtwerte ermittelt werden, sind sie in einer gesonderten Karte zu führen und können dort eingesehen werden.

Auskünfte aus der Kaufpreissammlung

Die Kaufpreissammlung mit ihren ergänzenden weiteren Datensammlungen unterliegt grundsätzlich dem Datenschutz. Das gilt auch für dazugehörige Verträge, Beschlüsse und Unterlagen. Die Kaufpreissammlung darf nur von Mitgliedern des Gutachterausschusses und den Bediensteten der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zur Erfüllung ihrer Aufgaben eingesehen werden.

Die landesrechtlichen Datenschutzbestimmungen über Auskunfts- und Einsichtsrechte Betroffener und des Landesbeauftragten für Datenschutz sind zu beachten.

Auskünfte aus der Kaufpreissammlung können auf schriftlichen Antrag von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Einzelfall erteilt werden, wenn ein berechtigtes Interesse dargelegt wird und die sachgerechte Verwendung der Daten gewährleistet erscheint. Das berechtigte Interesse und die sachgerechte Verwendung der Daten sind regelmäßig anzunehmen, wenn die Auskunft von einer Behörde zur Erfüllung ihrer Aufgaben oder einem öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen zur Erstattung von Verkehrswertgutachten für die im § 193 Abs. I des Baugesetzbuches genannten Stellen oder Personen beantragt wird.

Diese Auskünfte werden so erteilt, dass sie sich nicht auf bestimmte oder bestimmbare Personen und Grundstücke beziehen. Der Empfänger darf die mitgeteilten Daten nur für den Zweck verwenden, der bei dem Auskunftsantrag angegeben wurde. Hierauf ist bei der Auskunftserteilung hinzuweisen.