

Grundstücksmarktbericht 2017

Hansestadt Rostock



**Mecklenburg
Vorpommern** 

**Gutachterausschuss für
Grundstückswerte in der
Hansestadt Rostock**

Titelbild: Stadthafen und Speicherhalbinsel Rostock
Quelle: Pressestelle Hansestadt Rostock

Inhaltsverzeichnis

1 Allgemeines	6
1.1 Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben	6
1.2 Rechtsgrundlagen	7
1.3 Grundstücksmarktbericht.....	8
1.4 Die kreisfreie Hansestadt Rostock.....	8
1.4.1 Regionale Rahmenbedingungen	8
1.4.2 Wirtschaftliche Rahmenbedingen.....	13
2 Überblick über den Grundstücksverkehr	15
2.1 Anzahl der Erwerbsvorgänge	15
2.1.1 Geschäftsverkehr der Teilmärkte 1991 bis 2016.....	17
2.2 Geldumsatz.....	18
2.2.1 Geldumsatz der Teilmärkte 2005 bis 2016.....	19
2.3 Flächenumsatz.....	20
2.3.1 Flächenumsatz der Teilmärkte 2005 bis 2016	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	36
3.5.4 Gewerbliche Objekte	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.....	43
3.6.3 Teileigentum	46
4 Für die Wertermittlung erforderliche Daten	47
4.1 Indexreihen	47
4.2 Mittlere Liegenschaftszinssätze in der Hansestadt Rostock	54
4.3 Vergleichs- und Rohertragsfaktoren	56
4.4 Sachwertfaktoren für freistehende Einfamilienhäuser, Doppel- und Reihenhäuser.....	58
4.5 Umrechnungskoeffizienten f. gleichartige Baugrundstücke, ohne küstennahen Bereich....	62
4.6 Zu- und Abschläge für Arrondierungsflächen.....	63
5 Weitere Untersuchungen	65
5.1 Mieten für nicht preisgebundenen Wohnraum, Ladengeschäfte und PKW- Einstellplätze .	65
5.2 Erbbaurechte.....	68
5.3 Zwangsversteigerungen	69
6 Bodenrichtwerte, Übersichten über die Bodenrichtwerte	70
6.1 Bodenrichtwerte	70
6.1.1 Übersicht über die Bodenrichtwerte typischer Orte zum Stichtag 31.12.2016.....	70
7 Zusammenfassung.....	71
8 Dienstleistungen des Gutachterausschusses	72
9 Abbildungsverzeichnis	74
10 Tabellenverzeichnis	75

