

# Grundstücksmarktbericht 2011

## Hansestadt Rostock



**MECKLENBURG-VORPOMMERN**

---

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Hansestadt Rostock

## Inhaltsverzeichnis

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses.....	3
<b>1 Allgemeines.....</b>	<b>4</b>
1.1 Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben.....	4
1.2 Rechtsgrundlagen.....	5
1.3 Grundstücksmarktbericht.....	5
1.4 Die kreisfreie Hansestadt Rostock.....	5
<b>2 Überblick über den Grundstücksverkehr.....</b>	<b>9</b>
2.1 Anzahl der Erwerbsvorgänge.....	9
2.1.1 Geschäftsverkehr im Grundstückseigentum 2010 bis 2011.....	10
2.1.2 Geschäftsverkehr im Grundstückseigentum 1991 bis 2011 gesamt.....	10
2.2 Flächenumsatz.....	11
2.3 Geldumsatz.....	12
<b>3 Entwicklung auf den Grundstücksteilmärkten.....</b>	<b>13</b>
3.1 Unbebaute Grundstücke.....	13
3.1.1 Bauerwartungs- und Rohbauland.....	14
3.2 Bebaute Grundstücke.....	15
3.2.1 Ausgewählte Verkäufe von bebauten Grundstücken.....	16
3.2.2 Umsätze von bebauten Grundstücken.....	17
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
<b>4 Bodenrichtwerte, Übersichten über die Bodenrichtwerte.....</b>	<b>24</b>
4.1 Bodenrichtwerte.....	24
4.1.1 Übersicht über die Bodenrichtwerte typischer Orte zum Stichtag 31.12.2011....	25
<b>5 Zusammenfassung.....</b>	<b>25</b>
Anlage 1: Mieten für nicht preisgebundenen Wohnraum, Ladengeschäfte und PKW- Einstellplätze.....	26
Anlage 2: Mittlere Liegenschaftszinssätze in der Hansestadt Rostock.....	29
Anlage 3: Vergleichs- und Ertragsfaktoren.....	31
Anlage 4: Sachwertfaktoren für freistehende Einfamilienhäuser, Doppel- und Reihenhäuser nach Stadtteilen.....	32
Anlage 5: Umrechnungskoeffizienten für gleichartige Baugrundstücke.....	36
Anlage 6: Zu- und Abschläge für Arrondierungsflächen.....	37
Anlage 7: Zwangsversteigerungen.....	37
Anlage 8: Dienstleistungen des Gutachterausschusses.....	38



## Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Anschrift:           Hansestadt Rostock  
Geschäftsstelle des  
Gutachterausschusses  
für Grundstückswerte  
Holbeinplatz 14  
18069 Rostock

Auskünfte:	Herr Jürgen Salawa	Leiter der Geschäftsstelle Telefon: 0381 / 381 6276 e-mail: <a href="mailto:gutachterausschuss@rostock.de">gutachterausschuss@rostock.de</a>
	Herr Christian Haupt	Telefon: 0381 / 381 6270
	Frau Angelika Salawa	Telefon: 0381 / 381 6269 Fax     : 0381 / 381 6902

### Vorsitzender des Gutachterausschusses:

Herr Jan Wehnert	Telefon: 0381 / 381 6280 e-mail: <a href="mailto:gaa-vorsitzender@rostock.de">gaa-vorsitzender@rostock.de</a>
------------------	--

Internet:                       **[www.rostock.de](http://www.rostock.de)**

Redaktionsschluss:                       31. Dezember 2011

Verwendungshinweis:    Der Grundstücksmarktbericht ist gesetzlich geschützt.  
Vervielfältigungen sind nur mit Genehmigung des Herausgebers  
gestattet. Als Vervielfältigungen gelten: Nachdruck, Fotokopien,  
Mikroverfilmung sowie Speicherung auf Datenträger. Auszugs-  
weise Wiedergabe mit eindeutigen Quellenangaben verbunden mit  
der Zusendung eines Belegexemplars an den Herausgeber ist  
gestattet.