

# Grundstücksmarktbericht 2016

## Hanse- und Universitätsstadt 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.....	6
<b>2 Überblick über den Grundstücksverkehr .....</b>	<b>10</b>
2.1 Anzahl der Erwerbsvorgänge.....	10
2.1.1 Geschäftsverkehr der Teilmärkte 2014 und 2015 .....	11
2.1.2 Geschäftsverkehr der Teilmärkte 1991 bis 2015.....	11
2.2 Flächenumsatz .....	12
2.2.1 Flächenumsatz der Teilmärkte 2014 und 2015 .....	12
2.2.2 Flächenumsatz der Teilmärkte 2005 bis 2015 .....	13
2.3 Geldumsatz .....	13
2.3.1 Geldumsatz der Teilmärkte 2014 und 2015 .....	14
2.3.2 Geldumsatz der Teilmärkte 2005 bis 2015.....	14
<b>3 Entwicklung auf den Grundstücksteilmärkten.....</b>	<b>15</b>
3.1 unbebaute Grundstücke .....	15
3.1.1 Bauerwartungs- und Rohbauland .....	16
3.1 bebaute Grundstücke .....	17
3.3 Eigentumswohnungen (ohne Teileigentum).....	20
3.3.1 Umsätze von Eigentumswohnungen (ohne Teileigentum) .....	21
3.3.2 Alle Verkäufe von Eigentumswohnungen nach Schwerpunkten.....	22
3.3.2.1 Ausgewählte Verkäufe von Eigentumswohnungen nach Schwerpunkten.....	23
3.3.2.2 Ausgewählte Verkäufe von Eigentumswohnungen nach Wohnungsgrößen .....	23
<b>4 Für die Wertermittlung erforderliche Daten .....</b>	<b>24</b>
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.....	32
4.5 Umrechnungskoeffizienten für gleichartige Baugrundstücke .....	39
4.6 Zu- und Abschläge für Arrondierungsflächen.....	40
<b>5 Bodenrichtwerte, Übersichten über die Bodenrichtwerte.....</b>	<b>42</b>
5.1 Bodenrichtwerte .....	42
5.1.1 Übersicht über die Bodenrichtwerte typischer Orte zum Stichtag 31.12.2014 .....	42
<b>6 Zusammenfassung .....</b>	<b>43</b>
Anlage 1: Mieten für nicht preisgebundenen Wohnraum, Ladengeschäfte und PKW- Einstellplätze.....	43
Anlage 2: Zwangsversteigerungen.....	47
Anlage 3: Dienstleistungen des Gutachterausschusses.....	47

