

Grundstücksmarktbericht 2015

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 2013 und 2014.....	10
2.1.2 Geschäftsverkehr der Teilmärkte 1991 bis 2014.....	10
2.2 Flächenumsatz.....	11
2.2.1 Flächenumsatz der Teilmärkte 2013 und 2014.....	11
2.2.2 Flächenumsatz der Teilmärkte 2005 bis 2014.....	12
2.3 Geldumsatz.....	12
2.3.1 Geldumsatz der Teilmärkte 2013 und 2014.....	13
2.3.2 Geldumsatz der Teilmärkte 2005 bis 2014.....	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
4 Für die Wertermittlung erforderliche Daten.....	23
4.1 Indexreihen.....	23
4.2 Mittlere Liegenschaftszinssätze in der Hansestadt Rostock.....	28
4.3 Vergleichs- und Ertragsfaktoren.....	30
4.4 Sachwertfaktoren für freistehende Einfamilienhäuser, Doppel- und Reihenhäuser.....	33
4.5 Umrechnungskoeffizienten für gleichartige Baugrundstücke.....	38
4.6 Zu- und Abschläge für Arrondierungsflächen.....	39
5 Bodenrichtwerte, Übersichten über die Bodenrichtwerte.....	41
5.1 Bodenrichtwerte.....	41
5.1.1 Übersicht über die Bodenrichtwerte typischer Orte zum Stichtag 31.12.2014.....	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



Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

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

Auskünfte:	Herr Jürgen Salawa	Leiter der Geschäftsstelle Telefon: 0381 / 381 6276 E-mail: gutachterausschuss@rostock.de
	Herr Jörg Schmeißel	Telefon: 0381 / 381 6268
	Frau Angelika Salawa	Telefon: 0381 / 381 6269
	Herr Christian Haupt	Telefon: 0381 / 381 6270
		Fax : 0381 / 381 6902

Vorsitzender des Gutachterausschusses:

Herr Jan Wehnert	Telefon: 0381 / 381 6280 e-mail: gaa-vorsitzender@rostock.de
------------------	-----------------------------------------------------------------

Internet:	www.rostock.de
-----------	----------------

Redaktionsschluss:	31. Dezember 2014
--------------------	-------------------

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

Gewährleistungs- und Haftungsausschluss:

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat alle bereitgestellten Informationen nach bestem Wissen und Gewissen erarbeitet und geprüft. Es wird jedoch für Aktualität, Richtigkeit, Vollständigkeit oder Qualität der bereitgestellten Daten keine Haftung übernommen. Die Hansestadt Rostock und seine Bediensteten haften nicht für Schäden, die durch die Nutzung oder Nichtnutzung der durch den Gutachterausschuss angebotenen Informationen entstehen.