

# Grundstücksmarktbericht 2025

Hanse- und Universitätsstadt Rostock



Gutachterausschuss für  
Grundstückswerte in der Hanse-  
und Universitätsstadt Rostock

Titelbilder: Leuchtturm und Teepott, Warnemünde  
Quelle: Foto Jörg Schmeißel

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Allgemeines</b> .....	<b>5</b>
1.1	Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben .....	5
1.2	Rechtsgrundlagen .....	6
1.3	Grundstücksmarktbericht .....	7
1.4	Die kreisfreie Hanse- und Universitätsstadt Rostock .....	7
1.4.1	Regionale Rahmenbedingungen .....	7
1.4.2	Wirtschaftliche Rahmenbedingungen .....	12
<b>2</b>	<b>Überblick über den Grundstücksverkehr</b> .....	<b>14</b>
2.1	Anzahl der Erwerbsvorgänge .....	14
2.1.1	Geschäftsverkehr der Teilmärkte 1991 bis 2024 .....	16
2.2	Geldumsatz .....	17
2.2.1	Geldumsatz der Teilmärkte 2005 bis 2024 .....	18
2.3	Flächenumsatz .....	19
2.3.1	Flächenumsatz der Teilmärkte 2005 bis 2024 .....	20
2.4	Entwicklung der Umsatzzahlen .....	21
<b>3</b>	<b>Entwicklung auf den Grundstücksteilmärkten</b> .....	<b>22</b>
3.1	unbebaute Baugrundstücke .....	22
3.1.1	Entwicklung der Umsatzzahlen .....	22
3.1.2	Baureifes Land .....	24
3.1.3	Bauerwartungsland .....	26
3.1.4	Rohbauland .....	26
3.2	Flächen der Land- und Forstwirtschaft .....	27
3.3	Gemeinbedarfsflächen .....	29
3.4	Sonstige Flächen .....	31
3.5	bebaute Grundstücke .....	32
3.5.1	Entwicklung der Umsatzzahlen .....	32
3.5.2	Ein- und Zweifamilienhäuser .....	33
3.5.3	Mehrfamilienhäuser .....	36
3.5.4	Gewerbeobjekte .....	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 .....	42
3.6.3	Teileigentum .....	46
<b>4</b>	<b>Für die Wertermittlung erforderliche Daten</b> .....	<b>47</b>
4.1	Indexreihen .....	47
4.2	Mittlere Liegenschaftszinssätze in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock .....	55
4.3	Vergleichs- und Rohertragsfaktoren .....	57
4.4	Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser .....	60
4.5	Umrechnungskoeffizienten für gleichartige Baugrundstücke, ohne Küstenbereich .....	65
4.6	Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von Abweichungen im Maß der baulichen Nutzung (WGFZ) – Teilmarkt gewerblicher Wohnungsbau .....	66
4.7	Zu- und Abschläge für Arrondierungsflächen .....	67
<b>5</b>	<b>Weitere Untersuchungen</b> .....	<b>69</b>
5.1	Mieten für nicht preisgebund. Wohnraum, Ladengeschäfte, Büros u. Stellplätze .....	69
5.1.1	Mieten für nicht preisgebundenen Wohnraum .....	69
5.1.2	Mieten für gewerbliche Einheiten und PKW-Stellplätze .....	71
5.2	Erbbaurechte .....	73
5.3	Zwangsversteigerungen .....	75
5.4	Nutzungsentgelte .....	75
<b>6</b>	<b>Bodenrichtwerte</b> .....	<b>77</b>
<b>7</b>	<b>Zusammensetzung des Gutachterausschusses</b> .....	<b>78</b>
<b>8</b>	<b>Zusammenfassung</b> .....	<b>79</b>
<b>9</b>	<b>Dienstleistungen des Gutachterausschusses</b> .....	<b>80</b>
<b>10</b>	<b>Abbildungsverzeichnis</b> .....	<b>83</b>
<b>11</b>	<b>Tabellenverzeichnis</b> .....	<b>84</b>

