

# Grundstücksmarktbericht 2018

## Hanse- und Universitätsstadt Rostock



**Mecklenburg  
Vorpommern** 

**Gutachterausschuss für  
Grundstückswerte in der  
Hansestadt Rostock**

Titelbild: Warnemünde, Alter Strom  
Quelle: Pressestelle Hanse- und Universitätsstadt Rostock

## Inhaltsverzeichnis

<b>1 Allgemeines .....</b>	<b>6</b>
1.1 Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben .....	6
1.2 Rechtsgrundlagen .....	7
1.3 Grundstücksmarktbericht.....	8
1.4 Die kreisfreie Hanse- und Universitätsstadt Rostock .....	8
1.4.1 Regionale Rahmenbedingungen .....	8
1.4.2 Wirtschaftliche Rahmenbedingen.....	13
<b>2 Überblick über den Grundstücksverkehr .....</b>	<b>15</b>
2.1 Anzahl der Erwerbsvorgänge .....	15
2.1.1 Geschäftsverkehr der Teilmärkte 1991 bis 2017.....	17
2.2 Geldumsatz.....	18
2.2.1 Geldumsatz der Teilmärkte 2005 bis 2017.....	19
2.3 Flächenumsatz.....	20
2.3.1 Flächenumsatz der Teilmärkte 2005 bis 2017 .....	21
2.4 Entwicklung der Umsatzzahlen.....	22
<b>3 Entwicklung auf den Grundstücksteilmärkten .....</b>	<b>23</b>
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 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.....	43
3.6.3 Teileigentum .....	46
<b>4 Für die Wertermittlung erforderliche Daten .....</b>	<b>47</b>
4.1 Indexreihen .....	47
4.2 Mittlere Liegenschaftszinssätze in der Hanse- und Universitätsstadt 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
<b>5 Weitere Untersuchungen .....</b>	<b>65</b>
5.1 Mieten für nicht preisgebundenen Wohnraum, Ladengeschäfte und PKW- Einstellplätze .	65
5.2 Erbbaurechte.....	68
5.3 Zwangsversteigerungen .....	69
<b>6 Bodenrichtwerte, Übersichten über die Bodenrichtwerte .....</b>	<b>70</b>
6.1 Bodenrichtwerte .....	70
6.1.1 Übersicht über die Bodenrichtwerte typischer Orte zum Stichtag 31.12.2016.....	70
<b>7 Zusammenfassung.....</b>	<b>71</b>
<b>8 Dienstleistungen des Gutachterausschusses .....</b>	<b>72</b>
<b>9 Abbildungsverzeichnis .....</b>	<b>74</b>
<b>10 Tabellenverzeichnis .....</b>	<b>75</b>



