

Grundstücksmarktbericht 2026

Hanse- und Universitätsstadt Rostock



Gutachterausschuss für
Grundstückswerte in der Hanse-
und Universitätsstadt Rostock

Titelbilder:
Quelle:

Überseehafen Rostock
Fotoautor: ROSTOCK PORT/nordlicht

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeines	5
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
2	Überblick über den Grundstücksverkehr	14
2.1	Anzahl der Erwerbsvorgänge	14
2.1.1	Geschäftsverkehr der Teilmärkte 1991 bis 2025	16
2.2	Geldumsatz	17
2.2.1	Geldumsatz der Teilmärkte 2005 bis 2025	18
2.3	Flächenumsatz	19
2.3.1	Flächenumsatz der Teilmärkte 2005 bis 2025	20
2.4	Entwicklung der Umsatzzahlen	21
3	Entwicklung auf den Grundstücksteilmärkten	22
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	43
3.6.3	Teileigentum	46
4	Für die Wertermittlung erforderliche Daten	47
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
5	Weitere Untersuchungen	69
5.1	Mieten für nicht preisgebundenen 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
6	Bodenrichtwerte	77
7	Zusammensetzung des Gutachterausschusses	78
8	Zusammenfassung	79
9	Dienstleistungen des Gutachterausschusses	80
10	Abbildungsverzeichnis	82
11	Tabellenverzeichnis	83

Beschluss

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock hat auf seiner Sitzung am 18.03.2026 den Grundstücksmarktbericht 2026 gemäß der Landesverordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Gutachterausschusslandesverordnung - GutALVO M-V) beschlossen.

Berichtszeitraum: 01.01.2025 – 31.12.2025

Herausgeber: Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock

Anschrift: An der Jägerbäk 3
18069 Rostock

Vorsitzendes Mitglied des Gutachterausschusses:

Herr Jan Wehnert Telefon: 0381 381-6280
E-Mail: gaa-vorsitzender@rostock.de

Mitarbeiter der Geschäftsstelle:

Leitung der Geschäftsstelle
Herr Stefan Henkel Telefon: 0381 381-6276

Gutachten / Wertermittlung
Herr Jörg Schmeißel Telefon: 0381 381-6268
Frau Anne Ziesemer Telefon: 0381 381-6269

Auskünfte / Kaufpreissammlung
Herr Christian Haupt Telefon: 0381 381-6270

Fax: 0381 381-6902
E-Mail: gutachterausschuss@rostock.de

Internet: <https://rathaus.rostock.de>
<https://www.geoport-hro.de>
<https://www.geocms.com/geoshop-rostock/de/produktkatalog-grundstuecksmarkt.html>

Redaktionsschluss: 18.03.2026

Verwendungshinweis:

Der Grundstücksmarktbericht ist urheberrechtlich geschützt. Vervielfältigungen, auch auszugsweise, und Verbreitung sind nur mit Genehmigung des Herausgebers gestattet. Alle Rechte, auch die des Nachdruckes von Auszügen und der fotomechanischen Wiedergabe, sind dem Herausgeber vorbehalten.

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 Hanse- und Universitätsstadt Rostock und ihre Bediensteten haften nicht für Schäden, die durch die Nutzung oder Nichtnutzung der durch den Gutachterausschuss angebotenen Informationen entstehen. Der Haftungsausschluss gilt nicht, soweit die Vorschriften des § 839 BGB (Haftung bei Amtspflichtverletzung) einschlägig sind.