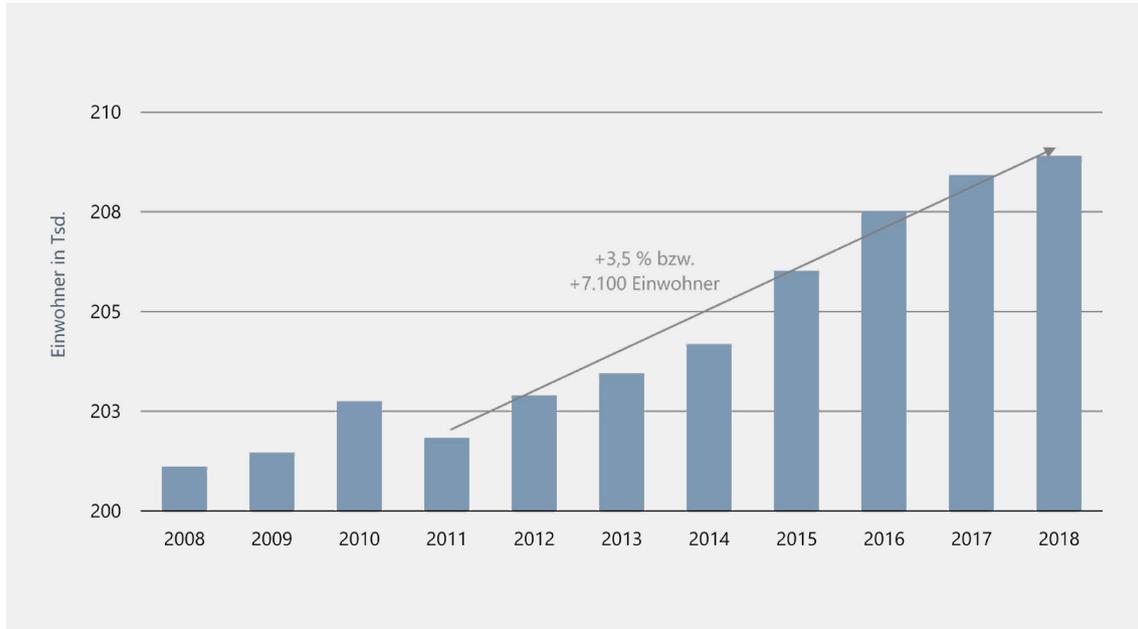


Demografische Entwicklung

Bevölkerungsentwicklung



Quelle: Statistisches Landesamt Mecklenburg-Vorpommern; 2011 Korrektur durch Zensus, ab 2012 Fortschreibung auf Basis des Zensus 2011

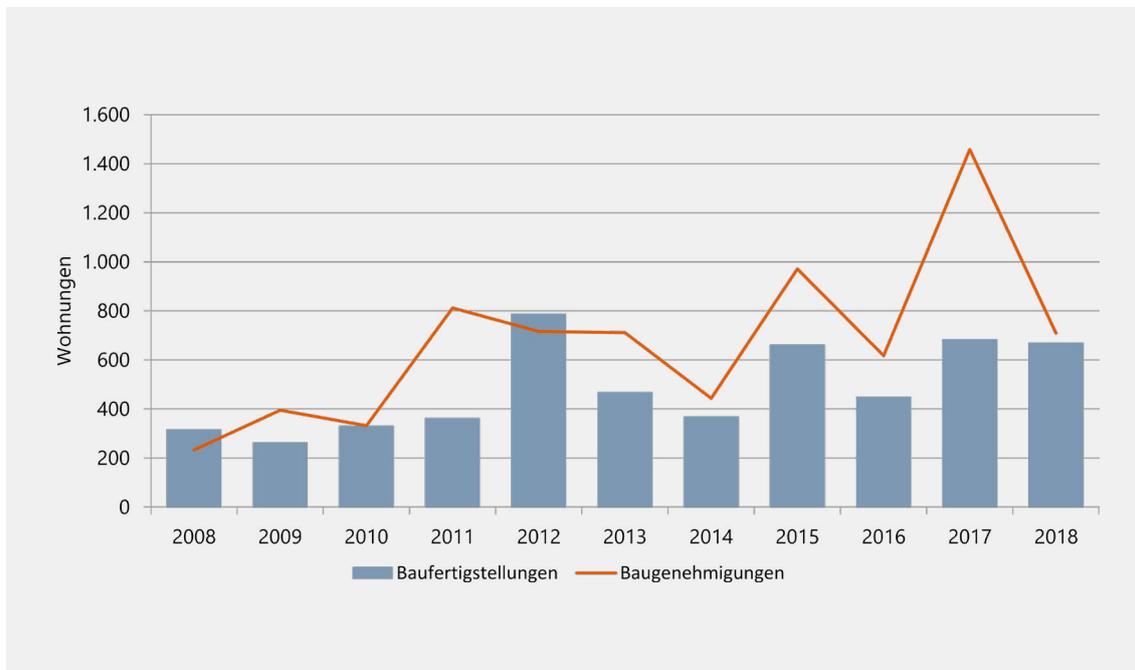
Demografische Entwicklung

Die durchschnittliche Haushaltsgröße liegt bei 1,6 Personen. Die Haushaltsstruktur wird demzufolge von Kleinhaushalten dominiert, rund 56 % der Haushalte bestehen aus nur einer Person. Prognosen der Stadtverwaltung folgend wird Rostock auch innerhalb der nächsten Jahre zu den wachsenden Städten in Ostdeutschland zählen. Im Jahr 2025 sollen demzufolge rund 219.000 Personen leben. Seit dem letzten Zensus 2011 verzeichnete die Hansestadt einen Anstieg um rund 7.100 Einwohner bzw. 3,5 %, sodass heute knapp 209.000 Personen hier leben.

Diese positive Entwicklung wird ausschließlich durch Zuwanderungen getragen, während die natürliche Bevölkerungsentwicklung durch einen Sterbeüberschuss gekennzeichnet ist. Allein in den letzten fünf Jahren stand einem Sterbeüberschuss von 310 Personen jährlich ein durchschnittlicher Wanderungsgewinn von 1.300 Personen pro Jahr gegenüber. Die Hauptmotivation für den Zuzug sind laut einer aktuellen Untersuchung der Stadt neben der unmittelbaren Lage an der Ostsee Arbeitsplatzwechsel bzw. Beginn einer Ausbildung oder eines Studiums.

Entwicklung Neubautätigkeit

Genehmigte und fertig gestellte Wohnungen



Quelle: Statistisches Landesamt Mecklenburg-Vorpommern; Errichtung neuer Gebäude einschl. Wohnheime

Entwicklung der Neubautätigkeit

Seit dem Zensus 2011, wo der Wohnungsmarkt Rostock mit einer Leerstandsquote von 3,8 % als weitestgehend ausgeglichen beurteilt wurde, hat sich die Situation deutlich verschlechtert. Dem Zuzug von rund 4.400 Haushalten stand ein Neubau von nur knapp 4.100 Wohnungen gegenüber. Die aktuelle Leerstandsquote hat demzufolge bereits die 3-%-Marke unterschritten, sodass der Rostocker Wohnungsmarkt mittlerweile als angespannt bewertet werden muss.

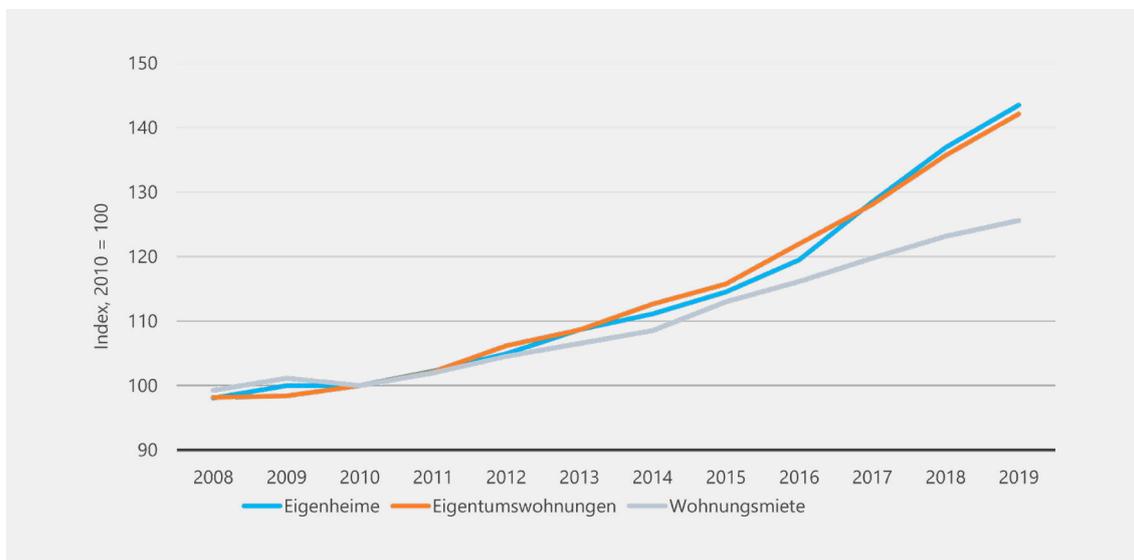
Im Durchschnitt der letzten fünf Jahre wurden in Rostock jährlich knapp 570 Wohnungen fertig gestellt. Die Neubautätigkeit hat sich in diesem Zeitraum sehr stark auf den Geschosswohnungsbau konzentriert. Vier von fünf Wohnungen entstanden in Miet- bzw. Eigentumswohnanlagen (2008 bis 2013: 54 %). Unter Zugrundelegung der aktuellen Haushaltsgröße und der städtischen Einwohnerprognose werden bis zum Jahr 2025 rund 6.500 Haushalte zuziehen. Demzufolge sind für die nächsten sieben Jahre jährlich mindestens 930 neue Wohnungen erforderlich.

Das Rostocker Bündnis für Wohnen, das für den Zeitraum 2018 bis 2023 Maßnahmen zur Weiterentwicklung des Rostocker Wohnungsmarktes festgelegt hat, sieht den Bedarf sogar noch deutlich höher. Sie beziffern den jährlichen Neubaubedarf auf mindestens 1.200 Wohnungen. Damit müsste sich die Zahl der fertig gestellten Wohnungen im Vergleich zu den Vorjahren mehr als verdoppeln.

Unter Berücksichtigung der Baugenehmigungszahlen der letzten Jahre, wo im Durchschnitt 840 Wohnungen pro Jahr genehmigt wurden, erscheint das Erreichen der Zielgröße nicht realistisch. Voraussetzung für eine deutliche Belebung der Bauaktivitäten ist u.a. ein ausreichendes Angebot an Bauland. Die Stadt hat hierzu mehr als 80 Flächen mit Potenzial für den Wohnungsbau identifiziert, die sukzessive bebaut werden könnten. In diesem Zusammenhang wurde auch die Idee eines neuen Stadtteiles wieder aufgegriffen. Die Überlegungen sehen im Süden der Stadt die Entwicklung von „Groß Biestow“ vor, wo langfristig rund 110 Hektar bebaut und Wohnraum für 13.500 Einwohner geschaffen werden.

Entwicklung der Wohnimmobilienpreise nach Marktsegmenten

Entwicklung der Wohnimmobilienpreise und -mieten in Rostock



Quelle: vdpResearch 2019; 2019 Prognose

Preisniveau und Entwicklung der Wohnimmobilienpreise

Entsprechend der wirtschaftlichen Bedeutung und der positiven demografischen Entwicklung weist der Rostocker Wohnungsmarkt im Vergleich aller 76 ostdeutschen Stadt- und Landkreise (ohne Berlin) eine der höchsten Preissteigerungsraten sowohl bei Wohneigentum als auch bei den Wohnungsmieten auf.

Mit einer Steigerungsrate von 37 % – im ostdeutschen Vergleich Rang 3 – sind die Preise für Eigenheime am stärksten gestiegen. Das Marktsegment zeichnet sich durch eine geringe Neubautätigkeit aus, die auf ein fehlendes Baulandangebot zurückzuführen ist. Dies spiegelt sich auch in der Anzahl der Kauffälle für Wohnbauland wider. Seit 2010 sind die Zahlen stark rückläufig: während 2010 noch 381 Eigenheimgrundstücke erworben wurden, waren es 2018 nur noch 69 Grundstücksveräußerungen. Im gleichen Zeitraum haben sich die durchschnittlichen Bodenpreise von 138 auf 259 €/m² erhöht (Quelle: GAA Rostock). Kurzfristig könnte die Entwicklung des Baugebietes „Kiefernweg“ auf der ehemaligen Kleingarten-Anlage Satower Straße Abhilfe schaffen, wo Bauland für ca. 250 Eigenheime entstehen soll.

Dem gegenüber steht eine sehr hohe Nachfrage, die derzeit überwiegend durch Bestandsimmobilien gedeckt werden kann. Wechselten zu Beginn des Jahrzehntes nur 170 Häuser ihren Eigentümer, wurden 2018 insgesamt 242 Kauffälle und damit die höchste Zahl seit 2004 registriert. Im Durchschnitt wurden 322.000 € für ein Eigenheim bezahlt. (Quelle: GAA Rostock). Pro Quadratmeter Wohnfläche liegen die Kaufpreise in einer Spanne von 1.710 (einfache Lage und Ausstattung) und 3.265 €/m² (sehr gute Lage und Ausstattung).

Mit einem Plus von 36 % belegt Rostock bei der Preisentwicklung von Eigentumswohnungen Rang 6 hinter Potsdam, Dresden, Leipzig, Potsdam-Mittelmark und Jena. Durch die Lage unmittelbar an der Ostsee werden Eigentumswohnungen nicht nur zur Dauernutzung sondern vielfach als Zweitwohnsitz bzw. als Ferienwohnung erworben, mit der Folge, dass die Nachfrage dementsprechend hoch ist. Die in den letzten Jahren zu beobachtende rege Neubautätigkeit konnte dieser dennoch nicht gerecht werden, sodass für Eigentumswohnungen im Bestand mittlerweile in guter Lage

zwischen 2.300 und 3.360 €/m² bezahlt werden. Der durchschnittliche Quadratmeterpreis im Neubau lag 2018 bei rund 3.700 €. Die mit Abstand höchsten Preise werden im Stadtteil Warnemünde erzielt, wo im vergangenen Jahr nach Angaben des Gutachterausschusses eine Eigentumswohnung für mehr als 14.000 €/m² veräußert wurde.

Die Wohnungsmieten verzeichneten in den vergangenen Jahren mit +23 % einen deutlich schwächeren Anstieg als die Kaufpreise. Je nach Lage und Ausstattung müssen heute zwischen knapp 6 und 15 €/m² gezahlt

werden. Durch den Preisanstieg wird insbesondere eine Mangel an preiswertem Wohnraum bemängelt. Aus diesem Grund beschloss das Bündnis für Wohnen, dass bis zu 30 % der jährlich zu bauenden Wohnungen als geförderte Mietwohnungen entstehen sollen.

Vor dem Hintergrund der niedrigen Baugenehmigungszahlen erwartet vdpResearch auch kurz- bis mittelfristig weiter steigende Wohnpreise und -mieten, wobei sich das Wachstum bei deutlicher Belebung der Bautätigkeit abschwächen wird.

Miet- und Preisspiegel

Ausstattungs- und Lageabhängige Mieten und Preise

| | Ausstattung | | | | Preisänderung 2018 Stadtgebiet ggü. dem Jahr 2017 | Trend Stadtgebiet 2019 |
|--|-------------|-------|--------|---------|--|------------------------------|
| | Sehr gut | Gut | Mittel | Einfach | | |
| Preise für Eigentumswohnungen (€/m²) | | | | | | |
| Sehr gute Lage | 4.125 | 3.550 | 3.315 | | | |
| Gute Lage | 3.360 | 2.885 | 2.685 | 2.300 | 5,9 % | ↑ |
| Mittlere Lage | 3.090 | 2.650 | 2.470 | 2.115 | | |
| Einfache Lage | | 2.095 | 1.955 | 1.665 | | |
| Neuvertragsmieten (€/m²) | | | | | | |
| Sehr gute Lage | 14,90 | 13,50 | 12,70 | | | |
| Gute Lage | 10,50 | 9,40 | 8,80 | 8,40 | 2,8 % | ↗ |
| Mittlere Lage | 8,90 | 8,00 | 7,50 | 7,30 | | |
| Einfache Lage | | 6,40 | 6,00 | 5,80 | | |
| Preise für Einfamilienhäuser (€/m²) | | | | | | |
| Sehr gute Lage | 3.265 | 2.800 | 2.560 | | | |
| Gute Lage | 3.090 | 2.650 | 2.415 | 1.860 | 6,5 % | ↑ |
| Mittlere Lage | 2.960 | 2.550 | 2.320 | 1.780 | | |
| Einfache Lage | | 2.455 | 2.235 | 1.710 | | |

Quelle: vdpResearch 2019; Baujahr ab 2000 oder vollständig saniert, ohne Neubau

↑ = Preisanstieg über 3 % ↗ = Preisanstieg bis zu 3 %

Die vdpResearch GmbH, eine Tochter des Verbandes deutscher Pfandbriefbanken und des Bundesverbandes der Deutschen Volksbanken und Raiffeisenbanken, beschäftigt sich aus kreditwirtschaftlicher Sicht mit der Erfassung, Analyse und Prognose von Immobilienpreisen. Untersuchungsgegenstand sind sowohl einzelne Immobilien als auch ganze Immobilienmärkte. So umfasst ihr Aufgabengebiet die Bereitstellung von objektbezogenen Vergleichspreisen, Vergleichsmieten und anderen Bewertungsparametern sowie die Erfassung und Prognose regionaler und bundesweiter Marktpreisentwicklungen nach Objektarten. Hierzu betreibt sie zugleich im-

mobilienspezifische Analysetools und umfassende Modelle zur Untersuchung der aggregierten Marktentwicklung.

Die von vdpResearch ermittelten Ergebnisse sind in vielen Kreditinstituten wesentlicher Baustein für die Bewertung und Einschätzung von Objekt- und Marktrisiken. Die von ihr für den Verband Deutscher Pfandbriefbanken ermittelten bundesweiten Immobilienpreisindizes richten sich an die interessierte Öffentlichkeit; sie vermitteln einen Überblick über die allgemeine Preisentwicklung auf den Immobilienmärkten in Deutschland.

Darüber hinaus betreibt die vdpResearch ein Bewertungsprogramm zur Ermittlung von Markt- und Beleihungswerten, das gutachterliches Wissen mit moderner Statistik und umfassenden Datenbanken verbindet.

vdpResearch GmbH
Georgenstraße 22
10117 Berlin

+49 30 206 229-260
info@vdpresearch.de
vdpresearch.de

Haftungsausschluss

Die in dieser Publikation enthaltenen Daten und Informationen beruhen auf Auswertungen der vdpResearch-Transaktionsdatenbank. In diese Datenbank liefern mehr als 580 Kreditinstitute regelmäßig objektbezogene Angaben über finanzierte Immobilien in Deutschland ein. Eine Garantie für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben können wir nicht übernehmen. Alle Meinungsäußerungen geben die aktuelle Einschätzung der vdpResearch GmbH wieder. Für den Inhalt dieser Meinungsäußerungen und Prognosen kann keine Gewähr übernommen werden.

Insbesondere kann keine Haftung für zukünftige wirtschaftliche und technische Entwicklungen übernommen werden. Die in dieser Publikation enthaltenen Daten und Informationen können sich in der Zukunft ohne vorherige Ankündigung ändern.

Copyright

Die Inhalte, insbesondere die enthaltenen Informationen, Daten, Texte und Kartenmaterial, unterliegen dem Urheberschutz. Eine Vervielfältigung bedarf der vorherigen Zustimmung der vdpResearch GmbH.