

Presseinformation

Rostock, 19. Januar 2017

Wohnimmobilien-Marktübersicht für Rostock

Preisniveau auf Rostocker Immobilienmarkt nimmt Spitzenstellung unter ostdeutschen Großstädten ein

- **HypoVereinsbank sieht in Rostock prosperierenden Wohnungsmarkt**
- **Zahlreiche Neubauten in Planung**

Der Wohnungsmarkt in der größten und wirtschaftsstärksten Stadt Mecklenburg-Vorpommerns ist geprägt durch hohe Verkaufszahlen und zahlreiche Neubauten. Allerdings steht denen ein Nachfrageüberschuss gegenüber, sodass Miet- und Kaufpreise steigen und mittlerweile sogar eine Spitzenstellung unter den ostdeutschen Großstädten einnehmen. „Angesichts historisch niedriger Zinsen und seit 2003 verstärkter Zuzüge in der Region, sehen wir bei Privatkunden eine steigende Nachfrage nach Wohnimmobilien zur Eigennutzung und als Kapitalanlage,“ sagt Thomas Neumann, Leiter der Privatkunden Filiale der HypoVereinsbank in Rostock. Bereits 2015 wurde mit 660 Wohnungen überdurchschnittlich viel gebaut, die Genehmigungszahlen lassen zukünftig sogar noch mehr Neubautätigkeit erwarten. Planungen laufen unter anderem für rund 7.000 Einheiten um den Ortsteil Biestow sowie für mehrere hundert Wohneinheiten im Werftdreieck Quartier.

Markt für Baugrundstücke und Eigenheime

Bei den Eigennutzern stehen besonders Baugrundstücke und Eigenheime hoch im Kurs. Doch gerade Grundstücke sind absolute Mangelware. Das Angebot ist stadtweit auf Baulücken geschrumpft. Frühestens für das Frühjahr 2018 wird der Abschluss der Planungen für neues Baugebiet erwartet. Auch deswegen sind momentan speziell ältere Eigenheime nachgefragt. Der stadtweite Preisanstieg fällt hier überproportional aus. Bis zu 330.000 € kostet ein Objekt in mittleren, mitunter auch in einfachen Lagen.

In Bezug auf die Finanzierung der Wohnimmobilien beobachtet die HypoVereinsbank bei ihren Kunden in der Breite ein sehr rationales Verhalten bei der Kauf- und Finanzierungsentscheidung. „Im Moment bringen unsere Privatkunden bei der Immobilienfinanzierung im Schnitt 10 bis 15 Prozent Eigenkapital mit. Aufgrund der niedrigen Zinsen liegt die durchschnittliche Zinsbindung bei uns im Moment bei mehr als 15 Jahren. Wir empfehlen den Kunden, die Zinersparnis in eine höhere Tilgung fließen zu lassen. Aktuell beträgt die anfängliche Tilgung bei unseren Privatkunden durchschnittlich 2,9 Prozent“, erklärt Bianka Grubba, Immobilienspezialistin in Rostock.

Markt für Eigentumswohnungen

In Rostock wurden bisher nur zweimal mehr Eigentumswohnungen verkauft als in 2015. Besonders begehrt sind zentrale und wassernahe Lagen sowie Warnemünde. Auch für Zweit- und Ferienwohnungen wird Rostock immer attraktiver. Die hohe und breitgefächerte Nachfrage lässt die Preise stadtweit und in allen Ausstattungsqualitäten steigen. Der Neubaumarkt ist trotz der Realisierung zahlreicher Großprojekte leergefegt. Steigende Kaufkraft und die niedrigen Zinsen kurbeln die Nachfrage weiter an.

Markt für Mietwohnungen

Der verfügbare Leerstand bei Mietwohnungen ist auf rund 1% gesunken, der Mietwohnungsmarkt ist somit zu einem Vermietermarkt geworden. Das inzwischen hohe Preisniveau und die Vielzahl der zur Miete angebotenen neuen Eigentumswohnungen haben den Anstieg im hochpreisigen Segment allerdings stark verlangsamt. Die Forderungen liegen bei bis zu 12,50€/m², in Warnemünde teilweise bis zu 13,50€/m². Ein merklich angesprungener Mietwohnungsbau wird in Zukunft besonders im mittleren Preissegment für ein steigendes Angebot sorgen.

Perspektiven

Eine wachsende Bevölkerung, die breitgefächerte Wirtschaftsstruktur und die Attraktivität vieler gewachsener Wohnviertel machen Rostock zu einem beliebten und weiterhin prosperierenden Wohnungsmarkt. Die derzeitige Hochphase wird daher mit der anhaltenden Niedrigzinsphase andauern. Kurzfristig werden auf Grund des Nachfrageüberschusses die Preise zunächst steigen. Neue Mietwohnungen werden allerdings mittelfristig für ein merkliches Abflauen des Mietanstiegs sorgen.

Ansprechpartner für die Presse

HypoVereinsbank Presseabteilung
Katrin Mair
089 378-24644
katrin.mair@unicredit.de