

Pressemitteilung

Vielversprechender Wohnungsmarkt in Stralsund.

In diesem Sommer veranlasste uns eine umfangreiche Portfoliobewertung dazu, deutschlandweit eine Vielzahl von Wohnungsmärkten unter die Lupe zu nehmen. Einen Standort der unser Interesse geweckt hat, die Hansestadt Stralsund, haben wir im Rahmen eines Researchs detailliert untersucht und möchten Ihnen an dieser Stelle die Entwicklung des dortigen Wohnungsmarktes (Bestands-, Leerstands- und Mietentwicklung) vorstellen.



Ausgangslage

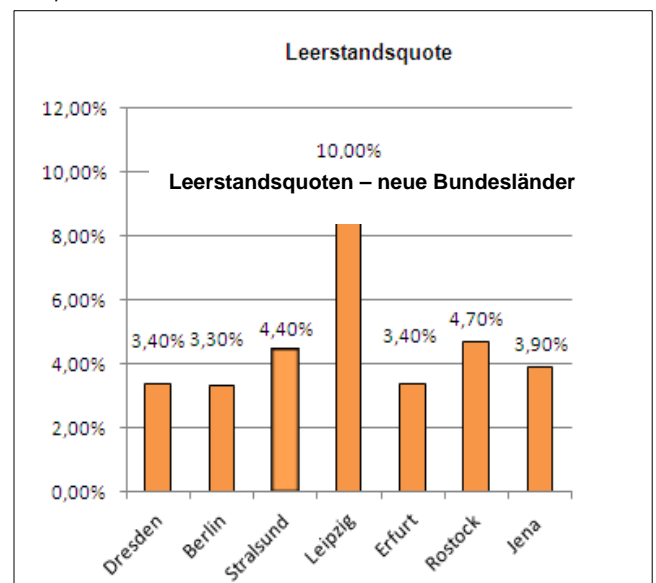
Stralsund gehört mit Greifswald zu den vier Oberzentren Mecklenburg-Vorpommerns. Die Stadt liegt im äußersten Nordosten der Bundesrepublik und ist seit der Kreisgebietsreform am 04. September 2011 Kreisstadt des neugegründeten Landkreises Vorpommern-Rügen. Zurzeit leben in Stralsund 57.000 Einwohner.

Wirtschaftskraft

Die historische Altstadt, die im Jahr 2002 von der UNESCO zum Weltkulturerbe ernannt wurde, und die nahegelegene Insel Rügen machen Stralsund zu einem attraktiven Urlaubsziel. Neben dem Tourismus sind die Stralsunder Volkswerft und die Fachhochschule mit den drei Fachbereichen Elektrotechnik und Informatik, Maschinenbau sowie Wirtschaft wichtige Wirtschaftsfaktoren. Die Arbeitslosenquote beträgt 15,5 % und ist seit 2004 um ca. 10 Prozentpunkte gefallen. Die Kaufkraftkennziffer lag 2010 bei 89,67 und die Zentralitätskennziffer bei 94,30 Punkten (BBE Retail Expert GmbH).

Leerstandsquote

Laut dem empirica-Leerstandsindex 2009 (ELI) befinden sich 26.980 Wohnungen in Wohngebäuden mit drei oder mehr Wohnungen. Im Jahr 2009 betrug die Leerstandsquote in Mehrfamilienhäusern nur 4,4 %. Das entspricht ca. 1.200 Wohnungen.



Betrachtet man die Werte gut nachgefragter Standorte in den neuen Bundesländern, wie Dresden (3,4 %), Jena (3,9 %) oder dem naheliegenden Rostock (4,7 %), wird deutlich, dass die Leerstandsquote in Stralsund in vergleichbarer Höhe liegt.

Mietpreisentwicklung

Die Mietpreisentwicklung unterstreicht den positiven Eindruck Stralsunds. Unsere Untersuchungen haben eine durchschnittliche Nettokaltmiete von ca. 5,95 €/m² ergeben. Nur in den durch Plattenbauten geprägten Stadtteilen Grünhufe und Knieper West liegen diese darunter. In gefragten Quartieren können Spitzenmieten bis 8,40 €/m² erzielt werden. Wir ermittelten für das IV. Quartal 2010 eine durchschnittliche Angebots-Nettokaltmiete von 6,47 €/m². Dies entspricht einem Plus von 7,2 % gegenüber dem Vorjahr. Im selben Zeitraum stiegen die Mieten in Schwerin um 6,9 %, in Greifswald um 4,6 % und in Rostock um 7,8 %.

Die Stadtteile und ihre Potenziale

Die gefragteste Wohngegend in Stralsund ist die denkmalgeschützte, historische Altstadt. Seit Anfang der 1990er Jahre wurden die historischen Gebäude sukzessive saniert. Dies spiegelt sich auch in dem hohen Mietniveau wider.

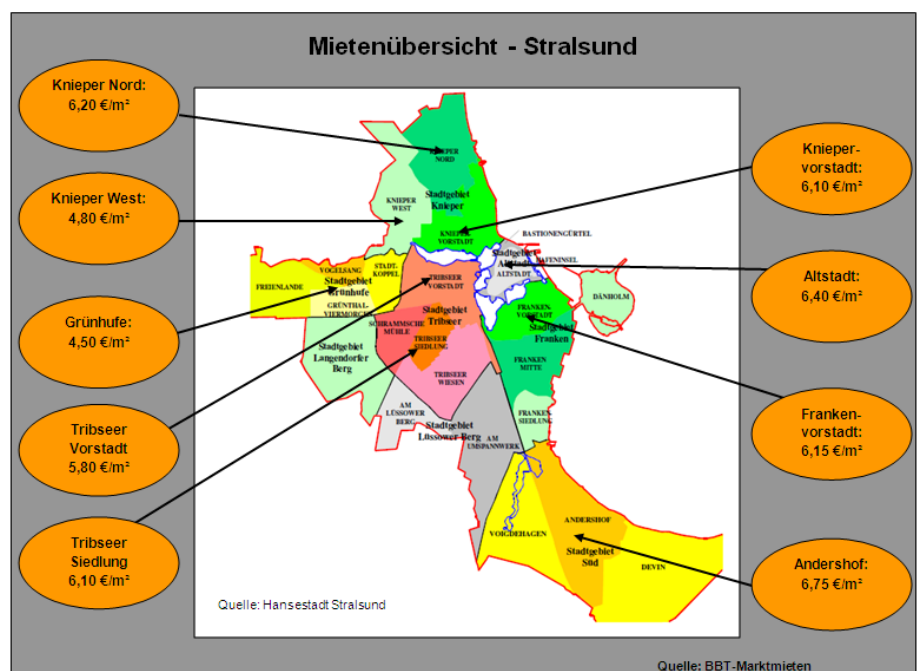
Auch der Stadtteil Frankenvorstadt ist - nicht zuletzt wegen seiner räumlichen Nähe zur Altstadt - ein beliebtes Wohnquartier.

Frankenvorstadt ist ein durchmischtes Wohngebiet, in dem sich zu gleichen Teilen Reihen-, Mehrfamilien- und Einfamilienhäuser befinden. Die Preise sind moderater als in der Altstadt.

Die Kniepervorstadt ist ebenfalls ein sehr heterogenes Wohngebiet.

Neben Ein- und Mehrfamilienhäusern befinden sich auch gut erhaltene Gründerzeitvillen in dem Stadtgebiet. Die Altstadt ist in wenigen Minuten fußläufig erreichbar.

Im Norden von Stralsund befindet sich der Stadtteil Knieper-Nord. Die Wohnungen in den Mehrfamilienhäusern sind aufgrund der Nähe zur Hochschule bei den Studierenden beliebt.



In der Tribseer Siedlung und der Tribseer Vorstadt sind die Nettokaltmieten für Mietwohnungen vergleichsweise preiswert. Aufgrund der guten Lage zwischen dem Knieper- und dem Moorteich und der Nähe zur Altstadt kann an diesem Standort mit Mietpreissteigerungen gerechnet werden.

In Andershof, im Süden von Stralsund, befinden sich überwiegend Einfamilienhäuser. Das knappe Angebot an Mehrfamilienhäusern und der nahe gelegene Strelasund führen in Andershof zu den höchsten Mietpreisen von Stralsund.

Diese positiven Zahlen des Mietwohnungsmarktes verdeutlichen, dass dem Standort, insbesondere aus Investorensicht, bisher zu wenig Beachtung geschenkt wurde. Stabile, für die neuen Bundesländer über dem Durchschnitt liegende Mieten, machen Stralsund zu einem interessanten Wohnungsmarkt.

Thomas Lange
Bernburger Str. 30/31
10963 Berlin
Telefon: 0049-30-443189955
Mobil: 0049-162-2355148
Fax: 0049-30-443189959
thomas.lange@bbt-transaction.de
www.bbt-transaction.de