



IMMOBILIENBERICHT  
DER HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK



# IMMOBILIENBERICHT

DER HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK



BÜROMARKT



GROß- UND EINZELHANDEL



GEWERBEFLÄCHEN



WOHNUNGSMARKT



HOTEL- UND TOURISMUSMARKT

---



# ROSTOCK WÄCHST

## Stetiges Wachstum am Immobilien- und Investitionsstandort Rostock

Rostock ist Hanse-, Universitäts-, Hafen- und Marinehauptstadt. Wasser hat dabei traditionell eine große Bedeutung. Dies spiegelt sich seit Jahren in zahlreichen neuen Immobilienprojekten sowie Unternehmensansiedlungen und -erweiterungen wider.

**D**as „Leben und Arbeiten am Wasser“ hat insbesondere in den letzten Jahren eine neue Qualität in Rostock erreicht. Dies zeigen die Entwicklungen auf der Silo- und Holzhalbinsel, auf dem Areal der Ehemaligen Neptunwerft, Am Molenfeuer, Am Weißen Kreuz sowie das neu entstandene Petriertel. Hier wird die neue Urbanität erlebbar. Diese Quartiere befinden sich derzeit mit dem Bau bzw. der Planung letzter Projekte vor dem Abschluss einer erfolgreichen Neugestaltung. Aber auch in zahlreichen Gewerbegebieten wurden neue Impulse gesetzt und zeigen die zunehmende Nachfrage nach maßgeschneiderten Grundstücken auf (siehe Bereich Gewerbeflächen). Projekte mit einem Investitionsvo-

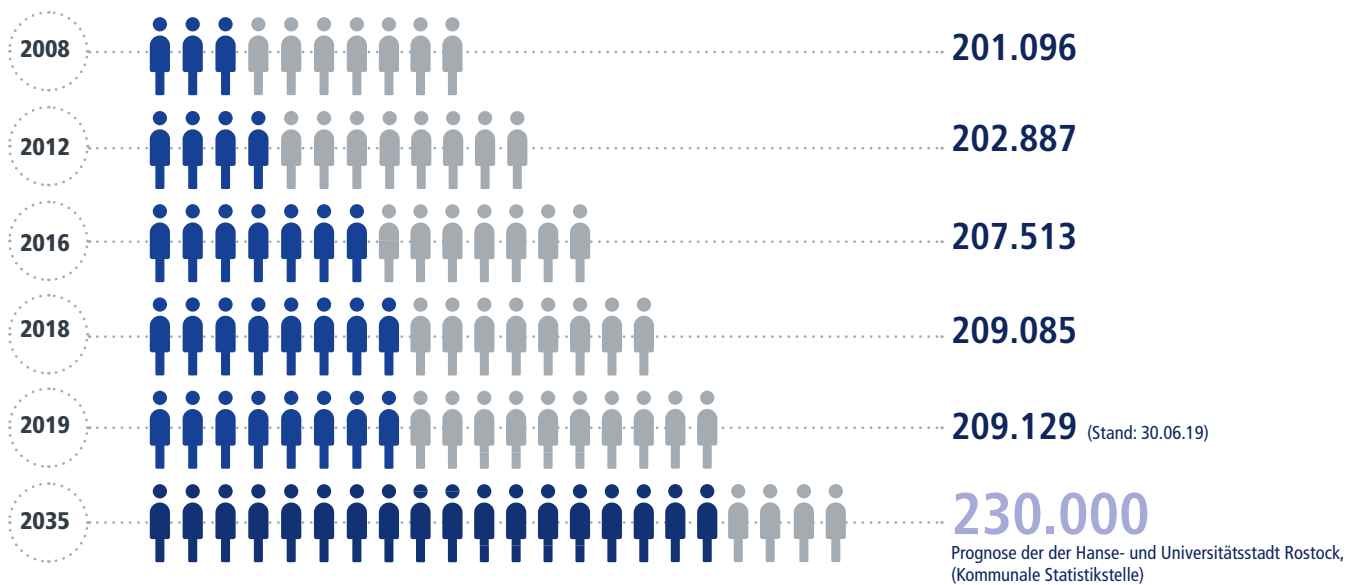
lumen von mehreren hundert Millionen Euro sind in der Pipeline. Exemplarisch dafür stehen die Planungen für das neue Wohnquartier am Werftdreieck, die Entwicklungen am Neuen Markt, der Rosengarten und das zweite Kreuzfahrtterminal. Die Ausweisung weiterer Wohnungsbau- und Gewerbebestände wird im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes intensiv von der Stadtplanung geprüft.

Der vorliegende Immobilienbericht gibt einen Überblick über die wichtigsten Daten und aktuellen Projektentwicklungen am Immobilien- und Investitionsstandort Rostock.



© Pinkau

## Entwicklung der Einwohnerzahlen in Rostock – seit 15 Jahren stetig steigend



Quelle: Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern



**ca. 500.000 Einwohner**

Region Rostock  
(2018, inkl. Landkreis Rostock)



**13.323 Studierende**

Universität Rostock  
(Wintersemester 2018/19):  
**davon 2018 4.186**  
Fachanfänger/innen



*Baukrane gehören zum festen Stadtbild.  
Rostocks Weichen sind auf Zukunft gestellt.  
Es lohnt sich in Rostock zu investieren.*



## Verkehrsanbindung

**SEEHAFEN MIT FÄHRVERBINDUNGEN** nach Gedser (Dänemark) und Trelleborg (Schweden),  
Fähr- und RoRo-Verkehr mit  
ca. 120 Abfahrten pro Woche

**AUTOBAHNEN** A19 > Berlin und A20 > Hamburg

**FLUGHAFEN ROSTOCK-LAAGE**  
(ca. 30 Autominuten von der City entfernt)

**BAHNVERBINDUNGEN** u.a. nach Hamburg,  
Berlin, Schwerin und weiterführend



## Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer & Pendler

### BESCHÄFTIGTE AM WOHNORT INSGESAMT

2005: **60.040** (darunter Auspendler: 16.504)

2018: **79.692** (darunter Auspendler: 23.066)

### BESCHÄFTIGTE AM ARBEITSORT INSGESAMT

2005: **71.323** (darunter Einpendler: 27.787)

2018: **90.457** (darunter Einpendler: 33.807)

### BESCHÄFTIGTE AM WOHN- UND ARBEITSORT

2018: **56.625**

### JÄHRLICHES WACHSTUM:

ca. **1.500**

Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit (entnommen: Statistisches Jahrbuch der Hanse- und Universitätsstadt Rostock 2018)



## Gewerbebestand (ohne Reisegewerbe):

**13.059** (Stand: 31.12.2018)

Quelle: Statistisches Jahrbuch der Hanse- und Universitätsstadt Rostock 2018



# BÜROMARKT

## Trendgeber im Nordosten

Aufgrund des Wachstums erfährt Rostock seit Jahren eine stetig hohe Nachfrage nach Büroflächen. Neben Neuansiedlungen suchen insbesondere Rostocker Unternehmen aus dem IT- und Dienstleistungsbereich mehr Raum für Wachstum und Kreativität.

Neue Bürokonzepte – auch zur Mitarbeiterbindung und Gewinnung – stehen dabei im Fokus. Erste Co-Working-Projekte wie z.B. im Haus der Innovationen – als Revitalisierungsprojekt eines Bestandsgebäudes – und in der Deutschen Med sind in Rostock erfolgreich am Markt gestartet.

Auch hier positioniert sich die Hansestadt als Trendgeber im Nordosten.

Neue Büroprojekte sind in Bau und Planung und werden die Expansionen von zahlreichen Unternehmen unterstützen.

## Hervorgehobene Bürolagen und Firmensitzbeispiele:

SILOHALBINSEL – AIDA Cruises, HDI, Brunel, Centogene

AM VÖGENTEICH – arvato services, OstseeSparkasse, Haema, @WorkOffice Spaces

DOBERANER STRASSE – HUK-Coburg, wpd, Pädagogisches Kolleg, VIACTIC

GRUBENSTRASSE – Sixt, comdirect, wpd

EHEMALIGE NEPTUNWERFT – Sixt, NEPTUN Ship Design, SUZLON Energy, BSH

HOLZHALBINSEL (KARAVELLE-QUARTIER) – A-ROSA Flussschiff, Telefonica

## Spitzenmiete

Durch die hohe Nachfrage nach neuen und attraktiven Büroflächen insbesondere mit Wasserbezug hat sich die Spitzenmiete auf bis zu 14,00 Euro pro m<sup>2</sup> erhöht. Neue Projekte sind aktuell in Planung und werden bereits in der Planungsphase stark nachgefragt, so dass Vorvermietungen derzeit mittelfristig für eine hohe Investitionssicherheit sorgen.

## Büromieten 2018 (in Euro/m<sup>2</sup>)

City – Spitzenmiete	12,50
Hervorgehobene Wasserlagen	bis zu 14,00
City – Durchschnittsmiete	9,0
Cityrand – Spitzenmiete	8,50
Cityrand – Durchschnittsmiete	7,40
Peripherie – Spitzenmiete	6,10
Peripherie – Durchschnittsmiete	4,90
Bürozentren – Spitzenmiete	7,00
Bürozentren – Durchschnittsmiete	5,90

Büroflächenbestand 2018 **1.015.000 m<sup>2</sup>**

Neuzugang 2018 **5.500 m<sup>2</sup>**

Büroflächenumsatz 2018 **10.000 m<sup>2</sup>**

Quelle: RIWIS Report Rostock BulwienGesa / Februar 2019 sowie eigene Recherche Rostock Business





Neubau des Firmensitzes von Centogene auf der Silohalbinsel im Stadthafen Rostock | © Pinkau



## PROJEKTDARSTELLUNGEN

### @Work Office Spaces

#### Erster Hybrider Workspace in Rostock – Das All-Inclusive Büro

Man könnte meinen, in einem sehr angehippten Hotel in Berlin-Mitte zu sitzen – und nicht in einem Bürokomplex. Einem Bürokomplex allerdings, der dank stilvoller Konferenzräume, Designer-Lounges und großzügiger Büro-Services zu einem der begehrtesten Arbeitsorte in Rostock werden könnte. Nüchtern betrachtet ist @Work ein Dienstleister für Büroflächen und gleichzeitig ein Anbieter von Coworking-Flächen in der Deutschen Med. Das junge Unternehmen vermietet nämlich ab sofort Privatbüros und einzelne Schreibtische an Firmen oder Freiberufler. Die schönen und inspirierenden Arbeitsflächen sind für Teams aller Größen konzipiert. Mitglieder finden dort eine abwechslungsreiche Arbeitslandschaft mit Zonen für kreative Zusammenarbeit und Rückzugsorte für fokussierte Einzelarbeit. Das Rostocker Start-up schaltet sich zwischen Immobilienbesitzer und Bürosuchende, wird Langzeitmieter und überlässt den Mitgliedern die angemieteten Flächen zu kurzen Laufzeiten und mit großer Flexibilität. So können diese bei Bedarf einfach ein paar Büros dazu buchen oder ausziehen, ohne einen Nachmieter suchen zu müssen.



### Platz der Freundschaft

Der Platz der Freundschaft liegt im Herzen von Rostock, direkt zwischen dem südlichen Bereich des Hauptbahnhofs und der Rostocker Südstadt. Die Südstadt beherbergt u.a. den größten Teil der Universität, die Universitätsmedizin, das Krankenhaus sowie die Stadthalle, die wichtigste Rostocker Adresse für Shows, Konzerte und Tagungen. Das Rostocker Stadtzentrum liegt in unmittelbarer Reichweite. Die Südstadt ist sowohl für Familien und Studenten als auch für Senioren ein attraktives Stadtviertel. Das Konzept ist aus diesem Grund in der Nutzung entsprechend diversifiziert und an den Bedürfnissen der Einwohner orientiert. Geplant ist die Errichtung von drei Wohn- und Geschäftshäusern mit den Schwerpunkten Pflege sowie Betreutes- und Altersgerechtes Wohnen, Mikroappartements und verschiedenen Wohnungsgrößen. Im Erdgeschoss entstehen lukrative Gewerbeflächen für Gastronomie sowie Laden- und Gewerbeeinheiten, welche die Angebote im Bahnhofsbereich erweitern.





© Bastmann + Zavracky BDA Architekten GmbH, Rostock

## Campus Altkarshof Kompetenzzentrum für nachhaltiges Bauen

Nach erfolgreicher Altlastensanierung entsteht am Warnowufer im GE Osthafen auf 3.800 m<sup>2</sup> ein Kompetenzzentrum für nachhaltiges Bauen für Mecklenburg-Vorpommern. Hier werden sich Ingenieurbüros und Architekturbüros ansiedeln, um interdisziplinär zusammen zu arbeiten. Dabei entstehen in dem Gebäude für die Unternehmen eigene Einheiten sowie gemeinsame Funktions- und Aufenthaltsflächen. Durch Flächensharing sollen etablierte Büros wie auch Start-ups in dem Neubau einen leistungsfähigen, bezahlbaren und attraktiven Standort finden. Der Standort Osthafen erfährt durch dieses ambitionierte Projekt einen wesentlichen Impuls für seine städtebauliche und inhaltliche Neuausrichtung: weg vom klassischen Gewerbegebiet hin zum innovativen Quartier in der Mischung aus Arbeit, Freizeit, Bildung und Forschung. Im Osthafen entstehen so über 100 Arbeitsplätze mit direktem Wasserbezug. Die Uferkante der Warnow wird über einen Fuß- und Radweg für die Öffentlichkeit erschlossen.



## Timmermannstrat 2a, Gewerbegebiet Brinckmansdorf

Ein modernes, dreigeschossiges Bürogebäude für gewerbliche Unternehmen entsteht derzeit als eines der größten Immobilienprojekte Rostocks im Gewerbegebiet Brinckmansdorf. Bauherr und Projektentwickler dieses Projekts ist die ENEX Finanzpartner und Beteiligungsgesellschaft mbH aus Rostock. Das Gewerbebauunternehmen Goldbeck realisiert das Projekt und wird dort auch selbst mit seiner Rostocker Niederlassung als Mieter einziehen. Das Erdgeschoss des insgesamt 1.800 m<sup>2</sup> großen Gebäudes wird zur Hälfte die Ostseesparkasse nutzen. Geplanter Fertigstellungstermin ist im Oktober dieses Jahres. Das L-förmige Objekt nahe der A19 verfügt über einen Aufzug und bietet auf jedem Obergeschoss eine Terrasse. Geheizt und gekühlt wird es über den Goldbeck-Energieboden, ein besonders effizientes und wirtschaftliches Multifunktions-Flächensystem.



## Konzeptstudie Werfstraße 35 (Ecke Werftstraße/Schonenfaherstraße)

Die Planung stellt in der jetzt vorliegenden Form einen ersten Entwurf zur Bebauung dar. Nach Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt soll die Überplanung des Grundstückes nach §34 BauNVO erfolgen. Die Realisierung soll möglichst in 2 bis 3 Bauabschnitten erfolgen, um auch den vor Ort befindlichen Mietern die Möglichkeit des Standorterhalts und abschnittweisen Umzuges zu ermöglichen. Die Vermietung ist für nicht störendes Gewerbe (Büro-/Verwaltungsflächen) geplant und bietet aufgrund der Grundrissgestaltung flexible Nutzungen in variablen Größen. Dabei kann in der weiteren Planung auch auf Wünsche von Mietern abgestellt werden. Im Rahmen der Neubebauung werden entsprechend der Notwendigkeit Stellplatzflächen in Parkgeschossen mit Zufahrt in der Schonenfaherstraße realisiert. Die erhaltenswerte Substanz der ehemaligen ROSEFA-Senffabrik (Klinkerbau im Bereich der Schonenfaherstraße) soll in die Neuplanung einbezogen und erhalten werden.



## Der Campus Schillingallee wächst weiter - das Biomedicum entsteht

Der Neubau Biomedicum ist ein Meilenstein in der Entwicklung der Universitätsmedizin Rostock (UMR). Am östlichen Ende der Kopernikusstraße im Rostocker Hansaviertel errichtet der Geschäftsbereich Hochschul- und Klinikbau des landeseigenen Betriebs für Bau und Liegenschaften Mecklenburg-Vorpommern (BBL M-V, [www.bbl-mv.de](http://www.bbl-mv.de)) das Forschungs- und Laborgebäude für die Medizinische Fakultät der UMR. Der Neubau fügt sich harmonisch in die unterschiedliche Bebauung der Umgebung ein. Die Wahl des Materials für die Fassade gibt Rückschlüsse auf die Backsteinarchitektur im Norden des Landes. Die Räume für die Lehre auf einer Fläche von knapp 670 m<sup>2</sup> werden sich - leicht zugänglich - im Erdgeschoss befinden. Eine Besonderheit stellt hier die Simulationsarena dar, in der beispielsweise Unfallsituationen wiedergegeben werden können und an denen die Studierenden erworbenes Wissen anwenden. Die Multifunktionsräume im Forschungsbereich sind so angeordnet, dass diese in verschiedenen Varianten kombinierbar sind. Großraum- und Speziallabore, Auswertezone, Geräteräume, Büros und der Sozialbereich belegen 2.389 m<sup>2</sup> Nutzfläche in den oberen Etagen. Das Land Mecklenburg-Vorpommern investiert mit Unterstützung der Europäischen Union aus dem Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE) ca. 20 Millionen Euro in den Neubau.



© mhb Planungs- und Ingenieurgesellschaft mbH

## Gebäudeensemble aus Hotels und Büro Konrad-Zuse-Straße

Der Oldenburger Projektentwickler LIST Develop Commercial plant ein Gebäudeensemble aus zwei Hotels und einem Bürokomplex mit rund 3.500 m<sup>2</sup>. Weitergehende Informationen zum Projekt finden Sie im Bereich Hotel- und Tourismusmarkt.



© prasch buken partner architekten partG mbB

## Errichtung Behördenzentrum, Blücherstraße

Der landeseigene Betrieb für Bau und Liegenschaften Mecklenburg-Vorpommern (BBL M-V) plant in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock die Errichtung eines Behördenzentrums (BHZ) für vier Dienststellen des Landes. Die Liegenschaft in der Blücherstraße 1-3 wird dafür umfassend saniert und erweitert. Das 44,2 Millionen Euro umfassende Bauprojekt setzt der Geschäftsbereich Neubrandenburg des BBL M-V im Auftrag des Landes MV und finanzieller Unterstützung der Europäischen Union (EFRE) um. Perspektivisch werden Anmietungen für vier Landesdienststellen in Rostock und Bützow aufgegeben und im BHZ in der Innenstadt zusammengeführt. Gleichzeitig wird ein markantes und das Stadtbild prägende Gebäude erhalten. Das im Baustil des sozialistischen Klassizismus mit Formelementen der norddeutschen Backsteingotik in den 1950er Jahren errichtete Gebäude wird um zwei Gebäudeteile zum BHZ erweitert. Der Architekturentwurf "das Grüne U" bezieht städtebaulich die angrenzenden Grünbereiche ein. Mit einer Photovoltaik-Anlage auf dem Dach wird mittels regenerativer Solar-Energie der Energieverbrauch im BHZ gedeckt. Eine Geothermie-Anlage wird den Wärmebedarf in der Heizperiode decken und in den Sommermonaten zur Kühlung der Räume genutzt. Auf dem Hof werden Ladestationen für Elektro-Mobile (e-Autos) installiert.



© ARGE buttler brenncke architekten, Rostock



# GROß- UND EINZELHANDEL

Der Rostocker Handel punktet mit Kreativität und innovativen Konzepten. Rostock ist als Oberzentrum im Nordosten nach wie vor der bedeutendste Einzelhandelsstandort Mecklenburg-Vorpommerns.

**N**eben der örtlichen Bevölkerung und aus der Region (Landkreis Rostock) stellen die Touristen (vgl. Hotelmarkt) einen bedeutenden Einflussfaktor auf den lokalen Einzelhandel dar. Insbesondere Kreuzfahrtpassagiere und Gäste aus Skandinavien bringen während der Sommersaison bzw. zu Großevents wie der Hanse Sail und z.B. dem Oster- und Weihnachtsmarkt zusätzliche Kaufkraft. Auch die Zahl der Geschäftsreisenden sorgt für Nachfrage in Gastronomie und Handel.

Den Herausforderungen in der Einzelhandelslandschaft (z.B. Online-Handel) stellt sich der Rostocker Handel mit Investitionen in neue Ladenkonzepte.

Dabei wurde besonders im Bereich des Lebensmittel-einzelhandels an Bestandsstandorten in neue Filialen investiert. Beispielhaft sind hier EDEKA, Aldi und Lidl zu nennen. Im Großhandel ist im GE Brinckmansdorf eine Neuinvestition durch das Unternehmen Handelshof erfolgt. Hierbei war der direkte Autobahnanschluss an die A19 ein wichtiger Faktor für die Standortwahl.

Die einzelhandelsrelevante Gesamtverkaufsfläche in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock beträgt ca. 358.000 m<sup>2</sup>. Von dieser Fläche entfällt knapp ein Fünftel auf den Citykernbereich (ca. 66.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) und der Rest auf die Stadtteile. Dazu



*Die einzelhandelsrelevante  
Gesamtverkaufsfläche  
in Rostock beträgt  
ca. 358.000 m<sup>2</sup>.*

Das Kröpeliner Tor Center ist seit 2007 eine der ersten Adressen im Rostocker Einzelhandel. Mit rund 14.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche bietet es einen vielfältigen Branchenmix.



kommen die vier Fachmarkt- und Einkaufszentren im Stadtumland (Hansecenter Bentwisch, Ostseepark Sievershagen, Globus Roggentin, Outletcenter Broderstorf) mit rund 129.000 m<sup>2</sup>, die funktional dem Rostocker Einzelhandelsmarkt zuzurechnen sind. In Schutow-West werden derzeit weitere Flächen für Gewerbe und Einzelhandel entwickelt, sodass die Gesamtverkaufsfläche in den kommenden Jahren weiter steigen dürfte. Hierbei liegt der Fokus auf dem Bereich Möbel. Unter Berücksichtigung dieser funktional zurechenbaren Einzelhandelsbereiche beläuft sich die Gesamtverkaufsfläche auf ca. 487.000 m<sup>2</sup>.

Zur Sicherung und Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche und Weiterentwicklung des Rostocker Einzelhandels wird derzeit das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Hanse- und Universitätsstadt Rostock überarbeitet. Die Fortschreibung berücksichtigt bisherige Anwendungserfahrungen, die aktuelle Bestandssituation, veränderte bzw. aktualisierte Rahmenbedingungen wie insbesondere das Landesentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (Juni 2016) oder Anforderungen aufgrund der Rechtsprechung zur Einordnung und Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen, insbesondere Nahversorgungszentren. Diese fließen ein in die Überprüfung, Aktualisierung bzw. Modifizierung der Standortstruktur sowie der Ziele und Grundsätze zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock.

## Haupteinkaufslagen 1-A-Lage im Citybereich:

**Kröpeliner Straße** (inkl. Passagen Rostocker Hof und Kröpeliner Tor Center)

**Breite Straße** (inkl. Galeria Karstadt Kaufhof)

**weitere Geschäftszentren** – wie z.B. der Warnowpark in Lütten Klein – sind in allen Stadtteilen Rostocks mit Nahversorgungsfunktion vorhanden

dazu kommen **Fachmarktzentren** wie z.B. in Schutow mit IKEA, Bauhaus, BikeMarket und weiteren Fachhändlern

## Mieten Einzelhandel 2018 (in Euro/m<sup>2</sup>):

City (1-a-Lage) – Spitzenmiete	86,00
City (1-a-Lage) – Durchschnittsmiete	45,00
City Nebenlagen (1-b-Lage) – Spitzenmiete	40,00
Stadtteillage – Spitzenmiete	18,50
Stadtteillage – Durchschnittsmiete	10,50

Quelle: RIWIS Report Rostock BulwienGesa / Februar 2019



### **HDS // Harley Davidson Staalfabrik Rostock Neubau eines Motorradhandels mit Werkstatt Timmermannsstrat 2, 18055 Rostock**

Die räumliche Nähe zur Autobahn A 19 und zum Stadtzentrum macht den Standort optimal für den Verkauf von Harley Davidson-Motorrädern. Es ist ein attraktiver Ausgangspunkt für Probefahrten, gut einsehbar von verschiedenen Richtungen und hat eine wahrnehmbare Präsenz. Der zweigeschossige Hallenbau mit Glasfassade beherbergt die neue Niederlassung „Harley Davidson“ in Rostock und eine Werkstatt für Reparaturen, Durchsichten und individuelle Umbauten („Custom Bikes“) auf ca. 1.500 m<sup>2</sup> Nutzfläche. Der Verkaufsraum erstreckt sich über das Erdgeschoss und ist kombiniert mit dem Empfangsbereich, der sowohl als Kasse wie auch als Kundenservice für den Werkstattbereich dient. Das Obergeschoss befindet sich nur in einem Teilbereich des Gebäudes, woraus sich ein Luftraum im Kundenbereich ergibt.



### **Jacob Cement**

Auf einer Gesamtfläche von ca. 18.000 m<sup>2</sup> errichtet die Flensburger Jacob Sönnichsen AG ein modernes Lager für Baustoffe und Fliesen. Verbunden ist die ca. 7 Millionen Euro umfassende Investition mit der Errichtung eines zweigeschossigen Büro- und Ausstellungsgebäudes. Hiermit erfolgt auch die Aufgabe des Standortes für FLIESEN in der Nähe Rostocks (Kritzow). Mittelfristig werden 20 bis 30 Arbeitsplätze in Rostock entstehen und die Inbetriebnahme ist im Frühjahr 2020 geplant. Planerisch wird das Projekt von der Rostocker PMR Unternehmensgruppe umgesetzt.



### **Handelshof**

Die Handelshof-Gruppe ist seit 2010 mit einem Abholmarkt mit dem größten Cash & Carry-Warensortiment Deutschlands auch in der Region Rostock ansässig. Achtzig Prozent der Kundschaft sind Gastronomen. Um den Kundenservice zu erhöhen und weiter zu wachsen, hat das Unternehmen Anfang 2019 mit dem Neubau eines Handelshof-Marktes im Gewerbegebiet Brinckmansdorf gestartet. 5.000 m<sup>2</sup> Fläche für den Cash & Carry Großmarkt, 1.000 m<sup>2</sup> für Logistikfläche, 7 Laderampen für den Zustellgroßhandel sorgen für eine Investition von rund 22 Millionen Euro.



Nach der Eröffnung 2007 erweitert IKEA aktuell sein Einrichtungshaus um ca. 5.000 m<sup>2</sup> für den Logistik- und Wartebereich. Eine weitere Ansiedlung im Bereich Möbel ist in Rostock in Vorbereitung und wird die Anziehungskraft Rostocks als Handelszentrum weiter erhöhen.

## Verkaufsflächen Übersicht

Gesamtverkaufsfläche in m <sup>2</sup> (gerundet)	358.100
Durchschnittliche Verkaufsfläche pro Betrieb in m <sup>2</sup>	314
Anzahl Einzelhandelbetriebe	1.142
Einzelhandelsrelevante Zentralität in Rostock	1,16 (Kaufkraftzufluss aus dem Umland und Tourismus)
Einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung (m <sup>2</sup> / Einwohner)	1,74

Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Hanse- und Universitätsstadt Rostock (2018)

## Einzelhandelsrelevante Kennzahlen 2018:

Kaufkraft absolut (in Mio. Euro):	4.117
Kaufkraft je Einwohner (in Euro): Niveau je Einwohner	19.838
(100=Durchschnitt Deutschland):	86,4
Einzelhandelskaufkraft absolut (in Mio. Euro):	1.086
Einzelhandelskaufkraft je Einwohner (in Euro): Niveau je Einwohner	5.233
(100=Durchschnitt Deutschland):	89,8

Quelle: GfK GeoMarketing GmbH



# GEWERBEFLÄCHEN (INKL. HALLEN)

Für die Expansion und Ansiedlung von Unternehmen stehen in den Rostocker Gewerbe- und Industriegebieten Flächen in verschiedenen Größenordnungen mit Planungs- und Baurecht sowie vollerschlossen zur Verfügung.

**B**esonders das Gewerbegebiet (GE) Osthafen hat nach der Neuerschließung in der jüngsten Zeit einen Impuls erfahren und Unternehmen aus der IT- und Dienstleistungsbranche haben eigene Firmenstandorte errichtet. Die Nähe zur Innenstadt und Universität, der ÖPNV-Anschluss und eine gute Erreichbarkeit per Fahrrad und zu den neuen Wohnquartieren waren hier entscheidende Argumente für die Ansiedlungen. Auch in den Gewerbegebieten wie dem GE Brückenweg, Hafenvorgelände Ost, dem Rostocker Fracht- und Fischereihafen, im Seehafen und aktuell im GE Brinckmansdorf wurden mit der Expansion von lokalen Unternehmen neue Gewerbe-

immobilien (Büro und Hallen) entwickelt und zeigen damit die Wachstumsdynamik auf. Exemplarisch dafür stehen international tätige Unternehmen wie Centogene, Yamaton und die NEPTUN Werft, die in ihre Firmenstandorte investiert haben. Auch Start-ups und Dienstleistungsunternehmen erkennen zunehmend die Mehrwerte von Rostock als Stadt am Wasser und der damit verbundenen Lebensqualität als Argument bei der Fachkräftegewinnung. Der Seehafen Rostock mit seinem Logistikvorteil Kaikante sowie die Universität als Impulsgeber im Bereich Forschung & Entwicklung sind Kooperationspartner für die Unternehmen.

*Auch Start-ups und Dienstleistungsunternehmen erkennen zunehmend die Mehrwerte von Rostock als Stadt am Wasser.*



Die Deutsche Post errichtete in der Südstadt unweit vom Hauptbahnhof ein neues Postverteilzentrum. | © Pinkau





Das GE Osthafen in Citynähe direkt am Stadthafen hat durch zahlreiche neue Investitionen von Rostocker Unternehmen einen Entwicklungsschub erfahren. | © nordlicht

Die Preise für Gewerbe- und Industrieflächen bewegen sich dabei aktuell von 40 bis zu teilweise 120 Euro. In direkter Wasserlage können die Preise erheblich über der Preisspanne liegen. Die Nachfrage nach Produktions- und Lagerhallen – insbesondere nach guten bis sehr guten Bestandsobjekten – liegt auf einem konstant hohen Niveau. Die Mietpreise rangieren zwischen 3,50 bis 6,50 Euro pro m<sup>2</sup> ohne Nebenkosten. Der Trend geht weiter zu maßgeschneiderten „Plug & Play“-Lösungen. Hier bieten Partner aus Rostock Lösungen für lokale Unternehmen und Neuansiedlungen. Im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplans ist die Ausweisung neuer Industrie- und Gewer-

befflächen sowie Flächen für Dienstleistungen z. T. mit Wasserbezug und Kaikante erforderlich. Als Grundlage dafür wurde durch die Hanse- und Universitätsstadt Rostock ein Gewerbeflächenkonzept erarbeitet, welches die zukünftigen Bedarfe bis 2035 aufzeigt und Handlungsempfehlungen ableitet. Der zusätzlich prognostizierte Gewerbeflächenbedarf bis 2035 beträgt laut Aussagen des Gutachtens ca. 50 ha. Beispielsweise sind gegenwärtig für das Gewerbegebiet „Ehemaliger Schlachthof“ und den Eingangsbereich des Gewerbegebietes „Petersdorfer Straße“ B-Pläne in der Aufstellung. Eine Erweiterung des Gewerbegebietes Brückenwegs wird geprüft.



Die NEPTUN WERFT investierte am Standort in einen Hallenneubau mit einer Fläche von rund 13.000 m<sup>2</sup>, der eine lichte Breite von 60 m und eine Gesamthöhe von 58 m hat. | © nordlicht



Die Yamaton Paper GmbH realisierte in 2018 erfolgreich einen Standortwechsel der gesamten Produktionsstätte inklusive der Administration vom Ölhafen in die Schutower Straße. Das Foto zeigt den Baufortschritt des Teilneubaus von 10/2018. Der Umzug erfolgte wie geplant zum Jahreswechsel.



© ROSTOCK PORT / nordlicht

## Attraktive Gewerbeflächen für Investitionen und Expansion

### 1 Seehafen Rostock

Der Seehafen bietet weiterhin Optionen zur Ansiedlung für hafenauffine Gewerbe-, Logistik- und Industrieunternehmen. Passende Umschlagskennzahlen sind hier entscheidend. Laufend wird im Seehafen in die Infrastruktur (Liegeplätze, Umschlagstechnik) investiert. Beispielhaft ist hier unter dem Motto „High & Heavy“ ein neuer Portalkran für Schwerlastumschläge mit einer Tragkraft bis zu 1600 t Gewicht. Mit einer Höhe von bis zu 164 Meter wird er als neues Wahrzeichen die Stadtsilhouette prägen. Darüber hinaus dient insbesondere der Ausbau der Verkehrsstrassen der verbesserten Erreichbarkeit des Seehafens und der Gewerbeflächen in Hafennähe. Für die mittelfristige Entwicklung stehen bislang unerschlossene und im Flächennutzungsplan der Hanse- und Universitätstadt Rostock gesicherte Flächen im Umfang von ca. 70 ha zur Verfügung. Weitere Flächen befinden sich derzeit in der raumordnerischen Abstimmung.

### 2 Gewerbepark Brinckmansdorf Nord

Der direkte Autobahnanschluss Rostock-Süd zur A19, die Nähe zum Autobahnkreuz zur A20 sowie zum Flughafen Rostock-Laage zeichnen die infrastrukturelle Lage aus. Die Innenstadt ist mit dem Auto

oder dem ÖPNV sowie der Seehafen Rostock über die Autobahn in wenigen Minuten erreichbar. Von dort verkehren regelmäßig Fähren nach Dänemark, Schweden, Finnland und ins Baltikum. Der nördliche Teil des Gewerbeparks kann als Ganzes oder frei parzelliert gestaltet werden. Durch die ungeteilten Bauflächen eignet sich das Areal u. a. für Ansiedlungen von großflächiger Produktion sowie Logistik. Planungsrechtlich sind Obergrenzen für Schallpegel zu beachten. Ein Bebauungsplan liegt vor.

### 3 Güterverkehrszentrum (GVZ) Rostock

In unmittelbarer Nähe zum Autobahnanschluss Rostock-Nord (A 19) und zum Seehafen Rostock liegt das Güterverkehrszentrum (GVZ) Rostock, ein gut entwickeltes Transport-Gewerbegebiet mit zahlreichen Speditionen, Logistikunternehmen, Großhändlern und -märkten, Dienstleistern und verkehrsentensivem Gewerbe. Aufgrund der Nachfrage wurde der Bebauungsplan um die Nutzung von Produktionsflächen erweitert. Beispielhaft hat Nordex Energy seine Rotorblattproduktion hier angesiedelt. Das Güterverkehrszentrum verfügt über ca. 42 ha vermarktbarer Gewerbefläche und bietet optimale Bedingungen für eine Ansiedlung im Raum Rostock.



© nordlicht



Auszug aus dem Entwurf des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „An der Petersdorfer Straße“

#### 4 Erweiterung GE Petersdorfer Straße

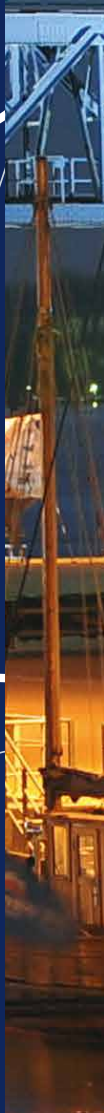
Das Gewerbegebiet Petersdorfer Straße zeichnet sich durch seine Lage am Autobahnanschluss Rostock-Nord mit direkter Anbindung an den Seehafen und die A19 Rostock-Berlin aus. Von hier aus sind alle Kunden im näheren Umfeld von Rostock sowie im Seehafen sehr gut zu erreichen. Im Eingangsbereich der Petersdorfer Straße plant die Hanse- und Universitätsstadt Rostock die Umsetzung eines B-Planes für Gewerbe. Das Gewerbegebiet eignet sich hervorragend für Dienstleistungen, Technikhandel und Handwerk. Mit Flächengrößen von 3.000 bis 5.000 m<sup>2</sup> passt es sehr gut zum Rostocker Immobilienmarkt.

### Mieten, Preise und Renditen für Gewerbeflächen in Rostock 2018 (in Euro pro m<sup>2</sup>)

**Gewerbhallen für Produktion, Logistik- u. Lager**  
3,50 – 6,50 €

**Gewerbegrundstück**  
40 bis 120 €

Quelle: eigene Recherche Rostock Business



# Gewerbe- und Industriegebiete in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock

- ① Seehafen Rostock
- ② Güterverkehrszentrum
- ③ Gewerbegebiet Hafenvorgelände Ost
- ④ Industriegebiet Nördlich Goorstorfer Straße
- ⑤ Gewerbegebiet Rostock-Mönchhagen (in Planung)
- ⑥ Gewerbegebiet Brückenweg
- ⑦ Gewerbegebiet Petersdorfer Straße
- ⑧ Gewerbegebiet Gehlsdorf
- ⑨ Gewerbegebiet Brinckmansdorf
- ⑩ Gewerbegebiet Kassebohm
- ⑪ Gewerbegebiet Osthafen
- ⑫ Gewerbegebiet Petridamm
- ⑬ Gewerbe-/ Industriegebiet Erich-Schlesinger-Straße
- ⑭ Gewerbegebiet Nobelstraße
- ⑮ Gewerbegebiet Tannenweg
- ⑯ Gewerbegebiet Bramow / Ehemalige Neptunwerft
- ⑰ Gewerbegebiet „Ehemaliger Schlachthof“
- ⑱ Rostocker Fracht- und Fischereihafen
- ⑲ Gewerbe-/ Industriegebiet Marienehe
- ⑳ Gewerbegebiet Schutower Straße
- ㉑ Handels- und Gewerbepark Schutow
- ㉒ Sonder- und Gewerbegebiet Schutow-West  
(in Planung)
- ㉓ Gewerbegebiet Lütten-Klein
- ㉔ Maritimes Gewerbegebiet Groß Klein
- ㉕ Industriegebiet Warnemünde MV Werften
- ㉖ Technologiezentrum Warnemünde



# WOHNUNGSMARKT

Rostock profitiert weiter vom Trend der Urbanisierung. Seit 16 Jahren kann Rostock jährlich steigende Einwohnerzahlen vorweisen. Die Einwohnerzahl ist dabei von unter 200.000 auf mittlerweile mehr als 209.000 Einwohner gestiegen. Insbesondere die Nachfrage nach Wohnraum im Innenstadtbereich, in der KTV und in Wasserlagen bleibt auf konstant hohem Niveau.

**F**ast in allen Stadtteilen wurden neue Projekte umgesetzt bzw. sind in Planung. Dieser Nachfrageüberhang nach Wohnungen spiegelt sich in steigenden Mietpreisen wider, die sich in den meisten Stadtteilen und Bauweisen bemerkbar machen. Vertreter der Hanse- und Universitätsstadt Rostock, von zahlreichen Unternehmen der Rostocker Wohnungswirtschaft, von Fachverbänden und -vereinen, Kammern, städtischen Unternehmen und der Politik haben Anfang 2019 eine "Vereinbarung zur aktiven, sozialverträglichen und nachfragegerechten Weiterentwicklung des Rostocker Wohnungsmarktes für die Jahre 2018 bis 2023" unterzeichnet (Bündnis für

Wohnen). Der Wohnungsbau wird dabei ein wichtiger Schwerpunkt für die Entwicklung Rostocks in den kommenden Jahren werden. Bis 2035 sollen 26.000 Wohnungen gebaut werden, darunter zwischen 2018 und 2023 9.600 Wohnungen nach dem derzeit noch geltenden Flächennutzungsplan. Geschaffen und erhalten werden soll bezahlbarer Wohnraum in sozial stabilen Wohnquartieren. Dabei sollen auch Aspekte des geförderten Mietwohnungsbaus, des barrierearmen und altersgerechten Bauens und einer frühzeitigen Bürgerbeteiligung Beachtung finden. Architektur in hoher Qualität und energieeffizientes Bauen sind ebenfalls Anspruch der Bündnispartner.



Zahlreiche Neubauprojekte wurden in den Stadtteilen im Nordwesten und Nordosten wie z.B. in Groß Klein, Evershagen und Toitenwinkel umgesetzt und fügen sich in die bestehende Quartiersstruktur ein. Dieser moderne Wohnraum hat zu einer weiteren Verbesserung der Wohn- und Lebensqualität beigetragen.



© nordlicht

## Entwicklung Silo- und Holzhalbinsel und Petriertel fast abgeschlossen

Der neu entwickelte Wohnstandort Petriertel, direkt zwischen der „Östlichen Altstadt“ und dem Ufer der Warnow liegend, befindet sich derzeit in der letzten Entwicklungsphase. Auf zwei Grundstücken werden derzeit Hochbauprojekte umgesetzt, sodass die Vermarktung damit abgeschlossen ist. Das geschaffene Wassergrabensystem, welches das Gebiet durchzieht, erinnert an die Historie des Ortes, prägt das Erscheinungsbild des Wohngebietes und thematisiert zusätzlich zur Lage an der Warnow das Wohnen am Wasser. Der Bau einer städtischen Sporthalle sowie die Gestaltung hochwertiger Spiel-, Sport- und Freizeitflächen unterhalb der Stadtmauer, ein Uferpark entlang der Warnow zwischen der neuen Wohnbebauung und dem Fluss wurden begleitet umgesetzt. Der Bau eines Parkhauses wird aktuell realisiert. Auch die angrenzenden Quartiere der Silo- und Holzhalbinsel wurden fast vollständig entwickelt. Als Wohn- bzw. Bürostandorte prägen diese Quartiere dabei das neue Erscheinungsbild von Rostock. Auch hier drehen sich auf den zuletzt verfügbaren Grundstücken die Baukrane. Realisiert werden derzeit auf der Holzhalbinsel neben einem Wohnprojekt ein Hotelstandort. Auf der Silohalbinsel wird im Ergebnis einer Ausschreibung bereits in absehbarer Zeit ein weiterer Geschäftsbau errichtet, der neben Büroflächen ebenfalls für ein weiteres Hotel nutzbar sein wird.

## Mietspiegeltabelle 2018 (Auszug / Zusammenfassung)

- Nettokaltmiete in Euro /m<sup>2</sup> (Durchschnittswerte auf Basis Spanne der Mittelwerte, Wohnungsgrößen unberücksichtigt)
- Art/Ausstattung: Mehrfamilienhäuser mit 3 und mehr Wohnungen mit Sammelheizung, Bad/Dusche und Innen-WC

	normale Wohnlage	gute Lage	besondere Lage
Konventionelle Bauweise bis 1945	6,87	6,79	7,57
Konventionelle Bauweise 1946 - 1990	6,50	6,59	7,03
Industrielle Bauweise 1960 - 1976	5,69	5,93	6,45
Industrielle Bauweise 1977 - 1990	5,55	5,75	6,93
massive Bauweise 1991-2008	6,83	6,84	8,59
Neubau 2009 - 2018	8,47	8,93	10,32

Quelle: Qualifizierter Mietspiegel 2019 für nicht preisgebundenen Wohnraum, Hanse- und Universitätsstadt Rostock

## Kennzahlen Wohnungsmarkt

Wohnungsbestand: **119.895**

Quelle: Statistisches Jahrbuch der Hanse- und Universitätsstadt Rostock 2018



Projekt Hanse Karree auf dem Areal Glatter Aal

## Eigentumswohnungen (Kaufpreise)

Lage / Stadtteil	Art	durchschnittl. Kaufpreis in Euro pro m <sup>2</sup> Wohnfläche	Preisspanne in Euro pro m <sup>2</sup>
Warnemünde, Hohe Düne	Erstverkäufe	4.055	3.285 – 6.395
	Weiterverkäufe	4.543	2.094 – 14.086
Stadtmitte	Erstverkäufe	3.959	2.432 – 5.632
	Weiterverkäufe	2.351	1.182 – 4.327
Kröpeliner-Tor-Vorstadt	Erstverkäufe	3.475	2.321 – 4.351
	Weiterverkäufe	2.325	979 – 4.534
Reutershagen	Weiterverkäufe	2.083	1.343 – 3.334
Südstadt	Erstverkäufe	3.468	3.131 – 3.913
	Weiterverkäufe	1.835	1.431 – 2.605
Lütten Klein / Groß Klein / Evershagen / Schmarl Lichtenhagen (industrielle Bauweise)	Weiterverkäufe	1.340	1.230 – 2.043

Die durchschnittlichen Kaufpreise in Euro pro m<sup>2</sup> beziehen sich auf die Gesamtverkäufe von Eigentumswohnungen im Jahr 2018.

Quelle: Grundstücksmarktbericht 2019, Hanse- und Universitätsstadt Rostock





Projekt Wohnen am Werftdreieck

## Rohrertragsfaktoren für das Stadtgebiet Rostock 2016 bis 2018

Objektart	Baujahr	Anzahl	Spanne von – bis / Rohrertragsfaktor*
Einfamilienhaus	vor 1990 – saniert	3	13,9 – 33,4 / 22,9-fache
	nach 1990	14	14,9 – 30,6 / 22,2-fache
Mehrfamilienhaus	vor 1990 – saniert	74	14,6 – 21,5 / 18,0-fache
	nach 1990	9	16,1 – 20,1 / 18,0-fache
Wohn- und Geschäftshaus	vor 1990 – saniert	32	13,1 – 19,3   16,2-fache
	nach 1990	7	11,3 – 22,5   18,2-fache

## Umsätze von bebauten Grundstücken 2018 (Auszug)

Wohnbauland	Preisspanne in Euro pro m <sup>2</sup>
Einfamilienhaus freistehend	175,00 – 425,00
Doppel- und Reihenhäuser	120,00 – 428,00
Geschossbau	150,00 – 1.651,00

Quelle: Grundstücksmarktbericht 2019, Hanse- und Universitätsstadt Rostock



### **Genossenschaftliches Wohnen Am Rosengarten**

Entlang der August-Bebel-Straße werden vier Punktgebäude in einem parkähnlichen Areal entstehen. Beim Entwurf wurde eine Teilung der vier Häuser in zwei Teile vorgenommen. Es entstehen vier „Stadthäuser“ und vier „Gartenhäuser“. Die Fassadengestaltung beider Gebäudeteile nutzt das verbindende Thema des Passepartouts auf weißem Grund, welches für den jeweiligen Gebäudeteil unterschiedlich ausformuliert wird.

Auf einer Gesamtfläche von 6.970 m<sup>2</sup> entstehen als Gemeinschaftsprojekt der WG Schifffahrt-Hafen Rostock eG und der WG Marienehe eG 154 Wohnungen mit Größen zwischen 50 m<sup>2</sup> und 120 m<sup>2</sup>. Der voraussichtliche Baubeginn ist für den Herbst 2019 geplant. Abschließend fertig gestellt werden soll das Projekt Ende 2022.



### **Studinest Am Vögenteich / August-Bebel-Straße**

Studinest als Wohngemeinschaft bietet die ideale Balance zwischen dem Anspruch auf individuelles Leben und dem Streben nach Gemeinschaft. Voraussichtlich zum Ende 2019 werden 72 moderne Studentenapartments (1 bis 2 Zimmer mit eigener Küche/Bad | ab 26-64 m<sup>2</sup>) auf 2.600 m<sup>2</sup> angeboten. Als Wohnflächenerweiterung stehen den Bewohnern eine große Dachterrasse, Gemeinschaftsräume und ein Waschsalon zur Verfügung. Alles gekoppelt an Park-, Campus- und Zentrumsnähe. Das Leben in Form des Vereins, wo alle Bewohner Vereinsmitglieder sind und trotzdem eigenständig dank der Einzelapartments bleiben, ermöglicht den Studenten eine Reihe von Vorteilen, welche zu Ihrem Studienerfolg beitragen.



### **Wohnen am Werftdreieck**

750 Wohnungen für Familien, Senioren und Studenten, grüne und autofreie Innenhöfe mit Spielplätzen und ein 2,5 ha großer Stadtpark für alle Hansestädter - so soll das neue Quartier auf dem Werftdreieck aussehen. In den vergangenen Monaten wurde fleißig am Bebauungsplan Nr.10.W.63.1 „Wohnen am Werftdreieck“ gearbeitet - allen voran vom Wiener Architekturbüro Wimmer, Gewinner des Städtebaulichen Wettbewerbs zur Gestaltung des Werftdreiecks, von den Mitarbeitern im Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft der Hanse- und Universitätsstadt Rostock und von den Fachleuten der Abteilung Investitionen, Finanzen und Grundstückswesen der WIRO Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH. Regelmäßige Abstimmungen gab es auch mit den Experten in allen beteiligten Fachämtern der Rostocker Stadtverwaltung sowie mit dem Ortsbeirat Kröpeliner-Tor-Vorstadt. Die Rostocker Bürgerschaft hat die Auslegung des B-Plan-Entwurfs am 15. Mai 2019 beschlossen. Wenn es gut läuft, könnte 2021 Spatenstich für den ersten Bauabschnitt sein.



## Neubau Wohn- und Geschäftshaus Am Vögenteich

In der Rostocker Innenstadt entsteht Am Vögenteich (Ecke August-Bebel-Straße) auf einer Grundstücksfläche von ca. 3.560 m<sup>2</sup> ein Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses. Es sind 90 Wohnungen (2 bis 5 Zimmer) - teilweise barrierefrei – mit Balkon, Loggia oder Terrasse geplant. Weiterhin entstehen 17 Gewerbeeinheiten, die zwischen 30 bis ca. 190 m<sup>2</sup> groß sind. Insgesamt wird es 85 PKW-Stellplätze sowie 51 öffentliche Fahrradstellplätze und 27 in Fahrradräumen geben. Die Fertigstellung ist für das IV. Quartal 2020 geplant.



## Wohnprojekt Rigaer Straße

Im Stadtteil Lütten Klein ist auf dem Areal der ehemaligen Poliklinik ein Wohnquartier mit 228 Zwei- bis Dreieinhalb-Raum-Wohnungen geplant. Dafür sind vier Einzelhäuser mit jeweils fünf sowie ein Gebäude mit sieben Geschossen vorgesehen. Die barrierefreien Wohnungen werden 50 bis 85 m<sup>2</sup> groß sein und einen Balkon, Wintergarten oder eine Loggia haben. Weiterhin werden 155 Stellflächen als ebenerdige Park-Ebene in die Häuser integriert. Der Baustart soll 2020 erfolgen. Die Gesamtinvestition wird ca. 35 Millionen Euro betragen.



## Wohnen „Zur Yachtwerft 20 und 21“

In Rostock-Gehlsdorf auf der östlichen Seite von Rostock entstehen derzeit 110 Zwei- bis Drei-Zimmer-Wohnungen sowie zwei Gewerbeeinheiten. Die Wohnungsgrößen liegen zwischen 52 bis 90 m<sup>2</sup>. Die Investition beträgt 16 Millionen Euro. Die Wohnungen werden bereits bis Ende 2019 bezugsfertig sein.



## Hanse Karree – zu Hause im Herzen von Rostock

Die anspruchsvollen Eigentumswohnungen bieten ideale Bedingungen für ein zeitgemäßes Wohnen im historischen Zentrum Rostocks. Mit dem Hanse Karree entsteht in der Nähe des Rosengarten-Parks ein modernes Neubau-Wohnensemble mit 85 Eigentumswohnungen auf ca. 10.000 m<sup>2</sup> über 5 Etagen, 5 Ladengeschäfte und 4 kleinere Büroeinheiten auf ca. 1.800 m<sup>2</sup> im Erdgeschoss. Das Investitionsvolumen für das Bau-Vorhaben beträgt ca. 45 Millionen Euro. Lichtdurchflutete 1 bis 5-Zimmer-Wohnungen mit einer Wohnfläche zwischen etwa 30 bis 220 m<sup>2</sup> bilden dank ihrer effizienten und offenen Raumgestaltung eine optimale Grundlage für anspruchsvolles Wohnen. Die puristische Fassade wird zu Teilen mit Naturstein und Glattputz gestaltet. Im Untergeschoss des Gebäudes befinden sich Tiefgaragenstellplätze und Kellerräume. Vier Personenaufzüge in den Treppenhaukernen verbinden alle Geschosse miteinander und sorgen für zusätzlichen Komfort.





# HOTEL- UND TOURISMUSMARKT

Rostock ist auf Wachstumskurs und damit ganz klar Motor und Impulsgeber der Branche im Nordosten. Der Tourismus boomt wie nie zu vor in der Hanse- und Universitätsstadt, was sich in den jährlich steigenden Übernachtungszahlen widerspiegelt.

**R**ostock ist im Jahr 2018 mit einem Rekordwert von 2,1 Millionen Übernachtungen Spitzenreiter in Mecklenburg-Vorpommern, dem beliebtesten Reiseland Deutschlands. Das entspricht einem Plus von 7,5 Prozent.

Einwohner und Besucher der Hanse- und Universitätsstadt genießen in Rostock nicht nur die Vorzüge der Großstadt, auch zahlreiche Naherholungsgebiete liegen immer direkt vor der Haustür. Neben den Flussufern der Warnow und den Stränden der Ostsee verfügt Rostock beispielsweise über den größten Stadtwald an der deutschen Ostseeküste und zählt zudem zu den fünf größten kommunalen Waldbesitzern. Beides wirkt sich gleichermaßen positiv auf die Lebensqualität und das touristische Angebot vor Ort aus.

Der Hotelmarkt hat sich positiv entwickelt. Dazu tragen Rostock-Stadt und das Ostseebad Warnemünde gleichermaßen bei. Im Jahr 2018 entfielen von den rund 2,1 Millionen Übernachtungen 142.022 auf ausländische Gäste. Die meisten Besucher aus dem Ausland kommen nach wie vor aus Schweden, gefolgt von den Schweizern, Dänen, Polen, Niederländern und Österreichern. Das historische Doppel-

jubiläum 2018/2019 (800 Jahre Rostock / 600 Jahre Universität) mit all seinen Veranstaltungen hat der Hanse- und Universitätsstadt einen zusätzlichen Schub und ein deutlich gesteigertes Interesse, auch an internationalen Gästen, gebracht. Damit werden die Besucher Rostocks immer internationaler. Große Highlights waren die Eröffnung der Erlebniswelt des Polariums im Rostocker Zoo und die gelungene Premiere des Rostock Cruise Festivals mit der spektakulären Auslaufparade der Kreuzliner. Im November 2019 wird erstmals der Deutsche Tourismustag in Rostock stattfinden. Der Deutsche Tourismustag ist als größte Fachtagung für die Akteure des Deutschlandtourismus eines der wichtigsten Netzwerk-Events und die ideale Plattform, sich mit Experten über aktuelle Entwicklungen auszutauschen und Rostock weiter in den Fokus zu setzen.

Über die letzten Jahre hat sich zudem das Angebot an Hotelbetten mit neuen Projekten vergrößert und wird weiter wachsen. Neue Marken und Konzepte werden in Rostock platziert. Der Trend trägt dazu bei, eine internationalere und jüngere Klientel für Rostock zu begeistern.



© Rostock Marketing, S. Krauleidis

## Entwicklung Beherbergungsstatistik der Hanse- und Universitätsstadt Rostock

(insgesamt)	2014	2017	2018
Übernachtungen in Rostock gesamt (einschließlich Camping) Anzahl	1.817.669	1.996.539	2.139.097
Gästeankünfte in Hotels (ohne Hotel garnis)	476.981	482.311	495.954
Gästeankünfte insgesamt	726.769	774.927	818.282
Gästeübernachtungen in Hotels (ohne Hotel garnis)	1.156.416	1.172.016	1.177.603
durchschnittliche Aufenthaltsdauer Tage	2,5	2,6	2,6

Quelle: Statistisches Jahrbuch der Hanse- und Universitätsstadt Rostock 2018, Rostocker Gesellschaft für Tourismus und Marketing mbH

## Entwicklung Kreuzschifffahrt

	2014	2017	2018*
Schiffsanläufe	182	190	206
Passagiere	378.000	642.000	923.000

Quelle: Statistisches Jahrbuch der Hanse- und Universitätsstadt Rostock 2018; \*Presseinformation ROSTOCK PORT



Die Stadthalle Rostock wurde 2018 erweitert, sodass bis zu 6.600 Zuschauer bei Events Platz finden. Die Gesamtinvestitionssumme lag bei 16,9 Millionen Euro. Damit ist die Stadthalle ein zunehmender Anziehungspunkt für nationale und internationale Kongresse sowie Musik- und Sportevents.

© Steffen Spitzner



© prasch buken partner architekten partG mbB

### **Gebäudeensemble aus Hotels und Büro**

Auf einem Teilgrundstück des historischen Geländes der ehemaligen Neptun Werft realisiert der Oldenburger Projektentwickler LIST Develop Commercial ein Gebäudeensemble aus zwei Hotels und einem Bürokomplex. Die drei Gebäude sind im Erdgeschoss miteinander verbunden, aber in den weiteren Geschossen als Solitäre angelegt – eine besondere Konzeption, die für eine attraktive, offene Bauweise sorgt. Die rechteckigen Hotels beherbergen zusammen 253 Zimmer, das dreieckige Bürogebäude wird rund 3.500 m<sup>2</sup> Mietfläche bieten. Das linke Gebäude bezieht Arthotel ANA mit 150 Zimmern, das mittlere B&B HOTELS mit 103 Zimmern. Die Werftvergangenheit des Areals wird aufgegriffen, indem die Klinkeroptik der ehemaligen Schiffsbauhalle, die erhalten wurde und heute das Neptun Einkauf Center beherbergt, in die Fassadengestaltung einfließt. Voraussichtlich soll in diesem Jahr mit den Erdarbeiten begonnen werden.



© Bastmann + Zavracky BDA Architekten GmbH, Rostock

### **Neues Terminalgebäude an Liegeplatz P8 bis zur Saison 2020**

ROSTOCK PORT investiert bis zum Jahr 2020 gemeinsam mit dem Bundesland Mecklenburg-Vorpommern und der Hanse- und Universitätsstadt Rostock mehr als zehn Millionen Euro in den Neubau eines weiteren Passagierterminals am Liegeplatz P8. Nach Abschluss des im Februar 2018 eingeleiteten Baugenehmigungsverfahrens zur Erweiterung des „Seetouristischen Informations- und Organisationszentrums“ gab die ROSTOCK PORT GmbH im Oktober 2018 den Startschuss für den Baubeginn eines überdachten Gebäudekomplexes am Liegeplatz P8 in Warnemünde. Das Gebäude wird insgesamt eine Länge von 186 Metern und eine Breite von 30 m haben. Die Höhe orientiert sich am Warnemünde Cruise Center. Mit einer Fläche von rund 3.400 m<sup>2</sup> soll das Terminal der Bedeutung der Kreuzschiffahrt für Stadt und Land sowie den Anforderungen von Kreuzfahrtgästen und Partnerunternehmen Rechnung tragen. Im Winterhalbjahr 2018/19 wurde die Gründung für den Gebäudekomplex und die Bodenplatte fertiggestellt. Der Hochbau des Terminals erfolgt ab Mitte Oktober. Die Eröffnung ist zum Saisonbeginn 2020 geplant.

# AUSBLICK

Die Bevölkerungsprognose für Rostock ist positiv. Auch für die kommenden Jahre wird von einer steigenden Einwohnerzahl ausgegangen. Somit wird die Nachfrage nach Wohnraum, insbesondere in Innenstadt und Wasserlagen, auf konstant hohem Niveau bleiben.

**N**eue Investitionsgebiete liegen dabei schwerpunktmäßig in der Südstadt. Das Areal am Südring (Groter Pohl) wird für Wohnen, Wissenschaft und stilles Gewerbe entwickelt. Das Areal Kesselborn am Südausgang des Hauptbahnhofs wird als Standort für Büro- und Hotelnutzung entwickelt. Weiterhin ist eine neue Sportarena insbesondere für den Hand- und Basketballsport vorgesehen. Mit dem Zuschlag für die Bundesgartenbauausstellung 2025 werden in den nächsten Jahren weitere

Meilensteine in der Stadtentwicklung gesetzt werden. Allein dafür wird ein Investitionsvolumen von über 100 Millionen Euro rund um den Stadthafen im Citybereich Rostocks verbaut werden. Vorgesehen sind u.a. der Bau des Archäologischen Landesmuseums, einer Brücke über die Warnow, ein Stadtpark mit Strand sowie ein Campus für Dienstleistungsunternehmen im GE Osthafen. Das Großevent wird weitere Investitionen im Bereich Hotellerie und Dienstleistung nach sich ziehen.

© Joachim Kloock, TZRW

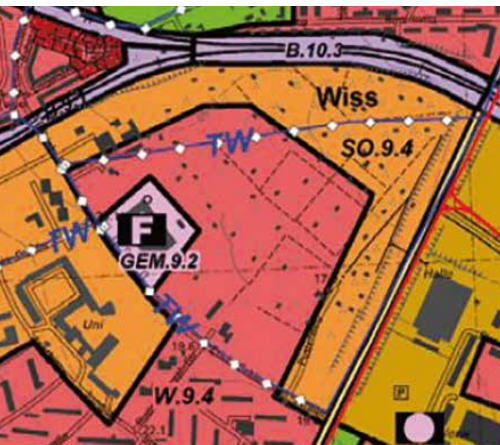
*Mit der Bundesgartenbauausstellung 2025 wird ein Investitionsvolumen von über 100 Millionen Euro in Rostock verbaut werden.*





### Ocean Technology Campus

Mit dem Großprojekt »Ocean Technology Campus« (OTC) wird die Hanse- und Universitätsstadt Rostock in den kommenden Jahren zum führenden Standort der technologischen Unterwasserforschung ausgebaut, indem ein vielseitig einsetzbares Testfeld in Küstennähe eingerichtet wird. Das »Digital Ocean Lab« ist das Herzstück des Projekts – als Unterwasser-Testfeld dient es dazu, Ideen und Simulation unter kontrollierten Bedingungen in einem realen Umfeld testen zu können. Vorgesehen sind verschiedene Unterwassertestfelder, mit denen die komplette Bandbreite der Einsatzmöglichkeiten unter Wasser abgedeckt werden sollen. Landseitig entsteht im Rahmen des »Ocean Technology Campus« ein Innovationscampus, in dem Wissenschaftler und Forschern der verschiedenen Industriepartner gemeinsam in Projekten zusammenarbeiten. Für das an den Rostocker Fracht- und Fischereihafen angrenzende Gewerbegebiet „Ehemaliger Schlachthof“ wird derzeit ein neuer B-Plan erarbeitet. Hier ist in Verbindung mit dem sich in Umsetzung befindenden Ocean Technology Campus im benachbarten GE Rostocker Fracht- und Fischerhafen die Ansiedlung von Unternehmen im Bereich Unterwassertechnologien vorgesehen. Bisher nicht nutzbare, gewerbliche Brachflächen sollen damit erschlossen und für Unternehmenserweiterungen und -ansiedlungen genutzt werden. Zudem ist die Verbesserung der wasserseitigen Erschließung der Flächen vorgesehen.



### Entwicklung Wohn- und Sondergebiet „Am Südring“

Das Wohn- und Sondergebiet „Am Südring“ (Groter Pohl) wird aktuell von der Hanse- und Universitätsstadt Rostock zu einem innerstädtischen Areal für neue Lebens- und Arbeitswelten entwickelt. Auf ca. 22 ha sollen kreative und innovative Talente einerseits gut wohnen und gleichzeitig zwischen der nahen Universität und den angesiedelten Technologieunternehmen pendeln können. Dafür werden verschiedene Baufelder für Wohnen, Gemeinbedarf Schulen und Gewerbe ausgewiesen. Der B-Plan wird momentan aufgestellt.



### Kunsthalle Rostock

Um die nationale Wahrnehmung der Kunsthalle voranzubringen, attraktive Ausstellungen durch Leihgaben anbieten zu können und dadurch eine weitreichende internationale Vernetzung zu erreichen, wurde die Kunsthalle Rostock 2018 um das Schaudepot erweitert. Jetzt rückt sie selbst ins Rampenlicht: Dem Architekturdenkmal steht ab Frühjahr 2020 eine umfassende Sanierung bevor. Im Zuge dessen entstehen unter anderem neue Büros, eine zusätzliche Ausstellungsfläche sowie ein Dunkelraum, in dem künftig auch Vorträge und Filmvorführungen angeboten werden können. Hinzu kommt, dass das Gebäude erstmalig vollständig barrierefrei erschlossen wird.





## Das Petritor

Erstmals 1160 erwähnt, gehörte das Petritor zu den vier Haupttoren Rostocks. Es diente als Einfahrtstor für Kaufleute, die über die Handelsstraße aus Stralsund kommend die Hansestadt erreichten. Am 27. Mai 1960 wurde das Petritor gesprengt. Nun soll es wiederaufgebaut werden: Der Neubau orientiert sich dabei an dem historischen Vorbild, wird jedoch kein originalgetreuer Nachbau. Das neue Stadttor beherbergt oberhalb der Durchfahrt einen repräsentativen Bürgersaal. Direkt an das Tor angrenzend entsteht ein Bürogebäude mit einem Ausstellungsbereich im obersten Geschoss. Die Bereiche werden über ein gemeinsames Foyer, Treppenhaus und Aufzug von der Slüterstraße aus erschlossen. Beide Gebäudeteile werden verzögert zueinander errichtet, beginnend mit dem Turm. Mit den bauvorbereitenden Maßnahmen kann in 2019 begonnen werden. Grundlage für den Wiederaufbau ist die durch die Rostocker Bürgerschaft beschlossene Städtebauliche Rahmenplanung für das Stadtzentrum Rostock, nach der das neue Petritor die Lücke im historischen Stadtgrundriss schließen und einen attraktiven Übergang vom modernen Petriviertel zur historischen östlichen Altstadt schaffen soll. Die Umsetzung des Vorhabens unterliegt der Federführung vom „Eigenbetrieb Kommunale Objektbewirtschaftung und -entwicklung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock“.



© gmp International GmbH

## Impressum:

### HERAUSGEBER:

Gesellschaft für Wirtschafts- und Technologieförderung Rostock mbH  
Schweriner Straße 10/11, 18069 Rostock  
Tel: 0381-37719-0 | Fax: 0381-37719-19  
info@rostock-business.de | www.rostock-business.de

### ANSPRECHPARTNER:

Bent Christoffer, Seniorberater Bestandsentwicklung

**REDAKTIONSSCHLUSS:** September 2019

**DRUCK:** Druckerei Weidner

**LAYOUT:** KEMPKA & SCHOLZ



### BILDNACHWEISE:

- ARGE buttler brenncke architekten, Rostock
- Bastmann + Zavracky BDA Architekten GmbH
- Betrieb für Bau und Liegenschaften Mecklenburg-Vorpommern
- DALEGIO Liegenschaften GmbH
- Eigenbetrieb Kommunale Objektbewirtschaftung und -entwicklung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock, Josefine Rosse
- ENGEL & VÖLKERS • Rostock COMMERCIAL
- gmp International GmbH
- Goldbeck Nordost GmbH
- Handelshof Rostock GmbH & Co. KG
- Holger Martens Fotografie & Bildkunst Fotostudio und Atelier
- JACOB CEMENT BAUSTOFFE
- Joachim Kloock\_TZRW
- LIST Develop Commercial
- LUTTER Immobilien Unternehmensgesellschaft mbH
- mhb Planungs- und Ingenieurgesellschaft mbH
- nordlicht
- PILOTE Architekten· Ingenieure
- PINKAU Interactive Entertainment GmbH
- PMR Projektmanagement Rostock GmbH
- prasch buken partner architekten partG mbB
- Rostock Marketing\_S. Krauleidis
- ROSTOCK PORT GmbH
- Rostock Business
- Rostocker Hof
- SEMMELHAACK WOHNUNGSUNTERNEHMEN
- Steffen Spitzner
- STUDINEST e.V.
- WIRO Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH
- Wohnungsgenossenschaft Schifffahrt - Hafen Rostock eG
- Yamaton Paper GmbH





Partner des  
Immobilienberichtes

**ENGEL&VÖLKERS**  
**COMMERCIAL**

**JACOB CEMENT®**  
**BAUSTOFFE**