

# ROSTOCK

## Büromarkt

### FLÄCHENUMSATZ AUF MINIMALNIVEAU

Der Büroflächenumsatz blieb in Rostock im Jahr 2010 gegenüber dem Vorjahr stabil. Nach Analyse des örtlichen DIP-Partners betrug der Umsatz (inkl. Eigennutzer) ca. 10.000 m<sup>2</sup> und lag damit – wie schon im Vorjahr - auf dem niedrigsten Stand seit 1999. Der Büroflächenumsatz unterschritt somit das mittlere Umsatzvolumen der letzten zehn Jahre (Ø 2000-2009: 18.500 m<sup>2</sup>) um rd. 8.500 m<sup>2</sup>. Für 2011 wird ein ähnlich niedriges Umsatzniveau wie 2010 prognostiziert.

### ANGEBOTSRESERVE GESUNKEN

Das am Markt kurzfristig verfügbare Angebot an Büroflächen hat sich 2010 im Vergleich zum Vorjahr (80.000 m<sup>2</sup>) um rd. 13% auf nunmehr ca. 70.000 m<sup>2</sup> verringert. Damit hat die Angebotsreserve das geringste Niveau seit 2000 (52.000 m<sup>2</sup>) erreicht. Die Leerstandsquote reduzierte sich binnen Jahresfrist von 9,2% auf nunmehr 8,1% im Jahr 2010.

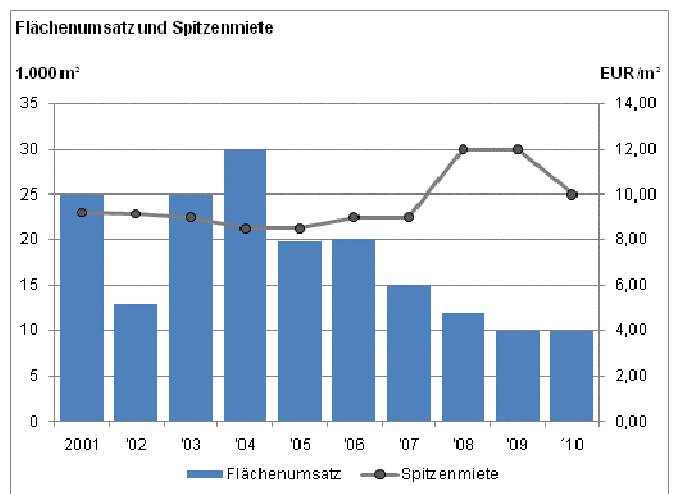
Aufgrund der nachhaltig positiven wirtschaftlichen Perspektive des Standortes sind auf der Nachfrageseite Neuansiedlungen und Flächenexpansionen wieder möglich. Da gleichzeitig keine umfangreichen spekulativen Büroflächenfertigstellungen festzustellen sind, ist mit einer weiteren Stabilisierung des Leerstandes in 2011 zu rechnen.

Seit 2010 wird auf der Rostocker Holzhalbinsel das Projekt „Karavelle Quartier“ gebaut. Auf zwei insgesamt 15.000 m<sup>2</sup> großen Baufeldern sollen bis Ende 2011 rd. 5.200 m<sup>2</sup> Bürofläche, 6.200 m<sup>2</sup> Einzelhandels- und Gastronomiefläche, 170 Senioren- und Eigentumswohnungen sowie ein Parkhaus mit 400 Stellplätzen entstehen.

### MIETPREISENTWICKLUNG

Nach einer relativ konstanten Entwicklung der Spitzenmiete im Laufe des vergangenen Jahrzehnts stieg sie 2008 und 2009 auf EUR 12,-/m<sup>2</sup>, um im Jahr 2010 wieder auf EUR 10,-/m<sup>2</sup> zu fallen. Die Spitzenmieten in Cityrandlage und Stadtrandlage

sanken 2010 auf EUR 8,20/m<sup>2</sup> bzw. EUR 6,50/m<sup>2</sup>. Ebenfalls gesunken sind die durchschnittlichen Mietpreise in allen Lagen zwischen 8% und 11%. So liegen die aktuellen mittleren Mietpreise in Citylagen bei EUR 8,50/m<sup>2</sup>, in Cityrandlagen bei EUR 7,50/m<sup>2</sup> und in Stadtrandlagen bei EUR 6,00/m<sup>2</sup>.



### AUSBLICK 2011

Die derzeitige Entwicklung lässt für das Jahr 2011 eine stabile Nachfrage auf unterdurchschnittlichem Niveau erwarten. Die Neubautätigkeit wird sich 2011 erhöhen (siehe „Karavelle Quartier“, das für expandierende Unternehmen ein sehr attraktiver Standort ist). Da zunächst nicht mit einer expansiven Büroflächennachfrage gerechnet werden kann, ist nicht mit einem signifikanten Abbau des Leerstands zu rechnen. Das Mietpreisniveau wird 2011 voraussichtlich nicht weiter sinken.

# Einzelhandel

## AUSGANGSSITUATION

Die Hansestadt Rostock ist mit ca. 201.000 Einwohnern die größte Stadt Mecklenburg-Vorpommerns. Sie ist als Handels-, Verkehrs- und Dienstleistungszentrum von überregionaler Bedeutung und das wirtschaftliche Zentrum im Nordosten Deutschlands. Die einzelhandelsrelevante Verkaufsfläche in Rostock beträgt ca. 350.000 m<sup>2</sup>, in den Fachmarkt- und Einkaufszentren der Umlandgemeinden ca. 150.000 m<sup>2</sup>, so dass in der Stadtregion insgesamt rd. eine halbe Million m<sup>2</sup> zur Verfügung stehen.

Der innerstädtische Einzelhandel in Rostock wird einerseits zwar von der niedrigen Kaufkraft in der Region (Kaufkraftkennziffer: 90,5) geprägt, andererseits ist die Zentralität (102,0) überdurchschnittlich, so dass sich die Innenstadt gegen die Konkurrenz aus den peripheren Shopping-Centern behaupten kann. Die Gesamtfläche des Rostocker Einzelhandels im Citykernbereich beträgt ca. 70.000 m<sup>2</sup> und soll in den nächsten Jahren auf etwa 100.000 m<sup>2</sup> wachsen.

## EINZELHANDELSUMSATZ NACH DER KRISE WIEDER IM AUFWIND

Die Einzelhandelsumsatzerwartungen laut IBH waren für 2010 von einer negativen Tendenz geprägt. Im Zuge des wirtschaftlichen Aufschwungs und der gestiegenen Konsumbereitschaft werden sich die Umsätze 2011 im Rostocker Einzelhandel wieder erholen. Für 2011 wird mit einem Umsatzwachstum gegenüber dem Vorjahr um ca. 2,4% gerechnet.

## 1A-LAGEN

In Rostock konzentriert sich die innerstädtische Hauptgeschäftslage auf die Kröpeliner Straße und die Breite Straße. Mit dem Kaufhaus Galeria Kaufhof, dem Einkaufszentrum Rostocker Hof, Peek & Cloppenburg, C&A und dem in die St.-Jakobi-Passage eingezogenen Textilanbieter H&M verfügt die Kröpeliner Straße über zahlreiche Kundenmagneten. Eine weitere Attraktivitätssteigerung hat die Fußgängerzone durch das 2007 eröffnete Einkaufszentrum „Kröpeliner Tor Center“ mit ca. 19.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche erfahren.

Als ein wichtiges Projekt zur Ergänzung des Einzelhandelsstandortes in der Innenstadt ist der Bau eines Geschäfts- und Wohnprojektes am Glatten Aal vorgesehen. Hier sollen zwei Gebäudekomplexe mit einem dreigeschossigen Geschäftszentrum auf rd. 10.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (mehr als 50 Ladeneinheiten und Gastronomieeinrichtungen), einem Vier-Sterne-Hotel, einem Casino sowie Wohnungen entstehen. Eine Tiefgarage mit ca. 550 Parkplätzen soll die Gebäude unterirdisch verbinden. Für diese angedachte Projektentwicklung wird allerdings ein Projektentwickler und/oder Investor noch gesucht. Vor 2014 ist mit einer Realisierung nicht zu rechnen.

## PERSPEKTIVEN

In den beliebten und hochfrequentierten Einkaufslagen wird das Angebot durch die Flächennachfrage rasch absorbiert. Da das Flächenangebot räumlich begrenzt ist und nationale wie internationale expandierende Einzelhändler keine Kompromisse beim Standort in Kauf nehmen, verfestigt sich das Mietniveau in 1A-Lagen weiter. Die erzielte Spitzenmiete in Rostocker 1A-Lagen beträgt EUR 65,-/m<sup>2</sup>. Mittelfristig ist besonders in top Lagen ein Anziehen der Mieten zu erwarten. Der anhaltende und steigende Konkurrenzdruck im Einzelhandel verstärkt diesen Trend zunehmend.

Ganz anders verhält es sich bei Nebenlagen. Hier bleiben die Mieten weiterhin unter Druck. Für regionale Einzelhändler, Neugründungen oder innovative und neue Konzepte können diese Flächen durchaus interessant sein. Eine punktuelle Aufwertung ist dann denkbar.