

Robert Erdmann

Aktuelle Beobachtungen zum ländlichen Immobilienmarkt in Mecklenburg-Vorpommern

Die zu Beginn der Coronapandemie entstandenen Irritationen auf dem Immobilienmarkt waren erheblich. Relativ schnell setzte sich unter den vielfältigen Szenarien eine Einschätzung von Experten durch, dass die neue „Flucht“ aus den Ballungszentren bevorstünde, von der die ländlichen Regionen, wie Mecklenburg-Vorpommern, profitieren müssten. Könnte möglicherweise die neue Begeisterung für den ländlichen Raum zwischen Lübeck und Stettin helfen, die fünfte Bevölkerungsprognose für das Land Mecklenburg-Vorpommern zu relativieren? Diese geht bereits für das Jahr 2030 von einem Bevölkerungsverlust aus, der sich bis 2040 noch verstärken soll.¹

Die Entwicklung der letzten Jahre gibt zunächst noch den Demografen Recht. Selbst in den großen Städten des Landes, Schwerin und Rostock, stagniert die Bevölkerungsentwicklung oder steigt nur gemächlich an. Die erfassten Zahlen für die ersten drei Monate im Jahr 2021 bestätigen diesen Trend mit einem Verlust von 1.534 Menschen in den Landkreisen und kreisfreien Städten.² Allein anhand der Bevölkerungsstatistik lässt sich der Trend „zurück aufs Land“ also noch nicht positiv, im Sinne einer wachsenden Bevölkerung, erkennen.

„Raus aufs Land“

Der Immobilienmarkt in Mecklenburg-Vorpommern zeigt allerdings eine andere Dynamik, als die rein auf die Bevölkerungsentwicklung ausgerichtete demografische Betrachtung. „Nach Corona zieht es Hausbauer aufs Land“ titelte eine in der Region verbreitete Tageszeitung.³ Der in dem Artikel zitierte Immobilienverband Nord (IVD) erklärte: „Die Nachfrage nach Bauland in den ländlichen Regionen steigt“⁴ und damit steigen auch die Preise. Andere Marktbeobachter, wie die LBS, bestätigen ebenfalls die Preissteigerung in den „Speckgürteln“ in ihrer Studie „Markt für Wohnimmobilien 2021“. Nun wissen wir, dass der ländliche Raum keine einheitliche Gebietstypologie bildet. So können wir auch in Mecklenburg-Vorpommern weiterhin von disparaten Wohnungsmärkten ausgehen.

Nach wie vor ist die Situation der Kleinstädte und Dörfer im Nahbereich größerer Städte (der „Speckgürtel“) oder in Tourismusregionen an der Küste, auf den Inseln oder der Müritzregion nicht vergleichbar mit den peripheren ländli-

chen Räumen. Ist der Nachfragedruck nach Immobilien bereits vor Corona in diesen Regionen stetig gewachsen, hat er sich in den letzten zwei Jahren deutlich verstärkt, wie wir es bei eigenen Erschließungsvorhaben beobachten können. Diese Entwicklung korrespondiert mit der Aussage des ifo Zentrums für Makroökonomik, das feststellt: Etwa 12 % von Großstadtbewohnern seien bereit, in den Speckgürtel und in ländliche Regionen zu ziehen.



Abb. 1: Die Vermarktungsphase von Grundstücken hat sich auch im ländlichen Raum deutlich verkürzt.

Käufer- und Bauherrenschaft

Die überwiegende Nachfrage nach Wohnungen, Häusern und Grundstücken stammt aus der Region selbst. Eine gewachsene Beschäftigungsquote, niedrige Zinsen und die Perspektive, das Ersparte gut angelegt zu haben, stimulieren den Bau- oder Kaufwunsch dieser „vor Ort“ ansässigen Gruppe. Eine weitere seit Jahren kontinuierlich stabile starke Gruppe sind ältere Menschen, die ihre zweite oder dritte Wohnphase in Mecklenburg-Vorpommern verbringen wollen. All jenes,

1 Pressemitteilung des Ministeriums für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung Mecklenburg-Vorpommern vom 20.08.2019

2 Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern, September 2021

3 Schweriner Volkszeitung vom 28./29.08.2021

4 IVD Nord vom 24.11.2021: Bundesweit hohe Nachfrage nach Wohneigentum – hohe Nachfrage nach Eigentumswohnungen in Mecklenburg-Vorpommern



Abb. 2. und Abb. 3: Die Chancen für die Nutzung desolater historischer Immobilien im ländlichen Raum steigen.

was das Tourismusland Mecklenburg-Vorpommern attraktiv macht, ist auch für diese Gruppe wesentlich für ihre Kaufentscheidung. Hinzu kommt, dass die Preise für Käufer aus anderen Regionen Deutschlands immer noch verhältnismäßig günstig bis sehr günstig sind, was wiederum dazu führt, dass einige Kommunen über Einheimischenmodelle nachdenken, weil sie, bei der Baulandentwicklung, selbstverständlich zunächst den Bedarf aus der eigenen Region befriedigen wollen. Nicht selten beteiligen sich Kommunen durch Baulandbereitstellung oder Kostenbeteiligung daran, die Preise stabil zu halten, und fürchten daher den „Ausverkauf“ an gut „betuchte“ Senioren zugunsten regionaler Marktteilnehmer. Erlaubt sei im Zusammenhang mit dieser Gruppe der Hinweis auf den in vielerlei Hinsicht problematischen am Immobilienmarkt angebotenen und sich großer Beliebtheit erfreuenden „Seniorenbungalow“.

Darüber hinaus gibt es seit einigen Jahren die zunehmend relevante Gruppe der „Rückkehrer“. Diese zur Ausbildung oder aus Karrieregründen abgewanderten Menschen kehren zurück, finden hier adäquate Arbeitsplätze oder pendeln weiterhin in die nahegelegene Metropolregion. Günstige Preise und die attraktive Landschaft, aber darüber hinaus familiäre Bezüge, sind hier wichtige Motive für die Kaufentscheidung.

Umstritten und geliebt: das freistehende Eigenheim

Im Fokus des Nachfragetrends steht in den ländlichen Bereichen unangefochten das freistehende Eigenheim. Selbstverständlich entspricht dieser Gebäudetypus in ländlichen Regionen auch der städtebaulichen Struktur und Maß-

stäblichkeit. Ein Beispiel aus der Praxis: In der Kleinstadt Schwaan (rund 5.000 Einwohner), ca. 20 Kilometer südlich von Rostock gelegen, wurde jüngst ein Neubaugebiet mit 25 Eigenheimparzellen innerhalb von sechs Monaten vermarktet, für das sich über 300 Interessierte gelistet hatten – für ländliche Kleinstädte eine deutliche Dynamisierung der Nachfrage. Weitere Baugebiete, in denen die Vermarktungsphasen auf mehrere Jahre eingeschätzt wurden, um insbesondere den Eigenbedarf aus der jeweiligen Kommune zu befriedigen, werden ebenfalls in deutlich kürzeren Zeiträumen vermarktet. Einige Kommunen entwickeln mittlerweile auch mehr Mut zur Diversifizierung und setzen nicht mehr nur noch auf das freistehende Eigenheim.

Während derartige Entwicklungen in den Kleinstädten mit einer guten gemeindlichen Infrastruktur und Anbindung an die jeweilige Großstadt wie Schwaan, Sanitz oder Bad Doberan im Umfeld von Rostock im Wesentlichen als einvernehmlich betrachtet werden, nehmen die kontroversen Diskussionen im direkten Stadt-Umland-Raum zu. Die überwiegend dörflichen Gemeinden argumentieren ihren Baulandbedarf mit fehlenden Wohnbauflächen für den individuellen Wohnungsbau in den Großstädten selbst und werben mit den „Entspannungseffekten“, die sie erzeugen. In der Tat hat sich die Situation, mal unabhängig vom Problem Flächenverbrauch und von Fragen zum Individualverkehr, insoweit verändert, dass die historischen Innenstädte als Wohnstandorte von peripheren (Eigenheim-)Angeboten nicht mehr „bedroht“ werden, da sich hier ein eigener gut funktionierender Markt etabliert hat. Jemand, der sich für ein historisches Gebäude in der Altstadt interessiert, lässt sich eher weniger von einer Parzelle in einem Eigenheimgebiet begeistern.



Ortszentren profitieren von der gestiegenen Nachfrage

Die Nachfrage nach Bestandsgebäuden und Baulücken in den historischen Ortslagen hat sich also verstärkt. Auch hier ein Beispiel aus der Praxis: Wurde z. B. vor einigen Jahren noch über Werbeaktionen zur Vermarktung von desolaten, städtischen Gebäuden im vorpommerschen Barth nachgedacht, haben sich auch hier die Nachfrage und die Investitionsbereitschaft deutlich erhöht. Das bietet auch Chancen für Gebäude, die bisher aus unterschiedlichen Gründen nicht in Nutzung genommen werden konnten. Am Beispiel Barth, in direkter Nachbarschaft zur Halbinsel Darß/Zingst, zeigt sich die jüngste Entwicklung in der unmittelbaren Nähe von Tourismushotspots.

Die Stadt Barth (rund 8.600 Einwohner), in der „zweiten Reihe“ nicht direkt an der Ostsee gelegen, hat sich kontinuierlich in der Stadterneuerung engagiert und die touristische Entwicklung im Hafen vorangetrieben. Nun entstehen weitere 240 Apartments direkt im Hafen, die diese Entwicklung weiter forcieren und die touristische Prägung verstärken werden. Hier treffen nun die Bedarfe der ansässigen Bevölkerung nach günstigem Wohnbauland und das Interesse nach einem lohnenden Investment in Ferienimmobilien aufeinander – in Barth sicher noch in überschaubaren Dimensionen, aber der Nachfragedruck aus Richtung Küste nimmt zu.

Regulierungsbedarf wegen hoher Nachfrage nach Ferienwohnungen und -häusern

Dass diese zunächst positive Entwicklung in vielen Orten jedoch an einen Punkt gelangt ist, der problematisch werden könnte, lässt sich am Beispiel Rerik skizzieren. Das Ostseebad (rund 2.150 Einwohner) hat in den letzten Jahren eine

solide und stetige Entwicklung zu einem attraktiven Tourismusort genommen. Auch unter Einsatz von Städtebaufördermitteln ist sowohl in die Erneuerung historischer Bausubstanz investiert worden als auch in die Gestaltung neuer öffentlicher Räume mit touristischer Infrastruktur, wie am Haffplatz. Noch vor zehn Jahren konnte ein Ferienhausgebiet (rund 40 Parzellen) auf einer Brache am Ortsrand nur zögerlich und mit viel Mühe vermarktet werden. Mittlerweile ist die Situation „gekippt“, die Nachfrage und der damit verbundene Preisauftrieb ist so gestiegen, dass die Gemeinde baurechtlich gegen die Umwandlung von Wohnungen zu Ferienwohnungen vorgeht. Da keine weiteren Bauplätze für die Errichtung von Ferienwohnungen vorhanden sind, wächst der Druck auf die Umwandlung von Wohnungen im Ortskern, der zu Gentrifizierung führt.

Das Land hat zur Unterstützung von Kommunen, die sich in dieser Lage befinden, ganz aktuell in diesem Jahr ein Zweckentfremdungsgesetz erlassen. Das Gesetz eröffnet den Kommunen die Möglichkeit, durch eine kommunale Satzung die Umnutzung von Wohnraum von einer Einzelfall-erlaubnis abhängig zu machen.⁵

Das Ferienhaussegment ist für das Tourismusland Mecklenburg-Vorpommern von wesentlicher Bedeutung. Rund 33 % aller Übernachtungen finden in einem Ferienhaus beziehungsweise einer Ferienwohnung statt. Private Ferienhausanbieter haben einen Anteil von 22 % an allen touristischen Übernachtungen. Dies entspricht insgesamt 78.500 Betten mit rund 8 Mio. Übernachtungen jährlich. Weitere Ferienhäuser, Wochenendhäuser und Zweitwohnsitze, die durch ihre Eigentümer selbst genutzt werden, kommen hinzu.⁶

⁵ Ministerium für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung Mecklenburg-Vorpommern

⁶ Deutscher Ferienhausverband



Abb. 4: Die Umwandlung von Wohnungen zu Ferienwohnungen in Rerik nimmt zu.

Ferienhäuser oder Ferienwohnungen in Mecklenburg-Vorpommern sind über die letzten Jahre zu einem gesuchten Investment geworden. Die veränderten Reisegewohnheiten, „öfter, dafür kürzer“, individuelle und kürzere Anreise zum Urlaubsort „vor der Haustür“ sind sicher ein Aspekt. Das andere Motiv liegt in der Niedrigzinspolitik der letzten Jahre begründet. Die Ferienimmobilie wird als attraktive Anlagealternative betrachtet – hier auch von „Klein-“ und Privatinvestoren. Es gibt nicht nur das „große“ Geld, sondern das viele „kleine“ Geld, das renditeträchtig angelegt werden will. Dazu kommt, dass ein Gebäude als „Refugium“ in attraktiver Lage an der Ostsee oder den zahlreichen Bodden- und Gewässern etwas „hermacht“ und praktischerweise auch für einige Wochen im Jahr selbst genutzt werden kann.

Dies kontrastiert zunehmend mit der Stimmung in der Bevölkerung. Der Landestourismusverband hat eine erste Studie zur Tourismusakzeptanz vorgestellt, in der es allerdings nicht nur um Ferienimmobilien geht. Trotz einer überwiegend positiven Einstellung zur Tourismuswirtschaft – Mecklenburg-Vorpommern ist das Bundesland mit der höchsten Tourismusintensität in Deutschland – wird in den traditionell stark nachgefragten Destinationen die Entwicklung auch kritisch beurteilt. Teilen der Bevölkerung ist es schlicht einfach zu voll. Das wird sicher nicht ohne Einfluss auf zukünftige Projekte sein. „Großvorhaben“, wie auf der Halbinsel Wustrow bei Rerik oder dem Bug bei Dranske auf Rügen, konnten seit Jahren nicht realisiert werden – und leichter wird es wohl auch in Zukunft nicht werden.

Da nicht davon auszugehen ist, dass die Nachfrage nach Ferienimmobilien nachlässt, wird sich der Druck in diesem Marktsegment erhöhen, und die Preise werden weiter steigen.

Der periphere ländliche Raum

Was ist aber nun mit dem „ganz“ ländlichen Raum, jenseits der Speckgürtel- und Tourismusregionen? Die „Pioniere“, die sich eines verfallenen Herrenhauses annehmen oder alternative Lebensmodelle in historischen Hofanlagen begründen wollen, gab es ja schon immer. Ohne diese Idealisten und Überzeugungstäter würden so einige wichtige „Farbtupfer“ in baulicher, kultureller und wirtschaftlicher Hinsicht in den Kleinstädten und Dörfern des Landes fehlen. Häufig genug initiieren diese Akteure Entwicklungsprozesse, die über ihr eigentliches Projekt hinaus positiv ausstrahlen – und das in einem Umfeld doch sehr unterschiedlicher soziokultureller Bevölkerungsgruppen. Allerdings reichen diese Projekte nicht aus, um den Bevölkerungsverlust im jeweiligen Ort zu kompensieren. Meines Erachtens ist es auch zu früh, für diese Ortskategorie eine generelle Belebung durch Anwachsen des Immobilienmarktes auszumachen, wohlgerne: Wir sprechen hier von Orten abseits größerer Städte oder Tourismusbereiche.

Ohne über weitere empirische Daten zu verfügen, wäre es aber kein völlig abwegiges Szenario, dass sich dieser Trend durch Wohnungsnot und Preisexplosionen in den großen Städten einerseits und die Möglichkeit von Homeoffice, Digitalisierung und Co-Working andererseits etablieren könnte. Voraussetzung sind der Breitbandausbau, zukunftsweisende Mobilitätsmodelle und entsprechende Infrastruktur.

Fazit

Trotz der gestiegenen Immobiliennachfrage stagniert derzeit die Bevölkerungsentwicklung in Mecklenburg-Vorpommern. Das Land hat nach wie vor einen disparaten Wohnungsmarkt. Obwohl die Nachfrage nach Wohnungen und Bauland in den großen Städten, „Speckgürteln“ und Tourismusregionen steigt, werden weiterhin leer stehende Wohnungen zurückgebaut, und es verfallen leer stehende Gebäude im peripheren ländlichen Raum.

Die Preisentwicklung nimmt eine dynamische Entwicklung, ist aber im Verhältnis zu anderen Städten und Regionen in Deutschland immer noch günstig. Das nähere Umfeld der großen Städte und Tourismusregionen (die zweite Reihe) profitiert von der gestiegenen Nachfrage. Das bietet die Chance, dass schwierige Gebäude und Brachen in Wert gesetzt werden können, führt aber auch zu weiterer Flächeninanspruchnahme.

Im Bereich der Ferienhausimmobilien ist die Nachfrage deutlich gestiegen und führt zu Prozessen, die von Bevölkerung und Politik zunehmend kritisch betrachtet werden. Gesetzliche Regulierungen sollen helfen, kritische Entwicklungen einzudämmen. Vorausgesetzt, der Ausbau in die gemeindliche Infrastruktur (Breitband, Mobilität, Co-Working, Bildung, Gesundheit) wird intensiviert, kann auch der periphere ländliche Raum in Mecklenburg-Vorpommern langfristig von der gestiegenen Nachfrage profitieren und so Investitionen in die Daseinsvorsorge ermöglichen.



Robert Erdmann

Geschäftsführer LGE Mecklenburg-Vorpommern GmbH, Schwerin