

Immobilien

08:00 Uhr / 16.04.2022

Exklusive Eigenheime in Stralsund: Hier können Sie sich eine Stadtvilla kaufen

Am Stralsunder Stadtrand entstehen ab Mai 2022 exklusive Stadtvillen mit den schönen Namen „Wallenstein“, „Schill“ oder „Gorch Fock“. In diesem Beitrag sehen Sie erste Eindrücke, erfahren, wann sie in den Verkauf gehen – und was sie kosten.



Stralsund. Wer auf der Suche nach einem Eigenheim in Stralsund ist, der sollte dieses Projekt im Blick haben. Unweit des Stralsunder Flugplatzes im Stadtteil Knieper wird in den kommenden Monaten ein ganz neuer Villenpark entstehen. Die „Wohnen in Vorpommern GmbH“ will an der Friedrich-Wolf-Straße bis hin zur Sporthalle Rosa-Luxemburg ein ganz neues Wohngebiet mit insgesamt 20 exklusiven Stadthäusern entwickeln – und an den neuen Hausherren bringen. „Steht man auf dem Baufeld, braucht man aktuell noch viel Phantasie“, sagt Geschäftsführer Helge Meyer. „Aber wir sind auch noch in einer sehr frühen Phase.“

Lesen Sie auch

- [Stralsund-Viermorgen: Neues Wohngebiet mit Baugrundstücken für Hausbau entsteht](#)
- [Anmeldung für Rügenbrückenlauf in Stralsund ab 22. April möglich](#)
- [Hansedom Stralsund an Ostern: Sauna geöffnet, Spaßbad dicht](#)
- [Photovoltaikanlage soll Stralsund ab 2025 autark mit grünem Strom versorgen](#)

ANZEIGE

Erste Animationen zeigen, wie das Wohngebiet mit den Einfamilienhäusern in 18 Monaten aussehen könnte. Gebaut werden die unterschiedlichen Stadthäuser in einer leichten Reihe. Die Grundstücke

werden mit Gärten, Terrassen und Garagen aufgelockert, an den Häusern gibt es zahlreiche Balkone.



Helge Meyer, von der „Wohnen in Vorpommern GmbH“, auf dem Baufeld. Hier sollen die neuen Eigenheime entstehen. „Noch braucht man dafür viel Phantasie“, sagt der Geschäftsführer. Quelle: Kay Steinke

In 18 Monaten sollen die ersten Häuser stehen

Erst in den Tagen nach Ostern soll der Verkauf gestartet werden. Wer Interesse hat, sollte laut Meyer jedoch schnell sein. Erste potentielle Käufer, zumeist Interessenten von vorigen Projekten der Wohnen in Vorpommern GmbH, hätten bereits ihr Interesse hinterlegt. Neben einheimischen Kunden drängen seit der Pandemie zudem immer mehr Menschen aus den Metropolregionen wie Berlin und Hamburg auf den Immobilienmarkt an der Ostseeküste.

Berliner Umland verzeichnet höchsten Preisanstieg bei Neubauhäusern

Um den Traum vom Eigenheim zu verwirklichen, bauen die Großstädter verstärkt im Umland. Dies bekommt besonders der Berliner Speckgürtel zu spüren. Laut der letzten Neubau-Preisanalyse von ImmoScout24 verzeichnete das Berliner Umland mit 19,9 Prozent mit Abstand den höchsten Preisanstieg im bundesweiten Vergleich der Ballungsräume. Während ein Neubauhaus mit 140 Quadratmetern im vierten Quartal 2020 im Berliner Umland im Durchschnitt noch bei einem Angebotspreis von 363 780 Euro lag, müssen Käufer zwölf Monate später mit fast 73000 Euro mehr rechnen. Dennoch liegt das Berliner Umland damit noch immer deutlich unter dem Bundesdurchschnitt von 587 192 Euro.

So teuer werden die Stralsunder Stadtvillen

Auch in Stralsund müssen sich Häuslebauer auf solche Summen einstellen. So werden am nördlichen Stadtrand der Hansestadt für die kleineren Stadtvillen etwa 495 000 Euro für rund 120 Quadratmeter Wohnfläche fällig, das teuerste Objekt mit mehr als 200 Quadratmeter

Wohnfläche gibt es für knapp 800 000 Euro. „Dieses geht dann über drei Geschosse“, sagt Helge Meyer. „Da ist alles mit drin. Sogar Maler, Tapezierer und gestaltete Außenanlagen.“ Um neben Familien auch das ältere Klientel anzusprechen, wird zudem auf eine barrierefreie Bauweise gesetzt. „Optional können die Villen auch mit einem Aufzug ausgestattet werden“, sagt Meyer.

Häuslebauer sollten für Stralsund mit mindestens 500 000 Euro kalkulieren



Garten, Terrassen und Balkone gehören zu jeder Stadtvilla. Quelle: Wohnen in Vorpommern GmbH/Werk3

Klar, die modernen Stadtvillen haben ihren Preis. Doch auch in anderen Neubaugebieten Stralsunds sieht es nicht anders aus. In Viermorgen, wo die Liegenschaftsentwicklungsgesellschaft (LEG) bis Ende 2023 die ersten 30 Häuser von insgesamt 115 Parzellen entwickelt haben möchte, zeichnen sich solche Preise ebenfalls ab. Laut Investoren heißt es, dass man für Haus und Grundstück in Stralsund mit insgesamt 500 000 Euro rechnen müsse. Das Geld sei da, habe man die Erfahrung gemacht. Entweder durch ein vorgezogenes Erbe oder weil ein Paar zum Beispiel im öffentlichen Dienst gut verdient. Dies bestätigt auch Helge Meyer, mit Blick auf die ersten Kaufinteressenten für den Villenpark.

Unterschiedliche Wohnkonzepte möglich



Die große Lösung: Über drei Geschosse geht zum Beispiel die Villa „Wallenstein“. Mit einer Wohnfläche von mehr als 200 Quadratmeter zählt sie zu den teureren Varianten. Quelle: Wohnen in Vorpommern GmbH/Werk3

Die Stadtvillen werden in unterschiedlichen Varianten angepriesen – und tragen klangvolle Namen wie „Gorch Fock“, „Störtebeker“, „Greif“ oder auch „Wallenstein.“ „Hauptsächlich sind es Einfamilienhäuser. Wir machen aber die unterschiedlichsten Wohnkonzepte möglich“, so Meyer. Es besteht unter anderem die Möglichkeit, eine Einliegerwohnung oder einen Bereich für eine stille Gewerbeeinheit mit zu integrieren. „Aber auch Wohnen für mehrere Generation ist ein Thema“, aus Erfahrungen von früheren Bauprojekten hätten sie dies mitberücksichtigt.

Städtische Lage: Viel Grün, dennoch gute Infrastruktur

„Ich persönlich finde die Stadtrand-Lage total gut“, sagt Meyer. „Man ist im Grünen – und hat trotzdem alles in der Nähe, was eine Stadt so bietet.“ Schulen, Kindergärten oder auch zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten wie der Markt sind in unmittelbarer Nähe, genau wie das Ärztehaus Knieper West. Rund zwei Kilometer sind es bis zum Strandbad, die Altstadt ist rund vier Kilometer weit weg. Da Knieper West mit rund 15000 Einwohnern der größte Stadtteil ist, ist von hier aus die Anbindung ob mit Auto oder mit ÖPNV entsprechend gut ausgebaut.

Bauboom befeuert Preisentwicklung



Die kleine Lösung: Villen mit zwei Geschossen sind 495 000 Euro zu haben. Quelle: Wohnen in Vorpommern GmbH/Werk3

Für den Verkaufsstart stehen die Preise fest. „Gebaut wird erst, wenn ein Haus verkauft wurde“, sagt Meyer. Wenn sich der Verkaufsprozess lange hinzieht, sind Preissteigerungen nicht ausgeschlossen. Denn die Entwicklung für Baukosten ist problematisch. „Für uns ist es eine riesige Herausforderung“, sagt Meyer. Teilweise hätte sie Vorverträge gemacht, sich also abgesichert. Dennoch: „Keiner weiß genau, wo die Reise hingeht.“

Erst Lieferengpässe, dann Ukraine Krise

Während 2020 und 2021 erst Lieferengpässe für Baustoffe wie Holz und Stahl die Preise in die Höhe trieben, wirkt sich nun die Ukraine-Krise auf den Immobilienmarkt aus. „Aufgrund des Krieges in der Ukraine werden sich diese Herausforderungen auf absehbare Zeit vermutlich nicht entspannen“, ordnet Kristian Kehlert, Teamleiter Marktanalyse bei ImmoScout24 ein. Aufgrund des anhaltenden Baubooms steige die Nachfrage nach Baustoffen zudem weiter an. Allein für Konstruktionsvollholz mussten Bauherren 2021 im Vergleich zum Vorjahr über 77 Prozent mehr zahlen. Ähnliche Entwicklungen waren bei Stahlprodukten zu beobachten: Betonstahl in Stäben kostete 53,2 Prozent mehr und Betonstahlmatten waren 52,8 Prozent teurer als 2020.

Über die „Wohnen in Vorpommern GmbH“

Die Wohnen in Vorpommern GmbH hat ihren Sitz in Preetz bei Stralsund. Geschäftsführer Helge Meyer leitet die Firma seit 2019, zuvor hat er von 2002 bis 2018 den Immobilienbereich der Sparkasse in MV geleitet. Mit seinem Team und etlichen regionalen Partnern hat Meyer in den vergangenen Jahre etliche Bauvorhaben in ganz MV realisiert. Zu den bekanntesten zählen das „Quartier Knieper Nord“ in Stralsund, die „Rügenblick Villen“ im Wohngebiet an der Hochschulallee oder auch das „Quartier am Strelasund“ in Andershof. Dieses Vorhaben in Stralsunds Süden steht kurz vor dem Abschluss, Anfang Mai sollendie ersten Wohnungen schlüsselfertig übergeben werden.

Die Immobilienvermarkter beschränken sich trotz des Namens nicht nur auf Vorpommern. Auch in Mecklenburg gibt es Projekte wie das „Kröpeliner Stadtquartier“. In den Startlöchern steht zudem ein Großprojekt bei Wismar. So sollen im Wohngebiet „Groß Stieten“ gleich 64 Eigenheime entstehen.

Mehr Infos unter www.wohneninvorpommern.de oder telefonisch unter 038323 260911

Von Kay Steinke

ANZEIGE

ANZEIGE



VisitBritain

Großbritannien für Foodies - eine kulinarische Reise um die Welt

Pink Lady

Nachhaltiger Konsum: Wissen wir, was im Obstgarten wirklich passiert?

Da den meisten Verbrauchern verantwortungsbewusster Konsum sehr wichtig ist, bietet Pink Lady® euch die Chance, eine Baumpatenschaft zu ...



Jetzt schon anmelden und 10-tägige Ostsee-Kreuzfahrt von TUI Cruises gewinnen!

Der reisereporter nimmt dich mit auf seine Reisen. Er erzählt dir packende Stories aus der ganzen Welt und bietet dir die wichtigsten...

Kiel, deine Urlaubsstadt am Meer

Kiel macht glücklich. Die Stadt an der Förde kann Meer und Strand, Stadt und Land. Höchste Zeit, sie zu entdecken - mit dem Rad oder zu Fuß, ab...