

KURZSTUDIE

# NACHFRAGE- UND PREISENTWICKLUNG VON WOHNEIGENTUM IN DER LANDESHAUPTSTADT SCHWERIN 2021



BILDQUELLE: FOTALIA (2018); GEORG CONSULTING (2021).

WOHNUNGSMARKTANALYSEN GEORG CONSULTING, DEZEMBER 2021

**VERFASSER**

Georg Consulting  
Immobilienwirtschaft | Regionalökonomie  
Lerchenstraße 28a  
22767 Hamburg  
T 040 300 68 37 0  
F 040 35 67 48 48  
[www.georg-ic.de](http://www.georg-ic.de)

VERFASSER:  
Daniel Hofmann  
Achim Georg

## INHALTSVERZEICHNIS

1	STANDORTQUALITÄTEN.....	4
2	ARBEITSMARKT.....	6
3	WOHNUNGSNACHFRAGE.....	7
3.1	BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG .....	7
3.2	BEVÖLKERUNGSPROGNOSE.....	8
4	IMMOBILIENMARKT.....	9
4.1	VERKAUFSFÄLLE VON IMMOBILIEN.....	9
4.2	PREISENTWICKLUNG VON WOHNIMMOBILIEN .....	10
4.2.1	Preisentwicklung von Ein- und Zweifamilienhäusern .....	10
4.2.2	Preisstruktur von Ein- und Zweifamilienhäusern 2019/2020 .....	11
4.2.3	Preisentwicklung von Doppelhaushäften und Reihenendhäusern .....	12
4.2.4	Preisstruktur von Doppelhaushäften und Reihenendhäusern 2019/2020 .....	13
5.1.1	Preisentwicklung von Reihenmittelhäusern .....	14
5.1.2	Preisstruktur von Reihenmittelhäusern 2019/2020 .....	15
5.1.3	Preisentwicklung von neuen Eigentumswohnungen im Erstverkauf.....	16
5.1.4	Preisentwicklung umgewandelten Eigentumswohnungen im Erstverkauf.....	17
5.1.5	Preisstruktur von Eigentumswohnungen nach Ausstattung und Größenklassen in2020 .....	19
6	SWOT INVESTIONSCHANCEN .....	20
	QUELLENVERZEICHNIS.....	21

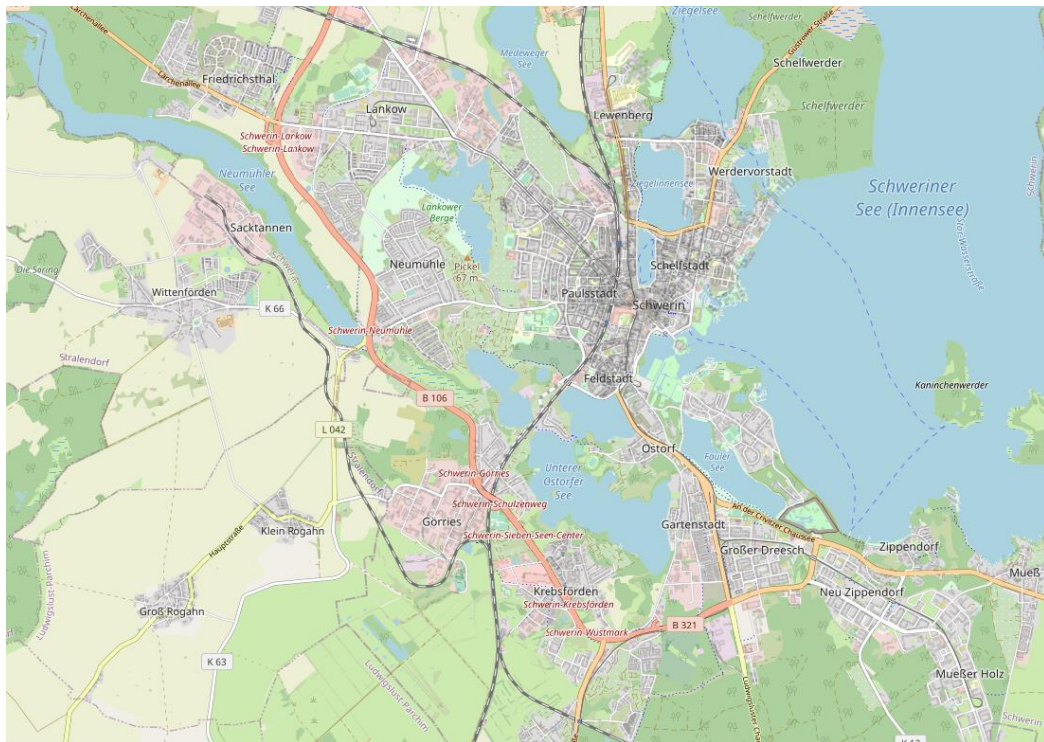
## 1 STANDORTQUALITÄTEN

Die Stadt Schwerin ist die Landeshauptstadt des Bundeslandes Mecklenburg-Vorpommern. Mit ihren rund 95.600 Einwohnern ist sie nach Rostock die zweitgrößte Stadt des Bundeslandes und zugleich die kleinste Landeshauptstadt in Deutschland. Schwerin ist über Zubringerautobahnen mit der Autobahn A 24 (Hamburg-Berlin) sowie mit der Ostseeautobahn A 20 (Lübeck-Stettin) verbunden. Die Landeshauptstadt ist in das Bahnnetz integriert; die Verbindungen entsprechen der vergleichsweise geringen Bevölkerungsdichte des Bundeslandes.

Als ehemalige Residenz- und spätere Bezirkshauptstadt der DDR war die Stadt seit je her von Verwaltung geprägt. Schwerin ist heute als Landeshauptstadt Sitz zahlreicher Behörden. Neben der Vielzahl von Verwaltungen prägen Bildungseinrichtungen und Kulturinstitute mit teilweise überregionaler Bedeutung das wirtschaftliche Umfeld. Heute bestimmen der Dienstleistungssektor, mittelständische Betriebe des Handwerks, aber auch große Betriebe der Nahrungsmittelindustrie, der Kabelproduktion, des Flugzeugteile die lokale Wirtschaft.

Schwerin weist vergleichsweise hohe Qualitäten als Wohnstandort auf. Im Stadtgebiet finden sich elf Seen und große Waldflächen. Die historische Altstadt mit ihrem als Landtag genutzten Residenzschloss ist als Touristenmagnet bekannt.

ABBILDUNG 1: LANDESHAUPTSTADT SCHWERIN



© OPENSTREETMAP-MITWIRKENDE

Nach 1990 haben sich die traditionell guten Wohnlagen rund um die Altstadt und insbesondere an den Seen gut entwickelt. Zahlreiche neue Eigenheimgebiete und Eigentumswohnungen entstanden, während die von Plattenbauten geprägten Großwohnsiedlungen auch heute noch Leerstand aufweisen, der weitere Rückbaumaßnahmen erforderlich macht.

Derzeit werden neue Eigenheimgebiete wie z. B. „Neues Wohnen am Lankower See“ und Wickendorf West entwickelt. Für den mehrgeschossigen Wohnungsbau entstehen Wohnanlagen wie z.B. die an der Ziegelseepromenade und das „Wohnen in den Waisengärten“. Der Baustart für ein Wohngebiet in Krebsförden (50 bis 60 Wohneinheiten) erfolgte vor kurzem<sup>1</sup>.

Die Landeshauptstadt steht im Wettbewerb mit ihren Umlandgemeinden, die beliebter Wohnorte für Familien, Paare und Senioren sind. Dort werden nicht nur neue Eigenheimgebiete entwickelt, sondern auch altersgerechtes Wohnen.

---

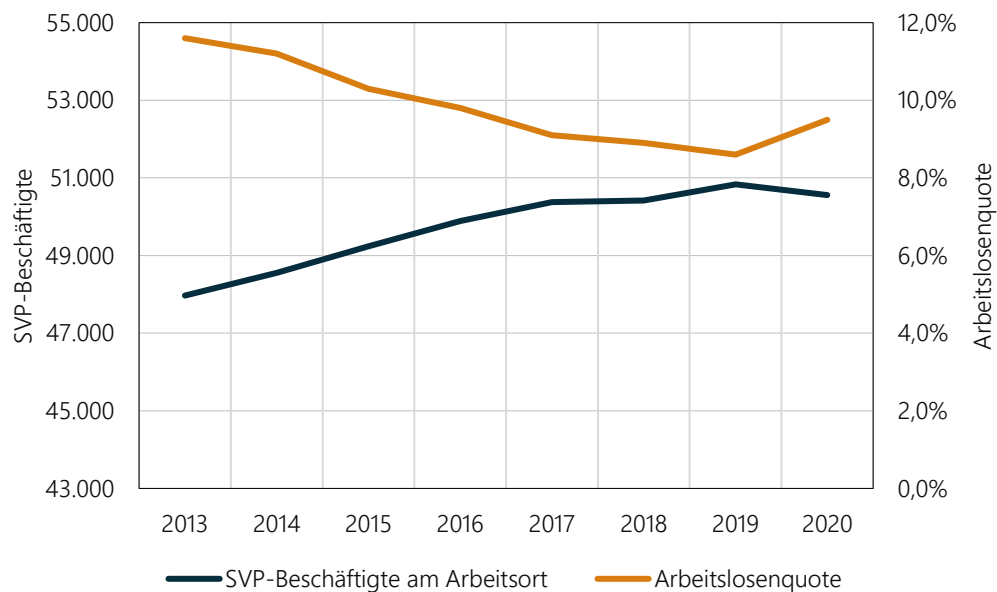
<sup>1</sup> Grundstücksmarktbericht 2021, Landeshauptstadt Schwerin

## 2 ARBEITSMARKT

Die positive wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland im vergangenen Jahrzehnt spiegelt sich auch in der Beschäftigungssituation in der Landeshauptstadt Schwerin wider. Von 2013 bis 2020 stieg die Zahl der Beschäftigten am Arbeitsort um 4,1 Prozent von rund 48.556 auf 50.554 an. Im bundesweiten Vergleich ist der relative Beschäftigtenzuwachs in Schwerin jedoch deutlich verhaltener. Er zeugt jedoch von der Stabilisierung der lokalen Wirtschaft nach Jahrzehnten hoher Arbeitslosigkeit, die auf den Strukturwandel nach die deutschen Wiedervereinigung zurückzuführen ist.

Im gleichen Zeitraum ging die Arbeitslosenquote von 11,2 Prozent um 1,7 Prozentpunkte auf 9,5 Prozent im Jahr 2020 zurück. Im Vergleich zum Durchschnitt der neuen Bundesländer von 7,2 Prozent ist die Arbeitslosenquote in Schwerin überdurchschnittlich hoch. In Folge der Corona-Pandemie gingen die Beschäftigtenzahlen von 2019 auf 2020 um rund 300 Personen zurück, während die Arbeitslosenquote um 0,9 Prozentpunkte anstieg (vgl. Abbildung 2).

ABBILDUNG 2: ENTWICKLUNG DER SOZIALVERSICHERUNGSPFLICHTIG BESCHÄFTIGTEN UND DER ARBEITSLIQUOTE, STAND 30.06



© Georg Consulting 2021

QUELLEN: BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2021); GEORG CONSULTING (2021).

## 3 WOHNUNGSNACHFRAGE

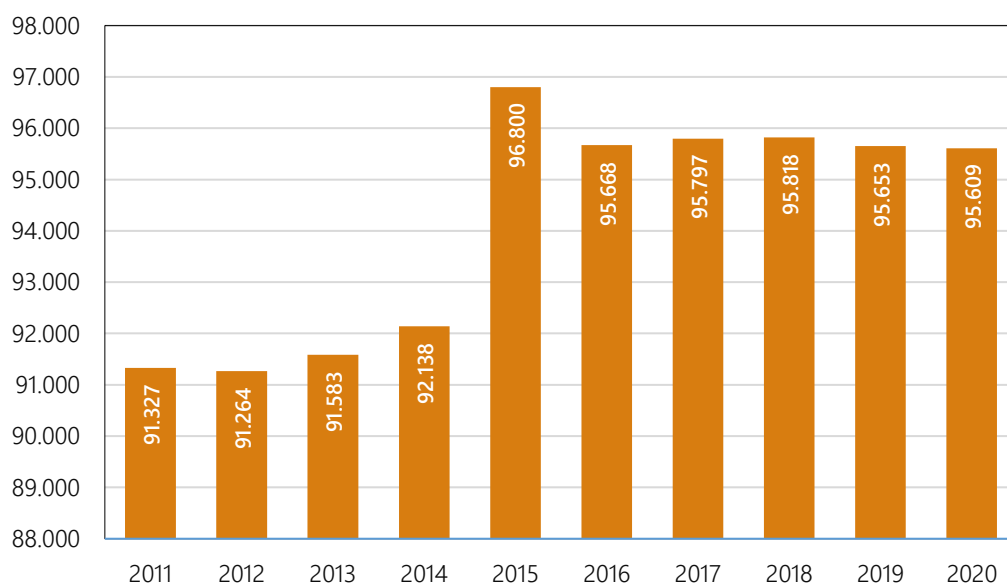
### 3.1 BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG

Ein wesentlicher Parameter für die Wohnungsnachfrage ist die Entwicklung der Bevölkerung. Die Landeshauptstadt Schwerin hatte in Folge der Wiedervereinigung Deutschlands, wie fast alle Regionen in den neuen Bundesländern, massive Einwohnerverluste, zunächst durch Abwanderungen und später auch durch Geburtendefizite zu verzeichnen. Ende der 1980er Jahre lag die Einwohnerzahl noch bei rund 130.000, seither war sie lange Zeit rückläufig. Im Jahr 2001 verlor Schwerin den Status als Großstadt, als die Einwohnerzahl unter die Marke von 100.000 sank. Bis zum Jahr 2012 verringerte sich die Einwohnerzahl weiter auf rund 91.300 Personen.

Ab 2013 stieg die Einwohnerzahl wieder leicht an. Ursächlich waren Wanderungsgewinne aus dem übrigen Gebieten in Mecklenburg-Vorpommern und dem Ausland. Im Jahr 2015 erreichten die Wanderungsgewinne ihren Höhepunkt, als viele Schutzsuchende und Asylbewerber in Schwerin untergebracht wurden. Die Einwohnerzahl Schwerins stieg allein von 2014 auf 2015 um rund fünf Prozent auf 96.800. Die Zuwanderung von Schutz- und Asylsuchenden konnte bewältigt werden, weil in den Schweriner Großwohnsiedlungen aus DDR-Zeiten „Mueßer Holz“, „Neu Zippendorf“, „Dreesch“ und „Lankow“ Wohnraum verfügbar war. Damit ging eine Verringerung des Leerstandes einher, aber auch die Konzentration hilfsbedürftiger Haushalte.

Im Jahr 2016 ging die Einwohnerzahl mit dem Fortzug eines Teils der Schutzsuchenden wieder leicht zurück und stabilisierte sich seitdem bei rund 95.600 (vgl. Abbildung 3).

ABBILDUNG 3: EINWOHNERENTWICKLUNG 2011 - 2020



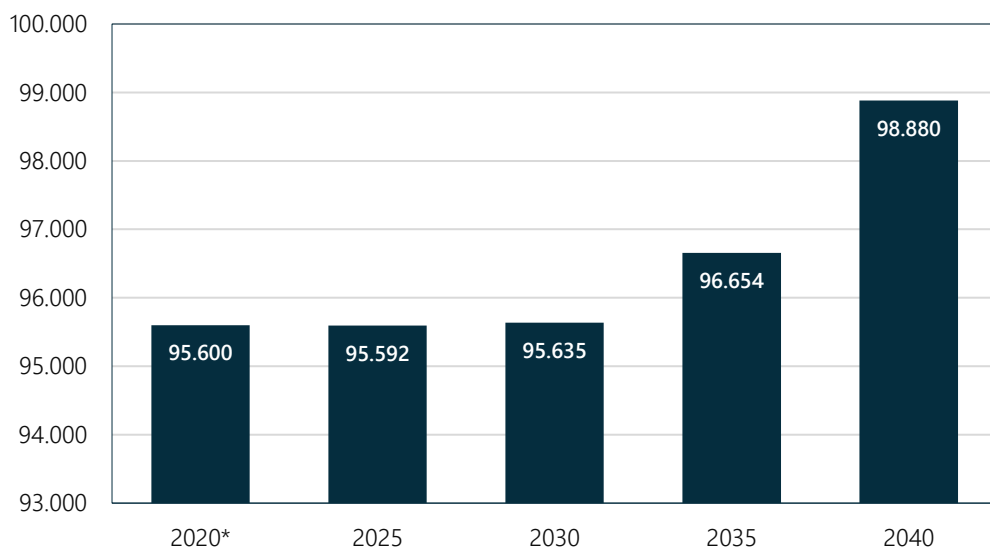
© Georg Consulting

QUELLEN: STATISTISCHE ÄMTER DES BUNDES UND DER LÄNDER, DEUTSCHLAND (2021); GEORG CONSULTING (2021).

### 3.2 BEVÖLKERUNGSPROGNOSE

Laut der aktuellen Bevölkerungsprognose<sup>2</sup> des Landes Mecklenburg-Vorpommern wird die Einwohnerzahl Schwerins in diesem Jahrzehnt konstant bei rund 95.600 bleiben. Nach 2030 wird ein Anstieg der Einwohnerzahlen um 3,4 Prozent auf rund 99.000 erwartet, weil von einer zunehmenden Zuwanderung aus den ländlichen Regionen Mecklenburg-Vorpommerns in die Zentren ausgegangen wird (vgl. Abbildung 4).

ABBILDUNG 4: BEVÖLKERUNGSVORAUSSCHÄTZUNG BIS 2040



© Georg Consulting

QUELLEN: MINISTERIUM FÜR ENERGIE, INFRASTRUKTUR UND DIGITALISIERUNG MECKLENBURG-VORPOMMERN (2021); GEORG CONSULTING (2021).

Treten die Annahmen der Prognose ein, besteht langfristig eine stabile Wohnungsnachfrage auch im Bereich des Wohneigentums. Nachgefragt werden vor allem neue Einfamilienhäuser, aber auch Eigentumswohnungen in zentralen Lagen. Das steigende Preisniveau im Stadtgebiet veranlasst zunehmend Familien, an preisgünstigere Eigenheimstandorte in Umlandgemeinden auszuweichen. Darüber hinaus wirkt sich der demografische Wandel auf die Nachfrage für Wohneigentum aus. Finanziell gut gestellte Best Ager der Generation 50+ und Senioren fragen barrierefreie Wohnungen und auch Bungalows an gut versorgten Standorten nach.

<sup>2</sup> 5. Bevölkerungsprognose des Landes Mecklenburg-Vorpommern bis 2040, 2019



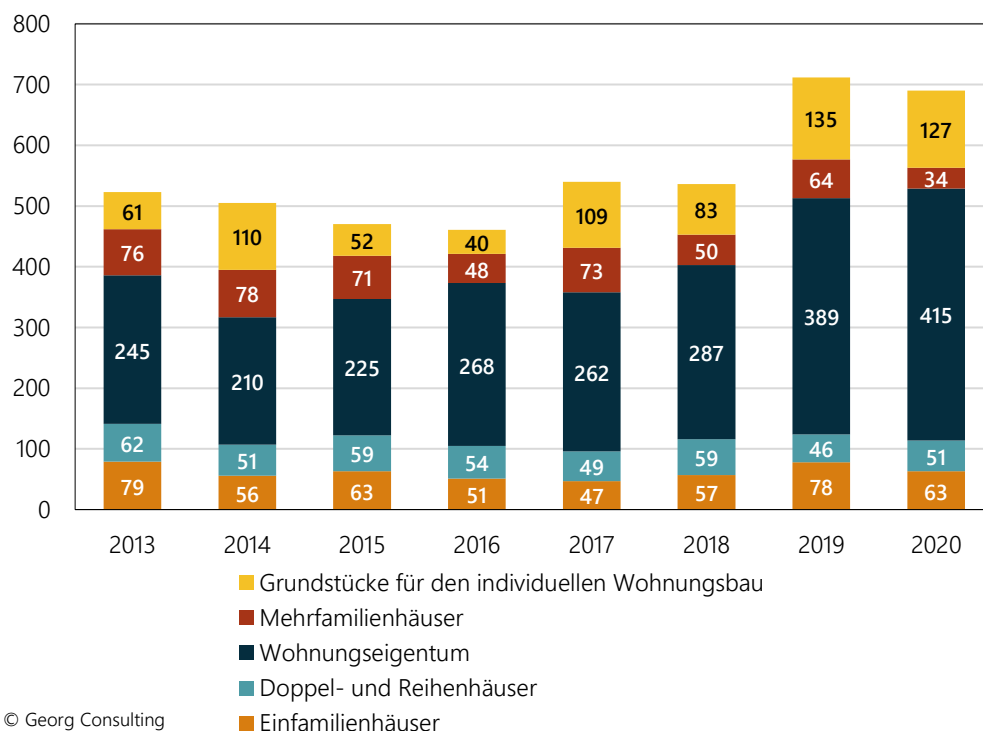
## 4 IMMOBILIENMARKT

### 4.1 VERKAUFSFÄLLE VON IMMOBILIEN

Der Wohnimmobilienmarkt in Schwerin wird vom Segment der Eigentumswohnungen bestimmt. Im Mittel der Jahre 2013 bis 2020 wurden durchschnittlich 288 Wohnungen pro Jahr veräußert. 2019 ist erstmals ein signifikanter Anstieg auf 389 Einheiten zu beobachten. 2020 stiegen die Verkaufszahl auf 415 Transaktionen.

Bei den Transaktionen für Einfamilienhäuser zeigten sich hingegen kaum Veränderungen. Seit 2013 wurden durchschnittlich 62 freistehende Einfamilienhäuser veräußert, im Jahr 2020 lag der Wert bei 63 Verkaufsfällen. Bei Doppelhaushälften und Reihenhäusern lagen die durchschnittlichen Verkaufszahlen bei 54 Einheiten pro Jahr, 2020 wurden 51 Objekte veräußert (vgl. Abbildung 5).

ABBILDUNG 5: IMMOBILIEN-TRANSAKTIONEN 2011 – 2020, KAUFFÄLLE



QUELLE: GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHTE 2013 - 2021 SCHWERIN; GEORG CONSULTING (2021).

Ein deutlicher Anstieg ist jedoch bei den Veräußerungen von baureifen Grundstücken für den individuellen Wohnungsbau zu beobachten. Im langjährigen Durchschnitt seit 2013 lagen die Transaktionszahlen bei 90 pro Jahr. 2019 stiegen die Verkaufszahlen auf 135 und 2020 betrugen sie 127.

Die Transaktionszahlen für Mehrfamilienhäuser sind in Schwerin seit Jahren vergleichsweise hoch. Im Durchschnitt lagen sie bei 62 Veräußerungen pro Jahr und damit auf dem gleichen Niveau wie das der freistehenden Einfamilienhäuser. 2020 wurde allerdings mit 32 Veräußerungen der niedrigste Wert seit 2013 erreicht.

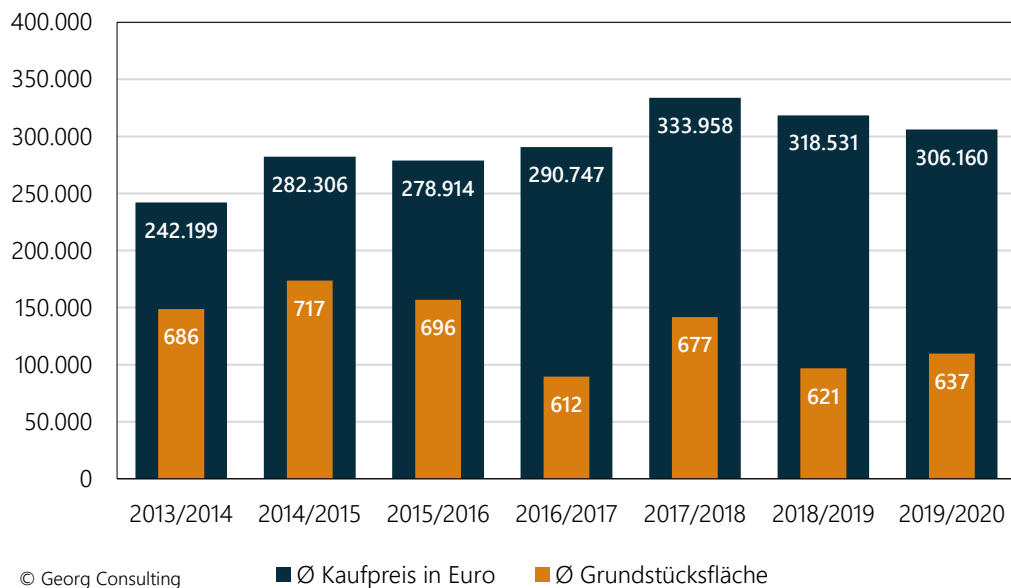
## 4.2 PREISENTWICKLUNG VON WOHNIMMOBILIEN

In den vergangenen Jahren sind die Kaufpreise für Wohnimmobilien in fast allen Regionen Deutschlands erheblich angestiegen. Die starke Preisdynamik beruht auf einer anhaltend hohen Nachfrage für Wohneigentum, ausgelöst durch historisch niedrige Finanzierungskosten bei gleichzeitiger Angebotsverknappung und steigenden Baukosten.

### 4.2.1 PREISENTWICKLUNG VON EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSERN

In Schwerin stiegen die durchschnittlichen Verkaufspreise für gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser, die nach 1991 bis drei Jahre vor dem Auswertungszeitpunkt errichtet wurden seit der Auswertungsperiode 2013/2014 um 21 Prozent auf 306.160 Euro. Die Grundstücksgrößen lagen im langjährigen Mittel bei 644 m<sup>2</sup> (vgl. Abbildung 6).

ABBILDUNG 6: PREISENTWICKLUNG VON EIN-UND ZWEIFAMILIENHÄUSERN; BAUJAHR NACH 1991 BIS DREI JAHRE VOR AUSWERTUNGSZEITRAUM

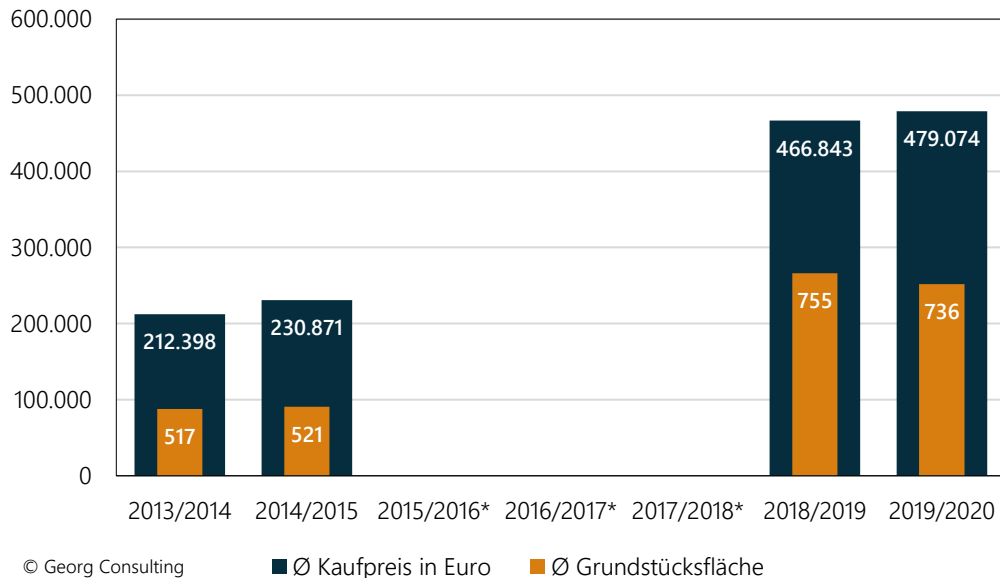


QUELLE: GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHTE 2013 - 2021 SCHWERIN; GEORG CONSULTING (2021).

Neue Ein- und Zweifamilienhäuser (nicht älter als drei Jahre) werden in der Regel von Selbstnutzern errichtet und selten kurz nach dem Bau veräußert. Daher ist die Zahl der Verkaufsfälle eher gering. In der Auswertungsperiode 2019/2020 wurden nur fünf Transaktionen registriert, in anderen Perioden lagen keine oder weniger als drei Fälle vor. Die durchschnittlichen Kaufpreise lagen in der Periode 2013/2014 noch bei rund 212.400 Euro. Bis zum Auswertungszeitraum 2019/2020 stiegen sie um 126 Prozent auf rund 479.100 Euro (vgl. Abbildung 7).

Zum starken Anstieg der Kaufpreise neuerer Ein- und Zweifamilienhäuser trugen auch größere Grundstücksflächen bei, die in der Periode 2019/2020 mit 736 m<sup>2</sup> im Mittel 42 Prozent größer waren als noch im Zeitraum 2013/2014 (vgl. Abbildung 7).

ABBILDUNG 7: PREISENTWICKLUNG VON NEUEREN EIN-UND ZWEIFAMILIENHÄUSERN; NICHT ÄLTER ALS DREI JAHRE



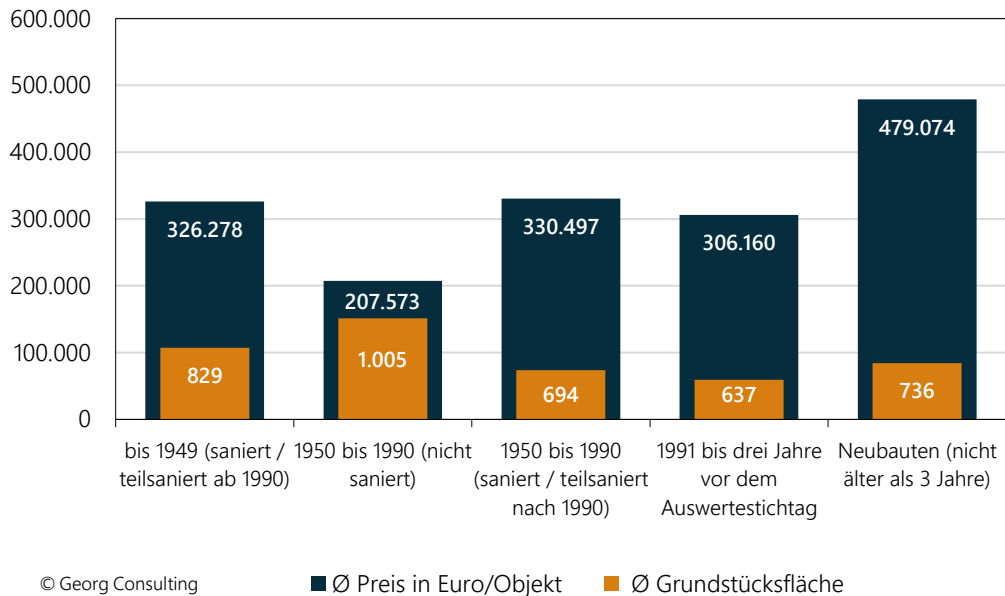
QUELLE: GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHTE 2013 - 2021 SCHWERIN; GEORG CONSULTING (2021).

#### 4.2.2 PREISSTRUKTUR VON EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSERN 2019/2020

Die Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser werden maßgeblich vom Baualter, Bauzustand und der Lage bestimmt. Am unteren Ende der Preisskala in Schwerin rangieren unsanierte Ein und Zweifamilienhäuser, die zu DDR-Zeiten in den Jahren von 1950 bis 1990 errichtet wurden. Im Mittel lag der aktuelle Kaufpreis für diese Objekte bei rund 208.000 Euro. Sanierte und nach 1990 teilsanierte Objekte dieser Baualterklasse lagen preislich mit durchschnittlich rund 330.000 Euro rund 59 Prozent darüber (vgl. Abbildung 8).

Das gleiche Preisniveau mit durchschnittlich rund 326.000 Euro erreichten auch sanierte und nach 1990 teilsanierte, ältere Ein- und Zweifamilienhäuser mit einem Baualter bis 1949 (vgl. Abbildung 8).

ABBILDUNG 8: PREISSTRUKTUR VON EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSERN NACH BAUALTER IN 2019/2020



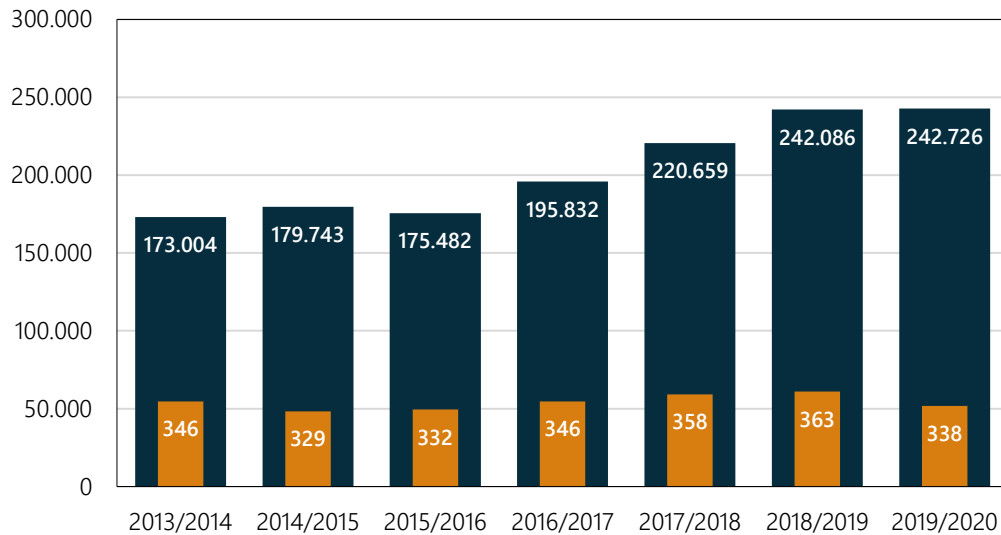
QUELLE: GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT 2021 SCHWERIN; GEORG CONSULTING (2021).

Etwas preisgünstiger waren im Durchschnitt jüngere Ein- und Zweifamilienhäuser, die nach 1991 bis drei Jahre vor dem Auswertungszeitraum 2019/2020 errichtet wurden. Sie wurden im Mittel für rund 306.000 Euro veräußert. Der im Vergleich zu älteren Objekten geringere Kaufpreis ist vermutlich lagebedingt, da ältere Objekte häufiger in innenstadtnahen, integrierten Wohngebieten zu finden sind. Neue Objekte, mit einem Baualter nicht älter als drei Jahre, lagen preislich an der Spitze. Sie wurden durchschnittlich für rund 479.000 Euro veräußert.

#### 4.2.3 PREISENTWICKLUNG VON DOPPELHAUSHÄFTEN UND REIHENENDHÄUSERN

Im Zeitraum von 2019 bis 2020 wurden überwiegend jüngere Doppelhaushälften und Reihenendhäuser mit einem Baualter von 1991 bis 2016 veräußert. Sie verteuerten sich um 18 Prozent von durchschnittlich rund 173.000 Euro in den Jahren 2013/2014 auf rund 243.000 Euro in den Jahren 2019 und 2020. Die durchschnittlichen Grundstücksfläche lag bei 345 m<sup>2</sup> (vgl. Abbildung 9).

ABBILDUNG 9: ENTWICKLUNG DER KAUFPREISE UND WOHNFLÄCHEN FÜR DOPPELHAUSHÄFTEN REIHENENDHÄUSER MIT DEM BAUALTER 1991 BIS 3 JAHRE VOR DEM AUSWERTUNGSSTICHTAG



© Georg Consulting

■ Ø Kaufpreis in Euro    ■ Ø Grundstücksfläche

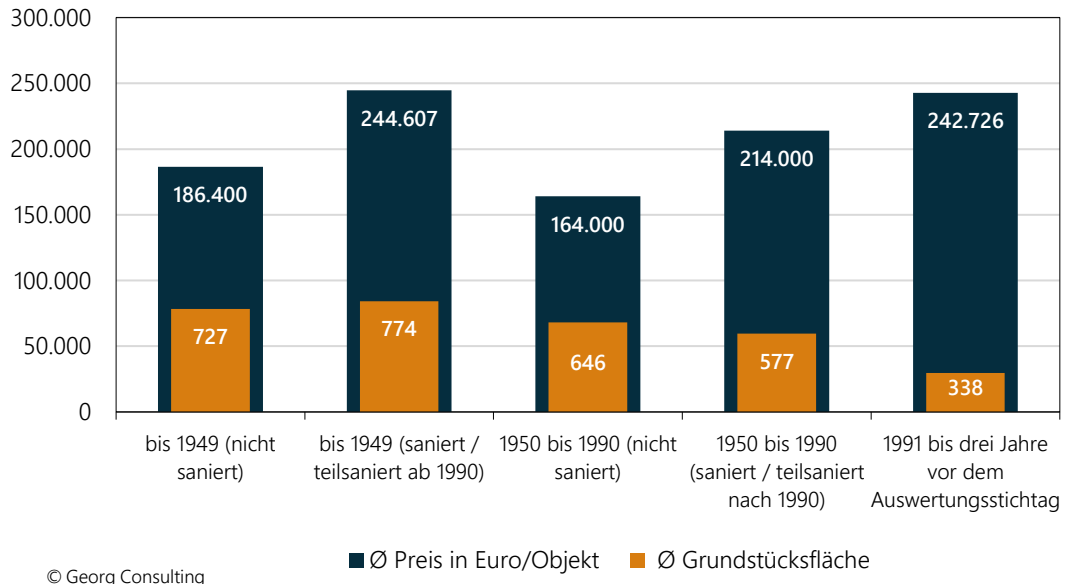
QUELLEN: GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHTE 2015 - 2021 SCHWERIN; GEORG CONSULTING (2021).

#### 4.2.4 PREISSTRUKTUR VON DOPPELHAUSHÄFTEN UND REIHENENDHÄUSERN 2019/2020

Bei Doppelhaushälften und Reihenendhäusern wird der Markt von Objekten jüngeren Baualters ab 1991 bestimmt. Hier hierfür wurden in den Jahren 2019 und 2020 durchschnittlich rund 243.000 Euro gezahlt. Die mittlere Grundstücksfläche betrug 338 m<sup>2</sup>. Preislich darüber lagen wenige ältere, sanierte Objekte, die vor 1949 errichtet wurden. Hier lag der mittlere Verkaufspreis bei rund 245.000 Euro. Die mittlere Grundstücksfläche war jedoch mit 774 m<sup>2</sup> mehr als doppelt so groß wie bei neueren Objekten. Unsanierte Altbauten aus der gleichen Baualtersperiode lagen preislich bei durchschnittlich rund 186.000 Euro.

Doppelhaushälften und Reihenendhäuser aus DDR-Zeiten mit einem Baualter von 1950 bis 1990 wurden in unsanierten Zustand für durchschnittlich 164.000 Euro veräußert, sanierte und nach 1990 teilsanierte Objekte lagen preislich durchschnittlich 50.000 Euro darüber und erzielten einen mittleren Kaufpreis von 214.000 Euro (vgl. Abbildung 10).

ABBILDUNG 10: PREISSTRUKTUR VON DOPPELHAUSHÄLFTEN UND REIHENENDHÄUSERN IN 2019/2020 NACH BAUALTER



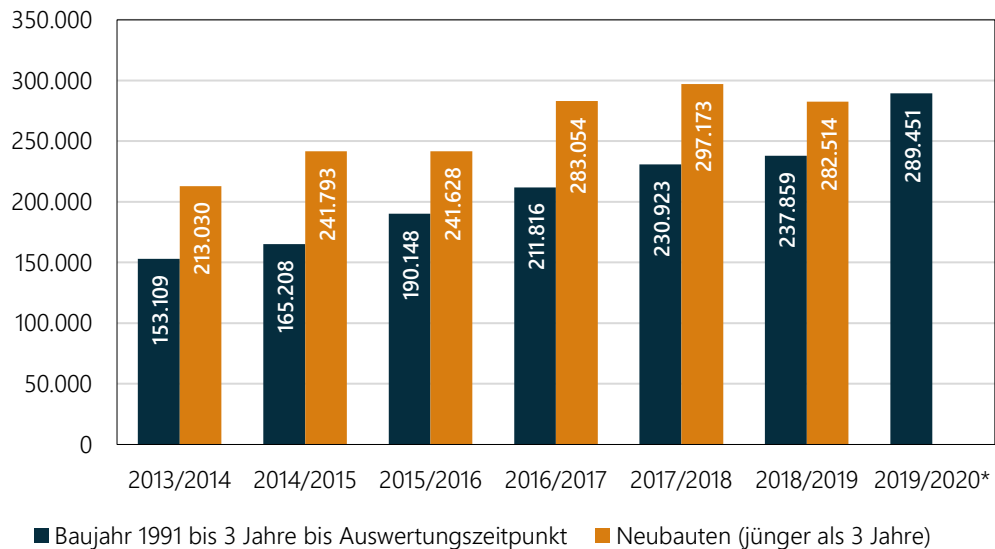
QUELLE: GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHTE 2015 - 2021 SCHWERIN; GEORG CONSULTING (2021).

#### 4.2.5 PREISENTWICKLUNG VON REIHENMITTELHÄUSERN

Reihenhäuser wurden in Schwerin in größerer Anzahl erst seit 1991 errichtet. Daher entfallen Kauffälle zum weitaus überwiegenden Teil auf Objekte mit einem Baualter ab 1991 und Neubauten, die die zum Erfassungszeitpunkt nicht älter als drei Jahre waren.

Jüngere Reihenmittelhäuser mit einem Baualter ab 1991 bis drei Jahre vor dem Auswertungszeitpunkt verteuerten sich von 2013/2014 bis zur Periode 2019/2020 um 89 Prozent von durchschnittlich rund 153.000 Euro auf rund 289.000 Euro. Neubauten die nicht älter als drei Jahre waren, wurden in der Periode 2019/2020 kaum gehandelt. Der Preisanstieg für diese Objekte betrug von 2013/2014 bis zur Periode 2018/2019 32 Prozent von rund 213.000 Euro auf rund 283.000 Euro (vgl. Abbildung 11).

ABBILDUNG 11: ENTWICKLUNG DER KAUFPREISE FÜR REIHENMITTELHÄUSER



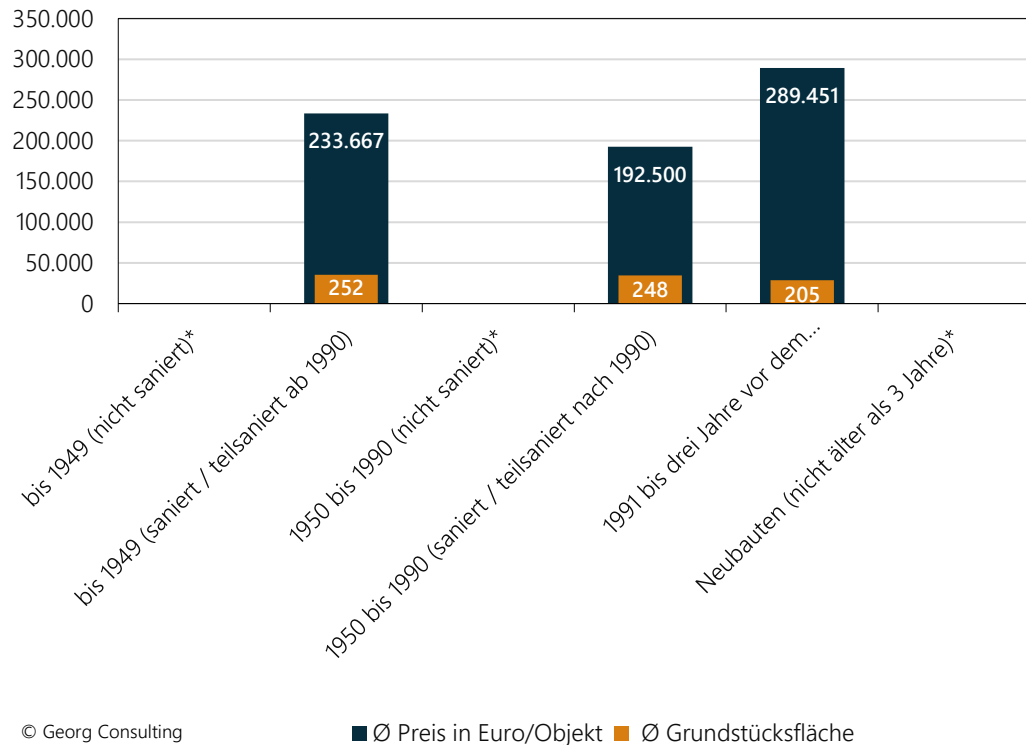
© Georg Consulting

\*2010/2020 GERINGE FALLZAHL FÜR KAUFFÄLLE VON NEUBAUTEN. QUELLE: GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHTE 2015 - 2021 SCHWERIN; GEORG CONSULTING (2021).

#### 4.2.6 PREISSTRUKTUR VON REIHENMITTELHÄUSERN 2019/2020

In den Jahren 2019 und 2020 wurden 17 Reihenmittelhäuser veräußert, die nach 1991 bis drei Jahre vor dem Erfassungsstichtag errichtet wurden. Der mittlere Kaufpreis für diese Objekte lag bei rund 289.000 Euro. Die durchschnittliche Grundstücksfläche betrug 205 m<sup>2</sup>. Im Zeitraum von 2019 bis 2020 wurden lediglich drei sanierte bzw. nach 1990 teilsanierte Reihenmittelhäuser aus DDR-Zeiten (1949 bis 1990) veräußert. Der mittlere Kaufpreis lag bei rund 192.500 Euro, die Grundstücke waren mit durchschnittlich 248 m<sup>2</sup> ca. 43 m<sup>2</sup> größer als bei neueren Objekten. Preislich darüber lagen drei Kauffälle von Vorkriegsbauten, die bis 1949 errichtet wurden. Sie wurden durchschnittlich für rund 234.000 Euro veräußert. Bei diesen Objekten lag die mittlere Grundstücksgröße bei 252 m<sup>2</sup> (vgl. Abbildung 12).

ABBILDUNG 12: PREISSTRUKTUR FÜR REIHENMITTELHÄUSER\* NACH BAUALTER IN 2019/2020



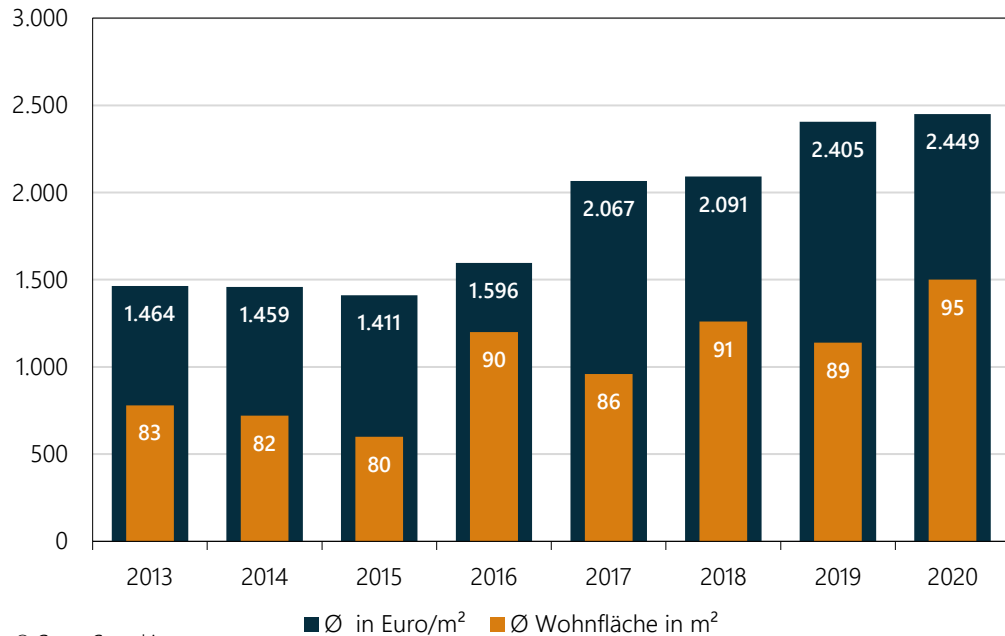
\* KEINE ODER ZU GERINGE ANZAHL VON KAUFFÄLLEN. QUELLE: GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHTE 2015 - 2021 SCHWERIN; GEORG CONSULTING (2021).

#### 4.2.7 PREISENTWICKLUNG VON NEUEN EIGENTUMSWOHNUNGEN IM ERSTVERKAUF

Die mittleren Kaufpreise von neu errichteten Eigentumswohnungen im Erstverkauf in der Größenklasse von 45 m<sup>2</sup> bis 120 m<sup>2</sup> stiegen von 2013 bis 2020 um 67 Prozent. Bis 2015 stagnierten die Erlöse für diese Objekt noch bei durchschnittlich rund 1.450 Euro/m<sup>2</sup> Wfl., danach setzte ein erheblicher Preisanstieg ein. Im Jahr 2020 wurden Neubauwohnungen durchschnittlich für 2.449 Euro m<sup>2</sup>/Wfl. veräußert. Trotz des starken Preisanstiegs ist das aktuelle Preisniveau für Neubauwohnungen im Vergleich zu Ballungsgebieten und anderen Landeshauptstädten ausgesprochen niedrig (vgl. Abbildung 13).



ABBILDUNG 13: ENTWICKLUNG DER KAUFPREISE VON EIGENTUMSWOHNUNGEN (45 M<sup>2</sup> - 120 M<sup>2</sup>, ERSTVERKAUF)



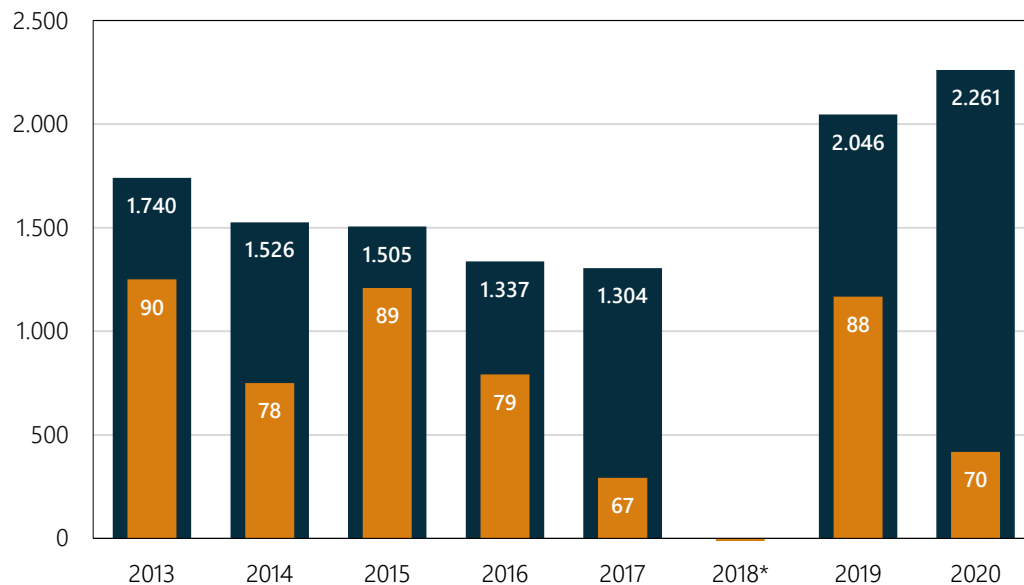
QUELLE: GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHTE 2014 - 2021 SCHWERIN; GEORG CONSULTING (2021).

2015 lagen die durchschnittlichen Wohnflächen noch bei 80 m<sup>2</sup>. In den Jahren danach wurde eher größere Neubauwohnungen mit mittleren Wohnflächen von 86 bis 95 m<sup>2</sup> veräußert.

#### 4.2.8 PREISENTWICKLUNG UMGEWANDELTEN EIGENTUMSWOHNUNGEN IM ERSTVERKAUF

Die durchschnittlichen Kaufpreise für Mietwohnungen, die in Eigentumswohnungen umgewandelt wurden, waren in Schwerin bis 2017 rückläufig. Sie gingen um 30 Prozent von 1.740 Wfl. Euro im Jahr 2013 auf 1.304 Euro/m<sup>2</sup> Wfl. im Jahr 2017 zurück. In den Jahren 2019 und 2020 sind erhebliche Preissteigerungen auf 2.046 Euro/m<sup>2</sup> Wfl. bzw. 2.261 Euro/m<sup>2</sup> Wfl. zu beobachten. Von 2017 bis 2020 betrug der Preisanstieg 73 Prozent (vgl. Abbildung 14). Dies zeigt, dass in jüngster Zeit auch ältere Wohnungen, die in der Regel nach der Umwandlung modernisiert wurden, zu höheren Preisen veräußert werden konnten.

ABBILDUNG 14: ENTWICKLUNG DER KAUFPREISE VON UMGEWANDELTEN EIGENTUMSWOHNUNGEN (45 BIS 120 M<sup>2</sup> IM ERSTVERKAUF)



© Georg Consulting

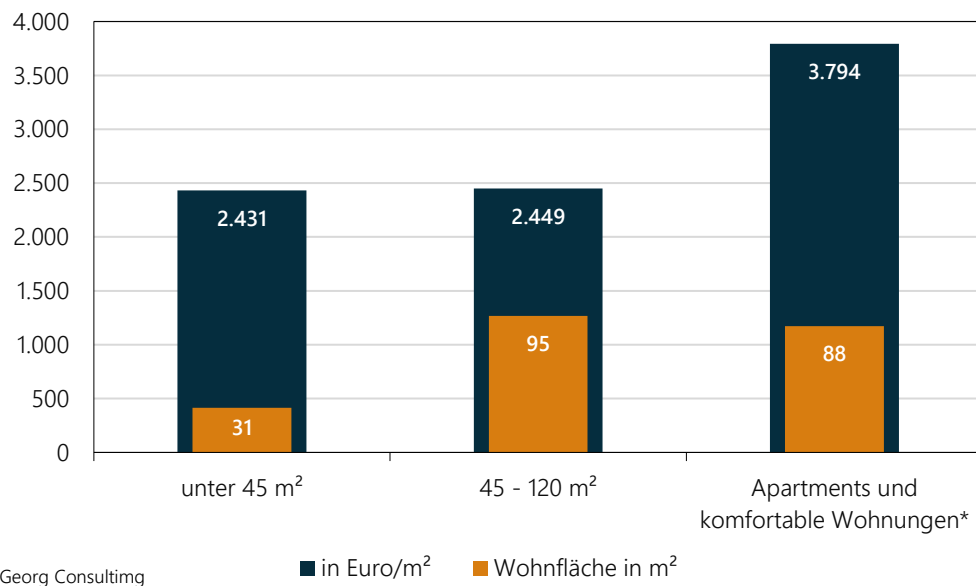
■ Ø in Euro/m<sup>2</sup>    ■ Ø Wohnfläche in m<sup>2</sup>

\* KEINE ODER ZU GERINGE ANZAHL VON KAUFFÄLLEN. QUELLE: GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHTE 2014 - 2021 SCHWERIN; GEORG CONSULTING (2021).

#### 4.2.9 PREISSTRUKTUR VON EIGENTUMSWOHNUNGEN NACH AUSSTATTUNG UND GRÖßENKLASSEN IN 2020

Das Transaktionsgeschehen im Jahr 2020 zeigt, dass die Wohnungsgrößen wenig Einfluss auf den Kaufpreis haben. Kleine Wohnungen unter 45 m<sup>2</sup> liegen mit durchschnittlich rund 2.400 Euro/m<sup>2</sup> Wfl. auf dem gleichen Preisniveau wie mittelgroße und große Wohnungen (vgl. Abbildung15).

ABBILDUNG 15: PREISSTRUKTUR VON EIGENTUMSWOHNUNGEN NACH AUSSTATTUNG UND GRÖßENKLASSEN IN 2020



\*SIEHE MIETSPIEGEL DER LANDESHAUPTSTADT SCHWERIN. QUELLE: GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT 2021 SCHWERIN; GEORG CONSULTING (2021).

Sehr gut ausgestattete "komfortable" Wohnungen und Apartments bilden eine eigene Preisklasse. Hier liegen die Kaufpreise im Mittel bei 3.794 Euro/m<sup>2</sup> Wfl. und deutlich über dem allgemeinen Durchschnitt sowohl von neuen als auch von umgewandelten Wohnungen. Damit zeigt sich, dass in Schwerin ein begrenzter Markt für höherpreisige Eigentumswohnungen vorhanden ist.

## 5 SWOT INVESTITIONSCHANCEN

In der Zusammenführung der Daten ergeben sich die folgende Investitionschancen und -risiken.

### **Investitionschancen sind u. a.:**

- Landeshauptstadt mit positiven Standortimage
- Insgesamt hohe Wohnqualität
- Verwaltungsstandort mit vielen langfristig sicheren Arbeitsplätzen
- stagnierende Einwohnerzahlen bis 2030, danach moderates Bevölkerungswachstum
- Steigende Nachfrage nach Eigentumswohnungen und Eigenheimen
- Preissteigerungen in den letzten Jahren (Nachfrage höher als das Angebot)
- Günstige Einstiegspreise

### **Investitionsrisiken sind u. a.:**

- Niedriges Kaufpreisniveau
- „Insellage“ in strukturschwacher und dünn besiedelter Region
- Starke soziale Gegensätze im Stadtgebiet
- Verstärkter Wettbewerb durch geplante Angebotserweiterungen im Eigenheim- und Wohneigentumssegment

In der Gesamtbewertung halten sich die Investitionschancen und -risiken nach Einschätzung von Georg Consulting die Waage. Die Wohnungsmarktentwicklung in Schwerin ist von endogener Nachfrage geprägt, an die sich das regionale Angebot zeitnah anpasst.

Die Landeshauptstadt ist ein Standort, an dem die Einstiegspreise noch Renditen ermöglichen, die in den A-Städten und Metropolregionen kaum noch zu erzielen sind. Weitere Preissteigerungen sind zu erwarten.

**Über Georg Consulting:** Das Beratungsinstitut mit Standorten in Hamburg, Berlin und Bielefeld kann auf eine langjährige Projekterfahrung in den Bereich Wohnungsmarkt und Sozialimmobilien zurückgreifen. Das Leistungsbild in diesem Beratungsfeld umfasst u. a.:

- Standort- und Marktanalysen
- Nutzungs- und Revitalisierungskonzepte
- Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen
- Projekt- und Bestandsbewertungen
- Mieterbefragungen, Vermietungstests und Imageanalysen
- Miet- und Kaufpreisanalysen
- Erstellung von Vermarktungsunterlagen

## QUELLENVERZEICHNIS

Bundesagentur für Arbeit: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte und Arbeitslosenquoten

Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2021: Fortgeschriebene Einwohnerdaten

Ministerium für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung Mecklenburg-Vorpommern: 5. Bevölkerungsprognose des Landes Mecklenburg-Vorpommern bis 2040, 2019

Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Schwerin: Grundstücksmarktberichte