

## Anlagemarkt Schwerin Investment market Schwerin



### Standort Schwerin

Schwerin zählt als Landeshauptstadt zu den wirtschaftlichen und kulturellen Zentren Mecklenburg-Vorpommerns. Nach den starken wirtschaftlichen Verwerfungen der Nachwendezeit bestimmen heute der Dienstleistungssektor, mittelständisches Handwerk aber auch große Betriebe der Kabelproduktion, des Schiffs- und Umweltmaschinenbaus und der Kunststoffindustrie die wirtschaftlichen Strukturen. Auftrieb erhält die regionale Ökonomie durch junge Unternehmen der Medizin-, Umwelt- und Kommunikationstechnik. Neben den Landes- und Bundesbehörden, sowie Hochschulen und Kultureinrichtungen sind die Helios-Kliniken Schwerin ein wichtiger Arbeitgeber. Diese diversifizierte, mittelständische

### The Location Schwerin

Schwerin, being the regional capital, belongs to the economic and cultural centres of Mecklenburg-Western Pomerania. After the strong economic disruptions in the years after reunification, today's economic structures are defined by the service sector, medium-sized trade, but also by large businesses from cable production, shipbuilding and ecological engineering as well as the plastics industry. The regional economy is boosted by young companies from the medical, ecological and communication technology. In addition to the regional and federal authorities, universities and cultural centres, the Schwerin Helios clinics are an important employer. This diversified, medium-sized economy barely suffered from the crisis. This is also based on the highly qualified population: 11.5% of all employees subject to social insurance contribution have a university or technical college degree (Germany: 7.8%). With a gross domestic product of over 32,000 Euros per inhabitant Schwerin ranks clearly above the federal average (29,000 Euros). Due to the decline of large scale industries, however, there is a structurally high unemployment of over 13%. Schwerin has lost more than 25% of its inhabitants in the years after reunification until 2007. In the last years the population stabilized around 93,000 people and according to calculations of Bertelsmann foundation will only slightly decrease until 2020. The urban development has gained positive impetus with the German Federal Garden Show 2009 around the central palace garden. The city with a size of 130 km<sup>2</sup> is affected by lakes, which take up 29%, and by woods, which take up 19%. Only 16% fall upon covered area. The new shopping arcades

Wirtschaft hat in der Krise kaum gelitten. Das gründet sich auch auf die hochqualifizierte Bevölkerung: 11,5% aller sozialversicherungspflichtig Beschäftigten haben einen Hochschul- oder Fachhochschulabschluss (Deutschland: 7,8%). Mit einem Bruttoinlandsprodukt von über 32.000 Euro je Einwohner liegt Schwerin deutlich über dem Bundesdurchschnitt (29.000 Euro). Durch den Niedergang der Großindustrien gibt es strukturell jedoch eine hohe Arbeitslosigkeit von über 13%. Schwerin hat in der Nachwendezeit bis 2007 über 25% seiner Bewohner verloren. In den letzten Jahren hat sich die Einwohnerzahl bei 93.000 Menschen stabilisiert und wird nach Berechnungen der Bertelsmann-Stiftung bis 2020 nur leicht zurückgehen.

Die Stadtentwicklung hat mit der Bundesgartenschau 2009 um den zentralen Schlossgarten positive Impulse erhalten. Geprägt wird das 130 km<sup>2</sup> große Stadtgebiet von Seen, die 29% einnehmen, und Wäldern auf 19%. Nur 16% entfallen auf bebaute Fläche. Durch die neuen Einkaufspassagen „Schlosspark-Center“, „Der Wurm“, die „Burgseegalerie“ und die im Bau befindliche „Marienplatzgalerie“ ist die City attraktiver geworden und die Zentralität ist deutlich auf 132% gestiegen.

Am Büro- und Investmentmarkt passiert aktuell nicht sehr viel. In Büroflächen wird nahezu ausschließlich von Eigennutzern investiert. Wie am Wohnungsmarkt wird das Geschehen primär von Bestandssanierungen und -modernisierungen bestimmt. Die Mieten haben in den letzten Jahren etwas zugelegt.

### Büroflächenmarkt

Der Büroflächenmarkt in Schwerin wird nahezu ausschließlich durch Bestandsvermietungen geprägt. Im Mittelpunkt des Interesses steht hier die Innenstadt. Als „Schweriner Alster“ wird die 1a-Lage rund um den Pfaffenteich bezeichnet. Hier entsteht eines der ganz wenigen für die Vermietung



Immobilienmarktbericht 2010 – Anlagemarkt Schwerin

„Schlosspark-Center“, „Der Wurm“, „Burgseegalerie“ and „Marienplatzgalerie“, which is still under construction, made the city more attractive, and the centrality went clearly up to 132%.

Not much is happening on the office and investment markets at the moment. Investments in office spaces are nearly exclusively made by owner-occupiers. Just as on the residential property market, events are primarily defined by reconstructions and modernizations of housing inventory. Rents showed a little growth during the last years.

### Office Market

The Schwerin office market is nearly exclusively affected by inventory tenancies. The focal point of interest is here on the city centre. The 1a-location around Pfaffenteich is referred to as the „Schwerin Alster“. Here is being constructed one of the very few new office buildings intended for letting. VFP GmbH, a regional builder, invests 3.2 m. Euros in a four and a half storey office building at Arsenalstraße 12, which has been planned by the team of Stutz&Winter with Hill. The 2,400 m<sup>2</sup> floor space are offered for prizes starting at 9.50 Euros/m<sup>2</sup>. Thus the new building, which shall be finished by 2011, reflects the current top rent in Schwerin. According to counts by the Schwerin committee of valuation experts the average rent in good locations is approx. 6.50 Euros/m<sup>2</sup>, while well-reconstructed inventory buildings are let for up to 8.50 Euros/m<sup>2</sup>. In the remaining city area rents are between 3.50 Euros/m<sup>2</sup> for non-reconstructed old buildings and 7 Euros/m<sup>2</sup> for modernized spaces. The average rent for office spaces in Schwerin went down from 6.50 Euros/m<sup>2</sup> in 2002 to 5.50 Euros/m<sup>2</sup> in 2009, whereby this value already relaxed a little from the lowest level of 4.75 Euros/m<sup>2</sup> in 2007. Further new office spaces for letting are only to be found in the newly built shopping centres. A spectacular office building, designed by the Hamburg star architect Hadi Teherani and with investments of 14 m. Euros also quite controversial, has been built by the regional Chamber of Commerce and Industry at the Schwerin lake Burgsee.

### Apartment market

Old Town and the waterfront are favoured locations for investments in the construction of apartments in Schwerin. In Old Town for example in the former Uhle-quarter is now being constructed the so called „Schlossquartier“. A total of 30 condominiums and town houses shall be constructed here by 2012 with an investment of 7 m. Euros. The price per m<sup>2</sup> for the apartments with sizes ranging from 50 up to 170 m<sup>2</sup> is 1,900 up to 2,200 Euros/m<sup>2</sup>.

Since summer 2009 the so called „Hafenterassen“ are being realized at the old timber harbour: 14 condominiums with sizes

Property market report 2010 – Investment market Schwerin

vorgesehenen Büroneubauten. Die VFP GmbH, ein örtlicher Bauträger, investiert 3,2 Mio. Euro in einen von der Arbeitsgemeinschaft Stutz&Winter mit Hill geplanten, viereinhalbgeschossigen Büroneubau an der Arsenalstraße 12. Die 2.400 m<sup>2</sup> Nutzfläche werden ab 9,50 Euro/m<sup>2</sup> angeboten. Damit bildet dieser bis 2011 entstehende Neubau die aktuelle Topmiete in Schwerin ab. Nach Zählungen des Schweriner Gutachterausschusses liegt die Durchschnittsmiete in guten Lagen bei etwa 6,50 Euro/m<sup>2</sup>, wobei gut sanierte Bestandsbauten für bis zu 8,50 Euro/m<sup>2</sup> vergeben werden. Im weiteren Stadtgebiet changiert die Miete zwischen 3,50 Euro/m<sup>2</sup> für unsanierte Altbauten und 7 Euro/m<sup>2</sup> für modernisierte Flächen. Die Durchschnittsmiete für Büroflächen in Schwerin ist seit 2002 von 6,50 Euro/m<sup>2</sup> auf 5,50 Euro/m<sup>2</sup> im Jahr 2009 gesunken, wobei sich der Wert von seinem Tiefststand im Jahr 2007 mit 4,75 Euro/m<sup>2</sup> bereits wieder etwas erholt hat. Weitere neue Büroflächen zur Vermietung finden sich nur in den entstandenen Einkaufszentren. Einen spektakulären, vom Hamburger Stararchitekten Hadi Teherani entworfenen und mit Investitionen von 14 Mio. Euro auch umstrittenen Bürobau errichtete die örtliche IHK am Schweriner Burgsee.

### Wohnungsmarkt

Altstadt und Wasser sind die bevorzugten Lagen für Investitionen in den Neubau von Wohnungen in Schwerin. In der Altstadt etwa entsteht im ehemaligen Uhle-Quartier nun das „Schlossquartier“. Insgesamt 30 Eigentumswohnungen und Stadthäuser sollen hier mit Investitionen von 7 Mio. Euro bis 2012 entstehen. Die Quadratmeterpreise für die 50 bis 170 m<sup>2</sup> großen Wohnungen liegen bei 1.900 bis 2.200 Euro/m<sup>2</sup>.

Am Alten Holzhafen werden seit Sommer 2009 die „Hafenterrassen“ realisiert, 14 Eigentumswohnungen mit Flächen zwischen 105 und 170 m<sup>2</sup> auf fünf Geschossen direkt am östlichen Ufer des Ziegelinnensee. Die im Entwicklungsgebiet Werdevorstadt gelegenen Wohnungen sind für gut 2.000 Euro/m<sup>2</sup> nahezu komplett verkauft.

Die Kaufpreise beider Objekte reflektieren den durchschnittlichen Kaufpreis für hochwertige Eigentumswohnungen in guten Lagen der Landeshauptstadt. Die Durchschnittswerte für den Verkauf neuer Eigentumswohnungen aller Lagen liegt bei 1.450 Euro/m<sup>2</sup>. In Plattenbauten sind Eigentumswohnungen ab 750 Euro/m<sup>2</sup> zu erwerben.

Seit 2003 wird das Neubaugeschehen in Schwerin jedoch primär vom Einfamilienhausbau geprägt. 1.400 Wohneinheiten entstanden seitdem in diesem Segment, ab 2005 wegen der auslaufenden Eigenheimzulage mit sinkender Tendenz. Zudem wurden knapp 300 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern errichtet. Während in guten Lagen hochwertige Eigentums-



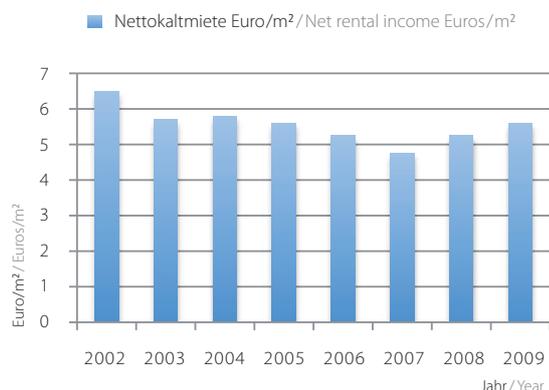
ranging from 105 to 170 m<sup>2</sup> on five storeys, located directly at the Eastern bank of Ziegelinnensee. The apartments, located in the development area Werdevorstadt, have nearly completely been sold for about 2,000 Euros/m<sup>2</sup>.

The purchase prices for both objects reflect the average purchase price for high-quality condominiums in good locations in the regional capital. The average price for the sale of new condominiums in any location is about 1,450 Euros/m<sup>2</sup>. Condominiums in concrete tower blocks are available for prices starting at 750 Euros/m<sup>2</sup>.

Since 2003, however, new constructions in Schwerin have primarily been built in the form of detached houses. 1,400 living units have since been built in this segment with a decreasing tendency since 2005, based on the discontinued private home allowance. In addition just under 300 apartments in apartment buildings have been constructed. While high-quality condominiums are being built in good locations and detached houses on the outskirts, nearly 4,000 apartments have been torn down since 2003, in particular in large residential quarters, such as Mueßer Holz. Because it goes without saying, that the demographic development has an impact on the residential market.

There are hardly any investments in new, private rental apartments, as e.g. energetic requirements lead to new construction costs, which may hardly be covered by the rents obtainable. A glance on the rent index makes it clear, that the average rent for newer apartments from the years of construction since 1991 went down from 6.70 to 5.30 Euros/m<sup>2</sup> in the years between 1998 and 2003, but went up again until 2009 to a moderate 5.60 Euros/m<sup>2</sup>. At the same time modernized apartments from the years of construction 1960 to 1990 ran-

## Büroflächen Schwerin / Office spaces Schwerin



wohnungen und am Stadtrand Einfamilienhäuser gebaut werden, wurden in Schwerin seit 2003 fast 4.000 Wohnungen abgerissen, insbesondere in Großwohnquartieren wie dem Mueßer Holz. Denn die demografische Entwicklung bleibt natürlich nicht ohne Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt.

Investitionen in neue, frei finanzierte Mietwohnungen finden wenig statt, da u.a. energetische Auflagen zu Neubaukosten führen, die durch die erreichbaren Mieten kaum gedeckt werden. Ein Blick auf die Mietspiegel verdeutlicht, dass die durchschnittlichen Mieten für neuere Wohnungen ab Baujahr 1991 zwischen 1998 und 2003 von 6,70 auf 5,30 Euro/m<sup>2</sup> gesunken sind, um dann bis 2009 wieder moderat auf 5,60 Euro/m<sup>2</sup> zu steigen. Modernisierte Wohnungen der Jahrgänge 1960 bis 1990 pendeln in diesem Zeitraum um 4,80 Euro/m<sup>2</sup>, während sich unmodernisierte Wohnungen dieser Zeit nachfragebedingt kontinuierlich von 3,27 Euro/m<sup>2</sup> auf 4 Euro/m<sup>2</sup> verteuerten. Insgesamt ist die Mietentwicklung in den letzten Jahren stabil. Bis zu 6,50 Euro/m<sup>2</sup> lassen sich für neue oder neuwertige, gut ausgestattete Wohnungen recht problemlos am Markt durchsetzen. Zinshäuser werden bei durchschnittlicher Ausstattung und Vollvermietung für Faktoren von 10 bis 13 verkauft.

In seiner Wohnungsprognose für Schwerin erwartet das Hamburger Institut Analyse & Konzepte eine Verringerung der Haushaltszahlen von 50.550 im Jahre 2005 auf 48.000 im Jahr 2020. Entwicklungschancen beim Wohnungsneubau ergeben sich jedoch auch in Schwerin durch das zunehmende Interesse mittelständischer Erwerber an gut ausgestatteten Wohnungen in der Stadt sowie in innenstadtnahen Wasserlagen. Das zwischen vier Seen liegende, innenstadtnahe Entwicklungsgebiet Werdervorstadt beispielsweise hat das Potenzial, die hochqualifizierten Fachkräfte der neuen Dienstleistungs-, Wissens- und Hightech-Branchen anzulocken.

ged around 4.80 Euros/m<sup>2</sup>, while non-reconstructed apartments from these years of construction increased continuously from 3.27 Euros/m<sup>2</sup> to 4 Euros/m<sup>2</sup> based on demand. All in all the rent development has been quite stable during the last years. Up to 6.50 Euros/m<sup>2</sup> may be obtained without problems for new or as good as new, well-equipped apartments. Apartment buildings with average equipment and fully rented are sold for factors of 10 to 13.

In its forecast for Schwerin the Hamburg institute Analyse & Konzepte expects a reduction of households from 50,550 in 2005 to 48,000 in 2020. Development opportunities for new residential constructions, however, unfold with the increasing interest by middle-class purchasers in well-equipped apartments in the city centre as well as in locations close to the waterfront and the city centre. The development area Werdervorstadt, which is located between four lakes and close to the city centre, has e.g. the potential to attract highly qualified specialists from the new service, knowledge and high-tech branches.

## Ihr Partner in Schwerin Your partner in Schwerin



IMMOBILIEN SEIT 1820



W. Johannes Wentzel Dr. Nfl.

Consulting GmbH

Steinstraße 23

19053 Schwerin

Telefon: +49 (0)385 / 59 390 - 0

Fax: +49 (0)385 / 59 390 - 39

E-Mail: [consulting.schwerin@wentzel-dr.de](mailto:consulting.schwerin@wentzel-dr.de)

Website: [www.wentzel-dr.de](http://www.wentzel-dr.de)