

## Anlagemarkt Schwerin Investment market Schwerin



### Standort Schwerin

Schwerin ist mit 96.000 Einwohnern die kleinste Landeshauptstadt in Deutschland. Die überschaubare, kompakte Struktur der früheren Residenzstadt macht sie zu einer Stadt der kurzen Wege. 29% des 130 km<sup>2</sup> großen Stadtgebiet werden von Seen eingenommen, nur 16% von bebauter Fläche. Die Stadt selbst hat durch die Bundesgartenschau 2009 um das Schweriner Schloss sehr gewonnen – etwa durch die öffentliche Erschließung zahlreicher

### The Location Schwerin

With 96,000 inhabitants Schwerin is the smallest regional capital in Germany. The clear and compact structure of the former seat of dukedom makes it a city of short distances. 29% of the 130 km<sup>2</sup> urban area are covered by lakes, and just 16% are developed area. The city profited from hosting the Federal Garden Show in 2009 around Schwerin Castle – e.g. by development of numerous lakefronts. The decline of heavy industry after German reunification resulted in a population loss of 25%. Since 2007 the demographic development stabilized. Today the economy is affected by the service sector as well as by medium-sized companies from mechanical engineering, metalworking and plastics engineering. In June 2011 has been opened the Marienplatz-Galerie shopping centre, which had been realized by Tenkhoff Properties for 70 m. Euros.

### Office Market

The Schwerin office market is affected by tenancies of real estate inventory. With an average rent of 5.51 Euro/m<sup>2</sup> and an average of 6.53 Euro/m<sup>2</sup> for good locations (figures determined by the committee of experts) it is hard to refinance new investments in office buildings. For office in well reconstructed buildings from the period of rapid industrial expansion in the city centre may be obtained up to 8.50 Euro/m<sup>2</sup>. New office spaces are developed in connection with the construction of shopping centres. In March 2011 the Bertelsmann subsidiary Arvato, for example, rented 2,500 m<sup>2</sup> of office space in the new Marienplatz-Galerie shopping centre in order to operate a call centre.

### Residential Market

94% of all Schwerin residents like to live in their city. This has been the result of a resident poll conducted in spring 2011.



Foto/Photo: Jürgen Mala/Pixelio

Seeufer. Der Niedergang der Schwerindustrie in der Nachwendezeit hatte zu einem Bevölkerungsverlust von 25 % geführt. Seit 2007 hat sich die Bevölkerungsentwicklung stabilisiert. Die Wirtschaft wird heute vom Dienstleistungssektor sowie von mittelständischen Unternehmen aus den Bereichen Maschinen- und Metallbau und Kunststofftechnik geprägt. Im Juni 2011 eröffnete in der City das für 70 Mio. Euro von Tenkhoff Properties realisierte Einkaufszentrum Marienplatz-Galerie.

### Büroflächenmarkt

Bestandsvermietungen prägen den Schweriner Büromarkt. Bei einer vom Gutachterausschuss ermittelten Durchschnittsmiete von 5,51 Euro/m<sup>2</sup> und einem Mittelwert für gute Lagen von 6,53 Euro/m<sup>2</sup> sind Neuinvestitionen in Bürogebäude schwierig zu refinanzieren. Büroflächen in gut sanierten Gründerzeithäusern in der Innenstadt erzielen bis zu 8,50 Euro/m<sup>2</sup>. Neue Büroflächen entstehen etwa im Kontext mit dem Bau von Einkaufszentren. So mietete die

The most popular districts within Schwerin are Schelfstadt, Gartenstadt and Feldstadt. Popular in general are locations in the historic centre as well as waterfront locations. By the end of 2010 the development of an 8.4 hectare site, the so called Waisengärten, located at Lake Schweriner See has thus been resolved. For the first stage of construction have been planned rows of townhouses with three storeys proper plus stepped storey with rental apartments and condominiums. The rents in the neighbouring district of Schelfstadt amount to 6 – 7 Euro/m<sup>2</sup>, which is clearly above the rent index level of 2010/11 with 5.05 Euro/m<sup>2</sup>. For well equipped 80 m<sup>2</sup> apartments from the year of construction of 1993 or younger the rent index displays an average rent of 5.80 Euro/m<sup>2</sup>. The highest rents in Schwerin with 6.70 Euro/m<sup>2</sup> are displayed for apartments with a size of up to 40 m<sup>2</sup> in reconstructed old buildings. For modern or reconstructed apartment buildings in the Schwerin pedestrian area may be obtained up to 2,000.00 Euro/m<sup>2</sup>, provided that retail space exists and is well let. As a rule the price for combined residential and commercial

Renditeobjekte (ohne Extremwerte)	Aussicht	Kaufpreise Euro/m <sup>2</sup> 2010	Kaufpreise als Vielfaches des Jahresrohertrages 2010
Art			
Wohn- und Geschäftshäuser	→	600 – 900	10 – 12-fach
Wohn- und Geschäftshäuser - 1a-Lage	↗	900 – 2.000	12 – 19-fach



Foto/Photo: Romy1956 – Fotolia.com

Bertelsmann-Tochter Arvato im März 2011 für den Betrieb eines Call-Centers 2.500 m<sup>2</sup> Bürofläche im neuen Einkaufszentrum Marienplatz-Galerie.

### Wohnungsmarkt

94% aller Schweriner wohnen gerne in ihrer Stadt. Das ergab die aktuelle Bewohnerbefragung im Frühjahr 2011. Die beliebtesten Stadtteile innerhalb Schwerins sind die Schelfstadt, Gartenstadt und Feldstadt. Grundsätzlich nachgefragt sind die Altstadt sowie die Wasserlagen. So wurde Ende 2010 die Entwicklung der 8,4 ha großen sogenannten Waisengärten am Schweriner See beschlossen. Im ersten Bauabschnitt sind Stadthauszeilen mit drei Vollgeschossen plus Staffelgeschoss mit Miet- und Eigentumswohnungen geplant.

Die Mieten in der benachbarten Schelfstadt liegen bei 6,00 bis 7,00 Euro/m<sup>2</sup> – deutlich über dem Mietspiegel 2010/11 von 5,05 Euro/m<sup>2</sup>. Der Mietspiegel weist für gut ausgestattete 80 m<sup>2</sup>-Wohnungen ab Baujahr 1993 eine Durchschnittsmiete von 5,80 Euro/m<sup>2</sup> aus. Die höchsten Mieten werden

buildings in the historic centre amounts to 1,200.00 Euro/m<sup>2</sup>, and to 900.00 Euro/m<sup>2</sup> for residential buildings.

Based on figures of the committee of experts investors have to pay just less than 680.00 Euro/m<sup>2</sup> for reconstructed apartments buildings from the years of construction before 1990. In 2009/10 the number of transactions in this segment increased slightly to 59 compared to the previous year. In 2005/2006 this figure amounted to just 22. The price for inner-city apartment buildings in the regional capital amounts to the 10 to 12-fold of the annual base rent, rarely to the 14-fold. For new constructions may even be obtained factors around the 19-fold. The interest in apartment buildings has been increasing in the course of the last two to three years, which may be a reaction to price increases in the Western Federal States.

A decrease had to be noted for condominium transactions. After 182 sales in 2009, only 139 contracts have been signed in 2010. The average price for sales of new condominiums amounted to 1,474.00 Euro/m<sup>2</sup> in 2010. Eight high quality condominiums in top locations have been sold for an average of 2,272.00 Euro/m<sup>2</sup>.

Income Property (without extreme values)	Prospect	Purchase prices Euro/m <sup>2</sup> 2010	Purchase prices as multiple of the gross annual return of 2010
Type			
Residential and commercial buildings	→	600 – 900	10 – 12-fold
Residential and commercial buildings - class 1a-location	↗	900 – 2,000	12 – 19-fold





Foto/Photo: crimson – Fotolia.com

in Schwerin mit 6,70 Euro/m<sup>2</sup> für modernisierte Altbauwohnungen bis 40 m<sup>2</sup> Größe ausgewiesen.

Für moderne oder modernisierte Zinshäuser in der Fußgängerzone Schwerin lassen sich bis zu 2.000,00 Euro/m<sup>2</sup> erzielen, sofern Einzelhandelsflächen vorhanden und gut vermietet sind. In der Regel liegt der Preis für Wohn- und Geschäftshäuser in der Altstadt bei 1.200,00 Euro/m<sup>2</sup> und für reine Wohngebäude bei 900,00 Euro/m<sup>2</sup>.

Schwerin-weit müssen Investoren nach Zahlen des Gutachterausschusses für sanierte, vor 1990 errichtete Zinshäuser knapp 680,00 Euro/m<sup>2</sup> bezahlen. Die Zahl der Transaktionen in diesem Segment ist 2009/10 gegenüber dem Vorjahr leicht auf 59 gestiegen. 2005/2006 waren es gar nur 22 Verkäufe. Der Preis für innerstädtische Zinshäuser liegt in der Landeshauptstadt um das 10- bis 12-fache der Jahresnettomiete, selten beim 14-fachen. Im Neubau werden auch Faktoren des 19-fachen erreicht. Das Interesse an Zinshäusern hat in den letzten zwei bis drei Jahren zugenommen – möglicherweise auch eine Reaktion auf die in den westlichen Bundesländern angezogenen Preise.

Abgenommen hat hingegen der Handel mit Eigentumswohnungen. Nach 182 Verkäufen im Jahr 2009 wurden 2010 lediglich 139 Verträge unterzeichnet. Der Durchschnittspreis für Erstverkäufe lag 2010 bei 1.474,00 Euro/m<sup>2</sup>. Acht hochwertige Eigentumswohnungen in Toplagen wurden im Mittel zu 2.272,00 Euro/m<sup>2</sup> verkauft.

## 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)