

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 km² 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 km² 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. For the Schwerin property market we may discern positive prospects for the years to come. In the last years prices kept increasing.

Office Market

The Schwerin office market is affected by tenancies of real estate inventory. With an average rent of 5.51 Euro/m² and an average of 6.53 Euro/m² 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/m². 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 m² of office space in the new Marienplatz-Galerie shopping centre in order to operate a call centre.



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.

Für den Immobilienmarkt in Schwerin können wir gute Aussichten in den kommenden Jahren erkennen. Die Preise sind in den letzten Jahren angestiegen.

Büroflächenmarkt

Bestandsvermietungen prägen den Schweriner Büromarkt. Bei einer vom Gutachterausschuss ermittelten Durchschnittsmiete von 5,51 Euro/m² und einem Mittelwert für gute Lagen von 6,53 Euro/m² sind Neuinvestitionen in Bürogebäude schwierig zu refinanzieren. Büroflächen in gut

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. 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/m², which is clearly above the rent index level of 2010/11 with 5.05 Euro/m². For well equipped 80 m² apartments from the year of construction of 1993 or younger the rent index displays an average rent of 5.80 Euro/m². The highest rents in Schwerin with 6.70 Euro/m² are displayed for apartments with a size of up to 40 m² in reconstructed old buildings. For modern or reconstructed apartment buildings in

Renditeobjekte (ohne Extremwerte)	Aussicht	Kaufpreise Euro/m ² 2011	Kaufpreise als Vielfaches des Jahresrohertrages 2011
Art			
Wohn- und Geschäftshäuser	→	700 – 950	10 – 13-fach
Wohn- und Geschäftshäuser - 1a-Lage	↗	700 – 2.200	11 – 17-fach



Foto/ Photo: Romy1956 – Fotolia.com

sanierten Gründerzeithäusern in der Innenstadt erzielen bis zu 8,50 Euro/m². Neue Büroflächen entstehen etwa im Kontext mit dem Bau von Einkaufszentren. So mietete die Bertelsmann-Tochter Arvato im März 2011 für den Betrieb eines Call-Centers 2.500 m² 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 bis 7 Euro/m² – deutlich über dem Mietspiegel 2010/11 von

the Schwerin pedestrian area may be obtained up to 2,200.00 Euro/m², provided that retail space exists and is well let. As a rule the price for combined residential and commercial buildings in the historic centre amounts to 1,300.00 Euro/m², and to 900.00 Euro/m² for residential buildings.

Based on figures of the committee of experts investors have to pay just less than 700.00 Euro/m² for reconstructed apartments buildings from the years of construction before 1990. In 2010/11 the number of transactions in this segment increased compared to the previous year. The price for inner-city apartment buildings in the regional capital amounts to the 10 to 13-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.

The sale of condominiums, in particular in the high-class segment, increased clearly in 2011. Prices of up to 3,000.00 Euros/m² could be obtained.

Income Property (without extreme values)	Prospect	Purchase prices Euro/m ² 2011	Purchase prices as multiple of the gross annual return of 2011
Type			
Residential and commercial buildings	→	700 – 950	10 – 13-fold
Residential and commercial buildings - class 1a-location	→	700 – 2.200	11 – 17-fold



Foto/Photo: crimson – Fotolia.com

5,05 Euro/m². Der Mietspiegel weist für gut ausgestattete 80 m²-Wohnungen ab Baujahr 1993 eine Durchschnittsmiete von 5,80 Euro/m² aus. Die höchsten Mieten werden in Schwerin mit 6,70 Euro/m² für modernisierte Altbauwohnungen bis 40 m² Größe ausgewiesen.

Für moderne oder modernisierte Zinshäuser in der Fußgängerzone Schwerin lassen sich bis zu 2.200,00 Euro/m² erzielen, sofern Einzelhandelsflächen vorhanden und gut vermietet sind. In der Regel liegt der Preis für Wohn- und Geschäftshäuser in der Altstadt bei 1.300,00 Euro/m² und für reine Wohngebäude bei 900,00 Euro/m².

Schwerin-weit müssen Investoren nach Zahlen des Gutachterausschusses für sanierte, vor 1990 errichtete Zinshäuser knapp 700,00 Euro/m² bezahlen. Die Zahl der Transaktionen in diesem Segment ist 2010/11 gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Der Preis für innerstädtische Zinshäuser liegt in der Landeshauptstadt um das 10- bis 13-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.

Der Verkauf von Eigentumswohnungen, besonders im hochwertigen Segment, hat 2011 deutlich zugenommen. Es wurden Preise bis zu 3.000,00 Euro/m² erzielt.

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
Website: www.wentzel-dr.de