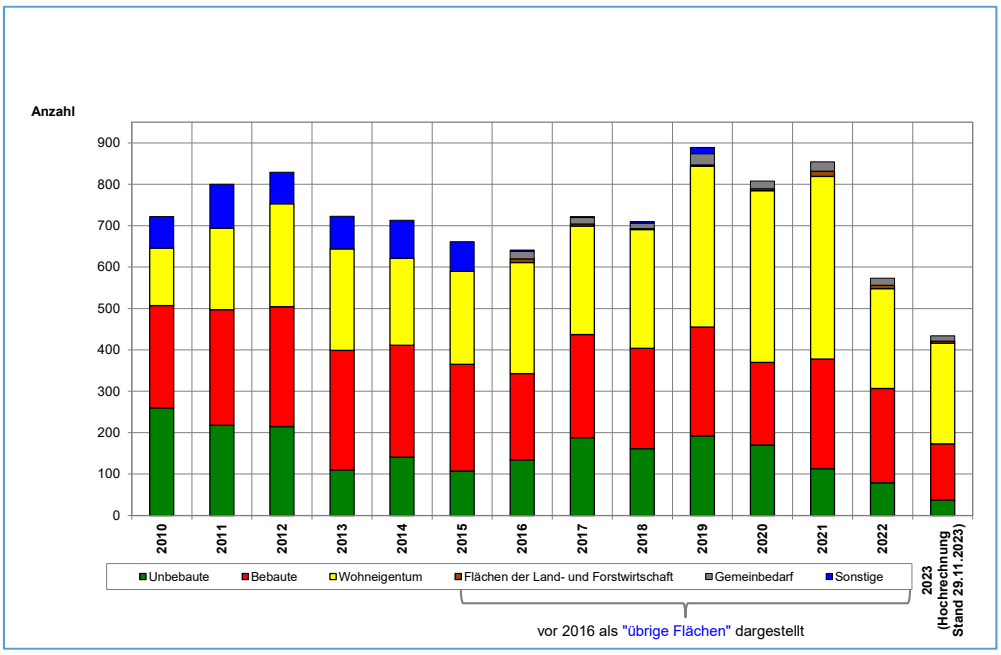
Aktuelle Entwicklung des Schweriner Grundstücksmarktes

- **Zurückhaltung im Neubaugeschäft am Schweriner Immobilienmarkt**
- **Markt für Wohneigentum weiterhin solide**

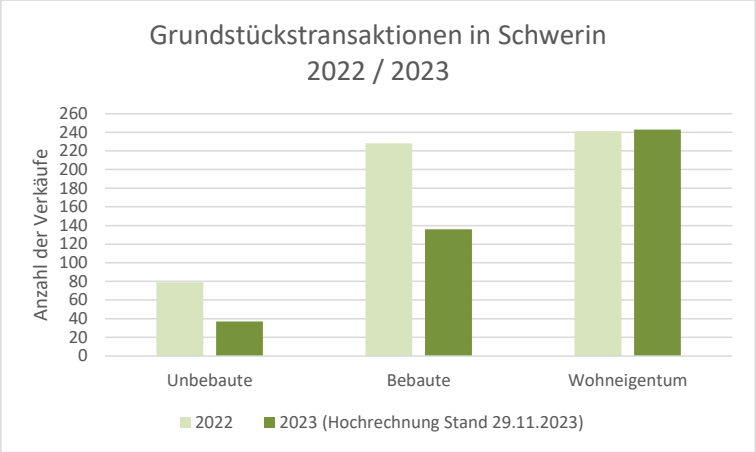
Schwerin, 11.12.2023 Die nachfolgenden Zahlen für das Jahr 2023 basieren auf Hochrechnungen zum Stand 29.11.2023. Es ist ein starker Rückgang der Verkaufszahlen im Jahr 2023 zu verzeichnen. Im Vergleich zum Vorjahr wird es ein Minus von ca. 25 % geben, im Vergleich zu 2021 ist die Anzahl der Verkäufe sogar um knapp 50 % zurückgegangen.

Anzahl der Transaktionen

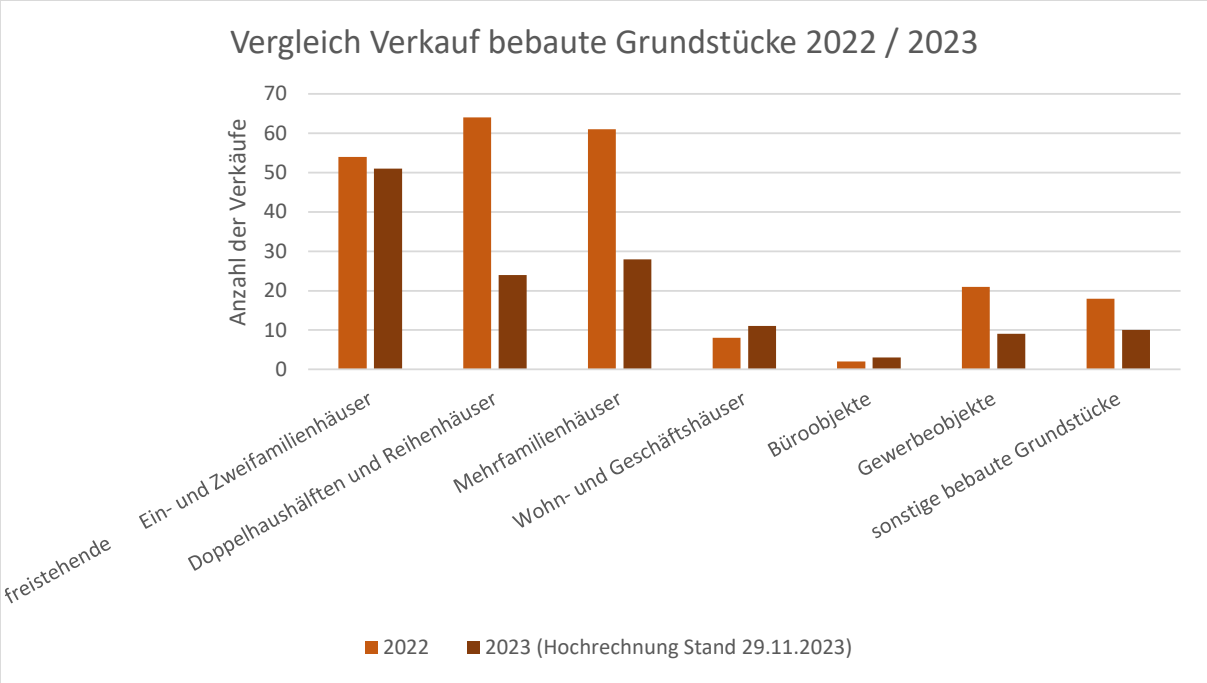


Die Anzahl der Verkäufe wird im Jahr 2023 bei ca. 435 Verträgen liegen. In den Jahren 2021 und 2022 gab es 854 bzw. 573 Grundstückstransaktionen.

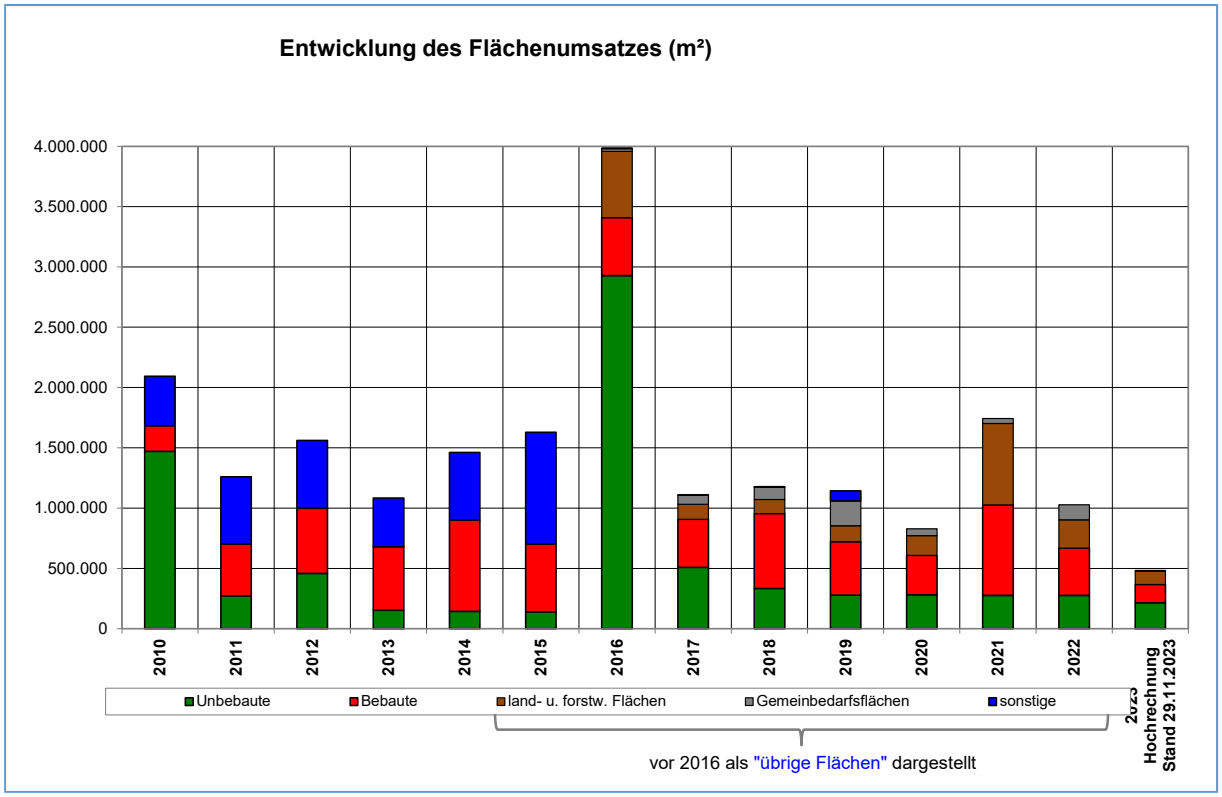
Vom Rückgang betroffen sind vor allem unbebaute und bebaute Grundstücke. Der Verkauf von Wohneigentum ist jedoch stabil geblieben.



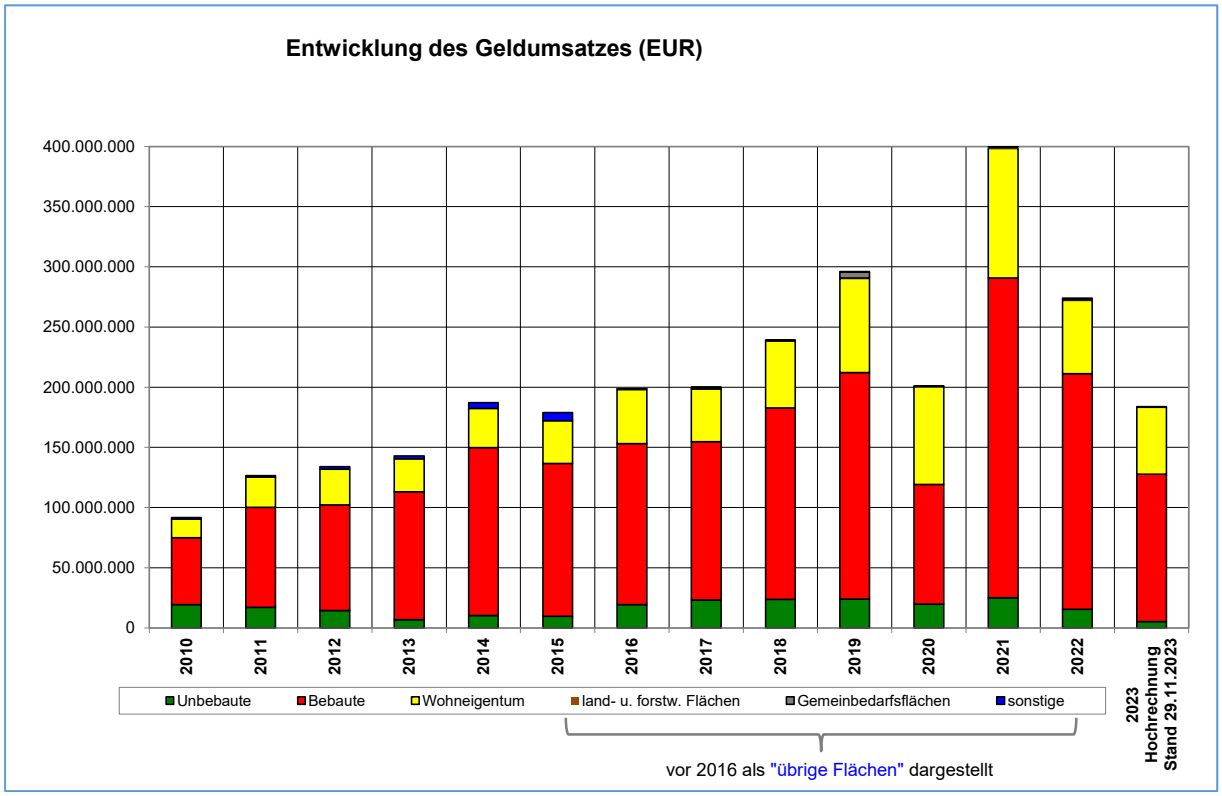
Anzahl Verkäufe bebauter Grundstücke im Vergleich



Der Flächenumsatz hat sich von 2022 zu 2023 mit 47 % mehr als halbiert. Den stärksten Umsatzrückgang gibt es bei bebauten Grundstücken (-61%).



Der Geldumsatz wird im Wesentlichen beeinflusst durch einige wenige Verkäufe von bebauten Grundstücken, die einen Anteil von 60 Mio. € am Gesamtumsatz (159 Mio. €) haben. In den Jahren 2021 und 2022 wurden am Schweriner Grundstücksmarkt 400 Mio. Euro bzw. 274 Mio. Euro umgesetzt.



Nachfolgend werden die Preise der Jahre 2022 und 2023 für einzelne Teilmärkte in der Landeshauptstadt Schwerin miteinander verglichen. Für Eigentumswohnungen im Weiterverkauf sowie im Erstverkauf nach Neubau gibt es keine Preissprünge. Auch die Kaufpreise für Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser in Schwerin sind auf einem stabilen Vorjahresniveau geblieben. Die Preise für Mehrfamilienhäuser sind jedoch innerhalb eines Jahres um 27 % gesunken. Wohn- und Geschäftshäuser sind im Vergleich zum Vorjahr um 18 % günstiger.

Teilmarkt Wohneigentum

Wohnungen im Weiterverkauf, Ausstattung einfach / mittel,
Wohnfläche 45 bis 120 m²,

	2022	2023 (bis 29.11.2023)
Anzahl der Verkäufe	94	88
Durchschn. WF m²	68	69
Preis € pro m² Wohnfläche	2.120	2.040 (-4 %)

Wohnungen im Erstverkauf nach Neubau, Wohnfläche 45 bis 120 m²

	2022	2023 (bis 29.11.2023)
Anzahl der Verkäufe	14	25
Durchschn. WF m²	73	73
Preis € pro m² Wohnfläche	4.706	4.922 (+5%)

Teilmarkt bebaute Grundstücke

Baujahre 1991:2020

Einfamilienhäuser	2022	2023 (bis 29.11.2023)
Anzahl der Verkäufe	14	13
Durchschn. WF m²	132	126
Preis € pro m² Wohnfläche	3.352	3.223 (-4%)

DHH / REH	2022	2023 (bis 29.11.2023)
Anzahl der Verkäufe	10	3
Durchschn. WF m²	131	-
Preis € pro m² Wohnfläche	3.116	-

RMH	2022	2023 (bis 29.11.2023)
Anzahl der Verkäufe	7	5
Durchschn. WF m²	121	108
Preis € pro m² Wohnfläche	2.693	2.601 (-3 %)

Baujahre bis 1949, saniert

MFH	2022	2023 (bis 29.11.2023)
Anzahl der Verkäufe	20	11
Durchschn. WF m²	433	454
Preis € pro m² Wohnfläche	1.994	1.460 (-27 %)

WGH	2022	2023 (bis 29.11.2023)
Anzahl der Verkäufe	6	6
Durchschn. WF/NF m²	377	392
Preis € pro m² Wohnfläche	2.198	1.797 (-18 %)

Ulrich Frisch
Vorsitzender Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Schwerin, 11.12.2023