



# Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Schwerin

## **200 Millionen Euro für Grundstücke in Schwerin**

### **Investitionen in Immobilien der Landeshauptstadt erreichen Rekordumsatz**

Seit 20 Jahren wurde in Schwerin nicht mehr so viel Geld für Immobilien ausgegeben wie in diesem Jahr. Der Grundstücksmarkt in der Landeshauptstadt verzeichnet für das Jahr 2017 einen Geldumsatz von 200 Millionen Euro. Den größten Anteil daran hat der Verkauf bebauter Grundstücke mit 130 Millionen Euro. Dabei haben Anleger besonders die Stadtteile Feldstadt, Paulsstadt, Schelfstadt und Werdervorstadt im Visier, allein hier wurden über 30 Millionen Euro für Mehrfamilienhäuser ausgegeben. Aber auch Eigentumswohnungen sind sehr gefragt, in diesem Marktsegment wurden 2017 rund 44 Millionen Euro umgesetzt.

Die hohe Nachfrage wirkt sich auf die Preise aus. Die Kaufpreise für unbebaute Mehrfamilienhausgrundstücke sind in den vergangenen zwei Jahren um ca. 10 % gestiegen. Diese Entwicklung wurde bei einem Vergleich der Preise zum Vorjahr auch bei den Wohnflächenpreisen für bebaute Mehrfamilienhäuser festgestellt. Dementsprechend erfolgte durch den Gutachterausschuss eine Anpassung der Bodenrichtwerte in der Innenstadt um 10 %.

Das Bodenrichtwertniveau für Grundstücke des Mehrfamilienhausbaus liegt aktuell zwischen 75 €/m<sup>2</sup> und 340 €/m<sup>2</sup>, für geschäftlich genutzte Grundstücke in zentralen Spitzenlagen zwischen 530 €/m<sup>2</sup> und 1.160 €/m<sup>2</sup>.

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte registrierte im aktuellen Berichtsjahr 722 Kaufvertragsabschlüsse, 13 % mehr als im Vorjahr. Wurden im Jahr 2016 in Schwerin 40 Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau erworben, so waren es 2017 nunmehr 109 Grundstücke, die zum Zwecke der Bebauung mit Einfamilien- bzw. Reihenhäusern oder Doppelhaushälften gekauft wurden. Grund hierfür ist die Bereitstellung neuer Baugebiete in Friedrichsthal, in Lankow „Neues Wohnen am Lankower See“ und in Neumühle „An den Wadehängen“.

Im Berichtsjahr 2017 lag der Flächenumsatz bei 1.108.000 m<sup>2</sup>. Nach dem extrem hohen Flächenumsatz im Jahr 2016 durch den Verkauf einer einzelnen sehr großen Fläche erreichte der Umsatz in der langfristigen Betrachtung nun wieder ein normales Niveau.

In Schwerin teilen sich hauptsächlich private (52 %) und gewerbliche Verkäufer (41 %) die Anteile am Grundstücksmarkt, als Erwerber agieren mit 86 % überwiegend Privatpersonen.

Die Bodenrichtwerte zum Stichtag 31.12.2017 wurden in das digitale Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.MV übertragen und stehen unter [www.schwerin.de/gutachterausschuss](http://www.schwerin.de/gutachterausschuss) interaktiv zur Verfügung.

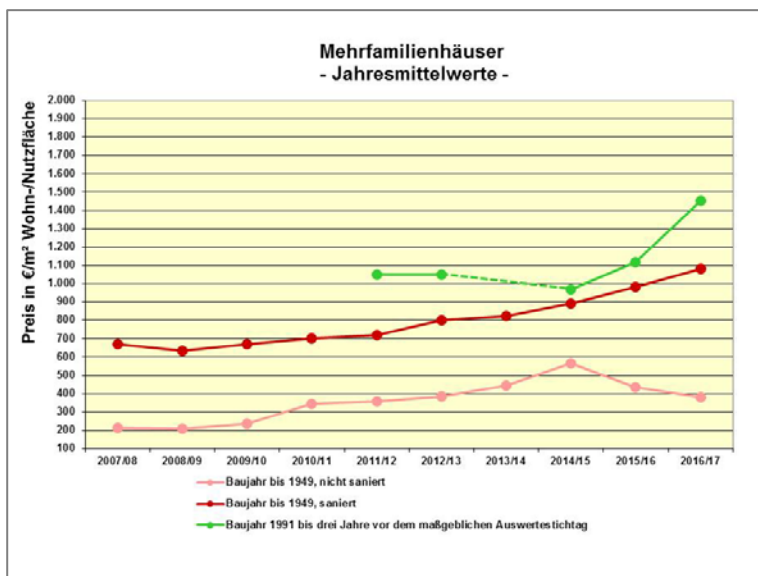
Im Geoshop Schwerin stehen unter <https://www.geocms.com/geoshop-schwerin/> neben dem gewohnten gedruckten Grundstücksmarktbericht und der Bodenrichtwertkarte auch pdf-Dateien beider Produkte zum kostenpflichtigen Download bereit.

# Der Grundstücksmarkt 2017 in Schlagzeilen

## 1. Neues

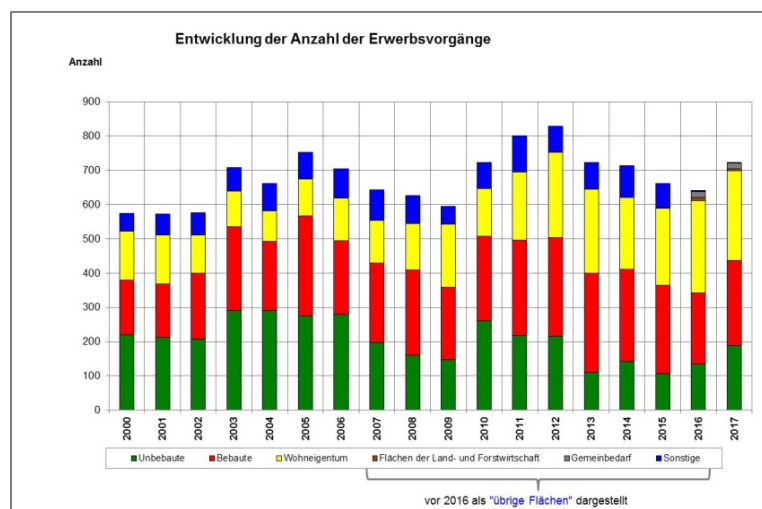
Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Schwerin hat in seiner Sitzung am 12. März 2018 die Bodenrichtwerte und Rahmenwerte in den Sanierungsgebieten gemäß § 196 Baugesetzbuch (BauGB) für den Stichtag 31.12.2017 sowie den Grundstücksmarktbericht beschlossen.

Die Wohnflächenpreise für sanierte Mehrfamilienhäuser in der Innenstadt wie auch die Kaufpreise für unbebaute Grundstücke im Mehrfamilienhausbau sind in den letzten beiden Jahren um 10 % gestiegen. Die damit zusammenhängende Bodenwertsteigerung hat der Gutachterausschuss durch eine Anhebung der Bodenrichtwerte in der Innenstadt berücksichtigt. Das Bodenrichtwertniveau in zentralen Spitzenlagen liegt zwischen 530 €/m<sup>2</sup> und 1.160 €/m<sup>2</sup>.



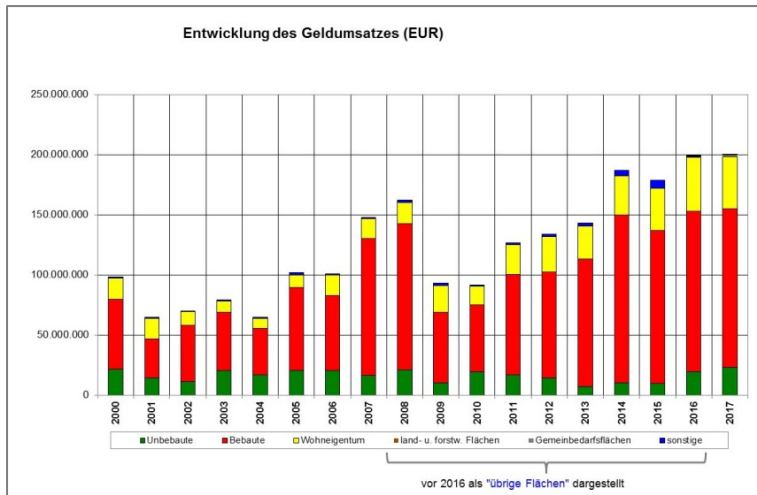
## 2. Allgemeine Daten

### ➤ Anzahl der Vertragsabschlüsse gestiegen



Die Anzahl an Vertragsabschlüssen ist um 81 auf 722 gestiegen. Wurden im Jahr 2016 in Schwerin 40 Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau veräußert, so waren es 2017 bereits 109 Grundstücke. Die Anzahl der Erwerbsvorgänge ist bei den bebauten Grundstücken um 40 Verträge gestiegen, während sich die Anzahl der Verkäufe von Eigentumswohnungen nicht verändert hat.

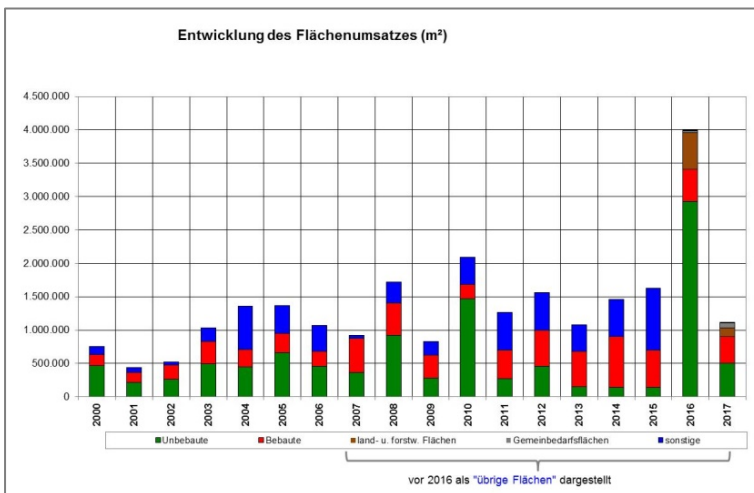
➤ **Geldumsatz auf 200 Mio. € gestiegen – Höchststand der letzten 20 Jahre**



Der Grundstücksmarkt in der Landeshauptstadt verzeichnet für das Jahr 2017 einen Geldumsatz von 200 Millionen Euro. Den größten Anteil daran hat der Verkauf bebauter Grundstücke mit 130 Millionen Euro. Über 30 Millionen Euro wurden für Mehrfamilienhäuser in der Innenstadt ausgegeben.

Aber auch Eigentumswohnungen sind sehr gefragt, in diesem Marktsegment wurden 2017 rund 44 Millionen Euro umgesetzt.

➤ **Flächenumsatz auf Normalniveau**



Im Berichtsjahr 2017 lag der Flächenumsatz bei 1.108.000 m². Nach dem extrem hohen Flächenumsatz beim Teilmarkt unbebaute Grundstücke im Jahr 2016 erreichte der Umsatz in der langfristigen Betrachtung nun wieder ein normales Niveau.

**3. Schauplätze**

**● Unbebaute Grundstücke**

Im Berichtsjahr wurden 188 unbebaute Grundstücke verkauft, davon 109 für den individuellen Wohnungsbau.

26 (28) Grundstücke wurden für den Mehrfamilienhausbau veräußert.



Die Verkäufe von Baugrundstücken für den individuellen Wohnungsbau konzentrieren sich auf folgende Bebauungsplangebiete:

|                                |     |                 |           |
|--------------------------------|-----|-----------------|-----------|
| Friedrichsthal                 | 37% | (Bodenrichtwert | 110 €/m²) |
| „Neues Wohnen am Lankower See“ | 25% | (Bodenrichtwert | 130 €/m²) |
| An den Wadehängen              | 23% | (Bodenrichtwert | 155 €/m²) |

Die restlichen 15 % der Kauffälle verteilen sich auf 8 Bodenrichtwertzonen im gesamten Stadtgebiet.

In den zentralen Spitzenlagen liegt das Bodenrichtwertniveau für Mischgebiete mit geschäftlicher Nutzung zwischen 530 €/m<sup>2</sup> und 1.160 €/m<sup>2</sup>.

### ● **Bebaute Grundstücke**

Die insgesamt 511 verkauften, bebauten Objekte (alle Objektarten) im Jahr 2017 teilen sich wie folgt auf:

- 116 Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften sowie Reihenhäuser (23 %)
- 97 Mehrfamilien- sowie Wohn- und Geschäftshäuser (19 %)
- 22 Gewerbe- und Geschäftsobjekte (4 %)
- 262 Eigentumswohnungen (51 %)
- 14 Verträge unterschiedlicher Gebäudearten (3 %)

### ● **Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenhäuser**

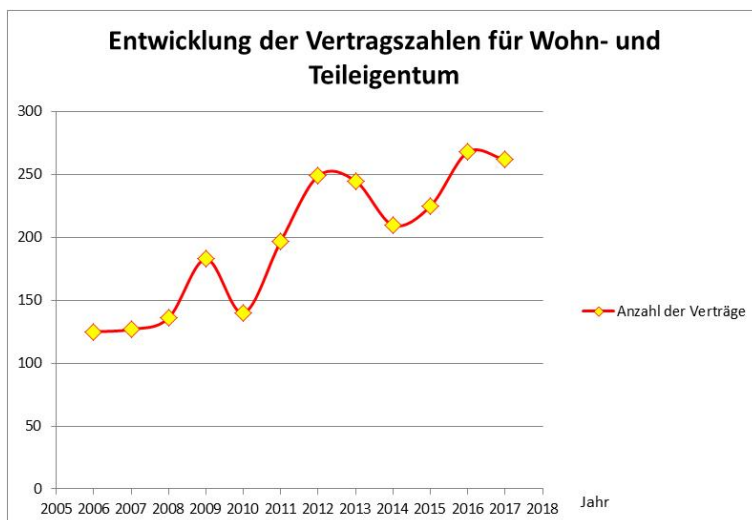
Für individuell genutzte Wohnhäuser ergaben sich hinsichtlich der Preise je m<sup>2</sup> Wohnfläche in den letzten beiden Jahren nachfolgende Durchschnittswerte. Diese Preise schließen den Bodenwert mit ein:

|   | 2016/2017              | (2015/2016)               |
|---|------------------------|---------------------------|
| <i>Vor 1949 erbaute Häuser, saniert und modernisiert</i>                                  |                        |                           |
| - freistehende Einfamilienhäuser  | 1.730 €/m <sup>2</sup> | (1.440 €/m <sup>2</sup> ) |
| - Doppelhaushälften, Reihenendhäuser  | 1.322 €/m <sup>2</sup> | (1.405 €/m <sup>2</sup> ) |
| - Reihemittelhäuser   | -                      | (1.301 €/m <sup>2</sup> ) |
| <i>Von 1950 bis 1990 erbaute Häuser, saniert und modernisiert</i>                         |                        |                           |
| - freistehende Einfamilienhäuser  | 1.890 €/m <sup>2</sup> | (1.729 €/m <sup>2</sup> ) |
| - Doppelhaushälften, Reihenendhäuser  | 1.663 €/m <sup>2</sup> | (1.293 €/m <sup>2</sup> ) |
| - Reihemittelhäuser   | -                      | (-)                       |
| <i>Von 1991 bis drei Jahre vor dem maßgeblichen Auswertestichtag errichtete Häuser</i>    |                        |                           |
| - freistehende Einfamilienhäuser  | 2.224 €/m <sup>2</sup> | (2.041 €/m <sup>2</sup> ) |
| - Doppelhaushälften, Reihenendhäuser  | 1.645 €/m <sup>2</sup> | (1.473 €/m <sup>2</sup> ) |
| - Reihemittelhäuser   | 1.794 €/m <sup>2</sup> | (1.510 €/m <sup>2</sup> ) |
| <i>Neu errichtete Häuser der letzten drei Jahre vor dem maßgeblichen Auswertestichtag</i> |                        |                           |
| - freistehende Einfamilienhäuser  | -                      | (-)                       |
| - Doppelhaushälften, Reihenendhäuser  | 2.091 €/m <sup>2</sup> | (2.073 €/m <sup>2</sup> ) |
| - Reihemittelhäuser   | 2.174 €/m <sup>2</sup> | (1.943 €/m <sup>2</sup> ) |

Die Wohnflächenpreise sind gegenüber dem Vorjahr fast durchgängig gestiegen, teilweise um bis zu 20% im Bereich der sanierten Einfamilienhäuser, Baujahr vor 1949 (+290 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche).

## ● Eigentumswohnungen

In der Kaufpreissammlung konnten im Berichtsjahr 262 Verträge zu Eigentumswohnungen erfasst werden, im Jahr 2016 waren es 268 Verträge.



Bei den Eigentumswohnungen liegt das Preisniveau im Erstverkauf im sanierten Altbau (nach Umwandlung) bei durchschnittlich 1.304 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche und in Neubauten bei durchschnittlich 2.067 €/m<sup>2</sup>. Hochwertig ausgestattete Eigentumswohnungen erzielen Preise von durchschnittlich 2.994 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche, wenn sie direkt nach der Errichtung erworben werden bzw. 2.772 €/m<sup>2</sup> im Erstbezug nach der Sanierung.

Beim Weiterverkauf der Eigentumswohnungen werden zwischen 60 und 90 % der Preise des Erstverkaufs erzielt.

## ● Mehrfamilien-, Wohn- und Geschäftshäuser

Die Kaufpreise für Mehrfamilienhäuser steigen stetig und seit 2012 ist der Preis pro Quadratmeter Wohnfläche (Baujahr bis 1949) für sanierte Objekte um 50 % gestiegen. Der Preis für unsanierte Objekte ist im Vergleich zum Hoch von 2014 um 32 % gesunken. Der Teilmarkt Mehrfamilienhäuser; Baujahr 1991 bis drei Jahre vor dem maßgeblichen Auswertestichtag, verzeichnet im Vergleich zur Auswertung des Jahres 2014/15 um 50 % höhere Durchschnittspreise. Die Fallzahl für Wohn- und Geschäftshäuser ist 2017 sehr gering. Hier sind die Preise für sanierte Objekte von 1.320 €/m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche auf 1.076 €/m<sup>2</sup> gesunken.

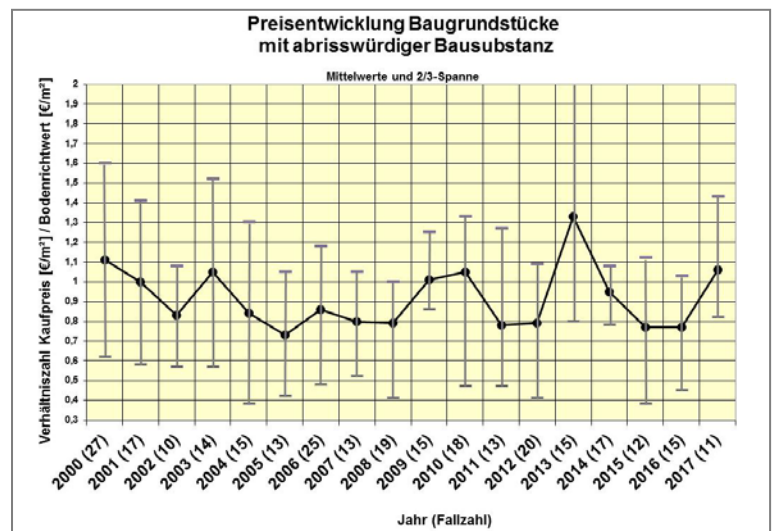
- Mehrfamilienhäuser, Baujahr bis 1949 je nach Bau- und Unterhaltungszustand zwischen 382 €/m<sup>2</sup> und 1.080 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Mehrfamilienhäuser, Baujahr nach 1990 bis drei Jahre vor Auswertestichtag durchschnittlich 1.454 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche
- sanierte Wohn- und Geschäftshäuser je nach Lage und Zustand zwischen 734 €/m<sup>2</sup> und 1.314 €/m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche.

## ● Baugrundstücke mit abrissswürdiger Gebäudesubstanz



Die Kaufpreise im Jahr 2017 für stark instandsetzungsbedürftige Immobilien bzw. für Grundstücke mit abrissswürdigen Gebäuden liegen seit 2013 erstmals wieder über dem Bodenrichtwertniveau (2016 = 77 %).

Aktuell liegt der **Kaufpreis im Mittel bei 106 % des Bodenrichtwertes** (2/3-Spanne 82 % bis 143 %).



## ● Zwangsversteigerungen

Die Zahl der Zwangsversteigerungen ist weiter auf einem **Tiefstand**.

Im Geschäftsjahr 2017 wurden 3 Zuschlagsbeschlüsse über Zwangsversteigerungen erteilt. Im Vergleich zu den Jahren 2000 bis 2010 ist dies ein sehr niedriges Niveau.

