



# Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Schwerin

## **Gutachterausschuss legt Schweriner Grundstücksmarktbericht 2020 vor** **Eigentumswohnungen erzielen Rekordpreise/Wickendorf im Aufwärtstrend**

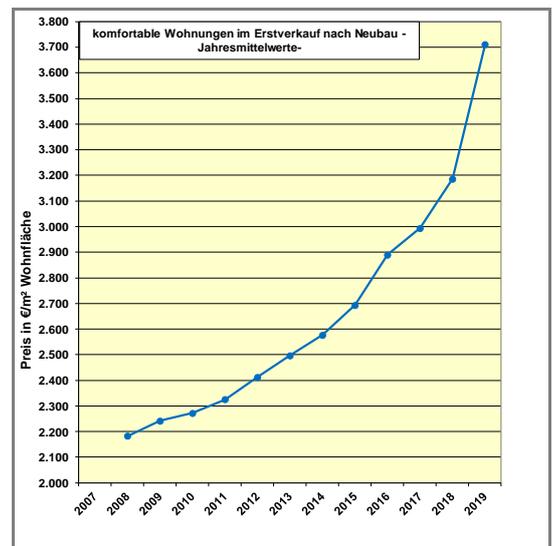
Die neuen Grundstücksmarktzahlen sind da. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Schwerin hat die aktuelle Bodenrichtwertkarte und den neuen Grundstücksmarktbericht mit vielen Informationen zum Schweriner Immobilienmarkt herausgegeben.

Ulrich Frisch, Vorsitzender Gutachterausschuss für Grundstückswerte, gibt einen Marktüberblick: „Die Gesamtanzahl der Kaufverträge ist mit 889 Verträgen um 25 % deutlich gestiegen und auf dem höchsten Stand seit Mitte der 1990-er Jahre. Mit 389 Verträgen (44 % aller Kaufverträge) dominiert der Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum den Grundstücksmarkt in Schwerin. Der Flächenumsatz beträgt 1.144.000 m<sup>2</sup> und bewegt sich im Vergleich zu den Vorjahren auf einem durchschnittlichen Niveau. Der Geldumsatz ist auf 296 Mio. Euro gestiegen und auf dem höchsten Stand seit über 20 Jahren.“

Wurden in Schwerin im Jahr 2018 noch 55 Mio. Euro für Eigentumswohnungen ausgegeben, so waren es 2019 schon 78 Mio. Euro. Der Teilmarkt Erstverkauf nach Neubau von komfortablen Wohnungen in exponierten Lagen (hauptsächlich am Ziegelsee und in den Waisengärten) spielt dabei eine herausragende Rolle.

Der Kaufpreis für eine solche Wohnung ist im Jahr 2019 erheblich gestiegen und liegt im Durchschnitt bei 3.700 €/m<sup>2</sup>, während im Vorjahr durchschnittlich 500,- €/m<sup>2</sup> weniger gezahlt wurde.

Dagegen sind Eigentumswohnungen im Schweriner Stadtgebiet im Weiterverkauf mit einer Standardausstattung für durchschnittlich 1.550 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche zu haben.



In Wickendorf entsteht derzeit ein neues Baugebiet. Kurz nach dem Verkaufsstart wurden im Jahr 2019 bereits 28 von den insgesamt 145 Baugrundstücken verkauft. Auf Grund der Auswertung der 28 Kaufverträge wurde ein Bodenrichtwert von 135,- €/m<sup>2</sup> durch den Gutachterausschuss beschlossen. In diesem Jahr wurden bereits 18 weitere Kaufverträge abgeschlossen. Die aktuellen Verkäufe zeigen eine stark steigende Tendenz. Je nach Lage des Grundstückes werden bis zu 170 €/m<sup>2</sup> im Baugebiet gezahlt.

### **Preise für Grundstücke mit abrissswürdigen Gebäuden sinken**

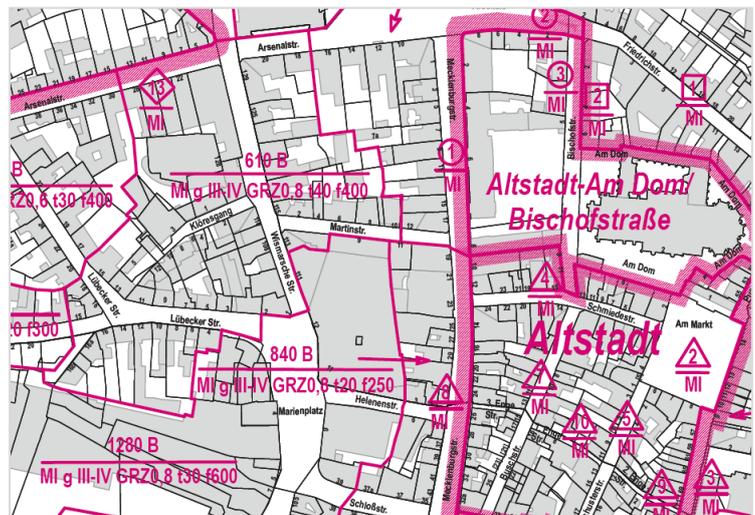
Die Kaufpreise für stark instandsetzungsbedürftige Immobilien bzw. für Grundstücke mit abrissswürdigen Gebäuden liegen seit drei Jahren über dem Bodenrichtwertniveau. Nach der starken Nachfrage in den Jahren 2017/18 bewegen sich die durchschnittlichen Kaufpreise in diesem speziellen Teilmarkt wieder in Richtung Normalniveau der Jahre 2011/12 und 2015/16. Aktuell liegt der **Kaufpreis im Mittel bei 102 % des Bodenrichtwertes** (2/3-Spanne 60 bis 127 %).

Neben dem Online-Zugriff über den eigenen Internetauftritt des Gutachterausschusses [www.schwerin.de/gutachterausschuss](http://www.schwerin.de/gutachterausschuss) stehen die Bodenrichtwerte auch landesweit unter BORIS.MV ([www.geoportal-mv.de/gaia/gaia.php](http://www.geoportal-mv.de/gaia/gaia.php)) sowie seit Mitte März 2019 ebenfalls bundesweit in BORIS-D ([www.bodenrichtwerte-boris.de/](http://www.bodenrichtwerte-boris.de/)) länderübergreifend einheitlich, webbasiert und leicht zugänglich für die breite Öffentlichkeit 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 Download bereit. Da der Landesgesetzgeber im März 2020 die Kostenverordnung für Amtshandlungen der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte geändert hat, kann der Grundstücksmarktbericht **digital kostenfrei** heruntergeladen werden. Als weitere Neuerung besteht nunmehr die Möglichkeit, einen amtlichen Auszug aus der Bodenrichtwertkarte für das eigene Grundstück zum Beispiel für die Vorlage bei einer Bank individuell im Geoshop zu erwerben.

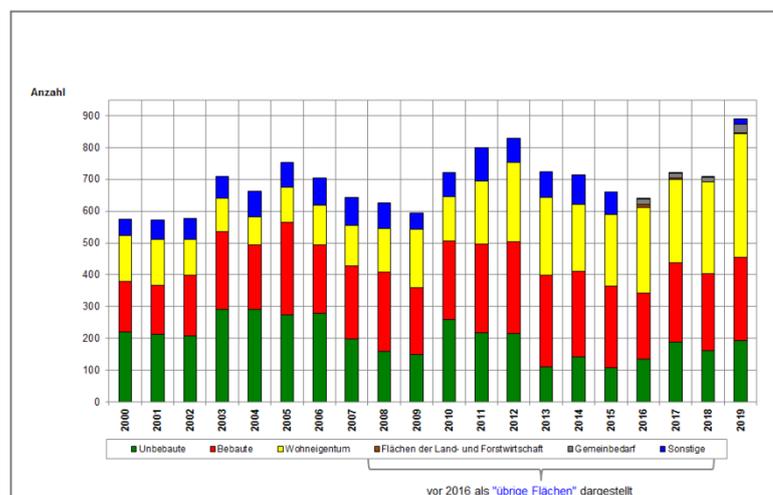
## Grundstücke in der Innenstadt teurer

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Schwerin hat im Umlaufverfahren per 08.05.2020 die Bodenrichtwerte sowie die Rahmenwerte in den Sanierungsgebieten gemäß § 196 Baugesetzbuch (BauGB) für den Stichtag 31.12.2019 und den Grundstücksmarktbericht beschlossen. Die Preise für Grundstücke in der Innenstadt sind in den letzten Jahren gestiegen. Dies gilt sowohl für bebaute Grundstücke mit Mehrfamilien-, Wohn- und Geschäftshäusern und Bürogebäuden als auch für Baulücken und Grundstücke mit abrischwürdiger Gebäudesubstanz. Die damit zusammenhängende Bodenwertsteigerung hat der Gutachterausschuss durch eine Anhebung der Bodenrichtwerte für Grundstücke im Zentrum Schwerins berücksichtigt. Das aktuelle Bodenrichtwertniveau liegt im Stadtkern zwischen 610 €/m<sup>2</sup> und 1.280 €/m<sup>2</sup>.



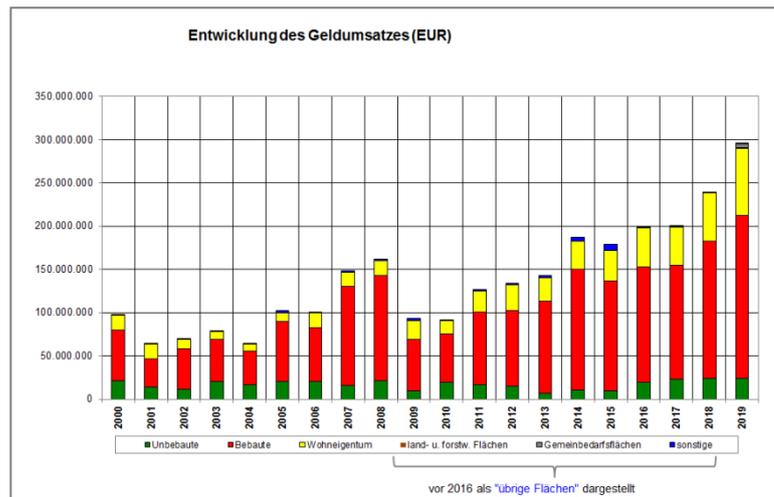
## Anzahl der Vertragsabschlüsse um 25 Prozent gestiegen

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte registrierte im aktuellen Berichtsjahr 889 Kaufvertragsabschlüsse, ein Plus von über 25 % gegenüber dem Vorjahr. 44 % der Verträge (389 Kauffälle) betrafen Eigentumswohnungen. Nach 83 Grundstücken für den individuellen Wohnungsbau im Jahr 2018 wurden im aktuellen Zeitraum 135 Eigenheimgrundstücke veräußert.



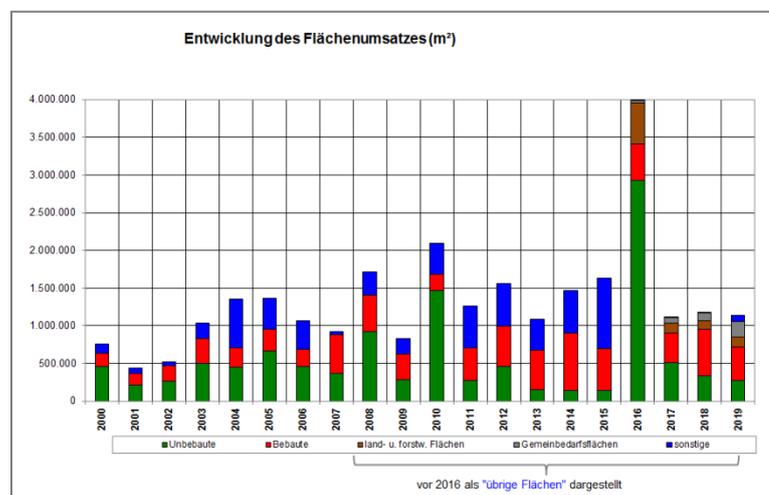
## Eigentumswohnungen sorgen für Rekordumsatz

Zu diesem Rekordumsatz hat der stark gestiegene Verkauf von neu gebauten Eigentumswohnungen beigetragen. Deren Anteil liegt bei 26 % des Gesamtumsatzes. Auf dem Schweriner Grundstücksmarkt kommt es regelmäßig zu Verkäufen von einzelnen, großen Objekten mit recht hohen Kaufpreisen wie z.B. Einkaufsmärkte oder Bürokomplexe. Auch diese haben einen Einfluss auf den hohen Umsatz.



## Flächenumsatz leicht rückläufig

Im Berichtsjahr 2019 lag der Flächenumsatz bei 1.144.000 m<sup>2</sup> und damit gering unter dem Wert des Vorjahres. Die bebauten Flächen nehmen mit 443.000 m<sup>2</sup> (39%) den größten Anteil am Grundstücksmarkt ein.



## Wohnflächenpreise sind durchgängig gestiegen

Die Wohnflächenpreise sind gegenüber den Vorjahren bis auf die Reihenmittelhäuser durchgängig gestiegen, die höchste Steigerung liegt bei knapp 500 €/m<sup>2</sup> bei vor 1949 erbauten, sanierten und modernisierten Einfamilienhäusern. Im Bereich der neu errichteten Reihenmittelhäuser wurde ein Minus von knapp 200 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche verzeichnet.

### Unbebaute Grundstücke

Im Jahr 2019 wurden 192 unbebaute Grundstücke verkauft, davon 135 für den individuellen Wohnungsbau. Im Baugebiet „Lützower Ring“ in Friedrichsthal wurden 80 unbebaute Eigenheimgrundstücke veräußert. Das Baugebiet „Wickendorf West“ startete im letzten Jahr mit dem Verkauf von 28 Baugrundstücken.

### Bebaute Grundstücke

Die insgesamt 652 verkauften, bebauten Objekte im Jahr 2019 teilen sich wie folgt auf:

- 124 Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften sowie Reihenhäuser (19 %)
- 91 Mehrfamilien- sowie Wohn- und Geschäftshäuser (14 %)
- 33 Gewerbe- und Geschäftsobjekte (5 %)
- 389 Eigentumswohnungen (60 %)

- 15 Verträge unterschiedlicher Gebäudearten (2 %)

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

Die Wohnflächenpreise sind gegenüber den Vorjahren bis auf die Reihenmittelhäuser durchgängig gestiegen, die höchste Steigerung liegt bei knapp 500 €/m<sup>2</sup> bei vor 1949 erbauten, sanierten und modernisierten Einfamilienhäusern. Im Bereich der neu errichteten Reihenmittelhäuser wurde ein Minus von knapp 200 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche verzeichnet.

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.

	2018/2019	2017/2018
<b><i>Vor 1949 erbaute Häuser, saniert und modernisiert</i></b>		
freistehende Einfamilienhäuser	2.465 €/m <sup>2</sup>	(1.967 €/m <sup>2</sup> )
Doppelhaushälften, Reihenendhäuser	1.800 €/m <sup>2</sup>	(1.578 €/m <sup>2</sup> )
Reihenmittelhäuser	-	( - )
<b><i>Von 1950 bis 1990 erbaute Häuser, saniert und modernisiert</i></b>		
freistehende Einfamilienhäuser	2.352 €/m <sup>2</sup>	(2.121 €/m <sup>2</sup> )
Doppelhaushälften, Reihenendhäuser	2.045 €/m <sup>2</sup>	(1.972 €/m <sup>2</sup> )
Reihenmittelhäuser	-	( - )
<b><i>Von 1991 bis drei Jahre vor dem maßgeblichen Auswertestichtag errichtete Häuser</i></b>		
freistehende Einfamilienhäuser	2.469 €/m <sup>2</sup>	(2.405 €/m <sup>2</sup> )
Doppelhaushälften, Reihenendhäuser	2.023 €/m <sup>2</sup>	(1.854 €/m <sup>2</sup> )
Reihenmittelhäuser	2.061 €/m <sup>2</sup>	(2.061 €/m <sup>2</sup> )
<b><i>Neu errichtete Häuser der letzten drei Jahre vor dem maßgeblichen Auswertestichtag</i></b>		
freistehende Einfamilienhäuser	2.516 €/m <sup>2</sup>	( - )
Doppelhaushälften, Reihenendhäuser	-	( - )
Reihenmittelhäuser	2.234 €/m <sup>2</sup>	(2.431 €/m <sup>2</sup> )

### **Eigentumswohnungen im Erstverkauf nach Neubau besonders teuer**

In der Kaufpreissammlung konnten im Berichtsjahr 389 Verträge zu Eigentumswohnungen erfasst werden, im Jahr 2018 waren es 287 Verträge.

Seit einem Tiefstand in den Jahren 2014/15 ist ein stetiger Anstieg zu verzeichnen, der in diesem Jahr nochmal stark zugenommen hat.

Wurden in Schwerin im Jahr 2018 noch 55 Mio. Euro für Eigentumswohnungen ausgegeben, so waren es 2019 schon 78 Mio. Euro. Der Teilmarkt Erstverkauf nach Neubau von komfortablen Wohnungen in exponierten Lagen spielt dabei eine herausragende Rolle. Der Kaufpreis für eine solche Wohnung ist im Jahr 2019 erheblich gestiegen und liegt im Durchschnitt bei

3.700 €/m<sup>2</sup>, während im Vorjahr durchschnittlich 500,- €/m<sup>2</sup> weniger gezahlt wurde. Dagegen sind



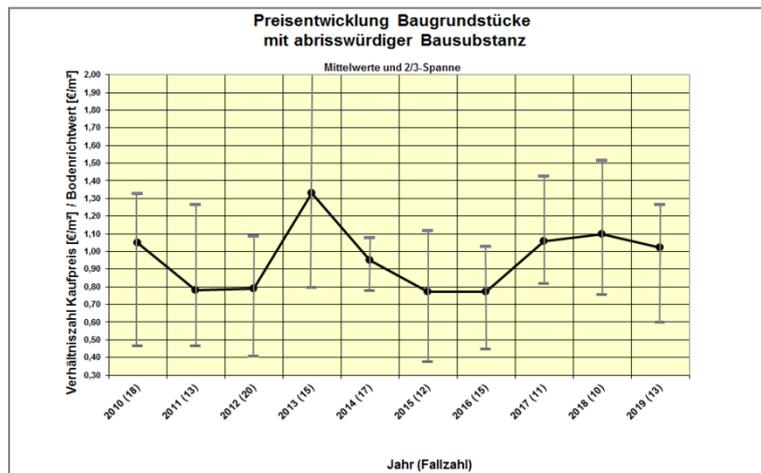
im Schweriner Stadtgebiet Eigentumswohnungen im Weiterkauf mit einer Standardausstattung für durchschnittlich 1.550 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche zu haben.

### Mehrfamilien-, Wohn- und Geschäftshäuser

Die Preise für vor 1949 gebaute, sanierte Mehrfamilienhäuser sind mit 1.210 €/m<sup>2</sup> geringfügig teurer als im Vorjahr (1.130 €/m<sup>2</sup>) und dabei handelt es sich mit 62 Fällen aus zwei Jahren um einen aussagekräftigen Wert. Im Vergleich zu den Jahren 2016/2017 sind die Preise um 12 % gestiegen, die Preise für unsanierte Altbauten sogar um das Doppelte. Angaben zu weiteren Baujahresklassen sind auf Grund mangelnder Kauffälle nur begrenzt möglich. Die Fallzahl für den Teilmarkt Wohn- und Geschäftshäuser ist 2019 sehr gering. Hier sind die Preise für sanierte Objekte von 1.309 €/m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche auf 1.486 €/m<sup>2</sup> gestiegen. Insgesamt sind auch in diesem Teilmarkt steigende Preise zu verzeichnen.

### Baugrundstücke mit abrissswürdiger Gebäudesubstanz

Die Kaufpreise für stark instandsetzungsbedürftige Immobilien bzw. für Grundstücke mit abrissswürdigen Gebäuden liegen seit drei Jahren über dem Bodenrichtwertniveau. Nach der starken Nachfrage in den Jahren 2017/18 bewegen sich die durchschnittlichen Kaufpreise in diesem speziellen Teilmarkt wieder in Richtung Normalniveau der Jahre 2011/12 und 2015/16. Aktuell liegt der Kaufpreis im Mittel bei 102 % des Bodenrichtwertes (2/3-Spanne 60 bis 127 %).



### Zwangsversteigerungen auf Tiefstand

Die Zahl der Zwangsversteigerungen ist weiter auf einem Tiefstand. Im Geschäftsjahr 2019 wurden 6 Zuschlagsbeschlüsse über Zwangsversteigerungen erteilt. Im Vergleich zu den Jahren 2000 bis 2010 ist dies ein erfreulich niedriges Niveau und zeigt das der Schweriner Immobilienmarkt auf gesunden Füßen steht.

