

27. SEPTEMBER 2022

## Marktbericht Schwerin: Niedrigste Vermarktungsdauer von Wohnimmobilien im zweiten Quartal 2022

- *Starke Nachfrage führte 2021 zu steigenden Immobilienpreisen – besonders im Haussegment zogen die Preise an*
- *Vermarktungsdauer hat sich innerhalb der vergangenen drei Jahre (Q3/2019 bis Q2/2022) mehr als halbiert*
- *Zu den Trendlagen zählen Neumühle, Görries, Zippendorf oder Wickendorf, die moderatsten Preise lassen sich in Lankow und Mueßer Holz finden*

**Frankfurt am Main, 27. SEPTEMBER 2022** – Die mecklenburg-vorpommerische Landeshauptstadt Schwerin ist vielen durch das Schweriner Schloss, welches durch seine architektonische und kulturelle Bedeutung besticht, ein Begriff. Schwerin kann aber auch mit einer Vielzahl an kleinen und größeren Seen sowie zahlreichen Naherholungsmöglichkeiten punkten. Das Wohnen ist dort zunehmend begehrt: Im aktuellen [Marktbericht für Wohnimmobilien in Schwerin](#) haben die VON POLL IMMOBILIEN Experten ([www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)) die Preisentwicklung<sup>[1]</sup> für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Eigentumswohnungen im Zeitraum von 2012 bis 2021 analysiert und werfen zudem einen Blick auf die Premium- und Trendlagen der Region.

„Wer auf der Suche nach einer zentralen, aber dennoch ruhigen Lage ist, wird in Schwerin fündig. Die Landeshauptstadt überzeugt als wichtiger Unternehmens- und Bildungsstandort und ist zugleich eines der vier Oberzentren Mecklenburg-Vorpommerns“, sagt Inis Krakow, Geschäftsstellenleiterin des VON POLL IMMOBILIEN Shops in Schwerin. Und weiter: „Die gelungene Kombination aus Wohnen, Arbeit und Freizeit, gepaart mit der guten Infrastruktur der Region, wirkt sich auch auf den Immobilienmarkt aus. Das Interesse an Wohnraum in der kreisfreien Stadt wird auch in Zukunft nicht abnehmen, sondern konstant bleiben.“

Die Angebotsdauer<sup>[2]</sup> von Wohnimmobilien hat sich innerhalb der vergangenen drei Jahre (Q3/2019 bis Q2/2022) mehr als halbiert: Während die durchschnittliche Vermarktungsdauer für Ein- und Zweifamilienhäuser im dritten Quartal 2020 noch rund 176 Tage betrug, waren es im zweiten Quartal 2022 nur noch 63 Tage. Im Wohnungssegment verweilten Immobilien mit circa 246 Tagen im vierten Quartal 2019 am längsten auf dem Markt. Am schnellsten wurden Eigentumswohnungen dagegen im zweiten Quartal 2022 vermarktet – hier betrug die Angebotsdauer nur noch rund 73 Tage.

Eine ähnliche Entwicklung ist bei den Angebotszahlen<sup>[2]</sup> zu beobachten. Die meisten Objekte standen in beiden Marktsegmenten im dritten Quartal 2019 zum Verkauf, danach nahm die Zahl der Angebote kontinuierlich ab. Am geringsten war der

**von Poll Immobilien GmbH**Franka Schulz  
Head of Public Relations**E-Mail:**  
[presse@von-poll.com](mailto:presse@von-poll.com)**Telefon:**  
+49 (0)69-26 91 57-603

Bestand an Häusern im vierten Quartal 2021, die wenigsten Wohnungen wurden im zweiten Quartal 2022 angeboten.

### Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser ziehen besonders stark an

2021 wurden insgesamt 76 Häuser in Schwerin veräußert – das entspricht einem Rückgang von 19,1 Prozent gegenüber 2020. Dennoch kletterte der Durchschnittspreis für ein Ein- oder Zweifamilienhaus um 42,2 Prozent im Vergleich zum Vorjahr auf 464.474 Euro und setzte damit den Aufwärtstrend fort. Gegenüber 2012 ist eine Steigerung von 180,7 Prozent zu beobachten.

Im Wohnungssegment gab es 2021 insgesamt 386 Transaktionen, womit die Anzahl an Verkäufen um 10,3 Prozent im Vergleich zum Vorjahr gestiegen ist. Der durchschnittlich gezahlte Kaufpreis für eine Eigentumswohnung in Schwerin stieg ebenfalls im gleichen Zeitraum um 14 Prozent und erreichte einen neuen Höchstwert von 251.036 Euro. Im Vergleich zu 2012 ist der Durchschnittspreis für eine Wohnung sogar um 111,2 Prozent gestiegen. Für eine Neubauwohnung zahlten Käufer im Jahr 2021 im Schnitt 4.000 €/m<sup>2</sup>, für eine Bestandswohnung waren es durchschnittlich 2.277 €/m<sup>2</sup>.

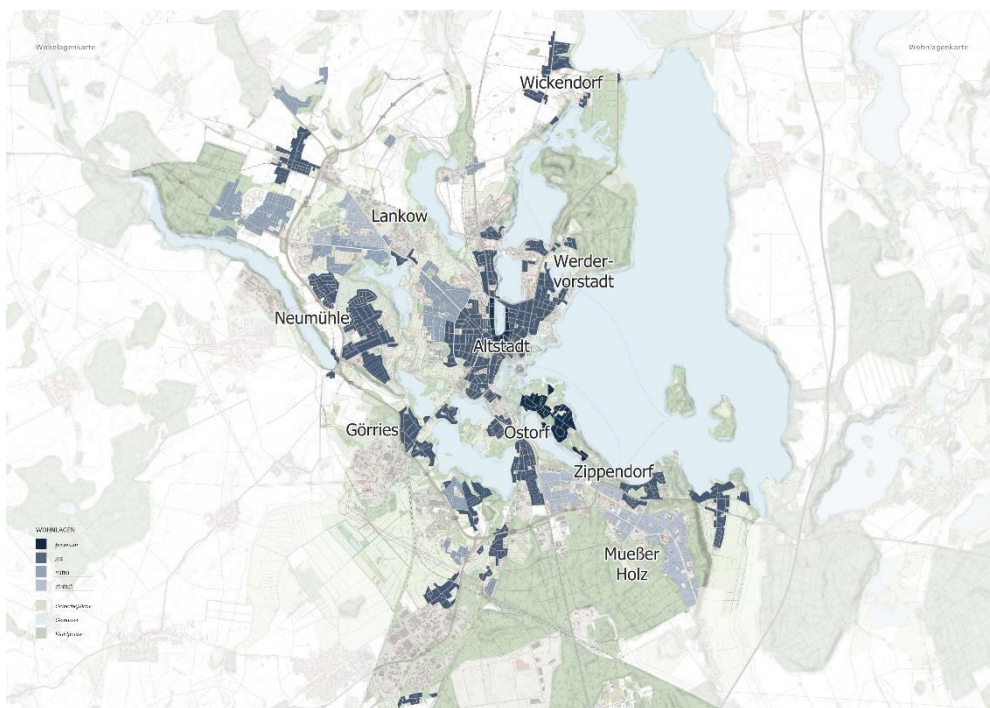


Abb.: Wohnlagenkarte Schwerin (Bild: von Poll Immobilien GmbH)

„Aufgrund der aktuellen Angebotsverknappung ist das Transaktionsvolumen im Haussegment leicht rückläufig. Dennoch halten sich Nachfrage und Preisentwicklung auf einem hohen Niveau. Die aktuelle Weltlage wird sich allerdings auch zukünftig auf den Immobilienmarkt auswirken“, erklärt Krakow. Und sie führt weiter aus: „Interessenten schauen nun kritischer auf Immobilienangebote. Dennoch wird das Interesse an Wohnraum nicht abreißen. Schwerin punktet bei Käufern vor allem durch

den hohen Wohn- und Erholungswert. Die hohe Anzahl an Neubauprojekten macht die Stadt für eine Vielzahl von Käufern attraktiv.“

### **Premium- und Trendlagen im Überblick**

Zu den begehrtesten Lagen in Schwerin zählt die Ein- und Zweifamilienhaussiedlung im Stadtteil Ostorf. Auf einem Landstreifen zwischen dem Schweriner und dem Faulen See, umgeben von kleinen Waldflächen im Norden und Süden, lassen sich viele große Grundstücke in großartiger Lage finden – perfekt für Familien und Best-Ager. In wenigen Gehminuten lassen sich die Innenstadt, der Schlossgarten oder eines der Seeufer erreichen. Für ein freistehendes Ein- oder Zweifamilienhaus mit eigenem Garten zahlen Interessenten dort Spitzenpreise zwischen 1,2 Millionen Euro und 2,5 Millionen Euro.

„Zu den Top-Lagen für eine Eigentumswohnung gehört die Gegend rund um den Pfaffenteich und den Ziegelinnensee. Eine repräsentative Wohnung mit entsprechender Aussicht auf den Pfaffenteich erreicht Quadratmeterpreise zwischen 3.700 Euro und 6.000 Euro“, lässt Immobilienexpertin Inis Krakow wissen.

Wer auf der Suche nach einem großen Grundstück mit Haus ist, wird etwas weiter außerhalb der Innenstadt fündig. In Neumühle, Görries, Zippendorf oder Wickendorf können sich junge Familien den Traum vom Eigenheim mit eigenem Garten erfüllen. Neben den zahlreichen Naherholungs- und Spielmöglichkeiten, punkten auch das gute Bildungs-, Kultur- und Versorgungsangebot bei den Interessenten. Für ein entsprechendes Einfamilienhaus mit Garten zahlen Käufer zwischen 350.000 Euro und 600.000 Euro. Reihenhäuser und Doppelhaushälften erzielen Preise zwischen 275.000 Euro und 400.000 Euro.

„Die moderatesten Preise werden aktuell in Lankow und Mueßer Holz aufgerufen. Hier finden Interessenten Ein- und Zweifamilienhäuser ab 150.000 Euro, Reihenhäuser und Doppelhaushälften werden ab 125.000 Euro angeboten. Der Quadratmeterpreis für eine Eigentumswohnung in einer dieser Gegenden beträgt zwischen 1.400 Euro und 2.100 Euro“, weiß VON POLL IMMOBILIEN Geschäftsstellenleiterin Krakow.

*Der detaillierte Marktbericht 2022 zu Schwerin ist im VON POLL IMMOBILIEN Shop Schwerin erhältlich und steht auf der Website zur Verfügung unter: <https://cdn.von-poll.com/Viewer/marktberichte/schwerin-2022/index.html#page=1>*

*<sup>[1]</sup>Die Datengrundlage der Analyse beruht auf den aktuellen Zahlen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte, also der Anzahl tatsächlich getätigter Transaktionen auf dem Wohnimmobilienmarkt für die Jahre 2012 bis 2021 sowie Empirica Regio.*

*<sup>[2]</sup>Die Angaben zur Vermarktungsdauer von Immobilien sowie die Angebotszahlen basieren auf den Auswertungen von GeoMap.*

**Über von Poll Immobilien GmbH**

Die von Poll Immobilien GmbH ([www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)) hat ihren Hauptsitz in Frankfurt am Main. Der Schwerpunkt ihrer Tätigkeit liegt in der Vermittlung von wertbeständigen Immobilien in bevorzugten Wohn- und Geschäftslagen. Geschäftsführende Gesellschafter sind Daniel Ritter und Sassan Hilgendorf. Zur Geschäftsleitung zählen Beata von Poll, Eva Neumann-Catanzaro, Tommas Kaplan, Dirk Dosch und Wolfram Gast. Mit mehr als 350 Shops und über 1.500 Kollegen ist VON POLL IMMOBILIEN, wozu auch die Sparten VON POLL COMMERCIAL, VON POLL REAL ESTATE sowie VON POLL FINANCE gehören, in Deutschland, Österreich, der Schweiz, Spanien, Portugal, Ungarn, Italien, den Niederlanden, Frankreich und Luxemburg vertreten und damit eines der größten Maklerunternehmen Europas. Der Capital Makler-Kompass zeichnete VON POLL IMMOBILIEN im Oktoberheft 2022 erneut mit Bestnoten aus.