

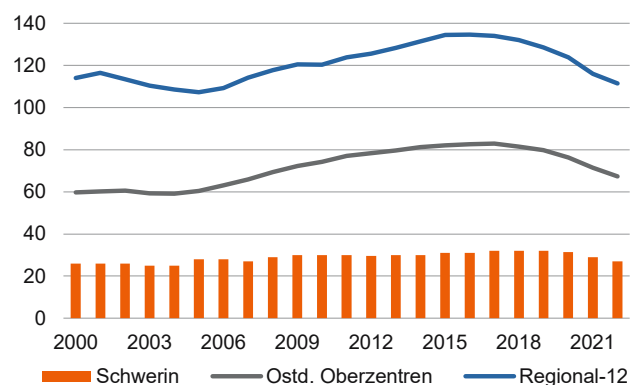
Arbeitslosigkeit hat sich zwar auch in Schwerin erfreulich entwickelt, die Arbeitslosenquote ist jedoch mit 8,9 Prozent im September 2022 noch relativ hoch. Im Mai 2022 gab Amazon bekannt, dass das geplante Verteilzentrum in Schwerin nicht realisiert wird.

Immobilienmarkt Schwerin

Schwerin ist der zentrale Shopping-Standort in Westmecklenburg. Die Konkurrenz durch das 30 Kilometer entfernte Wismar, das mit rund 40.000 Einwohnern deutlich kleiner als die Fast-Großstadt Schwerin ist, hält sich im Rahmen. Das erklärt den recht hohen Zentralitätswert von mehr als 120 Punkten. Positiv ist zudem die vergleichsweise hohe Kaufkraft. Die Kennziffer ist mit 92 Punkten im bundesweiten Vergleich zwar niedrig, fällt aber besser als in den meisten ostdeutschen Oberzentren aus. Dazu kommen die Einkäufe vieler Touristen, die ihren Urlaub an der Ostsee in Mecklenburg-Vorpommern verbringen. Für die mit inzwischen weniger als 30 Euro je Quadratmeter niedrigste Spitzenmiete im Rahmen dieses Marktberichts ist aber vor allem das mit Blick auf die Standortgröße hohe Verkaufsflächenangebot verantwortlich. So verfügt die attraktive Innenstadt mit ihrer hohen Verweilqualität mit dem Schlosspark-Center und der Marienplatz Galerie über zwei Shopping-Center. Dazu kommt eine Vielzahl peripherer Einkaufslagen durch Fachmarktstandorte wie etwa dem Sieben Seen Center.

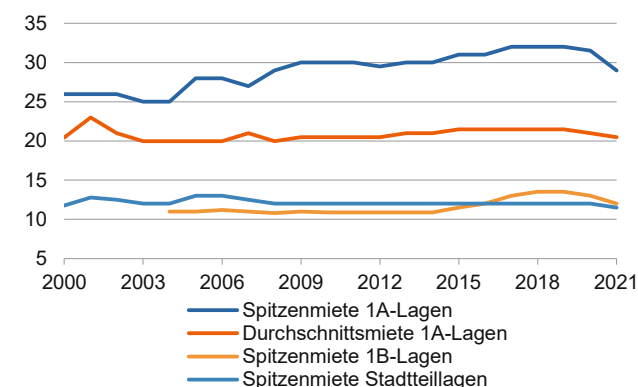
Handel: Relativ niedrige Spitzenmiete durch großes Verkaufsflächenangebot

HANDEL: SPITZENMIETE
IN EURO JE M²



Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

SPITZENMIETE NACH HANDELSLAGEN
IN EURO JE M²



Quelle: bulwiengesa

Schwerin ist mit nicht ganz 900.000 Quadratmetern Fläche der kleinste Büromarkt im Marktbericht. Mit Blick auf die knapp verfehlt Großstadtgrenze fällt das Büroflächenangebot relativ gesehen aber überdurchschnittlich aus. Der Büroflächenbedarf resultiert vor allem aus der Rolle als Landeshauptstadt und dem Sitz vieler Verwaltungseinrichtungen. Daher prägt die öffentliche Verwaltung auch die Büroflächennachfrage. Büroprojekte entstanden dabei meist eigennutzungsorientiert. Ein Großteil der Bürofläche wurde in den 1990er Jahren realisiert. Seit der Jahrtausendwende liegt der jährliche Flächenneuzugang meist im unteren vierstelligen Quadratmeterbereich. Der Büroflächenumsatz pro Jahr bewegt sich in der Regel unter 10.000 Quadratmetern. 2021 wurde genau dieser Wert erreicht, wofür vor allem die Mietverträge für das Justizzentrum Schwerin, dessen Fertigstellung für 2025 geplant ist, verantwortlich waren. Das ruhige Marktgeschehen schlägt sich in einer niedrigen Spitzenmiete von rund 9 Euro je Quadratmeter nieder, die in den vergangenen Jahren mit moderatem Tempo zulegte. Die Büroleerstände sind auf ein niedriges Niveau gesunken.

Büro: Kleiner, von der öffentlichen Verwaltung geprägter Büromarkt