

Stadtmarkt Report

Wohnimmobilien in der Region & Stadt

Bad Schwartau



Aktuelle Kauf- und
Mietpreise

**Frühjahr/Sommer
2026**



planethOme

Bild mit KI generiert

A portrait of Christopher Schnell, a man with dark hair and a light beard, smiling. He is wearing a dark suit jacket over a light-colored shirt. The background is a blurred office setting with vertical lines.

” Immobilienmärkte im Wandel – fundierte Einblicke für Ihre Entscheidungen ”

Christopher Schnell

Geschäftsführer und Chief Sales Officer (CSO)

Der Immobilienmarkt befindet sich in einer Phase dynamischer Veränderungen. Umso wichtiger ist es, Entwicklungen differenziert zu betrachten und sich auf fundierte Daten statt auf allgemeine Schlagzeilen zu stützen.

Regionale Märkte entwickeln sich unterschiedlich und werden von vielfältigen Faktoren beeinflusst. Dieser Bericht bietet einen strukturierten Überblick über die aktuelle Marktsituation, Preisentwicklungen und Nachfragetrends in Ihrer Stadt. Ziel ist es, Transparenz zu schaffen und eine verlässliche Grundlage für fundierte Entscheidungen zu liefern.

Die folgenden Analysen zeigen, wie sich Angebot und Nachfrage entwickeln, welche Dynamiken die Preise prägen und welche Perspektiven sich daraus für Marktteilnehmer ergeben.

Juni 2026

Bad Schwartau

Die Stadt



Bad Schwartau, idyllisch in der Nähe der Ostsee gelegen, besticht durch seine hohe Lebensqualität und die ruhige, naturnahe Umgebung. Mit einer Fläche von knapp 19 km² und etwa 20.000 Einwohnern bietet die Stadt eine Balance zwischen Erholung und städtischem Komfort. Die dominierende Wohnform ist das Eigentum, was die Stadt besonders attraktiv für Familien und Senioren macht, die Wert auf ein eigenes Zuhause legen. Die starke Präsenz von Eigenheimen, die 66 % des Immobilienbestands ausmachen, spricht sowohl Eigennutzer als auch Investoren an.

Bad Schwartau auf einen Blick



Einwohner: **20.169**
Bevölkerungsdichte: **1.074 / km²**



Kaufpreisfaktor
22,1



Fläche
18,78 km²



Durchschnittsalter
49,7 Jahre



Wohneigentumsquote
53,9 %



Wohnungsquote
33,7 %

Quelle Daten: Infas360, Wegweiser Kommune, PriceHubble

Der Immobilienmarkt in Bad Schwartau zeigt eine stabile Entwicklung mit moderaten Preissteigerungen in den letzten Jahren. Der durchschnittliche Kaufpreis für Immobilien liegt bei etwas unter 3.000 €/m², während die Mietpreise einen Anstieg verzeichnen, was auf eine anhaltende Nachfrage hinweist. Für Investoren bietet die Stadt durch eine Mietrendite von fast 5 % interessante Perspektiven. Die gute Erreichbarkeit der Ostsee und die Nähe zu Lübeck steigern die Attraktivität für naturverbundene Käufer und Wochenendurlauber gleichermaßen.

Wohneigentumsquote

Bad Schwartau

Die Eigentumsquote in Bad Schwartau liegt mit 53,9 % leicht unter dem regionalen Durchschnitt, was auf einen ausgewogenen Markt zwischen Eigentum und Miete hindeutet. Der hohe Anteil an Eigenheimen von 66 % bietet sowohl für Eigennutzer als auch für Investoren attraktive Möglichkeiten. Familien und Senioren schätzen die ruhige, naturnahe Lage. Für Kapitalanleger bietet der Markt durch stabile Nachfrage und Mietrenditen Chancen.

Region

Häufigste Wohnform:

Eigentum



Stadt

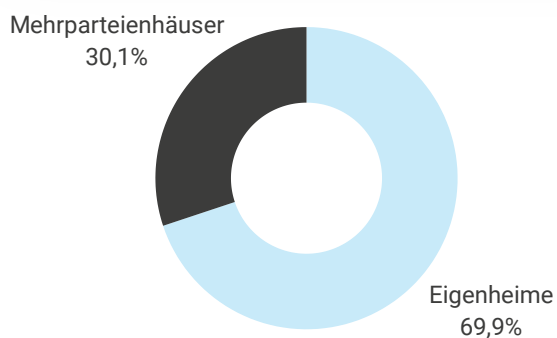
Häufigste Wohnform:

Eigentum



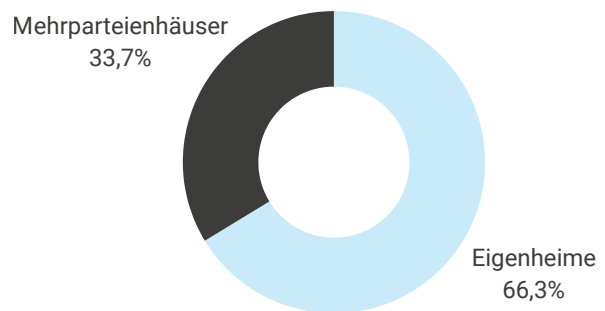
Häufigster Immobilientyp¹:

Eigenheime



Häufigster Immobilientyp¹:

Eigenheime



¹ Als "Eigenheim" oder auch "Häuser" werden in diesem Report freistehende Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhäuser subsumiert.

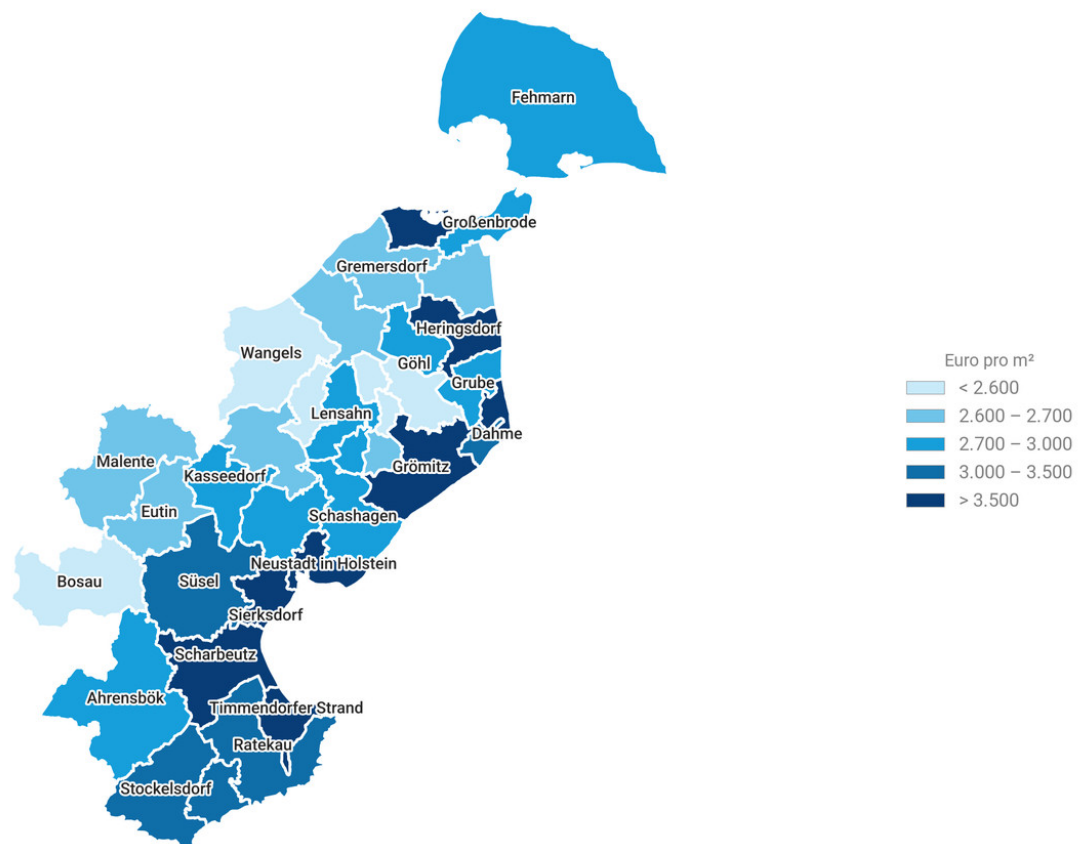
Quelle Daten: Infas360, PriceHubble

Kaufpreise von Häusern

Ende 2025 liegt der durchschnittliche Kaufpreis für Häuser in Bad Schwartau bei 3.454 €/m². Damit bewegt sich die Stadt im mittleren Bereich im Vergleich zu anderen Städten. Der Trend für 2026 zeigt eine erwartete Preissteigerung von 3,2 %, was auf eine weiterhin positive Marktentwicklung hindeutet. Besonders begehrt sind Gebiete mit guter Anbindung und Nähe zur Ostsee, die die Preise nach oben treiben und Bad Schwartau attraktiv für Käufer machen.

Durchschnittliche Kaufpreise Ende 2025 und Trend 2026¹

Region		Stadt	
Kaufpreis	3.382 €/m²	Kaufpreis	3.454 €/m²
Trend 2026	+3,1 %	Trend 2026	+3,2 %



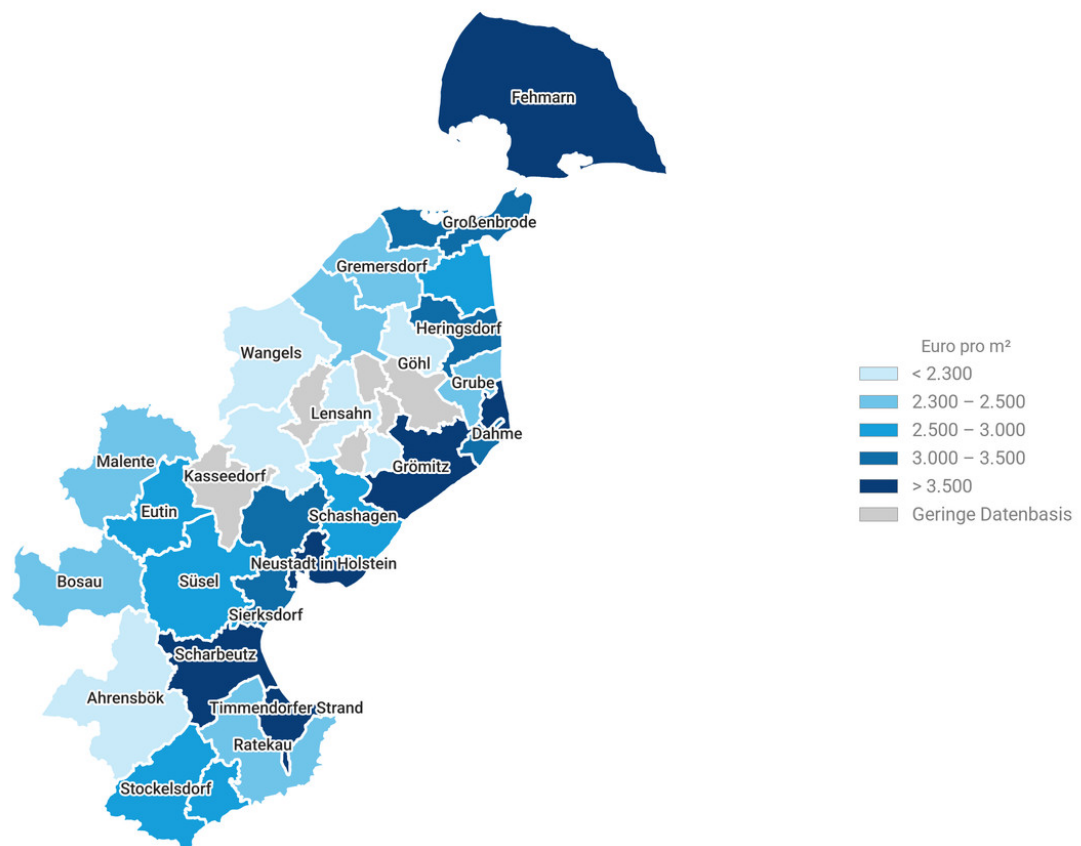
¹ Kaufpreise basieren nicht auf tatsächlichen Transaktionen, sondern auf Angebotsdaten sowie statistischen Modellen.
Quelle Daten: PriceHubble

Kaufpreise von Wohnungen

Der durchschnittliche Kaufpreis für Wohnungen in Bad Schwartau liegt Ende 2025 bei 2.652 €/m² und rangiert im unteren Mittelfeld im Städtevergleich. Der Trend 2026 zeigt eine moderate Preissteigerung von 2 %, was auf eine stabile Nachfrage hinweist. Regionale Preisunterschiede sind durch die Lage bedingt, wobei Stadtteile mit guter Anbindung und Nähe zur Ostsee höhere Preise aufweisen.

Durchschnittliche Kaufpreise Ende 2025 und Trend 2026¹

Region		Stadt	
Kaufpreis	3.137 €/m ²	Kaufpreis	2.652 €/m ²
Trend 2026	+2,0 %	Trend 2026	+2,0 %



¹ Kaufpreise basieren nicht auf tatsächlichen Transaktionen, sondern auf Angebotsdaten sowie statistischen Modellen.
Quelle Daten: PriceHubble

Mietpreise von Häusern



Die Mietpreise für Häuser in Bad Schwartau betragen Ende 2025 durchschnittlich 11,97 €/m², was im oberen Bereich des Städtevergleichs liegt. Der Trend für 2026 zeigt einen Anstieg von 5,1 %, was auf eine starke Marktattraktivität hinweist. Der Kaufpreisfaktor von 24,1 und eine Mietrendite von 4,1 % machen Investitionen in Eigenheime vielversprechend.

Durchschnittliche Mietpreise Ende 2025 und Trend 2026¹

Region		Stadt	
Mietpreis	11,15 €/m ²	Mietpreis	11,97 €/m ²
Trend 2026	+5,1 %	Trend 2026	+5,1 %

Mietpreise von Wohnungen

Die Mietpreise für Wohnungen in Bad Schwartau liegen Ende 2025 bei durchschnittlich 10,89 €/m² und positionieren sich damit im soliden Mittelfeld im Städtevergleich. Der Trend 2026 zeigt einen Anstieg von 4 %, was auf ein stabiles Mietwachstum hindeutet. Der Kaufpreisfaktor spiegelt eine attraktive Mietrendite wider, die Investoren interessante Perspektiven bietet.

Durchschnittliche Mietpreise Ende 2025 und Trend 2026¹

Region		Stadt	
Mietpreis	11,31 €/m ²	Mietpreis	10,89 €/m ²
Trend 2026	+4,0 %	Trend 2026	+4,0 %

¹ Es handelt sich um Mietpreise bei Neuvermietung basierend auf Angebotsdaten sowie statistischen Modellen.
Quelle Daten: PriceHubble

Top Gemeinden nach Preisen Haus



Das Wichtigste im Überblick:



Die Hauspreise in Bad Schwartau zeigen eine deutliche Spanne von fast 4.300 €/m² zwischen den teuersten und günstigsten Lagen. Spitzenlagen wie Timmendorfer Strand sind besonders gefragt, was auf die Nähe zur Ostsee und exklusive Wohnqualität zurückzuführen ist.



Für Eigennutzer sind die teureren Stadtteile attraktiv, da sie oft höhere Lebensqualität bieten. Kapitalanleger könnten von günstigeren Stadtteilen wie Stockelsdorf profitieren, die Einstiegsmöglichkeiten bieten und Wertsteigerungspotenzial haben.

Durchschn. Kaufpreise pro m² je Gemeinde¹

Timmendorfer Strand	6.225 €
Grömitz	5.136 €
Sierksdorf	4.947 €
Dahme	4.103 €
Heringsdorf	3.897 €
Heiligenhafen	3.849 €
Scharbeutz	3.769 €
Neustadt in Holstein	3.541 €
Bad Schwartau	3.454 €
Stockelsdorf	3.320 €

Trend 2026

3,2 %
3,1 %
2,9 %
3,3 %
3,3 %
3,1 %
3,0 %
3,6 %
3,2 %
3,1 %

¹ Kaufpreise basieren nicht auf tatsächlichen Transaktionen, sondern auf Angebotsdaten sowie statistischen Modellen. Gemeinden mit sehr wenig Verkäufen werden ausgeschlossen.

Quelle Daten: PriceHubble

Top Gemeinden nach Preisen

Wohnung



Das Wichtigste im Überblick:



Das Preisgefälle bei Wohnungspreisen in Bad Schwartau ist mit einer Spanne von etwa 4.100 €/m² zwischen den teuersten und günstigsten Stadtteilen erheblich. Die Nähe zur Ostsee in Orten wie Timmendorfer Strand und Scharbeutz treibt die Preise in die Höhe.



Während Küstenlagen für Eigennutzer durch hohe Lebensqualität punkten, bieten günstigere Stadtteile wie Damlos und Göhl Kapitalanlegern Einstiegsmöglichkeiten.

Durchschn. Kaufpreise pro m² je Gemeinde¹

Timmendorfer Strand	5.749 €
Scharbeutz	5.562 €
Dahme	4.189 €
Fehmarn	3.710 €
Grömitz	3.658 €
Neustadt in Holstein	3.521 €
Altenkrempe	3.446 €
Kellenhusen (Ostsee)	3.438 €
Großenbrode	3.411 €
Heringsdorf	3.363 €

Trend 2026

2,1 %
1,9 %
2,2 %
1,9 %
2,0 %
2,5 %
2,0 %
2,0 %
2,0 %
2,2 %

¹ Kaufpreise basieren nicht auf tatsächlichen Transaktionen, sondern auf Angebotsdaten sowie statistischen Modellen. Gemeinden mit sehr wenig Verkäufen werden ausgeschlossen.

Quelle Daten: PriceHubble

Zusammenfassung & Ausblick

Zusammenfassung:

Der Immobilienmarkt in Bad Schwartau zeichnet sich durch moderate Kaufpreise und eine stabile Nachfrage aus. Ende 2025 liegt der durchschnittliche Kaufpreis für Häuser bei 3.454 €/m², während Wohnungen bei 2.652 €/m² rangieren. Die Mietpreise für Häuser und Wohnungen betragen 11,97 €/m² bzw. 10,89 €/m². Die Eigentumsquote von 53,9 % weist auf eine ausgewogene Mischung von Eigentum und Miete hin, wobei Eigenheime dominieren. Die Marktlage ist stabil mit einem moderaten Preisanstiegstrend für 2026, was sowohl für Eigennutzer als auch Investoren interessante Perspektiven bietet.

Die wichtigsten Ergebnisse im Überblick:

- Der durchschnittliche Kaufpreis für Häuser liegt Ende 2025 bei 3.454 €/m².
- Wohnungen kosten durchschnittlich 2.652 €/m², was im unteren Mittelfeld liegt.
- Die Mietpreise für Häuser und Wohnungen steigen 2026 um 5,1 % bzw. 4 %, was auf stabile Nachfrage hinweist.

Ausblick:

Für 2026 wird ein moderater Preisanstieg erwartet, getrieben durch die anhaltende Nachfrage und die attraktiven Lagen nahe der Ostsee. Der Immobilienmarkt in Bad Schwartau bleibt stabil, mit einem besonderen Fokus auf Eigenheime. Investoren finden hier Potenzial durch eine solide Mietrendite von 4,2 %. Für Eigennutzer bieten die ruhige Umgebung und die Nähe zur Ostsee hohe Lebensqualität. Die fortlaufende Nachfrage nach Wohnraum unterstützt eine positive Marktentwicklung.

- Die anhaltende Nachfrage nach Wohnraum in Bad Schwartau sorgt 2026 für moderat steigende Preise.
- Die Nähe zur Ostsee und die hohe Lebensqualität machen Bad Schwartau attraktiv für Eigennutzer.
- Investoren können von einer soliden Mietrendite von 4,2 % profitieren, was den Standort interessant macht.

Methodik:

Die Auswertung basiert auf bereinigten und deduplizierten Angebotsdaten der Jahre 2025 und 2026 (bis März). Kauf- und Mietpreise sowie die Preistrends bis 2027 wurden mit dem Automated Valuation Model (AVM) von PriceHubble geschätzt: Je Stadt wurde eine repräsentative Stichprobe von Standorten je Stadtteil und Objekttyp (Haus/Wohnung), getrennt für Kauf und Miete, zu den Stichtagen 01.01.2026 und 01.01.2027 bewertet – rund 112.000 Standorte und damit über 220.000 Einzelbewertungen in 124 Städten. Stadtteile mit zu geringer Marktaktivität werden nicht gesondert ausgewiesen.

*Marktdaten schaffen Transparenz und Orientierung. “
Sie helfen dabei, regionale Entwicklungen besser
einzuordnen und fundierte Entscheidungen rund
um die Immobilie zu treffen.*

Christopher Schnell
Geschäftsführer und Chief Sales Officer (CSO)

planethOme



Unsere Analyseprodukte im Überblick

ImmoCheck

Unser Basis-Check liefert eine schnelle Einschätzung¹ Ihrer Immobilie. Auf Basis weniger Eckdaten erhalten Sie eine Wertanalyse mit Preisspanne.



ImmoCheck Plus

Durch eine Vor-Ort-Besichtigung und persönliche Expertise erstellen wir eine fundierte Bewertung² und eine individuelle Verkaufsstrategie Ihrer Immobilie.



ImmoCheck Update

Sie erhalten regelmäßig Updates Ihres ImmoChecks¹ per E-Mail – zu Vergleichspreisen, Marktentwicklung und Werthistorie Ihrer Immobilie.



MFH Analyse

Unsere Bewertung² für Mehrfamilienhäuser zeigt den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie sowie mögliche Optionen wie Verkauf oder Sanierung.



Portfolio Analyse

Diese Analyse¹ liefert eine aktuelle Marktwertindikation für jede Immobilieneinheit und zeigt Optionen wie Halten, Optimieren oder Verkaufen.



Erfahren Sie mehr über unsere Bewertungs- und Vermarktungsprodukte
planethome.de/bewertung



¹ Hierbei handelt es sich um eine unverbindliche, softwarebasierte erste Indikation des zum jeweiligen Zeitpunkt bei einem Verkauf erzielbaren Preises auf Grundlage der uns vorliegenden Informationen. Eine Besichtigung vor Ort erfolgt nicht.

² Der ImmoCheck Plus ist kein Sachverständigengutachten, sondern unsere professionelle Einschätzung des zum jeweiligen Zeitpunkt am Markt erzielbaren Verkaufserlöses Ihrer Immobilie und betrifft ausschließlich Immobilien, die sich in Deutschland im Einzugsbereich einer PlanetHome Geschäftsstelle befinden.

Bad Schwartau steht für ruhiges, gesundes Wohnen nahe der Ostsee mit einem starken Fokus auf Lebensqualität. Die Nachfrage ist stabil, vor allem bei Familien und Senioren. Für mich ist Bad Schwartau ein bodenständiger Markt mit regionalem Rückhalt und Potenzial im Eigentumsbereich. Die gute Erreichbarkeit der Ostsee bis hin zur Insel Fehmarn erweitert die Attraktivität des Standorts – auch für naturverbundene Wochenendurlauber.

Tobias Behnen, PlanetHome Bereichsleiter Nord



Ihr Partner rund um Immobilien.

PlanetHome ist einer der führenden Immobiliendienstleister in Deutschland und vereint Immobilienvermittlung und Finanzierungsvermittlung unter einem Dach. Mit mehr als 100 Standorten, rund 500 festangestellten Maklerinnen und Maklern sowie 50 Finanzierungsspezialistinnen und -spezialisten ist das Unternehmen deutschland- und österreichweit tätig.

PlanetHome begleitet Kundinnen und Kunden ganzheitlich entlang der Immobilienreise. Im Bereich der Immobilienvermittlung stehen die Vermittlung, Bewertung und Vermarktung von Wohnimmobilien im Fokus, während die Finanzierungsvermittlung passgenaue und individuelle Finanzierungslösungen bietet.

PlanetHome

Feringastrasse 11
85774 Unterföhring bei München
Telefon: +49 89 76774-170
E-Mail: info@planethome.de

100+ Standorte in Deutschland
www.planethome.de

Vertrauen, das bleibt

mehrfach ausgezeichnet und nachweislich empfehlenswert.

