

Stadtmarkt Report

Wohnimmobilien in der Region & Stadt

Schwerin



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

Schwerin

Die Stadt



Schwerin, die Hauptstadt von Mecklenburg-Vorpommern, beeindruckt durch ihre malerische Lage am Wasser und eine reiche historische Kulisse. Mit knapp 100.000 Einwohnern bietet die Stadt eine entspannte Lebensqualität inmitten zahlreicher Seen und Naturgebiete. Besonders für Zuzügler aus größeren Städten ist Schwerin attraktiv, da es bezahlbaren Wohnraum mit der Nähe zur Natur kombiniert. Die stabile Wirtschaftslage und die gute Infrastruktur fördern ein wachsendes Interesse am Wohnstandort Schwerin.

Schwerin auf einen Blick



Einwohner: **98.733**
Bevölkerungsdichte: **750 / km²**



Kaufpreisfaktor
20,6



Fläche
129,91 km²



Durchschnittsalter
46,4 Jahre



Wohneigentumsquote
19,5 %



Wohnungsquote
81,0 %

Quelle Daten: Infas360, Wegweiser Kommune, PriceHubble

Der Immobilienmarkt zeigt sich dynamisch, mit einem stetigen Bevölkerungswachstum von 3,3 % seit 2020. Dies spiegelt sich auch in der Nachfrage nach Mietwohnungen wider, die den größten Teil des Wohnangebots ausmachen.

Investoren profitieren von einer sehr guten Mietrendite von 4,9 %, während Eigennutzer die Vorzüge einer ruhigen, aber gut angebundenen Lage genießen. Die Marktbedingungen in Schwerin bieten sowohl Kapitalanlegern als auch Selbstnutzern attraktive Perspektiven für 2026.

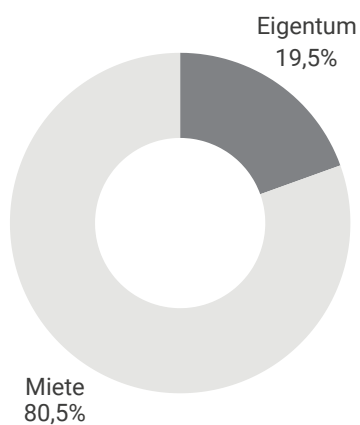
Wohneigentumsquote Schwerin



In Schwerin dominiert der Mietmarkt, da rund 80 % der Wohnimmobilien vermietet sind. Dieses Verhältnis eröffnet Investoren Chancen, insbesondere im Bereich der Mietwohnungen. Mehrparteienhäuser prägen das Stadtbild, was sowohl für Kapitalanleger als auch Eigennutzer von Vorteil sein kann. Für Investoren bedeutet dies ein stabiles Mietwohnungsangebot mit guten Renditemöglichkeiten. Eigennutzer profitieren von einer breiten Auswahl an Wohnungen in zentraler Lage. Schwerin bietet Potenzial für beide Marktteilnehmer, um von der wachsenden Beliebtheit der Stadt zu profitieren.

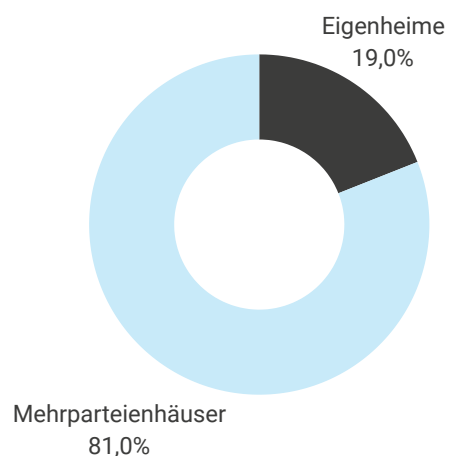
Häufigste Wohnform:

Miete



Häufigster Immobilientyp¹:

Mehrparteienhäuser

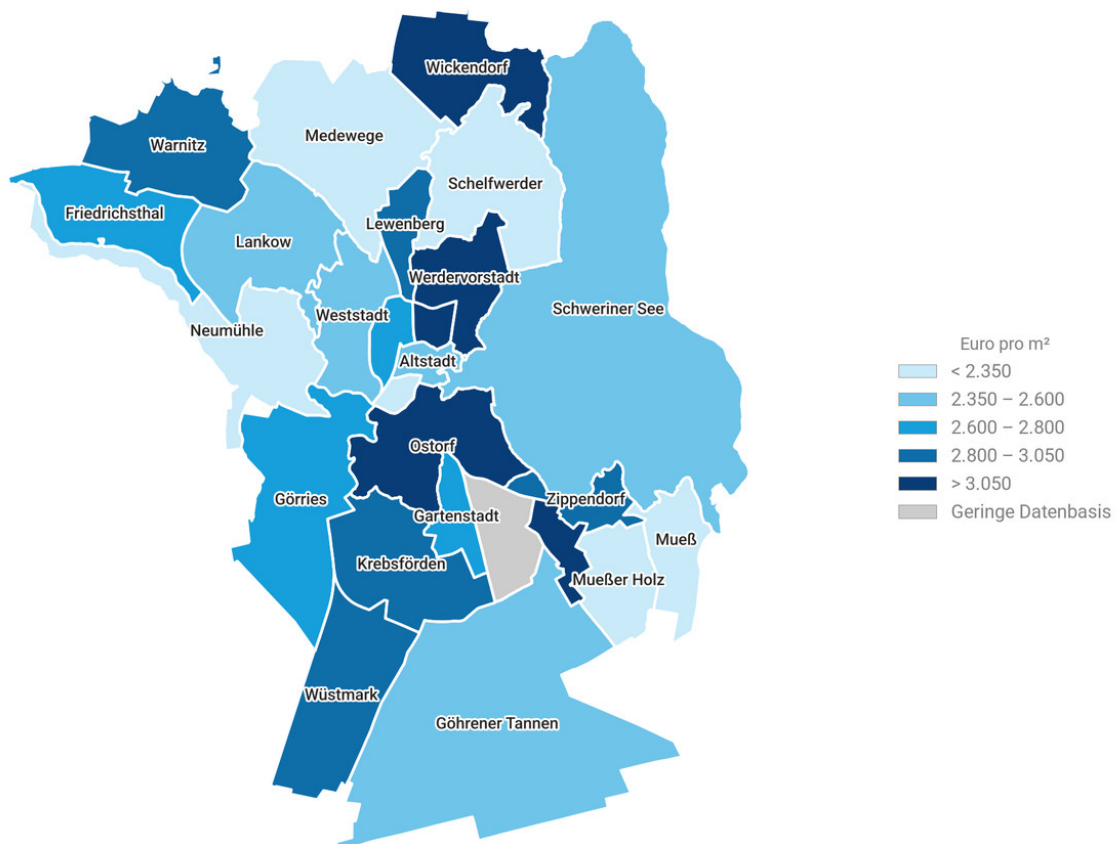


¹ Als "Eigenheim" oder auch "Häuser" werden in diesem Report freistehende Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhäuser subsumiert.
Quelle Daten: Infas360, PriceHubble

Kaufpreise von Häusern

Der durchschnittliche Kaufpreis für Häuser in Schwerin beträgt Ende 2025 2.700 €/m². Trotz einer gemäßigten Preislage im Vergleich zu anderen Städten zeigt der Trend 2026 eine positive Entwicklung mit einem Anstieg von 3,1 %. Die Lage bleibt ein wesentlicher Preistreiber, wobei sich erhebliche Preisunterschiede zwischen den Stadtteilen abzeichnen. Besonders in zentrumsnahen Gebieten und am Wasser sind die Preise höher, was die Attraktivität dieser Lagen widerspiegelt. Dennoch bieten auch Randgebiete günstige Optionen, was den Markt für unterschiedliche Käufergruppen interessant macht. Diese Vielfalt sorgt für ein stabiles Wachstum.

Durchschnittlicher Kaufpreis ¹ Ende 2025	2.700 €/m²
Trend 2026	+3,1 %

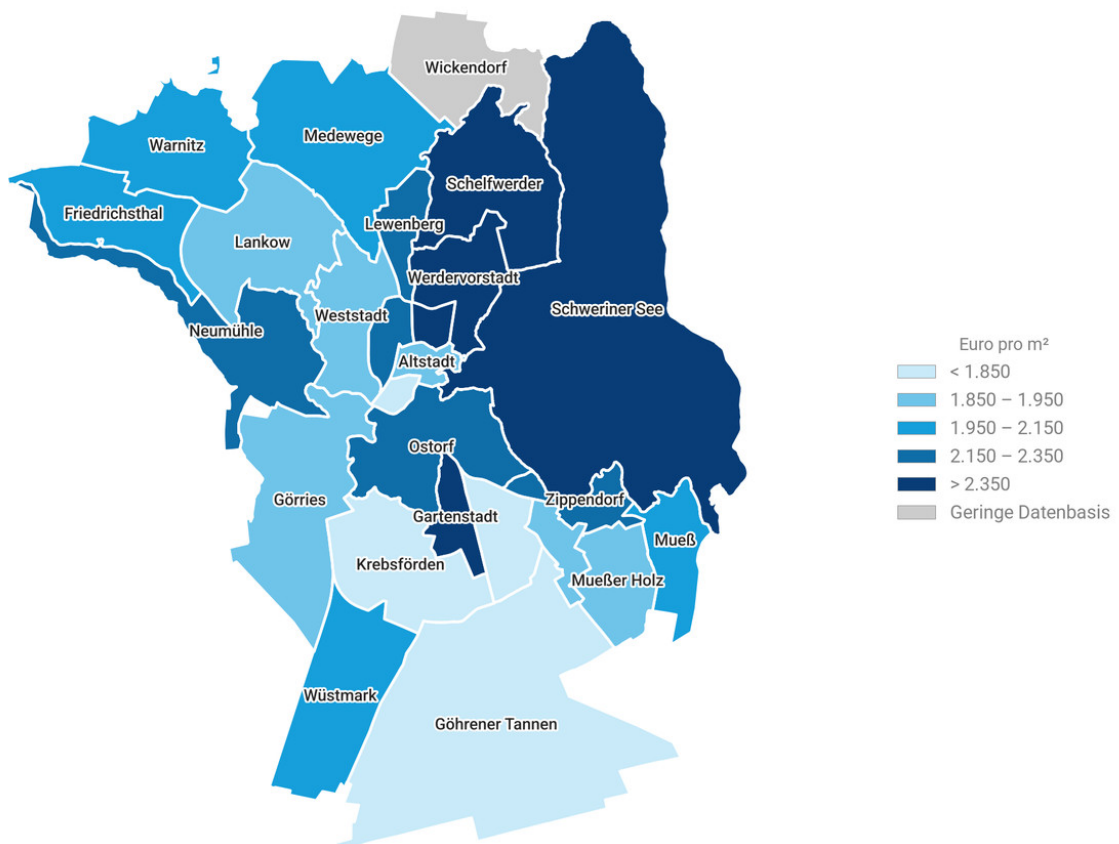


¹ Kaufpreise basieren nicht auf tatsächlichen Transaktionen, sondern auf Angebotsdaten sowie statistischen Modellen.
Quelle Daten: PriceHubble

Kaufpreise von Wohnungen

Der durchschnittliche Kaufpreis für Wohnungen in Schwerin liegt Ende 2025 bei 2.010 €/m², was im Städteranking vergleichsweise günstig ausfällt. Der Trend 2026 zeigt einen moderaten Anstieg von 1,9 %, was auf eine behutsame Preisentwicklung hindeutet. Die zentrale Lage und die Nähe zu den Seen beeinflussen die Preise maßgeblich und führen zu deutlichen regionalen Unterschieden. Während in zentrumsnahen Stadtteilen höhere Preise üblich sind, bieten Außenbereiche günstigere Alternativen. Im Vergleich zu den Hauspreisen, die 2.700 €/m² erreichen, bleiben Wohnungen eine erschwingliche Option, sowohl für Kapitalanleger als auch für Selbstnutzer, die von der attraktiven Lage und den Naturvorteilen Schwerins profitieren möchten.

Durchschnittlicher Kaufpreis ¹ Ende 2025	2.010 €/m²
Trend 2026	+1,9 %



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

Mietpreise von Häusern



Die Mietpreise für Häuser in Schwerin liegen Ende 2025 bei durchschnittlich 9,71 €/m², was im Vergleich zu anderen Städten ein überdurchschnittliches Niveau darstellt. Der Trend 2026 zeigt jedoch einen leichten Rückgang von 2,3 %, was auf eine Entspannung im Mietmarkt hindeutet. Trotz dieser Entwicklung bleibt die Mietrendite mit 4,3 % stabil und bietet Investoren eine solide Grundlage. Die Kombination aus bezahlbaren Mieten und guter Rendite macht Schwerin für Anleger weiterhin interessant.

Durchschnittlicher Mietpreis ¹ Ende 2025	9,71 €/m²
Trend 2026	-2,3 %

Mietpreise von Wohnungen

Die Mietpreise für Wohnungen in Schwerin liegen Ende 2025 bei durchschnittlich 8,87 €/m², was im Städtevergleich günstig ist. Der Trend 2026 weist auf einen leichten Rückgang von 3,8 % hin, was auf eine Entspannung im Mietmarkt deutet. Trotz dieser Entwicklung bleibt der Kaufpreisfaktor von Wohnungen attraktiv, da er Investoren eine solide Basis bietet. Wohnungsmieten sind um 0,84 €/m² günstiger als Hausmieten, was sie für Mieter erschwinglich macht.

Durchschnittlicher Mietpreis ¹ Ende 2025	8,87 €/m²
Trend 2026	-3,8 %

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

Top Stadtteile nach Preisen

Haus



Das Wichtigste im Überblick:



Ostorf führt das Ranking der teuersten Stadtteile mit 3.672 €/m² an. Die Lage mit Seeblick trägt zu den höheren Preisen bei und unterstreicht die Attraktivität für Käufer.



Mit Preisen ab 2.820 €/m² bietet Warnitz eine erschwinglichere Option. Der Stadtteil überzeugt durch gute Anbindung und hohe Lebensqualität.

Durchschn. Kaufpreise pro m² je Stadtteil¹

Ostorf	3.672 €
Neu Zippendorf	3.354 €
Schelfstadt	3.298 €
Werdervorstadt	3.229 €
Wickendorf	3.172 €
Zippendorf	2.999 €
Krebsförden	2.979 €
Wüstmark	2.908 €
Lewenberg	2.874 €
Warnitz	2.820 €

Trend 2026

2,9 %
3,1 %
3,2 %
2,7 %
3,3 %
3,1 %
3,0 %
3,3 %
3,1 %
3,0 %

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

Quelle Daten: PriceHubble

Top Stadtteile nach Preisen

Wohnung



Das Wichtigste im Überblick:



Gartenstadt ist mit 2.691 €/m² der teuerste Stadtteil für Wohnungen in Schwerin. Die beliebte Lage bietet eine hohe Wohnqualität und hebt sich durch ihren Charme von anderen Stadtteilen ab.



Mit 2.181 €/m² ist Paulsstadt der günstigste unter den Top-10 Stadtteilen, was ihn für Käufer attraktiv macht, die zentrumsnah wohnen möchten, ohne Spitzenpreise zu zahlen.

Durchschn. Kaufpreise pro m² je Stadtteil¹

Gartenstadt	2.691 €
Schelfwerder	2.629 €
Werdervorstadt	2.572 €
Schelfstadt	2.526 €
Schweriner See	2.475 €
Neumühle	2.315 €
Ostorf	2.236 €
Lewenberg	2.225 €
Zippendorf	2.224 €
Paulsstadt	2.181 €

Trend 2026

2,2 %
1,8 %
1,6 %
2,1 %
1,9 %
2,1 %
1,7 %
2,0 %
1,9 %
2,6 %

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

Quelle Daten: PriceHubble

Zusammenfassung & Ausblick

Zusammenfassung:

Schwerins Immobilienmarkt zeigt Ende 2025 moderate Preisniveaus mit stabilen Aussichten. Häuser kosten durchschnittlich 2.700 €/m², mit einem Trend 2026 von +3,1 %. Wohnungen stehen bei 2.010 €/m², der Trend 2026 liegt bei +1,9 %. Mieten für Häuser bei 9,71 €/m² und für Wohnungen bei 8,87 €/m² zeigen leichte Rückgänge. Die Mietquote von ca. 80 % bietet Chancen. Der Markt bleibt durch stabile Renditen von 4,9 % attraktiv, sowohl für Anleger als auch Eigennutzer.

Die wichtigsten Ergebnisse im Überblick:

- Hauspreise 2025 bei 2.700 €/m², Trend 2026: +3,1 %.
- Wohnungspreis 2025 bei 2.010 €/m², Trend 2026: +1,9 %.
- Mieten 2025: Häuser bei 9,71 €/m², Wohnungen bei 8,87 €/m², Rückgang 2026 von 2,3 % bzw. 3,8 %.

Ausblick:

Der Trend 2026 deutet auf anhaltendes, moderates Wachstum hin. Schwerin bleibt attraktiv durch seine Lage und bezahlbaren Wohnraum. Neubauaktivitäten bleiben gefragt. Investoren finden solide Renditen, während Eigennutzer von der Lebensqualität profitieren. Die Nachfrage und gute Infrastruktur stützen den Markt weiterhin.

- Moderates Wachstum erwartet für 2026.
- Neue Bauprojekte könnten zukünftig notwendig werden.
- Attraktive Mietrenditen und bezahlbarer Wohnraum bieten Chancen für Investoren und Eigennutzer.

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.

Schwerin steht für hohe Lebensqualität am Wasser, gute Infrastruktur und ein wachsendes Interesse von Zuzüglern – besonders aus größeren Städten. Die Kombination aus Hauptstadtfunktion, Naturverbundenheit und bezahlbarem Wohnraum macht Schwerin für mich zu einem Markt mit stabilem Wachstum und langfristigem Potenzial.

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.

