

# KAUFPREISE

Aktuelle Kauf- und Mietpreise in Schwerin

# ENERGIEEFFIZIENZ

Auswirkung auf die Immobilienpreise



# STADTMARKT REPORT

Wohnimmobilien in  
Schwerin



## Sehr geehrte Interessentinnen und Interessenten,

es freut mich sehr, dass Sie sich für die Entwicklungen und Trends auf Ihrem regionalen Immobilienmarkt interessieren. Gerade in bewegten Zeiten ist es wichtig, sich auf fundierte Informationen statt auf allgemeine Schlagzeilen zu verlassen.

Jede Immobilie ist einzigartig – genauso wie die Menschen, die sie besitzen oder erwerben möchten. Deshalb liefert Ihnen dieser Bericht gezielte Einblicke in die aktuelle Marktsituation, Preisentwicklungen und Nachfragetrends in Ihrer Stadt. So erhalten Sie eine verlässliche Grundlage für Ihre Entscheidungsfindung.

Ob Sie über den Verkauf Ihrer Immobilie nachdenken oder jemandem beratend zur Seite stehen möchten – wir stehen Ihnen mit unserer regionalen Expertise und langjährigen Erfahrung jederzeit gerne zur Verfügung.

Ich wünsche Ihnen viele wertvolle Erkenntnisse bei der Lektüre und viel Erfolg bei Ihrem weiteren Vorhaben.

Ihr

Alexander Weissbach,  
CSO



# DIE STADT SCHWERIN

Schwerin, die bezaubernde Hauptstadt Mecklenburg-Vorpommerns, besticht durch ihre idyllische Lage an mehreren Seen und ihre historische Altstadt. Mit einer Einwohnerzahl von knapp 98.000 bietet Schwerin eine hohe Lebensqualität, die sowohl Naturverbundenheit als auch städtischen Komfort vereint. Die Stadt zeichnet sich durch eine gute Infrastruktur und eine stabile Wirtschaftslage aus, was sie zu einem attraktiven Standort für Wohnen und Investitionen macht.

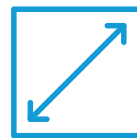
## Schwerin auf einen Blick



Einwohner: 98.733  
Bevölkerungsdichte:  
760 / km<sup>2</sup>



Kaufpreisfaktor:  
23,4



Fläche: 129,91 km<sup>2</sup>



Größte Altersgruppe:  
Über 65 Jahre



Wohneigentumsquote:  
19,5 %



Anteil Eigenheime:  
19,0 %

Der Immobilienmarkt in Schwerin überzeugt durch erschwingliche Preise und ein stetiges Wachstum. Der mittlere Verkaufspreis von etwa 2.430 € pro Quadratmeter ist im Vergleich zu vielen anderen Städten moderat, während die Mietrendite von 4,3 % attraktive Anlagechancen eröffnet. Diese Rahmenbedingungen sprechen sowohl Eigennutzer als auch Investoren an, die von der positiven Entwicklung der Stadt profitieren möchten.

Die größte Altersgruppe in Schwerin sind Menschen über 65 Jahre, was auf ein ruhigeres Lebensumfeld hinweist. Zudem zieht die Stadt zunehmend Zuzügler aus größeren Städten an, was das Potenzial für zukünftiges Wachstum weiter stärkt.

Quelle: PriceHubble, Infas360, Stand 31.12.2023; \* Eigenheime wird hier als Sammelbegriff für Ein- und Zweiparteienhäuser verwendet



# SCHWERIN - WOHNEIGENTUMSQUOTE

In Schwerin dominiert der Mietmarkt mit einem Anteil von 80,5 %, was auf eine hohe Nachfrage nach Mietwohnungen hinweist. Diese Struktur eröffnet Investoren zahlreiche Chancen, da die Nachfrage nach Mietobjekten stabil bleibt. Ein Großteil der Immobilien besteht aus Mehrparteienhäusern, die 81 % des Marktes ausmachen. Für Investoren bedeutet dies ein starkes Potenzial für rentable Mietrenditen, insbesondere angesichts der steigenden Zuzügerzahlen aus größeren Städten.

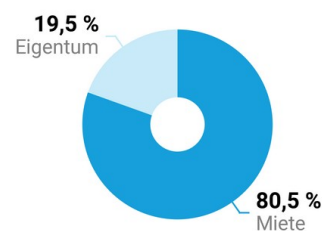
Die niedrige Wohneigentumsquote im Vergleich zu anderen Städten weist auf ein unausgeschöpftes Potenzial für den Erwerb von Eigentumswohnungen hin. Investoren sollten in Erwägung ziehen, in solche Objekte zu investieren, um von zukünftigen Wertsteigerungen zu profitieren. Die Kombination aus hoher Lebensqualität und bezahlbarem Wohnraum in Schwerin bietet zudem langfristig attraktive Perspektiven für beide Marktsegmente.

Quelle: PriceHubble, Infas360

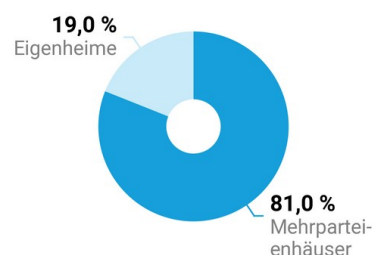
## Kreisfreie Stadt Schwerin

Häufigste Wohnform  
**Miete**

Entwicklung seit 2020  
**-3,8 %p**



Häufigster Immobilientyp  
**Mehrparteienhäuser**



# SCHWERIN - KAUFPREISE VON EIGENHEIMEN UND WOHNUNGEN

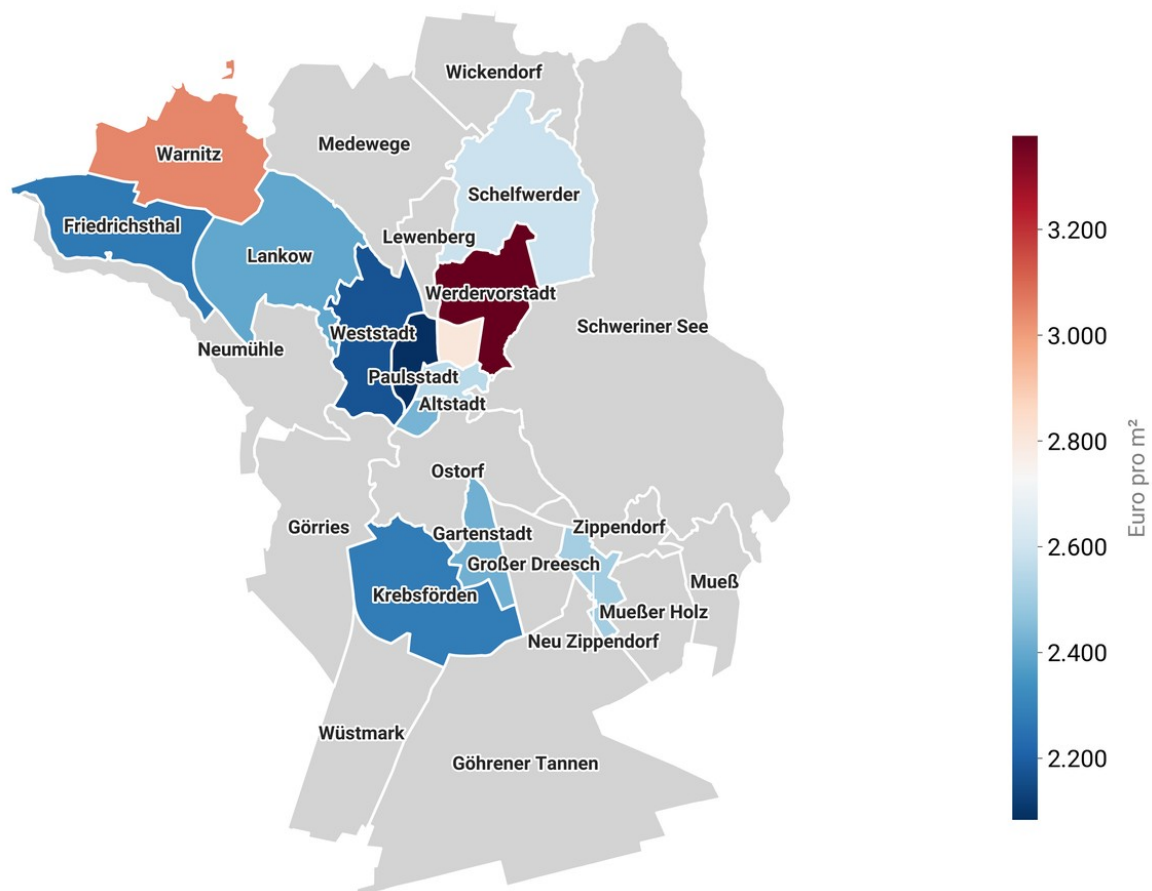
Lage ist der zentrale Preisfaktor in Schwerin, wobei Stadtteile wie die Altstadt und Werdervorstadt mit höheren Quadratmeterpreisen von 2.555 € bzw. 3.377 € herausragen. Energieeffizienz gewinnt zunehmend an Bedeutung, was sich positiv auf die Preisentwicklung auswirkt. Der durchschnittliche Verkaufspreis liegt bei etwa 2.430 € pro Quadratmeter, mit einer stabilen Aufwärtsentwicklung in den letzten Jahren, die sowohl Eigennutzer als auch Investoren anspricht.

## Durchschnittlicher Kaufpreis 2024 und Wertveränderung zu 2020

Kreisfreie Stadt  
Schwerin

2.430 €  
+13,7 %

Quelle Daten: PriceHubble Eigenheime (freistehend, Reihenhaus, Doppelhaus) & Wohnungen im Bestand sowie Neubau und Erstbezug nach Sanierung; In grau markierten Stadtteilen gab es nicht ausreichend Verkaufsdaten um Durchschnittspreise zu ermitteln.



# SCHWERIN - ENERGIEEFFIZIENTE IMMOBILIEN IM VERGLEICH

## Einfamilienhäuser

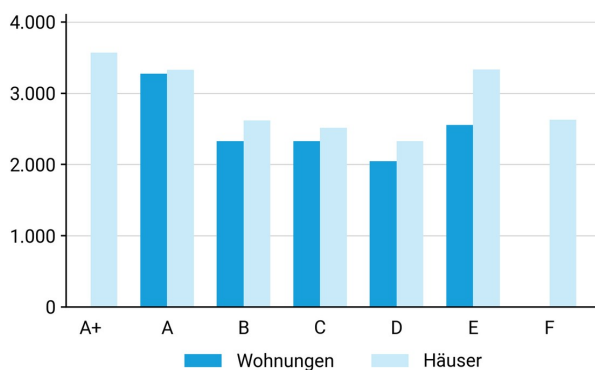
Energieeffiziente Einfamilienhäuser in Schwerin bieten ein bemerkenswertes Investitionspotenzial. Effizienzklasse A+ erreicht mit 3.570 € pro Quadratmeter den höchsten Preis, während Klasse D bei 2.327 € liegt. Sanierungen zur Verbesserung der Energieeffizienz können somit signifikante Wertsteigerungen erzeugen und sind eine attraktive Option für Käufer, die von anhaltender Nachfrage und Markttrends profitieren möchten.

## Wohnungen

Energieeffizienz spielt auf dem Schweriner Wohnungsmarkt eine entscheidende Rolle. Während Wohnungen der Klasse A mit 3.274 € pro Quadratmeter den höchsten Preis erzielen, bieten auch Klassen wie E mit 2.556 € attraktive Investitionsmöglichkeiten. Für Investoren sind energieeffiziente Immobilien besonders interessant, da sie langfristig stabile Renditen versprechen und den wachsenden Markttrends entsprechen.



Quadratmeterpreise nach Energieeffizienz

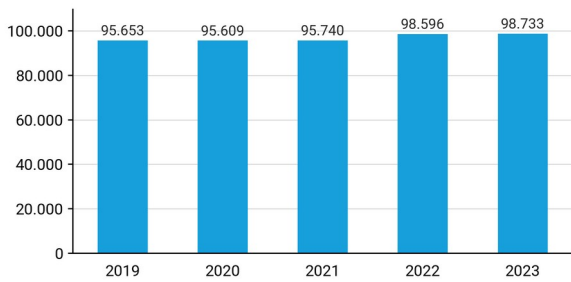


Quelle Daten: PriceHubble Kaufpreise  
Einfamilienhäuser (freistehend,  
Reihenhaus, Doppelhaus) & Wohnungen  
im Bestand sowie Neubau und Erstbezug  
nach Sanierung

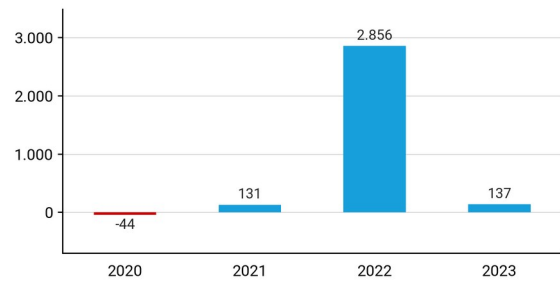
# SCHWERIN - SOZIODEMOGRAFIE

Schwerin verzeichnet ein beachtliches Bevölkerungswachstum von 3,3 % seit 2020, was auf einen starken Zuzug hindeutet. Die Kaufkraft variiert deutlich zwischen den Stadtteilen; Ostorf führt mit 43.841 €, während Paulsstadt bei 19.627 € liegt. Diese Dynamik fördert die Nachfrage und treibt die Immobilienpreise in gefragten Lagen an.

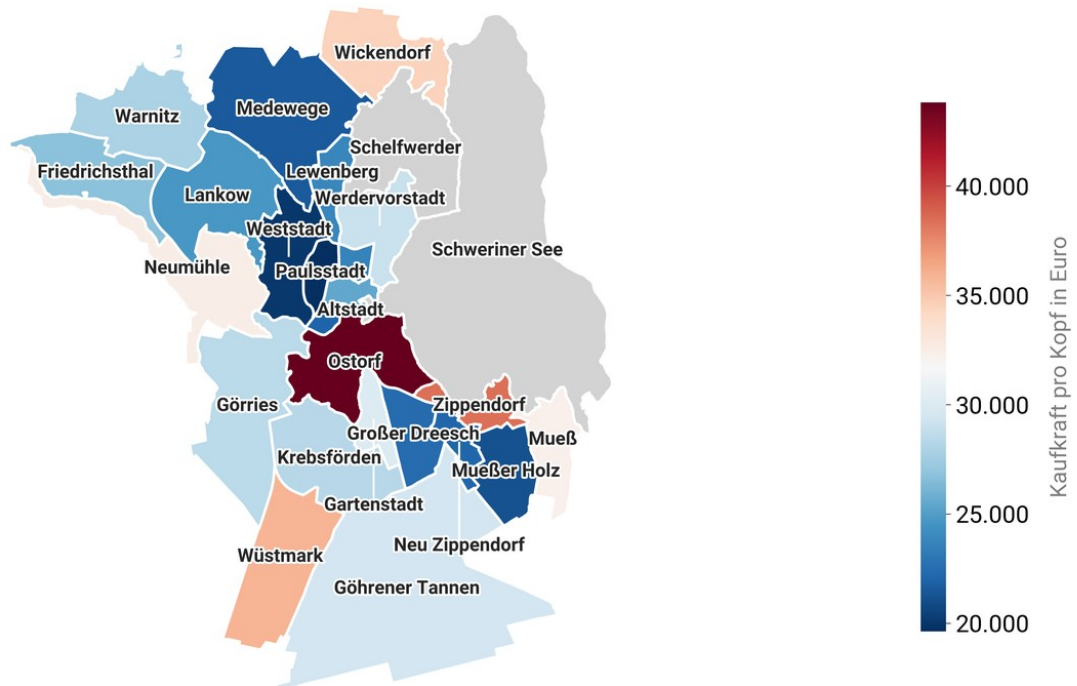
### Bevölkerungsentwicklung



### Bevölkerungsveränderung



### Kaufkraft in den Stadtteilen von Schwerin



Quelle Daten: PriceHubble, Bertelsmann Stiftung, Infas360

# SCHWERIN - ALTERSSTRUKTUR UND EINKOMMEN



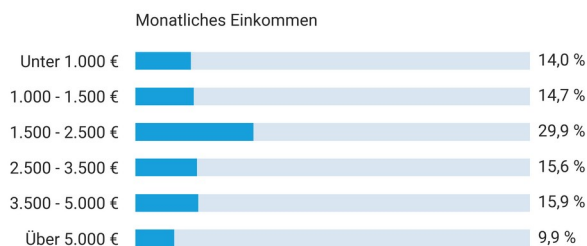
Schwerin zeigt eine vielseitige wirtschaftliche und demografische Struktur, die verschiedene Wohnbedürfnisse bedient. Die größte Einkommensgruppe liegt zwischen 1.500 und 2.500 €, was ein breites Spektrum an erschwinglichem Wohnraum ermöglicht. Diese Einkommensverteilung fördert eine ausgewogene soziale Durchmischung in den Stadtteilen, die sowohl junge Familien als auch ältere Bürger anspricht.

Die Altersstruktur ist geprägt von einem hohen Anteil an über 65-Jährigen (26,2 %), was auf ein ruhigeres Lebensumfeld hindeutet und die Nachfrage nach altersgerechten Wohnlösungen erhöht. Gleichzeitig zieht Schwerin zunehmend jüngere Zuzügler an, was das Potenzial für neue Entwicklungen und Investitionen weiter stärkt. Die Kombination dieser Faktoren schafft stabile Nachfrage in allen Marktsegmenten und unterstützt eine nachhaltige Quartiersentwicklung.

## Nettoeinkommen

Größte Einkommensklasse  
**1.500 - 2.500 €**

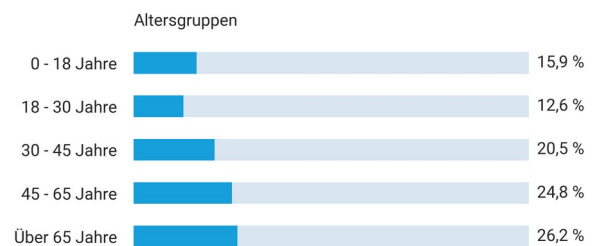
Entwicklung seit 2020  
**+3,7 %p**



## Altersstruktur

Größte Altersgruppe  
**Über 65 Jahre**

Entwicklung seit 2020  
**-0,1 %p**



Quelle: PriceHubble, Infas360

# TOP STADTTEILE NACH PREISENTWICKLUNG

Stadtteil	Durchschnittspreis pro m <sup>2</sup>	Entwicklung seit 2020
Krebsförden	2.278 €	+28,1 %
Altstadt	2.555 €	+20,4 %
Feldstadt	2.431 €	+15,1 %
Lankow	2.396 €	+9,8 %
Friedrichsthal	2.268 €	+6,3 %
Gartenstadt	2.421 €	+1,7 %
Paulsstadt	2.083 €	+0,1 %
Werdervorstadt	3.377 €	-18,5 %

Quelle Daten: PriceHubble; Nicht für alle Stadtteile konnten Änderungsraten berechnet werden.

## Sven Sucksdorf, PlanetHome Regionalleiter Hanse-Region Ostsee

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.



# PLANETHOME - IHR PARTNER RUND UM IMMOBILIEN

Die PlanetHome Group ist einer der führenden Immobiliendienstleister in Deutschland und Österreich mit den Kernbereichen Vermittlung und Finanzierung von Wohnimmobilien.

Es ist unser Anspruch Ihnen das beste Angebot und den optimalen Service beim Verkauf, beim Kauf oder der Finanzierung Ihrer Immobilie zu bieten. Das bedeutet für uns konkret die besten Konditionen und die höchste Beratungsqualität bei maximalem Komfort vom Anfang bis zum Ende unseres gemeinsamen Weges.

## SIE MÖCHTEN EINE IMMOBILIE KAUFEN, VERKAUFEN ODER FINANZIEREN?

Rufen Sie uns einfach an oder schreiben Sie uns.  
Wir sind immer gerne für Sie da.



**Telefon: +49 89 76774-0**

**Email: [info@planethome.com](mailto:info@planethome.com)**

**Website: [www.planethome.de](http://www.planethome.de)**



## MÖCHTEN SIE EIN ERSTKLASSIGES VERKAUFSERGEBNIS IHRER IMMOBILIE ERZIELEN?

In unserer Akquisebroschüre zeigen wir Ihnen, wie wir den Wert Ihrer Immobilie ermitteln und passende Käufer finden - transparent und unverbindlich.

# planethOme