

Als geschichtsträchtige Landeshauptstadt von Mecklenburg-Vorpommern nimmt **Schwerin** eine absolute Ausnahmestellung im direkten Einzugsgebiet unseres Kernmarktes ein. Die einzigartige Verbindung aus urbanem Lebensraum, der weltberühmten Seenlandschaft und der Funktion als politisches sowie wirtschaftliches Zentrum des Landes sorgt für eine hochgradig dynamische Entwicklung des lokalen Immobilienmarktes.

1. Aktuelle Marktlage & Preisgefüge

Der Schweriner Immobilienmarkt hebt sich preislich und strukturell deutlich vom ländlich geprägten Umland ab. Die Nachfrage nach anspruchsvollem Wohnraum – insbesondere in den historischen Kernlagen, Stadthausvierteln und Lagen mit direktem Seeblick – übersteigt das Angebot kontinuierlich. Nach einer gesunden Marktstabilisierung verzeichnen Top-Objekte wieder spürbare Wertzuwächse.

Ein- & Zweifamilienhäuser

Durchschnittliche Kaufpreise im Stadtgebiet

Einfamilienhaus (Bestand): ca. 2.400 – 3.800 € / m²

Premium- / Seelagen: ab 4.500 € / m²

Neubau / Erstbezug: ca. 4.200 – 5.500 € / m²

Dynamik: Enge Angebotsengpässe in begehrten Vierteln wie der Schelfstadt oder Ostorf sorgen für eine extrem hohe Wertstabilität.

Eigentumswohnungen & Mieten

Durchschnittliche Kauf- und Mietpreise

Eigentumswohnungen (Bestand): ca. 2.300 – 3.600 € / m²

Eigentumswohnungen (Neubau): ab 4.400 € / m²

Nettokaltmieten (Bestand): ca. 7,50 – 9,80 € / m²

Nettokaltmieten (Neubau): ca. 11,00 – 14,50 € / m²

Mietdynamik: Anhaltend starker Druck auf den städtischen Mietmarkt, getrieben durch Zuzüge und veränderten Wohnraumbedarf.

2. Die entscheidenden Markttreiber der Landeshauptstadt

- **Metropolen-Schnittstelle & Urbanität:** Schwerin bietet als Oberzentrum die vollständige kulturelle, medizinische und akademische Infrastruktur. Gleichzeitig sorgt die direkte Bahn- und Autobahnanbindung für eine exzellente Vernetzung mit den Metropolen Hamburg und Rostock.
- **Wohnen am Wasser als Premium-Faktor:** Lagen am Schweriner Innensee, Ziegelsee oder Faulen See gehören zu den begehrtesten Adressen des Landes. Immobilien mit Wasserzugang oder Seeblick bilden ein völlig autarkes Premium-Segment mit enormem Wertsteigerungspotenzial.
- **Starke Anleger-Nachfrage:** Der Mietmarkt in Schwerin ist durch die hohe Konzentration von Landesbehörden, Kliniken und Dienstleistungsunternehmen hochgradig liquide und bietet Investoren langfristig verlässliche Renditen bei minimalem Leerstandsrisiko.

3. Marktprognose & Fazit

Schwerin bleibt das unangefochtene preisliche und strategische Zugpferd der gesamten Region. Während das Umland eine solide Basis bietet, verzeichnet das städtische Pflaster eine gehobene Marktdynamik. Für Verkäufer bietet das aktuelle Marktumfeld hervorragende Bedingungen, um überregionale, kapitalkräftige Käufer und Investoren anzusprechen.

Umlandkompetenz trifft auf städtische Expertise: Der Übergang vom Landkreis Ludwigslust-Parchim in das Stadtgebiet Schwerin erfordert Fingerspitzengefühl bei der Immobilienbewertung. Wir kennen die Schnittstellen und Kaufströme zwischen Stadt und Umland perfekt. Nutzen Sie unsere kostenfreie Marktwertanalyse.

Gutachterausschusses für Grundstückswerte, Marktbeobachtungen sowie unseren Transaktionen im Einzugsgebiet. Stand: 2026.
Unverbindliche Richtwerte ohne Gewähr.