Stadtmarkt Report

Wohnimmobilien in der Region & Stadt

Greifswald

Aktuelle Kauf- und Mietpreise

Frühjahr/Sommer 2026



planethOme

Bild mit KI generiert



> *”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

planethOme

Greifswald

Die Stadt



Greifswald, eine charmante Universitätsstadt an der Ostseeküste, verbindet akademisches Flair mit maritimer Lebensqualität. Mit rund 60.000 Einwohnern und einer Fläche von knapp 51 km² bietet Greifswald eine einladende Mischung aus urbaner Dynamik und Küstenidylle. Die Stadt besticht durch ihre junge Bevölkerungsstruktur, da die größte Altersgruppe zwischen 30 und 45 Jahren liegt. Die Präsenz der Universität sorgt nicht nur für ein lebendiges Kultur- und Freizeitangebot, sondern zieht auch eine Vielzahl von Studenten und Akademikern an, was für einen konstanten Bedarf an Mietwohnungen sorgt.

Greifswald auf einen Blick

Einwohner: **60.071**
Bevölkerungsdichte: **1.175 / km²**

Kaufpreisfaktor
22,4

Fläche
51,11 km²

Durchschnittsalter
43,3 Jahre

Wohneigentumsquote
24,4 %

Wohnungsquote
77,1 %

Quelle Daten: Infas360, Wegweiser Kommune, PriceHubble

Investoren profitieren von einem soliden Kaufpreisfaktor von 22,4 und einer attraktiven Mietrendite von 4,5 %. Der Immobilienmarkt zeigt sich stabil mit einem deutlichen Anstieg der Verkaufspreise seit 2020. Dies spiegelt das kontinuierliche Interesse am Standort wider. Greifswalds Lage nahe der beliebten Insel Usedom und die steigende Nachfrage nach Ferienimmobilien verstärken die Attraktivität weiter. Wer in Immobilien in Greifswald investiert, setzt auf eine Stadt mit hohem Potenzial für langfristige Wertsteigerung und konstantem Mietinteresse.

planethOme

Wohneigentumsquote Greifswald

In Greifswald dominiert der Mietmarkt mit einer hohen Quote von 75,6 %, während Mehrparteienhäuser 77,1 % der Immobilienstruktur ausmachen. Diese Gegebenheiten bieten Investoren Potenzial, insbesondere im Mietsegment, da die Nachfrage nach Mietwohnungen durch die Universität konstant bleibt. Eigenheimbesitzer haben begrenzte Optionen, was den Wettbewerb um Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser intensiviert.

Region

Häufigste Wohnform:

Miete



Häufigster Immobilientyp[1]:

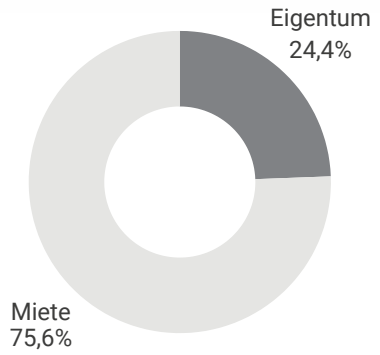
Mehrparteienhäuser



Stadt

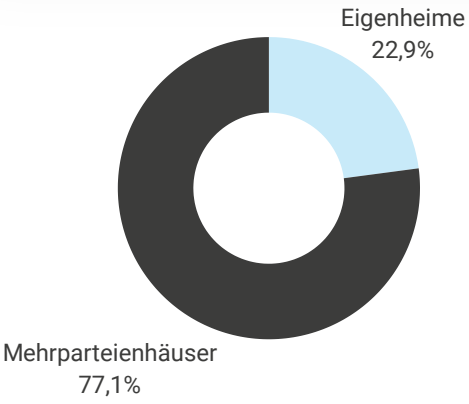
Häufigste Wohnform:

Miete



Häufigster Immobilientyp[1]:

Mehrparteienhäuser



[1] Als “Eigenheim” oder auch “Häuser” werden in diesem Report freistehende Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhäuser subsumiert.

Quelle Daten: Infas360, PriceHubble

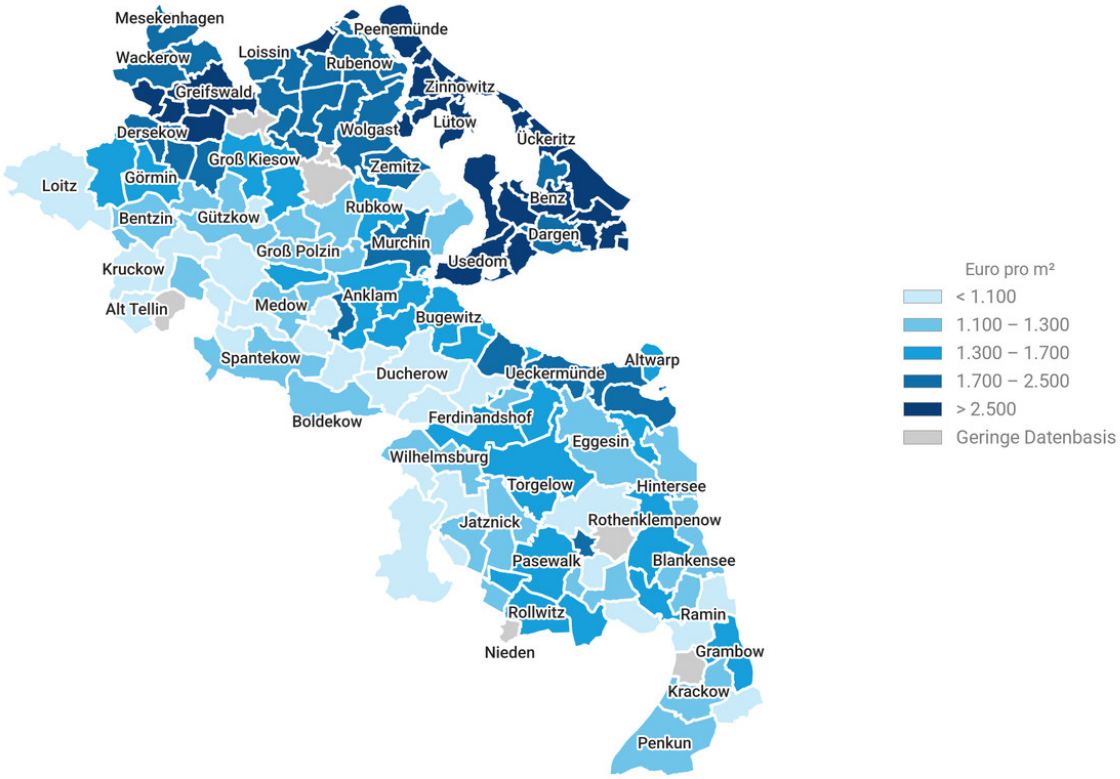
planethOme

Kaufpreise von
Häusern

Der durchschnittliche Kaufpreis für Häuser in Greifswald liegt Ende 2025 bei 2.685 €/m², was im Städtevergleich als moderat gilt. Der Trend für 2026 zeigt eine positive Preisentwicklung von 2,5 %, was auf eine anhaltende Nachfrage hindeutet. Besonders die Lage innerhalb der Stadt treibt die Preise, wobei Stadtteile in der Nähe zur Universität und Küstengebieten höhere Werte verzeichnen.

Durchschnittliche Kaufpreise Ende 2025 und Trend 2026[1]

Region		Stadt	
Kaufpreis	**2.042 €/m²**	Kaufpreis	**2.685 €/m²**
Trend 2026	**+2,8 %**	Trend 2026	**+2,5 %**



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

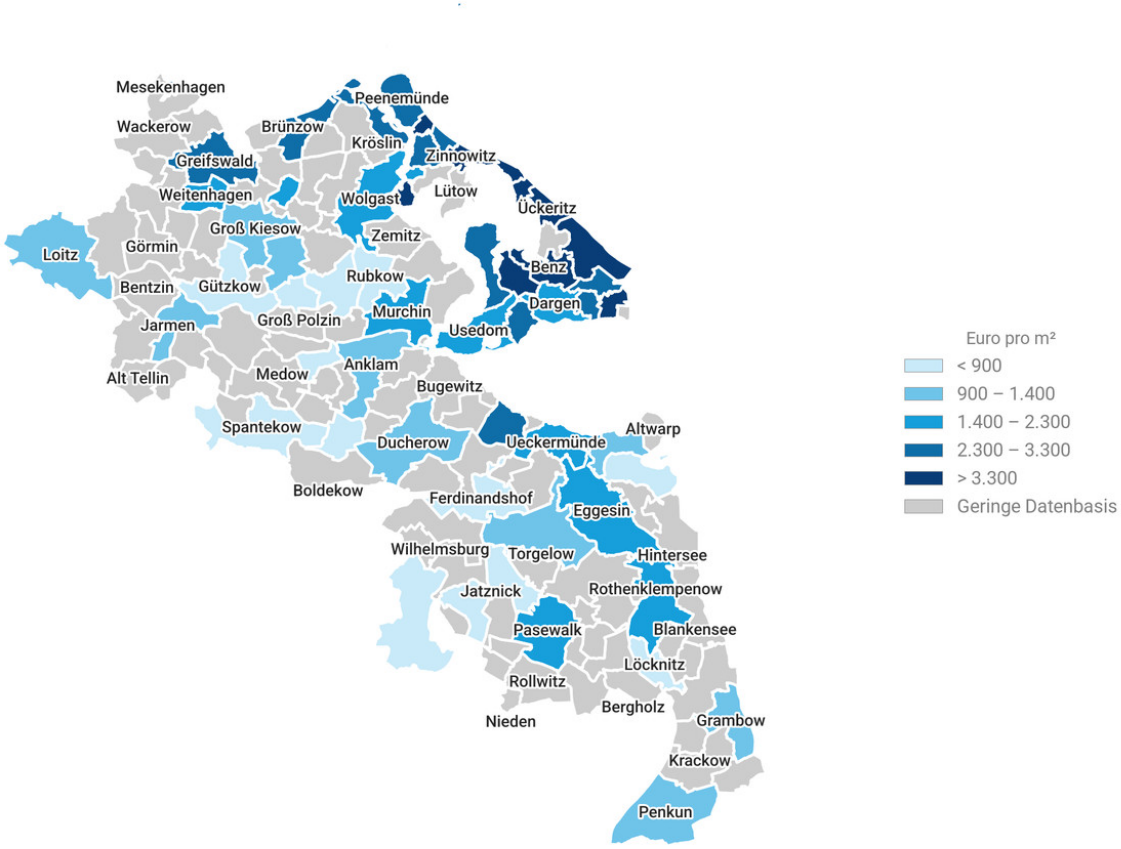
planethOme

Kaufpreise von
Wohnungen

Der durchschnittliche Kaufpreis für Wohnungen in Greifswald liegt Ende 2025 bei 2.333 €/m² und ist damit moderat im Vergleich zu anderen Städten. Der Trend 2026 zeigt eine leichte Preissteigerung von 1,1 %. Die Lage bleibt der entscheidende Preistreiber; Stadtteile nahe der Universität und der Küste verzeichnen höhere Preise. Im Vergleich zu Häusern, die mit 2.685 €/m² etwas teurer sind, bieten Wohnungen eine attraktive Alternative für Investoren und Eigennutzer.

Durchschnittliche Kaufpreise Ende 2025 und Trend 2026[1]

Region		Stadt	
Kaufpreis	**2.056 €/m²**	Kaufpreis	**2.333 €/m²**
Trend 2026	**+1,7 %**	Trend 2026	**+1,1 %**



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

planethOme



Mietpreise von Häusern

Der Mietmarkt für Häuser in Greifswald präsentiert sich stabil. Ende 2025 liegt die durchschnittliche Miete bei 9,82 €/m², was im Städtevergleich moderat erscheint. Der Trend für 2026 deutet auf einen Anstieg von 10,5 % hin, was die Attraktivität der Stadt unterstreicht. Mit einer Mietrendite von 4,4 % bietet Greifswald interessante Perspektiven für Kapitalanleger.

Durchschnittliche Mietpreise Ende 2025 und Trend 2026[1]

Region		Stadt	
Mietpreis	**9,02 €/m²**	Mietpreis	**9,82 €/m²**
Trend 2026	**+10,5 %**	Trend 2026	**+10,5 %**

Mietpreise von Wohnungen

Die Mietpreise für Wohnungen in Greifswald liegen Ende 2025 bei durchschnittlich 8,91 €/m², was im Städtevergleich als günstig gilt. Der Trend 2026 zeigt einen weiterhin ungebrochenen Anstieg. Mit einem Kaufpreisfaktor unter dem für Häuser bieten sich attraktive Renditechancen. Wohnungsmieten bleiben eine zugängliche Option für Mieter und Investoren.

Durchschnittliche Mietpreise Ende 2025 und Trend 2026[1]

Region		Stadt	
Mietpreis	**8,49 €/m²**	Mietpreis	**8,91 €/m²**
Trend 2026	**+10,4 %**	Trend 2026	**+10,4 %**

[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:

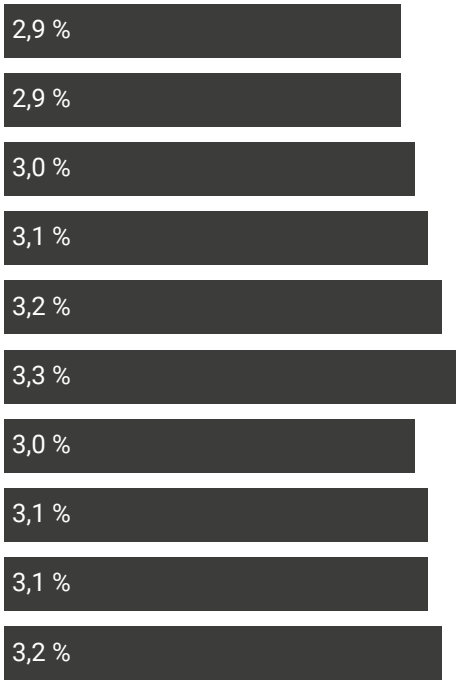
Die Hauspreise in der Region um Greifswald zeigen eine deutliche Spanne von knapp 770 €/m² bis über 4.000 €/m², was eine breite Vielfalt der Wohnlagen widerspiegelt.

Die höchsten Preise konzentrieren sich auf attraktive Küstenorte, die sowohl für Eigennutzer als auch für Investoren interessant sind. Diese Lagen bieten nicht nur Lebensqualität, sondern auch gute Wertbeständigkeit.

Durchschn. Kaufpreise pro m² je Gemeinde[1]



Trend 2026



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

Quelle Daten: PriceHubble

planethOme

Top Gemeinden nach Preisen

Wohnung



Das Wichtigste im Überblick:

Die Preisspanne bei Wohnungen reicht von 508 €/m² bis 5.496 €/m², was eine signifikante Differenz darstellt. Dies zeigt die Vielfalt der Wohnlagen, von exklusiven Küstenorten wie Heringsdorf bis zu preisgünstigen Optionen im Umland.

Im Gegensatz zu den Hauspreisen konzentrieren sich die höchsten Wohnungspreise stark auf touristisch geprägte Küstenlagen. Diese sind besonders gefragt bei Kapitalanlegern, die von einer hohen Nachfrage nach Ferienimmobilien profitieren wollen.

Durchschn. Kaufpreise pro m² je Gemeinde[1]		Trend 2026
Heringsdorf	5.496 €	1,4 %
Zinnowitz	4.539 €	1,9 %
Zempin	4.105 €	2,0 %
Garz	3.942 €	1,9 %
Benz	3.839 €	1,8 %
Koserow	3.608 €	2,0 %
Karlshagen	3.546 €	2,1 %
Ückeritz	3.484 €	1,9 %
Loddin	3.446 €	2,2 %
Mellenthin	3.428 €	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

planetHome

Zusammenfassung & Ausblick

Zusammenfassung:

Der Immobilienmarkt in Greifswald zeigt sich Ende 2025 stabil, mit einem durchschnittlichen Kaufpreis von 2.685 €/m² für Häuser und 2.333 €/m² für Wohnungen. Die Mietpreise liegen bei 9,82 €/m² für Häuser und 8,91 €/m² für Wohnungen. Eine hohe Mietquote von 75,6 % unterstreicht die Bedeutung des Mietsegments, während die Präsenz der Universität eine konstante Nachfrage nach Wohnungen sichert. Der Markt profitiert von der Küstennähe und der touristischen Attraktivität, was auch das Interesse an Ferienimmobilien erhöht. Trotz moderater Preise bieten die Mietrenditen von 4,5 % interessante Perspektiven für Investoren.

Die wichtigsten Ergebnisse im Überblick:

- Der durchschnittliche Kaufpreis für Häuser beträgt Ende 2025 2.685 €/m², mit einem Trendanstieg von 2,5 % im Jahr 2026.
- Für Wohnungen liegt der durchschnittliche Kaufpreis bei 2.333 €/m², der Trend 2026 zeigt eine leichte Steigerung um 1,1 %.
- Die Mietpreise für Häuser und Wohnungen steigen deutlich, mit einem Anstieg von 10,5 % bzw. 10,4 % im Jahr 2026.

Ausblick:

Für 2026 wird eine positive Preisentwicklung bei Häusern und Wohnungen erwartet, unterstützt durch die anhaltende Nachfrage und die attraktive Lage Greifswalds nahe der Ostseeküste. Die Mietpreise zeigen ebenfalls einen starken Aufwärtstrend, was für Investoren interessante Renditechancen bietet. Die touristische Anziehungskraft der Region, verstärkt durch die Nähe zu Usedom, könnte die Nachfrage nach Zweit- und Ferienimmobilien weiter ankurbeln.

- Die erwartete Preissteigerung bei Häusern und Wohnungen im Jahr 2026 bietet Chancen für Investitionen.
- Der starke Anstieg der Mietpreise signalisiert attraktive Renditechancen für Kapitalanleger.
- Die touristische Attraktivität und die Nähe zu Usedom fördern die Nachfrage nach Ferienimmobilien in Greifswald.

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 Einschätzung[1] 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 Bewertung[2] und eine individuelle Verkaufsstrategie Ihrer Immobilie.



ImmoCheck Update

Sie erhalten regelmäßig Updates Ihres ImmoChecks[1] per E-Mail – zu Vergleichspreisen, Marktentwicklung und Werthistorie Ihrer Immobilie.



MFH Analyse

Unsere Bewertung[2] für Mehrfamilienhäuser zeigt den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie sowie mögliche Optionen wie Verkauf oder Sanierung.



Portfolio Analyse

Diese Analyse[1] 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.

Der Kreis Greifswald verbindet für mich studentisches Leben mit touristischer Strahlkraft. Die Nachfrage ist saisonal wie dauerhaft vorhanden – insbesondere im Eigentumssegment. Für mich ist die Region eine seltene Mischung aus Universität und Küstenlage. Usedom sorgt zusätzlich für Nachfrage im Zweit- und Ferienimmobilienbereich.“

Tobias Behnsen, PlanetHome Bereichsleiter Nord



planethOme

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.



planethome