

Stadtmarkt Report

Wohnimmobilien in der Region & Stadt

Flensburg



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

Flensburg

Die Stadt



Flensburg, die nördlichste Stadt Deutschlands, vereint maritimes Flair mit moderner Lebensqualität. Mit 92.667 Einwohnern ist sie ein dynamischer Standort an der dänischen Grenze, dessen charmante Altstadt und Hafenatmosphäre ein attraktives Wohnumfeld bieten. Die Bevölkerungsdichte zeigt eine kompakte Stadtstruktur, die kurze Wege und eine gute Infrastruktur ermöglicht. Flensburgs wirtschaftliche Stärke liegt in der Nähe zu Dänemark, was für internationale Investoren und Pendler von Interesse ist.

Flensburg auf einen Blick



Einwohner: **92.667**
Bevölkerungsdichte: **1.882 / km²**



Kaufpreisfaktor
20,4



Fläche
49,24 km²



Durchschnittsalter
42,5 Jahre



Wohneigentumsquote
32,6 %



Wohnungsquote
53,1 %

Quelle Daten: Infas360, Wegweiser Kommune, PriceHubble

Die größte Altersgruppe, die 45- bis 65-Jährigen, trägt zu einer stabilen Nachfrage nach Wohneigentum bei.

Der Immobilienmarkt in Flensburg profitiert von einem günstigen Kaufpreisfaktor, der potenziellen Käufern attraktive Renditen verspricht. Mit einer Mietrendite von 4,9 % und einem vergleichsweise moderaten Kaufpreis pro Quadratmeter Ende 2025 bietet die Stadt ein interessantes Investitionsumfeld. Sowohl für Selbstnutzer als auch für Kapitalanleger ist Flensburg aufgrund seiner Wertbeständigkeit ein lohnender Standort. Die Nachfrage nach Eigentum bleibt stabil, was die Marktattraktivität auch im Trend 2026 unterstreicht.

Wohneigentumsquote Flensburg



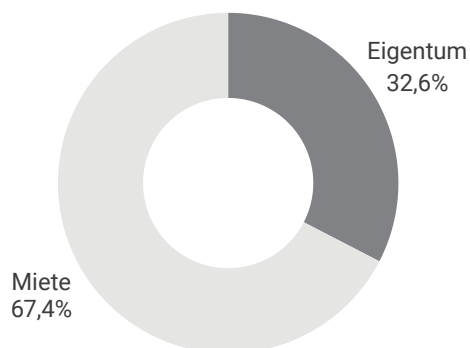
Flensburg zeigt mit rund 67 % einen starken Mietwohnungsmarkt, der den Bedarf an mietbarem Wohnraum untermauert. Dies bietet Kapitalanlegern Chancen, von der stabilen Mietnachfrage zu profitieren. Der Markt für Ein- und Zweifamilienhäuser ist kleiner, da Mehrparteienhäuser mit 53 % dominieren. Diese Struktur eröffnet Potenzial für Investitionen in Eigentumswohnungen. Für Eigennutzer bleibt der Erwerb von Eigentum in guten Lagen eine sichere Investition. Flensburgs Eigentumsquote bietet somit vielfältige Marktchancen für unterschiedliche Zielgruppen.

Häufigste Wohnform:

Miete

Häufigster Immobilientyp¹:

Mehrparteienhäuser

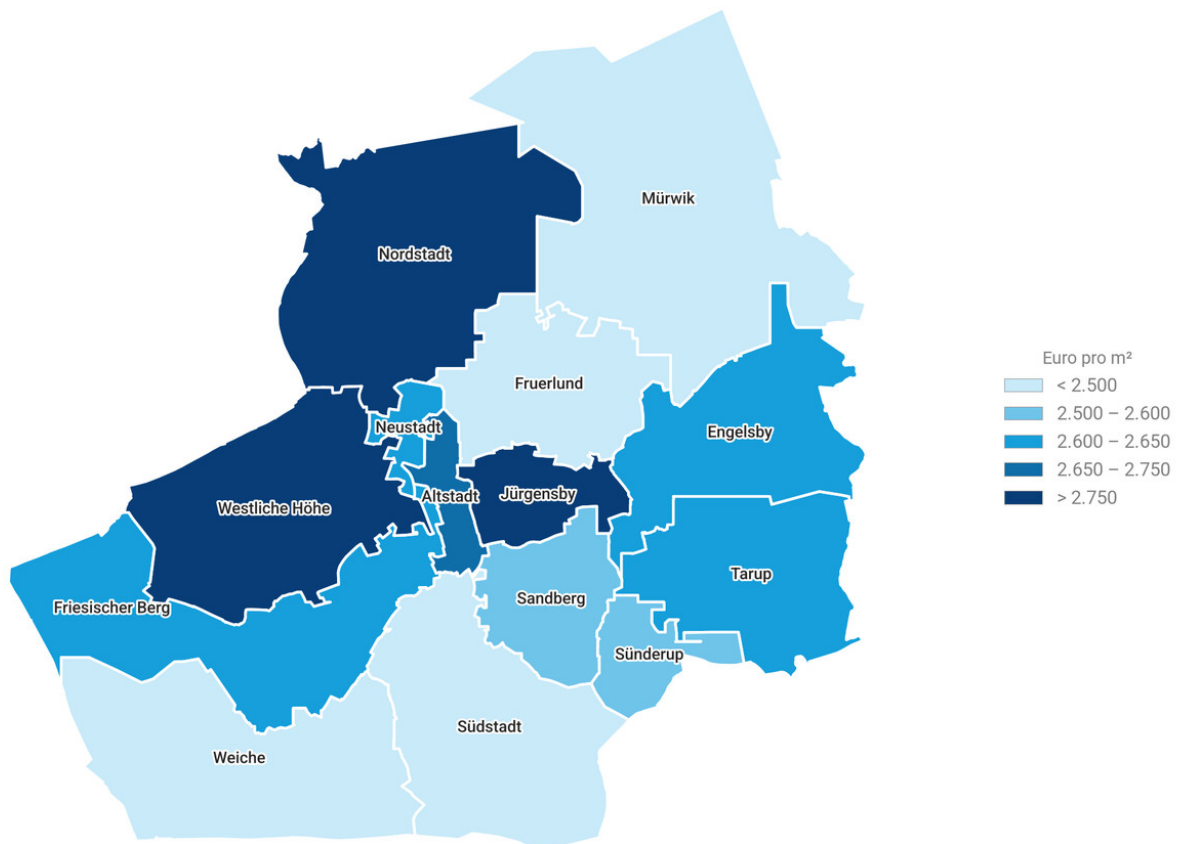


¹ Als "Eigenheim" oder auch "Häuser" werden in diesem Report freistehende Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhäuser subsumiert.
Quelle Daten: Infas360, PriceHubble

Kaufpreise von Häusern

In Flensburg liegt der durchschnittliche Kaufpreis für Häuser Ende 2025 bei 2.637 €/m². Im Vergleich zu anderen Städten ist dies ein moderates Preisniveau, das sowohl für Selbstnutzer als auch für Kapitalanleger attraktiv bleibt. Der Trend 2026 zeigt einen Anstieg der Preise um 3,0 %, was auf eine kontinuierliche Nachfrage hinweist. Die Lage spielt eine entscheidende Rolle als Preistreiber, wobei sich die Preise je nach Stadtteil deutlich unterscheiden. Besonders begehrte Lagen in Hafennähe oder mit Blick auf die Förde weisen höhere Preise auf. Solche Unterschiede ermöglichen Käufern, je nach Budget und Präferenz, die passende Immobilie zu finden.

Durchschnittlicher Kaufpreis ¹ Ende 2025	2.637 €/m²
Trend 2026	+3,0 %

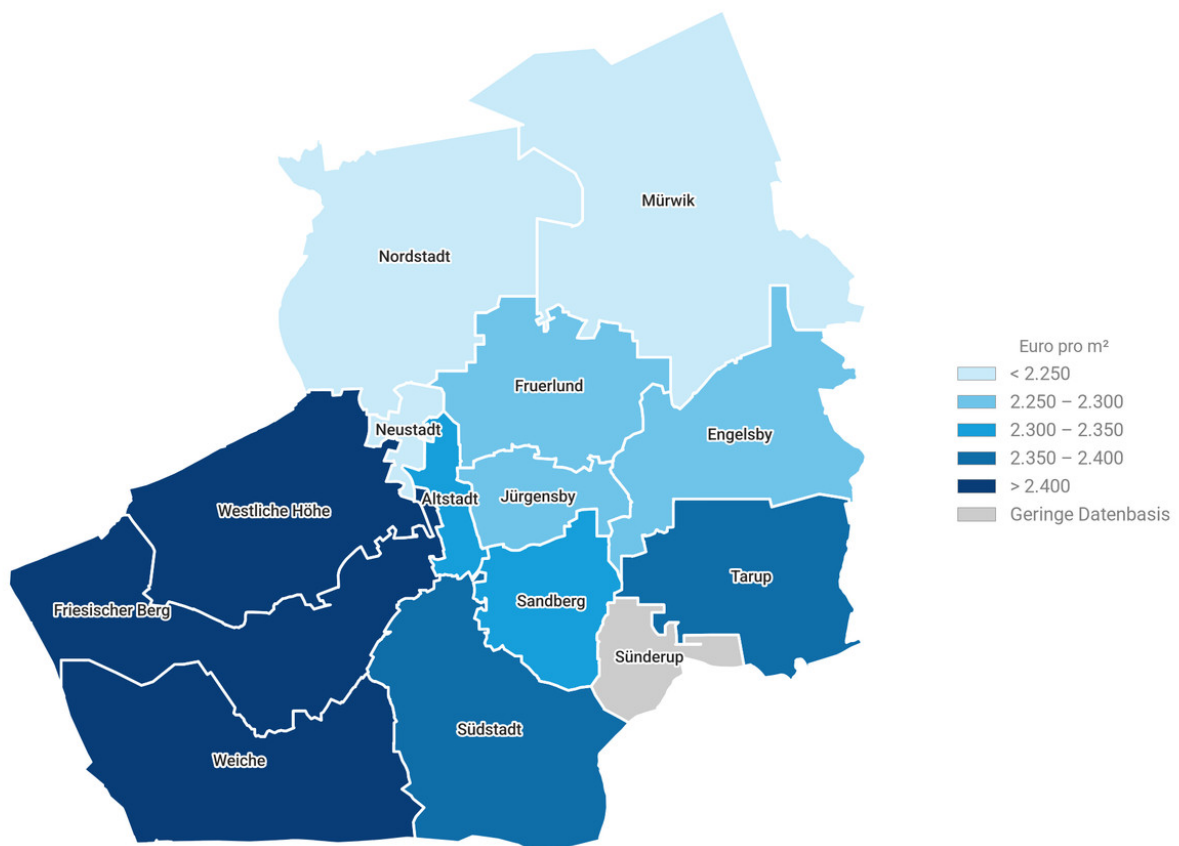


¹ Kaufpreise basieren nicht auf tatsächlichen Transaktionen, sondern auf Angebotsdaten sowie statistischen Modellen.
Quelle Daten: PriceHubble

Kaufpreise von Wohnungen

Der durchschnittliche Kaufpreis für Wohnungen in Flensburg beträgt Ende 2025 2.329 €/m². Im Vergleich zu anderen Städten positioniert sich Flensburg damit im unteren Preissegment, was sowohl Kapitalanleger als auch Selbstnutzer anspricht. Der Trend 2026 zeigt einen moderaten Preisanstieg von 1,9 %, was auf eine solide Nachfrage hinweist. Regionale Unterschiede sind vor allem durch die Lage bedingt; Stadtteile mit Hafenblick oder Nähe zur Altstadt verzeichnen höhere Preise. Im Vergleich zu den Hauspreisen, die Ende 2025 bei 2.637 €/m² liegen, bieten Wohnungen eine preisgünstigere Alternative. Käufer können je nach Budget und Präferenz zwischen unterschiedlichen Lagen und Preisklassen wählen, um ihre Wohnträume zu verwirklichen.

Durchschnittlicher Kaufpreis ¹ Ende 2025	2.329 €/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 Flensburg zeigen ein stabiles Niveau. Ende 2025 beträgt die durchschnittliche Miete 10,06 €/m², was im bundesweiten Vergleich als moderat gilt. Der Trend 2026 zeigt eine erwartete Steigerung von 3,9 %, was auf eine anhaltende Nachfrage hindeutet. Mit einem Haus-Kaufpreisfaktor von 21,8 bleibt Flensburg für Investoren attraktiv, da die Mietrendite von 4,6 % überdurchschnittlich ist. Diese Kennzahlen machen Flensburg zu einem interessanten Standort für Kapitalanleger.

Durchschnittlicher Mietpreis ¹ Ende 2025	10,06 €/m²
Trend 2026	+3,9 %

Mietpreise von Wohnungen

Der Wohnungsmarkt in Flensburg zeigt Ende 2025 eine durchschnittliche Miete von 10,32 €/m², was im Städtevergleich moderat ist. Der Trend 2026 prognostiziert einen Anstieg von 1 %, was auf stabile Nachfrage hinweist. Im Vergleich zu Hausmieten von 10,06 €/m² bieten Wohnungen eine ähnliche Investitionsmöglichkeit. Mit attraktiver Mietrendite bleibt Flensburg auch für Kapitalanleger interessant.

Durchschnittlicher Mietpreis ¹ Ende 2025	10,32 €/m²
Trend 2026	+1,0 %

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:



Westliche Höhe ist mit 3.056 €/m² der teuerste Stadtteil für Häuser in Flensburg. Diese exklusive Lage bietet durch gute Infrastruktur und Nähe zu maritimen Zielen eine hohe Attraktivität.



Der Stadtteil Sünderup, mit 2.549 €/m², bietet ein moderateres Preisniveau. Dies macht ihn zu einer erschwinglichen Option für Käufer, die Wert auf gute Wohnqualität legen.

Durchschn. Kaufpreise pro m² je Stadtteil¹

Westliche Höhe	3.056 €
Jürgensby	2.822 €
Nordstadt	2.801 €
Altstadt	2.690 €
Neustadt	2.639 €
Tarup	2.638 €
Engelsby	2.626 €
Friesischer Berg	2.602 €
Sandberg	2.582 €
Sünderup	2.549 €

Trend 2026

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

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:



Friesischer Berg führt mit 2.674 €/m² die Liste der teuersten Wohnlagen Ende 2025 an. Diese zentrale Lage bietet eine attraktive Kombination aus Urbanität und hoher Lebensqualität.



Jürgensby ist mit 2.264 €/m² der günstigste der Top-10-Stadtteile. Käufer finden hier ein gutes Preis-Leistungs-Verhältnis und eine angenehme Wohnumgebung.

Durchschn. Kaufpreise pro m² je Stadtteil¹

Friesischer Berg	2.674 €
Westliche Höhe	2.554 €
Weiche	2.459 €
Tarup	2.351 €
Südstadt	2.350 €
Altstadt	2.342 €
Sandberg	2.304 €
Engelsby	2.288 €
Frerlund	2.275 €
Jürgensby	2.264 €

Trend 2026

1,9 %
2,1 %
2,1 %
2,0 %
1,9 %
2,0 %
2,0 %
2,0 %
2,0 %
1,8 %

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:

Flensburg bietet mit einem durchschnittlichen Kaufpreis von 2.637 €/m² für Häuser und 2.329 €/m² für Wohnungen ein moderates Preisniveau. Die Mietpreise liegen für Häuser bei 10,06 €/m² und für Wohnungen bei 10,32 €/m². Die Wohneigentumsquote ist mit 32,6 % vergleichsweise niedrig, was auf einen starken Mietmarkt hindeutet. Die Nachfrage nach Eigentum bleibt stabil. Der Markt zeigt eine positive Preisentwicklung, mit einem erwarteten Anstieg der Hauspreise um 3,0 % und der Wohnpreise um 1,9 % im Trend 2026.

Die wichtigsten Ergebnisse im Überblick:

- Hauspreise in Flensburg moderat, Trend 2026 zeigt +3,0 %.
- Wohnungspreise zeigen moderate Entwicklung mit +1,9 % im Trend 2026.
- Mietmarkt stark, Häuser bei 10,06 €/m², Wohnungen bei 10,32 €/m².

Ausblick:

Für 2026 bleibt Flensburg ein stabiler Markt mit positiven Preisentwicklungen. Die Nähe zu Dänemark und das maritime Flair unterstützen die Nachfrage. Neubauprojekte könnten das Angebot ergänzen, während gute Lagen von beständiger Nachfrage profitieren. Sowohl Eigennutzer als auch Investoren können von der Marktstabilität profitieren.

- Preisentwicklung 2026 bleibt positiv, insbesondere für Häuser.
- Nachfrage durch Nähe zu Dänemark weiterhin stark.
- Neubauprojekte könnten Markt ergänzen, Lagen in Hafennähe besonders gefragt.

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.

Flensburg sehe ich als charmanten Grenzstandort mit maritimem Flair und stabiler Nachfrage. Die Nähe zu Dänemark bringt zusätzliches Käuferpotenzial, gerade bei Kapitalanlegern. Für mich ist Flensburg ein überschaubarer, aber wertbeständiger Markt. Besonders Eigentum in guten Lagen ist gefragt und zukunftssicher.

Jan Neumann, PlanetHome Regionalleiter Nord-Ostsee-Region



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.

