

Stadtmarkt Report

Wohnimmobilien in der Region & Stadt

Lübeck



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

Lübeck

Die Stadt



Lübeck, die charmante Hansestadt an der Ostsee, verzaubert mit ihrem historischen Flair und der Nähe zur Metropolregion Hamburg. Mit rund 219.000 Einwohnern auf einer Fläche von 211,59 km² bietet Lübeck sowohl urbanen Komfort als auch naturnahe Erholung. Die älteste Stadt Schleswig-Holsteins besticht durch ihre reiche Geschichte und eine attraktive Lebensqualität, die durch die gute Infrastruktur und wirtschaftliche Stabilität unterstrichen wird.

Lübeck auf einen Blick



Einwohner: **219.044**
Bevölkerungsdichte: **1.035 / km²**



Kaufpreisfaktor
21,6



Fläche
211,59 km²



Durchschnittsalter
45,4 Jahre



Wohneigentumsquote
33,2 %



Wohnungsquote
58,4 %

Quelle Daten: Infas360, Wegweiser Kommune, PriceHubble

Der Immobilienmarkt in Lübeck zeichnet sich durch eine solide Entwicklung und Wertstabilität aus. Der durchschnittliche Kaufpreis liegt bei 3.332 €/m², was im mittleren Bereich vergleichbarer Städte liegt. Die Mietpreise zeigen mit 11 €/m² eine positive Dynamik, die den Standort für Investoren interessant macht. Zudem sorgt der maritime Charme der Stadt für ein wachsendes Interesse an Wohnimmobilien.

Für Eigennutzer und Investoren bietet Lübeck vielfältige Möglichkeiten. Während die Nähe zur Ostsee ein Plus für Familien und Ruhesuchende darstellt, profitieren Kapitalanleger von der stabilen Nachfrage nach Mietwohnungen.

Wohneigentumsquote Lübeck



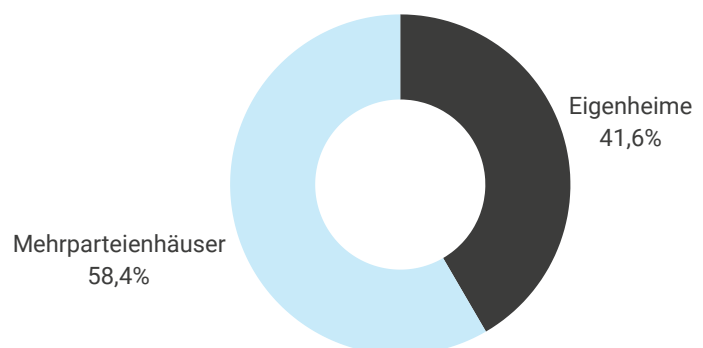
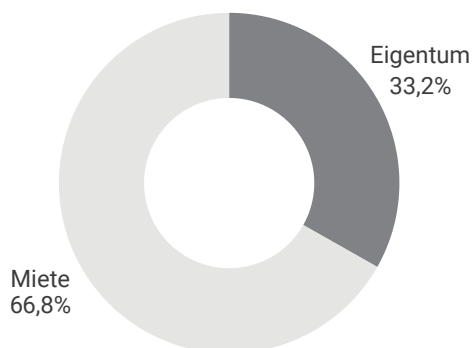
In Lübeck dominiert der Mietmarkt mit 66,8 % der Wohneinheiten, was auf eine starke Nachfrage nach Mietwohnungen hinweist. Dies bietet Kapitalanlegern Chancen, da der Bedarf an Mietobjekten beständig ist. Der Markt wird von Mehrparteienhäusern geprägt, die 58,4 % der Immobilien ausmachen, was auf eine hohe Dichte von Wohnungen hinweist. Diese Struktur ermöglicht Investoren, von stabilen Mieteinnahmen zu profitieren. Für Eigennutzer bietet der Markt Potenzial, insbesondere in Einfamilienhäusern, die eine Alternative zur Miete darstellen.

Häufigste Wohnform:

Miete

Häufigster Immobilientyp¹:

Mehrparteienhäuser

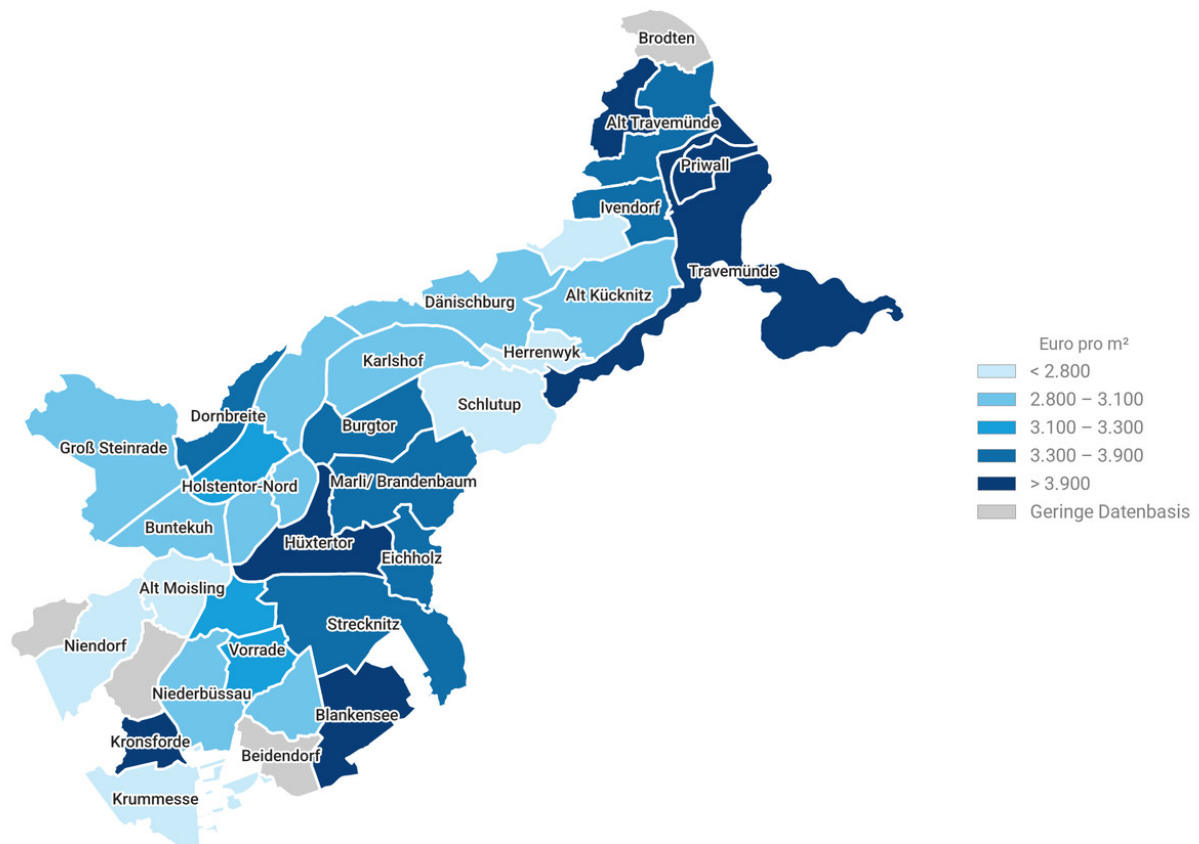


¹ Als "Eigenheim" oder auch "Häuser" werden in diesem Report freistehende Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhäuser subsumiert.
Quelle Daten: Infas360, PriceHubble

Kaufpreise von Häusern

Ende 2025 liegt der durchschnittliche Kaufpreis für Häuser in Lübeck bei 3.322 €/m². Dies positioniert Lübeck im mittleren Bereich vergleichbarer Städte. Der Trend 2026 zeigt eine moderate Preissteigerung von 2,8 %, was auf eine stabile Nachfrage hinweist. Stadtteile wie Travemünde und die Innenstadt verzeichnen aufgrund ihrer Attraktivität höhere Preise. Regionale Unterschiede sind deutlich erkennbar, wobei der Norden und Westen der Stadt tendenziell günstiger sind. Die solide Entwicklung des Marktes spricht sowohl Eigennutzer als auch Kapitalanleger an. Käufer können auf langfristige Wertstabilität setzen.

Durchschnittlicher Kaufpreis ¹ Ende 2025	3.365 €/m²
Trend 2026	+2,8 %

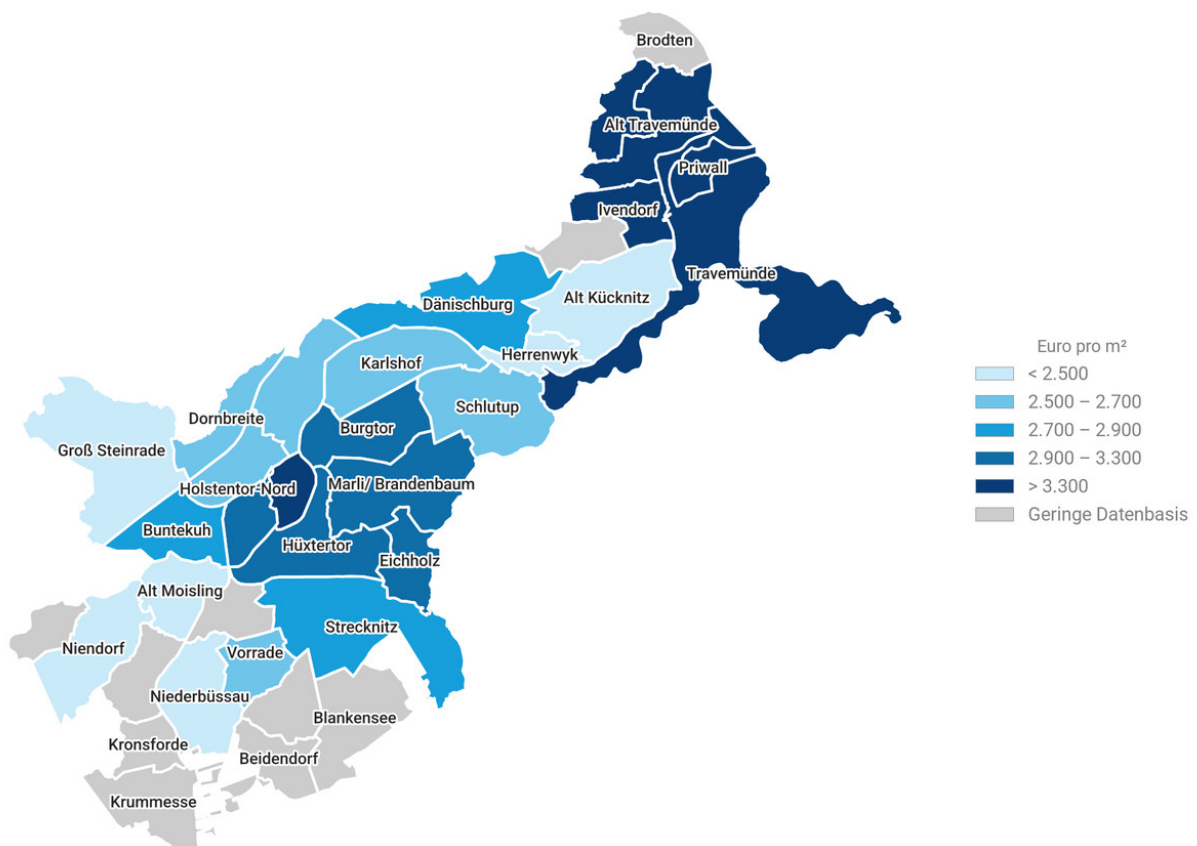


¹ Kaufpreise basieren nicht auf tatsächlichen Transaktionen, sondern auf Angebotsdaten sowie statistischen Modellen.
Quelle Daten: PriceHubble

Kaufpreise von Wohnungen

Ende 2025 liegt der durchschnittliche Kaufpreis für Wohnungen in Lübeck bei 2.984 €/m². Dies positioniert die Stadt im mittleren Bereich vergleichbarer Städte. Der Trend 2026 zeigt eine moderate Preissteigerung von 1,6 %, was auf eine stabile Marktentwicklung hindeutet. Zentrale Stadtteile wie die Altstadt und St. Lorenz-Nord weisen höhere Preise auf. Im Vergleich zu Häusern sind Wohnungen etwas günstiger, was sie für Erstkäufer attraktiv macht. Regionale Unterschiede sind sichtbar, mit günstigeren Optionen in Randgebieten. Die solide Entwicklung der Wohnungspreise unterstreicht Lübecks Potenzial als attraktiver Wohn- und Investitionsstandort.

Durchschnittlicher Kaufpreis ¹ Ende 2025	2.984 €/m²
Trend 2026	+1,6 %



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

Mietpreise von Häusern



Der Mietmarkt für Häuser in Lübeck zeigt sich vielversprechend. Ende 2025 liegt die durchschnittliche Miete bei 12,33 €/m², was im oberen Bereich vergleichbarer Städte liegt. Der Trend 2026 signalisiert einen Anstieg von 7,4 %, was auf eine anhaltende Nachfrage hinweist. Mit einem Kaufpreisfaktor von 22,5 bietet Lübeck solide Investitionsmöglichkeiten. Die Mietrendite von 4,5 % unterstreicht das Potenzial für Kapitalanleger.

Durchschnittlicher Mietpreis ¹ Ende 2025	12,33 €/m²
Trend 2026	+7,4 %

Mietpreise von Wohnungen

Der Wohnungsmarkt in Lübeck zeigt Ende 2025 eine durchschnittliche Miete von 11,88 €/m², was im oberen Mittelfeld vergleichbarer Städte liegt. Der Trend 2026 deutet auf einen Anstieg von 6,8 % hin, was das Interesse an Mietwohnungen unterstreicht. Im Vergleich zu Hausmieten, die bei 12,33 €/m² liegen, bieten Wohnungen eine günstigere Alternative. Der Kaufpreisfaktor signalisiert solide Investitionschancen, wobei die Mietrendite für Wohnungen attraktiv bleibt.

Durchschnittlicher Mietpreis ¹ Ende 2025	11,88 €/m²
Trend 2026	+6,8 %

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:



Priwall führt mit 5.032 €/m² das Ranking an. Die Lage an der Ostsee macht es besonders begehrt und die Nachfrage spiegelt sich in den überdurchschnittlichen Preisen wider.



Mit 3.719 €/m² ist Alt Travemünde im oberen Preisbereich. Die Nähe zu Travemünde und maritimes Flair tragen zur Attraktivität bei. Preisunterschiede zeigen sich im Stadtgebiet.

Durchschn. Kaufpreise pro m² je Stadtteil¹

Priwall	5.032 €
Travemünde	4.412 €
Teutendorf	4.061 €
Blankensee	4.014 €
Hüxtertor	3.982 €
Kronsforde	3.901 €
Ivendorf	3.881 €
Strecknitz	3.866 €
Eichholz	3.770 €
Alt Travemünde	3.719 €

Trend 2026

3,1 %
3,0 %
3,1 %
1,6 %
1,6 %
1,5 %
3,1 %
1,6 %
3,2 %
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:



Travemünde führt das Ranking mit einem Preis von 5.651 €/m² Ende 2025 an. Der Stadtteil besticht durch maritimen Charme und Ostseenähe und bleibt ein beliebter Standort für Käufer.



Die Innenstadt bietet mit 3.319 €/m² eine attraktive Preisalternative zu den Top-Lagen. Wohnungen sind hier günstiger als Häuser, was den zentralen Stadtteil besonders macht.

Durchschn. Kaufpreise pro m² je Stadtteil¹

Travemünde	5.651 €
Priwall	4.916 €
Alt Travemünde	4.697 €
Teutendorf	4.447 €
Ivendorf	4.126 €
Innenstadt	3.319 €
Eichholz	3.209 €
Hüxtertor	3.189 €
Marli/ Brandenbaum	3.138 €
Burgtor	3.053 €

Trend 2026

1,9 %
2,0 %
2,0 %
2,0 %
2,0 %
2,2 %
2,1 %
0,5 %
2,1 %
2,1 %

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:

Der Immobilienmarkt in Lübeck zeigt eine stabile Entwicklung. Ende 2025 liegen die durchschnittlichen Kaufpreise für Häuser bei 3.365 €/m² und für Wohnungen bei 2.984 €/m². Die Mietpreise für Häuser und Wohnungen liegen bei 12,33 €/m² bzw. 11,88 €/m². Der Trend 2026 zeigt moderate Preissteigerungen bei Kauf- und Mietpreisen. Die Wohneigentumsquote liegt bei 33,2 %, was auf eine Nachfrage nach Mietwohnungen hindeutet. Die Marktlage bleibt attraktiv, sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger.

Die wichtigsten Ergebnisse im Überblick:

- Häuserpreise bei 3.365 €/m², moderater Trend.
- Wohnungspreise bei 2.984 €/m², stabiler Trend.
- Mietpreise für Häuser 12,33 €/m², Wohnungen 11,88 €/m²; steigende Nachfrage.

Ausblick:

Der Immobilienmarkt in Lübeck wird sich 2026 stabil weiterentwickeln. Die moderaten Preissteigerungen deuten auf anhaltende Nachfrage hin. Mit begrenztem Neubauangebot und maritimem Charme bleibt Lübeck ein attraktiver Standort für Investitionen. Eigennutzer und Kapitalanleger können von solider Wertstabilität profitieren.

- Stabiler Markt mit moderaten Preissteigerungen.
- Begrenztes Neubauangebot stärkt Nachfrage.
- Maritimer Charme fördert Attraktivität für Investoren.

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.

Lübeck ist für mich ein historisch geprägter Hafenstandort mit touristischem Reiz und wachsendem Wohninteresse. Die Nähe zur Ostsee sowie zur Metropolregion Hamburg machen die Stadt besonders interessant. Für mich ist Lübeck ein Markt mit maritimem Charme und solider Entwicklung. Eigentum in guten Lagen zeigt langfristig Wertstabilität.

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.

