

Stadtmarkt Report

Wohnimmobilien in der Region & Stadt

Schleswig



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

Schleswig

Die Stadt



Schleswig, eine charmante Stadt in Schleswig-Holstein, besticht durch ihre malerische Lage an der Schlei und bietet ihren rund 25.904 Einwohnern eine hohe Lebensqualität. Die Verbindung aus historischer Altstadt und maritimer Umgebung macht Schleswig zu einem attraktiven Wohnort für Ruhesuchende und Familien. Die Stadt ist nicht nur wegen ihrer Nähe zur Ostsee beliebt, sondern auch aufgrund ihrer stabilen Wirtschaftslage. Mit einer Fläche von 20,18 km² und einer Bevölkerungsdichte von 1.284 Einwohnern pro km² bietet Schleswig ausreichend Raum

Schleswig auf einen Blick



Einwohner: **25.904**
Bevölkerungsdichte: **1.284 / km²**



Kaufpreisfaktor
17,8



Fläche
20,18 km²



Durchschnittsalter
46,1 Jahre



Wohneigentumsquote
45,4 %



Wohnungsquote
36,9 %

Quelle Daten: Infas360, Wegweiser Kommune, PriceHubble

für Wohn- und Geschäftsmöglichkeiten.

Der Immobilienmarkt in Schleswig präsentiert sich als wohlbalanciert, insbesondere für Investoren und Eigennutzer. Die durchschnittlichen Kaufpreise sind moderat, was eine attraktive Investitionsmöglichkeit darstellt. Der Kaufpreisfaktor von 17,8 und eine Mietrendite von 5,6 % machen den Markt zudem für Kapitalanleger interessant. Mit einem hohen Anteil an Eigenheimen profitieren Familien von der großzügigen Wohnstruktur. Die stabile Nachfrage nach Wohnraum, gepaart mit der Anziehungskraft der Stadt, unterstreicht das Potenzial Schleswigs als soliden Immobilienstandort.

Wohneigentumsquote Schleswig

In Schleswig dominiert der Mietwohnungsmarkt mit einem Anteil von 54,6 %, während in der Region Eigentum verbreiteter ist. Für Eigennutzer bietet die Stadt attraktive Möglichkeiten, da der Markt durch einen hohen Anteil an Eigenheimen geprägt ist. Diese Struktur spricht besonders Familien an, die großzügige Wohnflächen schätzen. Der ebenfalls hohe Eigentumsanteil in den Gemeinden der Region Schleswig-Flensburg, unterstreicht das Potenzial zusätzlich.

Region

Häufigste Wohnform:

Eigentum



Stadt

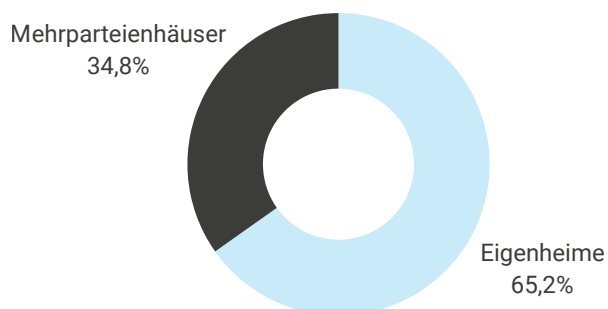
Häufigste Wohnform:

Miete



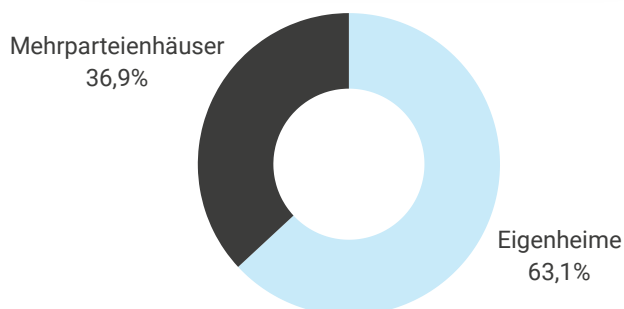
Häufigster Immobilientyp¹:

Eigenheime



Häufigster Immobilientyp¹:

Eigenheime



¹ Als "Eigenheim" oder auch "Häuser" werden in diesem Report freistehende Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhäuser subsumiert.

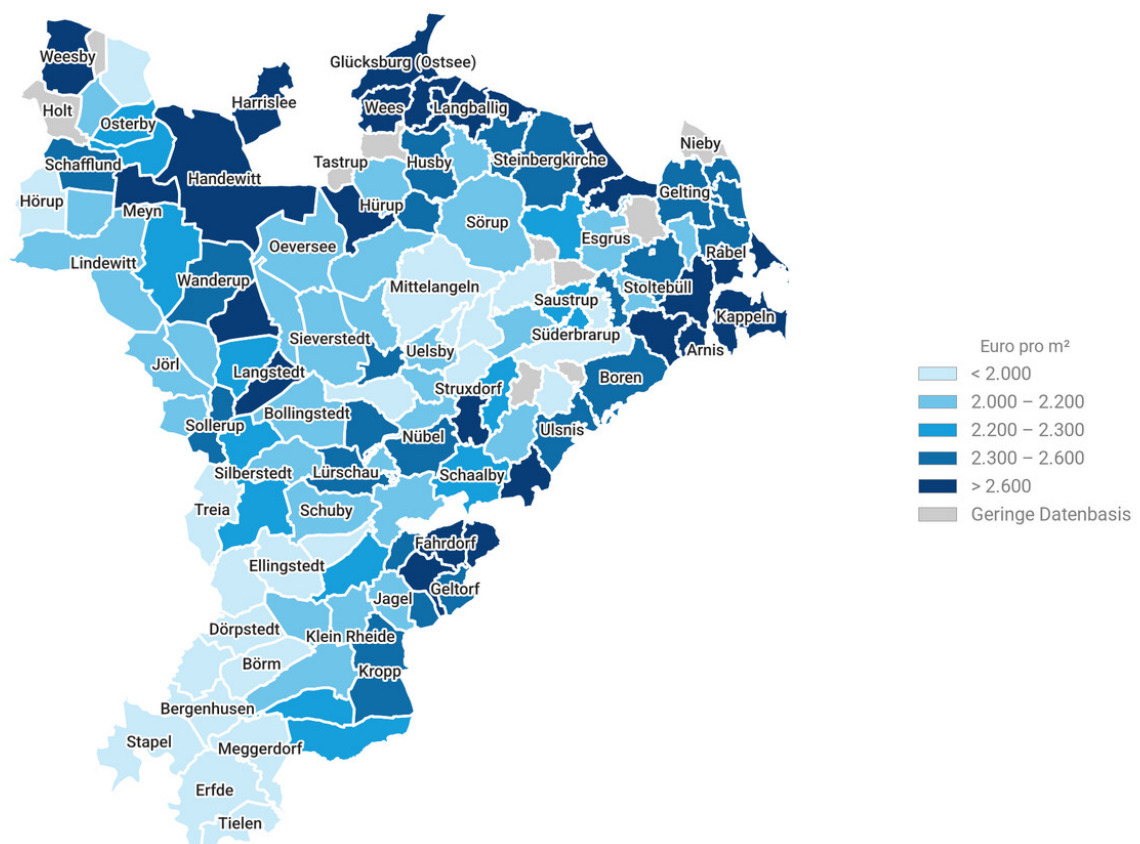
Quelle Daten: Infas360, PriceHubble

Kaufpreise von Häusern

Der durchschnittliche Kaufpreis für Häuser in Schleswig liegt bei 2.122 €/m². Im Vergleich zu anderen Städten ist dies eine günstige Option für Immobilienkäufer. Der Trend für 2026 weist eine moderate Preissteigerung von 3,1 % auf, was auf eine stabile Nachfrage im mittleren Preissegment hindeutet. Regionale Unterschiede zwischen den Gemeinden sind deutlich. Die charmante Umgebung macht Schleswig zu einem begehrten Wohnstandort für Selbstnutzer.

Durchschnittliche Kaufpreise Ende 2025 und Trend 2026¹

Region		Stadt	
Kaufpreis	2.347 €/m²	Kaufpreis	2.122 €/m²
Trend 2026	+3,1 %	Trend 2026	+3,1 %



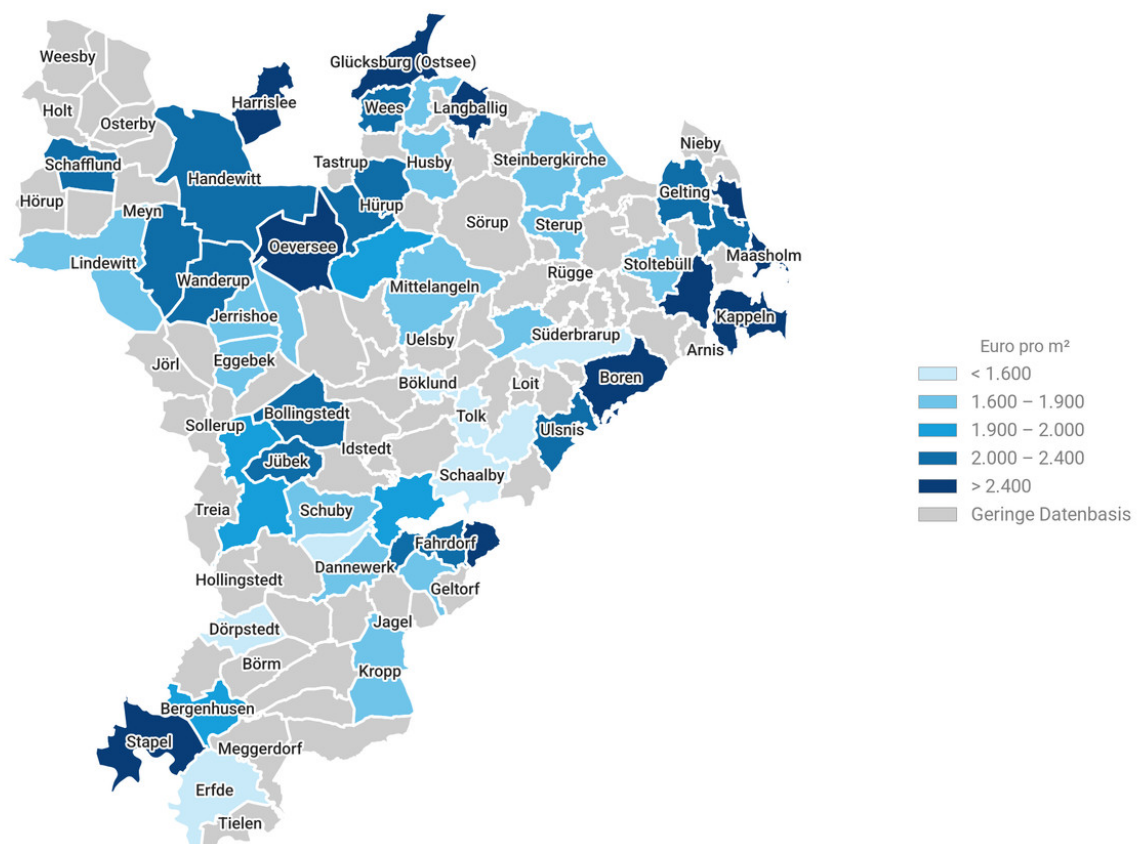
¹ Kaufpreise basieren nicht auf tatsächlichen Transaktionen, sondern auf Angebotsdaten sowie statistischen Modellen.
Quelle Daten: PriceHubble

Kaufpreise von Wohnungen

In Schleswig lag der durchschnittliche Kaufpreis für Wohnungen Ende 2025 bei 1.938 €/m², was im Vergleich zu anderen Gemeinden ein attraktives Preisniveau darstellt. Für 2026 wird ein moderater Anstieg von 2,0 % erwartet. Diese Entwicklung deutet auf eine stabile, aber nicht überhitzte Nachfrage hin. Die Nähe zur Ostsee wirkt weiterhin als Preistreiber. Wohnungen bieten eine preisgünstige Alternative zu Häusern, insbesondere für Erstkäufer und Kapitalanleger.

Durchschnittliche Kaufpreise Ende 2025 und Trend 2026¹

Region		Stadt	
Kaufpreis	2.066 €/m ²	Kaufpreis	1.938 €/m ²
Trend 2026	+2,0 %	Trend 2026	+2,0 %



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

Mietpreise von Häusern



Ende 2025 lag die durchschnittliche Miete für Häuser in Schleswig bei 9,90 €/m², was im Vergleich zu anderen Städten als günstig gilt. Der Trend für 2026 zeigt eine erwartete Mietsteigerung von 3,9 %, was auf eine konstante Nachfrage hindeutet. Mit einem Kaufpreisfaktor von 17,9 und einer Mietrendite von 5,6 % bietet Schleswig solide Investitionsmöglichkeiten.

Durchschnittliche Mietpreise Ende 2025 und Trend 2026¹

Region		Stadt	
Mietpreis	9,21 €/m ²	Mietpreis	9,90 €/m ²
Trend 2026	+3,9 %	Trend 2026	+3,9 %

Mietpreise von Wohnungen

Der Wohnungsmarkt in Schleswig zeigt Ende 2025 mit durchschnittlichen Mieten von 9,18 €/m² ein moderates Niveau. Im Vergleich zu anderen Städten ist dies relativ günstig. Der Trend 2026 prognostiziert einen Anstieg von 2,5 %. Mit einem Kaufpreisfaktor von 17,6 und einer Mietrendite von 5,7 % bietet Schleswig attraktive Bedingungen für Kapitalanleger.

Durchschnittliche Mietpreise Ende 2025 und Trend 2026¹

Region		Stadt	
Mietpreis	9,50 €/m ²	Mietpreis	9,18 €/m ²
Trend 2026	+2,5 %	Trend 2026	+2,5 %

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 den Gemeinden Schleswigs zeigen eine Preisspanne von 1.343 €/m² in Wohldede bis 3.735 €/m² in Grödersby. Diese Spanne verdeutlicht die Unterschiede zwischen den begehrten, maritimen Lagen und den preiswerteren, ländlichen Gebieten.



Für Kapitalanleger bieten Gemeinden wie Grödersby und Langballig Chancen, da hier Wertstabilität und Nachfrage hoch sind. Günstigere Gemeinden wie Erfde bieten hingegen einen erschwinglichen Einstieg in den Immobilienmarkt.

Durchschn. Kaufpreise pro m² je Gemeinde¹

Grödersby	3.735 €
Langballig	3.511 €
Kappeln	3.499 €
Brodersby-Goltoft	3.302 €
Maasholm	3.140 €
Rabel	3.035 €
Munkbrarup	2.962 €
Westerholz	2.955 €
Steinberg	2.935 €
Arnis	2.907 €

Trend 2026

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

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

Quelle Daten: PriceHubble

Top Gemeinden nach Preisen

Wohnung

Das Wichtigste im Überblick:



Die Wohnungspreise in den Gemeinden Schleswigs variieren stark, von 1.118 €/m² in Schaalby bis 3.125 €/m² in Kappeln. Dies zeigt die Attraktivität der maritimen Lagen im Vergleich zu günstigeren, ländlichen Gebieten.



Kappeln und Borgwedel bieten mit ihren hohen Preisen stabile Investitionsmöglichkeiten, während günstigere Gemeinden wie Schaalby potenzialreiche Optionen für Erstkäufer bieten. Maritim geprägte Lagen sind besonders gefragt.

Durchschn. Kaufpreise pro m² je Gemeinde¹

Kappeln	3.125 €
Borgwedel	2.902 €
Harrislee	2.861 €
Arnis	2.838 €
Langballig	2.723 €
Stapel	2.669 €
Kronsgaard	2.596 €
Oeversee	2.534 €
Glücksburg (Ostsee)	2.501 €
Maasholm	2.446 €

Trend 2026

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

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

Quelle Daten: PriceHubble

Zusammenfassung & Ausblick

Zusammenfassung:

Der Immobilienmarkt in Schleswig zeigt sich ausgewogen mit moderaten Preisen und stabiler Nachfrage. Häuser kosteten durchschnittlich 2.122 €/m², Wohnungen 1.938 €/m². Die Mietpreise liegen bei 9,90 €/m² für Häuser und 9,18 €/m² für Wohnungen. Der Markt bietet solide Investitionsmöglichkeiten mit Kaufpreisfaktoren von 17,9 für Häuser und 17,6 für Wohnungen sowie Mietrenditen von 5,6 % bzw. 5,7 %. Eigentum dominiert in der Region, wobei Schleswig selbst einen hohen Mietanteil aufweist.

Die wichtigsten Ergebnisse im Überblick:

- Die durchschnittlichen Kaufpreise für Häuser in Schleswig betrugen 2.122 €/m² Ende 2025.
- Wohnungen kosteten durchschnittlich 1.938 €/m² Ende 2025, was ein gutes Preisniveau darstellt.
- Mit Mietrenditen von über 5 % sind die Investitionsbedingungen für Kapitalanleger attraktiv.

Ausblick:

Für 2026 ist ein moderates Preiswachstum bei stabiler Nachfrage zu erwarten. Die Nähe zur Ostsee bietet weiterhin Anziehungskraft. Trotz steigender Preise bleiben Investitionen in Schleswig vielversprechend, insbesondere durch die solide Mietrendite. Neubauprojekte könnten die Angebotssituation verbessern und zusätzliche Wohnraumoptionen schaffen. Sowohl für Eigennutzer als auch Investoren bleibt Schleswig ein interessanter Standort.

- Die Preisentwicklung für 2026 zeigt für Häuser eine moderate Steigerung von 3,1 %.
- Wohnungen sollen 2026 um 2,0 % teurer werden, was auf stabile Nachfrage hindeutet.
- Neue Bauprojekte könnten das Angebot erweitern und den Markt beleben, was Investitionen attraktiver macht.

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.

Schleswig sehe ich als charmanten Wohnstandort mit maritimer Lage und stabiler Nachfrage aus dem Umland. Besonders Ruhesuchende und Familien entdecken den Ort zunehmend für sich. Für mich ist Schleswig ein solider Markt im mittleren Segment. Die Nähe zur Ostsee bringt zusätzliche Attraktivität.

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.

