

Marktbericht

Flensburg | Kreis Schleswig-Flensburg | Frühjahr 2026

Zinsentwicklung

Das Zinsumfeld hat sich zu Beginn des Jahres 2026 gegenüber dem Jahresende 2025 insgesamt nicht deutlich verschärft, bleibt aber ein zentraler Faktor für Kaufentscheidungen. Die Europäische Zentralbank beließ ihre Leitzinsen im März 2026 unverändert. Gleichzeitig wirken höhere Energiepreise und ein unsicheres weltwirtschaftliches Umfeld dämpfend auf die Hoffnung auf rasch sinkende Finanzierungskosten. Für Kaufinteressenten bedeutet das: Finanzierungen sind weiterhin grundsätzlich darstellbar, werden aber deutlich genauer kalkuliert als noch in den Niedrigzinsjahren.

Regionale Entwicklung

Der Immobilienmarkt in Flensburg und im Kreis Schleswig-Flensburg präsentiert sich im Frühjahr 2026 insgesamt stabil, zugleich aber klar differenziert. Gute Lagen, solide Immobilien und nachvollziehbare Preisansätze stoßen weiterhin auf Nachfrage. Gleichzeitig zeigen sich innerhalb der

Wir suchen Immobilien in Ihrer Gemeinde

Immobilien im Blut seit 1981

ra|rené
asmussen

asmussen-immobilien.de

Der Immobilienmarkt in **Flensburg** und im **Kreis Schleswig-Flensburg** zeigt sich im Frühjahr 2026 insgesamt stabil, zugleich aber deutlich anspruchsvoller als in den Niedrigzinsjahren. Nach der Marktberuhigung der vergangenen Jahre hat sich die Lage im Verlauf des Jahres 2025 spürbar gefestigt. Diese Entwicklung setzt sich auch im ersten Quartal 2026 fort. Kaufinteressenten sind weiterhin vorhanden, entscheiden heute jedoch deutlich selektiver, rechnen genauer und legen mehr Wert auf Lage, Zustand, Energieeffizienz und langfristige Planbarkeit.

Ein wesentlicher Einflussfaktor bleibt das Finanzierungsumfeld. Die Zinsentwicklung hat sich zuletzt zwar weitgehend stabilisiert, dennoch bleiben Immobilienkäufe für viele Haushalte eine genaue Rechenaufgabe. Nicht mehr allein der Kaufpreis entscheidet, sondern vor allem die monatliche Gesamtbelastung. Gerade deshalb profitieren gut vorbereitete und realistisch eingewertete Immobilien weiterhin von einer soliden Nachfrage, während sanierungsbedürftige Objekte oder überhöhte Preisvorstellungen häufiger zu längeren Vermarktungszeiten führen.

Auch regional zeigt sich ein klares Bild: **Flensburg** und das **Flensburger Land** entwickeln sich nicht einheitlich. Gute Stadtlagen, fördenahe Wohnlagen, grenznahe Standorte sowie

Region deutliche Unterschiede: Küstennahe, grenznahe und infrastrukturell gefragte Standorte entwickeln sich robuster als durchschnittliche Lagen. Der Markt ist damit nicht einheitlich, sondern stärker denn je von Mikrolage, Objektqualität und Zustand abhängig. Die bundesweite Erholung der Wohnimmobilienpreise im Jahr 2025 bildet dafür einen stützenden Rahmen.

Käuferverhalten

Kaufinteressenten agieren heute deutlich rationaler und selektiver als in den Boomjahren. Neben dem Kaufpreis stehen vor allem die monatliche Gesamtbelastung, der energetische Zustand, mögliche Modernisierungskosten und die langfristige Planbarkeit im Vordergrund. Besonders bei älteren Immobilien mit schwächerer Energieeffizienz wird genauer geprüft und intensiver verhandelt. Gut vorbereitete und marktgerecht eingewertete Immobilien profitieren dagegen weiterhin von einer soliden Nachfrage.

Ausblick 2026

Für das weitere Jahr 2026 spricht vieles für einen insgesamt stabilen, aber anspruchsvollen Immobilienmarkt. Die großen Belastungsfaktoren bleiben Zinsniveau, Energiepreise und geopolitische Unsicherheiten. Gleichzeitig deuten aktuelle Markteinschätzungen darauf hin, dass Wohnimmobilien in Deutschland ihren Erholungskurs grundsätzlich fortsetzen könnten, wenn auch ohne neue →

infrastrukturell gefragte Orte bleiben besonders interessant. Gleichzeitig hängt der Markterfolg heute stärker denn je von der konkreten Mikrolage, der Objektqualität und einer nachvollziehbaren Preispositionierung ab. Pauschale Aussagen über „den Markt“ greifen daher oft zu kurz. Entscheidend bleibt stets die einzelne Immobilie mit ihren individuellen Stärken und Schwächen.

Hinzu kommen äußere Einflüsse wie geopolitische Unsicherheiten, gestiegene Energiepreise und eine insgesamt vorsichtigere Investitionshaltung vieler Haushalte. Diese Faktoren wirken nicht schlagartig auf den Immobilienmarkt, sie beeinflussen aber die Stimmung und das Entscheidungsverhalten. Käufer prüfen intensiver, Verkäufer müssen realistischer auf den Markt blicken und eine professionelle Vorbereitung gewinnt weiter an Bedeutung.

Für Eigentümer bedeutet das im Frühjahr 2026 vor allem eines: Der Markt ist da, aber er verlangt Augenmaß. Wer seine Immobilie vollständig dokumentiert, marktgerecht einwertet lässt und mit einer klaren Strategie in die Vermarktung geht, trifft in Flensburg und im Kreis Schleswig-Flensburg weiterhin auf ernsthafte und solvente Nachfrage. Genau darin sehen wir als **Asmussen Immobilien** unsere Aufgabe: regionale Marktkennntnis, persönliche Begleitung und eine ehrliche Einschätzung, die Eigentümern und Kaufinteressenten gleichermaßen Orientierung gibt.



Überhitzung. Für Flensburg und den Kreis Schleswig-Flensburg bedeutet das voraussichtlich: realistisch bepreiste Immobilien in guten Lagen bleiben vermittelbar, während überhöhte Preisvorstellungen und sanierungsintensive Objekte weiterhin mehr Geduld erfordern.



Hafendamm 13 | 24937 Flensburg | Telefon 0461 807 24 190

Kurzmeldungen aus der Region

Die Stadt Flensburg hat im April 2026 rund 24 Hektar landwirtschaftlich genutzte Flächen nördlich der B199 für etwa sieben Millionen Euro erworben. Ziel des Ankaufs ist es, künftig schneller und flexibler auf Flächenanfragen von Unternehmen reagieren und die wirtschaftliche Entwicklung im Stadtgebiet aktiv steuern zu können.

Hintergrund ist die zunehmende Knappheit geeigneter Entwicklungsflächen in Flensburg. In der Vergangenheit wurden entsprechende Areale bereits von Unternehmen für mögliche Ansiedlungen geprüft, jedoch teilweise aufgrund aufwendiger Erschließungsprozesse verworfen.

Der Ankauf wird politisch unterschiedlich bewertet: Während CDU und SSW die Maßnahme als strategisch wichtigen Schritt zur Sicherung des Wirtschaftsstandorts einordnen, äußert die Grünen-Fraktion Kritik und verweist auf hohe Erschließungskosten sowie potenzielle wirtschaftliche Risiken.

Konkrete Planungen zur zukünftigen Nutzung der Flächen wurden seitens der Stadt bislang nicht öffentlich kommuniziert.

Quelle: Ove Jensen, „Stadt Flensburg kauft für sieben Millionen Euro Koppeln an der B199“, *Flensburger Tageblatt*, 07.04.2026.

Die Markteinordnung von René Asmussen Immobilien

Der gezielte Ankauf größerer Entwicklungsflächen durch die Stadt Flensburg ist ein klares Signal für die zunehmende Flächenknappheit im Stadtgebiet. Bereits heute zeigt sich, dass insbesondere zusammenhängende, entwicklungsfähige Grundstücke für Gewerbe- und Industrieansiedlungen nur noch sehr begrenzt verfügbar sind.

Aus marktwirtschaftlicher Sicht dürfte diese Entwicklung mittelfristig zu einem weiteren Anstieg der Grundstückspreise führen – sowohl im gewerblichen als auch im wohnwirtschaftlichen Bereich. Insbesondere strategisch gelegene Flächen mit Entwicklungspotenzial gewinnen zunehmend an Bedeutung und rücken stärker in den Fokus von Investoren.

Gleichzeitig unterstreicht der Ankauf die wachsende Relevanz einer aktiven Bodenpolitik der Kommunen. Städte, die frühzeitig Flächen sichern, verschaffen sich langfristig Wettbewerbsvorteile bei Unternehmensansiedlungen und stärken damit nachhaltig ihre wirtschaftliche Attraktivität.

Für Eigentümer bedeutet diese Entwicklung: Grundstücke und Immobilien mit Entwicklungspotenzial im Raum Flensburg gewinnen weiter an Wert und sollten strategisch betrachtet werden.

ra|rené asmussen

asmussen-immobilien.de

Hafendamm 13 | 24937 Flensburg | Telefon 0461 807 24 190



Hafendamm 13 | 24937 Flensburg | Telefon 0461 807 24 190



Hafendamm 13 | 24937 Flensburg | Telefon 0461 807 24 190



Hafendamm 13 | 24937 Flensburg | Telefon 0461 807 24 190



Hafendamm 13 | 24937 Flensburg | Telefon 0461 807 24 190



Hafendamm 13 | 24937 Flensburg | Telefon 0461 807 24 190



Hafendamm 13 | 24937 Flensburg | Telefon 0461 807 24 190

ra|rené asmussen

asmussen-immobilien.de

Hafendamm 13 | 24937 Flensburg | Telefon 0461 807 24 190

Seit Jahren ist **Borchardt & Co.** aus Wees in der Region und darüber hinaus ein Ansprechpartner für maßgeschneiderte Finanzierungslösungen. Jan Lehmann und sein Team unterstützen bei Baufinanzierung, Umschuldung, Anschlussfinanzierung und Modernisierung – mit individuellem Konzept, Fördermittelprüfung und einem starken Netzwerk regionaler und überregionaler Banken.

Unternehmensvorstellung (unentgeltlich)



Borchardt & Co.
FINANZBERATUNG

DURCH DEN
BANKDSCHUNDEL
ZUM EIGENHEIM.

☎ 0461 40309181 | www.bo-co.de | 📍 Wees

Synthesien steht seit Jahren für kreative digitale Lösungen in der Region und darüber hinaus. Von Webdesign, Grafik, Audio und Video über Animation und Imagefilm bis hin zu Software- und Elektronikentwicklung entstehen hier individuelle Projekte mit technischem Know-how, gestalterischem Feingefühl und einem klaren Blick für starke digitale Auftritte.

Unternehmensvorstellung (unentgeltlich)

synthesien

HOMEPAGE & PROGRAMMIERPROFI

WEB-DESIGN	ENTWICKLUNG	PROGRAMMIEREN	RESPONSIVE DESIGNS	WORDPRESS	SHOP-SYSTEME
JAVASCRIPT	HTML	CSS	IMPORTFLOWS	VIDEOSCHNITT	FOTO-SYSTEME
ILLUSTRATION	PHP	TYPO3	PHP-SKRIPTS	SUCHMASCHINENOPTIMIERUNG	APPS
PIPTON	WEBSHOPS	PRODUKTION	LAYOUT	ANIMATION	WEB-DESIGN
ILLUSTRATOR	STORYBOARD				

ANDREAS PUFFPAFF

☎ +49 (0) 171 - 78 60 472 | ✉ contact@synthesien.de

BlackBox Classics in Wees ist Ihr Ansprechpartner rund um den Oldtimer. Ob Vermietung, Werkstattservice, Hilfe beim Ankauf oder eine fachkundige Begleitung vor dem Kauf: Das Team steht Ihnen mit Erfahrung, Leidenschaft und ehrlicher Beratung zur Seite. Für Liebhaber, Einsteiger und Sammler – kompetent, persönlich und mit dem Blick fürs Besondere. Auch bei Fragen zur Werterhaltung und Technik gern.

Unternehmensvorstellung (unentgeltlich)



black box
CLASSICS

— OLDTIMERWELT —

Tel. +49 4631 444 7891 | blackbox-classics.de | Wees

ra|rené asmussen

asmussen-immobilien.de

Hafendamm 13 | 24937 Flensburg | Telefon 0461 807 24 190



René Asmussen - Gründer und
Inhaber von Asmussen Immobilien

In eigener Sache !

Dieser Marktbericht wird durch **Asmussen Immobilien** finanziert. Auch Konzeption und Gestaltung stammen aus unserem Hause. Gleichzeitig ist es uns ein Anliegen, nicht nur über den regionalen Immobilienmarkt zu informieren, sondern auch Unternehmen aus der Region eine zusätzliche Sichtbarkeit zu ermöglichen. Daher bieten wir **Gewerbetreibenden** die Möglichkeit, sich im Rahmen dieses Marktberichts **kostenlos** zu präsentieren.

Bei Interesse freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme.

Hinweis

Die Inhalte dieser Broschüre stellen eine regionale Markteinschätzung zum Stand **April 2026** dar. Einzelne Preisangaben beruhen auf veröffentlichten Angebots- und Portalindikatoren sowie auf amtlichen und institutionellen Daten. Sie ersetzen keine individuelle Wertermittlung und keine Auswertung notariell beurkundeter Kaufpreise.

Quellen

Destatis · Europäische Zentralbank (EZB) · ImmoScout24 WohnBarometer · immowelt Immobilienpreise

Abruf: April 2026

Asmussen Immobilien

Hafendamm 13 · 24937 Flensburg
0461 807 24190 · ra@asmussen-immobilien.de
www.asmussen-immobilien.de