



Marktreport 2026/2027 · Lübeck

WOHN- UND GESCHÄFTSHÄUSER

Lübeck · Schleswig-Holstein



217.061
Bevölkerung
+ 1,3 % (zu 2020)

29.805 EUR
Kaufkraft pro Kopf
94,2 (Kaufkraftindex, D. = 100)

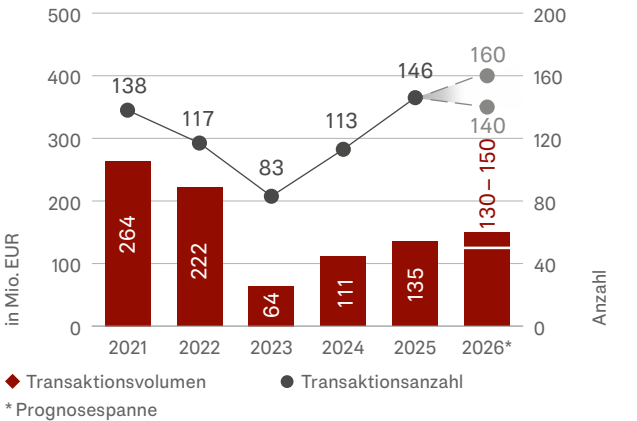
681
Baufertigstellungen
– 2,0 % (zu 2024)

1,3 %
Leerstandsquote
57,2 (Leerstandsindex, D. = 100)

12,34 EUR/m²
Ø-Angebotsmiete*
+ 5,7 % (zu 2025)

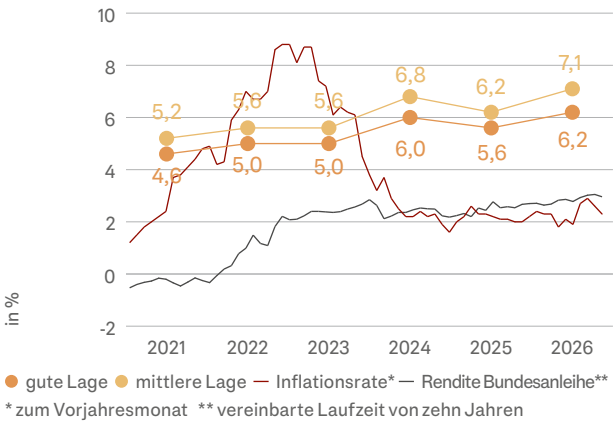
Quellen: empirica regio, Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Nexiga, Destatis, CBRE-empirica-Leerstandsindex, VALUE Marktdatenbank, Engel & Völkers Commercial *1. Halbjahr

Transaktionen



Quellen: Gutachterausschuss Lübeck, GEWOS-Immobilienmarktanalyse IMA*, Engel & Völkers Commercial

Rendite versus Inflation



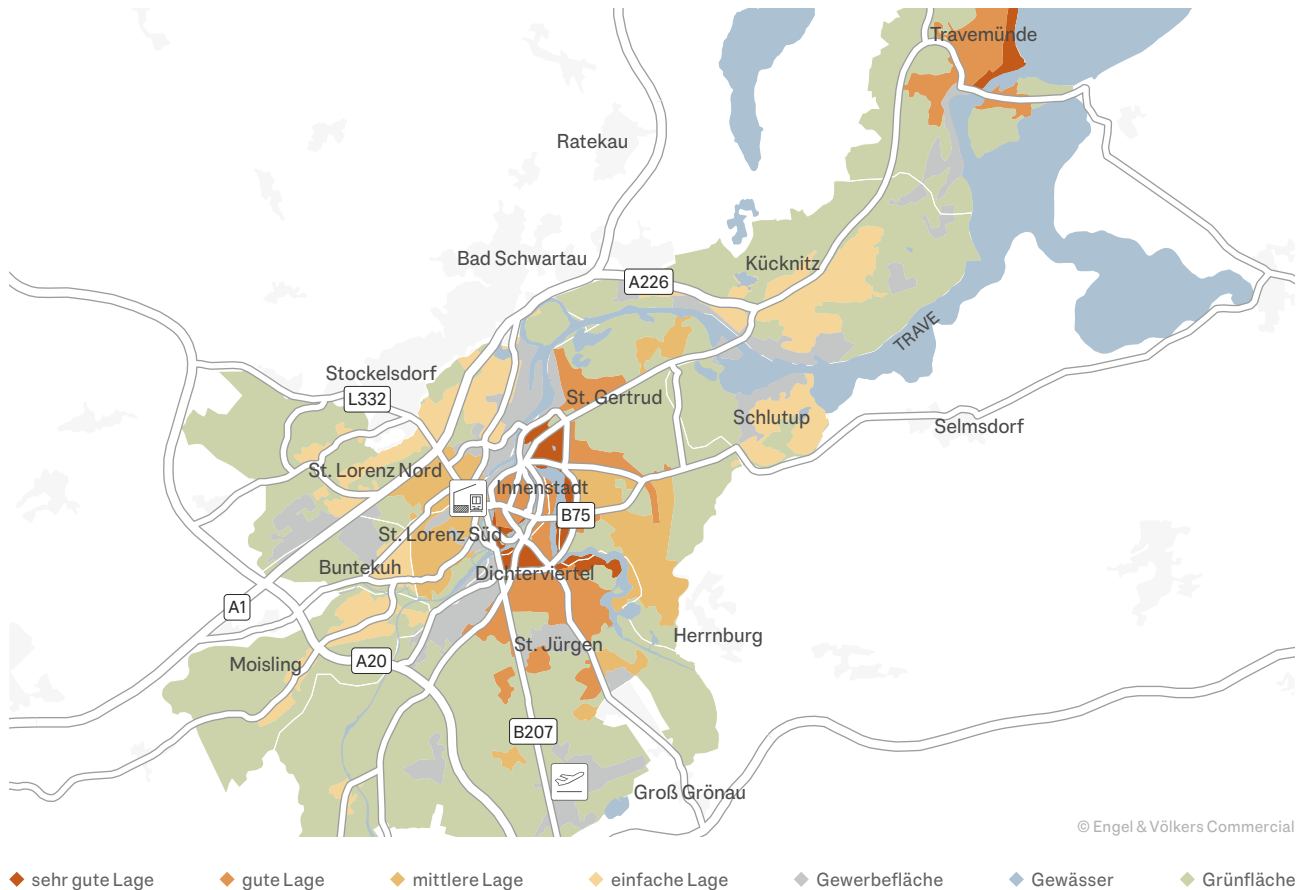
Quellen: Destatis, Deutsche Bundesbank, Engel & Völkers Commercial

Angebotsmieten für Wohnungen im ersten Halbjahr 2026

Stadtteil	Anzahl der Wohnungsangebote	Ø-Kaltmiete (Bestand) in EUR/m² (zu 2025)	Spanne der Kaltmieten (Bestand) in EUR/m²	Ø-Kaltmiete (Neubau) in EUR/m²
Travemünde	87	14,62 (+ 6,0 %)	9,80 – 19,90	19,15
Innenstadt	207	13,54 (+ 7,5 %)	9,20 – 18,60	16,17
St. Lorenz Süd	154	12,48 (+ 8,1 %)	9,10 – 17,00	17,05
St. Gertrud	285	12,20 (+ 7,1 %)	8,20 – 16,20	17,10
St. Lorenz Nord	308	12,17 (+ 6,5 %)	9,00 – 16,60	14,93
St. Jürgen	234	12,09 (+ 2,5 %)	9,10 – 17,00	17,39
Buntekuh	49	11,11 (+ 12,1 %)	8,00 – 16,90	–
Moisling	33	10,91 (+ 12,0 %)	7,60 – 14,50	–
Kücknitz	60	10,74 (+ 7,1 %)	7,30 – 13,80	–
Schlutup	24	10,34 (– 1,1 %)	7,10 – 15,00	–

Quellen: VALUE Marktdatenbank, Engel & Völkers Commercial – = kein bzw. zu geringes Neubauangebot

Lagen für Wohn- und Geschäftshäuser



Faktoren und Preise für Wohn- und Geschäftshäuser

		2024	2025	2026	Prognose
Faktor	◆	17,0 – 22,0	18,0 – 20,0	16,0 – 19,5	↘
	◆	14,5 – 19,0	17,0 – 19,0	15,0 – 17,0	↘
	◆	13,5 – 16,0	15,0 – 17,0	13,0 – 15,0	↘
	◆	11,0 – 14,0	12,0 – 14,0	10,0 – 13,0	↘
Preis in EUR/m ²	◆	2.000 – 2.995	2.000 – 2.300	1.800 – 2.500	↘
	◆	1.500 – 2.250	1.990 – 2.200	1.500 – 1.900	↘
	◆	1.200 – 1.750	1.500 – 1.800	1.200 – 1.500	↘
	◆	750 – 1.350	1.100 – 1.450	950 – 1.300	↘

Quelle: Engel & Völkers Commercial



Der Lübecker Markt für Mehrfamilienhäuser sowie Wohn- und Geschäftshäuser bleibt 2026 von einer stabilen Nachfrage geprägt – sowohl durch regionale Käufer als auch durch Investoren aus Norddeutschland. Gleichzeitig führen Zinsniveau und wirtschaftliche Unsicherheiten zu einer deutlich höheren Preissensibilität. Entscheidend sind heute die nachhaltige Rendite und der Objektzustand, die konsequent eingepreist werden. Spitzenpreise erzielen weiterhin nur Immobilien mit besonderer Qualität in absoluten Toplagen.

Christopher Hertzberg | Engel & Völkers Commercial Hamburg
 HamburgCommercial@engelvoelkers.com | +49 (0)40 36 88 10 300

Alle Informationen dieses Marktreports wurden mit größter Sorgfalt recherchiert, für ihre Vollständigkeit und Richtigkeit kann jedoch keine Haftung übernommen werden. Vervielfältigungen urheberrechtlich geschützter Inhalte sind nur mit Zustimmung der Engel & Völkers Franchise and Trademark GmbH und entsprechender Quellenangabe gestattet. Stand der Informationen: Juli 2026. Die Standortkennzahlen haben folgende Bezüge: Bevölkerung (31.12.2025), Kaufkraft (2026), Marktaktive Leerstandsquote (2024), Baufertigstellungen (2025), Ø-Angebotsmiete (1. Halbjahr 2026). Vervielfältigung nur mit Quellenangabe. Quelle: Engel & Völkers Franchise and Trademark GmbH.

LÜBECK

+49 (0)40 36 88 10 300 | HamburgCommercial@engelvoelkers.com | engelvoelkers.com/hamburgcommercial
Engel & Völkers Gewerbe GmbH & Co. KG | Lizenzpartner der Engel & Völkers Franchise and Trademark GmbH | Stadthausbrücke 5 | 20355 Hamburg
engelvoelkers.com/de/de/research