

Krisen haben deutliche Auswirkungen auf den Immobilienmarkt

Zweimal im Jahr erstellt die Gutachtenabteilung der OTTO STÖBEN GmbH ihren Marktbericht, in den die tatsächlich erzielten Immobilien- und Vermietungspreise der einzelnen regionalen Bereiche Schleswig-Holsteins und des Hamburger Randgebietes einfließen.

Tabellarisch gelistet werden die Werte für Einfamilienhäuser, Eigentumswohnungen und Kapitalanlagen, aufgeführt in den Kategorien „gut“, „mittel“ und „einfach“. Das Diagramm des Immobilienpreis-Index ermöglicht einen Überblick über die Entwicklung der Immobilienpreise der letzten Jahre in Schleswig-Holstein.

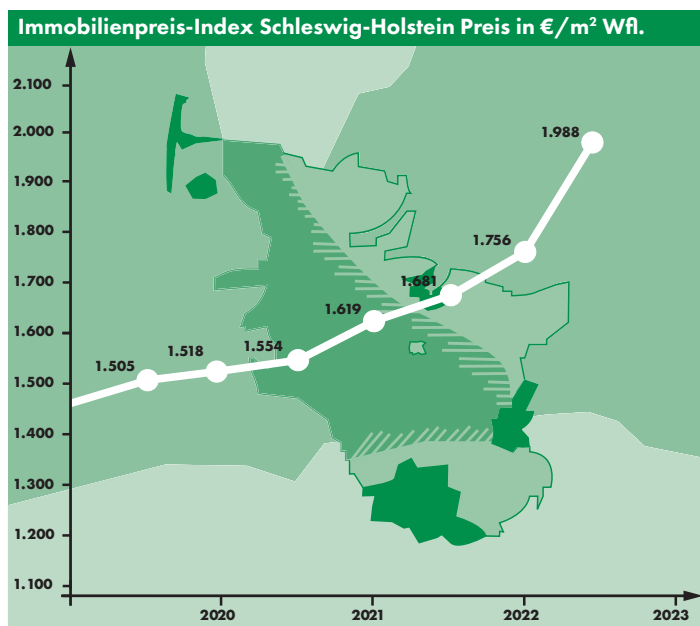
Bewertung und Einschätzung der aktuellen Lage des Immobilienmarktes

von Ralf Colditz, öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger der IHK zu Kiel und Leiter der Gutachtenabteilung der OTTO STÖBEN GmbH

Der Immobilienmarkt in Schleswig-Holstein steht weiter im Wandel und muss sich den allgemeinen weltwirtschaftlichen Herausforderungen stellen. Während die Corona-Pandemie mit der Sommerwelle eher unangenehm, aber doch etwas unerwartet die Krankheitsstände wieder in die Höhe treibt, sorgt der russische Angriffskrieg in der Ukraine für eine Energiekrise, Flüchtlingsströme und eine Erschütterung des Sicherheitsdenkens der Menschen.

Die Gründe für den Anstieg der Preise am Wohnungsmarkt sind vielfältig:

- Die Energiekrise setzt älteren Immobilien zu. Gas- und Ölheizungen sind auf dem Land alternativlos, Geothermie ist i.d.R. nur bei Niedrigenergiehäusern möglich.
- Es existieren derzeit sehr hohe Wartezeiten bei (energetischen) Sanierungen: Produktion und Logistik der Baustoffe sind ins Stocken geraten, Handwerkerangel und Krankheitsausfälle heizen zudem die Instand-/Sanierungskosten weiter an.
- Obwohl die Finanzierungen durch steigende Zinsen Käufern das Zahlen von hohen Preisen erschweren, werden die Preise durch die Inflation weiter positiv beeinflusst. Die Nachfrage könnte in Zukunft sinken. Dennoch bleibt die Immobilie eine inflationssichere Anlage. Sie wird gehalten, weniger verkauft, so dass ein knappes Angebot bleibt. Dazu tritt der Baustopp von Wohnungsbau-gesellschaften, denen die Baukosten weglafen. Dennoch kann eine Strategie bei der privaten Nachfrage darin bestehen, genau jetzt Schulden zu machen, um sie im Zuge der Inflation langfristig



zu entwerten. Das setzt aber eine konservative Finanzierung und ein stabiles, zukünftiges Einkommen voraus.

- Durch die Flüchtlingsbewegungen werden immer mehr Menschen in das Zentrum von Europa strömen, um Wohlstand und Sicherheit zu erhalten. Das könnte helfen, dem Fachkräftemangel in Deutschland begegnen zu können. Die Nachfrage nach Wohnraum wird jedoch ungebrochen da sein.
- Ältere Menschen: Vor allem die Nachkriegsgeneration bewohnt häufig alte, energetisch schlecht aufgestellte Häuser im Ortskern, während die jungen Familien in junge Wohngebiete am Ortsrand gezogen sind (ALDI, LIDL & Co. gleich mit).

Was passiert, wenn die Baby-Boomer aus finalen Gründen oder aufgrund erhöhten Pflegebedarfs ihre Häuser verlassen müssen? Wird es ein zukünftiges „Ad-Hoc-Angebot“ von veralteten Einfamilienhäusern geben? Derzeit bestehen bei den Senioren große Unsicherheiten, wann der richtige Zeitpunkt ist, die zu groß gewordenen Immobilien zu verlassen. Häufig entscheidet hier das soziale Umfeld, d. h. wenn die Freunde in der Nachbarschaft nicht mehr vorhanden sind, für die Bereitschaft zum Umzug.

Ausblick: Der Wohnungsmarkt bleibt somit weiter angespannt. Eigentums- und Mietwohnungen erzielen weiterhin gute Preise. Besonders große Wohnungen für Familien, die in der Stadt wohnen wollen, sind rar.

Gründe für die Schwierigkeiten für Einzelhandel und Gastronomie:

- Der Einzelhandel leidet weiter. Großformatige Einkäufe werden gern vom Sofa per Internet erledigt. Man fährt nicht mehr in die City zum Einkaufen, sondern um sich zu amüsieren. Bau- und Gartenmärkte, Shopping-Center auf dem Land mit vielen, kostenlosen Parkplätzen sind gewünscht. Die Holstenstraße in Kiel verliert immer mehr an An-

gebot. Deichmann, Schuh-Heinrich und Co. verlassen scheinbar auch das sinkende Schiff. Die Stadt versucht dagegen zu steuern, indem sie selbst Ladenflächen anmietet und zu Dumping-Preisen an Ladenmieter mit „City-stützenden Angebot“ weitergibt. Diese Maßnahme konserviert jedoch nur die Marktnachfrage, die langfristig nicht zu halten ist.

- Große Einzelhandelsflächen werden immer weniger nachgefragt. In Mietverhandlungen sorgen zugehörige Lagerflächen für kein Mietschergewicht und werden eher als „Zugabe zur Mietfläche“ erwartet.
- Einige Vermieter (Fondsgesellschaften) lassen lieber Flächen leer stehen, als zu niedrigen Preisen zu vermieten, da sich ein kurzfristiger Leerstand besser verkaufen lässt, als langfristig sinkende Preise der Kapitalanlage.
- Die Gastronomie-Nachfrage leidet besonders durch Personal-mangel: Pächter bekommen nicht mehr genug Mitarbeiter, Bäckereien schließen aus Personalmangel häufig schon mittags. Somit sind auch gastronomisch geprägte Ladenflächen unter großem Druck. Sollte sich die Inflation weiter ausbreiten, wird auch die Nachfrage der Gäste nachlassen, was den Gastronomie-Sektor wieder schwer treffen wird.
- Die Nachfrage nach Büroflächen bleibt ungebrochen, jedoch be-ginnen große Unternehmen, die Büroorganisation zu überdenken. Durch das zunehmende Homeoffice wird nicht mehr jedem Mitar-beiter ein Büroplatz zugeordnet. Teilweise teilen sich 4 Mitarbeiter 3 Arbeitsplätze, um Kosten einzusparen.
- Die steigenden Energiekosten beeinflussen auch die Warenlogis-tik. Ein direkter Trend ist noch nicht abzusehen. Jedoch darf an-genommen werden, dass es einen Wandel auf dem Markt von Logistikimmobilien geben wird. Folgende Fragen ergeben sich in diesem Zusammenhang: Kann ein Bahnanschluss für Logistiker oder Produzenten wieder vorteilhaft werden? Wenn Verbren-nungsmotoren auslaufen, werden die Logistikstandorte vermehrt Ladestationen benötigen? Wird die elektrische Versorgung dieser Standorte strategische Bedeutung bekommen?



Dipl. Kfm. Ralf Colditz,
ö. b. u. v. Sachv. für Immobilien-
bewertung der IHK zu Kiel und
Leiter der Gutachten-Abteilung
Mail: colditz@stoeben.de

Ausblick: Durch die Corona-Pandemie und den Krieg in Europa sind in Deutschland viele Probleme offenbar geworden, die zukünftig ge-meistert werden müssen. Da die Lösungen in vielen Fällen nicht in den Händen der Immobilienmarktteilnehmer liegen, sind seriöse Progno-sen schwer zu erstellen. Es wird viel davon abhängen, wie die ge-wählten Volksvertreter die Krisen meistern werden. Da Immobilien je-doch stets der Grundstein des Wohnens und Wirtschaftens sind, darf von diesem Markt dennoch eine gewisse Stabilität erwartet werden.

Grundlage:
Auswertung Tabellen Marktbericht II/2022, OTTO STÖBEN GmbH

Leistungen

VERKAUF

Landwirtschaftliche Immobilien,
Wohnimmobilien, Kapitalanlagen,
Gewerbliche Immobilien

HAUSVERWALTUNG

Miet- und Wohnungseigentum,
Verwaltung, Gebäudemanagement

VERMIETUNG

Wohnimmobilien, Gewerbeimmobilien

ANALYSEN + BEWERTUNGEN

Verkaufswert, Mietwert, Gebäudeschäden

FACHZEITSCHRIFT

www.immobiliemarkt-magazin.de

Regionalbüros

ZENTRALE KIEL Schülperbaum 31 · 24103 Kiel · Tel. 0431 664030 · Fax 0431 66403-38 · info@stoeben.de · www.stoeben.de

FLensburg Große Straße 46 · 24937 Flensburg · Tel. 0461 141140 · Fax 0461 14114-44

LECK Am Teich 23 · 25917 Leck · Tel. 04662 7414 · Fax 0431 66403-38 · Mobil 0171 5162701

HUSUM Markt 5 · 25813 Husum · Tel. 04841 4044240 · Fax 04841 404424-9

NEUMÜNSTER Mühlenbrücke 8 · 24534 Neumünster · Tel. 04321 9651460 · Fax 04321 96514-70

ITZEHOE Kirchenstraße 2 · 25524 Itzehoe · Tel. 04821 67970 · Fax 04821 6797-15

LÜBECK An der Obertrave 15 · 23552 Lübeck · Tel. 0451 702790 · Fax 0451 70279-20

SCHÖNBERG Knüll 1 · 24217 Schönberg · Tel. 04344 4109400 · Fax 0431 66403-38

HAMBURG Stöben Wittlinger GmbH · Lübecker Str. 128 · 22087 Hamburg · Tel. 040 2540100

Allgemeine Tendenz: Preisanstieg durch Inflation

Bereich	Einfamilienhäuser			Eigentumswohnungen			Kapitalanlagen			Wertfaktor
Großraum Hamburg	gut	mittel	einfach	gut	mittel	einfach	gut	mittel	einfach	
Hamburg Randgebiet	5.000,-	3.500,-	2.600,-	4.500,-	3.000,-	2.500,-	3.500,-	2.800,-	2.300,-	1,15
Schleswig-Holstein	gut	mittel	einfach	gut	mittel	einfach	gut	mittel	einfach	
Kiel	3.800,-	2.600,-	2.000,-	3.600,-	3.000,-	2.200,-	2.700,-	2.200,-	1.800,-	1,10
Kiel Land	3.000,-	2.200,-	1.800,-	2.200,-	2.000,-	1.700,-	2.000,-	1.700,-	1.500,-	0,95
Lübeck	4.000,-	2.600,-	1.700,-	3.500,-	2.600,-	1.400,-	2.200,-	1.800,-	1.300,-	1,00
Lübeck Land	3.100,-	2.000,-	1.300,-	2.200,-	1.800,-	1.200,-	1.900,-	1.600,-	1.000,-	0,95
Flensburg	2.600,-	2.000,-	1.700,-	2.300,-	1.600,-	1.300,-	2.000,-	1.600,-	1.300,-	0,95
Flensburg Land	2.000,-	1.800,-	1.400,-	1.600,-	1.200,-	1.000,-	1.500,-	1.300,-	1.000,-	0,85
Rendsburg	2.000,-	1.800,-	1.400,-	1.600,-	1.200,-	850,-	1.400,-	1.200,-	1.000,-	0,90
Rendsburg Land	2.000,-	1.800,-	1.400,-	1.400,-	1.000,-	800,-	1.300,-	1.100,-	900,-	0,80
Neumünster/Segeberg	2.500,-	2.100,-	1.200,-	1.700,-	1.500,-	1.100,-	1.400,-	1.200,-	800,-	0,90
Schleswig	2.000,-	1.500,-	1.200,-	1.500,-	1.000,-	800,-	1.500,-	1.100,-	900,-	0,85
Schleswig Land	1.800,-	1.400,-	1.000,-	1.200,-	900,-	700,-	1.300,-	1.100,-	850,-	0,80
Itzehoe	3.100,-	2.100,-	1.400,-	2.200,-	1.600,-	1.100,-	1.900,-	1.500,-	1.200,-	0,90
Itzehoe Land	2.100,-	1.600,-	1.000,-	2.100,-	1.400,-	1.100,-	1.800,-	1.400,-	1.100,-	0,80
Eckernförde	3.200,-	2.000,-	1.500,-	3.300,-	2.800,-	1.800,-	2.400,-	2.000,-	1.700,-	1,05
Eckernförde Land/Schlei	2.500,-	1.700,-	1.100,-	1.500,-	1.100,-	850,-	2.000,-	1.600,-	1.300,-	0,90
Nordfriesland	1.800,-	1.400,-	750,-	1.500,-	1.200,-	700,-	1.200,-	950,-	650,-	0,75
Husum	2.800,-	2.000,-	1.200,-	2.400,-	1.500,-	1.000,-	2.000,-	1.600,-	1.050,-	1,00
Dithmarschen	2.000,-	1.500,-	1.000,-	1.600,-	1.300,-	1.100,-	1.200,-	800,-	600,-	0,80
Ostholstein	2.500,-	1.600,-	1.200,-	2.100,-	1.400,-	1.000,-	2.200,-	1.800,-	1.300,-	0,85
Ostseebäder	3.000,-	2.400,-	1.500,-	4.000,-	3.500,-	2.300,-	3.100,-	2.500,-	2.000,-	1,00
Plön (Großraum)	2.800,-	2.400,-	1.900,-	1.600,-	1.300,-	900,-	2.300,-	2.000,-	1.700,-	0,85
Nordseebäder	3.100,-	2.000,-	1.100,-	3.000,-	2.100,-	1.700,-	2.700,-	2.400,-	2.100,-	1,00
Elmshorn (Großraum)	3.500,-	2.600,-	1.600,-	3.300,-	2.000,-	1.400,-	2.200,-	1.700,-	1.200,-	1,10
Norderstedt	3.800,-	2.600,-	1.900,-	3.700,-	2.600,-	1.800,-	2.400,-	1.900,-	1.500,-	1,10

Einordnungskriterien
(Quelle: OTTO STÖBEN GmbH,
StöbenWittlinger GmbH)

gut: Bevorzugte Wohnlage, exklusive Ausstattung
mittel: Mittlere Wohnlage, durchschnittliche Ausstattung
einfach: Einfache Wohnlage, einfache Ausstattung

Bei den angegebenen Werten handelt es sich um Durchschnittspreise
in EURO. Die Werte (in m²/Wohnfläche) verstehen sich inklusive
Bodenwert.

Allgemeine Tendenz: Einzelhandel & Gastronomie bleiben die Verlierer

	Eckernförde	Flensburg	Husum	Itzehoe	Kiel	Rendsburg	Neumünster	Norderstedt	Lübeck
Wohnungsmiete, nettokalt 70 m², 3 Zimmer									
einfach	8,00	8,00	8,00	5,50	8,50	7,00	6,50	9,00	7,50
mittel	9,00	9,00	9,00	7,00	10,00	8,00	8,00	11,00	9,50
gut	10,00	10,00	11,00	8,00	12,00	9,00	8,50	13,00	11,50
Büroflächen									
einfach	5,00	4,00	5,00	5,50	7,00	4,50	4,75	7,00	6,00
mittel	7,00	6,50	6,00	7,50	9,00	6,50	6,00	9,00	7,00
gut	9,00	9,00	8,50	11,50	13,00	8,50	7,00	11,50	10,00
Hallen-/Lagerflächen									
einfach	1,80	2,30	1,00	1,60	2,00	1,50	2,00	3,50	2,40
mittel	3,00	3,20	2,30	3,00	3,50	2,00	3,50	4,00	3,60
gut	3,50	4,20	2,70	4,50	4,50	3,50	3,80	5,00	5,20
Kleine Ladenflächen (< 60 m²)									
City 1a-Lage	22,00	20,00	20,00	17,00	22,00	14,00	16,00	25,00	25,00
City 1b-Lage	8,00	14,00	10,00	12,00	11,50	8,00	8,00	12,00	16,00
Nebenzentrum 1a-Lage	7,50	8,00	6,00	9,00	10,00	7,00	7,50	9,00	10,00
Nebenzentrum 1b-Lage	6,00	4,00	4,00	5,00	7,00	5,50	6,00	7,50	8,00
Große Ladenflächen (> 100 m²)									
City 1a-Lage	15,00	14,00	16,00	16,00	18,00	11,00	12,00	20,00	20,00
City 1b-Lage	7,50	9,00	8,00	10,00	10,00	7,50	7,00	10,00	10,00
Nebenzentrum 1a-Lage	6,50	8,00	5,50	8,00	9,00	6,50	6,00	8,00	8,00
Nebenzentrum 1b-Lage	5,00	6,00	4,50	7,00	6,50	5,50	4,00	7,00	6,00
Gewerbeobjekte – Vielfaches der Jahresnetto-Kaltmiete (Geschäftshäuser, Betriebsgebäude)									
einfach	9,00	7,00	7,00	10,00	10,00	8,00	9,00	10,00	10,00
mittel	10,00	8,00	8,00	11,00	12,50	10,00	11,00	12,50	12,00
gut	13,00	11,00	11,00	13,00	18,00	15,00	15,00	15,00	15,00

Einordnungskriterien
(Quelle: OTTO STÖBEN GmbH,
StöbenWittlinger GmbH)

gut: Bevorzugte Wohnlage, exklusive Ausstattung
mittel: Mittlere Wohnlage, durchschnittliche Ausstattung
einfach: Einfache Wohnlage, einfache Ausstattung

Bei den angegebenen Werten handelt es sich um Durchschnittspreise
in EURO. Die Werte (in m²/Wohnfläche) verstehen sich inklusive
Bodenwert.