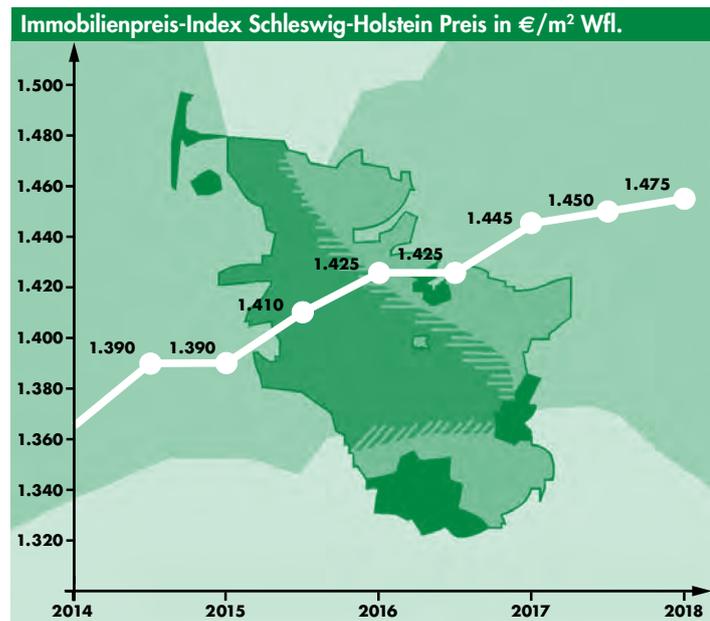


Zweimal im Jahr erstellt die OTTO STÖBEN GmbH ihren Marktbericht, in den die Immobilien- und Vermietungspreise der einzelnen regionalen Bereiche Schleswig-Holsteins und des Hamburger Randgebietes einfließen. Tabellarisch gelistet werden die Werte für Einfamilienhäuser, Eigentumswohnungen und Kapitalanlagen, 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.

Angebot und Nachfrage nähern sich wieder an

Seit 2010 konnte OTTO STÖBEN dokumentieren, wie die Immobilienpreise kontinuierlich gestiegen sind. Während das Angebot gerade in den letzten Jahren auf einem Tiefstand angekommen war, stieg die Nachfrage zwischenzeitlich überproportional an.



Mittlerweile scheint die Grundversorgung aber wieder gesichert. Landesweit ist die Nachfrage um über 20% zurückgegangen. Zeitgleich vermelden die OTTO STÖBEN-Makler eine Zunahme von Angebotsgesprächen und Aufträgen von beinahe 75% über dem Vorjahreswert.

In den vergangenen Jahren hat das stabile Interesse an Immobilien die Fantasien

ordentlich angekurbelt. Angeheizt durch die anhaltende Berichterstattung, spekulieren viele auf weiterhin steigende Preise und ordentliche Renditen im Immobiliengeschäft.

Aber was ist die richtige Strategie und für wen lohnt es sich noch zu investieren?

Für den Selbstnutzer von Einfamilienhaus und Eigentumswohnung ist die Situation ziem-

lich einfach: Hier steht nicht die Rendite im Vordergrund, sondern der Wohlfühlfaktor und die monatlichen Kosten.

Bei Kapitalanlegern sieht das schon ganz anders aus: Trotz aktuell noch niedriger Zinsen muss eine Rendite über viele Jahre erzielbar sein.

Nachdem sich professionelle Anleger schon längst die besten Rosinen herausgepickt haben, beobachten die OTTO STÖBEN-Makler, dass jetzt auch immer mehr Kleinanleger versuchen, ebenso von dem „Hype“ zu profitieren.

Die anhaltende Preisentwicklung bei Eigentumswohnungen bestätigt dieses Verhalten. Bei Preisen bis 200.000 Euro scheinen Wirtschaftlichkeit und Rendite keine Rolle zu spielen.

Natürlich ist Betongold bei weitem nicht so flüchtig wie z. B. der Aktienmarkt. Dafür sollte man aber einen langen Atem haben und viel Geduld aufbringen.

In diesem Zusammenhang ist die Entwicklung der Wohnmieten ein wichtiger Indikator für die Wirtschaftlichkeit und Rendite einer Immobilienanlage. Dabei müssen wir feststellen, dass die Mieten in Schleswig-Holstein schon vor Jahren angepasst wurden und nur noch moderat steigend zu verzeichnen sind. Dabei spielen vor allem Inve-

stitutionen für Ausstattung und Modernisierungsmaßnahmen eine wesentliche Rolle.

Entgegen des Trends im letzten Jahr, als sowohl die Preise für Kapitalanlagen als auch die Vermietungspreise für Gewerbeobjekte stark angezogen haben, kann OTTO STÖBEN nun in etlichen Städten auffällige Rückgänge beobachten. So fielen zum Beispiel in Kiel die Vermietungspreise für kleine Ladenflächen in City 1a-Lagen um durchschnittlich 15%. In diesem Segment musste auch Neumünster deutliche Abschläge verbuchen. In 1b-Lagen sind die Mieten teilweise bis über 30% zurückgegangen. Auch bei den Büroflächen drehte sich der Markt schneller als erwartet. In Kiel fielen die Mieten um durchschnittlich 5%. Einzig Itzehoe kann bei Büromieten eine Steigerung von 20 bis über 40% verzeichnen.



Weitere Auskünfte:

Carsten Stöben

Tel.: 0431 66403-21

E-Mail: c.stoeben@stoeben.de

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 · Mobil 0171 4405152

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

NORDERSTEDT Ulzburger Str. 284 · 22846 Norderstedt · Tel. 040 359659310 · Fax 040 3596593-39

HAMBURG StöbenWittlinger GmbH · Lübecker Str. 128 · 22087 Hamburg · Tel. 040 2540100 · Fax 040 254010-11

OTTO STÖBEN Marktbericht I/2018

Immobilienpreise in Hamburg und Schleswig-Holstein in €/m² Wfl.

Bereich	Einfamilienhäuser			Eigentumswohnungen			Kapitalanlagen			Wertfaktor
	gut	mittel	einfach	gut	mittel	einfach	gut	mittel	einfach	
Großraum Hamburg										
Hamburg Randgeb.	3.600,-	2.300,-	1.750,-	3.200,-	2.300,-	1.900,-	2.000,-	1.700,-	1.000,-	1,15
Schleswig-Holstein										
Kiel	3.000,-	2.000,-	1.500,-	2.800,-	1.900,-	1.300,-	2.200,-	1.800,-	1.250,-	1,00
Kiel Land	2.300,-	1.550,-	1.200,-	1.500,-	1.300,-	900,-				0,95
Lübeck	2.500,-	1.550,-	1.150,-	2.300,-	1.400,-	700,-	1.300,-	1.100,-	700,-	1,00
Lübeck Land	2.300,-	1.350,-	1.000,-	1.500,-	1.000,-	500,-				0,90
Flensburg	1.950,-	1.500,-	800,-	1.600,-	1.100,-	700,-	1.100,-	800,-	650,-	0,95
Flensburg Land	1.750,-	1.250,-	900,-	1.300,-	1.000,-	650,-	900,-	700,-	500,-	0,85
Rendsburg	1.800,-	1.250,-	700,-	1.350,-	1.000,-	550,-	850,-	750,-	500,-	0,90
Rendsburg Land	1.700,-	1.100,-	710,-			500,-				0,75
Neumünster/Segeberg	2.050,-	1.650,-	1.000,-	1.450,-	1.250,-	700,-	900,-	800,-	550,-	0,85
Schleswig	1.760,-	1.180,-	680,-	1.250,-	880,-	500,-				0,85
Schleswig Land	1.700,-	1.150,-	640,-							0,80
Itzehoe	1.900,-	1.600,-	1.100,-	1.300,-	950,-	750,-	990,-	850,-	440,-	0,80
Itzehoe Land	1.650,-	1.300,-	750,-					700,-		0,70
Eckernförde	2.500,-	1.700,-	1.000,-	2.500,-	1.800,-	1.000,-				1,05
Eckernförde Land/Schlei	2.100,-	1.380,-	750,-	1.500,-	1.000,-	600,-				0,90
Nordfriesland	1.600,-	1.100,-	650,-	1.400,-	1.200,-					0,70
Husum	2.000,-	1.500,-	800,-	2.100,-	1.350,-					0,90
Dithmarschen	1.350,-	940,-	550,-							0,70
Ostholstein	1.850,-	1.200,-	850,-	1.500,-	1.050,-	550,-				0,70
Ostseebäder	2.500,-	1.750,-	1.000,-	2.600,-	2.200,-	1.400,-				0,95
Plön (Großraum)	1.970,-	1.600,-	900,-	1.400,-	1.200,-	600,-				0,85
Nordseebäder	3.000,-	1.850,-	850,-	2.800,-						0,85
Elmshorn (Großraum)	2.400,-	1.700,-	900,-	2.000,-	1.250,-	700,-	1.100,-	900,-		0,95
Norderstedt	3.000,-	2.250,-	1.700,-	2.700,-	1.800,-	1.300,-	1.800,-	1.550,-	1.200,-	1,10

Vermietung, Preise in €/m²

	Eckernförde	Flensburg	Husum	Itzehoe	Kiel	Rendsburg	Neumünster	Norderstedt	Lübeck
Wohnungsmiete, nettokalt 70 m², 3 Zimmer									
einfach	6,50	5,50	5,00	5,50	6,70	5,50	6,00	8,50	5,70
mittel	8,00	6,80	6,80	7,00	8,50	6,80	7,60	9,90	8,00
gut	9,50	8,00	8,20	7,50	10,50	8,20	8,90	12,50	9,10
Büroflächen									
einfach	5,00	4,00	5,50	6,00	6,50	4,50	4,50	6,00	4,50
mittel	7,00	6,50	6,00	8,00	8,50	6,50	6,00	8,50	5,00
gut	9,00	9,50	8,00	12,00	12,50	8,50	7,00	10,00	8,00
Hallen-/Lagerflächen									
einfach	1,80	2,20	1,00	1,60	1,50	1,50	1,80	3,50	2,00
mittel	3,00	3,00	2,30	3,00	3,50	2,00	3,00	4,00	3,60
gut	3,50	4,20	2,50	4,20	4,00	3,25	3,50	5,00	4,50
Kleine Ladenflächen (< 60 m²)									
City 1a-Lage	45,00	60,00	40,00	20,00	60,00	20,00	20,00	60,00	60,00
City 1b-Lage	10,00	30,00	15,00	12,00	15,00	9,00	10,00	18,00	25,00
Nebenzentrum 1a-Lage	8,00	11,00	7,00	11,00	9,00	7,00	8,00	11,00	10,00
Nebenzentrum 1b-Lage	6,00	4,00	4,00	7,00	7,00	5,50	6,00	7,50	8,00
Große Ladenflächen (> 100 m²)									
City 1a-Lage	25,00	24,00	25,00	19,00	35,00	14,50	15,00	38,00	50,00
City 1b-Lage	8,00	14,50	12,50	12,00	15,00	8,50	8,00	13,00	15,00
Nebenzentrum 1a-Lage	7,00	8,00	6,00	9,00	8,50	6,50	6,00	8,00	8,00
Nebenzentrum 1b-Lage	5,00	6,00	4,00	4,00	5,00	5,50	4,00	7,00	6,00
Gewerbeobjekte – Vielfaches der Jahresnetto-Kaltmiete (Geschäftshäuser, Betriebsgebäude)									
einfach	7,00	7,00	6,00	7,00	9,00	6,50	8,50	10,00	7,50
mittel	8,00	8,00	8,00	8,00	12,00	8,00	9,00	12,50	8,50
gut	11,00	10,00	11,00	9,00	17,00	10,00	10,00	14,00	11,00

Einordnungskriterien (Quelle: Otto Stöben GmbH, Stöben & Wittlinger 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.

OTTO STÖBEN
IMMOBILIEN