

Immobilienpreise in Hamburg und Schleswig-Holstein I/2014



Bereich	Einfamilienhäuser			Eigentumswohnungen			Kapitalanlagen			Wertfaktor
	gut	mittel	einfach	gut	mittel	einfach	gut	mittel	einfach	
Großraum Hamburg										
Hamburg Randgeb.	3.500,-	2.100,-	1.650,-	3.200,-	2.300,-	1.900,-	1.600,-	1.250,-	800,-	1,15
Schleswig-Holstein										
Kiel	2.700,-	1.680,-	1.170,-	2.500,-	1.500,-	900,-	1.300,-	1.100,-	700,-	1,00
Kiel Land	2.280,-	1.480,-	1.000,-	1.650,-	1.100,-	680,-				0,95
Lübeck	2.450,-	1.550,-	1.000,-	2.300,-	1.350,-	700,-	1.200,-	1.000,-	650,-	1,00
Lübeck Land	2.300,-	1.340,-	960,-	1.500,-	1.000,-	500,-				0,90
Flensburg	1.900,-	1.350,-	750,-	1.600,-	1.100,-	700,-	900,-	750,-	550,-	0,95
Flensburg Land	1.720,-	1.180,-	700,-	1.200,-	950,-	550,-				0,85
Rendsburg	1.800,-	1.250,-	720,-	1.350,-	1.000,-	550,-	850,-	750,-	500,-	0,90
Rendsburg Land	1.780,-	1.160,-	700,-							0,75
Neumünster/Segeberg	1.900,-	1.400,-	900,-	1.300,-	1.050,-	520,-		750,-	450,-	0,85
Schleswig	1.760,-	1.180,-	680,-	1.250,-	900,-	500,-		600,-	450,-	0,85
Schleswig Land	1.700,-	1.100,-	620,-							0,80
Itzehoe	1.700,-	1.250,-	730,-	1.300,-	870,-	600,-				0,80
Itzehoe Land	1.650,-	1.150,-	580,-							0,70
Eckernförde	2.400,-	1.680,-	1.000,-	2.100,-	1.350,-	800,-				1,05
Eckernförde Land/Schlei	2.000,-	1.300,-	700,-	1.500,-	1.000,-	600,-				0,90
Nordfriesland	1.450,-	1.000,-	600,-	1.400,-	1.200,-					0,70
Husum	1.900,-	1.300,-	800,-	2.100,-	1.350,-					0,90
Dithmarschen	1.350,-	940,-	550,-							0,70
Ostholstein	1.850,-	1.170,-	720,-	1.500,-	1.050,-	550,-				0,70
Ostseebäder	2.360,-	1.700,-	950,-	2.300,-	1.500,-	1.000,-				0,95
Plön (Großraum)	1.970,-	1.450,-	800,-	1.350,-	1.100,-	600,-				0,85
Nordseebäder	2.800,-	1.650,-	780,-	2.800,-						0,85
Elmshorn (Großraum)	2.350,-	1.650,-	860,-	2.000,-	1.250,-	700,-	1.100,-	900,-		0,95
Wismar (Großraum)	1.700,-	1.150,-	550,-		700,-	350,-				0,65
Norderstedt	2.830,-	1.820,-	1.250,-	2.500,-	1.670,-	1.130,-	1.650,-	1.370,-	980,-	1,10

Vermietung, Preise pro €/m²

	Eckernförde	Flensburg	Husum	Itzehoe	Kiel	Rendsburg	Neumünster	Norderstedt	Lübeck
Wohnungsmiete, nettokalt 70 m², 3 Zimmer									
einfach	6,50	5,50	4,50	4,50	6,50	5,50	4,50	9,00	5,50
mittel	7,90	6,50	6,50	5,50	8,00	6,80	6,70	10,00	7,50
gut	9,00	7,50	7,50	6,50	10,50	8,00	8,00	11,00	9,00
Büroflächen									
einfach	5,00	4,00	5,50	5,00	6,00	4,00	4,50	6,00	4,50
mittel	7,00	6,50	6,00	6,00	8,00	6,00	5,30	9,00	5,00
gut	9,00	9,50	8,00	8,50	11,00	8,00	7,00	10,00	8,00
Hallen-/Lagerflächen									
einfach	1,80	2,20	1,00	1,60	1,60	1,50	1,50	3,50	2,00
mittel	3,00	3,00	2,30	3,00	3,00	2,50	2,50	4,00	3,60
gut	3,50	4,20	2,50	4,20	4,00	3,00	3,50	5,00	4,50
Kleine Ladenflächen (< 60 m²)									
City 1a-Lage	45,00	60,00	40,00	20,00	85,00	23,00	25,00	50,00	60,00
City 1b-Lage	10,00	30,00	15,00	12,00	25,00	10,00	15,00	18,00	25,00
Nebenzentrum 1a-Lage	8,00	11,00	7,00	11,00	9,00	7,50	9,00	11,00	10,00
Nebenzentrum 1b-Lage	6,00	4,00	4,00	5,00	7,00	6,00	7,00	6,50	8,00
Große Ladenflächen (> 100 m²)									
City 1a-Lage	25,00	24,00	25,00	14,00	65,00	14,00	17,00	38,00	50,00
City 1b-Lage	8,00	14,50	12,50	12,00	20,00	9,50	10,00	13,00	15,00
Nebenzentrum 1a-Lage	7,00	8,00	6,00	9,00	10,00	7,00	7,00	8,00	8,00
Nebenzentrum 1b-Lage	5,00	6,00	4,00	4,00	5,00	6,00	4,00	7,00	6,00
Gewerbeobjekte – Vielfaches der Jahresnetto-Kaltmiete (Geschäftshäuser, Betriebsgebäude)									
einfach	7	7	6	6	7,5	6,5	8	10	7,5
mittel	8	8	8	7	10	8	9	12,5	8,5
gut	11	10	11	8	14	10	10	14	11

Schleswig-Holstein profitiert vom demographischen Wandel

Im schönsten Bundesland der Welt ist der demographische Wandel für den Immobilienmarkt ein Segen.

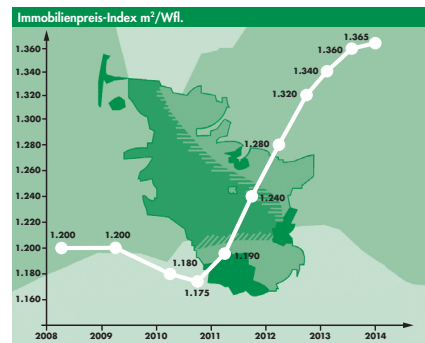
Während die Städte arbeitsmarktbedingt vor allem jüngere Menschen anziehen, profitiert das ländliche Schleswig-Holstein von seinem Image als Urlaubsland zwischen den Meeren. Aus dem gesamten Bundesgebiet nutzt gerade die ältere Generation das breite Immobilien-Angebot für eine Zweit- bzw. Ferienwohnung oder für einen Altersruhesitz.

Diese Nachfrage lässt selbst die Immobilien-Preise auf dem teuersten Wohnungsmarkt Deutschlands, der Insel Sylt, immer noch schneller steigen als den Meeresspiegel. Mittlerweile droht auch schon den Nachbarinseln der Ausverkauf und diese Entwicklung setzt sich auf dem angrenzenden Festland hinter den Deichen fort. Wer das Reizklima und die raue Nordsee nicht so mag, den zieht es an die abwechslungsreiche Ostseeküste. Die Wasserlagen zwischen Flensburger Förde und Lübecker Bucht sind gefragt wie nie. Auch hier war und ist der begehrte Meeresblick Mangelware und viele Wasserfreunde nehmen dann auch ein An-

gebot jenseits der Küstenlinie wahr.

Die Sehnsucht nach krisensicheren Anlagen treibt nach wie vor viele Kapitalanleger in die Sachwerte. Dabei steht die Immobilie als einzig wahrer Wert mit eingebautem Inflationsschutz immer noch unangefochten an erster Stelle.

Die OTTO STÖBEN-Makler



können eine ungebrochene Nachfrage bei den Kapitalanlagen feststellen. Ganz oben auf den Einkaufslisten stehen das klassische Zinshaus, landwirtschaftliche Flächen vom Acker bis zum Wald und natürlich die fremdvermietete Eigentumswohnung. In allen Bereichen werden aufgrund des knappen Angebots weitere Preissteigerungen erwartet.

Überraschend ist dabei für die Makler die Erwartungshaltung der Anleger. Während Zinshäuser vorrangig noch nach ertrags- und renditeorientierten Gesichtspunkten erworben werden, gehen Anleger bei landwirtschaftlichen Flächen, fremdvermieteten Häusern oder Eigentumswohnungen meist ohne wirtschaftliche Interessen in den Markt. Ihr Ziel ist weniger der Wertzuwachs als vielmehr der Werterhalt.

Zunehmend schwerer wird der Markt für Gewerbeimmobilien. Bei vermieteten Büro- und Ladenflächen steigt das Risiko von Leerständen. Geringere Neuvertragsmieten und kürzere Laufzeiten machen eine Finanzierung durch Banken immer schwieriger und drücken so auf die Verkaufspreise. Nachdem sich die Preise für selbstgenutzte Wohnimmobilien stabilisiert haben und größere Preissprünge nicht mehr zu erwarten sind, dominieren jetzt wieder berufliche und familiäre Veränderungen das Verhalten von Käufern und

Verkäufern. Diese Konsolidierung gibt die nötige Sicherheit und es kommen wieder mehr Objekte auf den Markt.

Auch die Lage auf dem Mietwohnungsmarkt hat sich deutlich beruhigt. Während die Spitzenmieten die obere Grenze erreicht haben und schon wieder leicht fallen, ist im Bereich der mittleren bis gehobenen Wohnlagen noch etwas Nachholbedarf und mit weiterhin leicht steigenden Mieten zu rechnen. Dabei sind die größten Preistreiber jetzt aber staatlich veranlasste Betriebskostenerhöhungen und natürlich die energetischen Maßnahmen.



Weitere Auskünfte:
Carsten Stöben
 Hauptbüro: 24103 Kiel,
 Schülperbaum 31
 Tel.: 0431 66403-21
 Fax: 0431 66403-40
 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.derimmomarkt.de

Regionalbüros

ZENTRALE KIEL	Schülperbaum 31 · 24103 Kiel · Tel. 0431 664030 · Fax 0431 66403-40 · info@stoeben.de · www.stoeben.de
FLensburg	Schleswiger Str. 83 · 24941 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	Stöben & Wittlinger GmbH · Umlandstr. 68 · 22087 Hamburg · Tel. 040 2540100 · Fax 040 254010-11

Einordnungskriterien

gut: Bevorzugte Wohnlage, exklusive Ausstattung (z. B. Kamin, Sauna, Schwimmbad, diverse Extras etc.)

mittel: Mittlere Wohnlage, Standardausstattung (isolierverglaste Fenster, Teppichboden, Zentralheizung etc.)

einfach: Einfache Wohnlage, einfache Ausstattung (einfachverglaste Fenster, einfache sanitäre Ausstattung etc.)

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

(Quelle: Otto Stöben GmbH, Stöben & Wittlinger GmbH)