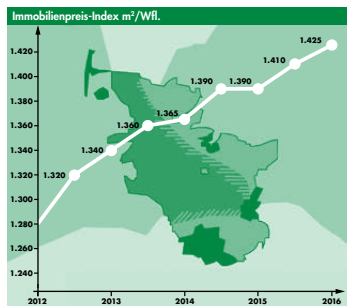


Immobilien als Kapitalanlage! Jetzt noch kaufen oder lieber verkaufen?

Die OTTO STÖBEN-Büros aus Hamburg, Norderstedt und Kiel melden eine weiter wachsende Nachfrage nach Immobilien als Kapitalanlage.

Dies zeigt sich auch in den steigenden Verkaufspreisen des letzten halben Jahres vor allem in den mittleren und einfachen Lagen für alle An-



lageobjekte und dabei besonders für Eigentumswohnungen in Kiel, Eckernförde und im Großraum Plön. In Kiel sind entgegen den Erwartungen selbst die Preise für Kapitalanlagen in den guten Lagen noch weiter gestiegen.

Zunehmend entdecken Kapitalanleger aus dem In- und Ausland auch die Klein- und Mittelstädte für lukrative Immobilienanlagen. Dabei sind momentan fast alle Bereiche von Interesse – von der klassischen Anlage wie Mehrfa-

milienhäuser, Gewerbeobjekte oder Eigentumswohnungen bis hin zu Gastronomie, Landwirtschaft oder Forst.

Auch wenn es schon jetzt wirtschaftlich nicht immer sinnvoll erscheint, erwarten wir in der nahen Zukunft weiter steigende Verkaufspreise. Zwei wesentliche Faktoren beflügeln nach wie vor den Markt: Zum einen die historisch niedrigen Zinsen, zum anderen das knappe Angebot an Bestandsimmobilien verbunden mit weiter steigenden Neubaupreisen durch z. B. die Energieeinsparverordnung (EnEV) etc. Als halbwegs sichere Anlage kann man aber seriöserweise nur die 1a-Lagen bezeichnen. Alle anderen Lagen sind eher spekulativ zu betrachten und können unter dem Aspekt von Negativzinsen allenfalls als Versuch der Kapitalerhaltung gesehen werden.

Doch wer jetzt verkaufen will oder muss, hat einen guten Zeitpunkt erwischt. In diesem Zusammenhang kann Patrick Stöben, Gesellschafter von OTTO STÖBEN, den Eigentümern beim Verkauf ihrer Immobilie einen guten Rat aus seiner beruflichen Praxis an die Hand geben: „Starten Sie auf jeden Fall mit einem marktgerechten Preis. Damit

wird sofort das Interesse der Anleger geweckt. Sobald Sie mehrere Interessenten begeistern können, werden sich diese gegenseitig hochbieten und Sie werden als Verkäufer den optimalen Preis erzielen. Anders herum wird leider kein Schuh daraus. Wer am Anfang zu hoch pokert, der verliert schnell das Interesse potentieller Käufer und „verbrennt“ sein Objekt am Markt, wie es im Maklerjargon heißt.“

Die Immobilie wird dann zum Ladenhüter und die Verkäufer bekommen danach oft nur noch Gebote, die deutlich unter dem Marktwert liegen.

Veränderungen im Bereich der Vermietungspreise

Die Vermietungspreise für Wohnungen blieben im letzten halben Jahr größtenteils unverändert. Allerdings müssen wir feststellen, dass der unregulierte Markt der privaten Wohnungsanbieter zur Zeit mit deutlichen Preissprüngen im einfachen bis mittleren Segment an den Markt geht.

Seit dem letzten Marktbericht gleichbleibend zeigen sich in Schleswig-Holstein die Preise im gewerblichen Bereich.

Eine Ausnahme bilden hierbei jedoch die Städte Kiel und Rendsburg: Bei den Büroflächen gibt es leichte Steigerungen der Preise in den einfachen, mittleren und guten Lagen. Hallen- und Lagerflächen sind in mittleren Lagen günstiger, in den guten Lagen etwas teurer geworden.

Die Preise bei kleinen und großen Lagerflächen sind pro Quadratmeter in diesen beiden Städten in allen Lagen gefallen, außer in der 1a-Citylage in Rendsburg, wo gegen den Trend ein Preisanstieg zu verzeichnen ist.

Im Großen und Ganzen kann man feststellen, dass die Mietpreise in Schleswig-Holstein sehr stabil sind und für Anleger keine Anzeichen für steigende Renditen zu erkennen geben.



Weitere Auskünfte:
Patrick Stöben
E-Mail: p.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

OTTO STÖBEN Marktbericht I/2016

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,-	1.700,-	1.400,-	1.000,-	1,15
Schleswig-Holstein										
Kiel	3.000,-	2.000,-	1.300,-	2.800,-	1.700,-	900,-	1.600,-	1.300,-	1.000,-	1,00
Kiel Land	2.300,-	1.550,-	1.000,-	1.500,-	1.200,-	800,-				0,95
Lübeck	2.500,-	1.550,-	1.150,-	2.300,-	1.350,-	700,-	1.300,-	1.100,-	700,-	1,00
Lübeck Land	2.300,-	1.350,-	1.000,-	1.500,-	1.000,-	500,-				0,90
Flensburg	1.900,-	1.350,-	800,-	1.600,-	1.100,-	700,-	900,-	750,-	550,-	0,95
Flensburg Land	1.720,-	1.250,-	770,-	1.200,-	950,-	550,-				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,-							0,75
Neumünster/Segeberg	1.900,-	1.400,-	900,-	1.300,-	1.100,-	520,-	850,-	750,-	450,-	0,85
Schleswig	1.760,-	1.180,-	680,-	1.250,-	880,-	500,-		600,-	450,-	0,85
Schleswig Land	1.700,-	1.150,-	620,-							0,80
Itzehoe	1.700,-	1.300,-	750,-	1.300,-	900,-	600,-				0,80
Itzehoe Land	1.650,-	1.200,-	600,-							0,70
Eckernförde	2.500,-	1.700,-	1.000,-	2.500,-	1.700,-	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	1.900,-	1.400,-	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,-	1.800,-	1.000,-				0,95
Plön (Großraum)	1.970,-	1.500,-	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
Wismar (Großraum)	1.700,-	1.180,-	550,-		700,-	350,-				0,65
Norderstedt	3.000,-	2.000,-	1.250,-	2.500,-	1.690,-	1.150,-	1.650,-	1.390,-	990,-	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	4,50	4,50	6,50	5,50	5,00	8,50	5,50
mittel	7,90	6,50	6,50	5,50	8,00	6,80	7,00	9,50	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	4,50	4,00	6,00	4,50
mittel	7,00	6,50	6,00	6,00	8,00	6,50	6,00	8,50	5,00
gut	9,00	9,50	8,00	8,50	12,00	8,50	7,00	10,00	8,00
Hallen-/Lagerflächen									
einfach	1,80	2,20	1,00	1,60	1,50	1,50	1,50	3,50	2,00
mittel	3,00	3,00	2,30	3,00	2,50	2,00	2,50	4,00	3,60
gut	3,50	4,20	2,50	4,20	3,75	3,25	3,50	5,00	4,50
Kleine Ladenflächen (< 60 m²)									
City 1a-Lage	45,00	60,00	40,00	20,00	70,00	20,00	23,00	50,00	60,00
City 1b-Lage	10,00	30,00	15,00	12,00	15,00	9,00	15,00	18,00	25,00
Nebenzentrum 1a-Lage	8,00	11,00	7,00	11,00	9,00	7,00	9,00	11,00	10,00
Nebenzentrum 1b-Lage	6,00	4,00	4,00	5,00	7,50	5,50	7,00	6,50	8,00
Große Ladenflächen (> 100 m²)									
City 1a-Lage	25,00	24,00	25,00	14,00	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	9,00	13,00	15,00
Nebenzentrum 1a-Lage	7,00	8,00	6,00	9,00	9,00	6,50	6,50	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	7	6	6	7,5	6,5	8	10	7,5
mittel	8	8	8	7	9,5	8	9	12,5	8,5
gut	11	10	11	8	13,5	10	10	14	11

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.