



Zweimal im Jahr erstellt die Gutachtenabteilung der 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 ‚sehr gut‘, ‚gut‘, ‚mittel‘ und ‚einfach‘. Das Diagramm des Immobilienpreis-Index ermöglicht einen Überblick über die Entwicklung der Immobilienpreise der letzten Jahre in Schleswig-Holstein.

Stabilisierung auf dem Immobilienmarkt

Maßgebliche Veränderungen sind wie bereits im ersten Halbjahr 2025 auch im zweiten Halbjahr 2025 nicht zu erwarten. Die verhaltene Nachfrage von Immobilien ist augenscheinlich etwas gewachsen. Verkaufspreise verzeichnen einen geringen Anstieg, aber nicht gänzlich bei allen Immobilienarten und nicht in allen Regionen in Schleswig-Holstein. In der Gesamtbetrachtung schwanken die Verkaufspreise, wonach immer noch eine Stagnation, teilweise eine leicht positive Tendenz besteht.

Die Ursachen der Marktbewegungen sind zugänglich bekannt. Die Inflationsrate zeigt ein ähnliches, schwankendes Bild. Die Prognosen der Experten liegen bei durchschnittlich 2,2 % für das Jahr 2025. Moderate Preissteigerungen können erwartet werden. Dies bedingt aber auch eine möglichst stabile Wirtschaftslage und sinkende Zinsen.

Es existieren nach wie vor innen- und außenpolitische Unsicherheiten und wichtige Veränderungen sind derzeit nicht abzusehen. Ebenso bewegen sich die Zinsen immer noch auf einem recht hohen Niveau und die Experten der Finanzwirtschaft erwarten bis Ende 2025 stabile, ggf. leicht steigende Zinsen.

Die Baubranche hat sich ebenfalls noch immer nicht erholt. Es wird davon ausgegangen, dass sich erneute Umsatzrückgänge für das Jahr 2025 darstellen werden, und zwar trotz der veröffentlichten Zunahme an Baugenehmigungen in Deutschland. Energetische Sanierungen können für eine Stabilisierung und evtl. eine positive Tendenz sorgen, aber das bisherige Auftragsvolumen kann noch zu keiner wesentlichen Auswirkung beitragen.

Diese Gegebenheiten lassen daher für das Jahr 2025 lediglich zu, von einer aktuellen Stabilisierung zu sprechen. Der Umfang und die Richtung der zukünftigen Entwicklungen bleiben daher abzuwarten.

Wohnungsmarkt

Der Wohnungsmarkt in Schleswig-Holstein zeigt auch im zweiten Halbjahr 2025 keine echten Veränderungen. Die Schaffung

von neuem Wohnraum verläuft schleppend. Die Nachfrage nach Wohnraum ist ungebremst. Somit verbleibt der Überhang der Nachfrage im Vergleich zum bestehenden Angebot an Wohnraum.

Deshalb ist es nicht verwunderlich, dass die Mieten immer noch eine steigende Tendenz aufweisen, natürlich bei Neuvermietungen stärker als bei den Bestandsmieten. Außerdem ist festzustellen, dass sowohl die Verknappung des Wohnraumangebotes als auch die steigenden Mietpreise in den Städten deutlicher als im Vergleich zum ländlichen Raum zu verspüren sind. Dennoch bleibt der Druck insgesamt auf dem Miet-/Wohnungsmarkt weiterhin hoch. Maßgebliche Veränderungen sind kurz- bis mittelfristig nicht in Aussicht zu stellen.

Gewerbeimmobilien

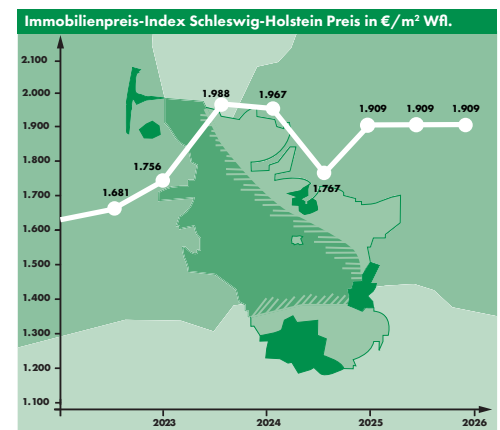
Die Nachfrage an Gewerbeflächen ist vorhanden und Gewerbeimmobilien werden gehandelt, aber das Volumen an Transaktionen auf dem Immobilienmarkt ist sehr verhalten und teilweise sogar rückläufig.

Der Anspruch nach energieeffizienten Gebäuden steigt an, was nicht überrascht, weil gewerbliche Flächen vorrangig einer ertragsorientierten Nutzung dienen und Ertragssteigerungen unter anderem durch Kostenreduzierung erreicht werden. Eine schwierige, wirtschaftliche Lage potenziert den Effekt und die Kostenfaktoren spielen eine immer wichtigere Rolle. Deshalb sind die energetischen Aspekte sowohl für die Mieter als auch für die Investoren und Eigentümer interessant. Im Umkehrschluss werden die Miet- und Verkaufspreise voraussichtlich steigen können. Allerdings wird das jeweilige Preisniveau durch die entsprechende Nutzungsart bestimmt. Bei Ladenflächen und Büroflächen wirkt sich Energieeffizienz im Vergleich zu den Lager- und Logistikflächen stärker aus. Außerdem generieren Laden- und Büroflächen höhere Mietpreise und größere Mietpreisspannen im Vergleich zu Lager- und Logistikflächen.

Eine gute Energieeffizienz lässt sich bei Neubauten in der Regel einfacher bzw. kostengünstiger als bei den Bestandsimmobilien erreichen. Bei allen Investitionen für energetische Modernisie-

rungsmaßnahmen steht immer der Renditefaktor im Vordergrund. Deshalb ist inzwischen immer häufiger festzustellen, dass gerade bei den Bestandsimmobilien die Flexibilität der einzelnen Nutzung der Flächen die Attraktivität steigert, zum Beispiel Mischnutzung, Working-Spaces, Diversifizierung zu gänzlich alternativen Nutzungen (Studenten-/Pflegeimmobilien etc.).

Zusammenfassend bergen Gewerbeimmobilien immer wieder neue und alternative Nutzungsmöglichkeiten, wodurch eine attraktive Vermarktung erzielt werden kann. Moderne Immobilien mit guten und nachhaltigen Nutzungs-/Geschäftsmodellen werden immer gefragt sein und gute Renditen erzielen. Trotzdem ist nicht jede gewerbliche Liegenschaft für jede Nutzung oder Veränderung konzipiert. Deshalb existiert im gewerblichen Immobiliensegment ein sehr interessanter, aber auch äußerst durchwachsender Markt mit verschiedensten Entwicklungen. In gesamtheitlicher Betrachtung zeichnet sich ein ähnliches Bild ab, wie es sich bei den Wohnimmobilien darstellt, und zwar eine Stagnation und in Teilsegmenten rückläufige Entwicklung, sowohl bei den Verkaufspreisen als auch bei den Mietpreisen.



Weitere Informationen:
Telefon 0431 66403-28
E-Mail pons@stoeben.de
www.stoeben.de

OTTO STÖBEN Marktbericht II/ 2025 Verkauf Kapitalanlagen (Vielfaches der Jahresnettokaltemiete)

	Eckernförde	Flensburg	Husum	Itzehoe	Kiel	Rendsburg	Neumünster	Norderstedt	Lübeck
Kapitalanlagen - Wohnhäuser & Wohn-/Geschäftshäuser									
sehr gut	20,00	19,00	20,00	20,00	22,00	18,00	18,00	22,00	22,00
gut	18,00	17,00	18,00	15,00	20,00	17,00	17,00	20,00	20,00
mittel	16,00	15,00	16,00	13,00	17,00	13,00	13,00	18,00	16,00
einfach	12,00	11,00	12,00	10,00	13,00	10,00	10,00	14,00	12,00
Kapitalanlagen - Gewerbeobjekte inkl. Büro-/Geschäftshäuser									
gut	13,00	11,00	11,00	13,00	17,00	15,00	15,00	15,00	15,00
mittel	10,00	8,00	8,00	11,00	12,50	10,00	11,00	12,50	12,00
einfach	9,00	7,00	7,00	10,00	10,00	8,00	9,00	10,00	10,00

OTTO STÖBEN Marktbericht II/2025

Immobilienpreise in Schleswig-Holstein in €/m² Wfl.

Allgemeine Tendenz: Stabilisierung, nur wenige Veränderungen erkennbar

Städte/Regionen	Einfamilienhäuser				Eigentumswohnungen				Kapitalanlagen (MFH/WGH)			
	sehr gut	gut	mittel	einfach	sehr gut	gut	mittel	einfach	sehr gut	gut	mittel	einfach

Städte inkl. Stadtrandgebiete												
Kiel	4.300	3.600	2.200	1.500	4.400	3.500	2.600	1.800	3.000	2.600	1.800	1.400
Lübeck	4.000	2.800	2.300	1.600	4.200	3.600	2.600	1.500	3.000	2.300	1.500	1.200
Flensburg	3.200	2.600	1.800	1.400	3.000	2.300	1.400	1.100	2.200	1.900	1.300	1.000
Rendsburg	2.500	1.900	1.600	1.100	2.800	1.900	1.200	800	1.600	1.400	1.000	900
Neumünster	2.800	2.500	1.900	1.000	2.800	1.700	1.300	900	1.600	1.400	1.000	700
Schleswig	2.500	2.000	1.300	1.000	2.500	1.500	900	700	1.600	1.400	900	800
Itzehoe	3.500	3.100	2.000	1.200	2.700	2.200	1.400	1.000	2.400	1.900	1.300	1.000
Eckernförde	4.000	3.100	1.800	1.300	3.200	3.000	2.500	1.800	2.800	2.300	1.500	1.200
Husum	3.000	2.800	1.800	1.000	2.600	2.400	1.300	900	2.300	2.000	1.400	900

Landkreise												
Hamburger Randgebiete	5.600	5.000	3.600	2.600	5.200	4.500	2.900	2.200	4.500	4.000	3.300	2.200
Nordfriesland	2.400	1.800	1.300	900	2.000	1.500	1.000	600	1.500	1.200	800	600
Schleswig-Flensburg	2.400	1.900	1.500	1.100	2.000	1.200	900	600	1.500	1.300	900	700
Rendsburg-Eckernförde	3.000	2.500	1.500	1.000	2.800	1.500	1.000	700	1.800	1.500	1.200	1.000
Plön	3.000	2.600	2.100	1.500	2.900	1.600	1.100	800	2.500	2.200	1.600	1.300
Ostholstein	3.400	2.600	2.000	1.500	4.000	3.200	2.400	2.000	2.500	2.200	1.400	1.100
Diithmarschen	2.500	2.000	1.300	1.000	2.100	1.600	1.100	1.000	1.700	1.200	1.000	900
Steinburg	2.600	2.100	1.400	1.000	2.700	2.100	1.200	1.000	2.300	1.900	1.300	1.000
Pinneberg	4.200	3.800	3.200	2.800	3.000	2.800	2.200	1.500	4.300	3.800	3.100	1.900
Segeberg	3.200	2.500	1.900	1.400	3.000	2.200	1.500	1.200	2.200	1.900	1.400	1.100
Stormarn	3.400	2.700	2.000	1.500	3.500	2.700	2.100	1.300	2.600	2.200	1.500	1.200
Herzogtum-Lauenburg	3.400	2.600	1.900	1.400	3.300	2.600	2.000	1.200	2.500	2.100	1.400	1.100
Nordwestmecklenburg	2.900	2.300	1.600	1.200	2.900	2.100	1.500	1.200	2.300	1.700	1.200	900

OTTO STÖBEN Marktbericht II/2025 Vermietung, Preise in €/m²

Allgemeine Tendenz: verhaltene Entwicklung bei den Mietpreisen

	Eckernförde	Flensburg	Husum	Itzehoe	Kiel	Rendsburg	Neumünster	Norderstedt	Lübeck	
Wohnflächen										
sehr gut	14,00	12,00	13,00	11,00	17,00	11,00	11,00	15,00	16,00	
gut	11,00	10,00	11,00	9,00	14,00	9,00	9,00	13,00	12,00	
mittel	9,50	9,00	9,00	7,50	11,00	8,00	8,00	11,00	10,00	
einfach	8,00	8,00	8,00	6,00	9,00	7,00	7,00	9,00	8,00	
Büroflächen										
sehr gut	13,00	13,00	12,00	13,00	15,00	12,00	13,00	17,00	15,00	
gut	9,00	9,00	8,00	11,00	12,00	9,00	10,00	11,50	11,00	
mittel	7,00	7,00	6,00	7,00	8,00	7,00	7,00	9,00	7,00	
einfach	5,00	5,00	5,00	6,00	7,00	5,00	5,00	7,00	6,00	
Hallen-/Lagerflächen										
sehr gut	6,00	7,00	5,00	5,00	9,00	6,00	7,00	9,00	7,00	
gut	4,00	4,00	4,00	4,00	5,00	4,00	5,00	6,00	5,00	
mittel	3,00	3,00	3,00	3,00	4,00	3,00	4,00	4,00	4,00	
einfach	2,00	2,00	2,00	2,00	3,00	2,00	2,00	3,50	2,50	
Kleine Ladenflächen (< 100 m²)										
sehr gut	18,00	20,00	20,00	17,00	25,00	15,00	20,00	25,00	25,00	
gut	12,00	14,00	12,00	12,00	15,00	12,00	14,00	16,00	16,00	
mittel	8,00	8,00	6,00	9,00	10,00	7,00	7,00	10,00	10,00	
einfach	6,00	6,00	5,00	8,00	7,00	6,00	6,00	8,00	7,00	
Große Ladenflächen (> 100 m²)										
sehr gut	15,00	14,00	16,00	16,00	20,00	15,00	15,00	25,00	20,00	
gut	10,00	9,00	9,00	10,00	15,00	8,00	10,00	16,00	10,00	
mittel	7,00	8,00	7,00	8,00	9,00	6,00	8,00	9,00	8,00	
einfach	5,00	6,00	5,00	7,00	7,00	5,00	5,00	7,00	6,00	

Einordnungskriterien
(Quelle: OTTO STÖBEN GmbH)

sehr gut:

gut:

mittel:

einfach:

Spitzenwerte (exklusive Lage & Ausstattung)

bevorzugte Wohnlage, gute Ausstattung

mittlere Wohnlage, durchschnittliche Ausstattung

einfache Wohnlage, einfache Ausstattung

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