



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.

## 2025 - positiver Trend oder doch Ernüchterung...?

Die bundesweiten statistischen Auswertungen und darauf aufbauende Prognosen beziehen sich sehr häufig auf die sogenannten „BIG-7“ Standorte, die als bedeutendste Städte der Immobilienwirtschaft in Deutschland kommuniziert werden. Bei den sogenannten „BIG-7“ handelt es sich um die Städte Berlin, Düsseldorf, Frankfurt a.M., Hamburg, Köln, München, Stuttgart. Sie dienen häufig als allgemeine Vergleichsgrößen zur Entwicklung des Immobilienmarktes in Deutschland. Im Verlauf des Jahres 2024 wurde immer wieder eine stetige Zuversicht für die Entwicklungen am Immobilienmarkt in vielen Medien dargestellt und positive Marktentwicklungen mindestens in Teilsegmenten des deutschen Immobilienmarktes angezeigt, aber der „zündende Funke“ sprang bisher trotzdem nicht über.

Für das Bundesland Schleswig-Holstein kann anhand dieser Statistiken kein direkter Vergleich erfolgen, schon aufgrund anderer struktureller Gegebenheiten. Es kann festgehalten werden, dass die Abwärtsspirale augenscheinlich anhielt und sich in einzelnen, wenigen Segmenten sogar leicht positive Ansätze abzeichneten. Allerdings konnten maßgebliche und nachhaltige positive Marktentwicklungen bisher nicht festgestellt werden, vor allem nicht die aus vielen Medien prognostizierte oder erhoffte Trendwende.

## Allgemeine wirtschaftliche Lage

Die Inflationsrate 2024 beläuft sich auf einen durchschnittlichen Wert von 2,2%. Es bleibt abzuwarten, ob sich die aktuellen Prognosen zu einer voraussichtlichen Inflationsrate von 2,1% für 2025 bewahrheiten werden. In jedem Fall hat sich die Inflation auf ein überwiegend gesünderes Niveau entwickelt, das ein gemäßigtes und kontinuierliches Wachstum widerspiegelt.

Die Finanzierungszinsen zeigten im Jahr 2024 einige Schwankungen, aber weisen in der Gesamtbetrachtung nach wie vor einen leicht sinkenden Charakter auf. Die Europäische Zentralbank (EZB) hat im Jahresverlauf 2024 dreimal eine Leitzinssenkung vorgenommen, zuletzt im Dezember 2024 auf 3,0%, und hat nun im Januar 2025 zum fünften Mal in Folge eine Senkung der Leitzinsen um weitere 25 Basispunkte auf 2,75% vorgenommen. Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) in Deutschland fällt nach aktueller

Veröffentlichung weiter ab und spiegelt in der Schlussfolgerung noch immer einen bedenklichen wirtschaftlichen Rückgang wider. Politische Veränderungen in Deutschland und auch in den USA stehen an und werden zusätzlich einen Einfluss auf die wirtschaftliche Entwicklung haben. In der Immobilienwirtschaft selbst ergeben sich ebenfalls neue Ungewissheiten, zum Beispiel über die weiterhin steigenden Energiekosten und eintreffenden reformierten Grundsteuerbescheide.

## Ernüchterung

...stellt sich bei der Betrachtung der allgemeinen wirtschaftlichen Lage ein, ebenso bezogen auf die Lage am Immobilienmarkt. Im Bundesland Schleswig-Holstein war das Jahr 2024 vorwiegend geprägt von Stagnation, die nach unseren aktuellen Einschätzungen auch im ersten Halbjahr 2025 anhalten wird.

## Positive Trends

...können lediglich schrittweise und nur in einzelnen Sektoren des Immobilienmarktes in Schleswig-Holstein verzeichnet werden. Die Mietpreise für Wohnraum steigen langsam, aber stetig an. Hierdurch werden Mieter stärker belastet, aber die Renditen können erhöht werden, um die Wirtschaftlichkeit der Kapitalanlagen aufrechtzuhalten und die energetischen Anforderungen mittel- bis langfristig umzusetzen. Mit guten Renditen lassen sich gute Verkaufspreise erzielen. Verkaufspreise von Eigentumswohnungen in sehr guter Lage und bestimmten Besonderheiten (z. B. Wasser-/Meerblick) zeigen dennoch seit 2024 eine positive Entwicklung.

Die erneute Senkung der Leitzinsen im Dezember 2024 und Januar 2025 wird voraussichtlich eine Auswirkung auf den Immobilienmarkt haben. Allerdings bleibt es spannend, wann und vor allem in welchem Umfang diese Auswirkungen spürbar wahrgenommen werden können.

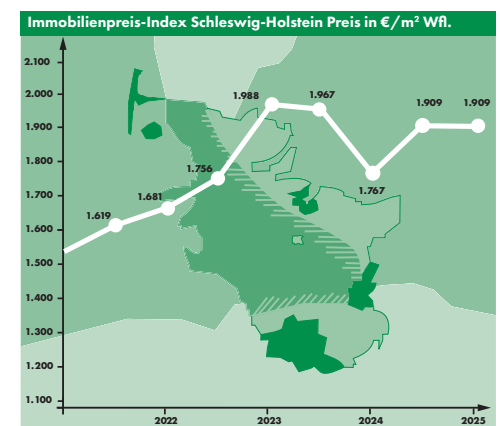
## Aussichten

...mit unbestimmten Zukunftsaussichten und steigendem Bedarf der finanziellen Altersabsicherung wahren weiterhin den Wunsch nach Eigentum. Demnach ist eine grundlegende Kaufbereitschaft vorhanden, aber die richtige Immobilie zum passenden Kaufpreis

ist nicht immer leicht zu finden. Hierbei stehen die wirtschaftlichen Herausforderungen immer noch voll im Fokus, auch wenn sinkende Zinsen zu einem positiven Denken anregen.

Bestandsimmobilien mit veralteter gebäudetechnischer Ausstattung und im Umkehrschluss mit energetischem Modernisierungsbedarf weisen noch immer eine sehr schwergängige Vermarktung auf. Dieser Effekt wird durch die steigenden Energiekosten verstärkt, ebenso die Notwendigkeit zur Durchführung von energetischen Baumaßnahmen, die häufig mitfinanziert werden müssen und eine erfolgreiche Finanzierungszusage erschweren.

Der Immobilienmarkt reflektiert die allgemeine wirtschaftliche Lage und die damit verbundenen unsicheren Zeiten. Ein steiler Aufschwung ist im Jahr 2025 bei den aktuellen Gegebenheiten nicht absehbar, aber die Hoffnung auf eine wenigstens gebremste positive Entwicklung bleibt bestehen. Wir freuen uns auf ein sichtlich spannendes Jahr 2025 mit alten und neuen interessanten Herausforderungen, aber vor allem mit hoffentlich vielen schönen, erfreulichen Ereignissen und stehen Ihnen mit unserer fachlichen Kompetenz rund um die Immobilienwirtschaft jederzeit sehr gern zur Verfügung.



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

## OTTO STÖBEN Marktbericht I/ 2025 Verkauf Kapitalanlagen (Vielfaches der Jahresnettokaltmiete)

|                                                             | 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 I/2025  
Immobilienpreise in Schleswig-Holstein in €/m² Wfl.



Allgemeine Tendenz: Vorwiegende Stagnation der Preise ist präsent

| 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 I/2025 Vermietung, Preise in €/m²

Allgemeine Tendenz: Wohnungsmieten zeigen weiter steigende Tendenz

|                                | 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: Spitzenwerte (exklusive Lage & Ausstattung)  
gut: bevorzugte Wohnlage, gute 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.