

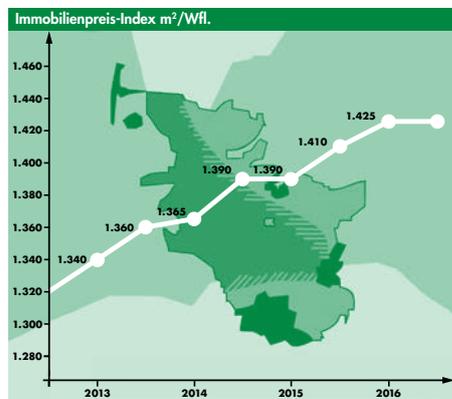
Immobilienpreise im Norden trotz hoher Nachfrage stabil

Aber welche Art von Immobilien werden überhaupt mit welcher Preisvorstellung gesucht?

Die regelmäßige Auswertung der landesweit verteilten 8 Maklerbüros von OTTO STÖBEN konnte wie schon zuvor in den vergangenen 6 Monaten keine weiteren Preissteigerungen in Schleswig-Holstein feststellen.

Carsten Stöben, geschäftsführender Gesellschafter von OTTO STÖBEN weist in diesem Zusammenhang ausdrücklich darauf hin, dass die Preisermittlungen für den OTTO STÖBEN-Marktbericht im Gegensatz zu anderen Erhebungen nicht über die Angebotspreise ermittelt werden, sondern ausschließlich auf den tatsächlich erzielten Verkaufspreisen oder den vertraglich vereinbarten Mieten basieren.

„Natürlich versucht jeder erst einmal, den maximalen Preis am Markt zu testen. Dabei beobachten wir auf dem Markt zunehmend Angebote mit viel Fantaziezuschlag und Traumpreisen. Dabei wird von diesen Anbietern übersehen, dass der Kaufinteressent sehr gut informiert ist und auch ein gutes Preis-Leistungsgefühl hat. Die-



se zu hoch angesetzten Immobilien werden durch die lange Angebotsphase am Markt „verbrannt“ und sind dann so gut wie unverkäuflich.“

Deshalb übernimmt bei OTTO STÖBEN die Gutachtenabteilung die Bewertung für die Makler vor Ort. Die hohe Qualität der Analysen unserer Fachleute wird durch die später tatsächlich erzielten Verkaufspreise belegt.

Nur wenn die Makler mehrere Interessenten für ein Objekt begeistern können, entsteht ein Bieterwettbewerb und die Gebote gehen dann durchaus auch einmal deutlich über die anfänglichen Analysen hinaus.

Um die Wünsche der Kaufinteressenten zu ermitteln, hat OTTO STÖBEN die Suchanga-

ben von rund 3.000 Interessenten ausgewertet und dabei Folgendes feststellen können:

Fast die Hälfte (44%) der Suchenden legt ihren Fokus auf ein Einfamilienhaus. Im Ranking auf dem 2. Platz mit 18% finden sich die Mietobjekte, gefolgt von der Suche nach Eigentumswohnungen und Kapitalanlagen (jeweils 11%). Gewerbeobjekte zur Miete suchen 7%, zum Kauf 2%. Baugrundstücke werden von 6% der Interessenten erfragt.

Interessant wird es bei der Betrachtung der Kaufpreise für Einfamilienhäuser (EFH) und Eigentumswohnungen (ETW), die die Interessenten bereit wären zu zahlen. Hierbei gibt es die Möglichkeit, die Preisvorstellungen ab 100.000 € aufsteigend in Hunderttausender-Schritten bis „mehr als 400.000 €“ anzugeben.

Sowohl bei den EFH (38%) als auch bei den ETW (58%) befindet sich das begehrteste Preissegment in dem Bereich bis 200.000 €. Im Preissegment bis zu 100.000 € suchen 23% nach

EFH und 37% nach ETW. Bei den höheren Preissegmenten ab 300.000 € (EFH 14%, ETW 4%) fallen die Suchanfragen schon merklich ab. Bis 400.000 € suchen 15% nach Einfamilienhäusern und 3% nach Eigentumswohnungen. Mehr als 400.000 € würden immerhin noch 10% der Eigenheim-Interessenten ausgeben, bei Eigentumswohnung-Interessenten verschwindende 1%.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass der größte Anteil der Kaufinteressenten im niedrigeren Preissegment bis 200.000 € sucht. Das summiert sich bei den EFH auf 61% und bei den ETW sogar auf über 90%. Weitaus weniger interessant sind die hochpreisigen Segmente ab 400.000 € aufwärts.



Weitere Auskünfte:
Carsten Stöben
 Hauptbüro: 24103 Kiel,
 Schülperbaum 31
 Tel.: 0431 66403-0
 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

OTTO STÖBEN Marktbericht II/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,-	2.000,-	1.700,-	1.000,-	1,15
Schleswig-Holstein										
Kiel	3.000,-	2.000,-	1.300,-	2.800,-	1.800,-	1.000,-	1.800,-	1.500,-	1.000,-	1,00
Kiel Land	2.300,-	1.550,-	1.000,-	1.500,-	1.300,-	900,-				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,-	1.100,-	800,-	650,-	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,-	1.800,-	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	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,-	2.000,-	1.200,-				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
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	5,00	6,50	5,50	5,00	8,50	5,50
mittel	7,90	6,50	6,50	6,00	8,00	6,80	7,00	9,50	7,50
gut	9,00	7,50	7,50	7,00	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-Kaltniete (Geschäftshäuser, Betriebsgebäude)									
einfach	7,00	7,00	6,00	7,00	7,50	6,50	8,00	10,00	7,50
mittel	8,00	8,00	8,00	8,00	9,50	8,00	9,00	12,50	8,50
gut	11,00	10,00	11,00	9,00	13,50	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.