



### Wer zu spät kommt...

...den bestraft das Leben, möchte man denken. Nachdem das Narrativ mit der möglichen Immobilienblase sein Ende gefunden hat, zeigen die Mechanismen eines ordnungsgemäß funktionierenden Marktes ein neues Gesicht. Die Kaufinteressenten rechnen die inzwischen gestiegenen Hypothekenzinsen als Mehrkosten in ihre persönliche Berechnung ein, so dass die Kaufgebote nun wieder niedriger liegen als die geforderten Angebotspreise. Es werden keine überhöhten Preise mehr bezahlt. Das hat Folgen für die preisverwöhnten Verkäufer und die Vermittlungsdauer. Kreditberater teilen mit, dass dennoch die Branche gut ausgelastet ist. Es wird auch bei steigenden Zinsen noch gekauft, jedoch nicht mehr zu jedem Preis.

Dazu traten die deutlich gestiegenen Baukosten und die Probleme der Baustoffbeschaffung. Auch die Verknappung von zur Verfügung stehenden Handwerkern beeinflusste die Entscheidungsträger auf dem Immobilienmarkt, da ein Immobilienwechsel in der Regel stets mit Umbau und Modernisierung einhergeht.

### Werte stagnierten, in Teilbereichen leichte Preisrückgänge

Die Untersuchungen der OTTO STÖBEN GmbH haben in Schleswig-Holstein ergeben, dass die Verkehrswerte weitgehend stagnierten. In Teilbereichen auf dem Land oder in Stadtrandgebieten haben sich sogar leichte Preisrückgänge gezeigt. Lediglich in Hamburg und dem „Speckgürtel“ dieser Metropole haben sich in Lagen, die verkehrstechnisch gut an die Millionenstadt angebunden sind, weitere Steigerungen ergeben. Dieses ist letztlich der Entwicklung in den Großstädten zu verdanken, die nur begrenzten Wohnraum und sehr knappe Flächen besitzen. Grundsätzlich ist festzustellen, dass Käufer vermehrt auf die Energieausweise, Baujahr der Anlagentechnik und Art der Beheizung

achten. Die früher von der Politik als Brückentechnologie propagierte Gasheizung stößt nun weitgehend auf Ablehnung. Damit geraten ältere Bestandsimmobilien weiter unter Druck. Es steht zu erwarten, dass private Verkäufer nur mit soliden Maklern dem starken Marktangebot erfolgreich entgegentreten können.

Da der Wohnraumbedarf nicht abgenommen hat und die steigenden Baukosten den Neubau von Immobilien negiert haben, zeigen sich die Wohnungsmieten weitgehend robust. Jedoch kann die Nachfrage auch nicht mehr jede Mietforderung bedienen, so dass erwartet werden darf, dass die Wohnungsmieten auch ohne politischen Einfluss in Form einer Mietpreisbremse weitgehend stagnieren werden.

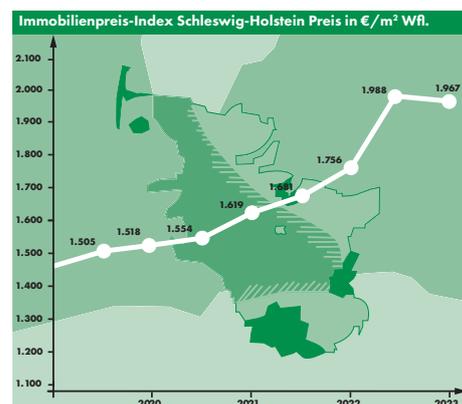
Die Energiekrise und das Klimabewusstsein der Menschen in Deutschland führen dazu, dass die Städte immer stärker auf nachhaltige Verkehrsmittel setzen. Das sorgt für eine Spaltung zwischen Stadt- und Landbewohner. Denn auf dem Land lässt sich nicht so leicht auf das Auto verzichten. Jedoch hat der Trend, individuelle Verkehrsströme in die Stadt zu minimieren, trotz Elektromobilität nicht nachgelassen.

### Inflation und steigende Preise setzen dem Einzelhandel zu

In einem Flächenland wie Schleswig-Holstein haben die Dörfler, die in der Regel weitere Wege für die Erledigungen des täglichen Bedarfs auf sich nehmen müssen, schon teilweise auf Elektromobilität umgerüstet. Ein kompletter Verzicht auf das Auto ist dort allerdings nicht praktikabel. Der Familieneinkauf wurde früher mit einem Erlebnisbesuch zur nächstliegenden Stadt vorgenommen. Diese hat jedoch die Zugbrücke in Form von verengten Straßen, verknapptem bzw. verteuertem Parkraum und Einbahnstraßen hochgezogen. Resultat ist, dass die Menschen nun zu einem von einem Centermanagement interessant strukturierten Einkaufszentrum vor den Toren der Stadt fahren.

Trockenen Fußes werden die Einkäufe erledigt, die sich nicht über den Online-Handel realisieren lassen. Die Innenstädte verlieren die Nachfrage, so dass sich leere Schaufenster weiter breit machen. Es erscheint sehr wahrscheinlich, dass die allgemeine Inflation und steigende Produktpreise dem Einzelhandel weiterhin zu setzen. Das wird sich noch mehr als jetzt schon auf die Ladenmieten auswirken.

Eine Ausnahme stellen Büro- und Praxisflächen dar, da diese nach wie vor gut nachgefragt werden. Auch der Markt für Hallen-/Produktionsflächen kann mittelfristig positive Akzente setzen. Die Energiewende kann bei den Unternehmen Strategiewechsel auslösen. Bei steigenden Transportkosten ist eine effiziente Logistik mit nachhaltigen Dispositionsstandorten gefragt. Ebenso benötigen neue Firmen der Klima- und Energietechnik entsprechende Gewerbeflächen. Auch der Krieg in Europa beeinflusst die Wirtschaft: Waren früher Rüstungsunternehmen eher geduldet und von pazifistischen Strömungen argwöhnisch betrachtet, sorgen aufkeimender Bedarf an Sicherheit durch Militärtechnik und Unterstützung der Ukraine im Freiheitskampf für neuen Bedarf an Produktionsstandorten. Dieses bleibt auch der große Hoffnungsschimmer, der durch Wirtschaftsanalysten, die mittlerweile keine starke Rezession mehr erwarten, mitgetragen wird.



### Leistungen

#### VERKAUF

Landwirtschaftliche Immobilien,  
Wohnimmobilien, Kapitalanlagen,  
Gewerbliche Immobilien

#### HAUSVERWALTUNG

Miet- und Wohnungseigentum,  
Verwaltung, Gebäudemanagement

#### VERMIETUNG

Wohnimmobilien, Gewerbeimmobilien

#### ANALYSEN + BEWERTUNGEN

Verkaufswert, Mietwert, Gebäudeschäden

#### FACHZEITSCHRIFT

www.immobiliemarkt-magazin.de

#### ZENTRALE KIEL

Schülerbaum 31 · 24103 Kiel · Tel. 0431 664030 · Fax 0431 66403-38 · info@stoeben.de · www.stoeben.de

#### FLENSBURG

Große Straße 46 · 24937 Flensburg · Tel. 0461 141140 · Fax 0461 14114-44

#### LECK

Am Teich 23 · 25917 Leck · Tel. 04662 7414 · Fax 0431 66403-38 · Mobil 0171 5162701

#### 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

#### SCHÖNBERG

Knüll 1 · 24217 Schönberg · Tel. 04344 4109400 · Fax 0431 66403-38

Allgemeine Tendenz: Stagnation, Kaufrusch beendet

Bereich	Einfamilienhäuser			Eigentumswohnungen			Kapitalanlagen			Wertfaktor
Großraum Hamburg	gut	mittel	einfach	gut	mittel	einfach	gut	mittel	einfach	
Hamburg Randgebiet	5.000,-	4.000,-	3.000,-	4.500,-	3.400,-	2.500,-	4.000,-	3.500,-	2.500,-	1,15
<b>Schleswig-Holstein</b>	<b>gut</b>	<b>mittel</b>	<b>einfach</b>	<b>gut</b>	<b>mittel</b>	<b>einfach</b>	<b>gut</b>	<b>mittel</b>	<b>einfach</b>	
Kiel	3.600,-	2.500,-	1.900,-	3.500,-	2.800,-	2.000,-	2.600,-	2.100,-	1.700,-	1,10
Kiel Land	2.800,-	2.100,-	1.700,-	2.200,-	2.000,-	1.700,-	1.900,-	1.600,-	1.400,-	0,95
Lübeck	4.000,-	2.600,-	1.700,-	3.600,-	2.600,-	1.400,-	2.200,-	1.800,-	1.300,-	1,00
Lübeck Land	3.100,-	2.000,-	1.300,-	2.200,-	1.800,-	1.200,-	1.900,-	1.600,-	1.000,-	0,95
Flensburg	2.600,-	2.000,-	1.700,-	2.300,-	1.600,-	1.300,-	2.000,-	1.600,-	1.300,-	0,95
Flensburg Land	2.000,-	1.800,-	1.400,-	1.600,-	1.200,-	1.000,-	1.500,-	1.300,-	1.000,-	0,85
Rendsburg	1.900,-	1.750,-	1.300,-	1.900,-	1.400,-	950,-	1.350,-	1.200,-	1.000,-	0,90
Rendsburg Land	1.900,-	1.750,-	1.300,-	1.400,-	1.000,-	800,-	1.300,-	1.100,-	900,-	0,80
Neumünster/Segeberg	2.500,-	2.100,-	1.200,-	1.700,-	1.500,-	1.100,-	1.400,-	1.200,-	800,-	0,90
Schleswig	2.000,-	1.500,-	1.200,-	1.500,-	1.000,-	800,-	1.450,-	1.100,-	900,-	0,85
Schleswig Land	1.800,-	1.400,-	1.000,-	1.200,-	900,-	700,-	1.300,-	1.100,-	850,-	0,80
Itzehoe	3.100,-	2.100,-	1.400,-	2.200,-	1.600,-	1.100,-	1.900,-	1.500,-	1.200,-	0,90
Itzehoe Land	2.100,-	1.600,-	1.000,-	2.100,-	1.400,-	1.100,-	1.800,-	1.400,-	1.100,-	0,80
Eckernförde	3.100,-	2.000,-	1.500,-	3.500,-	3.000,-	2.000,-	2.300,-	1.900,-	1.600,-	1,05
Eckernförde Land/Schlei	2.500,-	1.700,-	1.100,-	1.500,-	1.100,-	850,-	2.000,-	1.600,-	1.300,-	0,90
Nordfriesland	1.800,-	1.400,-	750,-	1.500,-	1.200,-	700,-	1.200,-	950,-	650,-	0,75
Husum	2.800,-	2.000,-	1.200,-	2.400,-	1.500,-	1.000,-	2.000,-	1.600,-	1.050,-	1,00
Dithmarschen	2.000,-	1.500,-	1.000,-	1.600,-	1.300,-	1.100,-	1.200,-	800,-	600,-	0,80
Ostholstein	2.500,-	1.600,-	1.200,-	2.100,-	1.400,-	1.000,-	2.200,-	1.800,-	1.300,-	0,85
Ostseebäder	2.900,-	2.300,-	1.400,-	4.200,-	3.700,-	2.600,-	3.000,-	2.400,-	1.900,-	1,00
Plön (Großraum)	2.600,-	2.300,-	1.800,-	1.600,-	1.300,-	900,-	2.200,-	1.900,-	1.600,-	0,85
Nordseebäder	3.100,-	2.000,-	1.100,-	3.000,-	2.100,-	1.700,-	2.700,-	2.400,-	2.100,-	1,00
Elmshorn (Großraum)	3.500,-	2.500,-	1.500,-	3.850,-	2.290,-	1.450,-	2.400,-	1.700,-	1.200,-	1,10
Norderstedt	3.800,-	2.700,-	1.900,-	3.700,-	2.800,-	1.800,-	2.400,-	1.900,-	1.500,-	1,10

Einordnungskriterien  
(Quelle: OTTO STÖBEN GmbH,  
StöbenWittlinger 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 m<sup>2</sup>/Wohnfläche) verstehen sich inklusive  
Bodenwert.

Allgemeine Tendenz: Einzelhandel & Gastronomie bleiben die Verlierer

	Eckernförde	Flensburg	Husum	Itzehoe	Kiel	Rendsburg	Neumünster	Norderstedt	Lübeck
<b>Wohnungsmiete, nettokalt 70 m<sup>2</sup>, 3 Zimmer</b>									
einfach	8,00	8,00	8,00	5,25	8,50	7,00	6,50	8,50	7,50
mittel	9,00	9,00	9,00	6,50	10,00	8,00	8,00	10,50	9,50
gut	10,00	10,00	11,00	7,50	12,00	9,00	9,00	12,00	12,00
<b>Büroflächen</b>									
einfach	5,00	4,00	5,00	5,00	7,00	4,50	4,75	6,50	6,00
mittel	7,00	6,50	6,00	7,00	9,00	6,50	6,00	8,50	7,00
gut	9,00	9,00	8,50	10,50	13,00	8,50	7,00	10,50	10,00
<b>Hallen-/Lagerflächen</b>									
einfach	1,80	2,30	1,00	1,50	2,00	1,50	2,00	3,25	2,40
mittel	3,00	3,20	2,30	2,75	3,50	2,00	3,50	3,75	3,60
gut	3,50	4,20	2,70	4,25	4,50	3,50	3,80	4,50	5,20
<b>Kleine Ladenflächen (&lt; 60 m<sup>2</sup>)</b>									
City 1a-Lage	22,00	20,00	20,00	15,00	22,00	14,00	15,00	20,00	24,00
City 1b-Lage	8,00	14,00	10,00	10,00	11,50	8,00	8,00	10,00	16,00
Nebenzentrum 1a-Lage	7,50	8,00	6,00	8,00	10,00	7,00	7,50	8,00	10,00
Nebenzentrum 1b-Lage	6,00	4,00	4,00	5,00	7,00	5,50	6,00	7,00	8,00
<b>Große Ladenflächen (&gt;100 m<sup>2</sup>)</b>									
City 1a-Lage	15,00	14,00	16,00	15,00	18,00	11,00	12,00	15,00	18,00
City 1b-Lage	7,50	9,00	8,00	10,00	10,00	7,50	7,00	8,00	10,00
Nebenzentrum 1a-Lage	6,50	8,00	5,50	8,00	9,00	6,50	6,00	7,00	8,00
Nebenzentrum 1b-Lage	5,00	6,00	4,50	7,00	6,50	5,50	4,00	6,00	6,00
<b>Gewerbeobjekte – Vielfaches der Jahresnetto-Kalmmiete (Geschäftshäuser, Betriebsgebäude)</b>									
einfach	9,00	7,00	7,00	10,00	10,00	8,00	9,00	9,00	10,00
mittel	10,00	8,00	8,00	11,00	12,50	10,00	11,00	11,00	12,00
gut	13,00	11,00	11,00	13,00	18,00	15,00	15,00	15,00	15,00

Einordnungskriterien  
(Quelle: OTTO STÖBEN GmbH,  
StöbenWittlinger 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 m<sup>2</sup>/Wohnfläche) verstehen sich inklusive  
Bodenwert.