



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.

## Aktuelle Trends 2024

Das Jahr 2024 stellt im Vergleich zum Jahr 2023 ein anderes Bild dar. Die Finanzierungszinsen in Deutschland erreichten im ersten Quartal 2024 einen Tiefpunkt, aber zeigten anschließend eine erneute, wenn auch nur leicht steigende Tendenz. Die durchschnittlichen Finanzierungszinsen zur Jahresmitte 2024 befinden sich auf dem Niveau Dezember 2023. Wir schätzen ein, dass bis zum Ende des Jahres 2024 voraussichtlich keine gravierenden Veränderungen zu verzeichnen sein werden. Für das Jahr 2025 erwarten die Prognosen im Finanzwesen eine geringe Absenkung des Zinssatzes auf rund 3,0 %.

Nach den Publikationen aus vielen, verschiedenen Medienkanälen sinken die Baukosten stetig und stimmen viele Akteure positiv. Grundsätzlich ist dieser Sachverhalt auch korrekt. Allerdings zeigen die veröffentlichten, statistischen Zahlen nach wie vor eine steigende Preisentwicklung im Vergleich zum jeweiligen Vorjahresquartal. Danach ist also festzuhalten, dass die Baukosten im Umkehrschluss immer noch über dem Niveau der Vorjahre liegen und sich nur die Steigerungsrate verringert. Dieser Kontext ist wichtig, um zu verstehen, dass die Baubranche bis dato immer noch keinen Bauboom nach sich zieht.

Die Inflationsrate in Deutschland wies in den letzten Quartalen einen absinkenden Charakter auf und liegt derzeit knapp über 2 %. Das Ifo-Institut erwartet 2,8 % für das Jahr 2024 und 2,0 % für das Jahr 2025. Damit kann von einer gewissen Normalisierung der Inflation gesprochen werden. Experten sind der Auffassung, dass der aktuelle Trend eine konjunkturelle Entwicklung begünstigt.

## Verkauf

Die statistischen Zahlen machen Mut und bei bestimmten Immobilienarten sind sogar leichte Preissteigerungen zu vernehmen, wie beispielsweise bei Eigentumswohnungen in Kiel. Aber schnelle und erhebliche Veränderungen sind im Jahr 2024 nach wie vor nicht zu erwarten, weshalb in Schleswig-Holstein bisher auch kein gegen-

teiliger Trend ersichtlich ist. Es ist insoweit nachzuvollziehen, dass die Beteiligten auf dem Immobilienmarkt, sowohl die Verkäufer als auch die Käufer, augenscheinlich weiterhin in den Startlöchern stehen, aber der maßgebliche Startschuss noch nicht erfolgte. Solche Marktsituationen gab es in der Vergangenheit und wird es in der Zukunft immer wieder geben. Wir gehen davon aus, dass auch im zweiten Halbjahr 2024 keine markanten Veränderungen am Immobilienmarkt zu verzeichnen sein werden.

## Vermietung und Verwaltung

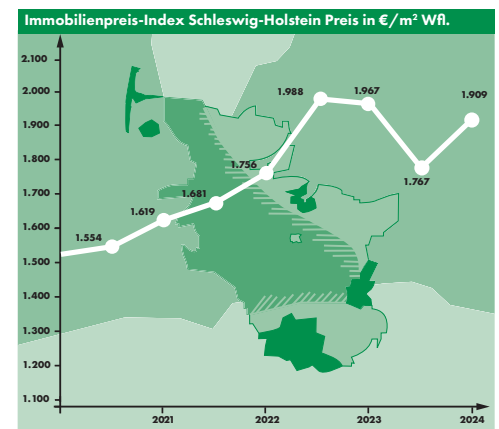
Im Gegenzug bleibt die Lage im Vermietungssektor weiterhin spannungsgeladen. Die Nachfrage an Wohnraum ist bekannterweise unverändert größer als das Angebot. Die Wohnungsmieten steigen weiterhin an und die politisch orientierten, energetischen Anforderungen an Immobilien potenzieren die Entwicklung der Wohnungsmieten deutlich. Die Mieter spüren dies deutlich, und zwar nicht nur bei Neuvermietungen, sondern auch in bestehenden Mietverhältnissen. Die Eigentümer versuchen den Investitionen entgegenzuwirken, die sich aus den energetischen Herausforderungen ergeben (werden), um die Rendite der ertragsorientierten Immobilien aufrechtzuerhalten oder in Einzelfällen auch die grundsätzliche Wirtschaftlichkeit der Immobilien nachhaltig zu gewährleisten. Es bleibt abzuwarten, ob die geforderten Maßnahmen aus der Politik zur energetischen Verbesserung der Immobilien durch die Eigentümer auch flächendeckend umgesetzt werden.

Durch den Anstieg der Wohnungsmieten ist die Nachfrage an Mietwertgutachten in unserem Hause angewachsen. Nicht alle Mieter nehmen die Mieterhöhungsverlangen ohne Gegenwehr an, aber auch die Vermieter wollen sich vor der Durchführung von geplanten Mieterhöhungen im Vorfeld immer häufiger absichern. Es betrifft vor allem die Regionen in Schleswig-Holstein, in denen keine (qualifizierten) Mietspiegel existieren, an denen sich die Vermieter und Mieter orientieren könnten. Im Umkehrschluss ist es nicht verwunderlich, dass bei den Vermietern inzwischen das Interesse an In-

dexmieten oder Staffelmieten bei den Neuvermietungen zunimmt. Abschließend ist festzuhalten, dass die Mieten auch bis zum Jahresende 2024 und nach aktuellen Kenntnissen und Einschätzungen im Folgejahr eine steigende Tendenz aufweisen werden.

## Vielen Dank

Ich gehe mit voller Leidenschaft meiner Tätigkeit als Sachverständiger nach und freue mich selbstverständlich über jede einzelne Datenquelle, die in die Erstattung meiner Gutachten einfließen und die Qualität meiner Gutachtenprodukte steigern kann. Deshalb möchte ich gern diesen Marktbericht zum Anlass nehmen, mich bei den zuverlässigen und engagierten Kolleginnen und Kollegen aus allen Fachabteilungen in unserem Hause zu bedanken, die eine Erstellung des regelmäßigen Marktberichtes der OTTO STÖBEN GmbH ermöglichen und das Unternehmen ausmachen. Vielen Dank!



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

## OTTO STÖBEN Marktbericht II/ 2024 Verkauf Kapitalanlagen (Vielfaches der Jahresnettokalmmiete)

	Eckernförde	Flensburg	Husum	Itzehoe	Kiel	Rendsburg	Neumünster	Norderstedt	Lübeck
<b>Kapitalanlagen - Wohnhäuser &amp; Wohn-/Geschäftshäuser</b>									
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
<b>Kapitalanlagen - Gewerbeobjekte inkl. Büro-/Geschäftshäuser</b>									
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

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 Durchschnittspreis in EURO. Die Werte (in m<sup>2</sup>/Wohnfläche) verstehen sich inklusive Bodenwert.

# OTTO STÖBEN Marktbericht II/2024

## Immobilienpreise in Schleswig-Holstein in €/m<sup>2</sup> 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	
<b>Städte inkl. Stadtrandgebiete</b>													
Kiel	4.300	3.600	2.200	1.500	4.300	3.300	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	3.000	2.800	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	
Dithmarschen	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	

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 m<sup>2</sup>/Wohnfläche) verstehen sich inklusive Bodenwert.

# OTTO STÖBEN Marktbericht II/2024 Vermietung, Preise in €/m<sup>2</sup>

Allgemeine Tendenz: Wohnungsmieten zeigen weiter steigende Tendenz

	Eckernförde	Flensburg	Husum	Itzehoe	Kiel	Rendsburg	Neumünster	Norderstedt	Lübeck
<b>Wohnflächen</b>									
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
<b>Büroflächen</b>									
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
<b>Hallen-/Lagerflächen</b>									
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
<b>Kleine Ladenflächen (&lt; 100 m<sup>2</sup>)</b>									
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
<b>Große Ladenflächen (&gt; 100 m<sup>2</sup>)</b>									
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	6,00	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 m<sup>2</sup>/Wohnfläche) verstehen sich inklusive Bodenwert.