



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.

Immobilienmarkt 2024

Das sehr ereignisreiche Jahr 2023 liegt nun hinter uns. Es wurde unter anderem das Gebäudeenergiegesetz (GEG) endgültig beschlossen. Hierdurch ist seither eine Unsicherheit und Vorsicht auf dem Immobilienmarkt deutlich zu bemerken, vor allem im Hinblick auf alte Bestandsimmobilien, die den energetischen Anforderungen nicht mehr entsprechen, was in der Folge unter Umständen nicht unerhebliche Investitionen nach sich zieht. Die Entwicklung der Finanzierungszinsen verstärkte diesen Faktor und führte sogar häufig dazu, dass Finanzierungen geplatzt sind, obwohl eine grundlegende Finanzkraft vorlag. Inzwischen haben sich die Zinsen dem Anschein nach etwas erholt und weisen sogar einen leicht rückläufigen Trend auf. Die Inflationsrate zum Ende des Jahres 2023 zeigte einen niedrigeren Wert im Vergleich zum Vorjahr 2022. Die Experten aus der Wirtschaft rechnen mit einem weiteren Rückgang der Inflationsrate und prognostizieren für das Jahr 2024 eine durchschnittliche Inflation von unter 3 %. Diese Aspekte lassen einen positiven Blick in das Jahr 2024 zu. Im ersten Halbjahr 2024 ist noch keine maßgebliche Wende in Sicht, gegebenenfalls kann aber ab dem Sommer 2024 eine optimistischere Entwicklung einkehren. Garantien hierfür gibt es selbstverständlich keine, wie uns die unerwarteten Ereignisse aus der Vergangenheit immer wieder aufzeigten.

Marktentwicklung

Wir gehen davon aus, wie bereits im vorherigen Absatz angedeutet, dass im ersten Halbjahr 2024 keine markanten Veränderungen am Immobilienmarkt zu verzeichnen sein werden. Es wird Verkäufe geben, da Verkäufer und ebenso Kaufinteressenten vorhanden sind. Die Vermarktungszeit-

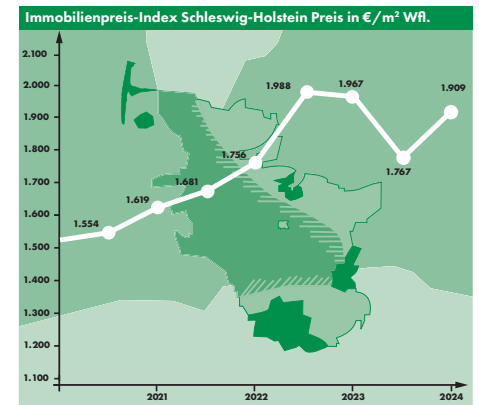
räume sind nach wie vor größer als in den Vorjahren, was unter Umständen den länger andauernden Finanzierungsabwicklungen geschuldet ist. Ein wesentlicher Aspekt ist aber die Differenz der Preisvorstellungen zwischen den Verkäufern und Käufern. Die Verkäufer hoffen darauf, einen möglichst hohen Verkaufspreis zu erzielen, wie es bis Anfang 2022 noch möglich war. Häufig fehlt immer noch das Verständnis dafür, dass die überhöhten Preisvorstellungen aus der heutigen Sicht nicht mehr marktgerecht sind und in einigen Fällen schon fast als sogenannte Mondpreise bezeichnet werden können. Aufgrund der grundlegenden Umstände (Zinsen, Inflation, GEG) wollen die Käufer diesen Preisvorstellungen in vielen Fällen nicht nachkommen, selbst wenn sie dazu bereit wären, hohe Immobilienpreise zu akzeptieren. Dieser Status ist bis dato auf den digitalen Portalen deutlich abzulesen, und zwar durch die regelmäßigen und teilweise erheblichen Reduzierungen der Angebotspreise. Dadurch entsteht eine Phase des zwischenzeitlichen Stillstands in der Vermarktung. Die Verkäufer warten mit hohen Verkaufspreisen auf Interessenten und die Kaufinteressenten warten auf Senkungen der Angebotspreise. Solange sich dahingehend keine Veränderung abzeichnet – egal wodurch diese hervorgerufen werden könnte – wird sich die Stimmung am Immobilienmarkt nicht relevant verändern. Es bleibt also abzuwarten, welche Bewegungen am Markt zu verzeichnen sein werden. Eine radikale Wende ist aktuell nicht in Aussicht.

Informationen

Der OTTO STÖBEN-Marktbericht wurde von uns überarbeitet. Die regionalen Bereiche wurden in Städte und Kreisgebiete neu aufgegliedert und ergänzt. Die Wertkategorien wurden von drei auf vier Einstufungen erweitert. Außerdem haben

wir uns entschieden, die Mietwerte für Einfamilienhäuser aus der Übersicht zu entfernen. Denn wir verzeichnen Vermietungen von Einfamilienhäusern in einem zu geringen Ausmaß, um eine aussagekräftige, nachhaltige Darstellung ermöglichen zu können.

Im Rahmen dieses Marktberichtes möchten wir Ihnen gern den Hinweis geben, dass wir über die digitalen Medien (Webseite und Instagram) regelmäßig über Neuigkeiten rund um die Immobilie informieren. So wird demnächst zum Beispiel auch ein Artikel zum Thema "Kostenlose Bewertungen" erscheinen. Bleiben Sie mit der Hilfe unserer Erfahrungen sowie unseres Fach- und Marktwissens immer informiert und auf dem neuesten Stand.



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

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

Allgemeine Tendenz: Preisrückgänge haben Bestand, teilweise Stagnation

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	4.300	3.200	2.500	1.700	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 m²/Wohnfläche) verstehen sich inklusive
 Bodenwert.

Allgemeine Tendenz: Wohnungsmieten steigend, Gewerbemieten elastisch

	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	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 m²/Wohnfläche) verstehen sich inklusive
 Bodenwert.