

Krise auf dem schleswig-holsteinischen Immobilienmarkt hält an

Kiel, 08.01.2010 – Auf dem schleswig-holsteinischen Immobilienmarkt ist eine durchgreifende Erholung nicht in Sicht. Nachdem die Preise für Eigenheime bereits in den ersten sechs Monaten 2009 auf breiter Front um teilweise drei bis fünf Prozent nachgegeben hatten, sanken sie im ländlichen Raum in der zweiten Jahreshälfte nochmals leicht. Lediglich in Kiel, Lübeck und im Hamburger Rand blieben die Preise für Einfamilienhäuser stabil. Für Eigentumswohnungen zwischen 40.000 und 100.000 Euro stiegen die Preise hingegen leicht an. Das geht aus dem aktuellen Marktbericht des landesweit arbeitenden Immobilienunternehmens Otto Stöben (Kiel) hervor. „Die Finanzkrise hat den schleswig-holsteinischen Markt für Wohnimmobilien weiterhin fest im Griff“, erklärt Geschäftsführer und Immobilienmakler Carsten Stöben.

Der Immobilienexperte rechnet damit, dass die Preise vor allem für Einfamilienhäuser im Laufe des Jahres 2010 weiter nachgeben werden. Als Grund für diese Entwicklung nannte Stöben die Zurückhaltung bei Verkäufern von Wohnimmobilien. „Da viele potenzielle Verkäufer derzeit zögern, ihre Immobilien anzubieten, baut sich eine Angebotswelle auf“, so der Immobilienmakler. Stöben geht davon aus, dass in der zweiten Jahreshälfte 2010 verstärkt Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen angeboten werden. „Dann könnten die Preise weiter nachgeben“. Vor diesem Hintergrund sei es besser, seine Immobilie jetzt anzubieten und nicht auf steigende Preise zu spekulieren. „Denn die Nachfrage ist im Moment sehr gut“, erklärt Stöben. Wie aus dem Marktbericht hervorgeht, haben sich Eigenheime in der Kategorie mittel (mittlere Wohnlage, Standardausstattung wie isolierverglaste Fenster und Teppichboden) in der Landeshauptstadt von 1.410 Euro je Quadratmeter leicht auf 1.450 Euro verteuert. Einfamilienhäuser mit guter Ausstattung (bevorzugte Wohnlage, exklusive Ausstattung wie Kamin, Schwimmbad oder Sauna) gingen von 2.250 Euro pro Quadratmeter auf 2.200 Euro zurück.

Im Raum Itzehoe Land sanken die Preise für gut ausgestattete Eigenheime um 30 Euro pro Quadratmeter auf 1.420 Euro und für Einfamilienhäuser mit mittlerer Ausstattung um 20 Euro pro Quadratmeter auf 830 Euro. Im Bereich Schleswig Land gingen die Preise für mittel ausgestattete Eigenheime von 970 auf 930 Euro pro Quadratmeter zurück. In Norderstedt stiegen die Preise für Einfamilienhäuser der gleichen Kategorie leicht um 20 Euro auf 1.620 Euro pro Quadratmeter.

In Lübeck verteuerten sich Eigenheime in dieser Kategorie um 50 Euro auf 1.400 Euro pro Quadratmeter. Für einfach ausgestattete Eigenheime (einfache Wohnlage, einfache Ausstattung wie einfachverglaste Fenster und einfache sanitäre Anlagen) blieben die Preise flächendeckend auf dem niedrigen Niveau der ersten Jahreshälfte 2009. Der Markt für Kapitalanlagen blieb ebenfalls auf dem Niveau des vergangenen Jahres.

**Markt-Erholung bleibt weiter aus /
Banken bei Kreditvergabe nach wie vor zurückhaltend**

Damit ist eine durchgreifende Erholung des Immobilienmarktes ausgeblieben. „Die Preise werden im Laufe des Jahres 2010 eher weiter sinken als steigen“, betonte Stöben. Neben einer drohenden Angebotswelle sieht Stöben als Gründe für einen schwächelnden Immobilienmarkt die weiterhin restriktive Kreditvergabe durch die Banken sowie steigende Bauzinsen. „Baugeld ist derzeit so billig wie noch nie. Das wird nicht so bleiben. Die Zinsen werden eher steigen als weiter sinken“, so Stöben. Vor diesem Hintergrund riet Stöben Verkäufern nicht länger zu warten. „Wer jetzt gute Angebote ausschlägt und auf Nachbesserungen wartet, muss damit rechnen, dass seine Immobilie weiter an Wert verliert“, betonte der Immobilienmakler.

Die Nachfrage nach gebrauchten Wohnimmobilien sei da. Käufer seien jedoch sehr viel anspruchsvoller geworden und achteten verstärkt auf einen guten Pflegezustand. „Die Lage ist nach wie vor zentral für den Wert einer Immobilie. Doch wenn der Pflegezustand nicht stimmt, hilft manchmal selbst eine gute Lage nicht“, erklärte Stöben. Von Show-Renovierungen – wie sie in den USA üblich seien – riet der Makler jedoch ab. „Käufer wollen sich selbst ein Bild vom Zustand der Immobilie machen können. „Problemzonen“ sollten daher nicht versteckt werden.

Zentrale: 24103 KIEL
Schülperbaum 31
Tel. (0431) 66 40 3-0
Fax (0431) 66 40 3-40
E-mail:
info@stoeben.de
Internet:
www.stoeben.de

**Mieten für Büros und Geschäfte ebenfalls gesunken / Wohnmieten
ziehen weiter an**

Die Mieten in Schleswig-Holstein Büros und Geschäften haben dem Trend für Eigenheime folgend ebenfalls nachgegeben. So sanken die Preise für gut ausgestattete Läden in ganz Schleswig-Holstein teilweise deutlich um bis zu 25 Prozent. Die Mieten für Wohnungen steigen hingegen weiter an. „Vor allem kleinere und mittlere Wohnungen mit zwei bis drei Zimmern sind sehr gesucht.“ Hintergrund für diese Entwicklung ist nach Worten von Stöben der mangelnde Neubau von Wohnraum. „Der Markt ist so eng, dass wir allein in Kiel sofort über 100 kleine Wohnungen mit bis zu 50 Quadratmetern vermieten könnten“, betonte Stöben.

Ansprechpartner:

Ingmar Behrens

Büro 0431/66452-19

Handy 0171/5139239

E-Mail behrens@image-kiel.de

Pressemitteilung

Zentrale: 24103 KIEL
Schülperbaum 31
Tel. (0431) 66 40 3-0
Fax (0431) 66 40 3-40
E-mail:
info@stoeben.de
Internet:
www.stoeben.de