

Anlagemarkt Kiel Investment market Kiel



Foto / Photo: Phoenixpix

Inflationsangst treibt Immobilienpreise

Die Auswirkungen der Griechenlandkrise und Eurokrise und die damit verbundenen Turbulenzen auf den internationalen Kapitalmärkten lassen Betongold wieder in den Fokus von Kapitalanlegern treten. Kleinere und mittlere Mehrfamilienhäuser erleben bei privaten Kapitalanlegern eine Renaissance der Nachfrage.

Ziel ist Alters- und Kapitalsicherung.

Gefragt sind gute Mehrfamilienhäuser aus der Kaiserzeit mit Stuckfassaden in zentralen Innenstadtlagen bzw. in der Nähe der Universität. Auch gepflegte und gut unterhaltene Rotsteingebäude aus der Wiederaufbauphase nach dem 2. Welt-

Fear of inflation is bullying the property market

The impact of the Greece crisis and the Euro crisis as well as the turbulences involved on the international capital markets result in capital investors' increased focal interest in concrete gold. Smaller and medium-sized apartment buildings experience a renaissance of demand among private capital investors.

The goal is to safeguard provisions and capital.

In demand are good apartment buildings from the imperial era with stucco facades in city centre locations or in vicinity to the University. Well-kept and maintained red chalk buildings from the reconstruction era after World War II are also popular. Anglo-Saxon and Scandinavian investors withdrew from the market as consumers, but may be found among the sellers in particular cases. Good investment opportunities offer at the moment for investors with high equity. Prices for residential properties are slightly rising. Prices for commercial properties are stable. The influx of prospective tenants from the urban hinterland into the regional capital of Kiel is continuous. The demand for good and affordable residential property thus increased considerably. The stable economic developments from the Hamburg economic area radiate up to Kiel. Port industry and airbus production are still playing an important role. The Fehmarn Belt Bridge with a future connection to the Malmö-Kopenhagen economic area also brings Eastern Schleswig-Holstein and the hanseatic city of Lübeck into the focus of investors. Smaller and medium-sized apartment buildings in good, urban addresses between University and city centre on the Fjord West bank are popular among capital investors. Major investors



Foto / Photo: Uwe Lütjohann

krieg erfreuen sich einer belebten Nachfrage. Investoren aus dem angelsächsischen und skandinavischen Raum haben sich als Nachfrager aus dem Markt zurückgezogen und gehören in Einzelfällen zu den Verkäufern. Für Investoren mit einem hohen Eigenkapitalanteil bieten sich derzeit gute Anlagemöglichkeiten. Die Preise für Wohnimmobilien steigen leicht. Die Preise für Gewerbeimmobilien sind stabil. Der Zuzug von Mietinteressenten aus dem Umland in das Zentrum der Landeshauptstadt Kiel hält an, dadurch ist die Nachfrage nach gutem und bezahlbarem Wohnraum deutlich gestiegen. Die stabilen wirtschaftlichen Entwicklungen aus dem Wirtschaftsraum Hamburg strahlen bis nach Kiel aus. Nach wie vor spielen Hafenwirtschaft und Airbusproduktion eine wesentliche Rolle. Die feste Fehmarn-Belt-Querung mit der zukünftigen Anbindung an den Wirtschaftsraum Malmö-Kopenhagen lässt auch das östliche Schleswig-Holstein sowie die Hansestadt Lübeck in den Fokus der Anleger geraten. Kleinere und mittlere Mehrfamilienhäuser in guten, städtischen Wohnlagen zwischen der Universität und dem Stadtzentrum auf dem Westufer der Förde sind bei Kapitalanlegern beliebt. Großinvestoren fragen nur noch vereinzelt Wohnanlagen im Raum Schleswig-Holstein nach. In den vergangenen Jahren wurden mehr als 50.000 Wohnungen im Paket verkauft.

only sporadically look for addresses in Schleswig-Holstein. In the last years more than 50,000 apartments have been sold as packages.

Purchase price profits for Kiel's East bank are between the 8 to 9.5-fold of the annual base rent; for Kiel's West bank is being paid the 11-fold and in very good locations up to the 14-fold of the annual base rent. The supply of apartment buildings in very good and good addresses is still short. The demand altogether faces just a small offer of objects for sale. Rising prices in good and very good locations are still to be assumed. Commercial and office buildings are asked for sporadically only. Fully rented new buildings with long-term tenancy agreements and very good tenants are still in demand. Popular are city centre locations directly at the Kiel Fjord with good and very good equipment quality.

The demand for condominiums – in particular smaller, rented condominiums for capital investment – is enjoying a renaissance. The interest in condominiums in the style of social housing from the 1960's is slowly rising. Reconstructed old buildings from the 1900 era in good and very good locations are enjoying vivid demand by the market actors. Equipment parameters such as balcony, lift, parking place etc. are playing a decisive role for the decision to purchase. The purchase prices are roughly between 950.00 Euros and



Foto / Photo: PicMan

Die Kaufpreiserlöse liegen auf dem Kieler Ostufer zwischen der 8-fachen und 9,5-fachen Jahresnettokaltmiete; auf dem Kieler Westufer werden im Schnitt zwischen der 11- und in sehr guten Lagen bis zur 14-fachen Jahresnettokaltmiete gezahlt. Das Angebot von Mehrfamilienhäusern in sehr guten und guten Wohnlagen ist nach wie vor gering. Der Nachfrage steht insgesamt ein nur geringes Angebot zum Verkauf stehender Objekte gegenüber. Es ist auch weiterhin mit steigenden Preisen in den guten und sehr guten Wohnlagen zu rechnen. Geschäfts- und Bürohäuser werden nur vereinzelt nachgefragt. Voll vermietete Neubauten mit langfristigen Mietverträgen und sehr guten Mietern sind immer noch gesucht. Beliebt sind die zentralen Innenstadtlagen direkt an der Kieler Förde mit guter und sehr guter Ausstattungsqualität.

Die Nachfrage nach Eigentumswohnungen – insbesondere kleinere, vermietete Eigentumswohnungen zum Zwecke der Kapitalanlage - erlebt eine Renaissance. Auch das Interesse an Eigentumswohnungen im Stil des sozialen Wohnungsbaus der Baualtersklasse 1960 zieht leicht an. Renovierte Altbauten aus der Zeit um 1900 in guten und sehr guten Lagen werden von den Marktteilnehmern lebhaft nachgefragt. Ausstattungsmerkmale wie z.B. Balkon, Aufzug, Pkw-Stellplatz spielen eine wichtige Rolle bei der Kaufentscheidung. Die Kaufpreise liegen grob zwischen 950,- € und 1.350,- €/m².

1,350.00 Euro/m². New buildings with first time use in good residential locations are also enjoying vivid demand. Residential properties in top addresses with an unspoilt view over the Kiel Fjord are still very popular. However, a slight slow-down in demand can be seen here due to increased supply. Purchase prices of more than 3,000.00 Euro/m² are obtainable in individual cases.

Kiel's office market shows vacancies of approx. 3.6% of the total inventory with a slight tendency to rise. The demand for office spaces in simple or medium locations is downing. Simply equipped objects hardly find new users even for 4.00 Euro/m². The rental value for normally equipped office spaces is just 5.00 to 6.00 Euro/m² base rent in the city centre. Good equipped spaces find new users for 7.00 to 8.00 Euro/m². In individual cases very good addresses, located directly at the Kiel Fjord, may be realized for prices of 10.00 to 12.50 Euro/m². All in all the demand is better than may be expected by the current economic situation. However, an increase of available spaces is foreseeable in the months to come.

The supply of storage/shed areas is comprehensive, demand is declining. Even good equipped shed areas are hard to sell. The average rent is around 2.00 Euro/m² usable space.

The market for rental apartments is also determined by the markets East and West of the Kiel Fjord. On Kiel's East bank a

Neubauten im Erstbezug in guten Wohnlagen erfreuen sich ebenfalls einer lebhaften Nachfrage. Angebote von Wohnungseigentum in besten Wohnlagen mit unverbautem Förderblick sind nach wie vor sehr gefragt. Allerdings ist hier eine leichte Abkühlung der Nachfrage auf Grund des größeren Angebots feststellbar. Kaufpreisforderungen auch über 3.000,- €/m² sind im Einzelfall durchsetzbar.

Der Büromarkt in Kiel weist einen Leerstand von ca. 3,6% des Gesamtbestandes mit leicht steigender Tendenz auf. Rückläufig ist die Nachfrage nach Büroräumen in einfachen bis mittleren Lagen. Einfach ausgestattete Objekte finden auch für 4,- € nettokalt/m² kaum noch neue Nutzer. Der Mietwert für normal ausgestattete Büroflächen liegt auch im Innenstadtbereich bei etwa 5,- bis 6,- € nettokalt/m². Gute Flächen finden für 7,- bis 8,- €/m² neue Nutzer. Im Einzelfall sind in sehr guten Lagen direkt an der Kieler Förde Preise um 10,- €/m² und bis zu 12,50 €/m² realisierbar. Insgesamt ist die Nachfrage besser, als es die derzeitige wirtschaftliche Situation erwarten lässt. Dennoch ist ein Anstieg der verfügbaren Flächen in den kommenden Monaten absehbar.

Das Angebot von Lager-/Hallenflächen ist umfangreich, die Nachfrage rückläufig. Auch gut ausgestattete Hallenflächen können nur schwer abgesetzt werden. Der durchschnittliche Mietzins liegt um etwa 2,- €/m² Nutzfläche.

Der Mietwohnungsmarkt ist ebenfalls geprägt von den Märkten östlich und westlich der Förde. Auf dem Kieler Ostufer steht einer stagnierenden Nachfrage ein sich leicht verknappendes Angebot gegenüber. Die Mietpreise liegen dort etwa bei 4,- bis 4,50 € nettokalt/m². Auf dem Kieler Westufer ist die Nachfrage spürbar lebhafter und das Angebot zunehmend knapper. Der durchschnittliche Mietzins liegt dort je nach Ausstattung zwischen etwa 5,20 bis 6,70 €/m². Besonders gesucht sind in allen Stadtteilen 1-Zimmer-Wohnungen bzw. 4-Zimmer-Wohnungen. 2- bis 3-Zimmer-Wohnungen sind in ausreichender Zahl am Markt vorhanden. Wohnungen in universitätsnaher Lage und mit guter Ausstattung erzielen durchaus Mietpreise bis zu 7,50 €/m². In Prestigelagen sind im Neubauerstbezug zwischen 10,- und 14,- €/m² Wohnfläche erzielbar.

Die Nachfrage nach freistehenden Einfamilienhäusern ist nach wie vor rege. Die Kaufpreise in einfachen bis mittleren Lagen sind immer noch einem Preisdruck ausgesetzt. Gesucht sind Objekte ab Baujahr 1980 in der Kaufpreisspanne zwischen 170.000,- und 280.000,- € sowie auch über 500.000,- € in sehr guten Adressenlagen. Energetisch schlecht ausgestattete Gebäude, z.B. die Baualtersklasse zwischen 1950 und 1970 sind häufig nur unter deutlichen Preiszugeständnissen absetzbar.

stagnant demand meets a slightly scarce supply. Rents there are approx. 4.00 to 4.50 Euro/m² base rent. The demand for Kiel's West bank is clearly more vivid and supply is getting scarcer. The average rent is about 5.20 to 6.70 Euro/m² depending on quality. Popular are especially 1-bedroom apartments or 4-bedroom apartments in all city districts. 2- to 3-bedroom apartments are available on the market in sufficient number. Apartments close to the University with very good equipment obtain rents of up to 7.50 Euro/m². In prestigious locations may be obtained rents between 10.00 and 14.00 Euro/m² for first time use.

The demand for detached single-family houses is still vivid. The purchase prices in simple to medium addresses are still under pressure. Sought after are objects from the year of construction 1980 and younger with prices between 170,000 and 280,000 Euros as well as over 500,000 Euros in very good locations. Energetically badly appointed buildings, e.g. from the years of construction 1950 until 1970, may often only be sold with significant price commitments.

Ihr Partner in Kiel
Your partner in Kiel



Hans Schütt ®

Wir machen Ihre Hausaufgaben



Hans Schütt Immobilien GmbH
Kleiner Kuhberg 2-6
24103 Kiel

Telefon: +49 (0)431 / 90 69 60
Fax: +49 (0)431 / 90 69 69
E-Mail: info@schuett.de
Website: www.schuett.de