

Anlagemarkt Kiel Investment market Kiel



Foto / Photo: Pixelio

Der Kieler Immobilienmarkt ist stabil

Die Turbulenzen der Finanzkrise im Euroraum lassen Beton-gold immer mehr in den Fokus von Kapitalanlegern treten. Die Landeshauptstadt baut ihre Position als Oberzentrum der Region aus und gerät auch dadurch in den Fokus überregional tätiger Investoren.

Die Immobilie als Kapitalsicherung.

Auch in Kiel sind zum Verkauf stehende gute Mehrfamilienhäuser knapp. Preiserhöhungen sind die Folge. Beson-

The Kiel Property Market is Stable

The turbulences of the European financial crisis are the reason why capital investors focus their attention increasingly on concrete gold. The regional capital strengthens its position as regional metropolis, and thus comes to the fore of supra-regional investors.

Real Property as Means to Safeguard Capital

Kiel is short of good apartment buildings for sale as well. As a result prices continue to rise. In demand are especially apartment buildings from the imperial period with stucco facades located in the city centre or in vicinity to the university. Well maintained red-brick buildings from the reconstruction era after WW II are also becoming increasingly popular. Typical potential buyers on this market are either regional demanders or such from the Hamburg metropolitan area, as affordable supply is hardly available on the Hamburg local market. The prices for commercial properties are still stable. The demand for good and affordable residential property went up increasingly throughout the whole urban area. The construction of the "Nordlicht" shopping centre after the deconstruction of the former Karstadt building, located at Alter Markt, Holstenstrasse 1, already leads to considerable increase in demand for retail spaces in the upper pedestrian area of Holstenstrasse. The opening will happen in November 2012.

Especially popular among capital investors are small and medium-sized **apartment buildings** in good urban residential areas, located between university and the city centre on the Western Bank of the Foerde River. Major investors just



Foto/Photo: Christina_Lettau / Pixelio

ders nachgefragt sind 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. Weltkrieg erfreuen sich einer belebten Nachfrage. Typische Nachfrager auf diesem Markt stammen aus der Region und auch aus der Metropolregion Hamburg, da der dortige Markt kaum noch über ein annehmbares Angebot verfügt. Die Preise für Gewerbeimmobilien sind nach wie vor stabil. Die Nachfrage nach gutem und bezahlbarem Wohnraum ist im gesamten Stadtgebiet deutlich gestiegen. Der Neubau des „Nordlicht“ Einkaufszentrums nach Abriss des alten Karstadt-Hauses am Alten Markt, Holstenstraße 1, führt bereits heute zu einer wesentlichen Steigerung der Nachfrage nach Einzelhandelsflächen im Bereich der oberen Fußgängerzone „Holstenstraße“. Die Eröffnung erfolgt im November 2012.

Besonders beliebt sind bei Kapitalanlegern kleinere und mittlere **Mehrfamilienhäuser** in guten, städtischen Wohnlagen zwischen der Universität und dem Stadtzentrum auf dem

sporadically look for residential buildings in the Schleswig-Holstein region.

Sales proceeds for apartment buildings on the Eastern Bank range between the 8.5-fold and the 10-fold of the annual net rent. On the Western Bank may be obtained prices in the range of the 11 to 12-fold, and in very good locations of up to the 15-fold of the annual net rent.

The demand for **condominiums** is still good. Renovated old buildings from the 1900's in good and very good locations enjoy vivid demand among market participants. Features, such as balcony, lift, parking place, play in important role for the buying decision. Purchase prices range roughly between 950.- Euro and 1,350.- Euro / m². Condominiums in top locations with unspoilt view on the Foerde River are still very popular. Asking prices of up to 4,000.- Euro / m² are realistic in individual cases.

The Kiel **office market** shows a vacancy quota of approx. 3.6% of the total stock with a slight tendency to rise. The de-

Westufer der Förde. Nur vereinzelt fragen Großinvestoren nach Wohnanlagen im Raum Schleswig-Holstein nach. Die Kaufpreiserlöse für Mehrfamilienhäuser auf dem Kieler Ostufer liegen zwischen der 8,5-fachen und 10-fachen Jahresnettokaltmiete; auf dem Kieler Westufer werden im Schnitt zwischen der 11- und 12-fachen und in sehr guten Lagen bis zur 15-fachen Jahresnettokaltmiete gezahlt.

Die Nachfrage nach **Eigentumswohnungen** ist nach wie vor gut. 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,- Euro und 1.350,- Euro/m². Angebote von Wohnungseigentum in besten Wohnlagen mit unverbautem Fördeblick sind nach wie vor sehr gefragt. Kaufpreisforderungen auch bis 4.000,- Euro/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

mand for office spaces in lower or medium priced locations is declining. Objects with simple furnishing hardly find new users even for just 4.- Euro net rent / m². The rent for standard office spaces even in the city centre is about 5.- to 6.- Euro net / m². Good spaces find new users for about 7.- to 8.- Euro / m². In individual cases very good spaces, located directly at the Foerde River, may be realized for prices of 10.- Euro to 11.- Euro / m².

The **rental market** is also influenced by the markets located east and west of the Foerde River. On the Kiel Eastern Bank static demand opposes slightly scarce supply. Rents range between 4.80 Euro and 5.50 Euro net / m². Demand on the Western Bank is noticeably more vivid and supply is becoming increasingly scarce. The average rent based on furnishings ranges between 5.50 and 6.80 Euro / m². Especially popular in all parts of the city are studio apartments or four-room apartments. Two- and three-room apartments are available on the market in sufficient amount. Apartments in close vicinity to the university and with good furnishings may obtain rents of up to 8.- Euro / m². In prestigious locations new buildings with first time use even obtain rents between 10.- and 14.- Euro / m².

Foto / Photo: Bernd Hollstein



Immobilienmarktbericht – Anlagemarkt Kiel

Property market report – Investment market Kiel



Foto/Photo: Pixelio

4,- Euro nettokalt/m² kaum noch neue Nutzer. Der Mietwert für normal ausgestattete Büroflächen liegt auch im Innenstadtbereich bei etwa 5,- bis 6,- Euro nettokalt/m². Gute Flächen finden für 7,- bis 8,- Euro/m² neue Nutzer. Im Einzelfall sind in sehr guten Lagen direkt an der Kieler Förde Preise um 10,- Euro bis 11,- Euro/m² realisierbar.

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 4,80 Euro bis 5,50 Euro 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 5,50 bis 6,80 Euro/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 8,- Euro/m². In Prestigelagen sind im Neubauerstbezug zwischen 10,- und 14,- Euro/m² Wohnfläche erzielbar.

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