

# DAVE KIEL

AUSGABE N°2 — 2014 / 2015

# UNIVERSITÄTSSTADT KIEL

STARK NACHGEFRAGT

BERLIN • KIEL • DRESDEN • HANNOVER • MÜNCHEN • STUTTGART • BONN  
BREMEN • FRANKFURT • HAMBURG • LEIPZIG • NÜRNBERG • CHEMNITZ  
ESSEN • KÖLN • DUISBURG • PFORZHEIM • BADEN-BADEN • KARLSRUHE  
BRUCHSAL • HEIDELBERG • DÜSSELDORF

# UNIVERSITÄTSSTADT KIEL

## STARK NACHGEFRAGT

Die Turbulenzen der Finanzkrise im Euroraum lassen Betongold immer mehr in den Fokus von Kapitalanlegern treten. Die Landeshauptstadt baut ihre Position als Oberzentrum der Region aus und gerät auch da-

vor stabil. Die Nachfrage nach gutem und bezahlbarem Wohnraum ist im gesamten Stadtgebiet deutlich gestiegen. Das „Nordlicht“-Einkaufszentrum auf dem Gelände des ehemaligen Karstadt-Hauses am Alten Markt, Holstenstraße 1 belebt die Nachfrage nach Einzelhandelsflächen im Bereich der oberen Fußgängerzone „Holstenstraße“. Die Mietpreise für Einzelhandelsflächen in 1-A-Lagen liegen im Schnitt zwischen 35,- und 70,- € / m<sup>2</sup>. Die Nachfrage nach Einzelhandelsflächen in Nebenlagen ist auf Grund des wachsenden Onlinehandels stark rückläufig. Hier ist mit längerfristigen Leerständen und deutlichen Mietpreiserückgängen zu rechnen.

Besonders beliebt sind bei Kapitalanlegern kleinere und mittlere Mehrfamilienhäuser in guten, städtischen Wohnlagen zwischen der Universität und dem Stadtzentrum auf dem 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 9-fachen und 10,5-fachen Jahresnettokaltmiete; auf dem Kieler Westufer werden im Schnitt zwischen der 11- und 12-fachen und in sehr guten Lagen bis zur 16- bis 18-fachen Jahresnettokaltmiete gezahlt.

Die Nachfrage nach Eigentumswohnungen ist nach wie vor sehr 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,- € und 1.500,- € / m<sup>2</sup>. Angebote von Wohnungseigentum in besten Wohnlagen mit unverbautem Fördeblick sind nach wie vor sehr gefragt. Kaufpreisforderungen auch bis 5.000,- € / m<sup>2</sup> sind im Einzelfall durchsetzbar.

durch in den Fokus überregional tätiger Investoren. Die Erhöhung der Grunderwerbsteuer auf nunmehr 6,5 % ab 2014 führt zu intensiveren Kaufpreisverhandlungen und leicht rückläufigen Immobilienumsätzen.

### DIE IMMOBILIE ALS KAPITALSICHERUNG.

Auch in Kiel sind zum Verkauf stehende gute Mehrfamilienhäuser knapp. Preiserhöhungen sind die Folge. Besonders 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 dort kaum noch über ein annehmbares Angebot verfügt. Die Preise für Gewerbeimmobilien sind nach wie

## BÜROMARKT

Der Büromarkt in Kiel weist einen Leerstand von ca. 4 % 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 / m<sup>2</sup> kaum noch neue Nutzer. Der Mietwert für normal ausgestattete Büroflächen liegt auch im Innenstadtbereich bei etwa 5,- bis 6,- € nettokalt / m<sup>2</sup>. Gute Flächen finden für 7,- bis 8,- € / m<sup>2</sup> neue Nutzer. Im Einzelfall sind in sehr guten Lagen direkt an der Kieler Förde Preise um 10,- € bis 11,- € / m<sup>2</sup> realisierbar.

Der Kieler Büromarkt zeichnet sich gegenwärtig nicht durch eine große Dynamik aus. Die Nachfrage ist gering und auf kleine Flächen ausgeprägt. Große Bewegungen sind nicht erkennbar.

## MIETWOHNUNGSMARKT

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 5,00 € bis 5,50 € nettokalt / m<sup>2</sup>. Auf dem Kieler Westufer ist die Nachfrage spürbar lebhafter und das Angebot zunehmend knapper. Der durchschnittliche Mietzins liegt dort je nach Ausstattung zwischen etwa 6,00 bis 7,00 € / m<sup>2</sup>. 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,- € / m<sup>2</sup>. In Prestigelagen sind im Neubauerstbezug zwischen 10,- und 14,- € / m<sup>2</sup> Wohnfläche erzielbar.

## RÜCKBLICK VERGANGENES JAHR 2013:

Das Jahr 2013 war im Bereich der Landeshauptstadt Kiel geprägt durch eine sehr gute Nachfrage nach Zinshäusern und Anlageobjekten, die zum Jahresende verstärkt wurde durch die ab 2014 erfolgte Erhöhung der Grunderwerbsteuer von 5 % auf 6,5 %. Hier hat es vereinzelt Vorzieheffekte gegeben.

## STANDORTTRENDS & EMPFEHLUNG:

Investmentempfehlungen bestehen für die Stadt Kiel-Nord, Universitätsnähe, Ravensberg, Blücherplatz, Kiel-City, Schrevenpark.

BERND HOLLSTEIN, HANS SCHÜTT IMMOBILIEN GMBH, KIEL

## RENDITEOBJEKTE

(OHNE EXTREMWERTE)

WOHNGEBÄUDE (BESTAND, GEWERBEANTEIL 0-30%)	800 – 1.200*	10 – 16-FACH**
WOHNGEBÄUDE (BESTAND, GEWERBEANTEIL >30%)	750 – 1.000	10 – 14-FACH
BÜRO- UND GESCHÄFTSHÄUSER (OHNE 1A-LAGEN)		10 – 12-FACH

\*KAUFPREISE €/m<sup>2</sup> 2013/14  
\*\*KAUFPREISE ALS VIELFACHES  
DES JAHRESROHERTRAGES 2013/14

## MIETPREISE

(ALLE WOHN-/NUTZWERTE IN €/m<sup>2</sup>)

WOHNEN	6,80*	7,70**	9,00***
BÜRO	7,00	9,00	12,00
EINZELHANDEL	12,50	40,00	80,00

\*MITTLERER WOHN-/NUTZWERT  
\*\*GUTER WOHN-/NUTZWERT  
\*\*\*SEHR GUTER WOHN-/NUTZWERT

ANLAGEMARKT KIEL 2014 – 2015

»Hinter uns die Kunsthalle, vor uns der Blick auf den Hafen, um uns eine Stadt, in der kulturelle und wirtschaftliche Vielfalt zuhause sind. Nicht nur für uns Nordlichter sehr attraktive Aussichten.«  
Klaus Schütt und Bernd Hollstein, Hans Schütt Immobilien GmbH





DAVE KIEL WIRD VERTRETEN DURCH:



**Hans Schütt** ®

**Wir machen Ihre Hausaufgaben**

HANS SCHÜTT IMMOBILIEN GMBH • KLAUS H. SCHÜTT & BERND HOLLSTEIN  
KLEINER KUHBERG 2-6 • 24103 KIEL • TEL.: 0431 90 69-60 • E-MAIL: INFO@SCHUETT.DE  
WWW.SCHUETT.DE