

Anlagemarkt Kiel Investment market Kiel



Foto / Photo: Bernd Hollstein

Der Kieler Immobilienmarkt ist stabil

Die Turbulenzen der Finanzkrise im Euroraum lassen Beton- und 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 werden zum Verkauf stehende gute Mehrfamilienhäuser knapp. Preiserhöhungen werden die Folge sein.

Kiel's Real Estate Market is steady

The turbulences, caused by the financial crisis in the Euro zone, move concrete gold more and more to capital investors' centre of attention. The regional capital continues to develop its position as regional metropolis, and thus also comes to the attention of nationwide acting investors.

Real Estate to Protect Capital

Good apartment buildings for sale are scarce in Kiel as well, which will result in price increases. In demand are especially apartment buildings from the Wilhelminian era with stucco fronts in central city centre locations or around the university. Well-tended and well-preserved red stone buildings from the reconstruction era after WWII are also very much in demand. Typical target groups on this market are as well from the region as from the Hamburg metropolitan area, as the local market there barely offers acceptable supply. The prices for commercial real estate are still steady. The demand for good and affordable housing space clearly increased in the whole urban area. The demolition of the old Karstadt-building at Alter Markt by Matrix already leads to a considerable increase in demand for retail areas in the pedestrian zone of „Holstenstraße“.

Capital investors favour especially smaller and medium-sized apartment buildings in good, urban locations between the university and the city centre on the West bank of the Fjord. Just sporadically major investors ask for apartment blocks in the Schleswig-Holstein region.

Sales prices for apartment buildings on Kiel's East bank range between the 8.5 and the 10-fold of the annual base rent. For



Foto / Photo: Bernd Hollstein

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 vor stabil. Die Nachfrage nach gutem und bezahlbarem Wohnraum ist im gesamten Stadtgebiet deutlich gestiegen. Der Abriss des alten Karstadt-Hauses am Alten Markt durch Matrix führt bereits heute zu einer wesentlichen Steigerung der Nachfrage nach Einzelhandelsflächen im Bereich der Fußgängerzone „Holstenstraße“.

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.

objects on the West bank an average of the 11-fold may be obtained, in very good locations even up to the 15-fold of the annual net rent.

The demand for condominiums is still good. Vivid demand exists among the market participants for reconstructed old buildings from the 1900 era in good and very good locations. Features, such as balcony, lift, parking space etc., play an important role for the purchase decision. Purchase prices range roughly between 950.00 Euro and 1,350.00 Euro/m². Offers for condominiums in top locations with an unspoiled view over the Kiel Fjord are still very popular. Sales price demands of more than 3,000.00 Euro/m² may be realized in individual cases.

The Kiel office market shows a vacancy quota of approx. 3.6% with a slightly in-cresing tendency. Decreasing is the demand for offices in normal to medium classified locations. Basically equipped objects hardly find new users, even for 4.00 Euro/m². The rent for normally equipped offices, even in the city centre, is about 5.00 to 6.00 Euro/m². Good objects find new users for 7.00 to 8.00 Euro/m². In individual cases for

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-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 950,00 Euro und 1.350,00 Euro/m². Angebote von Wohnungseigentum in besten Wohnlagen mit unverbautem Fördeblick sind nach wie vor sehr gefragt. Kaufpreisforderungen auch über 3.000,00 Euro/m² sind im Einzelfall durchsetzbar.

objects in very good locations directly at the Kiel Fjord may be realized prices around 10.00 Euro/m².

The rental apartment market is also determined by the markets East and West of the Fjord. On Kiel's East bank stagnant demand meets slightly scarce supply. Rents are about 4.50 to 5.00 Euro/m². The demand on the Kiel West bank is clearly more vivid and supply is getting scarce. The average rent, varying according to features, ranges between 5.20 and 6.70 Euro/m². Extreme demand exists for 1-room or 4-room apartments in all city districts. 2-room to 3-room apartments are on the market in sufficient amount. Apartments around the university with very good features may well obtain rents of up to 7.50 Euro/m². In prestigious locations for new constructions in first-time use rents of 10.00 to 14.00 Euro/m² may be realized.

Foto/Photo: Bernd Hollstein



Immobilienmarktbericht – Anlagemarkt Kiel

Property market report – Investment market Kiel



Foto/Photo: PicMan

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 4,00 Euro nettokalt/m² kaum noch neue Nutzer. Der Mietwert für normal ausgestattete Büroflächen liegt auch im Innenstadtbereich bei etwa 5,00 bis 6,00 Euro nettokalt/m². Gute Flächen finden für 7,00 bis 8,00 Euro/m² neue Nutzer. Im Einzelfall sind in sehr guten Lagen direkt an der Kieler Förde Preise um 10,00 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 verknap-pendes Angebot gegenüber. Die Mietpreise liegen dort etwa bei 4,50 bis 5,00 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 5,20 bis 6,70 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 7,50 Euro/m². In Prestigelagen sind im Neubauerstbezug zwischen 10,00 und 14,00 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