



Der Immobilienmarkt in Schleswig-Holstein

MARKTREPORT 2023

Der Immobilienmarkt in Schleswig-Holstein: Trotz Inflation und hoher Zinsen beliebt wie nie zuvor

In Schleswig-Holstein leben nicht nur die glücklichsten Menschen, es ist auch – oder vielleicht genau deswegen – eines der beliebtesten Bundesländer zum Leben: eine einzigartige Natur, die Nähe zum Wasser, interessante Städte, ein breites kulturelles Angebot sowie eine vielfältige Hotellerie und Gastronomie tragen zu einer hohen Zufriedenheit unter den Einheimischen wie Zugezogenen bei.

Der mit der Pandemie verbundene Trend zur Stadtflucht und das Interesse an Landleben, stadtnahem Umland oder zumindest kleineren Städten hat sich besonders in Schleswig-Holstein bemerkbar gemacht und zu einem wahren Run auf das nördlichste Bundesland geführt: Viele Suchkunden trafen auf wenige Immobilien.

Im Jahr 2022 sahen wir dann eine Entwicklung von einem Verkäufermarkt hin zu einem Käufermarkt. Nach jahrelangem Aufwärtstrend spürt der Markt für Wohnimmobilien in

Schleswig-Holstein die Auswirkungen der aktuellen Lage. Insbesondere die hohen Zinsen, aber auch die Inflation, die Energiekrise und die damit verbundene allgemeine Verunsicherung halten aktuell viele Verbraucher davon ab, sich ihren Traum vom Eigenheim zu erfüllen. Dennoch ist noch lange nicht die Rede von einem Abwärtstrend, sondern vielmehr von einer Regulierung der außergewöhnlich hohen Preise der vergangenen Jahre.

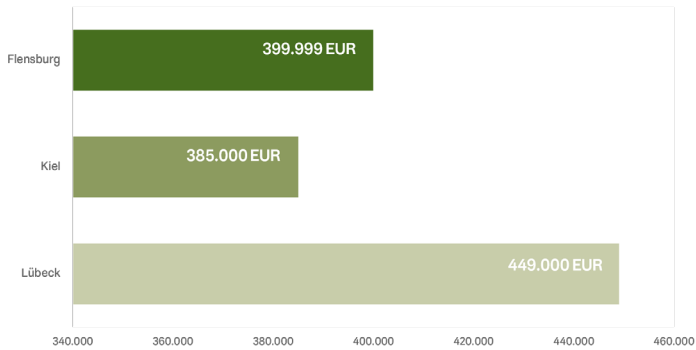
Im Zuge dessen konnte in Schleswig-Holstein in der zweiten Jahreshälfte ein Anstieg bei den Immobilienangeboten für Wohnimmobilien beobachtet werden. Dadurch wird es auf der anderen Seite möglich, die Nachfrage der Suchkunden deutlich besser bedienen zu können, als es in den vorherigen Jahren möglich gewesen ist. Zudem wird es Käufern zunehmend ermöglicht, sich zwischen Objekten entscheiden zu können, ohne Kompromisse – z.B. in Bezug auf Lage – eingehen zu müssen.



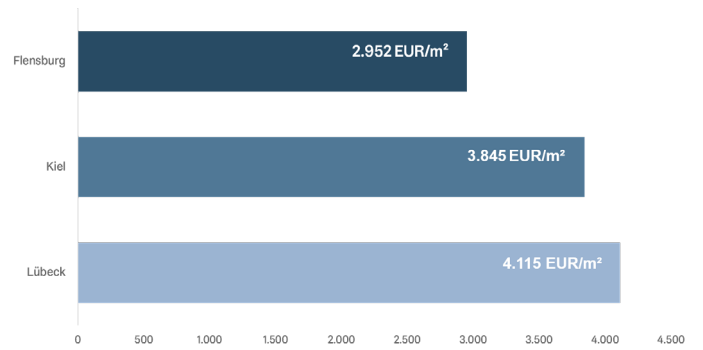
Einer der schönsten und beliebtesten Orte im Norden: Die Schlei-Region an der Ostküste Schleswig-Holsteins.

Durchschnittliche Angebotspreise Flensburg, Kiel und Lübeck

EINFAMILIENHÄUSER



EIGENTUMSWOHNUNGEN



Quelle: Engel & Völkers Marktreport für Flensburg, Kiel und Lübeck

Stadt, Land, Meer: Beliebter Erstwohnsitz

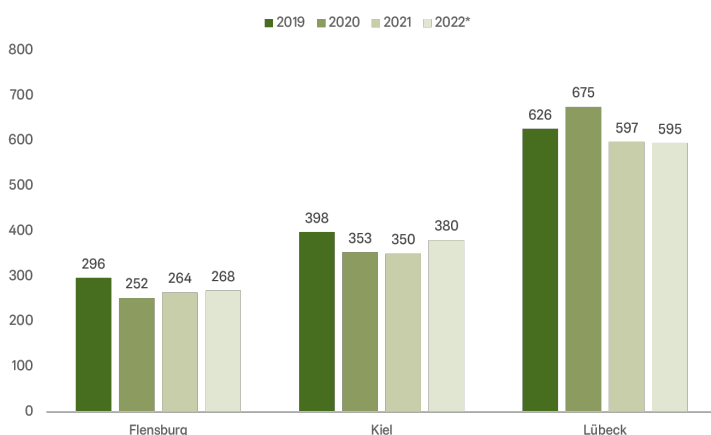
Ob als Erst- oder Zweitwohnsitz: Wohneigentum in Schleswig-Holstein ist weiterhin ohne Zweifel gefragt. Je nach Region variieren die durchschnittlichen Preise für Bestandsimmobilien stark. Da der Trend zu Urlaub in Deutschland ungebrochen bleibt – nicht zuletzt, weil Nachhaltigkeit und damit der Verzicht auf Flugreisen weiterhin ein Thema für viele Verbraucher ist – sind vor allem in Zweitwohnsitzregionen an den Küsten große Preissteigerungen zu beobachten. Aber auch in Schleswig-Holsteins großen Städten wie Kiel, Flensburg und Lübeck hat der Immobilienmarkt in den letzten Jahren einen Aufschwung erlebt.

Hier müssen Interessenten keine Kompromisse in Bezug auf Infrastruktur, Kulturangebote und Lage eingehen. Darüber hinaus überzeugen die Städte als Wohnort nicht zuletzt durch spannende Neubauprojekte.

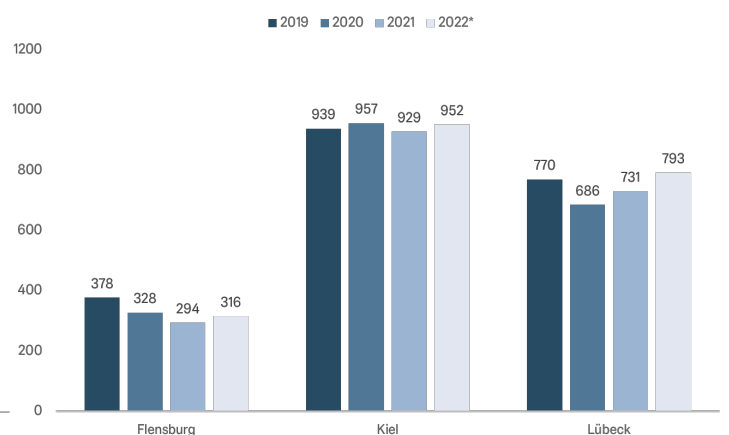
Auch als Wirtschaftsstandort wird Schleswig-Holstein immer attraktiver und wichtiger. Im Kreis Dithmarschen an der Westküste des Bundeslandes nehmen gleich mehrere große Investitionsprojekte Form an; unter anderem entstehen hier eine Batteriezellen-Gigafactory und eine Recycling-Anlage für alte Batterien sowie das erste deutsche Flüssiggas-Terminal, das 2026 seinen Betrieb aufnehmen soll. Durch Projekte wie diese werden nicht nur Tausende neue Arbeitsplätze

Transaktionsanzahl Flensburg, Kiel und Lübeck

EINFAMILIENHÄUSER



EIGENTUMSWOHNUNGEN



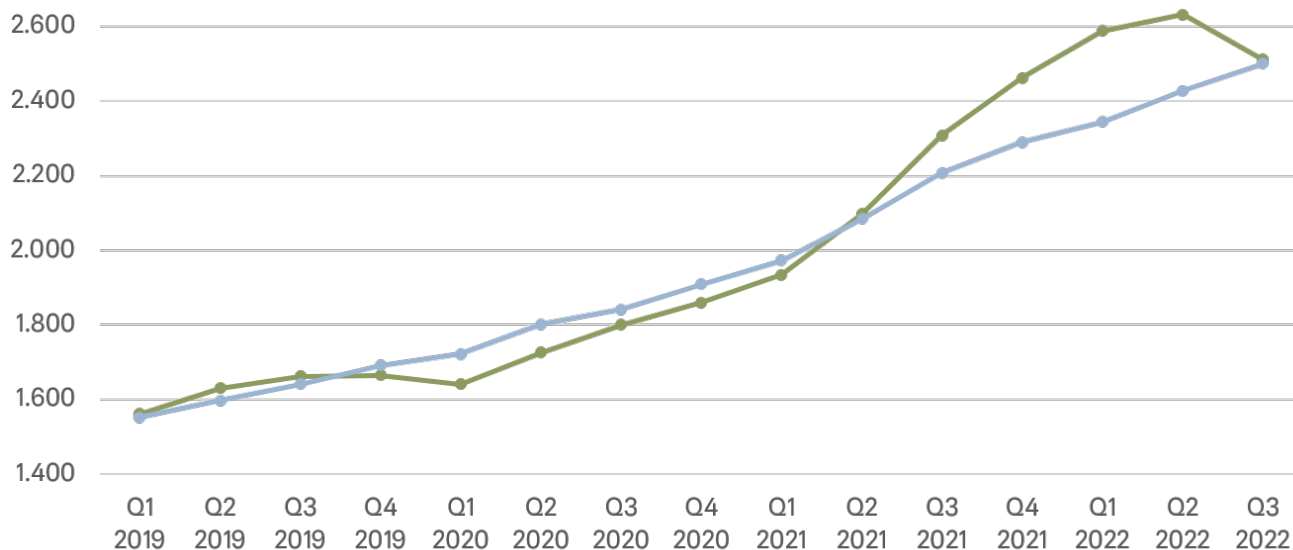
* Prognose

Quelle: Engel & Völkers Marktreport für Flensburg, Kiel und Lübeck

geschaffen und die gesamte Region positiv beeinflusst, auch die gesamtwirtschaftliche Entwicklung wird gestärkt. Zudem erhöht sich der Bedarf nach Wohnraum, beispielsweise in der Kreisstadt Heide und Umgebung, wo die Quadratmeterpreise weiterhin im Vergleich zum restlichen Bundesland relativ günstig sind – trotz

seit Jahren steigender Preise. Besonders mit dem Beginn der Corona-Pandemie, können bis Mitte 2022 Preissteigerungen von bis zu 60% in Dithmarschen beobachtet werden. Seit dem 3. Quartal 2022 stagnieren die Preise und wir sehen bei den Quadratmeterpreisen für Häuser eine durchschnittliche Reduktion von rund 5%.

IMMOBILIENPREISENTWICKLUNG IM KREIS DITHMARSCHEN



Quelle: ImmoScout



Beliebte Wohnorte: Meldorf im Herzen Dithmarschen und die schöne Küste der Hafenstadt Büsum.

Ferienimmobilien garantieren Freiheit und Flexibilität: Der Zweitwohnsitzmarkt boomt

Einer der wichtigsten Wirtschaftsfaktoren in Schleswig-Holstein ist der Tourismus. Und das nicht ohne Grund: Das Land zwischen den Meeren

hat mit seinen weitläufigen Badestränden, vielseitigen Wassersportmöglichkeiten, wunderschönen Landschaften, dem UNESCO-Weltnaturerbe Wattenmeer und den historischen Altstädten eine Menge zu bieten. Auch außerhalb der Hauptsaison ist ein Wachstum bei den Gäste- und Übernachtungszahlen zu beobachten. Urlaub

im nördlichsten Bundesland ist beliebt wie nie zuvor. Zunehmend ist auch das Interesse an einer eigenen Ferienimmobilie gestiegen. Immer mehr Menschen spielen mit dem Gedanken, sich ein Ferienhaus oder Ferienwohnung zuzulegen und – neben eigener Nutzung – das ganze Jahr über von attraktiven Mieteinnahmen zu profitieren.

Nicht überraschend müssen Kaufinteressenten auf Sylt die höchsten Quadratmeterpreise für ein Haus zahlen: Hier zahlten im vergangenen Jahr Käufer im Durchschnitt rund 14.000€ pro Quadratmeter. Gemeinsam mit Amrum, Föhr und St. Peter-Ording führt die Nordseeküste damit die Preisrangliste an. Aber auch an der Ostsee sind die Preise deutlich gestiegen. So beobachtet man bei Quadratmeterpreisen für Häuser in Küstennähe, wie beispielsweise in Scharbeutz, Preissteigerungen von 57% seit Ende 2018 bis Ende 2022*.

Bei Ferienimmobilien ist im Durchschnitt ein geringerer Fremdkapitalanteil im Spiel als bei

Erstwohnsitzimmobilien, weshalb die höheren Zinsen einen geringeren Einfluss haben und wir tendenziell weniger Preisreduzierungen erleben.

Ausblick auf den Immobilienmarkt in Schleswig-Holstein

Immobilien bleiben auch in 2023 eine stabile Wertanlage. In einer Lage wie der aktuellen werden Haushaltbudgets allerdings oft kleiner und große Investments, wie z.B. in eine neue Immobilie, werden in Frage bzw. zurückgestellt. Bei kleineren und günstigeren Immobilien in B-Lagen ist mit einer Stagnation und teilweise sogar einem Rückgang der Preise zu rechnen, da Interessenten einer solchen Immobilie vermutlich eher von Faktoren wie der Inflation und Zinsentwicklung beeinflusst werden. Die Nachfrage nach attraktiven Objekten in Toplagen, z.B. direkt am Wasser, wird weiterhin hoch bleiben und rückläufige Preise sind eher unwahrscheinlich.

Das touristische Jahr 2022

Das beste Übernachtungsergebnis in der Geschichte des Schleswig-Holstein-Tourismus



8,8 Mio.

Gäste



4,3 Tage

Durchschnittliche
Aufenthaltsdauer



37,5 Mio.

Übernachtungen



3%

Anstieg Übernachtungen
aus dem Inland i. V. zu 2019

Quelle: Tourismus-Agentur Schleswig-Holstein

Unsere Standorte

Mit 18 Shops sind wir in ganz Schleswig-Holstein vertreten – von der Flensburger Förde bis zum Hamburger Umland, von St. Peter-Ording bis nach Fehmarn.



Bad Oldesloe

Markt 2
23843 Bad Oldesloe
+49 4531 670 02 88
badoldesloe@engelvoelkers.com

Bad Segeberg

Kirchstraße 28
23795 Bad Segeberg
+49 4551 80 87 07
badsegeberg@engelvoelkers.com

Eckernförde

Rathausmarkt 1
24340 Eckernförde
+49 4351 89 50 30
eckernfoerde@engelvoelkers.com

Elmshorn

Holstenstraße 6
25335 Elmshorn
+49 4121 262 47 77
elmshorn@engelvoelkers.com

Eutin

Markt 14
23701 Eutin
+49 4521 765 00 70
eutin@engelvoelkers.com

Fehmarn

Breite Straße 16
23769 Burg auf Fehmarn
+49 4371 887 90 30
fehmarne@engelvoelkers.com

Flensburg

Norderstraße 3
24939 Flensburg
+49 461 978 867 13
flensburg@engelvoelkers.com

Heide

Markt 34
25746 Heide
+49 481 68 3737 80
heide@engelvoelkers.com

Husum

Norderstraße 5
25813 Husum
+49 4841 998 90 10
husum@engelvoelkers.com

Kappeln

Am Hafen 19a
24376 Kappeln
+49 4642 826 00 00
kappeln@engelvoelkers.com

Kiel

Feldstraße 68
24105 Kiel
+49 4312 40 02 60
kiel@engelvoelkers.com

Lübeck

Hüxstraße 102
23552 Lübeck
+49 451 202 719 20
luebeck@engelvoelkers.com

Niebüll

Hauptstraße 41
25899 Niebüll
+49 4661 95 69 450
niebuell@engelvoelkers.com

Neumünster

Mühlenbrücke 6
24534 Neumünster
+49 4321 556 07 21
neumuenster@engelvoelkers.com

Plön

Lange Straße 51
24306 Plön
+49 4522 598 20 20
ploen@engelvoelkers.com

Ratzeburg

Demolierung 1
23909 Ratzeburg
+49 4541 80 29 05
ratzeburg@engelvoelkers.com

Schleswig

Königstraße 29
24837 Schleswig
+49 4621 98 66 100
schleswig@engelvoelkers.com

St. Peter-Ording

Badallee 3
25826 St. Peter-Ording
+49 4863 970 90 10
st.peter-ording@engelvoelkers.com