

LBS-Immobilienmarktatlas 2022

„Regionen in Schleswig-Holstein“



Wir geben Ihrer Zukunft ein Zuhause.

INHALTSVERZEICHNIS

VORWORT	3
1 NORDSEEKÜSTE UND WESTLICHES SCHLESWIG-HOLSTEIN	5
1.1 Insel Sylt	6
- Sylter Immobilienmarkt-Experten	8
1.2 Niebüll mit Umgebung	10
1.3 Amrum und Föhr	11
1.4 Husum und Inseln/Halligen	13
1.5 Büsum und Eiderstedt	15
1.6 Heide und Siedlungsräume im süd-westlichen Schleswig-Holstein	17
2 OSTSEEKÜSTE UND ÖSTLICHES SCHLESWIG-HOLSTEIN	21
2.1 Flensburg, Glücksburg, Angeln/Schlei	22
- Die Stadt Flensburg und Umland	22
- Die Region Glücksburg, Angeln/Schlei	25
2.2 Eckernförder und Kieler Bucht	27
- Die Region Eckernförder und Kieler Bucht	27
- Die Stadt Kiel und Umland	30
2.3 Neumünster und Rendsburg	33
2.4 Schönberg und Hohwachter Bucht	36
2.5 Eutin, Malente, Plön	38
2.6 Fehmarn und Lübecker Bucht	40
- Die Region Fehmarn und Lübecker Bucht	40
- Die Stadt Lübeck und Umland	42
2.7 Norderstedt	45
2.8 Siedlungsräume im süd-östlichen Schleswig-Holstein	47
3 TABELLEN, INFORMATIONEN, VERZEICHNISSE	50
3.1 Lokale Preisinformationen	56
3.2 Abbildungsverzeichnis	57
Impressum	61

VORWORT

Die LBS Bausparkasse Schleswig-Holstein-Hamburg AG stellt in diesem Atlas aktuelle Trends und Preisentwicklungen des Immobilienmarktes in den wassernahen Regionen der Inseln, Küsten und Förden in Schleswig-Holstein sowie der Städte, Gemeinden und Siedlungsräume mit über 20.000 Einwohnern dar. Neu wurde die Stadt Bad Segeberg in den Bericht aufgenommen, auch wenn die Einwohnerzahl noch unterhalb von 20.000 liegt.

Die aktuelle Bestandsaufnahme konzentriert sich auf den Immobilienmarkt und die Preisentwicklung für die Segmente Ein- und Zweifamilienhäuser und Reihenhäuser sowie Eigentumswohnungen aus dem Bestand. Sofern ein auswertbares Angebot an Neubauten vorhanden war, wurden diese Preise aufgeführt.

Auf der Grundlage wissenschaftlicher Analysen des Hamburger Instituts FUB IGES Wohnen+Immobilien+Umwelt GmbH wurden in der Zeit vom 01.07.2021 bis zum 30.06.2022 die öffentlich zugänglichen Immobilien-Angebote in den Regionen Schleswig-Holsteins ausgewertet.

Die angegebenen Preise geben jeweils Mittelwerte der Kaufpreise pro Quadratmeter Wohnfläche im Markt wieder. Gebildet werden diese aus dem Angebotspreis und der Größe (bei Eigenheimen inkl. der Kosten für das Grundstück, bei Eigentumswohnungen inkl. Gemeinschaftseigentum) und um einen empirisch abgeleiteten Kontrahierungsabschlag gemindert, sodass die ermittelten Preise die Objektpreise darstellen.

Zusammen mit den regelmäßig erscheinenden LBS-Immobilienmarktatlanten „Hamburg und Umland“ möchten wir auch mit diesem Atlas die Markttransparenz für Immobilien erhöhen. Alle LBS-Immobilienmarktatlanten stehen zum kostenlosen Download unter www.lbs.de bereit.

Die in der Broschüre eingesetzten, zum Teil für die jeweilige Region typischen Objektfotos, dienen ausschließlich der Illustration.

LBS Bausparkasse Schleswig-Holstein-Hamburg AG
LBS Immobilien GmbH

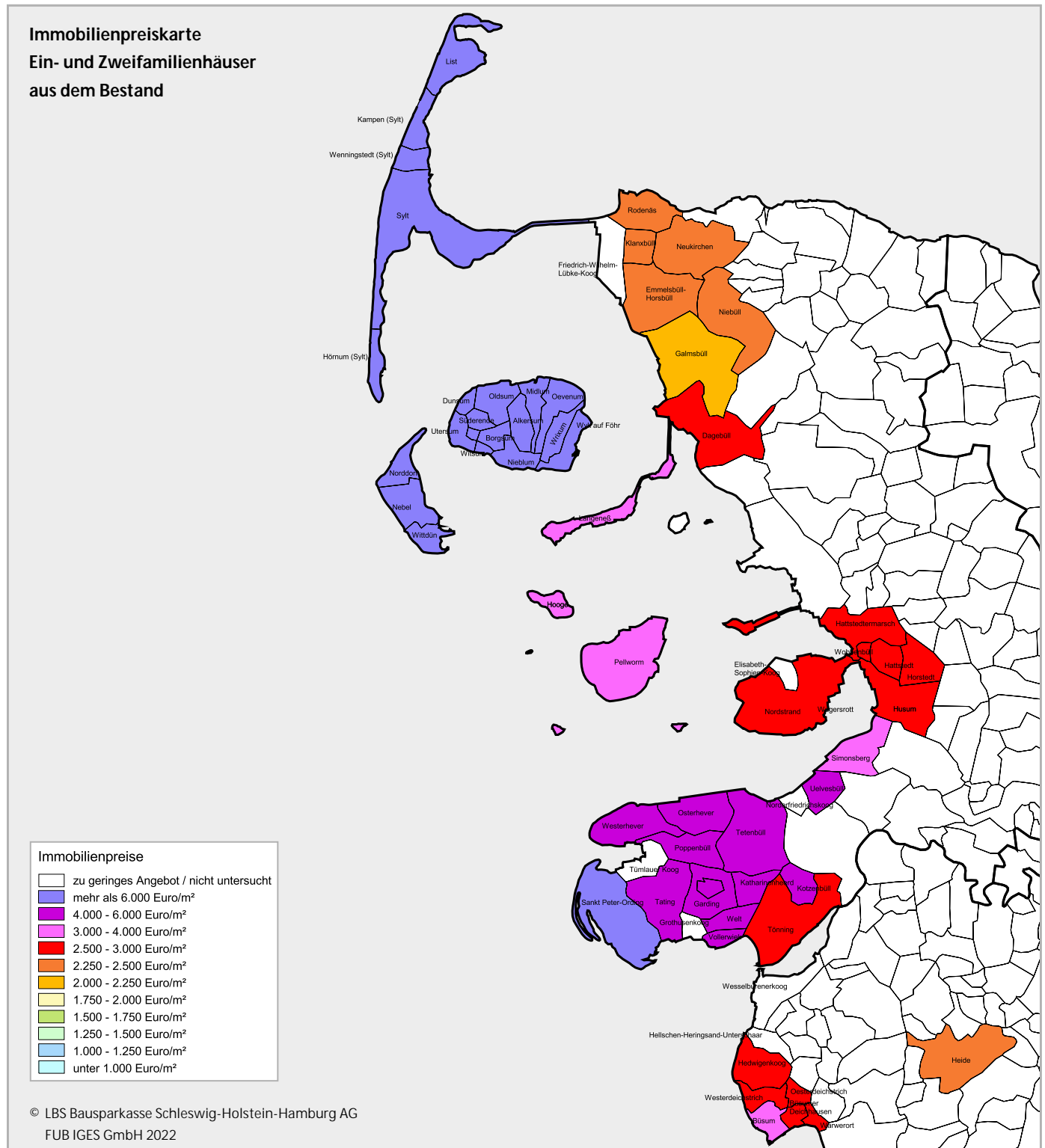
Oktober 2022



1 NORDSEEKÜSTE UND WESTLICHES SCHLESWIG-HOLSTEIN

Abb. 1.0 Immobilienpreiskarte 2022:

Nordseeküste und westliches Schleswig-Holstein



1.1 Insel Sylt

Die Insel Sylt ist erwartungsgemäß wieder die teuerste der untersuchten Immobilienregionen in Schleswig-Holstein. Im Durchschnitt kosten Ein- und Zweifamilienhäuser aus dem Bestand in der Insel heute 15.232 €/m² und damit knapp 15 % mehr als im Jahr 2020. Die ehemaligen Gemeinden Sylt-Ost, Westerland und Rantum sind seit 2009 zum Ort Sylt zusammengefasst. Drei Viertel aller Eigenheimangebote liegen in diesem großen Gebiet und dominieren damit den Inselmittelwert. Gegenwärtig kosten Häuser aus dem Bestand hier durchschnittlich 14.209 €/m², d. h. die aktuellen Angebote sind um 28,7 % teurer im Angebot als vor zwei Jahren.



Wieder ist Kampen der teuerste Wohnstandort auf der Insel. Hier kosten Ein- und Zweifamilienhäuser aus dem Bestand nun im Schnitt 28.671 €/m². Mit deutlichem Abstand folgt auf der Preiskala Wenningstedt-Braderup und List mit rd. 16.000 €/m².

Etwas günstiger sind Eigenheime im Ort Sylt (14.209 €/m²) am Markt. In Hörnum im Inselfüden gibt es lediglich ein geringes Angebot. Hier werden durchschnittlich 12.390 €/m² für Ein- und Zweifamilienhäuser aus dem Bestand verlangt.

Neue Eigenheime sind vor allem im Ort Sylt im Angebot. Sie werden für rd. 16.000 €/m² offeriert. In List werden zurzeit knapp 20.000 €/m² verlangt. Für die übrigen Inselregionen liegt kein auswertbares Neubauangebot vor.

Abb. 1.1.1 Ein- und Zweifamilienhäuser 2022 (Bestand):
Insel Sylt

Ort/Region	Ein- und Zweifamilienhäuser €/m ²		Entwicklung 2020 bis 2022 in %
	2020	2022	
List	11.682	16.449	40,8
Kampen	22.908	28.671	25,2
Wenningstedt-Braderup	13.728	15.509	13,0
Sylt	11.038	14.209	28,7
Hörnum	6.983	12.390	77,4
Insel Sylt	13.271	15.232	14,8

© FUB IGES GmbH 2022

Für Eigentumswohnungen aus dem Bestand muss man auf der Insel Sylt durchschnittlich 11.625 €/m² kalkulieren. Damit sind Wohnungen insgesamt sogar um 33,9 % teurer als noch im Jahr 2020.



Auch Eigentumswohnungen sind wie die Eigenheime in Kampen mit 15.285 €/m² besonders teuer. Insgesamt sind die Preise mit dieser Ausnahme recht ähnlich. In Wenningstedt-Braderup sind für gebrauchte Eigentumswohnungen 12.731 €/m² zu kalkulieren. In List und im Ort Sylt sowie in Hörnum sind sie mit im Mittel rd. 11.000 €/m² etwas günstiger zu bekommen. Neubauwohnungen werden nur im Ort Sylt angeboten und kosten im Schnitt gut 13.000 €/m².

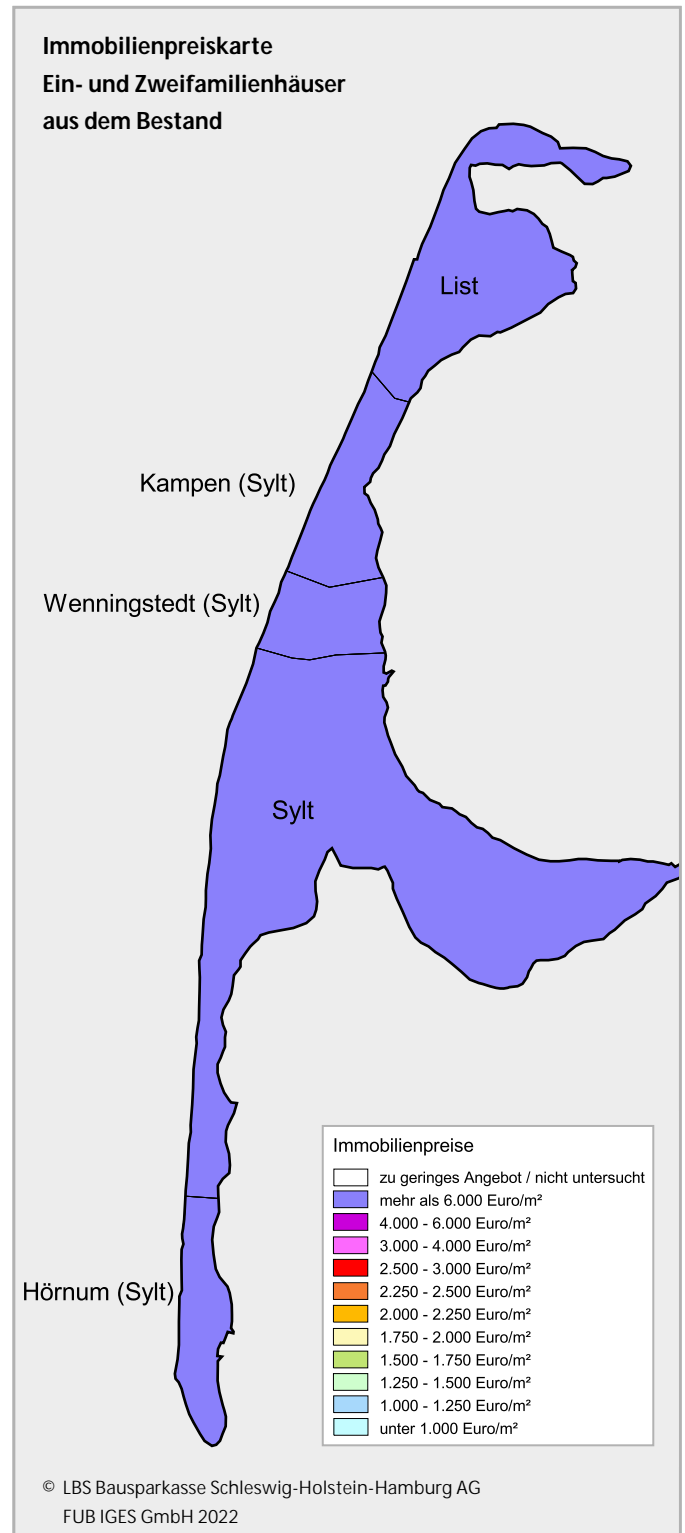
Abb. 1.1.2 Eigentumswohnungen 2022 (Bestand): Insel Sylt

Ort/Region	Eigentumswohnungen €/m ²		Entwicklung 2020 bis 2022 in %
	2020	2022	
List	8.471	10.916	28,9
Kampen	14.878	15.285	2,7
Wenningstedt-Braderup	7.959	12.731	60,0
Sylt	8.470	11.473	35,5
Hörnum	7.359	10.421	41,6
Insel Sylt	8.682	11.625	33,9

© FUB IGES GmbH 2022



Abb. 1.1.3 Immobilienpreiskarte 2022: Insel Sylt



Sylter Immobilienmarkt-Experten

Viele Objekte auf Sylt werden erfahrungsgemäß nicht als öffentlich zugängliche Immobilienangebote gehandelt. Deshalb wird die vorliegende Studie wieder mit der Expertise von Immobilienmarkt-Spezialisten vor Ort erweitert. Diese Expertenmeinungen ergänzen unsere Auswertung und ermöglichen durch die Detailtiefe eine differenzierte Darstellung des Sylter Angebotsmarktes. Wir danken Herrn Wrana, Herrn Peters und Herrn Wedell für ihre Unterstützung.



Jürgen Wrana – LBS Immobilien-Gebietsleiter, Westerland:

» Der Sylter Markt entwickelt sich seit über 40 Jahren positiv und konstant wert steigernd. Das zeigt die Nachhaltigkeit einer Immobilie auf Sylt und ist nicht zuletzt durch die Lage, Beliebtheit und natürlich der herausragenden Vermietungsmöglichkeit auf Sylt begründet. Die Nachfrage ist allerdings mit den derzeitigen Rahmenbedingungen (steigende Zinsen, Energiekrise, Ukraine-Krieg) etwas vorsichtiger geworden. «



Peter Peters:

» Bei weiter steigenden Zinsen ist von nachgebenden Preisen auszugehen, insbesondere bei Immobilien, die älter als 20 Jahre sind. «



Erik Wedell:

» Die Nachfrage ist deutlich zurückgegangen, die Vermarktungszeiten haben sich aktuell verdoppelt. «

» Die wirtschaftlichen Folgen der geopolitischen Lage werden aktuell für jeden spürbar, daher findet auch auf Sylt ein „durchatmen und reflektieren“ im Markt statt. Eine echte Richtung scheint mir erst im kommenden Frühjahr sichtbar zu werden. «

**Abb. 1.1.4 Experteneinschätzung 2022:
Immobilienpreise auf der Insel Sylt**

Gemeinde/ Ortsteil	Bestand						Neubau					
	Ein- und Zweifamilienhäuser			Eigentumswohnungen			Ein- und Zweifamilienhäuser			Eigentumswohnungen		
	Mittel- wert in €/m ²	Übliche Spanne von €/m ² bis €/m ²		Mittel- wert in €/m ²	Übliche Spanne von €/m ² bis €/m ²		Mittel- wert in €/m ²	Übliche Spanne von €/m ² bis €/m ²		Mittel- wert in €/m ²	Übliche Spanne von €/m ² bis €/m ²	
Westerland	8.500	8.000	13.000	9.000	6.000	14.000	10.000	9.000	15.000	10.500	9.500	17.000
Rantum	12.000	9.000	20.000	9.500	8.000	15.000	16.000	12.000	21.000	12.000	10.000	16.000
Keitum	14.000	9.000	23.000	12.000	9.000	22.000	18.000	15.000	33.000	16.000	12.000	27.500
Morsum	10.000	9.000	15.000	8.000	7.000	12.000	17.000	14.000	24.000	11.000	12.000	15.000
Archsum	9.500	8.000	15.000	8.000	7.000	11.000	15.000	13.000	24.000	10.000	8.500	15.000
Tinum	8.000	6.500	12.500	8.000	6.000	11.000	10.500	10.000	13.500	9.000	8.000	12.500
List	9.500	8.000	16.000	8.500	7.500	17.000	14.000	12.000	22.500	10.000	8.500	13.500
Kampen	17.000	12.000	26.000	17.000	10.000	25.000	32.000	27.000	44.000	15.000	12.000	37.000
Wenningstedt	12.000	10.000	22.000	10.500	9.000	15.000	17.000	15.000	25.000	13.500	11.000	20.000
Braderup	16.000	12.000	32.000	9.500	8.000	13.000	17.500	10.000	31.000	12.500	10.000	18.500
Munkmarsch	13.000	9.500	16.500	9.000	8.000	12.500	13.000	11.000	23.000	10.500	9.500	15.000
Hörnum	8.000	6.500	25.000	8.000	6.000	10.000	10.500	9.500	20.000	9.000	7.500	12.000

Die Experten sind sich einig:

» Nach wie vor sind Sylter Immobilien gefragt. Aber gerade in den Jahren 2020/2021 gab es einen wahren Boom in der Nachfrage und damit stark steigende Preise auf Sylt. Diese Entwicklung scheint sich jetzt wieder zu normalisieren. «

1.2 Niebüll mit Umgebung

In den vergangenen zwei Jahren sind die Preise in dieser (Sylt-Ausweich-)Region insgesamt erneut stark gestiegen. In Niebüll werden zurzeit durchschnittlich 2.491 €/m² für Bestandshäuser verlangt. Etwa die Hälfte aller Angebote liegen hier in der Stadt. In den übrigen Regionen kommt



es aufgrund geringen Marktvolumens häufig zu objektabhängigen Schwankungen des Durchschnittswertes. In Dagebüll (2.671 €/m²) und in Gamsbüll (2.019 €/m²) sind momentan nur einige wenige Eigenheime am Markt.

Im nördlichsten Gebiet der Region zwischen Emmelsbüll-Horsbüll und Rodenäs liegen die Preise nunmehr auch bei im Schnitt 2.335 €/m². Es sind etwa doppelt so viele Angebote verfügbar im Vergleich zu 2020.

Eigentumswohnungen werden lediglich einige wenige in der Stadt Niebüll angeboten, und zwar für durchschnittlich 2.719 €/m² für Bestandswohnungen. Neu errichtete Wohnungen sind gegenwärtig gar nicht im Angebot. Einige neue Eigenheime (sieben Objekte) werden in der Region offeriert für im Schnitt rd. 3.500 €/m².

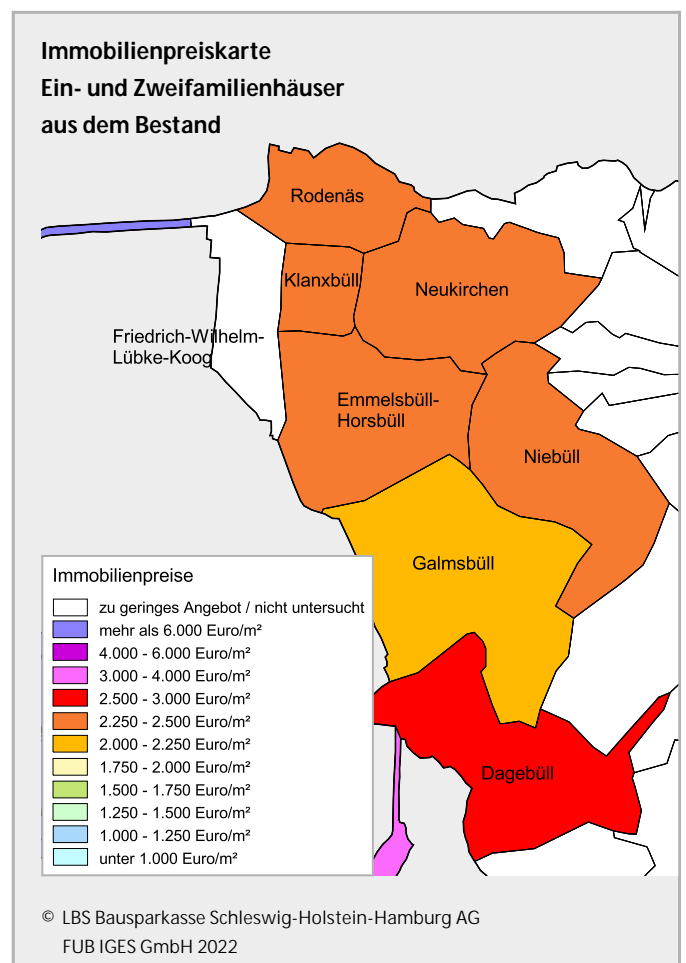


**Abb. 1.2.1 Ein- und Zweifamilienhäuser 2022 (Bestand):
Niebüll mit Umgebung**

Ort/Region	Ein- und Zweifamilienhäuser €/m ²		Entwicklung 2020 bis 2022 in %
	2020	2022	
Emmelsbüll-Horsbüll, Klanxbüll, Neukirchen, Rodenäs	1.619	2.335	44,2
Niebüll	1.751	2.491	42,3
Galmsbüll	1.679	2.019	20,2
Dagebüll	1.551	2.671	72,2

© FUB IGES GmbH 2022

**Abb. 1.2.2 Immobilienpreiskarte 2022:
Niebüll mit Umgebung**



1.3 Amrum und Föhr

Auf Amrum ist das Angebot an Ein- und Zweifamilienhäusern aus dem Bestand sehr gering. Insgesamt konnten nur 16 Objekte ausgewertet werden. Im Schnitt kosten die Eigenheime hier nun allerdings 9.368 €/m².



Auf Föhr liegen die teuersten Angebote wieder im Seebad Nieblum und in Witsum. Allerdings wurden auch hier nur 12 Objekte registriert. Ein- und Zweifamilienhäuser sind derzeit für durchschnittlich 11.069 €/m² am Markt. In den im Osten der Insel gelegenen Orten Wyk, Oevenum und Wrixum sind im Schnitt 6.034 €/m² zu kalkulieren.

In den Gemeinden im Inselwesten kosten die Eigenheime aus dem Bestand im Mittel 8.500 €/m². Im Inseldurchschnitt ist nunmehr mit 7.783 €/m² zu kalkulieren. Die Eigenheime sind damit um rd. 61 % teurer als im Jahr 2020. Neubauangebote gibt es nur einige wenige. Im Schnitt kosten sie zwischen 12.300 €/m² in Nieblum und Witsum und 8.500 €/m² in den übrigen Orten Föhrs.

Abb. 1.3.1 Ein- und Zweifamilienhäuser 2022 (Bestand): Amrum und Föhr

Ort/Region	Ein- und Zweifamilienhäuser €/m ²		Entwicklung 2020 bis 2022 in %
	2020	2022	
Amrum	5.627	9.368	66,5
Wyk, Oevenum, Wrixum	4.640	6.034	30,0
Nieblum, Witsum	8.735	11.069	26,7
Borgsum, Alkersum, Midlum, Oldsum, Süderende, Dunsum, Utersum	4.273	8.500	98,9
Föhr	4.847	7.783	60,6

© FUB IGES GmbH 2022

Auf Amrum werden Eigentumswohnungen (20 Objekte) für durchschnittlich 7.329 €/m² und überwiegend in Wittdün liegend angeboten. Neubauangebote wurden auf Amrum nicht festgestellt.

Auf Föhr werden inselweit Eigentumswohnungen nur in geringem Umfang angeboten. Insgesamt konnten 23 Objekte ausgewertet werden. Zurzeit sind in Wyk, Oevenum, Wrixum die teuersten Bestandswohnungen am Inselmarkt. Sie kosten durchschnittlich 9.388 €/m². Der Insel-Durchschnittspreis liegt auf Föhr aktuell bei 8.988 €/m², darunter rd. 7.500 €/m² in Nieblum und Witsum sowie im Inselwesten rd. 8.800 €/m². Neubauwohnungen sind derzeit nicht verfügbar.

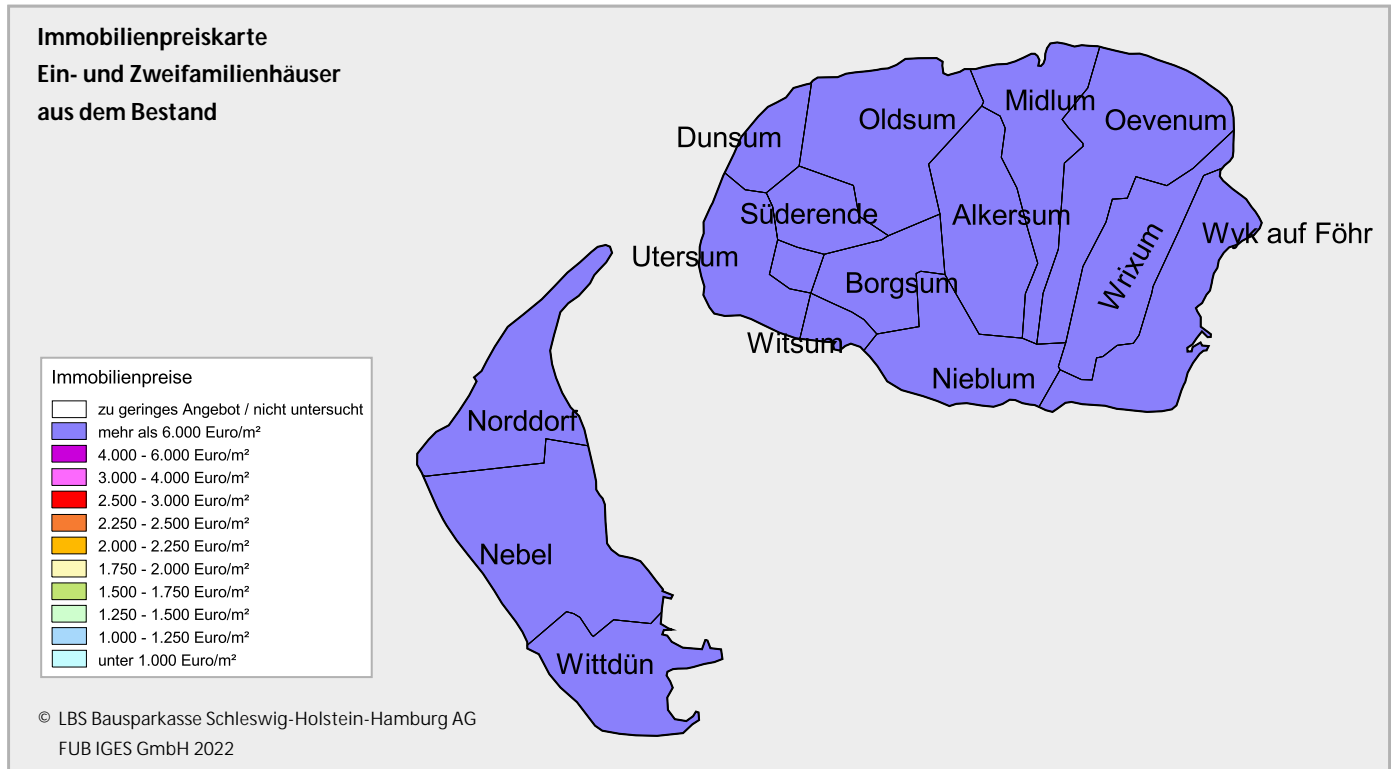
Abb. 1.3.2 Eigentumswohnungen 2022 (Bestand): Amrum und Föhr

Ort/Region	Eigentumswohnungen €/m ²		Entwicklung 2020 bis 2022 in %
	2020	2022	
Amrum	5.833	7.329	25,6
Wyk, Oevenum, Wrixum	5.351	9.388	75,5
Nieblum, Witsum	k. A.	7.539	–
Borgsum, Alkersum, Midlum, Oldsum, Süderende, Dunsum, Utersum	4.945	8.779	77,5
Föhr	5.297	8.988	69,7

© FUB IGES GmbH 2022

Abb. 1.3.3 Immobilienpreiskarte 2022:

Amrum und Föhr



1.4 Husum und Inseln/Halligen

Die Immobilienpreise in der Region Husum und Inseln/Halligen sind in den letzten beiden Jahren ebenfalls stark gestiegen. Mit 60 % aller Häuser in der Region dominiert nach wie vor die Stadt Husum den Markt. Ein- und Zweifamilienhäuser aus dem Bestand kosten in Husum gegenwärtig durchschnittlich



2.854 €/m². Im Vergleich zum Jahr 2020 sind die Objekte damit um gut 42 % teurer im Angebot. Nur hier in Husum sind auch einige Neubauten platziert worden. Für neue Eigenheime sind durchschnittlich gut 4.200 €/m² zu kalkulieren.

In der Umgebung der Kreisstadt war es bisher noch etwas günstiger, inzwischen haben hier die Preise auch deutlich angezogen. Im Norden in Hattstedt, Hattstedtermarsch, Horstedt und Wobbenbüll sind Bestandseigenheime für im Mittel 2.692 €/m² am Markt. Im südlich angrenzenden Simonsberg gibt es zurzeit nur sehr wenige Angebote, aber im Schnitt ist mit 3.120 €/m² zu rechnen. Neubauobjekte gibt es gegenwärtig nicht.

Für die Insel Pellworm wurden einige wenige Bestandshäuser inseriert, für die Halligen liegt aktuell kein Angebot vor. Für Ein- und Zweifamilienhäuser sind auf Pellworm im Schnitt 3.312 €/m² zu bezahlen. Auf Nordstrand müssen Immobilieninteressenten mit Durchschnittspreisen für Eigenheime aus dem Bestand von 2.950 €/m² rechnen.

**Abb. 1.4.1 Ein- und Zweifamilienhäuser 2022 (Bestand):
Husum und Inseln/Halligen**

Ort/Region	Ein- und Zweifamilienhäuser €/m ²		Entwicklung 2020 bis 2022 in %
	2020	2022	
Hattstedt, Hattstedtermarsch, Horstedt, Wobbenbüll	1.707	2.692	57,7
Husum	2.008	2.854	42,1
Simonsberg	2.490	3.120	25,3
Nordstrand	1.820	2.950	62,1
Pellworm, Hooge, Langeneß	2.253	3.312	47,0

© FUB IGES GmbH 2022

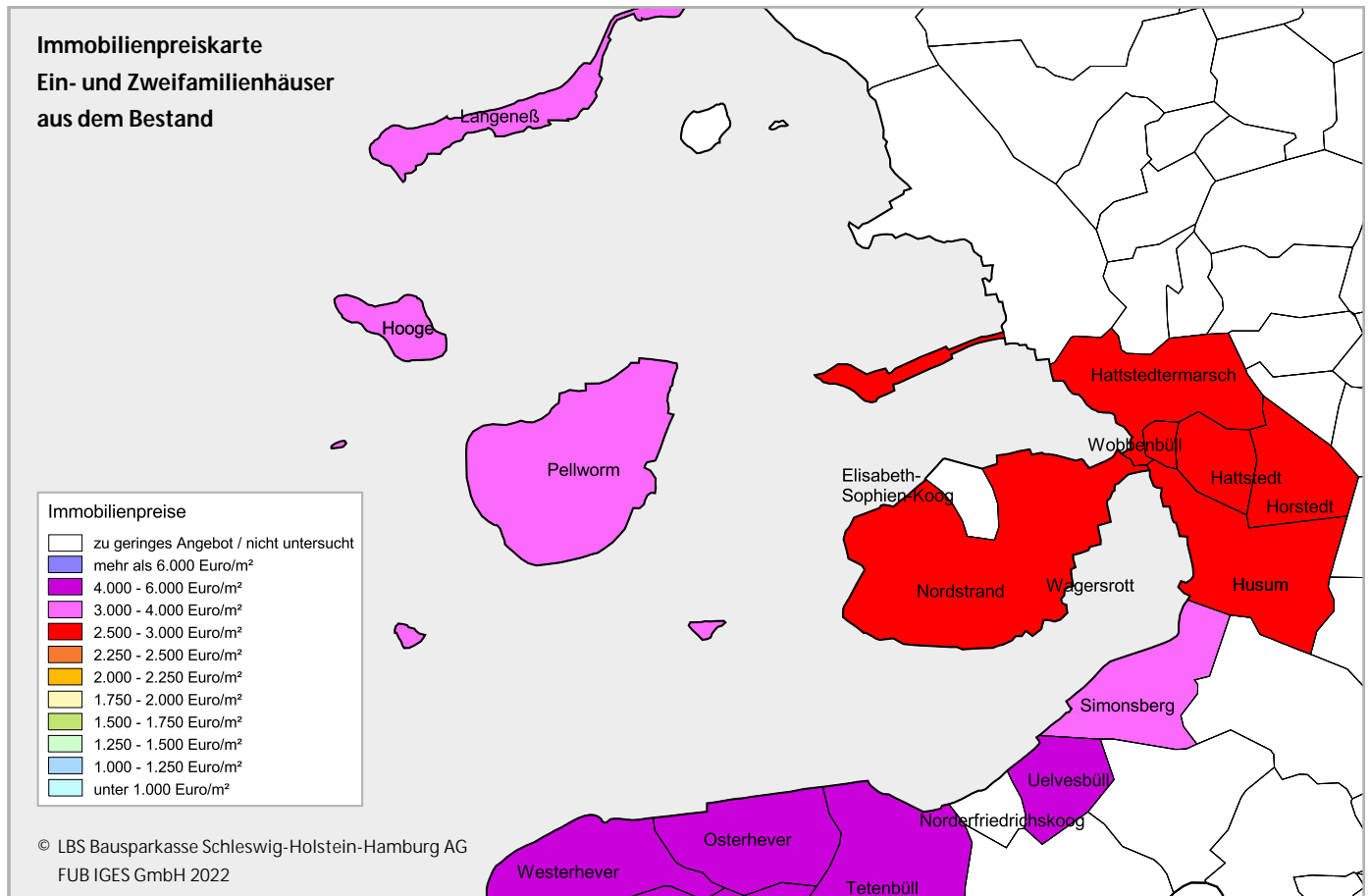
Gebrauchte Eigentumswohnungen kosten in Husum im Durchschnitt mit 3.093 €/m² gut 33 % mehr als noch vor zwei Jahren. Neubauwohnungen sind in Husum gegenwärtig für knapp 4.800 €/m² zu bekommen. In den weiteren Orten der Region wurde kein auswertbares Angebot für Eigentumswohnungen registriert.

**Abb. 1.4.2 Eigentumswohnungen 2022 (Bestand):
Husum und Inseln/Halligen**

Ort/Region	Eigentumswohnungen €/m ²		Entwicklung 2020 bis 2022 in %
	2020	2022	
Husum	2.324	3.093	33,1
Nordstrand	2.050	k. A.	–

© FUB IGES GmbH 2022

Abb. 1.4.3 Immobilienpreiskarte 2022:
Husum und Inseln/Halligen



1.5 Büsum und Eiderstedt

In Büsum sind die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser und Reihenhäuser aus dem Bestand aktuell im Vergleich zum Jahr 2020 um 28,6 % gestiegen. Im Durchschnitt kosten sie 3.002 €/m² Wohnfläche. Direkt an der Küste in Wesselburenerkoog und Hellschen-Heringsand-Unter-



schaar im Norden Büsums sind auch in diesem Jahr keine Objekte am Markt. Im direkten Umland der Kernstadt, etwa in Büsumer Deichhausen oder Westerdeichstrich, kosten Eigenheime aus dem Bestand durchschnittlich 2.735 €/m² (44,3 % mehr als vor zwei Jahren). Neugebaute Häuser sind gegenwärtig nicht im Angebot.

Teuerster Ort auf Eiderstedt ist erwartungsgemäß wieder Sankt Peter-Ording. Derzeit müssen in dem Küstenort im Schnitt 8.573 €/m² für Bestandshäuser kalkuliert werden. Die Hälfte aller Objekte ist aber noch recht neu und wurde erst ab dem Jahr 2000 errichtet. An der nördlich angrenzenden Küste (5.178 €/m² in u. a. Wester- und Osterhever) und im Hinterland um Garding (4.270 €/m²) und Tönning (2.709 €/m²) sind Eigenheime mit zunehmender Entfernung zur Nordsee zwar günstiger am Markt, aber auch erheblich teurer als 2020. In Sankt Peter-Ording sind auch einige neu errichtete Objekte im Angebot. Diese neuen Eigenheime werden für durchschnittlich gut 10.000 €/m² offeriert. Neubauwohnungen gibt es zurzeit nicht.

**Abb. 1.5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser 2022 (Bestand):
Büsum und Eiderstedt**

Ort/Region	Ein- und Zweifamilienhäuser €/m ²		Entwicklung 2020 bis 2022 in %
	2020	2022	
Wesselburenerkoog, Hellschen-Heringsand-Unterschaar	k. A.	k.A.	–
Büsumer Deichhausen, Hedwigenkoog, Oesterdeichstrich, Warwerort, Westerdeichstrich	1.895	2.735	44,3
Büsum	2.334	3.002	28,6
Osterhever, Poppenbüll, Tetenbüll, Uelvesbüll, Westerhever	3.349	5.178	54,6
Sankt Peter-Ording	4.472	8.573	91,7
Garding, Katharinenheerd, Kotzenbüll, Tating, Vollerwiek, Welt	2.126	4.270	100,9
Tönning	1.787	2.709	51,6

© FUB IGES GmbH 2022

Für Eigentumswohnungen aus dem Bestand muss man in Büsum aktuell durchschnittlich 4.330 €/m² anlegen. In der nördlichen Umgebung kosten die wenigen Wohnungsangebote im Schnitt 3.587 €/m². Auch die Preise für Eigentumswohnungen liegen damit deutlich über dem 2020er-Niveau. Neugebaute Wohnungen sind gegenwärtig nicht im Angebot.

In Sankt Peter-Ording werden auch die mit Abstand höchsten Preise für Eigentumswohnungen aus dem Bestand gefordert. Im Vergleich zum Jahresmittelwert 2020 haben sie sich weiter verteuert und kosten nun durchschnittlich 7.214 €/m². Wesentlich günstiger sind sie hingegen mit 2.856 €/m² in Tönning. Für Garding liegt nur ein geringes Angebot vor. Hier kosten Bestandswohnungen nun 3.633 €/m².

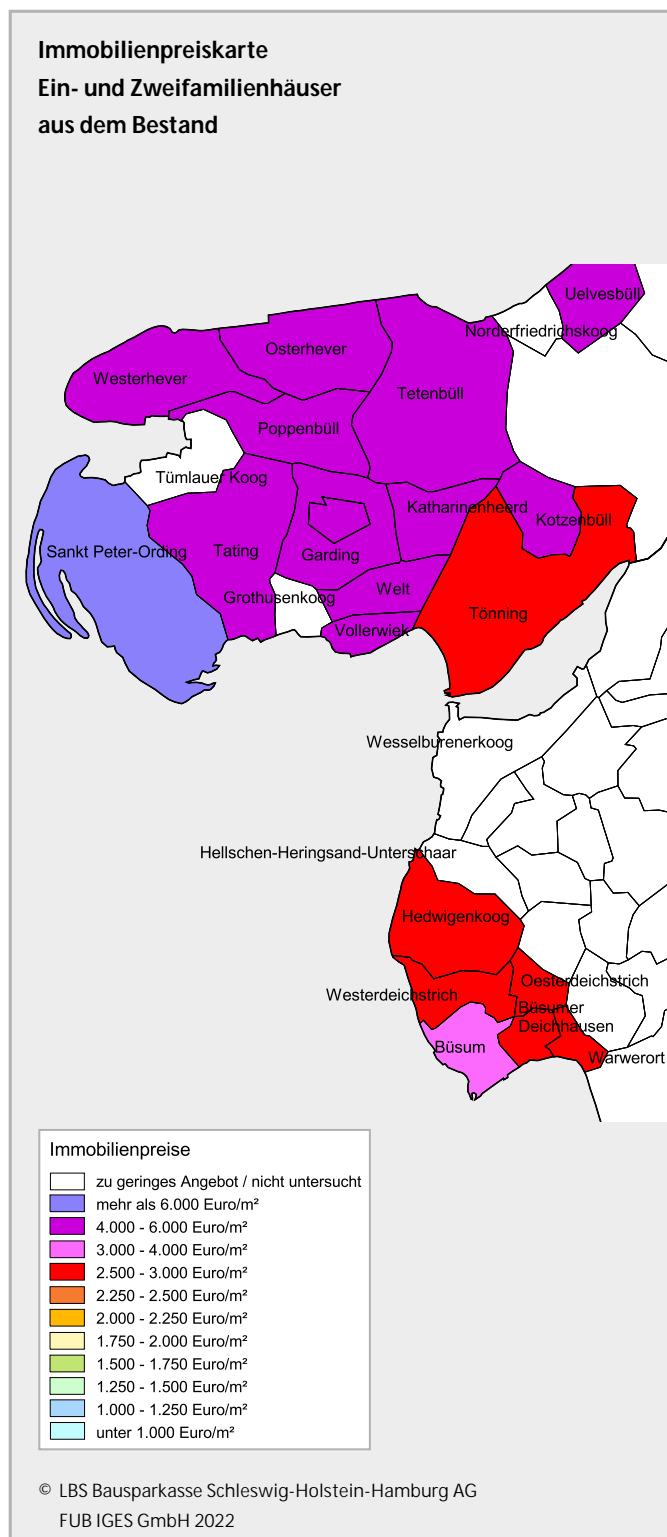
**Abb. 1.5.2 Eigentumswohnungen 2022 (Bestand):
Büsum und Eiderstedt**

Ort/Region	Eigentums- wohnungen €/m ²		Entwicklung 2020 bis 2022 in %
	2020	2022	
Büsumer Deichhausen, Westerdeichstrich, Büsumer Deichhausen, Hedwigenkoog, Oester- deichstrich, Warwerort, Westerdeichstrich	2.133	3.587	68,2
Büsum	3.090	4.330	40,1
Sankt Peter-Ording	5.028	7.214	43,5
Garding	k.A.	3.633	-
Tönning	1.474	2.856	93,7

© FUB IGES GmbH 2022



**Abb. 1.5.3 Immobilienpreiskarte 2022:
Büsum und Eiderstedt**



1.6 Heide und Siedlungsräume im süd-westlichen Schleswig-Holstein

In Heide, der Kreisstadt Dithmarschens, und in Itzehoe mit den weitesten Entfernungen zur Metropole Hamburg werden die moderatesten Immobilienpreise der Region Süd-West gefordert. In Heide kosten Eigenheime aus dem Bestand durchschnittlich 2.264 €/m² und Eigentumswohnungen knapp 2.680 €/m². Für Itzehoe liegen die Eigenheimpreise bei 2.422 €/m² und die der Eigentumswohnungen bei 2.153 €/m². Neue Ein- und Zweifamilienhäuser oder Wohnungen sind in beiden Städten nur in geringem Umfang im Angebot. In Heide muss man für ein neues Eigenheim rd. 3.000 €/m² kalkulieren und in Itzehoe rd. 3.500 €/m². Neubauwohnungen kosten in den beiden Städten etwa 3.700 €/m².



Abb. 1.6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser 2022 (Bestand):
Heide und Region Schleswig-Holstein Süd-West

Ort	Ein- und Zweifamilienhäuser €/m ²		Entwicklung 2020 bis 2022 in %
	2020	2022	
Heide	1.552	2.264	45,9
Kaltenkirchen	2.522	3.533	40,1
Henstedt-Ulzburg	2.918	3.933	34,8
Quickborn	3.112	4.301	38,2
Itzehoe	1.778	2.422	36,2
Elmshorn	2.543	3.532	38,9
Pinneberg	3.175	4.260	34,2
Wedel	3.690	4.442	20,4

© FUB IGES GmbH 2022

Erwartungsgemäß sind die Preise in den übrigen untersuchten Städten im Südwesten Schleswig-Holsteins direkt an der Hamburger Stadtgrenze am höchsten. In Wedel ist das Preisniveau mit

derzeit im Durchschnitt 4.442 €/m² für Häuser und 4.122 €/m² für Wohnungen besonders hoch. Für den Erstbezug von neuen Eigenheimen und Eigentumswohnungen müssen hier im Schnitt gut 5.000 €/m² angesetzt werden.

Mit nur noch geringem Abstand folgen auf der Rangliste Quickborn (4.301 €/m²) und Pinneberg (4.260 €/m²) sowie Henstedt-Ulzburg (3.933 €/m²). Mit zunehmender Entfernung zur Metropole sind gebrauchte Eigenheime günstiger zu bekommen. In Elmshorn und Kaltenkirchen liegt der Durchschnittspreis beispielsweise bei gut 3.500 €/m². Neue Ein- und Zweifamilienhäuser werden für rd. 3.500 €/m² in Kaltenkirchen und Elmshorn offeriert. In Quickborn, Pinneberg und Henstedt-Ulzburg werden gut 4.000 €/m² verlangt.

Abb. 1.6.2 Eigentumswohnungen 2022 (Bestand):
Heide und Region Schleswig-Holstein Süd-West

Ort	Eigentumswohnungen €/m ²		Entwicklung 2020 bis 2022 in %
	2020	2022	
Heide	1.603	2.678	67,1
Kaltenkirchen	2.111	3.223	52,6
Henstedt-Ulzburg	2.245	3.186	41,9
Quickborn	2.512	3.368	34,1
Itzehoe	1.374	2.153	56,7
Elmshorn	2.121	3.016	42,2
Pinneberg	2.426	3.136	29,2
Wedel	3.053	4.122	35,0

© FUB IGES GmbH 2022

In Henstedt-Ulzburg, Quickborn und Kaltenkirchen im Norden der Hansestadt werden Eigentumswohnungen für rd. 3.200 bis 3.400 €/m² gehandelt. Im Westen in Elmshorn und in Pinneberg sind durchschnittlich gut 3.000 €/m² für gebrauchte Wohnungen zu kalkulieren.

Neubauwohnungen werden in Kaltenkirchen für rd. 4.000 €/m² und in Elmshorn und Henstedt-Ulzburg für etwa 4.500 €/m² an-

geboten. In Pinneberg und Quickborn werden neue Eigentumswohnungen gegenwärtig für rd. 5.300 €/m² gehandelt.

Abb. 1.6.3 Immobilienpreiskarte 2022:

Heide und Region Schleswig-Holstein Süd-West

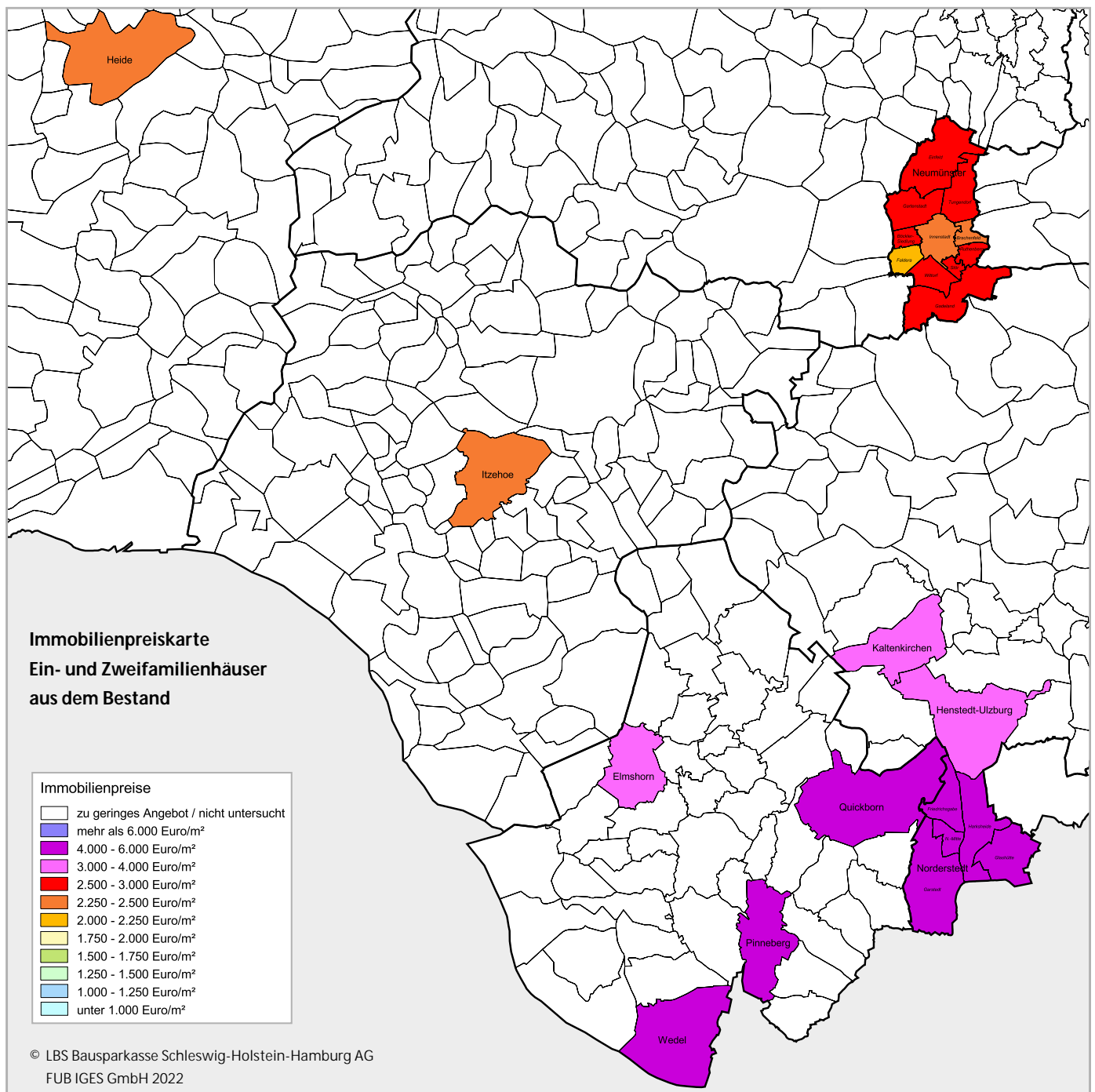
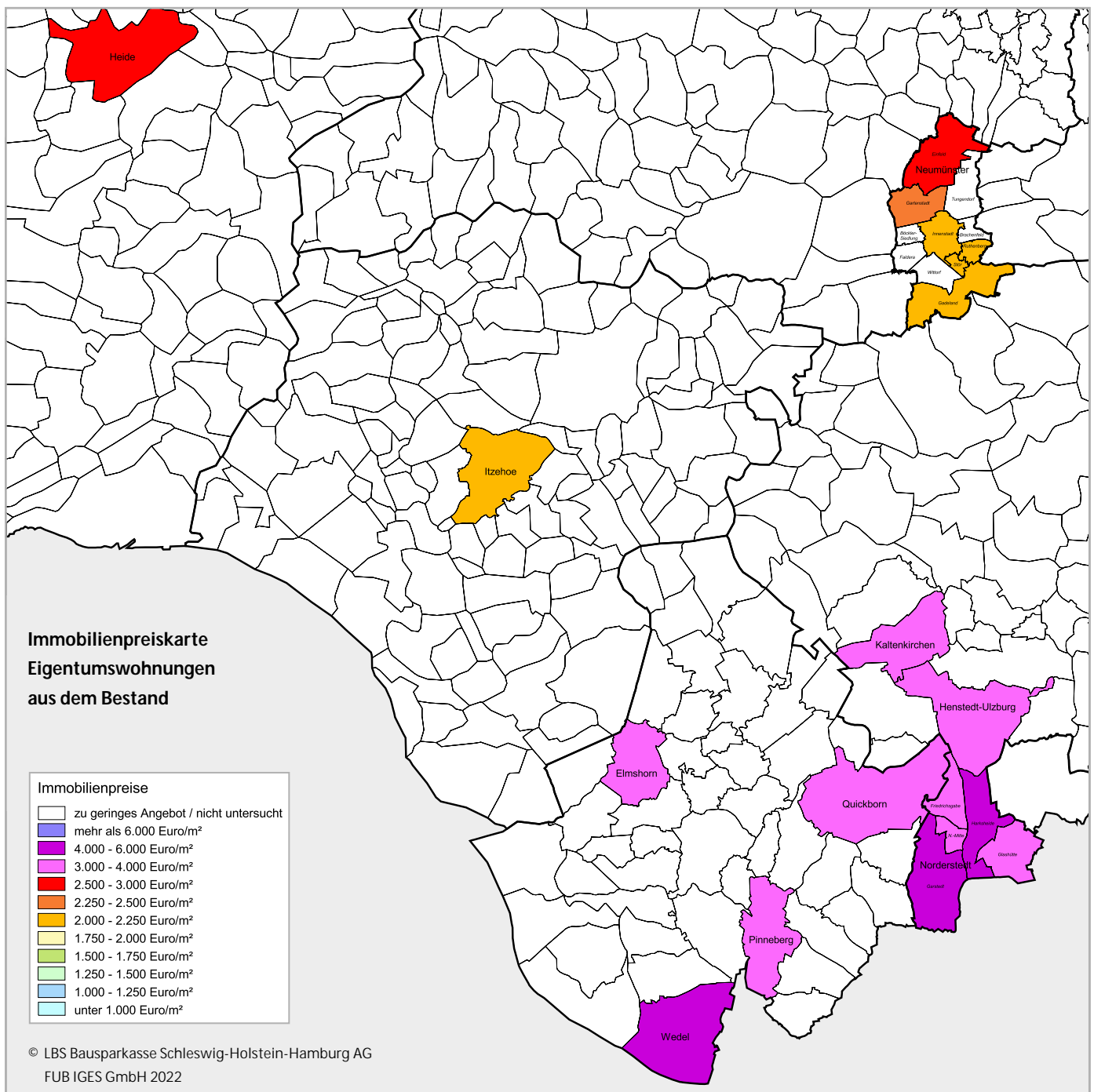


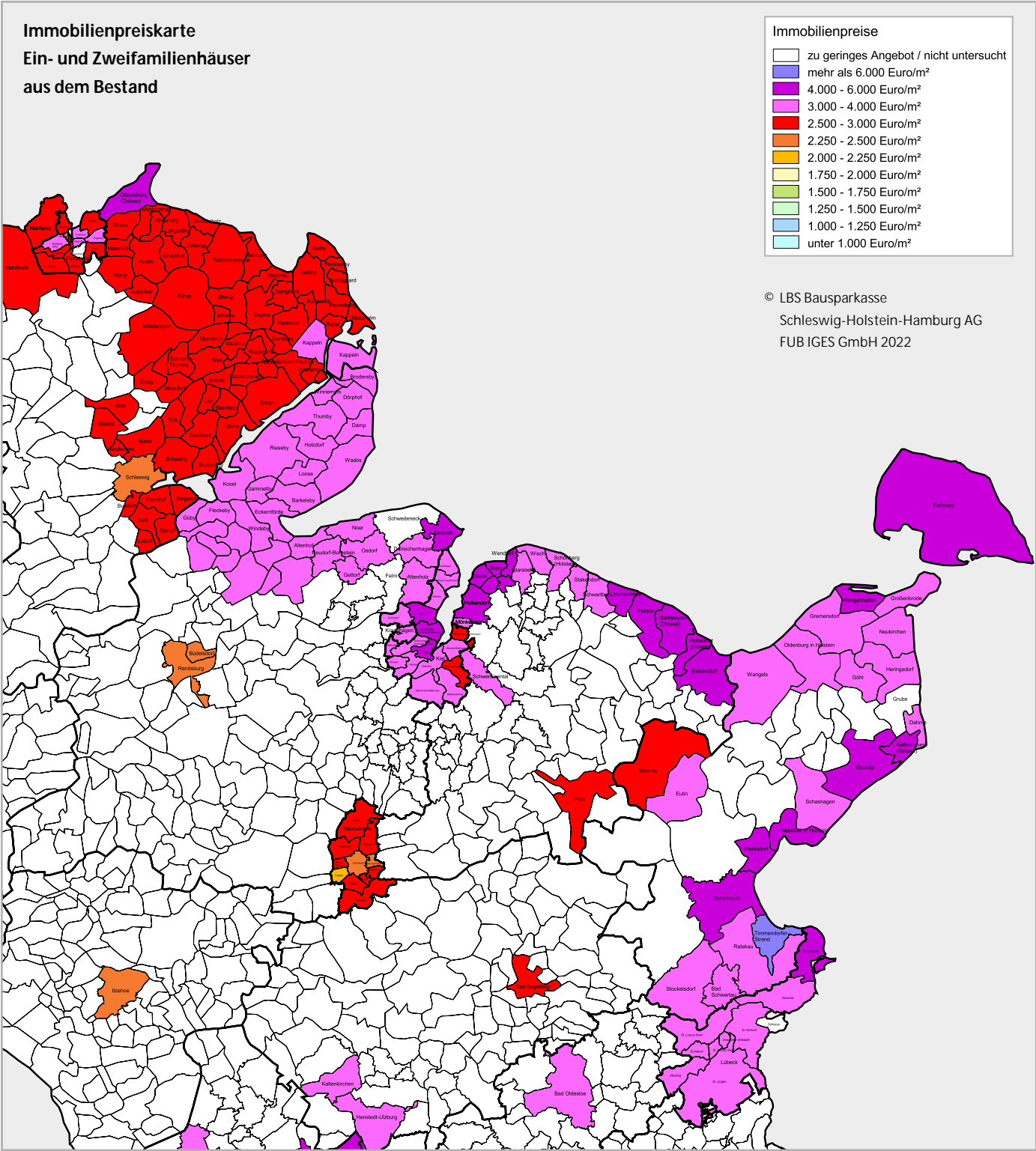
Abb. 1.6.4 Immobilienpreiskarte 2022:
Heide und Region Schleswig-Holstein Süd-West



2 OSTSEEKÜSTE UND ÖSTLICHES SCHLESWIG-HOLSTEIN

Abb. 2.0 Immobilienpreiskarte 2022:

Ostseeküste und östliches Schleswig-Holstein



2.1 Flensburg, Glücksburg, Angeln/Schlei

Die Stadt Flensburg und Umland

In der Stadt Flensburg kosten Ein- und Zweifamilienhäuser und Reihenhäuser im Durchschnitt aktuell 2.896 €/m². Insgesamt konnten rd. 240 Angebotsobjekte ausgewertet werden. Davon liegen jeweils knapp ein Fünftel in Mürwik und Jürgensby. Durchschnittlich sind hier rd. 3.000 €/m² für Eigenheime aus dem Bestand üblich.



In Fruerlund und Engelsby werden gegenwärtig die höchsten Preise in der Stadt aufgerufen. Hier kosten Bestandshäuser im Schnitt 3.463 bzw. 3.256 €/m². In den übrigen Flensburger Stadtteilen sind die Preise sehr ähnlich, zumeist kosten Ein- und Zweifamilienhäuser aus dem Bestand knapp 3.000 €/m². Die günstigsten Angebote werden derzeit in der Südstadt und in Weiche mit rd. 2.750 €/m² und in der Neustadt mit rd. 2.450 €/m² registriert.



Abb. 2.1.1 Ein- und Zweifamilienhäuser 2022 (Bestand):
Flensburg und Umland

Ort	Ein- und Zweifamilienhäuser €/m ²		Entwicklung 2020 bis 2022 in %
	2020	2022	
Flensburger Stadtteile			
Altstadt	1.652	2.857	73,0
Engelsby	2.264	3.256	43,8
Friesischer Berg	2.268	2.858	26,0
Fruerlund	2.354	3.463	47,1
Jürgensby	2.012	3.029	50,6
Mürwik	2.185	2.939	34,5
Neustadt	k. A.	2.446	–
Nordstadt	1.761	2.913	65,4
Sandberg	2.090	k. A.	–
Südstadt	1.869	2.732	46,2
Tarup	2.345	2.852	21,6
Weiche	1.948	2.752	41,3
Westliche Höhe	2.895	3.249	12,2
Flensburg	2.154	2.896	34,5
Harrislee	2.217	2.726	23,0
Handewitt	2.021	2.669	32,1

© FUB IGES GmbH 2022

Neu errichtete Ein- und Zweifamilienhäuser und Reihenhäuser sowie Eigentumswohnungen wurden im Untersuchungszeitraum in der Stadt Flensburg nur in sehr geringem Umfang inseriert. Für neue Häuser (13 Objekte verteilt auf alle Stadtteile) sind durchschnittlich 3.050 €/m² zu kalkulieren. Neubauwohnungen (24 Objekte insb. in Sandberg und Weiche) kosten im Schnitt 3.380 €/m².

In der direkten Umgebung werden Ein- und Zweifamilienhäuser aus dem Bestand in Harrislee für durchschnittlich 2.726 €/m² gehandelt, in Handewitt sind inzwischen 2.669 €/m² üblich. In Handewitt werden auch einige wenig Neubauhäuser offeriert. Sie sollen rd. 3.320 €/m² kosten.

**Abb. 2.1.2 Eigentumswohnungen 2022 (Bestand):
Flensburg und Umland**

Ort	Eigentums- wohnungen €/m ²		Entwicklung 2020 bis 2022 in %
	2020	2022	
Flensburger Stadtteile			
Altstadt	2.196	2.477	12,8
Engelsby	1.585	k. A.	–
Friesischer Berg	2.271	k. A.	–
Fruerlund	2.543	2.703	6,3
Jürgensby	2.132	2.586	21,3
Mürwik	2.159	3.178	47,2
Neustadt	1.682	2.451	45,7
Nordstadt	k. A.	2.312	–
Sandberg	k. A.	2.453	–
Südstadt	k. A.	2.438	–
Tarup	k. A.	k. A.	–
Weiche	k. A.	2.584	–
Westliche Höhe	2.467	2.686	8,9
Flensburg	2.104	2.688	27,7
Harrislee	2.411	2.904	20,4
Handewitt	2.012	k. A.	–

© FUB IGES GmbH 2022

Auch bei den Eigentumswohnungen aus dem Bestand hat Mürwik mit gut 25 % aller rd. 170 Angebote den größten Marktanteil. Hier kosten Eigentumswohnungen im Schnitt 3.178 €/m². Damit ist hier das Preisniveau auch für Wohnungen besonders hoch im stadtweiten Vergleich.

Fruerlund und Westliche Höhe folgen mit rd. 2.700 €/m² auf der Preisrangskala und liegen damit beim Flensburger Durchschnittspreis von gegenwärtig 2.688 €/m². In den übrigen Stadtteilen werden für Eigentumswohnungen aus dem Bestand rd. 2.500 €/m² verlangt. Lediglich in der Nordstadt können Kaufinteressenten bereits für durchschnittlich gut 2.300 €/m² fündig werden.

In Harrislee mit den vielen Wasserlagen sind Eigentumswohnungen mit durchschnittlich 2.904 €/m² erheblich teurer als in Flensburg. Für Handewitt liegt kein auswertbares Angebot vor. Neubauwohnungen sind in diesen Umlandgemeinden derzeit ebenfalls nicht am Markt.



Abb. 2.1.3 Immobilienpreiskarte 2022:
Flensburg und Umland

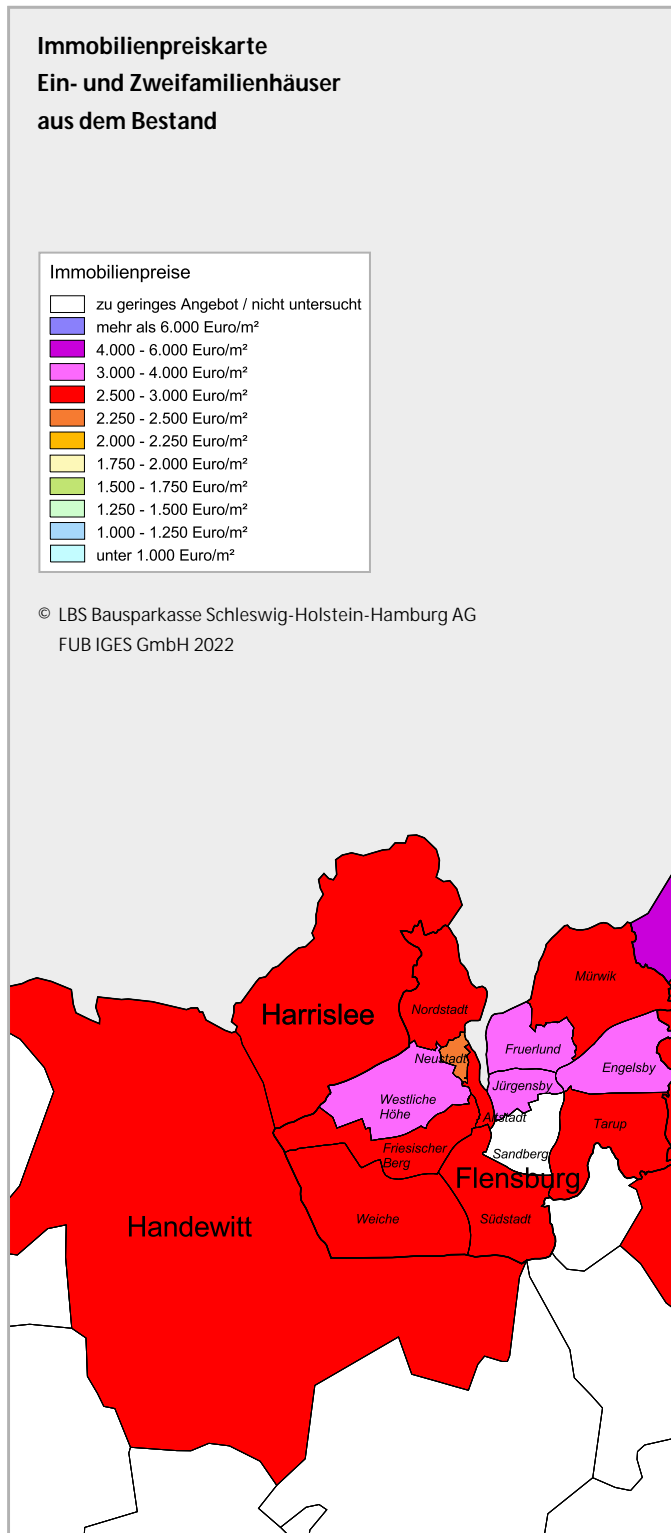
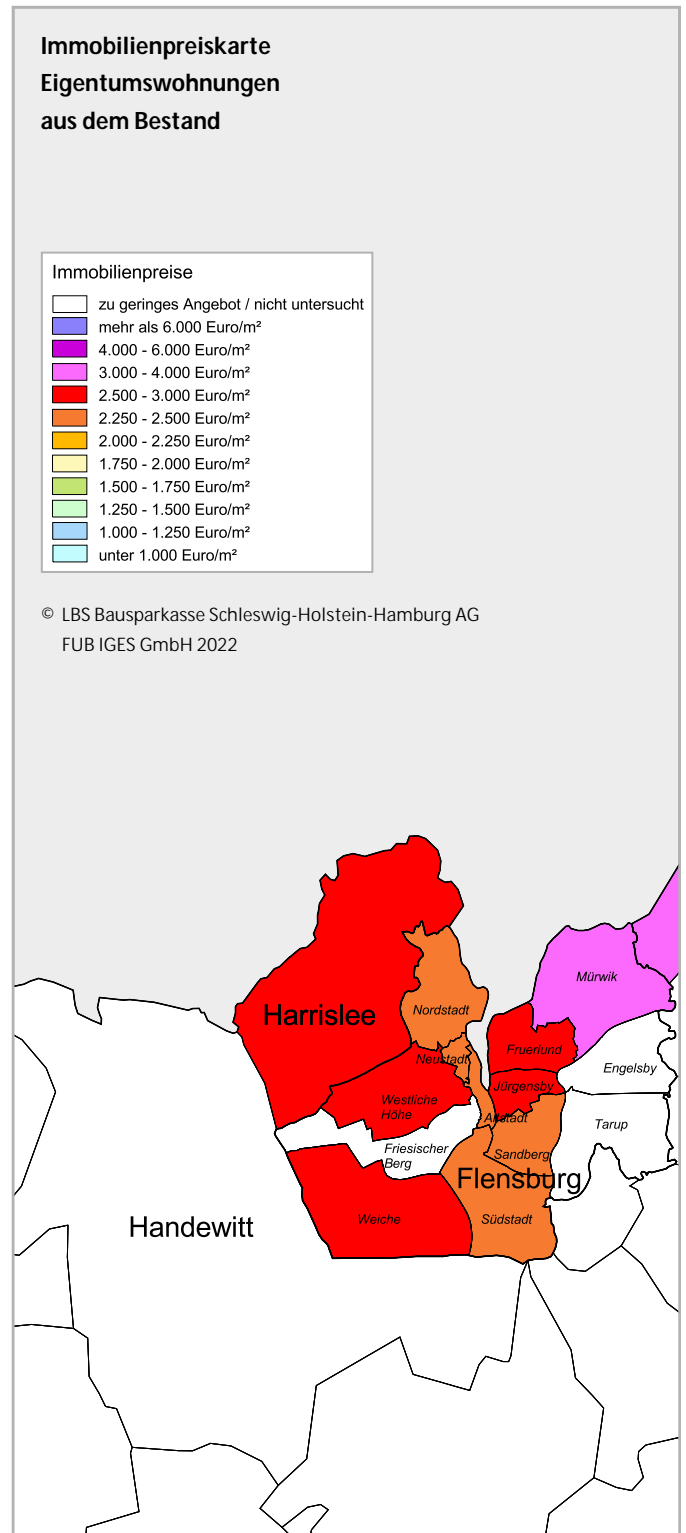


Abb. 2.1.4 Immobilienpreiskarte 2022:
Flensburg und Umland



Die Region Glücksburg, Angeln/Schlei

Glücksburg hat nach wie vor die höchsten Hauspreise der Region Flensburg und Angeln. Eigenheime aus dem Bestand kosten hier durchschnittlich 4.259 €/m². Für Eigentumswohnungen sind im Schnitt auch 3.792 €/m² anzulegen. Neu errichtete Ein- und Zweifamilienhäuser und Eigentumswohnungen sind zurzeit nicht im Angebot.

**Abb. 2.1.5 Ein- und Zweifamilienhäuser 2022 (Bestand):
Glücksburg, Angeln/Schlei**

Ort/Region	Ein- und Zweifamilienhäuser €/m ²		Entwicklung 2020 bis 2022 in %
	2020	2022	
Glücksburg	3.118	4.259	36,6
Munkbrarup, Ringsberg, Wees	2.081	2.984	43,4
Langballig, Westerholz	2.093	2.994	43,0
Husby und Umland	2.059	2.767	34,4
Satrup/Sörup und Umland	1.740	2.502	43,8
Quern, Steinberg, Steinbergkirche	2.179	2.875	31,9
Kappeln	2.442	3.605	47,6
Umland Kappeln	1.944	2.887	48,5
Süderbrarup/Brodersby und Umland	1.978	2.776	40,3
Schleswig	1.839	2.471	34,4
Umland Schleswig	1.855	2.687	44,9

© FUB IGES GmbH 2022

In Kappeln an der Schlei (3.605 €/m²) sind die Häuser ebenfalls hochpreisig. In dem Umland an der nördlichen Küste bis etwa Gelting und Nieby an der Geltinger Bucht kosten Eigenheime zurzeit durchschnittlich 2.887 €/m².

In Kappeln sind die gegenwärtigen Wohnungsangebote besonders, etwa die Hälfte stammt aus den 2000er-Jahren. Zumeist handelt es sich also um Neubauwohnungen aus den Jahren 2017 bis 2019, zum Beispiel „Am Jachthafen“ und „Auf der Ostsee“. Sie haben mit gut 5.161 €/m² sogar ein höheres Preisniveau als die Erstbezugswohnungen (rd. 4.320 €/m²), die derzeit noch am Markt registriert werden. Für neue Eigenheime werden in Kappeln aktuell im Schnitt gut 4.000 €/m² verlangt.

In Schleswig kosten Ein- und Zweifamilienhäuser aus dem Bestand im Durchschnitt nun 2.471 €/m² Wohnfläche und im direkten Umland 2.687 €/m². Im übrigen Angeln sind zwischen rd. 2.500 €/m² in Satrup/Sörup und knapp 3.000 €/m² zum Beispiel in Munkbrarup oder Langballig zu kalkulieren. In Schleswig und seinem Umland sind auch Neubauhäuser im Angebot. Sie sollen etwa 3.800 €/m² kosten.

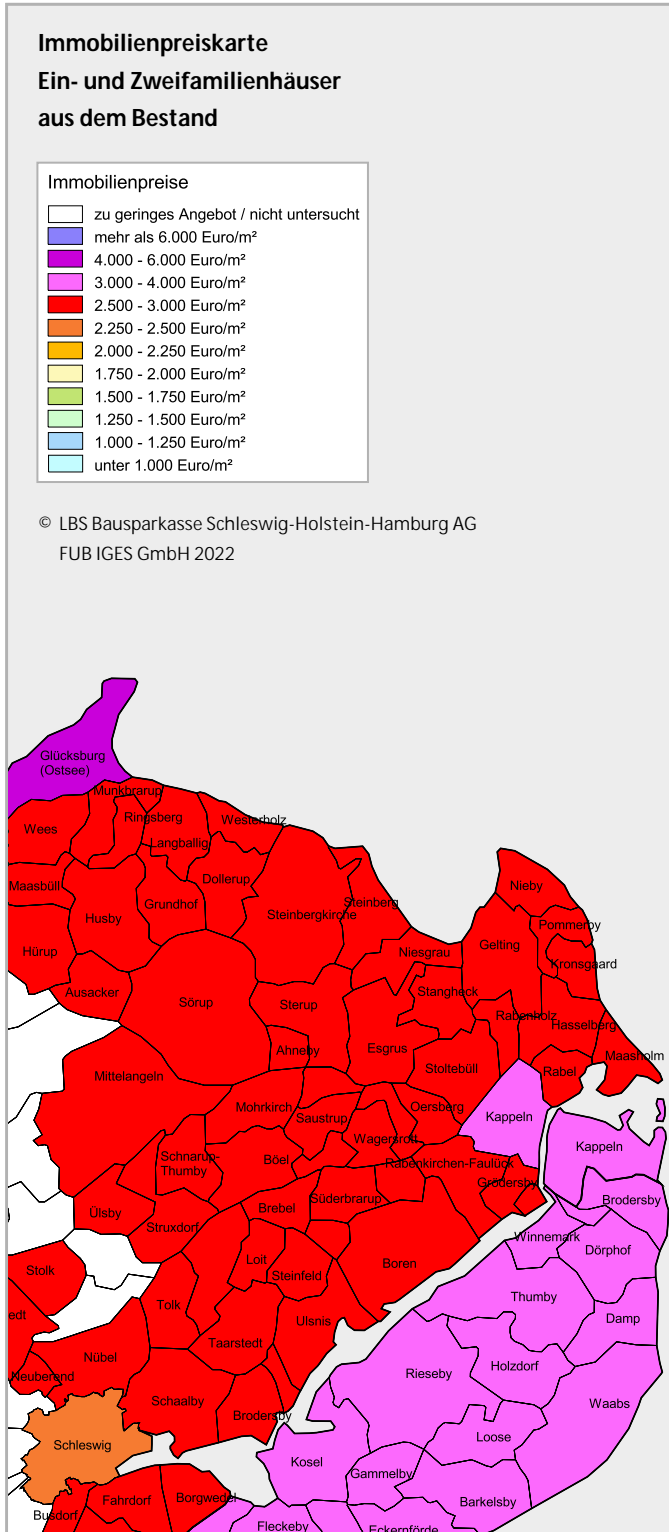
Eigentumswohnungen werden in nennenswertem Umfang nur in Schleswig angeboten. In der Stadt werden Bestandswohnungen für im Schnitt 2.479 €/m² offeriert. Das Neubauangebot ist mit rd. 5.350 €/m² allerdings mehr als doppelt so teuer, aber auch in guter Lage am Schleibogen.

**Abb. 2.1.6 Eigentumswohnungen 2022 (Bestand):
Glücksburg, Angeln/Schlei**

Ort/Region	Eigentumswohnungen €/m ²		Entwicklung 2020 bis 2022 in %
	2020	2022	
Glücksburg	2.545	3.792	49,0
Kappeln	3.444	5.161	49,8
Schleswig	2.002	2.479	23,9

© FUB IGES GmbH 2022

Abb. 2.1.7 Immobilienpreiskarte 2022:
Glücksburg, Angeln/Schlei



2.2 Eckernförde und Kieler Bucht

Die Region Eckernförde und Kieler Bucht

In Eckernförde und seinem Umland kosten Ein- und Zweifamilienhäuser aus dem Bestand gegenwärtig gut 3.700 €/m². Neubauangebote gibt es in Eckernförde selbst gegenwärtig nicht und in der Umgebung nur wenige (14 Objekte, insb. in Kosel). Sie werden für durchschnittlich gut 4.000 €/m² am Immobilienmarkt platziert.

Für Eigentumswohnungen sind in Eckernförde durchschnittlich 3.845 €/m² zu kalkulieren. In der Umgebung, insbesondere in Damp, kosten Wohnungen 3.714 €/m². Für Neubauwohnungen ist in der Stadt allerdings mit im Schnitt 5.100 €/m² zu rechnen. In der Umgebung gibt es momentan Angebote über neue Wohnungen hauptsächlich in Rieseby. Hier muss man durchschnittlich 3.900 €/m² anlegen.



**Abb. 2.2.1 Ein- und Zweifamilienhäuser 2022 (Bestand):
Eckernförde und Kieler Bucht**

Ort/Region	Ein- und Zweifamilienhäuser €/m ²		Entwicklung 2020 bis 2022 in %
	2020	2022	
Eckernförde	2.624	3.736	42,4
Umland Eckernförde	2.227	3.765	69,1
Gettorf, Neudorf-Bornstein, Noer, Osdorf	2.236	3.383	51,3
Schwedeneck	2.074	k. A.	–
Dänischenhagen	2.407	3.845	59,8
Altenholz	2.756	3.609	31,0
Strande	k. A.	4.527	–
Kiel-Schilksee	3.062	3.834	25,2

© FUB IGES GmbH 2022

Für den teuersten Wohnstandort in Dänischer Wohld, nämlich Strande direkt an der Ostsee, gibt es wieder nur ein geringes Eigenheimangebot (6 Objekte). Im Durchschnitt kosten die Bestandshäuser hier 4.527 €/m². Für Eigentumswohnungen aus dem Bestand liegt kein auswertbares Angebot vor.

Neubauangebote werden momentan weder für Eigenheime noch für Wohnungen in Dänischer Wohld beobachtet.

Etwas günstiger sind die Lagen ohne Meerblick, also in Altenholz und Dänischenhagen. Für ein Eigenheim aus dem Bestand sollten Interessenten im Schnitt zwischen 3.609 und 3.845 €/m² einplanen. Eigentumswohnungen sind nur in Altenholz am Markt, und zwar für durchschnittlich 3.309 €/m² Wohnfläche.

**Abb. 2.2.2 Eigentumswohnungen 2022 (Bestand):
Eckernförder und Kieler Bucht**

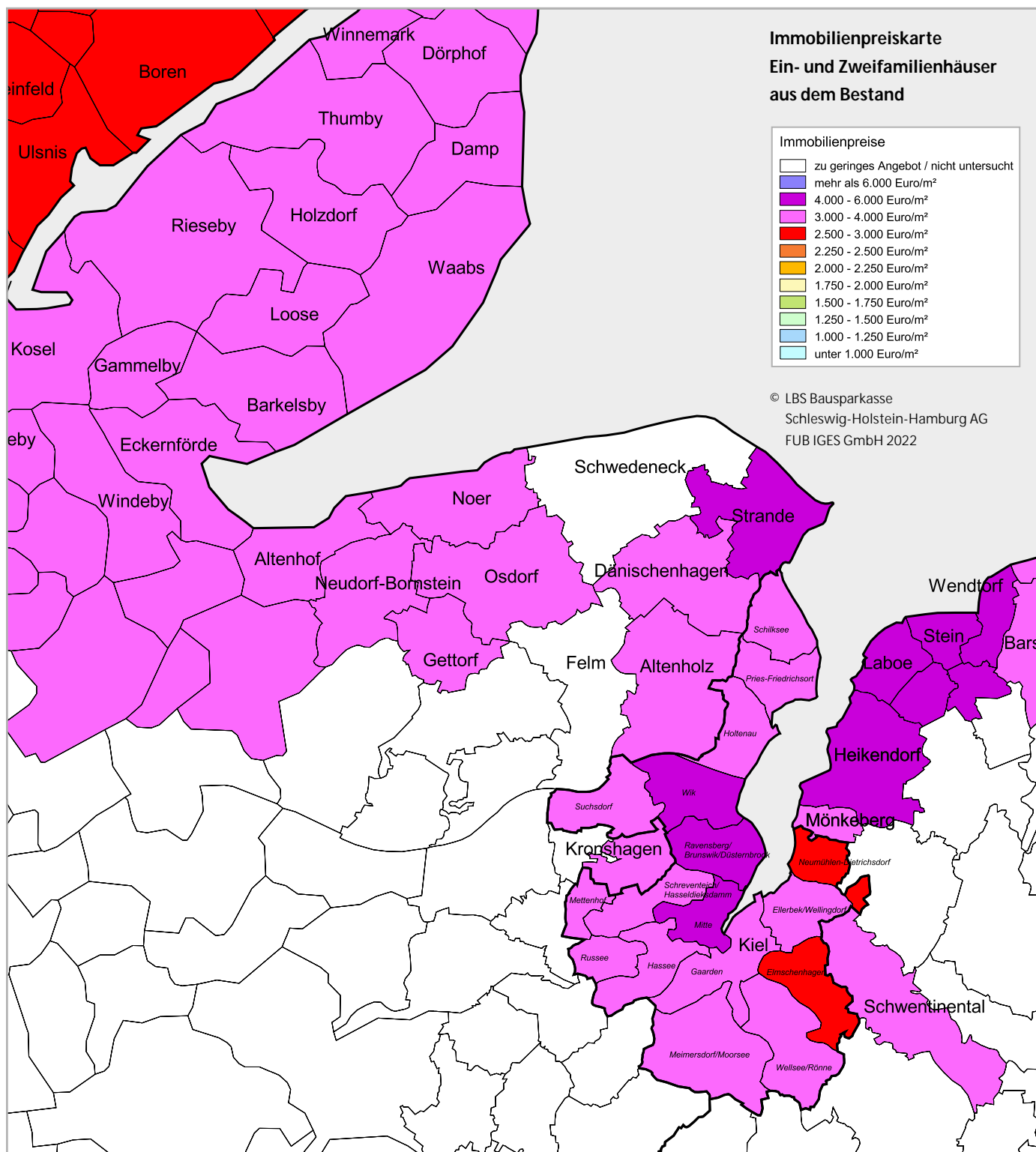
Ort/Region	Eigentums- wohnungen €/m ²		Entwicklung 2020 bis 2022 in %
	2020	2022	
Eckernförde	2.807	3.845	37,0
Umland Eckernförde	2.267	3.714	63,8
Gettorf, Neudorf- Bornstein, Noer, Osdorf	2.382	k. A.	–
Schwedeneck	2.356	k. A.	–
Dänischenhagen	k. A.	k. A.	–
Altenholz	2.200	3.309	50,4
Strande	2.958	k. A.	–
Kiel-Schilksee	3.078	3.953	28,4



© FUB IGES GmbH 2022



Abb. 2.2.3 Immobilienpreiskarte 2022:
Eckernförder und Kieler Bucht



Die Stadt Kiel und Umland

Im Kieler Stadtgebiet werden Bestandshäuser für durchschnittlich 3.292 €/m² gehandelt. Insgesamt konnten 333 Angebotsobjekte ausgewertet werden, mit den Schwerpunkten Elmschenhagen (27 % aller Objekte), Russee/Hassee (15,3 %) und Ellerbek/Wellingdorf (11,4 %).

In Ravensberg/Brunswik/Düsternbrook ist es erwartungsgemäß wieder mit 4.713 €/m² besonders teuer innerhalb der Stadt. Mit nur geringem Angebot (6 Objekte) ist auch Kiel-Mitte mit im Schnitt 4.687 €/m² auf diesem hohen Niveau. Ebenfalls nur einige wenige Fälle konnten für die Wik (6 Objekte) und Schilksee (7) in die Auswertung einfließen. Hier werden für Bestandshäuser zurzeit 4.035 bzw. 3.834 €/m² verlangt. In Meimersdorf/Moorsee werden inzwischen auch 3.861 €/m² aufgerufen und in der benachbarten Gemeinde Kronshagen ist mit 3.720 €/m² fast genauso viel zu kalkulieren.

Ebenfalls ein im stadtweiten Vergleich höheres Preisniveau finden Eigenheiminteressenten in Holtenau (3.698 €/m²), Suchsdorf (3.604 €/m²) und Gaarden (3.448 €/m²) vor. Bei dem Kieler Mittelwert liegen Russee/Hassee (3.381 €/m²), Mettenhof (3.263 €/m²) und Schreventeich/Hasseldieksdamm (3.253 €/m²).

Knapp unterm Kieler Mittelwert von 3.292 €/m² liegen Wellsee/Rönne, Pries-Friedrichsort und Elmschenhagen. Hier werden für Häuser aus dem Bestand zwischen 3.206 und 2.959 €/m² verlangt. Günstiger sind Ein- und Zweifamilienhäuser derzeit noch in Neumühlen-Dietrichsdorf (2.747 €/m²) zu bekommen. Wer in der angrenzenden Gemeinde Schwentinental nach Eigenheimen aus dem Bestand sucht, kann für durchschnittlich 3.466 €/m² fündig werden.

Neu errichtete Ein- und Zweifamilienhäuser und Reihenhäuser wurden nur sehr wenige als Verkaufsobjekte (15 insb. in Holtenau und Elmschenhagen) am Markt platziert, sodass hierfür keine detaillierte Preisberichterstattung erfolgen kann. Sie kosten insgesamt im Schnitt rd. 4.400 €/m².

**Abb. 2.2.4 Ein- und Zweifamilienhäuser 2022 (Bestand):
Kiel und Umland**

Ort	Ein- und Zweifamilienhäuser €/m ²		Entwicklung 2020 bis 2022 in %
	2020	2022	
Kieler Stadtteile			
Ellerbek/Wellingdorf	2.048	3.042	48,5
Elmschenhagen	2.378	2.959	24,4
Gaarden	2.688	3.448	28,3
Holtenau	2.370	3.698	56,1
Meimersdorf/Moorsee	2.888	3.861	33,7
Mettenhof	2.284	3.263	42,9
Mitte	k. A.	4.687	-
Neumühlen-Dietrichsdorf	2.264	2.747	21,3
Pries-Friedrichsort	2.429	3.001	23,5
Ravensberg/Brunswik/Düsternbrook	3.137	4.713	50,2
Russee/Hassee	2.654	3.381	27,4
Schilksee	3.062	3.834	25,2
Schreventeich/Hasseldieksdamm	2.850	3.253	14,1
Suchsdorf	2.856	3.604	26,2
Wellsee/Rönne	2.425	3.206	32,2
Wik	3.051	4.035	32,3
Kiel	2.522	3.292	30,5
Umland			
Kronshagen	2.745	3.720	35,5
Schwentinental	2.477	3.466	39,9
Weitere Umlandgemeinden			
Mönkeberg	2.412	3.227	33,8
Heikendorf	3.191	4.294	34,6
Laboe und Umland	2.870	4.155	44,8

Bei den Eigentumswohnungen ist das Preisniveau mit derzeit durchschnittlich 4.300 €/m² wieder in Ravensberg/Brunswik/Düsternbrook besonders hoch. In Schreventeich/Hasseldieksdamm dominiert ein Sanierungsobjekt aus dem Jahr 1904 gegenwärtig den Markt. Die sanierten Wohnungen werden nun für durchschnittlich 4.206 €/m² angeboten.

Aber auch in Schilksee (3.953 €/m²), in der Wik (3.934 €/m²) und in der Kieler Innenstadt (Mitte: 3.865 €/m²) werden inzwischen knapp 4.000 €/m² Wohnfläche verlangt.

Bei dem stadtweiten Durchschnitt von 3.662 €/m² sortiert sich Holtenau (3.691 €/m²) ein. Etwas darunter folgen Russee/Hassee und Suchsdorf (rd. 3.500 €/m²) auf der Skala der Immobilienpreise für Eigentumswohnungen aus dem Bestand. An der Stadtgrenze in der Gemeinde Kronshagen ist das Preisniveau mit 3.582 €/m² ähnlich.

In Pries-Friedrichsort, Wellsee/Rönne und Neumühlen-Dietrichsdorf sind für gebrauchte Eigentumswohnungen ca. 3.100 €/m² zu kalkulieren. Alle übrigen Stadtteile weisen ein niedrigeres Preisniveau auf. Zu den Günstigeren zählen beispielsweise Ellerbek/Wellingdorf (2.617 €/m²) und Mettenhof (2.542 €/m²).

Neu errichtete Eigentumswohnungen werden in auswertbarem Umfang nur in Hassee/Russee (rd. 5.400 €/m² insb. Rendsburger Landstraße) angeboten. In Gaarden sind Apartments mit 20 bis 50 m² Wohnfläche im Angebot. Sie kosten im Schnitt 4.800 €/m². Ein kleines Angebot liegt in Kiel-Mitte (5 Objekte) für im Durchschnitt 4.200 €/m² vor.

Auch am nördlichen Fördeufer in Mönkeberg, Heikendorf und in Laboe mit Umgebung sind vergleichbare Stadtrandpreise üblich. Für Bestandshäuser werden in Heikendorf durchschnittlich 4.294 €/m² verlangt und in Mönkeberg 3.227 €/m². In Laboe mit Umgebung sind im Schnitt inzwischen 4.155 €/m² zu kalkulieren.

Für Eigentumswohnungen sind momentan in Laboe und der näheren Umgebung durchschnittlich 4.328 €/m² üblich. In Heikendorf und Mönkeberg werden 4.283 bzw. 3.724 €/m² verlangt.

Neubauangebote für Ein- und Zweifamilienhäuser konnten nur sehr wenige ermittelt werden. Neubauwohnungen lediglich für diese Region insgesamt, sie kosten knapp 5.000 €/m².

**Abb. 2.2.5 Eigentumswohnungen 2022 (Bestand):
Kiel und Umland**

Ort	Eigentums- wohnungen €/m ²		Entwicklung 2020 bis 2022 in %
	2020	2022	
Kieler Stadtteile			
Ellerbek/Wellingdorf	2.100	2.617	24,6
Elmschenhagen	2.094	2.893	38,1
Gaarden	1.747	2.895	65,7
Holtenau	2.561	3.691	44,2
Meimersdorf/Moorsee	k. A.	k. A.	–
Mettenhof	1.997	2.542	27,3
Mitte	2.900	3.865	33,3
Neumühlen-Dietrichsdorf	1.859	3.036	63,3
Pries-Friedrichsort	2.696	3.133	16,2
Ravensberg/Brunswik/ Düsternbrook	3.484	4.300	23,4
Russee/Hassee	2.541	3.500	37,8
Schilksee	3.078	3.953	28,4
Schreventeich/ Hasseldieksdamm	2.768	4.206	52,0
Suchsdorf	2.381	3.488	46,5
Wellsee/Rönne	2.146	3.078	43,5
Wik	2.945	3.934	33,6
Kiel	2.667	3.662	37,3
Kronshagen	2.262	3.582	58,4
Schwentinental	2.068	2.793	35,0
Mönkeberg	3.193	3.724	16,6
Heikendorf	3.035	4.283	41,1
Laboe und Umland	2.667	4.328	62,3

Abb. 2.2.6 Immobilienpreiskarte 2022:
Kiel und Umland

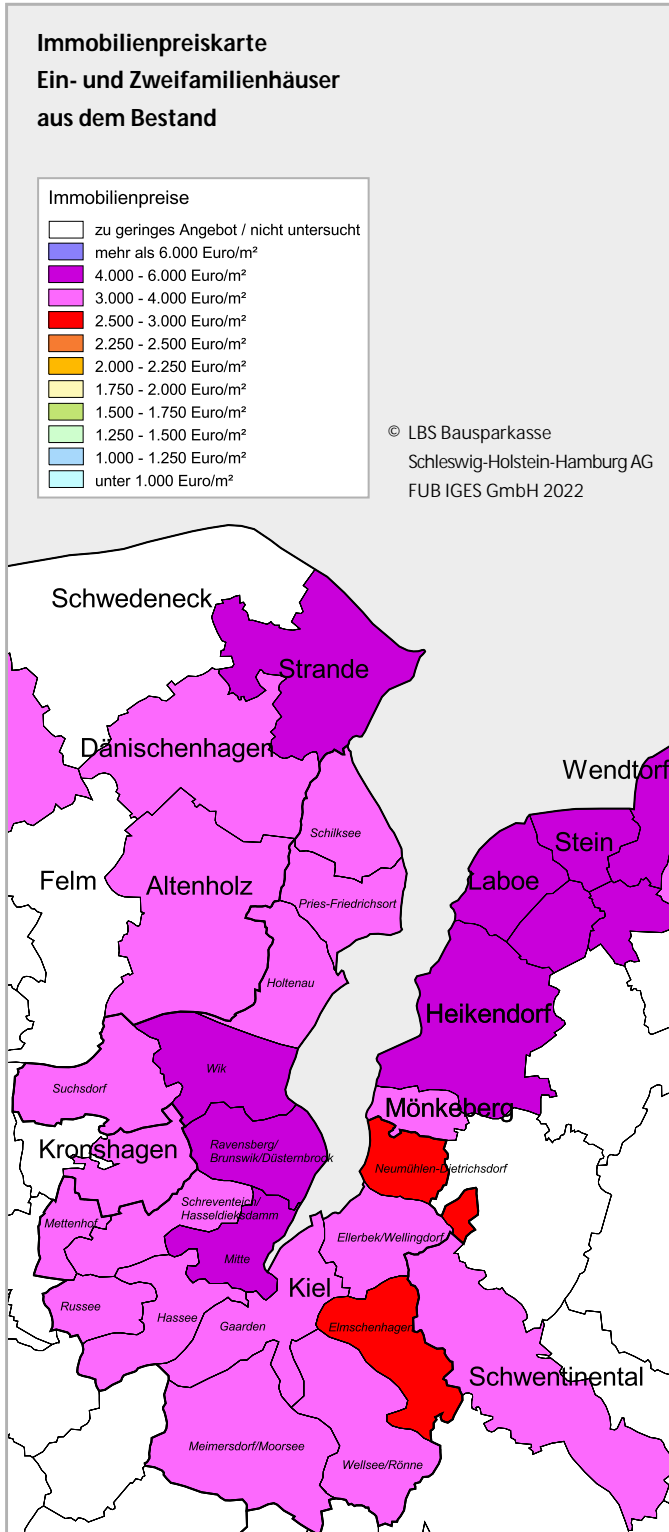
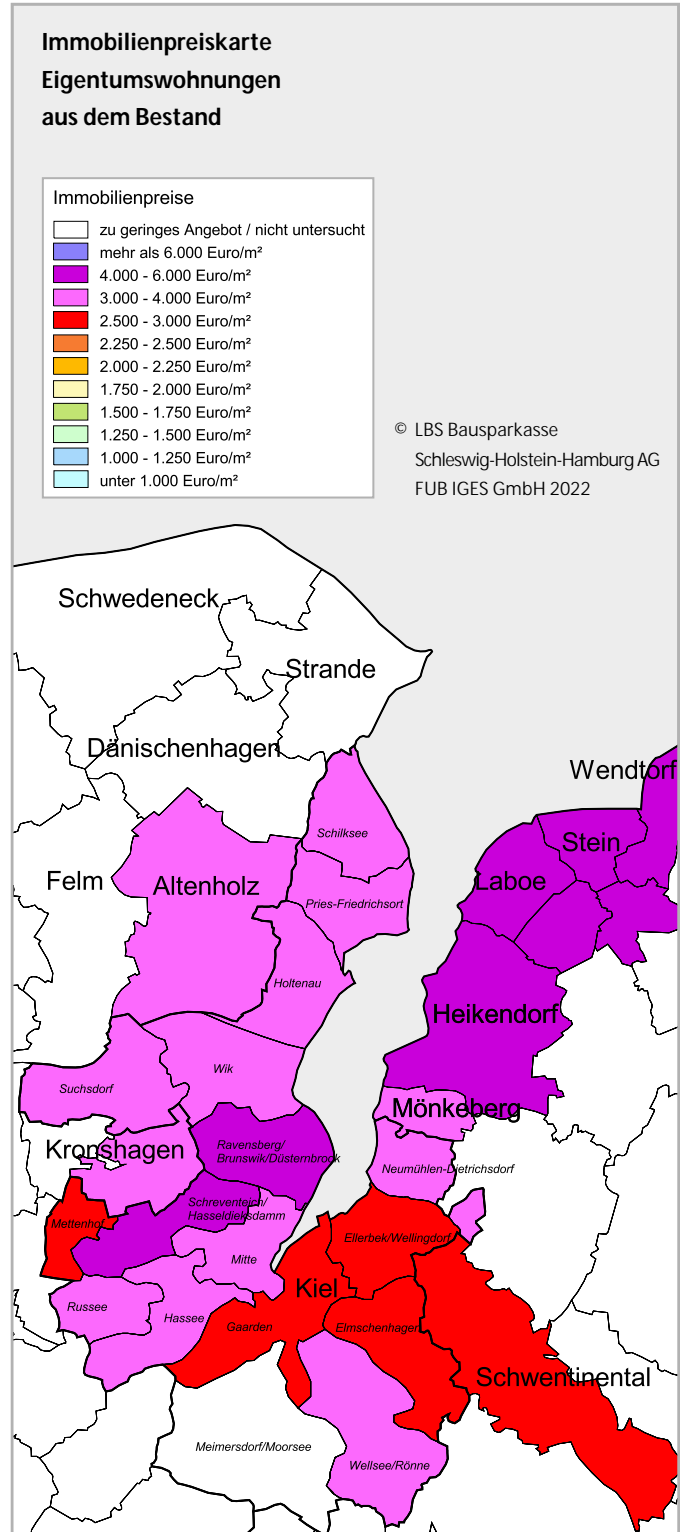


Abb. 2.2.7 Immobilienpreiskarte 2022:
Kiel und Umland



2.3 Neumünster und Rendsburg

In Neumünster wurden im letzten Jahr 273 Ein- und Zweifamilienhäuser und Reihenhäuser aus dem Bestand angeboten. Im Stadtdurchschnitt kosten sie aktuell 2.674 €/m². Überdurchschnittlich sind die Preise derzeit in Wittorf, Stör und Gadeland. Bestandseigenheime kosten hier gegenwärtig im Mittel rd. 2.900 €/m².



Im übrigen Stadtgebiet sind die Immobilienpreise sehr ähnlich. Im Durchschnitt kosten Ein- und Zweifamilienhäuser rd. 2.500 bis 2.650 €/m², beispielsweise in Brachenfeld, Einfeld oder in Ruthenberg und Tungendorf. Etwas günstiger sind sie lediglich in Faldera (2.075 €/m²).

Für neue Eigenheime gibt es nur ein geringes Angebot. Im gesamten Stadtgebiet konnten lediglich 13 Objekte, hauptsächlich in Tungendorf, ermittelt werden. Sie sollen im Schnitt 3.300 €/m² kosten. Für neu gebaute Eigentumswohnungen gibt es lediglich ein kleines auswertbares Marktvolumen in der Innenstadt (4.725 €/m²), in der Böckler-Siedlung (4.500 €/m²) und in Einfeld (3.300 €/m²).

Abb. 2.3.1 Ein- und Zweifamilienhäuser 2022 (Bestand):
Neumünster und Rendsburg

Ort	Ein- und Zweifamilienhäuser €/m ²		Entwicklung 2020 bis 2022 in %
	2020	2022	
Stadtteile Neumünsters			
Böckler-Siedlung	k. A.	2.555	–
Brachenfeld	1.779	2.486	39,7
Einfeld	1.953	2.642	35,3
Faldera	1.671	2.075	24,2
Gadeland	1.788	2.885	61,3
Gartenstadt	1.828	2.554	39,7
Innenstadt	1.904	2.429	27,6
Ruthenberg	2.114	2.551	20,7
Stör	1.903	2.900	52,4
Tungendorf	1.709	2.585	51,2
Wittorf	1.760	2.975	69,1
Neumünster	1.817	2.674	47,1
Rendsburg			
Rendsburg	1.431	2.426	69,5
Büdelndorf	1.690	2.390	41,4

© FUB IGES GmbH 2022

Für Eigentumswohnungen aus dem Bestand wurden insgesamt gut 90 Angebote in Neumünster ausgewertet. Das Gros davon liegt in der Innenstadt (49 Objekte). Im Durchschnitt kosten Bestandswohnungen derzeit 2.133 €/m². Die Dominanz der Innenstadtangebote (2.140 €/m²) beeinflusst den stadtweiten Durchschnittspreis stark. In Einfeld sind sie zurzeit mit 2.507 €/m² besonders hochpreisig. Ebenfalls noch leicht überdurchschnittlich sind die Eigentumswohnungspreise in der Gartenstadt mit 2.275 €/m².

In den übrigen Stadtteilen mit einem Angebot an Eigentumswohnungen aus dem Bestand müssen Interessenten mit durchschnittlich gut 2.000 €/m² Wohnfläche rechnen.

In der Doppelstadt Rendsburg und Büdelsdorf am Nordostseekanal müssen Eigentumsinteressenten in Büdelsdorf mit einem etwas höheren Preisniveau rechnen. Ein- und Zweifamilienhäuser aus dem Bestand kosten durchschnittlich rd. 2.400 €/m². Für gebrauchte Eigentumswohnungen werden Preise von im Schnitt 2.263 €/m² in Büdelsdorf und 2.064 €/m² in Rendsburg aufgerufen.

Neubauangebote sind in Rendsburg und Büdelsdorf zurzeit nicht am Markt.



Abb. 2.3.2 Eigentumswohnungen 2022 (Bestand)
Neumünster und Rendsburg

Ort	Eigentumswohnungen €/m ²		Entwicklung 2020 bis 2022 in %
	2020	2022	
Stadtteile Neumünsters			
Böckler-Siedlung	k. A.	k. A.	–
Brachenfeld	k. A.	k. A.	–
Einfeld	1.611	2.507	55,6
Faldera	1.552	k. A.	–
Gadeland	k. A.	2.041	–
Gartenstadt	1.863	2.275	22,1
Innenstadt	1.590	2.140	34,6
Ruthenberg	1.453	2.030	39,7
Stör	1.451	2.011	38,6
Tungendorf	k. A.	k. A.	–
Wittorf	1.497	k. A.	–
Neumünster	1.578	2.133	35,1
Rendsburg	1.359	2.064	51,9
Büdelsdorf	1.347	2.263	68,0

© FUB IGES GmbH 2022



Abb. 2.3.3 Immobilienpreiskarte 2022:
Neumünster und Rendsburg

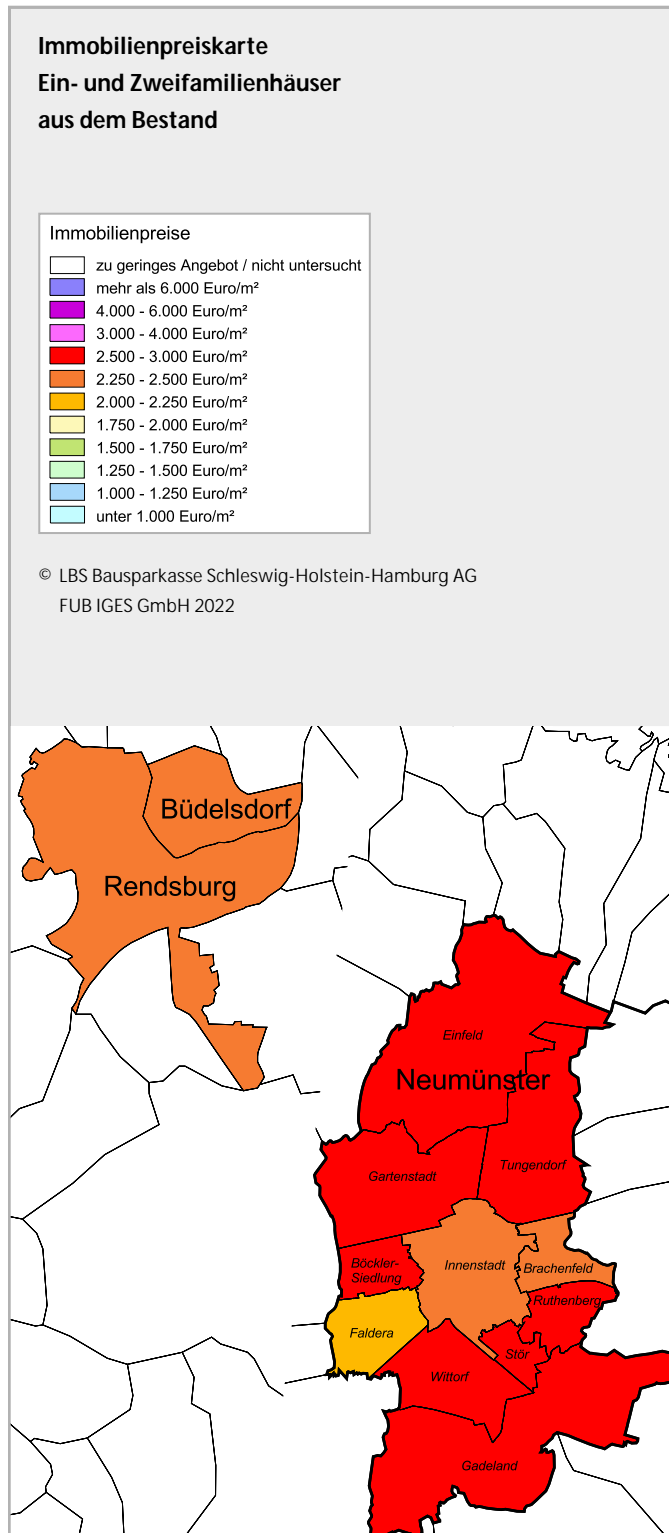
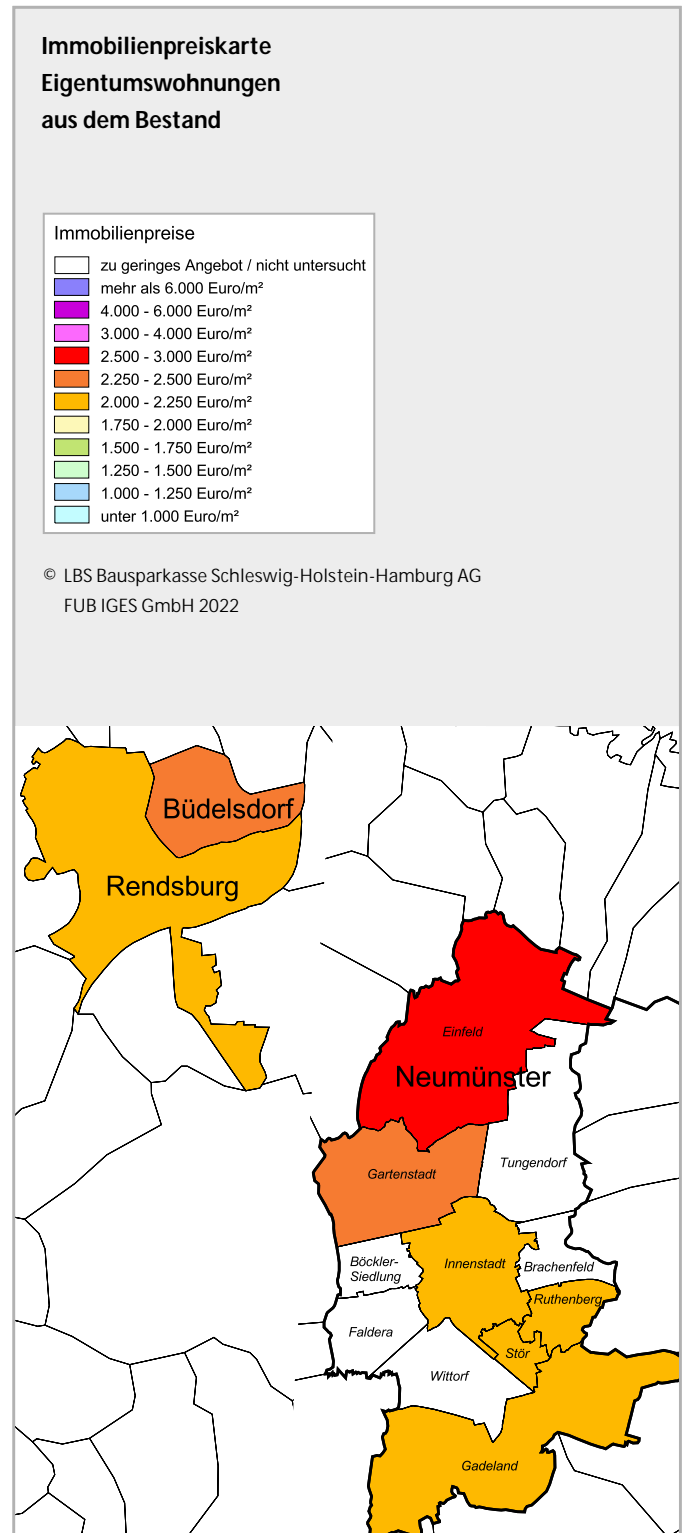


Abb. 2.3.4 Immobilienpreiskarte 2022:
Neumünster und Rendsburg



2.4 Schönberg und Hohwachter Bucht

Das Immobilienmarktangebot in der Region Schönberg und Hohwachter Bucht ist durch Eigenheime geprägt. Eigentumswohnungen sind vorzugsweise in den größeren Orten, insbesondere in Schönberg, im Angebot. Insgesamt ist das Preisniveau inzwischen auch ähnlich dem in der Kieler



Bucht. In Schönberg und Umgebung müssen Immobilieninteressenten derzeit für Eigenheime aus dem Bestand durchschnittlich 3.697 €/m² kalkulieren. Eigentumswohnungen sind nur in Schönberg marktüblich, sie kosten im Schnitt 4.356 €/m².

Neubauangebote werden im Moment in der gesamten Region nur in sehr geringem Umfang registriert. Insgesamt konnten nur für Schönberg und Barsbek 11 neue Eigenheime registriert werden. Sie sollen durchschnittlich 3.100 €/m² kosten. Neubauwohnungen sind derzeit nicht in auswertbarem Umfang am Markt.

**Abb. 2.4.1 Ein- und Zweifamilienhäuser 2022 (Bestand):
Schönberg und Hohwachter Bucht**

Ort/Region	Ein- und Zweifamilienhäuser €/m ²		Entwicklung 2020 bis 2022 in %
	2020	2022	
Barsbek, Wisch, Schönberg, Stakendorf, Schwartbuck	2.768	3.697	33,6
Hohenfelde, Panker, Behrenschorf, Hohwacht, Blekendorf	2.582	4.071	57,7
Wangels, Oldenburg, Gremersdorf, Göhl	1.823	3.145	72,5
Heiligenhafen	2.362	4.059	71,9

© FUB IGES GmbH 2022

In den zentral in der Bucht gelegenen Gemeinden von Hohenfelde über Hohwacht bis Blekendorf werden Ein- und Zweifamilienhäuser aus dem Bestand gegenwärtig für durchschnittlich 4.071 €/m² offeriert. Für Eigentumswohnungen liegt kein Angebot vor.

**Abb. 2.4.2 Eigentumswohnungen 2022 (Bestand):
Schönberg und Hohwachter Bucht**

Ort/Region	Eigentumswohnungen €/m ²		Entwicklung 2020 bis 2022 in %
	2020	2022	
Schönberg	2.255	4.356	93,2
Hohwacht, Blekendorf	3.232	k. A.	–
Oldenburg	1.727	2.324	34,6
Heiligenhafen	2.443	4.034	65,2

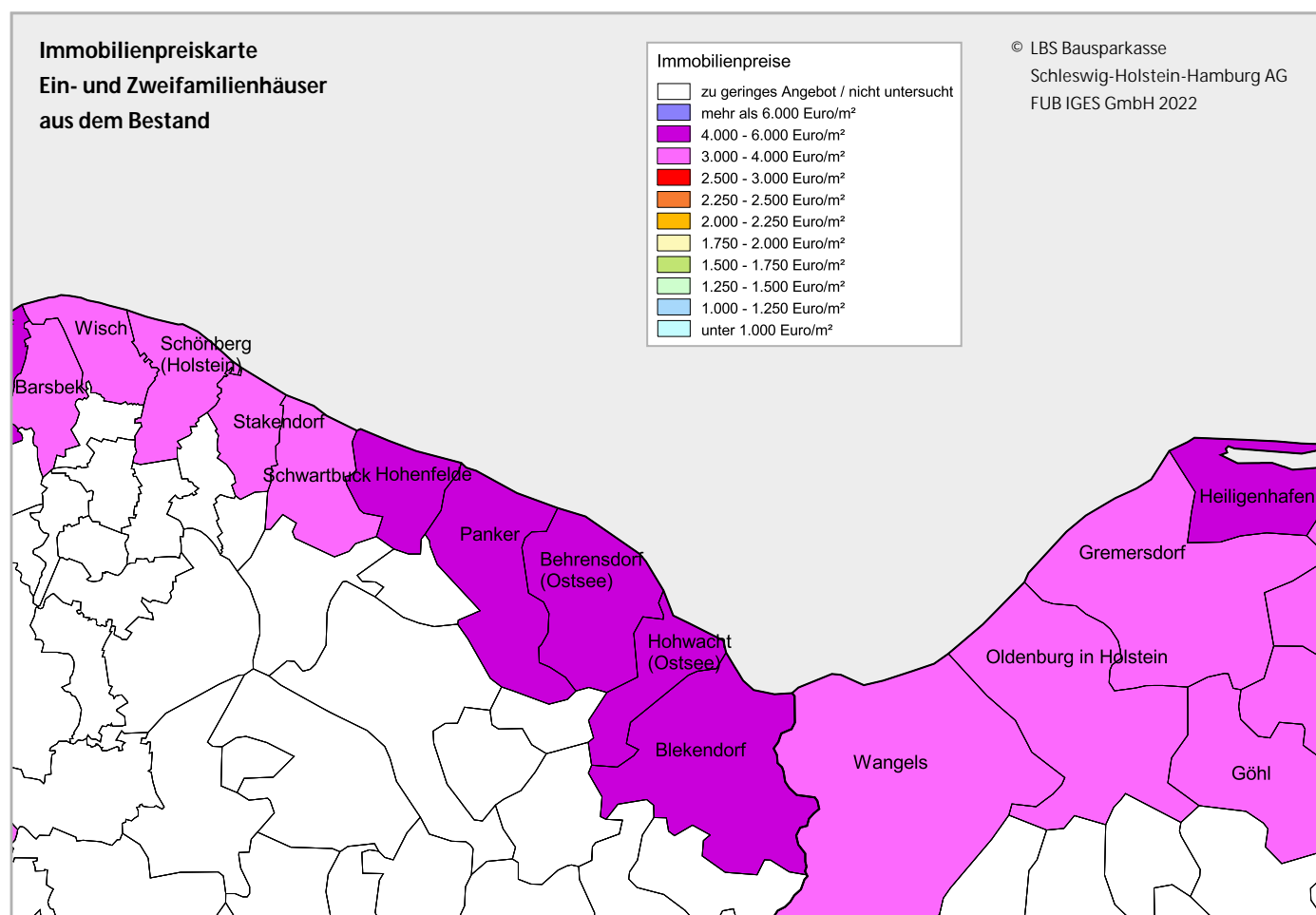
© FUB IGES GmbH 2022

In Oldenburg und Umgebung bis Heiligenhafen kosten Eigenheime zwischen 3.145 €/m² in der Stadt Oldenburg und den Umlandgemeinden und 4.059 €/m² in Heiligenhafen. Nur in Oldenburg (2.324 €/m²) und Heiligenhafen (4.034 €/m²) werden auch Eigentumswohnungen angeboten.

Neubauangebote konnten nicht ausgewertet werden. Neue Wohnungen sind gar nicht am Markt und die Eigenheimangebote werden überwiegend ohne Grundstück annonciert.



Abb. 2.4.3 Immobilienpreiskarte 2022 (Bestand):
Schönberg und Hohwachter Bucht



2.5 Eutin, Malente, Plön

Die höchsten Eigenheimpreise in der Region werden derzeit mit 3.321 €/m² in Eutin aufgerufen. In Plön müssen Eigenheiminteressenten durchschnittlich mit 2.930 €/m² für Bestandshäuser rechnen und in Malente sind im Schnitt 2.686 €/m² zu kalkulieren.



Neubauangebote liegen nur für Eutin und Malente vor. Neue Häuser kosten durchschnittlich 3.650 €/m² in Eutin und knapp 3.000 €/m² in Malente. Neubauwohnungen sind zurzeit nicht im Angebot.

Abb. 2.5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser 2022 (Bestand):
Region Eutin, Malente, Plön

Ort/Region	Ein- und Zweifamilienhäuser €/m ²		Entwicklung 2020 bis 2022 in %
	2020	2022	
Eutin	2.214	3.321	50,0
Malente	2.039	2.686	31,7
Plön	2.322	2.930	26,2

© FUB IGES GmbH 2022

Der Eigentumswohnungsmarkt ist deutlich kleiner als der für Häuser. Auf Grund dessen machen sich objektabhängige Preisschwankungen auf den kleinen Teilmärkten stärker bemerkbar. Den Spitzenplatz belegt dieses Jahr wieder Malente mit im Mittel 3.004 €/m² für Bestandswohnungen. In Eutin und Plön kosten sie aktuell 2.930 bzw. 2.644 €/m².

Abb. 2.5.2 Eigentumswohnungen 2022 (Bestand):
Region Eutin, Malente, Plön

Ort/Region	Eigentumswohnungen €/m ²		Entwicklung 2020 bis 2022 in %
	2020	2022	
Eutin	1.960	2.930	49,5
Malente	2.088	3.004	43,9
Plön	1.900	2.644	39,2

© FUB IGES GmbH 2022



Abb. 2.5.3 Immobilienpreiskarte 2022 (Bestand):
Region Eutin, Malente, Plön

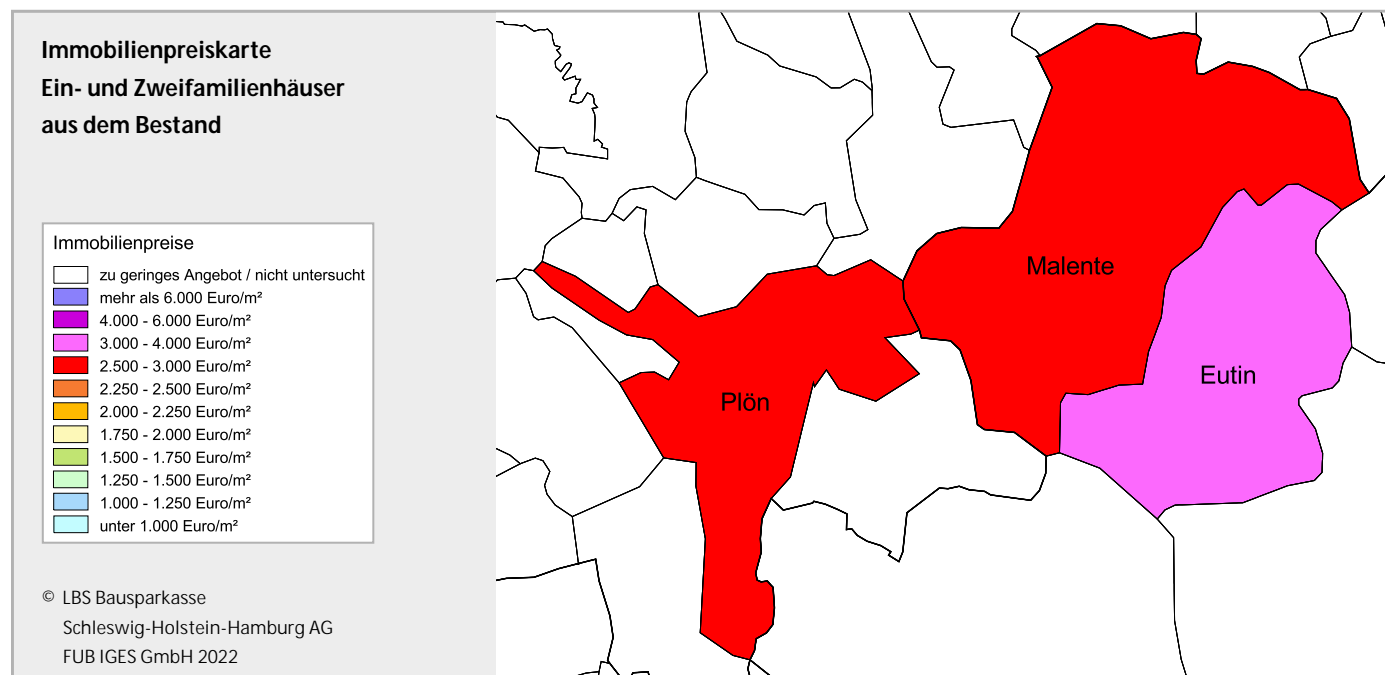
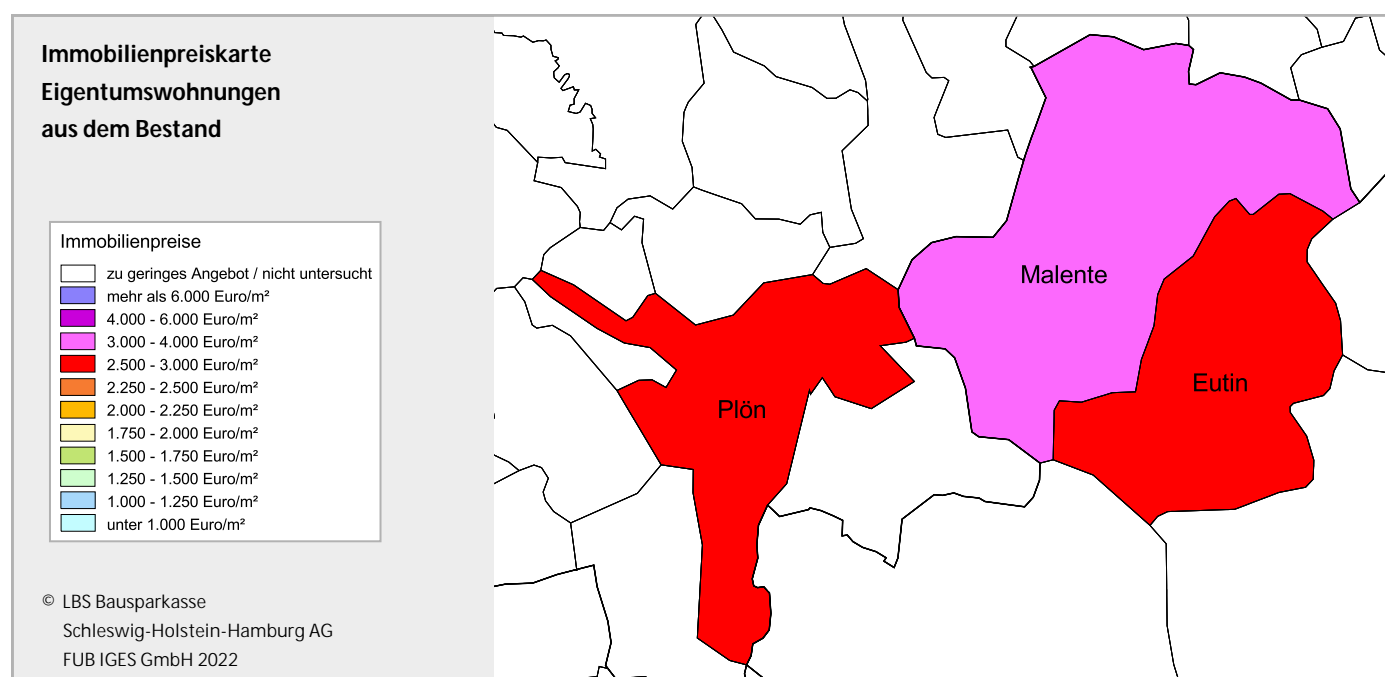


Abb. 2.5.4 Immobilienpreiskarte 2022 (Bestand):
Region Eutin, Malente, Plön



2.6 Fehmarn und Lübecker Bucht

Die Region Fehmarn und Lübecker Bucht

Auf der Insel Fehmarn kosten Ein- und Zweifamilienhäuser und Reihenhäuser aus dem Bestand im Schnitt 4.207 €/m². Eigentumswohnungen werden auf Fehmarn insgesamt für durchschnittlich 5.199 €/m²



gehandelt und liegen zumeist in den südlichen und damit hochpreisigeren Inselorten. Neu errichtete Häuser und Wohnungen sind gegenwärtig auf Fehmarn nicht im Angebot.

In der Lübecker Bucht sind die teuersten Ostseestandorte zu finden. Vor allem in Timmendorfer Strand und Travemünde müssen Interessenten traditionell für Eigenheime oder Eigentumswohnungen mit einem hohen Preisniveau rechnen, aber inzwischen gleichen sich weitere Lagen diesem Niveau an.

In Großenbrode kosten Ein- und Zweifamilienhäuser aus dem Bestand im Durchschnitt 3.325 €/m² und Eigentumswohnungen werden für 5.924 €/m² gehandelt. Neue Eigenheime sind in der Lübecker Bucht nur vereinzelt im Angebot. Ein auswertbares Volumen liegt lediglich für Scharbeutz und Travemünde vor. Neubauwohnungen werden etwas häufiger offeriert, in Großenbrode aber derzeit nicht.

In den südlich angrenzenden Ostseeorten Neukirchen und Heringsdorf sind die Eigenheimpreise etwas moderater und liegen bei etwa 3.000/3.100 €/m². Eigentumswohnungen sind nur in Heringsdorf im Angebot und kosten im Schnitt 3.866 €/m². Für Neubauwohnungen sind hier rd. 4.400 €/m² zu kalkulieren.

**Abb. 2.6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser 2022 (Bestand):
Fehmarn und Lübecker Bucht**

Ort/Region	Ein- und Zweifamilienhäuser €/m ²		Entwicklung 2020 bis 2022 in %
	2020	2022	
Stadt Fehmarn	2.455	4.207	71,4
Großenbrode	2.498	3.325	33,1
Neukirchen	2.031	3.010	48,2
Heringsdorf	1.919	3.110	62,1
Dahme	2.737	3.788	38,4
Kellenhusen	2.446	5.004	104,6
Grömitz	2.801	4.114	46,9
Schashagen	k. A.	3.722	–
Neustadt	2.874	4.426	54,0
Sierksdorf	k. A.	4.638	–
Scharbeutz	2.968	4.232	42,6
Timmendorfer Strand	4.363	6.465	48,2
Lübeck-Travemünde	3.595	5.258	46,3

© FUB IGES GmbH 2022

Für Grube wurde gar kein auswertbares Immobilienangebot registriert. In den zur Verwaltungseinheit gehörenden Gemeinden Dahme, Kellenhusen und Grömitz kosten Ein- und Zweifamilienhäuser aus dem Bestand gegenwärtig zwischen 3.788 €/m² in Dahme, 4.114 €/m² in Grömitz und 5.004 €/m² in Kellenhusen. Neu errichtete Eigenheime sind momentan nicht zu bekommen. Neubauwohnungen werden nur einige wenige in Grömitz für gut 6.000 €/m² offeriert. Für Eigentumswohnungen aus dem Bestand werden für diese Orte ebenfalls zwischen knapp 5.000 und 6.000 €/m² gefordert. In Schashagen liegt erneut kein Immobilienangebot vor.

Im Süden der Lübecker Bucht ist das Preisniveau durchweg höher. Spitzenreiter ist Timmendorfer Strand mit 6.465 €/m² für

Bestandshäuser und 7.306 €/m² für Eigentumswohnungen. Neue Eigenheime werden aktuell nicht inseriert. Für Neubauwohnungen werden durchschnittlich gut 9.000 €/m² verlangt.

Platz zwei auf der Preisrangskala für Wohnimmobilien in der Lübecker Bucht belegt Travemünde mit Preisen für Bestandshäuser von im Schnitt 5.258 €/m² und für gebrauchte Eigentumswohnungen von 6.025 €/m². Neu errichtete Häuser sind gegenwärtig nur sehr wenige (4 Objekte) im Angebot. Sie kosten im Schnitt knapp 5.000 €/m². Neue Eigentumswohnungen werden für rd. 6.800 €/m² gehandelt.

**Abb. 2.6.2 Eigentumswohnungen 2022 (Bestand):
Fehmarn und Lübecker Bucht**

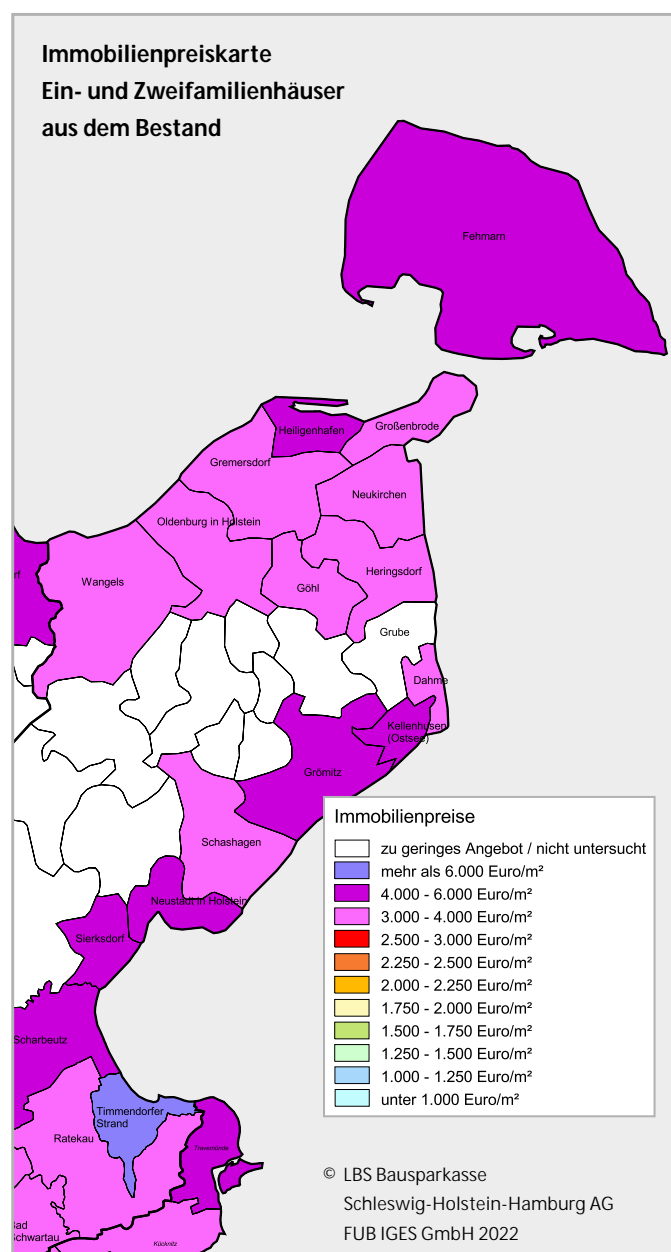
Ort/Region	Eigentums- wohnungen €/m ²		Entwicklung 2020 bis 2022 in %
	2020	2022	
Stadt Fehmarn	3.116	5.199	66,9
Großenbrode	3.344	5.924	77,1
Heringsdorf	2.111	3.866	83,1
Dahme	2.764	4.877	76,5
Kellenhusen	2.919	4.973	70,4
Grömitz	3.553	5.855	64,8
Neustadt	3.475	4.532	30,4
Sierksdorf	2.888	4.373	51,4
Scharbeutz	4.502	6.777	50,5
Timmendorfer Strand	5.330	7.306	37,1
Lübeck-Travemünde	4.136	6.025	45,7

© FUB IGES GmbH 2022

In Neustadt, Sierksdorf und Scharbeutz kosten Ein- und Zweifamilienhäuser derzeit zwischen gut 4.200 €/m² in Scharbeutz und gut 4.600 €/m² in Sierksdorf. Neue Eigenheime sind nur für Scharbeutz im Angebot und sollen durchschnittlich 4.400 €/m² kosten.

Für gebrauchte Eigentumswohnungen sind in Scharbeutz zurzeit 6.777 €/m² zu kalkulieren. Neubauwohnungen gibt es derzeit keine. In Neustadt und Sierksdorf werden Bestandswohnungen für im Mittel rd. 4.400 €/m² annonciert und nur in Neustadt sind auch Neubauangebote zu finden für 5.400 €/m².

**Abb. 2.6.3 Immobilienpreiskarte 2022 (Bestand):
Fehmarn und Lübecker Bucht**



Die Stadt Lübeck und Umland

In der Hansestadt Lübeck kosten Eigenheime aus dem Bestand stadtweit im Durchschnitt 3.702 €/m². Erwartungsgemäß fallen die Preise, wie gesagt, für Häuser in Travemünde mit derzeit 5.258 €/m² überdurchschnittlich aus und sind damit die teuersten am Lübecker Markt. Aber auch in der Innenstadt, also der Altstadt Lübecks (3.730 €/m²) und in St. Jürgen (3.806 €/m²) sind inzwischen hohe Preise üblich. St. Gertrud folgt auf der Preisrangskala mit zurzeit 3.403 €/m² bereits mit erheblichem Abstand. In Buntekuh und St. Lorenz Nord ist im Schnitt mit 3.326 bzw 3.211 €/m² zu rechnen.

In allen übrigen Stadtteilen liegen die Eigenheimpreise darunter, hier sind zwischen gut 3.000 bis knapp 3.200 €/m² in Kücknitz, St. Lorenz Süd und Moisling zu kalkulieren. Für Schlutup wurden keine Angebote am Markt platziert.

Neubauangebote waren auf dem Lübecker Markt nur für Schlutup und St. Jürgen (insb. Krummesse) für rd. 3.600 €/m² annonciert sowie für Kücknitz und St. Gertrud (rd. 3.900 €/m²) und die bereits berichteten für Travemünde mit im Schnitt knapp 5.000 €/m².

In der Umgebung der Hansestadt liegen die Eigenheimpreise nur noch leicht unter dem Niveau Lübecks. Bestandshäuser werden in Bad Schwartau für 3.530 €/m² und in Stockelsdorf und Ratekau für Durchschnittspreise von gut 3.400 bzw. gut 3.200 €/m² offeriert. Neu errichtete Eigenheime sind derzeit nur in Ratekau und Stockelsdorf für rd. 3.900 €/m² im Angebot. Neue Eigentumswohnungen werden gegenwärtig nur insgesamt 14 für Bad Schwartau und Ratekau inseriert und sollen im Schnitt gut 4.000 €/m² kosten. Eigentumswohnungen im Bestand werden in den drei Lübecker Umlandgemeinden für zwischen 2.884 €/m² in Ratekau und 3.371 €/m² in Bad Schwartau angeboten.

**Abb. 2.6.4 Ein- und Zweifamilienhäuser 2022 (Bestand):
Lübeck und Umland**

Ort	Ein- und Zweifamilienhäuser €/m ²		Entwicklung 2020 bis 2022 in %
	2020	2022	
Lübecker Stadtteile			
Buntekuh	2.458	3.326	35,3
Innenstadt (Altstadt)	3.275	3.730	13,9
Kücknitz	2.026	3.023	49,2
Moisling	2.146	3.176	48,0
Schlutup	1.841	k. A.	–
St. Gertrud	2.818	3.403	20,8
St. Jürgen	2.795	3.806	36,2
St. Lorenz Nord	2.468	3.211	30,1
St. Lorenz Süd	2.030	3.032	49,4
Travemünde	3.595	5.258	46,3
Lübeck	2.739	3.702	35,2
Bad Schwartau	2.459	3.530	43,6
Ratekau	2.476	3.218	30,0
Stockelsdorf	2.565	3.433	33,8

© FUB IGES GmbH 2022



In der Hansestadt kosten Bestandswohnungen durchschnittlich 4.390 €/m². Etwa gut ein Drittel aller Lübecker Angebote werden für Travemünde platziert. Dort sind allerdings im Durchschnitt 6.025 €/m² für gebrauchte Eigentumswohnungen anzulegen.

Der stadtweite Mittelwert liegt deshalb oberhalb aller übrigen Stadtteile. Für gut 3.700 €/m² sind Stadtwohnungen in der Altstadt, St. Jürgen und St. Lorenz Süd die teuersten im zentralen Stadtgebiet. Günstiger sind sie derzeit nur in St. Gertrud (3.409 €/m²) sowie in Buntekuh (3.317 €/m²) und in St. Lorenz Nord (3.013 €/m²). Für Kücknitz, Moisling und Schlutup konnten keine Angebote festgestellt werden.

Neubauwohnungen waren vor allem in Travemünde, St. Gertrud und St. Jürgen im Angebot. In Travemünde liegen die Offerten bei einem Durchschnittspreis von knapp 6.800 €/m², in St. Gertrud und St. Jürgen kosten sie im Schnitt knapp 5.000 €/m².

**Abb. 2.6.5 Eigentumswohnungen 2022 (Bestand):
Lübeck und Umland**

Ort	Eigentums- wohnungen €/m ²		Entwicklung 2020 bis 2022 in %
	2020	2022	
Lübecker Stadtteile			
Buntekuh	2.384	3.317	39,1
Innenstadt (Altstadt)	3.551	3.772	6,2
Kücknitz	k. A.	k. A.	–
Moisling	1.697	k. A.	–
Schlutup	k. A.	k. A.	–
St. Gertrud	2.422	3.409	40,8
St. Jürgen	2.856	3.750	31,3
St. Lorenz Nord	2.411	3.013	25,0
St. Lorenz Süd	2.742	3.711	35,3
Travemünde	4.136	6.025	45,7
Lübeck	3.171	4.390	38,5
Bad Schwartau	2.309	3.371	46,0
Ratekau	2.219	2.884	29,9
Stockelsdorf	2.165	3.177	46,7

© FUB IGES GmbH 2022



Abb. 2.6.6 Immobilienpreiskarte 2022 (Bestand):
Lübeck und Umland

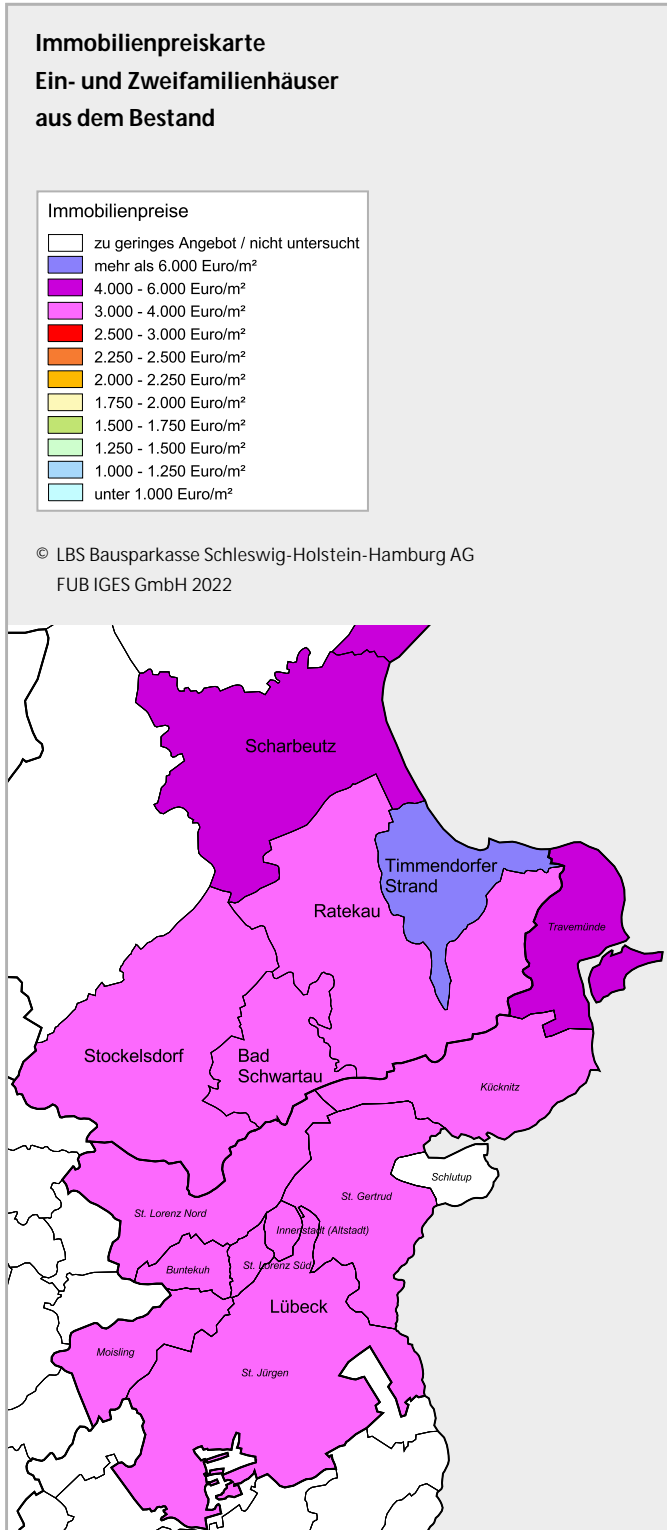
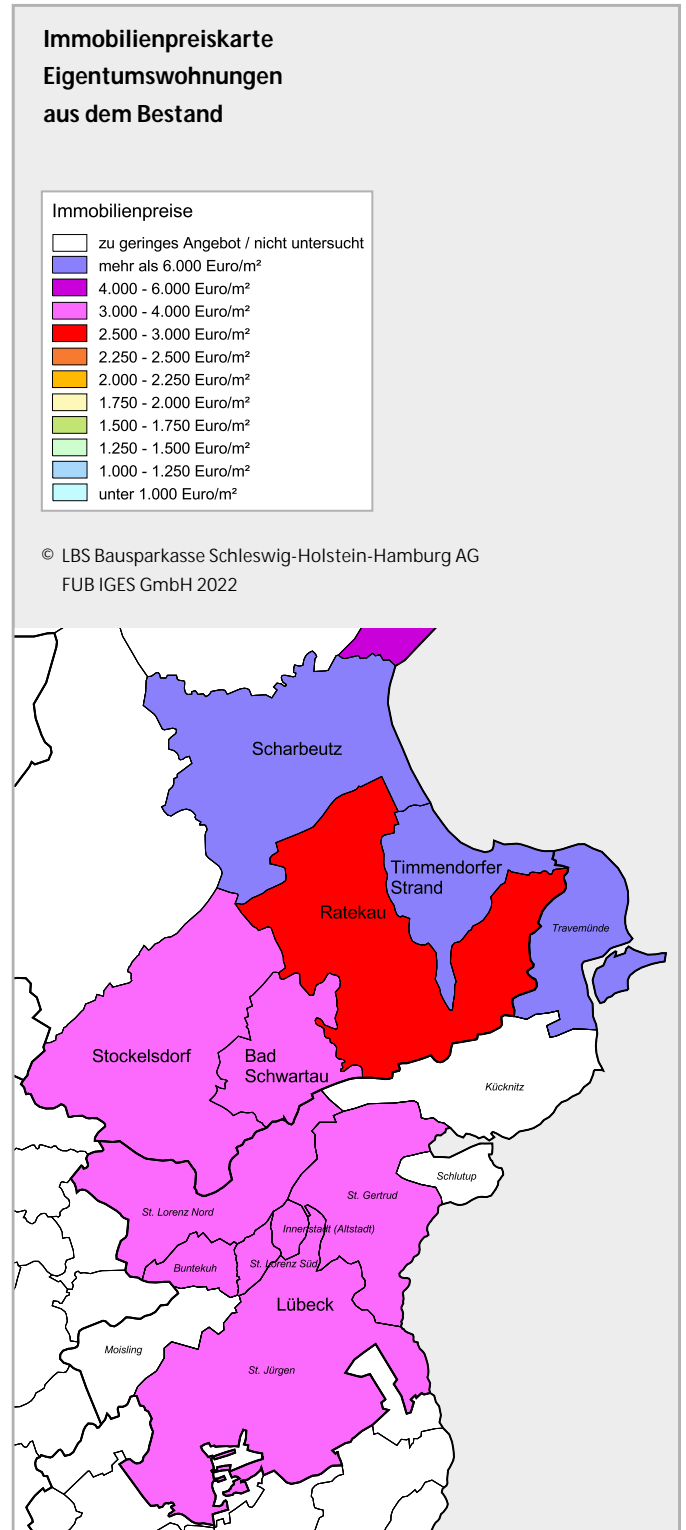


Abb. 2.6.7 Immobilienpreiskarte 2022 (Bestand):
Lübeck und Umland



2.7 Norderstedt

Norderstedt, die fünftgrößte Stadt Schleswig-Holsteins, grenzt unmittelbar an Hamburg. Die Immobilienpreise liegen daher weitgehend auf Hamburger Stadtrandniveau. Im Durchschnitt kosten Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Reihenhäuser aus dem Bestand in Norderstedt derzeit 4.439 €/m².



Differenziert nach den fünf Stadtteilen unterscheiden sich die Eigenheimpreise kaum. In Garstedt kosten Bestandshäuser mit 4.641 €/m² etwas mehr als der Durchschnitt aller Norderstedter Angebote. Leicht unterdurchschnittlich ist das Preisniveau für Ein- und Zweifamilienhäuser aktuell mit rd. 4.400 €/m² in Friedrichsgabe, Harksheide und Norderstedt-Mitte. In Glashütte müssen zurzeit 4.193 €/m² kalkuliert werden.

Abb. 2.7.1 Ein- und Zweifamilienhäuser (Bestand):
Norderstedt

Ort	Ein- und Zweifamilienhäuser €/m ²		Entwicklung 2020 bis 2022 in %
	2020	2022	
Norderstedter Stadtteile			
Friedrichsgabe	3.028	4.419	46,0
Garstedt	3.424	4.641	35,6
Glashütte	3.339	4.193	25,6
Harksheide	3.182	4.357	36,9
Norderstedt-Mitte	3.164	4.394	38,9
Norderstedt	3.227	4.439	37,5

© FUB IGES GmbH 2022

Neu errichtete Eigenheime sind momentan zum Beispiel in Garstedt für durchschnittlich 5.200 €/m² und in Glashütte, Harksheide und Norderstedt-Mitte für 4.500 bis 4.800 €/m² am Markt.

Der Durchschnittspreis für Eigentumswohnungen aus dem Bestand liegt in Norderstedt aktuell bei 3.897 €/m². Auch für die Eigentumswohnungen liegen die Preise sehr nah beieinander mit einer Spanne von gut 4.000 €/m² in Garstedt und Harksheide, 3.831 €/m² in Norderstedt-Mitte sowie 3.516 €/m² in Friedrichsgabe und 3.419 €/m² in Glashütte.

Neubauwohnungen sind in Friedrichsgabe und Harksheide für im Schnitt 5.300 €/m² am Markt platziert worden. In Norderstedt-Mitte werden etwa 4.800 €/m² verlangt und in den übrigen Stadtteilen Norderstedts kosten sie gut 5.000 €/m².

Abb. 2.7.2 Eigentumswohnungen (Bestand):
Norderstedt

Ort	Eigentumswohnungen €/m ²		Entwicklung 2020 bis 2022 in %
	2020	2022	
Norderstedter Stadtteile			
Friedrichsgabe	2.943	3.516	19,5
Garstedt	3.251	4.002	23,1
Glashütte	3.147	3.419	8,6
Harksheide	2.949	4.022	36,4
Norderstedt-Mitte	3.016	3.831	27,0
Norderstedt	3.074	3.897	26,8

© FUB IGES GmbH 2022

Abb. 2.7.3 Immobilienpreiskarte 2022 (Bestand):
Norderstedt

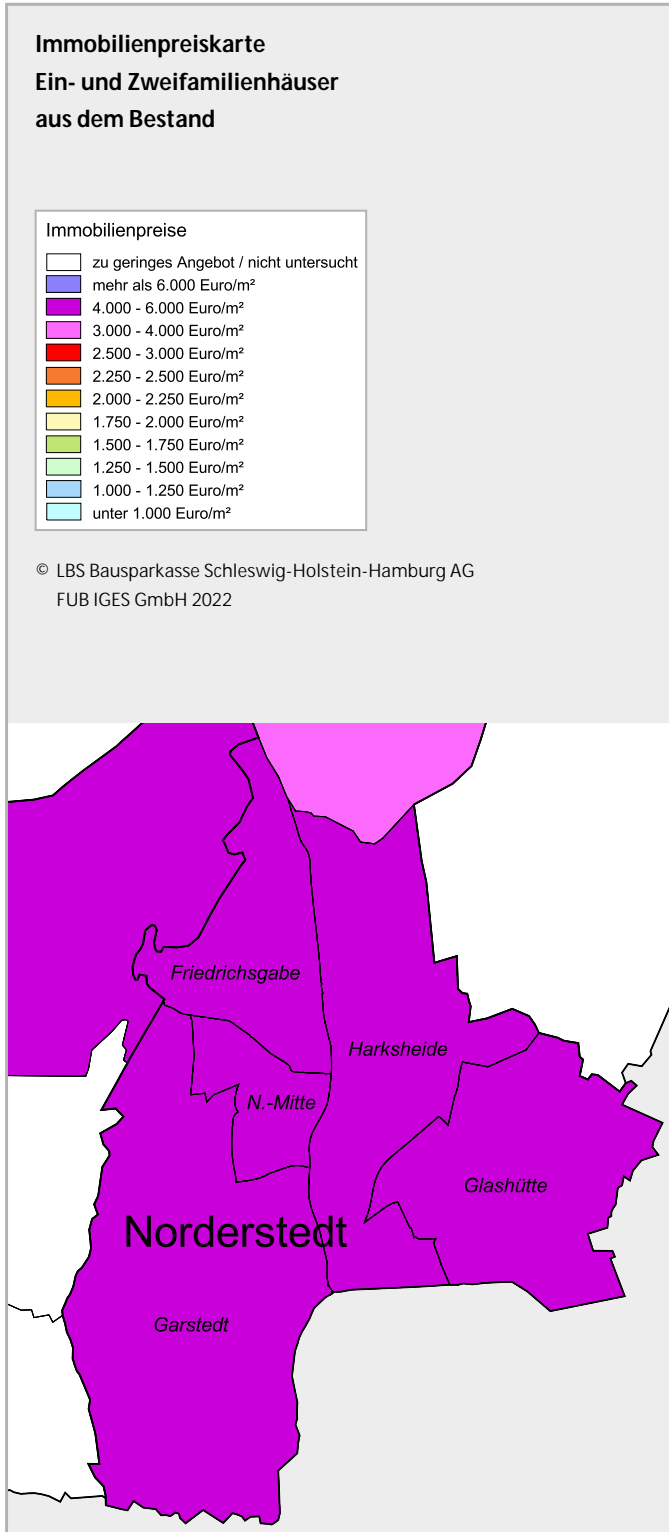
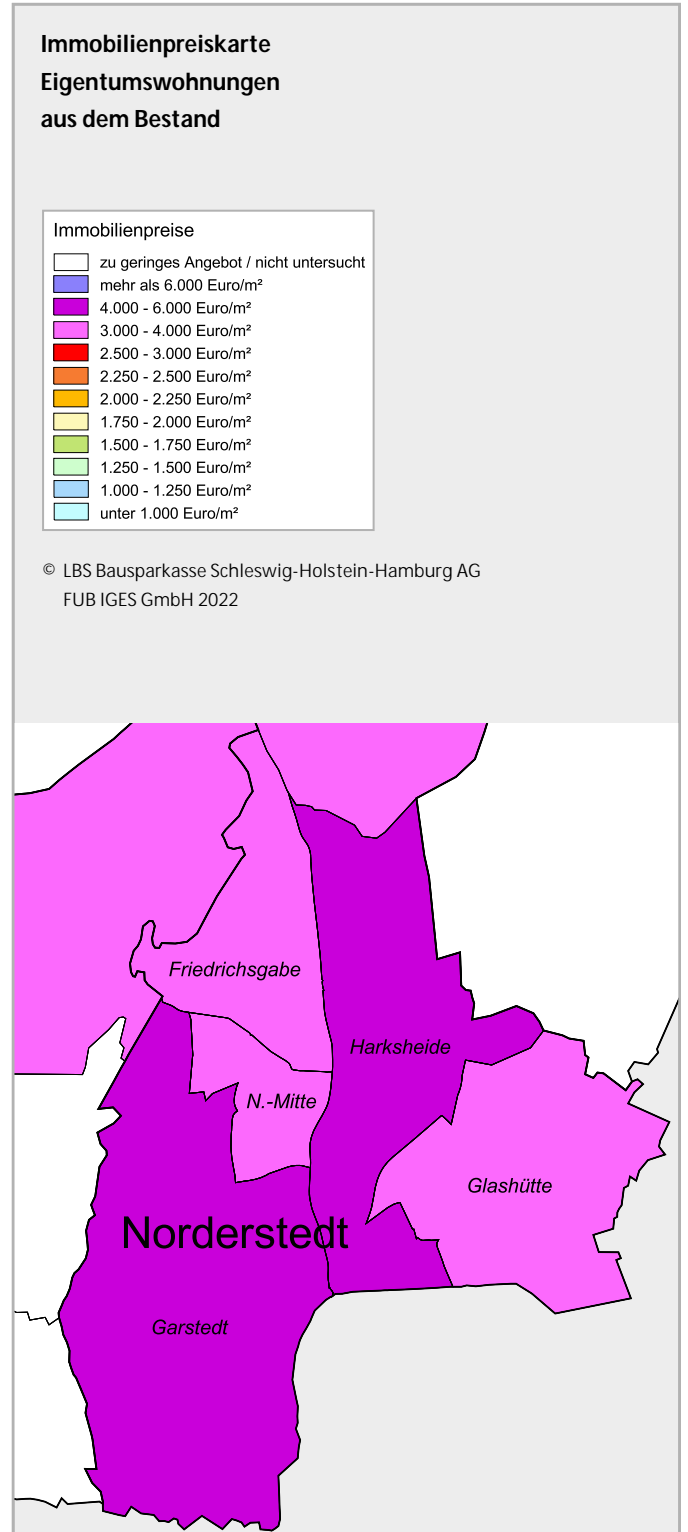


Abb. 2.7.4 Immobilienpreiskarte 2022 (Bestand):
Norderstedt



2.8 Siedlungsräume im süd-östlichen Schleswig-Holstein

Mit der Region Schleswig-Holstein Süd-Ost werden wiederum Städte im Hamburger Umland zusammengefasst. Zwei davon, Ahrensburg und Reinbek, sind unmittelbare Vororte, die anderen, Bad Oldesloe und Geesthacht, liegen eher am Rand des Großraums. Hinzugekommen ist Bad Segeberg, ebenfalls im weiteren Umland der Metropole.



Diese lagebedingten Unterschiede prägen sich deutlich im Preisniveau aus. In den nahe der Großstadt gelegenen Städten Ahrensburg und Reinbek werden die höchsten Eigenheimpreise gemessen. In Ahrensburg kosten Ein- und Zweifamilienhäuser und Reihenhäuser aus dem Bestand heute durchschnittlich 4.827 €/m² und in Reinbek bekommt man Bestandshäuser für im Mittel 4.676 €/m².

In Bad Oldesloe und Geesthacht sind die Angebote bereits deutlich günstiger. 3.474 €/m² werden in Bad Oldesloe verlangt und in Geesthacht 3.356 €/m². In größter Entfernung zu Hamburg liegt in dieser Gruppe Bad Segeberg. Hier kommen Eigenheiminteressenten bereits mit gut 2.900 €/m² aus.

Die Ahrensburger Neubaupreise für Eigenheime liegen bei 5.100 €/m², in Reinbek ist mit 4.500 €/m² und in Bad Oldesloe und Geesthacht mit gut 3.500 €/m² zu rechnen. Für Bad Segeberg liegen überwiegend Angebote ohne Grundstück vor, insofern konnten keine Objektpreise ermittelt werden.

Abb. 2.8.1 Ein- und Zweifamilienhäuser 2022 (Bestand):
Region süd-östliches Schleswig-Holstein

Ort	Ein- und Zweifamilienhäuser €/m ²		Entwicklung 2020 bis 2022 in %
	2020	2022	
Bad Segeberg	k. A.	2.906	–
Bad Oldesloe	2.660	3.474	30,6
Ahrensburg	3.769	4.827	28,1
Reinbek	3.353	4.676	39,5
Geesthacht	2.591	3.356	29,5

© FUB IGES GmbH 2022

Für Neubauwohnungen werden in Ahrensburg und Reinbek mit durchschnittlich gut 5.000 €/m² ebenfalls Spitzenpreise aufgerufen. Für rd. 4.500 €/m² sind sie in Bad Oldesloe und Geesthacht am Markt. In Bad Segeberg werden Neubauwohnungen für durchschnittlich 3.700 €/m² offeriert. Bestandswohnungen sind nicht viel günstiger. Sie kosten zwischen 4.222 €/m² in Ahrensburg und knapp 3.000 €/m² am Rand des Hamburger Großraums.

Abb. 2.8.2 Eigentumswohnungen 2022 (Bestand):
Region süd-östliches Schleswig-Holstein

Ort	Eigentumswohnungen €/m ²		Entwicklung 2020 bis 2022 in %
	2020	2022	
Bad Segeberg	k. A.	3.055	–
Bad Oldesloe	2.119	2.713	28,1
Ahrensburg	3.226	4.222	30,9
Reinbek	2.841	3.826	34,7
Geesthacht	2.166	2.971	37,1

© FUB IGES GmbH 2022

Abb. 2.8.3 Immobilienpreiskarte 2022 (Bestand):
Region süd-östliches Schleswig-Holstein

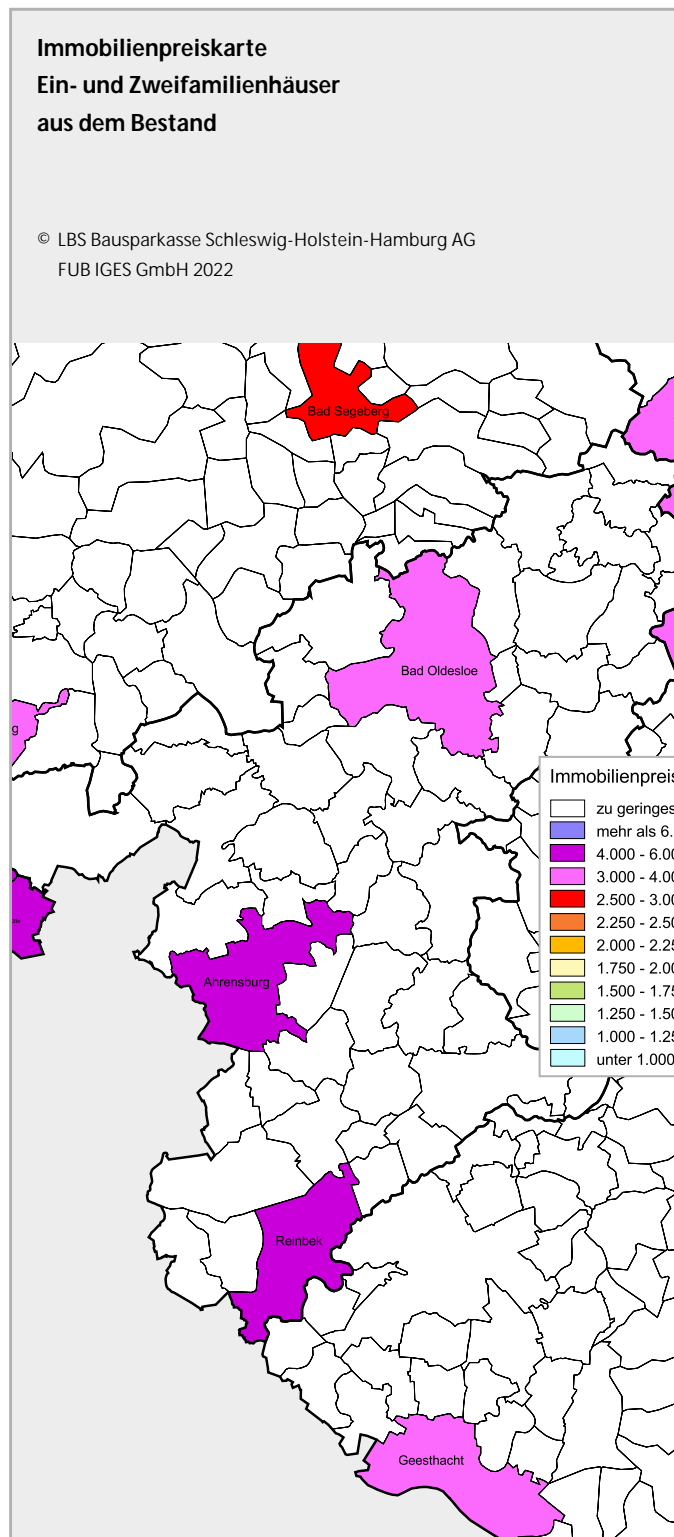
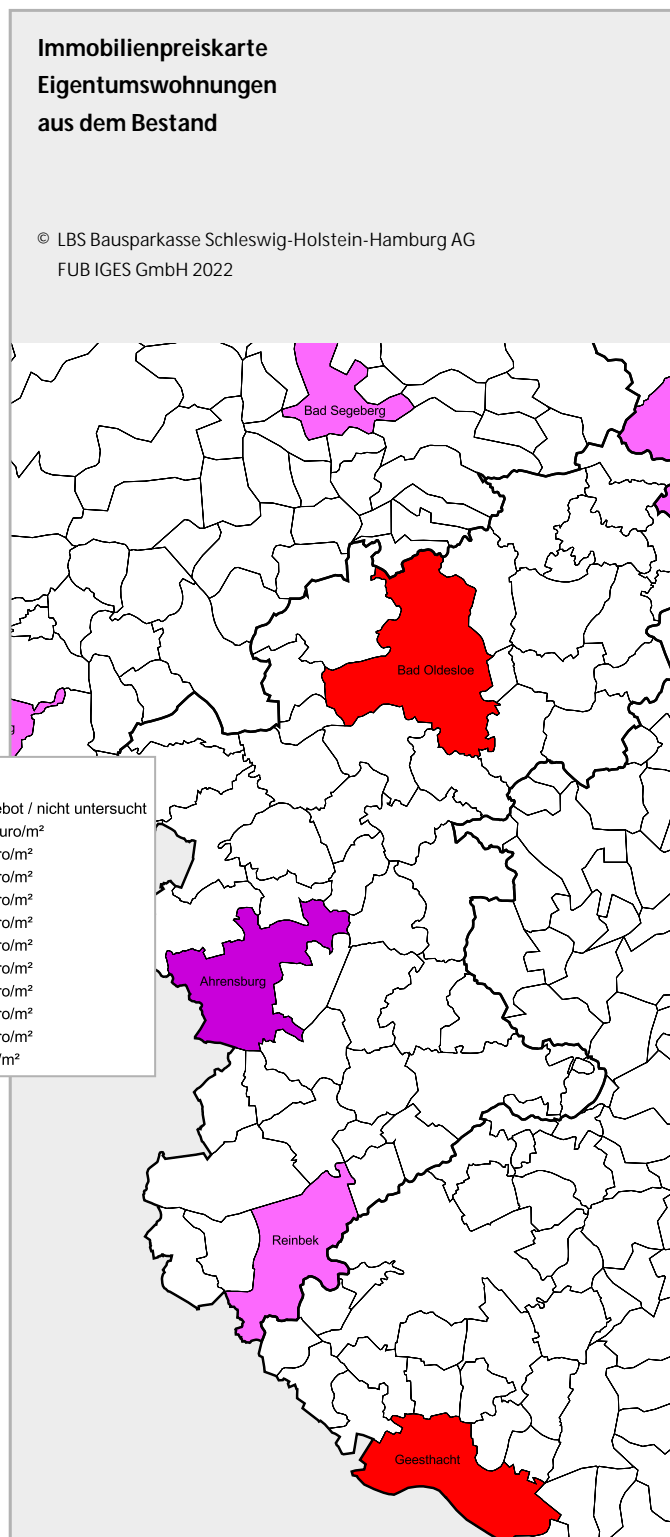


Abb. 2.8.4 Immobilienpreiskarte 2022 (Bestand):
Region süd-östliches Schleswig-Holstein



3 TABELLEN, INFORMATIONEN, VERZEICHNISSE

Abb. 3.0 Immobilienpreise 2022 Ein- und Zweifamilienhäuser (Bestand) – Redaktionsschluss 30.06.2022

Ort/Region	Ein- u. Zweifamilienhäuser €/m ²		Entwicklung 2020 bis 2022 in %
	2020	2022	
1 Nordseeküste und westliches Schleswig-Holstein			
1.1 Insel Sylt			
List	11.682	16.449	40,8
Kampen	22.908	28.671	25,2
Wenningstedt-Braderup	13.728	15.509	13,0
Sylt	11.038	14.209	28,7
Hörnum	6.983	12.390	77,4
Insel Sylt ø	13.271	15.232	14,8
1.2 Niebüll mit Umgebung			
Emmelsbüll-Horsbüll, Klanxbüll, Neukirchen, Rodenäs	1.619	2.335	44,2
Niebüll	1.751	2.491	42,3
Galmsbüll	1.679	2.019	20,2
Dagebüll	1.551	2.671	72,2
1.3 Amrum und Föhr			
Amrum ø	5.627	9.368	66,5
Wyk, Oevenum, Wrixum	4.640	6.034	30,0
Nieblum, Witsum	8.735	11.069	26,7
Borgsum, Alkersum, Midlum, Oldsum, Süderende, Dunsum, Utersum	4.273	8.500	98,9
Föhr ø	4.847	7.783	60,6
1.4 Husum und Inseln/Halligen			
Hattstedt, Hattstedtermarsch, Horstedt, Wobbenbüll	1.707	2.692	57,7
Husum	2.008	2.854	42,1
Simonsberg	2.490	3.120	25,3
Nordstrand	1.820	2.950	62,1
Pellworm, Hooge, Langeneß	2.253	3.312	47,0
1.5 Büsum und Eiderstedt			
Wesselburenerkoog, Hellschen-Heringsand-Unterschaar	k.A.	k.A.	–
Büsumer Deichhausen, Hedwigenkoog, Oesterdeichstrich, Warwerort, Westerdeichstrich	1.895	2.735	44,3
Büsum	2.334	3.002	28,6
Osterhever, Poppenbüll, Tetenbüll, Uelvesbüll, Westerhever	3.349	5.178	54,6
Sankt Peter-Ording	4.472	8.573	91,7
Garding, Katharinenheerd, Kotzenbüll, Tating, Vollerwiek, Welt	2.126	4.270	100,9
Tönning	1.787	2.709	51,6

Ort/Region	Ein- u. Zweifamilienhäuser €/m ²		Entwicklung 2020 bis 2022 in %
	2020	2022	
1.6 Heide und Regionen im süd-westlichen Schleswig-Holstein			
Heide	1.552	2.264	45,9
Kaltenkirchen	2.522	3.533	40,1
Henstedt-Ulzburg	2.918	3.933	34,8
Quickborn	3.112	4.301	38,2
Itzehoe	1.778	2.422	36,2
Elmshorn	2.543	3.532	38,9
Pinneberg	3.175	4.260	34,2
Wedel	3.690	4.442	20,4
2 Ostseeküste und östliches Schleswig-Holstein			
2.1 Flensburg, Glücksburg, Angeln/Schlei			
Stadtteile Flensburg			
Altstadt (FL)	1.652	2.857	73,0
Engelsby	2.264	3.256	43,8
Friesischer Berg	2.268	2.858	26,0
Fruerlund	2.354	3.463	47,1
Jürgensby	2.012	3.029	50,6
Mürwik	2.185	2.939	34,5
Neustadt (FL)	k. A.	2.446	–
Nordstadt	1.761	2.913	65,4
Sandberg	2.090	k.A.	–
Südstadt	1.869	2.732	46,2
Tarup	2.345	2.852	21,6
Weiche	1.948	2.752	41,3
Westliche Höhe	2.895	3.249	12,2
Flensburg ø	2.154	2.896	34,5
Flensburger Umland			
Harrislee	2.217	2.726	23,0
Handewitt	2.021	2.669	32,1
Glücksburg, Angeln/Schlei			
Glücksburg	3.118	4.259	36,6
Munkbrarup, Ringsberg, Wees	2.081	2.984	43,4
Langballig, Westerholz	2.093	2.994	43,0
Husby und Umland	2.059	2.767	34,4
Satrup/Sörup und Umland	1.740	2.502	43,8
Quern, Steinberg, Steinbergkirche	2.179	2.875	31,9
Kappeln	2.442	3.605	47,6
Umland Kappeln	1.944	2.887	48,5
Süderbrarup/Brodersby u. Umland	1.978	2.776	40,3
Schleswig	1.839	2.471	34,4
Umland Schleswig	1.855	2.687	44,9

Ort/Region	Ein- u. Zweifamilienhäuser €/m ²		Entwicklung 2020 bis 2022 in %
	2020	2022	
2.2 Eckernförde und Kieler Bucht			
Eckernförde	2.624	3.736	42,4
Umland Eckernförde	2.227	3.765	69,1
Gettorf, Neudorf-Bornstein, Noer, Osdorf	2.236	3.383	51,3
Schwedeneck	2.074	k.A.	–
Dänishenhagen	2.407	3.845	59,8
Altenholz	2.756	3.609	31,0
Strände	k. A.	4.527	–
Kiel			
Stadtteile Kiel			
Ellerbek/Wellingdorf	2.048	3.042	48,5
Elmschenhagen	2.378	2.959	24,4
Gaarden	2.688	3.448	28,3
Holtenau	2.370	3.698	56,1
Meimersdorf/Moorsee	2.888	3.861	33,7
Mettenhof	2.284	3.263	42,9
Mitte (KI)	k. A.	4.687	–
Neumühlen-Dietrichsdorf	2.264	2.747	21,3
Pries-Friedrichsort	2.429	3.001	23,5
Ravensberg/Brunswik/Düsternbrook	3.137	4.713	50,2
Russee/Hassee	2.654	3.381	27,4
Schilksee	3.062	3.834	25,2
Schreventeich/Hasseldieksdamm	2.850	3.253	14,1
Suchsdorf	2.856	3.604	26,2
Wellsee/Rönne	2.425	3.206	32,2
Wik	3.051	4.035	32,3
Kiel ø	2.522	3.292	30,5
Kieler Umland			
Kronshagen	2.745	3.720	35,5
Schwentinental	2.477	3.466	39,9
Mönkeberg	2.412	3.227	33,8
Heikendorf	3.191	4.294	34,6
Laboe und Umland	2.870	4.155	44,8
2.3 Neumünster und Rendsburg			
Stadtteile Neumünster			
Böckler-Siedlung	k. A.	2.555	–
Brachenfeld	1.779	2.486	39,7
Einfeld	1.953	2.642	35,3
Faldera	1.671	2.075	24,2

Ort/Region	Ein- u. Zweifamilienhäuser €/m ²		Entwicklung 2020 bis 2022 in %
	2020	2022	
Gadeland	1.788	2.885	61,3
Gartenstadt	1.828	2.554	39,7
Innenstadt (NMS)	1.904	2.429	27,6
Ruthenberg	2.114	2.551	20,7
Stör	1.903	2.900	52,4
Tungendorf	1.709	2.585	51,2
Wittorf	1.760	2.975	69,1
Neumünster ø	1.817	2.674	47,1
Rendsburg			
Rendsburg	1.431	2.426	69,5
Büdelndorf	1.690	2.390	41,4
2.4 Schönberg und Hohwacher Bucht			
Barsbek, Wisch, Schönberg, Stakendorf, Schwartbuck	2.768	3.697	33,6
Hohenfelde, Panker, Behrendsdorf, Hohwacht, Blekendorf	2.582	4.071	57,7
Wangels, Oldenburg, Gremersdorf, Göhl	1.823	3.145	72,5
Heiligenhafen	2.362	4.059	71,9
2.5 Eutin, Malente, Plön			
Eutin	2.214	3.321	50,0
Malente	2.039	2.686	31,7
Plön	2.322	2.930	26,2
2.6 Fehmarn und Lübecker Bucht			
Stadt Fehmarn	2.455	4.207	71,4
Großenbrode	2.498	3.325	33,1
Neukirchen	2.031	3.010	48,2
Heringsdorf	1.919	3.110	62,1
Grube	k. A.	k.A.	–
Dahme	2.737	3.788	38,4
Kellenhusen	2.446	5.004	104,6
Grömitz	2.801	4.114	46,9
Schashagen	k. A.	3.722	–
Neustadt	2.874	4.426	54,0
Sierksdorf	k. A.	4.638	–
Scharbeutz	2.968	4.232	42,6
Timmendorfer Strand	4.363	6.465	48,2
Lübeck-Travemünde	3.595	5.258	46,3

Ort/Region	Ein- u. Zweifamilienhäuser €/m ²		Entwicklung 2020 bis 2022 in %
	2020	2022	
Lübeck			
Stadtteile Lübeck			
Buntekuh	2.458	3.326	35,3
Innenstadt (Altstadt) (HL)	3.275	3.730	13,9
Kücknitz	2.026	3.023	49,2
Moising	2.146	3.176	48,0
Schlutup	1.841	k.A.	–
St. Gertrud	2.818	3.403	20,8
St. Jürgen	2.795	3.806	36,2
St. Lorenz Nord	2.468	3.211	30,1
St. Lorenz Süd	2.030	3.032	49,4
Travemünde	3.595	5.258	46,3
Lübeck ø	2.739	3.702	35,2
Lübecker Umland			
Bad Schwartau	2.459	3.530	43,6
Ratekau	2.476	3.218	30,0
Stockelsdorf	2.565	3.433	33,8

Ort/Region	Ein- u. Zweifamilienhäuser €/m ²		Entwicklung 2020 bis 2022 in %
	2020	2022	
2.7 Norderstedt			
Stadtteile Norderstedt			
Friedrichsgabe	3.028	4.419	46,0
Garstedt	3.424	4.641	35,6
Glashütte	3.339	4.193	25,6
Harksheide	3.182	4.357	36,9
Norderstedt-Mitte	3.164	4.394	38,9
Norderstedt ø	3.227	4.439	37,5
2.8 Regionen im süd-östlichen Schleswig-Holstein			
Bad Segeberg	k. A.	2.906	–
Bad Oldesloe	2.660	3.474	30,6
Ahrensburg	3.769	4.827	28,1
Reinbek	3.353	4.676	39,5
Geesthacht	2.591	3.356	29,5

© FUB IGES GmbH 2022



Abb. 3.1 Immobilienpreise 2022 Eigentumswohnungen (Bestand) – Redaktionsschluss 30.06.2022

Ort/Region	Eigentums- wohnungen €/m ²		Entwicklung 2020 bis 2022 in %
	2020	2022	
1 Nordseeküste und westliches Schleswig-Holstein			
1.1 Insel Sylt			
List	8.471	10.916	28,9
Kampen	14.878	15.285	2,7
Wenningstedt-Braderup	7.959	12.731	60,0
Sylt	8.470	11.473	35,5
Hörnum	7.359	10.421	41,6
Insel Sylt ø	8.682	11.625	33,9
1.2 Niebüll mit Umgebung			
Niebüll	k.A.	2.719	–
1.3 Amrum und Föhr			
Amrum ø	5.833	7.329	25,6
Wyk, Oevenum, Wrixum	5.351	9.388	75,5
Nieblum, Witsum	k.A.	7.539	–
Borgsum, Alkersum, Midlum, Oldsum, Süderende, Dunsum, Utersum	4.945	8.779	77,5
Föhr ø	5.297	8.988	69,7
1.4 Husum und Inseln/Halligen			
Husum	2.324	3.093	33,1
Nordstrand	2.050	k.A.	–
1.5 Büsum und Eiderstedt			
Westerdeichstrich, Büsumer Deichhausen, Hedwigenkoog, Oesterdeichstrich, Warwerort, Westerdeichstrich	2.133	3.587	68,2
Büsum	3.090	4.330	40,1
Sankt Peter-Ording	5.028	7.214	43,5
Garding	k.A.	3.633	–
Tönning	1.474	2.856	93,7
1.6 Heide und Regionen im süd-westlichen Schleswig-Holstein			
Heide	1.603	2.678	67,1
Kaltenkirchen	2.111	3.223	52,6
Henstedt-Ulzburg	2.245	3.186	41,9
Quickborn	2.512	3.368	34,1
Itzehoe	1.374	2.153	56,7
Elmshorn	2.121	3.016	42,2
Pinneberg	2.426	3.136	29,2
Wedel	3.053	4.122	35,0

Ort/Region	Eigentums- wohnungen €/m ²		Entwicklung 2020 bis 2022 in %
	2020	2022	
2 Ostseeküste und östliches Schleswig-Holstein			
2.1 Flensburg, Glücksburg, Angeln/Schlei			
Stadtteile Flensburg			
Altstadt (FL)	2.196	2.477	12,8
Engelsby	1.585	k.A.	–
Friesischer Berg	2.271	k.A.	–
Fruerlund	2.543	2.703	6,3
Jürgensby	2.132	2.586	21,3
Mürwik	2.159	3.178	47,2
Neustadt (FL)	1.682	2.451	45,7
Nordstadt	k.A.	2.312	–
Sandberg	k.A.	2.453	–
Südstadt	k.A.	2.438	–
Tarup	k.A.	k.A.	–
Weiche	k.A.	2.584	–
Westliche Höhe	2.467	2.686	8,9
Flensburg ø	2.104	2.688	27,7
Flensburger Umland			
Harrislee	2.411	2.904	20,4
Handewitt	2.012	k.A.	–
Glücksburg, Angeln/Schlei			
Glücksburg	2.545	3.792	49,0
Kappeln	3.444	5.161	49,8
Schleswig	2.002	2.479	23,9
Umland Schleswig	k.A.	k.A.	–
2.2 Eckernförder und Kieler Bucht			
Eckernförde	2.807	3.845	37,0
Umland Eckernförde	2.267	3.714	63,8
Gettorf, Neudorf-Bornstein, Noer, Osdorf	2.382	k.A.	–
Schwedeneck	2.356	k.A.	–
Dänischenhagen	k.A.	k.A.	–
Altenholz	2.200	3.309	50,4
Strande	2.958	k.A.	–
Kiel			
Stadtteile Kiel			
Ellerbek/Wellingdorf	2.100	2.617	24,6
Elmschenhagen	2.094	2.893	38,1
Gaarden	1.747	2.895	65,7
Holtenua	2.561	3.691	44,2
Meimersdorf/Moorsee	k.A.	k.A.	–

Ort/Region	Eigentums- wohnungen €/m ²		Entwicklung 2020 bis 2022 in %
	2020	2022	
Mettenhof	1.997	2.542	27,3
Mitte (KI)	2.900	3.865	33,3
Neumühlen-Dietrichsdorf	1.859	3.036	63,3
Pries-Friedrichsort	2.696	3.133	16,2
Ravensberg/Brunswik/ Düsternbrook	3.484	4.300	23,4
Russee/Hassee	2.541	3.500	37,8
Schilksee	3.078	3.953	28,4
Schreventeich/Hasseldieksdamm	2.768	4.206	52,0
Suchsdorf	2.381	3.488	46,5
Wellsee/Rönne	2.146	3.078	43,5
Wik	2.945	3.934	33,6
Kiel ø	2.667	3.662	37,3
Kieler Umland			
Kronshagen	2.262	3.582	58,4
Schwentinental	2.068	2.793	35,0
Mönkeberg	3.193	3.724	16,6
Heikendorf	3.035	4.283	41,1
Laboe und Umland	2.667	4.328	62,3
2.3 Neumünster und Rendsburg			
Stadtteile Neumünster			
Böckler-Siedlung	k. A.	k. A.	–
Brachenfeld	k. A.	k. A.	–
Einfeld	1.611	2.507	55,6
Faldera	1.552	k. A.	–
Gadeland	k. A.	2.041	–
Gartenstadt	1.863	2.275	22,1
Innenstadt (NMS)	1.590	2.140	34,6
Ruthenberg	1.453	2.030	39,7
Stör	1.451	2.011	38,6
Tungendorf	k. A.	k. A.	–
Wittorf	1.497	k. A.	–
Neumünster ø	1.578	2.133	35,1
Rendsburg			
Rendsburg	1.359	2.064	51,9
Büdelisdorf	1.347	2.263	68,0
2.4 Schönberg und Hohwachter Bucht			
Schönberg	2.255	4.356	93,2
Hohwacht, Blekendorf	3.232	k. A.	–
Oldenburg	1.727	2.324	34,6
Heiligenhafen	2.443	4.034	65,2

Ort/Region	Eigentums- wohnungen €/m ²		Entwicklung 2020 bis 2022 in %
	2020	2022	
2.5 Eutin, Malente, Plön			
Eutin	1.960	2.930	49,5
Malente	2.088	3.004	43,9
Plön	1.900	2.644	39,2
2.6 Fehmarn und Lübecker Bucht			
Stadt Fehmarn	3.116	5.199	66,9
Großenbrode	3.344	5.924	77,1
Heringsdorf	2.111	3.866	83,1
Grube	k. A.	k. A.	–
Dahme	2.764	4.877	76,5
Kellenhusen	2.919	4.973	70,4
Grömitz	3.553	5.855	64,8
Schashagen	k. A.	k. A.	–
Neustadt	3.475	4.532	30,4
Sierksdorf	2.888	4.373	51,4
Scharbeutz	4.502	6.777	50,5
Timmendorfer Strand	5.330	7.306	37,1
Lübeck-Travemünde	4.136	6.025	45,7
Lübeck			
Stadtteile Lübeck			
Buntekuh	2.384	3.317	39,1
Innenstadt (Altstadt) (HL)	3.551	3.772	6,2
Kücknitz	k. A.	k. A.	–
Moisling	1.697	k. A.	–
Schlutup	k. A.	k. A.	–
St. Gertrud	2.422	3.409	40,8
St. Jürgen	2.856	3.750	31,3
St. Lorenz Nord	2.411	3.013	25,0
St. Lorenz Süd	2.742	3.711	35,3
Travemünde	4.136	6.025	45,7
Lübeck ø	3.171	4.390	38,5
Lübecker Umland			
Bad Schwartau	2.309	3.371	46,0
Ratekau	2.219	2.884	29,9
Stockelsdorf	2.165	3.177	46,7

Ort/Region	Eigentums- wohnungen €/m ²		Entwicklung 2020 bis 2022 in %
	2020	2022	
2.7 Norderstedt			
Stadtteile Norderstedt			
Friedrichsgabe	2.943	3.516	19,5
Garstedt	3.251	4.002	23,1w
Glashütte	3.147	3.419	8,6
Harksheide	2.949	4.022	36,4
Norderstedt-Mitte	3.016	3.831	27,0
Norderstedt ø	3.074	3.897	26,8
2.8 Regionen im süd-östlichen Schleswig-Holstein			
Bad Segeberg	k. A.	3.055	-
Bad Oldesloe	2.119	2.713	28,1
Ahrensburg	3.226	4.222	30,9
Reinbek	2.841	3.826	34,7
Geesthacht	2.166	2.971	37,1

© FUB IGES GmbH 2022



3.1 Lokale Preisinformationen

Die in dieser Broschüre aufgeführten Preise geben jeweils die Mittelwerte aller Angebotspreise im Untersuchungszeitraum wieder. Je nach Lage der Immobilie sind in den Regionen Abweichungen nach oben oder unten möglich. Weitere lokale Preisinformationen halten folgende Immobilienexperten bereit:

<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ahrensburg Gebietsleitung Matthias Tuchel Große Str. 1 - 3 Tel. 04102 8866-0 ▪ Bad Oldesloe Gebietsleitung Jan Schmidt Lübecker Str. 28 Tel. 0176 55402814 ▪ Bad Oldesloe Gebietsleitung Matthias Tuchel Lübecker Str. 28 Tel. 04531 67290 ▪ Bad Schwartau Gebietsleitung Jan-Pieter Frick Markt 6 Tel. 0451 25349 ▪ Bad Segeberg Gebietsleitung Johannes Hansen Hamburger Str. 46 Tel. 04551 7626 ▪ Bordesholm Bordesholmer Sparkasse Bahnhofstr. 43 - 47 Tel. 04322 751517 ▪ Eckernförde Förde Sparkasse Kieler Str. 1 Tel. 0431 5921230 ▪ Eckernförde Gebietsleitung Langebrückstr. 6 Tel. 04351 713750 ▪ Elmshorn Gebietsleitung Torsten Früchtenicht Flamweg 1 e Tel. 04121 261391 ▪ Eutin Gebietsleitung Johannes Hansen Albert-Mahlstedt-Str. 12 Tel. 04521 73692 ▪ Flensburg Gebietsleitung Tim Albrecht Rote Str. 32 - 34 Tel. 0461 17462 ▪ Heide Gebietsleitung Torsten Früchtenicht Bahnhofstr. 2 b Tel. 0481 61200 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Heikendorf Gebietsleitung Johannes Hadermann Teichtor 4 Tel. 0431 2596060 ▪ Husum Gebietsleitung Ulrich Delfs Norderstr. 22 Tel. 04841 779925 ▪ Itzehoe Gebietsleitung Jürgen Christiansen Große Paaschburg 22 Tel. 04821 2220 ▪ Kiel Gebietsleitung Christl Dahnke Blücherplatz 2 Tel. 0431 81057 ▪ Kiel Gebietsleitung Detlef Schoof Rendsburger Landstr. 73 Tel. 0431 649933 ▪ Kiel Förde Sparkasse Lorentzendamm 28 - 30 Tel. 0431 5923888 ▪ Leck Gebietsleitung Ulrich Delfs Hauptstr. 53 Tel. 04662 9679555 ▪ Lübeck Gebietsleitung Frank Ode Wakenitzstr. 3 Tel. 0451 476720 ▪ Lübeck Gebietsleitung Jörg Schreiber Breite Str. 16 Tel. 0451 300367-0 ▪ Neumünster Gebietsleitung Heinrich-Christian Prühs Kleinflecken 30 Tel. 04321 45913 ▪ Neumünster Sparkasse Südholstein Kieler Straße 1 Tel. 04321 408-2241 ▪ Neustadt Gebietsleitung Jan-Pieter Frick Waschgrabenstr. 3 Tel. 04561 9065 + 8777 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Norderstedt Gebietsleitung Torsten Früchtenicht Ohechaussee 19 a Tel. 040 5294999 ▪ Pinneberg Gebietsleitung Thomas Stansler Fahltskamp 13/Ecke Bahnhofstr. Tel. 04101 200919 ▪ Plön Gebietsleitung Johannes Hadermann Lange Str. 23 Tel. 04522 5034966 ▪ Preetz Förde Sparkasse Mühlenstr. 1 - 3 Tel. 0431 5921238 ▪ Reinbek Gebietsleitung Matthias Tuchel Schmiedesberg 2 c Tel. 040 53305753 ▪ Rellingen DR Hausbau + Grund Hauptstr. 32 Tel. 04101 40860 ▪ Rendsburg Gebietsleitung Jürgen Christiansen Paradeplatz 4 Tel. 04331 25959 ▪ Schleswig Gebietsleitung Tim Albrecht Stadtweg 77 Tel. 04621 26600 ▪ Wedel Stadtsparkasse Wedel Gorch-Fock-Str. 2 Tel. 04103 966-330 ▪ Westerland Gebietsleitung Jürgen Wrana Kjeistr. 17 b Tel. 04651 21200
---	--	---

(Stand: 16.08.2022)

3.2 Abbildungsverzeichnis

Abb. 1.0	Immobilienpreiskarte 2022 Ein- und Zweifamilienhäuser (Bestand): Nordseeküste und westliches Schleswig-Holstein	5
Abb. 1.1.1	Ein- und Zweifamilienhäuser 2022 (Bestand): Insel Sylt	6
Abb. 1.1.2	Eigentumswohnungen 2022 (Bestand): Insel Sylt	7
Abb. 1.1.3	Immobilienpreiskarte 2022 Ein- und Zweifamilienhäuser (Bestand): Insel Sylt	7
Abb. 1.1.4	Experteneinschätzung 2022: Immobilienpreise auf der Insel Sylt	9
Abb. 1.2.1	Ein- und Zweifamilienhäuser 2022 (Bestand): Niebüll mit Umgebung	10
Abb. 1.2.2	Immobilienpreiskarte 2022 Ein- und Zweifamilienhäuser (Bestand): Niebüll mit Umgebung	10
Abb. 1.3.1	Ein- und Zweifamilienhäuser 2022 (Bestand): Amrum und Föhr	11
Abb. 1.3.2	Eigentumswohnungen 2022 (Bestand): Amrum und Föhr	11
Abb. 1.3.3	Immobilienpreiskarte 2022 Ein- und Zweifamilienhäuser (Bestand): Amrum und Föhr	12
Abb. 1.4.1	Ein- und Zweifamilienhäuser 2022 (Bestand): Husum und Inseln/Halligen	13
Abb. 1.4.2	Eigentumswohnungen 2022 (Bestand): Husum und Inseln/Halligen	13
Abb. 1.4.3	Immobilienpreiskarte 2022 Ein- und Zweifamilienhäuser (Bestand): Husum und Inseln/Halligen	14
Abb. 1.5.1	Ein- und Zweifamilienhäuser 2022 (Bestand): Büsum und Eiderstedt	15
Abb. 1.5.2	Eigentumswohnungen 2022 (Bestand): Büsum und Eiderstedt	16
Abb. 1.5.3	Immobilienpreiskarte 2022 Ein- und Zweifamilienhäuser (Bestand): Büsum und Eiderstedt	16
Abb. 1.6.1	Ein- und Zweifamilienhäuser 2022 (Bestand): Heide und Region Schleswig-Holstein Süd-West	17
Abb. 1.6.2	Eigentumswohnungen 2022 (Bestand): Heide und Region Schleswig-Holstein Süd-West	17
Abb. 1.6.3	Immobilienpreiskarte 2022 Ein- und Zweifamilienhäuser (Bestand): Heide und Region Schleswig-Holstein Süd-West	18
Abb. 1.6.4	Immobilienpreiskarte 2022 Eigentumswohnungen (Bestand): Heide und Region Schleswig-Holstein Süd-West	19

Abb. 2.0	Immobilienpreiskarte 2022 Ein- und Zweifamilienhäuser (Bestand): Ostseeküste und östliches Schleswig-Holstein.....	21
Abb. 2.1.1	Ein- und Zweifamilienhäuser 2022 (Bestand): Flensburg und Umland	22
Abb. 2.1.2	Eigentumswohnungen 2022 (Bestand): Flensburg und Umland.....	23
Abb. 2.1.3	Immobilienpreiskarte 2022 Ein- und Zweifamilienhäuser (Bestand): Flensburg und Umland.....	24
Abb. 2.1.4	Immobilienpreiskarte 2022 Eigentumswohnungen (Bestand): Flensburg und Umland	24
Abb. 2.1.5	Ein- und Zweifamilienhäuser 2022 (Bestand): Glücksburg, Angeln/Schlei	25
Abb. 2.1.6	Eigentumswohnungen 2022 (Bestand): Glücksburg, Angeln/Schlei	25
Abb. 2.1.7	Immobilienpreiskarte 2022 Ein- und Zweifamilienhäuser (Bestand): Glücksburg, Angeln/Schlei.....	26
Abb. 2.2.1	Ein- und Zweifamilienhäuser 2022 (Bestand): Eckernförder und Kieler Bucht.....	27
Abb. 2.2.2	Eigentumswohnungen 2022 (Bestand): Eckernförder und Kieler Bucht	28
Abb. 2.2.3	Immobilienpreiskarte 2022 Ein- und Zweifamilienhäuser (Bestand): Eckernförder und Kieler Bucht	29
Abb. 2.2.4	Ein- und Zweifamilienhäuser 2022 (Bestand): Kiel und Umland	30
Abb. 2.2.5	Eigentumswohnungen 2022 (Bestand): Kiel und Umland	31
Abb. 2.2.6	Immobilienpreiskarte 2022 Ein- und Zweifamilienhäuser (Bestand): Kiel und Umland.....	32
Abb. 2.2.7	Immobilienpreiskarte 2022 Eigentumswohnungen (Bestand): Kiel und Umland	32
Abb. 2.3.1	Ein- und Zweifamilienhäuser 2022 (Bestand): Neumünster und Rendsburg	33
Abb. 2.3.2	Eigentumswohnungen 2022 (Bestand): Neumünster und Rendsburg.....	34
Abb. 2.3.3	Immobilienpreiskarte 2022 Ein- und Zweifamilienhäuser (Bestand): Neumünster und Rendsburg.....	35
Abb. 2.3.4	Immobilienpreiskarte 2022 Eigentumswohnungen (Bestand): Neumünster und Rendsburg	35
Abb. 2.4.1	Ein- und Zweifamilienhäuser 2022 (Bestand): Schönberg und Hohwachter Bucht	36
Abb. 2.4.2	Eigentumswohnungen 2022 (Bestand): Schönberg und Hohwachter Bucht.....	36
Abb. 2.4.3	Immobilienpreiskarte 2022 Ein- und Zweifamilienhäuser (Bestand): Schönberg und Hohwachter Bucht.....	37
Abb. 2.5.1	Ein- und Zweifamilienhäuser 2022 (Bestand): Region Eutin, Malente, Plön	38
Abb. 2.5.2	Eigentumswohnungen 2022 (Bestand): Region Eutin, Malente, Plön.....	38
Abb. 2.5.3	Immobilienpreiskarte 2022 Ein- und Zweifamilienhäuser (Bestand): Region Eutin, Malente, Plön.....	39
Abb. 2.5.4	Immobilienpreiskarte 2022 Eigentumswohnungen (Bestand): Region Eutin, Malente, Plön	39
Abb. 2.6.1	Ein- und Zweifamilienhäuser 2022 (Bestand): Fehmarn und Lübecker Bucht.....	40
Abb. 2.6.2	Eigentumswohnungen 2022 (Bestand): Fehmarn und Lübecker Bucht	41
Abb. 2.6.3	Immobilienpreiskarte 2022 Ein- und Zweifamilienhäuser (Bestand): Fehmarn und Lübecker Bucht	41

Abb. 2.6.4	Ein- und Zweifamilienhäuser 2022 (Bestand): Lübeck und Umland.....	42
Abb. 2.6.5	Eigentumswohnungen 2022 (Bestand): Lübeck und Umland.....	43
Abb. 2.6.6	Immobilienpreiskarte 2022 Ein- und Zweifamilienhäuser (Bestand): Lübeck und Umland	44
Abb. 2.6.7	Immobilienpreiskarte 2022 Eigentumswohnungen (Bestand): Lübeck und Umland	44
Abb. 2.7.1	Ein- und Zweifamilienhäuser 2022 (Bestand): Norderstedt	45
Abb. 2.7.2	Eigentumswohnungen 2022 (Bestand): Norderstedt.....	45
Abb. 2.7.3	Immobilienpreiskarte 2022 Ein- und Zweifamilienhäuser (Bestand): Norderstedt.....	46
Abb. 2.7.4	Immobilienpreiskarte 2022 Eigentumswohnungen (Bestand): Norderstedt	46
Abb. 2.8.1	Ein- und Zweifamilienhäuser 2022 (Bestand): Region süd-östliches Schleswig-Holstein	47
Abb. 2.8.2	Eigentumswohnungen 2022 (Bestand): Region süd-östliches Schleswig-Holstein.....	47
Abb. 2.8.3	Immobilienpreiskarte 2022 Ein- und Zweifamilienhäuser (Bestand): Region süd-östliches Schleswig-Holstein.....	48
Abb. 2.8.4	Immobilienpreiskarte 2022 Eigentumswohnungen (Bestand): Region süd-östliches Schleswig-Holstein	48
Abb. 3.0	Immobilienpreise 2022 Ein- und Zweifamilienhäuser (Bestand)	50
Abb. 3.1	Immobilienpreise 2022 Eigentumswohnungen (Bestand)	53



Impressum

Herausgeber: LBS Bausparkasse
Schleswig-Holstein-Hamburg AG
Sitz: Hamburg
Handelsregister: Amtsgericht Hamburg HRB 102253
Aufsichtsrat: Oliver Stolz (Vorsitzender)
Vorstand: Jens Grelle (Vorsitzender)
Birgitta Göttelmann

Anschrift: Behringstraße 120, 22763 Hamburg
Internet: www.lbs.de

Wissenschaftliche FUB IGES Wohnen+Immobilien+Umwelt
Leitung: GmbH, Hamburg

Redaktion: Holger Schramm
Telefon: 0431 20000-824
E-Mail: holger.schramm@lbs-shh.de

Bei der Fülle der zu verarbeitenden Inhalte sind trotz sorgfältiger Bearbeitung Fehler oder Unvollständigkeiten möglich. Eine Haftung oder Garantie für die Aktualität, Richtigkeit und Vollständigkeit der zur Verfügung gestellten Informationen und Daten ist ausgeschlossen.

Bildnachweis: LBS, Adobe Stock

Herausgeber: LBS Immobilien GmbH
Sitz: Kiel
Handelsregister: Amtsgericht Kiel HRB 266 KI

Geschäftsführer: Wolfgang Ullrich
Birgitta Göttelmann

Anschrift: Wellseedamm 14, 24145 Kiel
Internet: www.LBS-ImmoSchleswigHolstein.de

Wir geben Ihrer Zukunft ein Zuhause.

