

## WOHNEN ZWISCHEN ALSTER UND TRAVE

Nicht nur in Hamburg und Lübeck sind Immobilien gefragt, sondern auch in den ländlichen Regionen zwischen Alster und Trave nehmen Nachfrage und Kaufinteresse zu. Die Region im südlichen Schleswig-Holstein ist geprägt von idyllischen Landschaften mit zahlreichen Seen und Wäldern. Ebenso vielfältig ist das Immobilienangebot: Neben kleinen Bauernkaten, Gutshäusern und historischen Landsitzen finden Interessenten hier komfortable Eigentumswohnungen, moderne Einfamilienhäuser sowie geräumige Villen.

Der zunehmende Wunsch nach Eigentum in der Region lässt sich deutlich an den Transaktionszahlen erkennen: Verkäufe von Eigentumswohnungen in der Region Ostholstein/ Ratzeburg sind im Vergleich zum Vorjahr um rund 149 % auf insgesamt 107 Wohnungen gestiegen. Eine leichte Stagnation gab es hier dagegen beim Verkauf von Häusern, während im Kreis Stormarn (Nord) die Kauffälle in dem Segment um insgesamt 12 Immobilien zugenommen haben. Im Vergleich zum Vorjahr konnten dagegen in Kreis Segeberg (Ost) sowohl weniger Wohnungen (- 34%) als auch Häuser (- 29 %) verkauft werden. Trotz steigender Preise sind jedoch Häuser weiterhin die bevorzugten Kaufimmobilien. 2018 waren rund 74 % aller Verkäufe aus diesem Segment.



SUSANNE GRIEME // Lizenzpartnerin

## IDYLLISCH UND INDIVIDUELL

Susanne Grieme von DAHLER & COMPANY Ratzeburg über die aktuelle Marktentwicklung

**Redaktion:** Ist die Nachfrage in Ihrem Markt anhaltend hoch oder gibt es Tendenzen der Beruhigung aus Ihrer Sicht?

**Antwort:** Die Nachfrage am Markt ist weiter anhaltend hoch. So ist zu beobachten, dass sich immer mehr Stadtbewohner aus Hamburg auf das Land zurückziehen möchten. Häufig sind sie nicht mehr bereit die hohen Kaufpreise in der Metropole zu zahlen. Die durchschnittlichen Grundstückspreise liegen in den Gemeinden unserer Region im Allgemeinen noch unter EUR 100,-/m<sup>2</sup>.

**Redaktion:** Was waren die größten Kaufmotivatoren in Ihrem Gebiet und wie haben sich diese verändert?

**Antwort:** In unserer Region finden Interessenten größere Grundstücke zu günstigeren Konditionen im Vergleich zu den Metropolen. Ähnliches gilt für das Preis Leistungsverhältnis auf dem Vermietungsmarkt. Durch die Optimierung der Infrastruktur hat sich die Anbindung in den ländlichen Kommunen deutlich verbessert.

**Redaktion:** Welche Rolle spielt bei Immobilieninteressenten das Thema „Nachhaltigkeit und Energieeffizienz“?

**Antwort:** Diese Themen spielen bei uns eine große Rolle. Gerade junge Familien suchen sehr genau nach energetisch effizienten Immobilien auf Grundstücken in natürlicher Umgebung.

**Redaktion:** Welche Käufergruppe war am aktivsten in Ihrem Gebiet, gab es hier Veränderungen?

**Antwort:** Überwiegend eine gut verdienende Käuferschicht – hauptsächlich ab der Altersklasse 50 Jahre oder sehr gut verdienende Paare um die 30.

**Redaktion:** Welche Vermarktungszeiten waren im Durchschnitt in Ihrem Gebiet üblich? Gab es hier Veränderungen?

**Antwort:** Der Durchschnitt liegt bei ca. 5 Monaten. Es gab jedoch auch schon Verkäufe, die bereits nach der ersten Besichtigung realisiert worden sind. Das hängt auch immer von dem Verkaufspreis ab, in wie weit dieser sich am Markt orientiert. Je genauer wir uns hier in einem realistischen Bereich befinden, desto schneller wird die Immobilie veräußert. Leider erhoffen sich Eigentümer oft höhere Preise, da sie sich an den Angeboten der Portale orientieren und nicht an den tatsächlich erzielten Kaufpreisen der Gutachterausschüsse.

**Redaktion:** Welche Immobilienarten und –größen erfreuten sich der höchsten Nachfrage in Ihrem Markt, gab es hier Veränderungen?

**Antwort:** Insbesondere große Grundstücke oder Wohnhäuser die einen weiten Blick oder Wasserlage aufweisen gehören zu den beliebtesten Immobilienarten. Die Nähe zu den Großstädten ist ebenfalls ein entscheidender Faktor.

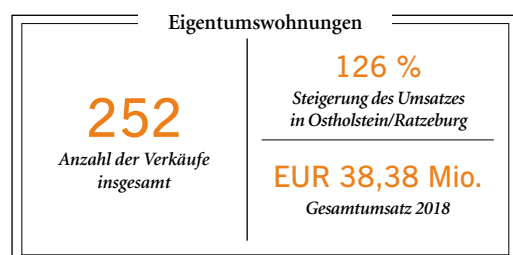
**Redaktion:** Welche waren die teuersten verkauften Immobilien (Haus, Eigentumswohnung)?

**Antwort:** Ein Reiterhof und ein Landsitz am See.

**Redaktion:** Welche Immobilienarten stellten das größte Angebot? Gab es hier Veränderungen?

**Antwort:** Einfamilienhäuser sind nach wie vor sehr gefragt und bieten auch das höchste Angebot. Zudem sind aber auch Resthöfe, Bauernhäuser, Scheunen die zu Wohnraum ausgebaut werden können, Reiterhöfe und Landsitze sehr begehrt und gesucht.

## FAKTEN IMMOBILENMARKT 2018:



**978**  
Anzahl der Verkäufe (ETTW/EFH/ZFH/DRH)



## AKTUELLE GESUCHE

**Geschäftsfrau aus Hamburg sucht** einen exklusiven Landsitz mit direktem Wasserzugang, KP: bis EUR 3.500.000,-

**Unternehmer sucht** ein Lager mit guter Anbindung zwischen Hamburg und Lübeck, KP: bis EUR 200.000,-

**Arzt-Ehepaar aus Hamburg sucht** einen Landsitz mit sehr großem Grundstück, KP: bis EUR 5.000.000,-

**Privatinvestor sucht** eine Kapitalanlage in der Metropolregion Hamburg, KP: bis EUR 2.500.000,-

**Familie sucht** ein Mehrgenerationenhaus in der Region Ratzeburg, KP: bis EUR 800.000,-

**Familie sucht** einen Altbau mit Charme im Kreis Herzogtum Lauenburg, KP: bis EUR 600.000,-

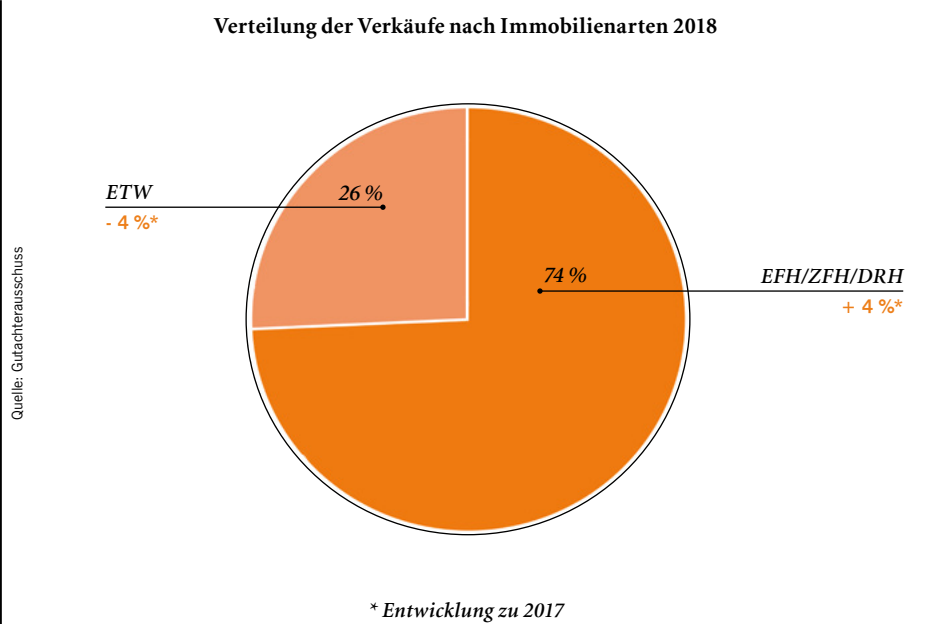
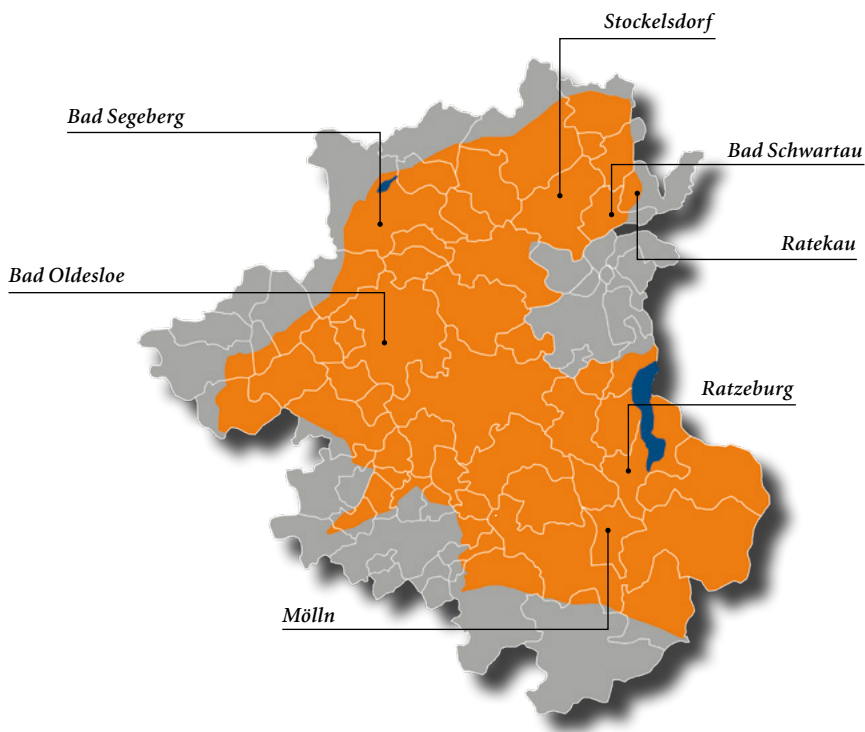
# AKTUELLE MARKTZAHLEN

DAHLE & COMPANY  
IMMOBILIEN

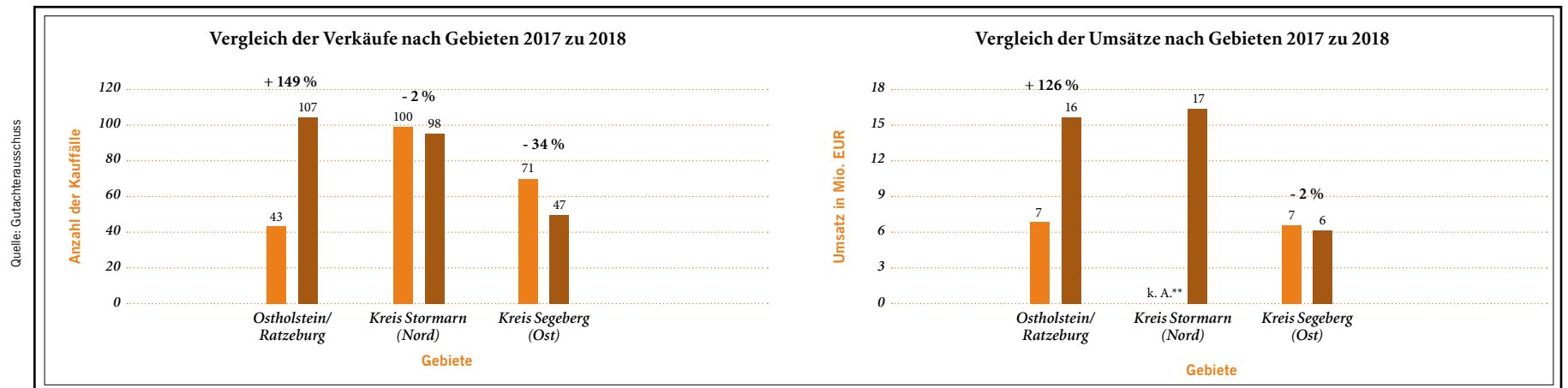
## LAGE-KATEGORIEN & VERTEILUNG DER VERKÄUFE

Eigentumswohnungen			Ein- und Zweifamilienhäuser		
Lage-Kategorie	Preisspanne in EUR	Preistrend 2017/18	Lage-Kategorie	Preisspanne in EUR	Preistrend 2017/18
gute Lage	300.000 und mehr	↗	sehr gute Lage	400.000 und mehr	↗
mittlere Lage	200.000 - 300.000	→	gute Lage	250.000 - 400.000	↗
einfache Lage	unter 200.000	↘	mittlere Lage	unter 250.000	↗

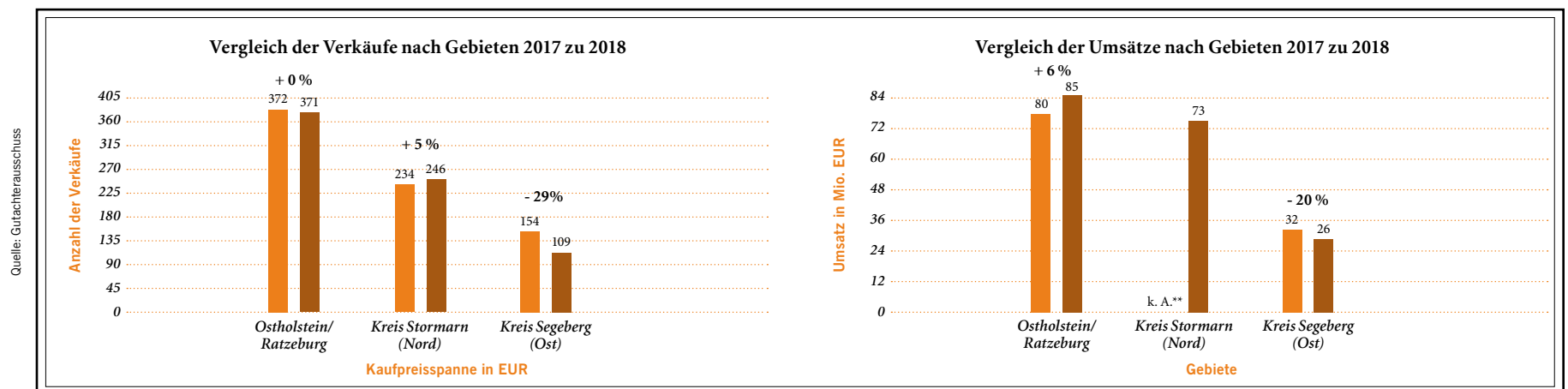
Möchten Sie mehr Informationen zu Ihrer Straße oder Ihrem Gebiet? Schreiben Sie uns eine E-Mail an [ratzeburg@dahlercompany.de](mailto:ratzeburg@dahlercompany.de).



## EIGENTUMSWOHNUNGEN IM ÜBERBLICK



## HÄUSER\* IM ÜBERBLICK



\*Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenhäuser

\*\*genaue Umsatzzahlen 2017 für den Kreis Stormarn fehlen

Kreis Stormarn (Nord): Umland zu Lübeck, Reinfeld/H. und Umgebung, Bad Oldesloe und Umgebung, Bargtheide und Umgebung  
Kreis Segeberg (Ost): Bad Segeberg, Kayhude, Sülfeld, Leezen, Neversdorf, Wakendorf I, Neuengörs, Weede, Bühnsdorf, Traventhal, Strukdorf, Pronstorf, Rohlstorf, Geschendorf, Westerrade, Stipsdorf