

## In dieser Ausgabe

**Interview: „Wir machen Ihre Hausaufgaben“**

**Großer Verkaufserfolg im Kiel-Carree**

**Nachfrage nach Studentenwohnungen in Kiel**

**Wohnungskündigungen nach wie vor mehrheitlich aus beruflichen Gründen**

**Erhöhung der Grunderwerbsteuer in Schleswig-Holstein seit 1. Januar von 3,5 auf 5 Prozent**

**Schütt Immobilien feierte 75-jähriges Unternehmensjubiläum**

**Das letzte (Immobilien-) Wort hat heute: Johann Wolfgang von Goethe**

## Interview

# Wir machen Ihre Hausaufgaben

Fragen an Klaus H. Schütt, geschäftsführender Gesellschafter der Hans Schütt Immobilien GmbH

*Herr Schütt, Anfang November letzten Jahres feierten Sie Ihr 75-jähriges Firmenjubiläum. Das Unternehmen wurde am 13. November 1936 von Ihrem Vater, Hans Schütt, gegründet. Was ist für Ihre Tätigkeit unabdingbar, um über viele Jahrzehnte hinweg erfolgreich zu sein?*

„Der Name Schütt steht seit nunmehr 75 Jahren für eine exzellente Immobilienbetreuung in Kiel. Unser Unternehmensmotto ‚Wir machen Ihre Hausaufgaben‘ zeigt, dass neben hervorragenden Fach- und Ortskenntnissen, ein hohes Maß an Verantwortungsbewusstsein, Fingerspitzengefühl und Ausdauer in der Immobilienwirtschaft den Unterschied zwischen den Guten und den Besten ausmacht. Damals wie heute ist das unsere Maxime.“

*Wie sehen Sie die immobilienwirtschaftliche Zukunft unserer Landeshauptstadt?*

„Kiel baut seine Position als Oberzentrum der Region aus und gerät dadurch verstärkt in den Fokus überregional tätiger Investoren. Demnach werden auch zum Verkauf stehende Mehrfamilienhäuser knapp. Besonders gefragt sind Mehrfamilienhäuser aus der Kaiserzeit mit Stuckfassaden in zentralen Innenstadtlagen und in der Nähe der Christian-Albrechts-Universität. Typische Nachfrager auf diesem Markt stammen aus der Region Kiel und auch aus der Metropolregion Hamburg, da der dortige Markt kaum noch über ein annehmbares Angebot verfügt. Die Nachfrage nach gutem und bezahlbarem Wohnraum ist im gesamten Stadtgebiet deutlich gestiegen.“

*Welche Objekte sind bei Kapitalanlegern besonders beliebt?*

„Kleinere und mittlere Mehrfamilienhäuser in guten, städtischen Wohnlagen zwischen der Universität und dem Stadtzentrum auf dem Westufer der Förde stehen im Fokus. Die Kaufpreiserlöse für Mehrfamilienhäuser auf dem Kieler



Klaus H. Schütt

Ostufer liegen zwischen der 8,5-fachen und 10-fachen Jahresnettokaltmiete; auf dem Kieler Westufer werden im Schnitt zwischen der 11-fachen und in sehr guten Lagen bis zur 15-fachen Jahresnettokaltmiete und höher gezahlt. Angebote von Wohnungseigentum in besten Wohnlagen mit unverbautem Fördeblick sind nach wie vor sehr gefragt. Kaufpreisforderungen auch über 4.000 Euro pro Quadratmeter sind im Einzelfall erzielbar.“

*Und wie hat sich der Gewerbeimmobilienmarkt in Kiel entwickelt?*

„Die Preise für Gewerbeimmobilien sind nach wie vor stabil. Der Abriss des Karstadt-Hauses am Alten Markt durch Matrix führte zu einer wesentlichen Steigerung der Nachfrage nach Einzelhandelsflächen im Bereich der Fußgängerzone Holstenstraße. Der Büromarkt in Kiel weist einen Leerstand von ca. 3,6 Prozent des Gesamtbestandes mit leicht steigender Tendenz auf. Rückläufig ist die Nachfrage nach Büroräumen in einfachen bis mittleren Lagen. Einfach ausgestattete Objekte finden auch für 4,00 Euro nettokalt pro Quadratmeter kaum noch neue Nutzer.“

*Gibt es neue Tendenzen im Bereich Mietwohnungsmarkt?*

„Der Mietwohnungsmarkt ist nach wie vor geprägt von den Märkten östlich



## Großer Verkaufserfolg im Kiel-Carree

**51 von 84 Neubauwohnungen bereits vor Grundsteinlegung im November verkauft**

und westlich der Förde. Auf dem Kieler Ostufer steht einer stagnierenden Nachfrage ein sich leicht verknappendes Angebot gegenüber. Die Mietpreise liegen dort etwa bei 4,50 bis 5,00 Euro nettokalt pro Quadratmeter. Auf dem Kieler Westufer ist die Nachfrage spürbar lebhafter und das Angebot zunehmend knapper. Der durchschnittliche Mietzins liegt dort je nach Ausstattung zwischen etwa 5,50 bis 6,70 Euro pro Quadratmeter. Sehr gut ausgestattete Wohnungen in Universitätsnähe erzielen bis zu 8 Euro pro Quadratmeter.“

*Herr Schütt, wie sieht Ihr Ausblick für 2012 aus?*

„Deutschland hat im vergangenen Jahr einen Beschäftigungsrekord verzeichnet: Seit der Wiedervereinigung waren noch nie so viele Menschen in Lohn und Brot. Und auch der Deutsche Industrie- und Handelskammertag (DIHK) berichtet aktuell vom ‚besten Konsumjahr seit zehn Jahren‘. Im Vergleich zu anderen europäischen Staaten werden wir voraussichtlich auch 2012 ein gutes – wengleich auch verhalteneres Jahr als 2011 – haben, und die Menschen erkennen Immobilien wieder in ihrer Wertigkeit.“

Die Hans Schütt Immobilien GmbH vermarktet seit Mitte Juni 2011 zusammen mit einem Kooperationspartner 84 Neubau-Eigentumswohnungen im Kiel-Carree im Stadtteil Hassee, Braustraße 7–15.

Von den 84 Neubau-Eigentumswohnungen konnten bereits 51 vor der Grundsteinlegung im November an Selbstnutzer und Kapitalanleger verkauft werden. Aktuell sind 65 Einheiten vermarktet. Alle 84 Wohnungen haben Balkone bzw.

Terrassen sowie Einbauküchen, sind über Aufzugsanlagen erreichbar und verfügen über einen Tiefgaragenstellplatz.

Da der Quadratmeterpreis um 2.000 Euro liegt, sind die Wohnungen nicht nur für den Selbstnutzer, sondern auch für den Kapitalanleger sehr attraktiv. Bei der Grundsteinlegung am 11. November 2011 richtete der Kieler Bürgermeister Peter Todeskino sein Grußwort an die Bauherren.



Kiel-Carree, Braustraße 7–15, Kiel-Hassee

## Nachfrage nach Studentenwohnungen in Kiel

**Doppelter Abiturjahrgang und Bundeswehrreform erhöhten Bewerberzahlen an Universitäten**

Die Nachfrage nach Wohnraum für Studenten stieg im Wintersemester 2011/2012 in Kiel deutlich. Aufgrund eines doppelten Abiturjahrgangs in einigen Bundesländern und der Reform des Wehrdienstes wurden eine erhöhte Nachfrage nach Studienplätzen und eine steigende Anzahl an Erstsemesterstudenten an der Christian-Albrechts-Universität zu Kiel verzeichnet.

Entsprechend gestiegen ist die Nachfrage nach studentischem Wohnraum in universitäts- und stadtnahen Lagen um etwa 20 Prozent. So fiel auch die Leerstandsrate in den von Schütt Immobilien betreuten Objekten auf 0,69 Prozent.

Die bereits angespannte Situation auf dem Markt für studentische Unterkünfte wurde weiter verschärft. In den vergangenen

Jahren hat es kaum Neubautätigkeit in diesem Marktsegment gegeben, zugleich wurde Kiel als Universitätsstadt immer attraktiver.

Für die Zukunft ist hier ein städtisches Konzept gefordert. Für Studenten sind die Stadtteillagen Ravensberg, Wik, Schrevenpark und City weiterhin besonders attraktiv.



**Hans Schütt** ®

Wir machen Ihre Hausaufgaben

**HAUSHOCH**

Nr. 1 2012

## Schütt Immobilien feierte 75-jähriges Unternehmensjubiläum

Die Hans Schütt Immobilien GmbH feierte Anfang November ihr 75-jähriges Firmenjubiläum. Das Unternehmen wurde am 13. November 1936 von Hans Schütt in Kiel gegründet.

Hans Schütt arbeitete bis dahin als Bürovorsteher in der großen Kieler Rechtsanwalts- und Notarkanzlei des Justizrates Johann Anton Reese und prüfte aufgrund seiner Tätigkeit auch zahlreiche Immobilienverträge. So machte sich Hans Schütt 1936 im Alter von 24 Jahren selbständig. Der erste Unternehmenssitz des Makler- und Hausverwaltungsunternehmens war in der Holstenstraße 21.



Sitz der Hans Schütt Immobilien GmbH, Kleiner Kuhberg 2–6 in der Kieler Innenstadt

**Sei dabei!**  
Als Förderer und Spender



DGzRS · [www.seenotretter.de](http://www.seenotretter.de)  
E-Mail: [info@seenotretter.de](mailto:info@seenotretter.de)  
Postfach 10 63 40 · 28063 Bremen  
Sparkasse Bremen · BLZ 290 501 01  
Konto 107 2016

Nach dem Krieg wirkte Schütt Immobilien beim Wiederaufbau der zerstörten Stadt Kiel mit. Seit 1980 ist Klaus H. Schütt, Sohn von Hans Schütt, der 2007 im Alter von 94 Jahren verstarb, Geschäftsführer des Immobilienberatungsunternehmens.

Heute sind 35 Mitarbeiter für Schütt Immobilien tätig, darunter sechs Auszubildende. Die Hans Schütt Immobilien GmbH ist in den immobilienwirtschaftlichen Bereichen Verwaltung, An- und Verkauf, Vermietung sowie Beratung und Testamentsvollstreckung aktiv. Das Unternehmen hat seine Geschäftstätigkeit mittlerweile ausgeweitet und ist

über die Stadtgrenzen von Kiel hinaus in Norddeutschland tätig. Schütt Immobilien ist Gründungsmitglied bei DAVE (Deutscher-Anlage-Immobilien-Verband), einem Zusammenschluss von acht inhabergeführten Immobilienberatungsunternehmen mit rund 500 Mitarbeitern an 14 Standorten in Deutschland. Der Geschäftssitz von Schütt Immobilien befindet sich heute am Kleinen Kuhberg 2–6 in der Kieler Innenstadt.

Aus Anlass des Firmenjubiläums unterstützt die Hans Schütt Immobilien GmbH die Stadt Kiel bei einem denkmalpflegerischen Projekt im alten Rathaus mit einer großzügigen Spende.

## Erhöhung der Grunderwerbsteuer in Schleswig-Holstein seit 1. Januar von 3,5 auf 5 Prozent

Zum Jahreswechsel stieg in Schleswig-Holstein die Grunderwerbsteuer von 3,5 Prozent auf den bundesweiten Spitzensatz von 5 Prozent. Die Hans Schütt Immobilien GmbH verzeichnete deswegen einen Anstieg der Geschäftsabschlüsse im letzten Quartal 2011 um 10 Prozent. Für das erste Halbjahr 2012

erwartet Schütt Immobilien hingegen einen Rückgang der Transaktionen aufgrund des erhöhten Steuersatzes. Damit setzt die Landespolitik ein völlig falsches Zeichen, wird doch die Eigentumsbildung gerade bei jungen Familien nach der Abschaffung der Eigenheimzulage um ein Weiteres erschwert.





**Kiel-Friedrichsort · Nähe Fußgängerzone**  
 Modernes Wohn-/Geschäftshaus, Baujahr 1988, Tiefgarage mit 20 Plätzen, 700 m<sup>2</sup> Gewerbe, 370 m<sup>2</sup> Wohnen, Jahresmiete nettosoll ca. 127.000,-

**1.290.000,-**



**Im Bordsesholmer Land · Gepflegtes Reetdachanwesen mit Reitplatz**  
 Exclusive Hofanlage in hochwertiger Ausstattung, 3 Hausteile: 290 m<sup>2</sup> u. 140 m<sup>2</sup> u. 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche zzgl. Ausbaureserve sowie Scheune mit separater 2-Zimmer-Wohnung, 1995/96 umfassend renoviert, Garagenhaus mit 4 Stellplätzen, 14.700 m<sup>2</sup> Grund

**919.000,-**



**In gesuchter Bestlage von Kiel-Düsternbrook**  
 entstehen auf einem Villengrundstück 7 exklusive Mietwohnungen mit Balkonen. Wohnfläche: zwischen 134 m<sup>2</sup> und 184 m<sup>2</sup>. Fördeblick aus den oberen Geschossen. Tiefgarage, Aufzug, Fertigstellung ca. Sommer 2012. Zum Beispiel: 3 Zimmer, 2 Balkone, 157 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
**2.400,- Monatsmiete** + Nebenkosten

## Wohnungskündigungen nach wie vor mehrheitlich aus beruflichen Gründen

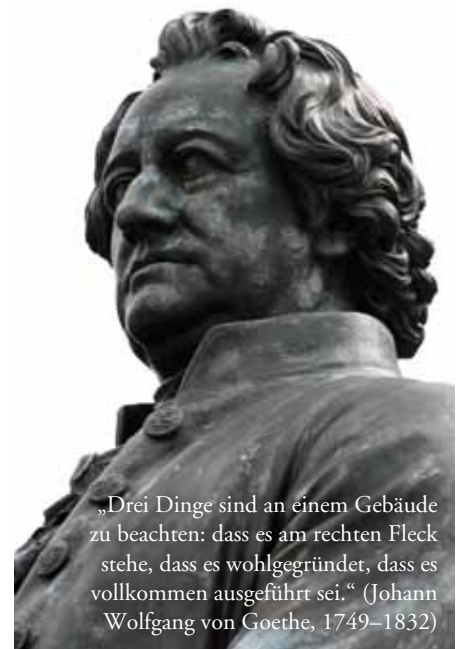
Die Hans Schütt Immobilien GmbH ermittelt seit 2006 halbjährlich bei ihren Mietern die Gründe für Wohnungskündigungen. Demnach kündigte im Jahr 2011 eine Mehrheit von 27 Prozent die Wohnung aus beruflichen Gründen.

19 Prozent der Befragten gab für die Wohnungskündigung das Vorhaben an, sich vergrößern bzw. zu verbessern. Die Zahl derer, die selbst Wohneigentum begründen wollen, stieg seit 2006 leicht an, erreichte 2008 einen Höhepunkt mit 13 Prozent, ist danach abgefallen und stieg 2011 wieder auf 7 Prozent. Während nach den ersten sechs Monaten 2011 nur 4 Prozent der Befragten den Grund

Eigentum angeben, ist dieser Wert im zweiten Halbjahr gestiegen. Daran ist zu erkennen, dass die europäischen Staatsschuldenkrisen und Turbulenzen an den globalen Aktienmärkten den Wert von Immobilieneigentum gesteigert haben.

Seit dem Datenerhebungsbeginn 2006 steht für einen Wechsel des Wohnortes der Arbeitsplatz an erster Stelle. Die Sicherheit des Einkommens, aber auch die Einsparung von Fahrtkosten stehen vor dem Privatwohl. Hierfür werden Ortswechsel in Kauf genommen. Innerhalb der vergangenen Jahre hält sich die Quote dieses Kündigungsgrundes konstant bei um die 30 Prozent.

### Das letzte Wort



„Drei Dinge sind an einem Gebäude zu beachten: dass es am rechten Fleck stehe, dass es wohlgegründet, dass es vollkommen ausgeführt sei.“ (Johann Wolfgang von Goethe, 1749–1832)

### Impressum

**Haushoch** ist die Kundenzeitschrift der Hausverwaltung Hans Schütt Immobilien GmbH in Kiel. Das Magazin wird kostenlos an Kunden und Interessierte verteilt.  
**Herausgeber:** Hans Schütt Immobilien GmbH Kleiner Kuhberg 2–6, 24103 Kiel.  
**Redaktion:** V.i.S.d.P.: Klaus Schütt, Geschäftsführer. Trotz sorgfältiger Bearbeitung kann für die Richtigkeit keine Gewähr übernommen werden. Für unaufgefordert eingesandte Manuskripte u. a. wird keine Haftung übernommen. Nachdruck, auch auszugsweise, nur mit schriftlicher Genehmigung des Herausgebers und mit Quellennachweis.

Wir sind immer in Ihrer Nähe.

Sie sind immer gut beraten.

Uwe Schwenker e. K.  
 Bernd Höll e. K.

Herzog-Friedrich-Straße 52  
 24103 Kiel  
 Telefon 0431/661660  
 Telefax 0431/6616633  
[www.provinzial.de/schwenker.hoell](http://www.provinzial.de/schwenker.hoell)  
[schwenker\\_hoell\\_kiel@provinzial.de](mailto:schwenker_hoell_kiel@provinzial.de)

**PROVINZIAL**

Alle Sicherheit für uns im Norden

Die Versicherung der Sparkassen