

„Betongold“ wieder im Fokus der Anleger

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

Herr Schütt, erleben wir aufgrund der Weltwirtschaftskrise eine Rückkehr in Immobilieninvestments?

„Aufgrund der Griechenlandkrise und der damit verbundenen Turbulenzen auf dem Kapitalmarkt gerät 'Betongold' wieder in den Fokus von Kapitalanlegern. Kleinere und mittlere Mehrfamilienhäuser erleben eine Renaissance bei privaten Kapitalanlegern zum Zwecke der Alters- und Kapitalsicherung.“

Welche Eigentumswohnungen werden nachgefragt?

„Beliebt sind die Wohnungen im universitätsnahen bzw. City-Bereich auf dem Kieler Westufer. Die Kaufpreise liegen grob zwischen 900 und 1.400 Euro pro Quadratmeter.“

Und wie verhält sich die Nachfrage bei Einfamilienhäusern?

„Die Nachfrage nach freistehenden Einfamilienhäusern ist nach wie vor rege. Gesucht sind Objekte ab Baujahr 1980 in der Kaufpreisspanne zwischen 170.000 und 280.000 Euro. Energetisch schlecht ausgestattete Gebäude, beispielsweise der Baualtersklassen 1950 bis 1970, sind häufig nur unter deutlichen Preiszugeständnissen absetzbar.“

Wie sieht es bei Großinvestitionen aus?

„Großinvestoren fragen nur vereinzelt Wohnanlagen im Raum Schleswig-Holstein nach. Die Kaufpreiserlöse liegen auf dem Kieler Ostufer etwa bei der 9-fachen Jahresnettokaltmiete, auf dem Westufer zwischen der 11-fachen und in sehr guten Lagen bis zur 14-fachen Jahresnettokaltmiete. Das Angebot von Mehrfamilienhäusern in guten Lagen ist nach wie vor gering. Die Nachfrage nach Geschäfts- und Bürohäusern stagniert. Im Einzelfall werden Bürohäuser von Selbstnutzern in zentralen Innenstadtlagen bzw. an der Kieler Förde nachgefragt.“



Macht sich das gesteigerte Interesse von Anlegern auf dem Mietwohnungsmarkt bemerkbar?

„Der Kieler Mietwohnungsmarkt ist gespalten. Auf dem Ostufer liegen die Mietpreise bei etwa 4,50 Euro pro Quadratmeter nettokalt. Auf dem Kieler Westufer, insbesondere im universitätsnahen Bereich, ist die Nachfrage deutlich lebhafter und das Angebot knapp. Je nach Ausstattung liegen dort die Mietpreise zwischen fünf und acht Euro pro Quadratmeter nettokalt. Sehr gut ausgestattete Wohnungen in Bestlagen, z.B. in Düsternbrook bzw. an der Kieler Förde, erzielen im Erstbezug bis zu 14 Euro pro Quadratmeter nettokalt.“

Kommen wir abschließend zum Kieler Büromarkt.

„Der Kieler Büromarkt weist einen Leerstand von ca. 2,6 Prozent mit leicht steigender Tendenz auf. Die Nachfrage nach Büroräumen in einfachen bis mittleren Lagen ist rückläufig. Auch für vier Euro pro Quadratmeter nettokalt finden einfache Objekte kaum neue Nutzer. Normal ausgestattete Büroflächen liegen im Innenstadtbereich bei etwa fünf bis sechs Euro pro Quadratmeter nettokalt. Gut ausgestattete Flächen finden für acht Euro pro Quadratmeter neue Nutzer. In Spitzenlagen werden Preise um zehn Euro pro Quadratmeter und höher realisiert.“

In dieser Ausgabe

Interview:

„Betongold“ wieder im Fokus der Anleger

Wohnungskündigungen meist aus beruflichen Gründen und dem Wunsch sich zu verbessern

Mieter zeigen geringes Interesse an Energiepässen

Personalien:

Neue Mitarbeiter bei Schütt Immobilien

Kieler Oberbürgermeister Albig und Stadtbaurat Todeskino zu Gast bei Schütt Immobilien auf Expo Real

Das letzte Wort hat diesmal: Mark Twain



Hans Schütt

Wir machen Ihre Hausaufgaben

Wohnungskündigungen meist aus beruflichen Gründen und dem Wunsch sich zu verbessern

Die Hans Schütt Immobilien GmbH ermittelt seit 2006 bei ihren Mietern die Gründe von Wohnungskündigungen. Demnach kündigte im Jahr 2010 eine Mehrheit von 23 Prozent die Wohnung aus beruflichen Gründen (2009: 27 Prozent). Ebenfalls 23 Prozent der Befragten gab für die Wohnungskündigung das Vorhaben an, sich vergrößern bzw. zu verbessern (2009: 25,5 Prozent). Klaus H. Schütt, geschäftsführender Gesellschafter der Hans Schütt Immobilien GmbH, kommentiert: „Nach wie vor steht für einen Wechsel des Wohnortes der Arbeitsplatz an erster Stelle.“

Der prozentuale Anteil der Mieter, die sich verbessern möchten, spricht für eine sich belebende wirtschaftliche Situation.“ Gaben 2006 nur 3 Prozent der Befragten an, aus Altersgründen ihre Wohnung zu kündigen, waren dies 2010 bereits 12 Prozent. Schütt: „Hier spiegelt sich der demographische Wandel hin zu einer alternden Gesellschaft wider. Zudem sehen wir eine abnehmende Zahl bei den Kündigungen wegen Eigentums von 5 Prozent im Jahr 2006, 11 Prozent 2007, 13 Prozent 2008 und 7,5 Prozent 2009 auf aktuell 3 Prozent.“



Mieter zeigen geringes Interesse an Energiepässen

„Seit der Einführung der Energiepässe haben wir von rund 11.500 Mietern bzw. Mietinteressenten nur drei Nachfragen nach dem Energieausweis erhalten.“



Der Energiepass bedeutet für Immobilieneigentümer einen nicht unerheblichen Zeiteinsatz und stellt einen zusätzlichen finanziellen Faktor da, der bei den Mietern auf wenig Resonanz stößt. Die Politik muss sich fragen, ob die Einführung der Energiepässe wirklich sinnvoll war“, so urteilt Klaus H. Schütt, geschäftsführender Gesellschafter der Hans Schütt Immobilien GmbH. Das inhabergeführte Immobilienmanagementunternehmen stellt damit für den Kieler Immobilienmarkt fest, dass Mieter ein geringes Interesse an Energiepässen haben, die seit dem 1. Juli 2009 Pflicht für Eigentümer von Immobilien sind. In den Pässen werden die Kosten für Energie zusammengefasst, die für ein Gebäude anfallen. Der Energiepass muss seit Mitte letzten Jahres auf Verlangen dem Mieter vorgelegt werden.

Personalien

Neue Mitarbeiter bei Schütt Immobilien



Max Hollstein
Fortbildung

Max Hollstein führt in unserem Haus den praktischen Teil seiner dualen Ausbildung zum Betriebswirt für Immobilienwirtschaft durch.



Janin Kanese
Fortschritt

Seit kurzem verstärkt Frau Kanese, Kaufrau für Dialogmarketing, unser Team im Bereich „social media“ und erweitert damit unsere Vermietungserfolge.



Jasmin Schönacker
Ausbildung

Wie in jedem Jahr erhält die Jugend eine Chance: Frau Schönacker wird von uns zur Immobilienkauffrau ausgebildet.



Hans Schütt

Wir machen Ihre Hausaufgaben

HAUSHOCH

Nr. 1 2010



Bad Malente · Gute Geschäfte im Zentrum

Modernes Geschäftshaus im Ortszentrum und bester Einzelhandelslage, 778 m² Einzelhandel, 946 m² Büros/Praxen, 1860 m² Grund, großer Kundenparkplatz und Garagen, Balkone, gepflegtes Objekt, Jahresmiete 190.000,-

1.980.000,-

Sei dabei!
Als Förderer und Spender



DGzRS · www.seenotretter.de
E-Mail: info@seenotretter.de
Postfach 10 63 40 · 28063 Bremen
Sparkasse Bremen · BLZ 290 501 01
Konto 107 2016



Carolin Jarchow

Zuwachs

Das Team der Miethausverwaltung hat Verstärkung von Carolin Jarchow – frisch ausgebildete Immobilienkauffrau aus Magdeburg – erhalten.



Filiz Calik

Nachfolge 1

Schon seit März 2010 in unserer Mietverwaltung tätig, übernimmt Filiz Calik ab dem 01.10.2010 ein eigenes Arbeitsgebiet in dieser Abteilung.



Torsten Bielfeldt

Nachfolge 2

Buchhalter Torsten Bielfeldt hat die Nachfolge von Claudia Hönneknövel, die leider aus persönlichen Gründen ausschied, angetreten und sorgt für das korrekte Zahlenwerk.





**Bei Kronshagen
Nur 5 Autominuten von Kiel**

Wohnen und Arbeiten unter einem Dach. Gepflegte Immobilie mit moderner Ausstattung, 350 m² Nutzfläche, 1048 m² Grund in Westlage. Innen- und Außenkamin.

315.000,-*

* 3,57 % Käuferprovision



Kiel · Hamburger Chaussee

Etagenhaus, Bauj. 1928, 670 m² Wohnfläche, 190 m² Gewerbe, JM 43.900,-

490.000,-*

* 3,57 % Käuferprovision



Kiel · Direkte Citylage und dennoch ruhig! Heute Kapitalanlage, morgen Selbstnutzung

2-Zim.-Senioren-ETW mit Balkon, 47 m² Wohnfläche, EBK, Aufzug, Bauj. 2002, Jahresmiete netto 4.608,-

107.000,-*

* 3,57 % Käuferprovision

Kieler Oberbürgermeister Albig und Stadtbaurat Todeskino zu Gast bei Schütt Immobilien auf Expo Real



(von links) Klaus H. Schütt, Peter Todeskino, Torsten Albig, Bernd Hollstein

Der Oberbürgermeister der Stadt Kiel, Torsten Albig, und der Stadtbaurat Peter Todeskino waren im Oktober 2009 zu Gast auf der Immobilienmesse Expo Real in München und besuchten sowohl den Stand der Wirtschaftsförderung Kiel als auch den Messestand der Hans Schütt Immobilien GmbH, um sich ein Bild darüber zu machen, wie sich die Landeshauptstadt Kiel im Wettbewerb mit anderen Städten präsentiert und sich Kieler Unternehmen darstellen. Klaus H. Schütt, geschäftsführender Gesellschafter der Hans Schütt Immobilien GmbH: „Die Expo Real ist für unser Unternehmen sehr erfolgreich verlaufen. Neben der Pflege bestehender Kontakte, konnten wir neue Geschäftsbeziehungen aufbauen.“

FlowFact Award 2010

Mit dem FlowFact Award 2010 zeichnete die FlowFact AG zum fünften Mal Innovation, Engagement und Professionalität von Immobilienunternehmen aus. Über ihren Gewinn freut sich die Hans Schütt Immobilien GmbH aus Kiel. Mit dem Projekt „Mobile Objektdatenerfassung“ wird eine lückenlose Dokumentation der Hausbegehungen durch die Mitarbeiter der Hausverwaltung und beauftragten Dienstleister gewährleistet. Die Dokumentation dient der firmeneigenen Kontrolle der Mitarbeiter sowie der Einbindung in FlowFact und als Nachweis der Serviceleistungen für Hauseigentümer und Auftraggeber. Die Datenerfassung erfolgt vor Ort im Verwaltungsobjekt und bietet dadurch eine genaue Dokumentation, wie z.B. exakte Datumsangaben sowie Tätigkeitsnachweise. Zusätzlich werden die Daten direkt in das unternehmenseigene EDV-System eingepflegt.

Das letzte Wort

„Kaufen Sie Land! Es wird keines mehr erzeugt.“ (Mark Twain, 1835–1910)



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
schwenker_hoell_kiel@provinzial.de



Alle Sicherheit für uns im Norden

Die Versicherung der Sparkassen