

Für Lübeck, das Umland und die Lübecker Bucht.

# GRUND | WERTE



**S Immobilien** – Marktbericht 2024 der Sparkasse zu Lübeck.



Ein kostenloser **S Immobilien** - Service der Sparkasse zu Lübeck



# Seriensieger.

9 x in Folge Capital Top-Makler  
und mehrfache Auszeichnungen  
des Fachmagazins Bellevue.

Gewinnen auch Sie mit der Nr. 1 in Lübeck  
und in der Region.

Rufen Sie uns an!

**0451 147-222**



Verlässlich und nah.

 **Immobilien**  
Sparkasse zu Lübeck



[spk-luebeck.de/immobilien](https://spk-luebeck.de/immobilien)

Frank Schumacher  
Vorsitzender des Vorstandes der Sparkasse zu Lübeck AG



## Liebe Leser:innen,

**S**ie halten unseren Marktbericht **GRUNDWERTE** in den Händen, der Sie auch in diesem Jahr informativ und zielgerichtet durch den Lübecker Immobilienmarkt begleiten wird. Es erfüllt mich mit Freude und Stolz, Ihnen hiermit die bereits vierte Ausgabe präsentieren zu können.

Wir alle haben nach den Jahren der Pandemie gehofft, in ruhigere Fahrwasser zu gelangen. Doch die Herausforderungen bleiben vielschichtig. Uns alle bewegen die Kriege in der Ukraine und im Nahen Osten weiter sehr. Zudem war das Jahr 2023 durch Faktoren geprägt, die es zu managen galt: hohe Inflation und steigende Preise sowie ein starker Zinsanstieg infolge von Entscheidungen der Europäischen Zentralbank. Was bedeutet dies für den hiesigen Immobilienmarkt?

Lübeck hat nicht nur eine beeindruckende Geschichte und Gegenwart, sondern als Oberzentrum der Hanse-Belt-Region, das möchte ich hier ausdrücklich betonen, auch eine starke Perspektive – und das schon lange vor Fertigstellung des Belt-Tunnels. Wir wissen, wie notwendig es ist, den Fachkräftemangel durch richtige Maßnahmen auszugleichen. Hierfür bietet unsere Hansestadt beste Voraussetzungen. Ferner sind mit der Technischen Hochschule, der Musikhochschule und der Universität zu Lübeck drei Hochschulen von überregionaler Bedeutung hier ansässig, die sich stetig weiterentwickeln und große Anziehungskraft besitzen, wie die steigenden Studierendenzahlen belegen.

**G**ute Voraussetzungen sind also gegeben. Dennoch ist Verunsicherung aufgrund der schwierigen Rahmenbedingungen spürbar. So war das vergangene Jahr auch durch einen Nachfragerückgang auf dem Immobilienmarkt gekennzeichnet. Trotz aller bestehenden Herausforderungen bleibt die Immobilie aber weiterhin eine der besten Vorsorgen für Ihre persönliche Zukunft. Wer kurz- bis mittelfristig in die eigenen vier Wände investieren möchte, sollte nicht auf einen besseren Zeitpunkt warten.

Es gibt keine Anzeichen, dass sich die Bau- und Finanzierungskosten in den nächsten Jahren deutlich reduzieren werden.

Potenzielle Käufer:innen hingegen wird es freuen, dass ein weiterer Rückgang der Immobilienpreise zu erwarten ist. Dies wird am deutlichsten bei Objekten zu verzeichnet sein, die in energetisch ungünstigem Zustand sind. Moderne Heiztechniken und weitere energetische Anforderungen werden hier immer bedeutsamer.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass die eigene Immobilie gut realisierbar bleibt. Wichtig ist, dass Sie mit uns weiterhin einen kompetenten Partner haben, der Ihnen bei der Suche, Bewertung, Finanzierung, Sanierung oder beim Verkauf mit Rat, Expertise und einem starken Netzwerk zur Seite steht.

**M**it diesem Immobilienmarktbericht dokumentieren wir die Attraktivität unserer Region und stärken ihr Wachstum. Wir untermauern damit die positive Entwicklung Lübecks und geben Ihnen wertvolle Orientierungs- und Entscheidungshilfen. Dies tun wir mit aller Erfahrung und Expertise unseres Teams des ImmobilienCenters, für die wir beim „Makler-Kompass“ der Zeitschrift „Capital“ im Jahr 2023 zum neunten Mal in Folge ausgezeichnet wurden. Darauf sind wir stolz und sehen dies zugleich als Ansporn, tagtäglich für Sie noch besser zu werden.

Möge auch diese **GRUNDWERTE**-Ausgabe Menschen verbinden, die ähnlich denken und handeln und wie wir optimistisch in die Zukunft schauen. Ich hoffe, dass wir Sie neugierig gemacht haben. Lassen Sie sich beraten von uns, dem Marktführer für Immobilien in der Lübecker Region. Sprechen Sie uns an – wir sind jederzeit gern für Sie da.

Herzlich, Ihr



## Disclaimer

### Datengrundlage, Analysen und Karten:

PriceHubble Deutschland GmbH  
Poststr. 33, 20354 Hamburg

Mit modernen Technologien und unzähligen Daten werden Immobilien analysiert, um den realen Immobilienwert zu ermitteln. Dabei wird auf Big Data und künstliche Intelligenz gesetzt.

Die Marktpreisberechnungen\* für Kauf- und Mietobjekte basieren auf bis zu 400 Datenpunkten aus Nahversorgung, Sozio-Ökonomie, Vergleichsobjekten und Erreichbarkeit.

## Impressum

Herausgeber des Immobilienmarktberichtes „GRUND|WERTE“ ist die Sparkasse zu Lübeck AG  
Breite Str. 18–28, 23552 Lübeck  
Telefon: 0451/147 147  
E-Mail: [info@sparkasse-luebeck.de](mailto:info@sparkasse-luebeck.de)  
[www.sparkasse-luebeck.de](http://www.sparkasse-luebeck.de)

### Redaktion:

Ute Hauswerth  
Sparkasse zu Lübeck AG

### Fotos:

Ute Hauswerth  
Jürgen Wackenhut - [stock.adobe.com](https://stock.adobe.com)  
Oleg Dejan - Panoramio  
boysen - [stock.adobe.com](https://stock.adobe.com)  
Sina Ettmer - [stock.adobe.com](https://stock.adobe.com)  
JFL Photography - [stock.adobe.com](https://stock.adobe.com)  
Franziska - [stock.adobe.com](https://stock.adobe.com)  
Elke Hötzel - [stock.adobe.com](https://stock.adobe.com)  
Mapics - [stock.adobe.com](https://stock.adobe.com)  
Andrey Popov - [stock.adobe.com](https://stock.adobe.com)  
fottoo - [stock.adobe.com](https://stock.adobe.com)  
madiedu - [stock.adobe.com](https://stock.adobe.com)  
anaflavia - [stock.adobe.com](https://stock.adobe.com)

### Gesamtherstellung und Gestaltung:

[publikumm.de](http://publikumm.de)

### Anzeigen

Sparkasse zu Lübeck AG

\*Alle Angaben ohne Gewähr.



Dieses Magazin wurde klimaneutral und auf einem Blauer Engel zertifizierten Papier gedruckt.







3	Vorwort
6	<b>Immobilienmarkt normalisiert sich wieder</b>
8	Mietpreise
9	Kaufpreise Eigentumswohnungen
10	Kaufpreise Ein- und Zweifamilienhäuser
12 / 13	<b>Innenstadt</b> Im Herzen Lübecks leben
14 / 15	<b>St. Jürgen</b> Ganz schön schön hier
16 / 17	<b>St. Gertrud</b> Wasser, Wald & Wohnbehagen
18 / 19	<b>Schlutup</b> Schlutup schließt auf
20	<b>In 7 Schritten</b> <b>erfolgreich Immobilien verkaufen</b>
22 / 23	<b>Kücknitz</b> Naturnah, rege, geschichtsträchtig
24 / 25	<b>Travemünde</b> Die Perle an der Ostsee
26 / 27	<b>St. Lorenz Nord</b> Stadt, Land, Fluss
28 / 29	<b>St. Lorenz Süd</b> Vielfältig und zentrumsnah
30 / 31	<b>Buntekuh</b> Bunt, bunter, Buntekuh
32 / 33	<b>Moisling</b> Wo Wohnen kaufbar ist
34	<b>Fit für die Modernisierungsoffensive</b>
37	<b>Immobilienfinanzierung</b>

**D**ie Immobilienpreise in Lübeck sind im vergangenen Jahr im Schnitt um rund 10 Prozent zurückgegangen. Bei energetisch sanierungsbedürftigen Objekten oder jenen mit Erbbaurecht sind sogar Preisabschläge in Höhe von 20 bis 30 Prozent zu verzeichnen. Somit hat der Immobilienmarkt in 2023 einen Wandel vom Verkäufer- zum Käufermarkt vollzogen

Symptomatisch dafür ist, dass der Markt von einem stark gestiegenen Angebot geprägt war – bei gleichzeitig enorm schwächelnder Nachfrage. Davon profitieren in erster Linie die Kaufinteressierten. Denn, so Immobilienexperte Rodja Koop, Leiter des Immobilienvertriebs der Sparkasse zu Lübeck: „Der Wunsch vieler unserer Kundinnen und Kunden, in eine eigene Immobilie zu investieren, ist nach wie vor groß.“

Allerdings gäbe es viele Faktoren, die sein Klientel zögern ließen – und er weiß um die Gründe. Zum einen sind da die gestiegenen Finanzierungskosten, die für Verunsicherung sorgen – schließlich lagen die Bauzinsen in 2023 bei bis zu 5 Prozent und sogar darüber. Inzwischen haben sie sich wieder bei 3 und 4 Prozent eingependelt. Zum anderen beeinflusst die unzuverlässige Energiepolitik der Bundesregierung mit ihrem aktuellen Gebäudeenergiegesetz den Immobilienmarkt.

**D**ie Qualitätsmakler:innen der Sparkasse zu Lübeck verstünden es laut Rodja Koop zu differenzieren. Denn der Preisverfall auf dem Immobilienmarkt zeige – und das nicht nur in der Hanse-Region, sondern im gesamten Bundesgebiet – deutliche Diskrepanzen zwischen unsanierten und sanierten Gebäuden auf. Hier Sorge eine sprunghafte Politik nicht gerade für Vertrauen – als ein Beispiel hierfür sei der Wegfall der Förderung von Sanierungsfahrplänen Ende 2023 zu nennen (die Förderung ist zwischenzeitlich wieder angelaufen). Kein Wunder also, dass sanierte Immobilien eine deutlich höhere Nachfrage verzeichnen als unsanierte. Das spiegelt sich auch in den Preistrends für Lübeck wider. Während es bei den Mieten weiterhin nur aufwärts geht, konsolidieren die Kaufpreise auf einem niedrigeren Niveau. Ausgenommen sind hier Neubauten, bei denen energetische Aspekte zum echten Plus werden.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass der Immobilienmarkt in Lübeck nach wie vor äußerst attraktiv ist – nicht zuletzt wegen seiner besonderen

geografischen Lage. Denn das Leben in der vom Weltkulturerbe geprägten Region und unweit der schönen Ostseestrände gilt bei vielen als Wunschtraum und macht Lübeck zu einer echten Perle im Immobilienmarkt. Das Zusammenspiel von gefallenem Immobilienpreisen und mittlerweile wieder etwas gesunkenen Finanzierungszinsen bietet aktuell sehr gute Gelegenheiten zum Einstieg in den Markt – sowohl zur Selbstnutzung als auch zur Kapitalanlage.

Mit ihrem fundiert ausgebildeten Expertise-Team leistet die Sparkasse zu Lübeck einen enormen Beitrag für den hiesigen Immobilienmarkt – von der fachgerechten Bewertung über den Verkauf bis hin zur maßgeschneiderten Finanzierung –, und das seit dem vergangenen Jahr auch für Gewerbeimmobilien.

**A**nders als die Wettbewerber baut die Sparkasse zu Lübeck ihre Services weiter aus und bietet als Marktführer in der Region kompetente Beratung nicht nur online, sondern persönlich vor Ort. Mit ihren **S-IMMOBILIEN SHOPS in Travemünde, im Hochschulstadteil, Bei der Lohmühle sowie ab April Am Burgfeld** setzt sie auf Kundennähe und ausgewiesene Expertise. Damit gibt sie auch ein Versprechen auf Verlässlichkeit und Vertrauen in die Zukunft.

**„Wer den Wunsch zum Kauf einer Immobilie hat, kann sich über ein derzeit attraktives Verhältnis von günstigen Preisen und moderaten Zinsen freuen.“**

Rodja Koop  
Leiter Immobilienvertrieb  
der Sparkasse zu Lübeck





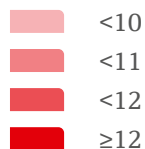
# Der Immobilienmarkt **normalisiert sich wieder**

Zuversicht auf dem Gebrauchtimmobiliemarkt – der Preisrückgang scheint annähernd gestoppt und die Finanzierungszinsen beruhigen sich.

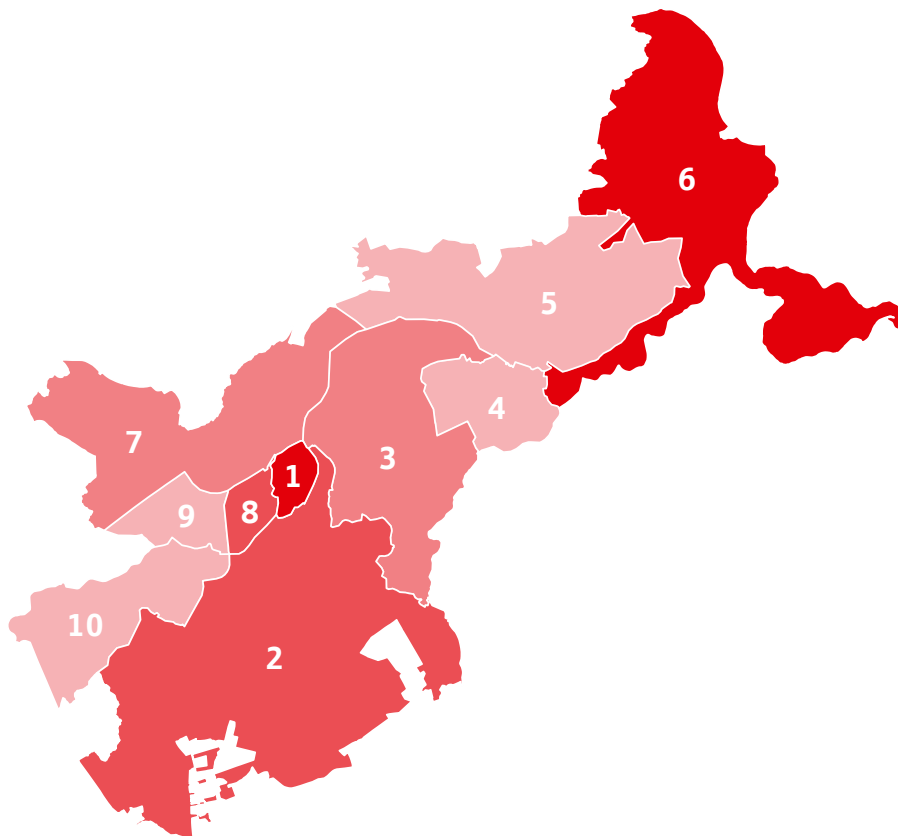


# Mietpreise in Lübeck 2023

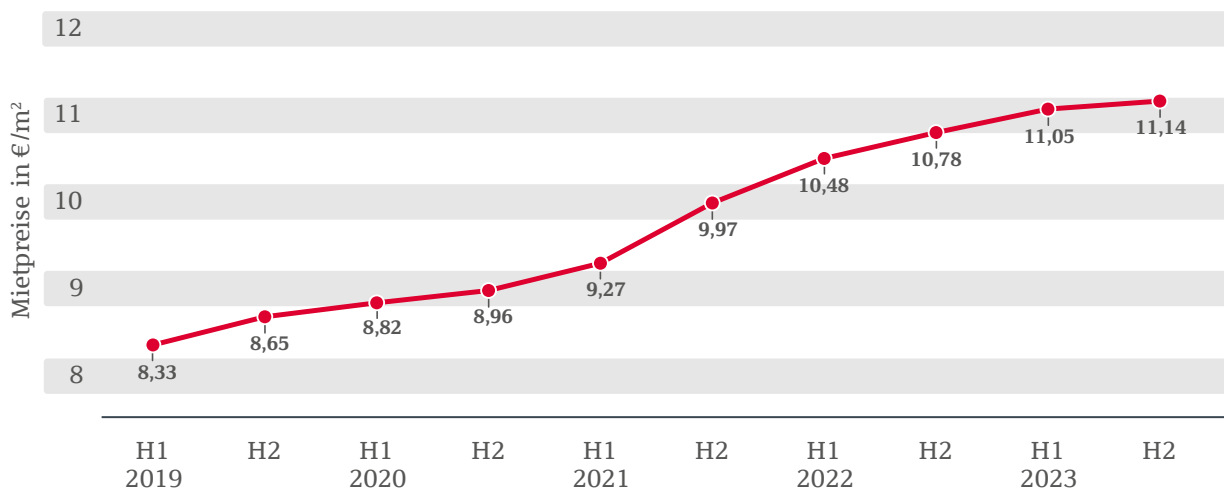
Mietpreise in €/m<sup>2</sup>



- 1 Innenstadt
- 2 St. Jürgen
- 3 St. Gertrud
- 4 Schlutup
- 5 Kücknitz
- 6 Travemünde
- 7 St. Lorenz Nord
- 8 St. Lorenz Süd
- 9 Buntekuh
- 10 Moisling

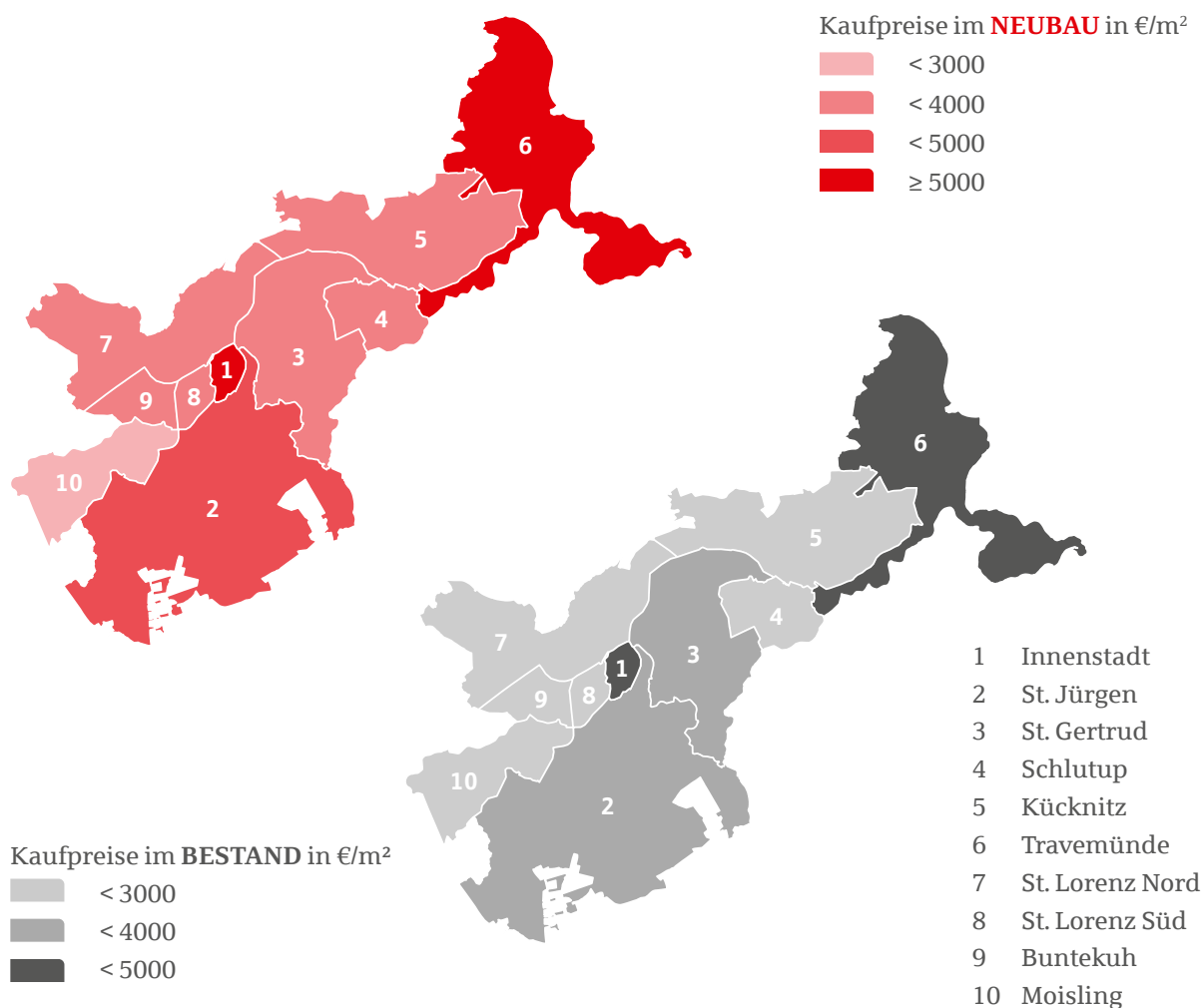


## Mietenentwicklung von 2019 bis 2023

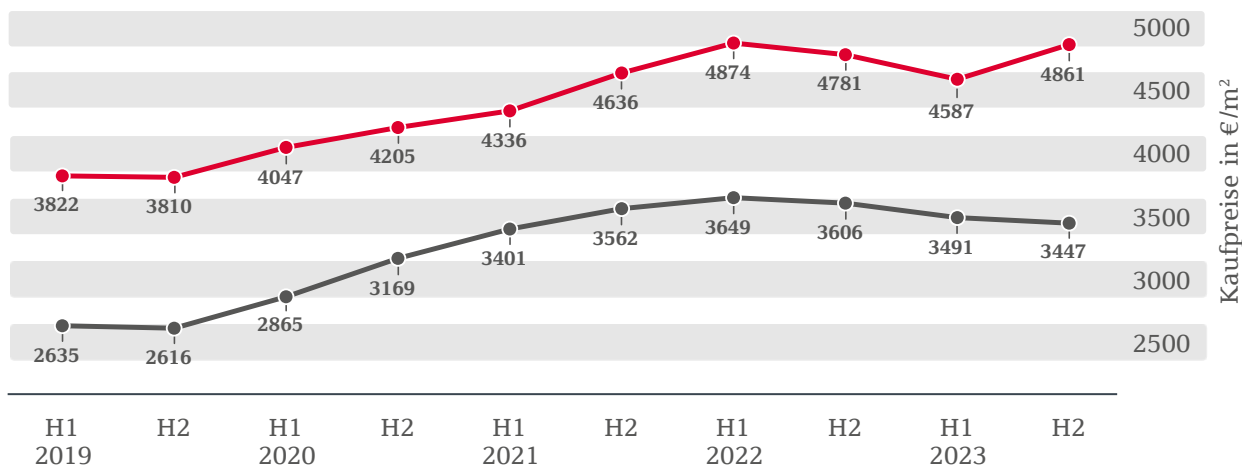




# Kaufpreise ETW in Lübeck 2023



## Kaufpreisentwicklung von 2019 bis 2023: NEUBAU | BESTAND

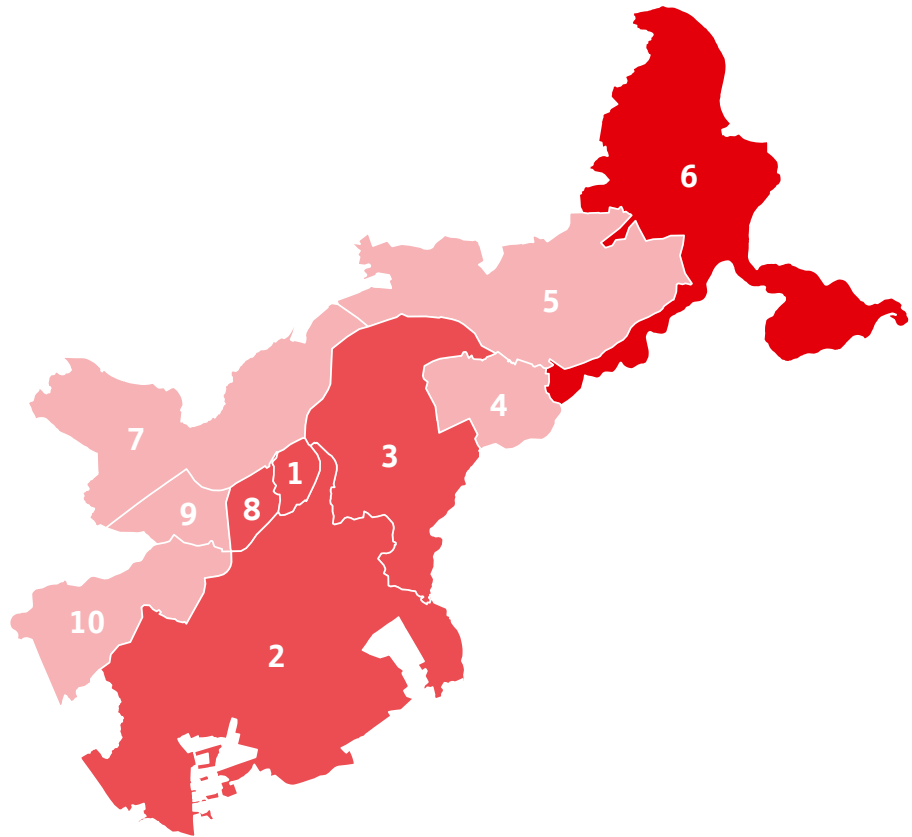


# Kaufpreise Ein- und Zweifamilienhäuser in Lübeck 2023

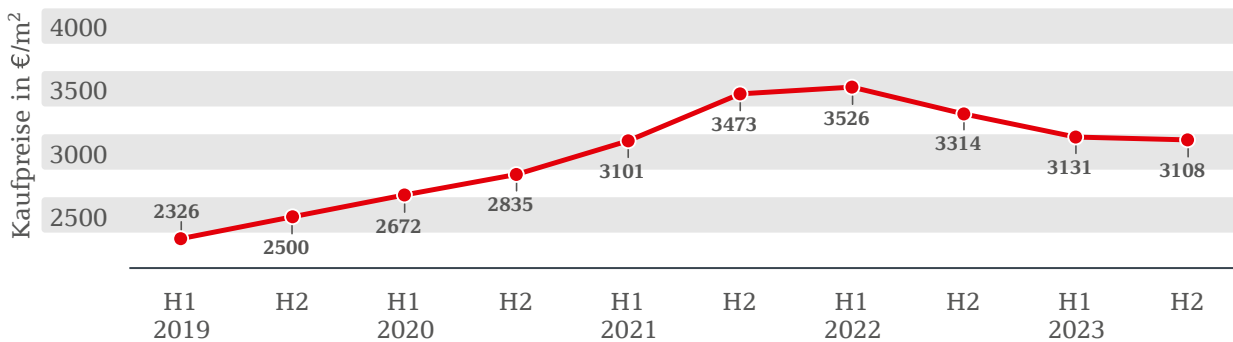
Kaufpreise per m<sup>2</sup>

- < 3000 €
- < 4000 €
- < 5000 €

- 1 Innenstadt
- 2 St. Jürgen
- 3 St. Gertrud
- 4 Schlutup
- 5 Kücknitz
- 6 Travemünde
- 7 St. Lorenz Nord
- 8 St. Lorenz Süd
- 9 Buntekuh
- 10 Moisling



## Kaufpreisentwicklung von 2019 bis 2023





# Im Herzen Lübecks leben

Sein Quartier auf der Altstadtinsel zu haben bedeutet, inmitten historischer Mauern zu wohnen – umgeben von Wasser, Kultur, Gastronomie, Einkaufsmöglichkeiten und mit einem **S-IMMOBILIEN SHOP** vor Ort.

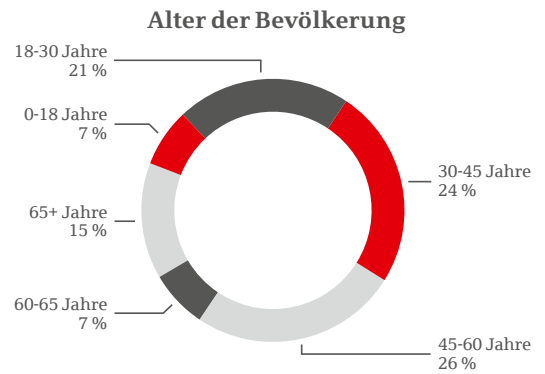


Am Burgfeld für Sie da:  
Melita Vranc-Sossdorf, Nicole Paulien, Christian Pauli, Lars Christian Deeke

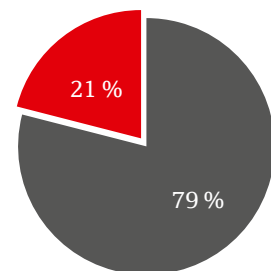
**D**as Lübecker Stadtbild ist geprägt von den sieben Türmen, von denkmalgeschützten Bürgerhäusern und liebevoll restaurierten Innenhöfen. Vornehmlich zwischen Trave und Elbe-Lübeck-Kanal gelegen, ist Lübecks kleinster Stadtteil nicht nur touristisch eine Attraktion, sondern auch als Wohnquartier sehr beliebt.

1987 wurde der mittelalterliche Stadtkern der Hansestadt von der UNESCO als Weltkulturerbe anerkannt. 85 Prozent der Gebäude sind älter als 100 Jahre. Hier zu wohnen ist besonders – und besonders reizvoll. Die Lebensqualität erweist sich als außergewöhnlich hoch, auch dank der so zahlreichen Kultur- und Gastronomieangebote sowie vieler Einkaufsmöglichkeiten; alles ist bequem zu Fuß erreichbar.

Die vielen Vorzüge spiegeln sich jedoch auch in hohen Wohnkosten wider. Im Vergleich zum Vorjahr hat der durchschnittliche Mietpreis noch einmal zugelegt und rangiert nun bei 12,21 €/m<sup>2</sup>. Die Kaufpreise für Wohnungen (4.259 €/m<sup>2</sup>) bzw. für Häuser (3.469 €/m<sup>2</sup>) gaben hingegen prozentual jeweils zweistellig nach. Daraus ergeben sich Chancen für alle, die immer schon von einem Zuhause im Herzen Lübecks träumen.



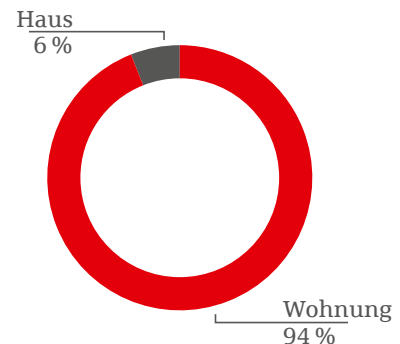
### Eigentümerschaft



■ Zur Miete ■ In Privatbesitz

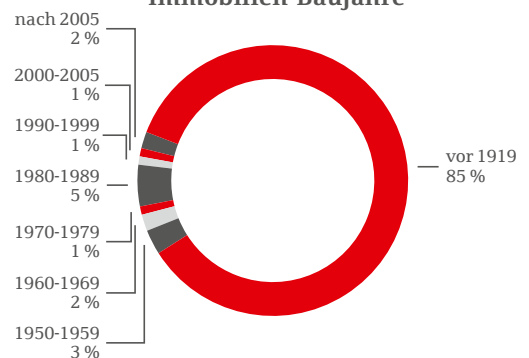
Häufigste Wohnform:  
zur Miete, +22,8 % in den letzten 5 Jahren

### Art der Immobilie

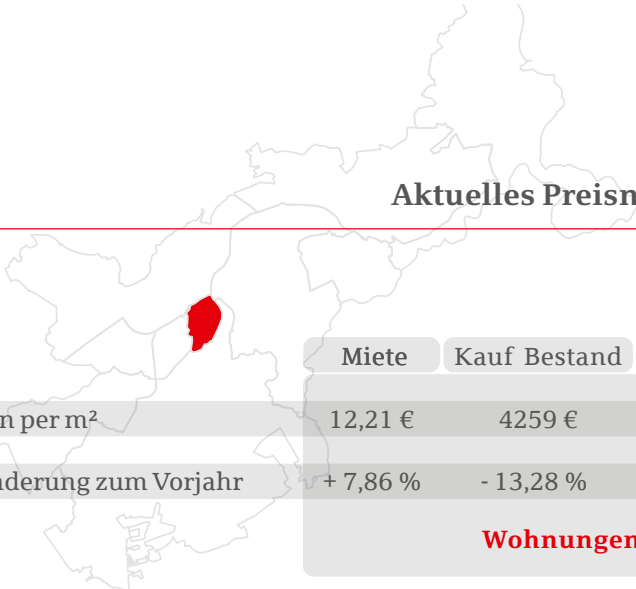


Häufigster Immobilientyp:  
Wohnung, -0,7 % in den letzten 5 Jahren

### Immobilien-Baujahre

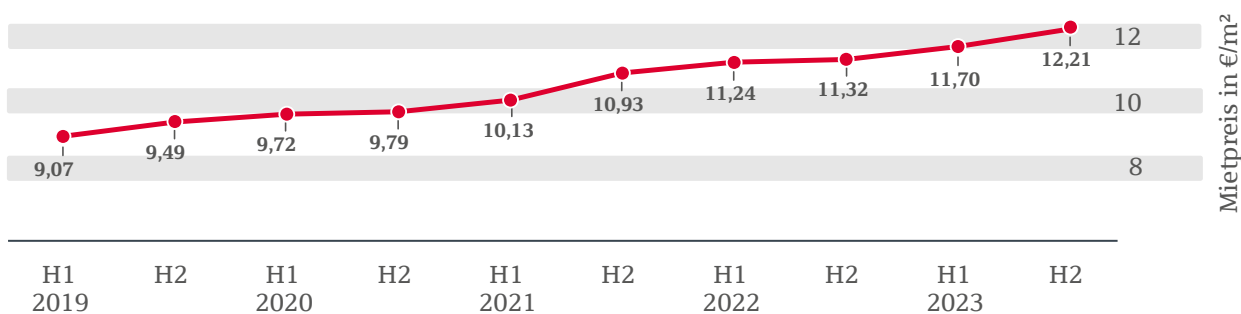


### Aktuelles Preisniveau im Quartier Innenstadt

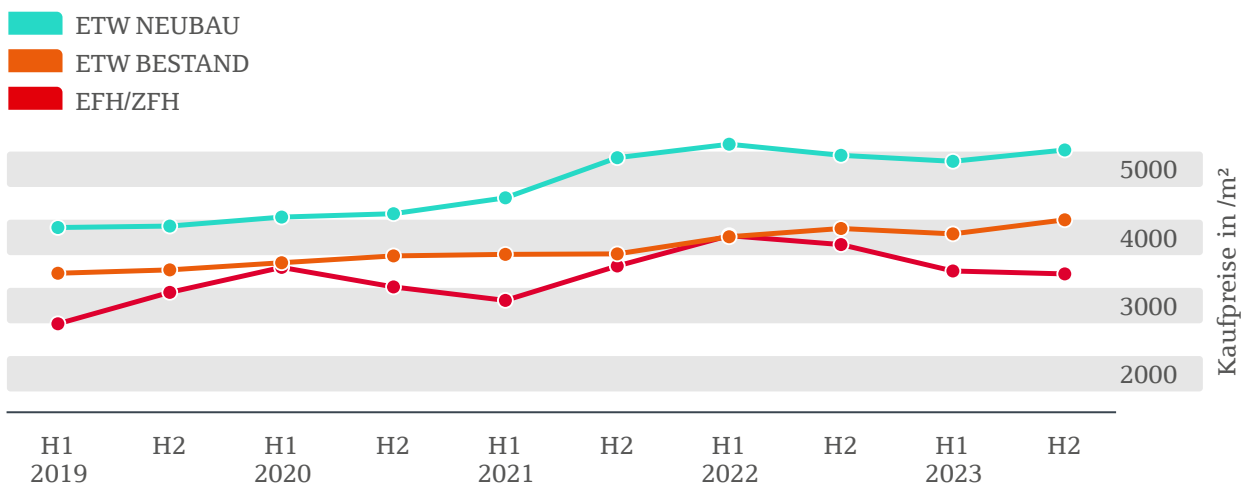


	Miete	Kauf Bestand	Kauf Neubau	Kauf
Kosten per m <sup>2</sup>	12,21 €	4259 €	5280 €	3469 €
Veränderung zum Vorjahr	+ 7,86 %	- 13,28 %	+ 1,5 %	-10,98 %
	<b>Wohnungen</b>			<b>Häuser</b>

### 5-jährige Mieten-Entwicklung Innenstadt 2019 bis 2023



### 5-jährige Kaufpreisentwicklung Innenstadt 2019 bis 2023



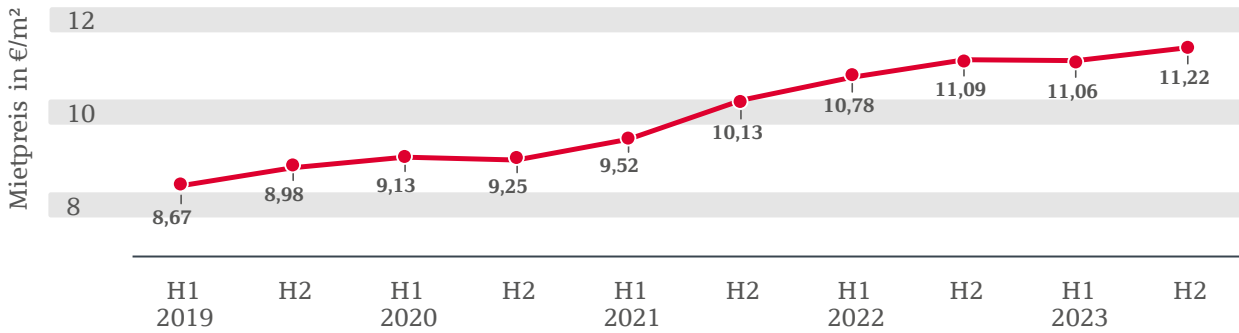


## Aktuelles Preisniveau im Quartier St. Jürgen

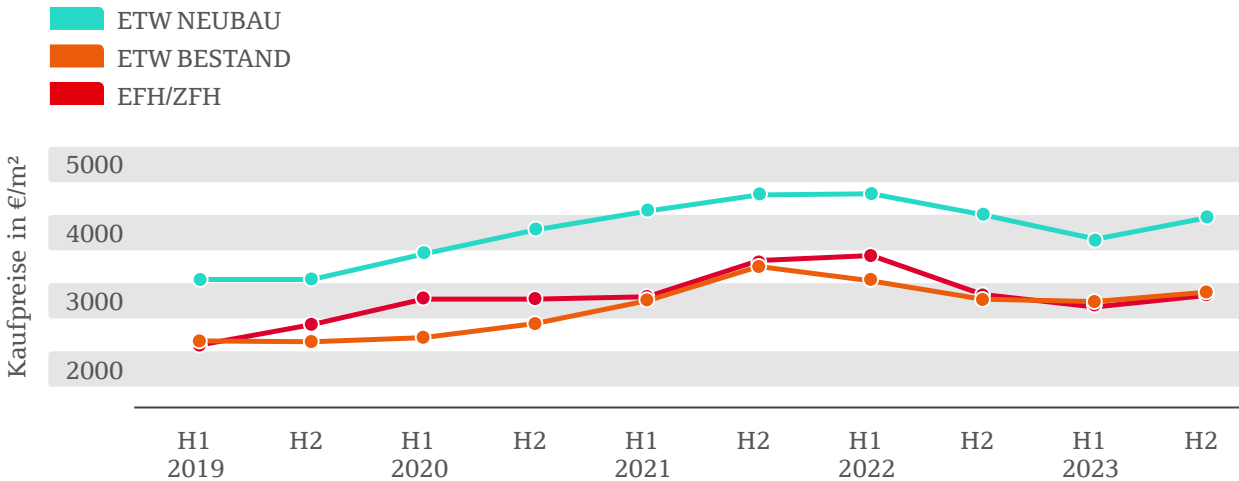
	Miete	Kauf Bestand	Kauf Neubau	Kauf
Kosten per m <sup>2</sup>	11,22 €	3149 €	4200 €	4225 €
Veränderung zum Vorjahr	+ 1,17 %	- 4,89 %	- 1,22 %	- 0,95 %
	<b>Wohnungen</b>			<b>Häuser</b>



## 5-jährige Mieten-Entwicklung St. Jürgen 2019 bis 2023



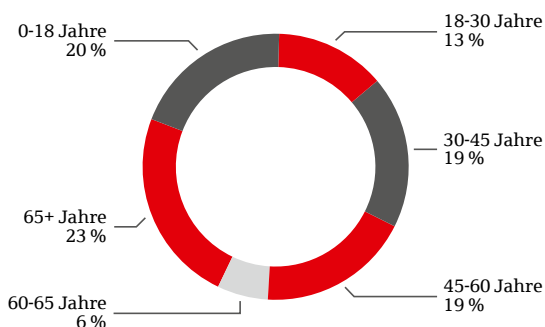
## 5-jährige Kaufpreisentwicklung St. Jürgen 2019 bis 2023



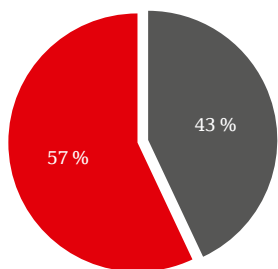
# Ganz schön schön hier

Der mit Abstand flächengrößte Stadtteil Lübecks gilt für viele als „erste Adresse“ und begehrtes Wohnquartier. Das war nicht immer so. Seine Naturnähe jedoch hat sich St. Jürgen bewahrt.

## Alter der Bevölkerung



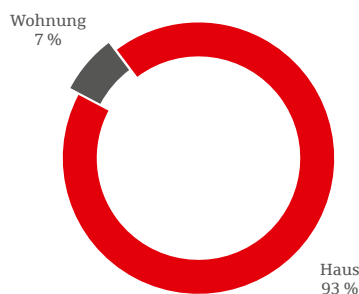
## Eigentümerschaft



■ Zur Miete ■ In Privatbesitz

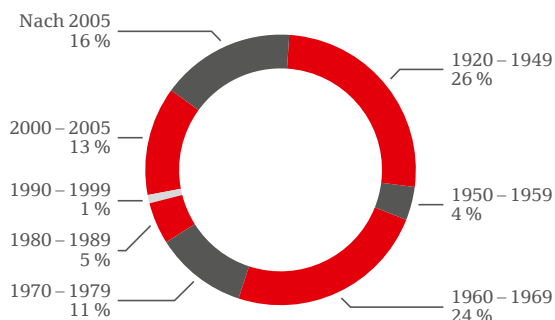
Häufigste Wohnform:  
in Privatbesitz, +27,7 % in den letzten 5 Jahren

## Art der Immobilie



Häufigster Immobilientyp:  
Haus, - 2,8 % in den letzten 5 Jahren

## Immobilien-Baujahre



Betreuen das Quartier St. Jürgen: Torsten Gardner, Marcel von Wysocki, Heike Tresp

**S**üdlich der Altstadt sowie auf der Wakenitzhalbinsel auch den östlichen Stadtrand umfassend, erstreckt sich der überaus beliebte und vielfältige Stadtteil St. Jürgen, der durch seine Nähe zur Wakenitz und beeindruckende Villenviertel geprägt ist. Straßennamen wie Stadtweide, Bürgerweide und Osterweide zeugen von der Zeit, als dieses Gebiet noch Weideland war. Erst ab 1860 konnten die in der Altstadt Wohnenden hier Parzellen erwerben und so der Enge entfliehen.

Im Osten wird St. Jürgen begrenzt von der Wakenitz, auch „Amazonas des Nordens“ genannt. Das nördliche Flussufer, einst Sperrgebiet an der innerdeutschen Grenze, bietet unberührte und naturgeschützte Auen; das südliche Ufer beherbergt teils gediegene Villen auf großen Grundstücken. Die dörflichen Gebiete wie Beidendorf, Vorrade, Wulfsdorf sowie der neue Hochschulstadtteil mit der Universität zu Lübeck sind ebenfalls beliebte Wohnquartiere.

Im Vergleich liegt St. Jürgen mit einer Durchschnittsmiete von 11,22 €/m<sup>2</sup>, Kaufpreisen von 3.149 €/m<sup>2</sup> (Bestandswohnungen) bzw. 4.225 €/m<sup>2</sup> (Häuser) durchweg im oberen Drittel. Wer hier hinzieht, den zieht so schnell nichts wieder weg.



# Wasser, Wald & Wohnbehagen

Wer die Natur liebt, für den wohnt es sich in St. Gertrud nahezu perfekt. Altstadtnähe, gute Einkaufsmöglichkeiten sowie Wasser, Wald und Wiesen quasi vor der Haustür – hier ist alles inklusive.

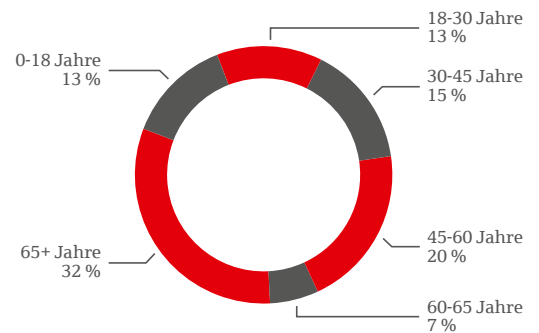


Betreuen auch das Quartier St. Gertrud: Torsten Gardner, Marcel von Wysocki und Heike Tresp

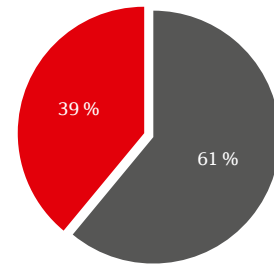
**D**irekt an die Altstadt angrenzend sowie nördlich davon liegt der Stadtteil St. Gertrud, der neben den klassizistischen Sommerhäusern sowie Gründerzeitvillen rund um den Stadtpark auch zahlreiche modernere Wohnviertel bietet. Hier fühlen sich alle sozialen Schichten zu Hause. Zudem haben viele in St. Gertrud im wahrsten Sinne nahe am Wasser gebaut, denn Trave und Wakenitz bilden an drei Seiten die natürlichen Grenzen dieses Quartiers. Im Osten übernehmen dies der Stadtwald Lauerholz – die grüne Lunge der Stadt – sowie die Landesgrenze nach Mecklenburg-Vorpommern.

Ob die Ruhe im Lauerholz oder im Naturschutzgebiet Schellbruch, Spaziergänge durch den Stadtpark, das idyllische Gothmund mit seinen reetgedeckten Fischerkaten, Wassersport auf der Wakenitz oder Badefreuden im Naturschwimmbad Falkenwiese: In puncto Lebensqualität und Vielfalt kann St. Gertrud dem benachbarten St. Jürgen sehr wohl das Wasser reichen. Die Immobilienpreise hingegen sind bei Mieten (10,81 €/m<sup>2</sup>) und den Kaufpreisen (3.183 €/m<sup>2</sup> für Bestandswohnungen, 3.657 €/m<sup>2</sup> für Häuser) deutlich attraktiver. Gute Gründe also, sich in dem **S-IMMOBILIEN SHOP** im Hochschulstadtteil zu informieren.

## Alter der Bevölkerung



## Eigentümerschaft



■ Zur Miete ■ In Privatbesitz

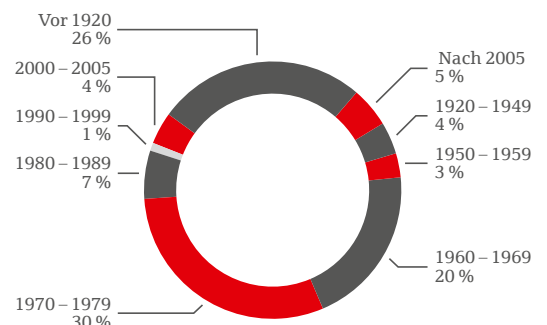
Häufigste Wohnform:  
zur Miete, - 7,9 % in den letzten 5 Jahren

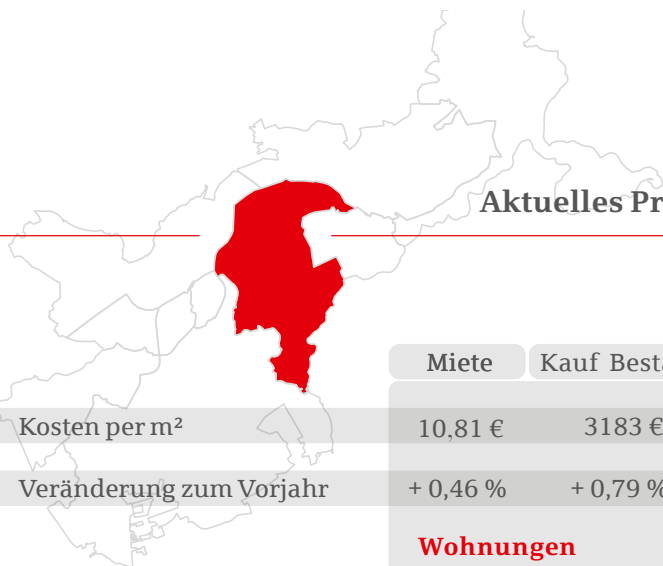
## Art der Immobilie



Häufigster Immobilientyp:  
Haus, - 1,2 % in den letzten 5 Jahren

## Immobilien-Baujahre

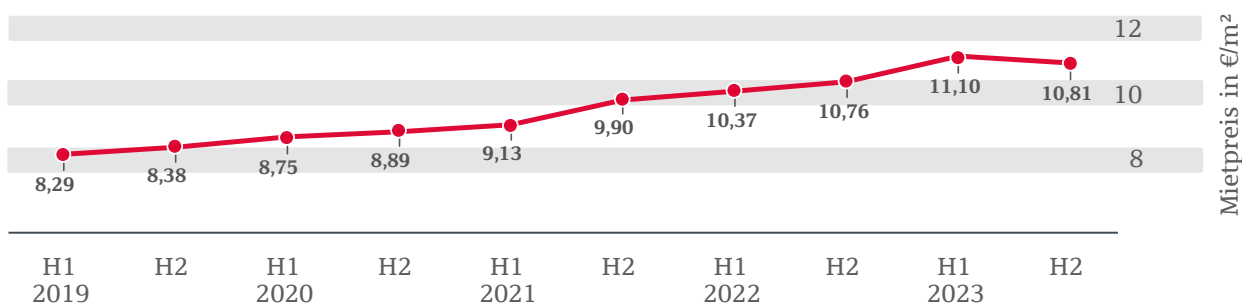




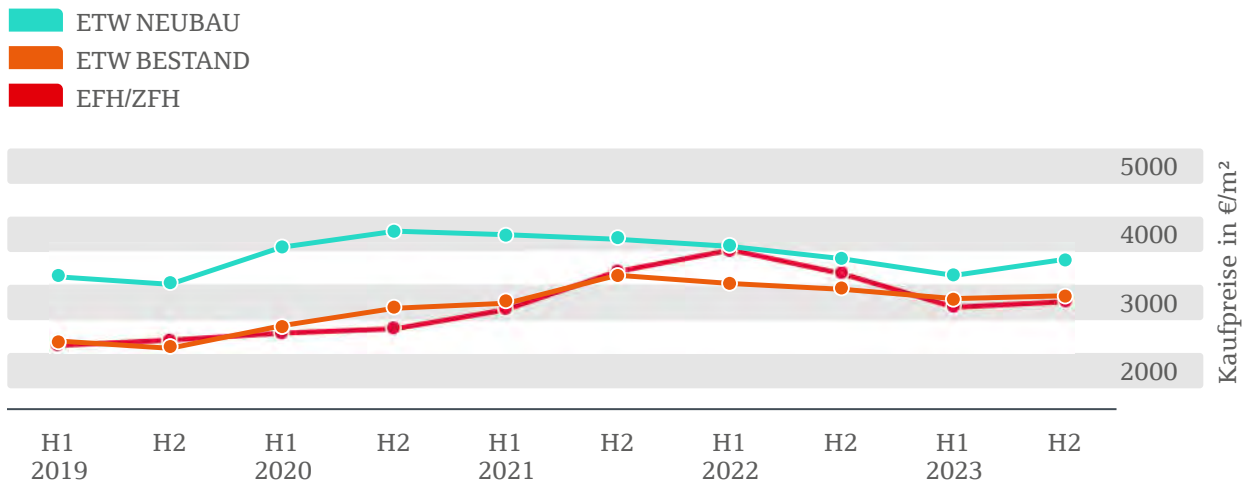
### Aktuelles Preisniveau im Quartier St. Gertrud

	Miete	Kauf Bestand	Kauf Neubau	Kauf
Kosten per m <sup>2</sup>	10,81 €	3183 €	3609 €	3043 €
Veränderung zum Vorjahr	+ 0,46 %	+ 0,79 %	- 1,5 %	-10,45 %
	<b>Wohnungen</b>			<b>Häuser</b>

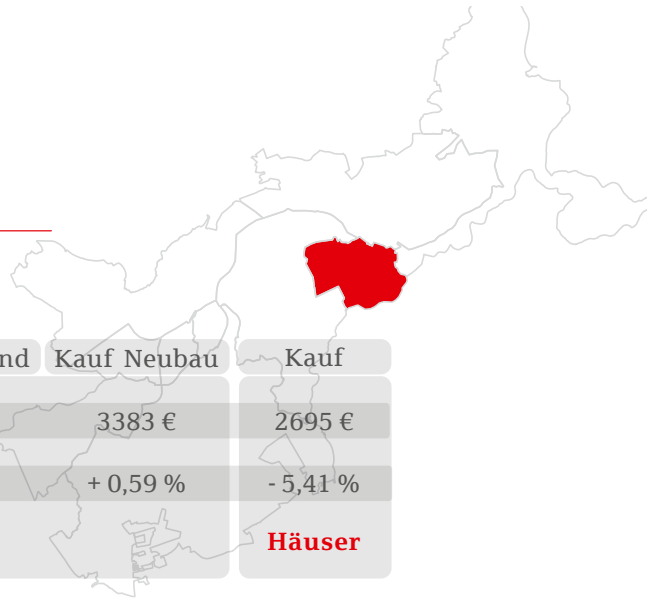
### 5-jährige Mieten-Entwicklung St. Gertrud 2019 bis 2023



### 5-jährige Kaufpreisentwicklung St. Gertrud 2019 bis 2023

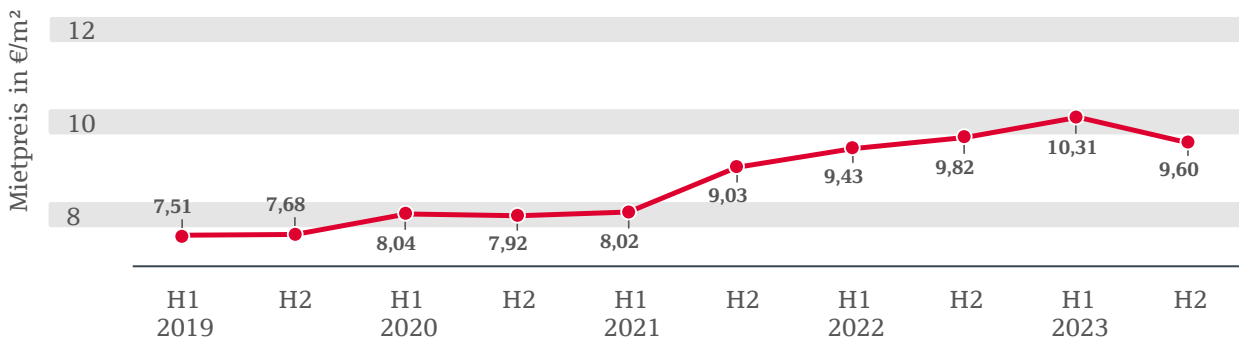


## Aktuelles Preisniveau im Quartier Schlutup

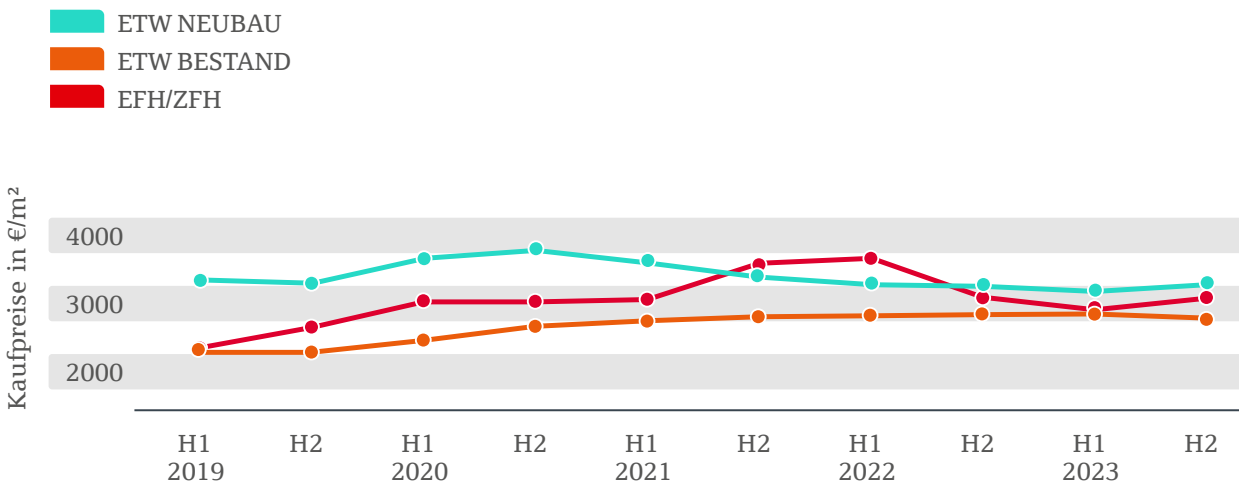


	Miete	Kauf Bestand	Kauf Neubau	Kauf
Kosten per m <sup>2</sup>	9,60 €	2763 €	3383 €	2695 €
Veränderung zum Vorjahr	- 2,24 %	- 2,98 %	+ 0,59 %	- 5,41 %
	<b>Wohnungen</b>			<b>Häuser</b>

## 5-jährige Mieten-Entwicklung Schlutup 2019 bis 2023



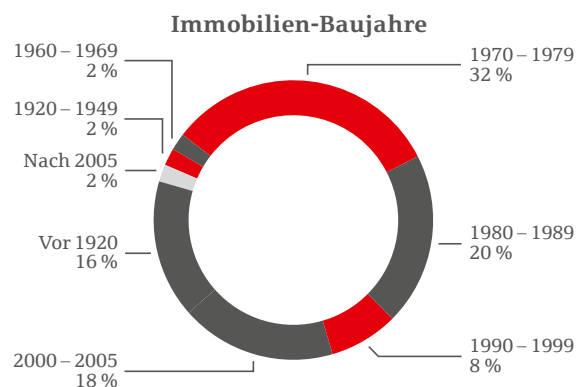
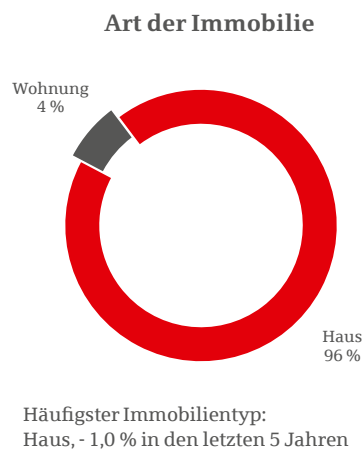
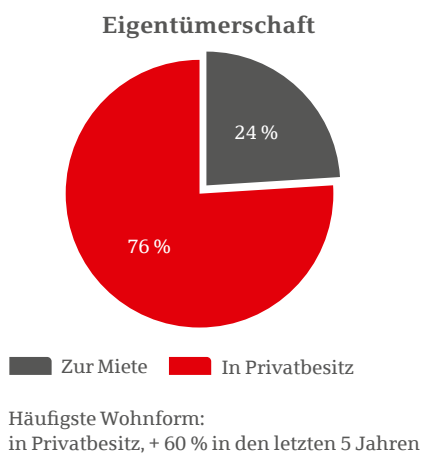
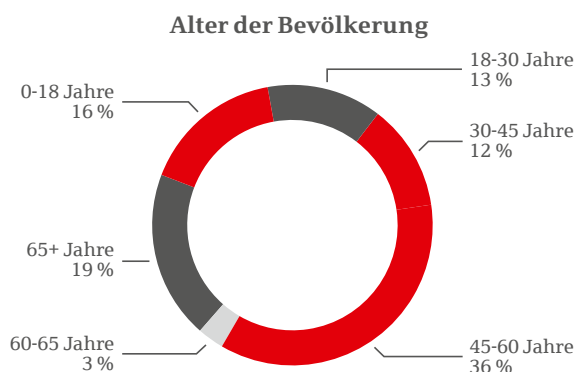
## 5-jährige Kaufpreisentwicklung Schlutup 2019 bis 2023





# Schlutup schließt auf

Es war einmal ... ein abgelegenes Fischerdorf an der Zonengrenze, durch Wald und Trave abgetrennt vom restlichen Stadtgebiet. Diese Zeiten sind vorbei. Gut für Schlutup sowie für alle, die gemütlich und günstig wohnen wollen.



Schließen für Sie in Schlutup auf: Torsten Gardner, Heike Tresp und Marcel von Wysocki

**D**as einstige Fischerdorf Schlutup (slut up = schließ auf) wurde bereits anno 1225 urkundlich erwähnt. Es erlebte dank seiner Lage direkt an der Travebucht einen märchenhaften Aufstieg. Über ein Jahrhundert lang wurde der Stadtteil durch die Fischindustrie geprägt, die anno 1929 auf 40 Betriebe angewachsen war.

Noch heute zeugen etliche Schlote alter Fischräuchereien von dieser Historie. Inzwischen ist der Fischereihafen Geschichte und dafür in der Schlutuper Wiek ein malerisch gelegener Yachthafen entstanden. Wer hier vor Anker geht, entdeckt Sehenswertes, denn in Schlutup pflegt man Geschichte und Geschichten. Das Grenzmuseum zeugt von der Zeit, als sich dort am Ortsrand der nördlichste innerdeutsche Grenzübergang befand.

Und es tut sich im wahrsten Sinne Erbauliches – interessante Wohnprojekte wurden realisiert, weitere sind in Planung. Schlutup, mit rund 6.000 hier lebenden Menschen Lübecks kleinster Stadtteil, schließt also auf. Für Wohnungssuchende liegt der Stadtteil beim Mietpreis mit durchschnittlich 9,60 €/m<sup>2</sup> im unteren Drittel, Ähnliches gilt für den Hauskauf (2.695 €/m<sup>2</sup>) und für Bestandswohnungen (2.763 €/m<sup>2</sup>). Da lässt sich also der eine oder andere gute Fang machen.

# In 7 Schritten **erfolgreich** Immobilien verkaufen

Kompetent und persönlich begleitet vom Beratungsteam des regionalen Marktführers bedeutet: zum besten Preis verkaufen in Sparkassen-Qualität.

Wir begleiten Sie Schritt für Schritt zum erfolgreichen Verkauf Ihrer Immobilie.

## **1 | Der mögliche Marktpreis – unsere kostenlose Wertermittlung präzisiert das Erwartbare.**

Nutzen Sie unsere Marktkenntnisse mithilfe unserer kostenlosen Immobilienbewertung. Wir ermitteln nachvollziehbar den aktuellen Wert Ihrer Immobilie.

## **2 | Erste Vorbereitungen treffen – wir helfen Ihnen bei den erforderlichen Unterlagen.**

Von Grundbuchauszug über Baubeschreibung bis hin zum Wirtschaftsplan – da kann einiges zusammenkommen. Wir klären, was Sie brauchen und helfen bei der Beschaffung.

## **3 | Der Immobilienverkauf mit der Sparkasse zu Lübeck – Ihre wegweisende Entscheidung.**

Und zudem eine richtig Gute. Denn als Kreditinstitut und zugleich als Immobilienmakler kennen wir den Markt in und um Lübeck seit Jahrzehnten bestens.

## **4 | Der Immobilienverkauf über unsere Kaufinteressierten – diskret, schnell, erfolgreich.**

In unserem umfassenden Verzeichnis haben wir viele Kaufinteressenten erfasst. Falls Angebot und Suche passen, finden wir potenzielle solvente Käufer:innen für Sie.

## **5 | Starkes Marketing – Ihre Immobilie in Printmedien und online bestens präsentiert.**

Ob Fotoaufnahmen, aufbereitete Grundrisse, aussagekräftige Exposés, Energieausweise oder sogar die Simulation des Objekts in saniertem Zustand – all das erledigen wir für Sie.

## **6 | Termine, Termine, Termine – zu Ihrer Entlastung koordinieren wir alles Weitere.**

Eine Besichtigung sollte für eine verkaufsfördernde Präsentation gut organisiert sein. Wir übernehmen für Sie gern die Terminierung und auch deren Durchführung.

## **7 | Verkauft! Den Abschluss zum guten Ende bringen – mit uns an Ihrer Seite.**

Bis der Verkaufserlös auf Ihrem Konto ist, muss vertraglich und notariell einiges beachtet und geregelt werden. Wir stehen Ihnen rechtssicher zur Seite.

Nutzen Sie unsere 360°-Marktextpertise für den Verkauf Ihrer Immobilie. Als Marktführer in Hanse-Region bieten wir Ihnen kompetente Beratung, optimale Finanzierungsbedingungen und unser Netzwerk regionaler Partner. Wir begleiten Sie Schritt für Schritt auf dem Weg zum erfolgreichen Verkauf Ihrer Immobilie.



# Wir haben den Überblick.

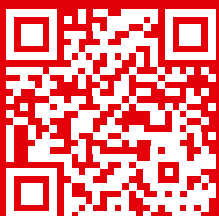


**Unsere Immobilien-Expertise –  
jetzt auch für Gewerbeflächen.**

**Heike Leonhardt und ihr Team beraten,  
vermitteln Flächen und entwickeln  
maßgeschneiderte Konzepte rund um  
das Thema Gewerbe-Immobilien.**



Mehr Informationen jetzt auf  
[s-gewerbe-immobilien.de](http://s-gewerbe-immobilien.de)



Konzepte und Flächen  
für Ihr Business



**Gewerbe-Immobilien**

Sparkasse zu Lübeck



# Naturnah, rege, geschichtsträchtig

Kücknitz ist besonders – nicht nur der Name. Wer hier lebt, in einem der ältesten Stadtteile Lübecks, hat Geschichte, Natur, Shopping-Center gleich ums Eck und wohnt noch dazu relativ günstig.

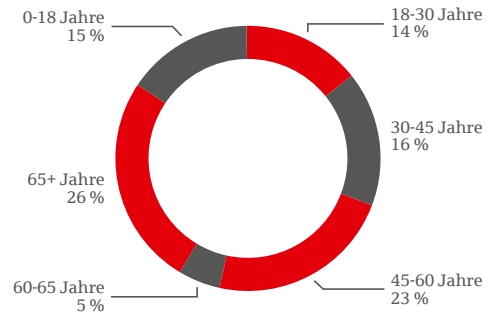


Betreuen von Travemünde aus auch das Quartier Kücknitz:  
Carola Adelhardt, Diana Veh und Bianca Gersomke

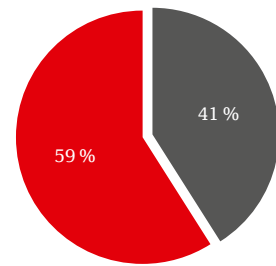
**K**ücknitz liegt nördlich der Trave, unweit der Ostsee und war einst das älteste Industrieviertel Lübecks; an diese Zeiten erinnert heute das Museum für Arbeiterkultur in der Geschichtswerkstatt Herrenwyk. Das Zurückweichen der (Schwer-)Industrie hat das Erscheinungsbild von Kücknitz maßgeblich verändert. Wo die Industrie gewichen ist, haben Kulturgeschichte und vor allem die Natur Raum eingenommen.

Heute leben in Kücknitz knapp 20.000 Menschen – die meisten von ihnen im Zentrum um den Kirchplatz, in den Siedlungen Dummersdorf und Herrenwyk sowie im Bereich Roter Hahn. Seit 1999 gibt es hier das Projekt „Geschichtserlebnisraum Lübeck“, einen großen und weiterhin wachsenden Bau- und Geschichtsspielplatz, der nicht nur Kinder begeistert. Zum Stadtteil gehören auch Dänischburg mit dem LUV Shopping-Center, Siems, Rangenberg sowie das Naturschutzgebiet Dummersdorfer Ufer. Kücknitz zählt in puncto Wohnen und Kaufen zu einem der günstigsten Stadtteile Lübecks: Der durchschnittliche Mietpreis ist wider den Trend gesunken und liegt aktuell bei 9,04 €/m<sup>2</sup>, die Kaufpreise für Bestandswohnungen bei 2.603 €/m<sup>2</sup> und für Häuser bei 2.612 €/m<sup>2</sup>.

## Alter der Bevölkerung



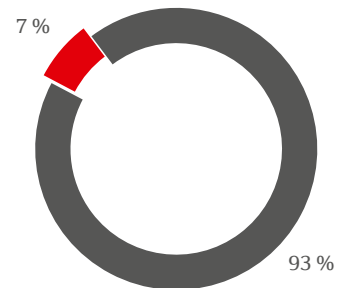
## Eigentümerschaft



■ Zur Miete ■ In Privatbesitz

Häufigste Wohnform: in Privatbesitz, + 31,5 % in den letzten 5 Jahren

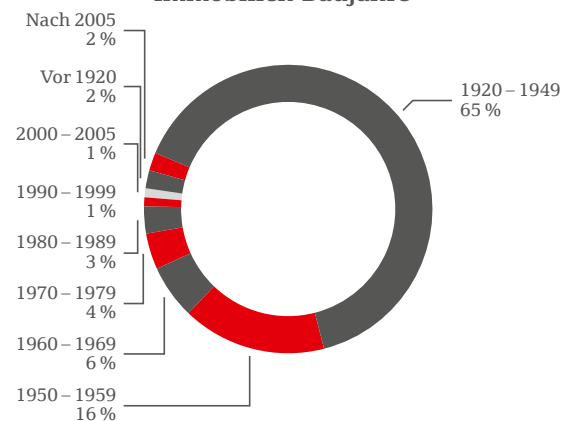
## Art der Immobilie



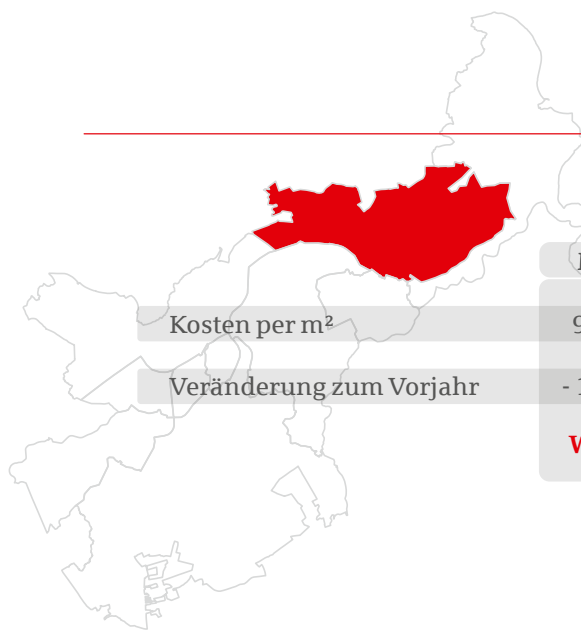
■ Haus ■ Wohnung

Häufigster Immobilientyp: Haus, - 0,2 % in den letzten 5 Jahren

## Immobilien-Baujahre

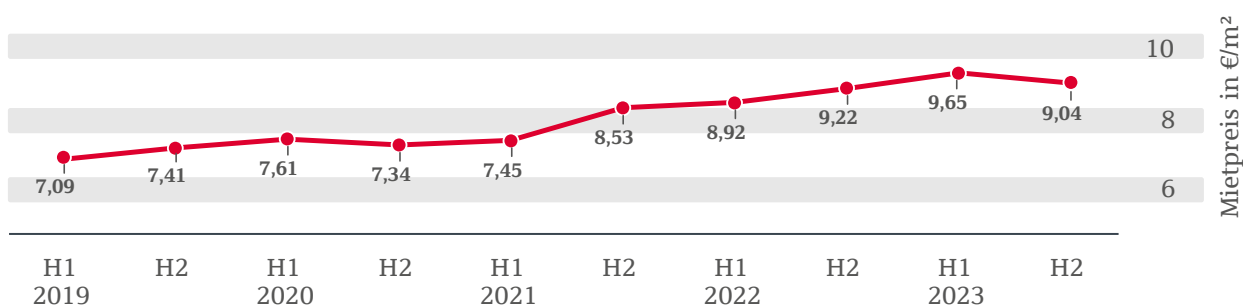


### Aktuelles Preisniveau im Quartier Kücnitz

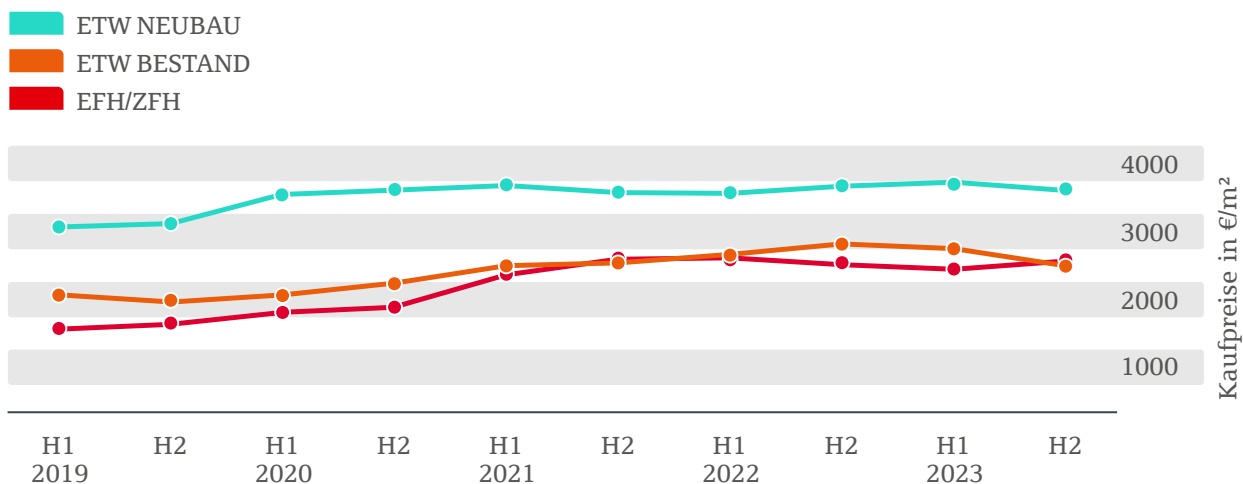


	Miete	Kauf Bestand	Kauf Neubau	Kauf
Kosten per m <sup>2</sup>	9,04 €	2603 €	3728 €	2612 €
Veränderung zum Vorjahr	- 1,95 %	- 11,13 %	- 0,53 %	- 0,76 %
	<b>Wohnungen</b>			<b>Häuser</b>

### 5-jährige Mieten-Entwicklung Kücnitz 2019 bis 2023



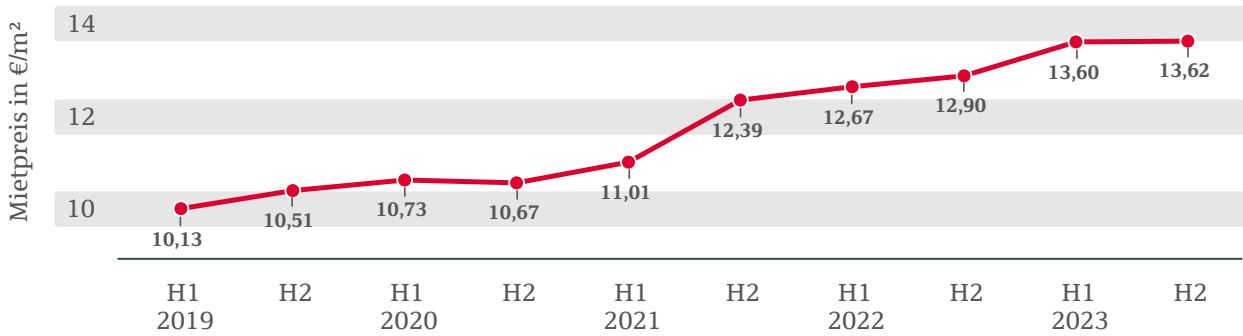
### 5-jährige Kaufpreisentwicklung Kücnitz 2019 bis 2023



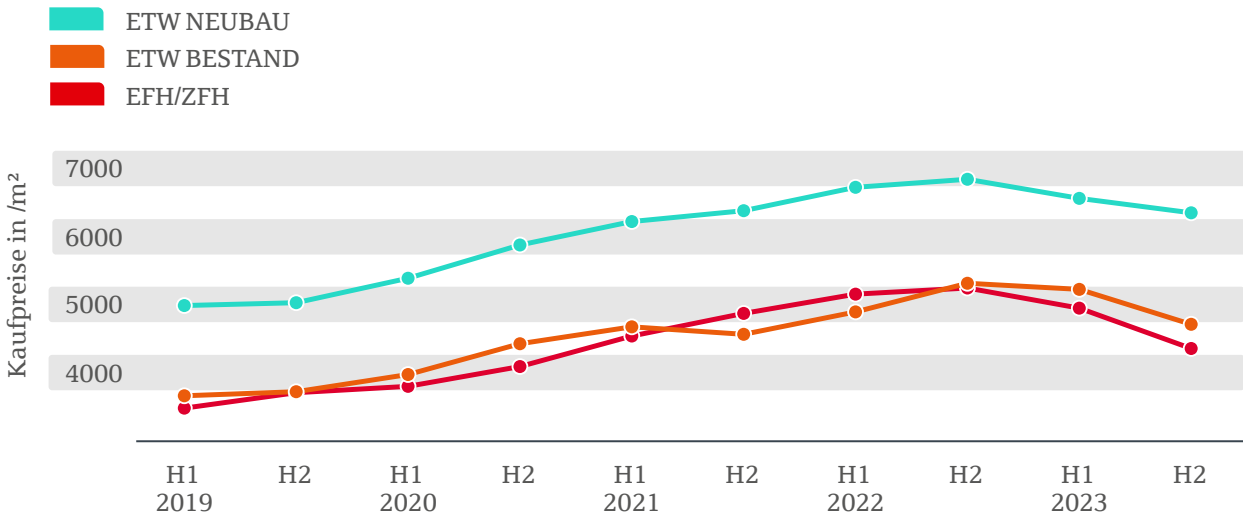
## Aktuelles Preisniveau im Quartier Travemünde

	Miete	Kauf Bestand	Kauf Neubau	Kauf
Kosten per m <sup>2</sup>	13,62 €	4910 €	6308 €	4225 €
Veränderung zum Vorjahr	+ 5,58 %	- 10,89 %	- 7,21 %	-17,30 %
	<b>Wohnungen</b>			<b>Häuser</b>

## 5-jährige Mieten-Entwicklung Travemünde 2019 bis 2023



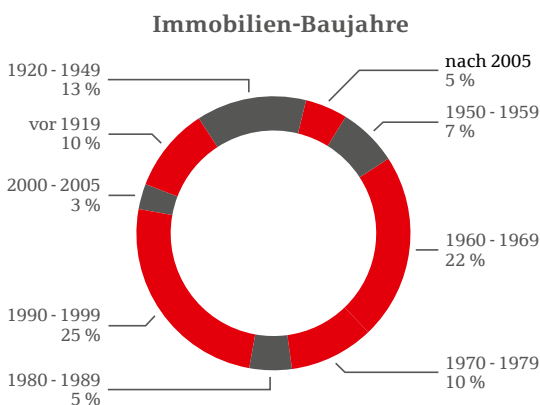
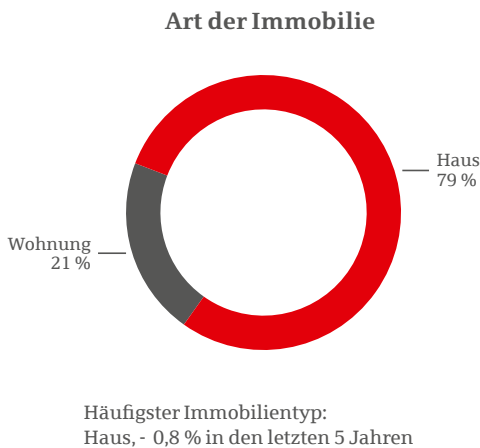
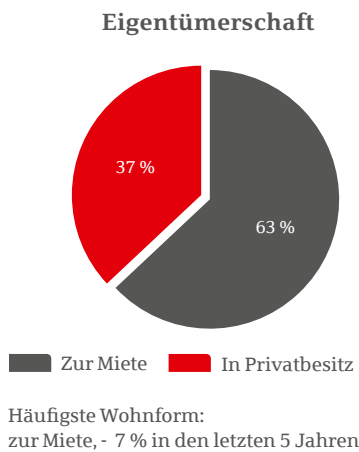
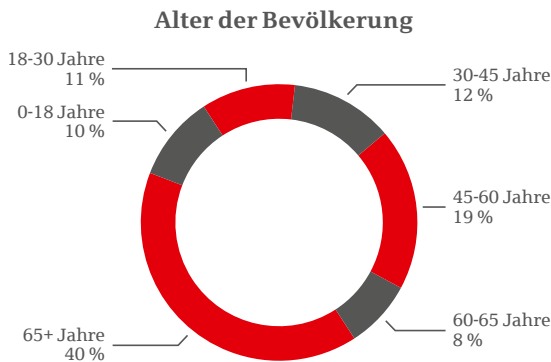
## 5-jährige Kaufpreisentwicklung Travemünde 2019 bis 2023





# Die Perle an der Ostsee

Begehrtes Travemünde!  
 Wo Wind und Wellen zu Hause sind, lässt es sich zu jeder Jahreszeit wunderbar urlauben und leben.  
 Der **S-IMMOBILIEN SHOP** kennt hierfür die besten Adressen.



Für Sie in der Vorderreihe 51: Carola Adelhardt, Diana Veh und Bianca Gersomke

**T**ravemünde, seit 1801 offiziell ein Seebad, begeistert seine vielen Gäste nicht nur in der Badesaison mit breiter Promenade und schönen Sandstränden. Das Brodtener Steilufer, die gegenüberliegende Halbinsel Priwall und das wohl schönste Yachtrevier der südlichen Ostsee machen Travemünde zur Perle. Wer hier zu Hause ist, kann dies als Privileg sehen.

Seitdem 2015 das Hotel aja und das Apartmenthaus High End sowie das Projekt Beach Bay auf dem Priwall realisiert wurden, ist das einst etwas verschlafene Travemünde erwacht und mondäner geworden. Entlang der Promenade am Passathafen entstand ein Stadtteil mit modernen Villen, luxuriösen Apartments und vielfältiger Gastronomieszene. Für Alt-ingesessene sowie für kommende Einheimische ergeben sich dank zahlreicher Wohnprojekte wie z. B. am Baggersand oder am Fischereihafen attraktive Optionen.

Obwohl nach dem „Corona Hype“ die hiesigen Kaufpreise für Bestandswohnungen deutlich geringer als in allen anderen Quartieren gesunken sind, liegt Travemünde hier im Durchschnitt mit 4.910 €/m<sup>2</sup> und auch beim Mietpreis (13,62 €/m<sup>2</sup>) klar vorn. Die erstklassige Lebensqualität an der Ostsee hat eben ihren Preis.

# Stadt, Land, Fluss

Urbanes Leben, jede Menge Einkaufsmöglichkeiten, aus allen Richtungen gut erreichbar, wunderbar ländliche Gebiete und die Nähe zur Trave – für das Wohnen in St. Lorenz Nord spricht vieles.



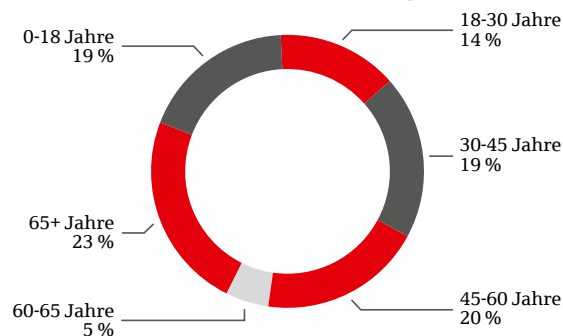
Im **S-IMMOBILIEN SHOP** Bei der Lohmühle für Sie da:  
Christina Marks, Judith Heins und Katharina Schnabel

**D**urch den Stadtteil St. Lorenz verläuft die Bahntrasse Lübeck-Hamburg und teilt diesen in Nord und Süd. Im Gegensatz zum kompakten, dichter besiedelten Südteil erstreckt sich dieses Quartier über fast 28 Quadratkilometer vom Autobahnkreuz Lübeck im Südwesten bis zur Teerhofinsel an der Trave im Nordosten.

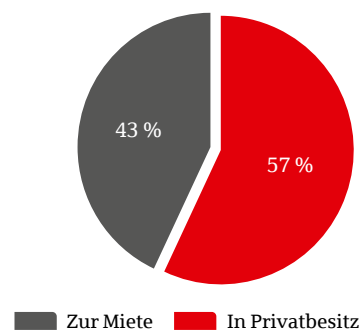
Rund 43.000 Menschen leben aktuell in St. Lorenz Nord, durch das die A1 verläuft und das beste Einkaufsmöglichkeiten bietet. Die Architektur variiert hier von Gründerzeitgebäuden und geschlossenen Wohnvierteln rund um den Bahnhof und den Brolingsplatz über große Wohnregionen entlang der Dornbreite bis hin zu eher ländlichen Siedlungen wie Groß Steinrade, Schönböcken, Falkenfeld und Krempelsdorf. Industrie- und Gewerbegebiete befinden sich entlang der Spengler Straße sowie Bei der Lohmühle, wo auch das Stadion des VfB Lübeck liegt. Die Bahnhofsregion wurde durch die 2017 neu eröffneten Linden Arcaden deutlich aufgewertet.

Verglichen mit all den anderen Lübecker Quartieren liegt St. Lorenz Nord mit Mietpreisen von 10,78 €/m<sup>2</sup> und Kaufpreisen von 2.731 €/m<sup>2</sup> (Bestandswohnungen) bzw. 2.708 €/m<sup>2</sup> (Häuser) jeweils im mittleren Bereich.

## Alter der Bevölkerung

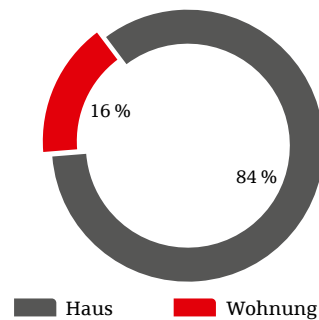


## Eigentümerschaft



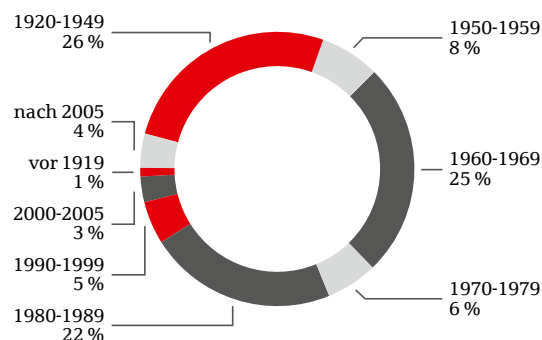
Häufigste Wohnform:  
Zur Miete, - 13,4 % in den letzten 5 Jahren

## Art der Immobilie



Häufigster Immobilientyp:  
Haus, + 1,5 % in den letzten 5 Jahren

## Immobilien-Baujahre

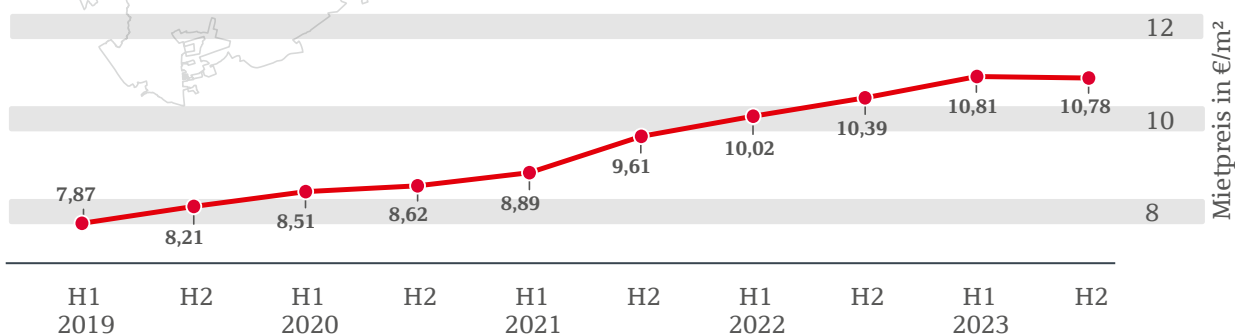


## Aktuelles Preisniveau im Quartier St. Lorenz Nord

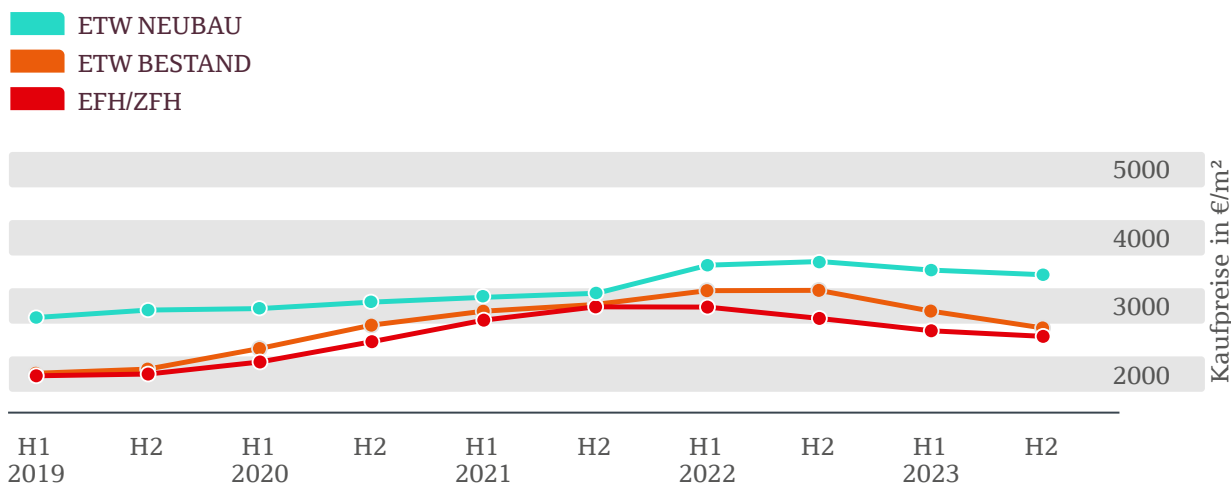
	Miete	Kauf Bestand	Kauf Neubau	Kauf
Kosten per m <sup>2</sup>	10,78,€	2731 €	3420 €	2708 €
Veränderung zum Vorjahr	+ 3,75 %	- 16,74 %	- 10,14 %	- 8,82 %
	<b>Wohnungen</b>			<b>Häuser</b>

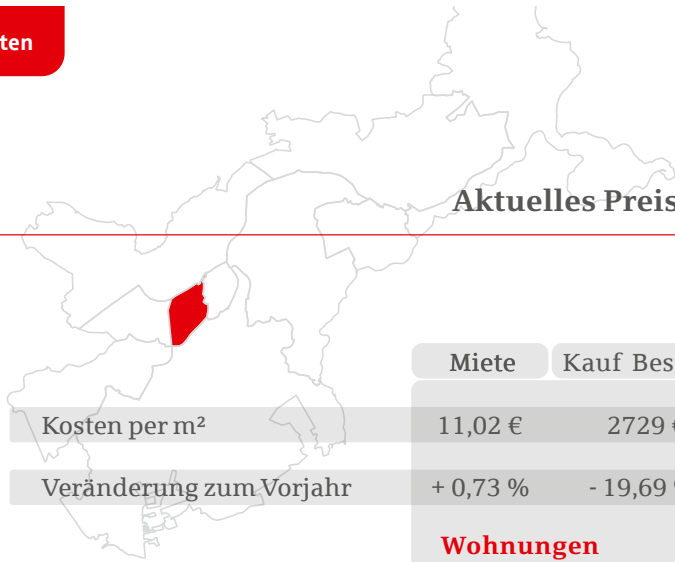


### 5-jährige Mieten-Entwicklung St. Lorenz Nord 2019 bis 2023



### 5-jährige Kaufpreisentwicklung St. Lorenz Nord 2019 bis 2023

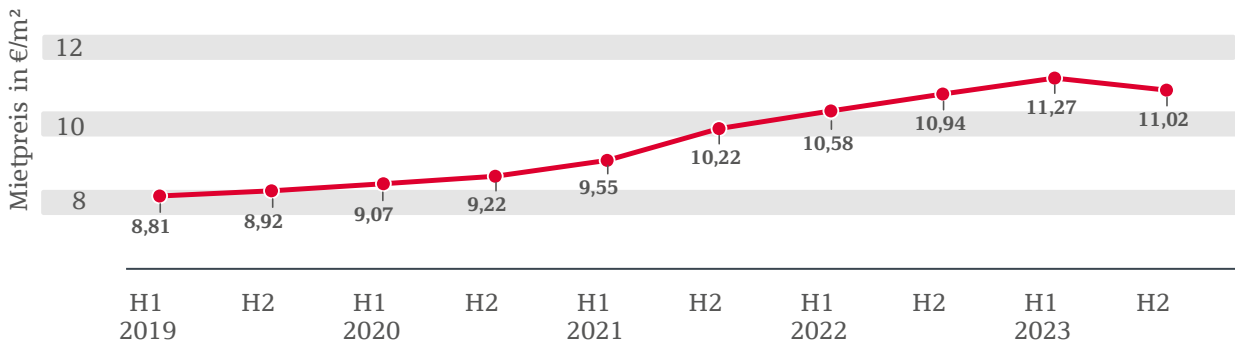




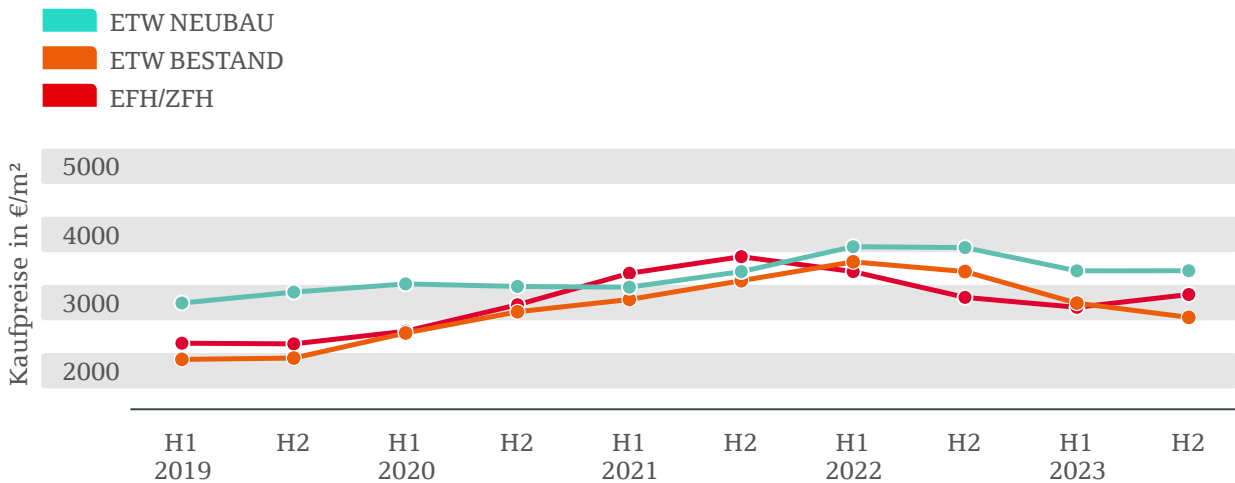
### Aktuelles Preisniveau im Quartier St. Lorenz Süd

	Miete	Kauf Bestand	Kauf Neubau	Kauf
Kosten per m <sup>2</sup>	11,02 €	2729 €	3411 €	3063 €
Veränderung zum Vorjahr	+ 0,73 %	- 19,69 %	- 9,02 %	+ 1,39 %
	<b>Wohnungen</b>			<b>Häuser</b>

### 5-jährige Mieten-Entwicklung St. Lorenz Süd 2019 bis 2023



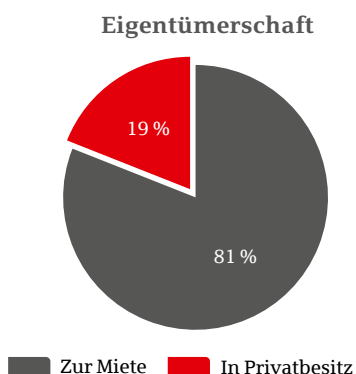
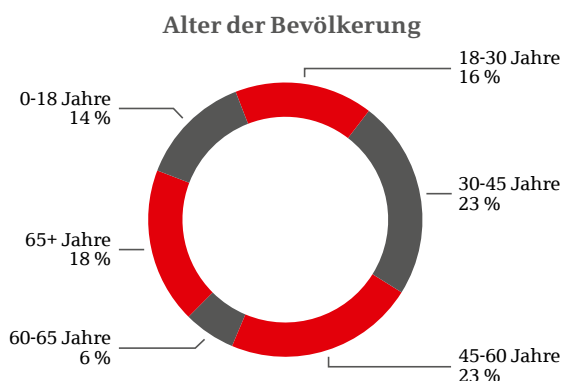
### 5-jährige Kaufpreisentwicklung St. Lorenz Süd 2019 bis 2023



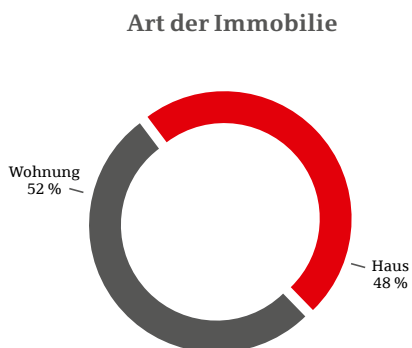


# Vielfältig und zentrumsnah

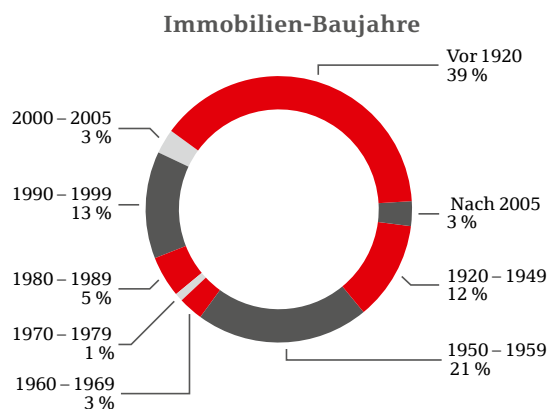
In diesem Quartier kommt nicht nur wegen der Bahnhofsnahe vieles zum Zuge, was zur Lebensqualität beiträgt: zentrale Lage, gute Infrastruktur, Einkaufsmöglichkeiten, Naturnähe sowie hier und da die 7 Türme in Sichtweite.



Häufigste Wohnform:  
zur Miete, + 11,3 % in den letzten 5 Jahren



Häufigster Immobilientyp:  
Wohnung, - 0,6 % in den letzten 5 Jahren



Auch für das Quartier St. Lorenz Süd sind Christina Marks, Judith Heins und Katharina Schnabel zuständig. Das Quartier St. Lorenz Süd, zwischen der Innenstadt und dem Stadtteil Buntekuh gelegen, hat viele Facetten. Im Nordwesten wird diese einstige Vorstadt durch Bahngleise begrenzt, in die andere Richtung durch die Wasserläufe Stadtgraben, Kanal-Trave und Elbe-Lübeck-Kanal. Bauliche Vielfalt ist hier zu Hause: von Straßenzügen mit geschlossenen Altbauvierteln der vorletzten Jahrhundert-wende sowie ehemaligen Genossenschaftsbauten über gewachsene Quartiere mit Reihen- und Einfamilienhäusern bis hin zu wassernahen Grundstücken mit schönen Villen.

Die Attraktivität dieses Lübecker Stadtteils, in dem rund 15.000 Menschen leben, hat viele gute Gründe. Einer davon ist die gute Infrastruktur mit der optimalen Busanbindung Richtung Innenstadt, mit den beiden Autobahnanschlüssen Lübeck-Moisling und Lübeck-Mitte sowie dem nahegelegenen Bahnhof – entsprechend ist St. Lorenz Süd das ideale Wohnquartier für alle, die täglich pendeln.

Im Preisranking steht der Stadtteil bei den Mieten (11,02 €/m<sup>2</sup>) sowie beim Kauf von Bestandswohnungen (2.729 €/m<sup>2</sup>) im oberen Mittelfeld; beim Hauskauf hingegen werden im Durchschnitt eher günstigere Preise (3.063 €/m<sup>2</sup>) aufgerufen.

# Bunt, bunter, Buntekuh

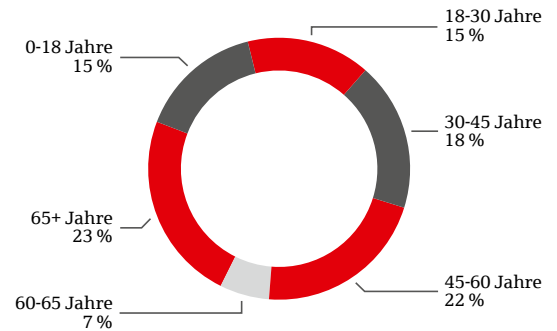
Ein Quartier mit ländlicher Geschichte, mit Hochs und Tiefs – und mit viel Perspektive. Sanierungen und ein wachsendes Arbeitsangebot tun Buntekuh gut und den Menschen, die hier bezahlbar wohnen und investieren.



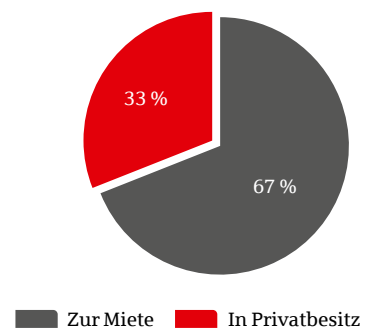
Im Quartier Buntekuh betreuen Sie Christina Marks, Judith Heins und Katharina Schnabel

**D**er ungewöhnliche Name geht zurück auf ein hier verortetes Gehöft, das nachweislich schon 1803 unter dem Namen Buntekuh bekannt war und bis Ende der 1950er Jahre existierte. Buntekuh ist in der Region zugleich auch Synonym für Wohngebiete, die von der Neuen Heimat in den 1960er und 1970er Jahren nach damals modernen Städtebaukonzepten erbaut wurden: ganze Quartiere aus eingeschossigen Kettenhäusern, zweigeschossigen Reihenhäusern, viergeschossigen Zeilenbauten und Wohnhochhäusern sowie mit allen Einrichtungen für das tägliche Leben. Daraus wurde nicht nur in Lübeck alles andere als eine Erfolgsgeschichte. Erst als die Hansestadt zusammen mit der Possehl-Stiftung sowie Land und Bund in den 1990er Jahren erheblich in die Sanierung investierten, entwickelte sich Buntekuh stetig von einem sozialen Brennpunkt hin zum bunten Wohnviertel mit Natur drumherum. Hinzu kommen attraktive Gewerbeflächen, eine erstklassige Autobahn-anbindung sowie der Einkaufsmagnet „Citti-Park“ in Herrenholz. Die Wohnmieten sind hier mit 9,34 €/m<sup>2</sup> sehr moderat; Gleiches gilt auch für die Kaufpreise von Bestandswohnungen (2.658 €/m<sup>2</sup>) bzw. von Häusern (2.654 €/m<sup>2</sup>).

## Alter der Bevölkerung

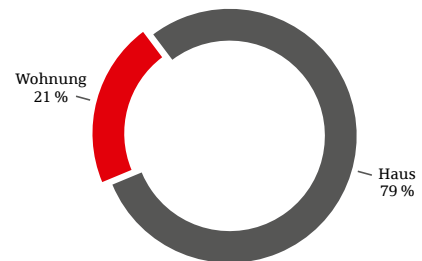


## Eigentümerschaft



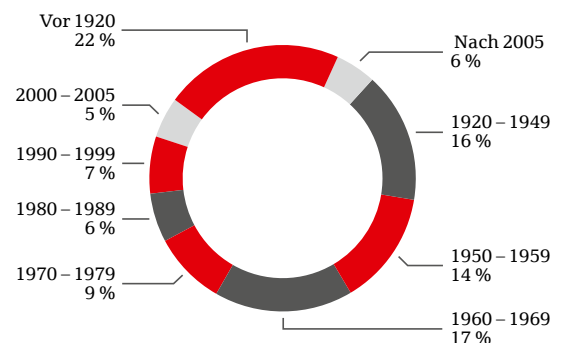
Häufigste Wohnform:  
zur Miete, - 1.3 % in den letzten 5 Jahren

## Art der Immobilie



Häufigster Immobilientyp:  
Wohnung, - 0,5 % in den letzten 5 Jahren

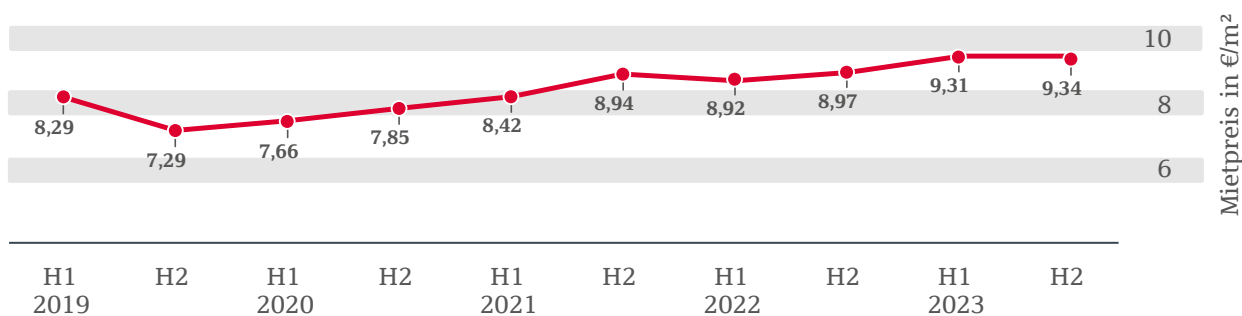
## Immobilien-Baujahre



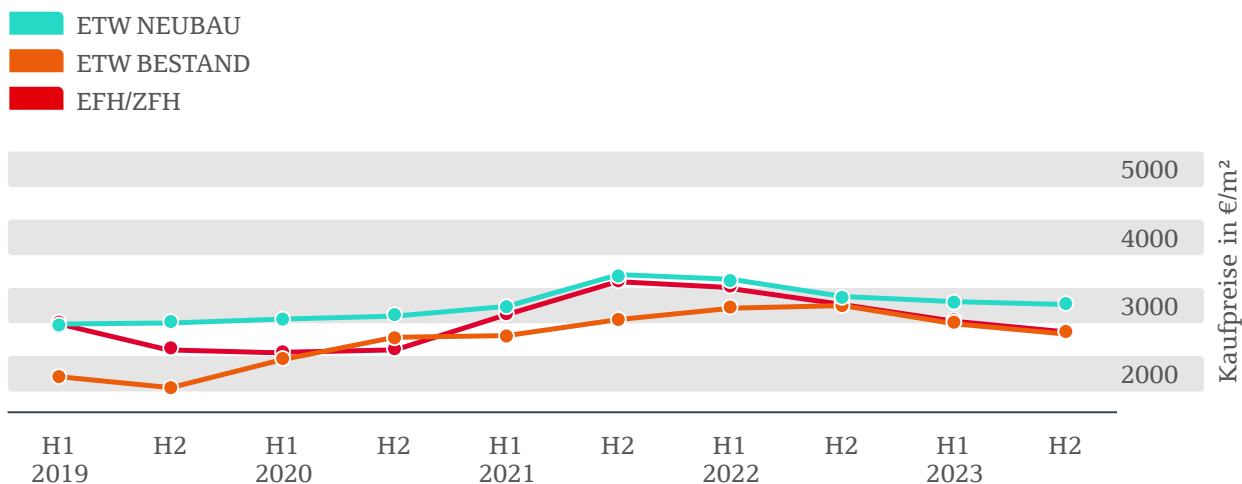
### Aktuelles Preisniveau im Quartier Buntekuh

	Miete	Kauf Bestand	Kauf Neubau	Kauf
Kosten per m <sup>2</sup>	9,34 €	2658 €	3098 €	2654 €
Veränderung zum Vorjahr	+ 4,12 %	- 13,28 %	- 7,63 %	-12,73 %
	<b>Wohnungen</b>			<b>Häuser</b>

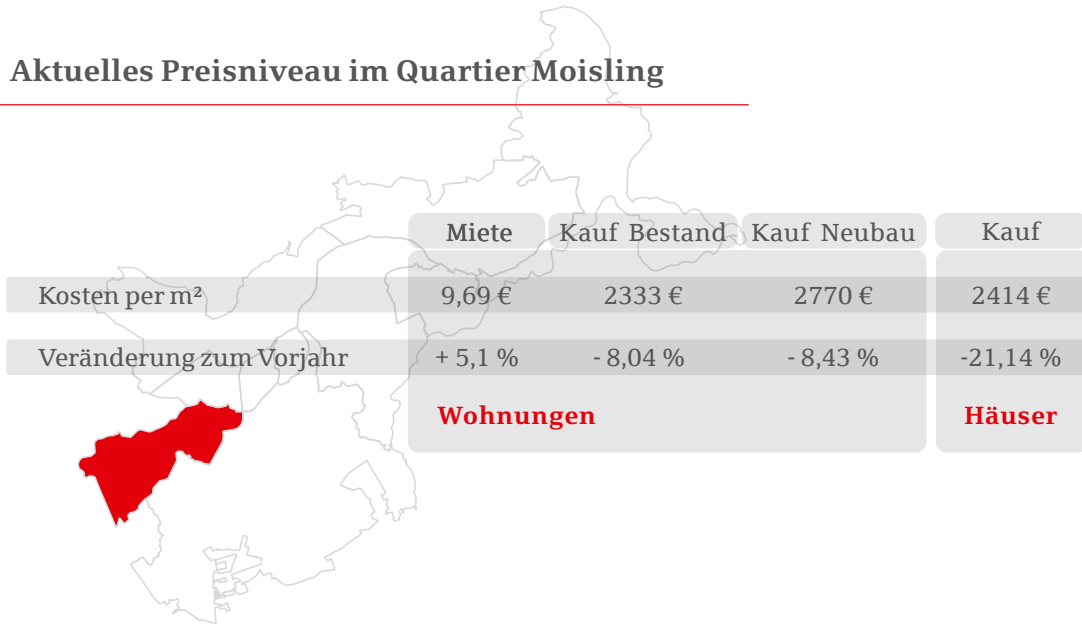
### 5-jährige Mieten-Entwicklung Buntekuh 2019 bis 2023



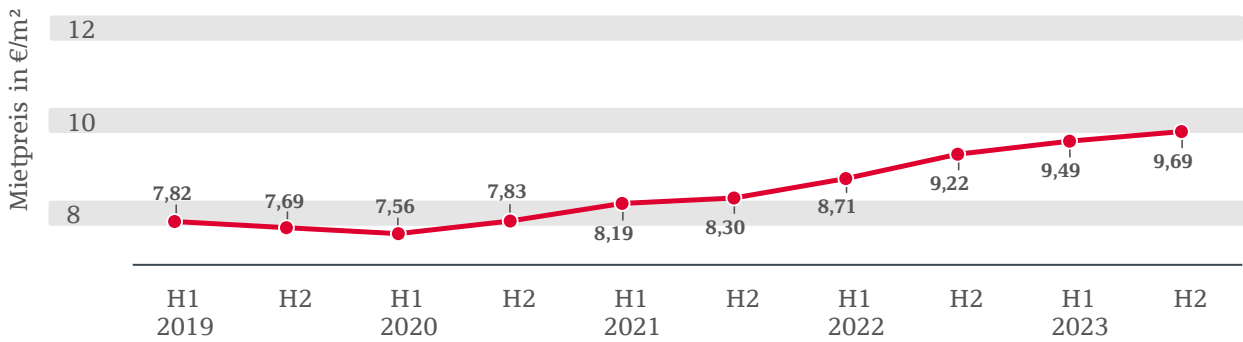
### 5-jährige Kaufpreisentwicklung Buntekuh 2019 bis 2023



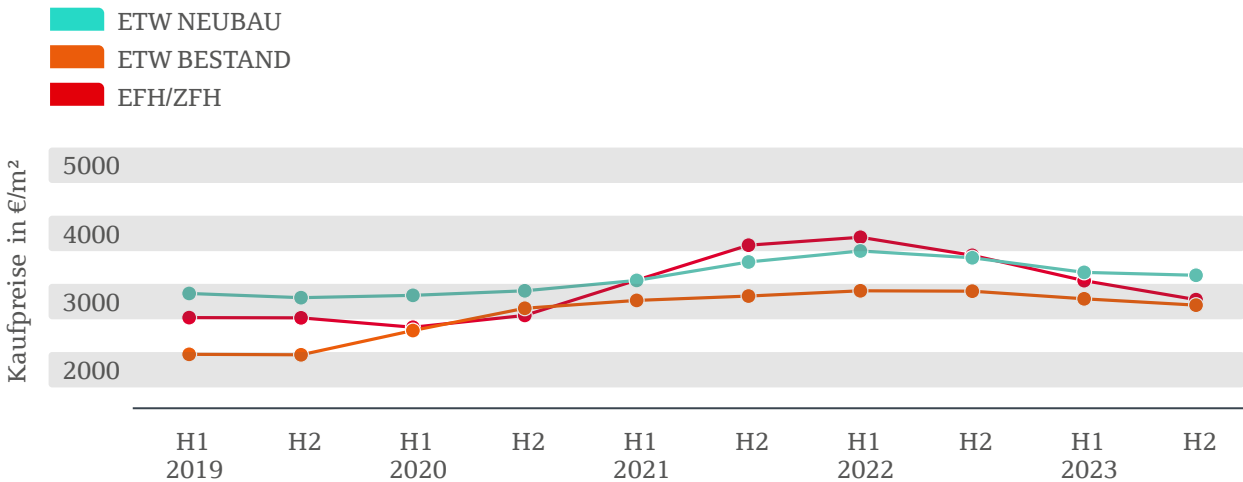
## Aktuelles Preisniveau im Quartier Moisling



## 5-jährige Mieten-Entwicklung Moisling 2019 bis 2023



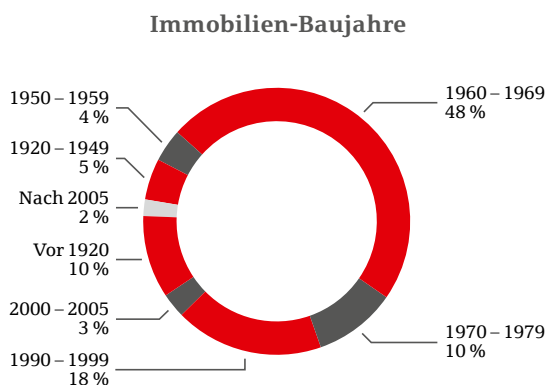
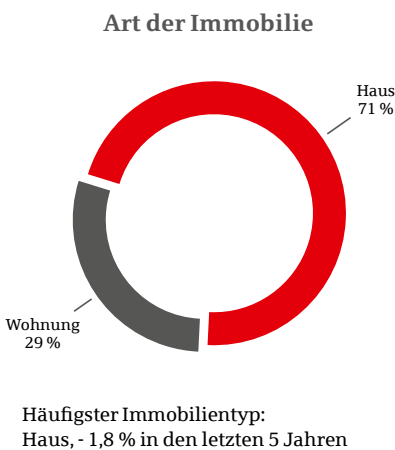
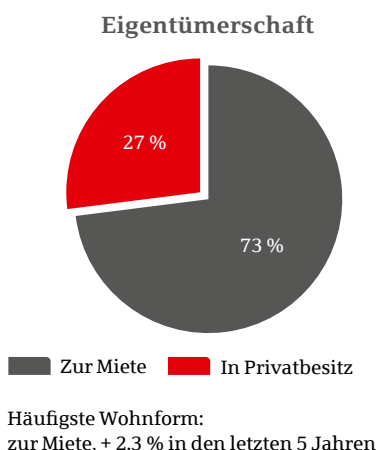
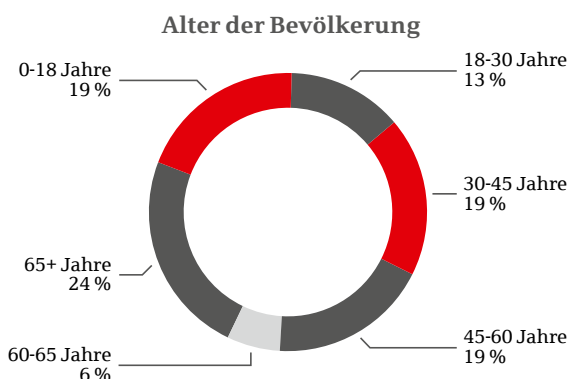
## 5-jährige Kaufpreisentwicklung Moisling 2019 bis 2023





# Wo Wohnen kaufbar ist

Moisling mausert sich zum Stadtteil, der mit seiner Vielfalt vermehrt junge Familien anzieht. Und wer seinen Traum von Wohneigentum in Lübeck verwirklichen will, findet hier die günstigsten Optionen.



Das Team für Moisling: Christina Marks, Judith Heins und Katharina Schnabel

**M**oisling als Stadtteil der Vielfalt überzeugt vor allem junge Familien. Das Quartier bietet alles für das alltägliche Leben sowie das Naherholungsgebiet Moisinger Aue und ein idyllisch gelegenes Freibad.

Hier ist in puncto Wohnen für jeden Geschmack und jedes Budget etwas dabei. Zum einen gibt es das sogenannte Märchenviertel, das von wenigen größeren Gebäuden und vielen 3- bis 4-geschossigen Genossenschaftsbauten mit preiswerten Mietwohnungen geprägt ist. Zum anderen verfügt Moisling über gewachsene Wohnviertel mit Reihen- und Einfamilienhäusern entlang der Niendorfer Straße und der Niendorfer Hauptstraße. Und sogar großzügige Grundstücke mit komfortablen Villen nahe der Trave und dem Elbe-Lübeck-Kanal bilden einen Teil von Moisling. Wer es gern absolut ländlich mag, wird sich vielleicht in den direkt an der Trave gelegenen Ortsteil Reecke verlieben. Ländlicher und zugleich stadtnah geht es kaum.

Zur Miete (durchschnittlich 9,69 €/m<sup>2</sup>) wohnt man in diesem Quartier recht preiswert. Und für Kaufinteressierte ist Moisling sowohl bei Bestandswohnungen (2.333 €/m<sup>2</sup>) als auch bei Häusern (2.414 €/m<sup>2</sup>) mit seinen Tiefstpreisen hoch interessant.

# Fit für die Modernisierungsoffensive

Die Sparkasse zu Lübeck bietet zertifizierte Beratung beim Immobilienverkauf



**I**n Deutschland besteht bei jedem zweiten Haus Sanierungsbedarf, wenn es den Anforderungen an klimaneutrales Wohnen gerecht werden soll.

Um allen Betroffenen in diesem Prozess Sicherheit und Orientierung zu bieten, setzt die Modernisierungsoffensive auf zertifizierte Beratung und auf prozessoptimierte Sanierung.

Das Immobilien-Team der Sparkasse zu Lübeck hat sich für diese Herausforderung fit gemacht.

„Wir spüren die Unsicherheit unserer Kundinnen und Kunden tagtäglich“, so Rodja Koop, Leiter Immobilienvertrieb der Sparkasse zu Lübeck. „Deshalb haben wir uns entschieden, auch hier mit gutem Beispiel voranzugehen und mit unserem Sanierungs-Knowhow im Verkaufsprozess Aufklärung zu leisten.“

**Gesagt, getan:**

**Alle Immobilienmakler:innen des Hauses wurden in den letzten Monaten zu zertifizierten Modernisierungsberater:innen ausgebildet.**

Als Immobilienmarktführer in der Region bietet die Sparkasse zu Lübeck allen, die über entsprechendes Wohneigentum verfügen, neben der Unterstützung beim Verkauf des Objekts also auch eine fundierte Beratung im Hinblick auf energetische Maßnahmen. Alle Makler:innen des Hauses verfügen nun über ausgewiesene Kompetenzen in puncto energetische Aspekte und nachhaltige Gebäudesanierung.

**D**as Team kann also nicht nur den Hausverkauf in gewohnter Sparkassen-Qualität und mit größter Verlässlichkeit durchführen, sondern dabei auch energetische Maßnahmen in die Bewertung sowie in den anschließenden Verkaufsprozess mit einfließen lassen.

Nachhaltige Modernisierung gelingt mit gezielten Maßnahmen wie dem Einbau neuer Fenster, Dämmung und mit der Nutzung erneuerbarer Energien. Entscheidend beim Verkauf von unsanierten Gebäuden ist der sogenannte Sanierungsfahrplan. Dieser wird von den Immobilienprofis der Sparkasse zu Lübeck in enger Zusammenarbeit mit ihren Netzwerkpartnern vor Ort erstellt und fließt in das energetische Gesamtkonzept mit ein. Daraus ergibt sich dann für Kaufinteressierte eine größtmögliche Planungssicherheit.

Um die finanziellen Belastungen für die Hauseigentümer:innen zu minimieren, bietet das Expertise-Team umfassende persönliche Beratung auch zu der jeweils optimalen Finanzierung. Mit mehr als 6.000 Förderprogrammen für den Bau sowie für die Sanierung von Wohngebäuden stehen hier zahlreiche Möglichkeiten zur Verfügung. Die Sparkasse zu Lübeck hilft dabei, den Überblick zu bekommen – und den Durchblick.

Auf Basis eines Gebäude-Schnellchecks werden im Zuge des Verkaufs individuelle Förder- und Zuschusspakete zusammengestellt, um so jede mögliche finanzielle Entlastung zu erhalten und den Schritt hin zur Klimaneutralität zu unterstützen.

„Diese qualifizierte Fortbildung beim Bundesverband Gebäudemodernisierung BVGeM e.V.

versetzt uns in die Lage, unsere Kundinnen und Kunden beim Verkauf ihrer Immobilie noch kompetenter zu unterstützen“, freut sich Rodja Koop. „Zudem können wir dank unserer Kooperation mit dem ENERGIESPAR-HAUS am Standort Lübeck dieses Thema noch besser veranschaulichen und erlebbar machen.“

**Ein echter Mehrwert der Sparkasse zu Lübeck, mit dem sie für mehr Klarheit und Sicherheit auf der Kauf- wie auch auf der Verkauf-Seite sorgen kann.**

**„Dank zertifizierter Fortbildung können unsere Makler und Maklerinnen den Verkaufsprozess jetzt noch qualifizierter begleiten.**

**Auch und speziell energetische Maßnahmen fließen in die Bewertung mit ein.“**

Rodja Koop  
Leiter Immobilienvertrieb  
der Sparkasse zu Lübeck



# Nach turbulenten Zeiten wieder ruhigeres Fahrwasser beim Immobilienkauf

Moritz Raabe, Leiter Immobilienfinanzierung bei der Sparkasse zu Lübeck, über die aktuellen Entwicklungen am Immobilienmarkt. **Ein Gespräch.**

**Herr Raabe, für viele Menschen ist Wohneigentum ein großes Ziel. Wie blicken Sie darauf, bezogen auf das vergangene Jahr?**

Für Kundinnen und Kunden, die an den Kauf einer eigenen Immobilie dachten, war 2023 gewiss herausfordernd, denn im Vergleich zu den Vorjahren verzeichneten wir ein deutlich höheres Zinsniveau. Diese Tatsache für sich genommen ist normalerweise schon Grund genug, dass die Entscheidung alles

andere als leichtfällt. Im vergangenen Jahr kam auf Seiten des Gesetzgebers das Hin und Her bei den energetischen Maßnahmen, den Heizungen und Heizsystemen erschwerend hinzu. Und nicht zu vergessen sind hierbei auch die langwierigen Diskussionen um mögliche Förderungen. Das alles führte zu starken Verunsicherungen, ja stellenweise sogar zu Panik bei denjenigen mit Bauprojektvorhaben sowie bei // ...weiter nächste Seite

„Wir vergleichen rund 300 Anbieter im Markt – und nennen das FAIRgleichen.“

Das bedeutet: Sollten wir ein Finanzierungsangebot finden, das besser als unseres ist, dann vermitteln wir dieses auch.“

Moritz Raabe

Leiter Immobilienfinanzierung  
bei der Sparkasse zu Lübeck





Immobilienkauf-Interessierten. Wie immer man auch rechnete: Trotz gesunkener Kaufpreise ergab sich unterm Strich stets ein spürbarer Anstieg der monatlichen Belastung. Mit dem Ergebnis, dass viele Kundinnen und Kunden den Schritt in Richtung eigene vier Wände nicht mehr gehen konnten oder wollten. Eine Entwicklung, die deutschlandweit gleichermaßen zu beobachten war. Bundesweite Rückgänge von rund 40 Prozent im Neugeschäft der Immobilienfinanzierung im Jahr 2023 sprechen da für sich.

### **Was prognostizieren Sie denn für dieses Jahr – wird es besser werden auf dem Immobilienmarkt?**

Durchaus – ich schätze die Situation jedenfalls eher optimistisch ein. Die Entwicklungen der letzten paar Monate gehen in Richtung Normalisierung und stimmen zuversichtlich. Die Unsicherheitsfaktoren bei den energetischen Sanierungspflichten und bei den Fördermöglichkeiten werden weniger – das spüren wir schon deutlich. Auch haben die Immobilienpreise zuletzt wieder mehr Stabilität gezeigt. Somit verwundert es kaum, dass durch die merklich gesunkenen Zinsen und die damit verbundenen günstigeren Kreditraten der Mut zum Kauf einer eigenen Immobilie bei Kundinnen und Kunden zurückkehrt.

### **Was bedeutet diese Entwicklung konkret für Sie und Ihr Team?**

Um die optimale Immobilienfinanzierung zu leisten, ist es unabdingbar, dabei alle Aspekte einer so weitreichenden Entscheidung zu berücksichtigen. Ich spreche hier gern von der „Finanzierungsberatung in Sparkassenqualität“ und meine damit die persönliche, kompetente und ganzheitliche Beratung, die selbstverständlich alle Fördermöglichkeiten einbezieht. Als großen Vorteil bieten wir einen umfassenden Vergleich von rund 300 Anbietern im Markt – wir nennen es „Fairgleichen“. Das bedeutet: Sollten wir ein Finanzierungsangebot finden, das besser ist als unseres, dann vermitteln wir dieses auch. Denn für uns Finanzierungsprofis der Sparkasse zu Lübeck ist es Herausforderung und Ansporn zugleich, für unsere Kundinnen und Kunden das jeweils bestmögliche Ergebnis zu

erzielen. Wir unterstreichen diesen Anspruch beispielsweise durch die Weiterbildung unserer Finanzierungsberater im energieeffizienten Wohnungsbau. Darüber hinaus verfügen wir über ein großartiges regionales Netzwerk aus geballter Energiekompetenz zum Vorteil unserer Kundinnen und Kunden, denn ohne eine professionelle Energieberatung ist kostenbewusstes Bauen und Kaufen kaum mehr denkbar.

### **Was würden Sie all jenen raten, die in diesem Jahr gern ihren Traum von der eigenen Immobilie realisieren möchten?**

Die Aussichten stehen gut, dass die Zinsen im Jahr 2024 auf verhältnismäßig niedrigem Niveau bleiben werden, so dass es meines Erachtens keinen Grund gibt, mit dem Kauf und der Finanzierung der eigenen Immobilie auf vermeintlich bessere Zeiten zu warten. Kurzum: Wer jetzt kaufen oder bauen will, sollte das tun. Als weiteres Argument für diese Entscheidung sehe ich zudem, dass Bau- und Kaufpreise in den kommenden Monaten vermutlich stabil bleiben.

### **Und was raten Sie Ihren Bestandskundinnen und -kunden?**

All diejenigen, bei denen in den nächsten ein bis zwei Jahren der Festzins ihres Immobiliendarlehens abläuft, sollten in jedem Fall die Zinssituation im Blick behalten. Eine frühzeitige Beratung kann sich hier lohnen, um sich ggf. durch ein Forward-Darlehen rechtzeitig gute Zinskonditionen zu sichern.

Ein wichtiger Tipp noch von mir für alle mit Immobilieneigentum: Aus den heißen Diskussionen zum Thema Energie im Gebäudesektor haben wir gelernt, dass Vorsorge und auch Rücklagenbildung für die eigene Immobilie in den letzten Jahren oftmals zu kurz gekommen sind. Dies ist ein sehr wichtiges Thema für alle Eigentümerinnen und Eigentümer, das von ihnen nicht unterschätzt werden darf! Sanierung und Instandhaltung der eigenen Immobilie sollten so selbstverständlich sein wie der TÜV beim Auto.

Die Sparkasse zu Lübeck und dort speziell unser Beratungsteam sind auch hierfür die beste Adresse.



# VON GLOCKEN UND LEUTEN



Mit Ihrer Hilfe, liebe Sparkassenkund:innen, konnte im vergangenen Jahr das Glockengeläut des Lübecker Doms saniert werden – eines von vielen Förderprojekten der Gemeinnützigen Sparkassenstiftung. Der Geschäftserfolg der Sparkasse fließt größtenteils zurück in unsere Stadt und zu den Menschen, die hier leben. Seit 2004 hat die Stiftung über 43 Mio. Euro für gemeinnützige, mildtätige und kulturelle Projekte bereitgestellt. Ohne Sie wäre das nicht möglich – vielen Dank! Gemeinsam sind wir gut für Lübeck.



Jetzt über Fördermöglichkeiten informieren:  
[www.gemeinnuetzige-sparkassenstiftung-luebeck.de](http://www.gemeinnuetzige-sparkassenstiftung-luebeck.de)



**Gemeinnützige  
Sparkassenstiftung  
zu Lübeck**