

Q4 2025 Marktbericht Ostholstein und Top Regionen

KOMPETENT • SICHER • STRESSFREI

Das Beste für Immobilien an der Ostsee.
Für den bestmöglichen Preis und höchsten Service.

DAS BESTE FÜR IMMOBILIEN★★★★★

STEINWENDER IMMOBILIEN

www.steinwender-immobilien.de

DAS BESTE FÜR IMMOBILIEN★★★★★

Seit 2010 erfolgreiche und unabhängige Immobilienberatung



Heike Steinwender
Inhaberin & Immobilienmaklerin
Diplom-Kauffrau



Arne Steinwender
Geschäftsführer & Immobilienmakler
Management M.Sc.

Im vierten Quartal 2025 zeigte sich der Immobilienmarkt in Ostholstein insgesamt stabil, jedoch weiterhin klar differenziert nach Segmenten, Lagen und Objektqualität. Während das Luxus- und Premiumsegment insbesondere in wasser- und küstennahen Lagen weiterhin sehr gut nachgefragt wurde, stand das mittlere Marktsegment zunehmend unter Beweis. Das gestiegene Angebot in diesem Preisbereich führte dazu, dass Käufer selektiver agieren und insbesondere auf Energieeffizienz, Zustand und langfristige Werthaltigkeit achten. Immobilien ohne klare Stärken oder mit energetischem Nachholbedarf benötigen hier eine realistische Preisfindung und eine überzeugende Vermarktungsstrategie.

Trotz dieser selektiven Marktlage blicken wir auf ein sehr erfolgreiches Jahr 2025 zurück. Wir durften zahlreiche spannende Immobilien begleiten und viele Käufer bei der Verwirklichung ihres persönlichen Wohntraums unterstützen. Ein schönes Zeichen für die anhaltende Attraktivität unserer Region.

Die Finanzierungsbedingungen blieben im Jahresverlauf anspruchsvoll. Trotz einzelner Zinsschritte nach unten bewegen sich die Renditen zehnjähriger Bundesanleihen mit rund 2,8 % weiterhin auf einem der höchsten Niveaus der vergangenen 15 Jahre. Entsprechend liegen die Bauzinsen nach wie vor deutlich über den langjährigen Tiefständen (ca. 4 %), was eine solide Planung und realistische Kaufentscheidungen erfordert. Eine klare und spürbare Trendwende hin zu deutlich steigenden Immobilienpreisen lässt sich derzeit nicht erkennen. Vielmehr stabilisiert sich das Preisniveau und korrigiert sich weiterhin marktgerecht im Spannungsfeld zwischen hohem Angebot und objektspezifischen Merkmalen wie Lage, Zustand und Energieeffizienz.

In diesem Umfeld bleibt Flexibilität auf Verkäuferseite ein entscheidender Erfolgsfaktor. Immobilien, die marktgerecht bewertet sind und professionell präsentiert werden, lassen sich weiterhin gut vermitteln, während zu ambitionierte Preisvorstellungen die Vermarktungsdauer spürbar verlängern können.

Wir danken unseren Kunden und Partnern herzlich für das entgegengebrachte Vertrauen und die erfolgreiche Zusammenarbeit im Jahr 2025 und blicken zuversichtlich auf das neue Immobilienjahr.



DAS BESTE FÜR IMMOBILIEN★★★★★
STEINWENDER
IMMOBILIEN



Unsere Stärken

Seit über 10 Jahren erfolgreich und unabhängig für unsere Kunden am Markt

Optimale Wertermittlung

Wir beraten Sie, um den höchsten realisierbaren Verkaufspreis für Ihre Immobilie zu erzielen. Unser ausgezeichnetes Wissen rund ums Immobiliengeschäft mit hervorragenden Kenntnissen zum Immobilienmarkt verhelfen uns zu einer präzisen Wertermittlung.

Herausragende Präsentation

Das Exposé ist der erste Berührungspunkt mit Ihrer Immobilie. Wir arbeiten mit modernster Technik, um Ihre Immobilie hochwertig und einzigartig zu präsentieren.

Erfolgreiche Verkaufsstrategie

Mit uns an Ihrer Seite profitieren Sie von einer seriösen, professionellen und bewährten Verkaufsstrategie. Zielgruppenausgerichtet finden wir den passenden Käufer für Ihre Immobilie. Wir nehmen uns die Zeit für individuelle Besichtigungstermine statt Massentermine.

Überregionale Vermarktung

Wir vermarkten Ihre Immobilie in den bekanntesten und größten Portalen wie z.B. ImmobilienScout24. Durch unsere große Kundenkartei ist ebenso ein diskreter Verkauf möglich. Unser großes Netzwerk bringt uns ebenfalls Vorteile, einen geeigneten Käufer für Ihre Immobilie zu finden.

Verhandlungsstark an Ihrer Seite

Wir kümmern uns mit Kompetenz und Verlässlichkeit um alles Wichtige rund um Ihren Verkauf. Selbstverständlich binden wir Sie stets in den Prozess mit ein und halten Sie auf dem Laufenden. Mit unserer langjährigen Erfahrung und Empathie stehen wir für Sie bestmöglich in der Kaufpreisverhandlung mit dem potentiellen Käufer ein.

IHRE IMMOBILIE MIT UNS KOMPETENT & ERFOLGREICH VERMARKTEN

Neben vielen weiteren Erfolgsfaktoren ist die Bekanntmachung Ihrer Immobilien mit das Wichtigste. Da niemand seine Immobilie unter Marktwert verkaufen möchte, sollte die Immobilie erstklassig und professionell präsentiert werden und der Verkauf kompetent abgewickelt werden. Steinwender Immobilien bietet Ihnen ein einheitliches, ansprechendes und ganzheitliches Marketingkonzept, um Ihre Immobilie am Besten zu präsentieren, denn der erste Eindruck zählt.



Internetportale

Wir vermarkten Ihre Immobilie deutschlandweit mit Top- und Premium-Platzierungen in den bekanntesten und größten Portalen wie z.B. ImmoScout24 oder eBay-Kleinanzeigen. Lt. ImmoScout24 würden 100% der Eigentümer uns weiterempfehlen und bewerten uns in 4 von 4 Kategorien mit exzellent.*



Homepage

Ihre Immobilie wird professionell im Internet auf unserer Homepage angeboten. Pro Tag rufen etwa 1.250 Immobilieninteressierte die Homepage im Internet auf. Die Top Google--Platzierung spiegelt dies wieder.*



Printmedien

Mit hohem Wiedererkennungswert erstellen wir erstklassige Printanzeigen und setzen so Ihre Immobilie in lokalen Zeitungen bzw. Printmedien optimal in Szene. Als weiterer Teil unseres Offline-Marketings erstellen und verbreiten wir Wurfsendungen mit Ihrer Immobilie. Unser Design ist ansprechend und spiegelt unsere Seriosität wie auch Professionalität wieder.



TV / Aushang / Social Media

An viel frequentierten Stellen (POS) z.B. Tankstellen oder Einkaufsstraßen bewerben wir Ihre Immobilie über bemerkenswerte Aushänge oder Monitore (Digitale Signage). Je nach vereinbarter Verkaufsstrategie und Objekt kann auf Social Media oder Google Ihre Immobilie beworben werden.

* Stand Juni 2022



Hochwertiges ansprechendes Exposé Ihrer Immobilie



Aushang Ihrer Immobilie in Schaufenstern



Werbung Ihrer Immobilie auf TV / Monitoren



Werbung am Objekt z.B. Plakat oder Maklergalgen

Veröffentlichung Ihrer Immobilie auf unserer Internetseite





Ihre Immobilie in den größten Internetportalen Deutschlands mit Top-Platzierungen



Printanzeigen Ihrer Immobilie in lokalen Zeitungen



Wurfsendungen Ihrer Immobilie

Kundenkartei / Mailing

Wir können auf ein großes Netzwerk zurückgreifen, um einen geeigneten Käufer für Sie zu finden. Täglich wächst unsere vorgeprüfte Kundenkartei an Kaufinteressenten. Wir bewerben Ihre Immobilie anhand von exklusiven Newslettern oder direktem Mailing mittels der bei uns hinterlegten Suchprofile.

Sonderaktionen vor Ort

Auf Wunsch bieten wir ein professionelles Verkaufsschild (z.B. Maklergalgen) für die Bekanntmachung Ihrer Immobilie vor Ort an. Durch unser Büro können wir eine ständige Präsenz und Kundennähe vor Ort gewährleisten. Mit lokaler Werbung und Sonderaktionen wie u.a. Messeauftritten, Sponsoring, Open-House für Bauprojekte stärken wir zusätzliche die Bekanntheit.

Q4
2025

AUF EINEN BLICK

Angebotspreise für Immobilien in Top Regionen

Q4 2025 – in €/m²

Die angebotenen Immobilienpreise im Landkreis Ostholstein liegen durchschnittlich bei 3.595 €/m².

Timmendorfer Strand	Scharbeutz	Grömitz	Neustadt in Holstein	Fehmarn	Heiligenhafen
Ø 6.084	Ø 5.273	Ø 5.120	Ø 4.094	Ø 3.811	Ø 3.753
2.798 – 11.143	1.700 – 9.839	1.314 – 10.055	1.792 – 8.648	1.612 – 8.099	1.526 – 7.533

Stand: 01.01.2026
Quelle: https://www.immowelt.de/immobilienpreise/deutschland

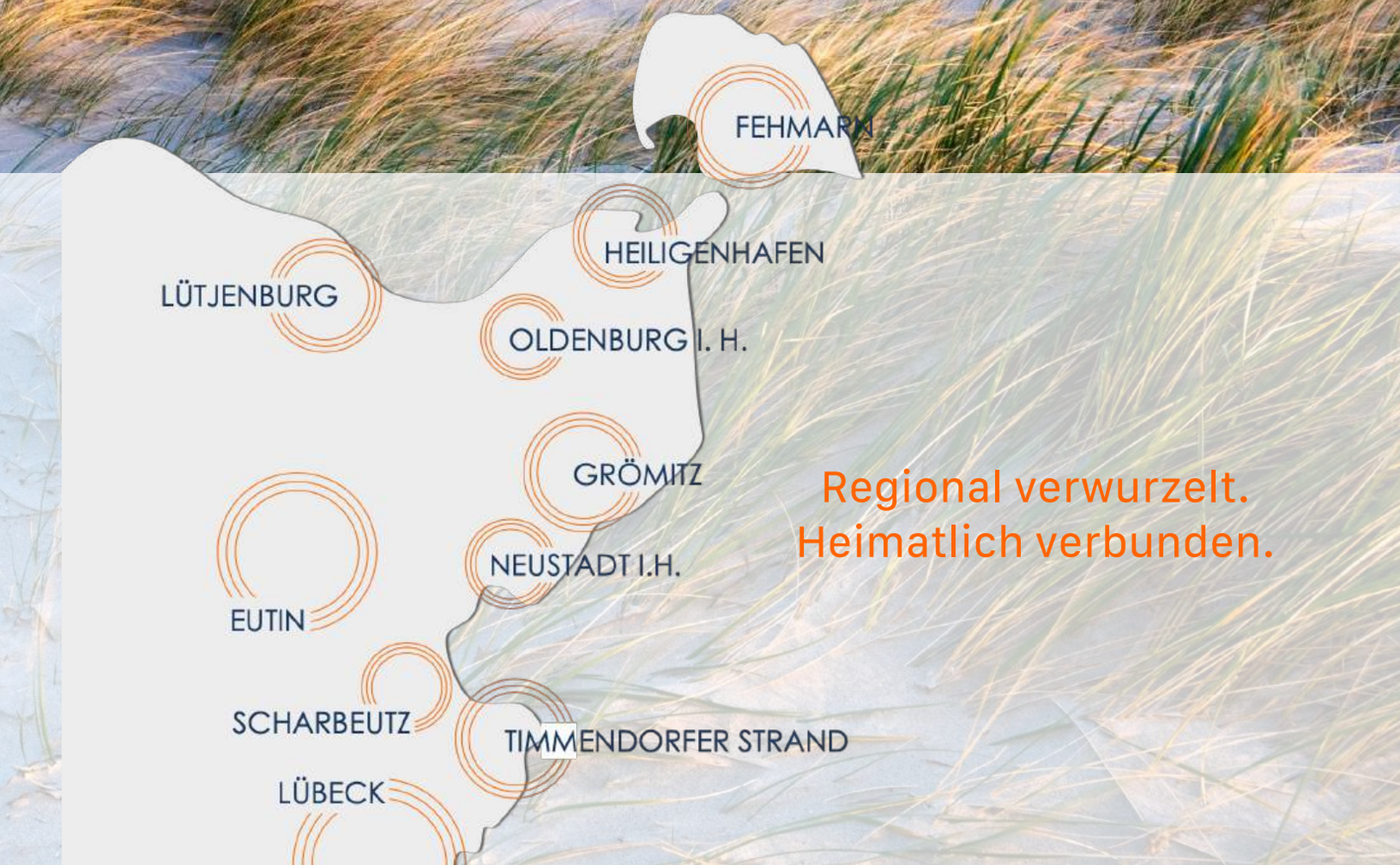


DAS BESTE FÜR IMMOBILIEN*****

STEINWENDER IMMOBILIEN

Q4 2025

OSTHOLSTEIN (Kreis)



Regional verwurzelt.
Heimatlich verbunden.

DAS BESTE FÜR IMMOBILIEN★★★★★
STEINWENDER IMMOBILIEN

Q4 2025

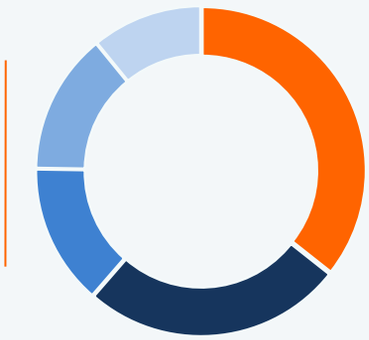
OSTHOLSTEIN (Kreis) - Soziodemographie

Einwohner

Einwohner im Stadtteil
200.418

Multikulturalität
6%

Altersstruktur



Über 60 Jahre	36%
45 bis 59 Jahre	26%
30 bis 44 Jahre	14%
15 bis 29 Jahre	14%
Unter 14 Jahre	11%

Haushalte

Anzahl Haushalte
110.770

Anzahl Haushalte mit Kindern
18.949

Haushaltsstruktur



Einpersonenhaushalt	47%
Zweipersonenhaushalt	34%
Mehrpersonenhaushalt	20%

Mieter / Eigentümer



Eigentümer	55%
Mieter	45%

Einkommen

Doppelverdiener-Haushalte ohne Kinder
13.059

Kaufkraftindex
100,69
Kaufkraftindex in Deutschland hat einen Normwert von 100

Arbeitslosenquote
6%

Haushaltsnettoeinkommen



Unter 1.500 €	32%
1.500 € - 2.600 €	26%
2.600 € - 3.600 €	16%
3.600 € - 5.000 €	14%
Über 5.000 €	13%

Bebauung

Einfamilienhäuser
64%

Mehrfamilienhäuser
12%

Gewerbe
11%

DAS BESTE FÜR IMMOBILIEN★★★★★
STEINWENDER IMMOBILIEN

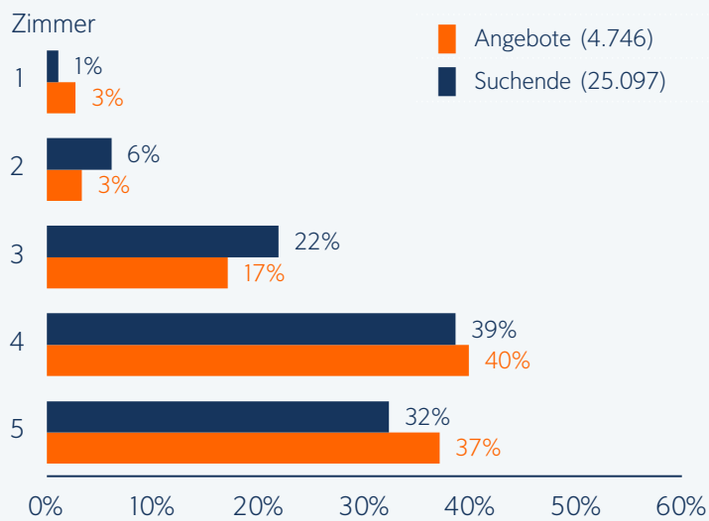
Haus

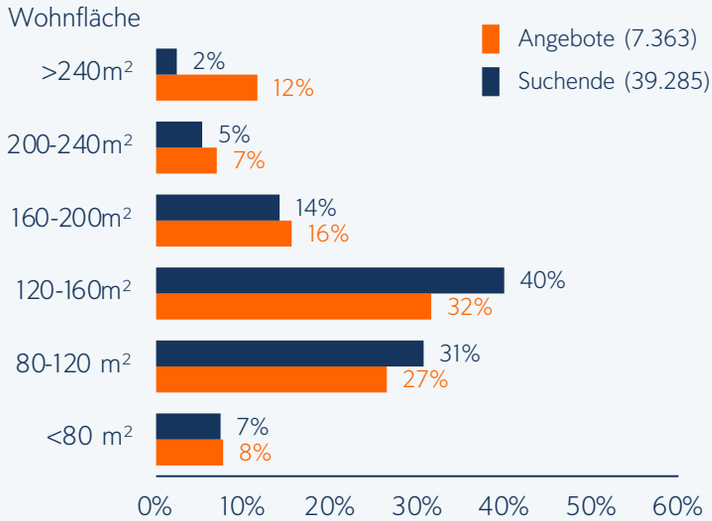
Q4 2025

OSTHOLSTEIN (Kreis)

Marktlage

Verteilung der Angebote und Nachfrage von Bestandsimmobilien und Neubauten

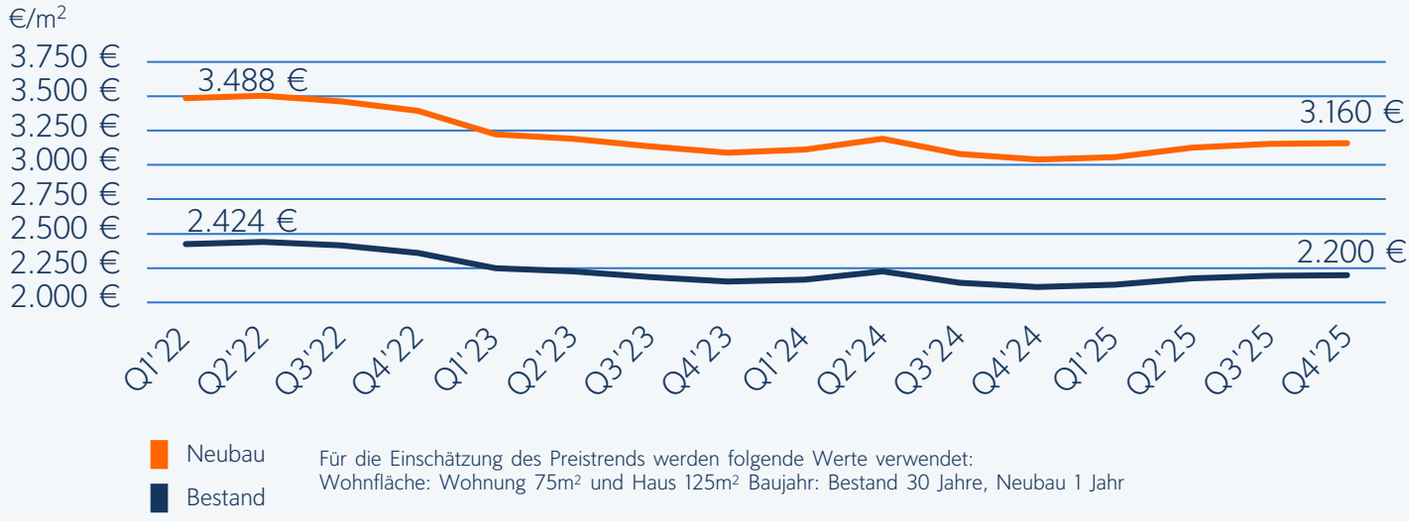




Preisentwicklung

Neubau
Dezember 2025
3.160 €/m²
+4,5% zum Vorjahreszeitraum

Bestand
Dezember 2025
2.200 €/m²
+4,6% zum Vorjahreszeitraum



Für die Einschätzung des Preistrends werden folgende Werte verwendet:
Wohnfläche: Wohnung 75m² und Haus 125m² Baujahr: Bestand 30 Jahre, Neubau 1 Jahr

Quelle: ImmobilienScout24.de
Als Datengrundlage für die Ermittlung von Kaufpreisentwicklungen in Deutschland werden über 6 Milliarden Immobilienanzeigen herangezogen. Die Rohdaten werden mithilfe von künstlicher Intelligenz in Kooperation mit externen Partnern angereichert und verfeinert.



DAS BESTE FÜR IMMOBILIEN★★★★★
STEINWENDER IMMOBILIEN

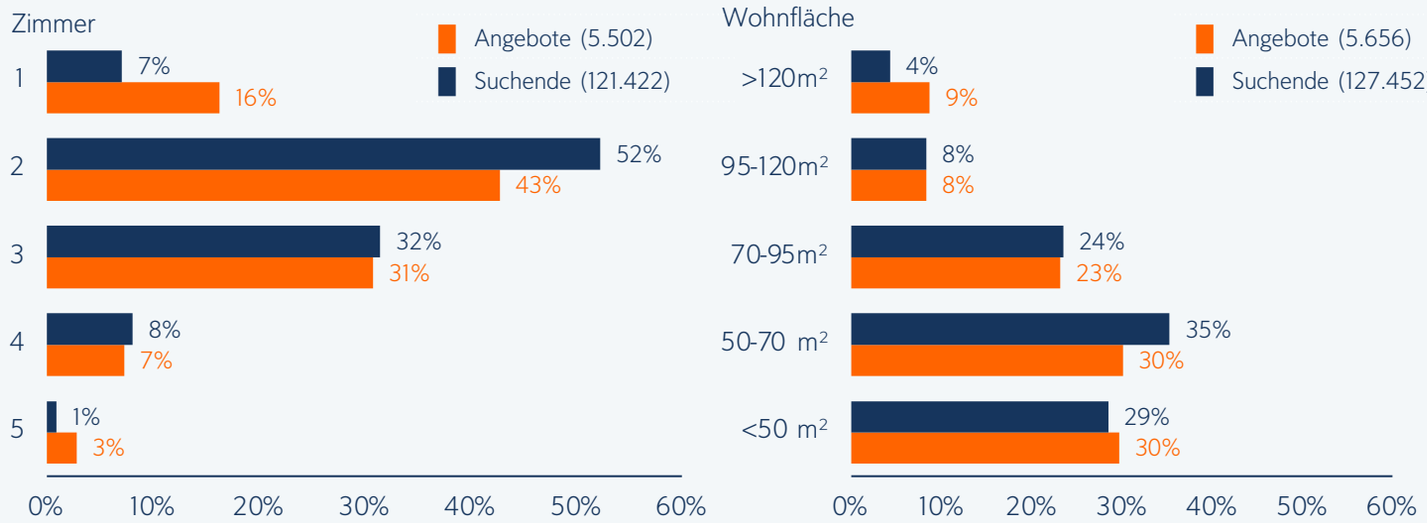
Wohnung

Q4 2025

OSTHOLSTEIN (Kreis)

Marktlage

Verteilung der Angebote und Nachfrage von Bestandsimmobilien und Neubauten



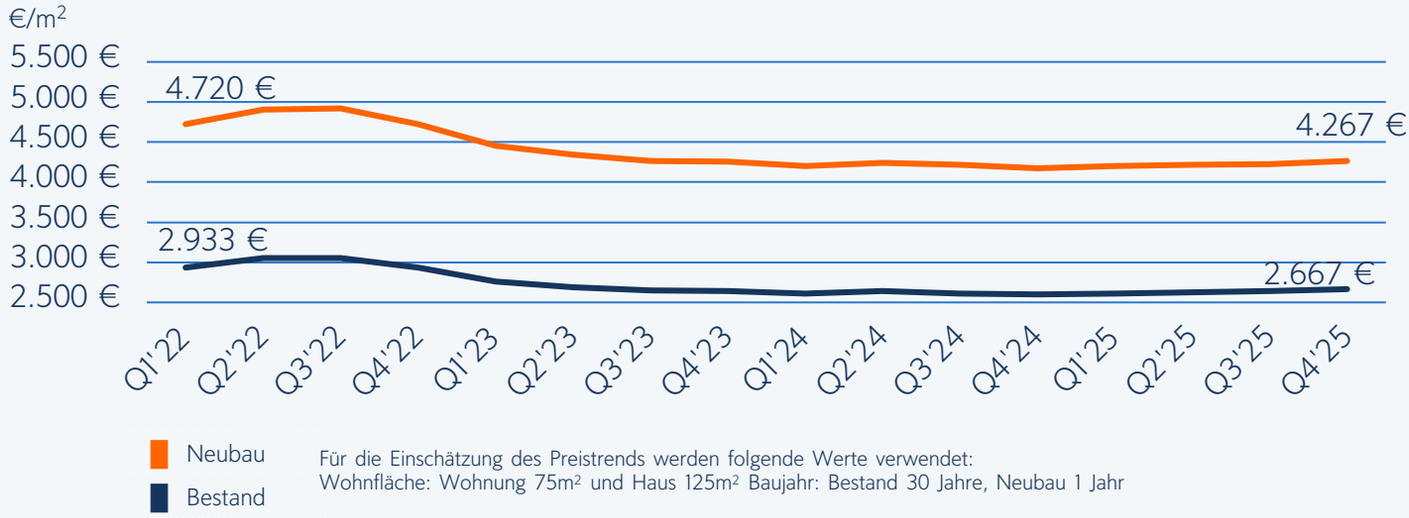
Preisentwicklung

Neubau

Dezember 2025
4.267 €/m²
+1,9% zum Vorjahreszeitraum

Bestand

Dezember 2025
2.667 €/m²
+2,6% zum Vorjahreszeitraum



Für die Einschätzung des Preistrends werden folgende Werte verwendet:
Wohnfläche: Wohnung 75m² und Haus 125m² Baujahr: Bestand 30 Jahre, Neubau 1 Jahr

Quelle: ImmobilienScout24.de
Als Datengrundlage für die Ermittlung von Kaufpreisentwicklungen in Deutschland werden über 6 Milliarden Immobilienanzeigen herangezogen. Die Rohdaten werden mithilfe von künstlicher Intelligenz in Kooperation mit externen Partnern angereichert und verfeinert.



CHECKLISTE - BRAUCHEN SIE EINEN MAKLER?

Mit der folgenden Checkliste haben Sie einen ersten Einblick in die Aktivitäten eines Maklers und die Möglichkeit zu überprüfen, ob Sie Steinwender Immobilien als Makler für Ihre Immobilie mit dem Rundum-Sorglos-Paket benötigen und einen exzellenten Service ohne Kostenrisiko in Anspruch nehmen möchten. Wir beraten Sie gerne.

Ohne Makler	STEINWENDER IMMOBILIEN	Aktivitäten
☐	☑	1. Sichtprüfung des Objektes (ggf. Messungen sowie Handwerker-Empfehlungen)
☐	☑	2. Verkaufsunterlagen (Notwendige Unterlagen besorgen: Grundbuch, Flurkarte, etc.)
☐	☑	3. Realistische Preisfindung (Marktanalyse usw.)
☐	☑	4. Verkaufsstrategie (Marketingkonzept einschließlich Kundenzielgruppe identifizieren)
☐	☑	5. Exposé erstellen (Exposé mit professionellen HDR Fotos, virtuellen 360° -Rundgängen, Grundrissen und Texten)
☐	☑	6. Zeitungsanzeigen (Werbeanzeige entwerfen und inserieren)
☐	☑	7. Internetportale und Makler-Homepage (Immobilie auf den größten Internetportalen mit Top-Platzierungen einstellen sowie auf Makler-Homepage)
☐	☑	8. Wurfsendungen (Flyer entwerfen, drucken und verteilen)
☐	☑	9. Schaufenster / Schaukästen (Immobilienaushang entwerfen und aushängen)
☐	☑	10. Immobilien-Newsletter (Immobilie an vorgeprüfter Kundenkartei per Mailing bewerben und an Suchkunden verteilen)
☐	☑	11. Werbung am Objekt (Professionelles Verkaufsschild, Aufkleber, Banner etc. entwerfen und anbringen)
☐	☑	12. Cross-Selling (Kaufinteressenten von anderen Objekten werden auch auf Ihre Immobilie aufmerksam gemacht)
☐	☑	13. Interessenselektion (Anfragenbearbeitung – Prüfung der Bonität und Seriosität der Anfragen bzw. Kunden)
☐	☑	14. Organisation von Besichtigungen und sonstige Verkaufsaktionen (z.B. Open-House)
☐	☑	15. Unterstützung des Käufers (z.B. in Finanzierungsangelegenheiten)
☐	☑	16. Besichtigungstermine vereinbaren und Besichtigung durchführen (Konfliktfrei, mit fachkundiger Beratung sowie objektiven Verkaufsargumenten)
☐	☑	17. Zielorientierte Verkaufsgespräche und Verkaufsverhandlung führen (Wesentlicher Teil der Maklertätigkeit: die Immobilie *verkaufen*)
☐	☑	18. Sicheres Vertragsmanagement (Kaufvertragsentwurf und Vertragsergänzungen vermitteln bzw. verteilen)
☐	☑	19. Zusammenarbeit mit Notar (u.a. Sicherstellung der Verfügbarkeit aller notwendigen Unterlagen zur Beurkundung)
☐	☑	20. Objektübergabe (Mit den dazugehörigen Dokumenten)
☐	☑	21. Kontakt zu Versorgungsunternehmen (z.B. Veranlassen der An- / Ummeldung)
☐	☑	22. Aktivitätenliste zum Objekt (Objekt-Reporting: Daten zu Verkaufsaktionen, Inseraten, Interessentenanfragen, Besichtigungen usw.)
☐	☑	23. Uneingeschränkte Erreichbarkeit für Kunden (Rückrufservice inkl. Besichtigungen an Wochenenden)
☐	☑	24. Follow-up (Betreuung der Kunden / Immobilie nach dem Verkauf)

DAS BESTE FÜR IMMOBILIEN★★★★★

DAS BESTE FÜR IMMOBILIEN

STEINWENDER IMMOBILIEN

Q4 2025



TIMMENDORFER STRAND

Was ist Ihre Immobilie wert?

Kostenlose und unverbindliche Marktwertanalyse Ihrer Immobilie in wenigen Minuten direkt online anfordern

1) QR-Code scannen oder folgende Website aufrufen: www.steinwender-immobilien.de/#bewerten

2) Im Feld unten die Angaben zur Immobilie tätigen

3) Vollständigen Namen und Kontaktdaten eintragen

4) Kostenlose Marktwertanalyse per Email erhalten

Scan mich!

DAS BESTE FÜR IMMOBILIEN★★★★★
STEINWENDER IMMOBILIEN

Q4 2025

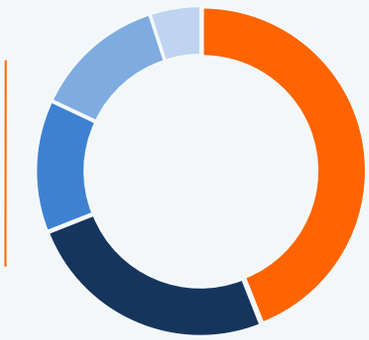
TIMMENDORFER STRAND - Soziodemographie

Einwohner

Einwohner im Stadtteil
8.710

Multikulturalität
10%

Altersstruktur



Über 60 Jahre	44%
45 bis 59 Jahre	25%
30 bis 44 Jahre	13%
15 bis 29 Jahre	13%
Unter 14 Jahre	5%

Haushalte

Anzahl Haushalte
6.852

Anzahl Haushalte mit Kindern
327

Haushaltsstruktur



Einpersonenhaushalt	81%
Zweipersonenhaushalt	14%
Mehrpersonenhaushalt	5%

Mieter / Eigentümer



Eigentümer	50%
Mieter	50%

Einkommen

Doppelverdiener-Haushalte ohne Kinder
362

Kaufkraftindex
152
Kaufkraftindex in Deutschland hat einen Normwert von 100

Arbeitslosenquote
5%

Haushaltsnettoeinkommen



Unter 1.500 €	31%
1.500 € - 2.600 €	25%
2.600 € - 3.600 €	16%
3.600 € - 5.000 €	14%
Über 5.000 €	14%

Bebauung

Einfamilienhäuser
53%

Mehrfamilienhäuser
16%

Gewerbe
21%

DAS BESTE FÜR IMMOBILIEN★★★★★
STEINWENDER IMMOBILIEN

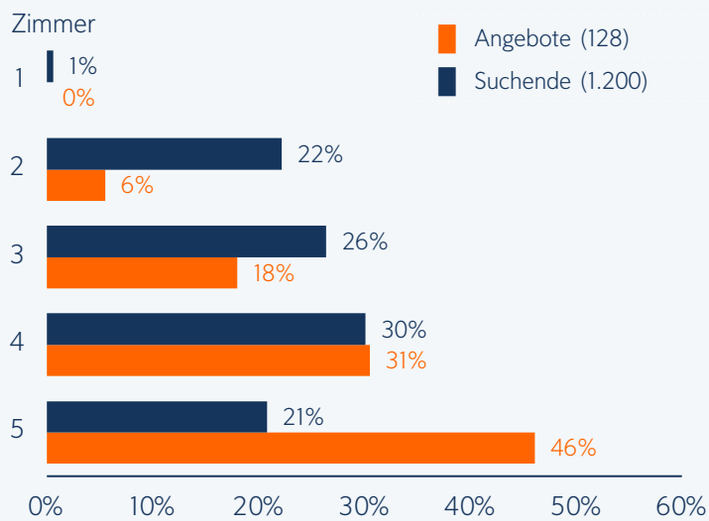
Haus

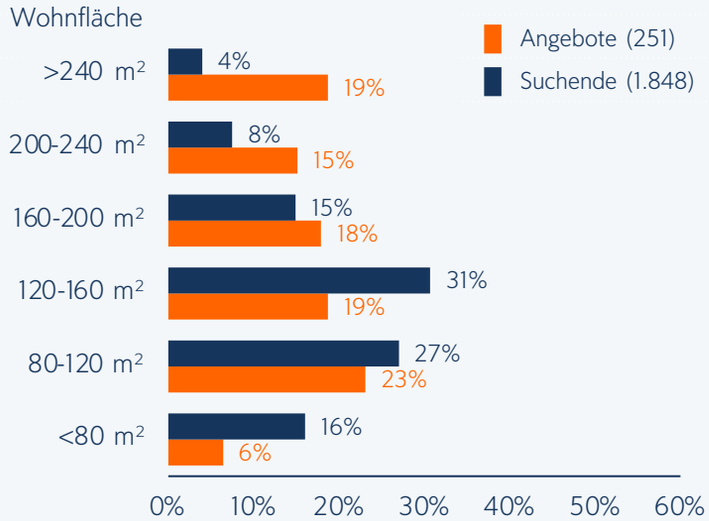
TIMMENDORFER STRAND

Q4 2025

Marktlage

Verteilung der Angebote und Nachfrage von Bestandsimmobilien und Neubauten

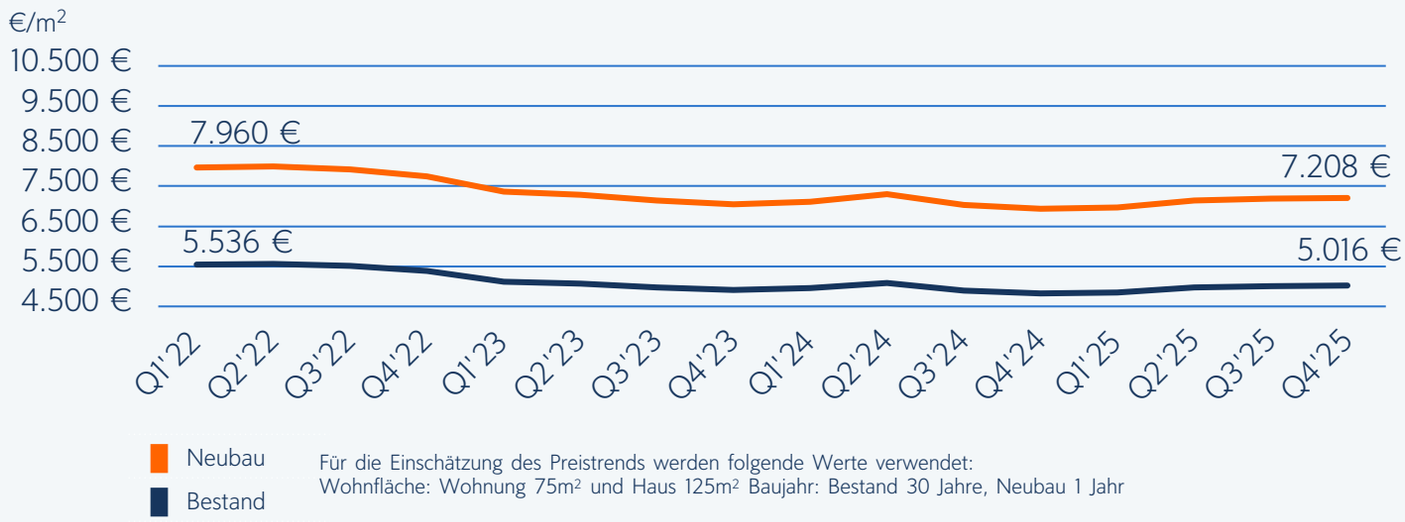




Preisentwicklung

Neubau
Dezember 2025
7.208 €/m²
+4,4% zum Vorjahreszeitraum

Bestand
Dezember 2025
5.016 €/m²
+4,3% zum Vorjahreszeitraum



Für die Einschätzung des Preistrends werden folgende Werte verwendet:
Wohnfläche: Wohnung 75m² und Haus 125m² Baujahr: Bestand 30 Jahre, Neubau 1 Jahr

Quelle: ImmobilienScout24.de
Als Datengrundlage für die Ermittlung von Kaufpreisentwicklungen in Deutschland werden über 6 Milliarden Immobilienanzeigen herangezogen. Die Rohdaten werden mithilfe von künstlicher Intelligenz in Kooperation mit externen Partnern angereichert und verfeinert.



DAS BESTE FÜR IMMOBILIEN★★★★★
STEINWENDER IMMOBILIEN

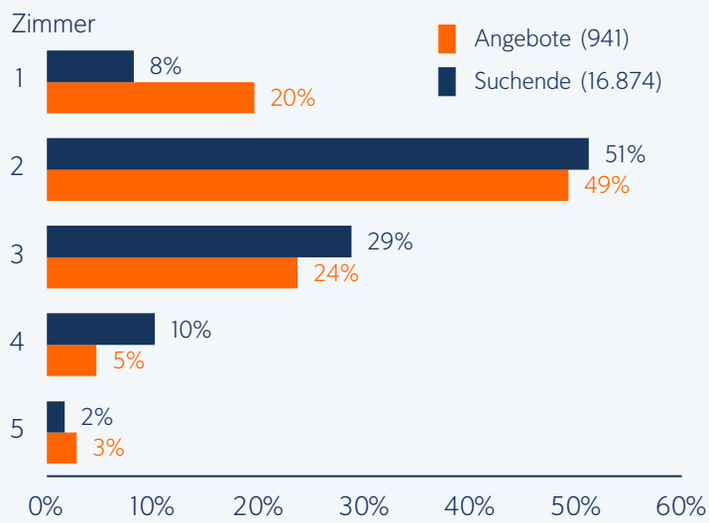
Wohnung

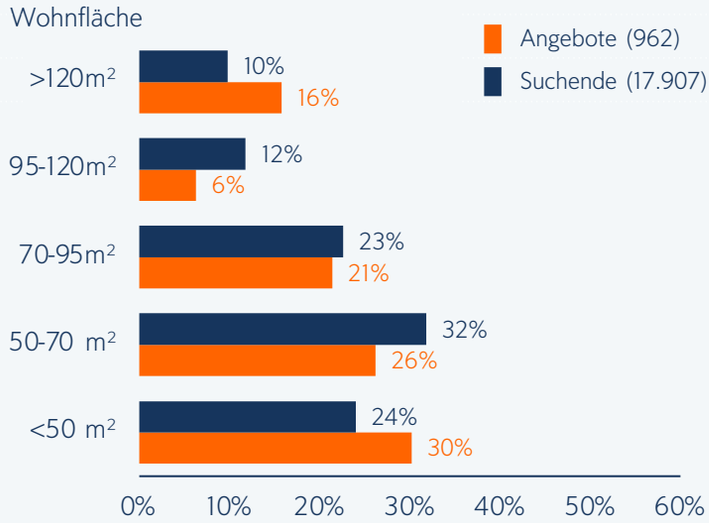
TIMMENDORFER STRAND

Q4 2025

Marktlage

Verteilung der Angebote und Nachfrage von Bestandsimmobilien und Neubauten





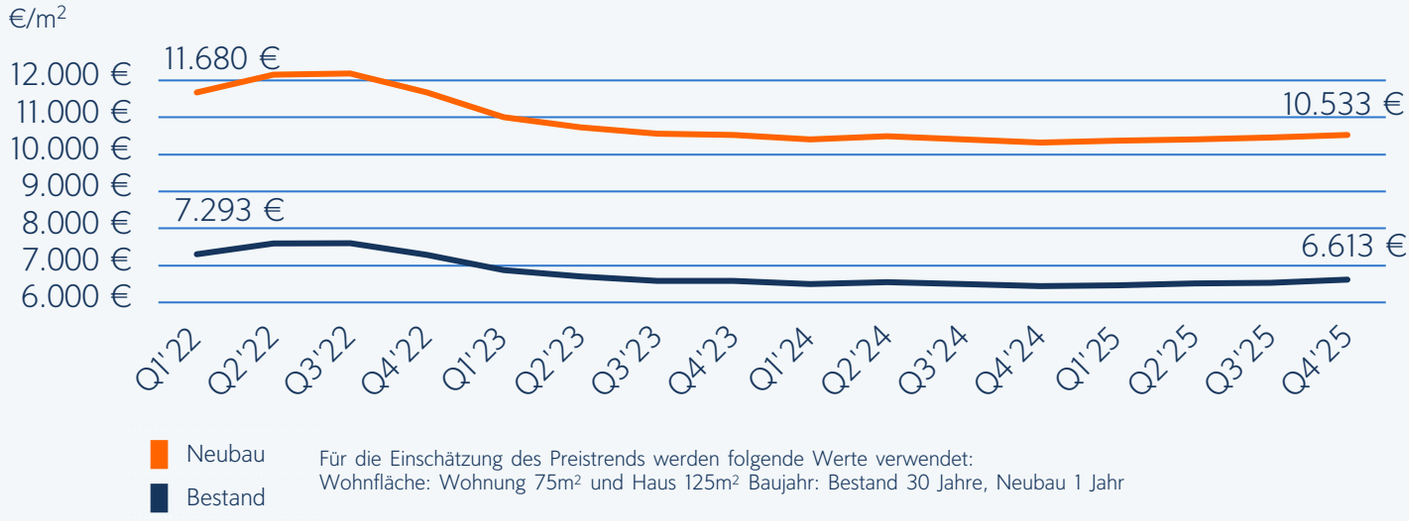
Preisentwicklung

Neubau

Dezember 2025
10.533 €/m²
+1,8% zum Vorjahreszeitraum

Bestand

Dezember 2025
6.613 €/m²
+2,5% zum Vorjahreszeitraum



Für die Einschätzung des Preistrends werden folgende Werte verwendet:
Wohnfläche: Wohnung 75m² und Haus 125m² Baujahr: Bestand 30 Jahre, Neubau 1 Jahr

Quelle: ImmobilienScout24.de
Als Datengrundlage für die Ermittlung von Kaufpreisentwicklungen in Deutschland werden über 6 Milliarden Immobilienanzeigen herangezogen. Die Rohdaten werden mithilfe von künstlicher Intelligenz in Kooperation mit externen Partnern angereichert und verfeinert.



UNSER GESCHÄFTSVERSPRECHEN AN SIE

Wir wissen, welche Fragen Sie sich als Immobilienbesitzer beim Verkauf oder beim Vermieten stellen. Wir kennen Ihre Risiken und die Unsicherheit, den richtigen Käufer oder Mieter ausgewählt zu haben – denn wir arbeiten seit vielen Jahren vertrauensvoll mit Immobilienbesitzern zusammen und durften bereits für unzählige Eigentümern als Makler erfolgreich im Kreis Ostholstein, Kreis Plön, Hansestadt Lübeck und Umgebung tätig werden.



Persönliche Ansprechpartner

Wir legen viel Wert auf einen persönlichen Geschäftskontakt. Bei uns finden Sie immer einen persönlichen Ansprechpartner und immer ein offenes Ohr für all Ihre Anliegen. Durch ständige Präsenz und Kundennähe vor Ort wird Ihr Anliegen kompetent, sicher und stressfrei für alle Parteien erfolgreich abgewickelt.



Reibungslose & professionelle Abwicklung

Wir sind branchenweit für unsere wertschätzende und unkomplizierte Arbeitsweise bekannt. Wir sind in der Lage, auf Ihre Bedürfnisse einzugehen. Zudem erstellen wir erstklassige Präsentationsunterlagen von Ihrer Immobilie, um eine sehr gute Entscheidungsgrundlage für Kunden zu bieten.



Marktübliche Höchstpreise für Ihre Immobilie

Wir bewerten Ihre Immobilie nach transparenten Maßgaben und erzielen stets sehr faire und marktübliche Höchstpreise. Zudem profitieren Sie von unserer fairen und wettbewerbsfähigen Maklerprovision.

DAS BESTE FÜR IMMOBILIEN★★★★★
STEINWENDER IMMOBILIEN

Q4 2025

SCHARBEUTZ



Was ist Ihre Immobilie wert?

Kostenlose und unverbindliche Marktwertanalyse Ihrer Immobilie in wenigen Minuten direkt online anfordern

1) QR-Code scannen oder folgende Website aufrufen: www.steinwender-immobilien.de/#bewerten

2) Im Feld unten die Angaben zur Immobilie tätigen

3) Vollständigen Namen und Kontaktdaten eintragen

4) Kostenlose Marktwertanalyse per Email erhalten

Scan mich!

DAS BESTE FÜR IMMOBILIEN★★★★★
STEINWENDER IMMOBILIEN

Q4 2025

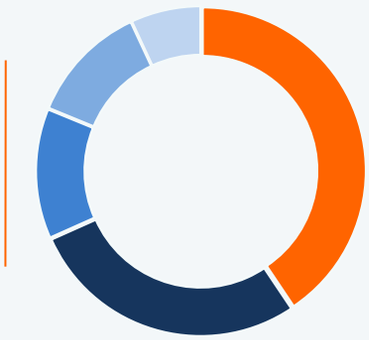
SCHARBEUTZ - Soziodemographie

Einwohner

Einwohner im Stadtteil
11.352

Multikulturalität
6%

Altersstruktur



Über 60 Jahre	41%
45 bis 59 Jahre	28%
30 bis 44 Jahre	13%
15 bis 29 Jahre	12%
Unter 14 Jahre	7%

Haushalte

Anzahl Haushalte
8.589

Anzahl Haushalte mit Kindern
473

Haushaltsstruktur



Einpersonenhaushalt	80%
Zweipersonenhaushalt	13%
Mehrpersonenhaushalt	7%

Mieter / Eigentümer



Eigentümer	61%
Mieter	39%

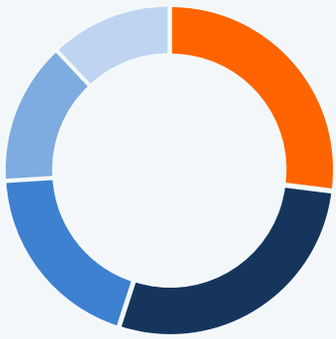
Einkommen

Doppelverdiener-Haushalte ohne Kinder
402

Kaufkraftindex
132
Kaufkraftindex in Deutschland hat einen Normwert von 100

Arbeitslosenquote
5%

Haushaltsnettoeinkommen



Unter 1.500 €	27%
1.500 € - 2.600 €	28%
2.600 € - 3.600 €	19%
3.600 € - 5.000 €	14%
Über 5.000 €	12%

Bebauung

Einfamilienhäuser
64%

Mehrfamilienhäuser
11%

Gewerbe
11%

DAS BESTE FÜR IMMOBILIEN★★★★★
STEINWENDER IMMOBILIEN

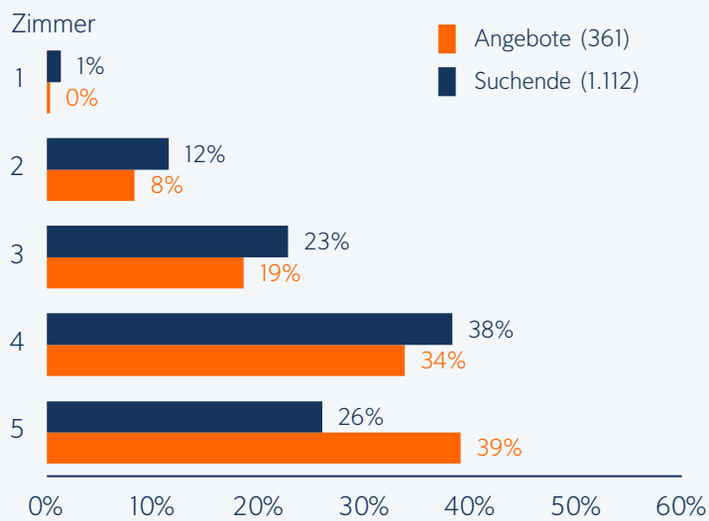
Haus

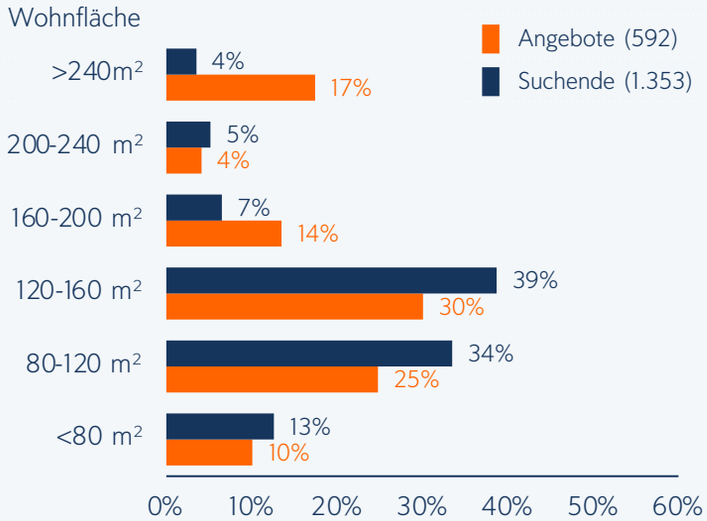
Q4 2025

SCHARBEUTZ

Marktlage

Verteilung der Angebote und Nachfrage von Bestandsimmobilien und Neubauten

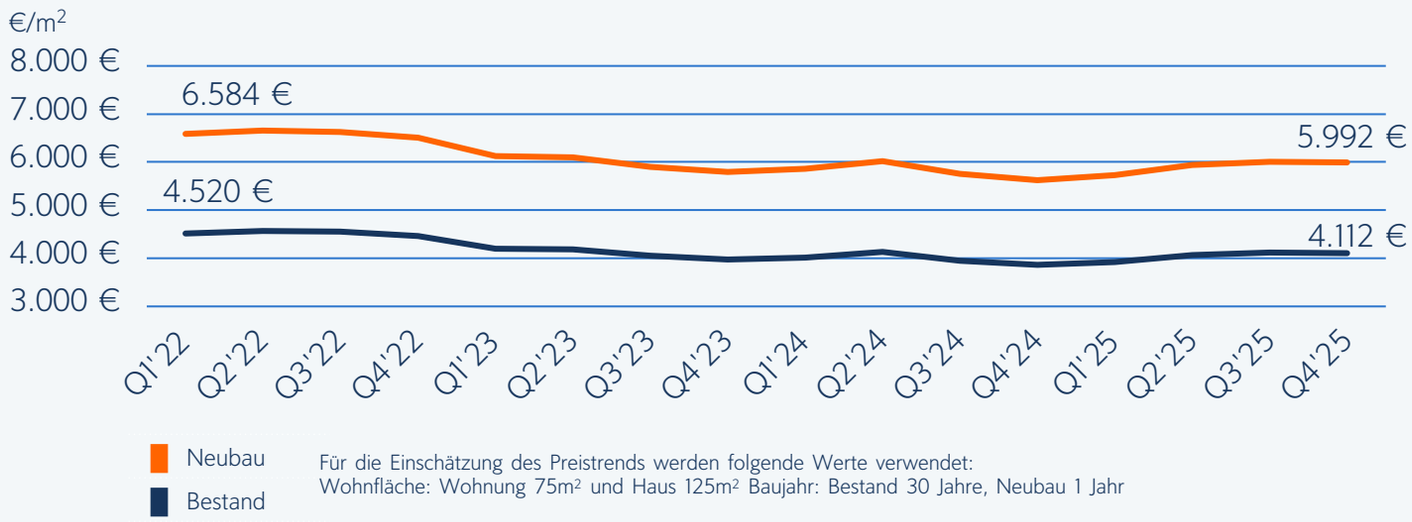




Preisentwicklung

Neubau
Dezember 2025
5.992 €/m²
+6,8% zum Vorjahreszeitraum

Bestand
Dezember 2025
4.112 €/m²
+6,9% zum Vorjahreszeitraum



Für die Einschätzung des Preistrends werden folgende Werte verwendet:
Wohnfläche: Wohnung 75m² und Haus 125m² Baujahr: Bestand 30 Jahre, Neubau 1 Jahr

Quelle: ImmobilienScout24.de
Als Datengrundlage für die Ermittlung von Kaufpreisentwicklungen in Deutschland werden über 6 Milliarden Immobilienanzeigen herangezogen. Die Rohdaten werden mithilfe von künstlicher Intelligenz in Kooperation mit externen Partnern angereichert und verfeinert.



DAS BESTE FÜR IMMOBILIEN★★★★★
STEINWENDER IMMOBILIEN

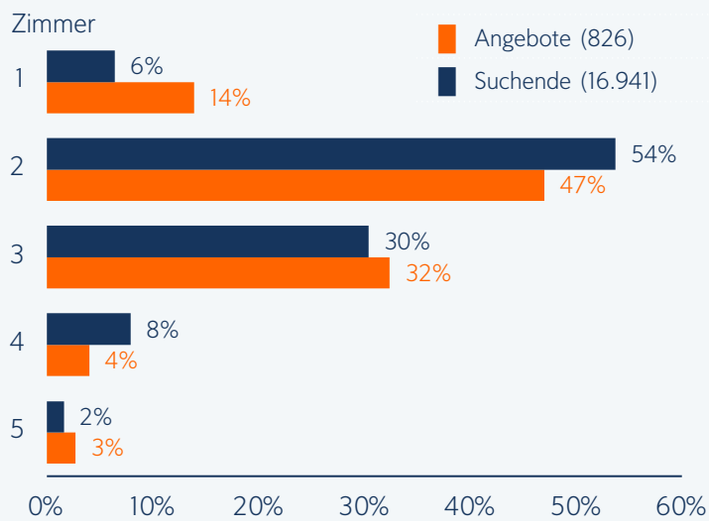
Wohnung

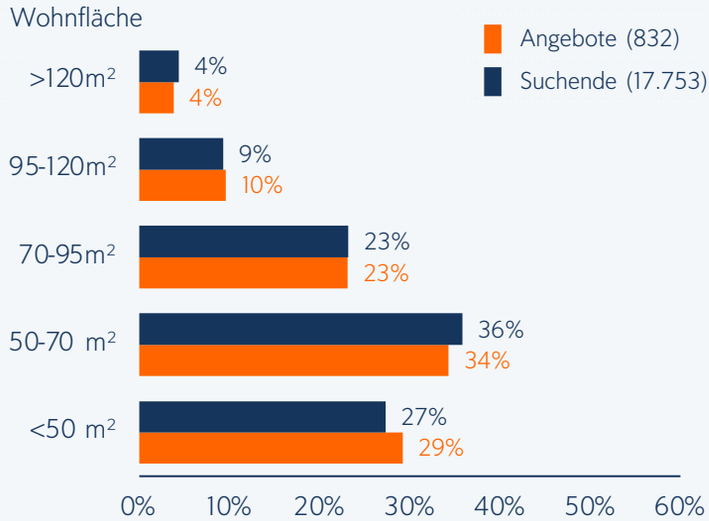
SCHARBEUTZ

Q4 2025

Marktlage

Verteilung der Angebote und Nachfrage von Bestandsimmobilien und Neubauten





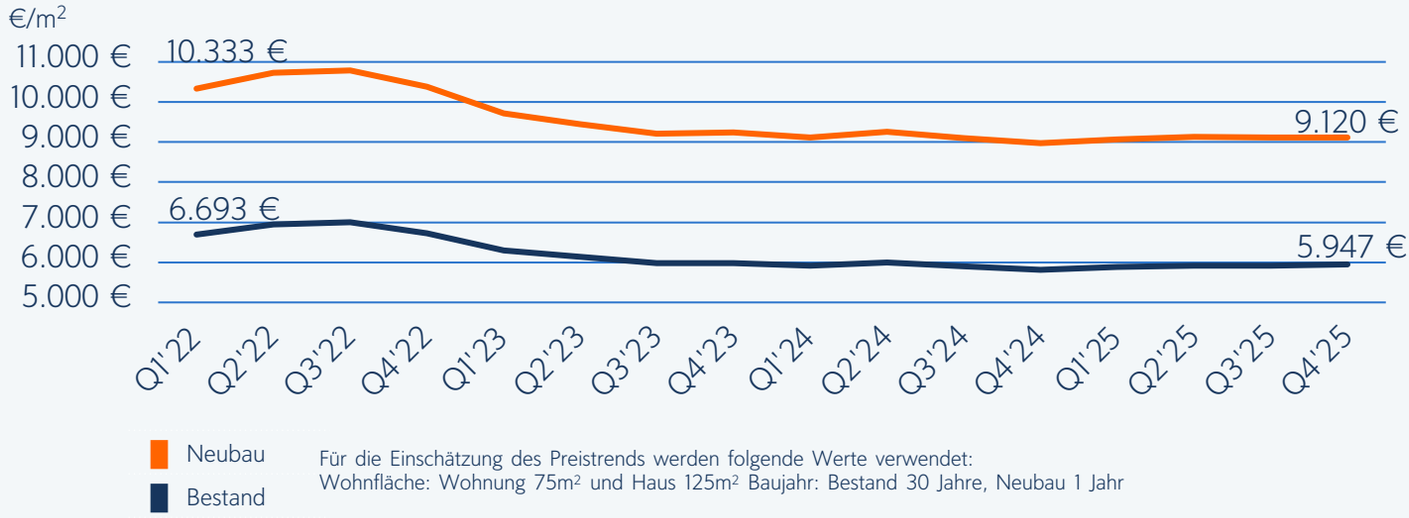
Preisentwicklung

Neubau

Dezember 2025
9.120 €/m²
+1,3% zum Vorjahreszeitraum

Bestand

Dezember 2025
5.947 €/m²
+1,8% zum Vorjahreszeitraum



Für die Einschätzung des Preistrends werden folgende Werte verwendet:
Wohnfläche: Wohnung 75m² und Haus 125m² Baujahr: Bestand 30 Jahre, Neubau 1 Jahr

Quelle: ImmobilienScout24.de
Als Datengrundlage für die Ermittlung von Kaufpreisentwicklungen in Deutschland werden über 6 Milliarden Immobilienanzeigen herangezogen. Die Rohdaten werden mithilfe von künstlicher Intelligenz in Kooperation mit externen Partnern angereichert und verfeinert.



Über 10 Jahre Erfahrung

Unkomplizierte Arbeitsweise

Höchste Diskretion

Verlässlichkeit & Transparenz

Mit Leidenschaft.
Mit Kompetenz.
Mit Verlässlichkeit.

Als inhabergeführtes Unternehmen basieren unsere Entscheidungen auf der Grundlage unserer Werte. Allem voran steht die Verantwortung gegenüber unseren Kunden, deren Wünsche und Bedürfnisse, die wir bei all unseren Aufgaben in den Mittelpunkt stellen. Wir fühlen uns der Nachhaltigkeit verpflichtet und betrachten unseren Beruf als Berufung.
Unsere Werte sind zu jeder Zeit unser moralischer Kompass. Das höchste Maß an Transparenz und unser voller Einsatz sind unser Versprechen an Sie – darauf können Sie vertrauen. Ob beim Kauf oder Verkauf einer Immobilie: Wir stehen Ihnen während einer der wichtigsten Entscheidungen Ihres Lebens zur Seite.

Als Diplom-Kauffrau stehe ich zu meinem Wort!



DAS BESTE FÜR IMMOBILIEN★★★★★
STEINWENDER IMMOBILIEN

Q4 2025

GRÖMITZ



Was ist Ihre Immobilie wert?

Kostenlose und unverbindliche Marktwertanalyse Ihrer Immobilie in wenigen Minuten direkt online anfordern

1) QR-Code scannen oder folgende Website aufrufen: www.steinwender-immobilien.de/#bewerten

2) Im Feld unten die Angaben zur Immobilie tätigen

3) Vollständigen Namen und Kontaktdaten eintragen

4) Kostenlose Marktwertanalyse per Email erhalten

Scan mich!

DAS BESTE FÜR IMMOBILIEN★★★★★
STEINWENDER IMMOBILIEN

Q4 2025

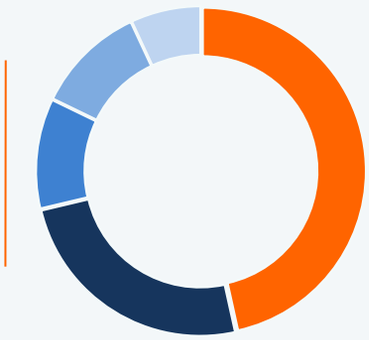
GRÖMITZ - Soziodemographie

Einwohner

Einwohner im Stadtteil
7.154

Multikulturalität
10%

Altersstruktur



Über 60 Jahre	47%
45 bis 59 Jahre	25%
30 bis 44 Jahre	11%
15 bis 29 Jahre	11%
Unter 14 Jahre	7%

Haushalte

Anzahl Haushalte
4.423

Anzahl Haushalte mit Kindern
340

Haushaltsstruktur



Einpersonenhaushalt	52%
Zweipersonenhaushalt	40%
Mehrpersonenhaushalt	9%

Mieter / Eigentümer



Eigentümer	58%
Mieter	42%

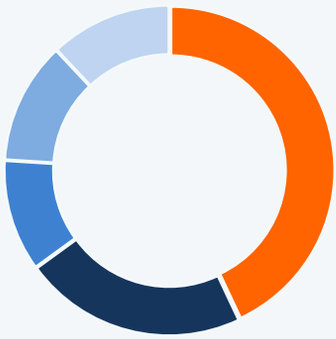
Einkommen

Doppelverdiener-Haushalte ohne Kinder
517

Kaufkraftindex
102,6
Kaufkraftindex in Deutschland hat einen Normwert von 100

Arbeitslosenquote
7%

Haushaltsnettoeinkommen



Unter 1.500 €	43%
1.500 € - 2.600 €	22%
2.600 € - 3.600 €	11%
3.600 € - 5.000 €	12%
Über 5.000 €	12%

Bebauung

Einfamilienhäuser
52%

Mehrfamilienhäuser
12%

Gewerbe
19%

DAS BESTE FÜR IMMOBILIEN★★★★★
STEINWENDER IMMOBILIEN

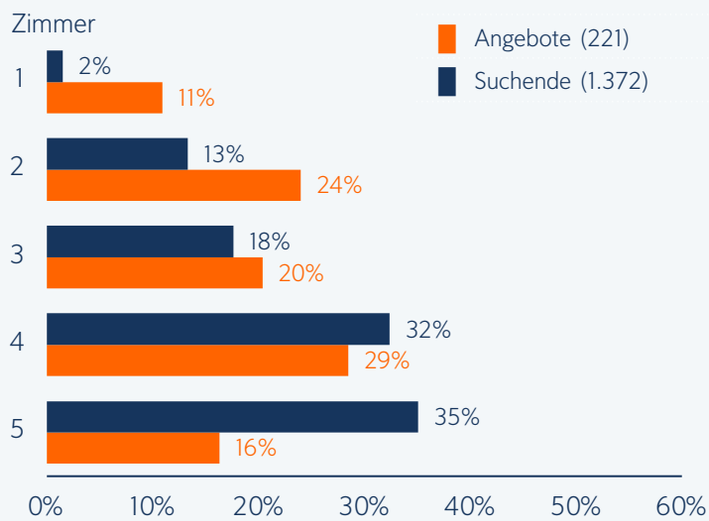
Haus

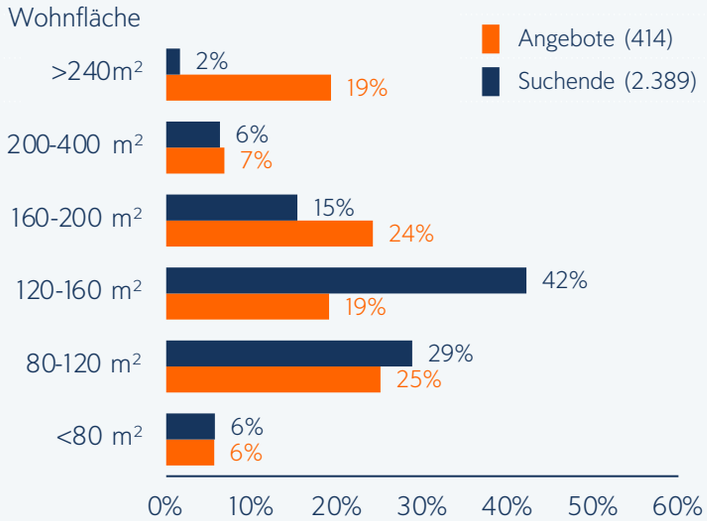
Q4 2025

GRÖMITZ

Marktlage

Verteilung der Angebote und Nachfrage von Bestandsimmobilien und Neubauten

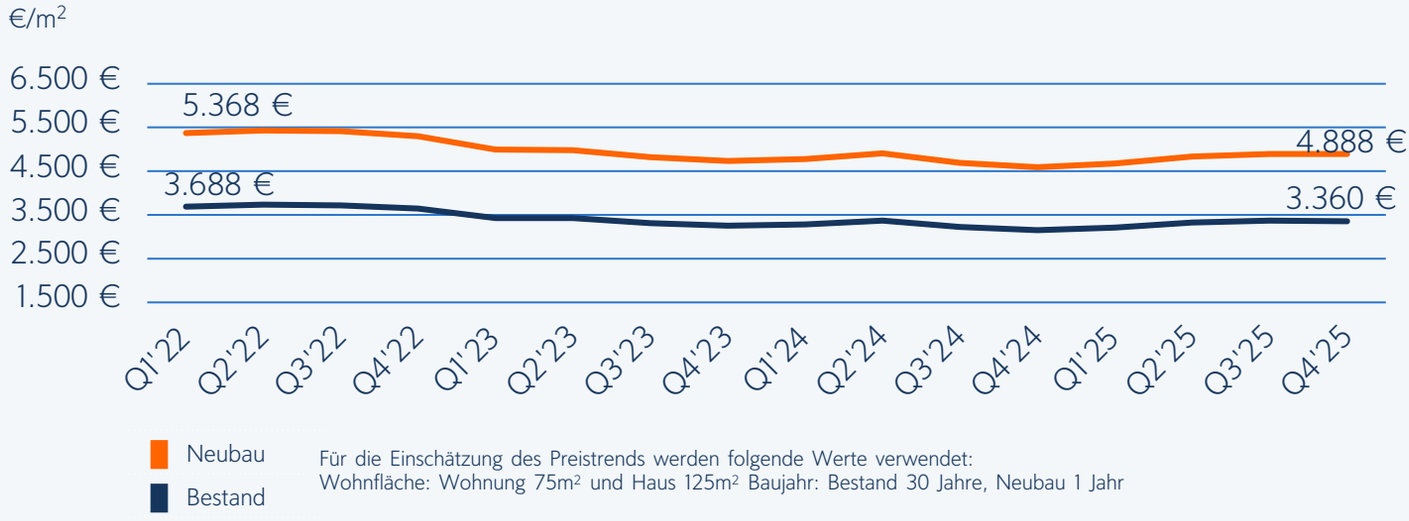




Preisentwicklung

Neubau
Dezember 2025
4.888 €/m²
+6,8% zum Vorjahreszeitraum

Bestand
Dezember 2025
3.360 €/m²
+6,9% zum Vorjahreszeitraum



Für die Einschätzung des Preistrends werden folgende Werte verwendet:
Wohnfläche: Wohnung 75m² und Haus 125m² Baujahr: Bestand 30 Jahre, Neubau 1 Jahr

Quelle: ImmobilienScout24.de
Als Datengrundlage für die Ermittlung von Kaufpreisentwicklungen in Deutschland werden über 6 Milliarden Immobilienanzeigen herangezogen. Die Rohdaten werden mithilfe von künstlicher Intelligenz in Kooperation mit externen Partnern angereichert und verfeinert.



DAS BESTE FÜR IMMOBILIEN★★★★★
STEINWENDER IMMOBILIEN

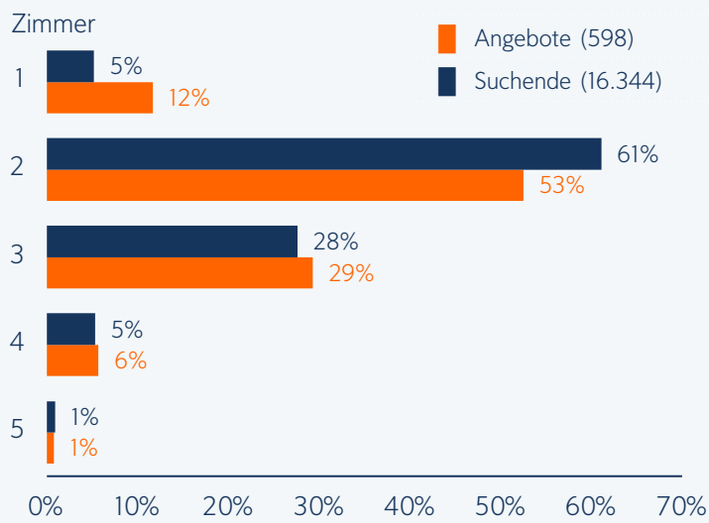
Wohnung

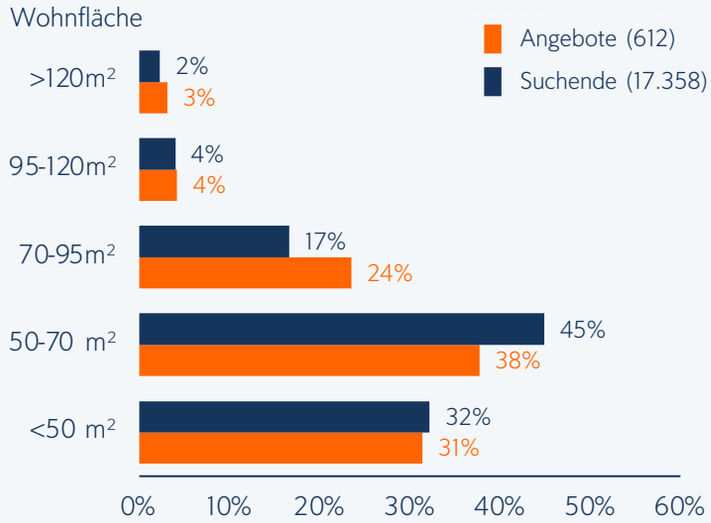
GRÖMITZ

Q4 2025

Marktlage

Verteilung der Angebote und Nachfrage von Bestandsimmobilien und Neubauten

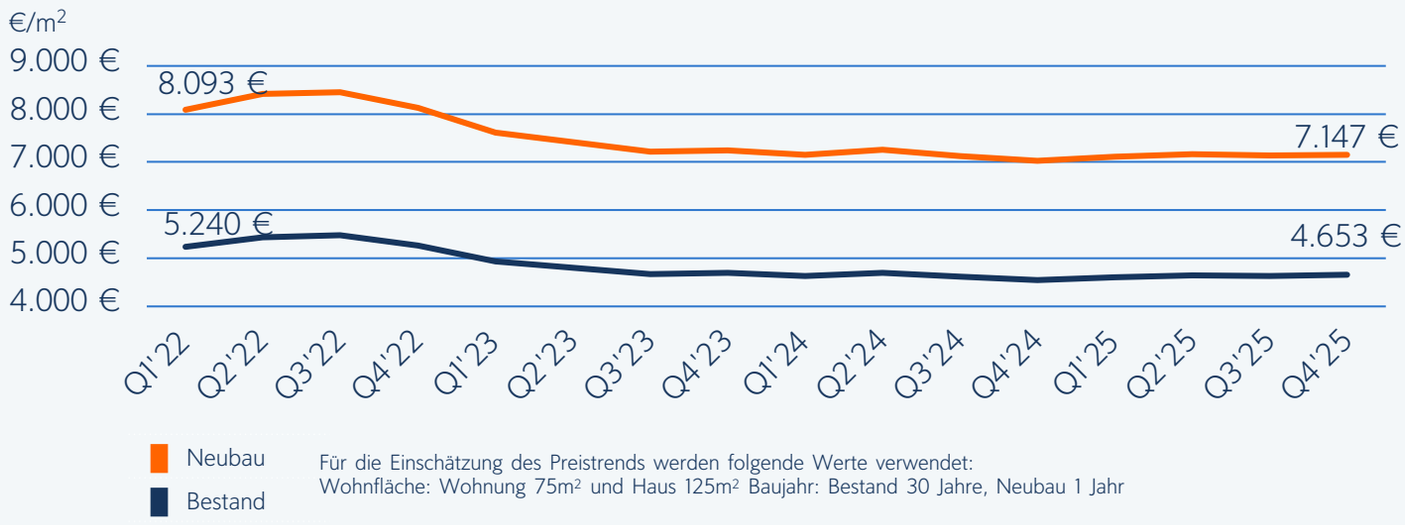




Preisentwicklung

Neubau
Dezember 2025
7.147 €/m²
+1,3% zum Vorjahreszeitraum

Bestand
Dezember 2025
4.653 €/m²
+2% zum Vorjahreszeitraum



Für die Einschätzung des Preistrends werden folgende Werte verwendet:
Wohnfläche: Wohnung 75m² und Haus 125m² Baujahr: Bestand 30 Jahre, Neubau 1 Jahr

Quelle: ImmobilienScout24.de
Als Datengrundlage für die Ermittlung von Kaufpreisentwicklungen in Deutschland werden über 6 Milliarden Immobilienanzeigen herangezogen. Die Rohdaten werden mithilfe von künstlicher Intelligenz in Kooperation mit externen Partnern angereichert und verfeinert.





Verkäufer und Interessenten bewerten uns auf Deutschlands größtem Immobilienportal mit der Bestnote *exzellent* und als *Nr. 1 in Ostholstein (Kreis)*.

Bewertung von 118 Eigentümer:innen

100 %

Weiterempfehlungen

★★★★★ 4,9 von 5

Kompetenz	★★★★★ exzellent
Beratung	★★★★★ exzellent
Präsentation der Immobilie	★★★★★ exzellent
Erzielter Kauf-/Mietpreis	★★★★★ exzellent

Bewertung von 361 Suchenden

99 %

Weiterempfehlungen

★★★★½ 4,7 von 5

Qualität des Exposés	★★★★½ exzellent
Erreichbarkeit	★★★★½ exzellent
Beratung	★★★★½ exzellent
Immobilie wie beschrieben	★★★★★ exzellent

Stand Januar 2024 ImmoScout24 Branchenbuch, sortiert nach Qualität: https://www.immobilienscout24.de/anbieter/suchen/Schleswig-Holstein/Ostholstein-Kreis?geocodeid=1276015008&focustype=2

DAS BESTE FÜR IMMOBILIEN*****
STEINWENDER IMMOBILIEN

Q4 2025

NEUSTADT IN HOLSTEIN



Was ist Ihre Immobilie wert?

Kostenlose und unverbindliche Marktwertanalyse Ihrer Immobilie in wenigen Minuten direkt online anfordern

1) QR-Code scannen oder folgende Website aufrufen: www.steinwender-immobilien.de/#bewerten

2) Im Feld unten die Angaben zur Immobilie tätigen

3) Vollständigen Namen und Kontaktdaten eintragen

4) Kostenlose Marktwertanalyse per Email erhalten

Scan mich!

DAS BESTE FÜR IMMOBILIEN★★★★★
STEINWENDER IMMOBILIEN

Q4 2025

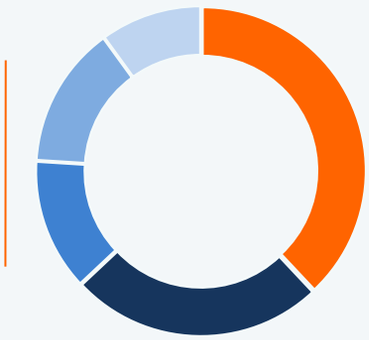
NEUSTADT i.H. - Soziodemographie

Einwohner

Einwohner im Stadtteil
15.033

Multikulturalität
8%

Altersstruktur



Über 60 Jahre	38%
45 bis 59 Jahre	25%
30 bis 44 Jahre	13%
15 bis 29 Jahre	14%
Unter 14 Jahre	10%

Haushalte

Anzahl Haushalte
8.607

Anzahl Haushalte mit Kindern
1.266

Haushaltsstruktur



Einpersonenhaushalt	49%
Zweipersonenhaushalt	34%
Mehrpersonenhaushalt	17%

Mieter / Eigentümer



Eigentümer	59%
Mieter	41%

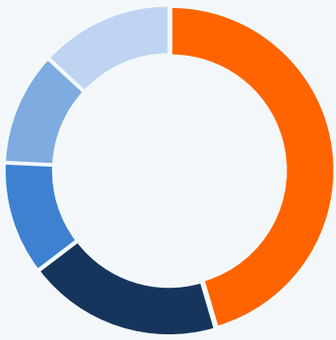
Einkommen

Doppelverdiener-Haushalte ohne Kinder
1.070

Kaufkraftindex
97,4
Kaufkraftindex in Deutschland hat einen Normwert von 100

Arbeitslosenquote
6%

Haushaltsnettoeinkommen



Unter 1.500 €	45%
1.500 € - 2.600 €	19%
2.600 € - 3.600 €	11%
3.600 € - 5.000 €	11%
Über 5.000 €	13%

Bebauung

Einfamilienhäuser
61%

Mehrfamilienhäuser
16%

Gewerbe
10%

DAS BESTE FÜR IMMOBILIEN★★★★★
STEINWENDER IMMOBILIEN

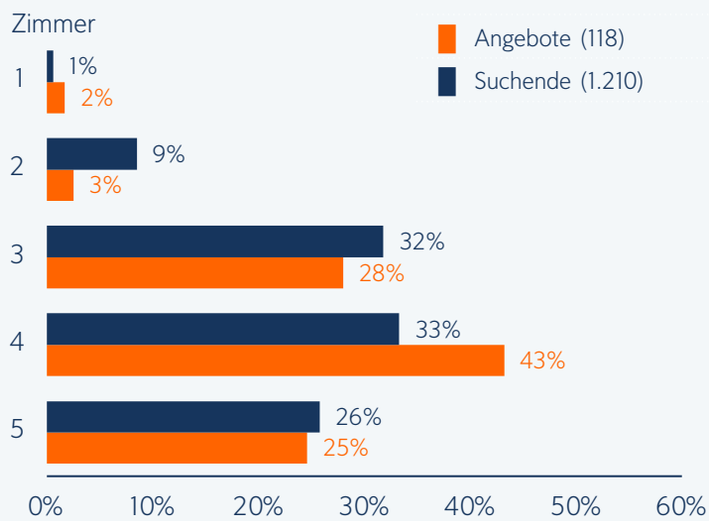
Haus

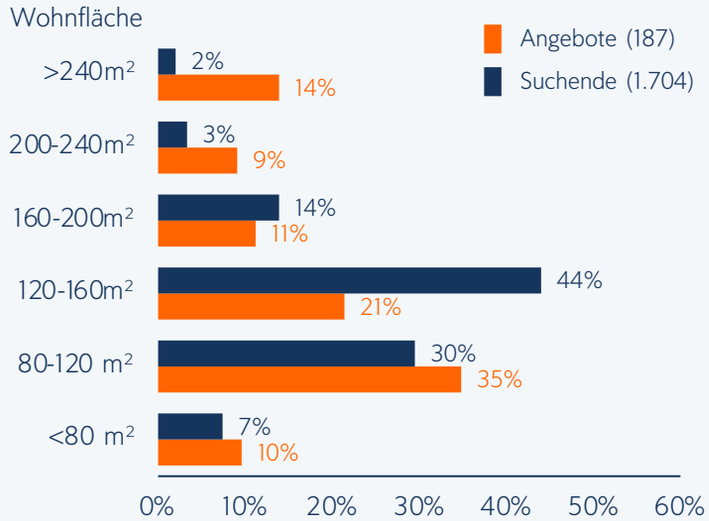
Q4 2025

NEUSTADT i.H.

Marktlage

Verteilung der Angebote und Nachfrage von Bestandsimmobilien und Neubauten

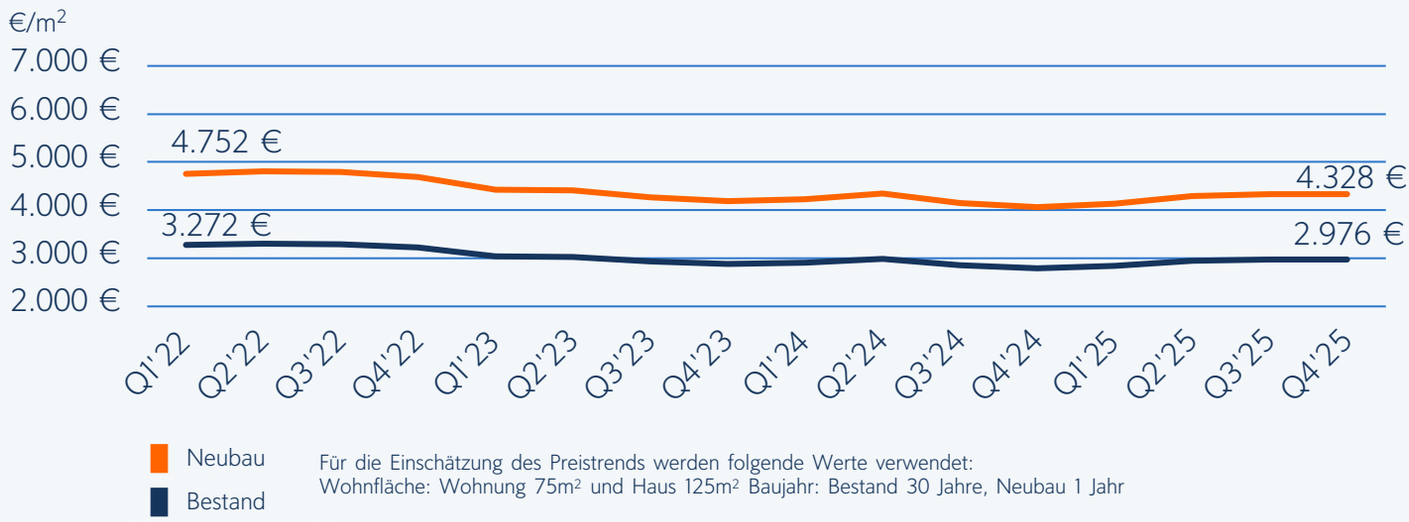




Preisentwicklung

Neubau
Dezember 2025
4.328 €/m²
+6,9% zum Vorjahreszeitraum

Bestand
Dezember 2025
2.976 €/m²
+6,9% zum Vorjahreszeitraum



Für die Einschätzung des Preistrends werden folgende Werte verwendet:
Wohnfläche: Wohnung 75m² und Haus 125m² Baujahr: Bestand 30 Jahre, Neubau 1 Jahr

Quelle: ImmobilienScout24.de
Als Datengrundlage für die Ermittlung von Kaufpreisentwicklungen in Deutschland werden über 6 Milliarden Immobilienanzeigen herangezogen. Die Rohdaten werden mithilfe von künstlicher Intelligenz in Kooperation mit externen Partnern angereichert und verfeinert.



DAS BESTE FÜR IMMOBILIEN★★★★★
STEINWENDER IMMOBILIEN

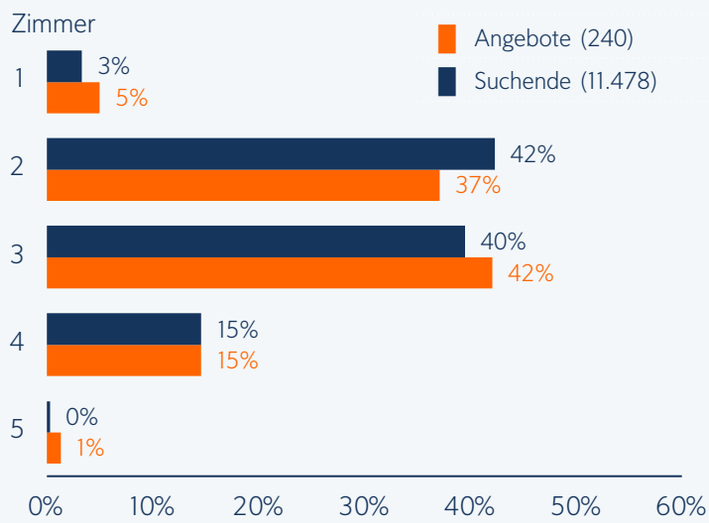
Wohnung

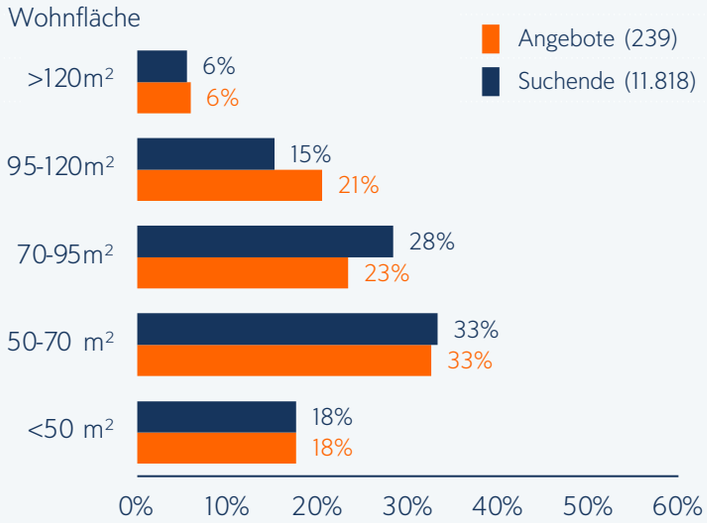
Q4 2025

NEUSTADT i.H.

Marktlage

Verteilung der Angebote und Nachfrage von Bestandsimmobilien und Neubauten

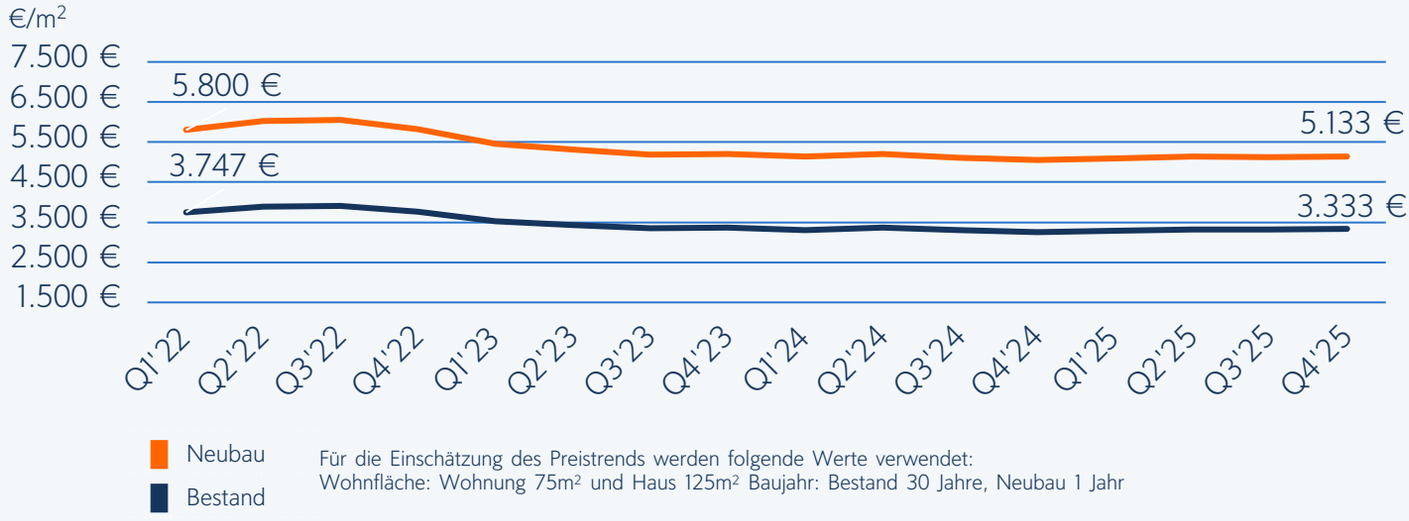




Preisentwicklung

Neubau
Dezember 2025
5.133 €/m²
+1,3% zum Vorjahreszeitraum

Bestand
Dezember 2025
3.333 €/m²
+2% zum Vorjahreszeitraum

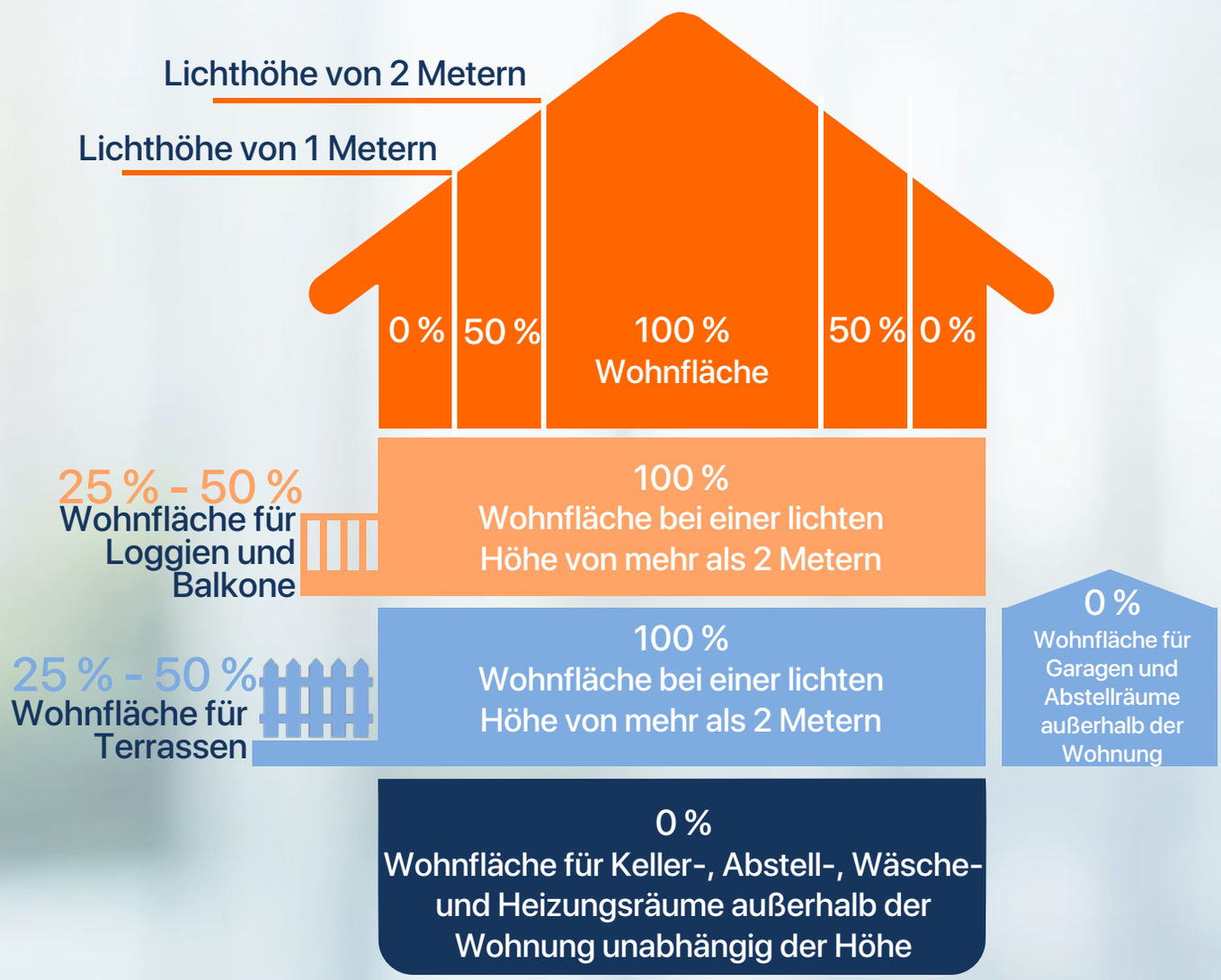


Für die Einschätzung des Preistrends werden folgende Werte verwendet:
Wohnfläche: Wohnung 75m² und Haus 125m² Baujahr: Bestand 30 Jahre, Neubau 1 Jahr

Quelle: ImmobilienScout24.de
Als Datengrundlage für die Ermittlung von Kaufpreisentwicklungen in Deutschland werden über 6 Milliarden Immobilienanzeigen herangezogen. Die Rohdaten werden mithilfe von künstlicher Intelligenz in Kooperation mit externen Partnern angereichert und verfeinert.



Wohnflächenberechnung nach Wohnflächenverordnung (WoFlV)



DAS BESTE FÜR IMMOBILIEN

STEINWENDER IMMOBILIEN

Q4 2025



FEHMARN

Was ist Ihre Immobilie wert?

Kostenlose und unverbindliche Marktwertanalyse Ihrer Immobilie in wenigen Minuten direkt online anfordern

1) QR-Code scannen oder folgende Website aufrufen: www.steinwender-immobilien.de/#bewerten

2) Im Feld unten die Angaben zur Immobilie tätigen

3) Vollständigen Namen und Kontaktdaten eintragen

4) Kostenlose Marktwertanalyse per Email erhalten

Scan mich!

DAS BESTE FÜR IMMOBILIEN★★★★★
STEINWENDER IMMOBILIEN

Q4 2025

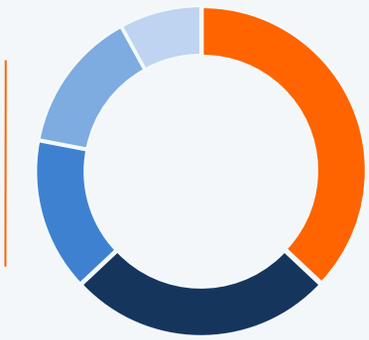
FEHMARN - Soziodemographie

Einwohner

Einwohner im Stadtteil
12.638

Multikulturalität
6%

Altersstruktur



Über 60 Jahre	37%
45 bis 59 Jahre	26%
30 bis 44 Jahre	15%
15 bis 29 Jahre	14%
Unter 14 Jahre	8%

Haushalte

Anzahl Haushalte
7.349

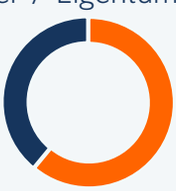
Anzahl Haushalte mit Kindern
764

Haushaltsstruktur



Einpersonenhaushalt	44%
Zweipersonenhaushalt	43%
Mehrpersonenhaushalt	12%

Mieter / Eigentümer



Eigentümer	61%
Mieter	39%

Einkommen

Doppelverdiener-Haushalte ohne Kinder
969

Kaufkraftindex
110,3
Kaufkraftindex in Deutschland hat einen Normwert von 100

Arbeitslosenquote
6%

Haushaltsnettoeinkommen



Unter 1.500 €	28%
1.500 € - 2.600 €	26%
2.600 € - 3.600 €	16%
3.600 € - 5.000 €	13%
Über 5.000 €	16%

Bebauung

Einfamilienhäuser
57%

Mehrfamilienhäuser
8%

Gewerbe
19%

DAS BESTE FÜR IMMOBILIEN★★★★★
STEINWENDER IMMOBILIEN

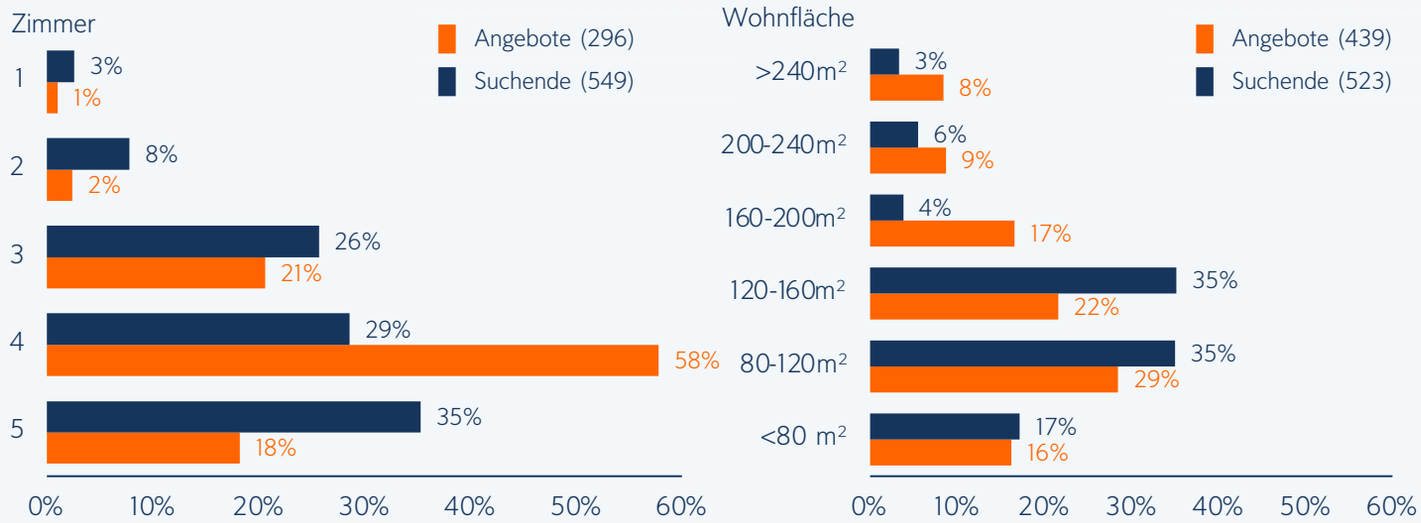
Haus

Q4 2025

FEHMARN

Marktlage

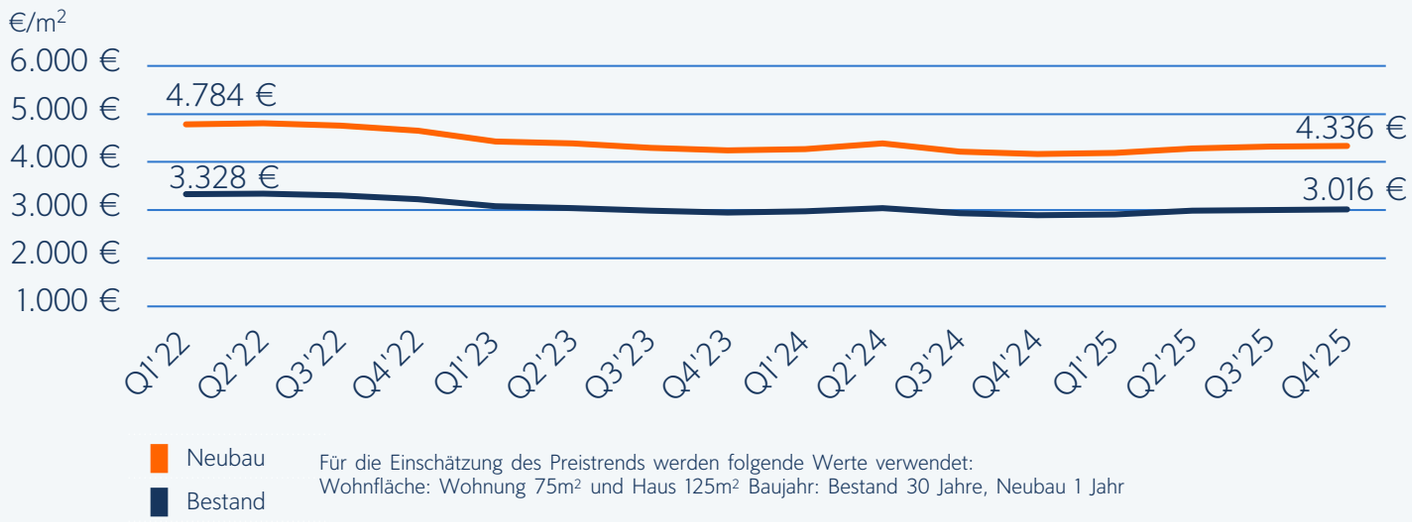
Verteilung der Angebote und Nachfrage von Bestandsimmobilien und Neubauten



Preisentwicklung

Neubau
Dezember 2025
4.336 €/m²
+4,4% zum Vorjahreszeitraum

Bestand
Dezember 2025
3.016 €/m²
+4,4% zum Vorjahreszeitraum



Für die Einschätzung des Preistrends werden folgende Werte verwendet:
Wohnfläche: Wohnung 75m² und Haus 125m² Baujahr: Bestand 30 Jahre, Neubau 1 Jahr

Quelle: ImmobilienScout24.de
Als Datengrundlage für die Ermittlung von Kaufpreisentwicklungen in Deutschland werden über 6 Milliarden Immobilienanzeigen herangezogen. Die Rohdaten werden mithilfe von künstlicher Intelligenz in Kooperation mit externen Partnern angereichert und verfeinert.



DAS BESTE FÜR IMMOBILIEN★★★★★
STEINWENDER IMMOBILIEN

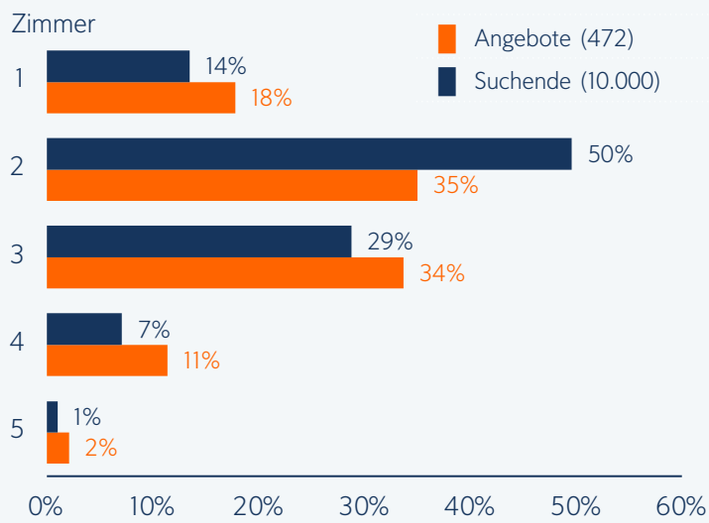
Wohnung

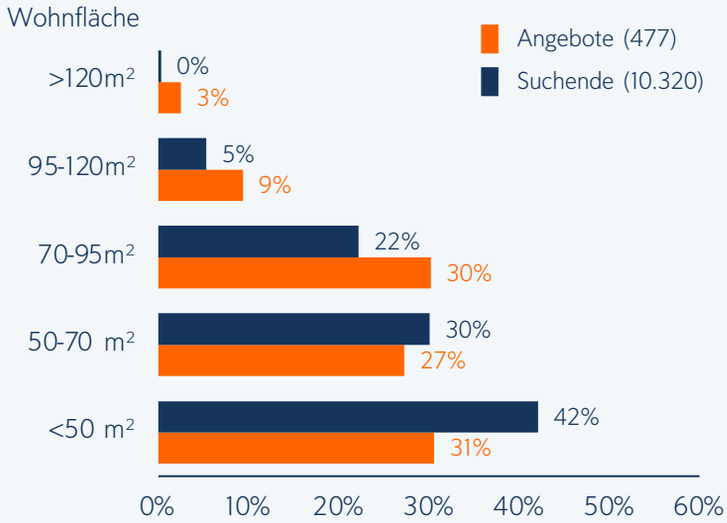
Q4 2025

FEHMARN

Marktlage

Verteilung der Angebote und Nachfrage von Bestandsimmobilien und Neubauten





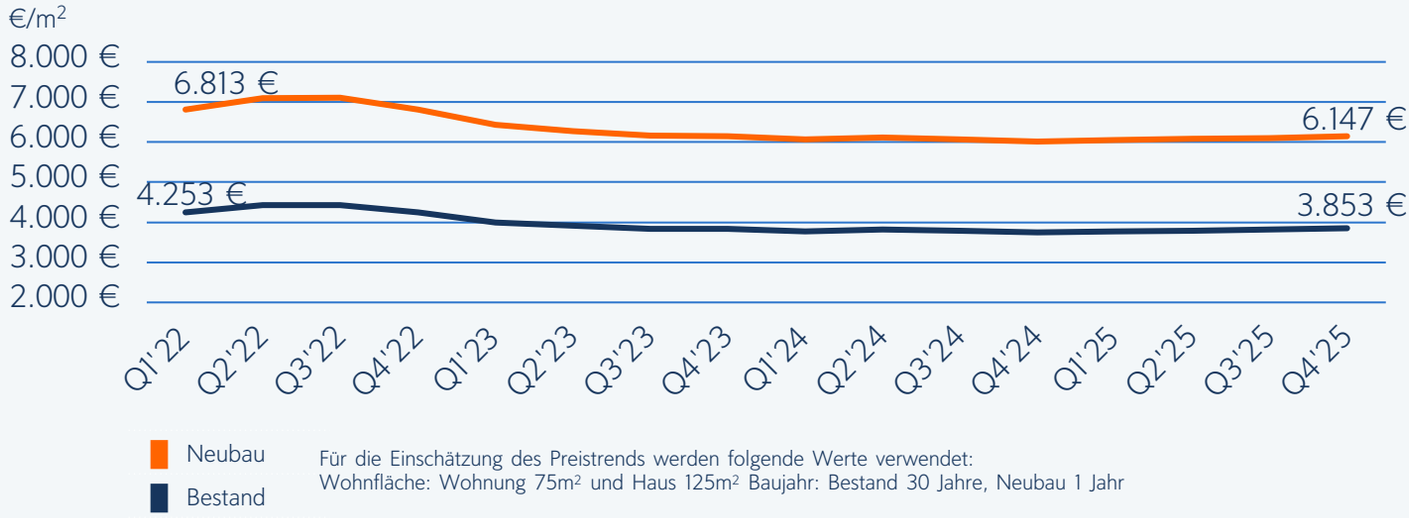
Preisentwicklung

Neubau

Dezember 2025
6.147 €/m²
+1,3% zum Vorjahreszeitraum

Bestand

Dezember 2025
3.853 €/m²
+2,5% zum Vorjahreszeitraum



Für die Einschätzung des Preistrends werden folgende Werte verwendet:
Wohnfläche: Wohnung 75m² und Haus 125m² Baujahr: Bestand 30 Jahre, Neubau 1 Jahr

Quelle: ImmobilienScout24.de
Als Datengrundlage für die Ermittlung von Kaufpreisentwicklungen in Deutschland werden über 6 Milliarden Immobilienanzeigen herangezogen. Die Rohdaten werden mithilfe von künstlicher Intelligenz in Kooperation mit externen Partnern angereichert und verfeinert.



DAS BESTE FÜR IMMOBILIEN

STEINWENDER IMMOBILIEN

Q4 2025



HEILIGENHAFEN

Was ist Ihre Immobilie wert?

Kostenlose und unverbindliche Marktwertanalyse Ihrer Immobilie in wenigen Minuten direkt online anfordern

1) QR-Code scannen oder folgende Website aufrufen: www.steinwender-immobilien.de/#bewerten

2) Im Feld unten die Angaben zur Immobilie tätigen

3) Vollständigen Namen und Kontaktdaten eintragen

4) Kostenlose Marktwertanalyse per Email erhalten

Scan mich!

DAS BESTE FÜR IMMOBILIEN★★★★★
STEINWENDER IMMOBILIEN

Q4 2025

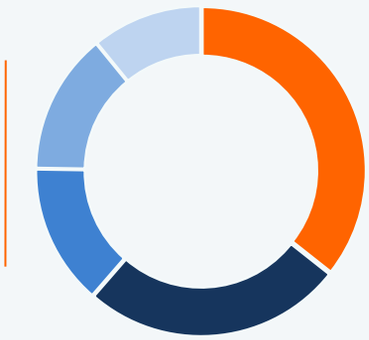
HEILIGENHAFEN - Soziodemographie

Einwohner

Einwohner im Stadtteil
9.122

Multikulturalität
5%

Altersstruktur



Über 60 Jahre	40%
45 bis 59 Jahre	23%
30 bis 44 Jahre	15%
15 bis 29 Jahre	13%
Unter 14 Jahre	9%

Haushalte

Anzahl Haushalte
5.055

Anzahl Haushalte mit Kindern
819

Haushaltsstruktur



Einpersonenhaushalt	45%
Zweipersonenhaushalt	35%
Mehrpersonenhaushalt	20%

Mieter / Eigentümer



Eigentümer	53%
Mieter	47%

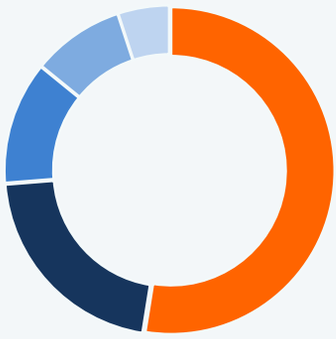
Einkommen

Doppelverdiener-Haushalte ohne Kinder
553

Kaufkraftindex
80,1
Kaufkraftindex in Deutschland hat einen Normwert von 100

Arbeitslosenquote
7%

Haushaltsnettoeinkommen



Unter 1.500 €	52%
1.500 € - 2.600 €	21%
2.600 € - 3.600 €	12%
3.600 € - 5.000 €	9%
Über 5.000 €	5%

Bebauung

Einfamilienhäuser
61%

Mehrfamilienhäuser
12%

Gewerbe
11%

DAS BESTE FÜR IMMOBILIEN★★★★★
STEINWENDER IMMOBILIEN

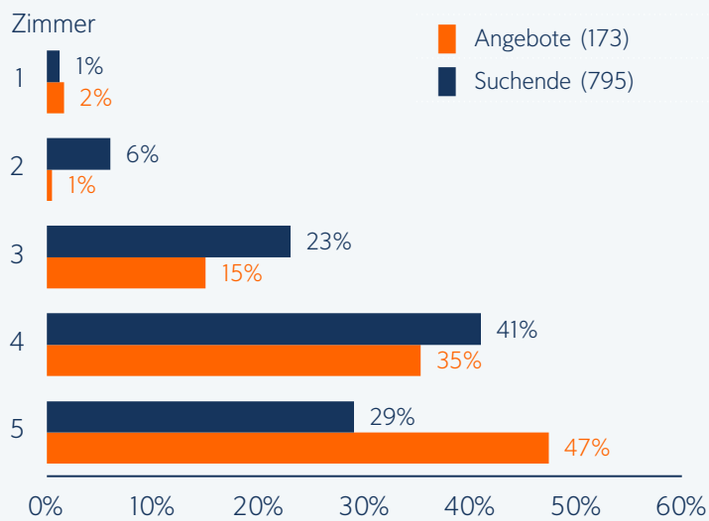
Haus

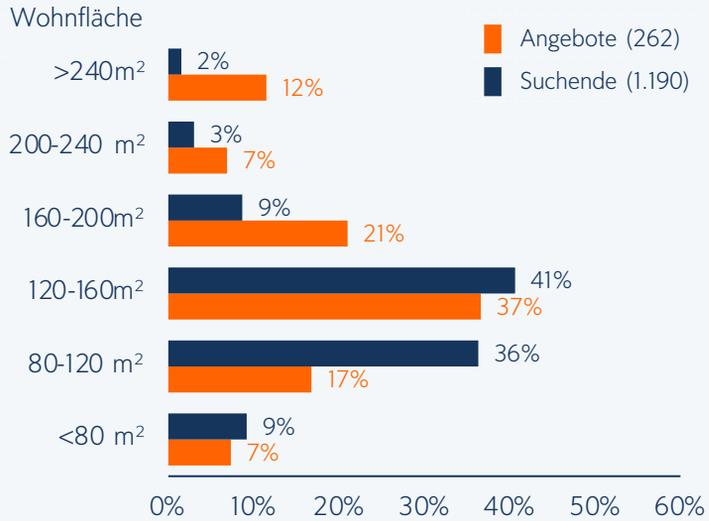
Q4 2025

HEILIGENHAFEN

Marktlage

Verteilung der Angebote und Nachfrage von Bestandsimmobilien und Neubauten

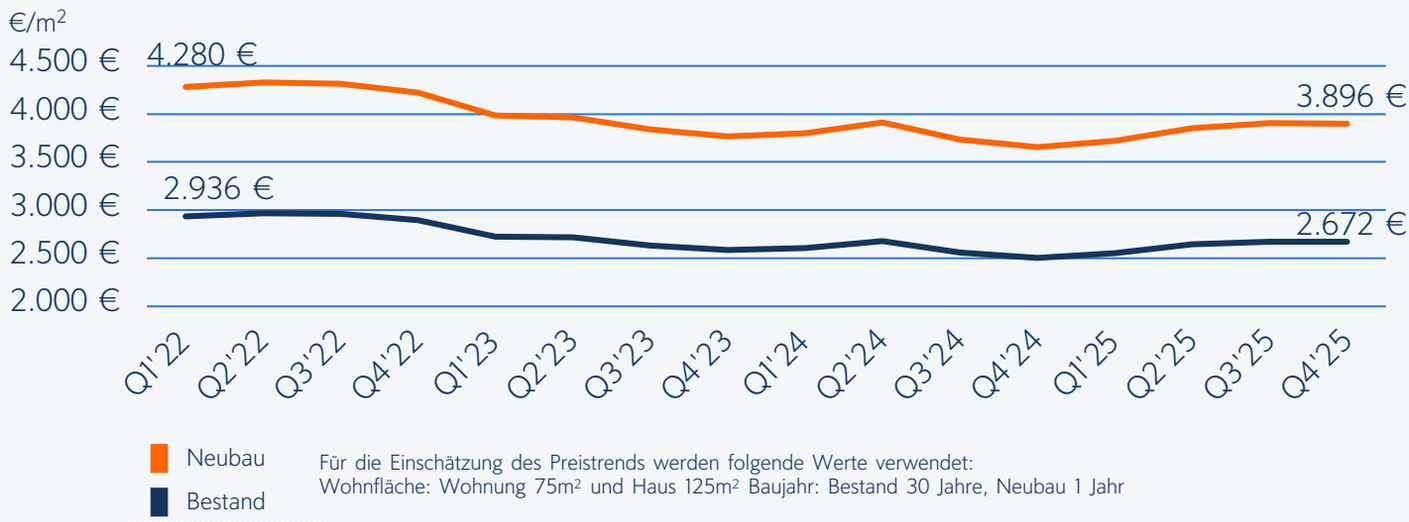




Preisentwicklung

Neubau
Dezember 2025
3.896 €/m²
+6,8% zum Vorjahreszeitraum

Bestand
Dezember 2025
2.672 €/m²
+6,7% zum Vorjahreszeitraum



Für die Einschätzung des Preistrends werden folgende Werte verwendet:
Wohnfläche: Wohnung 75m² und Haus 125m² Baujahr: Bestand 30 Jahre, Neubau 1 Jahr

Quelle: ImmobilienScout24.de
Als Datengrundlage für die Ermittlung von Kaufpreisentwicklungen in Deutschland werden über 6 Milliarden Immobilienanzeigen herangezogen. Die Rohdaten werden mithilfe von künstlicher Intelligenz in Kooperation mit externen Partnern angereichert und verfeinert.



DAS BESTE FÜR IMMOBILIEN★★★★★
STEINWENDER IMMOBILIEN

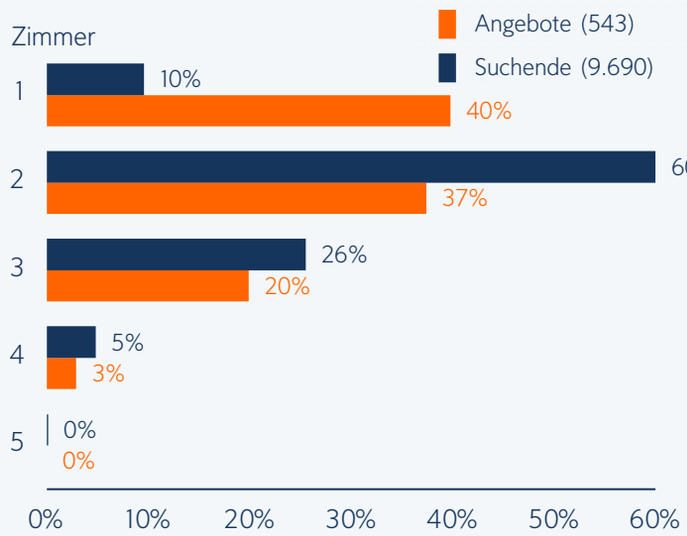
Wohnung

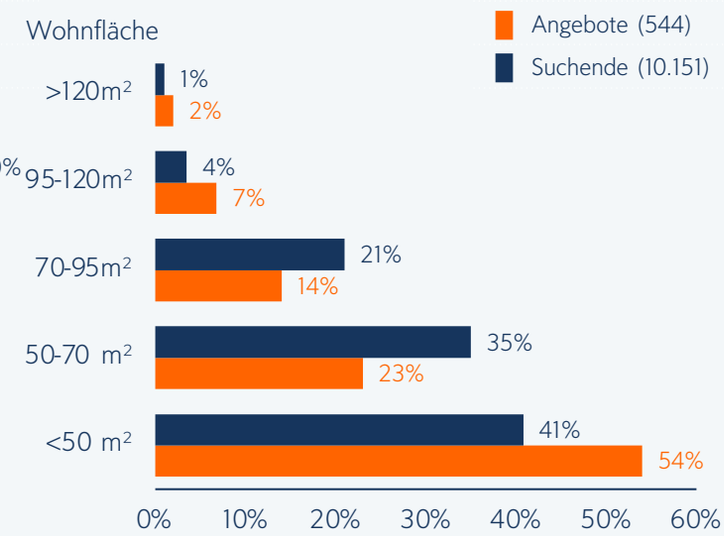
HEILIGENHAFEN

Q4 2025

Marktlage

Verteilung der Angebote und Nachfrage von Bestandsimmobilien und Neubauten





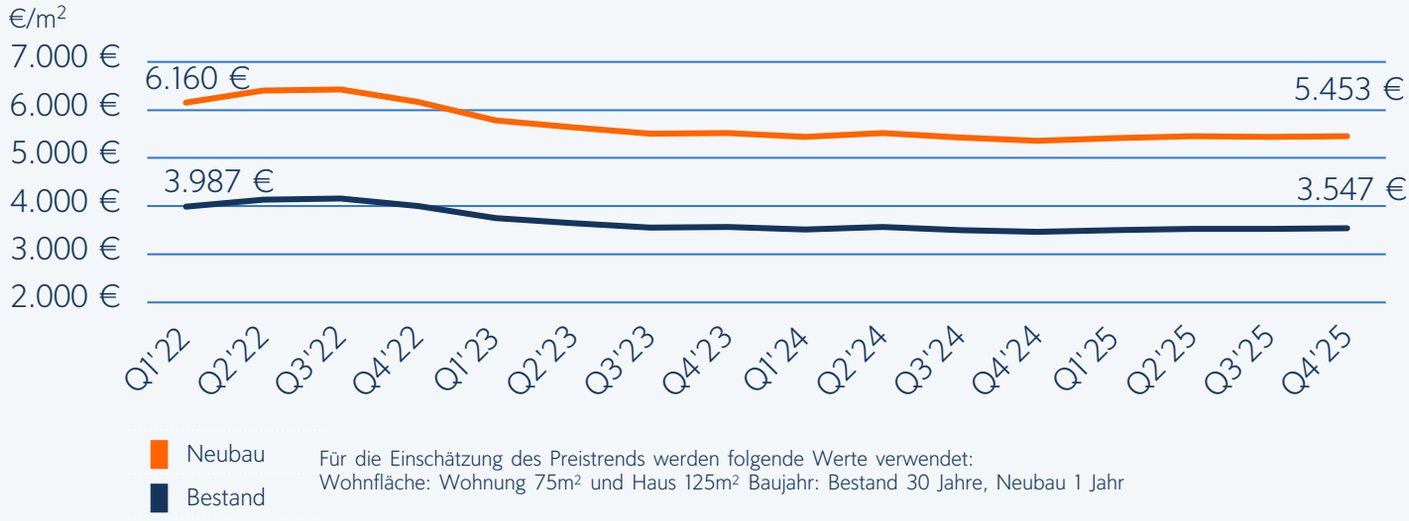
Preisentwicklung

Neubau

Dezember 2025
5.453 €/m²
+1,2% zum Vorjahreszeitraum

Bestand

Dezember 2025
3.547 €/m²
+1,9% zum Vorjahreszeitraum



Für die Einschätzung des Preistrends werden folgende Werte verwendet:
Wohnfläche: Wohnung 75m² und Haus 125m² Baujahr: Bestand 30 Jahre, Neubau 1 Jahr

Quelle: ImmobilienScout24.de
Als Datengrundlage für die Ermittlung von Kaufpreisentwicklungen in Deutschland werden über 6 Milliarden Immobilienanzeigen herangezogen. Die Rohdaten werden mithilfe von künstlicher Intelligenz in Kooperation mit externen Partnern angereichert und verfeinert.



DAS BESTE FÜR IMMOBILIEN★★★★★

STEINWENDER
IMMOBILIEN

Brückstraße 19
23774 Heiligenhafen

04362 90 43 21

info@steinwender-immo.de

www.steinwender-immobilien.de

Herausgeber Steinwender Immobilien, Brückstraße 19, 23774 Heiligenhafen
Alle Inhalte in dieser Broschüre sind Urheberrechtlich geschützt. Jede Art der Verwertung außerhalb der Grenzen des Urheberrechtes bedürfen der schriftlichen Zustimmung des jeweiligen Autors bzw. Erstellers. Beiträge Dritter sind als solche gekennzeichnet. Änderungen vorbehalten. Stand: Januar 2024