STEINWENDER STANDORTKOMPASS

Preise, Nachfrage und Perspektiven in Ostholstein



Q1 2026

Marktbericht

Ostholstein und Küstenregionen

@steinwenderimmobilien

DAS BESTE FÜR IMMOBILIEN

STEINWENDER IMMOBILIEN

Brückstraße 19, 23774 Heiligenhafen
04362 90 4321
info@steinwender-immo.de
www.steinwender-immobilien.de



Übersicht

01 Marktstatement

02 Der Verkauf ist Vertrauenssache

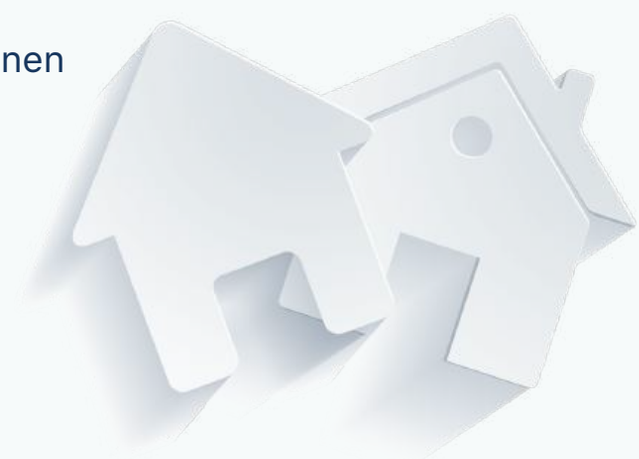
03 Vermarktung & Marketing-Mix

04 Was ist Ihre Immobilie wert?

05 Referenzen & Checkliste

06 Marktlage: Auf einen Blick

07 Marktlage: Küstenregionen



DAS BESTE FÜR IMMOBILIEN★★★★★

Seit über 15 Jahren begleiten wir Eigentümer in Ostholstein mit fachlicher Expertise, Marktkenntnis und persönlichem Engagement – für erfolgreiche Verkäufe und zufriedene Kunden.



Heike Steinwender
Inhaberin & Immobilienmaklerin
Diplom-Kauffrau



Arne Steinwender
Geschäftsführer & Immobilienmakler
Management M.Sc.

Der Immobilienmarkt in Ostholstein präsentiert sich im 1. Quartal 2026 insgesamt stabil, zugleich aber spürbar selektiver. Die Nachfrage ist weiterhin vorhanden, jedoch treffen Kaufinteressenten ihre Entscheidungen derzeit deutlich abwägender als in den Vorjahren. Das größere sichtbare Angebot am Markt erhöht die Vergleichbarkeit und verschärft den Wettbewerb um Aufmerksamkeit und Kaufentscheidungen.

Besonders gut nachgefragt bleiben weiterhin stimmige Immobilien mit nachvollziehbarer Preisgestaltung, guter Lage und überzeugender Gesamtqualität. Das gilt sowohl für attraktive Einstiegsobjekte als auch für hochwertige Immobilien in guten oder besonderen Lagen. Deutlich sensibler zeigt sich dagegen der mittlere Marktbereich sowie das stärker austauschbare Segment, etwa bei Standard-Eigentumswohnungen oder Objekten mit Modernisierungsbedarf. Hier prüfen viele Interessenten sehr genau, ob Preis, Zustand und Perspektive wirklich zusammenpassen.

Für Verkäufer bedeutet das mehr denn je, dass eine marktgerechte Preisstrategie, eine hochwertige Präsentation und eine klare Positionierung entscheidend sind. Überzogene Preisvorstellungen führen im aktuellen Marktumfeld schneller zu längeren Vermarktungszeiten und erschweren Verhandlungen. Realistisch eingepreiste Immobilien mit klarer Zielgruppenansprache haben dagegen weiterhin sehr gute Chancen auf eine erfolgreiche Vermittlung.

Auch die Finanzierungsseite sorgt bislang nicht für eine echte Entlastung. Die Baufinanzierungen bewegen sich inzwischen bei rund 3,9% und zuletzt eher mit leichter Aufwärtstendenz. Gleichzeitig sorgen die geopolitischen Spannungen im Nahen Osten und der Iran-Konflikt für neue Unsicherheit an den Kapitalmärkten und erhöhen die Risiken steigender Energiepreise und inflationärer Impulse. Auch für den Immobilienmarkt bedeutet das vorerst keine klare Entspannung, sondern ein Umfeld, in dem Verunsicherung, Finanzierungskosten und Kaufentscheidungen eng miteinander verknüpft bleiben.

Vor diesem Hintergrund bleibt der regionale Immobilienmarkt gut aufnahmefähig, verlangt jedoch eine realistische Preisstrategie, Qualität in der Vermarktung und ein feines Gespür für Zielgruppen und Marktmechanismen. Gerade in dieser Phase zeigt sich, wie wertvoll regionale Marktkenntnis und eine differenzierte Beratung für Eigentümer und Kaufinteressenten sind.

Wenn auch Sie über den Verkauf Ihrer Immobilie nachdenken oder eine fundierte Einschätzung zur aktuellen Marktlage wünschen, stehen wir Ihnen gerne mit unserer regionalen Erfahrung und persönlichem Engagement zur Seite.





SEIT ÜBER 15 JAHREN ERFOLGREICH IN OSTHOLSTEIN.

Wir kombinieren regionale Marktkenntnis, moderne Vermarktungstechniken und persönliche Betreuung zu einem Service, der den Unterschied macht.

Mit höchster Sorgfalt, klarer Kommunikation und professioneller Präsentation schaffen wir die Grundlage für einen sicheren und erfolgreichen Verkauf.

Optimale Wertermittlung

Realistische und fundierte Marktwertanalyse – nachvollziehbar für Verkäufer, Käufer und Banken.

Herausragende Präsentation

HDR-Fotografie, 360°-Rundgänge, professionelle Videos, Staging und hochwertige Exposés für maximale Aufmerksamkeit.

Strategische Vermarktung

Gezielte Verkaufsstrategie, abgestimmt auf Zielgruppe, Marktphase und Preispsychologie für maximale Reichweite.

Überregionale Vermarktung

Starke Präsenz auf allen führenden Portalen sowie Social-Media-Präsenz plus geprüfte Kundenkartei.

Persönliche Betreuung & Verhandlungsstärke

Individuelle Begleitung, klare Kommunikation und sichere Führung durch den gesamten Verkaufsprozess mit klarem Blick für den Bestpreis.

DER VERKAUF IST VERTRAUENSSACHE

Der Verkauf einer Immobilie ist mehr als nur ein wirtschaftlicher Schritt.

Hinter jedem Haus und jeder Wohnung stehen **Erinnerungen, Lebenswege und Werte**.
Deshalb ist der Verkauf auch immer eine persönliche Entscheidung, die Erfahrung, Feingefühl und Vertrauen verlangt.

Wir begleiten Sie auf diesem Weg – mit Herz, Fachwissen und Verlässlichkeit.
Vom ersten Gespräch bis zur notariellen Beurkundung sowie Schlüsselübergabe kümmern wir uns um alle Details.

Unsere Aufgabe besteht darin, Ihre Interessen als Verkäufer mit den Möglichkeiten Ihrer Immobilie und den Anforderungen des Marktes zu vereinen.
Wir kennen den lokalen Immobilienmarkt sowie das Verhalten und die Erwartungen der Käufer.

Motiviert durch unseren Leitsatz ***Das Beste für Immobilien*** präsentieren wir Ihr Objekt professionell und mit dem richtigen Gespür für Zielgruppe und Wert.

Deshalb entwickeln wir für jede Immobilie eine individuelle Verkaufsstrategie, die Ihre Stärken betont und gezielt Interesse weckt.

Was Sie mit Steinwender Immobilien gewinnen:

Wir minimieren Risiken, sparen Zeit und Kosten und setzen von Beginn an auf moderne, wirkungsvolle Vermarktungsinstrumente.

Gleichzeitig führen wir Sie sicher durch alle Schritte – transparent, persönlich und mit klarer Strategie.





Heike Steinwender
Gründerin
Diplom-Kauffrau

Arne Steinwender
Management M.Sc.

UNSERE WERTE. UNSER ANSPRUCH. IHR VORTEIL.

Verlässlichkeit in jeder Phase

Wir stehen zu unserem Wort, halten Absprachen ein und begleiten Sie mit einer klaren, transparenten Kommunikation.

Ehrlichkeit statt falscher Erwartungen

Wir sprechen offen über Marktpreise, Chancen und Grenzen.
Kein Schönreden – sondern realistische Beratung, die Sie weiterbringt.

Verantwortung für Ihr Vermögen

Wir behandeln Ihre Immobilie mit dem gleichen Anspruch, als wäre es unsere eigene. Ihr Vermögen verdient höchste Sorgfalt.

Diskretion & Respekt

Wir schützen Ihre Daten, Ihre Privatsphäre und gehen verantwortungsvoll mit sensiblen Informationen um.

Engagement & persönliche Nähe

Als inhabergeführtes Unternehmen sind wir persönlich für Sie da – erreichbar, nahbar und verbindlich.

Exzellenz im Verkauf

Wir stehen für hochwertige Vermarktung und präzise Beratung – für Ergebnisse, die überzeugen.



WIE WIR IHRE IMMOBILIE ERFOLGREICH VERMARKTEN

Erfolgreiche Vermarktung beginnt lange vor der ersten Besichtigung – mit einer Präsentation, die Vertrauen schafft und Aufmerksamkeit erzeugt. Entscheidend ist, dass Ihre Immobilie so präsentiert wird, dass sie für die passende Zielgruppe attraktiv wirkt und sich klar vom übrigen Markt abhebt. Dabei verbinden wir professionelle Darstellung, fundierte Vorbereitung und eine gezielte Verkaufsstrategie.

Jede Immobilie spricht unterschiedliche Käufer an – deshalb setzen wir auf einen intelligenten Mix aus digitalen und klassischen Kanälen, direkter Ansprache sowie exklusiven Formaten, die nur Steinwender Immobilien bietet.

Käufer informieren sich heute über Portale, Social Media, regionale Anbieter und persönliche Netzwerke. Dabei spielt der richtige Kanal-Mix eine große Rolle – denn viele Abschlüsse entstehen noch bevor ein Objekt öffentlich erscheint. Genau hier setzen wir an: Wir erreichen aktive und vorgemerkte Käufer zuverlässig und schnell.

Durch gezielte Positionierung, optimierte Anzeigenplatzierungen, hochwertiges Bildmaterial und suchmaschinenoptimierte Inhalte steigern wir Sichtbarkeit, Relevanz und Kontaktqualität. Ergänzt wird dies durch regionale Präsenz, Printformate und Aushänge, sodass Ihre Immobilie dort erscheint, wo potenzielle Käufer tatsächlich suchen.

Unser Ziel: maximale Reichweite, qualifizierte Anfragen und eine Vermarktung, die professionell, durchdacht und effektiv ist.

Große Immobilienportale

Top-Platzierungen auf ImmobilienScout24, Kleinanzeigen usw. für maximale digitale Reichweite.

Eigene Website & SEO

Professionelle Objektseiten, suchmaschinenoptimiert und stark in Ostholstein positioniert.

Kundenkartei & ImmoDrop (Newsletter)

Sofortiger Zugang zu vorgemerkten Kaufinteressenten – oft noch vor Veröffentlichung.

Social Media & Videoformate

Instagram, WhatsApp-Kanal, Facebook, YouTube, Reels und Shorts für moderne, emotionale Objektpräsentation.

Regionale Präsenz & Printmedien

Erstklassige Aushänge, Flyer, Anzeigen und lokale Sichtbarkeit vor Ort sowie an viel frequentierten Stellen.

Sonderaktionen & Off-Market

Open House, stille Vermarktung, VIP-Käuferlisten und individuelle Kampagnen.



Werbung Ihrer Immobilie auf TV / Monitoren

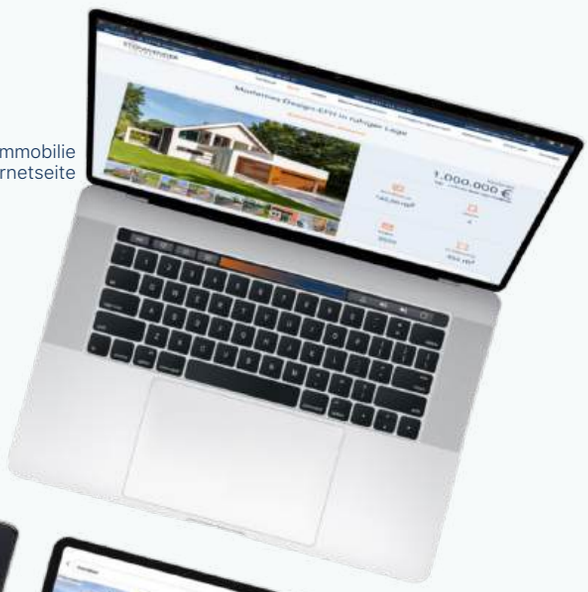


Aushang Ihrer Immobilie in Schaufenstern

REICHWEITE ERZEUGT ANFRAGEN.
PRÄSENTATION ERZEUGT ENTSCHEIDUNGEN.



Printanzeigen Ihrer Immobilie in lokalen Zeitungen



Veröffentlichung Ihrer Immobilie
auf unserer Internetseite



Ihre Immobilie in den größten
Internetportalen Deutschlands
mit Top-Platzierungen



Hochwertiges Exposé Ihrer Immobilie



Werbung am Objekt z.B. Plakat



Wurfsendungen Ihrer Immobilie



Werbung am Objekt z.B. Maklergalgen

OBJEKTIVE MERKMALE.

SUBJEKTIVE EINDRÜCKE.

AKTUELLE MARKTDATEN.



WAS IST IHRE IMMOBILIE WERT?

Die richtige Preisfindung ist einer der entscheidenden Schritte beim Immobilienverkauf. Kein Eigentümer möchte unter Wert verkaufen – aber ebenso wenig riskieren, dass ein überhöhter Preis das Käuferinteresse bremst oder die Immobilie am Markt „verbrannt“ wird.

Ein realistischer Marktwert entsteht aus der Kombination objektiver Daten und erfahrungsbasierter Einschätzung: Lagequalität, Zustand, Ausstattung, energetischer Stand, Modernisierungen sowie aktuelle Vergleichsangebote bilden die fachliche Grundlage. Käufer achten heute besonders auf Pflegezustand, Raumgefühl, Lichtverhältnisse und die Wirtschaftlichkeit – schon kleine Abweichungen können über die Attraktivität entscheiden.

Viele Eigentümer unterschätzen dabei, dass jede Immobilie mehrere Preise hat: den Marktwert, den bankenrelevanten Beleihungswert und den strategischen Angebotspreis. Ein zu hoher Angebotspreis führt oft zu langen Vermarktungszeiten, ausbleibenden Anfragen und späteren Preiskorrekturen – ein typischer Fehler, der Vertrauen zerstört und den finalen Verkaufspreis drückt.

Unsere Wertermittlung verbindet regionale Marktexpertise, aktuelle Daten, Käufererwartungen und die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in Ostholstein. Das Ergebnis ist ein nachvollziehbarer, marktgerechter und verkaufsstarker Preis, der die besten Voraussetzungen für eine erfolgreiche Vermittlung schafft.

FAKTOREN, DIE DEN WERT IHRER IMMOBILIE BESTIMMEN

Bausubstanz & Feuchtigkeit

Intaktes Mauerwerk, trockener Keller, dichter Dachstuhl und gepflegte Außenhülle steigern den Wert nachhaltig.

Fenster & Tageslicht

Neue oder große Fensterflächen sorgen für Energieeffizienz und ein helles, freundliches Wohngefühl.

Bäder & Küchen

Moderne, helle und gepflegte Ausstattungen werten eine Immobilie deutlich auf.

Ausstattung & Komfort

Fußbodenheizung, Rollläden, Kamin, Smart Home und hochwertige Materialien sind wertsteigernd.



Deckenhöhe & Raumgefühl

Höhen zwischen 2,45 m und 2,60 m sowie harmonische Proportionen wirken großzügig und wertig.

Grundriss & Aufteilung

Klar strukturierte, gut nutzbare Räume und offene Übergänge sprechen die meisten Käufer an.

Energie & Technik

Neuwertige Heizung, fehlerfreie Elektroinstallation, gute Dämmwerte und energetische Optimierung erhöhen die Nachfrage.

Außenbereiche & Ausblick

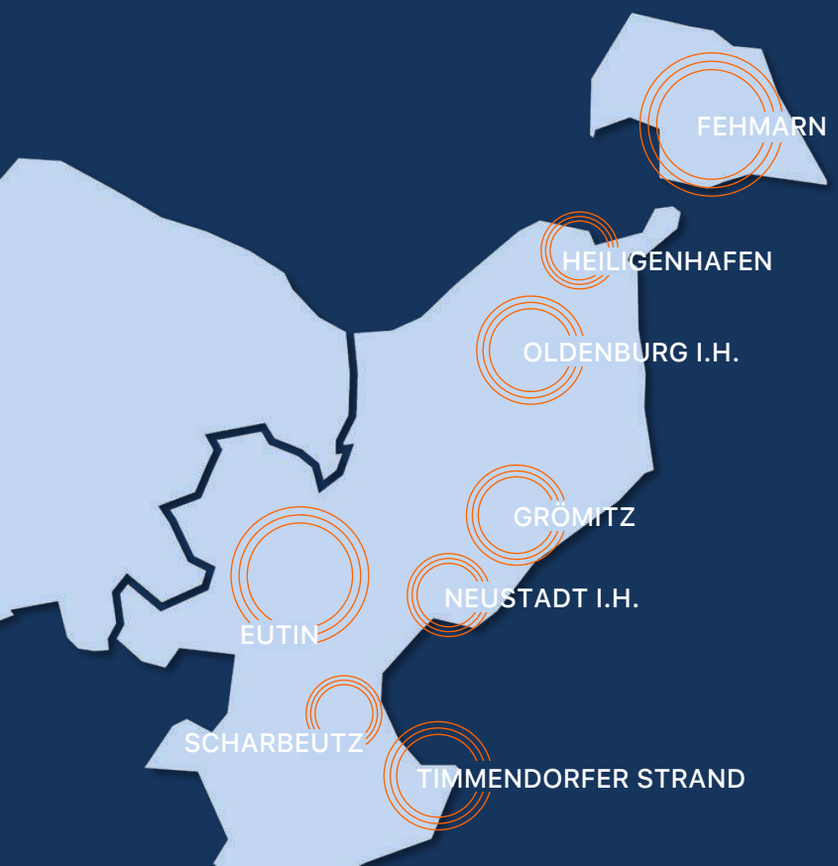
Sonnige Terrasse, Balkon, gepflegter Garten oder ein freier Blick sind starke Verkaufsargumente.

HIER SIND WIR FÜR SIE TÄTIG

In Ostholstein zählen wir zu den bestbewerteten Maklerunternehmen – mit exzellenter Weiterempfehlung und überdurchschnittlicher Kundenzufriedenheit.



REGIONAL VERWURZELT. HEIMATLICH VERBUNDEN



Kreis Ostholstein

z.B. Fehmarn, Großenbrode, Heiligenhafen, Kellenhusen, Dahme, Oldenburg i.H., Lensahn, Grömitz, Neustadt. i.H., Scharbeutz, Timmendorfer Strand, Malente, Eutin und Umgebung

ERGEBNISSE, DIE ÜBERZEUGEN.
KUNDEN, DIE EMPFEHLEN.

100 %

Weiterempfehlung von über 140 Verkäufern mit der Bestnote **EXZELLENT**
4,9 von 5 –Sternen in:

- Präsentation der Immobilie
- Kompetenz
- Beratung
- Kaufpreis-Erzielung

99 %

Weiterempfehlung von über 380 Suchenden mit der Bestnote **EXZELLENT**
4,7 von 5 –Sternen in:

- Informationsgehalt Exposé
- Erreichbarkeit
- Beratung
- Immobilie wie beschrieben

15 Jahre

Seit über 15 Jahren mit hervorragenden Kenntnissen zum Immobilienmarkt und einem großen Netzwerk für unsere Kunden erfolgreich tätig

4,9 / 5 Sterne

Über 60 Google-Bewertungen bestätigen unabhängig unsere herausragende Arbeit und die hohe Zufriedenheit unserer Kunden

Jetzt scannen

Immobilienanbieter im Kreis Ostholstein sortiert nach Qualität beim größten Immobilienportal.

Stand März 2026 ImmoScout24 Branchenbuch, sortiert nach Qualität:
https://www.immobilienscout24.de/anbieter/suchen/schleswig-holstein/ostholstein-kreis?geocodeid=1276015008&focustype=02

CHECKLISTE – BRAUCHE ICH EINEN PROFESSIONELLEN MAKLER?

Mit dieser Checkliste erhalten Sie einen transparenten Überblick über einige Leistungen, die bei einem erfolgreichen Immobilienverkauf notwendig sind.
Sie zeigt Ihnen zugleich, wie umfangreich die Betreuung durch einen professionellen Makler tatsächlich ist von der ersten Bewertung bis zur Schlüsselübergabe.

Wenn Sie sich einen Verkauf ohne Risiko, ohne Aufwand und mit maximaler Sorgfalt wünschen, bieten wir Ihnen unser Rundum-Sorglos-Paket an.

Gerne beraten wir Sie persönlich.

TRANSPARENZ FÜR IHRE ENTSCHEIDUNG

Benötigen Sie wirklich einen Makler?

Vergleichen Sie selbst anhand unserer Checkliste.

Was übernehmen wir für Sie und was müssten Sie ohne Makler selbst leisten?

STEINWENDER IMMOBILIEN

Rundum-Sorglos-Betreuung mit professioneller Vermarktung und sicherer Abwicklung.

Ohne Makler

Alle Aufgaben selbst organisieren, koordinieren und verantworten.

Vorbereitung & Bewertung

- [ ] 1. Objektprüfung
  Bausubstanz, Ausstattung, Besonderheiten und Potentiale
- [ ] 2. Unterlagenbeschaffung
  Grundbuch, Flurkarte, Energieausweis, Baulasten, Pläne
- [ ] 3. Marktanalyse & Preisfindung
  Professionelle Preisfindung auf Basis von Datenbanken, Bewertungsmethoden & Erfahrung
- [ ] 4. Individuelle Verkaufsstrategie
  Optimale Positionierung für die passende Zielgruppe

Präsentation & Reichweite

- [ ] 5. Professionelles Exposé
  HDR-Fotos, 360°-Tour, hochwertige Grundrisse, hochwertige Texte
- [ ] 6. Top-Platzierungen auf Immobilienportalen
  Maximale Sichtbarkeit auf führenden Plattformen
- [ ] 7. Steinwender-Website & SEO
  Gezielte Reichweite durch optimierte Objektseiten und starke Google-Sichtbarkeit
- [ ] 8. Social-Media Vermarktung
  Instagram, Facebook, YouTube für moderne Käuferansprache
- [ ] 9. Kundenkartei / ImmoDrop
  Direkte Vermarktung an vorgemerkte Interessenten
- [ ] 10. Aushänge & Printwerbung
  Präsenz in Schaufenstern, Zeitungen und lokalen Medien

Besichtigungen & Verkauf

- [ ] 11. Interessentenqualifizierung
  Ernsthafte Käufer erkennen, prüfen und priorisieren
- [ ] 12. Organisation & Durchführung von Besichtigungen
  Einzeltermine, Cross-Selling, Follow-up & professionelles Feedback
- [ ] 13. Kaufpreisverhandlung
  Objektive Kaufpreisverhandlung mit Erfahrung und Markteinschätzung für den bestmöglichen Marktpreis

Abwicklung & Sicherheit

- [ ] 14. Notarvorbereitung & Vertragsbegleitung
  Terminorganisation, Vertragsprüfung und Übergabeprotokoll

AUF EINEN BLICK

Angebotspreise für Immobilien in Top Regionen

Q1 2026 – in €/m²

Die angebotenen Immobilienpreise im Landkreis Ostholstein liegen durchschnittlich bei 3.603 €/m².

Timmendorfer Strand	Scharbeutz	Grömitz	Neustadt in Holstein	Fehmarn	Heiligenhafen
Ø 6.133	**Ø 5.322**	**Ø 5.066**	**Ø 4.065**	**Ø 3.805**	**Ø 3.747**
2.847 – 11.325	1.727 – 9.890	1.377 – 10.163	1.827 – 8.485	1.641 – 8.308	1.564 – 7.622

Stand: 01.04.2026
Quelle: https://www.immowelt.de/immobilienpreise/deutschland



STEINWENDER
STANDORTKOMPASS

Q1
2026



OSTHOLSTEIN (Kreis)



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

Jetzt scannen

DAS BESTE FÜR IMMOBILIEN*****
STEINWENDER
IMMOBILIEN

STEINWENDER
STANDORTKOMPASS

Q1
2026

OSTHOLSTEIN (Kreis)

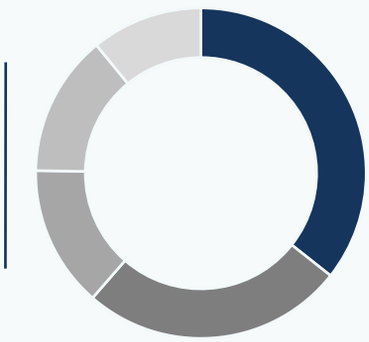
Soziodemographie

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%

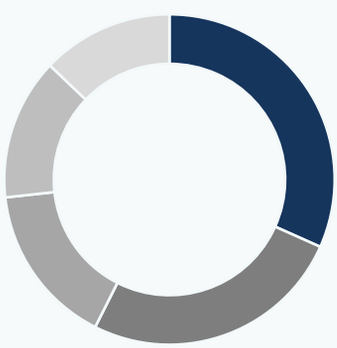
Einkommen

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

Quelle: Die dargestellten Informationen basieren auf Daten der Infas 360 GmbH, Stand: 2022.

STEINWENDER
STANDORTKOMPASS

Q1
2026

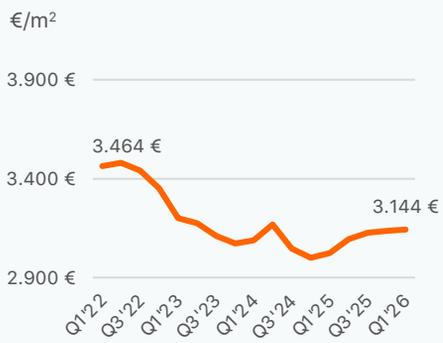
OSTHOLSTEIN (Kreis)

Preisentwicklung und Marktlage

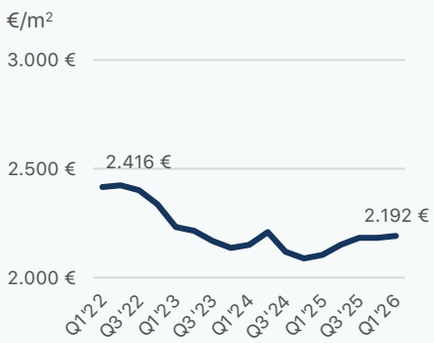


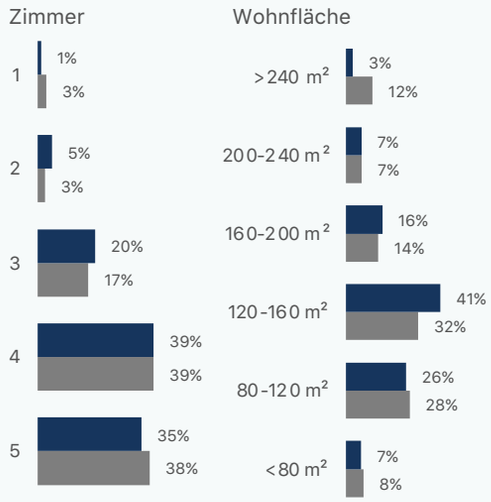
HAUS

Neubau
März 2026
3.144 €/m²
+4,0% zum Vorjahreszeitraum



Bestand
März 2026
2.192 €/m²
+4,2% zum Vorjahreszeitraum





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

Was ist Ihre Immobilie wert?

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

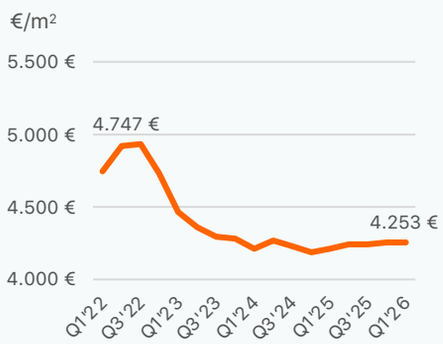
1) QR-Code scannen oder folgende Website aufrufen: www.steinwender-immobilien.de/#bewerten
2) Im Feld unten die Angaben zur Immobilie tätigen
3) Vollständigen Namen und Kontaktdaten eintragen
4) Kostenlose Marktwertanalyse per Email erhalten

Jetzt scannen

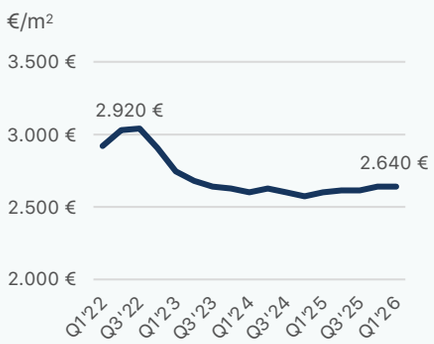


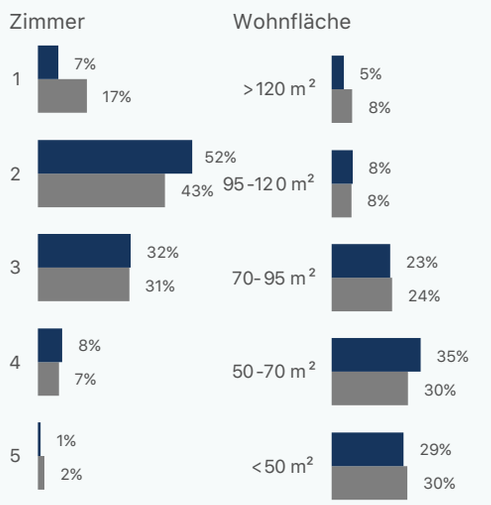
WOHNUNG

Neubau
März 2026
4.253 €/m²
+0,9% zum Vorjahreszeitraum



Bestand
März 2026
2.640 €/m²
+1,5% 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.

STEINWENDER
STANDORTKOMPASS

Q1
2026



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

Jetzt scannen

DAS BESTE FÜR IMMOBILIEN*****
STEINWENDER
IMMOBILIEN

STEINWENDER
STANDORTKOMPASS

Q1
2026

TIMMENDORFER STRAND

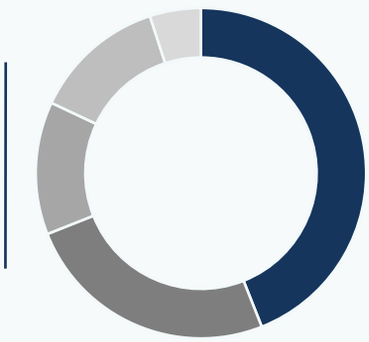
Soziodemographie

Einwohner

Einwohner im Stadtteil
8.710

Multikulturalität
10%

Altersstruktur



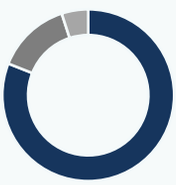
Über 60 Jahre	44%
45 bis 59 Jahre	25%
30 bis 44 Jahre	13%
15 bis 29 Jahre	13%
Unter 14 Jahre	5%

Haushalte

Anzahl Haushalte
6.852

Anzahl Haushalte mit Kindern
327

Haushaltsstruktur



Einpersonenhaushalt	81%
Zweipersonenhaushalt	14%
Mehrpersonenhaushalt	5%

Mieter / Eigentümer



Eigentümer	50%
Mieter	50%

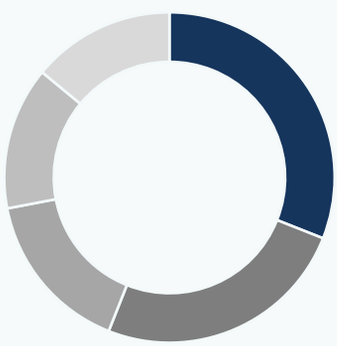
Einkommen

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

Quelle: Die dargestellten Informationen basieren auf Daten der Infas 360 GmbH, Stand: 2022.

STEINWENDER
STANDORTKOMPASS

Q1
2026

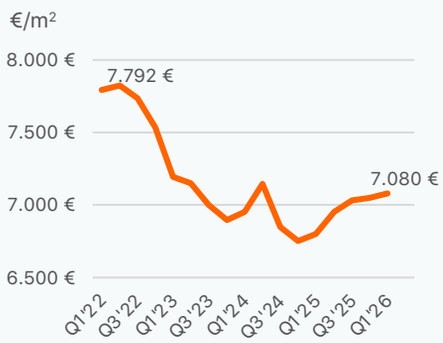
TIMMENDORFER STRAND

Preisentwicklung und Marktlage

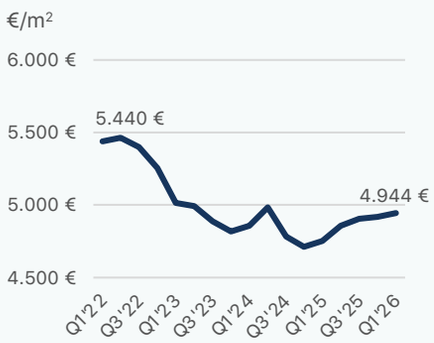


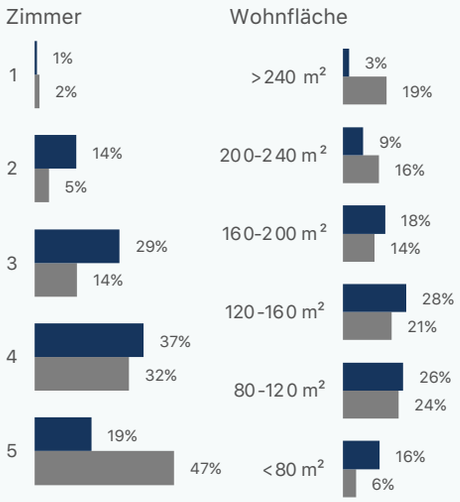
HAUS

Neubau
März 2026
7.080 €/m²
+4,0% zum Vorjahreszeitraum



Bestand
März 2026
4.944 €/m²
+3,9% zum Vorjahreszeitraum





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

Was ist Ihre Immobilie wert?

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

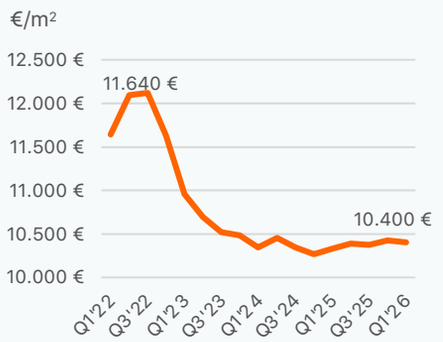
1) QR-Code scannen oder folgende Website aufrufen: www.steinwender-immobilien.de/#bewerten
2) Im Feld unten die Angaben zur Immobilie tätigen
3) Vollständigen Namen und Kontaktdaten eintragen
4) Kostenlose Marktwertanalyse per Email erhalten

Jetzt scannen

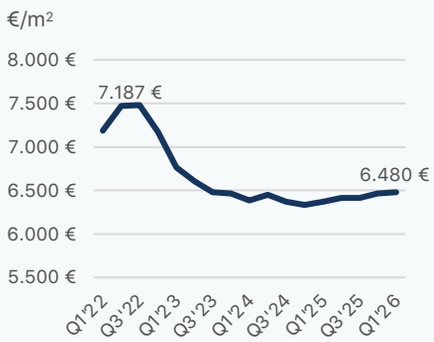


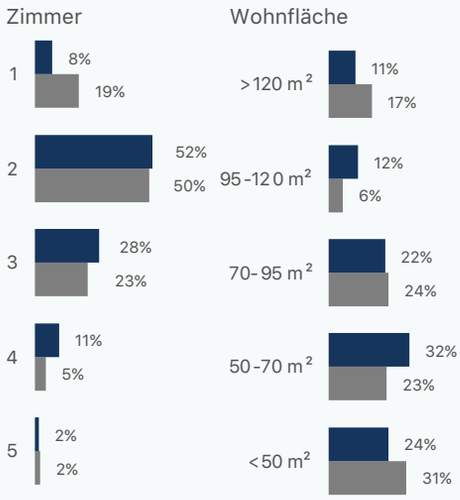
WOHNUNG

Neubau
März 2026
10.400 €/m²
+0,8% zum Vorjahreszeitraum



Bestand
März 2026
6.480 €/m²
+1,7% zum Vorjahreszeitraum





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

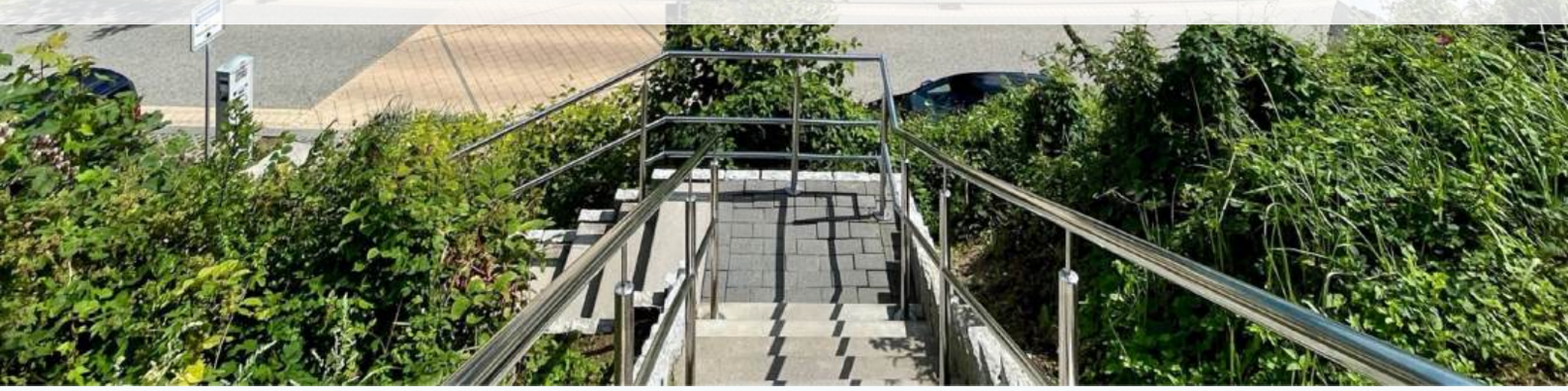
Quelle: ImmobilienScout24.de
Als Datengrundlage für die Ermittlung von Kaufpreisentwicklungen in Deutschland werden über 6 Milliarden Immobilienanzeigen herangezogen. Die Rohdaten werden mithilfe von künstlicher Intelligenz in Kooperation mit externen Partnern angereichert und verfeinert.

STEINWENDER
STANDORTKOMPASS

Q1
2026



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

Jetzt scannen

DAS BESTE FÜR IMMOBILIEN*****
STEINWENDER
IMMOBILIEN

STEINWENDER
STANDORTKOMPASS

Q1
2026

SCHARBEUTZ

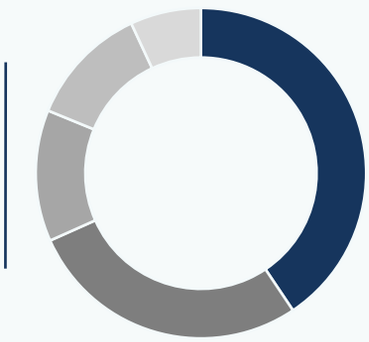
Soziodemographie

Einwohner

Einwohner im Stadtteil
11.352

Multikulturalität
6%

Altersstruktur



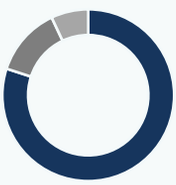
Über 60 Jahre	41%
45 bis 59 Jahre	28%
30 bis 44 Jahre	13%
15 bis 29 Jahre	12%
Unter 14 Jahre	7%

Haushalte

Anzahl Haushalte
8.589

Anzahl Haushalte mit Kindern
473

Haushaltsstruktur



Einpersonenhaushalt	80%
Zweipersonenhaushalt	13%
Mehrpersonenhaushalt	7%

Mieter / Eigentümer



Eigentümer	61%
Mieter	39%

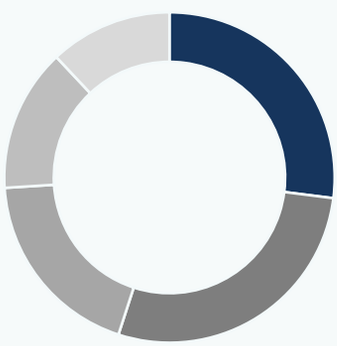
Einkommen

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

Quelle: Die dargestellten Informationen basieren auf Daten der Infas 360 GmbH, Stand: 2022.

STEINWENDER
STANDORTKOMPASS

Q1
2026

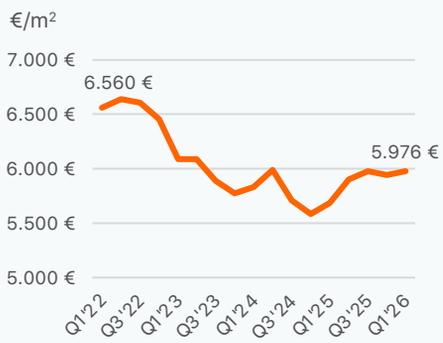
SCHARBEUTZ

Preisentwicklung und Marktlage

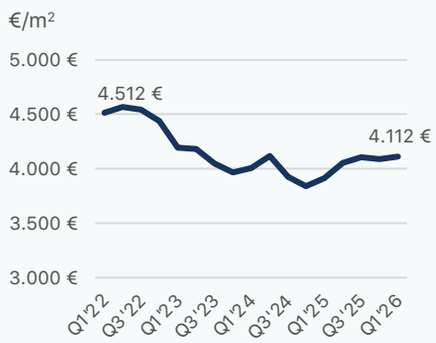


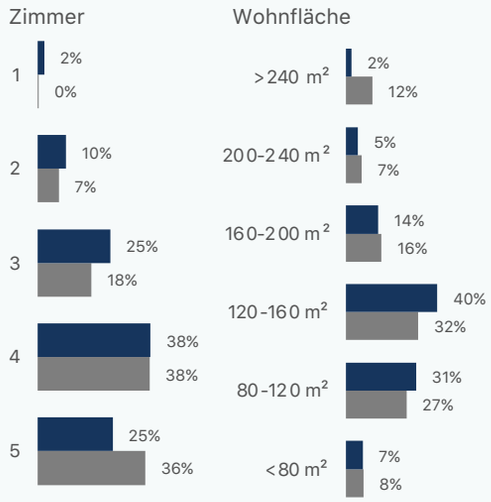
HAUS

Neubau
März 2026
5.976 €/m²
+4,9% zum Vorjahreszeitraum



Bestand
März 2026
4.112 €/m²
+4,9% zum Vorjahreszeitraum





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

Was ist Ihre Immobilie wert?

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

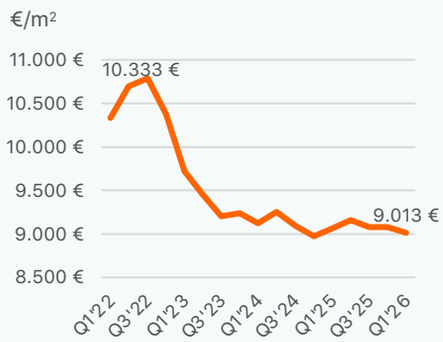
1) QR-Code scannen oder folgende Website aufrufen: www.steinwender-immobilien.de/#bewerten
2) Im Feld unten die Angaben zur Immobilie tätigen
3) Vollständigen Namen und Kontaktdaten eintragen
4) Kostenlose Marktwertanalyse per Email erhalten

Jetzt scannen

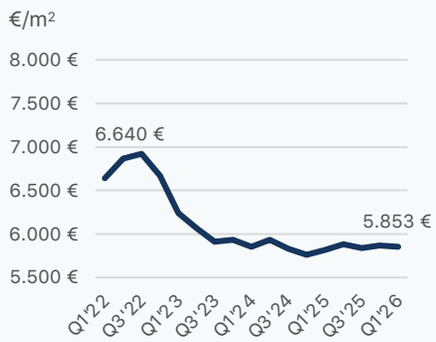


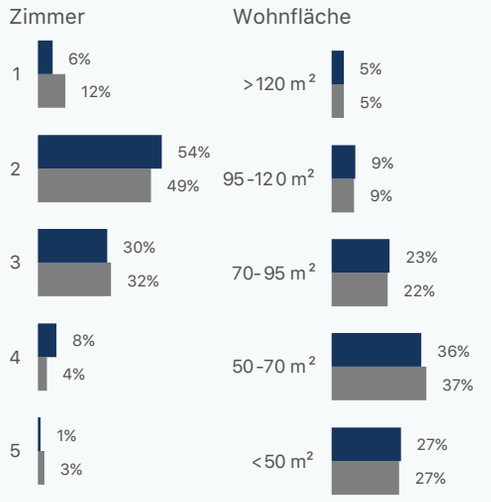
WOHNUNG

Neubau
März 2026
9.013 €/m²
-0,3% zum Vorjahreszeitraum



Bestand
März 2026
5.853 €/m²
+0,7% zum Vorjahreszeitraum





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

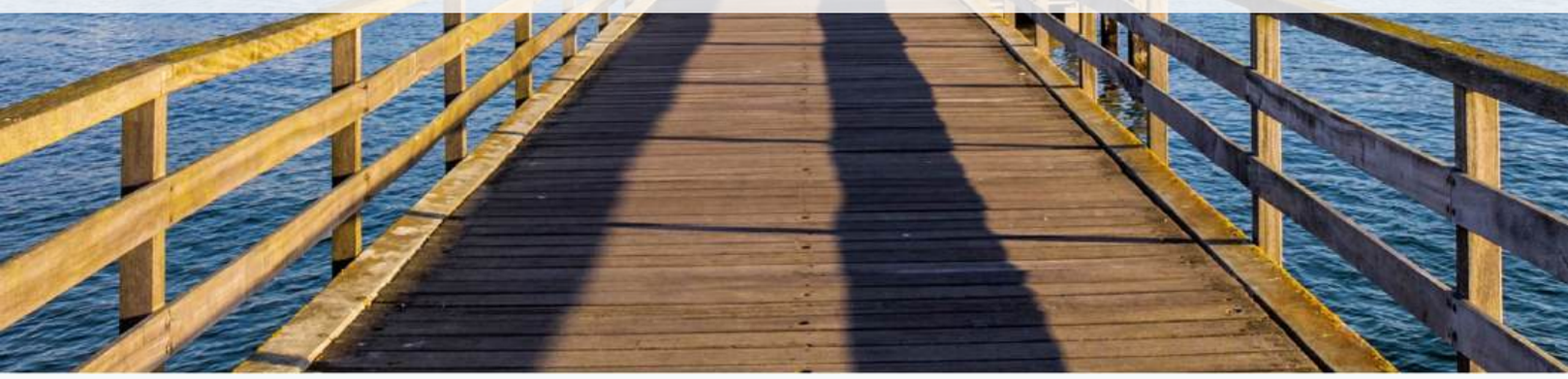
Quelle: ImmobilienScout24.de
Als Datengrundlage für die Ermittlung von Kaufpreisentwicklungen in Deutschland werden über 6 Milliarden Immobilienanzeigen herangezogen. Die Rohdaten werden mithilfe von künstlicher Intelligenz in Kooperation mit externen Partnern angereichert und verfeinert.

STEINWENDER
STANDORTKOMPASS

Q1
2026



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

Jetzt scannen

DAS BESTE FÜR IMMOBILIEN*****
STEINWENDER
IMMOBILIEN

STEINWENDER
STANDORTKOMPASS

Q1
2026

GRÖMITZ

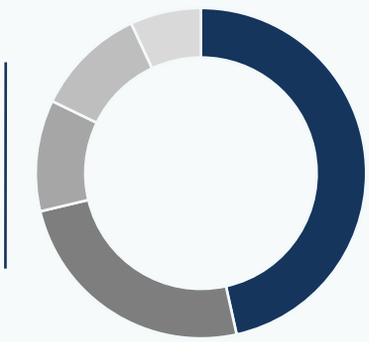
Soziodemographie

Einwohner

Einwohner im Stadtteil
7.154

Multikulturalität
10%

Altersstruktur



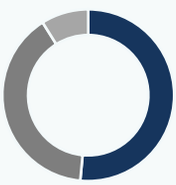
Über 60 Jahre	47%
45 bis 59 Jahre	25%
30 bis 44 Jahre	11%
15 bis 29 Jahre	11%
Unter 14 Jahre	7%

Haushalte

Anzahl Haushalte
4.423

Anzahl Haushalte mit Kindern
340

Haushaltsstruktur



Einpersonenhaushalt	52%
Zweipersonenhaushalt	40%
Mehrpersonenhaushalt	9%

Mieter / Eigentümer



Eigentümer	58%
Mieter	42%

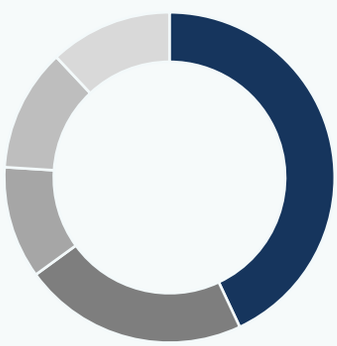
Einkommen

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

Quelle: Die dargestellten Informationen basieren auf Daten der Infas 360 GmbH, Stand: 2022.

STEINWENDER
STANDORTKOMPASS

Q1
2026

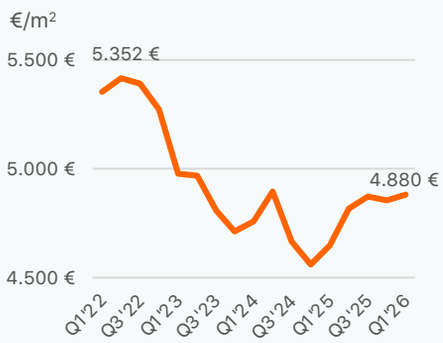
GRÖMITZ

Preisentwicklung und Marktlage

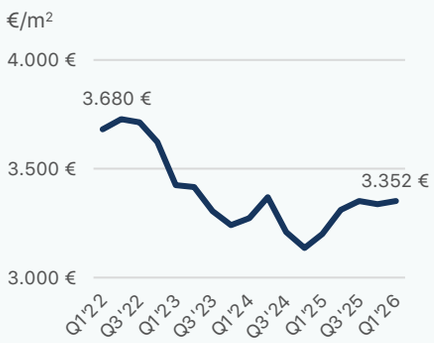


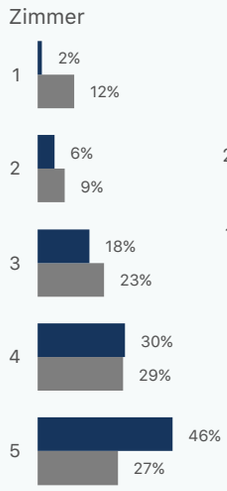
HAUS

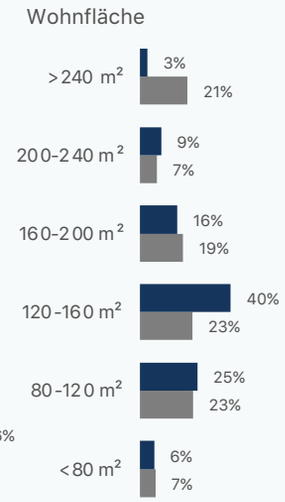
Neubau
März 2026
4.880 €/m²
+4,8% zum Vorjahreszeitraum



Bestand
März 2026
3.352 €/m²
+4,8% zum Vorjahreszeitraum







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

Was ist Ihre Immobilie wert?

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

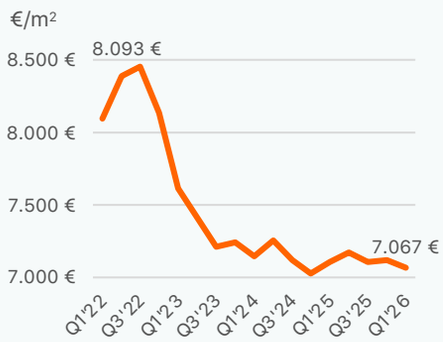
1) QR-Code scannen oder folgende Website aufrufen: www.steinwender-immobilien.de/#bewerten
2) Im Feld unten die Angaben zur Immobilie tätigen
3) Vollständigen Namen und Kontaktdaten eintragen
4) Kostenlose Marktwertanalyse per Email erhalten

Jetzt scannen

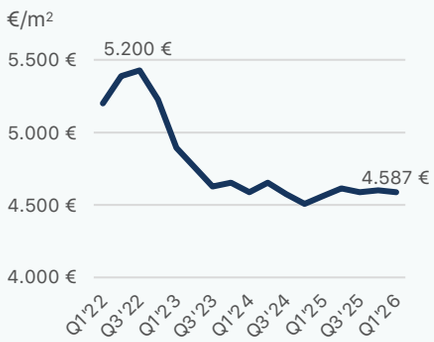


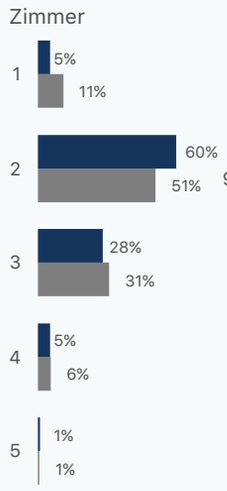
WOHNUNG

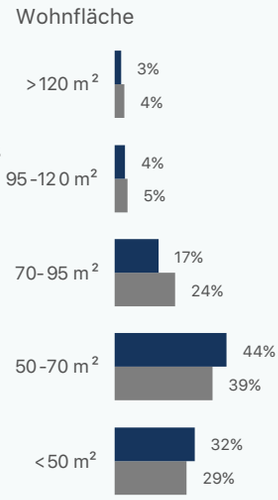
Neubau
März 2026
7.067 €/m²
-0,4% zum Vorjahreszeitraum



Bestand
März 2026
4.587 €/m²
+0,6% 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.

STEINWENDER
STANDORTKOMPASS

Q1
2026



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

Jetzt scannen

DAS BESTE FÜR IMMOBILIEN*****
STEINWENDER
IMMOBILIEN

STEINWENDER
STANDORTKOMPASS

Q1
2026

NEUSTADT IN HOLSTEIN

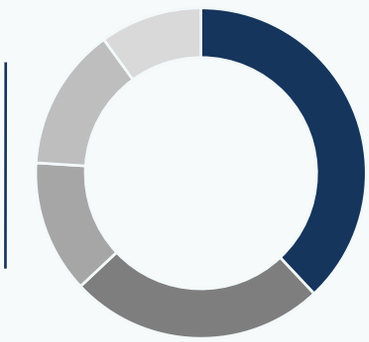
Soziodemographie

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%

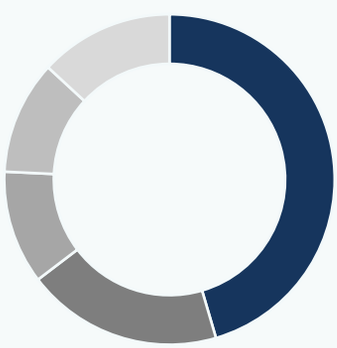
Einkommen

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

Quelle: Die dargestellten Informationen basieren auf Daten der Infas 360 GmbH, Stand: 2022.

STEINWENDER
STANDORTKOMPASS

Q1
2026

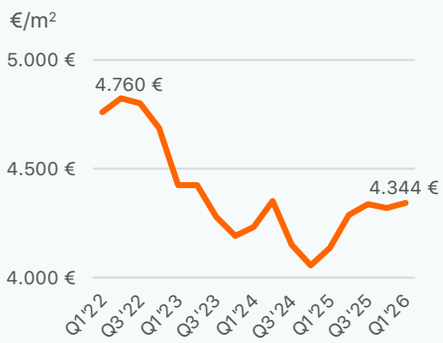
NEUSTADT IN HOLSTEIN

Preisentwicklung und Marktlage

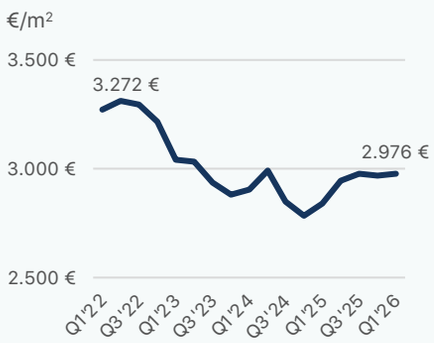


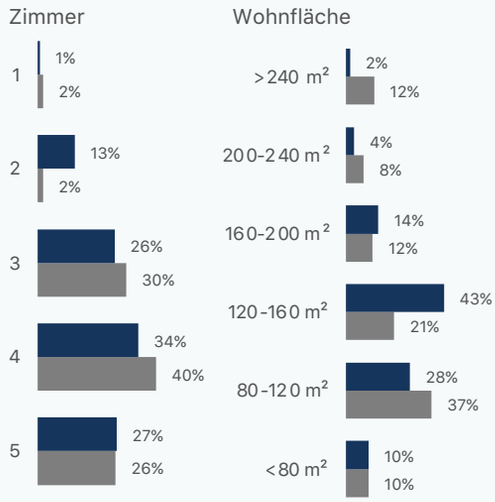
HAUS

Neubau
März 2026
4.344 €/m²
+4,8% zum Vorjahreszeitraum



Bestand
März 2026
2.976 €/m²
+4,8% zum Vorjahreszeitraum





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

Was ist Ihre Immobilie wert?

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

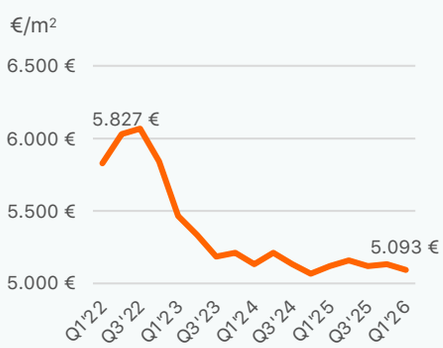
1) QR-Code scannen oder folgende Website aufrufen: www.steinwender-immobilien.de/#bewerten
2) Im Feld unten die Angaben zur Immobilie tätigen
3) Vollständigen Namen und Kontaktdaten eintragen
4) Kostenlose Marktwertanalyse per Email erhalten

Jetzt scannen

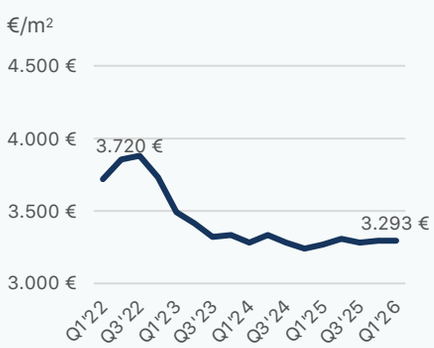


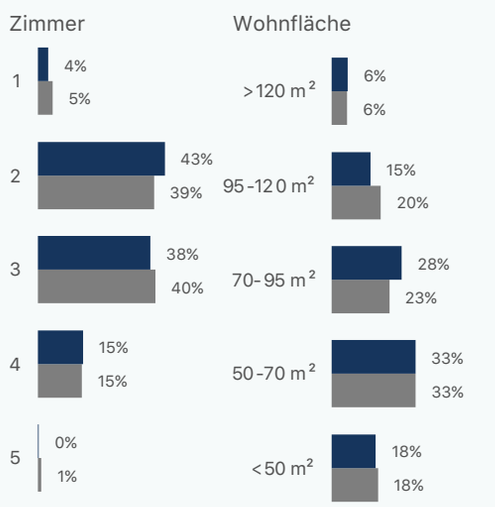
WOHNUNG

Neubau
März 2026
5.093 €/m²
-0,3% zum Vorjahreszeitraum



Bestand
März 2026
3.293 €/m²
+0,8% 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.

STEINWENDER
STANDORTKOMPASS

Q1
2026



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

Jetzt scannen

DAS BESTE FÜR IMMOBILIEN*****
STEINWENDER
IMMOBILIEN

STEINWENDER
STANDORTKOMPASS

Q1
2026

FEHMARN

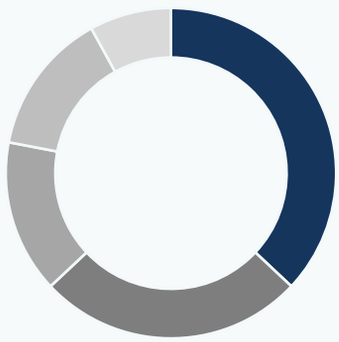
Soziodemographie

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%

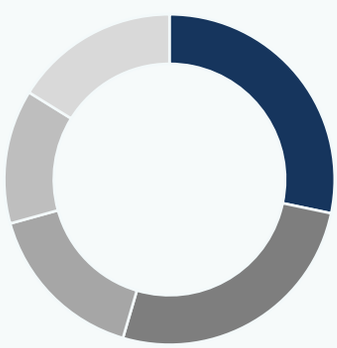
Einkommen

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

Quelle: Die dargestellten Informationen basieren auf Daten der Infas 360 GmbH, Stand: 2022.

STEINWENDER
STANDORTKOMPASS

Q1
2026

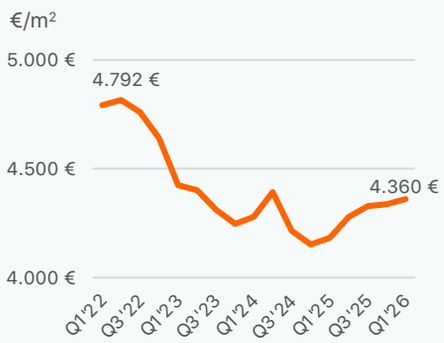
FEHMARN

Preisentwicklung und Marktlage

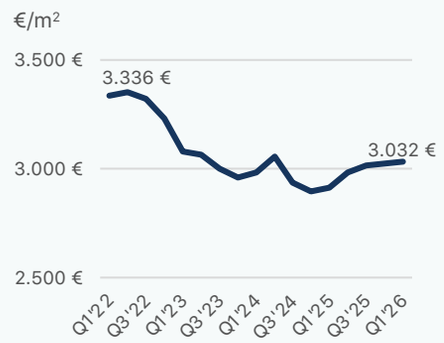


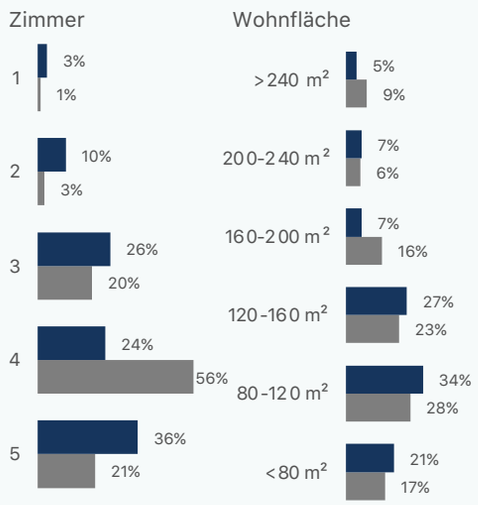
HAUS

Neubau
März 2026
4.360 €/m²
+4,0% zum Vorjahreszeitraum



Bestand
März 2026
3.032 €/m²
+4,1% zum Vorjahreszeitraum





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

Was ist Ihre Immobilie wert?

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

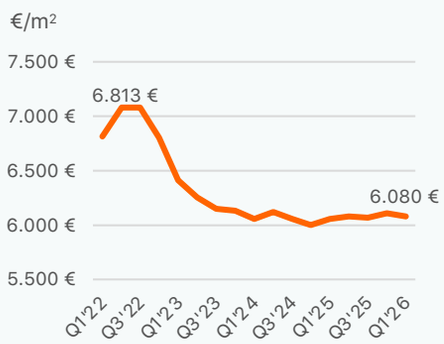
1) QR-Code scannen oder folgende Website aufrufen: www.steinwender-immobilien.de/#bewerten
2) Im Feld unten die Angaben zur Immobilie tätigen
3) Vollständigen Namen und Kontaktdaten eintragen
4) Kostenlose Marktwertanalyse per Email erhalten

Jetzt scannen

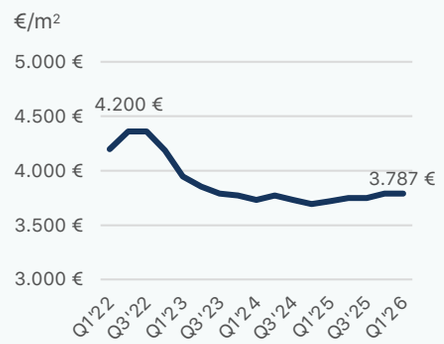


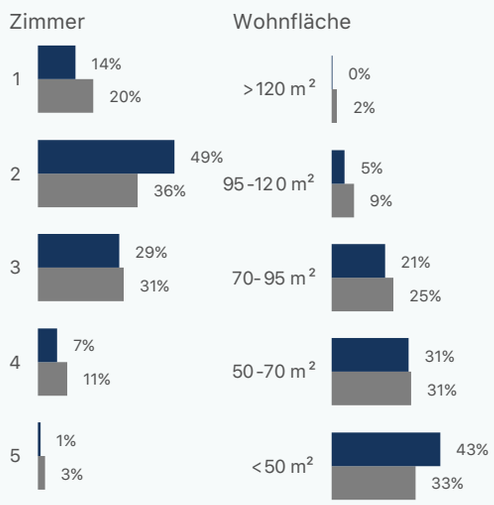
WOHNUNG

Neubau
März 2026
6.080 €/m²
+0,7% zum Vorjahreszeitraum



Bestand
März 2026
3.787 €/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.

STEINWENDER
STANDORTKOMPASS

Q1
2026



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

Jetzt scannen

DAS BESTE FÜR IMMOBILIEN*****
STEINWENDER
IMMOBILIEN

STEINWENDER
STANDORTKOMPASS

Q1
2026

HEILIGENHAFEN

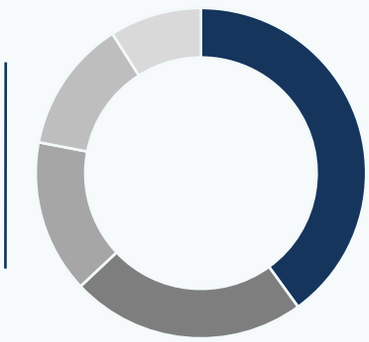
Soziodemographie

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%

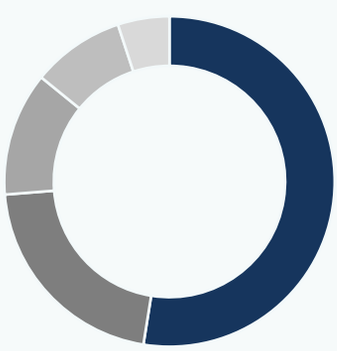
Einkommen

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

Quelle: Die dargestellten Informationen basieren auf Daten der Infas 360 GmbH, Stand: 2022.

STEINWENDER
STANDORTKOMPASS

Q1
2026

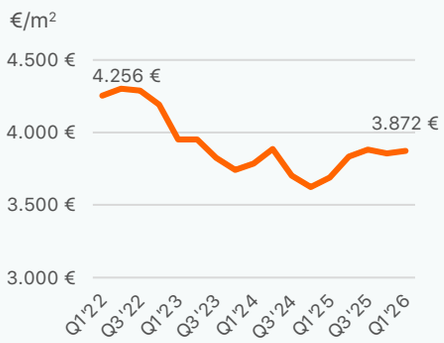
HEILIGENHAFEN

Preisentwicklung und Marktlage

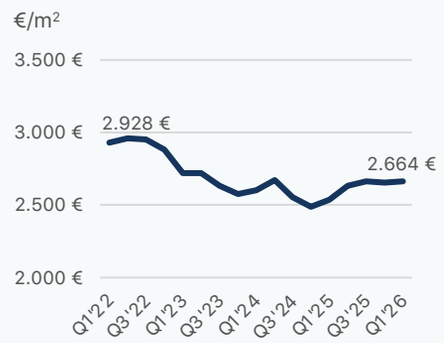


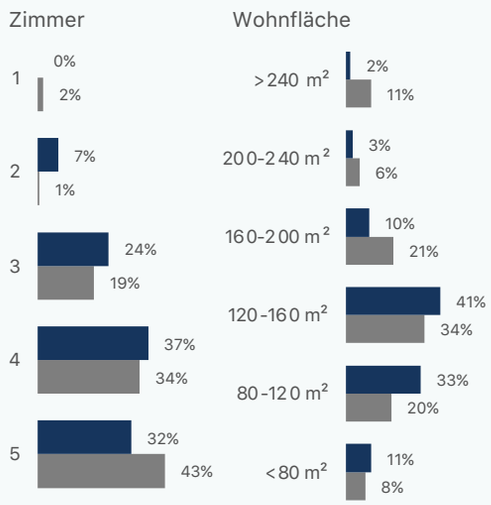
HAUS

Neubau
März 2026
3.872 €/m²
+5,0% zum Vorjahreszeitraum



Bestand
März 2026
2.664 €/m²
+5,0% zum Vorjahreszeitraum





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

Was ist Ihre Immobilie wert?

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

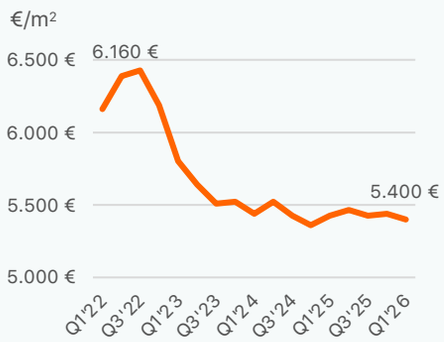
1) QR-Code scannen oder folgende Website aufrufen: www.steinwender-immobilien.de/#bewerten
2) Im Feld unten die Angaben zur Immobilie tätigen
3) Vollständigen Namen und Kontaktdaten eintragen
4) Kostenlose Marktwertanalyse per Email erhalten

Jetzt scannen

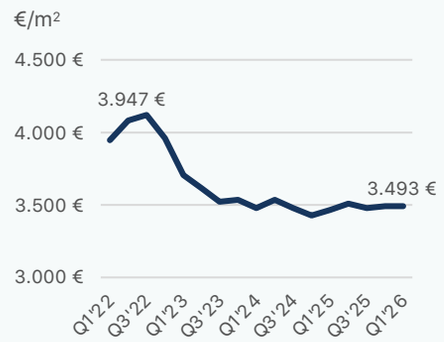


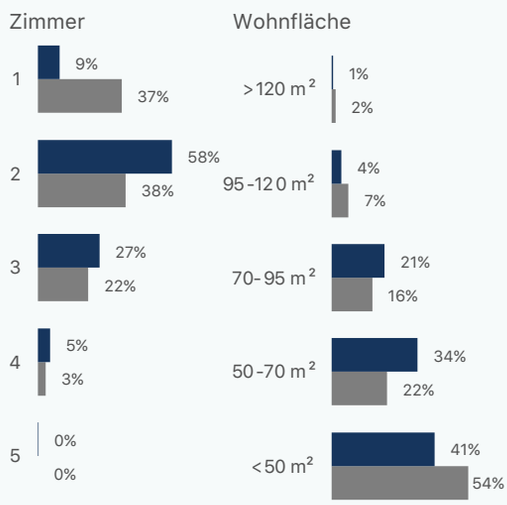
WOHNUNG

Neubau
März 2026
5.400 €/m²
-0,3% zum Vorjahreszeitraum



Bestand
März 2026
3.493 €/m²
+0,7% 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.



KENNEN SIE JEMANDEN, DER SEINE IMMOBILIE VERKAUFEN MÖCHTE?

Vielleicht wissen Sie aus dem Freundes- oder Bekanntenkreis, dass jemand eine Immobilie veräußern möchte?

Empfehlen Sie uns weiter und profitieren Sie von unserem Tippgeber-Programm.

Für Sie entstehen dabei keinerlei Verpflichtungen, Risiken oder Kosten.

IHR TIPP ZAHLT SICH AUS.

Der Ablauf im Überblick:



Sie geben uns den Tipp

Sie teilen uns den Eigentümer und das Objekt mit, das veräußert werden soll.



Wir kümmern uns um den Verkauf

Wir nehmen diskret Kontakt auf, führen alle Gespräche vertraulich und übernehmen den gesamten Prozess.



Sie erhalten die Tippgeber-Prämie

Nach erfolgreichem Verkauf und Eingang der Maklercourtage wird Ihre Tippgeber-Prämie an Sie ausgezahlt.

Mehr Informationen und aktuelle Bedingungen finden Sie unter:
www.steinwender-immobilien.de/tippgeber

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: Dezember 2025