



# Der Immobilienmarkt in Barmstedt und Umgebung



Dennis Borchert  
Immobilienmakler Volksbank Immobilien  
Beisitzer Haus & Grund Barmstedt

# Standort Barmstedt



- Infrastruktur und Nahversorgung
- Verkehrsanbindung AKN, HVV, BAB 7 und 23
- Einzelhandel, Discounter
- Schulen, Kindergärten, Sport- und Freizeitmöglichkeiten

**Barmstedt**

# Standort Barmstedt



**9702**

Einwohner

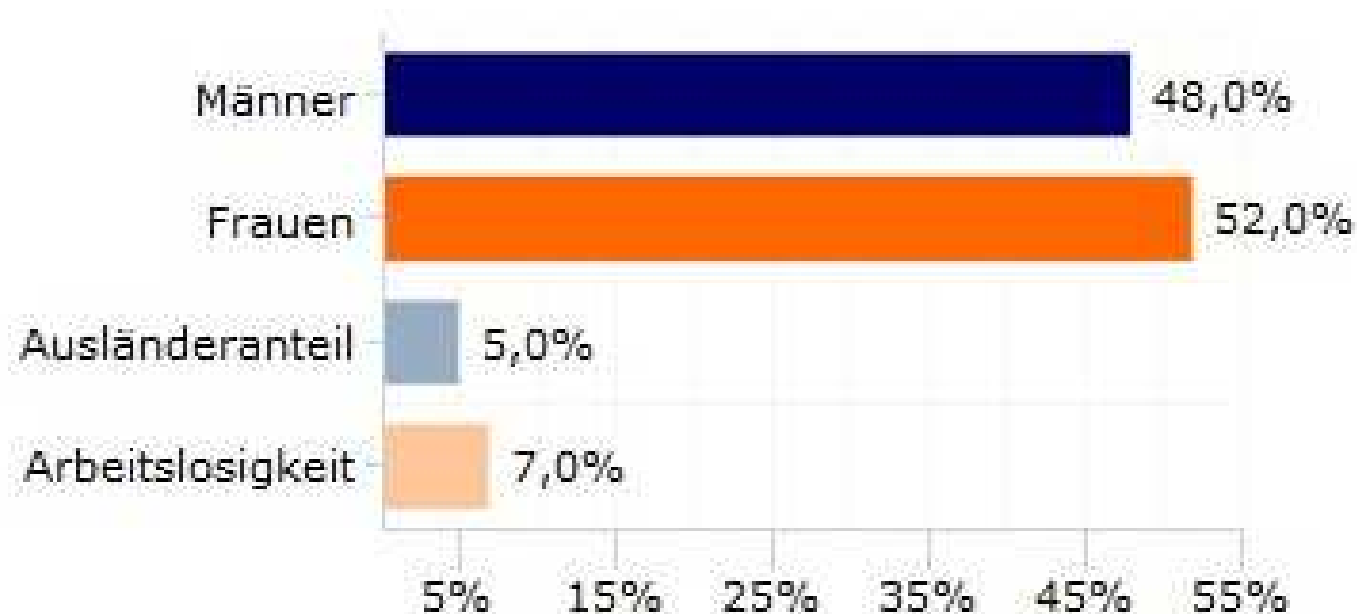
**17.2 km<sup>2</sup>**

Fläche

**565.0 Ew./km<sup>2</sup>**

Bevölkerungsdichte

## Demographie in Barmstedt



# Standort Barmstedt



**4407 Haushalte**

Anzahl Haushalte

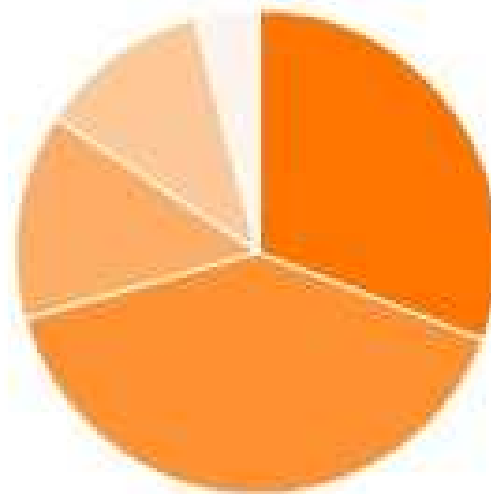
**9,9% aller Haushalte**

Double Income No Kids

**3.592,00 Euro**

Haushaltseinkommen (netto) im Durchschnitt

## Haushaltsgrößen in Barmstedt



1 Person	30,9%
2 Personen	39,6%
3 Personen	13,8%
4 Personen	11,5%
5 und mehr Personen	4,2%

# Standort Barmstedt



Haus & Grund  
Barmstedt

**6,22 Euro**

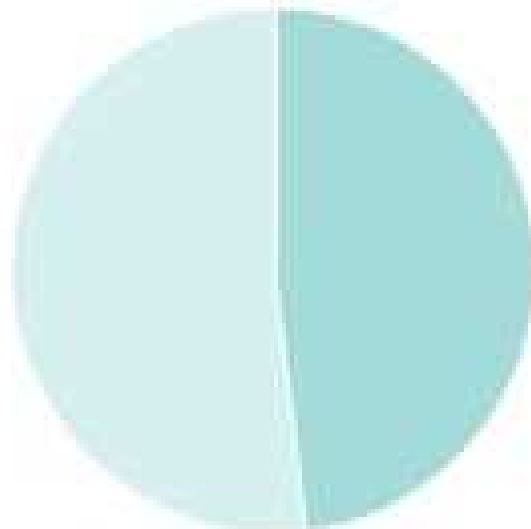
Mietpreis pro m<sup>2</sup>

**1.643,87 Euro**

Kaufpreis pro m<sup>2</sup>

Die Preisangaben basieren auf den durchschnittlichen Angebotspreisen für Mietwohnungen bzw. für Häuser zum Kauf.

## Mieter- und Eigentümerquote in Barmstedt



■ Mieterquote 48%

■ Eigentümerquote 52%

# Mietmarkt



Einflussfaktoren:

- Wohnungsgröße
- Ausstattung
- Lage
- Betriebskosten (zweite Miete?)
- energetische Sanierung

Zwischen 5,00 € und 8,00 € / m<sup>2</sup> Wohnfläche

Ø 6,22 € / m<sup>2</sup> Wohnfläche

# Es gibt eben Unterschiede...



Haus & Grund  
Barmstedt



# Kaufmarkt



Einflussfaktoren:

- Lage
- Grundriss
- Grundstücksgröße (Häuser)
- Modernisierungsstand
- energetische Sanierung
- Preis



# Eigentumswohnungen



## Gebraucht-Immobilien

- € 800,00 bis € 1.400,00
- Ø € 1.000,00

## Neubau-Immobilien

- € 1.400,00 bis € 1.800,00

# Grundstückspreise



Ort	Preis / m <sup>2</sup> (Bezugsgröße: 600 m <sup>2</sup> )
Barmstedt	€ 140,00
Bevern	€ 85,00
Bilsen	€ 95,00
Bokel	€ 77,00
Bokholt-Hanredder	€ 140,00
Brande-Hörnerkirchern	€ 105,00
Heede	€ 95,00
Hemdingen	€ 100,00
Langeln	€ 90,00
Lutzhorn	€ 92,00
Westerhorn	€ 100,00

# Häuser

## Vereinfachte Wertermittlung



Gebäudesachwert

+ Baunebenkosten

- Altersabschreibungen

+ Grundstückswert

+/-Marktanpassungsfaktoren

**= Marktwert der Immobilie**

# Beispiel: Wertermittlung



Gebäude gem . Tableau		148.925,00 €
Länderfaktor	0,90	134.032,50 €
Baukostenindex	1,05	140.466,06 €
Ortsgrößenfaktor	0,90	126.419,45 €
Außenanlagen	4,00	<u>5.056,78 €</u>
Zwischensumme I		131.476,23 €
Baunebenkosten	16,00	<u>21.036,20 €</u>
Zwischensumme II		<u>152.512,43 €</u>
Abschreibungen	12,00	18.301,49 €
Zwischensumme III		134.210,94 €
Grundstückwert (Pauschal)		<u>55.485,00 €</u>
<b>Gesamtsumme</b>		<b><u>189.695,94 €</u></b>
Marktwertabschlag	10,00	<u>18.969,59 €</u>
<b>Marktwert</b>		<b><u>170.726,34 €</u></b>
gerundet		171.000,00 €

# Kaufpreise gemäß Internetportal



**6,22 Euro**

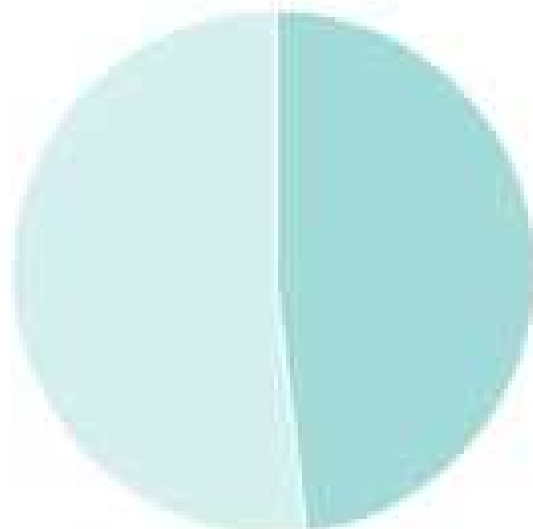
Mietpreis pro m<sup>2</sup>

**1.643,87 Euro**

Kaufpreis pro m<sup>2</sup>

Die Preisangaben basieren auf den durchschnittlichen Angebotspreisen für Mietwohnungen bzw. für Häuser zum Kauf.

## Mieter- und Eigentümerquote in Barmstedt



■ Mieterquote 48%

■ Eigentümerquote 52%

# Aktuelle Marktsituation



- Attraktive Zinslandschaft
- Interessante Immobilien-Preise
- Steigende Nachfrage
- Kurze Vermarktungszeiten



**Vielen Dank für Ihre  
Aufmerksamkeit.**