

**Drei Vorprojekte in
Lübeck bereits
erfolgreich vermittelt**



100% EMPFEHLUNGEN
Mehr Infos

56 Top Bestandswohnungen in Lübeck

Business Idee:

Sehr gutes Erstinvestment bei planbarer Wertentwicklung durch eingepreiste Sanierung des Gemeinschaftseigentums, gutem Mietentwicklungspotential und Absicherung durch das bewährte Mietpoolkonzept.





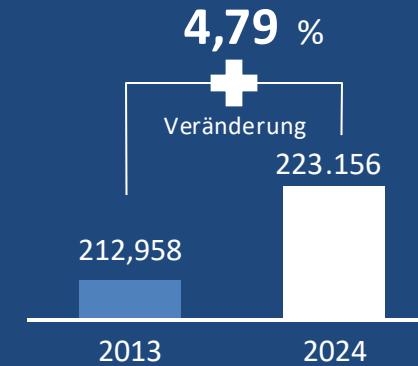
Ostseebad Travemünde



Makrolage: Das Tor zur Ostsee in Pendlernähe zu Hamburg









Einwohnerzahl Lübeck



- 223.156 Einwohner in der Hansestadt Lübeck
- 170.000 Beschäftigte mit 130.000 täglichen Pendlerbewegungen
- 13.000 Studierende
- Rekorde bei Übernachtungen: 2,27 Mio. Gäste in 2024
- UNESCO-Welterbe: Mittelalterliche Altstadt
- Weltberühmtes Holstentor und Lübecker Marzipan
- „Sieben Türme“ (Gotische Hauptkirchen)
- Lübeck ist Königin der Hanse und heutzutage eines von vier Oberzentren Schleswig-Holsteins

Lübeck mit guter Verkehrsanbindung in die Metropolregion



Ort	 Luftlinie (km)	 Fahrtzeit (Min.)	 Fahrtzeit (Min.)		 Luftlinie (km)	 Fahrtzeit (Min.)	 Fahrtzeit (Min.)	Ort
Travemünde Strand	17	25	40		51	52	60	Wismar Zentrum
Hamburg Zentrum	57	62	45		63	82	69	Kiel Zentrum
Schwerin Zentrum	54	67	68		96	79	115	Rostock Zentrum

Starker Wirtschaftsstandort Lübeck: Firmen und Mitarbeiteranzahl

Finanzwesen
Sparkasse zu Lübeck AG

450

Rüstungsindustrie
GABLER
NAVAL TECHNOLOGY
Gabler Maschinenbau GmbH

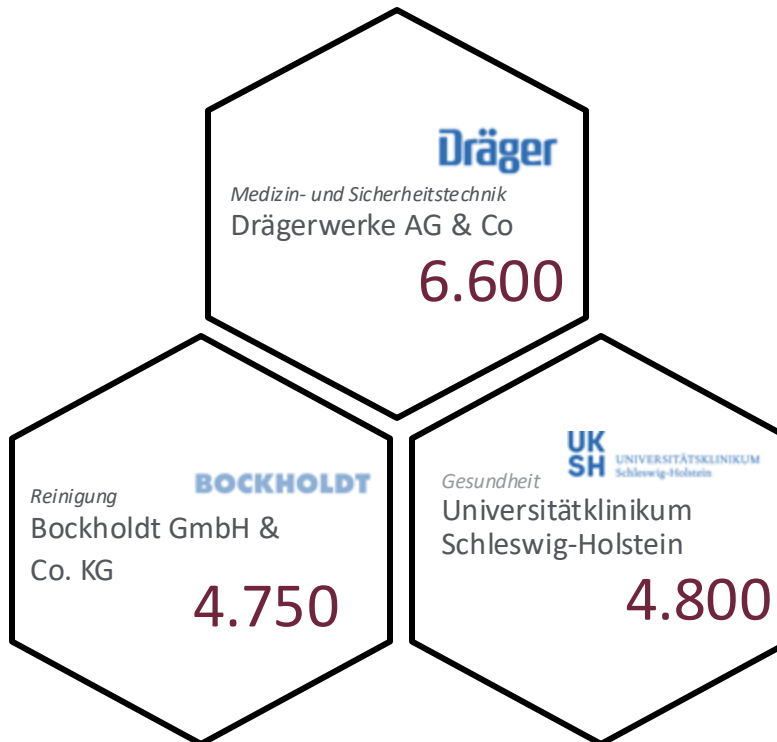
250

Reederei
OLDENDORFF
Oldendorff Carriers GmbH &
Co. KG

680

Gastronomie
Konditorei Junge GmbH &
Co. KG

1.000



Lebensmittelindustrie
Brüggen
H. & J. Brüggen KG

1.045

Dienstleistung
Stadtwerke Lübeck
Stadtwerke Lübeck Gruppe GmbH

645

Lebensmittelindustrie
Schwartauer Werke GmbH & Co KG

800

Maschinenbau
BAADER
BAADER-Group

500

Lebensmittelindustrie
J.G. Niederegger GmbH & Co. KG

700

Gesundheit
Sana Kliniken Lübeck
GmbH

900

Logistik
LHG
Lübecker Hafen-
Gesellschaft mbH

700

Lübeck wird als Wohnort immer beliebter



Besonders in der Innenstadt, in Lübeck-Travemünde und im Stadtteil Moisling sind die Einwohnerzahlen gestiegen.

Stadtteil Holstentor-Nord die meisten Einwohner verlor.

Zum Jahresende 2024 lebten 223.156 Menschen in der Hansestadt Lübeck, so viele wie seit 1978 nicht mehr. Laut Kommunalen Statistikstelle sind die meisten Neubürgerinnen und Neubürger aus anderen Kommunen in Schleswig-Holstein, aus Niedersachsen und Mecklenburg-Vorpommern nach Lübeck gezogen.

Besonders in den Stadtteilen Travemünde und Moisling und in der Innenstadt sind die Einwohnerzahlen gestiegen, während der

Neustart am Flughafen Lübeck

Ryanair fliegt nach zehn Jahren wieder ab Lübeck

Vor zehn Jahren hat die Billigfluglinie Ryanair Lübeck in Richtung Hamburg verlassen. Jetzt ist sie mit drei Strecken an die Trave zurückgekehrt. Der erste Flug ging nach Mallorca.

Lübeck hat die höchste Einwohnerzahl seit 1978

Lübeck: Archiv - 11.03.2025, 19.05 Uhr: Die neuesten Bevölkerungszahlen zum 31. Dezember 2024 liegen vor. Sie wurden von der Kommunalen Statistikstelle aus dem Melderegister erhoben und geben spannende Einblicke in die demografische Entwicklung der Hansestadt. Mit 223.156 Einwohnern wird die höchste Zahl seit 1978 erreicht.

Die Statistiken zeigen unter anderem auf, dass

- mehr als die Hälfte der Lübecker in nur drei von zehn Stadtteilen wohnt,
- in St. Jürgen die meisten Kinder und in St. Gertrud die meisten Senioren leben,
- 1307 Personen aus der Innenstadt in andere Stadtteile weggezogen sind, aber nur 1193 aus anderen Stadtteilen dort hingezogen sind,
- Travemünde den größten Zuwachs an Einwohnern hatte,
- das Durchschnittsalter einer Mutter bei der Geburt ihres Kindes 31,7 Jahre beträgt.

Zum Stichtag 31. Dezember 2024 lebten 223.156 Menschen in der Hansestadt – so viele wie seit 1978 nicht mehr. Das absolute Maximum wurde im Jahr 1945 mit 250.181 Personen verzeichnet. Im Vergleich zum Vorjahr wuchs die Bevölkerung um 229 Personen (+0,1 Prozent). Das Wachstum wird durch Zuzug nach Lübeck angetrieben, während die Zahl der Geburten rückläufig ist und die Sterbefälle zunehmen.



 **WirtschaftsWoche**

Immobilienpreise Lübeck: So haben sich Kauf- und Mietpreise entwickelt

ENTWICKLUNG DER MIETPREISE IN LÜBECK

Die Mieten für Bestandswohnungen in Lübeck liegen bei durchschnittlich 10,00 Euro pro Quadratmeter, während Neubauten aktuell für 14,15 Euro pro Quadratmeter vermietet werden. In beiden Segmenten gab es Preissteigerungen im letzten Jahr.

Gleitschienenverbau

Erweiterung am Skandinavienkai Lübeck Travemünde

Die Lübecker Hafen-Gesellschaft (LHG) plant eine umfassende Erweiterung des Skandinavienkais in Lübeck-Travemünde, um den steigenden Anforderungen des Hafenbetriebs gerecht zu werden. Dabei kommt Gleitschienenverbau von TWF zum Einsatz, der sich durch seine Flexibilität besonders für das Projekt eignet.

Mit 800.000 m² ist der Skandinavienkai das größte Terminal der Lübecker Hafen-Gesellschaft (LHG), einer der größten RoRo- und Fährhäfen Europas und 24/7 in Betrieb. Er ist die zentrale Drehscheibe für Güter, die mit LKW, Sattelaufliegern, in Containern ankommen sowie Neu- und Gebrauchtfahrzeuge auf dem Weg nach Nord- und Osteuropa. Auch für den Passagierverkehr nach Schweden, Finnland und Lettland spielt der Skandinavienkai eine entscheidende Rolle. Für den Umschlag von Karton, Papier und Zellstoff aus Skandinavien sorgt ein perfekt auf die Anforderungen des Materials zugeschnittenes Forstprodukteterminal.

BL MEDIEN

Die Investitionssumme beträgt 266 Millionen Euro bis zum Jahr 2030 und umfasst die Verlängerung der Gleis- und Kranbahnanlagen



"2024 war ein erfolgreiches Jahr"

Dräger steigert Gewinn und will höhere Dividende ausschütten



Anhören

Der Lübecker Medizin- und Sicherheitstechnikkonzern blickt auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2024 zurück. Das hat positive Auswirkungen für die Aktionäre. In einem Bereich sieht das Unternehmen besondere Chancen.

DGB: Stark steigende Mieten in Lübeck

Lübeck: Archiv - 15.06.2024, 12.17 Uhr: Am 15. Juni 2024 veranstaltet das bundesweite Bündnis Mietenstopp, in dem auch der DGB vertreten ist, in vielen Städten Aktionen für einen sechsjährigen Mietenstopp. „Die Einkommensentwicklung kann mit den steigenden Mieten nicht mithalten. Und die Energiepreissteigerungen und Inflation der letzten Jahre haben die Situation für viele Mieterinnen und Mieter zusätzlich verschärft“, sagt Melanie Meyer, Geschäftsführerin der DGB-Region SH Südost.

In vielen Städten der DGB-Region seien die Mieten in den letzten acht Jahren eklatant gestiegen. Kostete ein Quadratmeter 2016 in Lübeck noch 7,15 Euro, mussten Anfang 2024 bereits 10,99 Euro gezahlt werden. Das entspricht einer Steigerung von knapp 54 Prozent.

Immobilienaufbau

ST. LORENZ
NORD

ST. GERTRUD

BURGTOR/
STADTPARK

WESLOE

 **DOCKSIEBEN**
LÜBECK4INDIVIDUALISTS

 **DREEMASTER**
LÜBECK4INDIVIDUALISTS

 **SALT SAND BARK**
LÜBECK4INDIVIDUALISTS

LÜBECKER
ALTSTADT

Lübeck

Lu. beca
LÜBECK4INDIVIDUALISTS

**Bereits über 423
Bestandswohnungen
erfolgreich vermittelt**

HÜXTERTOR -
MÜHLENTOR -
GÄRTNERGASSE

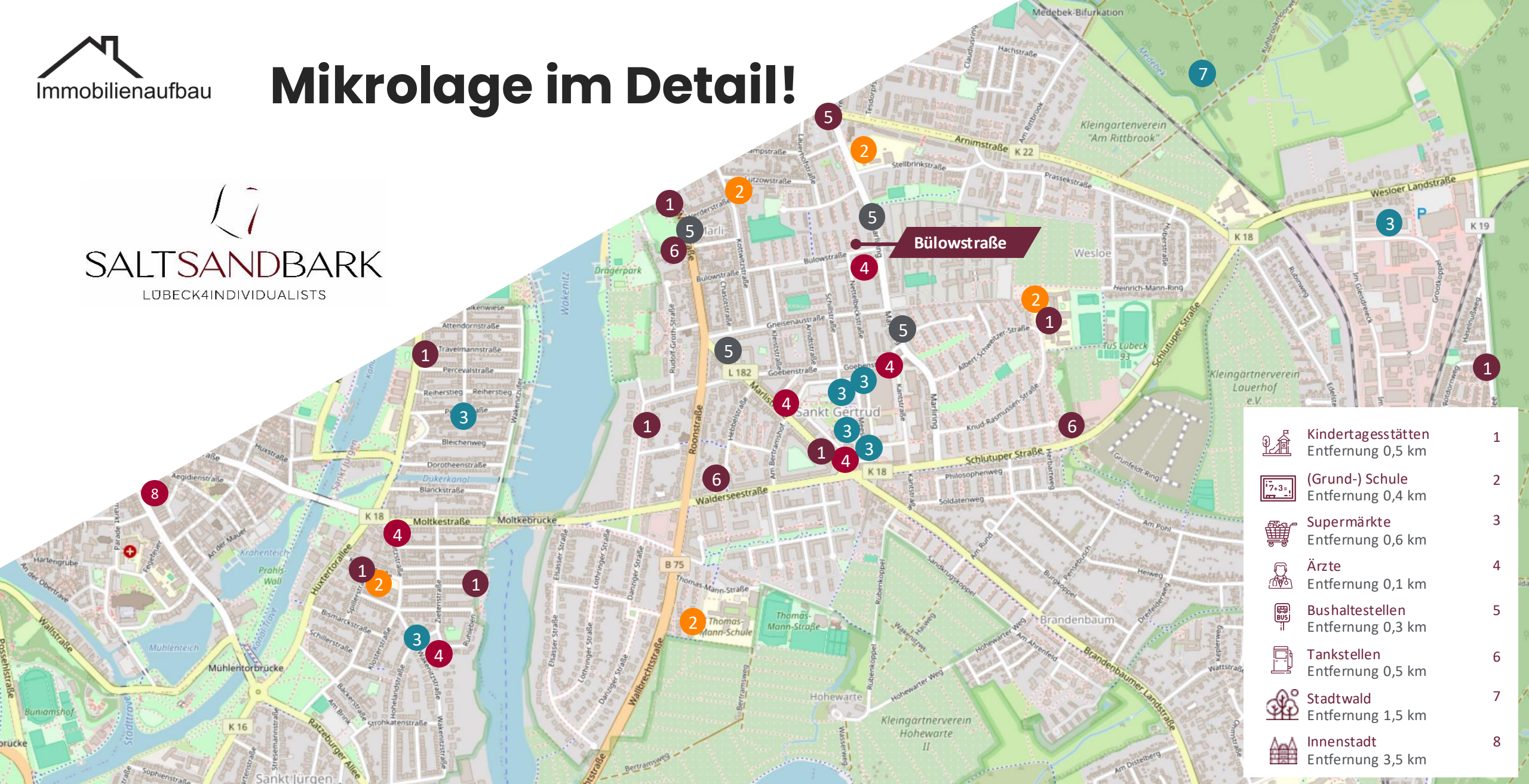
EICHHOLZ

Wakenitz

Wakenitz

Mikrolage im Detail!

SALTSANDBARK
LÜBECK4INDIVIDUALISTS



- | | | |
|---|---|---|
|  | Kindertagesstätten
Entfernung 0,5 km | 1 |
|  | (Grund-) Schule
Entfernung 0,4 km | 2 |
|  | Supermärkte
Entfernung 0,6 km | 3 |
|  | Ärzte
Entfernung 0,1 km | 4 |
|  | Bushaltestellen
Entfernung 0,3 km | 5 |
|  | Tankstellen
Entfernung 0,5 km | 6 |
|  | Stadtwald
Entfernung 1,5 km | 7 |
|  | Innenstadt
Entfernung 3,5 km | 8 |





Visualisierung



Visualisierung



Scan oder [klick hier](#)
Objektfilm

**WEG
Modernisierung
eingepreist!**

Insgesamte
Modernisierungsmaßnahmen /
Rücklagen in Höhe von ca.
3,6 Mio. €
im Kaufpreis enthalten.
Dies entspricht rund
1.500 €/m²

INKLUSIVE
Mod. GE / Rücklagen
von 1.500 €/m²:
Ø-Kaufpreise pro m² bei
ca. **3.690 €**

WirtschaftsWoche

„Bestandswohnungen kosten in Lübeck im Median 3.310 Euro pro Quadratmeter. Neubauwohnungen verzeichnen einen aktuellen Preis von 7.210 Euro pro Quadratmeter und sind damit mehr als doppelt so teuer.“

In den **Modernisierungsmaßnahmen** in Höhe von 3,6 Mio. € sind u. a. enthalten:

- Instandsetzung Gemeinschaftseigentum gemäß TÜV-Gutachten
- Umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen am GE durch WEG-Beschluss und Sofortmaßnahmen wie z. B.:
 - Anbringen eines Wärmedämmverbundsystems (WDVS)
 - Erneuerung der Dacheindeckung
 - Anbau von Balkonen
 - Hydraulischer Abgleich der Heizungsanlage (PAUL Performance)
- Einmalige Einzahlung in Rücklage der WEG als Startguthaben für zukünftige Modernisierungen und Instandhaltungen: 20.000 €



OHNE
Mod. GE / Rücklagen:
Ø-Kaufpreise pro m² bei
ca. **2.190 €**

Verbesserung der Energie-
effizienzklasse auf C
dank PAUL Performance



Renovierungsverpflichtung Sondereigentum im Mietpool nach 1. Mieterwechsel nach BNL

Maßnahmen
Musterwohnungsstandard (1/2)

Maßnahmenkatalog,
um Wohnungen im

Altbestand
auf
**Musterwohnungs-
standard**
zu bringen

Modernisierung gemäß
**Renovierungs-
verpflichtung**

Renovierungsverpflichtung bei Mieterwechsel:



Wände und Decken

- Alle Wände und Decken werden gespachtelt oder tapeziert und weiß gestrichen.



Fußböden

- Sofern in der Wohnung ein Fußbodenbelag nicht mindestens in der Qualität Laminat, Vinyl oder Fliesen verlegt ist oder sich der verlegte Fußbodenbelag in einem nicht weiter nutzbaren Zustand befindet, so ist der alte Bodenbelag (Velours, PVC, Teppich o. ä.) in allen Wohnräumen, Küchen und Fluren zu entfernen und fachgerecht zu entsorgen.
- Anschließend erfolgt die Verlegung eines neuen Vinylfußbodens (Typ - Eichenimitat natur) in erforderlicher Güte mit Untergrundaufbereitung.
- Falls ein Dielenboden in der Wohnung vorhanden ist und dieser sich in einem Zustand befindet, der es möglich macht, diesen Dielenboden aufzuarbeiten, ist der Dielenboden zu schleifen und anschließend zu lackieren.
- Es werden neue, weiße Sockelleisten angebracht.



Zimmerinnentüren

- Die Türen und Tüzzargen werden gestrichen und lackiert.
- Ggf. kann im Einzelfall der Austausch der Türen und Zargen notwendig sein.
- Es werden neue Drückergarnituren mit Schlosskästen eingebaut.
- Austausch der Gummidichtungen falls erforderlich.



Küche

- Entfernen des alten kleinformatigen Fliesenspiegels sowie sämtliche alte, nicht mehr benötigte Leitungen in der Wand.
- Ggf. müssen die Absperrventile getauscht und die Wasserzähler unter Putz verlegt werden.
- Die Eckventile sind zu erneuern.
- Sämtliche Leitungen werden ab Steigstrang erneuert.



Heizkörper

- Wenn es der Zustand der vorhandenen Heizkörper erforderlich macht, müssen die Heizkörper im Einzelfall ausgetauscht werden, sonst sind diese lediglich zu reinigen oder zu schleifen und zu lackieren.



Fenster

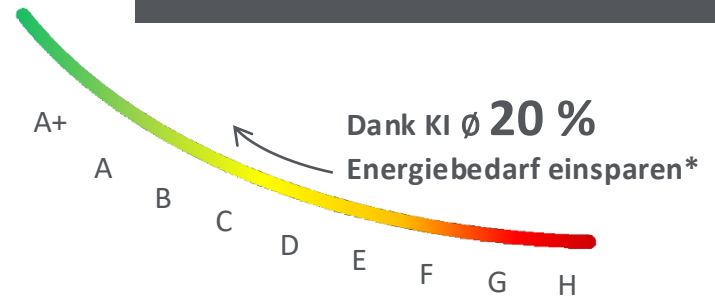
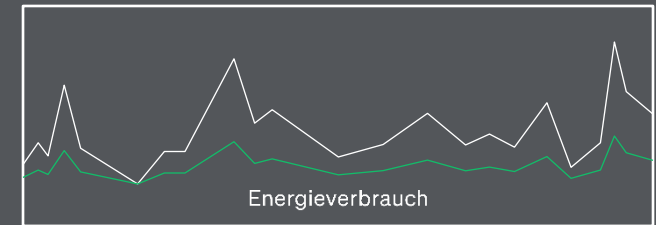
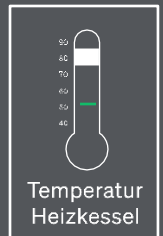
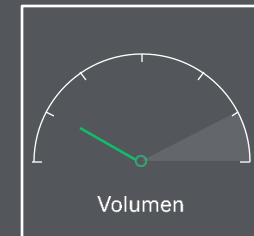
- Einstellen und Fetten der Fenster bei jedem Mieterwechsel.

Optimierte
Energieeffizienz
dank KI

PAUL

PAUL Performance

stoppt Ihren Energiefresser Nr. 1

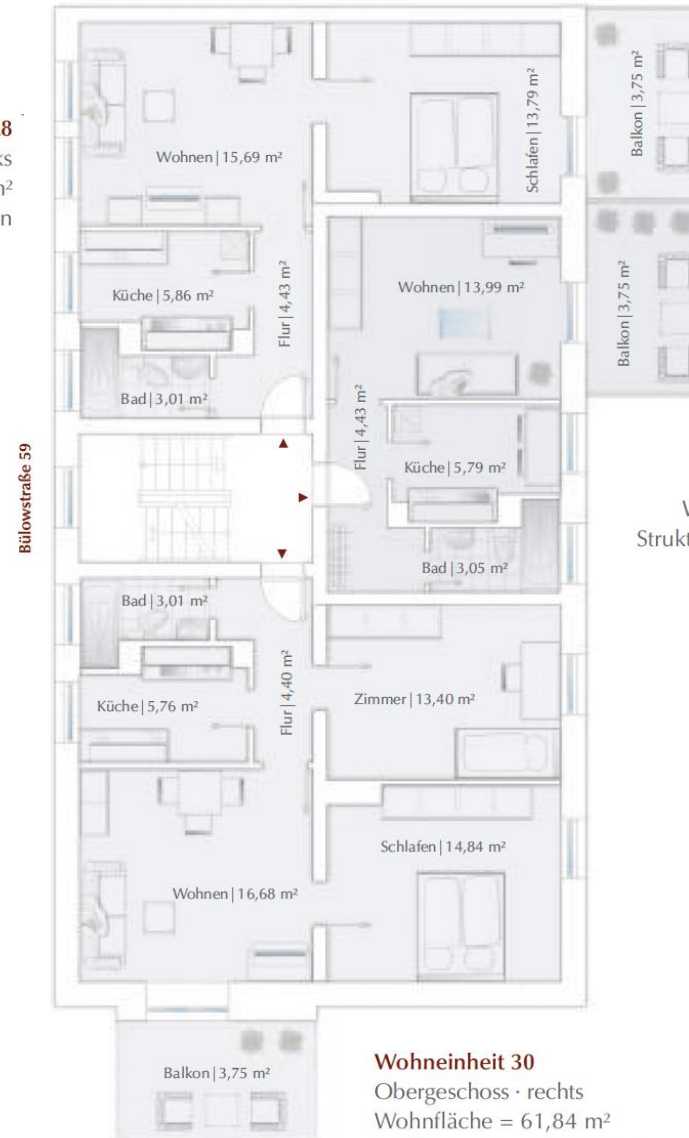


HIER BEFINDET SICH DIE
HARDWARE

* perspektivisch kalkuliert, sobald Austausch aller Heizungsanlagen erfolgt,
Modernisierungsmaßnahmen umgesetzt und Technologie PAUL Performance im Einsatz

Beispielgrundriss

Wohneinheit 28
 Obergeschoss · links
 Wohnfläche = 46,53 m²
 Struktur – 2 Zimmer · Balkon



Wohneinheit 29
 Obergeschoss · Mitte
 Wohnfläche = 31,01 m²
 Struktur – 1 Zimmer · Balkon

Wohneinheit 30
 Obergeschoss · rechts
 Wohnfläche = 61,84 m²
 Struktur – 3 Zimmer · Balkon

Lübeck – SALTSANDBARK – Altbestand

Beispielberechnung 2-Zimmer Eigentumswohnung WE 28

100 % Finanzierung / Eigenkapital sofort 10.500 €

mit 46,53 m² Kaufpreis 156.300 €

100% Finanzierung

⊕		⊖	
Mieteinnahmen	456 €	Zins 4,5 %	552 €
Steuerersparnis	152€*	Verwaltung & Rücklagen	96 €
		Tilgung 1,5 %	229 €
Einnahmen	608 €	Ausgaben	877 €

269 €
monatlicher Investitionsbetrag

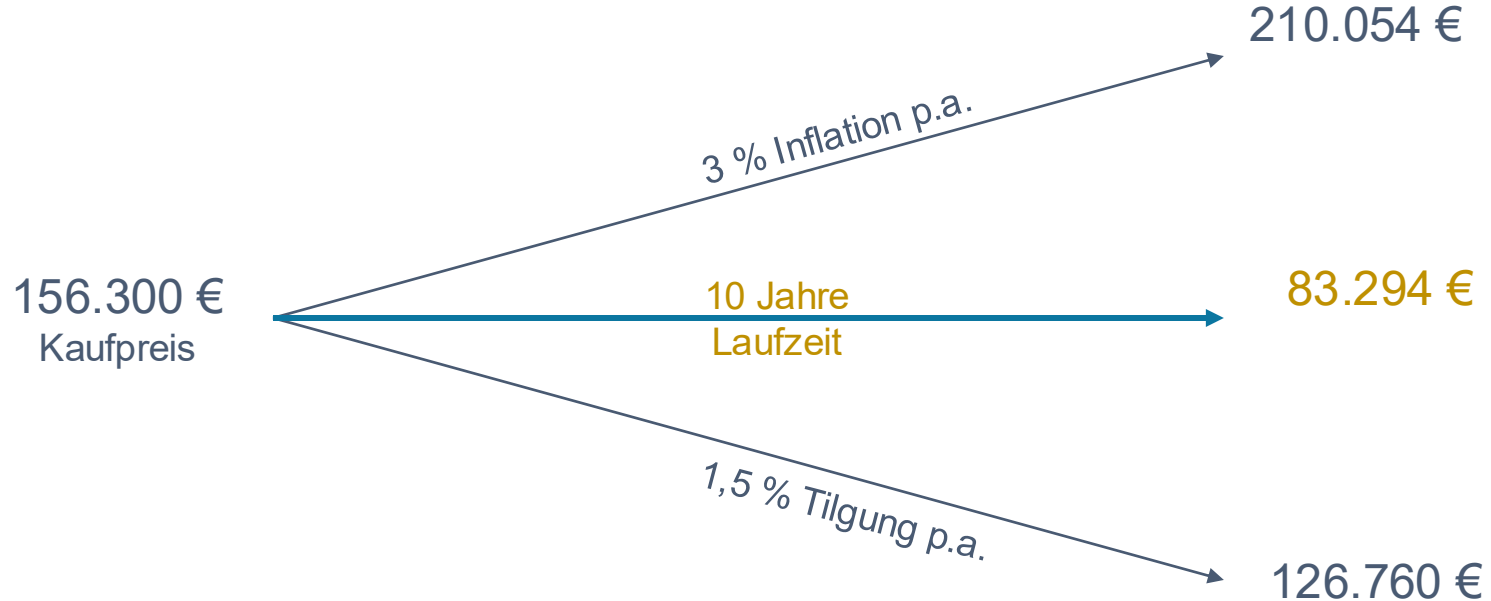
* 55T € zu versteuerndes Einkommen

Lübeck – SALTSANDBARK – Altbestand

Beispielberechnung 2-Zimmer Eigentumswohnung WE 28

100 % Finanzierung / Eigenkapital sofort 10.500 €
mit 46,53 m² Kaufpreis 156.300 €

100% Finanzierung



24.514 € *
= 10,33 % p.a.