

Preise über eine Million sind selten

Gutachterausschuss analysiert Immobilienmarkt in Kiel und rückt kursierende Erzählungen zurecht

VON NIKLAS WIECZOREK

KIEL. Die Einfamilienhaus- und Wohnungspreise in Kiel liegen nur extrem selten über der Grenze von einer Million Euro. Das teilt der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Kiel mit. Das Gremium wehrt sich damit gegen kursierende „gefühlte Werte“.

Der Ausschuss hat anhand seiner ihm vorliegenden Daten klar berechnet: 2021 lagen lediglich 1,2 Prozent der gezahlten Einfamilienhauspreise über einer Million Euro, bei den Eigentumswohnungen waren es nur 0,4 Prozent. In den Wohnungen stellte das sogar einen prozentualen Rückschritt im Vergleich zum Vorjahr dar.

Aber: Über die vergangenen fünf Jahre sind die Preise für beide Immobilientypen dramatisch gestiegen. 2017 wurden noch 600 Wohnungsverkäufe in Kiel getätigt, die unter 250 000 Euro lagen. Das machte 92,2 Prozent aller Verkäufe aus. 2021 waren das 524 Verkäufe, aber nur noch 77,7 Prozent.

Noch drastischer ist die Veränderung bei den Einfamilienhäusern erkennbar: Hier schrumpfte dieses niedrigste Preissegment von 239 Verkäufen (56,5 Prozent) auf 94 (28,5 Prozent).

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte wurden 1960 per Bundesbaugesetz ins Leben gerufen. Sie sollen als Fachgremium Transparenz in den Grundstücksmarkt bringen. In Schleswig-Holstein sind die Kommunen dafür verantwortlich: „Der Oberbürger-



Eines der teuersten Pflaster in Kiel ist der Stadtteil Düsternbrook. Dennoch werden Fabelpreise über eine Million Euro nur sehr selten aufgerufen.

FOTO: ULF DAHL

meister bestellt den Gutachterausschuss, der dann in einer Geschäftsstelle bei der Stadt angesiedelt ist“, erklärt Wolfgang Plaga, der Ausschussvorsitzende in Kiel. „Wir sind aber weisungsunabhängig.“

Ganz konkret erhält der Ausschuss über die Notariate jeden Kaufvertrag, der in Kiel zu Häusern oder Wohnungen abgeschlossen wird. So kommen 2000 bis 2500 Verträge im Jahr zusammen, erläutert Plaga. Über die vergangenen 25 Jahre seien damit 50 000 bis 60 000 Verträge archiviert worden. Der Ausschuss kann so eine möglichst realistische Einschätzung der tatsächlichen Kaufpreise treffen und arbeitet derzeit an seinem neuen Jahresbericht.

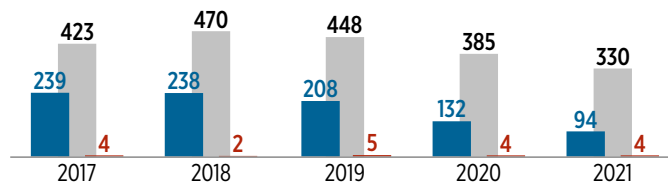
Im Gremium sitzen 16 Mitglieder aus der Immobilienbranche, von Architektur bis zur Wirtschaft, erläutert Plaga. Auch durch die durchmischte Besetzung und die organisatorische Ansiedlung bei der Stadt sei das Gremium unabhängig. Warum das wichtig sei? „Alle anderen Beteiligten decken immer nur Teilbereiche ab“, sagt Plaga. „Makler und Investoren haben zum Beispiel Interessen.“

Damit nicht diese Interessen das Bild vom Immobilienmarkt bestimmen, können sich Kauf-

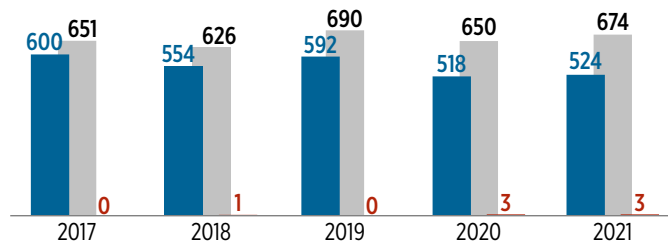
Das kosten Immobilien in Kiel

■ Verkaufte Immobilien gesamt
■ Kaufpreis unter 250 000 Euro ■ Kaufpreis über 1 000 000 Euro

Einfamilienhausimmobilien (Freistehende Einfamilienhäuser, Reihenhäuser, Doppelhäuser, stadtwweit, baualtersunabhängig, Gesamtkaufpreis, Immobilienweiterverkäufe - keine Neubauten - Mindestalter 3 Jahre-)



Eigentumswohnungen (Stadtwweit, baualtersunabhängig, Gesamtkaufpreis, Immobilienweiterverkäufe - keine Neubauten)



KN-Grafik | lina.schlaphohl@kieler-nachrichten.de | Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Kiel

interessierte beim Ausschuss schlau machen, welche Preise wirklich gezahlt werden. „Jeder Bürger kann bei uns anonymisierte Kaufdaten gegen Gebühr erhalten“, sagt Plaga. Derzeit kostet eine solche Auskunft 25 Euro. Die Gebühren könnten aber bald angepasst werden.

Nur selten wird der Ausschuss aktiv und wendet sich an die Öffentlichkeit. Auf-

grund jüngster Berichte zu Preisen über eine Million Euro fühlte Plaga sich aber verpflichtet: „Es geistert immer so rum, dass unter einer Million nichts zu bekommen ist“, sagt er. Das habe verquere Auswirkungen auf geforderte Preise: „Wenn jemand das hört, denkt er, seine Schrottimobilie ist auch mindestens 600 000 Euro wert.“

Doch dem sei nicht so, wie

die aktuellen Zahlen belegen. Eine vertiefte Auswirkung sei dem Ausschuss auch möglich, weil er fast alle Personen anschreibt, die Wohnungen oder Häuser erwerben. 40 bis 50 Prozent meldeten sich zurück und gäben detaillierte Informationen preis.

„Markttransparenz herstellen: Das liegt uns am Herzen“, sagt Plaga. „Wir wollen keine Preise dämpfen, aber auch nicht treiben.“ Was er vom Immobilienmarkt nach den Entwicklungen der letzten Jahre noch erwarte: „Seriös ist das nicht absehbar. Wir sagen seit Jahren: So kann es nicht weitergehen.“

Aber er erinnert auch an unvorhersehbare Daten wie den 11. September 2001. „Ein Ereignis kann dazu beitragen, dass sich die Welt andersherum dreht.“ Zum Beispiel sei noch völlig offen, wie Corona langfristig die Preise für Büroimmobilien beeinflusst. Und dass weltpolitische Ereignisse bisherige Gewissheiten über den Haufen werfen können, beweist der Angriffskrieg Russlands auf die Ukraine. Welche Folgen dies für alle Bereiche der europäischen Wirtschaft einschließlich des Immobilienmarktes hat, kann derzeit noch niemand abschätzen.



Jeder Bürger kann bei uns anonymisierte Kaufdaten gegen Gebühr erhalten.

Wolfgang Plaga, Ausschussvorsitzender