

Immobilienmarktbericht 2024

zum Immobilienmarktgeschehen des Berichtsjahres 2023 in der
Landeshauptstadt Kiel



Herausgeber:

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Kiel

Der Immobilienmarkbericht ist urheberrechtlich geschützt. ©

Eine nicht kommerzielle auszugsweise Vervielfältigung ist mit Quellenangabe bei einer Übersendung eines Belegexemplars gestattet.

Stand der Datenanalyse März 2024
Druck Juni 2024

Druck und Layout:

Landeshauptstadt Kiel: Amt für Bauordnung, Vermessung und Geoinformation; Abteilung Kartographie - Reproduktion/Druck

Schutzgebühr für Druckversion 50 €

Foto Deckblatt: Wolfgang Plaga

Vorbemerkungen zum Immobilienmarktbericht 2024

Durch die gesetzlichen Regelungen des Baugesetzbuches (BauGB § 192 ff.) ist der Gutachterausschuss für Grundstückswerte aufgefordert, Informationen zum Grundstücksmarktgeschehen in seinem Zuständigkeitsbereich zu veröffentlichen. Der gesetzlichen Aufgabe wird mit dem Immobilienmarktbericht 2024 über das Grundstücksmarktgeschehen aus dem Berichtsjahr 2023 (teilweise unter Bezugnahme der vorherigen Jahre) nachgekommen.

Gemäß § 195 BauGB, führt der Gutachterausschuss für Grundstückswerte eine Kaufpreissammlung (Datenbank), in der die zum Kaufvertrag einer „Kieler Immobilie“ relevanten Informationen nach den gesetzlichen Erfordernissen zusammengeführt werden. Die vertragsbeurkundenden Stellen (i.d.R. Notare) sind verpflichtet, dem Gutachterausschuss Abschriften von Kaufverträgen zu übersenden. Bei der entgeltlichen Übertragung von Grundstücken oder grundstücksgleichen Rechten gilt ebenfalls diese Verpflichtung. Die vorhandenen Daten werden durch erweiterte Recherchen, u.a. bei den erwerbenden Vertragsparteien nachverdichtet. Die Daten unterliegen den gesetzlichen datenschutzrechtlichen Bestimmungen.

Die Kaufpreissammlung ist Grundlage des nachfolgenden Immobilienmarkberichtes. Die Datenübermittlung durch die Beteiligten erfolgt nicht immer unmittelbar nach Vertragsabschluss. Hierdurch und durch die nachträgliche Datenaufbereitung, können bei zukünftigen Immobilienmarktberichten Abweichungen zwischen diesen entstehen. Die Informationen des vorliegenden Immobilienmarktberichtes beziehen sich ausschließlich auf den Datenbestand: März 2024.

Der Kieler Immobilienmarktbericht stellt im Wesentlichen eine stadtweite Übersicht dar. Detaillierte und kleinräumige Auswertungen und Auskünfte aus der Kaufpreissammlung können schriftlich beantragt werden und sind gebührenpflichtig. Antragsformulare hierfür sind u.a. auf der Internetseite des Gutachterausschusses Kiel unter www.gutachterausschuss-kiel.de hinterlegt. Bodenrichtwerte (gemäß § 196 BauGB), lagebezogene Werte für Eigentumswohnungen und Sachwertanpassungsfaktoren (auf der Grundlage der NHK2010) sind ebenfalls auf dieser Internetseite veröffentlicht.

Der Immobilienmarktbericht 2024 dient dazu, am Kieler Grundstücksmarktgeschehen Interessierte zu informieren.

Anmerkungen zum Deckblatt:

Mit dem Kieler Immobilienmarktbericht 2024 können sich Interessierte über die sich verändernden Immobilienmarktverhältnisse der letzten Jahre informieren.

So ruhig wie das Wasser auf dem Bild des Deckblattes dieses Immobilienmarktberichtes ist, ist das Immobilienmarktgeschehen sicherlich nicht gewesen. Sie haben mit diesem Ihnen vorliegenden Immobilienmarktbericht die Möglichkeit, die Entwicklungen der einzelnen Grundstücksteilmärkte anzuschauen.

Das Bild auf dem Deckblatt zeigt neben dem ruhigen Wasser ein Schiff der Schlepp- und Fährgesellschaft Kiel, das die Stadtteile an der Förde und die Innenstadt auf dem Wasserweg miteinander verbindet. Im hinteren Bereich des Bildes ist der Rathausturm zu erkennen. Neben den Hafenanlagen sind auch markante Gebäude, wie das neue Parkhaus am ZOB, das Gebäude mit Glasfassade (u.a. Sitz des Hafenamtes) und dahinter das „Neue Rathaus“ erkennbar.

Mit dem Schiff lässt sich das schöne Stadtbild von Kiel besonders gut genießen. Nutzen Sie bei einem Besuch der Landeshauptstadt Kiel die besonderen Qualitäten von Kiel von der Wasserseite aus zu erkunden.

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|----------|--|-----------|
| 1 | Der Gutachterausschuss | 7 |
| 1.1 | Gesetzliche Grundlage | 7 |
| 1.2 | Aufgaben des Gutachterausschusses..... | 7 |
| 1.3 | Mitglieder des Gutachterausschusses | 8 |
| 1.4 | Geschäftsstelle des Gutachterausschusses..... | 8 |
| 2 | Landeshauptstadt Kiel -Kieler Zahlen- | 9 |
| 2.1 | Geographische Lage / Daten | 9 |
| 2.2 | Kleinräumige Gliederung des Stadtgebietes/Stadtteile | 10 |
| 2.3 | Kieler Einwohnerzahlen | 11 |
| 2.3.1 | Bevölkerungsentwicklung von Jahrgang 2004 bis 2023 | 11 |
| 2.3.2 | Einwohnerzahlen in den Kieler Stadtteilen von 2013 bis 2023 | 12 |
| 2.3.3 | Private Haushalte (HH) nach Haushaltstypen in den Kieler Stadtteilen - 2023 ¹ | 13 |
| 2.4 | Studierende an den Kieler Hochschulen insgesamt | 14 |
| 2.4.1 | Studierende an der Christian-Albrechts-Universität zu Kiel nach Fakultäten | 15 |
| 2.4.2 | Studierende an der Fachhochschule Kiel nach Fachbereichen | 15 |
| 2.5 | Amtlicher Bestand an Wohngebäuden und Wohnungen | 16 |
| 2.5.1 | Gebäude nach Nutzungsart in den Jahrgängen 2010 bis 2023 | 17 |
| 2.5.2 | Gebäude nach Nutzungsart in den Stadtteilen im Jahr 2023 | 17 |
| 2.5.3 | Gebäude- und Wohnflächen in den Stadtteilen im Jahr 2023..... | 18 |
| | Immobilienmarkt im Überblick | 19 |
| 3 | Der Grundstücksmarkt in Kürze..... | 20 |
| 4 | Umsatzzahlen (Anzahl Kauffälle / Umsatzvolumen)..... | 22 |
| 4.1 | Anzahl der Kaufverträge (gesamt / nach Teilmärkten sortiert) | 22 |
| 4.2 | Umsatzvolumen (gesamt / nach Teilmärkten sortiert) in Millionen Euro [Mio. €] | 22 |
| 4.3 | Anzahl der Kaufverträge je Quartal..... | 23 |
| 4.4 | Quartalsumsätze in Mio. € | 23 |
| 4.5 | Bebaute Grundstücke..... | 24 |
| 4.5.1 | Ein- bzw. Zweifamilienhausgrundstücke (Individueller Wohnungsbau)..... | 24 |
| 4.5.2 | Mehrfamilienhausgrundstücke (gewerblicher Rohertragsanteil < 20%) | 25 |
| 4.6 | Unbebaute Grundstücke | 27 |
| 4.6.1 | Wohnbauland Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke | 27 |
| 4.6.2 | Wohnbauland Mehrfamilienhäuser (gewerblicher Rohertragsanteil < 20%) | 27 |
| 4.7 | Grundstücksteilmärkt „Wohnungseigentum“ ^(ohne Teileigentum) | 28 |
| 4.7.1 | Wohnungseigentum (Gesamt) ohne Teileigentum | 28 |
| 4.7.2 | Wohnungseigentum (Erstverkauf nach Neubau) | 29 |
| 4.7.3 | Wohnungseigentum (Erstverkäufe nach Umwandlung) | 29 |
| 4.7.4 | Wohnungseigentum (Weiterverkäufe)..... | 30 |
| 4.8 | Gewerbegrundstücke | 30 |
| 4.9 | Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke | 31 |
| 4.9.1 | Bestellung von Erbbaurechten | 31 |
| 4.9.2 | Veräußerung von Erbbaurechten | 31 |
| 4.9.3 | Veräußerung von Erbbaurechtsgrundstücken..... | 31 |
| 4.10 | Zwangsvorsteigerungen | 32 |
| | Preisniveau und Preisentwicklung | 33 |
| 5 | Unbebaute Baugrundstücke | 33 |
| 5.1 | Doppel- und Reihenendhausgrundstücke (Kaufpreise) | 33 |
| 5.2 | Einfamilienhausgrundstücke (Kaufpreise) | 33 |
| 5.3 | Mehrfamilienhausgrundstücke (Kaufpreise)..... | 34 |

| | |
|--|-----------|
| 5.4 Bodenrichtwertentwicklung unbebauter Grundstücke | 35 |
| 5.4.1 Bodenrichtwertentwicklung Einfamilien-, Doppel- und Reihenhausgrundstücke (Index) | 35 |
| 5.4.2 Bodenrichtwertentwicklung Mehrfamilienhausgrundstücke (Index)..... | 35 |
| 6 Bebaute Grundstücke..... | 36 |
| 6.1 Individueller Wohnungsbau | 36 |
| 6.1.1 Doppel- und Reihenendhausgrundstücke (Kaufpreise)..... | 37 |
| 6.1.2 Reihenmittelhausgrundstücke (Kaufpreise) | 39 |
| 6.1.3 Einfamilienhausgrundstücke (Kaufpreise) | 41 |
| 6.1.4 Anzahl Kauffälle Einfamilienhausgrundstücke (EFH) nach Kaufpreisniveau..... | 43 |
| 6.1.5 Konjunkturelle Entwicklung des Individuellen Wohnungsbaus (Index) | 43 |
| 6.1.6 Unterjährige konjunkturelle Entwicklung „Individueller Wohnungsbau“ im Jahr 2023..... | 44 |
| 6.2 Mehrfamilienhausgrundstücke (MFH) | 45 |
| 6.2.1 Kaufpreise (KP) für MFH je m ² Wohnfläche (WF), ohne gewerblichen Anteil..... | 45 |
| 6.2.2 Konjunkturelle Entwicklung MFH (Index) | 46 |
| 6.2.3 Kaufpreise MFH, mit 4-12 Wohneinheiten, nach Baualtersklassen | 47 |
| 6.2.4 Rohertragsvervielfältiger (RV) für MFH, ab 4 Wohneinheiten | 48 |
| 6.2.5 Entwicklung des Rohertragsvervielfältigers (RV) MFH „Nord-West“ | 48 |
| 6.2.6 Entwicklung des Rohertragsvervielfältigers (RV) MFH „Süd-Ost“ | 49 |
| 6.2.7 Liegenschaftszinssatz (Kapitalisierungszinssatz) | 50 |
| 6.3 Wohn- und Geschäftshäuser (WGH), gewerblicher Rohertragsanteil <=50 %..... | 58 |
| 6.3.1 Kaufpreise (KP) WGH | 58 |
| 6.3.2 Rohertragsvervielfältiger (RV) WGH | 59 |
| 6.4 Gewerbegrundstücke (GE) | 60 |
| 6.4.1 GE - Kaufpreise je m ² Nutzfläche (stadtwelt) | 60 |
| 7 Wohnungs- und Teileigentum | 61 |
| 7.1 Eigentumswohnungen (ETW)..... | 61 |
| 7.1.1 ETW (Kaufpreise) -Neubauten-..... | 61 |
| 7.1.2 ETW (Kaufpreise) nach Umwandlung | 61 |
| 7.1.3 ETW (Kaufpreise) - Weiterverkauf nach Baujahrsklassen..... | 62 |
| 7.1.4 ETW (Kaufpreise) - Weiterverkäufe nach Stadtteilen..... | 63 |
| 7.1.5 Konjunkturelle Entwicklung ETW stadtweit (Index): | 65 |
| 7.1.6 Unterjährige konjunkturelle Entwicklung ETW im Jahr 2023 (stadtwelt) | 66 |
| 7.1.7 Kauffälle ETW nach Kaufpreisniveau | 66 |
| 7.2 Teileigentum – Garagen | 67 |
| 8 Eigentumsgärten..... | 68 |
| 9 Sachwertanpassungsfaktoren..... | 68 |
| 10 „Blick über den Tellerrand, Markdaten 2023, Prognose 2024“ | 69 |
| 10.1 Preisentwicklung der Immobilienmärkte im deutschlandweiten Vergleich 2023 | 71 |
| 10.2 Prognose: Entwicklung der Immobilienmärkte 1. Halbjahr 2024 (ausgewählte Städte) | 74 |
| 11 Schlusswort..... | 77 |

1 Der Gutachterausschuss

1.1 Gesetzliche Grundlage

Gutachterausschüsse werden auf Grundlage der §§ 192 ff. Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit der Landesverordnung über die Bildung und das Tätigwerden der Gutachterausschüsse und der Zentralen Geschäftsstelle vom 27.04.2022 (GAVO) gebildet. Die Gutachterausschüsse sind in Schleswig-Holstein bei den Kreisen und kreisfreien Städten angesiedelt. Die Finanzierung der Aufgabe „Gutachterausschuss“ erfolgt durch die jeweilige Gebietskörperschaft. Einige Gebietskörperschaften haben die gesetzliche Aufgabe per Vertrag an die Landesvermessungsverwaltung übergeben. Somit bestehen in Schleswig-Holstein 15 Gutachterausschüsse von denen 6 bei der Landesvermessungsverwaltung angesiedelt sind.

Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sind gemäß § 192 BauGB selbstständige und unabhängige Gremien. Die Mitglieder des Gutachterausschusses sind ehrenamtliche Mitglieder und agieren bei Ihrer Aufgabenerledigung weisungsfrei. Sie werden für einen Zeitraum von 4 Jahren von der leitenden Person der Gebietskörperschaft (in Kiel der Oberbürgermeister) bestellt. Der Gutachterausschuss besteht im Wesentlichen aus Personen, die über eine nachgewiesene Fach- und Sachkunde verfügen. Der berufliche Hintergrund dieser Personen ist überwiegend im Bereich der Bewertung von Immobilien, im Bankwesen, der Vermarktung von Immobilien, dem Bauingenieurwesen und in der Volks- bzw. Betriebswirtschaft angesiedelt.

Gemäß der GAVO muss das vorsitzende Mitglied des Gutachterausschusses bei der Gebietskörperschaft beschäftigt sein, für die der Gutachterausschuss gebildet ist, und über die erforderliche Sach- und Fachkunde verfügen.

Gutachterausschüsse für Grundstückswerte bedienen sich in der Aufgabenerledigung einer Geschäftsstelle.

1.2 Aufgaben des Gutachterausschusses

In § 193 BauGB ist die erstgenannte Aufgabe die Erstattung von Gutachten. Diese Aufgabe kann ausschließlich auf Grund der gesetzlichen Regelungen der Immobilienwertermittlung dann sachgerecht ausgeführt werden, wenn die dafür notwendigen Marktdaten und die zur Wertermittlung erforderlichen Daten durch den Gutachterausschuss ermittelt bzw. abgeleitet sind. Eine weitere wesentliche Aufgabe des Gutachterausschusses ist die „Schaffung der Transparenz des Grundstücksmarktes“. Unter Berücksichtigung dieser gesetzlichen Vorgaben ist festzustellen, dass die Auswertung von Kaufverträgen (gemäß § 195 BauGB Kaufpreissammlung) die Kernaufgabe des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle ist.

Zudem ermitteln Gutachterausschüsse in Schleswig-Holstein in einem zweijährigen Turnus auf Grundlage bundes- und landesrechtlicher Vorschriften Bodenrichtwerte. Der Gutachterausschuss in Kiel veröffentlicht diese Bodenrichtwerte auf seiner Internetseite: www.gutachterausschuss-kiel.de

1.3 Mitglieder des Gutachterausschusses

Vorsitzender: Wolfgang Plaga
stellv. Vorsitzender: Thomas Liedtke

Florian Belschner
Jürgen Boehme
Jacqueline Braun
Kai Helbrecht
Lars Maiwald
Ulrich Naumzik
Björn Petersen
Christina Schoennagel
Michael Schröder
Klaus Schütt
Philip Steinkopff
Peer Vollbehr
Maret Drunijon
Thomas Kötsche

1.4 Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

| | |
|--|----------------------------|
| Wolfgang Plaga (Vorsitzender GAA) | 0431 - 901 2538 |
| Frank Schröder (Geschäftsstellenleitung) | 0431 - 901 2530 |
| Ralf Knipper | 0431 - 901 2539 |
| Hartmut Laß | 0431 - 901 2537 |
| Sebastian Selzer | 0431 - 901 2525 |
| Angela Matthiesen (Di. – Fr. vorm.) | 0431 - 901 2546 |
| | |
| Fax | 0431 - 901 62536 |
| E-Mail | gutachterausschuss@kiel.de |

Adresse:

Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Landeshauptstadt Kiel
- Geschäftsstelle -
Andreas-Gayk-Straße 23/25 (IV. OG)
24103 Kiel

2 Landeshauptstadt Kiel -Kieler Zahlen-

Die nachrichtlich dargestellten Informationen entstammen im Wesentlichen den Angaben der Landeshauptstadt Kiel (Stadtamt, Abteilung Statistik und Wahlen) und deren Veröffentlichungen in den „Kieler Zahlen“ (Stand April 2024).

2.1 Geographische Lage / Daten

Übersicht: Schleswig-Holstein -Kreise und kreisfreie Städte-



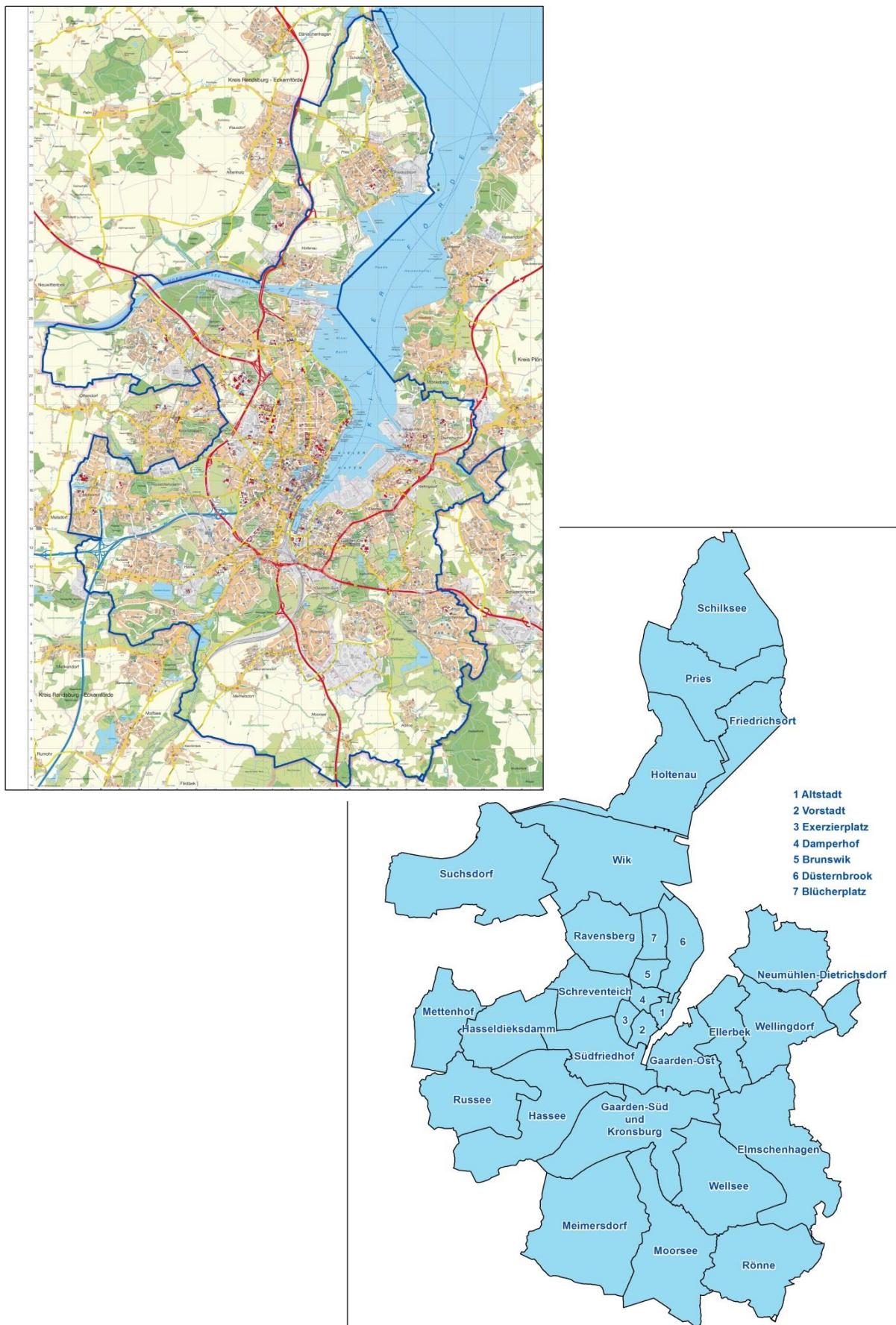
Quelle: Amt für Bauordnung, Vermessung und Geoinformation der Landeshauptstadt Kiel; Abteilung Geoinformation

Kiel liegt unmittelbar an der Ostsee (Kieler Förde) und am Nord-Ostsee-Kanal, der die Nordsee mit der Ostsee verbindet.

Koordinaten des Rathauses (Turmkopf) im WG S 84:
54° 19' 21`` North
10° 07' 57`` East

| | | |
|-----------------------------------|--------------------|-------------------------------------|
| Ortszeit: | +19 Min. 25. Sek | M.E.Z. |
| Höchster Punkt: | 74,2 m über N.N. | Wohlersberg im Stadtteil Rönne |
| Tiefster Punkt: | ca. 1 m unter N.N. | Heischer Tal im Stadtteil Schilksee |
| Stadtgebietsfläche: | 11.865,2 ha | (Stand: 31.12.2015) |
| Größte Nord-Süd-Ausdehnung: | 20,3 km | |
| Größte Ost-West-Ausdehnung: | 12,1 km | |
| Länge der Stadtgrenze: | 89,9 km | |
| Länge des gesamten Straßennetzes: | 878 km | |

2.2 Kleinräumige Gliederung des Stadtgebietes/Stadtteile



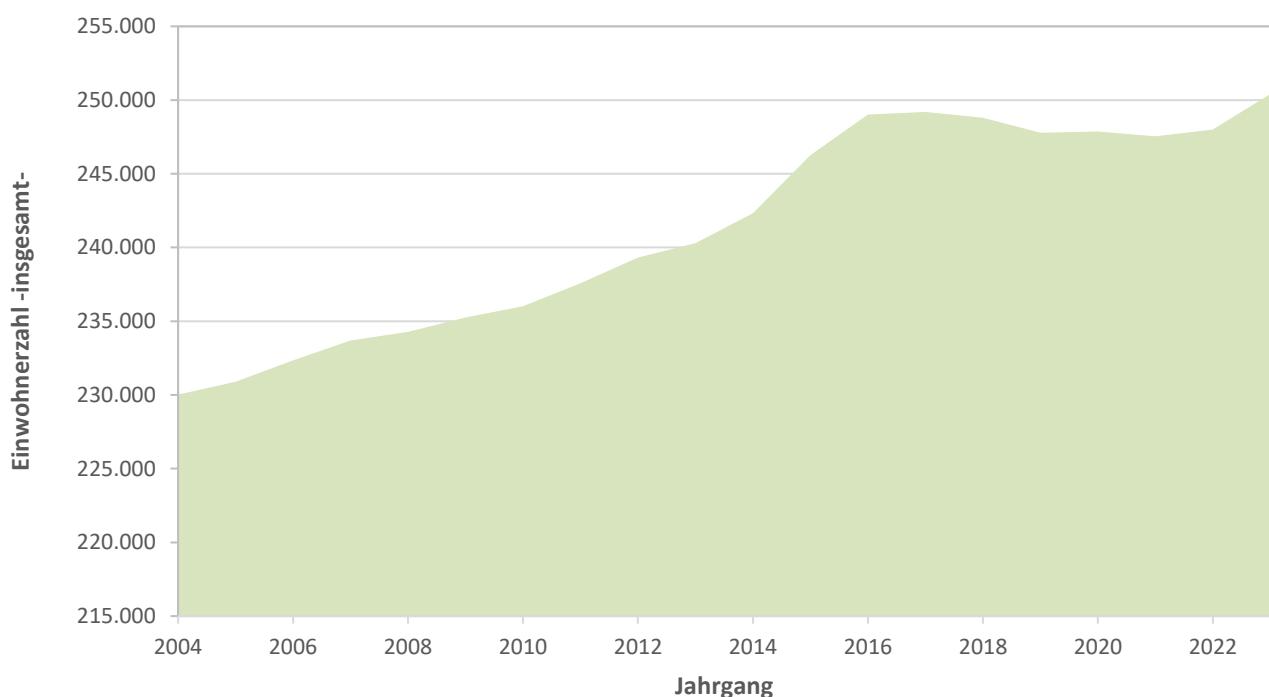
2.3 Kieler Einwohnerzahlen

2.3.1 Bevölkerungsentwicklung von Jahrgang 2004 bis 2023

| Jahr | insgesamt | davon | | | |
|------|-----------|----------|------|----------|------|
| | | männlich | | weiblich | |
| | | absolut | in % | absolut | in % |
| 2004 | 230.033 | 110.927 | 48,2 | 119.106 | 51,8 |
| 2005 | 230.897 | 111.541 | 48,3 | 119.356 | 51,7 |
| 2006 | 232.340 | 112.539 | 48,4 | 119.801 | 51,6 |
| 2007 | 233.701 | 113.245 | 48,5 | 120.456 | 51,5 |
| 2008 | 234.267 | 113.674 | 48,5 | 120.593 | 51,5 |
| 2009 | 235.264 | 114.332 | 48,6 | 120.932 | 51,4 |
| 2010 | 236.008 | 114.735 | 48,6 | 121.273 | 51,4 |
| 2011 | 237.584 | 115.594 | 48,7 | 121.990 | 51,3 |
| 2012 | 239.320 | 116.632 | 48,7 | 122.688 | 51,3 |
| 2013 | 240.299 | 117.260 | 48,8 | 123.039 | 51,2 |
| 2014 | 242.340 | 118.507 | 48,9 | 123.833 | 51,1 |
| 2015 | 246.269 | 120.807 | 49,1 | 125.462 | 50,9 |
| 2016 | 249.023 | 122.534 | 49,2 | 126.489 | 50,8 |
| 2017 | 249.190 | 122.689 | 49,2 | 126.501 | 50,8 |
| 2018 | 248.792 | 122.477 | 49,2 | 126.315 | 50,8 |
| 2019 | 247.777 | 121.984 | 49,2 | 125.793 | 50,8 |
| 2020 | 247.863 | 122.016 | 49,2 | 125.847 | 50,8 |
| 2021 | 247.546 | 121.881 | 49,2 | 125.665 | 50,8 |
| 2022 | 248.803 | 122.110 | 49,1 | 126.693 | 50,9 |
| 2023 | 250.412 | 122.836 | 49,1 | 127.576 | 51,0 |

Quelle: Stadtamt der Landeshauptstadt Kiel / Statistik und Wahlen / Quartalszahlen IV 2023

Grafische Darstellung der Bevölkerungsentwicklung von Jahrgang 2004 bis 2023:

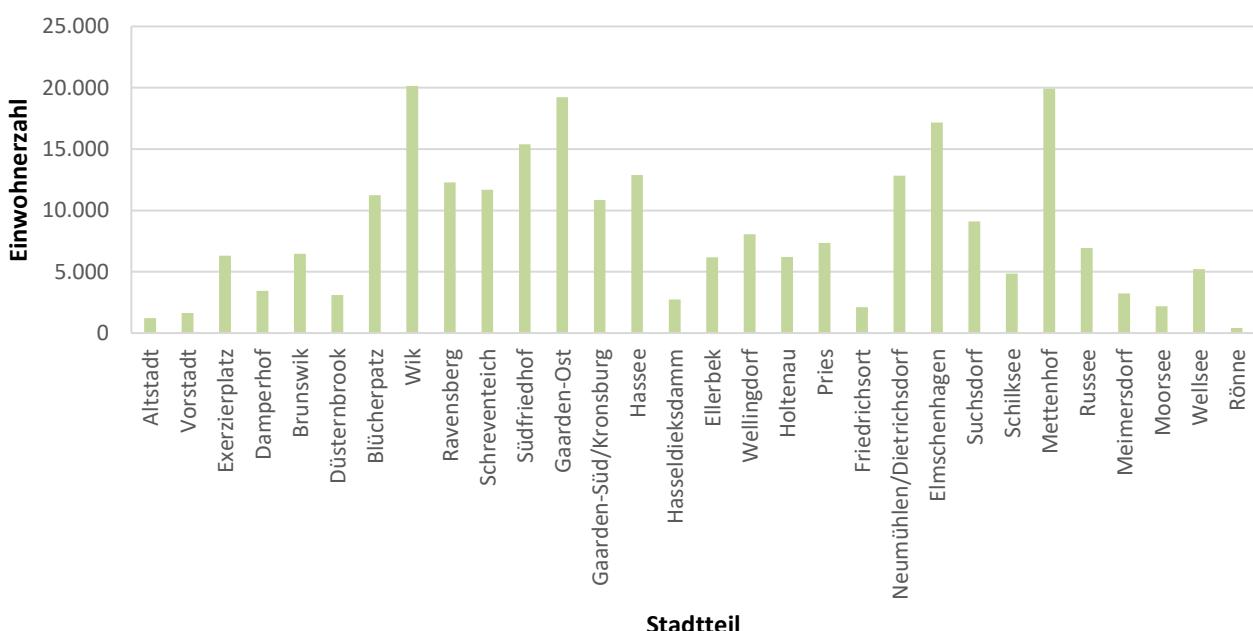


2.3.2 Einwohnerzahlen in den Kieler Stadtteilen von 2013 bis 2023

| Stadtteil | Jahr | | | | | | | | | | |
|-------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 |
| Altstadt | 625 | 654 | 665 | 757 | 835 | 1.006 | 1.139 | 1.175 | 1.153 | 1.213 | 1.220 |
| Vorstadt | 1.134 | 1.165 | 1.305 | 1.275 | 1.318 | 1.313 | 1.284 | 1.276 | 1.275 | 1.457 | 1.648 |
| Exerzierplatz | 6.426 | 6.388 | 6.397 | 6.480 | 6.511 | 6.507 | 6.409 | 6.413 | 6.343 | 6.296 | 6.299 |
| Damperhof | 3.302 | 3.319 | 3.329 | 3.349 | 3.325 | 3.377 | 3.339 | 3.335 | 3.396 | 3.414 | 3.436 |
| Brunswik | 6.451 | 6.464 | 6.488 | 6.420 | 6.345 | 6.318 | 6.225 | 6.237 | 6.270 | 6.390 | 6.473 |
| Düsternbrook | 3.049 | 3.200 | 3.192 | 3.203 | 3.239 | 3.158 | 3.187 | 3.196 | 3.135 | 3.205 | 3.108 |
| Blücherplatz | 11.068 | 11.114 | 11.245 | 11.225 | 11.221 | 11.217 | 11.178 | 11.230 | 11.312 | 11.255 | 11.234 |
| Wik | 18.602 | 18.813 | 19.317 | 19.737 | 19.656 | 19.695 | 19.561 | 19.565 | 19.487 | 20.026 | 20.145 |
| Ravensberg | 11.998 | 12.081 | 12.246 | 12.386 | 12.423 | 12.182 | 12.160 | 12.245 | 12.201 | 12.155 | 12.283 |
| Schreventeich | 11.837 | 11.878 | 11.898 | 11.907 | 11.888 | 11.978 | 11.869 | 11.844 | 11.714 | 11.602 | 11.692 |
| Südfriedhof | 14.742 | 14.895 | 15.102 | 15.282 | 15.336 | 15.387 | 15.212 | 15.310 | 15.129 | 15.154 | 15.404 |
| Gaarden-Ost | 16.986 | 17.662 | 18.314 | 18.906 | 18.878 | 18.633 | 18.558 | 18.677 | 18.728 | 18.782 | 19.229 |
| Gaarden-Süd/Kronsburg | 10.390 | 10.538 | 10.587 | 10.687 | 10.764 | 10.699 | 10.635 | 10.646 | 10.680 | 10.770 | 10.843 |
| Hassee | 12.192 | 12.246 | 12.334 | 12.306 | 12.347 | 12.340 | 12.477 | 12.414 | 12.471 | 12.595 | 12.876 |
| Hasseldieksdamm | 2.801 | 2.797 | 2.838 | 2.853 | 2.852 | 2.827 | 2.801 | 2.836 | 2.805 | 2.759 | 2.746 |
| Ellerbek | 5.793 | 5.894 | 6.003 | 6.226 | 6.321 | 6.363 | 6.322 | 6.319 | 6.216 | 6.207 | 6.180 |
| Wellingdorf | 8.034 | 7.984 | 8.010 | 8.083 | 8.032 | 8.026 | 8.049 | 8.024 | 8.067 | 8.053 | 8.051 |
| Holtenau | 5.226 | 5.204 | 5.994 | 5.887 | 5.702 | 5.763 | 5.627 | 5.715 | 5.785 | 6.094 | 6.206 |
| Pries | 7.377 | 7.381 | 7.450 | 7.493 | 7.421 | 7.422 | 7.307 | 7.267 | 7.273 | 7.306 | 7.350 |
| Friedrichsort | 2.102 | 2.059 | 2.095 | 2.096 | 2.092 | 2.083 | 2.069 | 2.076 | 2.041 | 2.043 | 2.103 |
| Neumühlen/Dietrichsdorf | 11.910 | 12.005 | 12.173 | 12.631 | 12.731 | 12.677 | 12.742 | 12.562 | 12.610 | 12.709 | 12.845 |
| Elmschenhagen | 17.103 | 17.037 | 17.192 | 17.196 | 17.220 | 17.284 | 17.264 | 17.193 | 17.125 | 17.205 | 17.164 |
| Suchsdorf | 9.427 | 9.427 | 9.436 | 9.414 | 9.396 | 9.339 | 9.314 | 9.262 | 9.241 | 9.094 | 9.115 |
| Schilksee | 5.070 | 5.030 | 4.983 | 5.097 | 5.027 | 4.973 | 4.905 | 4.926 | 4.925 | 4.880 | 4.857 |
| Mettenhof | 19.127 | 19.425 | 19.715 | 19.959 | 20.031 | 20.008 | 19.897 | 19.919 | 20.056 | 20.092 | 19.940 |
| Russee | 7.077 | 7.087 | 7.057 | 7.113 | 7.076 | 7.066 | 7.054 | 7.012 | 6.988 | 6.934 | 6.933 |
| Meimersdorf | 2.980 | 3.064 | 3.288 | 3.282 | 3.359 | 3.326 | 3.313 | 3.292 | 3.264 | 3.279 | 3.219 |
| Moorsee | 1.967 | 1.947 | 1.980 | 2.079 | 2.094 | 2.098 | 2.094 | 2.109 | 2.168 | 2.141 | 2.190 |
| Wellsee | 5.080 | 5.154 | 5.208 | 5.264 | 5.325 | 5.302 | 5.350 | 5.365 | 5.282 | 5.277 | 5.219 |
| Rönne | 423 | 428 | 428 | 430 | 425 | 425 | 436 | 423 | 406 | 416 | 404 |
| Kiel insgesamt | 240.299 | 242.340 | 246.269 | 249.023 | 249.190 | 248.792 | 247.777 | 247.863 | 247.546 | 248.803 | 250.412 |

Quelle: Stadtamt der Landeshauptstadt Kiel / Statistik und Wahlen / Quartalsdaten aus den Stadtteilen - IV 2023

Graphische Darstellung der Einwohnerzahlen in den Stadtteilen im Jahr 2023:



2.3.3 Private Haushalte (HH) nach Haushaltstypen in den Kieler Stadtteilen - 2023¹

| Stadtteil | Haushalte insg. | | davon | | | | | | nachrichtlich |
|-------------------------|-----------------|-------------|------------------------|----------------|---------------------------------|-------------------------------------|-------------------|---|----------------------|
| | | | Ein-personen-haushalte | Paar ohne Kind | Paar mit Kind(ern) ² | Paar mit Nach-komme(n) ³ | Allein-erziehende | sonstige Mehr-personen-haushalte ⁴ | Anstalts-bevölkerung |
| | HH | Ø HH-Größe | Haushalte (HH) | | | | | Personen | |
| Altstadt | 783 | 1,44 | 520 | 181 | 31 | 8 | 12 | 31 | 92 |
| Vorstadt | 1.112 | 1,48 | 739 | 232 | 59 | 9 | 20 | 53 | - |
| Exerzierplatz | 4.461 | 1,39 | 3.218 | 719 | 256 | 22 | 97 | 149 | 85 |
| Damperhof | 2.395 | 1,40 | 1.757 | 352 | 150 | 15 | 41 | 80 | 90 |
| Brunswik | 4.675 | 1,36 | 3.442 | 721 | 204 | 32 | 106 | 170 | 128 |
| Düsternbrook | 1.816 | 1,71 | 1.051 | 337 | 220 | 63 | 36 | 109 | - |
| Blücherplatz | 7.055 | 1,58 | 4.437 | 1.288 | 731 | 107 | 231 | 261 | 68 |
| Wik | 11.826 | 1,62 | 7.130 | 2.394 | 1.152 | 236 | 401 | 513 | 1.002 |
| Ravensberg | 9.063 | 1,36 | 6.835 | 1.223 | 497 | 56 | 177 | 275 | - |
| Schreventeich | 7.933 | 1,46 | 5.487 | 1.316 | 549 | 83 | 199 | 299 | 111 |
| Südfriedhof | 10.438 | 1,42 | 7.472 | 1.621 | 582 | 92 | 285 | 386 | 607 |
| Gaarden-Ost | 11.054 | 1,73 | 6.848 | 1.253 | 1.233 | 212 | 717 | 791 | 75 |
| Gaarden-Süd/Kronsburg | 5.987 | 1,75 | 3.317 | 1.161 | 686 | 156 | 284 | 383 | 362 |
| Hassee | 7.736 | 1,63 | 4.721 | 1.381 | 695 | 166 | 343 | 430 | 245 |
| Hasseldieksdamm | 1.433 | 1,92 | 675 | 370 | 195 | 67 | 46 | 80 | - |
| Ellerbek | 3.310 | 1,81 | 1.839 | 621 | 422 | 112 | 132 | 184 | 188 |
| Wellingdorf | 4.713 | 1,70 | 2.650 | 936 | 455 | 95 | 279 | 298 | 57 |
| Holtenau | 2.892 | 1,76 | 1.478 | 749 | 313 | 90 | 96 | 166 | 1.102 |
| Pries | 3.899 | 1,87 | 1.920 | 862 | 493 | 121 | 252 | 251 | 70 |
| Friedrichsort | 1.235 | 1,70 | 734 | 201 | 149 | 19 | 62 | 70 | - |
| Neumühlen-Dietrichsdorf | 7.113 | 1,78 | 3.959 | 1.329 | 828 | 150 | 377 | 470 | 180 |
| Elmschenhagen | 8.787 | 1,90 | 4.137 | 2.125 | 1.191 | 311 | 461 | 562 | 470 |
| Suchsdorf | 4.580 | 1,99 | 1.924 | 1.271 | 762 | 197 | 178 | 248 | - |
| Schilksee | 2.806 | 1,73 | 1.405 | 880 | 239 | 69 | 78 | 135 | 1 |
| Mettenhof | 8.864 | 2,25 | 3.552 | 1.771 | 1.705 | 365 | 683 | 788 | 30 |
| Russee | 3.425 | 2,01 | 1.292 | 1.078 | 530 | 158 | 158 | 209 | 45 |
| Meimersdorf | 1.292 | 2,49 | 328 | 313 | 412 | 71 | 79 | 89 | - |
| Moorsee | 919 | 2,36 | 272 | 249 | 265 | 43 | 45 | 45 | 17 |
| Wellsee | 2.534 | 2,05 | 1.058 | 597 | 456 | 107 | 146 | 170 | 31 |
| Rönne | 199 | 2,03 | 76 | 59 | 34 | 7 | 6 | 17 | - |
| Kiel insgesamt | 144.335 | 1,70 | 84.273 | 27.590 | 15.494 | 3.239 | 6.027 | 7.712 | 5.056 |

Quelle: Stadtamt der Landeshauptstadt Kiel / Statistik und Wahlen

¹ entsprechend der BfLR-Klassifizierung (s. Quartalszahlen für Einteilung in Haushaltstypen nach HHSTAT). Bis 2017: Berechnung der Haushalte auf Basis aller Einwohner*innen inklusive der sogenannten Anstaltsbevölkerung; ab 2018: Berechnung der Haushalte ohne Berücksichtigung der Anstaltsbevölkerung

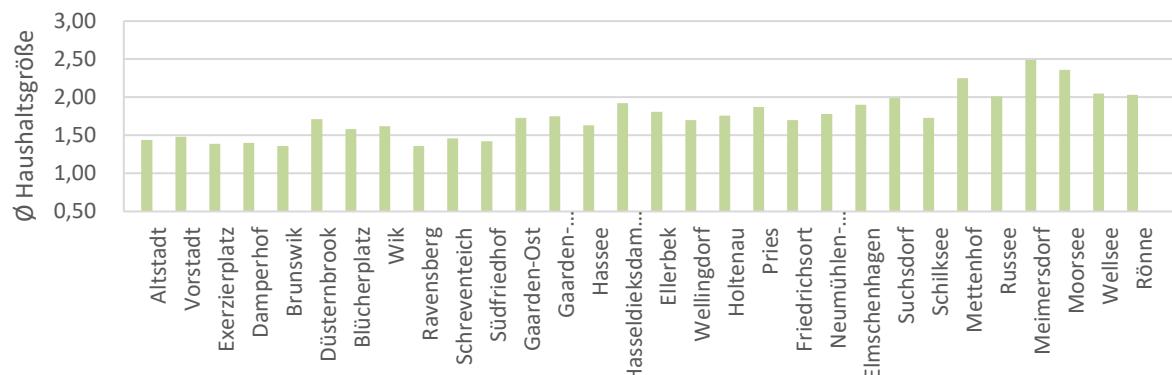
2010, 2018, 2021, 2023: Änderungen in den Berechnungsmethoden, Daten nur bedingt vergleichbar.

² Kinder im Alter von 0 bis unter 18 Jahren

³ Nachkommen sind Kinder im Alter von 18 Jahren oder älter

⁴ sonstige Mehrpersonenhaushalte ohne Kinder

Graphische Darstellung der durchschnittlichen Haushaltsgröße in den Stadtteilen im Jahr 2023:



2.4 Studierende an den Kieler Hochschulen insgesamt

| Winter-semester | ins- gesamt | davon | | | | nachrichtlich: Studierende pro 1.000 Einwohner/- innen | |
|-----------------|----------------|---|--|--------------------------|---------------------|--|-------|
| | | Christian- Albrechts- Universität | Pädago- gische Hochschule ¹ | Fachhoch- schule Kiel | Muthesius Schule | | |
| 1978/79 | 17.471 | 12.883 | 2.242 | 2.346 | - | - | 68,3 |
| 1979/80 | 17.969 | 13.392 | 2.284 | 2.293 | - | - | 71,6 |
| 1980/81 | 18.846 | 14.039 | 2.374 | 2.433 | - | - | 75,4 |
| 1981/82 | 20.520 | 15.068 | 2.672 | 2.780 | - | - | 82,2 |
| 1982/83 | 22.112 | 16.305 | 2.555 | 3.252 | - | - | 88,9 |
| 1983/84 | 23.051 | 17.079 | 2.230 | 3.742 | - | - | 93,1 |
| 1984/85 | 23.472 | 17.269 | 1.927 | 4.276 | - | - | 96,1 |
| 1985/86 | 23.377 | 17.221 | 1.644 | 4.512 | - | - | 95,9 |
| 1986/87 | 23.215 | 17.271 | 1.401 | 4.543 | - | - | 96,2 |
| 1987/88 | 23.580 | 17.407 | 1.420 | 4.753 | - | - | 98,1 |
| 1988/89 | 24.560 | 17.992 | 1.510 | 5.058 | - | - | 103,6 |
| 1989/90 | 25.089 | 18.099 | 1.672 | 5.318 | - | - | 104,7 |
| 1990/91 | 26.557 | 18.962 | 2.019 | 5.576 | - | - | 109,8 |
| 1991/92 | 28.065 | 19.876 | 2.366 | 5.823 | - | - | 115,3 |
| 1992/93 | 28.933 | 20.026 | 2.841 | 6.066 | - | - | 117,9 |
| 1993/94 | 29.234 | 20.027 | 3.029 | 6.178 | - | - | 119,4 |
| 1994/95 | 28.787 | 23.478 | - | 5.309 | - | - | 118,6 |
| 1995/96 | 28.038 | 23.034 | - | 5.004 | - | - | 115,8 |
| 1996/97 | 28.445 | 22.843 | - | 4.976 | 626 | - | 118,6 |
| 1997/98 | 27.963 | 22.407 | - | 4.890 | 666 | - | 118,0 |
| 1998/99 | 26.751 | 21.267 | - | 4.870 | 614 | - | 114,3 |
| 1999/00 | 25.882 | 20.413 | - | 4.871 | 598 | - | 112,3 |
| 2000/01 | 25.320 | 19.603 | - | 5.082 | 635 | - | 110,5 |
| 2001/02 | 25.290 | 19.480 | - | 5.166 | 644 | - | 110,3 |
| 2002/03 | 25.823 | 19.845 | - | 5.313 | 665 | - | 112,4 |
| 2003/04 | 26.601 | 20.413 | - | 5.465 | 723 | - | 115,7 |
| 2004/05 | 27.081 | 20.860 | - | 5.515 | 706 | - | 117,7 |
| 2005/06 | 27.124 | 21.198 | - | 5.325 | 601 | - | 117,5 |
| 2006/07 | 27.340 | 21.560 | - | 5.183 | 597 | - | 117,7 |
| 2007/08 | 27.734 | 22.048 | - | 5.120 | 566 | - | 118,7 |
| 2008/09 | 27.954 | 22.117 | - | 5.347 | 490 | - | 119,3 |
| 2009/10 | 29.018 | 22.825 | - | 5.715 | 478 | - | 123,3 |
| 2010/11 | 30.041 | 23.447 | - | 6.062 | 532 | - | 127,3 |
| 2011/12 | 31.183 | 24.189 | - | 6.442 | 552 | - | 131,3 |
| 2012/13 | 31.088 | 24.040 | - | 6.498 | 550 | - | 129,9 |
| 2013/14 | 31.636 | 24.227 | - | 6.846 | 563 | - | 131,7 |
| 2014/15 | 32.614 | 24.844 | - | 7.169 | 601 | - | 134,6 |
| 2015/16 | 33.297 | 25.277 | - | 7.412 | 608 | - | 135,2 |
| 2016/17 | 34.048 | 25.725 | - | 7.702 | 621 | - | 136,7 |
| 2017/18 | 34.575 | 26.477 | - | 7.775 | 646 | 323 | 141,3 |
| 2018/19 | 36.255 | 27.477 | - | 7.824 | 657 | 297 | 141,3 |
| 2019/20 | 36.002 | 27.066 | - | 7.997 | 649 | 290 | 141,3 |
| 2020/21 | 36.663 | 27.754 | - | 7.958 | 650 | 301 | 147,9 |
| 2021/22 | 36.256 | 27.455 | - | 7.864 | 651 | 286 | 146,5 |
| 2022/23 | 35.870 | 27.152 | - | 7.720 | 651 | 347 | 144,9 |

Quelle: Stadtamt der Landeshauptstadt Kiel / Statistik und Wahlen / Kieler Basisdaten

¹ Seit Sommersemester 1994 ist die Pädagogische Hochschule der Christian-Albrechts-Universität zu Kiel angeschlossen

² Anerkennung als Hochschule am 01.01.2018

2.4.1 Studierende an der Christian-Albrechts-Universität zu Kiel nach Fakultäten

| Winter-semester | Ins- gesamt | davon an der ... Fakultät | | | | | | | |
|-----------------|-------------|---------------------------|-----------------------------|--|----------------|------------------|--|-----------------------------|--------------|
| | | Theolo- gische | Rechts- wissen- schaftliche | Wirtschafts- und Sozial- wissen- schaftliche | Medizin- ische | Philoso- phische | Mathe- matische und Natur- wissen- schaftliche | Agra- wissen- schaft- liche | Techni- sche |
| 2003/04 | 20.413 | 149 | 2.331 | 1.985 | 2.281 | 7.465 | 4.009 | 1.178 | 1.015 |
| 2004/05 | 20.676 | 149 | 2.167 | 2.531 | 2.211 | 7.123 | 4.083 | 1.317 | 1.095 |
| 2005/06 | 21.129 | 164 | 2.080 | 2.593 | 2.170 | 7.364 | 4.219 | 1.428 | 1.111 |
| 2006/07 | 21.542 | 191 | 1.974 | 2.553 | 2.111 | 7.559 | 4.499 | 1.486 | 1.169 |
| 2007/08 | 22.048 | 209 | 1.881 | 2.486 | 2.096 | 7.596 | 4.613 | 1.822 | 1.345 |
| 2008/09 | 22.117 | 226 | 1.839 | 2.482 | 2.047 | 7.505 | 4.642 | 1.839 | 1.454 |
| 2009/10 | 22.825 | 244 | 1.851 | 2.609 | 2.029 | 7.698 | 4.769 | 1.916 | 1.628 |
| 2010/11 | 23.447 | 268 | 1.936 | 2.079 | 2.085 | 8.476 | 4.850 | 1.969 | 1.784 |
| 2011/12 | 24.189 | 263 | 1.938 | 2.103 | 2.151 | 8.458 | 5.015 | 2.088 | 2.173 |
| 2012/13 | 24.040 | 244 | 1.964 | 2.056 | 2.236 | 8.244 | 4.804 | 2.270 | 2.222 |
| 2013/14 | 24.227 | 257 | 1.941 | 2.185 | 2.339 | 8.173 | 4.882 | 2.325 | 2.125 |
| 2014/15 | 24.844 | 262 | 2.045 | 2.296 | 2.406 | 8.195 | 5.084 | 2.398 | 2.158 |
| 2015/16 | 25.277 | 276 | 1.986 | 2.735 | 2.506 | 8.117 | 5.173 | 2.294 | 2.190 |
| 2016/17 | 25.725 | 277 | 2.047 | 2.806 | 2.550 | 8.268 | 5.305 | 2.157 | 2.315 |
| 2017/18 | 26.477 | 291 | 2.153 | 3.020 | 2.538 | 8.497 | 5.481 | 2.195 | 2.302 |
| 2018/19 | 27.033 | 279 | 2.191 | 3.053 | 2.539 | 8.820 | 5.508 | 2.146 | 2.497 |
| 2019/20 | 27.066 | 286 | 2.240 | 3.250 | 2.526 | 8.718 | 5.473 | 2.146 | 2.407 |
| 2020/21 | 27.754 | 284 | 2.368 | 3.175 | 2.573 | 9.262 | 5.582 | 2.170 | 2.340 |
| 2021/22 | 27.455 | 273 | 2.401 | 3.425 | 2.600 | 8.918 | 5.434 | 2.096 | 2.308 |
| 2022/23 | 27.152 | 278 | 2.412 | 3.297 | 2.594 | 8.751 | 5.548 | 1.939 | 2.333 |

Quelle: Stadtamt der Landeshauptstadt Kiel / Statistik und Wahlen / Kieler Basisdaten

Anmerkung: Im WS 2010/11 wechselten die Politikwissenschaften und die Soziologie aus der Wirtschafts- und Sozialwissenschaftlichen Fakultät in die Philosophische Fakultät.

2.4.2 Studierende an der Fachhochschule Kiel nach Fachbereichen

| Winter-semester | ins- gesamt | davon im Fachbereich | | | | | | |
|-----------------|-------------|----------------------|-------------------------------|-------------------------------|------------------|--------------|---------------------------------|----------------------------|
| | | Agrar- wirtschaft | Soziale Arbeit und Gesundheit | Informatik und Elektrotechnik | Maschinen- wesen | Wirt- schaft | Medien/ Bauwesen ^{1,2} | Fachbereichsüber- greifend |
| 2003/04 | 5.465 | 292 | 986 | 729 | 999 | 1.536 | 214 | - |
| 2004/05 | 5.515 | 293 | 1.058 | 891 | 967 | 1.538 | 214 | - |
| 2005/06 | 5.325 | 305 | 1.090 | 793 | 1.031 | 1.517 | 184 | - |
| 2006/07 | 5.183 | 319 | 1.139 | 749 | 1.038 | 1.469 | 183 | - |
| 2007/08 | 5.120 | 327 | 1.240 | 790 | 1.096 | 1.447 | 220 | - |
| 2008/09 | 5.347 | 277 | 1.316 | 914 | 1.120 | 1.461 | 259 | - |
| 2009/10 | 5.715 | 302 | 1.449 | 1.004 | 1.157 | 1.493 | 310 | - |
| 2010/11 | 6.062 | 341 | 1.492 | 1.090 | 1.148 | 1.622 | 369 | - |
| 2011/12 | 6.442 | 398 | 1.544 | 1.135 | 1.202 | 1.757 | 406 | - |
| 2012/13 | 6.498 | 432 | 1.427 | 1.149 | 1.261 | 1.759 | 470 | - |
| 2013/14 | 6.846 | 478 | 1.562 | 1.167 | 1.292 | 1.797 | 550 | - |
| 2014/15 | 7.169 | 463 | 1.659 | 1.177 | 1.390 | 1.862 | 618 | - |
| 2015/16 | 7.412 | 466 | 1.773 | 1.198 | 1.378 | 1.885 | 712 | - |
| 2016/17 | 7.702 | 461 | 1.792 | 1.304 | 1.407 | 1.966 | 772 | - |
| 2017/18 | 7.775 | 457 | 1.810 | 1.348 | 1.347 | 2.000 | 813 | - |
| 2018/19 | 7.824 | 499 | 1.776 | 1.326 | 1.333 | 2.012 | 878 | - |
| 2019/20 | 7.797 | 512 | 1.831 | 1.327 | 1.200 | 2.009 | 910 | 8 |
| 2020/21 | 7.958 | 521 | 1.924 | 1.347 | 1.184 | 1.981 | 972 | 29 |
| 2021/22 | 7.864 | 506 | 1.895 | 1.347 | 1.128 | 1.993 | 962 | 33 |
| 2022/23 | 7.720 | 473 | 1.861 | 1.300 | 1.123 | 1.949 | 945 | 69 |

Quelle: Stadtamt der Landeshauptstadt Kiel / Statistik und Wahlen / Kieler Basisdaten

¹ Der Studiengang am Standort/ Außenstelle Eckernförde ist zum Wintersemester 2007/2008 eingestellt worden.

² Neugründung des Instituts für Bauwesen: Ende 2017

2.5 Amtlicher Bestand an Wohngebäuden und Wohnungen

| Jahr | Wohn-gebäude | Wohnungen in Wohn-gebäuden | Wohnungen in Nichtwohn-gebäuden | Wohnungen gesamt |
|---|--------------|----------------------------|---------------------------------|------------------|
| 1989 | 31.581 | 118.749 | 1.399 | 120.148 |
| 1990 | 31.834 | 119.309 | 1.414 | 120.723 |
| 1991 | 31.979 | 119.643 | 1.431 | 121.074 |
| 1992 | 32.199 | 120.443 | 1.442 | 121.885 |
| 1993 | 32.427 | 121.241 | 1.445 | 122.686 |
| 1994 | 32.637 | 122.034 | 1.468 | 123.502 |
| 1995 | 32.890 | 123.229 | 1.539 | 124.768 |
| 1996 | 33.047 | 123.930 | 1.544 | 125.474 |
| 1997 | 33.254 | 125.226 | 1.595 | 126.821 |
| 1998 | 33.505 | 126.553 | 1.602 | 128.155 |
| 1999 | 33.649 | 127.149 | 1.614 | 128.763 |
| 2000 | 33.779 | 127.380 | 1.629 | 129.009 |
| 2001 | 33.944 | 127.586 | 1.630 | 129.216 |
| 2002 | 34.231 | 127.983 | 1.640 | 129.623 |
| 2003 | 34.443 | 128.293 | 1.646 | 129.939 |
| 2004 | 34.617 | 128.411 | 1.638 | 130.049 |
| 2005 | 34.804 | 128.716 | 1.640 | 130.356 |
| 2006 | 35.002 | 129.018 | 1.642 | 130.660 |
| 2007 | 35.218 | 129.276 | 1.644 | 130.920 |
| 2008 | 35.345 | 129.436 | 1.633 | 131.069 |
| 2009 | 35.491 | 129.738 | 1.633 | 131.371 |
| 2010 | 35.585 | 129.809 | 1.635 | 131.444 |
| 2011 | 35.816 | 130.114 | 1.635 | 131.749 |
| neue Basis: Gebäude- und Wohnungszählung 2011 | | | | |
| 2010 | 36.134 | 129.383 | 2.555 | 131.938 |
| 2011 | 36.318 | 129.628 | 2.556 | 132.184 |
| 2012 | 36.485 | 129.908 | 2.558 | 132.466 |
| 2013 | 36.586 | 130.091 | 2.561 | 132.652 |
| 2014 | 36.693 | 130.368 | 2.588 | 132.956 |
| 2015 | 36.916 | 130.853 | 2.589 | 133.442 |
| 2016 | 37.035 | 131.365 | 2.599 | 133.964 |
| 2017 | 37.141 | 131.757 | 2.598 | 134.355 |
| 2018 | 37.217 | 132.236 | 2.595 | 134.831 |
| 2019 | 37.298 | 132.811 | 2.709 | 135.520 |
| 2020 | 37.358 | 133.278 | 2.707 | 135.985 |
| 2021 ³ | 37.435 | k.A. | k.A. | 136.597 |
| 2022 | 37.472 | k.A. | k.A. | 137.115 |

Quelle: Stadtamt der Landeshauptstadt Kiel / Statistik und Wahlen

Grafische Darstellung des Wohnungsbestands insgesamt (Jahrgänge 2011 bis 2022):



2.5.1 Gebäude nach Nutzungsart in den Jahrgängen 2010 bis 2023

| Jahr | Gebäude insgesamt | davon | | | | | | | | | |
|------|-------------------|-------------|------------|-----------------------------|------------|----------|------------|-------|------------|-------|------------|
| | | Wohngebäude | | Nichtwohn-gebäude insgesamt | | darunter | | | | Heime | |
| | | abs. | in % von 1 | abs. | in % von 1 | abs. | in % von 1 | abs. | in % von 1 | abs. | in % von 1 |
| 2010 | 39.267 | 36.194 | 92,2 | 2.827 | 7,2 | 898 | 2,3 | 1.929 | 4,9 | 246 | 0,6 |
| 2015 | 40.065 | 36.950 | 92,2 | 2.866 | 7,2 | 891 | 2,2 | 1.975 | 4,9 | 249 | 0,6 |
| 2016 | 40.189 | 37.063 | 92,2 | 2.873 | 7,1 | 864 | 2,1 | 2.009 | 5,0 | 253 | 0,6 |
| 2017 | 40.294 | 37.155 | 92,2 | 2.851 | 7,1 | 850 | 2,1 | 2.001 | 5,0 | 288 | 0,7 |
| 2018 | 40.871 | 37.709 | 92,3 | 2.872 | 7,0 | 869 | 2,1 | 2.003 | 4,9 | 290 | 0,7 |
| 2019 | 40.952 | 37.783 | 92,3 | 2.881 | 7,0 | 867 | 2,1 | 2.014 | 4,9 | 288 | 0,7 |
| 2020 | 41.037 | 37.833 | 92,2 | 2.889 | 7,0 | 862 | 2,1 | 2.027 | 4,9 | 315 | 0,8 |
| 2021 | 41.119 | 37.892 | 92,2 | 2.914 | 7,1 | 869 | 2,1 | 2.045 | 5,0 | 314 | 0,8 |
| 2022 | 41.142 | 37.910 | 92,1 | 2.919 | 7,1 | 867 | 2,1 | 2.052 | 5,0 | 313 | 0,8 |
| 2023 | 41.193 | 37.959 | 92,1 | 2.920 | 7,1 | 871 | 2,1 | 2.049 | 5,0 | 314 | 0,8 |

Quelle: Stadtamt der Landeshauptstadt Kiel / Statistik und Wahlen (Fortschreibung aufbauend auf der Gebäude- und Wohnungszählung 1968);
Anmerkung: Abweichungen vom amtlichen Wohngebäudebestand methodisch bedingt

2.5.2 Gebäude nach Nutzungsart in den Stadtteilen im Jahr 2023

| Stadtteil | Ge- bäude insge- samt | davon | | | | | | | | | |
|-------------------------|-----------------------|---------------|-------------|------------------------------|------------|------------|------------|--------------|------------|------------|------------|
| | | Wohngebäude | | Nichtwohn- gebäude insgesamt | | davon | | | | Heime | |
| | | abs. | in % von 1 | abs. | in % von 1 | abs. | in % von 1 | abs. | in % von 1 | abs. | in % von 1 |
| Altstadt | 228 | 78 | 34,2 | 146 | 64,0 | 36 | 15,8 | 110 | 48,2 | 4 | 1,8 |
| Vorstadt | 286 | 95 | 33,2 | 191 | 66,8 | 63 | 22,0 | 128 | 44,8 | - | - |
| Exerzierplatz | 519 | 437 | 84,2 | 75 | 14,5 | 25 | 4,8 | 50 | 9,6 | 7 | 1,3 |
| Damperhof | 309 | 231 | 74,8 | 71 | 23,0 | 32 | 10,4 | 39 | 12,6 | 7 | 2,3 |
| Brunswik | 561 | 458 | 81,6 | 94 | 16,8 | 22 | 3,9 | 72 | 12,8 | 9 | 1,6 |
| Düsternbrook | 685 | 581 | 84,8 | 81 | 11,8 | 28 | 4,1 | 53 | 7,7 | 23 | 3,4 |
| Blücherplatz | 899 | 859 | 95,6 | 36 | 4,0 | 13 | 1,4 | 23 | 2,6 | 4 | 0,4 |
| Wik | 2.532 | 2.327 | 91,9 | 166 | 6,6 | 46 | 1,8 | 120 | 4,7 | 39 | 1,5 |
| Ravensberg | 1.117 | 938 | 84,0 | 158 | 14,1 | 32 | 2,9 | 126 | 11,3 | 21 | 1,9 |
| Schreventeich | 1.351 | 1.224 | 90,6 | 113 | 8,4 | 32 | 2,4 | 81 | 6,0 | 14 | 1,0 |
| Südfriedhof | 1.563 | 1.312 | 83,9 | 230 | 14,7 | 77 | 4,9 | 153 | 9,8 | 21 | 1,3 |
| Gaarden-Ost | 1.367 | 1.200 | 87,8 | 157 | 11,5 | 39 | 2,9 | 118 | 8,6 | 10 | 0,7 |
| Gaarden-Süd/Kronsburg | 2.492 | 2.342 | 94,0 | 126 | 5,1 | 32 | 1,3 | 94 | 3,8 | 24 | 1,0 |
| Hassee | 2.083 | 1.884 | 90,4 | 170 | 8,2 | 59 | 2,8 | 111 | 5,3 | 29 | 1,4 |
| Hasseldieksdamm | 945 | 886 | 93,8 | 53 | 5,6 | 21 | 2,2 | 32 | 3,4 | 6 | 0,6 |
| Ellerbek | 1.280 | 1.228 | 95,9 | 42 | 3,3 | 18 | 1,4 | 24 | 1,9 | 10 | 0,8 |
| Wellingdorf | 1.609 | 1.529 | 95,0 | 76 | 4,7 | 22 | 1,4 | 54 | 3,4 | 4 | 0,2 |
| Holtenua | 1.252 | 1.192 | 95,2 | 52 | 4,2 | 19 | 1,5 | 33 | 2,6 | 8 | 0,6 |
| Pries | 1.859 | 1.788 | 96,2 | 65 | 3,5 | 26 | 1,4 | 39 | 2,1 | 6 | 0,3 |
| Friedrichsort | 306 | 261 | 85,3 | 42 | 13,7 | 15 | 4,9 | 27 | 8,8 | 3 | 1,0 |
| Neumühlen/Diedrichsdorf | 1.949 | 1.832 | 94,0 | 97 | 5,0 | 22 | 1,1 | 75 | 3,8 | 20 | 1,0 |
| Elmschenhagen | 4.833 | 4.653 | 96,3 | 158 | 3,3 | 52 | 1,1 | 106 | 2,2 | 22 | 0,5 |
| Suchsdorf | 2.641 | 2.562 | 97,0 | 76 | 2,9 | 18 | 0,7 | 58 | 2,2 | 3 | 0,1 |
| Schilksee | 1.330 | 1.243 | 93,5 | 78 | 5,9 | 21 | 1,6 | 57 | 4,3 | 9 | 0,7 |
| Mettenhof | 1.729 | 1.646 | 95,2 | 80 | 4,6 | 20 | 1,2 | 60 | 3,5 | 3 | 0,2 |
| Russee | 2.273 | 2.221 | 97,7 | 51 | 2,2 | 25 | 1,1 | 26 | 1,1 | 1 | 0,0 |
| Meimersdorf | 949 | 934 | 98,4 | 15 | 1,6 | 4 | 0,4 | 11 | 1,2 | - | - |
| Moorsee | 742 | 671 | 90,4 | 67 | 9,0 | 17 | 2,3 | 50 | 6,7 | 4 | 0,5 |
| Wellsee | 1.343 | 1.190 | 88,6 | 150 | 11,2 | 32 | 2,4 | 118 | 8,8 | 3 | 0,2 |
| Rönne | 161 | 157 | 97,5 | 4 | 2,5 | 3 | 1,9 | 1 | 0,6 | - | - |
| Kiel insgesamt | 41.193 | 37.959 | 92,1 | 2.920 | 7,1 | 871 | 2,1 | 2.049 | 5,0 | 314 | 0,8 |

Quelle: Stadtamt der Landeshauptstadt Kiel / Statistik und Wahlen (Fortschreibung aufbauend auf der Gebäude- und Wohnungszählung 1968);
Anmerkung: Abweichungen vom amtlichen Wohngebäudebestand methodisch bedingt

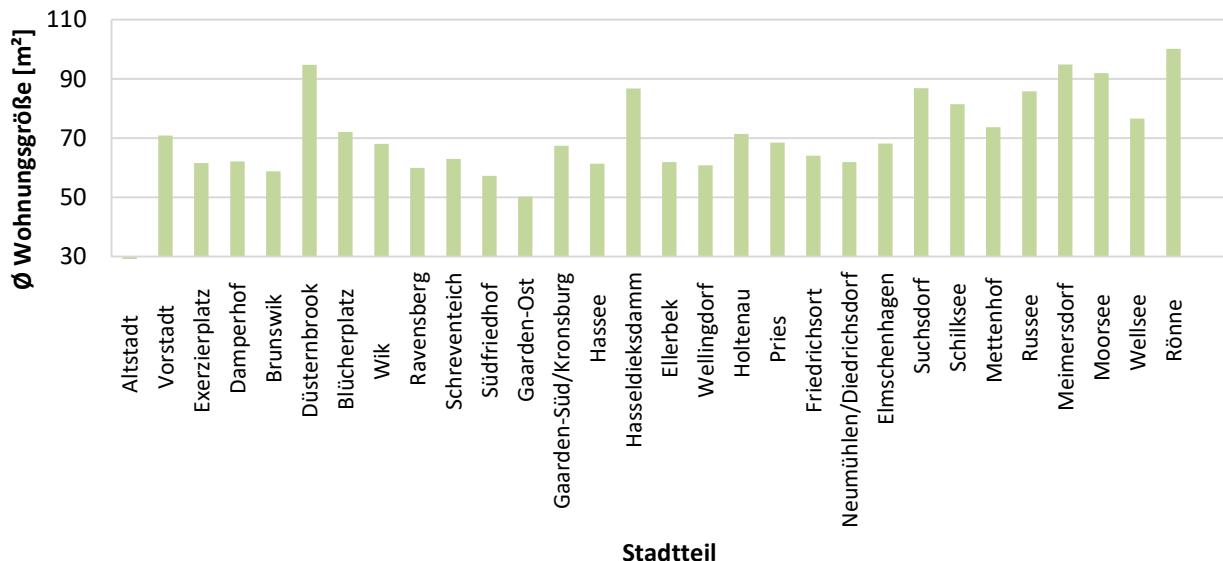
2.5.3 Gebäude- und Wohnflächen in den Stadtteilen im Jahr 2023

| Stadtteil | Gebäude | | Wohnungen | | Wohnflächen | | Räume | |
|-------------------------|---------------|----------------|------------|------------------|-------------------|----------------|------------|----------|
| | mit Wohnungen | | | | [m ²] | | | |
| | abs. | abs. | abs. | pro Gebäude | abs. | pro Wohnung | abs. | pro Whg. |
| Altstadt | 114 | 835 | 7,3 | 47.747 | 57,2 | 1.506 | 1,8 | |
| Vorstadt | 158 | 1.143 | 7,2 | 81.012 | 70,9 | 3.465 | 3,0 | |
| Exerzierplatz | 462 | 4.399 | 9,5 | 270.799 | 61,6 | 14.505 | 3,3 | |
| Damperhof | 263 | 2.259 | 8,6 | 140.219 | 62,1 | 7.172 | 3,2 | |
| Brunswik | 480 | 4.364 | 9,1 | 256.651 | 58,8 | 13.980 | 3,2 | |
| Düsternbrook | 609 | 1.727 | 2,8 | 163.737 | 94,8 | 6.980 | 4,0 | |
| Blücherplatz | 872 | 6.887 | 7,9 | 495.814 | 72,0 | 26.152 | 3,8 | |
| Wik | 2.373 | 10.617 | 4,5 | 722.117 | 68,0 | 39.389 | 3,7 | |
| Ravensberg | 970 | 7.607 | 7,8 | 455.738 | 59,9 | 25.508 | 3,4 | |
| Schreventeich | 1.256 | 7.034 | 5,6 | 443.254 | 63,0 | 25.085 | 3,6 | |
| Südfriedhof | 1.389 | 9.768 | 7,0 | 558.796 | 57,2 | 32.890 | 3,4 | |
| Gaarden-Ost | 1.239 | 10.874 | 8,8 | 546.258 | 50,2 | 32.659 | 3,0 | |
| Gaarden-Süd/Kronsburg | 2.374 | 5.914 | 2,5 | 398.546 | 67,4 | 23.337 | 3,9 | |
| Hassee | 1.943 | 7.685 | 4,0 | 471.298 | 61,3 | 26.338 | 3,4 | |
| Hasseldieksdamm | 907 | 1.471 | 1,6 | 127.682 | 86,8 | 6.363 | 4,3 | |
| Ellerbek | 1.246 | 3.436 | 2,8 | 212.517 | 61,9 | 12.609 | 3,7 | |
| Wellingdorf | 1.551 | 4.747 | 3,1 | 288.628 | 60,8 | 17.266 | 3,6 | |
| Holtenau | 1.211 | 2.997 | 2,5 | 213.935 | 71,4 | 12.081 | 4,0 | |
| Pries | 1.814 | 3.948 | 2,2 | 270.421 | 68,5 | 15.371 | 3,9 | |
| Friedrichsort | 276 | 1.187 | 4,3 | 75.930 | 64,0 | 4.185 | 3,5 | |
| Neumühlen/Diedrichsdorf | 1.854 | 6.849 | 3,7 | 423.898 | 61,9 | 25.513 | 3,7 | |
| Elmschenhagen | 4.705 | 8.816 | 1,9 | 601.501 | 68,2 | 34.592 | 3,9 | |
| Suchsdorf | 2.580 | 4.514 | 1,7 | 392.192 | 86,9 | 19.697 | 4,4 | |
| Schilksee | 1.264 | 3.129 | 2,5 | 255.163 | 81,5 | 12.048 | 3,9 | |
| Mettenhof | 1.666 | 8.666 | 5,2 | 638.268 | 73,7 | 34.012 | 3,9 | |
| Russee | 2.246 | 3.498 | 1,6 | 300.207 | 85,8 | 15.600 | 4,5 | |
| Meimersdorf | 938 | 1.266 | 1,3 | 120.113 | 94,9 | 5.858 | 4,6 | |
| Moorsee | 688 | 902 | 1,3 | 82.933 | 91,9 | 4.198 | 4,7 | |
| Wellsee | 1.222 | 2.560 | 2,1 | 196.052 | 76,6 | 10.038 | 3,9 | |
| Rönne | 160 | 208 | 1,3 | 20.822 | 100,1 | 1.002 | 4,8 | |
| Kiel insgesamt | 38.830 | 139.307 | 3,6 | 9.272.248 | 66,6 | 509.399 | 3,7 | |

Quelle: Stadtamt der Landeshauptstadt Kiel / Statistik und Wahlen (Fortschreibung aufbauend auf der Gebäude- und Wohnungszählung 1968);

¹ ohne Heime

Grafische Darstellung der durchschnittlichen Wohnungsgrößen in den Stadtteilen im Jahr 2023:



Immobilienmarkt im Überblick

Die nachfolgend aufgeführten Marktdaten entstammen der Kaufpreissammlung und beziehen sich auf den Datenbestand März 2024. Auf Grund von kontinuierlichen Nachverdichtungen des vorhandenen Datenbestandes, zur Verbesserung der Aussagekraft der Kaufpreissammlung, sind Abweichungen zwischen den Angaben zurückliegender Jahre systembedingt.

Die dargestellten Marktdaten geben einen Überblick über die Entwicklung des Kieler Grundstücksmarktes der letzten Jahre. Unter Abschnitt 4 (Umsatzzahlen) des nachfolgenden Immobilienmarktberichtes werden sämtliche in der Kaufpreissammlung vorhandenen Kauffälle (KF) berücksichtigt. Zur Abbildung des Preisniveaus bzw. der Preisentwicklung werden zur Ableitung von Durchschnittswerten ($\text{€}/\text{m}^2$, Rohertragsvervielfältiger) nur auswertbare Verkaufsfälle herangezogen. Die Durchschnittswerte stellen jeweils die Jahresmittelwerte (Modellstichtag) dar. Bei Jahrgängen mit einer Fallzahl von unter 3 Kauffällen wird aufgrund der damit einhergehenden geringen Aussagekraft auf eine Darstellung der Daten verzichtet. Kauffälle aus sogenannten Toplagen (u.a. Düsternbrook) sind nicht Bestandteil der dargestellten stadtweiten durchschnittlichen Kaufpreise. Die in den Tabellen dargestellten Informationen sind sachgerecht gerundet.

Auf Grund der zum Teil geringen Kauffallzahlen, kann die zufällige Häufung von Kauffällen in einzelnen Stadtteilen bzw. einzelnen Mikrolagen (bei Erstverkäufen nach Fertigstellung) mittelwertprägend sein.

Im Wesentlichen werden durch diesen Immobilienmarktbericht lediglich Marktentwicklungen aufgezeigt und beschrieben. Zu einer qualifizierten Marktbetrachtung bzw. bei einer sachgerechten Immobilienwertermittlung sind differenziertere Fragestellungen zu formulieren und die Ergebnisse unter Berücksichtigung statistischer Parameter (wie z.B. Standardabweichung, Schiefe, Median und unter Eliminierung von Ausreißern) zu würdigen. Der Immobilienmarktbericht kann diese Informationsdichte inhaltlich nicht darstellen. Die vorliegenden Informationen ersetzen keine detaillierten Auskünfte und Auswertungen aus der Kaufpreissammlung.

3 Der Grundstücksmarkt in Kürze

Anzahl der Kaufverträge

Die Transaktionszahl der dem Gutachterausschuss im Jahr 2023 insgesamt übersandten **Kaufverträge** (1.428) hat sich im Vergleich zum Vorjahr 2022 dem allgemeinen Trend entsprechend um weitere rd. 16 % verringert und liegt damit deutlich unter dem Niveau der letzten 5 Jahre. Diese Tendenz zeigt sich in allen Grundstücksteilmärkten. Dabei hat sich die Anzahl von Kaufverträgen bebauter Grundstücke um rd. - 10 %, die Vertragszahlen von Eigentumswohnungen um rd. - 11 % sowie die Kaufverträge im Preissegment unbebauter Grundstücke (insgesamt 66 Kauffälle) um rd. - 22 %, verringert. Die Transaktionszahl von Grundstücksübertragungen, die nicht dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zuzuordnen sind (NA), zeigt eine noch stärkere Abnahme von rd. - 43 %.

Umsatzvolumen

Analog zu den Vertragszahlen verringerte sich im Jahr 2023 auch das Umsatzvolumen in nahezu allen Bereichen des Grundstücksmarktes. Lediglich das Umsatzvolumen aus Verkäufen von unbebauten Grundstücken (rd. 20,2 Mio. €) liegt, bei zurückgehenden Vertragszahlen, rd. 22 % über dem Vorjahreswert. Im Vorjahresvergleich ist im gesamten **Umsatzvolumen** ein **Rückgang von rd. 21 %** auf rd. 579,5 Mio. € zu verzeichnen. Der deutlichste Rückgang zeigt sich im Teilmarkt nicht auswertbarer Verträge (NA), mit weitestgehend innerfamiliären Grundstücksübertragungen. Hier sinkt das Umsatzvolumen auf rd. 35,9 Mio. € um rd. - 67 %. Unter Berücksichtigung des überdurchschnittlichen Vorjahresumsatzes liegt der Umsatz im Betrachtungsjahr 2023 immer noch weit unter den Vorjahreszahlen. Der Geldumsatz für bebaute Grundstücke (rd. 366,6 Mio. €) verringert sich im Jahr 2023 etwas schwächer um rd. 13 %. Der Geldumsatz für Eigentumswohnungen sinkt weiterhin und liegt mit rd. 156,8 Mio. € rd. 18 % unterhalb des Vorjahresniveaus.

Kaufpreisentwicklung

Die durchschnittlich gezahlten Kaufpreise je m² Wohnfläche für **bebaute Grundstücke** des **individuellen Wohnungsbaus** sind, analog zu den fallenden Vertragszahlen und dem niedrigeren Umsatzvolumen im Betrachtungsjahr 2023, im Jahresmittel ggü. 2022 um rd. 10 % gefallen. Bei unterjähriger Betrachtung (s. Pkt. 6.1.6) ist ggü. dem Jahresanfang insgesamt ein fallendes Kaufpreisniveau zum Jahresende zu erkennen.

Die stadtweit gezahlten durchschnittlichen Kaufpreise je m² Wohnfläche für **bebaute Mehrfamilienhausgrundstücke** mit 4 - 100 Wohneinheiten sind im Vergleich zum Vorjahr im Jahresmittel 2023 um rd. 16 % gefallen. Die aus den gezahlten Kaufpreisen im Verhältnis zu den entsprechend vorliegenden Nettokaltmieten ermittelten **Rohertragsvervielfältiger** (RV) sind ggü. den Vorjahreswerten deutlich gefallen.

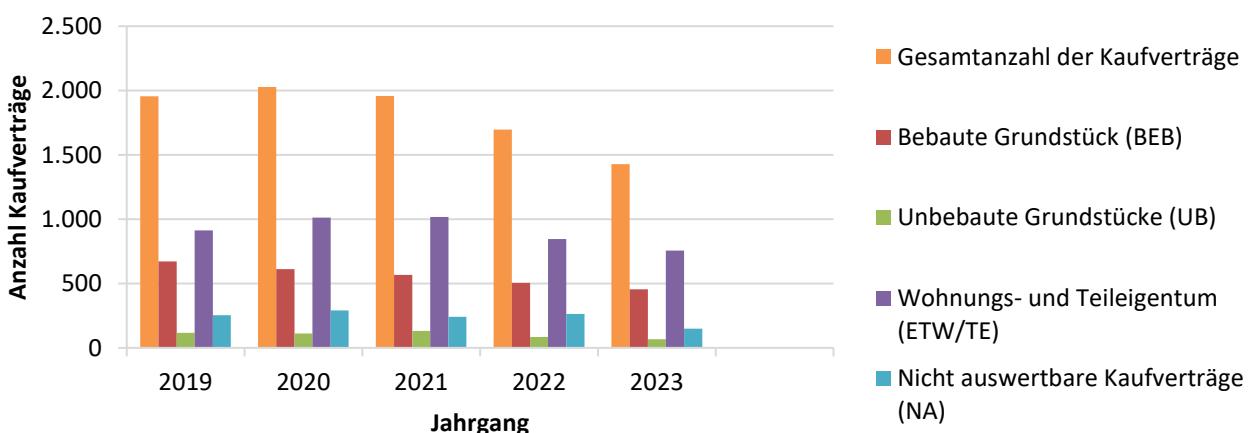
Sinkende Kaufpreise bei konstantem oder steigendem Mietniveau führen zu diesem Effekt. So ermittelt sich der RV für den **nordwestlichen Bereich** der Landeshauptstadt Kiel im Vergleich zum Vorjahreswert (25,6) mit **19,3** und der RV im **südöstlichen Bereich** im Vergleich zum Vorjahreswert (21,4) mit **15,7**.

Die stadtweit gezahlten durchschnittlichen Kaufpreise je m² Wohnfläche für **weiterverkaufte Eigentumswohnungen** sind im Jahresmittel 2023 im Vergleich zu den Vorjahresmittelwerten erstmals gefallen. So wurden im Jahresmittel 2023 für Eigentumswohnungen mit Wohnflächen von 60 - 100 m² durchschnittlich rd. 2.800 €/m² Wohnfläche gezahlt und damit rd. 12 % geringere Kaufpreise als im Vorjahr 2022 erzielt. Bei unterjähriger Betrachtung ist ein stetig fallendes Kaufpreisniveau bis zum Jahresende zu erkennen (s. Pkt. 7.6.1).

4 Umsatzzahlen (Anzahl Kauffälle / Umsatzvolumen)

4.1 Anzahl der Kaufverträge (gesamt / nach Teilmärkten sortiert)

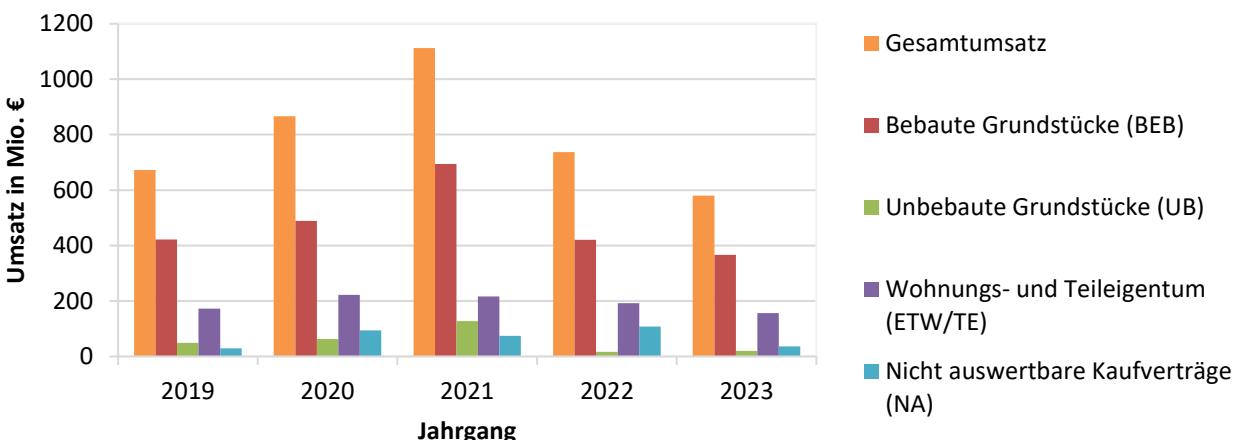
| Jahrgang | Gesamtanzahl | BEB | UB | ETW / TE | NA |
|----------|--------------|-----|-----|----------|-----|
| 2019 | 1.955 | 672 | 118 | 912 | 253 |
| 2020 | 2.029 | 611 | 112 | 1.011 | 295 |
| 2021 | 1.957 | 566 | 132 | 1.017 | 242 |
| 2022 | 1.697 | 504 | 85 | 845 | 263 |
| 2023 | 1.428 | 456 | 66 | 756 | 150 |



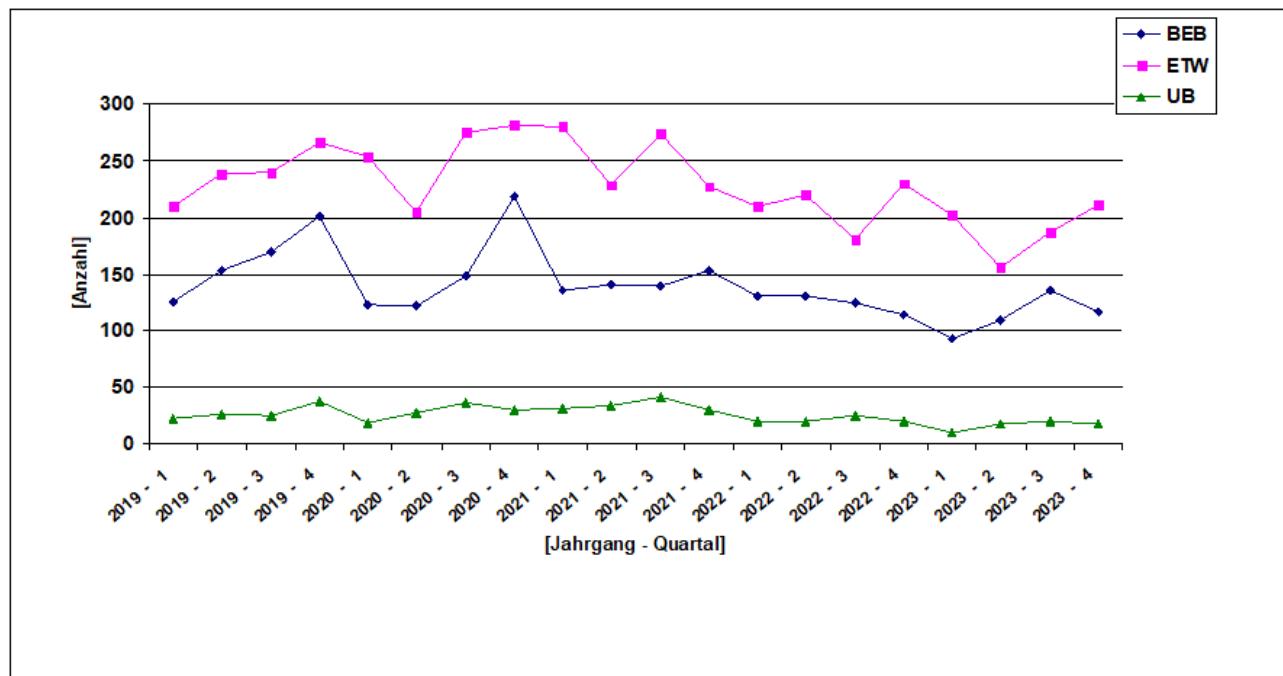
4.2 Umsatzvolumen (gesamt / nach Teilmärkten sortiert) in Millionen Euro [Mio. €]

| Jahrgang | Gesamtumsatz | BEB | UB | ETW / TE | NA |
|----------|--------------|-------|-------|----------|-------|
| 2019 | 672,7 | 422,1 | 48,8 | 172,1 | 29,7 |
| 2020 | *867,3 | 488,0 | 62,7 | 221,8 | 94,8 |
| 2021 | *1.112,2 | 694,0 | 127,8 | 216,6 | 73,9 |
| 2022 | 737,2 | 420,7 | 16,5 | 192,2 | 107,8 |
| 2023 | 579,5 | 366,6 | 20,2 | 156,8 | 35,9 |

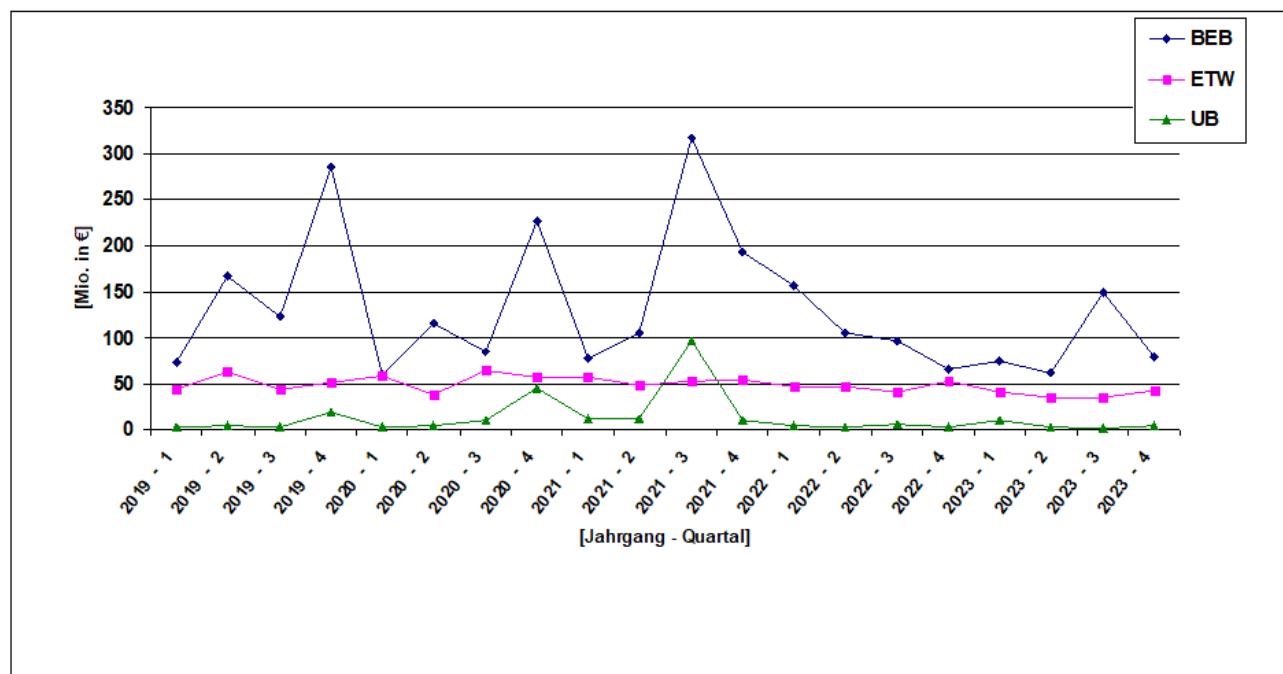
* Ankauf großer Flächen/ Vermögensübertragungen



4.3 Anzahl der Kaufverträge je Quartal



4.4 Quartalsumsätze in Mio. €



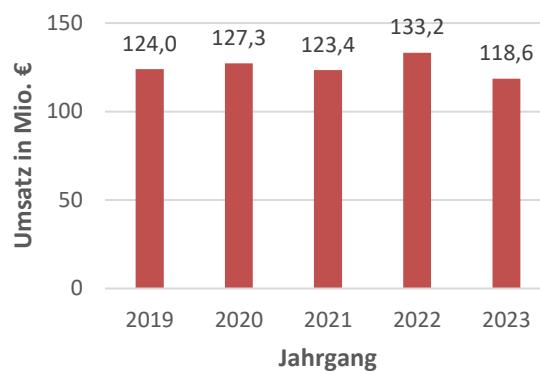
4.5 Bebaute Grundstücke

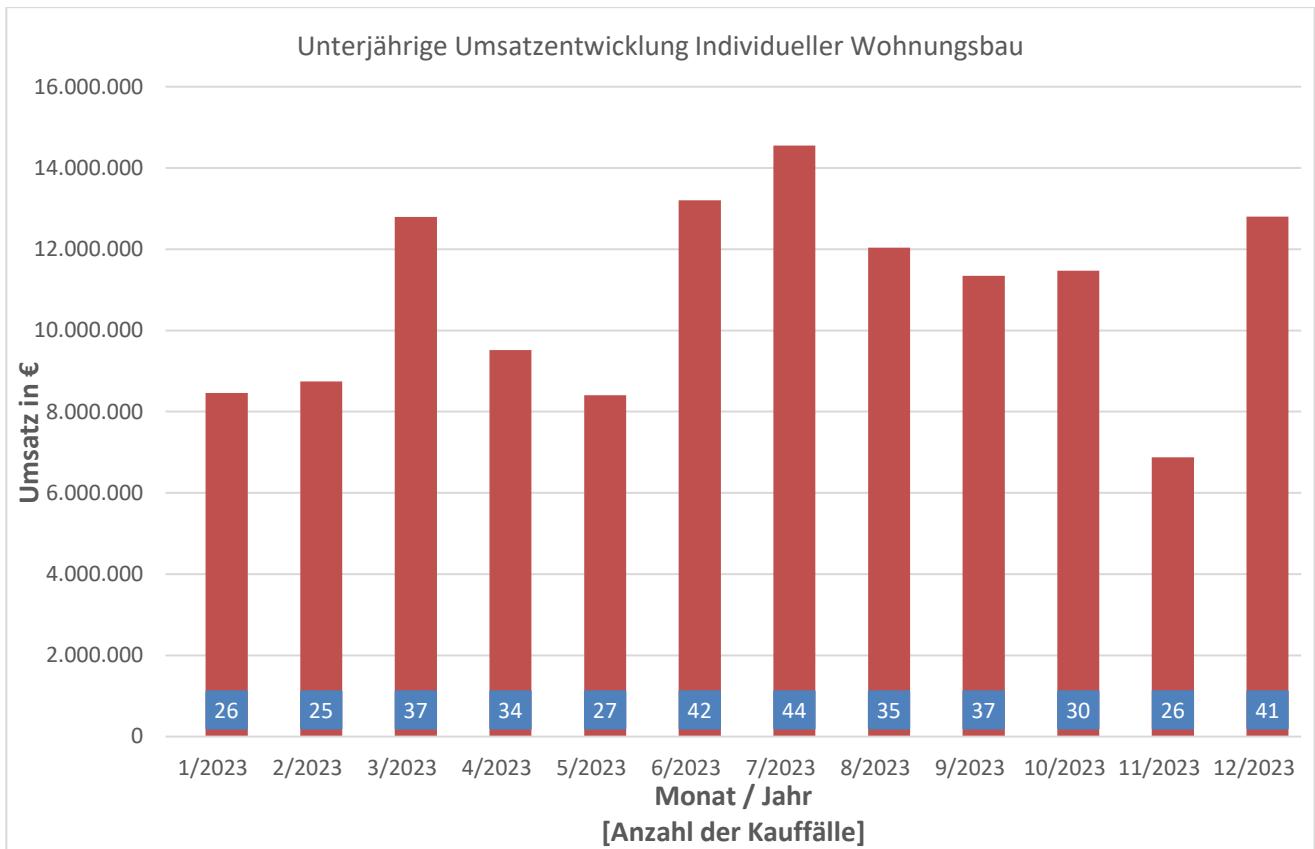
Im Grundstücksteilmarkt „Bebaute Grundstücke“ werden Transaktionen von Kaufverträgen bebauter Grundstücke, differenziert nach Ein-/Zweifamilienhäusern (Individueller Wohnungsbau) und Geschosswohnungsbau (inkl. Objekte mit gewerblichem Rohertragsanteil < 20 %) abgebildet.

4.5.1 Ein- bzw. Zweifamilienhausgrundstücke (Individueller Wohnungsbau)

| Jahrgang | Anzahl Kaufverträge* | Umsatz [Mio. €] | Ø Transaktionsvolumen [€] |
|----------|----------------------|-----------------|---------------------------|
| 2019 | 448 | 124,0 | 277.000 |
| 2020 | 393 | 127,3 | 324.000 |
| 2021 | 340 | 123,4 | 363.000 |
| 2022 | 348 | 133,2 | 383.000 |
| 2023 | 336 | 118,6 | 353.000 |

*inkl. nach WEG aufgeteilte Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke

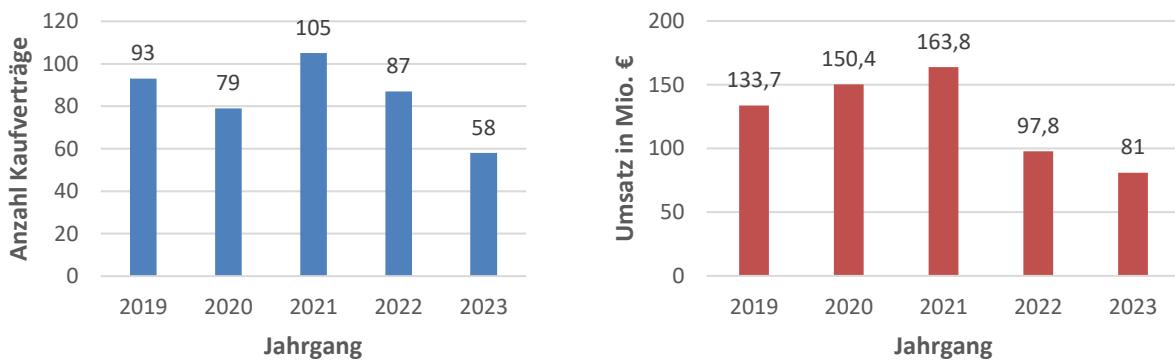


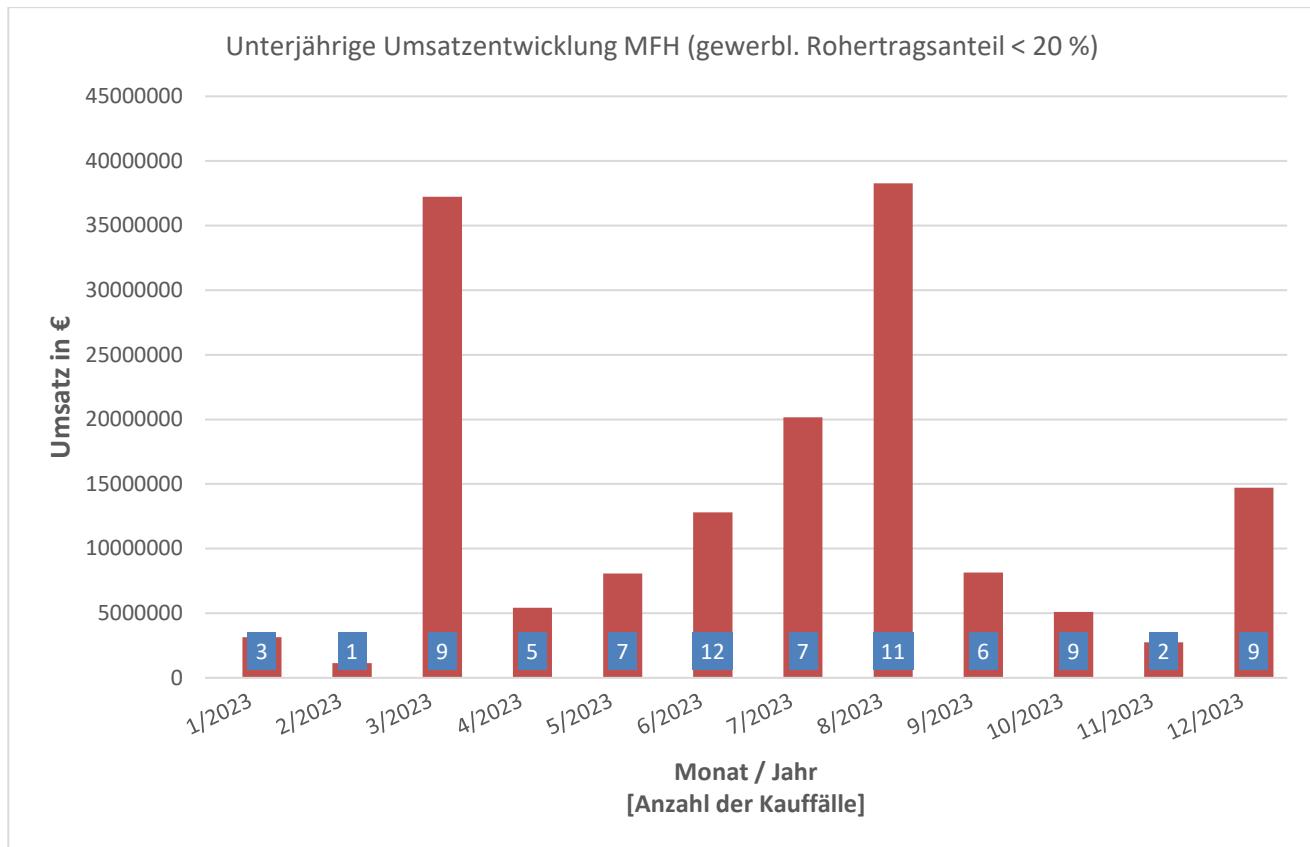


4.5.2 Mehrfamilienhausgrundstücke (gewerblicher Rohertragsanteil < 20%)

| Jahrgang | Anzahl Kaufverträge | Umsatz [Mio. €] | Ø Transaktionsvolumen [€] |
|----------|---------------------|-----------------|---------------------------|
| 2019 | 93 | 133,7 | 1.438.000 |
| 2020 | 79 | 154,4 | 1.954.000 |
| 2021 | 105 | 163,8 | 1.560.000 |
| 2022 | 87 | 97,8 | 1.124.000 |
| 2023 | 58 | 81,0 | 1.397.000 |

(ohne Paketverkäufe, d.h. nicht mehr als 2 Objekte pro Vertrag)



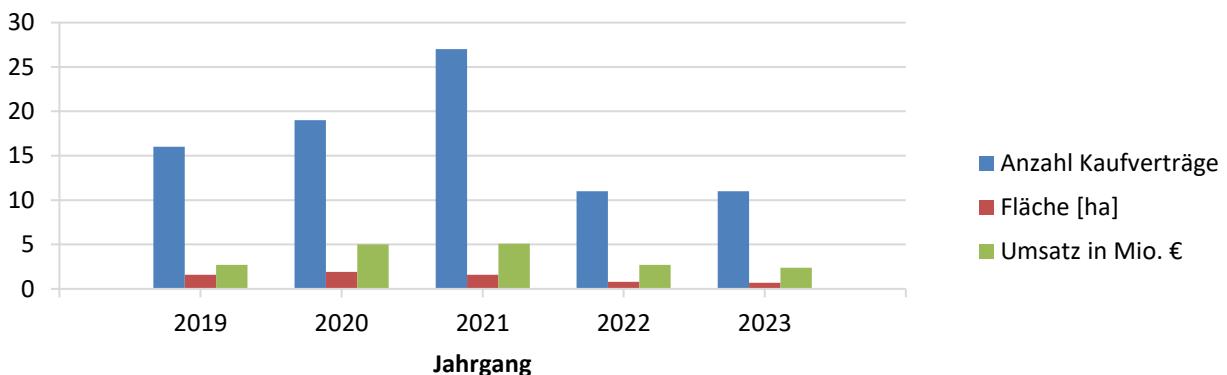


4.6 Unbebaute Grundstücke

Im Grundstücksteilmarkt „Unbebaute Grundstücke“ werden Transaktionen von Baugrundstücken dargestellt, die auch auf Grund ihrer Größe als baulich nutzbar eingestuft werden. Splittergrundstücke bleiben hierbei unberücksichtigt.

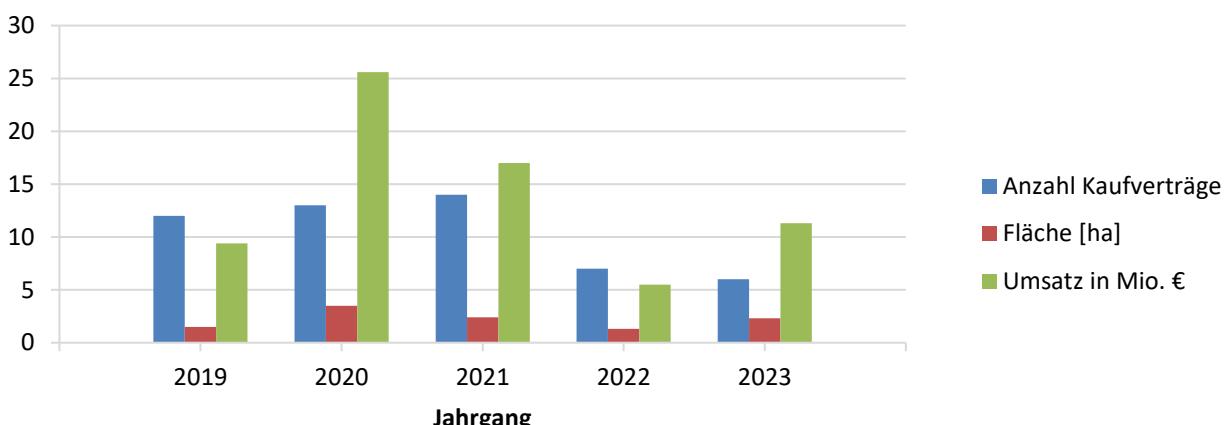
4.6.1 Wohnbau Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke

| Jahrgang | Anzahl Kaufverträge | Fläche [ha] | Umsatz [Mio. €] |
|----------|---------------------|-------------|-----------------|
| 2019 | 16 | 1,6 | 2,7 |
| 2020 | 19 | 1,9 | 5,0 |
| 2021 | 27 | 1,6 | 5,1 |
| 2022 | 11 | 0,8 | 2,7 |
| 2023 | 11 | 0,7 | 2,4 |



4.6.2 Wohnbau Mehrfamilienhäuser (gewerblicher Rohertragsanteil < 20%)

| Jahrgang | Anzahl Kaufverträge | Fläche [ha] | Umsatz [Mio. €] |
|----------|---------------------|-------------|-----------------|
| 2019 | 12 | 1,5 | 9,4 |
| 2020 | 13 | 3,5 | 25,6 |
| 2021 | 14 | 2,4 | 17,0 |
| 2022 | 7 | 1,3 | 5,5 |
| 2023 | 6 | 3,4 | 11,3 |

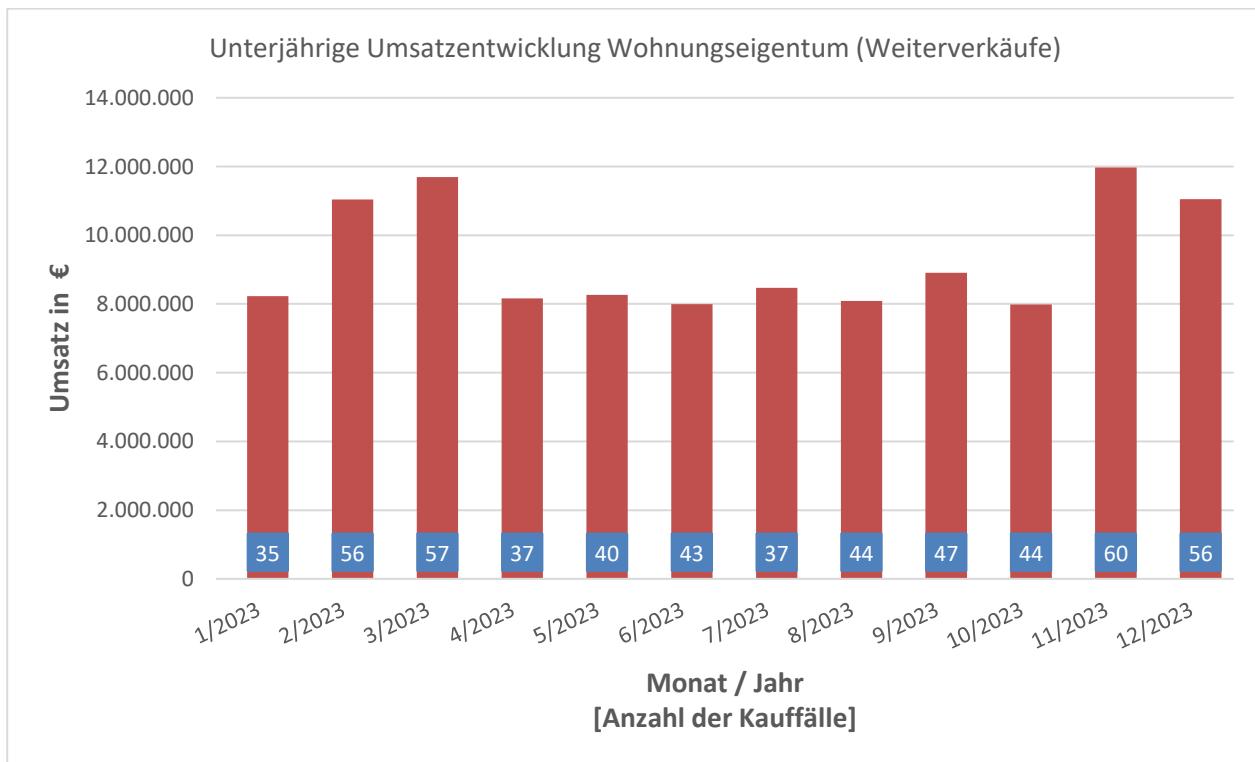
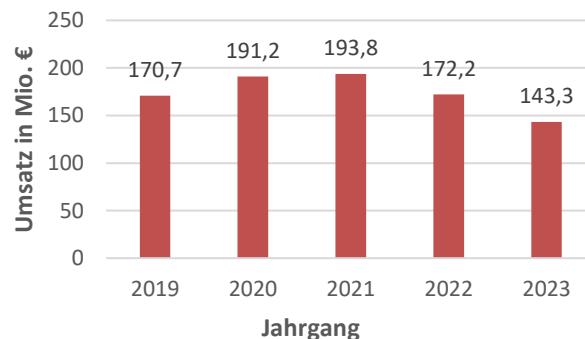
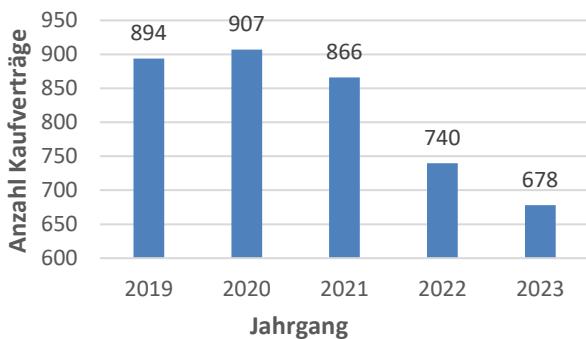


4.7 Grundstücksteilmärkte „Wohnungseigentum“^(ohne Teileigentum)

Die meisten Transaktionen finden im Bereich des Grundstücksteilmärktes „Wohnungseigentum“ statt. Die Gliederung erfolgt nach dem Erstverkauf nach Neubau, Erstverkauf nach Umwandlung (Aufteilung einer Bestandsimmobilie) und dem klassischen Weiterverkauf einer bestehenden Eigentumswohnung. Unberücksichtigt bleiben Objekte, die in Teileigentum aufgeteilt sind. Dies sind in der Regel gewerblich genutzte Einheiten.

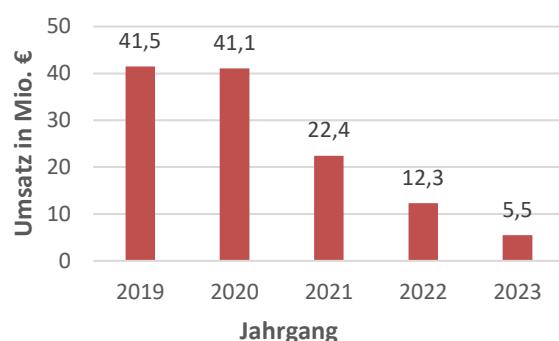
4.7.1 Wohnungseigentum (Gesamt) ohne Teileigentum

| Jahrgang | Anzahl Kaufverträge | Ø Wohnfläche [m ²] | Umsatz [Mio. €] | Ø Transaktionsvolumen [€] |
|----------|---------------------|--------------------------------|-----------------|---------------------------|
| 2019 | 894 | 68 | 170,7 | 191.000 |
| 2020 | 907 | 68 | 191,2 | 211.000 |
| 2021 | 866 | 67 | 193,8 | 224.000 |
| 2022 | 740 | 64 | 172,2 | 233.000 |
| 2023 | 678 | 65 | 143,3 | 211.000 |



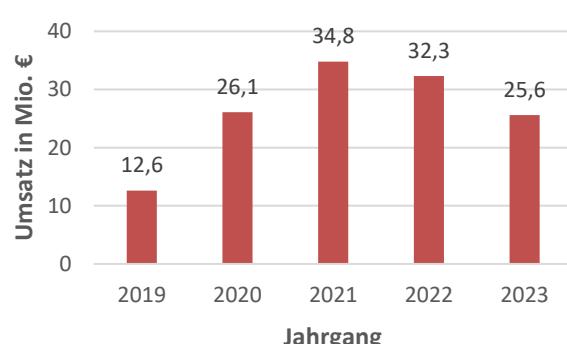
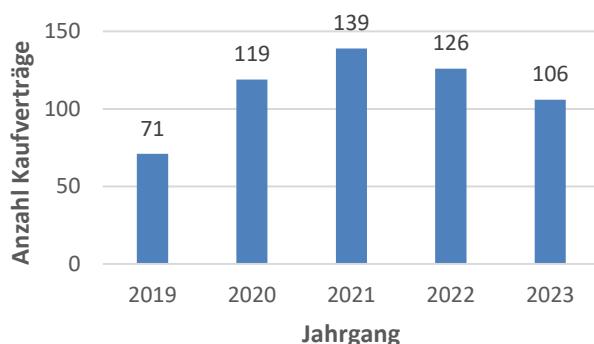
4.7.2 Wohnungseigentum (Erstverkauf nach Neubau)

| Jahrgang | Anzahl Kaufverträge | Ø Wohnfläche [m ²] | Umsatz [Mio. €] | Ø Transaktionsvolumen [€] |
|----------|---------------------|--------------------------------|-----------------|---------------------------|
| 2019 | 121 | 76 | 41,5 | 343.000 |
| 2020 | 136 | 66 | 41,1 | 302.000 |
| 2021 | 58 | 73 | 22,4 | 387.000 |
| 2022 | 36 | 62 | 12,3 | 342.000 |
| 2023 | 15 | 69 | 5,5 | 367.000 |



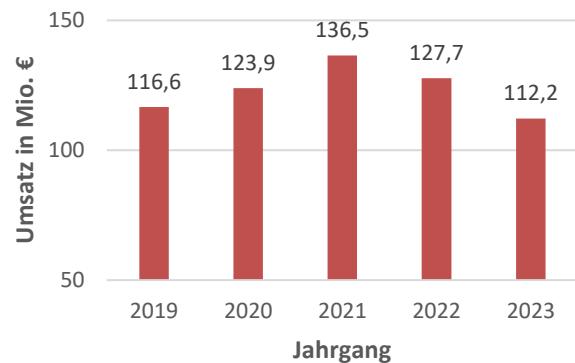
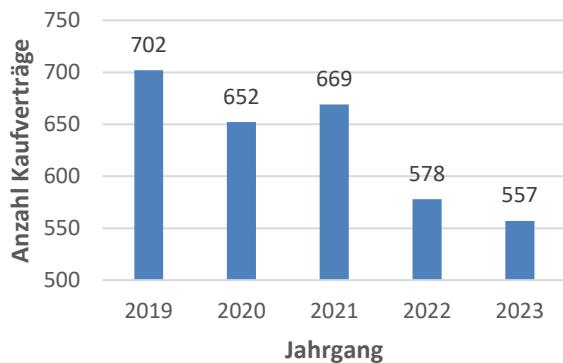
4.7.3 Wohnungseigentum (Erstverkäufe nach Umwandlung)

| Jahrgang | Anzahl Kaufverträge | Ø Wohnfläche [m ²] | Umsatz [Mio. €] | Ø Transaktionsvolumen [€] |
|----------|---------------------|--------------------------------|-----------------|---------------------------|
| 2019 | 71 | 63 | 12,6 | 177.000 |
| 2020 | 119 | 69 | 26,1 | 219.000 |
| 2021 | 139 | 72 | 34,8 | 250.000 |
| 2022 | 126 | 67 | 32,3 | 256.000 |
| 2023 | 106 | 64 | 25,6 | 242.000 |



4.7.4 Wohnungseigentum (Weiterverkäufe)

| Jahrgang | Anzahl Kaufverträge | Ø Wohnfläche [m] ² | Umsatz [Mio. €] | Ø Transaktionsvolumen [€] |
|----------|---------------------|-------------------------------|-----------------|---------------------------|
| 2019 | 702 | 67 | 116,6 | 166.000 |
| 2020 | 652 | 66 | 123,9 | 190.000 |
| 2021 | 669 | 68 | 136,5 | 204.000 |
| 2022 | 578 | 64 | 127,7 | 221.000 |
| 2023 | 557 | 66 | 112,2 | 201.000 |



4.8 Gewerbegrundstücke

Die nachfolgenden Angaben beinhalten stadtweite Kauffälle von Gewerbegrundstücken. Eine weitergehende Differenzierung ist auf Grund der geringen Anzahl von Kaufvertragsdaten nicht möglich.

| Jahrgang | Anzahl Kaufverträge | Umsatz [Mio. €] | Grundstücksfläche [ha] |
|----------|---------------------|-----------------|------------------------|
| 2019 | *13 | *98,5 | *59,5 |
| 2020 | 27 | 27,7 | 14,3 |
| 2021 | 19 | 15,9 | 7,8 |
| 2022 | 17 | 24,8 | 15,3 |
| 2023 | 13 | 15,5 | 5,5 |

* Einzelfall geprägt

4.9 Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke

Die nachfolgenden Zahlen sind teilmarktübergreifend, d.h. inklusive Wohnen und Gewerbe.

4.9.1 Bestellung von Erbbaurechten

| Jahrgang | Erbbaurechtsbestellungen -Anzahl- |
|----------|--------------------------------------|
| 2019 | 1 |
| 2020 | 2 |
| 2021 | 1 |
| 2022 | 1 |
| 2023 | 2 |

Erbbaurechte werden nahezu ausschließlich von der Landeshauptstadt Kiel zu Gunsten Dritter bestellt.

4.9.2 Veräußerung von Erbbaurechten

| Jahrgang | Erbbaurechte -Anzahl- |
|----------|--------------------------|
| 2019 | 22 |
| 2020 | 27 |
| 2021 | 31 |
| 2022 | 23 |
| 2023 | 25 |

In ca. 90 % der Kaufverträge sind sowohl Veräußerer als auch Erwerber private Marktteilnehmer. Es handelt sich hierbei überwiegend um Objekte des individuellen Wohnungsbaus (Einfamilien-, Reihen- und Doppelhäuser).

4.9.3 Veräußerung von Erbbaurechtsgrundstücken

| Jahrgang | Erbbaurechtsgrundstücke -Anzahl- |
|----------|-------------------------------------|
| 2019 | 16 |
| 2020 | 8 |
| 2021 | 7 |
| 2022 | 2 |
| 2023 | - |

Die Veräußerung von Erbbaurechtsgrundstücken erfolgt in der Regel vom Erbbaurechtsgeber an den Erbbaurechtsnehmer. Bei ca. 90 % der Verkaufsfälle ist die Landeshauptstadt Kiel die veräußernde Vertragspartei.

4.10 Zwangsversteigerungen

Die nachfolgenden Zahlen stellen eine Zusammenfassung von Zwangsversteigerungen über sämtliche Teilmärkte dar.

| Jahrgang | Anzahl | Erlösquote in [%] des Verkehrswertes | | |
|----------|--------|--------------------------------------|------------|---------|
| | | Minimum | Mittelwert | Maximum |
| 2019 | 9 | k.A.* | | |
| 2020 | 7 | k.A.* | | |
| 2021 | 7 | 70 | 139 | 209 |
| 2022 | 4 | 73 | 99 | 144 |
| 2023 | 5 | 126 | 131 | 136 |

* Die Verkehrswerte entstammen den Beschlussmitteilungen im Zwangsversteigerungsverfahren des Amtsgerichtes Kiel, sie wurden nicht durch den Gutachterausschuss ermittelt. Die Informationen vom Amtsgericht zu den zwangsversteigerten Immobilien wurden nur vereinfacht, u.a. überwiegend ohne Angabe der Verkehrswerte übermittelt.

Preisniveau und Preisentwicklung

5 Unbebaute Baugrundstücke

Die Auswertung der Kaufverträge der unbebauten Grundstücke (UB) führt auf Grund der geringen Anzahl zu schwankenden Ergebnissen. Die nachfolgende Darstellung dient lediglich der Orientierung. Üblicherweise werden unbebaute Reihenmittelhausgrundstücke am Kieler Immobilienmarkt nicht gehandelt. Auf eine Darstellung dieses Teilmarktes wird daher verzichtet.

5.1 Doppel- und Reihenendhausgrundstücke (Kaufpreise)

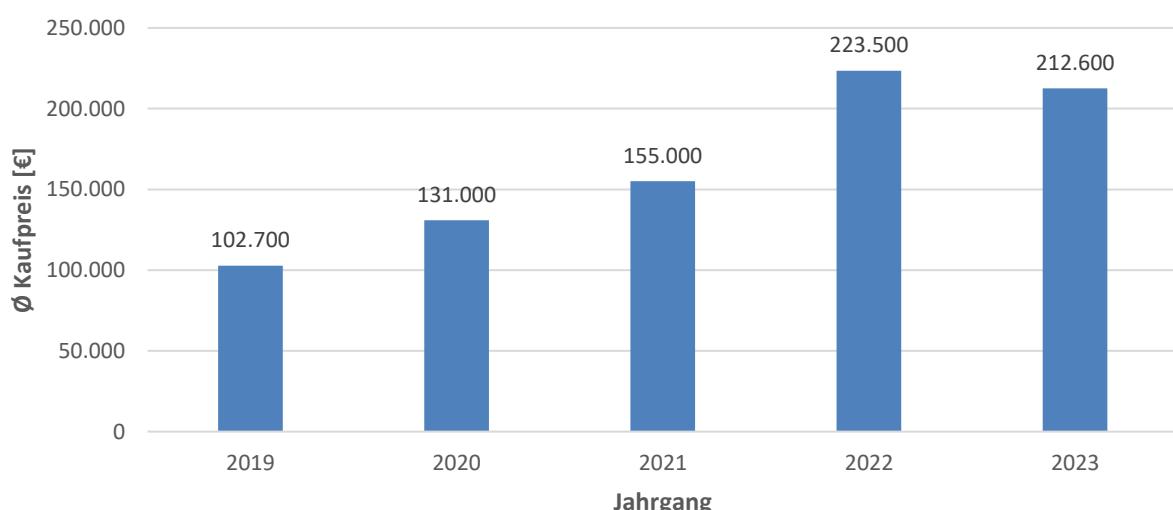
| Jahrgang | Ø Kaufpreis [€] | Ø Grundstücksfläche [m ²] | Anzahl Kauffälle |
|----------|-----------------|---------------------------------------|------------------|
| 2019 | - | - | < 3 |
| 2020 | - | - | < 3 |
| 2021 | 139.000 | 312 | 10 |
| 2022 | - | - | < 3 |
| 2023 | - | - | < 3 |

(Grundstücksgrößen 250 - 500m²)

5.2 Einfamilienhausgrundstücke (Kaufpreise)

| Jahrgang | Ø Kaufpreis [€] | Ø Grundstücksfläche [m ²] | Anzahl Kauffälle |
|----------|-----------------|---------------------------------------|------------------|
| 2019 | 102.700 | 530 | 7 |
| 2020 | 131.000 | 462 | 10 |
| 2021 | 155.000 | 492 | 11 |
| 2022 | 223.500* | 588 | 4 |
| 2023 | 212.600 | 533 | 7 |

(Grundstücksgrößen 300 - 700m²); *korrigierter Wert



5.3 Mehrfamilienhausgrundstücke (Kaufpreise)

| Jahrgang | Ø Kaufpreis [€] | Ø Geschossflächenzahl (GFZ) | Kauffälle (Anzahl) |
|----------|-----------------|-----------------------------|--------------------|
| 2019 | 830.800 | 1,5 | 11 |
| 2020 | 1.261.000 | 1,1 | 11 |
| 2021 | 1.243.000 | 1,8 | 11 |
| 2022 | 791.000 | 0,9 | 6 |
| 2023 | *2.018.900 | 0,9 | 5 |

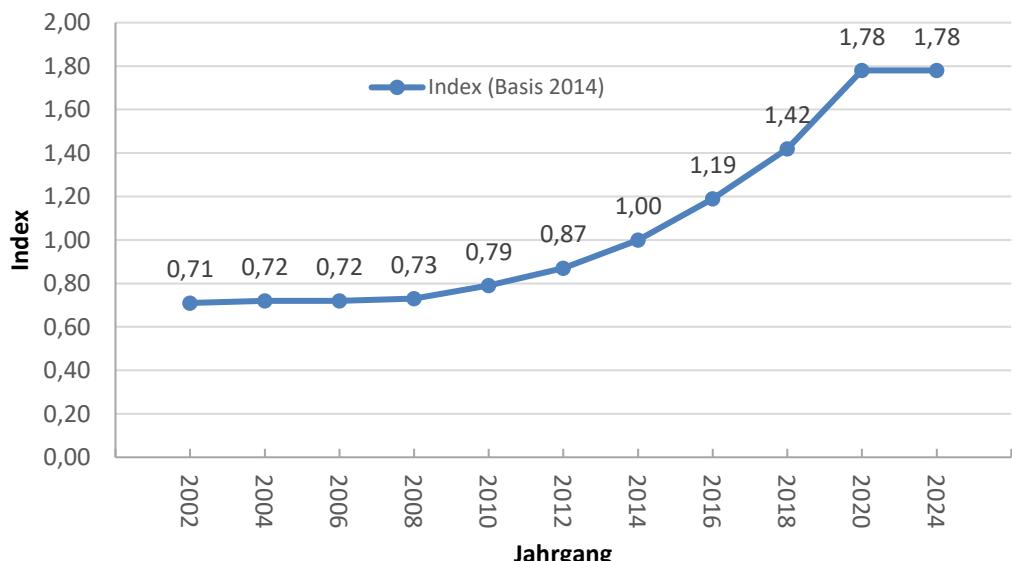
*Ankauf größerer Flächen für Wohnanlagen



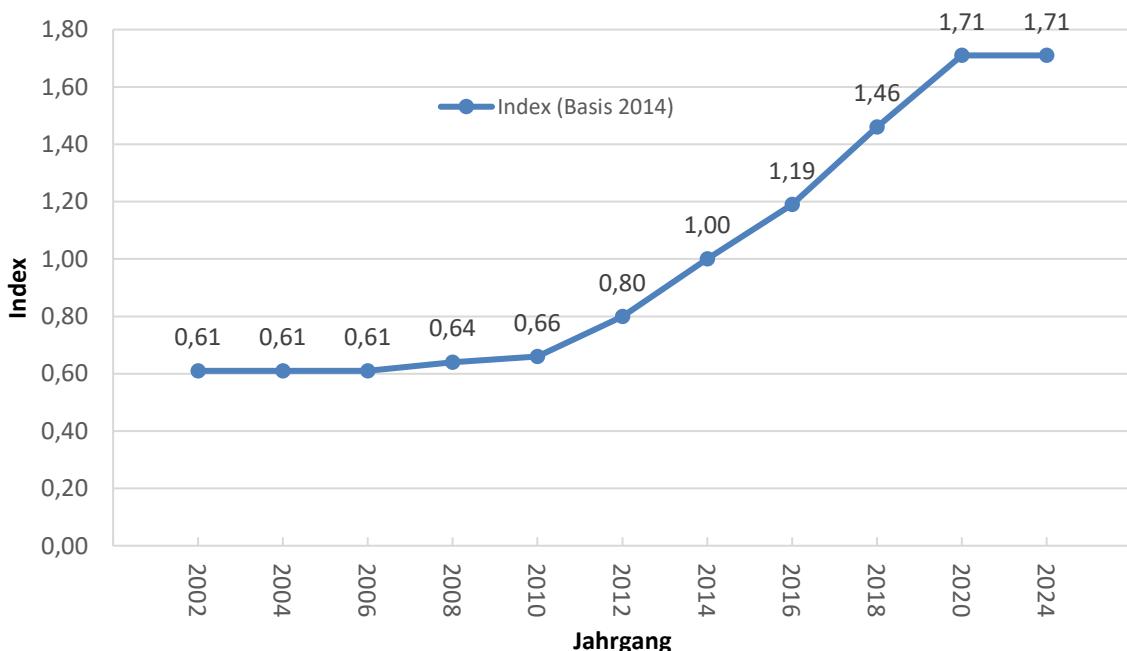
5.4 Bodenrichtwertentwicklung unbebauter Grundstücke

Die Kieler Bodenrichtwerte werden auf Grundlage statistischer Regressionsanalysen ermittelt und vom Gutachterausschuss beschlossen. Aufgrund der Vielfalt der Informationen werden Bodenrichtwerte nicht in dem Immobilienmarktbericht abgebildet. Hierfür sind auf der Internetseite des Gutachterausschusses Kiel www.gutachterausschuss-kiel.de die beschlossenen Bodenrichtwerte veröffentlicht.

5.4.1 Bodenrichtwertentwicklung Einfamilien-, Doppel- und Reihenhausgrundstücke (Index)



5.4.2 Bodenrichtwertentwicklung Mehrfamilienhausgrundstücke (Index)



Hinweis: Gemäß § 14 der neuen Gutachterausschussverordnung (GAVO) vom 27.04.2022 sind Bodenrichtwerte mindestens zu Beginn jedes geraden Kalenderjahres zu ermitteln (derzeit aktuelle Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2024).

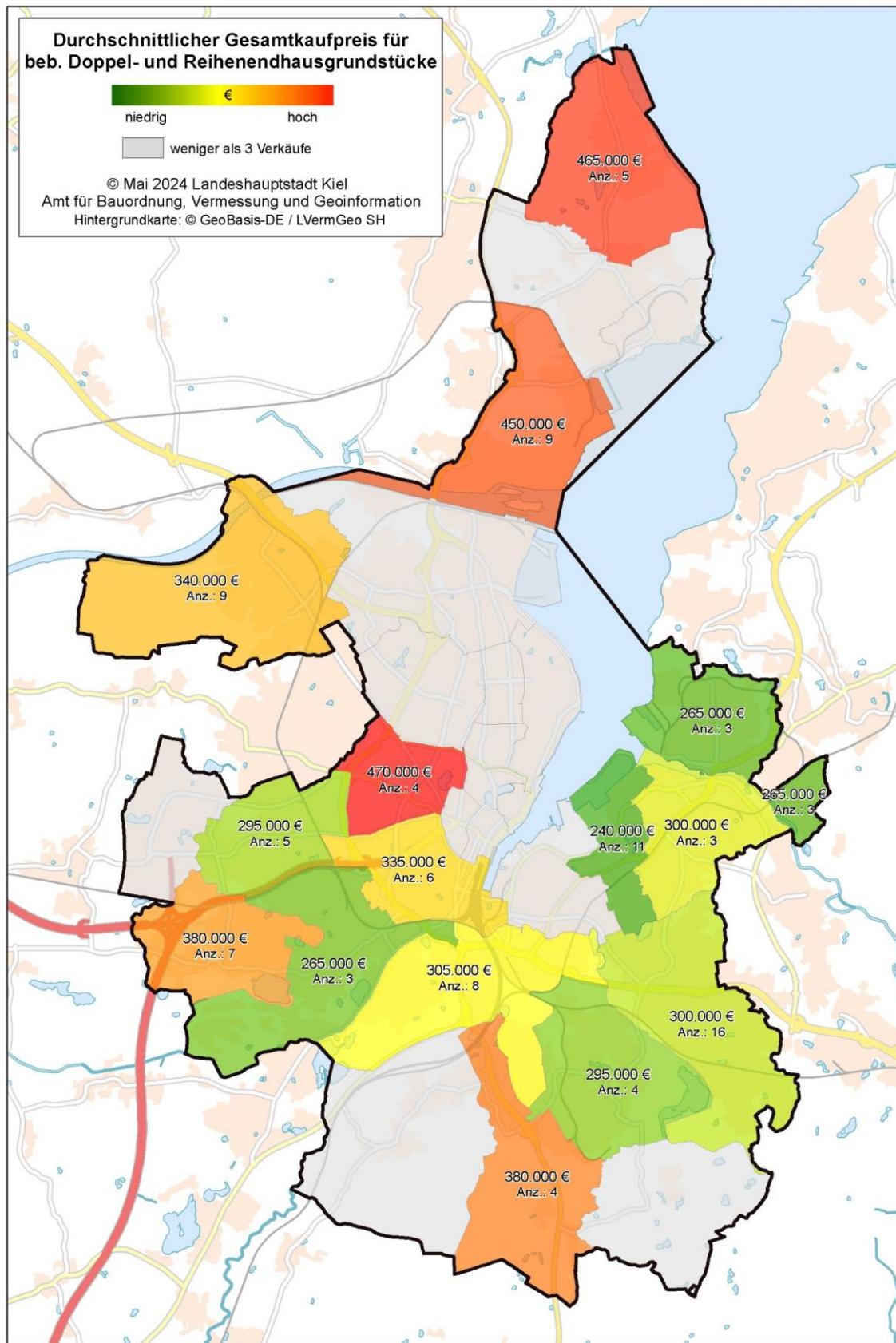
6 Bebaute Grundstücke

6.1 Individueller Wohnungsbau

In den nachfolgenden Stadtteilübersichten erfolgt eine nach Lage und Gebäudetyp differenzierte Darstellung der stadtteilbezogenen durchschnittlichen Absolutkaufpreise [€]. In den Tabellen werden zusätzlich jahrgangs- und baujahrsdifferenzierte durchschnittliche Kaufpreise bezogen auf die Einheit Wohnfläche dargestellt. Weitere Kennzahlen der Stichprobe sind u.a. Mittelwerte der Wohnfläche und der Grundstücksgröße.

6.1.1 Doppel- und Reihenendhausgrundstücke (Kaufpreise)

6.1.1.1 Durchschnittliche Kaufpreise (2023) in den Stadtteilen

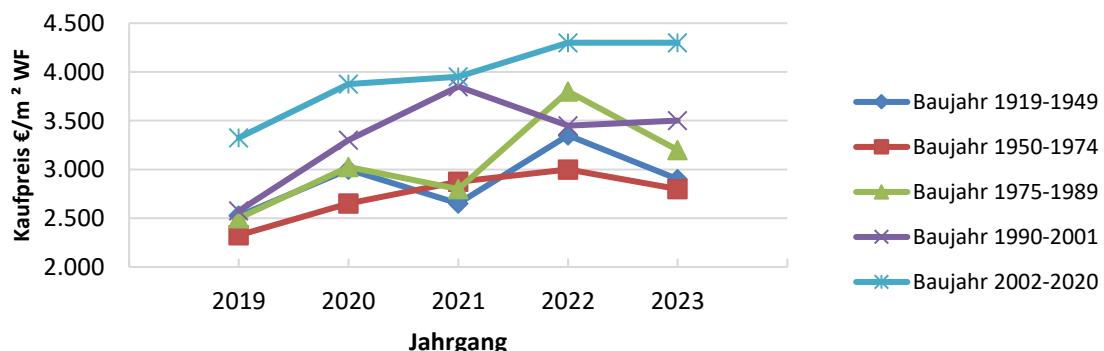


6.1.1.2 Kaufpreise (KP) für Doppel- und Reihenendhausgrundstücke je m² Wohnfläche (WF) inkl. Grundstücksanteil nach Baujahrsklassen

| | Jahrgang | Ø KP/WF [€/m ²] | Ø WF [m ²] | Ø Grundstücks- fläche [m ²] | Anzahl Kauffälle |
|----------------------------|----------|--------------------------------|---------------------------|--|---------------------|
| Baujahr 1919- 1949 | 2019 | 2.525 | 93 | 528 | 22 |
| | 2020 | 3.000 | 100 | 730 | 11 |
| | 2021 | 2.650 | 100 | 454 | 13 |
| | 2022 | 3.350 | 92 | 570 | 10 |
| | 2023 | 2.900 | 105 | 495 | 12 |
| Baujahr 1950- 1974 | 2019 | 2.325 | 100 | 401 | 25 |
| | 2020 | 2.650 | 96 | 444 | 23 |
| | 2021 | 3.000 | 99 | 402 | 27 |
| | 2022 | 3.000 | 89 | 345 | 22 |
| | 2023 | 2.800 | 100 | 465 | 25 |
| Baujahr 1975- 1989 | 2019 | 2.500 | 108 | 391 | 12 |
| | 2020 | 3.025 | 118 | 353 | 10 |
| | 2021 | 2.800 | 105 | 326 | 4 |
| | 2022 | 3.800 | 111 | 340 | 8 |
| | 2023 | 3.200 | 115 | 370 | 13 |
| Baujahr 1990- 2001 | 2019 | 2.575 | 93 | 240 | 3 |
| | 2020 | 3.300 | 101 | 271 | 11 |
| | 2021 | 3.850 | 100 | 310 | 6 |
| | 2022 | 3.450 | 115 | 265 | 8 |
| | 2023 | 3.500 | 105 | 360 | 5 |
| Baujahr 2002- 2020 | 2019 | 3.325 | 112 | 252 | 8 |
| | 2020 | 3.875 | 119 | 225 | 5 |
| | 2021 | 3.950 | 115 | 279 | 13 |
| | 2022 | 4.300 | 113 | 280 | 7 |
| | 2023 | 4.300 | 105 | 375 | 3 |
| Neubau / Erstbe- zug | 2019 | - | - | - | < 3 |
| | 2020 | - | - | - | < 3 |
| | 2021 | - | - | - | < 3 |
| | 2022 | - | - | - | < 3 |
| | 2023 | - | - | - | < 3 |

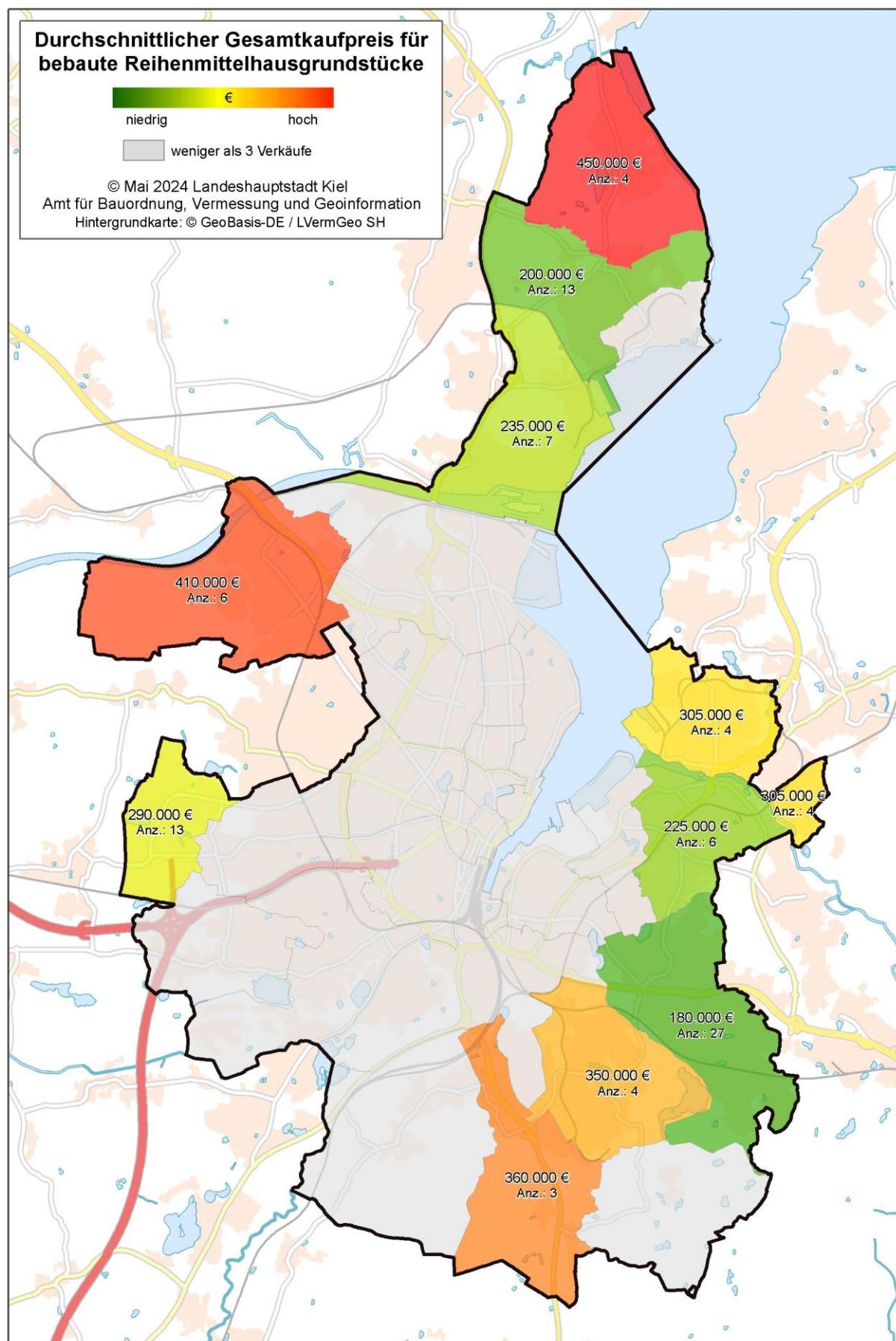
(Wohnflächen 70-140 m²; ohne TOP-Lagen)

Baujahrsdifferenzierte Preisentwicklung:



6.1.2 Reihenmittelhausgrundstücke (Kaufpreise)

6.1.2.1 Durchschnittliche Kaufpreise für Reihenmittelhausgrundstücke (2023) in den Stadtteilen

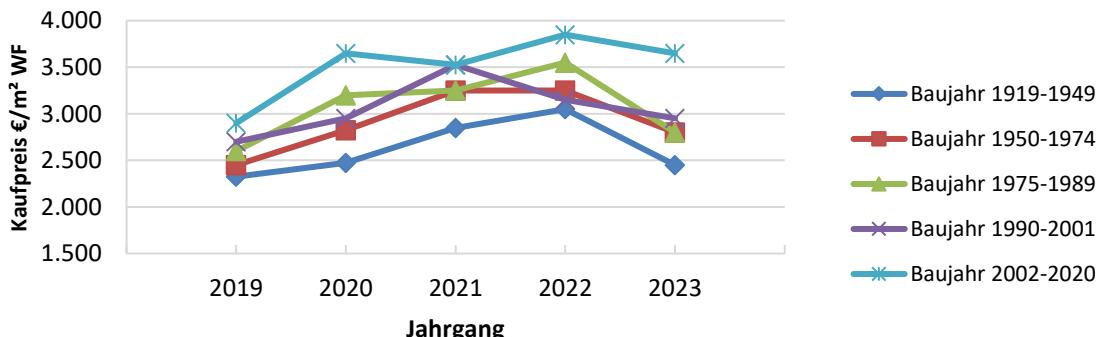


6.1.2.2 Kaufpreise (KP) für Reihenmittelhausgrundstücke je m² Wohnfläche (WF) inkl. Grundstücksanteil nach Baujahrsklassen

| | Jahrgang | Ø KP/WF [€/m ²] | Ø WF [m ²] | Ø Grundstücksfläche [m ²] | Anzahl Kauffälle |
|--------------------|----------|-----------------------------|------------------------|---------------------------------------|------------------|
| Baujahr 1919-1949 | 2019 | 2.325 | 83 | 202 | 27 |
| | 2020 | 2.475 | 84 | 198 | 17 |
| | 2021 | 2.850 | 85 | 188 | 19 |
| | 2022 | 3.050 | 88 | 215 | 22 |
| | 2023 | 2.450 | 85 | 190 | 11 |
| Baujahr 1950-1974 | 2019 | 2.450 | 89 | 232 | 14 |
| | 2020 | 2.825 | 81 | 202 | 22 |
| | 2021 | 3.250 | 83 | 203 | 40 |
| | 2022 | 3.250 | 87 | 220 | 31 |
| | 2023 | 2.800 | 91 | 210 | 22 |
| Baujahr 1975-1989 | 2019 | 2.600 | 112 | 185 | 23 |
| | 2020 | 3.200 | 106 | 178 | 13 |
| | 2021 | 3.250 | 109 | 180 | 10 |
| | 2022 | 3.550 | 107 | 200 | 16 |
| | 2023 | 2.800 | 115 | 215 | 21 |
| Baujahr 1990-2001 | 2019 | 2.700 | 106 | 189 | 17 |
| | 2020 | 2.950 | 107 | 203 | 6 |
| | 2021 | 3.525 | 110 | 220 | 6 |
| | 2022 | 3.150 | 111 | 165 | 4 |
| | 2023 | 2.950 | 125 | 250 | 8 |
| Baujahr 2002-2020 | 2019 | 2.900 | 114 | 196 | 12 |
| | 2020 | 3.650 | 128 | 158 | 3 |
| | 2021 | 3.525 | 125 | 168 | 5 |
| | 2022 | 3.850 | 123 | 195 | 7 |
| | 2023 | 3.650 | 110 | 170 | 7 |
| Neubau / Erstbezug | 2019 | - | - | - | < 3 |
| | 2020 | - | - | - | < 3 |
| | 2021 | - | - | - | < 3 |
| | 2022 | - | - | - | < 3 |
| | 2023 | - | - | - | < 3 |

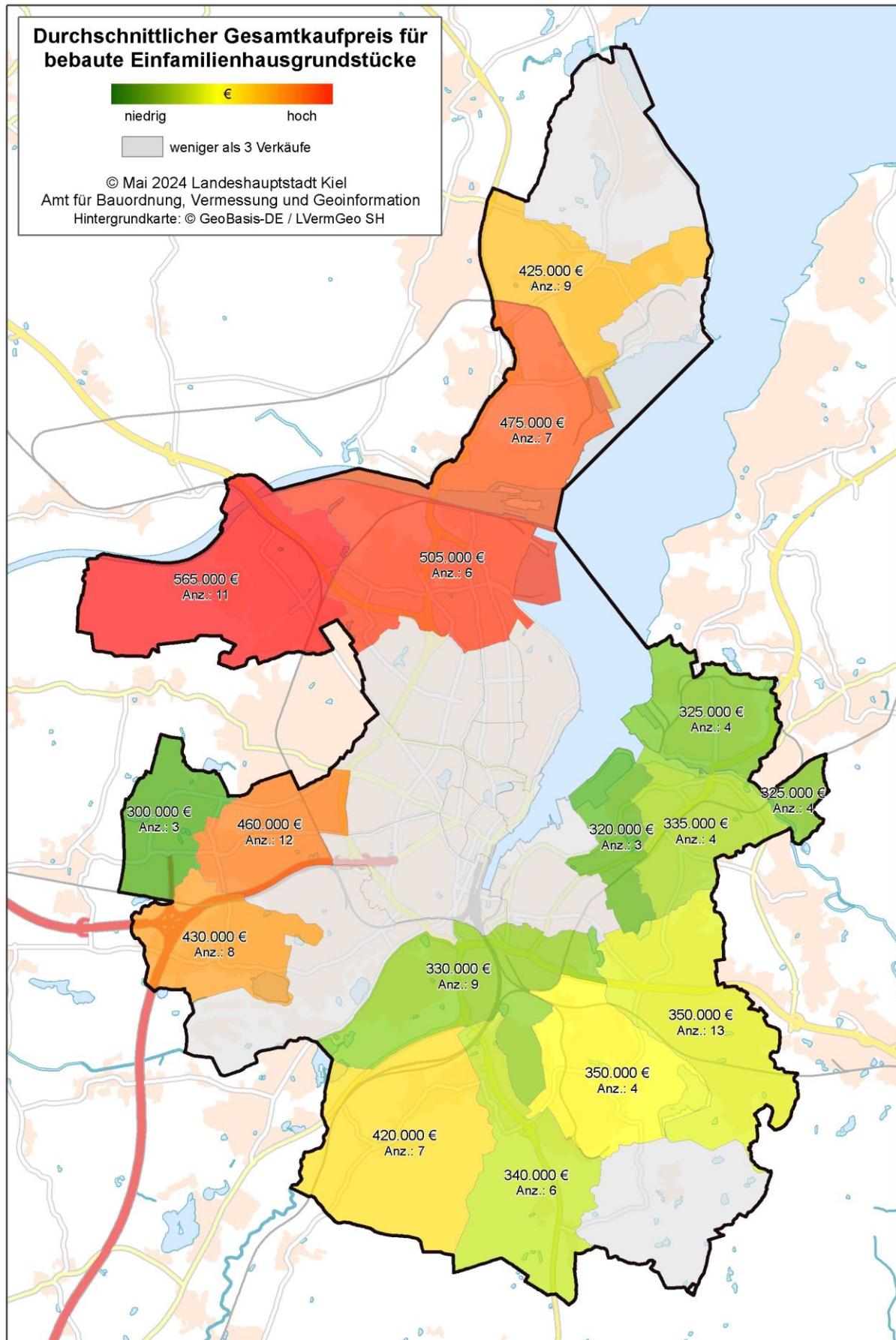
(Wohnflächen 70-140 m²; ohne TOP-Lagen)

Baujahrsdifferenzierte Preisentwicklung:



6.1.3 Einfamilienhausgrundstücke (Kaufpreise)

6.1.3.1 Durchschnittliche Gesamtkaufpreise Einfamilienhausgrundstücke (2023) in den Stadtteilen

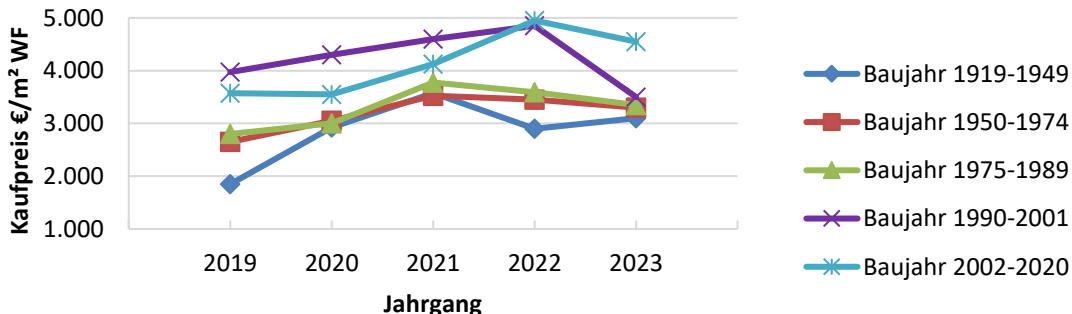


6.1.3.2 Kaufpreise (KP) Einfamilienhausgrundstücke je m² Wohnfläche (WF) inkl. Grundstücksanteil nach Baujahrsklassen

| | Jahrgang | Ø KP/WF [€/m ²] | Ø WF [m ²] | Ø Grundstücks- fläche [m ²] | Anzahl Kauffälle |
|----------------------------|----------|--------------------------------|---------------------------|--|---------------------|
| Baujahr 1919- 1949 | 2019 | 1.850 | 139 | 1.162 | 6 |
| | 2020 | 2.925 | 115 | 908 | 6 |
| | 2021 | 3.575 | 128 | 738 | 3 |
| | 2022 | 2.900 | 114 | 690 | 3 |
| | 2023 | 3.100 | 115 | 540 | 3 |
| Baujahr 1950- 1974 | 2019 | 2.650 | 131 | 937 | 24 |
| | 2020 | 3.050 | 122 | 749 | 22 |
| | 2021 | 3.525 | 116 | 760 | 15 |
| | 2022 | 3.450 | 117 | 875 | 17 |
| | 2023 | 3.300 | 120 | 760 | 22 |
| Baujahr 1975- 1989 | 2019 | 2.800 | 118 | 450 | 14 |
| | 2020 | 3.000 | 122 | 726 | 9 |
| | 2021 | 3.775 | 125 | 555 | 13 |
| | 2022 | 3.590 | 116 | 440 | 11 |
| | 2023 | 3.350 | 120 | 650 | 24 |
| Baujahr 1990- 2001 | 2019 | 3.975 | 118 | 757 | 3 |
| | 2020 | 4.300 | 123 | 347 | 3 |
| | 2021 | - | - | - | < 3 |
| | 2022 | 4.850 | 133 | 860 | 3 |
| | 2023 | 3.500 | 130 | 690 | 7 |
| Baujahr 2002- 2020 | 2019 | 3.575 | 127 | 485 | 6 |
| | 2020 | 3.550 | 128 | 439 | 4 |
| | 2021 | 4.125 | 141 | 422 | 3 |
| | 2022 | 4.950 | 130 | 720 | 7 |
| | 2023 | 4.550 | 130 | 600 | 9 |
| Neubau / Erstbe- zug | 2019 | - | - | - | < 3 |
| | 2020 | - | - | - | < 3 |
| | 2021 | - | - | - | < 3 |
| | 2022 | - | - | - | < 3 |
| | 2023 | - | - | - | < 3 |

(Wohnflächen 90-160 m²; ohne TOP-Lagen)

Baujahrsdifferenzierte Preisentwicklung:



6.1.4 Anzahl Kauffälle Einfamilienhausgrundstücke (EFH) nach Kaufpreisniveau

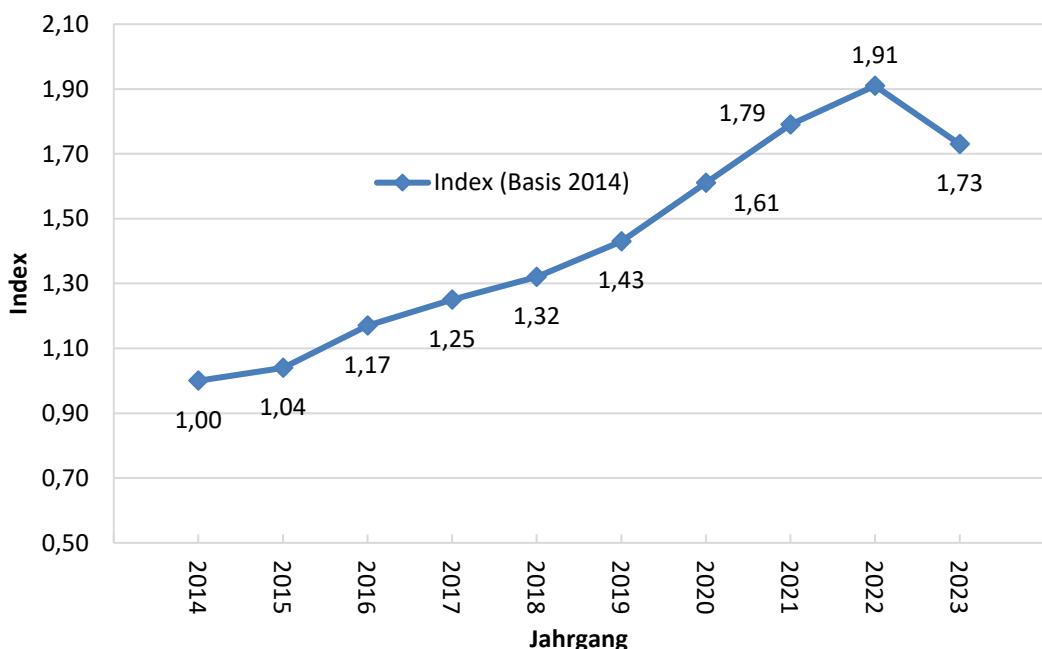
| Kaufpreisniveau [€] | Anzahl Kauffälle EFH je Kaufpreisniveau* | | | | |
|------------------------|--|------|------|------|------|
| | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 |
| <=249.999 | 208 | 132 | 94 | 77 | 83 |
| 250.000 – 499.000 | 213 | 212 | 186 | 201 | 207 |
| 500.000 – 749.000 | 18 | 31 | 40 | 47 | 37 |
| 750.000 – 999.000 | 4 | 6 | 6 | 11 | 4 |
| >=1.000.000 | 5 | 4 | 4 | 7 | 4 |
| gesamt: | 448 | 385 | 330 | 343 | 335 |

*Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke ohne Neubauten, gewöhnlicher Geschäftsverkehr

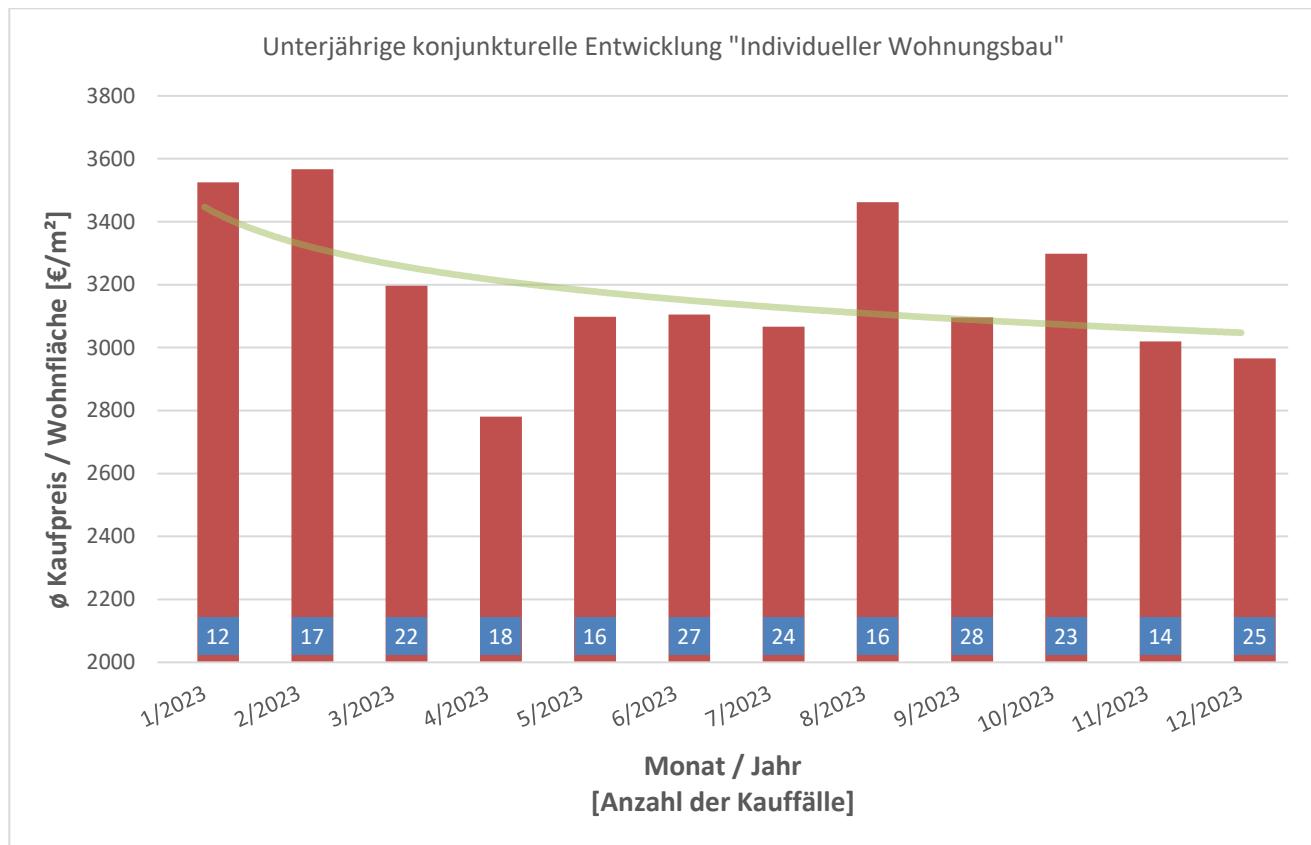
6.1.5 Konjunkturelle Entwicklung des Individuellen Wohnungsbaus (Index)

| Jahrgang | Index* (Basisjahr 2014 =1,00) |
|----------|----------------------------------|
| 2014 | 1,00 |
| 2015 | 1,04 |
| 2016 | 1,17 |
| 2017 | 1,25 |
| 2018 | 1,32 |
| 2019 | 1,43 |
| 2020 | 1,61 |
| 2021 | 1,79 |
| 2022 | 1,91 |
| 2023 | 1,73 |

* (Indexzahlen entsprechen Jahresmittelwerten)



6.1.6 Unterjährige konjunkturelle Entwicklung „Individueller Wohnungsbau“ im Jahr 2023



6.2 Mehrfamilienhausgrundstücke (MFH)

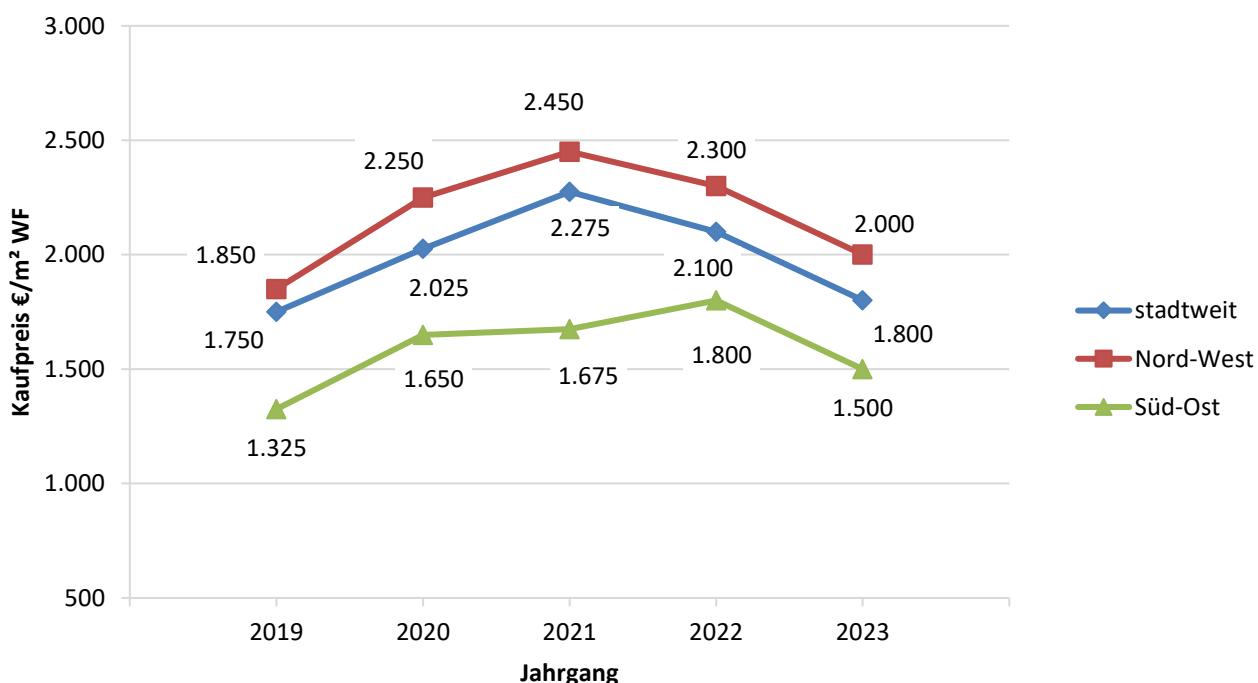
Die räumlichen Bereiche Kiel Nord-West und Kiel Süd-Ost orientieren sich an keiner im Stadtgebiet festgelegten bzw. fest definierten Linie. Der Übergang zwischen den gebildeten räumlichen Bereichen ist fließend. Als räumliche Trennung kann in etwa der Verlauf der Hamburger Chaussee angenommen werden.

6.2.1 Kaufpreise (KP) für MFH je m² Wohnfläche (WF), ohne gewerblichen Anteil

| Jahrgang | stadtwelt Ø KP/WF [€/m ²] | Nord-West Ø KP/WF [€/m ²] | Süd-Ost Ø KP/WF [€/m ²] | stadtwelt Ø WF [m ²] | stadtwelt Anzahl KF (Ostufer) |
|----------|---|---|---|--|-------------------------------------|
| 2019 | 1.750 | 1.850 | 1.325 | 508 | 42 (11) |
| 2020 | 2.025 | 2.250 | 1.650 | 574 | 30 (16) |
| 2021 | 2.275 | 2.450 | 1.675 | 689 | 31 (14) |
| 2022 | 2.100 | 2.300 | 1.800 | 530 | 40 (18) |
| 2023 | 1.800 | 2.000 | 1.500 | 640 | 22 (9) |

(4-100 Wohneinheiten, alle Baujahre)

Lagedifferenzierte Kaufpreisentwicklung von Mehrfamilienhausgrundstücken (€/m² Wohnfläche):



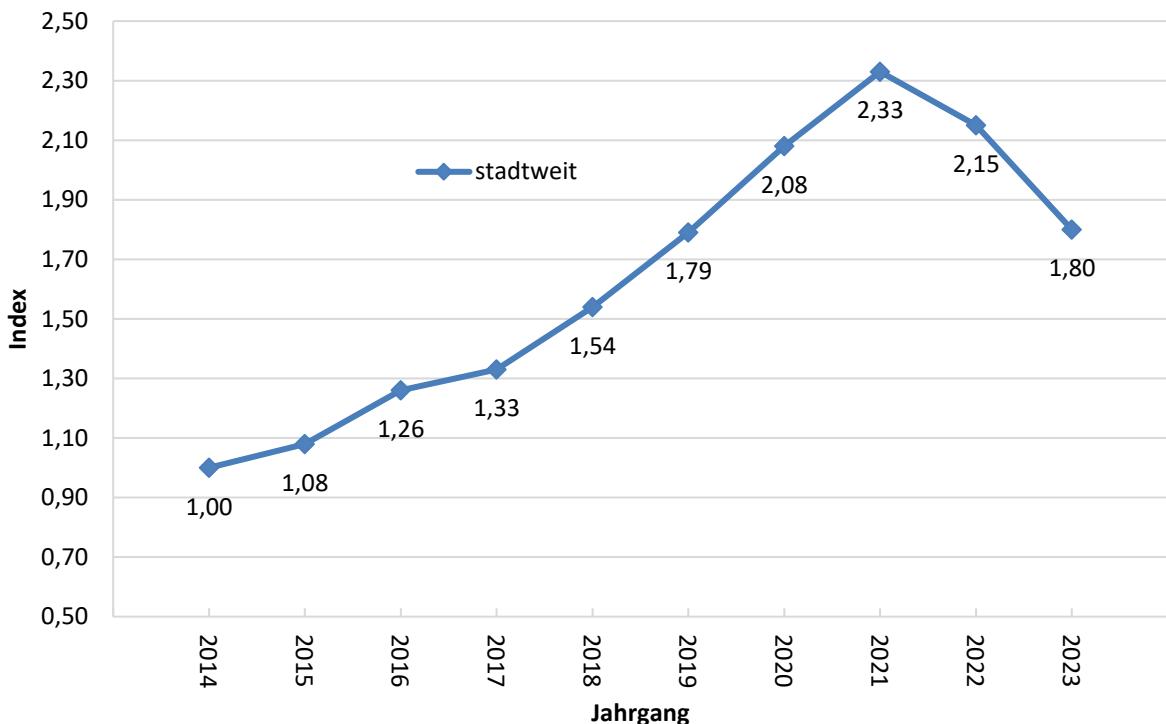
6.2.2 Konjunkturelle Entwicklung MFH (Index)

Auf Grundlage vorliegender Informationen wurde aus den Kaufpreisen von Mehrfamilienhausgrundstücken die konjunkturelle Entwicklung für die vergangenen 10 Jahre abgeleitet.

| Jahrgang | Index* stadtweit (Basisjahr 2014 =1,00) | Index* Nord-West (Basisjahr 2014 =1,00) | Index* Süd-Ost (Basisjahr 2014 =1,00) |
|----------|---|---|---|
| 2014 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| 2015 | 1,08 | 1,17 | 1,06 |
| 2016 | 1,26 | 1,44 | 1,24 |
| 2017 | 1,33 | 1,44 | 1,27 |
| 2018 | 1,54 | 1,66 | 1,27 |
| 2019 | 1,79 | 1,80 | 1,60 |
| 2020 | 2,08 | 2,20 | 2,00 |
| 2021 | 2,33 | 2,39 | 2,03 |
| 2022 | 2,15 | 2,24 | 2,18 |
| 2023 | 1,80 | 1,94 | 1,75 |

*(Indexzahlen entsprechen Jahresmittelwerten)

Stadtweite konjunkturelle Entwicklung von Mehrfamilienhausgrundstücken (MFH):



6.2.3 Kaufpreise MFH, mit 4-12 Wohneinheiten, nach Baualtersklassen

| | Jahrgang | \varnothing KP/ WF [€/m ²] | \varnothing WF [m ²] | Anzahl Kauffälle |
|--------------------------|----------|---|---------------------------------------|--|
| Baujahr bis 1918 | 2019 | 1.775 | 444 | 26 |
| | 2020 | 2.050 | 530 | 16 |
| | 2021 | 2.325 | 501 | 23 |
| | 2022 | 2.025 | 462 | 28 |
| | 2023 | 1.800 | 554 | 18 |
| Baujahr 1919- 1949 | 2019 | 1.750 | 573 | 6 |
| | 2020 | - | - | < 3 |
| | 2021 | 2.400 | 575 | 4 |
| | 2022 | - | - | < 3 |
| | 2023 | - | - | < 3 |
| Baujahr 1950- 1974 | 2019 | 1.525 | 417 | 8 |
| | 2020 | 1.775 | 381 | 6 |
| | 2021 | 1.675 | 610 | 5 |
| | 2022 | 1.875 | 462 | 3 |
| | 2023 | - | - | < 3 |
| Baujahr 1975- 1989 | 2019 | | | |
| | 2020 | | | |
| | 2021 | | | jahrgangsbezogen weniger als 3 Kauffälle vorhanden |
| | 2022 | | | |
| | 2023 | | | |
| Baujahr 1990- 2001 | 2019 | | | |
| | 2020 | | | |
| | 2021 | | | jahrgangsbezogen weniger als 3 Kauffälle vorhanden |
| | 2022 | | | |
| | 2023 | | | |
| ab Bau- jahr 2002 | 2019 | | | |
| | 2020 | | | |
| | 2021 | | | jahrgangsbezogen weniger als 3 Kauffälle vorhanden |
| | 2022 | | | |
| | 2023 | | | |

6.2.4 Rohertragsvervielfältiger (RV) für MFH, ab 4 Wohneinheiten

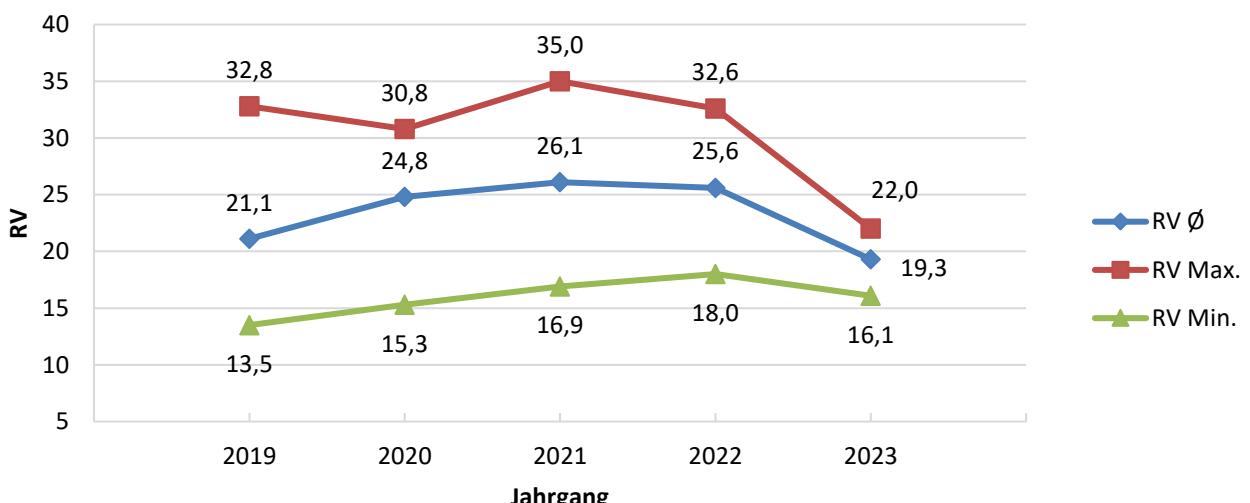
Der Rohertragsvervielfältiger ist ein Indikator, der (pauschaliert) das Verhältnis zwischen Kaufpreis und Jahresrohertrag (Nettoanfangsrendite) darstellt. Hierbei wird der Kaufpreis ausschließlich in das Verhältnis zu den tatsächlichen Erträgen der Immobilie (Käuferangaben) gesetzt. Konkretere Informationen zu den Objekten (Vermietungszustand, baulicher Zustand, etc.) bleiben bei dieser Betrachtungsart unberücksichtigt.

Die Angabe der durchschnittlichen Nettokaltmiete ($\bar{\Omega}$ NKM) resultiert aus der Division der übermittelten Ertragsangaben aus den Kaufverträgen bzw. Käuferanfragen und den dazugehörigen Wohnflächenangaben ($\text{€}/\text{m}^2$). Detaillierte Informationen zu den Mietobjekten bzw. Mietverträgen liegen nicht vor. Die Werte sind als mathematisch - statistische Kenngröße zu betrachten.

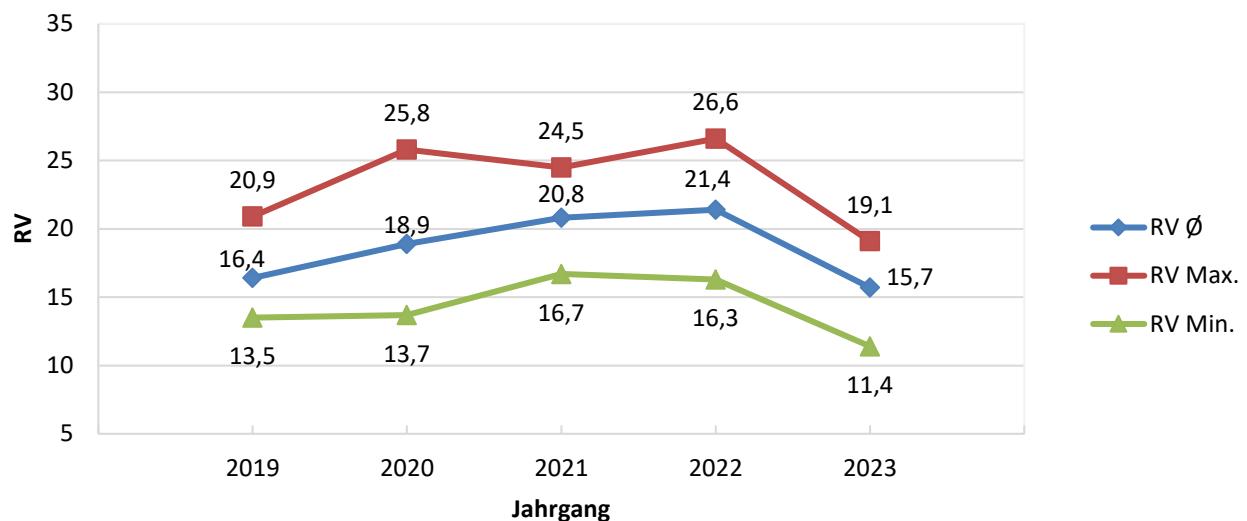
| Lage | Jahrgang | Anzahl Kauffälle | $\bar{\Omega}$ RV | STABW* | $\bar{\Omega}$ RV Min. | $\bar{\Omega}$ RV Max. | $\bar{\Omega}$ NKM** [$\text{€}/\text{m}^2$] |
|-----------|----------|------------------|-------------------|--------|------------------------|------------------------|--|
| Nord-West | 2019 | 22 | 21,1 | 3,7 | 13,5 | 32,8 | 7,31 |
| | 2020 | 16 | 24,8 | 4,2 | 15,3 | 30,8 | 8,11 |
| | 2021 | 24 | 26,1 | 4,4 | 16,9 | 35,0 | 7,77 |
| | 2022 | 20 | 25,6 | 5,1 | 18,0 | 32,6 | 7,57 |
| | 2023 | 14 | 19,3 | 2,0 | 16,1 | 22,0 | 8,34 |
| Süd-Ost | 2019 | 8 | 16,4 | 2,3 | 13,5 | 20,9 | 6,77 |
| | 2020 | 17 | 18,9 | 3,0 | 13,7 | 25,8 | 6,56 |
| | 2021 | 7 | 20,8 | 2,9 | 16,7 | 24,5 | 6,79 |
| | 2022 | 17 | 21,4 | 3,5 | 16,3 | 26,6 | 7,03 |
| | 2023 | 9 | 15,7 | 2,5 | 11,4 | 19,1 | 7,73 |

*Standardabweichung, **Nettokaltmiete

6.2.5 Entwicklung des Rohertragsvervielfältigers (RV) MFH „Nord-West“



6.2.6 Entwicklung des Rohertragsvervielfältigers (RV) MFH „Süd-Ost“



6.2.7 Liegenschaftszinssatz (Kapitalisierungszinssatz)

Vorbemerkung

Die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes erfolgt auf Grundlage des Modells, welches im Jahr 2022 angewandt wurde. Im Rahmen dieses Modells wurden Anpassungsfaktoren für wertrelevante Stichprobenmerkmale ermittelt. Diese Einflussfaktoren sind Grundlage für die Ermittlung des aktuellen Liegenschaftszinssatzes. Der „Liegenschaftszinssatz 2023“ wird als Anpassungsfaktor zum Wert 2022 dargestellt.

Modellbeschreibung 2022

Die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes für Mehrfamilienhausgrundstücke (inkl. Wohn- und Geschäftshäuser mit einem gewerblichen Rohertragsanteil <= 20 %) in der Landeshauptstadt Kiel erfolgt gemäß § 21 Abs. 2 ImmoWertV nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens (§§ 27 bis 34 ImmoWertV) auf Grundlage geeigneter Kaufpreise und den ihnen entsprechenden Reinerträgen.

Die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze erfolgt (iterativ) gemäß folgender Berechnungsformel:

$$LZ = \frac{RE}{KP} - \frac{q - 1}{q^n - 1} \times \frac{KP - BW}{EW}$$

| | | | |
|---------------------|------|---|----------------------------------|
| <u>Erläuterung:</u> | LZ | = | Liegenschaftszinssatz |
| | RE | = | Jahresreinertrag des Grundstücks |
| | KP | = | Kaufpreis bzw. Ertragswert |
| | q | = | Zinsfaktor = $1 + (p/100)$ |
| | n | = | Restnutzungsdauer des Gebäudes |
| | BW | = | Bodenwert |

Der objektspezifischen Liegenschaftszinssatzableitung werden folgendes **Bewertungsmodell bzw. Modellparameter** zugrunde gelegt:

| | | | | | | | |
|---------------------------|---|----------------------|--|--------------------------|--|----------------------|-------------------------------|
| Kaufpreis | Lt. Kaufvertrag im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (ohne Bereinigung BoG) | | | | | | |
| Jahresrohertrag | Tatsächlich erzielte Nettokaltmiete lt. Käuferangabe* | | | | | | |
| Wohn- und Nutzfläche | Lt. Kaufvertrag bzw. Käuferangabe* | | | | | | |
| Bewirtschaftungskosten | <p>In Anlehnung an die ImmoWertV Anlage 3</p> <p>Es wird von folgenden Basiswerten für die Verwaltungs- und Instandhaltungskosten und das Mietausfallwagnis ausgegangen:</p> <table> <tr> <td>a) Verwaltungskosten</td> <td>230 € jährlich je Wohnung bzw. Nutzeinheit 30 € jährlich je Garage o. ähnlichem Einstellplatz</td> </tr> <tr> <td>b) Instandhaltungskosten</td> <td>9,00 € jährlich je m² Wohn- und Nutzfläche 68 € jährlich je Garage 34 € jährlich je Carport 20 € jährlich je offenen Stellplatz</td> </tr> <tr> <td>c) Mietausfallwagnis</td> <td>2 % des jährlichen Rohertrags</td> </tr> </table> <p><u>Hinweis:</u> Die Wertfortschreibung erfolgt mit dem Prozentsatz, um den sich der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland für den Monat Oktober 2001 (die Angaben in der II. BV beziehen sich auf das Jahr 2002) gegenüber demjenigen für den Monat Oktober des Jahres, das dem Stichtag der Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes vorausgeht, erhöht oder verringert hat</p> | a) Verwaltungskosten | 230 € jährlich je Wohnung bzw. Nutzeinheit 30 € jährlich je Garage o. ähnlichem Einstellplatz | b) Instandhaltungskosten | 9,00 € jährlich je m ² Wohn- und Nutzfläche 68 € jährlich je Garage 34 € jährlich je Carport 20 € jährlich je offenen Stellplatz | c) Mietausfallwagnis | 2 % des jährlichen Rohertrags |
| a) Verwaltungskosten | 230 € jährlich je Wohnung bzw. Nutzeinheit 30 € jährlich je Garage o. ähnlichem Einstellplatz | | | | | | |
| b) Instandhaltungskosten | 9,00 € jährlich je m ² Wohn- und Nutzfläche 68 € jährlich je Garage 34 € jährlich je Carport 20 € jährlich je offenen Stellplatz | | | | | | |
| c) Mietausfallwagnis | 2 % des jährlichen Rohertrags | | | | | | |
| Gesamtnutzungsdauer (GND) | Lt. ImmoWertV Anlage 1 (GND = 80 Jahre) | | | | | | |
| Restnutzungsdauer (RND) | Lt. ImmoWertV Anlage 2 RND = GND – Alter (zum Verkaufszeitpunkt); RND mind. >= 30 Jahre | | | | | | |
| Bodenwert (BW) | zugrunde zu legender Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei) unter Berücksichtigung des Maßes der baulichen Nutzung (WGFZ) x Grundstücksfläche | | | | | | |
| Grundstücksfläche | Lt. Kaufvertrag* | | | | | | |

*auf Plausibilität / Marktüblichkeit geprüft; WGFZ = wertrelevante Geschossflächenzahl

Die abgeleiteten objektspezifischen Liegenschaftszinssätze wurden unter statistischen Gesichtspunkten unter Anwendung eines multivariaten Analyseverfahrens in Bezug auf ggf. wertrelevante Einflussgrößen untersucht. Das Ergebnis ist ein mathematisch-statisches Regressionsmodell, dass den Zusammenhang zwischen der Zielgröße (Liegenschaftszinssatz) und den signifikant wertrelevanten Merkmalsausprägungen bestmöglich beschreibt.

In der folgenden Tabelle werden der für das Jahr 2022 durchschnittlich ermittelte Liegenschaftszinssatz sowie die beschreibenden Merkmale der untersuchten Stichprobe dargestellt. Der Auswertung wurden **474 Kauffälle** von Mehrfamilienhausgrundstücken (inkl. Wohn- und Geschäftshäuser mit einem gewerblichen Rohertragsanteil $\leq 20\%$) aus den **Jahrgängen 2013 bis 2022** (Stichprobe) zu grunde gelegt. Die Gebäude stammen aus den **Baujahren von 1880 bis 2007** (Durchschnittliches Baujahr 1924).

| Ø LZ MFH (2022) | STDF | R | Beschreibende Merkmale der Stichprobe | | | | | |
|--------------------------------|------------|------|---------------------------------------|----------------|-----------------------|------------------------------|-----------------|---------------------|
| | | | Mittelwert | | | | | |
| | | | (Min - Max) | | | | | |
| | | | Ø WNFN | Ø WE | Ø NKM | Ø RohE | Ø RND | Ø nBRW |
| [%] | [%-Punkte] | [%] | [m ²] | [Anz] | [€/m ²] | [€] | | [€/m ²] |
| 1,6 (0,4 -2,8) | $\pm 1,2$ | 0,63 | 595 (160 - 2.352) | 10 (3 - 54) | 6,66 (4,0 - 14,98) | 47.840 (10.872 - 199.104) | 31 (30 - 74) | 555 (305 - 883) |

- Erläuterung:
- LZ = Liegenschaftszinssatz (Jahresmittelwert)
 - STDF = Standard(schätz)fehler des Regressionsmodells
 - R² = Bestimmtheitsmaß
 - WFNF = Wohn- und Nutzfläche
 - WE = Anzahl der Wohneinheiten
 - NKM = monatliche Nettokaltmiete durch Wohn-/Nutzfläche
 - RohE = jährlicher Rohertrag
 - RND = Restnutzungsdauer
 - BRW = Bodenrichtwert-Niveau (auf WGFZ 1,5 normiert, 31.12.2020)

Unter Anwendung der mathematisch-statistischen Analyse lassen sich folgende wertrelevante Einflussgrößen signifikant nachweisen, die bei der Ermittlung des objektspezifischen Liegenschaftszinssatzes durch den Ansatz entsprechender Anpassungsfaktoren bzw. durch Zu- oder Abschläge auf den Liegenschaftszinssatz des Standardobjektes [2022] [$\varnothing 1,6\%$] nach sachverständiger Würdigung gesondert zu berücksichtigen sind:

- a) Wertermittlungszeitpunkt (Verkaufszeitpunkt)
- b) Lage
- c) Nettokalmtmiete
- d) Weitere Anpassungswerte
 - Nutzungsart Wohn- und Geschäftshaus (Rohertragsanteil < 20 %)
 - Lage in den Stadtteilen Blücherplatz, Russee oder Gaarden-Ost

zu a) Wertermittlungszeitpunkt

Zur Berücksichtigung eines vom Standardobjekt (2022) abweichenden Wertermittlungszeitpunktes, ist der Liegenschaftszinssatz des Standardobjektes [$\varnothing 1,6\%$] mit einem für den entsprechenden Jahrgang angegebenen Anpassungsfaktor (AF_Zeit) zu multiplizieren. Der dargestellte Anpassungsfaktor stellt einen Jahresmittelwert dar. Eine Interpolation zwischen den Tabellenwerten ist unter Berücksichtigung der Wertermittlungsgenauigkeit sachgerecht.

| Jahrgang | AF_Zeit* |
|----------|----------|
| 2013 | 2,81 |
| 2014 | 3,19 |
| 2015 | 2,50 |
| 2016 | 2,13 |
| 2017 | 1,81 |
| 2018 | 1,81 |
| 2019 | 1,38 |
| 2020 | 0,81 |
| 2021 | 0,56 |
| 2022 | 1,00 |
| 2023 | 1,38 |

*Jahresmittelwerte

Aktueller Jahresmittelwert

Der für das Jahr 2023 ermittelte Anpassungsfaktor wurde nicht auf Grundlage einer erneuten Regressionsanalyse ermittelt. Mit Hilfe der wertrelevanten Einflussgrößen des Modells 2022, wurden die auswertbaren Kauffälle des Jahres 2023 auf das Standardobjekt 2022 normiert. Aus diesen Fällen wurde unter statistischen Gesichtspunkten ein Mittelwert gebildet und in Relation zu dem Liegenschaftszinssatz 2022 (LZ 1,6) gesetzt. Hieraus ergibt sich der konjunkturelle Anpassungsfaktor 2023 von 1,38 (siehe Tabelle oben). Durch dieses Vorgehen bleiben die wertrelevanten Einflussgrößen konstant und weiterhin maßgeblich.

zu b) Lage

Zur Berücksichtigung einer vom Standardobjekt (2022) abweichenden Lage [$n.BRW = 555 \text{ €/m}^2$], ist der Liegenschaftszinssatz des Standardobjektes [$\varnothing 1,6 \%$] mit dem in der folgenden Tabelle angegebenen Anpassungsfaktor (AF_n.BRW), entsprechend des jeweiligen normierten BRW-Niveau (n.BRW [WGFZ 1,5]) des Bewertungsobjektes, zu multiplizieren. Eine Interpolation zwischen den Tabellenwerten ist unter Berücksichtigung der Wertermittlungsgenauigkeit sachgerecht.

| n.BRW [€/m ²] | AF_n.BRW |
|---------------------------|----------|
| 300 | 1,50 |
| 350 | 1,38 |
| 400 | 1,31 |
| 450 | 1,19 |
| 500 | 1,06 |
| 555 | 1,00 |
| 600 | 0,88 |
| 650 | 0,81 |
| 700 | 0,69 |
| 750 | 0,63 |
| 800 | 0,50 |
| 850 | 0,38 |

zu c) Nettokaltmiete (NKM)

Zur Berücksichtigung einer vom Standardobjekt (2022) abweichenden Nettokaltmiete [$\varnothing 6,66 \text{ €/m}^2$], ist der Liegenschaftszinssatz des Standardobjektes [$\varnothing 1,6 \%$], entsprechend des jeweiligen NKM-Niveaus mit dem in der folgenden Tabelle angegebenen Anpassungsfaktor (AF_NKM) zu multiplizieren. Eine Interpolation zwischen den Tabellenwerten ist unter Berücksichtigung der Wertermittlungsgenauigkeit sachgerecht.

| NKM [€/m ²] | AF_NKM |
|-------------------------|--------|
| 4,00 | 0,69 |
| 5,00 | 0,81 |
| 6,00 | 0,94 |
| 6,66 | 1,00 |
| 8,00 | 1,13 |
| 9,00 | 1,19 |
| 10,00 | 1,25 |
| 11,00 | 1,31 |

zu d) Weitere Anpassungswerte

Neben den o.g. Anpassungsfaktoren (a-c) sind je nach Merkmalsausprägung weitere Anpassungswerte zu berücksichtigen. Hierbei ist zu beachten, dass diese Werte methodisch erst nach Anwendung der Anpassungsfaktoren (a-c) in Ansatz zu bringen sind. Für folgende Merkmalsausprägungen des Wertermittlungsobjektes sind modellbedingt Korrekturwerte ermittelt worden:

| Merkmalsausprägung | Korrekturwert [Prozentpunkte] |
|--------------------------------|----------------------------------|
| Wohn- und Geschäftshaus | + 0,3 |
| Lage im Stadtteil Blücherplatz | - 1,2 |
| Lage im Stadtteil Russee | + 1,3 |
| Lage im Stadtteil Gaarden-Ost | + 0,9 |

Anwendungsbeispiel

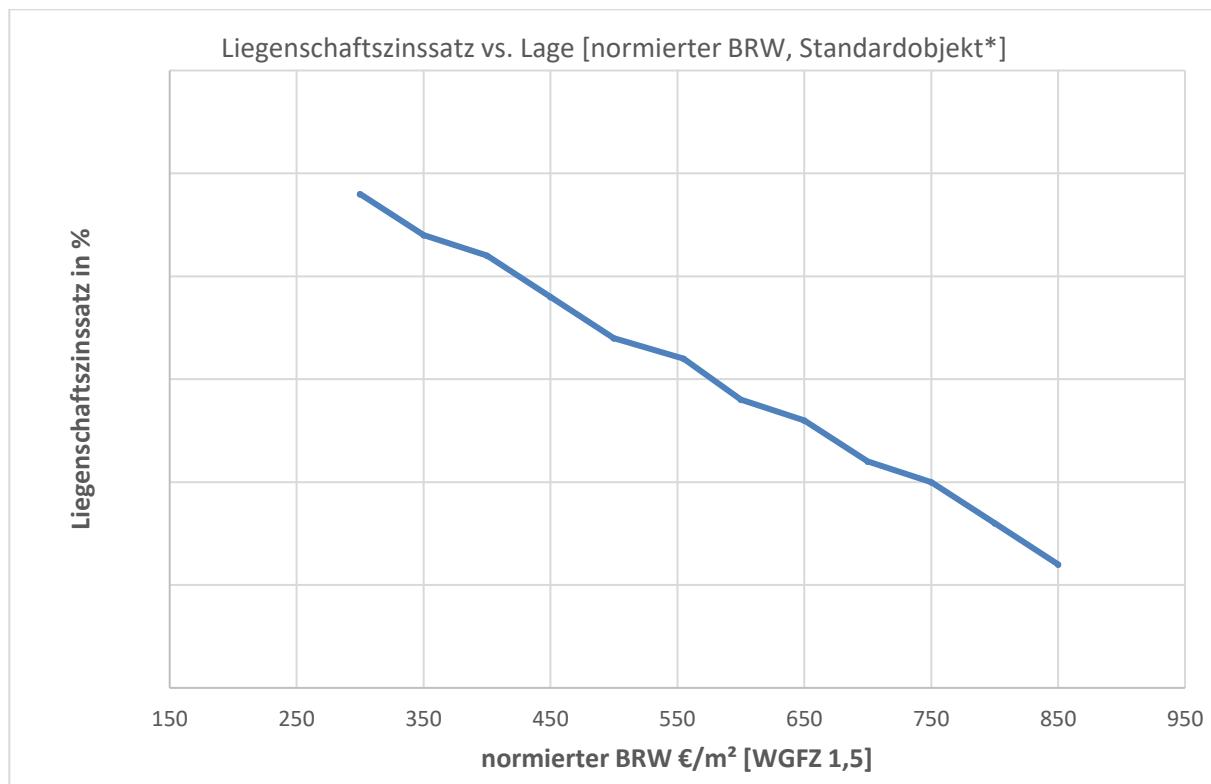
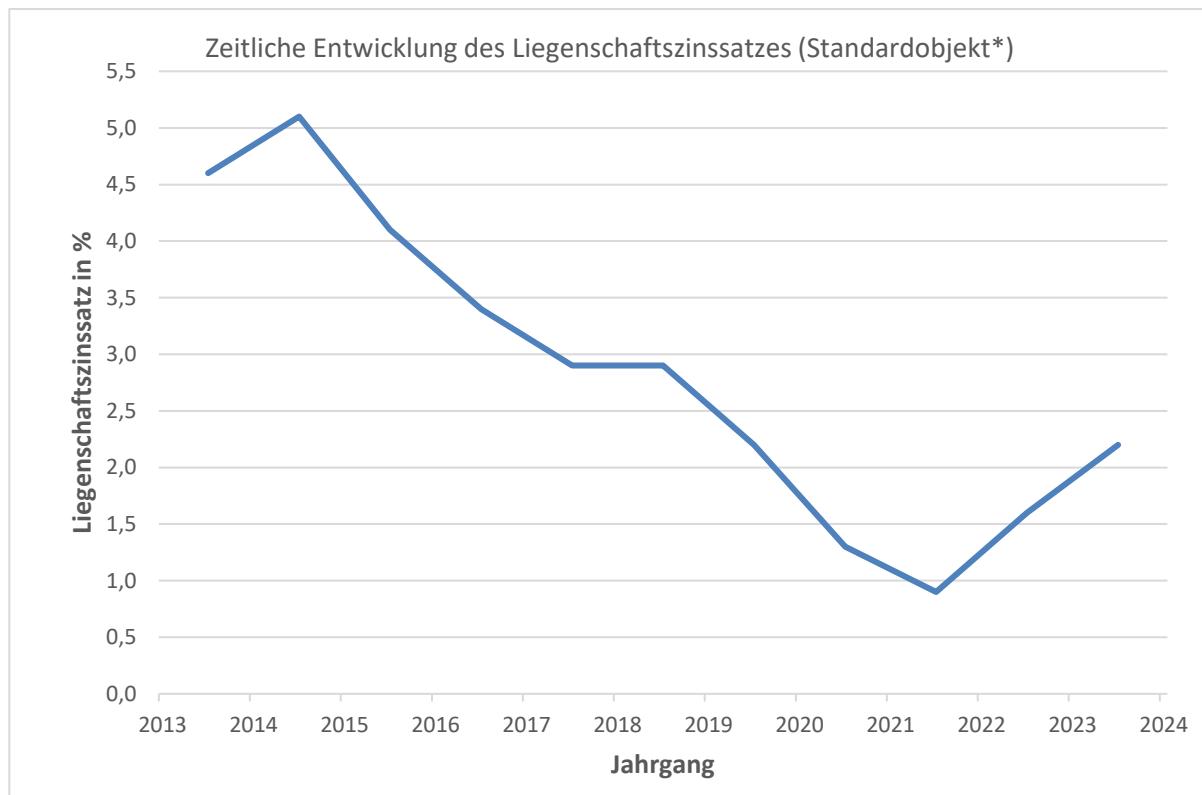
Bewertungsobjekt:

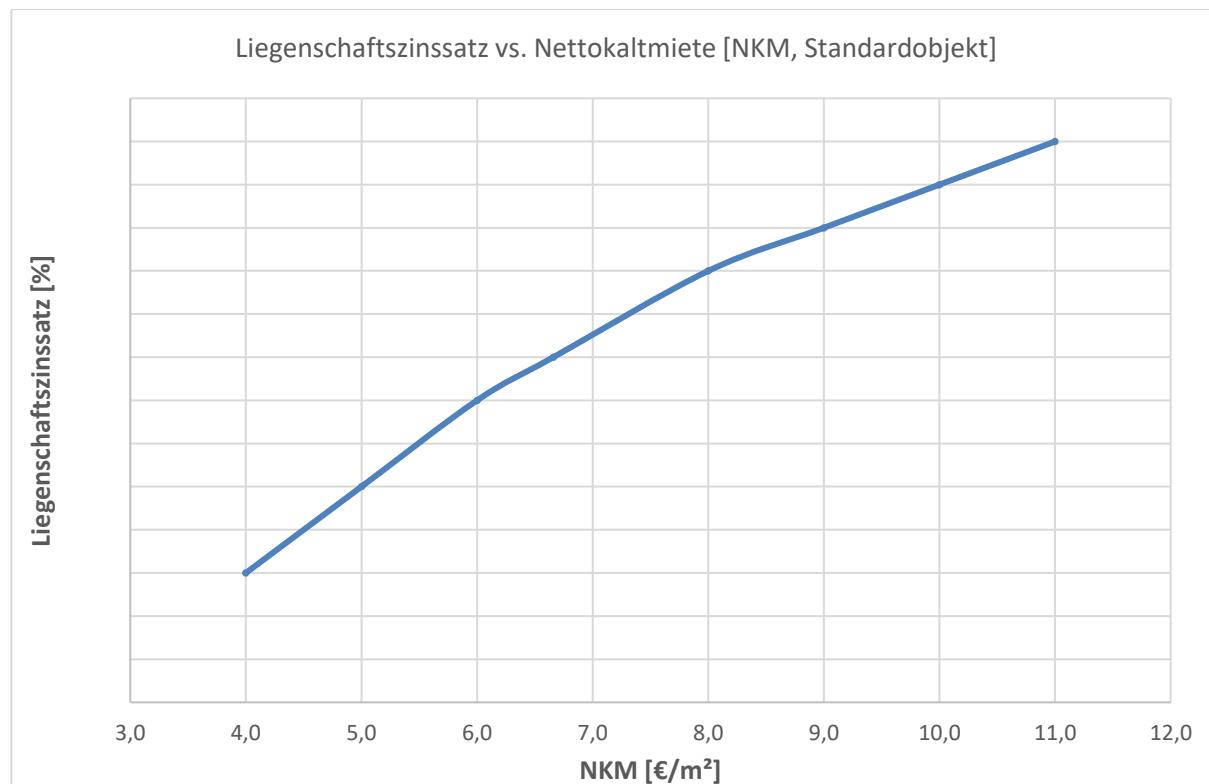
- Ø Liegenschaftszins MFH 2022 **1,6 %** (Standardobjekt)
- Bewertungsstichtag Jahrgang 2023 AF_Zeit = 1,38
- Normiertes BRW-Niveau (bei WGFZ 1,5) 450 €/m² AF_n.BRW = 1,19
- Nettokaltmiete (NKM) 8,0 €/m² AF_NKM = 1,13

- Lage: Statistischer Bezirk Blücherplatz Anpassungswert - 1,2
- Nutzungsart: Wohn- und Geschäftshaus Anpassungswert 0,3

$$\text{LZ} = (1,6 \times 1,38 \times 1,19 \times 1,13) - 1,2 + 0,3 = 2,1$$

6.2.7.1 Liegenschaftszinssatz vs. Einflussgrößen





Konkrete Auswirkungen zwischen dem Liegenschaftszinssatz und den dargestellten Einflussgrößen lassen sich anhand der vorstehenden Anpassungsfaktoren- und Werte ermitteln.

6.3 Wohn- und Geschäftshäuser (WGH), gewerblicher Rohertragsanteil <=50 %

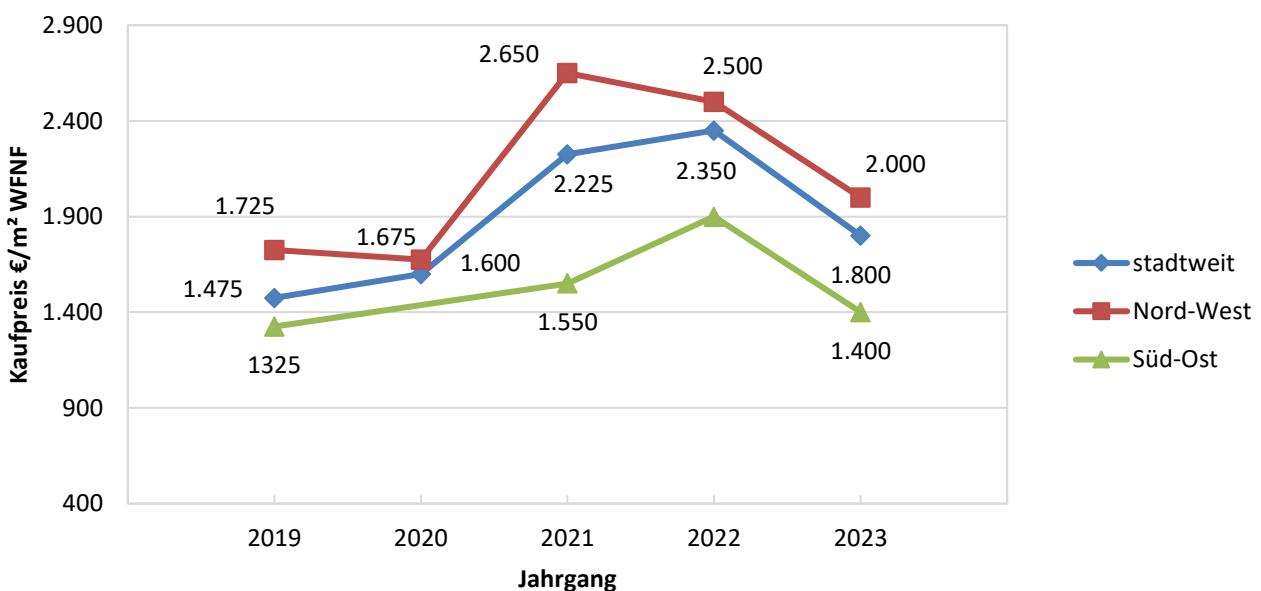
Der Rohertragsvervielfältiger ist ein Indikator, der (pauschaliert) das Verhältnis zwischen Kaufpreis und Jahresrohertrag (Nettoanfangsrendite) darstellt. Hierbei wird der Kaufpreis ausschließlich in das Verhältnis zu den tatsächlichen Erträgen der Immobilie (Käuferangaben) gesetzt. Konkretere Informationen zu den Objekten (Vermietungszustand, baulicher Zustand, etc.) bleiben bei dieser Betrachtungsart unberücksichtigt.

Die Angabe der durchschnittlichen Nettokaltmiete ($\bar{\Omega}$ NKM) resultiert aus der Division der übermittelten Ertragsangaben aus den Kaufverträgen bzw. Käuferanfragen und den dazugehörigen Wohnflächenangaben ($\text{€}/\text{m}^2$). Detaillierte Informationen zu den Mietobjekten bzw. Mietverträgen liegen nicht vor. Die Werte sind als mathematisch - statistische Kenngröße zu betrachten.

6.3.1 Kaufpreise (KP) WGH

| Jahrgang | stadtwelt $\bar{\Omega}$ KP/WFNF [$\text{€}/\text{m}^2$] | Nord-West $\bar{\Omega}$ KP/WFNF [$\text{€}/\text{m}^2$] | Süd-Ost $\bar{\Omega}$ KP/WFNF [$\text{€}/\text{m}^2$] | stadtwelt $\bar{\Omega}$ WFNF [m^2] | stadtwelt Anzahl Kauffälle |
|----------|--|--|--|--|----------------------------------|
| 2019 | 1.475 | 1.725 | 1.325 | 1.125 | 12 |
| 2020 | 1.600 | 1.675 | - | 787 | 11 |
| 2021 | 2.225 | 2.650 | 1.550 | 687 | 10 |
| 2022 | 2.350 | 2.500 | 1.900 | 790 | 16 |
| 2023 | 1.800 | 2.000 | 1.400 | 710 | 7 |

Kaufpreisentwicklung WGH (lagedifferenziert):

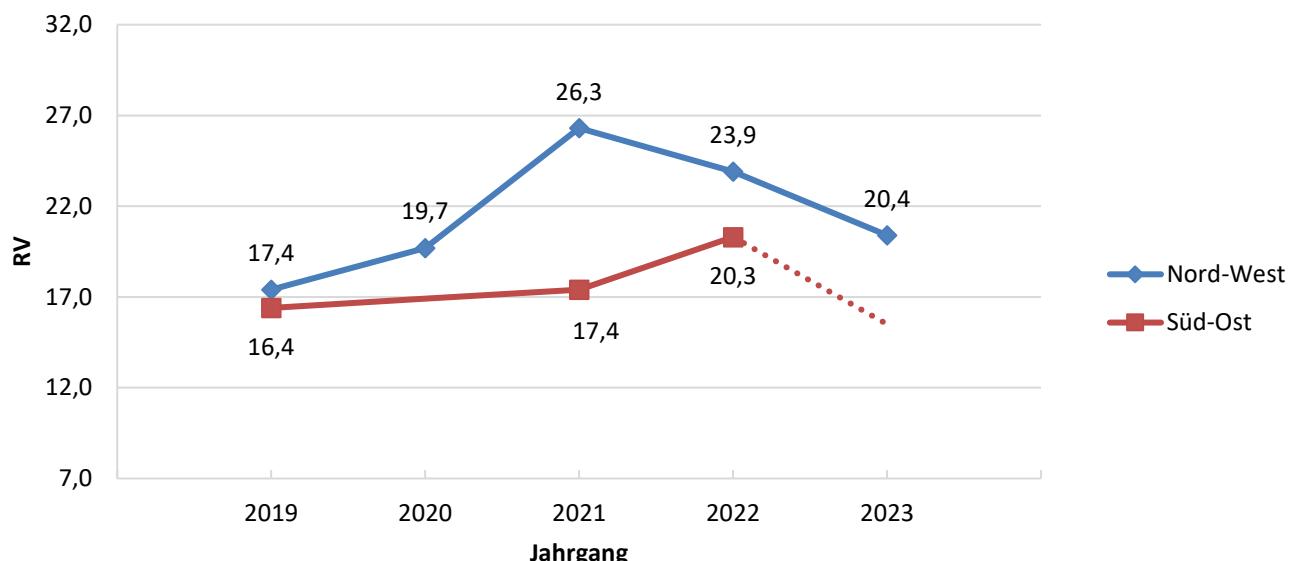


6.3.2 Rohertragsvervielfältiger (RV) WGH

| | Jahrgang | Anzahl Kauffälle | Ø RV | STABW* | RV Min. | RV Max. | Ø NKM** [€/m²] |
|-----------|----------|------------------|------|--------|---------|---------|----------------|
| Nord-West | 2019 | 4 | 17,4 | 1,7 | 15,2 | 19,4 | 8,26 |
| | 2020 | 9 | 19,7 | 2,8 | 16,5 | 25,5 | 7,10 |
| | 2021 | 6 | 26,3 | 2,4 | 22,7 | 28,6 | 8,49 |
| | 2022 | 10 | 23,9 | 3,9 | 18,7 | 32,6 | 9,05 |
| | 2023 | 5 | 20,4 | 1,2 | 19,2 | 22,2 | 8,32 |
| Süd-Ost | 2019 | 4 | 16,4 | 2,9 | 12,3 | 18,9 | 6,79 |
| | 2020 | < 3 | - | - | - | - | - |
| | 2021 | 4 | 17,4 | 2,6 | 14,8 | 20,2 | 7,47 |
| | 2022 | 6 | 20,3 | 2,5 | 16,2 | 23,6 | 7,82 |
| | 2023 | < 3 | - | - | - | - | - |

*Standardabweichung, **Nettokaltermiete

Entwicklung des Rohertragsvervielfältigers WGH (lagedifferenziert):



6.4 Gewerbegrundstücke (GE)

Der Grundstücksteilmärkt Gewerbe- und Industriegrundstücke beinhaltet Kaufpreise aus überwiegend klassischen Kieler Gewerbegebietslagen. Es handelt sich hierbei um bebaute Grundstücke mit einer produktions- und dienstleistungsorientierten gewerblichen Nutzung. Die Bebauung dieser Grundstücke besteht im Wesentlichen aus einem Hallenbereich und einem flächenmäßig nachrangigen Büroanteil.

6.4.1 GE - Kaufpreise je m² Nutzfläche (stadtweit)

| Jahrgang | Ø KP/NF [€/m ²] | Ø Baujahr | Ø NF [m ²] | Ø Grund- stücksfläche [m ²] | Anzahl Kauffälle |
|----------|--------------------------------|-----------------------|---------------------------|---|---------------------|
| 2016 | 470 (265 - 629) | 1978 (1965 - 2003) | 4.400 (548 - 19.904) | 7.837 (524 - 32.229) | 7 |
| 2017 | 678 (222 - 1.750) | 1969 (1945 - 2007) | 2.836 (180 - 12.000) | 9.758 (429 - 40.692) | 8 |
| 2018 | 799 (181 - 1.512) | 1983 (1950 - 2005) | 2.293 (375 - 8.000) | 7.960 (1.144 - 25.190) | 8 |
| 2019 | 566 (276 - 925) | 1978 (1960 - 1995) | 1.298 (221 - 2.500) | 4.458 (722 - 17.296) | 8 |
| 2020 | 866 (219 - 1.650) | 1978 (1957 - 2003) | 2.037 (196 - 11.580) | 6.201 (441 - 29.601) | 15 |
| 2021 | 1.242 (378 - 2.038) | 1979 (1960 - 2001) | 1.103 (100 - 4.150) | 4.778 (787 - 25.190) | 12 |
| 2022 | 800 (350 - 1.350) | 1977 (1965 - 2001) | 4.500 (1.250 - 8.300) | 12.800 (4.800 - 21.800) | 4 |
| 2023 | 950 (550 - 1.600) | 1976 (1948 - 2002) | 2.300 (850 - 8.600) | 4.100 (1.500 – 7.000) | 7 |

(Minimum-Maximum)

7 Wohnungs- und Teileigentum

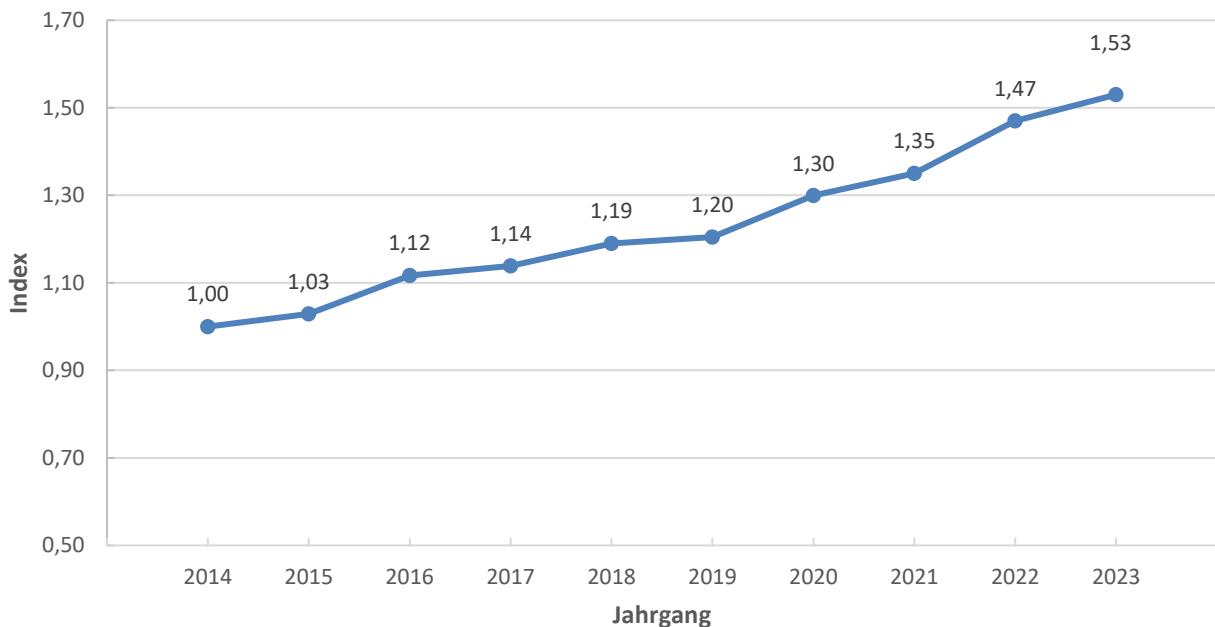
7.1 Eigentumswohnungen (ETW)

7.1.1 ETW (Kaufpreise) -Neubauten-

| Jahrgang | \varnothing KP/WF [€/m ²] | \varnothing WF [m ²] | Anzahl Kauffälle |
|----------|--|---------------------------------------|---------------------|
| 2019 | 4.125 | 82 | 36 |
| 2020 | 4.450 | 78 | 71 |
| 2021 | 4.625 | 78 | 26 |
| 2022 | 5.050 | 77 | 12 |
| 2023 | 5.300 | 80 | 7 |

(Wohnflächen 60-100 m²; ohne TOP-Lagen)

Konjunkturelle Entwicklung ETW - Neubauten - (Index)*:



*(Indexzahlen entsprechen den Jahresmittelwerten)

7.1.2 ETW (Kaufpreise) nach Umwandlung

| Jahrgang | \varnothing KP/WF [€/m ²] | \varnothing WF [m ²] | Anzahl Kauffälle |
|----------|--|---------------------------------------|---------------------|
| 2019 | 2.375 | 83 | 6 |
| 2020 | 2.975 | 86 | 5 |
| 2021 | 2.850 | 76 | 16 |
| 2022 | 3.250 | 73 | 49 |
| 2023 | 3.800 | 72 | 18 |

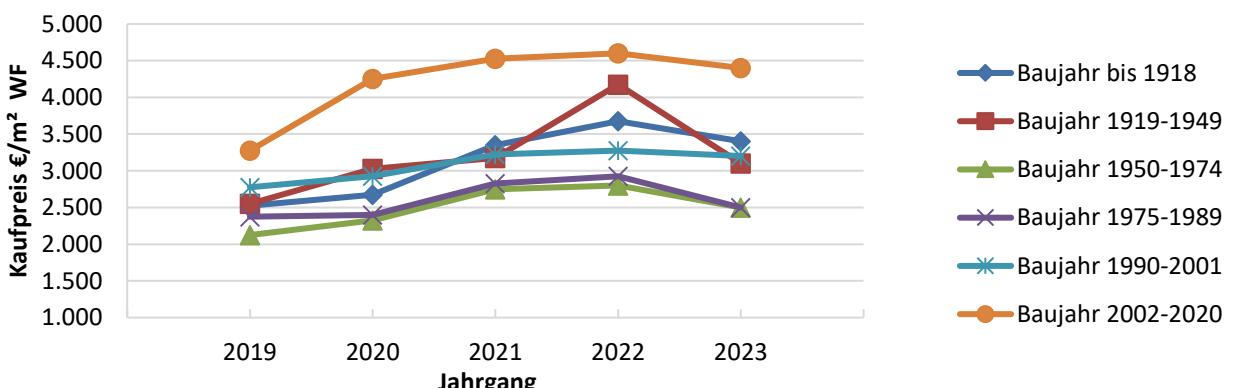
(Baujahr 1950 – 2020, Wohnflächen 60-100 m²; ohne TOP-Lagen)

7.1.3 ETW (Kaufpreise) - Weiterverkauf nach Baujahrsklassen

| | Jahrgang | Ø KP/WF [€/m ²] | Ø WF [m ²] | Anzahl Kauffälle |
|--------------------------|----------|--------------------------------|---------------------------|---------------------|
| Baujahr bis 1918 | 2019 | 2.525 | 79 | 52 |
| | 2020 | 2.675 | 75 | 41 |
| | 2021 | 3.350 | 79 | 52 |
| | 2022 | 3.675 | 78 | 49 |
| | 2023 | 3.400 | 75 | 39 |
| Baujahr 1919- 1949 | 2019 | 2.550 | 73 | 10 |
| | 2020 | 3.025 | 76 | 10 |
| | 2021 | 3.175 | 75 | 15 |
| | 2022 | 4.175 | 84 | 15 |
| | 2023 | 3.100 | 78 | 15 |
| Baujahr 1950- 1974 | 2019 | 2.125 | 74 | 166 |
| | 2020 | 2.325 | 74 | 143 |
| | 2021 | 2.750 | 74 | 169 |
| | 2022 | 2.800 | 72 | 121 |
| | 2023 | 2.500 | 74 | 135 |
| Baujahr 1975- 1989 | 2019 | 2.375 | 74 | 42 |
| | 2020 | 2.400 | 77 | 63 |
| | 2021 | 2.825 | 75 | 44 |
| | 2022 | 2.925 | 78 | 37 |
| | 2023 | 2.500 | 78 | 42 |
| Baujahr 1990- 2001 | 2019 | 2.775 | 77 | 41 |
| | 2020 | 2.925 | 74 | 47 |
| | 2021 | 3.225 | 75 | 30 |
| | 2022 | 3.275 | 74 | 32 |
| | 2023 | 3.200 | 74 | 30 |
| Baujahr 2002- 2020 | 2019 | 3.275 | 73 | 9 |
| | 2020 | 4.250 | 76 | 12 |
| | 2021 | 4.525 | 74 | 14 |
| | 2022 | 4.600 | 71 | 13 |
| | 2023 | 4.400 | 78 | 11 |

(Wohnflächen 60-100 m²; ohne TOP-Lagen; ohne Neubauten)

Kaufpreisentwicklung ETW - (baujahrsdifferenziert):

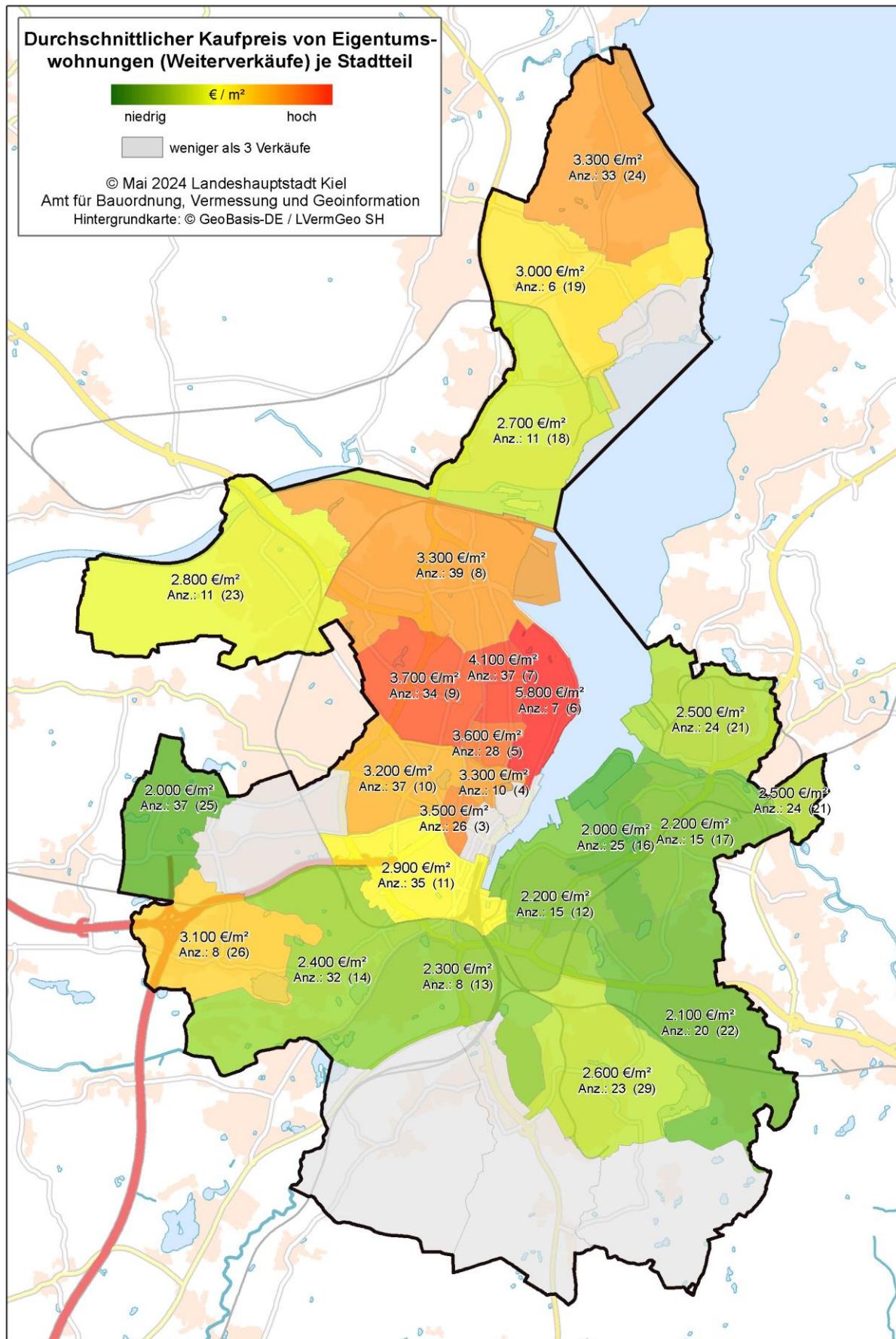


7.1.4 ETW (Kaufpreise) - Weiterverkäufe nach Stadtteilen

7.1.4.1 Kaufpreise (KP) je m² Wohnfläche (WF) nach Stadtteilen

| Statistischer Bezirk | Stadtteil | Anzahl Kauffälle* | Ø Baujahr | Ø WF | Ø KP / WF [€/m ²] |
|----------------------|---------------------------|-------------------|-----------|------|-------------------------------|
| (1) | Altstadt | < 3 | - | - | - |
| (2) | Vorstadt | < 3 | - | - | - |
| (3) | Exerzierplatz | 26 | 1952 | 63 | 3.500 |
| (4) | Damperhof | 10 | 1961 | 56 | 3.300 |
| (5) | Brunswik | 28 | 1954 | 67 | 3.600 |
| (6) | Düsternbrook | 7 | 1963 | 94 | 5.800 |
| (7) | Blücherplatz | 37 | 1945 | 93 | 4.100 |
| (8) | Wik | 39 | 1960 | 65 | 3.300 |
| (9) | Ravensberg | 34 | 1931 | 62 | 3.700 |
| (10) | Schreventeich | 37 | 1937 | 66 | 3.200 |
| (11) | Südfriedhof | 35 | 1948 | 57 | 2.900 |
| (12) | Gaarden-Ost | 15 | 1967 | 49 | 2.200 |
| (13) | Gaarden-Süd und Kronsburg | 8 | 1962 | 70 | 2.300 |
| (14) | Hassee | 32 | 1965 | 56 | 2.400 |
| (15) | Hasseldieksdamm | < 3 | - | - | - |
| (16) | Ellerbek | 25 | 1961 | 54 | 2.000 |
| (17) | Wellingdorf | 15 | 1954 | 49 | 2.200 |
| (18) | Holtenau | 11 | 1948 | 68 | 2.700 |
| (19) | Pries | 6 | 1961 | 57 | 3.000 |
| (20) | Friedrichsort | < 3 | - | - | - |
| (21) | Neumühlen-Dietrichsdorf | 24 | 1978 | 68 | 2.500 |
| (22) | Elmschenhagen | 20 | 1967 | 65 | 2.100 |
| (23) | Suchsdorf | 11 | 1977 | 65 | 2.800 |
| (24) | Schilksee | 33 | 1974 | 60 | 3.300 |
| (25) | Mettenhof | 37 | 1973 | 78 | 2.000 |
| (26) | Russee | 8 | 1986 | 75 | 3.100 |
| (27) | Meimersdorf | < 3 | - | - | - |
| (28) | Moorsee | < 3 | - | - | - |
| (29) | Wellsee | 23 | 1985 | 62 | 2.600 |

*auswertbare Kaufverträge mit Wohnflächenangaben

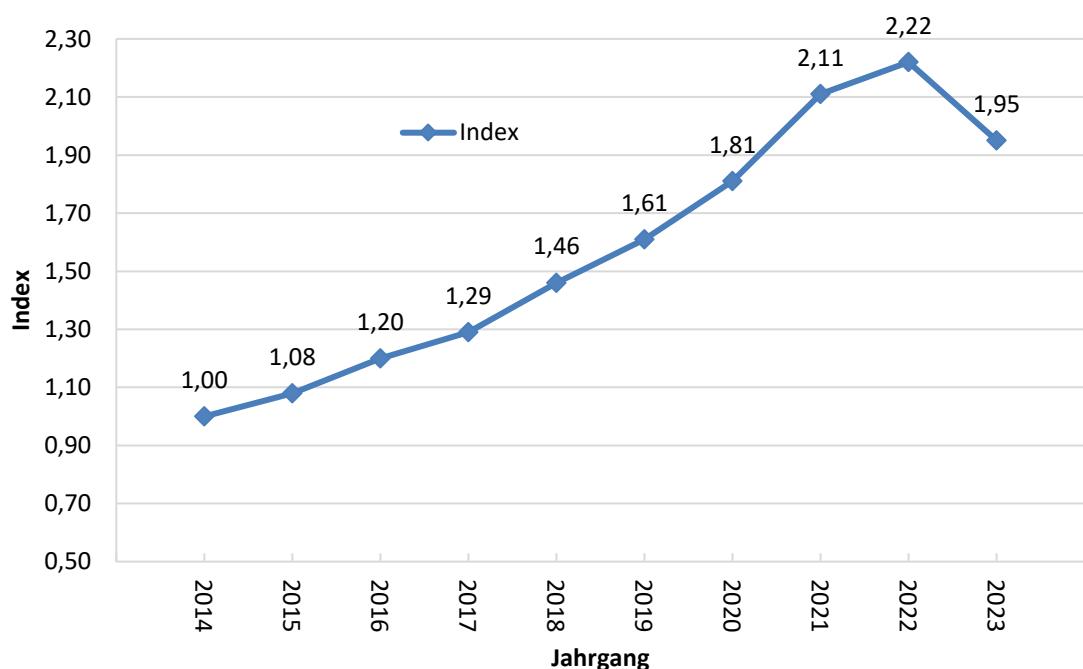


Graphische Darstellung der durchschnittlichen Kaufpreise (KP) für ETW je m² Wohnfläche (WF) nach Stadtteilen

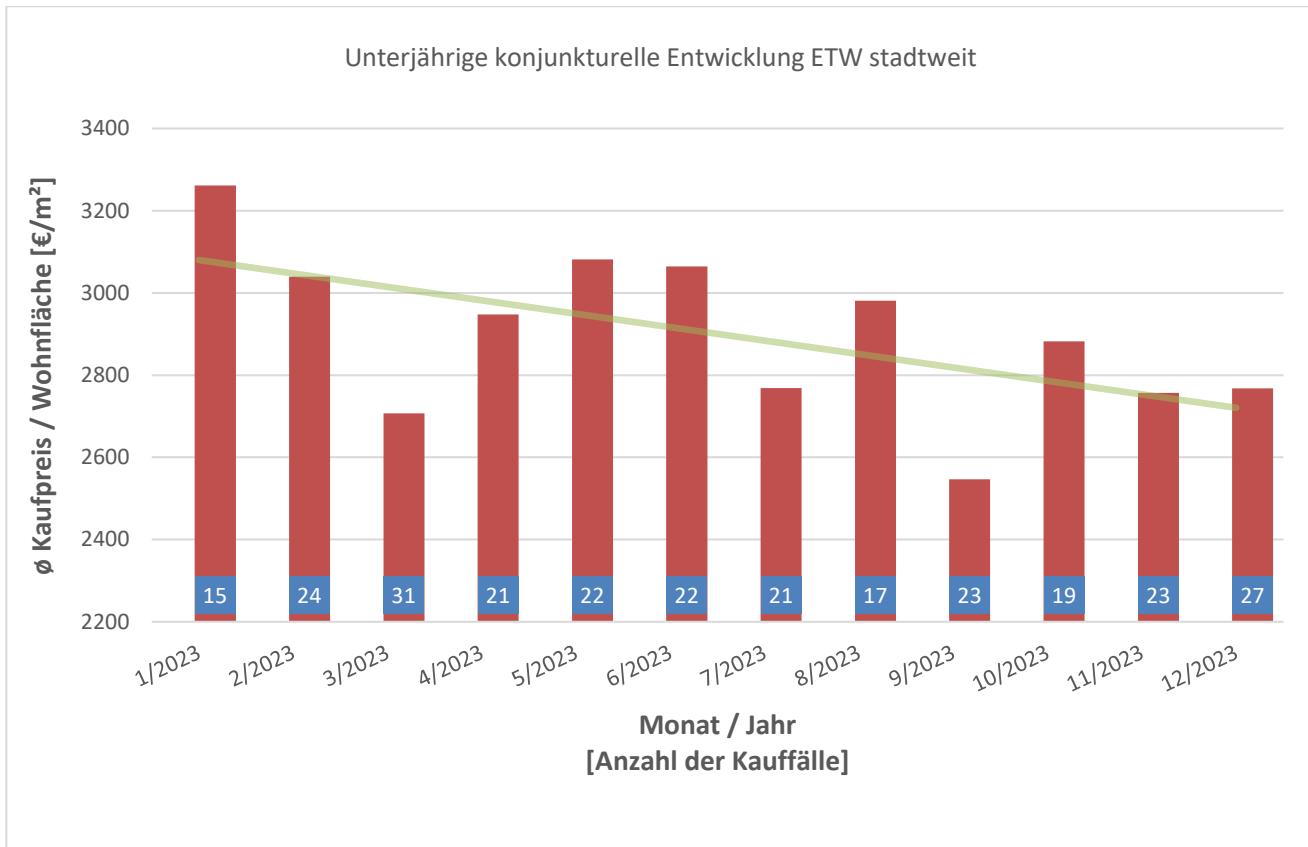
7.1.5 Konjunkturelle Entwicklung ETW stadtweit (Index):

| Jahrgang | Index* (Basisjahr 2014 = 100) |
|----------|----------------------------------|
| 2014 | 1,00 |
| 2015 | 1,08 |
| 2016 | 1,20 |
| 2017 | 1,29 |
| 2018 | 1,46 |
| 2019 | 1,61 |
| 2020 | 1,81 |
| 2021 | 2,11 |
| 2022 | 2,22 |
| 2023 | 1,95 |

*Indexzahlen entsprechen Jahresmittelwerten; 60-100 m² WF; ohne TOP-Lagen



7.1.6 Unterjährige konjunkturelle Entwicklung ETW im Jahr 2023 (stadtweit)



7.1.7 Kauffälle ETW nach Kaufpreisniveau

| Kaufpreisniveau [€] | Anzahl Kauffälle* ETW je Kaufpreisniveau | | | | |
|------------------------|--|------|------|------|------|
| | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 |
| <=249.999 | 591 | 515 | 497 | 416 | 440 |
| 250.000 – 499.000 | 87 | 106 | 123 | 134 | 97 |
| 500.000 – 749.000 | 7 | 15 | 18 | 15 | 11 |
| 750.000 – 999.000 | 3 | 2 | 5 | 5 | 6 |
| >=1.000.000 | 0 | 3 | 3 | 2 | 1 |
| gesamt: | 688 | 641 | 646 | 572 | 555 |

*Kauffälle ohne Umwandlungen und Neubauten, gewöhnlicher Geschäftsverkehr

7.2 Teileigentum – Garagen

| Jahrgang | Anzahl Kauffälle | Ø KP [€] | Minimum [€] | Maximum [€] | Ø Baujahr |
|----------|---------------------|-------------|----------------|----------------|--------------|
| 2017 | 8 | 6.500 | 3.800 | 9.000 | 1974 |
| 2018 | 16 | 13.900 | 2.000 | 30.000 | 1987 |
| 2019 | 6 | 12.700 | 4.500 | 19.900 | 1978 |
| 2020 | 8 | 12.600 | 6.500 | 24.000 | 1984 |
| 2021 | 12 | 14.700 | 8.000 | 27.500 | 1985 |
| 2022 | 13 | 11.100 | 4.000 | 18.000 | 1973 |
| 2023 | 19 | 16.400 | 3.000 | 25.000 | 1980 |

Die Kauffälle über Garagen im Teileigentum stehen nicht unmittelbar im Zusammenhang mit einem Wohnungseigentum.

8 Eigentumsgärten

Als Eigentumsgärten werden private Grünflächen für sowohl gärtnerische Nutzung als auch zur Freizeitnutzung bezeichnet. Es handelt sich nicht um Kleingärten im Sinne des Bundeskleingartengesetzes.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Kiel hat eine Untersuchung über das Kaupreisniveau von stadtweit veräußerten Eigentumsgärten für den Zeitraum von 2021 bis 2023 durchgeführt. Die Stichprobe umfasst 22 Kauffälle von Eigentumsgärten sowohl ohne als auch mit baulichen Anlagen wie z.B. Gartenlauben und Schuppen. Aussagen zur Qualität und Quantität der baulichen Anlagen sowie zum Erschließungszustand (Strom, Wasser-, Abwasserversorgung) sind nicht bekannt. Besondere städtische Lagen z.B. mit Wasserbezug wurden nicht berücksichtigt. Eigentumsgärten mit starkem Baumbewuchs als auch mit dem Merkmal „Wohnen im Grüngürtel“ sind nicht Bestandteil der Stichprobe.

In der folgenden Tabelle werden die Kaufpreise über die drei Jahrgänge 2021 bis 2023 als gerundeter arithmetische Mittelwert und Median sowie der Minimal- und Maximalwert mit dem beschreibenden Merkmal (Grundstücksgröße) dargestellt. Eine konjunkturelle Entwicklung ist aus dieser Stichprobe nicht ableitbar. Als Vergleichsmaßstab bietet sich der Kaufpreis in € je m² Grundstücksfläche an.

| Kauffälle [Anzahl] | Mittelwert [€/m ²] | Median [€/m ²] | Minimum [€/m ²] | Maximum [€/m ²] |
|-----------------------|-----------------------------------|-------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| 22 | 8,50* | 9,00 | 3,70 | 22,10 |

*Ø Grundstücksfläche 830 m² (450 m² – 1.700 m²)

9 Sachwertanpassungsfaktoren

Der Gutachterausschuss hat Sachwertfaktoren auf der Grundlage der Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) für den individuellen Wohnungsbau ermittelt. Die Modellbeschreibung sowie die Ergebnisse sind in einer gesonderten Abhandlung dargestellt und auf der Internetseite des Gutachterausschusses Kiel www.gutachterausschuss-kiel.de veröffentlicht.

Bei der Anwendung dieser Anpassungsfaktoren ist eine modellkonforme Wertermittlung zwingend notwendig.

10 „Blick über den Tellerrand, Markdaten 2023, Prognose 2024“

[...] In einer Blitzumfrage ermittelte der Deutsche Städtetag zu Jahresbeginn unter allen Mitgliedsstädten ab 50.000 Einwohnerinnen und Einwohnern die Entwicklungstendenzen des Marktes für Wohnimmobilien im vergangenen Jahr. Insgesamt 120 Städte haben sich an der Umfrage zu den fünf Teilmärkten Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau, Baugrundstücke für den Geschosswohnungsbau, Ein- und Zweifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser und Wohneigentum beteiligt. Das Ergebnis: Die Kaufvertragszahlen sind je nach Teilmarkt bei 73 bis 83 Prozent der Städte rückläufig, bei 11 bis 21 Prozent auf dem Vorjahresniveau und bei 4 bis 7 Prozent ansteigend. Im Vergleich zum Vorjahr hat sich der Anteil der Städte mit Umsatrückgängen um zirka 10 Prozent erhöht.

Während bei der Anzahl der Städte mit rückläufigen Kaufvertragszahlen kaum Unterschiede zwischen den einzelnen Teilmärkten festzustellen sind, ergibt sich bei der Preisentwicklung ein etwas anderes Bild. Für bebaute Grundstücke waren bei mindestens 75 Prozent der Städte Preisrückgänge nachzuweisen. Bei unbebauten Grundstücken waren es hingegen maximal 39 Prozent. Dementsprechend lag der Anteil der Städte mit steigenden oder stagnierenden Preisen bei bebauten Grundstücken bei maximal 25 Prozent und bei unbewohnten Grundstücken bei bis zu 61 Prozent.

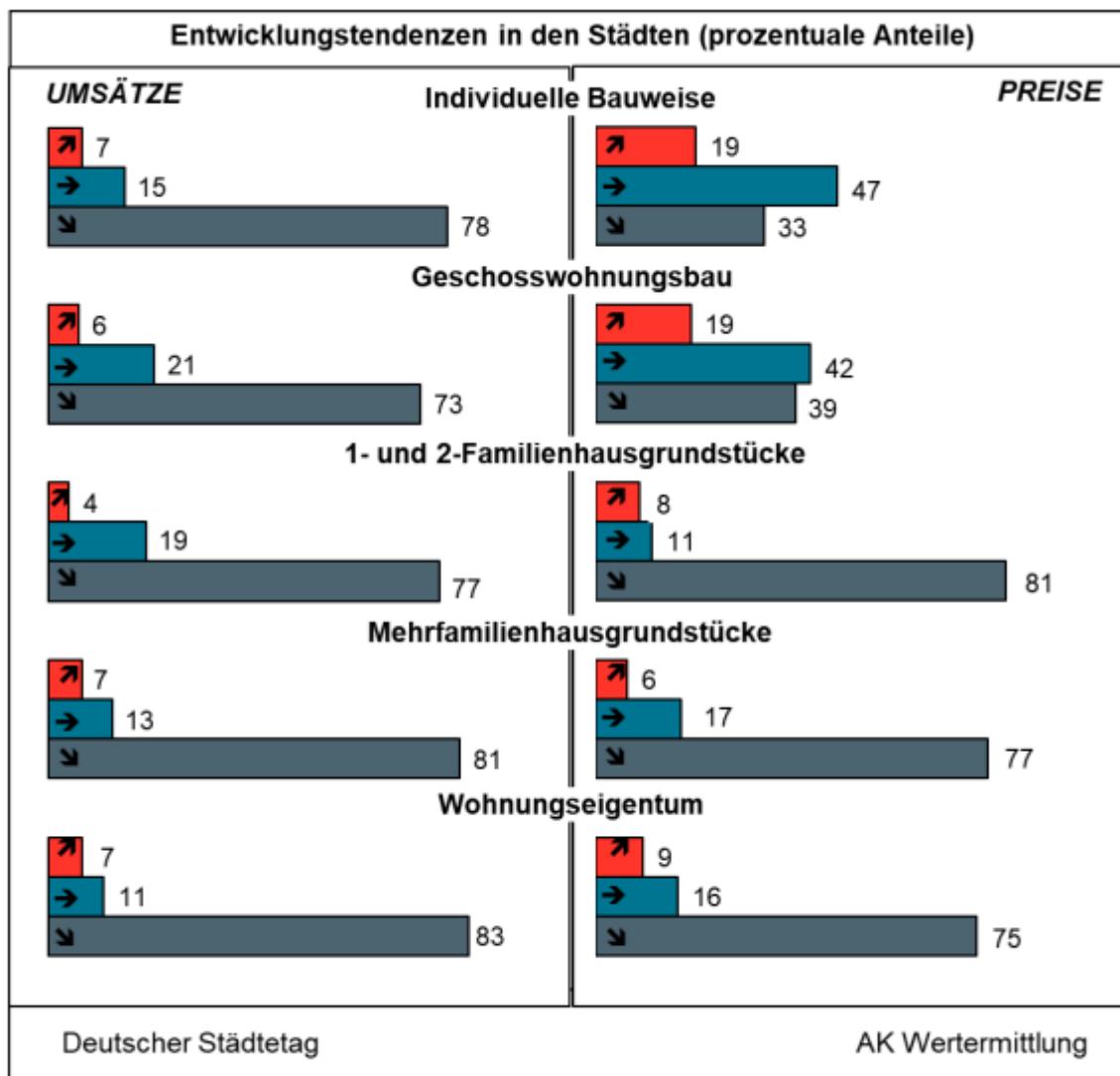
Diese Entwicklung spiegelt sich in den Veränderungsraten der Bodenrichtwertniveaus zum 1. Januar 2024 wider. So bleiben bei rund 45 Prozent der beteiligten Städte die Bodenrichtwerte für Geschoss- und individuellen Wohnungsbau auf denen der Vorjahre. Bei 35 Prozent sind sinkende Bodenrichtwerte nachweisbar. 19 Prozent der Städte haben die Bodenrichtwerte für Wohnbaugrundstücke erhöht. Der Preisrückgang trifft somit vorwiegend Bestandsimmobilien. [...]

(Auszug aus dem „Markt für Wohnimmobilien 2023“ - Blitzumfrage des Deutschen Städtetages mit Prognose für 2024)

Das Gesamtergebnis der Umfrage ist auf der Internetseite des Deutschen Städtetages
www.staedtetag.de abrufbar.

Legende für alle nachfolgenden Tabellen

| Umsatzentwicklung (nach Kaufverträgen) | ⬇️ eher Rückgang | ➡️ eher Stagnation | ↗️ eher Zunahme |
|---|------------------|--------------------|-----------------|
| Preisentwicklung | ⬇️⬇️ < - 10 % | ⬇️ um - 10 % | ⬇️ um - 5 % |
| | ➡️ um ± 0 % | ↑ um + 10 % | ↑↑ > + 10 % |
| | ↗️ um + 5 % | | |
| | • keine Angabe | | |



(Abweichungen von 100 Prozent sind rundungsbedingt.)

10.1 Preisentwicklung der Immobilienmärkte im deutschlandweiten Vergleich 2023

-Region Nord-

| | Unbebaute, baureife Grundstücke | | | | Bebaute Grundstücke | | | | | |
|--------------------|---------------------------------|--------|---------------------|--------|-------------------------|--------|---------------------------|--------|------------------|--------|
| | individuelle Bauweise | | Geschosswohnungsbau | | 1- und 2-Familienhäuser | | 3- und Mehrfamilienhäuser | | Wohnungseigentum | |
| | Umsatz | Preise | Umsatz | Preise | Umsatz | Preise | Umsatz | Preise | Umsatz | Preise |
| Region NORD | ↘ | ↗ | ↘ | ↗ | ↘ | ↓ | ↘ | ↓ | ↘ | ↘ |
| Braunschweig | ↘ | ↗ | ↘ | ↗ | ↘ | ↓↓ | ↗ | ↓ | ↘ | ↓ |
| Bremen | ↘ | ↓↓ | ↘ | ↓↓ | ↘ | ↓↓ | ↗ | ↓ | ↘ | ↓ |
| Celle | ↘ | ↗ | ↘ | ↗ | ↘ | ↓↓ | ↗ | ↓ | ↘ | ↓↓ |
| Delmenhorst | ↘ | ↓ | ↗ | ↗ | ↘ | ↓↓ | ↗ | ↓↓ | ↗ | ↓ |
| Emden | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↓↓ | ↗ | ↓ | ↗ | ↓ |
| Flensburg | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↓ | ↗ | ↓↓ | ↗ | ↗ |
| Goslar | ↘ | ↘ | ↘ | ↘ | ↘ | ↓ | ↗ | ↓ | ↘ | ↗ |
| Göttingen | ↘ | ↗ | ↘ | ↗ | ↘ | ↓ | ↗ | ↓ | ↘ | ↓ |
| Greifswald | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ |
| Hamburg | ↘ | ↓↓ | ↘ | ↓↓ | ↘ | ↓↓ | ↗ | ↓↓ | ↘ | ↓ |
| Hameln | ↘ | ↗ | ↘ | ↗ | ↘ | ↗ | ↗ | ↗ | ↘ | ↓ |
| Hannover | ↘ | ↗ | ↘ | ↗ | ↘ | ↓↓ | ↗ | ↓ | ↘ | ↓↓ |
| Hildesheim | ↘ | ↑↑ | ↘ | ↗ | ↘ | ↗ | ↗ | ↗ | ↘ | ↗ |
| Kiel | ↘ | ↓↓ | ↘ | ↓↓ | ↘ | ↓↓ | ↗ | ↓↓ | ↘ | ↓↓ |
| Lübeck | ↘ | ↘ | ↘ | ↘ | ↘ | ↘ | ↗ | ↘ | ↘ | ↘ |
| Lüneburg | ↘ | ↗ | ↘ | ↘ | ↘ | ↓↓ | ↗ | ↓↓ | ↘ | ↓↓ |
| Neubrandenburg | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↑ | ↗ | ↗ | ↗ | ↑ |
| Oldenburg | ↗ | ↘ | ↘ | ↗ | ↘ | ↓ | ↗ | ↘ | ↘ | ↓ |
| Osnabrück | ↘ | ↗ | ↘ | ↗ | ↘ | ↓↓ | ↗ | · | ↘ | ↓↓ |
| Rostock | ↘ | ↘ | ↘ | ↘ | ↘ | ↘ | ↗ | ↘ | ↘ | ↘ |
| Salzgitter | ↘ | ↗ | ↘ | ↗ | ↘ | ↓↓ | ↗ | ↓ | ↘ | ↓ |
| Schwerin | ↘ | ↘ | ↘ | ↘ | ↘ | ↘ | ↗ | ↓↓ | ↗ | ↗ |
| Wilhelmshaven | ↘ | ↗ | ↗ | ↗ | ↘ | ↓↓ | ↗ | ↓ | ↘ | ↓ |
| Wolfsburg | ↘ | ↗ | ↗ | ↗ | ↘ | ↓↓ | ↗ | ↓ | ↘ | ↘ |

-Region Ost-

| | Unbebaute, baureife Grundstücke | | | | Bebaute Grundstücke | | | | | |
|--------------------------|---------------------------------|--------|---------------------|--------|-------------------------|--------|---------------------------|--------|------------------|--------|
| | individuelle Bauweise | | Geschosswohnungsbau | | 1- und 2-Familienhäuser | | 3- und Mehrfamilienhäuser | | Wohnungseigentum | |
| | Umsatz | Preise | Umsatz | Preise | Umsatz | Preise | Umsatz | Preise | Umsatz | Preise |
| Region Ost | ↘ | ↗ | ↘ | ↗ | ↘ | ↘ | ↘ | ↓ | ↘ | ↗ |
| Berlin | ↘ | ↓ | ↘ | ↓↓ | ↘ | ↘ | ↗ | ↓↓ | ↘ | ↘ |
| Brandenburg an der Havel | ↘ | ↗ | ↘ | ↗ | ↘ | ↓ | ↗ | ↘ | ↗ | ↗ |
| Chemnitz | ↘ | ↘ | ↘ | ↓↓ | ↘ | ↓ | ↗ | ↓↓ | ↘ | ↑↑ |
| Cottbus | ↘ | ↑↑ | ↘ | ↑↑ | ↘ | ↓↓ | ↗ | → | ↘ | → |
| Dessau-Roßlau | ↘ | ↓↓ | ↗ | ↑↑ | ↘ | ↓↓ | ↗ | ↓↓ | ↗ | ↑↑ |
| Dresden | ↘ | ↓↓ | ↘ | ↓↓ | ↗ | ↓ | ↗ | ↓↓ | ↘ | ↓ |
| Eisenach | ↘ | ↑↑ | ↘ | ↓↓ | ↗ | ↗ | ↗ | ↓↓ | ↘ | → |
| Erfurt | ↘ | ↘ | ↘ | · | ↘ | ↗ | ↗ | ↓↓ | ↘ | ↘ |
| Frankfurt (Oder) | ↘ | ↗ | ↘ | ↗ | ↘ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ |
| Gera | ↘ | ↗ | ↗ | ↓ | ↘ | ↓↓ | ↗ | ↘ | ↗ | ↓↓ |
| Gotha | ↘ | ↓↓ | ↗ | ↘ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↘ | ↗ |
| Halle (Saale) | ↘ | ↗ | ↘ | ↑ | ↗ | ↓↓ | ↗ | ↘ | ↗ | ↗ |
| Jena | ↘ | ↗ | ↘ | ↓↓ | ↗ | ↑↑ | ↗ | ↓↓ | ↘ | ↗ |
| Leipzig | ↘ | ↘ | ↘ | ↘ | ↘ | ↓ | ↗ | ↓↓ | ↘ | ↘ |
| Magdeburg | ↘ | ↑↑ | ↗ | ↑ | ↗ | ↘ | ↗ | ↓↓ | ↘ | ↑ |
| Mühlhausen/Thüringen | ↗ | ↓ | ↗ | ↑↑ | ↘ | ↓↓ | ↗ | ↓↓ | ↘ | ↘ |
| Nordhausen | ↘ | ↑↑ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↓↓ | ↗ | ↗ |
| Potsdam | ↘ | ↗ | ↘ | ↘ | ↘ | ↘ | ↗ | ↘ | ↘ | ↘ |
| Suhl | ↘ | ↓↓ | · | · | ↘ | ↓↓ | ↗ | · | ↘ | ↓↓ |
| Weimar | ↘ | ↗ | ↘ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↓ | ↘ | ↓ |
| Zwickau | ↘ | ↓ | ↘ | ↓ | ↘ | ↓ | ↗ | ↓↓ | ↘ | ↗ |

-Region Süd-

| | Unbebaute, baureife Grundstücke | | | | Bebaute Grundstücke | | | | | |
|----------------------------|---------------------------------|--------|---------------------|--------|-------------------------|--------|---------------------------|--------|------------------|--------|
| | individuelle Bauweise | | Geschosswohnungsbau | | 1- und 2-Familienhäuser | | 3- und Mehrfamilienhäuser | | Wohnungseigentum | |
| | Umsatz | Preise | Umsatz | Preise | Umsatz | Preise | Umsatz | Preise | Umsatz | Preise |
| Region SÜD | ↘ | → | ↘ | ↘ | ↘ | ↘ | ↘ | ↘ | ↘ | ↘ |
| Aalen | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↘ | ↙ | · | · | ↘ | ↘ |
| Aschaffenburg | ↗ | ↑ | ↘ | ↙ | ↘ | ↙ | ↗ | ↗ | ↗ | ↙ |
| Augsburg | ↗ | → | ↘ | ↙ | ↘ | ↙ | ↘ | ↙ | ↘ | ↙ |
| Bad Kreuznach | ↗ | → | ↘ | ↘ | ↘ | ↘ | ↘ | ↘ | ↘ | ↘ |
| Baden-Baden | ↗ | ↓↓ | ↗ | ↑ | ↘ | ↗ | ↘ | ↙ | ↗ | ↘ |
| Bamberg | ↘ | → | → | → | ↘ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ |
| Bayreuth | ↗ | ↑↑ | ↘ | ↑↑ | ↘ | ↙ | ↘ | ↘ | ↘ | ↘ |
| Darmstadt | ↗ | ↗ | ↘ | → | ↗ | → | ↘ | → | ↘ | ↘ |
| Erlangen | ↗ | → | ↘ | → | ↘ | ↙ | ↘ | ↘ | ↘ | ↙ |
| Frankfurt am Main | ↗ | → | ↘ | ↓↓ | ↘ | ↙ | ↘ | ↙ | ↘ | ↙ |
| Freiburg | ↗ | ↑ | → | → | ↘ | ↙ | ↗ | ↗ | ↘ | ↙ |
| Friedrichshafen | ↗ | ↗ | ↘ | ↘ | ↘ | ↘ | ↘ | ↘ | ↘ | ↘ |
| Fulda | ↗ | ↘ | · | · | → | → | ↗ | ↓ | → | ↓↓ |
| Fürth | ↗ | ↓ | ↘ | ↓↓ | ↘ | ↙ | ↘ | ↙ | ↘ | ↓↓ |
| Gießen | ↗ | → | ↘ | · | → | → | ↘ | ↙ | ↘ | ↙ |
| Hanau | ↗ | → | · | · | ↘ | ↙ | ↘ | ↓↓ | ↘ | ↓↓ |
| Heidelberg | ↗ | ↗ | → | → | → | → | → | ↘ | → | ↘ |
| Heidenheim an der Brenz | ↗ | ↑↑ | · | · | ↗ | ↗ | ↗ | ↑ | → | ↘ |
| Heilbronn | ↗ | ↘ | ↗ | ↗ | ↗ | ↙ | ↘ | ↘ | ↘ | ↙ |
| Ingolstadt | ↗ | ↓↓ | ↘ | ↓↓ | ↘ | ↗ | ↘ | ↗ | ↘ | ↙ |
| Karlsruhe | ↗ | → | ↘ | ↘ | ↗ | ↗ | ↗ | ↘ | ↘ | ↘ |
| Kassel | ↗ | ↓↓ | ↘ | ↓ | ↘ | ↗ | ↘ | ↗ | ↗ | ↗ |
| Kempten (Allgäu) | ↗ | ↓↓ | · | · | → | ↑↑ | ↗ | ↑↑ | → | ↑↑ |
| Koblenz | ↗ | → | → | → | → | ↓ | → | ↓ | → | ↓ |
| Landshut | ↗ | ↓ | → | ↓ | → | ↓↓ | ↗ | ↘ | ↘ | ↘ |
| Ludwigshafen am Rhein | ↗ | ↓↓ | → | → | ↘ | ↙ | ↘ | ↓↓ | ↘ | ↘ |
| Mannheim | ↗ | ↓↓ | ↗ | · | ↘ | ↙ | ↘ | ↓↓ | ↘ | ↓↓ |
| Marburg | ↗ | ↗ | ↘ | ↗ | ↘ | → | → | → | ↘ | → |
| München | ↗ | ↓↓ | ↘ | ↓ | ↘ | ↙ | ↓↓ | ↘ | ↓↓ | ↘ |
| Neustadt an der Weinstraße | ↗ | ↗ | ↘ | ↗ | ↘ | ↙ | ↘ | · | ↘ | ↘ |
| Nürnberg | ↗ | ↓ | ↘ | ↓↓ | ↘ | ↓ | ↘ | ↓↓ | ↘ | ↙ |
| Offenbach am Main | ↗ | → | ↘ | ↓ | ↘ | ↘ | ↘ | ↘ | ↘ | ↘ |
| Offenburg | ↗ | ↑ | ↘ | ↑ | ↘ | ↑↑ | ↘ | → | ↗ | ↑ |
| Passau | ↗ | ↓↓ | ↘ | ↓↓ | → | ↓↓ | → | ↓↓ | ↘ | ↓↓ |
| Pforzheim | ↗ | → | ↘ | → | ↘ | ↓↓ | ↗ | ↘ | ↘ | ↘ |
| Regensburg | ↗ | → | → | ↘ | → | ↓↓ | ↘ | ↓↓ | ↘ | ↓↓ |
| Reutlingen | ↗ | ↘ | ↘ | ↘ | ↘ | ↓ | ↘ | ↓ | ↘ | ↘ |
| Rosenheim | ↗ | ↓ | ↘ | ↓ | ↘ | ↓ | ↘ | ↘ | ↘ | ↓ |
| Saarbrücken | ↗ | ↑ | → | → | → | ↗ | ↘ | → | → | ↘ |
| Sindelfingen | ↗ | → | ↘ | ↘ | ↘ | ↓ | ↘ | ↓ | ↘ | ↙ |
| Speyer | ↘ | → | ↘ | → | ↘ | · | ↘ | · | ↘ | ↙ |
| Stuttgart | ↗ | ↓ | ↘ | ↓↓ | ↘ | ↓↓ | ↘ | ↓↓ | ↘ | ↓↓ |
| Trier | ↗ | ↗ | ↘ | ↗ | ↘ | ↓↓ | ↘ | ↓↓ | ↘ | ↓↓ |
| Tübingen | ↗ | → | ↗ | · | ↘ | ↘ | ↘ | ↓↓ | ↗ | ↘ |
| Ulm | ↗ | ↗ | ↘ | → | ↗ | ↘ | ↘ | ↘ | ↘ | ↓↓ |
| Villingen-Schwenningen | ↗ | → | ↘ | ↗ | ↘ | → | ↘ | → | ↘ | ↗ |
| Wiesbaden | ↗ | ↓ | ↘ | · | ↗ | ↘ | ↗ | ↓↓ | ↘ | ↓ |
| Worms | ↗ | → | → | → | → | ↘ | → | ↘ | → | ↘ |

-Region West-

| | Unbebaute, baureife Grundstücke | | | | Bebaute Grundstücke | | | | | |
|---------------------|---------------------------------|--------|---------------------|--------|-------------------------|--------|---------------------------|--------|------------------|--------|
| | individuelle Bauweise | | Geschosswohnungsbau | | 1- und 2-Familienhäuser | | 3- und Mehrfamilienhäuser | | Wohnungseigentum | |
| | Umsatz | Preise | Umsatz | Preise | Umsatz | Preise | Umsatz | Preise | Umsatz | Preise |
| Region WEST | ↘ | ↗ | ↘ | ↗ | ↘ | ↓ | ↘ | ↘ | ↘ | ↘ |
| Aachen | ↘ | ↗ | ↘ | ↗ | ↘ | ↘ | ↘ | ↘ | ↘ | ↘ |
| Bielefeld | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↘ | ↓ | ↘ | ↙ | ↘ | ↘ |
| Bochum | ↘ | ↗ | ↘ | ↗ | ↘ | ↘ | ↘ | ↘ | ↘ | ↘ |
| Bonn | ↘ | ↗ | ↘ | ↓ | ↘ | ↗ | ↘ | ↗ | ↘ | ↗ |
| Bottrop | ↘ | ↗ | ↘ | ↗ | ↘ | ↓ | ↘ | ↙ | ↘ | ↓ |
| Dortmund | ↘ | ↗ | ↘ | ↗ | ↘ | ↓ | ↘ | ↙ | ↘ | ↘ |
| Duisburg | ↘ | ↗ | ↘ | ↗ | ↘ | ↓ | ↘ | ↗ | ↘ | ↗ |
| Düsseldorf | ↘ | ↓ | ↘ | ↙ | ↘ | ↓ | ↘ | ↙ | ↘ | ↓ |
| Essen | ↘ | ↗ | ↘ | ↗ | ↘ | ↑ | ↘ | ↗ | ↘ | ↑ |
| Gelsenkirchen | ↘ | ↗ | ↘ | ↗ | ↘ | ↘ | ↘ | ↙ | ↘ | ↙ |
| Gladbeck | ↘ | ↗ | ↗ | ↗ | ↘ | ↓ | ↘ | ↗ | ↗ | ↘ |
| Hagen | ↘ | ↗ | ↘ | ↗ | ↘ | ↘ | ↘ | ↗ | ↘ | ↗ |
| Hamm | ↘ | ↗ | ↘ | ↗ | ↘ | ↗ | ↘ | ↗ | ↘ | ↗ |
| Herne | ↘ | ↗ | ↘ | ↗ | ↘ | ↓ | ↘ | ↘ | ↘ | ↘ |
| Köln | ↘ | ↓ | ↘ | ↙ | ↘ | ↓ | ↘ | ↙ | ↘ | ↙ |
| Krefeld | ↘ | ↗ | ↘ | ↗ | ↘ | ↙ | ↘ | ↗ | ↘ | ↙ |
| Leverkusen | ↗ | ↗ | ↘ | · | ↘ | ↓ | ↘ | · | ↘ | ↓ |
| Mönchengladbach | ↘ | · | ↘ | · | ↘ | · | ↘ | · | ↘ | · |
| Mülheim an der Ruhr | ↘ | ↗ | ↘ | ↗ | ↘ | ↙ | ↘ | ↓ | ↘ | ↘ |
| Münster | ↘ | ↗ | ↘ | ↗ | ↘ | ↓ | ↘ | ↙ | ↘ | ↓ |
| Oberhausen | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↘ | ↘ | ↘ | ↗ | ↘ | ↗ |
| Paderborn | ↘ | ↗ | ↘ | ↗ | ↘ | ↓ | ↘ | ↗ | ↘ | ↓ |
| Recklinghausen | ↘ | ↗ | ↗ | ↗ | ↘ | ↓ | ↘ | ↑ | ↘ | ↘ |
| Remscheid | ↘ | ↗ | ↗ | ↗ | ↘ | ↘ | ↗ | ↗ | ↘ | ↙ |
| Siegen | ↘ | ↗ | ↘ | ↗ | ↗ | ↘ | ↘ | ↘ | ↘ | ↘ |
| Solingen | ↘ | ↗ | ↘ | ↗ | ↘ | ↙ | ↘ | ↘ | ↘ | ↙ |
| Wuppertal | ↗ | ↗ | ↘ | ↘ | ↘ | ↘ | ↘ | ↘ | ↘ | ↘ |

10.2 Prognose: Entwicklung der Immobilienmärkte 1. Halbjahr 2024 (ausgewählte Städte)

-Region Nord-

| | Unbebaute, baureife Grundstücke | | | | Bebaute Grundstücke | | | | | |
|--------------------|---------------------------------|--------|---------------------|--------|-------------------------|--------|---------------------------|--------|------------------|--------|
| | individuelle Bauweise | | Geschosswohnungsbau | | 1- und 2-Familienhäuser | | 3- und Mehrfamilienhäuser | | Wohnungseigentum | |
| | Umsatz | Preise | Umsatz | Preise | Umsatz | Preise | Umsatz | Preise | Umsatz | Preise |
| Region NORD | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↘ | ↗ | ↘ | ↗ | ↗ |
| Braunschweig | ↘ | ↗ | ↘ | ↗ | ↘ | ↘ | ↘ | ↘ | ↘ | ↘ |
| Bremen | ↗ | ↘ | ↗ | ↘ | ↗ | ↘ | ↗ | ↘ | ↗ | ↘ |
| Celle | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ |
| Delmenhorst | ↗ | ↘ | ↗ | ↘ | ↗ | ↘ | ↗ | ↘ | ↗ | ↗ |
| Emden | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↘ | ↗ | ↘ | ↗ | ↘ |
| Flensburg | ↘ | ↘ | ↗ | ↗ | ↘ | ↙ | ↘ | ↗ | ↗ | ↗ |
| Goslar | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ |
| Göttingen | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ |
| Greifswald | ↘ | ↘ | ↘ | ↘ | ↘ | ↘ | ↘ | ↘ | ↘ | ↘ |
| Hameln | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↘ | ↗ | ↘ | ↗ | ↘ |
| Hannover | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ |
| Hildesheim | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ |
| Kiel | ↘ | ↗ | ↘ | ↗ | ↘ | ↘ | ↘ | ↘ | ↘ | ↘ |
| Lübeck | ↘ | ↘ | ↘ | ↘ | ↘ | ↘ | ↘ | ↘ | ↘ | ↘ |
| Lüneburg | ↗ | ↗ | ↘ | ↗ | ↗ | ↘ | ↗ | ↘ | ↗ | ↘ |
| Neubrandenburg | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ |
| Oldenburg | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ |
| Osnabrück | ↘ | ↗ | ↘ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ |
| Rostock | ↗ | ↘ | ↗ | ↘ | ↗ | ↘ | ↗ | ↘ | ↗ | ↘ |
| Salzgitter | ↘ | ↗ | ↘ | ↗ | ↘ | ↘ | ↘ | ↘ | ↘ | ↘ |
| Schwerin | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ |
| Wilhelmshaven | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↘ | ↗ | ↘ | ↗ | ↘ |
| Wolfsburg | ↘ | ↗ | ↘ | ↗ | ↘ | ↙ | ↘ | ↙ | ↘ | ↘ |

Hinweis: Die Prognose zur Immobilienmarktentwicklung in der Landeshauptstadt Kiel wurde durch die Mitarbeiter der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses vorgenommen.

-Region Ost-

| | Unbebaute, baureife Grundstücke | | | | Bebaute Grundstücke | | | | | |
|--------------------------|---------------------------------|--------|---------------------|--------|-------------------------|--------|---------------------------|--------|------------------|--------|
| | individuelle Bauweise | | Geschosswohnungsbau | | 1- und 2-Familienhäuser | | 3- und Mehrfamilienhäuser | | Wohnungseigentum | |
| | Umsatz | Preise | Umsatz | Preise | Umsatz | Preise | Umsatz | Preise | Umsatz | Preise |
| Region OST | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↘ | ↗ | ↗ |
| Berlin | ↗ | ↘ | ↘ | ↙ | ↘ | ↘ | ↘ | ↙ | ↘ | ↘ |
| Brandenburg an der Havel | ↗ | ↗ | ↘ | ↗ | ↗ | ↘ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ |
| Chemnitz | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ |
| Cottbus | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↘ | ↗ | ↘ | ↗ | ↗ |
| Dessau-Roßlau | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ |
| Dresden | ↗ | ↗ | ↘ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↘ |
| Eisenach | ↗ | ↗ | ↘ | ↘ | ↗ | ↗ | ↘ | ↗ | ↗ | ↗ |
| Erfurt | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ |
| Frankfurt (Oder) | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↘ | ↗ | ↘ | ↗ | ↘ |
| Gera | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ |
| Gotha | ↘ | ↗ | ↗ | ↗ | ↘ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ |
| Halle (Saale) | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ |
| Jena | ↘ | ↗ | ↘ | ↘ | ↗ | ↗ | ↘ | ↘ | ↘ | ↗ |
| Leipzig | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ |
| Magdeburg | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↘ | ↙ | ↘ | ↗ |
| Nordhausen | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ |
| Potsdam | ↘ | ↗ | ↘ | ↘ | ↗ | ↘ | ↘ | ↘ | ↗ | ↘ |
| Weimar | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ |
| Zwickau | ↗ | ↘ | ↘ | ↙ | ↘ | ↙ | ↙ | ↙ | ↙ | ↘ |

-Region Süd-

| | Unbebaute, baureife Grundstücke | | | | Bebaute Grundstücke | | | | | |
|-------------------------|---------------------------------|--------|---------------------|--------|-------------------------|--------|---------------------------|--------|------------------|--------|
| | individuelle Bauweise | | Geschosswohnungsbau | | 1- und 2-Familienhäuser | | 3- und Mehrfamilienhäuser | | Wohnungseigentum | |
| | Umsatz | Preise | Umsatz | Preise | Umsatz | Preise | Umsatz | Preise | Umsatz | Preise |
| Region SÜD | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↘ | ↗ | ↗ |
| Aalen | ↘ | ↗ | ↘ | ↗ | ↗ | ↗ | · | · | ↗ | ↗ |
| Aschaffenburg | ↘ | ↗ | ↘ | ↗ | ↘ | ↘ | ↘ | ↘ | ↗ | ↘ |
| Augsburg | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ |
| Bad Kreuznach | ↗ | ↘ | ↘ | ↘ | ↘ | ↓ | ↘ | ↓↓ | ↘ | ↓ |
| Bamberg | ↘ | ↘ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ |
| Bayreuth | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↘ | ↗ | ↗ |
| Darmstadt | ↘ | ↗ | ↘ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ |
| Erlangen | ↘ | ↓ | ↘ | ↓ | ↗ | ↘ | ↗ | ↘ | ↗ | ↘ |
| Frankfurt am Main | ↘ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ |
| Freiburg | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↘ | ↗ | ↗ | ↗ | ↘ |
| Friedrichshafen | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ |
| Fulda | ↗ | ↗ | · | · | ↗ | ↗ | ↗ | ↘ | ↗ | ↘ |
| Fürth | ↘ | ↓↓ | ↗ | ↓↓ | ↗ | ↓↓ | ↘ | ↓↓ | ↗ | ↓↓ |
| Gießen | ↘ | ↗ | ↘ | · | ↗ | ↗ | ↘ | ↓ | ↘ | ↓ |
| Hanau | ↗ | ↗ | · | · | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ |
| Heidelberg | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ |
| Heidenheim an der Brenz | ↗ | ↗ | · | · | ↗ | ↗ | ↘ | ↗ | ↗ | ↘ |
| Ingolstadt | ↘ | ↓ | ↘ | ↓ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↓ |
| Karlsruhe | ↘ | ↘ | ↘ | ↘ | ↗ | ↘ | ↗ | ↗ | ↘ | ↘ |
| Kassel | ↘ | ↓ | ↘ | ↘ | ↘ | ↗ | ↘ | ↘ | ↗ | ↗ |
| Koblenz | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ |
| Landshut | ↗ | ↘ | ↗ | ↘ | ↗ | ↘ | ↗ | ↗ | ↗ | ↘ |
| Ludwigshafen am Rhein | ↗ | ↓ | ↗ | ↗ | ↗ | ↘ | ↗ | ↘ | ↗ | ↗ |
| Mannheim | ↗ | ↗ | ↗ | · | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ |
| Marburg | ↘ | ↗ | ↘ | ↗ | ↘ | ↗ | ↘ | ↘ | ↘ | ↘ |
| Nürnberg | ↗ | ↘ | ↗ | ↓ | ↗ | ↘ | ↗ | ↓ | ↗ | ↘ |
| Offenbach am Main | ↗ | ↘ | ↗ | ↘ | ↗ | ↘ | ↗ | ↘ | ↗ | ↘ |
| Offenburg | ↗ | ↗ | ↗ | ↑ | ↗ | ↗ | ↗ | ↑ | ↗ | ↑ |
| Pforzheim | ↗ | ↘ | ↘ | ↓ | ↗ | ↘ | ↗ | ↘ | ↗ | ↘ |
| Regensburg | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ |
| Reutlingen | ↘ | ↘ | ↘ | ↘ | ↘ | ↓ | ↘ | ↓ | ↘ | ↘ |
| Rosenheim | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ |
| Saarbrücken | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ |
| Sindelfingen | ↘ | ↗ | ↘ | ↘ | ↗ | ↘ | ↘ | ↘ | ↗ | ↗ |
| Stuttgart | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↘ | ↗ | ↘ | ↗ | ↘ |
| Trier | ↗ | ↗ | ↗ | ↘ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ |
| Tübingen | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ |
| Ulm | ↘ | ↗ | ↘ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ |
| Villingen-Schwenningen | ↗ | ↗ | ↘ | ↘ | ↗ | ↘ | ↘ | ↘ | ↗ | ↗ |
| Wiesbaden | ↘ | ↘ | ↗ | · | ↗ | ↘ | ↗ | ↘ | ↗ | ↘ |
| Worms | ↘ | ↗ | ↘ | ↗ | ↘ | ↘ | ↘ | ↘ | ↘ | ↘ |

-Region West-

| | Unbebaute, baureife Grundstücke | | | | Bebaute Grundstücke | | | | | |
|---------------------|---------------------------------|--------|---------------------|--------|-------------------------|--------|---------------------------|--------|------------------|--------|
| | individuelle Bauweise | | Geschosswohnungsbau | | 1- und 2-Familienhäuser | | 3- und Mehrfamilienhäuser | | Wohnungseigentum | |
| | Umsatz | Preise | Umsatz | Preise | Umsatz | Preise | Umsatz | Preise | Umsatz | Preise |
| Region WEST | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ |
| Aachen | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↘ | ↗ | ↗ | ↗ | ↘ |
| Bielefeld | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↘ | ↗ | ↘ | ↗ | ↘ |
| Bochum | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ |
| Bonn | ↘ | ↗ | ↗ | ↘ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ |
| Bottrop | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ |
| Dortmund | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↘ | ↗ | ↗ |
| Duisburg | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ |
| Düsseldorf | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ |
| Essen | ↘ | ↗ | ↘ | ↗ | ↘ | ↗ | ↘ | ↗ | ↘ | ↗ |
| Gelsenkirchen | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ |
| Gladbeck | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ |
| Hagen | ↘ | ↗ | ↘ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ |
| Hamm | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ |
| Herne | ↘ | ↗ | ↘ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ |
| Köln | ↘ | ↘ | ↘ | ↙ | ↗ | ↘ | ↗ | ↘ | ↗ | ↗ |
| Krefeld | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ |
| Leverkusen | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↘ | ↗ | ↘ | ↗ | ↘ |
| Mönchengladbach | ↘ | · | ↘ | · | ↘ | · | ↘ | · | ↘ | · |
| Mülheim an der Ruhr | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↘ | ↗ | ↘ | ↗ | ↘ |
| Münster | ↘ | ↘ | ↘ | ↘ | ↘ | ↘ | ↘ | ↘ | ↘ | ↘ |
| Oberhausen | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ |
| Paderborn | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ |
| Remscheid | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ |
| Siegen | ↘ | ↗ | ↘ | ↗ | ↗ | ↘ | ↘ | ↘ | ↘ | ↘ |
| Solingen | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ |
| Wuppertal | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ | ↗ |

11 Schlusswort

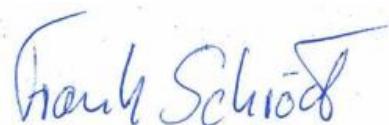
Der vorstehende Immobilienmarktbericht 2024 dient dazu einen Einblick in den Immobilienmarkt der Landeshauptstadt Kiel zu vermitteln. Auf Grund der gesetzlichen Verpflichtung dem Gutachterausschuss sämtliche Kaufverträge zu übersenden, kann davon ausgegangen werden, dass die vorliegenden Informationen einen nahezu vollständigen Überblick über tatsächlich getätigte Transaktionen darstellen.

Darüber hinaus besteht die Möglichkeit vielfältige Fragestellungen zum Grundstücksmarkt zu formulieren und diese durch gebührenpflichtige Auskünfte sowie Auswertungen aus der Kaufpreissammlung unter Wahrung des Datenschutzes beim Gutachterausschuss zu erhalten. Hierfür ist die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses unter der angegebenen Adresse zu erreichen.

Kiel, 24.06.2024



Wolfgang Plaga
(Vorsitzender des Gutachterausschusses)



Frank Schröder
(Geschäftsstellenleiter)