

Immobilienmarktbericht 2024

zum Immobilienmarktgeschehen des Berichtsjahres 2023 in der

Landeshauptstadt Kiel



Herausgeber:

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Kiel

Der Immobilienmarktbericht 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 Immobilienmarktberichtes. 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	Ämtlicher 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	Grundstücksteilmarkt „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	Zwangsversteigerungen	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 (stadtweit)	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 (stadtweit)	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 Vollbehrr
Maret Drunijon
Thomas Kötsche

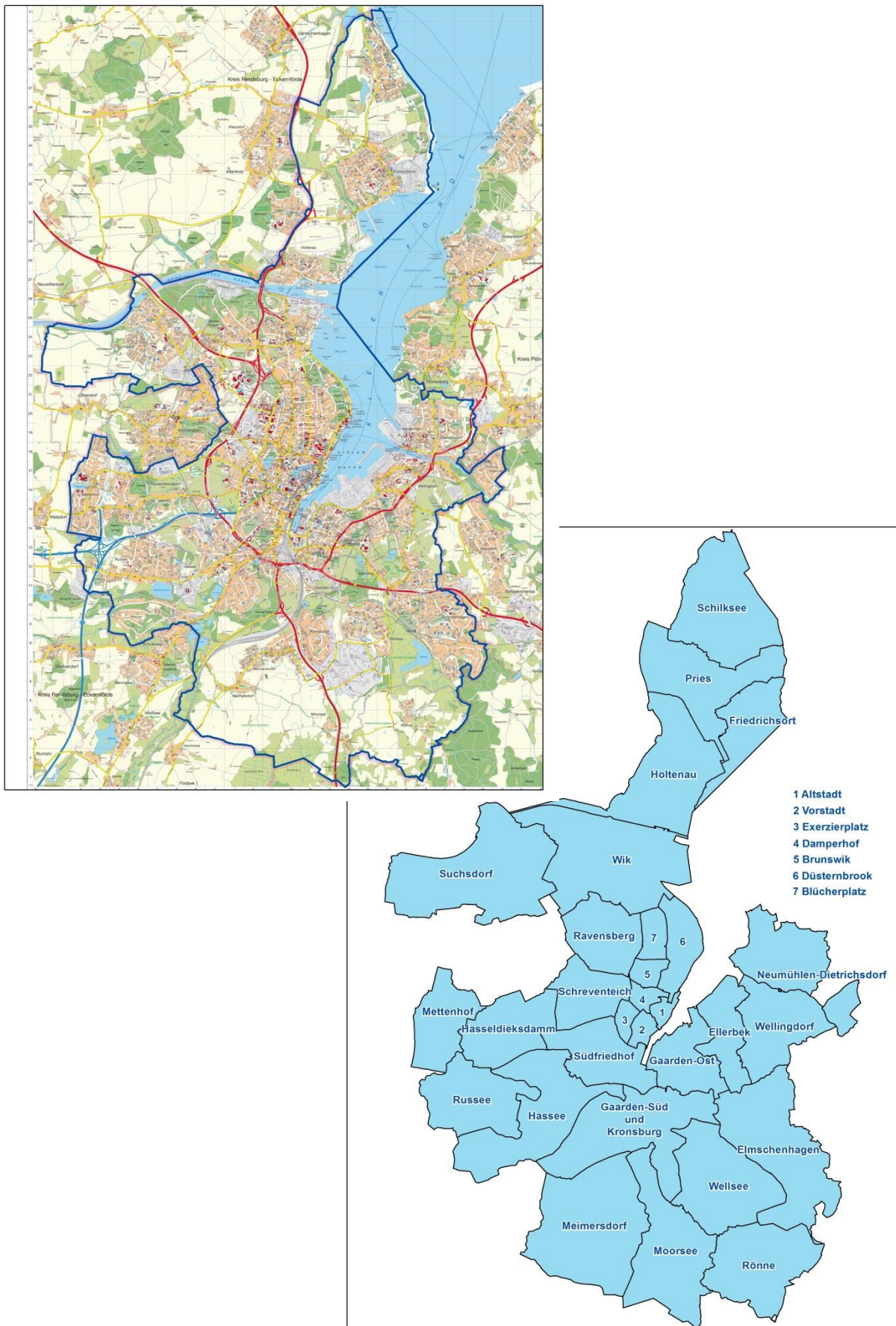
1.4 Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

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

2.2 Kleinräumige Gliederung des Stadtgebietes/Stadtteile



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

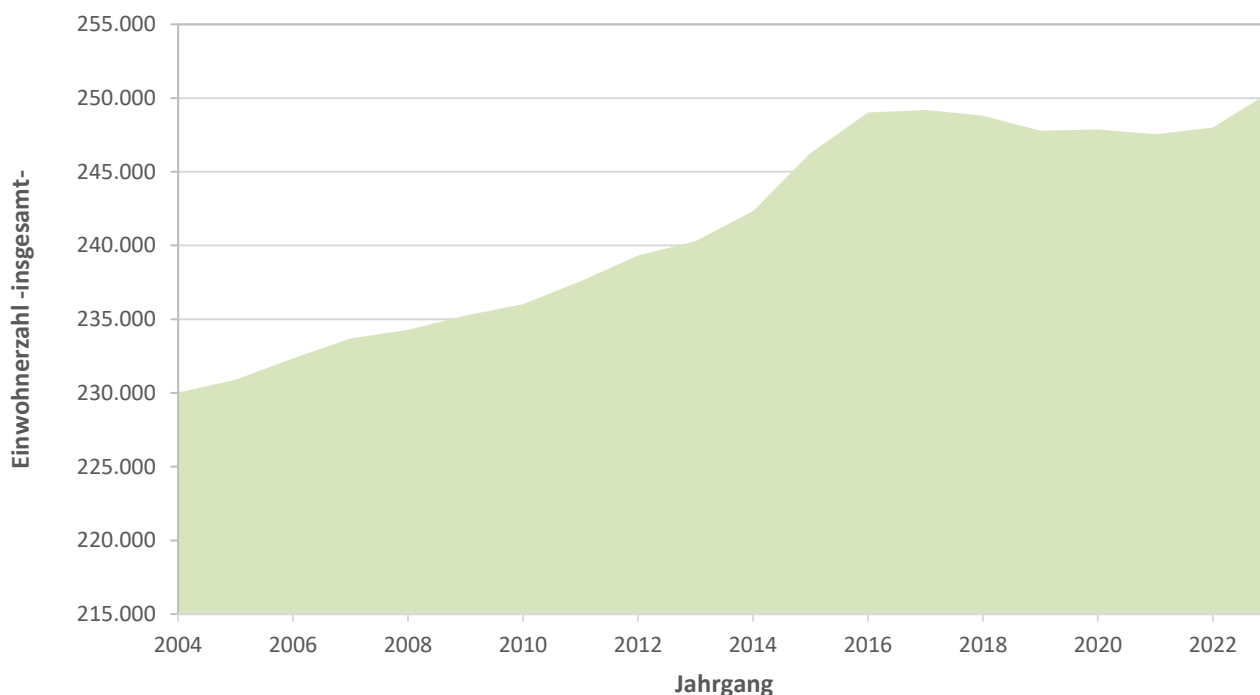
2.3 Kieler Einwohnerzahlen

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:

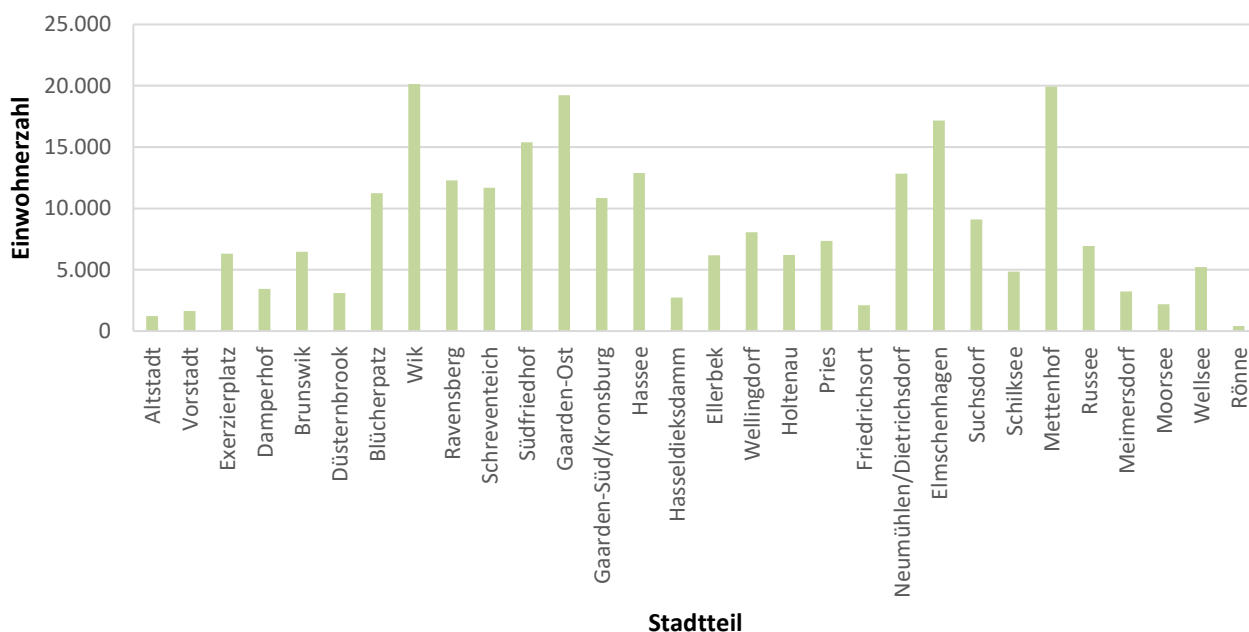


2.3.2 Einwohnerzahlen in den Kieler Stadtteilen von 2013 bis 2023

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
Blücherpatz	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 - 2023 ¹

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

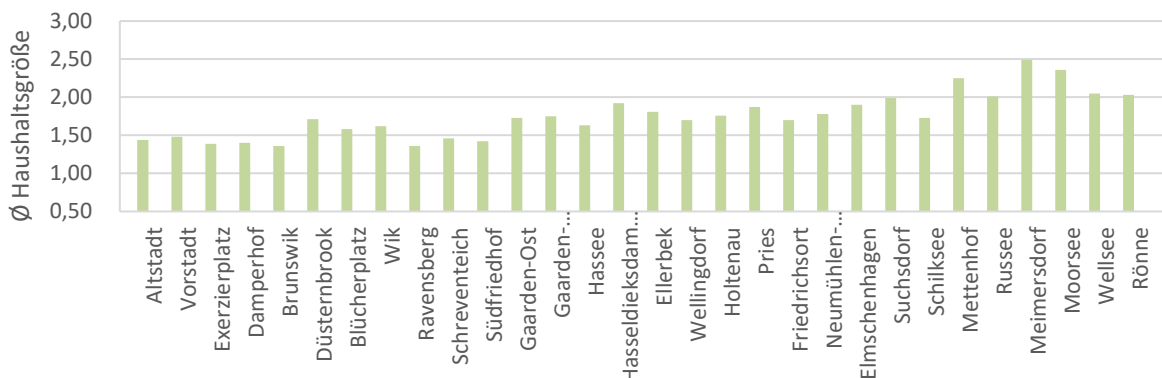
2010, 2018, 2021, 2023: Änderungen in den Berechnungsmethoden, Daten nur bedingt vergleichbar.

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	Duale Hochschule S-H ²	
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

Wintersemester	Ins-gesamt	davon an der ... Fakultät							
		Theolo-gische	Rechts-wissen-schaftliche	Wirtschafts- und Sozial-wissen-schaftliche	Medizin-ische	Philo-sophische	Mathe-matische und Natur-wissen-schaftliche	Agra-wissen-schaft-liche	Tech-nische
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

Wintersemester	ins-gesamt	davon im Fachbereich						
		Agrar-wirtschaft	Soziale Arbeit und Gesundheit	Informatik und Elektro-technik	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.

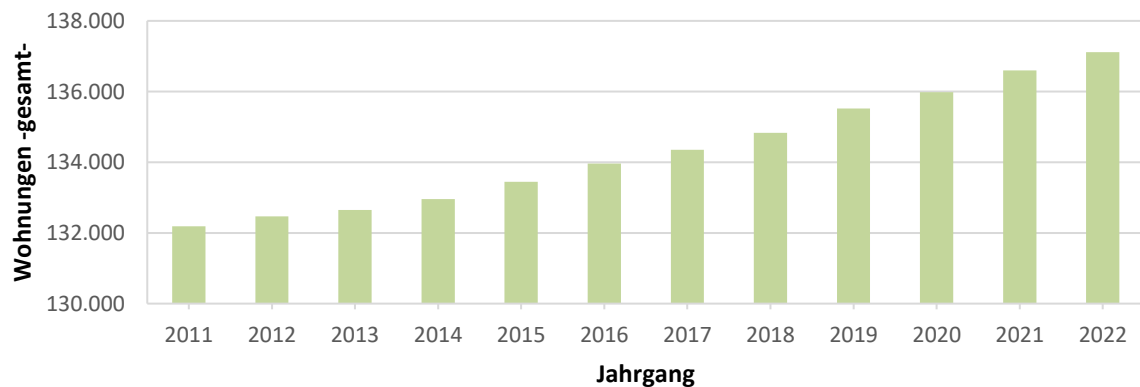
² Neugründung des Instituts für Bauwesen: Ende 2017

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	
						mit Wohnungen		ohne Wohnungen			
		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	
						mit Wohnungen		ohne Wohnungen			
		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
Holtenau	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

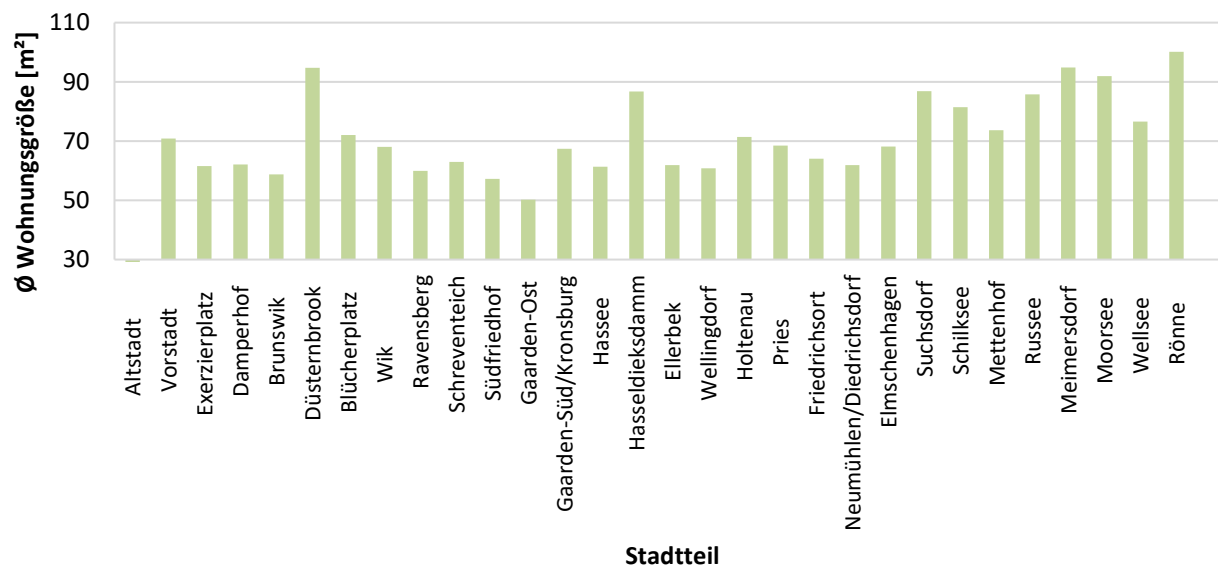
Quelle: Stadtamt der Landeshauptstadt Kiel / Statistik und Wahlen (Fortschreibung aufbauend auf der Gebäude- und Wohnungszählung 1968);
Anmerkung: Abweichungen vom amtlichen Wohngebäudebestand methodisch bedingt

2.5.3 Gebäude- und Wohnflächen in den Stadtteilen im Jahr 2023

Stadtteil	Gebäude	Wohnungen		Wohnflächen		Räume	
	mit Wohnungen	abs.	pro Gebäude	[m²]		abs.	pro Whg.
				abs.	pro Wohnung		
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 (€/m², 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.

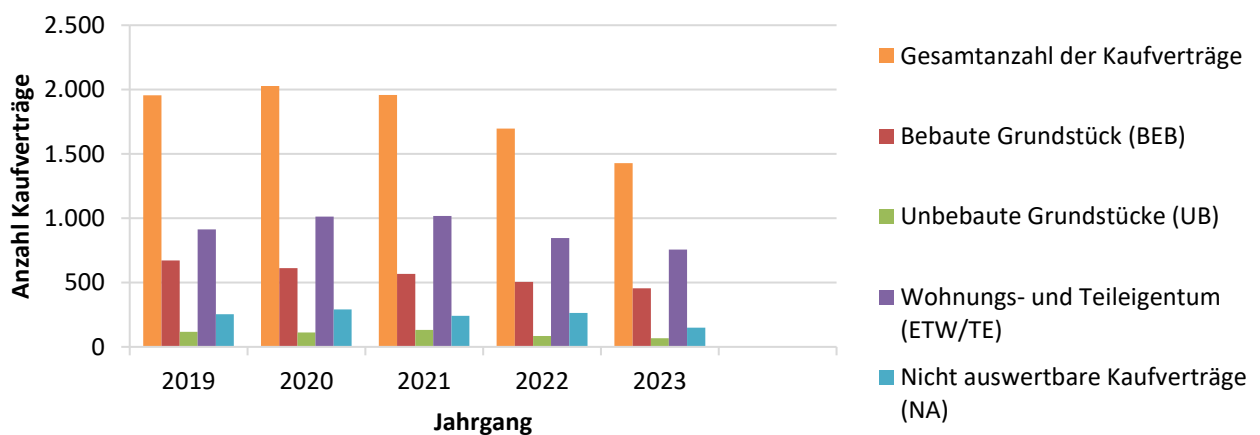
Sinkende Kaufpreise bei konstantem oder steigendem Mietniveau führen zu diesem Effekt. So ermittelt sich der RV für den **nordwestlichen Bereich** der Landeshauptstadt Kiel im Vergleich zum Vorjahreswert (25,6) mit **19,3** und der RV im **südöstlichen Bereich** im Vergleich zum Vorjahreswert (21,4)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

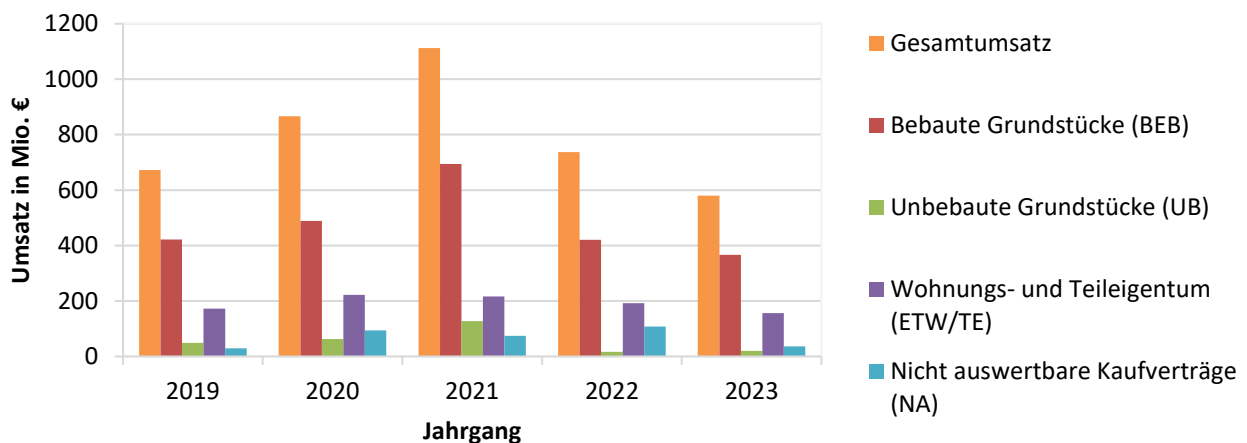
Jahrgang	Gesamt-anzahl	BEB	UB	ETW / TE	NA
2019	1.955	672	118	912	253
2020	2.029	611	112	1.011	295
2021	1.957	566	132	1.017	242
2022	1.697	504	85	845	263
2023	1.428	456	66	756	150



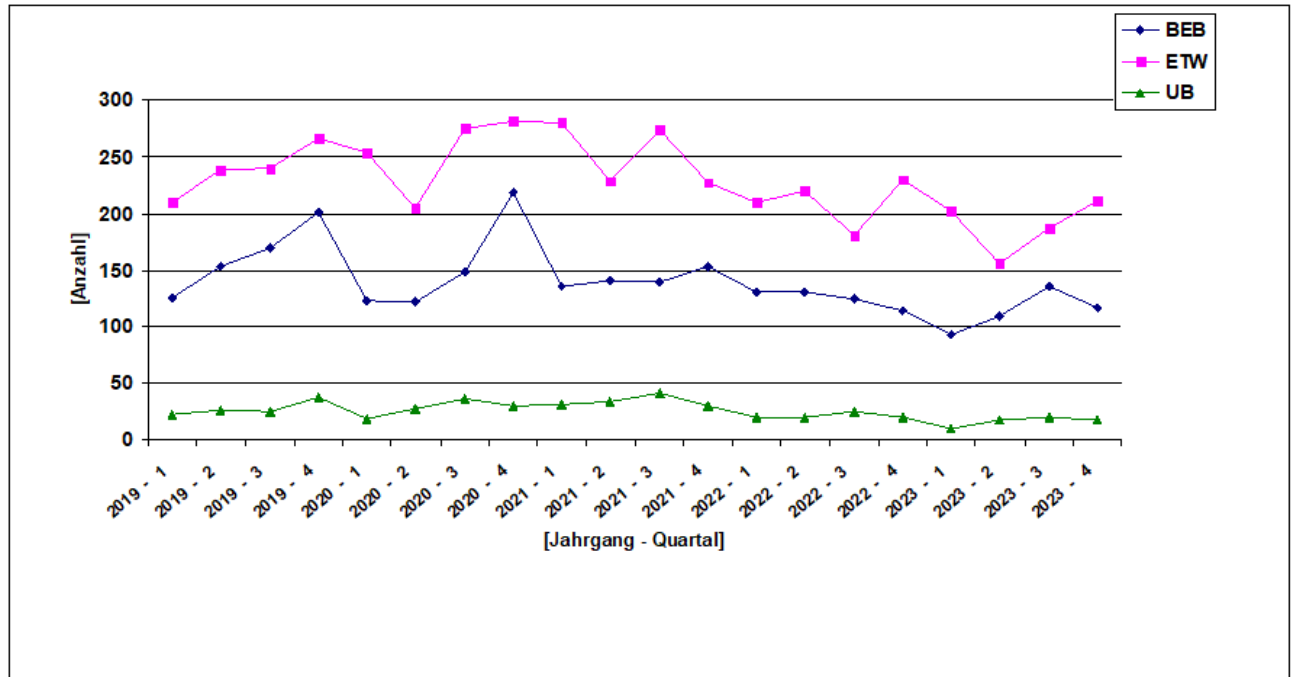
4.2 Umsatzvolumen (gesamt / nach Teilmärkten sortiert) in Millionen Euro [Mio. €]

Jahrgang	Gesamt-umsatz	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

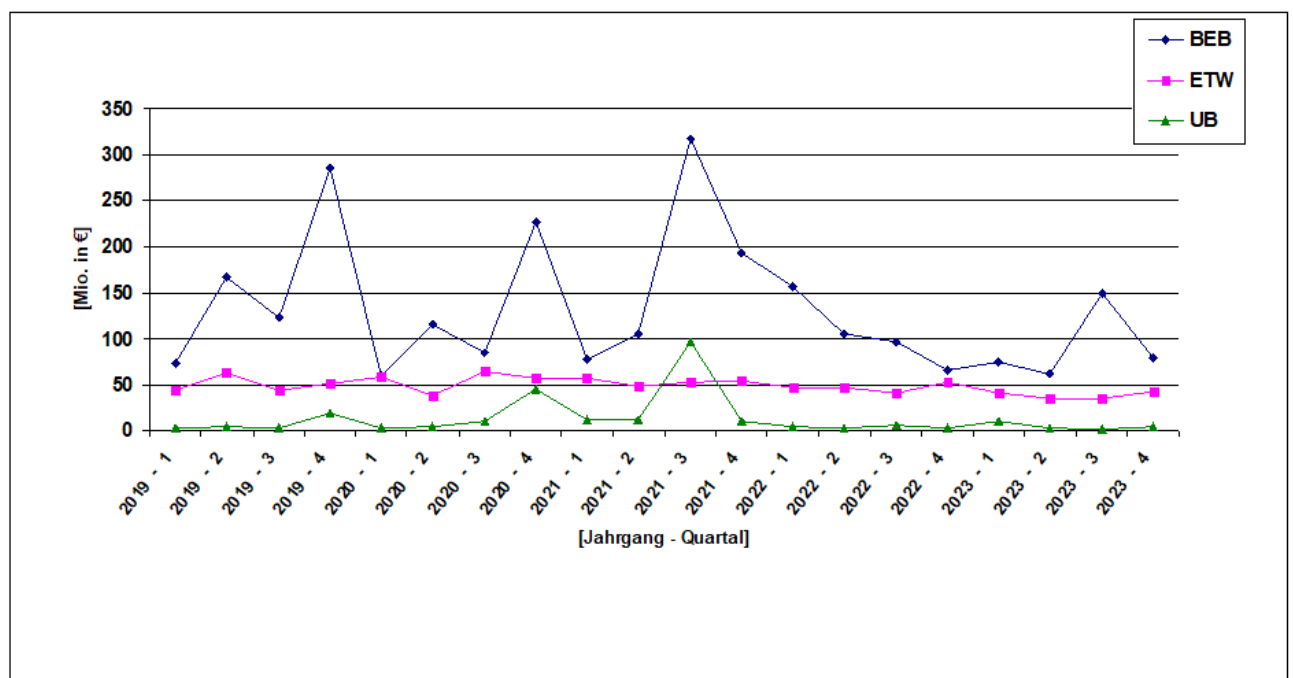
* Ankauf großer Flächen/ Vermögensübertragungen



4.3 Anzahl der Kaufverträge je Quartal



4.4 Quartalsumsätze in Mio. €



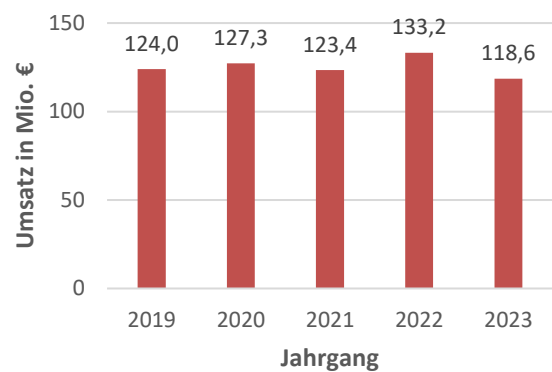
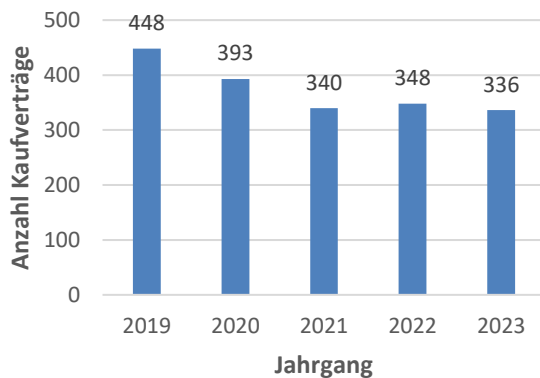
4.5 Bebaute Grundstücke

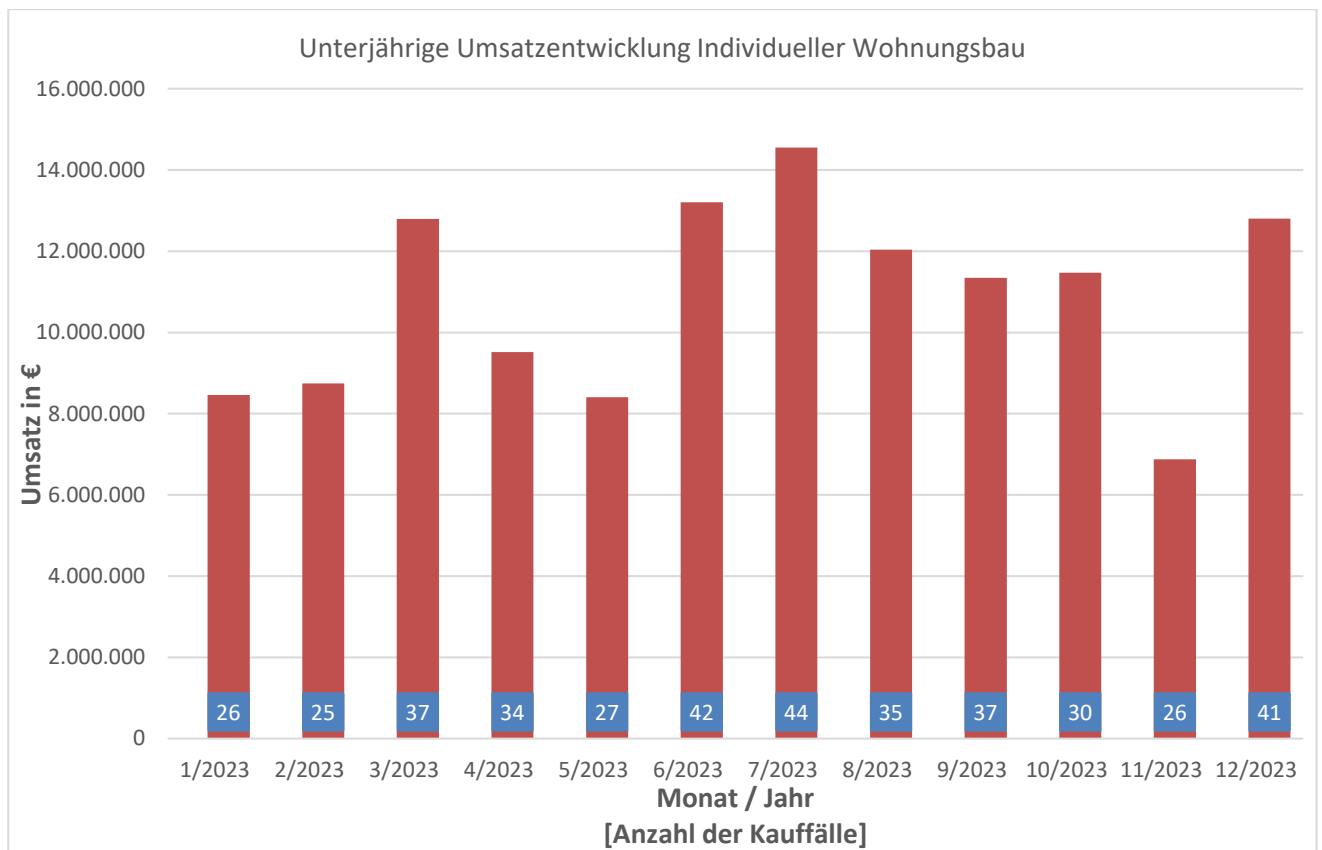
Im Grundstücksteilmarkt „Bebaute Grundstücke“ werden Transaktionen von Kaufverträgen bebauter Grundstücke, differenziert nach Ein-/Zweifamilienhäusern (Individueller Wohnungsbau) und Geschosswohnungsbau (inkl. Objekte mit gewerblichem Rohertragsanteil < 20 %) abgebildet.

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

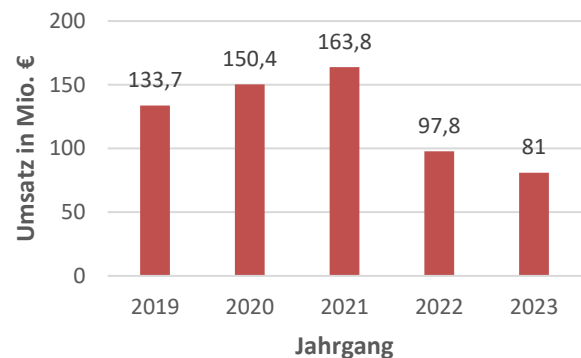
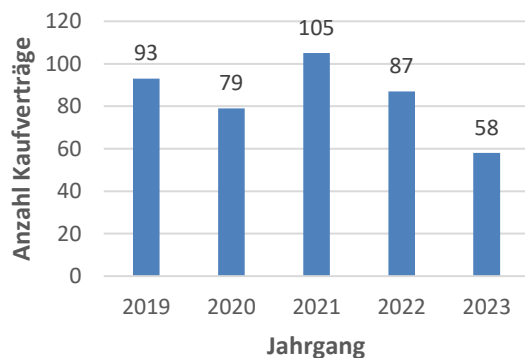


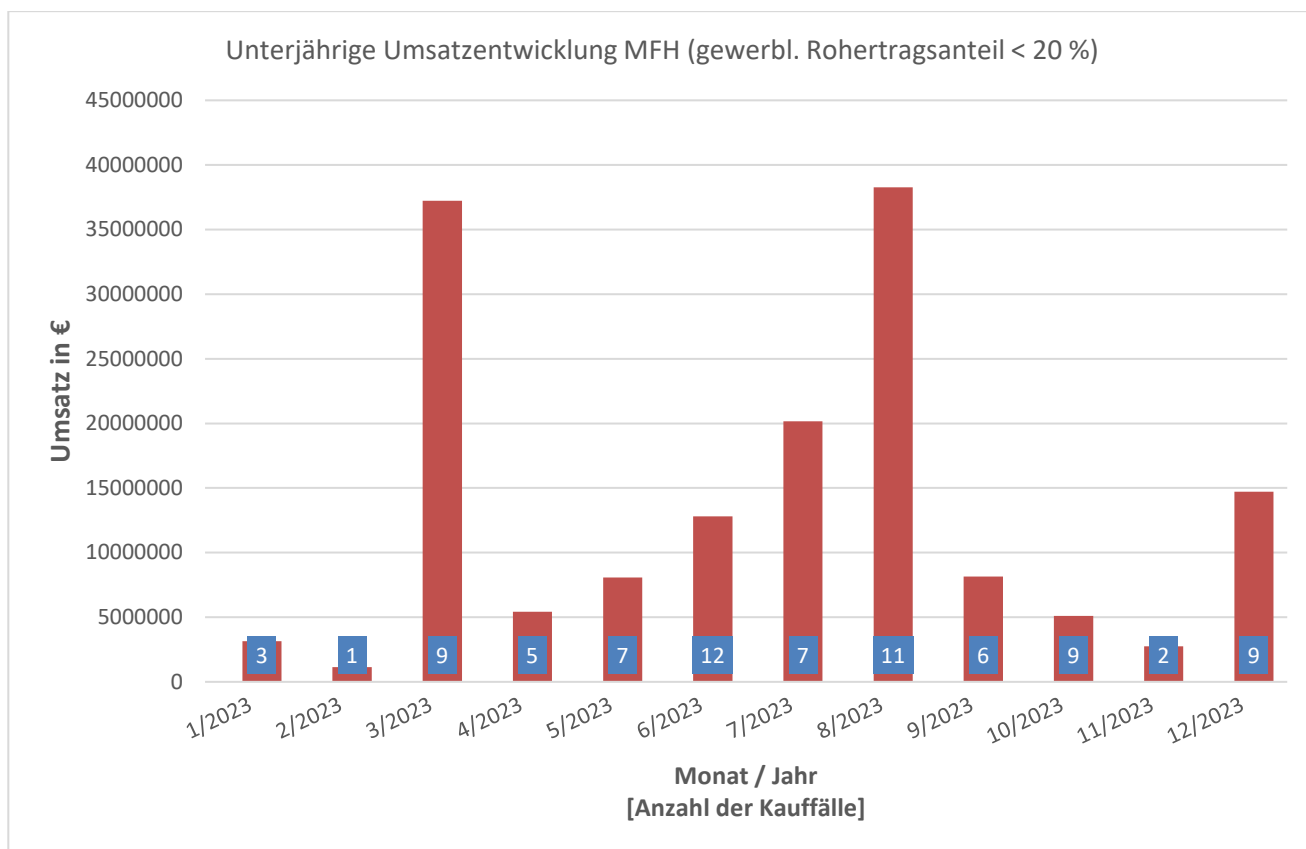


4.5.2 Mehrfamilienhausgrundstücke (gewerblicher Rohertragsanteil < 20%)

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)



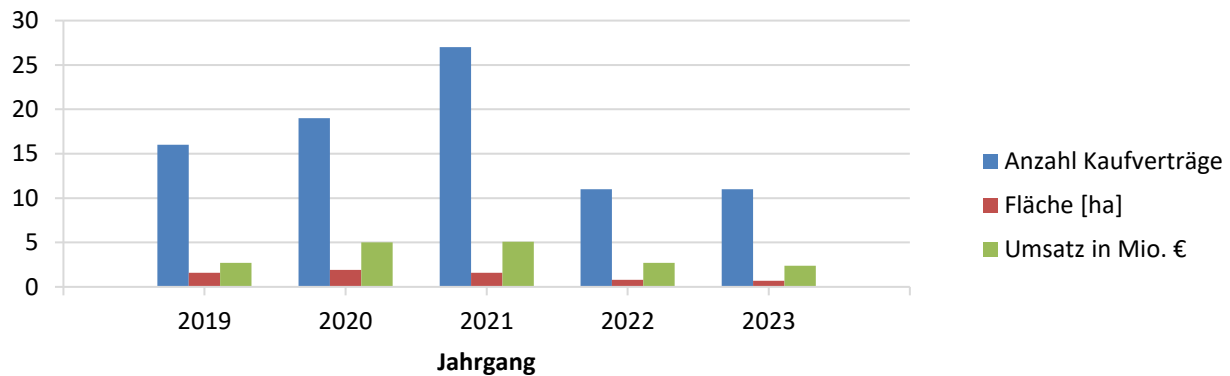


4.6 Unbebaute Grundstücke

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

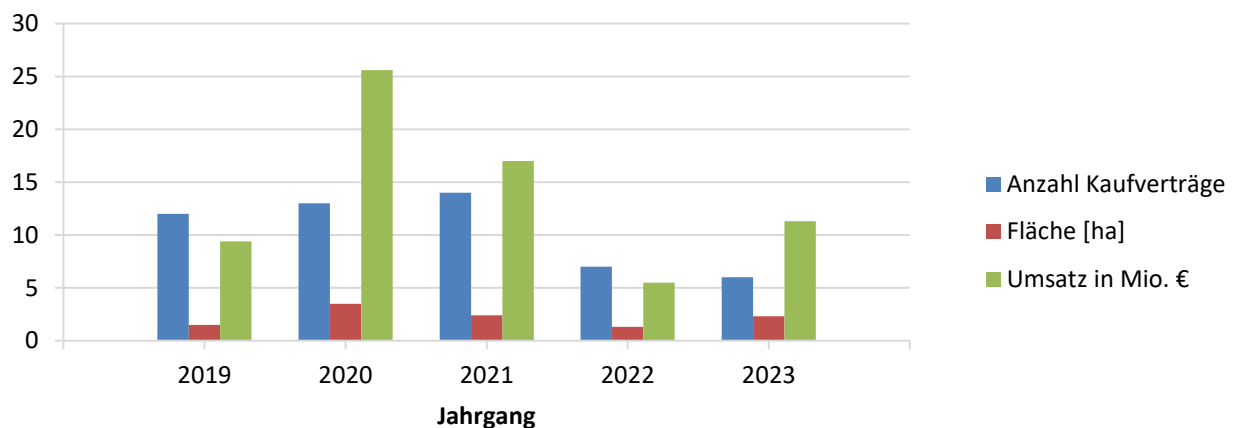
4.6.1 Wohnbauland Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke

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 Wohnbauland 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

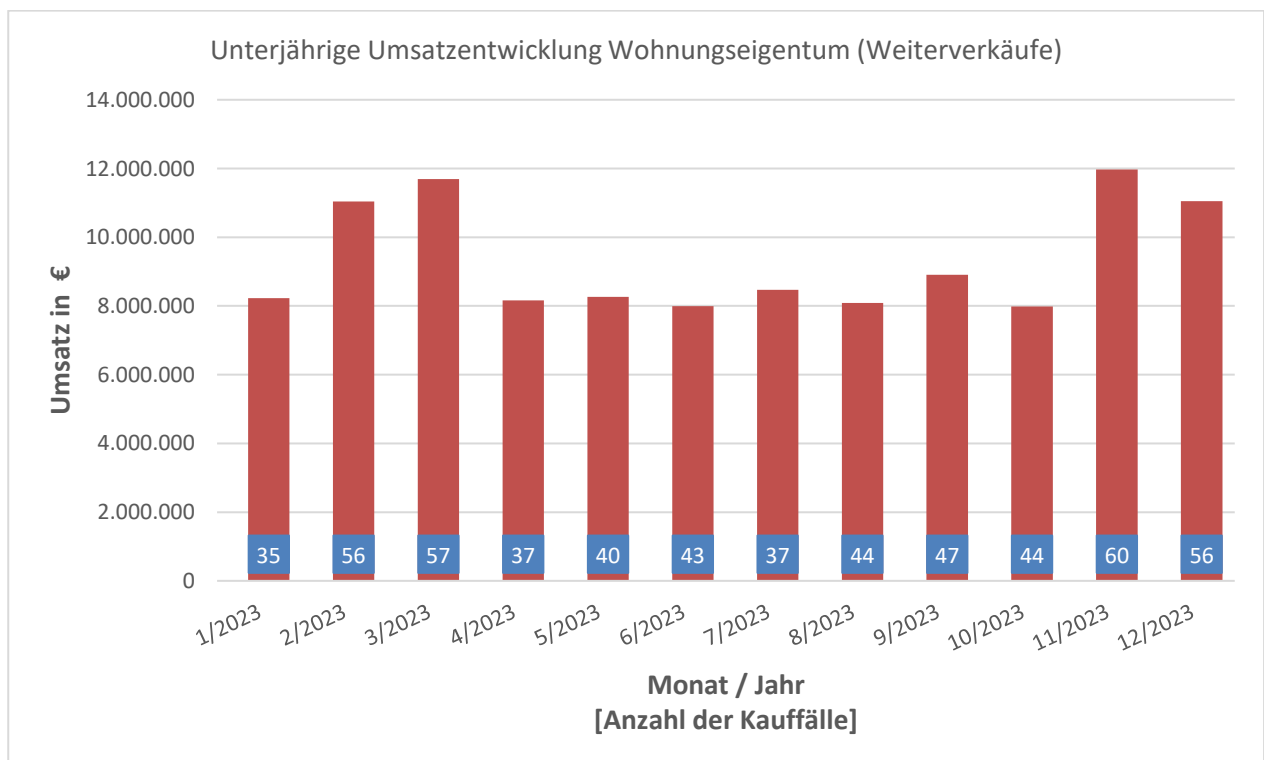
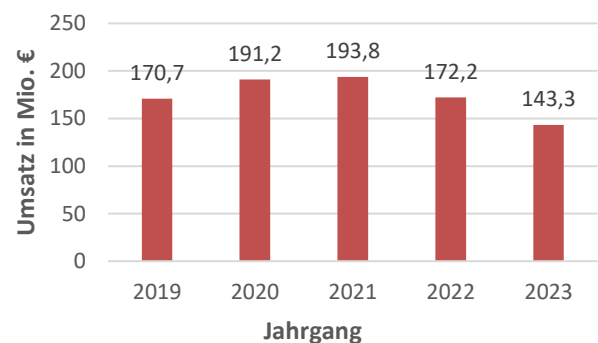
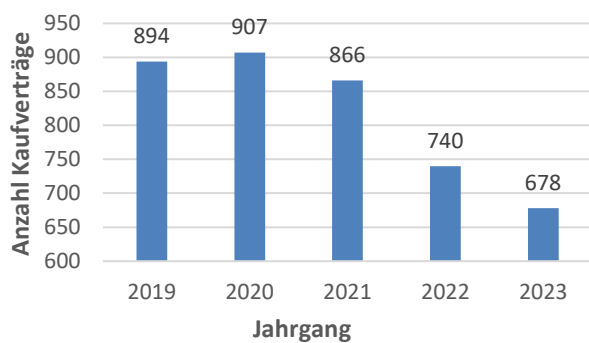


4.7 Grundstücksteilmarkt „Wohnungseigentum“ (ohne Teileigentum)

Die meisten Transaktionen finden im Bereich des Grundstücksteilmarktes „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.

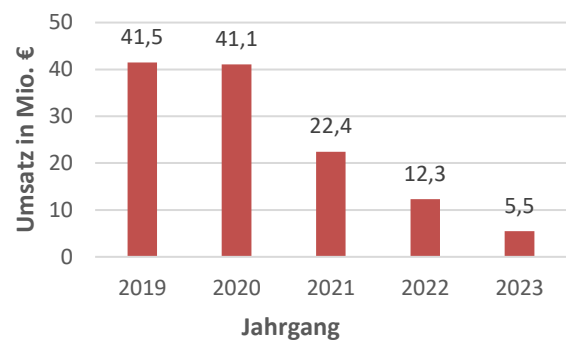
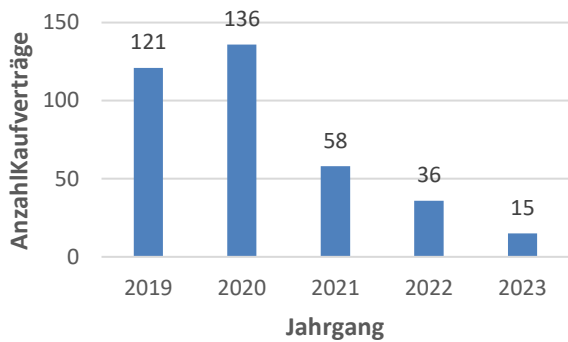
4.7.1 Wohnungseigentum (Gesamt) ohne Teileigentum

Jahrgang	Anzahl Kaufverträge	Ø Wohnfläche [m²]	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



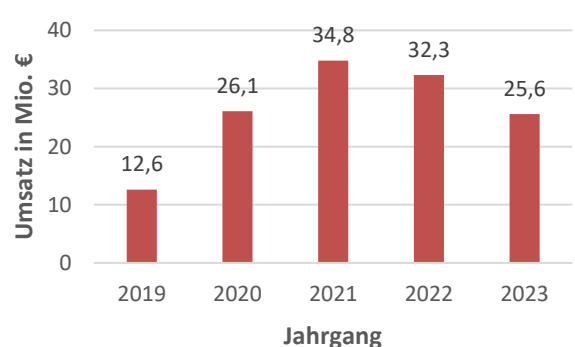
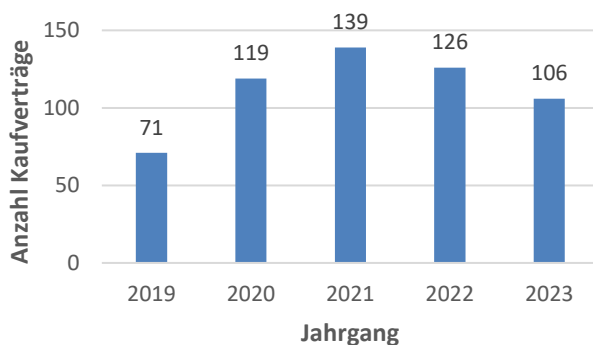
4.7.2 Wohnungseigentum (Erstverkauf nach Neubau)

Jahrgang	Anzahl Kaufverträge	Ø Wohnfläche [m²]	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



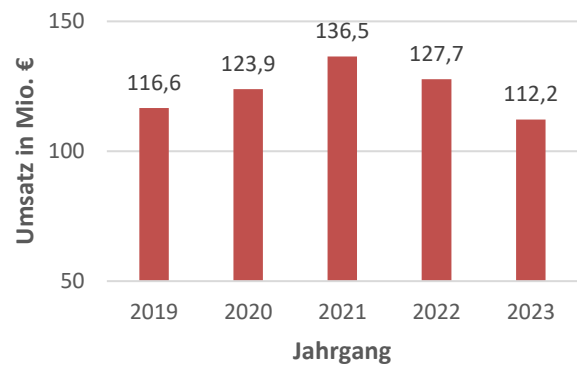
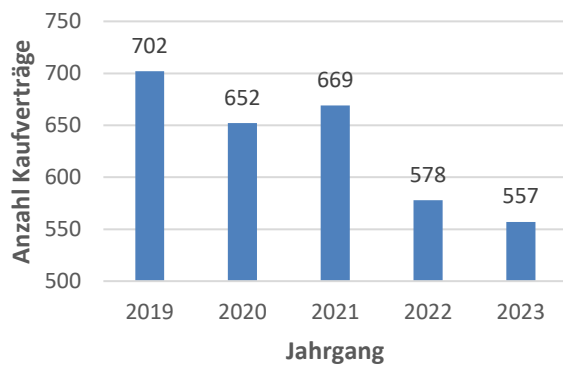
4.7.3 Wohnungseigentum (Erstverkäufe nach Umwandlung)

Jahrgang	Anzahl Kaufverträge	Ø Wohnfläche [m²]	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)

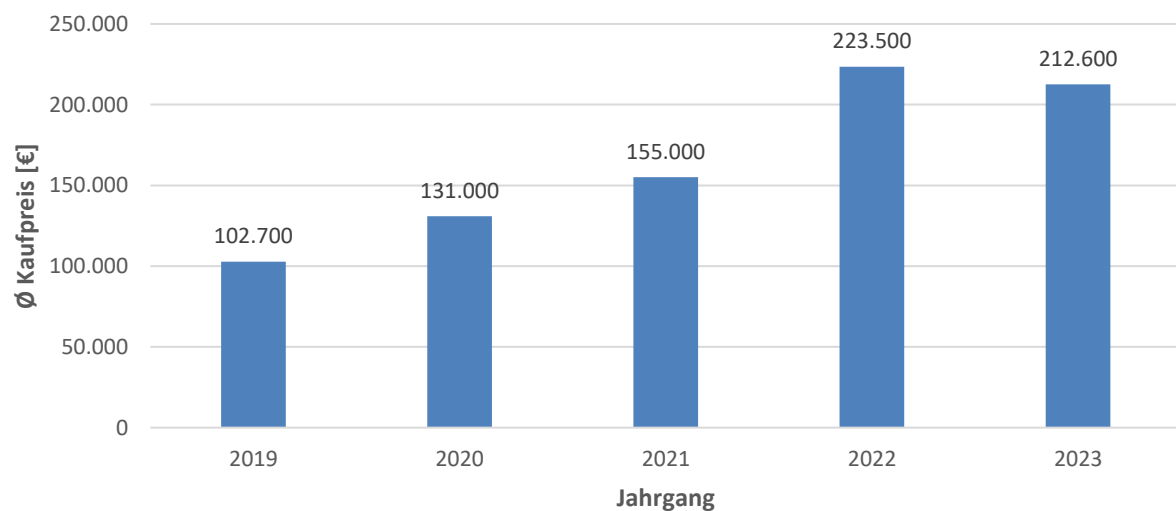
Jahrgang	Ø Kaufpreis [€]	Ø Grundstücksfläche [m²]	Anzahl Kauffälle
2019	-	-	< 3
2020	-	-	< 3
2021	139.000	312	10
2022	-	-	< 3
2023	-	-	< 3

(Grundstücksgrößen 250 - 500m²)

5.2 Einfamilienhausgrundstücke (Kaufpreise)

Jahrgang	Ø Kaufpreis [€]	Ø Grundstücksfläche [m²]	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

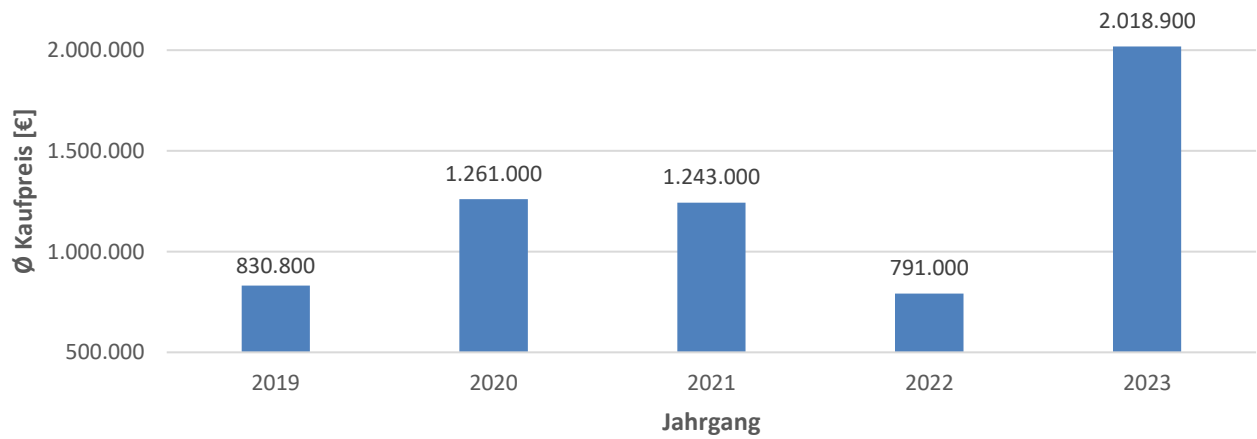
(Grundstücksgrößen 300 - 700m²); *korrigierter Wert



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

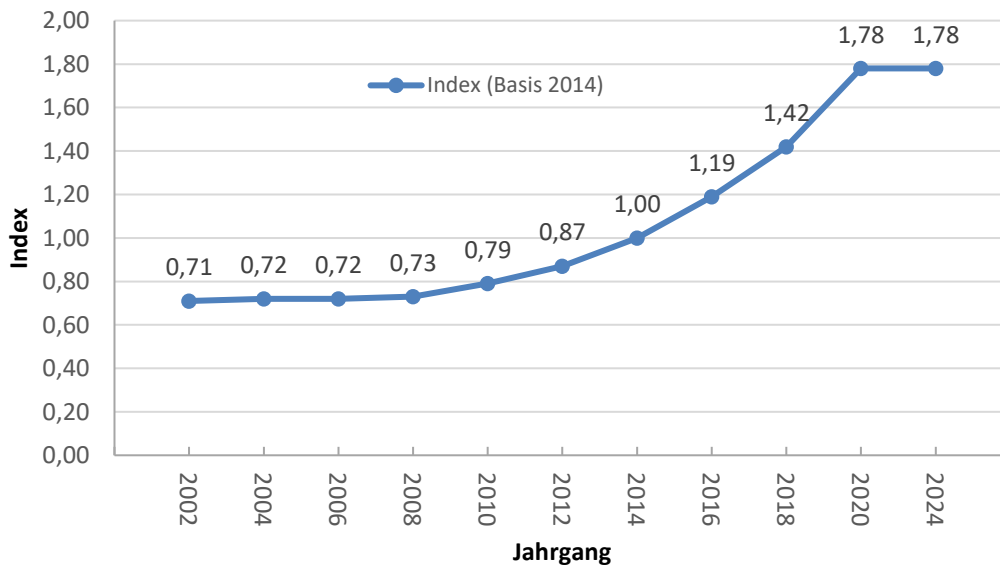
*Ankauf größerer Flächen für Wohnanlagen



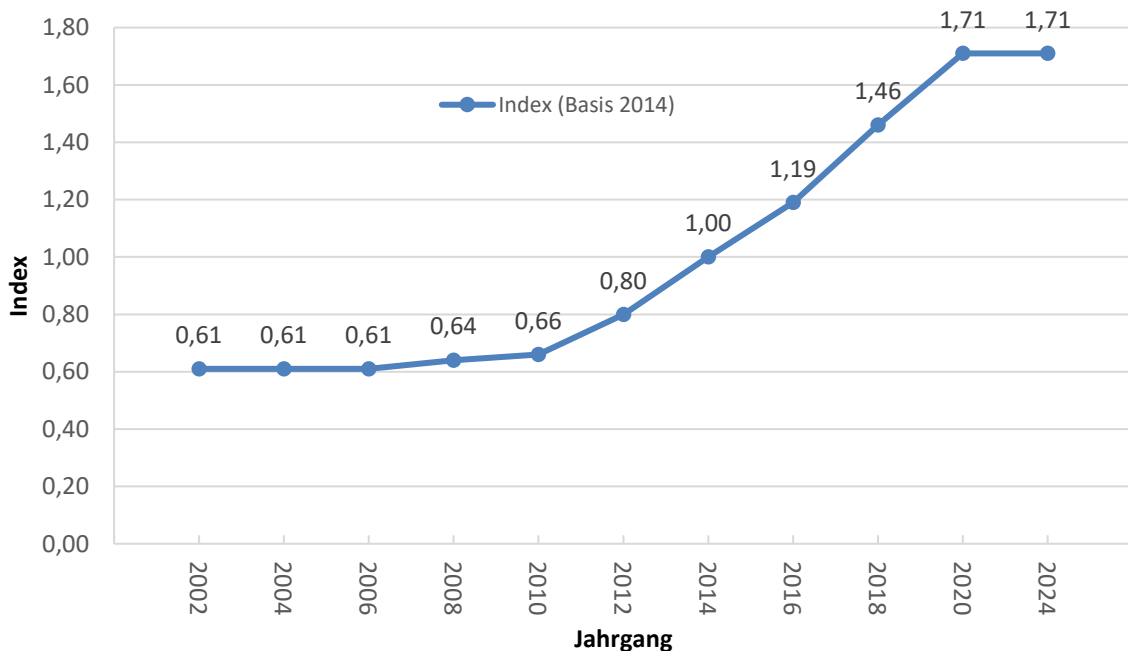
5.4 Bodenrichtwertentwicklung unbebauter Grundstücke

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).

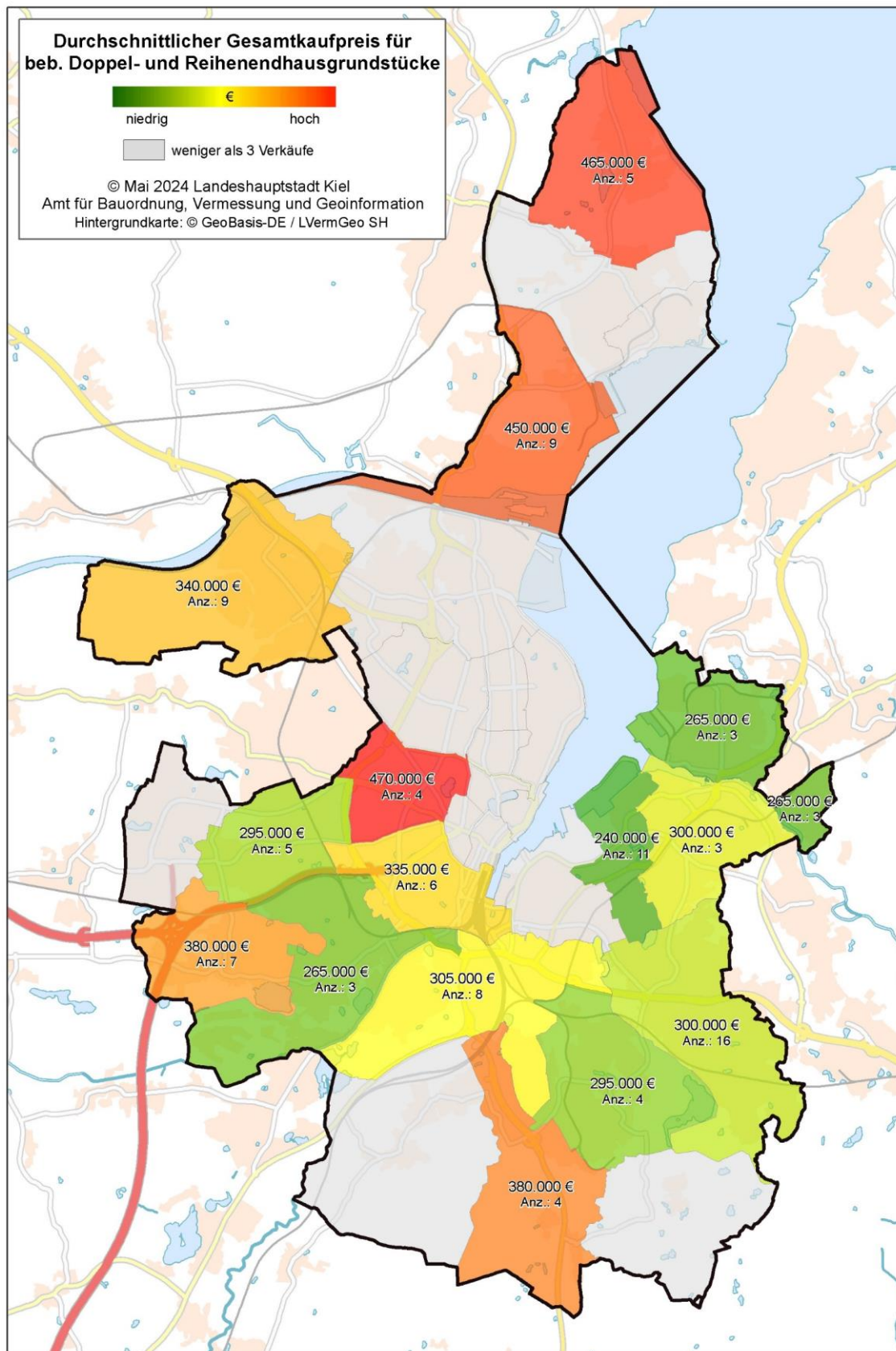
6 Bebaute Grundstücke

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

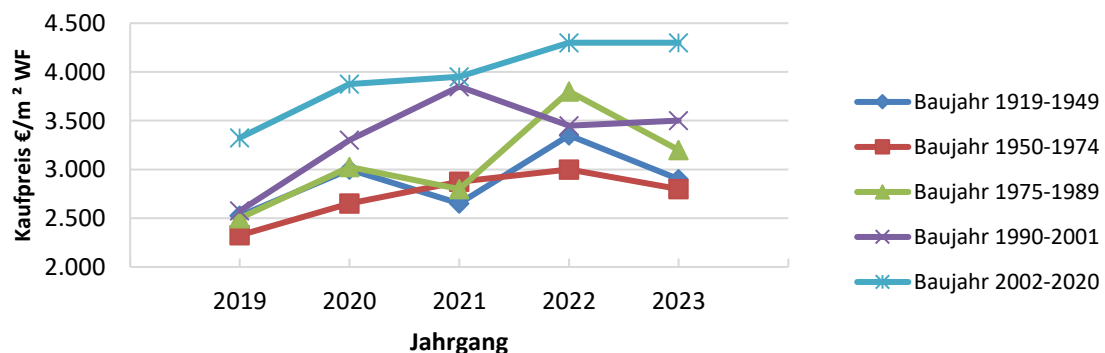


6.1.1.2 Kaufpreise (KP) für Doppel- und Reihenendhausgrundstücke je m² Wohnfläche (WF) inkl. Grundstücksanteil nach Baujahrsklassen

	Jahrgang	Ø KP/WF [€/m²]	Ø WF [m²]	Ø Grundstücks- fläche [m²]	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

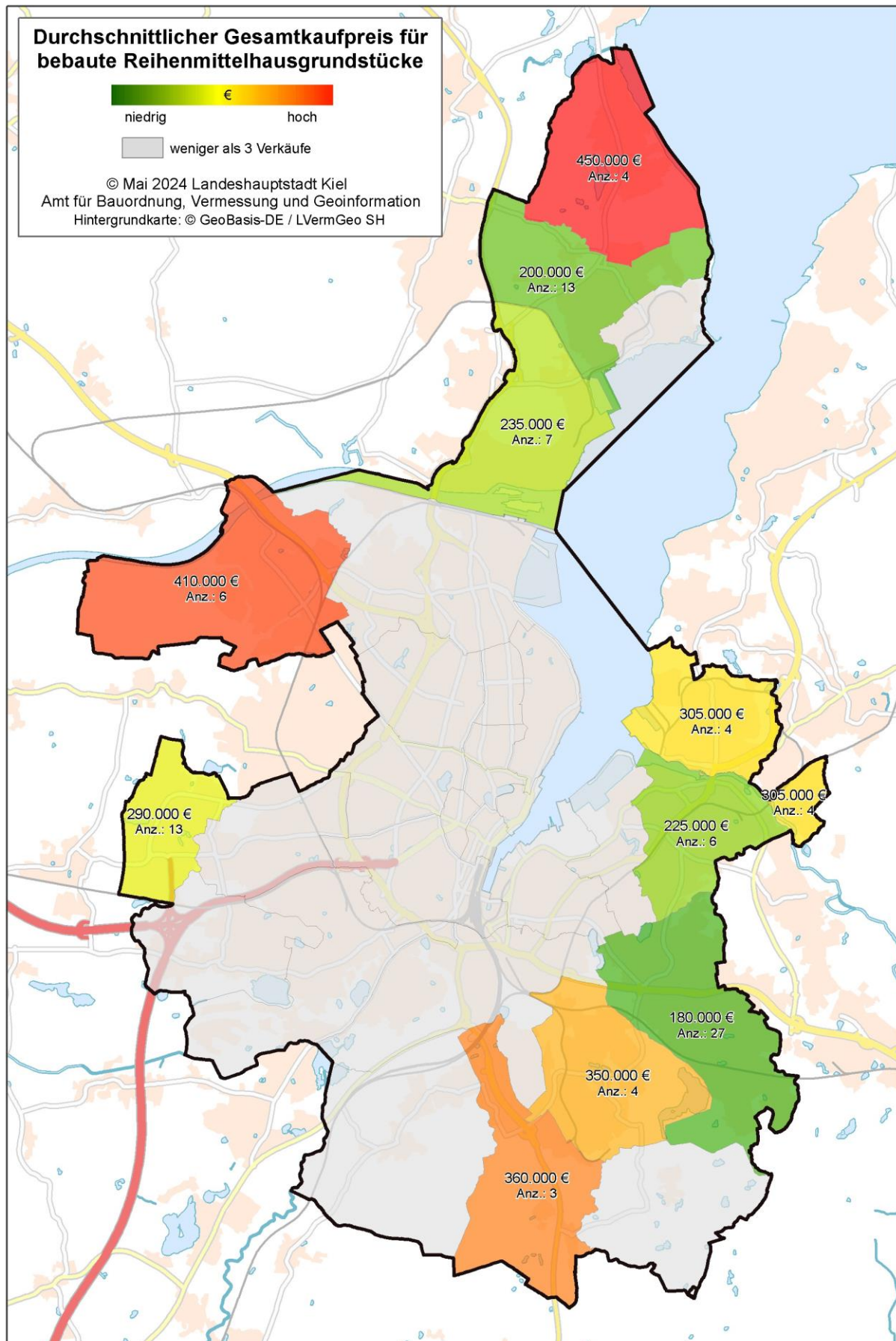
(Wohnflächen 70-140 m²; ohne TOP-Lagen)

Baujahrsdifferenzierte Preisentwicklung:



6.1.2 Reihenmittelhausgrundstücke (Kaufpreise)

6.1.2.1 Durchschnittliche Kaufpreise für Reihenmittelhausgrundstücke (2023) in den Stadtteilen

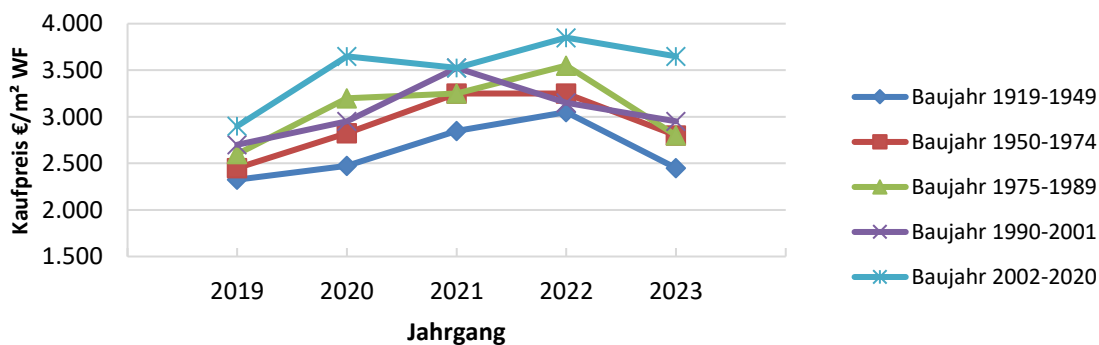


6.1.2.2 Kaufpreise (KP) für Reihenmittelhausgrundstücke je m² Wohnfläche (WF) inkl. Grundstücksanteil nach Baujahrsklassen

	Jahrgang	Ø KP/WF [€/m²]	Ø WF [m²]	Ø Grundstücks- fläche [m²]	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 / Erstbe- zug	2019	-	-	-	< 3
	2020	-	-	-	< 3
	2021	-	-	-	< 3
	2022	-	-	-	< 3
	2023	-	-	-	< 3

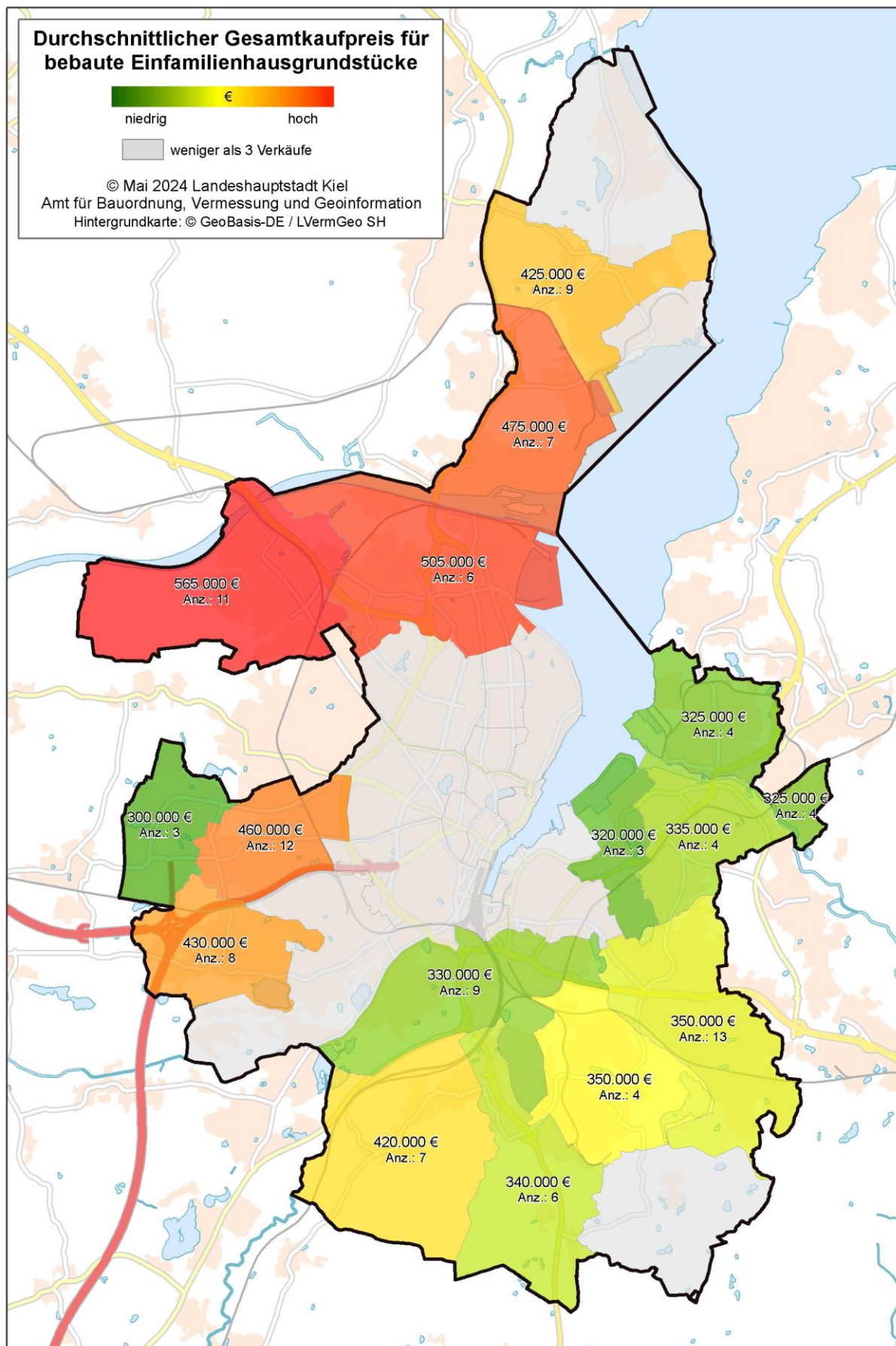
(Wohnflächen 70-140 m²; ohne TOP-Lagen)

Baujahrsdifferenzierte Preisentwicklung:



6.1.3 Einfamilienhausgrundstücke (Kaufpreise)

6.1.3.1 Durchschnittliche Gesamtkaufpreise Einfamilienhausgrundstücke (2023) in den Stadtteilen

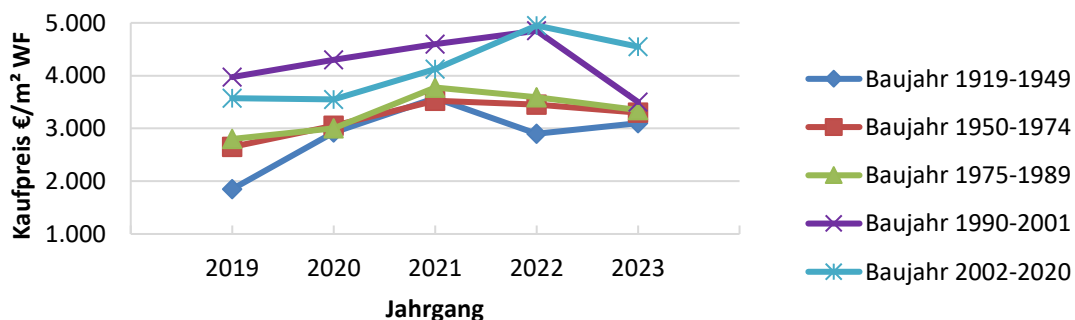


6.1.3.2 Kaufpreise (KP) Einfamilienhausgrundstücke je m² Wohnfläche (WF) inkl. Grundstücksanteil nach Baujahrsklassen

	Jahrgang	Ø KP/WF [€/m²]	Ø WF [m²]	Ø Grundstücks- fläche [m²]	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

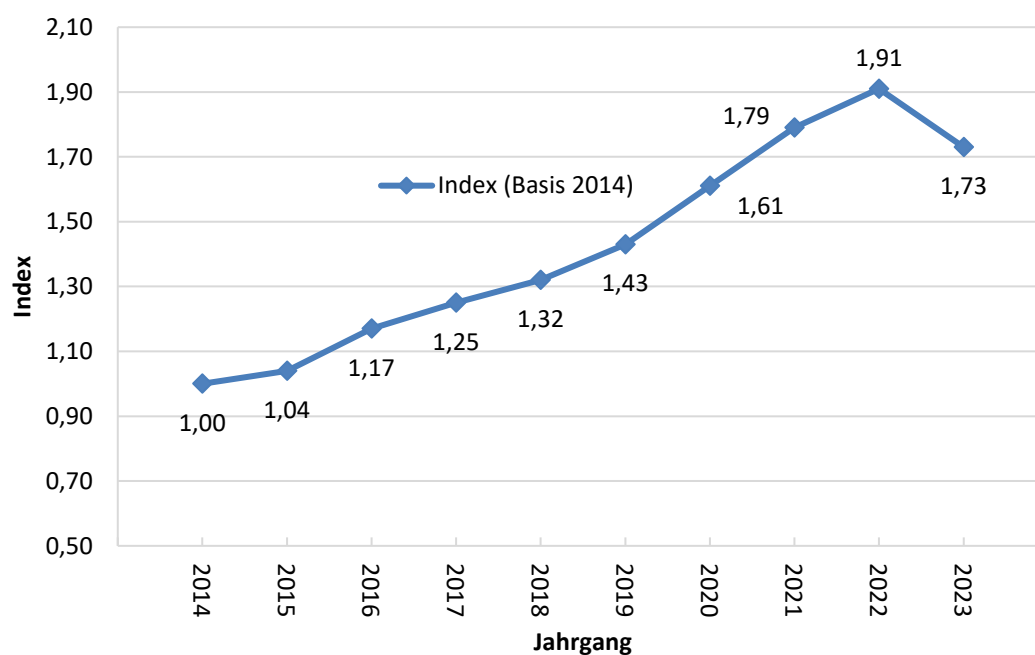
Kaufpreisniveau [€]	Anzahl Kauffälle EFH je Kaufpreisniveau*				
	2019	2020	2021	2022	2023
<=249.999	208	132	94	77	83
250.000 – 499.000	213	212	186	201	207
500.000 – 749.000	18	31	40	47	37
750.000 – 999.000	4	6	6	11	4
>=1.000.000	5	4	4	7	4
gesamt:	448	385	330	343	335

*Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke ohne Neubauten, gewöhnlicher Geschäftsverkehr

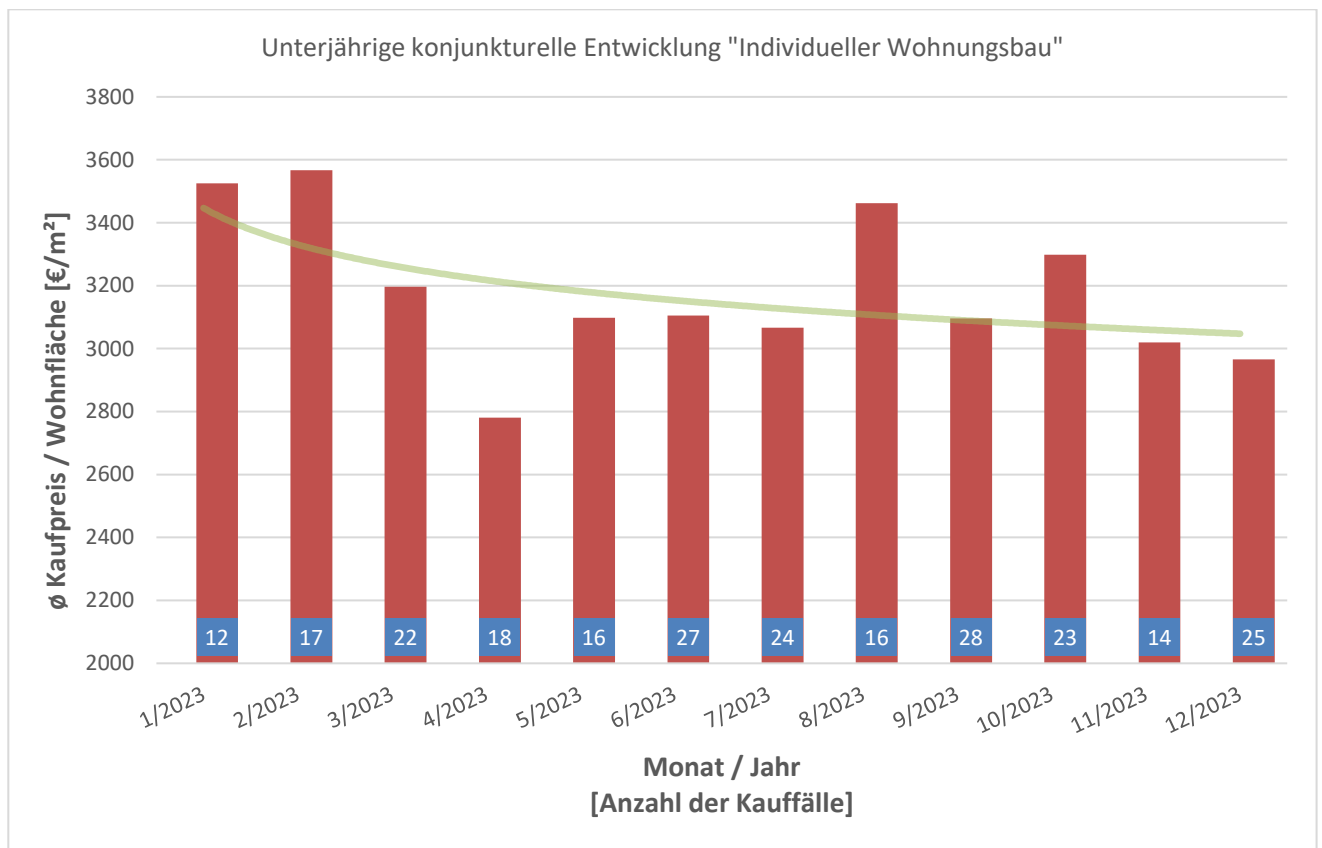
6.1.5 Konjunkturrelle Entwicklung des Individuellen Wohnungsbaus (Index)

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)

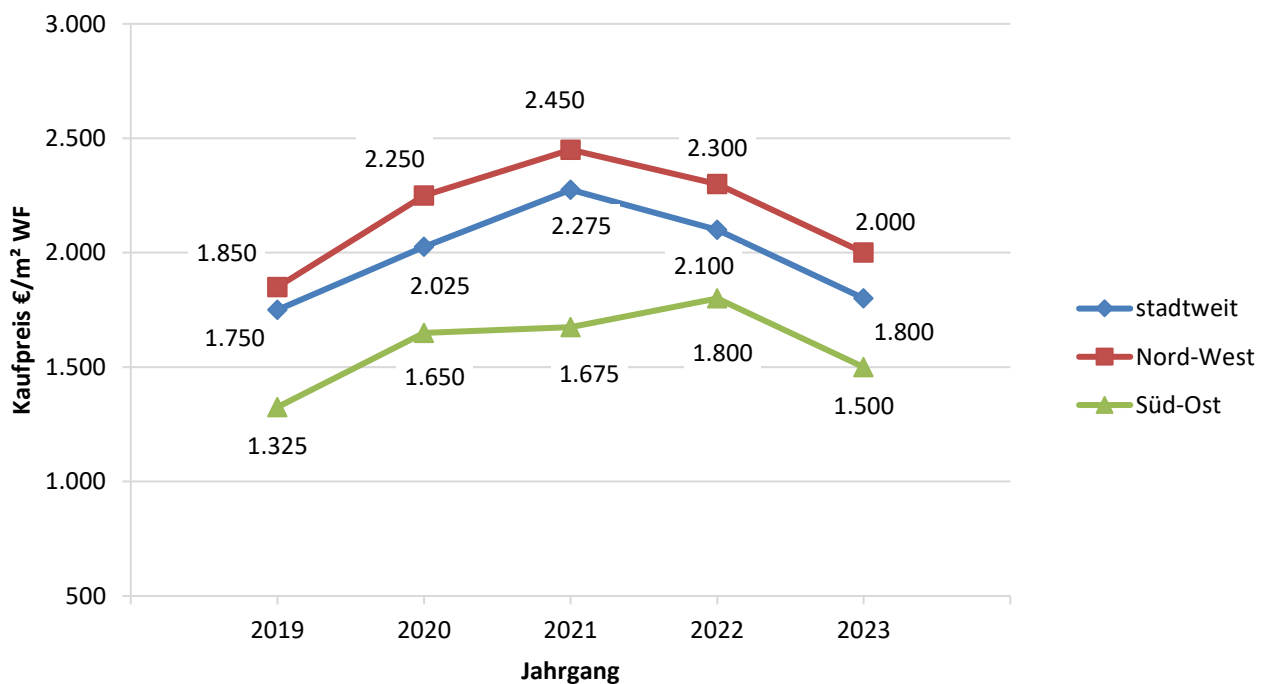
Die räumlichen Bereiche Kiel Nord-West und Kiel Süd-Ost orientieren sich an keiner im Stadtgebiet festgelegten bzw. fest definierten Linie. Der Übergang zwischen den gebildeten räumlichen Bereichen ist fließend. Als räumliche Trennung kann in etwa der Verlauf der Hamburger Chaussee angenommen werden.

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

Jahrgang	stadtweit Ø KP/WF [€/m ²]	Nord-West Ø KP/WF [€/m ²]	Süd-Ost Ø KP/WF [€/m ²]	stadtweit Ø WF [m ²]	stadtweit 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):



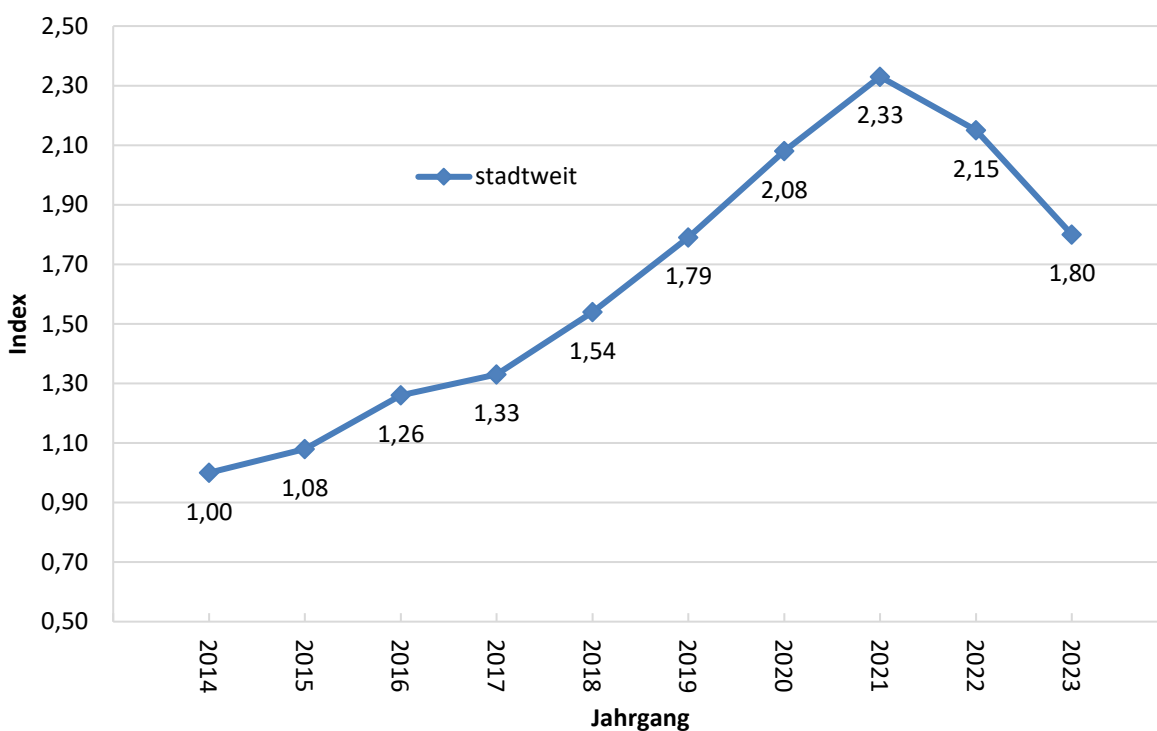
6.2.2 Konjunkturelle Entwicklung MFH (Index)

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	Ø KP/ WF [€/m²]	Ø WF [m²]	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	jahrgangsbezogen weniger als 3 Kauffälle vorhanden		
	2020			
	2021			
	2022			
	2023			
Baujahr 1990- 2001	2019	jahrgangsbezogen weniger als 3 Kauffälle vorhanden		
	2020			
	2021			
	2022			
	2023			
ab Bau- jahr 2002	2019	jahrgangsbezogen weniger als 3 Kauffälle vorhanden		
	2020			
	2021			
	2022			
	2023			

6.2.4 Rohertragsvervielfältiger (RV) für MFH, ab 4 Wohneinheiten

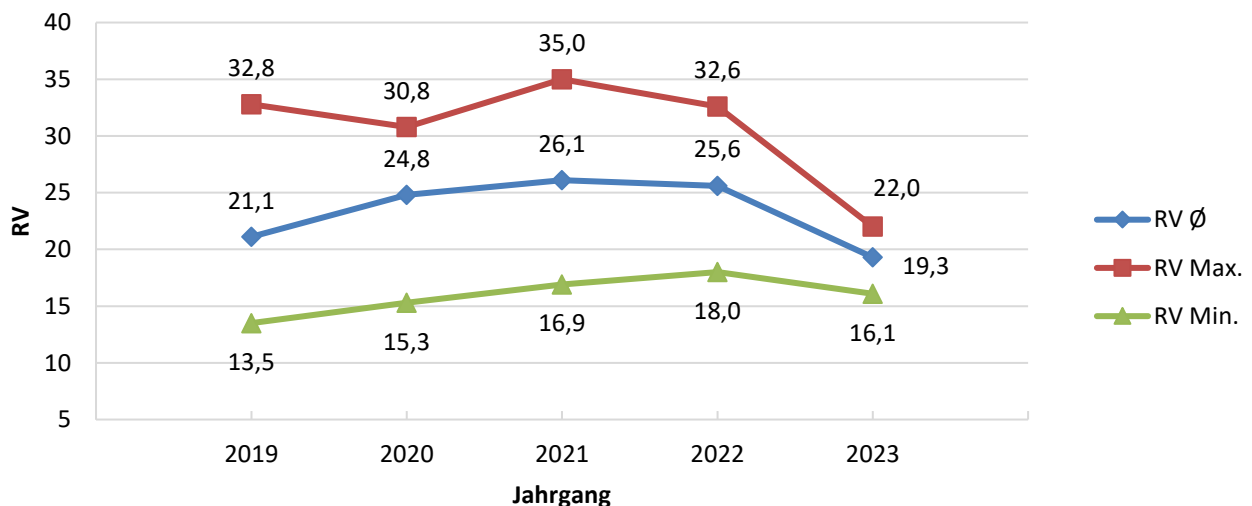
Der Rohertragsvervielfältiger ist ein Indikator, der (pauschaliert) das Verhältnis zwischen Kaufpreis und Jahresrohertrag (Nettoanfangsrendite) darstellt. Hierbei wird der Kaufpreis ausschließlich in das Verhältnis zu den tatsächlichen Erträgen der Immobilie (Käuferangaben) gesetzt. Konkretere Informationen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

Die Angabe der durchschnittlichen Nettokaltmiete (Ø NKM) resultiert aus der Division der übermittelten Ertragsangaben aus den Kaufverträgen bzw. Käuferanfragen und den dazugehörigen Wohnflächenangaben (€/m²). Detaillierte Informationen zu den Mietobjekten bzw. Mietverträgen liegen nicht vor. Die Werte sind als mathematisch - statistische Kenngröße zu betrachten.

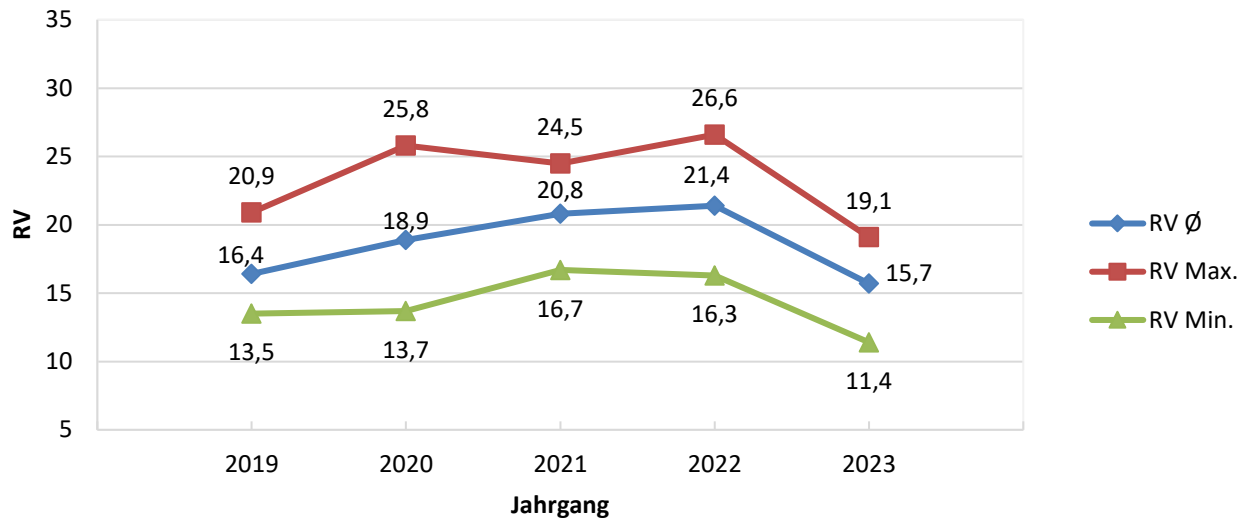
Lage	Jahrgang	Anzahl Kauffälle	Ø RV	STABW*	Ø RV Min.	Ø RV Max.	Ø NKM** [€/m²]
Nord-West	2019	22	21,1	3,7	13,5	32,8	7,31
	2020	16	24,8	4,2	15,3	30,8	8,11
	2021	24	26,1	4,4	16,9	35,0	7,77
	2022	20	25,6	5,1	18,0	32,6	7,57
	2023	14	19,3	2,0	16,1	22,0	8,34
Süd-Ost	2019	8	16,4	2,3	13,5	20,9	6,77
	2020	17	18,9	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>	<i>LZ</i>	=	Liegenschaftszinssatz
	<i>RE</i>	=	Jahresreinertrag des Grundstücks
	<i>KP</i>	=	Kaufpreis bzw. Ertragswert
	<i>q</i>	=	Zinsfaktor = 1 + (p/100)
	<i>n</i>	=	Restnutzungsdauer des Gebäudes
	<i>BW</i>	=	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 m² 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 m² 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)	<p>lt. ImmoWertV Anlage 2</p> <p>$RND = GND - \text{Alter (zum Verkaufszeitpunkt)}$;</p> <p>RND mind. ≥ 30 Jahre</p>						
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-statistisches 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) zugrunde 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 WFNF	Ø WE	Ø NKM	Ø RohE	Ø RND	Ø nBRW
[%]	[%-Punkte]	[%]	[m²]	[Anz]	[€/m²]	[€]		[€/m²]
1,6 (0,4 - 2,8)	$\pm 1,2$	0,63	595	10	6,66	47.840	31	555
			(160 - 2.352)	(3 - 54)	(4,0 - 14,98)	(10.872 - 199.104)	(30 - 74)	(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] [Ø 1,6 %] nach sachverständiger Würdigung gesondert zu berücksichtigen sind:

- a) Wertermittlungszeitpunkt (Verkaufszeitpunkt)
- b) Lage
- c) Nettokaltmiete
- 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 [Ø 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 konjunktuelle 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 €/m²], ist der Liegenschaftszinssatz des Standardobjektes [ø 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 [€/m²]	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 [ø 6,66 €/m²], ist der Liegenschaftszinssatz des Standardobjektes [ø 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 [€/m²]	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

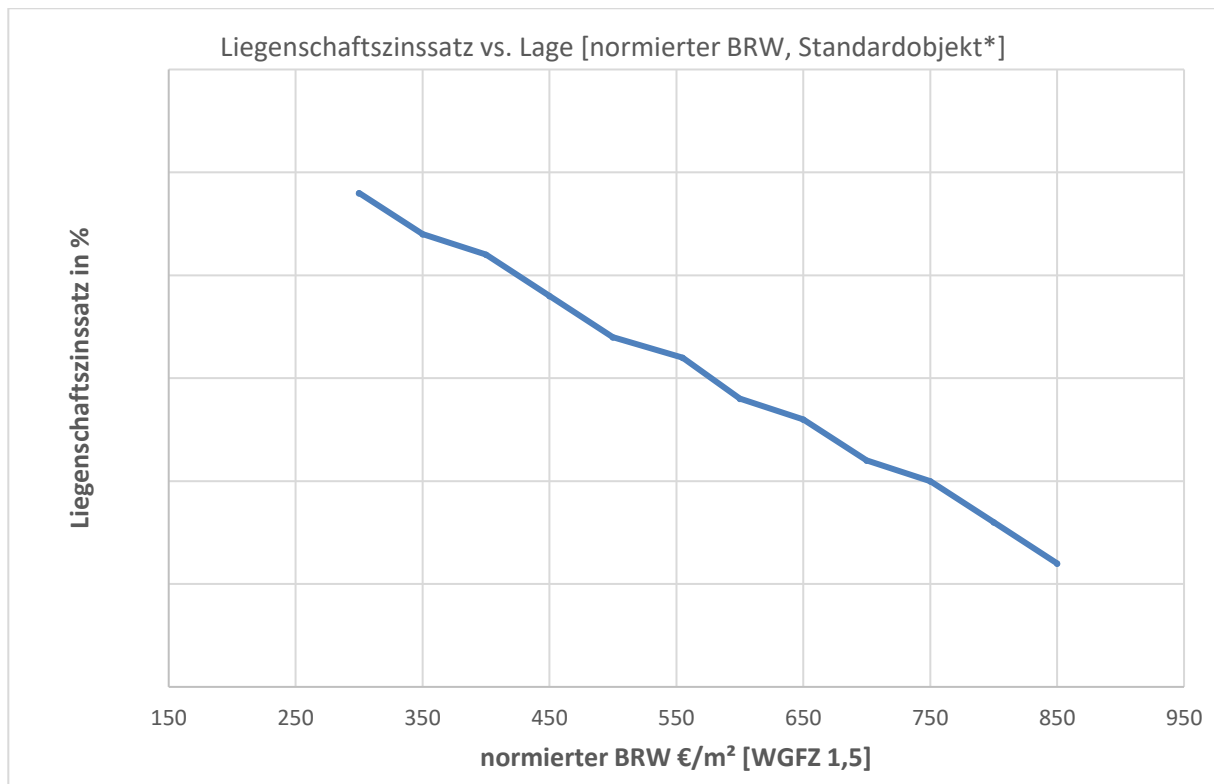
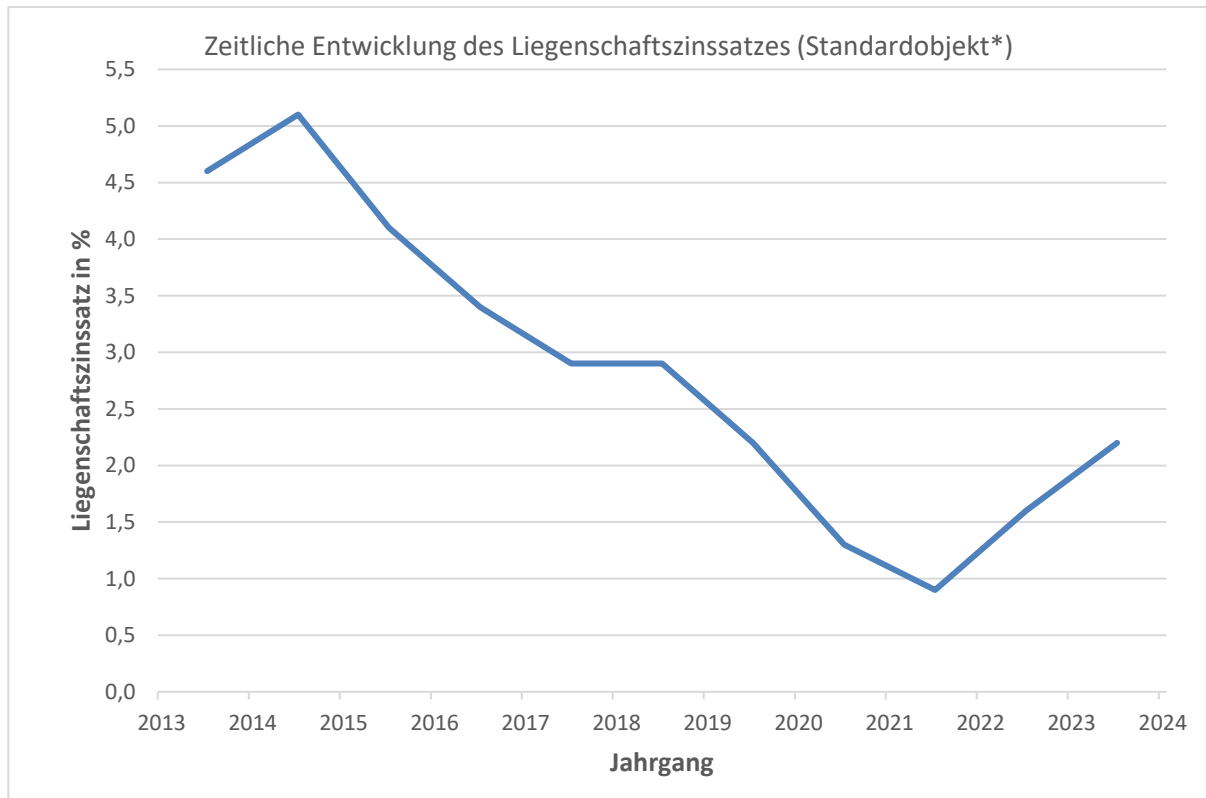
Anwendungsbeispiel

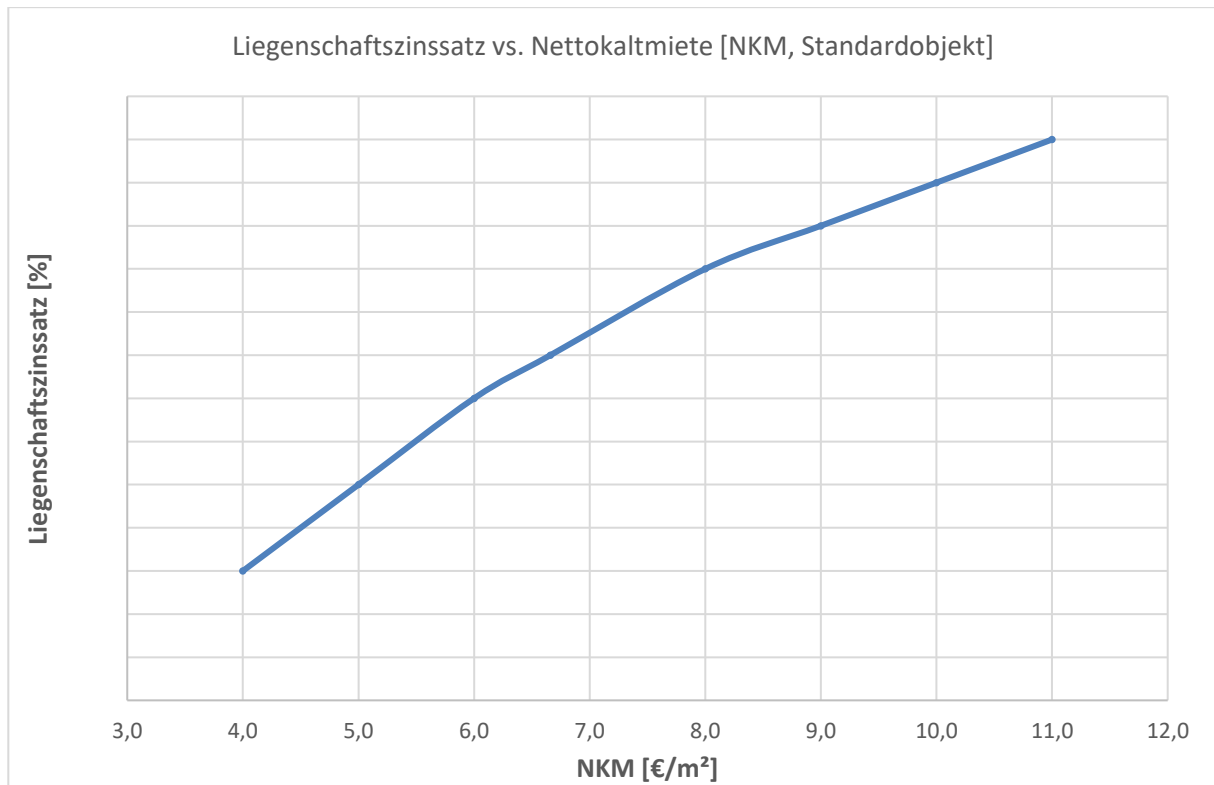
Bewertungsobjekt:

- | | |
|-------------------------------------------------|-------------------------------|
| - 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 |

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

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 %

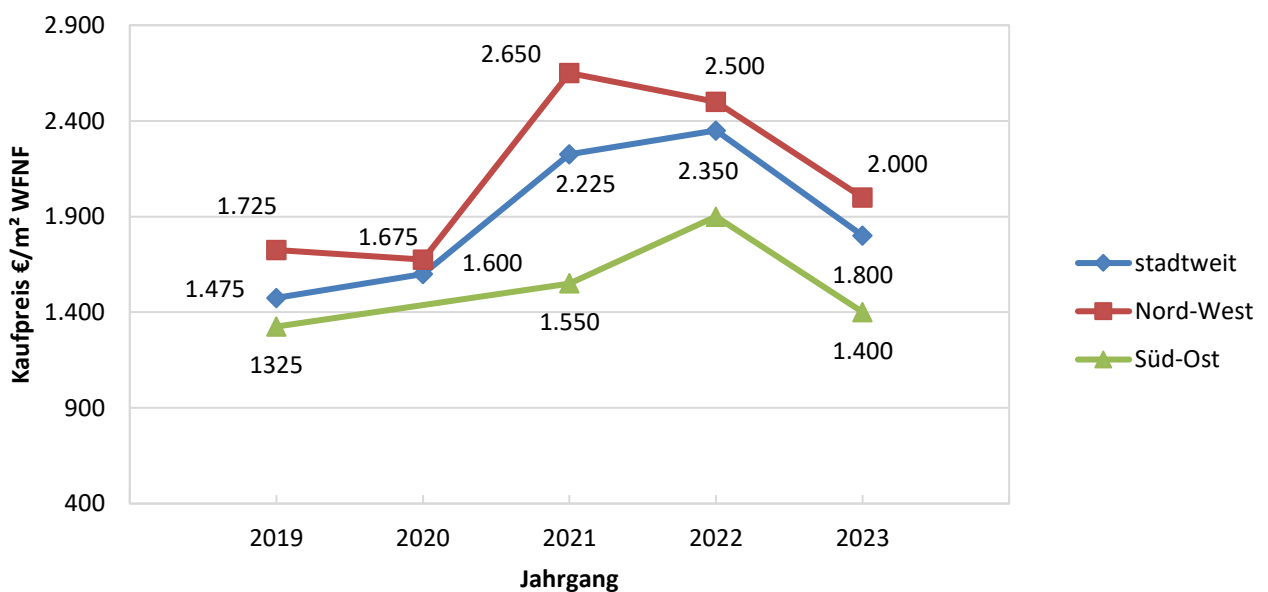
Der Rohertragsvervielfältiger ist ein Indikator, der (pauschaliert) das Verhältnis zwischen Kaufpreis und Jahresrohertrag (Nettoanfangsrendite) darstellt. Hierbei wird der Kaufpreis ausschließlich in das Verhältnis zu den tatsächlichen Erträgen der Immobilie (Käuferangaben) gesetzt. Konkretere Informationen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

Die Angabe der durchschnittlichen Nettokaltmiete (Ø NKM) resultiert aus der Division der übermittelten Ertragsangaben aus den Kaufverträgen bzw. Käuferanfragen und den dazugehörigen Wohnflächenangaben (€/m²). 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	stadtweit Ø KP/WFNF [€/m²]	Nord-West Ø KP/WFNF [€/m²]	Süd-Ost Ø KP/WFNF [€/m²]	stadtweit Ø WFNF [m²]	stadtweit 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):

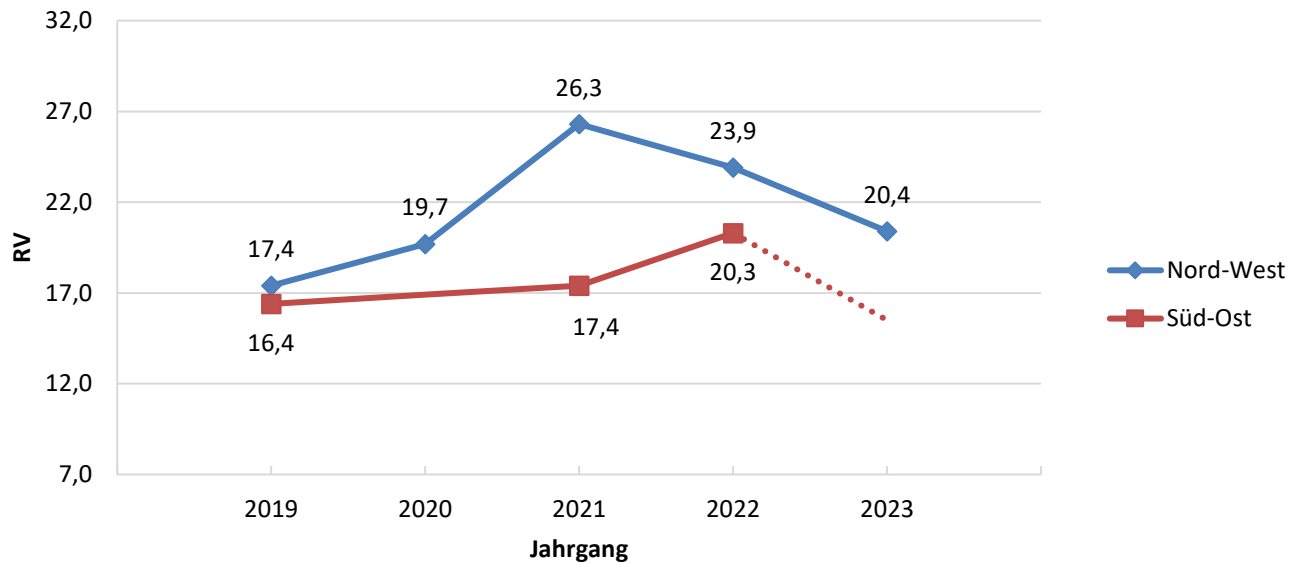


6.3.2 Rohertragsvervielfältiger (RV) WGH

	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, **Nettokaltmiete

Entwicklung des Rohertragsvervielfältigers WGH (lagedifferenziert):



6.4 Gewerbegrundstücke (GE)

Der Grundstücksteilmarkt 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 [€/m²]	Ø Baujahr	Ø NF [m²]	Ø Grund- stücksfläche [m²]	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

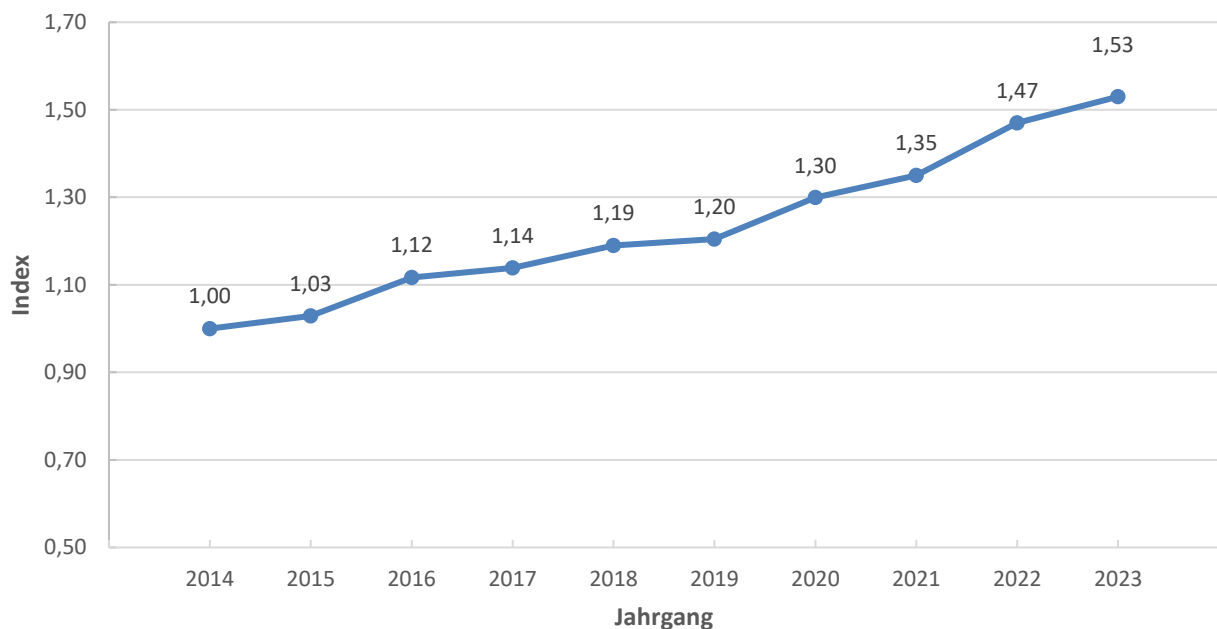
7.1 Eigentumswohnungen (ETW)

7.1.1 ETW (Kaufpreise) -Neubauten-

Jahrgang	Ø KP/WF [€/m²]	Ø WF [m²]	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	Ø KP/WF [€/m²]	Ø WF [m²]	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

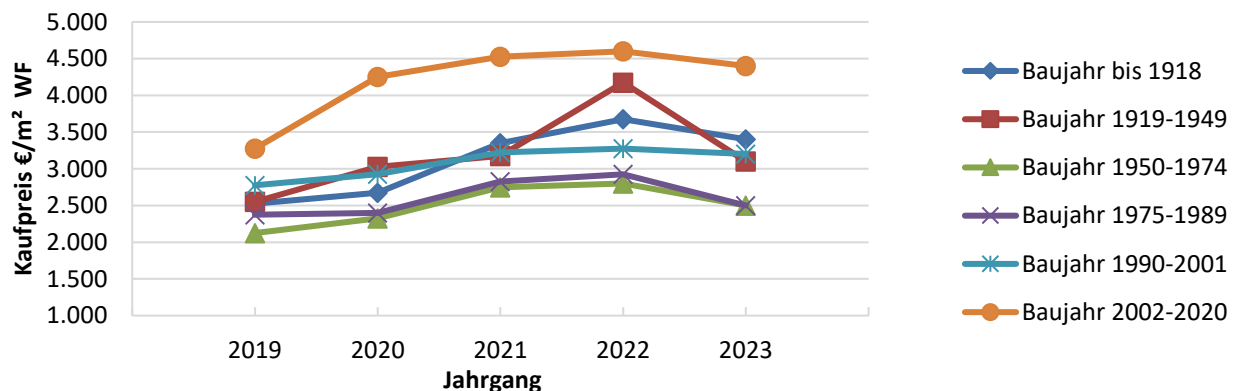
(Baujahr 1950 – 2020, Wohnflächen 60-100 m²; ohne TOP-Lagen)

7.1.3 ETW (Kaufpreise) - Weiterverkauf nach Baujahrsklassen

	Jahrgang	Ø KP/WF [€/m²]	Ø WF [m²]	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)

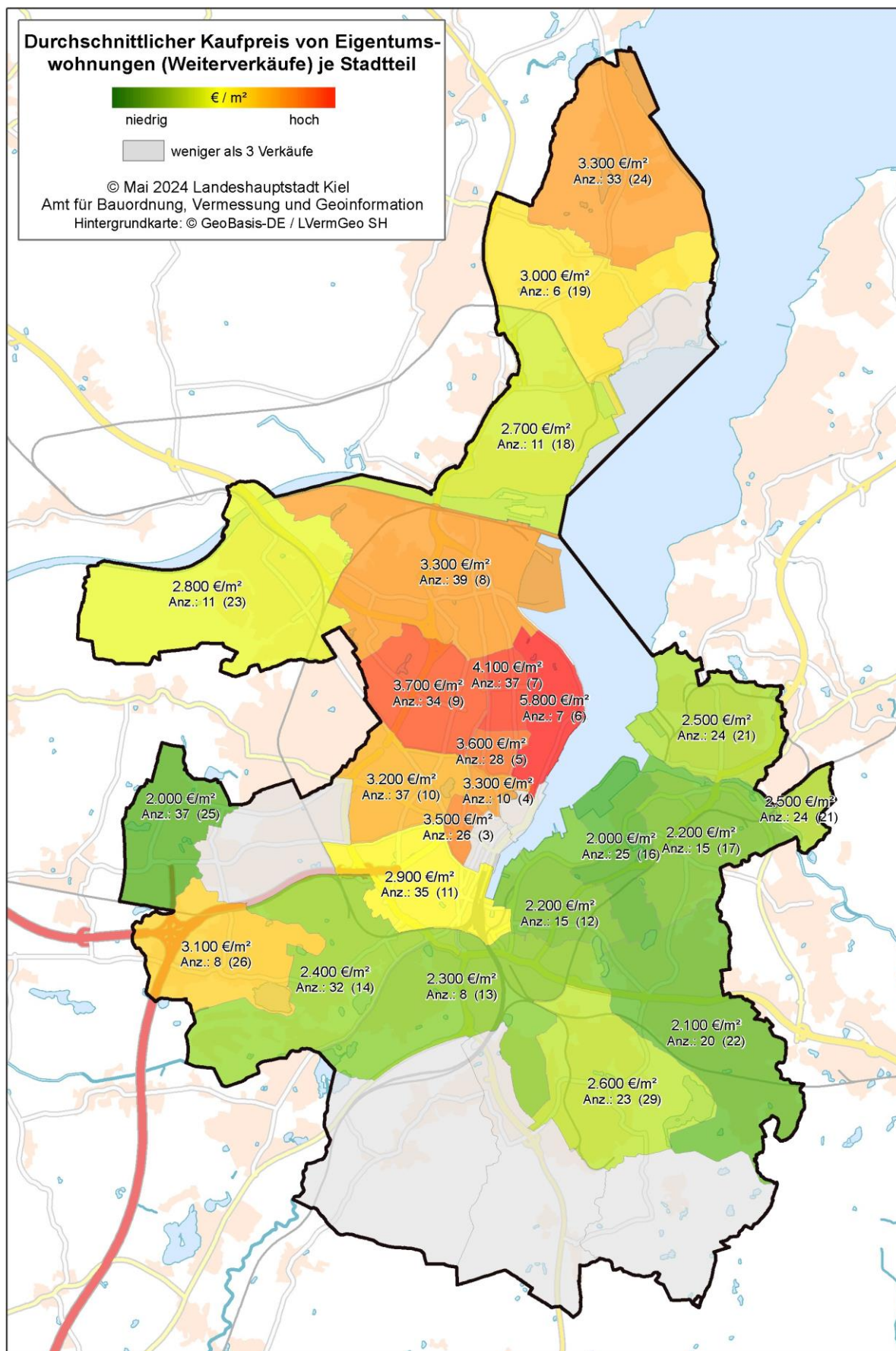
Kaufpreisentwicklung ETW - (baujahrsdifferenziert):



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

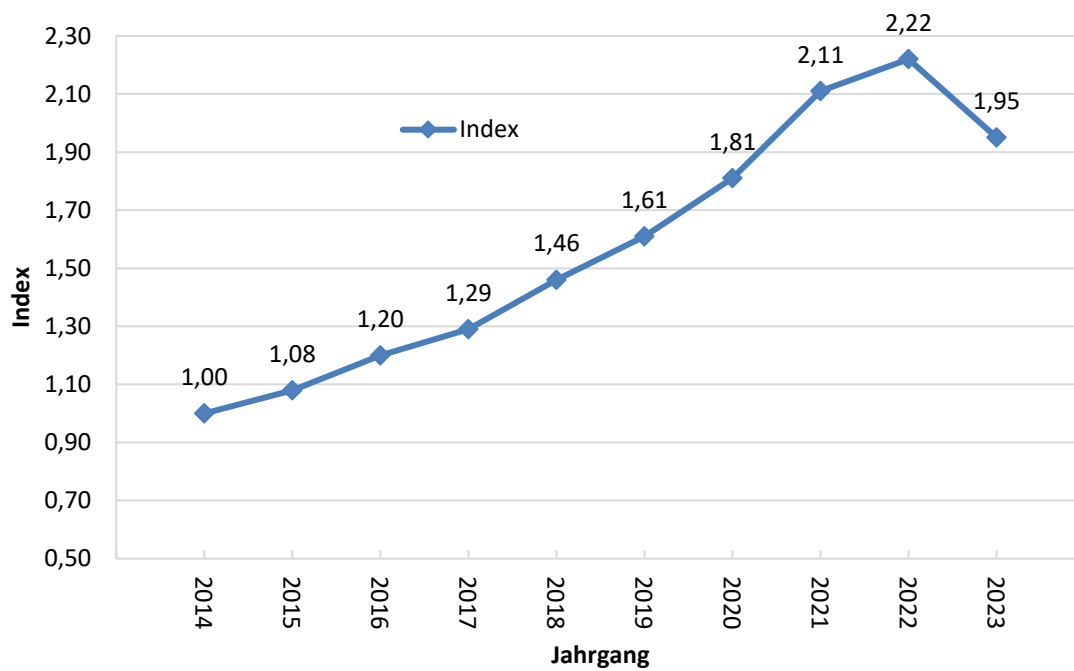


Graphische Darstellung der durchschnittlichen Kaufpreise (KP) für ETW je m² Wohnfläche (WF) nach Stadtteilen

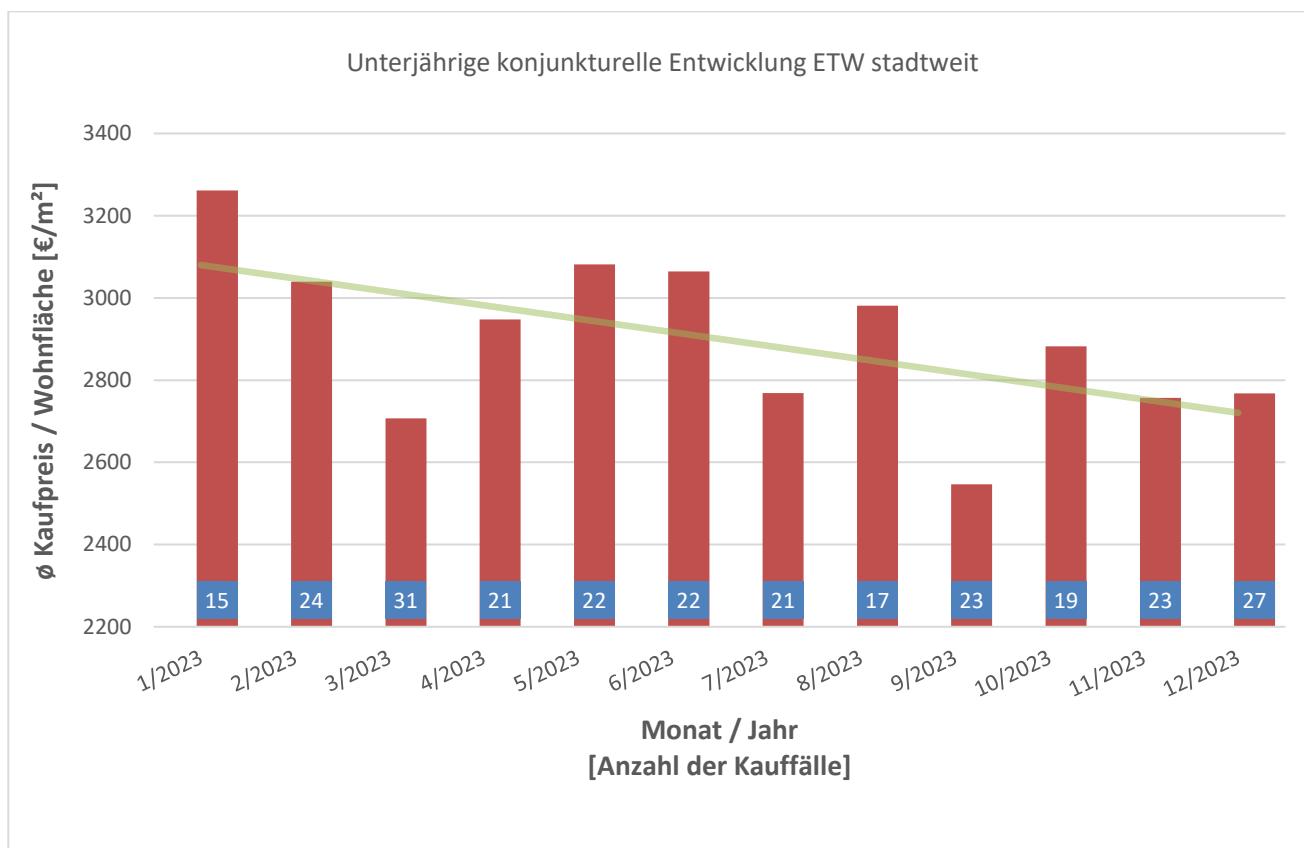
7.1.5 Konjunkturelle Entwicklung ETW stadtweit (Index):

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 Kaufpreinsniveau 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 Umsatzrückgängen 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 unbebauten Grundstücken bei bis zu 61 Prozent.

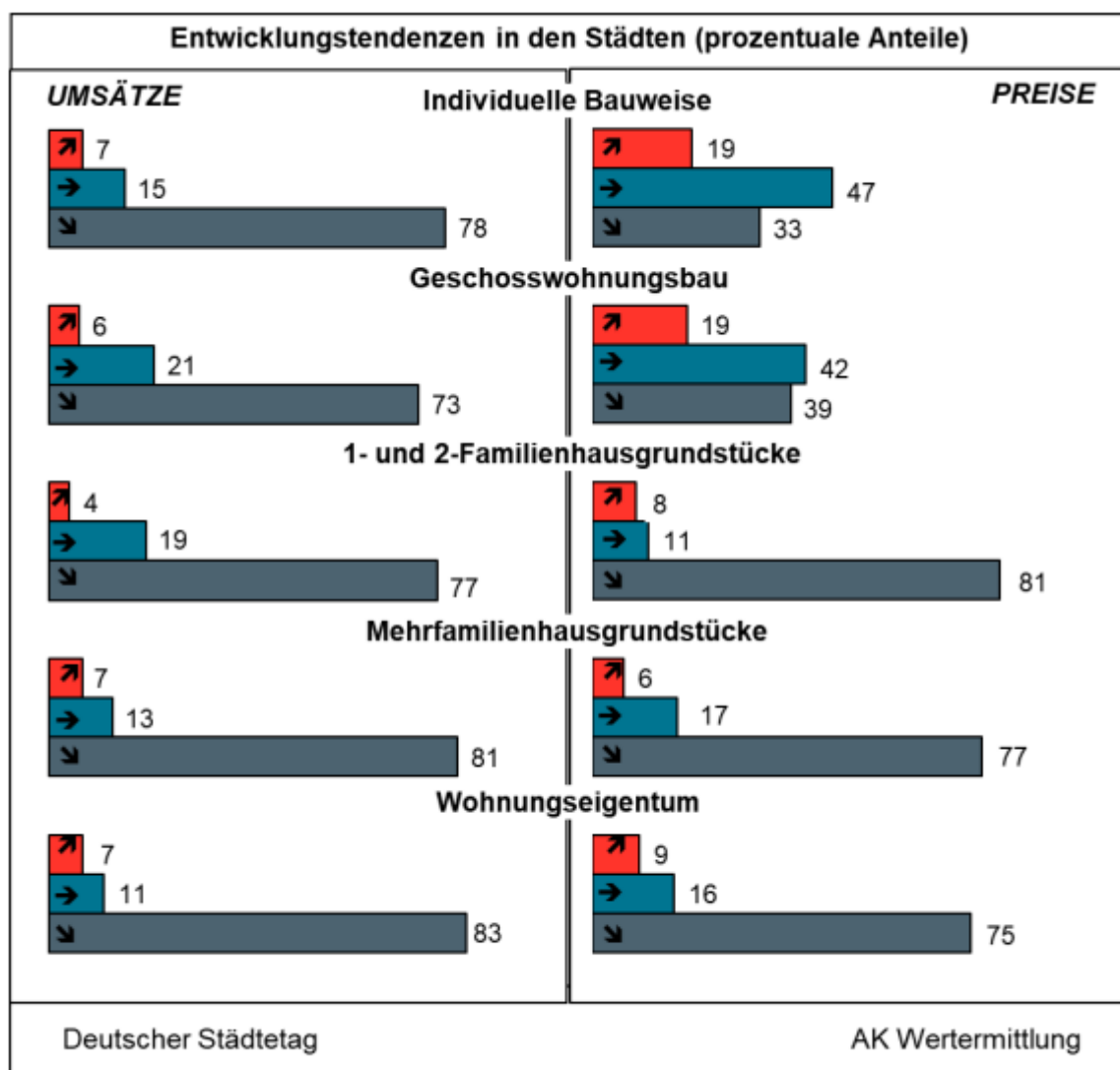
Diese Entwicklung spiegelt sich in den Veränderungsraten der Bodenrichtwertniveaus zum 1. Januar 2024 wider. So bleiben bei rund 45 Prozent der beteiligten Städte die Bodenrichtwerte für Geschoss- und individuellen Wohnungsbau auf denen der Vorjahre. Bei 35 Prozent sind sinkende Bodenrichtwerte nachweisbar. 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 ± 0 % ↗ um + 5 % • keine Angabe	↓ um - 10 % ↑ um + 10 %	↘ um - 5 % ↗ > + 10 %



(Abweichungen von 100 Prozent sind rundungsbedingt.)

10.1 Preisentwicklung der Immobilienmärkte im deutschlandweiten Vergleich 2023

-Region Nord-

	Unbebaute, baureife Grundstücke				Bebaute Grundstücke					
	individuelle Bauweise		Geschoss-wohnungsbau		1- und 2-Familienhäuser		3- und Mehr-familienhäuser		Wohnungs-eigentum	
	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		Geschoss-wohnungsbau		1- und 2-Familienhäuser		3- und Mehr-familienhäuser		Wohnungs-eigentum	
	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		Geschoss-wohnungsbau		1- und 2-Familienhäuser		3- und Mehr-familienhäuser		Wohnungs-eigentum	
	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		Geschoss-wohnungsbau		1- und 2-Familienhäuser		3- und Mehr-familienhäuser		Wohnungs-eigentum	
	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		Geschoss-wohnungsbau		1- und 2-Familienhäuser		3- und Mehr-familienhäuser		Wohnungs-eigentum	
	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		Geschoss-wohnungsbau		1- und 2-Familienhäuser		3- und Mehr-familienhäuser		Wohnungs-eigentum	
	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		Geschoss-wohnungsbau		1- und 2-Familienhäuser		3- und Mehr-familienhäuser		Wohnungs-eigentum	
	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)