

Immobilienmarktbericht 2026

zum Immobilienmarktgeschehen des Berichtsjahres 2025 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	Juni	2026
Druck	Juli	2026

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 2026

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 2026 über das Grundstücksmarktgeschehen aus dem Berichtsjahr 2025 (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 bis zum 31.12.2025, die im Juni 2026 in der Kaufpreissammlung vorlagen.

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 für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt 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 2026 dient dazu, am Kieler Grundstücksmarktgeschehen Interessierte zu informieren.

Anmerkungen zum Deckblatt

Das Titelbild des vorliegenden Immobilienmarktberichtes 2026 zeigt, wie bereits in den vergangenen Jahren üblich, markante Besonderheiten der Landeshauptstadt Kiel.

Mit diesem Bild war es auf einem wassernahen Bauwerk möglich, sich einen Überblick über den Kieler Hafen am Ende der Kieler Förde zu verschaffen. Das norddeutsche Wetter ermöglichte es zum Glück, die besondere Schönheit der Lage am Wasser darzustellen.

Der gesamte Immobilienmarktbericht hat noch eine weitere Funktion. Er zeigt nicht nur den bildlichen Überblick über den Kieler Hafen, sondern verschafft Ihnen im Wesentlichen einen Überblick über den Kieler Grundstücksmarkt des Jahres 2025. Die Ergebnisse aus den vorangegangenen Berichtsjahren 2021-2024 sind ebenfalls Bestandteil des vorliegenden Immobilienmarktberichtes 2026. Wertbeeinflussende Veränderungen, die gegebenenfalls durch weltpolitische Einflüsse entstehen, können teilweise aus den vorliegenden Daten interpretiert werden.

Ich wünsche Ihnen viel Spaß bei der Lektüre und wir stehen Ihnen für Fragen gerne zur Verfügung.

Wolfgang Plaga

(Vorsitzender des Gutachterausschusses)

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 2005 bis 2025.....	11
2.3.2	Einwohnerzahlen in den Kieler Stadtteilen von 2015 bis 2025	12
2.3.3	Private Haushalte (HH) nach Haushaltstypen in den Kieler Stadtteilen - 2025 ¹	13
2.4	Amtlicher Bestand an Wohngebäuden und Wohnungen	14
2.4.1	Gebäude nach Nutzungsart in den Jahrgängen 2016 bis 2025	15
2.4.2	Gebäude nach Nutzungsart in den Stadtteilen im Jahr 2025	15
2.4.3	Gebäude- und Wohnflächen in den Stadtteilen im Jahr 2025	16
2.5	Studierende an den Kieler Hochschulen	17
	Immobilienmarkt im Überblick	18
3	Der Grundstücksmarkt in Kürze.....	19
4	Umsatzzahlen (Anzahl Kauffälle / Umsatzvolumen).....	21
4.1	Anzahl der Kaufverträge (gesamt / nach Teilmärkten sortiert).....	21
4.2	Umsatzvolumen (gesamt / nach Teilmärkten sortiert) in Millionen Euro [Mio. €]	21
4.3	Anzahl der Kaufverträge je Quartal	22
4.4	Quartalsumsätze in Mio. €.....	22
4.5	Bebaute Grundstücke	23
4.5.1	Ein- bzw. Zweifamilienhausgrundstücke (Individueller Wohnungsbau)	23
4.5.2	Mehrfamilienhausgrundstücke (gewerblicher Rohertragsanteil < 20%)	24
4.6	Unbebaute Grundstücke.....	25
4.6.1	Wohnbauland Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke.....	25
4.6.2	Wohnbauland Mehrfamilienhäuser (gewerblicher Rohertragsanteil < 20%)	25
4.7	Grundstücksteilmarkt „Wohnungseigentum“(ohne Teileigentum).....	26
4.7.1	Wohnungseigentum (Gesamt) ohne Teileigentum	26
4.7.2	Wohnungseigentum (Erstverkauf nach Neubau).....	27
4.7.3	Wohnungseigentum (Erstverkäufe nach Umwandlung)	27
4.7.4	Wohnungseigentum (Weiterverkäufe)	28
4.8	Gewerbegrundstücke	28
4.9	Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke.....	29
4.9.1	Bestellung von Erbbaurechten.....	29
4.9.2	Veräußerung von Erbbaurechten	29
4.9.3	Veräußerung von Erbbaurechtsgrundstücken	29
4.10	Zwangsversteigerungen	30
	Preisniveau und Preisentwicklung	31
5	Unbebaute Baugrundstücke.....	31
5.1	Einfamilienhausgrundstücke (Kaufpreise)	31
5.2	Mehrfamilienhausgrundstücke (Kaufpreise).....	31
5.3	Bodenrichtwertentwicklung unbebauter Grundstücke	32
5.3.1	Bodenrichtwertentwicklung Einfamilien-, Doppel- und Reihenhaushausgrundstücke (Index)	32
5.3.2	Bodenrichtwertentwicklung Mehrfamilienhausgrundstücke (Index)	32

6	Bebaute Grundstücke.....	33
6.1	Individueller Wohnungsbau	33
6.1.1	Doppel- und Reihenendhausgrundstücke (Kaufpreise).....	34
6.1.2	Reihenmittelhausgrundstücke (Kaufpreise).....	36
6.1.3	Einfamilienhausgrundstücke (Kaufpreise)	38
6.1.4	Anzahl Kauffälle Einfamilienhausgrundstücke (EFH) nach Kaufpreisniveau	40
6.1.5	Konjunkturelle Entwicklung des Individuellen Wohnungsbaus (Index)	40
6.1.6	Unterjährige konjunkturelle Entwicklung „Individueller Wohnungsbau“ im Jahr 2025.....	41
6.2	Mehrfamilienhausgrundstücke (MFH)	42
6.2.1	Kaufpreise (KP) für MFH je m² Wohnfläche (WF), ohne gewerblichen Anteil.....	42
6.2.2	Konjunkturelle Entwicklung MFH (Index).....	43
6.2.3	Kaufpreise MFH, mit 4-12 Wohneinheiten, nach Baualtersklassen	44
6.2.4	Unterjährige konjunkturelle Entwicklung MFH (gewerblicher Rohertragsanteil < 20 %)	45
6.2.5	Rohertragsvervielfältiger (RV) für MFH, ab 4 Wohneinheiten	45
6.2.6	Entwicklung des Rohertragsvervielfältigers (RV) MFH „Nord-West“	46
6.2.7	Entwicklung des Rohertragsvervielfältigers (RV) MFH „Süd-Ost“	46
6.2.8	Liegenschaftszinssatz (Kapitalisierungszinssatz).....	47
6.3	Wohn- und Geschäftshäuser (WGH), gewerblicher Rohertragsanteil ≤50 %	55
6.3.1	Kaufpreise (KP) WGH.....	55
6.3.2	Rohertragsvervielfältiger (RV) WGH.....	56
6.4	Gewerbegrundstücke (GE).....	57
6.4.1	GE - Kaufpreise je m² Nutzfläche (stadtweit)	57
7	Wohnungs- und Teileigentum	58
7.1	Eigentumswohnungen (ETW).....	58
7.1.1	ETW (Kaufpreise) -Neubauten-	58
7.1.2	ETW (Kaufpreise) nach Umwandlung	58
7.1.3	ETW (Kaufpreise) - Weiterverkauf nach Baujahresklassen	59
7.1.4	ETW (Kaufpreise) - Weiterverkäufe nach Stadtteilen	60
7.1.5	Konjunkturelle Entwicklung ETW stadtweit (Index):	62
7.1.6	Unterjährige konjunkturelle Entwicklung ETW im Jahr 2025 (stadtweit)	63
7.1.7	Kauffälle ETW nach Kaufpreisniveau	63
7.2	Teileigentum – Garagenstellplätze	64
8	Eigentumsgärten.....	64
9	Sachwertanpassungsfaktoren.....	65
10	„Blick über den Tellerrand, Markdaten 2025, Prognose 2026“	65
10.1	Preisentwicklung der Immobilienmärkte im Jahr 2025 ggü. 2024.....	67
10.2	Prognose: Entwicklung der Immobilienmärkte 1. Halbjahr 2026.....	68
11	Schlusswort.....	69

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
	Maret Drunijon
	Kai Helbrecht
	Jens Lammers
	Lars Maiwald
	Ulrich Naumzik
	Björn Petersen
	Christina Schoennagel
	Michael Schröder
	Klaus H. Schütt
	Philip Steinkopff
	Peer Vollbehrr

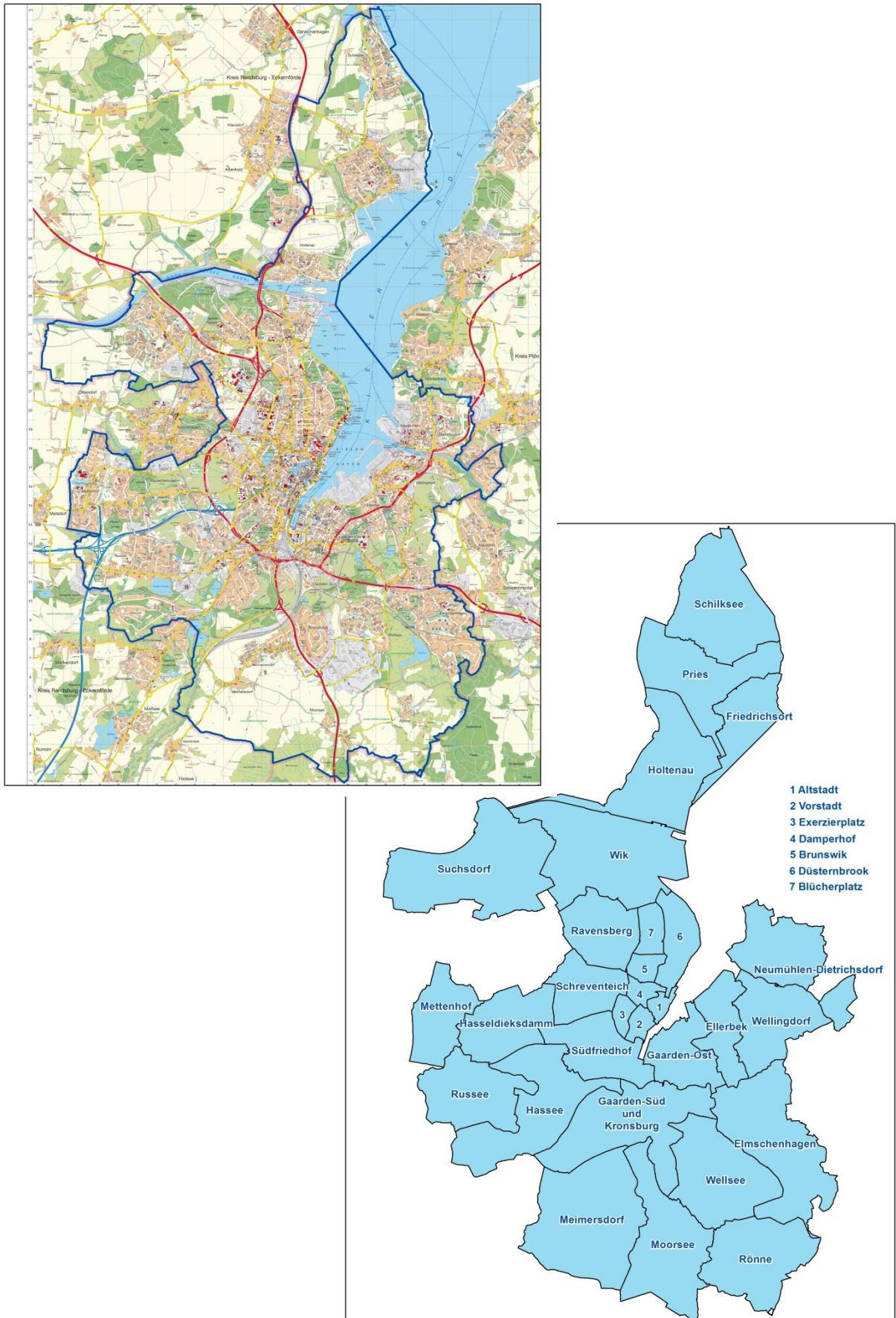
1.4 Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Wolfgang Plaga (Vorsitzender GAA)	0431 - 901 2538
Frank Schröder (Geschäftsstellenleitung)	0431 - 901 2530
Ralf Knipper	0431 - 901 2539
Hartmut Laß (Mo – Mi)	0431 - 901 2537
Angela Matthiesen (Di – Fr)	0431 - 901 2546
Rebekka Rehfeldt-Empen (Mo – Do)	0431 - 901 2525
 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

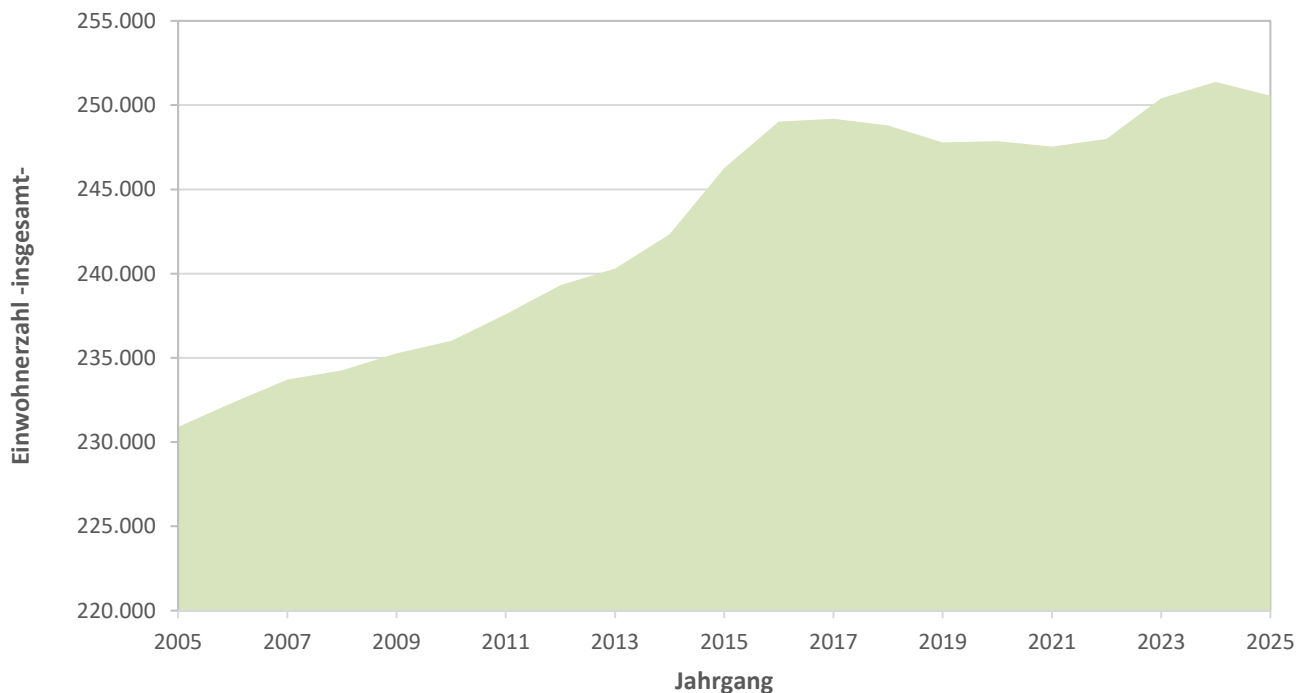
2.3 Kieler Einwohnerzahlen

2.3.1 Bevölkerungsentwicklung von Jahrgang 2005 bis 2025

Jahr	insgesamt	davon			
		männlich		weiblich	
		absolut	in %	absolut	in %
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
2024	251.379	123.369	49,1	128.010	50,9
2025	250.551	122.939	49,0	127.612	51,0

Quelle: Stadtamt der Landeshauptstadt Kiel / Statistik und Wahlen / Quartalszahlen IV 2025

Grafische Darstellung der Bevölkerungsentwicklung von Jahrgang 2005 bis 2025:

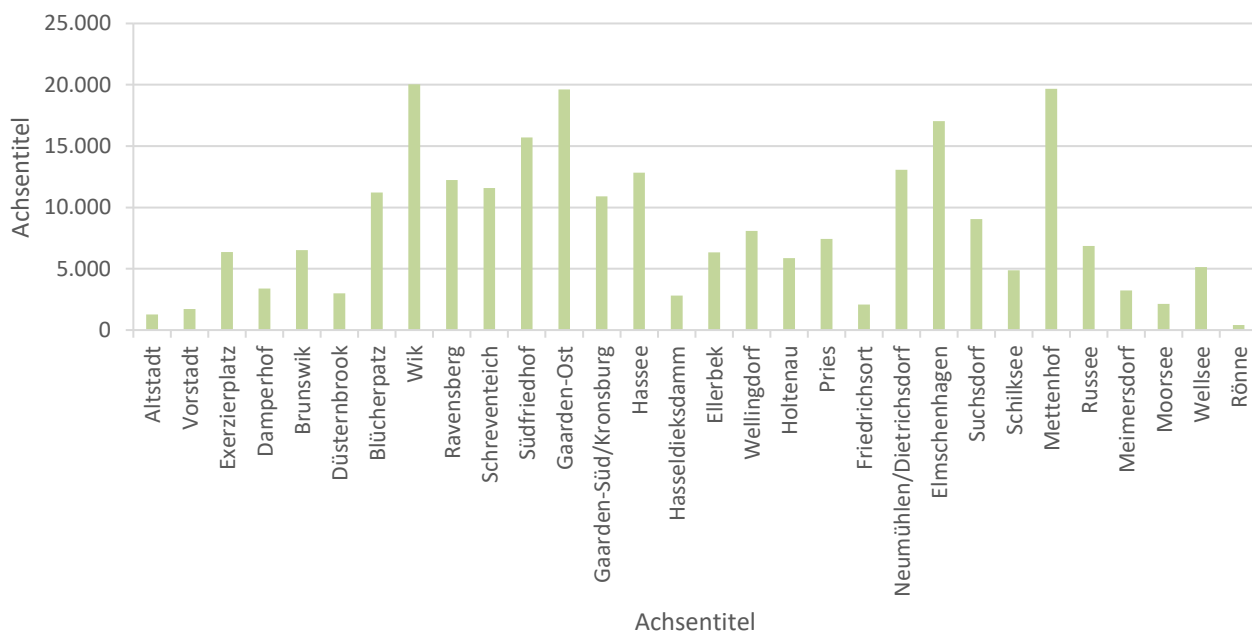


2.3.2 Einwohnerzahlen in den Kieler Stadtteilen von 2015 bis 2025

Stadtteil	Jahr										
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Altstadt	665	757	835	1.006	1.139	1.175	1.153	1.213	1.220	1.253	1.281
Vorstadt	1.305	1.275	1.318	1.313	1.284	1.276	1.275	1.457	1.648	1.673	1.724
Exerzierplatz	6.397	6.480	6.511	6.507	6.409	6.413	6.343	6.296	6.299	6.410	6.356
Damperhof	3.329	3.349	3.325	3.377	3.339	3.335	3.396	3.414	3.436	3.423	3.380
Brunswik	6.488	6.420	6.345	6.318	6.225	6.237	6.270	6.390	6.473	6.532	6.509
Düsternbrook	3.192	3.203	3.239	3.158	3.187	3.196	3.135	3.205	3.108	3.061	3.008
Blücherplatz	11.245	11.225	11.221	11.217	11.178	11.230	11.312	11.255	11.234	11.195	11.214
Wik	19.317	19.737	19.656	19.695	19.561	19.565	19.487	20.026	20.145	20.334	20.034
Ravensberg	12.246	12.386	12.423	12.182	12.160	12.245	12.201	12.155	12.283	12.303	12.245
Schreventeich	11.898	11.907	11.888	11.978	11.869	11.844	11.714	11.602	11.692	11.581	11.594
Südfriedhof	15.102	15.282	15.336	15.387	15.212	15.310	15.129	15.154	15.404	15.610	15.705
Gaarden-Ost	18.314	18.906	18.878	18.633	18.558	18.677	18.728	18.782	19.229	19.590	19.623
Gaarden-Süd/Kronsburg	10.587	10.687	10.764	10.699	10.635	10.646	10.680	10.770	10.843	10.898	10.904
Hassee	12.334	12.306	12.347	12.340	12.477	12.414	12.471	12.595	12.876	12.898	12.846
Hasseldieksdamm	2.838	2.853	2.852	2.827	2.801	2.836	2.805	2.759	2.746	2.811	2.821
Ellerbek	6.003	6.226	6.321	6.363	6.322	6.319	6.216	6.207	6.180	6.210	6.323
Wellingdorf	8.010	8.083	8.032	8.026	8.049	8.024	8.067	8.053	8.051	8.041	8.089
Holtenau	5.994	5.887	5.702	5.763	5.627	5.715	5.785	6.094	6.206	6.014	5.879
Pries	7.450	7.493	7.421	7.422	7.307	7.267	7.273	7.306	7.350	7.385	7.443
Friedrichsort	2.095	2.096	2.092	2.083	2.069	2.076	2.041	2.043	2.103	2.078	2.075
Neumühlen/Dietrichsdorf	12.173	12.631	12.731	12.677	12.742	12.562	12.610	12.709	12.845	13.114	13.064
Elmschenhagen	17.192	17.196	17.220	17.284	17.264	17.193	17.125	17.205	17.164	17.203	17.044
Suchsdorf	9.436	9.414	9.396	9.339	9.314	9.262	9.241	9.094	9.115	9.053	9.042
Schilksee	4.983	5.097	5.027	4.973	4.905	4.926	4.925	4.880	4.857	4.950	4.875
Mettenhof	19.715	19.959	20.031	20.008	19.897	19.919	20.056	20.092	19.940	19.883	19.677
Russee	7.057	7.113	7.076	7.066	7.054	7.012	6.988	6.934	6.933	6.906	6.866
Meimersdorf	3.288	3.282	3.359	3.326	3.313	3.292	3.264	3.279	3.219	3.227	3.224
Moorsee	1.980	2.079	2.094	2.098	2.094	2.109	2.168	2.141	2.190	2.152	2.142
Wellsee	5.208	5.264	5.325	5.302	5.350	5.365	5.282	5.277	5.219	5.177	5.143
Rönne	428	430	425	425	436	423	406	416	404	418	413
Kiel insgesamt	246.269	249.023	249.190	248.792	247.777	247.863	247.546	248.803	250.412	251.379	250.551

Quelle: Stadtamt der Landeshauptstadt Kiel / Statistik und Wahlen / Quartalsdaten aus den Stadtteilen - IV 2025

Graphische Darstellung der Einwohnerzahlen in den Stadtteilen im Jahr 2025:



2.3.3 Private Haushalte (HH) nach Haushaltstypen in den Kieler Stadtteilen - 2025 ¹

Stadtteil	Haushalte insg.		davon						nachrichtlich
			Ein-personen-haushalte	Paar ohne Kind	Paar mit Kind(ern) ²	Paar mit Nachkomme(n) ³	Allein-erziehende	sonstige Mehr-personen-haushalte ⁴	Anstalts-bevölkerung
	HH	Ø HH-Größe	Haushalte (HH)						Personen
Altstadt	824	1,44	540	196	37	6	12	33	93
Vorstadt	1181	1,46	799	233	62	5	26	56	-
Exerzierplatz	4544	1,38	3.328	704	255	17	92	148	75
Damperhof	2392	1,37	1.781	328	138	17	45	83	97
Brunswik	4739	1,35	3.520	718	204	37	97	163	122
Düsternbrook	1784	1,69	1.052	338	210	56	33	95	-
Blücherplatz	7053	1,58	4.446	1.287	729	103	224	264	58
Wik	11909	1,61	7.300	2.327	1.113	233	425	511	923
Ravensberg	9103	1,35	6.907	1.230	474	59	178	255	-
Schreventeich	7868	1,46	5.442	1.324	528	98	191	285	130
Südfriedhof	10688	1,41	7.712	1.613	586	88	283	406	656
Gaarden-Ost	11381	1,72	7.098	1.282	1.208	192	712	889	89
Gaarden-Süd/Kronsborg	6072	1,75	3.391	1.132	687	155	279	428	299
Hassee	7759	1,63	4.762	1.400	700	155	309	433	236
Hasseldieksdamm	1462	1,93	676	377	215	66	46	82	-
Ellerbek	3321	1,84	1.812	620	430	118	144	197	199
Wellingdorf	4759	1,69	2.719	896	441	110	273	320	65
Holtenau	2915	1,75	1.505	751	306	82	98	173	775
Pries	3927	1,88	1.922	849	519	108	247	282	69
Friedrichsort	1215	1,71	719	197	143	20	62	74	-
Neumühlen-Dietrichsdorf	7238	1,78	4.065	1.272	866	176	354	505	158
Elmschenhagen	8812	1,88	4.241	2.067	1.132	323	472	577	440
Suchsdorf	4592	1,97	1.976	1.240	745	207	161	263	-
Schilksee	2784	1,72	1.419	849	237	66	74	139	89
Mettenhof	8819	2,23	3.593	1.750	1.647	388	670	771	24
Russee	3411	2,00	1.314	1.063	513	148	158	215	41
Meimersdorf	1324	2,44	359	327	382	93	72	91	-
Moorsee	906	2,34	275	241	250	41	49	50	21
Wellsee	2520	2,03	1.075	588	435	100	135	187	32
Rönne	205	2,01	80	61	35	8	8	13	-
Kiel insgesamt	145.084	1,70	84.961	27.612	15.420	3.242	6.061	7.788	5.218

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

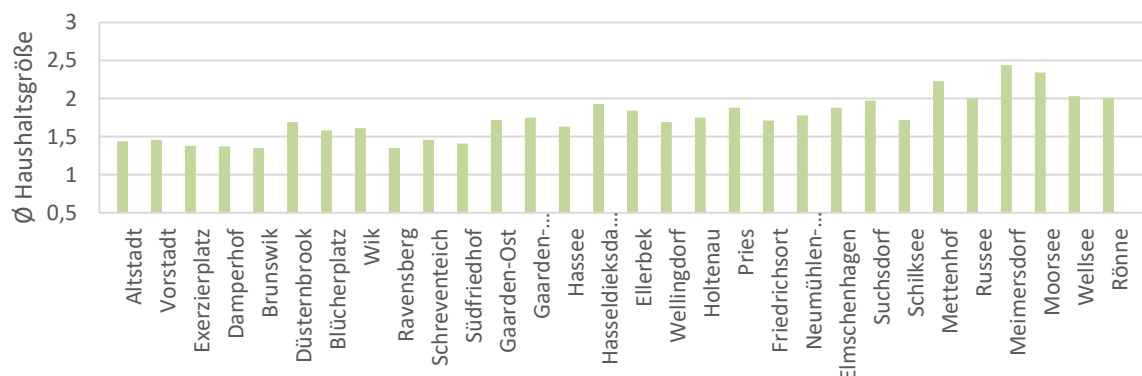
2010, 2018, 2021, 2023: Änderungen in den Berechnungsmethoden, Daten nur bedingt vergleichbar.

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 2025:

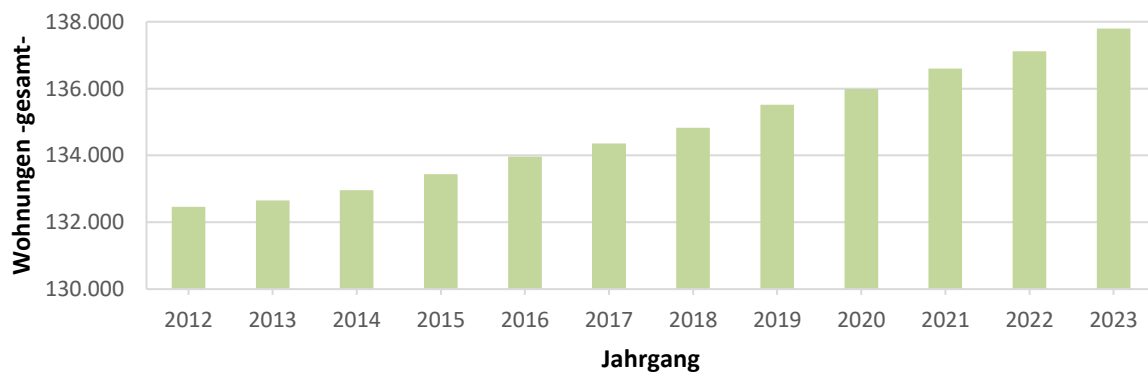


2.4 Amtlicher Bestand an Wohngebäuden und Wohnungen

Jahr	Wohn- gebäude	Wohnungen in Wohn- gebäuden	Wohnungen in Nichtwohn- gebäuden	Wohnungen gesamt
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	37.435	k.A.	k.A.	136.597
2022	37.472	k.A.	k.A.	137.115
2023	37.544	135.098	2.694	137.792
2024	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
2025	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.

Quelle: Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein; DeStatis - Statistisches Bundesamt

Grafische Darstellung des Wohnungsbestands insgesamt (Jahrgänge 2012 bis 2023):



2.4.1 Gebäude nach Nutzungsart in den Jahrgängen 2016 bis 2025

Jahr	Gebäude insgesamt	davon									
		Wohngebäude		Nichtwohn- gebäude insgesamt		darunter				Heime	
		abs.	in % von 1	abs.	in % von 1	mit Wohnungen		ohne Wohnungen		abs.	in % von 1
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
2024	41.265	38.036	92,2	2.914	7,1	868	2,1	2.046	5,0	315	0,8
2025	41.287	38.047	92,2	2.923	7,1	873	2,1	2.050	5,0	317	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

2.4.2 Gebäude nach Nutzungsart in den Stadtteilen im Jahr 2025

Stadtteil	Ge- bäude insge- samt	davon									
		Wohngebäude		Nichtwohn- gebäude insgesamt		davon				Heime	
		abs.	in % von 1	abs.	in % von 1	mit Wohnungen		ohne Wohnungen		abs.	in % von 1
Altstadt	228	78	34,2	146	64,0	36	15,8	110	48,2	4	1,8
Vorstadt	286	97	33,9	189	66,1	61	21,3	128	44,8	-	-
Exerzierplatz	521	440	84,5	74	14,2	25	4,8	49	9,4	7	1,3
Damperhof	309	231	74,8	71	23,0	32	10,4	39	12,6	7	2,3
Brunswik	564	462	81,9	93	16,5	22	3,9	71	12,6	9	1,6
Düsternbrook	684	581	84,9	81	11,8	28	4,1	53	7,7	22	3,2
Blücherplatz	899	859	95,6	36	4,0	14	1,6	22	2,4	4	0,4
Wik	2.549	2.343	91,9	168	6,6	47	1,8	121	4,7	38	1,5
Ravensberg	1.121	940	83,9	160	14,3	32	2,9	128	11,4	21	1,9
Schreventeich	1.350	1.221	90,4	114	8,4	32	2,4	82	6,1	15	1,1
Südfriedhof	1.562	1.314	84,1	227	14,5	76	4,9	151	9,7	21	1,3
Gaarden-Ost	1.385	1.213	87,6	157	11,3	40	2,9	117	8,4	15	1,1
Gaarden-Süd/Kronsburg	2.494	2.346	94,1	125	5,0	32	1,3	93	3,7	23	0,9
Hassee	2.087	1.888	90,5	170	8,1	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	1.281	1.228	95,9	43	3,4	18	1,4	25	2,0	10	0,8
Wellingdorf	1.608	1.529	95,1	75	4,7	22	1,4	53	3,3	4	0,2
Holtenau	1.260	1.196	94,9	56	4,4	20	1,6	36	2,9	8	0,6
Pries	1.863	1.790	96,1	67	3,6	27	1,4	40	2,1	6	0,3
Friedrichsort	306	261	85,3	42	13,7	15	4,9	27	8,8	3	1,0
Neumühlen/Diedrichsdorf	1.953	1.836	94,0	96	4,9	22	1,1	74	3,8	21	1,1
Elmschenhagen	4.832	4.655	96,3	157	3,2	52	1,1	105	2,2	20	0,4
Suchsdorf	2.651	2.573	97,1	75	2,8	17	0,6	58	2,2	3	0,1
Schilksee	1.332	1.244	93,4	78	5,9	21	1,6	57	4,3	10	0,8
Mettenhof	1.726	1.643	95,2	80	4,6	20	1,2	60	3,5	3	0,2
Russee	2.279	2.227	97,7	51	2,2	26	1,1	25	1,1	1	0,0
Meimersdorf	951	936	98,4	15	1,6	4	0,4	11	1,2	-	-
Moorsee	745	674	90,5	67	9,0	17	2,3	50	6,7	4	0,5
Wellsee	1.355	1.199	88,5	153	11,3	32	2,4	121	8,9	3	0,2
Rönne	161	157	97,5	4	2,5	3	1,9	1	0,6	-	-
Kiel insgesamt	41.287	38.047	92,2	2.923	7,1	873	2,1	2.050	5,0	317	0,8

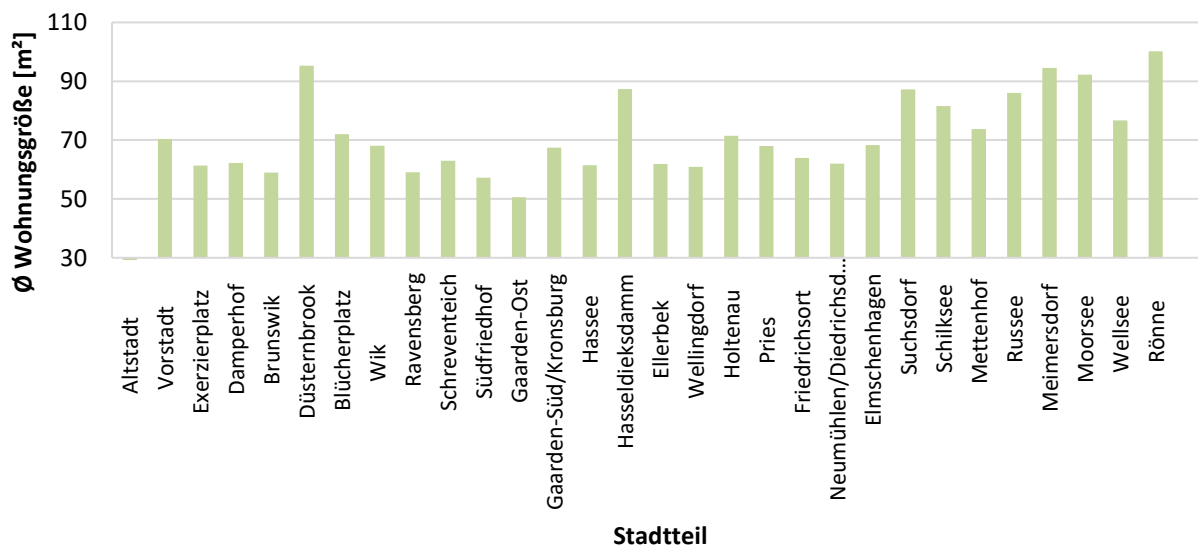
Quelle: Stadtamt der Landeshauptstadt Kiel / Statistik und Wahlen (Fortschreibung aufbauend auf der Gebäude- und Wohnungszählung 1968);
Anmerkung: Abweichungen vom amtlichen Wohngebäudebestand methodisch bedingt

2.4.3 Gebäude- und Wohnflächen in den Stadtteilen im Jahr 2025

Stadtteil	Gebäude	Wohnungen		Wohnflächen		Räume	
	mit Wohnungen	abs.	pro Gebäude	[m²]		abs.	pro Whg.
				abs.	pro Wohnung		
Altstadt	114	834	7,3	47.657	57,1	1.501	1,8
Vorstadt	158	1.147	7,3	80.725	70,4	3.466	3,0
Exerzierplatz	465	4.439	9,5	271.910	61,3	14.625	3,3
Damperhof	263	2.259	8,6	140.397	62,2	7.172	3,2
Brunswik	484	4.367	9,0	257.096	58,9	13.985	3,2
Düsternbrook	609	1.726	2,8	164.431	95,3	6.981	4,0
Blücherplatz	873	6.892	7,9	496.439	72,0	26.179	3,8
Wik	2.390	10.760	4,5	732.562	68,1	39.816	3,7
Ravensberg	972	7.818	8,0	462.230	59,1	25.715	3,3
Schreventeich	1.253	7.024	5,6	442.577	63,0	25.054	3,6
Südfriedhof	1.390	9.779	7,0	559.389	57,2	32.911	3,4
Gaarden-Ost	1.253	11.129	8,9	562.921	50,6	33.304	3,0
Gaarden-Süd/Kronsburg	2.378	5.992	2,5	404.141	67,4	23.515	3,9
Hassee	1.947	7.705	4,0	473.911	61,5	26.446	3,4
Hasseldieksdamm	907	1.470	1,6	128.512	87,4	6.359	4,3
Ellerbek	1.246	3.437	2,8	212.597	61,9	12.614	3,7
Wellingdorf	1.551	4.799	3,1	292.445	60,9	17.437	3,6
Holtenau	1.216	3.022	2,5	215.932	71,5	12.138	4,0
Pries	1.817	3.986	2,2	271.213	68,0	15.521	3,9
Friedrichsort	276	1.187	4,3	75.972	64,0	4.184	3,5
Neumühlen/Diedrichsdorf	1.858	6.917	3,7	428.903	62,0	25.671	3,7
Elmschenhagen	4.707	8.826	1,9	602.796	68,3	34.635	3,9
Suchsdorf	2.590	4.526	1,7	394.576	87,2	19.778	4,4
Schilksee	1.265	3.133	2,5	255.598	81,6	12.069	3,9
Mettenhof	1.663	8.650	5,2	637.362	73,7	33.949	3,9
Russee	2.253	3.510	1,6	301.954	86,0	15.669	4,5
Meimersdorf	940	1.301	1,4	122.889	94,5	5.951	4,6
Moorsee	691	910	1,3	83.980	92,3	4.235	4,7
Wellsee	1.231	2.586	2,1	198.473	76,7	10.140	3,9
Rönne	160	209	1,3	20.943	100,2	1.006	4,8
Kiel insgesamt	38.920	140.340	3,6	9.340.531	66,6	512.026	3,6

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 2025:



2.5 Studierende an den Kieler Hochschulen

Wintersemester	insgesamt	davon					nachrichtlich: Studierende pro 1.000 Einwohner/- innen
		Christian-Albrechts-Universität	Pädagogische Hochschule ¹	Fachhochschule Kiel	Muthesius Schule	Duale Hochschule S-H ²	
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
2023/24	34.616	25.940	-	7.656	646	374	139,8
2024/25	33.767	24.925	-	7.817	626	399	136,4

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

¹ Seit Sommersemester 1994 ist die Pädagogische Hochschule der Christian-Albrechts-Universität zu Kiel angeschlossen² Anerkennung als Hochschule am 01.01.2018

Immobilienmarkt im Überblick

Die nachfolgend aufgeführten Marktdaten entstammen der Kaufpreissammlung und beziehen sich auf den Datenbestand bis zum 31.12.2025. 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 (u.a. Kaufpreise je m² Wohn- und Nutzfläche), sind unter Berücksichtigung wertermittlungsmethodischer Genauigkeit 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 **Gesamttransaktionszahl** der dem Gutachterausschuss im Jahr 2025 übersandten Kaufverträge (2.019) hat sich im Vergleich zum Vorjahr 2024 **um rd. 10 % erhöht**. Die steigende Tendenz zeigte sich in allen Grundstücksteilmärkten. Dabei haben sich die Vertragszahlen von unbebauten Grundstücken (alle Nutzungsarten) mit rd. 60 % am deutlichsten erhöht. Die Transaktionszahl von Eigentumswohnungen ist um rd. 10 % gestiegen, während die von bebauten Grundstücken nahezu gleichgeblieben ist.

Umsatzvolumen

Im Vergleich zur Entwicklung der Anzahl der Kaufverträge hat sich das Umsatzvolumen im Jahr 2025 ebenfalls erhöht. Im Vorjahresvergleich ist im gesamten **Umsatzvolumen** ein **Anstieg von rd. 27 %** auf rd. 815,5 Mio. € zu verzeichnen. In den einzelnen Teilmärkten sind unterschiedliche Entwicklungen wahrzunehmen. Während der Geldumsatz für bebaute Grundstücke mit rd. 394,1 Mio. € um rund 7,5 % ggü. dem Jahr 2024 angestiegen ist, erhöhte sich das Umsatzvolumen aus Verkäufen von unbebauten Grundstücken im selben Zeitraum um mehr als das 4-fache auf rd. 53,8 Mio. € (aufgrund von Transaktionen großer gewerblich genutzter Grundstücke die z.T. der Energieversorgung dienen, s. Pkt. 4.8). Analog zu den Vertragszahlen stieg der Geldumsatz für Eigentumswohnungen (rd. 319,5 Mio. €) deutlich und liegt rd. 35 % über dem Vorjahresniveau.

Kaufpreisentwicklung

In allen Grundstücksteilmärkten sind die durchschnittlich gezahlten Jahresmittelwerte 2025 ggü. den jeweiligen Vorjahreswerten gestiegen. Das durchschnittliche **Kaufpreisniveau** für **bebaute Grundstücke** des **individuellen Wohnungsbaus**, ist ggü. dem Jahresmittel 2024 **rd. 7 % höher** (s. Pkt. 6.1.5). Bei unterjähriger Betrachtung (s. Pkt. 6.1.6) ist im Verlauf des gesamten Jahres ein leicht abfallendes Kaufpreisniveau bis zum Jahresende zu erkennen.

Analog zu den **Kaufpreisen** des individuellen Wohnungsbaus sind die stadtweit gezahlten durchschnittlichen Kaufpreise je m² Wohnfläche für **bebaute Mehrfamilienhausgrundstücke** mit 4 - 100 Wohneinheiten im Vergleich zum Jahresmittel stadtweit **um rd. 7 % gestiegen** (s. Pkt. 6.2.2), hierbei lassen sich lagedifferenzierte Entwicklungen feststellen (Erläuterung der räumlichen Aufteilung siehe Pkt. 6.2). Der sich aus den gezahlten Kaufpreisen im Verhältnis zu den entsprechend vorliegenden Nettokaltmieten ermittelte **Rohertragsvervielfältiger (RV)** ist innerhalb des Stadtgebietes ebenfalls differenziert zu betrachten. Im südöstlichen Bereich der Landeshauptstadt Kiel bleibt der Rohertragsvervielfältiger (RV) stabil, während der RV im nordwestlichen Teil über dem Vorjahreswert liegt.

Für den **nordwestlichen Bereich** der Landeshauptstadt Kiel liegt der RV im Vergleich zum Vorjahreswert (18,2) bei **19,5** und der RV im **südöstlichen Bereich** im Vergleich zum Vorjahreswert (15,6) bei **15,9**.

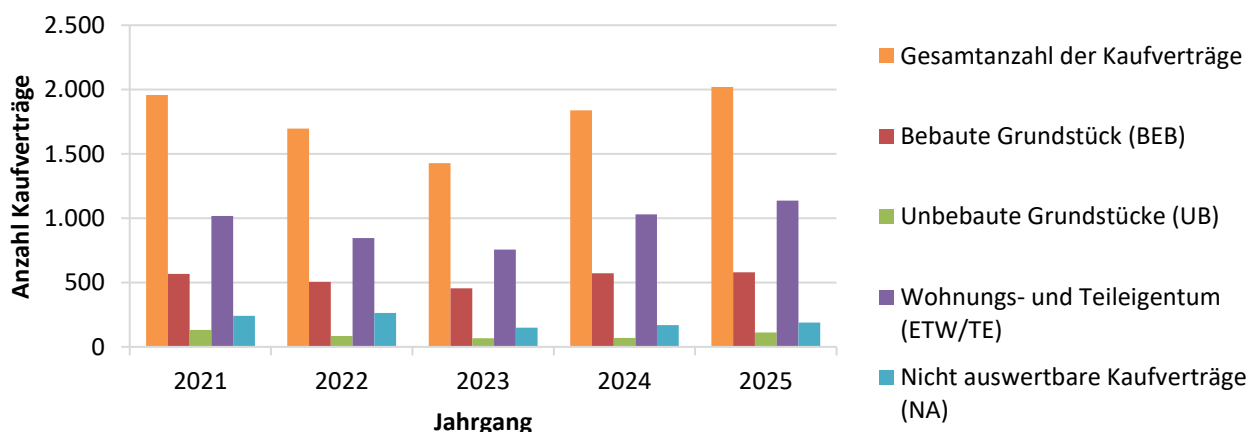
Hierbei bleibt anzumerken, dass die Anzahl und Informationsdichte der für die Ableitung des durchschnittlichen Kaufpreises herangezogenen Kauffälle nicht zwingend mit der für die Ableitung des Rohertragsvervielfältigers herangezogenen Kauffälle identisch ist.

Die stadtweit gezahlten durchschnittlichen **Kaufpreise** je m² Wohnfläche für weiterverkaufte **Eigentumswohnungen** sind im Jahresmittel 2025 im Vergleich zum Vorjahresmittelwert um rd. 3 % gestiegen (s. Pkt. 7.1.5). Bei unterjähriger Betrachtung ist ein leicht abfallendes Kaufpreisniveau zwischen Jahresanfang bis zum Jahresende zu erkennen (s. Pkt. 7.1.6).

4 Umsatzzahlen (Anzahl Kauffälle / Umsatzvolumen)

4.1 Anzahl der Kaufverträge (gesamt / nach Teilmärkten sortiert)

Jahrgang	Gesamt-anzahl	BEB	UB	ETW / TE	NA
2021	1.957	566	132	1.017	242
2022	1.697	504	85	845	263
2023	1.428	456	66	756	150
2024	1.839	572	70	1.029	168
2025	2.019	580	113	1.136	190

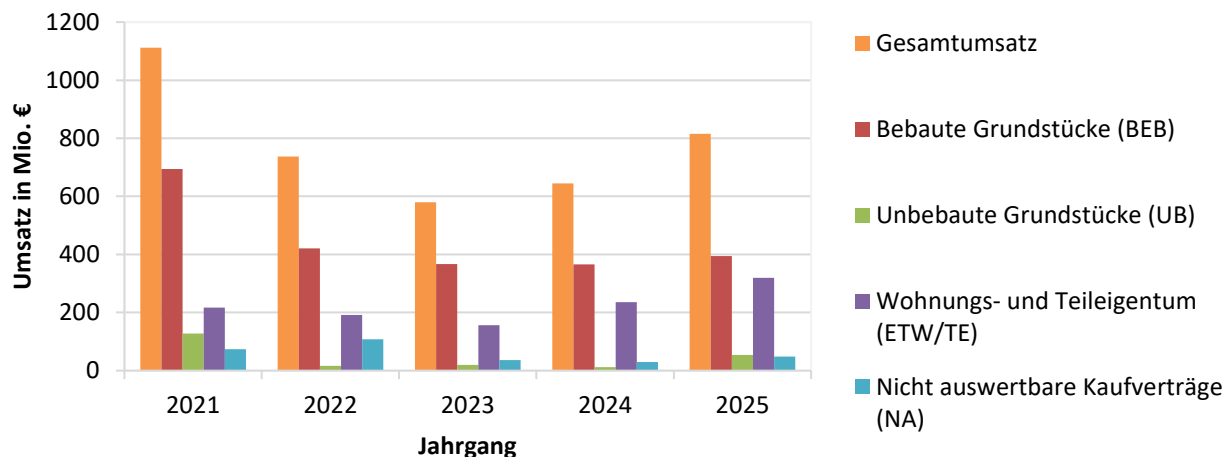


4.2 Umsatzvolumen (gesamt / nach Teilmärkten sortiert) in Millionen Euro [Mio. €]

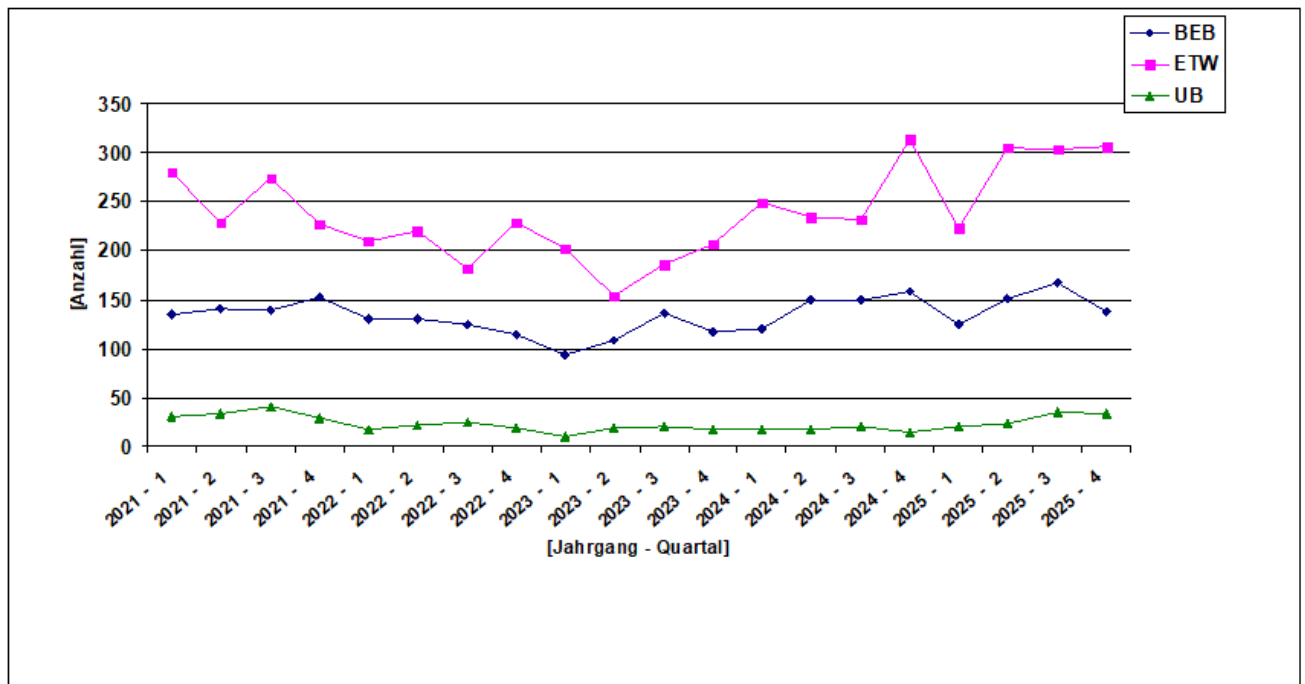
Jahrgang	Gesamt-umsatz	BEB	UB	ETW / TE	NA
2021	*1.112,2	694,0	127,8	216,6	73,9
2022	737,2	420,7	16,5	192,2	107,8
2023	579,5	366,6	20,2	156,8	35,9
2024	644,4	366,3	12,6	236,3	29,2
2025	815,5	394,1	**53,8	319,5	48,1

* Vermögensübertragungen

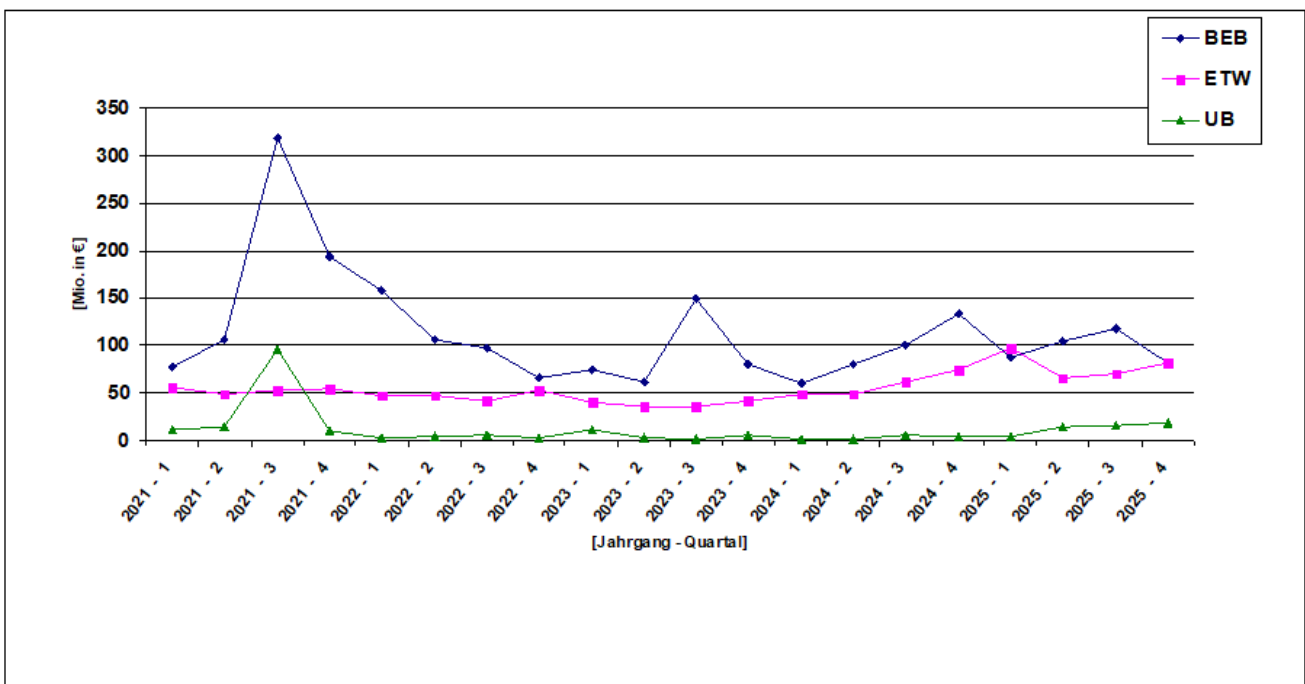
** Ankauf großer gewerblicher Flächen tlw. zur Energieversorgung



4.3 Anzahl der Kaufverträge je Quartal



4.4 Quartalsumsätze in Mio. €



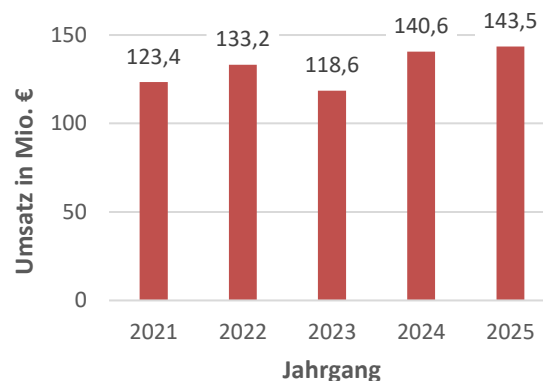
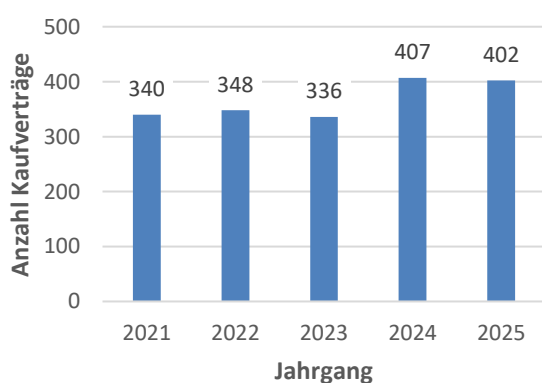
4.5 Bebaute Grundstücke

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.

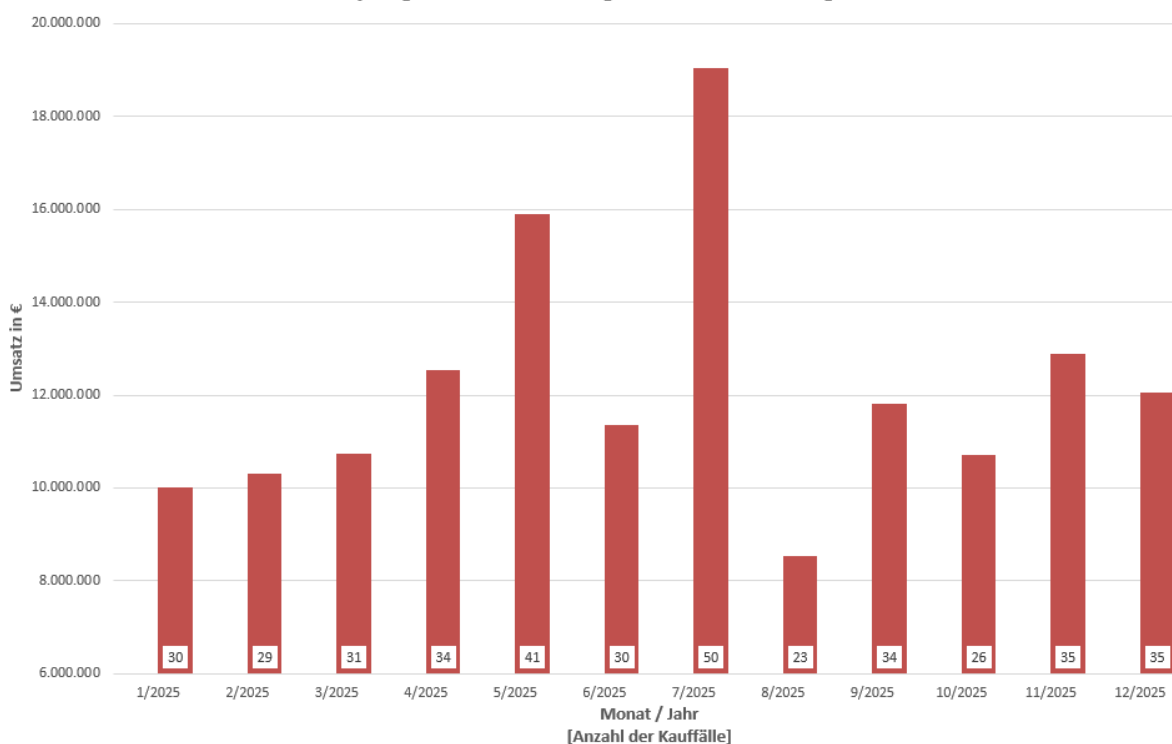
4.5.1 Ein- bzw. Zweifamilienhausgrundstücke (Individueller Wohnungsbau)

Jahrgang	Anzahl Kaufverträge*	Umsatz [Mio. €]	Ø Transaktionsvolumen [€]
2021	340	123,4	363.000
2022	348	133,2	383.000
2023	336	118,6	353.000
2024	407	140,6	346.000
2025	402	143,5	357.000

*inkl. nach WEG aufgeteilte Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke



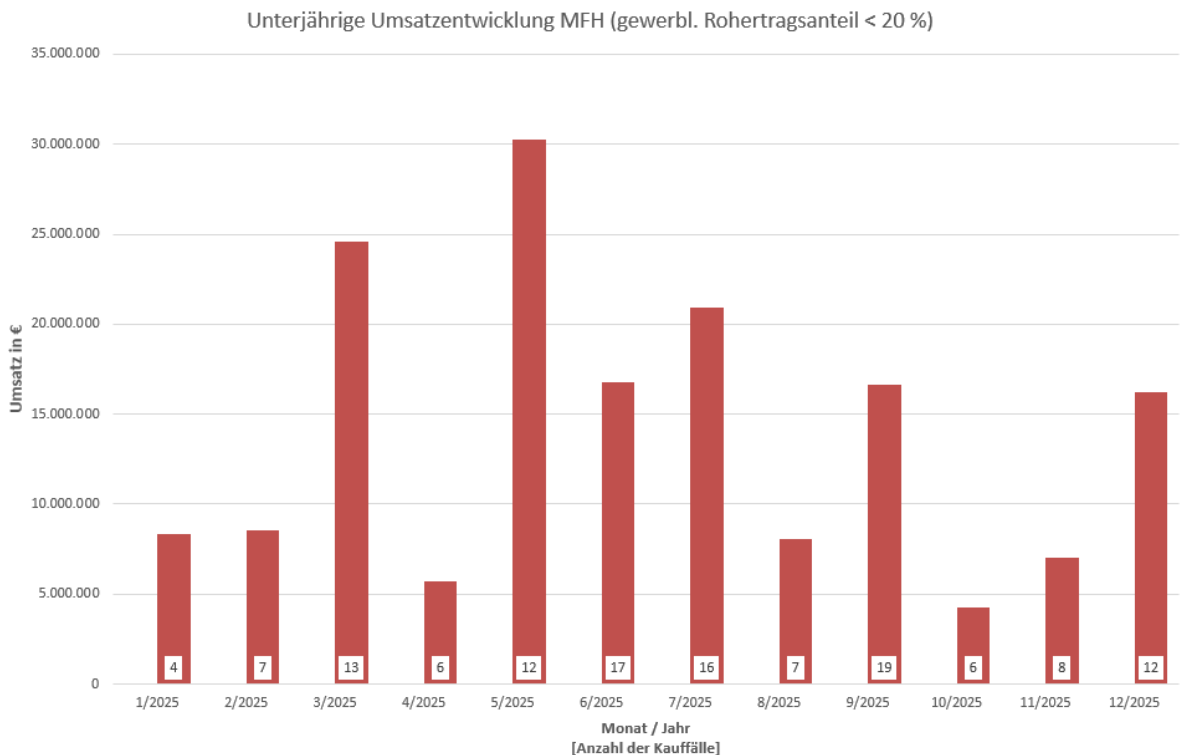
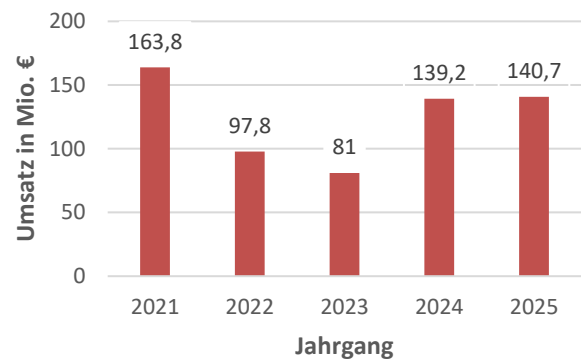
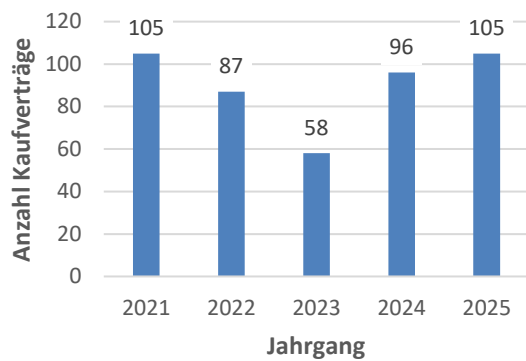
Unterjährige Umsatzentwicklung Individueller Wohnungsbau



4.5.2 Mehrfamilienhausgrundstücke (gewerblicher Rohertragsanteil < 20%)

Jahrgang	Anzahl Kaufverträge*	Umsatz [Mio. €]	Ø Transaktionsvolumen [€]
2021	105	163,8	1.560.000
2022	87	97,8	1.124.000
2023	58	81,0	1.397.000
2024	96	139,2	1.450.000
2025	105	140,7	1.340.000

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

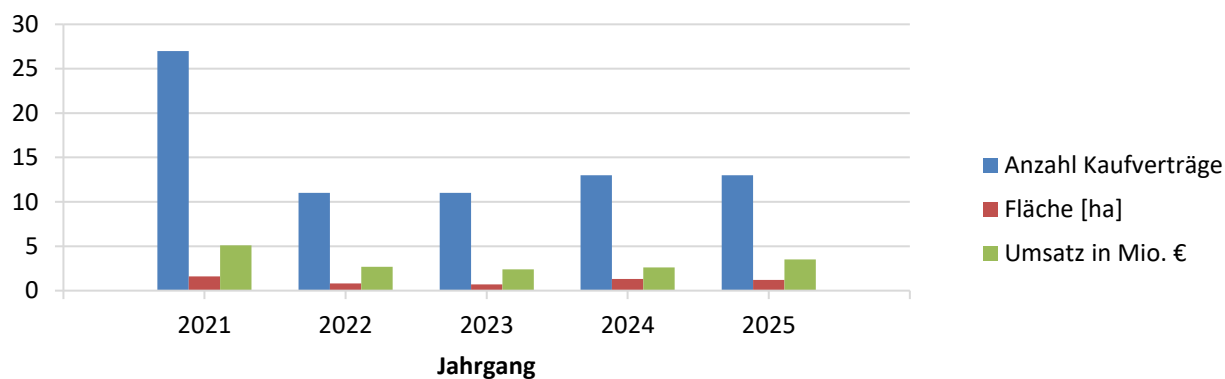


4.6 Unbebaute Grundstücke

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

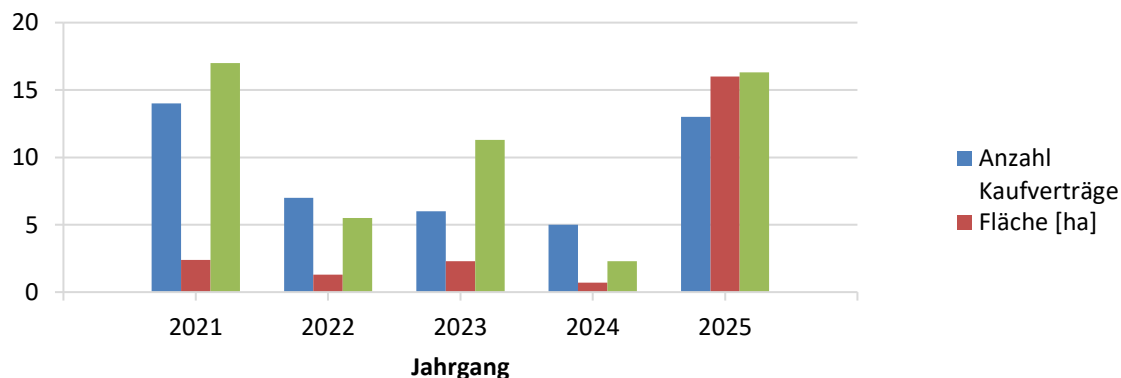
4.6.1 Wohnbauland Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke

Jahrgang	Anzahl Kaufverträge	Fläche [ha]	Umsatz [Mio. €]
2021	27	1,6	5,1
2022	11	0,8	2,7
2023	11	0,7	2,4
2024	13	1,3	2,6
2025	13	1,2	3,5



4.6.2 Wohnbauland Mehrfamilienhäuser (gewerblicher Rohertragsanteil < 20%)

Jahrgang	Anzahl Kaufverträge	Fläche [ha]	Umsatz [Mio. €]
2021	14	2,4	17,0
2022	7	1,3	5,5
2023	6	3,4	11,3
2024	5	0,7	2,3
2025	13	16,0	16,3

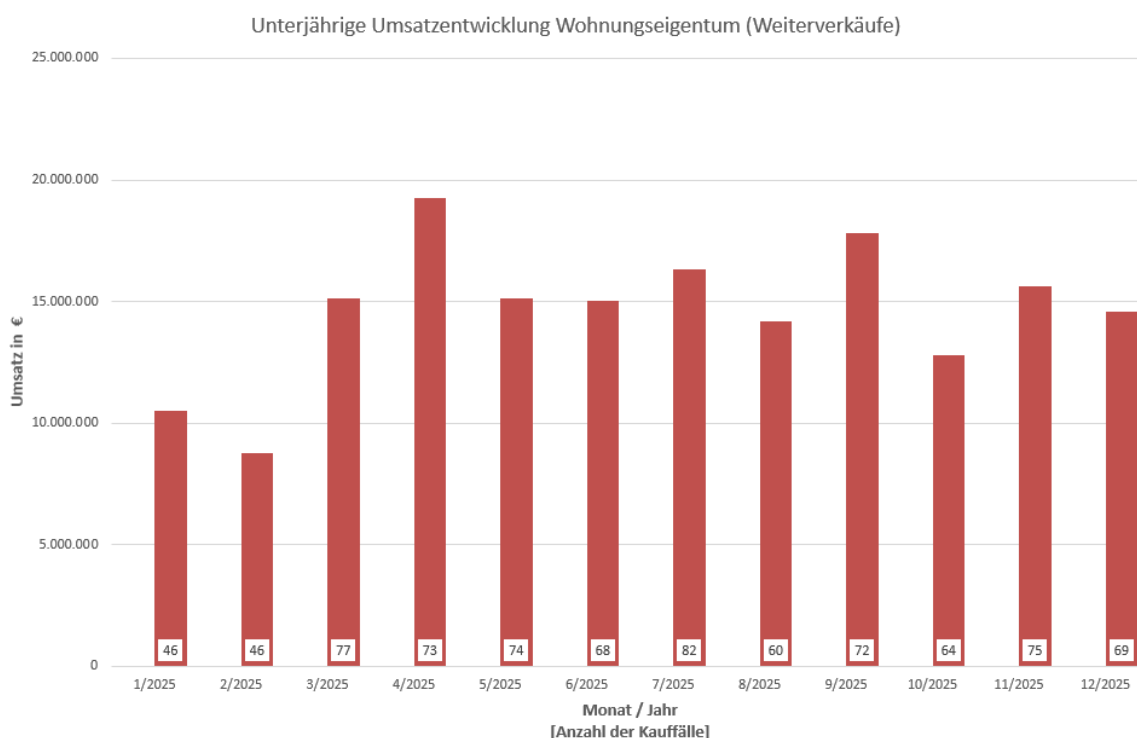
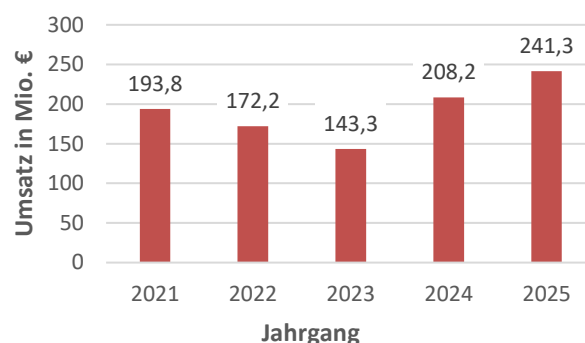
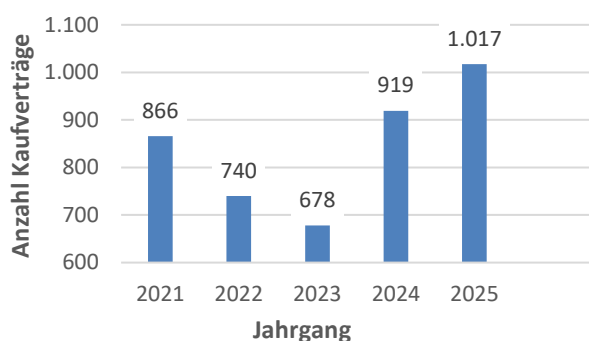


4.7 Grundstücksteilmarkt „Wohnungseigentum“ (ohne Teileigentum)

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.

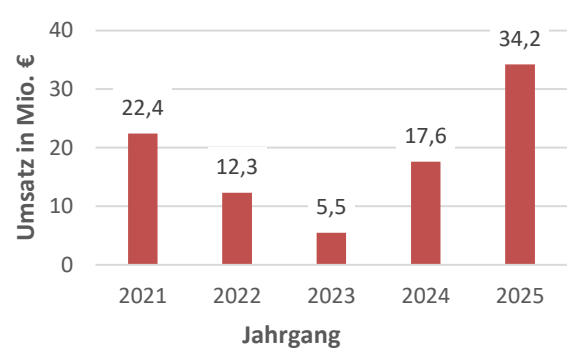
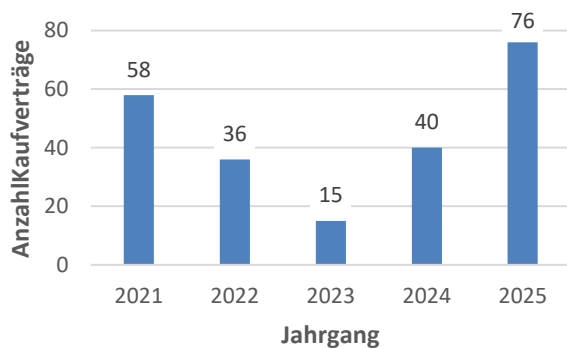
4.7.1 Wohnungseigentum (Gesamt) ohne Teileigentum

Jahrgang	Anzahl Kaufverträge	Ø Wohnfläche [m²]	Umsatz [Mio. €]	Ø Transaktionsvolumen [€]
2021	866	67	193,8	224.000
2022	740	64	172,2	233.000
2023	678	65	143,3	211.000
2024	919	74	208,2	227.000
2025	1.017	69	241,3	237.000



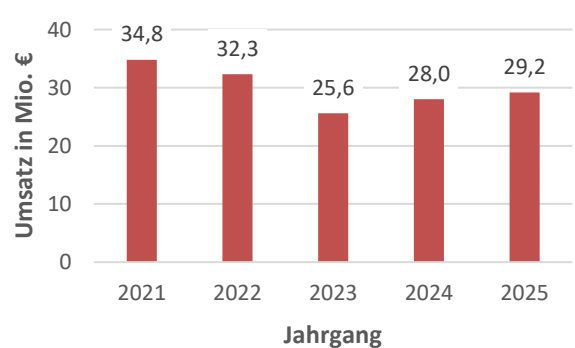
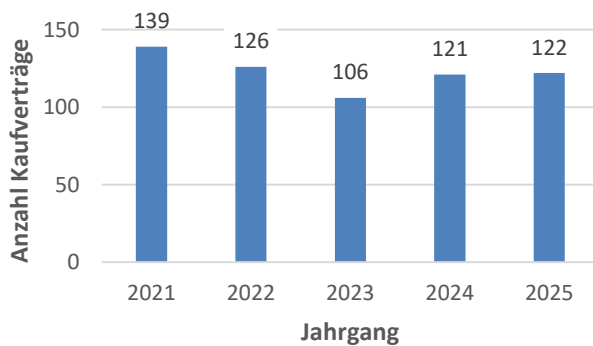
4.7.2 Wohnungseigentum (Erstverkauf nach Neubau)

Jahrgang	Anzahl Kaufverträge	Ø Wohnfläche [m²]	Umsatz [Mio. €]	Ø Transaktionsvolumen [€]
2021	58	73	22,4	387.000
2022	36	62	12,3	342.000
2023	15	69	5,5	367.000
2024	40	74	17,6	440.000
2025	76	78	34,2	450.000



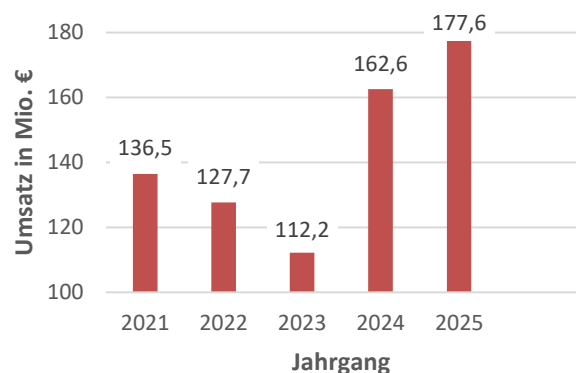
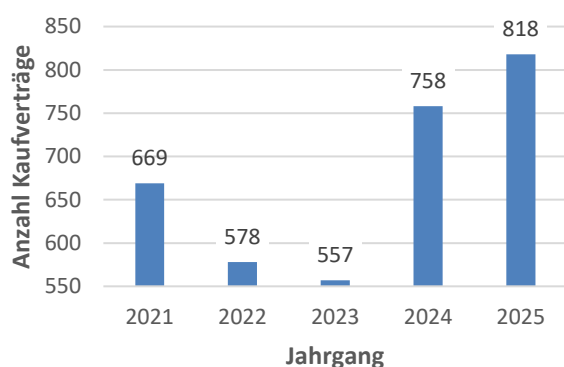
4.7.3 Wohnungseigentum (Erstverkäufe nach Umwandlung)

Jahrgang	Anzahl Kaufverträge	Ø Wohnfläche [m²]	Umsatz [Mio. €]	Ø Transaktionsvolumen [€]
2021	139	72	34,8	250.000
2022	126	67	32,3	256.000
2023	106	64	25,6	242.000
2024	121	67	28,0	231.000
2025	122	67	29,2	240.000



4.7.4 Wohnungseigentum (Weiterverkäufe)

Jahrgang	Anzahl Kaufverträge	Ø Wohnfläche [m]²	Umsatz [Mio. €]	Ø Transaktionsvolumen [€]
2021	669	68	136,5	204.000
2022	578	64	127,7	221.000
2023	557	66	112,2	201.000
2024	758	74	162,6	215.000
2025	818	69	177,6	217.000



4.8 Gewerbegrundstücke

Die nachfolgenden Angaben beinhalten stadtweite Kauffälle von bebauten Grundstücken mit einer produktions- und dienstleistungsorientierten Nutzung aus überwiegend klassischen Kieler Gewerbe- und Industriegebieten. Eine weitergehende Differenzierung ist auf Grund der geringen Anzahl von Kaufvertragsdaten nicht möglich.

Jahrgang	Anzahl Kaufverträge	Umsatz [Mio. €]	Grundstücksfläche [ha]
2021	19	15,9	7,8
2022	17	24,8	15,3
2023	13	15,5	5,5
2024	13	18,2	8,9
2025	16	32,3	23,3*

* Ankauf großer Flächen tlw. als Standorte für Industrie- und Logistik und Energie

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-
2021	1
2022	1
2023	2
2024	-
2025	4

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

4.9.2 Veräußerung von Erbbaurechten

Jahrgang	Erbbaurechte -Anzahl-
2021	31
2022	23
2023	25
2024	21
2025	30

Bei nahezu allen Vertragsabschlüssen 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-
2021	7
2022	2
2023	-
2024	5
2025	6

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
2021	7	70		
2022	4	73	99	144
2023	5	126	131	136
2024	8	k.A.*		
2025	13	50	75	104

* 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

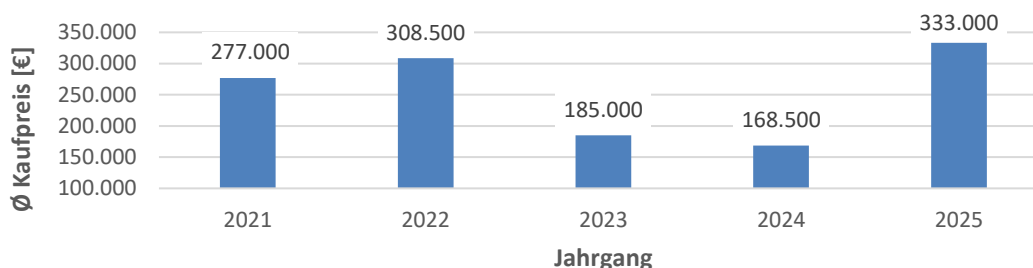
5 Unbebaute Baugrundstücke

Die Auswertung der Kaufverträge der unbebauten Grundstücke (UB) führt auf Grund der geringen Anzahl in den Jahren zu schwankenden Werten. Die nachfolgende Darstellung dient lediglich der Orientierung. Üblicherweise werden unbebaute Doppel- und Reihenhausgrundstücke am Kieler Immobilienmarkt nicht gehandelt. Auf eine Darstellung dieses Teilmarktes wird daher verzichtet.

5.1 Einfamilienhausgrundstücke (Kaufpreise)

Jahrgang	Ø Kaufpreis [€]	Ø Grundstücksfläche [m²]	Anzahl Kauffälle
2021	277.000	569	31
2022	308.500	712	17
2023	185.000	651	16
2024	168.500	619	18
2025	333.000	673	17

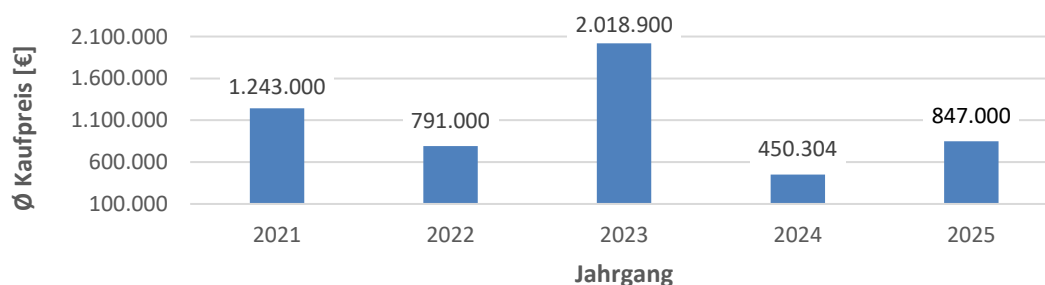
Grundstücksgrößen 300 – 1.100 m²



5.2 Mehrfamilienhausgrundstücke (Kaufpreise)

Jahrgang	Ø Kaufpreis [€]	Ø Geschossflächenzahl (GFZ)	Kauffälle (Anzahl)
2021	1.243.000	1,8	11
2022	791.000	0,9	6
2023	*2.018.900	0,9	5
2024	450.304	0,7	5
2025	847.000	1,3	11

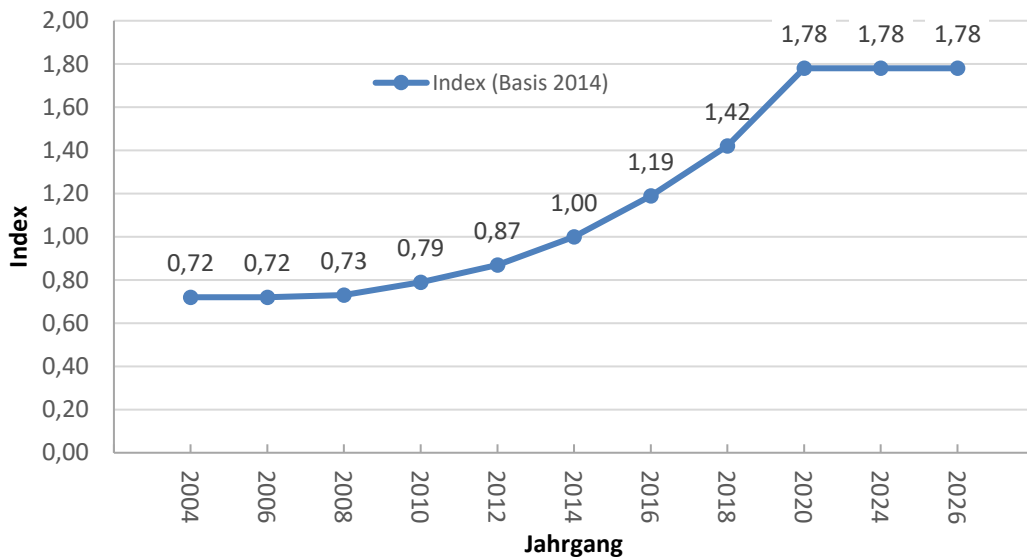
*Ankauf größerer Flächen für Wohnanlagen



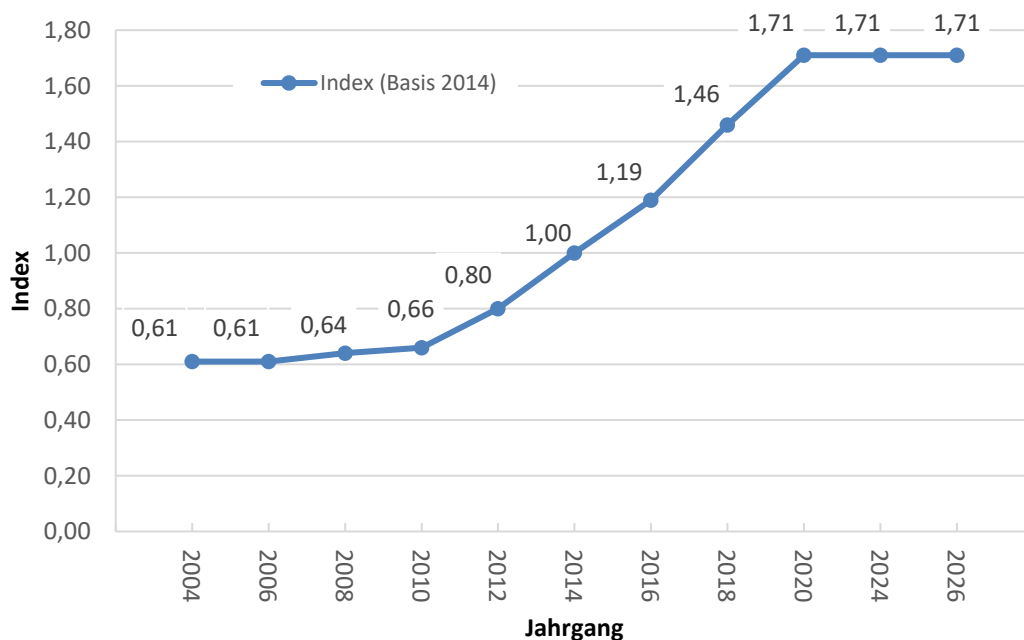
5.3 Bodenrichtwertentwicklung unbebauter Grundstücke

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.

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



5.3.2 Bodenrichtwertentwicklung Mehrfamilienhausgrundstücke (Index)



Hinweis: Gemäß § 14 der Gutachterausschussverordnung (GAVO) vom 27.04.2022 sind Bodenrichtwerte mindestens zu Beginn jedes geraden Kalenderjahres zu ermitteln (derzeit aktuelle Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2026).

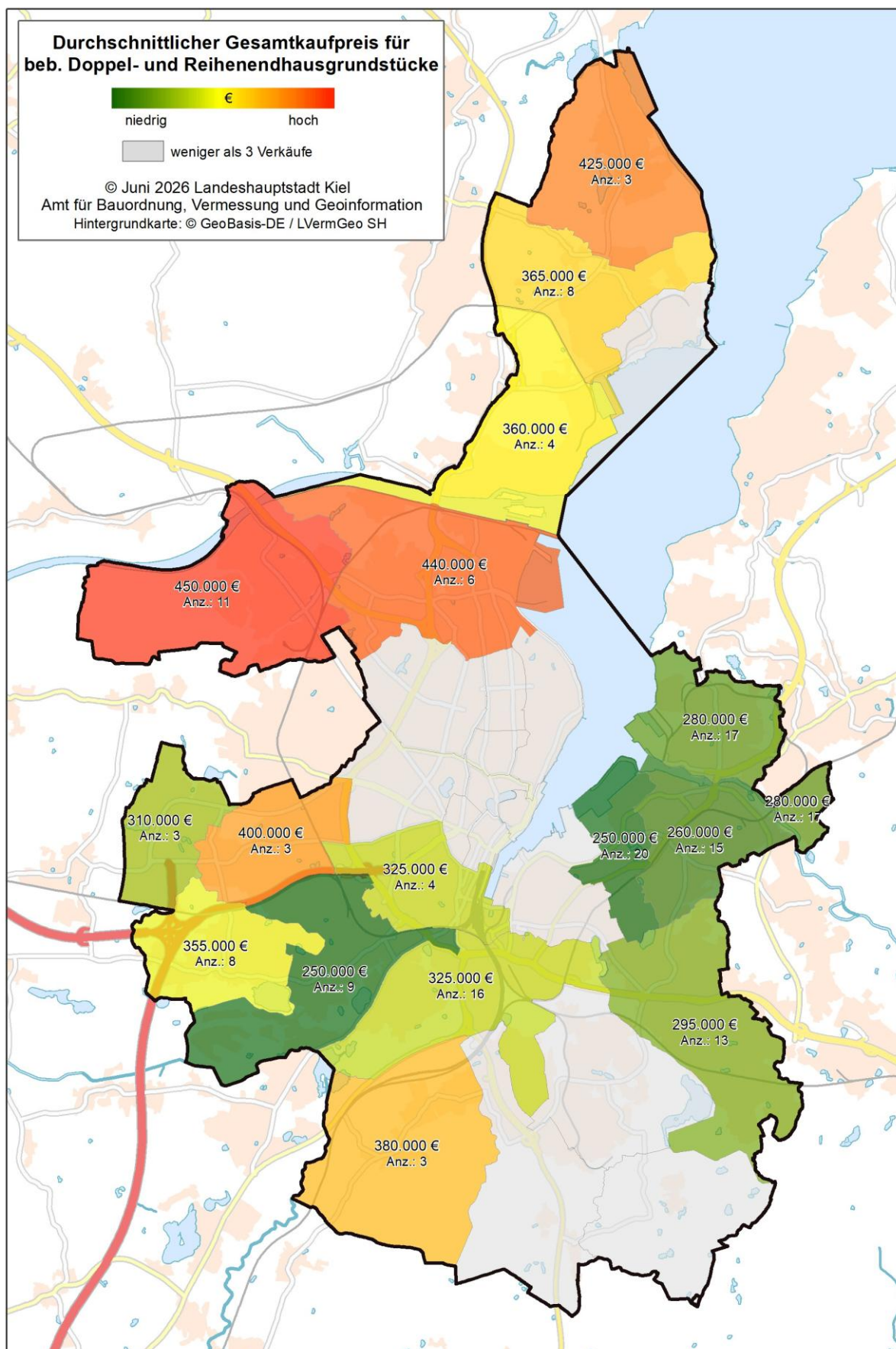
6 Bebaute Grundstücke

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 baujahrdifferenzierte durchschnittliche Kaufpreise bezogen auf die Einheit Wohnfläche dargestellt. Weitere Kennzahlen der Stichprobe sind u.a. Mittelwerte der Wohnfläche und der Grundstücksgröße sowie der Lageindikatoren (durchschnittliches Bodenrichtwertniveau zum Stichtag 01.01.2026).

6.1.1 Doppel- und Reihenendhausgrundstücke (Kaufpreise)

6.1.1.1 Durchschnittliche Kaufpreise (2025) in den Stadtteilen

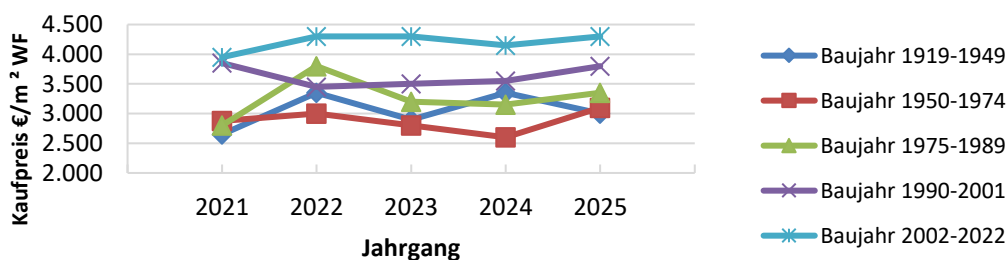


6.1.1.2 Kaufpreise (KP) für Doppel- und Reihendhausgrundstücke je m² Wohnfläche (WF) inkl. Grundstücksanteil nach Baujahresklassen

	Jahrgang	Ø KP/WF [€/m²]	Ø WF [m²]	Ø Grund- stücksfläche [m²]	Ø Lage- indikator * [€/m²]	Anzahl Kauffälle
Baujahr 1919- 1949	2021	2.650	100	454	300	13
	2022	3.350	92	570	280	10
	2023	2.900	105	495	310	12
	2024	3.350	94	680	310	15
	2025	3.000	101	674	300	27
Baujahr 1950- 1974	2021	3.000	99	402	340	27
	2022	3.000	89	345	310	22
	2023	2.800	100	465	320	25
	2024	2.600	103	472	300	32
	2025	3.100	196	406	310	23
Baujahr 1975- 1989	2021	2.800	105	326	310	4
	2022	3.800	111	340	290	8
	2023	3.200	115	370	400	13
	2024	3.150	108	391	330	14
	2025	3.350	109	397	370	13
Baujahr 1990- 2001	2021	3.850	100	310	290	6
	2022	3.450	115	265	310	8
	2023	3.500	105	360	300	5
	2024	3.550	112	300	360	8
	2025	3.800	104	338	300	7
Baujahr 2002- 2022	2021	3.950	115	279	330	13
	2022	4.300	113	280	320	7
	2023	4.300	105	375	310	3
	2024	4.150	114	289	330	11
	2025	4.300	118	269	320	12
Neubau / Erst- bezug	2021	4.300	124	306	350	6
	2022	-	-	-		< 3
	2023	-	-	-		< 3
	2024	4.800	100	275	350	3
	2025	5.100	96	203	350	4

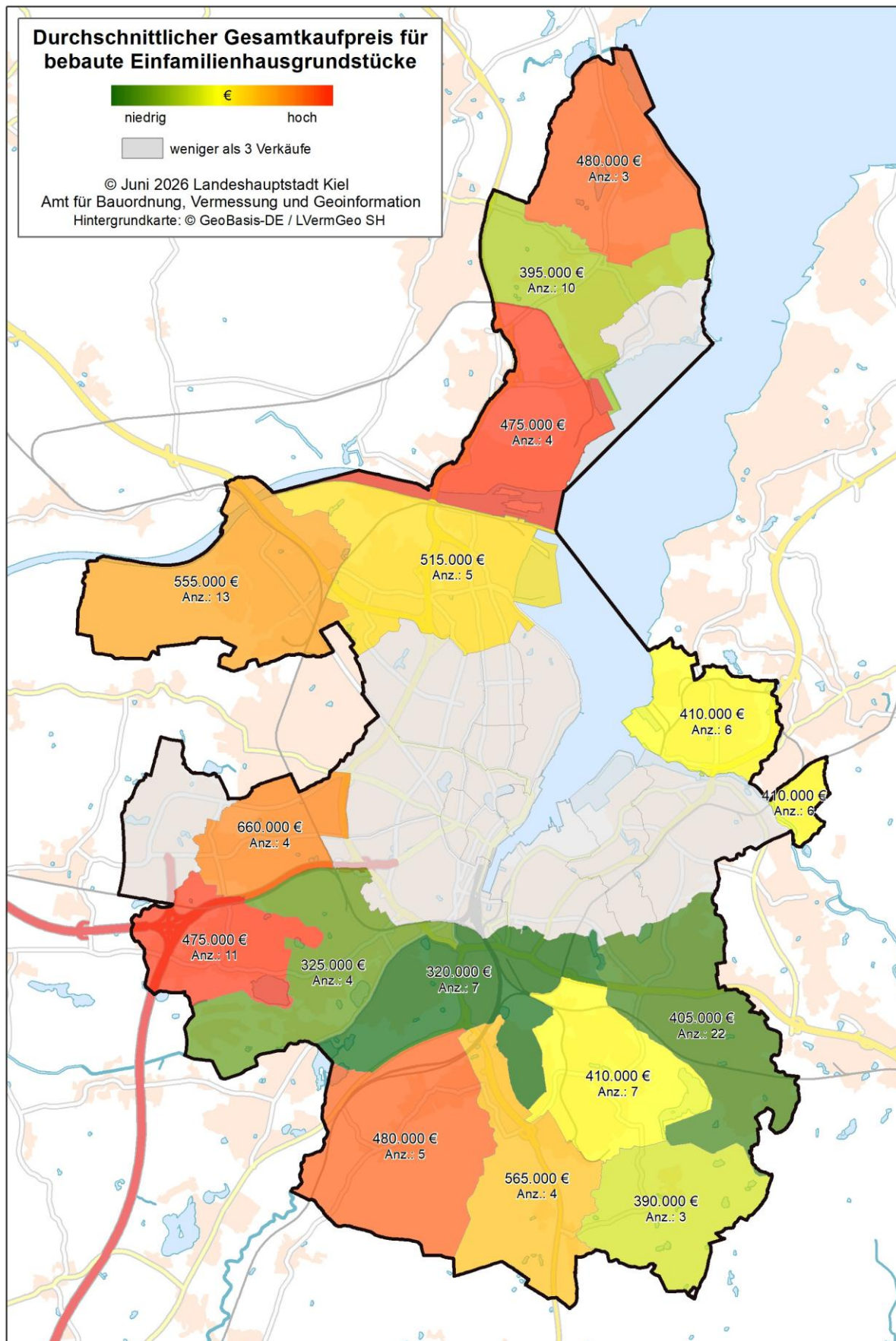
(Wohnflächen 70-140 m²; ohne TOP-Lagen, * Ø BRW-Niveau zum Stichtag 01.01.2026 normiert auf 500 m² Grundstücksfläche)

Baujahresdifferenzierte Preisentwicklung:



6.1.2 Reihenmittelhausgrundstücke (Kaufpreise)

6.1.2.1 Durchschnittliche Kaufpreise für Reihenmittelhausgrundstücke (2025) in den Stadtteilen

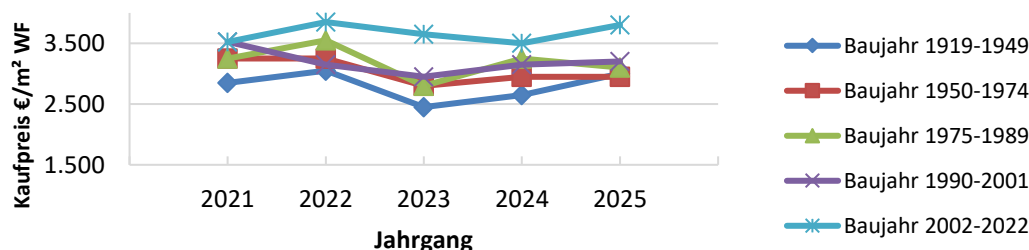


6.1.2.2 Kaufpreise (KP) für Reihenmittelhausgrundstücke je m² Wohnfläche (WF) inkl. Grundstücksanteil nach Baujahresklassen

	Jahrgang	Ø KP/WF [€/m²]	Ø WF [m²]	Ø Grund- stücksfläche [m²]	Ø Lage- indikator * [€/m²]	Anzahl Kauffälle
Baujahr 1919- 1949	2021	2.850	85	188	290	19
	2022	3.050	88	215	290	22
	2023	2.450	85	190	290	11
	2024	2.650	83	483	300	28
	2025	3.000	83	203	310	22
Baujahr 1950- 1974	2021	3.250	83	203	300	40
	2022	3.250	87	220	350	31
	2023	2.800	91	210	330	22
	2024	2.950	87	225	310	33
	2025	2.950	90	224	320	24
Baujahr 1975- 1989	2021	3.250	109	180	330	10
	2022	3.550	107	200	310	16
	2023	2.800	115	215	330	21
	2024	3.250	107	183	390	18
	2025	3.100	114	202	350	21
Baujahr 1990- 2001	2021	3.525	110	220	300	6
	2022	3.150	111	165	300	4
	2023	2.950	125	250	300	8
	2024	3.150	108	153	330	6
	2025	3.200	101	195	300	12
Baujahr 2002- 2022	2021	3.525	125	168	340	5
	2022	3.850	123	195	330	7
	2023	3.650	110	170	330	7
	2024	3.500	103	156	290	7
	2025	3.800	113	197	320	4
Neubau / Erst- bezug	2021	-	-	-	-	< 3
	2022	-	-	-	-	< 3
	2023	-	-	-	-	< 3
	2024	-	-	-	-	< 3
	2025	-	-	-	-	< 3

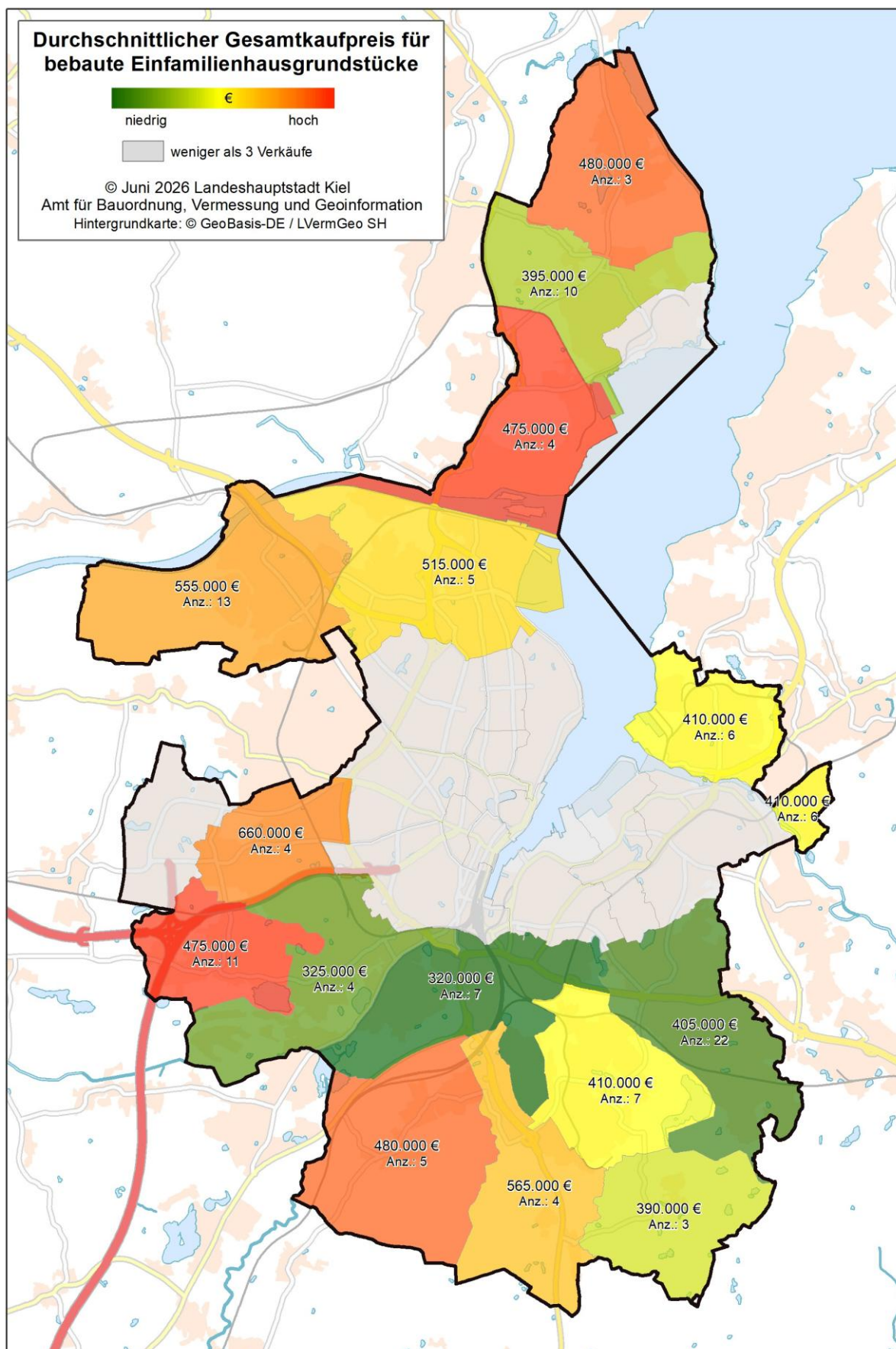
(Wohnflächen 70-140 m²; ohne TOP-Lagen); * Ø BRW-Niveau zum Stichtag 01.01.2026 normiert auf 500 m² Grundstücksfläche)

Baujahrsdifferenzierte Preisentwicklung:



6.1.3 Einfamilienhausgrundstücke (Kaufpreise)

6.1.3.1 Durchschnittliche Gesamtkaufpreise Einfamilienhausgrundstücke (2025) in den Stadtteilen

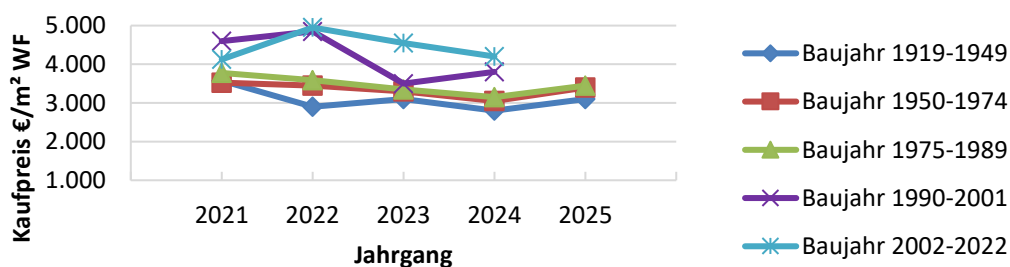


6.1.3.2 Kaufpreise (KP) Einfamilienhausgrundstücke je m² Wohnfläche (WF) inkl. Grundstücksanteil nach Baujahresklassen

	Jahrgang	Ø KP/WF [€/m²]	Ø WF [m²]	Ø Grund- stücks-fläche [m²]	Ø Lage- indikator * [€/m²]	Anzahl Kauffälle
Baujahr 1919- 1949	2021	3.575	128	738	330	3
	2022	2.900	114	690	350	3
	2023	3.100	115	540	300	3
	2024	2.800	137	1.071	300	7
	2025	3.100	113	1.123	290	12
Baujahr 1950- 1974	2021	3.525	116	760	340	15
	2022	3.450	117	875	350	17
	2023	3.300	120	760	360	22
	2024	3.050	121	666	410	27
	2025	3.400	130	702	420	20
Baujahr 1975- 1989	2021	3.775	125	555	370	13
	2022	3.590	116	440	350	11
	2023	3.350	120	650	400	24
	2024	3.150	124	542	350	23
	2025	3.450	126	600	340	25
Baujahr 1990- 2001	2021	-	-	-	-	< 3
	2022	4.850	133	860	310	3
	2023	3.500	130	690	380	7
	2024	3.800	120	603	330	3
	2025	-	-	-	-	< 3
Baujahr 2002- 2022	2021	4.125	141	422	340	3
	2022	4.950	130	720	300	7
	2023	4.550	130	600	360	9
	2024	4.200	131	516	300	6
	2025	-	-	-	-	< 3
Neubau / Erst- bezug	2021	-	-	-	-	< 3
	2022	-	-	-	-	< 3
	2023	-	-	-	-	< 3
	2024	-	-	-	-	< 3
	2025	-	-	-	-	< 3

Wohnflächen 90-160 m²; ohne TOP-Lagen); * Ø BRW-Niveau zum Stichtag 01.01.2026 normiert auf 500 m² Grundstücksfläche

Baujahresdifferenzierte Preisentwicklung:



6.1.4 Anzahl Kauffälle Einfamilienhausgrundstücke (EFH) nach Kaufpreisniveau

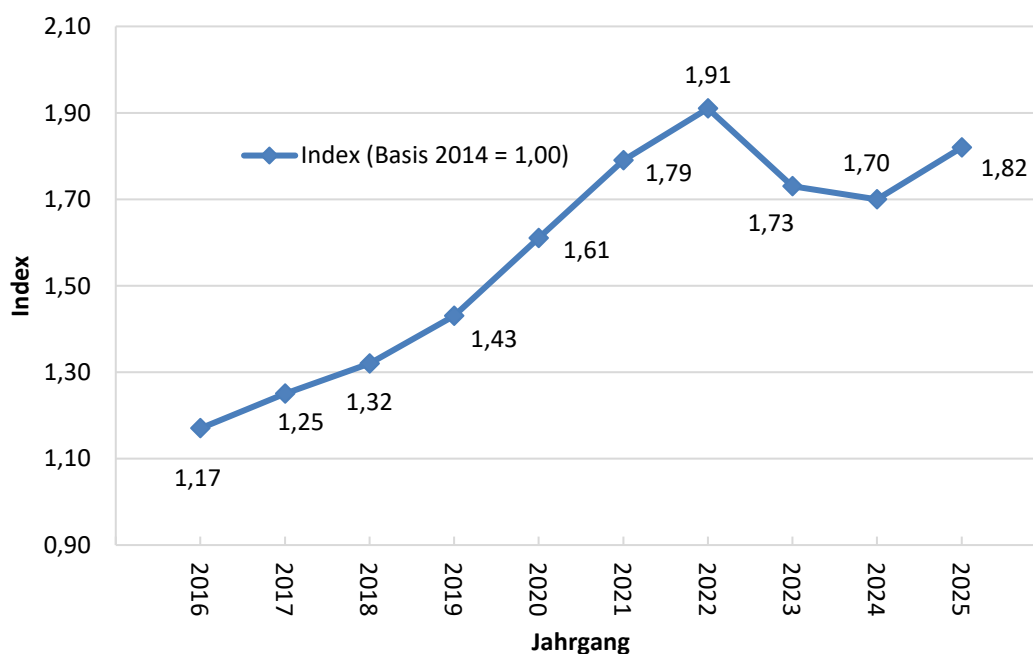
Kaufpreisniveau [€]	Anzahl Kauffälle EFH je Kaufpreisniveau*				
	2021	2022	2023	2024	2025
< 200.000	37	32	43	59	44
200.000 – <300.000	107	90	96	120	106
300.000 – <400.000	82	97	99	103	117
400.000 – <500.000	54	56	51	75	70
500.000 – <750.000	50	47	37	38	48
750.000 – <1.000.000	6	11	4	3	3
>1.000.000	3	7	4	4	4
gesamt:	339	340	334	402	392

*Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke ohne Neubauten, gewöhnlicher Geschäftsverkehr

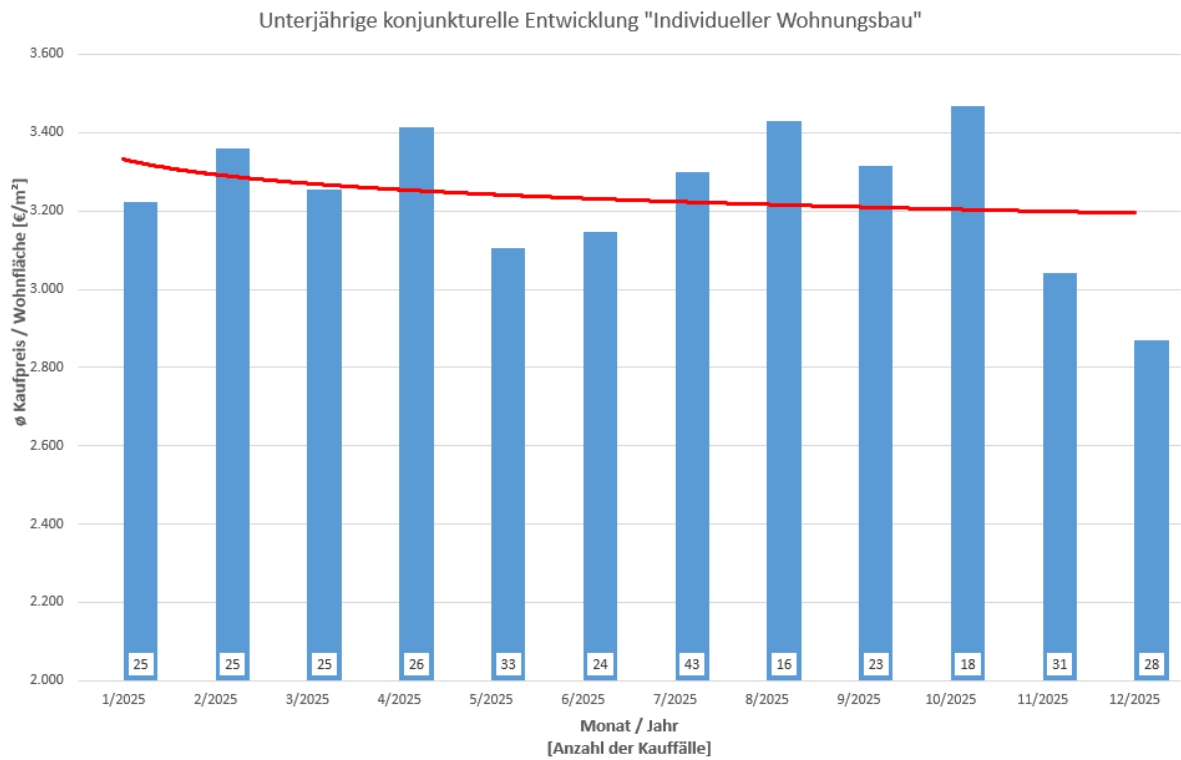
6.1.5 Konjunkturelle Entwicklung des Individuellen Wohnungsbaus (Index)

Jahrgang	Index* (Basisjahr 2014 = 1,00)
2016	1,17
2017	1,25
2018	1,32
2019	1,43
2020	1,61
2021	1,79
2022	1,91
2023	1,73
2024	1,70
2025	1,82

* (Indexzahlen entsprechen Jahresmittelwerten)



6.1.6 Unterjährige konjunkturelle Entwicklung „Individueller Wohnungsbau“ im Jahr 2025



Wohnflächen 70-140 m² bzw. 90-160 m²; ohne TOP-Lagen

6.2 Mehrfamilienhausgrundstücke (MFH)

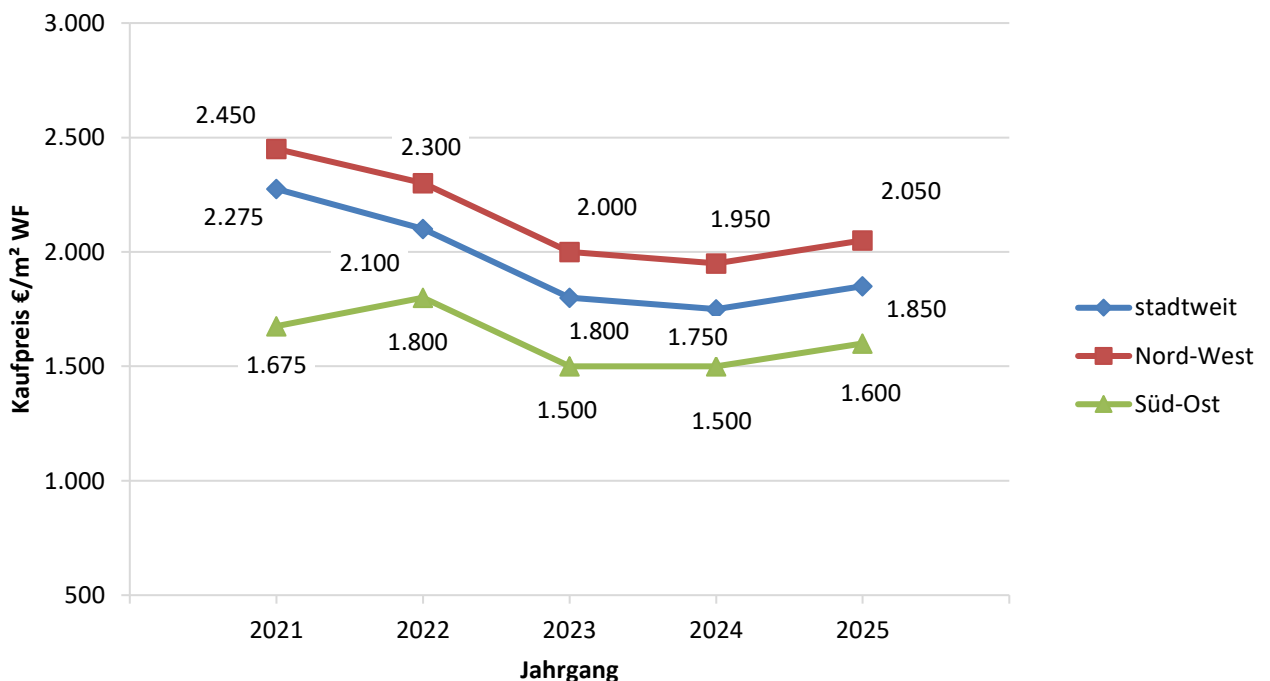
Die Darstellung der durchschnittlichen Kaufpreise von Mehrfamilienhausgrundstücken erfolgt für zwei räumliche Bereiche der Landeshauptstadt Kiel (Nord-West und Kiel Süd-Ost). Diese orientieren sich an keiner im Stadtgebiet festgelegten bzw. fest definierten Linie. Der Übergang zwischen den gebildeten 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	Ø KP/WF [€/m ²] stadtwweit	Ø KP/WF [€/m ²] Nord-West	Ø KP/WF [€/m ²] Süd-Ost	Ø WF [m ²] stadtwweit	Anzahl Kauffälle stadtwweit (Süd-Ost)
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)
2024	1.750	1.950	1.500	570	41 (11)
2025	1.850	2.050	1.600	570	38 (23)

4-100 Wohneinheiten, alle Baujahre

Lagedifferenzierte Kaufpreisentwicklung von Mehrfamilienhausgrundstücken (€/m² Wohnfläche):



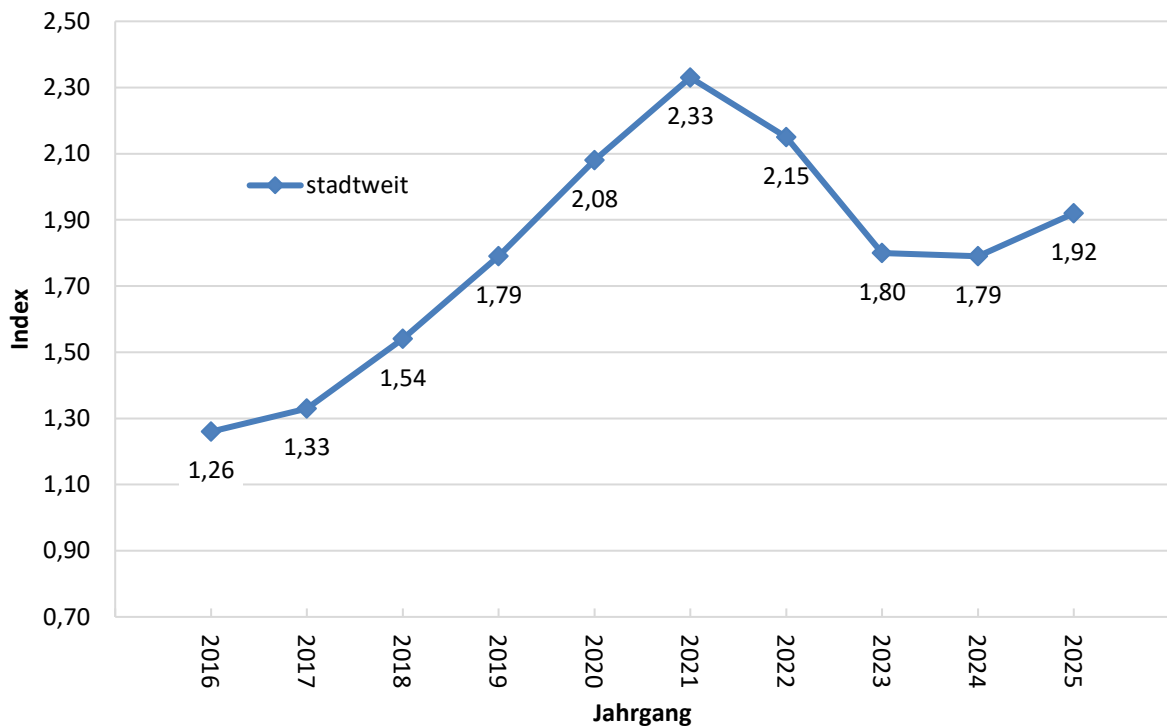
6.2.2 Konjunkturelle Entwicklung MFH (Index)

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)
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
2024	1,79	1,88	1,77
2025	1,92	1,97	1,91

*Indexzahlen entsprechen Jahresmittelwerten

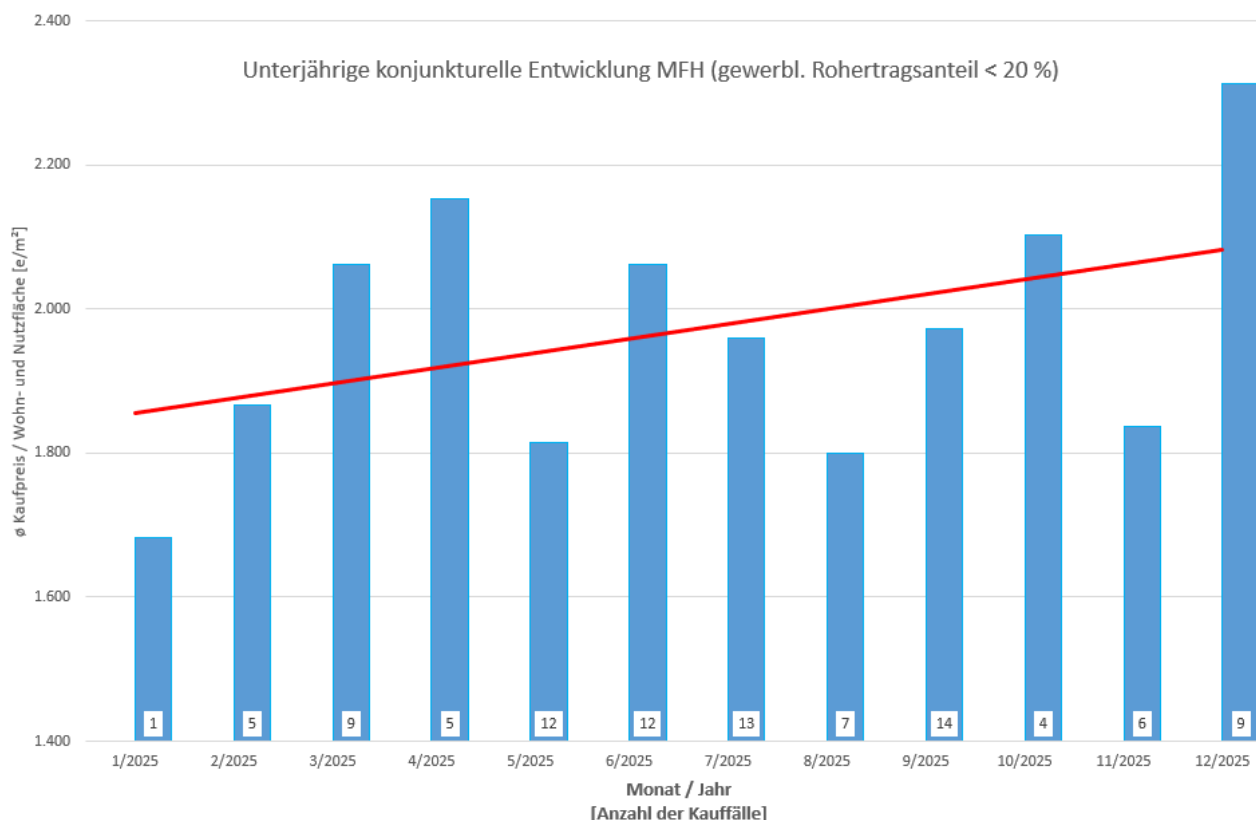
Stadtweite konjunkturelle Entwicklung von Mehrfamilienhausgrundstücken (MFH):



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

	Jahrgang	Ø KP/ WF [€/m²]	Ø WF [m²]	Anzahl Kauffälle
Baujahr bis 1918	2021	2.325	501	23
	2022	2.025	462	28
	2023	1.800	554	18
	2024	1.750	531	23
	2025	1.850	527	31
Baujahr 1919- 1949	2021	2.400	575	4
	2022	-	-	< 3
	2023	-	-	< 3
	2024	1.950	540	3
	2025	2.150	335	4
Baujahr 1950- 1974	2021	1.675	610	5
	2022	1.875	462	3
	2023	-	-	< 3
	2024	1.850	419	6
	2025	1.850	443	15
Baujahr 1975- 1989	2021	jahrgangsbezogen weniger als 3 Kauffälle vorhanden		
	2022			
	2023			
	2024			
	2025			
Baujahr 1990- 2001	2021	jahrgangsbezogen weniger als 3 Kauffälle vorhanden		
	2022			
	2023			
	2024			
	2025			
ab Bau- jahr 2002	2021	jahrgangsbezogen weniger als 3 Kauffälle vorhanden		
	2022			
	2023			
	2024			
	2025			

6.2.4 Unterjährige konjunkturelle Entwicklung MFH (gewerblicher Rohertragsanteil < 20 %)



MFH mit 4-100 Wohneinheiten, alle Baujahre

6.2.5 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.

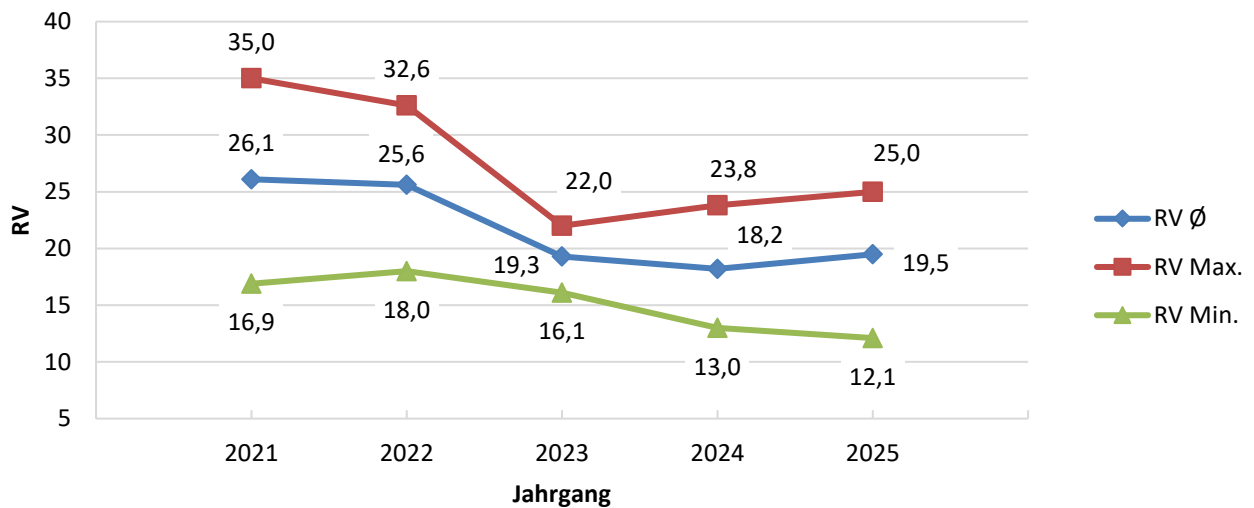
Die Angabe der durchschnittlichen Nettokaltmiete (Ø NKM) resultiert aus der Division der übermittelten Ertragsangaben aus den Kaufverträgen bzw. Käuferanfragen und den dazugehörigen Wohnflächenangaben (€/m²). Detaillierte Informationen zu den Mietobjekten bzw. Mietverträgen liegen nicht vor. Die Werte 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	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
	2024	12	18,2	3,2	13,0	23,8	9,71
	2025	25	19,5	2,9	12,1	25,0	8,88

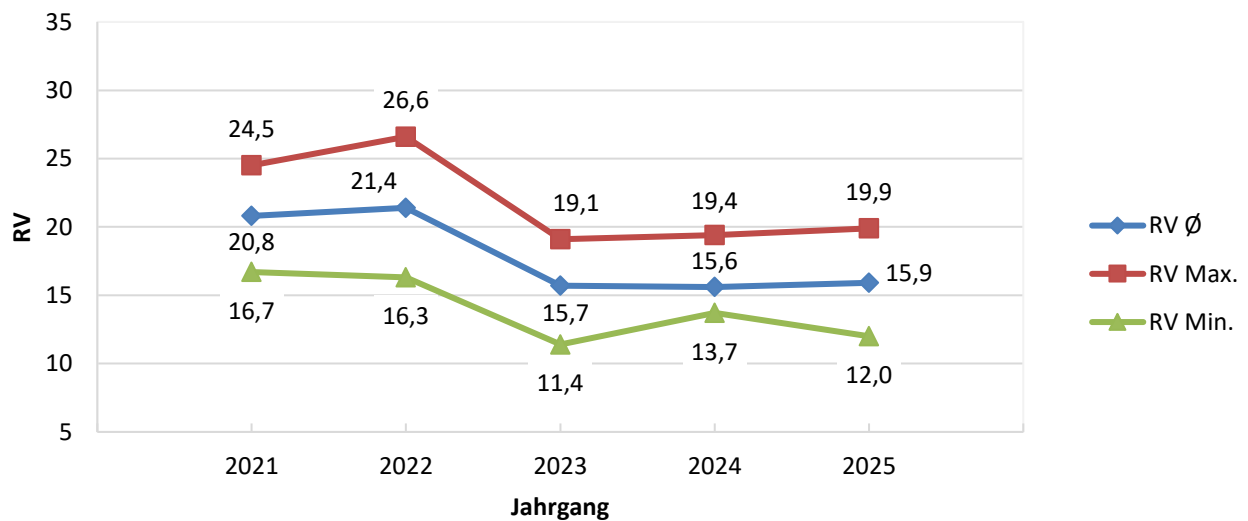
Süd-Ost	2021	7	20,8	2,9	16,7	24,5	6,79
	2022	17	21,4	3,5	16,3	26,6	7,03
	2023	9	15,7	2,5	11,4	19,1	7,73
	2024	8	15,6	2,1	13,7	19,4	9,13
	2025	18	15,9	2,3	12,0	19,9	8,20

*Standardabweichung, **Nettokaltmiete

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



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



6.2.8 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 2025“ 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:

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

<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	In Anlehnung an die ImmoWertV Anlage 3 Es wird von folgenden Basiswerten für die Verwaltungs- und Instandhaltungskosten und das Mietausfallwagnis ausgegangen: <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> <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	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)	Lt. ImmoWertV Anlage 2 RND = GND – Alter (zum Verkaufszeitpunkt); RND mind. >= 30 Jahre						
Bodenwert (BW)	zugrunde zu legender Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei) unter Berücksichtigung des Maßes der baulichen Nutzung (WGFZ) x Grundstücksfläche						
Grundstücksfläche	Lt. Kaufvertrag*						

*(auf Plausibilität/Marktüblichkeit geprüft; WGFZ = wertrelevante Geschossflächenzahl)

Die abgeleiteten objektspezifischen Liegenschaftszinssätze wurden unter statistischen Gesichtspunkten unter Anwendung eines multivariaten Analyseverfahrens in Bezug auf ggf. wertrelevante Einflussgrößen untersucht. Das Ergebnis ist ein mathematisch-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 Liegenschaftzinssatz 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 (Bezugsjahr 2022) abweichenden Wertermittlungszeitpunktes, ist der Liegenschaftzinssatz 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
2024	1,75
2025	1,49

*Jahresmittelwerte

Aktueller Jahresmittelwert

Die für die Jahre ab 2023 ff. ermittelten Anpassungsfaktoren wurden nicht auf Grundlage einer erneuten Regressionsanalyse ermittelt. Mit Hilfe der wertrelevanten Einflussgrößen des Modells 2022, wurden die auswertbaren Kauffälle der Jahre 2023 ff. auf das Standardobjekt 2022 normiert. Aus diesen Fällen wurde unter statistischen Gesichtspunkten ein Mittelwert gebildet und in Relation zum Liegenschaftzinssatz 2022 (LZ 1,6) gesetzt.

Hieraus ergeben sich die konjunkturellen Anpassungsfaktoren der Jahre ab 2023 ff. Durch dieses Vorgehen bleiben die wertrelevanten Einflussgrößen konstant und weiterhin maßgeblich.

zu b) Lage

Zur Berücksichtigung einer vom Standardobjekt (2022) abweichenden Lage [n.BRW 2020 = 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 2020 [WGFZ 1,5]) des Bewertungsobjektes, zu multiplizieren. Eine Interpolation zwischen den Tabellenwerten ist unter Berücksichtigung der Wertermittlungsgenauigkeit sachgerecht.

n.BRW 2020 [€/m ²]	AF_n.BRW
300	1,50
350	1,38
400	1,31
450	1,19
500	1,06
555	1,00
600	0,88
650	0,81
700	0,69
750	0,63
800	0,50
850	0,38

zu c) Nettokaltmiete (NKM)

Zur Berücksichtigung einer vom Standardobjekt (2022) abweichenden Nettokaltmiete [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 [€/m ²]	AF_NKM
4,00	0,69
5,00	0,81
6,00	0,94
6,66	1,00
8,00	1,13
9,00	1,19
10,00	1,25
11,00	1,31

zu d) Weitere Anpassungswerte

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

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

Anwendungsbeispiel

Bewertungsobjekt:

- Ø Liegenschaftszins MFH 2022 1,6 % (Standardobjekt)
- Bewertungsstichtag Jahrgang 2025 AF_Zeit = 1,49
- Normiertes BRW-Niveau (bei WGFZ 1,5) 450 €/m² AF_n.BRW = 1,19
- Nettokaltmiete (NKM) 8,0 €/m² AF_NKM = 1,13

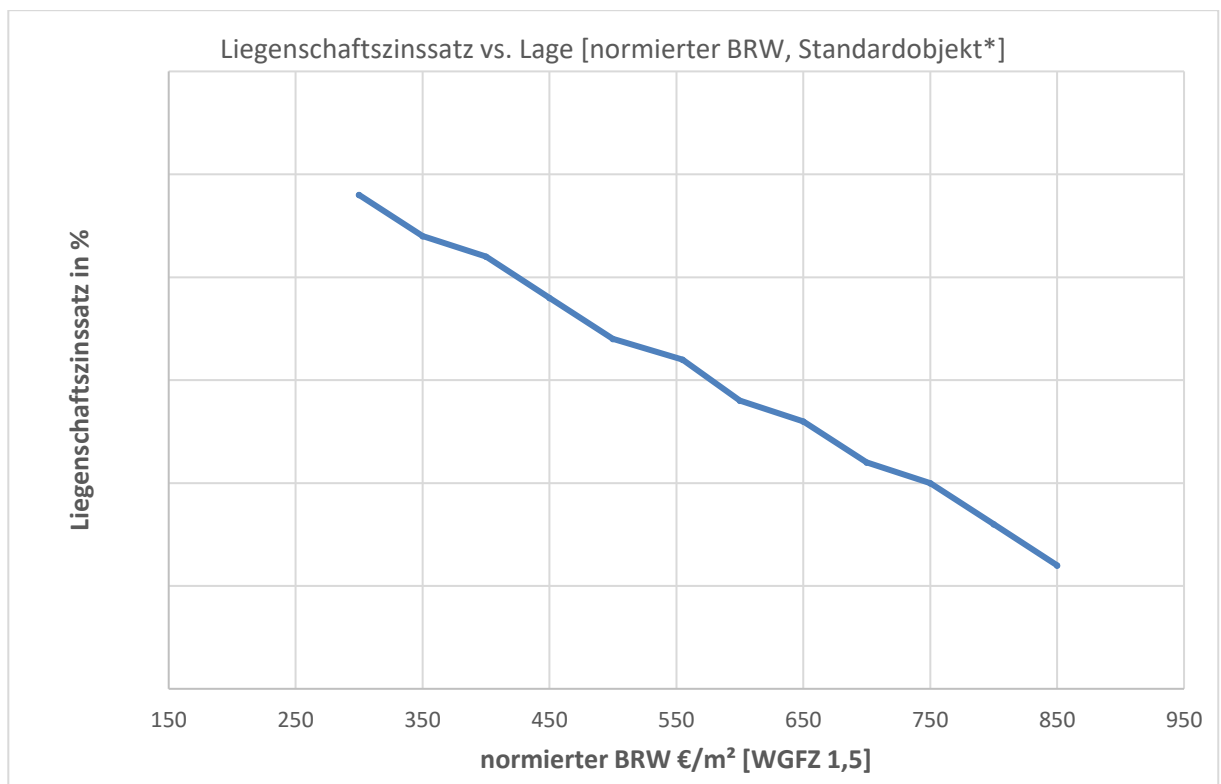
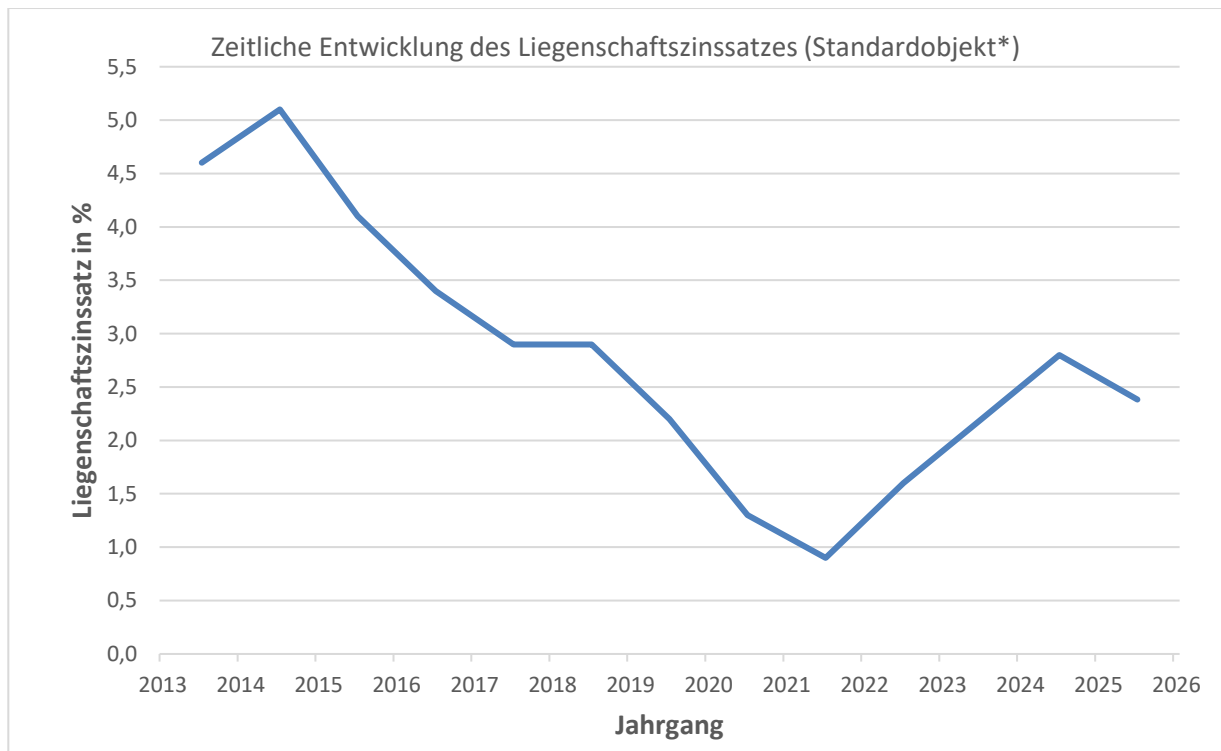
- Lage: Statistischer Bezirk Blücherplatz Anpassungswert - 1,2
- Nutzungsart: Wohn- und Geschäftshaus Anpassungswert 0,3

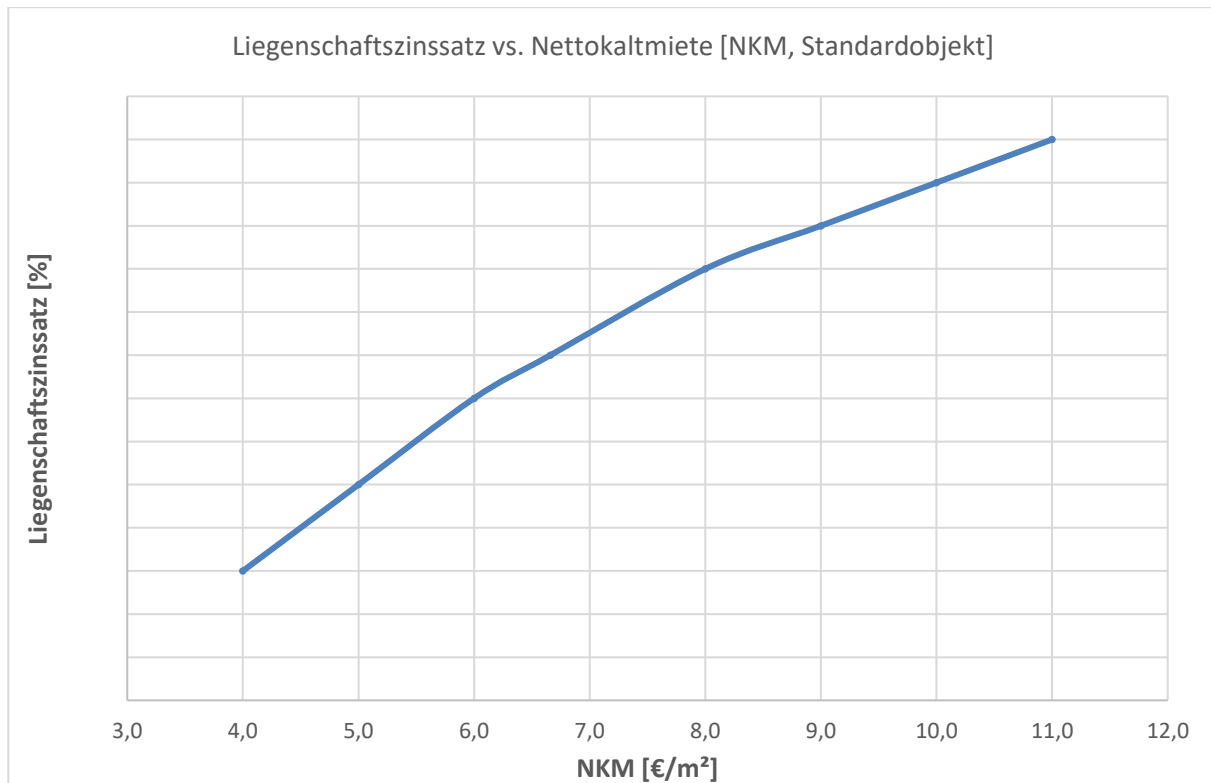
Berechnung:

$$LZ^{\square} = (1,6 \times 1,49 \times 1,19 \times 1,13) - 1,2 + 0,3 = rd. 2,3 \%$$

6.2.8.1 Liegenschaftszinssatz vs. Einflussgrößen

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





Die Darstellung der Abhängigkeit des **Liegenschaftszinssatzes** (LZ) vom normierten Bodenwertniveau (Lageindikator) sowie der Höhe der Nettokaltmiete erfolgt schematisch. Diese Information dient lediglich zur Veranschaulichung des sachlogischen Zusammenhangs zwischen der Zielgröße LZ und den beiden Einflussgrößen. Die korrekte Berücksichtigung der Einflussgrößen erfolgt ausschließlich durch die Anwendung des mathematischen LZ-Modells.

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.

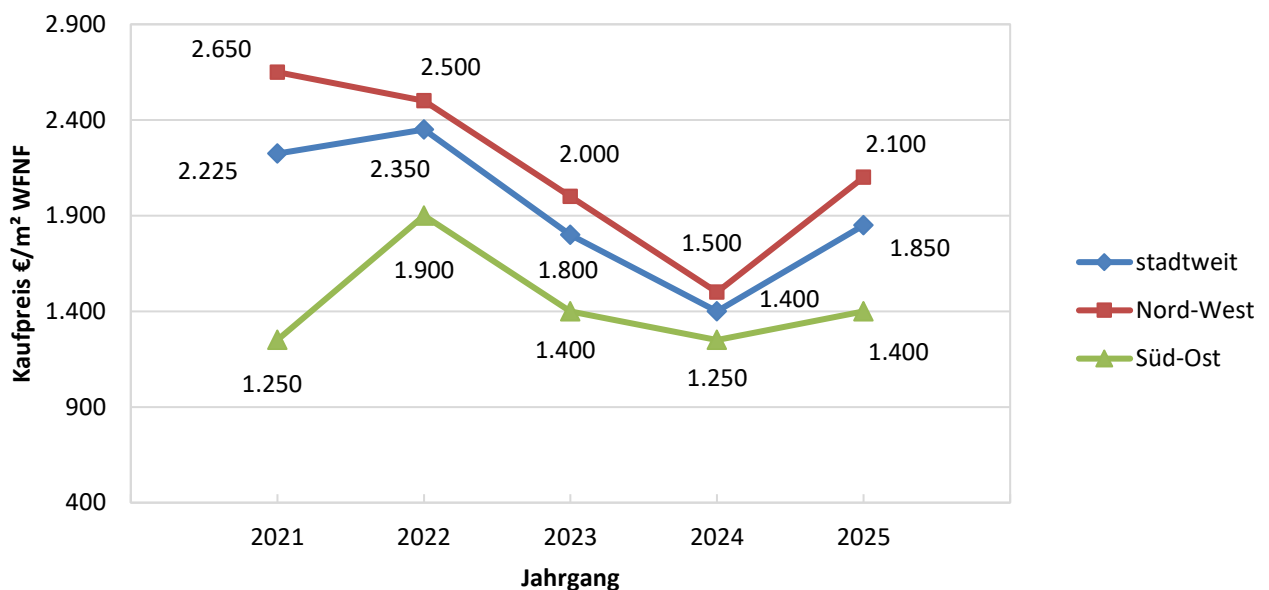
Die Angabe der durchschnittlichen Nettokaltmiete ($\emptyset$ NKM) resultiert aus der Division der übermittelten Ertragsangaben aus den Kaufverträgen bzw. Käuferanfragen und den dazugehörigen Wohnflächenangaben (€/m²). Detaillierte Informationen zu den Mietobjekten bzw. Mietverträgen liegen nicht vor.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

6.3.1 Kaufpreise (KP) WGH

Jahrgang	$\emptyset$ KP/WFNF [€/m ²] stadtweit	$\emptyset$ KP/WFNF [€/m ²] Nord-West	$\emptyset$ KP/WFNF [€/m ²] Süd-Ost	$\emptyset$ WFNF [m ²] stadtweit	Anzahl Kauffälle stadtweit (Süd-Ost)
2021	2.225	2.650	1.550	687	10 (4)
2022	2.350	2.500	1.900	790	16 (6)
2023	1.800	2.000	1.400	710	7 (3)
2024	1.400	1.500	1.250	970	18 (7)
2025	1.850	2.100	1.400	947	13 (5)

4-100 Wohn-/Nutzseinheiten; alle Baujahre; inkl. Kauffälle ohne Angaben zum Jahresrohertrag

Kaufpreisentwicklung WGH (lagedifferenziert):

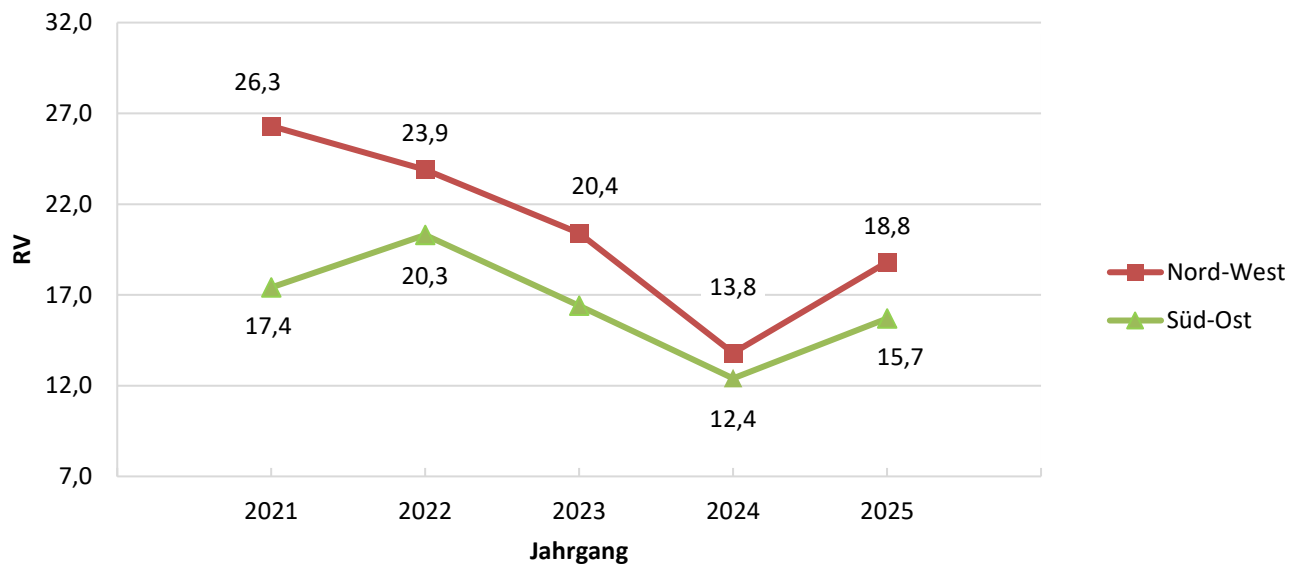


6.3.2 Rohertragsvervielfältiger (RV) WGH

	Jahrgang	Anzahl Kauffälle	Ø RV	STABW*	Ø RV Min.	Ø RV Max.	Ø NKM** [€/m²]
Nord-West	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
	2024	11	13,8	3,8	8,9	19,6	9,29
	2025	6	18,8	2,9	14,2	22,2	9,36
Süd-Ost	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	-	-	-	-	-
	2024	7	12,4	2,5	8,8	15,7	8,38
	2025	5	15,7	1,8	13,1	17,6	7,56

*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 [€/m ²]	Ø Baujahr	Ø NF [m ²]	Ø Grund- stücksfläche [m ²]	Anzahl Kauffälle
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
2024	1.300 (720 - 2.850)	1986 (1950 - 2014)	750 (560 - 1.000)	2.950 (1.200 - 4.800)	5
2025	980 (560 - 2.070)	1979 (1948 - 2016)	2.010 (340 - 7.730)	3.860 (1.500 - 9.080)	9

Angabe in Klammer: Minimal- und Maximalwert; ab Jahrgang 2022 Objekte mit NF > 300 m²

7 Wohnungs- und Teileigentum

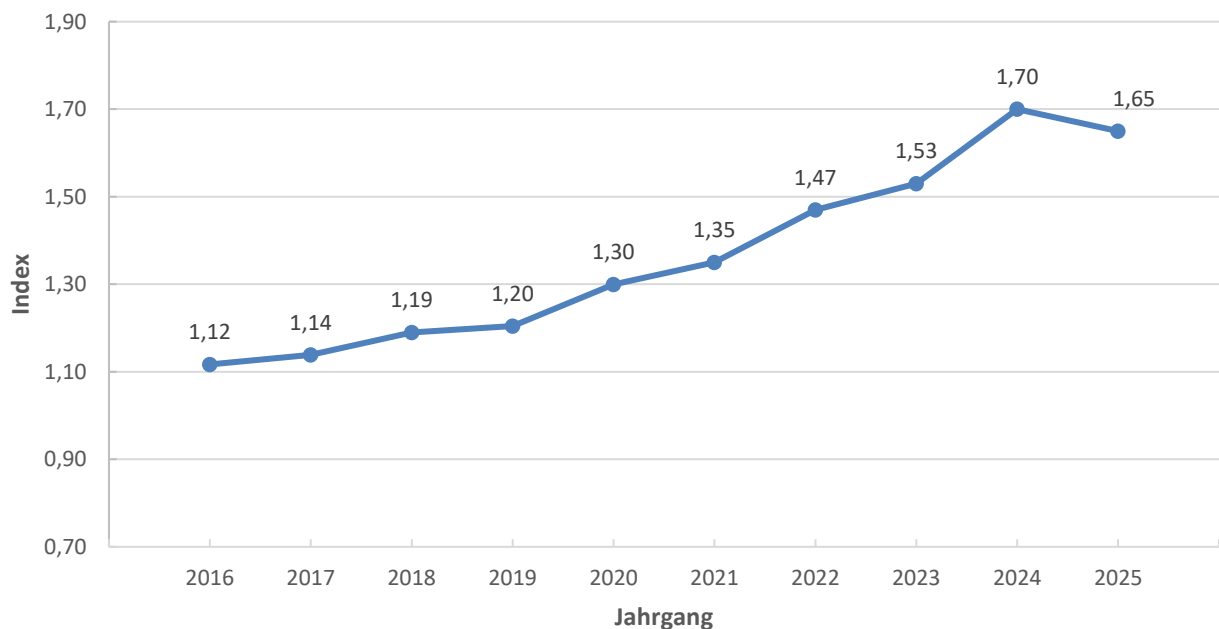
7.1 Eigentumswohnungen (ETW)

7.1.1 ETW (Kaufpreise) -Neubauten-

Jahrgang	Ø KP/WF [€/m²]	Ø WF [m²]	Ø Lage- indikator * [€/m²]	Anzahl Kauffälle
2021	4.625	78	520	26
2022	5.050	77	380	12
2023	5.300	80	430	7
2024	5.900	83	510	25
2025	5.700	80	510	43

Wohnflächen 60-100 m²; ohne Stadtteil Düsternbrook

Konjunkturelle Entwicklung ETW - Neubauten - (Index) *:



*Indexzahlen entsprechen den Jahresmittelwerten, Basisjahr 2014 = 100

7.1.2 ETW (Kaufpreise) nach Umwandlung

Jahrgang	Ø KP/WF [€/m²]	Ø WF [m²]	Anzahl Kauffälle
2021	2.850	76	16
2022	3.250	73	49
2023	3.800	72	18
2024	3.300	70	14
2025	3.450	79	43

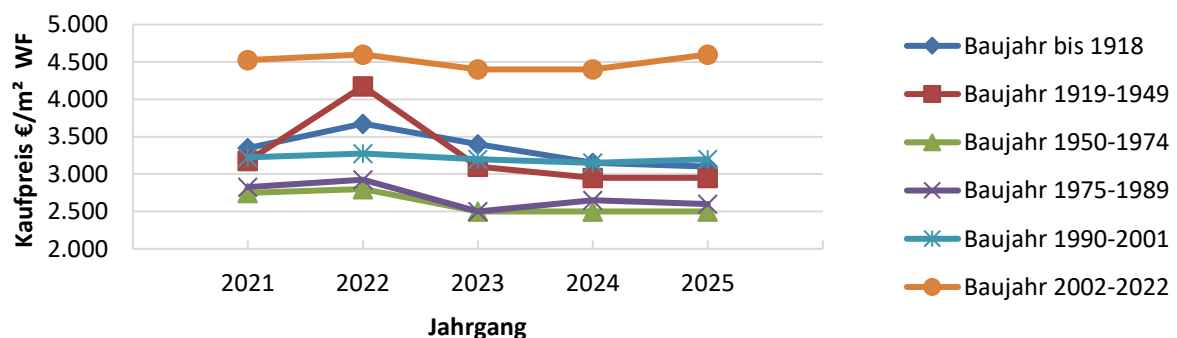
Baujahr 1950 – 2020, Wohnflächen 60-100 m²; ohne Stadtteil Düsternbrook

7.1.3 ETW (Kaufpreise) - Weiterverkauf nach Baujahresklassen

	Jahrgang	Ø KP/WF [€/m²]	Ø WF [m²]	Ø Lage- indikator [€/m²]*	Anzahl Kauffälle
Bau- jahr bis 1918	2021	3.350	79	600	52
	2022	3.675	78	630	49
	2023	3.400	75	640	39
	2024	3.150	75	590	46
	2025	3.100	78	600	62
Bau- jahr 1919- 1949	2021	3.175	75	590	15
	2022	4.175	84	680	15
	2023	3.100	78	630	15
	2024	2.950	77	650	13
	2025	2.950	75	650	17
Bau- jahr 1950- 1974	2021	2.750	74	500	169
	2022	2.800	72	480	121
	2023	2.500	74	480	135
	2024	2.500	74	490	187
	2025	2.500	74	480	205
Bau- jahr 1975- 1989	2021	2.825	75	470	44
	2022	2.925	78	460	37
	2023	2.500	78	460	42
	2024	2.650	77	480	43
	2025	2.600	79	490	48
Bau- jahr 1990- 2001	2021	3.225	75	490	30
	2022	3.275	74	530	32
	2023	3.200	74	550	30
	2024	3.150	71	500	41
	2025	3.200	74	460	24
Bau- jahr 2002- 2022	2021	4.525	74	680	14
	2022	4.600	71	780	13
	2023	4.400	78	680	11
	2024	4.400	77	620	15
	2025	4.600	77	610	35

WF 60-100 m²; ohne Stadtteil Düsternbrook; ohne Neubauten; * Ø BRW-Niveau zum 01.01.2026 normiert auf WGFZ 1,5

Kaufpreisentwicklung ETW - (baujahresdifferenziert):



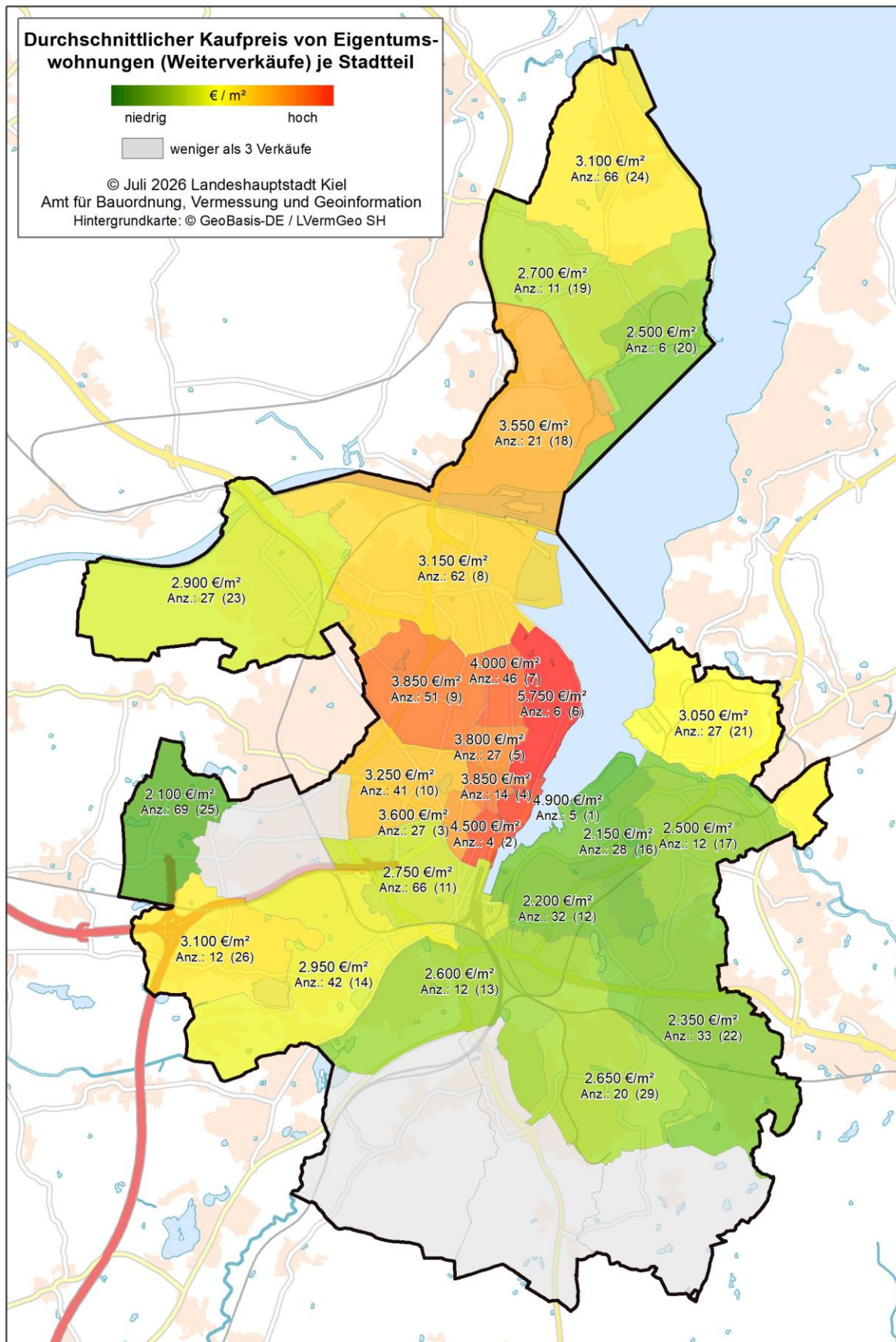
7.1.4 ETW (Kaufpreise) - Weiterverkäufe nach Stadtteilen

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

Statistischer Bezirk	Stadtteil	Anzahl Kauffälle*	Ø Baujahr	Ø WF	Ø KP / WF [€/m²]
(1)	Altstadt	5	1985	95	4.900
(2)	Vorstadt	4	1998	57	4.500
(3)	Exerzierplatz	27	1944	73	3.600
(4)	Damperhof	14	1955	68	3.850
(5)	Brunswik	27	1946	73	3.800
(6)	Düsternbrook	6	1964	130	5.750
(7)	Blücherplatz	46	1938	90	4.000
(8)	Wik	62	1961	66	3.150
(9)	Ravensberg	51	1946	71	3.850
(10)	Schreventeich	41	1933	61	3.250
(11)	Südfriedhof	66	1944	64	2.750
(12)	Gaarden-Ost	32	1959	52	2.200
(13)	Gaarden-Süd u. Kronsburg	12	1962	65	2.600
(14)	Hassee	42	1967	75	2.950
(16)	Ellerbek	28	1965	58	2.150
(17)	Wellingdorf	12	1962	62	2.500
(18)	Holtenau	21	1948	71	3.550
(19)	Pries	11	1982	78	2.700
(20)	Friedrichsort	6	1907	105	2.500
(21)	Neumühlen-Dietrichsdorf	27	1991	58	3.050
(22)	Elmschenhagen	33	1969	66	2.350
(23)	Suchsdorf	27	1974	64	2.900
(24)	Schilksee	66	1974	62	3.100
(25)	Mettenhof	69	1971	77	2.100
(26)	Russee	12	1990	71	3.100
(29)	Wellsee	20	1981	69	2.650

*auswertbare Kaufverträge von Eigentumswohnungen mit Wohnflächenangaben

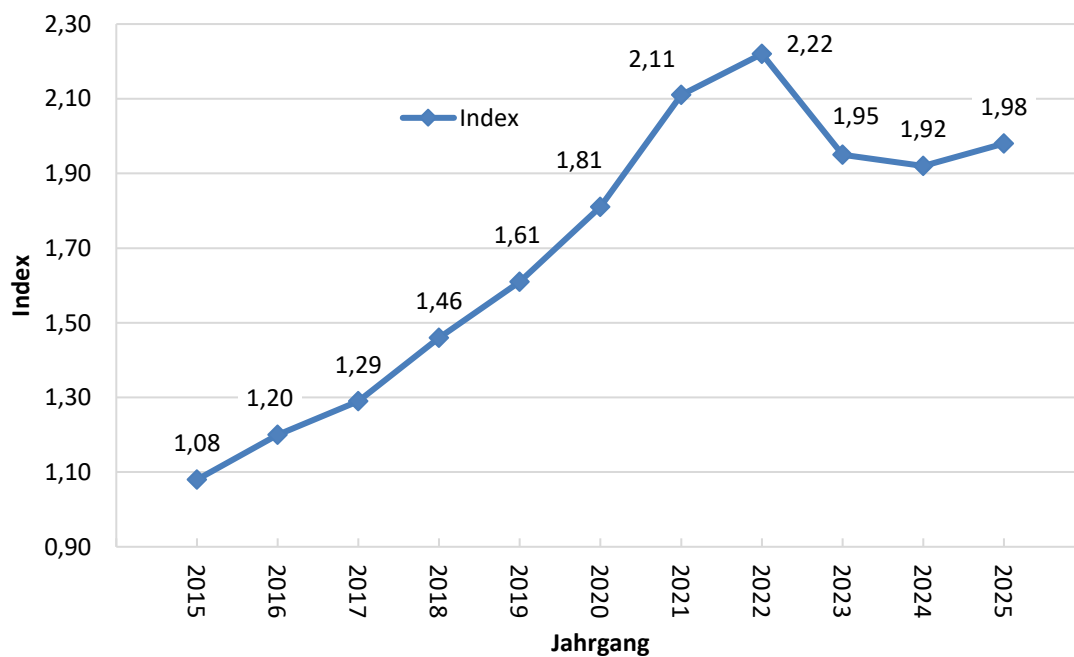
7.1.4.2 Graphische Darstellung der durchschnittlichen Kaufpreise (KP) für ETW je m² Wohnfläche (WF) nach Stadtteilen



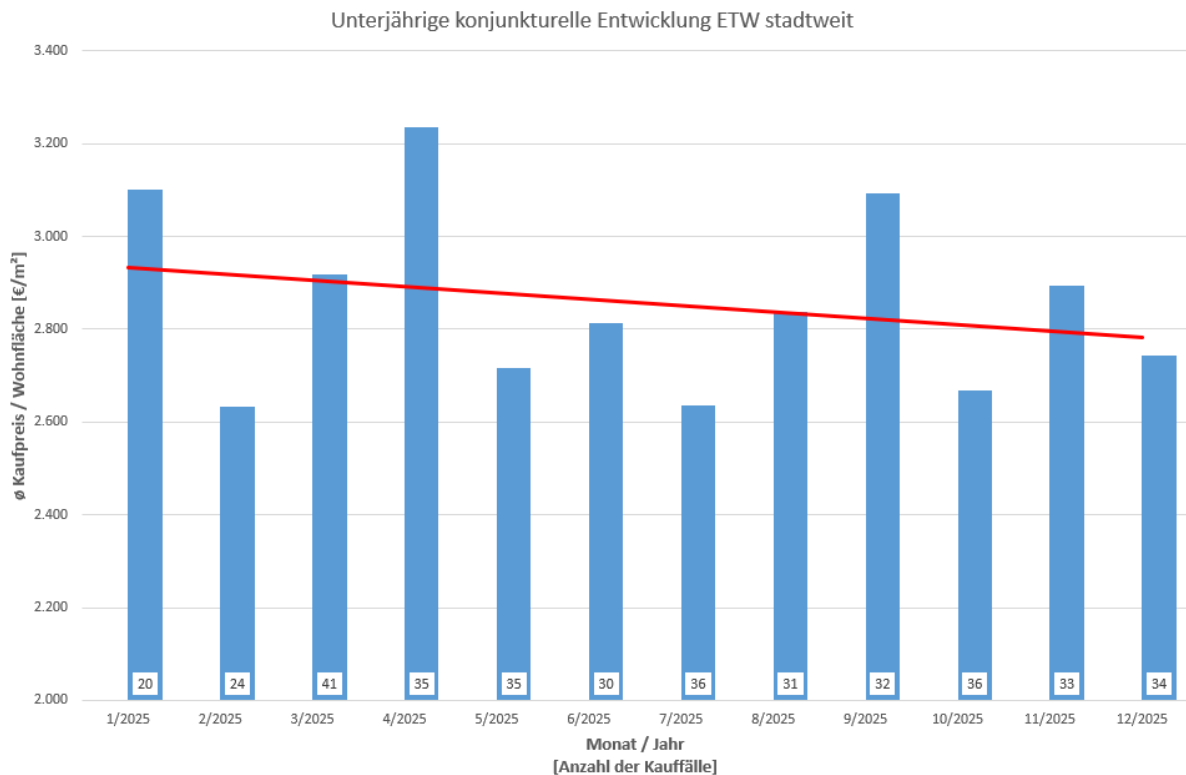
7.1.5 Konjunkturelle Entwicklung ETW stadtweit (Index):

Jahrgang	Index* (Basisjahr 2014 = 100)
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
2024	1,92
2025	1,98

* Indexzahlen entsprechen Jahresmittelwerten; 60-100 m² WF;
ohne Düsternbrook



7.1.6 Unterjährige konjunkturelle Entwicklung ETW im Jahr 2025 (stadtweit)



ETW mit 60-100 m² WF; ohne Düsterbrook

7.1.7 Kauffälle ETW nach Kaufpreisniveau

Kaufpreisniveau [€]	Anzahl Kauffälle* ETW je Kaufpreisniveau				
	2021	2022	2023	2024	2025
< 100.000	87	40	70	88	68
100.000 – <200.000	304	252	278	434	445
200.000 – <300.000	151	177	137	158	148
300.000 – <400.000	54	54	33	47	81
400.000 – <500.000	18	13	19	17	30
500.000 – < 750.000	18	15	11	15	24
750.000 – < 1.000.000	5	5	6	2	3
>=1.000.000	3	2	1	2	7
gesamt:	640	558	555	763	806

*Kauffälle ohne Umwandlungen und Neubauten, gewöhnlicher Geschäftsverkehr

7.2 Teileigentum – Garagenstellplätze

Jahrgang	Anzahl Kauffälle	Ø KP [€]	Minimum [€]	Maximum [€]	Ø Baujahr
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
2024	11	21.700	10.000	37.500	1988
2025	21	13.200	5.000	25.000	1977

Die Kauffälle über Garagenstellplätze 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 Kaufpreisniveau von stadtwert veräußerten Eigentumsgärten für den Zeitraum von 2023 bis 2025 durchgeführt. Die Stichprobe umfasst 38 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 2023 bis 2025 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]
38	9,80*	9,50	3,60	24,00

*Ø Grundstücksfläche rd. 870 m² (350 m² – 1.850 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 2025, Prognose 2026“

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 118 Städte haben sich an der Umfrage beteiligt.

„Ergebnis Umsatzentwicklung“

Die Umsätze (Kaufvertragszahlen) liegen bei rund 50 Prozent der Städte (Spanne von 33 bis 62 Prozent für bebaute Grundstücke) über dem Niveau von 2024. Insbesondere im Teilmarkt „Wohnungseigentum“ gibt es bei 62 Prozent der angefragten Städte einen deutlichen Umsatzzuwachs, verbunden mit einem Preisanstieg. Auch bei unbebauten Wohngrundstücken (Ein-/Zweifamilienhäuser sowie Geschosswohnungsbau) ist bei mehr als der Hälfte der Städte ein Umsatzplus zu erwarten. Lediglich im Teilmarkt „Geschosswohnungsbau“ wird ein gleichbleibender Umsatz angegeben, der mit einem stagnierenden Preisniveau einhergeht. So ist nach 2023 eine fortlaufende Revitalisierung des Grundstücksmarktes in den Städten in den letzten 2 Jahren zu verzeichnen. Fallende Umsatzzahlen einhergehend mit rückläufiger Preisentwicklung sind bei weniger als 20 Prozent der antwortenden Städte zu erwarten. Damit kann für die Entwicklung der Transaktionen im Segment der Wohnimmobilien eine seit 2024 einsetzende Trendwende konstatiert werden.

Preisentwicklungen

Deutlich heterogener stellt sich die Situation bei den Preisentwicklungen dar. Die meisten Städte (39 Prozent) melden sowohl für den Geschosswohnungsbau als auch für Ein- und Zweifamilienhäuser stagnierende Werte (Spanne 42 bis 53 Prozent), unter 20 Prozent melden rückläufige Werte, die verbleibenden rund 35 Prozent geben steigende Werte an, sodass bei einer gesamtheitlichen Betrachtung insgesamt von bleibenden bis leicht steigenden Preisen auszugehen ist. Anders sieht es bei unbebauten Wohngrundstücken aus. Mehrheitlich (43 bis 49 Prozent) sehen hier eine Preissteigerung, rund ein Drittel geht von Stagnation aus und weniger als 20 Prozent (Spanne 14 bis 19 Prozent) vermelden einen Rückgang. Deutlich ausgeprägter stellt sich die Situation bei Wohnungseigentum

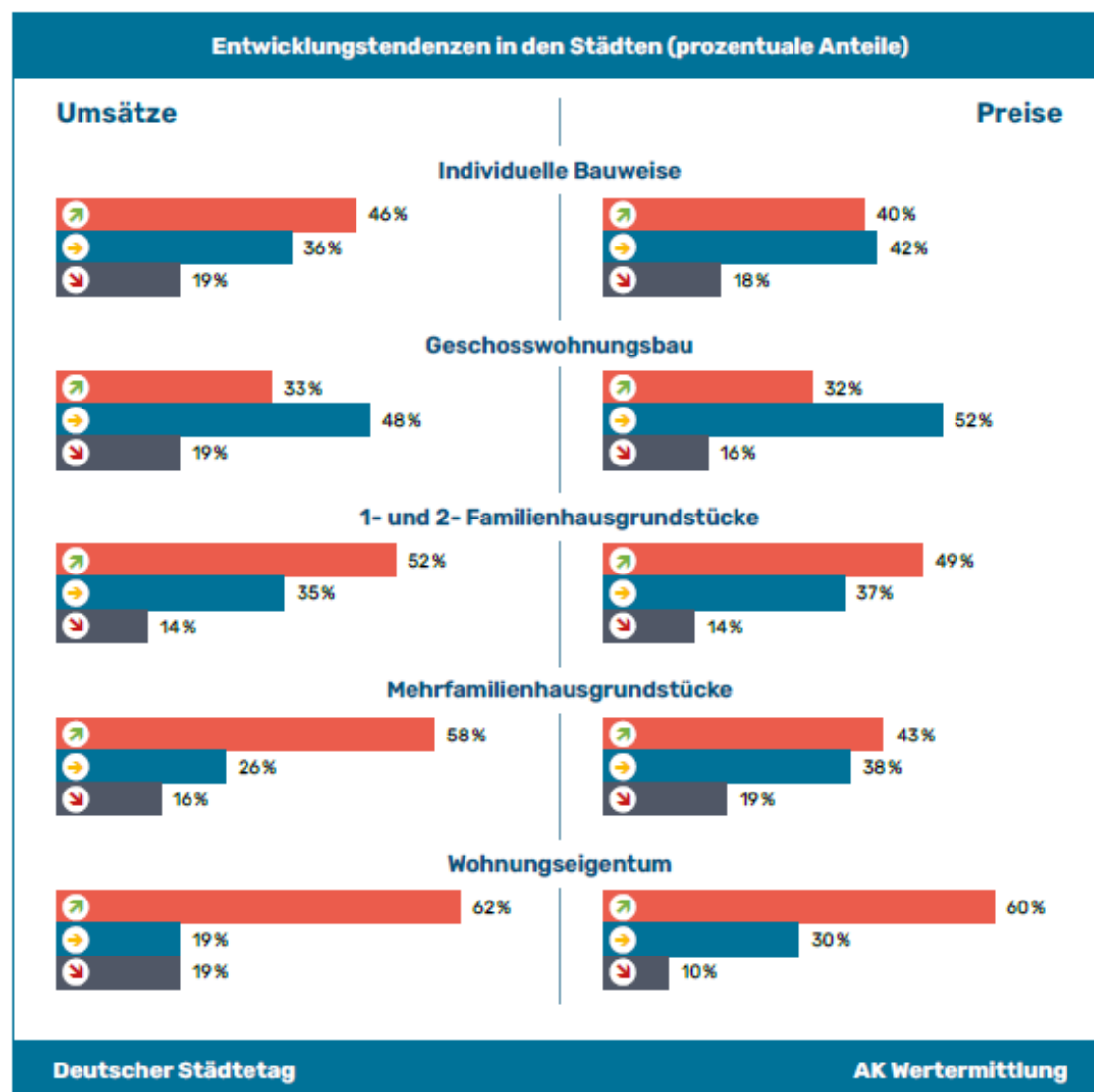
dar. Hier erwarten 60 Prozent der sich beteiligenden Städte eine Preiszunahme, 30 Prozent gehen von Stagnation aus und lediglich 10 Prozent schätzen eine rückläufige Wertentwicklung ab. [...]“

Auszug aus dem „Markt für Wohnimmobilien 2025“ - Blitzumfrage des Deutschen Städtetages mit Prognose für 2026

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

Legende für alle nachfolgenden Tabellen und Übersichten

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 Jahr 2025 ggü. 2024

Die Abfrage zur „Blitzumfrage“ des Deutschen Städtetags erfolgt unmittelbar im Anschluss an das Berichtsjahr 2025, im Januar 2026. Erfahrungsgemäß sind zu diesem Zeitpunkt nicht alle notariell beurkundeten Immobilienkaufverträge an den Gutachterausschuss übermittelt und ausgewertet. Von daher kann es zwischen den nachfolgenden Angaben und den vorangegangenen Grundstücksmarktinformationen zu Abweichungen kommen.

Auszugsweise wird lediglich der Bereich „Region Nord“ dargestellt.

Region Nord

	Unbebaute, baureife Grundstücke				Bebaute Grundstücke					
	individuelle Bauweise		Geschoss-wohnungsbau		1- und 2-Familienhäuser		3- und Mehrfamilienhäuser		Wohnungseigentum	
	Umsatz	Preise	Umsatz	Preise	Umsatz	Preise	Umsatz	Preise	Umsatz	Preise
Region Nord	→	→	→	→	↗	↗	↗	↗	→	↗
Braunschweig	→	↑	→	→	↗	→	↗	→	↗	→
Bremen	↗	↘	→	→	↗	↗	↗	↗	↗	↗
Bremerhaven	→	↗	→	↗	↗	↑	↗	↗	↗	↗
Celle	↗	→	→	→	↗	↗	↗	↗	↗	↗
Delmenhorst	↗	↘	→	↑	→	↗	↘	↗	↗	→
Emden	↗	↗	↗	↗	→	↗	↗	↗	↘	↗
Flensburg	↗	↑↑	→	↗	↗	↑	↗	↗	↘	→
Goslar	→	→	→	→	→	→	↗	→	→	→
Greifswald	→	↓↓	↗	↑↑	↗	↗	↗	↑↑	→	↑↑
Hamburg	↗	→	→	•	↗	→	↗	→	↗	→
Hameln	→	→	↗	↗	↗	↗	↗	↗	↗	→
Hannover	↗	→	↗	→	↗	↑	↗	→	↗	↑
Hildesheim	↗	↗	→	→	↗	→	↗	↗	→	↗
Kiel	→	→	↗	→	→	↗	→	→	→	↗
Lübeck	→	→	→	↘	→	↘	→	↘	→	↘
Lüneburg	↗	→	↘	↘	↗	↑	↗	→	↗	↑
Oldenburg	→	↘	↗	↑↑	→	↑	↗	↗	↗	↑
Osnabrück	↗	↗	↗	↗	↗	↗	↗	↗	↗	↗
Rostock	↗	→	↗	→	→	→	→	↗	↗	→
Salzgitter	↘	↗	↘	↘	→	↘	→	↘	→	↘
Schwerin	↘	→	→	→	↘	↓	→	↑	↗	↘
Wilhelmshaven	↗	↗	↗	↗	↗	↗	↗	↗	↗	↗
Wolfsburg	↗	→	↗	→	↗	↘	→	↘	↘	→

Regionen Ost, Süd und West siehe folgende Seiten

10.2 Prognose: Entwicklung der Immobilienmärkte 1. Halbjahr 2026

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	↗	→	→	→	→	↗	→	↗	→	↗
Bremerhaven	→	↗	→	↗	↗	↑	↗	↗	↗	↗
Celle	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗
Delmenhorst	→	↘	→	↗	→	↗	↘	↗	↗	→
Emden	→	→	→	→	↗	↗	↘	↗	↗	↗
Goslar	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→
Greifswald	→	↘	→	↗	→	→	→	↗	→	→
Hameln	→	↗	→	↗	↗	↗	↗	↗	↗	↗
Hannover	→	→	→	→	→	↗	→	↗	→	↗
Hildesheim	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→
Kiel	→	→	→	→	→	↗	→	↗	→	↗
Lübeck	→	→	↘	↘	→	→	→	→	→	→
Lüneburg	↗	→	→	↘	↗	↗	→	→	↗	↗
Oldenburg	→	↑	↗	↑	→	↑	→	↑	↗	↑
Osnabrück	↗	→	↗	→	↗	↗	↗	↗	↗	↗
Rostock	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→
Salzgitter	↘	↗	↘	→	→	→	→	→	→	→
Schwerin	→	↗	↗	↗	→	→	→	→	↗	→
Wilhelmshaven	→	→	→	→	→	↗	→	↗	→	↗
Wolfsburg	→	↗	→	↗	→	→	→	→	→	→

Regionen Ost, Süd und West siehe folgende Seiten

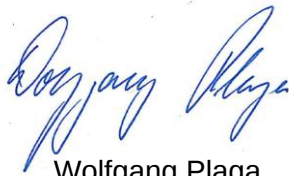
Hinweis: Die Prognose zur Immobilienmarktentwicklung in der Landeshauptstadt Kiel wurde durch die Mitarbeiter der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses vorgenommen.

11 Schlusswort

Der vorstehende Immobilienmarktbericht 2026 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, 23.07.2026



Wolfgang Plaga
(Vorsitzender des Gutachterausschusses)



Frank Schröder
(Geschäftsstellenleiter)