Zusätzliche Immobilienmarktinformationen in der Landeshauptstadt Kiel

(Berichtszeitraum von 01.01. bis 30.06.2026)

Der Kieler Grundstücksmart zeigt im 1. Halbjahr 2026 überwiegend nahezu stabile bis leichtfallende Immobilienpreise.

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Kiel hat hierzu eine Analyse der Daten der Kaufpreissammlung vorgenommen. Zum Vergleich der Entwicklung des Immobilienmarktes im 1. Halbjahr 2026 wurden die Transaktionszahlen sowie der Gesamtumsatz dieses Zeitraums mit den entsprechenden Daten der Vorjahre 2021-2025 zusammengestellt. Grundsätzlich kann für die Jahre 2021-2025 festgestellt werden, dass rund 48 % der Kaufverträge eines Jahres jeweils im 1. Halbjahr getätigt werden.

Das Ergebnis der Analyse wird im Folgenden detailliert in Form von Transaktions- und Umsatzzahlen sowie der Preis- und Wertentwicklung (1. Halbjahr 2026) dargestellt.

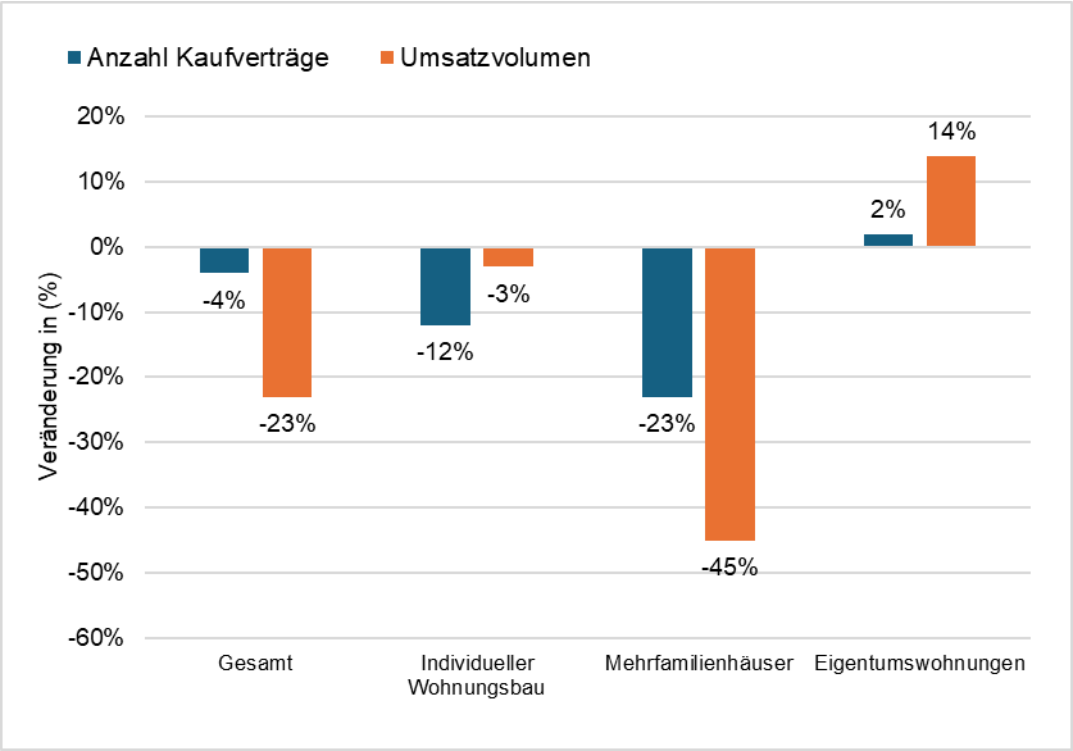
Transaktionen & Umsatz (1. Halbjahr 2026 vs. Vorjahreszeitraum)

Der Gesamtmarkt im 1. Halbjahr 2026 verzeichnet einen Rückgang:

Kaufverträge (Gesamt):	**-4 %**
Umsatzvolumen (Gesamt):	**-23 %**

Die folgende Tabelle/Grafik verdeutlicht die unterschiedlichen Entwicklungen der Kaufvertragszahlen und des Umsatzvolumens über die einzelnen Teilmärkte:

	Kaufverträge	Umsatzvolumen
Individueller Wohnungsbau (EFH, ZFH, RH etc.)	**-12 %**	**-3 %**
Mehrfamilienhäuser	**-23 %**	**-45 %**
Eigentumswohnungen	**+2 %**	**+14 %**



Aufgrund fallender Transaktionszahlen verringert sich die Datendichte. Ein Umsatzrückgang lässt daher nicht automatisch auf fallende Preise schließen. Es sind komplexe statistische Analysen über längere Zeiträume notwendig, um belastbare Wertaussagen treffen zu können.

Detaillierte Preis- und Wertentwicklung (1. Halbjahr 2026 vs. Jahresmittelwert 2025)

Individueller Wohnungsbau (EFH, ZFH, RH etc.) - stadtweit

Kaufpreise je m² Wohnfläche:	**+1 %**
Durchschnittswert:	**rd. 3.300 €/m²** Wohnfläche

Mehrfamilienhausgrundstücke (4-100 Wohneinheiten) – räumlich unterteilt*

Teilbereich Nord-West (9 auswertbare Kauffälle):

Kaufpreise je m² Wohnfläche:	**-3 %**
Durchschnittswert:	**rd. 2.000 €/m²** Wohnfläche
Rohertragsvervielfältiger (RV):	**-8 %**

Teilbereich Süd-Ost (5 auswertbare Kauffälle):

Kaufpreise je m² Wohnfläche:	**-6 %**
Durchschnittswert:	**rd. 1.500 €/m²** Wohnfläche
Rohertragsvervielfältiger (RV):	**-13 %**

*(Räumliche Unterteilung des Stadtgebietes s. Immobilienmarktbericht 2026, Pkt. 6.2, S 42).

Eigentumswohnungen (Weiterverkauf) - stadtweit

Kaufpreise je m² Wohnfläche:	**+4 %**
Durchschnittswert (60 - 100 m²):	**rd. 2.900 €/m²** Wohnfläche

Kiel, 16.11.2026

Wolfgang Plaga
(Vorsitzender des Gutachterausschusses)

Frank Schröder
(Geschäftsstellenleitung)