

Kiel, im Mai 2013

Marktinformationen 2012

Auf Grundlage der gesetzlichen Regelungen des Baugesetzbuches (BauGB - §§ 192 ff.), ist der Gutachterausschuss für Grundstückswerte aufgefordert, Informationen zum Grundstücksmarktgeschehen des jeweiligen Zuständigkeitsbereiches zu veröffentlichen. Hiermit wird dieser gesetzlichen Aufgabe nachgekommen und eine Marktinformation für das Jahr 2012 (teilweise unter Bezugnahme auf die vorherigen Jahre) veröffentlicht.

Gemäß § 195 BauGB, führt der Gutachterausschuss für Grundstückswerte eine Kaufpreissammlung (Datenbank), in der die zum Kaufvertrages einer „Kieler Immobilie“ (inkl. Eigentumswohnungen) relevante Informationen nach den gesetzlichen Erfordernissen zusammengeführt werden. Die vertragsbeurkundenden Stellen (i.d.R. Notare) sind gemäß §195 BauGB verpflichtet, Abschriften der Kaufverträge (Urkunden) dem Gutachterausschuss zu übersenden. Die vorhandenen Daten werden durch erweiterte Recherche, u.a. beim Käufer (Anschreiben mit frankiertem Rückumschlag) nachverdichtet. Die Daten unterliegen den gesetzlichen datenschutzrechtlichen Bestimmungen.

Die Kaufpreissammlung ist Grundlage der nachfolgenden Marktinformation.

Die Auswertegrundlage ist überwiegend an den Anforderungskatalog des „Deutschen Städtetages“, der im gesamten Bundesgebiet im Rahmen einer jährlichen Datenerhebung eine Datenabfrage stellt, angelehnt. Auf Grund der zum Teil verspäteten Datenübermittlung, sowie der nachträglichen Datenaufarbeitung, beziehen sich die dargestellten Marktinformationen ausschließlich auf den derzeitigen Stand (Mai 2013).

Detaillierte Auswertungen und Auskünfte aus der Kaufpreissammlung sind gebührenpflichtig und schriftlich zu beantragen. (Siehe Internetseite des GA – siehe unten)

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Kiel - Geschäftsstelle – Andreas-Gayk-Straße 31 24103 Kiel FAX 0431-901 62536

Lagebezogene Werte für Eigentumswohnungen sowie Bodenrichtwerte (gemäß § 196 BauGB) sind auf der Internetseite des Gutachterausschusses-Kiel veröffentlicht.

www.gutachterausschuss-kiel.de

Marktinformationen 2012	1
I. Umsatzzahlen	3
a) Anzahl der Verkäufe.....	3
b) Umsatzvolumen	3
c) Anzahl der Verkäufe nach Vertragsdatum (Quartal)	4
I. Grundstücksteilmarkt „bebaute Grundstücke“	5
a) Einfamilienhaus- bzw. Zweifamilienhausgrundstücke (individuelle Bauweise)	5
b) Mehrfamilienhäuser (Geschosswohnungsbau)	5
II. Grundstücksteilmarkt „unbebaute Grundstücke“	5
a) Wohnbauland (individuelle Bauweise)	5
b) Wohnbauland (Geschosswohnungsbau)	5
III. Grundstücksteilmarkt „Eigentumswohnungen“	6
a) Wohnungseigentum (gesamt)	6
b) Wohnungseigentum (Erstverkauf nach Neubau)	6
c) Wohnungseigentum (Erstverkauf nach Umwandlung)	6
d) Wohnungseigentum (Weiterverkauf von Wohneinheiten)	6
IV. Typische Baulandpreise (unbebaute Grundstücke)	6
a) Neue Immobilien Doppelhäuser/Reihenendhäuser.....	6
V. Durchschnittspreise für bebaute Immobilien (Erstbezug)	7
a) Durchschnittliche Kaufpreise für Grundstücke der individuellen Bauweise (Doppelhaus bzw. Reihenendhausgrundstücke – Erstbezug; Neubauimmobilien)	7
b) Durchschnittliche Kaufpreise für Wohnungseigentum – Erstbezug, Neubauimmobilien.....	7
VI. Durchschnittspreise für bebaute Wohnimmobilien (Bestandsimmobilien)	7
a) Typische durchschnittliche Kaufpreise für Grundstücke der individuellen Bauweise (Doppelhaus bzw. Reihenendhausgrundstücke – Baujahr 1950 - 1974)	7
b) Durchschnittliche Kaufpreise für Wohnungseigentum – Baujahr 1954 – 1974 (Weiterverkauf, Bestandsimmobilien)	8
c) Typische durchschnittliche Kaufpreise für Wohnungseigentum - “Erstverkauf nach Umwandlung – Baujahr 1954 - 1974.....	8

I. Umsatzzahlen

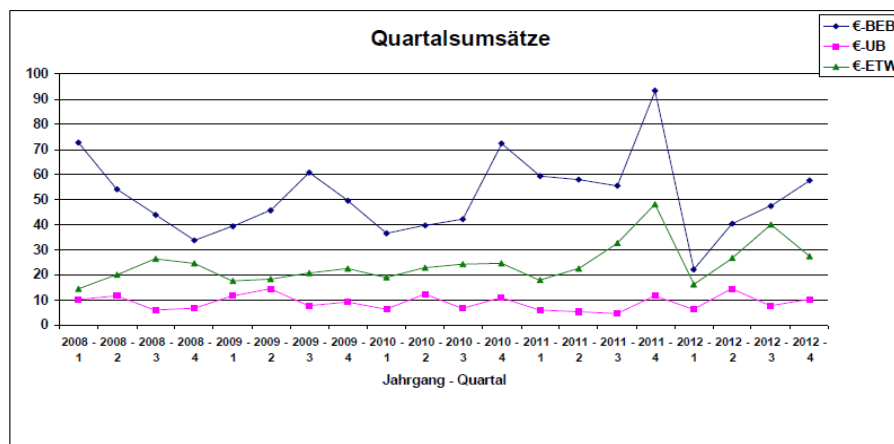
a) Anzahl der Verkäufe

Jahrgang	Anzahl der Kaufverträge gesamt	Bebaute Grundstücke [BEB]	Unbebaute Grundstücke [UB]	Eigentumswohnungen [ETW]
2007	1675	639	241	676
2008	1859	604	386	738
2009	2102	699	388	828
2010	1917	652	260	868
2011	2285	747	221	1063
2012	1901	562	172	992

b) Umsatzvolumen

Jahrgang	Umsatz gesamt [MIO €]	Umsatz Bebaute Grundstücke [MIO €]	Umsatz Unbebaute Grundstücke [MIO €]	Umsatz Eigentumswohnungen [MIO €]
2007	431,9	226,1	52,3	71,0
2008	400,0	204,0	35,6	85,5
2009	351,5	196,8	42,1	79,0
2010	364,4	186,0	35,3	90,6
2011	446,4	272,0	24,6	121,0
2012	354,4	167,2	38,5	109,9

Übersicht über Umsatzzahlen in MIO €

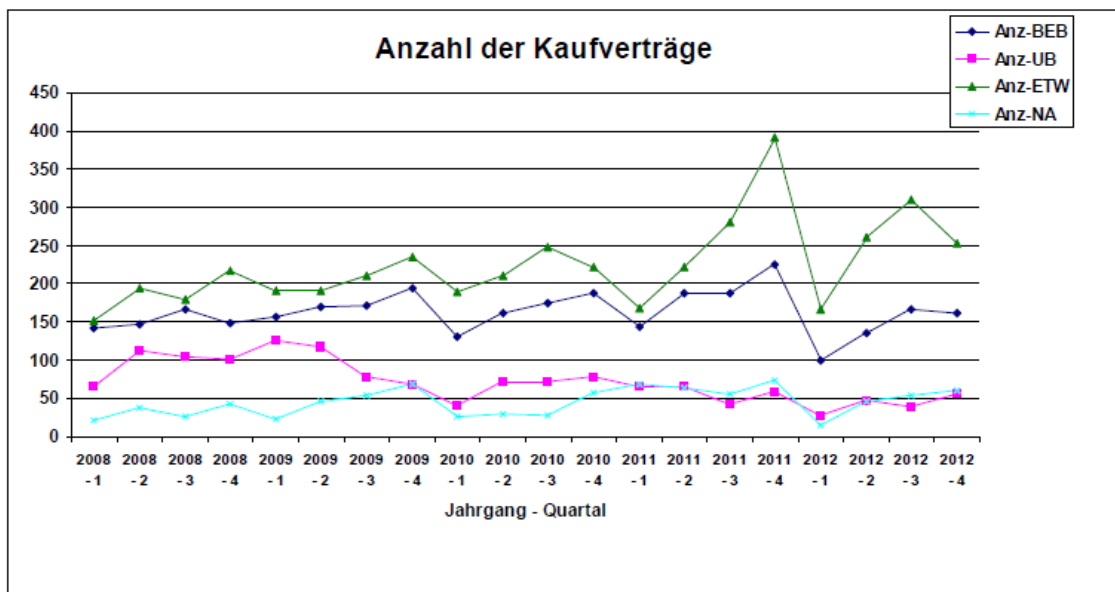


Die Differenz aus der Summe der „bebauten Grundstücke“, den „unbebauten Grundstücken“ und den „Eigentumswohnungen“ zu der „Anzahl der Kaufverträge gesamt“ beruht auf „nicht auswertbare Kaufverträge“. Dies sind überwiegend Kaufverträge, die nicht dem „gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ (z.B. durch kaufpreisbeeinflussende Nebenbedingungen wie Kauf zwischen Verwandten, bzw. Firma an Tochterfirma, etc.) zuzuordnen sind.

c) Anzahl der Verkäufe nach Vertragsdatum (Quartal)

Anzahl der Kaufverträge, abgebildet nach dem jeweiligen Quartal des Vertragszeitpunktes (5 Jahresrückblick)

Übersicht über Vertragszahlen



I. Grundstücksteilmarkt „bebaute Grundstücke“

a) Einfamilienhaus- bzw. Zweifamilienhausgrundstücke (individuelle Bauweise)

Jahrgang	Anzahl	Umsatz in MIO €
2010	400	67,6
2011	451	79,1
2012	352	62,8

b) Mehrfamilienhäuser (Geschosswohnungsbau)

Jahrgang	Anzahl	Umsatz in MIO €
2010	98	54,7
2011	144	86,0
2012	96	51,8

II. Grundstücksteilmarkt „unbebaute Grundstücke“

a) Wohnbauland (individuelle Bauweise)

Jahrgang	Anzahl	Fläche [ha]	Umsatz in MIO €
2010	127	7,5	10,4
2011	98	6,5	7,8
2012	60	5,0	5,8

b) Wohnbauland (Geschosswohnungsbau)

Jahrgang	Anzahl	Fläche [ha]	Umsatz in MIO €
2010	13	2,0	5,8
2011	10	0,9	3,4
2012	23	2,9	11,2

III. Grundstücksteilmarkt „Eigentumswohnungen“

a) Wohnungseigentum (gesamt)

Jahrgang	Anzahl	Umsatz in MIO €
2010	793	83,5
2011	949	110,8
2012	861	103,9

b) Wohnungseigentum (Erstverkauf nach Neubau)

Jahrgang	Anzahl	Umsatz in MIO €
2010	83	21,8
2011	147	34,6
2012	120	35,9

c) Wohnungseigentum (Erstverkauf nach Umwandlung)

Jahrgang	Anzahl	Umsatz in MIO €
2010	80	8,3
2011	86	10,9
2012	65	8,0

d) Wohnungseigentum (Weiterverkauf von Wohneinheiten)

Jahrgang	Anzahl	Umsatz in MIO €
2010	630	53,5
2011	715	65,1
2012	676	60,0

IV. Typische Baulandpreise (unbebaute Grundstücke)

(Grundstücksgröße 250-500m²)

Neue Immobilien Doppelhäuser/Reihenendhäuser Jahrgang	Durchschnittskaufpreis [€]	Grundstücksgröße [m]
2009	49.000	350
2010	51.500	320
2011	42.000	350
2012	38.250	255

Auf Grund der zum Teil geringen Kauffallzahlen, kann die jahrgangsbezogene zufällige Häufung von Kauffällen in einzelnen Stadtteilen mittelwertprägend sein.

V. Durchschnittspreise für bebaute Immobilien (Erstbezug)

a) Durchschnittliche Kaufpreise für Grundstücke der individuellen Bauweise (Doppelhaus bzw. Reihenedhausgrundstücke – Erstbezug; Neubauimmobilien)

(Grundstücksgröße 250-500m²; ohne TOP-Lage)

Jahrgang	Wohnfläche [€/m ²]	Wohnfläche [m ²]
2009	1.800	116
2010	1.625	121
2011	1.650	120
2012	2.000	107

Auf Grund der zum Teil geringen Kauffallzahlen, kann die zufällige Häufung von Kauffällen in einzelnen Stadtteilen mittelwertprägend sein.

b) Durchschnittliche Kaufpreise für Wohnungseigentum – Erstbezug, Neubauimmobilien

(Wohnfläche 60-100 m²; ohne TOP-Lage)

Jahrgang	Wohnfläche [€/m ²]	Wohnfläche [m ²]
2009	2.175	78
2010	2.425	82
2011	2.325	78
2012	2.400	82

Auf Grund der zum Teil geringen Kauffallzahlen, kann die zufällige Häufung von Kauffällen in einzelnen Stadtteilen mittelwertprägend sein.

VI. Durchschnittspreise für bebaute Wohnimmobilien (Bestandsimmobilien)

a) Typische durchschnittliche Kaufpreise für Grundstücke der individuellen Bauweise (Doppelhaus bzw. Reihenedhausgrundstücke – Baujahr 1950 - 1974)

(Wohnfläche 60-140 m²; ohne TOP-Lage)

Jahrgang	Wohnfläche [€/m ²]	Wohnfläche [m ²]
2009	1.250	106
2010	1.125	113
2011	1.400	108
2012	1.350	107

Auf Grund der zum Teil geringen Kauffallzahlen, kann die zufällige Häufung von Kauffällen in einzelnen Stadtteilen mittelwertprägend sein.

b) Durchschnittliche Kaufpreise für Wohnungseigentum – Baujahr 1954 – 1974 (Weiterverkauf, Bestandsimmobilien)

(Wohnfläche 60-100 m²; ohne TOP-Lage)

Jahrgang	Wohnfläche [€/m ²]	Wohnfläche [m ²]
2009	950	74
2010	975	73
2011	1.050	73
2012	1.150	74

Auf Grund der zum Teil geringen Kauffallzahlen, kann die zufällige Häufung von Kauffällen in einzelnen Stadtteilen mittelwertprägend sein.

c) Typische durchschnittliche Kaufpreise für Wohnungseigentum - "Erstverkauf nach Umwandlung – Baujahr 1954 - 1974

(Wohnfläche 60-100 m²; ohne TOP-Lage)

Jahrgang	Wohnfläche [€/m ²]	Wohnfläche [m ²]
2009	1.100	69
2010	1.150	76
2011	1.325	73
2012	1.314	72

Auf Grund der zum Teil geringen Kauffallzahlen, kann die zufällige Häufung von Kauffällen in einzelnen Stadtteilen mittelwertprägend sein.

Kiel, 27.05.2013

Wolfgang Plaga

Vorsitzender
des Gutachterausschusses
für Grundstückswerte in der
Landeshauptstadt Kiel