

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<br>Grundstückswerte in der<br>Landeshauptstadt Kiel<br>- Geschäftsstelle –<br>Andreas-Gayk-Straße 31<br>24103 Kiel<br>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](http://www.gutachterausschuss-kiel.de)

---

---

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

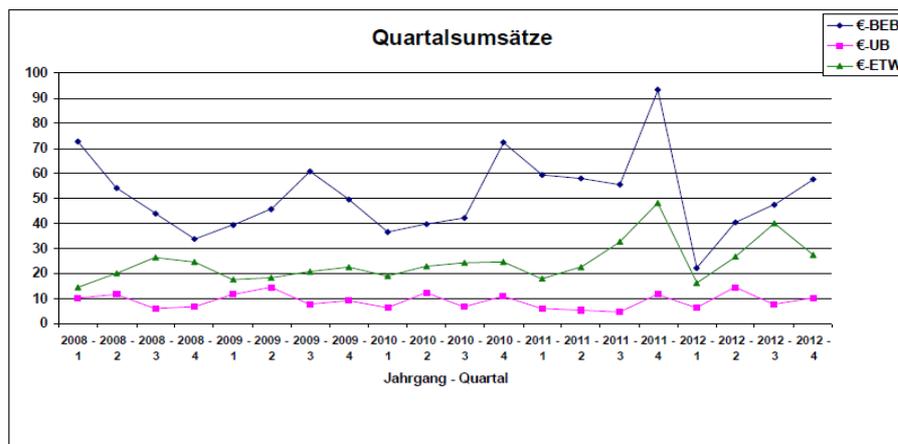
### a) Anzahl der Verkäufe

| 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 €

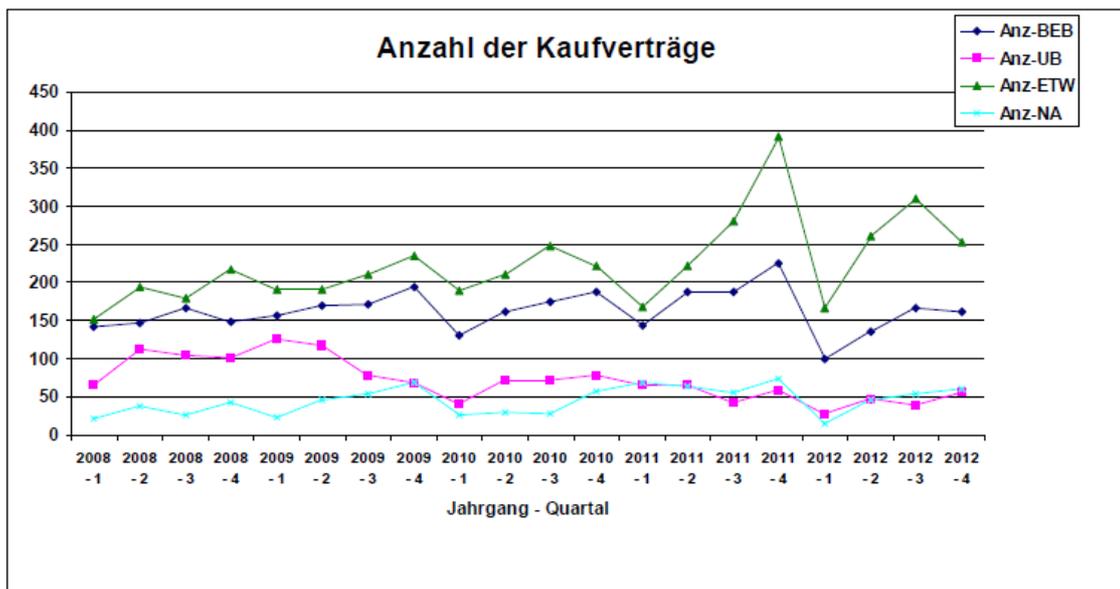


Die Differenz aus der Summe der „bebauten Grundstücke“, den „unbebauten Grundstücken“ und den „Eigentumswohnungen“ zu der „Anzahl der Kaufverträge gesamt“ beruht auf „nicht auswertbare Kaufverträge“. Dies sind überwiegend Kaufverträge, die nicht dem „gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ (z.B. durch kaufpreisbeeinflussende 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 250-500m<sup>2</sup>)

| 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 250-500m<sup>2</sup>; ohne TOP-Lage)

| Jahrgang | Wohnfläche<br>[€/m <sup>2</sup> ] | Wohnfläche<br>[m <sup>2</sup> ] |
|----------|-----------------------------------|---------------------------------|
| 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 m<sup>2</sup>; ohne TOP-Lage)

| Jahrgang | Wohnfläche<br>[€/m <sup>2</sup> ] | Wohnfläche<br>[m <sup>2</sup> ] |
|----------|-----------------------------------|---------------------------------|
| 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 m<sup>2</sup>; ohne TOP-Lage)

| Jahrgang | Wohnfläche<br>[€/m <sup>2</sup> ] | Wohnfläche<br>[m <sup>2</sup> ] |
|----------|-----------------------------------|---------------------------------|
| 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 m<sup>2</sup>; ohne TOP-Lage)

| Jahrgang | Wohnfläche<br>[€/m <sup>2</sup> ] | Wohnfläche<br>[m <sup>2</sup> ] |
|----------|-----------------------------------|---------------------------------|
| 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 m<sup>2</sup>; ohne TOP-Lage)

| Jahrgang | Wohnfläche<br>[€/m <sup>2</sup> ] | Wohnfläche<br>[m <sup>2</sup> ] |
|----------|-----------------------------------|---------------------------------|
| 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