

(Stand März 2015, Datum der Veröffentlichung 15.04.2015)

Marktinformationen 2014

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 2014 (teilweise unter Bezugnahme der vorherigen Jahre) veröffentlicht.

Gemäß § 195 BauGB, führt der Gutachterausschuss für Grundstückswerte eine Kaufpreissammlung (Datenbank), in der die zum Kaufvertrag einer „Kieler Immobilie“ (inkl. Eigentumswohnungen) relevanten Informationen nach den gesetzlichen Erfordernissen zusammengeführt werden. Die vertragsbeurkundenden Stellen (i.d.R. Notare) sind gemäß §195 BauGB verpflichtet, Abschriften der Kaufverträge dem Gutachterausschuss zu übersenden. Die vorhandenen Daten werden durch erweiterte Recherche, u.a. beim Käufer (Anschreiben mit Freiumschlag) 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 (März 2015).

Die vorliegende Marktinformation stellt eine stadtweite Übersicht dar. Detaillierte Auswertungen und Auskünfte aus der Kaufpreissammlung sind gebührenpflichtig und schriftlich zu beantragen.

Gutachterausschuss für
Grundstückswerte in
der
Landeshauptstadt Kiel
- Geschäftsstelle -
Fleethörn 9
24103 Kiel

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

www.gutachterausschuss-kiel.de

Vorbemerkungen	3
1 Grundstücksmarkt im Überblick.....	4
1.1 Anzahl der Verkäufe	4
1.2 Umsatzvolumen.....	4
1.3 Quartalszahlen	5
1.3.1 Umsatzentwicklung.....	5
1.3.2 Anzahl der Verkäufe je Quartal.....	5
1.4 Grundstücksteilmarkt „bebaute Grundstücke“	6
1.4.1 Einfamilienhaus- bzw. Zweifamilienhausgrundstücke (individuelle Bauweise)	6
1.4.2 Mehrfamilienhäuser (Geschosswohnungsbau)	6
1.5 Grundstücksteilmarkt „unbebaute Grundstücke“	7
1.5.1 Wohnbauland (individuelle Bauweise)	7
1.5.2 Wohnbauland (Geschosswohnungsbau)	7
1.6 Grundstücksteilmarkt „Wohnungseigentum“ (ohne Teileigentum)	7
1.6.1 Wohnungseigentum (Gesamt).....	7
1.6.2 Wohnungseigentum (Erstverkauf nach Neubau)	7
1.6.3 Wohnungseigentum (Erstverkauf nach Umwandlung)	7
1.6.4 Wohnungseigentum (Weiterverkauf)	8
2 Durchschnittliche Baulandpreise (unbebaute Grundstücke)	8
2.1 Grundstücke für Doppel- und Reihenendhausbebauung	8
2.2 Grundstücke für freistehende Einfamilienhausbebauung.....	8
3 Durchschnittliche Kaufpreise für bebaute Wohnimmobilien (Bestand)	9
3.1 Grundstücke mit Doppel- bzw. Reihenendhausbebauung	9
3.2 Grundstücke mit Reihenmittelhausbebauung	10
3.3 Grundstücke mit freistehender Einfamilienhausbebauung.....	11
4 Durchschnittliche Kaufpreise für bebaute Immobilien (Erstbezug, Neubau).....	12
4.1 Grundstücke mit Doppel- bzw. Reihenendhausbebauung (Erstbezug, Neubau)	12
4.2 Grundstücke mit Reihenmittelhausbebauung (Erstbezug, Neubau)	12
4.3 Grundstücke mit freistehender Einfamilienhausbebauung (Erstbezug, Neubau)	12
5 Durchschnittliche Kaufpreise für Mehrfamilienhäuser (MFH) ohne Top-Lagen	13
5.1 Kaufpreise, MFH, ohne gewerblichen Anteil	13
5.1.1 Kaufpreise, MFH, ohne gewerblichen Anteil, mit 5-12 Wohneinheiten.....	13
5.1.2 Rohertragsvervielfältiger, MFH, ohne gewerblichen Anteil, ab 5 Wohneinheiten	14
6 Durchschnittliche Kaufpreise für Wohnungseigentum (WEG).....	14
6.1 Erstbezug	14
6.2 Erstverkauf nach Umwandlung (Baujahr 1950 – 1974).....	15
6.3 Weiterverkauf (Bestandsimmobilien)	15

Vorbemerkungen

Die nachfolgend aufgeführten Marktdaten entstammen der Kaufpreissammlung und beziehen sich auf den Stand März 2015. Auf Grund von kontinuierlichen Nachverdichtungen des vorhandenen Datenbestandes, zur Verbesserung der Aussagekraft der Kaufpreissammlung, sind Abweichungen zwischen den Ergebnissen der Marktinformationen der letzten Jahre systembedingt.

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.

Die dargestellten Marktdaten geben einen Überblick über die Entwicklung des Kieler Grundstücksmarktes der letzten 5 Jahre. Zur Ableitung der Durchschnittswerte (€/m², m²) wurden nur auswertbare Verkaufsfälle herangezogen. Bei jahrgangsbezogen weniger als 3 Kauffällen wird auf eine Darstellung der Marktdaten verzichtet. Jahrgänge mit weniger als 10 auswertbaren Kauffällen werden farblich „hellgrau“ unterlegt. Kauffälle aus sogenannten Toplagen u.a. Düsternbrook sind nicht Bestandteil der dargestellten durchschnittlichen Kaufpreise in €/m². Erstmals erfolgt eine lagedifferenzierte Darstellung von Rohertragsvervielfältigern.

Die in den Tabellen dargestellten durchschnittlichen Kaufpreise [€/m²] sind in Schritten zu je 25 €/m² gerundet.

Unter Gliederungspunkt 1 der nachfolgenden Marktinformationen werden sämtliche in der Kaufpreissammlung vorhandenen Kaufverträge berücksichtigt, während den darauffolgenden Informationen im Wesentlichen nur auswertbare Kaufverträge zugrundegelegt wurden.

1 Grundstücksmarkt im Überblick

1.1 Anzahl der Verkäufe

Jahrgang	Anzahl der Kaufverträge gesamt	Bebaute Grundstücke [BEB]	Unbebaute Grundstücke [UB]	Wohnungseigentum [ETW]	Nicht auswertbare Verkäufe [NA]
2010	1917	652	260	868	137
2011	2285	747	221	1063	254
2012	1901	562	172	992	175
2013	2399	749	216	1200	234
2014	2002	564	139	1115	184

1.2 Umsatzvolumen

Jahrgang	Umsatz gesamt [MIO €]	Umsatz Bebaute Grundstücke [MIO €]	Umsatz Unbebaute Grundstücke [MIO €]	Umsatz Wohnungseigentum [MIO €]	Umsatz Nicht auswertbare Verkäufe [MIO €]
2010	364,4	186,0	35,3	90,6	52,5
2011	446,4	272,0	24,6	121,0	28,8
2012	354,4	167,2	38,5	109,9	38,8
2013	538,6	275,7	34,3	151,4	77,2
2014	384,7	186,5	20,2	142,5	35,5

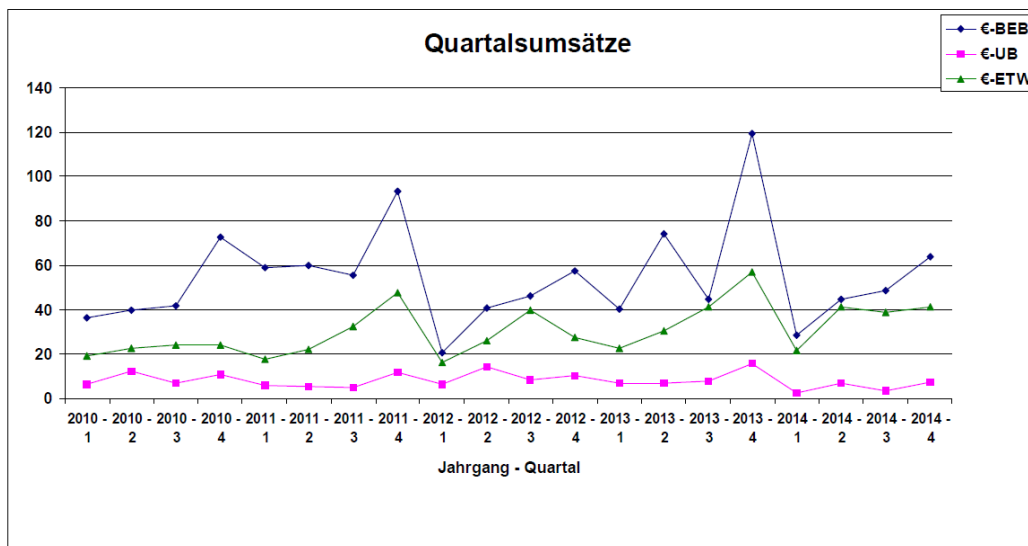
1.3 Quartalszahlen

1.3.1 Umsatzentwicklung

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Kiel
- Geschäftsstelle -

11.03.2015

Übersicht über Umsatzzahlen in MIO €

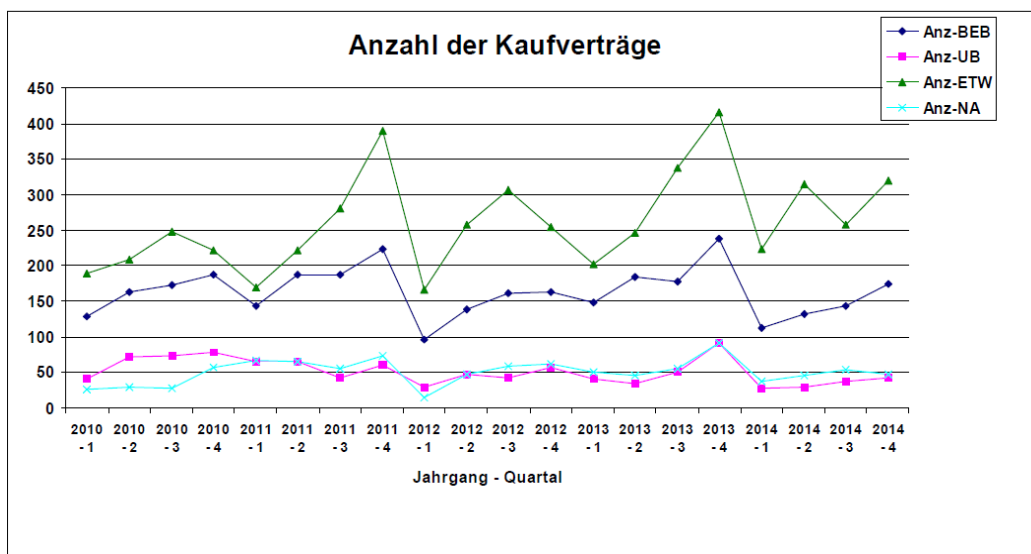


1.3.2 Anzahl der Verkäufe je Quartal

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Kiel
- Geschäftsstelle -

11.03.2015

Übersicht über Vertragszahlen



1.4 Grundstücksteilmarkt „bebaute Grundstücke“

1.4.1 Einfamilienhaus- bzw. Zweifamilienhausgrundstücke (individuelle Bauweise)

Jahrgang	Anzahl	Umsatz in MIO €
2010	400	67,6
2011	451	79,1
2012	352	62,8
2013	468	93,8
2014	363	79,4

1.4.2 Mehrfamilienhäuser (Geschosswohnungsbau)

Jahrgang	Anzahl	Umsatz in MIO €
2010	98	54,7
2011	144	86,0
2012	96	51,8
2013	107	57,8
2014	76	43,4

1.5 Grundstücksteilmarkt „unbebaute Grundstücke“

1.5.1 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
2013	83	5,7	9,5
2014	42	2,6	4,2

1.5.2 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
2013	32	6,1	13,0
2014	5	0,9	1,7

1.6 Grundstücksteilmarkt „Wohnungseigentum“ (ohne Teileigentum)

1.6.1 Wohnungseigentum (Gesamt)

Jahrgang	Anzahl	Umsatz in MIO €
2010	793	83,5
2011	949	110,8
2012	861	103,9
2013	1.012	137,9
2014	920	126,0

1.6.2 Wohnungseigentum (Erstverkauf nach Neubau)

Jahrgang	Anzahl	Umsatz in MIO €
2010	83	21,8
2011	147	34,6
2012	120	35,9
2013	166	47,2
2014	133	46,0

1.6.3 Wohnungseigentum (Erstverkauf nach Umwandlung)

Jahrgang	Anzahl	Umsatz in MIO €
2010	80	8,3
2011	86	10,9
2012	65	8,0
2013	90	13,4
2014	120	13,0

1.6.4 Wohnungseigentum (Weiterverkauf)

Jahrgang	Anzahl	Umsatz in MIO €
2010	630	53,5
2011	715	65,1
2012	676	60,0
2013	756	77,4
2014	667	67,0

2 Durchschnittliche Baulandpreise (unbebaute Grundstücke)

2.1 Grundstücke für Doppel- und Reihenendhausbebauung

Doppel- und Reihenendhausgrundstücke			
Jahrgang	Ø Durchschnitts- kaufpreis [€]	Ø Grundstücksfläche [m ²]	Anzahl
2010	51.500	320	20
2011	42.000	350	34
2012	weniger als 3 Kauffälle vorhanden		
2013	52.900	335	14
2014	49.400	312	4

(Grundstücksgröße 250-500m²)

2.2 Grundstücke für freistehende Einfamilienhausbebauung

Einfamilienhausgrundstücke			
Jahrgang	Ø Durchschnitts- kaufpreis [€]	Ø Grundstücksfläche [m ²]	Anzahl
2010	82.800	540	85
2011	74.400	520	49
2012	93.100	510	25
2013	95.600	550	53
2014	98.700	550	22

(Grundstücksgröße 300-700m²)

Im Grundstücksteilmarkt „Grundstücke, unbebaut für Reihenmittelhausbebauung“ ist in dem dargestellten Zeitraum lediglich eine sehr geringe Anzahl von Kaufpreisen vorhanden (jahrgangsbezogen weniger als 3 Kaufpreise). Auf die Darstellung dieses Teilmarktes wird aus diesem Grund verzichtet.

3 Durchschnittliche Kaufpreise für bebaute Wohnimmobilien (Bestand)

3.1 Grundstücke mit Doppel- bzw. Reihenendhausbebauung

	Jahrgang	Ø Kaufpreis / Wohnfläche [€/m ²]	Ø Wohnfläche [m ²]	Ø Grundstücks- fläche [m ²]	Anzahl
Bau- jahr bis 1918	2010	jahrgangsbezogen weniger als 3 Kauffälle vorhanden			
	2011				
	2012				
	2013				
	2014				
Bau- jahr 1919- 1949	2010	1.175	96	670	18
	2011	1.575	95	523	22
	2012	1.550	95	642	15
	2013	1.425	101	844	17
	2014	1.600	103	691	12
Bau- jahr 1950- 1974	2010	1.200	100	413	12
	2011	1.400	97	437	22
	2012	1.500	95	379	18
	2013	1.500	93	446	11
	2014	1.600	96	479	17
Bau- jahr 1975- 1989	2010	1.600	107	312	10
	2011	1.550	124	421	7
	2012	1.525	109	368	6
	2013	2.050	106	435	10
	2014	1.850	105	316	7
Bau- jahr 1990- 2001	2010	weniger als 3 Kauffälle vorhanden			
	2011	1.600	110	327	5
	2012	1.925	109	363	3
	2013	1.825	115	439	3
	2014	2.125	102	355	10
Bau- jahr ab 2002	2010	weniger als 3 Kauffälle vorhanden			
	2011	1.750	107	273	4
	2012	2.000	109	363	3
	2013	2.250	110	353	3
	2014	2.400	127	281	5

(Wohnfläche 60-140 m²; ohne TOP-Lagen)

3.2 Grundstücke mit Reihenmittelhausbebauung

	Jahrgang	Ø Kaufpreis / Wohnfläche [€/m²]	Ø Wohnfläche [m²]	Ø Grundstücks- fläche [m²]	Anzahl
Baujahr bis 1918	2010	jahrgangsbezogen weniger als 3 Kauffälle vorhanden			
	2011				
	2012				
	2013				
	2014				
Baujahr 1919- 1949	2010	1.150	86	273	18
	2011	1.225	87	198	33
	2012	1.550	92	253	22
	2013	1.300	87	234	18
	2014	1.625	88	207	22
Baujahr 1950- 1974	2010	1.325	99	273	10
	2011	1.225	95	232	25
	2012	1.225	88	242	14
	2013	1.625	90	246	23
	2014	1.775	94	221	13
Baujahr 1975- 1989	2010	1.475	117	221	12
	2011	1.600	108	192	17
	2012	1.525	110	190	20
	2013	1.675	112	181	10
	2014	1.600	113	190	14
Baujahr 1990- 2001	2010	1.650	112	254	7
	2011	1.425	126	189	7
	2012	1.550	117	220	5
	2013	1.825	113	202	10
	2014	1.825	87	150	3
Baujahr ab 2002	2010	weniger als 3 Kauffälle vorhanden			
	2011	1.875	122	171	4
	2012	1.950	117	220	3
	2013	weniger als 3 Kauffälle vorhanden			
	2014	2.100	126	182	4

(Wohnfläche 60-140 m²; ohne TOP-Lagen)

3.3 Grundstücke mit freistehender Einfamilienhausbebauung

	Jahrgang	Ø Kaufpreis / Wohnfläche [€/m²]	Ø Wohnfläche [m²]	Ø Grundstücks- fläche [m²]	Anzahl
Baujahr bis 1918	2010	jahrgangsbezogen weniger als 3 Kauffälle vorhanden			
	2011				
	2012				
	2013				
	2014				
Baujahr 1919- 1949	2010	1.375	122	1.002	7
	2011	1.600	126	1.162	14
	2012	1.475	121	1.140	11
	2013	1.800	119	983	8
	2014	1.625	117	1.131	7
Baujahr 1950- 1974	2010	1.525	113	661	30
	2011	1.600	121	814	22
	2012	1.600	122	741	32
	2013	1.800	121	674	26
	2014	1.875	112	791	17
Baujahr 1975- 1989	2010	1.775	120	528	15
	2011	1.800	124	556	9
	2012	1.475	127	598	5
	2013	1.650	124	591	8
	2014	1.825	124	540	11
Baujahr 1990- 2001	2010	weniger als 3 Kauffälle vorhanden			
	2011	2.100	113	588	4
	2012	2.250	132	681	3
	2013	weniger als 3 Kauffälle vorhanden			
	2014	weniger als 3 Kauffälle vorhanden			
Baujahr ab 2002	2010	weniger als 3 Kauffälle vorhanden			
	2011	2.175	140	502	4
	2012	2.600	124	681	3
	2013	2.825	137	588	3
	2014	2.600	138	594	5

(Wohnfläche 90-160 m²; ohne TOP-Lagen)

4 Durchschnittliche Kaufpreise für bebaute Immobilien (Erstbezug, Neubau)

4.1 Grundstücke mit Doppel- bzw. Reihenendhausbebauung (Erstbezug, Neubau)

Jahrgang	Ø Kaufpreis / Wohnfläche [€/m ²]	Ø Wohnfläche [m ²]	Anzahl
2010	1.625	121	7
2011	1.650	120	6
2012	2.000	107	9
2013	2.200	105	7
2014	2.150	124	12

(Grundstücksgröße < 500 m²; ohne TOP-Lagen)

4.2 Grundstücke mit Reihenmittelhausbebauung (Erstbezug, Neubau)

Jahrgang	Ø Kaufpreis / Wohnfläche [€/m ²]	Ø Wohnfläche [m ²]	Anzahl
2010	1.625	111	10
2011	1.425	118	5
2012	1.800	100	6
2013	1.850	103	10
2014	2.050	123	7

(Grundstücksgröße < 500 m²; ohne TOP-Lagen)

4.3 Grundstücke mit freistehender Einfamilienhausbebauung (Erstbezug, Neubau)

Jahrgang	Ø Kaufpreis / Wohnfläche [€/m ²]	Ø Wohnfläche [m ²]	Anzahl
2010	jahrgangsbezogen weniger als 3 Kauffälle vorhanden		
2011			
2012			
2013			
2014			

(Grundstücksgröße zwischen 350 m²- 900 m²; ohne TOP-Lagen)

5 Durchschnittliche Kaufpreise für Mehrfamilienhäuser (MFH) ohne Top-Lagen

5.1 Kaufpreise, MFH, ohne gewerblichen Anteil

Jahrgang	Ø Kaufpreis / Wohnfläche [€/m²]	Ø Wohnfläche [m²]	Anzahl
2010	775	704	56
2011	800	754	91
2012	900	596	59
2013	925	515	52
2014	974	651	42

5.1.1 Kaufpreise, MFH, ohne gewerblichen Anteil, mit 5-12 Wohneinheiten

	Jahrgang	Ø Kaufpreis / Wohnfläche [€/m²]	Ø Wohnfläche [m²]	Anzahl
Baujahr bis 1918	2010	750	520	25
	2011	750	461	24
	2012	900	451	25
	2013	900	513	24
	2014	799	395	15
Baujahr 1919-1949	2010	weniger als 3 Kauffälle vorhanden		
	2011	875	521	8
	2012	675	581	6
	2013	700	705	3
	2014	950	588	4
Baujahr 1950-1974	2010	825	486	4
	2011	925	480	14
	2012	800	403	7
	2013	1.025	466	10
	2014	1.125	556	6
Baujahr 1975-1989	2010	jahrgangsbezogen weniger als 3 Kauffälle vorhanden		
	2011			
	2012			
	2013			
	2014			
Baujahr 1990-2001	2010	jahrgangsbezogen weniger als 3 Kauffälle vorhanden		
	2011			
	2012			
	2013			
	2014			

Fortsetzung der Tabelle auf der nachfolgenden Seite

	Jahrgang	Ø Kaufpreis / Wohnfläche [€/m ²]	Ø Wohnfläche [m ²]	Anzahl
ab Baujahr 2002	2010	jahrgangsbezogen weniger als 3 Kauffälle vorhanden		
	2011			
	2012			
	2013			
	2014			

5.1.2 Rohertragsvervielfältiger, MFH, ohne gewerblichen Anteil, ab 5 Wohneinheiten

Lage	Jahrgang	Anzahl der auswertbaren Verkäufe	Ø Rohertragsvervielfältiger	Standardabweichung	Maximum	Minimum	Ø NKM * [€/m ²]
Kiel-Nord-West	2010	24	12,6	2,8	19,8	8,0	5,93
	2011	44	13,1	2,7	19,8	8,3	5,90
	2012	16	13,4	2,8	18,8	9,9	6,40
	2013	17	14,1	2,5	19,2	10,1	6,16
	2014	20	13,4	2,2	17,9	9,5	6,50
Kiel-Süd-Ost	2010	6	10,4	2,6	14,7	8,0	5,05
	2011	13	9,6	1,6	12,4	5,8	5,48
	2012	6	11,7	2,6	15,8	7,8	5,89
	2013	10	11,8	2,7	15,6	6,1	5,42
	2014	8	11,1	1,9	14,9	8,0	5,48

*NKM = Nettokaltmiete

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

6 Durchschnittliche Kaufpreise für Wohnungseigentum (WEG)

6.1 Erstbezug

Jahrgang	Ø Kaufpreis / Wohnfläche [€/m ²]	Ø Wohnfläche [m ²]	Anzahl
2010	2.425	82	60
2011	2.325	78	80
2012	2.400	82	44
2013	3.000	82	58
2014	3.425	82	82

(Wohnfläche 60-100 m²; ohne TOP-Lagen)

6.2 Erstverkauf nach Umwandlung (Baujahr 1950 – 1974)

Jahrgang	Ø Kaufpreis / Wohnfläche [€/m ²]	Ø Wohnfläche [m ²]	Anzahl
2010	1.250	81	18
2011	1.275	75	13
2012	1.300	72	14
2013	1.325	74	41
2014	1.275	73	54

(Wohnfläche 60-100 m²; ohne TOP-Lagen)

6.3 Weiterverkauf (Bestandsimmobilien)

	Jahrgang	Ø Kaufpreis/ Wohnfläche [€/m ²]	Ø Wohnfläche [m ²]	Anzahl
Baujahr bis 1918	2010	1.275	78	42
	2011	1.400	77	34
	2012	1.400	78	52
	2013	1.475	80	45
	2014	1.724	73	41
Baujahr 1919-1949	2010	1.250	74	12
	2011	1.075	70	10
	2012	1.450	78	17
	2013	1.550	76	17
	2014	2.125	77	12
Baujahr 1950-1974	2010	975	73	133
	2011	1.050	72	148
	2012	1.125	73	144
	2013	1.225	72	176
	2014	1.250	72	154
Baujahr 1975-1989	2010	1.275	74	37
	2011	1.350	74	39
	2012	1.425	75	29
	2013	1.525	76	42
	2014	1.700	74	35

Fortsetzung der Tabelle auf der nachfolgenden Seite

Baujahr 1990- 2001	2010	1.500	71	21
	2011	1.525	72	26
	2012	1.625	76	15
	2013	1.875	74	30
	2014	1.875	83	31
ab Bau- jahr 2002	2010	jahrgangsbezogen weniger als 3 Kauffälle vorhanden		
	2011			
	2012			
	2013			
	2014	2.475	83	3

(Wohnfläche 60-100 m²; ohne TOP-Lagen)

Kiel, 15.04.2015

Wolfgang Plaga
Vorsitzender des Gutachterausschusses