

(Stand Februar 2016, Datum der Veröffentlichung 03.03.2016)

## Marktinformationen 2015

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 2015 (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, dem Gutachterausschuss Abschriften der Kaufverträge 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 Marktinformationen.

Die Auswertegrundlage ist überwiegend an den Anforderungskatalog des „Deutschen Städtetages“ angelehnt, der im gesamten Bundesgebiet im Rahmen einer jährlichen Datenerhebung eine Datenabfrage stellt. Auf Grund der zum Teil verspäteten Datenübermittlung, sowie der nachträglichen Datenaufarbeitung, beziehen sich die dargestellten Marktinformationen ausschließlich auf den derzeitigen Stand (Februar 2016).

Die vorliegenden Marktinformationen stellen 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](http://www.gutachterausschuss-kiel.de)

|  |           |
|--|-----------|
| <b>Vorbemerkungen</b> .....  | <b>4</b>  |
| <b>1 Grundstücksmarkt im Überblick</b> .....   | <b>5</b>  |
| 1.1 Anzahl der Verkäufe .....  | 5         |
| 1.2 Umsatzvolumen .....  | 5         |
| 1.3 Quartalszahlen .....   | 5         |
| 1.3.1 Umsatzentwicklung .....  | 5         |
| 1.3.2 Anzahl der Verkäufe je Quartal .....   | 6         |
| 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         |
| <b>2 Durchschnittliche Baulandpreise (unbebaute Grundstücke)</b> .....                 | <b>8</b>  |
| 2.1 Grundstücke für Doppel- und Reihenendhausbebauung .....                            | 8         |
| 2.2 Grundstücke für freistehende Einfamilienhausbebauung .....                         | 8         |
| <b>3 Durchschnittliche Kaufpreise für bebaute Wohnimmobilien (Bestand)</b> .....       | <b>9</b>  |
| 3.1 Grundstücke mit Doppel- bzw. Reihenendhausbebauung .....                           | 9         |
| 3.2 Grundstücke mit Reihenmittelhausbebauung .....                                     | 10        |
| 3.3 Grundstücke mit freistehender Einfamilienhausbebauung .....                        | 11        |
| 3.4 Durchschnittliche Kaufpreisentwicklung im individuellen Wohnungsbau .....          | 12        |
| <b>4 Durchschnittliche Kaufpreise für bebaute Immobilien (Erstbezug, Neubau)</b> ..... | <b>12</b> |
| 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        |
| <b>5 Durchschnittliche Kaufpreise für Mehrfamilienhäuser (MFH) ohne Top-Lagen</b> .... | <b>13</b> |
| 5.1 Kaufpreise, MFH, ohne gewerblichen Anteil .....                                    | 13        |
| 5.1.1 Kaufpreise, MFH, ohne gewerblichen Anteil, mit 5-12 Wohneinheiten .....          | 13        |
| 5.1.2 Durchschnittliche Kaufpreisentwicklung MFH .....                                 | 14        |
| 5.2 Rohertragsvervielfältiger, MFH, ohne gewerblichen Anteil, ab 5 Wohneinheiten ..... | 14        |
| <b>6 Durchschnittliche Kaufpreise für Wohnungseigentum (WEG)</b> .....                 | <b>15</b> |
| 6.1 Erstbezug .....  | 15        |

|          |  |           |
|----------|--|-----------|
| 6.2      | Erstverkauf nach Umwandlung (Baujahr 1950 – 1974).....           | 15        |
| 6.3      | Weiterverkauf (Bestandsimmobilien) .....                         | 15        |
| <b>7</b> | <b>Erbbaubestellungen, Erbbaurecht und Erbbaugrundstück.....</b> | <b>17</b> |
| 7.1      | Bestellung von Erbbaurechten.....                                | 17        |
| 7.2      | Veräußerung von Erbbaurechten.....                               | 17        |
| 7.3      | Veräußerung von Erbbaurechtsgrundstücken .....                   | 17        |
| <b>8</b> | <b>Zwangsversteigerungen.....</b>                                | <b>18</b> |
| 8.1      | Anzahl und Erlösquote .....                                      | 18        |

## Vorbemerkungen

Die nachfolgend aufgeführten Marktdaten entstammen der Kaufpreissammlung und beziehen sich auf den Stand Februar 2016. 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 (€/m<sup>2</sup>, m<sup>2</sup>) 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 „hellgrau“ unterlegt. Kauffälle aus sogenannten Toplagen (u.a. Düsternbrook) sind nicht Bestandteil der dargestellten durchschnittlichen Kaufpreise in **€/m<sup>2</sup>**.

Die in den Tabellen dargestellten durchschnittlichen Kaufpreise [€/m<sup>2</sup>] sind in Schritten zu je 25 €/m<sup>2</sup> gerundet.

**Unter Punkt 1 ( Grundstücksmarkt im Überblick) der nachfolgenden Marktinformationen werden sämtliche in der Kaufpreissammlung vorhandenen Kauffälle berücksichtigt, während den darauffolgenden Informationen im Wesentlichen nur auswertbare Kauffälle zugrundegelegt wurden.**

## 1 Grundstücksmarkt im Überblick

### 1.1 Anzahl der Verkäufe

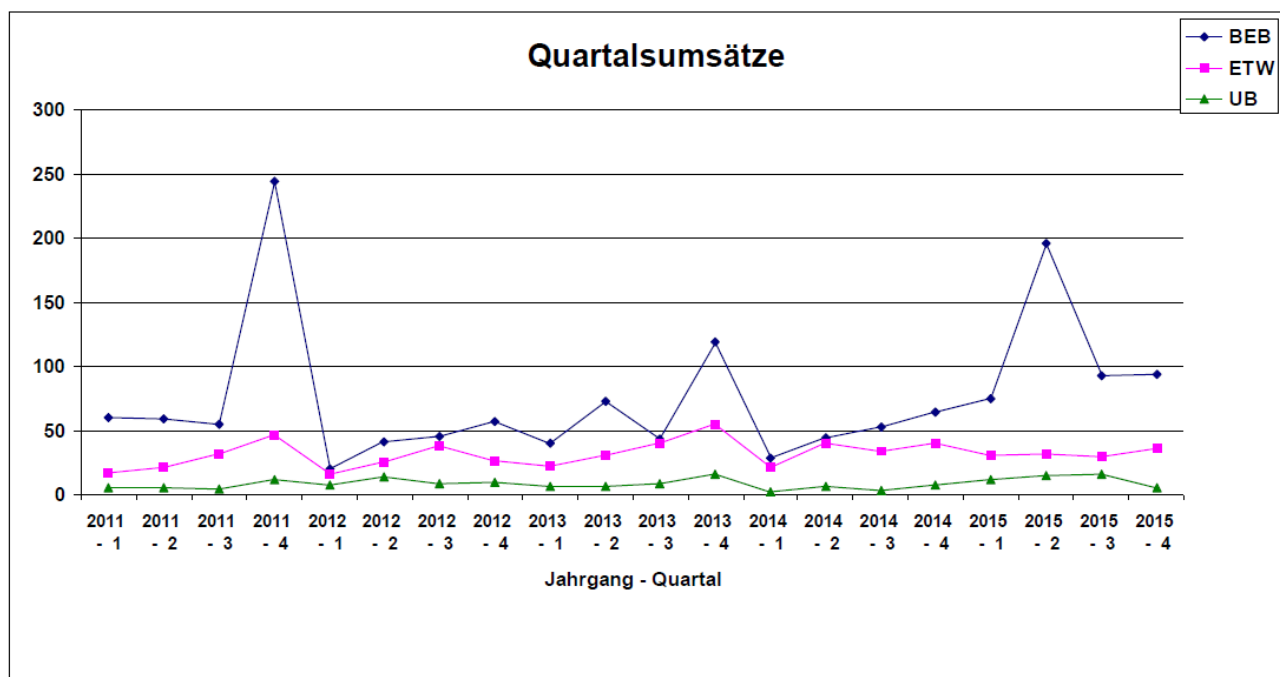
| Jahrgang | Anzahl der Kaufverträge gesamt | Bebaute Grundstücke [BEB] | Unbebaute Grundstücke [UB] | Wohnungseigentum [ETW] | Nicht auswertbare Verkäufe [NA] |
|----------|--------------------------------|---------------------------|----------------------------|------------------------|---------------------------------|
| 2011     | 2.285                          | 747                       | 221                        | 1.063                  | 254                             |
| 2012     | 1.901                          | 562                       | 172                        | 992                    | 175                             |
| 2013     | 2.399                          | 749                       | 216                        | 1.200                  | 234                             |
| 2014     | 2.002                          | 564                       | 139                        | 1.115                  | 184                             |
| 2015     | 2.004                          | 680                       | 140                        | 983                    | 201                             |

### 1.2 Umsatzvolumen

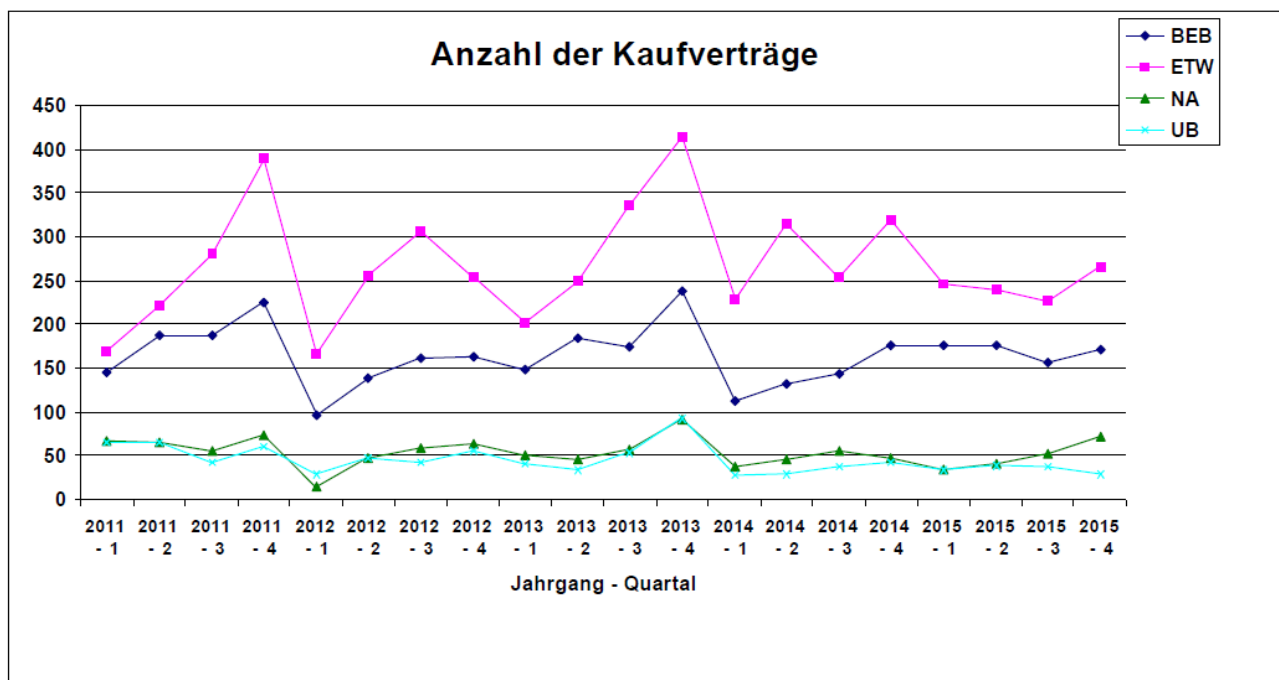
| Jahrgang | Umsatz gesamt [MIO €] | Umsatz Bebaute Grundstücke [MIO €] | Umsatz Unbebaute Grundstücke [MIO €] | Umsatz Wohnungseigentum [MIO €] | Umsatz Nicht auswertbare Verkäufe [MIO €] |
|----------|-----------------------|------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------------|---|
| 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                                      |
| 2015     | 710,7                 | 458,8                              | 46,9                                 | 131,7                           | 73,2                                      |

### 1.3 Quartalszahlen

#### 1.3.1 Umsatzentwicklung



### 1.3.2 Anzahl der Verkäufe je Quartal



## 1.4 Grundstücksteilmarkt „bebaute Grundstücke“

### 1.4.1 Einfamilienhaus- bzw. Zweifamilienhausgrundstücke (individuelle Bauweise)

| Jahrgang | Anzahl | Umsatz in MIO € |
|----------|--------|-----------------|
| 2011     | 451    | 79,1            |
| 2012     | 352    | 62,8            |
| 2013     | 468    | 93,8            |
| 2014     | 363    | 79,4            |
| 2015     | 431    | 96,9            |

### 1.4.2 Mehrfamilienhäuser (Geschosswohnungsbau)

| Jahrgang | Anzahl | Umsatz in MIO € |
|----------|--------|-----------------|
| 2011     | 144    | 86,0            |
| 2012     | 96     | 51,8            |
| 2013     | 107    | 57,8            |
| 2014     | 76     | 43,4            |
| 2015     | 108    | 118,2           |

## 1.5 Grundstücksteilmarkt „unbebaute Grundstücke“

### 1.5.1 Wohnbauland (individuelle Bauweise)

| Jahrgang | Anzahl | Fläche [ha] | Umsatz in MIO € |
|----------|--------|-------------|-----------------|
| 2011     | 98     | 6,5         | 7,8             |
| 2012     | 60     | 5,0         | 5,8             |
| 2013     | 83     | 5,7         | 9,5             |
| 2014     | 42     | 2,6         | 4,2             |
| 2015     | 33     | 2,2         | 3,8             |

### 1.5.2 Wohnbauland (Geschosswohnungsbau)

| Jahrgang | Anzahl | Fläche [ha] | Umsatz in MIO € |
|----------|--------|-------------|-----------------|
| 2011     | 10     | 0,9         | 3,4             |
| 2012     | 23     | 2,9         | 11,2            |
| 2013     | 32     | 6,1         | 13,0            |
| 2014     | 9* (5) | 1,6 * (0,9) | 4,4* (1,7)      |
| 2015     | 21     | 6,1         | 22,4            |

\* korrigiert

## 1.6 Grundstücksteilmarkt „Wohnungseigentum“ (ohne Teileigentum)

### 1.6.1 Wohnungseigentum (Gesamt)

| Jahrgang | Anzahl | Umsatz in MIO € |
|----------|--------|-----------------|
| 2011     | 949    | 110,8           |
| 2012     | 861    | 103,9           |
| 2013     | 1.012  | 137,9           |
| 2014     | 920    | 126,0           |
| 2015     | 888    | 121,6           |

### 1.6.2 Wohnungseigentum (Erstverkauf nach Neubau)

| Jahrgang | Anzahl | Umsatz in MIO € |
|----------|--------|-----------------|
| 2011     | 147    | 34,6            |
| 2012     | 120    | 35,9            |
| 2013     | 166    | 47,2            |
| 2014     | 133    | 46,0            |
| 2015     | 101    | 32,5            |

### 1.6.3 Wohnungseigentum (Erstverkauf nach Umwandlung)

| Jahrgang | Anzahl | Umsatz in MIO € |
|----------|--------|-----------------|
| 2011     | 86     | 10,9            |
| 2012     | 65     | 8,0             |
| 2013     | 90     | 13,4            |
| 2014     | 120    | 13,0            |
| 2015     | 111    | 11,9            |

#### 1.6.4 Wohnungseigentum (Weiterverkauf)

| Jahrgang | Anzahl | Umsatz in MIO € |
|----------|--------|-----------------|
| 2011     | 715    | 65,1            |
| 2012     | 676    | 60,0            |
| 2013     | 756    | 77,4            |
| 2014     | 667    | 67,0            |
| 2015     | 675    | 77,2            |

## 2 Durchschnittliche Baulandpreise (unbebaute Grundstücke)

### 2.1 Grundstücke für Doppel- und Reihenendhausbebauung

| Doppel- und Reihenendhausgrundstücke |                                   |  |        |
|--------------------------------------|-----------------------------------|--|--------|
| Jahrgang                             | Ø Durchschnitts-<br>kaufpreis [€] | Ø Grundstücksfläche<br>[m <sup>2</sup> ] | Anzahl |
| 2011                                 | 42.000                            | 350                                      | 34     |
| 2012                                 | weniger als 3 Kauffälle vorhanden |  |        |
| 2013                                 | 52.900                            | 335                                      | 14     |
| 2014                                 | 49.400                            | 312                                      | 4      |
| 2015                                 | 63.050                            | 340                                      | 8      |

(Grundstücksgrößen 250-500m<sup>2</sup>)

### 2.2 Grundstücke für freistehende Einfamilienhausbebauung

| Einfamilienhausgrundstücke |                                   |  |        |
|----------------------------|-----------------------------------|--|--------|
| Jahrgang                   | Ø Durchschnitts-<br>kaufpreis [€] | Ø Grundstücksfläche<br>[m <sup>2</sup> ] | Anzahl |
| 2011                       | 74.400                            | 520                                      | 49     |
| 2012                       | 93.100                            | 510                                      | 25     |
| 2013                       | 95.600                            | 550                                      | 53     |
| 2014                       | 98.700                            | 550                                      | 22     |
| 2015                       | 129.070                           | 538                                      | 11     |

(Grundstücksgrößen 300-700m<sup>2</sup>)

Im Grundstücksteilmarkt „Grundstücke, unbebaut für Reihenmittelhausbebauung“ sind in dem dargestellten Zeitraum jahrgangsbezogen weniger als 3 Kauffälle vorhanden. Auf die Darstellung dieses Teilmarktes wird aus diesem Grund verzichtet.



### 3 Durchschnittliche Kaufpreise für bebaute Wohnimmobilien (Bestand)

#### 3.1 Grundstücke mit Doppel- bzw. Reihenedhausbebauung

|   | Jahrgang | Ø Kaufpreis /<br>Wohnfläche<br>[€/m <sup>2</sup> ] | Ø Wohnfläche<br>[m <sup>2</sup> ] | Ø Grundstücks-<br>fläche [m <sup>2</sup> ] | Anzahl |
|---|----------|--|-----------------------------------|--|--------|
| <b>Bau-<br/>jahr bis<br/>1918</b>       | 2011     | jahrgangsbezogen weniger als 3 Kauffälle vorhanden |                                   |  |        |
|   | 2012     |  |                                   |  |        |
|   | 2013     |  |                                   |  |        |
|   | 2014     |  |                                   |  |        |
|   | 2015     |  |                                   |  |        |
| <b>Bau-<br/>jahr<br/>1919-<br/>1949</b> | 2011     | 1.575  | 95                                | 523  | 22     |
|   | 2012     | 1.550  | 95                                | 642  | 15     |
|   | 2013     | 1.425  | 101                               | 844  | 17     |
|   | 2014     | 1.600  | 103                               | 691  | 12     |
|   | 2015     | 1.560  | 94                                | 604  | 16     |
| <b>Bau-<br/>jahr<br/>1950-<br/>1974</b> | 2011     | 1.400  | 97                                | 437  | 22     |
|   | 2012     | 1.500  | 95                                | 379  | 18     |
|   | 2013     | 1.500  | 93                                | 446  | 11     |
|   | 2014     | 1.600  | 96                                | 479  | 17     |
|   | 2015     | 1.675  | 92                                | 479  | 22     |
| <b>Bau-<br/>jahr<br/>1975-<br/>1989</b> | 2011     | 1.550  | 124                               | 421  | 7      |
|   | 2012     | 1.525  | 109                               | 368  | 6      |
|   | 2013     | 2.050  | 106                               | 435  | 10     |
|   | 2014     | 1.850  | 105                               | 316  | 7      |
|   | 2015     | 2.225  | 113                               | 414  | 5      |
| <b>Bau-<br/>jahr<br/>1990-<br/>2001</b> | 2011     | 1.600  | 110                               | 327  | 5      |
|   | 2012     | 1.925  | 109                               | 363  | 3      |
|   | 2013     | 1.825  | 115                               | 439  | 3      |
|   | 2014     | 2.125  | 102                               | 355  | 10     |
|   | 2015     | 1.875  | 103                               | 266  | 5      |
| <b>Bau-<br/>jahr ab<br/>2002</b>        | 2011     | 1.750  | 107                               | 273  | 4      |
|   | 2012     | 2.000  | 109                               | 363  | 3      |
|   | 2013     | 2.250  | 110                               | 353  | 3      |
|   | 2014     | 2.400  | 127                               | 281  | 5      |
|   | 2015     | 2.725  | 117                               | 474  | 10     |

(Wohnflächen 60-140 m<sup>2</sup>; ohne TOP-Lagen)

### 3.2 Grundstücke mit Reihenmittelhausbebauung

|                                   | Jahrgang | Ø Kaufpreis /<br>Wohnfläche<br>[€/m²]              | Ø Wohnfläche<br>[m²] | Ø Grundstücks-<br>fläche [m²] | Anzahl |
|-----------------------------------|----------|--|----------------------|-------------------------------|--------|
| <b>Baujahr<br/>bis<br/>1918</b>   | 2011     | jahrgangsbezogen weniger als 3 Kauffälle vorhanden |                      |                               |        |
|                                   | 2012     |  |                      |                               |        |
|                                   | 2013     |  |                      |                               |        |
|                                   | 2014     |  |                      |                               |        |
|                                   | 2015     |  |                      |                               |        |
| <b>Baujahr<br/>1919-<br/>1949</b> | 2011     | 1.225  | 87                   | 198                           | 33     |
|                                   | 2012     | 1.550  | 92                   | 253                           | 22     |
|                                   | 2013     | 1.300  | 87                   | 234                           | 18     |
|                                   | 2014     | 1.625  | 88                   | 207                           | 22     |
|                                   | 2015     | 1.575  | 84                   | 201                           | 14     |
| <b>Baujahr<br/>1950-<br/>1974</b> | 2011     | 1.225  | 95                   | 232                           | 25     |
|                                   | 2012     | 1.225  | 88                   | 242                           | 14     |
|                                   | 2013     | 1.625  | 90                   | 246                           | 23     |
|                                   | 2014     | 1.775  | 94                   | 221                           | 13     |
|                                   | 2015     | 1.725  | 90                   | 207                           | 25     |
| <b>Baujahr<br/>1975-<br/>1989</b> | 2011     | 1.600  | 108                  | 192                           | 17     |
|                                   | 2012     | 1.525  | 110                  | 190                           | 20     |
|                                   | 2013     | 1.675  | 112                  | 181                           | 10     |
|                                   | 2014     | 1.600  | 113                  | 190                           | 14     |
|                                   | 2015     | 1.725  | 114                  | 195                           | 9      |
| <b>Baujahr<br/>1990-<br/>2001</b> | 2011     | 1.425  | 126                  | 189                           | 7      |
|                                   | 2012     | 1.550  | 117                  | 220                           | 5      |
|                                   | 2013     | 1.825  | 113                  | 202                           | 10     |
|                                   | 2014     | 1.825  | 87                   | 150                           | 3      |
|                                   | 2015     | 1.875  | 107                  | 155                           | 14     |
| <b>Baujahr<br/>ab 2002</b>        | 2011     | 1.875  | 122                  | 171                           | 4      |
|                                   | 2012     | 1.950  | 117                  | 220                           | 3      |
|                                   | 2013     | weniger als 3 Kauffälle vorhanden                  |                      |                               |        |
|                                   | 2014     | 2.100  | 126                  | 182                           | 4      |
|                                   | 2015     | 2.375  | 109                  | 154                           | 7      |

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

### 3.3 Grundstücke mit freistehender Einfamilienhausbebauung

|                                   | Jahrgang | Ø Kaufpreis /<br>Wohnfläche<br>[€/m²]              | Ø Wohnfläche<br>[m²] | Ø Grundstücks-<br>fläche [m²] | Anzahl |
|-----------------------------------|----------|--|----------------------|-------------------------------|--------|
| <b>Baujahr<br/>bis<br/>1918</b>   | 2011     | jahrgangsbezogen weniger als 3 Kauffälle vorhanden |                      |                               |        |
|                                   | 2012     |  |                      |                               |        |
|                                   | 2013     |  |                      |                               |        |
|                                   | 2014     |  |                      |                               |        |
|                                   | 2015     |  |                      |                               |        |
| <b>Baujahr<br/>1919-<br/>1949</b> | 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      |
|                                   | 2015     | 1.625  | 119                  | 1.034                         | 11     |
| <b>Baujahr<br/>1950-<br/>1974</b> | 2011     | 1.600  | 121                  | 814                           | 22     |
|                                   | 2012     | 1.600  | 122                  | 741                           | 32     |
|                                   | 2013     | 1.800  | 121                  | 674                           | 26     |
|                                   | 2014     | 1.875  | 112                  | 791                           | 17     |
|                                   | 2015     | 1.825  | 123                  | 807                           | 17     |
| <b>Baujahr<br/>1975-<br/>1989</b> | 2011     | 1.800  | 124                  | 556                           | 9      |
|                                   | 2012     | 1.475  | 127                  | 598                           | 5      |
|                                   | 2013     | 1.650  | 124                  | 591                           | 8      |
|                                   | 2014     | 1.825  | 124                  | 540                           | 11     |
|                                   | 2015     | 2.225  | 123                  | 433                           | 12     |
| <b>Baujahr<br/>1990-<br/>2001</b> | 2011     | 2.100  | 113                  | 588                           | 4      |
|                                   | 2012     | 2.250  | 132                  | 681                           | 3      |
|                                   | 2013     | weniger als 3 Kauffälle vorhanden                  |                      |                               |        |
|                                   | 2014     | weniger als 3 Kauffälle vorhanden                  |                      |                               |        |
|                                   | 2015     | 2.475  | 112                  | 398                           | 4      |
| <b>Baujahr<br/>ab 2002</b>        | 2011     | 2.175  | 140                  | 502                           | 4      |
|                                   | 2012     | 2.600  | 124                  | 681                           | 3      |
|                                   | 2013     | 2.825  | 137                  | 588                           | 3      |
|                                   | 2014     | 2.600  | 138                  | 594                           | 5      |
|                                   | 2015     | 2.375  | 131                  | 647                           | 5      |

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

### 3.4 Durchschnittliche Kaufpreisentwicklung im individuellen Wohnungsbau

| Jahrgang | Index |
|----------|-------|
| 2011     | 0,84  |
| 2012     | 0,90  |
| 2013     | 0,95  |
| 2014     | 1,00  |
| 2015     | 1,04  |

## 4 Durchschnittliche Kaufpreise für bebaute Immobilien (Erstbezug, Neubau)

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

| Jahrgang | Ø Kaufpreis / Wohnfläche [€/m <sup>2</sup> ] | Ø Wohnfläche [m <sup>2</sup> ] | Anzahl |
|----------|--|--------------------------------|--------|
| 2011     | 1.650  | 120                            | 6      |
| 2012     | 2.000  | 107                            | 9      |
| 2013     | 2.200  | 105                            | 7      |
| 2014     | 2.150  | 124                            | 12     |
| 2015     | 2.450  | 111                            | 8      |

(Grundstücksgrößen < 500 m<sup>2</sup>; ohne TOP-Lagen)

### 4.2 Grundstücke mit Reihenmittelhausbebauung (Erstbezug, Neubau)

| Jahrgang | Ø Kaufpreis / Wohnfläche [€/m <sup>2</sup> ] | Ø Wohnfläche [m <sup>2</sup> ] | Anzahl |
|----------|--|--------------------------------|--------|
| 2011     | 1.425  | 118                            | 5      |
| 2012     | 1.800  | 100                            | 6      |
| 2013     | 1.850  | 103                            | 10     |
| 2014     | 2.050  | 123                            | 7      |
| 2015     | 2.425  | 114                            | 21     |

(Grundstücksgrößen < 500 m<sup>2</sup>; ohne TOP-Lagen)

### 4.3 Grundstücke mit freistehender Einfamilienhausbebauung (Erstbezug, Neubau)

| Jahrgang | Ø Kaufpreis / Wohnfläche [€/m <sup>2</sup> ]       | Ø Wohnfläche [m <sup>2</sup> ] | Anzahl |
|----------|--|--------------------------------|--------|
| 2011     | jahrgangsbezogen weniger als 3 Kauffälle vorhanden |                                |        |
| 2012     |  |                                |        |
| 2013     |  |                                |        |
| 2014     |  |                                |        |
| 2015     |  |                                |        |

(Grundstücksgrößen zwischen 350 m<sup>2</sup> - 900 m<sup>2</sup>; ohne TOP-Lagen)

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

### 5.1 Kaufpreise, MFH, ohne gewerblichen Anteil

| Jahrgang | Ø Kaufpreis / Wohnfläche<br>[€/m <sup>2</sup> ] | Ø Wohnfläche<br>[m <sup>2</sup> ] | Anzahl |
|----------|---|-----------------------------------|--------|
| 2011     | 800   | 754                               | 91     |
| 2012     | 900   | 596                               | 59     |
| 2013     | 925   | 515                               | 52     |
| 2014     | 975   | 651                               | 42     |
| 2015     | 1.050   | 763                               | 55     |

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

|                          | Jahrgang | Ø Kaufpreis / Wohnfläche<br>[€/m <sup>2</sup> ]    | Ø Wohnfläche<br>[m <sup>2</sup> ] | Anzahl |
|--------------------------|----------|--|-----------------------------------|--------|
| <b>Baujahr bis 1918</b>  | 2011     | 750  | 461                               | 24     |
|                          | 2012     | 900  | 451                               | 25     |
|                          | 2013     | 900  | 513                               | 24     |
|                          | 2014     | 800  | 395                               | 15     |
|                          | 2015     | 1.090  | 509                               | 32     |
| <b>Baujahr 1919-1949</b> | 2011     | 875  | 521                               | 8      |
|                          | 2012     | 675  | 581                               | 6      |
|                          | 2013     | 700  | 705                               | 3      |
|                          | 2014     | 950  | 588                               | 4      |
|                          | 2015     | weniger als 3 Kauffälle vorhanden                  |                                   |        |
| <b>Baujahr 1950-1974</b> | 2011     | 925  | 480                               | 14     |
|                          | 2012     | 800  | 403                               | 7      |
|                          | 2013     | 1.025  | 466                               | 10     |
|                          | 2014     | 1.125  | 556                               | 6      |
|                          | 2015     | 975  | 500                               | 8      |
| <b>Baujahr 1975-1989</b> | 2011     | jahrgangsbezogen weniger als 3 Kauffälle vorhanden |                                   |        |
|                          | 2012     |  |                                   |        |
|                          | 2013     |  |                                   |        |
|                          | 2014     |  |                                   |        |
|                          | 2015     |  |                                   |        |
| <b>Baujahr 1990-2001</b> | 2011     | jahrgangsbezogen weniger als 3 Kauffälle vorhanden |                                   |        |
|                          | 2012     |  |                                   |        |
|                          | 2013     |  |                                   |        |
|                          | 2014     |  |                                   |        |
|                          | 2015     |  |                                   |        |

Fortsetzung der Tabelle auf der nachfolgenden Seite

|                    | Jahrgang | Ø Kaufpreis / Wohnfläche<br>[€/m <sup>2</sup> ]    | Ø Wohnfläche<br>[m <sup>2</sup> ] | Anzahl |
|--------------------|----------|--|-----------------------------------|--------|
| ab Baujahr<br>2002 | 2011     | jahrgangsbezogen weniger als 3 Kauffälle vorhanden |                                   |        |
|                    | 2012     |  |                                   |        |
|                    | 2013     |  |                                   |        |
|                    | 2014     |  |                                   |        |
|                    | 2015     |  |                                   |        |

### 5.1.2 Durchschnittliche Kaufpreisentwicklung MFH

| Jahrgang | Index |
|----------|-------|
| 2011     | 0,82  |
| 2012     | 0,92  |
| 2013     | 0,95  |
| 2014     | 1,00  |
| 2015     | 1,08  |

### 5.2 Rohertragsvervielfältiger, MFH, ohne gewerblichen Anteil, ab 5 Wohneinheiten

| Lage           | Jahrgang | Anzahl der auswertbaren Verkäufe | Ø Rohertragsvervielfältiger | Standardabweichung | Maximum | Minimum | Ø NKM *<br>[€/m <sup>2</sup> ] |
|----------------|----------|----------------------------------|-----------------------------|--------------------|---------|---------|--------------------------------|
| Kiel-Nord-West | 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                           |
|                | 2015     | 28                               | 15,9                        | 2,5                | 22,7    | 10,6    | 6,19                           |
| Kiel-Süd-Ost   | 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                           |
|                | 2015     | 18                               | 12,1                        | 2,5                | 16,5    | 7,8     | 6,14                           |

\*NKM = Nettokaltmieten

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.

Die Angabe Ø NKM \* [€/m<sup>2</sup>] resultiert aus der Division der Ertragsangaben aus den Kaufverträgen und den dazugehörigen Wohnflächenangaben. Detaillierte Informationen zu den Mietobjekten bzw. Mietverträgen liegen nicht vor. Eine Vergleichbarkeit mit detaillierten „Mietspiegel-Mieten“ ist nicht möglich.

## 6 Durchschnittliche Kaufpreise für Wohnungseigentum (WEG)

### 6.1 Erstbezug

| Jahrgang | Ø Kaufpreis / Wohnfläche [€/m <sup>2</sup> ] | Ø Wohnfläche [m <sup>2</sup> ] | Anzahl |
|----------|--|--------------------------------|--------|
| 2011     | 2.325  | 78                             | 80     |
| 2012     | 2.400  | 82                             | 44     |
| 2013     | 3.000  | 82                             | 58     |
| 2014     | 3.425  | 82                             | 82     |
| 2015     | 3.525  | 79                             | 33     |

(Wohnflächen 60-100 m<sup>2</sup>; ohne TOP-Lagen)

### 6.2 Erstverkauf nach Umwandlung (Baujahr 1950 – 1974)

| Jahrgang | Ø Kaufpreis / Wohnfläche [€/m <sup>2</sup> ] | Ø Wohnfläche [m <sup>2</sup> ] | Anzahl |
|----------|--|--------------------------------|--------|
| 2011     | 1.275  | 75                             | 13     |
| 2012     | 1.300  | 72                             | 14     |
| 2013     | 1.325  | 74                             | 41     |
| 2014     | 1.275  | 73                             | 54     |
| 2015     | 1.275  | 74                             | 84     |

(Wohnflächen 60-100 m<sup>2</sup>; ohne TOP-Lagen)

### 6.3 Weiterverkauf (Bestandsimmobilien)

|                          | Jahrgang | Ø Kaufpreis/ Wohnfläche [€/m <sup>2</sup> ] | Ø Wohnfläche [m <sup>2</sup> ] | Anzahl |
|--------------------------|----------|---|--------------------------------|--------|
| <b>Baujahr bis 1918</b>  | 2011     | 1.400                                       | 77                             | 34     |
|                          | 2012     | 1.400                                       | 78                             | 52     |
|                          | 2013     | 1.475                                       | 80                             | 45     |
|                          | 2014     | 1.724                                       | 73                             | 41     |
|                          | 2015     | 1.850                                       | 76                             | 56     |
| <b>Baujahr 1919-1949</b> | 2011     | 1.075                                       | 70                             | 10     |
|                          | 2012     | 1.450                                       | 78                             | 17     |
|                          | 2013     | 1.550                                       | 76                             | 17     |
|                          | 2014     | 2.125                                       | 77                             | 12     |
|                          | 2015     | 1.800                                       | 73                             | 23     |

Fortsetzung der Tabelle auf der nachfolgenden Seite

|                                   |      |  |    |     |
|-----------------------------------|------|--|----|-----|
| <b>Baujahr<br/>1950-<br/>1974</b> | 2011 | 1.050  | 72 | 148 |
|                                   | 2012 | 1.125  | 73 | 144 |
|                                   | 2013 | 1.225  | 72 | 176 |
|                                   | 2014 | 1.250  | 72 | 154 |
|                                   | 2015 | 1.425  | 73 | 194 |
| <b>Baujahr<br/>1975-<br/>1989</b> | 2011 | 1.350  | 74 | 39  |
|                                   | 2012 | 1.425  | 75 | 29  |
|                                   | 2013 | 1.525  | 76 | 42  |
|                                   | 2014 | 1.700  | 74 | 35  |
|                                   | 2015 | 1.550  | 81 | 41  |
| <b>Baujahr<br/>1990-<br/>2001</b> | 2011 | 1.525  | 72 | 26  |
|                                   | 2012 | 1.625  | 76 | 15  |
|                                   | 2013 | 1.875  | 74 | 30  |
|                                   | 2014 | 1.875  | 83 | 31  |
|                                   | 2015 | 1.950  | 73 | 22  |
| <b>ab Bau-<br/>jahr 2002</b>      | 2011 | jahrgangsbezogen weniger als 3 Kauffälle vorhanden |    |     |
|                                   | 2012 |  |    |     |
|                                   | 2013 |  |    |     |
|                                   | 2014 | 2.475  | 83 | 3   |
|                                   | 2015 | 2.650  | 82 | 8   |

(Wohnflächen 60-100 m<sup>2</sup>; ohne TOP-Lagen)



## 7 Erbbaubestellungen, Erbbaurecht und Erbbaugrundstück

Die nachfolgenden Zahlen sind Teilmarkt übergreifend, d.h. inklusive Wohnen und Gewerbe.

### 7.1 Bestellung von Erbbaurechten

| Jahrgang | Erbbaurechtsbestellungen<br>- Anzahl - |
|----------|--|
| 2011     | 3                                      |
| 2012     | 3                                      |
| 2013     | 1                                      |
| 2014     | -                                      |
| 2015     | -                                      |

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

### 7.2 Veräußerung von Erbbaurechten

| Jahrgang | Erbbaurechte<br>- Anzahl - |
|----------|----------------------------|
| 2011     | 30                         |
| 2012     | 20                         |
| 2013     | 40                         |
| 2014     | 18                         |
| 2015     | 24                         |

In ca. 95 Prozent der Kaufverträge sind sowohl der Veräußerer / Erwerber private Marktteilnehmer. Es handelt sich hierbei überwiegend um Objekte des individuellen Wohnungsbaus (Einfamilien-, Reihen- und Doppelhäuser)

### 7.3 Veräußerung von Erbbaurechtsgrundstücken

Veräußerung des Erbbaugrundstückes, vom Erbbaurechtsgeber - in der Regel - an den Erbbaurechtsnehmer.

| Jahrgang | Erbbaurechts-<br>grundstücke<br>-Anzahl - |
|----------|---|
| 2011     | 11  |
| 2012     | 16  |
| 2013     | 27  |
| 2014     | 11  |
| 2015     | 12  |

In ca. 90 Prozent der Kaufverträge tritt die Landeshauptstadt Kiel als Veräußerer auf.

## 8 Zwangsversteigerungen

### 8.1 Anzahl und Erlösquote

Die nachfolgenden Zahlen stellen eine Zusammenfassung von Zwangsversteigerungen über sämtliche Teilmärkte dar.

| Jahrgang | Anzahl | Erlösquote in [%] des Verkehrswertes* |         |         |
|----------|--------|---------------------------------------|---------|---------|
|          |        | Mittelwert                            | Minimum | Maximum |
| 2011     | 62     | 83                                    | 16      | 160     |
| 2012     | 19     | 72                                    | 42      | 114     |
| 2013     | 29     | 91                                    | 35      | 138     |
| 2014     | 34     | 94                                    | 18      | 215     |
| 2015     | 15     | 93                                    | 38      | 131     |

\* Die Verkehrswerte entstammen den Beschlussmitteilungen im Zwangsversteigerungsverfahren des Amtsgerichtes, sie wurden nicht durch den Gutachterausschuss ermittelt.

Kiel, 03.03.2016

Wolfgang Plaga  
Vorsitzender des Gutachterausschusses