

(Stand März 2017, Datum der Veröffentlichung 10.03.2017)

## Marktbericht 2016

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 einen Marktbericht für das Jahr 2016 (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 des nachfolgenden Marktberichtes.

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 Informationen des Marktberichtes ausschließlich auf den derzeitigen Stand (März 2017).

Der vorliegende Marktbericht 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 -  
  
Andreas-Gayk-Straße 23-25  
24103 Kiel

Lagebezogene Werte für Eigentumswohnungen, Sachwertanpassungsfaktoren (NHK2010) 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 .....	6
1.3.1 Umsatzentwicklung .....	6
1.3.2 Anzahl der Verkäufe je Quartal .....	6
1.4 Grundstücksteilmarkt „bebaute Grundstücke“ .....	7
1.4.1 Einfamilienhaus- bzw. Zweifamilienhausgrundstücke (individuelle Bauweise).....	7
1.4.2 Mehrfamilienhäuser (Geschosswohnungsbau) .....	7
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).....	8
1.6.1 Wohnungseigentum (Gesamt) .....	8
1.6.2 Wohnungseigentum (Erstverkauf nach Neubau).....	8
1.6.3 Wohnungseigentum (Erstverkauf nach Umwandlung).....	8
1.6.4 Wohnungseigentum (Weiterverkauf).....	8
<b>2 Durchschnittliche Baulandpreise (unbebaute Grundstücke) .....</b>	<b>9</b>
2.1 Grundstücke für Doppel- und Reihenendhausbebauung .....	9
2.2 Grundstücke für freistehende Einfamilienhausbebauung .....	9
<b>3 Durchschnittliche Kaufpreise für bebaute Wohnimmobilien (Bestand).....</b>	<b>10</b>
3.1 Grundstücke mit Doppel- bzw. Reihenendhausbebauung .....	10
3.2 Grundstücke mit Reihenmittelhausbebauung .....	11
3.3 Grundstücke mit freistehender Einfamilienhausbebauung .....	12
3.4 Durchschnittliche Kaufpreisentwicklung im individuellen Wohnungsbau .....	13
<b>4 Durchschnittliche Kaufpreise für bebaute Immobilien (Erstbezug, Neubau) .....</b>	<b>13</b>
4.1 Grundstücke mit Doppel- bzw. Reihenendhausbebauung (Erstbezug, Neubau).....	13
4.2 Grundstücke mit Reihenmittelhausbebauung (Erstbezug, Neubau).....	13
4.3 Grundstücke mit freistehender Einfamilienhausbebauung (Erstbezug, Neubau) .....	13
<b>5 Durchschnittliche Kaufpreise für Mehrfamilienhäuser (MFH) ohne Top-Lagen .....</b>	<b>14</b>
5.1 Kaufpreise, MFH, ohne gewerblichen Anteil .....	14
5.1.1 Kaufpreise, MFH, ohne gewerblichen Anteil, mit 5-12 Wohneinheiten .....	14
5.1.2 Durchschnittliche Kaufpreisentwicklung MFH.....	15
5.2 Rohertragsvervielfältiger, MFH, ohne gewerblichen Anteil, ab 5 Wohneinheiten .....	15
<b>6 Durchschnittliche Kaufpreise für Wohnungseigentum (WEG).....</b>	<b>16</b>
6.1 Erstbezug .....	16
6.2 Erstverkauf nach Umwandlung (Baujahr 1950 – 1974).....	16

6.3	Weiterverkauf (Bestandsimmobilien) .....	16
<b>7</b>	<b>Erbbaubestellungen, Erbbaurecht und Erbbaugrundstück.....</b>	<b>18</b>
7.1	Bestellung von Erbbaurechten.....	18
7.2	Veräußerung von Erbbaurechten.....	18
7.3	Veräußerung von Erbbaurechtsgrundstücken.....	18
<b>8</b>	<b>Zwangsversteigerungen.....</b>	<b>19</b>
8.1	Anzahl und Erlösquote.....	19
<b>9</b>	<b>Sachwertanpassungsfaktoren .....</b>	<b>19</b>

## Vorbemerkungen

Die nachfolgend aufgeführten Marktdaten entstammen der Kaufpreissammlung und beziehen sich auf den Stand März 2017. Auf Grund von kontinuierlichen Nachverdichtungen des vorhandenen Datenbestandes, zur Verbesserung der Aussagekraft der Kaufpreissammlung, sind Abweichungen zwischen den Ergebnissen des Marktberichtes und 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) des nachfolgenden Marktberichtes 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]
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
2016	2.138	660	138	1.085	255

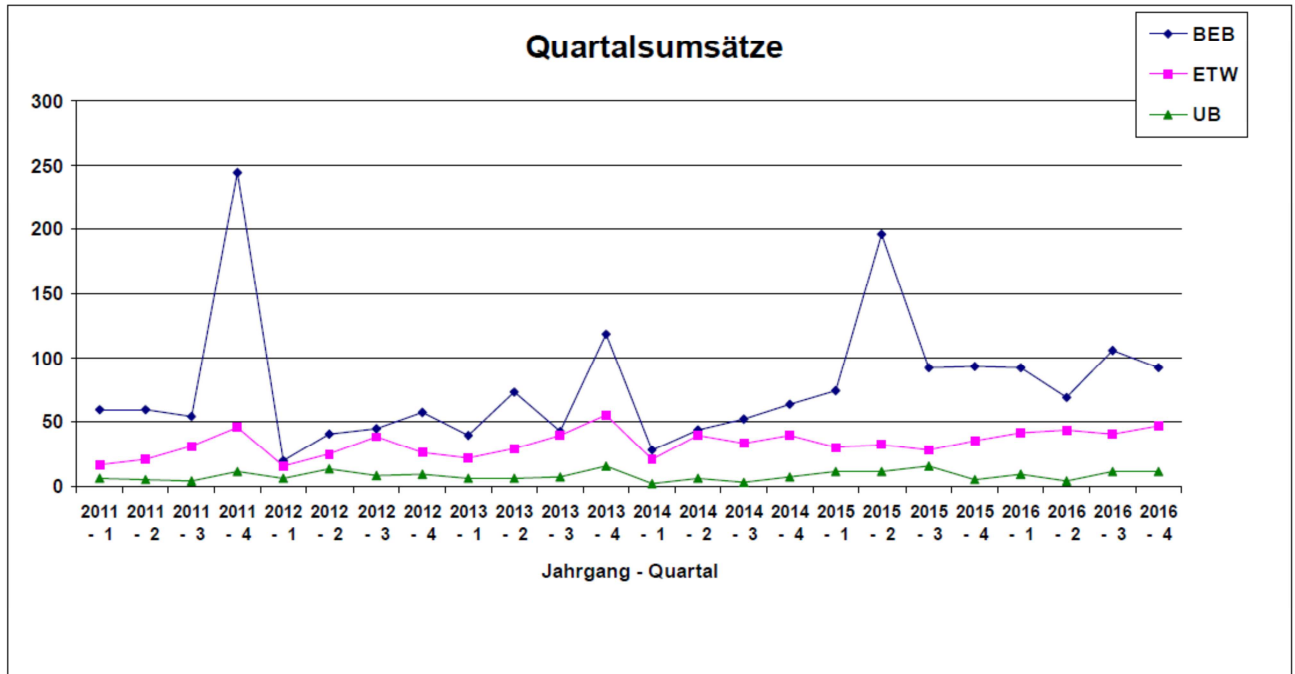
### 1.2 Umsatzvolumen

Jahrgang	Umsatz gesamt [MIO €]	Umsatz Bebaute Grundstücke [MIO €]	Umsatz Unbebaute Grundstücke [MIO €]	Umsatz Wohnungseigentum [MIO €]	Umsatz Nicht auswertbare Verkäufe [MIO €]
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
2016	612,6	361,9	36,6	177,8	36,3

### 1.3 Quartalszahlen

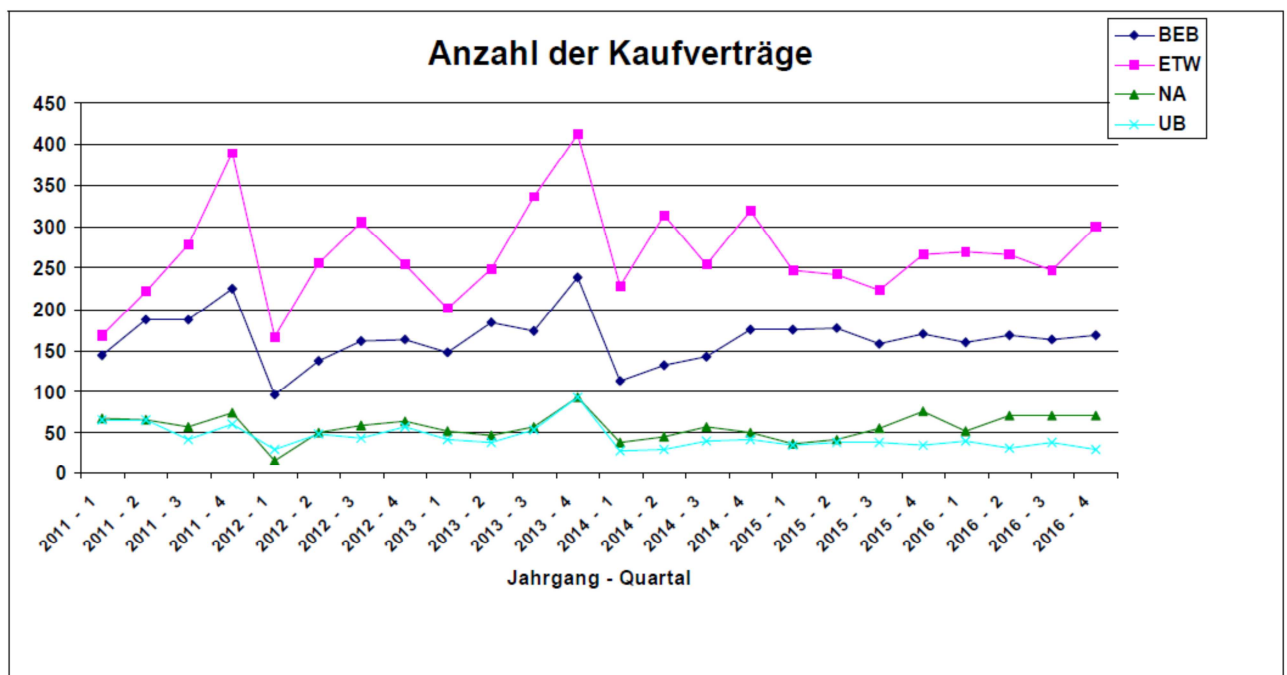
#### 1.3.1 Umsatzentwicklung

Übersicht über Umsatzzahlen in MIO €



#### 1.3.2 Anzahl der Verkäufe je Quartal

Übersicht über Vertragszahlen



## 1.4 Grundstücksteilmarkt „bebaute Grundstücke“

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

Jahrgang	Anzahl	Umsatz in MIO €
2012	352	62,8
2013	468	93,8
2014	363	79,4
2015	431	96,9
2016	412	97,1

### 1.4.2 Mehrfamilienhäuser (Geschosswohnungsbau)

Jahrgang	Anzahl	Umsatz in MIO €
2012	96	51,8
2013	107	57,8
2014	76	43,4
2015	108	118,2
2016	104	110,4

## 1.5 Grundstücksteilmarkt „unbebaute Grundstücke“

### 1.5.1 Wohnbauland (individuelle Bauweise)

Jahrgang	Anzahl	Fläche [ha]	Umsatz in MIO €
2012	60	5,0	5,8
2013	83	5,7	9,5
2014	42	2,6	4,2
2015	33	2,2	3,8
2016	19	1,8	2,3

### 1.5.2 Wohnbauland (Geschosswohnungsbau)

Jahrgang	Anzahl	Fläche [ha]	Umsatz in MIO €
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
2016	16	1,9	10,4

\* korrigiert

## 1.6 Grundstücksteilmarkt „Wohnungseigentum“ (ohne Teileigentum)

### 1.6.1 Wohnungseigentum (Gesamt)

Jahrgang	Anzahl	Umsatz in MIO €
2012	861	103,9
2013	1.012	137,9
2014	920	126,0
2015	888	121,6
2016	990	169,3

### 1.6.2 Wohnungseigentum (Erstverkauf nach Neubau)

Jahrgang	Anzahl	Umsatz in MIO €
2012	120	35,9
2013	166	47,2
2014	133	46,0
2015	101	32,5
2016	238	74,9

### 1.6.3 Wohnungseigentum (Erstverkauf nach Umwandlung)

Jahrgang	Anzahl	Umsatz in MIO €
2012	65	8,0
2013	90	13,4
2014	120	13,0
2015	111	11,9
2016	59	9,5

### 1.6.4 Wohnungseigentum (Weiterverkauf)

Jahrgang	Anzahl	Umsatz in MIO €
2012	676	60,0
2013	756	77,4
2014	667	67,0
2015	675	77,2
2016	693	84,9



## 2 Durchschnittliche Baulandpreise (unbebaute Grundstücke)

### 2.1 Grundstücke für Doppel- und Reihenendhausbebauung

Doppel- und Reihenendhausgrundstücke			
Jahrgang	Ø Durchschnitts- kaufpreis [€]	Ø Grundstücksfläche [m <sup>2</sup> ]	Anzahl
2012	weniger als 3 Kauffälle vorhanden		
2013	52.900	335	14
2014	49.400	312	4
2015	63.050	340	8
2016	61.500	338	3

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

### 2.2 Grundstücke für freistehende Einfamilienhausbebauung

Einfamilienhausgrundstücke			
Jahrgang	Ø Durchschnitts- kaufpreis [€]	Ø Grundstücksfläche [m <sup>2</sup> ]	Anzahl
2012	93.100	510	25
2013	95.600	550	53
2014	98.700	550	22
2015	129.070	538	11
2016	106.500	615	4

(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. Reihendhausbebauung

	Jahrgang	Ø Kaufpreis / Wohnfläche [€/m <sup>2</sup> ]	Ø Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Ø Grundstücks- fläche [m <sup>2</sup> ]	Anzahl
<b>Bau- jahr bis 1918</b>	2012	jahrgangsbezogen weniger als 3 Kauffälle vorhanden			
	2013				
	2014				
	2015				
	2016				
<b>Bau- jahr 1919- 1949</b>	2012	1.550	95	642	15
	2013	1.425	101	844	17
	2014	1.600	103	691	12
	2015	1.560	94	604	16
	2016	1.975	90	624	14
<b>Bau- jahr 1950- 1974</b>	2012	1.500	95	379	18
	2013	1.500	93	446	11
	2014	1.600	96	479	17
	2015	1.675	92	479	22
	2016	2.150	97	474	21
<b>Bau- jahr 1975- 1989</b>	2012	1.525	109	368	6
	2013	2.050	106	435	10
	2014	1.850	105	316	7
	2015	2.225	113	414	5
	2016	2.300	105	334	14
<b>Bau- jahr 1990- 2001</b>	2012	1.925	109	363	3
	2013	1.825	115	439	3
	2014	2.125	102	355	10
	2015	1.875	103	266	5
	2016	2.425	106	336	8
<b>Bau- jahr ab 2002</b>	2012	2.000	109	363	3
	2013	2.250	110	353	3
	2014	2.400	127	281	5
	2015	2.725	117	474	10
	2016	2.725	113	313	12

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

### 3.2 Grundstücke mit Reihenmittelhausbebauung

	Jahrgang	Ø Kaufpreis / Wohnfläche [€/m²]	Ø Wohnfläche [m²]	Ø Grundstücks- fläche [m²]	Anzahl
<b>Baujahr bis 1918</b>	2012	jahrgangsbezogen weniger als 3 Kauffälle vorhanden			
	2013				
	2014				
	2015				
	2016				
<b>Baujahr 1919- 1949</b>	2012	1.550	92	253	22
	2013	1.300	87	234	18
	2014	1.625	88	207	22
	2015	1.575	84	201	14
	2016	1.525	84	261	22
<b>Baujahr 1950- 1974</b>	2012	1.225	88	242	14
	2013	1.625	90	246	23
	2014	1.775	94	221	13
	2015	1.725	90	207	25
	2016	1.675	86	214	24
<b>Baujahr 1975- 1989</b>	2012	1.525	110	190	20
	2013	1.675	112	181	10
	2014	1.600	113	190	14
	2015	1.725	114	195	9
	2016	2.250	103	189	21
<b>Baujahr 1990- 2001</b>	2012	1.550	117	220	5
	2013	1.825	113	202	10
	2014	1.825	87	150	3
	2015	1.875	107	155	14
	2016	2.100	104	190	8
<b>Baujahr ab 2002</b>	2012	1.950	117	220	3
	2013	weniger als 3 Kauffälle vorhanden			
	2014	2.100	126	182	4
	2015	2.375	109	154	7
	2016	2.300	117	168	9

(Wohnflächen 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
<b>Baujahr bis 1918</b>	2012	jahrgangsbezogen weniger als 3 Kauffälle vorhanden			
	2013				
	2014				
	2015				
	2016				
<b>Baujahr 1919- 1949</b>	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
	2016	1.825	126	1.041	14
<b>Baujahr 1950- 1974</b>	2012	1.600	122	741	32
	2013	1.800	121	674	26
	2014	1.875	112	791	17
	2015	1.825	123	807	17
	2016	2.350	120	759	18
<b>Baujahr 1975- 1989</b>	2012	1.475	127	598	5
	2013	1.650	124	591	8
	2014	1.825	124	540	11
	2015	2.225	123	433	12
	2016	2.300	123	546	13
<b>Baujahr 1990- 2001</b>	2012	2.250	132	681	3
	2013	weniger als 3 Kauffälle vorhanden			
	2014	weniger als 3 Kauffälle vorhanden			
	2015	2.475	112	398	4
	2016	2.525	111	482	3
<b>Baujahr ab 2002</b>	2012	2.600	124	681	3
	2013	2.825	137	588	3
	2014	2.600	138	594	5
	2015	2.375	131	647	5
	2016	3.300	137	798	5

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

### 3.4 Durchschnittliche Kaufpreisentwicklung im individuellen Wohnungsbau

Jahrgang	Index
2012	0,90
2013	0,95
2014	1,00
2015	1,04
2016	1,17

## 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
2012	2.000	107	9
2013	2.200	105	7
2014	2.150	124	12
2015	2.450	111	8
2016	2.600	119	14

(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
2012	1.800	100	6
2013	1.850	103	10
2014	2.050	123	7
2015	2.425	114	21
2016	weniger als 3 Kauffälle vorhanden		

(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
2012	jahrgangsbezogen weniger als 3 Kauffälle vorhanden		
2013			
2014			
2015			
2016			

(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 [€/m <sup>2</sup> ]	Ø Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Anzahl
2012	900	596	59
2013	925	515	52
2014	975	651	42
2015	1.050	763	55
2016	1.225	501	46

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

	Jahrgang	Ø Kaufpreis / Wohnfläche [€/m <sup>2</sup> ]	Ø Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Anzahl
<b>Baujahr bis 1918</b>	2012	900	451	25
	2013	900	513	24
	2014	800	395	15
	2015	1.090	509	32
	2016	1.250	465	29
<b>Baujahr 1919-1949</b>	2012	675	581	6
	2013	700	705	3
	2014	950	588	4
	2015	weniger als 3 Kauffälle vorhanden		
	2016	weniger als 3 Kauffälle vorhanden		
<b>Baujahr 1950-1974</b>	2012	800	403	7
	2013	1.025	466	10
	2014	1.125	556	6
	2015	975	500	8
	2016	1.150	441	11
<b>Baujahr 1975-1989</b>	2012	jahrgangsbezogen weniger als 3 Kauffälle vorhanden		
	2013			
	2014			
	2015			
	2016			
<b>Baujahr 1990-2001</b>	2012	jahrgangsbezogen weniger als 3 Kauffälle vorhanden		
	2013			
	2014			
	2015			
	2016			

Fortsetzung der Tabelle auf der nachfolgenden Seite

	Jahrgang	Ø Kaufpreis / Wohnfläche [€/m <sup>2</sup> ]	Ø Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Anzahl
ab Baujahr 2002	2012	jahrgangsbezogen weniger als 3 Kauffälle vorhanden		
	2013			
	2014			
	2015			
	2016			

### 5.1.2 Durchschnittliche Kaufpreisentwicklung MFH

Jahrgang	Index
2012	0,92
2013	0,95
2014	1,00
2015	1,08
2016	1,26

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

Lage	Jahrgang	Anzahl der auswertbaren Verkäufe	Ø Rohertragsvervielfältiger	Standardabweichung	Maximum	Minimum	Ø NKM * [€/m <sup>2</sup> ]
Kiel-Nord-West	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
	2016	20	17,4	3,2	22,9	8,2	7,12
Kiel-Süd-Ost	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
	2016	18	13,5	2,8	18,4	9,2	5,93

\*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
2012	2.400	82	44
2013	3.000	82	58
2014	3.425	82	82
2015	3.525	79	33
2016	3.825	79	125

(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*)
2012	1.300	72	14
2013	1.325	74	41
2014	1.275	73	54
2015	1.275	74	84
2016	2.267*)	73	21

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

\*) Auf Grund der stark schwankenden und auch geringen Fallzahlen, sind in diesem Marktsegment lagebedingte Einflüsse nicht auszuschließen. Sofern ein Mehrfamilienhaus in Eigentumswohnungen umgewandelt wird, entstehen i.d.R. 10-12 Wohneinheiten die diesem Marktsegment zugeführt werden. Somit beruhen die dargestellten Fallzahlen auf eine geringe Anzahl von Standorten und somit können die Durchschnittswerte durchaus lagebeeinflusst sein.

### 6.3 Weiterverkauf (Bestandsimmobilien)

	Jahrgang	Ø Kaufpreis/ Wohnfläche [€/m <sup>2</sup> ]	Ø Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Anzahl
<b>Baujahr bis 1918</b>	2012	1.400	78	52
	2013	1.475	80	45
	2014	1.724	73	41
	2015	1.850	76	56
	2016	1.925	76	47
<b>Baujahr 1919-1949</b>	2012	1.450	78	17
	2013	1.550	76	17
	2014	2.125	77	12
	2015	1.800	73	23
	2016	2.025	76	14

Fortsetzung der Tabelle auf der nachfolgenden Seite



<b>Baujahr 1950- 1974</b>	2012	1.125	73	144
	2013	1.225	72	176
	2014	1.250	72	154
	2015	1.425	73	194
	2016	1.625	73	157
<b>Baujahr 1975- 1989</b>	2012	1.425	75	29
	2013	1.525	76	42
	2014	1.700	74	35
	2015	1.550	81	41
	2016	1.850	77	47
<b>Baujahr 1990- 2001</b>	2012	1.625	76	15
	2013	1.875	74	30
	2014	1.875	83	31
	2015	1.950	73	22
	2016	2.000	73	39
<b>ab Bau- jahr 2002</b>	2012	jahrgangsbezogen weniger als 3 Kauffälle vorhanden		
	2013			
	2014	2.475	83	3
	2015	2.650	82	8
	2016	3.375	86	4

(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 -Anzahl-
2012	3
2013	1
2014	-
2015	-
2016	3

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

### 7.2 Veräußerung von Erbbaurechten

Jahrgang	Erbbaurechte -Anzahl-
2012	20
2013	40
2014	18
2015	24
2016	14

In ca. 90 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- grundstücke -Anzahl-
2012	16
2013	27
2014	11
2015	12
2016	18

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
2012	19	72	42	114
2013	29	91	35	138
2014	34	94	18	215
2015	15	93	38	131
2016	23	96	50	134

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

## 9 Sachwertanpassungsfaktoren

Der Gutachterausschuss hat Sachwertfaktoren auf der Grundlage der Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) für den individuellen Wohnungsbau ermittelt. Die Modellbeschreibung sowie die Ergebnisse sind in einer gesonderten Abhandlung dargestellt und sind auf der Internetseite des Gutachterausschusses Kiel [www.gutachterausschuss-kiel.de](http://www.gutachterausschuss-kiel.de) veröffentlicht.

Bei der Anwendung dieser Anpassungsfaktoren ist eine modellkonforme Wertermittlung zwingend notwendig.

Kiel, 10.03.2017

  
Wolfgang Plaga  
Vorsitzender des Gutachterausschusses