

(Stand Juli 2016, Datum der Veröffentlichung 22.07.2016)

Marktinformationen für das 1. Halbjahr 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 eine Marktinformation für das 1. Halbjahr des Jahres 2016 (teilweise unter Bezugnahme der vorherigen Jahre) veröffentlicht.

In den jährlich erscheinenden Marktinformationen wird auf Grund des größeren Datenbestandes eine höhere Detailtiefe erreicht. Dieses ist im Besonderen bei durchschnittlichen Marktpreisen und Preisentwicklungen des dargestellten Halbjahres zu berücksichtigen. Aus vorstehendem Grund, werden die Ergebnisse in grau hinterlegten Feldern dargestellt.

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 Auswertgrundlage 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 (Juli 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

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

6.3.1	Weiterverkauf, Durchschnittliche Kaufpreisentwicklung ETW (Bestandsimmobilien)	13
7	Erbbaubestellungen, Erbbaurecht und Erbbaugrundstück.....	13
7.1	Bestellung von Erbbaurechten.....	13
7.2	Veräußerung von Erbbaurechten.....	13
7.3	Veräußerung von Erbbaurechtsgrundstücken	14
8	Zwangsversteigerungen.....	14
8.1	Anzahl und Erlösquote	14

Vorbemerkungen

Die nachfolgend aufgeführten Marktdaten entstammen der Kaufpreissammlung und beziehen sich auf den Stand Juli 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. In der Gesamtjahresbetrachtung kann es zu einer zum Teil erheblichen Nivellierung der Ergebnisse kommen.

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 jahrgangsbezogenen 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 €/m².

Die in den Tabellen dargestellten durchschnittlichen Kaufpreise [€/m²] sind in Schritten zu je 25 €/m² 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. Halbjahr 2016	997	325	60	514	98

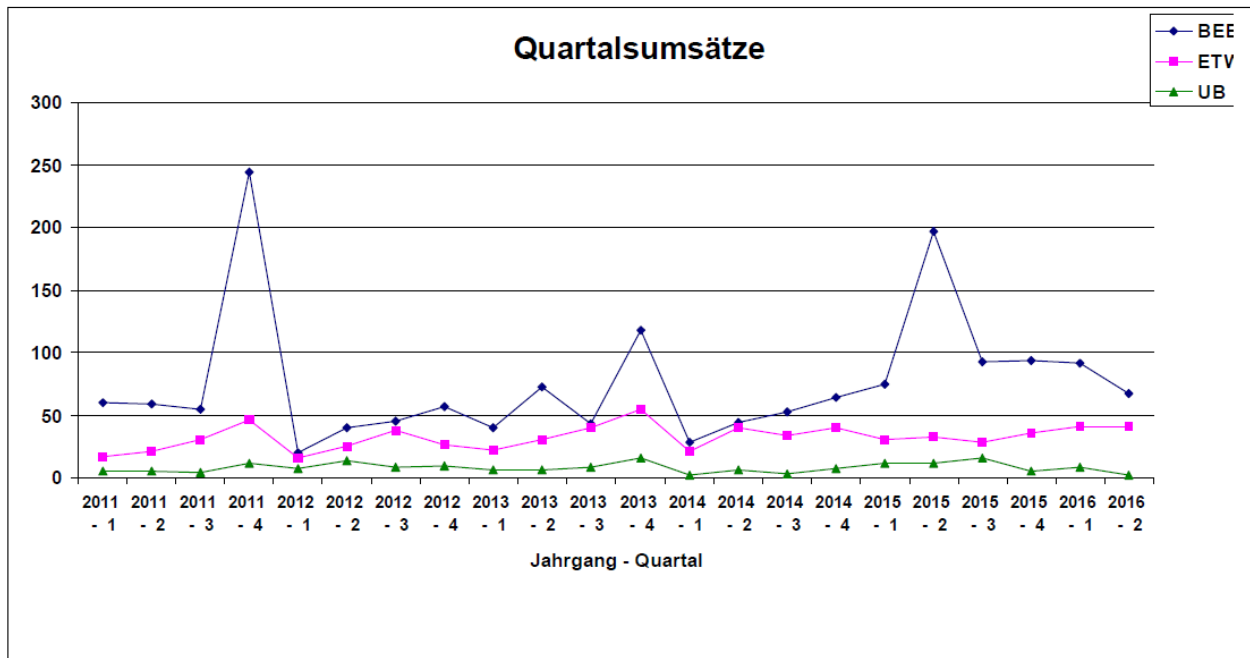
1.2 Umsatzvolumen

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. Halbjahr 2016	264,3	160,6	10,0	84,8	8,9

1.3 Quartalszahlen

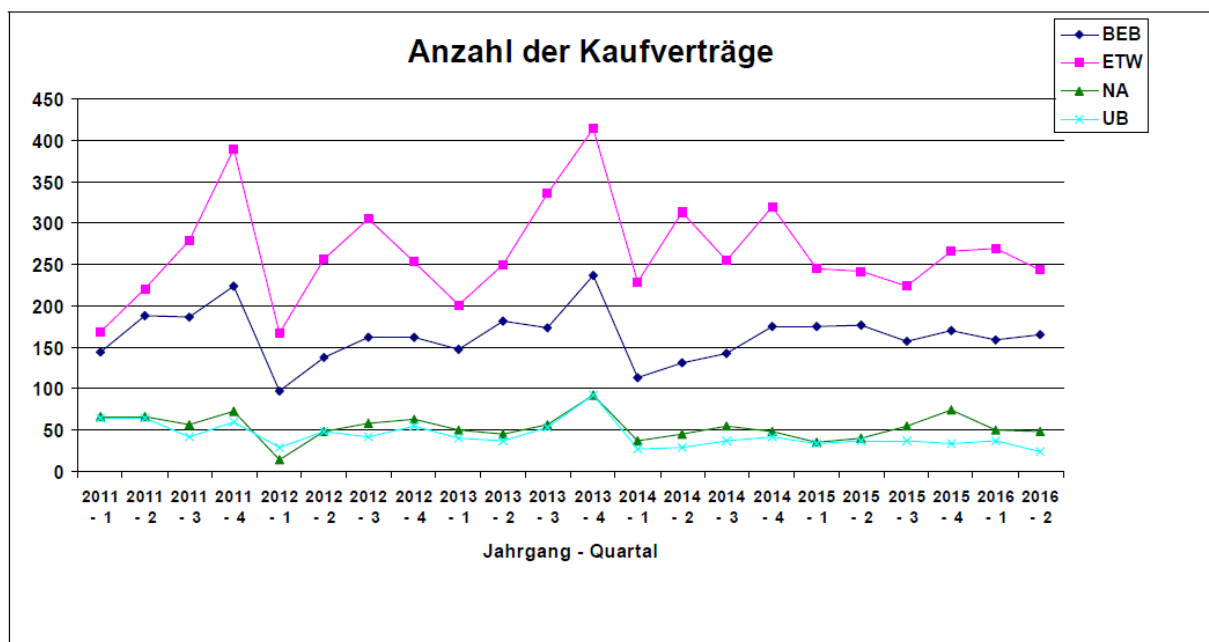
Umsatzentwicklung

Übersicht über Umsatzzahlen in MIO €



Anzahl der Verkäufe je Quartal

Übersicht über Vertragszahlen



1.4 Grundstücksteilmarkt „bebaute Grundstücke“

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. Halbjahr 2016	209	48,9

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. Halbjahr 2016	49	49,3

1.5 Grundstücksteilmarkt „unbebaute Grundstücke“

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. Halbjahr 2016	6	0,4	0,6

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
1. Halbjahr 2016	4	0,4	1,9

* korrigiert

1.6 Grundstücksteilmarkt „Wohnungseigentum“ (ohne Teileigentum)

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. Halbjahr 2016	455	78,3

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. Halbjahr 2016	97	34,8

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. Halbjahr 2016	32	5,1

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
1. Halbjahr 2016	326	38,4

2 Durchschnittliche Baulandpreise (unbebaute Grundstücke)

2.1 Grundstücke für Doppel- und Reihenendhausbebauung

Doppel- und Reihenendhausgrundstücke			
Jahrgang	Ø Durchschnitts- kaufpreis [€]	Ø Grundstücksfläche [m ²]	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
1. Halbjahr 2016	weniger als 3 Kauffälle vorhanden		

(Grundstücksgrößen 250-500m²)

2.2 Grundstücke für freistehende Einfamilienhausbebauung

Einfamilienhausgrundstücke			
Jahrgang	Ø Durchschnitts- kaufpreis [€]	Ø Grundstücksfläche [m ²]	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
1. Halbjahr 2016	weniger als 3 Kauffälle vorhanden		

(Grundstücksgrößen 300-700m²)

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 Durchschnittliche Kaufpreise im individuellen Wohnungsbau

Jahrgang	Ø Kaufpreis / Wohn- fläche [€/m ²]	Ø Wohnfläche [m ²]	Anzahl
2011	1.514	106	245
2012	1.629	107	220
2013	1.710	107	213
2014	1.804	107	183
2015	1.883	105	179
1. Halbjahr 2016	2.054	105	99

(Alle Gebäudetypen, Wohnflächen 60-160 m²; ohne TOP-Lagen)

3.2 Durchschnittliche Kaufpreisentwicklung im individuellen Wohnungsbau

Jahrgang	Index
2011	0,84
2012	0,90
2013	0,95
2014	1,00
2015	1,04
1. Halbjahr 2016	1,14

(Alle Gebäudetypen, Wohnflächen 60-160 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
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
1. Halbjahr 2016	2.610	121	9

(Grundstücksgrößen < 500 m²; ohne TOP-Lagen)

4.2 Grundstücke mit Reihenmittelhausbebauung (Erstbezug, Neubau)

Jahrgang	Ø Kaufpreis / Wohnfläche [€/m ²]	Ø Wohnfläche [m ²]	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
1. Halbjahr 2016	weniger als 3 Kauffälle vorhanden		

(Grundstücksgrößen < 500 m²; ohne TOP-Lagen)

4.3 Grundstücke mit freistehender Einfamilienhausbebauung (Erstbezug, Neubau)

Jahrgang	Ø Kaufpreis / Wohnfläche [€/m ²]	Ø Wohnfläche [m ²]	Anzahl
2011	jahrgangsbezogen weniger als 3 Kauffälle vorhanden		
2012			
2013			
2014			
2015			
1. Halbjahr 2016			

(Grundstücksgrößen 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 [€/m ²]	Ø Wohnfläche [m ²]	Anzahl
2011	800	754	91
2012	900	596	59
2013	925	515	52
2014	975	651	42
2015	1.050	763	55
1. Halbjahr 2016	1.170	611	20

5.2 Durchschnittliche Kaufpreisentwicklung MFH

Jahrgang	Index
2011	0,82
2012	0,92
2013	0,95
2014	1,00
2015	1,08
1. Halbjahr 2016	1,20

5.3 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	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
	1. Halbjahr 2016	8	17,9	2,3	22,9	15,6	7,03
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
	1. Halbjahr 2016	10	14,1	2,2	18,4	11,9	5,78

*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 \emptyset NKM * [€/m²] 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	\emptyset Kaufpreis / Wohnfläche [€/m ²]	\emptyset Wohnfläche [m ²]	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
1. Halbjahr 2016	3.817	77	55

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

6.2 Erstverkauf nach Umwandlung (Baujahr 1950 – 1974)

Jahrgang	\emptyset Kaufpreis / Wohnfläche [€/m ²]	\emptyset Wohnfläche [m ²]	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
1. Halbjahr 2016	2.238	72	17

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

! Das Ergebnis 1. Halbjahr 2016 ist hier im Besonderen durch die geringe Fallzahl und deren überwiegende Lage in einer Mikrolage geprägt. (Kein stadtwieites Abbild) !

6.3 Weiterverkauf (Bestandsimmobilien)

Jahrgang	\emptyset Kaufpreis / Wohnfläche [€/m ²]	\emptyset Wohnfläche [m ²]	Anzahl
2011	1.212	74	291
2012	1.258	74	272
2013	1.390	74	318
2014	1.479	73	299
2015	1.599	75	348
1. Halbjahr 2016	1.749	74	139

6.3.1 Weiterverkauf, Durchschnittliche Kaufpreisentwicklung ETW (Bestandsimmobilien)

Jahrgang	Index
2011	0,82
2012	0,85
2013	0,94
2014	1,00
2015	1,08
1. Halbjahr 2016	1,18

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 -
2011	3
2012	3
2013	1
2014	-
2015	-
1. Halbjahr 2016	1

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

7.2 Veräußerung von Erbbaurechten

Jahrgang	Erbbaurechte - Anzahl -
2011	30
2012	20
2013	40
2014	18
2015	24
1. Halbjahr 2016	6

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- grundstücke -Anzahl -
2011	11
2012	16
2013	27
2014	11
2015	12
1. Halbjahr 2016	8

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
1. Halbjahr 2016	12	118	75	200

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

Kiel, 22.07.2016

Wolfgang Plaga
Vorsitzender des Gutachterausschusses