Immobilienmarktbericht 2019

zum Immobilienmarktgeschehen des Berichtsjahres 2018 in der

Landeshauptstadt Kiel

Herausgeber:
Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Kiel

Der Immobilienmarktbericht ist urheberrechtlich geschützt. ©

Eine nicht kommerzielle auszugsweise Vervielfältigung ist mit Quellenangabe bei einer Übersendung eines Belegexemplars gestattet.

Stand der Datenanalyse August 2019
Druck August 2019

Druck und Layout:
Landeshauptstadt Kiel: Amt für Bauordnung, Vermessung und Geoinformation; Abteilung Kartographie - Reproduktion/Druck

Schutzgebühr für Druckversion 50 €

Foto Deckblatt: Wolfgang Plaga

Vorbemerkungen zum Immobilienmarktbericht 2019

Auf Grundlage der gesetzlichen Regelungen des Baugesetzbuches (BauGB - §§ 192 ff.) ist der Gutachterausschuss für Grundstückswerte aufgefordert, Informationen zum Grundstücksmarktgeschehen in seinem Zuständigkeitsbereich zu veröffentlichen. Hiermit wird dieser gesetzlichen Aufgabe nachgekommen und ein Immobilienmarktbericht für das Grundstücksmarktgeschehen im Berichtsjahr 2018 (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“ 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. Bei der entgeltlichen Übertragung von Grundstücken oder grundstücksgleichen Rechten gilt ebenfalls diese Verpflichtung. Die vorhandenen Daten werden durch erweiterte Recherchen, u.a. beim Käufer (Anschreiben mit Freiumschlag) nachverdichtet. Die Daten unterliegen den gesetzlichen datenschutzrechtlichen Bestimmungen.

Die Kaufpreissammlung ist Grundlage des nachfolgenden Immobilienmarkberichtes.

Die Auswertegrundlage ist überwiegend an den Anforderungskatalog des „Deutschen Städtetages“ angelehnt, der im gesamten Bundesgebiet im Rahmen einer jährlichen Datenerhebung eine Datenabfrage stellt. Die Datenübermittlung durch die Beteiligten erfolgt nicht immer unmittelbar nach Vertragsabschluss. Hierdurch und durch die nachträgliche Datenaufbereitung, können bei zukünftigen Immobilienmarktberichten Abweichungen zwischen diesen entstehen. Die nachfolgenden Informationen des vorliegenden Marktberichtes beziehen sich ausschließlich auf den Stand (August 2019).

Der vorliegende Immobilienmarktbericht stellt im Wesentlichen eine stadtweite Übersicht dar. Detaillierte und kleinräumige Auswertungen und Auskünfte aus der Kaufpreissammlung sind gebührenpflichtig und schriftlich zu beantragen. Antragsformulare hierfür sind u.a. auf der Internetseite hinterlegt.

Lagebezogene Werte für Eigentumswohnungen, Sachwertanpassungsfaktoren (auf der Grundlage der NHK2010) sowie Bodenrichtwerte (gemäß § 196 BauGB) sind auf der Internetseite des Gutachterausschusses Kiel veröffentlicht: **www.gutachterausschuss-kiel.de**

Der Immobilienmarktbericht 2019 dient dazu, Bürgerinnen und Bürger und Interessierte zu informieren. Aus Lesbarkeitsgründen verzichten wir auf eine gendergerechte Bezeichnung (z.B. Bürger/-innen) und versuchen soweit als möglich geschlechtsneutral zu formulieren. Wir bitten um Ihr Verständnis.

Anmerkungen:

„Grundstücksmarktberichte dienen dazu, ein Spiegelbild des jeweiligen Grundstücksmarktes abzubilden. Im vorliegenden Fall, kann dies auch durch das gewählte Bild auf der Vorderseite dieses Berichtes symbolisiert werden.

Das Gebäude, inklusive der Wasserfontäne auf dem „Kleinen Kiel“, also die großen Dinge, lassen sich relativ deutlich auf dem Spiegelbild, der Wasseroberfläche erkennen. Nicht jede Nuance des Originals (des Grundstücksmarktes) ist jedoch auf dem Spiegelbild der Wasseroberfläche (Immobilienmarktbericht) erkennbar.

In Immobilienmarktberichten können somit, vergleichbar mit dem Abbild auf der Wasseroberfläche, übergeordnete Erkenntnisse des Grundstücksmarktes dargestellt werden. Sofern jedoch tiefgehende Erkenntnisse benötigt werden, sind detailgetreue Betrachtungen / Untersuchungen vorzunehmen, die i.d.R. durch gezielte Anfragen gelöst werden können.“

Inhaltsverzeichnis:

1 Der Gutachterausschuss ... 8

1.1 Gesetzliche Grundlage ... 8

1.2 Aufgaben des Gutachterausschusses ... 8

1.3 Mitglieder des Gutachterausschusses ... 9

1.4 Mitarbeiter der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ... 9

2 Landeshauptstadt Kiel – Kieler Zahlen ... 10

2.1 Geographische Lage / Daten ... 10

2.2 Kleinräumige Gliederung des Stadtgebietes/Stadtteile ... 11

2.3 Kieler Einwohnerzahlen ... 12

2.3.1 Bevölkerungsentwicklung seit 1990 ... 12

2.3.2 Einwohnerzahlen in den Kieler Stadtteilen seit 2008 ... 13

2.3.3 Private Haushalte nach Haushaltstypen (2018) in den Kieler Stadtteilen ... 14

2.4 Studierende in Kiel an den Hochschulen insgesamt ... 15

2.4.1 Studierende an der Christian-Albrechts-Universität nach Fakultäten ... 16

2.4.2 Studierende an der Fachhochschule Kiel nach Fachbereichen ... 16

2.5 Amtlicher Bestand an Wohngebäuden und Wohnungen ... 17

2.5.1 Gebäude nach Nutzungsart ... 18

2.5.2 Gebäude nach Nutzungsart in den Stadtteilen -2018- ... 18

2.5.3 Wohnungen/Wohnflächen in den Stadtteilen ... 19

3 Immobilienmarkt im Überblick ... 20

3.1 Vorbemerkungen zum Kieler Grundstücksmarktgeschehen ... 20

3.2 Anzahl der Kaufverträge gesamt, sortiert nach Teilmärkten ... 21

3.3 Umsatzvolumen gesamt, sortiert nach Teilmärkten ... 21

3.4 Quartalszahlen ... 22

3.4.1 Anzahl der Kaufverträge je Quartal ... 22

3.4.2 Umsatzentwicklung ... 22

3.5 Grundstücksteilmarkt „Bebaute Grundstücke“ ... 23

3.5.1 Kaufverträge von Ein- bzw. Zweifamilienhausgrundstücken (individuelle Bauweise) ... 23

3.5.2 Kaufverträge von Mehrfamilienhäusern (Geschosswohnungsbau) ... 23

3.6 Grundstücksteilmarkt „Unbebaute Grundstücke“ ... 24

3.6.1 Kaufverträge von Wohnbauland (individuelle Bauweise) ... 24

3.6.2 Kaufverträge von Wohnbauland (Geschosswohnungsbau) ... 24

3.7 Grundstücksteilmarkt „Wohnungseigentum“ (ohne Teileigentum) ... 25

3.7.1 Kaufverträge von Wohnungseigentum (Gesamt) ... 25

3.7.2 Wohnungseigentum (Erstverkauf nach Neubau) ... 25

3.7.3 Kaufverträge von Wohnungseigentum (Erstverkäufe nach Umwandlung) ... 26

3.7.4 Kaufverträge von Wohnungseigentum (Weiterverkäufe) ... 26

4 Durchschnittliche Baulandpreise (unbebaute Grundstücke) 27
4.1 Individueller Wohnungsbau 27
4.1.1 Kaufverträge von Grundstücken für Doppel- und Reihenendhausbebauung 27
4.1.2 Kaufverträge von Grundstücken für Reihenmittelhausbebauung 27
4.1.3 Kaufverträge von Grundstücken für freistehende Einfamilienhausbebauung 28
4.1.4 Preisindex von unbebauten Grundstücken des individuellen Wohnungsbaus 28
4.2 Kaufverträge von Grundstücken für Geschosswohnungsbau 29
4.2.1 Preisindex von unbebauten Grundstücken des Geschosswohnungsbaus 29
5 Durchschnittliche Kaufpreise für bebaute Wohnimmobilien (Bestand) 30
5.1 Doppelhaushälften (DHH) und Reihenendhäuser (REH) 30
5.1.1 Durchschnittliche Gesamtkaufpreise (2018) in den Stadtteilen 30
5.1.2 Durchschnittliche Kaufpreise je m² Wohnfläche -DHH/REH- (inkl. Grundstücksanteil) ..31
5.2 Grundstücke mit Reihenmittelhausbebauung (RMH) 32
5.2.1 Durchschnittliche Gesamtkaufpreise (2018) in den Stadtteilen 32
5.2.2 Durchschnittliche Kaufpreise je m² Wohnfläche -RMH- (inkl. Grundstücksanteil) 33
5.3 Grundstücke mit freistehender Einfamilienhausbebauung (EFH) 34
5.3.1 Durchschnittliche Gesamtkaufpreise (2018) in den Stadtteilen 34
5.3.2 Durchschnittliche Kaufpreise je m² Wohnfläche -EFH- (inkl. Grundstücksanteil) 35
5.4 Durchschnittliche Kaufpreisentwicklung im individuellen Wohnungsbau -stadtweit- 36
6 Durchschnittliche Kaufpreise für bebaute Immobilien (Erstbezug, Neubau) 36
6.1 Grundstücke mit Doppel- bzw. Reihenendhausbebauung (Erstbezug, Neubau) 36
6.2 Grundstücke mit Reihenmittelhausbebauung (Erstbezug, Neubau) 37
6.3 Grundstücke mit freistehender Einfamilienhausbebauung (Erstbezug, Neubau) 37
7 Grundstücksteilmarkt Mehrfamilienhäuser (MFH), ohne Top-Lagen 38
7.1 Kaufpreise MFH, ohne gewerblichen Anteil 38
7.1.1 Durchschnittliche Kaufpreisentwicklung MFH (Index) 39
7.1.2 Kaufpreise MFH, mit 4-12 Wohneinheiten, nach Baualtersklassen 40
7.2 Rohertragsvervielfältiger MFH, ohne gewerblichen Anteil 41
7.2.1 Rohertragsvervielfältiger für MFH, ab 4 Wohneinheiten 41
7.2.2 Entwicklung des Rohertragsvervielfältigers MFH im Bereich „Kiel-Nord-West“ 42
7.2.3 Entwicklung des Rohertragsvervielfältigers MFH im Bereich „Kiel-Süd-Ost“ 42
8 Wohn- und Geschäftshäuser (WGH), gewerblicher Rohertragsanteil <=50 % 43
8.1 Kaufpreise für WGH (GE- Rohertrag <= 50 %) 43
8.2 Rohertragsvervielfältiger für WGH (GE- Rohertrag <= 50 %) 44
9 Wohnungseigentum (WEG) 45
9.1 Kaufpreise von Eigentumswohnungen im Erstbezug 45
9.2 Kaufpreise von Eigentumswohnungen im Erstverkauf nach Umwandlung 45
9.2.1 Kaufpreise von Eigentumswohnungen im Weiterverkauf nach Baualtersklassen 46

9.2.2 Kaufpreise Eigentumswohnungen -2018- (Weiterverkauf) in den Stadtteilen 47
9.2.3 Durchschnittliche Kaufpreisentwicklung Eigentumswohnungen (Weiterverkauf) 49
10 Erbbaurechtsbestellungen, Erbbaurecht und Erbbaurechtsgrundstück.....49
10.1 Bestellung von Erbbaurechten.....49
10.2 Veräußerung von Erbbaurechten.....50
10.3 Veräußerung von Erbbaurechtsgrundstücken.....50
11 Zwangsversteigerungen.....50
11.1 Anzahl und Erlösquote.....50
12 Sachwertanpassungsfaktoren 51
13 „Blick über den Tellerrand, Markdaten 2018, Prognose 2019“ 52
13.1 Preisentwicklung im deutschlandweiten Vergleich 2018 53
13.2 Prognose deutschlandweit 1. Halbjahr 2019.....55
Schlusswort.....57

1 Der Gutachterausschuss

1.1 Gesetzliche Grundlage

Gutachterausschüsse werden auf Grundlage der §§ 192 ff. Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit der Landesverordnung über die Bildung von Gutachterausschüssen in Schleswig-Holstein gebildet. Die Gutachterausschüsse sind in Schleswig-Holstein bei den Kreisen und kreisfreien Städten angesiedelt. Die Finanzierung der Aufgabe „Gutachterausschuss“ erfolgt durch die Gebietskörperschaften. Einige Gebietskörperschaften haben die gesetzliche Aufgabe per Vertrag an die Landesvermessungsverwaltung übergeben. Somit bestehen in Schleswig-Holstein 15 Gutachterausschüsse von denen 6 bei der Vermessungsverwaltung angesiedelt sind.

Gutachterausschüsse sind gemäß § 192 BauGB selbstständige und unabhängige Ausschüsse. Die Mitglieder des Gutachterausschusses sind ehrenamtliche Mitglieder und agieren bei Ihrer Aufgabenerledigung weisungsfrei. Sie verfügen über besondere Sach- und Fachkunde im Bereich der Immobilienwertermittlung und werden für einen Zeitraum von 4 Jahren von dem Leiter der Gebietskörperschaft (in Kiel der Oberbürgermeister) bestellt. In der Regel werden Sachverständige der Immobilienbewertung, Immobilienmakler, Architekten, Finanz- bzw. Betriebswirte, Ökonomen usw. als Mitglieder des Gutachterausschusses bestellt. Eine Wiederbestellung ist unbegrenzt möglich.

Gemäß der o.a. Landesverordnung muss der Vorsitzende des Gutachterausschuss Mitarbeiter der Gebietskörperschaft sein, für die der Gutachterausschuss eingerichtet ist, und über die erforderliche Sach- und Fachkunde als Mitglied des Gutachterausschusses verfügen.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Kiel bedient sich einer Geschäftsstelle.

1.2 Aufgaben des Gutachterausschusses

In § 193 BauGB ist die erstgenannte Aufgabe die Erstattung von Gutachten. Diese Aufgabe kann **ausschließlich** auf Grund der gesetzlichen Regelungen der Immobilienwertermittlung dann sachgerecht ausgeführt werden, wenn die dafür notwendigen Marktdaten und die zur Wertermittlung erforderlichen Daten durch den Gutachterausschuss ermittelt bzw. abgeleitet sind. Eine weitere wesentliche Aufgabe des Gutachterausschusses ist die „Schaffung der Transparenz des Grundstücksmarktes“. Unter Berücksichtigung dieser gesetzlichen Vorgaben ist festzustellen, dass die Auswertung von Kaufverträgen (gemäß § 195 BauGB Kaufpreissammlung) die Kernaufgabe des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle ist.

Gutachterausschüsse in Schleswig-Holstein ermitteln in einem zweijährigen Turnus auf Grundlage der Bodenrichtwertrichtlinie Bodenrichtwerte. Der Gutachterausschuss Kiel veröffentlicht diese Bodenrichtwerte auf seiner Internetseite: **www.gutachterausschuss-kiel.de**

1.3 Mitglieder des Gutachterausschusses

Vorsitzender:	Herr Wolfgang Plaga
Stv. Vorsitzender:	Herr Thomas Liedtke
Stv. Vorsitzender:	Herr Frank Husvogt
Mitglieder:	Herr Matthias Baldes
	Herr Jürgen Boehme
	Herr Kai Helbrecht
	Herr Lars Maiwald
	Herr Ulrich Naumzik
	Herr Carsten Nicolay
	Herr Björn Petersen
	Frau Jacqueline Plathner
	Frau Christina Schoennagel
	Herr Michael Schröder
	Herr Klaus H. Schütt
	Herr Philip Steinkopff
	Herr Carsten Stöben
	Frau Maret Drunijon
	Herr Thomas Kötsche
	Herr Rudolf Meisterjahn

1.4 Mitarbeiter der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Herr Wolfgang Plaga (Leitung)	(0431 - 901 2538)
Herr Ralf Knipper	(0431 - 901 2539)
Herr Hartmut Laß (vorm.)	(0431 - 901 2537)
Frau Angela Matthiesen (Di. – Do. vorm.)	(0431 - 901 2546)
Herr Frank Schröder	(0431 - 901 2530)
FAX	(0431 - 901 62536)
E-Mail	gutachterausschuss@kiel.de

Adresse:

Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Landeshauptstadt Kiel
- Geschäftsstelle -
Andreas-Gayk-Straße 23/25 (IV. Obergeschoss)
24103 Kiel

2 Landeshauptstadt Kiel – Kieler Zahlen

Die unter Punkt 2 des vorliegenden Immobilienmarktberichtes dargestellten nachrichtlichen Informationen entstammen den Angaben der Landeshauptstadt Kiel, Bürger und Ordnungsamt, Abteilung Statistik und deren Veröffentlichungen in den „Kieler Zahlen“.

2.1 Geographische Lage / Daten

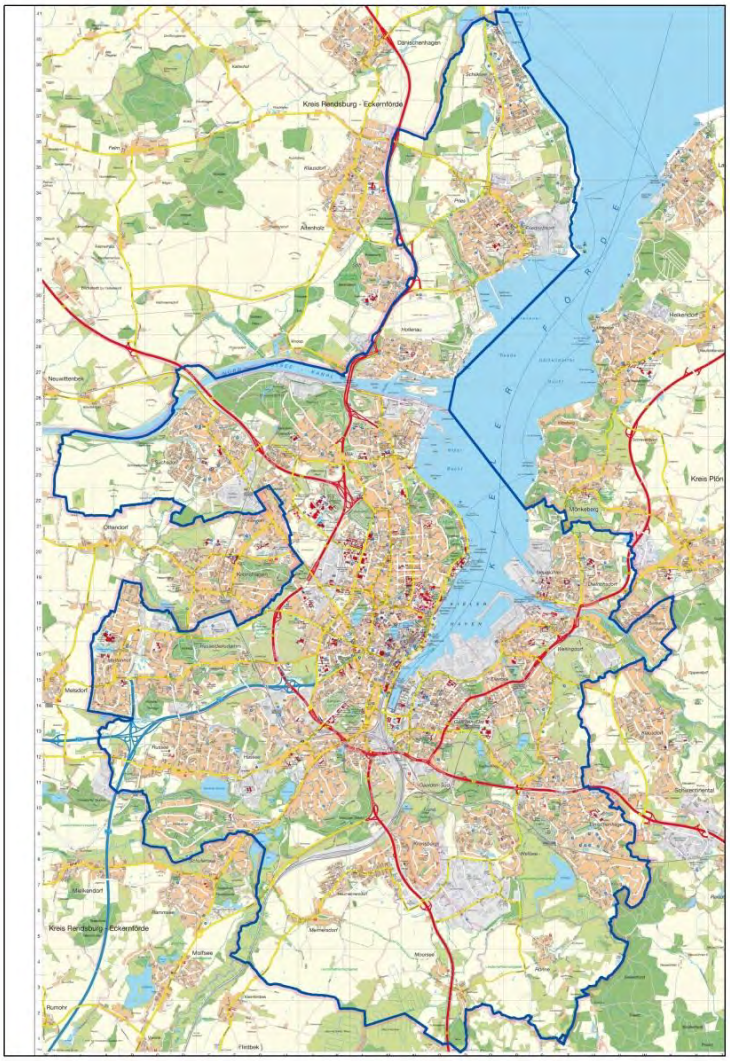
Kiel liegt an der Ostsee (Kieler Förde) und am Nord-Ostsee-Kanal (Kiel-Canal).

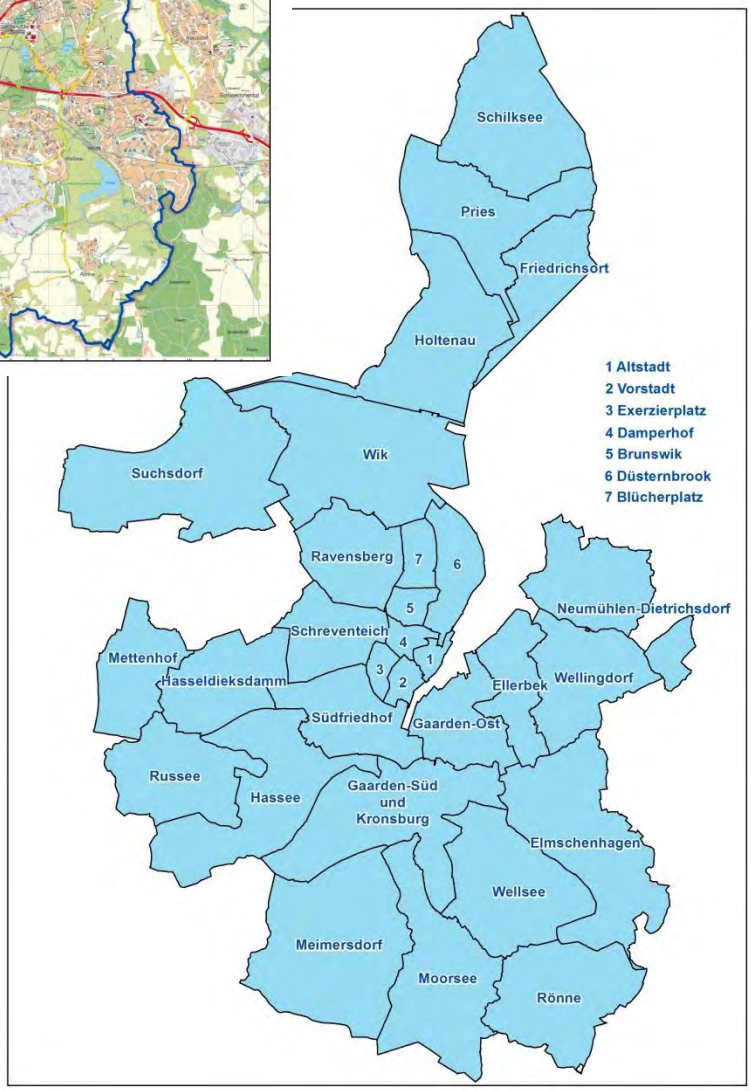
Lage des Rathauses (Turmkopf):	10 Grad 08 Min. 01 Sek.	Östliche Länge
	54 Grad 19 Min. 27 Sek.	Nördliche Breite
Ortszeit:	+19 Min. 25. Sek	M.E.Z.
Höchster Punkt:	74,2 m über N.N.	Wohlersberg im Stadtteil Rönne
Tiefster Punkt:	ca. 1m unter N.N.	Heischer Tal im Stadtteil Schilksee
Stadtgebietsfläche:	11.865,2 ha	(Stand: 31.12.2014)
Größte Nord-Süd-Ausdehnung:	20,3 km	
Größte Ost-West-Ausdehnung:	12,1 km	
Länge der Stadtgrenze:	89,9 km	
Länge des Straßennetzes:	878 km	

Übersicht: Schleswig-Holstein – Kreise und kreisfreie Städte

Quelle: Amt für Bauordnung, Vermessung und Geoinformation der Landeshauptstadt Kiel; Abteilung Geoinformation

2.2 Kleinräumige Gliederung des Stadtgebietes/Stadtteile





Quelle: Amt für Bauordnung, Vermessung und Geoinformation der Landeshauptstadt Kiel; Abteilung Geoinformation

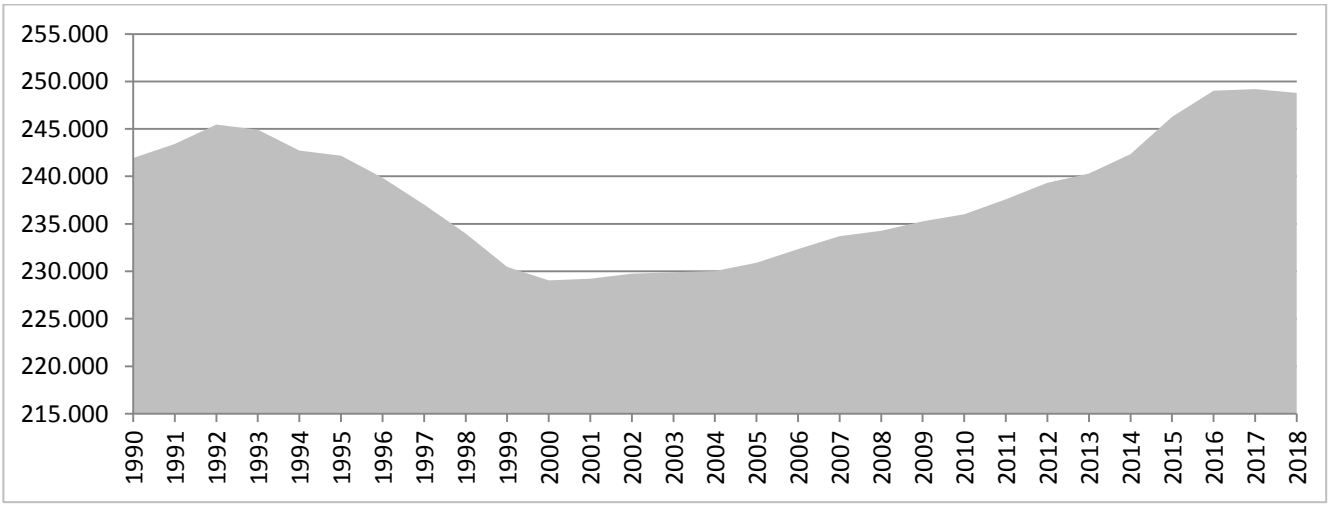
2.3 Kieler Einwohnerzahlen

2.3.1 Bevölkerungsentwicklung seit 1990

Bevölkerungsentwicklung seit 1990

Jahr	insgesamt	davon			
		männlich		weiblich	
		absolut	in %	absolut	in %
1990	241.934	115.069	*47,6*	126.865	*52,4*
1991	243.413	115.932	*47,6*	127.481	*52,4*
1992	245.455	117.359	*47,8*	128.096	*52,2*
1993	244.918	117.355	*47,9*	127.563	*52,1*
1994	242.715	116.203	*47,9*	126.512	*52,1*
1995	242.181	116.320	*48,0*	125.861	*52,0*
1996	239.855	115.244	*48,0*	124.611	*52,0*
1997	237.030	113.820	*48,0*	123.210	*52,0*
1998	233.987	112.469	*48,1*	121.518	*51,9*
1999	230.463	110.832	*48,1*	119.631	*51,9*
2000	229.044	110.194	*48,1*	118.850	*51,9*
2001	229.220	110.340	*48,1*	118.880	*51,9*
2002	229.751	110.657	*48,2*	119.094	*51,8*
2003	229.901	110.795	*48,2*	119.106	*51,8*
2004	230.033	110.927	*48,2*	119.106	*51,8*
2005	230.897	111.541	*48,3*	119.356	*51,7*
2006	232.340	112.539	*48,4*	119.801	*51,6*
2007	233.701	113.245	*48,5*	120.456	*51,5*
2008	234.267	113.674	*48,5*	120.593	*51,5*
2009	235.264	114.332	*48,6*	120.932	*51,4*
2010	236.008	114.735	*48,6*	121.273	*51,4*
2011	237.584	115.594	*48,7*	121.990	*51,3*
2012	239.320	116.632	*48,7*	122.688	*51,3*
2013	240.299	117.260	*48,8*	123.039	*51,2*
2014	242.340	118.507	*48,9*	123.833	*51,1*
2015	246.269	120.807	*49,1*	125.462	*50,9*
2016	249.023	122.534	*49,2*	126.489	*50,8*
2017	249.190	122.689	*49,2*	126.501	*50,8*
2018	248.792	122.477	*49,2*	126.315	*50,8*

Grafische Darstellung der Bevölkerungsentwicklung seit 1990:

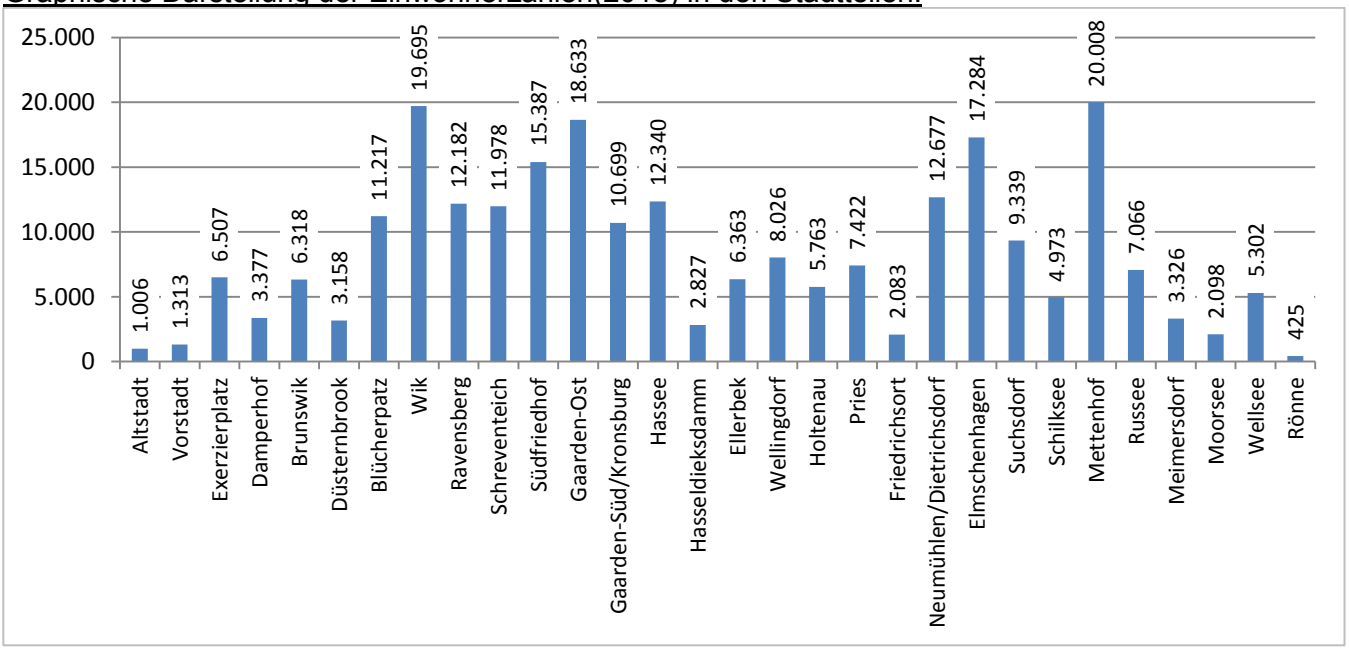


2.3.2 Einwohnerzahlen in den Kieler Stadtteilen seit 2008

Stadtteil	Jahr										
	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Altstadt	653	633	608	611	626	625	654	665	757	835	1.006
Vorstadt	1.103	1.116	1.089	1.087	1.101	1.134	1.165	1.305	1.275	1.318	1.313
Exerzierplatz	6.156	6.183	6.237	6.308	6.414	6.426	6.388	6.397	6.480	6.511	6.507
Damperhof	3.101	3.106	3.124	3.207	3.214	3.302	3.319	3.329	3.349	3.325	3.377
Brunswik	6.036	6.184	6.236	6.263	6.354	6.451	6.464	6.488	6.420	6.345	6.318
Düsternbrook	2.984	3.032	2.986	2.975	2.987	3.049	3.200	3.192	3.203	3.239	3.158
Blücherpatz	10.768	10.818	10.818	10.853	10.989	11.068	11.114	11.245	11.225	11.221	11.217
Wik	17.715	17.769	17.904	18.383	18.699	18.602	18.813	19.317	19.737	19.656	19.695
Ravensberg	11.397	11.483	11.581	11.760	11.955	11.998	12.081	12.246	12.386	12.423	12.182
Schreventeich	11.345	11.432	11.427	11.517	11.686	11.837	11.878	11.898	11.907	11.888	11.978
Südfriedhof	14.323	14.255	14.206	14.511	14.692	14.742	14.895	15.102	15.282	15.336	15.387
Gaarden-Ost	16.287	16.375	16.289	16.386	16.500	16.986	17.662	18.314	18.906	18.878	18.633
Gaarden-Süd/Kronsburg	10.356	10.429	10.458	10.393	10.454	10.390	10.538	10.587	10.687	10.764	10.699
Hassee	11.897	12.015	12.028	12.082	12.149	12.192	12.246	12.334	12.306	12.347	12.340
Hasseldieksdamm	2.843	2.840	2.808	2.767	2.783	2.801	2.797	2.838	2.853	2.852	2.827
Ellerbek	5.780	5.833	5.841	5.793	5.818	5.793	5.894	6.003	6.226	6.321	6.363
Wellingdorf	7.877	7.901	7.989	7.979	8.028	8.034	7.984	8.010	8.083	8.032	8.026
Holtenau	5.239	5.276	5.194	5.212	5.222	5.226	5.204	5.994	5.887	5.702	5.763
Pries	7.278	7.281	7.273	7.291	7.247	7.377	7.381	7.450	7.493	7.421	7.422
Friedrichsort	2.373	2.203	2.153	2.159	2.144	2.102	2.059	2.095	2.096	2.092	2.083
Neumühlen/Dietrichsdorf	11.729	11.787	11.914	11.866	11.920	11.910	12.005	12.173	12.631	12.731	12.677
Elmschenhagen	17.209	17.147	17.120	17.240	17.152	17.103	17.037	17.192	17.196	17.220	17.284
Suchsdorf	9.098	9.197	9.278	9.451	9.449	9.427	9.427	9.436	9.414	9.396	9.339
Schilksee	5.158	5.204	5.220	5.181	5.126	5.070	5.030	4.983	5.097	5.027	4.973
Mettenhof	18.865	18.849	18.973	19.028	19.146	19.127	19.425	19.715	19.959	20.031	20.008
Russee	7.342	7.313	7.297	7.173	7.160	7.077	7.087	7.057	7.113	7.076	7.066
Meimersdorf	2.252	2.384	2.694	2.828	2.967	2.980	3.064	3.288	3.282	3.359	3.326
Moorsee	1.622	1.683	1.734	1.769	1.822	1.967	1.947	1.980	2.079	2.094	2.098
Wellsee	5.059	5.101	5.094	5.083	5.098	5.080	5.154	5.208	5.264	5.325	5.302
Rönne	422	435	435	428	418	423	428	428	430	425	425
Kiel insgesamt	**234.267**	**235.264**	**236.008**	**237.584**	**239.320**	**240.299**	**242.340**	**246.269**	**249.023**	**249.190**	248.792

Quelle: Bürger- und Ordnungsamt der Landeshauptstadt Kiel

Graphische Darstellung der Einwohnerzahlen(2018) in den Stadtteilen:



2.3.3 Private Haushalte nach Haushaltstypen (2018) in den Kieler Stadtteilen

Stadtteil	Haushalte insg.		Einpersonen-haushalte	davon Paar ohne Kind	Paar mit Kind(ern) [2]	Paar mit Nach-komme(n) [3]	Allein-erziehende	sonstige Mehr-personen-haushalte [4]	nach-richtlich An-stalts-bevöl-kerung
		Ø Größe							(Pers.)
Altstadt	567	*1,47*	335	136	38	5	7	39	109
Vorstadt	939	*1,40*	664	161	43	3	9	53	-
Exerzierplatz	4.653	*1,40*	3.013	696	262	22	74	182	481
Damperhof	2.396	*1,39*	1.720	335	136	16	43	91	134
Brunswik	4.594	*1,38*	3.194	694	218	37	109	181	171
Düsternbrook	1.829	*1,77*	757	341	221	49	35	111	345
Blücherplatz	7.070	*1,59*	4.335	1.341	730	79	242	295	24
Wik	11.557	*1,70*	5.918	2.475	1.235	232	379	561	1.146
Ravensberg	8.854	*1,40*	5.730	1.178	500	53	160	302	1.027
Schreventeich	7.988	*1,49*	5.194	1.340	589	86	188	314	475
Südfriedhof	10.723	*1,43*	7.278	1.638	583	92	253	411	752
Gaarden-Ost	10.937	*1,73*	6.492	1.165	1.193	192	631	726	610
Gaarden-Süd/Kronsburg	6.154	*1,75*	3.171	1.204	704	151	275	363	335
Hassee	7.629	*1,62*	4.576	1.336	653	174	274	432	301
Hasseldieksdamm	1.463	*1,95*	598	378	220	57	45	83	77
Ellerbek	3.444	*1,84*	1.666	703	441	113	137	208	254
Wellingdorf	4.676	*1,72*	2.375	961	468	117	281	280	224
Holtenau	3.044	*1,87*	1.317	764	321	92	101	181	725
Pries	3.945	*1,88*	1.762	861	508	135	230	261	285
Friedrichsort	1.232	*1,70*	673	217	140	24	61	68	44
Neumühlen-Dietrichsdorf	7.036	*1,81*	3.419	1.383	758	188	428	452	606
Elmschenhagen	8.939	*1,93*	3.801	2.178	1.180	331	482	555	807
Suchsdorf	4.549	*2,07*	1.655	1.253	851	199	179	259	146
Schilksee	2.820	*1,78*	1.144	930	243	88	68	156	211
Mettenhof	8.856	*2,26*	3.259	1.900	1.741	375	638	714	386
Russee	3.452	*2,05*	1.212	1.074	572	171	154	234	32
Meimersdorf	1.303	*2,58*	290	291	472	71	78	81	-
Moorsee	890	*2,35*	248	254	254	36	43	51	22
Wellsee	2.618	*2,03*	1.042	623	463	125	153	145	34
Rönne	204	*2,03*	62	75	33	9	8	17	-
Kiel insgesamt	**144.366**	***1,73***	**76.900**	**27.885**	**15.770**	**3.322**	**5.765**	**7.806**	**9.763**

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis der Daten des Bürger- und Ordnungsamtes der Landeshauptstadt Kiel

[1] ab 2018 veränderte Berechnungsmethode, frühere Daten nur bedingt vergleichbar, zudem Berechnung der Haushalte ohne Berücksichtigung der Anstaltsbevölkerung, s. „Statistische Informationen 1_2019 - Veränderung in der Systematik der Bevölkerungsstatistik“, abrufbar auf www.kiel.de/statistik

[2] Kinder im Alter von 0 bis unter 18 Jahren [3] Nachkommen sind Kinder im Alter von 18 Jahren oder älter

[4] ohne Kinder

2.4 Studierende in Kiel an den Hochschulen insgesamt

Winter-semester	ins-gesamt	davon					nachrichtlich: Studierende pro 1.000 Einwohner/-innen
		Christian-Albrechts-Universität	Pädago-gische Hochschule[1]	Fachhoch-schule Kiel	Muthesius Schule	Duale Hochschule S-H[2]	
1975/76	17.310	12.063	2.909	2.338	-	-	*65,8*
1976/77	17.247	12.328	2.630	2.289	-	-	*66,3*
1977/78	17.507	12.759	2.439	2.309	-	-	*67,8*
1978/79	17.471	12.883	2.242	2.346	-	-	*68,3*
1979/80	17.969	13.392	2.284	2.293	-	-	*71,6*
1980/81	18.846	14.039	2.374	2.433	-	-	*75,4*
1981/82	20.520	15.068	2.672	2.780	-	-	*82,2*
1982/83	22.112	16.305	2.555	3.252	-	-	*88,9*
1983/84	23.051	17.079	2.230	3.742	-	-	*93,1*
1984/85	23.472	17.269	1.927	4.276	-	-	*96,1*
1985/86	23.377	17.221	1.644	4.512	-	-	*95,9*
1986/87	23.215	17.271	1.401	4.543	-	-	*96,2*
1987/88	23.580	17.407	1.420	4.753	-	-	*98,1*
1988/89	24.560	17.992	1.510	5.058	-	-	*103,6*
1989/90	25.089	18.099	1.672	5.318	-	-	*104,7*
1990/91	26.557	18.962	2.019	5.576	-	-	*109,8*
1991/92	28.065	19.876	2.366	5.823	-	-	*115,3*
1992/93	28.933	20.026	2.841	6.066	-	-	*117,9*
1993/94	29.234	20.027	3.029	6.178	-	-	*119,4*
1994/95	28.787	23.478	-	5.309	-	-	*118,6*
1995/96	28.038	23.034	-	5.004	-	-	*115,8*
1996/97	28.445	22.843	-	4.976	626	-	*118,6*
1997/98	27.963	22.407	-	4.890	666	-	*118,0*
1998/99	26.751	21.267	-	4.870	614	-	*114,3*
1999/00	25.882	20.413	-	4.871	598	-	*112,3*
2000/01	25.320	19.603	-	5.082	635	-	*110,5*
2001/02	25.290	19.480	-	5.166	644	-	*110,3*
2002/03	25.823	19.845	-	5.313	665	-	*112,4*
2003/04	26.601	20.413	-	5.465	723	-	*115,7*
2004/05	27.081	20.860	-	5.515	706	-	*117,7*
2005/06	27.124	21.198	-	5.325	601	-	*117,5*
2006/07	27.340	21.560	-	5.183	597	-	*117,7*
2007/08	27.734	22.048	-	5.120	566	-	*118,7*
2008/09	27.954	22.117	-	5.347	490	-	*119,3*
2009/10	29.018	22.825	-	5.715	478	-	*123,3*
2010/11	30.041	23.447	-	6.062	532	-	*127,3*
2011/12	31.183	24.189	-	6.442	552	-	*131,3*
2012/13	31.088	24.040	-	6.498	550	-	*129,9*
2013/14	31.636	24.227	-	6.846	563	-	*131,7*
2014/15	32.614	24.844	-	7.169	601	-	*134,6*
2015/16	33.297	25.277	-	7.412	608	-	*135,2*
2016/17	34.048	25.725	-	7.702	621	-	*136,7*
2017/18	34.575	26.477	-	7.775	646	323	*141,3*
2018/19	36.255	27.477	-	7.824	657	297	*141,3*

Quelle: Bis einschließlich WS 1993/94 das Statistische Landesamt Schleswig-Holstein
Quelle: Ab WS 1994/1995 die genannten Hochschulen
[1] Seit Sommersemester 1994 ist die Pädagogische Hochschule der Christian-Albrechts-Universität angeschlossen
[2] Anerkennung als Hochschule am 01.01.2018

2.4.1 Studierende an der Christian-Albrechts-Universität nach Fakultäten

Winter-semester	Ins-gesamt	davon an der ... Fakultät							
		Theolo-gische	Rechts-wissen-schaftliche	Wirtschafts- und Sozial-wissen-schaftliche	Medizin-ische	Philo-sophische	Mathe-matische und Natur-wissen-schaftliche	Agra-wissen-schaft-liche	Tech-nische
1998/99	21.267	206	2.697	1.701	2.374	8.628	3.805	1.195	661
1999/00	20.413	201	2.595	1.642	2.399	8.061	3.648	1.161	706
2000/01	19.603	185	2.518	1.492	2.398	7.571	3.582	1.100	757
2001/02	19.480	166	2.447	1.589	2.354	7.447	3.579	1.047	851
2002/03	19.845	152	2.458	1.818	2.317	7.201	3.900	1.098	901
2003/04	20.413	149	2.331	1.985	2.281	7.465	4.009	1.178	1.015
2004/05	20.676	149	2.167	2.531	2.211	7.123	4.083	1.317	1.095
2005/06	21.129	164	2.080	2.593	2.170	7.364	4.219	1.428	1.111
2006/07	21.542	191	1.974	2.553	2.111	7.559	4.499	1.486	1.169
2007/08	22.048	209	1.881	2.486	2.096	7.596	4.613	1.822	1.345
2008/09	22.117	226	1.839	2.482	2.047	7.505	4.642	1.839	1.454
2009/10	22.825	244	1.851	2.609	2.029	7.698	4.769	1.916	1.628
2010/11	23.447	268	1.936	2.079	2.085	8.476	4.850	1.969	1.784
2011/12	24.189	263	1.938	2.103	2.151	8.458	5.015	2.088	2.173
2012/13	24.040	244	1.964	2.056	2.236	8.244	4.804	2.270	2.222
2013/14	24.227	257	1.941	2.185	2.339	8.173	4.882	2.325	2.125
2014/15	24.844	262	2.045	2.296	2.406	8.195	5.084	2.398	2.158
2015/16	25.277	276	1.986	2.735	2.506	8.117	5.173	2.294	2.190
2016/17	25.725	277	2.047	2.806	2.550	8.268	5.305	2.157	2.315
2017/18	26.477	291	2.153	3.020	2.538	8.497	5.481	2.195	2.302
2018/19	27.033	279	2.191	3.053	2.539	8.820	5.508	2.146	2.497

Quelle: Christian-Albrechts-Universität
Anmerkung: Im WS 2010/11 wechselten die Politikwissenschaften und die Soziologie aus der Wirtschafts- und Sozialwissenschaftlichen Fakultät in die Philosophische Fakultät.

2.4.2 Studierende an der Fachhochschule Kiel nach Fachbereichen

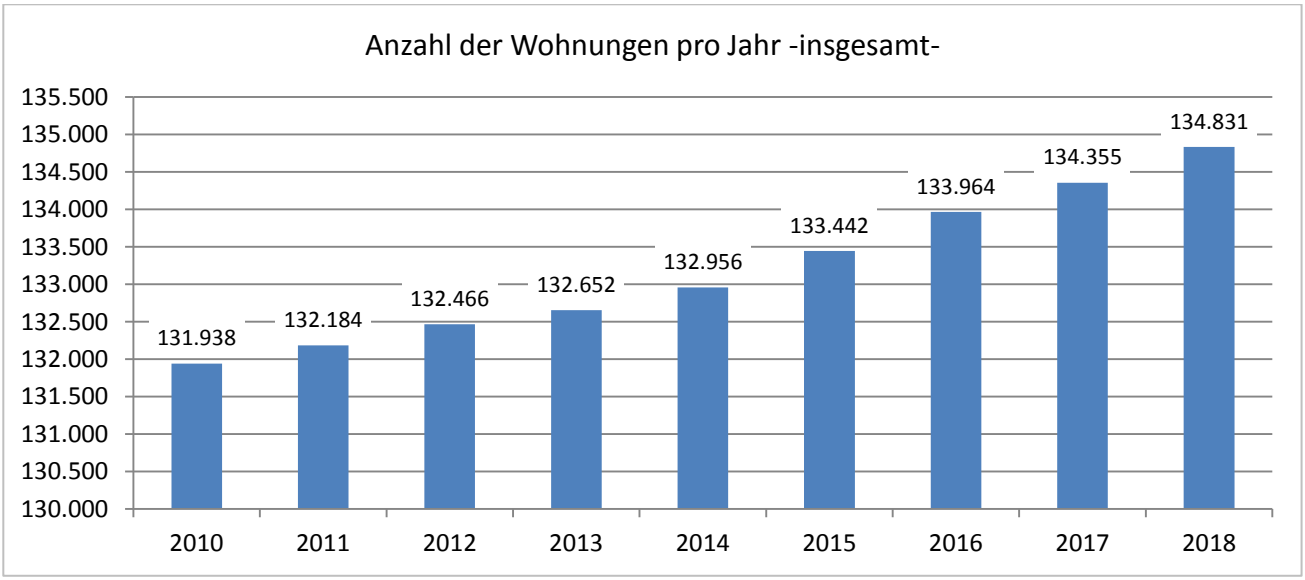
Winter-semester	ins-gesamt	davon im Fachbereich						
		Bau-wesen [1]	Land-bau	Soziale Arbeit und Gesundheit	Informatik und Elektro-technik	Maschinen-wesen	Wirt-schaft	Multimedia Production
1998/99	4.870	968	251	946	615	711	1.341	38
1999/00	4.871	936	274	944	556	698	1.386	77
2000/01	5.072	935	272	943	668	745	1.401	108
2001/02	5.166	850	278	978	734	734	1.446	146
2002/03	5.313	765	299	988	739	826	1.507	189
2003/04	5.465	709	292	986	729	999	1.536	214
2004/05	5.515	554	293	1.058	891	967	1.538	214
2005/06	5.325	405	305	1.090	793	1.031	1.517	184
2006/07	5.183	286	319	1.139	749	1.038	1.469	183
2007/08	5.120	-	327	1.240	790	1.096	1.447	220
2008/09	5.347	-	277	1.316	914	1.120	1.461	259
2009/10	5.715	-	302	1.449	1.004	1.157	1.493	310
2010/11	6.062	-	341	1.492	1.090	1.148	1.622	369
2011/12	6.442	-	398	1.544	1.135	1.202	1.757	406
2012/13	6.498	-	432	1.427	1.149	1.261	1.759	470
2013/14	6.846	-	478	1.562	1.167	1.292	1.797	550
2014/15	7.169	-	463	1.659	1.177	1.390	1.862	618
2015/16	7.412	-	466	1.773	1.198	1.378	1.885	712
2016/17	7.702	-	461	1.792	1.304	1.407	1.966	772
2017/18	7.775	-	457	1.810	1.348	1.347	2.000	813
2018/19	7.824	-	499	1.776	1.326	1.333	2.012	878

Quelle: Fachhochschule Kiel
[1] Die Ausbildung am Standort/ Außenstelle Eckernförde ist zum Wintersemester 2007/2008 eingestellt worden. Der Studiengang wird jetzt in Lübeck angeboten

2.5 Amtlicher Bestand an Wohngebäuden und Wohnungen

Jahr	Wohn-gebäude	Wohnungen in Wohn-gebäuden	Wohnungen in Nichtwohn-gebäuden	Wohnungen gesamt
1988	31.556	k.A.	k.A.	122.622
1989	31.581	118.749	1.399	120.148
1990	31.834	119.309	1.414	120.723
1991	31.979	119.643	1.431	121.074
1992	32.199	120.443	1.442	121.885
1993	32.427	121.241	1.445	122.686
1994	32.637	122.034	1.468	123.502
1995	32.890	123.229	1.539	124.768
1996	33.047	123.930	1.544	125.474
1997	33.254	125.226	1.595	126.821
1998	33.505	126.553	1.602	128.155
1999	33.649	127.149	1.614	128.763
2000	33.779	127.380	1.629	129.009
2001	33.944	127.586	1.630	129.216
2002	34.231	127.983	1.640	129.623
2003	34.443	128.293	1.646	129.939
2004	34.617	128.411	1.638	130.049
2005	34.804	128.716	1.640	130.356
2006	35.002	129.018	1.642	130.660
2007	35.218	129.276	1.644	130.920
2008	35.345	129.436	1.633	131.069
2009	35.491	129.738	1.633	131.371
2010	35.585	129.809	1.635	131.444
2011	35.816	130.114	1.635	131.749
	neue Basis: Gebäude- und Wohnungszählung 2011			
2010	36.134	129.383	2.555	131.938
2011	36.318	129.628	2.556	132.184
2012	36.485	129.908	2.558	132.466
2013	36.586	130.091	2.561	132.652
2014	36.693	130.368	2.588	132.956
2015	36.916	130.853	2.589	133.442
2016	37.035	131.365	2.599	133.964
2017	37.141	131.757	2.598	134.355
2018	37.217	132.236	2.595	134.831

Quelle: Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein
[1] Zensusergebnisse - einschließlich Rückrechnungen für 2010, 2011 auf Grundlage Zensus 2011
[2] Ab der Umstellung auf die Zensusergebnissen wieder mit Wohnheimen



2.5.1 Gebäude nach Nutzungsart

Jahr	Gebäude insgesamt	davon									
		Wohngebäude		Nichtwohn-gebäude insgesamt		darunter				Heime	
						mit Wohnungen		ohne Wohnungen			
	abs.		in % von 1	abs.	in % von 1	abs.	in % von 1	abs.	in % von 1	abs.	in % von 1
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1995	35.420	32.600	*92,0*	2.593	*7,3*	892	*2,5*	1.701	*4,8*	227	*0,6*
2000	36.529	33.488	*91,7*	2.811	*7,7*	897	*2,5*	1.914	*5,2*	230	*0,6*
2005	37.700	34.529	*91,6*	2.927	*7,8*	900	*2,4*	2.027	*5,4*	244	*0,6*
2010	39.267	36.194	*92,2*	2.827	*7,2*	898	*2,3*	1.929	*4,9*	246	*0,6*
2015	40.065	36.950	*92,2*	2.866	*7,2*	891	*2,2*	1.975	*4,9*	249	*0,6*
2016	40.189	37.063	*92,2*	2.873	*7,1*	864	*2,1*	2.009	*5,0*	253	*0,6*
2017	40.294	37.155	*92,2*	2.851	*7,1*	850	*2,1*	2.001	*5,0*	288	*0,7*
2018	40.871	37.709	*92,3*	2.872	*7,0*	869	*2,1*	2.003	*4,9*	290	*0,7*

Quelle: Kiel, Bürger- und Ordnungsamt, Abteilung Statistik: Eigene Fortschreibung aufbauend auf der Gebäude- und Wohnungszählung 1968

Anmerkung: Abweichungen vom amtlichen Wohngebäudebestand sind methodisch bedingt

2.5.2 Gebäude nach Nutzungsart in den Stadtteilen -2018-

Stadtteil	Gebäude insge-samt	davon									
		Wohngebäude		Nichtwohn-gebäude insgesamt		davon				Heime	
						mit Wohnungen		ohne Wohnungen			
	abs.		in % von 1	abs.	in % von 1	abs.	in % von 1	abs.	in % von 1	abs.	in % von 1
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Altstadt	201	53	*26,4*	144	*71,6*	36	*17,9*	108	*53,7*	4	*2,0*
Vorstadt	269	84	*31,2*	185	*68,8*	60	*22,3*	125	*46,5*	-	-
Exerzierplatz	511	433	*84,7*	74	*14,5*	25	*4,9*	49	*9,6*	4	*0,8*
Damperhof	308	230	*74,7*	70	*22,7*	32	*10,4*	38	*12,3*	8	*2,6*
Brunswik	558	457	*81,9*	91	*16,3*	21	*3,8*	70	*12,5*	10	*1,8*
Düsternbrook	682	583	*85,5*	79	*11,6*	29	*4,3*	50	*7,3*	20	*2,9*
Blücherplatz	897	858	*95,7*	35	*3,9*	14	*1,6*	21	*2,3*	4	*0,4*
Wik	2.515	2.317	*92,1*	161	*6,4*	46	*1,8*	115	*4,6*	37	*1,5*
Ravensberg	1.109	936	*84,4*	153	*13,8*	32	*2,9*	121	*10,9*	20	*1,8*
Schreventeich	1.347	1.225	*90,9*	108	*8,0*	30	*2,2*	78	*5,8*	14	*1,0*
Südfriedhof	1.544	1.302	*84,3*	224	*14,5*	75	*4,9*	149	*9,7*	18	*1,2*
Gaarden-Ost	1.334	1.176	*88,2*	153	*11,5*	39	*2,9*	114	*8,5*	5	*0,4*
Gaarden-Süd/Kronsburg	2.475	2.327	*94,0*	127	*5,1*	32	*1,3*	95	*3,8*	21	*0,8*
Hassee	2.048	1.849	*90,3*	170	*8,3*	55	*2,7*	115	*5,6*	29	*1,4*
Hasseldieksdamm	935	876	*93,7*	54	*5,8*	25	*2,7*	29	*3,1*	5	*0,5*
Ellerbek	1.282	1.227	*95,7*	44	*3,4*	19	*1,5*	25	*2,0*	11	*0,9*
Wellingdorf	1.608	1.524	*94,8*	80	*5,0*	24	*1,5*	56	*3,5*	4	*0,2*
Holtenau	1.250	1.187	*95,0*	55	*4,4*	22	*1,8*	33	*2,6*	8	*0,6*
Pries	1.848	1.776	*96,1*	66	*3,6*	26	*1,4*	40	*2,2*	6	*0,3*
Friedrichsort	304	259	*85,2*	42	*13,8*	16	*5,3*	26	*8,6*	3	*1,0*
Neumühlen/Diedrichsdorf	1.937	1.820	*94,0*	98	*5,1*	21	*1,1*	77	*4,0*	19	*1,0*
Elmschenhagen	4.821	4.644	*96,3*	157	*3,3*	51	*1,1*	106	*2,2*	20	*0,4*
Suchsdorf	2.635	2.558	*97,1*	74	*2,8*	18	*0,7*	56	*2,1*	3	*0,1*
Schilksee	1.317	1.230	*93,4*	79	*6,0*	22	*1,7*	57	*4,3*	8	*0,6*
Mettenhof	1.724	1.644	*95,4*	78	*4,5*	20	*1,2*	58	*3,4*	2	*0,1*
Russee	2.260	2.207	*97,7*	52	*2,3*	25	*1,1*	27	*1,2*	1	-
Meimersdorf	945	930	*98,4*	15	*1,6*	4	*0,4*	11	*1,2*	-	-
Moorsee	726	659	*90,8*	63	*8,7*	15	*2,1*	48	*6,6*	4	*0,6*
Wellsee	1.321	1.182	*89,5*	137	*10,4*	32	*2,4*	105	*7,9*	2	*0,2*
Rönne	160	156	*97,5*	4	*2,5*	3	*1,9*	1	*0,6*	-	-
Kiel insgesamt	**40.871**	**37.709**	***92,3***	**2.872**	***7,0***	**869**	***2,1***	**2.003**	***4,9***	**290**	***0,7***

Quelle: Kiel, Bürger- und Ordnungsamt, Abteilung Statistik (Eigene Fortschreibung aufbauend auf der Gebäude- und Wohnungszählung 1968)

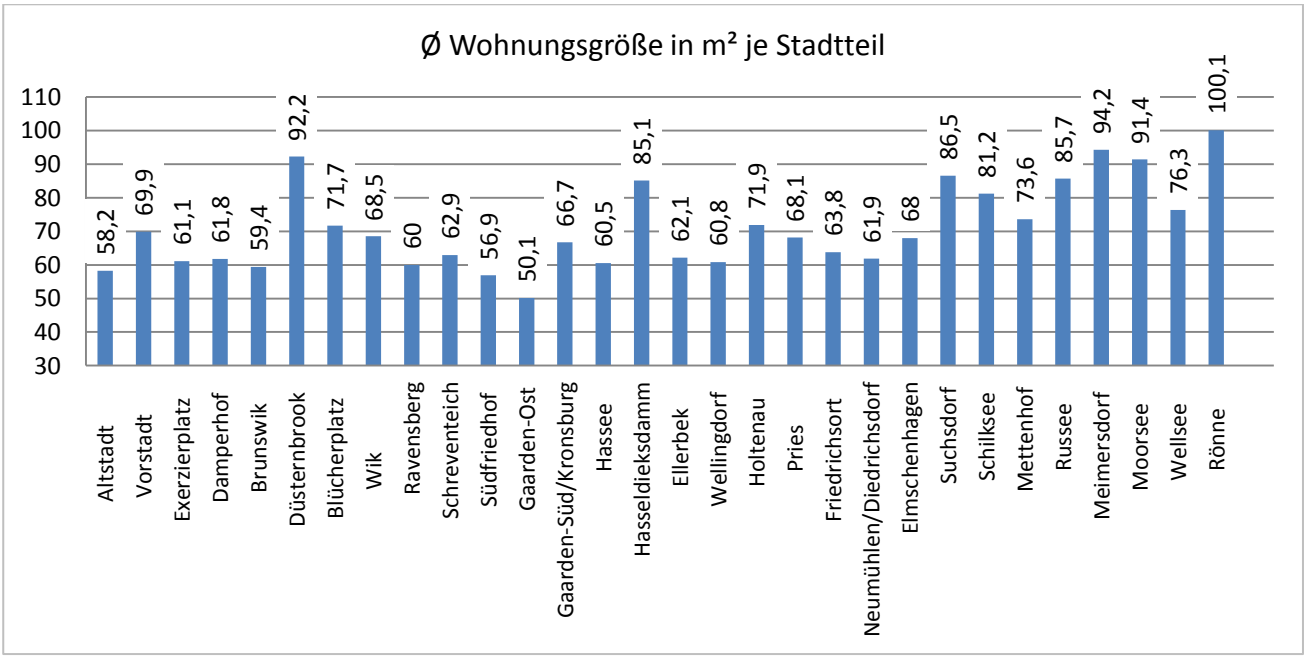
Anmerkung: Abweichungen vom amtlichen Wohngebäudebestand sind methodisch bedingt

2.5.3 Wohnungen/Wohnflächen in den Stadtteilen

Stadtteil	Gebäude (mit Whg.)	Wohnungen	Wohnungen pro Gebäude	Wohn-fläche insgesamt	Wohn-fläche pro Wohnung	Wohn-fläche pro Einwohner/in	Räume insgesamt	Räume pro Wohnung
	abs.			in qm			abs.	
Altstadt	90	448	*5,0*	26.080	*58,2*	*25,9*	1.412	*3,2*
Vorstadt	147	852	*5,8*	59.573	*69,9*	*45,4*	2.740	*3,2*
Exerzierplatz	458	4.304	*9,4*	263.037	*61,1*	*40,4*	14.298	*3,3*
Damperhof	262	2.254	*8,6*	139.241	*61,8*	*41,2*	7.139	*3,2*
Brunswik	478	4.205	*8,8*	249.868	*59,4*	*39,5*	13.756	*3,3*
Düsternbrook	612	1.722	*2,8*	158.836	*92,2*	*50,3*	6.909	*4,0*
Blücherplatz	872	6.848	*7,9*	491.017	*71,7*	*43,8*	26.026	*3,8*
Wik	2.364	10.212	*4,3*	699.563	*68,5*	*35,5*	38.391	*3,8*
Ravensberg	968	7.450	*7,7*	446.721	*60,0*	*36,7*	25.332	*3,4*
Schreventeich	1.256	6.957	*5,5*	437.503	*62,9*	*36,5*	24.956	*3,6*
Südfriedhof	1.379	9.575	*6,9*	545.269	*56,9*	*35,4*	32.300	*3,4*
Gaarden-Ost	1.215	10.467	*8,6*	524.457	*50,1*	*28,1*	31.619	*3,0*
Gaarden-Süd/Kronsburg	2.359	5.864	*2,5*	391.040	*66,7*	*36,5*	23.120	*3,9*
Hassee	1.906	7.428	*3,9*	449.040	*60,5*	*36,4*	25.636	*3,5*
Hasseldieksdamm	903	1.469	*1,6*	125.041	*85,1*	*44,2*	6.331	*4,3*
Ellerbek	1.247	3.316	*2,7*	205.946	*62,1*	*32,4*	12.276	*3,7*
Wellingdorf	1.548	4.677	*3,0*	284.321	*60,8*	*35,4*	17.073	*3,7*
Holtenau	1.210	2.910	*2,4*	209.238	*71,9*	*36,3*	11.905	*4,1*
Pries	1.804	3.905	*2,2*	265.978	*68,1*	*35,8*	15.230	*3,9*
Friedrichsort	275	1.187	*4,3*	75.687	*63,8*	*36,3*	4.178	*3,5*
Neumühlen/Diedrichsdorf	1.843	6.734	*3,7*	417.000	*61,9*	*32,9*	25.138	*3,7*
Elmschenhagen	4.695	8.780	*1,9*	597.442	*68,0*	*34,6*	34.373	*3,9*
Suchsdorf	2.578	4.496	*1,7*	388.812	*86,5*	*41,6*	19.610	*4,4*
Schilksee	1.253	3.108	*2,5*	252.251	*81,2*	*50,7*	11.956	*3,8*
Mettenhof	1.664	8.644	*5,2*	636.378	*73,6*	*31,8*	33.931	*3,9*
Russee	2.233	3.460	*1,5*	296.510	*85,7*	*42,0*	15.407	*4,5*
Meimersdorf	934	1.260	*1,3*	118.698	*94,2*	*35,7*	5.824	*4,6*
Moorsee	674	872	*1,3*	79.698	*91,4*	*38,0*	4.074	*4,7*
Wellsee	1.214	2.530	*2,1*	193.107	*76,3*	*36,4*	9.929	*3,9*
Rönne	159	204	*1,3*	20.414	*100,1*	*48,0*	979	*4,8*
Kiel insgesamt	**38.600**	**136.138**	***3,5***	**9.047.766**	***66,5***	***36,4***	**501.848**	***3,7***

Quelle: Eigene Fortschreibung aufbauend auf der Gebäude- und Wohnungszählung 1968

[1] ohne Heime



3 Immobilienmarkt im Überblick

3.1 Vorbemerkungen zum Kieler Grundstücksmarktgeschehen

Die nachfolgend aufgeführten Marktdaten entstammen der Kaufpreissammlung und beziehen sich auf den Stand August 2019. Auf Grund von kontinuierlichen Nachverdichtungen des vorhandenen Datenbestandes, zur Verbesserung der Aussagekraft der Kaufpreissammlung, sind Abweichungen zwischen den Angaben der Marktberichte oder Marktinformationen der zurückliegenden 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.

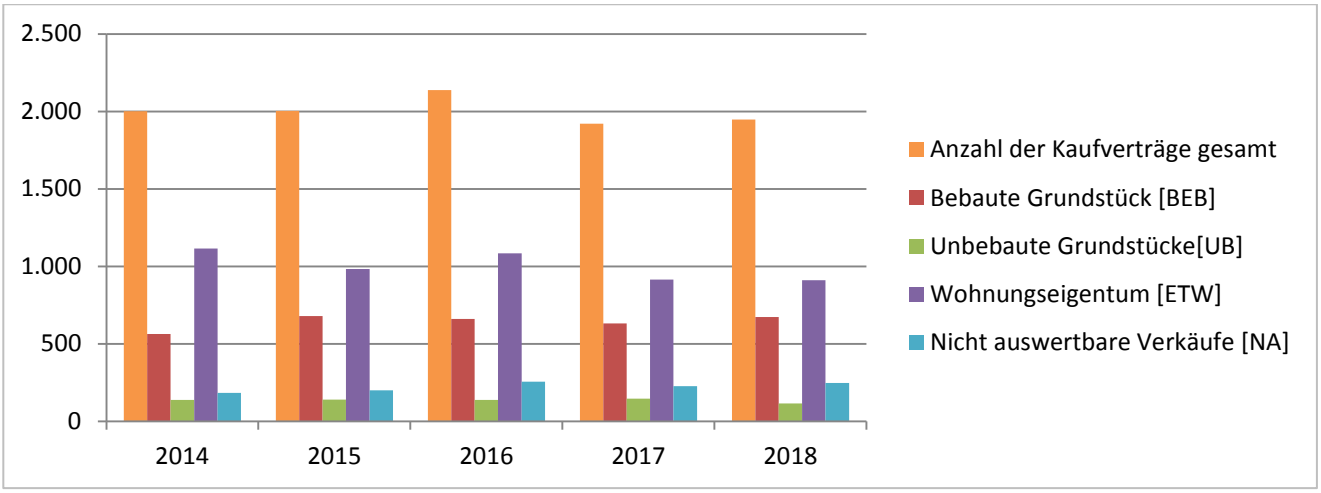
Die dargestellten Marktdaten geben einen Überblick über die Entwicklung des Kieler Grundstücksmarktes der letzten 5 Jahre. Zur Ableitung der Durchschnittswerte (€/m², m²) wurden nur auswertbare Verkaufsfälle herangezogen. Jahrgänge mit weniger als 10 auswertbaren Kauffällen werden „hellgrau“ unterlegt, bei einer Fallzahl von unter 3 Fällen wird auf eine Darstellung verzichtet. 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 sachgerecht gerundet.

Ab Punkt 3.2 des nachfolgenden Berichtes werden sämtliche in der Kaufpreissammlung vorhandenen Kauffälle berücksichtigt, während zu den flächenbezogenen Informationen nur auswertbare Kauffälle zugrunde gelegt wurden.

Im Wesentlichen werden durch diesen Immobilienmarktbericht Marktentwicklungen aufgezeigt und beschrieben. Zu einer qualifizierten Marktbetrachtung bzw. bei einer sachgerechten Immobilienwertermittlung sind differenziertere Fragestellungen zu formulieren und die Ergebnisse unter Berücksichtigung statistischer Parameter (wie z.B. Standardabweichung, Schiefe, Median und unter Eliminierung von Ausreißern) zu würdigen. Dieser Anspruch wird von dem vorliegenden Immobilienmarktbericht nicht erfüllt. Die vorliegenden Informationen ersetzen keine detaillierten Auskünfte und Auswertungen aus der Kaufpreissammlung.

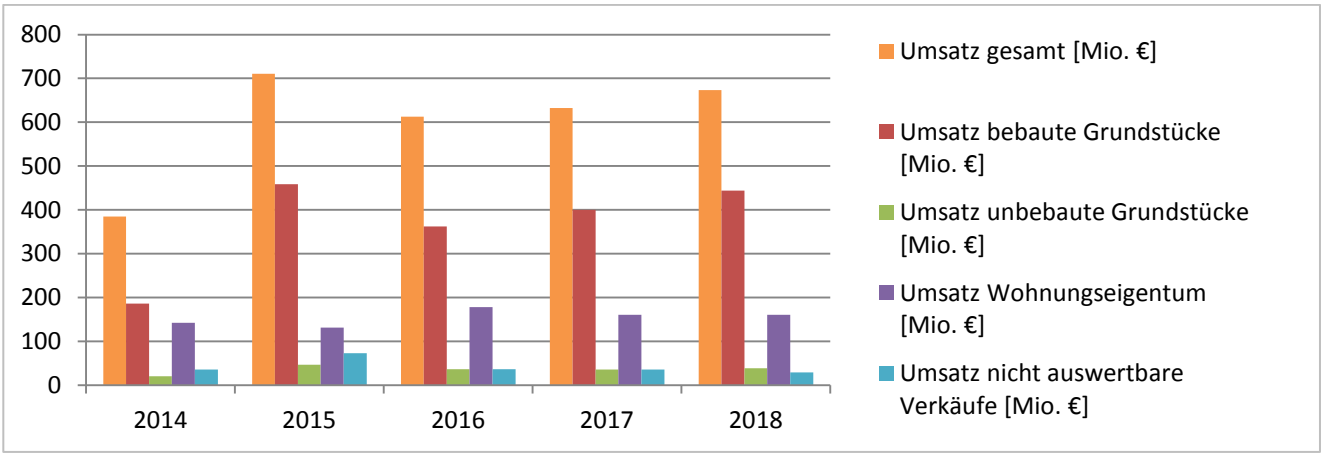
3.2 Anzahl der Kaufverträge gesamt, sortiert nach Teilmärkten

Jahrgang	Anzahl der Kaufverträge gesamt	Bebaute Grundstücke [BEB]	Unbebaute Grundstücke [UB]	Wohnungseigentum [ETW]	Nicht auswertbare Verkäufe [NA]
2014	2.002	564	139	1.115	184
2015	2.004	680	140	983	201
2016	2.138	660	138	1.085	255
2017	1.920	631	147	915	227
2018	1.947	674	116	910	247



3.3 Umsatzvolumen gesamt, sortiert nach Teilmärkten

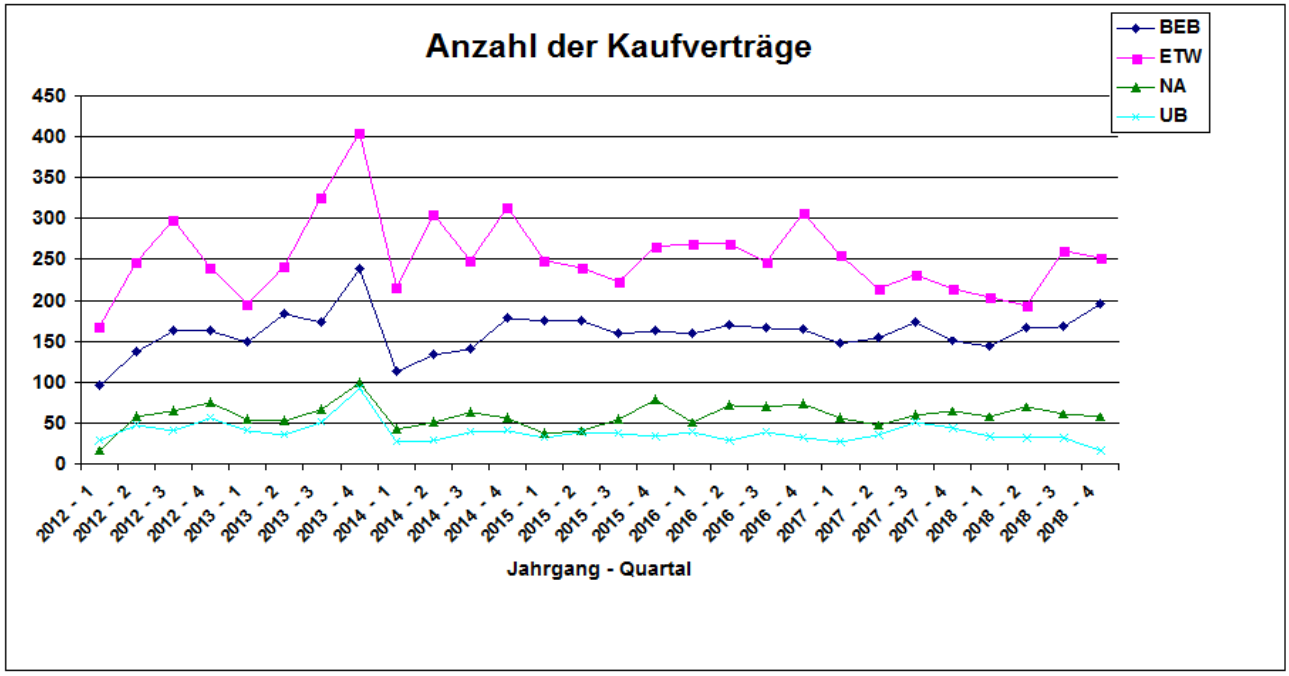
Jahrgang	Umsatz gesamt [Mio. €]	Umsatz Bebaute Grundstücke [Mio. €]	Umsatz Unbebaute Grundstücke [Mio. €]	Umsatz Wohnungseigentum [Mio. €]	Umsatz Nicht auswertbare Verkäufe [Mio. €]
2014	384,7	186,5	20,2	142,5	35,5
2015	710,7	458,8	46,9	131,7	73,2
2016	612,6	361,9	36,6	177,8	36,3
2017	632,7	400,3	36,0	160,6	35,8
2018	673,0	444,1	38,8	160,7	29,4



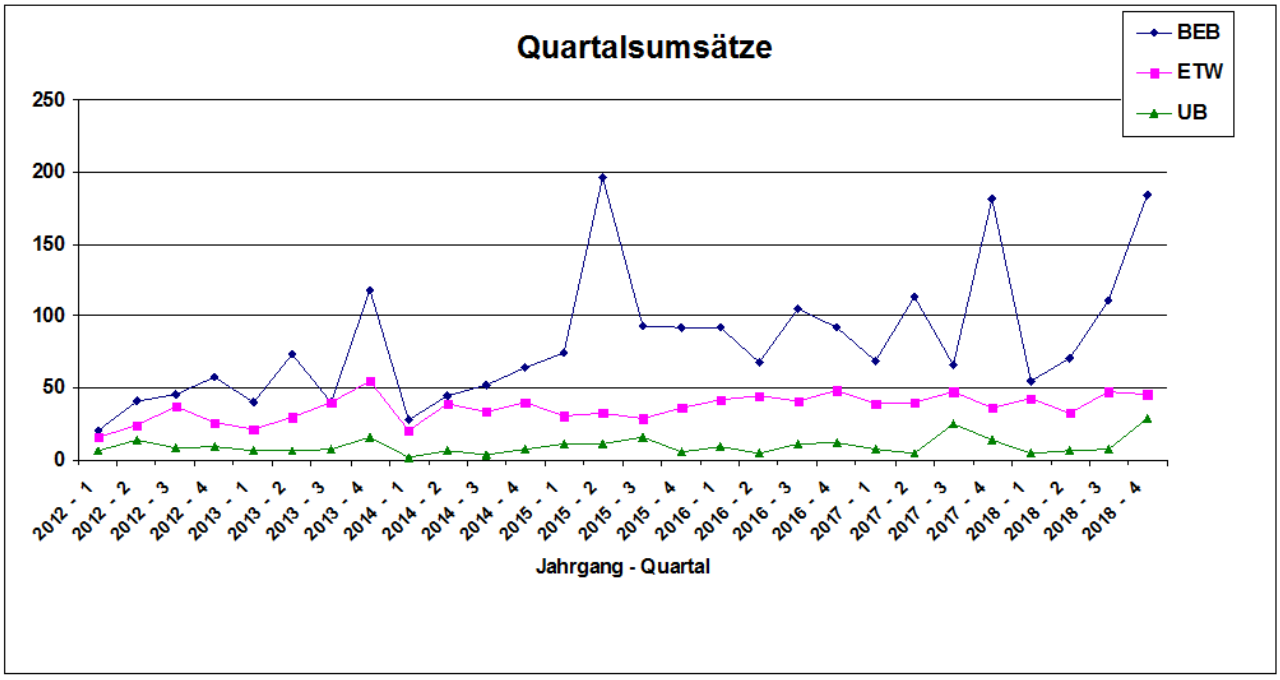
3.4 Quartalszahlen

Die Quartalszahlen werden aus der Anzahl der Transaktionen der jeweiligen Quartale der zu betrachtenden Jahre gebildet.

3.4.1 Anzahl der Kaufverträge je Quartal



3.4.2 Umsatzentwicklung

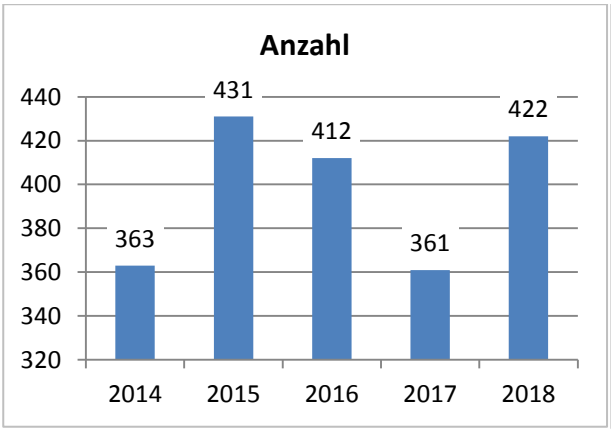


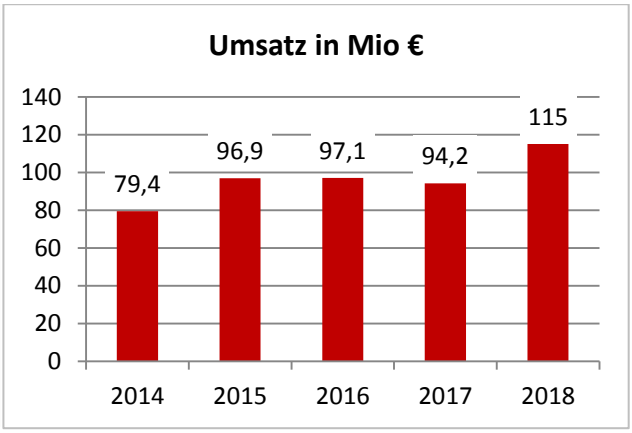
3.5 Grundstücksteilmarkt „Bebaute Grundstücke“

Im Grundstücksteilmarkt „Bebaute Grundstücke“ (BEB) werden die Transaktionen, sortiert nach Immobilien des „Individuellen Wohnungsbaus“ (Ein- bzw. Zweifamilienhäuser) und des „Geschoss-wohnungsbaus“, abgebildet.

3.5.1 Kaufverträge von Ein- bzw. Zweifamilienhausgrundstücken (individuelle Bauweise)

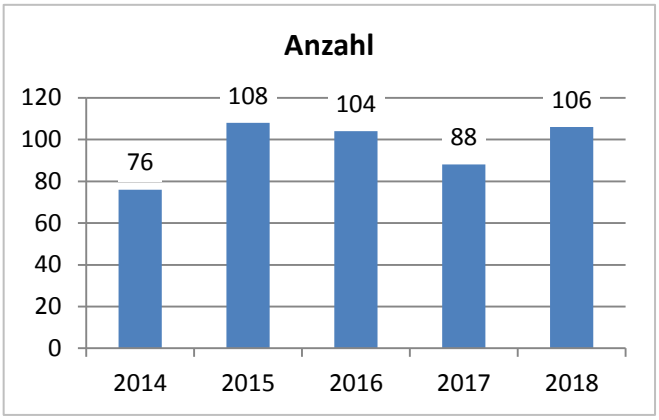
Jahrgang	Anzahl	Umsatz in Mio. €	Ø Transaktionsvolumen in €
2014	363	79,4	218.733
2015	431	96,9	224.826
2016	412	97,1	235.680
2017	361	94,2	260.942
2018	422	115,0	272.512

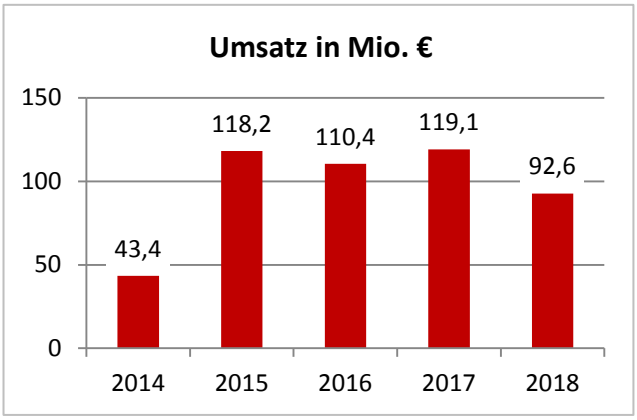




3.5.2 Kaufverträge von Mehrfamilienhäusern (Geschosswohnungsbau)

Jahrgang	Anzahl	Umsatz in Mio. €
2014	76	43,4
2015	108	118,2
2016	104	110,4
2017	88	119,1
2018	106	92,6



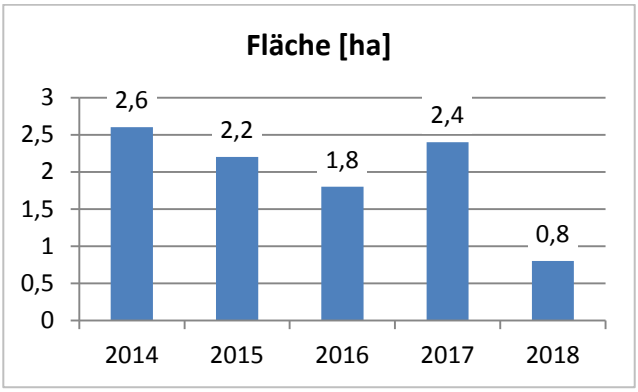


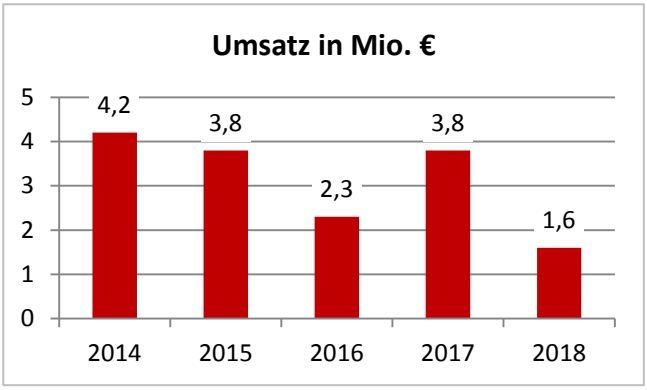
3.6 Grundstücksteilmarkt „Unbebaute Grundstücke“

Im Grundstücksteilmarkt „unbebaute Grundstücke“ (UB) werden Transaktionen dargestellt, die auf Grund ihrer Größe als baulich nutzbar eingestuft werden. „Splittergrundstücke“ bleiben hierbei unberücksichtigt.

3.6.1 Kaufverträge von Wohnbauland (individuelle Bauweise)

Jahrgang	Anzahl	Fläche [ha]	Umsatz in Mio. €
2014	42	2,6	4,2
2015	33	2,2	3,8
2016	19	1,8	2,3
2017	28	2,4	3,8
2018	11	0,8	1,6

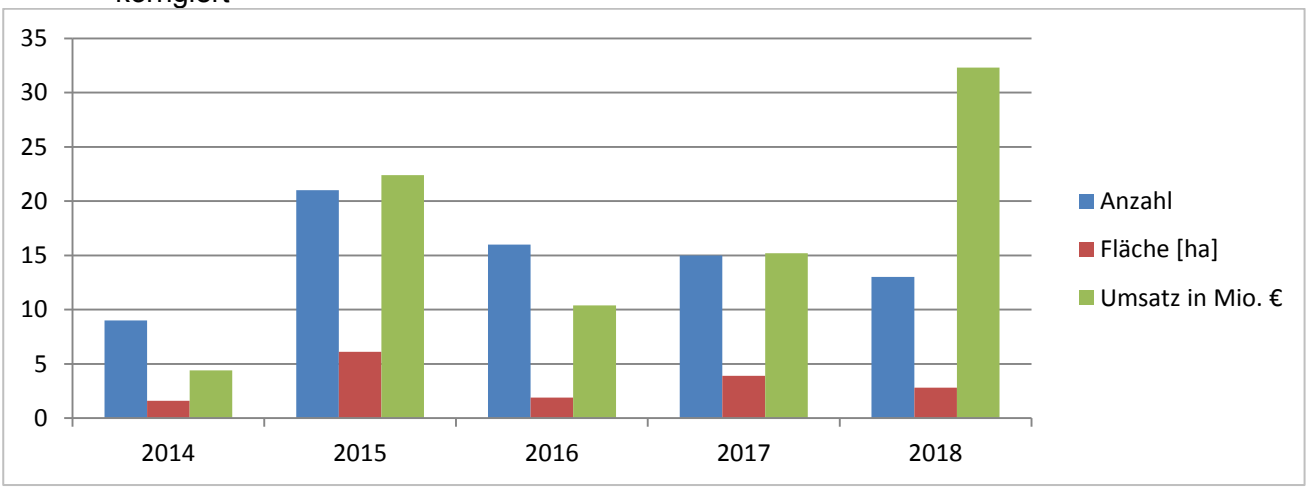




3.6.2 Kaufverträge von Wohnbauland (Geschosswohnungsbau)

Jahrgang	Anzahl	Fläche [ha]	Umsatz in Mio. €
2014	9* (5)	1,6 * (0,9)	4,4* (1,7)
2015	21	6,1	22,4
2016	16	1,9	10,4
2017	15	3,9	15,2
2018	13	2,8	32,3

* korrigiert

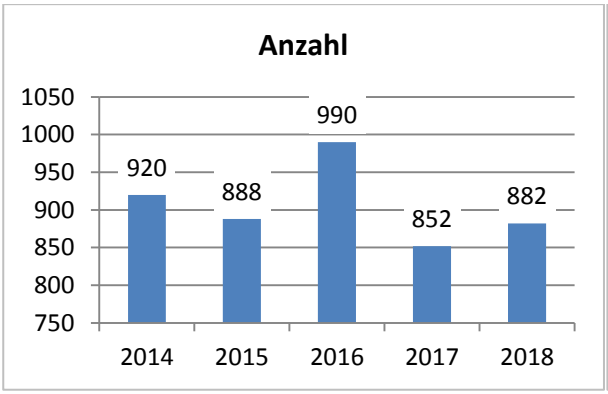


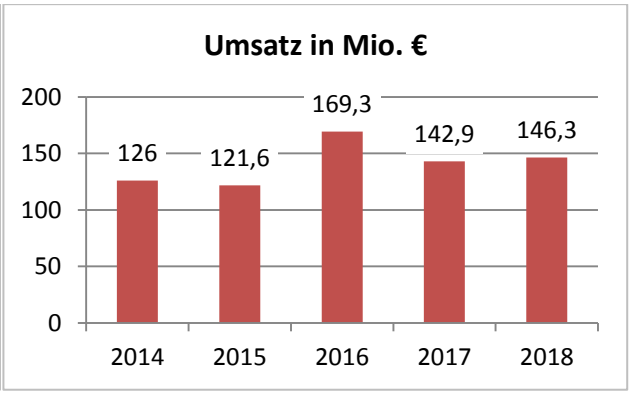
3.7 Grundstücksteilmarkt „Wohnungseigentum“ (ohne Teileigentum)

Transaktionen im Bereich des Grundstücksteilmarktes „Wohnungseigentum“ bilden in der Anzahl und dem Umsatzvolumen den stärksten Teilmarkt. Die Gliederung erfolgt nach dem Erstverkauf nach Neubau, Erstverkauf nach Umwandlung (nach Aufteilung einer Bestandsimmobilie) und dem klassischen Weiterverkauf einer bestehenden Eigentumswohnung. Unberücksichtigt bleiben Objekte die in Teileigentum aufgeteilt sind. Dies sind in der Regel gewerblich genutzte Einheiten.

3.7.1 Kaufverträge von Wohnungseigentum (Gesamt)

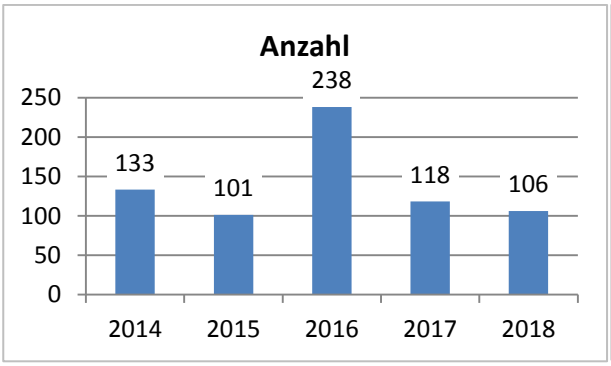
Jahrgang	Anzahl	Umsatz in Mio. €	Ø Transaktionsvolumen in €
2014	920	126,0	136.957
2015	888	121,6	136.937
2016	990	169,3	171.010
2017	852	142,9	167.723
2018	828	146,3	176.691

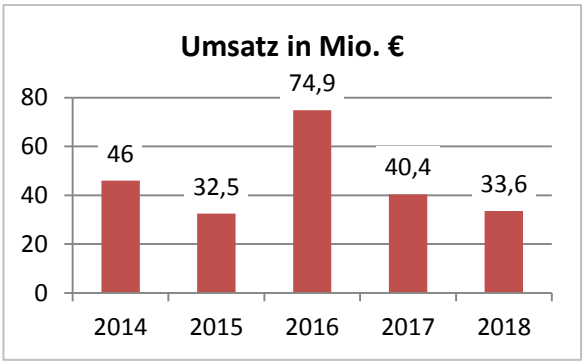




3.7.2 Wohnungseigentum (Erstverkauf nach Neubau)

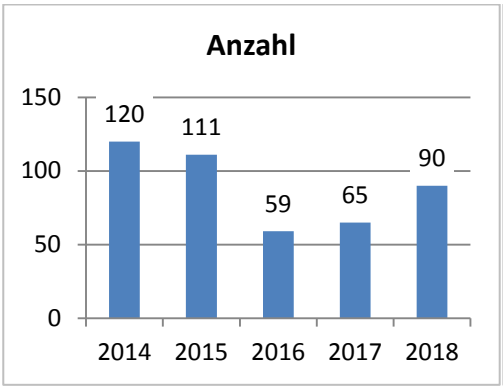
Jahrgang	Anzahl	Umsatz in Mio. €
2014	133	46,0
2015	101	32,5
2016	238	74,9
2017	118	40,4
2018	106	33,6

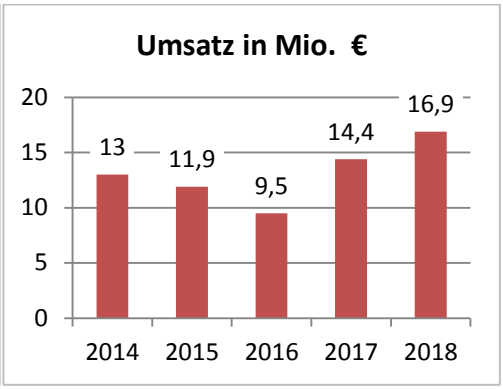




3.7.3 Kaufverträge von Wohnungseigentum (Erstverkäufe nach Umwandlung)

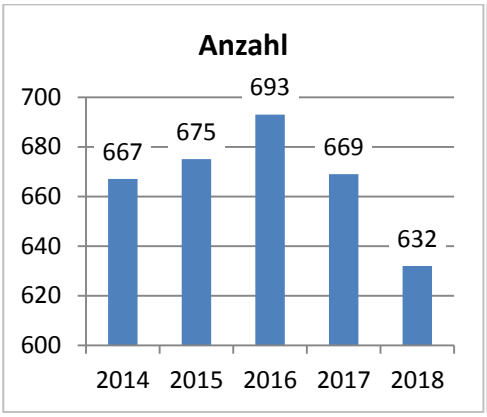
Jahrgang	Anzahl	Umsatz in Mio. €	Ø Transaktionsvolumen in €
2014	120	13,0	108.333
2015	111	11,9	107.207
2016	59	9,5	161.017
2017	65	14,4	221.538
2018	90	16,9	187.778

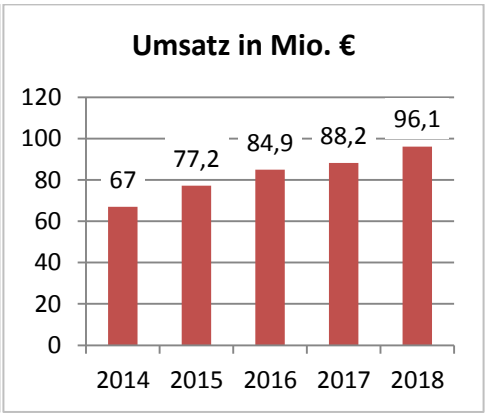




3.7.4 Kaufverträge von Wohnungseigentum (Weiterverkäufe)

Jahrgang	Anzahl	Umsatz in Mio. €	Ø Transaktionsvolumen in €
2014	667	67,0	100.450
2015	675	77,2	114.370
2016	693	84,9	122.511
2017	669	88,2	131.839
2018	632	96,1	152.057





4 Durchschnittliche Baulandpreise (unbebaute Grundstücke)

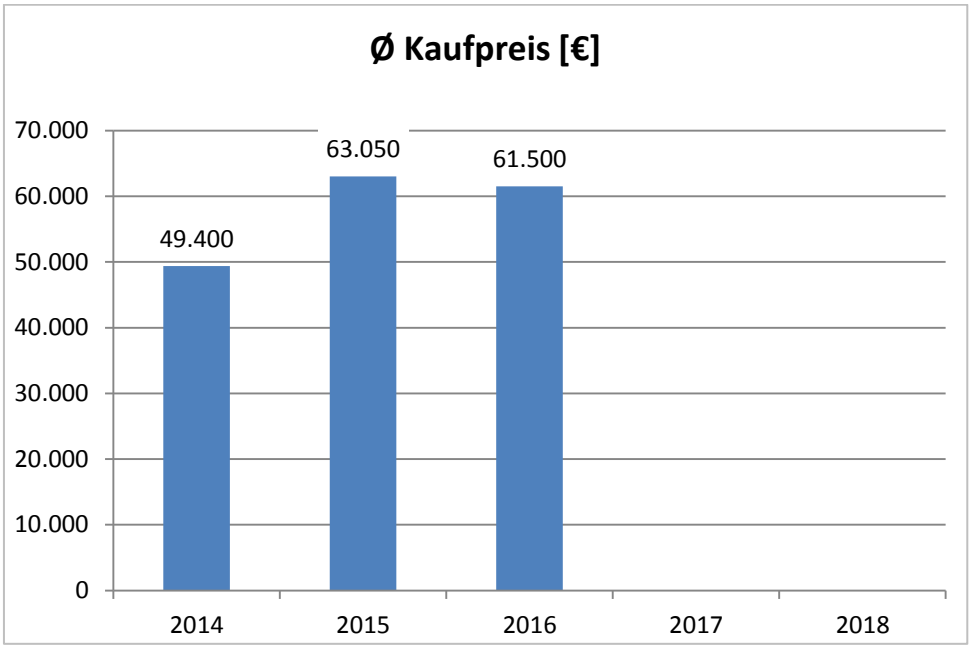
Die Auswertung der unbebauten Grundstücke (UB) führt auf Grund der geringen Anzahl zu schwankenden Ergebnissen. Die nachfolgende Darstellung dient lediglich der Orientierung. Die Kieler Bodenrichtwerte werden auf Grundlage statistischer Regressionsanalysen ermittelt und können auf Grund der Vielfalt der Informationen nicht sachgerecht in einem Immobilienmarktbericht abgebildet werden. Hierfür sind auf der Internetseite des Gutachterausschusses Kiel die beschlossenen Bodenrichtwerte veröffentlicht.

4.1 Individueller Wohnungsbau

4.1.1 Kaufverträge von Grundstücken für Doppel- und Reihenendhausbebauung

Doppel- und Reihenendhausgrundstücke			
Jahrgang	**Ø Kaufpreis [€]**	**Ø Grundstücksfläche [m²]**	**Anzahl**
2014	49.400	312	4
2015	63.050	340	8
2016	61.500	338	3
2017	weniger als 3 Kauffälle vorhanden		
2018	weniger als 3 Kauffälle vorhanden		

(Grundstücksgrößen 250-500m²)



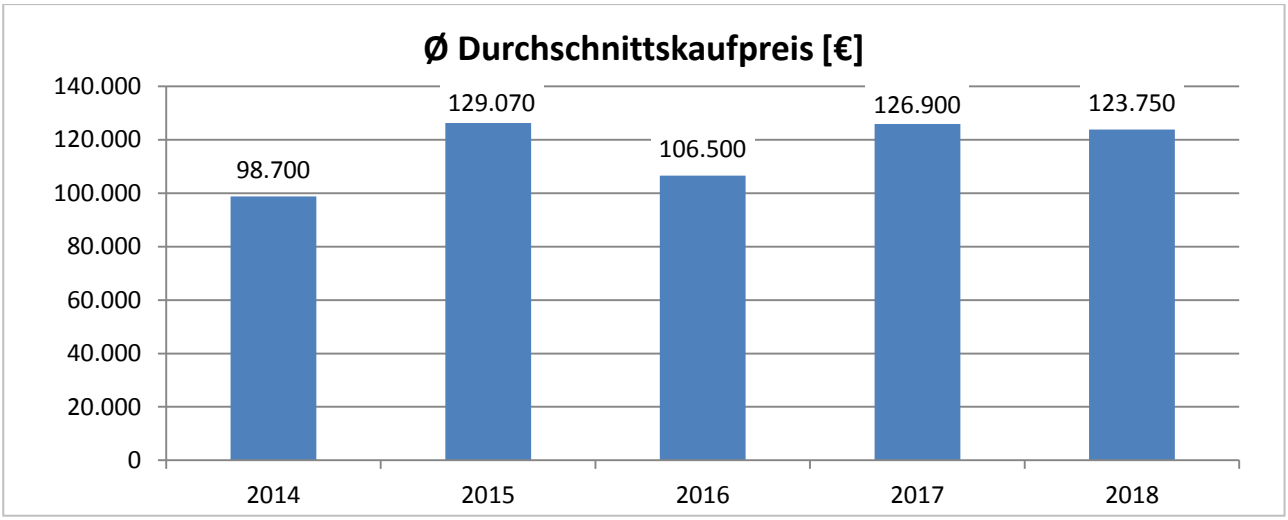
4.1.2 Kaufverträge von Grundstücken für Reihenmittelhausbebauung

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

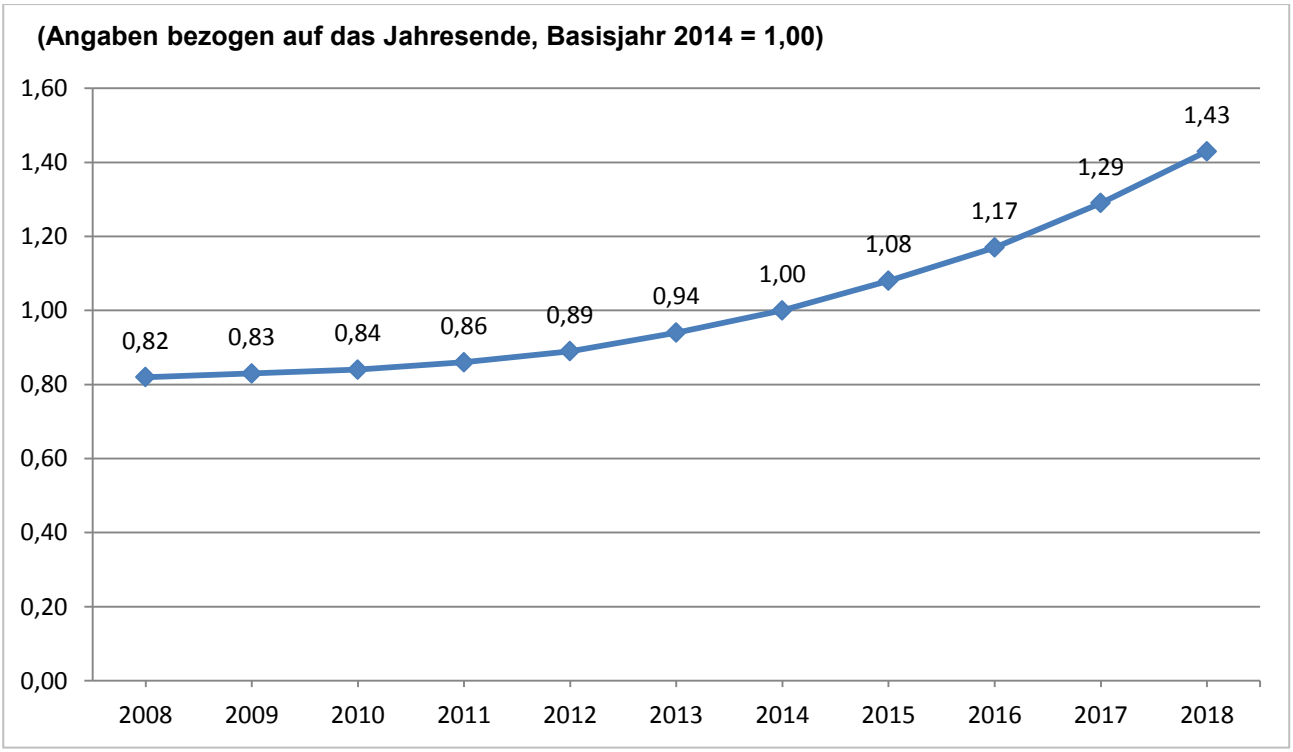
4.1.3 Kaufverträge von Grundstücken für freistehende Einfamilienhausbebauung

Einfamilienhausgrundstücke			
Jahrgang	**Ø Kaufpreis [€]**	**Ø Grundstücksfläche [m²]**	**Anzahl**
2014	98.700	550	22
2015	129.070	538	11
2016	106.500	615	4
2017	126.900	591	8
2018	123.750	521	8

(Grundstücksgrößen 300-700m²)

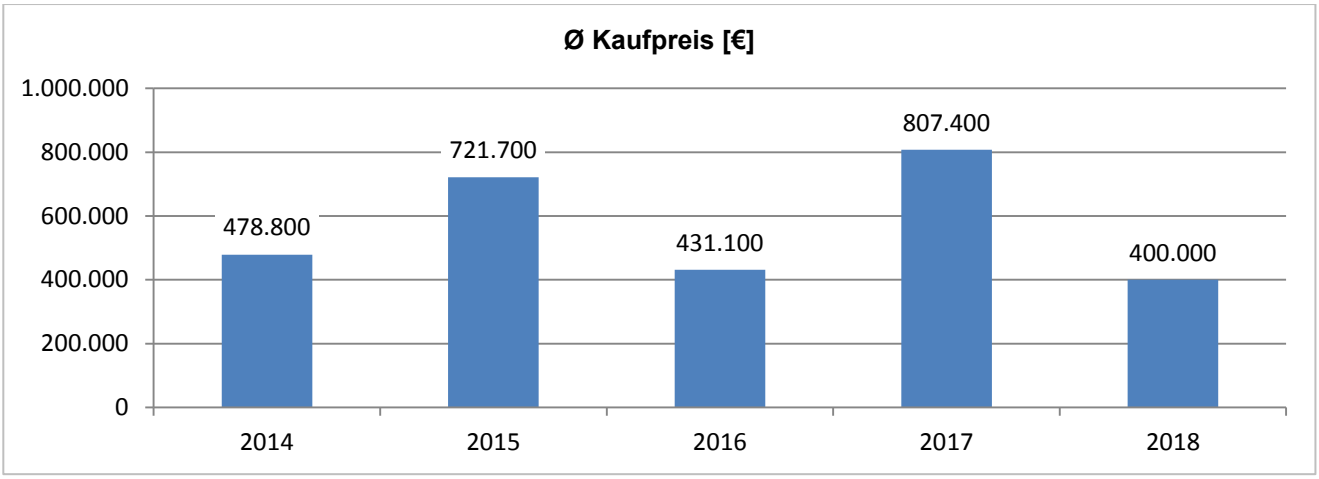


4.1.4 Preisindex von unbebauten Grundstücken des individuellen Wohnungsbaus

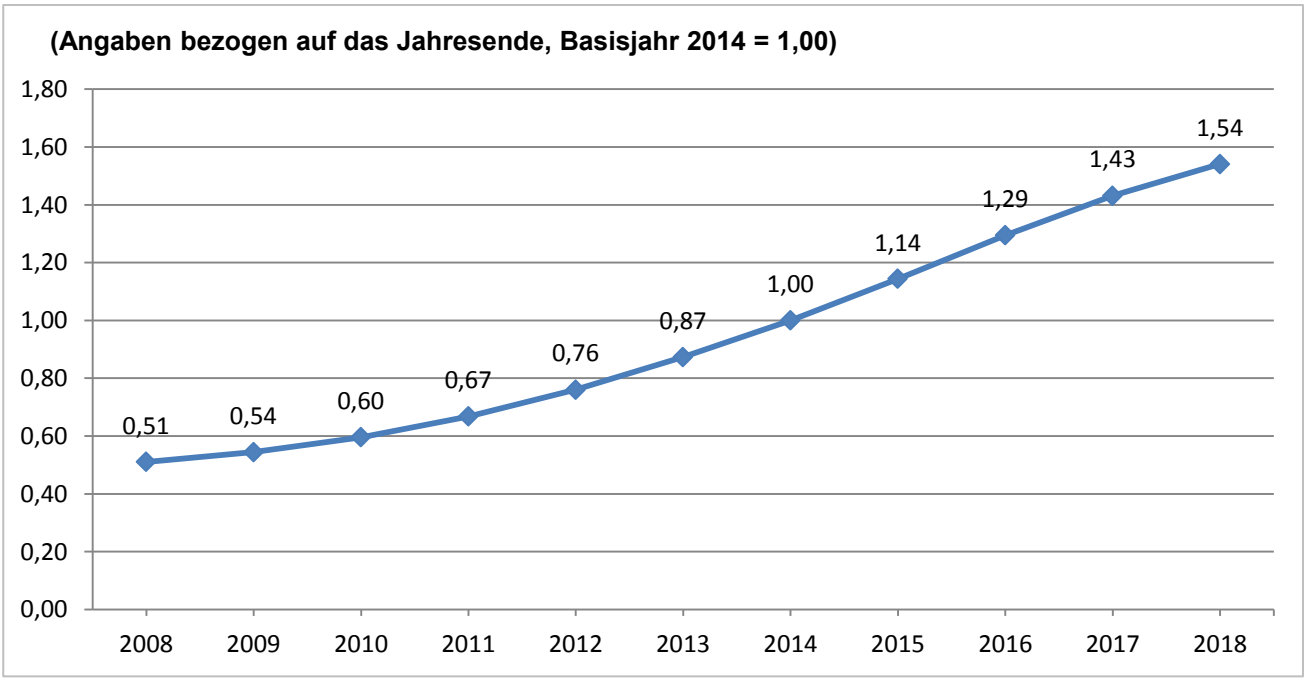


4.2 Kaufverträge von Grundstücken für Geschosswohnungsbau

Geschosswohnungsbau			
Jahrgang	Ø Kaufpreis [€]	Ø GFZ	Anzahl
2014	478.800	1,3	9
2015	721.700	1,5	19
2016	431.100	1,3	12
2017	807.400	1,6	13
2018	400.000	1,5	11



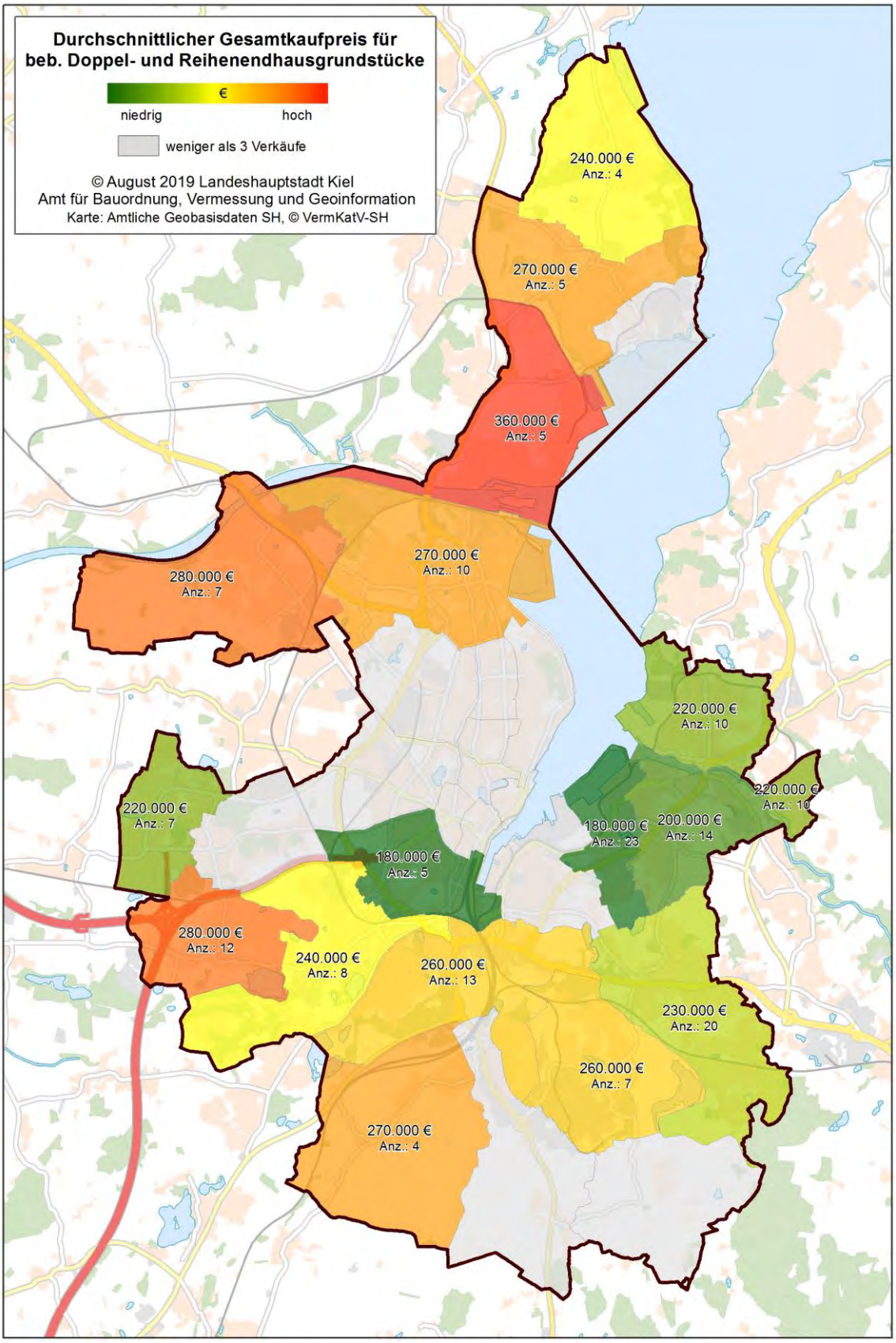
4.2.1 Preisindex von unbebauten Grundstücken des Geschosswohnungsbaus



5 Durchschnittliche Kaufpreise für bebaute Wohnimmobilien (Bestand)

5.1 Doppelhaushälften (DHH) und Reihenendhäuser (REH)

5.1.1 Durchschnittliche Gesamtkaufpreise (2018) in den Stadtteilen

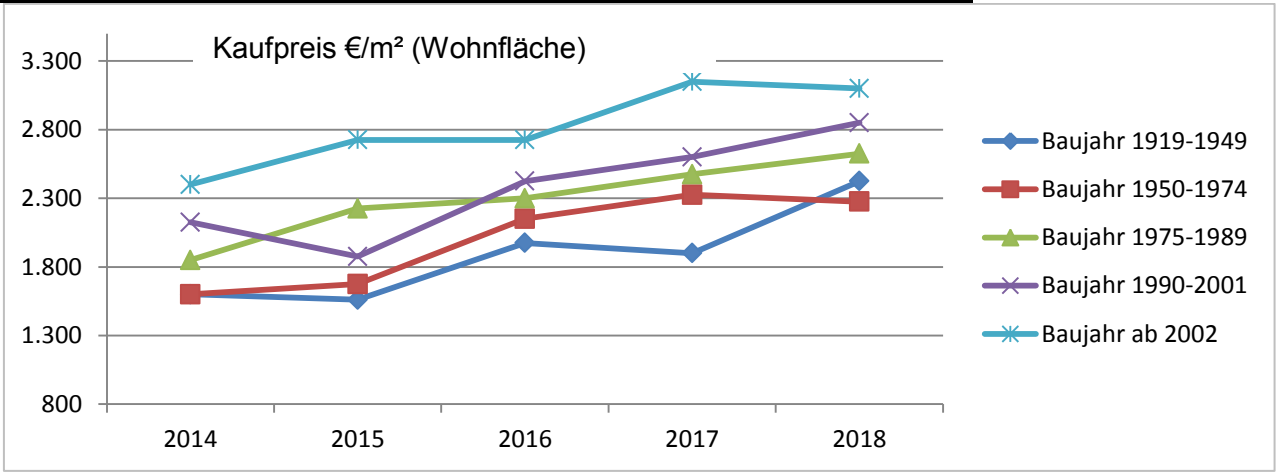


5.1.2 Durchschnittliche Kaufpreise je m² Wohnfläche -DHH/REH- (inkl. Grundstücksanteil)

	Jahrgang	Ø Kaufpreis / Wohnfläche [€/m²]	Ø Wohnfläche [m²]	Ø Grundstücksfläche [m²]	Anzahl
Baujahr 1919-1949					
	2014	1.600	103	691	12
	2015	1.560	94	604	16
	2016	1.975	90	624	14
	2017	1.900	91	520	15
	2018	2.425	90	651	21
Baujahr 1950-1974					
	2014	1.600	96	479	17
	2015	1.675	92	479	22
	2016	2.150	97	474	21
	2017	2.325	93	499	19
	2018	2.275	98	395	20
Baujahr 1975-1989					
	2014	1.850	105	316	7
	2015	2.225	113	414	5
	2016	2.300	105	334	14
	2017	2.475	112	362	9
	2018	2.625	111	391	14
Baujahr 1990-2001					
	2014	2.125	102	355	10
	2015	1.875	103	266	5
	2016	2.425	106	336	8
	2017	2.600	108	391	7
	2018	2.850	107	341	6
Baujahr ab 2002					
	2014	2.400	127	281	5
	2015	2.725	117	474	10
	2016	2.725	113	313	12
	2017	3.150	117	306	8
	2018	3.100	111	277	7

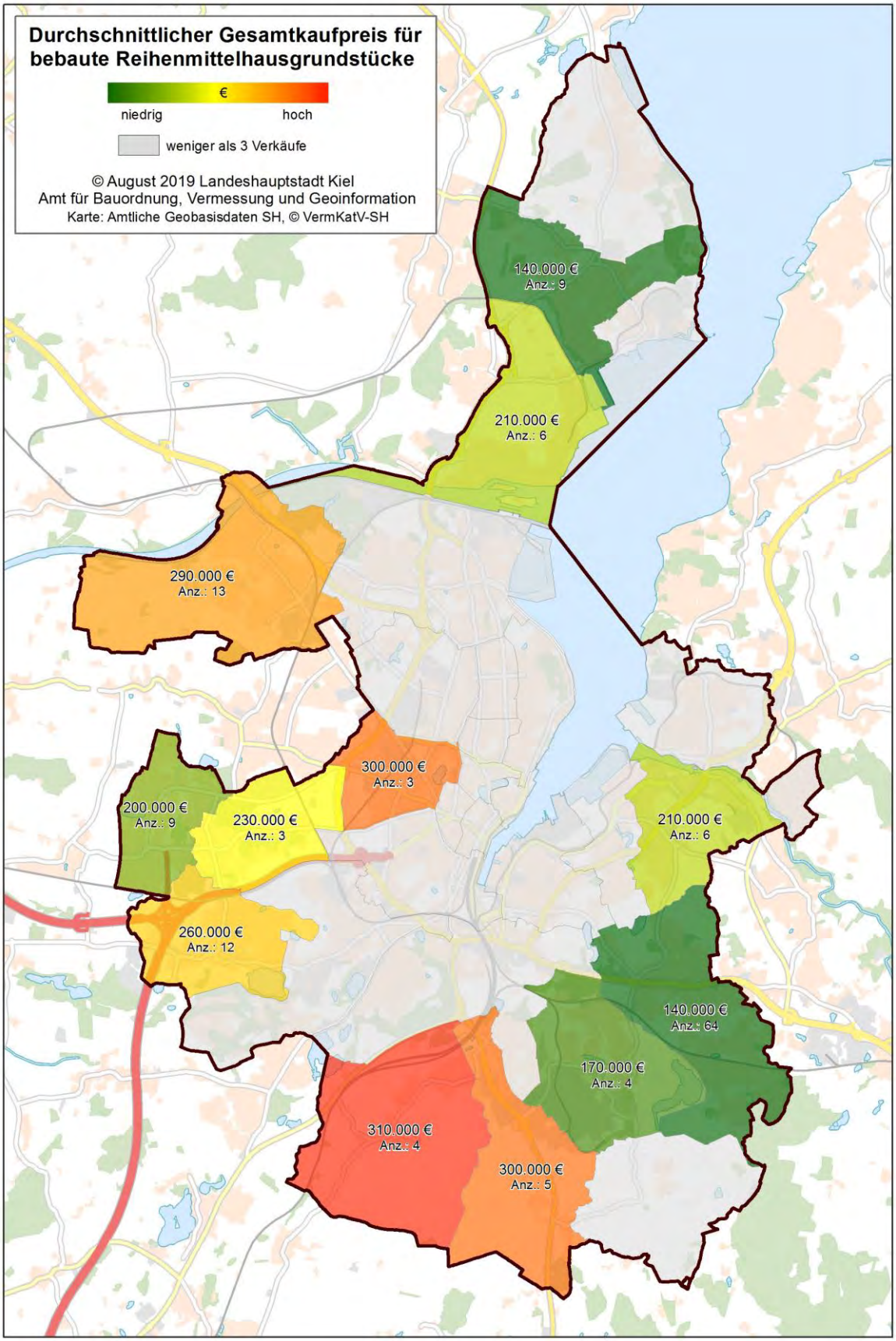
(Wohnflächen 60-140 m²; ohne TOP-Lagen)

Graphische Darstellung der baujahrsdifferenzierten Preisentwicklung



5.2 Grundstücke mit Reihenmittelhausbebauung (RMH)

5.2.1 Durchschnittliche Gesamtkaufpreise (2018) in den Stadtteilen

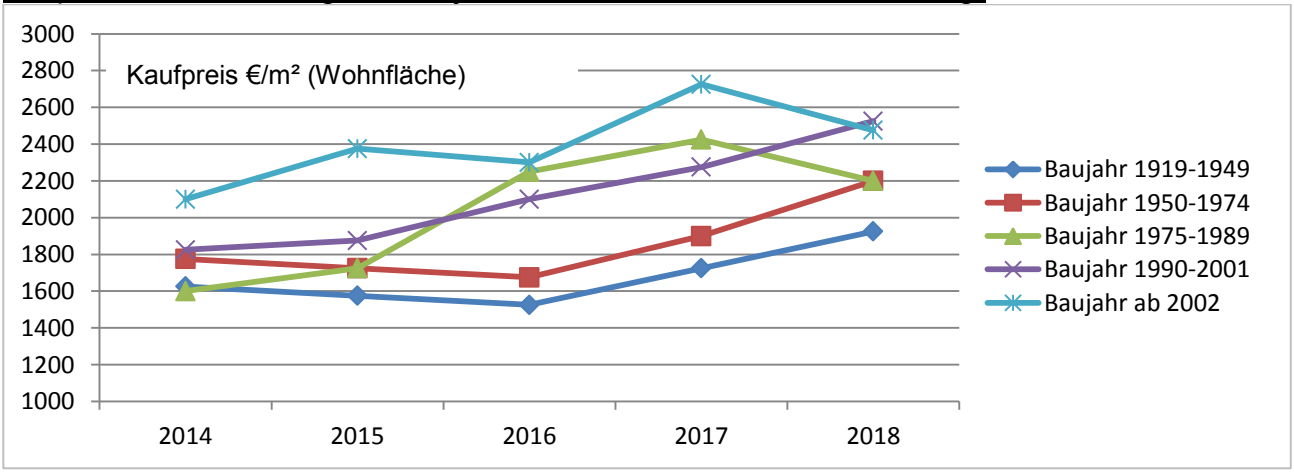


5.2.2 Durchschnittliche Kaufpreise je m² Wohnfläche -RMH- (inkl. Grundstücksanteil)

	Jahrgang	Ø Kaufpreis / Wohnfläche [€/m²]	Ø Wohnfläche [m²]	Ø Grundstücksfläche [m²]	Anzahl
Baujahr 1919-1949					
	2014	1.625	88	207	22
	2015	1.575	84	201	14
	2016	1.525	84	261	22
	2017	1.725	84	176	22
	2018	1.925	82	203	17
Baujahr 1950-1974					
	2014	1.775	94	221	13
	2015	1.725	90	207	25
	2016	1.675	86	214	24
	2017	1.900	89	230	21
	2018	2.200	90	218	23
Baujahr 1975-1989					
	2014	1.600	113	190	14
	2015	1.725	114	195	9
	2016	2.250	103	189	21
	2017	2.425	111	204	14
	2018	2.200	112	195	24
Baujahr 1990-2001					
	2014	1.825	87	150	3
	2015	1.875	107	155	14
	2016	2.100	104	190	8
	2017	2.275	97	182	12
	2018	2.525	115	165	8
Baujahr ab 2002					
	2014	2.100	126	182	4
	2015	2.375	109	154	7
	2016	2.300	117	168	9
	2017	2.725	103	157	7
	2018	2.475	123	148	5

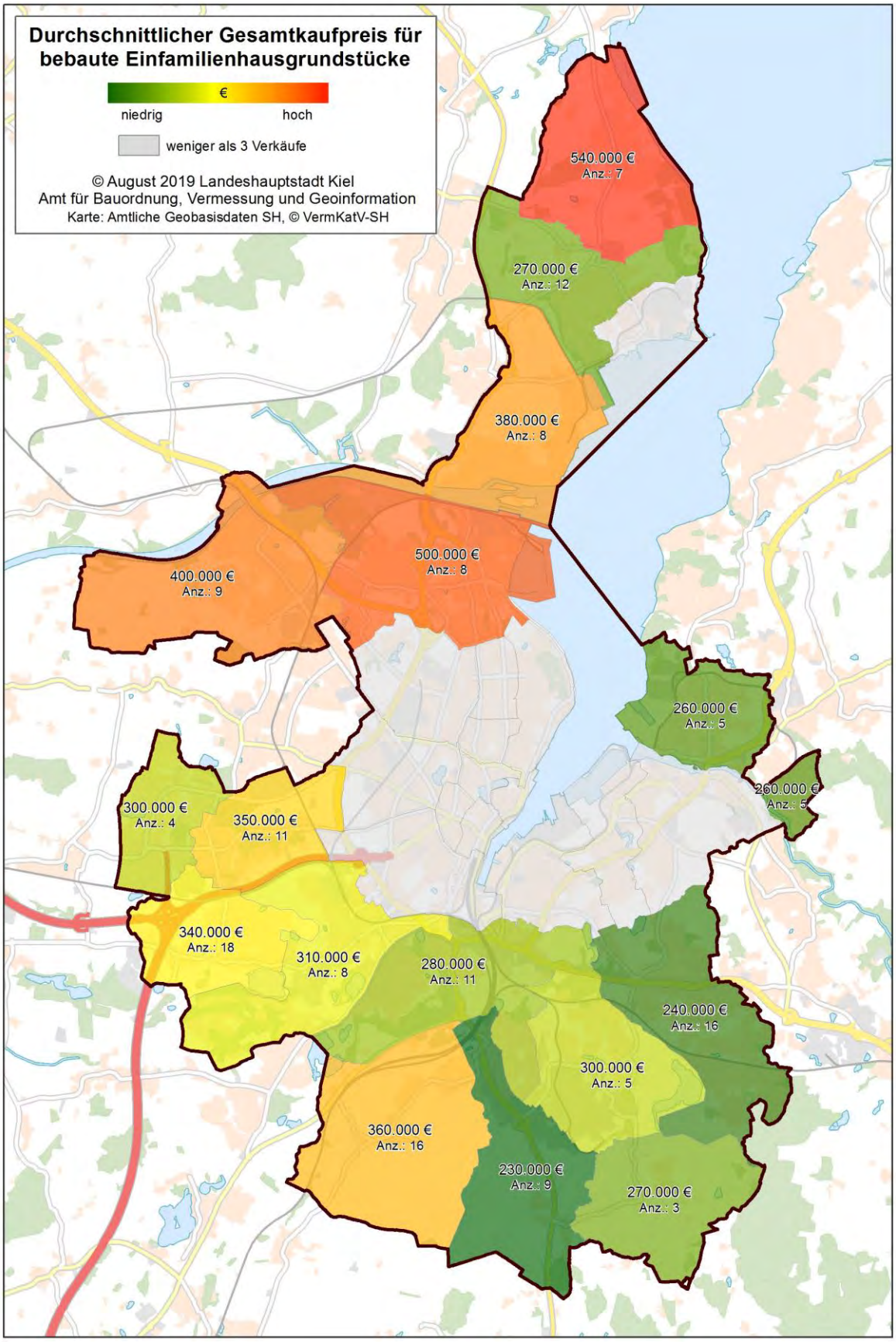
(Wohnflächen 60-140 m²; ohne TOP-Lagen)

Graphische Darstellung der baujahrsdifferenzierten Preisentwicklung:



5.3 Grundstücke mit freistehender Einfamilienhausbebauung (EFH)

5.3.1 Durchschnittliche Gesamtkaufpreise (2018) in den Stadtteilen

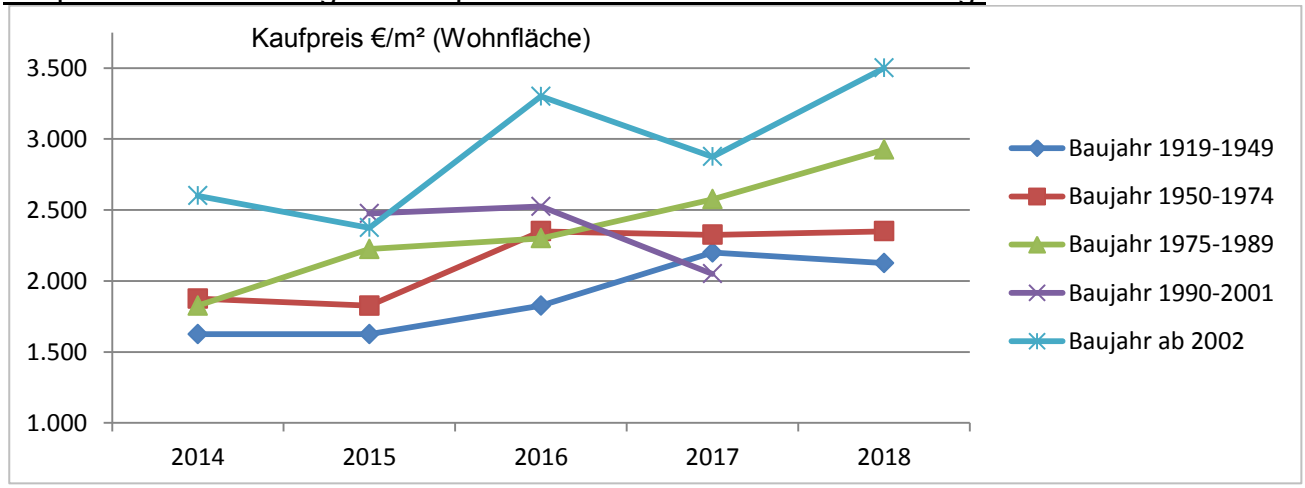


5.3.2 Durchschnittliche Kaufpreise je m² Wohnfläche -EFH- (inkl. Grundstücksanteil)

	Jahrgang	Ø Kaufpreis / Wohnfläche [€/m²]	Ø Wohnfläche [m²]	Ø Grundstücksfläche [m²]	Anzahl
Baujahr 1919-1949					
	2014	1.625	117	1.131	7
	2015	1.625	119	1.034	11
	2016	1.825	126	1.041	14
	2017	2.200	116	1.012	10
	2018	2.125	130	1.261	11
Baujahr 1950-1974					
	2014	1.875	112	791	17
	2015	1.825	123	807	17
	2016	2.350	120	759	18
	2017	2.325	120	793	27
	2018	2.350	118	813	33
Baujahr 1975-1989					
	2014	1.825	124	540	11
	2015	2.225	123	433	12
	2016	2.300	123	546	13
	2017	2.575	117	501	16
	2018	2.925	118	514	11
Baujahr 1990-2001					
	2014	weniger als 3 Kauffälle vorhanden			
	2015	2.475	112	398	4
	2016	2.525	111	482	3
	2017	2.050	137	511	3
	2018	weniger als 3 Kauffälle vorhanden			
Baujahr ab 2002					
	2014	2.600	138	594	5
	2015	2.375	131	647	5
	2016	3.300	137	798	5
	2017	2.875	149	690	3
	2018	3.500	135	591	4

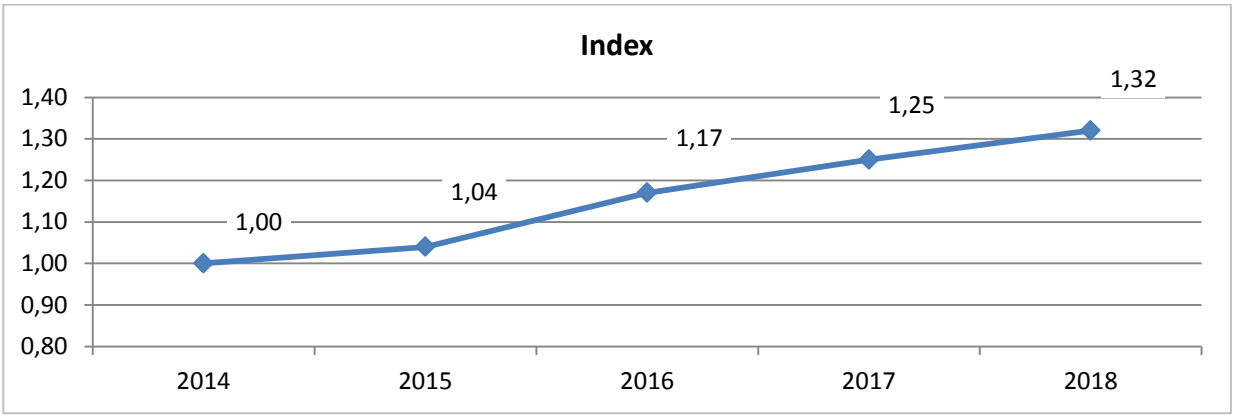
(Wohnflächen 90-160 m²; ohne TOP-Lagen)

Graphische Darstellung der baujahrsdifferenzierten Preisentwicklung:



5.4 Durchschnittliche Kaufpreisentwicklung im individuellen Wohnungsbau -stadtweit-

Jahrgang	Index
2014 (Basisjahr)	1,00
2015	1,04
2016	1,17
2017	1,25
2018	1,32



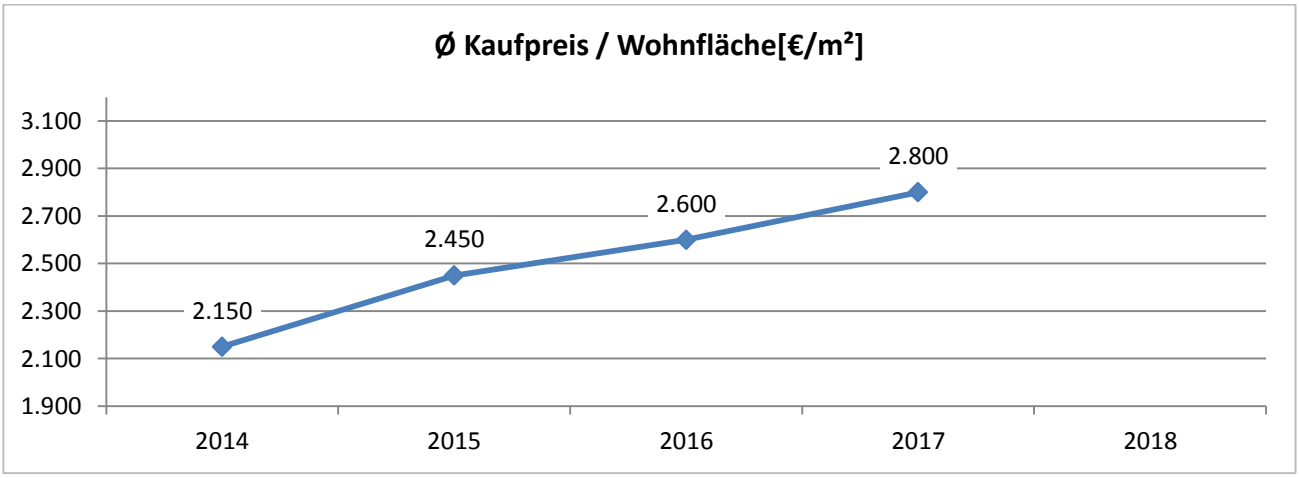
Die Datenbasis zur Ermittlung des Index beruht auf das gewichtete Mittel des individuellen Wohnungsbaus.

6 Durchschnittliche Kaufpreise für bebaute Immobilien (Erstbezug, Neubau)

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

Jahrgang	Ø Kaufpreis / Wohnfläche [€/m²]	Ø Wohnfläche [m²]	Anzahl
2014	2.150	124	12
2015	2.450	111	8
2016	2.600	119	14
2017	2.800	105	12
2018	weniger als 3 Kauffälle vorhanden		

(Grundstücksgrößen< 500 m²; ohne TOP-Lagen)



6.2 Grundstücke mit Reihenmittelhausbebauung (Erstbezug, Neubau)

Jahrgang	Ø Kaufpreis / Wohnfläche [€/m²]	Ø Wohnfläche [m²]	Anzahl
2014	2.050	123	7
2015	2.425	114	21
2016	weniger als 3 Kauffälle vorhanden		
2017	weniger als 3 Kauffälle vorhanden		
2018	2.350	134	3

(Grundstücksgrößen< 500 m²; ohne TOP-Lagen)

6.3 Grundstücke mit freistehender Einfamilienhausbebauung (Erstbezug, Neubau)

Jahrgang	Ø Kaufpreis / Wohnfläche [€/m²]	Ø Wohnfläche [m²]	Anzahl
2014	jahrgangsbezogen weniger als 3 Kauffälle vorhanden		
2015			
2016			
2017			
2018			

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

7 Grundstücksteilmarkt Mehrfamilienhäuser (MFH), ohne Top-Lagen

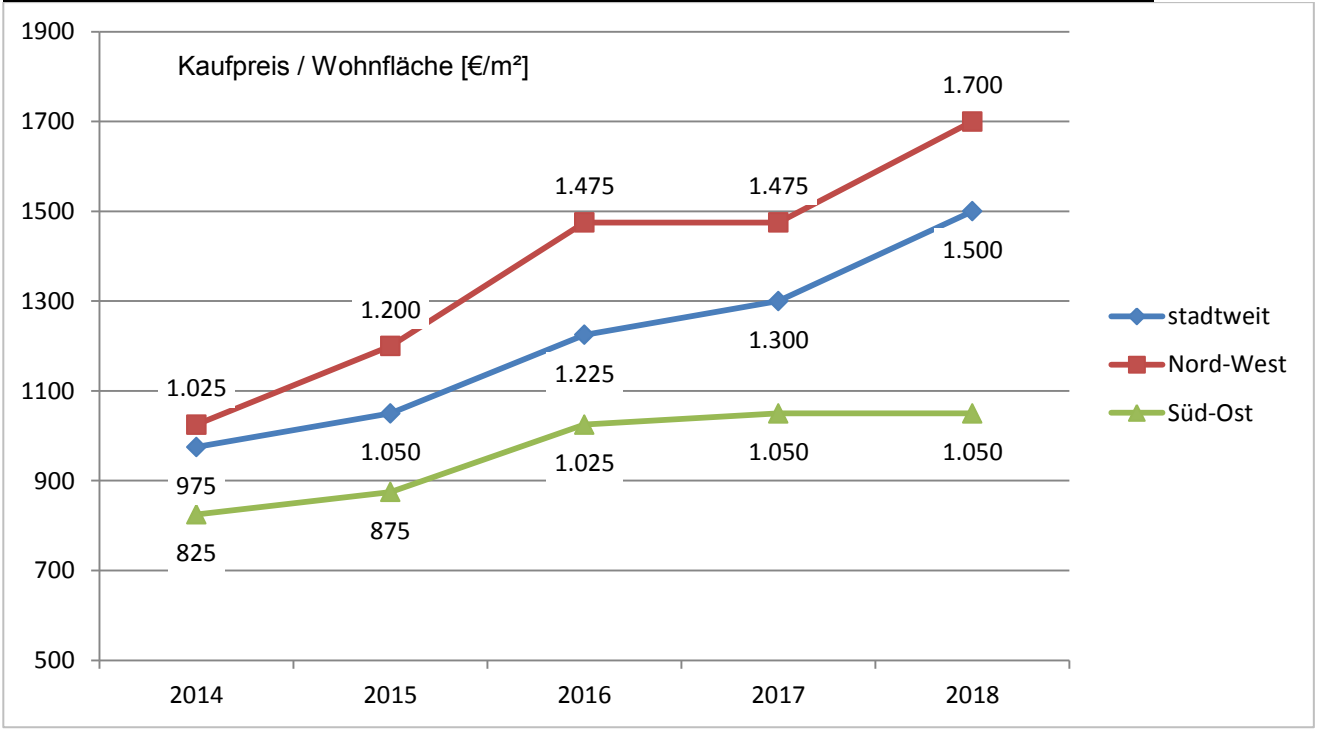
Die räumlichen Bereiche Kiel- Nord- West und Kiel- Süd- Ost orientieren sich an keiner im Stadtgebiet festgelegten bzw. fest definierten Linie. Der Übergang zwischen den gebildeten räumlichen Bereichen ist fließend. Als räumliche Trennung kann in etwa der Verlauf der Hamburger Chaussee angenommen werden.

7.1 Kaufpreise MFH, ohne gewerblichen Anteil

Jahrgang	stadtweit Ø Kaufpreis / Wohnfläche [€/m²]	Nord-West Ø Kaufpreis / Wohnfläche [€/m²]	Süd-Ost Ø Kaufpreis / Wohnfläche [€/m²]	stadtweit Ø Wohnfläche [m²]	stadtweit Anzahl
2014	975	1.025	825	651	42
2015	1.050	1.200	875	763	55
2016	1.225	1.475	1.025	501	46
2017	1.300	1.475	1.050	486	30
2018	1.500	1.700	1.050	635	39

(4-500 Wohneinheiten, alle Baujahre)

Graphische Darstellung der lagedifferenzierten Kaufpreisentwicklung (€/m² Wohnfläche):

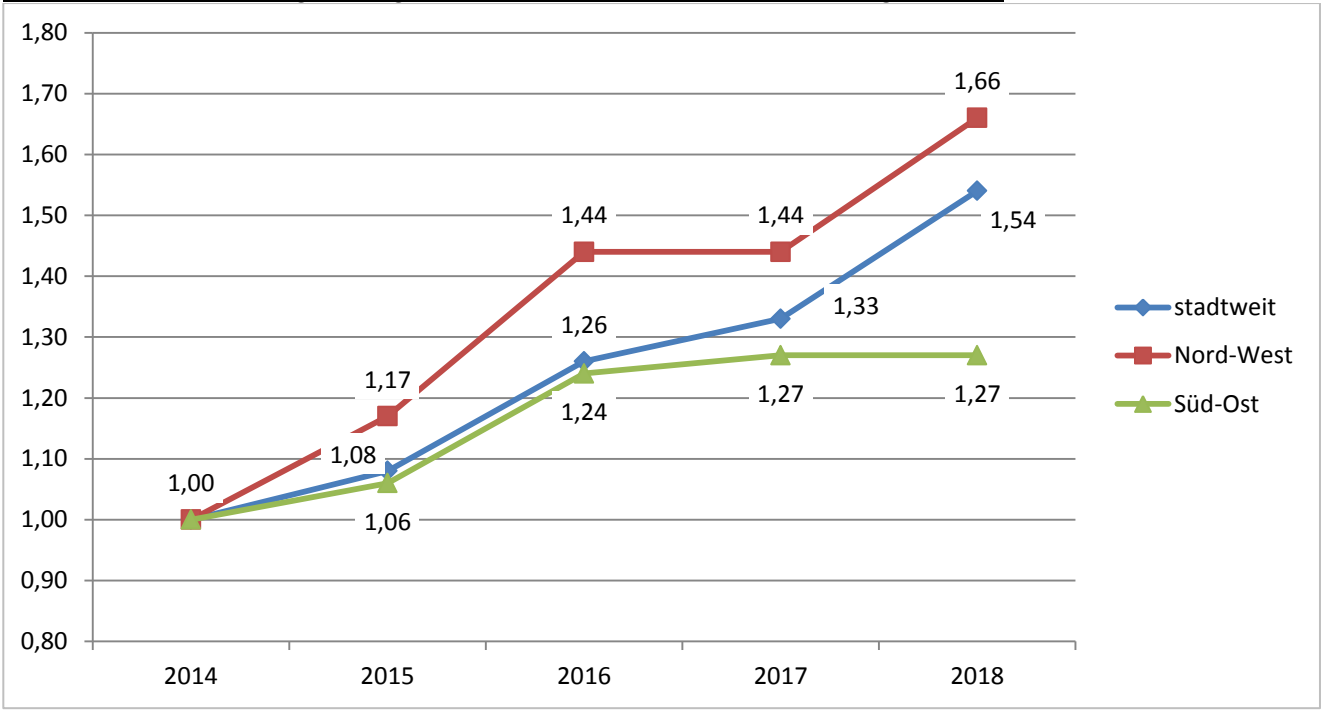


7.1.1 Durchschnittliche Kaufpreisentwicklung MFH (Index)

Auf Grundlage vorstehender Informationen wurde aus den Verkäufen von Mehrfamilienhausgrundstücken eine konjunkturelle Entwicklung abgeleitet.

Jahrgang	Index stadtweit	Index Nord-West	Index Süd-Ost
2014 (Basisjahr)	1,00	1,0	1,0
2015	1,08	1,17	1,06
2016	1,26	1,44	1,24
2017	1,33	1,44	1,27
2018	1,54	1,66	1,27

Graphische Darstellung der lagedifferenzierten Kaufpreisentwicklung (Index):



7.1.2 Kaufpreise MFH, mit 4-12 Wohneinheiten, nach Baualtersklassen

	Jahrgang	Ø Kaufpreis/ Wohnfläche [€/m²]	Ø Wohnfläche [m²]	Anzahl
Baujahr bis 1918	2014	800	395	15
	2015	1.090	509	32
	2016	1.250	465	29
	2017	1.500	431	14
	2018	1.575	512	26
Baujahr 1919-1949				
	2014	950	588	4
	2015	weniger als 3 Kauffälle vorhanden		
	2016			
	2017	1.000	364	3
	2018	1.575	492	4
Baujahr 1950-1974				
	2014	1.125	556	6
	2015	975	500	8
	2016	1.150	441	11
	2017	1.150	457	7
	2018	weniger als 3 Kauffälle vorhanden		
Baujahr 1975-1989				
	2014	jahrgangsbezogen weniger als 3 Kauffälle vorhanden		
	2015			
	2016			
	2017			
	2018			
Baujahr 1990-2001				
	2014	jahrgangsbezogen weniger als 3 Kauffälle vorhanden		
	2015			
	2016			
	2017			
	2018			
ab Baujahr 2002	2014	jahrgangsbezogen weniger als 3 Kauffälle vorhanden		
	2015			
	2016			
	2017			
	2018			

7.2 Rohertragsvervielfältiger MFH, ohne gewerblichen Anteil

7.2.1 Rohertragsvervielfältiger für MFH, ab 4 Wohneinheiten

Der Rohertragsvervielfältiger ist ein Indikator, der (pauschaliert) das Verhältnis zwischen Kaufpreis und Jahresrohertrag (Nettoanfangsrendite) darstellt. Hierbei wird der Kaufpreis ausschließlich in das Verhältnis zu den tatsächlichen Erträgen der Immobilie (Käuferangabe) gesetzt. Konkretere Informationen zu den Objekten (Vermietungszustand, baulicher Zustand, etc.) bleiben bei dieser Betrachtungsart unberücksichtigt.

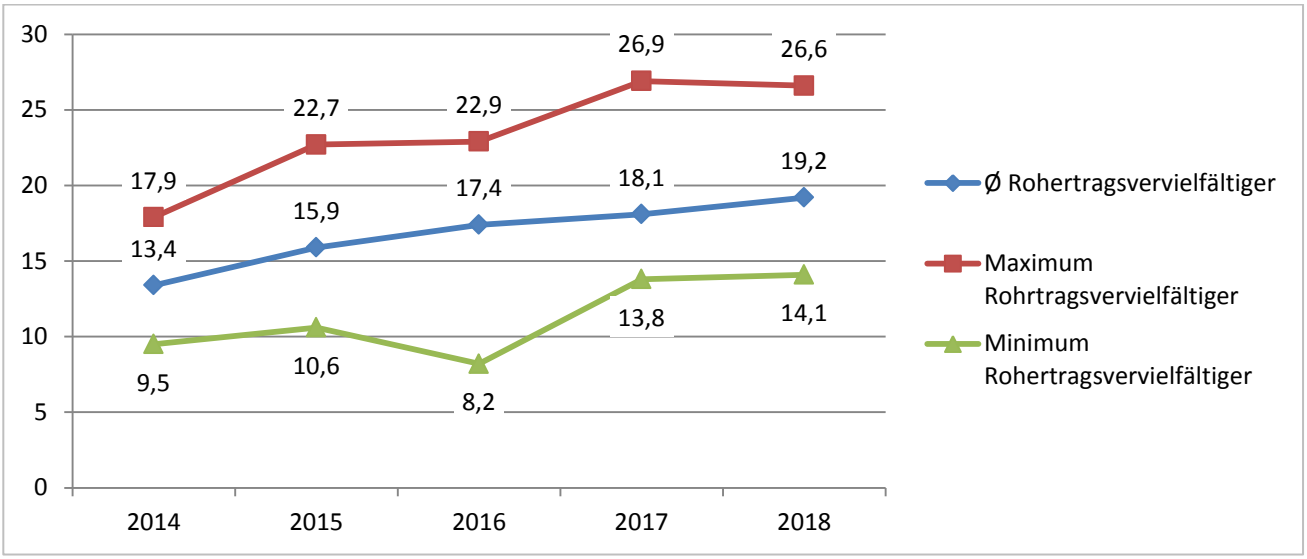
Die räumlichen Bereiche Kiel- Nord- West und Kiel- Süd- Ost orientieren sich an keiner im Stadtgebiet festgelegten bzw. fest definierten Linie. Der Übergang zwischen den gebildeten räumlichen Bereichen ist fließend. Als räumliche Trennung kann in etwa der Verlauf der Hamburger Chaussee angenommen werden.

Die Angabe **Ø NKM * [€/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.

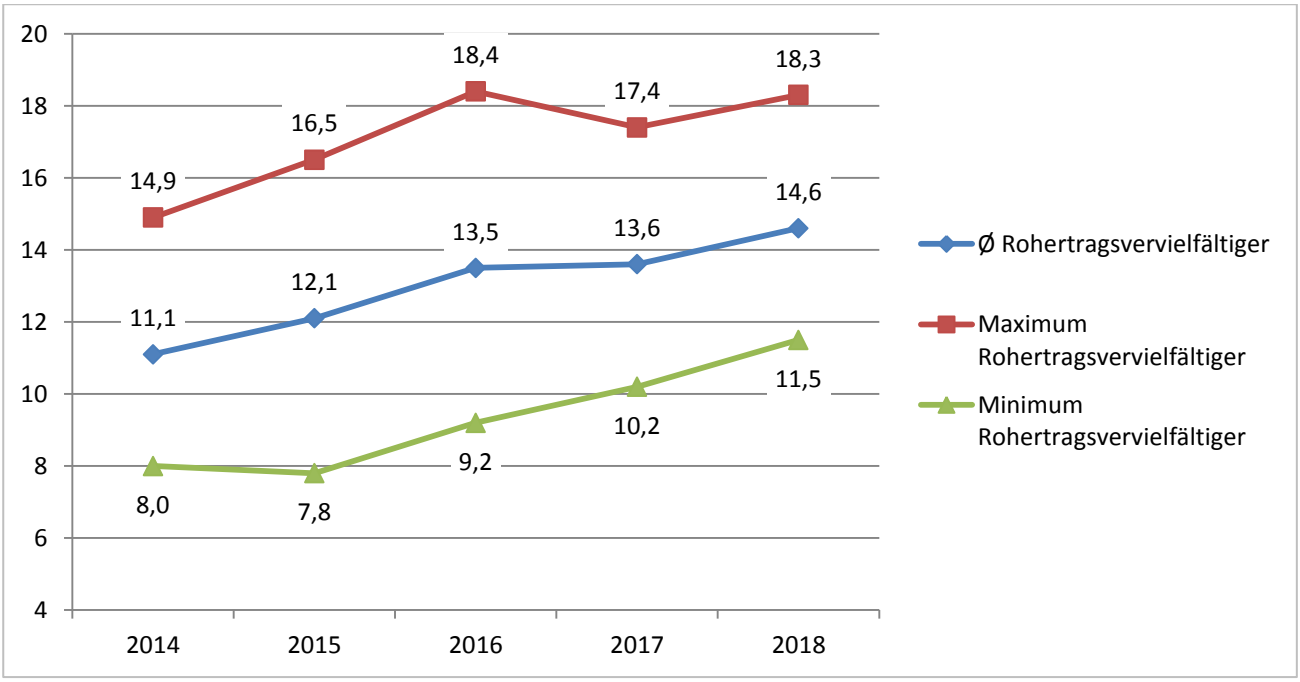
Lage	Jahrgang	Anzahl der auswertbaren Kaufverträge	Ø Rohertragsvervielfältiger	Standardabweichung	Ø Rohertragsvervielfältiger Maximum	Ø Rohertragsvervielfältiger Minimum	Ø NKM * [€/m²]
Kiel-Nord-West	2014	20	13,4	2,2	17,9	9,5	6,50
	2015	28	15,9	2,5	22,7	10,6	6,19
	2016	20	17,4	3,2	22,9	8,2	7,12
	2017	14	18,1	3,0	26,9	13,8	7,29
	2018	25	19,2	2,7	26,6	14,1	7,30
Kiel-Süd-Ost	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
	2017	12	13,6	2,2	17,4	10,2	6,29
	2018	10	14,6	2,4	18,3	11,5	5,94

*NKM = Nettokaltmieten

7.2.2 Entwicklung des Rohertragsvervielfältigers MFH im Bereich „Kiel-Nord-West“



7.2.3 Entwicklung des Rohertragsvervielfältigers MFH im Bereich „Kiel-Süd-Ost“



8 Wohn- und Geschäftshäuser (WGH), gewerblicher Rohertragsanteil <=50 %

Der Rohertragsvervielfältiger ist ein Indikator, der (pauschaliert) das Verhältnis zwischen Kaufpreis und Jahresrohertrag (Nettoanfangsrendite) darstellt. Hierbei wird der Kaufpreis ausschließlich in das Verhältnis zu den tatsächlichen Erträgen der Immobilie (Käuferangabe) gesetzt. Konkretere Informationen zu den Objekten (Vermietungszustand, baulicher Zustand, etc.) bleiben bei dieser Betrachtungsart unberücksichtigt.

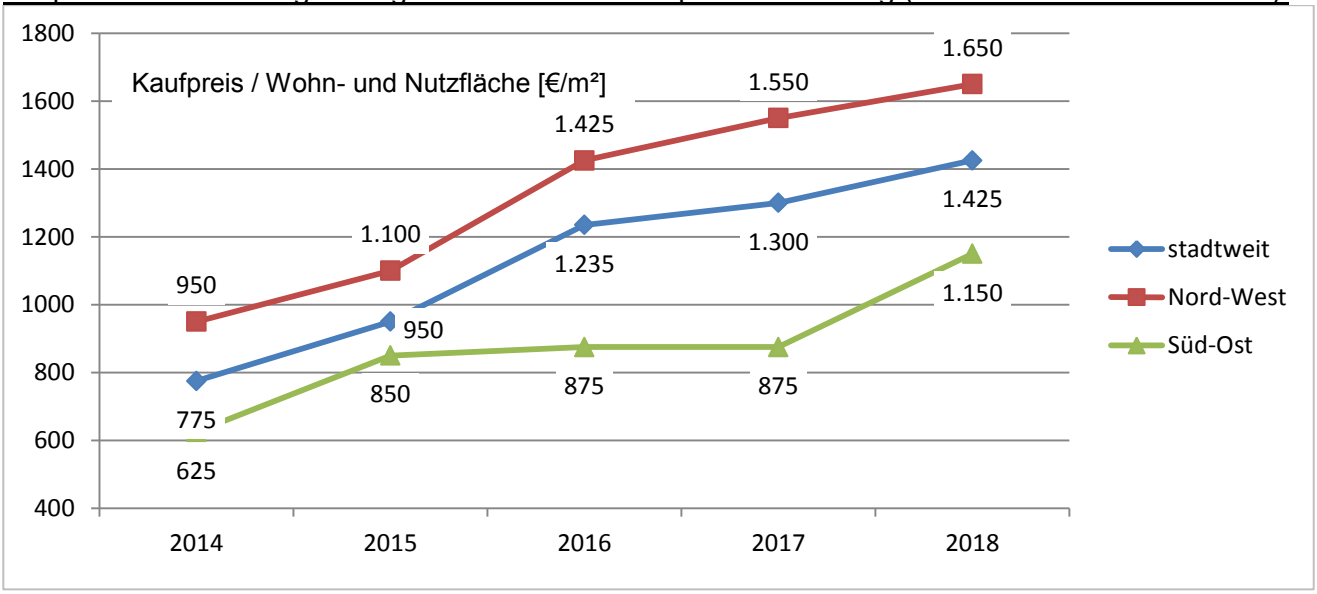
Die räumlichen Bereiche Kiel- Nord- West und Kiel- Süd- Ost orientieren sich an keiner im Stadtgebiet festgelegten bzw. fest definierten Linie. Der Übergang zwischen den gebildeten räumlichen Bereichen ist fließend. Als räumliche Trennung kann in etwa der Verlauf der Hamburger Chaussee angenommen werden.

Die Angabe **Ø NKM * [€/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.

8.1 Kaufpreise für WGH (GE- Rohertrag <= 50 %)

Jahrgang	stadtweit Ø Kaufpreis / Wohn- und Nutzfläche [€/m²]	Nord-West Ø Kaufpreis / Wohn- und Nutzfläche [€/m²]	Süd-Ost Ø Kaufpreis / Wohn- und Nutzfläche [€/m²]	stadtweit Ø Wohn- und Nutzfläche [m²]	stadtweit Anzahl
2014	775	950	625	1.201	21
2015	950	1.100	850	926	24
2016	1.235	1.425	875	1.077	21
2017	1.300	1.550	875	895	22
2018	1.425	1.650	1.150	669	13

Graphische Darstellung der lagedifferenzierten Kaufpreisentwicklung (€/m² Wohn- und Nutzfläche):

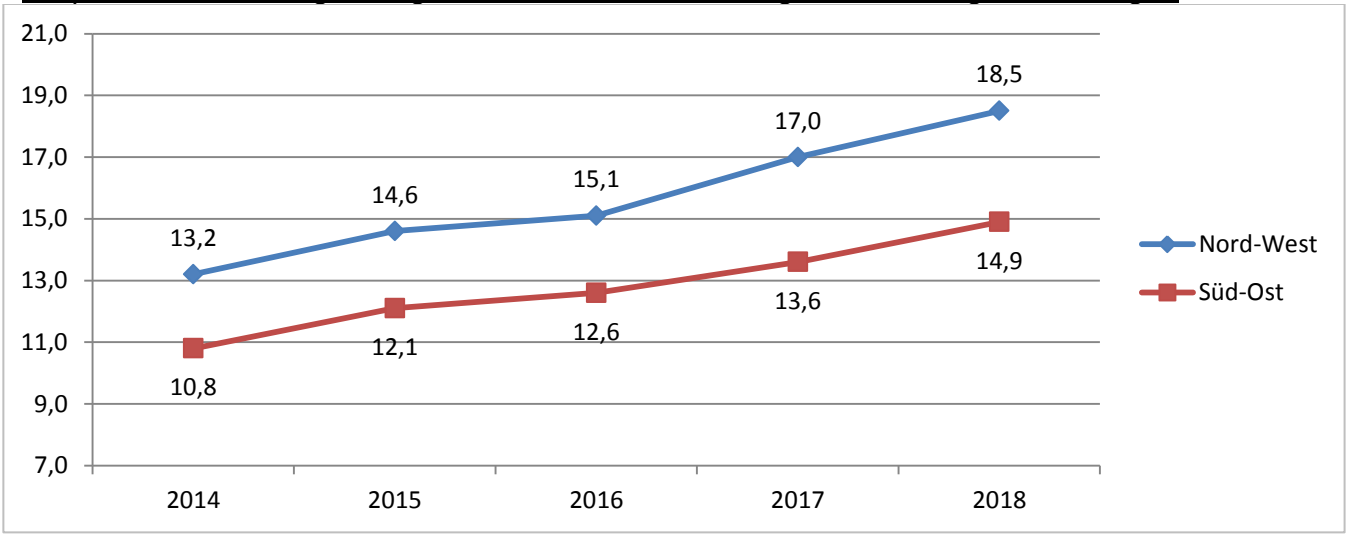


8.2 Rohertragsvervielfältiger für WGH (GE- Rohertrag <= 50 %)

Lage	Jahrgang	Anzahl der auswertbaren Kaufverträge	Ø Rohertragsvervielfältiger	Standardabweichung	Rohertragsvervielfältiger Maximum	Rohertragsvervielfältiger Minimum	Ø NKM * [€/m²]
Kiel-Nord-West	2014	11	13,2	2,2	16,7	10,2	5,93
	2015	12	14,6	2,4	17,6	9,6	6,21
	2016	13	15,1	2,9	18,8	8,3	7,82
	2017	11	17,0	3,4	23,9	10,0	7,69
	2018	7	18,5	2,6	22,0	15,0	7,50
Kiel-Süd-Ost	2014	8	10,8	0,7	11,8	9,7	4,74
	2015	9	12,1	1,7	13,9	9,4	5,90
	2016	7	12,6	1,2	14,6	10,8	5,77
	2017	4	13,6	2,6	17,0	11,5	5,39
	2018	3	14,9	7,2	22,0	7,6	6,90

* Nettokaltmiete

Graphische Darstellung der lagedifferenzierten Entwicklung der Rohertragsvervielfältiger:



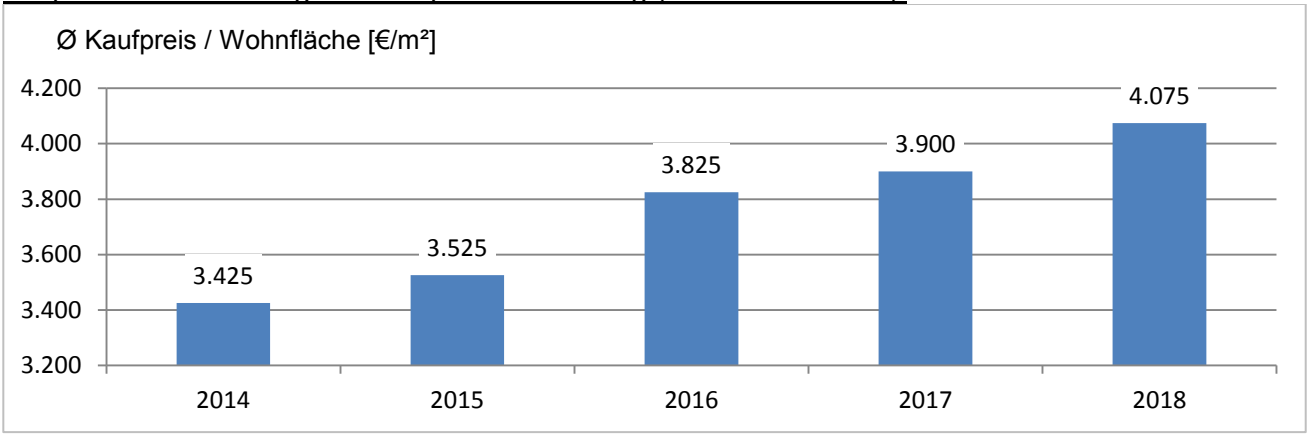
9 Wohnungseigentum (WEG)

9.1 Kaufpreise von Eigentumswohnungen im Erstbezug

Jahrgang	Ø Kaufpreis / Wohnfläche [€/m²]	Ø Wohnfläche [m²]	Anzahl
2014	3.425	82	82
2015	3.525	79	33
2016	3.825	79	125
2017	3.900	82	52
2018	4.075	81	40

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

Graphische Darstellung der Kaufpreisentwicklung (€/m² Wohnfläche):

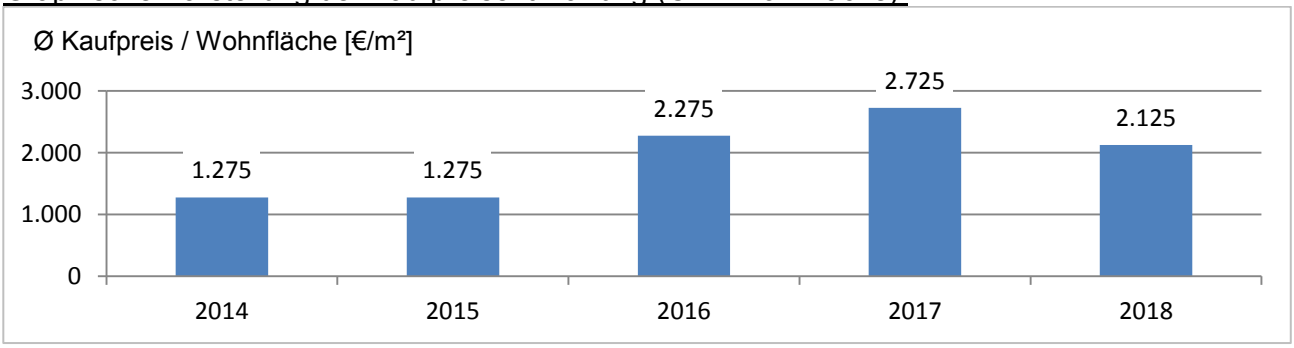


9.2 Kaufpreise von Eigentumswohnungen im Erstverkauf nach Umwandlung

Jahrgang	Ø Kaufpreis / Wohnfläche [€/m²]	Ø Wohnfläche [m²]	Anzahl
2014	1.275	73	54
2015	1.275	74	84
2016	2.275	73	21
2017	2.725	77	13
2018	2.125	77	4

(Baujahr 1950 – 1974, Wohnflächen 60-100 m²; ohne TOP-Lagen)

Graphische Darstellung der Kaufpreisentwicklung (€/m² Wohnfläche):

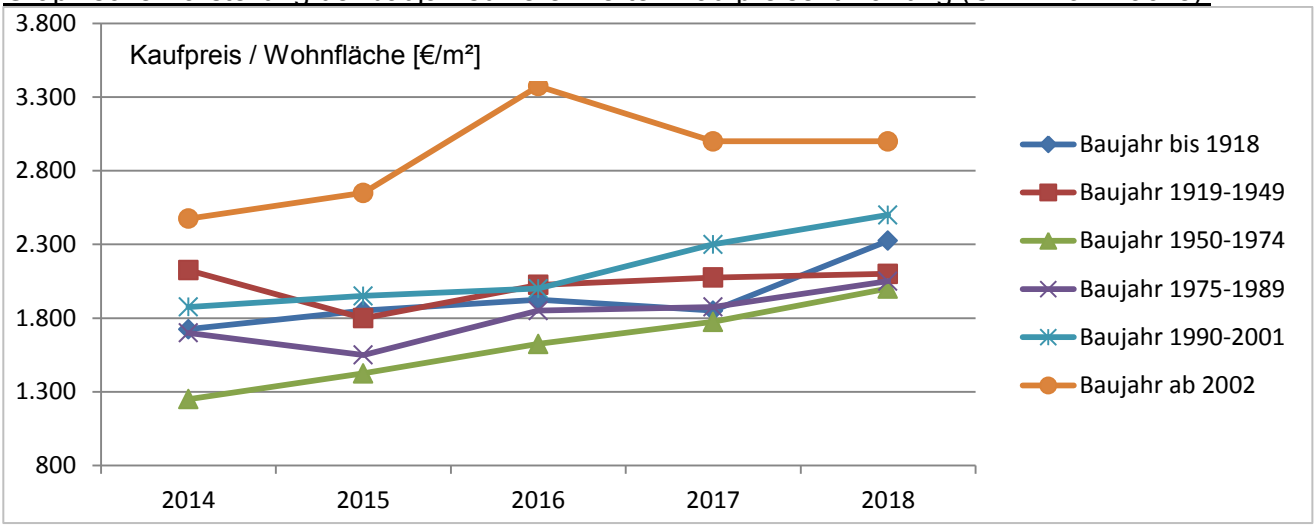


9.2.1 Kaufpreise von Eigentumswohnungen im Weiterverkauf nach Baualtersklassen

	Jahrgang	Ø Kaufpreis/ Wohnfläche [€/m²]	Ø Wohnfläche [m²]	Anzahl
Baujahr bis 1918	2014	1.724	73	41
	2015	1.850	76	56
	2016	1.925	76	47
	2017	1.850	76	44
	2018	2.325	78	46
Baujahr 1919-1949				
	2014	2.125	77	12
	2015	1.800	73	23
	2016	2.025	76	14
	2017	2.075	76	9
	2018	2.100	71	11
Baujahr 1950-1974				
	2014	1.250	72	154
	2015	1.425	73	194
	2016	1.625	73	157
	2017	1.775	73	139
	2018	2.000	74	147
Baujahr 1975-1989				
	2014	1.700	74	35
	2015	1.550	81	41
	2016	1.850	77	47
	2017	1.875	76	59
	2018	2.050	75	59
Baujahr 1990-2001				
	2014	1.875	83	31
	2015	1.950	73	22
	2016	2.000	73	39
	2017	2.300	73	33
	2018	2.500	74	27
ab Baujahr 2002				
	2014	2.475	83	3
	2015	2.650	82	8
	2016	3.375	86	4
	2017	3.000	84	5
	2018	3.000	81	13

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

Graphische Darstellung der baujahrsdifferenzierten Kaufpreisentwicklung (€/m² Wohnfläche):

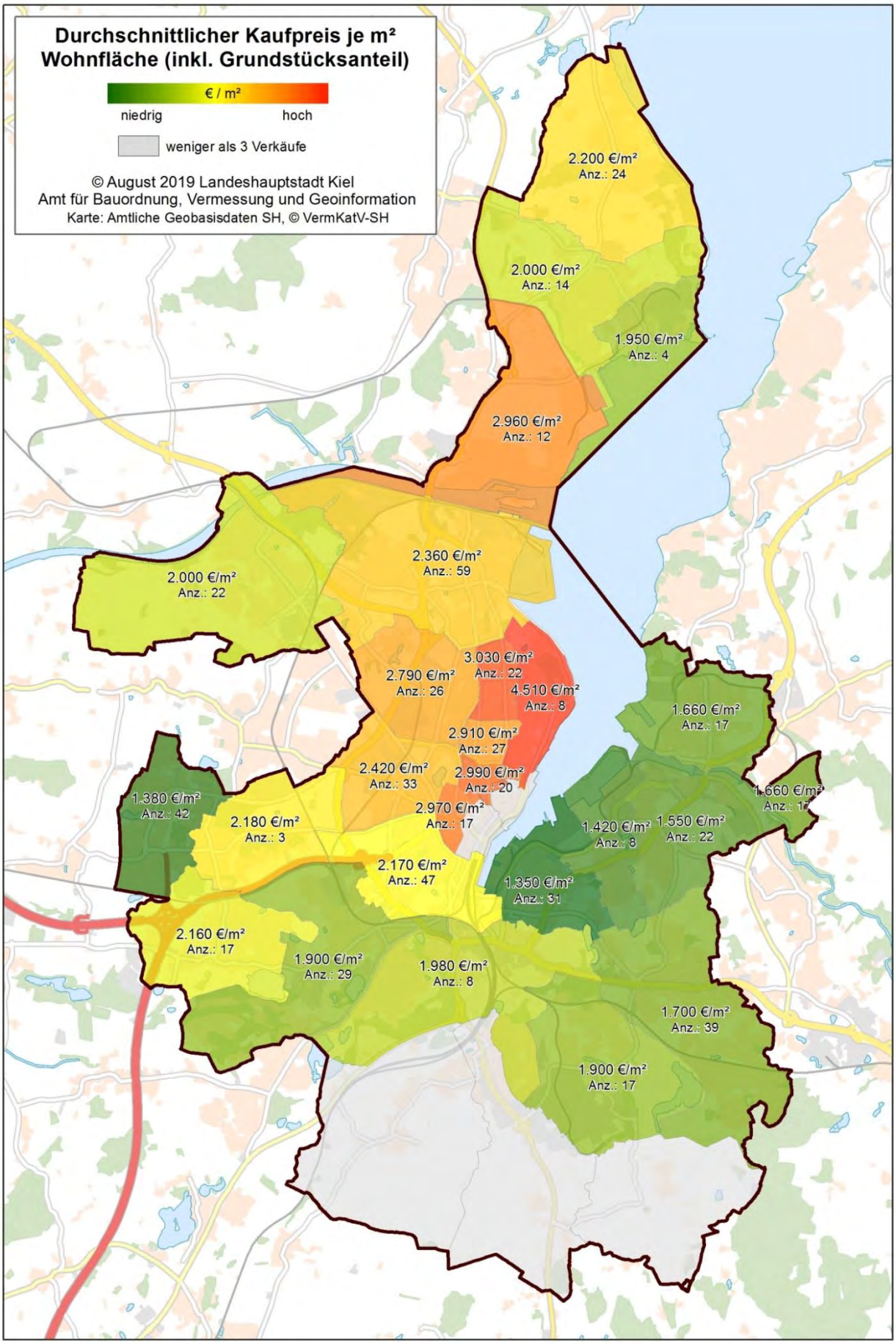


9.2.2 Kaufpreise Eigentumswohnungen -2018- (Weiterverkauf) in den Stadtteilen

Stat. Bez.	Stadtteil	Anzahl*	Ø Baujahr	Ø Wohnfläche	Ø Kaufpreis / Wohnfläche [€/m²]
1	Altstadt	2	weniger als 3 Fälle		
2	Vorstadt	1	weniger als 3 Fälle		
3	Exerzierplatz	17	1943	77	2.970
4	Damperhof	20	1975	66	2.990
5	Brunswik	27	1968	65	2.910
6	Düsternbrook	8	1971	107	4.510
7	Blücherplatz	22	1946	74	3.030
8	Wik	59	1962	61	2.360
9	Ravensberg	26	1943	69	2.790
10	Schreventeich	33	1930	75	2.420
11	Südfriedhof	47	1945	53	2.170
12	Gaarden-Ost	31	1957	51	1.350
13	Gaarden-Süd und Kronsburg	8	1952	59	1.980
14	Hassee	29	1963	64	1.900
15	Hasseldieksdamm	3	1993	77	2.180
16	Ellerbek	8	1964	61	1.420
17	Wellingdorf	22	1953	64	1.550
18	Holtenau	12	1963	86	2.960
19	Pries	14	1971	60	2.000
20	Friedrichsort	4	1924	58	1.950
21	Neumühlen-Dietrichsdorf	17	1964	68	1.660
22	Elmschenhagen	39	1969	66	1.700
23	Suchsdorf	22	1972	67	2.000
24	Schilksee	24	1974	61	2.200
25	Mettenhof	42	1972	77	1.380
26	Russee	17	1982	71	2.160
27	Meimersdorf	2	weniger als 3 Fälle		
28	Moorsee	0	weniger als 3 Fälle		
29	Wellsee	17	1981	70	1.900
30	Rönne	0	weniger als 3 Fälle		

*auswertbare Kaufverträge mit Wohnflächenangaben

Graphische Darstellung der durchschnittlichen Kaufpreise (€/m² Wohnfläche) in den Stadtteilen:

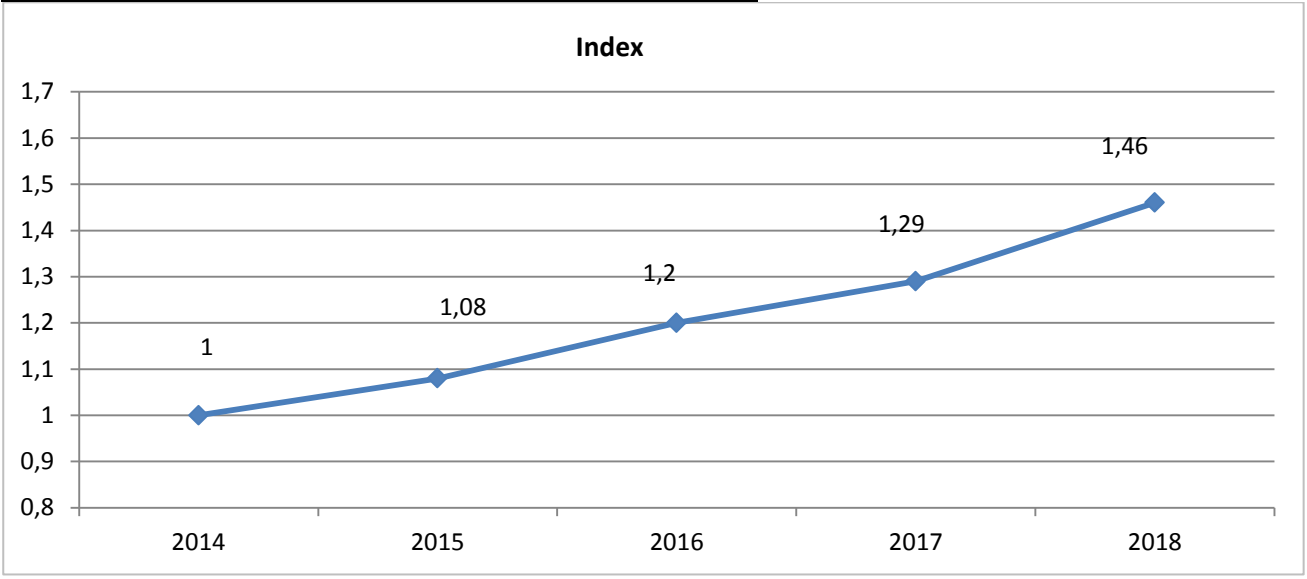


9.2.3 Durchschnittliche Kaufpreisentwicklung Eigentumswohnungen (Weiterverkauf)

Jahrgang	Index
2014 (Basisjahr)	1,00
2015	1,08
2016	1,20
2017	1,29
2018	1,46

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

Graphische Darstellung der Kaufpreisentwicklung (Index):



10 Erbbaurechtsbestellungen, Erbbaurecht und Erbbaurechtsgrundstück

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

10.1 Bestellung von Erbbaurechten

Jahrgang	Erbbaurechtsbestellungen -Anzahl-
2014	-
2015	-
2016	3
2017	4
2018	4

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

10.2 Veräußerung von Erbbaurechten

Jahrgang	Erbbaurechte -Anzahl-
2014	18
2015	24
2016	14
2017	24
2018	35

In ca. 90 % der Kaufverträge sind sowohl der Veräußerer / Erwerber private Marktteilnehmer. Es handelt sich hierbei überwiegend um Objekte des individuellen Wohnungsbaus (Einfamilien-, Reihen- und Doppelhäuser).

10.3 Veräußerung von Erbbaurechtsgrundstücken

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

Jahrgang	Erbbaurechts-grundstücke -Anzahl-
2014	11
2015	12
2016	18
2017	22
2018	22

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

11 Zwangsversteigerungen

11.1 Anzahl und Erlösquote

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

Jahrgang	Anzahl	Erlösquote in [%] des Verkehrswertes*		
		Mittelwert	Minimum	Maximum
2014	34	94	18	215
2015	15	93	38	131
2016	23	96	50	134
2017	11	86	50	135
2018	6	k.A.		

* Die Verkehrswerte entstammen den Beschlussmitteilungen im Zwangsversteigerungsverfahren des Amtsgerichtes Kiel, sie wurden nicht durch den Gutachterausschuss ermittelt. Im Jahr 2018 wurden die Information zu den zwangsversteigerten Immobilien vom Amtsgericht nur vereinfacht u.a. ohne Angabe der Verkehrswerte übermittelt.

12 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 auf der Internetseite des Gutachterausschusses Kiel www.gutachterausschuss-kiel.de veröffentlicht.

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

13 „Blick über den Tellerrand, Markdaten 2018, Prognose 2019“

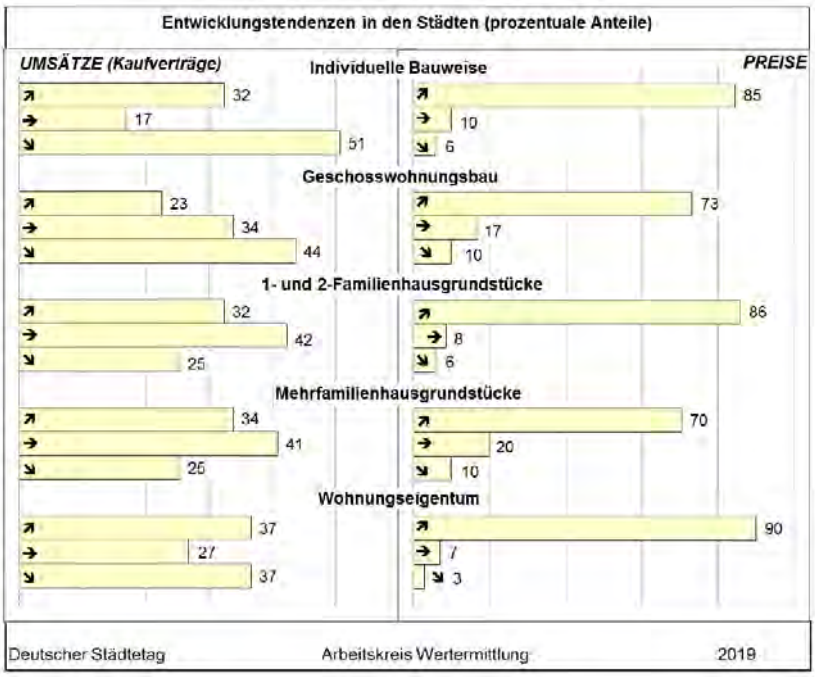
[...] In einer Blitzumfrage ermittelte der Deutsche Städtetag zu Jahresbeginn in 71 großen Städten die Entwicklungstendenzen des Marktes für Wohnimmobilien im vergangenen Jahr. Das Ergebnis: Die Umsätze (Kaufvertragszahlen) sind in 36 Prozent der Städte rückläufig, in 32 Prozent auf Vorjahresniveau und in 32 Prozent wurde eine Steigerung ermittelt. Die Entwicklung auf den Teilmärkten ist uneinheitlich: Bei Baugrundstücken für individuelle Bauweise und beim Wohnungseigentum dominieren Rückgänge, bei Grundstücken für den Geschosswohnungsbau sowie bei bebauten Ein- und Zweifamilienhaus- und Mehrfamilienhausgrundstücken ist die Entwicklung weitgehend konstant.

In 81 Prozent aller Städte wurden Preissteigerungen ermittelt, in 12 Prozent wurde eine konstante Entwicklung beobachtet, nur 7 Prozent aller Städte wiesen fallende Preise auf. Lokal liegen jedoch zum Teil deutliche Abweichungen vor. Auffallend ist, dass insbesondere bei den Baugrundstücken für individuelle Bauweise sowie beim Wohnungseigentum Preissteigerungen (85 bzw. 73 Prozent aller Städte) mit rückläufigen Kaufvertragszahlen (51 bzw. 44 Prozent aller Städte) einhergehen, was auf eine Verknappung des Angebots bei gleichzeitig hoher Nachfrage schließen lässt. Deutliche Preissteigerungen sind auch bei den mit 1- und 2-Familienhäusern, Mehrfamilienhäusern und Eigentumswohnungen bebauten Grundstücken zu konstatieren (86, 70 und 90 Prozent aller Städte), bei denen sich die entsprechenden Kauffahlzahlen etwas uneinheitlicher darstellen (34 Prozent steigend, 37 Prozent konstant und 29 Prozent fallend). […].

Auszug aus dem „Markt für Immobilien 2018“ des Deutschen Städtetages

Das Gesamtergebnis der Umfrage ist auf der Internetseite des Deutschen Städtetages abrufbar.

www.staedtetag.de



Legende siehe folgende Seite

13.1 Preisentwicklung im deutschlandweiten Vergleich 2018

Tab. 1 Entwicklung der Immobilienmärkte im Jahr 2018

	Unbebaute, baureife Grundstücke				Bebaute Grundstücke					
	individuelle Bauweise		Geschoss-wohnungsbau		1- und 2-Familienhäuser		3- und Mehr-familienhäuser		Wohnungs-eigentum	
	Umsatz	Preise	Umsatz	Preise	Umsatz	Preise	Umsatz	Preise	Umsatz	Preise
Region NORD	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗
Aachen	↘	↗	↗	↗	↘	→	↘	↗	↘	→
Bielefeld	↗	↗	↗	↗	↗	↑	↗	↑	↗	↑
Bochum	↗	↑	→	↗	↘	↑	↗	↗	→	↗
Bonn	↘	↑	→	↑	→	↗	→	↗	↘	↑
Bremen	↘	↑↑	↘	↑↑	→	↑↑	↘	↑↑	→	↑↑
Dortmund	↗	↑	↗	↗	↗	↗	↗	→	↘	↑↑
Duisburg	↗	↗	↗	↗	→	↗	↘	→	↗	↑
Düsseldorf	↘	↑	↗	↑↑	→	↑	→	↑	↘	↑
Emden	↗	↑↑	→	↑	↘	↗	↘	↗	↘	↗
Essen	↘	↗	↘	↗	↘	↗	↗	↗	↘	↗
Gelsenkirchen	→	↗	↘	→	↗	↑	↗	↘	→	↑
Göttingen	↗	→	→	↗	↗	→	↗	↗	→	↗
Hagen	↘	↗	↘	→	→	↑	→	↗	→	↗
Hamburg	↘	↗	→	↑↑	↗	↗	↗	↗	↗	↑
Hannover	↘	↑↑	↘	↑↑	→	→	↗	→	↘	↗
Kassel	↗	↓	↗	↓	↗	↘	↘	↑↑	↘	↗
Kiel	↘	↑	↘	↑	↗	↗	↗	↗	→	↗
Köln	↘	↑↑	→	↑↑	↘	↑	↗	↑↑	↘	↗
Krefeld	↗	↗	→	→	→	↗	↗	↑	↗	↗
Leverkusen	↘	↗	→	↑	↗	↗	→	↗	↘	↑
Münster	→	↗	↘	→	↗	↑	↗	↗	↘	↗
Neuss	→	↗	↘	↗	→	↑	→	↑	↘	↑
Oldenburg	↗	↗	→	↗	↗	↗	→	↗	↘	↗
Osnabrück	↗	↑↑	↗	↑↑	↗	↑↑	↘	↑↑	↗	↑↑
Paderborn	↗	↗	↗	↗	↗	↑	↗	↗	↘	↗
Remscheid	↘	↗	↗	→	↘	↑	↘	↗	↗	↑↑
Siegen	↗	↓	→	↓	→	↗	→	→	→	→
Solingen	↘	↗	↘	↗	→	↗	→	↗	→	↗
Wuppertal	↘	↗	→	↗	↗	↑	→	↑	→	↑

Legende für alle Tabellen

Umsatzentwicklung (nach Kaufverträgen)	↘ eher Rückgang	→ eher Stagnation	↗ eher Zunahme
Preisentwicklung	↓↓ < - 10 % → um ± 0 % ↗ um + 5 % • keine Angabe	↓ um - 10 % ↑ um + 10 %	↘ um - 5 % ↑↑ > + 10 %

Tab. 1 Entwicklung der Immobilienmärkte im Jahr 2018

	Unbebaute, baureife Grundstücke				Bebaute Grundstücke					
	Individuelle Bauweise		Geschoss-wohnungsbau		1- und 2-Familienhäuser		3- und Mehr-familienhäuser		Wohnungs-eigentum	
	Umsatz	Preise	Umsatz	Preise	Umsatz	Preise	Umsatz	Preise	Umsatz	Preise
Region SÜD	↘	↑	↘	↗	→	↗	→	↗	→	↑
Augsburg	→	→	↘	↘	↘	↘	↘	↘	↗	↗
Darmstadt	→	↑	→	↑	↘	↑	↘	↗	→	↑
Frankfurt am Main	↘	↑↑	↘	↑↑	↘	↑	↘	↑↑	↘	↑
Freiburg	↘	↑	→	↑	↘	↗	↗	↗	↗	↗
Heidelberg	→	↑↑	→	→	↘	↗	→	↑↑	↘	↑
Heilbronn	↗	↑	↘	↑	→	↗	→	↑	↗	↑↑
Kaiserslautern	→	↗	→	→	↘	↑	↗	→	↘	↗
Karlsruhe	↗	↑	↘	↗	→	↗	↗	↑	↗	↑
Koblenz	↘	↗	↘	↗	→	↗	→	→	↗	↗
Landshut	↘	↑↑	↘	↑↑	↘	↑	↘	↑↑	↗	↑
Ludwigshafen am Rhein	↘	↗	↘	↗	↗	→	↗	→	↘	↑
Mainz	↘	↓	↘	↘	→	↗	→	↑↑	↘	↓
Mannheim	→	↑↑	↗	↓↓	↘	↗	↗	↘	↗	↑
München	→	↑↑	↘	↑↑	→	↑	→	↑	→	↑
Nürnberg	↘	↗	→	↑↑	→	↑	↗	↑	↘	↗
Pforzheim	↘	↗	↘	↗	→	↗	↗	→	→	↑↑
Regensburg	↗	→	↘	→	↘	↗	→	↗	↘	↗
Saarbrücken	↗	↑↑	↗	↗	→	→	→	→	↘	↘
Stuttgart	↗	↑	→	↑	→	↑	→	↗	↘	↑
Trier	↘	↑↑	↘	↑↑	→	↗	→	→	→	↗
Ulm	↘	→	↘	→	→	↗	↗	↑↑	→	→
Wiesbaden	↘	→	↗	↗	↘	↑	→	↗	↘	→
Worms	↘	→	→	↗	→	↑	→	→	→	↑
Würzburg	↘	↑	↘	↗	→	↗	→	↗	→	↗

Tab. 1 Entwicklung der Immobilienmärkte im Jahr 2018

	Unbebaute, baureife Grundstücke				Bebaute Grundstücke					
	Individuelle Bauweise		Geschoss-wohnungsbau		1- und 2-Familienhäuser		3- und Mehr-familienhäuser		Wohnungs-eigentum	
	Umsatz	Preise	Umsatz	Preise	Umsatz	Preise	Umsatz	Preise	Umsatz	Preise
Region OST	→	↑	→	↑	↗	↑	→	↗	↗	↑
Berlin	→	↑↑	→	↑↑	→	↑	↘	↑↑	→	↑
Brandenburg an der Havel	↘	↑	↘	↗	↗	→	→	↑↑	↗	→
Chemnitz	↘	↗	↗	↑	→	↑↑	↗	↘	↗	↗
Cottbus	↘	↗	↘	→	↘	↗	→	↗	↘	↑↑
Dessau-Roßlau	↗	↓	↗	↑↑	→	↓	↘	↓↓	↗	↑↑
Dresden	↘	↑	↘	↑↑	→	↑	→	↑	↘	↗
Erfurt	↗	↑	↗	↑↑	↗	↑	→	↓↓	→	↗
Frankfurt (Oder)	↗	→	→	→	↗	↗	→	→	↗	↗
Gera	→	↗	→	↘	→	↗	↘	↑	↗	↑↑
Halle (Saale)	↘	↗	↘	↘	↗	↑↑	↗	↑	↗	↑↑
Jena	↘	↑↑	↘	↑↑	↗	↘	↘	↓↓	↗	↑↑
Leipzig	↘	↑↑	↘	↑↑	→	↑↑	↘	↑↑	→	↑
Magdeburg	↗	↑↑	→	↑	↗	↑	→	→	↗	↑
Potsdam	↘	↑	↘	↑↑	↘	↑	→	↑↑	↗	↑
Rostock	→	↗	→	↑↑	↗	↑	↘	↑↑	↗	↑↑
Schwerin	↘	↗	↘	→	→	↑	↘	→	↗	↗
Wismar	↗	↑	→	↗	↗	↑	→	↗	↗	↗
Zwickau	↗	↑	↗	↗	↗	↑	↗	↗	↗	↑

13.2 Prognose deutschlandweit 1. Halbjahr 2019

Tab. 2 Prognose: Entwicklung der Immobilienmärkte im 1. Halbjahr 2019

	Unbebaute, baureife Grundstücke				Bebaute Grundstücke					
	Individuelle Bauweise		Geschoss-wohnungsbau		1- und 2-Familienhäuser		3- und Mehr-familienhäuser		Wohnungs-eigentum	
	Umsatz	Preise	Umsatz	Preise	Umsatz	Preise	Umsatz	Preise	Umsatz	Preise
Region NORD	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗
Aachen	→	→	↗	→	→	→	→	→	→	→
Bielefeld	→	↗	→	↗	→	↗	↗	↑	↗	↑
Bochum	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→
Bonn	↗	↗	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗
Bremen	↘	↑	↘	↑	→	↑	↘	↑	→	↑
Dortmund	↗	↗	→	↗	↗	↗	→	→	→	↑
Duisburg	↗	↗	→	↗	→	↗	→	→	↗	↗
Düsseldorf	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗	↗	↗
Emden	→	↗	→	↗	↗	↗	↗	↗	↗	↗
Essen	↘	↗	↘	↗	→	↗	↗	↗	→	↗
Gelsenkirchen	→	→	→	→	↗	↗	→	→	↗	↗
Göttingen	↗	→	→	↗	↗	→	↗	↗	→	↗
Hagen	↘	↗	↘	→	→	↗	→	↗	→	↗
Hamburg	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
Hannover	→	↑	→	↑	→	→	→	↗	↘	↗
Kassel	→	→	→	↗	→	↗	↘	→	→	↗
Kiel	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗
Köln	↘	↑	↘	↑	→	↗	→	↗	↘	↗
Krefeld	→	↗	→	↗	→	↗	→	↑	→	↗
Leverkusen	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗
Münster	↗	↗	→	→	→	↗	→	↗	↗	↗
Neuss	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗
Oldenburg	↗	→	→	→	→	→	→	→	↘	→
Osnabrück	→	↑	↗	↑	→	↗	→	↑	↗	↑
Paderborn	↗	→	↗	→	→	↗	↗	↗	→	↗
Remscheid	→	↗	↘	→	→	↗	→	→	↘	↗
Siegen	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→
Solingen	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗
Wuppertal	↘	→	↘	→	→	↗	→	↗	→	↗

Legende für alle Tabellen

Umsatzentwicklung (nach Kaufverträgen)
↘ eher Rückgang → eher Stagnation ↗ eher Zunahme

Preisentwicklung
↓↓ < - 10 % ↓ um - 10 % ↘ um - 5 %
→ um ± 0 %
↗ um + 5 % ↑ um + 10 % ↑↑ > + 10 %
• keine Angabe

Tab. 2 Prognose: Entwicklung der Immobilienmärkte im 1. Halbjahr 2019

	Unbebaute, baureife Grundstücke				Bebaute Grundstücke					
	Individuelle Bauweise		Geschoss-wohnungsbau		1- und 2-Familienhäuser		3- und Mehr-familienhäuser		Wohnungs-eigentum	
	Umsatz	Preise	Umsatz	Preise	Umsatz	Preise	Umsatz	Preise	Umsatz	Preise
Region SÜD	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗
Augsburg	→	→	↘	↘	↘	↘	↘	↘	→	→
Darmstadt	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗
Frankfurt am Main	→	↑↑	→	↑↑	→	↑	→	↑	→	↑
Freiburg	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗
Heidelberg	→	↑	↗	↗	→	↗	→	↑	↗	↑
Heilbronn	↘	↗	→	↑	→	↗	↘	↗	→	↗
Kaiserslautern	→	↗	→	↗	→	↗	→	→	→	↗
Karlsruhe	→	↗	↗	↗	→	↗	→	↗	→	↗
Koblenz	→	↗	→	↗	→	↗	→	→	→	↗
Landshut	→	↑	→	↑	→	↑	→	↑	↗	↑
Ludwigshafen am Rhein	→	↑	↘	↗	→	↗	→	→	→	↗
Mainz	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→
Mannheim	↗	↗	↗	→	→	→	→	→	→	↗
München	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗
Nürnberg	↘	↗	→	↗	→	↗	↘	↗	→	↗
Pforzheim	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗
Regensburg	↘	↗	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗
Saarbrücken	↗	↗	→	→	→	→	→	→	→	→
Stuttgart	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗
Trier	↗	↗	→	↗	↗	↗	→	→	→	↗
Ulm	↘	↗	↗	↗	→	↗	→	↗	→	→
Wiesbaden	→	→	→	→	→	↗	→	→	→	→
Worms	↘	↗	→	↗	→	↗	→	↗	→	↑
Würzburg	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗

Tab. 2 Prognose: Entwicklung der Immobilienmärkte im 1. Halbjahr 2019

	Unbebaute, baureife Grundstücke				Bebaute Grundstücke					
	Individuelle Bauweise		Geschoss-wohnungsbau		1- und 2-Familienhäuser		3- und Mehr-familienhäuser		Wohnungs-eigentum	
	Umsatz	Preise	Umsatz	Preise	Umsatz	Preise	Umsatz	Preise	Umsatz	Preise
Region OST	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗
Berlin	↘	↗	→	↑	→	↑	→	↗	→	↗
Brandenburg an der Havel	↘	↗	→	↗	→	↗	→	↗	→	→
Chemnitz	→	↗	↘	↑	→	↑	↗	→	↗	↗
Cottbus	→	↗	→	→	→	→	→	→	→	→
Dessau-Roßlau	→	→	→	↗	→	→	→	→	→	↗
Dresden	↘	↗	↘	↑	→	↗	→	↗	↘	↗
Erfurt	↘	↗	→	↗	→	↗	↘	→	↗	↗
Frankfurt (Oder)	↗	↗	→	→	↗	↗	→	→	↗	↗
Gera	→	→	→	→	→	→	→	→	→	↗
Halle (Saale)	→	↗	→	→	→	↑	→	↑	→	↑
Jena	↘	↑	↘	↑	→	→	↘	↘	↗	↑
Leipzig	↘	↑	↘	↑	↘	↑	↘	↑	→	↗
Magdeburg	→	↗	↗	↗	↗	↗	→	↗	→	→
Potsdam	↘	↑	↘	↑	→	↑	→	↑	→	↑
Rostock	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗	↗	↗
Schwerin	→	↗	→	→	→	↗	→	→	→	↗
Wismar	↗	↑	→	↗	↗	↗	→	↗	↗	↑
Zwickau	→	↑	→	↗	→	↑	→	↗	→	↗

Schlusswort

Der vorstehende Immobilienmarktbericht 2019 dient dazu einen Einblick in den Immobilienmarkt der Landeshauptstadt Kiel zu vermitteln. Auf Grund der gesetzlichen Verpflichtung dem Gutachterausschuss sämtliche Kaufverträge zu übersenden, kann davon ausgegangen werden, dass die vorliegenden Informationen einen nahezu kompletten Überblick über tatsächlich getätigte Transaktionen darstellt.

Darüber hinaus besteht die Möglichkeit vielfältige Fragestellungen zum Grundstücksmarkt zu formulieren und diese durch gebührenpflichtige Auswertungen aus der Kaufpreissammlung unter Wahrung des Datenschutzes beim Gutachterausschuss zu erhalten. Hierfür ist die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses unter der angegebenen Adresse zu erreichen.

Kiel, 03.09.2019

Wolfgang Plaga
Vorsitzender des Gutachterausschusses]