
Gutachterausschuss Kiel Postfach 1152 24099 Kiel

Ihres Schreibens
Unser Zeichen
(bitte bei Antwort angeben)

Pressemitteilung - Veröffentlichung
09.02.2022

bearbeitet von	Herrn Plaga
Telefon 0431	901 2538
Telefax 0431	901 6 25 36
Dienstgebäude	Andreas Gayk-Straße 23/25
Zimmer Nr.	439
Erreichbar mit Bus:	Alle Hauptlinien

Kiel, 09.02.2022

Kaufpreise von Immobilien

Sehr geehrte Damen und Herren,

dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Kiel, werden durch die kaufvertragsbeurkundenden Stellen sämtliche Immobilienkaufverträge zugesandt. Durch diverse Recherchen und Datennachverdichtungen (durch Nachfragen bei den Käufern, Einsicht von Bauakten, etc.) wird auf Grundlage dieser Informationen der Kieler Grundstücksmarkt analysiert. Die Ergebnisse dieser statistischen Analyse fließen regelmäßig in den Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses-Kiel, der auf der Internetseite

www.gutachterausschuss-kiel.de

kostenfrei zur Verfügung steht. Zusätzlich kann Jedermann gezielte Informationen zum Grundstücksmarkt bei der Geschäftsstelle gegen Gebühr erwerben. Hier ist es zum Beispiel möglich, Vergleichskaufpreise in der Form als Kaufpreisspanne zu bestimmten Objekttypen und gewünschten Lagen zu erhalten.

Die Mitglieder des Gutachterausschusses stehen mit der Geschäftsstelle im regen Austausch und bitten um Auswertungen zum Grundstücksmarktgeschehen. Hierbei werden Fragen aufgerufen und beantwortet, die die Geschäftsstelle zum Anlass nimmt auch die Allgemeinheit zu informieren.

In den vergangenen Wochen sind diverse Informationen zu Kaufpreisen von Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen in der Presse veröffentlicht worden. Hierbei wurden Ausführungen über Immobilienwerte getätigt, die auf Grundlage der Datenbank geprüft werden konnten.

Im Wesentlichen geht es in der derzeitigen Betrachtung um Prüfung der Aussage, dass die Kaufpreise für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen in der letzten Zeit Grenzwerte erreichen und eine Kaufpreishöhe von 1,0 MIO € „häufig“ bzw. „in der Regel“ überschritten wird. Dieser Fragestellung ist der Gutachterausschuss nachgegangen und hat eine Marktanalyse vorgenommen.

Durch regelmäßige Marktanalysen ist es erkennbar, dass die Kaufpreise von Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen in den letzten Jahren erheblich gestiegen sind. Dennoch darf nicht der Eindruck entstehen, dass in Kiel nur Kaufpreise im Bereich von 1,0 MIO € realisiert werden.

Zu diesem Themenbereich wurde eine Datenanalyse vorgenommen, die den tatsächlichen Grundstücksmarkt abbildet und nicht von „gefühlten Werten“ und Emotionen geprägt ist. In der nachfolgenden Tabelle werden diese Daten zusammengefasst.

Einfamilienhausimmobilien (Freistehende Einfamilienhäuser, Reihenhäuser, Doppelhäuser, stadtwweit, baualtersunabhängig, Gesamtkaufpreis, Immobilienweiterverkäufe - keine Neubauten - Mindestalter 3 Jahre-)

Jahrgang	Jahrgang der Transaktion									
	2017		2018		2019		2020		2021	
Baujahr	bis 2014		bis 2015		bis 2016		bis 2017		bis 2018	
Preisspanne	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
<=249.999	239	56,5	238	50,6	208	46,4	132	34,3	94	28,5
250.000 - 499.999	167	39,5	216	46,0	213	47,5	212	55,1	186	56,4
500.000 - 749.999	11	2,6	11	2,3	18	4,0	31	8,1	40	12,1
750.000 - 999.999	2	0,5	3	0,6	4	0,9	6	1,6	6	1,8
>=1.000.000	4	0,9	2	0,4	5	1,1	4	1,0	4	1,2
gesamt	423	100,0	470	100,0	448	100,0	385	100,0	330	100,0

Ergebnis: Auf Grund vorstehender Daten ist erkennbar, dass im Jahr 2021 bei Einfamilienhausverkäufen lediglich ein Anteil von rd. 3 % der Kauffälle ein Preisniveau von über 750 T€ aufweisen. Einfamilienhausimmobilien mit einem Kaufpreis von über 1,0 MIO € stellen lediglich einen Anteil von 1,2 % des Kieler Marktes dar.

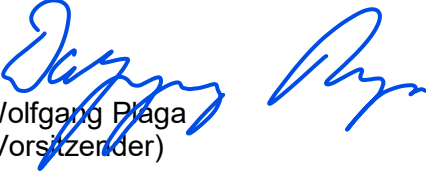
Eigentumswohnungen (Stadtwweit, baualtersunabhängig, Gesamtkaufpreis, Immobilienweiterverkäufe - keine Neubauten)

Jahrgang	Jahrgang der Transaktion									
	2017		2018		2019		2020		2021	
Preispanne	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
<=249.999	600	92,2	554	88,5	592	85,8	518	79,7	524	77,7
250.000 - 499.999	40	6,1	61	9,7	88	12,8	109	16,8	125	18,5
500.000 - 749.999	10	1,5	7	1,1	7	1,0	17	2,6	17	2,5
750.000 - 999.999	1	0,2	3	0,5	3	0,4	3	0,5	5	0,7
>=1.000.000	0	0,0	1	0,2	0	0,0	3	0,5	3	0,4
gesamt	651	100,0	626	100,0	690	100,0	650	100,0	674	100,0

Ergebnis: Auf Grund vorstehender Daten ist erkennbar, dass im Jahr 2021 bei Eigentumswohnungsobjekten lediglich ein Anteil von rd. 1,1 % der Kauffälle ein Preisniveau von über 750 T€ aufweisen. Eigentumswohnungen mit einem Kaufpreis von über 1,0 MIO € stellen lediglich einen Anteil von 0,4 % des Kieler Marktes dar.

Grundsätzlich verfügt der Gutachterausschuss als unabhängiges und selbstständiges Gremium über einen umfassenden Datenbestand an Kaufpreisen, der diverse Marktbetrachtungen unter Berücksichtigung statistischer Methoden ermöglicht. Hierfür und auch für Fragen durch Jedermann stehen die Mitarbeiter der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zur Verfügung.

Für Fragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.



Wolfgang Plaga
(Vorsitzender)