Immobilienmarktbericht 2022

zum Immobilienmarktgeschehen des Berichtsjahres 2021 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 Mai 2022
Druck Juni 2022

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 2022

Durch die gesetzlichen Regelungen des Baugesetzbuches (BauGB § 192 ff.) ist der Gutachterausschuss für Grundstückswerte aufgefordert, Informationen zum Grundstücksmarktgeschehen in seinem Zuständigkeitsbereich zu veröffentlichen. Der gesetzlichen Aufgabe wird mit dem Immobilienmarktbericht 2022 über das Grundstücksmarktgeschehen aus dem Berichtsjahr 2021 (teilweise unter Bezugnahme der vorherigen Jahre) nachgekommen.

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 verpflichtet, dem Gutachterausschuss Abschriften von Kaufverträgen zu übersenden. Bei der entgeltlichen Übertragung von Grundstücken oder grundstücksgleichen Rechten gilt ebenfalls diese Verpflichtung. Die vorhandenen Daten werden durch erweiterte Recherchen, u.a. bei den erwerbenden Vertragsparteien 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 Informationen des vorliegenden Immobilienmarktberichtes beziehen sich ausschließlich auf den Stand: Mai 2022.

Der Kieler Immobilienmarktbericht stellt im Wesentlichen eine stadtweite Übersicht dar. Detaillierte und kleinräumige Auswertungen und Auskünfte aus der Kaufpreissammlung können schriftlich beantragt werden und sind gebührenpflichtig. Antragsformulare hierfür sind u.a. auf der Internetseite des Gutachterausschusses Kiel unter www.gutachterausschuss-kiel.de hinterlegt. Bodenrichtwerte (gemäß § 196 BauGB), lagebezogene Werte für Eigentumswohnungen und Sachwertanpassungsfaktoren (auf der Grundlage der NHK2010) sind ebenfalls auf dieser Internetseite veröffentlicht.

Der Immobilienmarktbericht 2022 dient dazu Interessierte zu informieren. Aus Lesbarkeitsgründen verzichtet der Gutachterausschuss auf eine gendergerechte Bezeichnung (z.B. Bürger*innen). Wir bitten um Ihr Verständnis.

Anmerkungen:

Wie auch in den Vorjahren werden auf der Vorderseite des Immobilienmarktberichtes des Gutachterausschusses der Landeshauptstadt Kiel bauliche Anlagen mit ortsbildprägendem Charakter dargestellt. In der diesjährigen Ausgabe zeigt das Bild den Kieler Rathausturm und einen Teil des Kieler Rathauses.

Auf der rechten Bildhälfte ist das Kieler Opernhaus abgebildet. Abgerundet wird dieses Ensemble durch den Rathausplatz und den „Kleinen Kiel", einer innerstädtischen Wasserfläche, die früher die Altstadt zu einer Insel machte. Der Rathausplatz stellt einen zentralen Veranstaltungsort für verschiedene Aktivitäten dar.

Wir hoffen mit diesem Bild auch Ihr Interesse an der Landeshauptstadt Kiel wecken zu können.

Im vorliegenden Immobilienmarktbericht sind jedoch für Immobilien/Grundstücke dieser Art keine Markterkenntnisse enthalten.

Wir wünschen uns, dass Sie durch den Immobilienmarktbericht einen Überblick über den Kieler Grundstücksmarkt erhalten können.

Inhaltsverzeichnis:

Vorbemerkungen zum Immobilienmarktbericht 2022 3

1 Der Gutachterausschuss 7

1.1 Gesetzliche Grundlage 7
1.2 Aufgaben des Gutachterausschusses 7
1.3 Mitglieder des Gutachterausschusses 8
1.4 Geschäftsstelle des Gutachterausschusses 8

2 Landeshauptstadt Kiel -Kieler Zahlen- 9

2.1 Geographische Lage / Daten 9
2.2 Kleinräumige Gliederung des Stadtgebietes/Stadtteile 10
2.3 Kieler Einwohnerzahlen 11
2.3.1 Bevölkerungsentwicklung seit 1991 11
2.3.2 Einwohnerzahlen in den Kieler Stadtteilen seit 2010 12
2.3.3 Private Haushalte (HH) nach Haushaltstypen in den Kieler Stadtteilen -2021- 13
2.4 Studierende in Kiel an den Hochschulen insgesamt 14
2.4.1 Studierende an der Christian-Albrechts-Universität nach Fakultäten 15
2.4.2 Studierende an der Fachhochschule Kiel nach Fachbereichen 15
2.5 Amtlicher Bestand an Wohngebäuden und Wohnungen 16
2.5.1 Gebäude nach Nutzungsart 17
2.5.2 Gebäude nach Nutzungsart in den Stadtteilen -2021- 17
2.5.3 Gebäude- und Wohnflächen in den Stadtteilen -2021- 18

Immobilienmarkt im Überblick 19

3 Der Grundstücksmarkt in Kürze 20

4 Umsatzzahlen (Anzahl Kauffälle / Umsatzvolumen) 21

4.1 Anzahl der Kaufverträge (gesamt / nach Teilmärkten sortiert) 21
4.2 Umsatzvolumen (gesamt / nach Teilmärkten sortiert) in Millionen Euro [Mio. €] 21
4.3 Anzahl der Kaufverträge je Quartal 22
4.4 Quartalsumsätze 22
4.5 Bebaute Grundstücke 23
4.5.1 Ein- bzw. Zweifamilienhausgrundstücke 23
4.5.2 Mehrfamilienhausgrundstücke (gewerblicher Rohertragsanteil < 20%) 23
4.6 Unbebaute Grundstücke 24
4.6.1 Wohnbauland Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke 24
4.6.2 Wohnbauland Mehrfamilienhäuser (gewerblicher Rohertragsanteil < 20%) 24
4.7 Grundstücksteilmarkt „Wohnungseigentum“ (ohne Teileigentum) 25
4.7.1 Wohnungseigentum (Gesamt) ohne Teileigentum 25
4.7.2 Wohnungseigentum (Erstverkauf nach Neubau) 25
4.7.3 Wohnungseigentum (Erstverkäufe nach Umwandlung) 26
4.7.4 Wohnungseigentum (Weiterverkäufe) 26
4.8 Gewerbegrundstücke 27
4.9 Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke 27
4.9.1 Bestellung von Erbbaurechten 27
4.9.2 Veräußerung von Erbbaurechten 27
4.9.3 Veräußerung von Erbbaurechtsgrundstücken 28
4.10 Zwangsversteigerungen 28

Preisniveau und Preisentwicklung 29

5 Unbebaute Baugrundstücke 29

5.1 Doppel- und Reihenendhausgrundstücke (Kaufpreise) 29
5.2 Einfamilienhausgrundstücke (Kaufpreise) 29
5.3 Mehrfamilienhausgrundstücke (Kaufpreise) 30
5.4 Bodenrichtwertentwicklung unbebauter Grundstücke 30
5.4.1 Bodenrichtwertentwicklung Einfamilien-, Doppel- und Reihenhausgrundstücke (Index) 30
5.4.2 Bodenrichtwertentwicklung Mehrfamilienhausgrundstücke (Index) 31

6 Bebaute Grundstücke 32

6.1 Individueller Wohnungsbau 32
6.1.1 Doppel- und Reihenendhausgrundstücke (Kaufpreise) 32
6.1.2 Reihenmittelhausgrundstücke (Kaufpreise) 34
6.1.3 Einfamilienhausgrundstücke 36
6.1.4 Anzahl Kauffälle Einfamilienhausgrundstücke (EFH) nach Kaufpreisniveau 38
6.1.5 Konjunkturelle Entwicklung Individueller Wohnungsbau (Index) 38
6.2 Mehrfamilienhausgrundstücke (MFH) 39
6.2.1 Kaufpreise (KP) MFH je m² Wohnfläche (WF), ohne gewerblichen Anteil 39
6.2.2 Konjunkturelle Entwicklung MFH (Index) 40
6.2.3 Kaufpreise MFH, mit 4-12 Wohneinheiten, nach Baualtersklassen 41
6.2.4 Rohertragsvervielfältiger (RV) für MFH, ab 4 Wohneinheiten 42
6.2.5 Entwicklung des Rohertragsvervielfältigers (RV) MFH „Nord-West“ 42
6.2.6 Entwicklung des Rohertragsvervielfältigers (RV) MFH „Süd-Ost“ 43
6.3 Wohn- und Geschäftshäuser (WGH), gewerblicher Rohertragsanteil <=50 % 44
6.3.1 Kaufpreise (KP) WGH 44
6.3.2 Rohertragsvervielfältiger (RV) WGH 45
6.4 Gewerbegrundstücke (GE) 46
6.4.1 Kaufpreise GE je m² Nutzfläche (stadtweit) 46

7 Wohnungs- und Teileigentum 47

7.1 Eigentumswohnungen (ETW) 47
7.1.1 ETW -Neubauten- (Kaufpreise) 47
7.1.2 ETW nach Umwandlung (Kaufpreise) 47
7.1.3 ETW -Weiterverkauf- nach Baujahrsklassen (Kaufpreise) 48
7.1.4 ETW –Weiterverkauf- nach Stadtteilen (Kaufpreise) 49
7.1.5 Konjunkturelle Entwicklung ETW stadtweit (Index): 51
7.1.1 Kauffälle ETW nach Kaufpreisniveau 51
7.2 Teileigentum -Garagen- 52

8 Sachwertanpassungsfaktoren 52

9 „Blick über den Tellerrand, Markdaten 2021, Prognose 2022“ 53

9.1 Preisentwicklung der Immobilienmärkte im deutschlandweiten Vergleich 2021 55
9.2 Prognose: Entwicklung der Immobilienmärkte 1. Halbjahr 2022 (ausgewählte Städte) 58

10 Schlusswort 61

1 Der Gutachterausschuss

1.1 Gesetzliche Grundlage

Gutachterausschüsse werden auf Grundlage der §§ 192 ff. Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit der Landesverordnung über die Bildung und das Tätigwerden der Gutachterausschüsse und der Zentralen Geschäftsstelle vom 27.04.2022 (GAVO) 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 Landesvermessungsverwaltung angesiedelt sind.

Gutachterausschüsse sind gemäß § 192 BauGB selbstständige und unabhängige Gremien. 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 der leitenden Person der Gebietskörperschaft (in Kiel der Oberbürgermeister) bestellt. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte besteht im Wesentlichen aus Personen, die über eine nachgewiesene Fach- und Sachkunde verfügen. Der berufliche Hintergrund dieser Personen ist überwiegend im Bereich der Bewertung von Immobilien, im Bankwesen, der Vermarktung von Immobilien, dem Bauingenieurwesen und in der Volks- bzw. Betriebswirtschaft angesiedelt.

Gemäß der GAVO muss das vorsitzende Mitglied des Gutachterausschusses bei der Gebietskörperschaft beschäftigt sein, für die der Gutachterausschuss gebildet ist, und über die erforderliche Sach- und Fachkunde verfügen.

Gutachterausschüsse für Grundstückswerte bedienen sich in der Aufgabenerledigung 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.

Zudem ermitteln Gutachterausschüsse in Schleswig-Holstein in einem zweijährigen Turnus auf Grundlage bundes- und landesrechtlicher Vorschriften Bodenrichtwerte. Der Gutachterausschuss Kiel veröffentlicht diese Bodenrichtwerte auf seiner Internetseite: www.gutachterausschuss-kiel.de

1.3 Mitglieder des Gutachterausschusses

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

1.4 Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Wolfgang Plaga (Vorsitzender GAA)	0431 - 901 2538
Frank Schröder (Geschäftsstellenleitung)	0431 - 901 2530
Ralf Knipper	0431 - 901 2539
Hartmut Laß	0431 - 901 2537
Sebastian Selzer	0431 - 901 2525
Angela Matthiesen (Di. – Fr. vorm.)	0431 - 901 2546
FAX	0431 - 901 62536
E-Mail	gutachterausschuss@kiel.de

<u>Adresse:</u>
Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Landeshauptstadt Kiel
- Geschäftsstelle -
Andreas-Gayk-Straße 23/25 (IV. OG)
24103 Kiel

2 Landeshauptstadt Kiel -Kieler Zahlen-

Die nachrichtlich dargestellten Informationen entstammen im Wesentlichen den Angaben der Landeshauptstadt Kiel, Bürger und Ordnungsamt, Abteilung Statistik und deren Veröffentlichungen in den „Kieler Zahlen“ (Stand Mai 2022).

2.1 Geographische Lage / Daten

Übersicht: Schleswig-Holstein -Kreise und kreisfreie Städte-

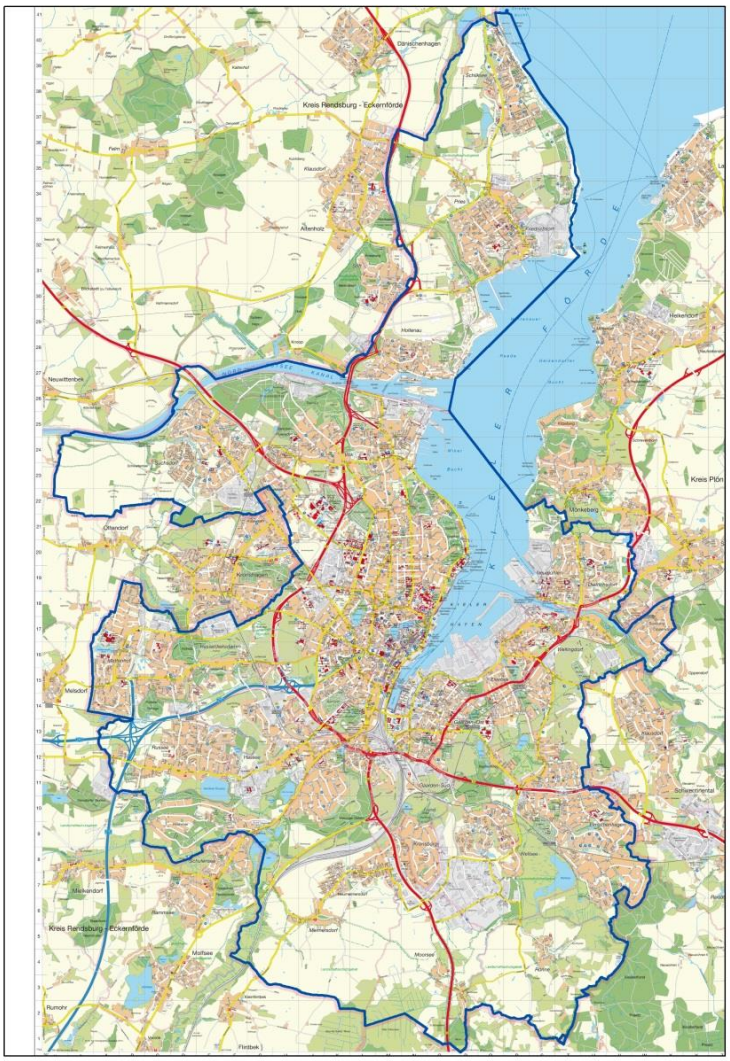
Quelle: Amt für Bauordnung, Vermessung und Geoinformation der Landeshauptstadt Kiel; Abteilung Geoinformation

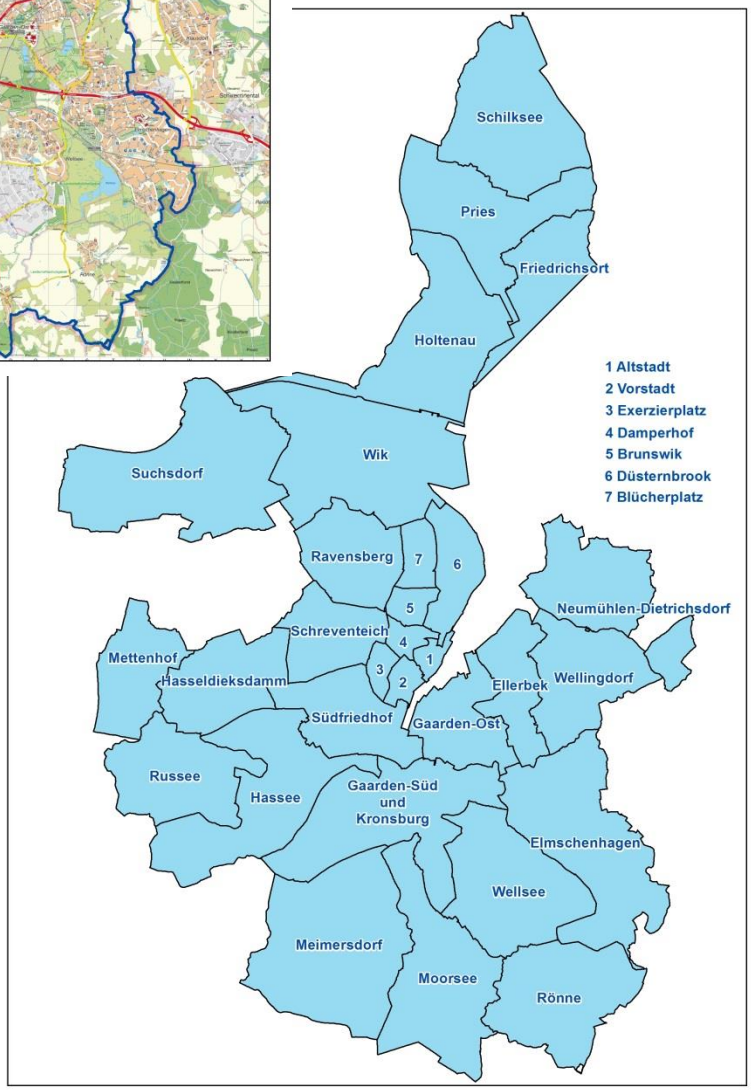
Kiel liegt an der Ostsee (Kieler Förde) und am Nord-Ostsee-Kanal (Kiel-Canal).

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: 31.12.2015)
Größte Nord-Süd-Ausdehnung:	20,3 km	
Größte Ost-West-Ausdehnung:	12,1 km	
Länge der Stadtgrenze:	89,9 km	
Länge des gesamten Straßennetzes:	878 km	

2.2 Kleinräumige Gliederung des Stadtgebietes/Stadtteile





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

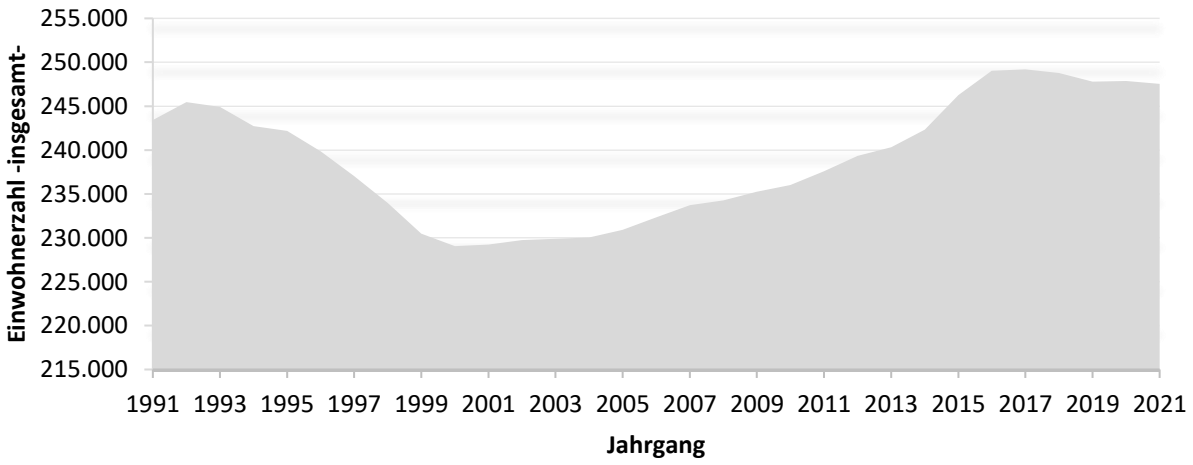
2.3 Kieler Einwohnerzahlen

2.3.1 Bevölkerungsentwicklung seit 1991

Jahr	insgesamt	davon			
		männlich		weiblich	
		absolut	in %	absolut	in %
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*
2019	247.777	121.984	*49,2*	125.793	*50,8*
2020	247.863	122.016	*49,2*	125.847	*50,8*
2021	247.546	121.881	*49,2*	125.665	*50,8*

Quelle: Bürger- und Ordnungsamt der Landeshauptstadt Kiel

Grafische Darstellung der Bevölkerungsentwicklung seit 1991:

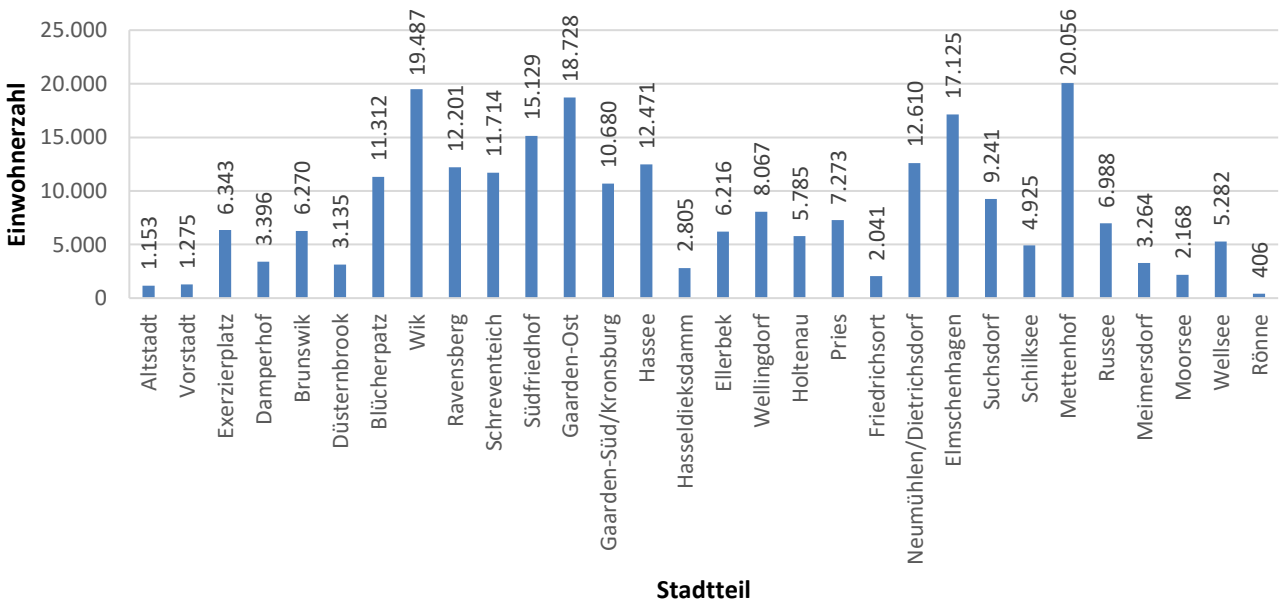


2.3.2 Einwohnerzahlen in den Kieler Stadtteilen seit 2010

Stadtteil	Jahr											
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Altstadt	608	611	626	625	654	665	757	835	1.006	1.139	1.175	1.153
Vorstadt	1.089	1.087	1.101	1.134	1.165	1.305	1.275	1.318	1.313	1.284	1.276	1.275
Exerzierplatz	6.237	6.308	6.414	6.426	6.388	6.397	6.480	6.511	6.507	6.409	6.413	6.343
Damperhof	3.124	3.207	3.214	3.302	3.319	3.329	3.349	3.325	3.377	3.339	3.335	3.396
Brunswik	6.236	6.263	6.354	6.451	6.464	6.488	6.420	6.345	6.318	6.225	6.237	6.270
Düsternbrook	2.986	2.975	2.987	3.049	3.200	3.192	3.203	3.239	3.158	3.187	3.196	3.135
Blücherpatz	10.818	10.853	10.989	11.068	11.114	11.245	11.225	11.221	11.217	11.178	11.230	11.312
Wik	17.904	18.383	18.699	18.602	18.813	19.317	19.737	19.656	19.695	19.561	19.565	19.487
Ravensberg	11.581	11.760	11.955	11.998	12.081	12.246	12.386	12.423	12.182	12.160	12.245	12.201
Schreventeich	11.427	11.517	11.686	11.837	11.878	11.898	11.907	11.888	11.978	11.869	11.844	11.714
Südfriedhof	14.206	14.511	14.692	14.742	14.895	15.102	15.282	15.336	15.387	15.212	15.310	15.129
Gaarden-Ost	16.289	16.386	16.500	16.986	17.662	18.314	18.906	18.878	18.633	18.558	18.677	18.728
Gaarden-Süd/Kronsburg	10.458	10.393	10.454	10.390	10.538	10.587	10.687	10.764	10.699	10.635	10.646	10.680
Hassee	12.028	12.082	12.149	12.192	12.246	12.334	12.306	12.347	12.340	12.477	12.414	12.471
Hasseldieksdamm	2.808	2.767	2.783	2.801	2.797	2.838	2.853	2.852	2.827	2.801	2.836	2.805
Ellerbek	5.841	5.793	5.818	5.793	5.894	6.003	6.226	6.321	6.363	6.322	6.319	6.216
Wellingdorf	7.989	7.979	8.028	8.034	7.984	8.010	8.083	8.032	8.026	8.049	8.024	8.067
Holtenau	5.194	5.212	5.222	5.226	5.204	5.994	5.887	5.702	5.763	5.627	5.715	5.785
Pries	7.273	7.291	7.247	7.377	7.381	7.450	7.493	7.421	7.422	7.307	7.267	7.273
Friedrichsort	2.153	2.159	2.144	2.102	2.059	2.095	2.096	2.092	2.083	2.069	2.076	2.041
Neumühlen/Dietrichs-dorf	11.914	11.866	11.920	11.910	12.005	12.173	12.631	12.731	12.677	12.742	12.562	12.610
Elmschenhagen	17.120	17.240	17.152	17.103	17.037	17.192	17.196	17.220	17.284	17.264	17.193	17.125
Suchsdorf	9.278	9.451	9.449	9.427	9.427	9.436	9.414	9.396	9.339	9.314	9.262	9.241
Schilksee	5.220	5.181	5.126	5.070	5.030	4.983	5.097	5.027	4.973	4.905	4.926	4.925
Mettenhof	18.973	19.028	19.146	19.127	19.425	19.715	19.959	20.031	20.008	19.897	19.919	20.056
Russee	7.297	7.173	7.160	7.077	7.087	7.057	7.113	7.076	7.066	7.054	7.012	6.988
Meimersdorf	2.694	2.828	2.967	2.980	3.064	3.288	3.282	3.359	3.326	3.313	3.292	3.264
Moorsee	1.734	1.769	1.822	1.967	1.947	1.980	2.079	2.094	2.098	2.094	2.109	2.168
Wellsee	5.094	5.083	5.098	5.080	5.154	5.208	5.264	5.325	5.302	5.350	5.365	5.282
Rönne	435	428	418	423	428	428	430	425	425	436	423	406
Kiel insgesamt	**236.008**	**237.584**	**239.320**	**240.299**	**242.340**	**246.269**	**249.023**	**249.190**	**248.792**	**247.777**	**247.863**	**247.546**

Quelle: Bürger- und Ordnungsamt der Landeshauptstadt Kiel

Graphische Darstellung der Einwohnerzahlen (2021) in den Stadtteilen:



2.3.3 Private Haushalte (HH) nach Haushaltstypen in den Kieler Stadtteilen -2021-

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
	HH	Ø HH-Größe	HH	HH	HH	HH	HH	HH	(Pers.)
Altstadt	692	*1,67*	430	175	40	7	13	27	113
Vorstadt	922	*1,38*	670	158	41	2	13	38	-
Exerzierplatz	4.515	*1,40*	3.262	755	240	18	89	151	93
Damperhof	2.397	*1,42*	1.750	372	135	20	47	73	65
Brunswik	4.508	*1,39*	3.301	705	225	23	99	155	120
Düsternbrook	1.521	*2,06*	767	340	220	67	35	92	327
Blücherplatz	7.175	*1,58*	4.526	1.338	735	92	222	262	-
Wik	10.909	*1,79*	6.154	2.450	1.203	224	390	488	1.145
Ravensberg	7.984	*1,53*	5.788	1.215	493	54	173	261	1.054
Schreventeich	7.866	*1,49*	5.372	1.355	595	84	175	285	128
Südfriedhof	10.226	*1,48*	7.304	1.653	578	96	229	366	663
Gaarden-Ost	10.871	*1,72*	6.872	1.235	1.236	200	624	704	53
Gaarden-Süd/Kronsburg	5.907	*1,81*	3.221	1.203	700	157	254	372	282
Hassee	7.590	*1,64*	4.684	1.372	671	177	291	395	192
Hasseldieksdamm	1.433	*1,96*	651	374	214	68	49	77	-
Ellerbek	3.372	*1,84*	1.835	650	430	127	124	206	79
Wellingdorf	4.668	*1,73*	2.576	962	480	98	272	280	58
Holtenau	2.891	*2,00*	1.441	773	324	96	96	161	642
Pries	3.905	*1,86*	1.944	877	481	121	231	251	73
Friedrichsort	1.209	*1,69*	715	203	136	25	61	69	-
Neumühlen-Dietrichsdorf	6.676	*1,89*	3.547	1.359	790	181	371	428	515
Elmschenhagen	8.756	*1,96*	4.070	2.162	1.223	310	457	534	404
Suchsdorf	4.569	*2,02*	1.836	1.294	811	194	179	255	-
Schilksee	2.815	*1,75*	1.348	924	247	78	70	148	1
Mettenhof	8.796	*2,28*	3.482	1.810	1.773	381	605	745	219
Russee	3.435	*2,03*	1.265	1.091	553	160	145	221	28
Meimersdorf	1.277	*2,56*	299	304	433	77	77	87	-
Moorsee	914	*2,37*	272	244	263	42	41	52	24
Wellsee	2.533	*2,09*	1.023	626	465	115	143	161	23
Rönne	202	*2,01*	75	63	33	7	5	19	-
Rönne	202	*2,01*	75	63	33	7	5	19	-
Kiel insgesamt	**140.534**	***1,76***	**80.480**	**28.042**	**15.768**	**3.301**	**5.580**	**7.363**	**6.301**

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*
2019/20	36.002	27.066	-	7.997	649	290	*141,3*
2020/21	36.663	27.754	-	7.958	650	301	*147,9*

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
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
2019/20	27.066	286	2.240	3.250	2.526	8.718	5.473	2.146	2.407
2020/21	27.754	284	2.368	3.175	2.573	9.262	5.582	2.170	2.340

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
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
2019/20	7.797	-	512	1.831	1.327	1.200	2.009	910
2020/21	7.958	-	521	1.924	1.347	1.184	1.981	972

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

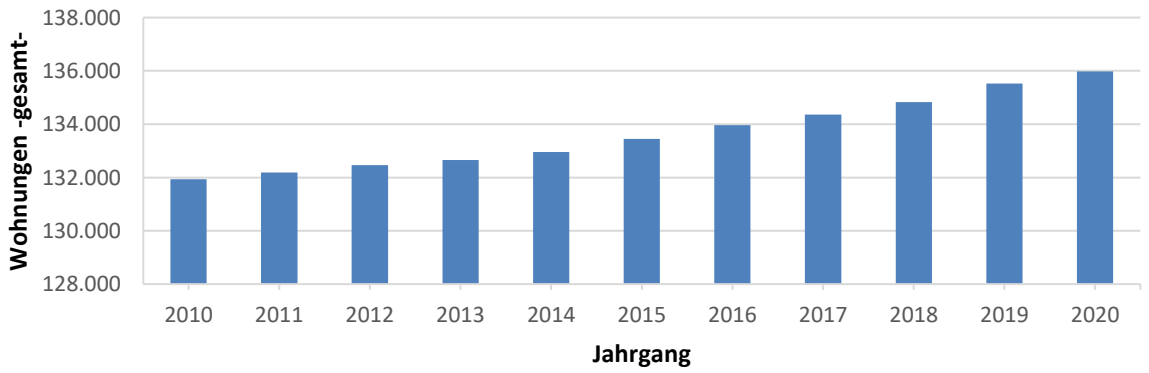
Jahr	Wohn-gebäude	Wohnungen in Wohn-gebäuden	Wohnungen in Nichtwohn-gebäuden	Wohnungen gesamt
1988	31.556	k.A.	k.A.	122.622
1989	31.581	118.749	1.399	120.148
1990	31.834	119.309	1.414	120.723
1991	31.979	119.643	1.431	121.074
1992	32.199	120.443	1.442	121.885
1993	32.427	121.241	1.445	122.686
1994	32.637	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
2019	37.298	132.811	2.709	135.520
2020	37.358	133.278	2.707	135.985

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

Grafische Darstellung des Wohnungsbestands insgesamt:



2.5.1 Gebäude nach Nutzungsart

Jahr	Gebäude insgesamt	davon									
		Wohngebäude		Nichtwohngebäude insgesamt		darunter				Heime	
						mit Wohnungen		ohne Wohnungen			
	abs.	abs.	in % von 1	abs.	in % von 1	abs.	in % von 1	abs.	in % von 1	abs.	in % von 1
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*
2019	40.952	37.783	*92,3*	2.881	*7,0*	867	*2,1*	2.014	*4,9*	288	*0,7*
2020	41.037	37.833	*92,2*	2.889	*7,0*	862	*2,1*	2.027	*4,9*	315	*0,8*
2021	41.119	37.892	*92,2*	2.914	*7,1*	869	*2,1*	2.045	*5,0*	314	*0,8*

Quelle: Bürger- und Ordnungsamt der Landeshauptstadt Kiel, 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 -2021-

Stadtteil	Gebäude insgesamt	davon									
		Wohngebäude		Nichtwohngebäude insgesamt		davon				Heime	
						mit Wohnungen		ohne Wohnungen			
	abs.	abs.	in % von 1	abs.	in % von 1	abs.	in % von 1	abs.	in % von 1	abs.	in % von 1
Altstadt	227	77	*33,9*	146	*64,3*	36	*15,9*	110	*48,5*	4	*1,8*
Vorstadt	278	89	*32,0*	189	*68,0*	61	*21,9*	128	*46,0*		-
Exerzierplatz	519	437	*84,2*	75	*14,5*	25	*4,8*	50	*9,6*	7	*1,3*
Damperhof	309	231	*74,8*	71	*23,0*	32	*10,4*	39	*12,6*	7	*2,3*
Brunswik	560	457	*81,6*	94	*16,8*	22	*3,9*	72	*12,9*	9	*1,6*
Düsternbrook	686	582	*84,8*	81	*11,8*	28	*4,1*	53	*7,7*	23	*3,4*
Blücherplatz	899	859	*95,6*	36	*4,0*	13	*1,4*	23	*2,6*	4	*0,4*
Wik	2.529	2.325	*91,9*	165	*6,5*	45	*1,8*	120	*4,7*	39	*1,5*
Ravensberg	1.115	936	*83,9*	158	*14,2*	35	*3,1*	123	*11,0*	21	*1,9*
Schreventeich	1.351	1.224	*90,6*	113	*8,4*	32	*2,4*	81	*6,0*	14	*1,0*
Südfriedhof	1.561	1.310	*83,9*	230	*14,7*	75	*4,8*	155	*9,9*	21	*1,3*
Gaarden-Ost	1.352	1.185	*87,6*	157	*11,6*	39	*2,9*	118	*8,7*	11	*0,8*
Gaarden-Süd/Kronsburg	2.489	2.340	*94,0*	127	*5,1*	34	*1,4*	93	*3,7*	22	*0,9*
Hassee	2.061	1.864	*90,4*	168	*8,2*	57	*2,8*	111	*5,4*	29	*1,4*
Hasseldieksdamm	943	884	*93,7*	53	*5,6*	21	*2,2*	32	*3,4*	6	*0,6*
Ellerbek	1.280	1.228	*95,9*	42	*3,3*	18	*1,4*	24	*1,9*	10	*0,8*
Wellingdorf	1.609	1.529	*95,0*	76	*4,7*	22	*1,4*	54	*3,4*	4	*0,2*
Holtenau	1.249	1.189	*95,2*	52	*4,2*	19	*1,5*	33	*2,6*	8	*0,6*
Pries	1.857	1.786	*96,2*	65	*3,5*	26	*1,4*	39	*2,1*	6	*0,3*
Friedrichsort	306	260	*85,0*	43	*14,1*	15	*4,9*	28	*9,2*	3	*1,0*
Neumühlen/Diedrichsdorf	1.949	1.832	*94,0*	96	*4,9*	21	*1,1*	75	*3,8*	21	*1,1*
Elmschenhagen	4.831	4.653	*96,3*	156	*3,2*	51	*1,1*	105	*2,2*	22	*0,5*
Suchsdorf	2.641	2.562	*97,0*	76	*2,9*	18	*0,7*	58	*2,2*	3	*0,1*
Schilksee	1.330	1.242	*93,4*	79	*5,9*	22	*1,7*	57	*4,3*	9	*0,7*
Mettenhof	1.728	1.645	*95,2*	80	*4,6*	20	*1,2*	60	*3,5*	3	*0,2*
Russee	2.270	2.217	*97,7*	52	*2,3*	26	*1,1*	26	*1,1*	1	-
Meimersdorf	948	933	*98,4*	15	*1,6*	4	*0,4*	11	*1,2*	-	-
Moorsee	741	670	*90,4*	67	*9,0*	17	*2,3*	50	*6,7*	4	*0,5*
Wellsee	1.340	1.189	*88,7*	148	*11,0*	32	*2,4*	116	*8,7*	3	*0,2*
Rönne	161	157	*97,5*	4	*2,5*	3	*1,9*	1	*0,6*	-	-
Kiel insgesamt	**41.119**	**37.892**	***92,2***	**2.914**	***7,1***	**869**	***2,1***	**2.045**	***5,0***	**314**	***0,8***

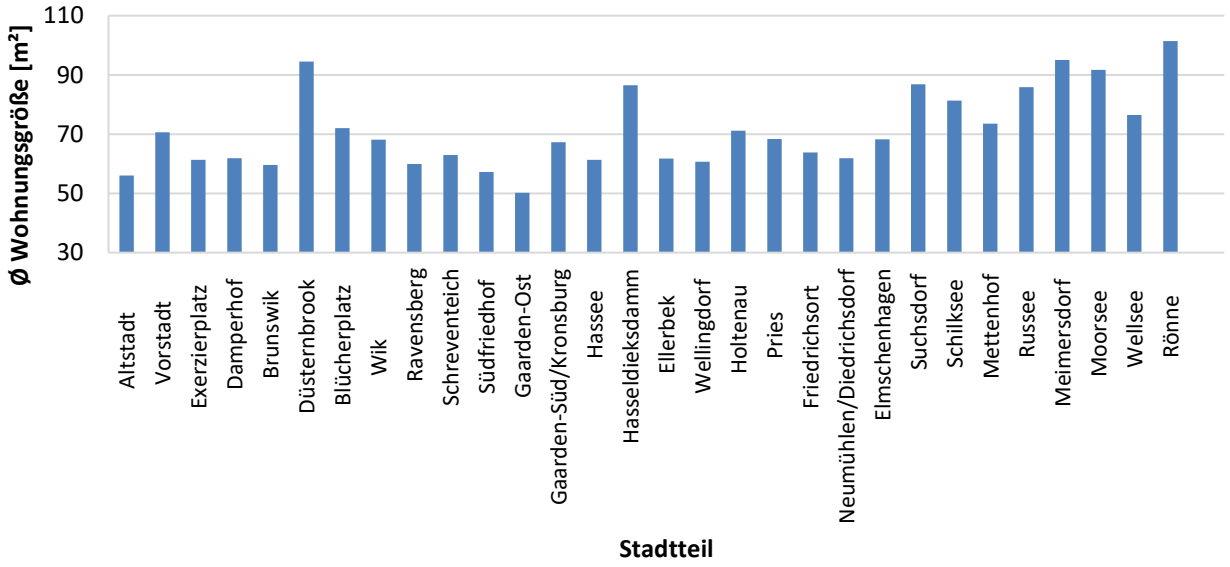
Quelle: Bürger- und Ordnungsamt der Landeshauptstadt Kiel, Abteilung Statistik (Eigene Fortschreibung aufbauend auf der Gebäude- und Wohnungszählung 1968), Anmerkung: Abweichungen vom amtlichen Wohngebäudebestand sind methodisch bedingt.

2.5.3 Gebäude- und Wohnflächen in den Stadtteilen -2021-

Stadtteil	Gebäude mit Wohnungen	Wohnungen		Wohnflächen [m²]		Räume	
	abs.	abs.	pro Gebäude	abs.	pro Wohnung	abs.	pro Whg.
Altstadt	113	788	*7,0*	44.139	*56,0*	1.428	*1,8*
Vorstadt	151	930	*6,2*	65.680	*70,6*	2.904	*3,1*
Exerzierplatz	462	4.397	*9,5*	269.644	*61,3*	14.492	*3,3*
Damperhof	263	2.259	*8,6*	139.882	*61,9*	7.167	*3,2*
Brunswik	479	4.232	*8,8*	252.043	*59,6*	13.834	*3,3*
Düsternbrook	610	1.723	*2,8*	162.851	*94,5*	6.974	*4,0*
Blücherplatz	872	6.886	*7,9*	495.812	*72,0*	26.166	*3,8*
Wik	2.370	10.573	*4,5*	719.858	*68,1*	39.337	*3,7*
Ravensberg	969	7.608	*7,9*	455.704	*59,9*	25.513	*3,4*
Schreventeich	1.257	7.042	*5,6*	443.321	*63,0*	25.107	*3,6*
Südfriedhof	1.387	9.680	*7,0*	553.542	*57,2*	32.705	*3,4*
Gaarden-Ost	1.224	10.712	*8,8*	537.750	*50,2*	32.144	*3,0*
Gaarden-Süd/Kronsburg	2.373	5.909	*2,5*	397.782	*67,3*	23.297	*3,9*
Hassee	1.921	7.588	*4,0*	465.307	*61,3*	26.093	*3,4*
Hasseldieksdamm	905	1.469	*1,6*	127.035	*86,5*	6.347	*4,3*
Ellerbek	1.246	3.438	*2,8*	212.475	*61,8*	12.611	*3,7*
Wellingdorf	1.551	4.746	*3,1*	288.187	*60,7*	17.251	*3,6*
Holtenau	1.208	2.985	*2,5*	212.583	*71,2*	12.026	*4,0*
Pries	1.812	3.929	*2,2*	268.652	*68,4*	15.330	*3,9*
Friedrichsort	275	1.186	*4,3*	75.687	*63,8*	4.179	*3,5*
Neumühlen/Diedrichsdorf	1.852	6.835	*3,7*	423.020	*61,9*	25.438	*3,7*
Elmschenhagen	4.704	8.804	*1,9*	600.471	*68,2*	34.533	*3,9*
Suchsdorf	2.580	4.511	*1,7*	391.759	*86,8*	19.676	*4,4*
Schilksee	1.264	3.131	*2,5*	254.698	*81,3*	12.040	*3,8*
Mettenhof	1.665	8.666	*5,2*	638.050	*73,6*	34.016	*3,9*
Russee	2.242	3.487	*1,6*	299.374	*85,9*	15.548	*4,5*
Meimersdorf	937	1.261	*1,3*	119.745	*95,0*	5.848	*4,6*
Moorsee	686	900	*1,3*	82.571	*91,7*	4.188	*4,7*
Wellsee	1.221	2.559	*2,1*	195.772	*76,5*	10.032	*3,9*
Rönne	160	205	*1,3*	20.786	*101,4*	992	*4,8*
Kiel insgesamt	**38.759**	**138.439**	***3,6***	**9.214.180**	***66,6***	**507.216**	***3,7***

Quelle: Bürger- und Ordnungsamt der Landeshauptstadt Kiel, Abteilung Statistik (Eigene Fortschreibung aufbauend auf der Gebäude- und Wohnungszählung 1968; [1] ohne Heime

Grafische Darstellung der durchschnittlichen Wohnungsgrößen in den Stadtteilen:



Immobilienmarkt im Überblick

Die nachfolgend aufgeführten Marktdaten entstammen der Kaufpreissammlung und beziehen sich auf den Stand Mai 2022. Auf Grund von kontinuierlichen Nachverdichtungen des vorhandenen Datenbestandes, zur Verbesserung der Aussagekraft der Kaufpreissammlung, sind Abweichungen zwischen den Angaben zurückliegender Jahre systembedingt.

Die dargestellten Marktdaten geben einen Überblick über die Entwicklung des Kieler Grundstücksmarktes der letzten Jahre. Unter Abschnitt 4 (Umsatzzahlen) des nachfolgenden Immobilienmarktberichtes werden sämtliche in der Kaufpreissammlung vorhandenen Kauffälle berücksichtigt. Zur Abbildung des Preisniveaus bzw. der Preisentwicklung werden zur Ableitung von Durchschnittswerten (€/m², Rohertragsvervielfältiger) nur auswertbare Verkaufsfälle herangezogen. Bei Jahrgängen mit einer Fallzahl von unter 3 Kauffällen wird aufgrund der damit einhergehenden geringen Aussagekraft auf eine Darstellung der Daten verzichtet. Kauffälle aus sogenannten Toplagen (u.a. Düsternbrook) sind nicht Bestandteil der dargestellten durchschnittlichen Kaufpreise. Die in den Tabellen dargestellten Informationen sind sachgerecht gerundet.

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.

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 Der Grundstücksmarkt in Kürze

Die **Anzahl** der im Jahr 2021 insgesamt übersandten **Kaufverträge** (1.957) ist im Vergleich zum Vorjahr um rd. 3,5 % **leicht gefallen** und liegt damit aber absolut immer noch im Niveau der letzten 5 Jahre. Dem gegenüber hat sich der gesamte **Geldumsatz** im Jahr 2021 (1.112 Mio. €) um rd. **30 % erhöht**.

Der Geldumsatz für den Grundstücksteilmarkt **bebaute Grundstücke** liegt, bei rd. 10 % geringerer Anzahl an Kaufverträgen (566), mit rd. 694 Millionen Euro um rd. **40 % über dem Umsatz im Jahr 2020.** Der Geldumsatz für **unbebaute Grundstücke** hat sich bei steigender Vertragsanzahl (rd. 20 %) um rd. **100 %** auf rd. 127,6 Millionen Euro **erhöht**. Ursachen für diesen hohen Anstieg sind Verkäufe großer Flächen u.a. zur Realisierung von Baulandentwicklung.

Bei annähernd gleicher Anzahl an Kaufverträgen (1.017) für **Eigentumswohnungen** ist der Geldumsatz im **gleichen Niveau** bei rd. 216,6 Millionen Euro geblieben. Wobei die stadtweit durchschnittlich gezahlten **Quadratmeterpreise für Eigentumswohnungen** im Jahr 2021 weiter um rd. **15 % gestiegen** sind.

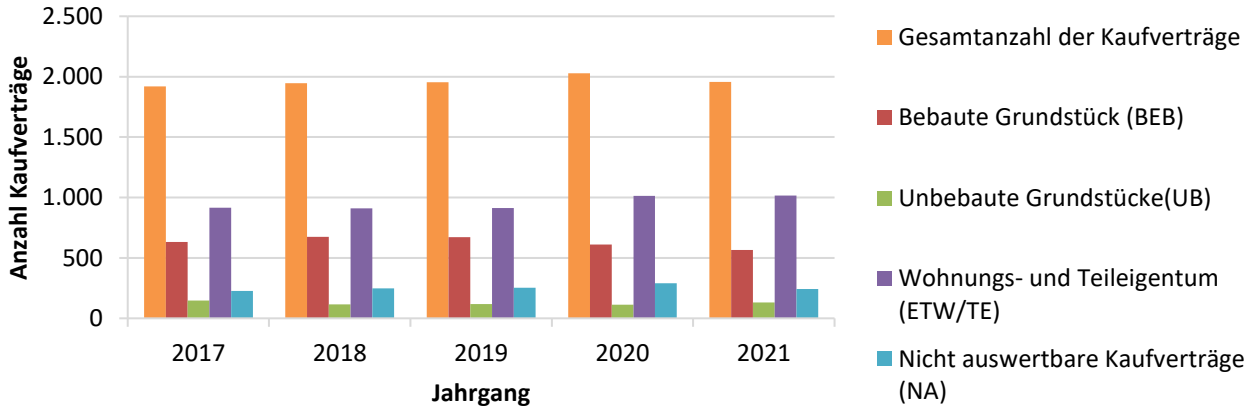
Die durchschnittlich gezahlten Kaufpreise für **unbebaute Einfamilienhausgrundstücke** sind im Jahr 2021 stadtweit um rd. **20 % gestiegen.**

Aus den pro Quadratmeter Wohnfläche gezahlten Kaufpreisen lässt sich für das Jahr 2021 im **Individuellen Wohnungsbaus** eine **konjunkturelle Entwicklung** in Höhe von rd. **10 %** ableiten. In gleicher Höhe fand eine Preissteigerung im **Geschosswohnungsbau** satt.

4 Umsatzzahlen (Anzahl Kauffälle / Umsatzvolumen)

4.1 Anzahl der Kaufverträge (gesamt / nach Teilmärkten sortiert)

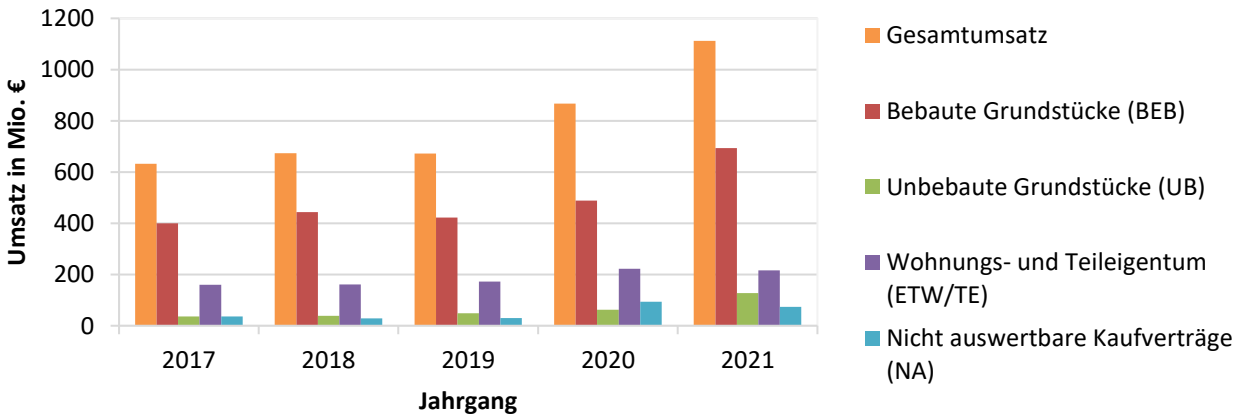
Jahrgang	Gesamt-anzahl	BEB	UB	ETW / TE	NA
2017	1.920	631	147	915	227
2018	1.947	674	116	910	247
2019	1.955	672	118	912	253
2020	2.029	611	112	1.011	295
2021	1.957	566	132	1.017	242



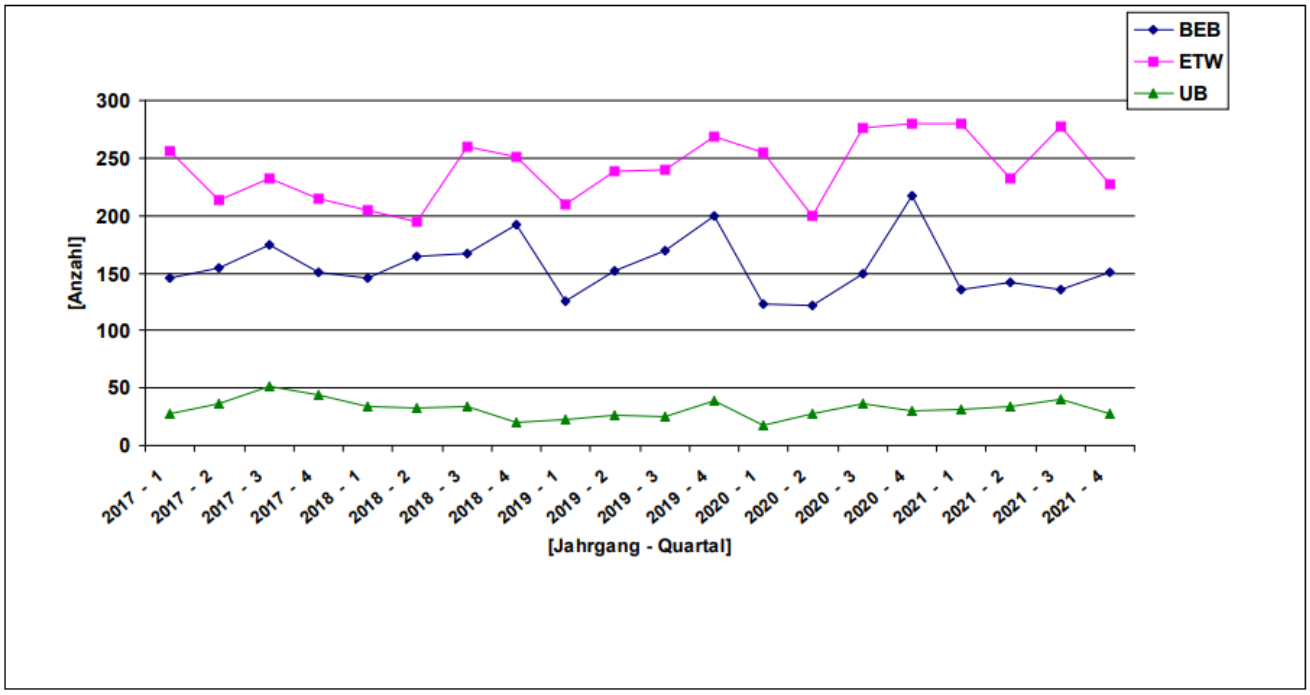
4.2 Umsatzvolumen (gesamt / nach Teilmärkten sortiert) in Millionen Euro [Mio. €]

Jahrgang	Gesamt-umsatz	BEB	UB	ETW / TE	NA
2017	632,7	400,3	36,0	160,6	35,8
2018	673,0	444,1	38,8	160,7	29,4
2019	672,7	422,1	48,8	172,1	29,7
2020	*867,3	488,0	62,7	221,8	94,8
2021	*1.112,2	694,0	127,8	216,6	73,9

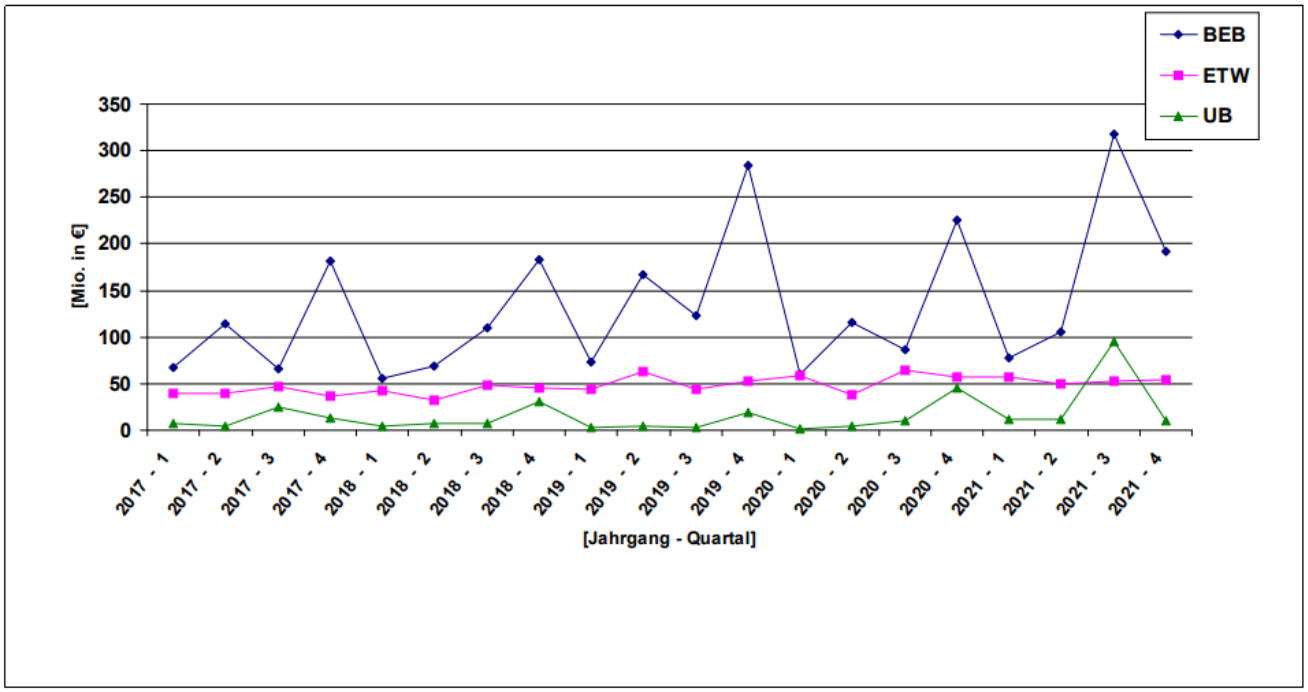
* Ankauf großer Flächen/ Vermögensübertragungen



4.3 Anzahl der Kaufverträge je Quartal



4.4 Quartalsumsätze



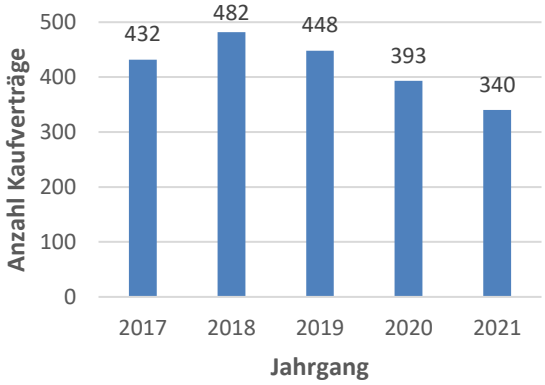
4.5 Bebaute Grundstücke

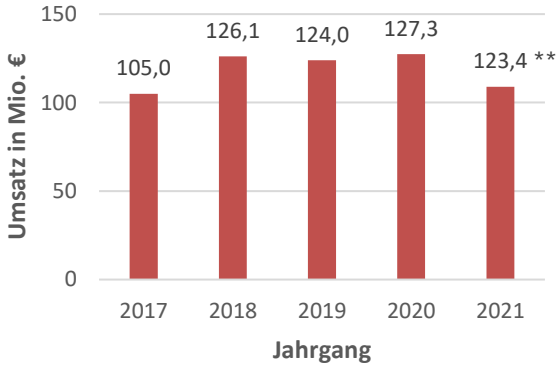
Im Grundstücksteilmarkt „Bebaute Grundstücke“ werden auszugsweise die Transaktionen von Ein- bzw. Zweifamilienhäusern und Geschosswohnungsbau (inkl. Objekte mit gewerblichem Rohertragsanteil < 20 %) abgebildet.

4.5.1 Ein- bzw. Zweifamilienhausgrundstücke

Jahrgang	Anzahl Kaufverträge*	Umsatz [Mio. €]	Ø Transaktionsvolumen [€]
2017	432	105,0	243.000
2018	482	126,1	262.000
2019	448	124,0	277.000
2020	393	127,3	324.000
2021	340	123,4 **	363.000 **

*inkl. nach WEG aufgeteilte Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke ; ** Korrektur am 28.10.2022

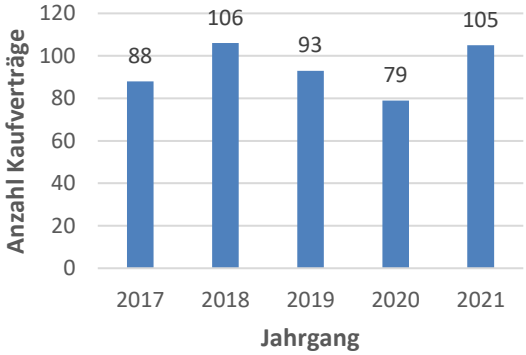


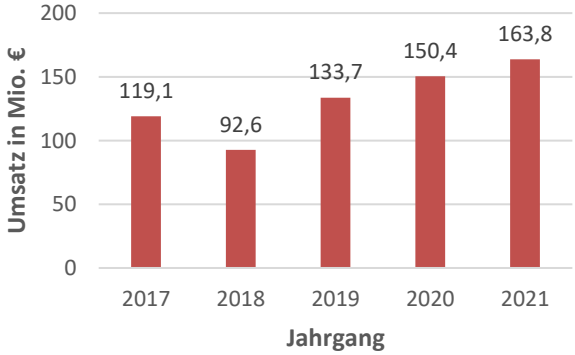


4.5.2 Mehrfamilienhausgrundstücke (gewerblicher Rohertragsanteil < 20%)

Jahrgang	Anzahl Kaufverträge	Umsatz [Mio. €]	Ø Transaktionsvolumen [€]
2017	88	119,1	1.353.000
2018	106	92,6	874.000
2019	93	133,7	1.438.000
2020	79	154,4	1.954.000
2021	105	163,8	1.560.000

(ohne Paketverkäufe, mehr als 3 Objekte pro Vertrag)



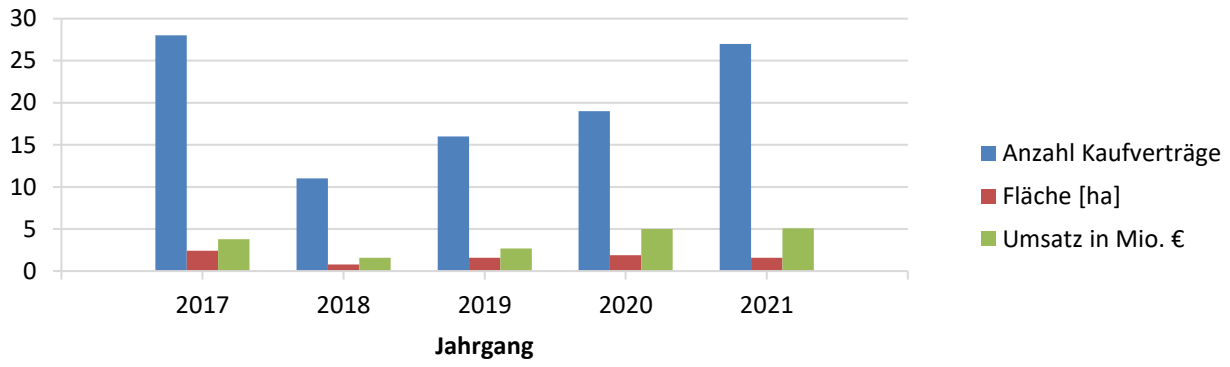


4.6 Unbebaute Grundstücke

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

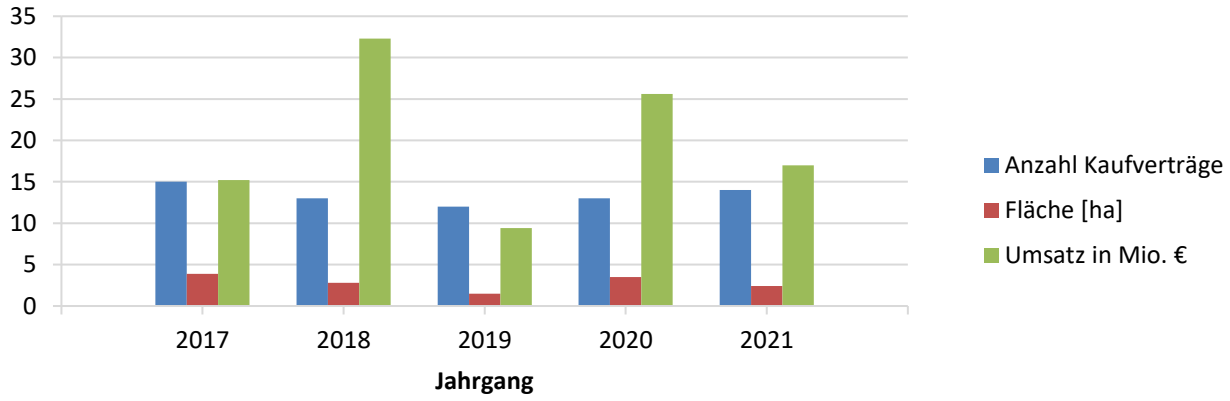
4.6.1 Wohnbauland Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke

Jahrgang	Anzahl Kaufverträge	Fläche [ha]	Umsatz [Mio. €]
2017	28	2,4	3,8
2018	11	0,8	1,6
2019	16	1,6	2,7
2020	19	1,9	5,0
2021	27	1,6	5,1



4.6.2 Wohnbauland Mehrfamilienhäuser (gewerblicher Rohertragsanteil < 20%)

Jahrgang	Anzahl Kaufverträge	Fläche [ha]	Umsatz [Mio. €]
2017	15	3,9	15,2
2018	13	2,8	32,3
2019	12	1,5	9,4
2020	13	3,5	25,6
2021	14	2,4	17,0



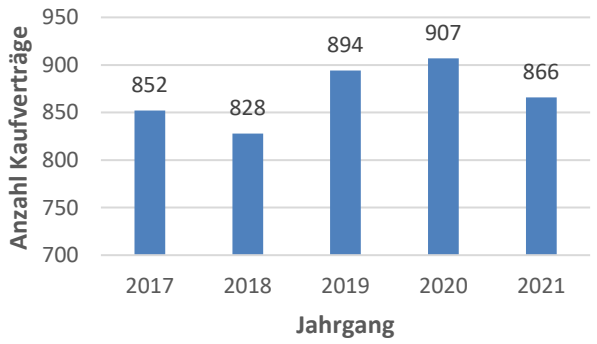
4.7 Grundstücksteilmarkt „Wohnungseigentum“ (ohne Teileigentum)

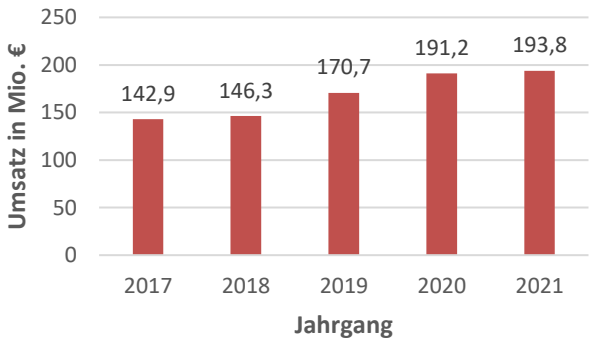
Transaktionen im Bereich des Grundstücksteilmarktes „Wohnungseigentum“ bilden in der Anzahl und dem Umsatzvolumen den stärksten Teilmarkt. Die Gliederung erfolgt nach dem Erstverkauf nach Neubau, Erstverkauf nach Umwandlung (nach Aufteilung einer Bestandsimmobilie) und dem klassischen Weiterverkauf einer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

4.7.1 Wohnungseigentum (Gesamt) ohne Teileigentum

Jahrgang	Anzahl Kaufverträge	Ø Wohnfläche [m²]	Umsatz [Mio. €]	Ø Transaktionsvolumen [€]
2017	852	69	142,9	168.000
2018	*828	69	146,3	177.000
2019	894	68	170,7	191.000
2020	907	68	191,2	211.000
2021	866	67	193,8	224.000

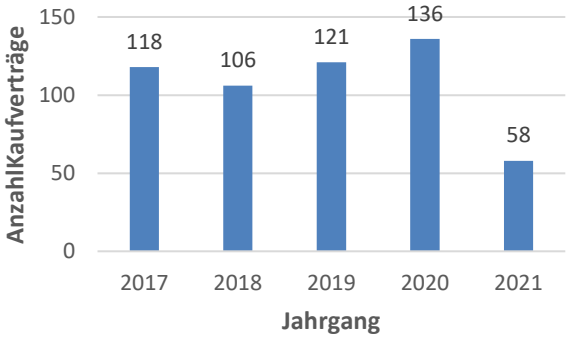
*korrigiert

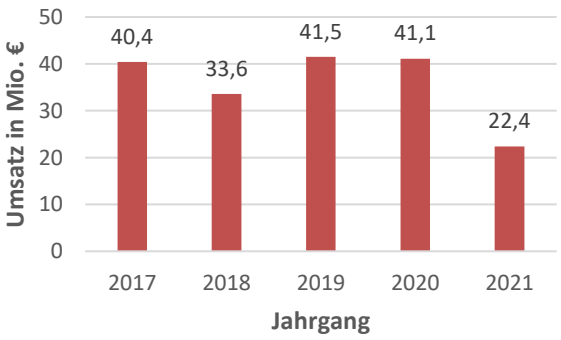




4.7.2 Wohnungseigentum (Erstverkauf nach Neubau)

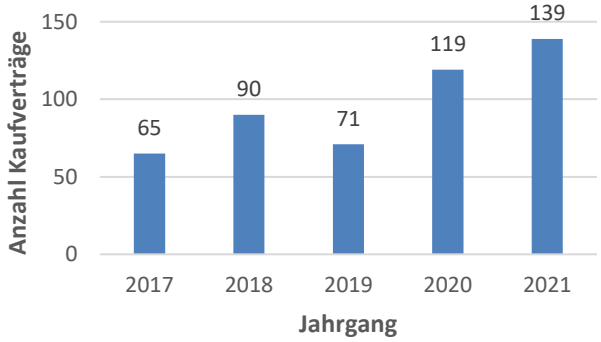
Jahrgang	Anzahl Kaufverträge	Ø Wohnfläche [m²]	Umsatz [Mio. €]	Ø Transaktionsvolumen [€]
2017	118	85	40,4	342.000
2018	106	76	33,6	317.000
2019	121	76	41,5	343.000
2020	136	66	41,1	302.000
2021	58	73	22,4	387.000

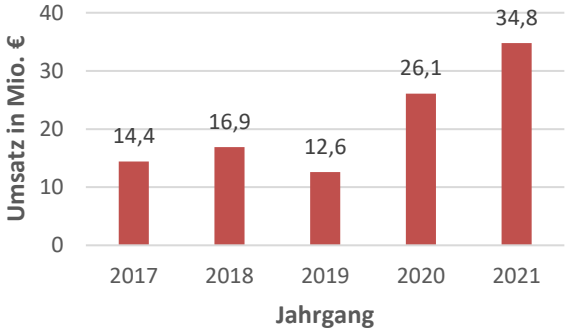




4.7.3 Wohnungseigentum (Erstverkäufe nach Umwandlung)

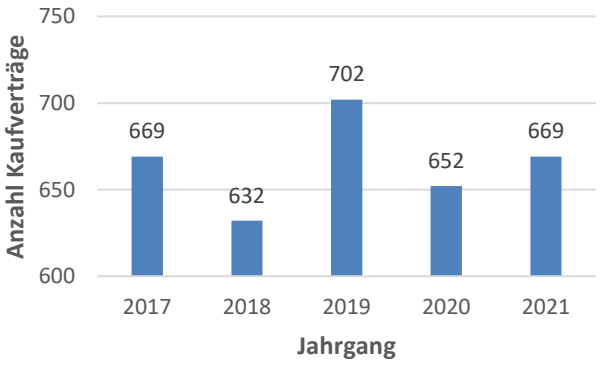
Jahrgang	Anzahl Kaufverträge	Ø Wohnfläche [m²]	Umsatz [Mio. €]	Ø Transaktions-volumen [€]
2017	65	80	14,4	222.000
2018	90	71	16,9	188.000
2019	71	63	12,6	177.000
2020	119	69	26,1	219.000
2021	139	72	34.8	250.000

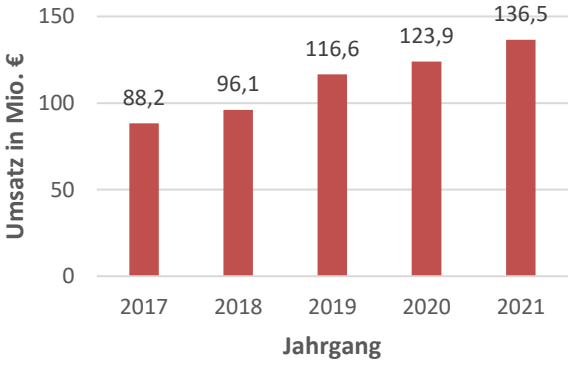




4.7.4 Wohnungseigentum (Weiterverkäufe)

Jahrgang	Anzahl Kaufverträge	Ø Wohnfläche [m]²	Umsatz [Mio. €]	Ø Transaktions-volumen [€]
2017	669	65	88,2	132.000
2018	632	67	96,1	152.000
2019	702	67	116,6	166.000
2020	652	66	123,9	190.000
2021	669	68	136,5	204.000





4.8 Gewerbegrundstücke

Die nachfolgenden Angaben beinhalten Kauffälle (stadtweit) aus allen Gewerbegebietstypen.

Jahrgang	Anzahl Kaufverträge	Umsatz [Mio. €]	Grundstücksfläche [ha]
2017	10	15.3	8.5
2018	12	14.6	8.7
2019	*13	*98.5	*59.5
2020	27	27,7	14,3
2021	19	15,9	7,8

* Einzelfall geprägt

4.9 Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke

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

4.9.1 Bestellung von Erbbaurechten

Jahrgang	Erbbaurechtsbestellungen -Anzahl-
2017	4
2018	4
2019	1
2020	2
2021	1

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

4.9.2 Veräußerung von Erbbaurechten

Jahrgang	Erbbaurechte -Anzahl-
2017	24
2018	35
2019	22
2020	27
2021	31

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

4.9.3 Veräußerung von Erbbaurechtsgrundstücken

Jahrgang	Erbbaurechtsgrundstücke -Anzahl-
2017	22
2018	22
2019	16
2020	8
2021	7

Veräußerung des Erbbaurechtsgrundstückes, vom Erbbaurechtsgeber - in der Regel - an den Erbbaurechtsnehmer. In ca. 90 % der Kauffälle tritt die Landeshauptstadt Kiel als Veräußerin auf.

4.10 Zwangsversteigerungen

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

Jahrgang	Anzahl	Erlösquote in [%] des Verkehrswertes*		
		Mittelwert	Minimum	Maximum
2016	23	96	50	134
2017	11	86	50	135
2018	6	k.A.		
2019	9	k.A.		
2020	7	k.A.		

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

Preisniveau und Preisentwicklung

5 Unbebaute Baugrundstücke

Die Auswertung der unbebauten Grundstücke (UB) führt auf Grund der geringen Anzahl zu schwankenden Ergebnissen. Die nachfolgende Darstellung dient lediglich der Orientierung. Üblicherweise werden unbebaute Reihenmittelhausgrundstücke am Kieler Immobilienmarkt nicht gehandelt. Auf eine Darstellung dieses Teilmarktes wird daher verzichtet.

5.1 Doppel- und Reihenendhausgrundstücke (Kaufpreise)

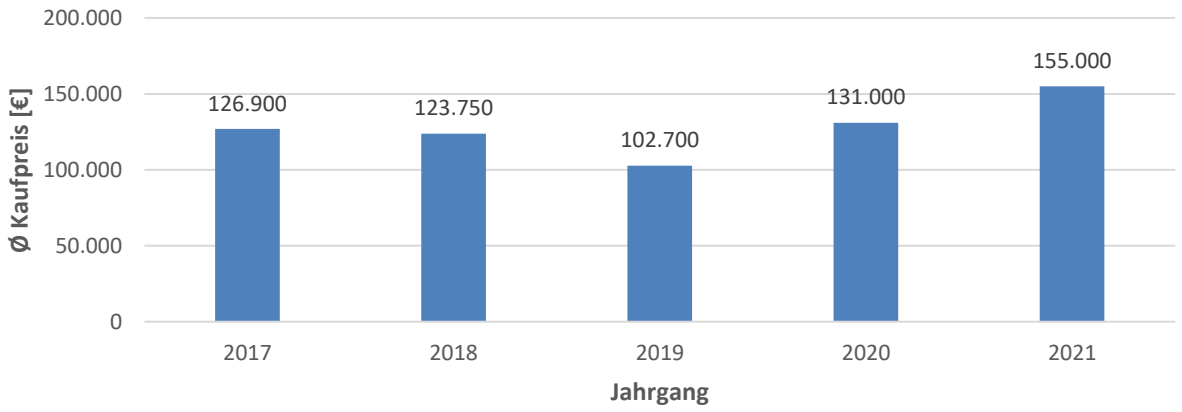
Jahrgang	Ø Kaufpreis [€]	Ø Grundstücksfläche [m²]	Anzahl Kauffälle
2017	-	-	<3
2018	-	-	<3
2019	-	-	<3
2020	-	-	<3
2021	139.000	312	10

(Grundstücksgrößen 250-500m²)

5.2 Einfamilienhausgrundstücke (Kaufpreise)

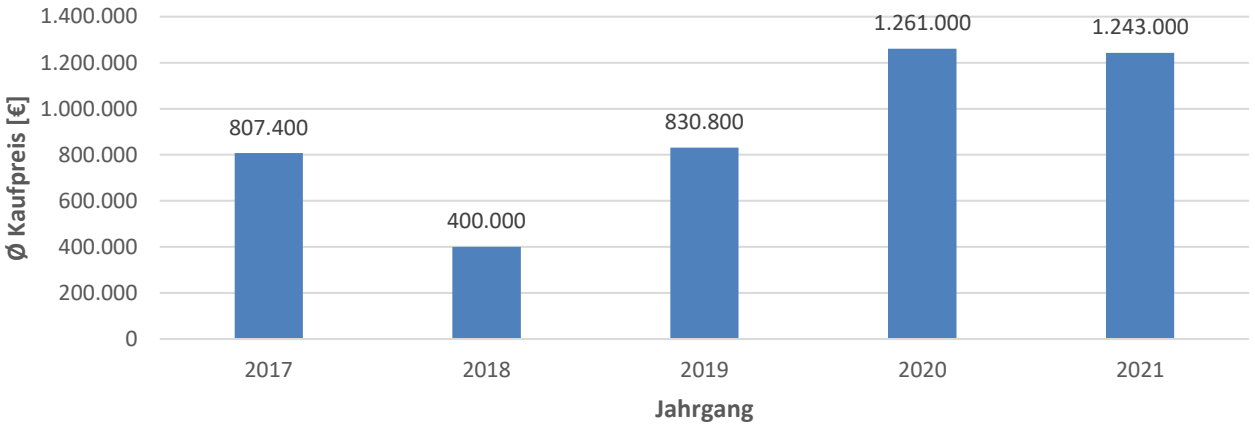
Jahrgang	Ø Kaufpreis [€]	Ø Grundstücksfläche [m²]	Anzahl Kauffälle
2017	126.900	591	8
2018	123.750	521	8
2019	102.700	530	7
2020	131.000	462	10
2021	155.000	492	11

(Grundstücksgrößen 300-700m²)



5.3 Mehrfamilienhausgrundstücke (Kaufpreise)

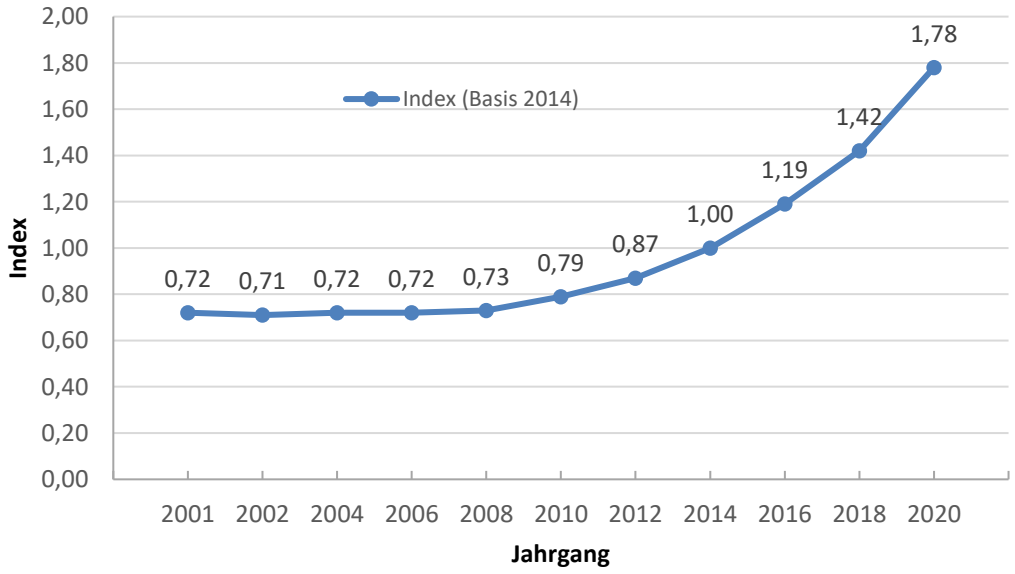
Jahrgang	Ø Kaufpreis [€]	Ø Geschossflächen-zahl (GFZ)	Anzahl Kauffälle
2017	807.400	1,6	13
2018	400.000	1,5	11
2019	830.800	1,5	11
2020	1.261.000	1,1	11
2021	1.243.000	1,8	11



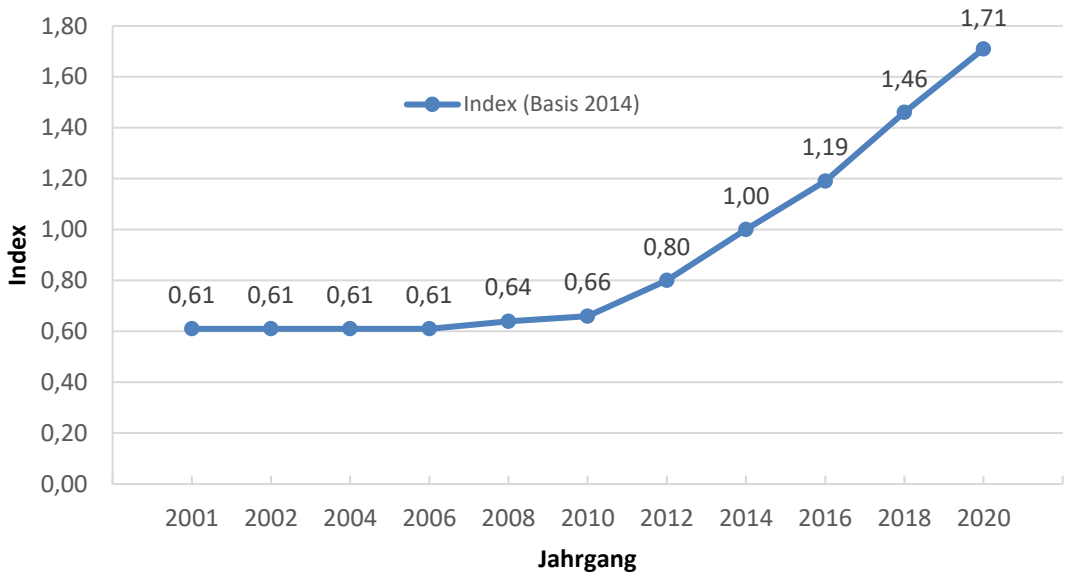
5.4 Bodenrichtwertentwicklung unbebauter Grundstücke

Die Kieler Bodenrichtwerte werden auf Grundlage statistischer Regressionsanalysen ermittelt und können aufgrund der Vielfalt der Informationen nicht sachgerecht in einem Immobilienmarktbericht abgebildet werden. Hierfür sind auf der Internetseite des Gutachterausschusses Kiel www.gutachter-ausschuss-kiel.de die beschlossenen Bodenrichtwerte veröffentlicht.

5.4.1 Bodenrichtwertentwicklung Einfamilien-, Doppel- und Reihenhausgrundstücke (Index)



5.4.2 Bodenrichtwertentwicklung Mehrfamilienhausgrundstücke (Index)

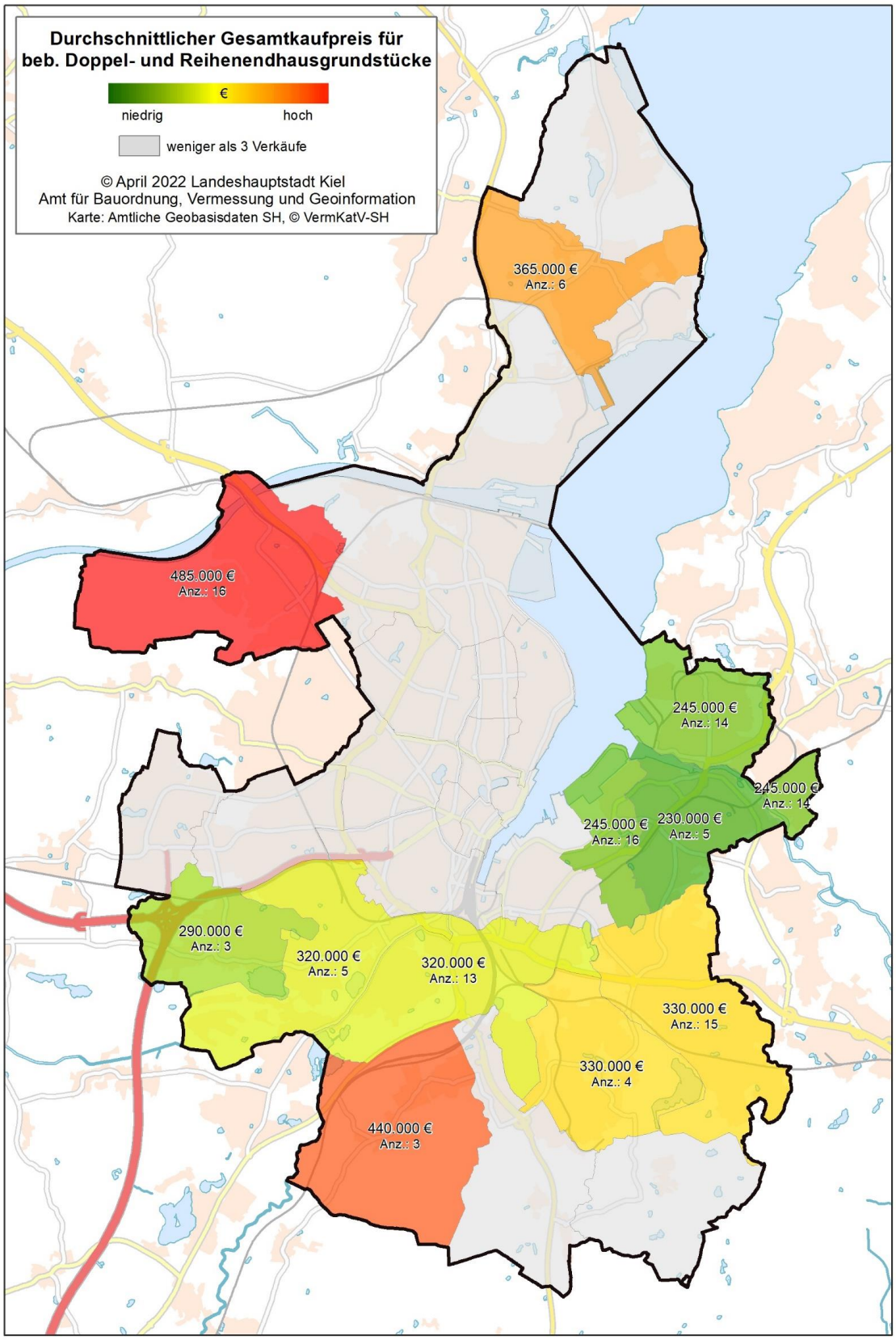


6 Bebaute Grundstücke

6.1 Individueller Wohnungsbau

6.1.1 Doppel- und Reihenendhausgrundstücke (Kaufpreise)

6.1.1.1 Durchschnittliche Kaufpreise (2021) in den Stadtteilen

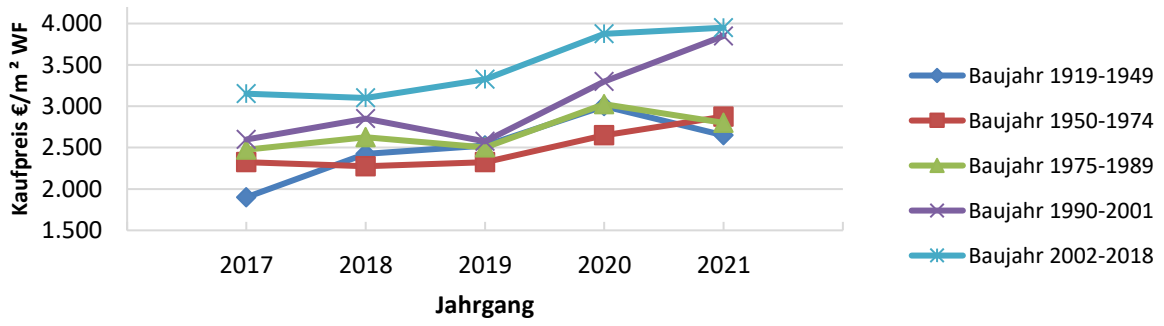


6.1.1.2 Kaufpreise (KP) DHH/REH je m² Wohnfläche (WF) inkl. Grundstücksanteil nach Baujahrsklassen

	Jahrgang	Ø KP/WF [€/m²]	Ø WF [m²]	Ø Grundstücks-fläche [m²]	Anzahl Kauffälle
Baujahr 1919-1949	2017	1.900	91	520	15
	2018	2.425	90	651	21
	2019	2.525	93	528	22
	2020	3.000	100	730	11
	2021	2.650	100	454	13
Baujahr 1950-1974	2017	2.325	93	499	19
	2018	2.275	98	395	20
	2019	2.325	100	401	25
	2020	2.650	96	444	23
	2021	2.875	99	402	27
Baujahr 1975-1989	2017	2.475	112	362	9
	2018	2.625	111	391	14
	2019	2.500	108	391	12
	2020	3.025	118	353	10
	2021	2.800	105	326	4
Baujahr 1990-2001	2017	2.600	108	391	7
	2018	2.850	107	341	6
	2019	2.575	93	240	3
	2020	3.300	101	271	11
	2021	3.850	100	310	6
Baujahr 2002-2018	2017	3.150	117	306	8
	2018	3.100	111	277	7
	2019	3.325	112	252	8
	2020	3.875	119	225	5
	2021	3.950	115	279	13
Neubau / Erstbe-zug	2017	2.800	105	277	12
	2018	-	-	-	<3
	2019	-	-	-	<3
	2020	-	-	-	<3
	2021	-	-	-	<3

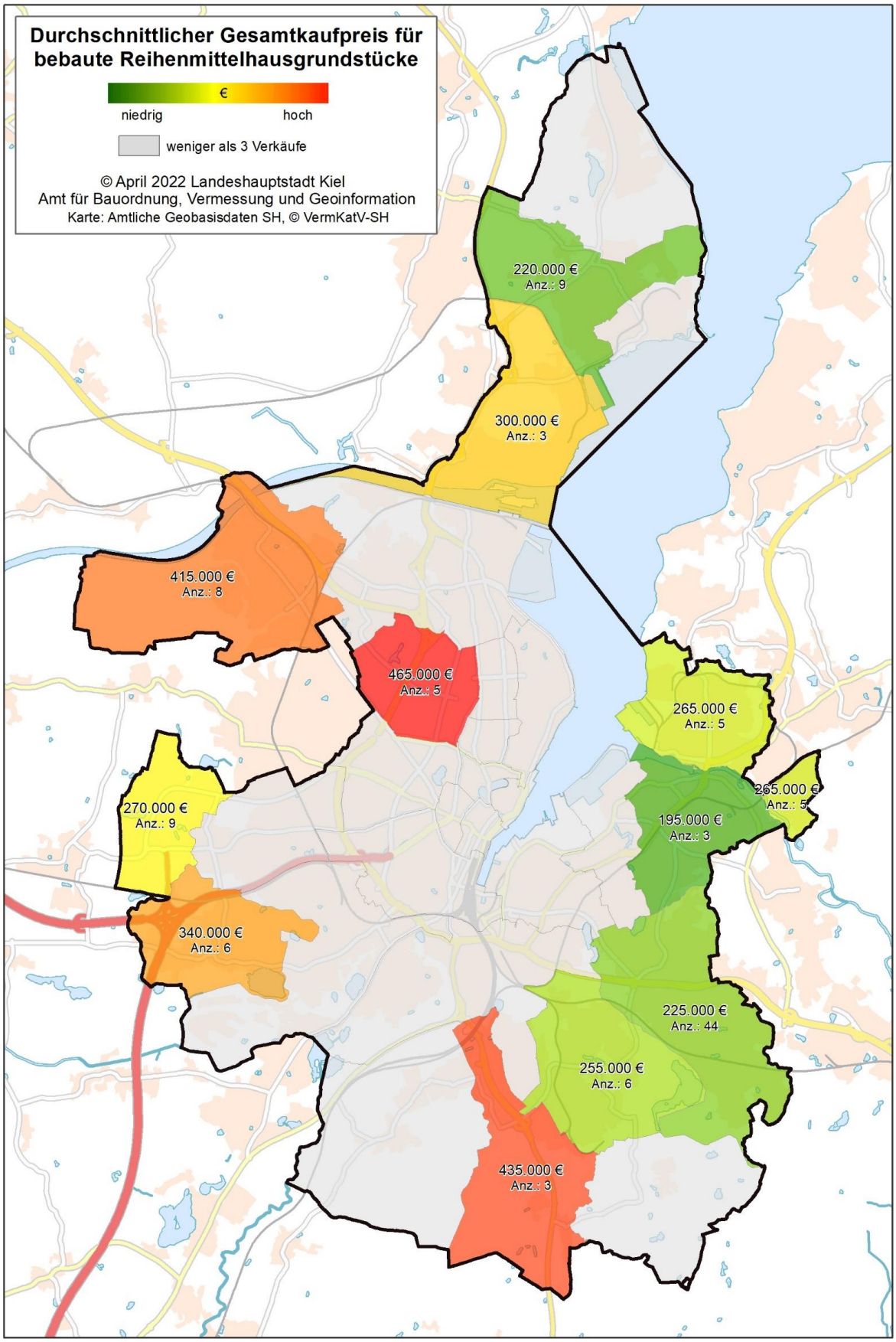
(Wohnflächen 60-140 m²; ohne TOP-Lagen)

Baujahrsdifferenzierte Preisentwicklung:



6.1.2 Reihenmittelhausgrundstücke (Kaufpreise)

6.1.2.1 Durchschnittliche Kaufpreise (2021) in den Stadtteilen

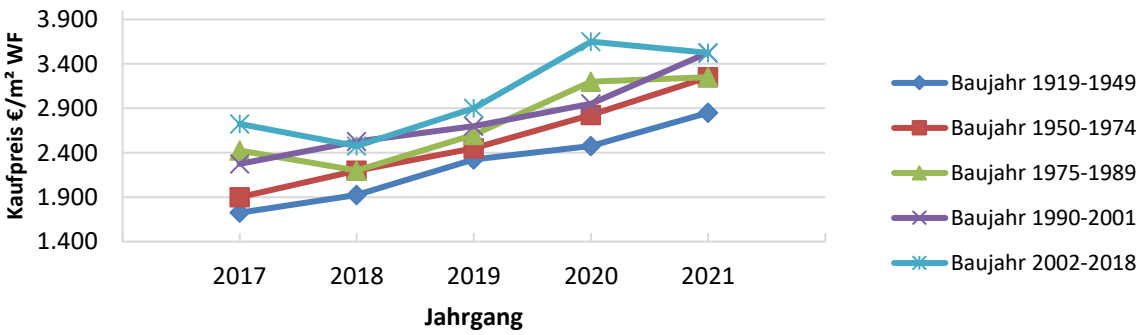


6.1.2.2 Kaufpreise (KP) RMH je m² Wohnfläche (WF) inkl. Grundstücksanteil nach Baujahrsklassen

	Jahrgang	Ø KP/WF [€/m²]	Ø WF [m²]	Ø Grundstücks-fläche [m²]	Anzahl Kauffälle
Baujahr 1919-1949					
	2017	1.725	84	176	22
	2018	1.925	82	203	17
	2019	2.325	83	202	27
	2020	2.475	84	198	17
	2021	2.850	85	188	19
Baujahr 1950-1974					
	2017	1.900	89	230	21
	2018	2.200	90	218	23
	2019	2.450	89	232	14
	2020	2.825	81	202	22
	2021	3.250	83	203	40
Baujahr 1975-1989					
	2017	2.425	111	204	14
	2018	2.200	112	195	24
	2019	2.600	112	185	23
	2020	3.200	106	178	13
	2021	3.250	109	180	10
Baujahr 1990-2001					
	2017	2.275	97	182	12
	2018	2.525	115	165	8
	2019	2.700	106	189	17
	2020	2.950	107	203	6
	2021	3.525	110	220	6
Baujahr 2002-2018					
	2017	2.725	103	157	7
	2018	2.475	123	148	5
	2019	2.900	114	196	12
	2020	3.650	128	158	3
	2021	3.525	125	168	5
Neubau / Erstbe-zug					
	2017	-	-	-	<3
	2018	2.400	134	273	3
	2019	-	-	-	<3
	2020	-	-	-	<3
	2021	-	-	-	<3

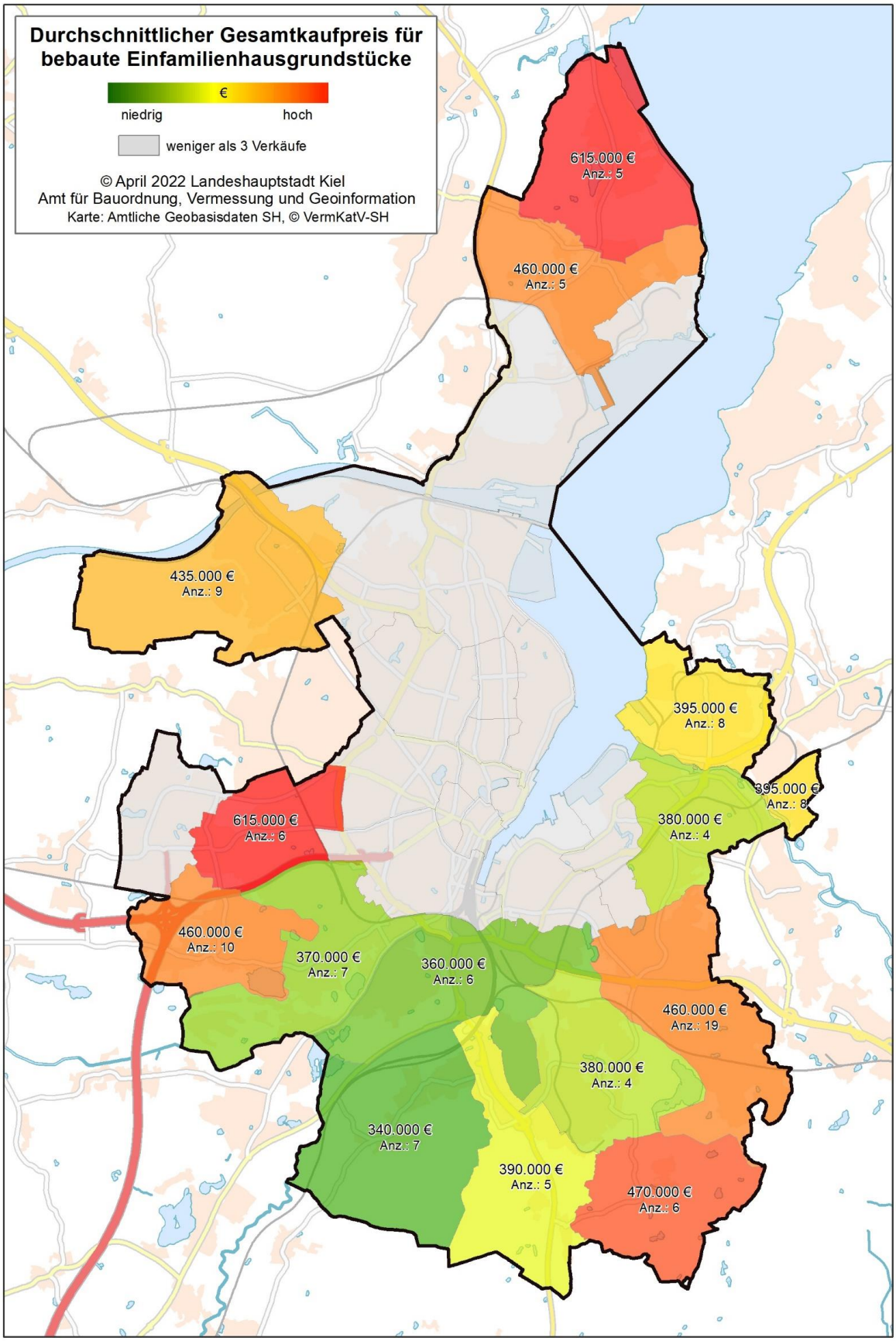
(Wohnflächen 60-140 m²; ohne TOP-Lagen)

Baujahrsdifferenzierte Preisentwicklung:



6.1.3 Einfamilienhausgrundstücke

6.1.3.1 Durchschnittliche Gesamtkaufpreise (2021) in den Stadtteilen

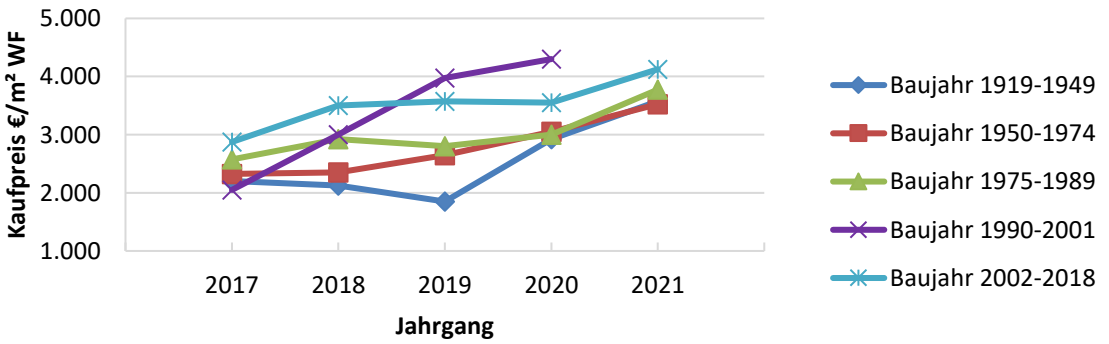


6.1.3.2 Kaufpreise (KP) EFH je m² Wohnfläche (WF) inkl. Grundstücksanteil nach Baujahrsklassen

	Jahrgang	Ø KP/WF [€/m²]	Ø WF [m²]	Ø Grundstücks-fläche [m²]	Anzahl Kauffälle
Baujahr 1919-1949	2017	2.200	116	1.012	10
	2018	2.125	130	1.261	11
	2019	1.850	139	1.162	6
	2020	2.925	115	908	6
	2021	3.575	128	738	3
Baujahr 1950-1974	2017	2.325	120	793	27
	2018	2.350	118	813	33
	2019	2.650	131	937	24
	2020	3.050	122	749	22
	2021	3.525	116	760	15
Baujahr 1975-1989	2017	2.575	117	501	16
	2018	2.925	118	514	11
	2019	2.800	118	450	14
	2020	3.000	122	726	9
	2021	3.775	125	555	13
Baujahr 1990-2001	2017	2.050	137	511	3
	2018	-	-	-	<3
	2019	3.975	118	757	3
	2020	4.300	123	347	3
	2021	-	-	-	<3
Baujahr 2002-2018	2017	2.875	149	690	3
	2018	3.500	135	591	4
	2019	3.575	127	485	6
	2020	3.550	128	439	4
	2021	4.125	141	422	3
Neubau / Erstbe-zug	2017	-	-	-	<3
	2018	-	-	-	<3
	2019	-	-	-	<3
	2020	-	-	-	<3
	2021	-	-	-	<3

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

<u>Baujahrsdifferenzierte Preisentwicklung:</u>



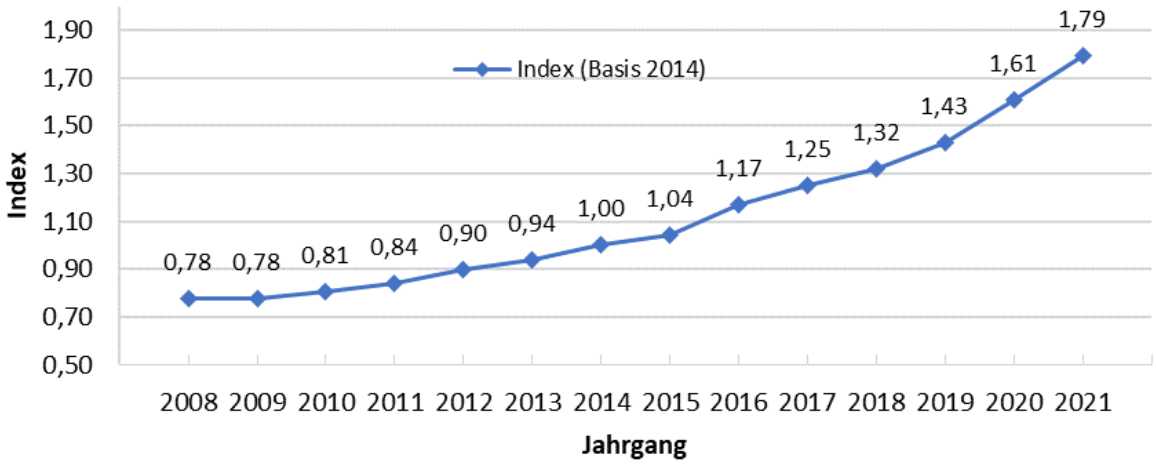
6.1.4 Anzahl Kauffälle Einfamilienhausgrundstücke (EFH) nach Kaufpreisniveau

Kaufpreisniveau [€]	Anzahl Kauffälle EFH je Kaufpreisniveau*					Kauffälle gesamt
	2017	2018	2019	2020	2021	
<=249.999	239	238	208	132	94	911
250.000 – 499.000	167	216	213	212	186	994
500.000 – 749.000	11	11	18	31	40	111
750.000 – 999.000	2	3	4	6	6	21
>=1.000.000	4	2	5	4	4	13
gesamt:	423	470	448	385	330	2056

*(individueller Wohnungsbau ohne Neubauten)

6.1.5 Konjunkturelle Entwicklung Individueller Wohnungsbau (Index)

Jahrgang	Index (Basisjahr 2014 =1,00)
2008	0,78
2009	0,78
2010	0,81
2011	0,84
2012	0,90
2013	0,94
2014	1,00
2015	1,04
2016	1,17
2017	1,25
2018	1,32
2019	1,43
2020	1,61
2021	1,79



6.2 Mehrfamilienhausgrundstücke (MFH)

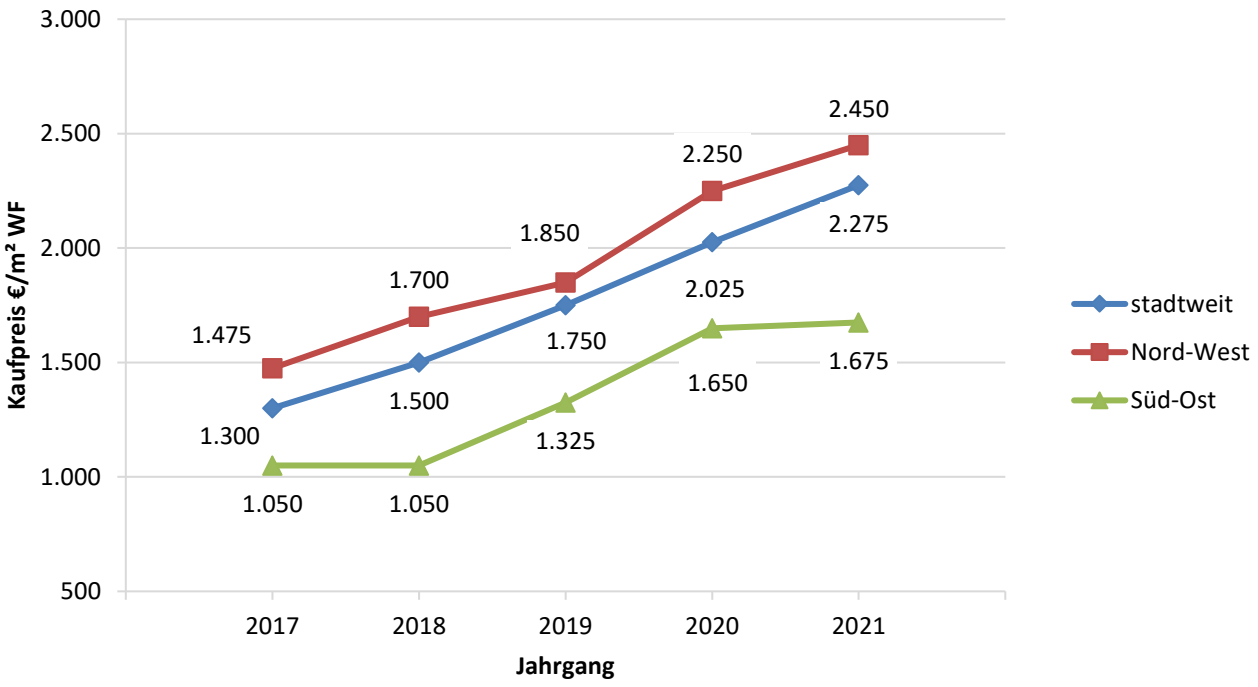
Die räumlichen Bereiche Kiel Nord-West und Kiel Süd-Ost orientieren sich an keiner im Stadtgebiet festgelegten bzw. fest definierten Linie. Der Übergang zwischen den gebildeten räumlichen Bereichen ist fließend. Als räumliche Trennung kann in etwa der Verlauf der Hamburger Chaussee angenommen werden.

6.2.1 Kaufpreise (KP) MFH je m² Wohnfläche (WF), ohne gewerblichen Anteil

Jahrgang	stadtweit Ø KP/WF [€/m²]	Nord-West Ø KP/WF [€/m²]	Süd-Ost Ø KP/WF [€/m²]	stadtweit Ø WF [m²]	stadtweit Anzahl KF (Ostufer)
2017	1.300	1.475	1.050	486	30 (14)
2018	1.500	1.700	1.050	635	39 (18)
2019	1.750	1.850	1.325	508	42 (11)
2020	2.025	2.250	1.650	574	30 (16)
2021	2.275	2.450	1.675	689	31 (24)

(4-100 Wohneinheiten, alle Baujahre)

Lagedifferenzierte Kaufpreisentwicklung MFH (€/m² Wohnfläche):

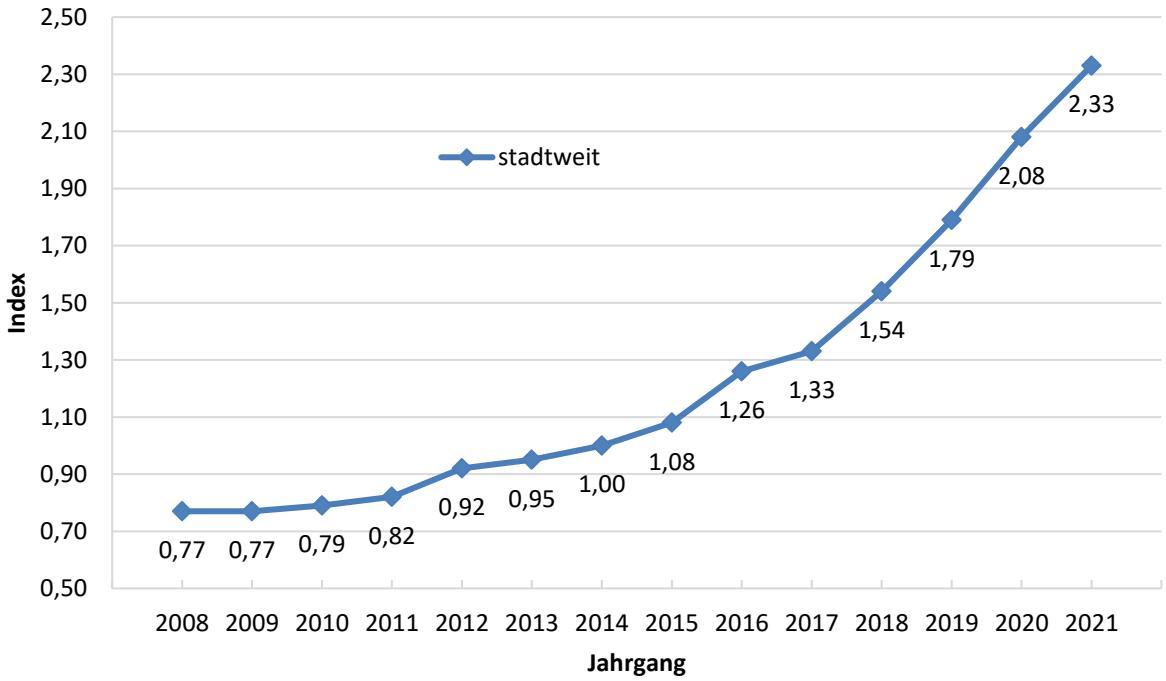


6.2.2 Konjunkturelle Entwicklung MFH (Index)

Auf Grundlage vorstehender Informationen wurde aus den Kaufpreisen von Mehrfamilienhausgrundstücken eine konjunkturelle Entwicklung ab dem Jahrgang 2008 bis heute abgeleitet.

Jahrgang	Index stadtweit (Basisjahr 2014 =1,00)	Index Nord-West (Basisjahr 2014 =1,00)	Index Süd-Ost (Basisjahr 2014 =1,00)
2008	0,77	0,80	0,76
2009	0,77	0,95	0,76
2010	0,79	0,88	0,91
2011	0,82	0,88	0,82
2012	0,92	0,95	0,94
2013	0,95	0,93	0,97
2014	1,00	1,00	1,00
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
2019	1,79	1,80	1,60
2020	2,08	2,20	2,00
2021	2,33	2,39	2,03

Stadtweite konjunkturelle Entwicklung (MFH):



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

	Jahrgang	Ø KP/ WF [€/m²]	Ø WF [m²]	Anzahl Kauffälle
Baujahr bis 1918	2017	1.500	431	14
	2018	1.575	512	26
	2019	1.775	444	26
	2020	2.050	530	16
	2021	2.325	501	23
Baujahr 1919-1949				
	2017	1.000	364	3
	2018	1.575	492	4
	2019	1.750	573	6
	2020	-	-	<3
	2021	2.400	575	4
Baujahr 1950-1974				
	2017	1.150	457	7
	2018	-	-	<3
	2019	1.525	417	8
	2020	1.775	381	6
	2021	1.675	610	5
Baujahr 1975-1989				
	2017	jahrgangsbezogen weniger als 3 Kauffälle vorhanden		
	2018			
	2019			
	2020			
	2021			
Baujahr 1990-2001				
	2017	jahrgangsbezogen weniger als 3 Kauffälle vorhanden		
	2018			
	2019			
	2020			
	2021			
ab Baujahr 2002				
	2017	jahrgangsbezogen weniger als 3 Kauffälle vorhanden		
	2018			
	2019			
	2020			
	2021			

6.2.4 Rohertragsvervielfältiger (RV) für MFH, ab 4 Wohneinheiten

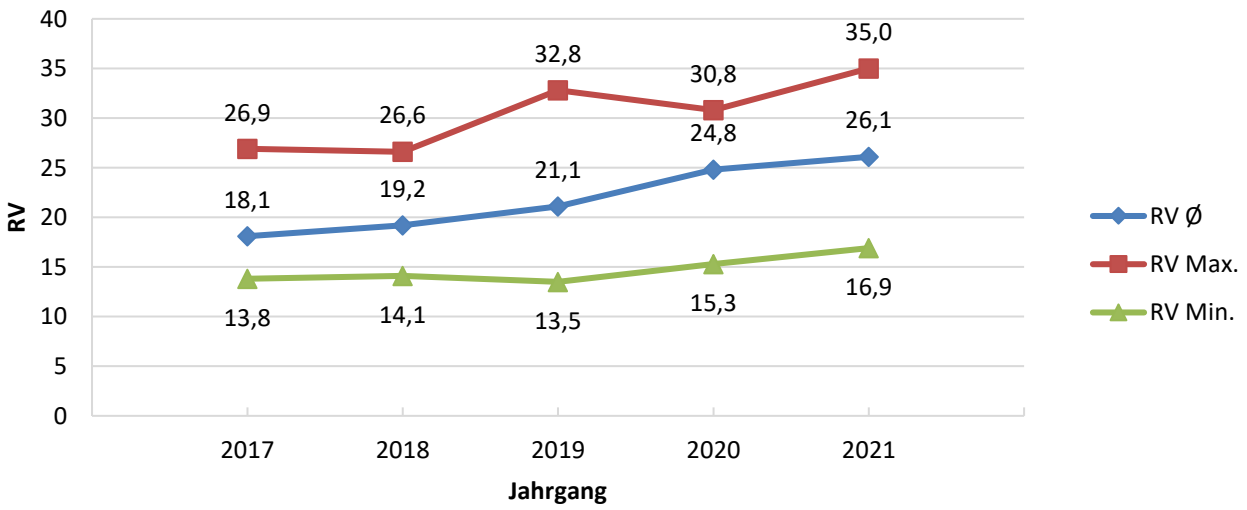
Der Rohertragsvervielfältiger ist ein Indikator, der (pauschaliert) das Verhältnis zwischen Kaufpreis und Jahresrohertrag (Nettoanfangsrendite) darstellt. Hierbei wird der Kaufpreis ausschließlich in das Verhältnis zu den tatsächlichen Erträgen der Immobilie (Käuferangaben) gesetzt. Konkretere Informationen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

Die Angabe der durchschnittlichen Nettokaltmiete (Ø NKM) resultiert aus der Division der Ertragsangaben aus den Kaufverträgen und den dazugehörigen Wohnflächenangaben (€/m²). Detaillierte Informationen zu den Mietobjekten bzw. Mietverträgen liegen nicht vor. Die Mietangabe steht in keinem Zusammenhang mit den im Mietspiegel angegebenen Mieten.

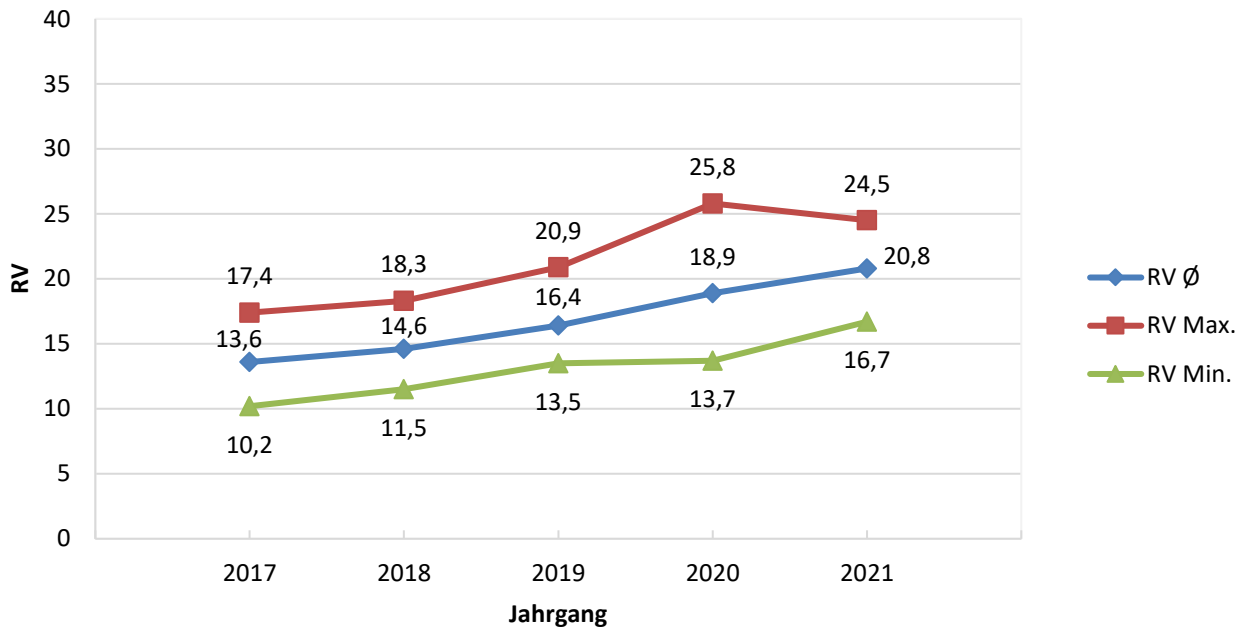
Lage	Jahrgang	Anzahl Kauffälle	Ø RV	STABW*	Ø RV Max.	Ø RV Min.	Ø NKM** [€/m²]
Nord-West	2017	14	18,1	3,0	26,9	13,8	7,29
	2018	25	19,2	2,7	26,6	14,1	7,30
	2019	22	21,1	3,7	32,8	13,5	7,31
	2020	16	24,8	4,2	30,8	15,3	8,11
	2021	24	26,1	4,4	35,0	16,9	7,77
Süd-Ost	2017	12	13,6	2,2	17,4	10,2	6,29
	2018	10	14,6	2,4	18,3	11,5	5,94
	2019	8	16,4	2,3	20,9	13,5	6,77
	2020	17	18,9	3,0	25,8	13,7	6,56
	2021	7	20,8	2,9	24,5	16,7	6,79

*Standardabweichung, **Nettokaltmiete

6.2.5 Entwicklung des Rohertragsvervielfältigers (RV) MFH „Nord-West“



6.2.6 Entwicklung des Rohertragsvervielfältigers (RV) MFH „Süd-Ost“



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

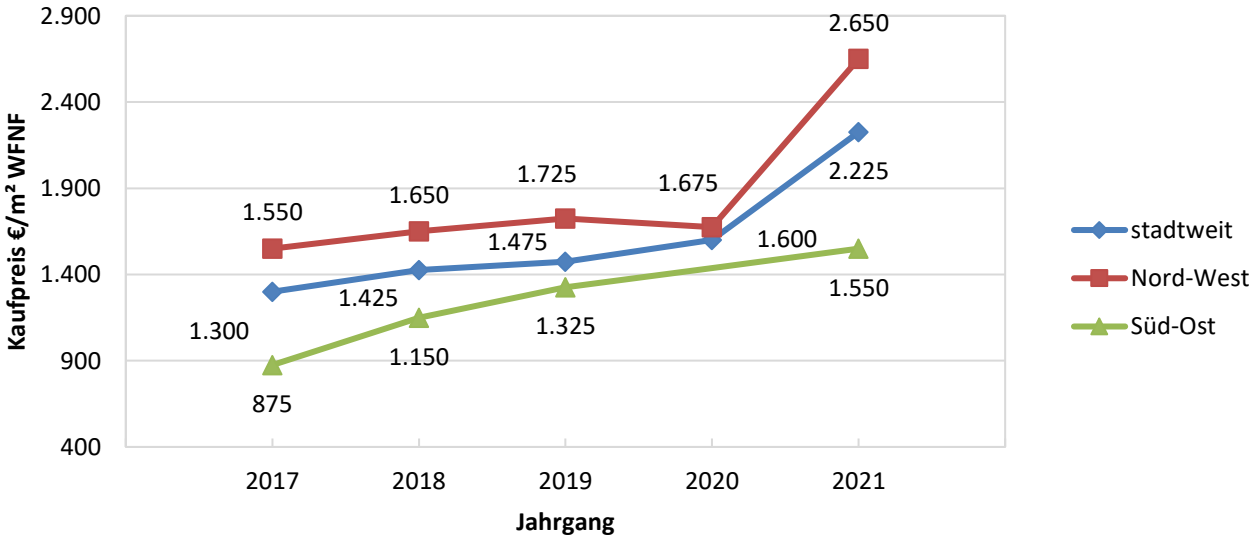
Der Rohertragsvervielfältiger ist ein Indikator, der (pauschaliert) das Verhältnis zwischen Kaufpreis und Jahresrohertrag (Nettoanfangsrendite) darstellt. Hierbei wird der Kaufpreis ausschließlich in das Verhältnis zu den tatsächlichen Erträgen der Immobilie (Käuferangaben) gesetzt. Konkretere Informationen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

Die Angabe der durchschnittlichen Nettokaltmiete (Ø NKM) resultiert aus der Division der Ertragsangaben aus den Kaufverträgen und den dazugehörigen Wohn- und Nutzflächenangaben (€/m²). Detaillierte Informationen zu den Mietobjekten bzw. Mietverträgen liegen nicht vor. Die Mietangabe steht in keinem Zusammenhang mit den im Mietspiegel angegebenen Mieten.

6.3.1 Kaufpreise (KP) WGH

Jahrgang	stadtweit Ø KP/WFNF [€/m²]	Nord-West Ø KP/WFNF [€/m²]	Süd-Ost Ø KP/WFNF [€/m²]	stadtweit Ø WFNF [m²]	stadtweit Anzahl Kauffälle
2017	1.300	1.550	875	895	22
2018	1.425	1.650	1.150	669	13
2019	1.475	1.725	1.325	1.125	12
2020	1.600	1.675	-	787	11
2021	2.225	2.650	1.550	687	10

Kaufpreisentwicklung WGH (lagedifferenziert):

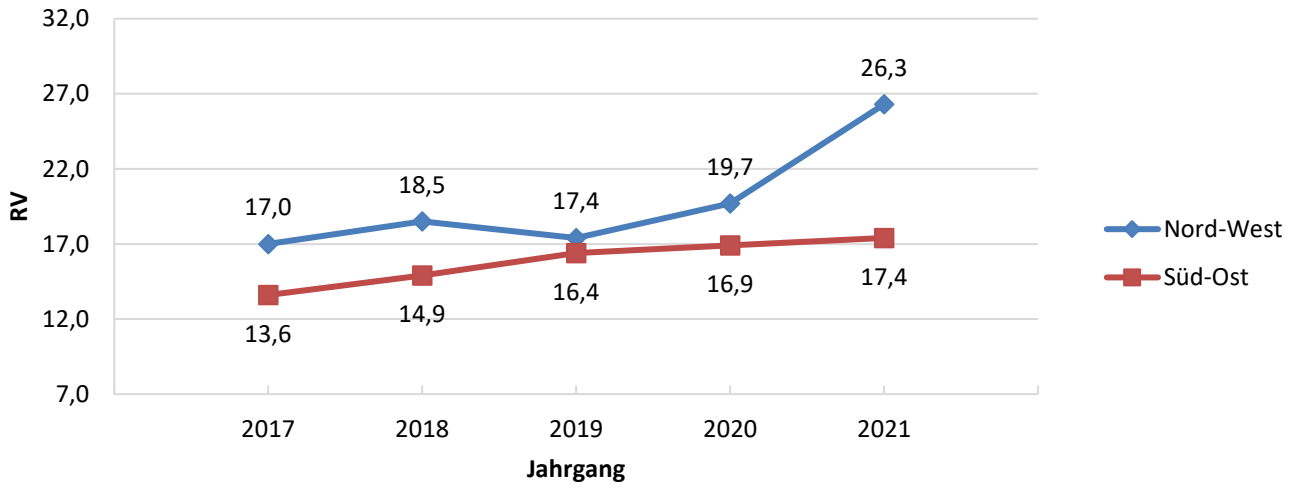


6.3.2 Rohertragsvervielfältiger (RV) WGH

	Jahrgang	Anzahl Kauffälle	Ø RV	STABW*	RV Max.	RV Min.	Ø NKM** [€/m²]
Nord-West	2017	11	17,0	3,4	23,9	10,0	7,69
	2018	7	18,5	2,6	22,0	15,0	7,50
	2019	4	17,4	1,7	19,4	15,2	8,26
	2020	9	19,7	2,8	25,5	16,5	7,10
	2021	6	26,3	2,4	28,6	22,7	8,49
Süd-Ost	2017	4	13,6	2,6	17,0	11,5	5,39
	2018	3	14,9	7,2	22,0	7,6	6,90
	2019	4	16,4	2,9	18,9	12,3	6,79
	2020	<3	-	-	-	-	-
	2021	4	17,4	2,6	20,2	14,8	7,47

*Standardabweichung, **Nettokaltmiete

Entwicklung des Rohertragsvervielfältigers WGH (lagedifferenziert):



6.4 Gewerbegrundstücke (GE)

Der Grundstücksteilmarkt Gewerbe- und Industriegrundstücke beinhaltet Kaufpreise aus klassischen Kieler Gewerbegebietslagen. Es handelt sich hierbei um bebaute Grundstücke mit einer produktions- und dienstleistungsorientierten gewerblichen Nutzung. Die Bebauung dieser Grundstücke besteht im Wesentlichen aus einem Hallenbereich und einem flächenmäßig nachrangigen Büroanteil.

6.4.1 Kaufpreise GE je m² Nutzfläche (stadtweit)

Jahrgang	Ø KP/NF [€/m²]	Ø Baujahr	Ø NF [m²]	Ø Grund-stücksfläche [m²]	Anzahl Kauffälle
2015	369 (247-490)	1962 (1950-1983)	850 (224-3.250)	4.734 (1.226-19.195)	7
2016	470 (265-629)	1978 (1965-2003)	4.400 (548-19.904)	7.837 (524-32.229)	7
2017	678 (222-1.750)	1969 (1945-2007)	2.836 (180-12.000)	9.758 (429-40.692)	8
2018	799 (181-1.512)	1983 (1950-2005)	2.293 (375-8.000)	7.960 (1.144-25.190)	8
2019	566 (276-925)	1978 (1960-1995)	1.298 (221-2.500)	4.458 (722-17.296)	8
2020	866 (219-1.650)	1978 (1957-2003)	2.037 (196-11.580)	6.201 (441-29.601)	15
2021	1.242 (378-2.038)	1979 (1960-2001)	1.103 (100-4.150)	4.778 (787-25.190)	12

(Minimum-Maximum)

7 Wohnungs- und Teileigentum

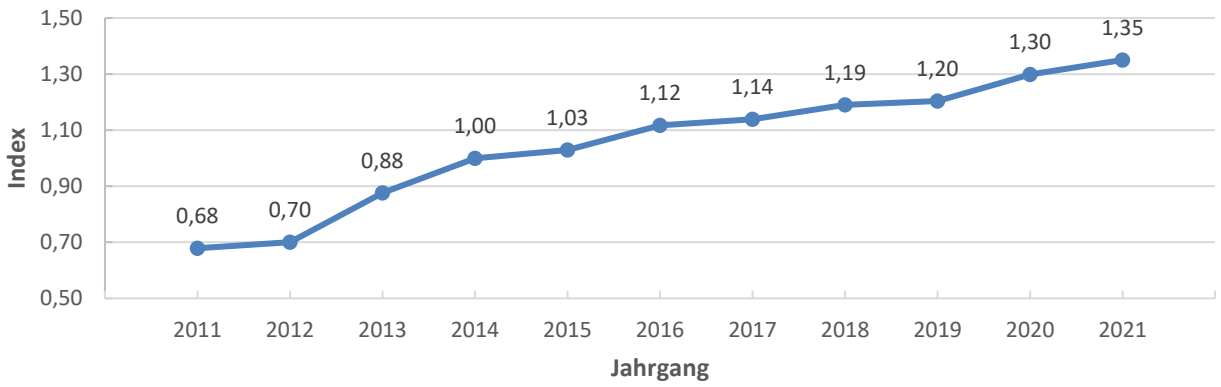
7.1 Eigentumswohnungen (ETW)

7.1.1 ETW -Neubauten- (Kaufpreise)

Jahrgang	Ø KP/WF [€/m²]	Ø WF [m²]	Anzahl Kauffälle
2017	3.900	82	52
2018	4.075	81	40
2019	4.125	82	36
2020	4.450	78	71
2021	4.625	78	26

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

Konjunkturelle Entwicklung ETW –Neubauten- (Index):



7.1.2 ETW nach Umwandlung (Kaufpreise)

Jahrgang	Ø KP/WF [€/m²]	Ø WF [m²]	Anzahl Kauffälle
2017	2.725	77	13
2018	2.125	77	4
2019	2.375	83	6
2020	2.975	86	5
2021	2.850	76	16

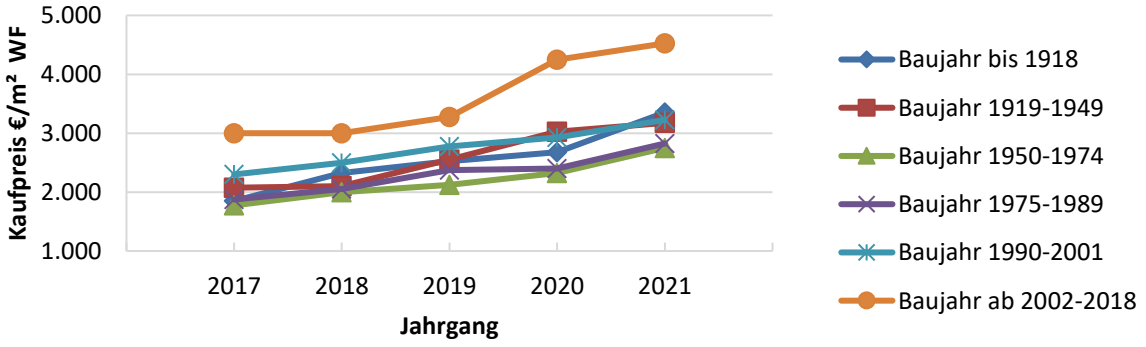
(Baujahr 1950 – 1974, Wohnflächen 60-100 m²; ohne TOP-Lagen)

7.1.3 ETW -Weiterverkauf- nach Baujahrsklassen (Kaufpreise)

	Jahrgang	Ø KP/WF [€/m²]	Ø WF [m²]	Anzahl Kauffälle
Baujahr bis 1918	2017	1.850	76	44
	2018	2.325	78	46
	2019	2.525	79	52
	2020	2.675	75	41
	2021	3.350	79	52
Baujahr 1919-1949	2017	2.075	76	9
	2018	2.100	71	11
	2019	2.550	73	10
	2020	3.025	76	10
	2021	3.175	75	15
Baujahr 1950-1974	2017	1.775	73	139
	2018	2.000	74	147
	2019	2.125	74	166
	2020	2.325	74	143
	2021	2.750	74	169
Baujahr 1975-1989	2017	1.875	76	59
	2018	2.050	75	59
	2019	2.375	74	42
	2020	2.400	77	63
	2021	2.825	75	44
Baujahr 1990-2001	2017	2.300	73	33
	2018	2.500	74	27
	2019	2.775	77	41
	2020	2.925	74	47
	2021	3.225	75	30
ab Baujahr 2002-2018	2017	3.000	84	5
	2018	3.000	81	13
	2019	3.275	73	9
	2020	4.250	76	12
	2021	4.525	74	14

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

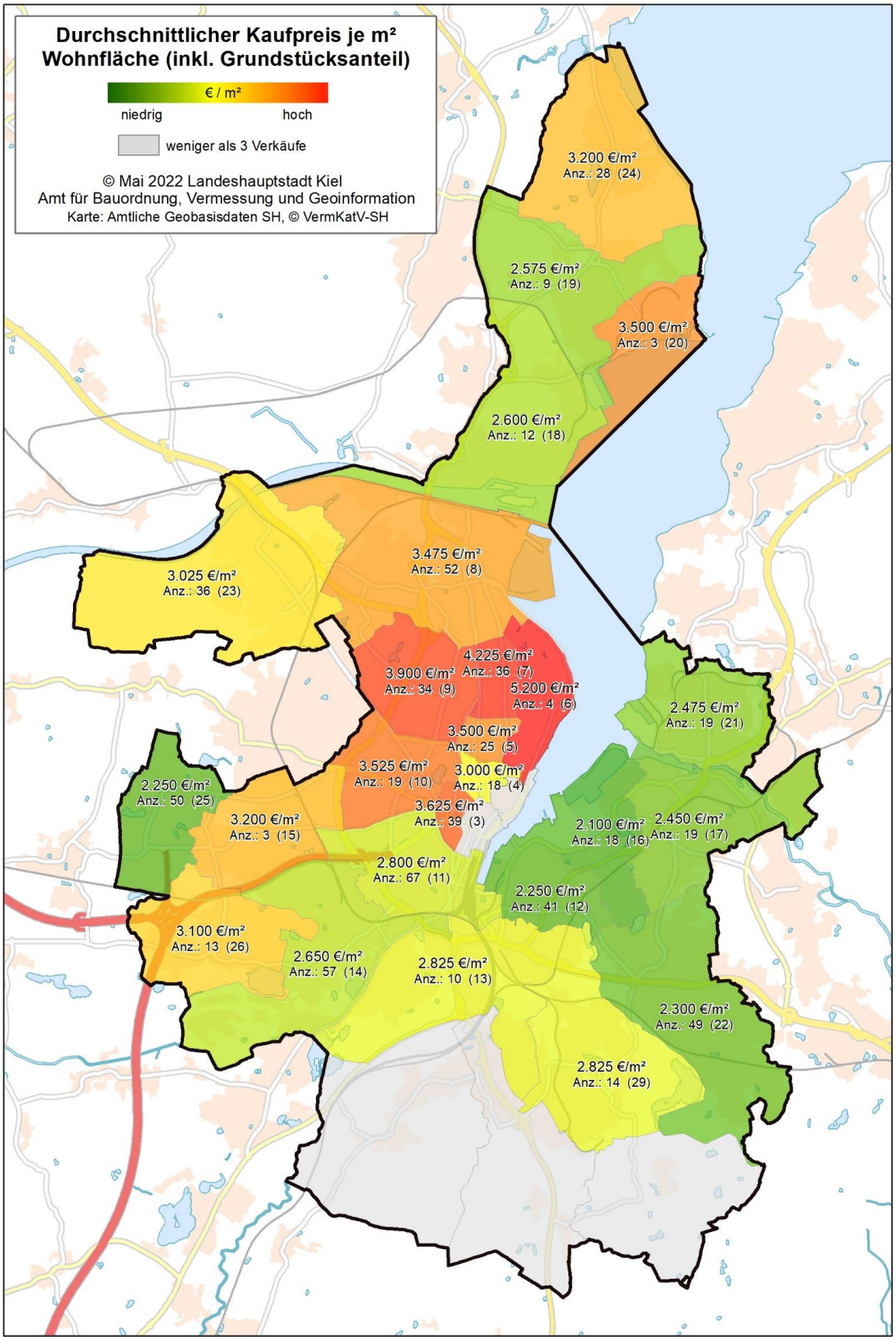
Kaufpreisentwicklung ETW - (baujahrsdifferenziert):



7.1.4 ETW –Weiterverkauf- nach Stadtteilen (Kaufpreise)

Statistischer Bezirk	Stadtteil	Anzahl Kauffälle*	Ø Baujahr	Ø WF	Ø KP / WF [€/m²]
(1)	Altstadt	<3	-	-	-
(2)	Vorstadt	<3	-	-	-
(3)	Exerzierplatz	39	1961	67	3.625
(4)	Damperhof	18	1958	88	3.000
(5)	Brunswik	25	1953	56	3.500
(6)	Düsternbrook	4	1962	112	5.200
(7)	Blücherplatz	36	1933	100	4.225
(8)	Wik	52	1956	72	3.475
(9)	Ravensberg	34	1933	77	3.900
(10)	Schreventeich	19	1937	66	3.525
(11)	Südfriedhof	67	1933	54	2.800
(12)	Gaarden-Ost	41	1965	52	2.250
(13)	Gaarden-Süd und Kronsburg	10	1947	60	2.825
(14)	Hassee	57	1964	63	2.650
(15)	Hasseldieksdamm	3	1992	88	3.200
(16)	Ellerbek	18	1958	54	2.100
(17)	Wellingdorf	19	1958	48	2.450
(18)	Holtenau	12	1957	72	2.600
(19)	Pries	9	1965	70	2.575
(20)	Friedrichsort	3	1900	61	3.500
(21)	Neumühlen-Dietrichsdorf	19	1975	61	2.475
(22)	Elmschenhagen	49	1968	63	2.300
(23)	Suchsdorf	36	1973	61	3.025
(24)	Schilksee	28	1973	59	3.200
(25)	Mettenhof	50	1971	73	2.250
(26)	Russee	13	1988	79	3.100
(28)	Moorsee	<3	-	-	-
(29)	Wellsee	14	1985	68	2.825

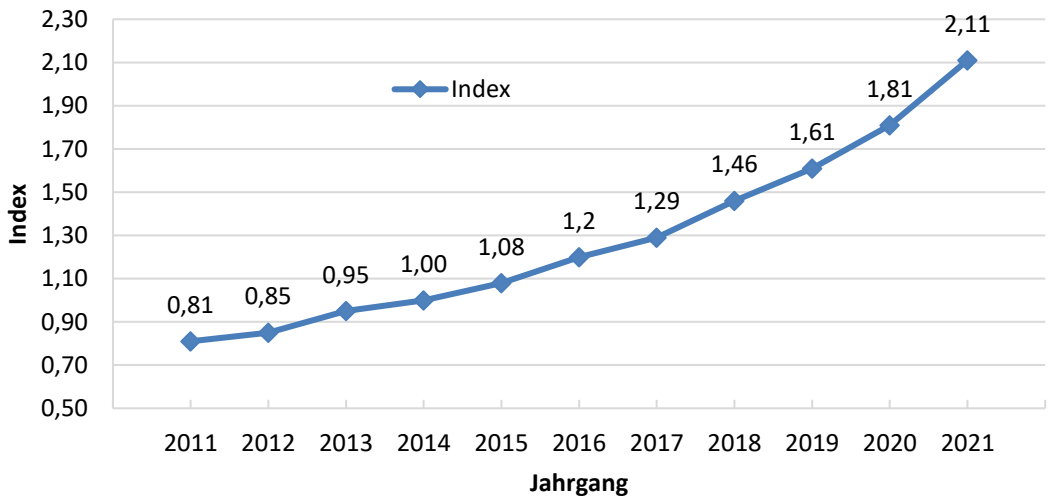
*auswertbare Kaufverträge mit Wohnflächenangaben


Durchschnittlicher Kaufpreis je m²
Wohnfläche (inkl. Grundstücksanteil)
€ / m²
niedrig
hoch
weniger als 3 Verkäufe
© Mai 2022 Landeshauptstadt Kiel
Amt für Bauordnung, Vermessung und Geoinformation
Karte: Amtliche Geobasisdaten SH, © VermKatV-SH
3.200 €/m²
Anz.: 28 (24)
2.575 €/m²
Anz.: 9 (19)
3.500 €/m²
Anz.: 3 (20)
2.600 €/m²
Anz.: 12 (18)
3.475 €/m²
Anz.: 52 (8)
3.025 €/m²
Anz.: 36 (23)
4.225 €/m²
Anz.: 36 (7)
3.900 €/m²
Anz.: 34 (9)
5.200 €/m²
Anz.: 4 (6)
2.475 €/m²
Anz.: 19 (21)
3.500 €/m²
Anz.: 25 (5)
3.525 €/m²
Anz.: 19 (10)
3.000 €/m²
Anz.: 18 (4)
2.250 €/m²
Anz.: 50 (25)
3.625 €/m²
Anz.: 39 (3)
3.200 €/m²
Anz.: 3 (15)
2.100 €/m²
Anz.: 18 (16)
2.450 €/m²
Anz.: 19 (17)
2.800 €/m²
Anz.: 67 (11)
2.250 €/m²
Anz.: 41 (12)
3.100 €/m²
Anz.: 13 (26)
2.650 €/m²
Anz.: 57 (14)
2.825 €/m²
Anz.: 10 (13)
2.300 €/m²
Anz.: 49 (22)
2.825 €/m²
Anz.: 14 (29)

7.1.5 Konjunkturelle Entwicklung ETW stadtweit (Index):

Jahrgang	Index (Basisjahr 2014 = 100)
2011	0,81
2012	0,85
2013	0,95
2014	1,00
2015	1,08
2016	1,20
2017	1,29
2018	1,46
2019	1,61
2020	1,81
2021	2,11

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



7.1.1 Kauffälle ETW nach Kaufpreisniveau

Kaufpreisniveau [€]	Anzahl Kauffälle* ETW je Kaufpreisniveau					KF gesamt
	2017	2018	2019	2020	2021	
<=249.999	600	554	592	518	524	2788
250.000 – 499.000	40	61	88	109	125	423
500.000 – 749.000	10	7	7	17	17	58
750.000 – 999.000	1	3	3	3	5	15
>=1.000.000	0	1	0	3	3	7
gesamt:	651	626	690	650	674	3291

*Kauffälle ohne Umwandlungen und Neubauten

7.2 Teileigentum -Garagen-

Jahrgang	Anzahl Kauffälle	Ø KP [€]	Minimum [€]	Maximum [€]	Ø Baujahr
2017	8	6.500	3.800	9.000	1974
2018	16	13.900	2.000	30.000	1987
2019	6	12.700	4.500	19.900	1978
2020	8	12.600	6.500	24.000	1984
2021	12	14.700	8.000	27.500	1985

Die Kauffälle über Garagen im Teileigentum stehen nicht unmittelbar im Zusammenhang mit einem Wohnungseigentum.

8 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.

9 „Blick über den Tellerrand, Markdaten 2021, Prognose 2022“

[...] In einer Blitzumfrage ermittelte der Deutsche Städtetag zu Jahresbeginn unter allen Mitgliedsstädten ab 50.000 Einwohnerinnen und Einwohnern die Entwicklungstendenzen des Marktes für Wohnimmobilien im vergangenen Jahr. Insgesamt 107 Städte haben sich an der Umfrage beteiligt. Das Ergebnis: Die Umsätze (Kaufvertragszahlen) sind in 36 Prozent der Städte rückläufig, in 31 Prozent auf Vorjahresniveau und in 33 Prozent wurde eine Steigerung ermittelt. Auffällig ist, dass bei den Bauplätzen für eine individuelle Bauweise und den 1- und 2-Familienhausgrundstücken (bebaut) mit 48 bzw. 41 Prozent in diesem Marktsegment das Angebot – vermutlich auch aufgrund der weiter steigenden Nachfrage – in den meisten Städten weiter sinkt. Auch bei den unbebauten Grundstücken für den Geschosswohnungsbau meldeten lediglich 29 Prozent der Städte steigende Transaktionen. Im Vergleich zum Vorjahr (2020), dort waren es 18 Prozent der Städte, ist allerdings ein positiver Trend zu erkennen.

In 88 Prozent aller Städte wurden Preissteigerungen ermittelt, in 9 Prozent wurde eine konstante Entwicklung beobachtet, nur 3 Prozent aller Städte wiesen fallende Preise auf. Die Teilmärkte stellen sich dabei relativ einheitlich dar. Der überwiegende Teil der Städte (75 bis 96 Prozent) weist steigende Preise auf, fallende Preise, relativ einheitlich für die fünf untersuchten Teilmärkte, gab es nur bei sehr wenigen Kommunen (2 bis 4 Prozent).

Für die Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke wurden von fast allen Städten (96 Prozent) steigende Preise gemeldet (Vorjahr 93 Prozent), was mit dem hohen Anteil (41 Prozent) der Städte korrespondiert, die fallende Kaufvertragszahlen mitgeteilt haben. Ein Vergleich mit den Vorjahreszahlen zeigt, dass in allen fünf dargestellten Kategorien der Anteil der Städte mit steigenden Preisen zugenommen hat (4 bis 13 Prozent). Auch hier nimmt der Teilmarkt der Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau mit einem Plus von 13 Prozent zum Vorjahr eine Sonderstellung ein.

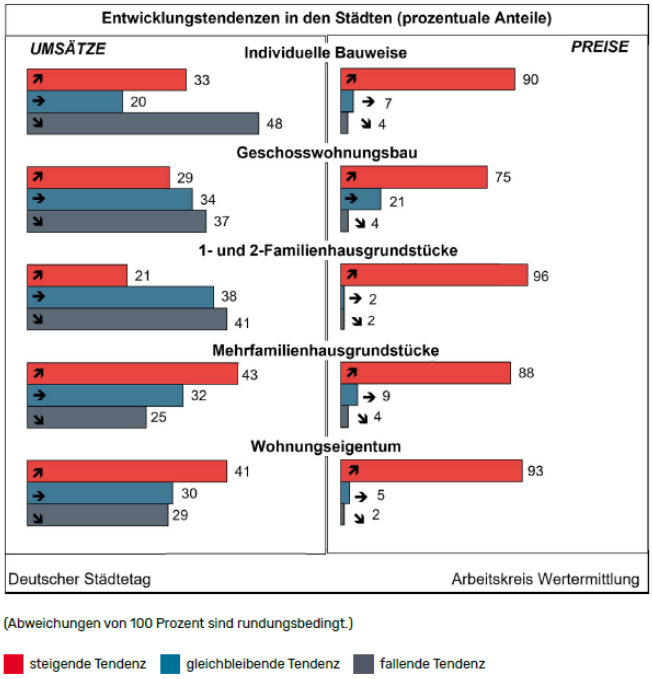
Auswirkungen der COVID-19-Pandemie sind auch für das Jahr 2021 aus den Ergebnissen der Umfrage nicht ablesbar. Damit scheint sich zu bestätigen, dass der Markt für Wohn-immobilien bisher relativ unbeeinflusst von der „Corona-Krise“ geblieben ist. Größeren Einfluss auf die Entwicklungen der Umsätze und Preise haben weiterhin ein zumindest partiell niedriges Angebot bei weiterhin günstigen Rahmenbedingungen sowie wirtschaftliche Einflussfaktoren (zum Beispiel Zinsniveau).

(Auszug aus dem „Markt für Immobilien 2021“ des Deutschen Städtetages)

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

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 %



9.1 Preisentwicklung der Immobilienmärkte im deutschlandweiten Vergleich 2021

Entwicklung der Immobilienmärkte -Region Nord-

	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	→	↑	→	↑	→	↑↑	→	↑	→	↑
Braunschweig	→	↑	→	→	→	↑↑	↘	↗	↘	↑↑
Bremen	→	↑	↘	↑	→	↑	↘	↑↑	→	↗
Celle	→	↑	→	→	↘	↑	↗	↗	→	↑↑
Delmenhorst	↗	↑↑	↗	↑↑	↘	↑↑	→	↑	↗	↑↑
Emden	↘	↑	→	↑	↗	↑↑	↘	↑↑	↗	↑
Flensburg	↗	↑	→	↗	↗	↑	↗	↑	→	↑
Goslar	↗	↗	↗	•	→	↑	↗	•	↗	↑
Göttingen	↘	↗	↗	•	↗	↗	↗	•	→	↗
Hamburg	↘	↑↑	↘	↑	↘	↑↑	↗	↑	↘	↑↑
Hameln	↗	↑↑	↗	↗	→	↑↑	↗	↑	→	↑↑
Hannover	↘	↑	↗	↗	→	↑	→	↗	↗	↗
Hildesheim	↗	↗	↘	→	↘	↗	↗	↗	↗	↑
Kiel	↗	↑↑	→	↑↑	↘	↑↑	↗	↑↑	→	↑↑
Lüneburg	↘	↗	↗	↑↑	→	↑↑	→	↓↓	→	↗
Oldenburg	↘	↑↑	↘	↑↑	↘	↑↑	→	↑	↘	↑
Osnabrück	↗	↑	↗	↑↑	↗	↑↑	↘	↑↑	→	↑
Rostock	↘	↗	↗	↑↑	↘	↑↑	→	↑	↘	↑
Salzgitter	↘	↘	→	→	→	↑↑	↘	→	→	↑↑
Schwerin	↘	↑	→	↗	↗	↑↑	↗	↗	↗	↑
Wilhelmshaven	↘	↑	→	↑	↘	↑↑	↘	↑↑	↗	↑
Wolfsburg	→	↑	↗	→	→	↑	→	→	↗	↑↑

Entwicklung der Immobilienmärkte -Region Ost-

	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	→	↑↑	→	↑↑	→	↑↑	↘	↑	↗	↑↑
Dresden	↗	↑↑	→	→	↘	↑↑	↘	↗	→	↑
Eisenach	↗	↑↑	→	↑↑	→	↗	↘	↑↑	↗	↑
Erfurt	↗	↑	↘	↑↑	→	↑	↗	↗	↗	↑↑
Frankfurt (Oder)	↘	→	↘	→	→	↗	→	↑	↗	↑↑
Gera	↗	↑	↗	→	↘	↓	↘	↑↑	↗	↑
Gotha	↘	↓↓	↘	→	↘	↑	→	↓	↗	↑↑
Halle (Saale)	→	→	↗	↑↑	↘	↑↑	↘	↑	→	→
Jena	↘	↑↑	↘	→	→	↗	↗	↑↑	↘	→
Leinefelde-Worbis	↗	↑↑	→	↓↓	↘	↓	→	→	↘	↗
Leipzig	↘	↑↑	↘	↑↑	↘	↑↑	↘	↑↑	↘	↑↑
Magdeburg	↗	↑	↘	↓↓	↘	↗	↘	↑↑	↗	↗
Mühlhausen	↘	↑	↘	→	↗	↑↑	→	→	↘	↓↓
Nordhausen	→	↘	↗	→	→	↑↑	↗	↑↑	↘	↓↓
Potsdam	↘	↑	→	↑	→	↑	→	↑	↗	↑
Suhl	↘	↓↓	→	→	↘	↑	↗	↓↓	↘	↑↑
Weimar	↘	↑↑	→	↑↑	→	↑↑	→	↑↑	→	↑↑
Zwickau	↗	↑↑	↗	↑	↗	↑↑	↗	↑	↗	↑↑

Entwicklung der Immobilienmärkte -Region West-

	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 WEST	→	↑	→	↑	→	↑	→	↑	→	↑
Aachen	↘	↑↑	→	↑	→	↑↑	→	↑	→	↑↑
Bielefeld	↘	↑	↘	↑	↘	↑	↘	↑	↘	↑
Bocholt	↘	↗	↘	↗	→	↑↑	↘	↗	→	↑
Bochum	↗	↑↑	↘	↑	↘	↑	↗	↑	→	↑
Bonn	→	↑↑	→	↑↑	→	↑	→	↑	↗	↑
Bottrop	↗	↑	↗	↑	↗	↑↑	↘	↑↑	↗	↑
Dortmund	↗	↑↑	↗	↑↑	→	↑↑	↗	↑↑	↘	↑↑
Duisburg	↗	↗	→	↗	→	↗	→	↗	↗	↑
Düsseldorf	↗	↑↑	↗	↑↑	↘	↑↑	↗	↑↑	↗	↑↑
Essen	↘	↑	↘	↑	↘	↑	↘	↑	↘	↑
Gelsenkirchen	↘	↑	↗	↑	↘	↑	→	↑	→	↑
Gladbeck	→	↑	→	↑	→	↑↑	↗	↑↑	↘	↑↑
Gütersloh	↗	↑↑	↗	•	→	↑	•	•	→	↗
Hagen	↘	↑	↘	↑	→	↑↑	→	↑↑	→	↑↑
Hamm	→	→	↗	→	↗	↑	↗	↑↑	↗	↗
Herne	↗	↑	→	↗	↗	↑	→	↑	↘	↑
Köln	↗	↑↑	↘	↑↑	↘	↑	↗	↑↑	→	↑↑
Krefeld	↘	↑	↗	↑↑	↘	↑	↗	↑↑	↘	↗
Leverkusen	→	↑	↗	↑	↘	↑	↗	↑	↗	↑
Mönchengladbach	↗	↑↑	↗	↑↑	↘	↑	↗	↑↑	↗	↑↑
Münster	↘	↑	↘	↑	↗	↑	↗	↑	↗	↗
Neuss	↘	↑↑	↘	↑↑	↘	↑↑	↗	↑↑	→	↑↑
Oberhausen	→	→	→	↗	→	↑↑	→	↗	→	↑
Paderborn	↘	↗	↘	↗	→	↑	→	↑	↗	↗
Remscheid	↘	↗	↘	↗	↘	↑↑	↗	↗	↘	↑
Siegen	↘	↑	↘	↑	→	↑	→	↗	↘	↗
Solingen	→	↑	↘	↑↑	↘	↗	↘	↑↑	↗	↑↑
Wuppertal	↘	↗	↗	↗	→	↑↑	↗	↗	→	↑↑

Entwicklung der Immobilienmärkte -Region Süd-

	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	→	↑	→	↑	→	↑	→	↑	→	↑
Aschaffenburg	↗	↗	↗	↑↑	↘	↗	↗	↑↑	→	↑↑
Augsburg	↗	↗	↗	↗	↗	↗	↗	↗	↗	↗
Baden-Baden	↗	↑↑	↘	↑↑	↘	→	→	→	→	→
Bayreuth	↗	↑↑	↗	↑↑	↗	↑	→	↑↑	↗	↑
Darmstadt	↘	↑↑	↘	↑↑	↗	↑↑	↗	↑↑	→	↑↑
Erlangen	↘	↑	↘	↑↑	↘	↗	→	↗	↘	↑
Frankfurt am Main	↘	↗	↘	↗	↗	↑	↗	↑	↗	↑
Freiburg	→	↑	→	↑	↗	↑	↗	↑	↘	↑↑
Fulda	↘	→	•	•	↗	↑↑	↗	→	↘	↑↑
Fürth	→	↑↑	→	↑↑	→	↑	↘	→	↗	↑↑
Gießen	↘	↑	↘	↑	↘	↑	↘	↑	↘	↑
Heidelberg	→	↗	→	↗	→	↗	↗	↗	↘	↑
Heilbronn	↘	↑	→	•	→	↑	↗	↑	→	↑
Ingolstadt	↘	↗	→	↗	→	↑	↗	↑↑	→	↗
Kaiserslautern	↘	↑↑	→	↑↑	↘	↑↑	↗	↑↑	↗	↑↑
Karlsruhe	→	↑↑	↗	↗	↘	↑	→	↑	→	↑
Kassel	↘	↗	↘	↗	→	↑	→	↑	↘	↗
Kempten (Allgäu)	↗	↑↑	→	↓↓	↘	↑↑	↗	↗	↗	↑↑
Koblenz	→	↑	→	↑	↘	↑	↗	↑↑	→	↑
Landshut	↘	↑↑	↘	↑↑	↘	↑↑	↗	↗	↘	↑
Ludwigshafen am Rhein	↘	→	↘	→	↘	↑	↘	↑	↘	↑↑
Mainz	↗	↑↑	↗	↑↑	↗	↗	↗	↑↑	↗	↑↑
Mannheim	↘	↗	↗	→	↘	→	↘	↗	↘	↑
Marburg	↘	↑↑	→	↑↑	→	↑	→	↑↑	↗	↑
München	→	↑↑	↘	↑↑	→	↑	→	↑	↗	↑↑
Nürnberg	↘	↑↑	→	↑↑	→	↑	→	↑↑	↗	↑
Offenbach am Main	↘	↑	↘	↑	↘	↑	↘	→	→	↗
Regensburg	↗	↑	↘	→	→	↑↑	↗	↑↑	↘	↗
Rosenheim	↘	↑↑	↘	↑↑	↘	↑↑	↘	↑	↗	↑↑
Saarbrücken	→	↑↑	→	→	→	↗	→	↑↑	→	→
Stuttgart	↗	↗	↗	→	↘	↗	↘	→	→	↗
Trier	↗	↑↑	↗	↑↑	↗	↗	↗	↗	↗	↗
Tübingen	↘	↑↑	→	→	↘	↑↑	→	↗	↘	→
Ulm	↘	→	↘	→	↘	↑↑	↗	↘	↘	↑
Wiesbaden	↗	↑↑	↘	↑↑	→	↗	→	↗	↗	↑↑
Worms	↘	↑↑	↘	↑↑	→	↑	↘	↑	↗	↑
Würzburg	↗	↗	→	↑	→	↗	↗	↑	↘	↑

9.2 Prognose: Entwicklung der Immobilienmärkte 1. Halbjahr 2022 (ausgewählte Städte)

Die Prognose zur Immobilienmarktentwicklung in der Landeshauptstadt Kiel wird durch die Mitarbeiter der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses vorgenommen.

Prognose: Entwicklung der Immobilienmärkte -Region Nord-

	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	→	↑	→	↗	→	↑	→	↗	→	↗
Bremen	→	↑	↘	↑↑	→	↑	↘	↑↑	→	↗
Delmenhorst	→	↗	→	↑	↘	↗	→	↗	→	↗
Emden	↗	↑	↗	↑	↗	↑	↗	↑	→	↑
Flensburg	↘	↗	→	→	→	↗	•	↗	→	↗
Hameln	↗	↑↑	↗	↗	→	↑	→	↑	→	↑
Hannover	↘	↑	→	↑	→	↑	→	↗	→	↗
Hildesheim	↗	↗	→	→	→	↗	→	↗	→	↗
Kiel	→	↗	→	↑	→	↑	→	↑	→	↑
Lüneburg	→	↑	→	↑	→	↑	→	↑	→	↑
Oldenburg	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗
Osnabrück	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗
Rostock	→	↗	↘	↗	→	↗	→	↗	→	↗
Schwerin	→	↑	→	→	↗	↑	↗	↗	→	↗
Wilhelmshaven	↗	↑	↗	↑	↗	↑	↗	↑	→	↑

Prognose: Entwicklung der Immobilienmärkte -Region Ost-

	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	→	↑↑	→	↑↑	→	↑↑	↘	↑	↗	↑↑
Dresden	↗	↑↑	→	→	↘	↑↑	↘	↗	→	↑
Eisenach	↗	↑↑	→	↑↑	→	↗	↘	↑↑	↗	↑
Erfurt	↗	↑	↘	↑↑	→	↑	↗	↗	↗	↑↑
Frankfurt (Oder)	↘	→	↘	→	→	↗	→	↑	↗	↑↑
Gera	↗	↑	↗	→	↘	↓	↘	↑↑	↗	↑
Gotha	↘	↓↓	↘	→	↘	↑	→	↓	↗	↑↑
Halle (Saale)	→	→	↗	↑↑	↘	↑↑	↘	↑	→	→
Jena	↘	↑↑	↘	→	→	↗	↗	↑↑	↘	→
Leinefelde-Worbis	↗	↑↑	→	↓↓	↘	↓	→	→	↘	↗
Leipzig	↘	↑↑	↘	↑↑	↘	↑↑	↘	↑↑	↘	↑↑
Magdeburg	↗	↑	↘	↓↓	↘	↗	↘	↑↑	↗	↗
Mühlhausen	↘	↑	↘	→	↗	↑↑	→	→	↘	↓↓
Nordhausen	→	↘	↗	→	→	↑↑	↗	↑↑	↘	↓↓
Potsdam	↘	↑	→	↑	→	↑	→	↑	↗	↑
Suhl	↘	↓↓	→	→	↘	↑	↗	↓↓	↘	↑↑
Weimar	↘	↑↑	→	↑↑	→	↑↑	→	↑↑	→	↑↑
Zwickau	↗	↑↑	↗	↑	↗	↑↑	↗	↑	↗	↑↑

Prognose: Entwicklung der Immobilienmärkte -Region West-

	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 WEST	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗
Aachen	→	↑	→	↑	→	↑	→	↑	→	↑
Bielefeld	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗
Bochum	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→
Bonn	↘	↑	↘	↑	→	↑	→	↑	↗	↑
Dortmund	↗	↑	↗	↑	↗	↑	↗	↑	↗	↑
Duisburg	↗	↑	↘	↑	↘	↗	↘	↗	↘	↑↑
Düsseldorf	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗
Essen	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→
Gelsenkirchen	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗
Gladbeck	→	•	→	•	→	•	→	•	↗	•
Hagen	↘	↗	↘	↗	↘	↗	↘	↗	↘	↗
Hamm	↗	↗	↗	↗	↗	↑	↗	↑	↗	↗
Herne	→	↗	→	→	→	↗	→	↗	→	↗
Köln	→	↑	→	↑	→	↑	→	↑	↗	↑
Krefeld	→	↑	→	↑	→	↗	→	↑	↗	↗
Leverkusen	→	↑	→	↑	→	↑	→	↑	↗	↑
Mönchengladbach	↗	↑↑	↗	↑↑	↘	↑	↗	↑↑	↗	↑↑
Münster	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→
Neuss	→	↑	→	↑	→	↑	→	↑	→	↑
Oberhausen	→	↗	→	↗	→	↑	→	↗	→	↗
Paderborn	→	↗	↗	↗	→	↗	→	↗	↗	↗
Remscheid	→	↗	→	↗	→	↗	↘	↗	↗	↗
Siegen	→	↑	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗
Solingen	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗	↗	↗
Wuppertal	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗

Prognose: Entwicklung der Immobilienmärkte -Region Süd-

	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	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗
Aschaffenburg	→	↗	→	↑	→	↗	→	→	→	↗
Augsburg	↗	↗	↗	↗	↗	↗	↗	↗	↗	↗
Bayreuth	→	↑↑	→	↗	→	↗	↗	↗	→	↗
Darmstadt	↘	↑	↘	↑	→	↑	→	↑	→	↑
Erlangen	↘	→	↘	→	→	↗	→	↗	→	↗
Frankfurt am Main	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗	↗	↗
Freiburg	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗	→	↑
Fulda	→	↗	•	•	→	→	→	→	→	→
Fürth	↘	↑	↘	↑	↘	↗	↘	→	↘	↑
Gießen	↘	↑	↘	↑	↘	↑	↘	↑	↘	↑
Heidelberg	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗	→	↑
Heilbronn	→	↗	↗	↗	→	↗	→	↗	→	↗
Ingolstadt	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗	↗	↗
Kaiserslautern	↘	↗	↘	↗	↘	↗	→	↗	→	↗
Karlsruhe	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗	↗	↑
Kassel	→	↗	→	↗	→	↗	→	↑	→	↗
Koblenz	→	↑	→	↑	→	↑	→	↑	↘	↑
Landshut	→	↑	→	↑↑	→	↑	↘	↑	→	↗
Ludwigshafen am Rhein	↘	↗	↘	↗	→	↑↑	→	↗	→	↑↑
Mainz	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗	↗	↗
Mannheim	→	↗	↗	↗	→	↗	→	↗	→	↗
Marburg	↘	↑↑	→	↑↑	→	↑	→	↑	→	↑
München	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗	↘	↗
Offenbach am Main	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗
Regensburg	→	↑	→	↑	→	↗	→	↗	→	↑
Rosenheim	→	↑	→	↑	→	↑	→	↗	↘	↑↑
Saarbrücken	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→
Stuttgart	→	↗	→	→	→	↗	→	↗	→	↗
Trier	↗	↗	↗	↗	↗	↗	↗	↗	↗	↗
Tübingen	→	↑↑	→	→	→	↑	→	↗	↘	↗
Ulm	↗	→	↗	→	→	↗	→	→	→	↑
Wiesbaden	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗
Worms	↘	↑	↘	↑	→	↑	→	↑	→	↑
Würzburg	→	↗	→	↑	→	↗	→	↗	→	↗

10 Schlusswort

Der vorstehende Immobilienmarktbericht 2021 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 vollständigen Überblick über tatsächlich getätigte Transaktionen darstellen.

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, 28.06.2022

Wolfgang Plaga
(Vorsitzender des Gutachterausschusses)

Frank Schröder
(Geschäftsstellenleiter)