Immobilienmarktbericht 2023

zum Immobilienmarktgeschehen des Berichtsjahres 2022 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 2023
Druck Juni 2023

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 2023

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 2023 über das Grundstücksmarktgeschehen aus dem Berichtsjahr 2022 (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 Datenbestand: Mai 2023.

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 2023 dient dazu, am Kieler Grundstücksmarktgeschehen Interessierte zu informieren. Aus Lesbarkeitsgründen verzichtet der Gutachterausschuss auf eine gendergerechte Bezeichnung (z.B. Bürger*innen). Wir bitten um Ihr Verständnis.

Anmerkungen zum Deckblatt:

Regelmäßig wird auf dem Deckblatt des Immobilienmarktberichtes des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Kiel ein Bild mit baulichen Anlagen aus dem Stadtgebiet vorgestellt.

Im vorliegenden Immobilienmarktbericht handelt es sich um einen ehemaligen Wasserturm in einer bevorzugten Wohnlage Kiels. Dieser wurde in der 2010er Jahren zu einer Wohnanlage umgebaut. Als markante bauliche Anlage im Stadtteil Ravensburg, ist dieser schon von weiten erkennbar und stadtteilprägend.

Inhaltsverzeichnis

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 von Jahrgang 2002 bis 2022 ... 11
2.3.2 Einwohnerzahlen in den Kieler Stadtteilen von 2012 bis 2022 ... 12
2.3.3 Private Haushalte (HH) nach Haushaltstypen in den Kieler Stadtteilen -2022- ... 13
2.4 Studierende an den Kieler Hochschulen insgesamt vom Jahrgang 1975/76 bis 2021/22 ... 14
2.4.1 Studierende an der Christian-Albrechts-Universität zu Kiel 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 in den Jahrgängen 2005 bis 2022 ... 17
2.5.2 Gebäude nach Nutzungsart in den Stadtteilen im Jahr 2022 ... 17
2.5.3 Gebäude- und Wohnflächen in den Stadtteilen im Jahr 2022 ... 18

Immobilienmarkt im Überblick ... 19

3 Der Grundstücksmarkt in Kürze ... 20

4 Umsatzzahlen (Anzahl Kauffälle / Umsatzvolumen) ... 22

4.1 Anzahl der Kaufverträge (gesamt / nach Teilmärkten sortiert) ... 22
4.2 Umsatzvolumen (gesamt / nach Teilmärkten sortiert) in Millionen Euro [Mio. €] ... 22
4.3 Anzahl der Kaufverträge je Quartal ... 23
4.4 Quartalsumsätze ... 23
4.5 Bebaute Grundstücke ... 24
4.5.1 Ein- bzw. Zweifamilienhausgrundstücke (Individueller Wohnungsbau) ... 24
4.5.2 Mehrfamilienhausgrundstücke (gewerblicher Rohertragsanteil < 20%) ... 25
4.6 Unbebaute Grundstücke ... 26
4.6.1 Wohnbauland Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke ... 26
4.6.2 Wohnbauland Mehrfamilienhäuser (gewerblicher Rohertragsanteil < 20%) ... 26
4.7 Grundstücksteilmarkt „Wohnungseigentum“ (ohne Teileigentum) ... 27
4.7.1 Wohnungseigentum (Gesamt) ohne Teileigentum ... 27
4.7.2 Wohnungseigentum (Erstverkauf nach Neubau) ... 28
4.7.3 Wohnungseigentum (Erstverkäufe nach Umwandlung) ... 28
4.7.4 Wohnungseigentum (Weiterverkäufe) ... 29
4.8 Gewerbegrundstücke ... 29
4.9 Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke ... 30
4.9.1 Bestellung von Erbbaurechten ... 30
4.9.2 Veräußerung von Erbbaurechten ... 30
4.9.3 Veräußerung von Erbbaurechtsgrundstücken ... 30
4.10 Zwangsversteigerungen ... 31

Preisniveau und Preisentwicklung ... 32

5 Unbebaute Baugrundstücke ... 32

5.1 Doppel- und Reihenendhausgrundstücke (Kaufpreise) ... 32
5.2 Einfamilienhausgrundstücke (Kaufpreise) ... 32
5.3 Mehrfamilienhausgrundstücke (Kaufpreise) ... 33
5.4 Bodenrichtwertentwicklung unbebauter Grundstücke ... 33
5.4.1 Bodenrichtwertentwicklung Einfamilien-, Doppel- und Reihenhausgrundstücke (Index) ... 33

5.4.2 Bodenrichtwertentwicklung Mehrfamilienhausgrundstücke (Index) 34

6 Bebaute Grundstücke 35

6.1 Individueller Wohnungsbau 35
6.1.1 Doppel- und Reihenendhausgrundstücke (Kaufpreise) 35
6.1.2 Reihenmittelhausgrundstücke (Kaufpreise) 37
6.1.3 Einfamilienhausgrundstücke 39
6.1.4 Anzahl Kauffälle Einfamilienhausgrundstücke (EFH) nach Kaufpreisniveau 41
6.1.5 Konjunkturelle Entwicklung des Individuellen Wohnungsbaus (Index) 41
6.1.6 Unterjährige konjunkturelle Entwicklung „Individueller Wohnungsbau“ 42
6.2 Mehrfamilienhausgrundstücke (MFH) 42
6.2.1 Kaufpreise (KP) MFH je m² Wohnfläche (WF), ohne gewerblichen Anteil 42
6.2.2 Konjunkturelle Entwicklung MFH (Index) 43
6.2.3 Kaufpreise MFH, mit 4-12 Wohneinheiten, nach Baualtersklassen 45
6.2.4 Rohertragsvervielfältiger (RV) für MFH, ab 4 Wohneinheiten 45
6.2.5 Entwicklung des Rohertragsvervielfältigers (RV) MFH „Nord-West“ 46
6.2.6 Entwicklung des Rohertragsvervielfältigers (RV) MFH „Süd-Ost“ 47
6.2.7 Liegenschaftszinssatz (Kapitalisierungszinssatz) 47
6.3 Wohn- und Geschäftshäuser (WGH), gewerblicher Rohertragsanteil <=50 % 55
6.3.1 Kaufpreise (KP) WGH 55
6.3.2 Rohertragsvervielfältiger (RV) WGH 56
6.4 Gewerbegrundstücke (GE) 57
6.4.1 Kaufpreise GE je m² Nutzfläche (stadtweit) 57

7 Wohnungs- und Teileigentum 58

7.1 Eigentumswohnungen (ETW) 58
7.1.1 ETW -Neubauten- (Kaufpreise) 58
7.1.2 ETW nach Umwandlung (Kaufpreise) 58
7.1.3 ETW -Weiterverkauf- nach Baujahrsklassen (Kaufpreise) 59
7.1.4 ETW -Weiterverkäufe- nach Stadtteilen (Kaufpreise) 60
7.1.5 Konjunkturelle Entwicklung ETW stadtweit (Index): 62
7.1.6 Unterjährige konjunkturelle Entwicklung ETW im Jahr 2022 (stadtweit) 63
7.1.7 Kauffälle ETW nach Kaufpreisniveau 63
7.2 Teileigentum – Garagen 64

8 Sachwertanpassungsfaktoren 64

9 „Blick über den Tellerrand, Markdaten 2022, Prognose 2023“ 65

9.1 Preisentwicklung der Immobilienmärkte im deutschlandweiten Vergleich 2022 67
9.2 Prognose: Entwicklung der Immobilienmärkte 1. Halbjahr 2023 (ausgewählte Städte) 69

10 Schlusswort 71

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 für Grundstückswerte sind gemäß § 192 BauGB selbstständige und unabhängige Gremien. Die Mitglieder des Gutachterausschusses sind ehrenamtliche Mitglieder und agieren bei Ihrer Aufgabenerledigung weisungsfrei. Sie werden für einen Zeitraum von 4 Jahren von der leitenden Person der Gebietskörperschaft (in Kiel der Oberbürgermeister) bestellt. Der Gutachterausschuss 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 in Kiel veröffentlicht diese Bodenrichtwerte auf seiner Internetseite: www.gutachterausschuss-kiel.de

1.3 Mitglieder des Gutachterausschusses

Vorsitzender:	Wolfgang Plaga
stellv. Vorsitzender:	Thomas Liedtke
	Florian Belschner
	Jürgen Boehme
	Jacqueline Braun
	Kai Helbrecht
	Lars Maiwald
	Ulrich Naumzik
	Björn Petersen
	Christina Schoennagel
	Michael Schröder
	Klaus Schütt
	Philip Steinkopff
	Peer Vollbehr
	Maret Drunijon
	Thomas Kötsche

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

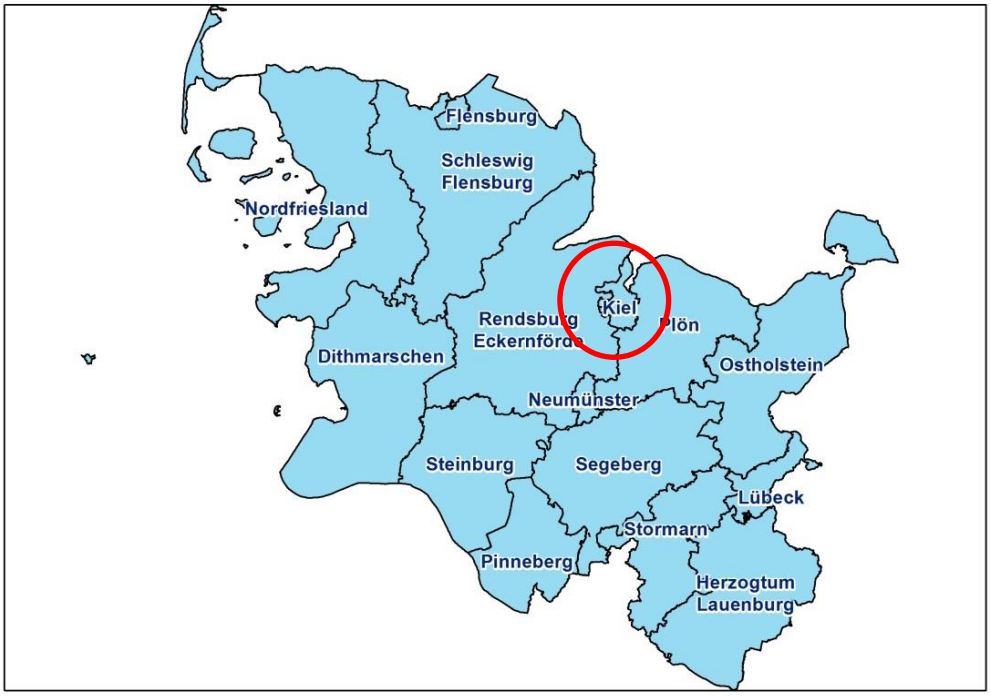
Adresse:
Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Landeshauptstadt Kiel
- Geschäftsstelle -
Andreas-Gayk-Straße 23/25 (IV. OG)
24103 Kiel

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 Januar 2023).

2.1 Geographische Lage / Daten

Übersicht: Schleswig-Holstein -Kreise und kreisfreie Städte-



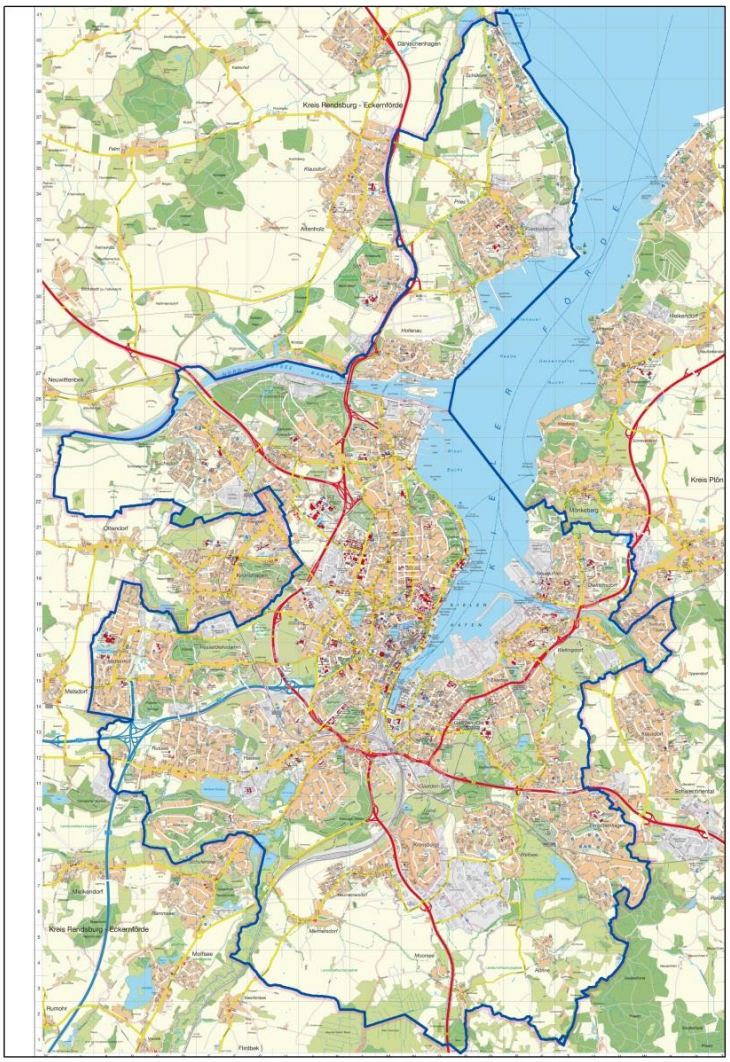
Quelle: Amt für Bauordnung, Vermessung und Geoinformation der Landeshauptstadt Kiel; Abteilung Geoinformation

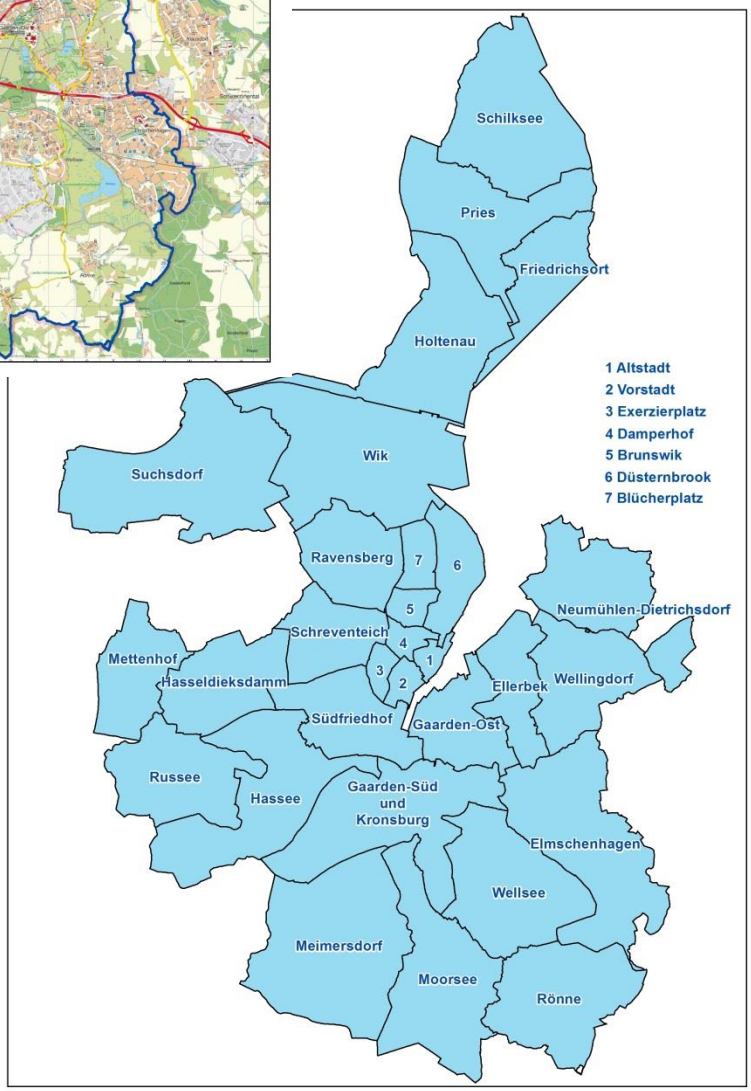
Kiel liegt unmittelbar an der Ostsee (Kieler Förde) und am Nord-Ostsee-Kanal, der die Nordsee mit der Ostsee verbindet.

Koordinaten des Rathauses (Turmkopf) im WG S 84:	54° 19` 21``	North
	10° 07` 57``	East

Ortszeit:	+19 Min. 25. Sek	M.E.Z.
Höchster Punkt:	74,2 m über N.N.	Wohlersberg im Stadtteil Rönne
Tiefster Punkt:	ca. 1 m 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

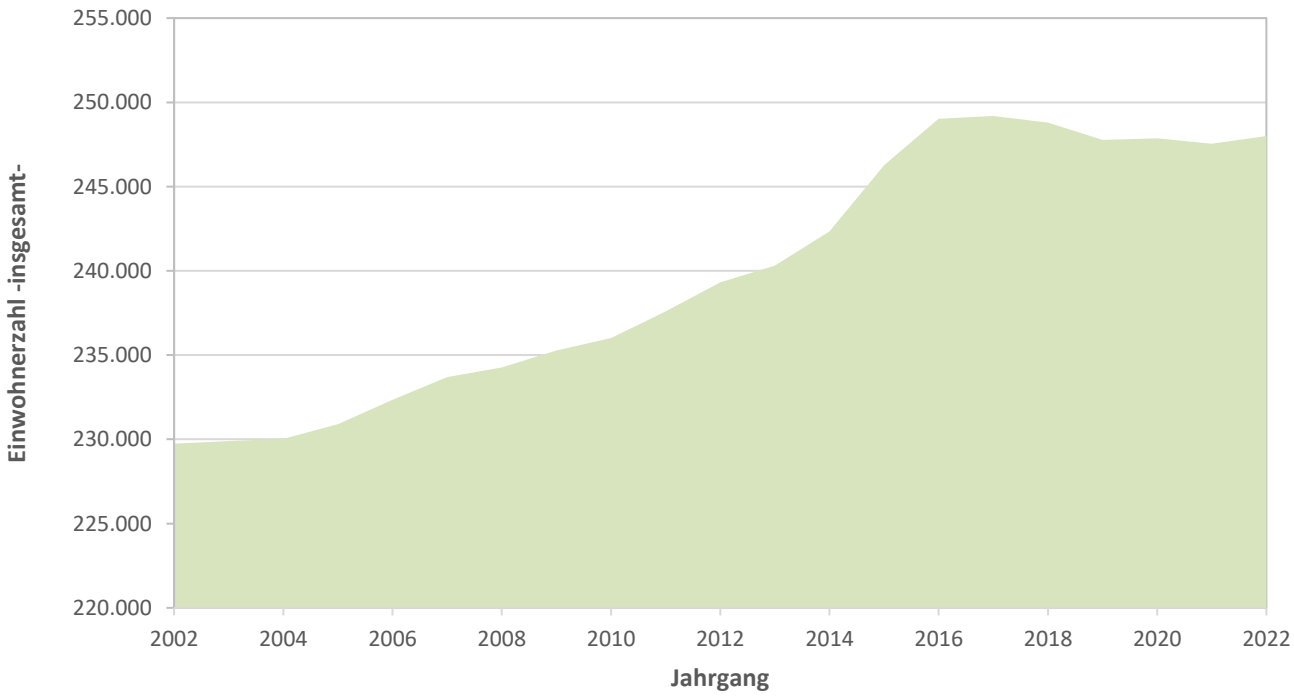
2.3 Kieler Einwohnerzahlen

2.3.1 Bevölkerungsentwicklung von Jahrgang 2002 bis 2022

Jahr	insgesamt	davon			
		männlich		weiblich	
		absolut	in %	absolut	in %
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*
2022	248.803	122.110	*49,1*	126.693	*50,9*

Quelle: Bürger- und Ordnungsamt der Landeshauptstadt Kiel

Grafische Darstellung der Bevölkerungsentwicklung von Jahrgang 2002 bis 2022:

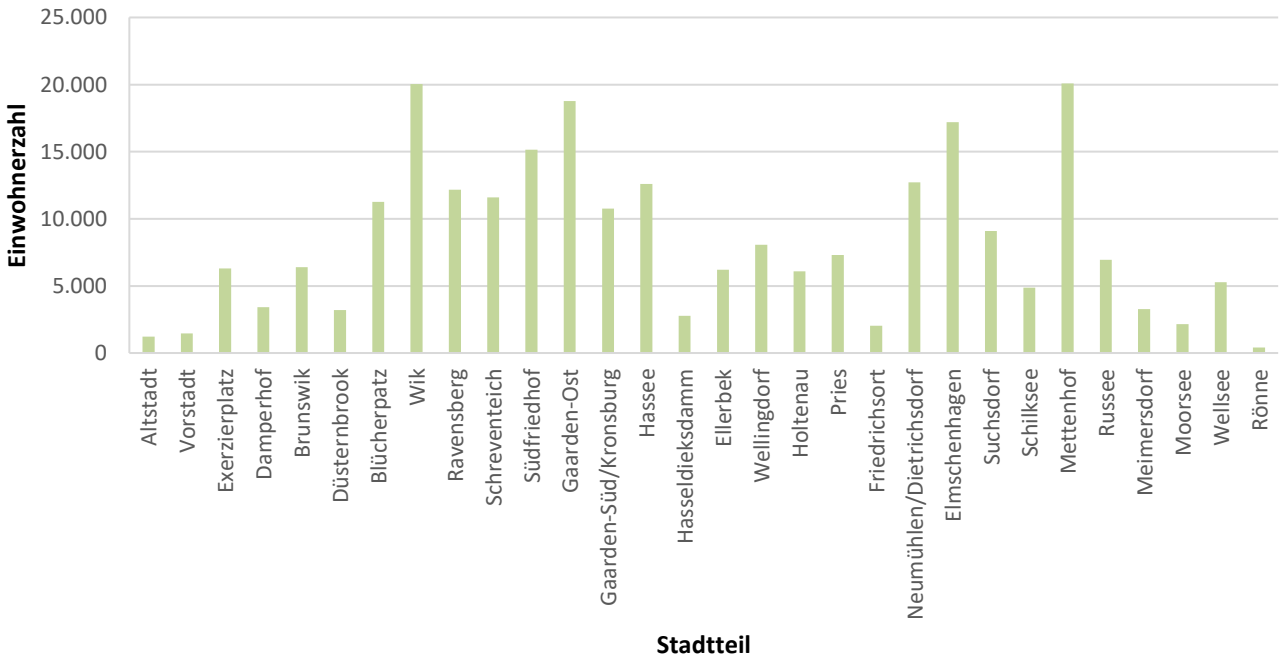


2.3.2 Einwohnerzahlen in den Kieler Stadtteilen von 2012 bis 2022

Stadtteil	Jahr										
	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Altstadt	626	625	654	665	757	835	1.006	1.139	1.175	1.153	1.213
Vorstadt	1.101	1.134	1.165	1.305	1.275	1.318	1.313	1.284	1.276	1.275	1.457
Exerzierplatz	6.414	6.426	6.388	6.397	6.480	6.511	6.507	6.409	6.413	6.343	6.296
Damperhof	3.214	3.302	3.319	3.329	3.349	3.325	3.377	3.339	3.335	3.396	3.414
Brunswik	6.354	6.451	6.464	6.488	6.420	6.345	6.318	6.225	6.237	6.270	6.390
Düsternbrook	2.987	3.049	3.200	3.192	3.203	3.239	3.158	3.187	3.196	3.135	3.205
Blücherpatz	10.989	11.068	11.114	11.245	11.225	11.221	11.217	11.178	11.230	11.312	11.255
Wik	18.699	18.602	18.813	19.317	19.737	19.656	19.695	19.561	19.565	19.487	20.026
Ravensberg	11.955	11.998	12.081	12.246	12.386	12.423	12.182	12.160	12.245	12.201	12.155
Schreventeich	11.686	11.837	11.878	11.898	11.907	11.888	11.978	11.869	11.844	11.714	11.602
Südfriedhof	14.692	14.742	14.895	15.102	15.282	15.336	15.387	15.212	15.310	15.129	15.154
Gaarden-Ost	16.500	16.986	17.662	18.314	18.906	18.878	18.633	18.558	18.677	18.728	18.782
Gaarden-Süd/Kronsburg	10.454	10.390	10.538	10.587	10.687	10.764	10.699	10.635	10.646	10.680	10.770
Hassee	12.149	12.192	12.246	12.334	12.306	12.347	12.340	12.477	12.414	12.471	12.595
Hasseldieksdamm	2.783	2.801	2.797	2.838	2.853	2.852	2.827	2.801	2.836	2.805	2.759
Ellerbek	5.818	5.793	5.894	6.003	6.226	6.321	6.363	6.322	6.319	6.216	6.207
Wellingdorf	8.028	8.034	7.984	8.010	8.083	8.032	8.026	8.049	8.024	8.067	8.053
Holtenau	5.222	5.226	5.204	5.994	5.887	5.702	5.763	5.627	5.715	5.785	6.094
Pries	7.247	7.377	7.381	7.450	7.493	7.421	7.422	7.307	7.267	7.273	7.306
Friedrichsort	2.144	2.102	2.059	2.095	2.096	2.092	2.083	2.069	2.076	2.041	2.043
Neumühlen/Dietrichsdorf	11.920	11.910	12.005	12.173	12.631	12.731	12.677	12.742	12.562	12.610	12.709
Elmschenhagen	17.152	17.103	17.037	17.192	17.196	17.220	17.284	17.264	17.193	17.125	17.205
Suchsdorf	9.449	9.427	9.427	9.436	9.414	9.396	9.339	9.314	9.262	9.241	9.094
Schilksee	5.126	5.070	5.030	4.983	5.097	5.027	4.973	4.905	4.926	4.925	4.880
Mettenhof	19.146	19.127	19.425	19.715	19.959	20.031	20.008	19.897	19.919	20.056	20.092
Russee	7.160	7.077	7.087	7.057	7.113	7.076	7.066	7.054	7.012	6.988	6.934
Meimersdorf	2.967	2.980	3.064	3.288	3.282	3.359	3.326	3.313	3.292	3.264	3.279
Moorsee	1.822	1.967	1.947	1.980	2.079	2.094	2.098	2.094	2.109	2.168	2.141
Wellsee	5.098	5.080	5.154	5.208	5.264	5.325	5.302	5.350	5.365	5.282	5.277
Rönne	418	423	428	428	430	425	425	436	423	406	416
Kiel insgesamt	**239.320**	**240.299**	**242.340**	**246.269**	**249.023**	**249.190**	**248.792**	**247.777**	**247.863**	**247.546**	**248.803**

Quelle: Stadtamt der Landeshauptstadt Kiel

Graphische Darstellung der Einwohnerzahlen in den Stadtteilen im Jahr 2022:

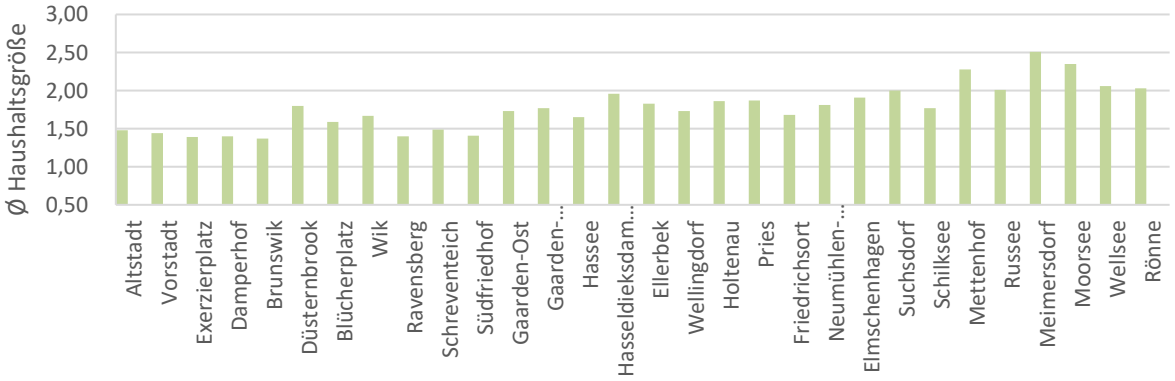


2.3.3 Private Haushalte (HH) nach Haushaltstypen in den Kieler Stadtteilen -2022-

Stadtteil	Haushalte insg.		davon						nachrichtlich	
			Ein-personen-haushalte	Paar ohne Kind	Paar mit Kind(ern) [2]	Paar mit Nach-komme(n) [3]	Allein-erziehende	sonstige Mehr-personen-haushalte [4]	Einwoh-ner*-innen in den HH	Anstalts-bevöl-kerung
	HH	Ø HH-Größe	HH						Personen	
Altstadt	695	1,48	443	177	29	7	10	29	1.027	186
Vorstadt	1.012	1,44	707	188	49	5	22	41	1.457	-
Exerzierplatz	4.357	1,39	3.128	717	245	16	97	154	6.075	221
Damperhof	2.261	1,40	1.648	343	148	15	41	66	3.166	248
Brunswik	4.501	1,37	3.262	720	213	32	114	160	6.188	202
Düsternbrook	1.711	1,80	887	394	222	66	41	101	3.082	123
Blücherplatz	6.954	1,59	4.361	1.279	732	100	233	249	11.051	204
Wik	11.542	1,67	6.608	2.530	1.214	236	417	537	19.317	709
Ravensberg	8.518	1,40	6.120	1.394	509	56	186	253	11.930	225
Schreventeich	7.170	1,49	4.852	1.215	562	85	192	264	10.701	901
Südfriedhof	10.250	1,41	7.350	1.578	574	89	261	398	14.501	653
Gaarden-Ost	10.599	1,73	6.629	1.167	1.177	206	693	727	18.291	491
Gaarden-Süd/Kronsburg	5.916	1,77	3.214	1.177	700	163	289	373	10.463	307
Hassee	7.286	1,65	4.363	1.369	650	162	334	408	12.003	592
Hasseldieksdamm	1.375	1,96	616	358	199	70	52	80	2.698	61
Ellerbek	3.279	1,83	1.799	615	419	126	130	190	5.992	215
Wellingdorf	4.529	1,73	2.502	903	476	90	277	281	7.816	237
Holtenau	3.209	1,86	1.546	871	397	99	117	179	5.971	123
Pries	3.774	1,87	1.851	843	480	116	245	239	7.051	255
Friedrichsort	1.194	1,68	713	202	140	20	60	59	2.010	33
Neumühlen-Dietrichsdorf	6.933	1,81	3.696	1.416	808	170	384	459	12.555	154
Elmschenhagen	8.888	1,91	4.183	2.153	1.221	317	478	536	16.938	267
Suchsdorf	4.530	2,00	1.856	1.297	759	189	184	245	9.058	36
Schilksee	2.656	1,77	1.242	885	238	72	79	140	4.711	169
Mettenhof	8.595	2,28	3.338	1.761	1.731	369	656	740	19.587	505
Russee	3.457	2,01	1.320	1.074	539	151	148	225	6.934	-
Meimersdorf	1.308	2,51	336	305	423	77	83	84	3.279	-
Moorsee	912	2,35	278	238	265	40	42	49	2.141	-
Wellsee	2.561	2,06	1.060	617	465	107	149	163	5.277	-
Rönne	205	2,03	77	61	34	9	6	18	416	-
Kiel insgesamt	**140.177**	**1,72**	**79.985**	**27.847**	**15.618**	**3.260**	**6.020**	**7.447**	**241.686**	**7.117**

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis des Stadtamts 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

Graphische Darstellung der durchschnittlichen Haushaltsgröße in den Stadtteilen im Jahr 2022:



2.4 Studierende an den Kieler Hochschulen insgesamt vom Jahrgang 1975/76 bis 2021/22

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*
2021/22	36.256	27.455	-	7.864	651	286	*146,5*

Quelle: Bis einschließlich WS 1993/94 das Statistische Landesamt Schleswig-Holstein, 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 zu Kiel 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
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
2021/22	27.455	273	2.401	3.425	2.600	8.918	5.434	2.096	2.308

Quelle: Christian-Albrechts-Universität zu Kiel

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					
		Agrar-wirtschaft	Soziale Arbeit und Gesundheit	Informatik und Elektro-technik	Maschinen-wesen	Wirt-schaft	Medien/ Bauwesen[1,2]
2002/03	5.313	299	988	739	826	1.507	189
2003/04	5.465	292	986	729	999	1.536	214
2004/05	5.515	293	1.058	891	967	1.538	214
2005/06	5.325	305	1.090	793	1.031	1.517	184
2006/07	5.183	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
2021/22	7.864	506	1.895	1.347	1.128	1.993	962

Quelle: Fachhochschule Kiel

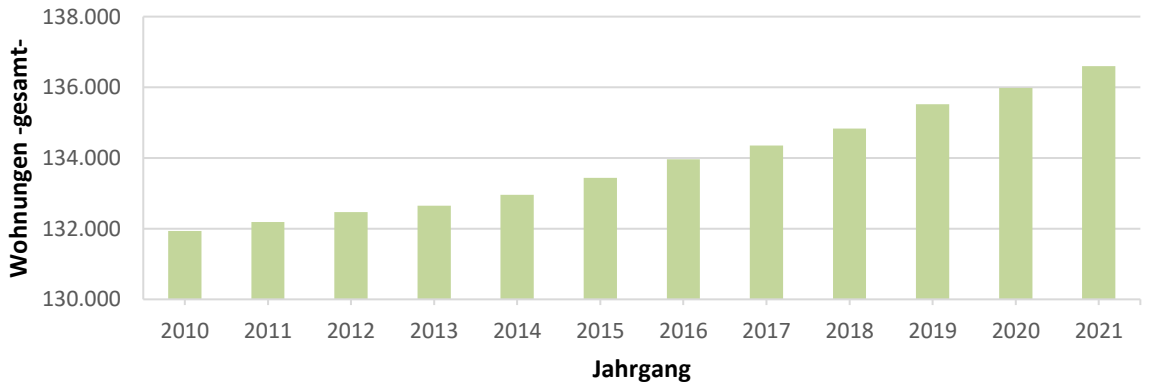
[1] Der Studiengang am Standort/ Außenstelle Eckernförde ist zum Wintersemester 2007/2008 eingestellt worden
[2] Neugründung des Instituts für Bauwesen: Ende 2017

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
2021[3]	37.435	k.A.	k.A.	136.597

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
[3] Letzte Veröffentlichung zum Zeitpunkt der Datenanalyse

Grafische Darstellung des Wohnungsbestands insgesamt (Jahrgänge 2010 bis 2021):



2.5.1 Gebäude nach Nutzungsart in den Jahrgängen 2005 bis 2022

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
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*
2022	41.142	37.910	*92,1*	2.919	*7,1*	867	*2,1*	2.052	*5,0*	313	*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 im Jahr 2022

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	228	78	*34,2*	146	*64,0*	36	*15,8*	110	*48,2*	4	*1,8*
Vorstadt	280	90	*32,1*	190	*67,9*	61	*21,8*	129	*46,1*	-	-
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	565	462	*81,8*	94	*16,6*	22	*3,9*	72	*12,7*	9	*1,6*
Düsternbrook	707	603	*85,3*	81	*11,5*	28	*4,0*	53	*7,5*	23	*3,3*
Blücherplatz	926	886	*95,7*	36	*3,9*	13	*1,4*	23	*2,5*	4	*0,4*
Wik	2.631	2.426	*92,2*	166	*6,3*	46	*1,7*	120	*4,6*	39	*1,5*
Ravensberg	1.137	959	*84,3*	157	*13,8*	33	*2,9*	124	*10,9*	21	*1,8*
Schreventeich	1.387	1.259	*90,8*	114	*8,2*	32	*2,3*	82	*5,9*	14	*1,0*
Südfriedhof	1.745	1.489	*85,3*	235	*13,5*	80	*4,6*	155	*8,9*	21	*1,2*
Gaarden-Ost	1.397	1.229	*88,0*	158	*11,3*	39	*2,8*	119	*8,5*	10	*0,7*
Gaarden-Süd/Kronsburg	2.542	2.393	*94,1*	127	*5,0*	33	*1,3*	94	*3,7*	22	*0,9*
Hassee	1.288	1.109	*86,1*	150	*11,6*	38	*3,0*	112	*8,7*	29	*2,3*
Hasseldieksdamm	988	928	*93,9*	54	*5,5*	22	*2,2*	32	*3,2*	6	*0,6*
Ellerbek	1.325	1.273	*96,1*	42	*3,2*	18	*1,4*	24	*1,8*	10	*0,8*
Wellingdorf	1.742	1.658	*95,2*	80	*4,6*	26	*1,5*	54	*3,1*	4	*0,2*
Holtenau	1.274	1.211	*95,1*	55	*4,3*	22	*1,7*	33	*2,6*	8	*0,6*
Pries	1.899	1.823	*96,0*	70	*3,7*	31	*1,6*	39	*2,1*	6	*0,3*
Friedrichsort	306	260	*85,0*	43	*14,1*	16	*5,2*	27	*8,8*	3	*1,0*
Neumühlen/Diedrichsdorf	1.950	1.833	*94,0*	96	*4,9*	21	*1,1*	75	*3,8*	21	*1,1*
Elmschenhagen	4.833	4.653	*96,3*	158	*3,3*	52	*1,1*	106	*2,2*	22	*0,5*
Suchsdorf	2.640	2.560	*97,0*	77	*2,9*	19	*0,7*	58	*2,2*	3	*0,1*
Schilksee	1.330	1.243	*93,5*	78	*5,9*	21	*1,6*	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	2.271	2.219	*97,7*	51	*2,2*	25	*1,1*	26	*1,1*	1	-
Meimersdorf	949	934	*98,4*	15	*1,6*	4	*0,4*	11	*1,2*	-	-
Moorsee	742	671	*90,4*	67	*9,0*	17	*2,3*	50	*6,7*	4	*0,5*
Wellsee	1.343	1.191	*88,7*	149	*11,1*	32	*2,4*	117	*8,7*	3	*0,2*
Rönne	161	157	*97,5*	4	*2,5*	3	*1,9*	1	*0,6*	-	-
Kiel insgesamt	**41.142**	**37.910**	***92,1***	**2.919**	***7,1***	**867**	***2,1***	**2.052**	***5,0***	**313**	***0,8***

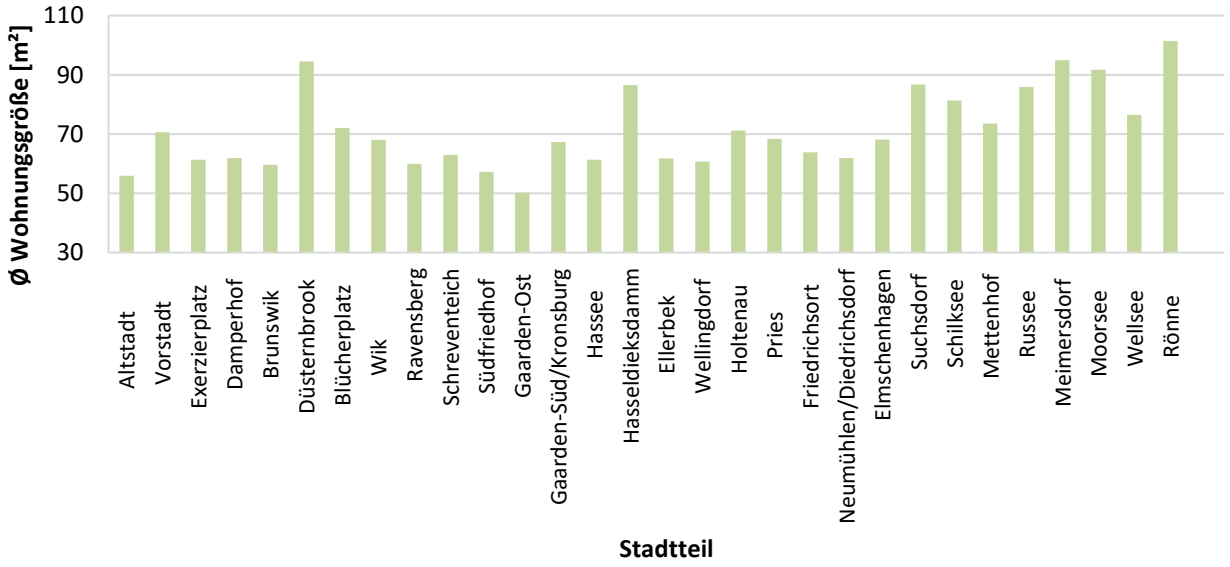
Quelle: Bürger- und Ordnungsamt der Landeshauptstadt Kiel, Abteilung Statistik (Eigene Fortschreibung aufbauend auf der Gebäude- und Wohnungszählung 1968), Anmerkung: Abweichungen vom amtlichen Wohngebäudebestand sind methodisch bedingt.

2.5.3 Gebäude- und Wohnflächen in den Stadtteilen im Jahr 2022

Stadtteil	Gebäude mit Wohnungen	Wohnungen		Wohnflächen [m²]		Räume	
	abs.	abs.	pro Gebäude	abs.	pro Wohnung	abs.	pro Whg.
Altstadt	94	835	*8,9*	47.747	*57,2*	1.506	*1,8*
Vorstadt	145	1.044	*7,2*	74.482	*71,3*	3.210	*3,1*
Exerzierplatz	462	4.398	*9,5*	270.350	*61,5*	14.498	*3,3*
Damperhof	266	2.259	*8,5*	139.853	*61,9*	7.167	*3,2*
Brunswik	486	4.369	*9,0*	256.928	*58,8*	13.996	*3,2*
Düsternbrook	642	1.860	*2,9*	170.790	*91,8*	7.453	*4,0*
Blücherplatz	899	7.053	*7,8*	504.509	*71,5*	26.721	*3,8*
Wik	2.465	10.849	*4,4*	740.420	*68,2*	40.355	*3,7*
Ravensberg	997	7.715	*7,7*	463.028	*60,0*	26.009	*3,4*
Schreventeich	1.301	7.157	*5,5*	450.495	*62,9*	25.523	*3,6*
Südfriedhof	1.566	10.560	*6,7*	601.901	*57,0*	35.370	*3,3*
Gaarden-Ost	1.265	10.822	*8,6*	545.220	*50,4*	32.683	*3,0*
Gaarden-Süd/Kronsburg	2.431	6.139	*2,5*	413.200	*67,3*	24.172	*3,9*
Hassee	1.161	4.647	*4,0*	286.960	*61,8*	15.731	*3,4*
Hasseldieksdamm	952	1.716	*1,8*	140.350	*81,8*	7.133	*4,2*
Ellerbek	1.291	3.553	*2,8*	220.896	*62,2*	13.061	*3,7*
Wellingdorf	1.678	5.233	*3,1*	317.044	*60,6*	18.903	*3,6*
Holtenau	1.228	3.092	*2,5*	218.973	*70,8*	12.408	*4,0*
Pries	1.851	4.099	*2,2*	279.843	*68,3*	15.959	*3,9*
Friedrichsort	277	1.187	*4,3*	75.857	*63,9*	4.185	*3,5*
Neumühlen/Diedrichsdorf	1.863	6.841	*3,7*	423.675	*61,9*	25.476	*3,7*
Elmschenhagen	4.715	8.815	*1,9*	601.401	*68,2*	34.582	*3,9*
Suchsdorf	2.576	4.511	*1,8*	391.781	*86,9*	19.681	*4,4*
Schilksee	1.256	3.131	*2,5*	254.935	*81,4*	12.046	*3,8*
Mettenhof	1.663	8.666	*5,2*	638.239	*73,6*	34.015	*3,9*
Russee	2.242	3.489	*1,6*	299.628	*85,9*	15.560	*4,5*
Meimersdorf	935	1.265	*1,4*	120.085	*94,9*	5.857	*4,6*
Moorsee	680	902	*1,3*	82.886	*91,9*	4.199	*4,7*
Wellsee	1.223	2.561	*2,1*	196.092	*76,6*	10.040	*3,9*
Rönne	160	207	*1,3*	20.788	*100,4*	1.001	*4,8*
Kiel insgesamt	**38.770**	**138.975**	***3,6***	**9.248.356**	***66,5***	**508.500**	***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 im Jahr 2022:



Immobilienmarkt im Überblick

Die nachfolgend aufgeführten Marktdaten entstammen der Kaufpreissammlung und beziehen sich auf den Datenbestand Mai 2023. 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 (KF) berücksichtigt. Zur Abbildung des Preisniveaus bzw. der Preisentwicklung werden zur Ableitung von Durchschnittswerten (€/m², Rohertragsvervielfältiger) nur auswertbare Verkaufsfälle herangezogen. Die Durchschnittswerte stellen jeweils die Jahresmittelwerte (Modellstichtag) dar. 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 lediglich 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. Der Immobilienmarktbericht kann diese Informationsdichte inhaltlich nicht darstellen. Die vorliegenden Informationen ersetzen keine detaillierten Auskünfte und Auswertungen aus der Kaufpreissammlung.

3 Der Grundstücksmarkt in Kürze

Anzahl der Kaufverträge

Die Transaktionszahl der dem Gutachterausschuss im Jahr 2022 insgesamt übersandten **Kaufverträge** (1.697) hat sich im Vergleich zum Vorjahr 2022 **um rd. 13 % verringert** und liegt damit unter dem Niveau der letzten 5 Jahre. Diese Tendenz zeigt sich sowohl in der Anzahl von Kaufverträgen bebauter Grundstücke (rd. - 11 %) als auch bei den Vertragszahlen von Eigentumswohnungen (rd. - 17 %). Die Transaktionszahl im Preissegment der unbebauten Grundstücke (85) zeigt eine noch stärkere Abnahme von rd. - 34 %.

Umsatzzahlen

Analog zu den Vertragszahlen verringerten sich im Jahr 2022 auch die Umsatzzahlen in nahezu allen Grundstücksteilmärkten. Lediglich das Umsatzvolumen nicht auswertbarer Verträge (NA), mit weitestgehend innerfamiliären Grundstücksübertragungen, weisen ein deutlich höheres Umsatzvolumen (rd. 107,8 Mio. €) auf. Im Vorjahresvergleich ist im gesamten **Umsatzvolumen** ein **Rückgang von rd. 34 %** auf rd. 737,2 Mio. € zu verzeichnen. Der deutlichste Rückgang zeigt sich im Teilmarkt unbebaute Grundstücke. Hier sinkt das Umsatzvolumen auf rd. 16,5 Mill. € um rd. - 87 %. Unter Berücksichtigung des überdurchschnittlichen Vorjahresumsatzes aufgrund zahlreicher Verkäufe großer Flächen u.a. zur Realisierung von Baulandentwicklung im Jahr 2021, liegt der Umsatz im Betrachtungsjahr 2022 immer noch weit unter den Vorjahreszahlen. Der Geldumsatz für bebaute Grundstücke (420,7 Mill. €) verringert sich im Jahr 2022 um rd. 39 %. Der Geldumsatz für Eigentumswohnungen und liegt mit 192,2 Mill € rd. 11 % unterhalb des Vorjahresniveaus.

Kaufpreisniveau

Der durchschnittlich gezahlte **Kaufpreis** für ein klassisches **unbebautes Einfamilienhausgrundstück** (300-700 m² Grundstücksfläche) lag im Jahr 2022 mit durchschnittlich 223.500 € (4 KF = Kauffälle) rd. 44 % über dem Vorjahreskaufpreis. Für **unbebaute Mehrfamilienhausgrundstücke** (6 KF) wurden bei einer durchschnittlichen GFZ von 0,9 durchschnittlich 791.000 € und damit rd. 36 % weniger als im Vorjahr gezahlt. Die dargestellten durchschnittlichen Kaufpreise spiegeln nicht unbedingt den Grundstücksteilmarkt wieder, da es sich um eine sehr geringe Anzahl an Kauffällen handelt. Bei einer geringen Transaktionszahl können lagebedingte Einflüsse den Mittelwert stark prägen.

Die durchschnittlich gezahlten Kaufpreise je m² Wohnfläche für **bebaute Grundstücke** des **individuellen Wohnungsbaus** sind**,** abweichend zu den fallenden Vertragszahlen und dem niedrigeren Umsatzvolumen im Betrachtungsjahr 2022, im Jahresmittel ggü. 2021 um rd. 7% gestiegen. Dabei ist bei einer unterjähriger Betrachtung (s. Seite 42) in der ersten Jahreshälfte ein höheres Kaufpreiseniveau als in der zweiten Jahreshälfte zu erkennen.

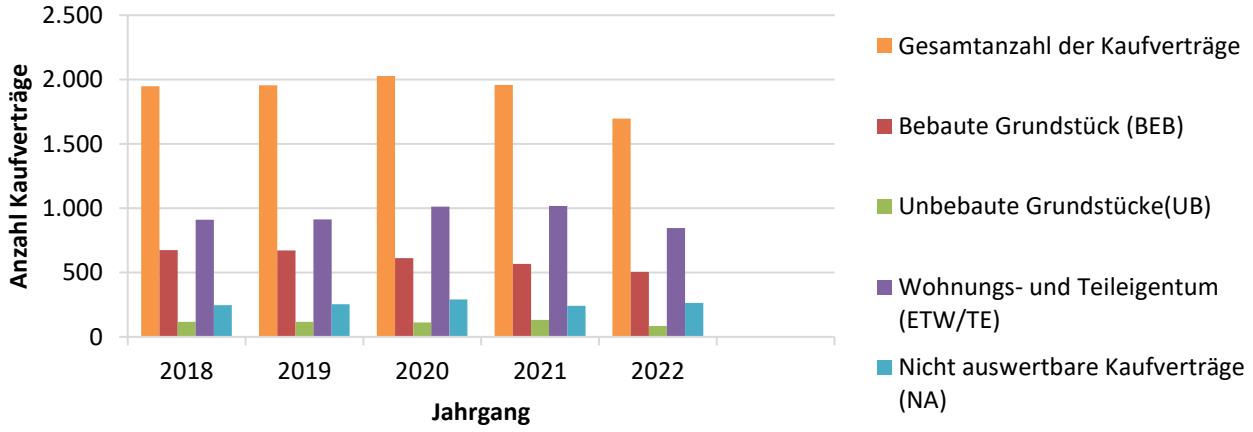
Die stadtweit gezahlten durchschnittlichen Kaufpreise für **bebaute Mehrfamilienhausgrundstücke** mit 4-100 Wohneinheiten sind im Vergleich zum Vorjahr im Jahresmittel 2022 um rd. 8% gefallen. Die sich aus den gezahlten Kaufpreisen im Verhältnis zu den entsprechend vorliegenden Nettokaltmieten ermittelten **Rohertragvervielfältiger** (RV) sind ggü. den Vorjahreswerten abweichend. So liegt der RV für den **nordwestlichen** Teil der Landeshauptstadt Kiel mit **25,6** leicht unter dem Vorjahreswert, während der RV im **südöstlichen** Bereich mit **21,4** sich etwas über dem Vorjahreswert befindet.

Die stadtweit gezahlten durchschnittlichen Quadratmeterpreise für **weiterverkaufte Eigentumswohnungen** sind im Jahresmittel 2022 weiter gestiegen. Im Vergleich zum Vorjahr wurden für Eigentumswohnungen mit Wohnflächen von 60-100 m² durchschnittlich rd. 3.200 €/m² Wohnfläche gezahlt und damit rd. 10 % höhere Kaufpreise im Vergleich zum Vorjahr erzielt. Bei unterjähriger Betrachtung ist ein deutlicher Preisanstieg zur Jahresmitte und eine Minderung der Kaufpreise zum Jahresende zu erkennen (s. Seite 63).

4 Umsatzzahlen (Anzahl Kauffälle / Umsatzvolumen)

4.1 Anzahl der Kaufverträge (gesamt / nach Teilmärkten sortiert)

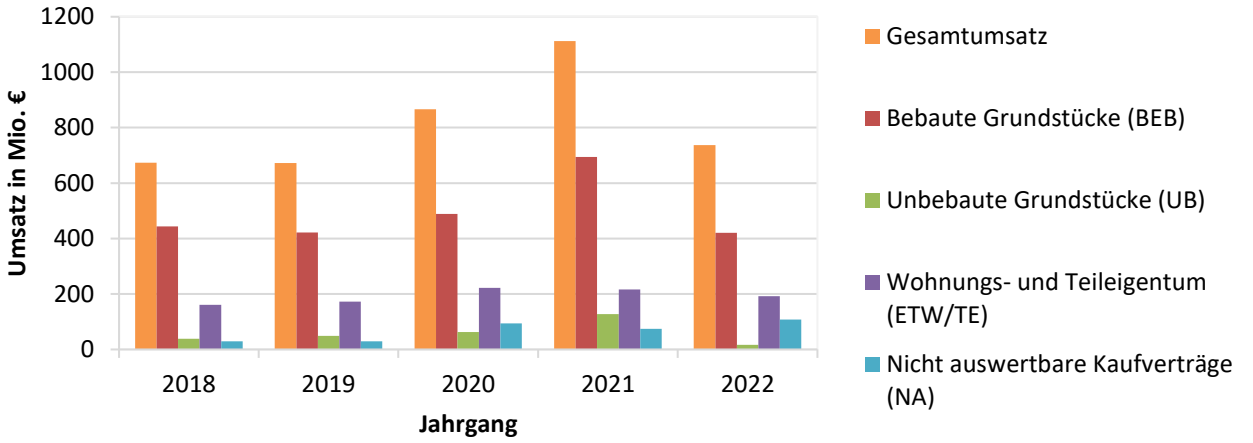
Jahrgang	Gesamt-anzahl	BEB	UB	ETW / TE	NA
2018	1.947	674	116	910	247
2019	1.955	672	118	912	253
2020	2.029	611	112	1.011	295
2021	1.957	566	132	1.017	242
2022	1.697	504	85	845	263



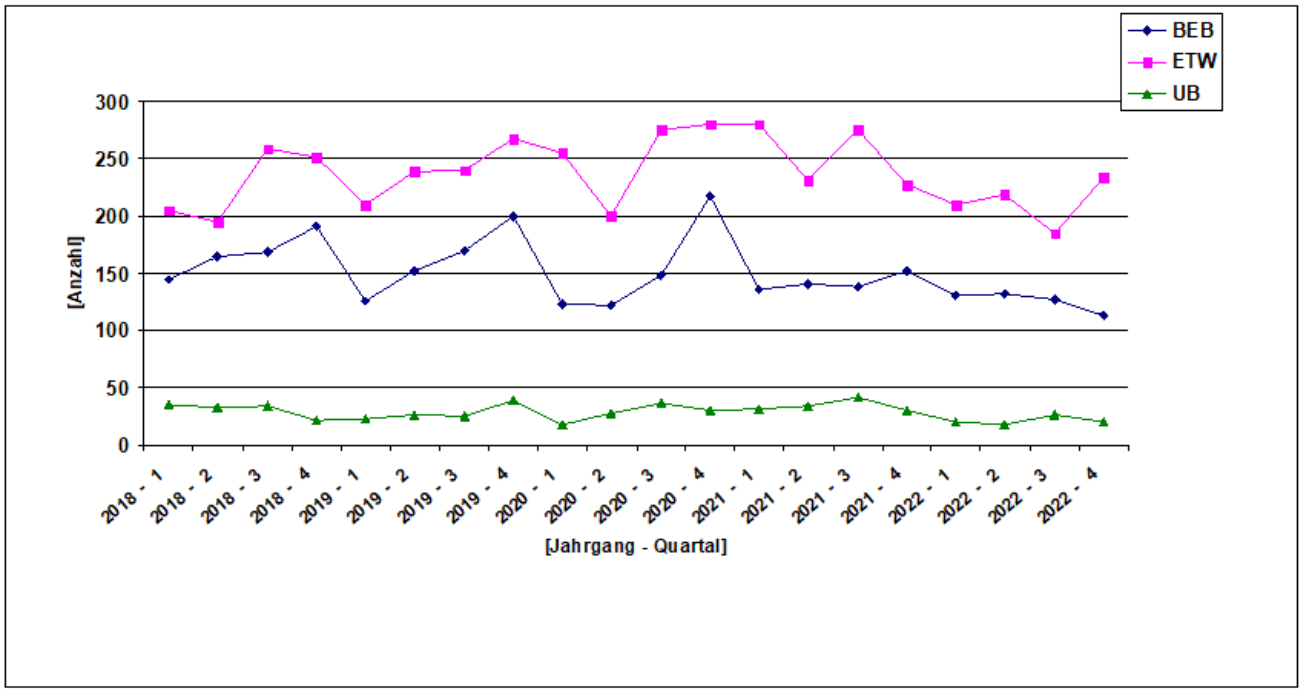
4.2 Umsatzvolumen (gesamt / nach Teilmärkten sortiert) in Millionen Euro [Mio. €]

Jahrgang	Gesamt-umsatz	BEB	UB	ETW / TE	NA
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
2022	737,2	420,7	16,5	192,2	107,8

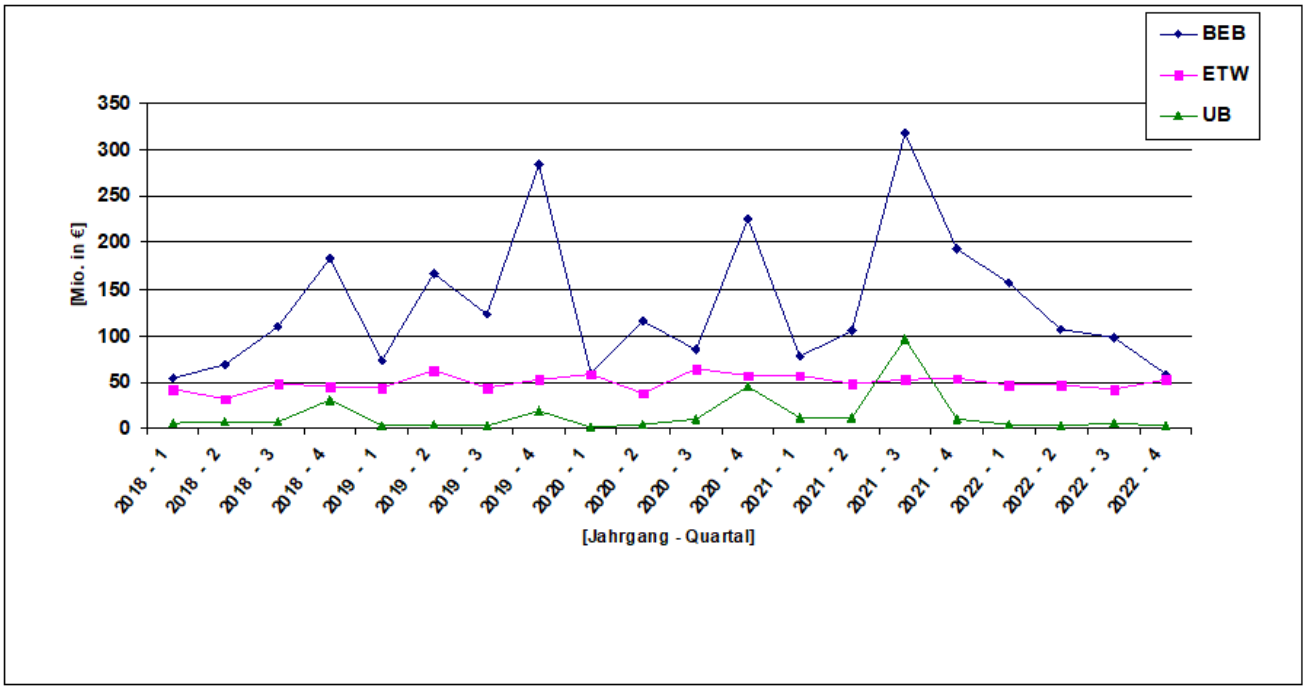
* Ankauf großer Flächen/ Vermögensübertragungen



4.3 Anzahl der Kaufverträge je Quartal



4.4 Quartalsumsätze



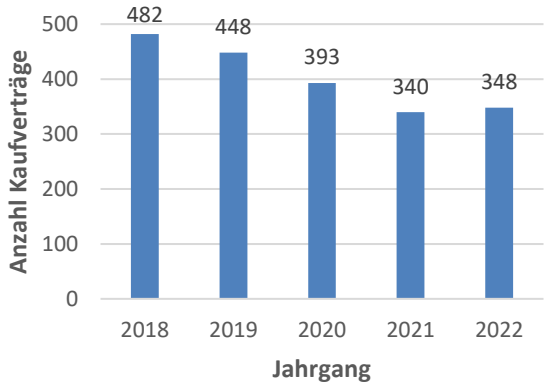
4.5 Bebaute Grundstücke

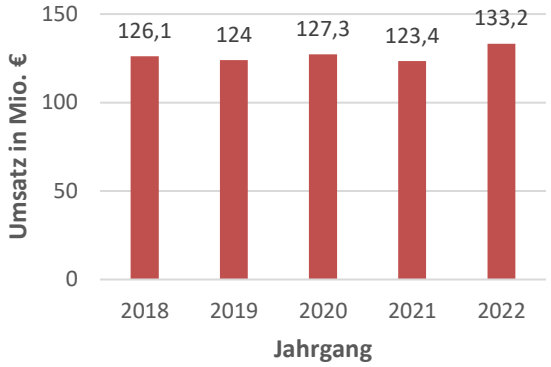
Im Grundstücksteilmarkt „Bebaute Grundstücke“ werden auszugsweise die Transaktionen von Ein- bzw. Zweifamilienhäusern (Individueller Wohnungsbau) und Geschosswohnungsbau (inkl. Objekte mit gewerblichem Rohertragsanteil < 20 %) abgebildet.

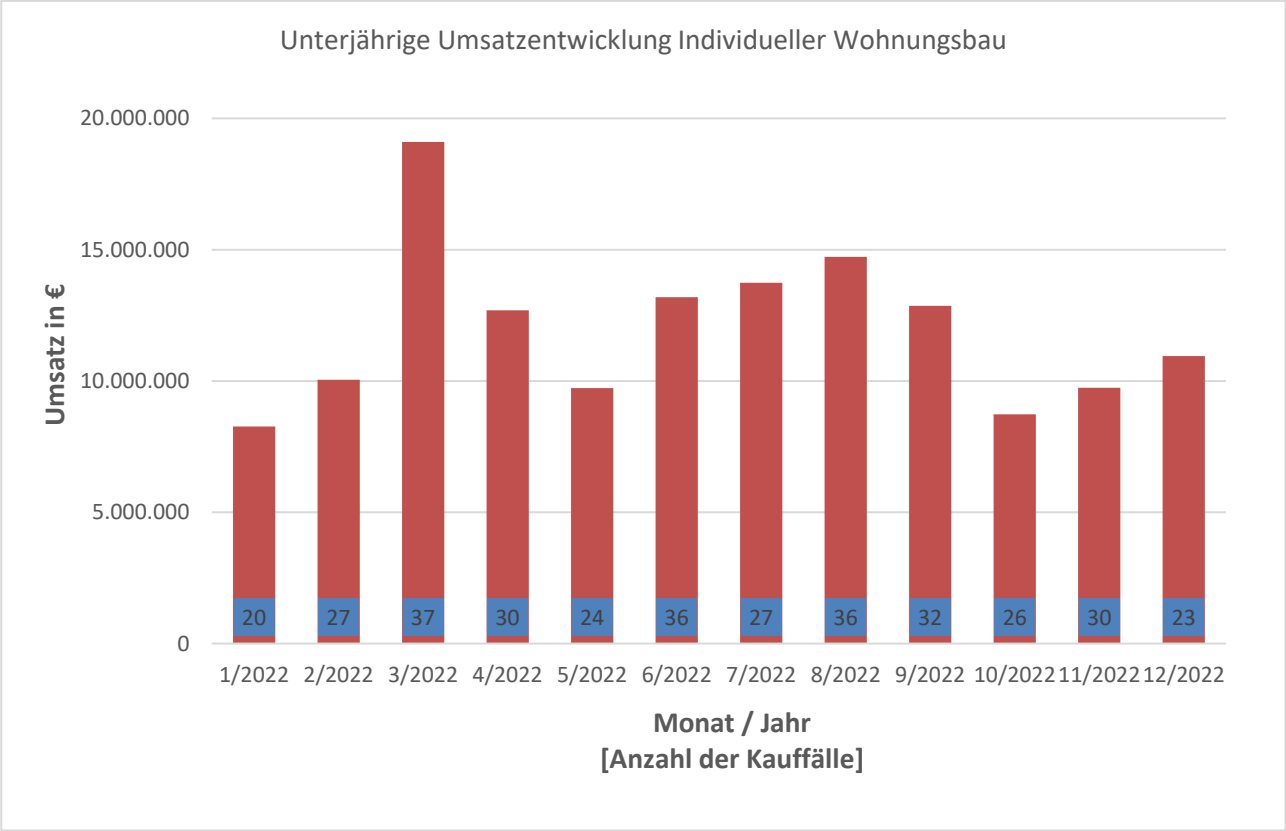
4.5.1 Ein- bzw. Zweifamilienhausgrundstücke (Individueller Wohnungsbau)

Jahrgang	Anzahl Kaufverträge*	Umsatz [Mio. €]	Ø Transaktionsvolumen [€]
2018	482	126,1	262.000
2019	448	124,0	277.000
2020	393	127,3	324.000
2021	340	123,4	363.000
2022	348	133,2	383.000

*inkl. nach WEG aufgeteilte Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke



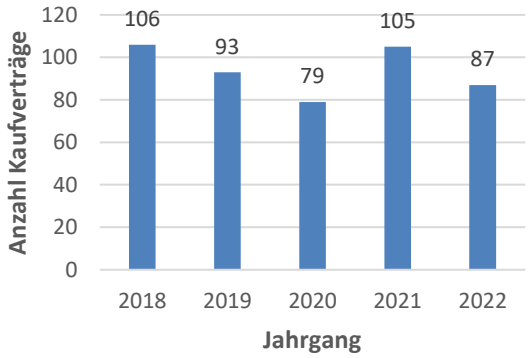


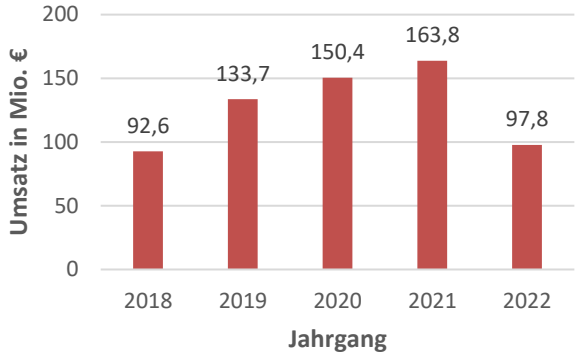


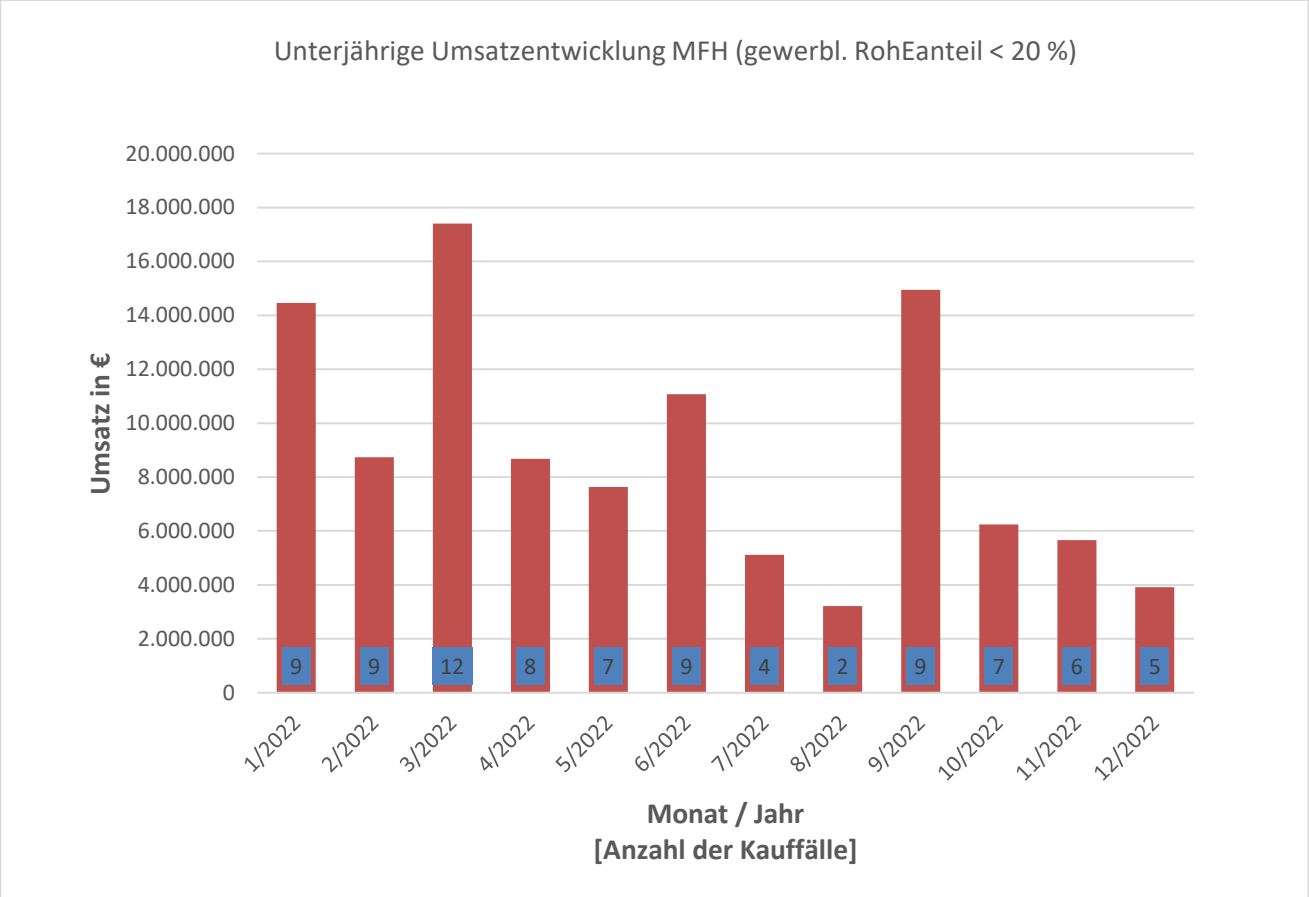
4.5.2 Mehrfamilienhausgrundstücke (gewerblicher Rohertragsanteil < 20%)

Jahrgang	Anzahl Kaufverträge	Umsatz [Mio. €]	Ø Transaktionsvolumen [€]
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
2022	87	97,8	1.124.000

(ohne Paketverkäufe, d.h. nicht mehr als 2 Objekte pro Vertrag)





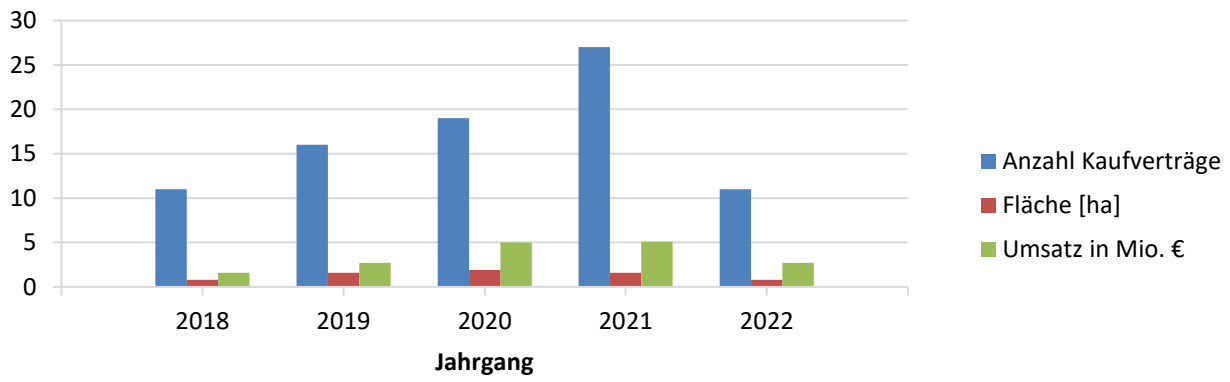


4.6 Unbebaute Grundstücke

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

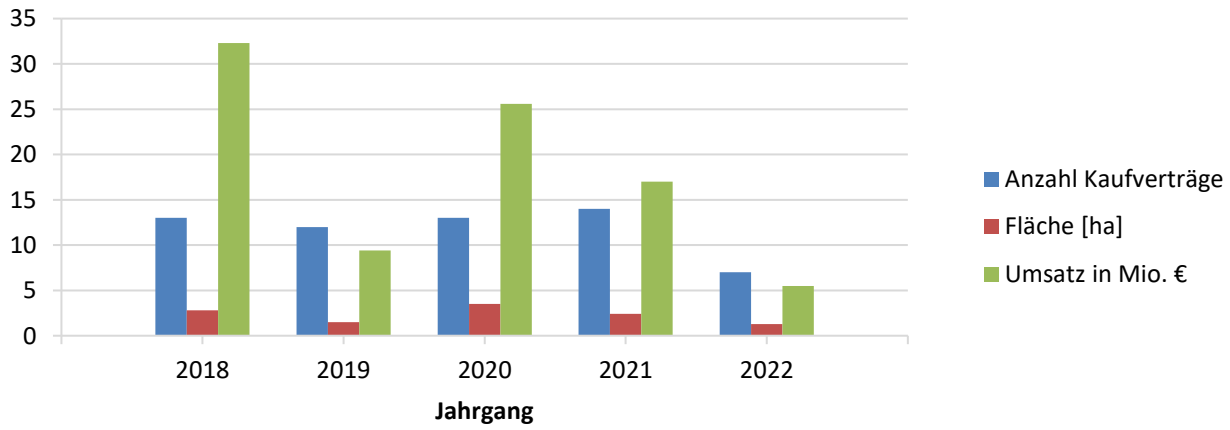
4.6.1 Wohnbauland Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke

Jahrgang	Anzahl Kaufverträge	Fläche [ha]	Umsatz [Mio. €]
2018	11	0,8	1,6
2019	16	1,6	2,7
2020	19	1,9	5,0
2021	27	1,6	5,1
2022	11	0,8	2,7



4.6.2 Wohnbauland Mehrfamilienhäuser (gewerblicher Rohertragsanteil < 20%)

Jahrgang	Anzahl Kaufverträge	Fläche [ha]	Umsatz [Mio. €]
2018	13	2,8	32,3
2019	12	1,5	9,4
2020	13	3,5	25,6
2021	14	2,4	17,0
2022	7	1,3	5,5



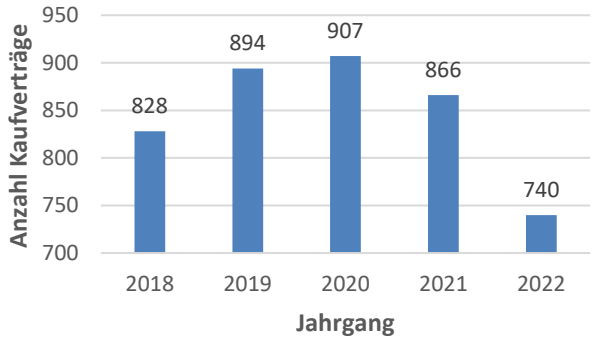
4.7 Grundstücksteilmarkt „Wohnungseigentum“(ohne Teileigentum)

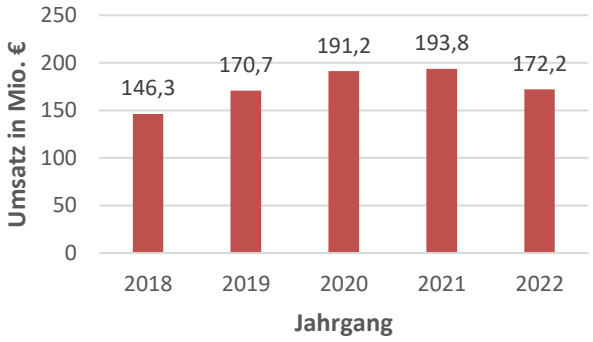
Transaktionen im Bereich des Grundstücksteilmarktes „Wohnungseigentum“ bilden in der Anzahl und dem Umsatzvolumen den stärksten Teilmarkt. Die Gliederung erfolgt nach dem Erstverkauf nach Neubau, Erstverkauf nach Umwandlung (nach Aufteilung einer Bestandsimmobilie) und dem klassischen Weiterverkauf einer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

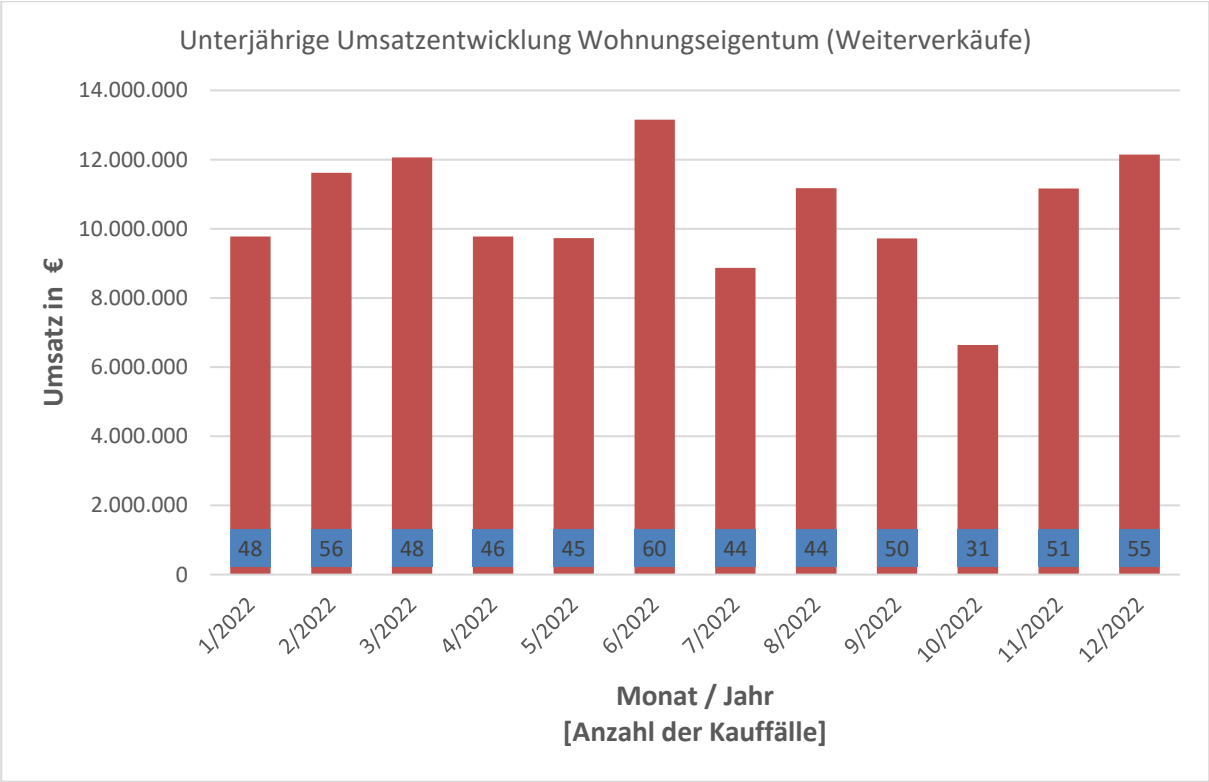
4.7.1 Wohnungseigentum (Gesamt) ohne Teileigentum

Jahrgang	Anzahl Kaufverträge	Ø Wohnfläche [m²]	Umsatz [Mio. €]	Ø Transaktionsvolumen [€]
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
2022	740	64	172,2	233.000

*korrigiert

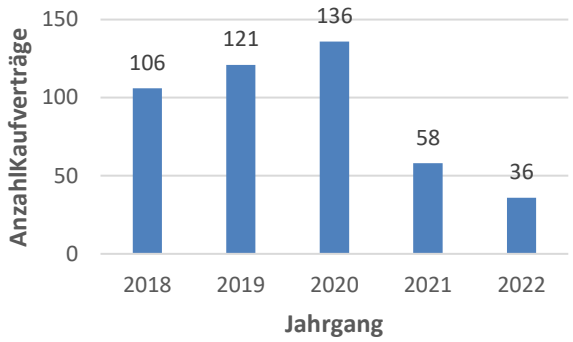


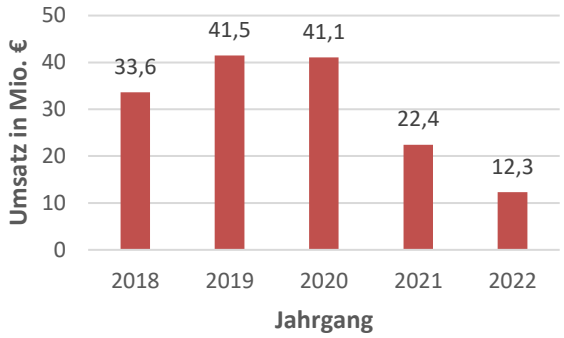




4.7.2 Wohnungseigentum (Erstverkauf nach Neubau)

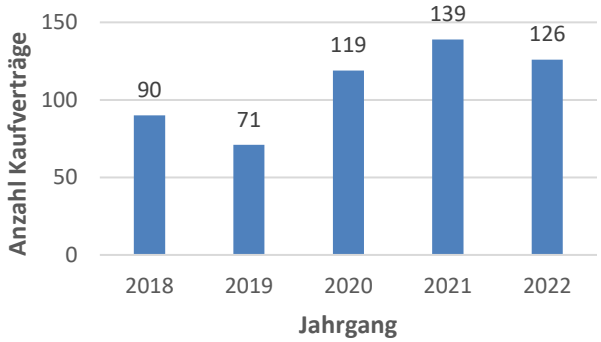
Jahrgang	Anzahl Kaufverträge	Ø Wohnfläche [m²]	Umsatz [Mio. €]	Ø Transaktions-volumen [€]
2018	106	76	33,6	317.000
2019	121	76	41,5	343.000
2020	136	66	41,1	302.000
2021	58	73	22,4	387.000
2022	36	62	12,3	342.000

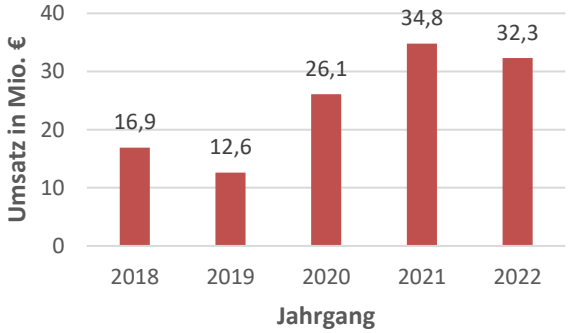




4.7.3 Wohnungseigentum (Erstverkäufe nach Umwandlung)

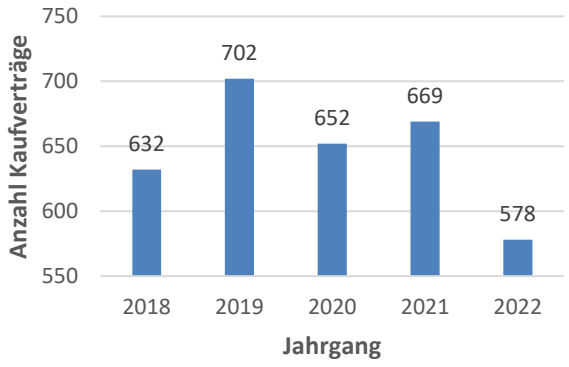
Jahrgang	Anzahl Kaufverträge	Ø Wohnfläche [m²]	Umsatz [Mio. €]	Ø Transaktions-volumen [€]
2018	90	71	16,9	188.000
2019	71	63	12,6	177.000
2020	119	69	26,1	219.000
2021	139	72	34,8	250.000
2022	126	67	32,3	256.000

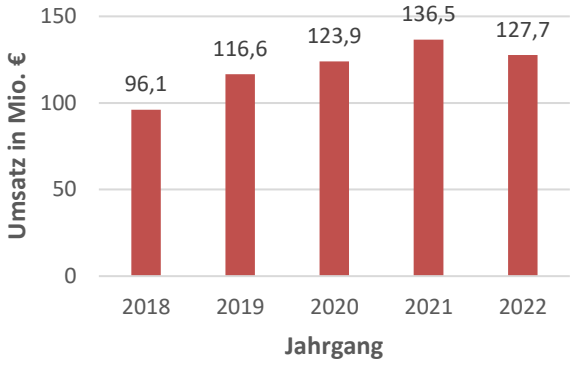




4.7.4 Wohnungseigentum (Weiterverkäufe)

Jahrgang	Anzahl Kaufverträge	Ø Wohnfläche [m]²	Umsatz [Mio. €]	Ø Transaktions-volumen [€]
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
2022	578	64	127,7	221.000





4.8 Gewerbegrundstücke

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

Jahrgang	Anzahl Kaufverträge	Umsatz [Mio. €]	Grundstücksfläche [ha]
2018	12	14,6	8,7
2019	*13	*98,5	*59,5
2020	27	27,7	14,3
2021	19	15,9	7,8
2022	17	24,8	15,3

* 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-
2018	4
2019	1
2020	2
2021	1
2022	1

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

4.9.2 Veräußerung von Erbbaurechten

Jahrgang	Erbbaurechte -Anzahl-
2018	35
2019	22
2020	27
2021	31
2022	23

In ca. 90 % der Kaufverträge sind sowohl Veräußerer als auch 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-
2018	22
2019	16
2020	8
2021	7
2022	2

Veräußerung des Erbbaurechtsgrundstückes, vom Erbbaurechtsgeber - in der Regel - an den Erbbaurechtsnehmer. In den meisten Kauffällen (ca. 90 %) 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		
		Minimum	Mittelwert	Maximum
2018	6	k.A.*		
2019	9	k.A.*		
2020	7	k.A.*		
2021	7	70	139	209
2022	4	73	99	144

* Die Verkehrswerte entstammen den Beschlussmitteilungen im Zwangsversteigerungsverfahren des Amtsgerichtes Kiel, sie wurden nicht durch den Gutachterausschuss ermittelt. Hier wurden die Informationen 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)

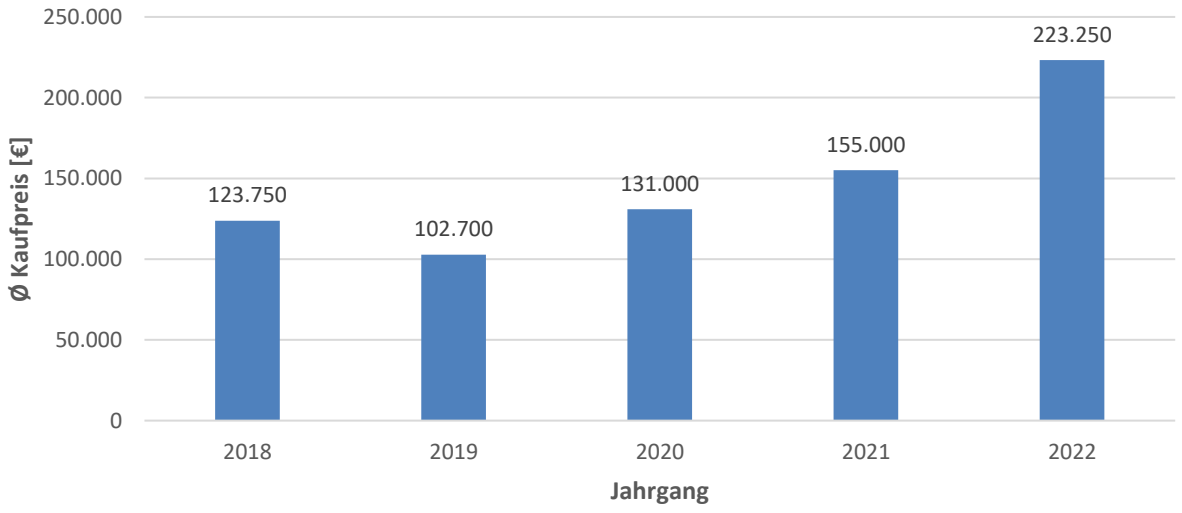
Jahrgang	Ø Kaufpreis [€]	Ø Grundstücksfläche [m²]	Anzahl Kauffälle
2018	-	-	< 3
2019	-	-	< 3
2020	-	-	< 3
2021	139.000	312	10
2022	-	-	< 3

(Grundstücksgrößen 250 - 500m²)

5.2 Einfamilienhausgrundstücke (Kaufpreise)

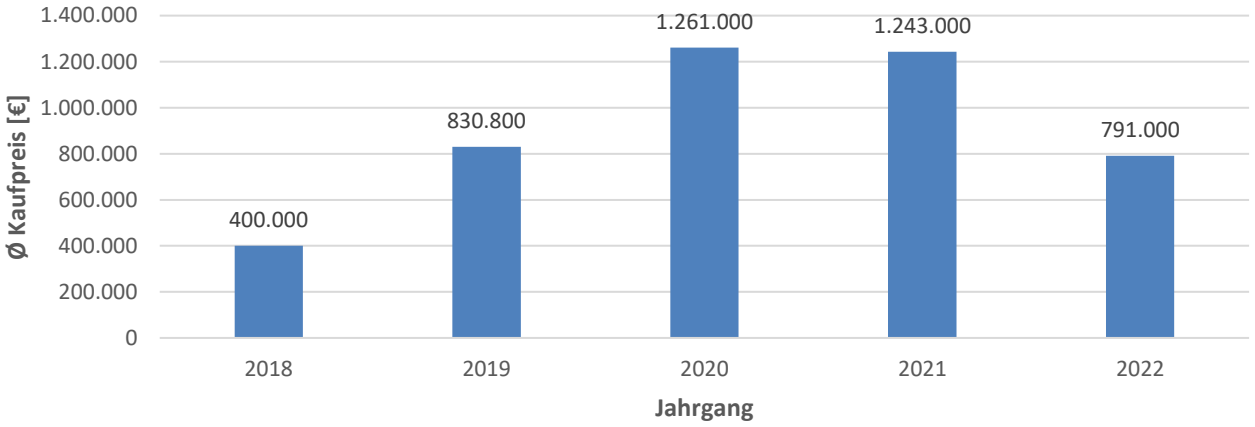
Jahrgang	Ø Kaufpreis [€]	Ø Grundstücksfläche [m²]	Anzahl Kauffälle
2018	123.750	521	8
2019	102.700	530	7
2020	131.000	462	10
2021	155.000	492	11
2022	223.520	588	4

(Grundstücksgrößen 300 - 700m²)



5.3 Mehrfamilienhausgrundstücke (Kaufpreise)

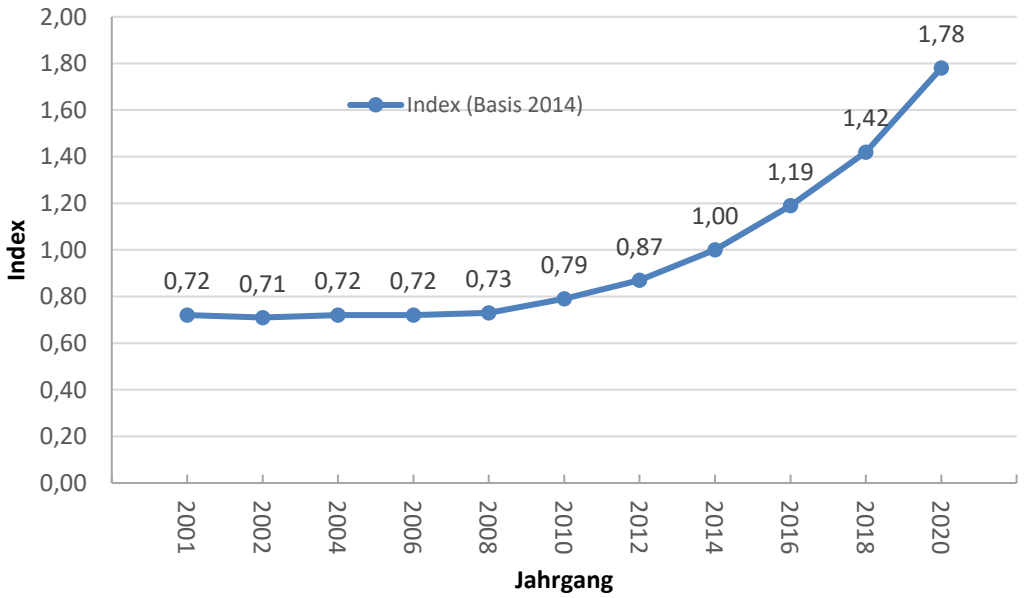
Jahrgang	Ø Kaufpreis [€]	Ø Geschossflächenzahl (GFZ)	Kauffälle (Anzahl)
2018	400.000	1,5	11
2019	830.800	1,5	11
2020	1.261.000	1,1	11
2021	1.243.000	1,8	11
2022	791.000	0,9	6



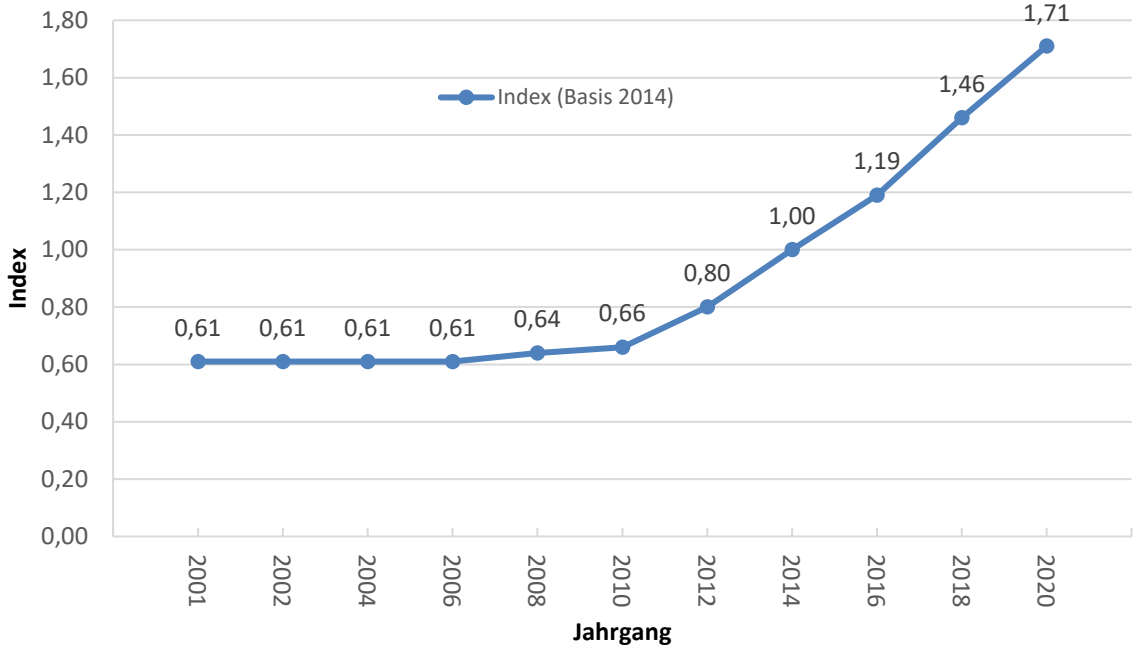
5.4 Bodenrichtwertentwicklung unbebauter Grundstücke

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)



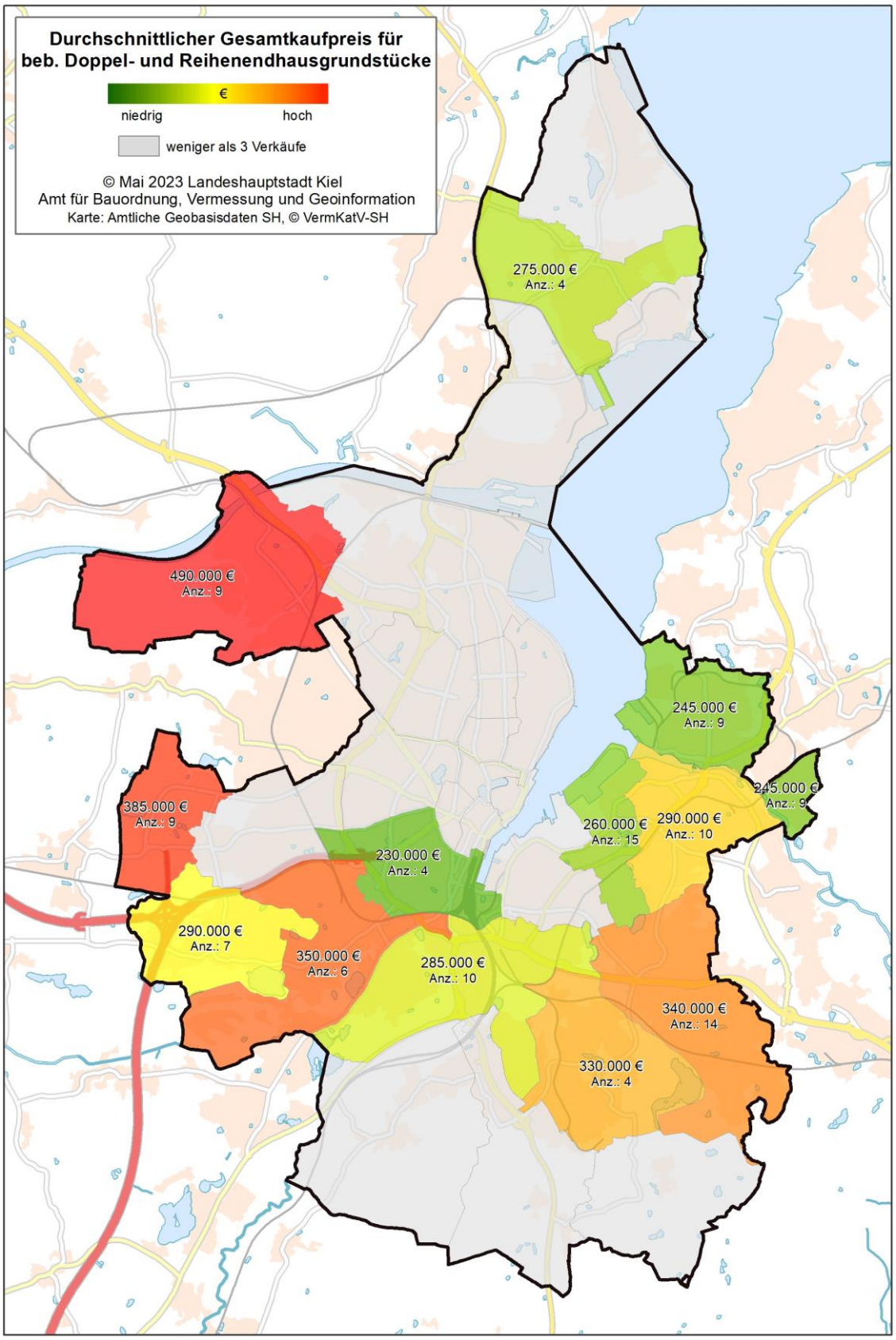
<u>Hinweis:</u> Gemäß § 14 der neuen Gutachterausschussverordnung-GAVO vom 27.04.2022 sind Bodenrichtwerte mindestens zu Beginn jedes geraden Kalenderjahres zu ermitteln. Für das Kieler Stadtgebiet werden auf dieser Grundlage die nächsten Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2024 ermittelt!

6 Bebaute Grundstücke

6.1 Individueller Wohnungsbau

6.1.1 Doppel- und Reihenendhausgrundstücke (Kaufpreise)

6.1.1.1 Durchschnittliche Kaufpreise (2022) in den Stadtteilen

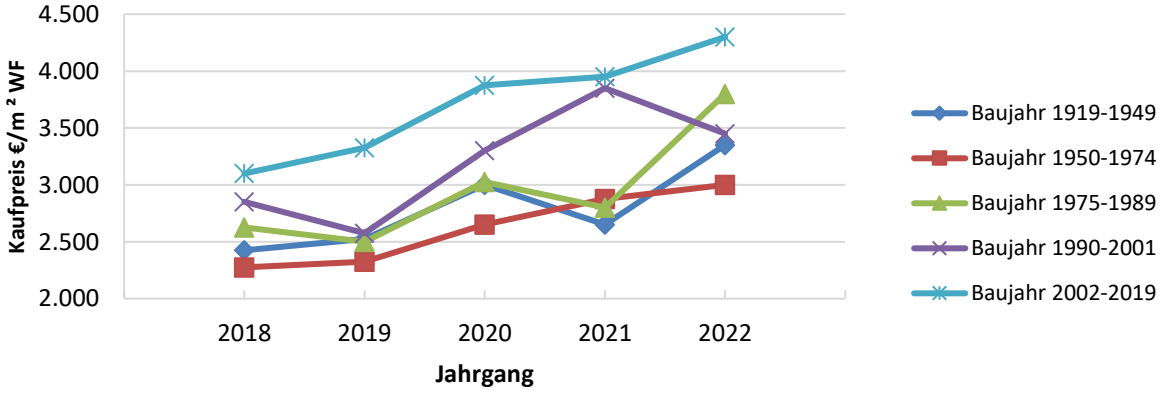


6.1.1.2 Kaufpreise (KP) DHH/REH je m² Wohnfläche (WF) inkl. Grundstücksanteil nach Baujahrsklassen

	Jahrgang	Ø KP/WF [€/m²]	Ø WF [m²]	Ø Grundstücksfläche [m²]	Anzahl Kauffälle
Baujahr 1919-1949	2018	2.425	90	651	21
	2019	2.525	93	528	22
	2020	3.000	100	730	11
	2021	2.650	100	454	13
	2022	3.350	92	570	10
Baujahr 1950-1974	2018	2.275	98	395	20
	2019	2.325	100	401	25
	2020	2.650	96	444	23
	2021	3.000	99	402	27
	2022	3.000	89	345	22
Baujahr 1975-1989	2018	2.625	111	391	14
	2019	2.500	108	391	12
	2020	3.025	118	353	10
	2021	2.800	105	326	4
	2022	3.800	111	340	8
Baujahr 1990-2001	2018	2.850	107	341	6
	2019	2.575	93	240	3
	2020	3.300	101	271	11
	2021	3.850	100	310	6
	2022	3.450	115	265	8
Baujahr 2002-2019	2018	3.100	111	277	7
	2019	3.325	112	252	8
	2020	3.875	119	225	5
	2021	3.950	115	279	13
	2022	4.300	113	280	7
Neubau / Erstbezug	2018	-	-	-	< 3
	2019	-	-	-	< 3
	2020	-	-	-	< 3
	2021	-	-	-	< 3
	2022	-	-	-	< 3

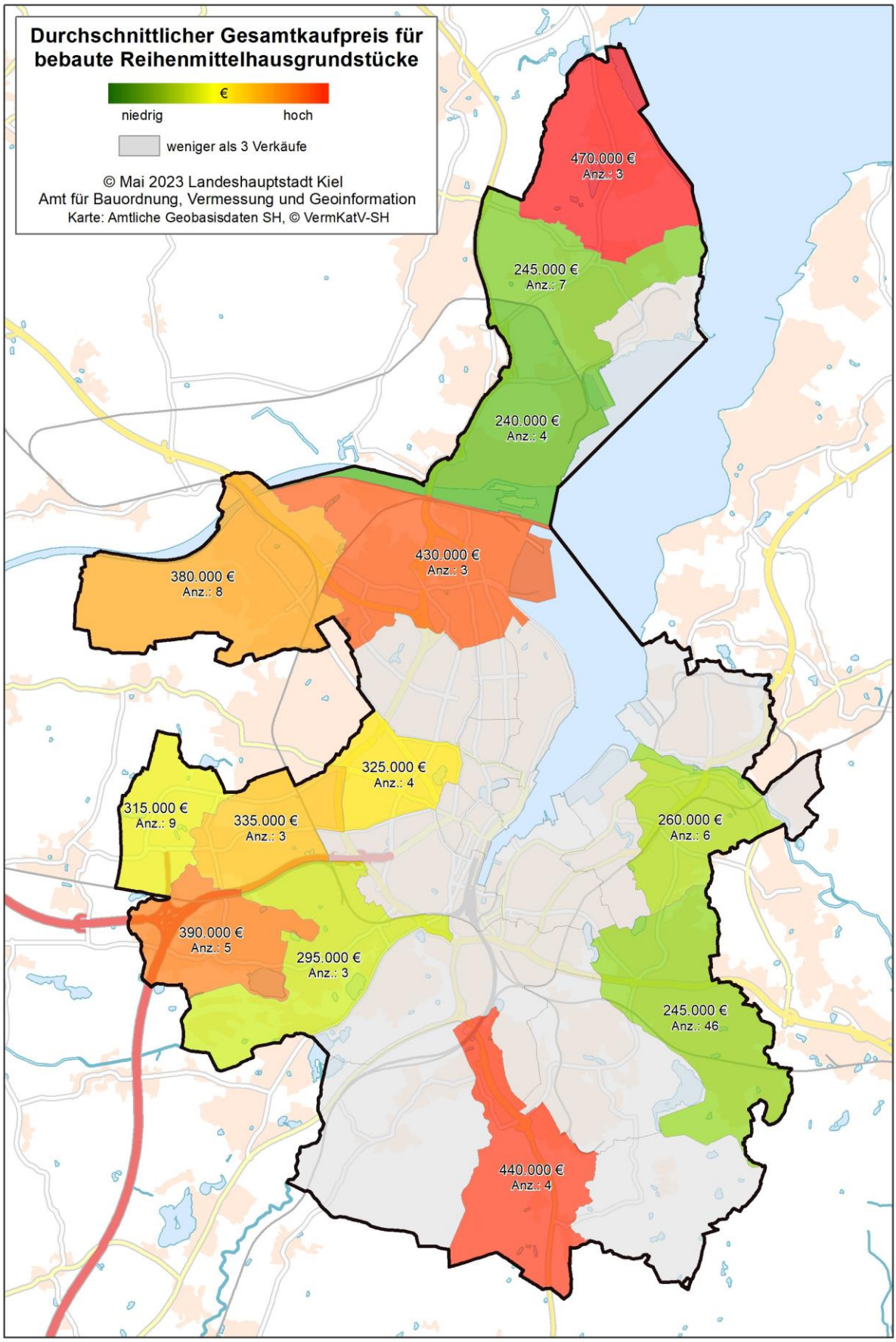
(Wohnflächen 70-140 m²; ohne TOP-Lagen)

Baujahrsdifferenzierte Preisentwicklung:



6.1.2 Reihenmittelhausgrundstücke (Kaufpreise)

6.1.2.1 Durchschnittliche Kaufpreise (2022) in den Stadtteilen

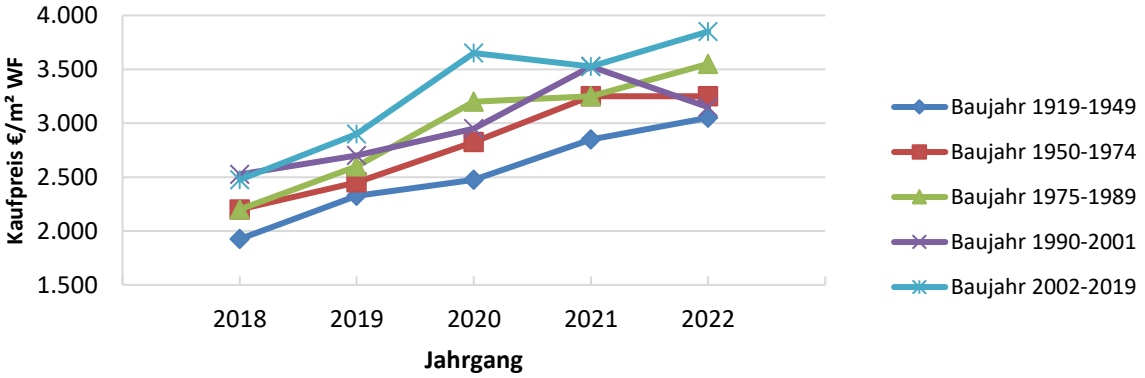


6.1.2.2 Kaufpreise (KP) RMH je m² Wohnfläche (WF) inkl. Grundstücksanteil nach Baujahrsklassen

	Jahrgang	Ø KP/WF [€/m²]	Ø WF [m²]	Ø Grundstücks-fläche [m²]	Anzahl Kauffälle
Baujahr 1919-1949	2018	1.925	82	203	17
	2019	2.325	83	202	27
	2020	2.475	84	198	17
	2021	2.850	85	188	19
	2022	3.050	88	215	22
Baujahr 1950-1974	2018	2.200	90	218	23
	2019	2.450	89	232	14
	2020	2.825	81	202	22
	2021	3.250	83	203	40
	2022	3.250	87	220	31
Baujahr 1975-1989	2018	2.200	112	195	24
	2019	2.600	112	185	23
	2020	3.200	106	178	13
	2021	3.250	109	180	10
	2022	3.550	107	200	16
Baujahr 1990-2001	2018	2.525	115	165	8
	2019	2.700	106	189	17
	2020	2.950	107	203	6
	2021	3.525	110	220	6
	2022	3.150	111	165	4
Baujahr 2002-2019	2018	2.475	123	148	5
	2019	2.900	114	196	12
	2020	3.650	128	158	3
	2021	3.525	125	168	5
	2022	3.850	123	195	7
Neubau / Erstbe-zug	2018	2.400	134	273	3
	2019	-	-	-	< 3
	2020	-	-	-	< 3
	2021	-	-	-	< 3
	2022	-	-	-	< 3

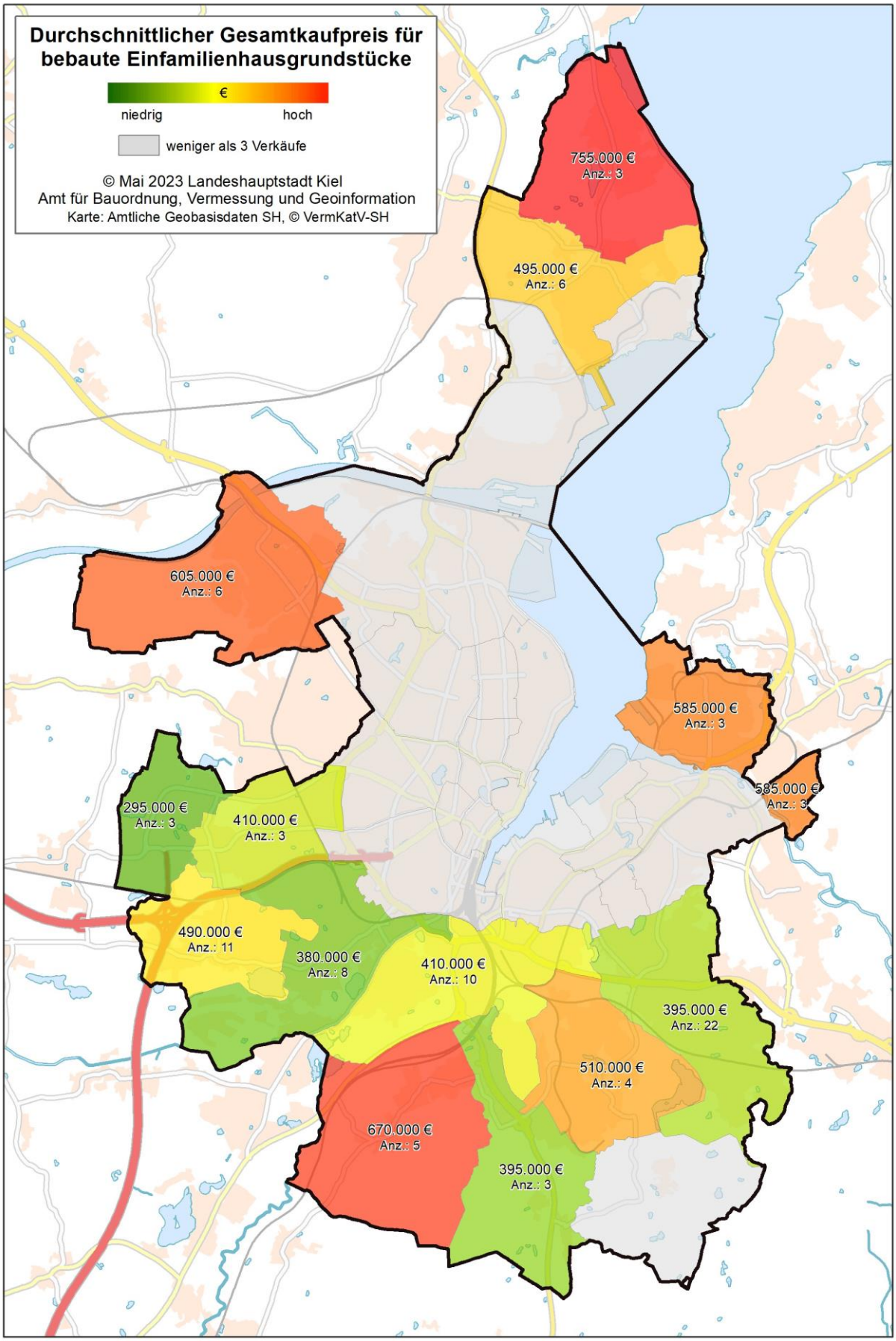
(Wohnflächen 70-140 m²; ohne TOP-Lagen)

Baujahrsdifferenzierte Preisentwicklung:



6.1.3 Einfamilienhausgrundstücke

6.1.3.1 Durchschnittliche Gesamtkaufpreise (2022) in den Stadtteilen

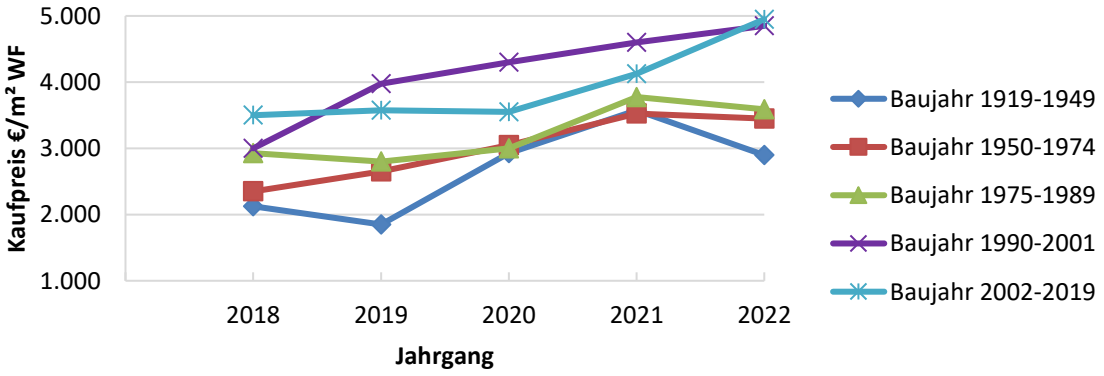


6.1.3.2 Kaufpreise (KP) EFH je m² Wohnfläche (WF) inkl. Grundstücksanteil nach Baujahrsklassen

	Jahrgang	Ø KP/WF [€/m²]	Ø WF [m²]	Ø Grundstücks-fläche [m²]	Anzahl Kauffälle
Baujahr 1919-1949	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
	2022	2.900	114	690	3
Baujahr 1950-1974	2018	2.350	118	813	33
	2019	2.650	131	937	24
	2020	3.050	122	749	22
	2021	3.525	116	760	15
	2022	3.450	117	875	17
Baujahr 1975-1989	2018	2.925	118	514	11
	2019	2.800	118	450	14
	2020	3.000	122	726	9
	2021	3.775	125	555	13
	2022	3.590	116	440	11
Baujahr 1990-2001	2018	-	-	-	< 3
	2019	3.975	118	757	3
	2020	4.300	123	347	3
	2021	-	-	-	< 3
	2022	4.850	133	860	3
Baujahr 2002-2019	2018	3.500	135	591	4
	2019	3.575	127	485	6
	2020	3.550	128	439	4
	2021	4.125	141	422	3
	2022	4.950	130	720	7
Neubau / Erstbe-zug	2018	-	-	-	< 3
	2019	-	-	-	< 3
	2020	-	-	-	< 3
	2021	-	-	-	< 3
	2021	-	-	-	< 3

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

Baujahrsdifferenzierte Preisentwicklung:



6.1.4 Anzahl Kauffälle Einfamilienhausgrundstücke (EFH) nach Kaufpreisniveau

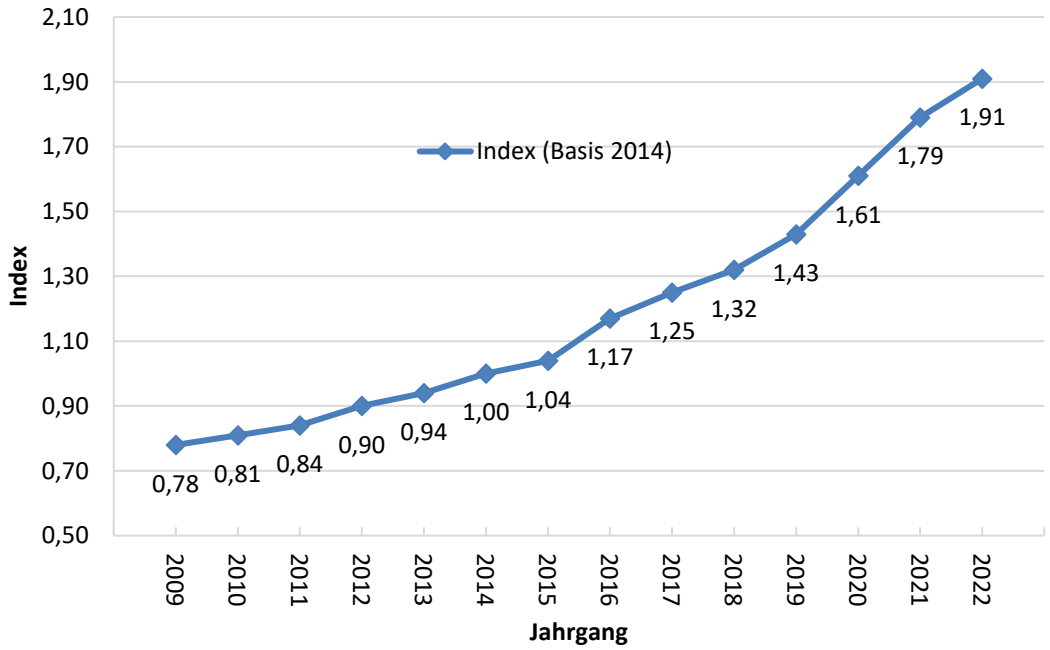
Kaufpreisniveau [€]	Anzahl Kauffälle EFH je Kaufpreisniveau*				
	2018	2019	2020	2021	2022
<=249.999	238	208	132	94	77
250.000 – 499.000	216	213	212	186	201
500.000 – 749.000	11	18	31	40	47
750.000 – 999.000	3	4	6	6	11
>=1.000.000	2	5	4	4	7
gesamt:	470	448	385	330	343

*Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke ohne Neubauten, gewöhnlicher Geschäftsverkehr

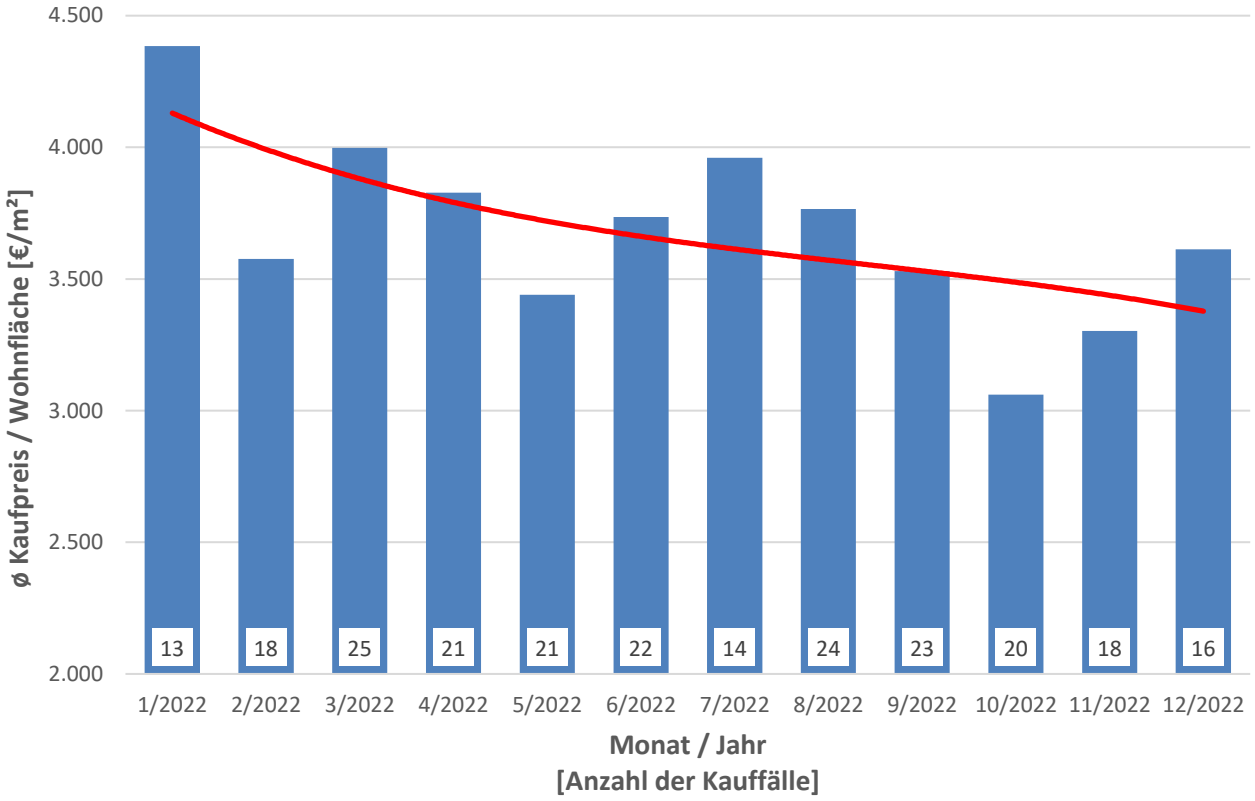
6.1.5 Konjunkturelle Entwicklung des Individuellen Wohnungsbaus (Index)

Jahrgang	Index* (Basisjahr 2014 =1,00)
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
2022	1,91

* (Indexzahlen entsprechen Jahresmittelwerten)



6.1.6 Unterjährige konjunkturelle Entwicklung „Individueller Wohnungsbau“



6.2 Mehrfamilienhausgrundstücke (MFH)

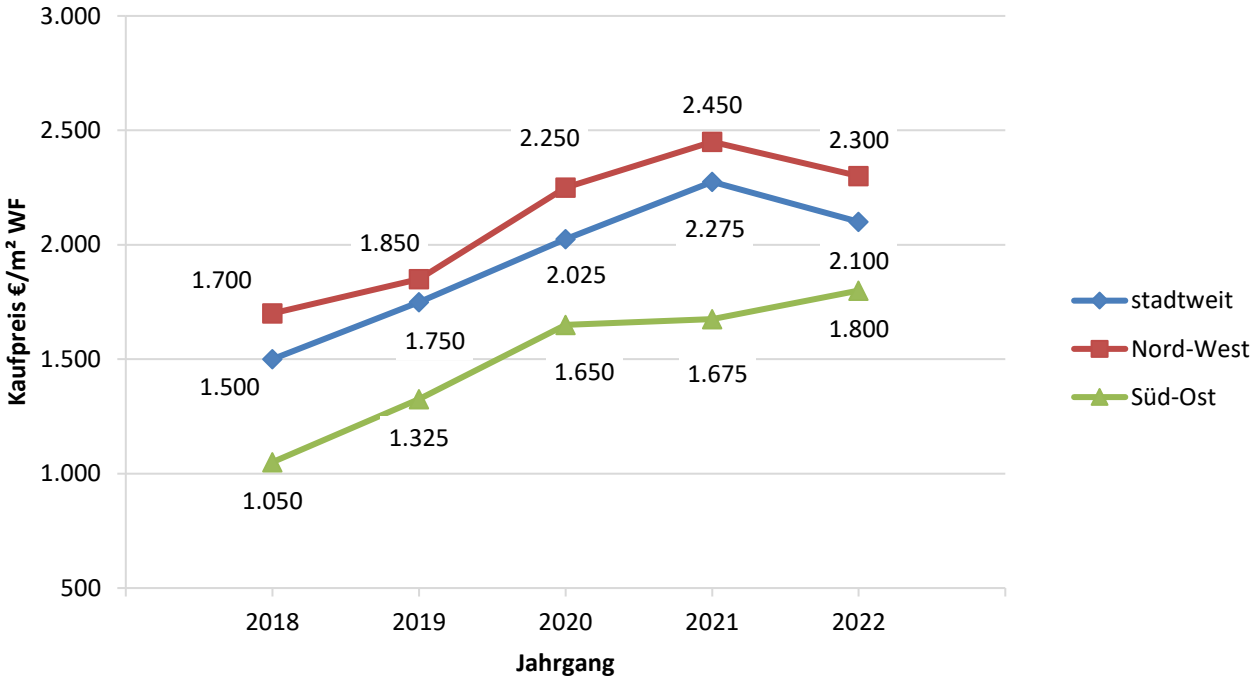
Die räumlichen Bereiche Kiel Nord-West und Kiel Süd-Ost orientieren sich an keiner im Stadtgebiet festgelegten bzw. fest definierten Linie. Der Übergang zwischen den gebildeten räumlichen Bereichen ist fließend. Als räumliche Trennung kann in etwa der Verlauf der Hamburger Chaussee angenommen werden.

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)
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 (14)
2022	2.100	2.300	1.800	530	40 (18)

(4-100 Wohneinheiten, alle Baujahre)

Lagedifferenzierte Kaufpreisentwicklung MFH (€/m² Wohnfläche):



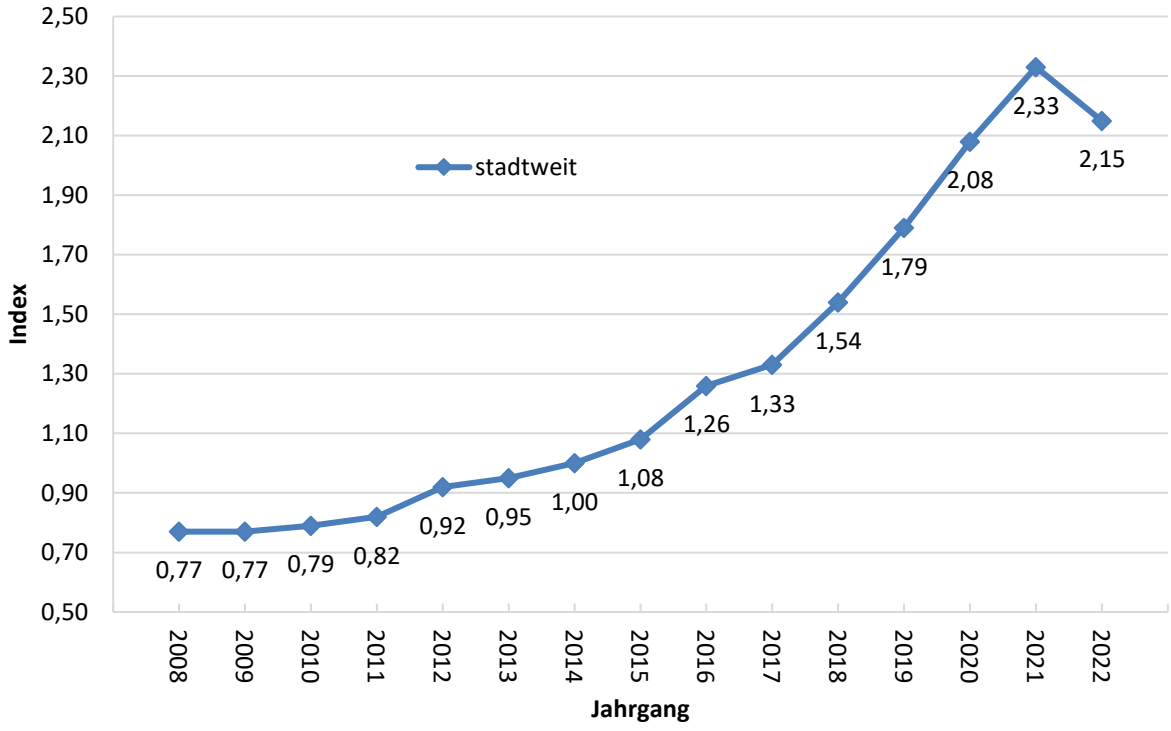
6.2.2 Konjunkturelle Entwicklung MFH (Index)

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
2022	2,15	2,24	2,18

*(Indexzahlen entsprechen Jahresmittelwerten)

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	2018	1.575	512	26
	2019	1.775	444	26
	2020	2.050	530	16
	2021	2.325	501	23
	2022	2.025	462	28
Baujahr 1919-1949				
	2018	1.575	492	4
	2019	1.750	573	6
	2020	-	-	< 3
	2021	2.400	575	4
	2022	-	-	< 3
Baujahr 1950-1974				
	2018	-	-	< 3
	2019	1.525	417	8
	2020	1.775	381	6
	2021	1.675	610	5
	2022	1.875	462	3
Baujahr 1975-1989				
	2018	jahrgangsbezogen weniger als 3 Kauffälle vorhanden		
	2019			
	2020			
	2021			
	2022			
Baujahr 1990-2001				
	2018	jahrgangsbezogen weniger als 3 Kauffälle vorhanden		
	2019			
	2020			
	2021			
	2022			
ab Baujahr 2002				
	2018	jahrgangsbezogen weniger als 3 Kauffälle vorhanden		
	2019			
	2020			
	2021			
	2022			

6.2.4 Rohertragsvervielfältiger (RV) für MFH, ab 4 Wohneinheiten

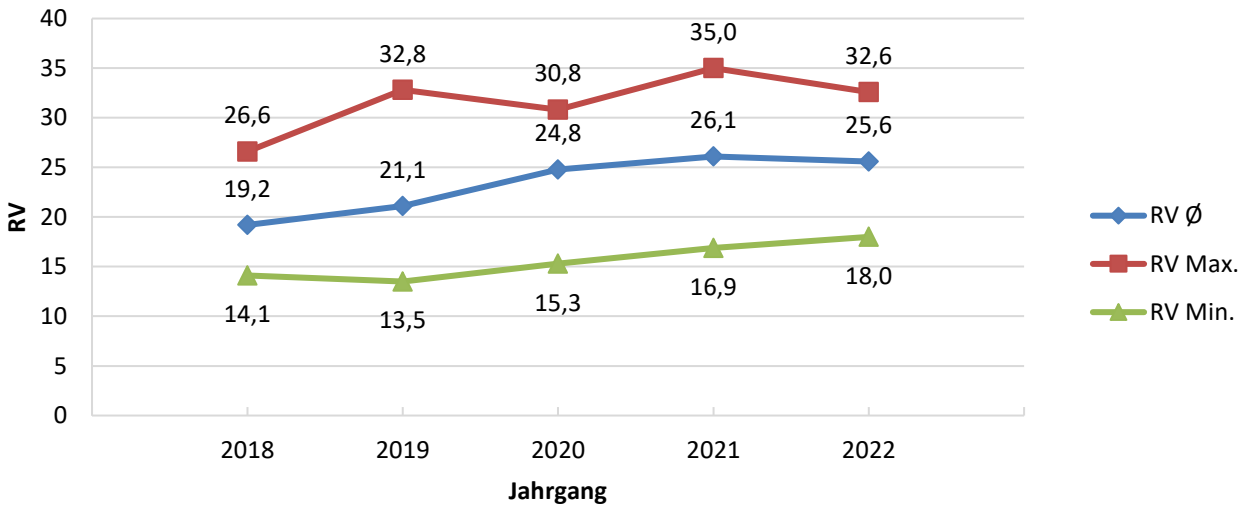
Der Rohertragsvervielfältiger ist ein Indikator, der (pauschaliert) das Verhältnis zwischen Kaufpreis und Jahresrohertrag (Nettoanfangsrendite) darstellt. Hierbei wird der Kaufpreis ausschließlich in das Verhältnis zu den tatsächlichen Erträgen der Immobilie (Käuferangaben) gesetzt. Konkretere Informationen 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.

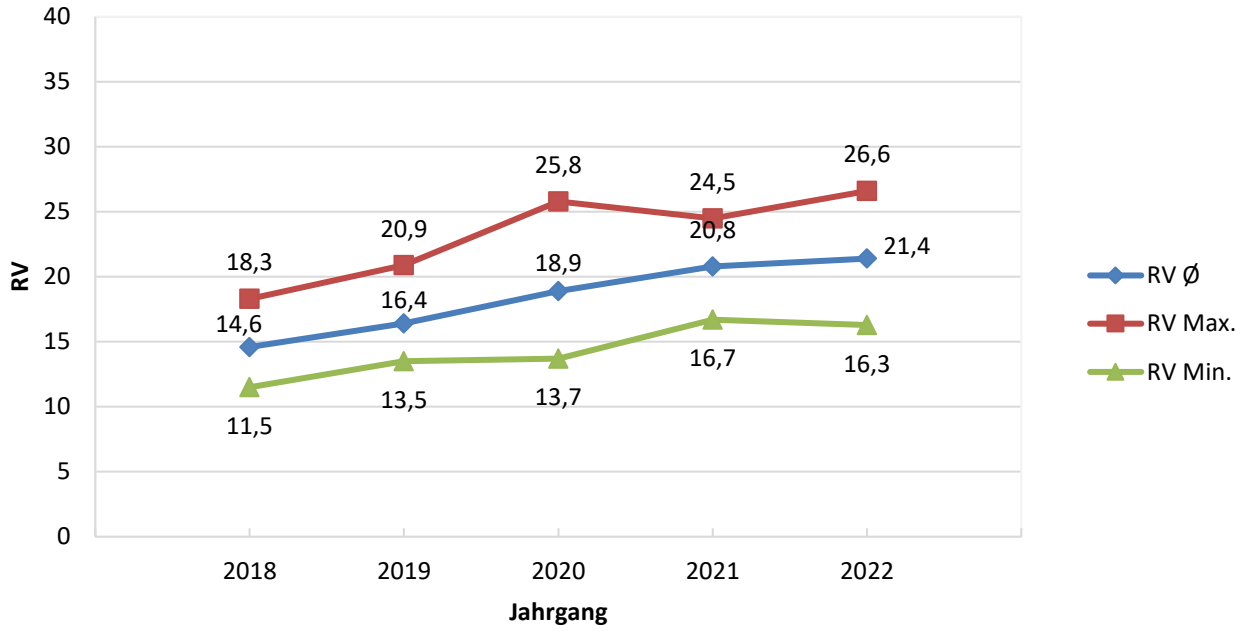
Lage	Jahrgang	Anzahl Kauffälle	Ø RV	STABW*	Ø RV Min.	Ø RV Max.	Ø NKM** [€/m²]
Nord-West	2018	25	19,2	2,7	14,1	26,6	7,30
	2019	22	21,1	3,7	13,5	32,8	7,31
	2020	16	24,8	4,2	15,3	30,8	8,11
	2021	24	26,1	4,4	16,9	35,0	7,77
	2022	20	25,6	5,1	18,0	32,6	7,57
Süd-Ost	2018	10	14,6	2,4	11,5	18,3	5,94
	2019	8	16,4	2,3	13,5	20,9	6,77
	2020	17	18,9	3,0	13,7	25,8	6,56
	2021	7	20,8	2,9	16,7	24,5	6,79
	2022	17	21,4	3,5	16,3	26,6	7,03

*Standardabweichung, **Nettokaltmiete

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



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



6.2.7 Liegenschaftszinssatz (Kapitalisierungszinssatz)

Die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes für Mehrfamilienhausgrundstücke (inkl. Wohn- und Geschäftshäuser mit einem gewerblichen Rohertragsanteil <= 20 %) in der Landeshauptstadt Kiel erfolgt gemäß § 21 Abs. 2 ImmoWertV nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens (§§ 27 bis 34 ImmoWertV) auf Grundlage geeigneter Kaufpreise und den ihnen entsprechenden Reinerträgen.

Die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze erfolgt (iterativ) gemäß folgender Berechnungsformel:

$$LZ = \frac{RE}{KP} - \frac{q - 1}{q^n - 1} \; x \; \frac{KP - BW}{EW}$$

<u>Erläuterung</u>:

LZ	=	Liegenschaftszinssatz
RE	=	Jahresreinertrag des Grundstücks
KP	=	Kaufpreis bzw. Ertragswert
q	=	Zinsfaktor = 1 + (p/100)
n	=	Restnutzungsdauer des Gebäudes
BW	=	Bodenwert

Der objektspezifischen Liegenschaftszinssatzableitung werden folgendes **Bewertungsmodell bzw. Modellparameter** zugrunde gelegt:

Kaufpreis	Lt. Kaufvertrag im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (ohne Bereinigung BoG)
Jahresrohertrag	Tatsächlich erzielte Nettokaltmiete lt. Käuferangabe*
Wohn- und Nutzfläche	Lt. Kaufvertrag bzw. Käuferangabe*
Bewirtschaftungskosten	In Anlehnung an die ImmoWertV Anlage 3 Es wird von folgenden Basiswerten für die Verwaltungs- und Instandhaltungskosten und das Mietausfallwagnis ausgegangen: a) Verwaltungskosten — 230 € jährlich je Wohnung bzw. Nutzeinheit 30 € jährlich je Garage o. ähnlichem Einstellplatz b) Instandhaltungskosten — 9,00 € jährlich je m² Wohn- und Nutzfläche 68 € jährlich je Garage 34 € jährlich je Carport 20 € jährlich je offenen Stellplatz c) Mietausfallwagnis — 2 % des jährlichen Rohertrags <u>Hinweis</u>: Die Wertfortschreibung erfolgt mit dem Prozentsatz, um den sich der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland für den Monat Oktober 2001 (die Angaben in der II. BV beziehen sich auf das Jahr 2002) gegenüber demjenigen für den Monat Oktober des Jahres, das dem Stichtag der Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes vorausgeht, erhöht oder verringert hat
Gesamtnutzungsdauer (GND)	Lt. ImmoWertV Anlage 1 (GND = 80 Jahre)
Restnutzungsdauer (RND)	lt. ImmoWertV Anlage 2 RND = GND – Alter (zum Verkaufszeitpunkt); RND mind. >= 30 Jahre
Bodenwert (BW)	zugrunde zu legender Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei) unter Berücksichtigung des Maßes der baulichen Nutzung (WGFZ) x Grundstücksfläche
Grundstücksfläche	Lt. Kaufvertrag*

*auf Plausibilität / Marktüblichkeit geprüft; WGFZ = wertrelevante Geschossflächenzahl

Die abgeleiteten objektspezifischen Liegenschaftszinssätze wurden unter statistischen Gesichtspunkten unter Anwendung eines multivariaten Analyseverfahrens in Bezug auf ggf. wertrelevante Einflussgrößen untersucht. Das Ergebnis ist ein mathematisch-statisches Regressionsmodell, dass den Zusammenhang zwischen der Zielgröße (Liegenschaftszinssatz) und den signifikant wertrelevanten Merkmalsausprägungen bestmöglich beschreibt.

In der folgenden Tabelle werden der für das Jahr 2022 durchschnittlich ermittelte Liegenschaftszinssatz sowie die beschreibenden Merkmale der untersuchten Stichprobe dargestellt. Der Auswertung wurden **474 Kauffälle** von Mehrfamilienhausgrundstücken (inkl. Wohn- und Geschäftshäuser mit einem gewerblichen Rohertragsanteil <= 20%) aus den **Jahrgängen 2013 bis 2022** (Stichprobe) zugrunde gelegt. Die Gebäude stammen aus den **Baujahren von 1880 bis 2007** (Durchschnittliches Baujahr 1924).

Ø LZ MFH (2022)	STDF	R	Beschreibende Merkmale der Stichprobe					
			Mittelwert					
			(Min - Max)					
			Ø WFNF	Ø WE	Ø NKM	Ø RohE	Ø RND	Ø nBRW
[%]	[%-Punkte]	[%]	[m²]	[Anz]	[€/m²]	[€]		[€/m²]
1,6 (0,4 -2,8)	± 1,2	0,63	595	10	6,66	47.840	31	555
			(160 - 2.352)	(3 - 54)	(4,0 - 14,98)	(10.872 - 199.104)	(30 - 74)	(305 - 883)

Erläuterung:

LZ	=	Liegenschaftszinssatz (Jahresmittelwert)
STDF	=	Standard(schätz)fehler des Regressionsmodells
R^2	=	Bestimmtheitsmaß
WFNF	=	Wohn- und Nutzfläche
WE	=	Anzahl der Wohneinheiten
NKM	=	monatliche Nettokaltmiete durch Wohn-/Nutzfläche
RohE	=	jährlicher Rohertrag
RND	=	Restnutzungsdauer
BRW	=	Bodenrichtwert-Niveau (auf WGFZ 1,5 normiert, 31.12.2020)

Unter Anwendung der mathematisch-statistischen Analyse lassen sich folgende wertrelevante Einflussgrößen signifikant nachweisen, die bei der Ermittlung des objektspezifischen Liegenschaftszinssatzes durch den Ansatz entsprechender Anpassungsfaktoren bzw. durch Zu- oder Abschläge auf

den Liegenschaftszinssatz des Standardobjektes [2022] [Ø 1,6 %] nach sachverständiger Würdigung gesondert zu berücksichtigen sind:

a) Wertermittlungszeitpunkt (Verkaufszeitpunkt)
b) Lage
c) Nettokaltmiete
d) Weitere Anpassungswerte
   - Nutzungsart Wohn- und Geschäftshaus (Rohertragsanteil < 20 %)
   - Lage in den Stadtteilen Blücherplatz, Russee oder Gaarden-Ost

zu a) Wertermittlungszeitpunkt

Zur Berücksichtigung eines vom Standardobjekt (2022) abweichenden Wertermittlungszeitpunktes, ist der Liegenschaftszinssatz des Standardobjektes [ø 1,6 %] mit einem für den entsprechenden Jahrgang angegebenen Anpassungsfaktor (AF_Zeit) zu multiplizieren. Eine Interpolation zwischen den Tabellenwerten ist unter Berücksichtigung der Wertermittlungsgenauigkeit sachgerecht.

Jahrgang	AF_Zeit*
2013	2,81
2014	3,19
2015	2,50
2016	2,13
2017	1,81
2018	1,81
2019	1,38
2020	0,81
2021	0,56
2022	1,00

*Jahresmittelwerte

zu b) Lage

Zur Berücksichtigung einer vom Standardobjekt (2022) abweichenden Lage [n.BRW = 555 €/m²], ist der Liegenschaftszinssatz des Standardobjektes [ø 1,6 %] mit dem in der folgenden Tabelle angegebenen Anpassungsfaktor (AF_n.BRW), entsprechend des jeweiligen normierten BRW-Niveau (n.BRW [WGFZ 1,5]) des Bewertungsobjektes, zu multiplizieren. Eine Interpolation zwischen den Tabellenwerten ist unter Berücksichtigung der Wertermittlungsgenauigkeit sachgerecht.

n.BRW [€/m²]	AF_n.BRW
300	1,50
350	1,38
400	1,31
450	1,19
500	1,06
555	1,00
600	0,88
650	0,81
700	0,69
750	0,63
800	0,50
850	0,38

zu c) Nettokaltmiete (NKM)

Zur Berücksichtigung einer vom Standardobjekt (2022) abweichenden Nettokaltmiete [ø 6,66 €/m²], ist der Liegenschaftszinssatz des Standardobjektes [ø 1,6 %], entsprechend des jeweiligen NKM-Niveaus mit dem in der folgenden Tabelle angegebenen Anpassungsfaktor (AF_NKM) zu multiplizieren. Eine Interpolation zwischen den Tabellenwerten ist unter Berücksichtigung der Wertermittlungsgenauigkeit sachgerecht.

NKM [€/m²]	AF_NKM
4,00	0,69
5,00	0,81
6,00	0,94
6,66	1,00
8,00	1,13
9,00	1,19
10,00	1,25
11,00	1,31

zu d) Weitere Anpassungswerte

Neben den o.g. Anpassungsfaktoren (a-c) sind je nach Merkmalsausprägung weitere Anpassungswerte zu berücksichtigen. Hierbei ist zu beachten, dass diese Werte methodisch erst nach Anwendung der Anpassungsfaktoren (a-c) in Ansatz zu bringen sind. Für folgende Merkmalsausprägungen des Wertermittlungsobjektes sind modellbedingt Korrekturwerte ermittelt worden:

Merkmalsausprägung	Korrekturwert [Prozentpunkte]
Wohn- und Geschäftshaus	+ 0,3
Lage im Stadtteil Blücherplatz	- 1,2
Lage im Stadtteil Russee	+ 1,3
Lage im Stadtteil Gaarden-Ost	+ 0,9

Anwendungsbeispiel

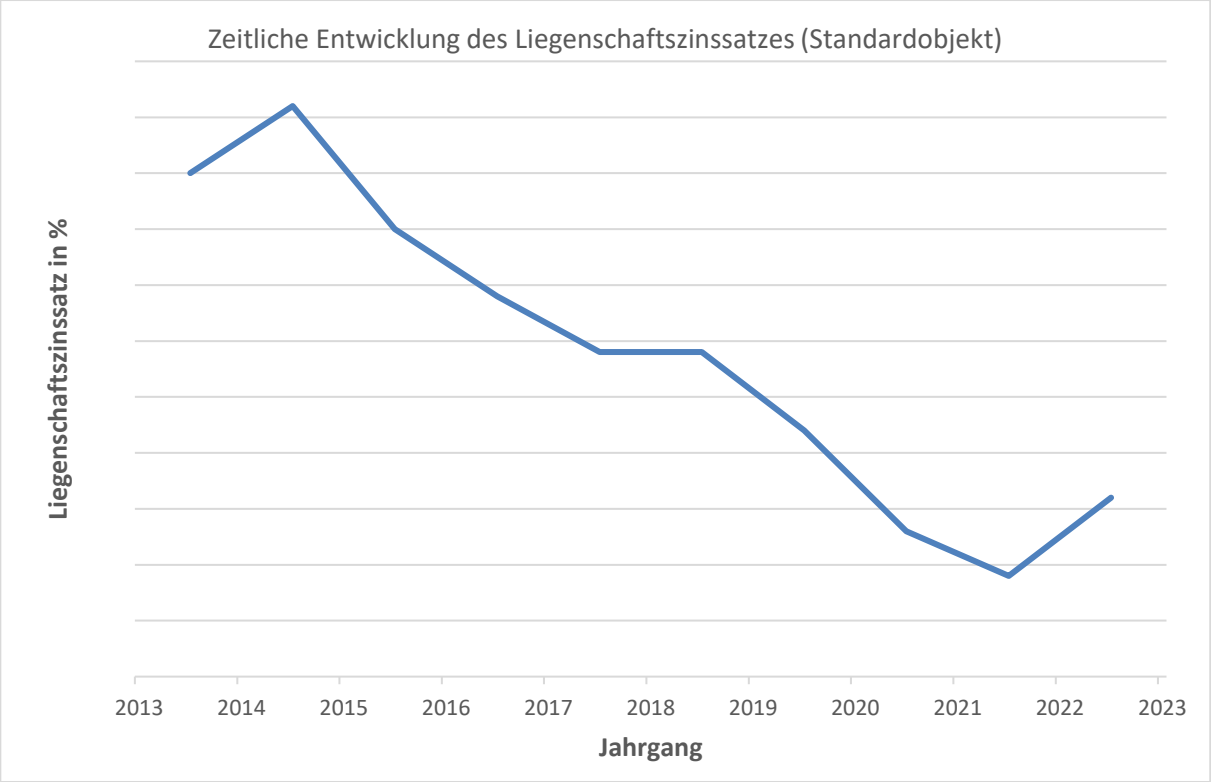
Bewertungsobjekt:

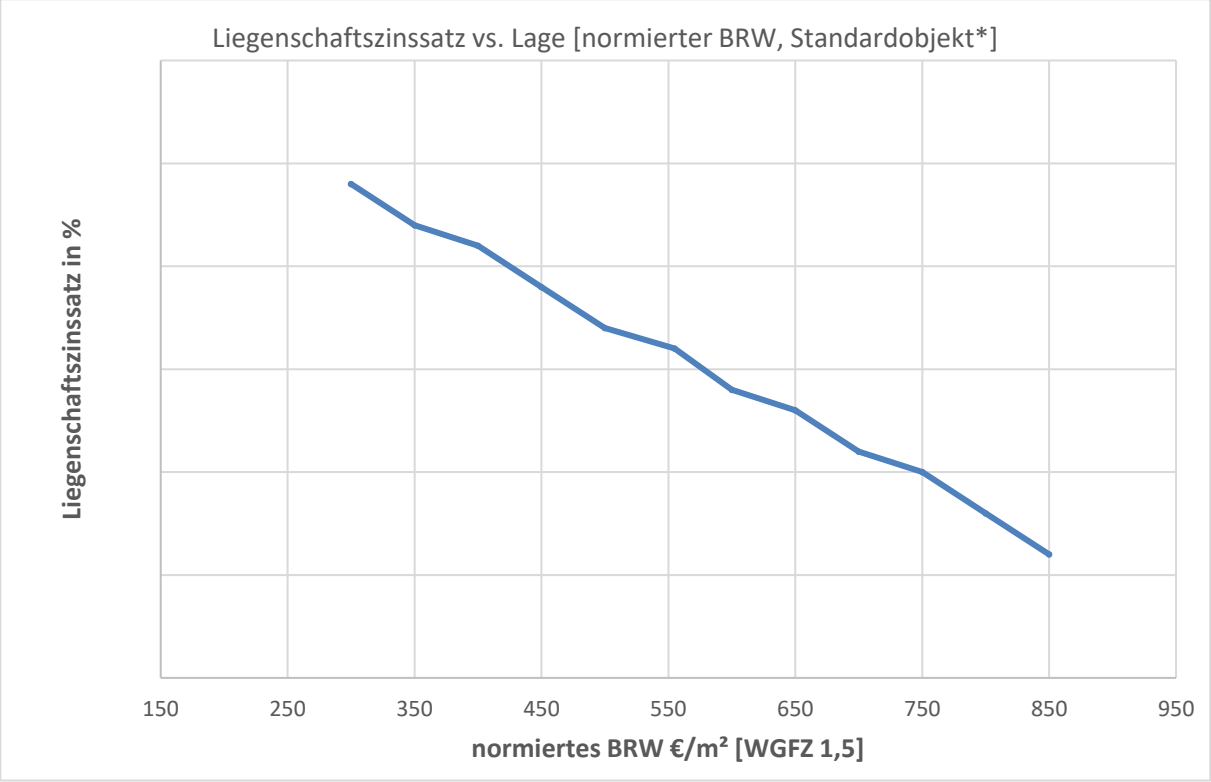
- Ø Liegenschaftszins MFH 2022 — **1,6 %** (Standardobjekt)
- Bewertungsstichtag Jahrgang 2020 — AF_Zeit = 0,81
- Normiertes BRW-Niveau (bei WGFZ 1,5) 450 €/m² — AF_n.BRW = 1,19
- Nettokaltmiete (NKM) 8,0 €/m² — AF_NKM = 1,13

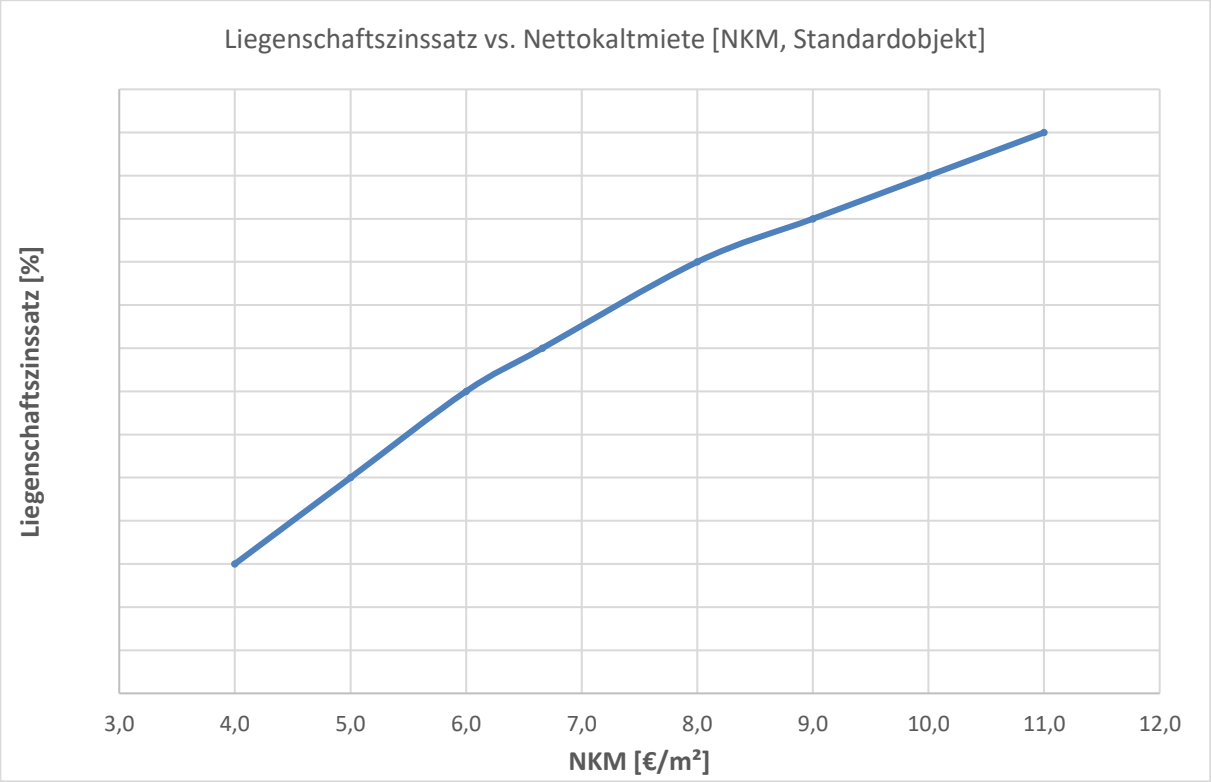
- Lage: Statistischer Bezirk Blücherplatz — Anpassungswert - 1,2
- Nutzungsart: Wohn- und Geschäftshaus — Anpassungswert 0,3

$$\mathbf{LZ} \quad = (1{,}6\ x\ 0{,}81\ x\ 1{,}19\ x\ 1{,}13) - 1{,}2 + 0{,}3 = \ \mathbf{0{,}8}$$

6.2.7.1 Liegenschaftszinssatz vs. Einflussgrößen







Konkrete Auswirkungen zwischen dem Liegenschaftszinssatz und den dargestellten Einflussgrößen lassen sich anhand der vorstehenden Anpassungsfaktoren- und Werte ermitteln.

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

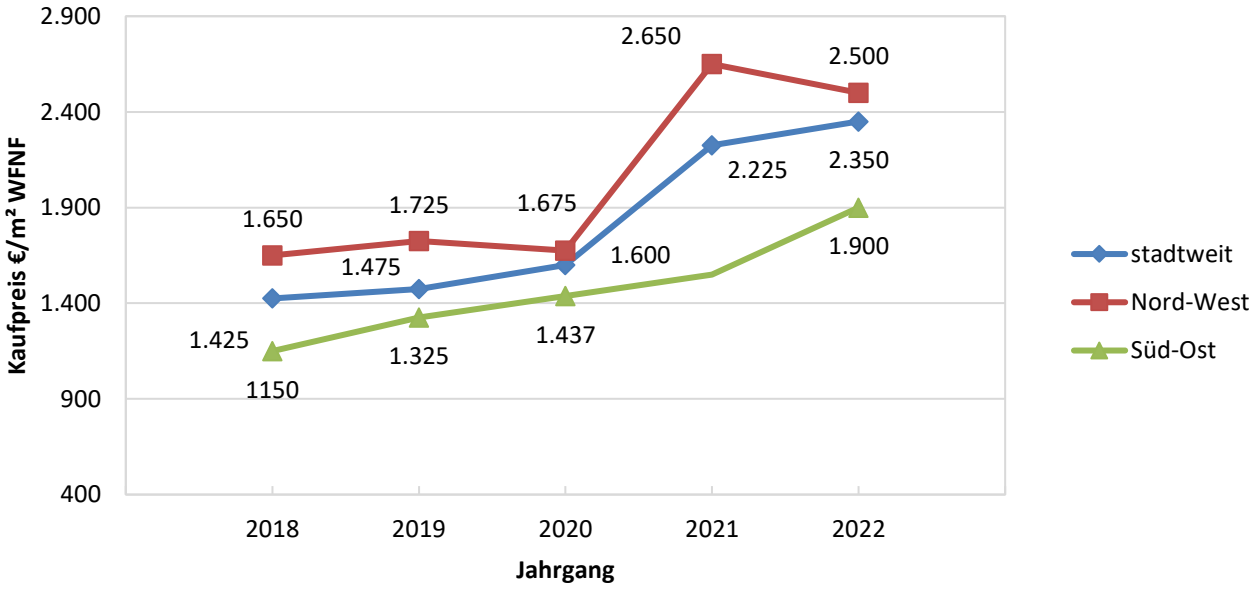
Der Rohertragsvervielfältiger ist ein Indikator, der (pauschaliert) das Verhältnis zwischen Kaufpreis und Jahresrohertrag (Nettoanfangsrendite) darstellt. Hierbei wird der Kaufpreis ausschließlich in das Verhältnis zu den tatsächlichen Erträgen der Immobilie (Käuferangaben) gesetzt. Konkretere Informationen 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
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
2022	2.350	2.500	1.900	790	16

Kaufpreisentwicklung WGH (lagedifferenziert):

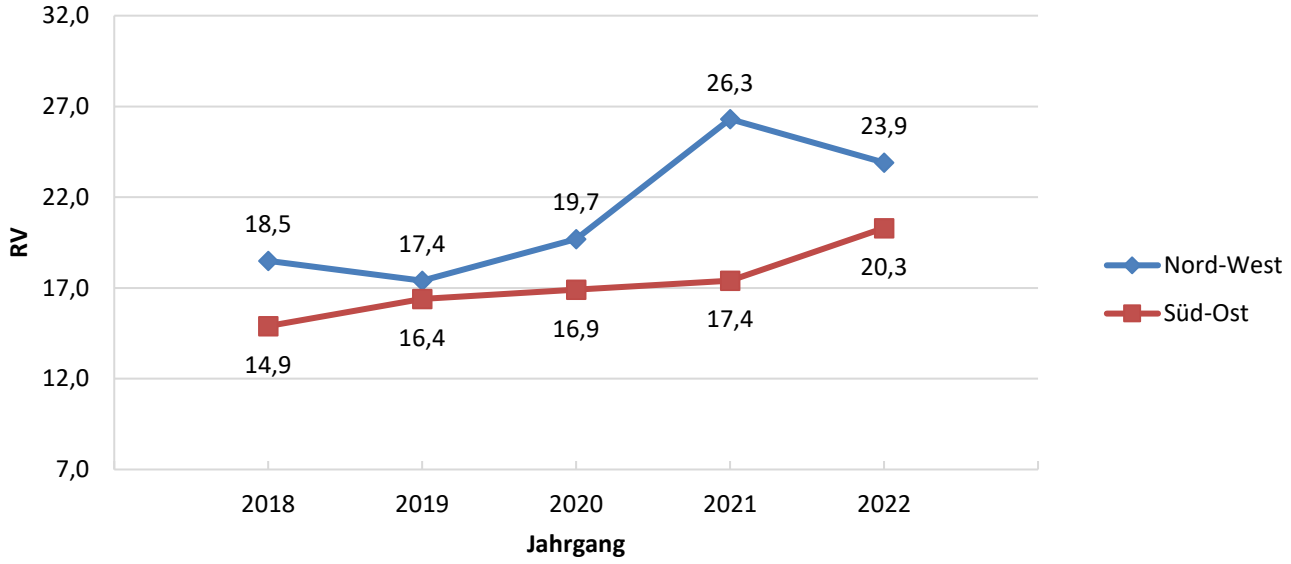


6.3.2 Rohertragsvervielfältiger (RV) WGH

	Jahrgang	Anzahl Kauffälle	Ø RV	STABW*	RV Min.	RV Max.	Ø NKM** [€/m²]
Nord-West	2018	7	18,5	2,6	15,0	22,0	7,50
	2019	4	17,4	1,7	15,2	19,4	8,26
	2020	9	19,7	2,8	16,5	25,5	7,10
	2021	6	26,3	2,4	22,7	28,6	8,49
	2022	10	23,9	3,9	18,7	32,6	9,05
Süd-Ost	2018	3	14,9	7,2	7,6	22,0	6,90
	2019	4	16,4	2,9	12,3	18,9	6,79
	2020	< 3	-	-	-	-	-
	2021	4	17,4	2,6	14,8	20,2	7,47
	2022	6	20,3	2,5	16,2	23,6	7,82

*Standardabweichung, **Nettokaltmiete

Entwicklung des Rohertragsvervielfältigers WGH (lagedifferenziert):



6.4 Gewerbegrundstücke (GE)

Der Grundstücksteilmarkt Gewerbe- und Industriegrundstücke beinhaltet Kaufpreise aus überwiegend 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. Grundstücke in 1a und 1b Geschäftslagen (u.a. Holstenstraße, Holtenauer Straße) sind nicht Bestandteil.

6.4.1 Kaufpreise GE je m² Nutzfläche (stadtweit)

Jahrgang	Ø KP/NF [€/m²]	Ø Baujahr	Ø NF [m²]	Ø Grundstücksfläche [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
2022	800 (350 - 1.350)	1977 (1965 - 2001)	4.500 (1.250 - 8.300)	12.800 (4.800 - 21.800)	4

(Minimum-Maximum)

7 Wohnungs- und Teileigentum

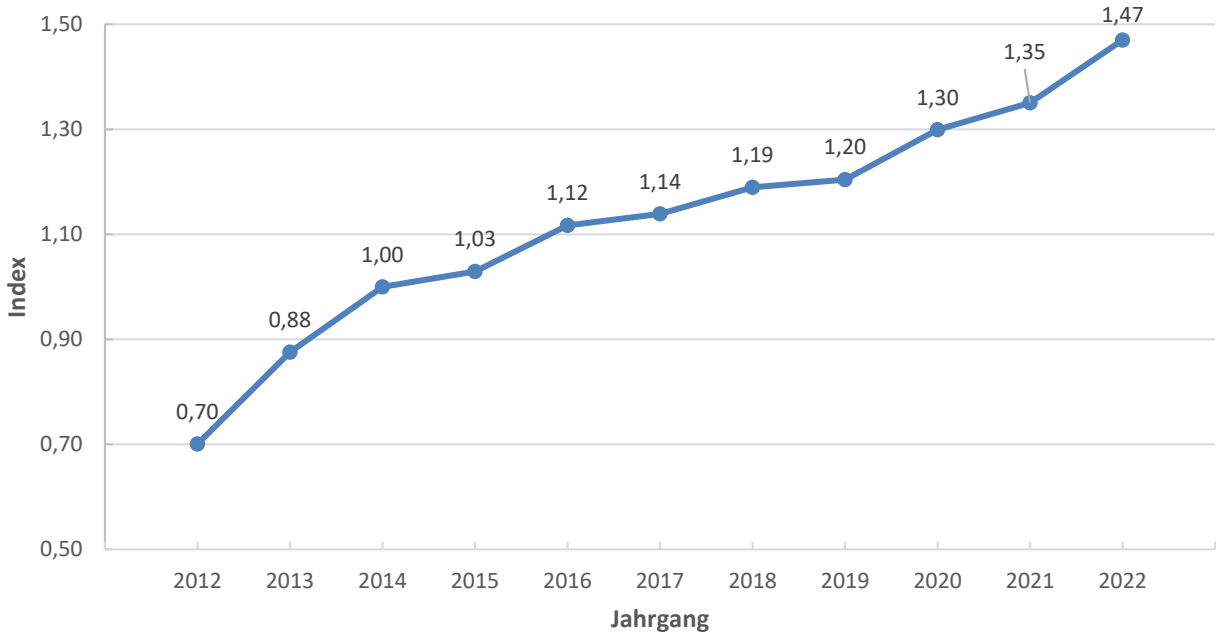
7.1 Eigentumswohnungen (ETW)

7.1.1 ETW -Neubauten- (Kaufpreise)

Jahrgang	Ø KP/WF [€/m²]	Ø WF [m²]	Anzahl Kauffälle
2018	4.075	81	40
2019	4.125	82	36
2020	4.450	78	71
2021	4.625	78	26
2022	5.050	77	12

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

Konjunkturelle Entwicklung ETW - Neubauten - (Index)*:



*(Indexzahlen entsprechen den Jahresmittelwerten)

7.1.2 ETW nach Umwandlung (Kaufpreise)

Jahrgang	Ø KP/WF [€/m²]	Ø WF [m²]	Anzahl Kauffälle
2018	2.125	77	4
2019	2.375	83	6
2020	2.975	86	5
2021	2.850	76	16
2022	3.250	73	49

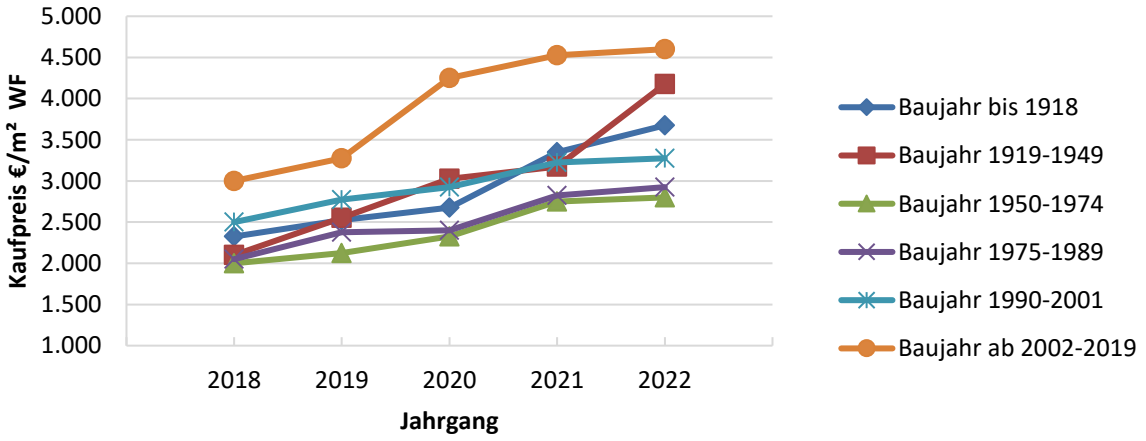
(Baujahr 1950 – 1974, Wohnflächen 60-100 m²; ohne TOP-Lagen)

7.1.3 ETW -Weiterverkauf- nach Baujahrsklassen (Kaufpreise)

	Jahrgang	Ø KP/WF [€/m²]	Ø WF [m²]	Anzahl Kauffälle
Baujahr bis 1918	2018	2.325	78	46
	2019	2.525	79	52
	2020	2.675	75	41
	2021	3.350	79	52
	2022	3.675	78	49
Baujahr 1919-1949	2018	2.100	71	11
	2019	2.550	73	10
	2020	3.025	76	10
	2021	3.175	75	15
	2022	4.175	84	15
Baujahr 1950-1974	2018	2.000	74	147
	2019	2.125	74	166
	2020	2.325	74	143
	2021	2.750	74	169
	2022	2.800	72	121
Baujahr 1975-1989	2018	2.050	75	59
	2019	2.375	74	42
	2020	2.400	77	63
	2021	2.825	75	44
	2022	2.925	78	37
Baujahr 1990-2001	2018	2.500	74	27
	2019	2.775	77	41
	2020	2.925	74	47
	2021	3.225	75	30
	2022	3.275	74	32
ab Baujahr 2002-2019	2018	3.000	81	13
	2019	3.275	73	9
	2020	4.250	76	12
	2021	4.525	74	14
	2022	4.600	71	13

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

Kaufpreisentwicklung ETW - (baujahrsdifferenziert):

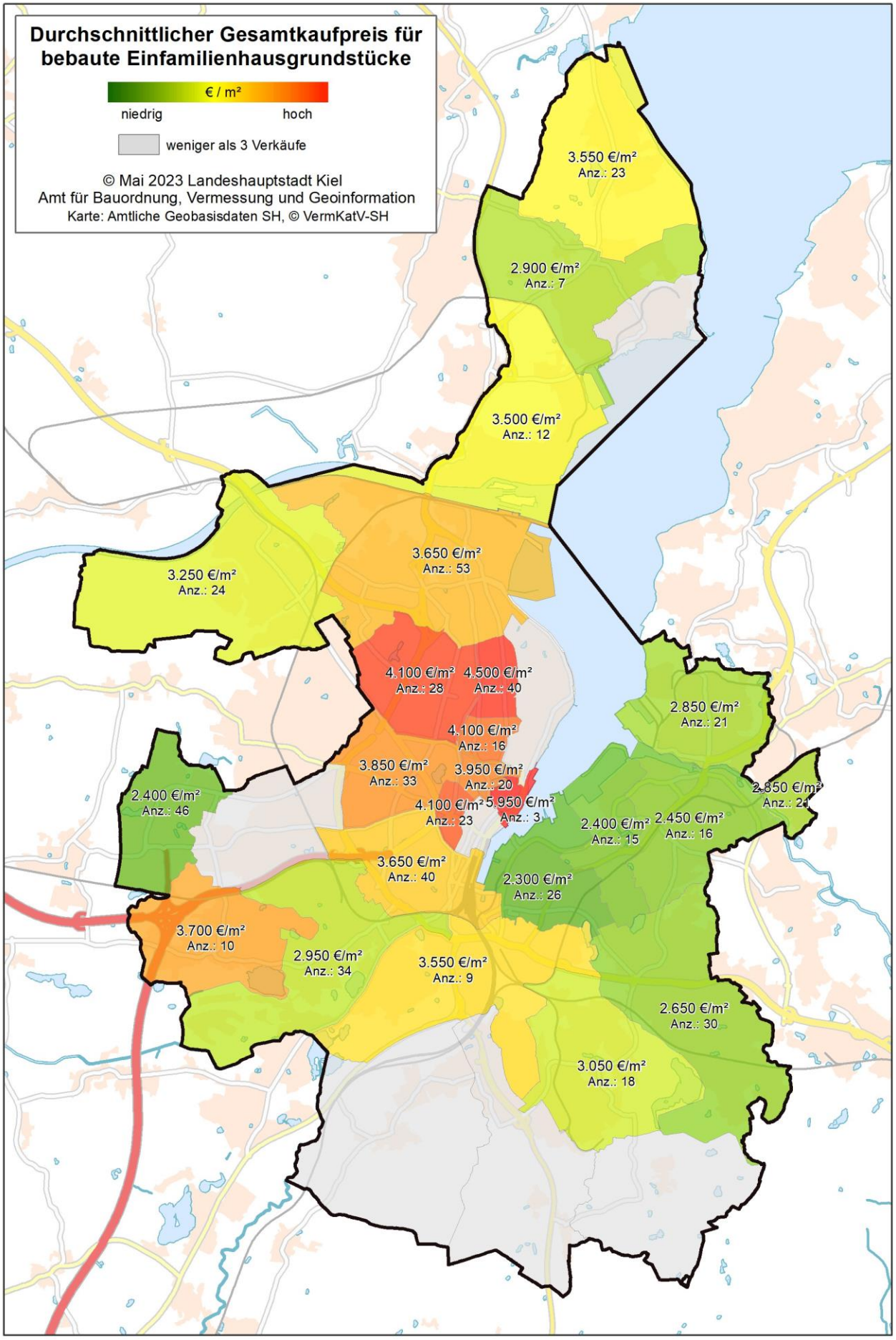


7.1.4 ETW -Weiterverkäufe- nach Stadtteilen (Kaufpreise)

7.1.4.1 Kaufpreise (KP) je m² Wohnfläche (WF) nach Stadtteilen

Statistischer Bezirk	Stadtteil	Anzahl Kauffälle*	Ø Baujahr	Ø WF	Ø KP / WF [€/m²]
(1)	Altstadt	3	2017	104	5.950
(2)	Vorstadt	< 3	-	-	-
(3)	Exerzierplatz	23	1962	57	4.100
(4)	Damperhof	20	1971	67	3.950
(5)	Brunswik	16	1965	59	4.100
(6)	Düsternbrook	< 3	-	-	-
(7)	Blücherplatz	40	1945	77	4.500
(8)	Wik	53	1961	59	3.650
(9)	Ravensberg	28	1935	75	4.100
(10)	Schreventeich	33	1931	72	3.850
(11)	Südfriedhof	40	1939	58	3.650
(12)	Gaarden-Ost	26	1966	51	2.300
(13)	Gaarden-Süd und Kronsburg	9	1952	58	3.550
(14)	Hassee	34	1959	62	2.950
(15)	Hasseldieksdamm	< 3	-	-	-
(16)	Ellerbek	15	1964	48	2.400
(17)	Wellingdorf	16	1964	53	2.450
(18)	Holtenau	12	1960	60	3.500
(19)	Pries	7	1949	72	2.900
(20)	Friedrichsort	< 3	-	-	-
(21)	Neumühlen-Dietrichsdorf	21	1978	61	2.850
(22)	Elmschenhagen	30	1964	59	2.650
(23)	Suchsdorf	24	1979	63	3.250
(24)	Schilksee	23	1974	57	3.550
(25)	Mettenhof	46	1972	74	2.400
(26)	Russee	10	1991	62	3.700
(27)	Meimersdorf	< 3	-	-	-
(28)	Moorsee	< 3	-	-	-
(29)	Wellsee	18	1981	68	3.050

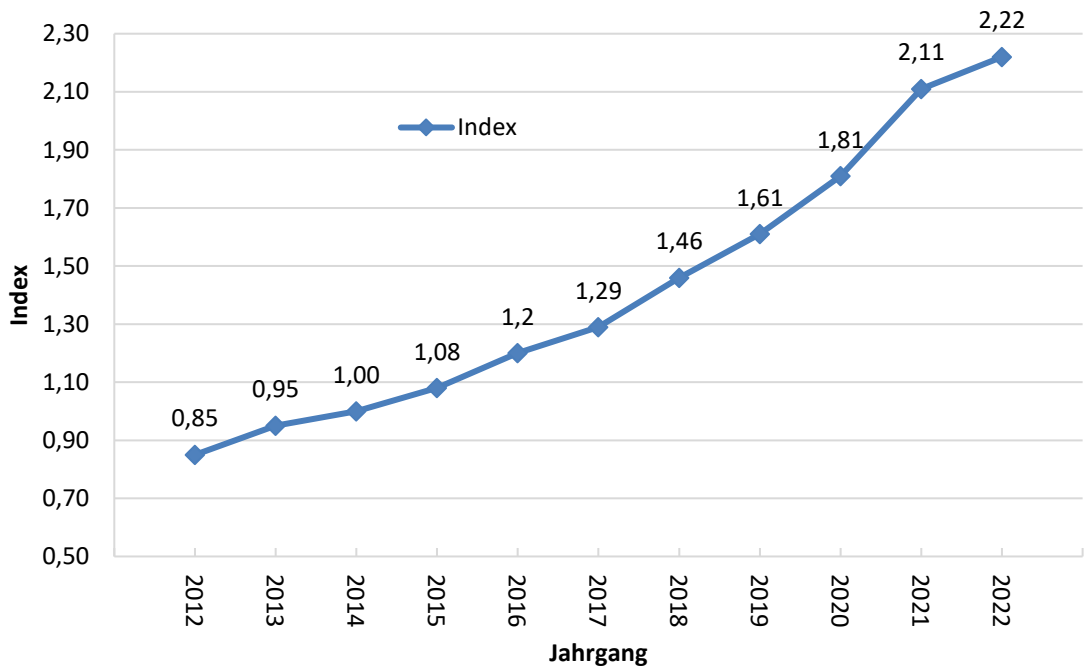
*auswertbare Kaufverträge mit Wohnflächenangaben


Durchschnittlicher Gesamtkaufpreis für bebaute Einfamilienhausgrundstücke
€ / m²
niedrig
hoch
weniger als 3 Verkäufe
© Mai 2023 Landeshauptstadt Kiel
Amt für Bauordnung, Vermessung und Geoinformation
Karte: Amtliche Geobasisdaten SH, © VermKatV-SH
3.550 €/m²
Anz.: 23
2.900 €/m²
Anz.: 7
3.500 €/m²
Anz.: 12
3.650 €/m²
Anz.: 53
3.250 €/m²
Anz.: 24
4.100 €/m²
Anz.: 28
4.500 €/m²
Anz.: 40
4.100 €/m²
Anz.: 16
2.850 €/m²
Anz.: 21
3.850 €/m²
Anz.: 33
3.950 €/m²
Anz.: 20
2.400 €/m²
Anz.: 46
4.100 €/m²
Anz.: 23
5.950 €/m²
Anz.: 3
2.850 €/m²
Anz.: 21
2.400 €/m²
Anz.: 15
2.450 €/m²
Anz.: 16
3.650 €/m²
Anz.: 40
2.300 €/m²
Anz.: 26
3.700 €/m²
Anz.: 10
2.950 €/m²
Anz.: 34
3.550 €/m²
Anz.: 9
2.650 €/m²
Anz.: 30
3.050 €/m²
Anz.: 18

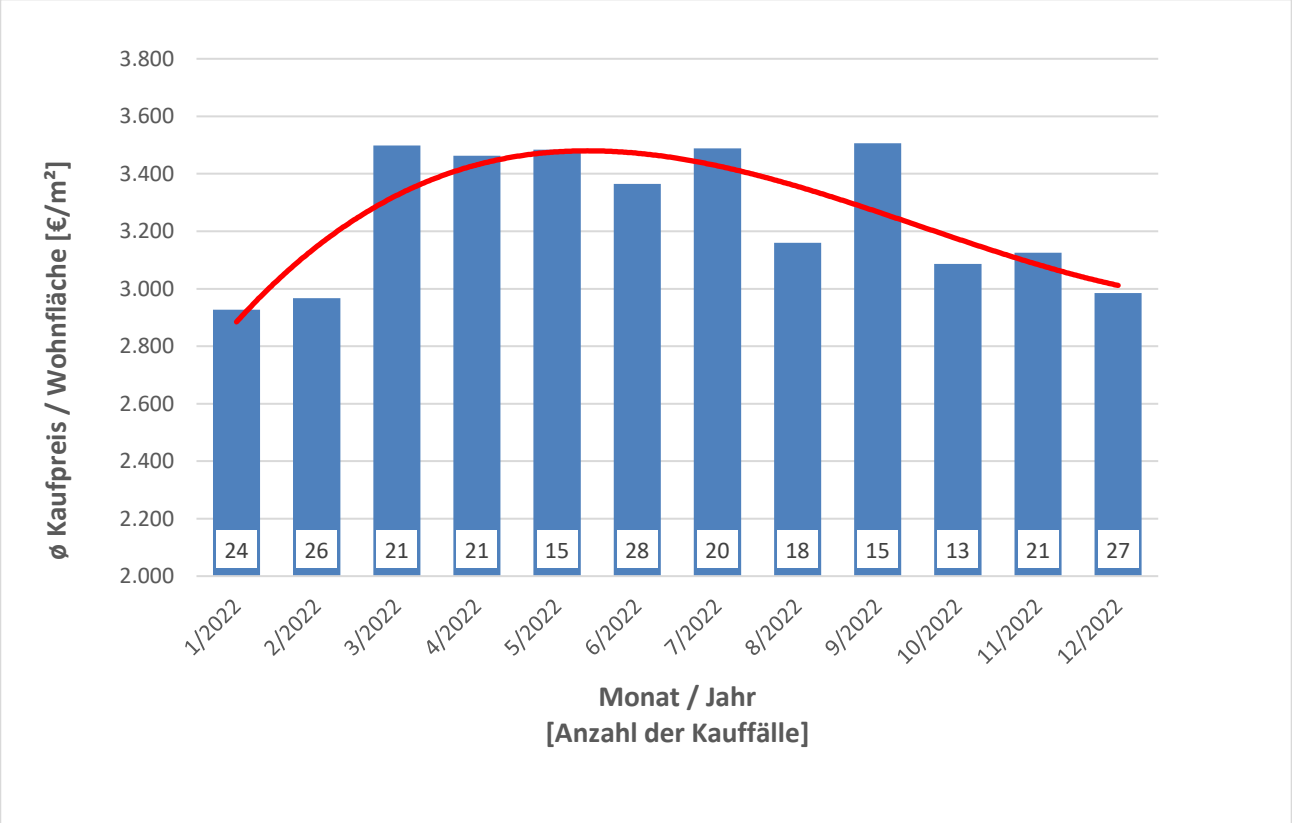
7.1.5 Konjunkturelle Entwicklung ETW stadtweit (Index):

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
2022	2,22

*Indexzahlen entsprechen Jahresmittelwerten; 60-100 m² WF; ohne TOP-Lagen



7.1.6 Unterjährige konjunkturelle Entwicklung ETW im Jahr 2022 (stadtweit)



7.1.7 Kauffälle ETW nach Kaufpreisniveau

Kaufpreisniveau [€]	Anzahl Kauffälle* ETW je Kaufpreisniveau				
	2018	2019	2020	2021	2022
<=249.999	547	591	515	497	416
250.000 – 499.000	61	87	106	123	134
500.000 – 749.000	7	7	15	18	15
750.000 – 999.000	3	3	2	5	5
>=1.000.000	1	0	3	3	2
gesamt:	619	688	641	646	572

*Kauffälle ohne Umwandlungen und Neubauten, gewöhnlicher Geschäftsverkehr

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
2022	13	11.100	4.000	18.000	1973

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 2022, Prognose 2023“

[...] 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 105 Städte haben sich an der Umfrage beteiligt. Das Ergebnis: Die Umsätze (Kaufvertragszahlen) sind in den fünf untersuchten Kategorien für 70 Prozent (die Spanne liegt in den einzelnen Teilmärkten bei 67 bis 75 Prozent) der Städte rückläufig, in 17 Prozent (12 bis 25 Prozent) auf Vorjahresniveau und in 13 Prozent (9 bis 15 Prozent) wurde eine Steigerung ermittelt. Die dargestellten Tendenzen sind sowohl für die Bauplätze (individuelle Bauweise, Geschosswohnungsbau) als auch für die bebauten Grundstücke relativ einheitlich. Im Vergleich zum Vorjahr (36 Prozent) hat sich der Anteil der Städte mit Umsatzrückgängen nahezu verdoppelt.

In 60 Prozent (49 bis 72 Prozent) aller Städte wurden Preissteigerungen ermittelt, in 27 Prozent (21 bis 36 Prozent) war eine konstante Entwicklung zu beobachten, 13 Prozent (9 bis 25 Prozent) aller Städte wiesen fallende Preise auf. Die Entwicklungen in den einzelnen Teilmärkten stellen sich dabei nicht so einheitlich dar wie bei den Umsatzzahlen. Wie im Vorjahr war der Anteil der beteiligten Mitgliedsstädte mit Preissteigerungen bei den unbebauten Geschossbaugrundstücken mit 49 Prozent (Vorjahr 75 Prozent) am geringsten und im Teilmarkt der bebauten Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke mit 72 Prozent (Vorjahr 96 Prozent) am höchsten.

Auffällig ist, dass im Vergleich zum Vorjahr (88 Prozent) „nur“ noch 51 Prozent der Städte steigende Preise bei den bebauten Mehrfamilienhausgrundstücken gemeldet haben, das entspricht einem Rückgang um 42 Prozent und korrespondiert auch mit den Tendenzen für die Umsätze. Lediglich 7 Prozent (niedrigster Wert aller Teilmärkte) der Städte konstatierten für das Jahr 2022 steigende Kauffallzahlen.

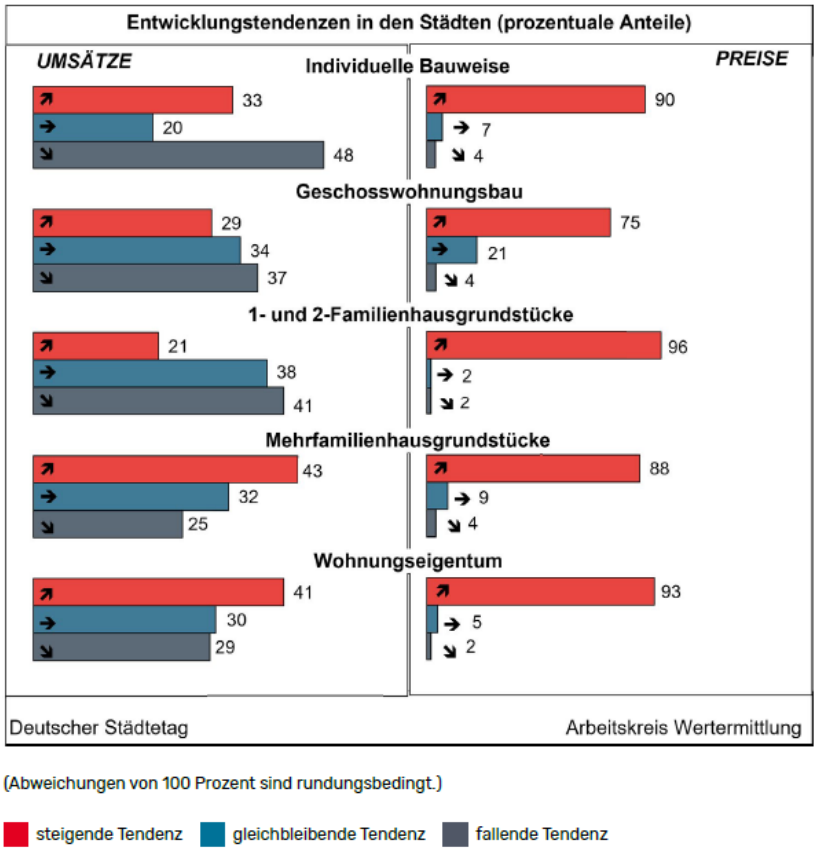
Im letzten Jahr war der deutsche Immobilienmarkt zahlreichen negativen Einflussfaktoren (Ukraine-Krieg, Energiekrise, Inflation etc.) ausgesetzt. Dieser zeigte sich, wenn das Gesamtjahr betrachtet wird, dennoch sehr preisstabil. Die Entwicklung der Umsätze, insbesondere im letzten Quartal, deutet aber darauf hin, dass Transaktionszahlen und Preise eher stagnieren werden (siehe unter Prognose 1. Halbjahr).[…]

(Auszug aus dem „Markt für Immobilien 2022“ - Blitzumfrage des Deutschen Städtetages mit Prognose für 2023)

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 %



(Abweichungen von 100 Prozent sind rundungsbedingt.)

steigende Tendenz | gleichbleibende Tendenz | fallende Tendenz

9.1 Preisentwicklung der Immobilienmärkte im deutschlandweiten Vergleich 2022

-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	↘	→	↘	↘	↘	→	→	↑	↗	→
Greifswald	↗	↑↑	↘	→	↗	↗	→	↑↑	↗	↑↑
Hamburg	↘	↑	↘	↓	↘	↘	↘	↓	↘	→
Hameln	↗	↑↑	→	↗	→	↑↑	↘	↑	↗	↑↑
Hannover	↘	↑	↘	↗	↘	→	↗	→	↘	→
Hildesheim	↘	↑	→	↗	→	↑	↘	→	↘	↑
Kiel	↘	↘	↘	↘	→	↗	↘	↘	↘	↑
Lüneburg	↘	↑↑	↘	↑	↘	↑↑	↘	↑	→	↑
Oldenburg	↘	↑	↘	→	↘	↗	↘	→	↘	↑
Osnabrück	↘	↗	↘	↗	→	↑	→	•	↗	↑↑
Salzgitter	↘	↗	↗	↗	↗	↑	→	↘	↘	↑
Schwerin	→	↗	→	↗	↘	↗	↘	↗	↘	↑
Wilhelmshaven	↘	↗	↘	↗	→	↑	↘	↑	↘	↑
Wolfsburg	↗	↑↑	↘	↑	↘	→	→	↓↓	↘	↑

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

-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	↘	↗	↘	→	↘	↗	↘	↗	↘	↗
Bottrop	↘	→	↘	→	→	↑	→	↗	↘	↑↑
Dortmund	↗	↑	↗	↑↑	↗	↑	↗	↑↑	↗	↑↑
Duisburg	→	→	↗	→	↘	↗	↘	↗	↘	↑↑
Düsseldorf	↘	↑	↘	↗	↘	↑	↘	↗	↘	↑
Essen	↘	→	↘	→	↘	↑	↘	↗	↘	↑
Gelsenkirchen	→	↗	→	↗	↘	↑	→	↗	→	↑
Gladbeck	↘	→	↘	→	↗	↑	↘	↗	→	↑
Hagen	↘	↗	↘	↗	↘	↗	↘	↗	↘	↑↑
Hamm	→	→	↗	↗	↗	↗	↗	↑	↗	↑
Herne	→	↑	↗	↗	↘	↑	↘	↗	↘	↗
Iserlohn	↘	↗	↘	↗	↗	↗	→	↗	→	↗
Köln	↘	↗	↘	↗	↘	↗	↘	→	↘	↗
Krefeld	↘	↑↑	↘	→	↘	↑	↘	↑↑	↘	↑↑
Leverkusen	↘	↑	↘	↑	↘	↑	↘	↑	↘	↑
Mülheim an der Ruhr	↘	↗	↗	↗	↘	↗	↘	↗	↘	↑
Münster	↘	↗	↘	↗	↘	↗	↘	↗	↘	↗
Neuss	↗	↗	↘	↗	↘	↑	↘	↗	→	↑
Oberhausen	↘	→	↘	→	↗	↗	→	↗	↘	↗
Remscheid	↘	↑	↘	→	↘	→	↘	→	↘	→
Siegen	↘	↗	↘	↗	→	↗	→	↗	↘	↘
Solingen	↘	→	→	→	↘	↘	→	→	↘	→
Wuppertal	↘	→	↘	→	↘	→	↘	↘	↘	→

-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	↘	↑	↘	↑	↘	↑	↘	↑	↘	↑
Karlsruhe	↘	↗	↘	↗	↘	↗	→	↑	→	↗
Kassel	↘	↓↓	↘	↓↓	↘	↘	↘	↘	↘	↘
Kempten (Allgäu)	↗	↑↑	•	•	↗	↑	↘	↓↓	↘	↓↓
Koblenz	→	→	→	→	↘	↗	↘	↘	↘	→
Landshut	↘	→	↘	↓↓	↘	↑	↘	↑↑	↘	↑
Ludwigshafen am Rhein	↘	↑	↘	↑	↘	↗	↘	↗	↘	↗
Mainz	↘	→	↘	→	↘	→	↘	→	↘	→
Mannheim	↘	•	↘	•	↘	↑	→	→	↘	↑
Marburg	→	→	↘	→	→	→	↘	→	→	→
München	↘	→	↘	→	↘	↗	↘	→	↘	→
Nürnberg	↘	↗	↘	→	↘	↗	↘	→	↘	↗
Offenbach am Main	↘	↘	↗	↑↑	↘	•	↘	•	↘	↗
Passau	↘	•	↗	•	↘	•	→	•	→	•
Pforzheim	↘	↗	↘	↗	↘	↗	↘	↗	↘	↑
Regensburg	↘	↑↑	↘	→	↘	↑	↘	↘	↘	→
Rosenheim	→	↗	↘	↑	↘	↑	↘	→	→	↑↑
Saarbrücken	↘	↓↓	↘	↓↓	↗	→	↘	↓↓	↘	↘
Schwäbisch Gmünd	↘	↗	↘	→	→	→	↘	↘	↘	→
Stuttgart	↘	→	↘	→	↘	→	↘	→	↘	→
Trier	↘	↗	↘	↗	↘	→	↘	→	↗	↗
Ulm	↗	→	↗	→	↘	↗	→	↗	↘	↗
Wiesbaden	↘	↑	↘	↓↓	↘	→	↘	↘	↘	↘
Worms	↘	→	↘	→	↘	→	↘	→	↘	→
Würzburg	→	↗	→	↗	→	→	→	→	→	↗

9.2 Prognose: Entwicklung der Immobilienmärkte 1. Halbjahr 2023 (ausgewählte Städte)

-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	↗	→	→	→	↗	→	↗	→	→	→
Greifswald	↘	→	↘	→	↘	→	↘	→	↘	→
Hameln	↗	→	→	→	→	↘	→	↘	↗	→
Hannover	→	↗	→	↗	→	↘	→	↘	→	↘
Hildesheim	→	↗	→	↗	→	↗	→	→	→	↗
Kiel	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→
Lüneburg	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗
Osnabrück	↘	↗	↘	↗	→	→	→	→	→	→
Schwerin	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗	↘	↑
Wilhelmshaven	↗	→	↗	→	→	→	→	→	↗	→

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

-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	↘	→	↘	→	→	↗	→	→	→	→
Dessau	→	↗	→	→	→	↑	→	→	→	↑
Dresden	↘	↗	↘	→	→	→	→	→	→	→
Eisenach	→	→	→	→	→	→	→	→	↗	↗
Erfurt	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→
Frankfurt (Oder)	→	↗	→	↗	→	→	→	→	↗	→
Gera	→	↗	→	→	↗	↑	→	→	↗	↑
Gotha	→	↑	→	↗	↗	↗	→	↑	→	↘
Halle (Saale)	→	↗	→	→	→	↗	→	↗	→	→
Jena	↘	↗	↘	↓	↘	↗	→	↓	→	↗
Leipzig	↘	→	↘	↘	→	→	→	→	→	→
Magdeburg	→	→	→	→	→	↗	→	↗	→	↗
Nordhausen	↘	→	→	↗	↘	↘	→	→	→	→
Weimar	→	→	→	→	↘	↗	→	↗	→	↗
Zwickau	↘	→	↘	↗	↘	→	→	→	↗	↗

-Region West-

Region WEST	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→
Aachen	→	→	↘	→	→	↗	→	→	→	↗
Bielefeld	→	→	→	→	→	↘	→	↘	→	→
Bochum	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→
Bonn	→	→	→	→	→	→	→	→	→	↗
Bottrop	→	→	→	→	↘	↘	↘	→	→	→
Dortmund	↗	↗	↗	↗	↗	↗	↗	↗	↗	↗
Duisburg	↘	→	→	→	→	→	→	→	→	→
Düsseldorf	↘	→	↘	→	↘	→	↘	→	↘	→
Essen	↘	→	↘	→	↘	→	↘	→	↘	→
Gelsenkirchen	→	↗	→	↗	↘	↗	↘	↗	↘	↗
Gladbeck	→	→	→	→	→	↘	→	→	→	↘
Hagen	↘	↗	↘	↗	↘	↗	↘	↗	↘	↗
Hamm	→	→	→	→	↗	↗	↗	↗	↗	↗
Herne	→	↗	→	→	→	→	→	→	→	→
Iserlohn	↗	↗	↗	↗	→	↗	→	↗	→	↗
Köln	→	↗	→	→	→	→	→	→	→	→
Krefeld	↘	→	↘	→	→	→	→	→	→	→
Leverkusen	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→
Mülheim an der Ruhr	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→
Münster	↘	→	↘	→	↘	→	↘	→	↘	→
Neuss	→	→	→	→	↘	→	↘	→	↘	→
Oberhausen	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→
Remscheid	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→
Siegen	→	↗	→	↗	→	↗	→	↗	→	→
Solingen	→	↘	→	↘	→	↘	→	↘	→	↘
Wuppertal	→	↘	→	↘	↘	↘	↘	↘	→	↘

-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	↘	→	↘	→	↘	→	↘	→	↘	→
Karlsruhe	↘	→	↘	→	→	→	→	↗	→	→
Kassel	↘	↑	→	↑	↘	↑↑	↘	↑	↘	↑
Koblenz	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→
Landshut	→	→	→	→	↘	→	↘	→	→	→
Ludwigshafen am Rhein	↘	↗	↘	↗	↘	→	↘	→	→	↗
Mainz	→	→	→	→	→	↓↓	→	↓↓	→	↓↓
Mannheim	•	•	•	•	→	↗	→	↗	→	↗
Marburg	↘	→	↘	→	↘	→	↘	→	↘	→
Nürnberg	↘	↘	↘	↘	↘	↓	↘	↘	↘	↓
Offenbach am Main	↘	→	→	↘	↗	↘	→	→	↗	↘
Pforzheim	↘	→	↘	↘	↘	↘	↘	↘	↘	↘
Regensburg	↘	↑	↘	↗	↘	↑	↘	→	→	↗
Rosenheim	↘	→	→	→	↘	↗	→	→	→	↑
Saarbrücken	→	→	→	→	↗	→	→	→	→	→
Schwäbisch Gmünd	↘	→	↘	↘	↘	↘	↘	↘	↘	↘
Stuttgart	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→
Trier	→	↗	→	↗	→	→	→	→	↗	↗
Ulm	↗	→	→	→	↘	↘	→	↘	→	→
Wiesbaden	→	↘	↘	↓	→	↓	→	↘	→	↓
Worms	↘	↘	↘	↘	↘	↘	↘	↘	↘	↘
Würzburg	→	→	→	→	→	↘	→	↘	→	→

10 Schlusswort

Der vorstehende Immobilienmarktbericht 2023 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 Auskünfte sowie 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, 15.08.2023

Wolfgang Plaga
(Vorsitzender des Gutachterausschusses)

Frank Schröder
(Geschäftsstellenleiter)