

Zusätzliche Immobilienmarktinformationen in der Landeshauptstadt Kiel

(Berichtszeitraum von 01.01. bis 31.08.2023)

Die Zeiten ständig steigender Immobilienmarktpreise liegen wahrscheinlich in der Vergangenheit.

Aufgrund der vielen den Immobilienmarkt beeinflussenden Rahmenbedingungen (u.a. Zinspolitik, Energiewende, Ukraine Krieg, Verteuerung der Rohstoffpreise, etc.) hat sich das Käuferverhalten verändert. In diversen Diskussionen stellt sich immer wieder die Frage, inwieweit diese Auswirkungen auf die Kaufpreise bereits durch den Gutachterausschuss dargestellt werden können.

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Kiel hat hierzu eine Analyse der Daten der Kaufpreissammlung vorgenommen. Zum Vergleich der Entwicklung des Immobilienmarktes in den ersten acht Monaten des Jahres 2023 wurden die Transaktionszahlen sowie der Gesamtumsatz dieses Zeitraums mit den Daten der Jahre 2018-2022 zusammengestellt. Grundsätzlich kann für die Jahre 2018-2022 festgestellt werden, dass rund 65 % der Anzahl der Kaufverträge eines Jahres in diesen ersten acht Monaten getätigt werden. Während in den Jahren 2018-2021 die Transaktionszahlen in den ersten acht Monaten des Jahres sowie im gesamten Jahr relativ konstant waren, lässt sich nun erkennen, dass bereits innerhalb der ersten 8 Monate des Jahres 2022 ein rückläufiger Trend eingesetzt hat. Dennoch entsprach dieser Anteil den üblichen rd. 65 % der Jahrestransaktionszahl. Bei der Untersuchung der Informationen der Kaufpreissammlung aus dem Jahr 2023 ist ein starker Rückgang dieser Transaktionszahlen über alle Teilmärkte von rund 20 % für die ersten acht Monate ggü. dem vergleichbaren Vorjahreszeitraum erkennbar. In der differenzierten Betrachtung lässt sich für den Teilmarkt Individueller Wohnungsbau (EFH, ZFH, RH etc.) ein Rückgang der Transaktionszahlen von rund 9 %, für den Teilmarkt der Mehrfamilienhäuser von rund 40 % und für Eigentumswohnungen von rund 13 % feststellen.

Das Umsatzvolumen wurde analog zu den Transaktionszahlen betrachtet. Während in den Jahren 2018-2021 jeweils ein kontinuierlicher Anstieg des Umsatzvolumens in den ersten acht Monaten erkennbar war, konnte im Jahr 2022 erstmalig eine geringe Erhöhung festgestellt werden. In den ersten acht Monaten des Jahres 2023 ist nun ein deutlicher Umsatzrückgang

über alle Teilmärkte von rund 22 % ggü. dem vergleichbaren Vorjahreszeitraum feststellbar. Unter Berücksichtigung der geringeren Transaktionszahlen kann jedoch nicht unmittelbar hieraus der Schluss gezogen werden, dass die Immobilienpreise gesunken sind. Hierzu sind detailliertere Analysen notwendig. Aufgrund der wesentlich geringeren Datendichte wird es zukünftig notwendig sein, komplexe statistische Analysen des Marktes vorzunehmen um qualifizierte Wertaussagen machen zu können. In der differenzierten Betrachtung lässt sich für den Teilmarkt Individueller Wohnungsbau (EFH, ZFH, RH etc.) ein Umsatzrückgang von rund 16 %, für den Teilmarkt der Mehrfamilienhäuser von rund 25 % und für Eigentumswohnungen von rund 20 % feststellen.

Wie bereits im Immobilienmarktbericht 2023 dargestellt, ließ sich anhand der unterjährigen monatlichen Betrachtung im Berichtsjahr 2022 in den unterschiedlichen Grundstücksteilmärkten ein Preisrückgang, insbesondere in der zweiten Jahreshälfte feststellen. Nach den aktuellen Auswertungen des Gutachterausschusses setzt sich dieser rückläufige Preistrend im Jahr 2023 fort. Die im aktuellen Berichtszeitraums (01.01.-31.08.2023) gezahlten Kaufpreise bilden das durchschnittliche Wertniveau zum 01.04.2023 ab, während es sich bei den Angaben der Vorjahre um Jahresmittelwerte mit jeweils dem Preisniveau zum 01.07. handelt.

Danach sind die durchschnittlich gezahlten Kaufpreise je m² Wohnfläche für **bebaute Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus** im Betrachtungszeitraum von 01.01.-31.08.2023 ggü. dem Vorjahresmittelwert 2022 um rund 8% gesunken.

Die stadtweit durchschnittlich gezahlten Kaufpreise je m² Wohnfläche für weiterverkaufte **Eigentumswohnungen** sind im Vergleich zum Vorjahresmittelwert 2022 um rund 12 % gesunken. Für Wohnungen mit rund 60-100 m² Wohnfläche ermittelt sich stadtweit ein durchschnittlich gezahlter Kaufpreis von rund 2.800 €/m² Wohnfläche.

Die stadtweit gezahlten durchschnittlichen Kaufpreise für bebaute **Mehrfamilienhausgrundstücke** mit 4-100 Wohneinheiten sind im Betrachtungszeitraum 01.01.- 31.08.2023 ggü. dem Vorjahresmittelwerten im nordwestlichen Teil der Landeshauptstadt Kiel um rd. 7 % auf rund 2.125 €/m² Wohnfläche und die Kaufpreise im südöstlichen Bereich um rd. 19 % auf rund 1.475 €/m² Wohnfläche gefallen (Erläuterung der räumlichen Unterteilung des Stadtgebietes siehe Immobilienmarktbericht 2023, Pkt. 6.2).

Die sich aus den gezahlten Kaufpreisen im Verhältnis zu den entsprechend vorliegenden Nettokaltmieten ermittelten **Rohertagvervielfältiger** (RV) sind ggü. den Vorjahreswerten deutlich niedriger. So liegt der RV für den nordwestlichen Teil der Landeshauptstadt Kiel rund 18 % und der RV im südöstlichen Bereich rund 25 % unter dem entsprechenden Vorjahreswert.

Kiel, 20.11.2023



Wolfgang Plaga

(Vorsitzender des Gutachterausschusses)



Frank Schröder

(Geschäftsstellenleiter)