

Informationen zum Immobilienmarktgeschehen des 1. Halbjahrs 2024 in der Landeshauptstadt Kiel

Berichtszeitraum: 01.01.2024 - 30.06.2024

Der rückläufige Preistrend am Immobilienmarkt schwächt sich ab.

In den vergangenen Jahren wurde der Immobilienmarkt durch verschiedene Rahmenbedingungen (u.a. Zinspolitik, Energiewende, Ukraine Krieg, etc.) stark beeinflusst. Die Käufer haben mit Zurückhaltung reagiert. Das Kaufpreiseniveau von Immobilien ist im Jahr 2023 in nahezu allen Grundstücksteilmärkten gefallen. Es stellt sich die Frage, inwieweit eine Veränderung dieser Kaufpreisentwicklung bereits für das 1. Halbjahr 2024 durch den Gutachterausschuss dargestellt werden kann.

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Kiel hat eine Analyse zum Marktgeschehen anhand der Daten der Kaufpreissammlung vorgenommen. Die Entwicklung des Immobilienmarktes im 1. Halbjahr 2024 wurde mit den Transaktionszahlen sowie mit dem Gesamtumsatz dieses Zeitraums aus den vergangenen Jahrgängen 2019-2023 verglichen. Grundsätzlich kann für die Jahre 2019-2023 festgestellt werden, dass rd. 43 % - 51 % der **Anzahl der Kaufverträge** eines Jahres in diesen ersten sechs Monaten getätigt werden. Aus der aktuellen Untersuchung aus dem Jahr 2024 ist ein deutlicher Anstieg der Transaktionszahlen über alle Teilmärkte auf absolut 849 für die ersten sechs Monate erkennbar. Das entspricht eine Erhöhung der Transaktionszahlen ggü. der Anzahl aus dem vergleichbaren Vorjahreszeitraum 2023 (677) von rd. 25 %.

Jahrgang	Gesamtanzahl	1. Halbjahr (01.01.-30.06.)
2019	1.955	(898) ~ 46 %
2020	2.029	(878) ~ 43 %
2021	1.957	(961) ~ 49 %
2022	1.697	(867) ~ 51 %
2023	1.428	(677) ~ 47 %
2024	-	(849)

In der differenzierten Betrachtung lässt sich ein Anstieg der Transaktionszahlen für den Teilmarkt Individueller Wohnungsbau (EFH, ZFH, RH etc.) von rund 31 %, für den Teilmarkt der Mehrfamilienhausgrundstücke von rund 67 % und für Eigentumswohnungen von rund 35 % feststellen.

Das **Umsatzvolumen** wurde in Analogie zu den Transaktionszahlen betrachtet. Während in den Jahren 2019-2022 jeweils ein kontinuierlicher Anstieg des Umsatzvolumens in den ersten sechs Monaten erkennbar war, wurde für das Jahr 2023 ein deutlicher Rückgang festgestellt. Das 1. Halbjahr des Jahres 2024 zeigt keine wesentliche Veränderung im Gesamtumsatzvolumen zum vergleichbaren Vorjahreszeitraum 2023.

Jahrgang	Gesamtumsatz in Mio. [€]	1. Halbjahr (01.01.- 30.06.)
2019	672,7	(386,4) ~ 57 %
2020	*867,3	(308,6) ~ 35 %
2021	*1.112,2	(350,8) ~ 32 %
2022	737,2	(407,8) ~ 55 %
2023	579,5	(247,8) ~ 43 %
2024	-	(250,1)

* Ankauf großer Flächen / Vermögensübertragungen

In einer differenzierten Betrachtung lässt sich für den Teilmarkt Individueller Wohnungsbau (EFH, ZFH, RH etc.) im 1. Halbjahr 2024 ein Umsatzzanstieg von rd. 22 %, für den Teilmarkt der Mehrfamilienhäuser von rd. 60 % und für Eigentumswohnungen von rd. 28 % ggü. dem vergleichbaren Vorjahreszeitraum 2023 feststellen.

Die Darstellung der nachfolgenden Preisentwicklungen bzw. der durchschnittlich gezahlten Kaufpreise können aufgrund der tlw. sehr geringer Kauffallzahlen bzw. einer Häufung von Kauffällen in einzelnen Stadtteillagen mittelwertprägend sein. Wie bereits im Immobilienmarktbericht 2024 dargestellt, ließ sich anhand der unterjährigen monatlichen Betrachtung im Berichtsjahr 2023, in nahezu allen Grundstücksteilmärkten ein abfallendes **Preisniveau** feststellen. Nach den aktuellen Auswertungen des Gutachterausschusses ist im 1. Halbjahr 2024 weiterhin ein abgeschwächter rückläufiger Preistrend zu erkennen. Die im aktuellen Berichtszeitraum (01.01.-30.06.2024) gezahlten Kaufpreise bilden das durchschnittliche Wertniveau zum 01.04.2024 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.-30.06.2024 ggü. dem Vorjahresmittelwert 2023 um rd. 3 % gesunken.

Die stadtweit durchschnittlich gezahlten Kaufpreise je m² Wohnfläche für weiterverkaufte **Eigentumswohnungen** sind im Vergleich zum Vorjahresmittelwert 2023 um rd. 3 % leicht gesunken. Für Wohnungen mit rund 60-100 m² Wohnfläche ermittelt sich stadtweit ein durchschnittlich gezahlter Kaufpreis von rund 2.700 €/m² Wohnfläche.

Die stadtweit gezahlten durchschnittlichen Kaufpreise für bebaute **Mehrfamilienhausgrundstücke** mit 4-100 Wohneinheiten sind im Betrachtungszeitraum 01.01. - 30.06.2024 ggü. dem Vorjahresmittelwerten im nordwestlichen Teil der Landeshauptstadt Kiel um rd. 16 % auf rd. 1.700 €/m² Wohnfläche und die Kaufpreise im südöstlichen Bereich um rd. 10 % auf rd. 1.300 €/m² Wohnfläche gefallen (Erläuterung der räumlichen Unterteilung des Stadtgebietes siehe Immobilienmarktbericht 2024, Pkt. 6.2).

Auf eine Aussage zum **Rohertagvervielfältiger** (gezahlte Kaufpreise im Verhältnis zu den entsprechend vorliegenden Nettokaltmieten) muss aufgrund der geringen Datendichte verzichtet werden.

Kiel, 14.10.2024



Wolfgang Flaga

(Vorsitzender des Gutachterausschusses)



Frank Schröder

(Geschäftsstellenleiter)