



Marktreport 2024/2025 · Kiel

WOHN- UND GESCHÄFTSHÄUSER

Kiel · Schleswig-Holstein

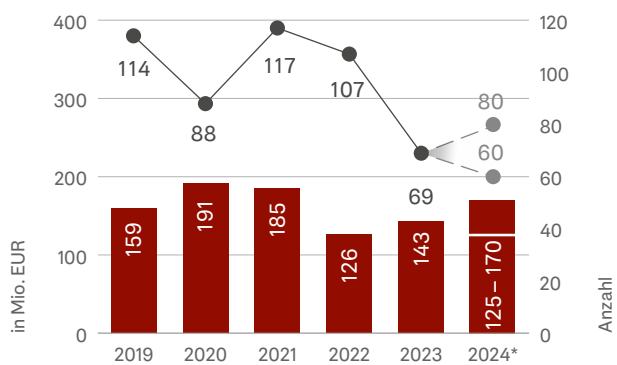


 250.412 Bevölkerung + 0,7 % (zu 2018)	 24.953 EUR Kaufkraft pro Kopf 89,4 (Kaufkraftindex, D. = 100)	 698 Baufertigstellungen + 26,9 % (zu 2022)	 1,3 % Leerstandsquote 53,4 (Leerstandsindex, D. = 100)	 10,48 EUR/m² Ø-Angebotsmiete* + 5,4 % (zu 2023)
---	---	--	--	--

Quellen: Melderegister der Stadt, Nexiga, Destatis, CBRE-empirica-Leerstandsindex, VALUE Marktdatenbank, Engel & Völkers Commercial

*1. Halbjahr

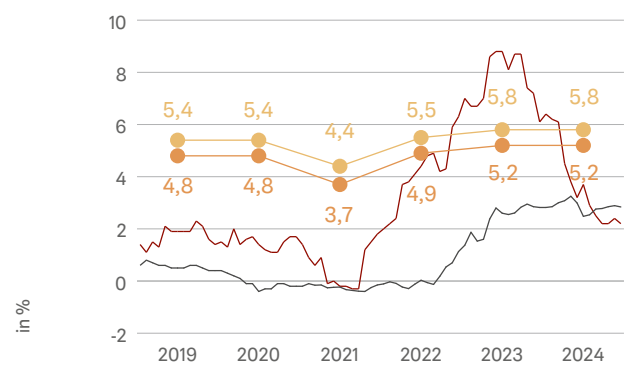
Transaktionen



◆ Transaktionsvolumen ● Transaktionsanzahl
* Prognosespanne

Quellen: Gutachterausschuss Kiel, GEWOS-Immobilienmarktanalyse IMA*, Engel & Völkers Commercial

Rendite versus Inflation



● gute Lage ● mittlere Lage — Inflationsrate* — Kapitalmarktrendite
* zum Vorjahresmonat, ab 2021 nach neuer Revisionsberechnung

Quellen: Destatis, Bundesbank, Engel & Völkers Commercial

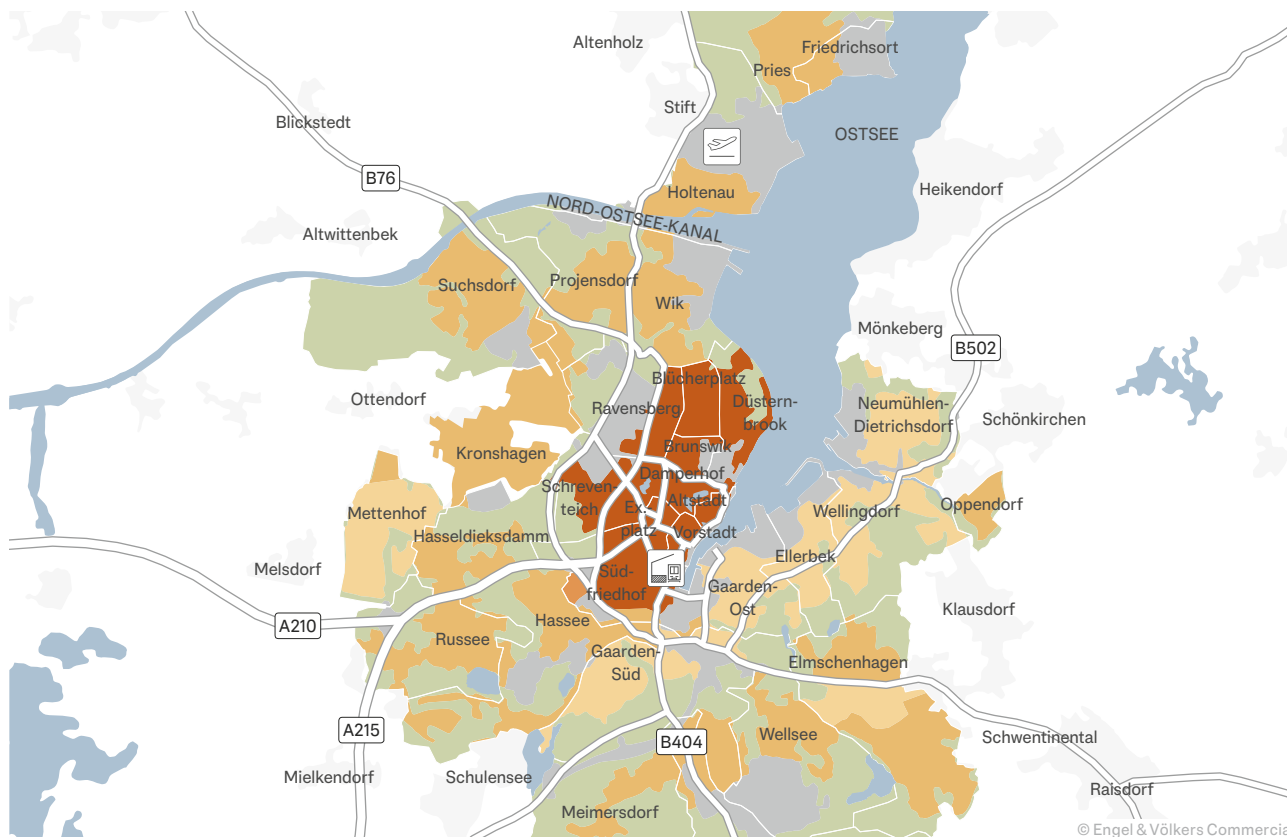
Angebotsmieten im ersten Halbjahr 2024

Stadtteil	Anzahl der Wohnungsangebote	Ø-Kaltmiete (Bestand) in EUR/m ² (zu 2023)	Spanne der Kaltmieten (Bestand) in EUR/m ²	Ø-Kaltmiete (Neubau) in EUR/m ²
Ravensberg / Brunswik / Düsternbrook	364	11,99 (+ 6,9 %)	8,60 – 16,70	17,79
Mitte	506	11,44 (+ 8,8 %)	8,50 – 15,40	14,87
Holtenau, Wik	259	11,16 (+ 5,0 %)	8,00 – 14,70	15,75
Schilksee	37	11,08 (+ 14,9 %)	8,90 – 16,00	–
Schreventeich / Hasseldieksdamm	188	10,87 (+ 4,0 %)	8,50 – 14,50	14,55
Hassee / Vieburg	159	10,44 (+ 1,4 %)	7,90 – 14,20	12,17
Pries-Friedrichsort	86	9,84 (+ 10,4 %)	7,90 – 13,50	–
Elmschenhagen / Kroog	135	9,54 (+ 9,2 %)	7,50 – 13,80	–
Ellerbek / Wellingdorf	131	9,43 (+ 0,4 %)	7,60 – 12,80	16,32
Gaarden	569	9,41 (+ 6,6 %)	7,50 – 13,30	16,05
Neumühlen-Dietrichsdorf / Oppendorf	153	9,09 (+ 1,9 %)	7,60 – 11,90	–

Quellen: VALUE Marktdatenbank, Engel & Völkers Commercial

– = kein bzw. zu geringes Neubauangebot

Lagen für Wohn- und Geschäftshäuser



- ◆ sehr gute Lage
- ◆ gute Lage
- ◆ mittlere Lage
- ◆ einfache Lage
- ◆ Gewerbefläche
- ◆ Gewässer
- ◆ Grünfläche

Faktoren und Preise für Wohn- und Geschäftshäuser

		2022	2023	2024	Prognose
Faktor	◆	20,0 – 24,5	19,0 – 23,0	18,5 – 20,0	↘
	◆	19,0 – 21,5	18,5 – 20,0	16,0 – 18,5	↘
	◆	17,0 – 19,5	16,0 – 18,5	14,5 – 16,0	↘
	◆	16,0 – 18,5	14,0 – 18,0	12,0 – 14,5	↘
Preis in EUR/m ²	◆	2.900 – 3.900	2.900 – 3.900	2.900 – 3.900	→
	◆	2.700 – 3.500	2.700 – 3.500	2.700 – 3.500	↘
	◆	2.200 – 2.800	2.200 – 2.800	2.200 – 2.800	↘
	◆	1.500 – 2.300	1.500 – 2.300	1.500 – 2.300	↘

Quelle: Engel & Völkers Commercial



Die Nachfrage nach Anlageimmobilien in Kiel hat sich nach anfänglich schwacher Marktlage etwas erholt, wobei die erzielbaren Kaufpreise häufig nicht den Vorstellungen der Eigentümer entsprechen. Investitionen in energetische Maßnahmen sind für die Bankfinanzierung entscheidend. Die rückläufige Neubautätigkeit und die hohe Nachfrage nach Wohnraum erhöhen die Bedeutung von Bestandsimmobilien für Investoren. Höhere Anforderungen der Banken, insbesondere durch die Energieeinsparverordnung, erschweren jedoch die Renditekalkulation und führen zu Kaufpreisabschlägen.

Jens N. Thomsen | Engel & Völkers Commercial Hamburg
 HamburgCommercial@engelvoelkers.com | +49 (0)40 36 88 10 300

Alle Informationen dieses Marktreports wurden mit größter Sorgfalt recherchiert, für ihre Vollständigkeit und Richtigkeit kann jedoch keine Haftung übernommen werden. Vervielfältigungen urheberrechtlich geschützter Inhalte sind nur mit Zustimmung der Engel & Völkers Commercial GmbH und entsprechender Quellenangabe gestattet. Stand der Informationen: Juli 2024. Die Standortkennzahlen haben folgende Bezüge: Bevölkerung (31.12.2023), Kaufkraft (2024), Marktaktive Leerstandsquote (2022), Baufertigstellungen (2023), Ø-Angebotsmiete (1. Halbjahr 2024). Vervielfältigung nur mit Quellenangabe. Quelle: Engel & Völkers Commercial GmbH.

KIEL

+49 (0)40 36 88 10 300 | HamburgCommercial@engelvoelkers.com | engelvoelkers.com/kielcommercial
Engel & Völkers Gewerbe GmbH & Co. KG | Lizenzpartner der Engel & Völkers Commercial GmbH
Stadthausbrücke 5 | 20355 Hamburg | engelvoelkers.com/commercial/research