

Stadtmarkt Report

Wohnimmobilien in der Region & Stadt

Kiel



Aktuelle Kauf- und
Mietpreise

**Frühjahr/Sommer
2026**



planethOme

Bild mit KI generiert

A portrait of Christopher Schnell, a man with dark hair and a light beard, smiling. He is wearing a dark suit jacket over a light-colored shirt. The background is a blurred office setting with vertical lines.

” Immobilienmärkte im Wandel – fundierte Einblicke für Ihre Entscheidungen ”

Christopher Schnell

Geschäftsführer und Chief Sales Officer (CSO)

Der Immobilienmarkt befindet sich in einer Phase dynamischer Veränderungen. Umso wichtiger ist es, Entwicklungen differenziert zu betrachten und sich auf fundierte Daten statt auf allgemeine Schlagzeilen zu stützen.

Regionale Märkte entwickeln sich unterschiedlich und werden von vielfältigen Faktoren beeinflusst. Dieser Bericht bietet einen strukturierten Überblick über die aktuelle Marktsituation, Preisentwicklungen und Nachfragetrends in Ihrer Stadt. Ziel ist es, Transparenz zu schaffen und eine verlässliche Grundlage für fundierte Entscheidungen zu liefern.

Die folgenden Analysen zeigen, wie sich Angebot und Nachfrage entwickeln, welche Dynamiken die Preise prägen und welche Perspektiven sich daraus für Marktteilnehmer ergeben.

Juni 2026

Kiel

Die Stadt



Kiel, die lebendige Landeshauptstadt Schleswig-Holsteins, besticht durch ihre einzigartige maritime Atmosphäre und ihre Nähe zur Ostsee. Mit knapp 250.000 Einwohnern bietet die Stadt eine attraktive Mischung aus städtischem Leben und naturnaher Umgebung. Kiel ist ein dynamischer Wirtschaftsstandort mit einer starken maritimen Industrie, die von der Universität und den zahlreichen Forschungseinrichtungen unterstützt wird. Dies schafft eine solide Basis für wirtschaftliche Stabilität und Wachstum.

Kiel auf einen Blick



Einwohner: **248.873**
Bevölkerungsdichte: **2.217 / km²**



Kaufpreisfaktor
20,6



Fläche
112,25 km²



Durchschnittsalter
42,4 Jahre



Wohneigentumsquote
31,0 %



Wohnungsquote
59,1 %

Quelle Daten: Infas360, Wegweiser Kommune, PriceHubble

Die hohe Lebensqualität in Kiel wird durch ein vielfältiges kulturelles Angebot sowie zahlreiche Freizeitmöglichkeiten an Land und auf dem Wasser ergänzt. Für Immobilienkäufer ist Kiel besonders interessant: Die Stadt bietet sowohl für Eigennutzer als auch für Investoren attraktive Optionen. Der Wohnungsmarkt ist geprägt von einem ausgewogenen Verhältnis zwischen Miet- und Eigentumswohnungen, wobei Mehrparteienhäuser vorherrschend sind. Dies spiegelt sich in der stabilen Nachfrage und dem moderaten Kaufpreisfaktor wider.

Die Investitionsbereitschaft in Kiel wird durch die solide Mietrendite unterstützt, was die Stadt zu einem vielversprechenden Standort für Kapitalanleger macht.

Wohneigentumsquote Kiel



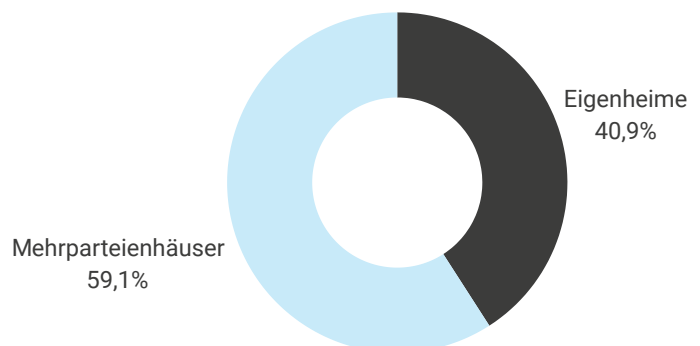
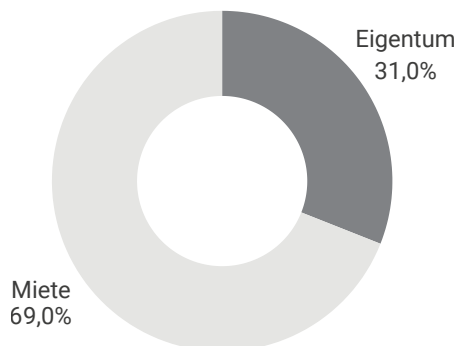
In Kiel dominiert der Mietmarkt mit einem Anteil von 69 %, was auf eine hohe Nachfrage nach Mietwohnungen hinweist. Gleichzeitig sind Mehrparteienhäuser mit 59,1 % die häufigste Immobilienform, was für Investoren attraktive Chancen bietet. Die niedrige Wohneigentumsquote signalisiert Potenzial für den Erwerb von Eigentum, insbesondere für Kapitalanleger, die von stabilen Mieteinnahmen profitieren können. Für Eigennutzer könnte der Erwerb von Eigenheimen in Kiel lohnend sein, angesichts der soliden wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und der stetigen Stadtentwicklung, die den Wohnwert steigern dürfte.

Häufigste Wohnform:

Miete

Häufigster Immobilientyp¹:

Mehrparteienhäuser

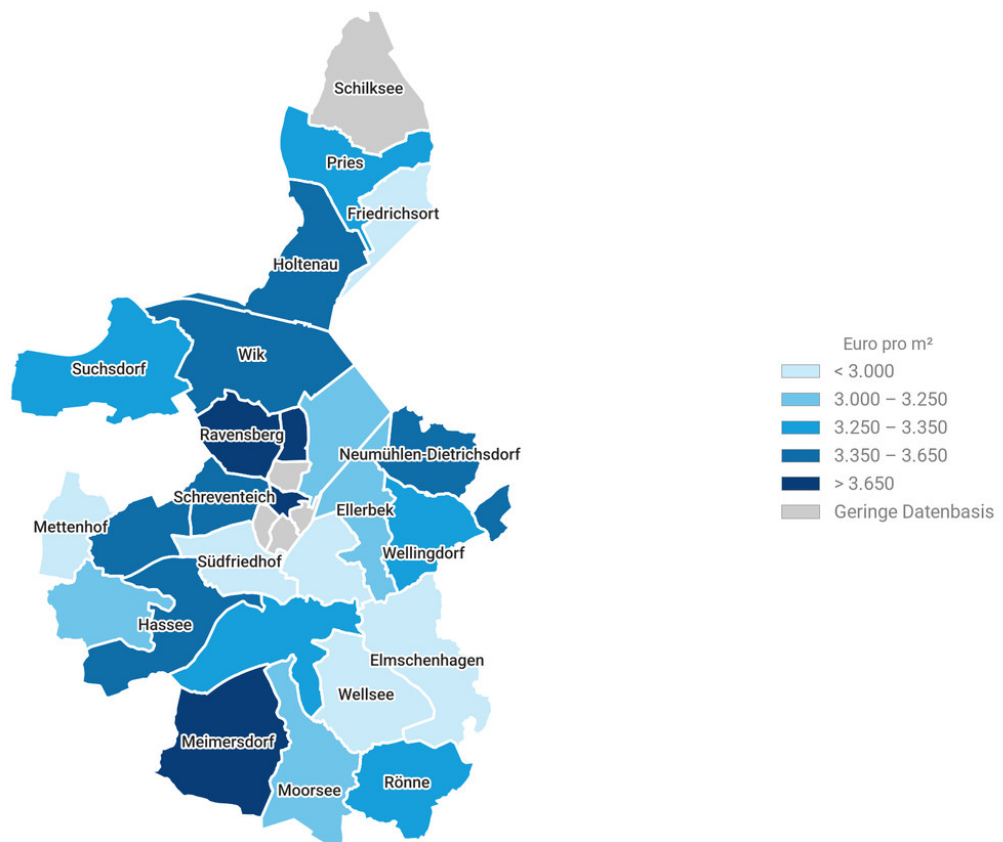


¹ Als "Eigenheim" oder auch "Häuser" werden in diesem Report freistehende Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhäuser subsumiert.
Quelle Daten: Infas360, PriceHubble

Kaufpreise von Häusern

Ende 2025 liegt der durchschnittliche Kaufpreis für Häuser in Kiel bei 3.300 €/m². Der Trend 2026 zeigt eine moderate Preissteigerung von 3,1 %, was auf eine kontinuierliche Nachfrage hinweist. Besonders die Lage spielt eine entscheidende Rolle für die Preisdifferenzen innerhalb der Stadtteile. Ufernahe Lagen und solche mit guter Anbindung gehören zu den teureren Gebieten, während die Preise in periphereren Stadtteilen etwas günstiger sind. Diese regionale Preisstruktur spiegelt die unterschiedlichen Vorzüge der Stadtteile wider und bietet sowohl für Eigennutzer als auch für Investoren interessante Möglichkeiten.

Durchschnittlicher Kaufpreis ¹ Ende 2025	3.300 €/m²
Trend 2026	+3,1 %

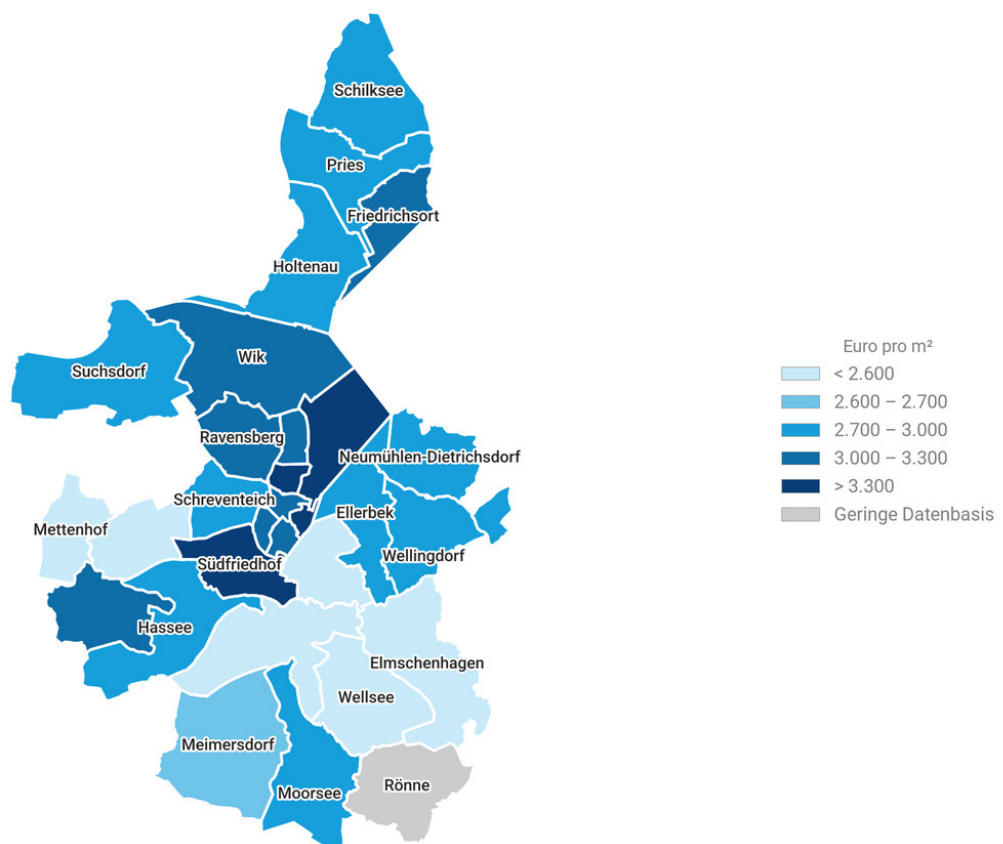


¹ Kaufpreise basieren nicht auf tatsächlichen Transaktionen, sondern auf Angebotsdaten sowie statistischen Modellen.
Quelle Daten: PriceHubble

Kaufpreise von Wohnungen

Ende 2025 liegt der durchschnittliche Kaufpreis für Wohnungen in Kiel bei 2.868 €/m². Damit befindet sich Kiel im mittleren Bereich. Der Trend 2026 zeigt eine moderate Preissteigerung von 1,9 %, was auf eine stabile Nachfrage hindeutet. Besonders in den begehrten Stadtteilen, die durch ihre gute Anbindung hervorstechen, sind die Preise höher. Im Vergleich zu den Hauspreisen, die Ende 2025 bei 3.300 €/m² liegen, sind Wohnungen in Kiel etwas günstiger, was den Markt für verschiedene Käufergruppen attraktiv macht. Die regionale Preisstruktur verdeutlicht, dass Lage und Umgebung entscheidende Faktoren für die Preisgestaltung sind. Dies bietet sowohl Eigennutzern als auch Investoren interessante Perspektiven.

Durchschnittlicher Kaufpreis ¹ Ende 2025	2.868 €/m²
Trend 2026	+1,9 %



¹ Kaufpreise basieren nicht auf tatsächlichen Transaktionen, sondern auf Angebotsdaten sowie statistischen Modellen.
Quelle Daten: PriceHubble

Mietpreise von Häusern



Der Mietmarkt für Häuser in Kiel zeigt sich solide mit einer durchschnittlichen Miete von 12,16 €/m² Ende 2025. Diese Mieten liegen im oberen Bereich, was auf eine starke Nachfrage hindeutet. Der Trend 2026 signalisiert einen Anstieg von 5,9 %, was die Attraktivität Kiels als Wohnstandort unterstreicht. Mit einem Kaufpreisfaktor von 22,6 bietet Kiel eine moderate Mietrendite von 4,4 %. Diese Kennzahlen machen die Stadt für Kapitalanleger interessant, die auf eine stabile und wachstumsorientierte Entwicklung setzen.

Durchschnittlicher Mietpreis ¹ Ende 2025	12,16 €/m²
Trend 2026	+5,9 %

Mietpreise von Wohnungen

Der Mietmarkt für Wohnungen in Kiel zeigt eine durchschnittliche Miete von 12,10 €/m², was im oberen Bereich liegt. Der Trend 2026 weist auf einen Anstieg von 5,1 % hin, was die Attraktivität Kiels als Mietstandort stärkt. Mit einem Kaufpreisfaktor von 19,8 und einer Mietrendite von 5,1 % bietet Kiel solide Investitionschancen. Im Vergleich zu den Hausmieten, die bei 12,16 €/m² liegen, sind Wohnungsmieten ähnlich hoch, was die Nachfrage nach Mietwohnungen untermauert.

Durchschnittlicher Mietpreis ¹ Ende 2025	12,10 €/m²
Trend 2026	+5,1 %

¹ Es handelt sich um Mietpreise bei Neuvermietung basierend auf Angebotsdaten sowie statistischen Modellen.
Quelle Daten: PriceHubble

Top Stadtteile nach Preisen

Haus



Das Wichtigste im Überblick:



Die Preisunterschiede zwischen den Stadtteilen in Kiel sind beachtlich, mit einer Spanne von 1.622 €/m². Dies zeigt, dass die Lage einen erheblichen Einfluss auf die Immobilienpreise hat.



Für Kapitalanleger bieten die Stadtteile Damperhof und Ravensberg attraktive Investitionsmöglichkeiten. Diese Stadtteile kombinieren eine solide Preisentwicklung mit stabiler Nachfrage, was potenzielle Wertsteigerungen verspricht.

Durchschn. Kaufpreise pro m² je Stadtteil¹

Blücherplatz	4.201 €
Meimersdorf	4.059 €
Damperhof	3.855 €
Ravensberg	3.733 €
Hasseldieksdamm	3.646 €
Neumühlen-Dietrichsdorf	3.639 €
Wik	3.624 €
Holtenau	3.601 €
Schreventeich	3.596 €
Hassee	3.360 €

Trend 2026

3,1 %
3,1 %
3,2 %
3,2 %
3,1 %
3,0 %
3,0 %
3,0 %
3,1 %
3,0 %

¹ Kaufpreise basieren nicht auf tatsächlichen Transaktionen, sondern auf Angebotsdaten sowie statistischen Modellen. Stadtteile mit sehr wenig Verkäufen werden ausgeschlossen.

Quelle Daten: PriceHubble

Top Stadtteile nach Preisen

Wohnung



Das Wichtigste im Überblick:



Die Preisunterschiede zwischen den Stadtteilen sind beträchtlich, mit der Altstadt an der Spitze bei 4.874 €/m² und Elmschenhagen als günstigste Option bei 2.162 €/m². Diese Spanne von über 2.700 €/m² verdeutlicht die große Bandbreite im Kieler Wohnungsmarkt, abhängig von der Lage.



Kapitalanleger finden in zentralen Stadtteilen wie Düsternbrook und Südfriedhof lukrative Investitionsmöglichkeiten. Diese Lagen bieten sowohl Wertstabilität als auch eine hohe Nachfrage. Eigennutzer profitieren in günstigeren Stadtteilen wie Wik von einem besseren Preis-Leistungs-Verhältnis.

Durchschn. Kaufpreise pro m² je Stadtteil¹

Altstadt	4.874 €
Düsternbrook	3.811 €
Südfriedhof	3.359 €
Brunswik	3.311 €
Ravensberg	3.296 €
Vorstadt	3.277 €
Russee	3.246 €
Blücherplatz	3.238 €
Wik	3.202 €
Damperhof	3.153 €

Trend 2026

2,0 %
1,9 %
2,1 %
1,9 %
2,1 %
1,8 %
1,9 %
2,0 %
1,9 %
2,1 %

¹ Kaufpreise basieren nicht auf tatsächlichen Transaktionen, sondern auf Angebotsdaten sowie statistischen Modellen. Stadtteile mit sehr wenig Verkäufen werden ausgeschlossen.

Quelle Daten: PriceHubble

Zusammenfassung & Ausblick

Zusammenfassung:

Der Immobilienmarkt in Kiel zeigt Ende 2025 ein ausgewogenes Bild mit stabilen Preisen und solider Nachfrage. Der durchschnittliche Kaufpreis für Häuser liegt bei 3.300 €/m², während Wohnungen bei 2.868 €/m² liegen. Die Mietpreise sind mit 12,16 €/m² für Häuser und 12,10 €/m² für Wohnungen im oberen Bereich angesiedelt. Die Mietrenditen sind mit 4,4 % für Häuser und 5,1 % für Wohnungen attraktiv. Die Eigentumsquote ist vergleichsweise niedrig, was auf eine hohe Mietwohnungsnachfrage hindeutet. Die solide Marktlage bietet sowohl Eigennutzern als auch Investoren interessante Perspektiven.

Die wichtigsten Ergebnisse im Überblick:

- Der durchschnittliche Kaufpreis für Häuser in Kiel beträgt Ende 2025 3.300 €/m².
- Die Mietrendite für Wohnungen in Kiel liegt bei attraktiven 5,1 % Ende 2025.
- Der Mietmarkt zeigt eine starke Nachfrage mit Mieten von 12,16 €/m² für Häuser und 12,10 €/m² für Wohnungen.

Ausblick:

Der Trend 2026 zeigt in Kiel eine moderate Preissteigerung sowohl bei Kauf- als auch Mietpreisen. Die anhaltend niedrigen Eigentumsquoten bieten Potenzial für Investitionen in Mietobjekte. Zudem fördern städtebauliche Entwicklungen, insbesondere an den Uferlagen, die Attraktivität des Standorts. Für Eigennutzer und Investoren ist Kiel weiterhin ein lohnenswerter Markt mit Potenzial für Wertsteigerungen.

- Der Trend 2026 zeigt eine moderate Preissteigerung im Immobilienmarkt von Kiel.
- Städtebauliche Entwicklungen an den Uferlagen steigern die Attraktivität der Stadt weiter.
- Die anhaltend niedrige Eigentumsquote bietet Potenzial für Investitionen in Mietobjekte, was die Nachfrage stützt.

Methodik:

Die Auswertung basiert auf bereinigten und deduplizierten Angebotsdaten der Jahre 2025 und 2026 (bis März). Kauf- und Mietpreise sowie die Preistrends bis 2027 wurden mit dem Automated Valuation Model (AVM) von PriceHubble geschätzt: Je Stadt wurde eine repräsentative Stichprobe von Standorten je Stadtteil und Objekttyp (Haus/Wohnung), getrennt für Kauf und Miete, zu den Stichtagen 01.01.2026 und 01.01.2027 bewertet – rund 112.000 Standorte und damit über 220.000 Einzelbewertungen in 124 Städten. Stadtteile mit zu geringer Marktaktivität werden nicht gesondert ausgewiesen.

*Marktdaten schaffen Transparenz und Orientierung. “
Sie helfen dabei, regionale Entwicklungen besser
einzuordnen und fundierte Entscheidungen rund
um die Immobilie zu treffen.*

Christopher Schnell
Geschäftsführer und Chief Sales Officer (CSO)

planethOme



Unsere Analyseprodukte im Überblick

ImmoCheck

Unser Basis-Check liefert eine schnelle Einschätzung¹ Ihrer Immobilie. Auf Basis weniger Eckdaten erhalten Sie eine Wertanalyse mit Preisspanne.



ImmoCheck Plus

Durch eine Vor-Ort-Besichtigung und persönliche Expertise erstellen wir eine fundierte Bewertung² und eine individuelle Verkaufsstrategie Ihrer Immobilie.



ImmoCheck Update

Sie erhalten regelmäßig Updates Ihres ImmoChecks¹ per E-Mail – zu Vergleichspreisen, Marktentwicklung und Werthistorie Ihrer Immobilie.



MFH Analyse

Unsere Bewertung² für Mehrfamilienhäuser zeigt den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie sowie mögliche Optionen wie Verkauf oder Sanierung.



Portfolio Analyse

Diese Analyse¹ liefert eine aktuelle Marktwertindikation für jede Immobilieneinheit und zeigt Optionen wie Halten, Optimieren oder Verkaufen.



Erfahren Sie mehr über unsere Bewertungs- und Vermarktungsprodukte
planethome.de/bewertung



¹ Hierbei handelt es sich um eine unverbindliche, softwarebasierte erste Indikation des zum jeweiligen Zeitpunkt bei einem Verkauf erzielbaren Preises auf Grundlage der uns vorliegenden Informationen. Eine Besichtigung vor Ort erfolgt nicht.

² Der ImmoCheck Plus ist kein Sachverständigengutachten, sondern unsere professionelle Einschätzung des zum jeweiligen Zeitpunkt am Markt erzielbaren Verkaufserlöses Ihrer Immobilie und betrifft ausschließlich Immobilien, die sich in Deutschland im Einzugsbereich einer PlanetHome Geschäftsstelle befinden.

Die Landeshauptstadt Kiel ist für mich ein attraktiver Nord-Standort mit maritimer Prägung und wachsendem Wohnbedarf. Die Stadt entwickelt sich stetig weiter, insbesondere im Bereich der Uferlagen. Für mich ist Kiel ein Markt mit hohem Lebenswert und solider Nachfrage. Die Nähe zur Ostsee macht Kiel zusätzlich begehrenswert.

Jan Neumann, PlanetHome Regionalleiter Nord-Ostsee-Region



Ihr Partner rund um Immobilien.

PlanetHome ist einer der führenden Immobiliendienstleister in Deutschland und vereint Immobilienvermittlung und Finanzierungsvermittlung unter einem Dach. Mit mehr als 100 Standorten, rund 500 festangestellten Maklerinnen und Maklern sowie 50 Finanzierungsspezialistinnen und -spezialisten ist das Unternehmen deutschland- und österreichweit tätig.

PlanetHome begleitet Kundinnen und Kunden ganzheitlich entlang der Immobilienreise. Im Bereich der Immobilienvermittlung stehen die Vermittlung, Bewertung und Vermarktung von Wohnimmobilien im Fokus, während die Finanzierungsvermittlung passgenaue und individuelle Finanzierungslösungen bietet.

PlanetHome

Feringastrasse 11
85774 Unterföhring bei München
Telefon: +49 89 76774-170
E-Mail: info@planethome.de

100+ Standorte in Deutschland
www.planethome.de

Vertrauen, das bleibt

mehrfach ausgezeichnet und nachweislich empfehlenswert.

