

KAUFPREISE

Aktuelle Kauf- und Mietpreise in Kiel

ENERGIEEFFIZIENZ

Auswirkung auf die Immobilienpreise



STADTMARKT REPORT

Wohnimmobilien in
Kiel



Sehr geehrte Interessentinnen und Interessenten,

es freut mich sehr, dass Sie sich für die Entwicklungen und Trends auf Ihrem regionalen Immobilienmarkt interessieren. Gerade in bewegten Zeiten ist es wichtig, sich auf fundierte Informationen statt auf allgemeine Schlagzeilen zu verlassen.

Jede Immobilie ist einzigartig – genauso wie die Menschen, die sie besitzen oder erwerben möchten. Deshalb liefert Ihnen dieser Bericht gezielte Einblicke in die aktuelle Marktsituation, Preisentwicklungen und Nachfragetrends in Ihrer Stadt. So erhalten Sie eine verlässliche Grundlage für Ihre Entscheidungsfindung.

Ob Sie über den Verkauf Ihrer Immobilie nachdenken oder jemandem beratend zur Seite stehen möchten – wir stehen Ihnen mit unserer regionalen Expertise und langjährigen Erfahrung jederzeit gerne zur Verfügung.

Ich wünsche Ihnen viele wertvolle Erkenntnisse bei der Lektüre und viel Erfolg bei Ihrem weiteren Vorhaben.

Ihr

Alexander Weissbach,
CSO



DIE STADT KIEL

Kiel, die charmante Landeshauptstadt von Schleswig-Holstein, überzeugt durch ihre maritime Prägung und eine dynamische Stadtentwicklung. Mit rund 248.873 Einwohnern und einer hohen Bevölkerungsdichte von 2.217 Personen pro Quadratkilometer bietet Kiel sowohl Lebendigkeit als auch ein hohes Maß an Lebensqualität. Die direkte Lage an der Ostsee macht die Stadt nicht nur für Wassersportbegeisterte attraktiv, sondern steigert auch die Wohnattraktivität durch malerische Uferlagen.

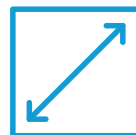
Kiel auf einen Blick



Einwohner: 248.873
Bevölkerungsdichte:
2.217 / km²



Kaufpreisfaktor:
25,0



Fläche: 112,25 km²



Größte Altersgruppe:
45 - 65 Jahre



Wohneigentumsquote:
31,0 %



Anteil Eigenheime:
40,9 %

Der Kieler Immobilienmarkt profitiert von einem ausgewogenen Mix aus urbanem Leben und naturnahen Erholungsmöglichkeiten. Trotz eines vorherrschenden Mietmarktes mit einer Quote von 69 %, ist das Interesse an Wohneigentum ungebrochen. Die stabile wirtschaftliche Lage der Stadt bietet sowohl Eigennutzern als auch Investoren interessante Chancen. Mit einem durchschnittlichen Verkaufspreis von 3.156 Euro pro Quadratmeter und einer Mietrendite von 4 % erweist sich Kiel als solider Standort für Investitionen.

Für Kapitalanleger sind die moderaten Kaufpreise in Kombination mit dem Kaufpreisfaktor von 25 ein attraktives Angebot, während Eigennutzer die hohe Lebensqualität und gute Infrastruktur zu schätzen wissen.

Quelle: PriceHubble, Infas360, Stand 31.12.2023; * Eigenheime wird hier als Sammelbegriff für Ein- und Zweiparteienhäuser verwendet



KIEL -

WOHNEIGENTUMSQUOTE

Der Immobilienmarkt in Kiel ist geprägt von einem dominierenden Mietmarkt, der 69 % des Wohnungssektors ausmacht. Dies bietet eine stabile Grundlage für Investitionen in Mietwohnungen, insbesondere in Mehrparteienhäuser, die 59,1 % der Immobilienstruktur prägen. Die hohe Nachfrage nach Mietobjekten eröffnet Kapitalanlegern lukrative Chancen durch stabile Mieteinnahmen und langfristige Wertsteigerungspotenziale.

Gleichzeitig bleibt der Wunsch nach Wohneigentum hoch, was Investoren die Möglichkeit bietet, auf einen wachsenden Markt für Eigentumswohnungen zu setzen.

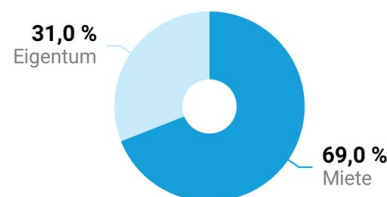
Kreisfreie Stadt Kiel

Häufigste Wohnform
Miete

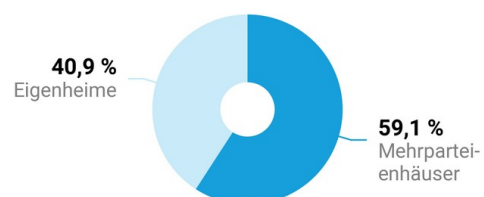
Entwicklung seit 2020
-3,7 %p

Aufgrund der attraktiven Lage Kiels an der Ostsee und der positiven wirtschaftlichen Entwicklung bestehen hervorragende Aussichten für Investitionen in Uferlagen.

Für Investoren empfiehlt sich eine strategische Ausrichtung auf Mehrparteienhäuser und Eigentumswohnungen. Die stabile Nachfrage sorgt für ein nachhaltiges Wachstumspotenzial, das sowohl Eigentumserwerber als auch Kapitalanleger anspricht.



Häufigster Immobilientyp
Mehrparteienhäuser



Quelle: PriceHubble, Infas360

KIEL - KAUFPREISE VON EIGENHEIMEN UND WOHNUNGEN

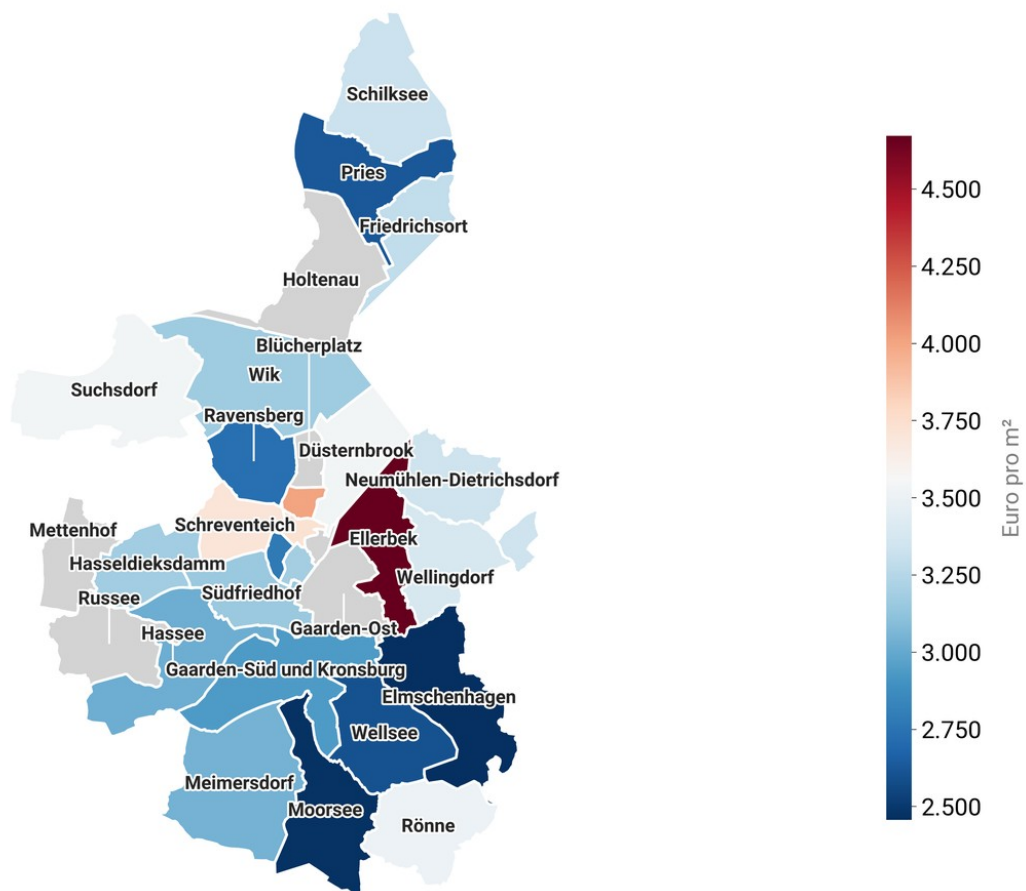
In Kiel bestimmen Lage und Energieeffizienz maßgeblich die Immobilienpreise. Die malerischen Uferlagen sind besonders begehrt und treiben die Preise in die Höhe. Während Stadtteile wie Ellerbek mit 4.672 Euro pro Quadratmeter Spitzenpreise erzielen, bieten Viertel wie Moorsee mit 2.470 Euro pro Quadratmeter günstigere Alternativen. Die kontinuierliche Preissteigerung in Regionen wie Gaarden-Süd unterstreicht das Wachstumspotenzial Kiels als attraktiver Immobilienstandort.

Durchschnittlicher Kaufpreis 2024 und Wertveränderung zu 2020

Kreisfreie Stadt Kiel

3.156 €
+5,2 %

Quelle Daten: PriceHubble Eigenheime (freistehend, Reihenhaus, Doppelhaus) & Wohnungen im Bestand sowie Neubau und Erstbezug nach Sanierung; In grau markierten Stadtteilen gab es nicht ausreichend Verkaufsdaten um Durchschnittspreise zu ermitteln.



KIEL - ENERGIEEFFIZIENTE IMMOBILIEN IM VERGLEICH

Einfamilienhäuser

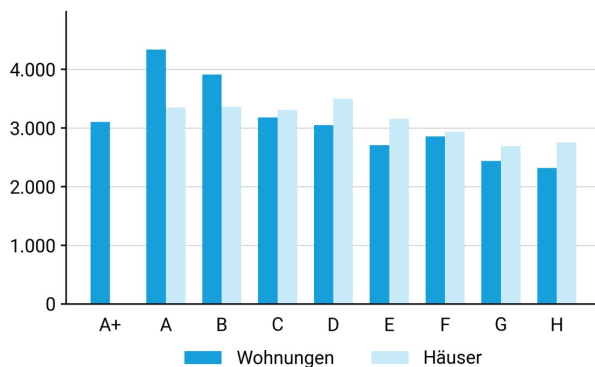
Energieeffizienz spielt bei Einfamilienhäusern in Kiel eine wichtige Rolle für die Preisgestaltung. Häuser mit besseren Energieeffizienzklassen erzielen tendenziell höhere Verkaufspreise, was das Investitionspotenzial für energetische Sanierungen erhöht. Da energieeffiziente Immobilien zunehmend gefragt sind, können Eigentümer durch Modernisierungen nicht nur den Wert steigern, sondern auch von einer soliden Marktnachfrage profitieren.

Wohnungen

Energieeffizienz gewinnt auf dem Kieler Wohnungsmarkt zunehmend an Bedeutung. Wohnungen mit besseren Energieeffizienzklassen können höhere Preise erzielen, was sie für Investoren attraktiv macht. Allerdings beeinflussen Lage und Baujahr die Preise erheblich. Trotzdem bleibt die energetische Sanierung eine rentable Strategie, da sie nicht nur den Immobilienwert steigert, sondern auch langfristige Kosteneinsparungen ermöglicht. Investoren profitieren von solider Nachfrage nach energieeffizienten Wohnungen und attraktiven Renditechancen.



Quadratmeterpreise nach Energieeffizienz

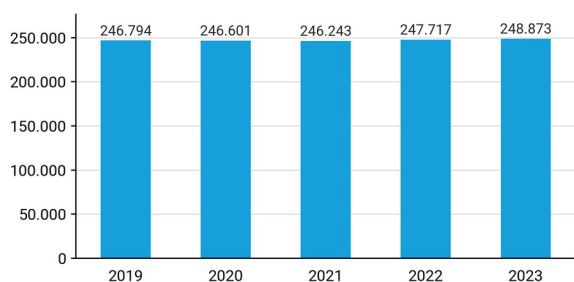


Quelle Daten: PriceHubble Kaufpreise
Einfamilienhäuser (freistehend,
Reihenhaus, Doppelhaus) & Wohnungen
im Bestand sowie Neubau und Erstbezug
nach Sanierung

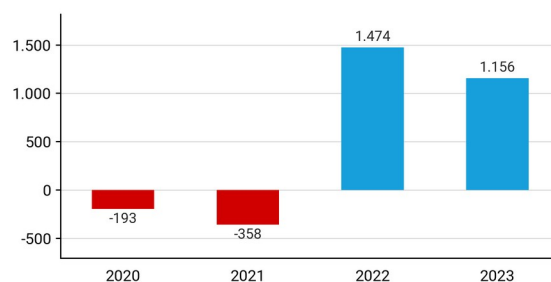
KIEL - SOZIODEMOGRAFIE

Kiel verzeichnete seit 2020 ein moderates Bevölkerungswachstum von 0,9 %, was die Nachfrage nach Wohnraum stetig ansteigen lässt. Die Kaufkraft ist in Stadtteilen wie Düsternbrook am höchsten, während sie in Gaarden-Ost deutlich niedriger liegt. Diese Unterschiede beeinflussen die Immobilienpreise und schaffen Investitionschancen in aufstrebenden Gebieten.

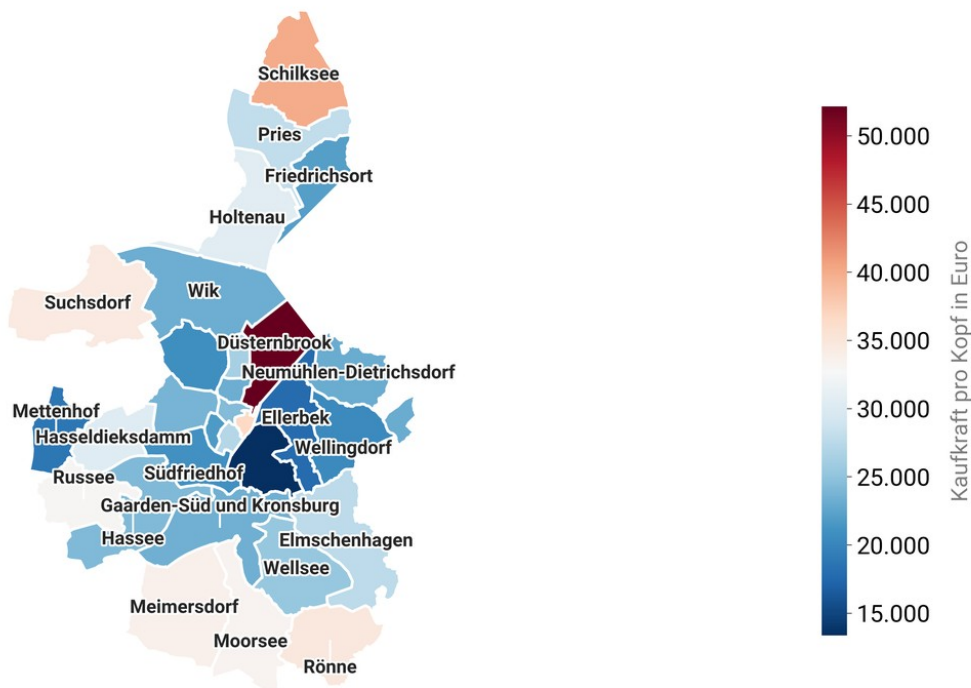
Bevölkerungsentwicklung



Bevölkerungsveränderung



Kaufkraft in den Stadtteilen von Kiel



Quelle Daten: PriceHubble,
Bertelsmann Stiftung, Infas360

KIEL - ALTERSSTRUKTUR UND EINKOMMEN

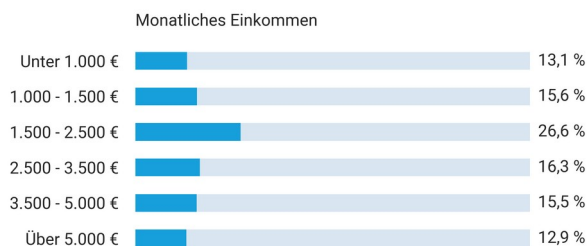
Kiel zeigt eine ausgewogene Einkommensstruktur, wobei die größte Gruppe der Haushalte ein Einkommen zwischen 1.500 und 2.500 Euro aufweist. Diese Verteilung unterstützt eine stabile Nachfrage nach Wohnungen in verschiedenen Preisklassen. Die Altersverteilung ist ebenfalls diversifiziert, mit einem bedeutenden Anteil der Bevölkerung im Alter von 45 bis 65 Jahren, was auf eine solide Nachfrage nach familienfreundlichem Wohnraum hindeutet. Gleichzeitig sorgt die Präsenz jüngerer Altersgruppen für Dynamik in der Stadtentwicklung und fördert die soziale Durchmischung. Diese Faktoren tragen zur Attraktivität Kiels als lebenswertes Wohnumfeld bei und bieten vielfältige Investitionsmöglichkeiten.



Nettoeinkommen

Größte Einkommensklasse
1.500 - 2.500 €

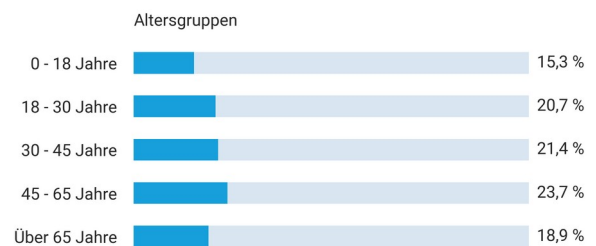
Entwicklung seit 2020
-1,9 %p



Altersstruktur

Größte Altersgruppe
45 - 65 Jahre

Entwicklung seit 2020
-0,4 %p



Quelle: PriceHubble, Infas360

TOP STADTTEILE NACH PREISENTWICKLUNG

Stadtteil	Durchschnittspreis pro m ²	Entwicklung seit 2020
Gaarden-Süd und Kronsburg	2.936 €	+28,7 %
Wik	3.170 €	+24,3 %
Moorsee	2.470 €	+18,1 %
Pries	2.629 €	+17,5 %
Ellerbek	4.672 €	+16,8 %
Suchsdorf	3.536 €	+15,5 %
Wellsee	2.595 €	+12,2 %
Hasseldieksdamm	3.182 €	+12,0 %
Schreventeich	3.710 €	+8,9 %
Schilksee	3.325 €	+6,5 %

Quelle Daten: PriceHubble; Nicht für alle Stadtteile konnten Änderungsraten berechnet werden.

Jan Neumann, PlanetHome Regionalleiter Nord-Ostsee-Region

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.



PLANETHOME - IHR PARTNER RUND UM IMMOBILIEN

Die PlanetHome Group ist einer der führenden Immobiliendienstleister in Deutschland und Österreich mit den Kernbereichen Vermittlung und Finanzierung von Wohnimmobilien.

Es ist unser Anspruch Ihnen das beste Angebot und den optimalen Service beim Verkauf, beim Kauf oder der Finanzierung Ihrer Immobilie zu bieten. Das bedeutet für uns konkret die besten Konditionen und die höchste Beratungsqualität bei maximalem Komfort vom Anfang bis zum Ende unseres gemeinsamen Weges.

SIE MÖCHTEN EINE IMMOBILIE KAUFEN, VERKAUFEN ODER FINANZIEREN?

Rufen Sie uns einfach an oder schreiben Sie uns.
Wir sind immer gerne für Sie da.



Telefon: +49 89 76774-0

Email: info@planethome.com

Website: www.planethome.de



MÖCHTEN SIE EIN ERSTKLASSIGES VERKAUFSERGEBNIS IHRER IMMOBILIE ERZIELEN?

In unserer Akquisebroschüre zeigen wir Ihnen, wie wir den Wert Ihrer Immobilie ermitteln und passende Käufer finden - transparent und unverbindlich.

planethOme