

Kiel

# Zwei Seiten einer Förde

West- oder Ostufer? Das ist die große Frage in Deutschlands nördlichster Landeshauptstadt. Attraktiv sind beide.

Christoph Kapalschinski Hamburg

**D**ie Skyline von Kiel, so heißt es, ändert sich mit den Kreuzfahrtschiffen in der Förde. Die schwimmenden Hotels überragen häufig die Häuser. Im Kontrast dazu sind die besseren Lagen in der Landeshauptstadt stabil: Beliebt sind die Grundstücke in Wassernähe - nicht nur in der eigentlichen Stadt, sondern auch in den Gemeinden an der Förde.

Kiel ist eine beliebte Wohnstadt. Seit zwei Jahrzehnten steigt die Einwohnerzahl auf aktuell knapp 250.000. Die nördlichste deutsche Landeshauptstadt profitiert von mehreren Faktoren: Die Christian-Albrechts-Universität lockt Studenten und Professoren, die Lebensqualität am Meer sorgt für einen hohen Freizeitwert. Viele Uniabsolventen bleiben daher nach dem Studium in der Stadt - und nehmen teilweise sogar den einstündigen Pendelweg bis nach Hamburg in Kauf. Andererseits ist die wirtschaftliche Dynamik beschränkt, sodass der Immobilienmarkt eher regional bleibt - bei hoher Nachfrage.

Wichtigste Überlegung beim Immobilienkauf: Welche Seite der Förde? Am Westufer sind traditionell die

schen gibt es solche Emissionen kaum noch. Die Ostseite kann nun damit auftrumpfen, dass hier abends die Sonne aufs Ufer scheint, während das Westufer schon im Schatten liegt. Entsprechend gewinnt das Ufer an Beliebtheit, nicht nur auf Kieler Stadtgebiet, sondern auch in den nördlichen Nachbargemeinden Heikendorf und Laboe.

In den vergangenen Jahren hat Kiel zudem auch in der am Ende der Förde gelegenen Stadtmitte das früher wegen Industrie und Marine wenig zugängliche Ufer zurückgewonnen - selbst im weniger schicken Stadtteil Gaarden, der als alter Arbeiterstadtteil planerisch ganz auf die Werft ausgerichtet war.

## Problem Verkehrsstau

Allerdings ist der Verkehr ein großes Thema. Zuzügler sollten daher darauf achten, auf welcher Seite der Förde ihre Arbeitsstelle liegt, um sich den Weg über die stauanfällige Verbindungsstraße zu ersparen. Auch die Nähe zur Busanbindung kann positiv sein; wobei der Bus zu Stoßzeiten ebenso im Stau steht wie das Auto.

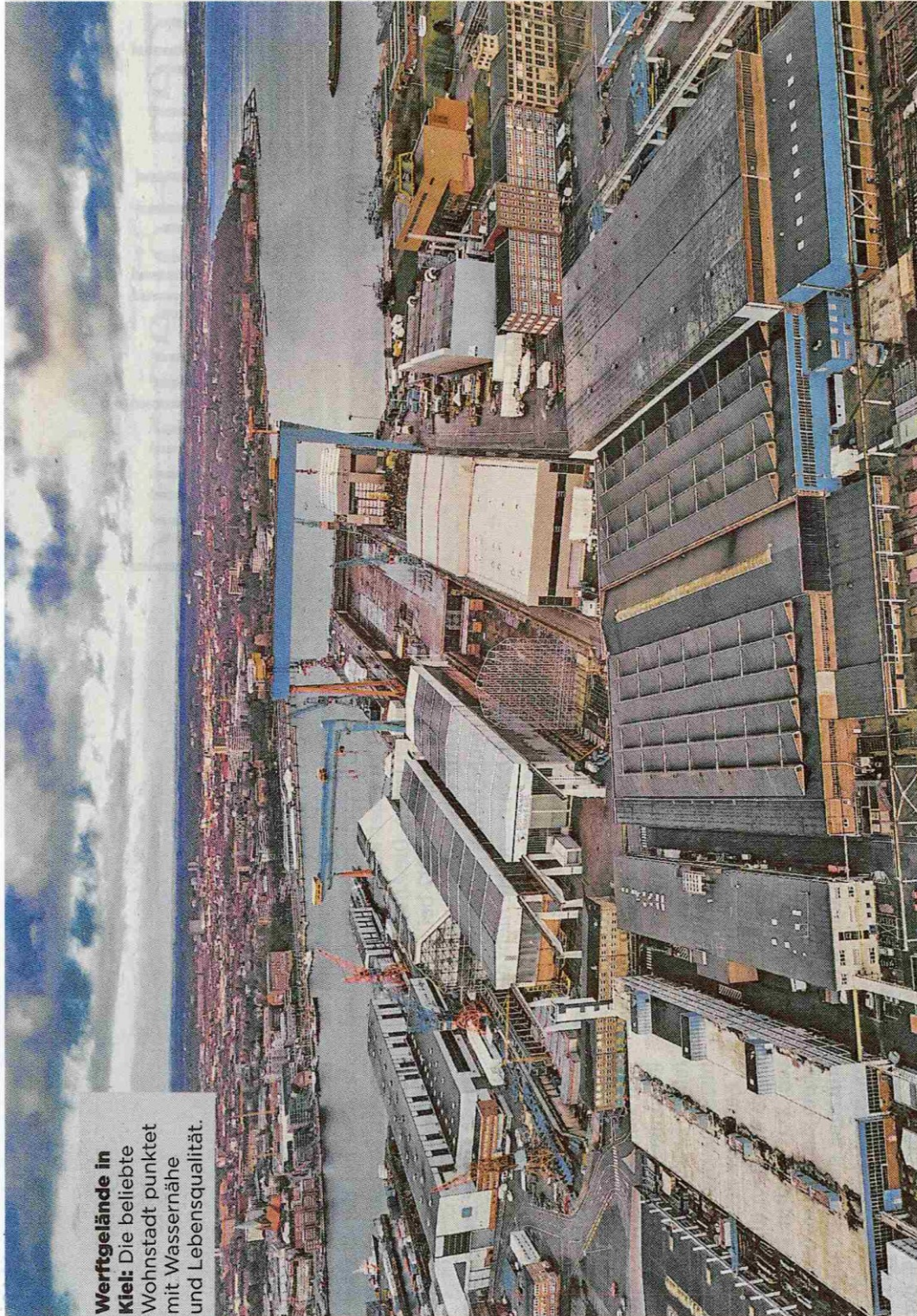
Die hohe Nachfrage verändert langsam den Charakter der Stadtge-



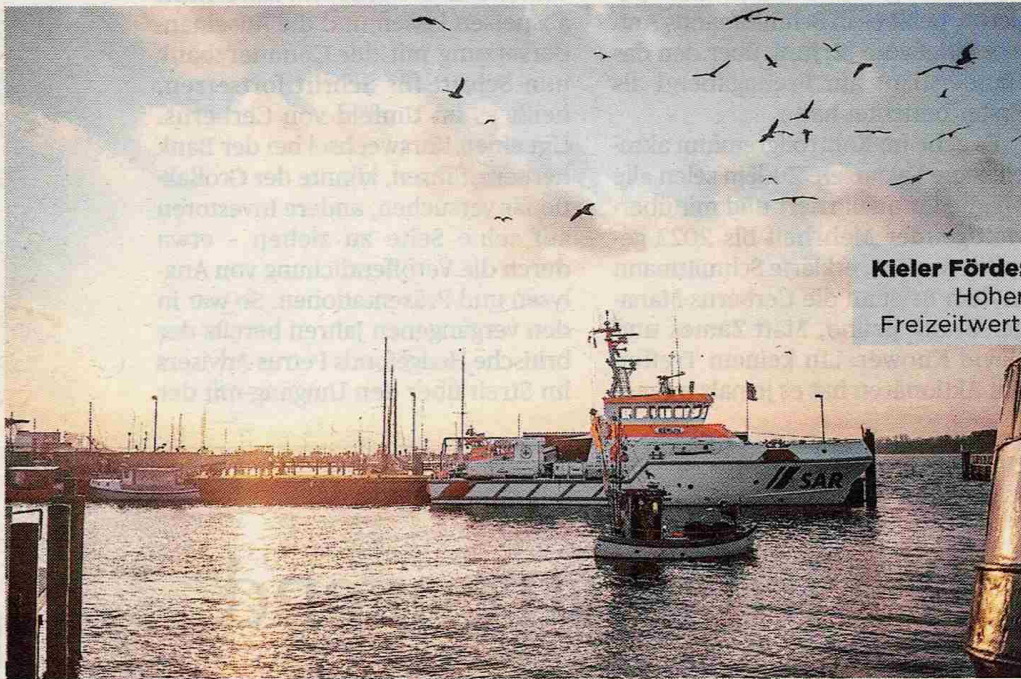
In den kommenden  
Folgen der  
Handelsblatt-Serie  
„Trendviertel 2020“  
geht es um diese  
Städte:

Chemnitz 16.6.  
Hamburg 17.6.  
Köln 18.6.  
München 19.6.  
Leipzig 22.6.  
Bonn 23.6.  
Duisburg 24.6.  
Hannover 25.6.  
Frankfurt 26.6.  
Nürnberg/Erlangen/  
Fürth 29.6.  
Stuttgart 30.6.

**Alle Serienteile  
finden Sie unter:  
[handelsblatt.com/  
trendviertel](http://handelsblatt.com/trendviertel)**



**Wertgelände in  
Kiel:** Die beliebte  
Wohnstadt punktet  
mit Wassernähe  
und Lebensqualität.



**Kieler Förde:**  
Hoher  
Freizeitwert.

unsplash

## Top-Quartiere im letzten Jahr

Wohnviertel, in denen die Kaufpreise für Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser stärker gestiegen sind als im Durchschnitt der Stadt  
Veränderung 2019 zu 2018 in Prozent\*

Kaufpreis für Ein-/Zweifamilienhäuser		Preis in €/m <sup>2</sup>
9 Ellerbek	+6,0%	2.056
15 Schilksee	+5,9%	2.734
<b>Durchschnitt</b>	<b>+6,0%</b>	<b>2.400</b>

Kaufpreis für Eigentumswohnungen		Preis in €/m <sup>2</sup>
5 Gaarden-Ost	+6,7%	1.855
9 Ellerbek	+6,6%	1.918
13 Mettenhof	+6,5%	2.032
7 Hasseldieksdamm	+6,5%	2.050
10 Elmschenhagen	+6,4%	2.145
<b>Durchschnitt</b>	<b>+6,0%</b>	<b>2.700</b>

Monatsmiete für Wohnungen		Preis in €/m <sup>2</sup>
4 Düsternbrook	+4,6%	10,10
1 Brunswik	+4,6%	10,10
3 Blücherplatz	+4,6%	10,10
2 Ravensberg	+4,5%	9,50
6 Südfriedhof	+4,4%	8,90
<b>Durchschnitt</b>	<b>+4,3%</b>	<b>8,50</b>

\*Durchschnittliche Transaktionspreise in den Stadtteilen ohne Berücksichtigung von Qualitätsmerkmalen wie Baujahr, Lage, Ausstattung, Größe etc.

HANDELSBLATT

Quelle: vdpResearch

ort Wik beispielsweise erfahre derzeit eine Aufwertung etwa mit angesagterer Gastronomie. „In Wik sehen wir fast so etwas wie Gentrifizierung“, sagt er. Auch der ehemalige Arbeiterort Gaarden verzeichne steigende Preise und könne als Geldanlage eimen Blick wert sein. „Gaarden bleibt ein sozialer Brennpunkt. Doch selbst dort steigen die Preise. Der Stadtteil lohnt sich für Anleger durchaus“, meint Marschke. Die Preise in Gaarden-Ost sind besonders niedrig, wie auch die Auswertung von vdp Research für das Handelsblatt zeigt.

Bernd Hollstein vom Kieler Immobilienunternehmen Schütt rät jedoch zur Vorsicht. Zu ungewiss sei die weitere Entwicklung von Gaarden. Die meisten Käufer erwerben dort daher Wohnimmobilien als Zinshaus: Die Kaufpreise sind niedriger als in den sogenannten besseren Lagen, die Mieten dank kleinerer Grundrisse aber auf einem ähnlichen Niveau, rechnet Carsten Stöben vor. Der Immobilienmakler führt in vierter Generation den Kieler Traditionsbetrieb Otto Stöben und blickt auf 45 Jahre Tätigkeit in der Branche zurück.

### Ständige Nachfrage





Über die Zeit sieht er die Stadt als langfristigen Gewinner des Strukturwandels. Die Zeiten der Abwanderung nach Werftenkrise und Verkleinerung des Marinestützpunkts sind längst vorbei. Die Lage am Meer zieht Menschen an: „Kiel ist mittelständisch geprägt. Wir sind nicht mehr von einem Großbetrieb abhängig.“

Am Immobilienmarkt Sorge zudem die Universität für eine ständige Nachfrage an kleineren Wohnungen. Apartments taugen daher auch als Geldanlage. „Das Angebot ist schwach, die Nachfrage gut. Das bedeutet, Kiel ist in allen Lagen relativ teuer“, beobachtet er im Vergleich mit anderen mittelgroßen norddeutschen Städten. Vor allem Wohnungen in der Preislage zwischen 100.000 und 200.000 Euro

## Trendviertel

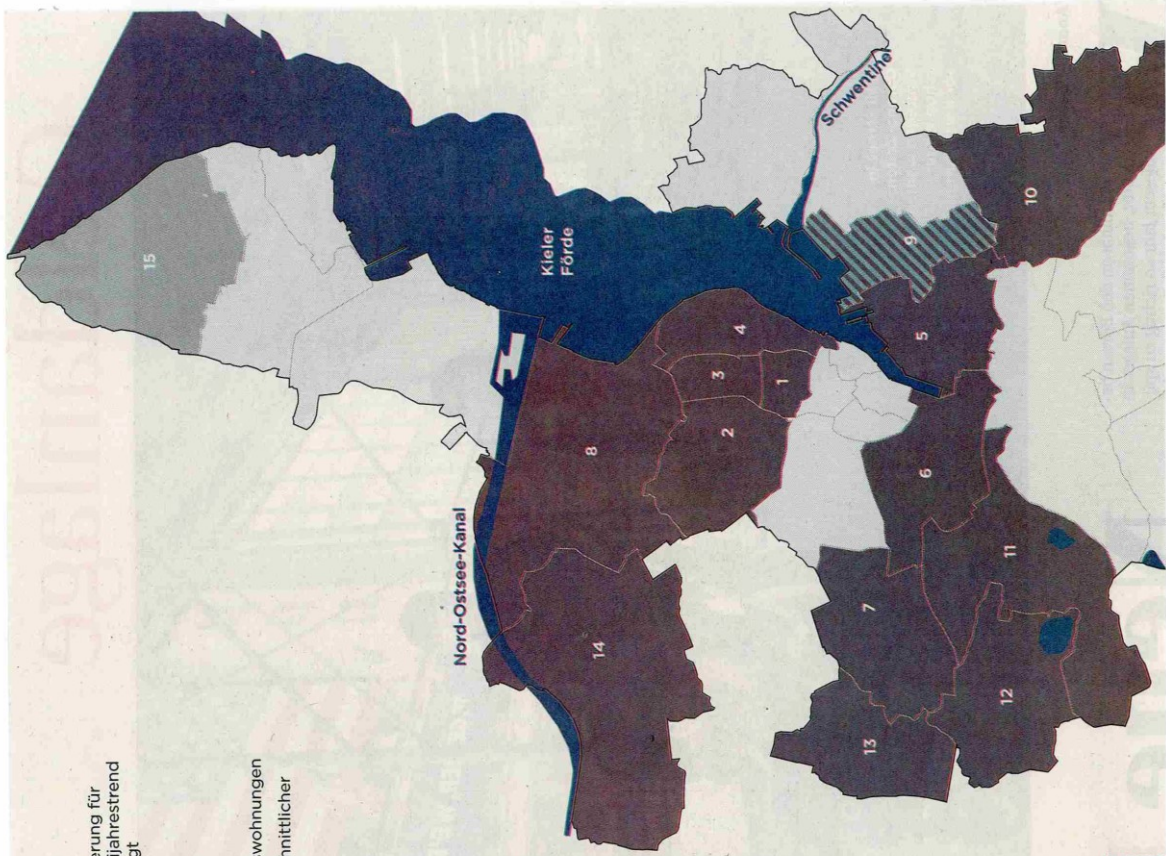
Stadtviertel, in denen die Preissteigerung für Wohneigentum 2019 zu 2016 im Dreijahrestrend über dem Durchschnitt der Stadt liegt

### Vorwiegende Wohnbebauung:

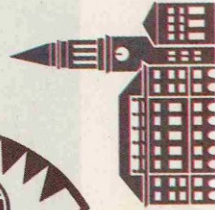
-  Einfamilienhäuser
-  Eigentumswohnungen
-  Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen
-  Stadtviertel mit unterdurchschnittlicher Preisentwicklung

### Die Stadtteile:

- 1 Brunswik
- 2 Ravensberg
- 3 Blücherplatz
- 4 Düsterbrook
- 5 Gaarden-Ost
- 6 Südfriedhof
- 7 Hasseldieksdamm
- 8 Wik
- 9 Ellerbek
- 10 Elmschenhagen
- 11 Haassee
- 12 Russee
- 13 Mettenhof
- 14 Suchsdorf
- 15 Schilksee



Kiel



seien schnell verkauft.

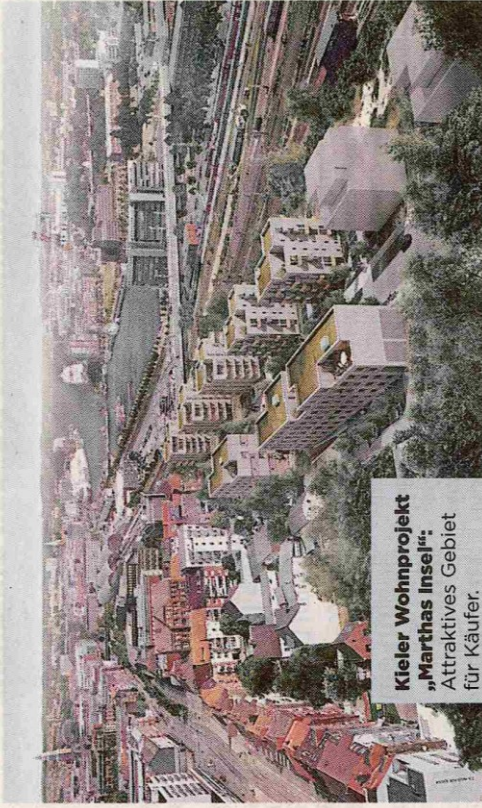
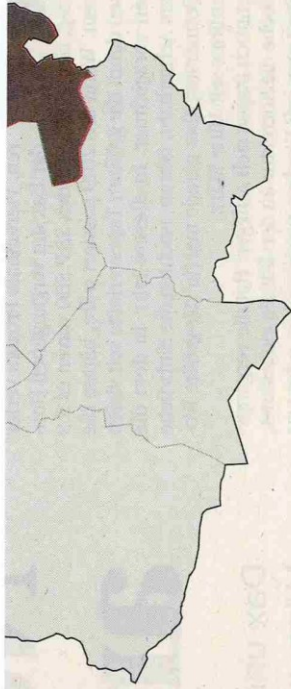
„Wir glauben an den Standort Kiel“, sagt auch Timo Holland vom Immobilienunternehmen Wertgrund. Die Stadt sei langfristig attraktiv - vor allem im Bereich zwischen Universität und City. Die Kehrseite des Zugzugs: Grundstücke bleiben knapp. Die Politik setzt eher auf Nachverdichtung als auf die Vernichtung von Grünflächen. Daher sind Baugrundstücke nicht lange am Markt. Eine detaillierte Übersicht über mögliche Bauflächen zur Nachverdichtung hat die Landeshauptstadt schon vor einigen Jahren herausgegeben.

Auf einigen innerstädtischen Gebieten entstehen so derzeit neue Projekte. Die Stadt bemüht sich dabei verstärkt um gemischte Quartiere. Ein Beispiel ist das große innerstädtische Bauprojekt Marthas Insel: Die Stadt kaufte dem Investor 100 Sozialwohnungen ab, damit an den Bahnhöfen nicht nur Luxuswohnungen entstehen. Für Käufer sei das dennoch ein attraktives Gebiet, meint Experte Hollstein - vor allem wegen der zentrumsnahen Lage.

Auch am Ostufer, der Hörn, entsteht ein Projekt mit 440 Wohnungen und einem Investitionsvolumen von 120 Millionen Euro. Davon sollen die Hälfte Eigentumswohnungen sein. Attraktiv sind hier die Lage am Wasser und der neu geplante kleine Park. Das Vorhaben belebt eine alte Industriebrache neu - und könnte den Investoren als Modell für weitere Projekte dienen. Das gemischt genutzte Gebiet aus Wohnen und Gewerbe liegt fußläufig zum Bahnhof und setzt sich vom gewachsenen Gaarden ab.

#### HANDELSBLATT

Grafiken: Klaus Zimmermann • Quelle: vdpResearch



**Kieler Wohnprojekt  
„Marthas Insel“:  
Attraktives Gebiet  
für Käufer.**

Visualisierung /Schnittiger Architekten

Nachfrage“, sagt Hollstein vom Kieler Immobilienunternehmen Schütt. Stabil bleiben die bevorzugten Wohnlagen wie etwa Strande. Dazu kommen Pläne, die Eisenbahnverbindung von Kiel nach Schönberg weiter zu reaktivieren. Das könnte die Orte an der Strecke besser anbinden.

Die Coronakrise hat auf den Kieler Immobilienmarkt, wie in anderen Städten auch, nur geringen Einfluss. „Wir sehen eine stabile, hohe Nachfrage“, sagt Engel&Völkers-Experte Marschke. Die weiter verbreitete Möglichkeit zum Homeoffice könne der Stadt in der geografischen Randlage sogar helfen, meint er. Schon jetzt bleiben Kieler gern in ihrer Heimatstadt wohnen, wenn sie etwa im eine Zugstunde entfernten Hamburg arbeiten. Das könnte durch regelmäßige Tage im Homeoffice einfacher werden - zumal die Immobilienpreise in der Metropolregion Hamburg meist noch höher sind. „Kiel ist außerdem die einzige Stadt in Deutschland, zu deren Bahnhof man segeln kann“, beschreibt Marschke den maritimen Charme der Stadt.

„Es funktioniert wie ein eigener, moderner Stadtteil. Das macht es interessant“, sagt Experte Stöben.

Noch mehr Raum bieten die Vorstadtgemeinden: „Es werden in absehbarer Zeit am südlichen Stadtrand und in Laboe weitere Gebiete erschlossen. Da erwarten wir eine hohe