

Nordlicht mit vielversprechendem Arbeits- und Wohnungsmarkt

Wenn die Rede von Kiel ist, geht es meist um den Hafen, um das Meer oder um Schiffe. Und tatsächlich prägt die Nähe zum Wasser von der Wirtschaft bis zum Kulturprogramm viele Bereiche des Lebens in der nördlichsten deutschen Großstadt. Doch auch unabhängig davon hat Kiel einiges zu bieten, darunter wichtige Forschungsinstitutionen – und einen vielversprechenden Immobilienmarkt.

Kieler Ostseehafen profitiert vom wachsenden Kreuzfahrttourismus

Bei der Lage der Stadt überrascht es nicht, dass sie auch einen großen, internationalen Hafen zu ihrem Gebiet zählt. Im Kieler Ostseehafen starten und „landen“ sowohl Fracht- als auch Kreuzfahrtschiffe. Mit der Fähre kann man von hier aus Städte in Skandinavien und im Baltikum erreichen – und mit Kreuzfahrtschiffen viele weitere Städte in Europa. Als ein wichtiger Wirtschaftsfaktor zeigt der Hafen der Stadt derzeit eine dynamische Entwicklung. Die Gründe hierfür sehen die Analysten von FERI in der voranschreitenden Integration der skandinavischen Länder in die EU sowie der Öffnung Osteuropas. Auch der Kreuzfahrttourismus, der in den vergangenen Jahren weiter gewachsen ist, spielt für den Kieler Hafen eine wichtige Rolle.

Schiffsbau verliert an Bedeutung

Wo ein Hafen ist, ist der Schiffsbau nicht weit. Werften sind ebenfalls ein wichtiger Faktor für die Wirtschaft Kiels – der in den vergangenen Jahren allerdings an Bedeutung verloren hat. Wie FERI in seinem Städterating erklärt, hat die Werftenkrise vor einigen Jahren dazu geführt, dass sich die Schiffsherstellung in der norddeutschen Stadt rückläufig entwickelt hat. Dennoch: Der größte Teil der Umsätze wird in Kiel laut FERI immer noch im Schiffsbau erzielt. So ist mit ThyssenKrupp Marine Systems die größte deutsche Werft in Kiel ansässig. Das Unternehmen hat hier seinen Hauptsitz und baut unter anderem U-Boote.

Drei Hochschulen mit 32.000 Studierenden

ThyssenKrupp sowie die übrigen Industrie- und Nicht-Industrieunternehmen dürften auch von der Nähe zur Wissenschaft profitieren. In Kiel sind mehrere Hochschulen ansässig: die Christian-Albrechts-Universität, die Fachhochschule Kiel, die Muthesius Kunsthochschule, das Universitätsklinikum und die Wirtschaftsakademie Schleswig-Holstein. Hier lernen und forschen insgesamt rund 32.000 Studierende. Die Hochschulen bekommen von zwei international wichtigen Forschungsinstitutionen Gesellschaft: Das Institut für Weltwirtschaft und das GEOMAR Helmholtz-Zentrum für Ozeanforschung haben ihren Sitz ebenfalls in Kiel.

Die Zeichen stehen auf Wachstum

Die Kieler Wirtschaft entwickelt sich insgesamt positiv, wie das aktuelle Rating von FERI EuroRating zeigt. Während die Bruttowertschöpfung in der Vergangenheit von Jahr zu Jahr teils stark schwankte, gehen die Analysten für die kommenden Jahre von einer stabilen Wachstumsrate aus. Von 2016 bis 2025 soll das Plus gegenüber dem Vorjahr je zwischen 1,1 und 1,3 Prozent betragen.

Beschäftigung und Bevölkerung wachsen

Auch der Beschäftigung attestiert FERI eine positive Entwicklung. Lag die Zahl der Arbeitnehmer 2015 dem Rating zufolge noch bei knapp 160.000, wird sie 2025 aller Voraussicht nach bei knapp 170.000 liegen. Der mit Abstand größte Anteil der Arbeitnehmer entfällt auf den Dienstleistungssektor. Seine Bedeutung wird in den kommenden Jahren voraussichtlich weiter steigen. An zweiter Stelle steht der Bereich Handel und Verkehr. Die Arbeitslosenquote entwickelt sich rückläufig. Von 12,7 Prozent im Jahr 2006 sank sie auf 10,3 Prozent im Jahr 2015. Bis 2025 geht FERI von einer weiteren Senkung auf 7,8 Prozent aus.

Kieler Woche zieht Millionen Besucher an

Kiels Bürgern stehen nicht nur mehr Arbeitsplätze zur Verfügung, sie möchten sich auch amüsieren. Hierfür bietet die Stadt ihren Bewohnern und Besuchern zahlreiche Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung. Der Höhepunkt des Jahres ist traditionell die Kieler Woche, nach Angaben der Veranstalter das größte Sommerfest Europas. Das Schaulaufen des Segelsports lockt jedes Jahr drei Millionen Menschen aus dem Um-, In- und Ausland an die Kieler Förde. Hier warten Konzerte, Vorträge, Vorführungen und vieles mehr aus den Bereichen Sport, Kultur, Wissenschaft, Wirtschaft und Politik auf die Gäste.

Mieten im Aufwärtstrend

Viele Freizeitmöglichkeiten, eine breite Universitätslandschaft und eine gute Entwicklung des Arbeitsmarktes – das belebt auch den Wohnungsmarkt. Die Mieten und Kaufpreise für Wohnimmobilien befinden sich in den meisten Lagen im Aufwärtstrend. Laut FERI sind beispielsweise die Mieten für Altbauwohnungen seit 2006 fast durchgängig gestiegen. Die Mietsteigerungen im Vergleich zum jeweiligen Vorjahr schwankten in den vergangenen Jahren zwischen –0,1 und 5,3 Prozent. Zwar ist die Prognose für die kommenden Jahre positiv, der jährliche Zuwachs soll sich aber im Laufe der kommenden Dekade etwas abschwächen.

Wie die Analysten von FERI zeigen, sind die Preise für Wohneigentum in Kiel seit Mitte der neunziger Jahre gesunken, ziehen mittlerweile aber wieder an. Vor allem nach Häusern aus dem Bestand in guten Lagen ist die Nachfrage hoch. FERI weist allerdings darauf hin, dass es im Umland Kiels ein großes Angebot an Häusern gebe, die häufig zu einem vergleichsweise niedrigen Preis zu haben seien.

Mietpreissteigerungen (Prozent) gegenüber dem Vorjahr

| | 2010 | 2012 | 2014 | 2016* | 2018* |
|---------------------------|------|------|------|-------|-------|
| Reihenhäuser | 0,7 | 4,2 | 3,9 | 4,0 | 2,2 |
| Freist. Einfamilienhäuser | -1,9 | 4,0 | 4,8 | 3,9 | 2,0 |
| Neubauwohnungen | 4,0 | 0,0 | 3,0 | 3,0 | 1,9 |
| Altbauwohnungen | 4,0 | 1,0 | 3,0 | 3,0 | 1,7 |

Quelle: FERI Immobilienmarkt Rating Kiel, 1. Quartal 2016. *Prognose.

Bautätigkeit (Anzahl Wohnungen)/Jahr

| 2010 | 2012 | 2014 | 2016* | 2018* |
|------|------|------|-------|-------|
| 161 | 302 | 302 | 380 | 395 |

Quelle: FERI Immobilienmarkt Rating Kiel, 1. Quartal 2016. *Prognose.