

## Kurzüberblick über die Ergebnisse des IB.SH-Mietenmonitorings 2022

Im Folgenden werden die Ergebnisse des IB.SH-Mietenmonitoring 2022 sowie einige wichtige Interpretationshinweise dargestellt.

### Ergebnisse des Mietenmonitorings 2022

| Kreis                 | Anteil | Neubauwohnungen             |                         |        | Wiedervermietung            |                         |       |
|-----------------------|--------|-----------------------------|-------------------------|--------|-----------------------------|-------------------------|-------|
|                       |        | Kaltmiete je m <sup>2</sup> | Veränderung zum Vorjahr |        | Kaltmiete je m <sup>2</sup> | Veränderung zum Vorjahr |       |
| Schleswig-Holstein    | 6,5 %  | 12,37 €                     | 1,19 €                  | 10,6 % | 9,14 €                      | 0,60 €                  | 7,0 % |
| Flensburg             | 2,0 %  | 10,60 €                     | 0,48 €                  | 4,7 %  | 8,16 €                      | 0,53 €                  | 6,9 % |
| Kiel                  | 3,0 %  | 13,52 €                     | 1,41 €                  | 11,6 % | 9,41 €                      | 0,55 €                  | 6,2 % |
| Lübeck                | 4,6 %  | 13,41 €                     | 1,74 €                  | 14,9 % | 9,63 €                      | 0,65 €                  | 7,2 % |
| Neumünster            | 5,5 %  | 11,81 €                     | 1,47 €                  | 14,2 % | 7,68 €                      | 0,48 €                  | 6,7 % |
| Pinneberg             | 10,5 % | 12,76 €                     | 0,76 €                  | 6,3 %  | 10,04 €                     | 0,53 €                  | 5,6 % |
| Segeberg              | 9,7 %  | 12,84 €                     | 1,49 €                  | 13,1 % | 10,00 €                     | 0,51 €                  | 5,4 % |
| Stormarn              | 8,8 %  | 13,48 €                     | 0,60 €                  | 4,7 %  | 10,50 €                     | 0,55 €                  | 5,5 % |
| Hzgt. Lauenburg       | 9,6 %  | 11,33 €                     | 0,47 €                  | 4,3 %  | 9,21 €                      | 0,58 €                  | 6,7 % |
| Dithmarschen          | 6,6 %  | 10,50 €                     | 0,06 €                  | 0,6 %  | 7,50 €                      | 0,62 €                  | 9,0 % |
| Nordfriesland         | 5,7 %  | 11,19 €                     | 0,66 €                  | 6,3 %  | 8,13 €                      | 0,42 €                  | 5,4 % |
| Plön                  | 9,9 %  | 12,20 €                     | 0,10 €                  | 0,8 %  | 8,78 €                      | 0,50 €                  | 6,0 % |
| Ostholstein           | 9,8 %  | 12,00 €                     | 0,54 €                  | 4,7 %  | 9,69 €                      | 0,69 €                  | 7,7 % |
| Rendsburg-Eckernförde | 5,3 %  | 11,57 €                     | 1,32 €                  | 12,9 % | 8,33 €                      | 0,47 €                  | 6,0 % |
| Schleswig-Flensburg   | 7,1 %  | 11,47 €                     | 1,21 €                  | 11,8 % | 8,00 €                      | 0,51 €                  | 6,8 % |
| Steinburg             | 3,2 %  | 11,20 €                     | 1,69 €                  | 17,8 % | 7,37 €                      | 0,35 €                  | 5,0 % |

### Wiedervermietung

In der Wiedervermietung von Bestandswohnungen, dem Segment, das für die Beurteilung der Preisentwicklung auf Mietwohnungsmärkten die größte Bedeutung hat, ist der Median auf Landesebene auf 9,14 €/m<sup>2</sup> gestiegen (+0,60 €/m<sup>2</sup> bzw. +7,0 % im Vergleich zu 2021). In allen Kreisen ist eine Steigerung der Median-Angebotspreise zu verzeichnen. Die geringste absolute Steigerung des Wiedervermietungs-Medians findet sich im Kreis Steinburg (+0,35 €/m<sup>2</sup> auf 7,37 €/m<sup>2</sup>), die höchste absolute im Kreis Ostholstein (+0,69 €/m<sup>2</sup> auf 9,69 €/m<sup>2</sup>). Hierbei folgt das räumliche Muster der Preisentwicklung dem bereits in den Vorjahren beobachteten Trend der stärkeren Zunahme im Hamburger Umland und an der Ostseeküste.

Die Entwicklung des Medianpreises hat im Jahr 2022 im Vergleich zum Vorjahr noch einmal deutlich an Dynamik gewonnen. Diese geht aber nicht allein auf gestiegene Preiserwartungen seitens der Anbieter zurück, sondern insbesondere auf Mengeneffekte im Wohnungsangebot: In der aktuellen Marktlage ist die Mieterfluktuation reduziert, so dass im Jahresgang weniger Wohnungen frei werden als in den Vorjahren. Dies führt zu einem geringeren Angebot speziell im niedrigpreisigen Segment. Auf Landesebene sind die Fallzahlen in der Wiedervermietung um 14,2 % gesunken. Auf den gemessenen Durchschnittspreis wirkt dieser Effekt preiserhöhend. Ein zweiter wesentlicher Faktor ist die Angebotsausweitung von Wohnungen der Baujahre 2000-2019, da die hohen Fertigstellungszahlen der Vorjahre sukzessive aus der Neubau- in die Wiedervermietungskategorie wechseln. Dieser ehemalige Neubau wird durch die gestiegenen Baukosten in den meisten Fällen zu Preisen oberhalb des Medians angeboten. Entsprechend wirkt sich dies erhöhend auf den Medianpreis aus.

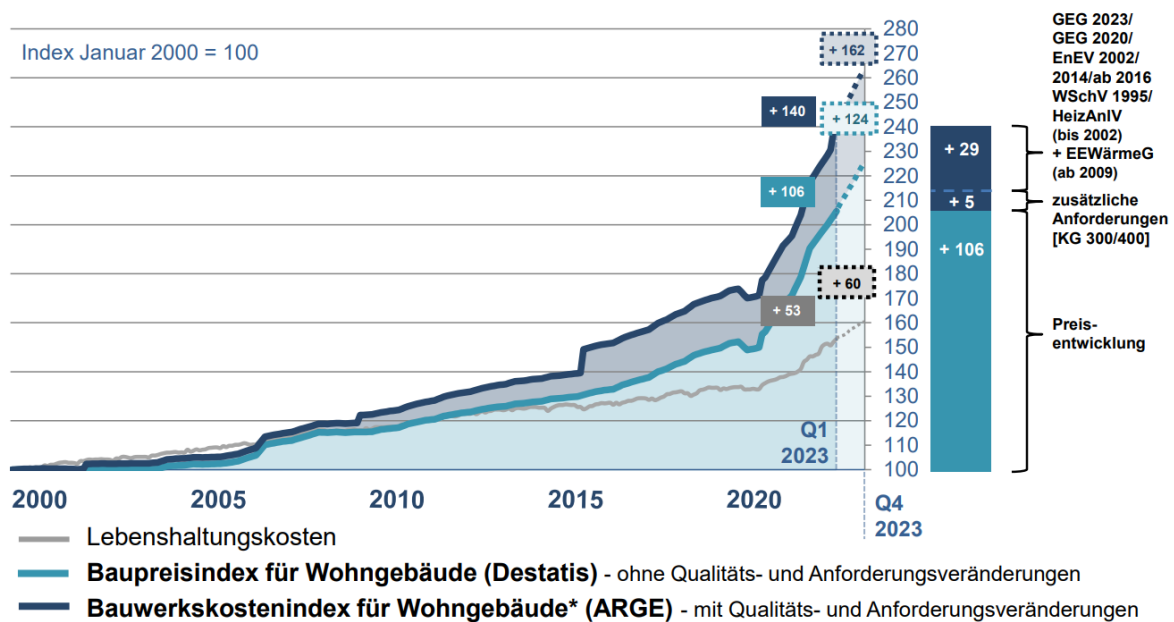
### Neubau

Die Median-Angebotspreise im Neubau (Baujahre 2020-2024), stiegen im Vergleich zu den Angebotsmieten im Bestand deutlich stärker: auf Ebene des Landes um 1,19 €/m<sup>2</sup> auf 12,37 €/m<sup>2</sup>. Hier variieren die durchschnittlichen Preise in den Kreisen zwischen 10,50 €/m<sup>2</sup> im Kreis Dithmarschen und 13,52 €/m<sup>2</sup> in der Landeshauptstadt Kiel. Da sich die Neubaumieten an den Herstellungskosten orientieren, weisen sie im Vergleich zu den Wiedervermietungs-mieten geringere regionale Unterschiede auf. Da der Neubau des Mietenmonitorings 2022 bereits vor der Zinswende hergestellt wurde, sind durch die aktuellen Kapitalmarktbedingungen in den nächsten Jahren weitere Steigerungen in den Neubaupreisen zu erwarten.

Der überdurchschnittliche Anstieg der Bauwerkskosten in den letzten Jahren ist im Bauwerkskostenindex der ARGE ersichtlich:

## Kostenentwicklung

### Bauwerkskosten 2000 bis 1. Quartal 2023 + Prognose 4. Quartal 2023



Quelle: Statistisches Bundesamt, Controlling und Datenarchiv ARGE eV und Erhebungen im öffentlichen Auftrag und in Zusammenarbeit mit der Wohnungswirtschaft  
\* Bezug: (Median-)Typengebäude<sup>MFH</sup>

(aus ARGE e.V.: 14. Wohnungsbau-Tag 2023 "So baut Deutschland - so wohnt Deutschland" Foliensatz)

## **Methodisches und Disclaimer**

Das IB.SH Mietenmonitoring wird jährlich im Auftrag des Ministeriums für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport des Landes Schleswig-Holstein erstellt. Ziel des Mietenmonitorings ist die Schaffung von Transparenz auf den Mietwohnungsmärkten in Schleswig-Holstein. Es leistet damit u.a. einen Beitrag für eine marktgerechte Wohnraumförderung. Die Marktabdeckung des Monitorings liegt bei rund 85 % der jährlichen Mieterfluktuation.

Datenquellen sind zu 85 % Angebotsdaten der führenden Marktplattformen im Internet und 15 % Neuvertragsmieten von Mitgliedern der wohnungswirtschaftlichen Verbände vnw, BFW Nord und Haus & Grund. Durch die Kombination verschiedener Quellen wird sichergestellt, dass alle Anbieter im Monitoring entsprechend ihres Marktanteils vertreten sind. Für die Wahrung einer hohen Datenqualität wurden alle Datensätze vor Auswertung sorgfältig geprüft und duplikatsfrei aufbereitet. Wohnungen, die einer Mietpreisbindung unterliegen, sind nicht Gegenstand der Auswertung.

Die Veränderung eines Medianpreises im Zeitverlauf geht auf verschiedene Einflussfaktoren zurück. Zu den messbaren Faktoren zählen quantitative Veränderungen neu errichteter Wohnungen, quantitative Veränderungen von Objekten mit Wohnwertverbesserungen, veränderte Fluktuationsquoten in einzelnen Segmenten und veränderte Preiserwartungen ohne Wohnwertverbesserung. Im Mietenmonitoring unsichtbar sind hingegen die Reduktion von Mietwohnraum durch Umwandlung, Umwidmung, Abriss, Zweckentfremdung (u.a. durch Anmietung von Wohnraum durch Kommunen zur Unterbringung von Geflüchteten), die Wohnungsvermittlung im Privaten sowie die erstmalige Erfassung von Wohnungen, deren Zweckbindung ausgelaufen ist.

Die zentrale statistische Kenngröße im Mietenmonitoring stellt der Medianpreis dar. Dieser teilt den nach Nettokaltmieten pro Quadratmeter sortierten Datensatz in zwei Hälften, sodass über- und unterhalb des Medians die gleiche Anzahl an Angeboten zu finden ist. Für eine differenzierte Interpretation der Daten sind weitere statistische Kennzahlen, z.B. Verteilungswerte und Fallzahlen nach Segmenten heranzuziehen.

Disclaimer: Angebotsmieten bilden keine Transaktionspreise ab, sondern Preiserwartungen von Wohnungsanbietern. Sie ersetzen weder gutachterlich aufgestellte Mietspiegel noch geben sie Auskunft über bestehende Mietverhältnisse. Die statistischen Kennzahlen aus dem Mietenmonitoring sind nicht zur Bestimmung von Vergleichsmieten geeignet. Für die Vollständigkeit und Richtigkeit übernimmt die IB.SH keine Gewähr.