

Kurzüberblick über die Ergebnisse des IB.SH-Mietenmonitorings 2023

Das vorliegende IB.SH Mietenmonitoring informiert über die Entwicklung der Angebotsmieten in Schleswig-Holstein im Jahr 2023. Die Ergebnisse werden für das Neubausegment und die Wiedervermietung bestehender Wohnungen getrennt ausgewiesen.

Ergebnisse des Mietenmonitorings 2023

Kreis	Neubauwohnungen				Wiedervermietung		
	Anteil	Kaltmiete je m ²	Veränderung zum Vorjahr		Kaltmiete je m ²	Veränderung zum Vorjahr	
Flensburg	1,4 %	13,47 €	2,87 €	27,1 %	8,41 €	0,25 €	3,1 %
Kiel	5,4 %	13,83 €	0,31 €	2,3 %	9,57 €	0,16 €	1,7 %
Lübeck	4,8 %	14,48 €	1,07 €	8,0 %	10,00 €	0,37 €	3,8 %
Neumünster	6,3 %	12,00 €	0,19 €	1,6 %	8,00 €	0,32 €	4,2 %
Pinneberg	13,1 %	13,67 €	0,91 €	7,1 %	10,54 €	0,50 €	5,0 %
Segeberg	16,1 %	13,70 €	0,86 €	6,7 %	10,35 €	0,35 €	3,5 %
Stormarn	8,9 %	13,24 €	-0,24 €	-1,8 %	10,97 €	0,47 €	4,5 %
Hzgt. Lauenburg	7,7 %	13,09 €	1,76 €	15,5 %	9,63 €	0,42 €	4,6 %
Dithmarschen	6,5 %	11,18 €	0,68 €	6,5 %	8,36 €	0,86 €	11,5 %
Nordfriesland	5,6 %	12,40 €	1,21 €	10,8 %	8,53 €	0,40 €	4,9 %
Plön	6,6 %	12,49 €	0,29 €	2,4 %	9,15 €	0,37 €	4,2 %
Ostholstein	11,0 %	12,50 €	0,50 €	4,2 %	9,92 €	0,23 €	2,4 %
Rendsburg-Eckernförde	7,9 %	12,92 €	1,35 €	11,7 %	8,81 €	0,48 €	5,8 %
Schleswig-Flensburg	6,5 %	11,97 €	0,50 €	4,4 %	8,44 €	0,44 €	5,5 %
Steinburg	5,4 %	12,00 €	0,80 €	7,1 %	7,84 €	0,47 €	6,4 %
Schleswig-Holstein	7,9 %	13,23 €	0,86 €	7,0 %	9,50 €	0,36 €	3,9 %

Wiedervermietung

In der Wiedervermietung von Bestandswohnungen beträgt der Median-Angebotspreis auf Landesebene 9,50 €/m². Dies sind 0,36 €/m² bzw. 3,9 % mehr als im Jahr 2022. In allen Kreisen ist ein Preisanstieg zu verzeichnen. Die geringste absolute Steigerung des Medians findet sich in Kiel (+0,16 €/m² auf 9,57 €/m²), die höchste im Kreis Dithmarschen (+0,86 €/m² auf 8,36 €/m²).

Hierbei sind die größten Zuwächse im Hamburger Umland und in den nördlichen Flächenkreisen zu beobachten, während die kreisfreien Städte und östlichen Flächenkreise unterdurchschnittliche Steigerungen aufweisen.

Die Entwicklung des Medianpreises hat im Jahr 2023 insgesamt an Dynamik verloren. Während ältere Bestandswohnungen ohne Modernisierungs- und Sanierungsmerkmale preislich im Vergleich zum Vorjahr wenig bis moderat verändert sind (zwischen +0,05 und +0,19 €/m²), stiegen die Angebotsmieten insbesondere bei den sanierten bzw. modernisierten Wohnungen (+0,43 €/m² im Vergleich zu 2022) deutlicher an. Aufgrund der

fehlenden Differenzierungsmöglichkeiten der baulichen Maßnahmen kann der Preisanstieg nicht direkt mit den Kosten einer energetischen Sanierung in Beziehung gesetzt werden. Dennoch weisen die Entwicklungen in den Material- und Baukosten auf einen bestehenden Zusammenhang zwischen Kosten- und Mietpreissteigerung in diesem Segment hin.

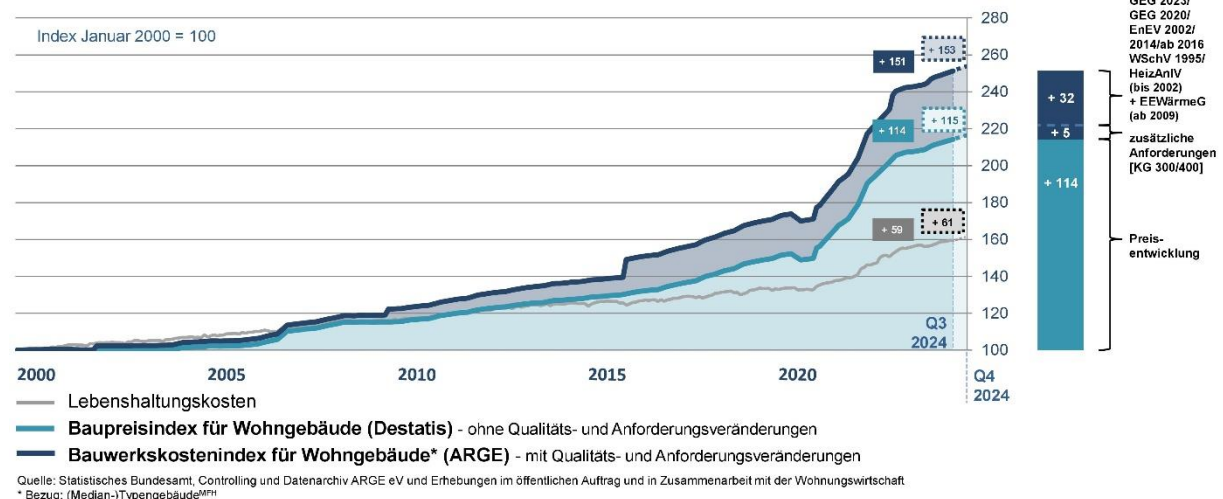
Der Preisanstieg von Wohnungen der Baujahre 2000-2020 (+0,41 €/m² im Vergleich zum Median 2022) geht zum Teil darauf zurück, dass die vergangenen Jahre mit hohen Fertigstellungszahlen sukzessive aus der Neubau- in die Wiedervermietungskategorie wechseln. Diese Wohnungen waren bereits von den gestiegenen Baukosten erfasst und sickern nun im Rahmen der Fluktuation in den Bestandsmarkt ein. Entsprechend wirkt sich dies erhöhend auf den Medianpreis aus.

Neubau

Die Median-Angebotspreise im Neubau (Baujahre ab 2021) stiegen im Vergleich zu den Angebotsmieten im Bestand deutlich stärker: auf Ebene des Landes um 0,86 €/m² auf 13,23 €/m². Hier variieren die durchschnittlichen Preise in den Kreisen zwischen 11,18 €/m² im Kreis Dithmarschen und 14,48 €/m² in der Hansestadt Lübeck. Da sich die Neubaumieten an den Herstellungskosten orientieren, weisen sie im Vergleich zu den Wiedervermietungsmieten geringere regionale Unterschiede auf. Die deutliche Steigerung der Angebotsmieten ist zum einen auf die überdurchschnittlich gestiegenen Material- und Baukosten zurückzuführen (s. Bauwerkskostenindex der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V.), zum anderen auf die seit dem Frühjahr 2022 deutlich gestiegenen Zinsen. Die Bauzinsen haben sich je nach Laufzeit bis Herbst 2023 zum Teil mehr als vervierfacht und verbleiben seitdem auf einem relativ konstanten Niveau.

Kostenentwicklung

Bauwerkskosten 2000 bis 3. Quartal 2024 + Prognose 4. Quartal 2024



(Quelle: ARGE e.V.)

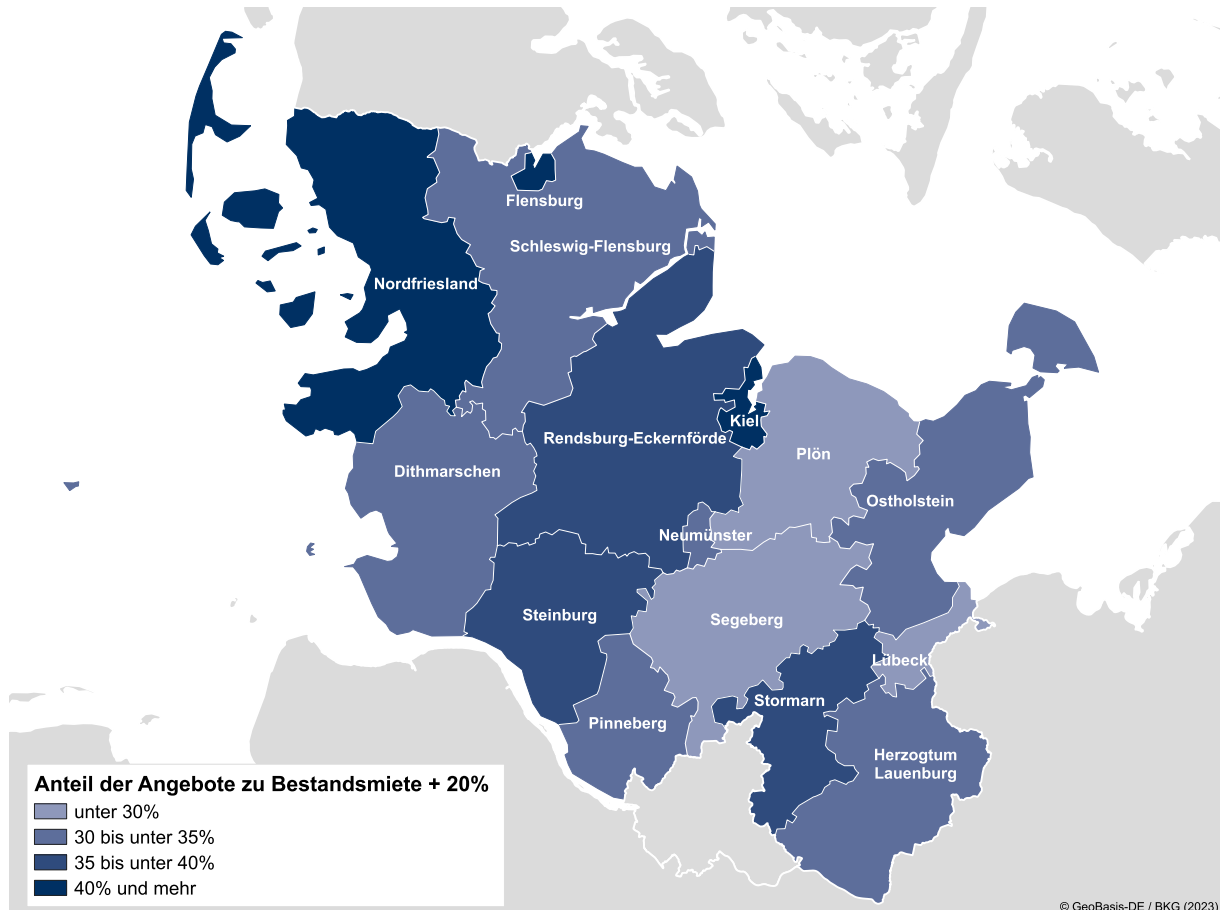
Vergleich mit den durchschnittlichen Bestandsmieten des Zensus 2022

Zum Stichtag 15.05.2022 wurde im Rahmen des Zensus die durchschnittliche Nettokaltmiete pro Quadratmeter für alle bestehenden Mietverhältnisse in Deutschland erfasst. Die durchschnittliche Bestandsmiete beträgt landesweit 7,41 €/m², allerdings unter Berücksichtigung von geförderten Wohnungen, die im Mietenmonitoring nicht erfasst sind.

Der Vergleich von Zensusergebnissen und Mietenmonitoring zeigt, dass in Schleswig-Holstein rund 14 % der im Jahr 2023 angebotenen Wohnungen zu Preisen bis zur Bestandsmiete angeboten wurden. Bei einer Überschreitung der durchschnittlichen

Bestandsmiete um 10 % waren es knapp 25 % der Inserate, die unterhalb dieses Preises lagen und bei einer Überschreitung um 20 % über ein Drittel der Angebote.

Dieser Befund zeigt zum einen, dass in Schleswig-Holstein insgesamt günstiger gewohnt wird, als es die Marktpreise aktuell offerieren, aber auch zum anderen, dass bei einem Wohnungswechsel mitunter deutlich höhere Quadratmeterpreise zu bezahlen sind als bisher.



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 die Ausgestaltung der Wohnraumförderung. Die Marktabdeckung des Monitorings liegt bei rund 85 % der jährlichen Mieterfluktuation.

Datenquellen sind zu 77 % Angebotsdaten der führenden Marktplattformen im Internet und 23 % 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.