IB.SH
Ihre Förderbank

Schleswig-Holstein
Der echte Norden

Bericht zum Mietenmonitoring

Entwicklung der Angebotsmieten in Schleswig-Holstein im Jahr 2017

Erstellt im Auftrag des
Ministeriums für Inneres, ländliche Räume und Integration des Landes Schleswig-Holstein

Inhaltsverzeichnis

Vorbemerkung durch das Ministerium für Inneres, Ländliche Räume und Integration 3

1. Überblick über die Ergebnisse 7

Kurzbewertung der Ergebnisse des Mietenmonitorings durch das Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration 9

3. Ergebnisse im Einzelnen 10

3.1 Entwicklung der Angebotsmieten in Schleswig-Holstein 10

3.2 Höhe und Entwicklung der Angebotsmieten in regionalen Teilmärkten 14

3.2.1 Überblick über die regionale Differenzierung der Angebotsmieten 14

3.2.2 Oberzentren und ihre Umlandräume 17

3.2.3 Hamburger Umlandmärkte 20

3.2.4 Mittelzentren außerhalb des Hamburger Umlandes 25

3.3 Vergleich von Höhe und Entwicklung der Angebotsmieten 27

4. Vertiefender Hintergrund zum Mietenmonitoring 29

4.1 Aufgaben und Ziele des Mietenmonitorings 29

4.2 Datenquellen 30

4.3 Methodik der Datenaufbereitung und Auswertung 31

4.4 Regionale Verteilung der Immobilieninserate 34

4.5 Gebietskulisse des Mietenmonitorings 35

4.6 Einfluss von Mengen- und Struktureffekten auf die Berechnung von Durchschnittspreisen 36

Vorbemerkung durch das Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration

Mit dem Mietenmonitoring für das Jahr 2017 wird erstmals eine umfassende Studie zur aktuellen Preisentwicklung auf den Mietwohnungsmärkten in Schleswig-Holstein vorgelegt. Für die Nachvollziehbarkeit der Ergebnisse des Mietenmonitoring ist das Verständnis wesentlicher Funktionszusammenhänge des Wohnungsmarktes grundlegend.

Die Entwicklung auf den Mietmärkten findet nicht isoliert statt, sondern ist eingebettet in das Zusammenwirken von Nachfrage- und Angebotsentwicklung.

Es ist grundsätzlich zwischen der Angebotsmietenentwicklung und der Mietenentwicklung im Rahmen bestehender Mieterträge (Bestandsmieten) zu unterscheiden. Im vorliegenden Mietenmonitoring wird ausschließlich die regionale Entwicklung der Angebotsmieten in Schleswig-Holstein untersucht (die Mieten des geförderten sozialen Wohnungsbaus sind hier ausgeklammert). Bestandsmieten werden dagegen über Mietspiegel bzw. alternative in § 558a BGB genannte Verfahren ermittelt (auch hier sind die Mieten des geförderten sozialen Wohnungsbaus ausgeklammert.

Unter der bestehenden hohen Nachfrage nach Mietwohnraum muss insbesondere der Angebotsausweitung durch bedarfsgerechten Neubau besondere Aufmerksamkeit geschenkt werden. Da dies als Rahmenbedingung nicht Inhalt des Mietenmonitorings ist, wird im Folgenden ein Überblick über den Wohnungsbau in Schleswig-Holstein und allgemein gültige Rahmenbedingungen vorangestellt.

Wohnungsbau in Schleswig-Holstein

Zunächst gilt es festzuhalten, dass der schleswig-holsteinische Wohnungsmarkt über Jahre durch eine stabile, teilweise sogar sinkende Mietenentwicklung, eine teilweise hohe Fluktuation und nennenswerte Leerstände geprägt war. Zuzüge, Veränderungen der regionalen Wohnungsnachfrage und im Durchschnitt weiter sinkende Haushaltsgrößen haben zu einer regionalen Wohnungsknappheit und einem nennenswerten Neubaubedarf geführt. Infolge dessen sind seit dem Jahr 2014 teilweise deutlich steigende Angebotspreise zu verzeichnen.

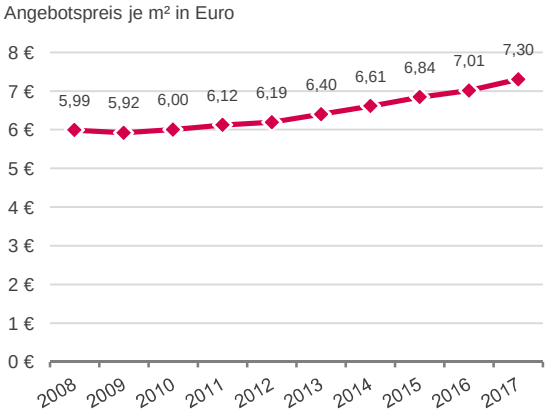


Abb. 1.1: Entwicklung der Median-Angebotsmiete

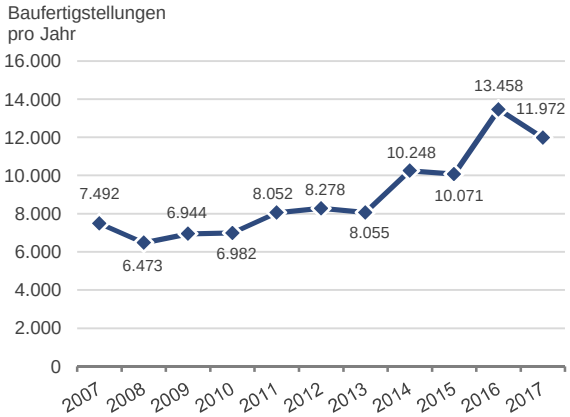


Abb. 1.2: Baufertigstellungen in Schleswig-Holstein

Aufgrund der Mietenentwicklung und des daraus erkennbaren Bedarfs an zusätzlichem Wohnraum, hat der Wohnungsbau in den letzten Jahren deutlich an Dynamik gewonnen. Insbesondere die Baufertigstellungszahlen belegen dies.

Eine noch positivere Entwicklung des Wohnungsbaus wird derzeit insbesondere durch einen Mangel an Bauland gehemmt. Auch die Auslastung der Bauwirtschaft und des Handwerks verzögert höhere Baufertigstellungszahlen. Ein deutliches Indiz dafür ist die stark steigende Zahl zwar genehmigter aber noch nicht fertiggestellter Wohneinheiten (Bauüberhang).

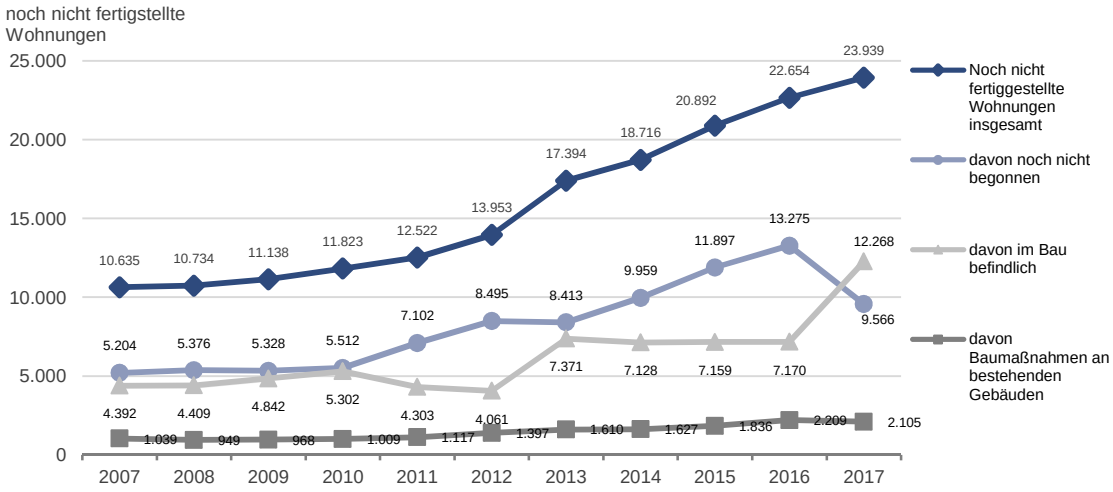
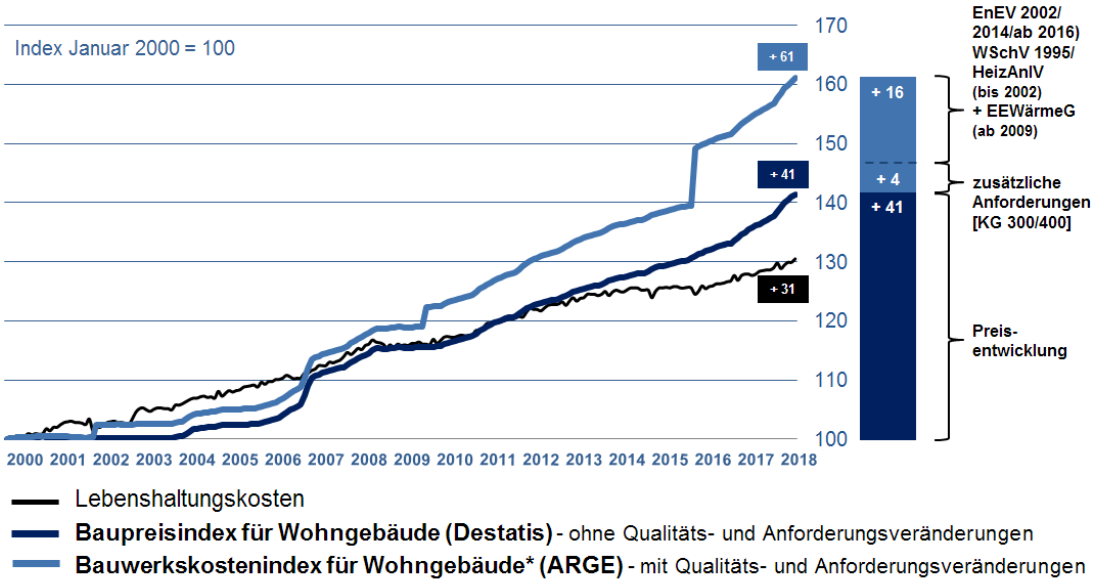


Abb. 1.3: Bauüberhang (genehmigte, aber noch nicht fertig gestellte Wohnungen) in Schleswig-Holstein

Knappes, teures Bauland und zudem auch sehr deutlich gestiegene Planungs- und Baukosten haben überdies Einfluss auf die Mietenentwicklung. Darauf hat das Land im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung durch Anpassung der Förderbedingungen für den sozialen Wohnungsbau wiederholt reagiert.



Quelle: Statistisches Bundesamt, Controlling ARGE//eV und Erhebungen im öffentlichen Auftrag und in Zusammenarbeit mit der Wohnungswirtschaft
*Bezug: (Median-)TypengebäudeMFH

Abb. 1.4: Entwicklung der Baukosten (Quelle: ARGE S-H)

Trotz dieser Hemmnisse kann man davon ausgehen, dass auch in den nächsten Jahren die Zahl der fertiggestellten Wohnungen weiter zunehmen wird. Dies belegt insbesondere die Zahl der im Bau befindlichen Wohneinheiten, die mit 12.268 in 2017 deutlich über den Vorjahren liegt und eine hohe Anzahl an Fertigstellungen in der nahen Zukunft erwarten lässt. Auch die Zahl der Baugenehmigungen stabilisierte sich 2018 auf einem hohen Niveau.

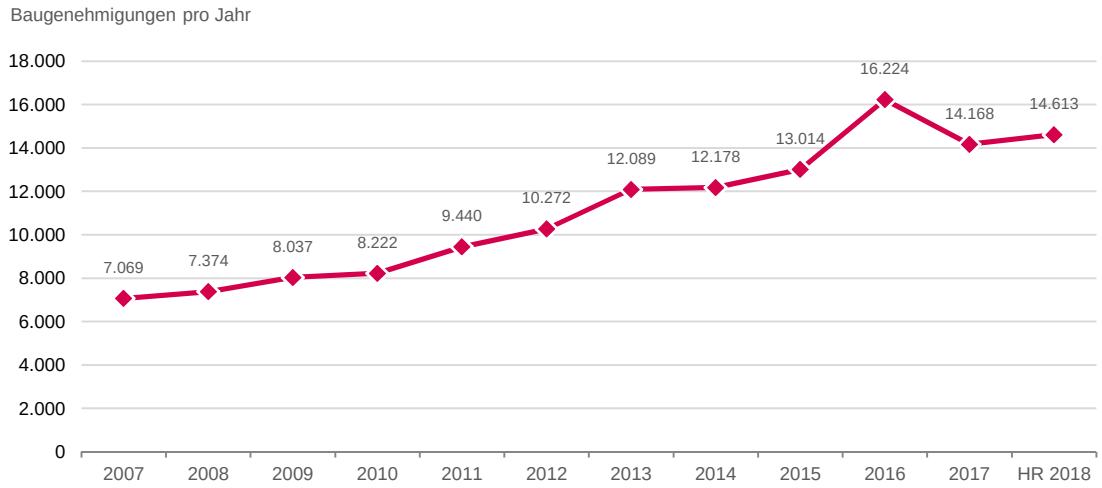


Abb. 1.5: Baugenehmigungen in Schleswig-Holstein

Um diesen Trend fortzusetzen, bedarf es insbesondere der Ausweisung zusätzlicher Baulandflächen. Hier sind die Kommunen gefordert. Die Landesregierung hat auf den zusätzlichen Bedarf reagiert und im September 2018 den wohnbaulichen Entwicklungsrahmen aktualisiert. Damit besteht nun für alle Kommunen des Landes zusätzliches Wachstumspotential. Dieses gilt es zu nutzen.

1. Überblick über die Ergebnisse

Die Entwicklung der Marktmieten in Schleswig-Holstein zeigt ein vielschichtiges Bild für das Jahr 2017. Zwar sind landesweit die Angebotspreise im Median um 29 Cent (+4,1 Prozent) auf 7,30 Euro je Quadratmeter gestiegen. Es zeigen sich aber auch schon erste Anzeichen einer Trendänderung u.a. durch eine spürbare Ausweitung des Neubausegments. Damit sind die Weichen für eine mittelfristige Dämpfung der Mietendynamik gestellt. Denn wie im Vorjahr fällt der Preisanstieg im Neubau geringer aus als in der Wiedervermietung. Im Unterschied zu 2016 gibt es mittlerweile erste Anzeichen dafür, dass eine preisdämpfende Wirkung das obere Preissegment erfasst hat. Im mittleren Preissegment ist dies hingegen noch nicht der Fall. Hier fallen die Preissteigerungen aktuell noch am höchsten aus.

Wachsende Bedeutung des Neubausegments

Der Anteil neu errichteter Mietwohnungen in Schleswig-Holstein steigt seit einigen Jahren kontinuierlich an und liegt im aktuell untersuchten Zeitraum bei 5,3 Prozent des Gesamtangebotes. Aufgrund der jüngsten Baukostenentwicklung werden Neubauwohnungen unabhängig vom regionalen Markt im oberen Preissegment angeboten, so dass sich durch die Angebotsausweitung der Mittelwert über alle Segmente erhöht. Auf Landesebene liegt der Medianpreis im Neubau bei 10,00 Euro je Quadratmeter. Damit hat sich dieses Segment mit +12 Cent (+1,2 Prozent) nur geringfügig im Vergleich zum Vorjahr verteuert.

Angebotsausweitung auch bei sanierten Wohnungen

Das spezifische Baualter der Mietwohnungsgebäude in Schleswig-Holstein – nur rund 20 Prozent der Mietwohnungen sind jünger als 30 Jahre – in Kombination mit der anhaltend hohen Wohnungsnachfrage machen es zum einen nötig und zum anderen wirtschaftlich möglich, Wohnwertverbesserungen umzusetzen. So steigt der Anteil von saniert oder modernisiert angebotenen Wohnungen kontinuierlich an und erreicht in 2017 einen Wert von 16,8 Prozent. Der mittlere Angebotspreis liegt im Mittel bei 7,80 Euro für dieses Segment. Dies ist ein Anstieg im Vergleich zum Vorjahr um 24 Cent (+3,2 Prozent).

Bestandswohnungen in der Wiedervermietung um 3,2 Prozent teurer als im Vorjahr

In den meisten Städten des Landes sind Leerstände in den letzten Jahren zurückgegangen. Diese Wohnungen erscheinen nur noch im Rahmen der üblichen Mieterfluktuation am Markt. In einigen regionalen Märkten mit länger andauernder Marktanspannung ist aufgrund der geringeren Fluktuationsreserve die durchschnittliche Suchdauer für eine passende Wohnung angestiegen, sodass die Angebotsanzahl mit Schwerpunkt in den unteren und mittleren Preissegmenten abgenommen hat. Dies wirkt auf den Landesdurchschnitt statistisch preiserhöhend. Im Median liegt der Quadratmeterpreis für eine nicht sanierte Wohnung bei 7,04 Euro. (+22 Cent bzw. +3,2 Prozent gegenüber 2016). Innerhalb dieser Gruppe ist der Medianstieg in der Baualtersklasse 1950 bis 1978 mit +32 Cent (+4,9 Prozent) wie in den Vorjahren am größten. In der Baualtersklasse 1979 bis 1999 fällt der Anstieg hingegen mit +13 Cent deutlich geringer aus. Der Medianpreis liegt in diesem Segment bei 7,59 Euro je Quadratmeter.

Kleine Wohnungen stärker im Preis gestiegen als große

Differenziert nach Wohnfläche gilt: Je kleiner die Wohnfläche ist, desto höher fällt der Quadratmeterpreis aus. Im Vergleich zum Vorjahr ist insbesondere der Medianpreis kleiner Wohnungen angestiegen. Wohnungen bis 40 Quadratmeter Wohnfläche wurden im Mittel für 8,27 Euro angeboten, das sind 51 Cent bzw. 6,6 Prozent mehr als im Vorjahr. Mittelgroße Wohnungen stiegen um 35 Cent auf 7,28 Euro (40 bis unter 60 Quadratmeter) bzw. um 29 Cent auf 7,01 Euro (60 bis unter 80 Quadratmeter). Für große Wohnungen ab 80 Quadratmetern hingegen fällt der Zuwachs mit nur +6 Cent auf 6,92 Euro weitaus geringer aus.

Regionale Unterschiede: Preisdynamik im Hamburger Umland deutlich zurückgegangen

Die regionale Differenzierung zeigt für das Jahr 2017 ein verändertes Muster in der Preisdynamik. War in den vergangenen Jahren das **Hamburger Umland** noch stärker von Preisanstiegen erfasst, so hat sich in den meisten Städten und Gemeinden die Dynamik abgeschwächt. Zum Teil kommen leichte Steigerungen wie in Wedel oder Ahrensburg nur noch durch die Ausweitung des Neubausegments zustande. In einigen Orten zeigt sich in der Wiedervermietung bereits keine Veränderung mehr. Zugleich stagnieren die Neubaupreise, so dass es für das mittlere Marktpreissegment kaum noch Steigerungspotential gibt. Wie im Vorjahr sind die Preisunterschiede innerhalb des Hamburger Umlands weiter geschrumpft. Im Hamburger Nahbereich rangieren die mittleren Quadratmeterpreise zwischen 8,51 Euro in Pinneberg 9,60 Euro in Norderstedt sowie im weiteren Hamburger Umland zwischen 7,66 Euro in Bad Oldesloe und 8,00 Euro in Elmshorn. Aufgrund der regen Bautätigkeit im Hamburger Umland liegen die mittleren Preise in der Wiedervermietung deutlich unter diesen gesamtstädtischen Werten.

In den **Oberzentren** Kiel, Lübeck und Flensburg sind im Mittel ebenfalls keine höheren Neubaumieten gemessen worden. Dennoch weisen diese Städte insgesamt überdurchschnittlich hohe Medianpreisanstiege auf: zwischen +28 Cent in Flensburg und Neumünster und +50 Cent in Kiel. Zum einen liegt dies rechnerisch an der Ausweitung des Neubausegments und zum anderen an dem gewachsenen Anteil saniert und modernisiert angebotener Wohnungen. In Kiel und Lübeck hat sich die Fluktuation im Bestand erkennbar reduziert, was mit den um 10 Prozent verringerten Binnenumzügen korreliert. Insgesamt liegt das Preisniveau in Kiel (7,67 Euro) und Lübeck (7,58 Euro) über dem Landesdurchschnitt, in Flensburg (6,70 Euro) und Neumünster (6,17 Euro) darunter.

Im mehrjährigen Vergleich zeigt sich für die **Mittelzentren außerhalb des Hamburger Umlands** eine deutlich unterdurchschnittliche Partizipation an der Preisdynamik im Land – bei zugleich niedrigem Marktpreisniveau. In der aktuellen Berichtsperiode hat sich dieses Bild in Teilen geändert. Die Angebotspreise sind in knapp der Hälfte der Mittelzentren im Landesmittel bzw. leicht darüber gestiegen, was aber zu statistisch überdurchschnittlich hohen prozentualen Steigerungen führt. Die Preisschere zwischen niedrig- und hochpreisigen Regionen hat sich zumindest für die städtischen Mietmärkte nicht weiter geöffnet. In der Fläche gibt es weiterhin viele Regionen mit Marktpreisen unter 6 Euro.

Kurzbewertung der Ergebnisse des Mietenmonitorings durch das Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration

Es ist zu begrüßen, dass die Mietenentwicklung in den hochverdichteten Bereichen, insbesondere im engeren Umland von Hamburg sich etwas weniger dynamisch entwickelte als im Landesdurchschnitt.

Im Neubau scheint im engen Hamburger Umland, aber auch in den Oberzentren mit Ausnahme von Neumünster, ein stabiles Mietniveaus erreicht.

Demgegenüber zogen die Mieten der vormals weniger dynamischen Regionen im Umkreis der Oberzentren und im Umkreis des engeren Hamburger Umlands deutlich an.

Ein Treiber der ausgewiesenen Mietpreisänderungen ist aufgrund hoher Baukosten weiterhin der Mietwohnungsneubau. Die Baukosten führen, um eine investitionsauslösende Wirtschaftlichkeit einer Baumaßnahme herstellen zu können, dazu, dass neuer Wohnraum zu einer Miete von mindestens 9 bis 10€ angeboten werden muss.

Dieser Entwicklung kann ganz grundsätzlich nur durch bedarfsgerechten Neubau in allen Regionen des Landes entgegen gewirkt werden.

Der Wohnraumförderung kommt dabei eine besonders wichtige Rolle zu. Die Förderung ermöglicht es den Investoren - trotz zunehmender Baukosten - Wohnungen zu langfristig günstigen, vorher fest vereinbarten Mietpreisen anzubieten.

Parallel bedarf es – da die mietdämpfenden Effekte des Wohnungsneubaus erst mittelfristig eintreten werden - zwingend der Ausweitung der Höhe des Wohngeldes sowie des Berechtigtenkreises. Eine entsprechende Änderung befindet sich derzeit in Vorbereitung.

Objektförderung und Subjektförderung müssen zukünftig stärker als bisher zusammengedacht werden. Es handelt sich um ergänzende Instrumentarien, um allen Anforderungen des Mietmarktes ein entsprechendes Instrumentarium zur Lösung entgegen zu setzen.

3. Ergebnisse im Einzelnen

3.1 Entwicklung der Angebotsmieten in Schleswig-Holstein

Im Jahr 2017 lag der mittlere Angebotspreis bei 7,30 Euro je Quadratmeter. Dies ist ein Plus von 4,1 Prozent bzw. 29 Cent gegenüber dem Vorjahr. Damit hat sich der Preisanstieg nominal wieder beschleunigt, nachdem er im Vorjahr deutlich schwächer ausfiel. Unter Berücksichtigung der Inflation, die im Jahr 2017 ebenfalls anzog, beträgt der reale Preisanstieg seit 2010 +12,4 Prozent oder jährlich +1,7 Prozent. Im Vergleich zum Vorjahr stieg die mittlere Marktmiete inflationsbereinigt um +2,2 Prozent (Vorjahresperiode +2,0 Prozent). Nachfolgend wird nur auf die nominalen Entwicklungen eingegangen.

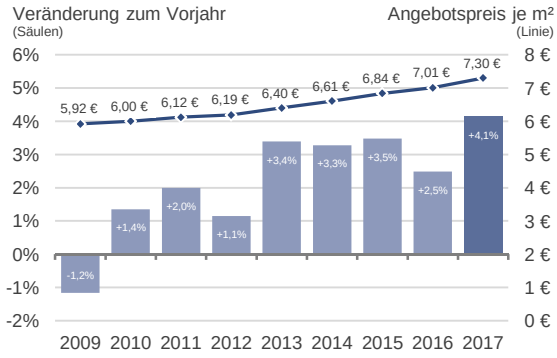


Abb. 1: Entwicklung der Median-Angebotsmiete

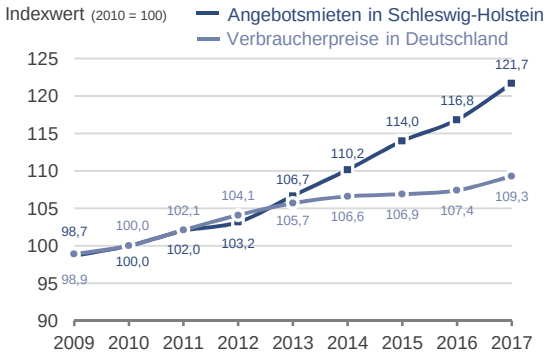


Abb. 2: Indexvergleich Angebotsmieten und Verbraucherpreise

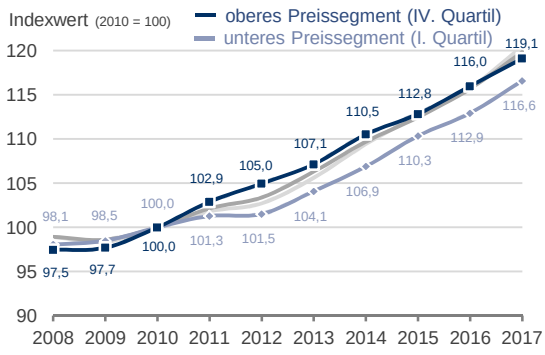


Abb. 3: Index der Preissegmente (ohne Neubau)

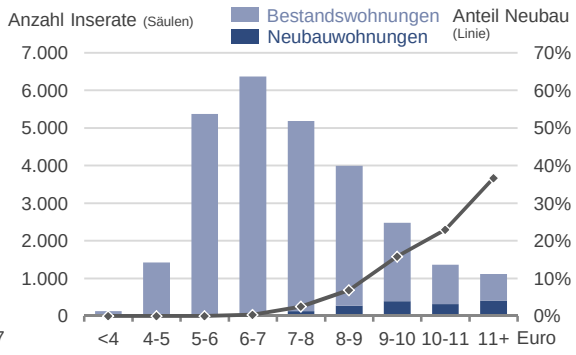


Abb. 4: Verteilung der Inserate nach Preisklassen

Preissegmente – Abschwächung des Preisanstieg im oberen Preissegment, Preisdruck im mittleren Segment am höchsten

Die Entwicklung zugunsten steigender Preise zeichnete sich schon in den Jahren 2010 bis 2012 ab – viel früher als es die durchschnittliche Mietpreisentwicklung in den Folgejahren offenbarte. Dies wird deutlich in der Entwicklung des oberen Marktsegments in der Wiedervermietung (Abbildung 3). Die 25 Prozent teuersten Angebote (in hochpreisigen Märkten, guten Lagen und mit guter Ausstattung) stiegen bereits seit 2010 mit durchschnittlich jährlich rund 2,5 Prozent. Ab 2013 folgten dann auch die übrigen Preissegmente, wobei die 25 Prozent preiswertesten Angebote zuletzt mit Preisanstiegen reagierten. Erst das Einschwenken aller Segmente auf diesen Entwicklungspfad verursachte Anstiege von durchschnittlich jährlich 3,3 Prozent ab dem Jahr 2013.

Eine Trendwende in der Entwicklung der Marktpreise könnte sich aktuell andeuten. Indizien dafür liegen vor, sie sind derzeit aber noch schwach ausgeprägt und auf das obere Marktsegment begrenzt. Obwohl die Teuerung aller Bestandswohnungen bei +4,4 Prozentpunkten lag, verbleibt der Anstieg im oberen Preissegment ohne Neubau mit +3,1 Prozentpunkten auf Vorjahresniveaus. Zwar sind auch die Wohnungen in guten Lagen und mit hohem Wohnwert im Durchschnitt 26 Cent teurer geworden, jedoch entspricht dies „lediglich“ dem Vorjahresniveau. Das mittlere Preissegment ist also an das obere Preissegment herangerückt. Die Bedingungen für ein Einbremsen der Marktdynamik ausgehend vom oberen Preissegment sind daher aktuell gegeben.

Dieser Befund wird durch die Entwicklung bei den Neubaumieten bestätigt. Wie bereits im Vorjahr fällt in diesem Segment der Preisanstieg absolut und prozentual deutlich niedriger aus als im Gesamtmarkt. Neubaumieten verteuerten sich im Mittel um 1,2 Prozent oder 12 Cent. Analog zu den Preissegmenten wäre dies auf Prozentpunkte bezogen ein Anstieg von lediglich 1,5 Punkten (Basisjahr 2010). Die abnehmende Dynamik der Neubaupreise kann also bereits eine Bremswirkung auf die Wiedervermietungsmieten im oberen Preissegment auslösen. Wie stark diese zukünftig ausfällt, hängt davon ab, wie starr die Preisschichtung hinsichtlich unterschiedlicher Wohnwerte unter Marktanspannungsbedingungen ist und wie sich die Wohnungsverfügbarkeit nach Segmenten entwickelt. Preiswerte Bestandswohnungen werden nicht absolut, aber relativ zum Gesamtangebot weniger, wenn über Jahre der Neubausektor expansiv ist. So werden die mittleren und unteren Preissegmente bereits aus strukturell, statistischen Gründen teuerer. Geht nun zusätzlich aufgrund der Knappheit die Fluktuation preiswerter Wohnungen weiter zurück, so wird das Mengengerüst noch weiter verschoben.

Im Gegensatz zum oberen Preissegment ist bei den beiden mittleren Preissegmenten noch keine durchgehende Entlastungstendenz zu erkennen. Hier liegen die Preissteigerungen bei +4,1 und +4,7 Prozentpunkten im Vergleich zum Vorjahr. Sie sind also zumindest im unteren Mittelfeld der Preissegmente noch deutlich überdurchschnittlich.

Für das untere Preissegment, also die 25% preiswertesten Bestandswohnungen, fällt der Befund differenziert aus. Zwar liegt der Anstieg mit +3,7 Prozentpunkten unterhalb des Wertes aller Segmente, jedoch lag er seit dem Basisjahr 2010 immer darunter. Und von all diesen Werten fällt der aktuelle Preisanstieg von 2016 auf 2017 am höchsten aus (Vorjahresperiode +2,6 Prozentpunkte). Die preiswerten Wohnungen waren also nie Treiber der Preisentwicklung, sind aber ähnlich wie das mittlere Marktsegment für sich genommen derzeit noch von den stärksten Anstiegen betroffen.

Segmentauswertung nach IB.SH-Typisierung

Die Segmentauswertung der IB.SH gliedert den Gesamtmarkt nach Angeboten für Neubauwohnungen, deren Baujahr bis maximal zwei Jahre vor Berichtsjahr angegeben wird, und Angeboten von Bestandswohnungen, bei denen es sich überwiegend um Wiedervermietungen handelt. Die Bestandswohnungen differenzieren sich auf der einen Seite nach sanierten und modernisierten Wohnungen unabhängig von ihrem Baujahr und dem sonstigen Objektzustand, der differenziert nach Baujahren ausgewiesen wird, auf der anderen Seite. Innerhalb der Baujahresklassen ist das Segment 1950 bis 1978 besonders relevant, da hierunter nicht nur die Mehrheit der Mietwohnungen fällt, sondern auch überwiegend das preiswerte Wohnen stattfindet.

Alle Bestandswohnungen werden zusätzlich nach Wohnungsgröße ausgewertet. Hierbei spielt der Objektzustand keine Rolle, da sich sanierte und nicht sanierte Wohnungen auf alle Größenklassen gleichermaßen verteilen.

Tabelle 1: Segmentauswertung der Angebotsmieten für das Land Schleswig-Holstein 2017

Segment	Mittlere Nettokaltmiete [Median] in Euro je Quadratmeter					Veränderung in Prozent 2017 gegenüber…	
	2013	2014	2015	2016	2017	2016	p.a.2013
..Neubauwohnungen (+/- 2 Jahre)	8,90	9,48	9,75	9,88	10,00	+1,2	+3,0
..Bestandswohnungen	6,32	6,52	6,73	6,92	7,18	+3,8	+3,2
sanierte, modernisierte Wohnungen	6,99	7,12	7,42	7,56	7,80	+3,2	+2,8
sonstiger Gebäude-/Wohnungszustand	6,22	6,49	6,62	6,82	7,04	+3,2	+3,1
Baujahre bis 1949	6,16	6,44	6,60	6,77	7,00	+3,4	+3,2
Baujahre 1950 bis 1978	5,75	6,01	6,25	6,48	6,80	+4,9	+4,3
Baujahre 1979 bis 1999	7,01	7,00	7,23	7,46	7,59	+1,7	+2,0
Baujahre 2000 bis Neubau	7,84	8,02	8,41	8,63	9,00	+4,3	+3,5
..Bestandswohnungen							
unter 40 m²	7,16	7,52	7,67	7,76	8,27	+6,6	+3,7
40 bis unter 60 m²	6,40	6,61	6,78	6,93	7,28	+5,1	+3,3
60 bis unter 80 m²	6,15	6,25	6,50	6,72	7,01	+4,3	+3,3
80 m² und größer	6,19	6,45	6,63	6,86	6,92	+0,9	+2,8
Neubau- und Bestandswohnungen	6,40	6,61	6,84	7,01	7,30	+4,1	+3,3

Die Entwicklung der mittleren Angebotsmiete im Neubau hat sich, wie bereits erwähnt, nur um 12 Cent (+1,2 Prozent) auf 10,00 € je Quadratmeter erhöht. Damit setzt sich in diesem Segment im zweiten Jahr in Folge eine Abschwächung des Preisanstiegs fort. Die Fallzahl ist unverändert hoch. Der Anteil des Neubaus an allen Datensätzen beträgt 5,3 Prozent. Seit 2012 hat er sich durch den Aufschwung bei den Baufertigstellungen verdoppelt.

Der Medianpreis für Bestandswohnungen hat sich hingegen um 26 Cent (+3,8 Prozent) auf 7,18 Euro erhöht, darunter für sanierte und modernisierte Wohnungen um 24 Cent (+3,2 Prozent) auf 7,80 Euro und für die übrigen Bestandswohnungen um 22 Cent (+3,2 Prozent) auf 7,04 Euro. Der Anteil saniert und modernisiert angebotener Wohnungen hat sich auf 16,8 Prozent erhöht. Im Jahr 2012 betrug er noch 9,9 und im Jahr 2016 13,1 Prozent. Der Einfluss von Wohnwertverbesserungen hat damit über den Mengeneffekt auch eine preissteigernde Komponente auf den Landesdurchschnitt.

Für Altbauwohnungen bis 1949 lag der Angebotspreis bei 7,00 Euro im Mittel, dies sind 23 Cent oder 3,4 Prozent mehr als im Vorjahr. Den nach wie vor höchsten prozentualen Zuwachs verzeichnet das Segment der unsaniert angebotenen Wohnungen der Baujahre 1950 bis 1978. Hier lag das Plus bei 4,9 Prozent bzw. 32 Cent. Neuere Baujahre bis 1999 hingegen verzeichneten einen Zuwachs von nur 13 Cent (+1,7 Prozent) auf 7,59 Euro. Durch das zunehmende Einsickern von neueren und höherpreisigen Wohnungen in das Segment der Baujahre 2000 bis Neubau, fällt hier der Zuwachs mit 37 Cent (+4,3 Prozent) überdurchschnittlich hoch aus. Dieser Zuwachs ist damit strukturell bedingt und wird durch die über Jahre ansteigenden Baufertigstellungen induziert.

Die Auswertung nach Wohnungsgrößen auf Landesebene zeigt ein deutlich verändertes Bild im Vergleich zur Vorjahresperiode. Kleine Wohnungen, deren Quadratmeterpreise ohnehin schon die höchsten sind, steigen im Preis am stärksten. Je größer die Wohnung hingegen ist, desto niedriger ist der prozentuale und absolute Preisanstieg. Wohnungen bis 40 Quadratmeter erreichen im Mittel 8,27 Euro je Quadratmeter, dies ist ein Zuwachs von 51 Cent bzw. 6,6 Prozent. In der Größenklasse 40 bis unter 60 Quadratmeter ist der Anstieg mit 35 Cent (+5,1 Prozent) ebenfalls überdurchschnittlich. Den Landesdurchschnitt erreicht die mittlere Größenklasse der 60 bis 80 Quadratmeter großen Wohnungen mit 29 Cent Plus (+4,3 Prozent). Große Wohnungen ab 80 Quadratmeter verändern sich im Mittel nur leicht um 6 Cent auf 6,92 Euro je Quadratmeter.

3.2 Höhe und Entwicklung der Angebotsmieten in regionalen Teilmärkten

3.2.1 Überblick über die regionale Differenzierung der Angebotsmieten

Eine erste Sicht auf die regionalen Teilmärkte in Schleswig-Holstein zeigt eine deutliche Differenzierung in niedrig- und hochpreisige Regionen:

1. Das Hamburger Umland mit einem Preisgradienten in Abhängigkeit von der Entfernung zur Hansestadt Hamburg mit mittleren Angebotspreisen zwischen 8,00 und 9,60 Euro.
2. Die kreisfreien Städte Kiel und Lübeck mit Umland[1] sowie die Mittelzentren Eckernförde und Bad Segeberg in einer Preisspanne zwischen 7,20 und 7,70 Euro.
3. Flensburg und Neumünster mit ihrem Umland, weite Teile Lauenburgs sowie touristisch geprägte Märkte in Nordfriesland und Ostholstein zwischen 6,00 und 6,70 Euro.
4. Die Mittelzentren Brunsbüttel, Itzehoe, Heide, Rendsburg inkl. Umlandräumen, die Stadt Schleswig sowie ländliche Regionen mit Angebotspreisen zwischen 5,10 und 6,00 Euro.

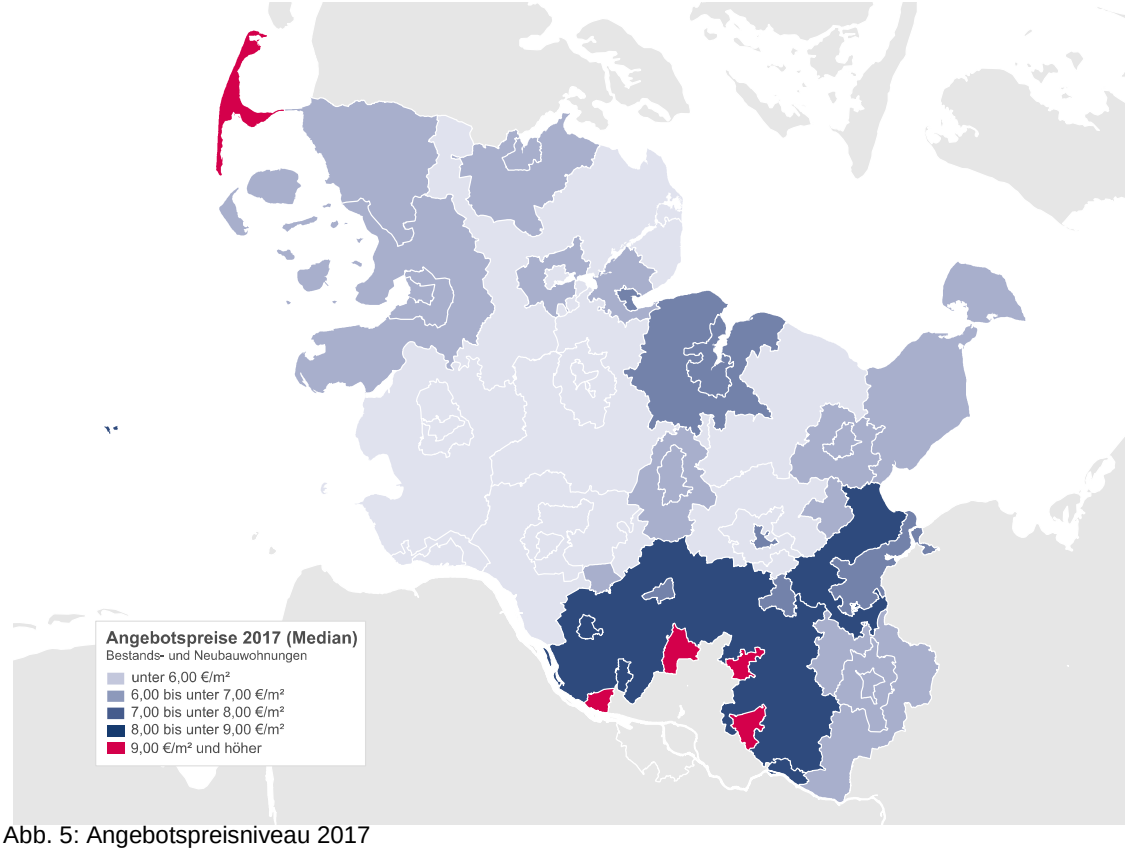


Abb. 5: Angebotspreisniveau 2017

[1] Im Lübecker Umland sorgen die touristisch geprägten Märkte Scharbeutz und Timmendorfer Strand für eine Höherstufung

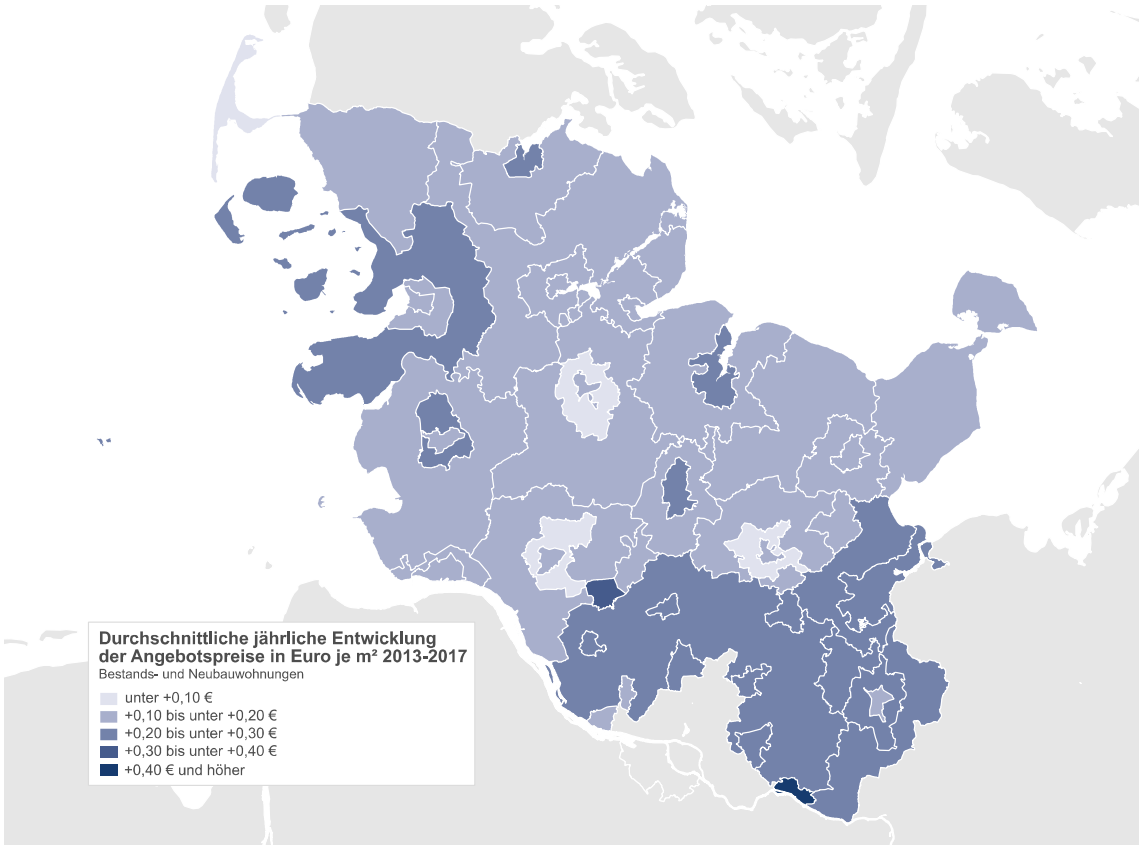


Abb. 6: Durchschnittliche jährliche Entwicklung der Angebotspreise in Euro je Quadratmeter 2013-2017

Mit welcher Dynamik sich die regionalen Teilmärkte seit 2013 entwickelt haben, zeigt Abbildung 6. Insbesondere die ohnehin schon höherpreisigen Regionen wuchsen jährlich um 20 bis 30 Cent, während die Angebotspreise in der Mehrheit der niedrig- und mittelpreisigen Regionen nur mit unter 20 Cent pro Jahr stiegen. Die Spreizung der Preisniveaus hatte sich damit in den vergangenen Jahren intensiviert.

Ein Vergleich der Jahre 2016 und 2017 (Abbildung 7) zeigt aber, dass sich dieses Muster in der kurzen Frist erstmalig wieder geändert hat. Das hochpreisige Hamburger Umland partizipiert nicht mehr so stark am Preisanstieg. Hier lag die Preisdifferenz überwiegend bei nur noch bis zu 20 Cent. Dies gilt für die Mittelzentren Pinneberg, Wedel, Norderstedt, Ahrensburg sowie viele kleinere Städte und Gemeinden im engeren Hamburger Umland. In den Mittelzentren im weiteren Hamburger Umland (Elmshorn, Kaltenkirchen, Bad Oldesloe, Geesthacht) zeigt sich die Abschwächung hingegen noch nicht bzw. noch nicht in allen Segmenten. Wie in den Vorjahren festgestellt, wird der Marktdruck vom Hamburger Rand weiterhin nach außen weitergegeben, dort wo die Marktmieten noch nicht so hoch liegen. Im Falle von Elmshorn und Kaltenkir-

chen kommt eine deutliche Ausweitung des Angebots durch Neubauwohnungen preissteigernd hinzu.

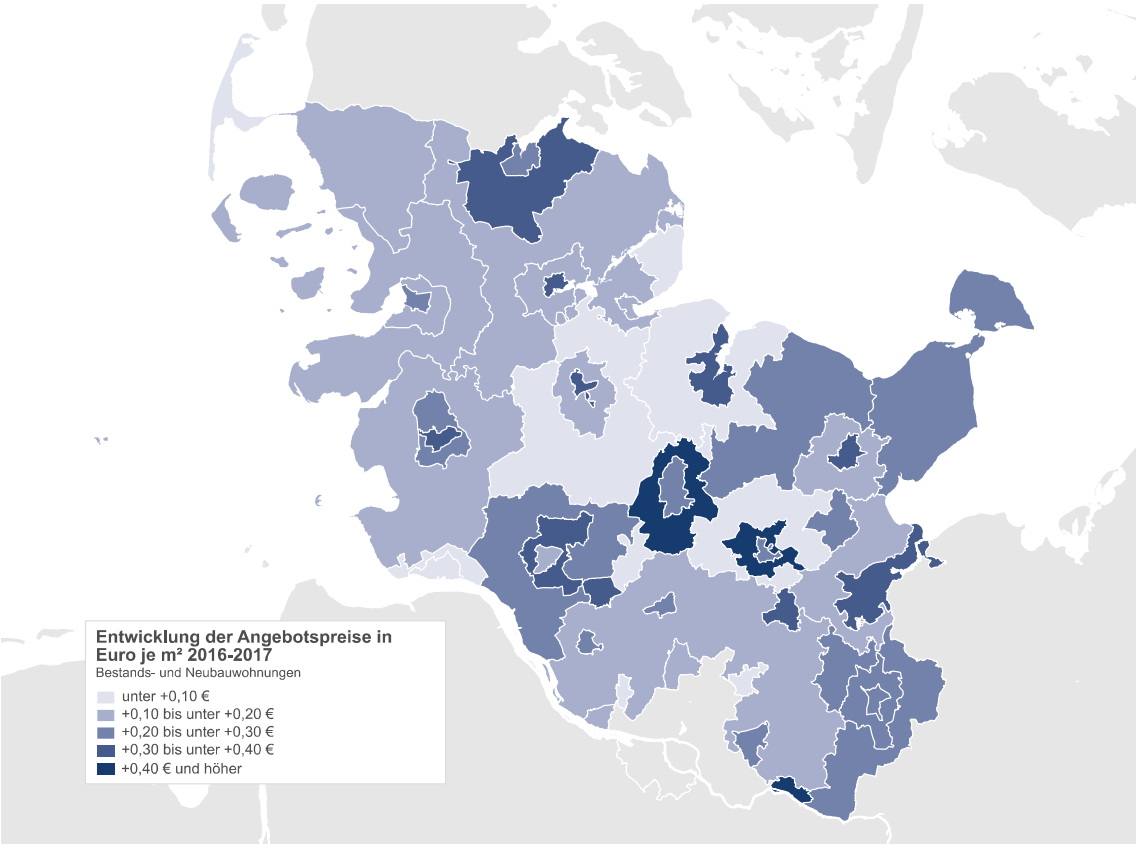


Abb. 7: Entwicklung der Angebotspreise in Euro je Quadratmeter 2016-2017

Die Oberzentren und Mittelzentren außerhalb des Hamburger Umlandes treten in der grafischen Darstellung der Preisentwicklungen deutlicher hervor als in den Vorjahren. Mit +40 Cent fällt der absolute Anstieg in der Landeshauptstadt Kiel am größten aus. Weiterhin starke Preisanstiege sind in Lübeck, Eutin, Heide, Rendsburg, Schleswig zu verzeichnen. Hier lag der Zuwachs gegenüber dem Vorjahr zwischen 30 und 40 Cent. Aber auch die Oberzentren Flensburg und Neumünster sowie die Mittelzentren Bad Segeberg, Husum und Mölln erreichen eine Preissteigerung im Mittel von 20 bis 30 Cent. Neben den Kernstädten sind auch einige Umlandregionen stärker im Preis gestiegen als Gemeinden in der Fläche.

In der nachfolgenden regionalen Betrachtung wird insbesondere auf die Entwicklung der Preise differenziert nach Gesamtmarkt und Wiedervermietungen im Bestandsmarkt eingegangen. Treten relevante Mengen- und Struktureffekte auf, so werden diese benannt. Bei der Differenzie-

rung der Bestandswohnungen wird zwischen sanierten Wohnungen und solchen ohne besondere Hervorhebung eines Sanierungszustandes unterschieden. Bei den nicht sanierten, „normalen“ Wohnungen werden die beiden häufigsten Baualtersklassen benannt, darunter ist mit den Baujahren 1950 bis 1978 auch diejenige Klasse, auf die zum einen die meisten Wohnungen im Land entfallen und durch die zum anderen das preisgünstigste Marktsegment abgebildet wird.

3.2.2 Oberzentren und ihre Umlandräume

In der **Landeshauptstadt Kiel** liegen sowohl das mittlere Preisniveau wie auch die Preisdynamik über dem Landesdurchschnitt. Der Median beträgt aktuell 7,67 Euro je Quadratmeter. Dies ist ein Plus von 40 Cent oder 5,5 Prozent. Damit ist der Medianpreis stärker gestiegen als im 3-Jahres-Mittel. Das Neubauangebot hat sich Kiel weiter vergrößert, bleibt aber anteilig mit 2,7 Prozent hinter dem Landesdurchschnitt zurück. Der Rückgang in der mittleren Neubaumiete auf 11 Euro je Quadratmeter zeigt, dass nicht mehr nur hochpreisige Vorhaben an den Markt gehen. Der durchschnittliche Neubaupreis liegt aber dennoch um einen Euro höher als im Landesdurchschnitt. Bestandswohnungen verteuerten sich um 38 Cent (+5,2 Prozent) auf 7,62 Euro im Mittel, darunter sanierte Wohnungen um 16 Cent (+1,9 Prozent) auf 8,60 Euro. Wohnungen, deren Zustand in den Inseraten nicht explizit als saniert hervorgehoben wurde, lagen im Mittel bei 7,50 Euro und damit 41 Cent über dem Vorjahrswert. Im preiswerten Segment der Baujahre 1950 bis 1978 liegt die Teuerung wie in den vergangenen Jahren weiterhin hoch (7,13 Euro, +36 Cent, +5,3 Prozent). Die Klasse der Altbauten bis 1949 liegt unter dem städtischen Mittelwert (7,49 Euro, +3,0 Prozent). In preiswerten Quartieren wie Mettenhof und auf dem Ostufer ist das marktaktive Wohnungsangebot deutlich zurückgegangen. Dies hat auf den gesamtstädtischen Mittelwert eine signifikante, preissteigernde Wirkung.

Das Kieler Umland, das in der Vergangenheit stets teurer war, wurde im vergangenen Jahr preislich von der Kernstadt überholt. Hier liegt der Median bei 7,50 Euro insgesamt und auch im Bestand, d.h. der Neubau hat im Umland keinen preissteigernde Wirkung auf den Median.

Tabelle 2: Angebotspreise in Kiel und Umland

Kiel, Landeshauptstadt	Mittlere Nettokaltmiete [Median] in Euro je Quadratmeter					Veränderung in Prozent 2017 gegenüber…	
	2013	2014	2015	2016	2017	2016	p.a.2013
Neubau- und Bestandswohnungen	6,60	7,00	7,02	7,27	7,67	+5,5	+3,8
..Neubauwohnungen	9,64	10,37	10,30	11,55	11,00	-4,8	+3,4
..Bestandswohnungen	6,56	6,97	7,00	7,24	7,62	+5,2	+3,8
sanierte, modernisierte Wohnungen	7,43	7,86	8,13	8,44	8,60	+1,9	+3,7
sonstiger Gebäude-/Wohnungszustand	6,47	6,82	6,91	7,09	7,50	+5,8	+3,8
..Baujahre bis 1949	6,33	6,90	7,03	7,27	7,49	+3,0	+4,3
..Baujahre 1950 bis 1978	5,79	6,38	6,49	6,77	7,13	+5,3	+5,3
Umland Kiel							
Neubau- und Bestandswohnungen	6,73	7,00	7,20	7,44	7,50	+0,8	+2,7
..Bestandswohnungen	6,67	6,97	7,08	7,30	7,50	+2,7	+3,0

Die Entwicklung auf dem **Lübecker Wohnungsmarkt** zeigt eine leicht niedrigere Dynamik als der Kieler Markt, liegt aber noch leicht über dem Landesdurchschnitt. Der mittlere Quadratmeterpreis in der Hansestadt erreicht 7,58 Euro, das sind 33 Cent (4,6 Prozent) mehr als im Vorjahr. Die Angebote für Neubauwohnungen zeigen sich weiterhin preisstabil bei 10 Euro. Für Bestandswohnungen in der Wiedervermietung werden im Mittel 7,51 Euro verlangt. Der Preisanstieg im Bestand hat sich also wieder leicht beschleunigt. Nach einem größeren Preissprung im Vorjahr ist bei sanierten und modernisierten Wohnungen eine Steigerung von nur 2 Cent zu verzeichnen. Der sonstige Wohnungsbestand rangiert im Mittel mit 7,38 Euro um 34 Cent (4,8 Prozent) höher als im Vorjahr. Während sich der Preis für Altbauwohnungen um 23 Cent (3,2 Prozent) auf 7,53 Euro erhöhte, fiel das Plus für Wohnungen der Baujahre 1950 bis 1978 mit 21 Cent (3,1 Prozent) auf 7,00 Euro im Vergleich zur Vorjahresperiode wieder deutlich geringer aus.

Im Lübecker Umland ist das Preisniveau höher als in der Hansestadt. Das liegt insbesondere an den hochpreisigen Märkten entlang der Ostseeküste und weniger an den Gemeinden im Binnenland. In 2017 lag der Medianpreis für alle Wohnungstypen bei 8,23 Euro je Quadratmeter (+18 Cent, +2,2 Prozent) und für Bestandswohnungen bei 8,04 Euro (+15 Cent, +1,9 Prozent). In beiden Fällen hat sich die Preisdynamik im zweiten Jahr in Folge abgeschwächt, im Vergleich zum Vorjahr sogar deutlich.

Tabelle 3: Angebotspreise in Lübeck und Umland

Lübeck, Hansestadt	Mittlere Nettokaltmiete [Median] in Euro je Quadratmeter					Veränderung in Prozent 2017 gegenüber…	
	2013	2014	2015	2016	2017	2016	p.a.2013
Neubau- und Bestandswohnungen	6,67	6,90	7,02	7,25	7,58	+4,6	+3,2
..Neubauwohnungen	8,54	9,16	10,10	10,00	10,00	0,0	+4,0
..Bestandswohnungen	6,61	6,83	7,00	7,21	7,51	+4,2	+3,2
sanierte, modernisierte Wohnungen	7,46	7,59	7,94	8,39	8,41	+0,2	+3,0
sonstiger Gebäude-/Wohnungszustand	6,49	6,71	6,93	7,04	7,38	+4,8	+3,3
..Baujahre bis 1949	6,83	7,00	7,14	7,30	7,53	+3,2	+2,5
..Baujahre 1950 bis 1978	5,83	6,21	6,42	6,79	7,00	+3,1	+4,7
Umland Lübeck							
Neubau- und Bestandswohnungen	7,10	7,36	7,79	8,05	8,23	+2,2	+3,8
..Bestandswohnungen	7,05	7,26	7,65	7,89	8,04	+1,9	+3,3

In der **Stadt Flensburg** hat sich die Dynamik der Angebotspreise aus der Vorjahresperiode fortgesetzt, geht aber nur noch auf Entwicklungen im Bestand zurück. Neubauwohnungen zeigen sich im Durchschnitt mit 9,00 Euro preisstabil und sind auch anteilig im gleichen Umfang wie im Vorjahr vertreten. Über alle Segmente hinweg liegt der Medianpreis 2017 bei 6,70 Euro je Quadratmeter und damit um 28 Cent bzw. 4,4 Prozent höher als im Vorjahr. Für Wiedervermietungen im Bestand sind es 6,63 Euro, das sind +30 Cent oder 4,7 Prozent mehr als 2016. In der preisgünstigsten Baujahresklasse der Jahre 1950 bis 1978 fiel der Anstieg mit +29 Cent bzw. 4,8 Prozent geringer aus als in der Vorjahresperiode und bewegt sich im gesamtstädtischen Durchschnitt. Altbauwohnungen wurden im Mittel mit 8,23 Euro angeboten, einem Plus von 18 Cent (+2,2 Prozent).

Im Flensburger Umland sind Preisniveau und Preisdynamik niedriger als in der Kernstadt, haben zuletzt aber deutlich angezogen. Das Plus gegenüber 2016 beträgt 32 Cent (5,2 Prozent) auf 6,50 Euro für alle Wohnungen und 33 Cent (5,5 Prozent) auf 6,36 Euro für Bestandwohnungen.

Tabelle 4: Angebotspreise in Flensburg und Umland

Flensburg, Stadt	Mittlere Nettokaltmiete [Median] in Euro je Quadratmeter					Veränderung in Prozent 2017 gegenüber…	
	2013	2014	2015	2016	2017	2016	p.a.2013
Neubau- und Bestandswohnungen	5,82	6,00	6,10	6,42	6,70	+4,4	+3,6
..Neubauwohnungen	8,51	8,31	8,80	9,01	9,00	-0,1	+1,4
..Bestandswohnungen	5,80	6,00	6,09	6,33	6,63	+4,7	+3,4
sanierte, modernisierte Wohnungen	6,22	6,49	6,84	6,55	6,71	+2,4	+1,9
sonstiger Gebäude-/Wohnungszustand	5,79	5,97	6,04	6,27	6,57	+4,8	+3,2
..Baujahre bis 1949	5,82	6,00	6,15	6,36	6,58	+3,5	+3,1
..Baujahre 1950 bis 1978	5,25	5,44	5,54	5,98	6,27	+4,8	+4,5
Umland Flensburg							
Neubau- und Bestandswohnungen	5,88	5,98	6,07	6,18	6,50	+5,2	+2,5
..Bestandswohnungen	5,75	5,86	6,00	6,03	6,36	+5,5	+2,6

Unter den Oberzentren ist die **Stadt Neumünster** mit einem mittleren Angebotspreis von 6,17 Euro je Quadratmeter zwar nach wie vor die preiswerteste Stadt. Sie verzeichnet hinsichtlich der Mietendynamik jedoch das zweite Jahr in Folge deutliche Anstiege (+28 Cent, +4,8 Prozent). Das Neubausegment erlebt mit einem mittleren Angebotspreis von 8,89 Euro zwar einen Preissprung im Vergleich zu den Vorjahren, gehört aber noch zu den preiswertesten Neubauangeboten im Land. Bestandswohnungen verteuerten sich durchschnittlich um 28 Cent (+4,8 Prozent), darunter sanierte, modernisierte Wohnungen um 23 Cent und die übrigen Wohnungen um 26 Cent. Während es im Gegensatz zum Vorjahreszeitraum nur geringe Änderungen im Altbausegment gab, war das Angebot an Wohnungen den Baujahren 1950 bis 1978 erneut im selben Maße teurer geworden (+28 Cent, 5,0 Prozent). Zugleich ist einzig in diesem Segment der Anteil an marktaktiven Wohnungen deutlich gesunken.

Die Umlandgemeinden liegen mit 6,72 Euro preislich über dem städtischen Mittel. Der Anstieg fiel im Mittel mit 41 Cent überdurchschnittlich hoch aus. Zum Teil liegt dies am wachsenden Neubauangebot, aber überwiegend am Preisanstieg um 35 Cent in der Wiedervermietung bestehender Wohnungen.

Tabelle 5: Angebotspreise in Neumünster und Umland

Neumünster, Stadt	Mittlere Nettokaltmiete [Median] in Euro je Quadratmeter					Veränderung in Prozent 2017 gegenüber…	
	2013	2014	2015	2016	2017	2016	p.a.2013
Neubau- und Bestandswohnungen	5,25	5,40	5,51	5,89	6,17	+4,8	+4,1
..Neubauwohnungen	7,55	8,20	8,01	8,18	8,89	+8,7	+4,2
..Bestandswohnungen	5,23	5,38	5,50	5,85	6,13	+4,8	+4,0
sanierte, modernisierte Wohnungen	5,50	5,50	5,82	6,25	6,48	+3,7	+4,2
sonstiger Gebäude-/Wohnungszustand	5,16	5,36	5,49	5,74	6,00	+4,5	+3,8
..Baujahre bis 1949	4,95	5,03	5,17	5,55	5,60	+0,9	+3,1
..Baujahre 1950 bis 1978	5,17	5,19	5,31	5,60	5,88	+5,0	+3,3
Umland Neumünster							
Neubau- und Bestandswohnungen	5,95	6,00	6,18	6,31	6,72	+6,5	+3,1
..Bestandswohnungen	5,80	5,92	6,00	6,08	6,43	+5,8	+2,6

3.2.3 Hamburger Umlandmärkte

Die **Wohnungsmarktregion Hamburger Umland** wird nachfolgend in drei Teilmärkte gegliedert: a) Mittelzentren im engeren Hamburger Umland, b) Mittelzentren im weiteren Hamburger Umland und c) alle weiteren Städte und Gemeinden. Wie für monozentrische Metropolregionen typisch, nimmt der Marktpreis mit steigender Entfernung vom Zentrum zu den Rändern hin ab. Anhand der Angebotsdaten lässt sich folgende Struktur beschreiben: Entlang der Verkehrsachsen sinkt der Marktpreis mit zunehmender Entfernung von Hamburg langsamer als in den Achsenzwischenräumen. Jedoch ist auch dort der Nahbereich aufgrund der günstigen PKW-Erreichbarkeit von Hamburg relativ hochpreisig. Am Rande des Hamburger Verkehrsverbundes fallen die Mietpreise nördlich der Mittelzentren Elmshorn, Kaltenkirchen und Bad Oldesloe signifikant ab. Hierdurch wird die äußere Grenze der Marktregion Hamburger Umland beschrieben.

Die fünf Mittelzentren, die direkt an der Hamburger Landesgrenze liegen (19 bis 24 Kilometer ins Stadtzentrum von Hamburg), sind die teuersten Mittelstädte in Schleswig-Holstein: Wedel, Pinneberg, Norderstedt, Ahrensburg und das gemeinsame Mittelzentrum aus den Städten Wentorf bei Hamburg, Glinde und Reinbek. In dieser Städtegruppe liegt der mittlere Angebotspreis bei 9,35 Euro je Quadratmeter. Dies sind 26 Cent bzw. 2,9 Prozent mehr als im Vorjahr. Dieser Anstieg geht jedoch in weiten Teilen auf die Ausweitung des Neubauangebots zurück. Die Bestandspreise selbst verteuerten sich nur um 17 Cent (+1,4 Prozent), während der mittlere Preis für neugebaute Wohnungen mit 11,50 Euro bzw. +2 Cent in etwa konstant blieb. Für sanierte und modernisierte Wohnungen fiel der Anstieg mit 27 Cent höher aus als für Wohnungen mit

durchschnittlichem Zustand (+12 Cent, +1,3 Prozent). Damit hat sich die Preisdynamik für bestehende Wohnungen im Vergleich zum Vorjahr spürbar abgeschwächt. Dies gilt auch für die einzelnen Baualterssegmente bis auf die Klasse 2000 bis Neubau, die strukturell im Preis immer dann steigt, wenn in den vergangenen Jahren viel gebaut wurde.

Tabelle 6: Angebotspreise in Mittelzentren des engeren Hamburger Umlandes

Mittelzentren im engeren Hamburger Umland		Mittlere Nettokaltmiete [Median] in Euro je Quadratmeter					Veränderung in Prozent 2017 gegenüber…	
		2013	2014	2015	2016	2017	2016	p.a. 2013
Neubau- und Bestandswohnungen		8,41	8,68	8,92	9,09	9,35	+2,9	+2,7
..Neubauwohnungen		10,03	10,53	11,04	11,48	11,50	+0,2	+3,5
..Bestandswohnungen		8,31	8,53	8,73	8,97	9,10	+1,4	+2,3
..sanierte, modernisierte Wohnungen		8,54	8,71	9,00	9,29	9,56	+2,9	+2,9
..sonstiger Gebäude-/Wohnungszustand		8,27	8,51	8,66	8,89	9,01	+1,3	+2,2
..Baujahre 1950 bis 1978		7,90	8,20	8,34	8,50	8,62	+1,4	+2,2
..Baujahre 1979 bis 1999		8,47	8,63	8,76	8,94	9,06	+1,3	+1,7
Norderstedt	insgesamt	8,70	8,96	9,16	9,45	9,60	+1,6	+2,5
	Bestandswohnungen	8,60	8,85	9,00	9,19	9,46	+2,9	+2,4
Ahrensburg	insgesamt	8,28	8,64	8,93	9,41	9,47	+0,6	+3,4
	Bestandswohnungen	8,21	8,50	8,77	9,00	9,00	0,0	+2,3
Wentorf/ Glinde/ Reinbek	insgesamt	8,30	8,60	8,74	9,00	9,43	+4,8	+3,2
	Bestandswohnungen	8,09	8,44	8,55	8,88	9,21	+3,7	+3,3
Wedel	insgesamt	8,60	8,84	9,07	9,19	9,31	+1,3	+2,0
	Bestandswohnungen	8,57	8,64	8,96	9,09	9,09	0,0	+1,5
Pinneberg	insgesamt	7,77	8,03	8,03	8,42	8,51	+1,1	+2,3
	Bestandswohnungen	7,71	8,00	8,00	8,33	8,49	+1,9	+2,4

Gemessen am mittleren Preisniveau für Bestandswohnungen liegt Norderstedt (9,46 Euro) vor dem gemeinsamen Mittelzentrum Wentorf/Glinde/Reinbek (9,21 Euro), Wedel (9,09 Euro), und Ahrensburg (9,00 Euro). In dieser Gruppe am günstigsten stellt sich Pinneberg mit 8,33 Euro dar. Im Mittelzentrum Wentorf/Glinde/Reinbek stieg der mittlere Angebotspreis wie im Vorjahr um 33 Cent, zusätzlich kam hier mehr und teurerer Neubau auf den Markt, so dass der Städteverbund in der Gruppe der Mittelzentren im engeren Hamburger Umland mit Abstand die höchsten Preissteigerungen erreicht: In der aktuellen Berichtsperiode wurden in der Wiedervermietung von Bestandswohnungen sowohl Wedel als auch Ahrensburg überholt. Beide Städte weisen keine Änderung der Median-Angebotsmiete im Bestand auf, so dass der leichte, gesamtstädtische Anstieg nur auf die Ausweitung (beide Städte) bzw. einen Preisanstieg im Neubau (nur Wedel) zurückgeht. In Norderstedt ist die in 2017 gemessene Marktaktivität von Neubauwohnungen anteilig etwas zurückgegangen, was sich insgesamt preisdämpfend auswirkt. Der Anstieg um 27 Cent bei den Bestandswohnungen kommt in dieser Höhe nur dadurch zustande, dass in Norderstedt schon seit längerer Zeit vergleichbar hohe Wohnungsfertigstellungen zu verzeichnen sind. Diese höherpreisigen Wohnungen sickern, sofern sie älter als zwei Jahre sind, bei Wiedervermietung in die Bestandsklasse der Baujahre 1999 bis Neubau ein und beeinflussen den Gesamtdurchschnitt aller Bestandswohnungen. Die Mehrzahl der Wohnungen

im Bestand mit Baujahr vor 2000 hat sich nur geringfügig verteuert (zwischen 8 und 18 Cent). Zugleich sind hier aber anteilige Angebotsrückgänge festzustellen, was auf eine gesunkene Fluktuation in Norderstedt hinweist. In Pinneberg hingegen ist bei Preisstabilität im Wohnungsbestand (unsaniert) kein Anteilsrückgang in den Baujahresklassen bis 1999 festzustellen. Der Median im Bestand steigt insbesondere sanierungsbedingt (überproportional steigende Fallzahl) um 1,9 Prozent bzw. 16 Cent auf 8,49 Euro je Quadratmeter. Insgesamt liegt das mittlere Preisniveau um rund 85 Cent unter dem Durchschnitt der betrachteten Mittelzentren im engeren Hamburger Umland.

Tabelle 7: Angebotspreise in den Mittelzentren des weiteren Hamburger Umlandes

Mittelzentren im weiteren Hamburger Umland		Mittlere Nettokaltmiete [Median] in Euro je Quadratmeter					Veränderung in Prozent 2017 gegenüber…	
		2013	2014	2015	2016	2017	2016	p.a. 2013
Neubau- und Bestandswohnungen		6,67	6,98	7,11	7,56	7,99	+5,7	+4,6
..Neubauwohnungen		8,74	8,78	9,15	9,15	9,15	+0,0	+1,2
..Bestandswohnungen		6,60	6,94	7,02	7,50	7,75	+3,3	+4,1
..sanierte, modernisierte Wohnungen		7,17	7,19	7,50	7,75	8,07	+4,1	+3,0
..sonstiger Gebäude-/Wohnungszustand		6,50	6,86	7,00	7,49	7,60	+1,5	+4,0
..Baujahre 1950 bis 1978		6,00	6,50	6,70	7,03	7,20	+2,4	+4,7
..Baujahre 1979 bis 1999		7,28	7,45	7,50	7,76	7,97	+2,7	+2,3
Elmshorn	Insgesamt	6,88	7,06	7,19	7,79	8,00	+2,7	+3,8
	Bestandswohnungen	6,80	7,04	7,10	7,58	7,68	+1,3	+3,1
Kaltenkirchen	Insgesamt	7,00	6,82	7,12	7,69	7,98	+3,8	+3,3
	Bestandswohnungen	6,95	6,75	7,00	7,27	7,50	+2,9	+1,9
Geesthacht	Insgesamt	6,10	6,70	7,02	7,50	8,00	+6,7	+7,0
	Bestandswohnungen	6,10	6,70	7,00	7,47	8,00	+7,1	+7,0
Bad Oldesloe	Insgesamt	6,75	6,83	7,01	7,33	7,66	+4,5	+3,2
	Bestandswohnungen	6,75	6,84	7,00	7,24	7,58	+4,7	+2,9

Die Gruppe der Mittelzentren im weiteren Hamburger Umland (33 bis 48 Kilometer bis ins Hamburger Stadtzentrum) wird gebildet durch Elmshorn, Kaltenkirchen, Bad Oldesloe und Geesthacht. Im Mittel fällt das Marktpreisniveau um rund 1,36 Euro niedriger aus als in den Mittelzentren am direkten Hamburger Rand. Der Abstand hat sich aber in den vergangenen Jahren deutlich verkleinert, d.h. die Angebotspreise steigen im zweiten Städtering um Hamburg herum weiterhin stärker als am direkten Hamburger Rand. Für Neubau- und Bestandswohnungen liegt der Medianpreis bei 7,99 Euro bzw. ohne Neubau bei 7,75 Euro je Quadratmeter. Der gestiegene Abstand zwischen beiden Preisen weist auf einen deutlich gewachsenen Neubausektor hin. Der Anteil neu errichteter und am Markt angebotener Wohnungen stieg von 9 auf 12 Prozent. Im Preis ist der Neubau hingegen unverändert und rangiert mit 9,15 Euro nicht nur auf dem Niveau der letzten beiden Jahre, sondern auch landesweit im Mittelfeld aller Regionen – trotz der Nähe zu Hamburg. Durch den Mengeneffekt im Neubau fällt der Preisanstieg für Bestandswohnungen mit +3,3 Prozent bzw. +25 Cent sehr viel niedriger aus als über alle Segmente hinweg (+5,7 Prozent, +43 Cent). Weiterhin fällt im Bestand der stark gestiegene Anteil von moderni-

siert bzw. saniert angebotenem Wohnraum auf, so dass man hier von einem signifikanten Struktureffekt sprechen kann. Mittlerweile 18 Prozent der Wohnungen tragen die Einstufung als saniert oder modernisiert. Im Vorjahr waren es nur 10 Prozent. Zugleich ist hier der Anstieg mit 32 Cent (+4,1 Prozent) auf 8,07 Euro je Quadratmeter höher als bei den übrigen Bestandswohnungen, die nur um 11 Cent (+1,5 Prozent) höher dotieren als 2016. Etwas höher, aber immer noch vergleichsweise gering, stieg der Preis in den Baualtersklassen 1950 bis 1978 (+17 Cent, +2,4 Prozent). Signifikanter ist ein Anteilsrückgang um sechs Prozentpunkte in diesem Segment, das zugleich mit 7,20 Euro das preiswerteste ist. Bereits im Vorjahr wurde eine Verkleinerung des Bestandssegments in den Altersklassen 1950 bis 1999 gemessen. Dies könnte wie in Norderstedt ein Indiz für eine gesunkene Fluktuation unter Marktanspannung sein.

Die gestiegene Angebotszahl im Neubau betrifft wie im Vorjahr vor allem die Stadt Elmshorn. Entsprechend deutlich ist die Wirkung auf den gesamtstädtischen Medianpreis. Dieser liegt bei 8,00 Euro (+21 Cent, +2,7 Prozent) und damit um 32 Cent über dem Mittel der Wohnungen ohne Neubau. Die Steigerung im Bestand beträgt aktuell 10 Cent (+1,3 Prozent) und damit unterhalb des mehrjährigen Mittels. In Kaltenkirchen liegt der Neubauanteil mit über 20 Prozent weiterhin auf hohem Niveau. Zuletzt war dieser aber wieder leicht fallend. Dies führt wie in Elmshorn zu einem deutlichen Auseinanderfallen von Gesamtmarkt- und Bestandsmarktbetrachtung. Ohne Neubau liegt das städtische Mittel in Kaltenkirchen um 48 Cent niedriger bei 7,50 Euro. Auch die Steigerung fällt etwas niedriger aus (+23 Cent). Sie wird maßgeblich von einer steigenden Zahl an saniert angebotenen Wohnungen beeinflusst. Im übrigen Bestandsmarkt der Stadt liegt die Steigerung nur bei 6 Cent bzw. 1,0 Prozent. Geesthacht erreicht seit 2013 einen Preisanstieg von durchschnittlich 7,0 Prozent pro Jahr. Dies ist landesweit eine ungewöhnlich kontinuierliche Steigerung auf hohem Niveau. Mittlerweile ist die mittlere Marktmiete bei 8,00 Euro angelangt. Dabei spielt der Neubau anders als in Elmshorn oder Kaltenkirchen keine entscheidende Rolle. Vielmehr begann der Preisanstieg vor einigen Jahren im preiswerten Marktsegment und hat seitdem Preiserhöhungen in den oberen Marktsegmenten induziert. In der Stadt Bad Oldesloe hat sich der Trend aus dem Vorjahr in vergleichbarer Intensität fortgesetzt. Hier stieg die mittlere Angebotsmiete um 33 Cent (+4,6 Prozent) auf 7,66 Euro. Ähnlich verhält es sich auf dem Bestandsmarkt mit einem Anstieg von 34 Cent (+4,7 Prozent) auf 7,58 Euro. In der Zusammenschau weisen die Mittelzentren im weiteren Hamburger Umland relativ große Preissteigerungen auf, die auf verschiedene Teileffekte zurückzuführen sind: a) die Ausweitung des Angebots durch Neubau (Elmshorn), b) eine Strukturverschiebung zugunsten sanierter Objekte (Kaltenkirchen, Elmshorn, Bad Oldesloe) und c) überwiegend reine Preissteigerungen (Geesthacht).

Tabelle 8: Angebotspreise im Hamburger Umland ohne Mittelzentren

Hamburger Umlandgemeinden ohne Mittelzentren	Mittlere Nettokaltmiete [Median] in Euro je Quadratmeter					Veränderung in Prozent 2017 gegenüber…	
	2013	2014	2015	2016	2017	2016	p.a. 2013
Neubau- und Bestandswohnungen	7,45	7,60	7,92	8,19	8,33	+1,7	+2,8
..Neubauwohnungen	9,39	9,50	9,77	9,96	10,00	+0,4	+1,6
..Bestandswohnungen	7,35	7,50	7,72	8,00	8,18	+2,3	+2,7
..sanierte, modernisierte Wohnungen	7,50	7,70	8,06	8,40	8,62	+2,6	+3,5
..sonstiger Gebäude-/Wohnungszustand	7,32	7,45	7,67	7,97	8,07	+1,3	+2,5
..Baujahre 1950 bis 1978	6,79	7,14	7,50	7,73	7,81	+1,0	+3,6
..Baujahre 1979 bis 1999	7,80	7,75	7,81	8,21	8,41	+2,4	+1,9
Alle Mittelzentren im Hamburger Umland							
Neubau- und Bestandswohnungen	7,70	8,05	8,27	8,52	8,80	+3,3	+3,4
..Neubauwohnungen	9,62	10,49	10,65	10,65	10,50	-1,4	+2,2
..Bestandswohnungen	7,60	8,00	8,10	8,42	8,57	+1,8	+3,0

Die Gruppe der übrigen Gemeinden des Hamburger Umlandes reicht vom Hamburger Nahbereich bis zum äußeren Rand der Wohnungsmarktregion. Daher werden die Entwicklungen hier mit den Daten aller Mittelzentren im Hamburger Umland verglichen.

Das Mietpreisniveau der kleineren Städte und Gemeinden liegt 47 Cent unter dem der Mittelzentren. Im Neubau sind es 50 Cent weniger und in der Wiedervermietung 39 Cent. Über alle Segmente hinweg lag der Medianangebotspreis bei 8,33 Euro je Quadratmeter, dies sind 14 Cent bzw. 1,7 Prozent mehr als im Vorjahr. Wiedervermietungen von Bestandswohnungen legten um 18 Cent (+2,3 Prozent) zu, leicht weniger als im Vierjahresmittel. Damit zeigt sich das abgeschwächte Preiswachstum für Bestandswohnungen auch in den kleineren Städten und Gemeinden des Hamburger Umlands. Die angebotenen Neubauwohnungen liegen preislich auf Landesniveau und verzeichneten einen Anstieg von nur 4 Cent im Vergleich zum Vorjahr. Das Angebot an sanierten Wohnungen ist auf 16 Prozent gestiegen (Vorjahr 13 Prozent), der Preis hierfür im Mittel um 22 Cent (+2,6 Prozent). Eine unsanierte Wohnung wurde im Durchschnitt 10 Cent teurer angeboten als im Vorjahr. Dies ist wie in den meisten Orten des Hamburger Umlands ein vergleichsweise niedriger Zuwachs. Die Baualtersklasse 1950 bis 1978, die in den Vorjahren maßgeblich von Preissteigerungen betroffen war, verteuerte sich gar nur um 8 Cent.

3.2.4 Mittelzentren außerhalb des Hamburger Umlandes

Die **Mittelzentren außerhalb des Hamburger Umlandes** weisen die niedrigsten städtischen Marktpreise aus. Jedoch fallen die Anstiege des Medianpreises in den meisten Orten aktuell höher aus als im Landesschnitt. Ein Teil davon geht auf die Angebotsausweitung durch Neubau zurück. Mittlerweile vergrößert sich auch in diesen Städten das Angebot diesem Segment. In den Jahren zuvor war das Angebot noch deutlich geringer. Für 2017 liegt der mittlere Neubaupreis bei 9,52 Euro je Quadratmeter. Dies sind 48 Cent weniger als im Vorjahr bzw. im Landesdurchschnitt 2017. Für Bestandswohnungen verteuerte sich der Median um 20 Cent (+3,4 Prozent) auf 6,15 Euro je Quadratmeter. Wohnungen in saniertem oder modernisiertem Zustand stiegen um 36 Cent auf 6,84 Euro. Im nicht modernisiertem Zustand liegt der mittlere Preis bei 6,00 Euro (+20 Cent), im Teilsegment der Baualtersklasse 1950 bis 1978 bei 5,79 Euro (+28 Cent).

In Bad Segeberg (7,43 Euro) und Eckernförde (7,21 Euro) fällt der Marktpreis deutlich höher aus als in den übrigen Mittelzentren. In der Wiedervermietung von Bestandswohnungen gilt für beide jedoch, dass der Anstieg im Vergleich zum Vorjahr unterdurchschnittlich ausfällt: Bad Segeberg +15 Cent (+2,1 Prozent) und Eckernförde +19 Cent (+2,7 Prozent). Der Einfluss durch Neubauwohnungen ist jedoch in beiden Städten sehr unterschiedlich. Während in Bad Segeberg deutlich mehr neu errichtete Wohnungen angeboten wurden und sich der gesamtstädtische Median um 24 Cent auf 7,43 Euro erhöhte, sorgt der gegenteilige Effekt in Eckernförde dafür, dass der mittlere Angebotspreis in der Stadt sich nur um 11 Cent auf 7,21 Euro steigerte.

Die Mittelzentren Eutin (6,69 Euro), Mölln (6,46 Euro), Husum (6,25 Euro), Rendsburg (5,96 Euro), Schleswig (5,85 Euro) und Heide (5,79 Euro) zeigen – anders als in den Vorjahren – aktuell eine beschleunigte Preisdynamik. Aufgrund des niedrigen Preisniveaus fallen die prozentualen Anstiege entsprechend hoch aus. Die absolute Steigerung liegt zwischen 26 Cent in Mölln und 35 Cent in Eutin und Schleswig, also nur um maximal +5 Cent über dem landesweiten Anstieg. Die Steigerungen sind zum Großteil durch Entwicklungen in der Wiedervermietung von Bestandswohnungen begründet, teilweise durch quantitativ zunehmende Wohnwertverbesserungen durch Sanierungen und Modernisierungen.

In Itzehoe steigt der Medianpreis nur leicht um 13 Cent auf 5,88 Cent. Nach dem letztjährigen Preissprung sind in Brunsbüttel hingegen keine Steigerungen zu beobachten. Hier gibt der mittlere Preis sogar um 9 Cent nach und liegt nunmehr bei 5,14 Cent.

Tabelle 9: Angebotspreise in Mittelzentren außerhalb des Hamburger Umlandes

Mittelzentren außerhalb des Hamburger Umlandes		Mittlere Nettokaltmiete [Median] in Euro je Quadratmeter					Veränderung in Prozent 2017 gegenüber…	
		2013	2014	2015	2016	2017	2016	p.a. 2013
Neubau- und Bestandswohnungen		5,52	5,67	5,79	5,99	6,23	+4,0	+3,1
..Neubauwohnungen		7,89	8,72	8,76	10,00	9,52	-4,8	+4,8
..Bestandswohnungen		5,50	5,61	5,76	5,95	6,15	+3,4	+2,8
..sanierte, modernisierte Wohnungen		6,05	6,34	6,29	6,48	6,84	+5,6	+3,1
..sonstiger Gebäude-/Wohnungszustand		5,47	5,54	5,70	5,80	6,00	+3,4	+2,3
..Baujahre 1950 bis 1978		5,14	5,30	5,50	5,51	5,79	+5,1	+3,0
..Baujahre 1979 bis 1999		5,77	5,94	6,00	6,15	6,38	+3,7	+2,5
Bad Segeberg	insgesamt	6,90	6,84	7,00	7,19	7,43	+3,3	+1,9
	Bestandswohnungen	6,85	6,57	6,98	7,09	7,24	+2,1	+1,4
Eckernförde	insgesamt	6,42	6,52	6,80	7,10	7,21	+1,5	+2,9
	Bestandswohnungen	6,41	6,50	6,67	7,01	7,20	+2,7	+2,9
Eutin	insgesamt	6,00	6,15	6,25	6,34	6,69	+5,5	+2,8
	Bestandswohnungen	6,00	6,01	6,23	6,25	6,67	+6,7	+2,7
Mölln	insgesamt	5,76	6,00	6,08	6,20	6,46	+4,2	+2,9
	Bestandswohnungen	5,76	6,00	6,04	6,12	6,36	+3,9	+2,5
Husum	insgesamt	5,71	5,66	5,66	5,98	6,25	+4,5	+2,3
	Bestandswohnungen	5,55	5,61	5,62	5,90	6,21	+5,3	+2,8
Itzehoe	insgesamt	5,31	5,60	5,70	5,75	5,88	+2,3	+2,6
	Bestandswohnungen	5,30	5,60	5,70	5,75	5,88	+2,3	+2,6
Rendsburg	insgesamt	5,20	5,30	5,50	5,63	5,96	+5,9	+3,5
	Bestandswohnungen	5,19	5,30	5,50	5,62	5,93	+5,5	+3,4
Schleswig	insgesamt	5,24	5,26	5,40	5,50	5,85	+6,4	+2,8
	Bestandswohnungen	5,22	5,24	5,40	5,47	5,80	+6,0	+2,7
Heide	insgesamt	5,02	5,20	5,30	5,45	5,79	+6,2	+3,6
	Bestandswohnungen	5,01	5,13	5,30	5,39	5,76	+6,9	+3,5
Brunsbüttel	insgesamt	4,54	4,81	4,86	5,23	5,14	-1,7	+3,2
	Bestandswohnungen	4,54	4,81	4,86	5,23	5,14	-1,7	+3,2

3.3 Vergleich von Höhe und Entwicklung der Angebotsmieten

Abbildungen 8 und 9 illustrieren die Relation aus Medianpreis und Preisentwicklung für die Ober- und Mittelzentren und fassen damit die Aussagen aus Kapitel 3.2 graphisch zusammen. Dargestellt sind die Zahlen ohne den Neubausektor.

Im Zeitraum 2013 bis 2017 zeigt sich, dass die preiswerten Mittelzentren außerhalb des Hamburger Umlandes durchgängig und über Jahre eine unterdurchschnittliche Preisdynamik aufwiesen (unter +20 Cent pro Jahr). Dies gilt weitgehend auch für die Oberzentren Neumünster und Flensburg. Der Vergleich mit dem Vorjahr dokumentiert nun bis auf wenige Ausnahmen einen deutlichen Anstieg der Preisdynamik in diesen Städten mit einem Zuwachs von rund 30 Cent.

Das weitere Hamburger Umland mit den Mittelzentren Bad Oldesloe, Elmshorn, Kaltenkirchen und Geesthacht zeigt sich aktuell wie auch in den Vorjahren auf gleichem Preisniveau leicht oberhalb des Landesdurchschnitts. Bis auf die Entwicklung in Geesthacht, entwickelten sich die Marktpreise in diesen Orte insgesamt durchschnittlich. Auch zuletzt hat sich in Elmshorn und Kaltenkirchen der Bestandsmarkt nur leicht verteuert, obwohl in diesen Städten viele Neubauwohnungen auf den Markt gekommen sind. Ebenfalls in der Gruppe der mittelpreisigen Städte befinden sich Kiel und Lübeck. In beide Oberzentren hat sich die Preisentwicklung zuletzt jedoch beschleunigt.

Die höchsten Marktpreise verzeichnen die Städte am direkten Hamburger Rand. Trotz der langanhaltenden Nachfrage in diesen Städten liegen sowohl aktuell wie auch im Mehrjahresvergleich drei der fünf Mittelzentren unterhalb des landesweiten Preisanstiegs. Zuletzt hat sich in allen Städten am Hamburger Rand die Preisdynamik abgeschwächt.

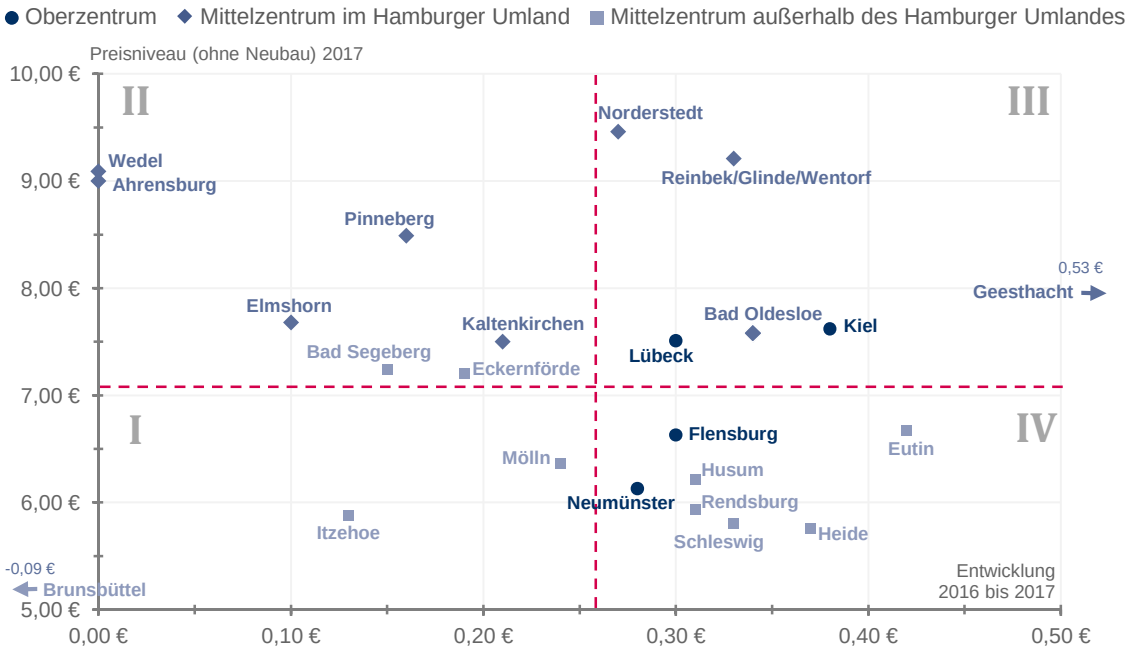


Abb. 8: Angebotsmietenniveau 2017 und Preisdynamik 2016-2017 in den Ober- und Mittelzentren

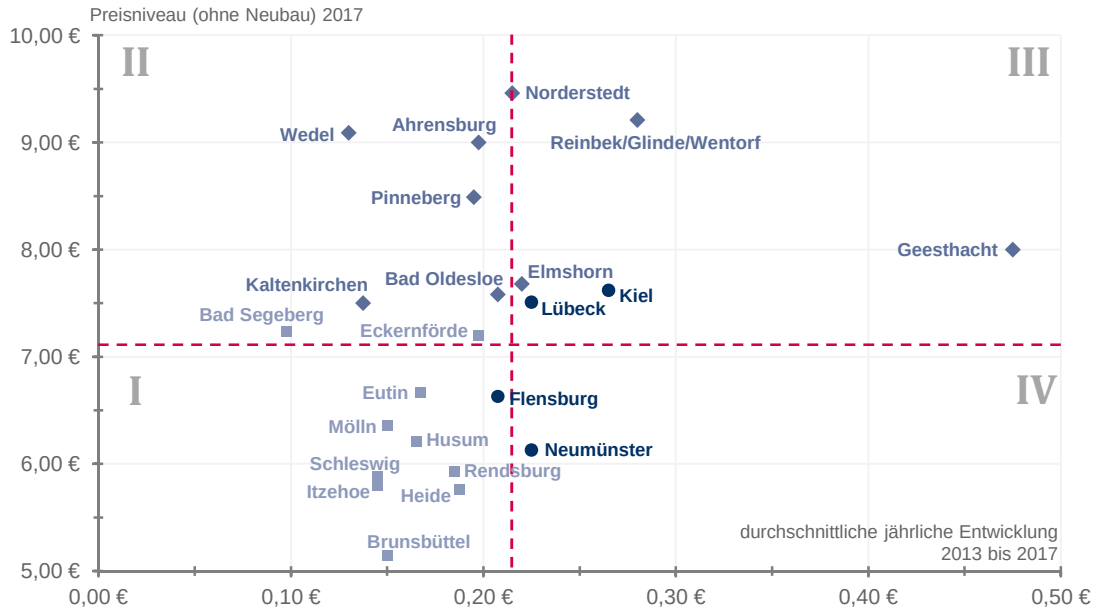


Abb. 9: Angebotsmietenniveau 2017 und Preisdynamik 2013-2017 in den Ober- und Mittelzentren

4. Vertiefender Hintergrund zum Mietenmonitoring

4.1 Aufgaben und Ziele des Mietenmonitorings

Das Mietenmonitoring führt die Berichterstattung der Vorjahre auf Basis einer deutlich ausgeweiteten Datengrundlage fort. Davon profitiert nicht nur die Aussagekraft in den Kernmärkten des Landes, sondern besonders auch die in den kleineren Mietwohnungsmärkten mit bisher nur wenigen Datenpunkten.

Umfassende Datengrundlage

In der diesjährigen Mietenuntersuchung sind über drei Viertel der jährlichen Fluktuation in Schleswig-Holstein über die Angebotsseite abgebildet. Diese Datenbreite wurde insbesondere durch eine Kooperation der IB.SH mit den im Land aktiven wohnungswirtschaftlichen Verbänden und ihren Mitgliedsunternehmen realisiert. Deren Direktlieferungen können verzerrende Effekte ausgleichen, die durch selektives Ausbleiben von Inseraten auf Internetplattformen in Zeiten eines Nachfrageüberhangs entstehen. Professionelle Vermieter vergeben Wohnungen vermehrt direkt oder über Wartelisten an potentielle Nachfrager und müssen sie nicht explizit am Markt bewerben. Davon sind insbesondere preisgünstige Wohnungen betroffen, weshalb es für eine ausgewogene Berichterstattung unerlässlich ist, diese Daten in die Mietenuntersuchung einzubeziehen.

Qualitätsgesicherte Studie

Wie auch in den Vorjahren findet eine intensive Prüfung der eingehenden Daten statt. Nur valide Wohnungsangebote ohne Duplikate werden in den Datenpool aufgenommen. Dafür kommen sowohl Methoden der Geoinformation als auch Abgleiche mit der Wohnungsmarktdatenbank der IB.SH zum Einsatz. Zusammen mit dem regionalen Wissen über Marktakteure, die Wohnungsbestandsstruktur und Neubauaktivitäten erfüllt das Mietenmonitoring besser denn je die Aufgabe, Marktakteuren, Politik und Öffentlichkeit verlässliche Auskunft über aktuelle Entwicklungen auf den Mietwohnungsmärkten in Schleswig-Holstein an die Hand zu geben.

Angebotsseite des Wohnungsmarktes

Trotz der Weiterentwicklung bleibt die Funktion des Mietenmonitorings als Frühwarninstrument bestehen. Denn es enthält „nur“ die Angebotsseite des Marktes und kann keine Informationen über tatsächliche Transaktionen zwischen den Marktteilnehmern liefern. Abgebildet werden die Preiserwartungen der Vermieter für die in den Inseraten enthaltenen Qualitäts- und Lageparameter der Wohnungen. Dadurch grenzt sich das Mietenmonitoring gegenüber Mietspiegeln oder Bestandsmietenuntersuchungen deutlich ab.

Kontinuität in der Mietenanalyse

Eine Vergleichbarkeit mit den vorherigen Auswertungen ist gegeben, da auch in den vergangenen Jahren auf Repräsentativität der Daten geachtet wurde, insbesondere hinsichtlich der Kernfaktoren Anbieterstruktur und Regionalität. So ist die vorliegende Studie als strukturgleiche Skalierung der vorherigen Monitoringberichte zu verstehen und erlaubt das Aufstellen von Zeitreihen.

4.2 Datenquellen

Das diesjährige Mietenmonitoring kombiniert Angebotsdaten aus der Online-Vermarktung mit Neuvertragsmieten wohnungswirtschaftlicher Anbieter und deckt damit einen Großteil des Wohnungsmarktes in Schleswig-Holstein ab.

Angebotsdaten der Marktplattform ImmobilienScout24

Wie in den Vorjahren ist der Jahresdatensatz aller auf der Plattform ImmobilienScout24 inserierten Mietwohnungen enthalten. Für Schleswig-Holstein eignet sich dieser Datensatz aufgrund der ausgewogenen Struktur in räumlicher Verteilung und Anbieterstruktur nach wie vor besonders gut. Plattformdaten haben den Vorteil, dass auch nur kurzzeitig eingestellte Inserate erfasst werden. Die Fallzahl der Daten ist in den letzten Jahren jedoch rückläufig, so dass die statistische Verlässlichkeit ebenfalls gesunken ist.

Neuvertragsmieten von Direktanbietern der Wohnungswirtschaft

Wohnungsunternehmen und Genossenschaften sowie Wohnungsverwaltungen privater Eigentümer haben über 10.000 Datensätze zum Zwecke des Mietenmonitorings zur Verfügung gestellt. Damit wird sichergestellt, dass alle Anbietertypen und Wohnungssegmente – auch in ihrer regionalen Verteilung – repräsentativ in der Auswertung enthalten sind. Unter der aktuellen Marktanspannung ist eine Vermarktung über Plattformen oftmals nicht notwendig. Teilweise erfolgt die Wohnungsvergabe über Wartelisten. Diese Wohnungsangebote bzw. Vermietungsfälle sind für eine ausgewogene Berichterstattung aber unverzichtbar. Die Kooperation umfasst Daten vom Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V., dem Verband freier Wohnungsunternehmen e.V. und dem Eigentümerverband Haus & Grund e.V..

Angebotsdaten des Sekundärdatenanbieters empirica-systeme GmbH

Die hohe Verfügbarkeit wohnungswirtschaftlicher Datensätze aus den beiden erstgenannten Datenquellen erlaubt es, die Gesamtzahl der zu untersuchenden Daten deutlich nach oben zu skalieren. Dies ist unter Maßgabe der Repräsentativität sogar zwingend erforderlich. Um dies zu realisieren, wird mit der Sekundärdatenzusammenstellung von empirica-systeme gearbeitet. Hierin sind öffentliche Inserate verschiedener Plattformen und Anbieter enthalten. Für das Mietenmonitoring besonders relevant sind Wohnungsangebote, die originär auf den Plattformen

Immowelt/Immonet und ebay-kleinanzeigen geschaltet wurden. Immowelt/Immonet hat in den vergangenen Jahren eine größere Marktdurchdringung erfahren und ist besonders im Hamburger Umland eine oft genutzte Angebotsplattform. Auf ebay-kleinanzeigen sind speziell private Anbieter und nicht-städtische Regionen vertreten.

Kombinatorischer Ansatz erhöht Qualität

Durch den Dreiklang an Informationsquellen wird erreicht, dass eine hohe Fallzahl zur Verfügung steht, alle Anbietertypen und Marktregionen repräsentativ enthalten sind und unerwünschte Effekte einzelner Datenquellen (z.B. ein großer Wohnungsanbieter inseriert nicht mehr auf ImmobilienScout24) durch die anderen Quellen kompensiert werden können. Ferner sind auch vergleichende Analysen zwischen den Datenquellen möglich, welche Erkenntnisse über Marktentwicklungen zusätzlich absichern können. Neuvertragsmieten der Direktanbieter sind problemlos mit Angebotsdaten der anderen Quellen mischbar, da Mietpreise dieser Anbieter (aktuell) fast nie verhandelt werden. Die Neuvertragsmieten entsprechen also in der Regel den Angebotsmieten.

Insgesamt speist sich der Rohdatenpool aus 27.000 Datensätzen von ImmobilienScout24, 10.000 Datensätzen wohnungswirtschaftlicher Anbieter und 45.000 Datensätzen von empirica-systeme, wobei es Schnittmengen zwischen ImmobilienScout24 und den Direktlieferanten, sowie zwischen empirica-systeme und den anderen beiden Datenquellen gibt.

4.3 Methodik der Datenaufbereitung und Auswertung

Zunächst erfolgt der sukzessive Prozess der Datenaufbereitung, um aus den verschiedenen Quellen einen strukturierten und qualitätsvollen Gesamtdatensatz herzustellen. Erst nach Abschluss dieser Vorarbeiten erfolgt die systematische Auswertung der Daten.

Qualitative Datenaufbereitung

Die Datenquellen des Mietenmonitorings wurden standardisiert und vereinheitlicht zusammengeführt. Dabei blieben Datenstruktur und Ausprägungsvariablen der Vorjahre erhalten, um eine zeitliche Vergleichbarkeit zu gewährleisten. So wird beispielsweise aus den Klartextangaben der gewerblichen Inserenten von empirica-systeme die Anbietertypenstruktur von ImmobilienScout24 nachgebildet.

Rohdaten können unplausible Datensätze enthalten, die auf eine falsche Objektkategorie oder eine fehlerhafte Verortung zurückgehen, unvollständig hinsichtlich der Kernangaben (Wohnungsgröße und Nettokaltmiete) sind oder sich als Vorkassebetrugsfälle identifizieren lassen. Diese Daten werden aussortiert. Datensätze, die sich anhand ihrer Objektmerkmale (z.B. Baujahr und Objektzustand) im Abgleich mit der bestehenden IB.SH-Marktdatenbank als auffällig zeigen, werden manuell geprüft. Dabei spielt die Adressangabe inkl. Lage im Objekt eine wichtige Rolle. Sind Baujahresangaben aus vorherigen Mietangeboten bekannt und fehlen diese

aktuell, werden sie ergänzt. Alle Neubauwohnungen sind manuell und per Luftbildprüfung als Neubau verifiziert worden. Immer wieder werden sanierte Wohnungen von den Anbietern als Neubauwohnungen (Baujahresangabe) beworben. Diese Angaben müssen korrigiert werden. Als Neubauwohnung zählt nur, wenn der umschließende Baukörper neu erstellt wurde. Typische Grenzfälle sind Geschossaufstockungen (Neubau) und Dachgeschossausbauten (kein Neubau).

Nicht in die Auswertung gehen Wohnungen ein, die einer Preisbindung unterliegen (sozial geförderter Wohnraum), möbliert oder zu Inklusivmieten angeboten werden. Daher werden diese bei der Datenaufbereitung entsprechend gekennzeichnet.

Duplikatsfilter

Duplikate innerhalb und zwischen den Datenquellen werden in mehrstufigen Identitätsprüfungen mit variablen Sensitivitätsmessungen herausgefiltert. Diese Prüfroutinen sind von hoher Bedeutung für die Qualität der aufbereiteten Daten. Es dürfen weder ähnliche Wohnungen in homogenen Quartieren als vermeintliche Duplikate erkannt werden, noch dürfen Duplikate aufgrund leicht abweichender Angaben (durch Wiedereinstellen oder Veröffentlichen auf mehreren Angebotsplattformen) übersehen werden. Rein auf Prüfsummen basierende Checks greifen daher zu kurz.

Die Reihenfolge der Duplikatsprüfung geht immer von der Quelle mit der höchsten Informationsdichte (ImmobilienScout24) über die Quelle mit hoher Zuverlässigkeit, aber geringerer Informationsdichte (Direktlieferungen) bis schließlich zu den Daten von empirica-systeme. Die Daten von empirica-systeme stammen bereits aus verschiedenen Quellen und sind durch den Datenanbieter vorab homogenisiert worden. Dadurch ist ein relativer Genauigkeitsverlust gegenüber den eindeutig strukturierten Daten der anderen beiden Datenquellen zu verzeichnen. Ferner wurden in der Aufbereitung versteckte Duplikate im Datensatz von empirica-systeme erkannt. Dies geht auch darauf zurück, dass die Angebotsplattform ebay-kleinanzeigen auch unstrukturierte Daten enthält, bei denen die relevanten Merkmale mittels Algorithmen zunächst ausgelesen werden müssen. Wird ein Anzeigentext überarbeitet, ist es für den Algorithmus schwer, eine Identität mit bereits gesammelten Daten festzustellen. Diese Gründe führen dazu, dass die Daten von empirica-systeme nur als ergänzende Quelle eingestuft werden.

Durch die festgelegte Arbeitsreihenfolge gibt die Zahl der verwendeten Datensätze im Verhältnis zu den Rohdaten einer Datenquelle keine Auskunft über Qualität und Vollständigkeit der Datenquelle. Wird ein Duplikat zwischen Immobilienscout und einer Direktlieferung festgestellt, bleibt der Datensatz von Immobilienscout erhalten, und wird bei der Direktlieferung als Duplikat markiert. Unterscheiden sich zwei ansonsten identische Datensätze nur dadurch, dass der Transaktionspreis vom Angebotspreis abweicht, wird der Transaktionspreis verwendet.

Datenzusammenstellung

Sind die Datenaufbereitungen abgeschlossen, erfolgt die Prüfung der Datenzusammensetzung anhand der Kombination aus regionalem Besatz und Anbieterstruktur. Dieses *Balancing* sorgt dafür, dass keine durch die Datenquellen verursachten Ungleichgewichte in die Marktpreisstudie einfließen. Dabei wird für jede Wohnungsmarktregion geprüft, ob der Anteil an Mietangeboten in seiner Zusammensetzung zum Mietwohnungsbestand nach Eigentümertyp (Basis Zensusdaten) und zur zeitlichen Strukturhistorie des Mietenmonitorings passt. Dabei werden auch Annahmen zur Entwicklung der Fluktuation in den Regionen abgeglichen. Hinsichtlich der hohen Fallzahlen und der umfassenden Datenquellen zeigte sich nur sehr vereinzelt ein Anpassungsbedarf: Einige wenige Orte wiesen nachvollziehbare Übergewichtungen hinsichtlich einzelner Anbieter auf, da hier mitunter Vollerhebungen vorlagen. Bei diesen Fällen fand eine Anpassung durch Ziehen einer Stichprobe in Größe des Erwartungswertes statt.

Auswertung

Nach der Datenaufbereitung verblieben 55.806 geprüfte Datensätze in einheitlicher Struktur für die Auswertung, das sind 68 Prozent aller Rohdaten. Knapp über ein Drittel der Datensätze sind Wohnungsangebote des Anbietertyps Wohnungswirtschaft.

Durch die intensive Datenaufbereitung werden im Mietenmonitoring auswertungsseitig keine Daten an den Rändern, also zum Beispiel die preiswertesten und teuersten zwei bis fünf Prozent der Angebote abgeschnitten. Denn auch diese Wohnungen wurden im vergangenen Jahr auf dem Markt angeboten. Ferner würde am oberen Preisrand die Wohnungsmarktregion Sylt fast vollständig weggeschnitten. Das ist weder aus fachlicher noch aus statistischer Sicht sinnvoll. Für die Preisbestimmung wird als robuste statistische Kennzahl der Medianpreis herangezogen. Das bedeutet, dass 50 Prozent der angebotenen Wohnungen zum benannten Preis oder darunter angeboten wurden. Dieser mittlere Preis neigt im Gegensatz zum arithmetischen Mittel nicht zu Verzerrungen durch zufällige Extremwerte. Es sei aber darauf hingewiesen, dass aus statistischer Sicht die Auswertung ausschließlich eines mittleren Wertes keine vollständige Datenbeschreibung darstellt. Verteilungswerte geben hier eine detailliertere Information, erhöhen aber zugleich die Komplexität der Auswertung in einem Maße, die die Lesbarkeit beeinträchtigt. Aus Gründen der Vereinfachung wird im Bericht zum Mietenmonitoring ausschließlich mit dem Median gearbeitet.

Auftreten von Mengen- und Struktureffekten

Eine Angebotsdatenauswertung durch rein deskriptive Statistik behandelt keine reinen Preiseffekte, sondern immer auch Mengen- und Struktureffekte. Diese sind regional und zeitlich schwankend in ihrer Ausprägung und können die abgebildeten Preise und Preisänderungen deutlich beeinflussen. Es gibt statistische Verfahren, die Qualitätseffekte bei Immobilien herausrechnen können, um so reine Preisänderungen zu isolieren (hedonische Regression). Abgesehen von methodischen Problemen in der Konstruktion solcher Qualitätsmerkmale, blendet ein

fiktiver Preis einer Standardwohnung einige für den Nachfrager relevante Aspekte des Wohnungsmarktes aus, die nach Ansicht der Autoren mitbeobachtet werden sollten. Die Entwicklung von Qualitätsmerkmalen, eine mögliche Angebotsausweitung oder die Verfügbarkeit bestimmter Segmente sind eben auch Informationsträger für die Beurteilung der Lage auf den regionalen Wohnungsmärkten. Im vorliegenden Mietenmonitoring sind diese Effekte eingepreist. Damit wird eine Perspektive des Nachfragers eingenommen, der für gewöhnlich auch nicht differenzieren kann, aus welchen Einzelfaktoren ein durchschnittlicher Preis gebildet wird. Die Angebotssammlung und ganzheitliche Betrachtung in Form einfacher statistischer Kennzahlen entspricht also eher der Marktwahrnehmung der Nachfrager als der rein volkswirtschaftlichen Betrachtung isolierter Preiseffekte. Ausführlicher wird auf die Wirkmechanismen von Mengen- und Struktureffekte in Kapitel 1.6 eingegangen.

4.4 Regionale Verteilung der Immobilieninserate

Insgesamt fließen 55.806 Mietangebote in die diesjährige Auswertung ein. Durch die zusätzlichen Datenquellen hat sich die Fallzahl damit verdoppelt. Zugleich konnten die leichten Anteilsverluste in den Umlandräumen der Ober- und Mittelzentren, in den kleineren Gemeinden des Hamburger Umlandes sowie in den ländlicheren Regionen wieder ausgeglichen werden. Die Anteilsrückgänge der vergangenen Jahre resultierten aus der steigenden Bedeutung der für private Anbieter kostenlosen Plattform ebay-kleinanzeigen. Insbesondere nach Inkrafttreten der Neuregelung der Wohnungsvermittlungsprovision im Juni 2015 (Bestellerprinzip) war die Zahl an Maklerinseraten auf den kostenpflichtigen Angebotsportalen zurückgegangen und zugleich die Zahl privater Anzeigen auf kostenlosen Plattformen gestiegen. Da nunmehr die Daten aller relevanten Marktplätze ausgewertet wurden, konnte die räumliche Repräsentativität wieder vollständig hergestellt werden. Die Anteile in den städtischen Märkten sind dadurch entsprechend zurückgegangen. In den Oberzentren ist ein deutlicherer Anteilsverlust zu beobachten. Dieser geht zum Teil auf eine gesunkene Fluktuation in Kiel und Lübeck zurück.

Tabelle 10: Regionale Verteilung der ausgewerteten Immobilieninserate

Teilgebiet	Fallzahl 2017	Anteil 2017 in Prozent	Differenz zum Vorjahr in Prozentpunkten	Differenz zum 5-Jahres-Mittel in Prozentpunkten
Oberzentren	20.951	37,5	-2,5	-1,0
Umlandräume Oberzentren	4.599	8,2	+0,7	+0,4
Mittelzentren im Umland Hamburg	8.686	15,6	-0,2	0,0
Sonstige Gemeinden im Umland Hamburg	6.363	11,4	+0,2	-0,4
Mittelzentren außerhalb Umland Hamburg	6.071	10,9	-0,6	-0,1
Umlandräume MZ außerhalb Umland Hamburg	1.801	3,2	+0,6	+0,3
Sonstige Gemeinden / Ländliche Räume	7.335	13,1	+1,8	+0,7
Schleswig-Holstein	55.806	100,0		

4.5 Gebietskulisse des Mietenmonitorings

Die Auswertung der Marktdaten erfolgt auf Landesebene und auf Ebene von 50 Wohnungsmarktregionen. Dies sind jene Marktregionen, die auch in der Studie »Wohnungsmarktprognose bis 2030 für Schleswig-Holstein« verwendet werden. Diese gliedert das Land nach Ober- und Mittelzentren, ihren Umlandräumen sowie den übrigen, nach Kreisen zusammengefassten ländlichen Gemeinden. Eine Ausnahme bildet der Kreis Nordfriesland, für den die Insel Sylt und ihr benachbartes Festland gesondert ausgewiesen sind. Die vorliegende Auswertung fokussiert auf die Mietmärkte der Ober- und Mittelzentren.

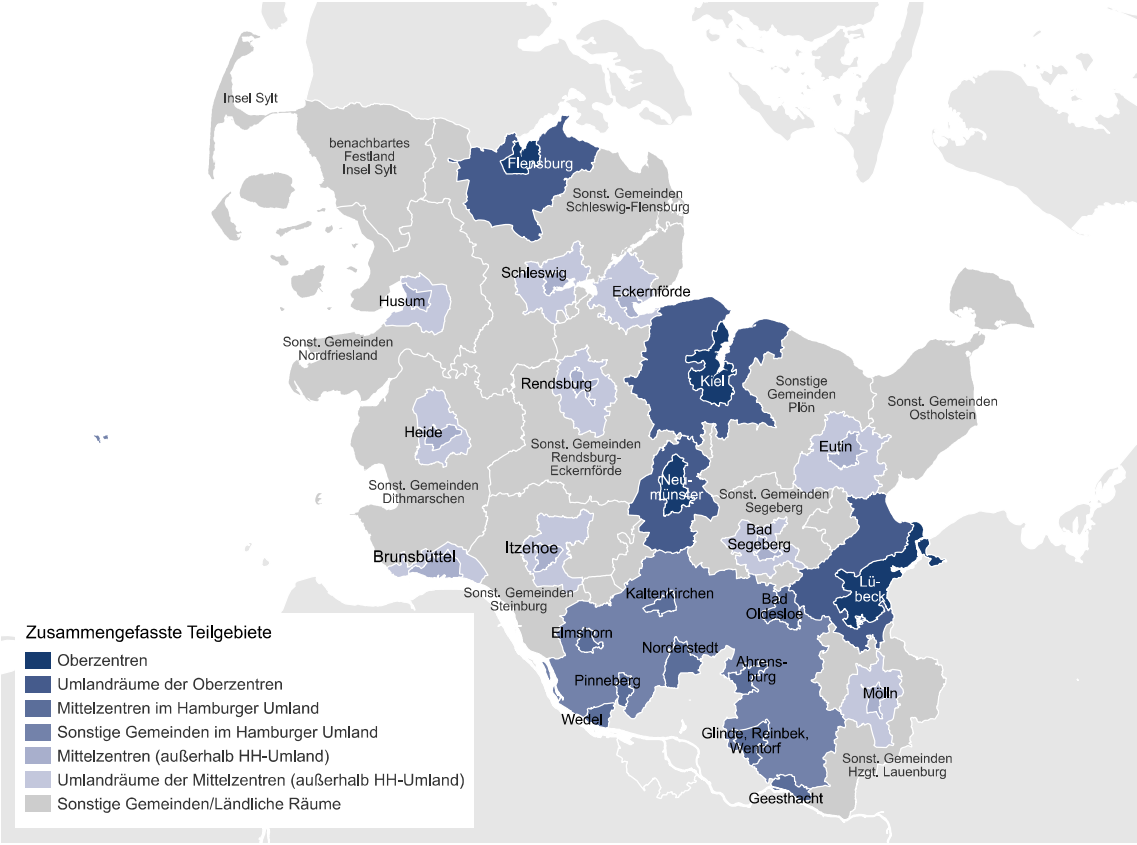


Abb. 10: Gebietskulisse des Mietenmonitorings 2017

4.6 Einfluss von Mengen- und Struktureffekten auf die Berechnung von Durchschnittspreisen

Die vier nachfolgend aufgeführten Einflussfaktoren auf einen Durchschnittspreis können regional in unterschiedlicher Intensität auftreten. Das bedeutet, sie treten in regionalen Preisniveaus und Entwicklungsdynamiken jeweils unterschiedlich stark auf. Von der Interpretation, dass Vermieter bei statistisch gestiegenem Preisniveau pauschal mehr Geld von den Mietern fordern ist daher dringend abzuraten. Richtig ist aber, dass sich Nachfrager mit einem insgesamt teureren und zum Teil knapperen Angebot auseinandersetzen müssen.

a) Angebotsausweitung durch Neubau

Steigende Baufertigstellungszahlen bedeuteten eine Angebotsausweitung im oberen bzw. obersten Preissegment. Die Neubaupreise selbst werden maßgeblich durch die Baukosten determiniert. Dies führt zu strukturell steigenden Durchschnittspreisen in der kurzen und mittleren Frist, ohne dass dafür eine Preisänderung im Bestandsmarkt auftreten muss. Dies ist ein Markteffekt, der – sofern höher als der Nachfragezuwachs – langfristig zu einem Marktausgleich führt und damit Bestandswohnungen vor nachfrageinduzierten Preisanstiegen bewahrt. Im Mietenmonitoring wird das Segment der Neubauwohnungen gesondert betrachtet und dem Bestandsmarkt gegenübergestellt. Doch auch in den Wiedervermietungsmarkt sickern diese Wohnungen im Zeitverlauf ein, so dass in der Segmentklasse „Baujahre 2000 bis Neubau“ ebenfalls mit strukturell steigenden Preisen gerechnet werden muss. Insofern beeinflusst eine längerfristige Angebotsausweitung durch Neubau den Gesamtmarkt, ohne dass Bestandswohnungsanbieter Preise erhöht haben müssen. Die Umkehrung dieses Effekts war in den 2000er Jahren ebenfalls preisbeeinflussend. Bei niedriger Nachfrage kamen im Vergleich zu den 1990er Jahren nur wenige Neubauwohnungen auf den Markt, was sich strukturell preisdämpfend auf den gesamten Wohnungsmarkt auswirkte.

b) Quantitative Zunahme von Wohnwertverbesserungen

Bei der quantitativen Zunahme von Wohnraumsanierungen speist sich das aufgewertete Angebot aus der Menge des Bestandsmarktes und verringert folglich das Angebot an Wohnungen im Bestandsmarkt ohne Sanierungen. Gemäß dem Lebenszyklusmodell einer Immobilie stellt diese Phase eine Flussgröße dar, das heißt, es werden im Zeitverlauf Wohnungen irgendwann sanierungsfällig. Davon wird de facto nur eine Teilmenge tatsächlich saniert, so dass unter durchschnittlichen Marktbedingungen der Bestandswohnungsmarkt ohne Sanierungen wächst. Dies kann sich hauptsächlich aus zwei Gründen umkehren: Zum einen ist der Wohnungsbestand nach Baualter nicht gleichverteilt, so dass bestimmte Generationen an Gebäuden in überdurchschnittlicher Anzahl sanierungsfällig werden und zum anderen ist es in nachfragestarken Marktphasen besonders wirtschaftlich eine Sanierung durchzuführen, da sich die Kosten am Markt durchholen lassen. In beiden Fällen kann es quantitativ zu einer Zunahme von sanierten Wohnungen auf dem Markt kommen, die wiederum strukturell zu einem Anstieg des Durchschnittspreises führt. Natürlich ist auch der umgekehrte Fall möglich: besonders wenige

Wohnungen werden baualtersbedingt sanierungsfällig, und in einer Marktentspannung werden unterdurchschnittlich viele Wohnungen tatsächlich saniert. Dies ist in Schleswig-Holstein aber gegenwärtig nicht der Fall.

c) Abbau von Leerständen und rückläufige Fluktuationsquoten

Trifft eine wachsende Nachfrage auf ein relativ unelastisches Wohnungsangebot, reduzieren sich zunächst freie Wohnungskapazitäten. Durch die gesunkene Wahrscheinlichkeit, dass eine gewünschte Wohnung am Markt zur Verfügung steht, verlängern sich individuelle Suchzeiträume. Die Wohnungsfluktuation geht weiter zurück, und damit auch die Fluktuationsreserve, also für kurzfristige Umzüge zur Verfügung stehender Wohnraum. Parallel sinkt der Bestand an vormals strukturell leer stehenden Wohnungen. Übersteigt die Nachfrage längerfristig das Angebot, vergrößert sich in der Regel der Abstand zwischen Bestands- und Marktmiete, das heißt für ein konstantes Budget bietet sich für Nachfrager seltener die Chance bei einem Umzug vergleichbare oder bessere Größen-, Lage- und Qualitätseigenschaften am Markt zu finden. Umzugswünsche werden dann häufiger vertagt, so dass sich die Fluktuation weiter verlangsamt.

Beim Abbau von Leerständen erscheinen die betroffenen Wohnungen, die zuvor laufend am Markt angeboten wurden und damit in Marktauswertungen besonders häufig vertreten waren, nur noch in Höhe der normalen Mieterfluktuation, ohne dass ein Wohnungsengpass vorliegt. Erst bei langanhaltender Marktanspannung kann sich die Wirkung rückläufiger Fluktuationsquoten in Form eines weiteren Rückgangs im Wohnungsangebot zeigen. Dieser tritt vorwiegend im unteren und mittleren Preissegment auf, da hier die Wohnkostenbudgets der Nachfrage insgesamt restriktiver sind als im oberen Preissegment.

Sowohl beim Abbau von leerstehenden, marktaktiven Wohnungen als auch bei rückläufigen Fluktuationsquoten zeigt sich in der Marktbeobachtung strukturell ein steigender Durchschnittspreis. Das vorliegende Mietenmonitoring differenziert qualitativ nicht zwischen beiden Einflussfaktoren. Es wird aber darauf hingewiesen, wenn das Angebot an Wiedervermietungen von Wohnungen im unsanierten Objektzustand aus den Baujahren 1950 bis 1978 bzw. 1979 bis 1999 anteilig signifikant rückläufig ist. Ein etwaiger Einfluss von Sanierungen, die in der IB.SH-Segmentauswertung ebenfalls zu rückläufigen Fallzahlen in diesen Klassen führen können, ist dabei bereits herausgerechnet.

d) Preiserhöhungen ohne sichtbare Wohnwertverbesserungen

Dieser Effekt kommt dem isolierten Preiseffekt der hedonischen Methode am nächsten. Er liegt vor, wenn in Lage und Qualität vergleichbare Mietobjekte sich gegenüber der Vorjahresperiode verteuert haben. Auch hier sollte im Mietenmonitoring zunächst das Segment der Wohnungen im unsanierten Objektzustand betrachtet werden. Bei gleicher Wohnungsanzahl, aber gestiegenen Preisen in mehreren lokalen Märkten ist von marktbedingten Preiserhöhungen auszugehen. Dabei ist jedoch entscheidend, dass die Zusammensetzung des Angebots nach Baujahresklassen der Verteilung des Vorjahres entspricht.

IB.SH
Ihre Förderbank

Schleswig-Holstein
Der echte Norden

Herausgeber

IB.SH
Investitionsbank Schleswig-Holstein
Fleethörn 29-31
24103 Kiel

Tel. 0431 9905-0
Fax 0431 9905-3383
info@ib-sh.de
www.ib-sh.de

Ihre Ansprechpartner

Hilmar Müller-Teut
Wohnungsmarktanalyst

Tel. 0431 9905-3239
Fax 0431 9905-3530
hilmar.mueller-teut@ib-sh.de

Marcus Müller
Wohnungsmarktanalyst

Tel. 0431 9905-3389
Fax 0431 9905-3530
marcus.mueller@ib-sh.de