

Bericht zum Mietenmonitoring

Entwicklung der Angebotsmieten in Schleswig-Holstein im Jahr
2016

Erstellt im Auftrag des
Ministeriums für Inneres und Bundesangelegenheiten des Landes Schleswig-Holstein

Inhaltsverzeichnis

1. Einführung.....	3
1.1 Aufgaben und Ziele des Mietenmonitorings.....	3
1.2 Datenquelle	3
1.3 Methodik der Datenaufbereitung und Auswertung	4
1.4 Regionale Verteilung der Immobilieninserate	5
1.5 Gebietskulisse des Mietenmonitorings.....	6
2. Kurzüberblick über die Ergebnisse.....	7
3. Ergebnisse im Einzelnen.....	8
3.1 Entwicklung der Angebotsmieten in Schleswig-Holstein.....	8
3.2 Höhe und Entwicklung der Angebotsmieten in regionalen Teilmärkten	11
3.2.1 Überblick über die regionale Differenzierung der Angebotsmieten	11
3.2.2 Oberzentren und ihre Umlandräume.....	14
3.2.3 Hamburger Umlandmärkte.....	17
3.2.4 Mittelzentren außerhalb des Hamburger Umlandes	20
3.3 Vergleich von Höhe und Entwicklung der Angebotsmieten	22

Errata:

In einer ersten Version des Berichts waren die Werte für Norderstedt und Ahrensburg in Tabelle 7 auf Seite 17 leider vertauscht. Dies ist in der vorliegenden Version auf Seite 18 korrigiert. Die textliche Beschreibung auf Seite 18 ist entsprechend angepasst worden. Wir bitten den Fehler zu entschuldigen.

1. Einführung

1.1 Aufgaben und Ziele des Mietenmonitorings

Das Mietenmonitoring des Landes Schleswig-Holstein soll Marktakteuren, Politik und Öffentlichkeit Auskunft über aktuelle Entwicklungen auf den Mietwohnungsmärkten in Schleswig-Holstein geben. Untersucht werden Angebotsmieten, die in der Wohnungsmarktbeobachtung frühzeitig erste Hinweise auf Entwicklungen und Trendänderungen liefern, während andere statistische Informationen erst zeitlich verzögert zur Verfügung stehen.

Angebotsmieten haben die Funktion eines Frühwarnindikators. Es werden überwiegend jene Angebote erfasst, deren Preisbildung sich elastisch nach der Angebots- und Nachfragesituation beziehungsweise den daraus resultierenden Preiserwartungen richtet. Die zugrundeliegenden Daten können aus methodischen Gründen keine vollständige Abdeckung des Mietwohnungsmarktes gewährleisten. Es gibt Anbieter von verfügbarem Wohnraum, die für die Vermietung keine Inserate nutzen, zum Beispiel weil dies im Hinblick auf die Zielgruppe oder aus Vermarktungssicht nicht notwendig ist. Dies ist bei der Interpretation und Verwendung der Daten unbedingt zu beachten.

Ferner muss zwischen Angebots- und Bestandsmieten unterschieden werden. Angebotsmieten laufen möglichen Vertragsabschlüssen voraus und sickern nur relativ langsam in die weitaus größere Anzahl bestehender Mietverhältnisse ein. Bestandsmieten liegen daher in der Regel unter dem Preisniveau von Angebotsmieten.

1.2 Datenquelle

Die vorliegende Auswertung umfasst den Jahresdatensatz aller auf der Plattform ImmobilienScout24 inserierten Mietwohnungen. Für Schleswig-Holstein eignet sich dieser Datensatz aufgrund der ausgewogenen Struktur in räumlicher Verteilung und Anbieterstruktur besonders gut. Plattformdaten haben den Vorteil, dass auch nur kurzzeitig eingestellte Inserate erfasst werden und eine Kategorisierung des Anbieters möglich ist. Darüber hinaus ergänzen Neuvertragsmieten von Mitgliedsunternehmen des Verbands norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW) die diesjährige Datenbasis. Hintergrund der Erweiterung ist der zu erwartende Rückgang an wohnungswirtschaftlichen Inseraten aufgrund der Beendigung des Rahmenvertrages zwischen dem Gesamtverband der Wohnungswirtschaft (GdW) und der Marktplattform ImmobilienScout24. Einer Verzerrung in der Datenbasis gegenüber den Vorjahren wird damit vorgebeugt¹.

¹ Der Rahmenvertrag ist zum Ende des Jahres 2016 beendet worden und betrifft die vorliegende Auswertung daher nur in geringem Maße.

1.3 Methodik der Datenaufbereitung und Auswertung

Die Rohdaten von ImmobilienScout24 werden zunächst von Duplikaten und unplausiblen Einträgen bereinigt. Als unplausibel gelten hierbei unter anderem Inserate, die in einer falschen Objektkategorie eingestellt wurden, irrtümlich nach Schleswig-Holstein verortet sind und insbesondere Betrugsinserate, hinter denen keine realen Mietwohnungen stehen. Solche Fälle weisen charakteristische Fingerprints auf, die eine eindeutige Identifizierung zulassen. Aus den verbleibenden Inseraten werden Wohnungen herausgefiltert, die aktuell noch einer Preisbindung unterliegen. Somit verbleiben nach Bereinigung rund 26.750 Inserate, das sind 77 Prozent des Rohdatensatzes bzw. schätzungsweise 39 bis 43 Prozent der jährlichen Fluktuation in Schleswig-Holstein.

Die Neuvertragsmieten von VNW-Mitgliedsunternehmen werden um diejenigen Fälle bereinigt, die bereits im ImmobilienScout24-Datensatz enthalten sind oder ebenfalls einer Preisbindung unterliegen. Um eine Übergewichtung durch den Gesamtdatensatz eines Anbietertyps zu vermeiden, wird – regional geschichtet – eine Stichprobe aus dem VNW-Datensatz gezogen, die in der Summe mit den IS24-Daten dem regionalen Marktanteil entspricht. Beispiel: Beträgt der Wohnungsanteil von genossenschaftlichen und kommunalen Anbietern laut Zensus 2011 regional 25 Prozent, dann soll der Anteil der Summe aus dem ImmobilienScout24-Datensatz dieses Anbieterkreises plus VNW-Stichprobe ebenfalls 25 Prozent der Inserate erreichen (gegenüber 75 Prozent Inseraten von übrigen Anbietern). Die Zahl der eingeflossenen VNW-Daten ist mit 666 Fällen insgesamt relativ klein², aber regional nicht unbedeutend für die Ausgewogenheit nach Wohnungsanbietern.

Um die Datenqualität zu steigern, werden fehlende Angaben zum Baujahr ergänzt. Dies erfolgt auf Basis einer adressbezogenen Baujahresdatenbank aus Inseraten vergangener Jahre. Neubauwohnungen, deren Energiebedarfskennwerte nicht einem Neubaustandard entsprechen und/oder andere Angaben zum Objektzustand als „Erstbezug“ oder „neuwertig“ aufweisen, werden anhand von aktuellen Luftbildern und Vermarktungsanzeigen überprüft. Ist ein Objekt zweifelsfrei kein Neubau, werden die in den Inseraten gemachten Angaben zurückgesetzt. Damit ist sichergestellt, dass sich zum Beispiel keine sanierten Wohnungen unter neu fertiggestellte Häuser mischen.

Die zunehmenden Baufertigstellungen von Mehrfamilienhäusern schlagen sich mittlerweile auch auf dem Vermietungsmarkt nieder. Es ist zu beobachten, dass die Zahl der Neubauwohnungen im Untersuchungsdatensatz ansteigt. Da bei Neubauprojekten oftmals mehr (höherpreisige) Wohnungen je Objekt inseriert werden als bei Bestandsimmobilien, gilt es hinsichtlich der Marktbewertung zu beachten, dass eine Angebotsausweitung im Neubau systematisch einen Anstieg von Marktpreisen in der kurzen Frist nach sich zieht. Und dies auch dann, wenn sich bei den Bestandswohnungen das Preisniveau nicht ändert. Aus diesem Grund wird im

² Dies sind ca. 1 bis 2 Prozent der jährlichen Fluktuation in Mietwohnungen

vorliegenden Bericht die Preisentwicklung von Bestandswohnungen verstärkt in den Vordergrund gerückt. Erst in der mittleren und längeren Frist ist bei nachfragedeckender Neubautätigkeit mit einer preisdämpfenden Wirkung der Angebotsausweitung auf das Preisniveau von Bestandswohnungen zu rechnen.

Für die Preisbestimmung wird als 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 Beschreibung eines Datensatzes 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 mit dem Median gearbeitet.

1.4 Regionale Verteilung der Immobilieninserate

Insgesamt fließen 27.414 Mietangebote in die diesjährige Auswertung ein. Die Zahl der ausgewerteten Inserate ist seit zwei Jahren rückläufig: Minus 13 Prozent seit dem Maximum in 2014. Mit Inkrafttreten der Neuregelung der Wohnungsvermittlungsprovision im Juni 2015 (Bestellerprinzip) ist die Zahl an Maklerinseraten auf den kostenpflichtigen Angebotsportalen zurückgegangen. Ein zeitgleicher Anstieg der Fallzahlen durch Privatvermieter konnte den Verlust nicht vollständig ausgleichen. Dieser Effekt wirkte vor allem in nicht städtischen Regionen, so dass dort im Fünfjahresvergleich durchweg leichte Anteilsverluste zu verzeichnen sind. Im Vergleich zum Vorjahr zeigt sich aktuell ein geringfügiger Anteilsrückgang von Inseraten im Hamburger Umland – sowohl in den städtischen wie in den kleineren Gemeinden. Dies wirkt auf den schleswig-holsteinischen Mittelwert leicht preisdämpfend, da das Preisniveau im Hamburger Rand höher als im Landesdurchschnitt liegt. Insgesamt ist der vorliegende Datensatz in seiner Regionalität trotz der kleineren Datenbasis weiterhin als stabil zu bewerten.

Tabelle 1: Regionale Verteilung der ausgewerteten Immobilieninserate

Teilgebiet	Fallzahl 2016	Anteil 2016 in Prozent	Differenz zum Vorjahr in Prozentpunkten	Differenz zum 5- Jahres-Mittel in Prozentpunkten
Oberzentren	10.971	40,0	+0,1	+1,3
Umlandräume Oberzentren	2.047	7,5	+0,1	-0,3
Mittelzentren im Umland Hamburg	4.342	15,8	-0,3	0,0
Sonstige Gemeinden im Umland Hamburg	3.080	11,2	-0,3	-0,5
Mittelzentren außerhalb Umland Hamburg	3.142	11,5	+0,4	+0,4
Umlandräume MZ außerhalb Umland Hamburg	726	2,6	-0,1	-0,1
Sonstige Gemeinden / Ländliche Räume	3.106	11,3	+0,1	-0,9
Schleswig-Holstein	27.414	100,0		

1.5 Gebietskulisse des Mietenmonitorings

Die Auswertung erfolgt auf Landesebene und auf Ebene von Wohnungsmarktregionen. Dies sind jene 50 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.

Gegenüber dem vorherigen Monitoringbericht ist zu beachten, dass die Gebietskulisse in der aktuellen Wohnungsmarktprognose aktualisiert wurde. Betroffen sind die Umlandräume der Zentren und die ländlichen Regionen. Auf Basis der neuen Gliederung fand eine Neuberechnung älterer Berichtsjahre statt.

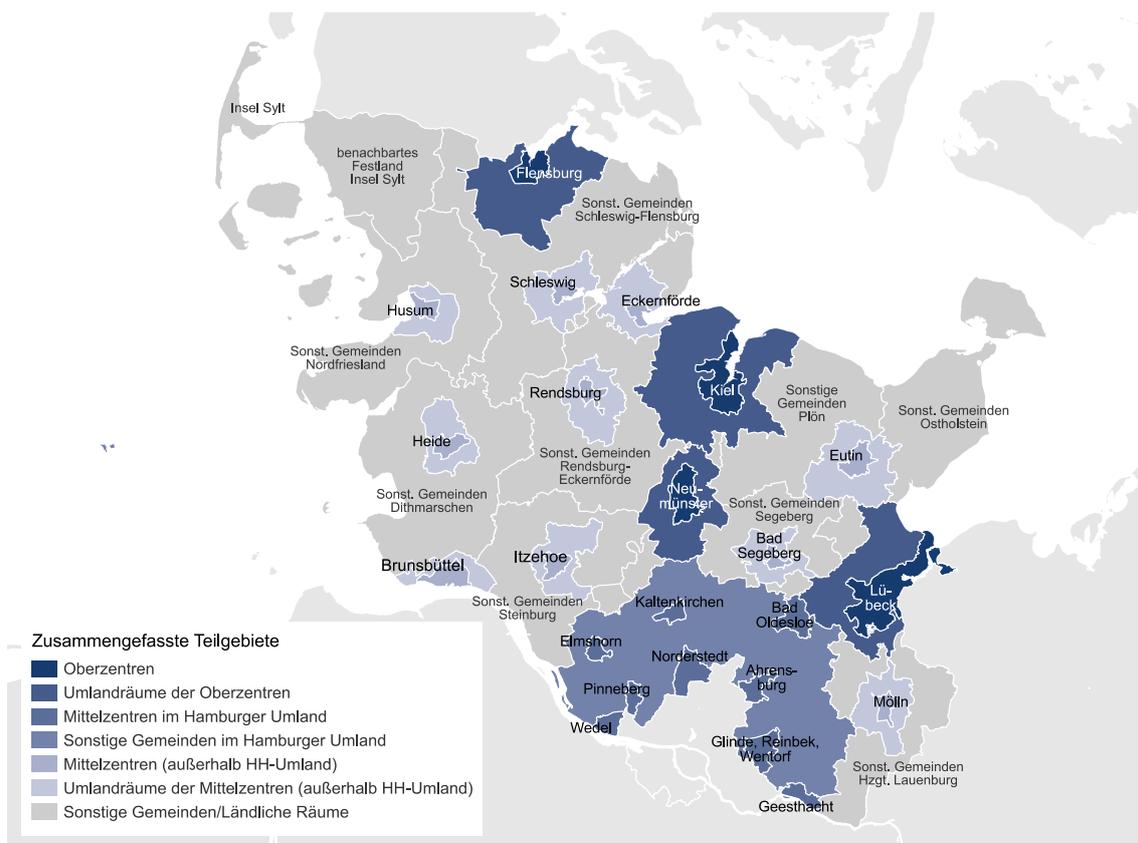


Abb. 1: Gebietskulisse des Mietenmonitorings 2016

2. Kurzüberblick über die Ergebnisse

Die Angebotspreise in Schleswig-Holstein sind im Jahr 2016 um 17 Cent auf 7,01 Euro je Quadratmeter gestiegen. Dies sind 2,5 Prozent mehr als im Vorjahr. Zum ersten Mal seit 2012 liegt der Anstieg damit landesweit wieder unter drei Prozent.

In der regionalen Betrachtung zeigt sich allerdings, dass dieser Rückgang nicht in allen Teilen des Landes gleichermaßen vonstatten ging. Während die Mehrheit der Marktregionen, die teurer als der Landesdurchschnitt sind, auch mindestens den Gesamtanstieg erreicht haben, bleiben die preiswerteren Regionen hinter dem landesweiten Anstieg zurück. Der Abstand zwischen den Preisniveaus hat sich damit weiter vergrößert.

Im direkten Hamburger Umland lag der mittlere Angebotspreis in der Wiedervermietung zwischen 8,33 Euro (Pinneberg) und 9,19 Euro (Norderstedt) sowie im weiteren Hamburger Umland zwischen 7,24 Euro (Bad Oldesloe) und 7,58 Euro (Elmshorn). Der Preisgradient entlang der Siedlungsachsen im Hamburger Umland hat sich etwas abgeschwächt. Der steigende Marktdruck, der von der Hansestadt Hamburg ausgeht, wird zunehmend nach außen weitergetragen. Besonders deutliche Preisanstiege in der Wiedervermietung weisen Geesthacht (+6,7 Prozent) und Elmshorn (+6,8 Prozent) auf.

In den Oberzentren haben mit Flensburg und Neumünster diejenigen Städte an Preisdynamik gewonnen, die in den vergangenen Jahren hinter der Entwicklung von Kiel und Lübeck zurück geblieben waren. In Flensburg steigt die mittlere Angebotsmiete (ohne Neubau) um +3,9 Prozent auf 6,33 Euro und in Neumünster um +6,4 Prozent auf 5,85 Euro. Kiel und Lübeck liegen mit 7,24 und 7,21 Euro je Quadratmeter auf vergleichbarem Niveau. Der Preisanstieg in Kiel fällt aktuell (+3,4 Prozent) und in der mittleren Frist (durchschnittlich jährlich +3,5 Prozent seit 2012) höher aus als in Lübeck (jeweils +3,0 Prozent). Der Vergleich bezieht sich auch hier auf Wiedervermietungsangebote.

Von den weiteren Mittelzentren liegen nur Bad Segeberg und Eckernförde über dem mittleren Angebotspreis des Landes. Alle weiteren Mittelzentren außerhalb des Hamburger Umlandes sind deutlich preiswerter und zuletzt auch weniger stark gestiegen als im Mittel der letzten vier Jahre.

Landesweit ist also bei Wiedervermietungen von Bestandswohnungen derzeit noch keine Trendänderung zu beobachten. Die Zahl der angebotenen Neubauwohnungen am Markt steigt aktuell an, insbesondere im Hamburger Umland. Der mittlere Preis im Neubau verteuert sich mit +1,3 Prozent auf 9,88 Euro je Quadratmeter nur leicht. Diese Dämpfung im Preisanstieg wirkt jedoch noch nicht im obersten Preissegment der Wiedervermietungsflächen. Daher lässt sich noch keine kurzfristige preisdämpfende Wirkung der Angebotsausweitung attestieren.

Auffallend ist – und dies gilt für fast alle Regionen des Landes mit mindestens durchschnittlich stark steigenden Angebotspreisen – dass das preiswerte Segment der Baujahre 1950 bis 1978 (normaler Wohnungs- und Gebäudezustand ohne Sanierungen) noch immer am deutlichsten im Preis anzieht.

3. Ergebnisse im Einzelnen

3.1 Entwicklung der Angebotsmieten in Schleswig-Holstein

Im Jahr 2016 lag der mittlere Angebotspreis bei 7,01 Euro je Quadratmeter. Dies ist ein Plus von nominal 2,5 Prozent bzw. 17 Cent gegenüber dem Vorjahr. Damit liegt der Preisanstieg zum ersten Mal seit dem Jahr 2012 wieder unter 3 Prozent. Unter Berücksichtigung der Inflation beträgt der reale Preisanstieg seit 2010 +9,4 Prozent, wobei ein Großteil des Anstiegs auf die Jahre nach 2012 entfällt.

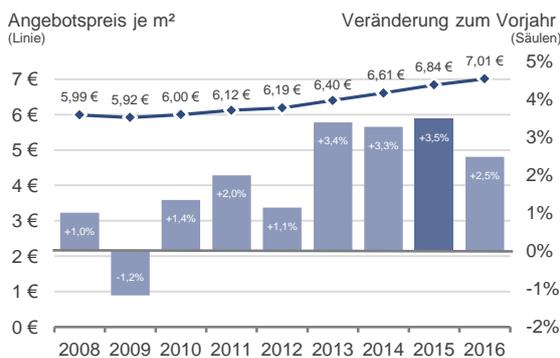


Abb. 2: Median-Angebotsmiete 2008-2016

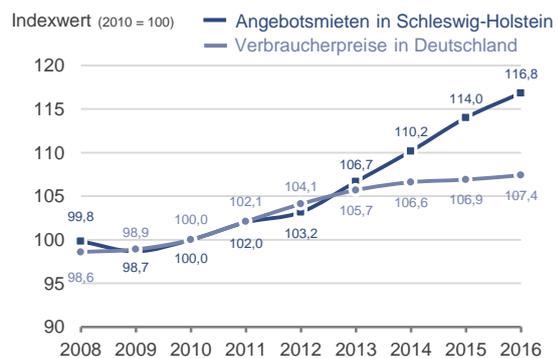


Abb. 3: Indexvergleich Angebotsmieten und Verbraucherpreise

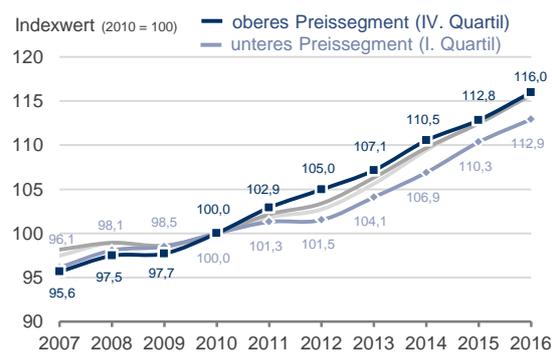


Abb. 4: Index der Preissegmente (ohne Neubau)

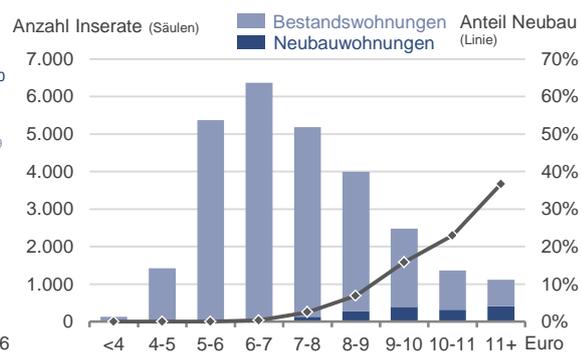


Abb. 5: Verteilung der Inserate nach Preisklassen

Die Trendentwicklung 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 ist erkennbar an der Entwicklung des oberen Marktsegments in der Wiedervermietung. Die 25 Prozent teuersten Angebote (in hochpreisigen Märkten, guten Lagen und mit guter Ausstattung) stiegen bereits seit 2010 im Preis mit durchschnittlich jährlich 2,7 Prozent.

Ab 2013 folgten dann auch die übrigen Preissegmente, wobei die 25 Prozent preiswertesten Angebote zuletzt reagierten. Erst das Einschwenken aller Preissegmente auf diesen Entwicklungspfad verursachte Anstiege von durchschnittlich jährlich 3,1 Prozent ab dem Jahr 2013.

Eine Trendwende in der Entwicklung der Marktpreise würde sich zuerst in einer Abschwächung des Anstiegs im oberen Preissegment bemerkbar machen. Jedoch ist hier der Zuwachs unverändert hoch. Das leichte Abflachen des Preisanstiegs in den unteren Preissegmenten ist daher auf andere Gründe zurückzuführen, insbesondere auf eine regional unterschiedlich starke Ausprägung der Preisdynamik.

Tabelle 2: Segmentauswertung der Angebotsmieten für das Land Schleswig-Holstein 2016

Segment	Mittlere Nettokaltmiete [Median] in Euro je Quadratmeter					Veränderung in Prozent 2016 gegenüber...	
	2012	2013	2014	2015	2016	2015	p.a.2012
..Neubauwohnungen	8,73	8,90	9,48	9,75	9,88	+1,3	+3,1
..Bestandswohnungen	6,12	6,32	6,52	6,73	6,92	+2,8	+3,1
sanierte, modernisierte Wohnungen	6,79	6,99	7,12	7,42	7,56	+1,9	+2,7
sonstiger Gebäude-/Wohnungszustand	6,02	6,22	6,49	6,62	6,82	+3,0	+3,2
Baujahre bis 1949	6,12	6,16	6,44	6,60	6,77	+2,6	+2,6
Baujahre 1950 bis 1978	5,60	5,75	6,01	6,25	6,48	+3,7	+3,7
Baujahre 1979 bis 1999	6,91	7,01	7,00	7,23	7,46	+3,2	+1,9
Baujahre 2000 bis Neubau	7,69	7,84	8,02	8,41	8,63	+2,6	+2,9
..Bestandswohnungen							
unter 40 m ²	7,00	7,16	7,52	7,67	7,76	+1,2	+2,6
40 bis unter 60 m ²	6,22	6,40	6,61	6,78	6,93	+2,2	+2,7
60 bis unter 80 m ²	5,91	6,15	6,25	6,50	6,72	+3,4	+3,3
80 m ² und größer	6,10	6,19	6,45	6,63	6,86	+3,5	+3,0
Neubau- und Bestandswohnungen	6,19	6,40	6,61	6,84	7,01	+2,5	+3,2

Der Preisanstieg bei Neubauwohnungen hat sich in der aktuellen Berichtsperiode verlangsamt: Gegenüber 2015 beträgt er nur noch 1,3 Prozent auf 9,88 Euro und damit deutlich weniger als im 4-Jahres-Mittel mit jährlich +3,1 Prozent Steigerung. Gleichzeitig ist die Fallzahl der am Markt angebotenen, neu errichteten Wohnungen in den letzten Jahren kontinuierlich angestiegen. In 2016 waren es 20 Prozent mehr als im Vorjahr. Damit schlagen sich die gestiegenen Baufertigstellungen von Wohnungen in Gebäuden mit mehr als 3 Wohneinheiten auch auf dem Mietmarkt nieder.

Im Teilmarkt für Bestandswohnungen setzt sich hingegen der Preistrend mit vergleichbarer Intensität wie in den Vorjahren fort. Hier liegt der Anstieg bei +2,8 Prozent gegenüber 2015, das mittlere Preisniveau bei 6,92 Euro. Für Wohnungen, die als saniert und modernisiert angeboten worden sind, lag der mittlere Preis bei 7,56 Euro. Auch hier haben sich – wie im Neubau – der Preisanstieg mit einem Plus von 1,9 Prozent abgeschwächt und die Fallzahl erhöht (+4 Prozent). Alle übrigen Wiedervermietungsangebote im Bestand lagen bei 6,82 Euro im Mittel, ein Plus von 3 Prozent.

Die Baujahresdifferenzierung der Preise für Wohnungen, die keinen expliziten Sanierungsstatus aufweisen, zeigt, dass nach wie vor in der preisgünstigsten Baualtersklasse 1950 bis 1978 prozentual die höchsten Preisanstiege zu verzeichnen sind. Der aktuelle Anstieg um 3,7 Prozent auf 6,48 Euro entspricht auch dem mittleren jährlichen Anstieg seit 2012. Bezogen auf den Preisanstieg in Euro liegt diese Altersklasse mit durchschnittlich +22 Cent pro Jahr knapp hinter der Altersklasse mit Baujahren ab 2000 (ohne Neubau) mit +24 Cent. Bei letzterer addiert sich jedoch jährlich eine im Vorjahr als Neubau gefasste Altersklasse hinzu, so dass hier etwas höhere Preissteigerungen aus systematischen Gründen zu erwarten sind. Die Entwicklung der Angebotspreise im Altbau bis 1949 liegt mit +2,6 Prozent zwar unterhalb des Durchschnitts für Bestandswohnungen, aber weiterhin unverändert im 5-Jahres-Trend. In den Baujahren 1979 bis 1999 fällt der Anstieg gegenüber 2015 mit +3,2 Prozent höher aus als im mittleren Anstieg seit 2012.

Die Differenzierung von Bestandswohnungen nach Wohnungsgrößen zeigt eine typische Preisverteilung: Kleine Wohnungen weisen unter anderem aufgrund des verhältnismäßig hohen Anteils an kostenintensiveren Flächen wie Küche und Bad an der Gesamtfläche die höchsten Quadratmeterpreise auf. Für Wohnungen unter 40 Quadratmeter sind dies 7,76 Euro. Dann fällt bis zu einer Wohnungsgröße bis 80 Quadratmeter der mittlere Preis merklich bis auf 6,72 Euro. Bei Wohnungen ab 80 Quadratmetern steigt der Preis wieder leicht an, da hochwertige Wohnungen überproportional häufig in diese Größenklasse fallen. Hier liegt der mittlere Preis bei 6,86 Euro. Bezogen auf den Preisanstieg gegenüber dem Vorjahr zeigt sich, dass größere Wohnungen stärker im Preis gestiegen sind als kleine Wohnungen: In der kleinsten Größenklasse bis 40 Quadratmeter waren dies +1,2 Prozent bzw. +9 Cent, für Wohnungen ab 80 Quadratmetern hingegen +3,5 Prozent bzw. +23 Cent. Der durchschnittliche jährliche Anstieg seit 2012 variiert hingegen geringfügiger über die Wohnungsgrößenklassen und lag zwischen +18 und +20 Cent 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 7,50 und 9,50 Euro.
2. Die kreisfreien Städte Kiel und Lübeck mit Umland³ sowie die Mittelzentren Eckernförde und Bad Segeberg in einer Preisspanne zwischen 7,00 und 7,50 Euro.
3. Flensburg mit Umland, die Umlandregionen von Eckernförde und Neumünster sowie touristisch geprägte Märkte in Nordfriesland und Ostholstein zwischen 6,00 und 6,50 Euro.
4. Die überwiegende Zahl der Hamburg fernen Mittelzentren inklusive Umland, die Stadt Neumünster sowie ländliche Regionen mit Angebotspreisen im Mittel zwischen 5,00 und 6,00 Euro.

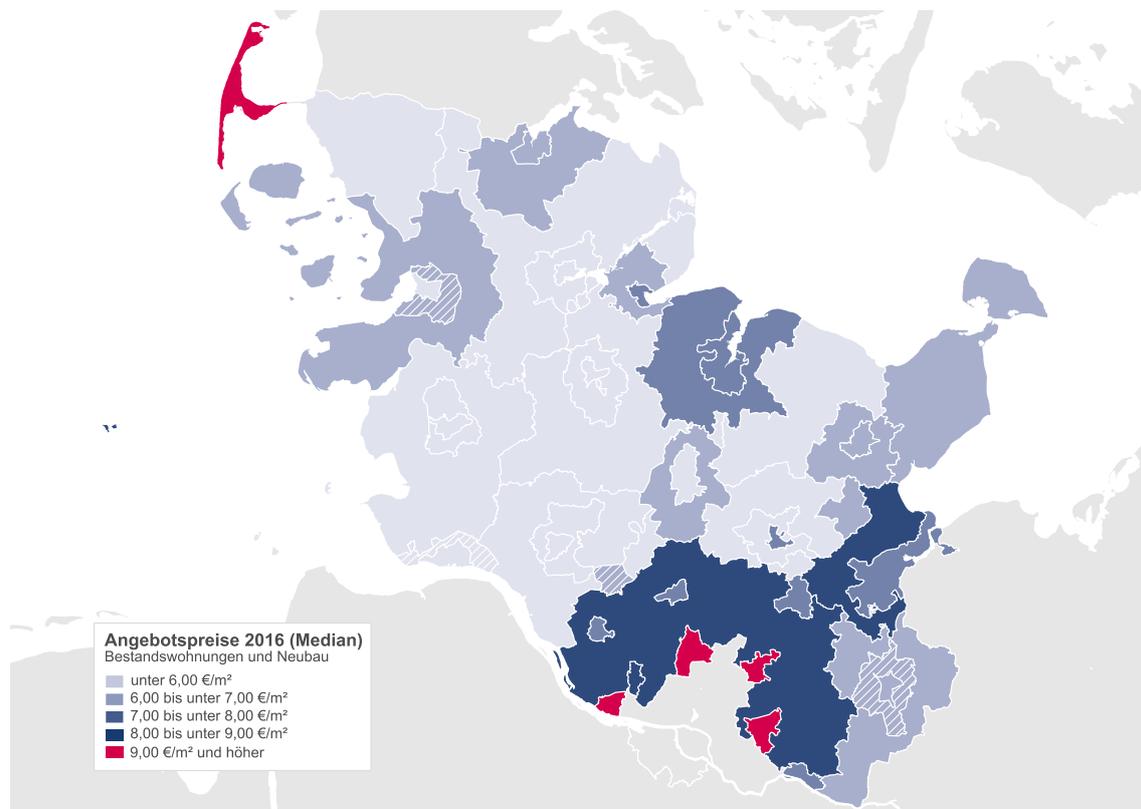


Abb. 6: Angebotspreisniveau 2016

³ Im Lübecker Umland sorgen die touristisch geprägten Märkte Scharbeutz und Timmendorfer Strand für eine Höherstufung

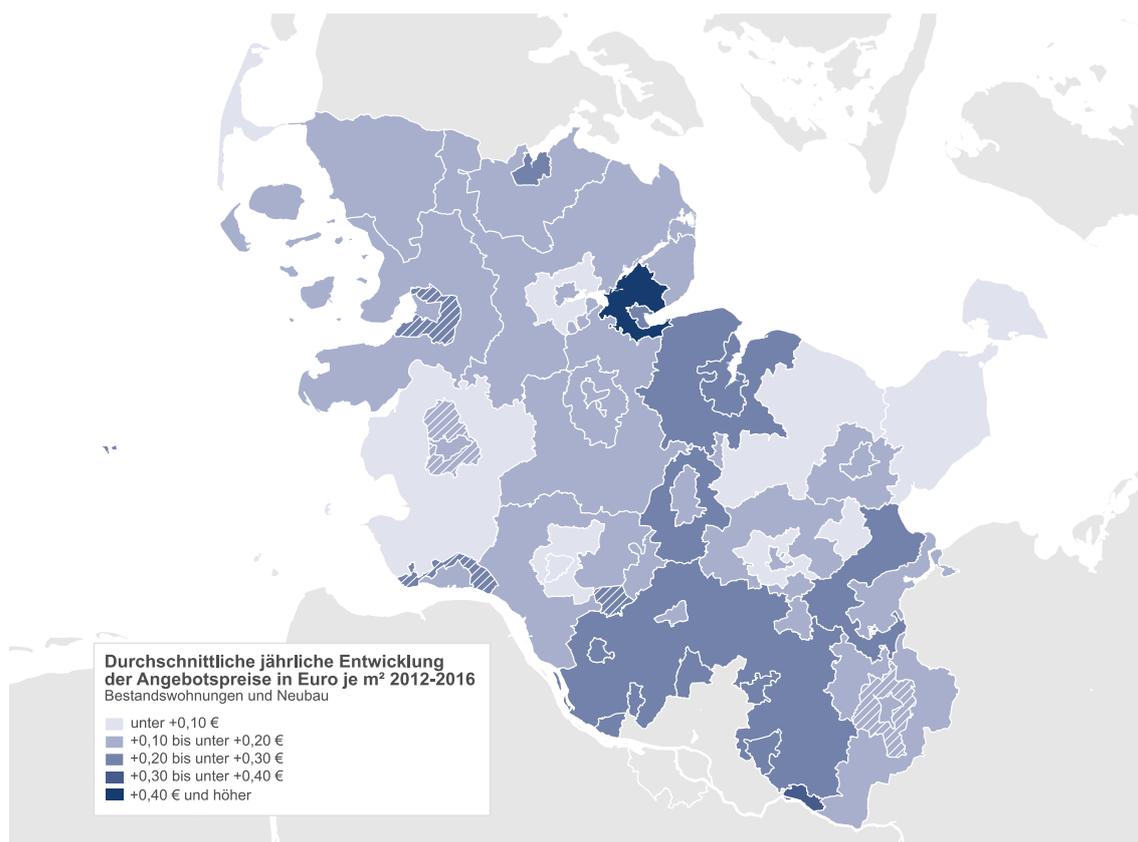


Abb. 7: Durchschnittliche jährliche Entwicklung der Angebotspreise in Euro je Quadratmeter 2012-2016

Mit welcher Dynamik sich die regionalen Teilmärkte seit 2012 entwickelt haben, zeigt Abbildung 7. Insbesondere die ohnehin schon höherpreisigen Regionen wuchsen jährlich um 20 bis 30 Cent, während die Angebotspreise in der Mehrheit der preiswerten und mittelpreisigen Regionen nur mit 10 bis 20 Cent pro Jahr stiegen. Die Spreizung der Preisniveaus hat sich damit in den letzten Jahren verschärft.

Ein Vergleich der Jahre 2015 und 2016 zeigt, dass dies auch für die kurze Frist gilt. Vor allem im Hamburger Umland ist aktuell zu erkennen, dass die Mittelzentren im weiteren Umland (Elmshorn, Kaltenkirchen, Bad Oldesloe und Geesthacht) besonders kräftig zugelegt haben. Dies kann als Zeichen gewertet werden, dass der Marktdruck vom Hamburger Rand zunehmend nach außen weitergegeben wird. Im Falle von Elmshorn und Kaltenkirchen kommt eine deutliche Ausweitung des Angebots durch Neubauwohnungen preissteigernd hinzu. Nach vergleichsweise geringen Steigerungen in den Vorjahren haben die Oberzentren Flensburg und Neumünster jüngst an Dynamik gewonnen. Prägnant zeigt sich auch der Anstieg in weiteren Teilen Nordfrieslands und in Brunsbüttel, das zum ersten Mal seit langer Zeit an steigenden Preisen partizipiert.

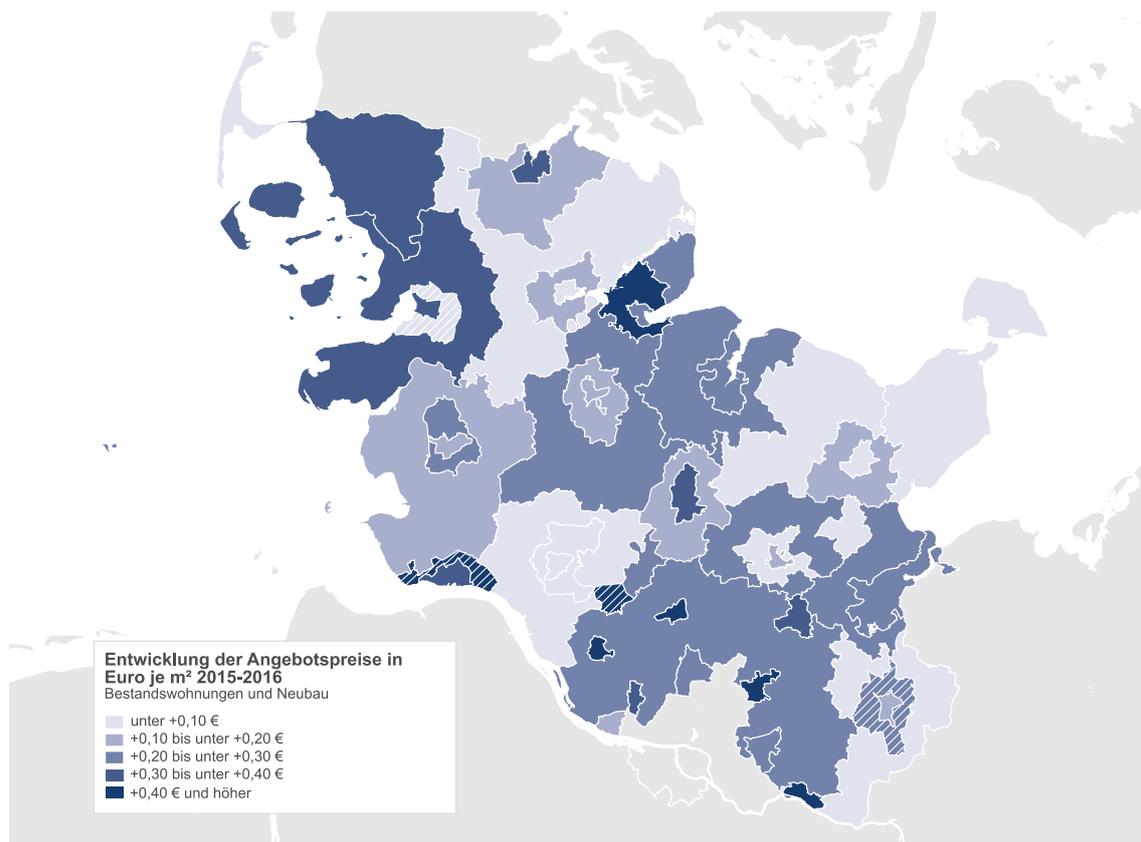


Abb. 8: Entwicklung der Angebotspreise in Euro je Quadratmeter 2015-2016

Die nachfolgende regionale Betrachtung enthält Segmentauswertungen, aber nicht für alle Regionen im gleichen Umfang. Orte mit ähnlicher Preisstruktur werden für die Segmentauswertung zusammengefasst, um eine höhere Fallzahl in jeder Klasse sicherzustellen. Für die Markteinschätzung steht die Preisentwicklung von Bestandswohnungen in der Wiedervermietung im Fokus, um Effekte, die durch vermehrte Neubautätigkeit auftreten, zu erkennen und vom Gros des Marktes zu unterscheiden. Bei der Differenzierung der Bestandswohnungen wird zwischen sanierten Wohnungen und solchen ohne besondere Hervorhebung eines Sanierungszustandes unterschieden. Bei den nicht sanierten, „normalen“ Wohnungen werden die beiden häufigsten Baualterklassen 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 7,27 Euro je Quadratmeter. Dies ist ein Plus von 3,6 Prozent – vergleichbar mit der durchschnittlichen jährlichen Entwicklung seit 2012. Auch in Kiel ist seit einigen Jahren eine, wenn auch nur leichte Ausweitung des Neubaubereichs zu beobachten. Hier dominiert allerdings das hochpreisige Segment. Der durchschnittliche Neubaupreis liegt um fast 1,70 Euro höher als im Landesdurchschnitt. Bestandswohnungen verteuerten sich um 3,4 Prozent auf 7,24 Euro im Mittel, darunter sanierte Wohnungen um +3,8 Prozent auf 8,44 Euro. Wohnungen, deren Zustand in den Inseraten nicht explizit als saniert hervorgehoben wurde, lagen bei 7,09 Euro. Im preiswerten Segment der Baujahre 1950 bis 1978 (6,77 Euro) liegt die Teuerung derzeit mit +4,3 Prozent gegenüber 2015 und durchschnittlich jährlich +5,3 Prozent gegenüber 2012 jeweils am höchsten. Die Klasse der Altbauten bis 1949 erreicht den städtischen Mittelwert (7,27 Euro, +3,4 Prozent).

Das Kieler Umland ist traditionell etwas teurer als die Kernstadt: 7,44 Euro insgesamt, 7,30 Euro im Bestand. Dies sind sowohl aktuell wie auch gemittelt seit 2012 rund 3 Prozent Zuwachs pro Jahr.

Tabelle 3: Angebotspreise in Kiel und Umland

Kiel, Landeshauptstadt	Mittlere Nettokaltmiete [Median] in Euro je Quadratmeter					Veränderung in Prozent 2016 gegenüber...	
	2012	2013	2014	2015	2016	2015	p.a.2012
Neubau- und Bestandswohnungen	6,35	6,60	7,00	7,02	7,27	+3,6	+3,4
..Neubauwohnungen	9,56	9,64	10,37	10,30	11,55	+12,1	+4,8
..Bestandswohnungen	6,31	6,56	6,97	7,00	7,24	+3,4	+3,5
sanierte, modernisierte Wohnungen	7,07	7,43	7,86	8,13	8,44	+3,8	+4,5
sonstiger Gebäude-/Wohnungszustand	6,20	6,47	6,82	6,91	7,09	+2,6	+3,4
..Baujahre bis 1949	6,22	6,33	6,90	7,03	7,27	+3,4	+4,0
..Baujahre 1950 bis 1978	5,50	5,79	6,38	6,49	6,77	+4,3	+5,3
Umland Kiel							
Neubau- und Bestandswohnungen	6,62	6,73	7,00	7,20	7,44	+3,3	+3,0
..Bestandswohnungen	6,54	6,67	6,97	7,08	7,30	+3,1	+2,8

Die Entwicklung auf dem **Lübecker Wohnungsmarkt** zeigt eine leicht niedrigere Dynamik als der Kieler Markt. Die Landeshauptstadt hat in den letzten Jahren das Lübecker Niveau erreicht und aktuell zum ersten Mal auch übertroffen. Der mittlere Quadratmeterpreis in der Hansestadt liegt in 2016 bei 7,25 Euro, das sind 3 Prozent mehr als im Vorjahr. Die Angebote für Neubauwohnungen zeigen sich preisstabil bei 10 Euro. Für Bestandswohnungen in der Wiedervermietung werden im Mittel 7,21 Euro verlangt. Auch hier entspricht der Preisanstieg von 3 Prozent dem Durchschnitt der letzten vier Jahre. Sanierte Wohnungen zogen im Preis stärker an, plus 5,7 Prozent auf 8,39 Euro. Der sonstige Wohnungsbestand rangiert im Mittel mit 7,04 Euro um 1,6 Prozent höher als im Vorjahr. Während sich der Preis für Altbauwohnungen um 2,2 Prozent

auf 7,30 Euro erhöhte, fiel das Plus für Wohnungen der Baujahre 1950 bis 1978 mit 5,8 Prozent auf 6,79 Euro deutlich höher aus.

Im Lübecker Umland ist das Preisniveau spürbar höher als in der Hansestadt. Das liegt insbesondere an den hochpreisigen Märkten entlang der Ostseeküste. In 2016 lag der Medianpreis über alle Wohnungstypen bei 8,05 Euro je Quadratmeter (+3,3 Prozent) und nur für Bestandswohnungen bei 7,89 Euro (+3,1 Prozent). In beiden Fällen hat sich aktuelle die Preisdynamik im Vergleich zum mittleren Anstieg seit 2012 geringfügig abgeschwächt.

Tabelle 4: Angebotspreise in Lübeck und Umland

Lübeck, Hansestadt	Mittlere Nettokaltmiete [Median] in Euro je Quadratmeter					Veränderung in Prozent 2016 gegenüber...	
	2012	2013	2014	2015	2016	2015	p.a.2012
Neubau- und Bestandswohnungen	6,47	6,67	6,90	7,02	7,25	+3,0	+2,9
..Neubauwohnungen	8,50	8,54	9,16	10,10	10,00	-1,0	+4,1
..Bestandswohnungen	6,41	6,61	6,83	7,00	7,21	+3,0	+3,0
sanierte, modernisierte Wohnungen	7,25	7,46	7,59	7,94	8,39	+5,7	+3,7
sonstiger Gebäude-/Wohnungszustand	6,29	6,49	6,71	6,93	7,04	+1,6	+2,9
..Baujahre bis 1949	6,53	6,83	7,00	7,14	7,30	+2,2	+2,8
..Baujahre 1950 bis 1978	5,71	5,83	6,21	6,42	6,79	+5,8	+4,4
Umland Lübeck							
Neubau- und Bestandswohnungen	6,97	7,10	7,36	7,79	8,05	+3,3	+3,7
..Bestandswohnungen	6,88	7,05	7,26	7,65	7,89	+3,1	+3,5

In der **Stadt Flensburg** haben die Angebotspreise jüngst stärker angezogen als in den Vorjahren. Zum einen geht dies auf Entwicklungen bei Bestandswohnungen zurück, zum anderen auf eine deutliche Angebotsausweitung durch Neubau, die mittlerweile den Markt erreicht hat. Über alle Segmente hinweg liegt der Medianpreis für 2016 bei 6,42 Euro je Quadratmeter und damit um 5,2 Prozent höher als im Vorjahr. Für Wiedervermietungen im Bestand sind es 6,33 Euro bzw. 3,9 Prozent mehr als 2015. In der preisgünstigsten Baujahresklasse der Jahre 1950 bis 1978 fiel das Plus jedoch mit 7,9 Prozent auf 5,98 Euro merklich höher aus. Neubauwohnungen erreichen im Mittel einen Quadratmeterpreis von 9,01 Euro, hier fällt der Zuwachs mit 2,4 Prozent vergleichsweise gering aus. Im Flensburger Umland sind Preisniveau und Preisdynamik niedriger als in der Kernstadt. Das Plus gegenüber 2015 beträgt 1,8 Prozent auf 6,18 Euro für alle Wohnungen und +0,5 Prozent auf 6,03 Euro für Bestandswohnungen.

Tabelle 5: Angebotspreise in Flensburg und Umland

Flensburg, Stadt	Mittlere Nettokaltmiete [Median] in Euro je Quadratmeter					Veränderung in Prozent 2016 gegenüber...	
	2012	2013	2014	2015	2016	2015	p.a.2012
Neubau- und Bestandswohnungen	5,53	5,82	6,00	6,10	6,42	+5,2	+3,8
..Neubauwohnungen	7,83	8,51	8,31	8,80	9,01	+2,4	+3,6
..Bestandswohnungen	5,52	5,80	6,00	6,09	6,33	+3,9	+3,5
sanierte, modernisierte Wohnungen	6,00	6,22	6,49	6,84	6,55	-4,2	+2,2
sonstiger Gebäude-/Wohnungszustand	5,50	5,79	5,97	6,04	6,27	+3,8	+3,3
..Baujahre bis 1949	5,70	5,82	6,00	6,15	6,36	+3,4	+2,8
..Baujahre 1950 bis 1978	5,22	5,25	5,44	5,54	5,98	+7,9	+3,5
Umland Flensburg							
Neubau- und Bestandswohnungen	5,38	5,88	5,98	6,07	6,18	+1,8	+3,5
..Bestandswohnungen	5,35	5,75	5,86	6,00	6,03	+0,5	+3,0

Unter den Oberzentren ist die **Stadt Neumünster** mit einem mittleren Angebotspreis von 5,89 Euro je Quadratmeter nach wie vor die preiswerteste Stadt. Geht es jedoch nach der Preisdynamik, so wendet sich das Blatt: Mit einem Plus von 6,9 Prozent über alle Wohnungstypen bzw. 6,4 Prozent ohne Neubauwohnungen ist Neumünster unter den kreisfreien Städten ganz vorn. Für sanierte und modernisierte Wohnungen (6,25 Euro) liegt der Preisunterschied zum Vorjahr sogar bei +7,4 Prozent. Anders als in den übrigen drei Oberzentren wird das preiswerteste Segment durch Altbauten bis Baujahr 1949 repräsentiert (5,55 Euro), erst dann folgen die Baujahre 1950 bis 1978 mit 5,60 Euro. Dieser Abstand ist über die Jahre jedoch kleiner geworden. Bedenkt man, dass der Altbau besonders häufig in der Innenstadt vertreten ist, so wird deutlich, dass die aktuelle Preisentwicklung vom Stadtzentrum heraus eingeleitet wird.

Mit durchschnittlich 8,18 Euro je Quadratmeter sind die Neubaupreise die niedrigsten unter den Ober- und Mittelzentren. Die Umlandgemeinden liegen mit 6,31 Euro preislich über dem städtischen Mittel. Der Abstand verringert sich derzeit jedoch wieder, da der Preisanstieg im Umland weitaus niedriger ausfällt (+2,1 Prozent). Für Bestandswohnungen im Umland gilt das gleiche: der Preisanstieg hat sich verlangsamt, aber das Preisniveau ist mit 6,08 Euro derzeit noch etwas höher als in der Kernstadt.

Tabelle 6: Angebotspreise in Neumünster und Umland

Neumünster, Stadt	Mittlere Nettokaltmiete [Median] in Euro je Quadratmeter					Veränderung in Prozent 2016 gegenüber...	
	2012	2013	2014	2015	2016	2015	p.a.2012
Neubau- und Bestandswohnungen	5,16	5,25	5,40	5,51	5,89	+6,9	+3,4
..Neubauwohnungen	6,79	7,55	8,20	8,01	8,18	+2,1	+4,8
..Bestandswohnungen	5,15	5,23	5,38	5,50	5,85	+6,4	+3,2
sanierte, modernisierte Wohnungen	5,40	5,50	5,50	5,82	6,25	+7,4	+3,7
sonstiger Gebäude-/Wohnungszustand	5,11	5,16	5,36	5,49	5,74	+4,6	+2,9
..Baujahre bis 1949	5,00	4,95	5,03	5,17	5,55	+7,4	+2,6
..Baujahre 1950 bis 1978	5,20	5,17	5,19	5,31	5,60	+5,5	+1,9
Umland Neumünster							
Neubau- und Bestandswohnungen	5,40	5,95	6,00	6,18	6,31	+2,1	+4,0
..Bestandswohnungen	5,40	5,80	5,92	6,00	6,08	+1,3	+3,0

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.

Tabelle 7: Angebotspreise in Mittelzentren des engeren Hamburger Umlandes

Mittelzentren im engeren Hamburger Umland	Mittlere Nettokaltmiete [Median] in Euro je Quadratmeter					Veränderung in Prozent 2016 gegenüber...		
	2012	2013	2014	2015	2016	2015	p.a. 2012	
Neubau- und Bestandswohnungen	8,20	8,41	8,68	8,92	9,09	+1,9	+2,8	
..Neubauwohnungen	10,00	10,03	10,53	11,04	11,48	+4,0	+3,4	
..Bestandswohnungen	8,12	8,31	8,53	8,73	8,97	+2,7	+2,4	
..sanierte, modernisierte Wohnungen	8,33	8,54	8,71	9,00	9,29	+3,2	+2,6	
..sonstiger Gebäude-/Wohnungszustand	8,09	8,27	8,51	8,66	8,89	+2,7	+2,3	
..Baujahre 1950 bis 1978	7,91	7,90	8,20	8,34	8,50	+1,9	+1,8	
..Baujahre 1979 bis 1999	8,30	8,47	8,63	8,76	8,94	+2,1	+1,8	
Norderstedt	insgesamt	8,54	8,70	8,96	9,16	9,45	+3,2	+2,6
	Bestandswohnungen	8,50	8,60	8,85	9,00	9,19	+2,1	+2,0
Ahrensburg	insgesamt	8,29	8,28	8,64	8,93	9,41	+5,4	+3,2
	Bestandswohnungen	8,26	8,21	8,50	8,77	9,00	+2,6	+2,2
Wedel	insgesamt	8,23	8,60	8,84	9,07	9,19	+1,3	+2,8
	Bestandswohnungen	8,20	8,57	8,64	8,96	9,09	+1,5	+2,6
Wentorf/ Glinde/ Reinbek	insgesamt	8,00	8,30	8,60	8,74	9,00	+3,0	+3,0
	Bestandswohnungen	7,96	8,09	8,44	8,55	8,88	+3,9	+2,8
Pinneberg	insgesamt	7,53	7,77	8,03	8,03	8,42	+4,9	+2,8
	Bestandswohnungen	7,52	7,71	8,00	8,00	8,33	+4,1	+2,6

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 9,09 Euro je Quadratmeter. Dies sind 17 Cent bzw. 1,9 Prozent mehr als im Vorjahr und 89 Cent bzw. jährlich +2,8 Prozent mehr als im Jahr 2012. Im Vergleich zur jüngeren Vergangenheit hat sich der Preisanstieg insgesamt um rund einen Prozentpunkt verlangsamt. Differenziert man zwischen Neubau- und Bestandswohnungen sieht dies jedoch anders aus. Der mittlere Neubaupreis erhöhte sich im Vergleich zu 2015 um 4 Prozent auf 11,48 Euro, während der

mittlere Preis für Bestandswohnungen um 2,7 Prozent auf 8,97 Euro anstieg. Die Zahl und auch der Anteil der Neubauwohnungen im engeren Hamburger Umland fallen aktuell höher aus als im Vorjahr. Die häufigste und zugleich preisgünstigste Baualtersklasse der Jahre 1950 bis 1978 liegt im Mittel bei 8,50 Euro (+1,9 Prozent), gefolgt von der Baualtersklasse 1979 bis 1999 mit 8,94 Euro (+2,1 Prozent).

Gemessen am mittleren Preisniveau für Bestandswohnungen liegt Norderstedt (9,19 Euro) vor Wedel (9,09 Euro), Ahrensburg (9,00 Euro) und dem gemeinsamen Mittelzentrum Wentorf/Glinde/Reinbek mit 8,88 Euro je Quadratmeter. In dieser Gruppe am günstigsten stellt sich Pinneberg mit 8,33 Euro dar. Nur in Wedel liegt der aktuelle Preisanstieg (ohne Neubau) mit +1,5 Prozent unterhalb des Vierjahrestrends, in Ahrensburg und Norderstedt ist der Preistrend unverändert, in Wentorf/Glinde/Reinbek (+3,9 Prozent) und Pinneberg (+4,1 Prozent) haben die Angebotspreise in 2016 hingegen stärker angezogen als in den Vorjahren.

Die Preisunterschiede zwischen allen Wohnungen und den Bestandswohnungen spiegeln mehr die unterschiedliche Anzahl von neugebauten Wohnungen wieder als reine Preisunterschiede im Neubau. Während die Differenz aufgrund von Neubau für Wedel bei 10 Cent liegt, so erreicht diese für Norderstedt 26 Cent und für Ahrensburg 41 Cent. Daraus ist erkennbar, dass in Ahrensburg und Norderstedt der marktaktive Neubausektor derzeit deutlich stärker wächst.

Tabelle 8: Angebotspreise in den Mittelzentren des weiteren Hamburger Umlandes

Mittelzentren im weiteren Hamburger Umland	Mittlere Nettokaltmiete [Median] in Euro je Quadratmeter					Veränderung in Prozent 2016 gegenüber...	
	2012	2013	2014	2015	2016	2015	p.a. 2012
Neubau- und Bestandswohnungen	6,33	6,67	6,98	7,11	7,56	+6,3	+4,5
..Neubauwohnungen	8,33	8,74	8,78	9,15	9,15	+0,0	+2,4
..Bestandswohnungen	6,25	6,60	6,94	7,02	7,50	+6,8	+4,7
..sanierte, modernisierte Wohnungen	6,99	7,17	7,19	7,50	7,75	+3,3	+2,6
..sonstiger Gebäude-/Wohnungszustand	6,20	6,50	6,86	7,00	7,49	+7,0	+4,8
..Baujahre 1950 bis 1978	5,90	6,00	6,50	6,70	7,03	+4,9	+4,5
..Baujahre 1979 bis 1999	7,14	7,28	7,45	7,50	7,76	+3,5	+2,1
Elmshorn insgesamt	6,64	6,88	7,06	7,19	7,79	+8,3	+4,1
Bestandswohnungen	6,56	6,80	7,04	7,10	7,58	+6,8	+3,7
Kaltenkirchen insgesamt	6,90	7,00	6,82	7,12	7,69	+8,0	+2,7
Bestandswohnungen	6,78	6,95	6,75	7,00	7,27	+4,1	+1,8
Geesthacht insgesamt	5,90	6,10	6,70	7,02	7,50	+6,8	+6,2
Bestandswohnungen	5,90	6,10	6,70	7,00	7,47	+6,7	+6,1
Bad Oldesloe insgesamt	6,54	6,75	6,83	7,01	7,33	+4,6	+2,9
Bestandswohnungen	6,51	6,75	6,84	7,00	7,24	+3,4	+2,7

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 ist das Marktpreisniveau um rund 1,50 Euro niedriger als in den Mittelzentren am direkten Hamburger Rand. Für Neubau- und Bestandswohnungen liegt der Medianpreis bei 7,56 Euro bzw. ohne Neubau bei 7,50 Euro je Quadratmeter. Die Preissteigerungen fallen hingegen höher aus als für die vorbenannte Städtegruppe. Über alle Segmente sind es

+6,3 Prozent, ohne Neubauwohnungen +6,8 Prozent. Während der Preis für inserierte Neubauwohnungen im Vergleich zum Vorjahr mit 9,15 Euro konstant blieb, hat sich die Anzahl des marktaktiven Neubaus fast verdoppelt. Seit 2012 ist das Preisniveau im weiteren Hamburger Umland prozentual (+4,7 Prozent pro Jahr gegenüber +2,4 Prozent pro Jahr), aber auch absolut (1,25 Euro gegenüber 0,85 Euro) deutlich schneller gestiegen als am direkten Hamburger Rand. Alle Bestandssegmente sind aktuell schneller im Preis gestiegen als im Vierjahresdurchschnitt. Es ist davon auszugehen, dass der Marktdruck in der Hamburger Wohnungsmarkregion zunehmend nach außen weitergegeben wird.

Unter den Bestandswohnungen fällt der Anstieg der „normalen“, nicht sanierten Wohnungen mit +7 Prozent noch stärker aus als in der quantitativ größte Gruppe der Baujahre 1950 bis 1978 (+4,9 Prozent). Ähnliches gilt im Vergleich mit der zweitgrößten und zweitpreiswertesten Gruppe der Baujahre 1979 bis 1999 (+3,5 Prozent). Im Hinblick auf die darunterliegenden Fallzahlen sind es genau diese Segmente, die anteilmäßig im Vergleich zum Vorjahr kleiner geworden sind. Das hohe Wachstum speist sich also nicht nur aus Preissteigerungen innerhalb einer Qualitätsstufe, sondern eben auch durch die zunehmende Abwesenheit preisgünstiger Angebote.

Die gestiegene Angebotszahl im Neubau betrifft vor allem die Städte Elmshorn und Kaltenkirchen. In Kaltenkirchen liegt der Median für Bestandswohnungen 4,1 Prozent höher als im Vorjahr. Unter Berücksichtigung des inserierten Neubaus liegt dieser gar 8 Prozent höher. In Elmshorn ist es ähnlich: Über alle Segmente liegt der Anstieg bei +8,3 Prozent, ohne Neubau hingegen bei +6,8 Prozent. In Bad Oldesloe und Geesthacht fällt dieser Unterschied jeweils geringer aus. Besonders auffällig für Geesthacht ist, dass das aktuelle Wachstum auch dem mittleren jährlichen Anstieg seit 2012 entspricht. Ein Plus von jährlich rund 6 Prozent bedeutet, dass in der Marktwahrnehmung die Stadt im Kontext der Metropole Hamburg als Wohnungsmarkt mit Potential vor kurzem erst regelrecht „entdeckt“ wurde. Die Reihenfolge der mittleren Marktpreise für Bestandswohnungen stellt sich wie folgt dar: Elmshorn (7,58 Euro) liegt vor Geesthacht (7,47 Euro), Kaltenkirchen (7,27 Euro) und Bad Oldesloe (7,24 Euro).

Tabelle 9: Angebotspreise im Hamburger Umland ohne Mittelzentren

Hamburger Umlandgemeinden ohne Mittelzentren	Mittlere Nettokaltmiete [Median] in Euro je Quadratmeter					Veränderung in Prozent 2016 gegenüber...	
	2012	2013	2014	2015	2016	2015	p.a. 2012
Neubau- und Bestandswohnungen	7,38	7,45	7,60	7,92	8,19	+3,4	+2,6
..Neubauwohnungen	8,94	9,39	9,50	9,77	9,96	+1,9	+2,7
..Bestandswohnungen	7,33	7,35	7,50	7,72	8,00	+3,6	+2,2
..sanierte, modernisierte Wohnungen	7,46	7,50	7,70	8,06	8,40	+4,2	+3,0
..sonstiger Gebäude-/Wohnungszustand	7,30	7,32	7,45	7,67	7,97	+3,9	+2,2
..Baujahre 1950 bis 1978	6,86	6,79	7,14	7,50	7,73	+3,1	+3,0
..Baujahre 1979 bis 1999	7,59	7,80	7,75	7,81	8,21	+5,1	+2,0
Alle Mittelzentren im Hamburger Umland							
Neubau- und Bestandswohnungen	7,50	7,70	8,05	8,27	8,52	+3,0	+3,2
..Neubauwohnungen	9,26	9,62	10,49	10,65	10,65	+0,0	+3,6
..Bestandswohnungen	7,47	7,60	8,00	8,10	8,42	+4,0	+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 rund 40 Cent unter dem der Mittelzentren. Im Neubau sind es sogar 65 Cent Preisdifferenz. Über alle Segmente hinweg lag der Medianangebotspreis bei 8,19 Euro je Quadratmeter, dies sind 3,4 Prozent mehr als im Vorjahr. Wiedervermietungen von Bestandswohnungen legten um 3,6 Prozent zu, 1,4 Prozentpunkte mehr als im Vierjahresmittel. Auch in den Differenzierungen nach Sanierungszustand sowie nach Baujahren der nicht explizit sanierten Wohnungen zeigt sich aktuell ein höherer Anstieg als im Vierjahresmittel. Nur im preisgünstigsten Segment der Baujahre 1950 bis 1978 (7,73 Euro) setzt sich der Trend der Vorjahre in vergleichbarem Ausmaße fort (+3,1 Prozent). Während sich also der Anstieg im Bestand wie in den Mittelzentren im Hamburger Umland insgesamt etwas beschleunigt hat, zeigt sich dieser im Neubausektor leicht abgeschwächt: Hier lag das Plus bei 1,9 Prozent auf 9,96 Euro, im Vergleich zum jährlichen Mittel seit 2012 mit +2,7 Prozent

3.2.4 Mittelzentren außerhalb des Hamburger Umlandes

Die **Mittelzentren außerhalb des Hamburger Umlandes** weisen insgesamt ein rund zwei Euro niedrigeres Preisniveau auf als die Mittelzentren im Hamburger Umland. Über alle Segmente lag der Median in 2016 bei 5,99 Euro je Quadratmeter. Die Veränderung gegenüber 2015 liegt bei +3,5 Prozent oder 20 Cent. Der quantitative Einfluss von Neubauwohnungen ist relativ gering, so dass für Bestandswohnungen das Preisniveau mit 5,95 Euro bzw. +3,3 Prozent ähnlich ausfällt. Für sanierte, modernisierte Wohnungen wurden im Mittel 6,48 Euro verlangt, ein Plus von 3 Prozent. In der Baualtersklasse 1950 bis 1978 bleibt der Median mit 5,51 Euro nahezu konstant. Während im durchschnittlichen jährlichen Mittel seit 2012 noch ein Plus von 2 Prozent zu verzeichnen ist, beträgt dieses zwischen 2015 und dem aktuellen Berichtsjahr nur noch +0,2 Prozent. Für neue Baujahre von 1979 bis 1999 gilt dies jedoch nicht, hier beträgt der Anstieg 2,5 Prozent auf 6,15 Euro. Für neugebaute Wohnungen ist ein Preissprung auf 10 Euro zu beobachten, dies sind 14,2 Prozent mehr als im Vorjahr. Die Anzahl der angebotenen Neubauwohnungen hat sich um 20 Prozent erhöht, dies ist im Vergleich zum Hamburger Rand allerdings noch relativ wenig.

Die Gruppe der Mittelzentren außerhalb des Hamburger Umlandes ist in sich heterogen. Das betrifft sowohl das Preisniveau als auch die Entwicklungspfade der letzten Jahre. Während Bad Segeberg (7,09 Euro) und Eckernförde (7,01 Euro) in der Wiedervermietung von Bestandswohnungen über dem Landesdurchschnitt liegen, erreichen Eutin (6,25 Euro) und Mölln (6,12 Euro) diesen schon nicht mehr. Alle weiteren Städte liegen im Median unter 6 Euro: Husum 5,90 Euro, Itzehoe 5,75 Euro, Rendsburg 5,62 Euro, Schleswig 5,47 Euro, Heide 5,39 Euro, Brunsbüttel 5,23 Euro. In Bezug auf die Preisdynamik zeigt sich folgendes Bild: Drei Städte (Eckernförde, Husum und Brunsbüttel) zeigen eine überdurchschnittliche Steigerung und liegen

auch oberhalb des Vierjahresmittels. Alle anderen Mittelzentren sind im Anstieg unterdurchschnittlich und liegen bis auf eine Ausnahme (Rendsburg) auch unter 2 Prozent im Vergleich zum Vorjahr. Ferner liegt der Anstieg in diesen Städten auch unter dem Vierjahresmittel, welches im Vergleich zum Land bereits unterdurchschnittlich ist. Der rückläufige Preisanstieg im Land auf +2,5 Prozent geht im Wesentlichen auf diese Märkte zurück.

Im Neubau liegen sechs Städte im Bereich von 10 Euro bzw. mehr: Bad Segeberg, Eckernförde, Eutin, Husum, Rendsburg und Schleswig. Das zeigt, dass im Neubausegment die Angebotspreise sehr viel geringer streuen als für Bestandswohnungen. Mit anderen Worten: In Märkten mit niedrigem Preisniveau ist der Neubaupreis nicht automatisch im gleichen Maße niedriger, was auf relativ ortsunelastische Erstehungskosten zurückzuführen ist.

Tabelle 10: Angebotspreise in Mittelzentren außerhalb des Hamburger Umlandes

Mittelzentren außerhalb des Hamburger Umlandes	Mittlere Nettokaltmiete [Median] in Euro je Quadratmeter					Veränderung in Prozent 2016 gegenüber...	
	2012	2013	2014	2015	2016	2015	p.a. 2012
Neubau- und Bestandswohnungen	5,41	5,52	5,67	5,79	5,99	+3,5	+2,6
..Neubauwohnungen	8,49	7,89	8,72	8,76	10,00	+14,2	+4,2
..Bestandswohnungen	5,38	5,50	5,61	5,76	5,95	+3,3	+2,5
..sanierte, modernisierte Wohnungen	6,07	6,05	6,34	6,29	6,48	+3,0	+1,6
..sonstiger Gebäude-/Wohnungszustand	5,30	5,47	5,54	5,70	5,80	+1,8	+2,3
..Baujahre 1950 bis 1978	5,10	5,14	5,30	5,50	5,51	+0,2	+2,0
..Baujahre 1979 bis 1999	5,63	5,77	5,94	6,00	6,15	+2,5	+2,2
Bad Segeberg							
insgesamt	6,56	6,90	6,84	7,00	7,19	+2,7	+2,3
Bestandswohnungen	6,51	6,85	6,57	6,98	7,09	+1,6	+2,2
Eckernförde							
insgesamt	6,19	6,42	6,52	6,80	7,10	+4,4	+3,5
Bestandswohnungen	6,12	6,41	6,50	6,67	7,01	+5,1	+3,5
Eutin							
insgesamt	5,90	6,00	6,15	6,25	6,34	+1,4	+1,1
Bestandswohnungen	5,80	6,00	6,01	6,23	6,25	+0,3	+1,2
Mölln							
insgesamt	5,69	5,76	6,00	6,08	6,20	+2,0	+2,2
Bestandswohnungen	5,68	5,76	6,00	6,04	6,12	+1,3	+1,9
Husum							
insgesamt	5,55	5,71	5,66	5,66	5,98	+5,7	+1,9
Bestandswohnungen	5,45	5,55	5,61	5,62	5,90	+5,0	+2,0
Itzehoe							
insgesamt	5,38	5,31	5,60	5,70	5,75	+0,9	+1,7
Bestandswohnungen	5,38	5,30	5,60	5,70	5,75	+0,9	+1,7
Rendsburg							
insgesamt	5,00	5,20	5,30	5,50	5,63	+2,4	+3,0
Bestandswohnungen	4,98	5,19	5,30	5,50	5,62	+2,2	+3,1
Schleswig							
insgesamt	4,96	5,24	5,26	5,40	5,50	+1,9	+2,6
Bestandswohnungen	4,93	5,22	5,24	5,40	5,47	+1,3	+2,6
Heide							
insgesamt	5,00	5,02	5,20	5,30	5,45	+2,8	+2,2
Bestandswohnungen	5,00	5,01	5,13	5,30	5,39	+1,7	+1,9
Brunsbüttel							
insgesamt	4,54	4,54	4,81	4,86	5,23	+7,6	+3,6
Bestandswohnungen	4,54	4,54	4,81	4,86	5,23	+7,6	+3,6

3.3 Vergleich von Höhe und Entwicklung der Angebotsmieten

Abbildungen 9 und 10 illustrieren die Relation aus Medianpreis und Preisentwicklung für die Ober- und Mittelzentren und fassen damit die Aussagen aus Kapitel 3.2 graphisch zusammen.

Im Betrachtungszeitraum 2012 bis 2016 zeigen sich drei Cluster von Preisniveaus, von denen sich zwei auch hinsichtlich der Preisentwicklung im Vierjahreszeitraum zu Gruppen zusammenfassen lassen:

a) Die hochpreisigen Regionen im engeren Hamburger Umland mit durchschnittlicher Preisentwicklung (15 bis 25 Cent pro Jahr): Norderstedt, Wedel, Ahrensburg, Reinbek/Glinde/Wentorf und Pinneberg.

b) Die mittelpreisigen Regionen, die leicht über dem Landesdurchschnitt liegen. Hier ist die Preisentwicklung allerdings uneinheitlicher. Überdurchschnittlich fällt die Entwicklung in Geesthacht, Elmshorn, Kiel und Eckernförde aus. Lübeck liegt im Landesdurchschnitt, Bad Oldesloe nur geringfügig darunter. Kaltenkirchen und Bad Segeberg zeigen in dieser Gruppe die geringsten Preisanstiege auf.

c) Die niedrigpreisigen Regionen, die sich aus den Oberzentren Flensburg und Neumünster, sowie acht von zehn Mittelzentren außerhalb des Hamburger Umlandes speisen. Im Falle von Flensburg liegt die Preisdynamik mittlerweile im Landesdurchschnitt, auch Neumünster und Brunsbüttel nähern sich diesem aktuell stärker an. Die weiteren Städte erreichen unterdurchschnittliche Zuwächse zwischen 9 und 13 Cent pro Jahr.

Es bestätigt sich also das bekannte Bild, dass trotz einzelner regionaler „Sprints“ die Preisscheere zwischen hochpreisigen und preisgünstigen Regionen im Land weiter auseinandergeht.

● Oberzentrum ◆ Mittelzentrum im Hamburger Umland ■ Mittelzentrum außerhalb des Hamburger Umlandes

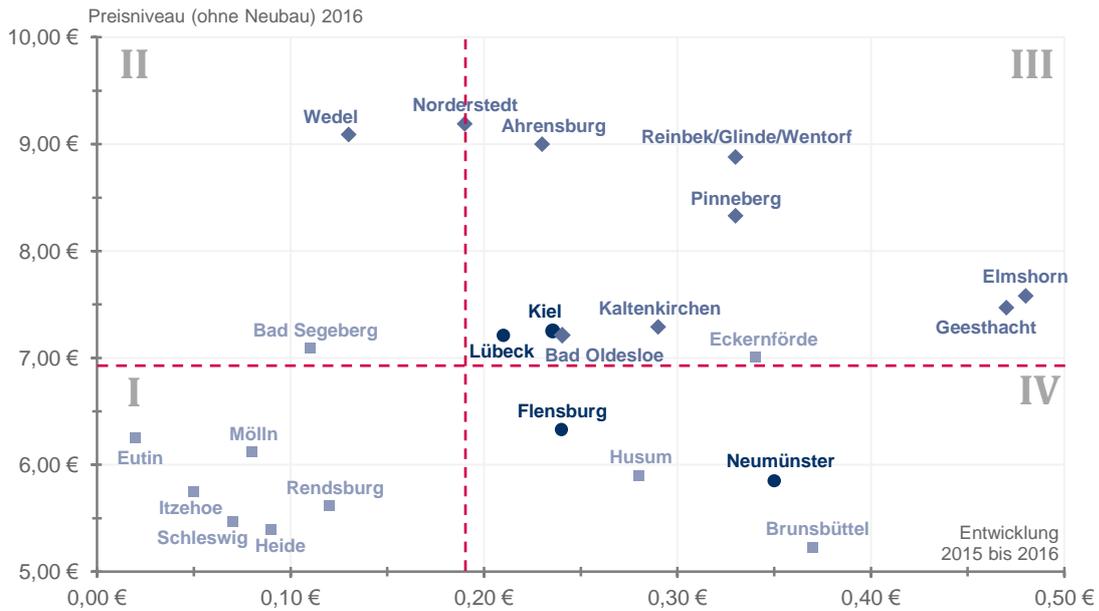


Abb. 9: Angebotsmietenniveau 2016 und Preisdynamik 2015-2016 in den Ober- und Mittelzentren

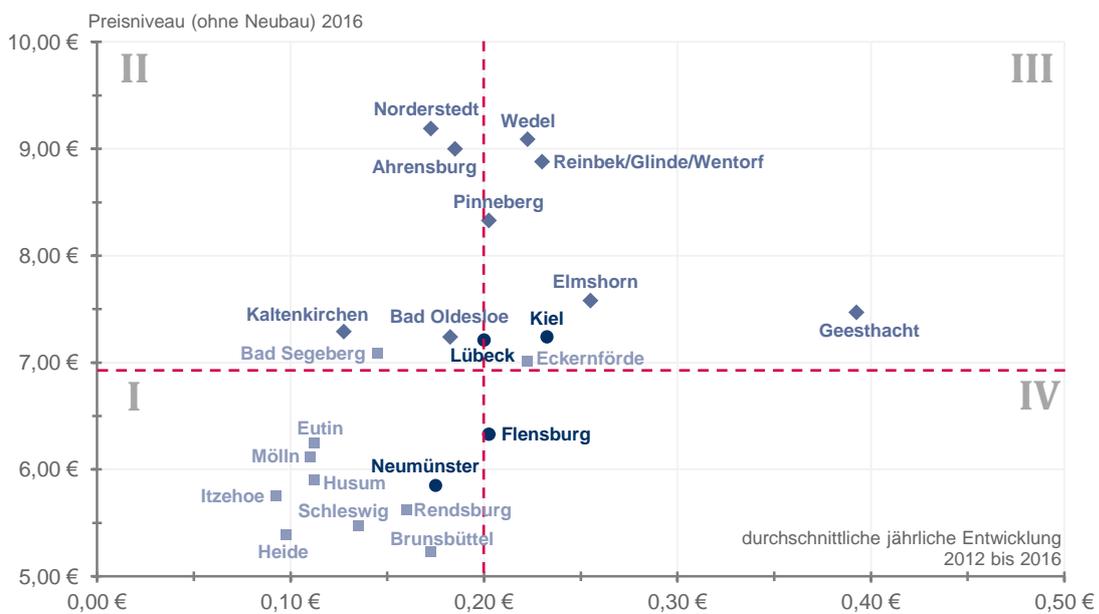


Abb. 10: Angebotsmietenniveau 2016 und Preisdynamik 2012-2016 in den Ober- und Mittelzentren

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